



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Malagueño, 01 de Noviembre de 2021.-

A LA PRESIDENTE DEL H.C.D

SRA. MARÍA ALEJANDRA MORENO

P r e s e n t e

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y por su digno intermedio a los demás miembros de ese Honorable Cuerpo a los fines de elevar adjunto a la presente, Proyecto de Ordenanza por la que se aprueba el Texto Ordenado y adecuado a la Ordenanza N° 2000/2013 y sus modificatorias, para su tratamiento y aprobación.-

Sin más, aprovecho la oportunidad para saludarla con especial consideración.-



PEDRO CIAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Recibido

02-11-2021



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



**FUNDAMENTOS DEL PROYECTO POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO
ORDENADO Y ADECUADO DE LA ORDENANZA N° 2000/2013 Y SUS
MODIFICATORIAS.**

VISTO:

La Ordenanza N° 2000/2013 por la que se aprueba el proyecto de Urbanización denominado "AYRES DE LAGUNILLA ACQUAVISTA", la cual ha sido objeto de adecuaciones y modificaciones, lo que implica la necesidad de revisar el texto integralmente a los fines de propiciar un Texto Ordenado;

Y CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 2000/2013, ha sido objeto de modificaciones en sus artículos 4°, 13° y 20° principalmente, establecidas por Ordenanza N° 2029/2014;

Que el Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal N° 064/2018 según facultad conferida en el artículo 22° de la Ordenanza anteriormente citada, acepta y reformula en parte el art. 13° hacia un nuevo esquema de ocupación de diferentes espacios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 12° de la Ordenanza N° 2000/2013;

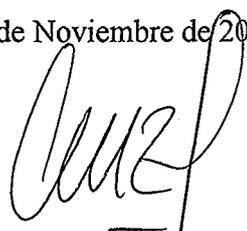
Que asimismo las Ordenanzas N° 2181/19, 2029/2014 modifican la Ordenanza N° 2000/2013 en su artículo 13°;

Que se encuentra en mora el cumplimiento por parte del urbanizador la ejecución a su costo y sin cargo a favor de la Municipalidad de Malagueño, la construcción de la red de Gas Natural para Barrio Primero de Mayo, por lo cual se reformula el plazo de dicho cargo y se establece una garantía por su cumplimiento.

Malagueño, 01 de Noviembre de 2021.-


DR. CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO




PEDRO CIAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



**EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO
REMITE A CONSIDERACIÓN DEL HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE, EL SIGUIENTE
PROYECTO DE ORDENANZA PARA SU
TRATAMIENTO Y APROBACIÓN:**

ARTÍCULO 1º: APROBAR el TEXTO ORDENADO Y ADECUACION INTEGRAL DE LA ORDENANZA 2000/13 y sus modificatorias, el que se agrega definitivamente redactado, en el ANEXO I de la presente Ordenanza a cincuenta y tres (53) fojas útiles.-

ARTÍCULO 2º: CONFÓRMASE el TEXTO ORDENADO y ADECUACION INTEGRAL de la Ordenanza N° 2000/13 - Promulgada por Decreto N° 030/2013 del DEM, por lo tanto deróganse las Ordenanzas N° 2029/14 - Promulgada por Decreto N° 065/2014, y 2181/19 - Promulgada por Decreto 085/19, que quedan absorbidas e integradas en el mismo.

ARTÍCULO 3º: De Forma.


DR. CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO




PEDRO GLAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



ANEXO I

TEXTO ORDENADO Y ADECUADO DE LA ORDENANZA 2000/13

ARTICULO 1º: APROBAR el Proyecto de Urbanización denominado "AYRES DE LAGUNILLA ACQUAVISTA", desarrollado y presentado por el Fideicomiso LA CRYSTALINA con relación al inmueble con identificación catastral 31-01-02113-0-23-68 conforme planimetría de loteo, memoria descriptiva – Municipalidad de Malagueño, - Departamento Santa María, Pcia. De Córdoba, según anexo referido en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 2º: DECLARAR que el Plan Maestro se denomina "Urbanización Residencial Especial" (U.R.E) de acceso restringido y controlado, y que, por su localización y naturaleza, la división, fraccionamiento de la tierra, servicios públicos, infraestructura y demás cuestiones de injerencia municipal se encontrará regulado especialmente por la normativa de la presente Ordenanza, y aquella que en su consecuencia dicte el Departamento Ejecutivo o sus órganos cuando correspondiere.

ARTICULO 3º: Serán de aplicación supletoria a la urbanización y al procedimiento de fraccionamiento que reglamenta la presente Ordenanza, las disposiciones de fondo y procedimientos establecidos para las urbanizaciones en general regulada por la Ordenanza vigente, en todo lo que no se oponga a la presente y se corresponda por la naturaleza del fraccionamiento sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias especiales que el Departamento Ejecutivo dictare para la correcta aplicación de la presente Ordenanza, y de lo dispuesto por la autoridad de aplicación provincial en materia ambiental.

ARTÍCULO 4º: ESTABLECER que la Urbanización deberá contemplar las siguientes características básicas.

- a- Cuenta con parcelas destinadas a uso residencial, las que junto con las especificadas en el apartado siguiente, constituyan un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible y con parcelas destinadas a la construcción de condominios bajo el régimen de propiedad horizontal. A los fines de la presente Ordenanza serán denominadas "parcelas residenciales" las primeras y parcelas residenciales especiales, las segundas. Las construcciones en parcelas especiales quedarán sujetas a la normativa de la ley nacional que reglamenta la propiedad horizontal.
- b- Cuenta con superficies destinadas a uso recreativo, entendiéndose por estas las actividades de esparcimiento/o de práctica del deporte, en la proporción y dimensiones que la presente Ordenanza establece.
- c- Cuenta con superficies destinadas a actividades, comercial y de servicios en proporción, dimensiones y condiciones que la presente Ordenanza establece.





- d- Cuenta con accesos restringidos y controlados de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto a su entorno, conservando la Municipalidad el ejercicio pleno del poder de policía.
- e- A opción del Urbanizador, podrán excluirse o incluirse conjunta o indistintamente del perímetro cerrado fracciones o superficies destinadas a uso comercial o de servicios, con aprobación Municipal.
- f- Las superficies destinadas a uso común, a los fines de la presente Ordenanza serán denominadas "áreas comunitarias" y equivalen al DIEZ POR CIENTO (10%) de la superficie de lotes que se donan al municipio.

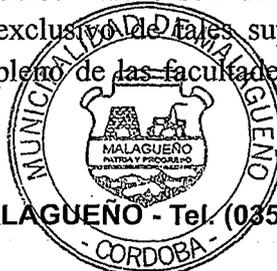
ARTÍCULO 5: Las superficies afectadas a espacio verde para el área recreativa, no podrán ser enajenadas, ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial, ni totalmente respecto de las que constituyan el área residencial. Las áreas, constituirán respecto de la presente urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la administración que los recibe en donación sin cargo.

ARTICULO 6: Cada titular de una parcela para uso residencial o de un departamento de las parcelas residenciales especiales, pertenecientes a la urbanización y al presente régimen, estará limitado en el uso y goce de la misma por las restricciones que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente el conjunto y/o urbanizador que no contraríen las fijadas por la presente Ordenanza y las que complementariamente fueren aplicables por el municipio, la ley de propiedad horizontal y el reglamento de copropiedad.

ARTÍCULO 7: Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, y/o de un departamento de las parcelas residenciales especiales, pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el urbanizador proponga y el Departamento Ejecutivo apruebe y menor se adapten a la naturaleza de la urbanización residencial especial planteada.

ARTÍCULO 8: Deberá constituirse uno o más entes jurídicos idóneos a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que por la presente se consagra. Dichos entes podrán asumir las formas societarias y organizativas que más se adecuen a las necesidades del régimen, de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto y contemplarán reglamentos internos de carácter vinculante para los propietarios de las parcelas de uso residencial, que serán ajustados a la presente Ordenanza, contando con capacidad jurídica para suscribir con la Municipalidad todos los contratos relativos a la presentación de servicios.

ARTÍCULO 9: Las calles y espacios verdes son del dominio público municipal. La Municipalidad, concederá el uso exclusivo de tales superficies a quien el Urbanizador indique, reservándose el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía.





La concesión de dichas superficies generará un canon consistente en el que el ente jurídico responsable de la administración de la urbanización residencial se hará cargo de la higiene de las calles y mantenimiento de arbolado urbano y poda.

ARTICULO 10: AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar la donación de las superficies destinadas a espacios verdes en la proporción del DIEZ POR CIENTO (10%) de la superficie de lotes-

ARTICULO 11: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá convenir con el Urbanizador o el ente jurídico o asociación que represente al conjunto, todo lo relativo al mantenimiento de calles, servicios de alumbrado público, provisión de agua potable, servicio cloacal que será realizada por la Municipalidad de Malagueño o el prestador que resulte, e higiene y recolección de residuos y complementarios. El mantenimiento de calles y espacios verdes deberá estar asegurado regular y permanentemente.

ARTICULO 12: La urbanización deberá cumplimentar con las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que se establecen en los artículos subsiguientes de la presente Ordenanza, las que se establecen en los artículos subsiguientes de la presente Ordenanza, las que se entenderán como estándares básicos mínimos, quedando facultado el Departamento Ejecutivo y/o el 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, y de conformidad con los recaudos de la autoridad de aplicación provincial en materia ambiental.

ARTÍCULO 13: La urbanización que la presente Ordenanza regula, deberá cumplir con los siguientes requisitos técnicos:

a. **Parcelas de Uso Residencial:**

- 666 lotes individuales de carácter residencial de baja densidad.
- SUPERFICIE TOTAL DE 450.706,31 M².
- Uso: vivienda individual.
- F.O.S.: 50% máximo.
- F.O.T.: máximo 1
- Perfil: s/plano límite.
- Altura: 8,50, incluido tanque de agua.
- Nro. Máximo de unidades de vivienda por parcela 1 (una).
- Retiro de Línea de Edificación: 5 (cinco) metros de la Línea Municipal.
- Retiros Laterales:
 - Lotes de más de 16 m de frente: 3(tres) metros.





- Lotes de menos de 16 m de frente: 3 (tres) metros y 1,5 (uno y medio) metros s/corresponda.
- **Retiros Contra frente:** 3 (tres) metros. Y 4 (cuatro) metros en linderos a parcelas de uso común o espacio verde.
- **Lotes en esquina:**
 - **Línea de Edificación:** 3 (tres) metros de la Línea Municipal.
 - **Retiros Laterales y contra frente:** 1,5 (uno y medio) metros.
- **Numero de cocheras de cortesía:** 2 (dos) estacionamientos de 2,5 m x 4,5 m cada uno, los cuales pueden invadir el área de retiro de edificación y **NO PODRÁN SER CUBIERTOS YA QUE ESTÁN EN EL ÁREA DE RETIRO VERDE.**
Ver **ANEXO UNICO Gráfico N° 1, 2 Y 3**

a. a. Lotes individuales apto dúplex

- 51 lotes individuales de carácter residencial de baja densidad.
- **SUPERFICIE TOTAL DE 15.731,80 M².**
- **Uso:** vivienda agrupada.
- **F.O.S.:** 80% máximo.
- **F.O.T.:** máximo 1
- **Perfil:** s/plano límite.
- **Altura:** 8,50, incluido tanque de agua.
- **Nro. Máximo de unidades de vivienda por parcela** 2 (dos).
- **Retiro de Línea de Edificación:** 3 (tres) metros de la Línea Municipal.
- **Retiros Laterales:** sin retiro.
- **Retiros Contra frente:** 1,5 (uno y medio) metro del eje medianero.
- **Numero de cocheras de cortesía:** 1 (uno) estacionamiento de 2,5 m x 4,5 m cada uno, los cuales pueden invadir el área de retiro de edificación y **NO PODRÁN SER CUBIERTOS YA QUE ESTÁN EN EL ÁREA DE RETIRO VERDE.**
Ver **Gráfico N° 4 ANEXO UNICO. -**

a.a.a. Parcelas de Uso Residencial Especial

- 18 Macro-Lotes individuales de carácter residencial de alta densidad.
- **SUPERFICIE TOTAL DE 53.237,58 M².**





- **Uso:** vivienda colectiva.
- **F.O.S.:** 40% máximo
- **F.O.T.:** máximo 2
- **Nro. Máximo de plantas:** PB más 4 (cuatro)
- **Perfil:** s/plano límite.
- **Altura:** 15 (quince) metros, más tanque de agua y espacios técnicos
- **Retiro de Línea de Edificación:** 5 (cinco) metros en todos sus linderos.
- **Numero de cocheras:** Mínimo 1,5 (uno y medio) cocheras por unidad residencial resultantes.
- **Numero de cocheras de cortesía:** 10 (diez) box de estacionamientos de 2,5 m x 4,5 m cada uno, los cuales pueden invadir el área de retiro de edificación y **NO PODRÁN SER CUBIERTOS YA QUE ESTÁN EN EL ÁREA DE RETIRO VERDE.** Ver **Gráfico N° 5 ANEXO UNICO -**

Descripción: lote designado provisoriamente como TRECE (13) destinado a la construcción de una laguna de aguas cristalinas navegable de 25.000 metros cuadrados, salón de usos múltiples, construcción destinada a la creación de un club náutico, áreas de esparcimiento al aire libre y circuito aeróbico. El ente jurídico que se constituya para la administración de la urbanización reglamenta el uso y mantenimiento de este espacio privado y de la laguna mencionada anteriormente.

b. **Área Recreativa, Comercial y Servicios.**

- **5 Macro-Lotes individuales de carácter comercial de media densidad.**
- **SUPERFICIE TOTAL DE 8.174,74 M².**
- **Uso:** Comercial/ Servicios / Oficinas / Deportivo-recreativo y actividades de escala barrial.
- **F.O.S.:** 70% máximo.
- **F.O.T.:** máximo 1,5.
- **Nro. Máximo de plantas:** PB más 3 (tres)
- **Perfil:** s/plano límite.
- **Altura:** 15 (quince) metros, incluido tanque de agua.
- **Retiros Laterales:** sin retiro.
- **Retiro Contra frente:** sin retiro.
- **Numero de cocheras:** Mínimo 2 (dos) cocheras por unidad resultantes de 2,5 m x 4,5 m cada uno, los cuales pueden invadir el área de retiro de edificación y **NO**





PODRÁN SER CUBIERTOS YA QUE ESTÁN EN EL ÁREA DE RETIRO VERDE. Ver Gráfico N° 6. ANEXO UNICO

c. Lotes comunes para espacios comunitarios.

- 6 lotes individuales de construcciones de equipamiento e infraestructura urbana
- **SUPERFICIE TOTAL DE 5.836,43 M²**
- **Uso:** infraestructura, equipamiento, puesto de guardia, control, depósitos, dotación sanitaria, administración, etc.
- **F.O.S.:** 80% máximo.
- **F.O.T.** máximo 2.
- **Perfil:** s/plano límite.
- **Altura:** 7 m.
- **Retiro de Línea de Edificación:** 1,50 metros.
- **Retiros Laterales:** sin retiro.
- **Retiros Contra Frente:** 1,5 (uno y medio) metro del eje medianero.

NO INCLUYE AREA COMUNITARIA DE USO COMUN – ESPACIOS VERES Y CALLES POR NO CORRESPONDER EN RELACION AL REGLAMENTO CONSTRUCTIVO – SURGE DE LA ORDENANZA.

Trazado de Red Vial:

Las calles deberán contar con un ancho mínimo conforme lo fuera aprobado el loteo de la Dirección de catastro de la Provincia de Córdoba, compactadas y con capa de hormigón o asfalto según corresponda y veredas de un ancho mínimo de un (1) metro de firme natural. En las mismas deberán mantenerse la forestación según la ordenanza de arbolado de la urbanización a fin de preservar el aspecto paisajístico y controlar la velocidad de circulación dentro del predio. El eje de las mismas será tomado como cota para la determinación de las alturas máximas de edificación fijadas precedentemente.

Plusvalía

Los titulares de cada parcela que deseen acogerse a lo previsto en el apartado a.a.a), del presente, tendrán como obligación entregar a la MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO en concepto de PLUSVALIA un lote de 525 m2 promedio de la urbanización 'Ayres de la Lagunilla Acquavista' en el sector identificado como Parcelas de Uso Residencial o su equivalente en obras en un plazo no mayor de 6 meses ampliable por otros 6 meses por única vez de aprobara la presente ordenanza (Texto Ordenado y adecuado Ord. 2013/13)





En aquellas parcelas que aún se mantienen en titularidad del Fideicomiso La Crystalina, este plazo, se extiende a 24 meses ampliable por otros 6 meses de aprobada la presente ordenanza (Texto Ordenado y adecuado Ord. 2013/13).

ARTICULO 14. El Urbanizador, quien lo reemplace, y/o el Ente Jurídico que represente al conjunto asumirá la responsabilidad de ejecutar las siguientes obras de infraestructura: Red de Agua Potable, Alumbrado Público, Red de Energía Eléctrica, Red de Gas Natural, Red Cloacal. Apertura de calles con compactación de subrasante y cordón tipo serrano, consolidación de las mismas con material granular y capa de hormigón o asfalto según corresponda y cerco perimetral con acceso restringido. El consumo eléctrico correspondiente al Alumbrado Público será totalmente a cargo del ente que represente al conjunto y/o los propietarios de los lotes.

ARTICULO 15: La prestación del servicio de agua potable será realizada por la Municipalidad de Malagueño o el prestador que resulte, sin perjuicio de las facultades de la Dirección Provincial de Aguas y Saneamiento en cuanto a la existencia, calidad, cantidad y preservación del recurso hídrico, además de otras que correspondan, comprometiéndose el urbanizador a abastecerse de agua potable conforme el sistema adjuntado oportunamente de almacenamiento en cisterna que se describe más abajo y utilización del caudal de agua emanada de perforación realizada por la urbanizador sin utilización de ninguno de los caudales utilizados en la actualidad por la Municipalidad de Malagueño y para el caso que resultare insuficiente a futuro, la organización se compromete a realizar todas las obras necesarias para lograr la provisión de agua potable independientemente de los caudales utilizados por la Municipalidad de Malagueño para la provisión del resto de la ciudadanía. A tal efecto se construirá una cisterna tanque con una capacidad de almacenamiento de 500.000 lts dentro del predio y que será donada a la Municipalidad de Malagueño.

ARTICULO 16. El fideicomiso realizará a su costo y sin cargo alguno a favor de la Municipalidad de Malagueño, la construcción de la red de Gas Natural para el Barrio Primero de Mayo de la Ciudad de Malagueño, en un plazo que no exceda los dos (2) años de aprobada la presente. Además, un acueducto de 160 mm (90%) de diámetro el cual deberá proyectarse desde la planta de bombeo ubicada en LA LAGUNILLA, hasta LA URBANIZACION (aproximadamente once (11) km de extensión), el que deberá estar completado en un plazo no mayor a un año desde la aprobación de la presente.

ARTÍCULO 17: El Departamento Ejecutivo autorizará la ejecución de las obras a que hace referencia el artículo 14 de la presente Ordenanza, exceptuando el pago de los derechos correspondientes para loteos establecidos por la Ordenanza Impositiva vigente. Los organismos técnicos municipales intervinientes controlaran la marcha y ejecución de los trabajos, verificando el cumplimiento de los proyectos a efectos de expedir los finales de obra que correspondan. El Departamento Ejecutivo reglamentará y fijará las 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.

ARTÍCULO 18: AUTORIZAR: AL Departamento Ejecutivo Municipal a aprobar los planos de infraestructura. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá solicitar una caución a favor el Municipio por las obras de infraestructura pendientes de ejecución enunciadas en el Art. 14.





ARTICULO 19: La urbanización podrá desarrollarse y ejecutarse por etapas, de acuerdo a lo presupuestado por el Urbanizador y sea aceptado por el Departamento Ejecutivo. En tal caso las obras de infraestructura se proyectarán y ejecutarán de manera de garantizar la provisión de servicios de agua potable, energía eléctrica, gas natural, servicio cloacal, alumbrado público, alborado perimetral y apertura de calles para la etapa de que se trate, la constitución de garantía abarcará solo las obras que corresponda a la etapa a ejecutar. A dichos efectos se autoriza al departamento Ejecutivo a adecuar las normas técnicas en vigencia correspondientes a las obras de competencia municipal a las condiciones particulares, urbanísticas y funcionales de la Urbanización Residencial Especial y a la Finalidad perseguida por esta Ordenanza.

ARTICULO 20. Las parcelas destinadas a áreas recreativas de uso común, o con destino a fines recreativos y/o deportivos sin fines de lucro, se encontrarán exentas del pago de la tasa municipal que incide sobre los inmuebles. Los lotes resultantes de la urbanización serán dados de alta en la base de datos de la tasa que incide sobre la Propiedad inmueble, para su cobro de acuerdo a lo que determine el Departamento Ejecutivo Municipal, en función de la adjudicación entrega por convenios o venta progresiva declarada y el factor de ocupación. Mientras los lotes resultantes estén en dominio de la Urbanizadora, los mismos no devengarán gravamen, tasa o impuesto alguno. A los fines de incentivar las inversiones en el sector comercial, el Departamento Ejecutivo podrá aplicar políticas de reducción y/o exención de la Contribución que incide sobre la actividad comercial y de servicios por un término de hasta cinco (5) años desde la aprobación de la presente (Texto Ordenado y adecuado Ord. 2013/13), siempre que los mismos otorguen prioridad a la incorporación de mano de obra local.

ARTICULO 21: La presente urbanización queda sujeta a las siguientes condiciones generales.

- a- Se podrá unir dos o más parcelas residenciales, pero no subdividir las.
- b- La urbanización tendrá características en cuanto a su uso de tipo residencial y condominios. Se prohíbe cualquier otro tipo de actividad dentro del perímetro cerrado del mismo, excepto lo indicado en el Artículo 13 de esta Ordenanza. En las denominadas áreas recreativas e uso común, podrán realizarse actividades de tipo deportivo, cultural, educativo, social, comercial y/o recreativo.
- c- La visación definitiva de los planos de la urbanización y/o loteo, o sus etapas deberán ser registrados ante esta Municipalidad de conformidad a la aprobada en la Dirección General de Catastro y Registro General de la Provincia, deberán responder a la demarcación materializada en el terreno mediante mojones de hierro insertados en hormigón, ubicados en los vértices de la poligonal del loteo, los vértices de manzana y vértices de parcelas.

ARTICULO 22. AUTORIZAR al DEM a aceptar modificaciones readecuaciones, y /o asignaciones de espacios, áreas y superficies consignadas en el Plan Maestro de Urbanización que por el presente se aprueba, cuando razonablemente resulten necesarias o convenientes y no alteren disposiciones expresadas en la presente Ordenanza.





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



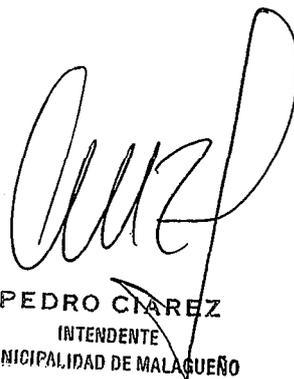
ARTICULO 23. Una vez materializado el amojonamiento de parcelas, lotes y calles, correspondiente a la etapa de que se trate, para comprometerse en venta las futuras parcelas, lotes o acciones.

ARTICULO 24. Las construcciones que se realicen en la presente Urbanización quedan sujetas a las disposiciones técnicas, administrativas y reglamentarias establecidas en el Código Tributario y de Edificación vigentes en todo aquello que no resulte modificado o contradictorio por esta Ordenanza o sus disposiciones reglamentarias de consecuencia.

ARTICULO 25. TENGASE como parte integrante de la presente Ordenanza el ANEXO UNICO Memoria Descriptiva, Planimetría del Loteo, pautas constructivas definidas para el emprendimiento, donde se indican lotes destinados a uso residencial y a espacios verdes, ubicación de ingreso, cerramiento perimetral y planillas de superficie, copia de Actas de Constitución de FIDEICOMISO LA CRYSTALINA.


DR. CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO




PEDRO C. AREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



ANEXO UNICO

1- MEMORIA DESCRIPTIVA

2- PLANIMETRIA DEL LOTEO

- a. **Reparcelación Sectorizada Master Plan.**
- b. **Reparcelación Sectorizada Sector 1**
- c. **Reparcelación Sectorizada Sector 2**
- d. **Reparcelación Sectorizada Sector 3**
- e. **Reparcelación Sectorizada Sector 4**
- f. **Reparcelación Sectorizada Sector 5**

3- REGLAS GENERALES PARA CADA TIPO DE CONSTRUCCION

DR. CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



PEDRO C. AREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



PROYECTO
DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL ESPECIAL (U.R.E.)
“ACQUAVISTA”
AYRES DE LAGUNILLA
MALAGUEÑO, CÓRDOBA – ARGENTINA

DESARROLLA Y ADMINISTRA
FIDEICOMISO
“LA CRYSTALINA”

PROYECTO ARQUITECTONICO:
ARQ. FAVRO, J. MARCELO

Córdoba, Octubre 2021

MEMORIA

página 1

San Martín 590 - C.P. 5101 MALAGUEÑO - Tel. (0351) 4981185 / Fax. 4981641





INDICE.

1. **CONSIDERACIONES GENERALES.**
2. **DESARROLLISTA.**
3. **ADMINISTRACIÓN.**
4. **FINALIDAD DEL PROYECTO.**
5. **UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE TERRENO.**
6. **ORDFENANZAS DE APLICACIÓN.**
7. **JUSTIFICACIÓN FORMAL.**
8. **JUSTIFICACION FUNCIONAL**
9. **CUADROS DE CANTIDADES Y SUPERFICIES POR USO.**
10. **LAGUNA CRISTALINA "CRYSTAL LAGOONS.**
11. **RED VIARIA.**
12. **PAVIMENTACION.**
13. **SANEAMIENTO Y DRENAJE.**
14. **RED DE AGUA SANITARIA.**
15. **RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.**
16. **SEÑALIZACIÓN VIARIA.**





Se pretende con el presente documento describir el concepto de urbanización, las obras de infraestructura, servicios, condominios de viviendas unifamiliares y demás características fundamentales del barrio denominado "ACQUAVISTA" Aires de Lagunilla, situado en Malagueño, Córdoba – Argentina, como así también servir de complemento al master-plan que se acompaña y detallar aquellos puntos que por su difícil interpretación no puedan ser identificados en el mismo.

