



**REGLAMENTO DE CONSERVACIÓN NATURAL, PROTECCIÓN ECOLÓGICA,  
ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN.**

**PARCELACION BAHIA TONGOY  
COQUIMBO, IV REGIÓN DE COQUIMBO**

Noviembre de 2021

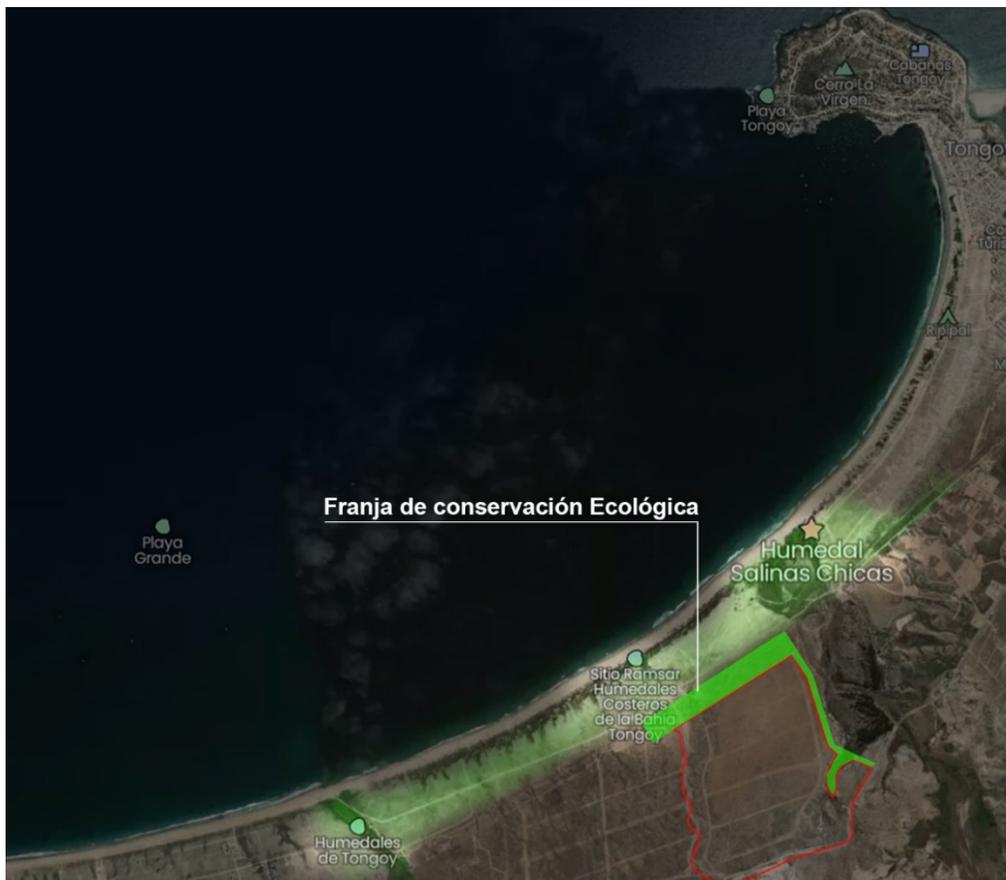
*El presente reglamento es de uso interno, su cumplimiento es obligatorio y en nada exime a los propietarios del cumplimiento de la totalidad de la normativa vigente a nivel nacional.*

## **CAPÍTULO 1 - INTRODUCCIÓN**

El presente Reglamento se ha elaborado para la parcelación "Bahía Tongoy" ubicado en la playa grande Tongoy, comuna de Coquimbo, IV Región de Coquimbo, y se realiza con el objetivo de poder disfrutar del entorno natural de manera responsable, cuidando, respetando y protegiendo el medio ambiente en el cual se inserta, pero con especial atención al humedal Salinas Chicas de Tongoy, el cual es un Bien Nacional Protegido (BNP) mediante declaración del Ministerio de bienes Nacionales el año 2007, y Santuario de la Naturaleza mediante Decreto Supremo del Ministerio del medio Ambiente, el año 2018.

Si bien la parcelación "Bahía Tongoy" no es parte del humedal, puesto que no lo toca en ninguna de sus aristas, sí es un vecino próximo, y como tal tiene el deber de proteger y respetar.

A modo ilustrativo y para una total claridad, en imagen a continuación se destaca la zona protegida "Humedales de Tongoy", siendo ésta la franja que enfrenta al mar que une Humedal Salinas Chicas con Humedales de Tongoy, y en polígono rojo se enmarca la parcelación "Bahía Tongoy".



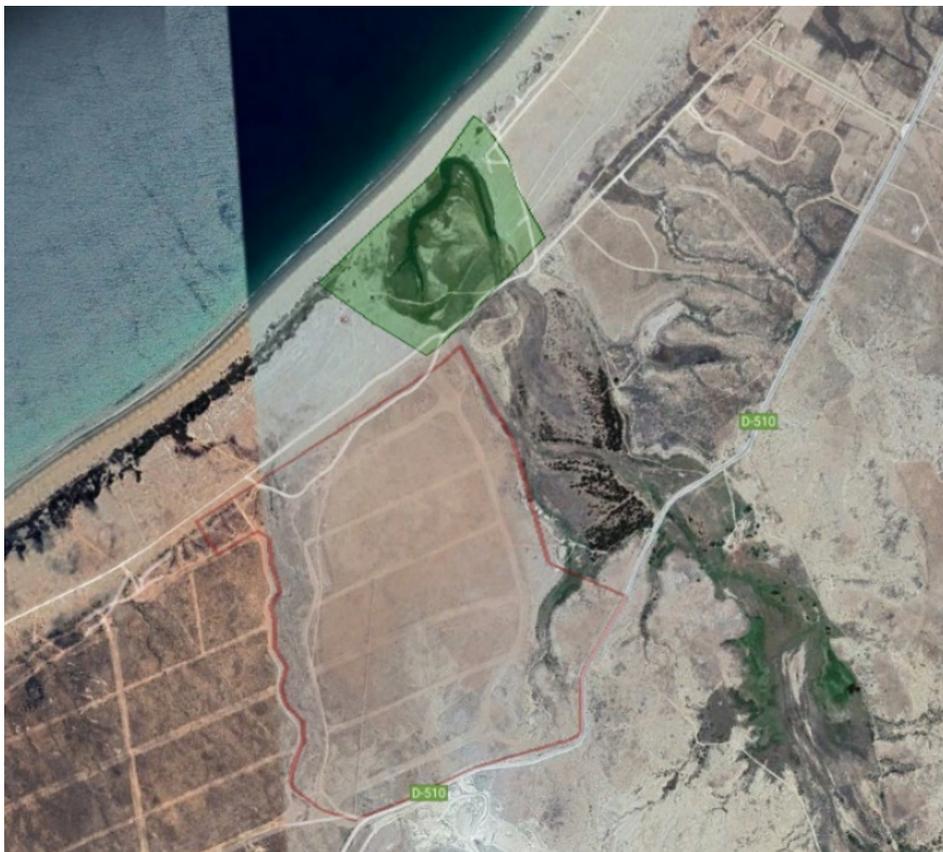
Tal como se indica en imagen superior, con el objetivo de preservar y proteger el humedal, se ha definido una "Franja de conservación ecológica", la cual debe ser estrictamente respetada, conforme los términos establecidos en el presente reglamento.

