

Manual de Construcción Lawenmalal.

Con el propósito de preservar la esencia del lugar como Reserva Biológica, los propietarios de los terrenos y sus adquirientes o sucesores en el dominio, a cualquier título, deberán especialmente respetar las normas que se señalan a continuación y que se establecen limitaciones y prohibiciones en relación a la subdivisión, destino, uso y posibilidades de construcción y aprovechamiento de los inmuebles, sin perjuicio de las normas establecidas en la Ordenanza Local, La Ley General de Urbanismo y Construcción, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y la Ley de Bosque Nativo 20.283, se obligan, desde luego, a aclararlas y cumplirlas íntegra y fielmente.

LISTADO DE ACTIVIDADES PARA CONSTRUIR UNA CASA

1. Contratar un Arquitecto para desarrollar el Proyecto de Arquitectura según la Normativa Interna del Loteo y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
2. Presentar en formato digital (PDF) el Proyecto a Lawenmalal
3. Solicitar Permiso de Edificación ante la Dirección de Obras de Panguipulli. Para este trámite le solicitarán Factibilidad de Agua. Esta se solicita en Valdivia en el Servicio de Salud llevando el ROL y dirección de la parcela.
4. Iniciar la construcción de la casa entregando en Portería y la administración el listado con todos los datos del Contratista y el personal que participará en la obra. Al momento de replantear el proyecto en terreno, se deberá contactar a la inmobiliaria para verificar que el distanciamiento del proyecto a los deslindes cumpla con lo establecido en el reglamento.
5. Solicitar Recepción Final ante la Dirección de Obras de Panguipulli. Para este trámite debe entregar los certificados de todos los proyectos de especialidades (electricidad, gas, agua y alcantarillado). Los certificados los entrega el SEC y la Seremi de salud con proyectos presentados por proyectistas certificados.

Normas de construcción:

1. No se permitirá talar árboles, la habilitación de terrenos que implique la tala de árboles deberá contar con la aprobación de la Administración, y cumplir con la legislación vigente.
2. Los propietarios, una vez obtenidos los permisos de edificación correspondientes, podrán en forma provisional, sin destruir elementos valiosos del entorno y mientras se lleve a cabo la edificación definitiva, emplazar superficies techadas de material ligero, para el uso de cuidadores y/o bodegaje de materiales. Estas obras deberán ubicarse a no menos de **5 metros** de distancia de deslindes y de la línea exterior del cierre. Deberán contar con letrinas adecuadas, en cuanto a evacuación de aguas servidas, emplazándose en un lugar que no queden a la vista.
3. Todo proyecto deberá contemplar la instalación de un sistema de alcantarillado para mantener el ambiente sano y no contaminado. El sistema de alcantarillado o aguas servidas debe considerar una fosa de tratamiento y depuración de aguas, tipo remosa o semejante y un sistema de pozo o drenaje, que cumpla con las normas establecidas y no contamine vertientes, napas, ríos, lagunas o lago bajo ningún concepto. Las instalaciones de Agua, Alcantarillado, Gas y Electricidad, al interior de cada parcela

deberán contar con un plano específico aprobado por la autoridad competente y la administración de la inmobiliaria, siempre dentro del contexto de la preservación del lugar, es decir, cuidando de no colocar elementos contaminantes/ postes de cemento, cables a la vista, torres metálicas, derrame de aguas servidas hacia torrentes, ríos, lago, lagunas, vertientes, napas, etc. Estas obras deberán ubicarse a no menos de **5 metros** de distancia de deslindes y de la línea exterior del cierre

4. Las obras deberán ser ejecutadas en su estructura, instalaciones y terminaciones, con un alto nivel de calidad con materiales fundamentalmente naturales, nobles, estables y resistentes, como madera, piedra u otros.

Normas Generales

1. Antejardín, mínimo **10 metros**. Se entiende por antejardín a la distancia no edificable desde la línea oficial hasta la línea de edificación.
2. Separación mínima a medianeros **10 metros**. Con la finalidad de mantener el carácter natural del bosque nativo, el distanciamiento de las construcciones y caseta para el generador, será mínimo de un mínimo de diez metros, a partir de todos sus deslindes.
3. En ningún caso se permitirá el adosamiento entre construcción.
4. Coeficiente máximo de constructibilidad **0,12**. Este coeficiente determina el porcentaje máximo posible a construir, considerando cobertizo para auto, pérgola y terrazas techadas como media superficie.
5. Porcentaje máximo de ocupación de suelo **10%**.
6. Altura máxima desde terreno natural, **10 metros**.
7. Distanciamiento de obras frente al arroyo, **20 metros**.
8. Rasantes **45°**.
9. Pendiente de techo mínimas **40°**. Los terrenos se emplazan en un paraje de bosque y cordillera, que tienen inviernos nevados, lo que implica reconocer esta sobrecarga en los techos planteando una pendiente adecuada.
10. Normas especiales: Zonas de protección frente a quebradas y ríos. En aquellos terrenos presenten forma o condiciones especiales, antes efectuar el proyecto, se deberá concordar con la Comisión Revisora la mejor ocupación de suelo.

Tipo de Arquitectura y construcción.

1. El tipo de arquitectura que se desarrollará se define como propia del bosque: Los materiales de construcción serán fundamentalmente madera con un diseño y tratamiento natural, que se integre al bosque y al concepto de cabaña, con algún otro elemento como piedra volcánica u otra, de acuerdo al proyecto.
2. Durante el proceso de construcción se prohíbe mantener materiales en los caminos o espacios comunes, los que deberán ser guardados al interior del terreno. El personal que trabaje en la construcción no podrá ingresar a otros terrenos, áreas comunes o sectores de la Reserva. Se presentará un Jefe de obras responsable de la construcción y se deberá entregar un listado con nombre y Rut de todo el personal que participará en la construcción. La instalación de faenas deberá hacerse en el lugar menos visible del terreno, manteniendo debidamente ordenado todo el material y escombros, que deberán ser retirados permanentemente. Los vehículos que ingresen con materiales deberán hacerlo directamente al terreno y descargar al interior de este.