

CONDominio LAS BRISAS DE SANTO DOMINGO

RESÚMEN DE DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD RELACIONADAS CON EL DISEÑO DE CASAS EN SITIOS UNIFAMILIARES

- No. de casas:** Solo una casa aislada por sitio.
- Índice de constructibilidad:** 25% máximo.
- Ocupación de suelo:** 20% máximo.
- Rasante:** 45° medidos en el deslinde desde el nivel del terreno natural.
- Altura:** 2 pisos con un máximo 8 mts. incluidas las chimeneas, medidos desde el nivel del terreno natural.
- Retiros:**
- A la calle: 10 mts. (6 mts. para sitios esquinas o sitios con menos de 40 metros de profundidad).
 - A la cancha de Golf: 15 mts. (10 mts. para sitios esquinas a cancha o sitios con menos de 40 mts. de profundidad).
 - A áreas verdes: 10 mts.
 - A sitios vecinos: 5 mts.
- Adosamientos:** Sólo en un deslinde.
- 20% de adosamiento máximo considerando los deslindes de pasajes.
 - Altura máxima 2.80 mts.
 - Techo plano hasta 5 mts. del deslinde.
 - Rasante de 45° prima para el resto de la construcción.
 - Revoque y color de la pared que da al vecino debe establecerse de común acuerdo entre ambas partes.
- Patio de servicio:** Obligatorio para toda construcción.
- Puede ser descubierto.
 - Puede ser adosado observando las reglas de adosamiento.
 - Se puede usar trillage en sus paredes salvo en aquella adosada a un deslinde.
 - Debe figurar en los planos tanto en planta como en elevación.

Altura de los muros entre 2,20 y 2,50 mts.

Garajes: Se podrán construir garajes cubiertos abiertos de una altura no mayor a 2.5 mts.

En lo demás, se rigen por las mismas disposiciones establecidas para los patios de servicio.

Cierros: No se permiten en la línea de propiedad hacia la calle ni en los medianeros desde la línea de construcción hacia la calle.

Alarmas: El diseño de las construcciones deben considerar circuitos para sistemas de alarma.

NORMATIVAS PARA LA CONSTRUCCION DE CASAS

(ACTUALIZADAS AL 13/09/05)

TRAMITES PREVIOS

Entrega y Recepción del Sitio

El propietario acompañado de su arquitecto o constructor debe recibirse del sitio antes de iniciar el diseño de los planos para comprobar la existencia de las estacas, verificar la longitud de los deslindes. Para proceder con lo anterior, debe coordinarse la fecha y hora de la entrega con el Sr. Marcelo Leyton (09-2500778)

Todo el daño a la urbanización que se detectara en el momento de la entrega deberá quedar establecido por escrito y firmado por ambas partes en el Acta de Recepción de terreno.

Prohibición para iniciar las obras de Construcción

No se puede iniciar las obras de construcción hasta que los planos de la obra no hayan sido aprobados por el Comité de Administración.

Evaluación y aprobación de lo proyectos de construcción

Para la aprobación de los proyectos se debe presentar en las oficinas de la Administración de Condominio Las Brisas de Santo Domingo (Camino a Rapel Km. 8 Santo Domingo, teléfono: 35-420052) los siguientes antecedentes :

3 juegos de planos que deben incluir a lo menos :

Plano de emplazamiento indicando distanciamiento y adosamientos, y la ubicación de piscinas

Planos de planta, incluyendo un patio de servicio

Planos de elevación mostrando las rasantes de 45 grados

Cuadro de superficies

3 juegos de Especificaciones Técnicas, **las que deben incluir un sistema de alarmas** destinado a ser conectado al sistema de alarmas del Condominio.

Los Planos y las Especificaciones Técnicas son sometidas a la aprobación de la Junta de Vigilancia del Condominio.

Un vez aprobados se devuelve dos ejemplares debidamente firmados al propietario (uno de ellos para obtener el Permiso de Construcción Municipal)

En la preparación del proyecto arquitectónico debe considerarse que son inamovibles la ubicación y altura de las cámaras de redes y circuitos, la señalética y los faroles de alumbrado público.

Presentación de Garantía

Para retirar los planos aprobados, el Condominio exige la presentación de una Boleta de Garantía por UF 100 a nombre de Inmobiliaria Las Brisas S.A. para responder por eventuales daños a las obras de urbanización. Esta Boleta debe tener vigencia por un periodo de un año a lo menos. La Boleta no se devolverá hasta que no este terminada la obra y sus jardines, incluyendo la conexión del circuito de alarma al sistema de seguridad del Condominio y se haya constatado que no ha habido daños a las obras de urbanización.

Empalmes y Certificados de Factibilidad de Suministro de Servicios

Los certificados de factibilidad y los empalmes deben ser solicitados por el constructor a las siguientes empresas :

Electricidad	Chilquinta	Contactar Instalador autorizado
Agua Potable	Aquagest	Oficina el en Condominio Fono 35-420165
Gas	Lipigas	Sr. Cesar Vaccaro 2- 6503588 Celular 9-2753651

Nota:

En el Condominio existen circuitos separados de Agua Potable y Agua de Riego, siendo obligatorio la conexión a ambos.

CONSTRUCCION

Disposiciones del Reglamento de Copropiedad

Las construcciones deben ejecutarse siguiendo estrictamente los planos aprobados por el Comité de Administración. En caso de ser necesaria una modificación, deberá solicitarse su aprobación presentando 3 juegos de planos modificatorios (en la oficina de Administración de Condominio Las Brisas de Santo Domingo, teléfono 35-420052).

Las construcciones deben ceñirse en todos los aspectos a las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y, en ausencia de ellas, a las disposiciones del Condominio.

Control de las obras por parte del Condominio

Los detalle técnicos de la construcción y de los deslindes son controlados por el Sr. Marcelo Leyton (Fono 09-2500778)

El control de todos los otros aspectos, como ser el orden, la seguridad, la limpieza y el control del personal y de vehículos son de responsabilidad del Departamento de Seguridad del Condominio (oficina de Administración Condominio Las Brisas, teléfono 35-420052)

Derecho de los representantes del Condominio para acceder a las obras

Los representantes del Condominio tendrán pleno derecho de acceso a las obras mientras dure la construcción, debiendo el constructor informar de ello al Jefe de Obras, bodegueros y cuidadores.

Cierros

Todas las instalaciones de faena deben ser cerradas en todo su perímetro. Estos cierres deben ser opacos, especialmente frente a la cancha de golf. En este frente el cierre deberá estar retirado por lo menos 3 metros del deslinde.

Identificación de la empresa constructora

La empresa constructora deberá colocar en un lugar destacado y visible un letrero con el nombre de la empresa.

Trazado de heridos para cimientos

Antes de hacer los heridos para los cimientos, se deberá obtener la aprobación del trazado por parte del Condominio (Sr. Marcelo Leyton, Fono 09-2500778), para verificar que concuerden con el plano de emplazamiento aprobado.

Campamento

No se permite la instalación de campamentos dentro del Condominio y el personal debe retirarse todos los días a pernoctar fuera del recinto. Solo se autoriza la permanencia de un vigilante por instalación, el que debe estar empadronado en el Departamento de Seguridad del Condominio

Baños

Es obligatorio el uso de baños químicos para el personal de la obra.

Animales domésticos

En las instalaciones de faenas esta prohibido tener perros o cualquier otro animal doméstico.

Sanitización

Es obligación de las empresas constructoras desratizar y sanitizar permanentemente las instalaciones de faenas. Para complementar y coordinar estas operaciones con aquellas que practica el Condominio, se debe emplear los servicios de la empresa **Ebro Fumigaciones** (Fono 2024520) la que está encargada del control de plagas del Condominio

Empadronamiento de vehículos

Todos los camiones y buses deben ser empadronados en el Departamento de Seguridad, el cual emitirá una autorización de ingreso. En el reverso de este documento se anotará las fallas cometidas por los conductores. Al completarse tres faltas, esta autorización será cancelada.

La empresa constructora se hará responsable del retiro de los áridos, gravilla u otros elementos que caigan de los camiones cuando trafiquen por las calles del Condominio.

Acopio de materiales

Todos los materiales de construcción deberán acopiarse dentro de los límites de la instalación de faena.

El material que se encuentre en la calle, o impidiendo el flujo normal de vehículos o personas, será retirado en beneficio de la Comunidad.

Limpieza

El sitio donde se construye la obra deberá estar permanente libre de basuras . Los escombros y materiales de construcción deben mantenerse en lugares bien determinados dentro de la obra. El retiro de escombros y tierra es responsabilidad del constructor.

Seguridad

Se debe respetar las normas del Condominio relativas al sistema de seguridad.

El personal de guardia del Condominio se encuentra uniformado de color azul, con su respectiva credencial que lo acredita como tal. Además, cuenta con vehículos para su desplazamiento.

Control del personal

Las empresas constructoras deberán enviar al Departamento de Seguridad del Condominio un listado que incluya a todo su personal, incluyendo jornales, con indicación de nombres, Rut y domicilio. Quincenalmente deberá ser reactualizado considerando despidos y nuevas contrataciones.

El Condominio se reserva el derecho de negar al acceso a las personas que le sean comprobados malos antecedentes, que no cumplan las disposiciones de seguridad o que incurran en actos contrarios a la tranquilidad y convivencia del Condominio.

En las obras está prohibido el uso de radios a altos volúmenes.

Desplazamiento del personal dentro del Condominio

El personal que trabaja en las instalaciones de faenas debe permanecer dentro del terreno de éstas, sin deambular por el Condominio. En ningún caso debe ingresar a la cancha de golf.

Materiales de construcción en la Cancha de Golf

Se debe evitar en forma absoluta arrojar a la cancha de golf restos de materiales de construcción que puedan dañar las maquinaria cortadora de pasto. La reparación de daños a estas máquinas por este concepto, así como todo los gastos por daños hechos a la cancha de golf, serán de responsabilidad del propietario del sitio donde se ejecuta la construcción.

Horas de trabajo

En días de semana el horario de trabajo será desde las 08:00 horas hasta las 18:00 horas. No está autorizado trabajar en horarios nocturnos. No se permitirá trabajar desde las 12:00 horas del Sábado hasta las 08:00 horas del Lunes, ni tampoco en días festivos.

En los meses de Enero y Febrero sólo se podrá trabajar de Lunes a Viernes.

Cuidadores

Durante el fin de semana el cuidador de instalaciones de faenas sólo podrá permanecer al interior de ésta, y si desea tener visitas, debe solicitar la autorización pertinente de la empresa constructora, quien dará aviso de ello a Seguridad.

Precauciones en días de pago

Aquellas empresas que estimen necesaria la presencia de Carabineros en días de pago, deben comunicarse con el departamento de Seguridad del Condominio con la debida anticipación.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Cierros de los Sitios

El Condominio Las Brisas fue planeado bajo un concepto arquitectónico que contempla la máxima transparencia entre las calles, casas, cancha de golf y áreas verdes. Bajo este concepto, los antejardines forman parte y se complementan con el pasto plantado entre el límite delantero del sitio y la solera. Con relación a ello el Reglamento de Copropiedad del Condominio y el Comité de Administración establecen las siguientes disposiciones en relación con los cierros.

- Cierros a la calle y laterales desde la línea de edificación hacia la vereda : sólo se permite cierros vegetales de no más de 50 centímetros de altura. No debe colocarse plantas en hileras continuas para evitar la sensación de un cerco lineal. Esta prohibido la construcción de montículos en el cierre delantero para aumentar artificialmente la altura natural del terreno. Está también prohibido colocar cercos bajos de madera u otro material.

- Cierre posterior a la cancha de golf : debe respetarse el cierre ya instalado, pudiéndose colocar malla por su cara interior para evitar el paso de niños y perros. Puede también colocarse por su interior arbustos que no sobrepasen en altura al travesano superior del cerco.

- Cierros laterales desde la línea de edificación hacia adentro, serán hecho con postes de eucaliptos colocados cada 3 metros con varas horizontales de rollizos del mismo tipo. La vara superior tendrá un altura máxima de 1,80 metros.

JARDINES

Los jardines deben observar estrictamente las disposiciones relativas a los cierros descritas en los párrafos anteriores.

Entre la vereda y la solera solo podrá colocarse pasto, estando prohibida la colocación de gravilla o maicillo. La plantación de esta área de pasto y su sistema de riego debe ejecutarse por cuenta del propietario. El sistema de riego debe quedar conectado al sistema de riego de

la casa. La mantención y riego del pasto de esta área es de responsabilidad y costo del propietario. El no-cumplimiento de esta disposición dará origen a la retención de la boleta de garantía. De persistir esta situación la administración del Condominio podrá tomar acciones legales para lograr su cumplimiento.

Esta prohibida la plantación de pastos rastreros y la colocación de pinos macro carpa en los cierros. El Condominio dispone de un listado de árboles, arbustos, plantas y pastos que no pueden ser colocados en los jardines.

Circuito de riego de jardines

En el Condominio existe una red destinada exclusivamente a proveer de agua de riego a los jardines,. El diseño del circuito de riego y la regulación de su Controlador debe ser hecho de tal manera de hacer el riego lo más eficiente posible, ya que el agua es un elemento que hay que cuidar.

El agua de riego no es apta para el consumo humano, y por tal motivo no debe usarse para beber o cocinar.

Con el objeto de evitar la contaminación de la red de Agua Potable, queda prohibido interconectar el circuito de agua de riego con el de agua potable, aún con válvulas intermediarias.

Igualmente esta prohibido la conexión de bombas o sistemas hidropack al sistema de riego, para evitar su descompensación.

La empresa administradora del sistema de agua de riego está facultada para retirar el medidor y desconectar los circuitos de riego de jardines que no cumplan las normas

Los detalles técnicos para el diseño de circuitos de riego pueden obtenerse de Aquagest S.A., empresa que administra el sistema de agua de riego del Condominio (Sr. Fernando Hoffmann, Gerente, fono:35-420165)

Circuito de evacuación de aguas servidas

Mientras dure la construcción se deberá sellar en forma provisoria la descarga de la cámara de conexión del circuito de aguas servidas para evitar que entren a él materias extrañas que puedan bloquearlo.

Queda terminantemente prohibido descargar en las cámaras de aguas servidas elementos químicos o tóxicos que puedan afectar el normal funcionamiento de la Planta de Tratamiento del Condominio. Este hecho se encuentra específicamente penalizado en el Reglamento del Servicio de Agua Potable y Aguas Servidas.

Piscinas

Las piscinas deben incluirse en los planos de construcción de la casa de tal manera que sean aprobadas por la Junta de Vigilancia del Condominio. Los planos de las piscinas que se construyan con posterioridad a la terminación de la casa también deberán ser aprobadas por la Junta de Vigilancia, para lo cual se deberá presentar tres juegos de planos.

Las piscinas no deben ser instaladas a menos de 10 metros del límite de la propiedad que da hacia la calle, ni a menos de 5 metros de los cierros laterales, salvo carta autorización de los vecinos.

La instalación de los elementos del sistema de filtros debe ser subterránea y no debe sobresalir del nivel del terreno.

La eliminación de agua de recambio de las piscinas deberá descargarse al circuito de aguas lluvias para evitar su paso por la Planta de Tratamiento de aguas servidas.

Parrillas

No deben ser construidas adosadas al deslinde lateral para que el humo no afecte al vecino, salvo autorización por escrito de éste.

Antenas de Televisión

Deberán colocarse en lugares no destacados de la construcción y en ningún caso en las cumbrereras del techo. Podrán colocarse en el jardín, ocultas por arbustos.

Casetas de medidores

Deberán ser hechos en forma similar a las fachadas y disimuladas con vegetación. En el caso de los medidores eléctricos, deben evitarse aquellas casetas con metal de mala calidad para evitar su oxidación y consiguiente prematura destrucción

Preguntas y dudas sobre obras complementarias

Toda pregunta concerniente a estos temas debe ser consultada en la oficina de Administración del Condominio Las Brisas de Santo Domingo, teléfono 35-420052.