Al momento de intervenir en la naturaleza mediante actuaciones arquitectónicas y/o paisajísticas, es de vital importancia considerar una serie de factores del entorno natural, construido y de relación con los vecinos. El presente reglamento tiene por objeto definir normas mínimas que las intervenciones deben cumplir, las que permitirán obtener una sana convivencia tanto con el medio ambiente como con el resto de la comunidad.

Más allá de lo expresado en el presente reglamento, creemos importante que cada propietario comprenda la importancia de emplazarse en un valioso entorno natural, sepa preservarlo y tenga siempre presente el hecho de que se es parte de un desarrollo en el que las decisiones propias pueden afectar a los demás vecinos y al medio ambiente.

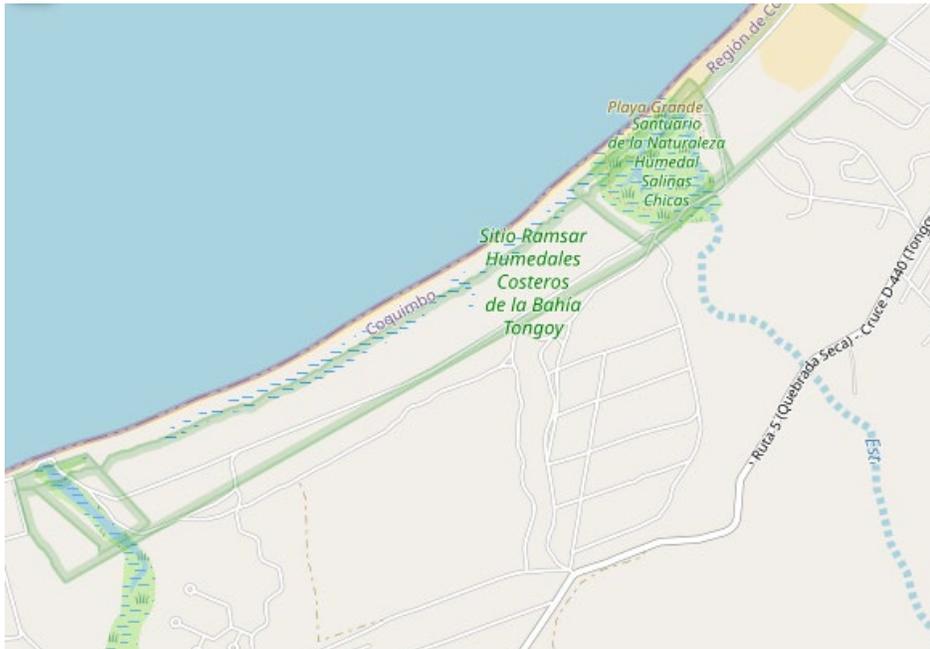
## **CAPÍTULO 2 - DEFINICIONES**

**HUMEDAL:** Corresponde al humedal costero “Salinas Chicas” de Tongoy, el cual corresponde a un Bien Nacional Protegido (BNP) mediante declaración del Ministerio de bienes Nacionales el año 2007, y Santuario de la Naturaleza mediante Decreto Supremo del Ministerio del medio Ambiente el año 2018, el cual si bien la parcelación Bahía Tongoy no toca, sí se constituye como nuestro vecino próximo. La posición exacta del humedal se encuentra definida en Decreto N°2 del Ministerio del medio ambiente, publicado el día 14 de Junio de 2018. Para mayor claridad, a continuación se presenta imagen con posición exacta marcada en verde:



**RAMSAR:** HUMEDALES COSTEROS DE LA BAHÍA TONGOY: Comprende tres humedales costeros: Salinas Chica, Salinas Grande y Pachingo, así como ecosistemas de dunas y llanos, ninguno de ellos tocados por Parcelación Bahía Tongoy, pero sí siendo nuestro vecino próximo. A escala regional, este sitio Ramsar forma parte de una

serie de humedales en zonas áridas que sirven como refugio y sitio de alimentación para más de 46 especies amenazadas a nivel local como internacional, entre ellas el sapo de Atacama (*Rhinella atacamensis*), así como a numerosas aves migratorias provenientes tanto del norte como del sur. Para mayor claridad, a continuación se presenta imagen con posición exacta marcada en verde:



**FRANJA DE CONSERVACION:** Corresponde la zona interior de la parcelación destinada a la conservación natural y preservación ecológica, de una superficie total de 19,55 hás. En dicha zona están estrictamente prohibidas las construcciones. Está compuesta por el Lote N° 253 y parte del Lote Caminos N°1, conforme lo indicado en imagen a continuación:



**LOTE:** Superficie de terreno continua resultante del proceso de subdivisión conforme a la ley de división de Predios Agrícolas, aprobada en plano P00139\_SAG\_SUBDIVISION, certificado de aprobación SAG N° 359/2021, con fecha 10 de Octubre de 2021. Dicho plano da origen a la parcelación "Bahía de Tongoy", también descrito como "El Recinto"

**DESLINDE:** Corresponde al límite o línea divisoria con el terreno vecino.

**LÍNEA DE CIERRO:** Corresponde al límite entre el terreno y la servidumbre. Corresponde a esta línea, el lugar donde cada propietario debe "cercar" su propiedad.

**CAMINOS O SERVIDUMBRES:** Es el conjunto de superficies constituidas en la suma del total de las servidumbres de los lotes, que tiene por objeto dar acceso vehicular y peatonal a cada lote desde la vialidad pública así como llevar las redes de servicios básicos (luz y agua). Se entenderá como terreno constitutivo de los caminos, la distancia entre las líneas de cierre de propiedades que se enfrentan.

**RECORRIDO PEATONAL:** Franja perimetral destinada a la conservación natural y contemplación de humedales y quebradas. Está compuesta por la totalidad del Lote Caminos N°1 y su propósito es el tránsito exclusivamente peatonal.

**OCUPACIÓN DE SUELO:** Es la relación porcentual entre la superficie total edificada en primer piso y la superficie total del lote. Para el cálculo de superficies, se aplicará lo estipulado en el artículo 5.1.11 de la O.G.U.C.

**COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD:** Es la relación porcentual entre la superficie total edificada y la superficie total del lote. Corresponde al máximo de metros cuadrados posibles de construir en el terreno. Para el cálculo de superficies, se aplicará lo estipulado en el artículo 5.1.11 de la O.G.U.C.

**LÍNEA DE EDIFICACIÓN:** Es la línea inmediata a los deslindes o a la línea de cierre del lote una vez aplicados los distanciamientos exigidos.

**ANTEJARDÍN:** Es el espacio resultante entre la línea de cierre y la línea de edificación.

**DISTANCIAMIENTO:** Es el espacio resultante entre el deslinde y la línea de edificación.

**ZONA CONSTRUIBLE:** Es el espacio resultante del Lote una vez aplicados los distanciamientos y antejardines. Sólo en esta zona pueden existir construcciones.

**RASANTES:** Es la línea recta inclinada con respecto al plano horizontal que mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.

**ALTURA DE EDIFICACIÓN:** Corresponde a la altura máxima que podrá tener el volumen edificado dentro de cada lote, excluyendo sólo chimeneas.

**NIVEL NATURAL TERRENO:** Es el nivel del suelo antes de haber sido afectado por movimientos de tierra propios de las obras de edificación. Su abreviación es N.N.T.

**PLAN MAESTRO:** Plano de loteo, en el que se individualizan los lotes con sus superficies útiles, de servidumbre y totales, los caminos, los recorridos peatonales y las zonas de conservación natural.

**PROPIETARIO:** Son aquellas personas naturales o jurídicas, que han adquirido un Lote. En el presente Reglamento se utiliza indistintamente la palabra "propietario" para referirse a la persona que adquiere las responsabilidades del Lote y/o a su grupo familiar.

**COMUNIDAD:** Todos los propietarios la parcelación "Bahía Tongoy".

**COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN:** Grupo de propietarios conformado para liderar la toma de decisiones que afecten al resto los propietarios de Bahía Tongoy.

**ARRENDATARIO:** Son aquellas personas que ingresan al Recinto en virtud de un contrato de arrendamiento con el propietario. Deberán dar estricto cumplimiento a las normas de conducta expresadas en el presente Reglamento.

**INVITADOS:** Son aquellas personas que patrocinadas por un propietario o arrendatario, ingresan al Recinto pudiendo hacer uso de él en las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

**TRABAJADOR:** Son aquellas personas que hacen ingreso al Recinto con objetivos laborales, sean estas labores domésticas, o bien de construcción y mantención, tanto de los lotes como de las zonas de uso común. Un trabajador sólo podrá hacer ingreso al Recinto en la medida que cuente con el patrocinio de un propietario, arrendatario o de la administración.

**VIVIENDA:** Son aquellas construcciones destinadas a pernoctar, construidas en el interior de los Lotes y conforme a lo estipulado en el presente reglamento.

### **CAPÍTULO 3 – COMPOSICIÓN DE REGLAMENTO**

El presente capítulo del reglamento integra la normativa de conservación natural, urbanística, arquitectónica y de paisaje, las que consisten en:

-Normativa de Conservación: Regula la metodología establecida para la conservación del entorno natural y su biodiversidad.

-Normativa Urbanística: Regula la zona de emplazamiento y la zona construible, tanto en planta como elevación de volúmenes construidos sobre el entorno natural, buscando generar un total armónico y de cuidado del medioambiente.

-Normativa Arquitectónica: Aparte de que debe cumplir con lo estipulado por la normativa chilena vigente, se induce el uso de una arquitectura coherente con el entorno natural y respetuosa con el vecindario, regulando ciertos aspectos en cuanto la apariencia de lo construido.

-Normativa Paisajística: Regula el diseño de los jardines particulares buscando una reducción en el consumo de los recursos hídricos y proteger de la invasión de especies que puedan poner en riesgo la conservación del ecosistema. Se garantiza la sustentabilidad en el tiempo tanto del conjunto en general como del entorno natural.

La presente normativa es aplicable a todos los lotes con excepción de los lotes 253 y Lote Caminos N° 1, destinados la conservación natural, sobre los cuales no está permitida la construcción. Es un complemento de la

*Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*, y en ningún caso eximirá de la obligación de su cumplimiento.

#### **CAPÍTULO 4 - NORMATIVA DE CONSERVACIÓN**

El presente capítulo define la normativa y el comportamiento aplicable a la totalidad de los propietarios, los miembros de su familia y sus invitados, tanto dentro de la parcelación como fuera de ella.

##### **4.1 Interacción con el humedal Salinas Chicas y Sitio Ramsar:**

La flora y fauna del entorno natural, declarados Santuario de la naturaleza y de interés nacional, son de extrema fragilidad ante la interacción con el ser humano, motivo por el cual queda estrictamente prohibido para los propietarios, acceder ya sea peatonalmente o a través de cualquier otro medio, a los sitios declarados como Humedales. El propietario que sea sorprendido accediendo a estas zonas, será multado conforme el capítulo de multas indicado más adelante, previamente calificada como gravísima.

Si bien es responsabilidad de los propietarios, no solo mantener, sino que también cuidar y proteger el entorno natural, también es su derecho poder gozar de la vista y ambiente de él. Es por esto que se ha determinado una franja de conservación natural, la cual está destinada al tránsito peatonal de los propietarios, con el objetivo de poder avistar la fauna y gozar de la flora que compone al humedal.

Queda estrictamente prohibido el acceso de personas y mascotas al humedal.

Si bien el acceso a la playa desde la parcelación es a través de sitio Ramsar, en éste está permitido el tránsito peatonal exclusivo, lo que quiere decir que no está permitido el ingreso a través de vehículos motorizados de ninguna especie.

Queda estrictamente prohibido el acceso vehículos motorizados a Sitio Ramsar, dunas y playa.

##### **4.2 Guardianes del humedal:**

Con el objetivo de proteger, conservar y mejorar las condiciones naturales del humedal y sitio Ramsar, es que cada propietario deberá asumir un compromiso activo en la conservación ecológica, para lo cual se definen una serie de medidas las cuales los propietarios deben considerar como parte del hábito cotidiano que define su modo de habitar en parcelación Bahía Tongoy. Estas son:

- a. Jamás botes basura ni tolere que otros lo hagan.
- b. Denuncia toda actividad que provoque el deterioro de un humedal.
- c. Promueve la reforestación de las zonas de ribera con vegetación nativa y reutilización de aguas.
- d. No molestes ni alteres la presencia de la biodiversidad como aves, anfibios, plantas, etc.
- e. Denuncia la tala de flora nativa y toda quema de residuos.
- f. Denuncia las descargas de contaminantes al medio ambiente.
- g. Trabaja participativamente, con vecinos y autoridades pertinentes, para el establecimiento de áreas protegidas para la conservación de la biodiversidad.
- h. Educa y enseña a tu entorno sobre la importancia de los humedales y la necesidad de conservarlos.

#### **4.3 Plan de manejo residuos domiciliarios y basuras en general:**

La parcelación cuenta con sala de basuras de uso común, ubicada junto al acceso vehicular sur, para una mayor facilidad en la recolección de camiones municipales.

Cada propietario deberá almacenar la totalidad de sus residuos en contenedores plásticos de 200 lts. con rueda, para facilitar su retiro. Será responsabilidad de cada propietario, trasladar su contenedor a la sala de basuras de uso común, en los días que se indique como "días de recolección".

##### **4.3.1 Tipo de residuos:**

Se distinguen 5 tipos de residuos domiciliarios con el objetivo de darles un adecuado tratamiento a cada uno de ellos, los cuales son: Residuos comunes (orgánicos y otros), vidrios, plásticos, cartones y metales (latas)

##### **4.3.2 Objetivos:**

El objetivo es cuidar el entorno natural y reciclar la mayor cantidad posible de residuos. El comité de administración deberá realizar convenio de recolección con empresas asociadas a: Vidrios, plásticos, cartones, metales. Los residuos orgánicos y basura común, serán retirados por el servicio de recolección de basuras de la Municipalidad de Coquimbo, mediante coordinación entre la administración y la Delegación Tongoy, la cual corresponde a entidad municipal con presencia local.

El de vital importancia cuidar las medidas descritas en el presente capítulo, evitando así que los residuos sueltos, tales como papeles, cartones, plásticos u otros, sean llevado por el viento a la zona del humedal. Si algún propietario, producto de su descuido, se detecta que sus residuos han sido arrastrados por el viento al humedal, será su responsabilidad realizar la limpieza necesaria para enmendar su falta, a la vez que el comité de administración le aplicará las multas estipuladas mas adelante, previamente calificada como gravísima.

##### **4.3.3 Medidas:**

Cada propietario será responsable de almacenar sus propios residuos en contenedores plásticos de 200 lts. con ruedas. En el tiempo que transcurra mientras no se logren los convenios con empresas de retiro residuos reciclables, los propietarios deberán almacenar la totalidad de su residuos en el mismo contenedor. Una vez logrados los convenios, será responsabilidad de cada propietario almacenar sus residuos reciclables en contenedores separados según instrucciones de empresa a cargo, salvo que dicha empresa provea contenedor común. Siempre será el propietario el responsable de trasladar sus residuos desde su propiedad hasta la sala de basura común, el cual será el lugar de recolección.

##### **4.3.4 Almacenamiento:**

Los propietarios deberán almacenar su basura y trasladar a la sala de basura común. Queda prohibido el traslado y almacenamiento en bolsas de basura u otro medio, sin estar dentro de contenedor de 200 litros.

La sala de basuras común, será el único lugar de retiro de la totalidad de los residuos, por parte de las empresas en convenio y de la municipalidad.

Queda expresamente prohibido el almacenamiento de basuras en lugares distintos a los indicados. El propietario que sea sorprendido eliminando desechos fuera de la sala de basuras común, será multado conforme el capítulo de multas indicado más adelante, previamente calificada como gravísima.

#### **4.4 Prohibición de motocicletas al interior del recinto.**

Con el objeto de guardar la armonía y paz del entorno natural del recinto, y comprendiendo que *Bahía Tongoy* es un lugar privilegiado por ser vecino al humedal Salinas Chica y al Sitio Ramsar, el cual se debe proteger y conservar, es que queda prohibido el uso de motocicletas, sean éstas de 2 o 4 ruedas, así como también cualquier otro vehículo que produzca ruidos molestos y que altere la tranquilidad del lugar, asegurando así la protección de la fauna presente en el entorno. La presente prohibición es para el desplazamiento tanto en el interior de la parcelación, como en Sitio Ramsar (playa, dunas y humedales), sin embargo se permite la llegada y salida a cada parcela en motocicletas, no así el desplazamiento interno cotidiano, sea este recreativo o para acercarse a la playa.

#### **4.5 Consumo de Agua potable:**

Parcelación Bahía Tongoy cuenta con convenio de suministro de agua potable con empresa sanitaria local "Aguas del Valle", quien proveerá la totalidad del agua necesaria para el adecuado abastecimiento de los 252 lotes que componen el recinto. Dicho convenio, deberá ser activado y financiado por los propietarios, siendo de su responsabilidad la concreción y financiamiento de dicho convenio.

A modo de referencia, conforme a lo publicado por la Superintendencia de Servicios Sanitarios del Gobierno de Chile (SISS) al año 2020, el consumo humano promedio máximo per cápita, el cual se da en épocas de verano, esto es considerando la satisfacción de la totalidad de sus necesidades (baño, ducha, lavado de ropa, consumo, etc.), se sitúa en los 167 lts/día/pp.

##### **4.5.1 Habito de ahorro en el consumo de agua:**

Conforme a lo estipulado en cifras oficiales de Naciones Unidas, el consumo responsable de agua per cápita, debiera de ser menor a 100 lts/día, llegando a un mínimo de 60 lts/día para la satisfacción de las necesidades básicas. Para acercarse a lo anterior se deben tomar, entre otras medidas, al menos las siguientes:

- a. Duchas no superiores a 3 minutos por persona.
- b. Nunca dejar corriendo lavamanos mientras no se usa.
- c. Incorporar en el diseño WC (escusados) con doble descarga y consumo eficiente.
- d. Lavado de loza de manera simultánea y 3 veces al día como máximo.
- e. Riego de exteriores buscando el mínimo de consumo, esto es, especificando variadas nativas y de bajo consumo en el diseño.
- f. Si una llave gotea, reparar de inmediato.
- g. Si una llave pierde una gota, se escapan 80 litros cada 24 horas.
- h. Si usted no se puede arreglar con rapidez estos desperfectos, cerrar la llave de paso.
- i. Si el estanque del WC está en mal estado, repararlo. Un estanque defectuoso, en 48 horas, puede consumir la misma cantidad de agua que una familia en un mes.
- j. No dejar el agua corriendo al cepillado de dientes, lavado de loza o lavado de ropa.

El compromiso de cada propietario y su grupo familiar, respecto de lo mencionado en este punto, es de vital importancia puesto que nos permite mantener los recursos hídricos de la región y cuidar así el medioambiente.

#### **4.6 Estanques de Agua potable:**

Considerando que la instalación de estanques de almacenamiento de agua potable no sería necesario, puesto que se contará con distribución directa, si algún propietario decidiera instalar estanque de acumulación de agua potable en el transcurso de tiempo que pueda existir hasta que se concrete y financie el convenio por parte de los propietarios, éste no podrá quedar elevado, quedando estrictamente prohibidas las "torres" para obtener

gravedad. El estanque deberá quedar a nivel natural del terreno, o bien enterrado, haciéndose necesaria la instalación de bomba de impulsión domiciliaria, la cual, en conjunto con el estanque, deberán quedar debidamente cerrados por una construcción perimetral, para que no sean visibles desde el exterior o de los otros lotes.

#### **4.7 Descargas de aguas servidas y plantas de tratamiento aguas grises:**

Se permiten las fosas sépticas solo en la medida que sean plásticas y en la forma de estanques herméticos. Se fomenta el uso del sistema planta de tratamiento de aguas grises, formadas por un conjunto modular de estanques, bombas y equipamiento, todo disponible en el mercado nacional. La planta permite reutilizar las aguas, limpiando y depurando las aguas grises utilizadas en los procesos domésticos, provenientes de duchas y lavamanos, entregándola finalmente limpias, aptas para riego; cumpliendo con las Normas de Riego y el Decreto Supremo 90.

Cualquier de las dos opciones, debe ser dentro de la zona construible.

Quedan expresa y estrictamente prohibidos los pozos negros o cualquier otra forma distinta de almacenamiento de descargas sanitarias.

#### **4.8 Iluminación:**

La región de coquimbo se caracteriza por sus cielos limpios y ausentes de contaminación, lo que hace que la región destaque a nivel mundial por este hecho. Con el objetivo de evitar una contaminación lumínica hacia los cielos de la bahía y también de los lotes vecinos, se prohíben luces apuntando hacia el cielo o hacia un predio vecino, y se sugiere el uso en exteriores de luces de tonos amarillos que entregan calidez y evitar así la frialdad de la luz blanca azulada y el aspecto artificial de las luces de colores.

Las luminarias ubicadas en lotes particulares no podrán exceder los 2,10 m. de altura. No se permiten juegos de luces, luces intermitentes, ni luces de colores.

En cuanto a la iluminación de emergencia, que por su propia naturaleza es fuerte, sólo será permitida en el entendido de que se usará exclusivamente para casos de emergencia. Se permitirá el control por sensores de movimiento, sólo en la medida que la fuente de luz respete la altura máxima de 2,10 m en el caso que no forme parte de algún volumen edificado, y que esté ubicada en la Zona construible y apuntando hacia el interior del lote.

Cuando la iluminación sea de carácter ornamental, y tenga por objetivo iluminar algún elemento en particular tal como un árbol, una roca, o algún otro elemento natural, se permitirá iluminación orientada hacia arriba, en la medida de que la luz sea controlada y de bajo consumo, apunte exclusivamente a dicho elemento y no se pierda hacia el cielo o hacia otros lotes ni genere molestias en ninguno de ellos.

#### **4.9 Sistemas de calefacción:**

Con el objetivo de mantener la limpieza del aire y contribuir así al cuidado del medioambiente, es que queda prohibido cualquier sistema de calefacción en base a carbón, petróleo, leña y sus derivados.

#### **4.10 Producción energética particular:**

La IV Región posee radiación solar apta para la producción de energía en base a paneles fotovoltaicos. Si bien la instalación de paneles fotovoltaicos para la producción de electricidad no es obligatoria, sí se fomenta su uso, ya que permite al propietario prescindir de la energía tradicional, pudiendo así generar energía limpia, sin emisiones contaminantes, sin impacto al medioambiente y gratis.

## **CAPÍTULO 5 - NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **5.1 Superficie predial mínima:**

Corresponde a la superficie mínima de cinco mil (5.000) metros cuadrados definidos por las disposiciones del Decreto Ley N° 3.516. Corresponde a la superficie predial útil más las servidumbres respectivas a cada lote. No se permiten subdivisiones.

### **5.2 Superficie predial útil:**

Corresponde a la superficie total del lote luego de descontar servidumbres. **No se permiten subdivisiones.**

### **5.3 Servidumbre**

Corresponde a la superficie de terreno que cada terreno entrega para el acceso vehicular y peatonal de los propietarios, así como de los trazados de luz y agua que proveerán a los lotes, todas graficadas en plano aprobado P00139\_SAG\_SUBDIVISION, certificado de aprobación SAG N° 359/2021, con fecha 10 de Octubre de 2021.

### **5.4 Uso de suelo:**

Los lotes tienen un carácter habitacional exclusivo, salvo aquellos destinados a áreas verdes, conforme la legislación vigente.

### **5.5 Acceso a lotes:**

El acceso a los lotes será a través de las servidumbres definidas por el Plan Maestro. Desde la línea de cierre hacia el interior del lote, la implementación de accesos y caminos interiores serán a costo del propietario.

### **5.6 Redes de agua, tendidos, acometidas y empalmes:**

Todas las redes, acometidas y tendidos deberán ser trazados por las servidumbres que cada lote entrega para el efecto.

### **5.7 Ocupación de Suelo:**

La ocupación máxima de suelo será de un diez por ciento (10%) de la superficie total de cada lote; es decir, sin descontar servidumbres.

### **5.8 Coeficiente de Constructibilidad:**

El coeficiente máximo de constructibilidad de la vivienda será de un diez por ciento (10%) de la superficie total del terreno, es decir 500 m<sup>2</sup> en el caso de los lotes de 5.000 m<sup>2</sup> totales. En el caso de existir un segundo piso, la suma de las superficies del primer y segundo nivel no debe exceder el 10% de constructibilidad.

### **5.9 Altura máxima de edificación:**

El objetivo principal de normar la altura en las edificaciones al interior de la parcelación, es el de asegurar la vista y el asoleamiento de la totalidad de los lotes, al mismo tiempo que reducir el impacto visual al mínimo posible para los vecinos tanto de bahía Tongoy como otras parcelaciones.

La altura máxima para la totalidad de las construcciones es de 6,00 m. contados desde el nivel natural de terreno.

### **5.10 Emplazamiento:**

Al interior de cada lote se ha definido un área denominada *Zona Construible* dentro de la cual quedará emplazada cualquier construcción a realizar. Esta área se define como la superficie resultante de la aplicación del antejardín

y los distanciamientos a los medianeros laterales de cada lote. La *Zona Construible* no es modificable bajo ningún término.

#### **5.11 Sistema de Agrupamiento:**

Las edificaciones deben de emplazarse a una distancia igual o superior que la que resulta de aplicar las normas de distanciamientos, y por ende serán aisladas (separadas de los deslindes del lote). Quedan estrictamente prohibidos los adosamientos y pareos, ni aun cuando exista acuerdo entre vecinos.

#### **5.12 Rasantes:**

Además de los distanciamientos, se establece una rasante de setenta grados sexagesimales (70°) medidos desde el nivel de terreno natural en los deslindes de lotes individuales y fusionados. Ningún volumen, ni elemento construido alguno, podrá sobrepasar y/o invadir la rasante, aunque cumpla con las condiciones de distanciamiento y/o altura máxima.

#### **5.13 Distanciamiento a medianeros:**

Los distanciamientos a medianeros buscan asegurar el carácter privado de las construcciones manteniendo una distancia mínima entre construcciones vecinas.

La totalidad de las construcciones deberán cumplir, sin excepción, con un distanciamiento mínimo a medianeros de cinco (5,00) metros medidos a todo el largo del deslinde común y en todos los deslindes del terreno. Se considerará desde el elemento más saliente de la edificación, tales como balcones o aleros. Ningún elemento construido podrá invadir el distanciamiento exigido. Se permitirán caminos de acceso interior y estacionamientos descubiertos.

#### **5.16 Distanciamiento a Línea de Cierro o Antejardín:**

Será de un mínimo de cinco (5,00) metros. En los antejardines no podrá haber edificación de ningún tipo, incluyéndose en esta limitación balcones, estacionamientos techados, patios de servicio o similares. Únicamente se permitirán accesos, estacionamientos abiertos y medidores de servicios.

## **CAPÍTULO 6 - NORMATIVA ARQUITECTÓNICA**

### **6.1 Materialidad de fachada y reflejos:**

No se permitirá usar como material predominante, revestimientos como el zinc y sus derivados, aluminios y sus derivados y cualquier tipo de terminación metálica que produzcan reflejos y/o brillos, a excepción de que lleven pintura opaca como terminación final. El cristal y/o vidrio, a pesar de su característica reflectante, está permitido sin limitaciones, sin embargo se fomenta al cuidado en el diseño y ubicación dentro de la vivienda, evitando su exposición directa con el sol, con la intención de no generar reflejos a lotes vecinos.

### **6.2 Aguas Lluvias:**

Cada lote deberá recoger y absorber en su interior, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas de sus propias construcciones y también las de su propio terreno, quedando prohibido evacuar aguas lluvias hacia lotes vecinos o caminos. Las distintas opciones tales como pozo de absorción, almacenamiento localizado, canales de infiltración o mangas de drenaje subterráneas, por mencionar algunas, serán definidas por el propietario y parte del proyecto de aguas lluvias desarrollado para el lote. En caso haber preexistencia de cauces de agua, estos no podrán ser modificados ni alterados, deben permanecer intactos, las construcciones deberán adecuarse a ellos y el proyecto de paisajismo los deberá considerar como un elemento más.

### **6.3 Construcciones anexas a la vivienda:**

Todas las construcciones anexas se registrarán por las mismas consideraciones establecidas en la presente normativa para las viviendas. Toda construcción anexa sólo podrá emplazarse dentro de la *Zona Construible*.

#### **-6.3.1 Piscinas:**

Se sugiere a los propietarios no construir piscinas, puesto que la parcelación enfrenta la playa de Tongoy, a la cual todos los propietarios tienen libre acceso, y las piscinas representan un consumo hídrico muy grande, el cual se puede evitar. Sin embargo, en caso de construir piscinas, éstas se deberán emplazar dentro de la *Zona Construible*.

#### **-6.3.2 Patios de servicio:**

Deberán emplazarse exclusivamente dentro de la *Zona Construible* de cada lote y deben ser parte del volumen principal. Todos los elementos para el colgado y secado de ropa, calderas y calefones, equipamientos mecánicos como bombas, filtros, estanques, máquinas lavadoras y secadoras de ropa y en general cualquier elemento de servicio, deberá emplazarse en patios debidamente cerrados por muros, de modo de que no sean visibles desde sitios vecinos, caminos u otros espacios comunes.

#### **-6.3.3 Estanques:**

Cualquier estanque de gas, agua u otro artefacto para el almacenamiento deberá quedar obligatoriamente enterrado, con la única excepción del caso en que el material almacenado no lo permita, en cuyo caso deberá quedar debidamente oculto.

#### **-6.3.4 Pérgolas y quinchos:**

Estas construcciones se deberán emplazar dentro de la *Zona Construible*. Deben respetar las normativas y recomendaciones de fachadas, cubiertas y todo lo expresado en el presente documento.

#### **-6.3.5 Equipos de aire, calderas y otros:**

Los equipos de aire, calderas o cualquier otro equipo de especialidad o instalación, deberán de ser silenciosos, y de preferencia, quedar ocultos por muros que quiebra vista, celosías u otro medio. Aquellos que sobresalgan del techo, se deberán emplazar de manera que no puedan ser vistos desde los sitios vecinos ni calles. Deben estar contemplados en el diseño y no pueden aparecer como un elemento "anexo" o "ajeno" a la construcción.

#### **-6.3.6 Canchas de tenis, fútbol:**

La construcción de canchas deportivas está permitida y no podrá ser techada. Al ser abierta no se contabilizará como superficie construida. Las rejas, muros o cualquier elemento vertical deberá cumplir con la totalidad de la normativa aplicable al lote y debe ser construida en la Zona construible. No podrá tener iluminación artificial por considerarse un elemento de contaminación lumínica.

#### **-6.3.7 Antenas:**

Queda prohibido la instalación de antenas aéreas de telecomunicaciones o similares en la vivienda, salvo que estén disimuladas y no sean vistas desde los sitios vecinos, ni desde las vías de circulación del loteo. Asimismo, se prohíbe que dichos elementos se instalen en árboles o especies vegetales. Para la instalación de antenas parabólicas receptoras de televisión o internet, sólo podrán instalarse platos satelitales opacos de uso domiciliario. El propietario debe disimular al máximo su existencia.

#### **6.4 Manejo de topografía del terreno:**

Con el objetivo de mantener la topografía existente y evitar grandes cortes y muros que modifiquen el paisaje, es que se norma el diseño y la ejecución de cortes, rellenos, taludes, muros de contención y cualquier otro elemento que signifique una modificación al terreno natural.

##### **-6.4.1 Superficie habilitada para movimientos de tierra y excavaciones:**

Los movimientos de tierra sólo podrán ejecutarse dentro de la *Superficie Útil*, lo que implica que las servidumbres del lote, si bien son parte de la propiedad, se encuentran cedidas al uso común, y por tanto, no corresponde al propietario hacer uso de ellas. Además deberá mantenerse intacta una franja de mínimo 1,5 m con respecto a los deslindes y líneas de cierre, en la cual no se podrán realizar excavaciones ni rellenos, de manera de no afectar la estabilidad estructural del lote vecino y/o común. Quedan prohibidas las excavaciones superiores a 1,5 m de profundidad.

#### **6.5 Estacionamientos comunes:**

La parcelación cuenta con una zona de estacionamientos comunes, claramente delimitada dentro de la parcela N° 253, la cual ha sido creada con el objetivo de acercar a los propietarios a la salida a la playa. Dicha zona podrá ser utilizada por la totalidad de los propietarios de manera libre y con el único propósito de estacionar vehículos.

## **CAPÍTULO 7 – NORMATIVA PAISAJÍSTICA**

Con el objetivo de preservar las especies nativas, y al mismo tiempo contribuir al aumento de éstas, es que se fomenta la plantación de especies nativas, todas de buena adaptación para la zona climática-geográfica en la que se emplaza bahía Tongoy. Al mismo tiempo, con el objetivo de evitar la introducción de especies ajenas, consideradas como amenaza al ecosistema, es que se prohíbe el uso y plantación de especies introducidas y que no formen parte del ecosistema existente.

Queda estrictamente prohibido remover especies protegidas existentes.

#### **7.1 Especies sugeridas**

Las especies nativas, al ser endémicas o propias del lugar, poseen una muy buena adaptación al momento de su plantación, lo que colabora a su buen desarrollo y la conservación del entorno natural. Las especies nativas además de colaborar en la restauración de estos ecosistemas restauran el paisaje natural, ayudan a que volvamos a un origen donde lo ornamental se cruza con las necesidades propias de un lugar. El beneficio de la especies nativas es también en beneficio de los recursos hídricos, una especie vegetal que le es propia a un lugar requiere de cantidades de agua que ese lugar es capaz de proveer.

#### **7.2 Especies prohibidas**

Los ecosistemas en el norte de Chile se han visto afectados por la plantación a gran escala de especies exóticas o introducidas; dichas especies vegetales se reconocen como una amenaza, y queda prohibida su plantación. Cualquier especie introducida, es decir no nativa, queda prohibida.

#### **7.3 Precauciones Generales:**

##### **-Movimientos de Tierra:**

Se deberán respetar las mismas consideraciones respecto rellenos, cortes y muros de contención, dispuestos para las obras de edificación.

##### **-Control de Incendios:**

Queda estrictamente prohibido quemar material vegetal de desecho, en cualquier época del año. En el caso de efectuar limpiezas de terreno, los residuos deberán ser trasladados a botaderos autorizados o

enterrados en el propio lote, solo tratándose se material vegetal de desecho, quedando estrictamente prohibido enterrar cualquier otro tipo de material de desecho.

**-Plagas:**

Serán los propietarios los encargados de ejecutar el control de plagas en sus propios lotes. Se sugiere la utilización de productos orgánicos que no afecten la biodiversidad del lugar, para evitar el contagio a especies contenidas en humedales y Ramsar.

## **CAPÍTULO 8 – ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**

En consecuencia con el espíritu de conservación ecológica, preocupación que se hace extensiva también al período de construcción de las viviendas, las presentes guías de construcción serán parte integrante de los contratos de construcción que ejecute cada propietario con la empresa constructora respectiva. Todos los propietarios y constructores estarán sometidos a estas regulaciones, y cualquier violación a ellas será de responsabilidad del propietario.

### **8.1 Permiso de Edificación:**

Previo al inicio de cualquier obra, será responsabilidad del propietario obtener un *Permiso de Edificación*. Será de responsabilidad de cada propietario la tramitación de este permiso ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Coquimbo. De la misma forma, será responsabilidad del propietario la obtención de la correspondiente recepción final, por parte de la dirección de obras de Coquimbo.

### **8.2 Construcciones temporales:**

Todas las construcciones, tales como instalaciones de faena, oficinas, bodegas, trailers, contenedores, baños químicos, etc., serán emplazados dentro de la *Zona Construible* del lote en cuestión, y por ninguna razón deberán ocupar los sitios vecinos o áreas comunes.

### **8.3 Instalaciones Sanitarias:**

Cada *constructor* deberá proveer de baños químicos y demás instalaciones sanitarias para el uso de los trabajadores. Quedan expresa y estrictamente prohibidos los pozos negros, aunque sean de carácter temporal.

### **8.4 Estacionamientos, Carga y Descarga:**

Todo vehículo que tenga relación con alguna obra, sea este de disposición permanente o transitoria, deberá quedar estacionado al interior del lote. No se permitirán faenas de carga, descarga o aprovisionamiento fuera de los límites del lote. Se prohíbe expresamente el uso de sitios vecinos para estos fines, aunque estos aún se encuentren eriazos, ni tampoco de las calzadas y veredas del loteo. Esta regulación se hace extensiva a todos los subcontratistas y proveedores.

### **8.5 Remoción de escombros y basura:**

El *constructor* limpiará el área de la construcción y removerá los escombros producidos al final de cada jornada de trabajo para evitar su acumulación. Está expresamente prohibido enterrar, quemar o esparcir escombros y basura. Se deberá tener especial cuidado con la basura liviana (restos de envoltorios de papel y plástico, sacos de cemento, películas protectoras, etc.) y materiales de poco peso (arena, yeso, sacos de cemento abiertos, etc.) para impedir que el viento los levante y esparza más allá del área de construcción, pudiendo en última instancia llegar al humedal o sitio Ramsar, en cuyo caso, el propietario será multado.

### **8.6 Uso de explosivos:**

Queda estrictamente prohibido el uso de explosivos dentro de la parcelación Bahía Tongoy.

### **8.7 Ruidos:**

El *constructor* será responsable de controlar la emisión de ruido desde la obra. No se permitirá el uso de radios u otros equipos de sonido, ni bocinas, sirenas u otras señales audibles para señalar los inicios y términos de las jornadas.

### **8.8 Daños a terceros:**

Evidentemente el uso y daño de cualquier sitio distinto al de la obra está terminantemente prohibidos, incluyendo humedales vecinos, sitios Ramsar, sitios vecinos, vegetación general, topografía, etc. Si a pesar de esto se infringe esta prohibición y se provoca algún daño, este deberá ser reparado con prontitud y calidad a exclusivas expensas del propietario del lote.

### **8.9 Conservación del patrimonio paisajístico:**

El *constructor* deberá tomar las precauciones para proteger el patrimonio paisajístico tanto dentro de la parcelación Bahía Tongoy, como fuera de ella, son especial cuidado en Humedal Salinas Chica y Sitios Ramsar, su flora nativa, su capa de tierra vegetal y sus cauces de agua. Se prohíbe especialmente el corte o poda de árboles con el fin de juntar material combustible.

## **CAPÍTULO 9 – REGIMEN DE MULTAS Y SANCIONES**

**9.1** Las infracciones a las obligaciones, prohibiciones y restricciones serán sancionadas de acuerdo a las normas del presente título.

**9.2** Las sanciones ordinarias contempladas son las siguientes:

- I. **Leve:** Cualquier falta al presente reglamento que un propietario incurra por primera vez, con excepción de las faltas gravísimas. El monto asociado a estas faltas será de una (1) Unidad de Fomento.
- II. **Grave:** La re-incidencia de una falta Leve en un periodo de un año. El monto asociado a estas faltas será de tres (3) Unidades de Fomento.
- III. **Gravísima:** La que produzca daños materiales y vulnerar la zona de Humedal Salinas Chica. El monto asociado a estas faltas será de diez (10) Unidades de Fomento.

**9.3** Corresponderá a la Administración, conforme a lo establecido en el presente Reglamento, aplicar las multas y sanciones contempladas en el párrafo precedente.

**9.4** Las sanciones aplicadas por infracciones al presente Estatuto son igualmente sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal corresponda de acuerdo a los principios generales del derecho. Será la administración la responsable de entablar las denuncias correspondientes en los casos que corresponda.

**9.5** Las sanciones que aplique la Administración deberán cumplirse por el o los infractores en forma inmediata, esto es tan pronto como les sean notificadas.

**9.6** El infractor renuente al cumplimiento de las sanciones válidamente impuestas por la Administración, podrá ser acreedor de nuevas multas debido "Incumplimiento" de las mismas.

**9.7** En caso que el infractor estime que la sanción impuesta por la Administración es injusta, excesiva o equivocada, podrá solicitar la reconsideración de la medida sin que la interposición de tal recurso suspenda la aplicación de ésta. Dicha reconsideración deberá hacerse por escrito y la administración tendrá un plazo de 10 días para acoger o rechazar la solicitud.

**9.8** Para la definición de sanciones a aplicar, la administración deberá contar con el Visto Bueno de al menos 3 integrantes de ella.

### **CAPÍTULO 10 – DISPOSICIONES VARIAS**

**10.1** El hecho que la Administración acepte ocasionalmente una infracción al Reglamento, deje de aplicar o reduzca una sanción decretada contra un infractor, conceda plazos de gracia o condone los recargos por pagos atrasados, no obligue a cumplir alguna disposición o incurra en otra concesión, no constituirá precedente que pueda luego ser invocado por el o los beneficiarios o por terceros, ni constituirá renuncia del derecho para obligar al cumplimiento de tal disposición en adelante.

**10.2** La Administración no se responsabiliza por los accidentes, daños o lesiones que sufran los ocupantes del Recinto o el deterioro o menoscabo de su patrimonio.

**10.3** Si alguna estipulación del presente Reglamento llegare a invalidarse, perdiera su obligatoriedad o no pudiera ser cumplida o aplicada, ella no afectará la validez del resto del Reglamento de Copropiedad.