

COMITÉ DE CONTROL DE ARQUITECTURA GUÍAS DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO ARQUITECTÓNICO

URBANIZACIÓN CAGUAS REAL & MANSIONES DEL GOLF

AUTOR: Arq. Juan Andrés Barragán Martínez NCARB, RA y Comité de Control de Arquitectura de Caguas Real y Mansiones del Golf



2014



Guías para Trabajos de Construcción y Diseño Arquitectónico del Comité de Control de Arquitectura para la Asociación de Residentes de Caguas Real y Mansiones del Golf.

Este comité hace referencia y se ampara en el documento ***“Escrituras Sobre Condiciones Restrictivas y Derechos del Comprador de la Vivienda”*** que a su vez va en conformidad con las escrituras llamadas ***“Deed of Declaration of Master Covenants”*** y con el Reglamento de la Asociación de propietarios de Caguas Real y Mansiones del Golf. El espíritu y el propósito de dichas escrituras permanece conforme a lo asignado y ahora se conforma un complemento para atender situaciones existentes y prevalecientes y de esa forma articular las garantías originales ofrecidas en las escrituras, ahora por medio de las ***“Guías para Trabajos de Construcción, Diseño Arquitectónico y Diseño Paisajista”*** del Comité de Control de Arquitectura para la Asociación de Residentes de Caguas Real y Mansiones del Golf.

Las guías de trabajos de construcción y diseño garantizan el desarrollo saludable y armonioso que se predica en términos de ofrecer y garantizar a los residentes una comunidad tipo resort (*“Resort Community”* – Ver Nota Núm. 1), en la cual se emplazan residencias unifamiliares de primera clase y excelencia de diseño arquitectónico.

Caguas Real se concibe desde su origen como un conjunto de proyectos que en suma garantizan el disfrute, la calidad de vida y la búsqueda de la diversión (*“...all of which complement each other to enhance the quality of life and the pursuit of its enjoyment”* - Ver Nota Núm. 1).

Como parte de la visión global que reza en las escrituras, el ofrecimiento de las residencias es uno que busca la excelencia arquitectónica y de diseño, acorde al planteamiento original de comunidad residencial de primera clase (*“First Class*

Residential Community" - Ver Nota Núm. 1) y que además, está basado en el espíritu y la solicitud colectiva que opta libre y voluntariamente por vivir y disfrutar de esta excelente comunidad. En la actualidad se goza de diversas arquitecturas dentro de la urbanización el cual se describen como coloniales, tipo "resort", modernas sofisticadas y arquitectura funcional el cual en combinado se pretende que permanezca pero se enriquezca en orden y en cumplimiento con estas guías y con el aval del Comité de Control de Arquitectura.

Nota Núm. 1: Términos y conceptos establecidos en las "Escrituras Sobre Condiciones Restrictivas y Derechos del Comprador de la Vivienda".

Por las razones arriba expuestas, la Junta de Directores, ha descargado con toda fuerza y vigor en el Comité de Control de Arquitectura, la responsabilidad de establecer y administrar las Guías para Trabajos de Construcción, Diseño Arquitectónico y Diseño Paisajista del Comité de Control de Arquitectura para la Asociación de Residentes de Caguas Real y Mansiones del Golf, además de observar y aprobar las intervenciones en las residencias, patios y áreas circundantes y orientar a los residentes en referencia al cumplimiento de ley y códigos constructivos por medio de los siguientes mecanismos:

- 1) Orientación a los residentes en términos del Reglamento de Mejoras para garantizar a los residentes la solicitud homogénea de dicho Reglamento y el cumplimiento de los debidos procesos de ley, cumplimiento con códigos y regulaciones municipales y estatales.
- 2) Vistas y conferencias para la discusión de propuestas preliminares de proyectos, Vistas de Recomendaciones y Vistas de Aprobación o Denegación, en las cuales se garantiza la excelencia de diseño arquitectónico en la comunidad.
- 3) Establecimiento de los parámetros de responsabilidad de individuos ante la comunidad, para garantizar el bienestar y buena convivencia antes, durante y después de la realización de obras de construcción.
- 4) Establecimiento, manejo y administración de las Guías de Diseño de la Asociación de Caguas Real y Mansiones del Golf.

I. Fase de Orientación:

Todo residente que pretenda iniciar el proceso de remodelación exterior, construcción, alteración a fachada existente, así como cualquiera otro cambio o añadidura en cualquiera de los parámetros constructivos que se presentan en este

Comité de Control de Arquitectura de la Asociación de Residentes de Caguas Real y Mansiones del Golf
Guías para Trabajos de Construcción y Diseño Arquitectónico

documento, tendrá el derecho de ser instruido y orientado en referencia a todos los parámetros y diligencias pertinentes para lograr culminar satisfactoriamente con su proyecto. En términos del itinerario y la organización del calendario de cada proyecto en particular, se requiere adherirse a las siguientes gestiones:

1. Solicitar al Comité de Arquitectura por medio de la Junta de Directores, que se abra un caso para seguimiento. Podrá solicitar una cita para orientación y presentación inicial del proyecto, por medio de la utilización de la forma oficial identificada con el código SAC.01 SOLICITUD DE APERTURA DE CASO. La información de contacto para el inicio de las gestiones y apertura de caso es:

Administrador del Comité de Control de Arquitectura
Comité de Control de Arquitectura
Asociación de Residentes Caguas Real y Mansiones del Golf
Administración 100
Caguas Real
Caguas, P.R. 00725
Correo electrónico: admicaguasreal@outlook.com

2. Obtener los servicios de un arquitecto o ingeniero licenciado autorizado y debidamente registrado en el Departamento de Estado para garantizar que dicho profesional es hábil y la ley le capacita a practicar su profesión en la jurisdicción local.
3. Obtener la información pertinente en la Oficina de Permisos para cumplir con todos los reglamentos de ley. Estos reglamentos incluyen y no se limitan a pagos de costos de diferentes agencias y oficinas tales como: Arbitrios Municipales, Patentes Municipales, Gastos de Radicación de Permisos, Estampillas (CAAPPR y/o CIAPR), Seguros de Responsabilidad y Seguros de la CFSE (Corporación del Fondo del Seguro del Estado).
4. Además, deberá solicitar al arquitecto o ingeniero licenciado autorizado el cumplimiento con estas Guías de Diseño, Condiciones Restrictivas y Escrituras de Convenio de la urbanización y con todos los códigos de construcción, leyes, reglamentos municipales y estatales vigentes aplicables al proyecto.
5. La información de contacto de la Oficina de Permisos a la cual están sujetos la edificación de nuevas estructuras y la remodelación de estructuras existentes es:

Municipio Autónomo de Caguas - Oficina de Permisos.

Teléfono: (787) 743-8833 | Ext. 2300

Facsimil: (787) 286-2525

Página Web: www.caguas.gov.pr;

<http://macepermits.cloudapp.net/caguas>

Dirección física:

Centro de Gobierno Municipal Ángel Rivera Rodríguez

Calle Padiá Final, Esq. Ave. José Mercado, Piso 2

Caguas, Puerto Rico 00725

Horario: lunes a viernes: 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

II. Conferencias y Vistas

Es responsabilidad de cada residente, proveer la información inicial de contacto y trámites necesarios al arquitecto, ingeniero y/o profesional autorizado para que el mismo este en la capacidad de programar los trabajos en función de las etapas que el Comité de Arquitectura propone. En la cita de orientación, el Administrador le confirmara si su proyecto requiere endoso del CCA, los cargos por costo de radicación al residente según tabla 1 a continuación y si la radicación incluye aprobación de Permisos de Construcción ante la Oficina de Permisos de Caguas. Las obras que requieren endoso del CCA son aquellas obras de construcción el cual implique un cambio en las fachadas, ampliaciones verticales u horizontales, estructuras accesorias y/o que la obra requiera un permiso de construcción según lo dispone el Reglamento de Ordenación de Caguas número tres (3). Los costos de radicación se utilizaran para cubrir los honorarios de los arquitectos/as no propietarios y/o residentes de la urbanización que sean miembros del CCA. Estos arquitectos/as serán los profesionales que evaluaran los casos y emitirán el endoso del CCA según consenso y acuerdo con todos los miembros del CCA. El Administrador se comunicara con el miembro del CCA asignado a evaluar las aperturas de casos. A continuación se describen las gestiones a las cuales estará sujeto cualquier proyecto:

Descripción de Tipos de Proyectos	
TIPO 1	
Ampliaciones de Marquesina	
Edificios Accesorio individual	
Terrazas o Piscinas Individual	
Cambios en Fachada (mínimas) (A)	
TIPO 2	
Ampliación de Marquesinas o Terrazas + Piscinas	
Ampliación de Marquesinas + Terrazas+ Piscinas	
Cambios en Fachada (moderadas) (B)	
TIPO 3	
Ampliación de Marquesinas + Terrazas + Edificios Accesorios	
Ampliación de Marquesinas + Terrazas + Edificio Accesorios + piscinas	
Cambios en Fachada (Sustanciales) (C)	
TIPO 4	
Cambios en Fachada (mínimas o moderadas) + Ampliación de Marquesina	
Cambios en Fachada (mínimas o moderadas) + Ampliación de Marquesina + Terrazas y/o Piscinas	
TIPO 5	
Cambios en Fachada (mínimas o moderadas) + Ampliación de Marquesina + Terrazas y/o Piscinas y/o Gazebos	
Cambios en Fachada (Sustanciales) + Ampliación de Marquesina	
Cambios en Fachada (Sustanciales) + Ampliación de Marquesina + Terrazas y/o Piscinas	
Tipos de Proyectos	Costo de Radicación (residente)
TIPO 1	\$190.00
TIPO 2	\$250.00
TIPO 3	\$370.00
TIPO 4	\$515.00
TIPO 5	\$700.00

(A) Cambios en Fachadas Mínimas se refiere a remplazo de ventanas y puertas exteriores y/o molduras el cual represente un estimado de costo de \$1,000 hasta \$5,000

(B) Cambios en Fachadas Moderadas se refiere a cambio en fenestraciones, ventanas y puertas exteriores y/o moldura y materiales adicionales de estimados de costos mayores de \$5,000.

(C) Cambios en Fachada Sustanciales se refiere a los cambios de remodelaciones exteriores extremos el cual varia la arquitectura existente de la residencia en la relación a recubrimientos, materiales adicionales y/o composición arquitectónica

Tabla 1

- 1) Evaluación inicial: Se celebra una reunión inicial en la cual el Comité de Arquitectura, orientará sobre los factores más relevantes al tipo de proyecto que se propone. Se ofrecerá el inicio del proceso, seguimiento al proceso de evaluación y aceptación final. La Apertura de Caso será recibida por el arquitecto/a asignado a evaluar los casos. Se observa en reunión los dibujos preliminares del dueño y su representante para discutir los factores y características más relevantes. En esta verificación inicial el dueño de la propiedad o residente autorizado está en la responsabilidad de presentar dibujos o representaciones gráficas que ilustren el contenido y alcance del proyecto tales como: emplazamiento, plantas arquitectónicas, fachadas a color, secciones, plantas de techo, perspectivas y/ o tridimensionales. Los documentos sometidos deberán tener la capacidad de explicar el proyecto a cabalidad y por sí mismo de forma clara y precisa.

- 2) Comunicación de Evaluación: En caso de que los resultados de la Evaluación inicial con el CCA, hubiera ofrecido recomendaciones, el residente y su representante podrán clarificar y ofrecer garantías de subsanación a cualquier situación o cuestionamiento a través del correo electrónico provisto por el CCA. El Comité de Control de Arquitectura (CCA) emitirá por correo electrónico (admicaguasreal@outlook.com) las recomendaciones y comentarios preliminares y por correo certificado la aprobación final del proyecto.

- 3) Recomendaciones, Aprobación o Denegación: El Comité de Control de Arquitectura ofrecerá finalmente y para dar la recomendación de inicio de construcción una carta de aceptación y de entendimiento en la cual observará y resumirá todas las gestiones y documentos que se hayan certificado como buenos y que incluirá referencia o conocimiento de los siguientes documentos y/o gestiones:
 - a. Planos, fotos existentes en las áreas a ser intervenidas, especificaciones y estimados de costos probables de construcción.
 - b. Endosos y Permisos.
 - c. Evidencia de pagos de arbitrios y contribuciones.
 - d. Cualquier otro documento pertinente a la naturaleza del proyecto y que el Comité de Control de Arquitectura pudiere solicitar.

Comité de Control de Arquitectura de la Asociación de Residentes de Caguas Real y Mansiones del Golf
Guías para Trabajos de Construcción y Diseño Arquitectónico

- 4) Vista de reconciliación: En el caso que se requiera una discusión más detallada en algún aspecto, los residentes tendrán la opción de solicitar una vista de reconciliación para dialogar sobre la viabilidad de la propuesta o la reconsideración del Comité de Control de Arquitectura.
- 5) Seguimiento de Construcción: Durante el proceso de construcción y terminación del mismo el Comité de Control de Arquitectura y el dueño residente, presentarán información relacionada a cualquier situación del proyecto que amerite ser discutida. El propósito será variado y no limitado a oír las partes para mantener la buena convivencia y las garantías de seguridad de vidas y propiedad. Durante el proceso de construcción y terminación del mismo el CCA y/o el dueño o residente autorizado podrán en cualquier momento activar la reunión según amerite y se solicite.

III. Normas y Reglas Generales

Con el propósito de garantizar una sana convivencia con los demás residentes, visitantes y otros participantes en las premisas del proyecto y la urbanización en general, se considera pertinente que todas las partes sigan una serie de reglas para el desarrollo de las obras de construcción y así asegurar la integridad de vidas y propiedad en todos los trabajos:

- 1) Para los efectos del presente grupo de normas generales y su aplicación se entenderá por "construcción y mejoras"; la edificación, incluidas las excavaciones y construcción, las transformaciones estructurales, la renovación y remodelación, instalación de estructuras, construcción de piscinas y cuartos mecánicos, la reparación de partes o equipos de las edificaciones, el mantenimiento (incluidos los trabajos de limpieza y pintura) y la demolición de todo tipo de edificios y estructuras.
- 2) Todo residente que ejecute cualesquiera de las obras señaladas en el artículo anterior, está en la obligación de velar por el fiel cumplimiento de las normas de permisos de construcción, seguridad e higiene que contempla y solicita el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la jurisdicción del Municipio Autónomo de Caguas, así como todas las leyes y reglamentos que apliquen en Puerto Rico para temas relacionados a la construcción, contratación, habitabilidad y uso de estructuras.
- 3) Las recomendaciones que se incluyen en este documento de Normas y Reglas Generales, son una guía básica y no eximen a los residentes, diseñadores, contratistas, subcontratistas, instaladores, suplidores de

materiales y equipos de construcción y compañías de mantenimiento de cumplir con todas las normas, reglamentos de la urbanización, reglamentos y leyes de la industria local de la construcción que velan por la seguridad de vidas y garantía de seguridad en la propiedad y que han sido solicitadas por la ley de Puerto Rico y que incluyen pero no se limita a: Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos, IBC2009 International Building Code, OSHA (Occupational Safety and Health Administration), ANSI, UL, NFPA, NEMA y cualquier otro código o reglamento aplicable que tenga vigencia en la jurisdicción local.

- 4) El material producto de los trabajos de la demolición y escombros o desechos de la construcción, serán dispuestos fuera de la urbanización en un vertedero autorizado de forma diaria. No se permitirá la acumulación de basura de ningún tipo en las premisas del proyecto.
- 5) Los escombros, basura, tierra o cualquier sedimento deberán contenerse dentro de las premisas del proyecto. No se aceptaran escorrentías de agua de residuos de construcción que afeen o causen daños a propiedades vecinas, vehículos, jardines, carreteras, tubería de descarga pluvial o cualquier otro bien privado o público.
- 6) Los vehículos, camiones, equipos y materiales de construcción de los contratistas o compañía de suministro de materiales, deberán observar máxima prudencia para salvaguardar las normas de seguridad de la urbanización y no podrán afectar temporera o permanentemente la integridad estructural de las facilidades públicas o privadas en las inmediaciones del proyecto o en la urbanización en general. Se advierte, que los daños a las facilidades se considerarán desde el punto de acceso a la finca principal en donde se ubica la urbanización y todas sus premisas, puntos de acceso, controles de acceso, patios, veredas, verjas, parques, edificios comunitarios y propiedad privada de vecinos. En cuanto a la propiedad privada de vecinos incluirá bienes muebles e inmuebles así como cualquier daño físico a la persona o su integridad emocional.
- 7) Todos los vehículos y equipos de construcción a ser utilizado en los proyectos de construcción, deberán estar en buen estado y excelente funcionamiento. No se permitirán daños de dichos equipos y/o vehículos a las calles, aceras, encintados, propiedad privada o área comunal.
- 8) Todo equipo y maquinaria de construcción deberá de estacionarse y resguardarse dentro de las premisas del solar y no podrá permanecer en la calle.

- 9) Las áreas circundantes al proyecto, así como las aceras, calles y todo su perímetro en donde hay potencial de paso peatonal, y vehicular, deberán mantenerse libres de clavos, remaches, herramientas, basura, vidrios, y en general objetos punzantes, con el fin de evitar accidentes por pisadas, roces o cortes con ellos.
- 10) Los materiales y equipos empleados en construcción deben ser apilados de modo que no perjudiquen el tránsito de vehículos, personas o la circulación de materiales en el proyecto.
- 11) Se deberán tomar las provisiones para salvaguardar el paso e ingreso de equipo para control y extinción de incendios.
- 12) En todo piso elevado, los materiales no deben ser apilados a una distancia de los bordes de la edificación, menor que la altura de la pila, a no ser que existan paredes o elementos protectores.
- 13) El almacenamiento de materiales pesados en lugares cercanos a zanjas o excavaciones deberá hacerse a una distancia respecto al borde no menor a 2:1, es decir dos veces en la dimensión horizontal, el total de la dimensión vertical de la profundidad de la excavación. Esto, en especial en las áreas cercanas a las aceras, calles o vías públicas, verjas colindantes y áreas públicas o comunales de la urbanización.
- 14) Las maderas retiradas de andamios, formaletas u otros, deben ser apiladas usando amarras en lugares de poco tránsito.
- 15) No será aceptable el almacenamiento de materiales tóxicos, corrosivos, inflamables o explosivos. En caso de requerirlo, deben ser almacenados en locales separados, apropiados, señalizados, con la ventilación adecuada según las características del producto que se almacena, colocando los recipientes de estos productos sobre tarimas con espacios entre estas y las paredes. El acceso a estos lugares debe ser restringido a personas autorizadas.
- 16) Los rótulos usados para prevenir sobre la presencia de materiales peligrosos indicados en el artículo anterior deben mencionar el riesgo existente, la medida a adoptar o ambos. Deben ser colocados con el tamaño suficiente para que durante su lectura no se produzca la situación de riesgo que se quiera evitar. La pintura debe ser lavable y que no se descolore con la luz solar. El material del fondo debe ser indeformable e insoluble en agua. Las letras podrán ser preformadas, de material indeformable e insoluble en agua.
- 17) Los acopios de materiales en pisos superiores no se harán concentrando el peso en un solo punto o en un área muy pequeña, sino, que se

distribuirá en un área considerable, con el propósito de distribuir la carga sobre el piso y evitar el posible colapso de la estructura.

- 18) Para el almacenamiento de varillas, perfiles, tubos de diámetro pequeño, es necesario el uso de estabilizadores o cajones hechos en el sitio o pre-construidos, que garanticen la estabilidad e inmovilidad del acopio.
- 19) Las construcciones vecinas a la obra de demolición deben ser examinadas entre el residente a construir con su vecino antes y durante la operación, para tomar medidas de prevención respecto a su estabilidad.
- 20) Se deberán construir todas las barreras necesarias en las premisas o límites del proyecto para impedir el acceso a todas aquellas zonas que sean un peligro a la vida humana. Deberá prestarse especial atención a evitar por medio de dichas barreras, la caída o proyección violenta de materiales, desde los diferentes niveles o techos de la edificación.
- 21) Antes de iniciar la demolición de la obra deben ser removidos los vidrios, láminas de hierro galvanizado y objetos punzo cortantes que hagan peligrar la seguridad de los peatones, vecinos y carros en las inmediaciones al proyecto.
- 22) Las escaleras, andamios y cajones de caída de escombros, utilizados durante la demolición y construcción tendrán garantizada en todo momento su estabilidad estructural. EL dueño deberá solicitar al contratista por medio del Inspector Designado que se verifique a diario la seguridad en el proyecto mientras dure el proceso de demolición, construcción y cierre de la obra.
- 23) La ubicación de los bajantes de escombros estará dada hacia las premisas del lote de la propiedad. No se podrá ubicar o sacar bajantes de escombros a aceras o colindancias con patios de vecinos.
- 24) Cuando los bajantes viertan los escombros directamente al suelo se impedirá la circulación peatonal por dicho lugar; por ello se deberá cerrar perimetralmente el mismo, poniendo además, un cartel indicativo que haga referencia a la prohibición.
- 25) En toda excavación se garantizará la estabilidad de los taludes construyéndolos con una inclinación acorde con la naturaleza y condiciones del terreno, así como la forma de realización de los trabajos. Si por cualquier circunstancia la excavación se ejecuta con ángulos más acentuados de los permitidos por código, se dispondrá de andamios y de todo sistema constructivo que garantice y ofrezcan absoluta seguridad.
- 26) Los taludes de las excavaciones cercanas a edificaciones vecinas, vías públicas, tuberías y cualquier estructura o en general que puedan ser

- afectadas por la excavación, deberán ser apuntalados. Dichos apuntalamientos deberán ser revisados diariamente.
- 27) No deben ser ejecutados trabajos sobre puntas verticales de varillas desprotegidas.
 - 28) Las formaletas o encofrados deben ser diseñados y construidos de manera que resistan las cargas máximas de servicio. El uso de formaletas deslizantes deberá ser supervisado por un ingeniero civil. Así mismo los soportes o arriostres de las formaletas deberán ser inspeccionados antes y durante el colado del concreto por el mismo.
 - 29) Durante la retirada de formaletas es prohibido dejar caer cualquier pedazo libremente. Esta labor debe estar dirigida por una persona con experiencia.
 - 30) Las escaleras de mano, si son de madera sus largueros, serán de una sola pieza y los peldaños estarán bien ensamblados y no solamente clavados. Se prohíbe empalmar dos escaleras a no ser que en sus estructuras cuenten con dispositivos especialmente preparados para eso.
 - 31) Las instalaciones eléctricas provisionales de obra, así como los trabajos eléctricos en progreso que no estén habilitados para el funcionamiento para la cual fueron instalados y/o construidos, deberán ser segregados y protegidos para evitar contacto y acceso de personas ajenas y así evitar accidentes con líneas eléctricas vivas.
 - 32) De alterar el drenaje natural ("Earth Swale") de la propiedad privada, el proponente deberá solicitar a su consultor de diseño que calcule y proponga un nuevo sistema de drenaje el cual garantizará que la escorrentía de aguas pluviales no rebasen fuera de la propiedad a otra propiedad o al área común o pública. Este nuevo sistema debe ser sometido al Comité de Control de Arquitectura para su aprobación.
 - 33) Debe cumplir con la reglamentación vigente de la Junta de Calidad Ambiental en parámetros de erosión y/o sedimentación, movimiento de tierras, control de polvo fugitivo y control de ruido.
 - 34) Al momento del inicio de construcción de cada proyecto en específico, el dueño deberá instalar un (1) rótulos:
 - Letrero oficial con número de caso, proponente y nombre del dueño que solicita la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas, P.R.

IV. Guías de Diseño

Puertas y Ventana Exteriores

- 1) Todo proyecto que se proponga deberá ofrecer una descripción clara del tipo de puertas y ventanas exteriores que se propone. Podrá incluirse en la reunión con el comité, un catálogo del fabricante con la indicación del modelo a seguir. Las puertas y ventanas que se vean desde el exterior de la residencia serán aprobadas por el Comité de Control de Arquitectura antes de la instalación de la misma y el criterio a ser utilizado para la aprobación será estrictamente estético.
- 2) Las puertas y ventanas deberán tener un diseño y selección de materiales que enaltezca la imagen y carácter del diseño que se propone y que cumpla con los mejores parámetros de calidad y viabilidad de mantenimiento en la estructura. El color de las puertas principales, debe ser aprobado por el Comité de Control de Arquitectura.
- 3) No se aceptarán ventanas de aluminio tipo miami (Jalousie window), ni ventanas francesas.
- 4) No se aceptarán ventanas de madera.
- 5) De proponerse un color diferente al color blanco o tonalidades claras en las molduras, marcos y partes de las ventanas propuestas y existentes, deberá someter una representación gráfica con los colores propuestos para que sean aprobados por el Comité de Control de Arquitectura.

Quiebra Soles, Molduras Exteriores y Tejas.

- 1) El diseño arquitectónico de las partes misceláneas tales como: quiebra soles, molduras exteriores, así como parapetos exteriores, deberán cumplir con todas las reglamentaciones de código.
- 2) Arquitectónicamente deberá ofrecerse una armonía a la fachada en referencia a su volumen y a las aperturas propuestas y las ventanas a utilizarse. El criterio a ser utilizado para la aprobación será estrictamente estético.
- 3) Los quiebra soles, molduras y parapetos, servirán para enaltecer la belleza y armonía de la estructura original y existente a permanecer en términos de tamaño, proporción, color, terminaciones y vocabulario arquitectónico.

- 4) Los materiales en los que se construyan los quiebra soles, molduras y parapetos deberán garantizar la integridad y lustro de la estructura. EL material aprobado a utilizarse es aluminio, acero y hormigón. No se aceptaran quiebra soles ni molduras en madera.
- 5) Las tejas deberán ser pintadas de colores derivados de grises o deberán permanecer en su color original "terracota".

Materiales para Paredes Exteriores

- 1) El diseño arquitectónico de las paredes exteriores en la remodelación y nuevas facilidades deberá armonizar arquitectónicamente con la estructura original y existente a permanecer en términos de tamaño, proporción, volumetría horizontal sustancial y vertical, porcentaje de apertura, carácter, color de terminaciones y vocabulario arquitectónico.
- 2) Deberá cumplir con todos los parámetros de transferencia de calor y pérdida de energía requeridos por código.
- 3) Los materiales en los que se construyan las alteraciones, remodelaciones y expansiones no podrán ser en madera, metal, acero, planchas de yeso o cementicias. Tampoco cualquier otro material que no garantice la integridad estructural de las partes. Solo se permitirá la utilización de hormigón o concreto armado y bloques.

Techos y Aleros

- 1) En referencia a las ampliaciones en el nivel superior de la propiedad, según aplique, se podrá construir el encerramiento de dicho nivel, (tercer nivel) hasta un 40% de la totalidad de pies cuadrados de la huella de ese tercer nivel sobre la cual se construye. No se permite construir o instalar nada en el techo de esa ampliación o en el techo del "core" de la escalera. Para las residencias de Mansiones del Golf las cuales no cuentan con un "core" de escaleras existentes, de realizar este tipo de estructura la misma no podrá ser ni en patios laterales ni frontales y será construido en hormigón o concreto armado con bloques.
- 2) El diseño arquitectónico de la remodelación de los nuevos techos y aleros, deberá cumplir con todos los parámetros de códigos en cuanto a altura, inclinaciones y pendientes, transferencia de calor y pérdida de energía requeridos por código.
- 3) Los materiales en los que se construyan las alteraciones, remodelaciones y expansiones no podrán ser en madera, metal, acero, planchas de yeso o

cementicias, tampoco cualquier otro material que no garantice la integridad estructural de las partes. Solo se permitirá la utilización de hormigón armado y bloques.

Construcciones de Almacenes, Cobertizos, Terrazas, Marquesinas y Garajes

- 1) El diseño arquitectónico así como las características constructivas de las estructuras de apoyo y servicio: altura, modulación, carácter, terminaciones, color, puertas, ventanas y aleros, deberá ser coherente y similar al diseño de la estructura principal.
- 2) No se aceptarán estructuras de servicio que cambien o alteren la uniformidad del diseño e ignoren la arquitectura de la residencia principal.
- 3) En terrazas se permitirán columnas en acero estructural de perfil seccional redondo, cuadrado o rectangular. No se permitirán columnas en material de aluminio ni en acero liviano. La losa de techo y vigas deben ser en hormigón. No se permitirán viguetillas, viguetas o cerchas en acero.
- 4) Las construcciones de almacenes, cobertizos, terrazas, marquesinas y garajes, tienen que cumplir con los patios laterales y posteriores según y en cumplimiento con las Condiciones Restrictivas y Escrituras de Convenio de la Urbanización Caguas Real, Mansiones del Golf y del Plan Territorial del Municipio Autónomo de Caguas.
- 5) No se permitirá la construcción de covachas en las inmediaciones de la propiedad.
- 6) Se permitirá la instalación de gazebos prefabricados y contruidos en acero liviano cumpliendo con los siguientes requisitos: (i) deberá ser una sola estructura sin empates, (ii) podrán ser varios sin empates ni conexiones para hacer uno más grande y (iii) que dicho gazebo se instale en la parte posterior de la residencia.

Normas de Carácter Estético de la urbanización

- 1) Los patios y jardines deberán mantenerse de una manera tal que no sea ofensivo para cualquiera de los vecinos o la comunidad.
- 2) No se deberá causar o permitir cualquier objeto que afee el aspecto general de la comunidad.
- 3) No se permitirá el uso de cordeles para tender ropa, (tendederos) o artículos similares.

- 4) Las piscinas portátiles, cocinas de barbacoa y cualquier otro efecto recreativo de patio exterior y que sea para el uso exclusivo de un residente, deberán utilizarse únicamente dentro de la zona del patio no frontal. La ubicación que se recomienda y da como aceptable para este tipo de utilidades es en la parte trasera de las estructuras.
- 5) Los letreros aprobados pueden aparecer en cualquier parte exterior de la unidad o el patio.
- 6) Los rótulos que anuncien alquiler o venta de propiedades, están terminantemente prohibidos.
- 7) Los propietarios de unidades pueden instalar tormenteras para huracanes e iluminación de patio exterior, que han recibido la aprobación previa de la Asociación y cumplir con los códigos de construcción actuales.
- 8) Propietarios de las unidades, que instalen material de protección, tales como: madera contrachapada o paneles desmontables, sobre ventanas y puertas corredizas con antelación a la espera de un huracán, deben eliminar dicho material de protección dentro de los 30 días siguientes al fin oficial de la "temporada de huracanes".
- 9) Persianas de estilo acordeón deben ser abiertas después del fin oficial de la temporada de huracanes.
- 10) No se aceptarán verjas de alambre eslabonado ("cyclon fence"). La verja llamada "Durofence" no se aceptara en ninguna de las colindancias, entiéndase laterales, posterior o frontal de la residencia. Sin embargo se aceptaran verjas en hierro, acero, bloques y/o hormigón, "Ecostone" y PVC. El diseño y colores de la verja tiene que ser aprobado por el Comité de Control de Arquitectura y el criterio a ser utilizado para la aprobación será estrictamente estético, esta evaluación es libre de costo .
- 11) Ninguna verja podrá exceder los 6'-0" de altura sobre el nivel del terreno de la propiedad.
- 12) Todo tipo de Arte, Escultura, muros, fuentes o cualquier elemento a ser construido en el patio frontal y lateral de la residencia independientemente de las dimensiones del mismo debe ser sometido al CCA para su aprobación. Las mismas se evaluarán como cambio de fachada mínima. Si el residente desea cambiar únicamente la Puerta Principal de la residencia, debe someter el tipo de puerta y color al Administrador y será el quien le indique los pasos a seguir para el visto bueno del CCA, esta evaluación es libre de costo.

Equipos Mecánicos Eléctricos y Misceláneos en Patios y Exterior

- 1) Todo equipo mecánico de climatización de aire, bombeo de agua, tratamiento de agua, generación de electricidad y cualquier otro equipo similar, deberá ser provisto con una barrera artificial o de vegetación de forma apropiada para evitar la contaminación visual y evitar el afeamiento del entorno y en cumplimiento con las Condiciones Restrictivas y Escrituras de Convenio de la Urbanización Caguas Real y Mansiones del Golf
- 2) En la eventualidad de que se proponga instalar en los techos de las estructuras cualquier tipo de paneles solares, compresores de aire acondicionado y cualquier otro equipo similar, deberá ser provisto con una barrera artificial diseñada de forma apropiada para evitar la contaminación visual y evitar el afeamiento del entorno.
- 3) No se aceptara la instalación de antenas o equipo similar en los techos de las estructuras.
- 4) Todo equipo de generación eléctrica y bombeo, deberá proveer un área adecuada y segura para operar el equipo, de manera que tenga fácil acceso desde el exterior.
- 5) La distancia mínima de la instalación de los equipos a la colindancia será de 10'-0", o lo requerido en códigos. En caso de variación en los requisitos o información, se tomara como válida la condición más restrictiva.
- 6) Durante el funcionamiento o accionamiento de equipo mecánico, eléctrico y/o de generación, no se aceptará contaminación auditiva en ningún momento. Se deberá proveer atenuador de sonido, ya sea de forma de paredes, techos, vegetación, caseta de contención y protección de fábrica ("housing"), o cualquier otro arreglo o combinación debidamente diseñado y presentado al Comité de Arquitectura.
- 7) El nivel máximo de ruido para evitar transgresión al confort aceptable de residentes en la lectura de todas las áreas públicas, patios privados y calles de la urbanización será de 75 decibeles.
- 8) Toda conexión nueva de infraestructura, entiéndase agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, y/o telecomunicaciones debe conectarse al sistema existente de la residencia.

Contaminación Lumínica e Iluminación Nocturna para Exteriores

- 1) En los patios exteriores y jardines solo se permitirá el uso de lámparas de direccionamiento inferior ("full cutoff fixture"). No se permitirá que dichas lámparas de direccionamiento inferior iluminen áreas públicas, patios de vecinos, calles, áreas comunales ni ninguna otra área que no se limite a la propiedad privada o el patio. Las lámparas no podrán producir resplandor a

las áreas vecinas, tampoco invadir en ningún grado de luminosidad las áreas que sean ajenas a la propiedad.

- 2) El porcentaje máximo de reflectancia en cualquier superficie exterior será de 6%.
- 3) En el momento de presentar diseños al Comité de Arquitectura, el arquitecto y/o el profesional autorizado tendrá la responsabilidad de indicar la ubicación de las luminarias, la potencia, el tipo y las características más relevantes al ambiente que pretende crear.

Contaminación del Aire por Generadores Eléctricos, Parillas y Asadores

- 1) Será responsabilidad del arquitecto y/o el profesional autorizado cumplir con todas las normas de cumplimiento de contaminación de aire.
- 2) Se solicitará la instalación de chimeneas que expidan por encima del nivel de habitabilidad de las residencias, el humo generado por generadores eléctricos, parillas de cocina en jardines y asadores.
- 3) Se requerirá que no se localicen los equipos o sistemas arriba listados próximos o cercanos a las estructuras colindantes de los vecinos.

Piscinas y Spas

- 1) El Comité de Arquitectura solicita el seguimiento y uso del "International Swimming Pool and Spa" del ICC "International Code Council", para el diseño y construcción de piscinas y Spa.

Ampliaciones de Marquesinas y Edificios Accesorios

- 1) Se permiten las Ampliaciones de Marquesinas en patios laterales siempre y cuando la losa de techo y columnas que soportan la misma no exceda los límites de la propiedad existentes hacia la parte frontal o hacia la parte posterior de la residencia. La pared lateral se puede pegar a la colindancia siempre y cuando no provea ventanas en esa pared. Cualquier ampliación de Marquesina tiene que ser aprobado por el Comité de Control de Arquitectura antes de empezar la construcción de la misma.
- 2) Cualquier edificio accesorio tiene que estar construido en la parte posterior o lateral del solar de la residencia y a una distancia mayor o igual a diez pies de la colindancia más cercana.