



Manual de Arquitectura, Diseño y acabados para las casas de la Parcelación BOSQUES DE LA PASTORCITA

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA Y RETIROS

Cada propietario deberá construir sujetándose a la normatividad urbanística vigente en el Municipio de Guarne respetando en particular las siguientes disposiciones:

Solo podrá construirse una vivienda por lote. No se pueden construir viviendas bifamiliares.

Retiro contra la vía interna: Se establece un retiro de 11 metros a eje de vía interna.

Retiro contra otros lotes: Se establece un retiro de seis (6) metros entre los linderos laterales y posteriores del lote al interior de la parcelación y el parámetro de construcción.

Retiro contra lotes externos: se establece un retiro de diez (10) metros entre linderos con lotes externos a la parcelación

Retiro contra fuentes de agua: Se establece de acuerdo a la norma de la entidad ambiental, un retiro no menor a veinte (20) metros desde el cauce de la quebrada La BATEA SECA.

Retiros contra otras fuentes de agua: Se deberán cumplir los retiros asignado para otras fuentes de agua presentes en el lote según plano aprobado por el municipio

CERRAMIENTOS PERIMETRALES

No podrán efectuarse, en ninguno de los linderos, cerramientos a los lotes con concertinas, barreras eléctricas ni muros. Solo se permite seto vegetal de Eugenios que se deben conservar a una altura de 2 metros máximo para asegurar la unidad visual al interior del conjunto.

Los lotes podrán contar además con una portada para acceso peatonal y vehicular en caso de que el propietario lo desee, para estas se deberá adoptar el diseño y manual de materiales que se adjunta como anexo a este documento.

SERVIDUMBRES

Es importante conocer estas servidumbres para no afectarlas durante la construcción de la obra.

No se puede construir ni afectar ningún tipo de servidumbre.

Contra el retiro hacia fuentes de aguas podrían existir servidumbres de redes hidráulicas. En los linderos de los lotes existen o podrán existir servidumbres en tubería o canales abiertos para aguas lluvias.

Sobre la franja de antejardín existe una servidumbre de paso para las diferentes redes subterráneas de la copropiedad.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN

El índice de ocupación equivale al porcentaje de área del lote que puede ser usado para la construcción. El índice de ocupación se rige para cada lote de acuerdo al cuadro incluido en el RPH, y en ningún caso podrá ser superior al 30%,

ACCESO Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

Accesos

El tramo de acceso puede tener un ancho máximo de cuatro (4.00) metros; ubicando el portón (según diseño unificado definido, ver numeral 2) alineado con el eje de los setos que delimitan el antejardín.

La vía de acceso a los lotes puede ser construida sobre la franja de retiro entre lotes, dejando dos (2.00) metros de separación entre el borde del acceso y el lindero.

Las redes subterráneas existentes en el antejardín deben ser protegidas. El tramo de acceso sobre los antejardines hasta el portón deberá ser construido por el propietario de manera que cumplan con las dimensiones y especificaciones establecidas por la copropiedad.

Con el objeto de mantener una uniformidad visual al interior de la co-propiedad todos los accesos se construirán de la misma manera y con los mismos materiales de los ANDENES Se podrá hacer un solo acceso por lote.

Estacionamientos

Se podrán localizar parqueaderos descubiertos al interior de los lotes, sobre la franja correspondiente al retiro de 6 metros entre los lotes vecinos, respetando 3 metros de distancia e implementando un cerramiento vegetal con las especies permitidas por el RPH.

ILUMINACIÓN EXTERIOR

La iluminación exterior en cada uno de los lotes debe garantizar que ni por intensidad, ni por direccionamiento afecte o incomode el predio vecino.

No están permitidas en áreas exteriores el uso de luces de colores, luces de neón o luces led de multicolores o RGB.

Reflectores exteriores tendran deberan ser no superiores a 100 watts

FACHADAS

Materiales Principales

Revoque a la vista con pintura exterior en colores preferiblemente ocre y tonos tierra o con una gama desde el blanco al gris basalto.

Ladrillo a la vista revitado en colores tierra o chocolate.

Piedra natural.

Materiales Secundarios

Piedra Natural: Pizarra negra, pizarra gris, arenisca (Piedra Bogotana).

Chapa de ladrillo en colores Tierra, chocolate o gris.

Madera natural o materiales HPL tipo Prodema o Panelex.

Ventanearía:

Se debe llevar a cabo en cristal incoloro. En caso de tener control de rayos UV esta película no podrá ser brillante, reflectiva o tipo espejo. El marco podrá ser en aluminio anodizado o en PVC, en colores tabaco, o negro o en madera en colores naturales.

CUBIERTAS

Se permitirán los siguientes tipos de cubiertas:

Inclinadas: El porcentaje máximo de inclinación es del 50%.

Planas.

Combinaciones de las dos anteriores.

Bóveda: (Estas son permitidas entre muros áticos siempre y cuando no se perciban en la fachada mirándolas desde el nivel de acceso del mismo predio y estén contenidas dentro de la volumetría de la casa).

Materiales:

En cubiertas inclinadas: Teja plana (Arcilla o similar), losa de concreto o similar con materiales de impermeabilización con mantos con acabados granulares en tonos de colores grises. No se permite mantos con películas en aluminio. (no se permitebn tejas blancas.

0

En cubiertas planas: Deberán prever un acabado sobre la impermeabilización tales como gravilla, arcilla, prefabricados de concreto, materiales de impermeabilización como mantos con acabados granulados en tonos o colores grises. Se permiten coberturas naturales en grama.

Bóvedas: En acabados similares a las dos (2) anteriores o revestidas en ladrillos.

Pérgolas y cubiertas livianas:

Podrán plantearse pérgolas y cubiertas livianas en estructura metálica, acabadas con pintura en colores grises, negro, tierra o acabado oxidado.

Nota: En ningún caso se permite cubiertas en aluminio bituminoso o similar. Las cubiertas en vidrio o tragaluces no podrán tener películas reflectivas tipo espejo.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

La altura máxima de las construcciones será de dos (2) pisos o máximo ocho (8) metros contando a partir del nivel de acceso principal a la vivienda hasta el punto más alto de la cubierta. En caso de tener, por topografía, un piso inferior (sótano) y por

debajo del nivel de primer piso (Nivel de acceso), este tendrá que retrasar o adelantar su fachada o cerramiento 60 centímetros, como mínimo, con respecto al borde de losa del nivel de acceso, con el fin de que no se interprete en la fachada una altura continua de 3 niveles (pisos).

La fachada del nivel negativo (sótano) debe tratarse con un material diferente a la fachada principal escogido dentro de las alternativas permitidas.

BBQ

Los BBQ no podrán colocarse en los retiros laterales de los predios.

PATIOS DE ROPAS

Deberán estar encerrados en sus 4 costados de manera que no sean visibles desde el exterior, diseñados como parte integral de la casa. No es permitido dejar ropas expuestas a la vista.

ANTENAS DE TELEVISION

Están prohibidas las antenas de televisión con radio superior a 70 centímetros. El interesado podrá solicitar la conexión del servicio comunal de TV o de empresas tales como: UNE, DIRECTV, MOVISTAR (entre otras) las antenas de servicios como DIRECTV no podrán colocarse en la fachada que da sobre el antejardín contra la vía interna de la copropiedad.

ALMACENAMIENTO DE AGUAS

No se permiten tanques elevados o a la vista, al interior o exterior de las edificaciones.

PAISAJISMO

Para la siembra de vegetación en los lotes, los propietarios deberán respetar que las especies que se siembren no perjudiquen en ninguna forma la vista o el paisaje de los lotes vecinos o pongan en riesgo las propiedades vecinas con especies tales como

pinos, eucaliptos o que sobrepasen una altura de ocho (8) metros.

TALUDES

Los taludes de los lotes hacia las vías internas están conformados según las recomendaciones del estudio geotécnico para garantizar su estabilidad. Estos se protegen con grama y con rondas de coronación de ser necesario. Por ningún motivo la conformación de estos taludes se debe alterar.

En caso de presentarse taludes por movimientos de tierra en el interior de los lotes para la construcción de la vivienda; el propietario debe engramarlos, igualmente, debe asegurar la estabilidad de los mismos haciendo el estudio respectivo y ejecutando las obras recomendadas por dicho estudio.

En los casos en que los taludes hayan sido modificados y se presente un perjuicio en propiedades vecinas por desestabilización o filtración de aguas, entre otros, el propietario del lote donde se llevó a cabo la modificación del talud, se hará responsable de los gastos y reparaciones que se puedan generar.

APROBACIÓN DE DISEÑOS

Toda construcción de casa requiere de una aprobación de un comité de diseño y construcción integrado inicialmente por la sociedad promotora y una vez entregada la copropiedad a la administración, el consejo de administración nombrará a tres (3) copropietarios para la integración del comité mencionado. Este comité se reserva el derecho de rechazarlo total o parcialmente, sin que tenga que dar explicación alguna, teniendo como único propósito la armonía arquitectónica, urbanística y paisajística del conjunto. La sociedad promotora nombrará un comité de revisión arquitectónica cuya función será verificar los planos y especificaciones. La existencia de este comité y la publicación de este reglamento tienen como fin buscar la protección y el beneficio mutuo de los copropietarios de la Parcelación, proporcionando normas de diseño orientadas a preservar el valor de todas las propiedades allí localizadas.

El valor de los honorarios para el estudio de los diseños de las casas para aprobación del manual de Arquitectura y acabados, será de 1SMMV un salario mínimo mensual

vigente por cada casa y deberá ser cancelado por el propietario al momento de realizar el trámite.

USO DE ESPACIOS EXTERIORES

Se podrán realizar adecuaciones en las áreas libres del lote para actividades que no pongan en riesgo los residentes vecinos, ni afecten la convivencia, estas adecuaciones deberán respetar los retiros a predios colindantes, vías y fuentes de agua según el caso.

Canchas de futbol, se podrá adecuar el terreno para una cancha de futbol, no está permitido el cerramiento de estas con mallas ni rejas perimetrales

Piscinas y Jacuzzi, se podrán construir piscinas y jacuzzi al aire libre, cumpliendo los retiros y normatividad exigida para estos casos.

Fogatas o fire pit, se podrán realizar construcciones para fogatas garantizando el cumplimiento de los retiros, alejándolos de predios vecinos para no incomodarlos con el humo y respetando distancias de seguridad a árboles y zonas de vegetación de manera que no se generen riesgos de incendios, los propietarios de los predios asumen la entera responsabilidad por la instalación, el uso y posibles accidentes que pudieran generarse por la existencia de estos elementos.

Perreras, esta prohibido la construccion de estas, de tener mascotas estas deberan habitar al interior de las viviendas.

PANELES SOLARES

Se permitirá la instalación de paneles solares en cubiertas sujeto al cumplimiento de las normas técnicas vigentes en Colombia.

Solo podrán instalarse en cubiertas planas evitando que los paneles sean visibles desde la vía, la cubierta deberá contar además con áticos perimetrales como elemento de proyección visual.

Para la instalación de Paneles solares solo se podrá disponer como máximo del 40% del total de la cubierta.