

URBANIZACIÓN
“TERRAZAS DEL TAJAMAR”
REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

DEPARTAMENTO DE TACUAREMBÓ
URBANIZACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL - según la Ley 17.292 de enero del 2001 y sus
modificaciones N° 18.308, 18.367 y art 282 de la ley 19.149 con destino Turístico – Residencial

PUESTA DE MANIFIESTO – ABRIL 2017

Contenido

TERRAZAS DEL TAJAMAR REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.....	1
Artículo 1. Objetivos	4
Artículo 2. Generalidades	4
Artículo 3. Espacios comunes	4
Artículo 4. Características Constructivas	4
Artículo 5. Comisión de Arquitectura y Urbanismo (CAU)	4
Artículo 6. Condiciones para la Construcción	5
Ocupación	5
Retiros.....	5
Piscinas.....	6
Canchas Deportivas	6
Iluminación de espacios exteriores:	6
Toldos	6
Muelles o similares	6
Artículo 7. Materiales.....	6
Artículo 8. Cercos divisorios.....	7
Artículo 9. Grupos electrógenos, equipos de aire y otros:	7
Artículo 10. Forestación y Jardines	7
Espacios Comunes	7
Arboles.....	7
Cercos vivos	7
Reserva Natural	7
Artículo 11. Aceras	7
Cunetas.....	7
Banquinas	8
Artículo 12. Instalaciones Sanitarias	8
Abastecimiento de agua	8
Saneamiento.....	8
Artículo 13. Alimentaciones Eléctricas	8
Artículo 14. Permiso para Construir	8
Artículo 15. Ampliación y modificaciones	8
Artículo 16. Plazo de validez de Aprobación.....	9
Artículo 17. Recaudos	9
Artículo 18. Unificación de Lotes.....	10
Artículo 19. Ejecución de las obras	10
Artículo 20. Carteles de Obra.....	11
Artículo 21. Mantenimiento y Cuidado de la Obra	11
Artículo 22. Mantenimiento de los Terrenos	12
Artículo 23. Inspección	12
Artículo 24. Suspensión de Obra	12
Artículo 25. Obra Paralizada	12

Artículo 26. Modificaciones	12
Artículo 27. Norma de Aplicación supletoria	13
Artículo 28. Penalidades	13
Artículo 29. Incorporación del Presente Reglamento.....	13

Artículo 1. Objetivos

El presente reglamento pretende regular en forma armónica las construcciones, obras de infraestructura, paisajismo y forestación tanto de las unidades particulares como los espacios de dominio común y los de dominio específicamente de la IMT. El proyecto pretende desarrollar un espacio armónico, recreativo, residencial, muy vinculado con la naturaleza donde el cuidado ambiental y su desarrollo son condiciones fundamentales.

En suma, la reglamentación pretende "ordenar" un complejo urbanístico con "un nuevo estilo de vida".

Artículo 2. Generalidades

Toda obra de infraestructura a realizarse deberá ajustarse a las normativas Municipales y Nacionales vigentes; en tal sentido la urbanización tendrá carácter de Cerrada, por lo que no se encontrará al libre uso público y el reglamento interno regula el acceso a particulares.

- A: previo al inicio de las obras deberá obtenerse el permiso de construcción pertinente y la autorización de la Administración.
- B: Ante cualquier imprevisto o dudas al respecto, intervendrá la Comisión de Arquitectura y Urbanismo de Terrazas del Tajamar

Artículo 3. Espacios comunes

Se entiende por tales a todos los sectores que son compartidos en su uso por los copropietarios, los cuales están marcados en el mapa: calles, sector T: tajamar, sector C destinado a parque, Sector B destinado a actividades de ocio y Club House, Sector A destinado a actividades de ocio y circuito perimetral al lago (peatonal). El cuidado, la conservación y mejora de los mismos estará a cargo de la Administración, la cual dependerá de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 4. Características Constructivas

En cada predio sólo se podrá construir una vivienda unifamiliar, por lo que no está permitido en ningún caso el uso multifamiliar, comercio o industria.

Los predios no podrán subdividirse.

Las construcciones secundarias autorizadas serán las destinadas a personal de servicio, huéspedes, barbacoas, parrilla, garaje, etc. estas construcciones deberán formar un conjunto armónico, evitando hipertrofiar las construcciones en varios volúmenes separados que finalmente desvirtúen el espíritu del proyecto urbanístico de vivienda aislada. En tal sentido, la Comisión de Arquitectura tendrá la potestad de rechazar el o los proyectos que no cumplan con estos aspectos.

