

Resumen normas construcción Condominio Aguas Claras



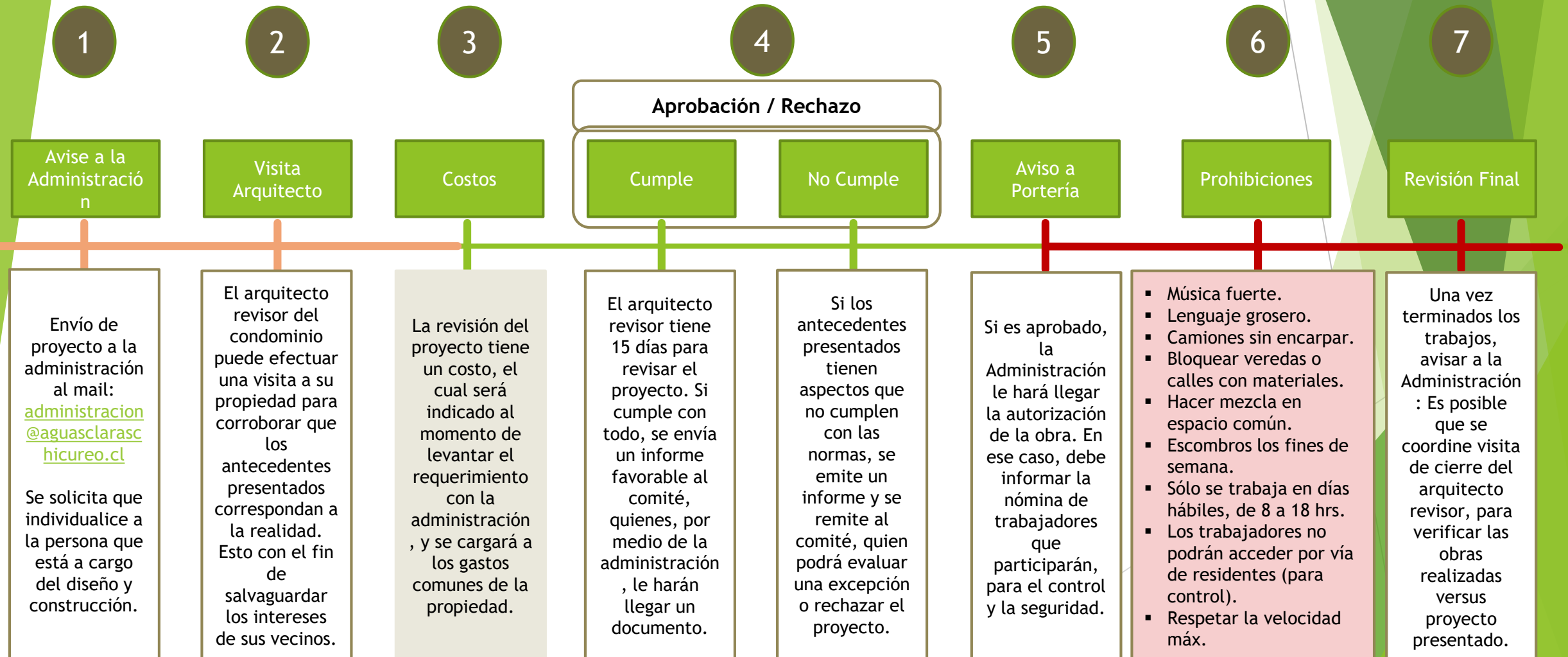
Para más detalles o dudas, refiérase al reglamento de copropiedad

¿Quiere construir, ampliar, modificar su casa?



¿Quiere construir su cobertizo de automóviles?

Resumimos lo que tiene que hacer para ayudarle en este proceso:



Antecedentes a Presentar:

**Todo recinto que vaya a techarse debe pasar por revisión*

Proyecto nuevo

1. Planta de Arquitectura

- Distancias a medianeros.
- Adosamientos existentes.
- Adosamientos propuestos.
- Medidas del proyecto.

2. Elevaciones del Proyecto

- Rasantes 70% sin adosamientos.
- Rasantes 30% con adosamientos.

3. Dos Secciones del proyecto

- Rasantes 70% sin adosamientos.
- Rasantes 30% con adosamientos.

4. Especificaciones técnicas resumidas

- Materialidad.
- Resistencia al fuego.
- Terminaciones.

Proyecto preaprobados



1. Planos contenidos en carpeta de propietario.



2. Especificaciones Técnicas.

Normas básicas de construcción

Antejardín: Aquí no se puede construir nada. Ni rejas, ni techos, pilares, volúmenes, habitables o no, salvo cobertizos.

Cierros: No se pueden eliminar o elevar los muros exteriores ni rebajar la transparencia de las rejas, sin concertinas ni cercos eléctricos. Los colores deben ser los originales o los que la administración defina.

Pavimentos: Si se ven desde afuera, deberán ser de piedra natural, gres cerámico, hormigón o baldosas.

Cobertizos: Los pilares no pueden sobrepasar la línea oficial de cierre y no pueden tener más de 2,8 mt de alto, horizontales, de vigas metálicas y pilares de albañilería estucada, pintados en la misma línea que la casa. Las cubiertas no pueden ser vistas desde la calle y pueden ser de policarbonato, tipo trillage o de cielo opaco. En el Anexo 3 del Reglamento se facilitan modelos tipo.

Logias: Así como los cobertizos, el Reglamento establece un tipo definido. Se deberá evitar que los equipos de servicio (calderas, califonts, tendederos, depósitos de basura, etc.) sean vistos desde áreas comunes.

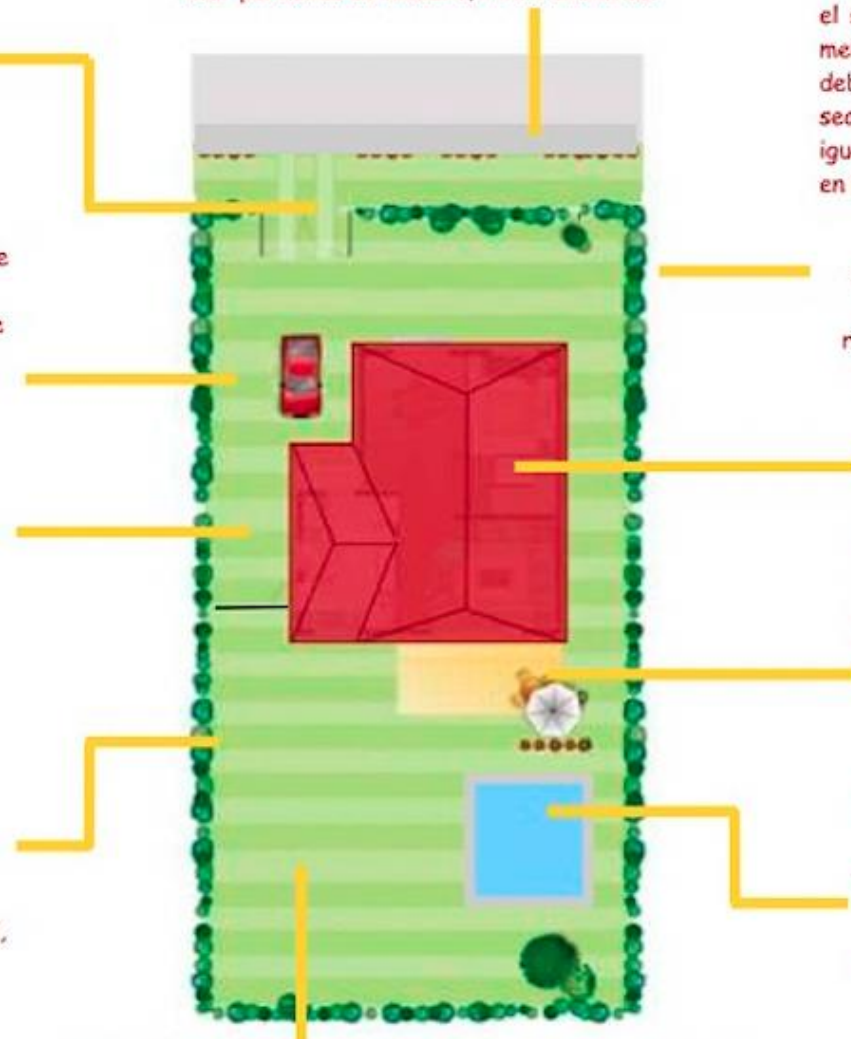
Distanciamientos: 1,4mt si no tiene vanos y 3mt si los tiene, ya sea en 1er o en 2do piso, a menos que estén a 1,8 mt de alto.

Adosamientos: Sólo se podrá por un solo costado del terreno, nunca al fondo o contrafrente, en un 33% máximo del largo total del deslinde y **al menos 2 mt más atrás de la Línea de Edificación**. Con no más de 1 piso de altura, debe inscribirse dentro de una rasante de 30° partiendo de 3,5 mt desde el promedio de niveles de ambos terrenos en el deslinde. El muro adosado deberá ser al menos F-60, ir estucado y pintado de forma similar a lo original y ubicarse por dentro de la propiedad, nunca en el eje. Cualquier desagüe de aguas lluvia también debe ir por dentro.

Elementos no adosados: Estos cuerpos se deberán inscribir dentro de una rasante de 70° desde el promedio de niveles de ambos deslindes.

Otros: Se debe evitar el uso de focos que encandilen a vecinos o se enfoquen a áreas comunes. Los letreros de venta no pueden tener más de 80 x 50 cm sólo al interior del terreno.

Fachadas: **No se puede afectar las fachadas.** Los números de identificación, los colores de las casas y las puertas de acceso no pueden ser cambiados. Se pueden usar persianas de madera, PVC o similares.



Índices Básicos: Cualquier ampliación o modificación no podrá superar los 7,5 mt de alto en sólo 2 pisos + cubierta (no se pueden hacer subterráneas). La suma de todas las superficies construidas no podrá ser más de un 40% de la superficie del terreno y en el 1er piso no se podrá ocupar más del 40% de la superficie útil. **No más de 20 m² en 1er piso.**

Proceso de la Obra: Baños químicos, acopios y todo elemento debe instalarse dentro del terreno y los escombros y basura, especialmente los restos que puedan volarse o lo que puedan escurrir por efectos del agua (especialmente lo que pueda tapan el sistema de aguas lluvia o alcantarillado) deben removerse al menos semanalmente. Los neumáticos de los vehículos de obra deben ser limpiados antes de salir a la calle. Cualquier daño, ya sea a bienes comunes o privados, deberán ser repuestos en iguales condiciones o bien se cargarán los costos de reparación en los Gastos Comunes de la casa en obra.

Paisajismo: La construcción vegetal del antejardín se debe coordinar con la administración. Cada unidad se hace cargo del área frente y/o adyacente a ella, en cuanto a riego, poda y reposición (en especie y tamaño) en caso de daño. Si no, lo hace la comunidad y se lo cobra tal como un gasto extraordinario.

Cubiertas y Chimeneas: No se podrá usar nunca cartón alquitranado ni asfáltico, asbesto de cemento ni fibrocemento. No se permiten estufas, ya sea a leña, carbón o aserrín y sus derivados, aunque sea de doble cámara y todo ducto de ventilación deberá disimularse.

Construcciones complementarias: Bodegas, casas de muñecas o caniles sólo podrán ubicarse ocultas a la vista desde la calle, similar a las instalaciones de antenas, platos de recepción satelital, estanques, bombas de riego, etc. No pueden instalarse equipos de aire acondicionado si son visibles por cualquier frente; menos aún si no son silenciosos.

Piscinas: No pueden situarse a menos de 1,5 mt del medianero y se debe evitar el cambio de nivel de terreno que le "abalcone" hacia los terrenos vecinos. Deben desaguar al sumidero de aguas lluvia más cercano con una manga plástica.