

CHACRAS DE JOSE IGNACIO
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN
VERSIÓN 1: noviembre de 2018

Toda obra civil que se construya en la Urbanización Chacras de José Ignacio deberá ajustarse a la Normativa Nacional y Departamental vigente así como las normas que se constituyen en el presente **Reglamento de Construcción de Chacras de José Ignacio**.

1. COMISIÓN DE ARQUITECTURA: FACULTADES, CONFORMACIÓN Y FUNCIONAMIENTO.

El Consejo de Administración de Chacras de José Ignacio hará cumplir el presente Reglamento a través de la Comisión de Arquitectura.

La Comisión de Arquitectura estará integrada por 3 miembros de la copropiedad y un Arquitecto Asesor designado por el Consejo de Administración.

La Comisión de Arquitectura podrá proponer cambios en el Reglamento de Construcción al Consejo de Administración, será este consejo quien determine si el fundamento de estos cambios amerita la intervención de la Asamblea de Copropietarios o adquieran vigencia a través de su autorización expresa.

Además tendrá potestades de observar aspectos de los proyectos particulares que no estén previstos en el Reglamento de Construcción, que merezcan más de una interpretación y/o que a su criterio no coincidan con los criterios estéticos y funcionales que se ha establecido la copropiedad. Estas observaciones podrán ser tomadas como base para actualizar el Reglamento de Construcción.

Las funciones del Arquitecto Asesor serán:

-Orientar y evacuar dudas a los Copropietarios y Administrador en relación al Reglamento Interno de Construcción y temas afines.

-El estudio técnico de los proyectos particulares y la verificación y certificación del cumplimiento por parte de los propietarios de los proyectos particulares aprobados una vez finalizadas las obras.

-Comunicar al Administrador toda contravención al reglamento por parte de los copropietarios.

-Estudiar los proyectos particulares de Arquitectura, realizar observaciones e informar a los demás integrantes de la Comisión de Arquitectura para la aprobación de los proyectos particulares de construcción y emisión de la anuencia de la copropiedad necesaria para la tramitación del permiso de construcción ante la Intendencia de Maldonado.

2. OBRAS NUEVAS Y REFORMAS.

Todo proyecto de obra nueva o ampliación a construcciones existentes, deberá ser autorizado por la Comisión de Arquitectura aun cuando se ejecute a puertas cerradas.

2.1 Presentación del Proyecto Particular.

La documentación a presentar para el visado de todo Proyecto Particular será la siguiente:

1- Carátula de presentación tipo, Reglamento de Construcción y Reglamento de Jardinería vigentes.

2- Plano de relevamiento de Niveles y arboles realizado por Ingeniero Agrimensor.

3- Plano de implantación en escala **1:200 o 1:500** con la ubicación de las construcciones e indicando:

Retiros de frente, fondo, laterales y superficie del lote .

Dimensiones generales de los volúmenes proyectados.

Niveles existentes y proyectados de las edificaciones y pavimentos, suelo natural y modificado relacionado con el cero altimétrico del plano del agrimensor.

Ubicación de piscinas y su respectivo equipamiento, canchas deportivas, tanques cisternas, bombas, termotanques, garrafones de gas, parrillas, tendederos, pérgolas, pozos de agua, plantas de tratamiento.

Ubicación de los accesos vehiculares y peatonales proyectados , indicando badeñas y/o alcantarillas.

Implantación y superficie de cocheras.

Ubicación de cercos e indicación de característica de los mismos.

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

a) Definición y destino de los diferentes locales y de los espacios exteriores.

b) Acotado planialtimetrico de muros, locales y espacios exteriores. Niveles existentes y proyectados deben relacionarse con el cero altimétrico del plano del agrimensor.

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

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

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

7- Infografías en color de vistas en perspectiva donde se exprese la volumetría implantación y materialidad del proyecto.

Toda la documentación presentada deberá estar firmada por el Propietario y un Arquitecto o Ingeniero Civil designado por el propietario para representarlo. Se presentara por triplicado en un sobre cerrado dirigido a la Comisión de Arquitectura. Cuando la Comisión de Arquitectura otorgue el visado del Proyecto se le devolverá un juego firmado al propietario donde conste la aprobación del proyecto.

La Comisión de Arquitectura tendrá un plazo no mayor a 20 días para verificación del cumplimiento del reglamento o realización de observaciones.

Una vez aprobado el Proyecto Particular la Comisión de Arquitectura informara a la Administración la aprobación del proyecto y esta emitirá la Carta de Anuencia una vez se verifiquen todas las condiciones administrativas. El visado de la Comisión de Arquitectura tendrá un año de validez.

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 Anuencia de la Copropiedad para la presentación del Proyecto Particular ante la Intendencia de Maldonado.

Para emitir la Carta de Anuencia de la Copropiedad La Administración verificará el cumplimiento administrativo de los siguientes ítems:

- a) Proyecto particular aprobado por la Comisión de Arquitectura.
- b) Libre de deuda de expensas.
- c) Certificado notarial de propiedad actualizado, documentos de identidad y cartas poder con certificación notarial en el caso de firmas por apoderados.

