



ARENAS DE LA PEDRERA

Chacras Marítimas

Arquitectura Urbanismo y Convivencia



GRUPO LAGUNA

Desarrollo Territorial & Urbano



Todas las obras de edificación privada que se realicen en el ámbito del Barrio CHACRAS ARENAS DE LA PEDRERA, en la localidad de La Pedrera, departamento de ROCHA, se regirán por las disposiciones Nacionales y Departamentales existentes y vigentes. No obstante, ello, GRUPO LAGUNA en su carácter de desarrolladora, pone en vigencia las normas especiales que constituyen el presente REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO que apunta a complementar y profundizar la reglamentación Municipal.

Comisión de arquitectura y urbanismo. Facultades.

Este órgano es creado por CHACRAS ARENAS DE LA PEDRERA en su carácter de desarrolladora, promitente vendedora en uso de sus facultades según lo establecido en el compromiso de compraventa. - Esta Comisión, interpretará y hará cumplir el presente REGLAMENTO, mediante un análisis transversal e integral de cada propuesta; la misma estará conformada por un integrante del Consejo de Administración, un profesional Arquitecto y un Técnico ambiental que serán designados por la Administración.

Todo proyecto de edificación que se lleve a cabo en el Barrio CHACRAS ARENAS DE LA PEDRERA, deberá ajustarse a las normas Departamentales vigentes y a los emanados del presente REGLAMENTO, debiendo ser aprobados por la Comisión de Arquitectura previo a la aprobación Municipal.

Modificaciones y agregados al reglamento.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá proponer modificaciones agregadas debidamente fundadas, al presente Reglamento.

Incorporación del presente reglamento.

Será obligatoria la incorporación del presente REGLAMENTO en todas las escrituras traslativas de dominio de propiedades ubicadas dentro del Barrio, debiendo los adquirentes expresar su conformidad con el sometimiento a sus términos, siendo las normas que lo constituyen de carácter imperativo, es decir, de cumplimiento obligatorio para los adquirentes de las parcelas y sus sucesores a título universal o singular, y aceptar que su cumplimiento es condición esencial para el goce de sus derechos como titulares del dominio.

Dadas las especiales características ambientales de este emplazamiento, el Consejo de Administración, a través de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, pondrá particular énfasis en preservar estrictamente las condiciones naturales del lugar, así como en la protección de la biodiversidad de la zona.



Identidad del fraccionamiento.

El Barrio CHACRAS ARENAS DE LA PEDRERA apunta a una sana y armónica convivencia entre los habitantes de las chacras, exaltándose valores fundamentales, como lo son el respeto por el medio ambiente, el cuidado extremo de ello, el respeto por el prójimo, la buena vecindad y camaradería, la solidaridad, la no discriminación, la educación y las buenas costumbres. Sus normas son de aplicación preceptiva a los promitentes compradores o propietarios de lotes de la urbanización de chacras, los que velarán por su cumplimiento con los arrendatarios, usufructuarios u ocupantes a cualquier título, de los mismos.

Características del fraccionamiento y limitación de derechos.

Las características del presente fraccionamiento implican limitaciones al derecho de propiedad, al amparo de lo establecido por los artículos 487 y 488 del Código Civil. Los derechos de uso y goce respecto de los bienes integrantes del fraccionamiento, están limitados primero que nada al cuidado y respeto del medioambiente y el lugar en beneficio común de la totalidad de los propietarios y esas limitaciones constituyen una carga inherente a la cosa, que será transmitida a título universal o singular, conjuntamente con la propiedad o posesión de cada Lote.

Plano del fraccionamiento.

El Barrio CHACRAS ARENAS DE LA PEDRERA se encuentra en el departamento de Rocha, sobre la Ruta Nacional N° 10 y consta de 9 Chacras con accesos mediante sendas de paso de 6 m de ancho y caminería de Tosca compactada de 4 m desde la Ruta.





Utilización del suelo.

El presente REGLAMENTO determinará los valores máximos de ocupación de aplicación para los suelos, a través de parámetros de FOS, FOT, FOSR, en un todo de acuerdo a la normativa departamental.

