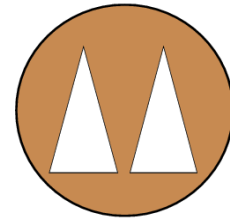


# COOPERATIVA LAS CABANAS R.L



## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

### **Capítulo 1. Disposiciones Generales**

**Artículo 1.** El presente reglamento tiene como objetivo fijar las normas generales a las que deben ajustarse todas las construcciones y las obras complementarias, ampliaciones o remodelaciones externas y obras civiles que se vayan a construir dentro de la finca de Cooperativa Las Cabañas.

Además, tiene como finalidad buscar la armonía de las edificaciones con su entorno construido y natural, fomentar la seguridad y salubridad de todos los asociados y establecer un adecuado manejo de las condicionantes ambientales.

**Artículo 2.** Los trámites internos en la Cooperativa serán llevados a cabo por una Comisión de Construcciones nombrada por el Consejo de Administración, al inicio de su gestión y coordinada por la Gerencia. Esta Comisión, formada por profesionales idóneos y que se reunirá por convocatoria de la Gerencia, tendrá a su cargo la supervisión de los aspectos contemplados en éste Reglamento, sometiendo sus acuerdos y comentarios al Consejo de Administración. El interesado debe hacer todos los trámites personalmente o nombrar un representante por escrito ante la Comisión de Construcciones.

### **Capítulo 2. Trámites Preliminares y Siguientes:**

**Artículo 3.** Todo asociado, en forma directa o por medio de la administración de la Cooperativa debe informar a la Comisión de Construcciones, de las intenciones de construcción con la suficiente antelación para informarse del contenido de las regulaciones respectivas. Antes de iniciarse el proceso de construcción, el profesional de la obra debe reunirse al menos con un miembro de la Comisión de Construcciones a fin de recibir las instrucciones del caso.

**Artículo 4.** El asociado y el profesional tienen la estricta obligación de retirar una copia del Reglamento de Construcciones, leerlo y hacer todas las consultas del caso, dando constancia escrita de ello en el registro respectivo.

**Artículo 5.** El asociado debe presentar un anteproyecto, con plantas y por lo menos dos elevaciones, donde quede claramente descrita la ubicación de la obra en el lote respectivo y toda información adicional que se considere necesaria por parte del interesado y que sea requerida por este Reglamento, para que el posible proyecto sea correctamente entendido y evaluado.

Si se planea realizar movimiento de tierras o terraceo en un lote, como preparación de la construcción o por cualquier otro motivo, el asociado también deberá presentar los respectivos planos con antelación, para su evaluación y permiso respectivo.

El anteproyecto será revisado para su estudio por la Comisión de Construcciones, la que entregará por escrito al interesado los comentarios respectivos, incluyendo las correcciones que sean del caso. Luego de satisfecho lo anterior, la Comisión presentará un dictamen al Consejo para su aprobación.

El interesado debe seguir con todo rigor lo aprobado como anteproyecto, lo cual será controlado por miembros de la Comisión de Construcciones con inspecciones en el sitio.

Si en el transcurso de la construcción el asociado desea cambiar el diseño, la nueva propuesta deberá ser analizada por la Comisión y, si lo juzga conveniente, la presentará al Consejo de Administración para su aprobación.

**Artículo 6.** Antes de iniciar una construcción el interesado debe presentar a la Comisión de Construcciones un juego de planos de construcción y de especificaciones técnicas, con los permisos de construcción municipales y cumpliendo con todos los reglamentos de construcción vigentes a nivel nacional, que puedan afectar la obra.

**Artículo 7.** El interesado debe depositar ante la Administración de la cooperativa un monto equivalente al 5% del valor de la obra, establecido por el CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos), **en efectivo**, el cual será custodiado en calidad de garantía. Este monto le será devuelto luego de que éste comunique por escrito a la administración que ha terminado su obra y que la Comisión de Construcciones verifique tal hecho y que no hay ningún tipo de daño o riesgo del mismo a las instalaciones de la Cooperativa o a las propiedades o derechos de los vecinos asociados.

### **Capítulo 3. Áreas de Construcción**

**Artículo 8.** Se define como el área de construcción el porcentaje de cobertura de suelo que ocupa la obra a edificar, se representa en metros cuadrados y corresponde a los espacios habitables, terrazas, piscinas, zonas de estacionamiento y garajes de la obra.

Debe permanecer como área verde y de jardinería un mínimo del 50% del lote.

**Artículo 9.** Solamente se permite una vivienda por lote, respetando además los retiros correspondientes. Los lotes contiguos serán tratados como lotes independientes para efectos de este Reglamento.

**Artículo 10.** Los movimientos de tierra, si son necesarios por la topografía del lote, deberán reducirse al mínimo necesario. También se recomienda, en zonas de terreno difícil, construir sobre basas para minimizar estos movimientos.

**Artículo 11.** Con el fin de cuidar nuestra flora y fauna se recomienda cortar únicamente los árboles necesarios para la construcción, siempre y cuando éstos no sean especies protegidas por la Cooperativa. En este caso, se debe ajustar la construcción para salvaguardar el árbol.

#### **Capítulo 4. Retiros**

**Artículo 12.** Las líneas de construcción deben quedar alejadas mínimo 2.5 metros del borde interno de la cuneta del frente del terreno. En caso de lotes que al inicio de la construcción no tengan cuneta deberán retirarse 2.90 metros del borde del asfalto. Los retiros serán de al menos de 2 metros en los restantes lados colindantes de la propiedad, dejando un espacio verde o de jardinería en el frente de la casa.

Toda construcción u obra civil debe guardar estrictamente los retiros reglamentarios de cursos de agua permanente o temporales.

#### **Capítulo 5. Altura de las Construcciones**

**Artículo 13.** La altura de la construcción frente a la calle debe procurar un máximo de 3.50 metros a la altura de la canoa frontal, para propiciar una escala adecuada en el entorno edificado de la Cooperativa.

La altura de la obra debe limitarse a dos pisos, con un máximo de altura de 3 metros cada uno. Sin embargo, el número de pisos podrá ampliarse en situaciones de desnivel pronunciado, previa inspección de la Comisión de Construcciones y autorización del Consejo de Administración.

**Artículo 14.** En toda circunstancia la obra a construirse debe respetar las visuales y la ubicación de los edificios y espacios habitables de los vecinos, para procurar guardar la intimidad de cada cual y para mantener armonía y calidad en el disfrute de las panorámicas y paisajes de cada vivienda.

#### **Capítulo 6. Estética de las Fachadas**

**Artículo 15.** La fachada de la construcción debe guardar una escala adecuada, una relación formal, una armonía natural y de paisaje edificado con relación al entorno donde se ubique. En todo caso la conservación del ambiente natural de la Cooperativa es una condición de acatamiento obligatorio.

## **Capítulo 7. Obras en Colindancia**

**Artículo 16.** No se permite la construcción de tapias, verjas, o cualquier otro tipo de cerramiento alrededor de la vivienda, salvo aquellas que permitan la visual a través de ellas y que no sean de más de 90 centímetros de altura. En todo caso el interesado debe garantizar que si coloca este tipo de elementos alrededor de su lote, estos deben quedar cubiertos por setos verdes de poca altura en el menor período posible después de terminada la obra. La intención de esto, es que el entorno de la Cooperativa no se vea poblado de elementos que distorsionen o impidan el paisaje natural dentro de la finca.

**Artículo 17.** No se debe sembrar especies de árboles de grandes dimensiones, cuyas raíces o ramas puedan en un futuro dañar instalaciones propias del interesado, de sus vecinos o de la Cooperativa. Para ello, se debe coordinar con la Comisión de Medio Ambiente, que le debe asesorar en el tipo de árboles y plantas que puede sembrar.

## **Capítulo 8. Abastecimiento de Agua Potable**

**Artículo 18.** Todo interesado en una construcción debe solicitar una paja de agua potable a su nombre ante la instancia del caso, la cual será de un diámetro de 13 milímetros y contará con su Hidrómetro, aportado por el asociado e instalado por el personal de la Cooperativa. Cada lote tiene derecho a solo una paja de agua potable.

**Artículo 19.** Cada propiedad debe contar con una llave de paso de fácil acceso desde el exterior de la propiedad, ubicada en una caja de concreto dentro de la propiedad y luego del hidrómetro. Esto para que en un eventual daño, el interesado o el personal de la Cooperativa pueda controlar fugas o llevar a cabo reparaciones.

**Artículo 20.** Para prevenir un posible faltante de agua potable en el futuro, se recomienda la instalación de una cisterna de agua potable, que no interfiera con la estética.

## **Capítulo 9. Recolección de Aguas Servidas**

**Artículo 21.** Las aguas servidas son responsabilidad de cada interesado. Cada cual debe construir las obras de recolección y de tratamiento de agua servidas, para garantizar la no contaminación de caños, vías y terrenos vecinos o comunales.

Dichas obras deben estar claramente determinadas en los planos constructivos y especificaciones técnicas, con permisos de construcción y deben cumplir rigurosamente con todas las disposiciones reglamentarias que sobre el particular se aplican en el país. Paralelamente, cada interesado debe presentar una prueba de percolación, realizada por un laboratorio reconocido en este medio.

La Comisión de Construcciones tiene la potestad de solicitar cambios o definir lo que a este respecto considere más aconsejable para el interesado, sus vecinos y la Cooperativa.

**Artículo 22.** Todo colector o tanque séptico y drenajes debe ubicarse a más de 1 metro de las colindancias, en aquella zona más cercana a las vías de circulación vehicular o zonas comunales de la Cooperativa, con el fin de que en el futuro su conexión a un colector comunal sea más fácil.

**Artículo 23.** Queda prohibida la descarga de aguas servidas o tratadas a los cursos de agua naturales permanentes o intermitentes que hay o atraviesan la Cooperativa, así como a los colectores pluviales dentro o fuera de la misma.

**Artículo 24.** Cada interesado debe dar un mantenimiento preventivo a sus trampas de grasa, ceniceros, tanque séptico y drenajes.

**Artículo 25.** No se permitirá la descarga de ningún tipo de aguas en las zonas comunales. Si fuera necesario conducir las hacia zonas de descarga permitidas, el asociado deberá entubarlas por su cuenta.

## **Capítulo 10. Recolección de Agua Pluvial**

**Artículo 26.** No se permite la caída y escurrimiento de aguas pluviales sobre el suelo tratado o natural, que provengan de las cubiertas o techos de las edificaciones, con el fin de no propiciar los deslizamientos, erosión o daños a la propiedad del interesado, de sus vecinos o de la Cooperativa.

Todas las aguas pluviales provenientes de techos o cubiertas deben ser encausadas convenientemente hasta cunetas, desagües o cursos naturales. La disposición del artículo 25 se aplica también a las aguas pluviales.

Cuando por razones de topografía del terreno o de diferencia de niveles no puedan descargarse a la cuneta al frente del lote, podrán ser debidamente entubadas y enteradas a través de áreas comunes hasta su descarga a la cuneta o curso natural.

## **Capítulo 11. Instalación Eléctrica**

**Artículo 27.** Cada edificación tiene derecho hasta dos líneas de alimentación con Kilovatiohorímetros (medidor), que el interesado debe solicitar personalmente ante la Institución del caso.

La ubicación del medidor debe estar sobre la fachada de la vivienda o en una columna para dicho fin, localizada a más de 2.50 metros de la cuneta interna del frente.

**Artículo 28.** La alimentación desde el tendido público hasta la edificación, en la medida de lo posible debe ser subterránea, para evitar la contaminación visual.

## **Capítulo 12. Instalación Telefónica**

**Artículo 29.** La instalación del servicio de teléfono debe cumplir con lo requerido por la institución encargada de este servicio. También debe ser solicitado y cubierto por el interesado.

## **Capítulo 13. Disposiciones durante la Construcción**

**Artículo 30.** Durante la construcción deberán tomarse las medidas pertinentes para evitar el deterioro de las instalaciones de los vecinos y de la Cooperativa, así como para evitar al máximo posible las molestias que normalmente produce una construcción.

**Artículo 31.** Toda construcción debe tener un espacio de bodega y lugar adecuado para almacenar sus materiales. Bajo ninguna condición se permite almacenar materiales sobre las calles, zonas comunales, senderos o lotes de otros asociados, salvo que exista una autorización de éstos al respecto, por escrito, y de conocimiento previo de la Gerencia.

**Artículo 32.** Cada construcción debe tener una adecuada caseta sanitaria, ubicada dentro del terreno donde se ejecute la construcción, que debe estar limpia y sin malos olores. La Comisión de Construcciones tiene potestad para verificar esta disposición y solicitar las mejoras del caso. No se permite el uso de caseta tipo letrina.

**Artículo 33.** No se permite la preparación de mezclas o de trabajos sobre las vías de circulación vehiculares o peatonales, incluyendo los senderos, las áreas comunales de la Cooperativa y otros lotes.

**Artículo 34.** Las áreas de trabajo deben permanecer limpias y ordenadas siempre, para procurar que desechos, bolsas de cemento, plásticos y otras cosas no contaminen la Cooperativa.

**Artículo 35.** Queda prohibido hacer quemas de materiales y desechos dentro de la propiedad de la Cooperativa antes y durante el período de la construcción.

**Artículo 36.** Para proteger la carpeta asfáltica de la calle se prohíbe terminantemente el ingreso de vagonetas de más de dos ejes. Para el ingreso de concreteteras y camiones de mudanzas de dos ejes, el interesado deberá solicitar permiso a la administración y hacerse responsable de los daños que pueda sufrir la propiedad de vecinos, de la Cooperativa, la carpeta o las cunetas.

## **Capítulo 14. Supervisión de la Obra**

**Artículo 37.** Toda obra debe ser supervisada por un ingeniero o arquitecto, cuyo nombre debe ser aportado por escrito a la Comisión de Construcciones.

**Artículo 38.** La Comisión de Construcciones puede visitar la obra cuando lo considere conveniente, y tiene la autoridad para paralizar los trabajos de construcción, que a su juicio incumplan el presente reglamento.

## **Capítulo 15. Disposiciones sobre el Personal de Trabajo**

**Artículo 39.** Todo encargado de construcción debe informar por escrito a la Gerencia quienes son sus trabajadores, para lo cual debe incluir en su información fotocopia de identificación de todos ellos, ya sea cédula de identidad, de residencia, pasaporte o permiso de trabajo. Estas listas deberán estar actualizadas ya que se negará el ingreso a los trabajadores que no figuren en ellas.

La Cooperativa se reserva el derecho de admisión de los trabajadores de construcción, quienes deben cumplir con la firma diaria en el registro que lleva el guarda a la entrada y salida del trabajo. Deben circular por las calles asfaltadas y no por los senderos.

**Artículo 40.** No se permite que el personal de la construcción deambule o permanezca en las calles o zonas comunales de la Cooperativa. Tampoco se permite el uso de radios con volumen fuerte, o realizar gritos dentro de la construcción o la Cooperativa.

**Artículo 41.** No se permite que el personal que trabaja en una construcción viva en el mismo sitio de la obra, durante el período de construcción. Se exceptúa la permanencia de un guarda.

## **Capítulo 16. Otras Disposiciones Reglamentadas**

**Artículo 42.** No se permite el estacionamiento permanente o temporal de vehículos pertenecientes a la construcción en las calles de la Cooperativa que obstaculicen el paso.

**Artículo 43.** No se permite trabajar días feriados o domingos. Se autoriza una jornada de trabajo de lunes a viernes de las 6 a.m. a las 5 p.m. y los sábados de las 6 a.m. a 11.30 a.m. Los sábados está prohibido el uso de equipo ruidoso, tal como metabos, sierras, taladros de percusión o de equipo pesado.

**Artículo 44.** Los aspectos que no se han mencionado en este Reglamento deben apegarse a los Estatutos, reglamentos y a las normas generalmente utilizadas y a lo dispuesto por el Código Sísmico y al Reglamento de Construcciones vigentes en el país.

**Artículo 45.** Si por las condiciones de topografía de un lote o por cualquier otro aspecto, un interesado considera que su derecho se viola por este Reglamento, debe presentar por escrito su alegato, con toda la información justificante del caso, antela Comisión de Construcciones, quien tendrá un lapso de 15 días hábiles para dar respuesta a lo planteado por el interesado asociado.

## **Capítulo 17. Sanciones**

**Artículo 46.** Cualquier incumplimiento a este reglamento faculta a la Gerencia, por decisión propia o por recomendación de la Comisión de Construcciones, a suspender la construcción por el tiempo necesario para que las normas sean acatadas.

**Artículo 47.** Los costos de reparación de todo daño a los bienes de la Cooperativa o de algún asociado ocasionados por el transporte y/o almacenamiento de materiales, mezclas de concreto, desechos, pérdida de área verde, etc. deberán ser cubiertos por el asociado dueño de la construcción, de lo contrario serán descontados del depósito de garantía que la administración tiene en reserva a nombre del interesado. Si el depósito no cubre los gastos, el Consejo de Administración queda facultado para generar una cuenta por cobrar a favor de la Cooperativa que cubra el monto total de las reparaciones.

**Artículo 48.** Todo aspecto no contemplado en este Reglamento será conocido por el Consejo de Administración quien decidirá sobre el particular.

**Artículo 49.** La Comisión de Construcciones procurará que las disposiciones de este Reglamento sean adoptadas, en la medida de lo posible, por asociados que ya tienen terminada su construcción.

**Artículo 50.** Este Reglamento entrará en vigor a partir del día 26 de mayo de 2007, aprobado en Sesión Extraordinaria #607 del Consejo de Administración.