Esta expresamente prohibido construir criaderos de animales o gallineros o la tenencia de ganado vacuno porcino o lanar. Igualmente, se prohibirá la tenencia de perros de razas peligrosas para las personas que habitan el barrio.

Las conexiones de agua, electricidad, etc. desde las calles del barrio, corren por cuenta y cargo del propietario del predio.

Las antenas de TV, parabólicas de gran tamaño, antenas de VI-1F no se permitirán en los predios individuales.

Artículo 5. Comisión de Arquitectura y Urbanismo (CAU)

Se creará una CAU la que se conformará con la representante de 1 Administración y 1 Arquitecto. Dependiendo de los temas a resolver se sumarán otros profesionales como Agrónomos, Ing. ambientales, Abogados, Escribanos, etc.

Esta Comisión tendrá como objetivo interpretar, fiscalizar y poner en funcionamiento el presente reglamento.

Cuando se hayan vendido el 60% de los predios, la designación de los integrantes de la CAU quedará en manos de la Asamblea de Propietarios.

La CAU aprobará, rechazará u observará los proyectos presentados y podrá resolver sobre temas no previstos. Las decisiones de la misma serían inapelables

Esta Comisión, luego de ser nombrada por la Asamblea de Propietarios podrá proponer modificaciones al presente reglamento, atendiendo a razones de interés común y beneficio comunitario.

Artículo 6. Condiciones para la Construcción

Altura máxima: es la máxima altura de la edificación, medida a partir de la recta de comparación, hasta el tope del pretil ultimo nivel (en el caso de cubiertas horizontales) o hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente del techo y el plano de arranque del mismo (en el caso de cubiertas inclinadas).

La altura máxima en Planta Alta será de 7m, respetando los porcentajes de ocupación. La altura máxima en Planta Baja será de 3,5m.

La recta de comparación es una recta contenida en el plano vertical secante en el medio del volumen edificado y perpendicular al frente del predio. Está definida por el punto de intersección del límite del predio con el plano y el punto de intersección de este con el límite opuesto de la manzana, ambos a nivel del terreno natural. Cuando existan en el predio puntos que disten sobre una vertical más de 1,30 mts respecto de la recta de comparación, esta se podrá quebrar de acuerdo a la poligonal que una los referidos puntos.

El proyecto deberá incluir altimetría y curvas de nivel del terreno cada metro (en la actualidad dicho estudio ya está presentado ante la IMT, a cargo del Agrimensor Martin Ríos Roches) para poder apreciar si se respeta el espíritu del emprendimiento.

La realización de taludes (rellenos) tendrá un máximo tolerable de 1,5 mts de altura; y en caso del escurrimiento de las pluviales, se admitirá la profundización adecuada que permita el correcto desagüe del terreno.

Ocupación

En cada predio se permitirá la construcción de una vivienda principal cuyo metraje mínimo es de 90 m2.

Definiciones:

FOS: porcentaje máximo de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la proyección de la edificación sobre el terreno.

FOT: porcentaje que multiplicado por la superficie de la parcela permite obtener la superficie total máxima edificable sobre dicha parcela.

Valores:

FOS Subsuelo: se admitirá hasta un 10% de ocupación (FOS/SS = 10%)

FOS Planta Baja: se admitirá hasta un 20% de ocupación (FOS/PB = 20%)

FOS Planta Alta: con el objetivo de preservar las visuales se establecieron diferentes porcentajes de ocupación en Planta Alta, (FOS/1 zona A: 5%, zona B: 10%, zona C: 15%).

En el caso de existir dobles alturas y/o escaleras, el área de vacío no considerará en un 50% para el cálculo del FOS/1 y FOT.

FOS Verde: se deberá mantener un 70% del área enjardinada, libre de edificaciones y con especies preferentemente ornamentales.

Para el cálculo del FOT computarán todo tipo de techados, a no ser los aleros de hasta 0,90 mts de ancho y las pérgolas.

Para el cálculo de áreas a construir y correspondiente pago de los valores municipales, regirá las normas municipales generales de construcción.

Retiros

Todas las edificaciones a construir deberán cumplir con los retiros correspondientes, sujetos a las normas municipales vigentes, y se define como retiros non – edificandi.

Retiro de Ruta Nacional N° 5: 50 mts.

Retiro de Camino Vecinal: 20 mts.

Retiro frontal de calles internas: 10 mts.

Retiros laterales: 5 mts.

Retiro predios linderos: 17 mts.

Retiro Posterior: 15 mts.

En cuanto a los retiros, se establece una excepción que compromete al lote 39 el cual tiene una platea construida hace mas de 12 años y sobre la cual se instalo un "Show Room" con todas las comodidades para recibir a los interesados en el proyecto: esta platea avanza en una de sus esquinas 2 mts sobre el retiro posterior.

Piscinas

No serán consideradas para el cálculo de los factores de ocupación y los retiros serán medidos desde el espejo de agua. Siempre deben de respetar los ya nombrados.

Tanto la pileta como los bordes de la misma no podrán exceder de 20cm de altura respecto al promedio del nivel del terreno; este es un típico caso en el cual se autorizan movimientos de tierra tipo taludes ya que el terreno en declive así lo requiere. El espíritu de la reglamentación es evitar una imagen similar al "tanque australiano" para ser utilizada como piscina.

Deberán llevar filtros correspondientes y su evacuación deberá destinarse al riego o al drenaje dentro del predio, cualquiera sea el método, este no deberá afectar al predio vecino, aunque estos no estén edificados.

Los equipos de filtrado de piletas que provoquen ruidos deberán ser colgados de tal manera que minimicen la contaminación sonora. En caso de ser necesario, la Comisión podrá sugerir la construcción de barreras sonoras. Se recomienda el cercado de las piscinas, y se exige en los casos de no contar con cercado del predio.

Para el cálculo de áreas a construir y correspondiente pago de los valores municipales, regirá las normas municipales generales de construcción.

Canchas Deportivas

Las canchas privadas que se construyan en los predios deberán tener la autorización previa de la CAU a los efectos de no causar molestias al predio lindero. En ningún caso se permitirá el juego Nocturno, ni tampoco su iluminación.

Las canchas de Tenis con polvo de ladrillo solo serán permitidas si tienen un sistema de cerramientos laterales que impida la voladura de polvo con el consiguiente perjuicio para los vecinos.

Iluminación de espacios exteriores:

Insistiendo en el espíritu del proyecto, hacemos especial hincapié en la belleza de "la noche de campo", la contemplación de las estrellas sin la molestia de los focos interminables y potentes de las ciudades. Es deseable que la iluminación exterior se reduzca a su mínima expresión.

La Administración cuidará celosamente este aspecto, en lo referente a los espacios comunes y cada propietario deberá presentar, junto con su proyecto un Plano de Iluminación exterior que será analizado.

No está permitida la instalación de columnas de alumbrado, por lo que la iluminación exterior estará adosada a las edificaciones, o en el caso de los jardines y su caminería podrá utilizarse luminarias de hasta 80cm de alto.

Toldos

No están permitidos toldos con soportes verticales, solo se admitirán los que sean fijos o rebatibles aplicados a la fachada.

Muelles o similares

Actualmente ya existe uno, destinado a actividades recreativas y pesca deportiva.

Podrán construirse nuevos, pero siempre serán de dominio colectivo, ya que el espejo de agua y sus alrededores son colectivos.

No se permitirá la construcción de muelles en hormigón.

Está expresamente prohibido la utilización de embarcaciones motorizadas ya que se prioriza la preservación del medio ambiente y la no contaminación sonora.

Artículo 7. Materiales

Considerando que el respeto por el "Paisaje Natural" es la columna vertebral del emprendimiento, las construcciones deben integrarse entre sí y con la naturaleza.

Las construcciones deben realizarse con materiales de buena calidad, mediante procedimientos aceptados por la Comisión de Arquitectura. La bondad de los materiales debe garantizar su buen envejecimiento y que no distorsione con el tiempo al aspecto exterior de las viviendas.

No se admitirán construcciones Prefabricadas estandarizadas.

No se podrá utilizar Paja como material de cubierta de techos, ni chapa galvanizada sin pintar, ni fibrocemento sin pintar.

Los Tanque de agua o combustibles deberán estar a nivel o bajo tierra.

En el caso de que la cubierta horizontal, deberá estar constituida por una losa de hormigón armado, no se admitirá la impermeabilización (membranas asfálticas, tratamientos asfálticos o acrílicos, etc.) quede a la vista. El mismo criterio se mantendrá para las paredes de las viviendas.

Las terminaciones que se admitirán sin más trámite serán: Revoques con pintura o similar, Revestimientos de madera, Hormigón visto, Ladrillo visto, Ladrillo bolseado, Revestimiento de Piedra Natural de cualquier tipo.

Artículo 8. Cercos divisorios

En ningún caso se permitirá la construcción de una cerca diferente a la diseñada por el emprendimiento. A efectos de mantener la armonía los mismos serán de madera con 2 tablas horizontales de color natural y con postes de hasta 80cm de alto. El complemento de los cercos puede realizarse con cerco verde con una altura máxima de 1.5 mts.

Los tendederos de ropa deben tener un recubrimiento (inicialmente esterillas o similar) hasta lograr un cerco vivo o pantalla vegetal, si es esa la opción elegida.

Artículo 9. Grupos electrógenos, equipos de aire y otros:

Los grupos electrógenos deberán contar con un gabinete acústico y naturalmente se respetará los retiros legales, y ocultos visualmente mediante técnicas de jardinería.

Artículo 10. Forestación y Jardines

Espacios Comunes

Queda especialmente prohibido extraer o podar arboles o arbustos en las zonas comunes sin la previa autorización de la CAU.

Tanto el cuidado como la remoción o sustitución de las especies es de exclusiva responsabilidad de la Administración.

Arboles

No se permitirá la creación de "cortinas de arboles" especialmente de eucaliptus, pinos, álamos, etc. La plantación debe ser coordinada con la Administración para no interrumpir la visión y el paisajismo desde todos los ángulos.

Distancia de plantado mínimo obligatorio: 3 mts de lotes contiguos, excepto los arboles de desarrollo piramidal.

Las especies que tienen prioridad para cultivarlas son las que son especialmente ornamentales por excelencia: Palmeras en todos sus tipos, Araucarias, Pinos piramidales, etc.

Cercos vivos

En el caso de plantarse cercos vivos, se recomienda dejar una distancia mínima de 0,5 mts de la línea, de tal manera que el mismo no invada el terreno del vecino y promover un buen desarrollo de los arbustos para crear una pared verde compacta.

El cerco vivo no podrá superar la altura de 1,50 mts, manteniendo la altura del mismo mediante poda.

No se admiten cercos verdes en los límites de la propiedad colindante con el lago.

Reserva Natural

Se deberá conservar por lo menos un 20% de la superficie del terreno en su estado natural, para así conservar las especies animales y vegetales del lugar, además ayuda a evitar el exceso de consumo de agua en riego y evitar la saturación del mismo.

Artículo 11. Aceras

El espacio comprendido entre la línea de frente de cada lote y el borde de la calzada es parte de la calzada interna y en consecuencia del espacio común.

Cunetas

Las mismas deberán ser de borde suaves y curvos, de tal manera que permita el desplazamiento de máquinas cortadoras de césped y deberán de mantenerse libre de materiales u objetos. No se podrá modificar, ni revestir las cunetas con ningún material de ningún tipo, sin la expresa autorización de la CAU.

Banquinas

Las banquetas deberán estar libres de todo objeto y materiales, debiendo ser su cobertura con pasto natural o sombreado. Las banquetas y banquetas permanecerán enjardinadas y el acceso se realizará con pasajes según detalles entubando las pluviales (sección mínima 50cm, siempre respetando el Estudio Hidráulico y Proyecto Desagüe de Pluviales). Estos accesos a los lotes tendrán un máximo de 5 mts de ancho; en el caso de construirse 1 acceso vehicular y 3mts de ancho en el caso de construirse 2 accesos vehiculares y se permitirán 2 para vehículos y 1 peatonal. Estos accesos serán construidos a costo del propietario del predio.

Artículo 12. Instalaciones Sanitarias

Abastecimiento de agua

El agua destinada al riego y/o llenado de piscinas no se podrá extraer del suministro de OSE.

El o los tanques de reserva de agua deberán tener una capacidad mínima de 1000 lts y deberá enterrarse o estar a nivel del suelo. En los casos que el propietario desee elevar un tanque para utilizar el desnivel, deberá recubrir el mismo, a los efectos de, mantener la estética, por lo mismo no se admitirán torres ni molinos o similares.

Saneamiento

se debe construir una planta Cámara Séptica (3 fosas) individual de tratamientos de efluentes según las especificaciones técnicas y lo reglamentado por la Intendencia de Municipal de Tacuarembó.

Las fosas sépticas serán diseñadas con un tiempo de retención de 24 horas, con el fin de retener todos los sólidos sedimentables. Las fosas requerirán ser limpiadas anualmente entre los meses de setiembre u octubre.

Para asegurar una periódica realización de las tareas de control y mantenimiento en todas las viviendas del emprendimiento y consecuentemente el buen funcionamiento del sistema, la Administración podrá coordinar la ejecución.

Artículo 13. Alimentaciones Eléctricas

En la urbanización tendrá tendidos eléctricos elevados de Media Tensión desde 2 Trafos ubicados en la Ruta 5, según requerimientos de UTE. Desde allí hasta los predios el tendido será elevado, hasta la entrada de cada predio; y de estos en adelante serán por cañerías subterráneas hasta la casa habitación a efectos de minimizar el impacto visual.

Artículo 14. Permiso para Construir

Previo al inicio de las obras deberá de presentarse ante la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (CAU) el proyecto de todas las edificaciones a realizar, acompañado de los recaudos gráficos correspondientes al proyecto paisajístico.

La comisión contara con el plazo de 7 días hábiles para requerir ampliación de información o modificaciones sugeridas al proyecto.

Informada favorablemente la propuesta, la CAU deberá enviarla al Administrador, quien autorizará la presentación ante la IMT.

La Administración archivara el juego de plano en papel, su versión digital en CD o DVD y el informe de la CAU y visara un juego en poliéster. Este último deberá ser presentado ante la IMT para gestionar el Permiso de construcción.

La presentación de esta documentación o eventual anuencia de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, no constituyen un permiso para el inicio de las obras.

Este deberá ser gestionado ante los entes oficiales correspondientes por parte del propietario del predio.

Al finalizar las obras los propietarios deberán de presenta a las Administración copia fiel del Final de Obra de Sanitaria con plano, copia fiel del Final de Obra de BPS u copia del Certificado de Habilitación Final de Obra por la IMT.

Artículo 15. Ampliación y modificaciones

Todo proyecto de ampliaciones y/o modificaciones de las construcciones existentes, o de construcciones aprobadas y en ejecución, deberá contar con la aprobación de la CAU.

Artículo 16. Plazo de validez de Aprobación

La aprobación otorgada al proyecto por la Administración tendrá un año de validez, para comenzar las obras, caducando automáticamente si en ese periodo o comienzan las obras.

Artículo 17. Recaudos

La documentación requerida para gestionar la autorización de una edificación firmada por el copropietario y por el profesional responsable del proyecto (Arquitecto o Ingeniero habilitado por la IMT), será como mínimo la que figura a continuación:

- Carta de Presentación, con indicación expresa del lote, con la firma del propietario, la del Arquitecto proyectista y la del Director de Obra designado, donde estos hagan constar que conocen y aceptan los términos de este Reglamento y se compromete a cumplir con sus disposiciones actuales y las que puedan resultar de las reformas que dispongan los habilitados a estos efectos.
- Fotocopia del Compromiso de Compraventa o del Título de Propiedad del predio.
- Carta de la Administración, con constancia de estar al día con el pago de todas sus obligaciones contractuales.
- Plantas de Ubicación. Se graficará:
 - La ubicación del lote dentro del complejo en esc. 1/1000, indicando N° de Padrón, manzana y localidad; medidas del área y orientación de la misma.
 - La implantación de las edificaciones dentro del predio en esc. 1/200, con cotas del polígono del terreno y del proyecto y la Forestación existente y la proyectada.
- Planos de Plantas, Fachadas y Cortes suficientemente acotados, con indicación de los destinos de los diferentes locales, en esc. 1/100 a 1/50.
 - Escaleras: dimensionado, paso libre e iluminación, detalle a escala 1/20 de escaleras compensadas, espesores de entepiso y muros, indicación detallada de salientes cerrados y balcones (con línea punteada), ventilación en baños y cocinas, área útil de dormitorios en plata alta, indicación de dimensiones y superficies de locales y patios, cuando sea de orden mínimo
 - Estacionamiento: acotado de cocheras.
 - Plano de Cubiertas: Escala 1/100 o 1/50, indicando el escurrimiento de pluviales.
 - Fachadas: 4 vistas exteriores, con indicación de materiales, en esc. 1/100 o 1/50, una de ellas en color definitivo o con indicación específica del color.
 - Corte longitudinal del terreno con sus construcciones, graficando la Recta de Comparación y el nivel natural del terreno e indicando las alturas según lo previsto en el Art. 6
 - Corte Longitudinal de piscina a esc. 1/50 acotando las diversas profundidades.
 - Indicación de ubicación y características de terminación de: piletas de natación, con sus veredas y casillas de bombas; quinchos y parrillas, instalaciones deportivas y detalle de toda otra construcción e instalación, en esc. 1/100 o 1/50.
- Plano de obrador: Plano de obrador proyectado para la totalidad de las construcciones, con indicación de dimensiones, accesos y vallados, este deberá tener la característica de ser provisorio.

- En caso en que la construcción sea del tipo pre moldeadas y/o llave en mano se deberá adjuntar una nota que especifique el sistema constructivo y un folleto, fotos o cualquier material grafico ilustrativo que resulte para su comprensión. Se deberá tener en cuenta que el sistema constructivo debe ser aprobado por la CAU.
- Planos Sanitaria, abastecimiento agua fría y desagües aguas servidas y pluviales

Los planos se presentan en poliéster, dibujados prolijamente y con una expresión grafica que permita la clara comprensión del proyecto.

En cada plano se dibujará un rotulo en el extremo inferior derecho, donde figuren con letra imprenta: el contenido del plano, escala, fecha y los nombres del Propietario, Técnico y Constructor.

Se usarán las siguientes convenciones para el dibujo de muros:

- Negro lleno: a construir.
- Doble línea gruesa y espacio intermedio blanco: construcción existente.
- Doble línea gruesa y espacio intermedio rayado inclinado: a demoler.

Las modificaciones en los planos deben quedar salvadas por escrito.

Se presentará un juego en papel que quedará en poder de la administración y el juego de poliéster mencionado que será visado para su presentación ante la IMT.

No se aceptarán recaudos gráficos inferiores al tamaño A4 (210mm por 297mm) exigiéndose a las laminas mayores que vengan dobladas de acuerdo a las normas UNIT de manera que no superen dicho tamaño y que su rotulo quede visible. Las carpetas que no cumplan con estos requisitos, serán rechazadas.

El Administrador no asume responsabilidad alguna para el caso que el proyecto en cuestión aun habiendo sido aprobado y visado por el Administrados sea observado y/o rechazado por la Dirección de Control Edificio, siendo responsabilidad del Copropietario producir modificaciones al proyecto que sean requeridas por dicha Dirección y en el caso que la obra ya se encontrara construida o en construcción realizar las reformas, modificaciones y demoliciones si fuera necesario que dicha Dirección considere necesarios para la normalización de la obra.

Todo proyecto de ampliación o modificación de construcciones existentes, deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente para las obras nuevas.

Toda modificación del proyecto autorizado deberá someterse al mismo trámite de aprobación original.

Artículo 18. Unificación de Lotes

En caso que el Copropietario desee construir una vivienda unifamiliar sobre 2 o más predios, deberá solicitar formalmente la unificación de ambos lotes en un solo lote. En este caso los parámetros de construcción serán los que correspondan al lote unificado resultante.

La unificación de los lotes deberá realizarse en un todo de acuerdo a lo que fije el reglamento de Copropiedad y las Ordenanzas Municipales vigente. En el caso que la unificación de los lotes no esté aprobada al momento de la presentación de los planos por parte del Copropietario, la presentación y aprobación de los mismos por parte del Administrador de la Urbanización se realizara Ad Referéndum de la aprobación de la unificación y a exclusiva cuenta y riesgo del Copropietario.

Se exceptúa el caso en que el padrón anexo sea usado exclusivamente como jardín, manteniéndose libre de construcciones y a su vez la vivienda respeta los parámetros (FOS, retiros, etc.) del padrón en que se implanta.

Artículo 19. Ejecución de las obras

No se permitirán obras, ni ruidos molestos los sábados, domingos y feriados.

El horario de trabajo será desde las 7:00 a las 18:00 horas.

La CAU tiene expresa facultad para fijar los criterios generales aplicables en tal sentido para resolver casos puntuales (Ej: cambio de horario por la estación del año)

El personal deberá estar registrado en la administración y NO podrá pernoctar en la obra, con excepción del sereno. Se considerará especialmente por la CAU el caso puntual de obras ejecutadas con empresas no departamentales.

En cualquier caso, la lista del personal debe contener datos personales, cargo que ocupa, oficio, ocupación y los respectivos horarios de trabajo.

Solo se permitirá un sereno por cada predio.

En caso de lluvia se cerrará el acceso a la obra y la administración no asume responsabilidad por los perjuicios que de ello puedan derivarse.

Será responsabilidad del prominente adquiriente avisar a contratista y proveedores.

Esta restricción no cesa necesariamente con la lluvia, sino cuando las condiciones de humedad del suelo lo hagan conveniente. Quedando establecido que de producirse daños en los caminos, cunetas y banquetas por este motivo; el responsable se hará cargo de su arreglo o reponer económicamente los daños realizados.

Queda expresamente estipulado que la entrada de materiales en camiones o similares será por una entrada independiente en "el camino vecinal" (Ruta 5 vieja) y coordinado en TODOS los casos con el Administrador.

No se permitirá ingresar al emprendimiento (una vez terminadas las calles) con semirremolques o camiones con acoplado. El peso de los camiones no podrá exceder las 10 toneladas por eje. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo definirá la entrada y el recorrido para cada predio particular, así como también el horario de carga y descarga del material.

La obra se cerrará con malla de color verde (0,5 mts al interior).

La superficie máxima de la casilla de obra será de 5 mts por 3 mts, con la altura máxima de 2,50 mts y pintada en su totalidad de color verde oscuro. Debe contar con baño para personal de acuerdo a las normativas nacionales y municipales; podrá ubicarse en el límite frontal de la propiedad (pudiendo invadir el retiro).

Para facilitar el control de la Seguridad, el obrador deberá contar con cerradura y dejar una luz encendida durante la noche.

Serán responsables el Copropietario, el director de obra y el constructor del cerramiento y cuidado de cada predio.

La Administración no se hará responsable por deterioros, faltantes o irregularidades varias que se pueden dar en cada obra.

En caso de suspensión de los trabajos por más de 60 días corridos, se exigirá que el promitente adquiriente se obligue a mantener el lote totalmente libre de malezas, enseres y equipos, como así también efectuar tareas de limpieza, corte de césped necesario, cierre de la obra y obrador.

En el caso que las obras sean detenidas por más de 120 días, se someterá el caso a la CAU.

Artículo 20. Carteles de Obra

En la obra se deberá colocar a la vista un cartel de medidas mínimas de 1 x 0,50 y máximas de 2 x 1 mts; con los siguientes datos:

- Director de Obra y N° de Registro Municipal
- Fecha y N° de Aprobación por parte de la CAU
- Fecha de Aprobación y N° de el expediente en la IMT

Sera opcional la indicación del nombre de la empresa y constructora y de otros accesorios técnicos.

No podrá colocarse carteles de Publicidad de NINGUNA especie. (Ej: inmobiliarias, empresas, proveedores, barracas, etc.)

La información acerca de los lotes disponibles para la venta, los reservados, así como los eventuales alquileres de construcciones futuras estará disponible en las Oficinas de la Administración.

Artículo 21. Mantenimiento y Cuidado de la Obra

El Copropietario será responsable del cumplimiento de las siguientes normas, pudiendo privadamente responsabilizar a terceros, atento a que está terminantemente prohibido la utilización de los espacios comunes y/o terrenos vecinos para el acopio o deposito de materiales de construcción. Deberá procurarse la mayor pulcritud y limpieza posible en las obras.

Limpieza y Mantenimiento: mantener la limpieza de las calles durante la ejecución de la obra. Mantener limpio el terreno de malezas y basura, sea estando en baldío o en construcción o con la obra detenida.

Para la basura resultante en las obras se autoriza la utilización de tanques de 200 lts; todos estos ítems serán de responsabilidad del propietario.

Descarga de materiales y preparación de mezclas. No se puede descargar ni prepara mezclas fuera de los límites del terreno. No arrojar basura ni desperdicios de ningún tipo en las cunetas.

Horario y permanencia del personal de obra: No está permitida la permanencia del personal de obra dentro del predio, fuera del horario de trabajo. El personal de obra no puede hacer uso de los espacios comunes. Queda especialmente prohibida la pesca en lago existente. Si se comprobara tal infracción, se solicitará la sustitución del operario en forma inmediata. De no llegarse a la identificación del mismo, la CAU podrá suspender la obra por 10 días corridos.

No está permitida la presencia de perros en la obra.

Artículo 22. Mantenimiento de los Terrenos

El propietario será responsable del mantenimiento de su predio este construido o no; por tanto, conjuntamente con el área de veredas, banquetas y cunetas linderas debe mantenerlas desmalezadas y con una altura de pasto no superior a los 10 cm.

Se insiste en el cuidado de cada unidad para mantener la uniformidad y la armonía del barrio.

En el caso del Copropietario hiciera caso omiso a este artículo, la Administración procederá a las tareas mencionadas y se cargará los costos al propietario.

Previo al inicio de las obras de construcción civil en las propiedades privadas y cuando el predio se mantiene sin cesar, la Administración podrá realizar el corte de césped.

Terminada la construcción, cuando por ausencia, omisión o descuido del propietario no realice las tareas de mantenimiento general mencionados, se cobrará no solamente el costo del mismo, sino también una multa del 100% del gasto efectuado. Sin perjuicio de ello, la CAU podrá optar por intimar fehacientemente al promitente adquirente o copropietario, para que realice los trabajos referidos y vencido el plazo ACORDADO, si no lo ha hecho, a COBRAR UNA MULTA a determinar por la CAU, por cada día de mora en el incumplimiento.

Artículo 23. Inspección

Finalizada la tarea de los cimientos, se deberá solicitar a la Comisión la verificación de la implantación de las construcciones en conformidad con los planos aprobados. A tales efectos, deberían estar a la vista los mojones que marcan los límites de la propiedad.

En caso que se realicen movimientos de suelo, rellenos, modificaciones de cota de nivel, previo al enjardinado, deberá solicitarse una inspección por la CAU, ya que en el caso de los taludes o rellenos no podrán superar 1.50 mts de altura; ya que, si eso ocurriera, a esa altura se suman las alturas de edificación máximas permitidas en el Artículo 5.

De mediar diferencias entre lo establecido en este Reglamento y lo efectivamente realizado, se podrá instruir la remoción o el trasplante inmediato (si se tratare de árboles), pudiendo de esta forma afectar los trabajos efectuados; en estos casos los gastos ocasionados serán por cuenta del copropietario.

Artículo 24. Suspensión de Obra

El administrador ordenará la suspensión de la obra que se construya sin la autorización correspondiente o que, teniéndola, no se ejecute de acuerdo a la documentación existente y acordada por todas las partes.

Cuando la orden de suspensión no sea acatada, el Administrador formulará la correspondiente denuncia ante la Intendencia Municipal de Tacuarembó. Sin perjuicio de ello, el Administrador podrá impedir el acceso al predio del personal afectado y aplicar las penalidades que al respecto determine el reglamento.

Artículo 25. Obra Paralizada

Si por causa de fuerza mayor, la obra debiera permanecer detenida por más de 90 días, y no se advierten intenciones de continuarla en los próximos 15 días, se deberá demoler el obrador, retirar materiales y equipos del predio, eliminar eventuales riesgos a terceros y mantener el predio de acuerdo al artículo 22. En este caso debe quedar un vallado perimetral de las construcciones adecuado y pintado de verde oscuro.

Artículo 26. Modificaciones

Además de las disposiciones que la Asamblea de copropietarios puede decidir por sí misma mediante voto y por mayoría (una vez instalada), la Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá proponer modificaciones al presente documento, debidamente fundadas y alineadas con el espíritu del proyecto.

Artículo 27. Norma de Aplicación supletoria

En caso de silencio de las presentes normas es de aplicación supletoria todo aquello que este incluido en el Texto de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente vigente en la Intendencia Municipal de Tacuarembó.

Artículo 28. Penalidades

En casos de transgresiones al presente Reglamento por parte del propietario, técnicos, contratistas o personal contratado por este, la CAU informará a la Administración quien podrá aplicar las siguientes sanciones.

- Multa de hasta 5 veces el valor de los gastos comunes correspondientes a la parcela en infracción.
- Paralización de las obras
- Retiro de materiales depositados fuera de los límites del predio en cuestión y cobrar los costes al propietario.
- Fijación de gastos comunes adicionales por obra paralizada.
- Demolición de lo ya construido con cargo del Propietario

Artículo 29. Incorporación del Presente Reglamento

Sera de carácter obligatorio, la incorporación del presente reglamento y sus modificaciones (firmado por el promitente comprador) en TODAS LAS ESCRITURAS traslativas de dominio de propiedades ubicadas dentro de la urbanización; debiendo los adquirentes expresar conformidad con el sometimiento a sus términos y aceptar que su cumplimiento es condición esencial y prioritaria para el correcto y armónico funcionamiento del colectivo comunitario privado.

Tacuarembó, abril de 2017.

Responsables: Gustavo López Miguel Ferraz

