



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



DECRETO N° 020/2010
DEPARTAMENTO EJECUTIVO

VISTO:

El Expte. N° 0303/S/10 "Proyecto de Reglamento Constructivo para el Proyecto de Urbanización "Plan Maestro Tierra Alta EcoPueblo" desarrollado por el Fideicomiso Inmobiliario Panorámico" aprobado por Ordenanza N° 886/2006.-

Y CONSIDERANDO:

Que se hace necesario, a los fines de la aplicación de la Ordenanza N° 886/2006, la implementación de un Reglamento Constructivo, que propenda al desarrollo óptimo y ordenado de la urbanización, especialmente a la regulación de la construcción de todo tipo de obra y/o edificación sea ésta nueva y/o ampliación o reforma de la existente.

Que por nota de fecha 19 de noviembre de South American Trust S.A. – Fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario Panorámico, eleva una propuesta al respecto, siendo ello motivo de tratamiento y desarrollo con el organismo técnico municipal y que por nota de fecha 19 de marzo de 2010 del recurrente reitera la presentación con el texto definitivo acordado con este Municipio elaborado conforme a las características propias del emprendimiento y con alcance único y exclusivo para esta U.R.E.

Que el contenido del Reglamento se organiza por secciones que contemplan los aspectos tenidos en cuenta en la regulación y según el siguiente orden: Sección I: Disposiciones Generales; Sección II: Aplicación y Facultades; Sección III: Disposiciones Constructivas y de Diseño Particulares; Sección IV: Procedimiento, Trámite, Presentaciones y Construcción; Sección V: Procedimiento - Régimen Aplicable – Sanciones – Anexos Gráficos y Modelo de Declaración Jurada.

Que el Artículo 2° de la Ordenanza 886/2006 establece que la "Urbanización Residencial Especial" (U.R.E.) está "... regulado especialmente por la normativa de la presente Ordenanza y aquella que en su consecuencia dicte el Departamento o sus órganos cuando correspondiere." El Artículo 12° dispone, en lo que hace a las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación; que "... se entenderán como estándares básicos mínimos, quedando facultado el Departamento Ejecutivo v/o urbanizador, para determinar los requisitos urbanísticos que fueren necesarios en cada caso concreto y que propendan a optimizar la Urbanización y el logro de la finalidad que se persigue en la presente normativa". El Artículo 17° reza que "...El Departamento Ejecutivo reglamentará y fijará condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, y la consecuente prestación de los servicios, según corresponda, estableciendo los recaudos que deberán observarse a fin de otorgar las visaciones y aprobaciones que correspondan, pudiendo recaer tal función en los organismos técnicos de aplicación" El Artículo 24° establece para las construcciones que se realicen en la urbanización en lo referente a las disposiciones técnicas, administrativas y reglamentarias es de aplicación Código Tributario Municipal y el Código de Edificación Municipal "... en todo aquello que no resulte modificado o contradictorio por esta por esta Ordenanza o sus disposiciones reglamentarias de consecuencia."





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



En virtud lo expuesto, el dictado de este Reglamento Constructivo encuentra fundamento en los artículos 2º, 12º, 17º, 24º, sus correlativos y concordantes de la Ordenanza N° 886/2006 que otorgan facultades reglamentarias al Departamento Ejecutivo Municipal.

Por ello, en uso de sus atribuciones:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MALAGUEÑO

DECRETA:

Art. 1º.- Téngase como Reglamento Constructivo para la Urbanización Residencial Especial del Plan Maestro Tierra Alta Ecopueblo – Ordenanza N° 886/2006 - al **Anexo Único** que consta de veintiún (21) fojas útiles que es parte del presente Decreto.

Art. 2º.- Comuníquese, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.-



Malagueño, abril 12 de 2010.-.

CRISTIAN J. SÁNCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

PEDRO P. CLAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

CERTIFICO: que se ha dado a publicidad el presente Decreto, en su texto íntegro que consta de dos (2) fojas, original, duplicado y anexo único de 21 fojas útiles, a través de su fijación en los transparentes de la Municipalidad de Malagueño.-



JUAN CARLOS BERRIAVA
SEC. OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 1 -

ANEXO ÚNICO
TIERRALTA ECOPUEBLO
REGLAMENTO CONSTRUCTIVO
Parcelas de Uso Residencial

SECCION I
Disposiciones Generales

1. La presente reglamentación constructiva tiene por objeto la regulación normativa general y particular, de observancia y cumplimiento obligatorio, para la construcción de cualquier tipo de obra y/o edificación, sea ésta nueva y/o ampliación, modificación o reforma de la existente, de arquitectura, de saneamiento, electrificación, gas, agua, servicios e instalaciones en general, que impliquen la modificación o alteración total o parcial de las condiciones existentes al momento de su iniciación. La nómina de obras antes citada no es taxativa, sino meramente enunciativa, debiendo entenderse que cualquier obra de cualquier tipo se encuentra regida por la presente normativa de construcción.
2. Este Reglamento reconoce como fuente normativa y formal a la Ordenanza 886/2006 dictada por la Municipalidad de Malagueño, y las normas, decretos y/o resoluciones que en su consecuencia se hayan dictado, o se dicten en el futuro. Asimismo, es fuente material del presente las especiales características y la finalidad de la urbanización, como así también las disposiciones contractuales suscriptas entre el Administrador y/o el Urbanizador del Emprendimiento con los adquirentes de parcelas destinadas a uso residencial.
3. El presente Reglamento no se aplicará ni regula la construcción de obras en parcelas de uso residencial destinadas a la radicación de unidades habitacionales de viviendas agrupadas y/o colectivas sujetas al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal 13.512 u otro régimen que establezca o se determine por autoridad competente con posterioridad al presente.
4. El ámbito de aplicación de esta reglamentación está exclusivamente circunscripto al diseño y construcción de viviendas unifamiliares en las Parcelas Residenciales de la Urbanización Residencial Especial denominada "TIERRALTA ECOPUEBLO", en los términos de la Ordenanza N° 886/2006 sancionada por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Malagueño, Provincia de Córdoba. Lo establecido en el párrafo anterior es sin perjuicio de las disposiciones normativas de aplicación, sean éstas de orden público municipal, provincial y/o nacional y/o privado, con competencia sobre la Urbanización.
5. Las estipulaciones normativas contenidas en la reglamentación serán interpretadas en orden a propender la planificación, implementación, establecimiento, desarrollo, vigencia y sustentabilidad de las especiales particularidades topográficas, urbanísticas, estéticas y de localización del Emprendimiento TIERRALTA ECOPUEBLO, en un marco de armónica coherencia con el conjunto y su entorno, priorizando el interés general por sobre el individual de sus habitantes, en estricta observancia de la Ordenanza 886/2006.-
6. Todo proyecto de obra a realizarse sobre Parcelas Residenciales de la urbanización, deberá ser realizado conforme las providencias, resoluciones, decretos, ordenanzas y/o demás estipulaciones emanadas de la Municipalidad de la



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUEÑO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 2 -

Ciudad de Malagueño, la presente reglamentación y las disposiciones de organismos públicos y/o privados competentes.-

