



ANEXO II
TIERRALTA ECOPUEBLO
REGLAMENTO CONSTRUCTIVO

Las previsiones que integran el presente reglamento, rigen para toda las obra edilicia o edificación, nueva, ampliación, modificación o reforma, ha realizarse dentro de las unidades particulares comprendidas en el predio de Tierralta Ecopueblo. Estas normas son de cumplimiento obligatorio para todos los socios, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes sobre el particular. A los fines del cumplimiento técnico y operativo de las disposiciones del presente reglamento, será autoridad de aplicación: South American Trust S.A. (en adelante SATSA), y cuando se encuentre constituido el Ente Jurídico su Directorio y Administración, juntamente con sus asesores, arquitectos o ingenieros y hasta el momento de la efectiva constitución de la Comisión de Arquitectura, paisajismo y protección ambiental de acuerdo a las facultades y atribuciones establecidas en el reglamento y/o las que además, disponga el Directorio para el mejor cumplimiento de las funciones que a cada organismo se le asignan. La zona residencial será destinada a la construcción de viviendas. La viviendas que se construyan en el sector residencial, deberán ser destinadas exclusivamente para vivienda familiar, no permitiéndose ningún otro destino, ni comercial, industrial, o de otra naturaleza. Esta reglamentación podrá modificarse en el futuro.

Artículo 1. La presente reglamentación constructiva que forma parte del reglamento interno de Complejo Tierralta tiene por finalidad establecer la normativa general y específica a las que se deberán subordinar los constructores a los fines de la realización en las parcelas de obras nuevas, como así también ampliación, modificación, de arquitectura, de saneamiento, de electrificación, de gas, etc. y toda otra obra que tenga por objeto la modificación o alteración total o parcial de las condiciones existentes al momento de su iniciación. La nómina de obras antes citada es meramente enunciativa, debiendo entenderse que cualquier obra de cualquier tipo se encuentra regida por la presente reglamentación constructivo.

Artículo 2. Para realizar obras particulares sean estas nuevas y/o ampliaciones, modificaciones o reformas de edificaciones existentes, el socio accionista propietario deberá presentar una carpeta suscripta por él y por el profesional interviniente incluyendo los siguientes requisitos y documentación:

- a) Fotocopia del boleto de compraventa.
- b) Certificado de amojonamiento.
- c) Comprobante de gastos y cuotas sociales al día.
- d) Memoria descriptiva del proyecto.
- e) En el momento de iniciarse las obras el propietario deberá presentar a SATSA la Comisión de Arquitectura el seguro de obra previsto en la Ley de Riesgos de Trabajo Nro. 24.557.
- f) Presentación de planos de obra, por triplicado, para su aprobación por la Administración, según detalle de obra y con carácter previo a la aprobación municipal conteniendo:

Carátula con:

- 1) Identificación del Propietario.
- 2) Nombre y Matrícula del profesional interviniente, domicilio y teléfono
- 3) PLANOS y PLANILLAS:

Plano general de techos (1/100)

Planos de plantas (1/50)



Plano de las cuatro fachadas (1/100)

Plano de cortes transversal/longitudinal incluyendo situaciones particulares del movimiento de tierra(1/100)

Plano de estructura (1/100)

Plano de relevamiento de especies arbóreas (1/100)

Plano de cotas de nivel, marcando cotas originales y cotas definitivas. (1/100)

Planimetría de diseño del jardín: incluyendo elementos naturales y construidos (solados, escalinatas, muretes, pérgolas, desagües, etc. (1/100)

Planilla de locales

Planilla de Balance de superficies.

Toda la documentación anterior en total concordancia con las guías de diseño adjuntas como Anexo 1.

Artículo 3. El procedimiento que deberán seguir los interesados para la aprobación de los planos de los proyectos de las edificaciones a erigir será el siguiente:

- a) Presentación ante la Administración.
- b) Visación por parte de esta última dentro de los treinta (20) días corridos, pudiendo formular observaciones y/o adecuaciones.
- c) Otorgamiento del Permiso de Obra cuando los requerimientos de proyectos y planos se encuentren satisfechos.-

Artículo 4. No podrá iniciarse ninguna obra sin presentar en la administración los planos aprobados, constancia de pago de tasas y/o derechos municipales y número de expediente que corresponda, si correspondiere. En todas las obras a construirse dentro del predio en las parcelas individuales, previo a su ejecución, deberá contarse con la aprobación de los organismos antes citados y cumplimentar el trámite ante la autoridad oficial competente. El incumplimiento de estos trámites autorizará automáticamente a volver las cosas a su estado anterior a cuenta y cargo del infractor.

Artículo 5. Una vez aprobado el proyecto presentado, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente reglamento, se deberá solicitar un por ante SATSA y/o la Comisión de Arquitectura, paisajismo y control ambiental el "Permiso de Obra", con los siguientes requisitos:

- Texto solicitando permiso para iniciar la obra.
- Datos del profesional actuante: nombre y apellido, número de matrícula profesional, Dirección, Teléfono.
- Firmas: Del constructor solicitante y del profesional actuante.

Una vez obtenido de la administración el "Permiso de Obra" que habilitará para su iniciación, el mismo deberá ser exhibido en el pilar de entrada de energía eléctrica, en el cual permanecerá durante todo el tiempo que dure su ejecución.

El permiso de Obra tendrá la vigencia temporal necesaria que estime la Administración o SATSA, según corresponda, a los fines del desarrollo acabado de la obra. Dicho permiso 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 por la Administración para cada caso en particular. La iniciación de las obras deberán comunicarse en forma expresa a la Administración y las mismas no podrán ser interrumpidas salvo acreditadas causas de fuerza mayor.



Artículo 6. Los proyectos a desarrollar como obra edilicia deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) La superficie mínima a construir será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- b) En cada parcela se podrá construir solamente una vivienda. 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. Es condición indispensable contar con la autorización de SATSA y/o de la comisión de arquitectura o del Directorio, según corresponda. Los Lotes unidos no podrán ser subdivididos nuevamente.
- c) Las fachadas, laterales y techos de las edificaciones deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo bajo el concepto de las "5 fachadas".
- d) Todos los proyectos deberán contar con patios tendedores con cerramientos en todos sus laterales.
- e) Factor de ocupación de suelo (F.O.S) máximo: de acuerdo a la Guía de Diseño
- f) Factor de ocupación total (F.O.T) máximo: de acuerdo a Guía de Diseño
- g) La altura máxima de la edificación: de acuerdo a Guía de Diseño
- h) Líneas de edificación: de acuerdo a Guía de Diseño.
- i) Solo se autorizarán por encima de la línea máxima edificable la salida de antenas, chimeneas, tanques de agua, y conductos de ventilación y con un máximo de 1,50 metros de la edificación principal, debiendo tener el mismo tratamiento arquitectónico que el resto del conjunto edilicio.
- j) Retiro mínimo de la línea de edificación: de acuerdo a Guía de Diseño. SATSA y/o la Comisión de arquitectura, según corresponda, determinará los lotes que deban contar con un retiro de fondo mayor en razón de su ubicación.
- k) No está permitida la construcción de quinchos, entendiéndose éstos por construcciones precarias de palos y techos de paja.
- l) La construcción de canchas de tenis o paddle sólo está permitida en terrenos propios y deberán mantener un retiro mínimo de cuatro (4) metros de la línea de colindancia, no pudiendo superar los alambrados una altura de tres (3) metros.
- ll) Está totalmente prohibida la construcción de paredes medianeras en material alguno, en su reemplazo podrán utilizarse cercos verdes de acuerdo a lo especificado en el artículo 20.
- m) Está permitida la construcción de piscinas con un retiro mínimo de 4.00 (cuatro) metros de la línea de colindancia con otros lotes, y a los fines de su desagote la misma deberá contar con un pozo absorbente independiente de cualquier otro existente en la parcela. Se encuentra prohibido vertir agua de desagote de piscinas en las arterias de circulación vehicular ó peatonal, en sectores de reserva natural común ó privada y en alcantarillas ú obras de arte de desagüe.
- n) No está permitida la colocación de tanques de fibrocemento, o premoldeados a la vista, los mismos deberán ser recubiertos con mampostería al igual que las cañerías de entrada y de salida.
- ñ) Mientras no se encuentre finalizada la obra de cloacas, se utilizarán pozos absorbentes para los efluentes líquidos.-

Artículo 7. Prohibiciones. Queda expresamente prohibido:

- a) Dar comienzo a las obras sin autorización de SATSA, la Administración o Directorio, según corresponda.
- b) Erigir construcciones principales o auxiliares de éstas, en las franjas libres de retiro de los lotes. Los asadores, cocheras, cobertizos, etc., deberán erigirse respetando los retiros.
- c) Erigir corrales para animales.



- d) Inducir modificaciones al proyecto aprobado sin autorización de SATSA y/o la Comisión de Arquitectura si en su caso.
- e) La utilización de calles, o espacios comunes, o lotes vecinos para el depósito de materiales o la instalación de obradores.
- f) La circulación por lotes vecinos.
- g) Mantener la parcela en estado de abandono, la parcela deberá ser mantenida en perfecto estado de limpieza y desmalezado siendo atribución de la sociedad proceder a ejecutar las tareas necesarias a cargo del responsable si éste no lo hiciere.
- h) Realizar actividades publicitarias por cualquier medio, a excepción de aquellas que sean expresamente autorizadas por SATSA.
- i) Dejar excavaciones, pozos negros, y todo otro obstáculo a descubierto en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.
- j) Dejar vehículos u objetos en estado de abandono en calzadas o espacios comunes.-

Artículo 8. Materiales Permitidos: Será permitido el empleo de los siguientes materiales:

Paredes: Piedra, ladrillos, hormigón armado, materiales premoldeados, paneles de yeso (tipo Durlock), paramentos con revoque proyectado.

Techos y fachadas: se deberá proyectar y construir bajo el criterio de las "cinco fachadas". Los paramentos podrán ser de Piedra, Ladrillo visto, ladrillo revocado y texturado, hormigón visto terminación fenólico. Los techos podrán ser de cubiertas planas ó inclinadas.

Cubiertas planas: Se prohíbe expresamente la cubierta de membrana a la vista en cualquier tipo y variante.

Cubiertas inclinadas: Se permitirán de tejas, pizarras. Para cubiertas de chapa se requerirá la aprobación de la comisión, la cual evaluará su correspondencia con la propuesta arquitectónica. Quedan expresamente prohibidas las cubiertas de paja y de chapas de fibrocemento en cualquier tipo y variante.

Piletas de natación: Podrán ser de hormigón y/o mampuestos de ladrillos. En caso de piletas construidas en terrenos con desniveles pronunciados, será obligatorio el tratamiento estético de los muros de contención.

OBRADOR, PERSONAL Y LIMPIEZA DE OBRA.

Artículo 9. Previo al inicio de cualquier obra, se deberá tener instalado en la parcela, un obrador cerrado e instalaciones sanitarias según normativas vigentes, que servirá al personal de obra para lo cual se presentará un croquis de ubicación del mismo los que deberán ser retirados en las 72 horas posteriores a la finalización de la obra. A tal efecto el cerco de obra deberá constituirse con material 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 periodo de ejecución de los trabajos.

Al momento de dar comienzo a las obras, el socio deberá denunciar a SATSA las personas que ingresarán al predio para tal cometido, las cuales deberán encontrarse debidamente aseguradas, y con toda la normativa laboral, previsional y fiscal, de naturaleza nacional, provincial, o municipal, bajo apercibimiento de negar el ingreso al predio. El constructor deberá restringir los horarios para la ejecución de cualquier obra a desarrollar en su lote, a los previstos en el presente Reglamento. La sociedad se reserva el derecho de prohibir el ingreso del personal de obra que a su juicio no resulte conveniente. Dicho personal 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 sociedad 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, a excepción de aquellas personas debidamente autorizadas por la Administración. El socio es responsable por todos los daños que por actos u omisiones dicho personal ejecute a cosas de otros propietarios accionistas, tercero, o de la sociedad.

Artículo 10. 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 arrojamiento de residuos o sobrantes de material ni aguas servidas.-

Artículo 11. Solamente podrá colocarse cartel de obra mientras dura la construcción de la misma de acuerdo a las disposiciones municipales. Está prohibida la publicidad de cualquier material ó comercio dedicado al rubro.-

Artículo 12. El constructor firmará un reglamento constructivo para evitar su desconocimiento, y será responsable por el cumplimiento de las normas antes enumeradas durante la ejecución de la obra.

Artículo 13. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente reglamento constructivo surgen para los propietarios accionistas, facultarán a SATSA a:

- a) Volver a su estado anterior lo hecho en violación a lo instituido a cuenta y cargo del constructor.
- b) Imponer una multa diaria equivalente al 0.10% del valor de la parcela y a prorrata temporis hasta que se normalice la situación, sin perjuicio de las multas y sanciones que impongan los organismos públicos y privados por inobservancia a sus disposiciones.
- c) Impedir el ingreso del personal de obra, proveedores y contratistas a Tierralta Ecopueblo.

REGLAMENTO AMBIENTAL

Artículo 14. Objetivos. TIERRALTA ECOPUEBLO, pondera garantizar la conservación de ejemplares representativas de la diversidad biológica, ecosistémica y paisajística de la Provincia de Córdoba. Bajo un régimen especial de manejo fundado en una planificación integral con principios ecológicos, de preservar y conservar los recursos naturales, valores sobresalientes de fauna y flora y paisajes existentes en las áreas protegidas, a fin de que permanezcan en el tiempo sin deterioro y sin desmedro de los derechos de la comunidad asentadas en ellas.

Fiel a dichos principios, en el predio de Tierralta se ha destinado una superficie importante a la creación de una reserva natural urbana - privada cuyo mantenimiento y conservación estará a cargo de los socios, y la cual contribuirá a:

- La formación de áreas protegidas en el ámbito privado.
- Conservar la flora y fauna autóctona de la región.
- Favorecer la recreación y esparcimiento de los residentes de Tierralta.
- Abrir la reserva a la comunidad para favorecer la investigación, la educación.
- Promover actividades que favorezcan el desarrollo sustentable de la Reserva.
- Contribuir a la consolidación de las áreas naturales protegidas y sus zonas de influencia, a través de acciones de manejo, aprovechamiento, uso sostenible, recuperación y conservación estricta de las mismas.



- Aumentar las opciones de conservación de la biodiversidad en las áreas naturales protegidas, dentro del contexto "ecosistemas – cultura" e integrando a los diferentes actores sociales e institucionales públicos o privados, con intereses y percepciones comunes.

- Consolidar esfuerzos que garanticen la funcionalidad de las áreas protegidas y la adecuada representatividad de la diversidad biológica.

La reserva natural, urbana privada de Tierralta es un espacio dedicado a la protección de la biodiversidad del bosque natural serrano y sus ecosistemas asociados, así como al desarrollo de actividades recreativas que permitan una mejor calidad de vida de los residentes y la educación ambiental de la comunidad en general.

Permite la preservación de un espacio natural para mejorar la calidad del aire de la zona urbana, así como la conservación de flora y fauna autóctona que se encuentra muy amenazada en la región y a su vez, ayuda a un mejor escurrimiento de las aguas pluviales, lo que mejora la calidad de vida de los residentes de TIERRALTA.

Artículo 15 - Obligatoriedad: Las normas que integran este acápite, serán de observancia obligatoria, para todos los constructores y residentes de Tierralta y quedarán sujetas al desarrollo del futuro Master Plan de Forestación, paisajismo y medio ambiente que será desarrollado por SATSA y/o quien éste designe.-

Artículo 16 - Ruidos Molestos: Se encuentra prohibido emitir ruidos molestos que perturben a los circundantes. Este condicionamiento se considera de estricta observancia para cumplir con el objetivo de no perturbar la paz y el sosiego que debe primar en TIERRALTA. Serán susceptibles de ser sancionados los constructores que incurran en las siguientes contravenciones de emisión de ruidos:

- Uso innecesario de la bocina (se considera que prácticamente siempre es innecesario).
- Escapes ruidosos en motores de rodados.
- Emisión de música en niveles molestos para los vecinos.
- Uso de máquinas, motores, martillos, etc. fuera de días y horarios autorizados.

Artículo 17: Para el riego de parques y jardines se deberá tener especial cuidado en no producir deslizamientos que puedan provocar anegamientos o charcos de aguas en los predios vecinos o en cualquier otro lugar que no sean aquellos específicamente previstos para la circulación o desagote de las mismas.

Artículo 18. Forestación: Las nuevas especies y/o árboles que se planten en el terreno deberán ser ubicados de manera de que no invadan el terreno vecino. En todos los casos deberá preverse el crecimiento futuro de la especie o árbol antes de ser plantado. Las especies de árboles a plantar deberán ser autóctonas y se deberá contar previamente con la autorización de la Administración.

a) En ningún caso se podrá sacar árboles cuya circunferencia de tronco sea mayor a 31.4 cm equivalente a un diámetro de 10 cm, tomado en su parte más ancha, tratando de dejar los mismos incorporados al diseño. Si estuviera todo este sector densamente arbolado (menos de 3 metros entre troncos, de manera que no sea posible definir ningún acceso) se consensuará con la Comisión los ejemplares a retirar, la cual deberá observar el criterio de prohibición de tala de especies valiosas, esgrimido en el Artículo 23, inciso h), punto 4. Tampoco podrán sacarse árboles que se encuentren en la zona de retiro lateral, ó a 4 metros ó menos de la línea de fondo.

b) En ningún caso se podrán sacar árboles que se encuentren en la vereda y espacio verde obligatorio, debiendo ser adecuados a los accesos vehiculares y peatonales a la existencia de los mismos.

- c) El propietario deberá presentar dentro de los cinco días después de la compra, y al menos diez días antes de presentar los planos, un plano de relevamiento de los árboles existentes, firmado por profesional, con la ubicación del centro del tronco y una ponderación del estado. Ambos serán responsable de la veracidad de lo expuesto, que será verificado por la Comisión.

Artículo 19. Diseño paisajístico: Los diseños tienen una expresión determinada dada por los elementos que la conforman y la forma de combinarlos en el espacio, según correspondan a distintas épocas históricas o a distintos ambientes naturales. Por eso los diseños se adecuarán al carácter de la zona en la expresión y connotación de las especies elegidas, logrando una armónica transición entre especies autóctonas y exóticas. Por lo anterior deberá prevalecer la búsqueda de la unidad integrándose al entorno general y a los lotes colindantes.

- a) Las especies exóticas a incorporar al diseño serán latifoliadas (de hoja ancha) quedando expresamente prohibido el uso de coníferas (plantas que tienen follaje en agujas ó escamas, cuyo fruto es una piña: cedros, cipreses, tuyas, pinos, etc).

- b) Las especies arbóreas exclusivamente permitidas son:

Autóctonas: Tala (*Celtis espinosa*), Ombú (*Pericunia dioica*), Molle (*Litrea molloides*), Cini-Cina (*Parkinsonia aculeata*), Pezuña de vaca (*Bahunia candicans*), Ceibo (*Erythrina crista-galli*), Horcomolle (*Blepharocalyx gigantea*), Algarrobo (*Prosopis alba*), Quebracho Blanco (*Aspidosperma quebracho blanco*), Chañar, Acacia visco, Piquillin, romerillo, garabato.

Exóticas: Acer (*Acer negundo*), Liquidambar (*Liquidambar styraciflua*), Olea europea (Olivo), Braquiquito (*Brachichiton acerifolia*), Naranja armago, Acacia de constantinopla (*Albizia julibrissin*), Pawlonia (*Paulonia tormentosa*), Arbol de Judea (*Cercis siliquastrom*), Acacia rosada (*Robinia hispida*), Lapacho rosado (*Tabebuia lpe*), Todos los frutales: Manzanos, duraznos, damasco, cerezo, peral, etc.)

- c) La incorporación de árboles y/o elementos construidos (pérgolas, quinchos) no deberán obstruir las visuales de interés paisajístico para la totalidad del conjunto y para los lotes vecinos.
- d) Se prohíbe en los espacios privados la plantación de árboles de gran porte como plátanos, eucaliptos, tipas, etc.
- e) Los árboles de porte mediano como los Acer, pueden usarse en el interior de la parcela, no pueden plantarse integrados a los cercos perimetrales ni perjudicar el asoleamiento de los lotes vecinos.
- f) Se prohíbe el uso del álamo blanco (*populus alba*) y del siempre verde (*ligustrum lucidum*), moras (*morus sp*), por considerarlos especies invasoras.

Artículo 20. Cercos: Los cercos no son obligatorios pero de existir deberán adecuarse a las siguientes normas:

- a) Podrán utilizarse como elementos de cierre y sostén de especies vegetales, 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 1,20 metros, pudiendo ser superada esta altura por la vegetación.
- b) Las especies arbóreas y arbustivas permitidas para cercos serán autóctonas. No se permitirán especies exóticas, como por ejemplo: lambertianas, jazmín amarillo, enamorada del muro, madre selvas, etc.
- c) La forma resultante del cerco será la expresividad natural de la especie elegida, no permitiéndose el talado por poda.

Artículo 21. Tratamiento de la Topografía: No deberá alterarse en forma violenta las características morfológicas naturales, ni impedir el correcto escurrimiento de las aguas de lluvia de la parcela propia ni de



los lotes vecinos. Por más de 1,00 metro de excavación ó relleno se deberá pedir autorización a la Comisión de Arquitectura.

Artículo 22. Equipos Electromecánicos: No se podrán instalar equipos de filtrado, aire acondicionado, columnas de enfriamiento y cualquier otro elemento electromecánico fuera de los retiros de línea de edificación establecidos en la Guía de Diseño. En todos los casos deberán ser silenciosos, tal que su funcionamiento no perturbe a los ocupantes de los lotes vecinos, ni que signifique una alteración del entorno y del medio ambiente.

Artículo 23. Se encuentra terminantemente prohibido dentro del ámbito territorial de Tierralta Ecopueblo encender fogatas. El que infrinja esta normativa será pasible de la aplicación de una multa, que será fijada por el Directorio de acuerdo a las facultades otorgadas en el presente, sin perjuicio de las denuncias correspondientes y de no permitir el ingreso en el futuro al infractor.

El presente Reglamento se complementa con las Guías de Diseño, son de aplicación obligatoria para los constructores y sus dependientes, y regirán hasta tanto se dicte el definitivo y se constituya el Ente Jurídico previsto, hasta entonces, SATSA y/o quien ésta designe, será la autoridad de aplicación y sus decisiones serán irrevocables.-

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de igual tenor y al mismo efecto, en la ciudad de Córdoba, a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre de 2009.-