



FRACCIONAMIENTO ALDEA SUIZA
PLAYA AZUL – COLONIA – URUGUAY

REGLAMENTO
DE BUENA CONVIVENCIA Y PAUTAS DE CONSTRUCCIÓN



I. OBJETIVO

El objetivo del presente reglamento es garantizar una armónica convivencia entre los habitantes del "Fraccionamiento Aldea Suiza" (FAS), exaltándose valores fundamentales como los son la buena vecindad, el respeto al prójimo, la solidaridad, la camaradería, las buenas costumbres; promoviendo, además, el cuidado de la naturaleza, del medio ambiente y el carácter residencial del fraccionamiento.

Lejos de buscar restringir algún derecho, el presente pretende fomentar el buen relacionamiento entre los habitantes de la urbanización.

II. GENERALIDADES

La totalidad de las obras urbanísticas y edilicias a realizar en el FAS, se regirán por las normativas Nacionales y Departamentales vigentes o que se dictaren en el futuro, así como las pautas que constituyen el presente Reglamento.

III. ALCANCE

El presente Reglamento se aplica para todos los propietarios y promitentes compradores de los lotes del FAS, quienes serán responsables de su cumplimiento por los eventuales arrendatarios, usufructuarios u ocupantes a cualquier título.

IV. DE LA URBANIZACIÓN

A. DESTINO DE LOS LOTES

El único destino de los lotes será el de casa habitación.

B. FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

1. Circulación

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

2. Estacionamiento

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

3. Tenencia de animales

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

4. Ruidos y emanaciones molestas

No se podrán 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 deberá llevarse a cabo respetando las limitaciones horarias y evitando ruidos que molesten a los vecinos.

5. Carteles y publicidad

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

6. Iluminación

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

7. 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 el Destacamento de Bomberos de la ciudad de Nueva Helvecia.

8. Higiene del terreno

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

9. Alarmas particulares

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

C. NORMAS RELATIVAS A LA CONSTRUCCIÓN

1. Carácter residencial

Las construcciones a realizar deberán adecuarse al interés general y al carácter residencial de la zona. En consecuencia, no podrán establecerse locales comerciales, galpones industriales, pensiones, hoteles, ni otras actividades lucrativas de cualquier índole, de acuerdo a lo que establece el presente Reglamento.

2. Comisión del Fraccionamiento Aldea Suiza (CFAS)

A partir de la segunda etapa de desarrollo y en adelante, todo proyecto de edificación a realizarse en el FAS deberá ser aprobado previamente por la Comisión del Fraccionamiento Aldea Suiza (CFAS). A tales efectos, los interesados previo al inicio de la obra deberán presentar para su aprobación ante la CFAS la Memoria Descriptiva del tipo de vivienda a construir. Desde dicha presentación, la CFAS contará con un plazo máximo de 15 días para comunicar su decisión a la parte adquirente, en caso de no ajustarse dicho proyecto a las normas de construcción previstas en el presente Reglamento, deberá modificarlo para adecuarse a ellas y de momento que sí las cumpla, podrá comenzar con la obra prevista.



3. Tipo de vivienda

A partir de la segunda etapa de desarrollo y en adelante, en el FAS no están autorizadas las viviendas del estilo “Casa Contenedor”, así como la colocación de Contenedores cualquiera sea el uso que se le quiera dar, a modo de ejemplo: barbacoa, garaje, depósito, etc.

4. Multa

En caso de que no se cumpla con lo estipulado en los 3 puntos anteriores (IV.C.1., IV.C.2. y IV.C.3.), la parte adquirente deberá pagar una multa a la CFAS de U\$S 10.000 (dólares americanos diez mil).

5. Responsabilidad

La parte adquirente, el profesional a cargo y el constructor de la obra serán exclusivamente responsables por la seguridad, higiene, cuidado y mantenimiento de la obra.

6. Ejecución de las obras

No se podrán arrojar restos de 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 estar debidamente señalizadas, permitiendo la normal circulación de los vehículos.

7. Lavaderos, tendederos y patios de servicio

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

8. Antenas y cableado

No se permitirá la instalación de antenas de gran envergadura para radio, radioaficionados, telefonía móvil, parabólicas o de otra índole (salvo la antena satelital chica tipo DIRECTV), así como tampoco el tendido de cables y cañerías a la vista que alteren la armonía del paisaje.

9. Electricidad (UTE) y agua potable (OSE)

La parte adquirente deberá hacer el pilar para los contadores de UTE y OSE. A tales efectos, antes de iniciar los trámites para la conexión de dichos servicios, tendrá que coordinar con la CFAS:

a) Tipo de construcción, según la reglamentación de UTE, OSE y detalles técnicos del FAS.

b) Lugar asignado para la colocación del pilar (sobre el límite de la propiedad con frente a la calle, en la esquina del retiro frontal derecho o izquierdo según corresponda).

c) Los costos de los trámites de conexión de ambos servicios y la construcción del pilar para los contadores de UTE y OSE, corresponderán a la parte adquirente.



10. Fibra óptica (ANTEL)

La parte adquirente antes de iniciar los trámites para la conexión de dicho servicio, deberá:

- a) Coordinar con la CFAS la obra para la instalación subterránea de la fibra óptica hasta el pilar donde se encuentran los contadores de UTE y OSE.
- b) Hacer la obra para la instalación subterránea de la fibra óptica, desde el pilar donde se encuentran los contadores de UTE y OSE hasta la vivienda en la cual se va a realizar la conexión de ANTEL.
- c) los costos de los trámites de conexión del servicio y de ambas obras, corresponderán a la parte adquirente.

11. Limpieza de la obra

En todo momento la parte adquirente deberá mantener la obra limpia y desmalezado el terreno.

12. Factores de ocupación

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).

13. Retiro

Retiro frontal obligatorio de 4 metros sobre calles públicas existentes.

14. Prohibiciones

- a) *No podrán utilizarse los espacios municipales (veredas y/o calles) como depósitos de materiales permanentes, transitorios o para la preparación de los mismos.*
- b) **No se podrá subdividir ningún terreno para su posterior venta.**

V. DISPOSICIONES FINALES

A. 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.



B. 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 en el "Fraccionamiento Aldea Suiza", debiendo aceptar que su cumplimiento es condición esencial para el goce de sus derechos como titulares del dominio.

Fecha:

Firma:

Aclaración:

Doc. Identidad: