

Pinar del Faro  José Ignacio - Uruguay

---

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN**

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN (P. del F. 01-11-08)

-Todas las obras de urbanización y edificación privadas que se realicen en Pinar del Faro se regirán por las disposiciones Municipales existentes (Municipio de Maldonado) y vigentes o que se dictaren en el futuro.-

No obstante ello, por el presente se establecen las Normas Especiales que constituyen el presente Reglamento Interno de Construcción.

### 1.-Comisión de Arquitectura y Urbanismo: Facultades.

**1.1** El Consejo de Administración de Pinar del Faro interpretará y hará cumplir el presente Reglamento a través de la Comisión de Arquitectura.

**1.2** Todo proyecto de edificación a realizarse en Pinar del Faro, deberá ajustarse a las normas Municipales vigentes y a los emanados del presente Reglamento, debiendo ser aprobados por la Comisión de Arquitectura, previo a la aprobación del Municipio de Maldonado.

**1.3** Modificaciones y agregados al Reglamento.- La Comisión de Arquitectura podrá proponer modificaciones agregadas, debidamente fundadas, al presente Reglamento, las que, para tener vigencia, deberán ser aprobadas por el Consejo de Pinar del Faro.

**1.4** Dadas las especiales características paisajísticas de este emplazamiento, el Consejo de Administración, a través de la Comisión de Arquitectura, pondrá particular énfasis en la protección de la flora y la fauna existente.

### 2.-Etapas de GESTION de obra y documentación.

#### 2.1 INICIO DE TRABAJOS.

Para dar inicio a la presentación de planos deberá solicitarse a [www.pinardelfaro.com](http://www.pinardelfaro.com) los siguientes datos:

**A-** Plano de Curva de niveles aprobado

**B-** Amojonamiento del lote:

Todos los lotes se encuentran amojonados. De existir alguna duda por favor remitirse a la comisión de arquitectura. Es obligación del Propietario y del Constructor conservar los mojones o estacas hasta la inspección de obra o hasta la colocación del cerco. En caso que durante el desarrollo de las obras sea necesario replantar nuevamente el lote, el costo de dicho replanteo será con cargo al Propietario.

**C-** Croquis de ubicación.

**D-** Presentación de proyecto y reglamentos. (Construcción y jardinería).

**E-** Listado de documentación requerida (detallada a continuación).

**F-** Detalle de alcantarillas

**G-** Detalle de pilar de luz reglamentario

**H-** PRESENTACIÓN DEL PROYECTO PARTICULAR: El proyecto se deberá presentar de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Construcción. La documentación requerida para gestionar la autorización de una edificación deberá estar firmada por el propietario y por el profesional responsable y presentada por triplicado a la comisión de arquitectura, debiendo entregarse en su totalidad, no aceptándose presentaciones parciales; esta tendrá que ser presentada en un sobre cerrado con datos completos del lote y propietario (se devolverá un juego al propietario), y será la siguiente:

(Esta documentación además de ser entregado por triplicado tiene que estar grabada en un CD y también ser entregado).

**1-** Croquis de ubicación, Carátula de presentación y reglamentos (construcción y jardines).

**2-** Plano del terreno en escala 1:100 con la ubicación de las construcciones e indicando:

- a) Retiros de frente, fondo, laterales y superficie.
- b) Ubicación de la piscina, si la hubiera.
- c) Ubicación de tanques cisternas, hidroneumático, termotanque, tanque de agua y pozo de agua para riego y pileta.
- d) Parrilla, tendedero, pérgolas, cobertizos.
- e) Ubicación de los árboles, farolas, pilares, buzones, cámaras y/o cualquier otro elemento de servicios comunes existentes frente al terreno.
- f) Ubicación de los accesos vehiculares y peatonales, indicando las alcantarillas.
- g) Lugar de garaje ó guardacoches con la ubicación de 2 lugares para autos como mínimo y el material del piso.
- h) Ubicación de las ventilaciones de caldera, termotanque, etc.
- i) Ubicación del obrador con sus distancias a los límites. (este deberá tener la característica de ser provisorio)
- j) Detalle completo de cercos (frente, contrafrente y laterales), este puede ser de quincha con palo redondos de eucalipto o de maya sima ídem a perimetral de altura máxima de colocación de 1.20 y palos redondos de eucalipto.

**3-** Planos de planta en escala 1:100 o 1:50 indicando los destinos de los diferentes ambientes.

**4-** Planos de cuatro vistas escala 1:100 o 1:50 indicando los materiales de terminación exterior (muros, techos, carpinterías, etc.). Una de ellas pintada en el color exterior definitivo.

**5-** Plano de dos cortes en escala 1:100 o 1:50 indicando las alturas máximas de la edificación, la cota del pavimento y la cota del nivel interior de la casa.

**6-** Silueta de superficies en escala 1:100 con cálculo de las mismas e indicando la relación con el FOS, FOT y FOS verde.

**7-** Plano de cubiertas en escala 1:100.

8- Plano de escurrimiento superficial y desagües pluviales en escala 1: 100.

9- Calculo estructural de fundación firmado por calculista matriculado.

10- Nombre, matrícula, dirección y teléfono del profesional actuante.

11- Memoria descriptiva, indicando materiales de terminación exteriores (paramentos, techos, etc.)

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo verificara el cumplimiento de las normas del presente reglamento en la documentación presentada, concediendo, si así correspondiere, la aprobación de los referidos planos.

Una vez presentados los planos, la Comisión se expedirá en un plazo no mayor de 20 días.

Una vez aprobado el proyecto con las debidas correcciones, si las hubiera, el promitente adquirente presentará ante la Comisión dos copias del plano municipal y ésta devolverá una de las copias visadas para iniciar los trámites ante el Municipio de Maldonado.

La aprobación de los planos por parte de la Comisión no convalida las transgresiones al reglamento, salvo las autorizaciones expresas de la Comisión, autorizadas por el Consejo de Administración.

## **2.2- AUTORIZACION PARA LA EJECUCION DE OBRA.**

Se deberá entregar a la comisión de arquitectura toda la documentación completa y firmada para el inicio de la obra.

**A-** Proyecto particular aprobado por la Comisión de Arquitectura.

**B-** Copia de planos aprobados por el Municipio de Maldonado.

**C-** Presentación del listado del personal que contenga los siguientes datos:

- Nombre de la empresa constructora y Responsable Técnico de la misma.
- Nombre y apellidos completos del responsable de la conducción de la obra.
- Nombre y apellidos, números de documentos del personal que intervendrá en la obra.
- Copia de la constancia de inscripción de la empresa constructora en el Registro Nacional de la Industria de la construcción con constancia de pago al día del arancel correspondiente.
- Constancia de afiliación a BPS de todo el personal de la obra.

**D-** Libre deuda de expensas.

**E-** Fotocopia del compromiso de compra venta o titulo de propiedad.

**F-** Constancia de solicitud de medidor para luz de obra.

**G-** Pedido y conexión de agua corrientes

**H-** Pedido y conexión de provisorio de electricidad UTE

**I-** En obra una vez que esta hecha la ultima cámara de inspección con sifón de cloaca se debe pedir la conexión a la cometida de cloaca.

-Como primer paso, se deberá cercar la obra con alambre o colocar media sombra color verde ingles, construir el obrador (de acuerdo al punto 3.5), colocar cartel (de acuerdo al punto 2.7) y la alcantarilla definitiva, (de acuerdo al punto 5.8).

- Finalizada la etapa de replanteo se deberá solicitar a la comisión la 1º inspección de tareas mencionadas anteriormente (reti-

ros tanto de la construcción como del obrador y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente, etc.); para el inicio real de la obra.

-De aquí en más la comisión inspeccionara la obra según sus avances, pudiendo sancionar a la misma en cualquier instancia.

-El plazo máximo de ejecución de la obra será de 12 meses a partir del inicio de obra.

-Para dar por finalizada la obra, la Comisión deberá entregar un informe por escrito, verificando que se completó la construcción presentada originalmente, incluyendo la materialización de los pisos para los autos y el camino de entrada a la casa.

-Se deberá presentar al Administrador el correspondiente certificado final de obra expedido por el Municipio de Maldonado dentro de los 60 días siguientes a la finalización de la misma.

### **2.3- AUTORIZACION ENTRADA PERSONAL A OBRA Y MATERIALES:**

Horario y permanencia del personal de obra.- No está permitida la permanencia del personal de obra dentro del tejido fuera de los horarios de trabajo establecidos.-Durante dicho horario, el personal deberá permanecer dentro de los límites del predio en cuya obra intervengan.- No se permite que el personal de obra haga uso de las instalaciones del club.- No tener más de un sereno por obra.

Horario: Lunes a Viernes de 7.30 a 18.30 hs.

Sábados de 7.30 a 16.30 hs.

Domingo y feriados esta terminantemente prohibido trabajar

Feridos, Semana Santa, Primavera y Vacaciones de julio no se puede trabajar

Los trabajos en las obras sólo se podrán realizar dentro de los horarios que fije la administración en función de la época del año respectiva, de lunes a sábado inclusive. El sábado sólo se podrá trabajar con elementos y herramientas que no produzcan ruidos especiales, teniendo la Administración expresas facultades para fijar los criterios generales aplicables y/o a para evaluar y resolver cada caso puntual que se genere.

Ingreso y retiro de materiales.- Está prohibido el ingreso de materiales los días Sábados

Después de las 14 horas y los días Domingos y feriados durante las 24 horas.- No se permitirá

El acceso al tejido con semi remolques o camiones con acoplado.- El peso de los camiones no podrá exceder las 7.5 toneladas por eje.- La Comisión de Arquitectura y Urbanismo definirá la entrada y el recorrido por donde accederán los materiales, como así también el horario permitido para el ingreso, egreso, carga y descarga de los mismos.

Ingreso de personal.- El mismo deberá acceder por la entrada que designe la Comisión de Obras.- Prohibir el ingreso de personal que a juicio de las autoridades no resulta conveniente.