7. Todo proyecto, obra o construcción a realizarse sobre parcelas residenciales deberá encontrarse aprobado, visado y/o autorizado según la normativa que sea de aplicación al caso, por los organismos municipales competentes y cumplimentar el trámite ante la autoridad oficial que corresponda.-
8. En las parcelas residenciales, únicamente podrá construirse una vivienda unifamiliar, no permitiéndose ningún destino diferente, ni comercial, industrial, ni cualquier otro. Los espacios de los lotes que no queden ocupados por la vivienda que se construya, deberán ser destinados a jardines y áreas de esparcimiento de la vivienda y ser plantados y/o forestados en la mayor superficie posible con vegetación autóctona, propendiendo la armonización, preservación y sustentabilidad de la particular naturaleza forestal y ecosistema de TIERRALTA ECOPUEBLO.-

SECCIÓN II

Aplicación

1. La Municipalidad de Malagueño, en ejercicio de la voluntad estatal en el ámbito de su competencia y en su carácter de titular exclusivo del poder público municipal, a través del ejercicio de las funciones administrativas que son de su competencia originaria, será la encargada de aplicar, ejecutar e interpretar el presente Reglamento Constructivo y todas las disposiciones, resoluciones, autorizaciones dispuestas o vinculadas a éste y en definitiva de todo acto o hecho que en su consecuencia se dicte y/o ejecute.
2. En ejercicio de la potestad legisferante de la que resulta titular la Municipalidad de Malagueño en materia de reglamentación constructiva, y de las facultades que como tal le competen para regular, determinar y establecer los criterios constructivos en el ámbito de su jurisdicción, podrá dictar todos los actos necesarios y tendientes a una correcta ejecución y aplicación del presente.
3. Este Reglamento, en sus disposiciones, ejecución y aplicación, recepciona y considera los principios generales y estándares establecidos por la Ordenanza 886/2006 y las especiales características y finalidad de la urbanización Tierralta EcoPueblo.
4. La Municipalidad de Malagueño, a través de sus órganos y funcionarios competentes según el caso, podrá requerir tanto del Administrador como del Urbanizador del Emprendimiento, previstos éstos en la Ordenanza 886/2.006, toda colaboración, gestión y/o información que estime conveniente a los fines de una correcta y mejor aplicación de este Reglamento Constructivo. La actividad así desarrollada por estos sujetos no será considerada en ningún caso ejercicio de una función administrativa en general, ni de poder de policía o policía en particular, la cual es competencia exclusiva de los órganos competentes de la Municipalidad de Malagueño. En su caso, y si así lo estimare conveniente la Municipalidad de Malagueño, para dotar de estas competencias tanto al Administrador como al Urbanizador, oportunamente se requerirán el proceso y actos administrativos tendientes a dotar de esta característica la gestión de los sujetos referidos.

Facultades



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUEÑO - TEL. (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 3 -

A los fines de optimizar la ejecución, aplicación e interpretación de este Reglamento Constructivo, sin perjuicio de otras que por su condición de titular del poder público municipal le asisten, la Municipalidad de Malagueño, expresamente se encuentra facultada a:

1. Dictar y/o establecer procedimientos y/o instructivos que permitan una mejor y más eficiente ejecución de las normas del presente Reglamento.
2. Celebrar convenios y/o acuerdos con entes públicos, mixtos y/o privados de orden nacional, provincial o municipal con competencia y/o jurisdicción sobre la Urbanización o su área de influencia.
3. Establecer disposiciones especiales que en ningún caso pueden ser contrarias a las del presente Reglamento y a la Ordenanza vigente, destinadas a reglamentar la ejecución de obras menores, tales como piscinas, canchas de tenis, instalación de antenas, etcétera.
4. Establecer normas operativas que regulen los procesos, procedimientos y/o trámites de construcciones ejecutadas por los propietarios estableciendo horarios de trabajo, de desplazamiento de personal, tránsito y peso máximo de camiones y maquinarias, cercos de las construcciones, etc.
5. Resolver situaciones especiales, que por sus características requieran un tratamiento o condiciones diversas a las contenidas en la normativa de referencia, las que en ningún caso podrán ser contrarias al espíritu y principios de la misma y de este Reglamento.

SECCIÓN III

Disposiciones Constructivas y de Diseño Particulares

Las disposiciones técnicas y requisitos urbanísticos de la presente sección se derivan razonablemente de los principios y estándares establecidos en la normativa vigente y de las disposiciones establecidas por la Urbanizadora, conforme las especiales características del Emprendimiento, y serán convenientemente aplicados y ejecutados según estos principios y estándares. Conjuntamente a las facultades reconocidas a la Municipalidad de Malagueño, y exclusivamente con competencia en materia técnica y operativa, a los fines de un mejor control y aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección III y la Sección IV siguiente, se establece la designación de un Control Técnico de la Loteadora. La designación y/o remoción de este órgano será facultad del Urbanizador del Emprendimiento, y/o de quien éste designe. El Control Técnico de la Loteadora contará con las facultades y funciones que se establecen y desarrollan en esta y la siguiente Sección del Reglamento Constructivo.

1. Agrupamiento

1.1- La edificación será aislada, o sea separada de los deslindes del lote, y debe emplazarse a una distancia igual o mayor que la que resulta de aplicar las normas sobre jardines y retiros. Sólo se aceptará una sola vivienda por lote. Se podrán construir viviendas en lotes agrupados de a dos o más, debiendo a tales efectos proceder a su unificación conforme con lo previsto en las normas legales vigentes.

2. Morfología Arquitectónica



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUEÑO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 4 -

2.1- Para lograr los objetivos de armonía de la Urbanización, es indispensable la unidad del paisaje, el equipamiento y las construcciones particulares, por lo que se les exige correspondencia de estilo y calidad para preservar la coherencia del emprendimiento y del entorno tanto de las unidades como del conjunto.

A continuación se enumeran criterios mínimos de diseño y construcción:

2.2- Las construcciones deberán ser de primera calidad ejecutadas con sistemas constructivos y materiales tradicionales.

2.3- Todos los lados deberán ser tratados arquitectónica y constructivamente como fachadas, serán similares y homogéneos, en cuanto a tipo, colorido y calidad de materiales, de manera tal de lograr una totalidad arquitectónica que será tomada en cuenta para su aprobación.

2.4- Cubiertas y techados: Se aprobarán solo materiales nobles, opacos y en colores sobrios y tradicionales.

- Cubiertas planas: Las cubiertas deberán ser pintadas con pintura no reflectante, independiente de su materialidad.

- Cubiertas inclinadas: se permitirán de tejas y pizarras. Para cubiertas de chapa se requerirá la aprobación por el Control Técnico de la Loteadora, el cual evaluará su correspondencia con la propuesta arquitectónica.

- Sombreaderos o pérgolas: su estructura podrá ser en base a materiales naturales tales como piedra, ladrillo o madera con cubierta de vigas de madera o metálicas.

2.5- El Control Técnico de la Loteadora podrá aprobar otros materiales, sistemas constructivos y colores si a su juicio reúnen, las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas por el emprendimiento.

2.6- Los tanques de fibrocemento, o premoldeados deberán ser recubiertos con mampostería al igual que las cañerías de entrada y de salida.

2.7- Prohibiciones:

- Se prohíben las viviendas prefabricadas, premoldeadas, construcciones industrializadas, o cualquier otro tipo de construcciones que el Control Técnico de la Loteadora interprete que no corresponde al estándar del conjunto, conforme las bases establecidas en el presente Reglamento.

- Se prohíbe expresamente la cubierta de membrana a la vista en cualquier tipo y variante.

- Quedan expresamente prohibidas las cubiertas de paja y de chapas de fibrocemento en cualquier tipo y variante.

- Se prohíbe el uso de vidrios espejados o materiales reflectantes que pudieran molestar a los vecinos, en ningún paramento de la vivienda.

3. Superficie edificable (ver Anexo Gráficos)

3.1- Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S): Es la relación porcentual entre la superficie total edificada en planta baja determinada en la forma que se expresa a continuación, y la superficie útil del lote medida en proyección horizontal.

La superficie edificada de planta baja se determinará para estos efectos por la proyección vertical del edificio sobre el terreno.

Se aplicará un F.O.S. de un veinte por ciento (20%) para todos aquellos lotes entre 450 m² y 999 m² de superficie.

Para lotes de 1000 m² o más se aplicará un F.O.S. del quince por ciento (15%).



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUENO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 5 -

3.2- Factor de Ocupación Total (F.O.T): Es la relación porcentual entre la superficie total edificada excluyendo subterráneos, y la superficie útil del lote.

Se aplicará un F.O.T. de un cuarenta por ciento (40%) para todos aquellos lotes cuya superficie esté comprendida entre 450 m2 y 999 m2. Para lotes de 1000 m2 o más se aplicará un F.O.T. de treinta y cinco por ciento (35%).

3.3- Factor de Ocupación Total – Premium I

Para lotes cuya superficie no supere los 3000 m2, se aplicará un F.O.T. del veinte por ciento (20%) y para los que superen, será del quince por ciento (15%).

3.4- Superficie mínima edificable

Para lotes cuya superficie esté comprendida entre los 450 m2 y 649 m2, la superficie mínima a construir será de ciento veinte (120) m2.

Para lotes de 650 m2 o más, la superficie mínima a construir será de ciento cincuenta (150) m2.

4. Retiros obligatorios (ver Anexo Gráficos)

4.1- Es la separación mínima que debe existir entre el plano constituido por el elemento más saliente del edificio y el deslinde más cercano del sitio donde éste será construido, exceptuando él o los deslindes contiguos a las vialidades, sean éstas públicas o privadas que corresponden a jardín.

4.2- Los retiros han sido establecidos de modo de preservar una franja que permita asegurar las vistas lejanas desde todos los lotes colindantes, y asegurar la seguridad de los ocupantes de dichos lotes.

En lotes cuya profundidad media sea igual o menor a 32 metros y que colinden con un área verde, se deberá consultar por el retiro de fondo con el Control Técnico de la Loteadora.

Cuando el lote tenga una forma irregular o menos de cuatro lados, se deberá consultar por los retiros especiales con el Control Técnico de la Loteadora.

4.3 Las líneas de edificación a considerar son las siguientes:

Lote tipo A (interior, o con fondo de lote hacia vía externa de Macrolote)

- Ambos laterales: tres (3) mts., frente: seis (6) mts., y fondo: ocho (8) mts.

Lote tipo B (con fondo de lote hacia área de parque de baja manutención)

- Ambos laterales: tres (3) mts., frente: seis (6) mts., y fondo: quince (15) mts.

Lote tipo C (lotes con frentes curvos, cabezales de islas)

- Laterales: tres (3) mts., lateral curvo: seis (6) mts., y fondo: cuatro (4) mts.

4.4- En aquellos casos que correspondan a lotes esquina de vialidades, el retiro de frente conservará los anchos respectivos señalados para cada una de las vías de borde.

4.5- Aquellas construcciones menores exteriores tales como quinchos, cobertizos, pérgolas, sombreaderos, piletas, etc. Se deberá respetar un retiro mínimo de tres metros (3.00 mts).

4.6- En aquellos casos en que la geometría del lote resulte irregular, la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) m2, y/o se trate de parcelas ubicadas en esquinas, se establecerán líneas de edificación con compensación según se establece en los Anexos Gráficos D y E. En caso de que las fracciones de ubiquen en los



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUENO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 6 -

Macrolotes Premium, o que por otro motivo no resulten de posible aplicación los retiros aquí establecidos, se podrá solicitar a la Municipalidad de Malagueño, interpretación especial del punto 4.

4.7- Prohibiciones:

Están prohibidas las pendientes de desagüe del terreno sobre parcelas linderas. Deberán preverse la pendiente hacia la cuneta frontal.

5. Altura de edificación

5.1- La altura de edificación es la altura máxima que podrá tener un volumen edificado dentro de cada lote, que se medirá desde el nivel rasante del terreno natural del lote hasta el punto más alto del volumen incluyendo techumbres y excluyendo sólo chimeneas y ventilaciones.

5.2- Se establece como altura máxima de edificación, la de nueve metros (9.00), tomada esta como una rasante horizontal paralela al terreno natural del predio.

5.3- La altura máxima de las construcciones exteriores menores, tales como quinchos, cobertizos, pérgolas, sombreaderos, etc., no podrá sobrepasar los tres coma cincuenta metros (3.50) en el punto más alto de la cumbre de techos medidos desde el nivel natural de terreno.

5.4- Se aprobarán por encima de la línea máxima edificable la salida de antenas, chimeneas, tanques de agua, y conductos de ventilación y con un máximo de uno coma cincuenta metros (1,50) de la edificación principal, debiendo tener el mismo tratamiento arquitectónico que el resto del conjunto edilicio.

6. Construcciones complementarias

6.1- Entiéndase por construcciones complementarias los lavaderos, asadores, quinchos, depósitos o cualquier otro tipo de construcción auxiliar. Deberán ejecutarse con los mismos materiales que la construcción principal, con la cual guardará unidad de diseño.

6.2- Estas podrán ubicarse a un distanciamiento mínimo de cuatro metros (4) respecto de los deslindes y no sobrepasar los tres coma cincuenta metros (3.50) de altura.

6.3- Las parillas deben integrarse a la construcción y ser tratadas arquitectónicamente, acorde con el resto de la obra y ventilar por un conducto de humo a los cuatro vientos.

6.4- Se permite la construcción de patios de servicios tendaderos con tabique de cerramiento o cerco vivo perenne de 1.80 metros de altura como mínimo.

6.5- Prohibiciones:

- Está prohibido la construcción de quinchos de paja.
- Se prohíbe la construcción de caniles y muy especialmente de caballerizas, gallineros, jaulas exteriores, estanques con aves o peces, etc.
- Se prohíbe absolutamente la construcción de losas para el aterrizaje de helicópteros u otras aeronaves.
- No se aceptará la instalación de antenas de telecomunicaciones o similares.
- Ninguna de estas construcciones complementarias podrá ser utilizada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal y deberán respetar los retiros obligatorios.





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 7 -

7. Piletas de natación

7.1- Está permitida la construcción de piscinas con un retiro mínimo de cuatro (4) metros de la línea de colindancia con otros lotes.

7.2- Será obligatorio que toda pileta cuente con filtros y sistemas automáticos de filtrado diario. A los fines de su desagote, la misma deberá contar con un pozo absorbente independiente de cualquier otro existente en el lote.

7.3- Toda pileta deberá ser construida en un plazo no mayor de noventa (90) días, en el cual deberá quedar totalmente terminada. Durante su construcción deberá contar con un cerco de obra perimetral de uno coma cuarenta metros (1.40) de altura, con materiales nuevos, debiéndose ser desmantelado una vez finalizada la construcción de la pileta.

7.4- Las piletas podrán ser de hormigón y/o manpuestos de ladrillos. En caso de piletas construidas en terrenos con desniveles pronunciados, será obligatorio el tratamiento estético de los muros de contención.

7.5 Toda pileta deberá contar con un cerco de protección para evitar el ingreso de niños. Este cerco tendrá una altura mínima de cero coma ochenta metros (0.80) y contará con una puerta de acceso.

7.6- Prohibiciones:

- Está prohibido el desagote de la pileta a la red cloacal.
- Se encuentra prohibido verter agua de desagote de piscinas en las arterias de circulación vehicular o peatonal, en sectores de reserva natural común o privada y en alcantarillas.
- Está prohibida la utilización de piletas de lona o similares.

8. Cisternas

8.1- Es obligatorio la construcción de una cisterna de 2000 litros para el almacenamiento de agua para uso privado de cada lote. Esta reserva de agua podrá ser utilizada en caso de incendio u otra necesidad vinculada al interés público general de la Urbanización y su área de influencia, y será dispuesta de la manera que lo establezca la Autoridad de Aplicación y/o el organismo competente según el caso concreto de que se trate.

9. Limites de las parcelas.

9.1- Los cercos deberán ser vivos o transparentes. Los elementos de cierre y sostén de especies vegetales podrán ser, postes de madera con hilos de alambre, malla metálica ó tejido artístico que quedarán ocultos una vez desarrollados los vegetales. La altura de este elemento de sostén no podrá superar los uno coma veinte metros (1,20), pudiendo ser superada esta altura por la vegetación.

9.2- Se desea mantener un aspecto de jardín común, sin erigir cercos de frente. Se permitirán cercos que delimiten el lote privado con los deslindes laterales (atrás de la línea definida por el retiro de frente) y fondo de los predios vecinos. No podrán superar los uno coma veinte metros (1,20) de altura.



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUENO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 8 -

9.3- Se admitirán otros tipos de límites que surjan de las edificaciones (por ejemplo, cierres de patios de servicio), siempre y cuando las distancias de los deslindes laterales sean mayor a tres metros (3.00). La materialidad y características generales de estos elementos deberán cumplir con lo dispuesto para cercos y serán de uno coma ochenta metros (1.80)

9.4- Para el diseño e instalación de los cercos se deberá tener como prioridad el ocultamiento por mimetización con el entorno mismo. En los casos en los que por alguna razón quede a la vista (accesos, frente de unión con la edificación, etc.), deberá ser de buen diseño, lo más discreto posible y construido con materiales nobles tratados con colores neutros con respecto al entorno circundante.

9.5- En caso de usar alambre, deberá quedar disimulado entre plantas de porte y densidad suficiente para ocultarlo en su totalidad desde el momento de su construcción.

9.6- Se deberá presentar ante el Control Técnico de la Loteadora el detalle completo de los cercos (contrafrente, laterales y cierre lateral) en escala 1/100 para la aprobación de los mismos antes de su ejecución.

9.7- Prohibiciones:

- Está totalmente prohibido la construcción de paredes medianeras en material alguno, en su reemplazo podrán utilizarse cercos verdes.
- No se aceptarán materiales que afecten estéticamente el entorno, o sean potencialmente peligrosos o agresivos por ejemplo: hormigón, mampostería, púas, etc.

10. Accesos

10.1- Los lotes deberán tener su acceso directo exclusivamente desde la vialidad interior del Emprendimiento por razones de seguridad interna, relativas al control del ingreso y al tránsito de vehículos.

10.2 Las rampas de acceso peatonal a cada parcela respetarán un ancho máximo de uno coma cincuenta metros (1.50). Las de acceso vehicular podrán tener un ancho máximo sobre la línea de pavimento de seis metros (6.00).

10.3- Las rampas de acceso deberán adecuarse al espacio entre los árboles de forestación urbana, la que no podrá ser modificada.

10.4- Las rampas de acceso vehicular deberán garantizar el escurrimiento de aguas superficiales hacia la cuneta, desde la unión con ésta hasta la línea municipal como mínimo.

11. Iluminación

11.1- La instalación de iluminación exterior deberá evitar molestias y encandilamiento en calles, predios y viviendas vecinas y se ajustará a las siguientes pautas:

11.2- Se respetará el retiro de linderos igual a una vez y media la altura de la luminaria, en todo el perímetro del lote.

11.3- La altura máxima permitida es de tres coma cincuenta metros (3.50) hasta la luminaria.

12. Instalaciones especiales



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUEÑO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 9 -

12.1- Se define como instalación especial toda construcción accesoria a la básica para vivienda o la incorporación de elementos de equipos fijos o móviles que produzcan efectos sobre el entorno urbano o medio ambiente.

12.2- Entre las instalaciones se citan a modo de ejemplo, torres tanque, antenas de todo tipo, molinos, sistemas de iluminación elevados por encima de los tres coma cincuenta metros (3.50) 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.

12.3- Todas las redes de tendidos eléctricos, telefónicos, de TV Cable, de corrientes débiles, u otros existentes o por extender en el conjunto, serán subterráneas, no contemplándose ni permitiéndose ningún tendido aéreo.

12.4- Asimismo, todas las acometidas eléctricas, telefónicas, TV Cable y corrientes débiles, desde el medidor o empalmes en la línea de cierre hasta la edificación serán subterráneas. Las antenas receptoras de TV y/o FM (parabólicas), deberán quedar incluidas o escondidas por los techos y/o adosadas a los muros de la vivienda, sin sobresalir más arriba de techos inmediatos.

12.5- Toda instalación definida como especial, debe ser autorizada previamente por el Control Técnico de la Loteadora.

13. Instalaciones deportivas

13.1- La construcción de canchas de tenis o paddle, solo está permitida en terrenos propios y deberán mantener un retiro mínimo de cuatro metros (4) de la línea de colindancia, no pudiendo superar los alambrados una altura de tres metros (3.00).

13.2- Prohibiciones:

- Dichas canchas no podrán ser utilizadas en horario nocturno, por lo que queda prohibida su iluminación artificial.

14. Residuos domiciliarios

14.1- En toda vivienda deberá destinarse un espacio, oculto de las vistas, como depósito de residuos, con acceso franco desde la calle, respetando el retiro de frente.

14.2- Para evitar la permanencia de las vistas de los residuos domiciliarios, no se permiten cestos transparentes.

15. Cunetas

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

15.2- No podrán obstruirse las mismas con materiales, basura, etc.

16. Tratamiento de la Topografía



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUENO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 10 -

16.1- No deberá alterarse en forma violenta las características morfológicas naturales de la parcela residencial, ni impedir el correcto escurrimiento de las aguas de lluvia de la parcela propia ni de las parcelas vecinas. Por más de 1.00 metro de excavación o relleno se deberá pedir autorización al Control Técnico de la Loteadora.

17. Instalaciones Domiciliarias

17.1- Teniendo en cuenta el ensayo y el coeficiente de permeabilidad encontrado, se plantea un sistema de tratamiento de efluentes compuesto por: una Cámara Séptica y Zanjas de Absorción.

Se considerará una vivienda integrada por cinco habitantes con un caudal efluente de 250 litros por habitante.

