



REGLAMENTO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

INDICE

1. INTRODUCCION

2. OBJETIVOS DEL REGLAMENTO

3. DISEÑO Y CONTROL DE LA EDIFICACION

- 3.1 Con respecto a la edificación
- 3.2 Emplazamientos
- 3.3 Restricciones
- 3.4 Elementos divisorios perimetrales
- 3.5 Muros de contención
- 3.6 Altura de las edificaciones

- 3.7 Elementos de edificación
 - 3.7.1 Techos
 - 3.7.2 Acabados en superficies exteriores
 - 3.7.3 Color de los muros aplanados exteriores
 - 3.7.4 Areas de servicio

- 3.8 Instalaciones
 - 3.8.1 Agua potable
 - 3.8.2 Instalación sanitaria
 - 3.8.3 Instalación de gas
 - 3.8.4 Instalación eléctrica
 - 3.8.5 Acometida de servicios

4. REVISION Y AUTORIZACION DE PROYECTOS

- 4.1 Procedimiento de autorización de proyecto

5. SEGURIDAD Y CONTROL DE LA OBRA

ANEXO A

ANEXO B

ANEXO C

ANEXO D



REGLAMENTO DE CONSTRUCCION



1. INTRODUCCION

El espacio arquitectónico llamado "CASA", es aquella imagen que tenemos de un ámbito funcional en el cual desarrollamos parte de nuestra vida. Espejo de nuestras costumbres y nuestro gusto por el buen vivir, es el fin de nuestros anhelos o el principio de los mismos.

Invertimos en ella una parte importante de nuestros recursos y queremos que, como las buenas obras de arte, incremente su valor en el tiempo, pero para lograrlo se requiere tener un gran respeto por la arquitectura en su proceso de realización.

En fin, es el espacio arquitectónico que posiblemente más influencia tenga en nuestras vidas y por ello le dedicamos tanto tiempo y atención.

El presente REGLAMENTO DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN del fraccionamiento "FRESNOS", se erige así como el instrumento básico a través del cual, residentes y promotores habremos de construir nuestro entorno y compartir una misma visión de comunidad.

2. OBJETIVOS DEL REGLAMENTO

Este reglamento es de orden y utilidad común para los habitantes del fraccionamiento "FRESNOS", y tiene por objetivo la regulación de los proyectos y las obras del conjunto de residencias.

Este Reglamento es de carácter obligatorio para el comprador original de cualesquiera de los lotes, subsecuentes propietarios y/o arrendatarios y/o poseedores de los mismos por cualquier título, observando adicionalmente todas las normas aplicables de la Autoridad Competente, Federal, Estatal y Municipal. Las obligaciones en él contenidas, constituyen una Servidumbre voluntaria impuesta a cargo del dueño y/o poseedor de cada uno de los predios obligados a cumplir con estas disposiciones y a favor de los dueños y/o poseedores de los demás predios, que podrán hacer efectiva en los términos que se mencionan en este Reglamento Interno.

El presente reglamento no pretende negar las expresiones individuales en el desarrollo de las construcciones, sino descubrir las posibilidades de cada lote individual y colectivo, manteniendo la armonía del conjunto en un objetivo común.



3. DISEÑO Y CONTROL DE LA EDIFICACION

3.1 Con respecto a la edificación

Se sugiere el estilo arquitectónico de las edificaciones del residencial, el denominado como **"CONTEMPORANEO MEXICANO"** (Ver Anexo C).

3.2 Emplazamientos

Los lotes del fraccionamiento **"FRESNOS"**, definidos como unidades privativas, serán indivisibles y unifamiliares, esto es, no podrán ser subdivididos, bajo ninguna circunstancia y solamente se permitirá la construcción de una residencia por cada predio.

Podrán integrarse en una sola unidad topográfica dos o más lotes para construir una única residencia, siendo cada caso sujeto de análisis especial por parte de la autoridad competente.

3.3 Restricciones

La superficie de desplante de la construcción (**COS**) no excederá el **80%** de la superficie del terreno.

3.4 Elementos divisorios perimetrales

El fraccionamiento **"FRESNOS"** ha sido diseñado para que sus residentes puedan vivir en un ambiente de seguridad, por lo que, la instalación de elementos divisorios entre los terrenos, tendrán la función de garantizar la privacidad y limitar el acceso personas y mascotas.

Los muros y elementos divisorios perimetrales quedarán restringidos de acuerdo al lo especificado en el Anexo B.

3.5 Muros de contención

La utilización de muros de contención que sobresalgan del nivel del suelo sólo podrán considerarse cuando sea una solución indispensable para la realización de un proyecto. Deberán estar aplanados y en un color de acuerdo a la paleta indicada en el Anexo A, y su altura se especifica en el Anexo D.

Será responsabilidad del propietario constructor garantizar la estabilidad de las construcciones ya existentes.



3.6 Altura de las edificaciones

La altura de las edificaciones será de **7.5 metros** en línea paralela al terreno modificado hasta la cumbrera o punto más alto de la construcción, excepción hecha del tiro de chimeneas que podrán exceder hasta **1.5 metros** adicionales.

Sólo se podrán construir hasta dos niveles en cada vivienda.

En terrenos con una pendiente mayor al **30%**, la altura de la construcción no podrá exceder los cuatro metros, a partir del punto medio de la banqueta, de acuerdo a lo especificado en el Anexo D.

3.7 Elementos de edificación

3.7.1 Techos

Las techumbres y cubiertas deberán ser trabajadas y tratadas como si fueran una quinta fachada, con el objeto que todos los terrenos tengan una vista de la misma calidad escénica. Para ello se deberán mantener totalmente ocultos todos aquellos elementos como son tinacos, calentadores de agua, áreas de tendido, tanques de gas, antenas satelitales, equipos de aire acondicionado, etc.

No están permitidos los impermeabilizantes de color brillante o colores no terrosos debiendo usarse impermeabilizantes blancos o terracotas.

No están permitidos los techos con mansardas, áticos o líneas curvas y otras formas no convencionales de techos.

Se pueden diseñar techos inclinados, debiéndose tomar las siguientes consideraciones:

- La inclinación de los techos no deberá tener una pendiente menor a un **20%** ni mayor a un **30%**.
- La superficie máxima permitida con techos inclinados, será del **50%** del área total de azoteas
- Los techos inclinados invariablemente deberán llevar teja y los volados llevarán vigería adicional a la teja.
- Se recomienda que los aleros tengan un mínimo de voladizo de 0.80 metros y un máximo de 1.20 metros
- Se deberá contemplar un tratamiento de tejas de barro cocido de media caña color natural, loseta o enladrillados, también de barro cocido en color natural; Por lo tanto queda prohibido utilizar tejas de barro vitrificado.



Los estacionamientos se podrán techar tomando en cuenta que la losa en esta zona deberá cumplir lo anteriormente establecido.

Se admite el empleo de bóvedas, las cuales estarán hechas de tabique de cuña y podrán aplanarse por la parte exterior; Para la aplicación de color se tomará en cuenta la paleta de colores (Ver Anexo A). La altura de la bóveda será igual a una tercera parte de la longitud del diámetro de ésta. Se permite el uso de casquetes a manera de remate de la bóveda pero estos deberán presentar un diseño sobrio y conservador.

3.7.2 Acabados en superficies exteriores

En las edificaciones no se permitirá la aplicación externa de elementos plásticos, recubrimientos metálicos reflejantes, granito, asbesto, alucobond, PVC.

Queda prohibido el uso de aluminio natural y dorado en ventanería y otras aplicaciones; no se permite el uso de cristales tipo filtrazol, espejo, en ninguna tonalidad ni polarizados o ahumados. Únicamente estarán permitidos los cristales claros o transparentes, tintex verdes y los esmerlados o al ácido en cualquiera de los 2 tipos anteriores.

Los acabados naturales sobre las fachadas deberán abarcar de un **15%** a un **20%** de la superficie total de las mismas. Se podrán utilizar los siguientes materiales: mármol, cantera, recinto, piedra laja, así como los similares y/o equivalentes de origen natural.

Los materiales que podrán utilizarse para la elaboración de accesos vehiculares, banquetas, andadores, terrazas y similares son: piedra bola, cantera laminada, adoquín de cantera, piedra laja, piedra braza, así como los similares y/o equivalentes de origen natural.

3.7.3 Color de los muros aplanados exteriores

El color de los muros aplanados exteriores deberá armonizar con el sitio y el paisaje circundante en todo momento. Se aplicarán colores base y colores contraste (éstos últimos podrán ser sustituidos por recubrimientos de tipo natural), en las superficies de muros exteriores.

Las combinaciones de colores autorizadas en los muros aplanados exteriores son los siguientes con base en la paleta de colores anexa:

- | | | | |
|----|--|---------|----------------------------|
| 1. | Colores "Base" al 20% | Anexo A | Mínimo 80% del área |
| 2. | Colores "Contraste" del 80% al 100% | Anexo A | Máximo 10% del área |



3.7.4 Areas de servicio

Todos los tendederos, áreas de lavado, contenedores de basura y desperdicios, equipos mecánicos y otras instalaciones de servicio y mantenimiento deberán ocultarse a la vista desde cualquier punto circundante.

3.8 Instalaciones

3.8.1 Agua potable

- Cisterna de 4 metros cúbicos mínimo fuera de las áreas de restricción.
- Tinacos e instalaciones totalmente ocultas.

3.8.2 Instalación sanitaria.

- Se deberán separar las aguas negras de las aguas pluviales

3.8.3 Instalación de Gas.

- Tanques estacionarios ocultos.

3.8.4 Instalación Eléctrica

- La instalación del murete de medición deberá integrarse a la construcción tomando en cuenta las normas vigentes de CFE. Cap. Max. 10,000 w.
- Instalación oculta.

3.8.5 Acometida de servicios.

Todos los transformadores eléctricos, cajas de empalme de televisión por cable, equipo telefónico, tomas de agua y otras instalaciones relacionadas, ubicadas cerca de alguna calle o lote vecino, deberán quedar ocultos a la vista desde cualquier punto circundante, acondicionándose de la mejor manera posible, usando muros bajos.





4. REVISION Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS

Las normas de diseño y el proceso de revisión y autorización de los proyectos han sido desarrollados para proveer que los controles garanticen, que durante el crecimiento paulatino del fraccionamiento “**FRESNOS**” se consolide el concepto de alta calidad de vida y respeto a la naturaleza que todos sus residentes aspiran a tener.

Sólo a partir de esta estricta observancia de las normas y el procedimiento el resultado final será esperado.

El proceso de revisión esta diseñado para ser claro, ordenado y expedito. El cumplimiento de sus distintas etapas garantiza su eficacia. Con objeto de establecer con toda precisión los mecanismos y etapas a las cuales deberán quedar sujetos los procesos relativos a la autorización de los proyectos y posteriormente de las construcciones de todas y cada una de las residencias.

4.1 Procedimiento de Aprobación de Proyecto

Será necesaria la presentación de un proyecto que reúna las características arquitectónicas con las que se pretende construir. La aprobación del proyecto será por parte del Comité Técnico Arquitectónico de Grupo Tres Marías (Tel. 1 13 29 00 Ext. 1073); Hasta que sea conformada la junta vecinal correspondiente y la misma así lo decida.

a) Presentación inicial.

Plantas Arquitectónicas, Cortes y Fachadas a escala 1:100
Perspectivas Considerando que son la única forma de expresión volumétrica.

b) Aprobación del proyecto ejecutivo.

Es indispensable para la aprobación del proyecto ejecutivo, presentar:
Proyecto de Instalaciones (Hidráulica, Sanitaria, Gas y especiales).
Planos estructurales.

c) Inicio de obra.

Licencia de construcción del Municipio.
Copia del contrato de agua (El cual se puede realizar en las oficinas del JLAPAS, ubicadas en Av. Tres Marías No. 600.)
Copia del contrato de CFE.

d) Entrega física del terreno y firma de actas (deslinde y servicios).

Posterior a la autorización del proyecto se deberá cubrir un depósito por un monto de **\$2,500.00 (Dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, como garantía para cualquier daño ocasionado durante el proceso de la obra, ya sea en vialidades, infraestructura o limpieza de terrenos y obras contiguas; El cual será devuelto al término de la obra en caso de cumplir lo estipulado en este reglamento.



El propietario estará obligado, al iniciar la obra, a cubrir las **cuotas por mantenimiento** que determine el departamento de ventas de Grupo Tres Marias, hasta que sea conformada la asamblea de condóminos.

5. SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA

a) La caseta del velador y/o bodega provisionales, deberán construirse dejando como mínimo 2.00 metros a partir de la guarnición dentro de su propio terreno.

b) Contar con sanitario para trabajadores de obra.

c) Los materiales producto de despilme o corte de terreno excedente, se deberán retirar inmediatamente, las obras se mantendrán libres de desecho y escombros.

d) Se prohíbe hacer batidos o mezclas de cualquier material en la calle o zonas de restricción.

e) Los daños que provoquen dentro del fraccionamiento los constructores, subcontratistas o proveedores, correrán por cuenta del propietario de la obra.

f) Es responsabilidad del propietario que todo el personal relacionado con su obra respete el Reglamento.

g) El horario de trabajo permitido para laborar en obra será de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas y los sábados de 8:00 a 14:00 horas.

h) Solo se permitirá el uso de radios dentro de las obras a un volumen moderado.

i) No se permitirá la ingestión de bebidas embriagantes o el consumo de enervantes o estupefacientes dentro del condominio. La infracción a este punto será motivo suficiente para la suspensión de obra hasta el despido definitivo de los infractores.

j) Se podrán proponer remodelaciones, modificaciones, ampliaciones o demoliciones, durante el proceso de la obra y en residencias terminadas; siempre y cuando dentro de las zonas de restricción marcadas para cada lote. El proceso de aprobación del proyecto será el mismo que para una obra nueva y deberá documentarse como se indica en el proceso de aprobación.






















k) Se deberá solicitar el permiso de habitabilidad por lo menos 15 días antes de la fecha de ocupación teniendo terminado la jardinería, la fachada, pavimentos y pisos, número oficial en un lugar visible y medidor.



COLOR CONTRASTE NO OBLIGATORIO EN 10% MAXIMO DE LAS FACHADAS

COLORES AL 100%

PALETA DE COLORES PERMITIDOS

				
P. 136	P. 143	P. 150	P. 157	P. 164
				
P. 137	P. 144	P. 151	P. 158	P. 165
				
P. 138	P. 145			
		P. 153	P. 160	P. 167
				
		P. 154	P. 161	P. 168






















Nota: Para la herrería se permitirán el color negro y el pavonado.
Todos Los materiales naturales se consideran como color contraste



COLOR CONTRASTE NO OBLIGATORIO EN 10% MAXIMO DE LAS FACHADAS

COLORES AL 80%

PALETA DE COLORES PERMITIDOS

				
P. 136	P. 143	P. 150	P. 157	P. 164
				
P. 137	P. 144	P. 151	P. 158	P. 165
				
P. 138	P. 145			
		P. 153	P. 160	P. 167
				
		P. 154	P. 161	P. 168

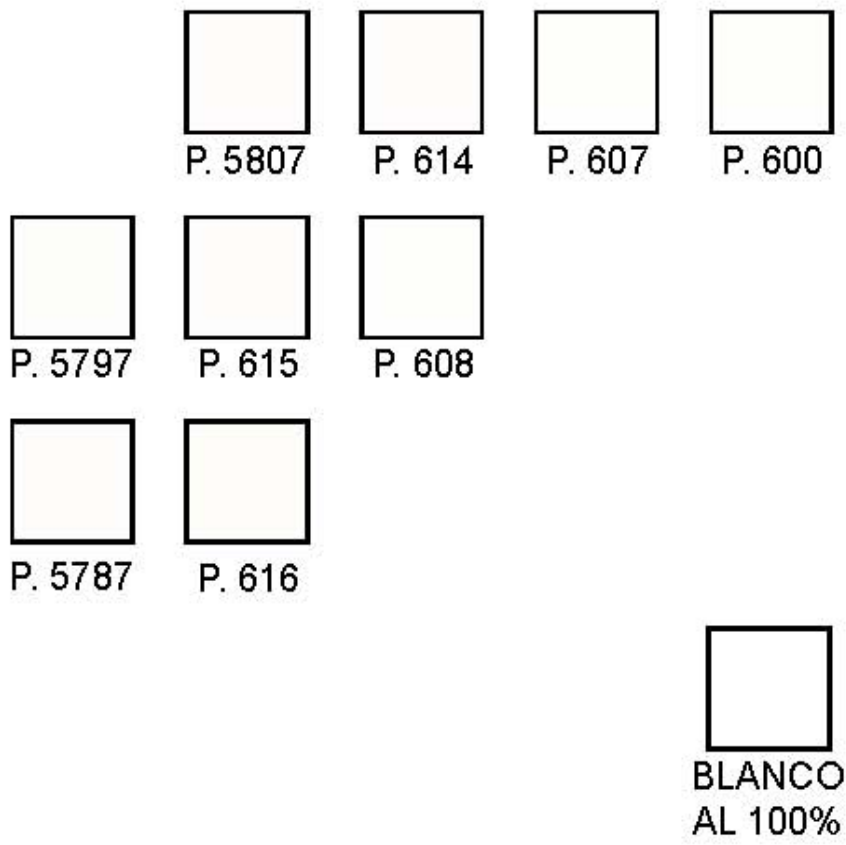
Nota: Para la herrería se permitirán el color negro y el pavonado.
Todos Los materiales naturales se consideran como color contraste



COLOR CONTRASTE NO OBLIGATORIO EN 90% MAXIMO DE LAS FACHADAS

COLORES AL 20%

PALETA DE COLORES PERMITIDOS

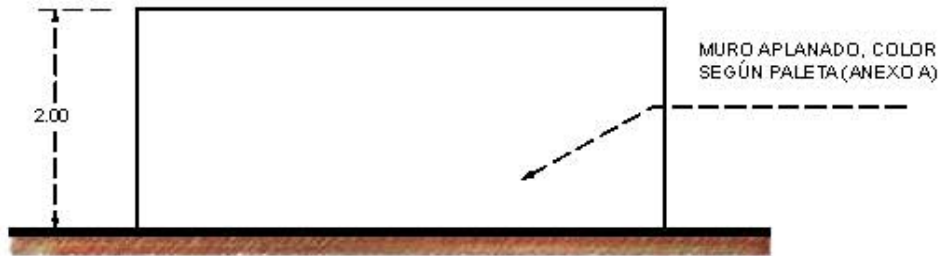


Nota: Para la herrería se permitirán el color negro y el pavonado.
Todos Los materiales naturales se consideran como color contraste





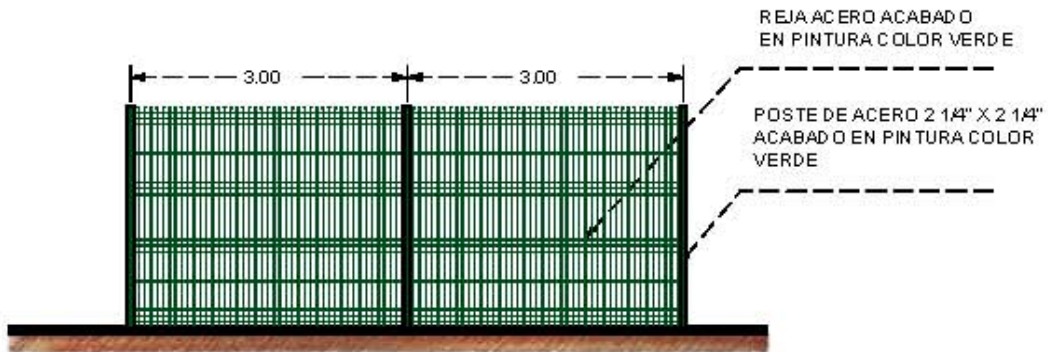
ELEMENTOS DIVISORIOS PERIMETRALES



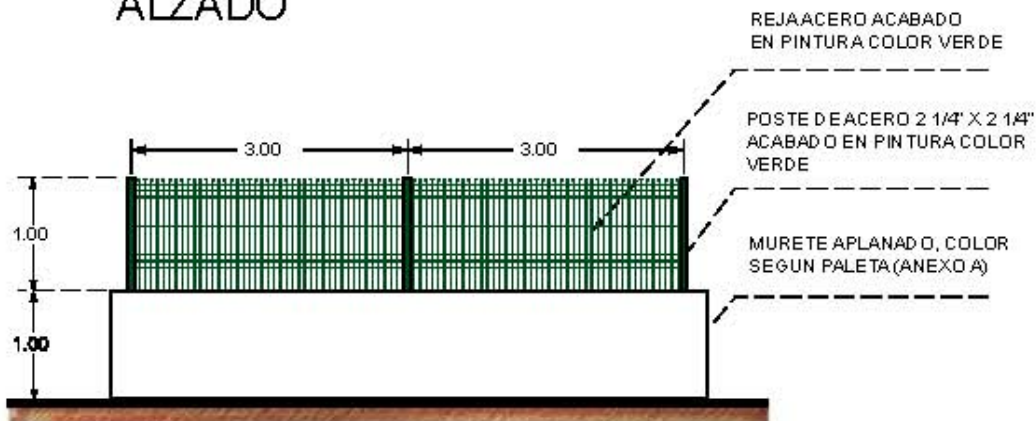
ALZADO



ALZADO



ALZADO



ALZADO





ESTILO ARQUITECTONICO

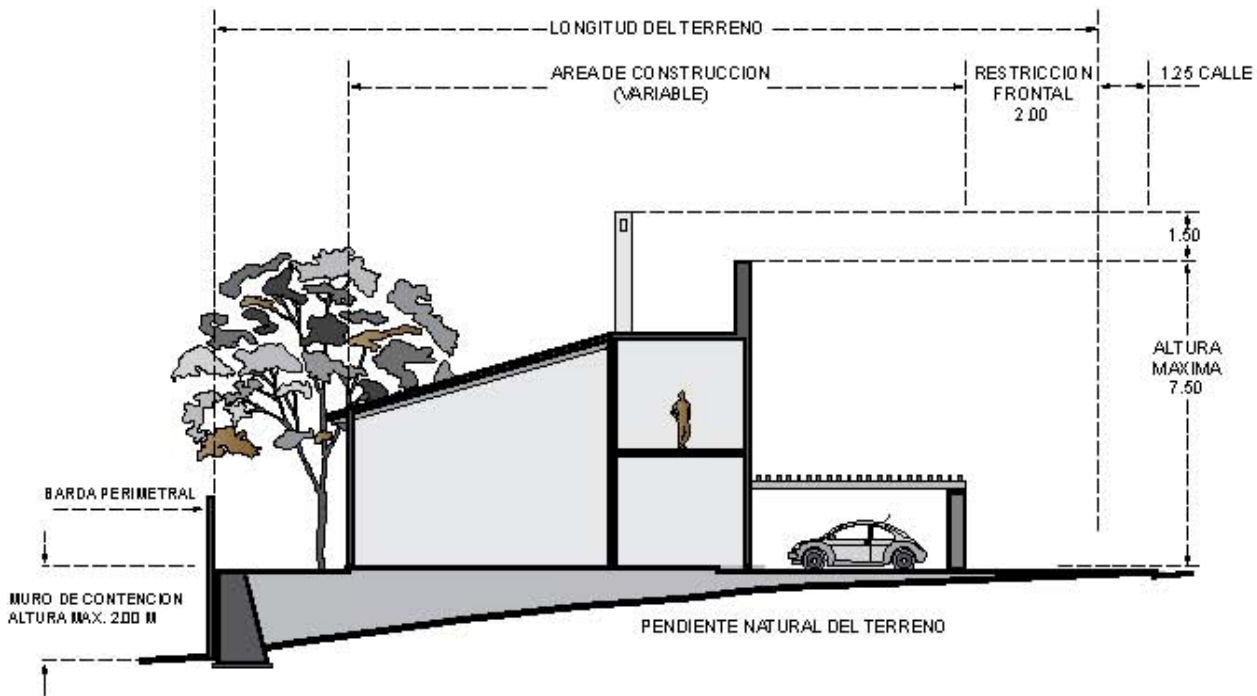


ESTADO DE CALIFORNIA
TRES MARIAS
MORRELLIA MEXICO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION
ANEXO C



RESTRICCIONES EN ALTURA, PENDIENTES Y MUROS DE CONTENCIÓN



NOTA: SE DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DEL MUR DE CONTENCIÓN EXISTENTE DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

SECCION ESQUEMATICA





REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

El propietario esta obligado, a cumplir los lineamientos que se especifican en este reglamento de construcción.

Nombre y firma del propietario