Definiciones:

FOS (Factor de Ocupación del Suelo): comprende el área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio (en planta).

FOT (Factor de Ocupación Total): comprende la totalidad del área edificada contabilizándose el total de los niveles sobre el nivel natural del suelo, incluyendo locales habitables y no habitables indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

Valores máximos del Barrio.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 5 % (cinco por ciento)

Factor de Ocupación Total (FOT) 10 % (diez por ciento)

Se podrá construir un máximo de dos viviendas por lote, con una altura máxima de 7,5 m (siete metros), dos plantas.

Lineas de retiro obligatorias.

Línea de frontal: Es la línea de deslinde entre el frente de la unidad predial y las zonas comunes de circulación.

Línea de retiro posterior: es la traza del plano vertical paralelo al de línea de fondo de la unidad predial que limita el volumen edificable.

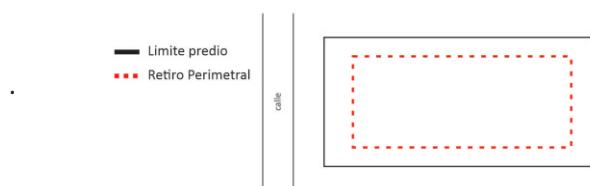
Línea de retiro de lateral: es la traza del plano vertical paralelo al de líneas de laterales de la unidad predial que limita el volumen edificable.

Zona de retiro en el barrio.

Retiro perimetral general: 20 m.

Para los predios frentistas a la Ruta N° 10, se establece una franja no fraccionable y no edificable de 50 m que debe parquizarse con proyecto presentado y aprobado por las oficinas competentes de la Intendencia, pudiendo construirse en este espacio sólo caminería y accesos al predio.

Estas medidas serán tomadas desde el borde de los cerramientos verticales, del límite predial.





Espacio entre la linea de frente y borde de la calzada (cunetas).

El espacio comprendido entre la línea de frente de cada lote 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 requirirse autorización expresa por nota, acompañando un croquis explicativo. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo proyectará en función al croquis, un plano de ejecución en cada caso.

Queda prohibido cualquier forma de implantación como restricción al uso comunitario de las veredas, banquinas y cunetas, tales como palos estacas, canastos de residuos, escombros, y plantas que obstaculicen la visual o la libre circulación. En caso de violación de esta prohibición, además de las sanciones que pudieran corresponder se procederá a la remoción de los obstáculos con cargo al responsable.

Limpieza y mantenimiento.

El propietario deberá mantener el terreno limpio de malezas y basura, sea estando baldío, en construcción o con la obra parada, a fin de no perjudicar el medioambiente. Es importante realizar todas las acciones que contribuyan de manera expresa al cuidado de la flora y la fauna del lugar y naturaleza en su totalidad.

Mantener la limpieza de las calles durante la ejecución de la obra. No deberán dejarse excavaciones en general y si durante el transcurso de la obra si las hubiera deberán contar con la correspondiente señalización, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes. Dicho mantenimiento de la limpieza se extiende a los lotes vecinos donde puedan haber caído o volado materiales pertenecientes a la obra.

Los materiales de desecho de obra deberán ser retirados en Volquetas habilitadas para tal fin, no pudiendo en ningún caso enterrarse en el predio o utilizarse como material de relleno.

Descarga de materiales y preparación de mezclas.

No se permitirá descargar material ni preparar mezcla fuera de los límites propios del terreno. No se admitirá 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 hubiere cumplido esta norma.



Horario de ingreso, egreso y permanencia en obra.

El horario de trabajo será de lunes a viernes de 06:30 a 18:30 horas y sábados de 06:30 a 14:00 horas. No está permitida la permanencia del personal de obra dentro del barrio fuera de los horarios de trabajo establecidos, salvo personal que desarrolle tareas de Sereno, previamente autorizados.

Durante dicho horario el personal deberá permanecer dentro de los límites del predio en cuya obra intervengan.

Veda laboral

Las obras deberán respetar los períodos reglamentarios de licencia de la construcción y durante los meses de enero y febrero se deberá tramitar autorización para realizar obras presentando la comisión detalle de tareas a realizar.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo queda facultada para permitir tareas de menor entidad que no afecten a terceros y con carácter excepcional, así como ampliar el periodo de veda sin que esto habilite reclamo alguno por parte de los propietarios.