Dichas zanjas estarán constituidas por una cañería superior con una pendiente del 3% (que llevará el líquido efluente) y una inferior de mayor pendiente (que recogerá el efluente filtrado por una capa de arena gruesa.) La cañería superior perforada estará rodeada de un manto de grava o piedra partida de 1 a 3 cm, dejándose por encima de este manto la cobertura del suelo natural. Así el efluente drenará a través del manto filtrante, propiciando la mayor parte de la depuración por efectos físicos y biológicos.

17.2- En caso del funcionamiento de la red cloacal prevista, el Propietario obligatoriamente deberá conectar a esta red el vertido de los efluentes cloacales, anulando en consecuencia las zanjas de infiltración referidas anteriormente y que por tal motivo quedaren fuera de uso.

Dicha conexión a la red cloacal comprende la instalación del ramal de conexión a la colectora y el tramo de cañería de diámetro 110 mm hasta 0.60 metros de la línea municipal. Los caños y piezas de conexión a emplear serán de 110 mm de diámetro y P.V.C. rígido y aprobadas. Las juntas de las cañerías y piezas especiales para la conexión, deberán ser por medio de espiga y enchufe con aro de goma sintético. Las cañerías de las conexiones domiciliarias deberán apoyarse en toda su longitud, sobre un lecho de arena de 0.10 metros de espesor,

17.3- Conexión domiciliaria de agua: se deberá ejecutar con una abrazadera de PCV (diámetro según cañería) con inserto de bronce rosca salida ¼" (marca Aguamat o calidad superior). Se colocará un racor macho de bronce diam. 3/4"x 25mm, donde se conectará la cañería de derivación, la cual será de polietileno flexible de alta densidad (PEAD) de 25 mm de diámetro nominal. En el extremo de cada conexión se colocará una llave esférica de bronce diámetro 25mm x 3/4", de modo de poder efectuar la prueba hidráulica. Esta conexión se dejará sobre la línea municipal en el sector que indique el área técnica del emprendimiento en función de los planos conforme a obra.

La derivación se acoplará a la caja del medidor y la válvula esférica deberá unir el caño nuevo de 25 mm con el medidor o con la cañería de cada usuario.

Se requiere para estos medidores un error no superior al dos por ciento (2%), con un rango de lectura cero (0) hasta el caudal máximo en cada caso mínimo y será de clase "B" o "C".

La totalidad de los costos y gastos necesarios para la ejecución y/o desarrollo de las obras de instalación domiciliaria referidas en los tres puntos que anteceden serán exclusivamente a cargo del Propietario. Conforme el grado de avance de la Urbanización y si el Control Técnico de la Loteadora lo considerare conveniente, ésta podrá ejecutar y/o desarrollar, por sí o por terceros, las obras citadas a exclusivo costo y cargo del Propietario. Ejecutadas





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 11 -

las obras de instalación domiciliaria por el Control Técnico de la Loteadora o por quien ésta hubiera designado, el Propietario deberá abonar el costo de las mismas dentro de los quince (15) días de serle requerido.

SECCIÓN IV

Procedimiento, Trámite, Presentaciones y Construcción

18. Documentación

- 18.1- Para realizar obras particulares sean estas nuevas y/o ampliaciones, modificaciones o reformas de edificaciones existentes, el propietario deberá presentar una carpeta suscripta por él y por el profesional actuante incluyendo los siguientes requisitos y documentación:
- 18.2- Solicitud de aprobación completa y firmada. Modelo de solicitud, se agrega en Pág. 17.
- 18.3- Fotocopia del boleto de compraventa o título de propiedad según caso.
- 18.4- Comprobante de pago de expensas, gastos, tributos y/o cuotas sociales que correspondan al día.
- 18.5- Certificado de encomienda, nombrando el profesional a cargo, y sus atribuciones ante el Control Técnico de la Loteadora, firmado por ambos.
- 18.6- Esquema de fundación adoptada y fotocopia de estudio de suelo.
- 18.7- Esquema de cartel de obra.
- 18.8- Memoria descriptiva del proyecto, especificando sistema constructivo y materiales.
- 18.9- Listado del personal de obra y constancia de contratación de ART o Seguros de Accidentes Personales según correspondiera.

19. Planos

- 19.1- Presentación de planos de obra, para su visación por el Control Técnico de la Loteadora y con carácter previo a la aprobación municipal conteniendo:
 - a. Planialtimetría del terreno natural incluyendo el relevamiento de especies autóctonas. Cortes transversales (mínimo dos) del movimiento de tierra a realizar. Las cotas de niveles deberán referirse al nivel 0.00 en el mojón existente en la línea municipal. (1/200)
 - b. Planimetría, incluyendo pileta/s de natación, quincho/s, señalando retiros laterales, de fondo y frente según Reglamento Constructivo. (1/200)
 - c. Planos de plantas (1/100), incluyendo nombres y medidas de locales interiores y exteriores.
 - d. Plano de las cuatro fachadas (1/100), incluyendo especificaciones de materiales, terminaciones y colores.
 - e. Plano de cortes transversal/longitudinal incluyendo situaciones particulares del movimiento de tierra. (1/100) (Mínimo dos, uno de ellos debe pasar por el tanque).
 - f. Plano de estructura. (1/100)
 - g. Planta de fundaciones. (1/100)
 - h. Planilla de losas.
 - i. Detalle de estructura antisísmica, (corte de columnas).

SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUENO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Decreto N° 020/2010

Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 12 -

- j. Planta de electricidad, con la ubicación de bocas, medidor y caja de fusibles, distribución de circuitos y planilla de electricidad. (1/100)
- k. Detalle de jabalina.
- l. Planta de cloacas. (1/100) (deberá incluir el sistema de cloacas y el sistema de tratamiento de efluente provisorio hasta la habilitación de las cloacas)
- m. Planilla de aberturas.
- n. Plano de cotas de nivel, marcando cotas originales y definitivas. (1/100)
- o. Planimetría de diseño del espacio exterior, incluyendo elementos naturales y construídos (solados, escalinatas, muretes, pérgolas, desagües, esquema de escurrimiento de aguas pluviales, etc. (1/200)
- p. Planilla de locales.
- q. Planilla de balance de superficies.
- r. Detalle completo de los cercos (contrafrente, laterales y cierre lateral) en escala 1/50.

20. Aprobación interna

20.1- El Control Técnico de la Loteadora, conforme las disposiciones, estándares y principios contenidos en la Ordenanza 886/2006, verificará el cumplimiento de las normas del presente Reglamento en la documentación y planos presentados por los interesados.

20.2- El Control Técnico de la Lotcadora deberá expedirse en un plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos desde la recepción del pedido de aprobación, salvo que por escrito éste indicare la extensión del plazo, por los motivos que en dicho escrito se establezcan.

20.3- Con dicha aprobación, el propietario estará en condiciones de presentar la documentación pertinente ante la Municipalidad de Malagueño, a efecto de iniciar el pedido de autorización de obra nueva.

20.4- No podrá iniciarse ninguna obra sin presentar ante el Control Técnico de la Loteadora los planos aprobados, visados, y/o autorizados según corresponda a la normativa vigente, constancia de pago de tasas y/o derechos municipales exigibles y número de expediente que corresponda.

20.6- En el momento de iniciarse las obras el propietario deberá presentar al Control Técnico de la Loteadora, el seguro de obra previsto en la Ley de Riesgos de Trabajo Nro. 24.557.

20.7- Haber cumplimentado con toda la documentación técnica y requisitos exigidos según este Reglamento para el legajo de obra.

21. Plazos de obra.

21.1- Los plazos de obra tendrán la vigencia temporal necesaria que estime el Control Técnico de la Loteadora a los fines del desarrollo acabado de la obra. Dicho plazo de construcción es solo prorrogable por un término igual a la mitad del tiempo que se haya estipulado para la realización de la obra, salvo excepción hecha en contrario para



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUEÑO - TEL. (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto Nº 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 13 -

cada caso en particular. La iniciación de las obras deberán comunicarse en forma expresa y las mismas no podrán ser interrumpidas salvo acreditadas causas de fuerza mayor.

22. Inspección durante la obra

22.1- El Control Técnico de la Loteadora realizará las inspecciones mínimas obligatorias en los casos y/o etapas que se detallan a continuación, requiriéndose la presencia del Director Técnico de la obra.

- Conexión eléctrica, conexión de agua de obra
- Cerco, obrador.
- Replanteo de los cimientos de las edificaciones, en relación con los retiros obligatorios.
- Replanteo de las otras construcciones, piletas, solarium, solados, etc.
- Mampostería de elevación.
- Cubiertas.
- Terminaciones.
- Condiciones de habitabilidad.

22.2- No obstante lo expresado, la obra podrá ser inspeccionada en cualquier momento por el Control Técnico de la Loteadora, para lo cual deberá haber permanentemente un plano actualizado en el obrador.

23. Inspección final

23.1- El propietario deberá presentar dentro de los sesenta (60) días de finalizada la obra, el plano que refleje el estado final de la obra, el cual será verificado por el Control Técnico de la Loteadora.

23.2- En caso de obras parcialmente ejecutadas no se permitirá la habilitación y uso de las mismas hasta su finalización conforme al presente Reglamento.

24. Preliminares para dar inicio a la obra

24.1- Durante todo el tiempo que dure la ejecución de la obra, el Propietario, el Director Técnico y el Constructor, deberán cumplir con toda la normativa vigente, de orden nacional, provincial, municipal y contenida en el presente Reglamento, relativas al mantenimiento y vigencia de las medidas de seguridad, higiene y salubridad, vinculadas a la ejecución de la obra, y serán responsables solidariamente por la violación o incumplimiento total o parcial de las mismas y por los daños y perjuicios que de tal incumplimiento se deriven.

24.2- Al momento de dar comienzo a las obras, el propietario deberá denunciar al Control Técnico de la Loteadora, por estrictas razones de seguridad, las personas que ingresarán al predio para tal cometido.

24.3- El propietario deberá restringir los horarios para la ejecución de cualquier obra a desarrollar en su lote. La jornada laboral será de Lunes a Viernes de 8.00 hs a 18.00 hs y los Sábados de 8.00 hs a 13.00 hs,

24.4- El Control Técnico de la Loteadora se reserva el derecho de impedir o restringir, solo fundado en estrictas razones de seguridad e interés y convivencia de la Urbanización, el ingreso del personal de obra que con su comportamiento pudiera comprometer aquel.



SAN MARTIN 600 - C.P. 5104 MALAGUENO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 14 -

24.5- El personal de obra que ingresare a la Urbanización, deberá permanecer en el lugar de trabajo durante todo el transcurso de la jornada laboral y se dirigirá al mismo, por el camino que específicamente la guardia le indique, quedando prohibido transitar o introducirse en dependencias de la Urbanización o propiedades privadas. El personal de obra no podrá permanecer bajo ningún aspecto y en ningún caso de noche, días sábados fuera del horario de trabajo, ni domingos.

24.6- El propietario es responsable por todos los daños y perjuicios que por actos u omisiones dicho personal causare a personas, a bienes de otros propietarios, de terceros y/o de la Urbanización.

24.7- Todo material de construcción deberá situarse dentro de los límites del terreno no admitiéndose, bajo ningún concepto, el uso de calzadas o cunetas para efectuar mezclas, desagotes, o arrojado de residuos o sobrantes de material ni aguas servidas.

24.8- En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel, cuyas dimensiones mínimas serán de 1 x 1.50 mts y con un máximo de 2 m2, conteniendo nombre y apellido del director de obra, domicilio, número de matrícula, teléfono, e iguales datos del constructor, número de expediente por el que la Municipalidad de Malagueño, otorgó la correspondiente aprobación y todo otro requisito que la Autoridad de Aplicación determine en el futuro.

24.9- Se deberá delimitar la entrada de vehículos para el ingreso de materiales a la obra.

24.10- Se deberá contar con la conexión de servicios eléctricos, agua de obra, etc.

24.11- Los obradores y depósitos de herramientas deberán ser construidos con materiales nuevos y estar ubicados de tal manera de mantener los retiros mínimos obligatorios, debiendo ser desmantelados en su totalidad al finalizar la obra.

24.12- Se deberá construir un cerco de obra constituido por media sombra al ochenta por ciento (80%) como mínimo y tener una altura no menor a los dos (2) metros. El mismo deberá lucir en perfecto estado de conservación y aspecto, durante el todo el periodo de ejecución de los trabajos. Deberá estar ubicado dentro del predio preservando la vegetación existente, debiendo ser desmantelado en su totalidad al finalizar la obra.

24.13- Cuando por la índole de la construcción o refacción no sea posible disponer de locales sanitarios para uso del personal de la obra, deberán proveerse baños conectados reglamentariamente a la red cloacal o portátiles de los denominados baños químicos o similares en cantidad suficiente. Estos baños deberán mantenerse limpios y fuera de la vista desde la vía pública.

24.14- Toda obra a realizarse en TIERRALTA ECOPUEBLO, deberá cumplimentar con todas las normas laborales, previsionales, de seguridad social, de higiene y seguridad en el trabajo e impositivas; ya sean de carácter nacional, provincial y/o municipal y con la contratación de los seguros de responsabilidad civil correspondientes, los que serán oportunamente establecidos y determinados en sus condiciones, montos, beneficiarios de las pólizas, tipo y vigencia de estas empresas aseguradoras, y demás características, por el Control Técnico de la Loteadora.

24.15- El cumplimiento de lo supra expuesto podrá ser exigido y/o verificado por el Control Técnico de la Loteadora en cualquier momento y hasta la total terminación de la obra.

24.16- Prohibiciones:

- Está prohibida la publicidad de cualquier material ó comercio dedicado al rubro.



TEL: 498 4485 (Fax) 498 1644



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 15 -

- Está prohibida la descarga de materiales y el estacionamiento de los vehículos de carga y volquetes sobre las calles y banquetas del barrio.

25. Durante la ejecución de la obra

25.1- El Propietario o la persona que actúe en nombre de éste, deberá durante la ejecución de la obra cumplir con las siguientes obligaciones:

25.2- No se podrán dejar materiales ni residuos de ninguna clase en las veredas, calles de la vía pública o cunetas, de modo que se entorpezca el tránsito o ponga en peligro la seguridad de los habitantes de TIERRALTA ECOPUEBLO.

La obstaculización de desagües pluviales con escombros, tierra, materiales de construcción o desperdicios originará la inmediata paralización de la obra hasta que se subsane la obstrucción.

25.3- El Propietario que infringiera estas disposiciones, será intimado a retirar los elementos depositados bajo los apercibimientos previstos en este Reglamento, pudiendo aplicarse multas y sanciones. No obstante el Control Técnico de la Loteadora podrá remover tales materiales y/o residuos, y los gastos que esto ocasione serán cargados al Propietario del lote.

25.4- Minimizar la contaminación sonora propia de la obra y evitar la propagación de la música fuera de la misma.

25.5- No ejecutar trabajos ni preparar mezclas fuera de los límites propios de la obra.

25.6- No mantener perros en la obra.

25.7- No atentar en general contra la flora y la fauna.

25.8- No podar árboles fuera de los límites del predio del Propietario sin autorización expresa del Control Técnico de la Loteadora.

25.9 Mantener limpio el terreno de malezas y basura sea estando baldío, o en construcción o con la obra parada. De lo contrario el Control Técnico de la Loteadora dispondrá que se realice la limpieza del lote y los gastos serán a cargo del Propietario.

Las presentes son meramente enunciativas, pudiendo el Control Técnico de la Loteadora establecer otras que considere procedentes, según lo establecido por la Ordenanza vigente y la finalidad y características de la Urbanización.

SECCIÓN V

Procedimiento – Régimen Aplicable – Sanciones

26. La Municipalidad de Malagueño, conforme el carácter que inviste según el punto 1 de la Sección II, determinará de acuerdo a la normativa vigente los procedimientos necesarios para la instrumentación de los

SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUEÑO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 16 -

derechos, facultades y obligaciones aquí establecidos, o los que como consecuencia de este Reglamento en el futuro se determinen.

27. En todo procedimiento en el que se determinen y/o establezcan sanciones, aquel respetará los principios sustanciales de legalidad, defensa y proporcionalidad y formales de oficialidad, publicidad y celeridad.

28. En caso de que el procedimiento establecido y vigente faculte o autorice a la Municipalidad de Malagueño a aplicar cualquier tipo de multa, sanción y/o apercibimiento, dicho procedimiento deberá respetar las siguientes consideraciones:

29.1-Tipificación del Hecho Generador de la Sanción: Se describirá en forma concisa y precisa el hecho relevado y/o verificado que motiva y genera la aplicación de la sanción.

29.2- Procedimiento para la Aplicación de la Sanción: Se determinarán cuales fueron los procedimientos seguidos y en base a que normativa aplicable.

29.3- Determinación y Cuantificación de la Sanción – Atenuantes y Agravantes: En base a los hechos verificados, a la normativa vigente aplicable a estos hechos, la Municipalidad de Malagueño, tomando en consideración circunstancias agravantes y atenuantes del caso concreto si éstas existieran, establecerá la sanción a aplicar, y en caso de corresponder, su cuantía.

29.4- Plazo para la Presentación de Descargo: En todo procedimiento sancionatorio se establecerá un plazo prudencial para que el sancionado y/o todo otro interesado presente el descargo que estime conducente a su posición.

29.5- Régimen Recursivo: En la medida de lo posible y respetando el fin de interés público y general de la correcta regulación de la actividad constructiva dentro de la urbanización, se establecerán mecanismos de revisión de las sanciones aplicadas.

30. Sanciones a Aplicar: de acuerdo al tipo y naturaleza del incumplimiento, según la normativa consagrada en la ordenanza vigente y este Reglamento, la Municipalidad de Malagueño podrá aplicar las siguientes sanciones:

30.1 Apercibimiento: formal amonestación escrita dirigida al particular, a efecto de que corrija su conducta. Constituye un antecedente para la aplicación de otras sanciones.

30.2 Multa: Sanción económica impuesta al propietario por incumplimiento de la normativa vigente. Se aplicará por resolución fundada de la autoridad de aplicación tomando en consideración las circunstancias del hecho y antecedentes del caso. Su cuantificación se establecerá, y oportunamente actualizará, en base a la Ordenanza General de Presupuesto y al Código de Edificación sancionados por la Municipalidad de Malagueño, según corresponda

30.3 Restricción a Derechos del Propietario: La Municipalidad de Malagueño podrá disponer, en caso de violación u la presente normativa, la restricción en el ejercicio de los derechos del propietario. La restricción estará objetivamente relacionada y vinculada a la acción u omisión infractora del propietario o de sus dependientes, y tendrá por objeto impedir, atenuar o minimizar tal acción antijurídica.

30.4 Toda otra sanción que la Municipalidad de Malagueño estime procedente según el régimen vigente y de aplicación según el caso.





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 17 -

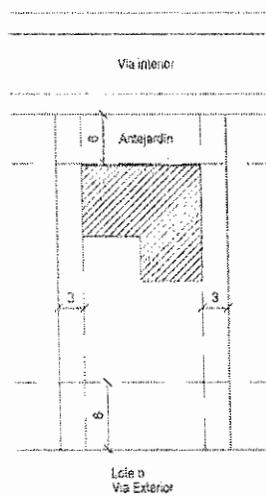
31. La aplicación del presente régimen lo será sin perjuicio de otro tipo de sanciones o ejercicio de acciones administrativas y/o judiciales que pudieran corresponder y que sean ejercidas por los entes competentes según el caso.

32.

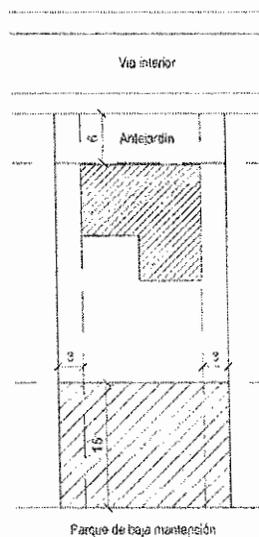
ANEXOS GRAFICOS

Retiros y líneas de edificación a considerar

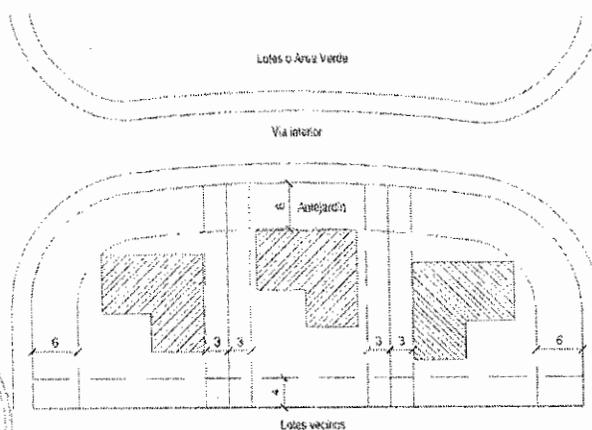
Lote tipo A



Lote tipo B



Lote tipo C



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUEÑO - TEL.: (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641

JA



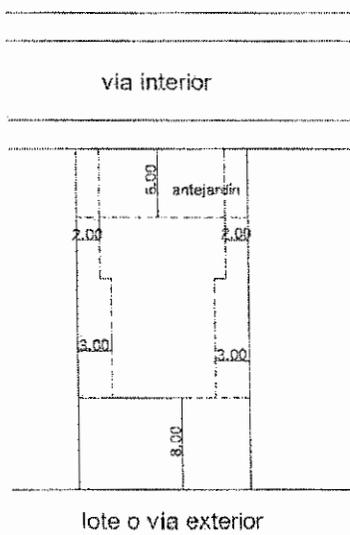
MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



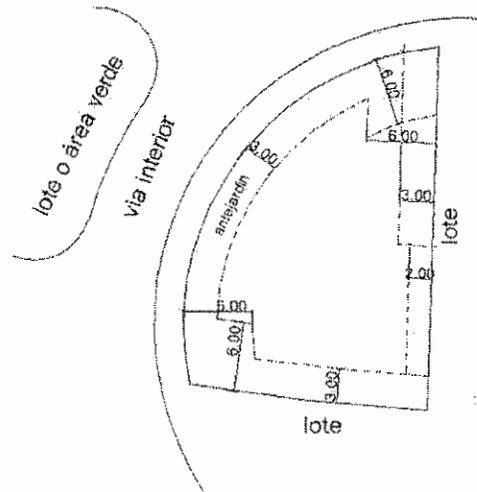
Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 18 -

Lote tipo D



Lote tipo E



Nota: en los lotes que se apliquen retiros laterales de dos metros, no se podrá ventilar. El retiro mínimo lateral para ventilación es de tres metros.





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO



Decreto N° 020/2010

Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 19 -



Malagueño,.....de 20...

Control Técnico de la Loteadora

De mi consideración:

Me dirijo a Ud. por la presente a fin de acompañar la documentación técnica del proyecto para el **Lote**:.....

Macrolote:....., a efectos de su **aprobación** conforme a lo previsto en el Reglamento Constructivo.

A sus efectos **declaro bajo fe de juramento** que los datos consignados responden a la realidad del terreno en condiciones naturales y que el proyecto cumple acabadamente con las disposiciones del Reglamento Constructivo y toda otra resolución referida a la materia constructiva.

Asimismo me comprometo a respetar fielmente el proyecto sujeto a aprobación y en caso de efectuar alguna modificación, a comunicar la misma al Control Técnico de la Loteadora, antes de plantarla en el terreno.

Me comprometo a si mismo, a respetar las disposiciones del Reglamento Constructivo, el que declaro conocer y aceptar en todas sus partes, y demás resoluciones sobre la materia, durante el proceso de ejecución de obra.

A sus efectos, adjunto:

1. Fotocopia del boleto de compraventa o título de propiedad según caso.
2. Comprobante de pago de expensas, gastos, tributos y/o cuotas sociales que correspondan al día.
3. Certificado de encomienda, nombrando el profesional a cargo, y sus atribuciones ante el Control Técnico de la Loteadora, firmado por ambos.
4. Esquema de fundación adoptada y fotocopia de estudio de suelo.
5. Esquema de cartel de obra.
6. Listado del personal de obra y constancia de ART o Seguros de Accidentes Personales.
7. Planos con carátula reglamentaria de la Municipalidad de Malagueño:
 - a. Planialtimetría del terreno natural incluyendo el relevamiento de especies autóctonas. Cortes transversales (mínimo dos) del movimiento de tierra a realizar. Las cotas de niveles deberán referirse al nivel 0.00 en el mojón existente en la línea municipal. (1/200)
 - b. Planimetría, incluyendo pileta/s de natación, quincho/s, señalando retiros laterales, de fondo y frente según Reglamento Constructivo. (1/200)
 - c. Planos de plantas (1/100), incluyendo nombres y medidas de locales interiores y exteriores.



SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUENO - TEL. (0351) 498-1185 / Fax: 498-1641



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierra Alta EcoPueblo

- 20 -

- d. Plano de las cuatro fachadas (1/100), incluyendo especificaciones de materiales, terminaciones y colores.
- e. Plano de cortes transversal/longitudinal incluyendo situaciones particulares del movimiento de tierra. (1/100) (Mínimo dos, uno de ellos debe pasar por el tanque).
- f. Plano de estructura. (1/100)
- g. Planta de fundaciones. (1/100)
- h. Planilla de losas.
- i. Detalle de estructura antisísmica, (corte de columnas).
- j. Planta de electricidad, con la ubicación de bocas, medidor y caja de fusibles, distribución de circuitos y planilla de electricidad. (1/100)
- k. Detalle de jabalina.
- l. Planta de cloacas. (1/100) (deberá incluir el sistema de cloacas y el sistema de tratamiento de efluente provisorio hasta la habilitación de las cloacas)
- m. Planilla de aberturas.
- n. Plano de cotas de nivel, marcando cotas originales y definitivas. (1/100)
- o. Planimetría de diseño del espacio exterior, incluyendo elementos naturales y construidos (solados, escalinatas, muretes, pérgolas, desagües, esquema de escurrimiento de aguas pluviales, etc. (1/200)
- p. Planilla de locales.
- q. Planilla de balance de superficies.
- r. Detalle completo de los cercos (contrafrente, laterales y cierre lateral) en escala 1/50.

PRESENTACION DEL PROYECTO

PROPIETARIO:.....
Te:.....
LOTE:.....
Cel:.....
DOMICILIO PARTICULAR:

PROYECTISTA DE ARQUITECTURA:.....
Te:.....
MATRICULA:.....
Cel:.....
MAIL:

DIRECCION/COND. TECNICA:.....
Te:.....
MATRICULA:.....
Cel:.....
MAIL:.....
ENCARGADO DE OBRA:.....
Cel:.....





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO

Decreto N° 020/2010
Reglamento Constructivo Tierralta EcoPueblo

- 21 -



Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.



.....
Firma y aclaración del Propietario

CRISTHIAN BERIAZA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

JUAN CARLOS BERIAZA
SEC. OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

PEDRO R. CLAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO.

C.P.N. JORGE C. AIRAUDO
PRESIDENTE
SOUTH AMERICAN TRUST S.A.



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



En virtud lo expuesto, el dictado de este Reglamento Constructivo encuentra fundamento en los artículos 2º, 12º, 17º, 24º, sus correlativos y concordantes de la Ordenanza N° 885/2006 que otorgan facultades reglamentarias al Departamento Ejecutivo Municipal.

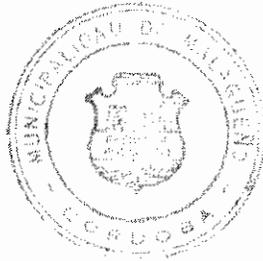
Por ello, en uso de sus atribuciones:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MALAGUEÑO

DECRETA:

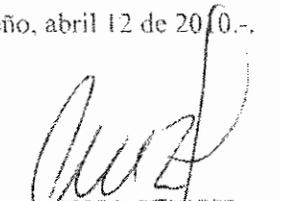
Art. 1º.- Téngase como Reglamento Constructivo para la Urbanización Residencial Especial del Plan Maestro Valle del Golf – World Class – Ordenanza N° 885/2006 - al **Anexo Único** que consta de veintidós (22) fojas útiles que es parte del presente Decreto.

Art. 2º.- Comuníquese, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.-



Malagueño, abril 12 de 2010.-.


CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO


PEDRO P. UJAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

CERTIFICO: que se ha dado a publicidad el presente Decreto, en su texto íntegro que consta de dos (2) fojas, original, duplicado y anexo único de veintidós (22) fojas útiles, a través de su fijación en los transparentes de la Municipalidad de Malagueño.-




JUAN CARLOS BERRIAVA
SEC. OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO


CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO