



# PLAYA BRAVA

---

José Ignacio

## #3 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

### REGLAMENTOS URBANIZACIÓN PLAYA BRAVA

# 1 Convivencia  
# 2 Copropiedad  
**# 3 Construcción**  
# 4 Parquización  
# 5 Inicio de obra

# 6 Presentación de proyecto  
# 7 Manual de procedimiento  
# 8 Alcantarillas  
# 9 Inspecciones por etapas  
# 10 Multas

# 11 Aprobación de proyecto  
# 12 Control de acceso personal  
# 13 Pilar de luz reglamentario

# # 3

# REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

Todas las obras de urbanización y edificación privadas que se realicen en Playa Brava se regirán por las disposiciones Nacionales y Municipales vigentes (Intendencia Departamental de Maldonado) 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, de cumplimiento obligatorio para todas las construcciones (obras nuevas, ampliaciones o reformas) y obras de infraestructura dentro de Playa Brava, con el propósito de garantizar un desarrollo armónico, sostenible y respetuoso con el entorno natural.

### 1.- Comisión de Arquitectura y Urbanismo: Facultades , conformación y funcionamiento.

**1.1** El Consejo de Administración de Playa Brava interpretará y hará cumplir el presente Reglamento a través de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

Asimismo, se designa a la Comisión como órgano responsable de interpretar, aplicar y velar por el cumplimiento del presente Reglamento de Construcción, así como de proponer su actualización conforme a la evolución normativa, técnica y urbana.

**1.2** Todo proyecto de edificación a realizarse en Playa Brava, deberá ajustarse a las normas Municipales vigentes y a las del presente Reglamento, debiendo ser aprobados por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, previo a la aprobación de la Intendencia Municipal de Maldonado. Dicha aprobación por parte de la Comisión no habilita el inicio de las obras hasta obtener las autorizaciones correspondientes por parte de la Intendencia.

**1.3** La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá proponer modificaciones agregadas, debidamente fundadas, al presente Reglamento, las que, para tener vigencia, deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración de Playa Brava.

Asimismo, interpretará el Reglamento ante cualquier duda o vacío normativo, y sus decisiones serán definitivas e inapelables en el ámbito del fraccionamiento.

**1.4** La Comisión de Arquitectura y Urbanismo estará integrada por 3 miembros de la copropiedad y un Arquitecto Asesor (AA) designado por el Consejo de Administración. Las funciones del Arquitecto Asesor serán evacuar consultas de los copropietarios en relación al Reglamento Interno de Construcción y temas afines, el estudio técnico de los proyectos particulares , el contralor de las edificaciones en Playa Brava y la comunicación a la administración de irregularidades en las edificaciones.

**1.5** Dadas las especiales características paisajísticas de este emplazamiento, la Comisión de Arquitect-

tura y Urbanismo, pondrá particular énfasis en la protección de la flora y la fauna existente, así como en el carácter de las construcciones de Playa Brava. Ante la presentación de un proyecto particular el Arquitecto Asesor realizará el estudio correspondiente del mismo en relación a el Reglamento de Playa Brava e informará al resto de los integrantes de la comisión, que por mayoría simple darán la aprobación definitiva del proyecto, pudiendo realizar observaciones que deberán ser salvadas por los proponentes. Estas observaciones podrán ser tomadas como base para actualizar el Reglamento de Construcción.

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

### **2.1 INFORMACION INICIAL.**

Para dar inicio a la presentación de planos se deberán descargar de [www.playa-brava.com](http://www.playa-brava.com) los siguientes documentos:

- A-** Croquis de ubicación.
- B-** Reglamentos de Construcción y Jardinería
- C-** Detalle de badenes y alcantarillas.
- D-** Detalle de pilar de luz reglamentario.

### **2.2 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, no aceptándose presentaciones parciales.

Se presentará la documentación de forma digital a través de correo electrónico, dirigida a la Comisión de Arquitectura. Una vez otorgado el visado del Proyecto, la constancia de aprobación se comunicará por esa misma vía.

Para la gestión de la carta de anuencia ante la Intendencia Departamental de Maldonado, el propietario deberá entregar en la administración una carpeta física que contenga la totalidad de la documentación presentada

La documentación a presentar para el visado del Proyecto particular será la siguiente:

- 1-** Croquis de ubicación, Carátula de presentación, Reglamento de Construcción y Reglamento de Jardinería, con las firmas correspondientes.
- 2-** Plano de relevamiento de Niveles con trazado de la recta de comparación de alturas y relevamiento de forestación existente realizado por Ingeniero Agrimensor.
- 3-** Plano de implantación en escala 1:100 o 1:200 con la ubicación de las construcciones e indicando:
  - a)** Retiros de frente, fondo, laterales y superficie del lote .
  - b)** Dimensiones generales de los volúmenes proyectados y niveles existentes y proyectados relacionados con el cero altimétrico del plano del agrimensor.

- c)** Ubicación de la piscina, si la hubiera.
- d)** Ubicación de tanques cisternas, hidroneumático, termotanque , pozo de agua para riego y pileta.
- e)** Parrilla, tendedero, pérgolas, cobertizos.
- f)** Ubicación de los árboles, farolas, pilares, buzones, cámaras y/o cualquier otro elemento de servicios comunes existentes frente al terreno.
- g)** Ubicación de los accesos vehiculares y peatonales proyectados , indicando badenes y/o alcantarillas.
- h)** Implantación y superficie de garaje ó guardacoches el material del piso y tipo de pérgolas proyectados. .
- i)** Detalle completo de cercos (frente, contrafrente y laterales), Ubicación del obrador con sus distancias a los límites (este deberá tener la característica de ser provisorio).

**4-** Planos de planta en escala 1:100 o 1:50 indicando:

- a)** Definición y destino de los diferentes locales y de los espacios exteriores.
- b)** Acotado planialtimétrico de muros, locales y espacios exteriores, con el cero altimétrico del plano del agrimensor.

**5-** Planos de cuatro vistas y dos cortes escala 1:100 o 1:50 indicando :

- a)** Materiales de terminación interior y exterior de todos los elementos constructivos.
- b)** Niveles existentes y proyectados relacionados con el cero altimétrico del plano del agrimensor.
- c)** Colores proyectados relacionados a la carta de colores de Playa Brava.

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

**7-** Plano de cubiertas en escala 1:100 con indicación del escurrimiento y desagües pluviales proyectados de techos, pavimentos y superficies enjardinadas.

**8-** Cálculo estructural firmado por calculista matriculado en la República Oriental del Uruguay.

**9-** Memoria descriptiva del proyecto.

La Comisión podrá, en caso de entenderlo necesario, solicitar documentación aclaratoria.

Una vez presentados los planos, la Comisión se expedirá en un plazo no mayor de 20 días. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo verificará el cumplimiento de las normas del presente reglamento en la documentación presentada, concediendo, si así correspondiere, la aprobación de los referidos planos. Todo proyecto de ampliación a construcciones existentes, deberá ser autorizado conforme a lo estipulado para obras nuevas, aún cuando se desarrolle a puertas cerradas, quedando a criterio de la Comisión de Arquitectura según la característica del proyecto la documentación a presentar para el

visado del Proyecto Particular.

Una vez aprobado el Proyecto Particular la Comisión de Arquitectura informará a la Administración para que esta verifique las condiciones exigidas para la carta de anuencia para la presentación del proyecto ante la Intendencia Departamental de Maldonado. El visado de la Comisión de Arquitectura tendrá un año de validez, caducando automáticamente si durante dicho lapso no se hubieren iniciado los trabajos de construcción. 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. La Comisión de Arquitectura a través del Arquitecto Asesor informará a la Administración de Playa Brava sobre las construcciones que presenten irregularidades y esta notificará a los copropietarios y aplicará las sanciones correspondientes.

Sin el permiso de edificación de la Intendencia Departamental de Maldonado aprobado no se podrán iniciar los trabajos, hacer acopio de materiales, realizar movimientos de suelos ni talar, podar o trasplantar árboles.

## **2.2- ANUENCIA DE LA ADMINISTRACION DE PLAYA BRAVA EN NOMBRE DE LA COPROPIEDAD DE PB PARA LA PRESENTACION DEL PROYECTO ANTE LA INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE MALDONADO.**

La Administración verificará el cumplimiento de los siguientes ítems:

- A-** Proyecto particular aprobado por la Intendencia Departamental.
- B-** Libre deuda de expensas.
- C-** Presentación de Fotocopia certificada por escribano del compromiso de compra venta o título de propiedad.

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

La Gerencia de Playa Brava verificará el cumplimiento de los siguientes requisitos para la autorización del inicio de obra: :

- A-** Copia de planos aprobados por el Municipio de Maldonado o copia del inicio anticipado de obra.
- B-** pago del Canon de Construcción de Playa Brava.
- C-** Presentación del listado del personal que contenga los siguientes datos:

Nombre de la empresa constructora y Responsable Técnico de la misma o en su defecto firma del proyectista en su representación.

- Nombre y apellidos completos del responsable del profesional que actuara como Director de Obra.
- Nombre , apellidos y numero de documento del personal que intervendrá en la obra.
- Constancia de afiliación al BPS, MTSS (a consultar organismos ) de la obra y todo el personal que trabajara en la misma.

**D-** Constancia de solicitud de medidor y conexión de provisorio de UTE (energía eléctrica).

**E-** Solicitud y conexión de agua ante Aguas de la Costa.

Todo proyecto de ampliación a construcciones existentes, deberá ser autorizado conforme a lo estipulado para obras nuevas, aún cuando se desarrolle a puertas cerradas, quedando a criterio de la Administración de Playa Brava según la característica del proyecto la documentación a presentar y el Canon de Construcción aplicable.

### **3.-PROCESO DE CONSTRUCCION Y FINALIZACION DE LA OBRA.**

**3.1-** Antes del inicio de los trabajos se deberá cercar totalmente el predio con cerco de 1.80m de altura mínima lo suficientemente seguro como para impedir el ingreso de niños. Podrá ser de chapones fenolicos con estructura de postes de madera pintados de color verde ingles o malla media sombra con estructura de madera color verde ingles.

**3.2-** Luego se procederá a la construcción de resto del obrador, que deberán ser construcciones prolijas, contar con un baño químico y cumplir con todas las exigencias en cuanto a locales , seguridad e higiene que establezca el Ministerio de Trabajo. Todas las construcciones provisorias del obrador se pintarán de color verde ingles. No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie, admitiéndose un cartel de 2m2 como máximo para la identificación de la empresa constructora, Estudio Proyectista, Director de Obra , numero de permiso de construcción y registro de BPS.

**3.3-** El propietario ,, el Director de Obra y el Constructor, serán responsables solidariamente del mantenimiento y la limpieza de las calles durante la ejecución de la obra., mantener limpio el terreno de malezas y basura, No deberán dejarse excavaciones en general, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.

**3.4** Descargas de materiales y preparación de mezclas.- No se descargara material, y no se prepararan morteros fuera de los límites propios del terreno.- No se arrojará tierra, materiales de construcción o desperdicios en las cunetas, quedando a cargo de los particulares la limpieza de las mismas en forma inmediata, si no se hubiese cumplido esta norma.

Se aconseja mantener los obradores correctamente cerrados con candado las 24 hs y todas las herramientas en su interior, la copropiedad no se responsabilizara por robos o extravío de materiales de obra-

Los obradores deberán ser desmantelados y retirados de obra, al finalizar la construcción.

**3.5-** Finalizada la etapa de replanteo el Director de Obra deberá solicitar a la Comisión de Arquitectura la 1ª inspección de obra . Se verificara el cumplimiento de los retiros y la planimetría propuesta en el proyecto. Toda modificación del proyecto original deberá ser comunicado a la Comisión de Arquitectura, siendo esta quien determine si se deberán actualizar total o parcialmente la documentación presentada. La Comisión de Arquitectura inspeccionará la obra según sus avances, pudiendo sancionar a la misma en cualquier instancia.

La Administración 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 Administración formulará la correspondiente denuncia ante la Intendencia Departamental de Maldonado .- Sin perjuicio de ello, la misma impedirá el acceso a Playa Brava del personal afectado a las obras, y aplicará las penalidades que al respecto determine este Reglamento.

**3.6-** 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 de Arquitectura deberá entregar un informe por escrito, verificando que se completó la construcción documentada originalmente con la modificaciones en el proceso de obra.- El propietario deberá informar a la Administración cuando haya realizado la solicitud del certificado final de obra ante la Intendencia Departamental de Maldonado, presentando el comprobante correspondiente.

Una vez obtenido dicho certificado, deberá entregarlo a la Administración dentro de un plazo máximo de 90 días corridos contados desde la fecha de finalización de la obra.

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 a la asamblea de copropietarios.

**3.7-** El horario para la realización de trabajos y la permanencia de personal obrero en el obrador es el siguiente:

**Lunes a Viernes de 7.30 a 18.30 hs.**

**Sábados de 7.30 a 16.30 hs.**

**En días domingo, feriados, semana santa, vacaciones de julio y primavera, salvo indicación expresa de la Administración estará prohibido trabajar en los obradores.**

El personal deberá acceder por la entrada que designe la Administración, debiendo acatar los controles que esta considere, teniendo totales facultades de prohibir el ingreso del personal que a su juicio considere conveniente.

En el horario establecido para el trabajo en obra el personal deberá permanecer dentro de los límites del predio en cuya obra intervengan. No está permitida la permanencia del personal de obra fuera del obrador ni en el obrador luego de la jornada laboral, Ante casos justificados se permitirá como máximo la permanencia de un sereno por obra. No se permitirá que el personal de obra haga uso de las instalaciones del club.-

En los días sábados sólo se podrá trabajar con elementos y herramientas que no produzcan ruidos molestos.

La Administración tendrá expresas facultades para cambiar o fijar los criterios generales aplicables en estos aspectos y/o a para evaluar y resolver cada eventualidad que se genere.

**3.8-** Estará prohibido el ingreso de materiales los días sábados después de las 14 horas y los días Domingos y feriados durante las 24 horas.- El peso de los camiones no podrá exceder las 7.5 toneladas por eje.- La Administración 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. En caso de lluvia se cerrará el ingreso de vehículos a las obras y Playa Brava no asume responsabilidad por los perjuicios que de ello puedan derivarse. Será responsabilidad del propietario y director de obra avisar a contratistas y proveedores. Esta restricción, no cesa necesariamente con la lluvia, sino cuando las condiciones de humedad del suelo lo hagan conveniente.

No estarán permitidos los animales en obra.

**3.9-** 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 Arquitectura, a fin de adquirir información al respecto.

**3.10-** La obra se registrará por las leyes correspondientes al BPS y al MTSS. El propietario deberá contar con las aprobaciones correspondientes, que le serán exigidas previo al inicio de los trabajos. El propietario elevará la nómina del personal empleado en su obra, indicando sus datos personales a fin de proceder al control de acceso, que será diario y realizado en la portería por personal de la administración que queda facultada para prohibir el ingreso del personal de obra que a su juicio no resultará conveniente. No se podrá acceder a las obras con vehículos a través de lotes vecinos o linderos, ni tampoco por el alambrado perimetral, salvo expresa autorización por escrito del vecino o de la administración.

**3.11-** La Administración, a través de la Comisión de Arquitectura, podrá efectuar en cada obra las siguientes inspecciones:

- replanteo del terreno
- cercado del predio
- obrador
- replanteo de obra
- niveles y movimiento de suelos
- alcantarilla para cruce de cuneta
- seguimiento de la obra

En caso de denuncia por parte de un propietario a otro se le permitirá al denunciante acceder, sin poder retirar ni documentar de ninguna manera, a los recaudos presentados a modo informativo para que pueda evacuar sus dudas. Si al denunciante le parece pertinente continuar con la denuncia deberá dirigirse a la autoridad municipal correspondiente.

**3.12-** A los efectos de poder dar cierre a la obra se solicitará la siguiente documentación:

- Constancia de cierre de obra otorgado por el BPS (Banco Previsión Social). En esta instancia la Administración expedirá un Certificado de Habitabilidad y se finalizará con el cobro del canon de obra.
- Copia del final de obra expedido por la Intendencia Departamental de Maldonado aprobando la final de obra de arquitectura y sanitaria.
- Cédula Catastral actualizada

## **4.- DE LAS EDIFICACIONES**

Dentro del perímetro de Playa Brava 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.

### **4.1- Factores de ocupación admitidos .**

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):

FOS: 20% (Factor de ocupación del suelo en planta baja).

FOT: 35% (Factor de ocupación total).

FOS/S.S.: 20% (Factor de ocupación del nivel subsuelo , igual o menor a la proyección de planta baja).

FOS.V: 60% (Factor de ocupación de suelo verde).

Toda superficie cubierta se computará al 100% de su área. Aleros mayores a 90 cm, se computará al 100%. Las piscinas, los aleros menores a 90 cm y veredas no computarán para el FOS ni FOT.

- 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>.

#### 4.2 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 restantes: 5 metros.**

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

#### 4.3 Altura máxima de edificación.-

La altura máxima de edificación será de 7 metros sobre la recta de comparación. Para las cubiertas con pendientes, se medirá hasta el promedio de altura de techos del último nivel. 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. -

Por sobre esta altura, solo podrán construirse conductos de humo de chimeneas, conductos de ventilación, con plano límite de 1,50m.

En ningún caso podrán construirse más de 2 plantas (planta baja , planta alta y subsuelo).

**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. Se considerará el pavimento de las calles como 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.

Playa Brava podrá exigir el trazado de rectas de comparación complementarias que sirvan de referencia para la medición de la altura.

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.

A los efectos del cómputo del FOT estas áreas no computarán siempre y cuando sean destinadas a garaje, circulaciones generales o servicios complementarios tales como lavadero, depósitos y servicios.

#### **4.4 Aporte de suelo a predios ,rellenos y taludes.**

En ningún caso se permitirán rellenos de predios que no estén relacionados a la presentación de un proyecto particular de construcción.

En general se permitirán movimientos de suelo en zonas edificandi, mientras se garantice el normal escurrimiento de las aguas pluviales , y la continuidad del perfil con los terrenos linderos No se permitirá la construcción de taludes en los retiros reglamentarios salvo cuando respondan a una situación especial de la topografía natural del predio y sirvan para lograr la continuidad de niveles con terrenos linderos.

Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil natural del terreno, deberá expresarse en el proyecto particular señalando el perfil proyectado y el existente en relación a los cero proyectado de albañilería y el cero de referencia del plano de relevamiento del ingeniero agrimensor. Quedara a criterio de la comisión de arquitectura la valoración y aprobación de los movimientos de suelo, tanto en áreas edificandis como en zona de retiros.

#### **4.5 Construcciones piscinas, parrileros y otros.**

No podrán construirse sobre los terrenos: piscinas, 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.

#### **4.6 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 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.

-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 en conformidad con lo establecido para cer cos en el presente reglamento.
- b)** Cerco perimetral tipo “baby safe” 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 Playa Brava, el conjunto urbano 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, 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 Tendederos, lavaderos, tanques de agua y patios de servicio.-

Deberán tener un tratamiento arquitectónico similar a los espacios principales de la vivienda. Estos espacios estarán cercados perimetralmente y diseñados de modo que se impidan totalmente las visuales al interior de los mismos, tanto desde el espacio calle, como de plantas bajas y altas de los lotes vecinos. Se podrán localizar en los retiros laterales, dejando un metro libre desde el lindero siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

- ocupar un máximo de 15m<sup>2</sup>,
- tener un cerramiento lateral continuo de 1.80 metros de altura
- las bombas de presurización deberán estar enterradas y encapsuladas como atenuación de ruido.
- no se permitirá la ubicación de filtros y bombas para piscina en estos espacios
- en el caso de estar incluidos dentro de una pérgola o galería la misma no podrá superar los 2.80m de altura respecto a la recta de comparación.

### 5.3 Grupos electrógenos.-

Los grupos electrógenos deberán cumplir con los retiros establecidos y contarán con dispositivo de absorción de ruidos, 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 Lugar de Estacionamiento.-

Es deseable que no se estacione en las vías públicas ni en las veredas, por lo cual deberán preverse dentro de cada lote los espacios para estacionamiento de vehículos propios o de visitantes y graficarlo en planos, de acuerdo con los estándares estéticos enunciados más adelante.

Es obligatorio que cada Propietario prevea un área de, por lo menos, un vehículo por detrás de la línea de retiro frontal destinado a estacionamiento. Se permite prever áreas de estacionamiento para visitas en el retiro frontal. No se podrá construir pérgola en zona de retiro frontal.

Como forma de garantizar el descanso de los vecinos no se permitirá el ingreso con vehículos al fondo de los lotes.

En el sector de transición del pavimento y el solado del lugar de estacionamiento se deberán construir badenes o alcantarillas de acceso de modo que asegure el escurrimiento pluvial.

### 5.6 Badenes o alcantarillas.-

La alcantarilla o badén reglamentario será la primera construcción a realizar.- La construcción de las mismas será a cargo de los propietarios de cada unidad. Las mismas deberán asegurar el drenaje plu-

vial y los fondos de zampeado 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 a construirse (badén o alcantarilla) según el caso específico de cada lote. Cada alcantarilla deberá tener una extensión no mayor a 5.5 metros y 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.-

### **5.7 Cubiertas.**

Las cubiertas deberán ser inclinadas a 2 o cuatro aguas, de geometría clásica, simétricas y de cumbre central paralela al alero o borde inferior del faldón. No tendrán cambios de pendientes ni quiebres. La pendiente mínima será de 25° y máxima de 35°. Se permitirá hasta un 40% del total de cubiertas planas, considerando la proyección horizontal de todos los espacios cubiertos.

### **5.8 Materiales y Terminaciones 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)** Para cubiertas se podrá utilizar:

-Chapa acanalada color gris natural, gris oscuro, gris agente (intermedio), azul pastel, beige claro, blanco tiza, con pendiente mínima de 25° y máxima de 35°.

-Paja (quincha tradicional) con pendiente mínima de 25° y máxima de 35°.

- Madera con pendiente mínima de 25° y máxima de 35°. Si es madera tratada deberá pintarse de color gris natural, gris oscuro, gris agente (intermedio), azul pastel, beige claro, blanco tiza. Si es madera dura sin tratar se presentará muestra a la comisión de arquitectura y esta podrá autorizar la utilización de madera natural sin lustres, barnices, hidrolacas ni lasures que al envejecer se asimilen al color gris. No obstante la comisión de arquitectura podrá ordenar el pintado del techo si el proceso de oxidación presenta manchas negras o por cualquier otra causa que considere.

**b)** Terminaciones exteriores en paramentos y pérgolas:

El proyecto podrá presentar un máximo de dos materiales en paramentos exteriores y pérgolas. 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.

-Madera dura sin tratar, sin lustres, barnices, hidrolacas ni lasures que al envejecer se asimilen al color gris.

-Madera dura o tratada pintada según carta de colores de Playa Brava. No se permitirán los tintes y protecciones de madera que no se correspondan a la carta de colores de Playa Brava.

-Revoque fino o revestimientos monocapas de textura fina con color según carta de colores de Playa Brava.

-Piedra granítica gris o marrón asimilable a la carta de colores de Playa Brava. Otras piedras que la Comisión de Playa Brava considere adecuadas, de acuerdo a la superficie vista y color.

-Estuco con color según carta de colores de Playa Brava.

**c)** Colores: El catalogo se solicitara en la administración de Playa Brava, también estará indexado pintería Ulbrika de la ciudad de Maldonado .

### **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.

No se admitirán tanques de reserva de agua a la vista.

No se permiten la colocación de antenas salvo la antena satelital chica .tipo Direct Tv o similar. La ubicación deberá ser aprobada por la administración.

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

- Las transgresiones o infracciones que cometan los copropietarios o sus contratistas, personal de obra dependiente y proveedores de bienes y servicios, serán informadas por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y sancionadas por la Administración de Playa Brava con sujeción a las siguientes pautas normativas.-

**6.1** Cuando por acción u omisión del copropietario 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 Administración podrá optar por intimar fehacientemente al copropietario, para que proceda a realizar los trabajos referidos y, vencido el plazo acordado, si no lo ha hecho, a cobrar una multa, por cada día de mora en el incumplimiento. El monto de las multas será relativo a la infracción y estarán pautadas por la Asamblea de Copropietarios.

**6.2** 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 Departamental de Maldonado.- Previamente constatadas las infracciones o transgresiones, se intimará al copropietario a que cesen en el lapso que en cada caso fije la Administración de acuerdo con las particularidades que cada situación presente.- Vencido el plazo fijado sin que se haya regularizado la situación por el infractor, la Administración 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.

**6.3** 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 Asamblea de Copropietarios.

**6.4** Suspensión de todos los servicios al Copropietario 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.

## 6.5 Planilla

	INFRACIÓN	SOLUCIÓN	PLAZO	MULTA
Edificación fuera de código	Mal / Incorrecto	Modificar	48 hs	U\$s 1000,00
Cierre de frente	Falta / Abierto / Mal estado	Realizar / Modificar / Cerrar	24 hs	U\$s 300,00
Cierres laterales	Falta / Incorrecto	Modificar / Media sombra	24 hs	U\$s 300,00
Camion en lote vecino	Paso / Descarga	Materializar	Directa	U\$s 300,00
Camion sin rampa	Ingreso / Descarga	Materializar	Directa	U\$s 100,00
Conexión eléctrica	Falta medidor / Mal estado	Tramitar medidor / Arreglar	24 hs	U\$s 300,00
Cierre de fondo	Falta / Mal estado	Realizar / Arreglar	24 hs	U\$s 300,00
Materiales	Acopio frente o vecinos	Retirar materiales	24 hs	U\$s 300,00
Calle y vereda	En mal estado	Limpieza	2 hs	U\$s 300,00
Documentación personal	Falta / Vencido / Incorrecto	Presentar Documentación	48 hs	U\$s 100,00
Obrador/Baño	Falta / Pintar / Invade	Colocar / Pintar / Modificar	72 hs	U\$s 300,00
Cartel de obra	Falta / Incorrecto	Colocar / Modificar	48 hs	U\$s 100,00
Cesto de basura	Falta / Incoreto	Colocar / Modificar	48 hs	U\$s 100,00
Pasto- arboles	Largo / Descuidado	Cortar / Arreglar	48 hs	U\$s 200,00
Entrada camiones día lluvia	Prohibido ingreso	Prohibido ingreso	0 hs	U\$s 200,00
Día y horarios de trabajo	Trabajar fuera del horario o día inhabilitado	Cortar tareas y retirar personal	0 hs	U\$s 300,00

**6.6** Se deberá informar la extracción de cualquier árbol existente y si la Comisión de Arquitectura / Administración lo aprueba, se pagará el valor de 7 pinos de 1.3 mts por cada pino talado. El propietario se hará cargo de la extracción y de la tala de cada árbol.

## 8.-Obras y mantenimiento.

**8.1** En razón de ser la totalidad de las redes de servicios de Playa Brava, del tipo «subterráneas», los copropietarios 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 Playa Brava, 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 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 instalación de un tanque cisterna o de reserva y sistema de presurización para tener una presión adecuada 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. Cada propietario deberá hacerse cargo de realizar los trámites de habilitación ante UTE para tener la conexión eléctrica. Deberá encargarse del tendido desde su propiedad hasta donde esté ubicado el pilar donde se agruparán los medidores de luz. En el emprendimiento no hay tendidos aéreos. Todos los tendidos de cable de los propietarios, tanto eléctricos como de telefonía o datos, deberán ser subterráneos.

### **8.4 Red Cloacal.-**

El fraccionamiento cuenta con una red de colectores de saneamiento conectada al sistema operado por OSE. La conexión a la red cloacal y el pago a la empresa proveedora del servicio, es obligación de todos los adquirientes en Playa Brava, que construyan en su lote.

### **8.5 Agua de riego.-**

Según disposiciones vigentes de O.S.E. y las propias de Playa Brava, 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 Playa Brava.

### **8.7 Pozos Semisurgentes.-**

En el marco de la preservación de la infraestructura y el entorno del barrio, se permite la realización de pozos de agua en los terrenos, siempre que se cumplan las siguientes disposiciones:

La perforación de pozos deberá ser realizada exclusivamente por empresas que garanticen el cumplimiento de todas las normativas vigentes en materia ambiental. Además, los pozos deberán estar debidamente inscriptos en DINAGUA y ubicados a una distancia mínima de cinco metros de los límites del terreno, con el fin de mantener un retiro razonable y minimizar posibles impactos en los predios vecinos. Es responsabilidad del propietario garantizar que las obras de perforación no afecten caminos, áreas comunes del barrio ni terrenos vecinos. Todas las actividades deberán desarrollarse íntegramente dentro de los límites del lote, quedando estrictamente prohibido el uso de áreas comunitarias para el movimiento de maquinaria, acopio de materiales o circulación de vehículos relacionados con la perforación.

La Comisión de Arquitectura supervisará que los pozos se encuentren dentro de los límites del lote y cumplan con las disposiciones establecidas. Cualquier intervención en áreas comunes o veredas deberá ser previamente coordinada con la comisión para garantizar el orden y la seguridad en la urbanización. Al finalizar las obras, el propietario deberá asegurar que el terreno quede en condiciones originales, incluyendo la limpieza y nivelación de la superficie afectada. En caso de incumplimiento, la comisión podrá suspender los trabajos hasta que se regularicen las condiciones. Estas disposiciones tienen como objetivo minimizar el impacto de las perforaciones, preservar la seguridad del barrio y garantizar el correcto uso de los recursos hídricos disponibles.

### **8.8 VEDA LABORAL.-**

A efectos de que las construcciones no interfieran con el uso de la urbanización en alta temporada, no se permitirán tareas de construcción durante los días comprendidos entre el 15 de diciembre y el 28 de febrero de cada año, ni feriados, ni domingos. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo queda facultada para permitir, en forma excepcional y a su exclusivo criterio, tareas de mera reparación de

carácter urgente e impostergable y de menor entidad y que no afecten a terceros. Durante el periodo correspondiente a Semana Santa o Turismo, y vacaciones de invierno, la comisión de Arquitectura podrá optar por condicionar las tareas de obra en función de evitar perjuicios ocasionados por ruidos molestos producidos por maquinarias o de cualquier otro tipo.

## **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 frontales, laterales, y de fondo.

Los cercos permitidos son:

- Material vegetal arbustivo, con altura máxima 1.8 metros (arbusto de primera magnitud). A partir de los dos metros de altura, su plantación estará sujeta a aprobación de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Se verificarán especialmente las especies a colocar en los retiros laterales.
- Alambrado tipo maya sima (ídem a alambrado perimetral del barrio) con palo redondo de eucalipto, a una altura máxima de 1.30 metros. Es obligatoria, para este tipo de cercos, la inclusión de cerco verde vivo. Cuando el lote lindante (frente o fondo) no esté construido, el cerco de malla deberá construirse a 0.50 metros hacia el interior del propio lote, y el cerco verde se plantará en el espacio comprendido entre el cerco de malla y el límite del terreno.

Hacia el frente se deberá plantar por fuera del cerco de malla (en el espacio vereda). La Comisión de Arquitectura y Urbanismo, ante cualquier innovación que considere en relación a los intereses generales de la copropiedad, se reserva el derecho de sustituir las especies plantadas en el espacio calle.

### **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.**

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 copropietario,

### **9.5 Banco de Previsión Social.-**

Una vez finalizada la obra, el copropietario 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.-

### **Por dudas o preguntas comuníquese con:**

Comisión de Arquitectura

Mail: [playa.arquitectura@gmail.com](mailto:playa.arquitectura@gmail.com)