2.3 Autorización Para el Inicio de Obras.

La Administración verificará el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Copia de planos aprobados por el Municipio de Maldonado o copia del inicio anticipado de obra.
- b) Pago del Canon de Construcción.
- c) Presentación por parte de la empresa constructora o administrador de obra de :
 - Nombre de la empresa y Responsable Técnico de la misma
 - Nombre, apellidos y número de documento del personal que intervendrá en la obra.
 - Constancia de afiliación al BPS, DGI Y MTTSS

2.4 Proceso de construcción y finalización de obra

Antes del inicio de los trabajos se deberá cercar totalmente la zona del obrador con cerco de 1.80m de altura mínima lo suficientemente seguro como para impedir el ingreso de niños. Deberá ser de chapones fenólicos con estructura de postes de madera pintados de color verde inglés. Luego se procederá a la construcción de resto del obrador, que deberán ser construcciones prolijas, 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 inglés. No se permitirá el trabajo, la estiba ni la preparación de mezclas por fuera del área cercada y definida como obrador.

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. El propietario, el Director de Obra y el Constructor, serán responsables solidariamente del mantenimiento y la limpieza de las calles y el predio durante la ejecución de la obra.

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, periodo de tiempo comprendido del 20 de diciembre al 1 de marzo, semana santa, vacaciones de julio y primavera, salvo indicación expresa de la Administración estará prohibido trabajar en los obradores.

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.

Durante la jornada laboral el personal obrero deberá permanecer dentro de los límites del obrador, no se permitirá la permanencia de personal de obra fuera de los horarios de trabajo establecidos y no podrán pernoctar en el obrador. Se permitirá la presencia de un Sereno o Vigilante por obra, fuera de los horarios de obra.

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.

Finalizada la etapa de replanteo el Director de Obra deberá solicitar a la Comisión de Arquitectura la 1º inspección de obra . Se verificará 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 podrá formular la correspondiente denuncia ante la Intendencia Municipal de Maldonado , impedir el acceso de personal obrero y aplicaran las multas establecidas en el Reglamento de Copropiedad.

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.- En caso de lluvia se podrá cerrar el ingreso de vehículos a las obras y la Copropiedad 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.

El plazo máximo de ejecución de la obra será de 18 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 las modificaciones en el proceso de obra.

El propietario deberá presentar a la Administración el correspondiente certificado final de obra expedido por la Intendencia de Maldonado dentro de los 90 días siguientes a la finalización de la misma y el cierre correspondiente de obra ante el BPS donde conste el saldo 0.

3.-DE LAS EDIFICACIONES

No se admiten bloques ni viviendas apareadas. Las construcciones en predios particulares se destinarán exclusivamente a vivienda individual.

En ningún caso la superficie cubierta total del edificio (sin contar la superficie semi-cubierta) a construirse podrá ser menor a los 150 m² en Planta Baja.

Las construcciones deberán ser ejecutadas con materiales de buena calidad y mediante procedimientos constructivos que sigan las reglas del arte del buen construir. Los materiales a utilizar deberán garantizar su buen envejecimiento y que no se distorsione con el tiempo el aspecto exterior de las viviendas más allá de su razonable mantenimiento.

3.01 Parámetros de construcción.

FOS: 20 % Factor de ocupación del suelo
FOT: 40 % Factor de ocupación total
FOSS: 0% Factor de ocupación sub suelo
FOSNN 75% FOS natural no pavimentado

Retiro frontal 10m.

Retiro bilateral 6m

Retiro de Fondo 10m

Altura Máxima 7m.

Para las cubiertas con pendientes, se medirá hasta el promedio de altura de techos del último nivel .La altura máxima de cumbre no podrá superar el 15% de la altura máxima, en una longitud mayor al 50% del desarrollo lineal de la fachada. -
En los lotes 13 y 14 el retiro frontal será 5 metros desde la línea de servidumbre.

3.02 Sistemas constructivos.

De forma general están prohibidas las viviendas prefabricadas o de construcción industrializada, tipo tinglados o galpones , contenedores, construcciones con mampostería sin las debidas terminaciones. En forma particular la Comisión de Arquitectura podrá aprobar algún sistema constructivo que cumpla con los parámetros de calidad que se pretenden para las construcciones de Chacras de José Ignacio.

3.03 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 edificandi como en zona de retiros.

3.04 Espacio entre calzada, línea de frente y servidumbre de paso, electroducto y acueducto.

En el espacio comprendido entre la calzada y la línea de servidumbre no se admitirán construcciones ni especies vegetales de ningún tipo con excepción de pavimentos para accesos peatonales y vehiculares.

El tratamiento paisajístico y mantenimiento de esta faja será a cargo de la copropiedad.

Sobre las cunetas, para pasos vehiculares y peatonales deberá construirse la alcantarilla tipo de Chacras de José Ignacio.

Pavimentos y alcantarillas deberán graficarse en el proyecto particular.

3.05 Construcciones secundarias.

No podrán construirse piscinas, quinchos, canchas de tenis, ni ningún otro tipo de construcción o instalación complementaria, sin que previamente se haya construido el edificio principal destinado a vivienda. Deberán respetar los retiros reglamentarios.

3.05 Pileta de natación , solárium ,bomba y filtro.

Deberán implantarse dentro del área edificandi , no pudiendo ocupar retiros .La provisión de agua y el desagote cumplirán las disposiciones de OSE quedando expresamente prohibido el desagote de la misma a la vía pública.

Deberá diseñarse el espacio de pileta o construir dispositivos que impidan el libre acceso de niños o animales a las piletas particulares (cercos, muros , baby safe).

3.07 Tendederos, lavaderos, tanques de agua y patios de servicio.

Se ubicaran en el area edificandi y 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 .

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

3.08 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.

3.09 Quinchos y Parrillas.

Se deberán localizar en zona edificandi y deberán guardar la misma línea y estilo que la construcción principal,

3.10 Lugares de Estacionamiento.

Se deberá prever espacio para estacionar 2 vehículos de cortesía en la zona de servidumbre y 2 vehículos en el area edificandi.

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

3.11 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, deberán asegurar el drenaje pluvial 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 de alcantarilla según el caso específico de cada lote. Cada alcantarilla deberá tener una extensión no mayor a 7.5 metros y en caso que se una con la del lindero, o tenga una extensión mayor deberá contar con los debidos puntos de inspección intermedios.

3.12 Canchas.

Se podrán construir canchas de uso doméstico, no comercial, con especial atención al porcentaje de FOSNNP ya que la superficie de suelo que ocupa la cancha no es suelo natural (aunque cuando la cancha sea de césped).

En el caso de contar con iluminación artificial, el diseño de luminarias deberá garantizar que los haces de luz no molesten a los vecinos.

Las canchas y los retiros necesarios para el juego deberán respetar los retiros reglamentarios y contar con un cordón vegetal continuo hasta 5m de altura.

En el caso de canchas de tenis de polvo de ladrillo, deberá además construirse un dispositivo de retención de polvo y depósito con tapa para el polvo de ladrillo necesario para la recarga de la superficie de la cancha.

3.13 Antenas.

No se permiten la colocación de antenas salvo la antena satelital tipo Direct Tv o similar.

4. PLAZOS PARA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS , MULTAS Y PENALIDADES

4.01 Plazos de obra.

El plazo máximo para ejecución de las obras es de 18 meses.- Dicho plazo solo podrá ser ampliado si el copropietario acredite que la demora responde a causas justificadas.

En caso de suspensión de los trabajos por más de 60 días corridos, se exigirá que el copropietario 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.

4.02 Multas y Penalidades.

Las transgresiones o infracciones al Reglamento de Construcción que cometan los copropietarios o sus contratistas, personal de obra dependiente y proveedores de bienes y servicios, serán informadas a la Administración que aplicará el protocolo de observaciones y multas establecidas por el Reglamento de Copropiedad y derivadas de la Asamblea de Copropietarios.

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 las obras con impedimento de acceso de materiales y personal al obrador, sin necesidad de interposición de ninguna naturaleza.

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 expensas, más la multa correspondiente que surja de la reglamentación establecida por la Asamblea de Copropietarios.

5. SERVICIOS PUBLICOS Y SISTEMA DE SANEAMIENTO

5.1 Agua potable, OSE.

Cada terreno contará con agua potable, con presión media: 2 kg/cm², se recomienda la instalación de un tanque cisterna o de reserva y sistema de presurización para tener una presión adecuada dentro de cada unidad.

5.2 Electricidad, UTE.

Cada terreno contará con energía eléctrica, tensión nominal: 220 volts y tensión trifásica 380 volts.

Se deberá construir el pilar de luz según el código de reglamentación de la UTE y detalles tipo de Chacras de José Ignacio

5.3 Saneamiento.

El sistema de Saneamiento será individual, cada copropietario construirá una planta de tratamiento con el sistema de efluentes adecuado al volumen de la edificación según las exigencias de la Intendencia de Maldonado.

6. TRATAMIENTO PAISAJISTICO

6.1 Se limita a el 15% del área de los predios particulares la superficie que pueda demandar el uso de agua con abastecimiento desde el subsuelo (jardines piscinas, lagos u otros) quedando el resto de la superficie con el suelo natural.

6.2 El apeo de arboles se autorizara en relación a las características de un proyecto arquitectónico paisajístico.- Toda otra razón se considerará como injustificada.- El apeo deberá ser solicitado por el copropietario 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. No se permitirá la plantación de árboles, movimientos de suelo y ejecución de jardines que no estén relacionados a un proyecto arquitectónico.

6.3 Cercos perimetrales.- Se permiten cerramientos frontales, laterales, y de fondo.- Los cercos permitidos son:

-Material vegetal arbustivo, con altura máxima de 3.00 metros (arbusto de primera magnitud) que podrá ser combinado con un cerco de alambre electrosoldado y postes con altura máxima de 1.30m

-Tranquilla de madera de altura máxima 1.30m

-Cerco de caña entera con palos redondos de eucalipto con altura máxima de 1.30 metros.

Los cercos frontales tendrán un retiro mínimo de 5m, coincidente con los pilares de luz y la línea de servidumbre de servicios paralela a la calles.