

CODIGO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

INTRODUCCIÓN:

El presente código de diseño y construcción no pretende limitar la imaginación o preferencias de los asociados, por el contrario tiene por finalidad la de asegurar los principios básicos para una mayor coherencia en el patrón de desarrollo de La Asociación de vivienda Tunkipampa, guardando relación con entorno y procurando la conservación del mismo.



DISEÑO Y CONSTRUCCION:

CAPITULO 1: PROCESO DE REVISION DE DISEÑO

1.1 COMITÉ DE ARQUITECTURA:

La Junta Directiva será la encargada de designar el Comité de Arquitectura (CA), el cual estará integrado por dos o más de los asociados, quienes tendrán a cargo la responsabilidad de revisar los planos de construcción o modificación de obras teniendo en consideración los lineamientos del presente CODIGO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION (CDC) otorgado por la “Asociación de vivienda TUNKIPAMPA”.

1.2 FUNCIONES DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA (CA):

- El CA deberá revisar cada uno de los proyectos de construcción de viviendas y obras que se planee concretar dentro del Perímetro de la Asociación, interpretando el CDC para cada proyecto y verificando que se respete la armonía con el entorno, y de observarse alguna incompatibilidad dictaminará sugerirá las alternativas de solución posibles.
- El CA podrá sugerir o recomendar a los profesionales tales como Arquitectos o Contratistas para la elaboración de los planos y ejecución de las obras, con la finalidad de conseguir un alto nivel de calidad en el diseño de las viviendas y demás obras.
- El diseño o modificaciones de obras de cada proyecto serán aprobadas por el CA siempre que cumplan con los lineamientos establecidos en el CDC.
- El CA supervisará y controlará cuando sea oportuno el proceso de construcción con la finalidad de asegurar su conformidad con los lineamientos del CDC. No obstante, es responsabilidad de LOS ASOCIADOS verificar la compatibilidad de la construcción con los requerimientos que establecen la armonía con el entorno.
- En representación de la Junta Directiva, será el CA quien tendrá las facultades suficientes para disponer la clausura de las obras que no cuenten con los planos debidamente autorizados.

1.3 PROCESO DE REVISION DEL DISENO:

Los proyectos de obras serán revisados por el CA antes de la ejecución de la obra y deberán estar sujetos a los lineamientos del CDC. El proyecto deberá ser aprobado por el CA antes de

empezar la ejecución de la obra. Las modificaciones de diseños, especificaciones técnicas o proyectos paisajísticos tendrán el mismo procedimiento.

1.3.1 Presentación del Proyecto

Toda documentación y planos presentados al CA para su revisión y aprobación deberán contener de forma obligatoria la totalidad del proyecto a desarrollar pudiendo observarse el proyecto en sí de una forma integral. Por ningún motivo podrá significar desconocimiento del principio básico de unidad unifamiliar respecto a cada lote de terreno.

La documentación completa para revisión del Proyecto por el CA. Deberá incluir lo siguiente:

- 01 juego de planos del proyecto de arquitectura (Plantas, Plantas Techo, Elevaciones, Cortes Transversales) debidamente firmados por el arquitecto responsable y EL PROPIETARIO, a escala mínima de 1:100
- Plano de conjunto a una escala mínima de 1:200, mostrando la ubicación de la casa, la entrada, el área de servicio, estacionamiento, camino de acceso vehicular y estacionamiento, mostrando además parte de la topografía y entorno tales como desniveles, rocas, árboles y del paisaje.
- Memoria Descriptiva y acabados exteriores.
- Constancia de encontrarse al día en el pago de cuotas mensuales y extraordinarias, y/o cualquier otra deuda que por cualquier otro concepto pueda haber contraído.

1.3.2 Revisión y aprobación del Proyecto:

- El CA resolverá sobre los proyectos que les sean sometidos a su consideración dentro de los 15 días calendarios siguientes a la recepción de la propuesta completa.
- La aprobación del proyecto por parte del CA será por escrito y de ninguna manera libera a LOS ASOCIADOS de su responsabilidad y obligación de ceñirse al CDC.
- Las propuestas no aprobadas podrán ser corregidas por LOS ASOCIADOS o su representante y entregarse nuevamente al CA para su revisión y aprobación.

ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS

1.3.3 Plazos e inspecciones de obra:

La vigencia de la aprobación de obra será de 02 años, plazo en el que LOS ASOCIADOS se obligan a respetar las siguientes normas:

- Colocar los diversos materiales, maquinarias y/ desmontes de forma que no perjudiquen el acceso de las vías, los jardines y los accesos de las propiedades vecinas.
- Los lugares para ubicar los desmontes serán señalados por la administración, debiendo ser respetados sin excepción.
- Permitir la supervisión de los materiales que serán utilizados en la obra.

