

# CONDominio



# REGLAMENTO INTERNO

**Oxapampa, Julio 2013**



REGLAMENTO INTERNO

## **REGLAMENTO INTERNO**

### **CONDOMINIO ALPENTAL - BARRIO PRIVADO**

#### **CAPITULO VI: CODIGO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION**

#### **ARTICULO 38: PROCESO DE REVISION DE DISEÑO**

##### **38.1 COMITÉ DE ARQUITECTURA:**

La Junta Directiva designará un Comité de Arquitectura (CA), integrado por no menos de dos de LOS PROPIETARIOS y de ser necesario por profesionales y técnicos que se contraten para tal efecto, quienes tendrán a su cargo velar por el fiel cumplimiento de las normas que establece el presente CODIGO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION (EL CODIGO) en cuanto a las obras privadas que se realicen dentro de EL CONDOMINIO, respetando los lineamientos de arquitectura y diseño otorgado por ALPENTAL- Barrio Privado.

##### **38.2 FUNCIONES DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA (CA):**

- El CA revisará cada uno de los proyectos de obra propuestos por LOS PROPIETARIOS para sus viviendas dentro de Alpental - Barrio Privado, evaluando su total compatibilidad con EL CODIGO y su armonía con el entorno inmediato.
- Con la finalidad de conseguir un alto nivel de calidad en el diseño arquitectónico de las viviendas de EL CONDOMINIO, el CA recomendará a la Junta Directiva una lista de arquitectos para la elaboración de los proyectos de arquitectura. En caso el propietario optara por un arquitecto que no estuviera en la lista propuesta, el arquitecto elegido deberá reunirse obligatoriamente con la CA antes de elaborar su proyecto con la finalidad de compartir los alcances de la aplicación de EL CODIGO y los conceptos principales del contexto que se quiere lograr.
- El CA interpretará EL CODIGO para cada proyecto, y si se observa alguna incompatibilidad, con los lineamientos para el diseño establecidos en EL CODIGO dictaminará las alternativas y/o soluciones posibles.
- Las modificaciones en el diseño del proyecto serán aprobadas por el CA siempre que cumplan con los procedimientos y condicionantes establecidas en EL CODIGO.
- El CA controlará y supervisará el proceso de construcción a fin de asegurar su conformidad con los con los lineamientos para el diseño establecidos en EL CODIGO. No obstante, es responsabilidad de LOS PROPIETARIOS verificar la compatibilidad de la construcción con los requerimientos que establecen la armonía con el entorno.
- El CA tendrá facultades suficientes para disponer la clausura de las obras que no tengan planos autorizados, en representación de la Junta Directiva.

##### **38.3 PROCESO DE REVISION DEL DISENO:**



La revisión de los proyectos de obras de viviendas estará sujeta a los lineamientos para el diseño establecidos en EL CODIGO. El proyecto será sometido a revisión y deberá ser aprobado previamente por el CA antes de ser presentado a la Municipalidad del distrito para su aprobación. El mismo procedimiento se utilizara para cualquier modificación de diseños aprobados, especificaciones técnicas, proyectos paisajistas, etc que necesariamente deberán seguir los lineamientos y procesos establecidos en EL CODIGO.

### 38.3.1 Presentación del Proyecto

Los planos y documentos sometidos a la aprobación del CA, obligatoria y necesariamente deberán contener el proyecto integral a desarrollarse, y por ningún motivo, y bajo ninguna circunstancia, 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:

- Un 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
- Un levantamiento topográfico del lote a escala mínima de 1:100. Las colindancias, curvas de nivel a cada 0.5 metros, vegetación existente, etc; deberán mostrarse en el plano especificando todos los árboles con un tronco de más de 3" (7.5 cm.) de diámetro y su ubicación.
- Plano de conjunto a una escala mínima de 1:200, mostrando la ubicación de la casa, la entrada, el área de servicio, estacionamiento y camino de acceso vehicular, además el plano mostrará los conceptos topográficos y de paisaje.
- Memoria Descriptiva y acabados exteriores.
- Solicitar a la Administración de **EL CONDOMINIO**, una constancia de encontrarse al día en el pago de sus cotizaciones mensuales y/o cuotas extraordinarias, y/o cualquier otra deuda que por cualquier otro concepto pueda haber contraído. La constancia deberá ser presentada junto con los planos.

### 38.3.2 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, autorizando la continuación a la siguiente fase del proceso de revisión, será por escrito y de ninguna manera libera a LOS PROPIETARIOS de su responsabilidad y obligación de ceñirse a EL CODIGO y a las disposiciones municipales.
- Las propuestas no aprobadas serán corregidas por LOS PROPIETARIOS o su representante y se entregarán nuevamente al CA para su revisión y aprobación.



- La aprobación del CA no asegura el cumplimiento con los requerimientos de las dependencias públicas que tienen jurisdicción sobre el proyecto, incluyendo las disposiciones reglamentarias de la respectiva Municipalidad Distrital de Chontabamba. LOS PROPIETARIOS deberán cumplir con todos los reglamentos de zonificación y uso del suelo, reglamentos de construcción, pago de los derechos respectivos y cualquier otro reglamento aplicable.

### 38.3.3 Plazos e inspecciones de obra:

El plazo de vigencia de aprobación del proyecto de obra es de dos años asumiendo LOS PROPIETARIOS las siguientes obligaciones:

- Permitir inspecciones de los materiales de construcción que se utilizarán en su obra.
- Colocar los materiales de construcción y/o desmonte en forma tal que no perjudiquen los jardines y accesos de las propiedades vecinas, ni perturben el tránsito peatonal y vehicular.
- Solo se permitirá arrojar el desmonte en los lugares indicados por la Administración
- La Junta Directiva podrá designar a un Supervisor de la obra, quien se encargará de verificar que la obra se ejecute de acuerdo al proyecto aprobados por el CA.

### 38.3.4 Remodelaciones y Ampliaciones:

Las modificaciones o alteraciones que se realicen en las unidades o estructuras existentes deben ser igualmente aprobadas por el CA, de conformidad con este CDC. Antes de realizar remodelaciones y/o ampliaciones en una unidad existente, LOS PROPIETARIOS deberán necesariamente solicitar al CA la aprobación del respectivo proyecto, que deberá mantener los lineamientos para el diseño establecidos en EL CODIGO, debiendo proporcionarse la siguiente documentación por duplicado:

- Planos de plantas que sean necesarios según el proyecto, 4 elevaciones y 2 cortes de la casa a una escala mínima de 1:50.
- Un plano de arquitectura de paisaje que muestre las zonas exteriores y jardines y las modificaciones o ampliaciones, resaltadas con otra textura o color a una escala mínima de 1:100.
- Especificaciones generales.

## ARTICULO 39: NORMAS Y RECOMENDACIONES A SEGUIR EN EL DISEÑO ARQUITECTONICO

### 39.1 LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO:

El diseño de las edificaciones dentro de Alpentel debe contribuir a preservar el paisaje natural del lugar. La arquitectura deber reflejar el estilo inspirado en los Alpes Europeos que se proyecta para el Barrio Privado.



Estos principios no pretenden excluir ninguna solución imaginativa a las condiciones especiales del lugar. Sin embargo deben considerarse los siguientes factores en el diseño de las edificaciones:

- Relación armoniosa de la edificación con el entorno, preservando el carácter natural del lugar.
- Adecuación de la edificación a la topografía del terreno.
- Respeto a los elementos naturales del lote (árboles, rocas, desniveles), fomentando el desarrollo de un paisajismo propio del lugar.
- Plantear una arquitectura que refuerce la imagen del lugar. El barrio debe mantener las características de la arquitectura temática, apuntando a chalets refinados con estilo Alemán, Austriaco y Suizo, compuestos principalmente por techos de teja, pizarra o shingles tiles (teja asfáltica) con fuerte inclinación, lados quebrados, construcción en mampostería color predominantemente blanco, detalles cuidados en madera, arcos apuntados, etc.
- Respeto y consideración de las vistas y orientaciones.
- Análisis y consideración del impacto de la edificación en las áreas comunes.

## 39.2 CARACTERISTICAS ESTETICAS Y DE MATERIALIDAD:

- 39.2.1 Todos los techos deberán tener por lo menos dos aguas, con una pendiente mínima de 30% en un 80% de la superficie total del mismo, admitiéndose el 20% restante con un mínimo de 15% de pendiente.
- 39.2.2 La cobertura de los techos corresponderán a teja plana, tablillas, pizarras, o shingle (teja asfáltica), con colores preferiblemente oscuros, los cuales serán indicados en la carta de colores que se adjunta (Ver anexo A). La estructura de los techos será preferentemente de madera, pero se aceptara también estructura de hormigón con losas inclinadas.
- 39.2.3 Todos los techos deberán tener por lo menos dos aguas, con una pendiente mínima de 30% en un 80% de la superficie total del mismo, admitiéndose el 20% restante como techo plano.
- 39.2.4 Podrán utilizarse techos translucidos o transparentes en áreas no mayores al 10% del área total a techar.
- 39.2.5 Quedan expresamente prohibida la utilización de materiales reflectantes en los techos, que pudieran generar molestias en las propiedades contiguas o aledañas. Expresamente prohibida la utilización de calamina galvanizada (pintada o sin pintar), techo acanalado fibrocemento Eternit o similar (salvo Teja Pizarra Eternit).
- 39.2.6 Muros a ejecutarse preferentemente en mampostería (tarrajeo y masilla), color predominantemente blanco, aunque se proveerá de una carta de colores con la paleta aceptada.. Se aceptaran muros de madera o símil madera que estén apropiadamente pintados. Queda expresamente prohibida la utilización ladrillos a la vista en cualquiera de sus variantes
- 39.2.7 Aberturas predominantemente en madera. Se aceptaran aberturas de aluminio color blanco, negro, marrón o siena. Se sugiere la utilización de ventanas de abrir o



corredizas con paños repartidos. También puede usarse paños fijos y bowindows en sectores especiales.

- 39.2.8 Los cristales de las fachadas deberán ser planos, incoloros y transparentes o traslúcidos. No se permite expresamente el cristal espejo, ahumado o de color. Los detalle en vidrio color tipo Vitral podrán ser aceptados previa revisión de la C.A.
- 39.2.9 Se aceptaran detalles en madera (color madera) como ser revestimiento, en sectores que no superen el 40% de la superficie total de la fachada en cuestión. También se aceptaran detalles estilísticos en madera o símil madera que permitan reforzar la imagen arquitectónica.
- 39.2.10 Detalles en lajas o piedras, podrán ser aceptados previo estudio por parte de la C.A. pero no se aceptarán en superficies que representen más del 20% del total de la fachada en cuestión.

### 39.3 USOS:

El uso es exclusivamente es para viviendas. Queda expresamente prohibida la edificación de depósitos, almacenes y locales de atención al público, conforme lo dispone **EL CODIGO**.

### 39.4 LIMITES DE ALTURA:

Se permitirá las construcciones de vivienda de 2 plantas y podrá agregarse altillo. Se permitirá una altura de 8.50 m. en el punto más alto de la edificación y hasta 10 metros de altura en casos en que se posea más de 1 lote.

### 39.5 RETIROS:

Se encuentra marcados en la planta general del desarrollo.

- Se establece 5ml . de retiro obligatorio en el frente en todos los lotes.
- Se establece 4 ml de retiro a los ejes medianeros.
- Se establece 4ml de retiro obligatorio de fondo.

Lo que se pretende es lograr porosidad en los sectores edificados, y que no exista menos de 8 mts. de separación entre una vivienda y la otra.

En caso de lotes con formas muy irregulares se someterá a consulta con la C.A. que tendra a cargo definir en el caso particular.

En caso que un solo propietario comprara 2 lotes adyacentes se unificara el terreno y se eliminará el retiro lateral entre ambos.

### 39.6 COEFICIENTES DE EDIFICACION:

- Área máxima de ocupación de suelo o F.O.S (Factor de Ocupación de Suelo): 25%  
Implica que la proyección en el terreno del área techada no puede superar el 25% de la superficie total del terreno.
- Área máxima de terrazas techadas con material ligero: (Estructura de madera, con cubiertas de listonería de madera tipo deck): 10%



### 39.7 AREA DE ESTACIONAMIENTOS:

- En cada terreno se deberá incluir estacionamiento para 2 automóviles mínimo por casa construida para viviendas menores a 300 m<sup>2</sup> cubiertos y para 3 automóviles si la edificación superara los 300 m<sup>2</sup> cubiertos.
- El estacionamiento podrá ocupar el área del retiro, siempre y cuando no sea techado y el piso sea jardín o grass block.
- En caso de tener techo sólido y puertas de garaje, esta área se computará como parte del área que permita el coeficiente de edificación al 100%. En caso de tener solo techos, computara al 50% de su superficie, como si se tratase de galerías.
- En caso de tener techo solido estos deberán ser inclinados con ángulo de pendiente mínima de 15 grados.
- El estacionamiento sobre las vías está prohibido, en ocasiones especiales como reuniones y fiestas se consultará con la Administración para que autorice el uso de una de las aceras (siempre que no obstaculicen las salidas de los garajes de las casas del Barrio Privado). Para evitar posibles aglomeraciones y problemas con la seguridad en el Barrio Privado, LOS PROPIETARIOS deberán indicar a la Administración el número aproximado de vehículos esperados, el nombre de los invitados y la hora aproximada de llegada.

### 39.8 DENSIDAD:

Conforme lo dispone EL CODIGO, sólo se permitirá la construcción de una (1) vivienda unifamiliar sobre el 25% del terreno adquirido en propiedad.

### 39.9 ACCESORIOS VARIOS:

- 39.9.1 Muros perimetrales y Cercos: No se aceptarán en ningún caso, la construcción de muros perimetrales, incluyendo los cercos vivos. Esto atentaría contra el carácter de vida campestre y espacios verdes amplios que se quiere lograr en el condominio.
- 39.9.2 Vías internas y estacionamientos: Dentro de cada lote, los senderos de acceso y áreas de estacionamiento se harán en los siguientes materiales: tierra apisonada, grass block, piedra o ripio.
- 39.9.3 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.
- 39.10 Piscinas y equipos: No se permitirá la construcción de piscinas por encima del nivel natural del terreno. Estas serán recubiertas en mayólica, cerámico, venecita o pintura. Todos los equipos de piscina deberán quedar ocultos ya sea en un depósito bajo tierra o incorporado a la estructura de la casa.

## ARTICULO 40: ARQUITECTURA DEL PAISAJE



#### 40.1 NORMAS Y RECOMENDACIONES DEL PAISAJE:

Las normas y recomendaciones de paisaje pretenden:

- Promover un tratamiento de paisaje compatible y continuo en toda la superficie del Barrio Privado.
- Asegurar una apariencia acorde al conjunto, con áreas internas bien conservadas evitando generar visuales que difieran tanto al presentarse como grandes sectores sin árboles o como sectores demasiado poblados de especies. Considerar en todo momento que la inserción del paisajismo del lote como inserta en un gran jardín común que es el Barrio Privado. Nota aclaratoria: para fines de determinar la máxima cantidad de arboles que se pueden plantar por lote y evitar las zonas demasiado pobladas se considerara los arboles que se planten por su tamaño de adultos permitiéndose como máximo 3 árboles grandes por lote y hasta 5 por lote si se mezclan arboles grandes, medianos y pequeños. Los arboles existentes en el predio también serán considerados dentro de este recuento.
- Incorporar a Alpental imágenes tradicionales de la zona y preservar las características naturales del lugar. Nota aclaratoria: para fines de conservación de las características naturales del lugar solo se permitirá el plantado de especies de árboles nativos. La siguiente es una lista referencial:
  - Ulcumano
  - Diablo fuerte
  - Perejil
  - Nogal
  - Cedro
  - Pacay
  - Robles: negro, zapallo, colorado
  - Col de monte
  - Sangre de grado
  - AnonaSi se desea plantar una especie no indicada en esta lista se deberá necesariamente consultar a la Administración.
- Se recomienda diseñar jardines de apariencia natural, que refuercen en tratamiento figura fondo, las características de la arquitectura pintoresquista seleccionada para el conjunto.

#### 40.2 PRESERVACION DE ARBOLES:

Una meta primordial de Alpental Barrio Privado es evitar la alteración de los sistemas ecológicos existentes preservando la vegetación actual (árboles y arbustos). LOS PROPIETARIOS no deberán alterar cualquier vegetación dentro de su lote antes de la revisión del proyecto arquitectónico. Los árboles con tronco de más de 3" (7.5 cm.) de diámetro, no pueden cortarse o removerse salvo una especial autorización por parte del CA. Se tomarán las siguientes medidas para asegurar la preservación de la vegetación existente:





- Se realizará un relevamiento de árboles para cada lote (conjuntamente con otros trabajos de estudio requeridos) a la fecha de la junta inicial de diseño, mostrando un estudio de las áreas que pueden llegar a verse afectadas por la construcción, en caso de que las hubiera.
- El relevamiento de los árboles servirá de ayuda en el desarrollo de los planos preliminares de la construcción. La preservación de los árboles existentes debe ser un factor muy importante al ubicar las casas, estacionamientos, caminos y demás elementos del proyecto.
- Toda la vegetación mayor que se incorpore al terreno será también intangible.

#### 40.3 ARQUITECTURA DEL PAISAJE DENTRO DEL PREDIO:

- Al momento de la compra del lote, LOS PROPIETARIOS, recibirán el mismo parquizado con pasto natural, en perfectas condiciones de corte y mantenimiento. Mientras los lotes estén sin construir, estarán obligados a mantener el parquizado de su lote. En caso contrario se le sancionará según indica EL CODIGO. Para tal caso la Administración proveerá de un servicio de cuidado y mantenimiento de parques y jardines con un costo que se informará oportunamente, al que todos los propietarios podrán adherir.
- El diseño del paisaje deberá presentar soluciones estéticas y funcionales de acuerdo a las condiciones ambientales. Buscando el crear e incrementar las vistas y corredores visuales de paisaje, creará privacidad donde se desee, ocultará vistas o elementos indeseables, proporcionará sombra y temperatura agradables.
- El diseño de paisajes debe ser utilizado para complementar visualmente la percepción de la arquitectura de las residencias ya descrita en el punto 2 del inciso Normas y Recomendaciones a seguir en el Diseño Arquitectónico del presente reglamento.
- Diseño del paisaje a ser revisado por la C.A, mediante la elevación de un plano escala 1/100 donde se indique claramente las especies existentes y las a incorporar. En el caso de los árboles se dejará en claro el tamaño que tendrán los mismo al llegar a la plenitud de su desarrollo. Dicho plano será incorporado al legajo, ya indicado en el inciso 5 del PROCESO DE REVISION DEL DISEÑO.

#### 40.4 IRRIGACION:

LOS PROPIETARIOS deberán mantener la vitalidad de la jardinería. En general esto incluirá las áreas de alto uso adyacentes a las casas y áreas de plantación visibles desde las alamedas o calles secundarias. De ser necesarios se recomiendan sistemas de riego eficientes con bajo consumo de agua.



## **ARTICULO 41: ILUMINACIÓN EXTERIOR EN LOTES**

### **41.1 CONCEPTO DE DISEÑO Y ALUMBRADO EXTERIOR**

En general, todo alumbrado debe ser diseñado de baja intensidad y compatible con la imagen del Barrio Privado. No se desean niveles altos de iluminación. Las luces exteriores deben ser utilizadas para acentuar las entradas, estacionamientos y elementos especiales.

### **41.2 ACCESORIOS DE ILUMINACION EXTERIOR**

Las luminarias pueden ser de tipo oculto o visible. Todo el alumbrado será a base de luminarias de acento (haz dirigido) a fin de evitar resplandores sobre las propiedades adyacentes. La iluminación de árboles y fuentes, de arbustos y entradas puede ser utilizada para crear efectos especiales enfatizando ciertas áreas.

Los accesorios utilizados para el alumbrado no proyectarán luz sobre el cielo, y no se permitirán luces de colores o intermitentes.

## **ARTICULO 42: SANCIONES A LAS NORMATIVAS DEL CAPITULO VI**

### **42.1 En caso de incumplimiento de las disposiciones de EL CODIGO se procederá de la siguiente manera:**

- El Comité de Arquitectura procederá a la clausura de la obra tan pronto como haya tenido conocimiento de las violaciones correspondientes.
- El personal de seguridad y vigilancia del Barrio Privado impedirá el acceso a todo personal, materiales y vehículos relacionados con la obra objeto de la clausura.
- El Comité de Arquitectura hará de conocimiento de la Junta Directiva de dicha situación, dentro de las 72 horas siguientes a la fecha en que haya tenido noticia de los sucesos, para la aplicación de las sanciones que considere pertinentes.
- La Junta Directiva deberá sancionar con multas, según corresponda, en los casos en que las obras no fuesen estrictamente efectuadas en conformidad con los planos aprobados, además de disponer el corte del suministro de agua y/o la demolición de la parte que corresponda, a costo de LOS PROPIETARIOS.

### **42.2 Los costos de inspecciones de obras y otros gastos relacionados con el incumplimiento de EL CODIGO, son de cargo del interesado y cobrados conjuntamente con las cuotas mensuales ordinarias. La Junta Directiva fijará las tarifas correspondientes.**

## **ARTICULO 43: DISPOSICIONES GENERALES DEL CAPITULO VI**

### **43.1 La difusión de EL CODIGO es responsabilidad de la Junta Directiva que se compromete a entregar todos los ejemplares que de éste le soliciten.**



- 43.2 LOS PROPIETARIOS que desarrollen un proyecto dentro del Barrio Privado están obligados a cumplir con todas las normas que dictamina EL CODIGO y a hacerlas cumplir a los diseñadores y constructores.
- 43.3 Es obligación de LOS PROPIETARIOS entregar a cada diseñador y constructor un ejemplar de EL CODIGO al iniciar cualquier negociación para que lo conozcan y respeten.
- 43.4 El CA aprobará a los constructores individuales y no retendrá sin razón las aprobaciones siempre que cumplan con las disposiciones de EL CODIGO.
- 43.5 Como consecuencia de la aprobación de EL CODIGO, sus disposiciones son aceptadas incondicionalmente por LOS PROPIETARIOS quienes se comprometen a cumplirlo y exigir su cumplimiento.

## CAPITULO VII: DISPOSICIONES FINALES

### ARTICULO 44: DISPOSICIONES FINALES

- 44.1 La difusión de **EL REGLAMENTO** es responsabilidad de la Junta Directiva, la cual se compromete a entregar a todos los residentes y propietarios el ejemplar o ejemplares que de dicho documento se le soliciten.
- 44.2 **EL REGLAMENTO** sólo podrá ser modificado por la Junta General de Propietarios, cuando sea necesario y las condiciones lo justifiquen.
- 44.3 Como consecuencia de la aprobación de **EL REGLAMENTO**, sus disposiciones son aceptadas incondicionalmente por LOS PROPIETARIOS, arrendatarios y usuarios actuales y futuros de casas y terrenos ubicados en EL CONDOMINIO, quienes se obligan a respetarlas y hacerlas respetar por sus familiares, dependientes, residente en general y visitantes y exigir su cumplimiento como la condición para su transmisión.



ANEXO A

**PALETA DE COLORES PARA MUROS Y TECHOS**