Acceso a obra. No acceder a las obras a través de los lotes vecinos ni tampoco por el cerco perimetral del conjunto, el cual no podrá ser abierto en ningún caso.-

En caso de lluvia se cerrará el acceso a la obra y Pinar del Faro no asume responsabilidad por los perjuicios que de ello puedan derivarse.- Será responsabilidad del promitente adquirente avisar a contratistas y proveedores.- Esta restricción, no cesa necesariamente con la lluvia, sino cuando las condiciones de humedad del suelo lo hagan conveniente.

## **TODO LOS PLANOS, REGLAMENTOS Y PLANILLAS TIENEN QUE ESTAR FIRMADAS POR EL RESPONSABLE DE OBRA Y PROPIETARIO, ES OBLIGATORIO**

Para iniciar cualquier trabajo dentro de Pinar para algún lote- obra debe presentar en la Comisión de Arquitectura y Guardia la planilla de CONTROL DE ENTRADA PESONAL A OBRA, esta tiene que estar completada con todo el personal que va a trabajar y firmada por el responsable y constructor de la obra, sin la presentación y actualización de dicha planilla se va a prohibir el acceso a cualquier persona que quiera ingresar a obra que no este dentro de la misma.

**2.4** Iniciación de los trabajos.- La Comisión de Arquitectura y Urbanismo autorizará el inicio de los trabajos, ya que no se permitirá de las obras, acopio de materiales o instalaciones de obradores sin la previa autorización municipal.- La lista del personal incluirá al responsable de la Dirección de la obra, al constructor, a los subcontratistas y a los operarios.- Dicha lista deberá contener los datos personales, el cargo que ocupa, oficio y ocupación y los respectivos horarios de trabajo. Dicho listado se actualizará cada treinta días, de ser necesario.

**2.5** Plazo de validez de la autorización.- La autorización otorgada al proyecto por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo tendrá un año de validez, caducando automáticamente si durante dicho lapso no se hubieren iniciado los trabajos de construcción.

**2.6** Suspensión de la obra.- La Comisión de Arquitectura y Urbanismo ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente, o que, teniéndola, no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada.- Cuando la orden de suspensión no sea acatada, la Comisión formulará la correspondiente denuncia ante el Municipio de Maldonado.- Sin perjuicio de ello, la misma impedirá el acceso al ejido del personal afectado a las obras, y aplicará las penalidades que al respecto determine este Reglamento.

**2.7** Proyecto de ampliación y/o modificación de proyecto autorizado.- Todo proyecto de ampliación a construcciones existentes, deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente para obras nuevas.- Toda modificación del proyecto autorizado, deberá someterse al mismo trámite de aprobación, aún cuando se desarrolle a puertas cerradas.

**2.8** Cartel de obra.- En toda obra deberá colocarse a la vista, un cartel cuyas medidas mínimas serán de un metro por 50 centímetros con un máximo de 2 metros cuadrados, conteniendo los siguientes datos: -A) Nombre y apellido del director de obra y de la empresa constructora con el domicilio de ambos; -B) fecha y número de autorización otorgada por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo; -C) número de expediente por el que el Municipio de Maldonado otorgó la correspondiente autorización; -D) número de obra en el BPS.

**2.9** Carteles de publicidad.- No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie.- Los carteles de venta de inmuebles, serán previamente autorizados por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y no podrán tener una dimensión mayor de un metro por 50 centímetros.

**2.10** Verificación del cumplimiento de los retiros\_y factor de\_ocupación.- Finalizada la etapa de los cimientos, se deberá solicitar a la Comisión la verificación del cumplimiento de los retiros y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente.

### **3.-Ejecución, mantenimiento y cuidado de la obra de terrenos.**

- El promitente adquirente, el Director de obra y el Constructor, serán responsables solidariamente del cumplimiento de las siguientes normas:

**3.1** 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 baldío, en construcción o con la obra parada.- No deberán dejarse excavaciones en general, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.

**3.2** Descargas de materiales y preparación de mezclas.- No descargar material, no preparar mezcla fuera de los límites propios del terreno.- 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.

**3.3** Horario y permanencia del personal de obra.- No está permitida la permanencia del personal de obra dentro del tejido fuera de los horarios de trabajo establecidos.- Durante dicho horario, el personal deberá permanecer dentro de los límites del predio en cuya obra intervengan.- No se permite que el personal de obra haga uso de las instalaciones del club.- No tener más de dos sereños o empleados por obra.

Horario:	Lunes a Viernes	de 7.30 a 18.30 hs.
	Sábados	de 7.30 a 16.30 hs.

Los trabajos en las obras sólo se podrán realizar dentro de los horarios que fije la administración en función de la época del año respectiva, de lunes a sábado inclusive. El sábado sólo se podrá trabajar con elementos y herramientas que no produzcan ruidos especiales, teniendo la Administración expresas facultades para fijar los criterios generales aplicables y/o a para evaluar y resolver cada caso puntual que se genere.

**3.4** Poda de árboles.- No se podrá podar los árboles ubicados fuera y dentro de los límites del predio del promitente adquirente, sin autorización expresa de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, ya que en forma específica la Intendencia de Maldonado ha declarado al inmueble sobre el cual se asienta el club de Campo, área de Reserva Forestal.- A estos efectos el promitente adquirente que se proponga iniciar una obra, deberá establecer contacto con la Comisión de Obras, a fin de adquirir información al respecto.

**3.5** Obradores, depósitos y baño químico.

- Los obradores y depósitos de herramientas deberán respetar los retiros mínimos obligatorios. Además de tener características aceptables, deberá contar con un baño químico no pudiéndose conectar a la red cloacal, para uso de los obradores.- La fachada de dichos obradores y depósitos se pintarán de color verde oscuro; El club aconseja mantener los obradores correctamente cerrados con candado las 24 hs y todas las herramientas en su interior, en tanto el mismo no se responsabiliza por robos o extravío de materiales de obra- Los mismos deberán ser desmantelados y retirados de obra, al finalizar la construcción.

**3.6** Animales en obra.- No están permitidos los mismos.

**3.7** Cerco perimetral.- Realizar, previo a la iniciación de la obra, un cerco perimetral al terreno, consistente en un alambre tejido romboidal de 2" con postes de madera (no es obligatorio) - El mismo se deberá mantener hasta que se termine la obra. -Las obras en construcción deberán estar totalmente cercadas y deben llevar puertas de acceso lo suficientemente seguras como para impedir el ingreso a las mismas de los niños que viven o concurren al consorcio. Dicho cerco tendrá una altura mínima de 1,80 metros y deberá estar cubierto todo el perímetro con una malla geotextil (media sombra) de color verde.

**3.8** Ingreso y retiro de materiales.- Está prohibido el ingreso de materiales los días Sábados después de las 12 horas y los días Domingos y feriados durante las 24 horas.- No se permitirá el acceso al tejido con semirremolques o camiones con acoplado.- El peso de los camiones no podrá exceder las 7.5 toneladas por eje.- La Comisión de Arquitectura y Urbanismo definirá la entrada y el recorrido por donde accederán los materiales, como así también el horario permitido para el ingreso, egreso, carga y descarga de los mismos.

**3.9** Ingreso de personal.- El mismo deberá acceder por la entrada que designe la Comisión de Obras.- Prohibir el ingreso de personal que a juicio de las autoridades no resulta conveniente.

**3.10** Acceso a obra. No acceder a las obras a través de los lotes vecinos ni tampoco por el cerco perimetral del conjunto, el cual no podrá ser abierto en ningún caso.- En caso de lluvia se cerrará el acceso a la obra y Pinar del Faro no asume responsabilidad por los perjuicios que de ello puedan derivarse.- Será responsabilidad del promitente adquirente avisar a contratistas y proveedores.- Esta restricción, no cesa necesariamente con la lluvia, sino cuando las condiciones de humedad del suelo lo hagan conveniente.

## **4.-De las edificaciones.**

### **4.1 Unidades particulares.**

- Dentro del perímetro de Pinar del Faro las construcciones se destinarán exclusivamente a vivienda con excepción de los espacios comunes que se destinarán respectivamente a actividades deportivas y sociales (Club House) acceso, administración y plazas quedando prohibido cualquier otro destino.

### **4.2 Forma de computar la superficie cubierta.**

- Toda superficie cubierta encerrada en sus bordes con parámetros vidriados y otros elementos divisorios, se computará al cien por ciento de su área.- Toda superficie cubierta, limitada en uno de sus bordes por elementos constructivos de cerramiento, se computará al 50 por ciento.

- Los factores de ocupación máximos, en tanto las normas municipales no resulten más restrictivas, incluyendo la totalidad de las construcciones (sean principales, secundarias o auxiliares) y sin incluir para el FOT las áreas correspondientes a subsuelos, son los siguientes:

A) FOS:	0.30	(Factor de ocupación del suelo en planta baja: 30%).
B) FOS I:	0.20	(Factor de ocupación en primer piso: 20%).
C) FOT:	0.45	(Factor de ocupación total: 45%).
D) FOS/S.S.:	0.20	(Factor de ocupación del nivel subsuelo 20% igual o menor a la proyección de planta baja).
E) FOS.V:	0.40	(Factor de ocupación de suelo verde: 40%).

- Las galerías cubiertas y/o aleros computarán a los efectos del cálculo del FOT y del FOS al 50 % y no podrán cerrarse verticalmente ni siquiera una vez obtenida la habilitación final de obra.
- El resto de las superficies, como caminos, solados, decks pérgolas descubiertas, etc.(no computan FOS, pero si FOS.V).
- En ningún caso la superficie cubierta total del edificio (sin contar la superficie semi-cubierta) a construirse podrá ser menor a los 130 m<sup>2</sup>.

#### **4.3 Cota de Terreno/Nivel Cero/Recta de Comparación/Desniveles pronunciados/Ssuelo**

Altura total de la edificación (HE) .- Es la máxima altura de un edificio, medida a partir del nivel de referencia definido en cada zona, hasta el tope del pretil del último nivel (en el caso de cubiertas horizontales) o hasta el promedio de altura del último nivel (en el caso de cubiertas inclinadas).

La altura máxima de cumbrera no podrá superar el 15% de la altura máxima, en una longitud mayor al 50% del desarrollo lineal de la fachada.

- La altura máxima de edificación será de 7 metros sobre la cota de cada terreno para viviendas particulares.- Por sobre esta altura, sólo podrán construirse conductos de humo de chimeneas, conductos de ventilación, con plano límite de 1 metro 50 centímetros sobre la altura máxima especificada.- La altura referida será considerada como plano límite, sin perjuicio para las cubiertas con pendientes, la altura máxima se medirá al baricentro del tímpano.- En ningún caso podrán construirse más de 2 plantas (planta baja y planta alta).

Nivel cero.-En las zonas en que la Ordenanza refiera las alturas respecto a un punto, éste se considerará de acuerdo a lo establecido en cada caso. En los predios esquina, el nivel cero será el promedio de los niveles de los puntos de referencia en cada frente.

La altura total del edificio no podrá superar en más de 1,30 mts. al plano paralelo al perfil natural del predio a la altura máxima (HE) correspondiente a la zona.

Recta de comparación.- 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 éste con el límite opuesto de la manzana, ambos a nivel de vereda.

El nivel de vereda se definirá de acuerdo a lo establecido en el capítulo de Aceras. En los casos de calles con pavimento no definitivo, para el cálculo del nivel de vereda se considerarán 30 cms. por encima del nivel existente.

Cuando existan en el predio puntos que disten sobre una vertical más de 1.30 mts. respecto de la recta de comparación, ésta se podrá quebrar de acuerdo a la poligonal que una los referidos puntos.

Pinar del Faro podrá exigir el trazado de otras líneas que sirvan de referencia para la medición de la altura.

Desniveles pronunciados.-En los casos en que la topografía del predio presente características especiales (pendientes o desni-

veles muy pronunciados), se trate de predios frentistas a dos calles, o cuando Pinar del Faro considere necesario, el proyecto deberá incluir altimetría y curvas de nivel del terreno cada metro, para poder apreciar si se respeta el espíritu de la urbanización en todos sus aspectos, fundamentalmente en lo que se refiere a la altura.

Los niveles deberán ser suscritos por un ingeniero agrimensor e incluirán un punto Repere que permanecerá in cambiado hasta el final de la obra.

Subsuelo.-Serán subsuelos todos los locales o sectores de ellos cuyos niveles de techo no superen 1.20 mts. con respecto a la recta de comparación o del nivel cero según corresponda.

#### **4.4 Construcciones piscinas, quinchos y otros.**

- No podrán construirse sobre los terrenos: piscinas, quinchos, cancha de tenis, ni ningún otro tipo de construcción o instalación complementaria, sin que previamente se haya construido el edificio principal destinado a vivienda.-

Su construcción así como las de nuevas instalaciones en predios con edificios ya existentes, deberá ser autorizada en la misma forma que el resto de las construcciones.- Las piscinas y canchas deportivas, salvo que sean cubiertas, no se computarán a los efectos del FOS y

FOT; si computara en el caso de FOS.V.

#### **4.5 Líneas de retiro obligatorio.**

- Línea de frente es la línea de deslinde entre el frente de la Unidad y las zonas comunes de circulación.

- Línea de retiro de frente: es la traza del plano vertical paralelo al de la línea de frente que limita el volumen edificable.

- **A)** Retiro mínimo de frente:4 metros.

- **B)** Retiro mínimo de laterales:3 metros.

- **C)** Línea de retiro de fondo es paralela, en toda su longitud a la línea de fondo de la Unidad.

Retiro mínimo Gral:	5 metros.
Linderos sobre Ruta 10:	10 metros.
Linderos restantes:	5 metros.
Esquinas o lotes especiales:	Ver planilla adjunta.

- **D)** Terrenos en cul de sac.

- Se podrá invadir el frente del terreno hasta un retiro de 4 metros en un porcentaje no mayor al 30 por ciento de la superficie en que se compense con un retiro inverso de igual magnitud. Podrá solicitarse el caso de situaciones especiales derivadas de cada terreno en particular.

- Las instalaciones y construcciones accesorias, tales como filtros o bombas para piletas de natación, o bombas de captación de agua, deberán respetar también los retiros mínimos establecidos.

- La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá autorizar excepciones a este principio cuando considere que no perjudique a la urbanización.

- E) En el caso de englobamiento de terrenos, los retiros laterales sufrirán un incremento del cien por ciento.

**4.6** Espacio entre línea de frente y borde de calzada.- El espacio comprendido entre la línea de frente de cada terreno y el borde de la calzada, es parte de la calle y, en consecuencia, propiedad común.- Por ello, antes de efectuar alcantarillas, entubamientos o badenes para accesos vehiculares o peatonales, debe requerirse autorización expresa por nota, acompañando un croquis explicativo.- La Comisión podrá regular la construcción de una alcantarilla tipo.

**4.7** Pileta de natación.- El espejo de agua deberá tener un retiro mínimo de 3 metros de los ejes medianeros y de 3 metros de la línea de fondo.- La provisión de agua y el desagote cumplirán las disposiciones que, al respecto, fija O.S.E., quedando expresamente prohibido el desagote de la misma a la vía pública, dicho desagote deberá efectuarse a un pozo absorbente construido para tal fin en cada terreno, situado a una distancia mínima de 3 metros de los ejes medios y del fondo.

-Como medida de seguridad, todos los propietarios se comprometen a hacer construcciones que impidan el libre acceso de niños o animales a las piletas, pudiendo ser las mismas:

- a) Cerrar con cerco los retiros laterales, frente y fondo como mínimo 0,90 m. ó
- b) las piletas de natación poseerán un cerco perimetral de 0,90 m. de altura como mínimo, con puerta de acceso provistas de cierre para que no pueda ser operada por niños pequeños.

## **5.-Tratamiento arquitectónico.**

- Dadas las particulares condiciones naturales del emplazamiento de Pinar del Faro, el conjunto urbanístico resultante deberá integrarse como un todo coherente con el fin de enriquecer el paisaje final y no malograrlo; Atendiendo a esta premisa se enumeran a continuación las consideraciones generales de diseño a cumplir, el listado de materiales de uso restringidos, etc; Siendo atribución de la Comisión el estudio y aprobación de los proyectos presentados en relación al fin antedicho.

**5.1** Tipo de vivienda.- Están prohibidas las viviendas prefabricadas o de construcción industrializadas, construcciones con muros de bloques de cemento, materiales volcánicos o similares que queden a la vista.- La comisión podrá aprobar algún sistema a criterio de la misma.

**5.2** Tendedores, lavaderos, tanques de agua y patios de servicio.- Deberán estar cercados perimetralmente, guardando las características arquitectónicas de la vivienda.- No podrán estar a la vista y se deberá impedir la visualización del contenido desde cualquier punto.- No podrán construirse sobre retiros obligatorios.

**5.3** Grupos electrógenos.- Los grupos electrógenos deberán cumplir con los retiros establecidos y contarán con pozo de absorción de ruidos y gabinete acústico, de manera tal que se asegure la tranquilidad de los vecinos.

**5.4** Quinchos - Parrillas.- Deberán guardar la misma línea y estilo que la construcción principal, respetar los retiros reglamentarios y está prohibida su instalación antes que se construya el edificio principal.

**5.5** Pozos de agua.- Deberán ubicarse a más de 16 metros de la línea de frente del lote o de más de 3 metros de la línea medianera.

**5.6** Residuos.- Deberá colocarse un cesto metálico para residuos, según modelos tipo que determinará el Administrador, en la zona de retiro del frente, debiendo colocarse los residuos en bolsas plásticas, en los horarios y días que se determine a tal efecto.

**5.7** Lugar de Estacionamiento.- No se deberá estacionar en las vías de circulación salvo visitas. Por lo tanto, se deberá prever en la zona del retiro del frente y/o del jardín un espacio para el estacionamiento de los vehículos (2 vehículos).- Se deberá construir alcantarillas de acceso a la vivienda. Este tiene que tener un solado reglamentario y puede hacerse una media sombra en forma de pérgola u otro cerramiento aprobado por la comisión de arquitectura, dicho estacionamiento obligatorio será implantado únicamente en línea de frente municipal dentro de los mojones del lote teniendo una superficie mínima de 30,25 m<sup>2</sup> (5.5 mtrs x 5.5 mtrs). No se puede realizar o ingresar con vehículos al fondo de los lotes.

**5.8** Alcantarillas.- Las mismas deberán asegurar el drenaje pluvial.- Los fondos de las alcantarillas coincidirán con el nivel de las cunetas existentes. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo determinará las pendientes y los niveles, los que deberán respetarse, y el modelo de alcantarilla a construirse.- Cada alcantarilla deberá tener una extensión no mayor a 5 metros en su punto más ancho, en caso que se una con la del lindero, deberá tener una tapa de inspección de 40 centímetros por 80 centímetros en su punto medio, para su limpieza.- Una alcantarilla será la primera construcción a realizar.- La construcción de las mismas será a cargo de los promitentes adquirentes de cada Unidad. (Ver detalle constructivo en planos adjuntos).

**5.9** Banquinas.-Pinar del Faro será el encargado de su mantenimiento.

**5.10** Modificación perfil natural del terreno.- Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil natural del terreno, solo se lo autorizará como caso especial, siempre que se posibilite el escurrimiento normal de las aguas pluviales, y se preserven las características de la zona, de modo tal que, la construcción sobre elevada, no ocasione perjuicios a los linderos ni a las especies arbóreas existentes.

#### **5.11 Materiales Autorizados.**

-Las construcciones deberán ser ejecutadas con materiales de buena calidad y mediante procedimientos constructivos aceptados por la Administración. La bondad de los materiales deberá garantizar su buen envejecimiento y que no se distorsione con el tiempo el aspecto exterior de las viviendas.

**a) Cubiertas:** Chapa acanalada natural, gris oscuro, gris agente (intermedio), azul pastel, beige claro, blanco tiza, con pendiente máxima de 33°, Paja (quincha) con pendiente máxima de 33°, si llega a ser loza plana este podrá ser de un 40 por ciento como máximo, el resto tiene que ser cubierta inclinada que puede ser únicamente techos a 4 o a 2 aguas, no se permite techos con quiebres o techos a 1 agua.

**b) Revestimientos exteriores (paredes):** Madera

-El proyecto no deberá presentar mezcla de materiales solo se podrá contar con uno o dos para su totalidad.

-Las paredes, sean éstas estructurales o de recubrimiento, deberán tener una terminación prolija, no autorizándose que queden

a la vista elementos constructivos sin tratamientos de terminación o elementos constructivos que formen parte de la vivienda pero que no hayan llegado a su etapa final. Los ejemplos de casos no autorizados son similares a los previstos para los techos: membranas asfálticas, tratamientos asfálticos o acrílicos para la humedad, recubrimientos para protecciones térmicas como espumas de poliuretano o de poliestireno expandido, alisados de arena y portland con carácter y aspecto funcional y no estético etc.

**c) Colores:** El catalogo se solicita a la comisión de Arq., también en pinturería Lubrika de Maldonado (esta dicho catalogo) (Presentar proyecto a la comisión de Arquitectura para su aprobación con una fachada pintada según catalogo de colores aprobados).

### **5.12 Materiales de uso restringido.**

No se admitirán revestimientos de piedra escamada tipo piedra laja en sus versiones grises, verdes, cantos rodados, ni de piedras blancas clara, ágatas o marmoladas, en general brillantes. No se autorizarán pastillitas y/o cerámicas de tipo revestimiento de piscinas.

**a)** Tanques de reserva. No se admiten a la vista.

**b)** Antenas particulares. No se permiten. Solo se admite la instalación de una antena satelital. La ubicación deberá ser aprobada por la administración.

## **6.-Plazos para ejecución de las obras.**

**6.1** El plazo máximo para ejecución de las obras es de 18 meses.- Dicho plazo solo podrá ser ampliado si el promitente adquirente acreditase que la demora responde a causas justificadas.

**6.2** En caso de suspensión de los trabajos por más de 60 días corridos, se exigirá que el promitente adquirente se obligue a mantener el lote totalmente libre de materiales, enseres y equipos, como así también efectuar las tareas de limpieza, corte de césped necesario, cierre de la obra y obrador.- En el caso de obras que se hallen paralizadas por más de 120 días se someterá el caso a consideración de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

## **7.-Multas y penalidades. (Ver planilla adjunta)**

- Las transgresiones o infracciones que cometan los promitentes adquirentes o sus contratistas, personal de obra dependiente y proveedores de bienes y servicios, serán sancionados por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo con sujeción a las siguientes pautas normativas.-

En todos los casos, regirá una pena mínima entre el uno y el veinte por ciento del valor de la Unidad fijado por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces.

**7.1** Cuando por acción u omisión del promitente adquirente la Administración deba realizar trabajos en predios privados tendientes a desmalezar, liberar cunetas, zanjas y desagües, se cobrarán los gastos incurridos en la facturación habitual de servicios,

más una multa del 100 por ciento del gasto efectuado.- Sin perjuicio de ello, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá optar por intimar fehacientemente al promitente adquirente, para que proceda a realizar los trabajos referidos y, vencido el plazo acordado, si no lo ha hecho, a cobrar una multa a determinar por dicha Comisión, por cada día de mora en el incumplimiento.

**7.2** Paralización de las obras que se realicen en forma antirreglamentaria, con impedimento de acceso de materiales y personal al tejido y denuncia formal a la Intendencia Municipal de

Maldonado.- Previamente constatadas las infracciones o transgresiones, se intimará al promitente adquirente a que cesen en el lapso que en cada caso fije la Comisión de Arquitectura y Urbanismo de acuerdo con las particularidades que cada situación presente.- Vencido el plazo fijado sin que se haya regularizado la situación por el infractor, la Comisión de arquitectura y Urbanismo podrá paralizar sin necesidad de interpelación de ninguna naturaleza, la obra a cuyo fin extenderá un acta en la que se dejará constancia de las infracciones cometidas.

**7.3** Remoción, traslado y depósito de materiales o desperdicios depositados en la vía pública o en terrenos ajenos, previa intimación fehaciente.- El gasto emergente, será facturado conjuntamente con los servicios habituales, con más una multa a ser fijada por la Comisión.

**7.4** Suspensión de todos los servicios al promitente adquirente remiso en solucionar o cesar en las infracciones cometidas, sin perjuicio de la obligación de pagar la facturación y multa que corresponda de los servicios comunes.

## **8.-Obras y mantenimiento.**

**8.1** En razón de ser la totalidad de las redes de servicios de Pinar del Faro, del tipo "subterráneas", los promitentes adquirentes facultan expresamente a la copropiedad para realizar (por cuenta y cargo de la misma), todos aquellos trabajos para el mantenimiento y/o reparación de servicios comunes a Pinar del Faro, como así también la posible instalación de algún servicio común que en el futuro se considerase conveniente. A estos efectos se determina lo siguiente:

**A)** En el retiro frontal de cada terreno (4 metros) se determina que los 3 primeros metros a partir del límite frontal del lote están afectados a servicios comunes subterráneos.-

**B)** En el retiro lateral de cada terreno (3 metros) se determina que el primer metro con 50 centímetros a partir del límite del terreno, están afectados a servicios comunes subterráneos.-

**C)** En el retiro de fondo (10 metros, ver casos especiales) se determina que en el primer metro con 50 centímetros a partir del límite del terreno, están afectados a servicios comunes subterráneos.

**8.2** Agua potable.- Cada terreno contará con agua potable, en las siguientes condiciones:

Presión media: 1 a 1.5 kilogramos por centímetro cuadrado. Por lo que se recomienda la inhalación de un tanque cisterna o de reserva y sistema de presurización para tener una presión lógica dentro de cada unidad

**8.3** Electricidad.- Cada terreno contará con energía eléctrica, en las siguientes condiciones:

Tensión nominal: 220 volts y tensión trifásica 380 volts. Potencia media: 5.5 KW. Conexión para línea telefónica exterior.

Conexión a Red de Televisión.

Cada Unidad tendrá que hacer el pilar de luz según el código de reglamentación de la UTE y detalles técnicos del barrio.

**8.4** Red Cloacal.- El fraccionamiento cuenta con una red de colectores de saneamiento conectada al sistema operado por la Empresa Aguas de la Costa S.A concesionaria de los Servicios de Agua y Saneamiento en la zona. La conexión a la red cloacal y el pago a la empresa proveedora del servicio, es obligación de todos los adquirentes en Pinar del Faro, que construyan en su lote.

**8.5** Agua de riego.- Según disposiciones vigentes de O.S.E. y las propias de Pinar del Faro, el agua potable no puede ser usada para riego, ni para el llenado de piscinas. En consecuencia, a dichos efectos, el promitente adquirente deberá proveerse del agua para dichos fines a través de pozos captadores.

**8.6** Gas.- No disponible por Pinar del Faro.

## **9.-Tratamiento Paisajístico. (Ver anexo Reglamento de Forestación)**

**9.1** Apeo de árboles.- Responderá a las exigencias indispensables originadas en la ubicación de la obra a construir en el terreno.- Toda otra razón se considerará como injustificada.- El apeo deberá ser solicitado por el promitente adquirente con fundamento técnico, y aprobado para su ejecución por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, la que podrá exigir una forestación alternativa, equivalente en calidad y cantidad a la existente.- Esto debe presentarse con el anteproyecto a ser aprobado.

**9.2** Cercos perimetrales.- Se permiten cerramientos laterales, frontales y de fondo, se permite la utilización de material vegetal arbustivo que no posea requerimientos de poda y de palos.- Esto último, por considerarse su presencia como desfavorable al paisaje común del bosque. La altura de los mismos no sobrepasará los 3 metros (arbusto de primera magnitud). A partir de los 2 metros de altura, su plantación estará sujeta a aprobación por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.- Se verificarán especialmente las especies a colocar en los retiros laterales. También se puede colocar cerco de quinchá con palos redondos de eucalipto a una altura máxima de 1.2 o si no alambrado tipo maya sima (iden a alambrado perimetral del barrio) con palo redondo de eucalipto, altura máxima de 1.20, si se elige esta opción el propietario tiene la obligación de la colocación de cerco verde vivo además del anteriormente mencionado.

**9.3** Movimiento de suelos.- Debido a que movimientos de suelos drásticos provocan la muerte de los árboles preexistentes en el terreno toda la modificación de cota natural o ya modificada deberá notificarse y ser aprobada por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. No se permite la poda o tala de Pinos sin contar previamente con la autorización de la administración.

**9.4** Costo de construcción.-A) El costo total de la construcción de la Unidad que comprende todo importe que ella demande, los

tributos municipales, materiales, mano de obra directa, subcontratistas, aportes de seguridad social, honorarios profesionales y todas las erogaciones que correspondan a las mismas, desde la iniciación de la tramitación municipal hasta la habilitación final de la obra, será de cuenta, cargo y peculio del promitente adquirente, al que Nordelcor faculta para realizar dicha obra por administración directa y afiliarse a la construcción de la misma a su nombre en el Banco de Previsión Social o por otra Empresa Constructora.

**9.5 Banco de Previsión Social.-** Una vez finalizada la obra, el promitente adquirente se obliga a solicitar de inmediato al Banco de Previsión Social la expedición del Certificado del cierre de obra que acredite que nada adeuda por la construcción de la citada Unidad y a abonar de inmediato de su cuenta, cargo y peculio la deuda que arroje el mismo así como a solicitar la habilitación de la misma como Propiedad Horizontal por la Intendencia Municipal de Maldonado.- Hasta tanto el promitente adquirente no obtenga dicha documentación, se conviene expresamente que éste no podrá solicitar la escritura definitiva a Nordelcor y lograda la documentación, ésta a su vez solicitará de inmediato al banco de Previsión Social la expedición del Certificado Unico Especial (Art.669 de la Ley 16.170) que la habilita a escriturar la Unidad o el que nuevas disposiciones exijan, obtenido el mismo, podrá otorgar la escritura definitiva de compraventa dentro de los plazos estipulados.

.....  
Firma del propietario

.....  
Firma del arquitecto

.....  
Firma del constructor