



PASEO DEL SENDERO

VISTACANA

REGLAMENTO Y NORMATIVAS PARÁMETROS DE DISEÑO

VISTACANA



VISTACANA

UN MUNDO DE MOMENTOS



CONTENIDOS

I. CONTENIDOS

II. PRÓLOGO

- A. Propósito y obligatoriedad del reglamento y normativas
- B. La administración y la unidad del desarrollo
- C. Servicios y cuotas de mantenimiento
- D. Prohibiciones y excepciones
- E. Aprobación de los planos constructivos

III. USO RESIDENCIAL

- A. Lotes de vivienda unifamiliar
- B. Área y porcentaje
- C. Retiros o lideros
- D. Techos y altura.
- E. Cerramientos y-o verjas
- F. Estacionamiento

IV. PARÁMETROS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

- A. Formas y estilos
 - 1. Arquitectura



PRÓLOGO



PROPÓSITO Y OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO Y NORMATIVAS

El presente documento tiene como propósito preservar y garantizar la calidad del proyecto VISTACANA, el cual en lo sucesivo se denominará simplemente “El Proyecto”. A ese fin, todos los adquirentes, arrendatarios y/o usuarios, a cualquier título que fuere, de los apartamentos, solares, parcelas o porciones de terreno que integran el proyecto quedan obligados a acatar y cumplir en su totalidad las disposiciones del reglamento y sus normativas, el cual también obligará a todos los que en el futuro entren a formar parte del mismo, sin excepción.

El reglamento se anexará a todos los contratos a ser firmados con los adquirentes o beneficiarios de apartamentos, solares o porciones de terreno en el proyecto, formará parte integrante de dichos contratos. Las cláusulas del reglamento constituirán en su totalidad elementos esenciales y determinantes de dichos contratos, sin las cuales las partes no hubieran contratado.

Los propietarios de apartamentos, solares, parcelas o porciones de terreno en EL PROYECTO y sus causahabientes deberán reproducir en los actos de venta o cesión a cualquier título que fuere que tengan por objeto dichos inmuebles, todas las disposiciones contenidas en EL REGLAMENTO, quedando el promotor o administrador de EL PROYECTO, en la actualidad VISTACANA autorizado a inscribir las mismas, ante el Registrador de Títulos correspondiente, como “SERVIDUMBRE DE USO” que afectara dichos inmuebles en manos de cualquier causahabiente, en beneficio de los demás solares o parcelas de EL PROYECTO.



REGLAMENTO Y NORMATIVA




LA ADMINISTRACIÓN Y LA UNIDAD DE DESARROLLO

El proyecto designará una Unidad de Desarrollo que será la encargada de la planificación del proyecto, de la administración y mantenimiento en buen estado de las vías de acceso y de distribución, los pasos peatonales, las zonas verdes, la jardinería exterior e interior, las verjas perimetrales y todas las áreas comunes del proyecto, y de velar por que todos los propietarios y usuarios respeten el reglamento y normativas.

La administración del proyecto, actualmente en manos de **VISTA CANA CONJUNTO RESIDENCIAL**, no podrá ser sustituida en sus facultades y atribuciones, muy especialmente, las relativas a la designación de la Unidad de Desarrollo antes mencionada, mediante asambleas, reuniones o decisiones asumidas por los propietarios de villas o apartamentos dentro del proyecto.

Serán funciones y atribuciones de la Unidad de Desarrollo, entre otras:

- 1) Otorgar su aprobación por escrito a todos los planos que se sometan para construir cualquier edificación, estructura, o para cualquier anexo o alteración de las ya existentes, incluyendo paredes, vallas, verjas, o setos a ser usados como verjas.
- 2) Autorizar por escrito cualquier remoción, reducción, corte, relleno, o excavación de terreno, así como talas de árboles o cambios en la vegetación. Dicha autorización deberá ser concedida expresamente para la más mínima cantidad de movimientos de tierra o de cambios en la vegetación, propuestos en planos y especificaciones sometidas.
- 3) Supervisar que todas las construcciones que se estén llevando a cabo cumplan con los planos sometidos y con las normas de seguridad de construcción.
- 4) Modificar, suprimir, eliminar, o en cualquier forma, alterar las disposiciones relativas a la estructura de los inmuebles a construirse, pudiendo cambiarla de vivienda unifamiliar a la de apartamentos

- 
- 5) Modificar el reglamento y normativas a fin de readecuar su contenido para un mejor manejo del proyecto, siempre que dichas modificaciones no vulneren los derechos adquiridos de los propietarios, quedando entendido que la Unidad de Desarrollo podrá además, autorizar cualquier modificación o variación a las normas y disposiciones estipuladas en este reglamento
 - 6) Realizar los cambios que fueren necesarios en el diseño de lagos, trampas de arena o cualquier otro diseño que necesitare modificarse por ser de ejecución imposible o por fallas en el terreno, o cualquier otro inconveniente, quedando entendido, que tanto la Unidad como la Administradora del proyecto se comprometen dentro de lo posible a construir el proyecto tal y como se presenta en los planos maestros, maquetas y demás material promocional.

Notas

Las atribuciones que anteceden se hacen título meramente enunciativo; por tanto, la Unidad de Desarrollo podrá establecer todas las medidas necesarias para el buen desenvolvimiento de **EL PROYECTO**.


El domicilio de la Unidad de Desarrollo será determinado por la misma Unidad en su lugar de conveniencia, el cual deberá ser notificado a los propietarios.



SERVICIOS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Cada propietario tendrá a su cargo y en consecuencia pagará a los organismos oficiales y municipales que corresponda, los gastos que puedan generarse por concepto de suministro de energía eléctrica, agua potable, recogida de basura, etc., obligación que asume frente al administrador de EL PROYECTO, si éste estuviera en posibilidad de proveer y así lo decide, tales servicios, ya sea por sus propios medios o a través de terceros, debiendo los propietarios suscribir los contratos de servicios correspondientes. A estos fines, se podrán instalar, a cargo de cada propietario, los contadores o medidores que sean necesarios.

Todo propietario se compromete a pagar mensualmente al administrador de EL PROYECTO el costo que resulte durante ese mismo período por los servicios de mantenimiento, y por cualquier déficit que se produzca en este, del jardín y de las áreas alrededor de su propiedad, así como de las vías de acceso y los caminos adyacentes al mismo, de acuerdo a lo establecido en el mantenimiento mensual, el cual figura más abajo en este reglamento, quedando entendido que, a falta de pago de una cualquiera de las facturas presentadas, o de no ser las mismas pagadas en su totalidad, en la forma y plazos señalados, el administrador de EL PROYECTO podrá, sin necesidad de dar aviso por adelantado o agotar otros procedimientos amigables o no, discontinuar de inmediato el suministro al propietario en falta, de cualquiera o todos los servicios, sin implicar ello ningún tipo de responsabilidad para el administrador. En caso de que el administrador decida no hacer uso de su prerrogativa y, por consiguiente, a su solo juicio o decisión decidiera continuar con el suministro de los mismos, no obstante haber faltado el propietario en su obligación de pagarla factura correspondiente, el administrador podrá cargar al propietario un interés de un dos por ciento (2%) mensual, como forma de compensar y penalizar la falta o retraso en los pagos. Sin embargo, las partes expresamente convienen en que la decisión que en tal sentido pueda tomar el administrador en ningún momento o bajo ninguna circunstancia podrá constituir o interpretarse como una enmienda al presente contrato, o el otorgamiento de un plazo de gracia a favor del propietario de pagar en su totalidad, en la forma y en los plazos establecidos, los montos que le sean facturados. El administrador podrá aplicar discrecionalmente cualquier pago que el propietario hiciera para el pago de los gastos de mantenimiento, suministro de energía, agua o cualquier otro servicio, al concepto que considere: sin necesidad de notificación o acuerdo previo.



Todo propietario se compromete a pagar al administrador las siguientes instalaciones en el momento de su instalación:

I. **Contador de agua:** US\$ 100.00

Las mensualidades por concepto de los servicios indicados más adelante serán las siguientes:

● **VILLAS UNIFAMILIARES:** US\$ 80.00

- Mantenimiento de Jardín (no incluye reposición).
- Embellecimiento y mantenimiento de las áreas de uso común.
- Mantenimiento de la planta de tratamiento.
- Mantenimiento y reparación de las vías y calles.
- Fumigación de las áreas de uso común.
- Electricidad en las áreas de uso común.
- Recogida de basura.
- Seguridad.
- 30 metros cúbicos de agua potable.

● **TOWNHOUSES:** US\$ 110.00

- Mantenimiento de Jardín (no incluye reposición).
- Embellecimiento y mantenimiento de las áreas de uso común.
- Mantenimiento de la planta de tratamiento.
- Mantenimiento y reparación de las vías y calles.
- Fumigación de las áreas de uso común.
- Electricidad en las áreas de uso común.
- Recogida de basura.
- Seguridad.
- 30 metros cúbicos de agua potable.

- **APARTAMENTOS**

- 1 Habitación US\$ 75.
- 2 Habitaciones US\$ 90.
- 3 Habitaciones US\$ 100.
- Mantenimiento de piscina.
- Mantenimiento de jardín.
- Embellecimiento y mantenimiento de las áreas de uso común.
- Mantenimiento de la planta de tratamiento.
- Mantenimiento y reparación de las vías y calles.
- Fumigación de las áreas de uso común.
- Electricidad en las áreas de uso común.
- Recogida de basura.
- Seguridad.

- **SOLARES NO EDIFICADOS:** US\$ 50.00 por solar

- Válido solamente durante el tiempo máximo para la construcción; a partir de ese momento pagarán como Villa Unifamiliar.

- **MANTENIMIENTO DE PISCINA**

- Para Villas Unifamiliares y Townhouses US\$100.00.

Los siguientes servicios se facturan aparte mensualmente, de la siguiente manera:

- **Agua según el contrato con EL PROYECTO:** cargo fijo mensual (hasta un consumo de 10 mt³) a US\$ 5.00 mensual y el excedente a US\$ 0.25 por mt³.

Todas las cuotas detalladas en la presente sección serán modificadas periódicamente por el administrador de EL PROYECTO conforme a la variación local de los precios de los insumos.

Todo propietario tiene la obligación de mantener en un estado de conservación correcto los inmuebles y ajardinamiento de su propiedad con el fin de que no se degrade la imagen de EL PROYECTO.

PROHIBICIONES Y EXCEPCIONES

Los terrenos de **EL PROYECTO** se utilizarán exclusivamente para la construcción de viviendas familiares residenciales y/o comerciales. Cada lote ha sido especificado para su fin, quedando expresamente prohibido el levantamiento o construcción de cualquier edificación o estructura que no fuese destinada para lo ya especificado.

No se permitirá el levantamiento o construcción de ninguna edificación o estructura sin la aprobación previa y por escrito de la Unidad de Desarrollo.


No se permitirán trabajos en los solares o lotes que cambien la extensión de los límites de la propiedad más allá de los linderos establecidos de la propiedad de que se trate.

En caso de ser necesario variar o alterar en forma alguna el diseño arquitectónico, la apariencia o color externo de las edificaciones o estructuras existentes, se deberá solicitar previamente un permiso a la Unidad de Desarrollo la cual decidirá su aprobación o no para realizar dichos cambios

Se requerirá la autorización previa por escrito de la Unidad de Desarrollo para realizar cualquier remoción, reducción, corte, o excavación del terreno, así como para las talas de árboles o arbustos y los cambios en la vegetación. No se podrá remover ningún árbol sin la autorización previa por escrito de la Unidad de Desarrollo, a menos que esté localizado a menos de diez (10) pies del sitio aprobado para la construcción.

En el caso de que sea necesario trasplantar o remover un árbol específico deberán ser sometidos a un diagnóstico por un paisajista para determinar su estado y posibilidad de trasplante. De no poder trasplantarse, por cada árbol que sea talado deberán sembrarse tres (3) árboles nuevos. El lugar propuesto para ellos deberá ser presentado a la Unidad de Desarrollo para revisión y aprobación.

Cuando esto ocurra, deberá presentarse a la Unidad de Desarrollo los planos de paisajismo antes de proceder a la tala en cuestión, la cual deberá ser aprobada previamente por escrito por la Unidad de Desarrollo, así como por los organismos gubernamentales competentes.




Queda terminantemente prohibida la subdivisión de las porciones de terrenos o solares, la modificación de sus linderos, así como cambiar los caminos peatonales y vías de acceso, excepto con la previa aprobación escrita de la Unidad de Desarrollo.

Queda igualmente prohibida la colocación o el levantamiento de cualquier estructura de carácter temporal sobre terrenos de **EL PROYECTO**, sea casa, tienda de campaña o cualquier otra instalación similar, entendiéndose que esta prohibición no se aplicará a resguardos o casetas usadas por los contratistas durante la construcción, quedando claramente entendido que ese resguardo provisional no podrá ser usado bajo ninguna circunstancia como residencia, y deberá ser desmantelado una vez terminada la construcción.

Cuando dos propietarios acuerden la compra de un tercer lote entre ambos, con el fin de dividirlo en dos partes, cada una a ser incorporada a un lote original para así aumentar su tamaño, el solar así aumentado estará sujeto a todas las disposiciones establecidas en El Reglamento.

Toda persona que desee adquirir más de una porción de terreno o solar deberá obtener la autorización previa de la Unidad de Desarrollo, pudiendo el adquirente refundir las porciones adquiridas pero sólo para la construcción de una villa residencial, salvo autorización en contrario previo y por escrito de la Unidad. En esta última hipótesis, el propietario se compromete a someter ante la Unidad de Desarrollo los reglamentos, normas o estatutos que regularán los derechos de propiedad horizontal, uso de áreas comunes, etcétera, a fin de hacerlos compatibles con las disposiciones de El Reglamento. Estos reglamentos, normas o estatutos, una vez aprobados, no podrán ser objeto de modificación alguna sin el consentimiento expreso y previo de la Unidad. La decisión de la Unidad de Desarrollo en tal sentido, no será objeto de recurso, impugnación o contestación alguna.

Queda prohibida la colocación, dentro de los lotes o solares, de cualquier tipo de letreros, avisos particulares, promocionales o publicitarios, sin haber obtenido previamente la aprobación escrita de la Unidad de Desarrollo. EL PROYECTO y sus causahabientes se reservan el derecho de replantear cualquier lote o varios de ellos, así como efectuar la relocalización de caminos peatonales, vías de acceso y de distribución, vías peatonales, zonas verdes y áreas comunes. Igualmente se reservan un derecho de vía permanente para fines de fiscalización, mantenimiento y demás que fueren procedentes.




Se considera responsabilidad exclusiva de cada propietario prevenir la ocurrencia de cualquier condición indeseable como acumulación de basura o suciedad, etc., que conlleve al deterioro de edificaciones o terrenos en algún lote o solar particular, dentro de EL PROYECTO. Queda prohibida toda actividad que cause o pueda causar perturbación, inconformidad, molestia, incomodidad o fastidio al vecindario, incluyendo cualquier actividad generadora de ruidos mayores de 60 decibeles a 30 pies de distancia de la fuente. Queda prohibida la presencia de animales, con excepción de animales domésticos, tales como perros y gatos, sin el permiso previo y por escrito del consejo. En el caso de animales domésticos, no se permitirán más de dos (2) animales por residencia, y sujeto a que estos no constituyan un peligro para la salud y seguridad de los vecinos. Los perros deberán mantenerse en el predio de su propietario o paseado en trailla.

Se prohíbe la tenencia de materia y preparados químicos inflamables, explosivos, materias antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humos, o cualquier clase de molestias a los vecinos o que puedan atentar contra la salud o naturaleza. Los usuarios de El Proyecto no deberán colgar en las propiedades nada que pueda caer o poner en peligro las áreas comunes, ni utilizar dentro de EL PROYECTO hornos o estufas que no sean de gas o electricidad. En caso de ser necesaria la instalación de alambres eléctricos, antenas o parábolas de televisión, unidades de aire acondicionado, maquinarias o equipos, se deberá realizar de una manera que no estropee la imagen y el diseño de las fachadas ni que modifique el diseño arquitectónico; es decir, deberán estar escondidos u ocultos a la vista desde cualquier ángulo. La propuesta arquitectónica deberá presentar un diseño en el que se disponga un espacio específico para los mismos y no puedan ser vistos.

Los propietarios podrán utilizar las vías de acceso y otros elementos de EL PROYECTO de uso general, de acuerdo con su destino, naturaleza y uso, con toda moderación y prudencia, tratando de conservar en la mejor forma posible, y de manera tal que no impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás propietarios.

Cada titular tiene la obligación de ejecutar, en el solar o vivienda de su propiedad, con la premura que el caso requiera, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión o dilación pueda producir daños a terceros o a sus bienes, entendiéndose que el incumplimiento de esta obligación dará lugar al resarcimiento de los daños y perjuicios correspondientes.




Cada propietario será responsable de que sus arrendatarios, invitados, usuarios u ocupantes a cualquier título cumplan con las normas del Reglamento. A ese fin, cada propietario queda obligado a hacer del conocimiento de las personas antes citadas dichas normas sin que éstas últimas puedan alegar ignorancia de las mismas.

Queda prohibido el uso de las propiedades y viviendas para cualquier tipo de actividad, que no sea el estrictamente residencial. Cualquier otro uso deberá ser autorizado previamente por escrito por la Unidad de Desarrollo.

Queda prohibido el uso de las propiedades y viviendas para cualquier fin o acto ilícito o contrario a la moral y a las buenas costumbres.

El uso de los terrenos del campo de golf es exclusivo de los jugadores de golf que hayan obtenido el correspondiente green fee (ticket de salida) en cada momento, estando prohibido para cualquier otra persona sea propietario, arrendatario o en cualquier otra condición, el uso y circulación por el campo de golf. Se prohíbe expresamente a toda persona que no esté haciendo uso del green fee el cruce y circulación por las calles, greens, trampas y cualquier área marcada como campo de golf tanto peatonalmente como en cualquier otro vehículo, debiendo circular únicamente por los viales comunes del Proyecto conforme al siguiente uso de viales:

- 1) Carreteras de acceso asfaltadas: Libre circulación peatonal y motorizada para los propietarios y arrendatarios, siempre manteniendo una velocidad y sonoridad adecuadas y respetando la normativa general de circulación.
- 2) Caminos del campo de golf: Circulación únicamente peatonal o en carro eléctrico de golf, y siempre respetando la prioridad de uso que tienen de estos viales los jugadores del campo de golf. El campo de golf puede limitar a su criterio el uso de los caminos del campo de golf en caso de competiciones, torneos o eventos especiales.



El incumplimiento de cualquiera de las Prohibiciones, Excepciones o Normativas establecidas en El Reglamento por parte del propietario, arrendatarios inquilinos o invitados podrá dar lugar a retirada de forma temporal o incluso definitiva de los derechos y beneficios propios de los propietarios o arrendatarios de EL PROYECTO, tales como acceso al club de playa; descuentos en membresías y green fees en el campo de golf; descuentos o cualquier otro beneficio. Previo a esta retirada siempre existirá un aviso en los 15 días posteriores al conocimiento de la infracción, notificado por escrito al propietario y en su caso al inquilino y al propietario sobre el incumplimiento de la normativa y de las posibles consecuencias en caso de reiteración. Este aviso será realizado en la propiedad de EL PROYECTO, así por cualquier otra vía oral o vía correo electrónico, no pudiendo alegar este desconocimiento en caso de que hubiera cambiado de domicilio y no lo hubiese notificado al Consejo de Planificación y Regulación.

APROBACIÓN DE LOS PLANOS CONSTRUCTIVOS


Los propietarios deberán someter a la Unidad de Desarrollo dos juegos impresos de los planos de construcción de sus viviendas para su aprobación, así como de cualquier anexo o remodelación posterior. Los planos también deberán ser suministrados en formato digital (DWG y PDF) en una memoria USB Flash. Estos planos deberán incluir todas las estructuras a construirse, incluyendo vallas, verjas o cercas usadas como verjas. Un juego de planos debidamente sellado por la Unidad le será devuelto al propietario luego de la aprobación. La Unidad conservará para sus archivos el juego de planos restante.

Todos los planos sometidos para su aprobación deberán estar trazados y firmados por un arquitecto o ingeniero civil, debidamente provisto de los documentos que lo autorizan a ejercer legalmente la profesión en el país.

Los planos sometidos deberán contener toda la información necesaria para definir la construcción propuesta: localización del terreno, plano topográfico, ubicación indicando árboles mayores y niveles del terreno a una altura de 0.25 metros, cada curva de nivel, ubicación indicando el sitio para cada edificación o estructura, vías, accesos y áreas de parqueos, plantas, secciones, elevaciones de la edificación, así como instalaciones eléctricas y sanitarias. Acabados generales de fachadas/ así como cualquier imagen foto realista o render que sea necesario para la comprensión del proyecto.

Se deberá someter con los planos de construcción un plano de paisajismo y acondicionamiento del terreno, con la ubicación de la edificación, plano topográfico (h=0.25 mts.) y localización de árboles existentes.

La construcción de edificaciones según los planos presentados sólo se podrá iniciar cuando éstos hayan sido aprobados por escrito, por las autoridades competentes y la Unidad de Desarrollo. Al iniciar la construcción se deberá entregar un cronograma de obra. Una vez iniciada la construcción los trabajos no podrán ser interrumpidos y deberán ser completados en un plazo indicado por la Unidad de Desarrollo cuando se apruebe el proyecto a construir.



Este período podrá ser aumentado con la presentación a la Unidad de Desarrollo de un programa de trabajo que lo justifique o cuando la construcción resultase imposible para los propietarios o constructores a causa de fuego, emergencia nacional o alguna otra causa de fuerza mayor. A partir de la fecha dada como límite para terminación de la obra se cobrará un costo diario en caso de que esté inconclusa; este costo también será establecido Unidad de Desarrollo cuando se le dé el tiempo máximo de la construcción.

Cada propietario o causahabiente de un solar/es o lote/s, tendrá que construir dentro de el/los mismo/s, en un plazo no mayor de tres (3) años, contados a partir de la firma del contrato; de no hacerlo, VISTACANA tendrá el derecho unilateral de recomprar el/los solar/es por el setenta y cinco por ciento (75%) del valor del precio pagado originalmente, conservando VISTACANA, el veinticinco por ciento (25%) a título de daños y perjuicios.

Todos los planos sometidos para la aprobación de la Unidad de Desarrollo deberán llenar requisitos de diseño y de terminación que sean equivalentes a los enunciados en las secciones parámetros de diseño urbano" y „parámetros de diseño arquitectónico" de este Reglamento. Todos los planos deberán además ser suministrados tanto impresos como en formato digital (.dwg y PDF) en USB Flash (memory stick).


El consejo se reserva el derecho de rechazar cualquier propuesta de planos de construcción que se le someta, por cualquier causa atendible.

El tipo de inmueble que se puede construir en cada lote o parcela estará especificado en el Contrato de promesa de compraventa o Contrato de venta definitivo, de cada propietario. La densidad permitida estará igualmente especificada en el Contrato. El propietario tiene la obligación de no exceder la densidad dada en nº máximo de habitaciones asignada en su contrato. Cualquier variación de estos parámetros deberá ser autorizada por escrito por la Unidad de Desarrollo.



Durante el proceso de construcción se deben observar las siguientes regulaciones:

- A. No ser dañados árboles que no se hayan autorizado su remoción.
- B. Todo escombros excavado, debe ser removido de manera inmediata del lugar de la construcción. Los escombros producto de sobrantes y basuras típicas generadas por la actividad de construcción deberán ser removidas del proyecto por los medios y costos del constructor y nunca deberán ser expuestos ni visibles desde las vías y áreas del proyecto.
- C. El ruido elevado, producido por actividades de la construcción se prohíbe entre las 8:00 p.m. y las 9:00 a.m.
- D. Toda actividad de construcción debe ser contenida en el solar para el cual se ha emitido un permiso de construcción.
- E. Todo terreno común, adyacente a solares, inmueble o carreteras dañadas durante la construcción debe ser restablecido inmediatamente a su condición original.
- F. Se permitirá una señal de construcción para cada proyecto, previa aprobación de la misma por parte de la Unidad de Desarrollo.
- G. Podrá mantenerse un pequeño tráiler de oficina de trabajo en el lugar, no permitiendo hospedajes temporales para obreros o propietarios. Este no deberá dificultar la normal circulación por los viales de EL PROYECTO ni causar molestias a ningún otro propietario, vecino o usuario del campo de golf, en cuyo caso EL PROYECTO se reserva el derecho de rescindir este permiso.
- H. Las conexiones de agua permanente y temporal y los sanitarios móviles deben estar disponibles durante toda la construcción, disponiendo una buena ubicación, alejada de los vecinos.

- 
- I. Las explosiones deben ser efectuadas de conformidad con las autoridades de conservación de hábitat de vida silvestre. La erosión debe ser minimizada con la estabilización apropiada del suelo, control del agua y reubicación de vegetación oportuna.
 - J. La parcela en construcción deberá estar rodeada a lo largo del propio lindero por una valla o empalizada opaca a la vista, y que deberá tener una altura no inferior a siete (7) pies.
 - K. El propietario deberá exigir al constructor que facilite medios de identificación de sus trabajadores directos o subcontratados que accedan al Proyecto. En caso de que EL PROYECTO implemente un sistema de identificación para estos trabajadores, el constructor deberá aplicarlo obligatoriamente, pudiendo EL PROYECTO negar sin perjuicio alguno para ella el acceso de cualquier trabajador que no se ajuste a los requisitos de este sistema.
 - L. En ningún caso los trabajos de construcción podrán afectar al normal desarrollo de la actividad en el campo de golf, ni utilizar el terreno y viales de este para facilitar construcción alguna.
 - M. Si por motivos de construcción se debiera ocupar o interrumpir temporalmente los viales comunes del proyecto, se deberá solicitar autorización previa por escrito a la Unidad de Desarrollo, especificando el motivo, modo, fecha y duración de la ocupación.
 - N. Será obligación del constructor y por ende del propietario mantener durante el proceso de construcción tantas unidades de sanitarios portátiles y el servicio de limpieza de los mismos necesarios para cubrir las necesidades de los obreros.
 - O. Las construcciones deben cumplir con los requisitos mínimos de seguridad personal y contra incendios establecidos por las normas nacionales de la construcción.



USO RESIDENCIAL

LOTES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

I. Área y porcentajes

- A. El área total de lote de vivienda unifamiliar tendrá un área mínima de 400.00 m²
- B. Ocupación máxima de terreno de un 35% del área del mismo,
- C. Coeficiente de utilización máxima de suelo de 1.05.
- D. Se permitirá un 15% de ocupación adicional para las estructuras de apoyo como áreas de servicio, piscinas y gazebos.

II. Retiros o linderos

- A. Los retiros mínimos para la edificación principal (villa) son:
 - 1. Frontal (desde la calle): 5.00m.
 - 2. Laterales: 2.50m.
 - 3. Posterior: 6.00m. si colinda con un lote unifamiliar y 8.00m. si colinda con el campo de golf o lote de apartamentos.
 - 4. Lotes de esquina el lindero lateral que da a la calle debe ser de 3.50m.
 - 5. Las marquesinas no adosadas a la edificación principal, los gazebos y estructuras livianas no permanentes tendrán un retiro mínimo de 2.00m.
 - 6. Todos los linderos y los patios de servicio no techados tendrán un retiro mínimo de 1.00 m de los linderos laterales.
 - 7. Las piscinas tendrán un retiro mínimo de 2.00 m de los linderos laterales y posterior.

III. Techos y alturas

- A. La altura mínima aceptada de piso terminado a cara interna de techo terminado es de 2.70 m a techo plano.
- B. En caso de techos inclinados la pendiente máxima de inclinación será de 40% (22° de inclinación con respecto al piso), tomando en cuenta que el punto más bajo externo en pared sería 3.00 m.
- C. No existen restricciones para la forma de los techos, éstos pueden ser en su totalidad inclinados o planos. Como único requisito es necesario que de ser planos cumplan con la pendiente mínima para el buen recorrido de las aguas hacia los drenajes y que, en todos los casos, los desagües estén colocados correctamente para evitar estancamiento de aguas y filtraciones. Los mismos no deben obstruir las fachadas visualmente y han de estar empotrados en el muro hasta el piso.

IV. Cerramientos y/o verjas


- A. Para la separación entre lotes o solares podrán colocarse únicamente setos o arbustos de una altura máxima de 2.00 m en los linderos laterales y posterior
- B. La colocación de verjas perimetrales o paredes divisorias de cualquier índole no está permitida.
- C. Están permitidos los cerramientos en malla revestidas en PVC de color verde con una altura máxima de 4 pies siempre y cuando las mismas estén en la parte interna del lindero protegidas hacia el exterior por un seto vivo (muro de vegetación).
- D. La malla no puede verse desde la calle y solo están permitidas en el lindero lateral y posterior, no en el frontal.

V. Estacionamiento

- A. Cada vivienda debe contar con un área adecuada para el estacionamiento de por lo menos dos vehículos de motor de uso familiar, fuera de la calle o vía de acceso y dentro del área de su propiedad.
- B. Cada espacio debe tener una dimensión mínima de 2.50 x 5.00 m y máxima de 3.00 x 5.00 metros.
- C. Los espacios pueden estar ubicados en el retiro frontal si y sólo si este es destechado o posee como cubierta una estructura liviana (pérgola) no adosada a la edificación (que deberá respetar un retiro de 2.00 m del lindero).
- D. En caso de que el garaje sea cerrado y techado no podrá estar ubicado en el retiro y el área de dicha estructura deberá estar incluida en el área de ocupación.
- E. El acceso hacia el garaje se hará directo desde la vía con un ancho máximo de 6.00 m. Dicho acceso deberá hacerse con adoquines o elementos que no permitan el reflejo de la incidencia de luz solar y calor. Se prohíbe el uso de asfalto.

VI. Área de servidumbre

- A. Todo propietario deberá construir un espacio cercado con paredes para resguardar y ocultar su área de servicio. En caso de que sea necesario cubrirlo sólo podrá ser techado con pérgolas y/o policarbonato en colores neutros. En este espacio debe estar ubicado el tanque o bombona de gas.
- B. Los equipos del sistema de Aire Acondicionado pueden estar dentro del área de servidumbre. En caso contrario se debe disponer un espacio para los mismos (definido en el proyecto arquitectónico) en el que estén ocultos y no a la vista desde ningún ángulo.

- 
- C. Los recipientes de basura deben estar ocultos, no a la vista y estar cubiertos con vegetación (o un pequeño antepecho en mampostería o verja) pero de fácil acceso al personal de la recogida para evitar que tenga acceso a la propiedad. Los mismos pueden estar ubicados en el retiro frontal del solar siempre que no estropee la buena imagen del proyecto.

VII. Infraestructura sanitaria

- A. El proyecto proveerá a cada solar una acometida de agua potable y residual.
- B. Todo propietario debe tomar las previsiones necesarias para la conexión de los drenajes y desagües de la vivienda a la Infraestructura de Aguas Residuales del Proyecto para evitar que estas aguas sean descargadas a lagos, estanques o áreas verdes existentes. Está prohibida la construcción de pozos sépticos o pozos para extraer agua potable en los lotes.

NOTAS

Todos los lotes de viviendas unifamiliares serán estrictamente de uso residencial. Queda prohibido la creación e instalación tanto de comercios de cualquier tipo como de otros usos ilícitos que atenten contra las normas de convivencia, moral y buenas costumbres.



PARÁMETROS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

FORMAS Y ESTILO

ARQUITECTURA

Al ser el proyecto un conjunto residencial todas las edificaciones deben manejar un lenguaje arquitectónico similar. Se permitirán edificaciones de estilos moderno y/o tradicional, para evitar disparidad de estilos y formas.

Los colores para las fachadas de igual manera deben ser neutros (pasteles, blancos, marfil) en su mayor parte. Se aceptará hasta un 20% de colores acentos.

Todas las maderas utilizadas en interiores o exteriores deberán estar previamente tratadas contra todo tipo de plagas. Las usadas en el exterior deberán dejarse sin pintar, en su estado natural. Sólo serán permitidos tintes propios para la madera, así como selladores y abrillantadores para terminación.

En los muros que tengan vanos (puertas o ventanas) se recomienda diseñar aleros que sobresalen 0.90 metros, principalmente para las viviendas, para ayudar a contrarrestar la incidencia del sol o la lluvia sobre la construcción.

Sobre los revestimientos de techo se permite la utilización de: canas, tejas planas o curvas tradicionales de alfarería en colores neutros (marrones, grises, tono ladrillo, blanco, etc), tejas shingleby techo plano. En caso de querer utilizar otro tipo de material para revestimiento y/o colores llamativos como amarillo, rojo, azul, verde, naranja, morado, etc, deberá ser sometido en la Unidad de Desarrollo para su consideración y consiguiente aprobación.



**Advertencia legal**

El conjunto de información presentada en este documento es de propiedad exclusiva de VISTACANA y no podrá ser modificada, reproducida o copiada de ninguna forma puesto que está protegida por las leyes internacionales sobre derechos de autor. El contenido del documento podría estar sujeto a variación. Igualmente, toda información técnica y de diseño está protegida por leyes internacionales sobre propiedad intelectual y no puede ser utilizada por terceros en ningún caso y sólo previa autorización escrita de VISTACANA.

Disclaimer

The information set presented on this document is the exclusive property of VISTACANA and it cannot be modified, reproduced or copied in any way since it is protected by international copyright laws. The document's content might be subject to variation. Equally, all technical and design information is protected by intellectual property international laws and cannot be used by third parties in any case unless prior authorization by VISTACANA.

