

COOPERATIVA LOMA LARGA

A C U E R D O N°. 12 DE 2020

POR EL CUAL SE DEFINEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN LOMA LARGA

El Consejo de Administración de la Cooperativa Loma Larga en uso de sus atribuciones estatutarias, en especial las conferidas en el artículo 76 de los Estatutos y

CONSIDERANDO

-Que la Cooperativa Loma Larga, en su calidad de administradora del Proyecto de Vivienda Ambiental, debe velar porque se cumplan los lineamientos establecidos en la Licencia Ambiental otorgada por CVC en el año 2000, la Licencia de Construcción y Uso del Suelo expedida por la Curaduría Urbana N°2, en el año 2000 y el Acuerdo de Convivencia de 2006.

-Que para promover y facilitar los procesos de construcción y remodelación de las viviendas es necesario brindar un cuerpo de normas y recomendaciones que orienten a los interesados en los aspectos que deben considerar para llevar a cabo sus proyectos.

- Que en la Asamblea General # 047, celebrada el 12 de marzo de 2020, se aprobó la proposición de conformar el Comité Central de Desarrollo Físico, conformado por delegados de los Comités de Obras de los núcleos, para aprobar y hacer seguimiento a las construcciones desde el punto de vista ambiental y constructivo.

ACUERDA

ARTICULO 1. DOCUMENTOS BASICOS.

Adoptar oficialmente las normas contenidas en los documentos preparados por el Comité de Desarrollo Físico de la Cooperativa denominados, "Guía básica para el proceso de construcción o remodelación en el Proyecto de Vivienda Ambiental Loma Larga" de febrero de 2012 y "Lineamientos para aprobación de las construcciones en Loma Larga" de febrero 2020 y el Acuerdo de Convivencia aprobado en Asamblea de copropietarios en septiembre 29 de 2006.

ARTICULO 2. SOLICITUD Y APROBACION.

2.1 Para iniciar el proceso de construcción, el asociado debe presentar la solicitud y los planos a la Gerencia de la Cooperativa para que después de verificar que están completos, los haga llegar al Comité Central de Desarrollo Físico, para que éste adelante el estudio.

2.2 Una vez el Comité Central de Desarrollo Físico revisa los planos y verifica el cumplimiento de los lineamientos, los regresa a la Gerencia aprobados o con las objeciones si las hay y esta procede de conformidad. En caso de estar aprobados, convoca al solicitante para firmar el acta de compromiso y así poder iniciar la obra.

ARTICULO 3. PLANOS EXIGIDOS.

3.1 Plano de localización donde se muestre la ubicación de la casa, el aislamiento de 4 metros por todos los lados y el diseño de la PTAR, todo debidamente acotado.

3.2 Plantas Arquitectónicas de primer piso, segundo piso, altillo si lo hay y cubiertas

3.3 Cortes longitudinal y transversal donde se marquen los niveles y alturas en relación con todo el predio, para determinar los movimientos de tierra y posibles muros de contención.

3.4 Fachadas.

3.5 Plano de cimentación y desagües, con los detalles estructurales si requiere obras de contención (allí se muestra el manejo de las aguas lluvias).

3.6 Plano hidráulico.

3.7 Plano eléctrico.

ARTICULO 4. AREA DE CONSTRUCCIÓN

El área máxima de construcción por vivienda, distribuidos en primer, segundo piso y altillo no puede sobrepasar un total de 250 metros cuadrados. Se entiende por área construida, todo aquello que esté bajo cubierta, esto incluye balcones, terrazas, quioscos, corredores, etc.

ARTICULO 5. TIPO DE VIVIENDA

Es unifamiliar, es decir, solo se permite una unidad de vivienda por lote.

ARTICULO 6. RECOMENDACIONES GENERALES.

6.1 En el momento de iniciar la construcción de la vivienda, se debe tener en cuenta que un movimiento de tierra inadecuado, un árbol talado innecesariamente o una construcción técnicamente mal concebida y sin sensibilidad frente al alto valor del entorno, son acciones altamente perjudiciales que van en contra del capital social y ambiental de la comunidad de Loma Larga y de un ecosistema del cual somos responsables.

6.2 Como criterio general asociado a desarrollar un proyecto arquitectónico respetuoso con la parcelación, el paisaje y los vecinos, se recomienda estudiar con precisión la posición de la casa en el predio, su orientación con el fin de evitar interferir en las visuales de los vecinos.

6.3 Incorporar la mayor cantidad de soluciones arquitectónicas bioclimáticas con sistemas de ventilación pasiva (natural) mediante estudio de las corrientes de aire, la orientación correcta de ventanas para incidencia controlada del sol, la localización de la casa en el lote para no interrumpir flujos naturales de aguas o pérdida innecesaria de árboles o vegetación de mediano porte; el manejo moderado de taludes y banquetes. Se sugiere consultar al Comité Ecológico.

6.4 Usar, en lo posible, materiales ecológicos para la construcción.

6.5 En espacios exteriores del predio, usar materiales semipermeables para andenes, caminos y áreas de juego. Esto es, materiales que permitan mantener los niveles necesarios de intercambio de humedad entre la superficie y el terreno, con lo cual se evita generar erosiones causadas por creación de nuevos canales de agua que puedan poner en riesgo la estabilidad del suelo dentro y fuera del predio.

6.6 Hacer consultas al Comité Ecológico antes de sembrar o reforestar para que se puedan establecer las especies vegetales adecuadas, no invasivas, acordes a la calidad de la tierra, a la topografía, a los tipos de vegetación propias de este territorio y que ofrezcan un mejor desempeño.

ARTICULO 7. PROCESO CONSTRUCTIVO

7.1 La realización de obras deberá anunciarse a la Administración, informando el tiempo estimado y la presencia de trabajadores debidamente identificados.

7.2 Los trabajadores, a través del Responsable de la obra, deben ser reportados en el núcleo con su horario de trabajo y deben limitarse a los espacios destinados para la obra (predio de la construcción y accesos al mismo). El ingreso de trabajadores sin autorización previa de los dueños no será permitido.

7.3 Para iniciar la obra se debe llevar a cabo la construcción de un campamento dentro del predio. Debe incluir espacio para el almacenamiento adecuado de materiales de construcción y el servicio sanitario conectado al pozo séptico para uso de los trabajadores.

Ninguna actividad concerniente a la construcción debe llevarse a cabo en zonas comunes o vías.

7.4 Como primera intervención en el lote, se debe construir el sistema de manejo de aguas residuales. La Licencia Ambiental establece los sistemas más adecuados para cada núcleo así: núcleos A y C : tanque o pozo séptico y filtro anaeróbico. Núcleo B y E: tanque o pozo séptico y filtro wetland (fitopedológico), núcleo D: trampa de grasas, biodigestor o pozo séptico y canales de plantas (fitopedológico).

7.5 Incorporar el uso de equipos de bajo consumo de agua en la solución arquitectónica y tanques de reserva de agua.

7.6 La obra debe contar con su servicio de energía eléctrica y no tomarla de manera fraudulenta.

7.7 La capa vegetal que debe retirarse para obras o por movimiento de tierras debe protegerse y volverse a poner una vez terminada la obra, si es posible. En caso contrario se debe ofrecer a la Parcelación para zonas comunes.

7.8 Utilizar sistemas de manejo de aguas lluvias para controlar escorrentías (aguas que corren sobre la superficie del terreno y que pueden ocasionar cárcavas o erosión por pérdida de capa vegetal si no se controlan) y procurar sistemas de recolección de aguas lluvias dentro del diseño arquitectónico del proyecto (tanto para la ejecución de la obra como para la posterior ocupación del sitio), pues serán necesarias para mantenimiento de sanitarios, riego y otros usos similares.

7.9 La tierra de excavaciones y “banqueos” se debe ubicar en el propio lote. Si eventualmente no es posible disponerla allí mismo se debe solicitar autorización y recomendación del Comité Ecológico para su localización.

7.10 Todos los escombros generados por los procesos constructivos deben ser cuidadosamente manejados dentro del predio y evacuados del sitio y de la parcelación y llevados a los sitios dispuestos por el municipio para tal fin.

ARTICULO 8. USO DE RETROEXCAVADORAS

Tener en consideración el concepto técnico de la copropietaria Zoraida Calle, bióloga especialista en restauración ecológica, acerca de las razones por las cuales no se debe usar la retroexcavadora. A continuación, se presentan las consideraciones de la especialista:

a) Seguridad: La retroexcavadora rompe la continuidad natural de una pendiente y forma un talud inestable, que puede desmoronarse gradualmente o puede dar origen a un derrumbe o una cárcava remontante. Esta situación pone en riesgo los terrenos debajo del lote (por la deposición de suelo) y encima del lote (por la ampliación gradual del escarpe).

b) Cada centímetro de suelo fértil (horizonte A o tierra negra) se forma en un proceso natural que dura entre 100 y 1000 años. Sin embargo, la retroexcavadora lo mezcla con el subsuelo infértil y lo entierra a tal profundidad que los nutrientes ya no pueden ser aprovechados por las plantas

c) Los sedimentos que se desprenden del terreno desnudo son llevados por las lluvias hasta la microcuenca, donde deterioran el ecosistema acuático, la vegetación ribereña y la calidad del agua para consumo humano.

d) El terreno afectado por la remoción pierde por completo su capacidad para generar bienes y servicios ambientales durante un tiempo que dependerá de la estrategia de restauración ecológica que se aplique para recuperarlo. Se pierden, por ejemplo: (1) la capacidad para hacer fotosíntesis y almacenar carbono; (2) la posibilidad de ofrecer refugio y recursos para la fauna silvestre; (3) el potencial de conservar la biodiversidad; (4) la capacidad de contribuir a la estabilidad del suelo y (5) el potencial de regulación hidrológica. El sitio que antes ofrecía estos bienes y servicios gratuitos pasa entonces a generar externalidades negativas.

e) Deterioro del paisaje: El terreno antes cubierto de vegetación nativa se convierte en una cicatriz en el paisaje

ARTICULO 9. PROHIBICIONES.

9.1 En áreas o zonas comunes, se prohíbe expresamente hacer intervenciones en los jardines, miradores, vías y zonas aledañas a las quebradas, sin acuerdos previos con la Administración y sin el visto bueno técnico que se requiera.

9.2 Se prohíbe efectuar excavaciones o movimientos de tierra que puedan desestabilizar el terreno, así se trate de las propias unidades o las vecinas, vías o zonas de uso común o comunitario y utilizar las vías públicas para la preparación de mezclas, el depósito de materiales de construcción o la ubicación de escombros.

9.3 Por restricciones en el uso del agua, fundamental para el consumo humano, se prohíbe la construcción o instalación de piscinas en el predio.

ARTICULO 10. SANCIONES

El Consejo de Administración será el encargado de reglamentar e imponer las sanciones a los asociados, por cualquier violación o desacato al presente Acuerdo

ARTICULO 11. MODIFICACIONES AL ACUERDO.

El presente Acuerdo solo podrá ser modificado en reunión del Consejo de Administración, previa sustentación de las razones para el cambio y siempre y cuando no contraríe las disposiciones contempladas en los Estatutos de la Cooperativa Loma Larga vigentes y las Licencias Ambiental de CVC y de Construcción y Uso del Suelo de la Curaduría Urbana N° 2.

El Acuerdo 12 de 2020, aprobado por el Consejo de Administración, en reunión del día 28 de noviembre de 2020, según consta en Acta N° 08, entra a regir a partir de la fecha.

CARMEN HELENA BRUGES
Presidenta

BEATRIZ EUGENIA BARROS
Secretaría