1.3.4 Remodelaciones y Ampliaciones:

LOS ASOCIADOS necesariamente deberán de presentar nuevamente al CA el proyecto para las modificaciones que pretendan realizar en las unidades o estructuras existentes. Tal como lo indica el CDC, ésta deberá contar con la

aprobación correspondiente antes de su ejecución, debiendo proporcionarse la siguiente documentación por duplicado:

- Planos de plantas que sean necesarios según el proyecto.
- Un plano de arquitectura de paisaje que muestre las zonas exteriores y jardines y las modificaciones o ampliaciones, resaltadas con otra textura o color.
- Especificaciones generales.

CAPITULO 2. NORMAS Y RECOMENDACIONES A SEGUIR EN EL DISEÑO ARQUITECTONICO.

2.1 LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO:

LA ASOCIACION DE VIVIENDAS TUNKIPAMPA está comprometida con el medio ambiente, por lo que sus construcciones deben reflejar ésta propuesta manteniendo el estilo rustico dentro de la arquitectura para la preservación del paisaje natural.

Por lo anterior, se deberá tener en consideración los siguientes factores para el diseño de los proyectos:

- Respeto a los elementos del entorno natural (rocas, desniveles, árboles y otros).
- Preservación del carácter natural del lugar adecuando el proyecto a la topografía.
- Las casas deberán transmitir un estilo rustico orientado a la arquitectura de los chalets del tipo Austriaco, Suizo o Alemán cuyos techos están provistos de tejas, shingles tiles, o pizarra con una fuerte inclinación, exteriores de madera sin pintar (solo barniz), con detalles en madera, piedra o laja, con arcos apuntados, etc.
- Consideraciones de respeto de las vistas y orientaciones así como del impacto de las edificaciones para las áreas comunes y lotes vecinos.

2.2 CARACTERISTICAS ESTETICAS Y DE MATERIALIDAD:

2.2.1. TECHOS.

- Todos los techos deberán tener al menos dos aguas.
- Se podrán utilizar los techos traslucidos o transparentes siempre que éstos no excedan áreas mayores al 20% del área total a techar.
- La cobertura de los techos deberán ser de teja plana, tablillas, pizarra o teja asfáltica con colores rojo, verde o madera, quedando expresamente prohibido la utilización de calamina galvanizada (pintada o sin pintar), así como los materiales reflectantes y de fibrocemento.

2.2.2. MUROS.

- Los muros exteriores deberán ser de madera sin pintar (solo barniz o simil). Quedando expresamente prohibida la utilización de ladrillos a la vista en cualquiera de sus variantes o acabados en cemento.

2.2.3. ABERTURAS.

- Aberturas en las que predomine la madera o piedra. Podrán ser aceptadas las aberturas en aluminio color negro, blanco, marrón o siena.
- Los cristales deberán ser planos, incoloros y transparentes o traslucidos quedando expresamente prohibidos aquellos de color o espejo. Los detalles en vidrio color o tipo vitral y ahumado podrán ser aceptados previa revisión del CA.

2.2.4. LIMITES DE ALTURA:

Se permitirá las construcciones de vivienda con un máximo de 02 plantas siempre que no obstruya ni perjudique la vista del paisaje o áreas comunes para los demás lotes.

2.2.5. RETIROS:

- Se establece 5 ml. de retiro obligatorio en el frente.
- Se establece 5 ml. de retiro a los ejes medianeros.
- SE establece 5 ml. de retiro obligatorio de fondo.

En el caso en que solo un propietario comprara dos lotes adyacentes se podrá unificar el terreno eliminándose el retiro lateral entre ambos.

En el caso de terrenos con forma muy irregular, el retiro podrá ser consultado y evaluado por la CA, quienes se encargarán de definir los parámetros.

2.2.6. USOS:

El uso es exclusivamente para viviendas. Queda expresamente prohibida la edificación de depósitos, almacenes y locales de atención al público o con fines políticos o religiosos.

3. COEFICIENTES DE EDIFICACION:

3.1. Factor de ocupación de suelo (F.O.S) 25%, esto implica que la proyección en el terreno del área techada no debe superar el 25% de la superficie total del terreno.

3.2. El área máxima de terrazas con material ligero 10% (estructuras de madera con cubiertas de listonería de madera tipo deck)

4. AREA DE ESTACIONAMIENTOS:

4.1. El estacionamiento podrá ocupar el área de retiro siempre que éste no sea techado y el piso sea de piedra, laja, grass block o jardín.

4.2. El estacionamiento techado se considerará dentro del F.O.S.

4.3. El estacionamiento sobre las vías queda prohibido, sin embargo en ocasiones especiales tales como reuniones sociales o celebraciones de alguna índole se podrá consultar a la administración la excepción de ésta regla, siempre que no obstaculice ni interfiera el libre tránsito del resto de asociados. Para tal efecto los interesados deberán acercarse a la administración para informar la cantidad aproximada de vehículos que se pretende recibir.

5. DENSIDAD:

Sólo se permitirá la construcción de una (1) vivienda unifamiliar sobre el 25% del terreno adquirido en propiedad, existiendo la posibilidad para la construcción de decks y zonas de parrilla previa autorización del CA.

CAPITULO 3: ACCESORIOS VARIOS:

- 7.1. Piscinas y equipos: Deberán ser recubiertas en cerámico, mayólica, venecita o pintura. Los equipos de piscina deberán quedar ocultos bajo tierra o dentro de la casa.
- 7.2. Depósito de Basura: Los depósitos de basura no se colocarán en la fachada de la casa, ni en la calle. El almacenamiento de éstos se realizará en un depósito según diseño estándar colocado al inicio de la carretera de ingreso.
- 7.3. Muros perimetrales y Cercos: No se aceptarán en ningún caso, la construcción de muros perimetrales, incluyendo los cercos vivos.
- 7.4. Muros perimetrales y Cercos: No se aceptarán en ningún caso, la construcción de muros perimetrales, incluyendo los cercos vivos.

CAPITULO 4: ARQUITECTURA DEL PAISAJE

4.1. NORMAS Y RECOMENDACIONES DEL PAISAJE:

- a. Lo que se busca con esta norma es asegurar el buen uso y tratamiento de toda la superficie de la ASOCIACION DE VIVIENDA TUNKIPAMPA, manteniendo una apariencia acorde a todo el conjunto y salvaguardando el espacio visual de cada uno de los asociados evitando zonas demasiado densas o pobladas por lo que se deberá considerar la inserción de árboles propios de la zona con un máximo de 07 árboles grandes o hasta 12 pequeños por lote. Los árboles que se encuentran establecidos actualmente dentro del lote se consideran también dentro de este recuento.
- b. Se recomienda plantar especies tales como Nogal, Cedro, Perejil, Pacay, Col de monte, Sangre de grado, Pino y Palmeras. (Especies fuera de esta lista deberán ser consultadas al CA)
- c. La vegetación incorporada y establecida será considerada intangible.

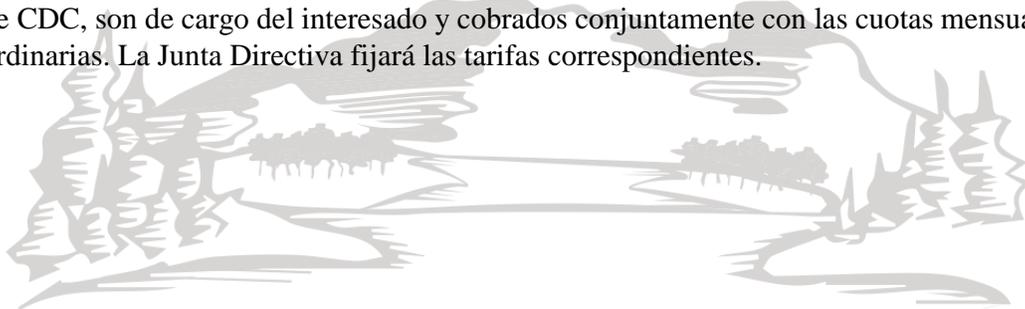
CAPITULO 5: ILUMINACIÓN EXTERIOR EN LOTES

5.1. CONCEPTO DE DISEÑO Y ALUMBRADO EXTERIOR

El alumbrado exterior, deberá ser diseñado de baja intensidad, evitando de esta manera los niveles altos de iluminación. Estas luminarias deberán atenuar las zonas que desean ser resaltadas tales como entradas, estacionamientos o decks. La iluminación de árboles, arbustos, rocas u otros están permitidas siempre sin embargo queda expresamente prohibido el uso de luces intermitentes y de colores.

CAPITULO 6: DE LAS SANCIONES A LAS NORMATIVAS DEL CODIGO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

- 6.1. En caso de incumplimiento de las disposiciones del CDC se procederá de la siguiente manera:
- 6.2. El CA procederá con la clausura de la obra tan pronto como haya tenido conocimiento de las violaciones al CDC y se dispondrá la prohibición del ingreso de materiales, maquinarias, vehículos y personal para la obra hasta la subsanación de la falta.
- 6.3. El CA deberá informar por escrito a la Junta Directiva dentro de las 72 horas para que ésta determine la sanción pertinente.
- 6.4. La Junta Directiva deberá determinar la multa correspondiente para EL PROPIETARIO según corresponda en los casos en los que la obra no fuese desarrollada según los planos aprobados previamente, así mismo tendrá la potestad de demoler la parte que corresponda, a costo únicamente de LOS ASOCIADOS.
- 6.5. Los costos de inspecciones de obras y otros gastos relacionados con el incumplimiento de CDC, son de cargo del interesado y cobrados conjuntamente con las cuotas mensuales ordinarias. La Junta Directiva fijará las tarifas correspondientes.



TUNKIPAMPA

ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS