



# PLAYA BRAVA

---

## José Ignacio

## #1 REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

### 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

# # 1

# REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

## REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

Playa Brava responde a un nuevo criterio de urbanización basado en la convivencia organizada entre los distintos propietarios, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad.

El presente reglamento permite reglamentar, sin que se limite a las cláusulas aquí establecidas, los parámetros generales a seguir por parte de todos los propietarios, en el que se prevé la fijación de criterios generales acerca del uso de los predios de propiedad privada, delegándose en LA ADMINISTRACIÓN la determinación pública y anticipada de las restricciones correspondientes en cuanto a horarios de uso, potencias lumínicas, niveles de ruido admisibles, normas de tránsito, etc., con el objeto de ordenar la vida social.

También constituye parte del objeto del presente reglamento, establecer conductas consideradas como no aptas para la normal y armónica convivencia entre los propietarios, estableciéndose la aplicación de sanciones en los casos pertinentes.

En consecuencia se establece:

### 1.- USO DE LAS PARTES COMUNES Y PRIVADAS:

**1.1.** Los artefactos de iluminación de jardines o espacios deportivos particulares y similares, deberán ser utilizados de modo tal que no afecten a los vecinos, según las normas que fije LA ADMINISTRACIÓN.

**1.2.** Es responsabilidad de todos los propietarios la correcta utilización, mantenimiento, limpieza y cuidado de los espacios y bienes públicos, como plazas, parques, prados, veredas, instalaciones, calles, banquetas, etc. En consecuencia éstos deberán contribuir, a su realce o embellecimiento, mediante el pago de las expensas o gastos comunes y absteniéndose de realizar cualquier acto que implique deteriorar dichas áreas.

**1.3.** Las fiestas, celebraciones y reuniones sociales de carácter particular deberán llevarse a cabo respetando las recomendaciones y limitaciones que establezca LA ADMINISTRACION, siendo responsabilidad de los propietarios reducir en la mayor medida posible las molestias a los vecinos. En consecuencia, se fija como límite máximo para la celebración de fiestas el horario de las 4:00 am, a partir del cual a pedido de cualquier vecino se exigirá la finalización del evento. El horario máximo descrito podrá ser dispensado únicamente por decisión de LA ADMINISTRACION, cuando las circunstancias lo ameriten.

**1.4.** La emisión de ruidos o de música por cualquier medio debe hacerse de modo tal que queden acotados a cada propiedad, sujetándose a las normas que dicte LA ADMINISTRACIÓN sobre decibeles máximos permitidos, horarios de propalación, etc.

**1.5.** En caso de ser necesario, los generadores de energía eléctrica en predios privados deberán ser instalados y utilizados de modo que se reduzca al mínimo su nivel de ruido y de propagación de gases de combustión. Su uso estará permitido siempre que cumpla con los retiros establecidos y cuente con dispositivos de absorción de ruidos, sin restricción horaria específica, garantizando la tranquilidad de los vecinos.

**1.6.** Queda prohibido en todo el ejido residencial la caza y pesca de animales, incluidos los pájaros, salvo en los casos en que LA ADMINISTRACION, por razones sanitarias, disponga en contrario.

**1.7.** Queda prohibido en todo el ejido residencial el uso de armas, cualquiera sea su tipo y la clase de proyectil utilizado. Queda asimismo prohibido el uso de elementos de pirotecnia quedando a criterio de la Asociación de Propietarios aplicar las sanciones que considere apropiadas para los infractores a tal prohibición.

**1.8.** Constituye una de las normas básicas de convivencia de esta comunidad, la conservación de la flora y de la fauna. En tal sentido, solamente se dispondrá la supresión de especies arbóreas en los espacios comunes cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen, recomendándose a los propietarios observar similar conducta respecto de las especies que se encuentren en sus predios particulares. LA ADMINISTRACION podrá exigir a los propietarios, cuando las circunstancias así lo justifiquen, que se proceda al reemplazo de las especies retiradas. En el caso de árboles de importante valor paisajístico, y siempre que dicha disposición no resulte en un detrimento patrimonial para el propietario del lote, podrá prohibir el talado del árbol o arbusto en cuestión. Las reglamentaciones sobre poda y/o eliminación de especies arbóreas deberán responder, asimismo, a lo establecido en el Reglamento de Construcción y disposiciones de la Municipalidad de Maldonado u otros entes.

**1.9.** Los parques y jardines deberán ser mantenidos con esmero y calidad, practicándose periódicamente las podas que resulten aconsejables. Es obligatoria para los propietarios la poda de ramas que afecten el tránsito y la visual en las calles, de los árboles y arbustos ubicados dentro de los predios, la línea municipal o las líneas medianeras laterales o de fondo. La asociación de propietarios se encuentra facultado para podar o talar por cuenta y orden de los distintos propietarios los árboles o arbustos que afecten al tránsito, o afecten las líneas medianeras o de fondo.

**1.10.** Las normas sobre horarios y modalidades para la prestación de servicios en los predios particulares, tales como tareas de jardinería, construcción, reparaciones, limpieza de piletas, entre otros, deberán ser estrictamente observadas. Dichas actividades deberán realizarse de lunes a viernes de 7:30 a 18:30 horas y los sábados de 7:30 a 16:30 horas. Los domingos y feriados está terminantemente prohibido trabajar, salvo autorización expresa de la Administración en casos especiales.

**1.11.** Todas las construcciones, ampliaciones y refacciones deberán sujetarse a las restricciones que se establecen en beneficio del paisaje y el respeto al derecho a la intimidad y de propiedad de los vecinos.

**1.12.** Los bienes públicos deberán ser cuidados al menos con el mismo celo que los propios, siendo responsabilidad de los propietarios informar a sus visitantes e inquilinos sobre los Reglamentos y Normas que regulan la convivencia y asegurarse su cumplimiento.

**1.13.** Queda estrictamente prohibida la tenencia, en los predios particulares, de toda clase de materiales explosivos, inflamables o tóxicos, salvo, en estos dos últimos casos, de las pequeñas cantidades relacionadas con el consumo medio de una residencia normal, y siempre que fueran debidamente guardados fuera del alcance de los niños y animales. Es facultad LA ADMINISTRACION o sus órganos delegados, intimar a los propietarios para que retiren del ejido residencial los materiales así considerados.

**1.14.** Atento el carácter exclusivamente residencial, queda estrictamente vedada la realización en el mismo de cualquier actividad lucrativa, comercial, industrial o profesional, en especial las realizadas en forma pública o promocionada por cualquier medio, excepto aquellas específicamente autorizadas por la Asociación de Propietarios.

**1.15.** Queda prohibido el encendido de fuego en los parques, jardines o en las áreas de uso exclusivo, salvo en aquellos espacios expresamente designados y aprobados para ello.

**1.16.** Esta prohibida la colocación de toda clase de letreros, banderas de propaganda, pasacalles o anuncios, incluyéndose en esta prohibición la promoción de actividades inmobiliarias. Se exceptúa de esta prohibición a los carteles de obra exigidos por el Reglamento de Construcción y Edificación. Toda inmobiliaria que en el futuro tenga intenciones de ofrecer algún inmueble en alquiler o en venta, deberá en forma previa a realizar cualquier ubicación o mostrar el inmueble a cualquier tercero, inscribirse ante la Asociación de Propietarios, debiendo llenar los formularios pertinentes y detallar las personas autorizadas a ingresar a Playa Brava.

**1.17.** Todo copropietario que haya vendido, alquilado u otorgado el uso de su propiedad debe notificar de inmediato ese hecho a LA ADMINISTRACION, a fin de facilitar el conocimiento de los residentes temporarios de las viviendas existentes en su ejido, por estrictas razones de seguridad y control de acceso a personas.

**1.18.** El tendido de ropa debe efectuarse evitando por todos los medios, que el mismo sea advertido desde el exterior, o desde las residencias vecinas.

**1.19.** Está prohibido todo desagüe hacia el exterior excepto los pluviales.

1.20. Se prohíbe arrojar sobre los espacios circulatorios, parques y áreas de esparcimiento cualquier tipo de basura o desperdicio, debiendo LA ADMINISTRACIÓN multar a los infractores. La recolección de residuos domiciliarios será realizada por las personas designadas por LA ADMINISTRACION, en los horarios y con las modalidades establecidas por LA ADMINISTRACION. El retiro de escombros, tierra, podas de volumen considerable, o cualquier otro tipo de carga especial, deberá ser efectuado por los propietarios a su costa. En caso de no hacerlo, LA ADMINISTRACIÓN esta facultada a efectuar este retiro sin necesidad de autorización previa del propietario del predio, con cargo al mismo.

**1.21.** Constituyen atribuciones específicas LA ADMINISTRACION o sus órganos delegados, dictar normas sobre ruidos y luces molestos, control de animales sueltos, uso de las lagunas, horarios de prestación de servicios y demás normativa interna que haga menester.

## **2. CONTROL Y REGLAMENTO DEL TRANSITO INTERNO**

**2.1.** El tránsito en los espacios circulatorios se sujetará a las disposiciones de las leyes nacionales y provinciales, a las disposiciones municipales sobre la materia y a los reglamentos dictados por LA ADMINISTRACION en uso de sus facultades. La instalación de helipuertos o la utilización de espacios a esos efectos, deberá ser autorizado por LA ADMINISTRACION.

**2.2.** El tránsito peatonal y de vehículos no motorizados tiene absoluta prioridad, la que deberá ser respetada por los vehículos motorizados de cualquier tipo.

**2.3.** Queda prohibida toda forma de restricción al uso comunitario de los espacios circulatorios, las veredas y banquetas, tales como palos, estacas, canastos de residuos, escombros y plantas, excepto en el caso de veredas y banquetas, los arbustos y plantas de pequeño tamaño que no obstaculicen la visual

y cuya implantación sea expresamente autorizada por LA ADMINISTRACION. En caso de violación de esta prohibición, además de las sanciones que pudieren corresponder, se procederá a la remoción de los obstáculos con cargo al responsable. La debida conservación de estas zonas y espacios es responsabilidad de los propietarios cuyo frente dé sobre dicho espacio circulatorio.

**2.4.** LA ADMINISTRACION esta facultada a aplicar las sanciones de multa previstas en dichas leyes, por cuanto las infracciones tipificadas en las mismas constituyen asimismo faltas encuadradas en el ámbito del derecho sancionador asociativo, sin perjuicio de formular la denuncia ante las autoridades competentes cuando así lo considere necesario. Las sanciones aplicadas por LA ADMINISTRACION serán concurrentes con las que, eventualmente, pudieren aplicar las autoridades municipales, provinciales o nacionales.

**2.5.** Todo conductor de vehículo motorizado de cualquier clase (camión, automóviles, motos, ciclomotores, etc.) deberá llevar consigo y exhibir en caso de requerimiento, su registro de conductor expedido por la autoridad correspondiente, que lo habilite para la conducción de ese tipo de vehículo en particular.

**2.6.** La velocidad máxima de circulación dentro de Playa Brava será de 25 kilómetros por hora, salvo los vehículos sanitarios o de seguridad en caso de emergencias.

**2.7.** Está prohibida la circulación de vehículos con escapes no reglamentarios y/o que produzcan ruidos molestos y/o que generen emanaciones de gases por encima de lo normal.

**2.8.** Se consideran infracciones las siguientes conductas:

**A** - Conducir sin haber obtenido la pertinente licencia habilitante o estando inhabilitado o con habilitación suspendida.

**B** - Circular sin chapas de identificación o con identificación borrosa.

**C** - Conducir con exceso de velocidad, o haciendo carreras, o ruidos molestos o pruebas de destreza no autorizadas.

**D** - Conducir en estado de ebriedad o bajo el influjo de estimulantes o estupefacientes.

**E** - Falta de silenciador o emanación excesiva de gases.

**F** - Falta de luces reglamentarias, incluso en ciclomotores.

**G** - Dañar o destruir señales de tránsito.

**H** - Obstaculizar la vía pública.

**I** - Conducir con licencia no adecuada al tipo de vehículo.

**J** - Utilizar la bocina, salvo casos de extrema necesidad.

**K** - No respetar la prioridad de paso de peatones, y ciclistas.

**2.9.** Las infracciones a las disposiciones del presente reglamento facultan a solicitar el auxilio de la Policía de Tránsito provincial o municipal.

### **3.- CONTROL DE ANIMALES DENTRO DE PLAYA BRAVA**

**3.1.** Queda estrictamente prohibida la tenencia de animales no domésticos, los que deberán ser capturados y entregados a las autoridades pertinentes.

**3.2.** Está permitida la tenencia de animales domésticos no peligrosos, debiendo sus propietarios arbitrar las medidas necesarias a fin de que se mantengan dentro de los límites de cada propiedad.

**3.3.** La totalidad de los animales domésticos de propiedad de los habitantes deben estar vacunados incluyendo, los pertenecientes a dependientes, inquilinos, familiares, visitantes, personal doméstico,

cuidadores y operarios en general.

**3.4.** Los perros y gatos deberán ser anotados en el Registro de Identificación de animales , el que será llevado por la Administración. En dicho Registro que asignara un “número de inscripción” y se consignará: nombre del animal, nombre y domicilio del propietario, raza, color de pelo, tamaño aproximado y señas particulares que puedan facilitar su Identificación, como así también datos de la última vacunación: lugar, fecha, etc.

**3.5.** Todos los perros y gatos residentes en el Consorcio Parcelario deberán llevar un collar en el que conste su nombre y el de su propietario y/o el número de inscripción en el Registro.

**3.6.** Los propietarios de animales no deberán permitir que los mismos circulen fuera del perímetro del predio que ocupan o visitan, salvo que sean acompañados y con correa.

**3.7.** Todo animal que sea encontrado deambulando será capturado y alojado junto a la casilla. Cuando se trate de animales sin identificación su captura y alojamiento estará a cargo de las unidades móviles especiales de la Perrera Municipal de Maldonado. El presente reglamento podrá sufrir las modificaciones que disponga la Asociación de Propietarios, entrando en vigencia las modificaciones introducidas en forma automática. Previa lectura, y manifestando su plena conformidad con todas y cada una de las disposiciones y obligaciones incluidas en este reglamento, se firma el presente en la ciudad de Montevideo el día 28 de Diciembre de 2004.-

**Estos reglamentos se presentarán a la Intendencia Municipal de Maldonado, y están basados en en las leyes y ordenanzas actuales. La Intendencia puede hacer modificaciones a estas leyes y ordenanzas y en ese caso los reglamentos deberán adaptarse a esas modificaciones. La redaccion final sera la que publiquemos la semana siguiente a la aprobacion de la Intendencia.**