

FRACCIONAMIENTO ALDEA SUIZA
PLAYA AZUL – COLONIA – URUGUAY

Reglamento de buena convivencia y pautas de construcción

OBJETIVO

El objetivo del presente reglamento es garantizar una armónica convivencia entre los habitantes de los lotes del "Fraccionamiento Aldea Suiza", exaltándose valores fundamentales como los son la buena vecindad, el respeto al prójimo, la solidaridad, la camaradería y las buenas costumbres. La buena convivencia deberá desarrollarse siempre salvaguardando la naturaleza, preservando de esta forma el medio ambiente y el carácter residencial del fraccionamiento. Lejos de buscar restringir algún derecho, el presente pretende proteger a todos los propietarios para lograr una buena y sana convivencia.

GENERALIDADES

La totalidad de las obras urbanísticas y edilicias a realizar dentro del "Fraccionamiento Aldea Suiza" se regirán por las normativas nacionales y departamentales vigentes y que se dictaren en un futuro.

ALCANCE

El presente reglamento se aplica a todos los propietarios de los lotes y padrones del "Fraccionamiento Aldea Suiza", así como a promitentes compradores, los que son responsables de su cumplimiento por los eventuales arrendatarios, usufructuarios u ocupantes a cualquier título.

DE LA URBANIZACIÓN

DESTINO DE LOS LOTES

El único destino de los lotes o padrones será el de casa habitación, pudiéndose previo acuerdo entre la mayoría de los propietarios variar el destino de alguno.

FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

a) Circulación

La circulación en cualquier tipo de vehículo dentro del predio del fraccionamiento deberá realizarse a un máximo de velocidad de 30 km por hora y se regirá por la Reglamentación de Tránsito de la Intendencia Municipal de Colonia.

b) Estacionamiento

El estacionamiento deberá efectuarse en los lugares autorizados para este fin, debiendo respetarse las áreas comunes y de entrada y salida del fraccionamiento.

c) Tenencia de animales

Los animales domésticos no podrán permanecer sueltos dentro de la urbanización, siendo responsable cada dueño de mantener el o los suyos dentro de los límites de su lote o padrón, y de cualquier disturbio o molestia que pudiera causar, debiendo resarcir el daño en su caso. No se podrá tener, ni siquiera cercados, animales como aves de corral, bovinos, ovinos, equinos, suinos, etc.

d) Ruidos y emanaciones molestas

No se podrá generar ruidos que puedan considerarse como molestos según la ordenanza municipal vigente, ni emanaciones tóxicas, o no tóxicas que produzcan olores desagradables. Toda reunión y/o celebración social deberán llevarse a cabo respetando las limitaciones horarias y evitando ruidos que molesten a los vecinos.

e) Carteles y publicidad

Atendiendo al destino casa habitación no estarán permitidos carteles indicadores de publicidad en los lotes, salvo aquellos que sean de tipo inmobiliario.

f) Iluminación

La iluminación exterior de cada unidad no podrá ubicarse fuera de los límites del predio, y en ningún caso podrá estar dirigida hacia las vías de circulación o predios linderos de forma que produzca molestias o encandilamiento.

g) Residuos

Los residuos deberán ser depositados en los puntos, recipientes y horas adecuadas para su posterior recolección. Si se produjeran derrames de basura, el propietario de la unidad deberá proceder a su recolección. No se podrá realizar quema de poda u otros residuos, salvo autorización previa otorgada por la mayoría de los propietarios de los lotes.

h) Alarmas particulares

No podrá dejarse una vivienda con alarma activada sin servicio de respuesta.

NORMAS RELATIVAS A LA CONSTRUCCION

Carácter residencial de la zona

Las construcciones a llevarse a cabo deben adecuarse al interés general y al carácter residencial de la zona. En consecuencia no podrán establecerse locales comerciales, pensiones, hoteles ni otras actividades lucrativas, de acuerdo a lo que establece el presente reglamento, excepto previa autorización de la mayoría de los propietarios de los lotes.

Planos

Los planos correspondientes a construcciones, modificaciones y o ampliaciones deberán ajustarse a las disposiciones vigentes establecidas por las Normativas de Edificación de la Intendencia Municipal de Colonia y el presente Reglamento.

Cartel de obra

En toda obra deberá colocarse a la vista, un cartel cuyas medidas mínimas serán de 1,00 m. x 0,50 m., con un máximo de 2.00 m² (dos metros cuadrados). Deberá incluir: nombre y apellido de proyectista, director de obra y constructor, número de matrícula, teléfono, número de permiso de construcción y de BPS.

Ejecución de las obras

No se podrán arrojar restos de los materiales, tierra o desperdicios de la construcción. Las calles deberán permanecer en perfecto estado de limpieza durante la ejecución de las mismas. En caso de utilizarse volquetas deberán ubicarse dentro de los límites del terreno.

Limpieza de la obra

En toda circunstancia los propietarios deberán mantener la obra limpia y desmalezado el terreno.

Responsabilidad

El propietario o promitente comprador, el profesional a cargo y el constructor de la obra serán exclusivamente responsables por la seguridad, higiene, cuidado y mantenimiento de la obra.

Antenas y cableado

No se permitirá la instalación de antenas de gran envergadura (radio, radioaficionados, parabólicas, etc.), así como tampoco el tendido de cables y cañerías a la vista que alteren la armonía del paisaje.

Higiene del Terreno

El terreno deberá mantenerse limpio, ya sea encontrándose como baldío o con edificación (terminada, en construcción o con la obra detenida). El césped debe mantenerse corto.

Lavaderos, tendedores y patios de servicio

Queda expresamente prohibida la construcción de estas instalaciones en zonas de retiro.

Prohibiciones

No podrán utilizarse los espacios municipales (veredas y/o calles) como depósitos de materiales permanentes ni transitorios, como así tampoco para la preparación de los mismos.

No se podrá subdividir ningún terreno para su posterior venta.

Varios

Las construcciones deberán contar con la debida autorización del Departamento de Arquitectura de la Intendencia de Colonia.

Retiro frontal obligatorio de 4 metros sobre calles públicas existentes.

DECRETO Nº 026/2016 de la Junta Departamental de Colonia referente al Factor de Ocupación de Suelo (FOS) y Factor de Ocupación Total (FOT):

- **Artículo 1º.** El factor de Ocupación Total (FOT) en el Suelo Urbano del Departamento de Colonia, conforme a la definición dada en el artículo 20 de las Directrices Departamentales vigente, que no cuenten con red de saneamiento público, será igual al Factor de Ocupación de Suelo (FOS) vigente para las mismas.

- **Artículo 2º.** En caso de que la superficie del padrón fuera menor o igual a 1.000 m² (un mil metros cuadrados), que el FOS fuera del 40% (cuarenta por ciento) y si el único destino de la construcción es el de vivienda unifamiliar en Propiedad Común, el FOS se ampliará al 50% (cincuenta por ciento) y el FOT se ampliará al 70% (setenta por ciento).

DISPOSICIONES FINALES

Domicilios especiales

Para todos los efectos a que dé lugar este reglamento se considerará domicilio de los condóminos la unidad de su pertenencia y en consecuencia serán válidas las notificaciones y comunicaciones practicadas en el mismo, ya sea por vía judicial o extrajudicial.

Incorporación del reglamento en las escrituras traslativas de dominio

El texto de este reglamento deberá ser ratificado por los adquirentes en todas las escrituras traslativas de dominio de propiedades ubicadas dentro del "Fraccionamiento Aldea Suiza", debiendo los adquirentes aceptar que su cumplimiento es condición esencial para el goce de sus derechos como titulares del dominio.