Poda de árboles.

La tala de árboles existentes y aún los plantados por el mismo propietario deberán contar con la autorización expresa y escrita de la Administración. No se podrá talar árboles autóctonos, sin excepción. La poda de los árboles ubicados dentro y fuera de los límites del predio del propietario, sin la autorización expresa de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

Carteles de publicidad.

No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna índole, por ejemplo: inmobiliarias, proveedores, subcontratistas, etcétera. La información de unidades en venta y/o alquiler estará disponible en las oficinas de la urbanización y mediante sus redes.

Lotes vecinos.

No está permitido acceder a las obras a través de lotes vecinos, como tampoco realizar acopios ni estacionar vehículos. Se tendrá especial cuidado en la limpieza de los lotes vecinos que puedan ser afectados por voladuras de materiales u otros desperdicios.

De las edificaciones: destino de las unidades.

Dentro del perímetro del Barrio CHACRAS ARENAS DE LA PEDRERA, las construcciones se destinarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, QUEDANDO PROHIBIDO CUALQUIER OTRO DESTINO.

Cota de la parcela.

De acuerdo al Reglamento Municipal vigente. Un agrimensor deberá realizar para cada obra una recta de comparación.



Construcción de viviendas unifamiliares en dos o más lotes.

En caso de construir una vivienda unifamiliar sobre dos o más lotes, estos deberán unificarse en una sola parcela. Se deberá tener en cuenta que para la unificación de los lotes se deberá realizar una modificación del plano de fraccionamiento, lo que implica una modificación del reglamento de copropiedad. Todos los costes de dicho trámite serán de cargo al propietario. En este caso los gastos comunes que deberá pagar, serán los correspondientes a cada uno de los lotes fusionados.

Construcción de piscinas, barbacoas y otros.

No podrán construirse sobre los lotes: piscinas, barbacoas, 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 nuevas instalaciones en predios con edificios ya existentes, deberá ser autorizada en la misma forma que el resto de las construcciones.

La construcción de pérgolas, decks, piscinas y pavimentos de cualquier tipo, no se computará como factor de ocupación del suelo (FOS) y podrá ocupar un área máxima equivalente al 50% del FOS admitido, pero serán computadas en el cálculo del Factor de Ocupación de Suelo Rústico (FOSR).

Tratamiento arquitectónico.

Dadas las particulares condiciones naturales del emplazamiento del Barrio Chacras ARENAS DE LA PEDRERA, el conjunto Urbanístico resultante deberá integrarse como un todo coherente y armónico con el fin de enriquecer el paisaje final.

Atendiendo a esta premisa se enumeran a continuación las consideraciones generales de diseño a cumplir, el listado de materiales de uso restringido, siendo atribución de la Comisión el estudio y aprobación de los proyectos presentados en relación al fin antedicho.

Materiales de uso restringido.

Cubiertas:

- Chapa galvanizada sin pintar
- Chapas de cartón alquitrانado
- Tejas de vidrio
- Tejas esmaltadas brillantes y/o de colores saturados
- Chapas y tejas de plástico

Mampostería:

- Ticholos sin revocar
- Ladrillos de vidrio

Revestimientos exteriores:

- Cerámico esmaltado
- Azulejos
- Revestimientos integrales en PVC

Pinturas: No se permitirán pinturas estridentes o de colores vivos.



Materiales recomendados.

Cubiertas:

Chapa galvanizada precintada
Pizarra negra o similares de materiales alternativos
Cubiertas planas de hormigón

Mampostería:

Tradicional (ladrillos, ticholos, bloques HCCA)
No tradicional (Wood Framing, Steel Framing) de buena calidad.

Carpinterías:

Madera de buena calidad
Aluminio pre pintado
PVC

Revestimientos:

Piedra
Maderas nobles, duras o semiduras
Revoques tradicionales
Hormigón visto
WPC

Pinturas:

Teniendo en cuenta las características del Barrio, se tendrá especial cuidado en el uso de pinturas que contrasten con los colores naturales del terreno. Pensando en que los colores sean lo más miméticos con el paisaje, por ejemplo, colores tierra, mate o poco brillantes. No se permitirán los paños plenos en color blanco, o los que para la Comisión de Arquitectura y Urbanismo sean muy contratante.

Tipo de Vivienda.

Están prohibidas las viviendas prefabricadas de baja calidad o la utilización de tipo containers. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo analizará la calidad del sistema constructivo, teniendo en cuenta también la trayectoria de la empresa constructora y construcciones similares realizadas.

Tendederos, lavaderos, unidades exteriores de aire acondicionado, tanques de reserva 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.

Grupos electrógenos.

Los grupos electrógenos deberán cumplir con los retiros establecidos, salvo que sean enterrados fuera de la servidumbre del barrio. En todos los casos deberán contar con sistemas de absorción de ruidos y gabinete acústico de manera tal que asegure la tranquilidad de los vecinos.



Barbacoas y parrillas.

Deberán guardar la misma línea y estilo que la construcción principal, respetar los retiros reglamentarios y está prohibida su instalación antes de la construcción del edificio principal.

Cercos perimetrales.

En base a la normativa rural, el tipo de cercados divisorios admitidos para los lotes, será alambrado de 7 hilos. En el caso de extrema necesidad donde los propietarios necesiten delimitar sus predios o partes de estos para uso tales como huertas, caniles, etc. Se permitirán los mismos siempre que se respeten los retiros establecidos para cada Zona.

Para los casos donde se realice cercados el mismo deberá realizarse con malla de acero galvanizado electro-soldado de 7,5 x 5 cm y tener una altura standard de 1,50 metros. Los postes deberán ser de madera de eucaliptus, de sección redonda de entre 12 a 18 cm de diámetro, también de la misma altura que el cerco.

Pozos de agua.

Serán realizados por cada propietario de Lote y deberán ajustarse a la normativa Departamental y Nacional para tal fin.

Badenes de acceso a los predios.

Los mismos deberán asegurar el drenaje pluvial. Los fondos de los badenes 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 Baden a construirse. Cada Baden deberá tener una extensión no menor a 5m. En caso de superar los 6 metros, deberá tener una tapa de inspección de 0,60m. x 0,60m. para su limpieza. La Comisión de Arquitectura podrá autorizar un Baden provisorio por el transcurso de la obra. En todos los casos esta construcción debe ser la primera obra a realizar, de manera de no interrumpir el paso del agua. La construcción de las mismas será a cargo de los propietarios de cada unidad funcional.

Disposición de efluentes.

El tratamiento de las aguas servidas de cada Lote será individual, debiéndose cumplir estrictamente la Normativa Departamental vigente y deberá tener una solución específica por cada vivienda construida, Junto con los Badenes de ingreso, las Fosas Sépticas, pozos Negros o la solución que se adopte deberán ser la primera obra a realizar en el Lote.

Las cámaras de instalaran en paralelo con la construcción de las viviendas y en forma individual, no pudiendo en ningún caso instalarse en los reíros definidos para el Barrio.

La evacuación de las Fosas Sépticas o Pozos Negros será realizada mediante empresa Barométrica habilitada.



Lugar de estacionamiento.

No está permitido el estacionamiento en las vías de circulación. Por lo tanto, se deberá prever en el interior del predio y fuera de las zonas de retiro, un espacio para el estacionamiento de los vehículos.

Banquinas.

Chacras Arenas de la Pedrera será el encargado de su mantenimiento.

Modificación del perfil natural del terreno.

Dadas las características de naturalidad de nuestro barrio. No se permitirá la modificación del perfil natural del terreno. Solo se autorizará la nivelación de la zona de la vivienda, teniendo especial cuidado de las pendientes producto de esa modificación.

Esta modificación se 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.

Para la realización de Tajamares al interior de los predios, más allá de la reglamentación Departamental y Nacional en la materia, se deberá tramitar autorización frente a la Comisión.

Pluviales.

El desagüe de pluviales se realizará al interior de cada Lote, los sistemas utilizados de captación e infiltración de aguas pluviales de cada Lote, deberán captar las aguas del 100% del lote. Incluyendo las áreas permeables como impermeables. Se deberán minimizar las superficies impermeables y utilizar en su lugar pavimentos drenantes, facilitando de esta forma la infiltración de agua.

Siendo el propietario del bien responsable por los perjuicios que el diseño del sistema pudiera ocasionar a terceros.

En este caso deberá efectuar las obras necesarias para la evacuación de pluviales y eliminar los perjuicios ocasionados.

Antenas.

No se permitirá la instalación de antenas de gran envergadura (radio, radioaficionados, parabólicas, etc.) que alteren la armonía del paisaje rural del Barrio.

Plazo de obra.

El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 24 meses. Dicho plazo sólo podrá ser ampliado si el propietario acredite que la demora responde a causas justificadas.



Finalización de obra.

Para dar por finalizada la obra el propietario deberá solicitar a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo la revisión final de obra donde se verificará que se finalizó con los trabajos presentados originalmente en los planos. Se exigirá la constancia de cierre de obra en el BPS (Banco de Previsión Social) y DGI (Dirección General Impositiva).

Multas y penalidades.

Las transgresiones o infracciones que cometan los propietarios, sus contratistas, personal de obra dependiente y proveedores de bienes o servicios, serán sancionadas por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo con sujeción a las siguientes pautas normativas:

Cuando por acción u omisión del propietario, la Administración debiera 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% del gasto efectuado.

Sin perjuicios de ello, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá optar por intimar fehacientemente al propietario, para que proceda a realizar los trabajos referidos, y si vencido el plazo acordado no lo ha hecho, a cobrar una multa a determinar por dicha comisión, por cada día de mora en el incumplimiento.

Paralización de las obras que se realicen en forma antirreglamentaria, con impedimento de acceso de materiales y personal al ejido y denuncia formal de la Intendencia Municipal de Rocha.

Previamente constadas las infracciones o transgresiones, se intimará al propietario 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 interpellación de ninguna naturaleza, la obra a cuyo fin se extenderá un acta en la que se dejará constancia de las infracciones cometidas. 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, más una multa a ser fijada por esta Comisión.



SOBRE LA CONVIVENCIA

Queda prohibido en las chacras:

- a. La extracción de áridos.**
- b. Queda prohibido el establecimiento de emprendimientos de cría intensiva de animales como tambos, feedlots, o criaderos de cerdos o avícolas, acuicultura intensiva, así como emprendimientos productivos de carácter industrial, que potencialmente sean capaces de generar efluentes contaminantes.**
- c. Queda prohibido de forma general y en toda la cuenca el acopio masivo de sustancias o mezclas de compuestos o residuos considerados peligrosos para la salud o el ambiente.**
- d. Queda prohibido de forma general la introducción de ejemplares o especies de plantas acuáticas y animales acuáticos, particularmente peces, crustáceos y moluscos.**
- e. Queda restringido el transporte de sustancias consideradas peligrosas (reactivos químicos, hidrocarburos).**
- f. Queda prohibido el desarrollo de proyectos de riego a mediana o gran escala, proyectos de desarrollo forestal mayores a 10 hectáreas.**
- g. Queda prohibida la fumigación y la tala de monte nativo.**
- h. Queda prohibido todo tipo de depósito, manipulación y uso de productos agroquímicos**
- i. Queda prohibida la tala especies arbóreas nativas y la prohibición de fumigación aérea se suma la prohibición en el ámbito la fumigación terrestre con pulverizadoras, atomizadoras o similares, tanto suspendidas, arrastradas como autopropulsadas con depósitos de aplicación de más de 50 litros.**
- j. Queda expresamente prohibida la caza, la pesca, la matanza de animales, arrojar basura, quemar plásticos, y cualquier actividad que perjudique el medio ambiente del lugar, sin excepción alguna.**
- k. Los ruidos molestos para los vecinos, hacer fuego que ponga en peligro el fraccionamiento, cerca con tejidos cada chacra (serán divididas por alambres de siete hilos, a costo de cada propietario), tener una cantidad inapropiada de vacunos equinos u ovejas en las chacras y toda actividad que perjudique al fraccionamiento.**
- l. El uso de armas de fuegos, fuegos artificiales y Drones fuera de los predios.**



Destino de los lotes.

Las unidades tendrán como destino el de casa habitación salvo las unidades preestablecidas como club social y áreas comunes complementarias del Barrio.

Las unidades de casa habitación unifamiliares serán ocupadas por sus promitentes compradores o sus sucesores, arrendatarios u ocupantes a cualquier título legítimo y su familia directa.

Arrendamiento de las unidades.

Los promitentes compradores y sus sucesores, podrán alquilar sus respectivas unidades o darlas en comodato o ceder el uso, siempre que el inquilino, comodatario o usuario se comprometa a cumplir este Reglamento y los Principios Rectores del Barrio lo que deberá constar en el contrato respectivo, sin que ello libere al promitente comprador y sus sucesores, de las obligaciones y responsabilidades puestas a su cargo en este Reglamento. Los promitentes compradores y sus sucesores serán solidariamente responsables de las consecuencias de los actos de los inquilinos, comodatarios u ocupantes a cualquier título (de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 10.751 y modificativas y complementarias) incluyendo el pago de los gastos comunes preparados válidamente por la Administración y atribuidos a un Lote en caso de no ser abonados por los inquilinos, comodatarios u ocupantes mencionados, así como también de las multas especificadas para cada tipo de sanción aplicable. La continuidad del uso de los servicios, instalaciones comunes, ventajas o beneficios que provee Chacras Arena de la Pedrera y que estén previstos en favor de quienes sean ocupantes de un Lote, estará subordinado al cumplimiento de este Reglamento y las consecuencias no monetarias de la inobservancia de sus disposiciones aplicarán contra quienes resulten ser los ocupantes efectivos del Lote.

USO DE LAS CALLES DEL BARRIO

Vehículos.

A los fines de la utilización de las calles interiores del Barrio, son de cumplimiento obligatorio todas las normas de tránsito establecidas por la Ley de Tránsito y Seguridad Vial N° 18.191 y Reglamento Nacional de Circulación Vial y toda la normativa Departamental en la materia. Queda absolutamente prohibida la interrupción del tránsito, mediante el cierre parcial o total de las calles del Barrio.

Aplican a la circulación dentro del Barrio, las mismas reglas de tránsito, prioridades de paso, estado de mantenimiento de los vehículos y demás modalidades, que sean aplicables para circular por la vía pública. Ello sin perjuicio de las condiciones más restrictivas, de los mecanismos de constatación de infracciones o de las instalaciones viales interiores, que se establecen en este Reglamento o sus modificaciones, para preservar la seguridad, el medio ambiente y/o para adaptarse a las condiciones la Administración (salvo emergencias).



El uso de motos, motocicletas, cuatriciclos, ciclomotores, monopatines eléctricos, bicicletas, bicicletas eléctricas, está permitido, bajo las expresas condiciones que se detallan a continuación:

- a.** Cumplir con todas las disposiciones vigentes en materia de circulación y en especial la Ley de Tránsito y Seguridad Vial N° 18.191 y Reglamento Nacional de Circulación Vial, sus modificaciones y demás normas que resulten aplicables a la materia.
- b.** No alterar el orden, la tranquilidad ni generar situaciones de riesgo o temor o molestia alguna mediante el exceso de velocidad.
- c.** Evitar maniobras bruscas o zigzagueantes o imprudentes.
- d.** No provocar ruidos, humos y molestias.
- e.** Sólo podrán conducir vehículos dentro de la urbanización las personas que conforme a la característica de los mismos y a las normas legales vigentes tengan la edad mínima exigida para hacerlo. El personal de seguridad podrá impedir la circulación de vehículos conducidos por personas que no tengan edad suficiente para hacerlo. Los menores de edad sólo podrán conducir bicicletas y ciclomotores de baja cilindrada, en la medida en que lo permitan las normas vigentes y siempre y cuando hayan sido autorizados para hacerlo por sus padres, tutores o encargados. Los padres, tutores y encargados deberán supervisar la conducción de vehículos por parte de los menores bajo su cuidado, adoptando las máximas precauciones. Se presume que los menores de edad que conduzcan vehículos lo hacen con conocimiento y autorización de sus padres, tutores o encargados, quienes serán personalmente responsables de ello y liberan a Chacras Arena de la Pedrera toda responsabilidad.

Velocidad.

Se establece que la velocidad máxima de circulación dentro del Barrio es de 25 Kilómetros por hora.

Debiendo prestarse especial atención en las esquinas y cruces, así como en los días de lluvia. No hay tolerancia establecida, esto significa que, si un vehículo circula a 26 km, es posible de sanción y multa. Estas velocidades aplican a todo tipo de vehículos (motos, bicicletas, cuatriciclos, monopatines, autos, camionetas, etc.) ya sean de tracción a sangre o con motor. Para el caso particular de camiones y de camionetas cargadas relacionadas a obras o residuos dentro del barrio la velocidad máxima será de 20 km/h.

Peatones.

Teniendo en cuenta que el Barrio no cuenta con veredas para peatones, ni sendas peatonales de cruce, queda establecido, el derecho de paso absoluto para los peatones en cualquier circunstancia, entendiéndose por derecho de paso a la circulación,



sin obstaculización o interrupción innecesaria del tránsito vehicular y de personas.

Dado la prioridad absoluta que se otorga a la circulación peatonal, durante la circulación vehicular, quedan prohibidas la realización de actos y maniobras que puedan producir riesgos, o perjudicar la normal circulación de los vehículos y las personas.

A su vez, la circulación nocturna a pie, bicicleta, scooters, monopatines o símil por la vía de tránsito vehicular, se hará utilizando luces o bien ropa de colores claros, flúor o con elementos reflectantes a fin de ser vistos por los automovilistas. La ausencia de estas previsiones o accesorios no mitiga la responsabilidad del conductor de cada vehículo, respecto de la prioridad peatonal absoluta determinada en este Reglamento.

Estacionamiento.

Las calles del Barrio no son lugares de estacionamiento habitual, salvo el momentáneo y necesario para los servicios u excepciones. Los vehículos de cualquier naturaleza deberán ubicarse en los estacionamientos internos con que debe contar cada unidad funcional, conforme a las normas del Reglamento de Construcción. A fin de tener una mayor visibilidad en las maniobras de salida de las unidades funcionales se recomienda que los vehículos se estacionen en los estacionamientos internos marcha atrás (de culata).

Armas.

Está terminantemente prohibido la utilización de armas de fuego, de comprimido, rifles, escopetas, O DE CUALQUIER ESPECIE, arcos, flechas, ballestas y similares, la caza también esta prohibida al interior de los Lotes.

Drones.

Está terminantemente prohibido la utilización y vuelo de Drones personales o comerciales fuera de los límites de la chacra del propietario del mismo, ya sea sobre lotes linderos o las sendas de paso.

Fuegos artificiales.

Queda terminantemente prohibido el uso de fuegos artificiales de cualquier tipo en el Barrio CHACRAS ARENAS DE LA PEDRERA.

Tenencia de Animales.

La tenencia de animales domésticos está permitida, exclusivamente, dentro del perímetro de los Lotes particulares en la medida que califiquen como “animales de compañía” conforme la definición del art 8 de la ley 18.471 y se garantice su inocuidad y la no emisión directa o indirecta de ruidos u olores, que puedan resultar molestos, o ser percibidos fuera de ella.



Está prohibida la cría habitual de animales, sea o no con carácter o interés comercial.

En cuanto no esté previsto en este Reglamento, la tenencia de animales dentro de los Lotes, estará sujeta a lo dispuesto por la Ley. La existencia de disposiciones reglamentarias internas de la urbanización, tales como altura de cercos, espacios libres de edificación, etc., no podrá ser utilizado como eximente o argumento para no cumplir acabadamente con lo dispuesto en esa normativa y este Reglamento, en particular en lo referido al mantenimiento de los animales dentro del Lote al que pertenecen.

Es de particular importancia que quienes sean responsables por la tenencia de animales dentro de la urbanización, se aseguren que dichos animales:

a. estén inscriptos en las instituciones que la ley requiera para su tenencia, y mantengan siempre una identificación que permita a simple vista conocer el lote de su residencia y el nombre atribuido al animal, si lo tuviera. Asimismo, deberán ser anotados en el Registro de Identificación Animal que será llevado por la Administración, debiendo los dueños de los animales mantenerlo actualizado, al menos una vez al año. En dicho Registro constarán, por lo menos: nombre del animal, nombre del dueño del animal, número de teléfono, raza, foto actualizada, color de pelo y tamaño aproximado del animal y señas particulares que puedan facilitar su identificación, y datos de la última vacunación: lugar, fecha.

b. no causen molestias ni daños a los vecinos, sus bienes u otros animales, asumiendo el/los responsables de dichos animales, la total responsabilidad en caso de que esto suceda.

c. no causen un perjuicio o deterioro del medio ambiente. En particular, se debe impedir su acceso a los residuos domiciliarios y se debe recoger de inmediato sus heces de los espacios verdes calles interiores u otros espacios comunes.

d. circulen por las calles y caminos de la urbanización acompañados por sus dueños y siempre sujetos con correa y collar. Está terminantemente prohibido el acceso con animales a los espacios comunes recreativos, deportivos.

e. tengan eficaz cerramiento interior dentro el Lote en la que residen, que le impida su acceso al exterior del mismo.

f. cuenten con todas las vacunas y asistencia sanitaria, que para su especie corresponda, para evitar todo riesgo sanitario, debiendo su dueño exhibirlas cada vez que le sean requeridas por personal de la Administración o de la Guardia del Barrio.

g. Tengan alimentación sana y suficiente y cuidados contra plagas, parásitos, enfermedades y atención veterinaria si fuera necesario.



Responsabilidad.

El responsable por la tenencia de animales domésticos debe informar a las personas ajenas al Lote en el que reside el animal, de modo claro, y visible desde el exterior, la existencia de animales peligrosos, de conductas agresivas o susceptibles de atacar o intimidar a las personas o a otros animales.

Los dueños de los animales deberán tomar los recaudos necesarios para evitar molestias de cualquier tipo a terceros. Todo ocupante de un Lote, será responsable por cualquier mordedura, lesión o daño que sus animales provoquen a personas, animales o bienes de terceros, excepto si los hechos se produjeron dentro del predio en el cual el animal vive y la víctima hubiese ingresado al mismo sin autorización del propietario.

Prohibiciones.

Se prohíbe en el ámbito del Barrio el ingreso o la permanencia en forma definitiva o transitoria de cualquier animal feroz o de rapiña, que pueda significar un peligro para los bienes o las personas o que puedan generar o diseminar enfermedades o plagas.

No se podrá tener refugio de perros o una cantidad excesiva de los mismos. Se aconsejan los perros “rescatados” sin que esto implique limitar a que cada propietario tenga el perro que estime del caso, excepto las razas prohibidas precedentemente.

Conflictos de vecindad.

La Administración propiciara la adopción de mecanismos y procedimientos para la solución pacífica de conflictos de vecindad que sean consecuencia de la vida en comunidad, de la realización de actos y conductas que se encuentren previstos en este y los demás reglamentos vigentes y de toda aquella conducta que pudiere alterar los principios de buena vecindad y tolerancia mutua establecidos como objetivos en el presente Reglamento. El Tribunal de Disciplina, de conformarse, podrá oficiar de árbitro siempre que cuente con el consentimiento expreso de todas las partes involucradas. Su laudo en este carácter será irrecusable y podrá fijar sanciones al incumplidor.

Jurisdicción competente.

Por cualquier diferendo o controversia que se suscite en virtud de la aplicación del presente reglamento, serán competentes los Tribunales de Montevideo, entendiendo por tribunales todos los órganos del Poder Judicial.

Aceptación de restricciones al uso de los inmuebles.

Cuando opere transmisión de derechos por acto entre vivos sobre Lotes pertenecientes a este fraccionamiento, las restricciones y modalidades de uso que se establecieron en el presente reglamento deberán ser expresamente aceptadas por los adquirientes de los derechos, bajo firma y estos estarán sujetos a todas las normas y sanciones que se establecen en el mismo.



GRUPO LAGUNA

Desarrollo Territorial & Urbano



096.478.767



arenasdelapedrera@gmail.com