



“URBANIZACION RESIDENCIAL KILOMETRO 81 ASOCIACION ADMINISTRADORA S.A.”

REGLAMENTO SOCIAL DE URBANIZACION Y ADMINISTRACION

Este reglamento tiene por objeto establecer la **“Normativa de Urbanización y Administración”** general y específica para la construcción, la parquización, la convivencia y administración de la urbanización residencial ubicada en Ruta Provincial N° 5, kilómetro 81 de Villa Gral. Belgrano, Calamuchita, Córdoba. A la que estarán adheridos sin reserva alguna todos los socios propietarios y habitantes de los lotes, de las obras y de las casas de la **“Urbanización Residencial Kilometro 81 Asociación administradora S.A.”** por constituir parte indivisible del objeto de las Escrituras Traslativas de Dominio que a cualquier efecto se realicen sobre los lotes de la **“Urbanización Residencial Kilometro 81 Asociación administradora S.A.”** a los fines de: **a)** de armonizar los intereses comunes para una mejor convivencia, **b)** de lograr una adecuada seguridad dentro de la urbanización, **c)** de reglamentar cualquier tipo de obra, sea ésta una nueva construcción, una ampliación o modificación de una construcción preexistente, sea una obra de saneamiento o de ampliación de los servicios de corriente eléctrica, de agua corriente, de gas natural, de señal de teve por cable, de telefonía, de red cloacal, sea una obra de movimiento de suelo, o de enripiado, o de cordón cuneta o de pavimentación o de compactación, etc., que se realice en los lotes y/o pasajes privados y/o espacios verdes de la urbanización; **d)** excepcionalmente reglamentar en los lotes de la **“Urbanización Residencial Kilometro 81”**, la realización de cualquier subdivisión y/o unificación y/o modificación respecto a los **“Planos de Mensura y/o subdivisión y/o unión”** aprobados oportunamente, a tal efecto, por el Departamento Control de Mensuras de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba a favor **CALAMUCHITA COUNTRY CLUB S.A.** en su carácter de titular registral e identificados catastralmente como lotes de la Manzana 44 Circunscripción 01 Sección 03. **e)** de administrar directa o indirectamente los bienes muebles e inmuebles de la asociación de referencia.-----

1.- AUTORIDAD DE REGLAMENTACION Y APLICACION: la autoridad de aplicación y reglamentación de la presente Normativa, será una comisión conformada a tal fin, integrada por socios de **“Urbanización Residencial Kilometro 81 Asociación administradora S.A.”** que ejercerán sus funciones ad honoren, denominada en adelante, **“Comisión Técnica”**, pudiendo quedar interinamente integrada por el 100 por 100 de los directores de **“Urbanización Residencial Kilometro 81 Asociación Administradora S.A.”**. Dicha **“Comisión Técnica”**, en todos los casos actuara por **cuenta y orden de los socios propietarios de la urbanización.**-----

2.- AMBITO DE APLICACION: el ámbito de aplicación de esta normativa y sus anexos se encuentra circunscripto al total del predio que comprende la urbanización residencial de referencia y cuya denominación de fantasía en adelante es **“Urbanización Residencial Los Molles”**, ubicado en el kilómetro 81 de la Ruta Provincial N° 5 de la localidad de Villa General Belgrano. Serán de aplicación a esos efectos las normas que se instituyen por la presente, sus anexos y las modificaciones que en el futuro pueda dictar la autoridad de

reglamentación de esta normativa, **en más a las instituidas por las ordenanzas promulgadas y reglamentadas por la Municipalidad de Villa Gral. Belgrano y las leyes provinciales y nacionales vigentes.** Cualquier tipo de modificación catastral, proyecto constructivo y obra de instalación o modificación de servicios, que se realice en los lotes y/o pasajes privados y/o espacios verdes que forman parte de la **“Urbanización Residencial Los Molles”** se encuentra regida por la presente reglamentación y deberá ser aprobada previamente por la **“Comisión Técnica”**, quién podrá delegar tal función en un arquitecto o consejo técnico contratado a tal fin.-----

3.- TIPO DE CONSTRUCCION: las obras a realizarse en la **“Urbanización Residencial Los Molles”** estarán destinadas exclusivamente a **vivienda unifamiliar** pudiendo construirse solo una por lote -la cual podrá ser alquilada por su propietario previa autorización de la **Comisión Técnica** - sujeta a que el futuro ocupante preste la conformidad al cumplimiento de la presente normativa; no está permitido construir, condominios, fideicomisos, complejo de cabañas y unidades habitacionales múltiples con fines comerciales ni familiares; está expresamente prohibido el asentamiento de establecimientos industriales, comerciales y/o de servicios de cualquier índole, excepto las prestaciones de servicios profesionales regulados por matrícula de colegiación habilitante, siempre y cuando no revistan el carácter de una organización comercial (clínica, sanatorio, estudios profesionales, etc.), y en cualquiera de sus formas, ya sean casa matriz, sucursales, concesiones, etc.; como así también están prohibido, las construcciones de edificios en propiedad horizontal, las subdivisiones y las unificaciones, cualquiera sea su tipo, a excepción de aquellos lotes que expresamente se autoricen por los desarrollistas, Calamuchita Country Club S.A., y con la intervención de la **Comisión Técnica**, en los cuales se podrán realizar subdivisiones, unificaciones, construir viviendas unifamiliar o un proyecto de hotelería para su posterior explotación comercial turística, etc., siempre que las Ordenanzas Municipales de Villa Gral. Belgrano lo permitan y que su impacto ambiental no altere significativamente las actuales características paisajísticas del predio de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**.-----

4.- PROYECTO: el propietario deberá realizar un proyecto a través de un Profesional matriculado y someter el mismo a la consideración de la **Comisión Técnica**; el mismo deberá respetar los estilos y la utilización de materiales que se indican en el **Artículo 9 de la presente Normativa y las Ordenanzas y Códigos edilicios promulgados por la Municipalidad de Villa Gral. Belgrano.** En el caso de que un lote tuviera exigencias urbanísticas particulares que debieran ser observadas en el proyecto de referencia, las mismas se especifican en el **ANEXO correspondiente. Cualquier modificación al proyecto original durante el transcurso de la obra deberá ser sometido a la consideración y aprobación de la COMISION TECNICA.**-----