El conjunto de urbanización lo forman:

1. Ingreso Nº 1 en carácter de entrada principal
2. Ingreso Nº 2 en carácter de entrada secundaria y de servicios.
3. 666 lotes individuales de carácter residencial de baja densidad.
4. 51 lotes individuales de carácter residencial de media densidad.
5. 18 macro-lotes individuales de carácter residencial de alta densidad.
6. 5 macro-lotes individuales de carácter comercial de media densidad.
7. Áreas verdes y recreativas
8. Club House este / Club house oeste y Club house sur.
9. Laguna navegable de agua cristalina, (Crystal Lagoons).
10. Playas de arena.
11. Lagunas de retención.
12. Viarios formados por, calles, veredas, ronda de seguridad, senderos peatonales y sectores para estacionamiento vehicular.
13. Áreas de servicios técnicos para cisterna de almacenamiento de agua potable y centros de transformación.

2.- DESARROLLISTA.

El presente Proyecto de Urbanización Residencial Especial (U.R.E.) se redacta por iniciativa del propietario único de la totalidad de los terrenos, el Fideicomiso "LA CRYSTALINA", representada por el Fiduciario Lucas Zunino D.N.I. 26.904.293 y con domicilio social a efectos de notificaciones en calle Roque Funes Nº 1761, 2º piso oficina B, Ciudad de Córdoba.

Los trabajos de redacción del presente documento han sido encargados al estudio de Arquitectura "FAVRO-mfa" representado por el Arquitecto Marcelo Favro, con número de colegiado 1-6527 por el Colegio de Arquitectos de Córdoba.





El presente desarrollo es administrado por el Fideicomiso "LA CRYSTALINA", representada por el Fiduciario Lucas Zunino D.N.I. 26.904.293 y con domicilio social a efectos de notificaciones en calle Roque Funes Nº 1761, 2º piso oficina B, Ciudad de Córdoba.

4.- FINALIDAD DEL PROYECTO.

El presente proyecto de urbanización y dotación de servicios del terreno propiedad del Fideicomiso La Crystalina situados en Malagueño, Córdoba y que tiene por objeto describir, definir todos los aspectos funcionales y formales que comprenden el dotar de los servicios urbanos de evacuación de aguas residuales, pluviales, abastecimiento de agua, redes de distribución de energía eléctrica en M.T. y B.T., canalizaciones telefónicas, alumbrado público y trazado de los viales, como así también la caracterización de los espacios comunes destinados a zonas verdes, áreas recreativas, deportivas, comercial, de servicios, condominios de viviendas unifamiliares bajo régimen de P.H., y una laguna navegable de agua cristalina.

De igual forma podrá utilizarse ante Entidades Municipales y Provinciales a fin de obtener los permisos adecuados para su ejecución.

5.- UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

El lote Nº 2113-2368, Dep.: Santa María, Ped.: Calera, Lugar: Estación Malagüeño, corresponde en su totalidad al Municipio de Malagueño, situándose sobre la margen izquierda de la autopista Córdoba – Carlos Paz.

El predio correspondiente al barrio "ACQUAVISTA" Aires de Lagunilla, limita al norte con las tierras de la finca denominada "Casas Viejas", al Sur con el lote 2113-2168, y limitados al este por barrio 1ª de Mayo y al oeste por los servicios sociales de Parque del Sol.

Teniendo una Superficie de 73 hct. 1303m², el terreno es de forma irregular, relativamente plano con una pendiente normal oeste-este de aproximadamente 0.5% y una pendiente norte-sur de 0,75%.

El lote se encuentra atravesado por un canal natural de recolección de aguas pluviales que recorre el lote desde su extremo noreste y en dirección suroeste. Este presenta una importante forestación a lo largo de todo su recorrido, la cual se preservará en su totalidad ya que sirve de ambiente natural para el urbanismo de las áreas verdes y recreativas del barrio.

Además se realizó el correspondiente estudio de suelo, dando óptimos resultados para la correcta materialización deL presente proyecto.





El presente proyecto cumplirá a las especificaciones técnicas que contienen y se acuerden con las Ordenanzas de Planeamiento Urbano del la municipalidad de Malagueño y la provincia de Córdoba.

Asimismo, se adoptarán todas las determinaciones y normativas que contemplan las distintas secretarías y ministerios, que sobre dicho terreno sean solicitadas para su correspondiente aprobación.

Mediante el municipio de Malagueño se adoptaran las ordenanzas necesarias para la aprobación del suelo como apto para urbanizar con carácter de Urbanización Residencial Especial (U.E.R.).

Igualmente, se ha consultado la factibilidad de servicios públicos con todas las compañías suministradoras para la aplicación de las ordenanzas existentes en cada caso.

7.- JUSTIFICACION FORMAL.

La topografía, situación urbana y características del entorno marcan las pautas básicas que definen el concepto formal de la urbanización "ACQUAVISTA" Aires de Lagunilla.

El diseño del barrio parte de sus posibles puntos de accesos, la sectorización de espacios, sus características topográficas y la presencia de accidentes naturales como la de un extenso canal de recolección de aguas pluviales que atraviesa el sector norte del lote y que con su importante vegetación da a éste un importante carácter paisajístico.

Estos cuatros condicionantes definen su distribución interior que está diseñada con el objetivo de aprovechar al máximo el espacio disponible y la fluidez de su recorrido.

El acceso al barrio se logra por dos ingreso, el primero desde la colectora de la ruta Córdoba - Carlos Paz y que tiene el carácter de entrada principal, el segundo desde el barrio 1º de Mayo y que tiene el carácter de entrada secundaria y de servicios.

La urbanización se ordena a partir de un bulevar central que parte desde la entrada principal, atraviesa el barrio por el centro y con ondulaciones suaves en su recorrido llega al sector sur donde se encuentra una laguna navegable de aguas cristalinas con sectores de playas de arena y senderos para su recorrido peatonal. Esta laguna se encuentra enmarcada en sus laterales norte y sur por conjuntos de condominios de departamentos que se ordenan perpendicularmente al espejo de agua.





Este sector de laguna y playas de arena son el corazón del barrio, ya que allí se concentran la mayor cantidad de actividades recreativas del mismo.

En el sector norte del barrio bordeado por el canal y a ambos laterales del ingreso principal se encuentra el área deportiva y comercial de la urbanización.

También cabe destacar que la urbanización se encuentra circundada por un rondín de seguridad que recorre perimetralmente todo el barrio.

Todo este conjunto de espacios, recorridos y actividades esta pensado para dar respuesta urbana a un mercado que busca lugares que funcionen en armonía y potencien al máximo la vida de sus habitantes.

8.- JUSTIFICACION FUNCIONAL.

La función principal del desarrollo es la de residencial, desarrollándose:

8.1 PARCELAS INDIVIDUALES DE USO RESIDENCIAL

- 666 lotes individuales de carácter residencial de baja densidad.
- SUPERFICIE TOTAL DE 450.706,31 M².
- Uso: vivienda individual.
- F.O.S.: 50% máximo.
- F.O.T.: máximo 1
- Perfil: s/plano límite.
- Altura: 8,50, incluido tanque de agua.
- Nro. Máximo de unidades de vivienda por parcela 1 (una).
- Retiro de Línea de Edificación: 5 (cinco) metros de la Línea Municipal.
- Retiros Laterales:
 - Lotes de más de 16 m de frente: 3(tres) metros.
 - Lotes de menos de 16 m de frente: 3 (tres) metros y 1,5 (uno y medio) metros s/corresponda.
- Retiros Contra frente: 3 (tres) metros. Y 4 (cuatro) metros en linderos a parcelas de uso común o espacio verde.
- Lotes en esquina:
 - Línea de Edificación: 3 (tres) metros de la Línea Municipal.
 - Retiros Laterales y contra frente: 1,5 (uno y medio) metros.
- Numero de cocheras de cortesía: 2 (dos) estacionamientos de 2,5 m x 4,5 m cada uno, los cuales pueden invadir el área de retiro de edificación y **NO PODRÁN SER**





8.2 LOTES INDIVIDUALES APTO DUPLEX.

- 51 lotes individuales de carácter residencial de baja densidad.
- SUPERFICIE TOTAL DE 15.731,80 M².
- Uso: vivienda agrupada.
- F.O.S.: 80% máximo.
- F.O.T.: máximo 1
- Perfil: s/plano límite.
- Altura: 8,50, incluido tanque de agua.
- Nro. Máximo de unidades de vivienda por parcela 2 (dos).
- Retiro de Línea de Edificación: 3 (tres) metros de la Línea Municipal.
- Retiros Laterales: sin retiro.
- Retiros Contra frente: 1,5 (uno y medio) metro del eje medianero.
- Numero de cocheras de cortesía: 1 (uno) estacionamiento de 2,5 m x 4,5 m cada uno, los cuales pueden invadir el área de retiro de edificación y **NO PODRÁN SER CUBIERTOS YA QUE ESTÁN EN EL ÁREA DE RETIRO VERDE.** Ver Gráfico N° 4 ANEXO UNICO. -

8.3 PARCELAS DE USO RESIDENCIAL ESPECIAL.

- 18 Macro-Lotes individuales de carácter residencial de alta densidad.
- SUPERFICIE TOTAL DE 53.237,58 M².
- Uso: vivienda colectiva.
- F.O.S.: 40% máximo
- F.O.T.: máximo 2
- Nro. Máximo de plantas: PB más 4 (cuatro)
- Perfil: s/plano límite.
- Altura: 15 (quince) metros, más tanque de agua y espacios técnicos
- Retiro de Línea de Edificación: 5 (cinco) metros en todos sus linderos.
- Numero de cocheras: Mínimo 1,5 (uno y medio) cocheras por unidad residencial resultantes.





- **Numero de cocheras de cortesía:** 10 (diez) box de estacionamientos de 2,5 m x 4,5 m cada uno, los cuales pueden invadir el área de retiro de edificación y **NO PODRÁN SER CUBIERTOS YA QUE ESTÁN EN EL ÁREA DE RETIRO VERDE.** Ver **Gráfico N° 5 ANEXO UNICO -**

Descripción: lote designado provisoriamente como TRECE (13) destinado a la construcción de una laguna de aguas cristalinas navegable de 25.000 metros cuadrados, salón de usos múltiples, construcción destinada a la creación de un club náutico, áreas de esparcimiento al aire libre y circuito aeróbico. El ente jurídico que se constituya para la administración de la urbanización reglamenta el uso y mantenimiento de este espacio privado y de la laguna mencionada anteriormente.

8.4 LOTES DE USO RECREATIVOS, COMERCIAL Y SERVICIOS.

- **5 Macro-Lotes individuales de carácter comercial de media densidad.**
- **SUPERFICIE TOTAL DE 8.174,74 M².**
- **Uso:** Comercial/ Servicios / Oficinas / Deportivo-recreativo y actividades de escala barrial.
- **F.O.S.:** 70% máximo.
- **F.O.T.:** máximo 1,5.
- **Nro. Máximo de plantas:** PB más 3 (tres)
- **Perfil:** s/plano límite.
- **Altura:** 15 (quince) metros, incluido tanque de agua.
- **Retiros Laterales:** sin retiro.
- **Retiro Contra frente:** sin retiro.
- **Numero de cocheras:** Mínimo 2 (dos) cocheras por unidad resultantes de 2,5 m x 4,5 m cada uno, los cuales pueden invadir el área de retiro de edificación y **NO PODRÁN SER CUBIERTOS YA QUE ESTÁN EN EL ÁREA DE RETIRO VERDE.** Ver **Gráfico N° 6. ANEXO UNICO**

8.5 LOTES COMUNES PARA ESPACIOS COMUNITARIOS.

- **6 lotes individuales de construcciones de equipamiento e infraestructura urbana**
- **SUPERFICIE TOTAL DE 5.836,43 M²**
- **Uso:** infraestructura, equipamiento, puesto de guardia, control, depósitos, dotación sanitaria, administración, etc.
- **F.O.S.:** 80% máximo.
- **F.O.T.** máximo 2.





MUNICIPALIDAD DE **MALAGUENO**

➤ Perfil: s/plano límite.

➤ Altura: 7 m.

➤ Retiro de Línea de Edificación: 1,50 metros.

➤ Retiros Laterales: sin retiro.

➤ Retiros Contra Frente 1,5 (uno y medio) metro del eje medianero.

NO INCLUYE AREA COMUNITARIA DE USO COMUN – ESPACIOS VERES Y

CALLES POR NO CORRESPONDER EN RELACION AL REGLAMENTO

CONSTRUCTIVO – SURGE DE LA ORDENANZA.

Cabe aclarar que la urbanización contempla viviendas para programas familiares estándar. A todos los lotes, condominios y zonas de uso común se accede tanto de forma rodada como peatonalmente desde el vial de la urbanización.

9.- CUADROS DE CANTIDADES Y SUPERFICIES POR USO.

Nº	DESCRIPCIÓN	UNID.	SUPERFICIES	%
1	LOTES	M ²	615.000,02	84.68%
2	AREAS COMUNES	M ²	14.996,02	2.07%
3	ESPACIOS VERDE	M ²	79.536,04	10.95%
4	CALLES Y VEREDAS	M ²	16.710,43	2.30%
TOTAL			726.242,51	100.00%





MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

MALAGUEÑO

somos todos

Nº MANZ.	CANT. LOTES	Sup. Lotes	Sup. Lotes duplex	Sup. Macrolotes	Sup. Lotes comercial	Sup. Lote laguna	Sup. Esp. comunes	Sup. Esp. verdes	SUP. TOTAL MANZANA
84	58	1.485,77	15.766,61		8.479,12		3.890,71	19.202,37	48.824,58
85	0						507,77	144,64	652,41
86	12	5.806,01							5.806,01
87	19	11.919,10							11.919,10
88	18	9.998,47							9.998,47
89	18	10.070,31							10.070,31
90	19	10.429,97							10.429,97
91	24	12.994,39							12.994,39
92	12	7.518,73							7.518,73
93	10	6.265,13							6.265,13
94	24	13.082,44							13.082,44
95	22	15.763,49							15.763,49
96	19	10.653,03							10.653,03
97	43	23.152,58						6.534,21	29.686,79
98	25	13.359,47							13.359,47
99	18	11.789,88							11.789,88
100	29	15.300,36						1.553,09	16.853,45
101	21	14.456,34							14.456,34
102	25	13.430,51							13.430,51
103	0						6.706,83		6.706,83
104	22	11.882,15							11.882,15
105	20	13.390,69							13.390,69
106	24	13.083,32							13.083,32
107	20	10.955,98							10.955,98
108	12	10.609,94							10.609,94
109	19			52.421,26		40.870,00		15.003,25	108.294,51
110	24	27.027,95							27.027,95
111	25	14.064,67							14.064,67
112	24	16.474,26							16.474,26
113	14	8.416,23							8.416,23
114	13	7.529,99							7.529,99
115	22	15.539,04						1.571,16	17.110,20
116	27	15.235,95							15.235,95
117	21	11.828,68						1.061,94	12.890,62
118	10	6.602,03						1.070,35	7.672,38
119	9	74.115,77						1.029,58	75.145,35
120	11	5.896,01						1.198,58	7.094,59
121	8	4.181,81						9.542,80	13.724,61
S/N	0							2.421,70	2.421,70
CALLES									16.710,43
TOTALES X M2		497.463,03	15.766,61	52.421,26	8.479,12	40.870,00	14.996,02	79.536,04	





10.- LAGUNA CRISTALINA CRYSTAL LAGOONS.

Nuestra visión y misión es poder transformar cualquier lugar del mundo en un paraíso de playa idílica. Esto lo logramos desarrollando lagunas cristalinas de tamaño ilimitado. Este concepto único en el mundo y con tecnología de punta proveen las condiciones ideales para el baño y la práctica de deportes acuáticos en un entorno único, seguro y amigable con el medio ambiente.

La innovación está en el ADN de Crystal Lagoons que permite llevar vida de playa idílica a lugares antes inimaginables, mejorando radicalmente la vida de las personas.

TECNOLOGÍA DE PUNTA:

Crystal Lagoons ha creado y desarrollado un concepto pionero y tecnología innovadora que permite construir y mantener lagunas de tamaños ilimitados a muy bajos costo, en cualquier lugar del mundo. Crystal Lagoons es la única empresa en el mundo capaz de proveer este concepto y tecnología, que ha sido patentado en 160 países.

LA MEJOR AMENIDAD:

Nuestras lagunas cristalinas son la amenidad del futuro y están revolucionando la industria inmobiliaria. Las lagunas de aguas turquesas hacen posible lo imposible, permitiendo el desarrollo de proyectos inmobiliario-turísticos en terrenos de bajo o nulo valor comercial, donde no era factible generar desarrollos económicamente viables.

La tecnología de Crystal Lagoons tiene un gran valor de innovación. Entrega la posibilidad de llevar la vida de playa a lugares antes inimaginables, cambiando completamente el estilo de vida de las personas. Esto se demuestra con la construcción de proyectos en la mitad de zonas urbanas.

Estas lagunas cristalinas y playas están diseñadas para toda la familia, y tienen un atractivo diferente que cualquier otra amenidad, generando un tremendo valor al proyecto.

VENTAJAS INIGUALABLES:

Una de las grandes ventajas del concepto y tecnología de Crystal Lagoons es que esta puede ser implementada con muy bajos costos de construcción y manutención. Los costos de construcción de nuestras lagunas cristalinas pueden ser hasta diez veces menores que los de un campo de golf de tamaño comparable.

Los costos de manutención asociados a esta tecnología revolucionaria son muy bajos debido a su eficiente uso de los recursos, ya que **utiliza hasta 100 veces menos aditivos químicos que los sistemas convencionales de piscinas y permite reducir el consumo de energía hasta un 2% con respecto a la energía total requerida por sistemas tradicionales de filtración.**

Esta innovadora tecnología tiene un **muy bajo consumo de agua**: las lagunas cristalinas operan como un circuito cerrado en donde solo es necesario compensar las pérdidas por evaporación (una hectárea de laguna consume hasta un 50% menos agua que un parque del mismo tamaño, y si comparamos con una





DESCRIPCIÓN DE LA RED.

La ordenación propuesta para la unidad de actuación, pretende asegurar una estructura viaria eficaz y ordenada en manzanas.

Las calles proyectadas tienen cuatro tipos de sección:

- ▲ Una con ancho de calle de 12,00m, distribuidos en calzada de 7,00m y veredas de 2,50m y 2,50m respectivamente.
- ▲ Bulevar principal con un ancho de 20m, distribuidos en dos calzadas de 6,00m y veredas de 2,50m y 2,50m respectivamente mas un cantero central de 3,00m.
- ▲ Otra con ancho de calle de 14,50m, distribuidos en calzada de 9,50m y veredas de 2,50m y 2,50m respectivamente.
- ▲ Rondín perimetral tipo A, con un ancho de calle de 3,00m distribuido en una calzada de 3,00m.
- ▲ Rondín perimetral tipo B, con un ancho de calle de 5,00m distribuido en una calzada de 3,00m y espacio verde de 2,00m.

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS.

La superficie del sector presenta una caída del terreno homogénea en sentido Noroeste - Sudeste.

El sector se ve atravesado de Oeste a Este, cercano a la linde Norte, por un canal de recolección de aguas pluviales.

La definición de las rasantes queda totalmente determinada por los accesos a las calles ya existentes y por las pendientes del terreno.

El estudio de las rasantes se efectúa en función de los ejes viarios, realizándose los perfiles longitudinales correspondientes. En los puntos de cambios de rasante se proyectan acuerdos verticales cóncavos o convexos de suficiente amplitud para realizar convenientemente la transición parabólica correspondiente. Los valores del parámetro kV queda definido para cada caso en los perfiles longitudinales.

El estudio de la altimetría de la red viaria se completa con los perfiles transversales, realizados en número suficiente para evaluar el movimiento de tierras necesario para la construcción de las explanadas y firmes de la red viaria.

MOVIMIENTO DE TIERRAS.

El movimiento de tierras considerado no se refiere tan sólo al necesario para conseguir las plataformas de explanación de los viales, sino que también se incluye los necesarios en las parcelas, dado que la topografía del terreno requiere la realización de las explanaciones para asegurar su estabilidad.

Los productos de estos movimientos debidamente seleccionados son los que se emplean para rellena los terrenos a urbanizar, una vez canalizadas sus escorrentías.





Es por tanto necesario realizar un movimiento de tierras para alcanzar la cota de explanación que proporcione una consistente explanada.

12.- PAVIMENTACION

CARACTERÍSTICAS DE LOS FIRMES PROYECTADOS.

EXPLANADA.

Se considera la explanada del terreno natural, tanto en excavación y en relleno de terraplén, como suelo adecuado.

FIRME DE CALZADA

Sobre la explanada compactada hasta alcanzar el 100 por 100 del ensayo Proctor normal, se extenderá una capa de 0'25 metros de suelo mejorado natural como sub-base, la cual se compactará hasta el 100 por 100 del ensayo Proctor modificado. Esta capa se extenderá 0.30m a ambos lados de la calzada para servir de apoyo a los bordes que delimitan la vereda.

Posteriormente se procederá a la construcción de la base del pavimento, extendiendo y compactando una capa de 0'20 metros de hormigón de 150Kg/cm². de resistencia característica y consistencia seca.

El pavimento se completará con el extendido de aglomerado asfáltico en caliente en una sola capa de 0'06 m. de espesor. Previamente al extendido de la capa de aglomerado asfáltico se realizará un riego de imprimación.

VEREDAS.

Sobre su explanada compacta se extienden las siguientes capas:

1. - Capa de terreno natural seleccionado y compactado de 31cm.
2. - Capa de suelo natural, y en capas de 20 cm de espesor compactadas hasta alcanzar su cota definitiva.

La delimitación de las veredas se realizarán con bordes de hormigón insitu "tipo cordón serrano", colocados sobre base de hormigón de 200 Kp/cm², de resistencia característica. Este borde y su altura vista sobre el pavimento colindante variará según los casos entre los siguientes valores:

- ▲ 15cm de altura vista sobre pavimento en situación normal.
- ▲ 0cm en pasos de peatones.

PENDIENTES TRANSVERSALES.

Para facilitar el drenaje de los pavimentos, se ha previsto dotarlos de las siguientes pendientes transversales:

- ▲ - Explanación: 3 por 100 desde el eje del vial hacia los laterales.
- ▲ - Calzada: 2 por 100 desde el eje del vial hacia los aparcamientos.
- ▲ - Veredas: 1'5 por 100 desde el límite del vial hacia el borde.
3 por 100 desde el límite del vial hacia el borde, en pasos de peatones.





DESCRIPCIÓN GENERAL.

Para la evacuación de las aguas residuales y pluviales de 647 vivienda unifamiliares y 12 condominios de 336 unidades proyectados, se adopta un sistema separativo, entendiéndose por esto una red única y exclusiva para la canalización de las aguas residuales hasta la planta depuradora y otra para aguas pluviales que discurre a cielo abierto por las calles hasta las correspondiente lagunas de retención.

La red cloacal está dimensionada para recoger las aguas residuales producidas en cada uno de los diferentes lotes de la urbanización.

Esta red transcurrirá por el centro de los viales y aprovechará las pendientes del terreno para su conducción. La red queda completamente definida en el plano de planta y perfiles longitudinales correspondientes, desarrollándose en su anejo correspondiente el estudio de caudales a evacuar y el dimensionado de los ramales.

Considerando una dotación por habitante de 180 lts/día y 4 habitantes por unidad, se estima que el loteo producirá alrededor de 650 m³/día de agua servida, correspondiente al 80% del agua potable suministrada.

Se prevé que la totalidad de agua servida será tratada mediante una única planta tratamiento compacta ubicada en la esquina sur este del loteo, que corresponde al punto topográficamente más bajo del mismo, y será vertida al subsuelo.

La planta de tratamiento compacta será de tipo modular, con el objeto de que se adecue a la variación de la demanda que ocasionará la gradual consolidación del loteo.

Para la captación y recogida de aguas pluviales en los viales, se proyectan cunetas en ambos laterales de la calzada.

En cuanto a las ingerencias de los lotes, éstos quedan representados en el plano de planta, como se determinan en las Normas Técnicas de la Urbanización y se preverán acometidas domiciliarias como máximo una para cada lote.

MATERIALES A EMPLEAR.

A excepción del tramo de conexión con la planta de tratamiento que se realiza con un conducto de 200 mm de PVC, toda la red se desarrolla con conductos de PVC de 160 mm.

En el anexo de cálculo correspondiente se especifican los diámetros necesarios en cada uno de los ramales en función de los caudales a evacuar y las pendientes.

Los pozos de registro serán de hormigón pre-moldeados de calidad adecuada. Estos pozos irán equipados con marcos y tapas de fundición dúctil, de los modelos empleados por la compañía de aguas de la zona.





Los pozos deberán reunir condiciones adecuadas de estanqueidad, y en especial en la unión con la conducción de la red.

El acceso al interior del pozo se efectuará mediante pates normalizados puestos en obra "in situ" y con separación entre ellos de 0.30m.

En todos los pozos deberá formarse en el fondo de la base una media caña hasta el eje del colector, de forma que encauce los vertidos. Esta media caña se ejecutará en hormigón en masa H-200.

ENTUBACION O ALCANTARILLADO PARCIAL DEL CANAL.

Como se ha dicho anteriormente el sector se ve atravesado de Oeste a Este, cercano a la linde Norte, por un canal de pequeñas dimensiones. Este canal discurre a cielo abierto por nuestro sector pero ya se encuentra encauzado aguas abajo para atravesar el vial que existe colindante a nuestra parcela.

También es objeto de este proyecto la entubación o alcantarillado parcial de dicho canal para encauzarlo por el centro del vial A.

En el anejo de cálculo correspondiente se justifica el dimensionamiento de la entubación en función de los resultados obtenidos del estudio hidrológico.

El trazado de dicha entubación variará sensiblemente el cauce natural del canal, para que discurra por el eje del vial. Se ha adoptado en planta un trazado con parámetros de curvatura suficientemente grandes, para que sea viable su ejecución mediante tubería de hormigón armado de diámetro correspondiente según cálculo.

Al definir en la rasante de los viales de ingreso, se ha tenido en cuenta que será necesario encajar la entubación bajo el paquete de firmes del vial.

A lo largo del trazado se dispondrán pozos de registro cada 50m aproximadamente, en los que se realizarán los cambios de pendiente que son necesarios para que las velocidades de circulación del agua se encuentren dentro de los límites establecidos.

14. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

GENERALIDADES.

Considerando una dotación por habitante de 180 lts/día y 4 habitantes por unidad, se estima que el loteo consumirá alrededor de 800 m³/día.

El volumen de agua potable necesaria será provisto de una perforación realizada en el sector sur oeste del predio, cuya capacidad y calidad se detallan en los análisis adjuntos, que mediante un sistema de bombeo y una impulsión de 400 m es conducida a la batería de cisternas del predio ubicado en el punto más alto.

Previo al ingreso a las cisternas el agua extraída del pozo de bombeo es pre tratado y clorinado.

La batería de cisterna se prevé realizarse en 4 etapas a medida que se consolida el loteo y la demanda aumenta. Cada módulo consiste en una cisterna partida de una capacidad total de 200 m³, proporcionando de esta forma una capacidad total de la batería de 800 m³, suficiente para un día de abastecimiento.





La red de distribución discurrirá aproximadamente por la traza indicada en los planos. Transcurriendo por la parte de la calzada más cercana a la vereda daremos servicios a los diferentes lotes; como se puede observar en el Plano de Abastecimiento de Agua.

En cuanto a la red de distribución, dada la topografía se plantea la realización de dos redes independiente de forma de aprovechar que la parte baja del loteo sea abastecido por gravedad y la restante por un sistema de presurización.

CONDICIONES GENERALES DE LA RED.

La red es de tipo de malla cerrada, que se desarrollará sobre una de las veredas por lo que se considera la realización de conexiones cortas y largas que crucen la calzada. Se prevé la instalación de todos los elementos para la correcta operación de la red, es decir válvulas esclusas, válvulas de aire, cámaras de limpieza e hidrantes.

El material a utilizar serán caños de PEAD clase 6 con piezas con uniones por electrofusión.

En el anejo de cálculo correspondiente se ha realizado el estudio y cálculo del presente abastecimiento.

Las condiciones de funcionamiento de las juntas y uniones deberán ser justificadas con los ensayos realizados y no serán inferiores a las correspondientes al propio tubo.

Todos los elementos y piezas especiales irán alojados en sus correspondientes cámaras de registro, de dimensiones adecuadas y que se definen en planos.

INSTALACIÓN DE LAS TUBERÍAS.

Toda la red se colocará subterránea, alojada en zanjas que discurrirán bajo la calzada en las proximidades de las veredas y a una profundidad de 80 cm. aproximadamente.

Los cruces de calzada se harán siempre perpendiculares al eje del vial y a una profundidad mínima de 1'00 m. Se protegerán adecuadamente.

Una vez abierta la zanja, limpiado y rasanteado su fondo, se extenderá una capa de arena fina, de 10 cm. de espesor medio, que se regularizará a mano, a fin de obtener una superficie de asiento para la tubería lo más uniforme posible. Se evitará en todos los casos cambios bruscos en el trazado sobre el plano vertical de la tubería. Los cambios de dirección importantes ($> 22^\circ$) sobre el plano horizontal se resolverán mediante codos, convenientemente anclados con dados de hormigón fabricados "in situ".

Una vez colocada la tubería y anclada adecuadamente, se realizarán las pruebas de presión y estanqueidad procediéndose a continuación, si las pruebas son satisfactorias, a cubrir la tubería con tierra seleccionada, exenta de piedras, cascotes u otro elemento extraño, hasta una altura de 20 cm. por encima de la misma, procurando recalzar bien los laterales de la tubería. Seguidamente, sobre esta capa se extenderá una banda de material plástico, como preaviso ante posibles





excavaciones futuras. Posteriormente se completará el relleno de la zanja hasta la cota definida, compactándose adecuadamente.

Las uniones deberán quedar descubiertas, hasta que se hayan realizado las pruebas correspondientes, por si fuera necesaria alguna intervención posterior. Cuando se interrumpa la instalación de tubería se taponarán los extremos libres para evitar la entrada de agua o cuerpos extraños, procediendo a examinar el interior de la tubería al reanudar el trabajo.

En todos los codos, cambios de dirección, reducciones, derivaciones y en general todos los elementos de la red que estén sometidos a empujes debidos a la presión del agua, que puedan originar movimientos, se deberá realizar un anclaje, a tracción o compresión con hormigón H-200 de R.C.

En la ejecución de las tuberías e instalaciones se seguirá lo descrito en el Pliego de Condiciones Técnicas de la empresa suministradora, así como lo que se indique por parte de la Dirección Facultativa de las obras.

15. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

DESCRIPCIÓN GENERAL

En el presente apartado se hace una descripción de las obras necesarias para electrificar el loteo Aquavista. A tal fin se realizará un anillo en Media Tensión (13,2 kV) desde la Red de EPEC, que alimentará en su recorrido a los distintos Centros Compactos de transformación semi-enterrados proyectados. Desde éstos se hará la distribución secundaria subterránea en baja tensión (380/220 V) que alimentará eléctricamente a cada lote.

DISTRIBUIDOR SUBTERRÁNEO EN M.T. (13,2 kV)

Será necesaria la ejecución de un tramo de línea subterránea de M.T. (13,2 kV), que estará comprendido entre el punto de conexión designado por la EPEC, y cada uno de los centros compactos de transformación semienterrados, conformando un anillo cerrado.

Los conductores unipolares se colocarán en forma de tresbolillo alojados en la misma zanja, serán protegidos con una capa de arena inferior y superior y una hilada de ladrillos colocados en forma transversal.

El cable de media tensión será instalado a una profundidad tal que la generatriz superior del cable instalado esté a 1,10 m del nivel del terreno.

A fin de garantizar la disposición en tresbolillo del distribuidor, los conductores serán fijados con precintos cada 1 m.

Los trabajos descriptos anteriormente se realizarán en un todo de acuerdo a la ET 1011 de la EPEC.

SUBESTACIONES TRANSFORMADORAS

Se instalarán centros compactos de transformación, semi enterrados, de hormigón, los cuales estarán compuestos por:





Edificio prefabricado de maniobra exterior de hormigón armado vibrado de reducidas dimensiones.

Celda compacta de aislamiento integral en SF6, conteniendo en su interior lo siguiente:

2.1. Interruptores seccionadores bajo carga para posición de línea (entrada/salida de conductores o seccionamiento) aptos para 24 kV - 630 A; intensidad de corta duración 16 kA - 1 segundo.

2.2. Un interruptor seccionador bajo carga y dispositivo portafusibles, para salida protegida a transformador, apto para 24 kV - 630 A.

Cuadro de Baja Tensión, con salidas mediante bases portafusibles seccionadoras tripolares verticales NH tamaño 3 de 630 A.

Transformador de llenado integral 13,2-0,4/0,231 kV.

Para la puesta a tierra del centro de transformación, se ha adoptado el sistema de puesta a tierra único, previéndose la construcción de una malla equipotencial con cable de cobre electrolítico de 50 mm².

RED DE DISTRIBUCIÓN SECUNDARIA

La red de distribución secundaria se realizará en forma subterránea. Los circuitos partirán desde los Centros Compactos de Transformación con conductores tetrapolares de aislados en polietileno reticulado (XLPE), categoría II, previa protección mediante fusibles NH.

El zanjeo en veredas, cruce de calles y tendido de cables de potencia se realizará en un todo de acuerdo a lo especificado en la ET 1011 de la E.P.E.C.

La distribución será trifásica y realizada de manera tal que permita la doble alimentación de cualquier usuario para lo cual se ha previsto que cada circuito esté vinculado a la S.E.T. correspondiente en dos puntos (desde dos salidas diferentes).

La sección de los conductores se determinará por el cálculo de caída de tensión considerando la situación más desfavorable en que cada circuito es alimentado desde una sola salida de la Subestación Transformadora.

Los conductores se instalarán en una zanja de 0,40 m de ancho y 0,70 m de profundidad, asegurando una tapada mínima de 0,60 m sobre la generatriz superior de los conductores. Previo al tendido de conductores, se depositará una capa de 50 mm de arena en el fondo de la zanja para nivelar la superficie.

Se prevé un pilar de acometida único por cada dupla de lotes. Este pilar contará con una caja de distribución hasta donde llegará el conductor de energía. Allí se lo vinculará a las barras de conexionado, para luego salir hacia el siguiente pilar.

En cada caja de distribución se colocará a tierra el conductor neutro de la línea por medio de un cable de cobre desnudo de 25 mm² de sección y jabalina de acero-cobre diám. 14 mm, L=1,50 m.





En tanto, todas las partes metálicas del pilar que normalmente no estén sometidas a tensión (gabinete de distribución, cajas de medidores y cajas de fusibles) se conectarán sólidamente a tierra mediante un conductor de cobre aislado en PVC verde amarillo de 10 mm² de sección y otra jabalina de acero-cobre diám. 14 mm, L=1,50 m; constituyendo ésta una instalación eléctricamente independiente a la descrita en el párrafo anterior.

Se dejará instalado un juego de tres bases NH - T00 equipadas con fusibles de ACR de 35 A, anteriores al medidor de energía eléctrica de cada lote.

GENERALIDADES

El tendido de los conductores se realizará en forma manual o por medios mecánicos, asegurándose que los conductores no reciban tensiones mecánicas fuera de lo recomendado por las normas o por su fabricante, utilizando fusibles mecánicos o dinamómetros, previamente calibrados.

Se usará la cantidad necesaria de rodillos guía para evitar que el conductor tenga rozamiento con el terreno u otros obstáculos, teniendo especial precaución en el ingreso a cañeros. Se verificará que el conductor no sea torsionado indebidamente y que el radio de curvatura sea el adecuado. Los extremos libres del conductor serán protegido mediante capuchones termo contraíbles, debidamente sellados con cinta auto soldable, para evitar el ingreso de humedad o de cuerpos extraños.

Una vez realizada la colocación del conductor en la zanja, se colocará otra capa superior de arena de 100 mm, por encima de ésta se dispondrá una hilera de ladrillos comunes posicionados longitudinalmente al eje de la línea de modo que el cable quede perfectamente protegido mecánicamente.

Cuando se hayan concluidos los trabajos de tendido y protección del alimentador se procederá inmediatamente al tapado y compactado de la zanja. La compactación de la tierra tapada se realizará mediante apisonamiento manual utilizando pisonos de peso mínimo 7,5 kg y superficie de 100 cm² máxima. Podrán utilizarse otros medios mecánicos de apisonamiento pero siempre garantizando y verificando un compactado similar o superior a lo antes detallado, y que no presente posibilidad de daño a los cables y otras instalaciones.

El transporte, carga y descarga de la tierra y material sobrante hasta los vaciaderos públicos autorizados, se realizará inmediatamente después de haberse terminado de trabajar en cada tramo de vereda, el que deberá quedar perfectamente limpio y en condiciones de transitabilidad.

16. SEÑALIZACIÓN VIARIA.

OBRAS A EJECUTAR

Se proyecta la señalización viaria tanto horizontal como vertical de todos los viales, con objeto de garantizar la circulación de vehículos y peatones y eliminar, en lo posible, el riesgo de accidentes.

Todas las calles serán de doble dirección, y en ellas se señalizarán los carriles de circulación, los pasos de peatones y las zonas donde se prohíbe el estacionamiento o detención.





laguna estándar de 3 hectáreas, esta puede consumir hasta 10 veces menos agua que un campo de golf). Más aún, la tecnología Crystal Lagoons funciona igual de bien utilizando agua salada, dulce, y salobre. Lo más importante, las lagunas están orientadas a toda la familia.

Monitoreo y Operación Telemétrica, Centro de Control Crystal Lagoons (CCCL):

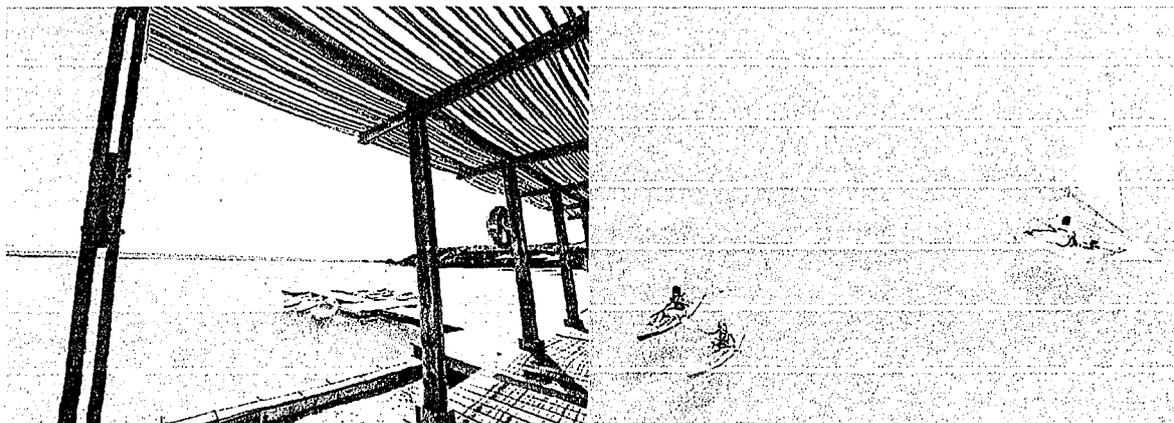
Todas las lagunas cristalinas alrededor del mundo son monitoreadas desde una ubicación central.

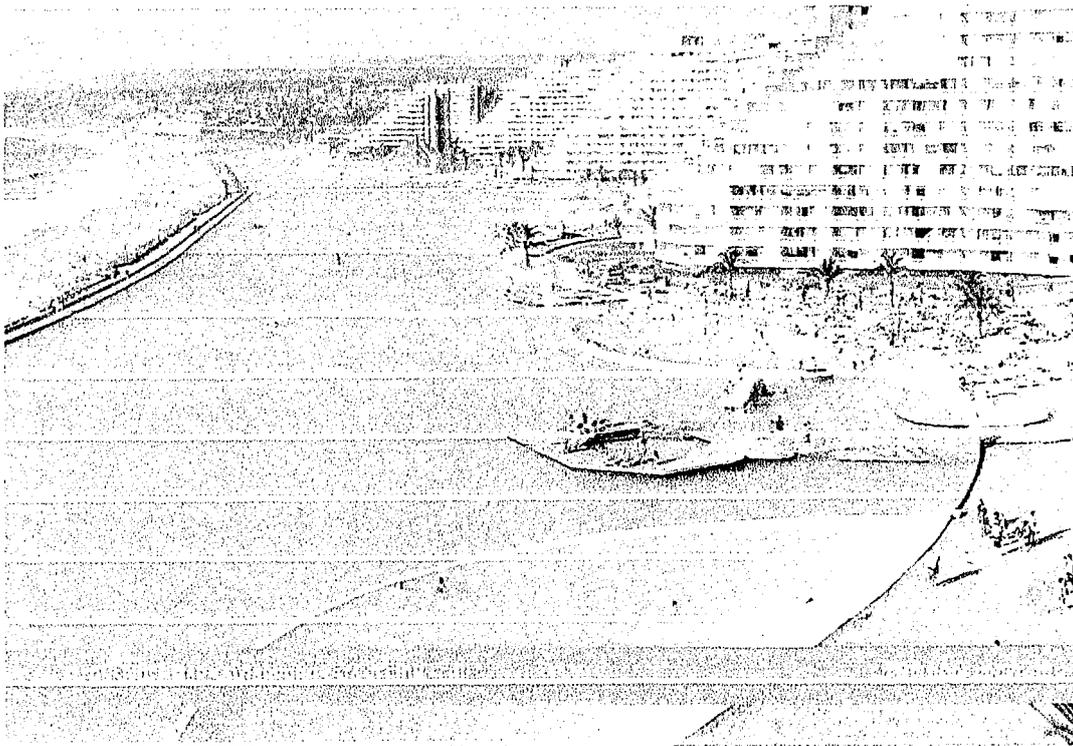
- ▲ Monitoreo remoto: sensores especialmente diseñados reportan de manera permanente al CCCL las variables físico-químicas definidas y la calidad del agua.
- ▲ Operación y control a distancia: desde el CCCL se accionan y manejan todos los sistemas mecánicos e hidráulicos desarrollados por Crystal Lagoons.

ECO LAGUNAS

La tecnología Crystal Lagoons es sustentable y amigable con el medioambiente, permitiendo un uso racional de recursos escasos como son la energía y el agua.

- ▲ Utiliza hasta 100 veces menos productos químicos que los sistemas de piscina convencionales.
- ▲ Consume solo un 2% de la energía utilizada por los sistemas tradicionales de filtración.
- ▲ Cumple ampliamente con los más exigentes estándares internacionales de calidad del agua.
- ▲ Una hectárea de laguna puede consumir la mitad de agua que una hectárea de parque o área verde y hasta 10 veces menos que un campo de golf.
- ▲ Permite utilizar cualquier tipo de agua, ya sea de mar, fresca o salobre. Esta última se encuentra de manera abundante en el mundo y sin usos alternativos relevantes.
- ▲ Posibilita el desarrollo de terrenos antes inutilizables: desiertos, segundas filas en lugares costeros, zonas interiores, e incluso en medio de las ciudades.







Ejemplos de Proyectos en el mundo





Para la disposición de la señalización horizontal y vertical se han tenido en cuenta las normas dictadas por el correspondiente ministerio, secretaría u organismo a tal fin.

MATERIALES

1. La señalización horizontal se ejecutará con dos tipos de pintura: las marcas longitudinales se pintarán con material termoplástico en caliente, blanco o amarillo, mientras que los pasos de peatones, letreros y símbolos serán de material plástico en frío a base de dos componentes.
2. Las señales verticales serán de chapa de acero pintadas con material reflectante.
3. Los postes que sustenten las señales serán de chapa de acero galvanizado de 80x40x2 mm.
4. En cualquier caso, cuando se ejecuten las obras se consultará con la Municipalidad de Malagueño por si hubiera que introducir alguna modificación ó mejora.


DR. CRISTIAN A. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO




PEDRO CIAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



REGLAS GENERALES PARA CADA TIPO DE CONSTRUCCION

a. **REGLAS GENERALES Y ESPECIALES PARA CADA TIPOLOGIA:**

- i- Las viviendas unifamiliares correspondientes a lotes individuales o apto dúplex, deberán construirse con materiales de primera calidad. Queda prohibida la construcción de viviendas tipo cabaña y prefabricados económicos. Las fachadas, laterales y cara superior de la construcción, deberán tener tratamiento homogéneo. Cada proyecto deberá contar con patios tendedores con cerramientos en todos sus laterales. En ningún caso estos pueden invadir el retiro.

- ii- Para las viviendas unifamiliares correspondientes a lotes individuales la superficie mínima a construir será de 120 m² (ciento veinte) cubiertos, quedando expresamente prohibido hacer todo tipo de construcción que encuadre dentro del régimen de propiedad horizontal.

- iii- Para las viviendas unifamiliares tipo DUPLEX, la superficie mínima a construir será de 90 m² (noventa metros) cubiertos y su calidad constructiva conforme a los criterios del inciso E) del presente.

- i. Para las viviendas construidas en Macro-lotes de carácter residencial, materiales a emplear en la envolvente del edificio.

a- **Paramento Verticales:**

- a. OPC, 1 terminación revoque fino y acabado látex color blanco.
- b. OPC. 2 terminaciones hormigón visto.
- c. OPC 3 revestimientos en piedra (color ocre).
- d. OPC 4. Revestimiento en vidrio tipo float transparente o tonalizado gris.





b- Paramentos Horizontales.

- a. OPC 1 terminación revoque fino y acabado látex color blanco.
- b. OPC 2 terminación hormigón visto.
- c. OPC 3 revestimiento en madera primera calidad en tonos roble americano o caoba.

c- De baranda balcones y terrazas: estas deberán materializarse con un basamento de 20 cm con terminación blanco liso y el resto de su desarrollo hasta completar el metro de altura en vidrio transparente incoloro.

- ii. Para los **lotes uso comercial, servicios y deportivo – recreativo** la estética de estos espacios será coordinada con la Comisión de Arquitectura en el caso concreto con el objetivo de mantener un criterio aceptable con el emprendimiento.
- iii. La construcción de canchas de tenis y/o cualquier otra práctica deportiva deberán respetar los retiros laterales a ambos lados de 1.50 m. (un metro y medio,) lateral y fondo y no podrán ser edificados en el espacio de retiro de línea de edificación
- iv. Se encuentra totalmente prohibida la ejecución de paredes medianeras en material alguno. En su reemplazo deberá utilizarse cerco de alambre de no más de 2.00 mts (dos). de altura, cubiertos de cercos verdes que no podrán superar los 2.50 mts (dos y medio) de altura. Los mismos podrán emplazarse a partir de la línea de edificación de frente de propiedad hacia el fondo de cada terreno.

No se aceptan cercos cuyos postes sean de hormigón prefabricados.

El cerco debe ser necesariamente de alambre romboidal o símil con el agregado de zócalo de hormigón enterrado si hubiera perros.





- v. La pendiente de cualquier terraplén o lomada construidas en lotes particulares, no podrán superar la relación del 25% entre la altura máxima y su desarrollo horizontal. Ver **Gráfico N° 7**.

Está prohibida la ejecución de muros de contención en los retiros que superen la cota natural del terreno, los mismos deben respetar los retiros de frente, contra frente y laterales.

Los desmontes por debajo de la cota natural del terreno deben respetar un retiro de 1.50 m (uno y medio) metros con respecto a los linderos. Las contenciones que se materialicen producto del corte nunca pueden superar la cota 0.30 m desde la cota natural del terreno.

- vi. Compete en forma exclusiva al propietario de cada lote el mantenimiento de los espacios destinados a veredas correspondiente a su lote y la reposición de especies arbóreas existentes en las mismas, como así mismo el de las cunetas que deberán mantenerse libre de obstáculos. Las veredas no se pueden materializar con ningún solado extra al vehicular. No se puede modificar la pendiente de las mismas como tampoco se pueden extraer especies arbóreas. La **Comisión de Arquitectura** designara las especies posibles a implantar en las veredas.

Queda prohibida la extracción de árboles de gran porte como también se deberá solicitar autorización para remover especies de menor tamaño. El propietario deberá reforestar el lote con especies autóctonas reponiendo los especímenes que fueron dañados o talados para la construcción de la vivienda.

- vii. Cada propietario deberá prever estacionamiento de autos, para sí y los visitantes conforme a cada tipología (estacionamiento de cortesía – ver punto E.), dentro de los límites de su terreno, de manera tal de no obstaculizar la circulación en las calles y no invadir otras propiedades. Estos estacionamientos deberán estar indicados y acotados en la planta general.





- viii. **Escurrimiento de las aguas pluviales:** los desagües pluviales deben ser desagotados a la calle. En los casos que los desagües pluviales no pudieran ser encausados a la calle, por estar sobre el nivel del lote, las aguas deben ser encausadas hasta la medianera más baja; es obligación del lote vecino recibir las y dirigir las hacia el lindero de menor cota. En los lotes que se modifique la pendiente natural del terreno se deberá evitar el escurrimiento de las aguas a lotes vecinos quedando obligado a encauzar las mismas hacia la calle.
- ix. En los casos que la **Comisión de Arquitectura** considere particulares la misma indicara la forma y modo de evacuación de las aguas pluviales.
- x. Cada propietario deberá construir en su lote una cisterna para reserva de agua con la capacidad definida por la aprobación municipal del proyecto.
- xi. Para el tratamiento de agua cloacales se deberán conectar al punto de conexión designado para cada lote, el que no podrá ser alterado de ninguna manera
- xii. En caso de tener perro/s: se deberá construir un canil o tomar las medidas necesarias para impedir la libre circulación de los perros hacia otros lotes, esta medida rige también durante la ejecución de la obra.
- xiii. Todo proyecto de obra a realizar en cada lote deberá ejecutarse de acuerdo a lo establecido en este artículo como a lo determinado en las ordenanzas y decretos municipales en vigencia.
- xiv. Queda expresamente prohibido:
- a- Iniciar obras sin la autorización de **LA SOCIEDAD"**. en su caso y **La Municipalidad de Malagueño.**
 - b- Modificar el proyecto aprobado sin la autorización de **EL LA SOCIEDAD"** y de la **Municipalidad de Malagueño.**
 - c- Utilizar calles, espacios comunes o lotes de vecinos para el depósito de materiales o la instalación de obradores.





- d- Circular por lotes vecinos.
 - e- Mantener el lote en estado de abandono. El propietario deberá mantenerlo en perfecto estado de limpieza y desmalezado, caso contrario la sociedad realizara dichas tareas por cuenta y orden y a cargo de su propietario, y sin previa notificación, aún si se necesitara más de un corte al mes, liquidando su importe junto con las expensas correspondientes al mes siguiente,
 - f- Tener desechos de construcción en el lote: para ello debe colocar en contenedores toda basura que genere la misma (papeles, bolsas vacías, cajas, pinturas, etc.). -
 - g- Cercar el terreno, realizar podas y/o cualquier modificación del terreno hasta no estar en condiciones de edificación cumplido la totalidad de los requisitos del caso.
- xv. Para todos los casos particulares referidos al lote, Macro lotes, construcciones, movimientos de suelo y demás asuntos que tengan que ver con cualquier tipo de construcción en el **BARRIO**, es competencia de la **Comisión de Arquitectura** determinar la factibilidad y aprobación de dichas obras; y siempre que no entren en conflicto con la aprobación de **Obras Privadas de la Municipalidad de Malagueño** y las delegaciones por esta realizada al autorizar el **BARRIO**.
- La **Comisión de Arquitectura** podrá rechazar proyectos o partes de proyectos cuyas soluciones arquitectónicas o acciones para construir las estén en detrimento del **BARRIO**.
- xvi. Queda prohibida la construcción de muros de contención (en mampostería u otro material) de terraplenes en cualquiera de las líneas de retiro, línea Municipal o dentro del lote que sobrepasen los 0.60 metros desde el nivel de cota de suelo natural de necesitar





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



salvar una mayor altura deberán realizarse terraplenes escalonados según **gráfico 7** adjunto. Quedando la solución de estos sujeta a la verificación y aprobación de la **Comisión de Arquitectura de LA SOCIEDAD**.

En casos particulares que necesiten hacerse muros de contención de mayor altura dentro del lote, la aprobación de los mismos queda sujeta a la verificación y aprobación de la **Comisión de Arquitectura de LA SOCIEDAD**.

GRÁFICO N° 1

Altura máxima permitida de edificación: 8,50 m. (ocho metros) con tanque incluido, contados a partir de la línea de edificación y siguiendo la cota natural del terreno. (Fijese como cota +/- 0,00 a la correspondiente a la del nivel de vereda)





GRÁFICO N°1

Retiros en lotes individuales > 16m - uso residencial

R. Frente: 5m (cinco metros)

R. Fondo: 3m y 4m en linderos a parcelas de uso comun o
esp. verdes (tres metros)

R. Laterales: 3m (tres metros)

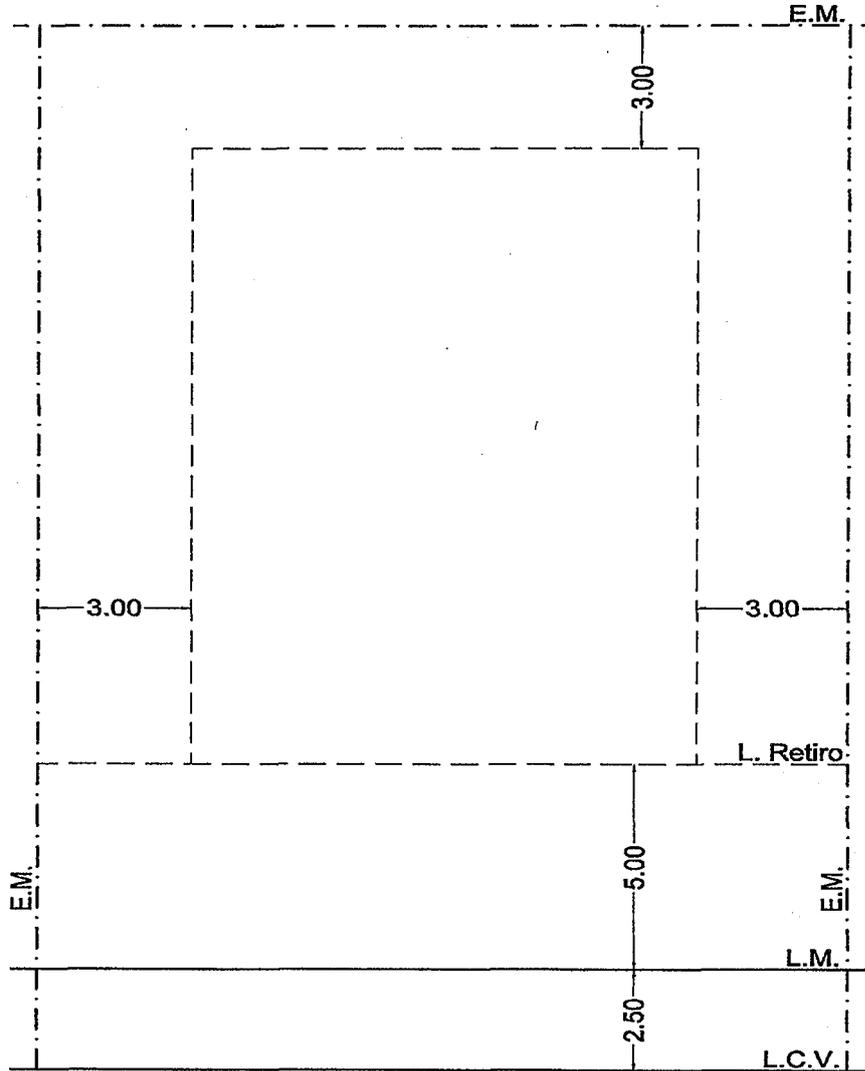




GRÁFICO N°2

Retiros en lotes individuales < 16m - uso residencial

R. Frente: 5m (cinco metros)

R. Fondo: 3m y 4m en linderos a parcelas de uso comun o esp.
verdes(tres metros)

R. Laterales: 3m y 1.5m (tres metros y uno y medio metros)

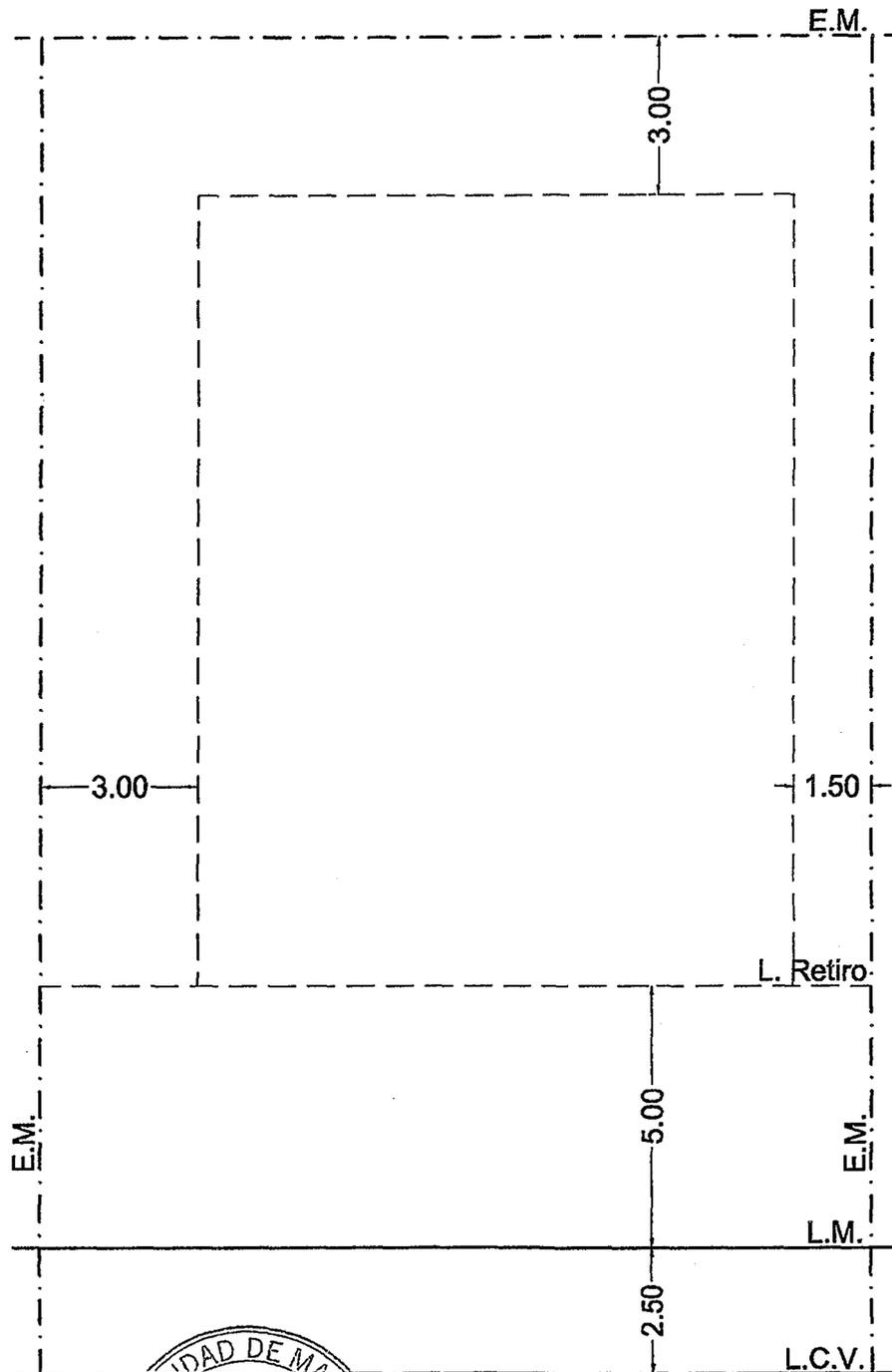




GRÁFICO N°3

Retiros en lotes individuales

R. Frente: 5m (cinco metros)

R. Fondo: 1.5m (uno y medio metros)

R. Laterales: 1.5m (uno y medio metros)

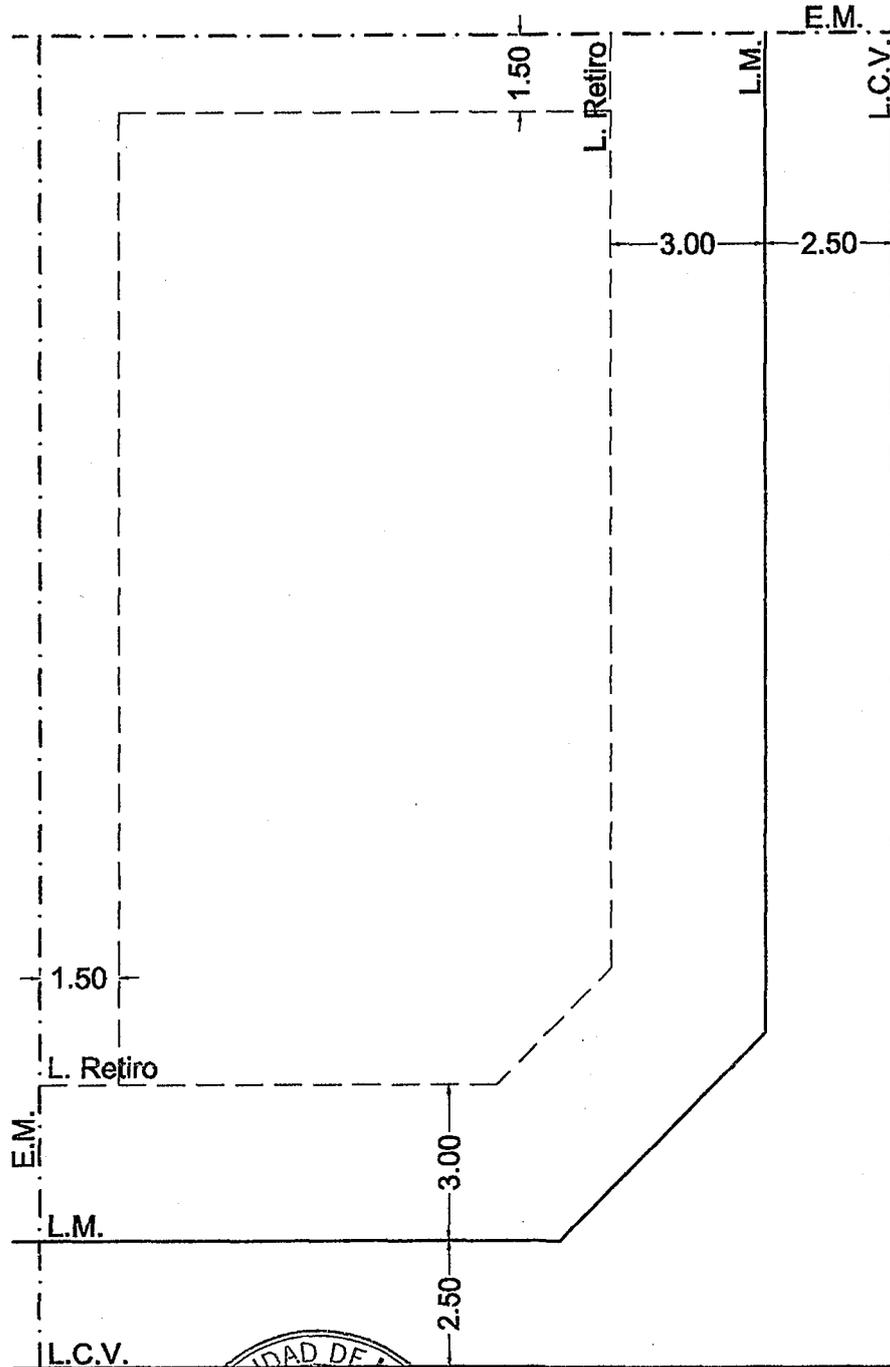




GRÁFICO N°4

Retiros en lotes individuales apto duplex

R. Frente: 3m (tres metros)

R. Fondo: 1.5m (uno y medio metros)

R. Lateral: sin retiro

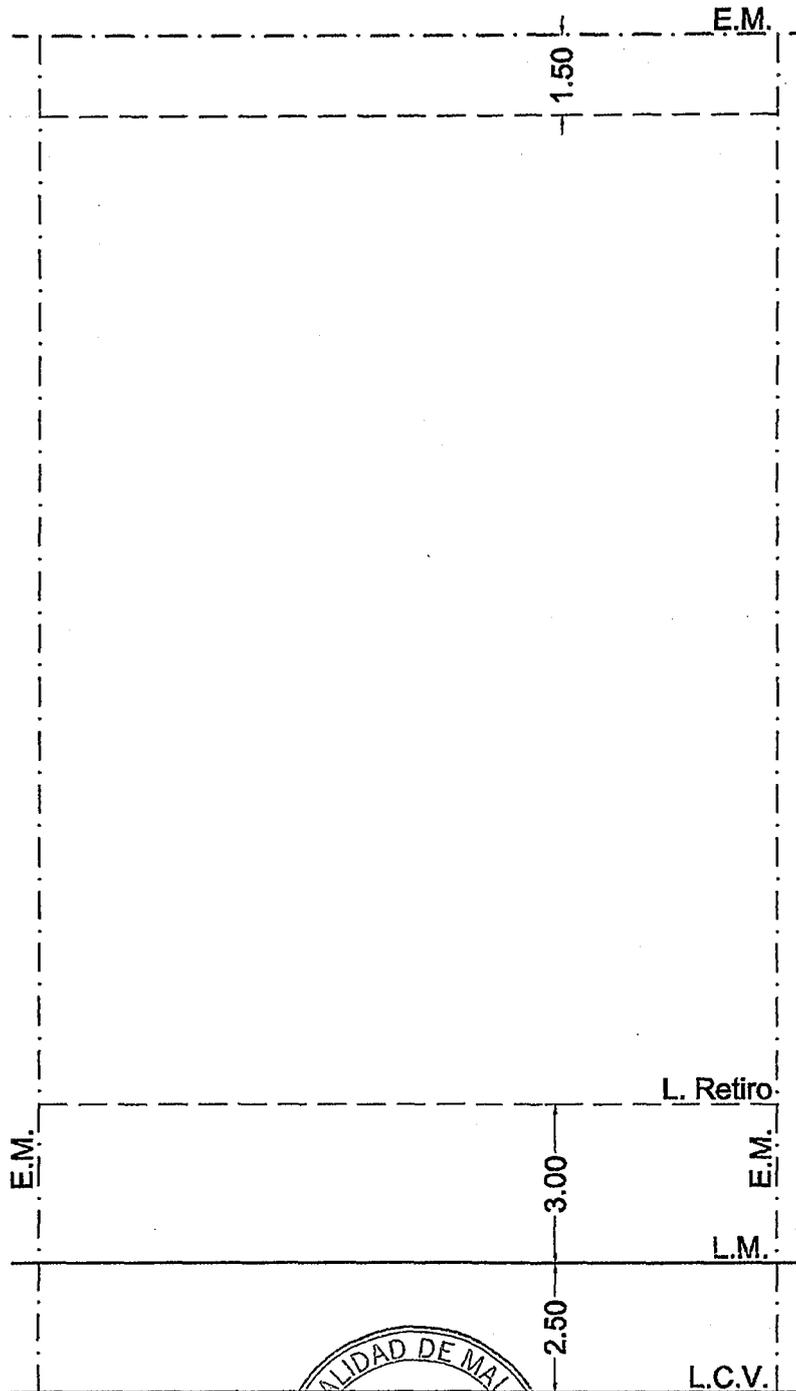




GRÁFICO N°5

Retiros en lotes uso residencial especial

R. Frente: 5m (cinco metros)

R. Fondo: 5m (cinco metros)

R. Lateral: 5m (cinco metros)

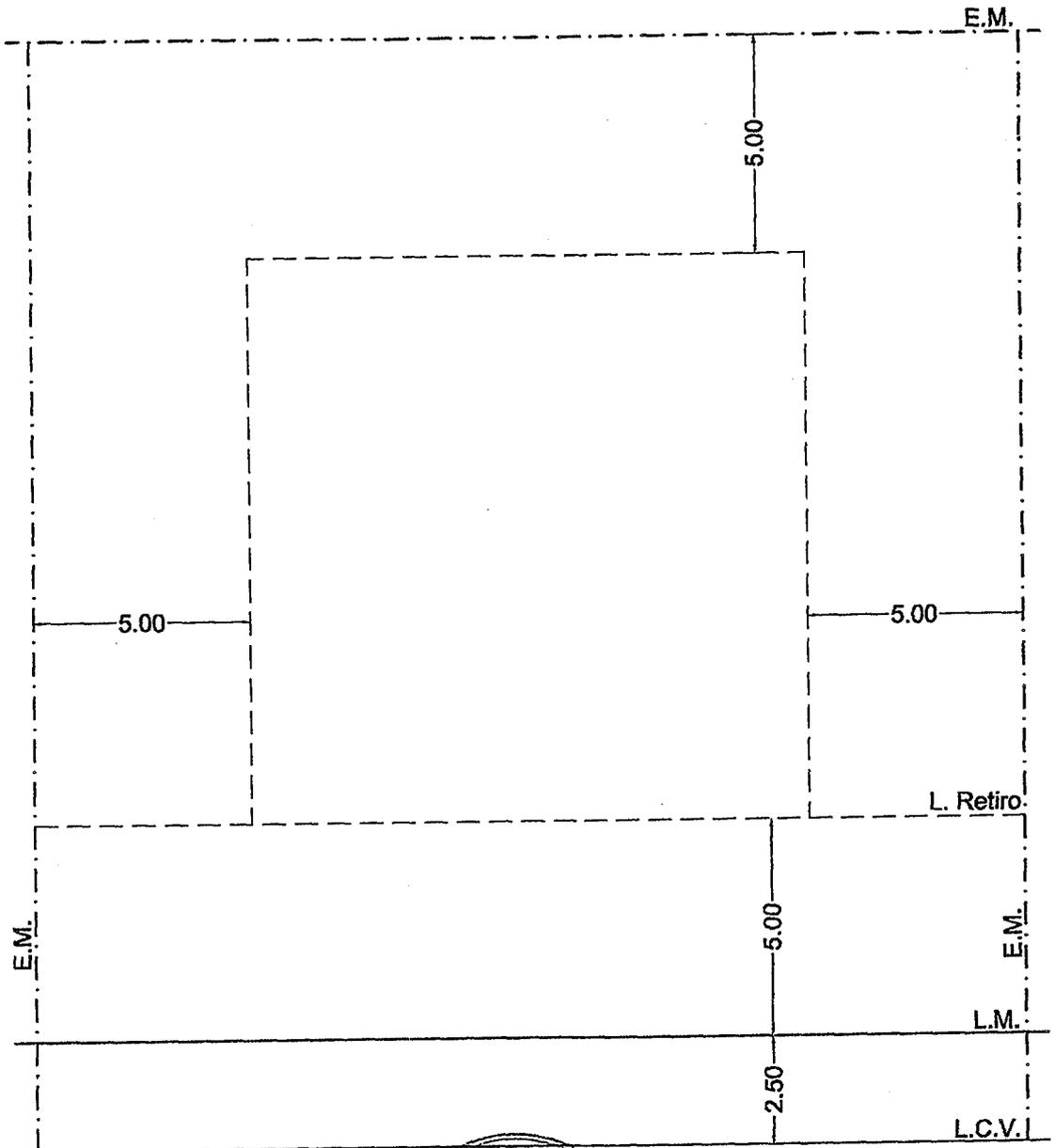




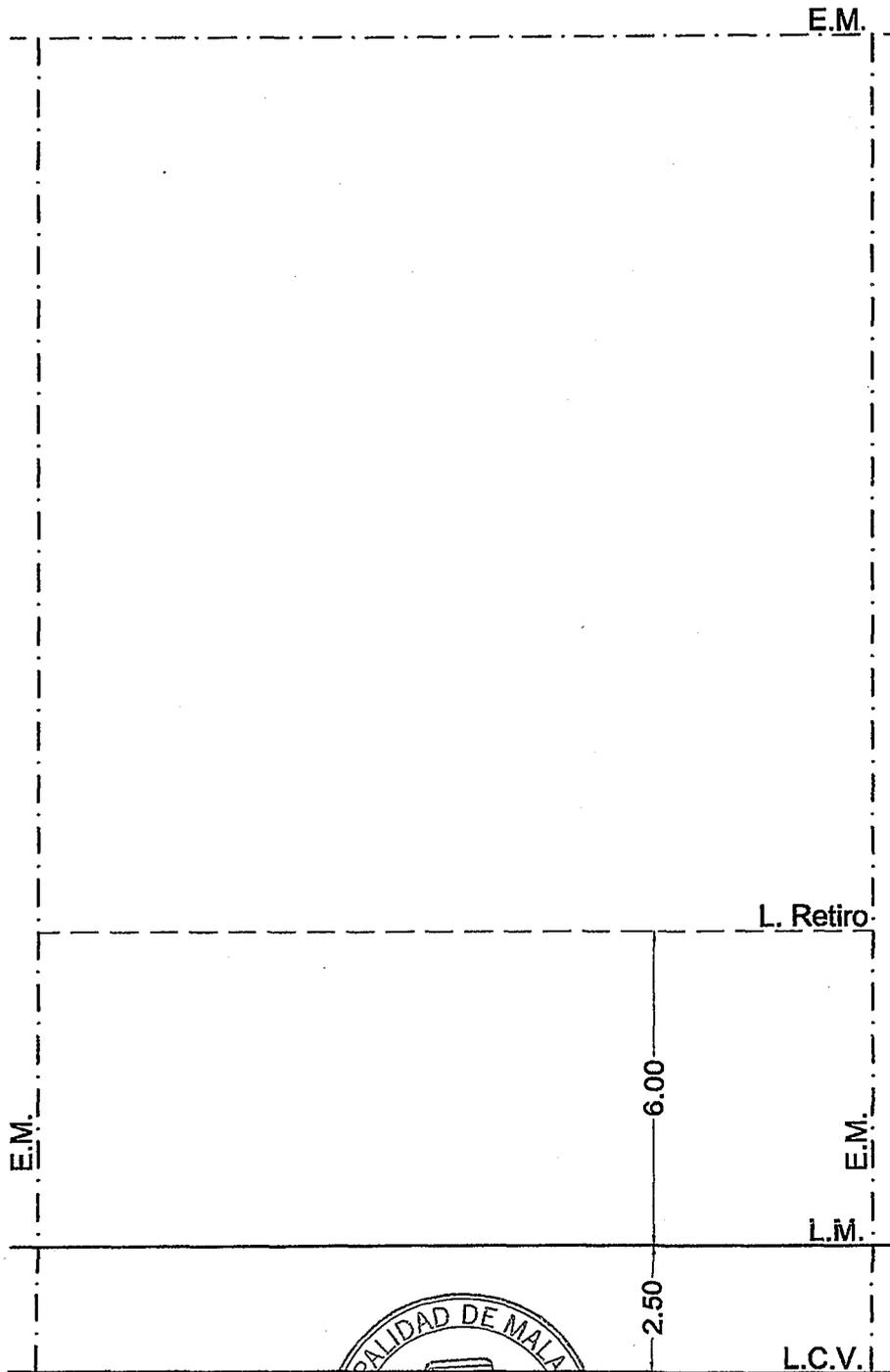
GRÁFICO N°6

Retiros en lotes comerciales, de servicio y recreativo deportivo

R. Frente: 6m (seis metros)

R. Fondo: sin retiro

R. Laterales: sin retiros



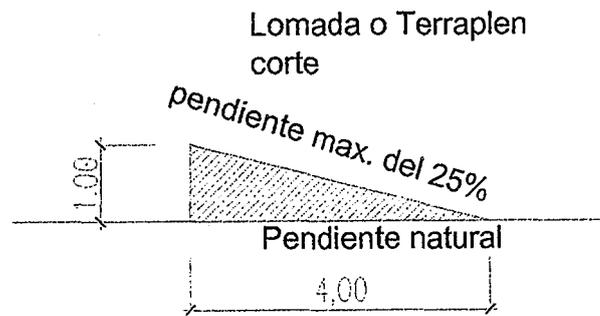


MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



GRAFICO N° 7

Ejemplo:





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Aclaración de términos empleados:

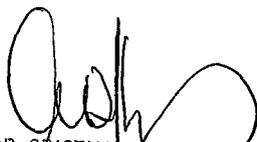
Terraplén: Montículo de tierra cuya superficie se ha alisado.

Terraplenado escalonado: Terraplén construido en varios niveles, cuyo nivel inferior tiene mayor pendiente que los demás.

Corte y relleno: Proceso de excavar y movimiento del material excavado a otro lugar empleándolo como relleno. También llamado desmonte y terraplén, sección a media ladera.

Desmonte y terraplén: Proceso de excavar y movimiento del material excavado a otro lugar empleándolo como relleno. También llamado corte y relleno, sección a media ladera.

Sección a media ladera: Proceso de excavar y movimiento del material excavado a otro lugar empleándolo como relleno. También llamado corte y relleno, desmonte y terraplén.



DR. CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



PEDRO CIAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO