



MIRADOR  
RITOQUE  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL

# MANUAL DE CONSTRUCCIONES Y OTRAS ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO **MIRADOR RITOQUE**

(Manual preliminar, sujeto a mejoras y modificaciones menores durante el transcurso y ejecución del proyecto)



#### **1.4 Sobre la arquitectura de las viviendas:**

- a)** Cada sitio podrá construir sólo una vivienda, además de ésta, se podrá construir una bodega, taller, domo o espacio similar, respetando siempre el Coeficiente de Constructibilidad y Ocupación.
- b)** Cada vivienda deberá cumplir con la altura máxima, distanciamiento, antejardín, y coeficientes de constructibilidad y ocupación.
- c)** Cada vivienda deberá ser de estilo mediterráneo, es decir, volúmenes simples, de líneas rectas, cubierta plana o escondida si es con pendiente, espacios luminosos y fluidez entre los espacios interior y exterior.
- d)** Las viviendas en su estilo mediterráneo deberán ser pintadas en sus fachadas exteriores de color blanco y/o negro (*en tonos opacos, no brillantes*), agregando detalles en madera (*opcional*) y/o cemento.
- e)** Las viviendas pueden ser sólo de 2 pisos o altura de 7 m. Se puede construir un *nivel subterráneo* y un *3er piso de terraza mirador*, siempre y cuando esta sea abierta considerando barandas vidriadas y con un cierre perimetral que puede asociar una extensión de la altura a 7,5 m y sobre ello barandas vidriadas o de perfiles (*no se recomienda el metal debido a la corrosión y oxidación*).

#### **1.5 Referencias acerca de la arquitectura de las viviendas:**

Se adjuntan a continuación algunas imágenes de referencia, respecto a distintos tipos de viviendas, de estilos mediterráneos, modernos y acorde a las especificaciones permitidas (*colores blanco, negro y terminaciones en madera y/o cemento, principalmente*).

##### **1.5.1 Tonos negros con y sin detalles en madera:**



**MIRADOR  
RITOQUE**  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL

### 1.5.2 Tonos blancos con y sin detalles en madera:



### 1.5.3 Combinación de tonos negros y blancos, con y sin detalles en madera:



## 2. Normativas de construcción y presupuestos mínimos exigidos:

### 2.1 Referencias acerca de la arquitectura de las viviendas:

El Coeficiente de Constructibilidad es de 0.6, es decir y a modo de ejemplo para un sitio de 500  $m^2$  el máximo posible a construir es de 300  $m^2$  en total. Por otra parte, el Coeficiente de Ocupación es de 0.3, es decir, que el máximo a construir en el 1er Piso es de 150  $m^2$  para un sitio de 500  $m^2$ , para sitios más grandes aplica el mismo criterio.

## **2.2 Altura según normativa *Mirador Ritoque*:**

Las viviendas podrán tener una altura máxima de 7 m en total, no podrán tener más de 2 pisos, salvo una terraza abierta en el techo con una baranda vidriada; en dicho caso la altura podrá extenderse hasta los 7.5 m.

## **2.3 Antejardín y Distanciamientos según normativa *Mirador Ritoque*:**

El Antejardín, será de un ancho de 4 m. El distanciamiento con los terrenos vecinos, para la construcción de la vivienda, debe ser de al menos 3 m.

## **2.4 Cierre de deslindes según normativa *Mirador Ritoque*:**

Los cierres perimetrales entre los sitios, tanto los laterales como el cierre frontal de acceso, deberán ser ejecutados en madera de acuerdo a los diseños detallados en el punto 8 del presente documento (2 opciones, tablas cepilladas o polines). Y de 1.8 m de altura.

## **2.5 Implementación de alcantarillado:**

Las aguas servidas del proyecto serán descargadas al alcantarillado que será provisto por **ESVAL**. Cabe destacar que, las tramitaciones actualmente ya se encuentran aprobadas y en curso.

## **2.6 Sello sostenible, la forestación:**

Cada propietario deberá destinar como mínimo 20 m<sup>2</sup> a reforestar con vegetación nativa. El área exigida puede dividirse, por ejemplo considerando el cerco perimetral en el caso de ornamentar con árboles y/o arbustos, o bien mantener un jardín frondoso en el antejardín (ver punto 8).

## **2.7 Presupuesto mínimo exigido:**

El presupuesto mínimo exigido para la construcción de viviendas es de 35 UF/m<sup>2</sup>. Es importante recalcar que todo proyecto quedará en evaluación para su aprobación, pudiendo variar algunas condiciones según sea cada caso particular, pero manteniéndose dentro de los estándares y márgenes dispuestos.

### 3. Propuestas de diseño para el cierre frontal de los sitios

#### 3.1 Normativa general para los cierres:

- a) Altura total de 1.8 m.
- b) El ancho de los portones vehiculares puede variar entre los 3 m y 5 m.
- c) El ancho de la puerta de acceso peatonal al sitio deber ser de 1,20 m de ancho.
- d) La ubicación del portón y la puerta puede variar según el proyecto de vivienda de cada propietario.
- e) Sólo el portón y puerta del cerco podrán construirse con marco metálico. El revestimiento será de madera.
- f) Se permitirá la ornamentación con plantas o arbustos tipo cerco vivo de acuerdo a las especificaciones de forestación que se describirán en el punto 7.
- g) Los sitios que den hacia la avenida principal deberán cercar a partir de la línea de edificación, es decir, donde termina su antejardín; el acceso deberá ejecutarse por dicha cara.
- h) Para la fundación de los polines del cerco se sugiere utilizar el siguiente procedimiento (*ecológico, sin cemento y altamente efectivo*): Se debe realizar una excavación de 14 cm de diámetro y de 60 cm de profundidad, para cada polín de 100 mm. Luego se instala el polín, verificando su verticalidad con un nivel, para posteriormente rellenar con la misma arena del lugar, la cual debe estar previamente cernida (*muy importante para la correcta compactación*). Una vez que se ha rellenado la totalidad de la excavación se debe golpear el polín en su base por todo el contorno, facilitando con ello que la arena se reacomode y, por ende, se compacte. Tras dicha compactación, se recomienda verter 0.5 L de agua sobre la arena compactada alrededor de cada polín y, una vez que se vierta el agua, se debe rellenar nuevamente con arena ya que ésta, por la acción de los golpes, el agua, y la reacomodación de las partículas, descenderá entre 1 cm y 3 cm.



i) Será obligatorio que en cada uno de los frentes de cierre de los sitios, independientemente del tipo de cierre que escoja cada propietario, se deberá incluir al lado de la puerta de acceso peatonal un pequeño muro de madera (*tablones o polines, según corresponda*), donde se ubicará el número del sitio de forma vertical.

j) Como terminación a todos los rollizos, tablas y polines utilizados en el cerco de madera, se deberá aplicar el producto *carbolíneo negro*, el cual deberá usarse antes de su instalación en el terreno (*al menos a los polines que van enterrados en la arena; para protegerlos*), según las condiciones del fabricante. Se indica que el rendimiento aprox. es de 1 L para pintar un módulo de cerco por ambos lados.

k) En caso de existir variaciones en la propuesta de cierre, el diseño será evaluado por la administración.

l) Se podrá utilizar ambas tipologías propuestas en los cierres laterales y frontales.

### **3.1.1 Propuesta 1: Cerco de rollizos y tablas cepilladas:**

Este cerco se realiza con *polines impregnados* de 100 mm, calibrados, separados a 1,55 m entre sí, con un listón de 2x2" ubicado en la mitad. Sobre dicho listón se atornillan (*con tornillos fosfatizados y negros de 6 cm de largo*) tablones de *pino impregnado cepillado* de 1x6" de forma horizontal (*app. 11 unidades*), con una distancia de 25 mm entre cada una. La altura total de este cerco es de 1,8 m y como los polines miden 240 cm, se deben enterrar *app 60 cm*. Las tablas se van poniendo de arriba hacia abajo, y la última de abajo debe ser cortada según el espacio que haya al suelo. El muro para identificar el número de cada sitio, se realiza con 3 tablas verticales de 4x8". Los polines del cerco se instalan sin cemento, salvo los perfiles de las puertas y portones. La transparencia mínima exigida para cada cerco es de al menos el 70%; salvo que sea "cerco vivo".

### **3.1.2 Propuesta 2: Cerco de rollizos y polines agrícolas o calibrados:**

Este cerco se realiza con *polines impregnados* de 100 mm, separados a 1,15 m entre sí, con un listón de 2x2" ubicado en la mitad. Sobre dicho listón se atornillan (*con*

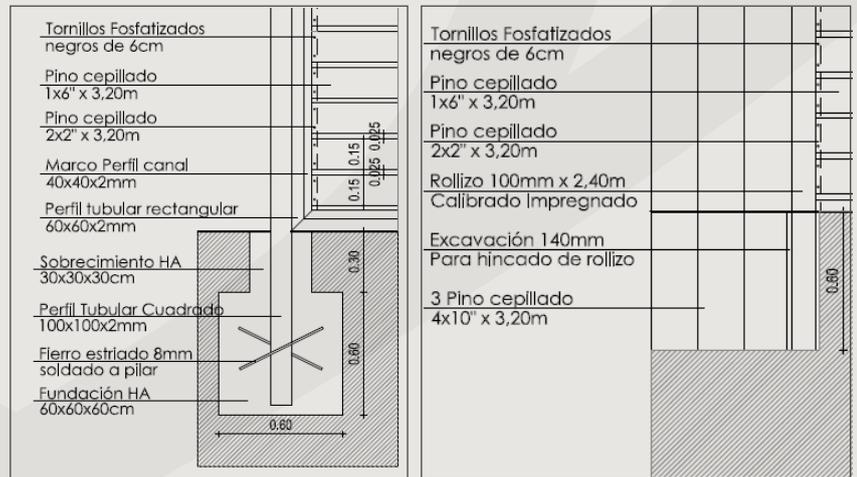
tornillos fosfatizados y negros de 6 cm de largo) los polines agrícolas impregnados de 1" a 2", o bien polines calibrados impregnados de 2", de forma horizontal (app. 24 unidades), con una distancia de 20 mm entre cada uno. La altura total de este cerco es de 1.8 m; como los polines miden 240 cm, se deben enterrar app 60 cm. Los polines agrícolas o calibrados se parten poniendo desde arriba hacia abajo, hasta llegar lo más al ras posible del suelo. El muro para identificar el número de cada sitio, se realiza con 6 polines de 100 mm calibrados y juntos. Los polines del cerco se instalan sin cemento, salvo los perfiles de las puertas y portones. La transparencia mínima exigida para cada cerco es de al menos el 70%; salvo que sea "cerco vivo".

### 3.2 Propuesta 1: Cerco de rollizos y tablas cepilladas:

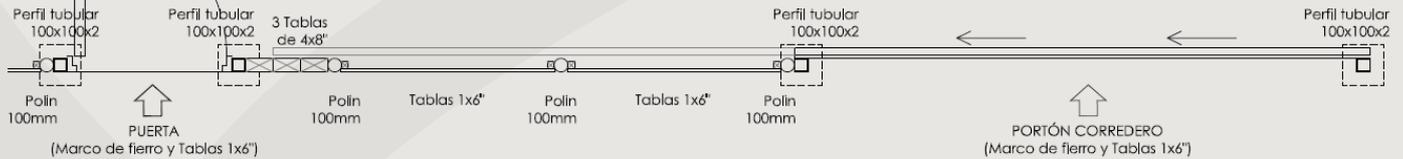


IMAGEN REFERENCIAL

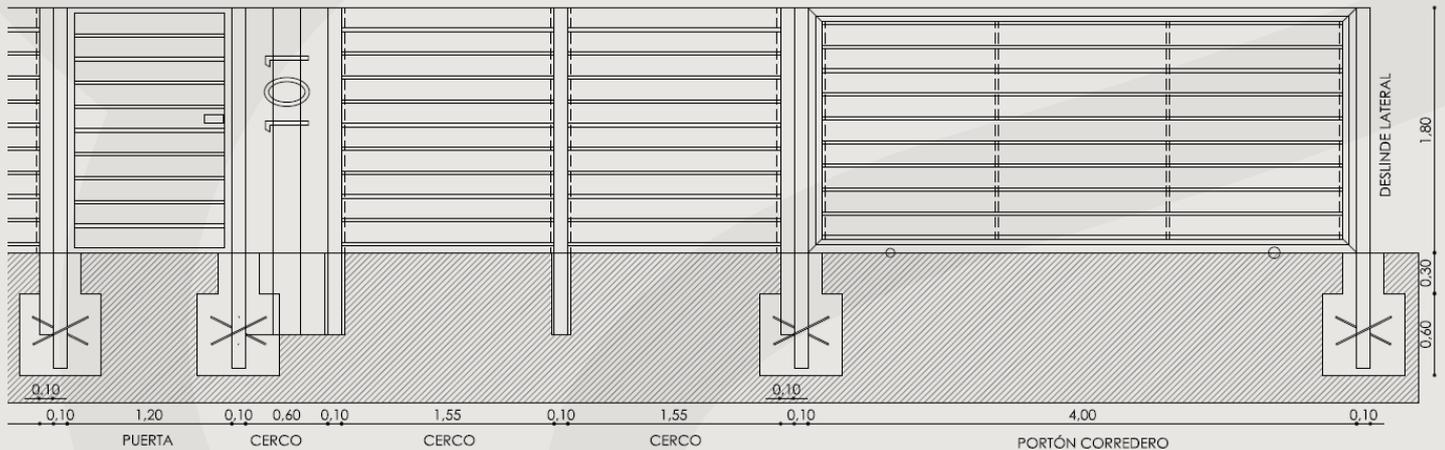
#### DETALLES CONSTRUCTIVOS



#### PLANTA CERCO



#### ELEVACIÓN CERCO

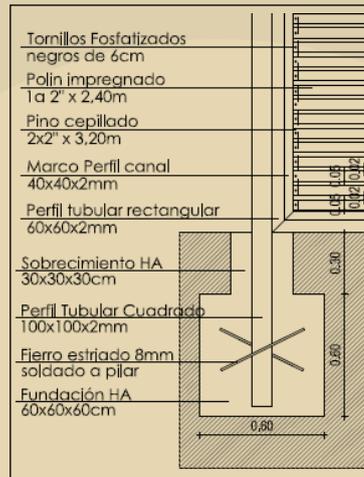


### 3.3 Propuesta 2: Cerco de rollizos y polines agrícolas o calibrados:

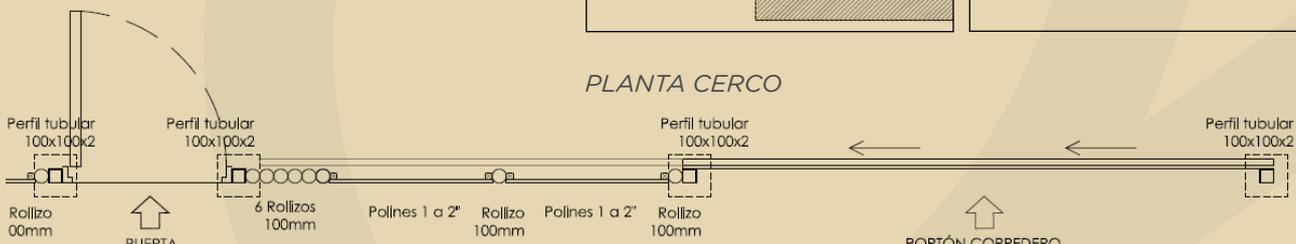
#### DETALLES CONSTRUCTIVOS



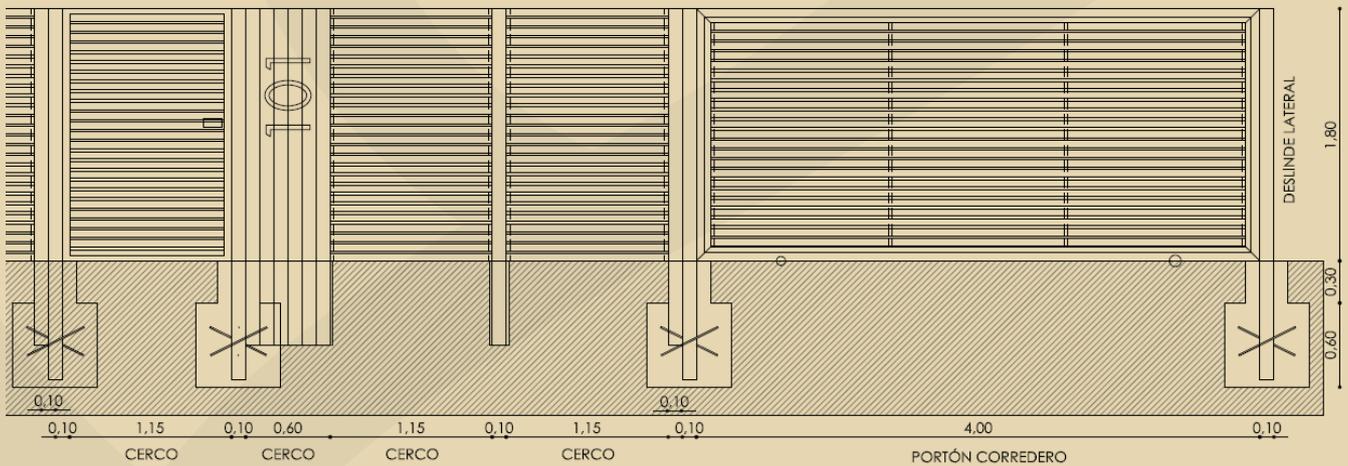
IMAGEN REFERENCIAL



#### PLANTA CERCO



#### ELEVACIÓN CERCO



### 4. Propuesta de paisajismo: vegetación nativa para la reforestación

**Mirador Ritoque** se encuentra emplazado en un acantilado costero. En términos generales, el tipo de clima del lugar se clasifica como *templado cálido con lluvias invernales*, con estación seca prolongada y gran nubosidad baja matinal en la costa (*Dirección Meteorológica de Chile, 2001*).

A partir de la valoración del paisaje natural de Ritoque y su biodiversidad, se propone la forestación con especies nativas en los sitios, estableciendo así una restauración ecológica del lugar como aporte de los vecinos, y una segunda derivada que se complementa de la mano de la inmobiliaria, mediante la habilitación de "cordones botánicos". Este punto se profundizará en base al trabajo paisajístico de expertos.

Las principales características de las especies aptas para esta condición costera son:

- Especies de alta rusticidad.
- Bajo requerimiento hídrico.
- Adaptables a una amplia gama de suelos, pero con buen drenaje.
- Resistentes a la exposición directa al viento y brisa marina.
- Pueden crecer en suelos salinos y resistir riego con agua con algún grado de salinidad.
- Algunas son caducas facultativas de verano.

Vegetación nativa para el clima costero de **Ritoque** (se definirán las especies a medida avanza el proyecto).

#### 4.1 Árboles:

*Litrea caustica/*  
*Litre\**



*Maytenus boaria/*  
*Maitén*



*Schinus poligamus*



*Schinus latifolia/*  
*Molle\**



*Peumus boldus/*  
*Boldo*



#### 4.2 Arbustos altos (mayores a 2 m de altura):

*Pouteria splendens/*  
*Lúcumo silvestre*



*Lycium boerhaviaefolia/*  
*Coralito (PLC)*



### 4.3 Arbustos medios (de 1,5 m a 2 m de altura)

*Colliguaja odorifera* /  
Colliguay



*Fuchsia lycioides* /  
Palo de yegua (PLC)



*Myrcianthes coquimbensis* /  
Lucumillo



*Senna cumingii* var.  
*coquimbensis* / Quebracho  
del norte



### 4.4 Arbustos bajos (de 1 m a 1,5 m de altura)

*Alternanthera porrigens* /  
Ruby



*Baccharismacraei* /  
Vautro (PLC)



*Bahia ambrosioides* /  
Chamiza (PLC)



*Centaurea chilensis* /  
Flor del minero (PLC)



*Heliotropium stenophyllum* /  
Heliotropo (PLC)



*Lepechinia salviae* /  
Salvia blanca (PLC)



*Lagunoa glandulosa* /  
Atutemu



*Sphacele salviae* /  
Malva de cerro (PLC)



### 4.5 Arbustos menores (de 40 cm a 1 m de altura)

*Eryngium paniculatum* /  
Chupalla (PLC)



*Cistanthe grandiflora* /  
Pata de guanaco (PLC)



*Haplopappus foliosus* /  
Cachicabra (PLC)



*Solanum pinnatum* /  
Esparto (PLC)



## 4.6 Bromeliáceas

*Ochagavia litoralis* /  
Chupon (PLC)



*Puya berteroniana* /  
Chagual azul (PLC)



*Puya chilensis* /  
Chagual amarillo (PLC)



*Puya venusta* /  
Chagualillo (PLC)



## 4.7 Herbáceas y Cubresuelos (de 15 cm a 60 cm de altura)

*Alstroemeria pelegrina* /  
Alst. de los molles (PLC)



*Anagallis alternifolia* /  
Anagallis (PLC)



*Ammeria maritima* /  
Ammeria (PLC)



*Frankenia chilensis* /  
Hierba del salitre (PLC)



*Glandularia berteroi* /  
Verbena chilena (PLC)



*Libertia chilensis* /  
Calle calle (PLC)



*Plumbago caerulea* /  
Plumbago chileno



*Selliera radicans* /  
Selliera (PLC)



## 4.8 Pastos ornamentales

*Ammophila arenaria* /  
Carrizo (PLC)



*Nasella laevis*



*Amelichloa caudata* /  
Stipa (PLC)



**(PLC)** : Se pueden ubicar en Primera Línea de Costa.



**MIRADOR  
RITOQUE**  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL

*\*El presente apartado de flora y vegetación nativa es de carácter preliminar debido a que actualmente se está trabajando en un plan integral de recuperación del suelo del lugar y parte de su flora y fauna nativa, con especies endémicas y de bajo consumo hídrico, de acuerdo al trabajo realizado por el equipo de paisajistas del proyecto.*

## **5. Reglamento para construir en Mirador Ritoque**

El presente reglamento tiene por objeto establecer las normas básicas y mínimas de convivencia entre los vecinos durante el proceso constructivo de las viviendas de cada copropietario de **Mirador Ritoque**. Para que el proceso sea lo menos perjudicial posible para el resto, además de ofrecer tranquilidad, con horarios restringidos y por sobre todo seguridad para los habitantes de la comunidad. Las normas aquí señaladas son permanentes y su cumplimiento es de carácter obligatorio para todos quienes decidan construir en el *condominio*.

### **5.1 Revisión de los proyectos:**

Será requisito para el inicio de las obras, además de obtener los permisos otorgados por las entidades municipales correspondientes, contar con el certificado de aprobación del proyecto emitido por la *administración* de **Mirador Ritoque**, con la calificación respectiva favorable del *arquitecto revisor* del *condominio*, en cumplimiento a lo establecido en el *reglamento de copropiedad* del mismo. Lo anterior, tendrá un costo que deberá asumir el dueño del terreno, e incluirá a lo menos 3 visitas a terreno del *arquitecto revisor* (*trazado inicial, levantamiento de muros y termino de obra*), o quien este designe de la *comunidad*. Tal y como se deja estipulado en el presente documento, los costos serán de cargo del propietario y se cancelarán en su totalidad al iniciar los trabajos mediante un depósito o transferencia bancaria al *arquitecto revisor* (*con el pago respectivo y la correcta adscripción de las normas del condominio, se emitirá el certificado de aprobación del proyecto*). En caso de ser necesario más de 3 visitas, debido a imprevistos constructivos o detalles que se salgan de la norma, se coordinará directamente con el *arquitecto revisor* el costo extra de las mismas.

Una vez aprobado el proyecto (*pago inicial y revisión del comité y arquitecto*) se fijará la fecha de la primera visita del *arquitecto revisor* y, en esta visita, se deberá presentar el *permiso de obras extendido* por la **Dirección de Obras de Quintero**.

## 5.2 DETALLES PREVIOS A LA CONSTRUCCIÓN:

Previo a iniciar la obra, es decir, antes de la instalación de faenas, deberán presentarse en la administración el constructor y el jefe de la obra, con los siguientes documentos:

- a) Certificado de factibilidad.
- b) Copia de planos con timbre y autorización de **Mirador Ritoque**.
- c) Permiso municipal.
- d) Lista de trabajadores (*certificado de antecedentes, dirección y actividad*).
- e) Recepción de veredas.
- f) Cheque en garantía.

*\*Se solicitará el listado de trabajadores para revisar los antecedentes de los mismos, los que de ser aprobados, deberán concurrir a llenar una ficha con sus datos personales y presentar su Cédula de Identidad para la confección de una tarjeta que facilite el ingreso futuro al condominio **Mirador Ritoque**, por cierto período de tiempo a convenir, de acuerdo a la complejidad de cada obra. El acceso para el personal de las obras que se desarrollen en **Mirador Ritoque** será exclusivamente por el acceso principal.*

## 5.3 HORARIOS DE TRABAJOS Y PERSONAL:

Los horarios reglamentados para los trabajos de construcción son los siguientes:

- Lunes a Viernes: 8:30 hrs. a 13:30 hrs. y 14:30 hrs. a 18:30 hrs.
- Sábado: 10:00 hrs. a 14:00 hrs.
- Domingos y festivos: No se permiten trabajos ni ruidos molestos.

El ingreso y egreso de camiones será autorizado previa coordinación con el servicio de *seguridad y administración* de **Mirador Ritoque**, con un mínimo de 48 hrs de antelación, nunca en fin de semana y siempre dentro de los horarios reglamentarios establecidos en el párrafo anterior; además, se debe respetar el peso máximo permitido. Por seguridad del tránsito vehicular y peatonal, los días sábados no se autoriza el ingreso de camiones con materiales, camiones betoneros y/o maquinaria. Los camiones deben siempre estacionarse en espacios que no impidan ni limiten el libre tránsito de los demás residentes, e idealmente al interior de cada uno de los terrenos a los que prestan el servicio.

En la portería de la obra deberá existir un fichero a disposición, en donde deberán quedar todas las tarjetas de los trabajadores mientras estos se encuentren realizando sus labores en **Mirador Ritoque**. El *jefe de obras* será responsable del comportamiento del personal a su cargo, y entregará al *jefe de obras* del *condominio* una lista del personal de la obra, especificando el nombre y el rut de cada uno de ellos, anexando también el respectivo certificado de antecedentes. El encargado debe mantener esta lista siempre actualizada, ante cualquier cambio.

#### **5.4 MEDIDAS PARA MITIGAR LA CONTAMINACIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN Y OTROS DETALLES:**

- a)** Los sitios sobre los que se construirá deberán contar, antes de comenzar los trabajos, con el cierre perimetral obligatorio de **Mirador Ritoque** ejecutado de forma completa, y sobre dicho cierre (*deslindes con los vecinos*), se exigirá la colocación de una malla raschel doble, con marco madera (*tipo bastidor*), de al menos 1 m de altura sobre el nivel del cierre oficial de **Mirador Ritoque** (2.8 m desde el suelo), de color negro. Esta condición es esencial y debe respetarse durante todo el transcurso de la obra; en el caso de ruptura, la malla debe reemplazarse. Todo el cierre perimetral del sitio deberá cubrirse completamente con malla raschel, pero siempre por dentro de dicho cierre, para no intervenir con la estética del condominio, cubriendo desde el suelo hasta al menos 2.8 m de altura.
- b)** Se deberán mantener siempre húmedos los sectores de tierra a remover (*antes y después de removidos*).
- c)** En los accesos a las obras se deberá aplicar una capa de estabilizado (*al interior del sitio y en ningún caso en la calle del proyecto*) el que se mantendrá húmedo.
- d)** Los vehículos deberán salir de la obra con sus ruedas limpias de barro y las tolvas cubiertas para evitar la caída de material durante su traslado.
- e)** Las calles que deslindan con el terreno deberán mantenerse limpias, barridas y libres de polvo en todo momento.
- f)** Toda acumulación de material debe realizarse al interior del sitio de la obra, prohibiendo el uso de las calles o sitios eriazos para estos efectos **queda estrictamente prohibido** quemar, o enterrar, cualquier tipo de escombros o basura al interior del *complejo* **Mirador Ritoque**; la basura y los escombros deben ser retirados del lugar y llevados a botaderos

autorizados. Los escombros y otros materiales relacionados con las faenas serán responsabilidad de la empresa constructora, que deberá retirarlos en forma periódica, quedando estrictamente prohibido acopiarlos fuera de la obra.

**g)** Todos los vehículos y maquinarias deben estacionarse al interior de la obra, y en casos excepcionales en un lugar que no interfiera el libre tránsito del resto de los vecinos.

**h)** La basura (*tipo domiciliaria*) deberá ponerse en bolsas plásticas negras, las cuales deben ser depositadas en la zona de basuras, a la entrada del condominio.

**i)** No se puede tener, ni alimentar animales en las obras.

**j)** Los vehículos no podrán detenerse en ningún lugar que impida la libre circulación de personas o automóviles, y la velocidad máxima permitida será de 35 km/h. Al término de las faenas diarias los vehículos deben ser retirados del sitio de la obra.

**k)** Se autorizará la instalación de un letrero (*de buena presentación*) que informe la necesidad de personal en la puerta de obra y la hora y fecha en que se deberán presentar.

### **5.5 Garantías exigidas:**

Se requerirá un cheque en garantía a nombre de la *comunidad de copropietarios* de **Mirador Ritoque**, cruzado y sin fecha. El documento será devuelto una vez terminada la obra y realizada la inspección, para verificar que no queden escombros y que todo material haya sido retirado. Se verificará además que los trabajos realizados no hayan generado daños y que no queden pendientes de reparar.

En caso de que por algún motivo sea necesario romper el asfalto de la calle, o bien las veredas, deberá previamente coordinarse con la *administración* y posteriormente reparar con asfalto, con un parche que tendrá al menos 1 m de ancho por el largo. Las reparaciones y reposiciones deben ser idénticas a las originales, tanto en especificaciones técnicas, como diseño y estética.

El no cumplimiento de algunas de estas normas faculta a la *administración* para sancionar al infractor con una multa que puede ir desde las 5 hasta las 20 UTM, que se incluirán en los gastos comunes generales de *condominio* **Mirador Ritoque**.

## 6. Normas de arquitectura

### 6.1 Documentos requeridos autorización:

Para los efectos de obtener la autorización para la realización de cualquier obra de construcción en los *sitios del condominio*, los copropietarios deberán presentar al *comité de arquitectura*, en adelante el "**CDA**", una solicitud con los siguientes antecedentes:

**a)** Ficha resumida con información general del proyecto, que contenga a lo menos lo siguiente: Número del Sitio, nombre del copropietario, teléfonos de contacto del propietario, nombre y teléfonos de contacto del arquitecto o profesional encargado del proyecto, fecha estimada de inicio de obras, fecha estimada de término de obras.

**b)** Memoria descriptiva que explique en forma resumida las características de la obra.

**c)** Dos copias del plano de emplazamiento (*escala 1 a 100*), indicando todas las construcciones en el *sitio*, señalando distanciamientos a los deslindes y la línea de antejardín. Se dibujarán con línea gruesa y continua las superficies cubiertas y con línea gruesa y punteada las superficies semi cubiertas o las plantas elevadas.

En el plano de emplazamiento también se debe incorporar el trazado y ubicación dentro del sitio de los 20 m<sup>2</sup> de vegetación, ya sea con especies nativas, huerto, jardín o cerco vivo.

**d)** Dos copias de la planimetría de la vivienda (*escala 1 a 75 o 1 a 50*).

**e)** Cortes, elevaciones y todas las plantas (*escala 1 a 50*).

**f)** Superficies: Cuadro y esquema de superficies, constructibilidad y ocupación de suelo.

**g)** Listado de especificaciones técnicas generales y especificaciones detalladas de los materiales y terminaciones a utilizar en todos los parámetros exteriores y techumbre. En la medida que el **CDA** lo requiera, deberá exhibir muestras de cada uno de los materiales y colores de pintura.

**h)** Certificado arquitecto: Que indique que el arquitecto proyectista ha leído el **reglamento de arquitectura y normas de construcción** del *condominio Mirador Ritoque* y que el proyecto

que presenta está elaborado por el mismo, ajustándose al presente *reglamento*.

i) Para aquellos *sitios* que requieran, se exigirá aprobar un plan de trabajo para el manejo de las formaciones xerofíticas del terreno.

ii) En general, cualquier otro antecedente que requiera el **CDA** para la adecuada comprensión del proyecto a desarrollar.

## 6.2 Procedimiento de autorización:

a) Entrega y revisión de antecedentes: Los antecedentes antes señalados deberán ser entregados, en forma simultánea, a la solicitud aludida. A contar de esa fecha, el **CDA** tendrá un plazo de 30 días corridos para entregar sus observaciones al proyecto, solicitar información adicional o aprobarlo. Vencido este plazo, se entenderá que los antecedentes presentados por el propietario, o quien lo represente, estarán completos y no requerirán de mayores aclaraciones.

b) Observación: El propietario, o quien lo represente, tendrá un plazo de 15 días corridos para contestar las observaciones al proyecto o aportar la información adicional solicitada por el **CDA**. Transcurrido dicho plazo sin haberse aportado los antecedentes adicionales solicitados, el **CDA** resolverá con la información que tenga en su poder, sin considerar más antecedentes.

c) Aprobación: El **CDA** tendrá un plazo máximo de 30 días corridos contados desde que cuenta con toda la información necesaria para resolver respecto del proyecto presentado pudiendo "aprobarlo definitivamente" o "sujeterlo a condiciones". Todo proyecto aprobado definitivamente podrá ser construido e iniciar obras, mientras que todo proyecto sujeto a condiciones deberá resolver previamente, y a juicio exclusivo del **CDA** las observaciones formuladas. Sin una aprobación definitiva no se podrán iniciar las obras.

d) Poderes: En caso de que la solicitud de aprobación sea presentada por alguna persona distinta del propietario, deberá adjuntar a los antecedentes antes mencionados un poder notarial en donde consta su calidad de representante del propietario del *sitio* en cuestión para los fines que lo está presentando.



**e)** Sanciones: Queda prohibido el comienzo de la construcción, el ingreso de personal de obra o materiales al sitio respectivo sin tener la aprobación previa del proyecto otorgada por el **CDA**, quien en el incumplimiento de lo establecido aplicará una sanción y multa según el caso.

La aprobación del proyecto de edificación por parte del **CDA** no eximirá al propietario de obtener los permisos de edificación pertinentes según lo establecido en la **OGUC**. Por su parte, el contar con un permiso de edificación otorgado por el organismo competente de acuerdo con lo establecido por la **OGUC** no exime al propietario de aprobar el proyecto con el **CDA**. En ningún caso la existencia de un permiso de edificación municipal podrá ser esgrimido como un argumento o elemento de presión para obtener la aprobación definitiva del **CDA**, toda vez que las normas de este *reglamento* son más restrictivas que las del plan regulador que regula al *condominio*. Con todo, el **CDA** podrá, en casos particulares, hacer excepciones e inclusive modificar las normas establecidas en el presente numeral.

**6.3 Permisos, Modificaciones y Plazos de Ejecución de las Obras.** La construcción estará sujeta a ciertos permisos de edificación, reglamentos y plazos, tales como:

**a)** Permiso municipal: El **CDA** podrá denunciar ante la **Dirección de Obras Municipales** competente, toda obra que se ejecute sin tener concedido este permiso municipal o la que teniéndolo no se ejecute de acuerdo con el proyecto aprobado;

**b)** Reglamento de arquitectura y construcción: El **CDA** podrá aplicar las sanciones y multas establecidas a los propietarios que infrinjan el *reglamento*;

**c)** Suspensión de construcción: En el caso de que un copropietario decida suspender la ejecución de la obra, deberá informar al **CDA** y tomará las medidas de seguridad para evitar daños a terceros, debiendo además cerrar obligatoriamente el perímetro de la obra ejecutadas con un cierre de dos metros de altura revestido con malla de kiwi para impedir el acceso.

**d)** Modificación: Toda modificación al proyecto aprobado, ya sea antes y/o durante la ejecución de la obra, deberá ser informada con los mismos requisitos de los artículos



precedentes al **CDA** incluyendo el permiso otorgado por la **Dirección de Obras de la Municipalidad de Quintero**.

#### **6.4 Calidad de Construcción:**

Todas las construcciones que se levanten en los sitios deberán ser de buena calidad, debiendo ser durables y que mantengan una adecuada y estética presentación que permanezca en el tiempo. Las construcciones deberán cumplir con todo lo establecido en la **OGUC**, particularmente en lo que respecta al cálculo estructural, aislación térmica, impermeabilidad, corrosión y en general a la calidad de los materiales de construcción y sus condiciones de aplicación en obra.

#### **6.5 Cubiertas de techos y terrazas:**

Los requerimientos de las techumbres serán:

- a)** Techos planos: Se terminarán con impermeabilización asfáltica recubierta con gravilla o deck.
- b)** Techos-Terraza: No podrán tener cierros que superen los 90 cm ni estar cubiertos por una estructura adicional a modo de sombreadora a menos que estos elementos estén contenidos dentro de la altura máxima de 7.5 m.
- c)** Cierros: Los cierros en terrazas deberán tener un índice de transparencia mínima de 80%. Los cobertizos, cubiertas de sombreados o pérgolas podrán ser cubiertos con enredaderas o lonas, con pendiente máxima de 7% u otras cubiertas planas no a la vista.

#### **6.6 Rellenos, Cortes y Muros de Contención:**

Los muros de contención en zona de acceso y construcción de vivienda tendrán un máximo de altura desde el nivel natural de terreno a aprobar, caso a caso, por el **CDA**, en base a las condiciones particulares de cada *sitio*. Adicionalmente, de haber cortes y/o rellenos, deberán considerar una protección de los efectos de la erosión del terreno. Los muros de contención que sean visibles desde la calle o espacios exteriores públicos deberán construirse mayoritariamente con los materiales naturales, como por ejemplo piedra u

hormigón a la vista (*pintado del mismo color de la casa, blanco o negro; o revestido con madera*), de modo que tenga armonía con el paisaje del lugar, lo que será determinado a juicio exclusivo del **CDA** conforme a las fichas de cierre diseñadas.

#### **6.7 Piscinas:**

Las piscinas deberán construirse respetando los mismos distanciamientos a los sitios vecinos indicados anteriormente.

#### **6.8 Patio de servicio:**

Todos los equipamientos de basura, estanques, máquinas y de colgado de ropa, deberán estar emplazados en patios debidamente cerrados por muros, de manera que no sean visibles por los vecinos o desde las calles u otros espacios ajenos al sitio. La altura máxima de dichos muros será de 2.4 m de altura. Se entenderá esta altura como la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

#### **6.9 Identificación y número del sitio y/o casa:**

Estos deberán construirse del mismo material y colores de la casa (*blanco, negro o madera*) y no estará permitido elementos excesivamente llamativos o únicos, lo que será, en cada caso, definido a criterio exclusivo del **CDA**. El número del sitio y/o casa que permita identificarla, deberá ser realizada conforme a las fichas diseñadas para este propósito a modo de encontrarse adecuadamente iluminado y libre de vegetación que entorpezca su observación.

#### **6.10 Iluminación Exterior:**

La iluminación exterior de las viviendas, jardines, terrazas y espacios exteriores deberá estar dispuestas de manera que eviten molestias y/o encandilamiento hacia la calle o vecinos, y no podrá bajo ningún caso afectar los *sitios* colindantes, traspasando el límite de la propiedad. Está prohibido instalar luces dirigidas al cielo, o montadas sobre postes, o intermitentes, o los juegos de luces de cualquier clase.

#### **6.11 Equipos de aire acondicionado:**

Se prohíbe la instalación de equipos de aire acondicionado en lugares en que sean vistos desde exterior, ya sea por vecinos o desde la calle. Estos equipos deberán ser silenciosos.

### **6.12 Residuos y basuras:**

Todas las viviendas deberán tener un espacio oculto a la vista desde la calle, destinado al depósito de residuos y basuras, los cuales se ejecutarán de acuerdo al diseño propuesto. Se prohíbe la instalación de canastillos para mantener basura que sean vistos desde la calle o vecindario.

### **6.13 Elementos que no podrán ser visibles por terceros:**

Las instalaciones de equipos de antenas, estanques de cualquier tipo, parlantes, sistemas de iluminación y tendidos de fuerza eléctrica o de corrientes débiles y sus acometidos, y otros, no podrán ser vistos desde la calle o desde el vecindario, por lo que deberán extenderse mediante canalización subterránea. Las antenas parabólicas de TV cable no podrán ser vistas desde la calle.

### **6.14 Antenas:**

Deberán quedar disimuladas en la techumbre:

- a)** Tipos: No se aceptarán la instalación de antenas de telecomunicaciones o similares, salvo las antenas receptoras de telefonía, internet TV y/o FM (*parabólicas u otras*);
- b)** Ubicación: Deberán quedar incluidas dentro del área de techumbre y/o adosadas a la chimenea de modo que no se perfilen fuera de esta.

### **6.15 Acceso a los Sitios:**

La ubicación y el diseño del acceso a los *sitios*, peatonal y vehicular, quedará sujeto a la aprobación del **CDA**, quien:

- a)** Solicitará: planta de emplazamiento de dicho acceso con cortes transversales antes de la ejecución;
- b)** Aprobará: En el caso del correcto cumplimiento del Reglamento;
- c)** Denegará: En caso de que la propuesta altere el sistema de desagüe de aguas lluvia, o constituya grandes cortes en el terreno natural.

### **6.16 Evacuación:**

La evacuación de aguas lluvias deberá resolverse particularmente al interior del *sitio*, y deberá considerar lo siguiente:

- a) Sin comprometer los lotes vecinos.
- b) La evacuación será hacia drenes interiores del *sitio*.
- c) No se podrán contemplar tubos enterrados de recolección de agua que desagüen a las cunetas, ni al sistema de aguas lluvias del *condominio*.

### 6.17 Estanques de gas:

Los estanques de gas deberán instalarse de acuerdo con las indicaciones del proveedor y *normativa SEC*, siendo estos ocultos y bajo tierra.

### 6.18 Paisajismo:

Se recomienda a los propietarios a continuar con el estilo del paisajismo del *condominio*, con especies nativas, endémicas y locales de la zona, proyectado por la paisajista, conforme a la *guía de paisajismo*, que la *inmobiliaria* acompañará con posterioridad a este acto y la cual se entenderá formar parte integrante del presente *reglamento* para todos los efectos legales. Dicha guía contendrá un listado de árboles y arbustos nativos así como especies exóticas permitidas y recomendadas para que cada copropietario incluya en su *unidad*. Asimismo, dicha guía estipulará que la arquitecturización de los jardines se haga con elementos naturales como piedras de la zona y madera. Se deja expresa constancia que deberá respetar la **Resolución de Calificación Ambiental de la Declaración de Impacto Ambiental** que regula al *condominio* y el plan de trabajo de la **CONAF**.

### 6.19 Mantención Vegetación Vereda y Antejardín:

Será obligación de cada copropietario cuidar y mantener los árboles y la vegetación de la vereda y antejardín frente a su *unidad*. En consecuencia se prohíbe cortar, secar o arrancar los árboles, arbustos y cubresuelos que se plantarán, en la vía pública. En caso que se dañe severamente o se seque alguna de estas plantas, deberá ser repuesta por el propietario por otra de la misma especie y tamaño, a su costa. La vegetación en esta área deberá ceñirse a las plantas autorizadas conforme a la *guía de paisajismo*. Se acompañarán con posterioridad y se entenderán formar parte integrante del presente reglamento de arquitectura, las figuras o láminas ilustrativas del distanciamiento, de la altura máxima de edificación y de la altura de cortes y rellenos, que grafican los expuesto en este capítulo de *normas de arquitectura y construcción*.

## 7. Plano preliminar **Mirador Ritoque** - Etapa 1

El presente plano (*preliminar*) detalla los deslindes y detalles del proyecto.

Existe además un plano detallado que sugiere la orientación de cada vivienda dentro del proyecto y da a conocer la ubicación, o el rango de posicionamiento, obligatorio de cada edificación (*para evitar tapar vistas y mejorar la privacidad de cada sitio*). Además dicho plano detalla la máxima área construible en el primer (**MP1**) y segundo piso (**MP2**). Este plano debe ser solicitado al vendedor o bien a la inmobiliaria a cargo del proyecto.

Los planos son de carácter preliminar y están sujetos a modificaciones ( *aumentos o disminuciones menores en superficies*) en pos del mejoramiento continuo del proyecto en el proceso de diseño y ejecución, considerando además posibles cambios debido a exigencias y normativas emergentes (*todo será informado oportunamente y en caso de la disminución de superficies, éstas serán reembolsadas proporcionalmente respecto al total enterado inicialmente, y viceversa en caso del aumento de las mismas*).



Plano Mirador Ritoque, Etapa 1  
Números sitios, antiguos y nuevos



*El presente plano es un BORRADOR de carácter referencial, sujeto a modificaciones.*



**MIRADOR  
RITOQUE**  
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL

UN PROYECTO TAD



# MIRADOR RITOQUE

PARQUE COSTERO RESIDENCIAL