5.- INICIACION DE LOS TRABAJOS: el procedimiento que deberán seguir los interesados para la aprobación por parte de la **Comisión Técnica** del proyecto de las edificaciones y/o modificaciones y/o ampliaciones a erigir, será el siguiente:

- a) Toda obra a realizar en los lotes que forman parte de la **“Urbanización Residencial Los Molles”** deberá adecuarse a la presente **Normativa** y sus **Anexos**, como así también a las **Ordenanzas y/o Códigos reglamentados y promulgados por la Municipalidad de Villa General Belgrano.**-----

- b) Presentación ante la **Comisión Técnica** de toda la documentación y planos que requiera la Municipalidad de Villa Gral. Belgrano para otorgar la correspondiente Visación Previa Municipal. La **Comisión Técnica** podrá solicitar al interesado la documentación adicional que considere necesaria para evaluar adecuadamente el proyecto sometido a su consideración. Si vencido el plazo de 30 (treinta) días corridos contados desde la presentación de la documentación, la misma no fuere observada o denegada, se considerará aprobada.-----
- c) Presentación ante la Municipalidad del proyecto definitivo para su aprobación y cumplimiento de las Ordenanzas correspondientes.-----
- d) **Con la aprobación del proyecto otorgada por la Municipalidad de Villa Gral. Belgrano**, y/o permisos provisorios que otorgue ésta para el inicio de la construcción, los interesados deberán solicitar a la **Comisión Técnica** el **Permiso de Construcción**, que será promovido contra la recepción y aceptación de la documentación que vincule al propietario del lote con el personal de obra y con el profesional arquitecto/ingeniero contratados para ese fin, simultáneamente la **Comisión Técnica** otorgará una **Servidumbre de Paso temporaria**, para el uso de los pasajes privados de la urbanización, por el periodo estimado de obra, a favor del profesional y del personal que estén a cargo de la obra, los que previamente deberán presentar copia certificada de la documentación identificadora personal requerida por la **Comisión Técnica** a los efectos que esta considere, cumplido estos requisitos la **Comisión Técnica** otorgará el **Permiso de Construcción** que tendrá la vigencia temporal necesaria para el desarrollo acabado de la obra. Dicho **Permiso de Construcción y Servidumbre de Paso** podrá prorrogarse en caso de necesidad y a solicitud del propietario. La iniciación de las obras deberá comunicarse en forma expresa a la **Comisión Técnica** y las mismas no podrán ser interrumpidas, salvo causas debidamente fundadas y a consideración de la **Comisión Técnica**.-----

6.- CONDICION PARA AUTORIZAR EL PROYECTO Y EL INICIO DE OBRA: son requisitos indispensables a los fines de aprobar la factibilidad del proyecto y el inicio de la obra por la **Comisión Técnica**:

- a) Que el mismo sea suscripto por un profesional matriculado.-----
- b) Adjudicar la construcción de la obra a una empresa constructora y/o constructor que cumpla con todos los requisitos exigidos, a tal fin, por los organismos oficiales (fiscales, gremiales, etc.), sean Municipales, Provinciales y/o Nacionales.-----
- c) Que la construcción de la obra sea supervisada en toda su duración por un profesional que ejerza la conducción técnica según lo exigen las normas municipales y o los Colegios pertinentes y sea el nexo y responsable entre el propietario y la **Comisión Técnica**. De no cumplirse con este requisito la **Comisión Técnica** podrá paralizar los trabajos hasta que el propietario restablezca a un profesional responsable.-----
- d) El profesional deberá solicitar a la **Comisión Técnica** la inspección del replanteo de la obra sobre el terreno antes de iniciar cualquier trabajo.-----
- e) Durante el transcurso de la obra, se le solicitará al profesional diferentes inspecciones para hacer un seguimiento del cumplimiento de las diversas normas a cumplir.-----

7.- PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS - SUSPENSION DE OBRAS: hasta tanto no se autorice edificar, no está permitido talar árboles -excepto que la **Comisión Técnica** haya

aprobado un proyecto de parquización del lote según lo establecido en el **Anexo 2-**, ni hacer movimientos de suelo, ni excavaciones en los lotes, ni extraer tierra, ni rellenar con escombros y/o tierra, ni acopiar ningún tipo de material, ni practicar ni permitir que se practiquen hechos que de cualquier manera supongan una desmejora del terreno o altere las actuales curvas de niveles y por ende el normal escurrimiento del agua de lluvia o la apreciación de las vistas paisajísticas. Cualquier hecho de esta naturaleza obligará al propietario, dentro de los 30 (treinta) días de ser notificado fehacientemente, a restituir el terreno a su estado anterior. Se fija como plazo máximo para terminar las obras de construcción **quince (15) meses** a partir del efectivo comienzo. Dentro de este plazo deberán concluirse, por lo menos, las terminaciones exteriores, colocación de aberturas con sus vidrios, puertas y cubiertas de techos. En los casos de suspensión y/o interrupción de la obra, el propietario estará obligado a adoptar los recaudos que fueren necesarios a los fines de evitar que la construcción origine peligros, o impacto visual desagradable, obligándose asimismo a mantener la misma en condiciones de higiene y aspecto aceptables a criterio de la **Comisión Técnica**, quien podrá exigir la adopción de aquellas medidas que crea convenientes a los fines de hacer cumplir esas obligaciones.-----

8.- EJECUCION Y CUIDADO DE LA OBRA, MANTENIMIENTO DE LAS PARCELAS: el propietario será responsable del cumplimiento de las siguientes normas:

- a) **Cerco perimetral:** antes de comenzar los trabajos de obra deberá instalarse un cerco perimetral provisorio con postes de madera de por lo menos 2 metros y tela plástica verde, que delimite el lote o como mínimo la obra, acopio de materiales, obrador y todo otro espacio que se utilice para la misma a fin de no invadir los terrenos colindantes y pasajes comunes con enseres y materiales, proteger la seguridad física y visual de vecinos y visitantes y salvaguardar la normal convivencia. El mismo deberá ser mantenido en perfecto estado de conservación a satisfacción de la **Comisión Técnica** hasta el final de obra.-----
- b) **Ingreso vehicular al lote:** con el fin de proteger las instalaciones subterráneas de los servicios existentes, se deberá realizar los ingresos vehiculares según las normas establecidas por la Comisión Técnica en el **ANEXO 3**. Se responsabilizará al propietario por daños y perjuicios que pudiera ocasionar a los servicios subterráneos si utilizara un ingreso vehicular al lote que no cumpliera las disposiciones del **ANEXO 3**. -----
- c) **Rellenos:** sólo se podrán realizar con la autorización expresa de la **Comisión Técnica** y en el lugar del terreno donde se construya la vivienda unifamiliar.-----
- d) **Obrador y sanitarios:** para iniciar toda obra, además, es necesaria la instalación de una casilla y un sanitario que servirá al personal de obra, no pudiendo permanecer en horario nocturno más de dos personas. A esos efectos se deberá presentar un croquis de ubicación.-----
- e) **Limpieza y mantenimiento:** mantener la limpieza de las calles durante la ejecución de la obra. Mantener limpio el terreno y las veredas de malezas y basura durante la construcción, o con la obra paralizada. No deberán dejarse excavaciones en general, ni pozos descubiertos, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes a terceros. No arrojar tierra, materiales de construcción o desperdicios en las cunetas, estando a su cargo la limpieza de las mismas en forma inmediata si no se hubiese cumplido esta norma.-----
- f) **Acopio de materiales y preparación de mezclas:** no podrá acopiarse materiales ni preparar mezclas fuera de los límites propios de la obra.-----

- g) **Ingreso y circulación de vehículos de carga:** sólo podrán ingresar con autorización de la **Comisión Técnica**, o quien esta designe, camiones chasis u otro utilitario de menor dimensión. **No podrán ingresar y/o circular por la Urbanización camiones que remolquen acoplados y/o semis. No podrá ingresar y/o circular por la Urbanización ningún tipo de transporte los días de lluvia y posteriormente hasta tanto sean autorizados por la Comisión Técnica.** Los daños y perjuicios ocasionados por la inobservancia de este punto deberán ser resarcidos por el propietario del lote.-----
- h) **Basura:** la basura producida cotidianamente por el personal de obra –bolsas de plástico, bolsas de papel, papeles varios, restos de comidas, envases, etc.- deberán ser embolsados y acopiados correctamente, para luego ser retirada y/o eliminada periódicamente de la obra por el responsable de la obra.-----
- i) **Ruidos molestos:** exceptuando los inevitables ruidos ocasionados por la maquinaria necesaria para la ejecución de obra, los ruidos producidos por aparatos electrónicos, a transistores u otro tipo de aparatos (tales como radios, grabadores, etc.) no necesarios para la ejecución de la obra, deberán ser moderados, evitando molestar a los vecinos y atendiendo a la observaciones de la **Comisión Técnica**, los mismos deberán estar apagados en el horario de 13 hs. A 15 hs. Queda restringido en los días hábiles producir ruidos molestos con maquinarias y/o el uso de herramientas entre las 13 hs y las 15 hs al igual que los días feriados y domingo que tampoco se puede utilizar motores o realizar cualquier tipo de tarea que por sus características, ocasionaran ruidos molestos a la vecindad.-----
- j) **El incumplimiento de cualquiera de los ítems de la presente será considerado como “falta grave”, sin perjuicio de ser pasible de la aplicación de las demás penalidades establecidas en el apartado número 13.**-----

9.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS: los proyectos a desarrollar como obra edilicia deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) **Restricciones arquitectónicas:** los propietarios estarán obligados a presentar un proyecto que guarde armonía con el entorno preexistente y en un todo de acuerdo con los estilos arquitectónicos aceptados por el presente y por la ordenanza promulgada por la Municipalidad de Villa Gral. Belgrano a tal fin. El objeto de esta restricción es resguardar, por el bien común, el entorno urbano específico de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**, tanto desde el punto de vista paisajístico, como edilicio. La adecuada correspondencia entre el proyecto y su entorno urbano específico y la factibilidad de su ejecución será analizada en cada caso por la **Comisión Técnica** o arquitecto designado por ésta. -----
- b) **Tipo de vivienda y materiales:** deberán realizarse en mampostería de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillos a la vista o pintados, revoques grueso y fino pintados, en piedra rustica, piedra laja o madera, en todos los casos de primera calidad. No podrán realizarse construcciones de bloques de cemento a la vista –a excepción de aquellos que tuvieran terminaciones rústicas-, terminaciones precarias en maderas o troncos, materiales volcánicos o similares, piedras bola a la vista, cubiertas de fibrocemento, plásticos, resinas, o similares, aberturas de chapa, salvo que sean aprobados expresamente por la **Comisión Técnica**. Las fachadas y laterales de las edificaciones deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo, debiendo contemplar terminaciones a la vista en piedra, madera, o terminaciones rústicas con ladrillo al estilo del portal de entrada del barrio. Queda

restringido la instalación y/o construcción de, galpones, depósitos, cobertizos, grupos electrógenos, sierras circulares, bombas de cualquier tipo, aljibes, pantallas solares, paneles de células fotovoltaicas, antenas de comunicación, torres para alumbrados, torres para producción energía eólica, colectores de agua pluvial, molinos de vientos, miradores, mangrullas, tajamares, represas, estanques, corrales, terraplenes, coberturas e enripiados del suelo preexistente, etc., en los lotes y/o pasajes privados de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**. La Comisión Técnica podrá dictaminar la excepción a la presente restricción siempre y cuando las solicitadas no generen un impacto ambiental visual y/o ecológico de carácter significativo y que desde el punto de vista paisajístico y edilicio integren armónicamente su entorno urbano específico, así mismo queda facultada a poder otorgar la excepción o exigir la demolición o retiro de aquellas instalaciones que hayan sido construidas con anterioridad a la reglamentación de esta **Normativa de Urbanización**.-----

- c) Cada proyecto deberá constar de patios tendedores con cerramientos perimetral en todos sus laterales.-----
- d) **Construcción:** el **F.O.T.** (Factor de Ocupación Total), sumando la superficie cubierta y semicubierta, el mínimo por lote será del 15 % y máximo del 40% de la superficie del mismo, debiendo estar contemplado conjuntamente con esta restricción un **F.O.S.** (Factor de ocupación de suelo) mínimo del 15 % y máximo del 30 %, sin considerar piscina. En caso de unificación catastral de dos o más lotes, estos criterios no son acumulativos y serán específicamente establecidos en cada caso en particular por la **Comisión Técnica** o quien la represente, que deberá fundamentar las excepciones otorgadas a tal fin. Queda expresamente prohibido hacer cualquier tipo de construcción que se encuadre dentro del régimen de propiedad horizontal y/o de condominio y/o fideicomiso. Sin perjuicio de lo expuesto en los incisos anteriores, en aquellos lotes específicamente autorizados por los desarrollistas, se podrán erigir construcciones que no contemplen las restricciones del presente inciso previa autorización expresa de la **Comisión Técnica**.-----
- e) **Retiros de la medianera excepto frente:** se deberá dejar un retiro libre de toda construcción, excepto la pileta en sí misma, cuya sumatoria sea mayor o igual a ocho metros en total, decidiendo el propietario la asignación de los metros a cada lado de la construcción, debiendo tener en cuenta que el retiro mínimo exigido por la Municipalidad es de tres metros. En el caso de aquellos lotes en los que se autorice su unificación, el lote resultante deberá observar un retiro en sus medianeras según lo establecido en el **Anexo 4**. -----
- f) **Retiro de frete:** debe ser como mínimo de cinco (5) metros medidos de la línea municipal hasta la edificación considerando para esto la superficie cubierta y/o la superficie semi-cubierta como así también las pérgolas. Sólo se podrá invadir hasta los cuatro (4) mts del retiro de frente con el 15 % del total de la fachada. Esta normativa no es de aplicación para los lotes que den al Pasaje Privado “La Justina” y en los lotes producto de unificación catastral que estarán sujetos a los retiros establecido en el Anexo específico.- -----
- g) **Altura de edificación y caída de techos:** sólo se podrán edificar dos plantas y buhardilla, además de sótanos y/o subsuelos que se deberán construir por debajo del nivel natural del suelo preexistente sin considerar los desniveles que surjan por los movimientos de suelos realizados para nivelación. La altura máxima de edificación será de ocho (8) mts., techos con 30 % de pendiente y tres aguas como

mínimo. Dichas alturas deberán computarse desde el nivel 0.00 mts. del suelo natural en el centro geográfico de la edificación. Sólo se autorizarán, por encima de la línea máxima edificable, que sobresalgan chimeneas, tanques de agua y conductos de ventilación y a no más de 1.50 mts. de la edificación principal, debiendo tener el mismo tratamiento arquitectónico que el resto del conjunto edilicio.-----

- h) **Materiales a utilizar en cubiertas de techo:** Solo se acepta coberturas de chapa sigmoidea de color negro o gris, tejas o tejuelas cerámica para techos de cualquier tipo y color, pizarra, cubiertas translucidas y /o claraboyas, formando parte de la cubierta se podrán instalar sistemas de energía fotovoltaica siempre que las mismas respeten la pendientes enunciadas en el punto **g)** de este Artículo, y que su impacto ambiental tanto visual como edilicio no se contraponga con lo enunciado en el punto **a)** del presente **Artículo**. Queda expresamente restringido la utilización de cubiertas de paja, de adobe, de ladrillos cocidos, de loza de material y/u hormigón a la vista con pendientes, bloques, piedras, champas de pasto, techos de plásticos, de resinas, de nailon, de madera, etc., sean homologados o no por normas constructivas existentes. En los casos de coberturas de chapa se deberá complementar el techo de la vivienda con la instalación de un para rayo.
- i) **Reserva de agua:** Toda vivienda unifamiliar deberá contar con por lo menos un reservorio de agua corriente, el servicio de agua corriente en el interior del domicilio no podrá suministrarse directamente de la red de distribución existente el o los tanques de reserva de agua potable, deberá tener una capacidad mínima **de 1000 litros**. De quedar a la vista, deberá ser tratado con los mismos revestimientos de la construcción, dándole continuidad arquitectónica. **Queda expresamente prohibido**, succionar mediante bombas, agua potable de la Urbanización; las conexiones directas a la red domiciliaria ya sea para uso sanitario o de riego o de piletas o fuentes; instalar cisternas subterráneas de acopio de agua de ningún origen; construir diques o tajamares para acopiar agua de escorrentía pluvial y o cualquier otro origen.-----
- j) **Quinchos, parrillas, piscinas y/o depósitos:** el diseño del quincho no podrá contemplar bajo ningún aspecto las divisiones propias de una vivienda familiar. Estas construcciones anexas deberán guardar la línea y estilo de la construcción principal, deberán estar vinculadas a la misma y respetar los retiros reglamentarios en la presente normativa, así mismo está prohibida su construcción e instalación antes de que se construya el edificio principal.-----
- k) **Servicios generales:** Cada lote de la urbanización cuenta con: **a)** un pilar de servicios diseñado y apto para poder suministrar corriente eléctrica hasta un máximo de 5 KW por lote, una conexión para TV cable y una para telefonía e internet por cable, **b)** una acometida de agua corriente de 1/2 pulgada, **c)** una acometida a la red cloacal, para recolección de los afluentes cloacales, **e)** un acceso a la red de gas natural; **la prestación y administración de estos servicios está a exclusivo cargo de las COOPERATIVAS de Villa Gral. Belgrano y ECOGAS, respectivamente;** a quienes se deberá solicitar las conexiones domiciliarias correspondientes. No está permitido utilizar ninguna provisión alternativa de los servicios enunciados anteriormente, excepto en casos de fuerza mayor y de carácter fortuito y con la expresa autorización de la **Comisión Técnica**. Están restringidas y sujetas a autorización; las perforaciones para extracción de agua subterránea; los recintos para producir gas con desechos orgánicos; todo tipo de instalación para producción de corriente eléctrica; - excepto

grupos electrógenos domésticos que podrán ser utilizados alternativamente y en caso de interrupción transitoria del servicio - ; plantas para tratamiento cloacales a cielo abierto, etc. Toda obra o instalación que se realice para dotar a los lotes de la urbanización de un mayor suministro de cualquiera de los servicios, será por cuenta y orden y a exclusivo cargo de los propietarios que lo demanden, quienes solo podrán ejecutar obras que su diseño contemplé **instalaciones subterráneas**, que cumplan con todos los **requisitos e exigencias técnicas** que soliciten las empresas prestatarias y que estén expresamente autorizadas por la **Comisión Técnica**.

- l) **Tratamiento de efluentes:** en caso que no estuviera disponible para su utilización la red central de líquidos cloacales de la urbanización, por falta de conectividad con la red urbana proyectada para la localidad de Villa Gral. Belgrano, se deberán observar las normas municipales en vigencia, ejecutándose cámara séptica, cámara desgrasadora y sangría o lecho absorbente, a exclusivo cargo del propietario del lote, estas instalaciones deberán estar a una distancia no menos de 3,00 mts. de los ejes determinantes de las colindancias, excepto que medie autorización expresa al respecto otorgada por la Comisión Técnica, previa autorización del vecino colindante.
- m) La construcción de piscinas deberá realizarse con un retiro mínimo de 2,00 mts. de la línea de colindancia con otros lotes, y a los fines de su desagote la misma deberá contar con un pozo o lecho absorbente independiente de cualquier otro existente en el lote. Quedando expresamente prohibido verter su contenido ya sea para limpieza o vaciado en los Pasajes Privados o lotes de la Urbanización, su construcción obliga al propietario a construir simultáneamente un cerco perimetral, según lo establecido en el **Anexo 1**, que aisle la zona de la piscina o a la totalidad del lote a los fines de evitar el riesgo de accidentes domésticos que pudieran suscitarse con los vecinos colindantes.
- n) **Cercos perimetrales:** deberán estar de acuerdo a la “**Normativa de Cercos**” aprobada por la **Comisión Técnica (ANEXO 1)**. -----
- o) **Parquización:** deberá estar de acuerdo a la “**Normativa de Parquización**” aprobada por la **Comisión Técnica (ANEXO 2)**. -----

10.- TENENCIA DE MASCOTAS: sólo estará permitida la tenencia de canes y felinos domésticos con la autorización de la **Comisión Técnica**, supeditada a los antecedentes de agresividad de su raza y a los posibles reclamos por comportamiento agresivo, ruidos molestos u otros inconvenientes que puedan interponer los propietarios colindantes. Será responsabilidad del propietario que opte por la tenencia de mascotas que estas no circulen libremente y sin acompañante más allá del límite de su parcela; la que deberá estar circundada por un cerco perimetral según lo establecido en el **Anexo 1** que impida la libre circulación de las mascotas por los lotes colindantes o por los Pasajes Privados de la Urbanización. -----

11.- SERVICIOS Y MANTENIMIENTO DE ESPACIOS COMUNES: la **Comisión Técnica** regulará y administrará los servicios y espacios comunes de la Urbanización Residencial según los siguientes criterios:

- a) **Lotes:** el mantenimiento de los lotes hasta tanto sea iniciada una construcción quedará bajo exclusivo cargo y responsabilidad del propietario del mismo, si no lo hiciese, lo efectuará la **Comisión Técnica** a cuenta y cargo del propietario.-----

- b) **Veredas:** el espacio verde resultante entre los límites del lote y el área de tránsito vehicular del **Pasaje Privado** debe ser mantenido por el frentista correspondiente, si no lo hiciese, lo efectuará la **Comisión Técnica** a cuenta y cargo del propietario. --
- c) **Basura:** estará a cargo de cada propietario el traslado y depósito de residuos correctamente embolsados en los receptáculos ubicados sobre la entrada de ruta Prov. 5 y, en un futuro, sobre calle Julio Argentino Roca, en concordancia con los días que pase el servicio municipal por estos accesos. Si en el futuro la ordenanza municipal exigiera la clasificación y/o compactación de dichos residuos, ésta estará a cargo de cada residente.-----
- d) **Iluminación de espacios comunes (calles, espacios verdes y portales de ingreso):** el costo de consumo eléctrico del servicio de alumbrado público será prorrateado por la **Comisión Técnica** entre los propietarios, como así también el mantenimiento de las farolas existentes y la red de distribución, hasta tanto se haga cargo de la prestación de este servicio el municipio, trámite que se encuentra en gestión al dictado de la presente **Normativa**. Cualquier modificación al tendido proyectado originalmente por el desarrollista, será a exclusivo cargo de quien lo solicite y sin alterar el diseño del proyecto original, al igual que el mantenimiento y la operatividad de los Pasajes Privados. En todos los casos se deberá contar con la autorización expresa de la **Comisión Técnica**,
- e) **Seguridad:** la estructura del servicio de seguridad será diseñada y organizada por la **Comisión Técnica**, por cuenta y orden de los propietarios, considerando el desarrollo de la “**Urbanización Residencial Los Molles**” en cada una de sus etapas.-
- f) **Mantenimiento de espacios verdes y calles:** el mantenimiento de las calles y de los sectores de espacios verdes de uso común, restantes a las veredas, estará a cargo de la **Comisión Técnica**, por cuenta y orden de los propietarios.-----
- g) **Impuestos y tasas sobre espacios comunes:** los mismos serán administrados y tributados por la **Comisión Técnica**, por cuenta y orden de los propietarios. -----

Los servicios comunes que por su cuenta y orden encomienda el socio propietario a la **Comisión Técnica** para el mantenimiento, funcionamiento y seguridad de la “**Urbanización Residencial Los Molles**”, lo obligan a participar a prorrata de los costos que surgen de la ejecución de los mismos. El monto en dinero de dicha coparticipación será recaudado por la **Comisión Técnica** en forma mensual sobre presupuesto anticipado de gastos y tendrán el carácter de ser a título ejecutivo.-----

12.- PROHIBICIONES.

- a) Realizar actividades publicitarias por cualquier medio, colocación de carteles de anuncios de prestación de servicios y/o venta y/o locación de cualquier cosa o tenencia, a excepción de aquellas que sean expresamente autorizadas por la **Comisión Técnica** o que exijan las ordenanzas municipales vigentes. -----
- b) Instalar corrales para tenencia de animales.-----
- c) Modificar el proyecto aprobado sin la autorización de la **Comisión Técnica**.-----
- d) Utilizar calles, veredas o espacios comunes, o lotes de vecinos para el depósito de materiales, de residuos o la instalación de obradores.-----
- e) El ingreso de vehículos a la vereda o lote antes de la terminación y aprobación del ingreso descripto en el **ANEXO 3**.-----
- f) Circular por lotes vecinos.-----

- g) Realizar movimientos de tierra y relleno de los terrenos con cualquier tipo de material sin la autorización de la **Comisión Técnica**.-----
- h) Mantener el lote y las veredas en estado de abandono, por lo que el propietario deberá mantenerlo en perfecto estado de limpieza y desmalezado; caso contrario, la **Comisión Técnica** realizará dichas tareas por cuenta y orden y a cargo de su propietario.-----
- i) Instalar cualquier tipo de vivienda transitoria –carpa, casa rodante, etc.-----
- j) Construir tapias de mampostería, cercos con alambrados olímpicos o tejidos plásticos o púas en todo el perímetro del lote y/o en divisiones internas.-----
- k) Cualquier tipo de extensión de caño, cable, alambre o hilo en forma aérea, dentro y fuera de los límites del lote, excepto aquellas provisionales para la construcción de la vivienda que deberán ser autorizadas por la **Comisión Técnica** junto con la aprobación del plano.-----
- l) Implantar en todo el ámbito de la **“Urbanización Residencial Los Molles”** especies arbóreas que no cuenten con la autorización de la Comisión Técnica. Con especial prohibición en los espacios comunes y /o vereda y/o Pasajes Privados.-----
- m) Prender fuego en todo el ámbito de la **“Urbanización Residencial Los Molles”** para el control o eliminación de pastizales, malezas, residuos, etc.-----
- n) Podar, talar o mutilar árboles en todo el ámbito de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**, excepto que la poda o la tala formen parte del proyecto de parquización previamente aprobado por la **Comisión Técnica**-----
- o) Utilizar motores que, por sus características y horarios de utilización, ocasionaran ruidos molestos a la vecindad.-----
- p) Circular con vehículos de alto porte, cualquiera sea su tipo, cuyo peso específico pueda dañar las instalaciones, calles y/o espacios comunes de la Urbanización Residencial u obstaculizar la libre circulación sin la autorización de la **Comisión Técnica**.-----
- q) Transitar con bicicletas, ciclomotores, motos, cuadriciclos, etc. Sin la utilización por parte del conductor y/o acompañantes del casco protector homologado.---
- r) Verter agua del desagote de piscinas en las arterias de circulación vehicular.---
- s) Construir piscinas o quinchos antes de la construcción de la vivienda principal.
- t) Subdividir o unificar jurídica y/o físicamente los lotes.-----
- u) Construir más de una vivienda unifamiliar por lote.-----
- v) Ingresar y circular por la **“Urbanización Residencial Los Molles”** con camiones con acoplados de gran porte, o con semis o con vehículos de transporte urbanos, etc. Sólo podrán ingresar al barrio camiones chasis u otro utilitario de menor dimensión de lunes a viernes, estando **prohibido su ingreso los días sábados por la tarde, los domingos y feriados**, excepto que se cuente con la expresa autorización de la **Comisión Técnica** que otorgue la excepción por causa justificada. No podrán ingresar y/o circular los días de lluvia por los pasajes privados de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**, ningún tipo de vehículo utilitario pesado y/o semipesado con o sin carga, como así tampoco los días subsiguientes hasta tanto no lo autorice la **Comisión Técnica**. Los daños y perjuicios ocasionados por la inobservancia de este punto deberán ser resarcidos por el socio propietario del lote.-----
- w) Colocar y/o utilizar depósitos de residuos sin autorización en los perímetros del lote.-----

- x) Estacionar vehículos en los pasajes privados.-----
- y) Instalar o estacionar motor home, casas rodantes en los lotes y/o pasajes privados y/o espacios verdes de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**. -----

13.- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: sin perjuicio de las multas y penalidades observadas por esta **Normativa**, se deja expresa constancia de que el incumplimiento de estas obligaciones causará un daño y perjuicio efectivo tanto a los desarrollistas de la **“Urbanización Residencial Los Molles”** como a los demás socios de esta sociedad administradora, quienes a través de la **Comisión Técnica** podrán iniciar acciones por daños y perjuicios, derivados del menor valor de venta o de reventa de los lotes o de la dificultad de vender o revender los lotes que forman parte de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**, como así también cualquier otro daño o perjuicio que se derive del referido incumplimiento. Los socios propietarios responsables no podrán alegar imprevisión de ninguna índole en el supuesto caso de que se les inicie acciones legales por las infracciones e incumplimiento del presente reglamento.-----

14.- MULTAS Y PENALIDADES: el incumplimiento por parte de los propietarios o de los co-responsables de cualesquiera de las obligaciones de la presente **Normativa** y sus **Anexos**, facultará a la **“Comisión Técnica”** para:

- a) Imponer una multa cuya gravedad quedará a dictamen de la **Comisión Técnica**, quien analizará a tal fin el incumplimiento en el que se ha incurrido y el descargo interpuesto por el propietario o el co-responsable. Las infracciones serán consideradas de **carácter leve**, de **carácter semigrave**, de **carácter grave** o de **carácter extremadamente grave** y serán multadas con el pago de una cantidad de pesos equivalente, a **un vez**, a **dos veces**, a **tres veces** o a **cuatro veces**, al ultimo gasto mensual coparticipado liquidado (expensas).
- b) Imponer intereses punitivos y compensatorios, equivalentes a la tasa de descubierto en cuenta corriente del Banco Provincia de Córdoba, por el pago fuera de término sobre la participación a prorrata mensual liquidada por la **Comisión Técnica**, de los gastos comunes realizados por cuenta y orden del propietario, según **artículo 11**.-----
- c) Volver a su estado anterior lo hecho en violación a lo instituido, a cuenta y cargo del propietario infractor.-----
- d) **Suspender preventivamente la servidumbre de paso temporarias** otorgadas al personal responsable de las obras para la libre circulación por los Pasajes Privados de la Urbanización.-----
- e) Sin perjuicio de lo establecido el en **apartado a) Artículo 14**, imponer una multa diaria equivalente al 0.1% del valor del lote y a prorrata temporis hasta que se normalice la situación generada por el incumplimiento.-----
- f) Por reincidencia, duplicar el importe de la multa diaria establecida en los puntos **a) y d)** anteriores.-----
- g) Iniciar acciones legales por daños y perjuicios con carácter solidario a los propietarios infractores y a los co-responsables.-----

15.- CONVIVENCIA Y SEGURIDAD. Los propietarios y sus corresponsables se comprometen a:

- a) Mantener y preservar el orden, la tranquilidad y la seguridad en todo el ámbito de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**.-----

- b) Arbitrar los medios y los actos para el mantenimiento de jardines, espacios verdes, veredas y pasajes privados a su cargo, tanto peatonales como vehiculares, etc.-----
- c) Evitar ruidos molestos que excedan la normal tolerancia de los mismos.-----
- d) Respetar las indicaciones viales y las normas de seguridad para el desplazamiento dentro de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**.-----
- e) Abstenerse en el ámbito de la urbanización de realizar actos obscenos o que atenten contra la moral y las buenas costumbres sociales. -----
- f) Respetar y hacer respetar las prohibiciones establecidas en el **Artículo 12**.-----

16.- PUBLICIDAD DE LA URBANIZACION: se autoriza por este medio a **“Calamuchita Country Club S.A.”** a utilizar imágenes de espacios comunes, construcciones privadas dentro de la **“Urbanización Residencial Los Molles”** y vistas en general con fines publicitarios.-----

17.- MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE LA NORMATIVA: la presente **Normativa** podrá ser modificada y/o ampliada en cualquiera de sus artículos, incisos y anexos por la **Comisión Técnica**. Esta facultad debe ser ejercida teniendo en cuenta las Ordenanzas Municipales vigentes. Toda modificación a la presente **Normativa** deberá ser notificada fehaciente a cada propietario y tendrá plena vigencia a partir de las 72 horas corridas de su notificación.-----

18.- ADMINISTRACIÓN DE LA “COMISIÓN TÉCNICA”: para el ejercicio de sus funciones, la **Comisión Técnica** deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) La primera **Comisión Técnica** nominada desarrollará su actividad en las oficinas del portal de ingreso, cedidas temporalmente sin cargo por el propietario desarrollista **Calamuchita Country Club S.A.** Las sucesivas comisiones técnicas, una vez constituidas, deberán fijar en el término de 48 hs., su domicilio en el ámbito del predio de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**, donde serán válidas todas sus comunicaciones, hecho que deberá ser comunicado a los socios propietarios según lo establecido en el estatuto social.-----
- b) La **Comisión Técnica** estará conformada por dos integrantes que actuarán en forma conjunta.-----
- c) La **Comisión Técnica** llevará un registro escrito de las decisiones significativas y comunicaciones más destacadas.-----
- d) Los gastos para el correcto funcionamiento y ejercicio de sus funciones deberán ser incluidos en el prorrato de los gastos comunes, siendo el desempeño de esta **Comisión Técnica** “ad honorem”. La **Comisión Técnica** prorrateará el costo de los gastos de los servicios comunes proporcionalmente al total de los lotes de la **“Urbanización Residencial Los Molles”**. La **Comisión Técnica** abrirá una caja de ahorro en entidad bancaria reconocida para que cada propietario deposite los importes liquidados mensualmente por la **Comisión Técnica**.-----

19.- INTEGRANTES PRIMERA “COMISION TECNICA”: Señor Leonardo Judez en representación de Calamuchita Country Club S.A. y el señor Javier Tamargo por sí.-

ANEXO 1.-

NORMATIVA DE CERCOS.-

Para la realización de cercos sobre veredas o límites de lotes vecinos se deberán tener en cuenta algunos aspectos; a saber:

Pautas generales: se podrá demarcar el perímetro de los lotes con cercos verdes arbustivos ornamentales, manteniéndose una altura de poda de hasta 1,50 mts., con especies indicadas según listado detallado por la **Comisión Técnica** y/o las utilizadas por el consorcio para demarcar el frente de la urbanización, las plazoletas y los bulevares, debiéndose autorizar cualquier otra especie proyectada. Asimismo, en los casos en los que la topografía y /o límites de los lotes lo justifiquen, con autorización puntual de la **Comisión Técnica**, podrán construirse maseteros de material, ladrillo, piedra, madera, etc., para implantar las especies arbustivas del cerco verde de una altura máxima de 30 centímetros sobre el terreno natural.

Lotes que tengan mascota: aquellos lotes que contaran con mascotas, de las permitidas por la presente normativa, están obligados a incorporar, a su entero cargo, al cerco verde ,un cerco de alambre según las siguientes pautas: se deberá construir un cerco verde (arbustivo) según normas sobre el límite de la propiedad, instalándose a la par, sobre el lado interno del lote, un cerco de alambre según normas técnicas, de tal modo que, una vez desarrollados los arbustos, el cerco de alambre quede oculto a la vista desde la calle o desde el lote vecino. Ad referéndum de la **Comisión Técnica**, los lados de los lotes que den a pasajes vehiculares podrán construirse con madera, vinculados con pilares de piedra y/o material, siempre que su diseño sea lo suficientemente cerrado como para impedir el paso de personas menores de edad y/o animales, propósito final de los cercos del presente ítem.

Normas técnicas para el cerco de alambre para lotes con mascotas: deberá tener una altura mínima de 1,20 y máxima de 1,50 mts., construido en alambre romboidal intermedio con postes cuadrados de madera. Un plano técnico del mismo podrá solicitarse a la **Comisión Técnica**.

Lotes que tengan pileta: aquellos lotes que contaran con pileta de natación están obligados a incorporar alternativamente a su entero cargo: **a)** se deberá construir un cerco verde (arbustivo) según normas sobre el límite de la propiedad, instalándose a la par, sobre el lado interno del lote, un cerco de alambre según normas técnicas, de tal modo que, una vez desarrollados los arbustos, el cerco de alambre quede oculto a la vista desde la calle o desde el lote vecino. Ad referéndum de la **Comisión Técnica**, los lados de los lotes que den a pasajes vehiculares podrán construirse con madera, vinculados con pilares de piedra y/o material, siempre que su diseño sea lo suficientemente cerrado como para impedir el paso de personas menores de edad, o con algún grado de incapacidad psíquica y/o física, propósito final de los cercos del presente ítem. **b)** Realizar un cerco de alambre según normas técnicas, sobre el perímetro de la pileta, absolutamente cerrado, siendo de responsabilidad del propietario mantener cerrado el acceso a la pileta.-----

Normas técnicas para el cerco de alambre para lotes con pileta: deberá tener una altura mínima de 0.70 y máxima de 1,50 mts., construido en alambre romboidal con postes cuadrados de madera. Un plano técnico del mismo podrá solicitarse a la **Comisión Técnica**.

“Tenga en cuenta que esta normativa está hecha para el resguardo de los niños”

- c) **Plantación de nuevas especies arbóreas:** no está permitida la plantación de Cipreses (en esta zona es atacada por un hongo que lo desmejora visualmente) y Moras (tienen una gran atracción para insectos molestos).
- d) **Plantación de arbustos:** no está permitido la plantación de Thujas (tienen una gran atracción para insectos molestos), o cualquier especie de la familia de los cipreses.
- e) **Poda de árboles:** sólo se permitirá con la autorización y control de la **Comisión Técnica**. El propietario que incurriera en el incumplimiento del presente Anexo, será pasible de la aplicación de multas y penalidades estipuladas en el Artículo 14 de la Normativa de la Urbanización Residencial Los Molles.-

ANEXO 3

NORMATIVA DE INGRESO AL LOTE

Con el fin de proteger las instalaciones subterráneas de los servicios existentes, se deberán realizar los ingresos vehiculares según lo dispuesto en el presente Anexo.

El propietario que no tuviera en cuenta la normativa de este anexo, y como consecuencia de ello ocasionara roturas o daños a las redes de los servicios comunes instalados y/o a los espacios comunes, deberá resarcir económicamente la reparación del mismo, sin perjuicio de las acciones legales directas o por repetición que le pudieran corresponder por la interrupción de la prestación del servicio dañado.

Ingreso vehicular al lote: el mismo deberá realizarse antes del inicio de obra o acopio de materiales, sea este ingreso definitivo o no.

EL ingreso deberá tener un largo de 2.50 metros, de los cuales 0.50 mts. deberán estar dentro de la superficie del lote, los 2.00 metros restantes deberán extenderse de la línea del límite del lote hacia el pasaje común (calle).-

Deberá asimismo tener un ancho mínimo de 4 metros; si por dificultades de maniobrabilidad en el ingreso lo exigiera, el ancho que da sobre la calle podrá tener hasta un máximo de seis (6) mts. (Ver croquis). Un plano técnico del mismo podrá solicitarse a la **Comisión Técnica**. La base del ingreso deberá realizarse con una loza de hormigón reforzado (para vehículos pesados) de 12 cm. de altura, con malla de hierro del 8 mm. con refuerzo de 10 mm., quedando su superficie superior al nivel de terreno existente. En aquellos lotes donde existiera desnivel entre la superficie del lote y la calzada, la Comisión Técnica deberá determinar conjuntamente con el propietario y/o constructor la ubicación y pendiente del ingreso. Una vez logrado el fraguado de la loza se deberá incorporar sobre esa base, ripio, con humedad suficiente para lograr una adecuada compactación. Si fuera el deseo del propietario podrá darle una terminación diferente con otros áridos o mampostería (ladrillo, laja, etc.). Sobre los 4 vértices de la loza construida, se deberá instalar postes de no menos de 1.00 metro de altura de un diámetro mínimo de 10 cm., que podrán retirarse cuando la obra haya concluido.

Esta loza deberá ser supervisada por la **Comisión Técnica** o quien ella designe, debiendo dar su aprobación antes de la cobertura final con áridos u otro material.

El propietario puede optar por un ingreso vehicular provisional. El mismo deberá contar con tres durmientes de 2.50 mts. por cada línea de eje vehicular (seis durmientes en total), de

los cuales 0.50 mts. deberán estar dentro de la superficie del lote, los 2.00 metros restantes deberán extenderse de la línea del límite del lote hacia el pasaje común (calle).-

Queda absolutamente restringido el ingreso vehicular a la vereda o lote antes de la terminación y aprobación del ingreso descripto.-----

El propietario que incurriera en el incumplimiento del presente Anexo, será pasible de la aplicación de multas y penalidades estipuladas en el **Artículo 14** de la Normativa de la Urbanización Residencial Los Molles.-----

Anexo 4

Retiro de las medianeras colindantes, frente y fondo de lote unificado.-

En el caso de aquellos lotes que surjan como consecuencia de la unificación de dos lotes colindantes, los retiros de las construcciones cubiertas, semicubiertas y/o pergoladas deberán respetar un retiro de seis metros de las medianeras colindantes y fondo. Para el frente del proyecto, concurrente con el frente del lote, se deberá respetar un retiro mínimo de ocho metros, cualquiera sea el tipo de construcción. En el caso de solicitar una excepción, la **Comisión Técnica** no podrá permitir en ninguno de los casos retiros menores a los establecidos en los punto **e)** y **f)** del **artículo 9** del presente reglamento.

La **Comisión Técnica** sólo considerará excepciones que estén sustentadas en la factibilidad de un proyecto para el cual las excepciones solicitadas incorporen una mayor armonía con el entorno preexistente, tanto en lo paisajístico y como en lo edilicio, y permitan integrar armónicamente el proyecto al entorno urbano y específico de la **Urbanización Residencial Los Molles**.-----

“URBANIZACION RESIDENCIAL KILOMETRO 81 ASOCIACION ADMINISTRADORA S.A”

Dejo constancia CONOCER el texto y sus alcances de la Normativa de Urbanización de la URBANIZACION RESIDENCIAL KILOMETRO 81 SOCIEDAD ADMINISTRATIVA S. A. y sus ANEXOS 1,2,3, y 4.- prestando así mismo conformidad a que la presente y sus anexos formen parte del cuerpo de la ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO. -----

En caso del incumplimiento o la inobservancia de la presente normativa, de cualquiera de sus cláusulas y/o Anexos, hará pasible al socio titular de dominio del lote ha ser apercibido, multado y/o exigirle estatutaria y judicialmente el resarcimiento por los daños y perjuicios ocasionados.-----

Por Comisión Técnica.....

Socio propietario:.....lote N°

Aclaración y N° documento.