



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Malagueño, 07 de diciembre de 2021.-

A LA PRESIDENTA DEL H.C.D.
SRA. MARÍA ALEJANDRA MORENO

P r e s e n t e

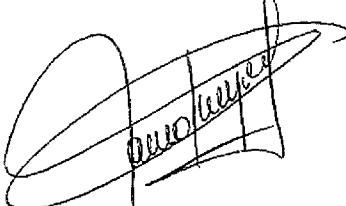
De mi mayor consideración:

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 que aprueba el Proyecto de urbanización denominado "VENETO COUNTRY", para vuestro tratamiento y aprobación.

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




PEDRO CÁRQUEZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Recibido




MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



**FUNDAMENTO DEL PROYECTO POR EL QUE SE APRUEBA EL
DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN DENOMINADO "VENETO COUNTRY"**

VISTO:

Las presentaciones realizadas, en el expediente 1187/B/19, por los Sres. Julio Cesar Pellegrino, D.N.I. N° 27.444.744 y Matías Ezequiel Baudo, D.N.I. N° 35.044.750, en calidad de Co- Fiduciarios del "Fideicomiso de Ejecución de Obras y Fraccionamiento de Tierras al costo Veneto Country" (CUIT 30-71657551-5), a los fines de la aprobación del proyecto de urbanización denominado "**VENETO COUNTRY**";

Y CONSIDERANDO:

Que el proyecto de urbanización se encuentra ubicado dentro del Ejido de Malagueño, emplazado sobre la vera de la ruta Provincial C-45, previendo en su desarrollo superficies de uso residencial, comercial e importantes espacios verdes, respetando el bosque nativo y la dotación de la infraestructura necesaria para su funcionamiento;

Que el desarrollo de la Urbanización "**VENETO COUNTRY**", constituye una extensión de la zona residencial y comercial, establecida por los barrios Cañitas, Valle del Golf y Estación del Carmen, lo que contribuye a mejorar las condiciones funcionales y reducir los costos de tendidos de redes de infraestructura y prestación de servicios que demandan los asentamientos de la zona;

Que el planeamiento territorial, es una competencia municipal, lo que implica el deber de asumir el planeamiento territorial como una atribución y como una obligación por parte del municipio, mediante la creación de condiciones que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de viviendas, comercio, recreación, infraestructura y servicios, teniendo en cuenta el alcance de los recursos locales.

Que esta administración municipal, a través de la función social de la propiedad, busca alcanzar un uso efectivo y responsable del suelo, es decir, armonizar la propiedad privada con el interés social;

Que el Urbanizador, en concepto de recuperación en parte de la plusvalía del suelo generada, tendrá a su cargo la donación a favor de la Municipalidad de Malagueño del inmueble identificado como: Lote 2, Mz. 76, de cinco hectáreas cinco mil ciento veintinueve metros cuadrados (5 Ha. 5.129 m²), Matrícula N° 1.594.060, el cual será destinado a promover el acceso justo a la vivienda por parte de las vecinas y vecinos de Malagueño.

Que habiendo realizado los estudios y análisis previos, el proyecto cumple con todos los requisitos técnicos jurídicos a los fines de su aprobación.

Por ello:

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

Artículo 1º.- APRUÉBASE el proyecto de urbanización denominado “**VENETO COUNTRY**” (en adelante, la “Urbanización”), desarrollado y presentado por el “Fideicomiso de Ejecución de Obras y Fraccionamiento de Tierras al costo “**VENETO COUNTRY**” (CUIT 30-71657551-5), representado por los co-fiduciarios Julio Cesar Pellegrino D.N.I. N 27.444.744 y Matías Ezequiel Baudo D.N.I. N



35.044.750, (en adelante, el "Urbanizador") para el futuro loteo urbanístico con destino residencial y comercial, del inmueble de aproximadamente 124 hectáreas, ubicado al margen Este de la Ruta Provincial C45, Departamento Santa María, Pedanía Calera, Municipalidad de Malagueño, designado como Lote 1 de la Manzana 3, Matrícula 1.605.023 expedida por el Registro General de la Provincia, empadronado en la Dirección General de Rentas de la Provincia bajo la cuenta N° 3101-2803022/0, Nomenclatura Catastral: 31.01.19.01.003.003.001.-

Artículo 2º.- DECLÁRASE que el Proyecto de Urbanización descripto precedentemente se denomina "Urbanización Residencial Especial" (URE) de acuerdo a la normativa municipal vigente, pudiendo ser modificada en sus cuestiones formales e instrumentales de acuerdo al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.994). La división y fraccionamiento de la tierra, la asignación de ocupación, loteo y uso de suelo, servicio públicos, infraestructura, como así también los parámetros urbanísticos y constructivos aplicables, las características técnico-legales de la Urbanización y toda otra materia de competencia municipal, deberá adecuarse al marco normativo establecido en la presente Ordenanza y en forma supletoria, a las disposiciones de fondo y procedimientos establecidos regulados por la normativa vigente y aquellas que por su consecuencia dicte el Departamento Ejecutivo Municipal o sus órganos, cuando así correspondiere (en adelante, el "DEM").-

Artículo 3º.- MANIFIÉSTASE que las características técnico-legales de la Urbanización que sean aplicables en materia catastral, ambiental, legal, hídrica registral, etc., deberán adecuarse y estarán condicionadas por lo que oportunamente dictaminen o establezcan los organismos de contralor correspondientes.-

Artículo 4º.- ESTABLÉCESE que la URE "VENETO COUNTRY" deberá contemplar las siguientes características básicas:



1. Zona Residencial:

- a) Contar con Mil Quinientos Ocho (1508) 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. A los fines de la presente Ordenanza serán denominadas Parcelas Residenciales.-
- b) Contar con superficies destinadas a Espacios Verdes, los que podrán tratarse como plazas, bulevares lineales, superficies con destino de laguna de retardo, plazoletas, incluyendo los espacios protegidos por la Ley Provincial 9814 (Ordenamiento Territorial Bosque Nativo).-
- c) Contar con superficies destinadas a Espacios Comunitarios (de uso recreativo y esparcimiento social), los que podrán tratarse como canchas de tenis, fútbol, voley, basquetbol, pileta y/o quinchos.-
- d) Contar con un acceso restringido y controlado 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.-

2. Zona Comercial o de Servicios:

- a) Contar con Catorce (14) Parcelas destinadas a la Zona Comercial.
- b) Esta zona se encontrará excluida del perímetro cerrado (zona residencial).-
- c) Deberá contar con sector destinado a estacionamiento vehicular.-

Artículo 5º.- Las superficies destinadas a los espacios verdes, no podrán tener otro destino que el de espacio verde, y deberán ser donadas al municipio.- Las superficies afectadas a los Espacios Comunitarios, una vez constituida la



urbanización, no podrán ser enajenadas, ni cedidas a ningún título, en forma separada ni parcial ni totalmente, respecto a las que constituyan el área residencial. Ambas superficies constituirán un conjunto inmobiliario, el que deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de las relaciones jurídicas propias para con la administración. Las áreas comunitarias deberán tener afectación permanente de uso común de los vecinos de la URE, a propuesta del Urbanizador y aceptación del DEM de acuerdo a la naturaleza de la urbanización. Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, individual y comunitaria.-

Artículo 6º.- DISPÓNESE que los titulares de parcelas para uso residencial, comercial y/o comunitario, pertenecientes a esta urbanización, estarán limitados en el uso y goce de las mismas, por la restricciones que en la presente Ordenanza se fijan, y las que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente a la URE y/o al urbanizador, que no contraríen las fijadas por la presente Ordenanza y las que complementariamente fueren aplicables.-

Artículo 7º.- 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. Previendo las distintas características de las superficies destinadas a zona residencial (cerrado y de acceso restringido) y superficies destinadas a la zona comercial (abierto). Contemplando la redacción de reglamentos internos de carácter vinculante para con los propietarios de las parcelas, que serán ajustados a la presente ordenanza. Estos entes deberán tener la capacidad jurídica para suscribir con la Municipalidad todo tipo de contratos o convenios.-

Artículo 8º.- ESTABLÉCESE que la calle principal o troncal, sus arterias y los espacios verdes, deberán mantenerse limpias y con la vegetación existente o ser



forestados con árboles autóctonos, en toda su extensión. Los espacios verdes y las calles, serán donados al municipio pasando a constituir el dominio municipal. La Municipalidad otorgará el uso exclusivo de tales superficies a la urbanizadora y/o ente jurídico que represente al conjunto, reservándose el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía. Dicho uso exclusivo tendrá vigencia durante todo el tiempo que se mantenga la "Urbanización Residencial Especial" (URE) denominada "VENETO COUNTRY". El uso exclusivo de dichas superficies generará una contribución adicional o sobretasa a aplicar sobre la Contribución que incide sobre los Inmuebles (Tasa por Servicios a la Propiedad), y un canon en especies consistente en que el urbanizador o ente jurídico que represente al conjunto inmobiliario, tendrá a su cargo los siguientes servicios: barrido y limpieza de calles, conservación del arbolado urbano y poda, y mantenimiento de los espacios verdes. Hasta tanto se conforme el ente jurídico, el Urbanizador será responsable de la prestación de estos servicios.

La Municipalidad de Malagueño en su carácter de propietaria de las superficies destinadas a calles y espacios verdes, está excluida del pago de expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario.-

Artículo 9°.- El DEM podrá convenir con el Urbanizador o el ente jurídico que represente el conjunto inmobiliario, la prestación de los servicios de: mantenimiento de calles, mantenimiento de la red de alumbrado público, mantenimiento de la red de agua potable, recolección de residuos y/o cualquier otro servicio que el Municipio esté en condiciones de brindar de manera directa o indirecta. Cualquiera sean los servicios convenidos, los mismos deberán estar asegurados en forma regular y permanente.-

Artículo 10°.- El Urbanizador o ente jurídico que lo remplace asumirá la responsabilidad de ejecutar las siguientes obras de infraestructura, que constituyen mejoras para los inmuebles resultantes: Apertura de calles con



compactación de subrasante y consolidación de las mismas con material granular, cordón cuneta y carpeta asfáltica, red de agua potable, red cloacal, alumbrado público, red de energía eléctrica subterránea, doble cerco perimetral, ingreso con control de acceso y arbolado de calles y espacios verdes con especies autóctonas; debiendo contar con la aprobación de los organismos provinciales en materia ambiental, de energía eléctrica, y de provisión, calidad y cantidad de agua potable. El consumo de energía eléctrica correspondiente al alumbrado público será totalmente a cargo del Urbanizador, ente jurídico o consorcio de propietarios de lotes.-

Artículo 11º.- **MANIFIÉSTASE** que 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 la Urbanizadora a realizar las obras suficientes para que la Urbanización se abastezca de perforaciones, sin utilización de ninguno de los caudales utilizados por la Municipalidad de Malagueño para la provisión del resto de la ciudadanía. A tal efecto, la Urbanizadora construirá las obras de infraestructura que garanticen la normal prestación del servicio.-

Artículo 12º.- El DEM autorizará la ejecución de las obras a que hace referencia el artículo 11º de la presente Ordenanza, exceptuando el pago de los derechos correspondientes para loteos establecidos por la Ordenanza Impositiva vigente. Los organismos técnicos municipales intervinientes controlarán la marcha y ejecución de los trabajos, verificando el cumplimiento de los proyectos a efectos de expedir los finales de obra que correspondan. El DEM 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 visaciones y aprobaciones que



correspondan, pudiendo recaer tal función en los organismos técnicos de aplicación. El DEM estará facultado a solicitar una caución a favor del Municipio por las obras pendientes de ejecución.-

Artículo 13º.- **AUTORÍZASE** al DEM a aceptar la donación de las superficies destinadas a calles, espacios verdes y red de agua potable una vez aprobadas y emitido el final de obra correspondiente a las obras de infraestructura de la URE en su integridad. La red agua potable deberá ser donada en perfecto estado de funcionamiento (incluyendo la perforación del pozo de agua, instalaciones de elevación, bombeo de agua y la cañerías del loteo)

Artículo 14º.- La Urbanización podrá desarrollarse y ejecutarse por etapas de acuerdo a lo que proponga el urbanizador y sea aceptado por el DEM. En tal caso las obras de infraestructuras se proyectarán y ejecutarán de manera que garanticen la provisión de los servicios de apertura de calles con compactación de subrasante y consolidación de las mismas con material granular, cordón cuneta y carpeta asfáltica, red de agua potable, red cloacal, alumbrado público, red de energía eléctrica subterránea, doble cerco perimetral, ingreso con control de acceso y arbolado de calles y espacios verdes con especies autóctonas. El DEM podrá solicitar una caución a favor del Municipio por las obras de infraestructura que correspondan a cada etapa. Haciéndola efectiva, toda vez que se encuentren pendientes de ejecución, a los dos (2) años contados a partir de la fecha de emisión del permiso de ejecución de la etapa correspondiente.

Artículo 15º.- **AUTORÍZASE** al DEM para que en el marco de la competencia municipal y en uso de atribuciones reglamentarias, otorgue certificados de factibilidad, apruebe y vise planos de loteo y afectación, infraestructura y toda otra documentación pertinente relativa a la Urbanización en su conjunto. Se lo autoriza además a aceptar modificaciones, tolerancias, excepciones, cambios de destinos y readecuaciones de los factores, espacios y/o superficies consignados en la



presente Ordenanza, a los fines de su adecuación y ajuste a las superficies definitivas que resultaren del fraccionamiento y subdivisión del Inmueble y cuando razonablemente resulten necesarias o convenientes a los intereses de comunidad y no se alteren disposiciones estructurales de la presente Ordenanza.-

Artículo 16°.- DISPÓNESE que la presente URE deberá cumplimentar con el Decreto Provincial N° 494/2020 y el que en el futuro lo reemplace, los requisitos que exigen los organismos provinciales de aplicación y con las normas urbanísticas referidas al fraccionamiento, uso y ocupación del suelo que se establecen en la presente Ordenanza, las que se entienden como estándares básicos mínimos, quedando facultado el DEM para determinar los requisitos urbanísticos que fueran necesarios en cada caso concreto y que propendan a optimizar la urbanización y el logro de la finalidad que se persigue en la presente Ordenanza y de conformidad con los recaudos de la autoridad de aplicación provincial en materia ambiental.-

Artículo 17°.- ESTABLÉCESE que la URE cumplirá con los siguientes requisitos técnicos:

1. Parcelas de uso Residencial (vivienda individual)

- A. Superficie mínima para parcelas de uso residencial con vivienda individual: trescientos veinte metros cuadrados (320 m2).
- B. Frente mínimo: Para parcelas de uso residencial con vivienda individual: once metros (11.00m).
- C. Se podrán unir dos o más lotes y/o subdividirlos, pero los lotes resultantes de la subdivisión deberán cumplimentar con las disposiciones de frente y superficie mínima establecidas en el presente artículo.
- D. Ocupación del Suelo: En parcelas de uso residencial para vivienda individual:
 - D.1) Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo: 60%.



D.2) Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1.

D. 3) Altura máxima de edificación: nueve metros (9.00 m)

D. 4) N° máximo de Unidades de Vivienda por parcela: 1 (una).

D.5) Retiros de Línea de Edificación:

- De frente: cuatro metros (4.00 m).

- De fondo: sin retiro

E. Superficie mínima de construcción: 120 m² de superficie cubierta, por cada unidad de vivienda.

F. Uso del Suelo: En las parcelas de uso residencial no se podrán localizar actividades comerciales, ni de servicios.

2. Parcelas de uso Comercial:

A. Superficie mínima para parcelas de uso comercial: dos mil cien metros cuadrados (2100 m²).

B. Frente mínimo: Para parcelas de uso comercial: cuarenta y dos metros (42.00m).

C. Ocupación del Suelo : En parcelas de uso comercial:

C.1.) Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo: 80%.

C.2.) Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 3.

C.3.) Altura máxima de edificación: diez cincuenta metros (10.50 m).

C.4.) Retiros de Línea de Edificación:

1. Ambos frente: ocho metros (8.00 m)

2. Un lateral: cuatro metros (4.00 m)

D. Uso del Suelo: En las parcelas de uso comercial se podrán localizar actividades comerciales.

3. Para uso de suelo comercial (intensivo) destinado a la actividad hotelera o similar.

A. Superficie mínima para parcelas de uso comercial destinadas a la actividad hotelera o similar : cinco mil metros cuadrados (5000 m²).



- B. Frente mínimo: ochenta metros (80.00m).
- C. Ocupación del Suelo:
 - C.1.) Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo: 70%
 - C.2.) Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 3.
 - C.3.) Altura máxima de edificación: diez con cincuenta metros (10.50 m)
 - C.4.) Retiros de Línea de Edificación:
 - 1. De frente: ocho metros (8.00 m)
 - 2. Lateral y fondo lo que autorice el DEM de acuerdo el proyecto específico.
- D. Uso del Suelo: En las parcelas de uso comercial intensivo, se podrá localizar actividades de tipo Hotelera.

Artículo 18º.- DISPÓNESE que las parcelas residenciales resultantes de la urbanización, serán dadas de alta en la base de datos de la Tasa que incide sobre la Propiedad Inmueble, para su cobro de acuerdo lo que determine el Departamento Ejecutivo Municipal, en función de la adjudicación, entrega por convenios, o venta progresiva declarada por la urbanizadora o ente jurídico que la remplace y el factor de ocupación. El incumplimiento de la Urbanizadora respecto de la obligación de información indicada, la hará pasible de multa o sanción. Las parcelas destinadas a espacios comunitarios (de uso recreativo y esparcimiento social), sin fines de lucro, se encontrarán exentas del pago de la Tasa Municipal que incide sobre inmuebles.

Artículo 19º.- A los fines de promover las inversiones en el sector comercial, el DEM podrá aplicar políticas de reducción y/o exención de la Contribución que incide sobre la Actividad Industrial, Comercial y de Servicios por un término de cinco (5) años, desde aprobada la presente Ordenanza, siempre que los mismos incorporen mano de obra o personal local, en un porcentaje igual o mayor al



setenta por ciento (70%) del total de la planta de personal, y otorguen prioridad a la incorporación de servicios y suministros locales.-

Artículo 20°.- DISPÓNESE que una vez materializado el amojonamiento de las parcelas y calles, correspondiente a la etapa que se trate, podrá comprometerse en venta las futuras parcelas. Se deberá entregar al adquiriente, copia completa de la presente ordenanza, sus anexos, modificaciones y decretos reglamentarios, y deberán ser incluidas como anexo en cada instrumento de compraventa de parcelas de la Urbanización.-

Artículo 21°.- Las construcciones que se realicen en la presente Urbanización Residencial Especial, quedan sujetas a las disposiciones técnicas, administrativas y reglamentarias establecidas en el Código Tributario y de Edificación Municipal vigente, en todo aquello que no resulte modificado o contradictorio con esta Ordenanza o sus disposiciones reglamentarias-

Artículo 22°.- DISPÓNESE que la Urbanizadora, en concepto de recuperación en parte de la plusvalía del suelo generada, tendrá a su cargo la donación a favor de la Municipalidad de Malagueño del inmueble identificado como: Lote 2 Mza. 76, de cinco hectáreas cinco mil ciento veintinueve metros cuadrados (5 Ha. 5.129 m2), Matrícula N° 1.594.060, Nomenclatura Catastral Provincial P.31 P.01 Loc. 19 Circ.02 Sec. 01 Mza. 076 Par. 002, empadronado en la Dirección General de Rentas bajo la cuenta N° 31014049554/8, o su equivalente. Pudiendo el DEM abstenerse de otorgar la factibilidad de loteo y visado de plano para la ejecución de obras de infraestructura de la Urbanización hasta en tanto haya sido efectivizada la donación.- El DEM se encuentra autorizado a aceptar la donación dispuesta en el presente artículo.-



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Artículo 23°.- **TÉNGASE** como parte integrante de la presente Ordenanza los Anexos 1 Plano de la Urbanización y Anexo II Régimen Constructivo.-

Artículo 24°.- De forma.-

Malagueño, 07 de diciembre de 2021.-

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



PEDRO CIAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

REGLAMENTO CONSTRUCTIVO:

La presente reglamentación constructiva forma parte del Reglamento Interno de la Urbanización Veneto Country y tiene por finalidad establecer la normativa general y específica a las que se deberán subordinar los fiduciantes beneficiarios adherentes a los fines de la realización en sus predios 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 las obras antes citada no es taxativa, sino meramente enunciativa, debiendo entenderse que cualquier obra de cualquier tipo se encuentra regida por la presente reglamentación constructiva. El ámbito de aplicación de esta reglamentación se encuentra circunscripto a las parcelas individuales de los fiduciantes beneficiarios adherentes. Esta reglamentación podrá modificarse en el futuro.

DOCUMENTACION A PRESENTAR:

Son requisitos indispensables a los fines de la presentación de proyectos para su aprobación, los siguientes: No adeudar monto alguno por ningún concepto a la Sociedad Administradora al inicio de obra y/o— durante el transcurso de la misma, pudiendo esta suspender la obra hasta tanto sean cumplidas las obligaciones correspondientes. Los planos deberán estar suscriptos por un profesional competente, con la correspondiente— presentación ante el Colegio de Profesionales interviniente, tanto el proyecto como la conducción técnica de la obra. La documentación requerida, firmada por el propietario y el profesional responsable y presentada por duplicado, será la que figura a continuación: a) Plano de terreno con ubicación de la construcción y distancia a los medianeros. Esc. 1:100 b) Plantas de arquitectura con indicación de los destinos de los diferentes locales. Esc. 1:100 c) Corte transversal y corte longitudinal debidamente acotados. Esc. 1:100 d) Fachada de frente y posterior con indicación de materiales. Esc. 1:100 e) Siluetas de superficies con cálculo de la misma. Esc. 1:100 f) Indicación de ubicación y características de terminación de: pozo absorbente, piletas de natación, quinchos, parrillas, etc. y detalles de toda otra construcción. Esc. 1:100.

INICIACION DE LOS TRABAJOS:

Con la visación del proyecto presentado verificándose que cumplimente las normas del presente reglamento concediendo, si así correspondiere la aprobación del mismo. Los planos aprobados por la Municipalidad de Malagueño y habiendo abonado los derechos de edificación, se autorizará el inicio de los trabajos preliminares de obra. No se permitirá la iniciación de obras, acopio de materiales o instalación de obradores sin la previa autorización por parte de la Sociedad Gerenciadora.



DE LAS EDIFICACIONES:

Los proyectos de las obras a ejecutar deberán ajustarse estrictamente a los parámetros establecidos en la Ordenanza del Municipio de Malagueño Nro. de fechay Decreto Aprobatorio Nro. de fecha
A continuación se transcriben los más importantes y pertinentes:

Artículo Primero:**A. Uso residencial**

- **Parcelamiento:** Superficie mínima de parcela para parcelas de uso residencial con vivienda individual: trescientos veinte metros cuadrados (320 m2).
- **Frente mínimo:** Para parcelas de uso residencial con vivienda individual: once metros (11.00m).

Se podrán unir dos o más lotes y/o subdividirlos, pero los lotes resultantes de la subdivisión deberán cumplimentar con las disposiciones de frente y superficie mínima establecidas en el presente artículo.

- **Ocupación del Suelo :**
En parcelas de uso residencial para vivienda individual:
 - a) Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo: 60%
 - b) Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1.
 - c) Altura máxima de edificación: nueve metros (9.00 m)
 - d) Nº máximo de Unidades de Vivienda por parcela: 1 (una).
- **Retiros de Línea de Edificación:**
 - e) De frente: cuatro metros (4.00 m)
 - f) De fondo: sin retiro
- **Uso del Suelo:**
En las parcelas de uso residencial no se podrán localizar actividades comerciales, ni de servicios.

B. Uso Comercial

- **Parcelamiento:** Superficie mínima de parcela para parcelas de uso comercial: dos mil cien metros cuadrados (2100 m2).
- **Frente mínimo:** Para parcelas de uso comercial: cuarenta y dos metros (42.00m).
- **Ocupación del Suelo :**
En parcelas de uso comercial:
 - a) Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo: 80%
 - b) Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 3.
 - c) Altura máxima de edificación: diez cincuenta metros (10.50 m)



PEDRO CIAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

deberá estar inescindiblemente vinculado a las acciones de la Sociedad Administradora que le correspondan.

d) Las veredas deberán respetar el diseño de recorrido que se establezca en cada caso y podrán ser de pastos o césped naturales bien mantenidos o de hormigón con terminación de piedra lavada con un ancho máximo de 2,50 mts. Se podrá materializar 1.20 mts.

Ver grafico anexo.

e) Hasta la línea de retiro de frente, no podrán efectuarse construcciones ni cercos de ninguna naturaleza, salvo un cordón demarcatorio de hasta 0,15 mts. de altura máxima.

f) Las fachadas y laterales de las edificaciones deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo. Deberán realizarse en mampostería de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo / piedra vista o pintados, revoques grueso y fino pintados, o boiseados pintados. Los cerramientos horizontales en el caso de cubiertas inclinadas serán de tejas, pizarras u otros de primera calidad.

g) Los tendederos, lavaderos, bombas de agua, hidroneumáticos, etc. deberán estar contenidos dentro de un patio de servicio que impida su visualización.

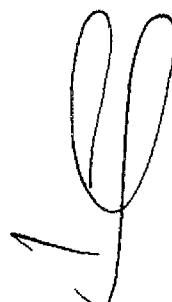
h) El cordón de vereda de la calle tomado en el centro geométrico de la construcción será considerado como cota 0 para la determinación de las alturas máximas de edificación fijadas precedentemente. Por encima de estas alturas máximas sólo se autorizarán la salida de antenas, chimeneas, tanques de agua y conductos de ventilación y con un máximo de 2,00 metros de la edificación principal, debiendo tener el mismo tratamiento arquitectónico que el resto del conjunto edilicio.

i) Está permitida la construcción de quinchos, los que deberán tener la misma línea arquitectónica de la edificación principal. Se podrán realizar construcciones anexas a la principal, tales como parrillas, patios de servicio, depósitos, tanques cisterna, hidroneumáticos, etc., siempre que se cumpla con la pauta que no podrán exceder la altura de 2 metros medidas desde el nivel del terreno natural y de que la longitud máxima de las construcciones no podrá exceder la de la construcción principal de la vivienda, excluido aleros, galería, patios, terrazas y deberá coincidir con la ubicación de la construcción principal.

j) Está totalmente prohibida la construcción de paredes medianeras en material alguno; en su reemplazo se deberán utilizar cercos de alambrado cubierto con especies vegetales o sólo verdes, los que no deberán superar los dos (1.80) mts. de altura.

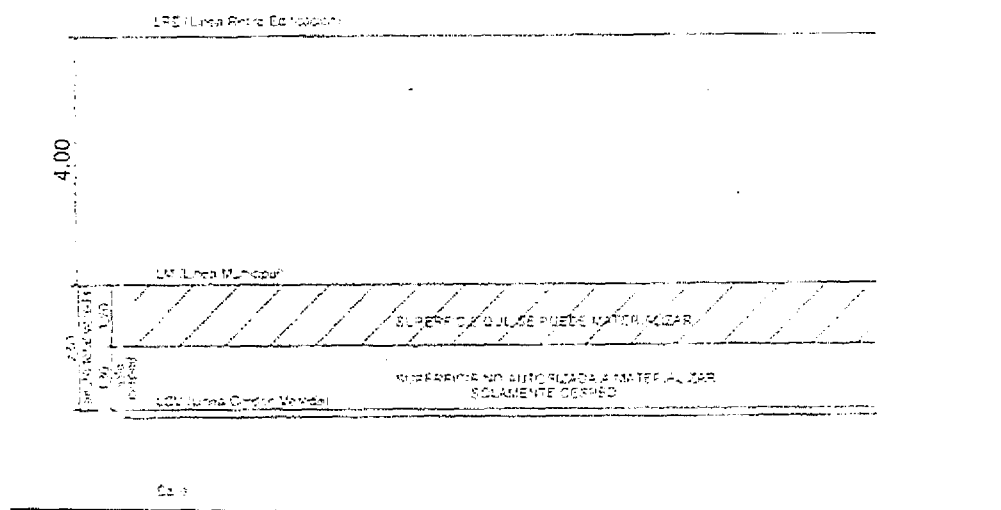
k) Está permitida la construcción de piscinas con un retiro mínimo de 2,5 mts de la línea de colindancia con otros lotes y el desagote deberá realizarse como riego del jardín propio y/o a un pozo absorbente de uso único y específico para este efecto.

m) Los asadores deberán erigirse sobre o por detrás de las líneas de edificación, respetando los retiros.



**PEDRO CIAREZ
INTENDENTE**

DETALLE MATERIALIZACION DE VEREDAS
 planta



Artículo Séptimo:

Etapas de desarrollo

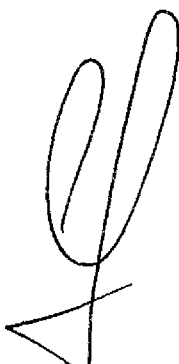
1 Etapa de desarrollo residencial

2 Etapa de desarrollo residencial

3 Etapa de desarrollo residencial

A Etapa de desarrollo comercial

Adjunto plano



PEDRO CIAREZ
 INTENDENTE
 MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO