

PUNTA KAI

PUPUYA · CHILE

REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN



PUNTA KAI

P U P U Y A · C H I L E

REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN

INDICE GENERAL

I. NORMATIVA DE LA PLANIFICACION URBANA

1. Ocupación del suelo.
2. Coeficiente de constructibilidad.
3. Alturas máximas de edificación.
4. Densidad máxima.
5. Agrupamientos.
6. Rasantes.
7. Distanciamiento.
8. Antejardín.
9. Uso de suelo.
10. Prohibición de subdivisión de sitios o unidades.
11. Tendidos, acometidas eléctricas y empalmes.

II. NORMATIVA DE LA ARQUITECTURA

1. Recomendaciones generales de diseño.
2. Materiales y colores.
3. Construcciones anexas a la vivienda e instalaciones.
4. Iluminación.
5. Manejo de la topografía del terreno.
6. Prohibiciones.

III. NORMATIVA DEL PAISAJE

1. Descripción general del proyecto de paisaje.
2. Elementos del paisaje.
3. Jardines particulares.
4. Precauciones generales.

IV. NORMATIVA DE LA CONSTRUCCIÓN

1. Antecedentes a entregar relativos al anteproyecto de construcción.
2. Etapas de construcción.



REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN

I. NORMATIVA DE LA PLANIFICACION URBANA

1. Ocupación del suelo | La ocupación máxima de suelo será de un 60% de la superficie total de cada sitio.

2. Coeficiente de constructibilidad | El coeficiente de constructibilidad de las viviendas de cada sitio será de un 60% de la superficie útil del terreno. Las superficies exteriores, abiertas o cubiertas, pavimentada o no, no se consideran superficies edificadas, siempre que no exceden el 5% de la superficie útil del terreno. Tampoco se consideran superficies edificadas los subterráneos, siempre que cumplan con la definición de subterráneos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3. Altura máxima de edificación | Los sitios tienen una restricción de construcción en altura circunscrita a una rasante paralela a la pendiente natural del terreno [NTN], entre las líneas de cierre de cada propiedad, de una altura máxima de 7,50 metros. Todas las alturas de edificación mencionadas serán tomadas a partir del nivel de terreno natural. Cada propietario deberá proporcionar los puntos específicos de NTN a través de un proyecto de topografía específico para cada lote.

4. Densidad máxima | Se permite construir una vivienda por sitio, además de áreas de bodega y estacionamiento. La administración del condominio se reservará el derecho de construir una o más unidades de equipamiento para uso exclusivo de la comunidad en las áreas comunes del condominio.

5. Agrupamientos | Se prohíben adosamientos y pareos. Se deben respetar los distanciamientos expresados en plano de arquitectura del condominio.

6. Rasantes | Además de los distanciamientos, se establece una rasante de setenta grados sexagesimales [70°], medidos desde el nivel de terreno natural [NTN], en los deslindes de cada sitio. Ningún volumen podrá sobrepasar y/o invadir el espacio proyectado y definido por estas rasantes, aunque cumpla con las condiciones de distanciamiento y/o altura máxima.

7. Distanciamiento | Se calculará desde el elemento más saliente de la edificación, tales como balcones o aleros. El distanciamiento mínimo a los medianeros y línea de fondo de cada lote será de tres metros, según fichas de detalle de cada lote. Cualquier distanciamiento no definido en este plano, regirá lo definido por los instrumentos de planificación municipal.

8. Antejardín | Serán según lo definido para cada sitio, según Plano de Arquitectura del Condominio. No podrá haber edificaciones de ningún tipo, incluyéndose en esta limitación: balcones, techumbre de estacionamientos, patios de servicios o similares. Únicamente se permitirán accesos, nichos de basura y medidores de servicio. Estos antejardines tenderán una profundidad mínima de tres metros, según fichas de detalle de cada lote.



9. Uso de suelo | Las edificaciones construidas en los sitios o unidades del condominio deberán ser destinadas exclusivamente a habitación.

10. Prohibición de subdivisión de los sitios o unidades | Estará prohibido a los propietarios de los sitios o unidades subdividirlos.

11. Tendidos, acometidas eléctricas y empalmes | Todas las acometidas y tendidos de fuerza y corrientes débiles serán subterráneos, tanto dentro del sitio o unidad como en el espacio común. Queda prohibido cualquier tipo de tendido aéreo. Según proyecto eléctrico.

II. NORMATIVA DE ARQUITECTURA

1. RECOMENDACIONES GENERALES DE DISEÑO

a) **Estilo:** El Condominio Punta Kai se ubica en un entorno de naturaleza, accediendo por la Vega de Pupuya y delimitado por el Humedal de la Vega de Pupuya y el Océano Pacífico. Debido a las intervenciones que ha requerido la conformación del conjunto y la dotación de infraestructura resulta fundamental que la intervención arquitectónica que realice cada propietario considere una reforestación y mantención de cada sitio, de manera de proteger, potenciar y preservar el ecosistema del lugar.

En cuanto a la arquitectura, se han proyectado anteproyectos de viviendas especialmente diseñados para los distintos emplazamientos que el condominio posee, adaptándose tanto a la topografía como el entorno natural inmediato. El proyecto está pensado para ser de bajo impacto, buen diseño, y prestando especial atención a la unidad estética del conjunto total.

En este sentido, la organización de las casas juega un rol fundamental a la hora de garantizar que todas las casas comprendan una buena vista del entorno marítimo y del humedal dentro de cada sitio, sin superponerse las unas con las otras.

El material a utilizar por excelencia será el hormigón armado y la madera, el color que unifica a todo el conjunto es el negro. Las características específicas del diseño se detallarán más adelante.

b) Parámetros | Cada edificación debe tener en cuenta los siguientes puntos:

- Despeje de vistas: Con el objeto de despejar las vistas para las propiedades vecinas, es fundamental que cada casa respete la altura definida en el anteproyecto y la posición de la vivienda.
- Quinta fachada: Al tratarse de un terreno en pendiente, las techumbres deben ser tratadas como fachada, de manera que su diseño dialogue con el total del conjunto y no generen un impacto visual para los sitios vecinos.
- Estacionamientos: Se sugieren no más de dos estacionamientos por sitio, los cuales deben adaptarse sutilmente a la topografía del terreno y sin generar grandes movimientos de tierra que alteren el emplazamiento



2. MATERIALIDAD Y COLORES

a) **Materialidad de fachada** | La materialidad predominante debe ser de materiales nobles; madera en un 60% como mínimo, y piedra u hormigón entre un 15% a 40% o para elementos estructurales exclusivamente. Estos porcentajes deberán ser graficadas en Proyecto de Arquitectura. Queda prohibido utilizar como materiales predominantes aquellos que sean sintéticos o imitación, revestimientos metálicos como acero inoxidable o aluminio, u otros materiales que produzcan reflejos y/o brillos visibles desde cualquier punto del sitio. Cualquier modificación a la materialidad respecto del anteproyecto entregado debe ser debidamente consultado con el comité de arquitectura.

b) **Color de fachada** | Se deben privilegiar los colores originales de los materiales nobles como la piedra o el hormigón. Tanto las fachadas como los elementos estructurales de madera serán tratados con color negro únicamente.

1. Revestimientos exteriores tipo madera: color negro.

2. Piedra: cuarzo extraído de la misma zona, piedra gris/monocromo en mampostería o de canto.

3. Hormigón: tratado con óxido de hierro 1:100 (200gr/201 lts agua, tineta).

4. Elementos estructurales de madera: color nogal, gris o negro.

5. Revestimientos interiores: con libertad de color.

6. Cielos tipo madera: natural, nogal gris, negro o blanco.

c) **Acento de color** | Únicamente se permitirá libertad en la elección de colores para pintar elementos como puertas, postigos, barandas, u otros, en la medida que éstos no primen sobre el color base de la edificación ni generen un elemento de distracción desde cualquier punto del sitio superior al 1% del total de las superficies de la fachada.

d) **Vidrios y perfiles** | Los perfiles podrán ser en aluminio, PVC o madera en tonos nogal, gris o negro. No se permitirán vidrios reflectantes o vidrios espejo.

e) **Cubiertas de techumbre** | Las cubiertas podrán ejecutarse en membrana asfáltica mineral o miel color gris o negro; o en zinc pre-pintado color grafito o color negro. No podrán ser de ningún material reflectante o que produzca cualquier tipo de brillo que afecte a cualquiera de los propietarios del condominio. Los ductos y ventilaciones que queden a la vista deberán ser de color negro o similar a terminación de cubierta, de manera de formar una sola unidad con ésta.



3. CONSTRUCCIONES ANEXAS A LA VIVIENDA E INSTALACIONES

a) **Piscinas** | Las piscinas deberán emplazarse dentro de la zona construible. Se sugiere un drenaje exclusivo para desagüe de piscinas. Las tinas calientes de exterior, se sugiere el uso de calefactores solares y el uso de filtro y cloración de manera de cuidar el uso del agua.

b) **Camarines, saunas y piscinas cubiertas** | Deberán emplazarse dentro de la zona construible de cada sitio.

c) **Patios de servicio** | Deberán emplazarse exclusivamente dentro de la zona construible de cada sitio, Todos los elementos para el colgado y secado de ropa, calderas y calefones, equipamientos mecánicos como bombas, filtros estanques, maquinas lavadoras y secadoras de ropa, así como cualquier elemento de servicio, deberá emplazarse en patios debidamente cerrados con muros o corta vistas, que aseguren que no sean visibles desde cualquier área común o sitio vecino.

d) **Estanques** | Cualquier estanque de combustible, agua u otro artefacto de almacenamiento, deberá quedar completamente oculto, preferentemente enterrado, en ningún caso elevado a vista del resto de los copropietarios. Las bombas deben ser instaladas en gabinetes en nichos insonorizados o enterrados. Cada propietario deberá ejecutar un estanque de acumulación de agua y bomba; el que deberá contener como mínimo 1500 litros. Esto deberá ser calculado y ejecutado por un profesional competente en el área.

e) **Tratamiento aguas servidas** | Cada propietario deberá ejecutar una planta de tratamiento de aguas servidas individual para su lote. Con lo cuál se podrá aprovechar el agua para riego individual.

f) **Pérgolas y quinchos** | Estas construcciones deben emplazarse exclusivamente dentro de la zona construible. No se permitirá la instalación de carpas o instalaciones de PVC, polietileno u otro material sintético.

g) **Bodegas, talleres, jaulas** | Deben estar emplazadas dentro de la zona construible, e incorporados dentro del cálculo de ocupación de suelo y constructibilidad. No se permitirá la instalación de carpas o instalaciones de PVC, polietileno u otro material sintético.

h) **Paneles solares** | Deben estar incorporados a la arquitectura, cuidando que no provoquen reflejos o brillos. Se sugiere colocarlos como quebrasol o paralelos a la cubierta, o en el suelo contenidos por muretes.

i) **Equipo de aire acondicionado** | Una buena orientación de la casa y el uso de corrientes cruzadas, permiten obviar el uso de estos equipos. En caso de utilizarlos deberán quedar completamente escondidos e insonorizados.

j) **Pistas de aterrizaje** | Queda prohibida la construcción de pistas de aterrizaje, así como el uso de helicópteros o cualquier tipo de aeronave.

k) **Antenas** | Cualquier antena debe estar disimulada o escondida de la vista de vecinos.



l) Letreros de identificación | Los letreros de espacios comunes serán provistos por el condominio, como también los identificatorios del número de cada lote, y será responsabilidad de cada propietario velar por su conservación. No se permite otra Señalética, a excepción de letreros temporales propios del periodo de construcción, o letreros de arriendo o venta previa autorización del Comité de Administración del Condominio.

m) Cierros perimetrales y divisorios entre lotes | Según proyecto de cierros realizados y entregados por el Comité de Administración del Condominio.

n) Portón de acceso | Los sitios tienen un acceso definido por el condominio, en donde cada propietario deberá ejecutar su portón de acceso, basándose en la planimetría y detalles proporcionados por el Comité de Administración del Condominio.

o) Medidor de agua | La ubicación del medidor de agua está establecido según planimetría y detalles del proyecto.

p) Basura y/o reciclaje | La basura debe ser acumulada por cada propietario en nichos específicos dentro de sus patios de servicio, y asegurado que no sean vistos por los vecinos. Posteriormente cada propietario deberá hacerse cargo de su basura y/o reciclaje retirándolo del condominio y llevándolo a contenedores municipales.

4. ILUMINACIÓN.

En interiores y exteriores, solo se permite el uso de luz cálida. En exteriores se recomienda la mínima para romper la penumbra. En ningún caso se permiten focos dirigidos a espacios comunes o propiedades vecinas. Tampoco se permiten juegos de luces, luces intermitentes, o luces de colores. Se recomienda el uso de control por sensores de movimiento para ahorrar energía. Se recomienda el uso de iluminación de bajo consumo.

5. TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.

a) Cualquier movimiento de tierra deberá contar con los estudios correspondientes de mecánica de suelo y cálculo estructural.

b) En caso de realizar extracción de tierra, ésta deberá ser llevada a botadero autorizado fuera del condominio.

c) Se prohíbe estrictamente cualquier tipo de relleno que supere los 50cm del terreno natural y que no esté contenido por muros.

d) Cada propietario deberá realizar, previamente a iniciar las obras de construcción, un levantamiento topográfico específico de su lote, el que será entregado al Comité de Administración del Condominio junto con todos los documentos y planimetrías solicitadas.



6. PROHIBICIONES

- a) Realizar camping y/o casa rodante.
- b) Construir viviendas prefabricadas.

III. NORMATIVA DEL PAISAJE

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE PAISAJE.

El terreno en que se emplaza el condominio carece de vegetación, por lo que fue reforestado en lugares específicos y estratégicos orientados a la privacidad de los vecinos. Las especies utilizadas son de probado buen comportamiento al aire ventoso y salino, tales como el ciprés, aroma australiano y árboles nativos (molle, quillay, espino), gramíneas y suculentas.

Se recomienda un trabajo paisajístico con especies nativas, gramíneas y suculentas, de bajo consumo de agua, así como como el cubrimiento superficial con plantas tapizantes, gravillas, maicillo o piedras.

Se han definido 3 áreas verdes de uso común en el condominio:

- **Área verde 1 en sector instalaciones**
- **Área verde 2 en acceso con juegos infantiles.**
- **Área verde 3 frente al humedal con sector de piscina, terrazas y bodegas.**

Cualquier intervención constructiva o de paisaje significativa en los espacios mencionados deberá ser consultada con el comité de arquitectura.

2. ELEMENTOS DEL PAISAJE.

a) **Áreas verdes** | La administración del condominio es la responsable de mantener las áreas verdes entregadas, singularizadas como Área Verde 1, 2 y 3.

b) **Cauces de Agua** | No está permitido intervenir, modificar u obstruir cualquier curso natural de agua. La arquitectura de cada casa deberá contemplar cursos de agua existentes y adaptarse a éstos. Las aguas lluvias de cada sitio, deben ser infiltradas en drenes propios de cada sitio. Queda prohibido el derrame de agua lluvias a los espacios comunes del condominio.



3. JARDINES PARTICULARES.

a) **Altura de los Árboles** | No podrán superar los 3,5 metros. El cumplimiento de esta cláusula es responsabilidad del propietario del sitio en cuestión. En caso del no cumplimiento de esta poda, la administración o a quien esta designe, posee facultad para ingresar a la propiedad y realizar la poda, a costo del infractor. Se considerará cortar cualquier árbol que moleste la vista de otros sitios.

b) **Especies Vegetales Permitidas** | La presente normativa incluye un listado de vegetación recomendada para los sitios particulares, según la experiencia del desarrollador y su experiencia de especies propensas a las condiciones climáticas de la zona.

- **ÁRBOLES EXÓTICOS:**

Acacia saligna, Acacia Melanoxylon, Myoporum Laetum, Olea Europaea, Laurus Nobilis, Stenocarpus y Pittosporum Nigricans.

- **ÁRBOLES NATIVOS:**

*Shinus Molle, Prosopis Chilensis, Quillaja Saponaria, Acacia Caven, Peumus Boldus y Senna Cando-
lleana.*

- **ARBUSTOS Y HERBÁCEAS EXÓTICOS:**

*Leptospermum, Echium, Lavandula, Hebe, Westringia, Rhus Crenata
Dietes, thulbalgia, Verbena Bonaerenses, Solanum Pinnatum, Salvias, Gaura Blanca y Crocosmia Sp.*

- **ARBUSTOS Y HERBÁCEAS NATIVAS:**

*Gramineas como Stipa caudata, Cortaderia Selloana- Puyas- Lobelia Excelsa – Lobelia Tupa – Papayo
Silvestre – baccharis – Carpobrotus Chilensis – Colliguaja Odifera – Bahía Ambrosioides.
Eryngium , libertia chilensis, sisyrynchium, junco ,Cistenthe laxiflora, tiqui tiqui*

c) **Especies Prohibidas** | Cualquier otra especie queda sujeta a la aprobación del comité de arquitectura.

4. PRECAUCIONES GENERALES

a) **Movimientos de Tierra** | Se deben respetar las mismas condiciones respecto de cortes y rellenos dispuestos para las obras de edificación. El material extraído debe ser retirado del condominio, salvo en caso de rellenos contenidos con muros de contención. En ningún caso se podrá dejar en el terreno y menos ser arrojada a sitios comunes.

b) **Control de Incendios** | En la zona suelen ocurrir incendios y los fuertes vientos sur potencian esta amenaza. Será obligación de cada propietario tomar precauciones al respecto, instalando mangueras contra incendio con su correspondiente abastecimiento, así como la mantención de las áreas verdes libres de maleza, pastos secos, escombros o materiales combustibles, incluso cuando el sitio esté deshabitado o sin desarrollar. El Comité de Administración del Condominio está facultada para ingresar a la propiedad y realizar la limpieza correspondiente con cargo al propietario.



c) **Plagas** | Cada propietario debe ejecutar el control de plagas con productos orgánicos que no afecten la biodiversidad del lugar. Deben ser aplicados en ausencia total de viento y ser protegidos los árboles existentes antes y durante la aplicación del producto. Se deberá considerar dentro del plan de manejo, fertilizantes de entrega lenta y polímeros higroscópicos en la plantación, capaces de retener agua y disminuir la frecuencia del riego.

IV. **NORMATIVA DE CONSTRUCCIÓN**

1. **Antecedentes a entregar relativos al anteproyecto de construcción** | Se debe entregar una ficha con el número del sitio, nombre del propietario, teléfono de contacto del propietario, nombre del arquitecto o profesional encargado del proyecto, teléfono o contacto, fecha estimada de inicio de obras y fecha estimada de termino de obras.

Se deberán entregar además las Especificaciones Técnicas de Arquitectura que den cuenta de la estructura, materialidad, terminaciones, texturas y colores a utilizar en todos los parámetros interiores y exteriores, como también techumbres y programas anexos a la vivienda.

Adicionalmente deberán entregarse las siguientes láminas:

a) **Lámina N°1** | Plano de emplazamiento que deberá contener la ubicación del condominio dentro de la comuna, la ubicación del sitio dentro del condominio, y el emplazamiento del proyecto dentro del sitio, escala 1/200. Se deberá indicar en dicha lámina el perímetro de la construcción y la planta de techumbres; el distanciamiento lateral y deslindes a elementos sobresalientes de fachada y cubiertas [aleros]; los puntos críticos de las rasantes; las dimensiones de todos los deslindes del sitio; las zonas de restricción a las áreas verdes, antejardines y vecinos; un cuadro y esquema de superficies y; un cuadro de constructibilidad.

b) **Lámina N°2** | Se deberá indicar las plantas debidamente acotadas de todos los pisos a construir y sus distanciamientos a los deslindes, escala 1/100.

c) **Lámina N°3** | Se deberán indicar las elevaciones y cortes de las construcciones, escala 1/100, señalando la altura de la edificación y estudio de rasantes perpendiculares al deslinde en cada punto crítico.

d) **Lámina N°4** | En caso de movimientos de tierra, se deberá presentar un plano con la situación natural del terreno, y la situación proyectada, escala 1/100. Se debe adjuntar un listado de plantas y especies vegetales a introducir en el proyecto.

e) **Lámina N°5** | Planta de tratamiento de aguas servidas. Indicar ubicación de sistema y características técnicas de éste.



2. Etapas de construcción.

Durante la etapa de construcción de las viviendas se deberán observar las siguientes normas:

a) Cierres provisionales: Cada propietario que se encuentre en proceso de construcción deberá realizar un cierre parcial o total del perímetro a construir. Se utilizarán cierres opacos pintados verdes oscuro, o en su defecto malla Rachel verde o negra, de una altura mínima de 1,8m, los cuales deberán mantenerse en perfecto estado a lo largo de todo el proceso de construcción de la obra; estando facultado el Comité de Administración del Condominio para definir una multa en caso de no cumplirse esta condición.

b) Letreros de construcción: Se permiten máximo de 3 letreros no superiores a un metro cuadrado cada uno, los que deben ser desmontados al término de las faenas.

c) Empalme eléctrico: Según proyecto eléctrico. Queda prohibido empalmarse a vecinos, alumbrados públicos u otro servicio. En caso de utilización provisoria de grupos electrógenos, estos deberán quedar instalados en gabinetes completamente insonorizados.

d) Instalaciones sanitarias | Cada constructor deberá proveer de instalaciones sanitarias provisionales, como baños químicos, para el uso de los trabajadores. Se prohíbe el uso de pozos negros, Las duchas provisionales deberán contar con un sistema de drenaje que asegure que no se produzcan escurrimientos a sitios vecinos, calles o espacios comunes.

e) Estacionamientos, carga y descarga | Todo vehículo relacionado con la construcción de una vivienda, deberá estacionarse en el interior de cada sitio. No se permite las faenas de carga o descarga fuera de los límites del sitio y el uso de sitios vecinos, calzadas o veredas, para estos efectos. Cualquier daño ocasionado a las calles o espacios comunes deberá ser reparado por el dueño del sitio en que se realiza la construcción.

f) Preparación de mezcla | Los lugares de preparación de mezclas de hormigón, excedentes de pintura, movimientos de carretillas, betoneras u otros, se emplazarán exclusivamente en la zona construible de cada sitio. El lavado de camiones, cambios de aceite u otros se debe efectuar fuera del condominio, en lugares autorizados para estos fines.

g) Remoción de escombros y basura | Se deberán realizar limpiezas de escombros y desechos por el viento. Lo mismo se aplica a las calles y áreas comunes con el traslado de camiones o camionetas. Queda estrictamente prohibido la quema o enterrado de cualquier tipo basura o escombros. Estos deberán ser retirados y llevados a lugares autorizados.

h) Uso de explosivos | Queda estrictamente prohibido el uso de cualquier tipo de explosivos.

i) Obligaciones del constructor | El profesional competente será el responsable frente a la conducta de trabajadores, contratistas, subcontratistas y proveedores. Antes de iniciar una faena, el constructor deberá remitir al Comité de Administración del Condominio un listado con todos los trabajadores, contratistas, subcontratistas y proveedores, para que se les permita el acceso al condominio, los cuales deberán identificarse con su cédula de identidad al momento del ingreso al condominio.



