



SENDEROS

P O N I E N T E

ciudad mayakoba

ÍNDICE

1. EL PROYECTO URBANO

1.1 Plan maestro	6
1.2 Descripción	7

2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

2.1 Uso de suelo	9
2.2 Densidad	9
2.3 Capacidad	9
2.4 Área utilizable planta baja (COS)	9
2.5 Área máxima construida(CUS)	9
2.6 Altura máxima y niveles	9
2.7 Coeficiente de modificación de uso de suelo (CMS)	9
2.8 Estacionamiento (número y dimensiones)	10
2.9 Restricciones de construcción en linderos	11
2.10 Normas de acuerdo a cada tipo de lote	13

3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.1 Condiciones climáticas (orientación)	32
3.2 Condiciones y conexiones de servicios de infraestructura	35
3.3 Volumetría	36
3.4 Muros exteriores	37
3.5 Paleta de Color	38
3.5.1 Colores Base	38
3.5.2 Colores para Acentos	39
3.6 Columnas	40
3.7 Vanos y ventanas	41
3.8 Cancelería	42
3.9 Cubiertas y pergolados	43
3.9.1 Normas de uso de paneles solares en losa	45

ÍNDICE

3.10 Volados	47
3.11 Terrazas y balcones	48
3.12 Áreas exteriores	50
3.12.1 Paleta vegetal	50
3.12.2 Criterios de protección y mejoramiento de vegetación nativa	52
3.12.3 Especies vegetales prohibidas	
3.12.4 Pisos	54
3.12.5 Albercas, fuentes y espejos de agua	55
3.12.6 Pavimentos y estacionamiento	57
3.12.7 Escaleras exteriores	58
3.12.8 Patios de servicio	60
3.12.9 Antenas, equipos de aire acondicionado, tinacos y tanques	61
3.12.10 Canales y gárgolas	61
3.12.11 Muros, cercas y bardas de colindancia	
3.13 Drenaje Pluvial	62
3.14 Rellenos, sótanos y nivelación de terrenos	63
3.15 Letreros de venta o temporales (medidas, colores, etc.)	69
4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN	70
4.1 Plazo de construcción	
4.2 Revisión y autorización de proyectos arquitectónicos	
4.2.1 Requisitos para ingresar proyecto a revisión	71
4.2.2 Modificación y ampliación de proyectos	72
4.3 Póliza de seguro	73
4.4 Inicio y registro de las obras en la administración	74
4.5 Inspecciones de obra	75
	76
	77



ÍNDICE

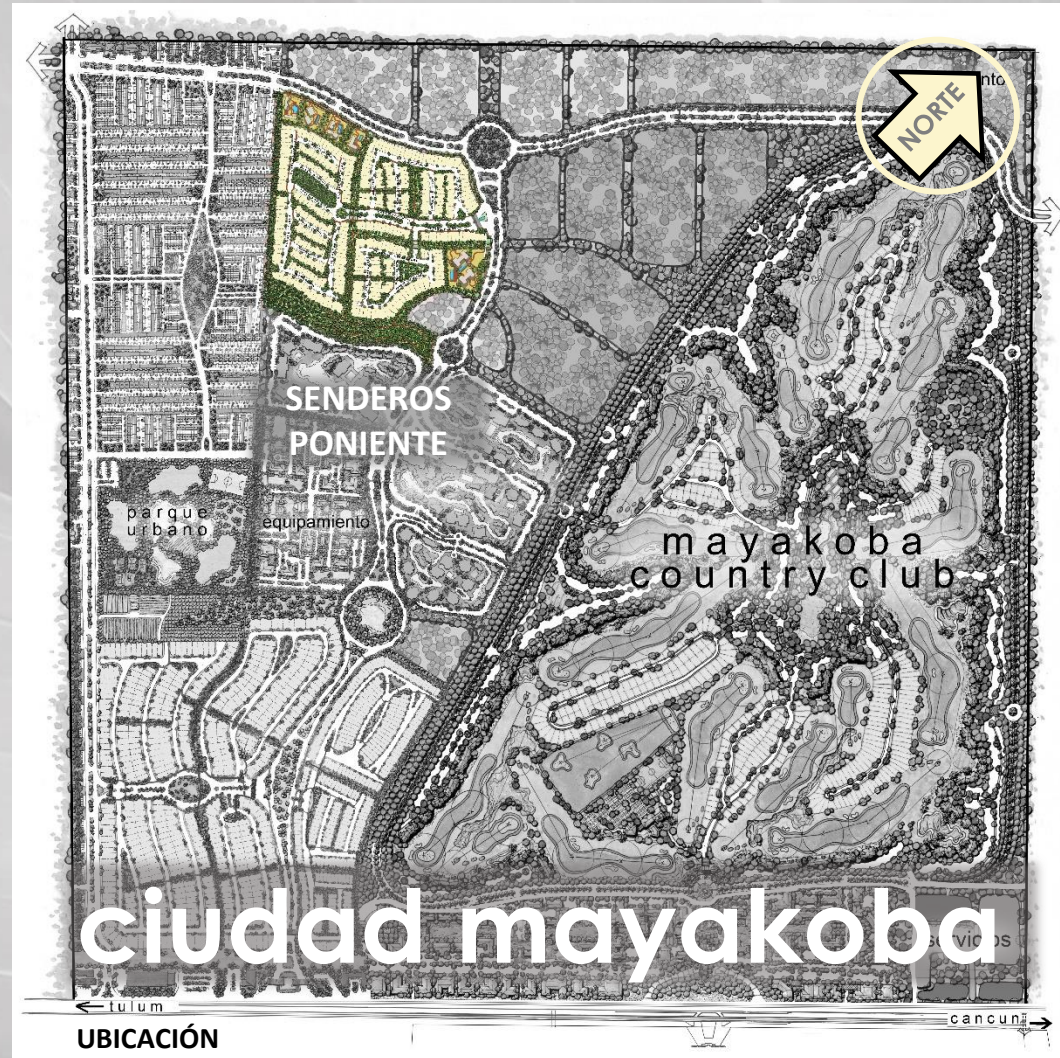
4.6 Terminación de obra	78
4.7 Acciones para obras suspendidas y terrenos baldíos	79
4.8 Normas para ejecución de la obra y desarrollo del sitio	80
5. COMITÉ DE ARQUITECTURA	
5.1 Integración del Comité de Arquitectura	84
5.2 Funciones del Comité de Arquitectura	85
6. ANEXOS	
6.1 Acometida agua potable. Anexo 1	87
6.2 Sección acometida agua potable. Anexo 2	88
6.3 Descarga sanitaria. Anexo 3	89
6.4 Sección descarga sanitaria. Anexo 4	90
6.5 Murete para acometida subterránea de medidor CFE. Anexo 5	91
6.6 Banqueta tipo 1.50 metros. Anexo 6	92
6.7 Sección banquetta tipo 1.50 metros. Anexo 7	93

1. PROYECTO URBANO

1.1 PLAN MAESTRO

Senderos Poniente es una sección del proyecto integral Ciudad Mayakoba que se encuentra ubicado en Boulevard Playa del Carmen km 298 en Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo.

Senderos Poniente forma parte de Ciudad Mayakoba que cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano decretado, asegurando el respeto a los usos del suelo, densidades y servicios urbanos.



1. PROYECTO URBANO

1.2 DESCRIPCIÓN

Senderos Poniente cuenta con un diseño urbano de clase mundial, en donde la prioridad ha sido la orientación de los terrenos, disminuyendo el asoleamiento (intenso en la zona del caribe) y aprovechando los vientos dominantes para mantener casas frescas y reduciendo el consumo de energía.

La conservación y reforestación con especies nativas es prioritario y genera una imagen urbana con áreas verdes, parques y jardines realmente sustentables, mostrando la selva caribeña mexicana y propiciando que la fauna se continúe desarrollando en su hábitat natural.

Los proyectos arquitectónicos de cada predio podrán apoyarse en el Reglamento de Construcción de Desarrollo, Imagen y Construcción Arquitectónica que define lineamientos de diseño, paleta de colores, paleta vegetal y normas de altura y capacidad de construcción en cada predio y uso habitacional.



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO GLOSARIO

2.1 USO DE SUELO

Es el fin particular al que se podrá dedicar cada uno de los predios.

2.2 DENSIDAD

Es la concentración de viviendas permitidas dentro de un predio.

2.3 CAPACIDAD

Es el número de unidades permitidas en un predio.

2.4 ÁREA UTILIZABLE EN PLANTA BAJA (C.O.S. - Coeficiente de Ocupación del Suelo)

Es el factor que se multiplica por el área total del predio, y da como resultado la máxima superficie de desplante de una edificación.

2.5 ÁREA MÁXIMA CONSTRUIDA (C.U.S. - Coeficiente de Uso de Suelo):

Es el factor que se multiplica por el área total del predio, y da como resultado la máxima superficie construida que puede tener una edificación.

Incluye: Mezanine, balcones, ductos, áticos, estacionamientos cubiertos, voladizos,

escaleras, elevadores y espacios para equipos mecánicos.

Para efectos de este reglamento, los estacionamientos cubiertos, balcones y voladizos no serán considerados, sin embargo se deberán tener presentes al solicitar la autorización de obra municipal.

2.6 ALTURA MÁXIMA Y NIVELES

Se define a partir del número de niveles permitidos y la altura máxima son los metros que mida la edificación desde el nivel de banqueta.

2.7 ÁREA MÁXIMA MODIFICABLE

(C.M.S. – Coeficiente de Modificación del Suelo):

Es el factor porcentual de vegetación nativa que estará permitido modificar.



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

GLOSARIO

2.8 ESTACIONAMIENTO

LOTES UNIFAMILIARES

- Es el espacio privado destinado a guardar vehículos.
- Según el tipo de automóvil las dimensiones son:
 - Grande y camioneta tipo Pick-up 6.00 m x 2.50 m.
 - Estándar 5.00 m x 2.50 m.

Se deberá considerar un cajón de estacionamiento por cada 100 m² construidos.

2.9 RESTRICCIONES A LINDEROS

Las restricciones a los linderos (frente y fondo) tienen como propósito propiciar la circulación de aire Y generar sombras que refresquen la vivienda.

Las restricciones para construcción en cada predio serán las indicadas en los planos de escrituración entregados como parte de los anexos del contrato promesa de compra-venta.

Habrán casos únicos o especiales en cuanto a las restricciones de algunos lotes y esto se debe a la forma y tamaño de los mismos.

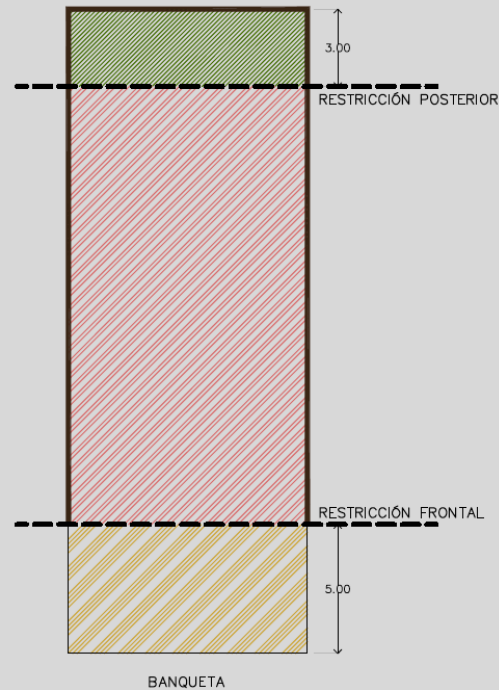


2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

C.M.S. (Coeficiente de Modificación de Uso de Suelo) LOTES UNIFAMILIARES

C.M.S. (COEFICIENTE DE MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO): 80%

CONFIGURACIÓN DE LOTE PARA EL % REQUERIDO DEL
COEFICIENTE DE MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO



--- LIMITE DE RESTRICCIÓN PARA CONSTRUIR

ÁREA SUSCEPTIBLE DE MODIFICACIÓN Y QUE PUEDE CONTENER UN % DE ÁREA NO MODIFICABLE

ÁREA SUSCEPTIBLE DE MODIFICACIÓN PARA UBICACIÓN DE VIVIENDA Y QUE PUEDE CONTENER UN % DE ÁREA NO MODIFICABLE

ÁREA QUE COMPRENDE COCHERA Y ACCESO, ADEMÁS DE UN % DE ÁREA NO MODIFICABLE

BANQUETA

VIALIDAD

LOTE TIPO

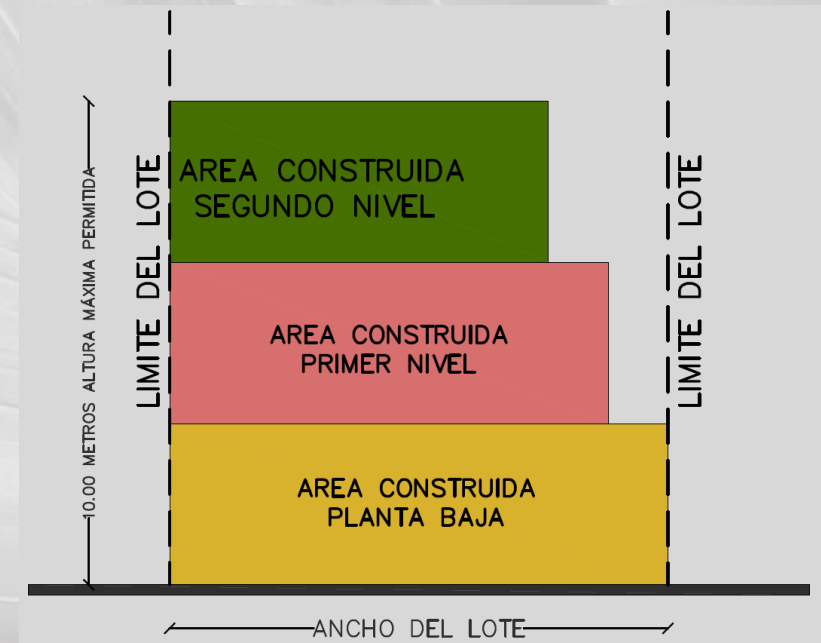
2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

2.10 NORMAS Y RESTRICCIONES PARA CADA TIPO DE LOTES

LOTES TIPO (HABITACIONAL UNIFAMILIAR)

- Uso (Uso de suelo): Habitacional Unifamiliar
- Densidad Media
- Capacidad (Densidad): 1 vivienda por lote
- Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo): 50%
- Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo): 2.00
- Altura Máxima: 3 niveles o 10 m de altura a partir del nivel de banqueta.
- Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo): 80%
- Cajones de estacionamiento: 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- La planta alta podrá llegar a volar hasta 1.50 m en el frente del lote. En la Planta Baja por su parte posterior se podrá llegar a volar hasta 2 m para los lotes que cuentan con una restricción de 5 m. Lo anterior dependerá de la ubicación y característica de cada lote, descritos en el apartado **2.11**

(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD LOTES TIPO UNIFAMILIAR

- Lote Tipo 1
- Lote Tipo 2
- Lote Tipo 3
- Lote Tipo 4
- Lote Tipo 5
- Lote Tipo 6
- Lote Tipo 7
- Lote Tipo 8
- Lote Tipo 9
- Lote Tipo 10
- Lote Tipo 11
- Lote Tipo 12



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

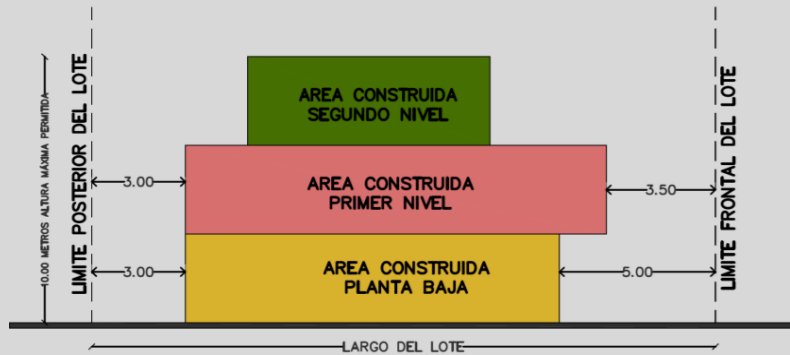
2.11 RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

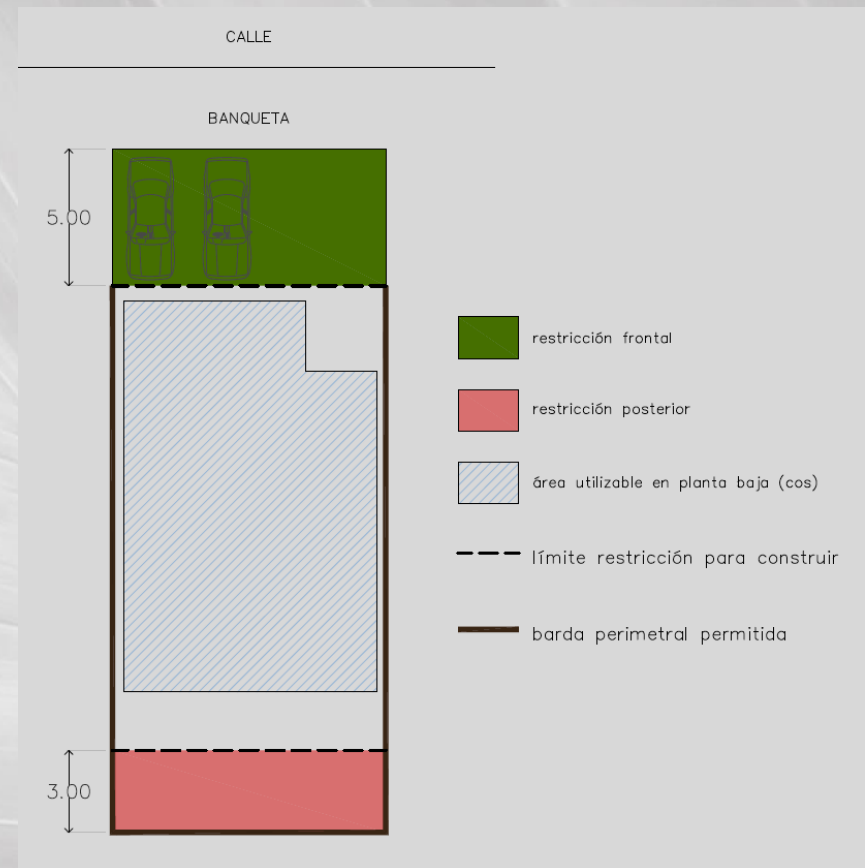
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 1

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banqueta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente:** 5.00 metros
 - **Fondo:** 3.00 metros
 - **Volados:** La planta alta puede llegar a volar hasta 1.50 mts en el frente. En la parte posterior se conservan los 3 mts. para todos los niveles.
 - **Segundo nivel:** Restricción frontal 5 mts, restricción posterior 3 mts.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

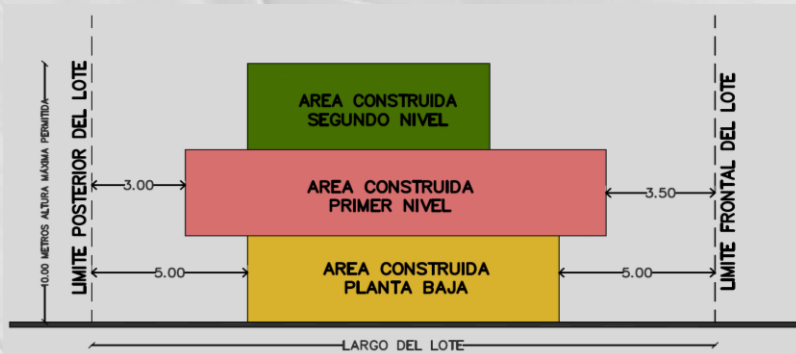
RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

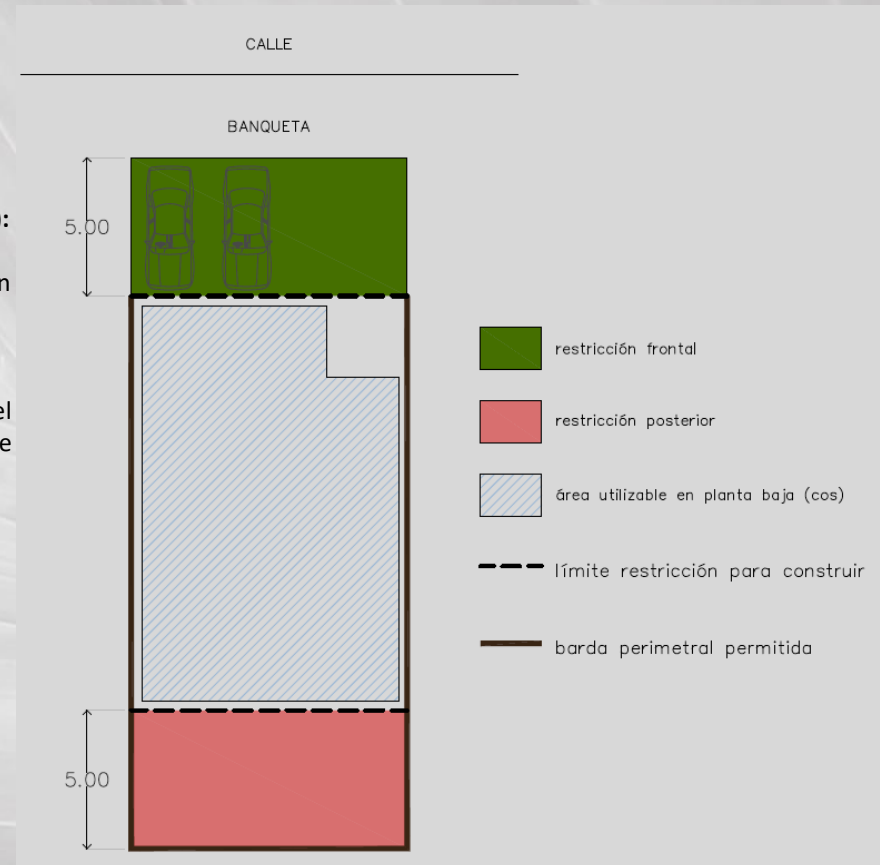
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 2

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banqueta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente:** 5.00 metros
 - **Fondo:** 5.00 metros
 - **Volados:** La planta alta puede llegar a volar hasta 1.50 mts en el frente y 2.00 mts. en la parte posterior. En la parte posterior se consideran 3 mts. para el primer nivel y subsecuentes.
- **Segundo nivel:** Restricción frontal 5 mts, restricción posterior 3 mts.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

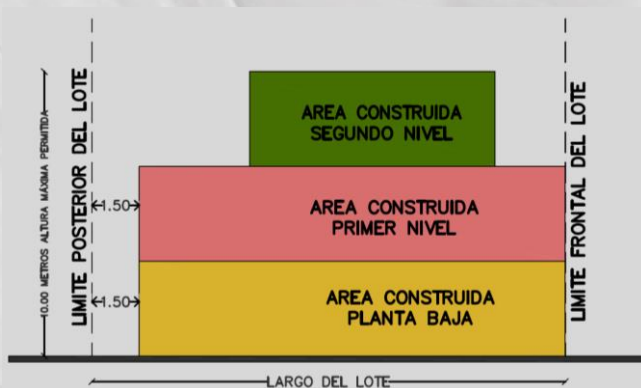
RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

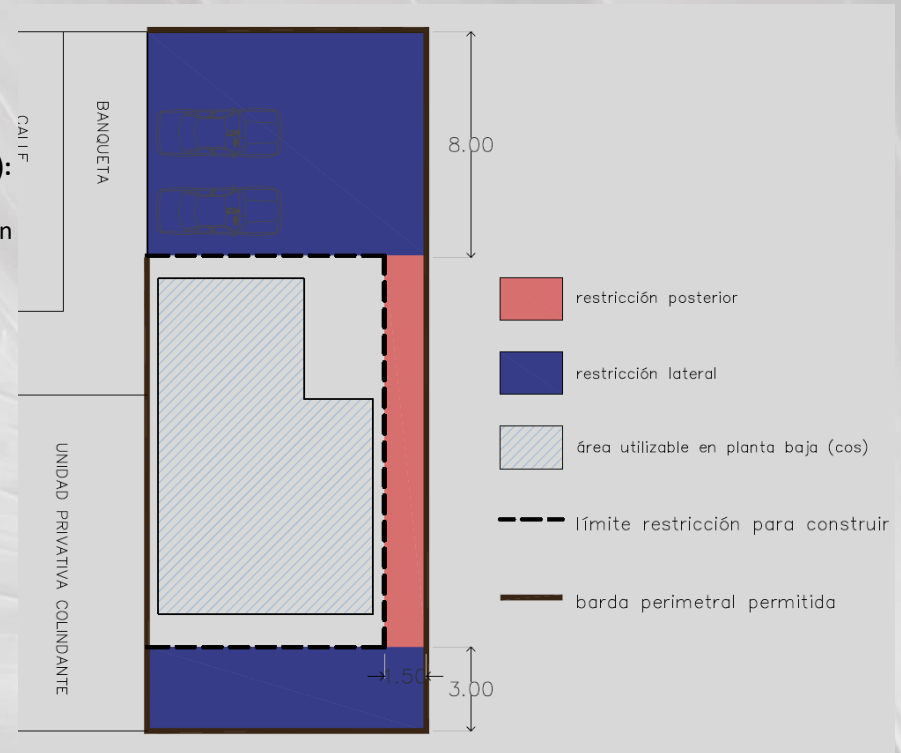
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 3

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banqueta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente:** 0.00 metros
 - **Fondo:** 1.50 metros
 - **Lateral (hacia el lote):** 8.00 metros
 - **Lateral (hacia sendero):** 3.00 metros
 - **Volados:** Permitido 1.50 m hacia el lote.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

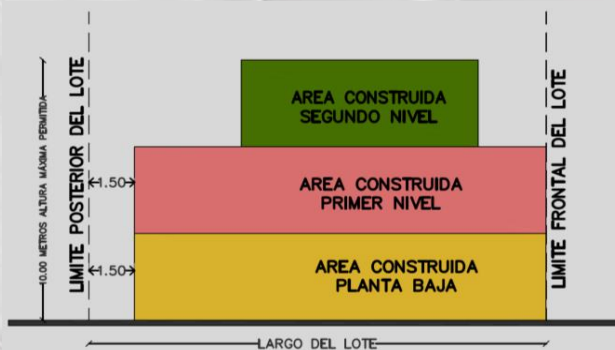
RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

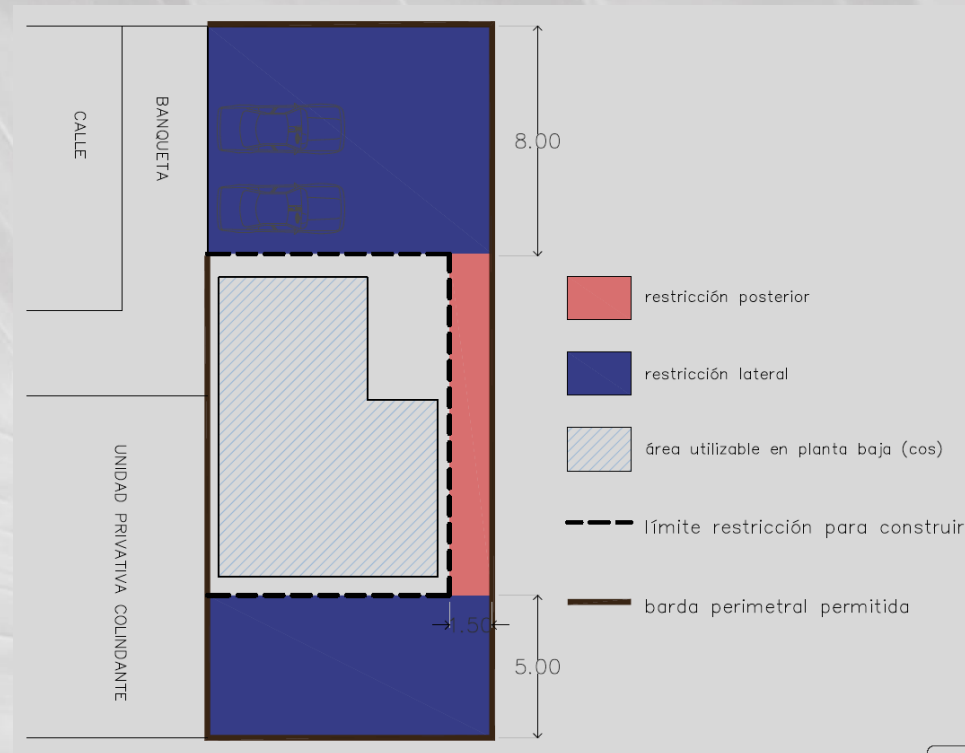
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 4

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banqueta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente:** 0.00 metros
 - **Fondo:** 1.50 metros
 - **Lateral (pegado a lote):** 8.00 metros
 - **Lateral (pegado a sendero):** 5.00 metros
 - **Volados:** Permitido 1.50 m hacia el lote.
 - **Segundo nivel:** Igual a la planta baja.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

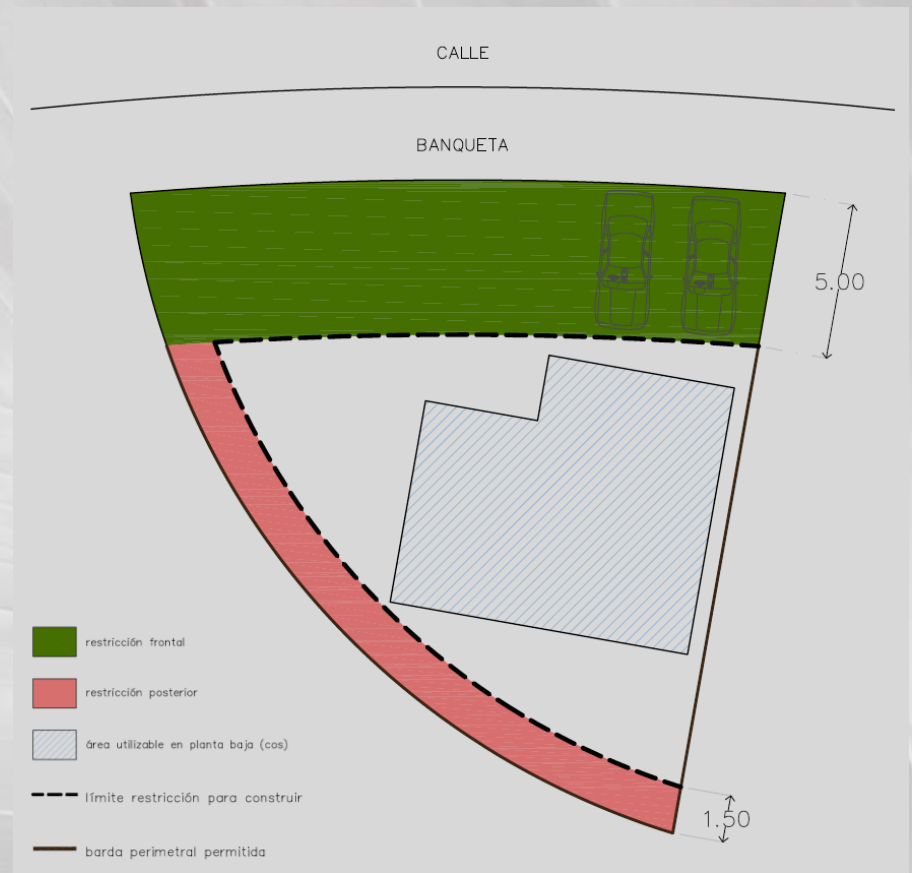
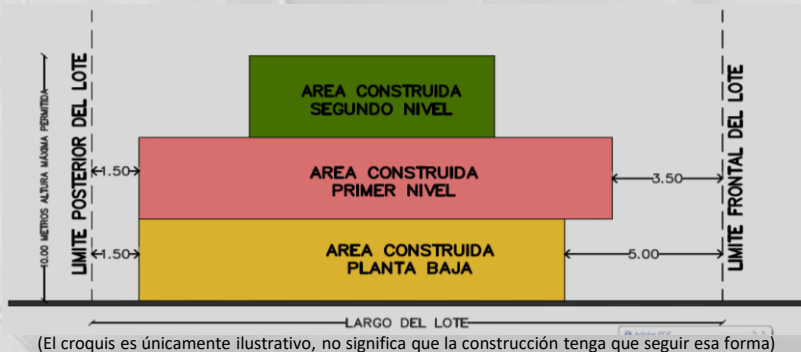
RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 5

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m a partir de nivel de banqueta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente:** 5.00 metros
 - **Fondo:** 1.50 metros
 - **Lateral colindante con sendero:** 1.50 metros
 - **Volados:** Primer nivel puede llegar a volar hasta 1.50 mts en el frente. En la parte posterior se conservan los 1.5 mts. para todos los niveles. Segundo nivel restricción frontal igual a planta baja.



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

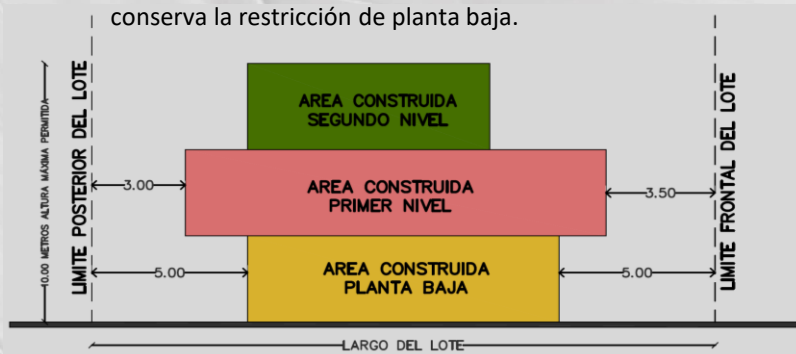
RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

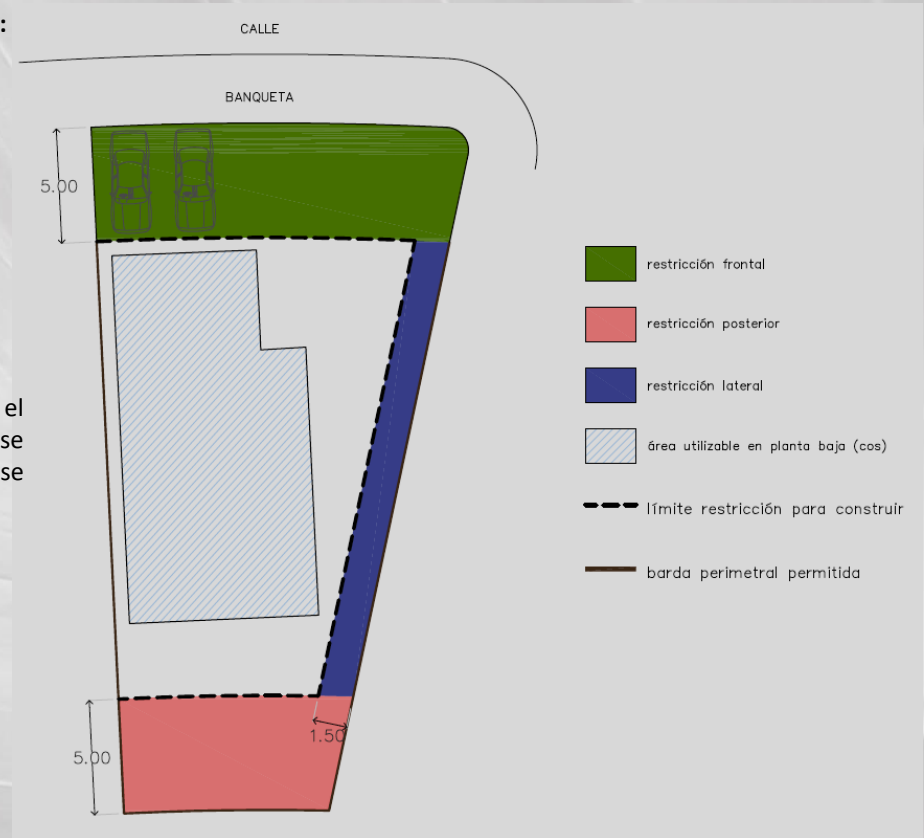
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 6

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banqueta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente:** 5.00 metros
 - **Fondo:** 5.00 metros
 - **Lateral izquierdo:** 1.50 metros
 - **Volados:** Primer nivel puede llegar a volar hasta 1.50 mts en el frente, 2.00 mts. en la parte posterior. En la parte posterior se conservan los 3 mts. para todos los niveles. Segundo nivel se conserva la restricción de planta baja.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

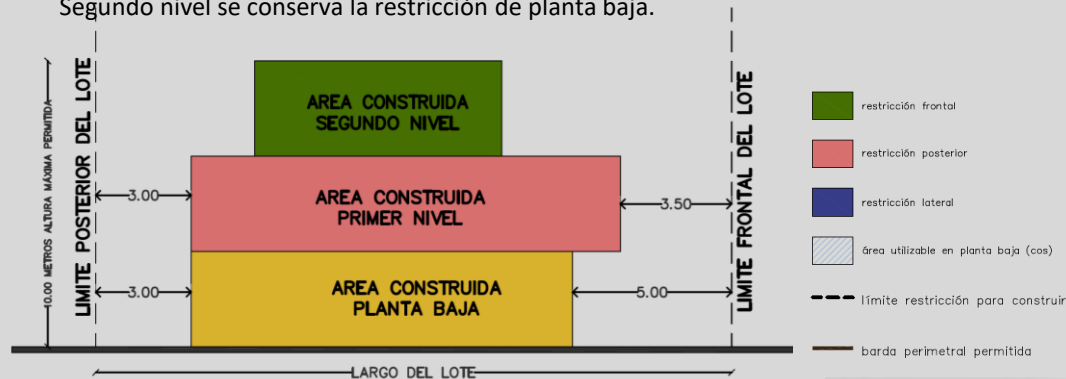
RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

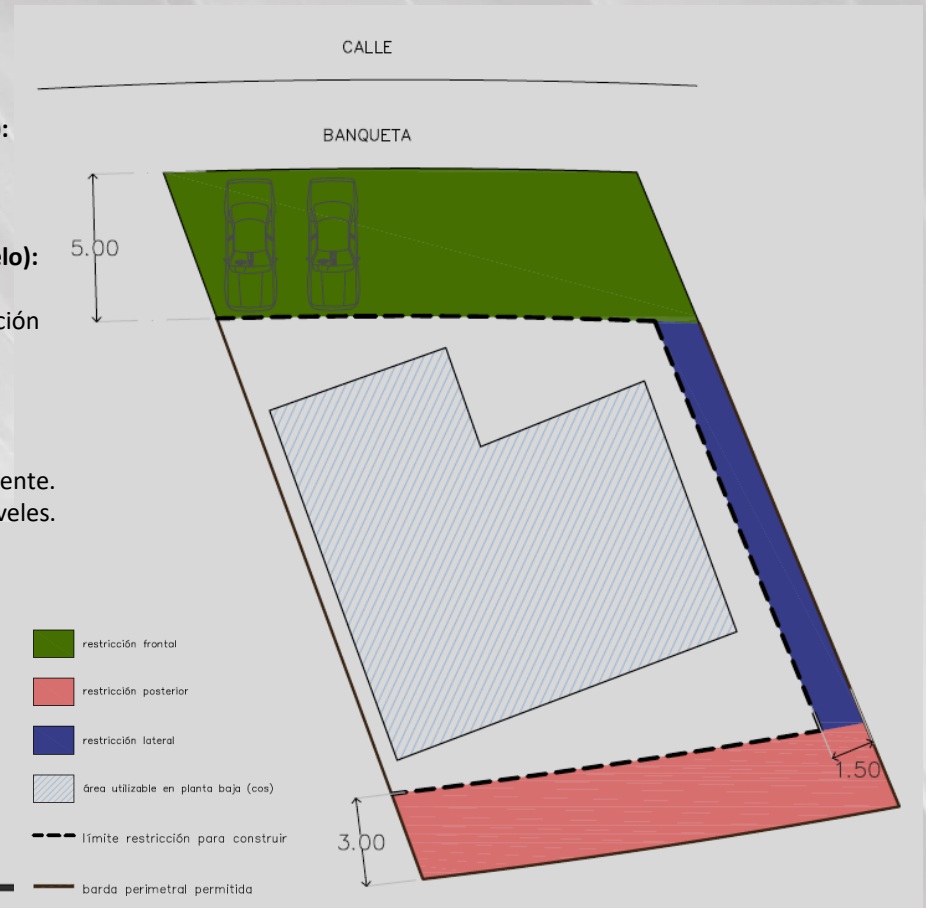
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 7

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banquetta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente:** 5.00 metros
 - **Fondo:** 3.00 metros
 - **Lateral izquierdo:** 1.50 metros
 - **Volados:** Primer nivel puede llegar a volar hasta 1.50 mts en el frente. En la parte posterior se conservan los 3 mts. para todos los niveles. Segundo nivel se conserva la restricción de planta baja.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

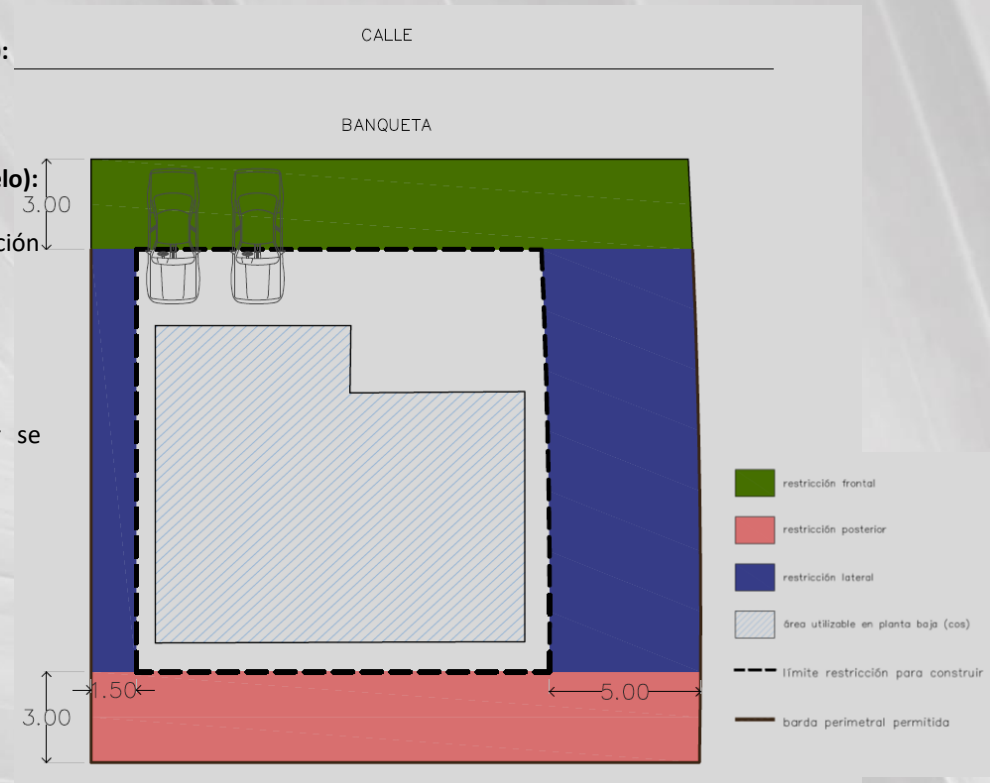
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 8

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banqueta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente:** 3.00 metros
 - **Fondo:** 3.00 metros
 - **Lateral derecho:** 1.50 metros
 - **Lateral izquierdo:** 5.00 metros
 - **Volados:** no tendrá volados En la parte frontal y posterior se conservan los 3.00 mts. para todos los niveles.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



- restricción frontal
- restricción posterior
- restricción lateral
- área utilizable en planta baja (cos)
- límite restricción para construir
- borda perimetral permitida

2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

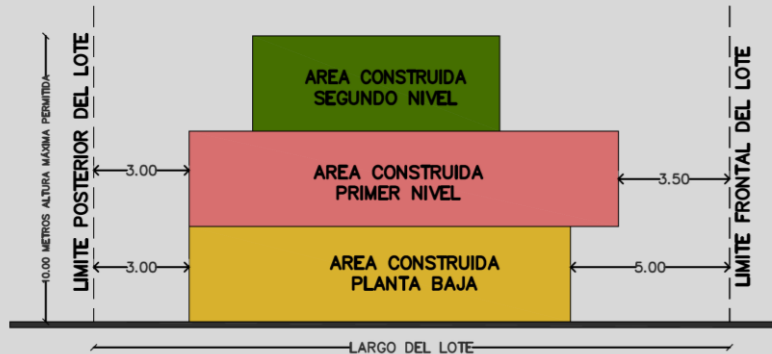
RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

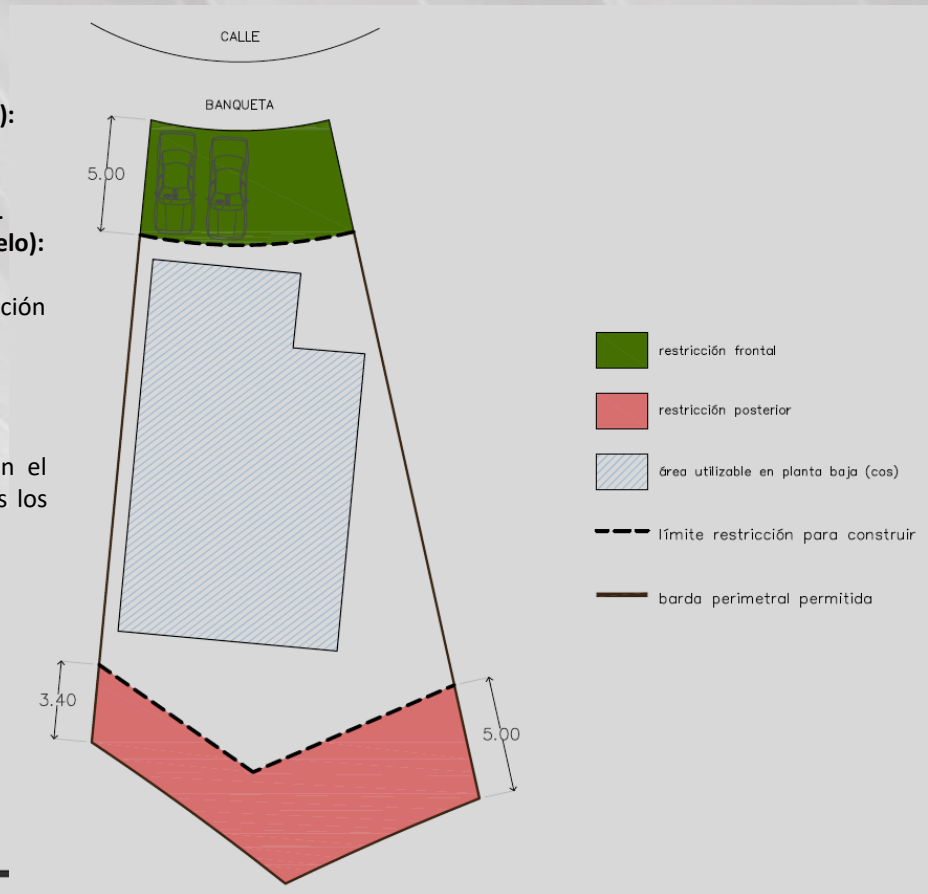
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 9

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banqueta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente:** 5.00 metros
 - **Fondo derecho:** 3.40 metros
 - **Fondo izquierdo:** 5.00 metros
 - **Volados:** Primer nivel puede llegar a volar hasta 1.50 mts en el frente. En la parte posterior se conservan los 3 mts. para todos los niveles. Segundo nivel se conserva la restricción de planta baja.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

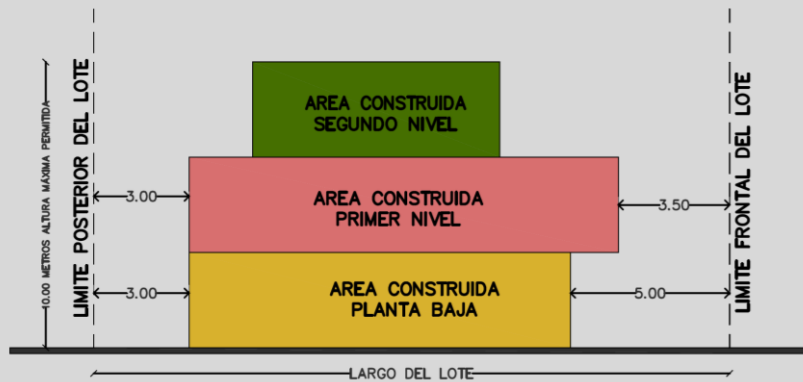
RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

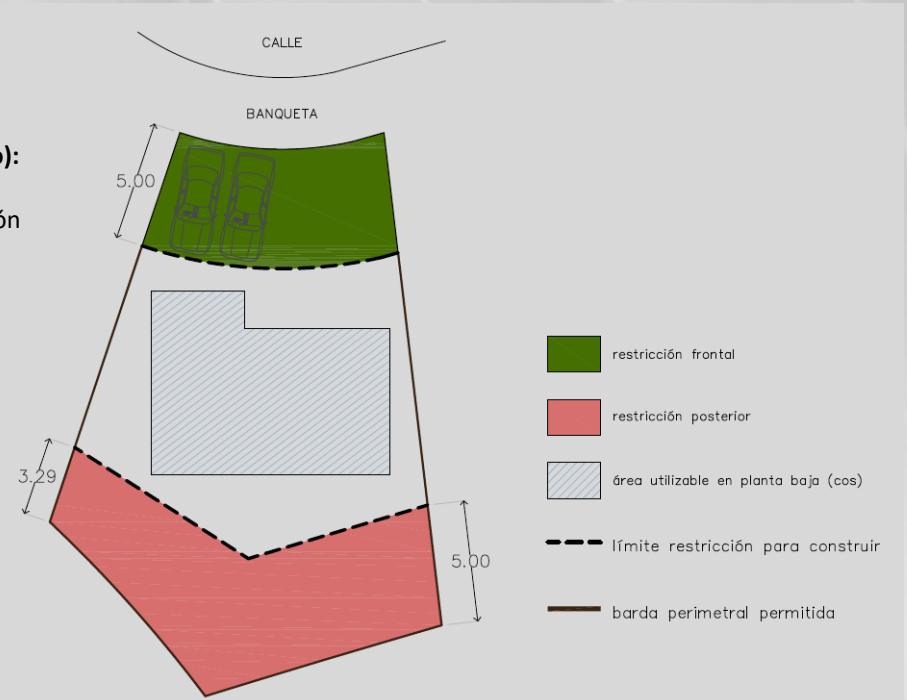
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 10

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banquetta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente:** 5.00 metros
 - **Fondo derecho:** 3.29 metros
 - **Fondo izquierdo:** 5.00 metros
 - **Volados:** Primer nivel puede llegar a volar hasta 1.50 mts en el frente. En la parte posterior se conservan los 3 mts. para todos los niveles. Segundo nivel se conserva la restricción de planta baja.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

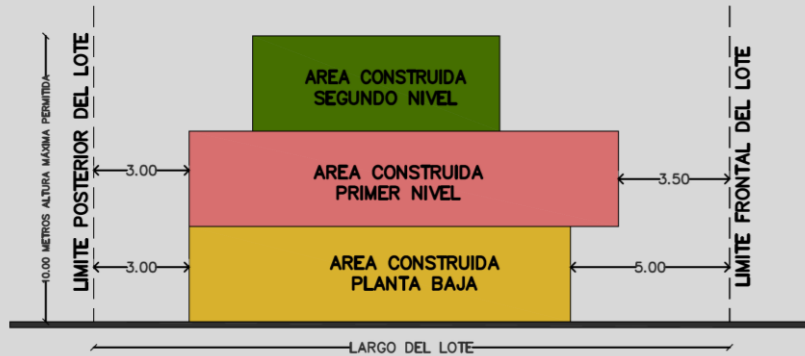
RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

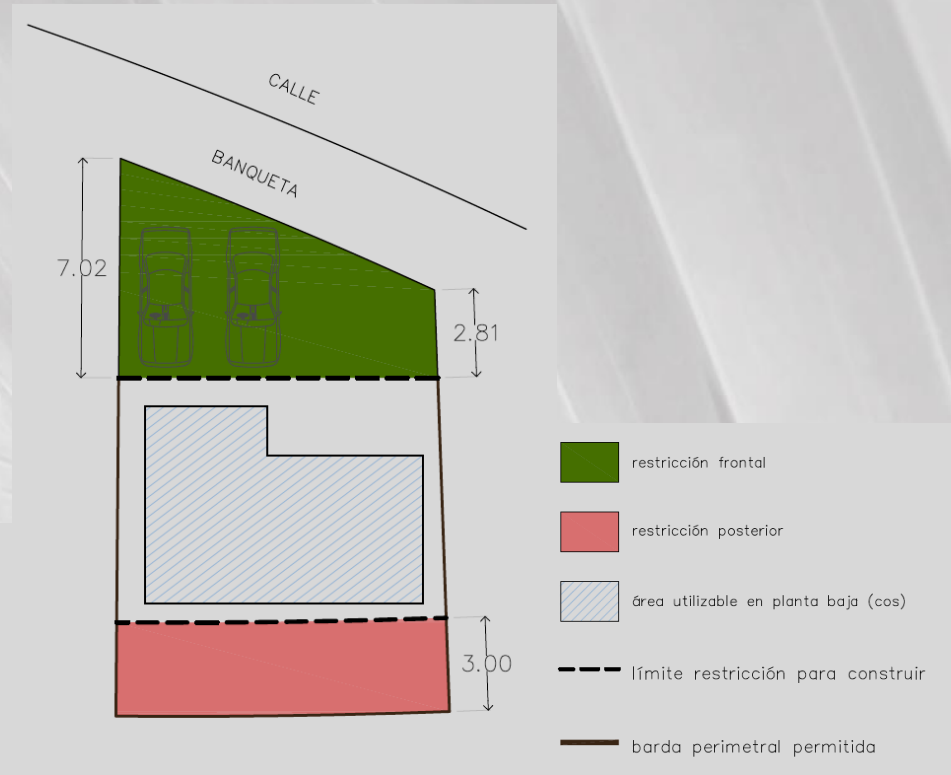
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 11

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar / Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banqueta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente de 7.00 a 2.80 metros**
 - **Fondo:** 3.00 metros
 - **Volados:** Primer nivel puede llegar a volar hasta 1.50 mts en el frente. En la parte posterior se conservan los 3 mts. para todos los niveles. Segundo nivel se conserva la restricción de planta baja.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

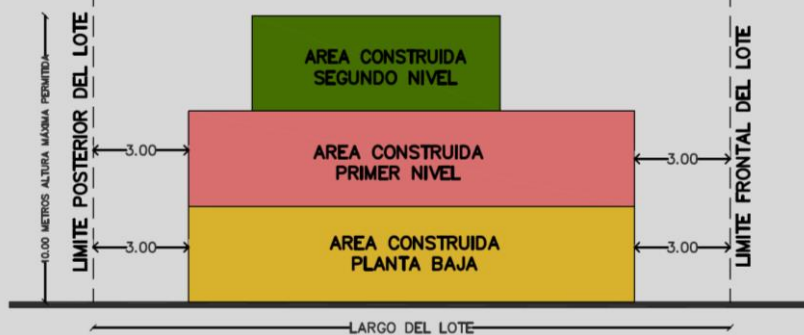
RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD

LOTE TIPO UNIFAMILIAR

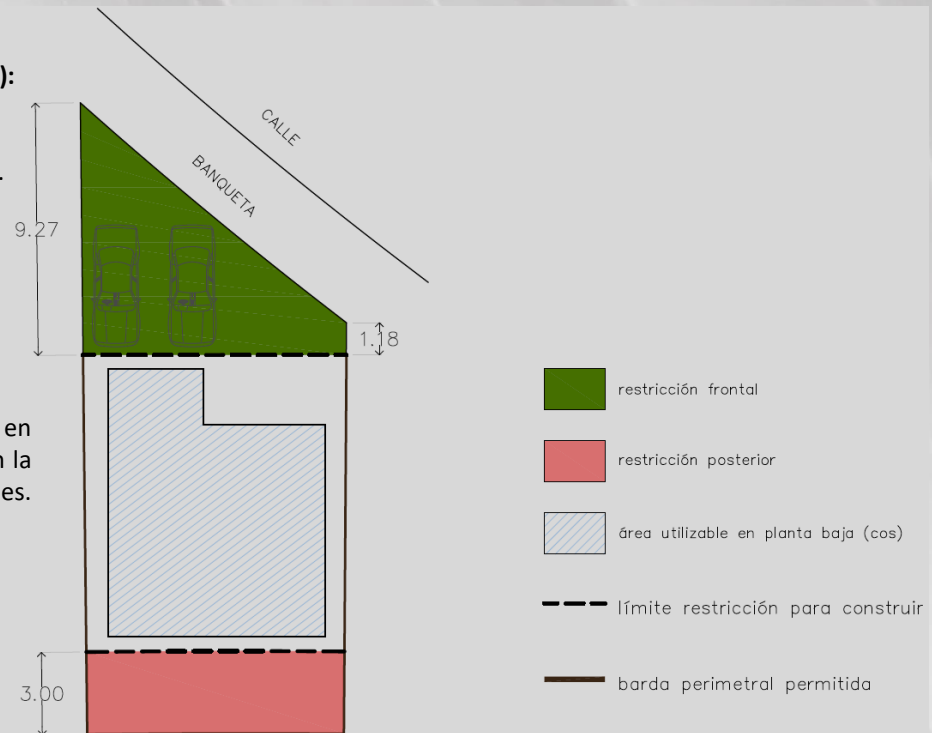
HABITACIONAL H.P.3

LOTE TIPO 12

- **Uso (Uso de suelo):** Habitacional Unifamiliar Densidad Media
- **Capacidad (Densidad):** 1 vivienda por lote
- **Área utilizable en planta baja (COS Coeficiente de ocupación del suelo):** 50%
- **Área máxima construida (C.U.S. Coeficiente de uso de suelo):** 2.00
- **Altura Máxima:** 3 niveles –10 m de altura a partir de nivel de banquetta.
- **Área máxima modificable (C.M.S. - Coeficiente de modificación del suelo):** 80%
- **Cajones de estacionamiento:** 1 por cada 100 m² de construcción o fracción
- **Restricciones :**
 - **Frente de:** 9,30 a 1.20 metros
 - **Fondo:** 3.00 metros
 - **Volados:** Planta baja en la parte frontal podrá volar hasta 1.50 en los primeros 5 m por el lado más largo del lote (ver croquis) y en la parte posterior se conservan los 3.00 mts. para todos los niveles. Segundo nivel se conserva la misma restricción de planta baja.



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



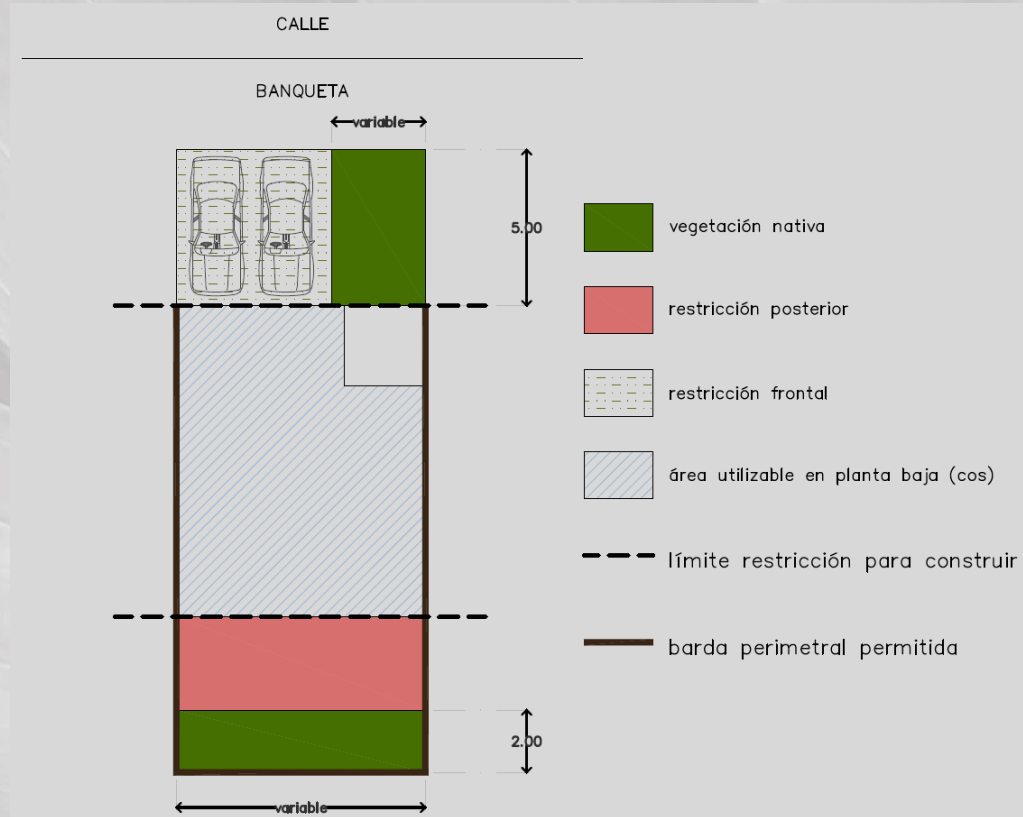
2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

RESTRICCIONES Y NORMATIVIDAD LOTES COLINDANTES CON BARDA PERIMETRAL O SENDERO

EN CUANTO A LA VEGETACIÓN NATIVA:

- Al frente del lote se deberá mantener un área mínima de 8.00 m² libres de construcción y respetando la vegetación nativa.
- Al fondo del lote se podrá mantener como área verde respetando la vegetación nativa.
- Será necesario que el porcentaje de vegetación nativa no modificable de la superficie total del lote corresponda al 20%.

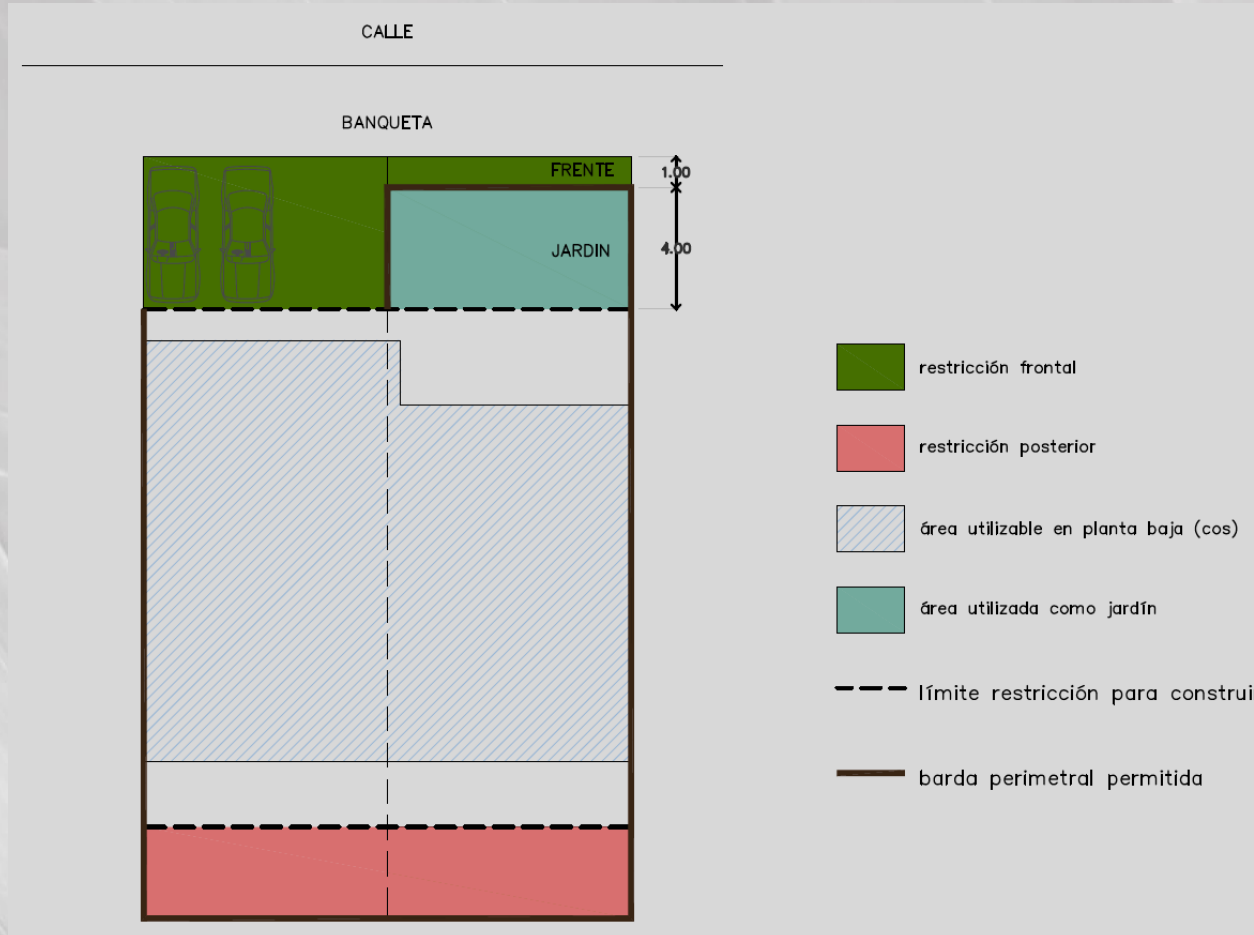
• **NOTA:** El área de conservación de vegetación nativa podrá adecuarse al proyecto dentro de todo el lote manteniendo la superficie del porcentaje autorizado.



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

2.12 PLANTEAMIENTO DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO EN DOS LOTES HABITACIONAL H.P.1

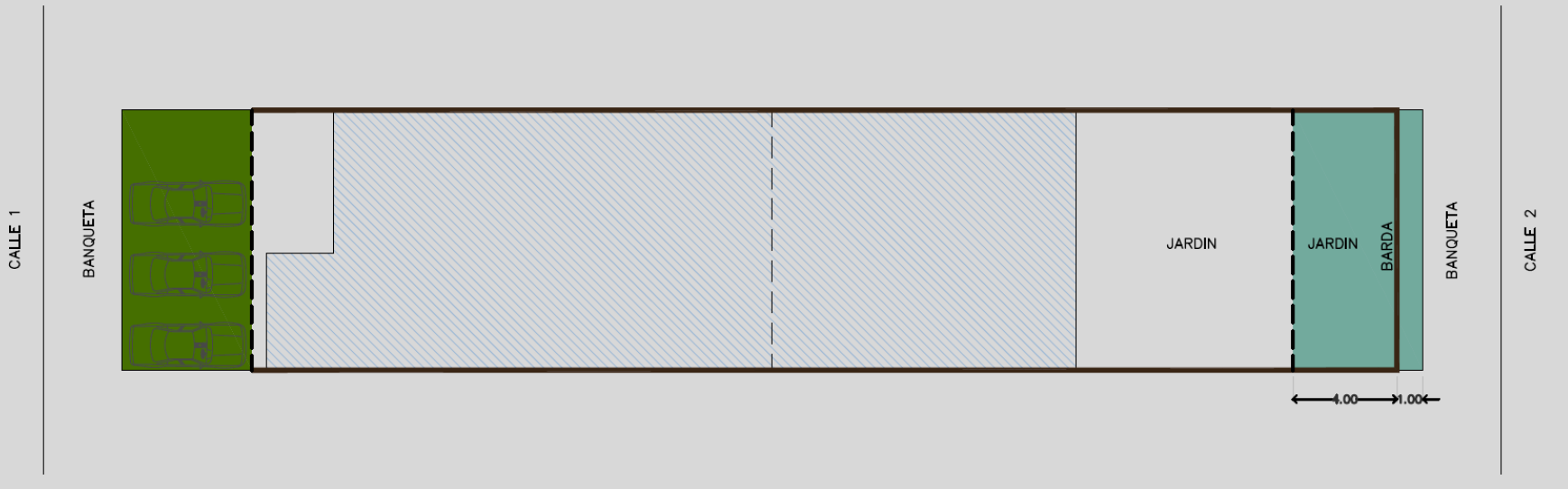
CASO 1



2. NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

2.12 PLANTEAMIENTO DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO EN DOS LOTES HABITACIONAL H.P.1 CASO 2

-  restricción frontal
-  área utilizable en planta baja (cos)
-  área utilizada como jardín
-  límite restricción para construir
-  barda perimetral permitida

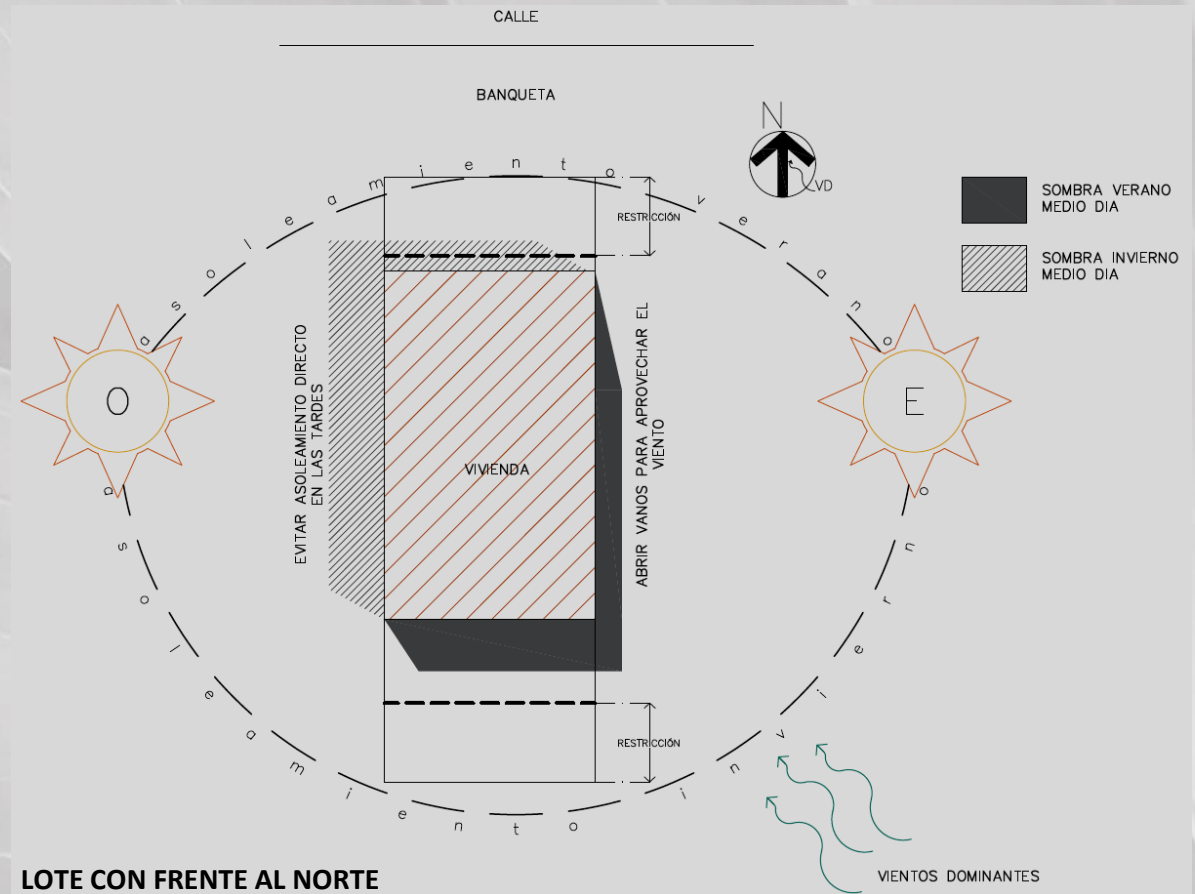


3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

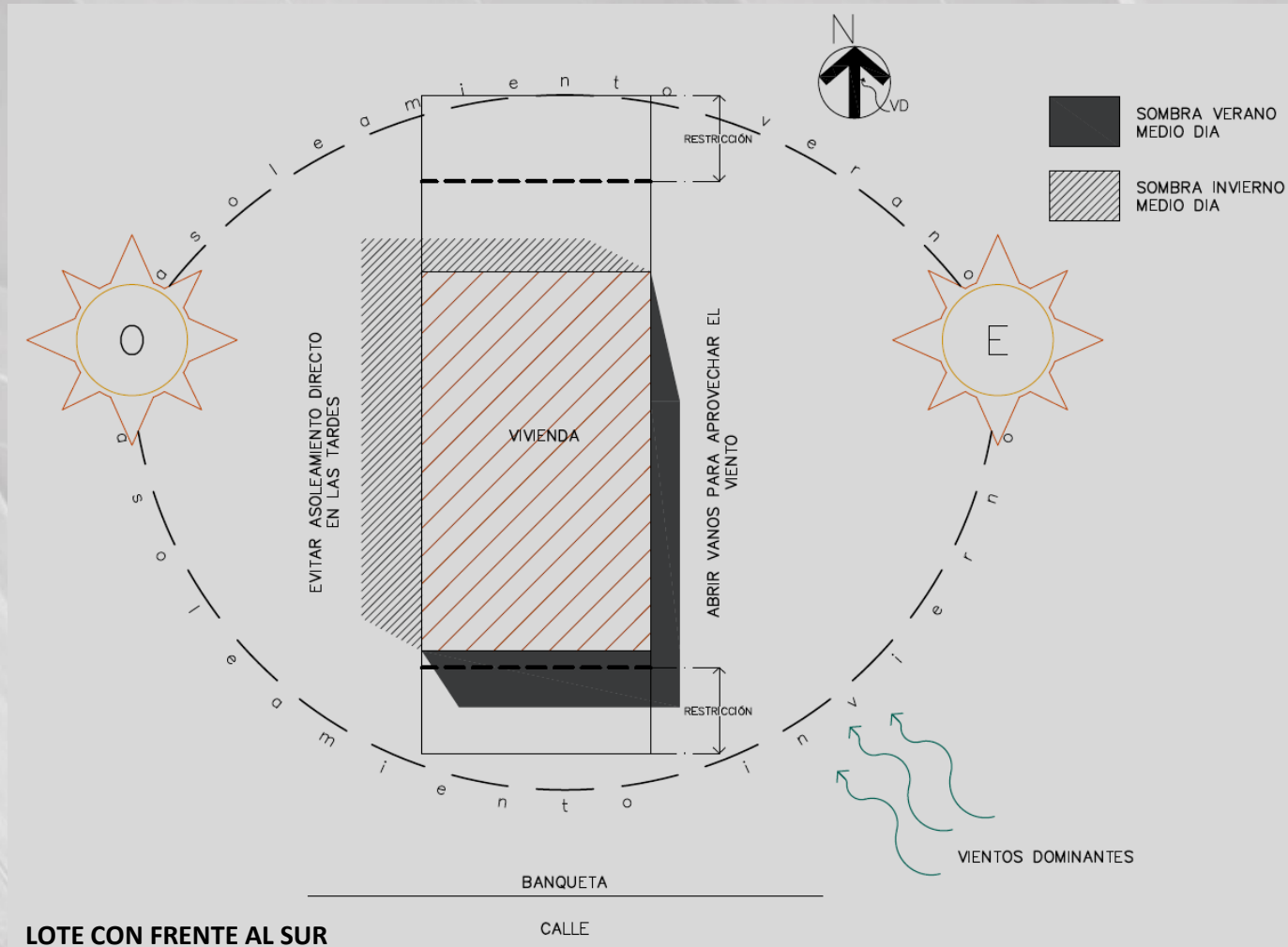
3.1 CONDICIONES CLIMÁTICAS (ORIENTACIÓN)

En Senderos Poniente la mayoría de los lotes se encuentran orientados norte-sur, tratando de disminuir el asoleamiento y de esta manera aprovechar los vientos dominantes del sureste para mantener las viviendas frescas así como reducir el consumo de energía.

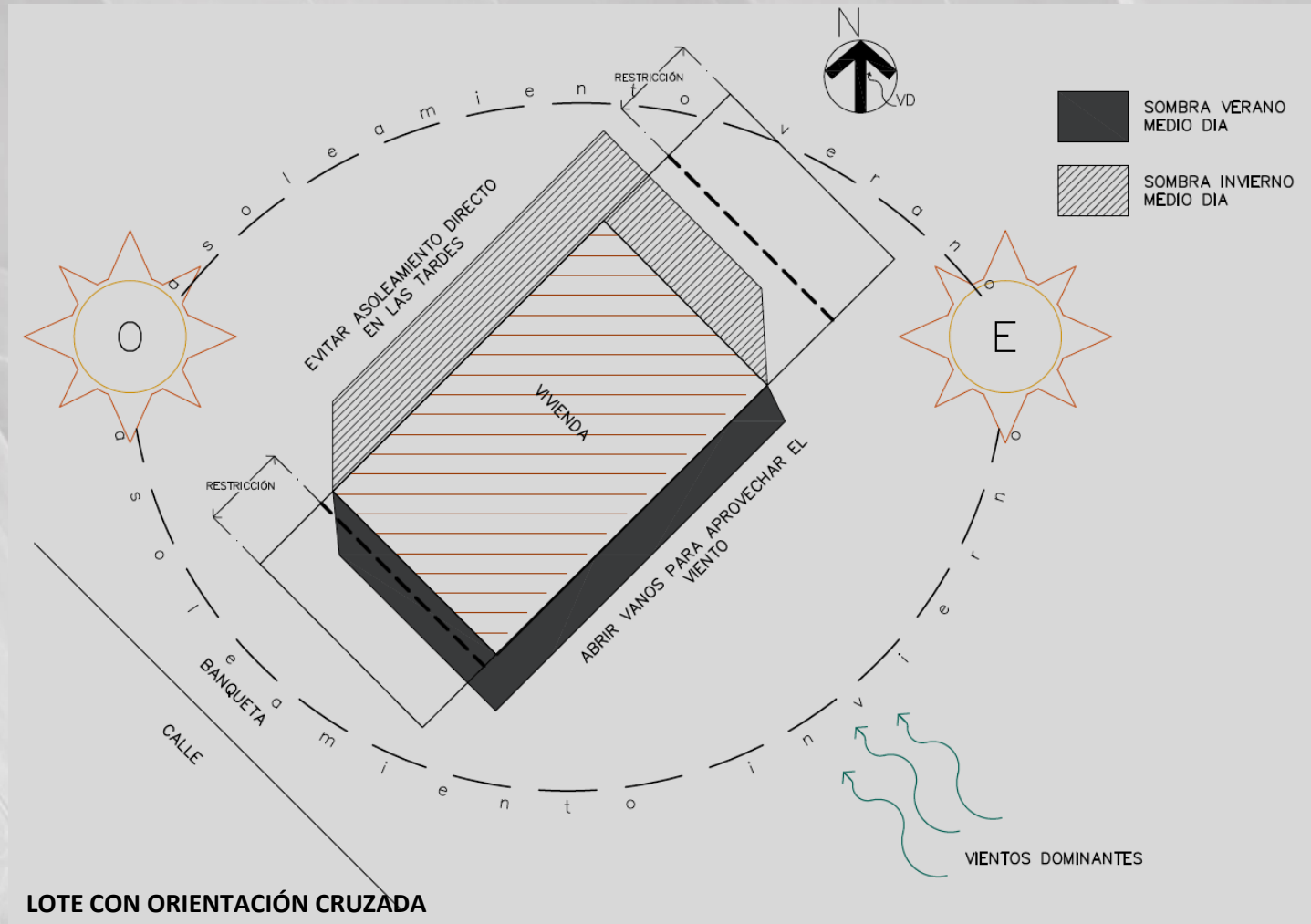
De acuerdo a la orientación de cada lote:



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA



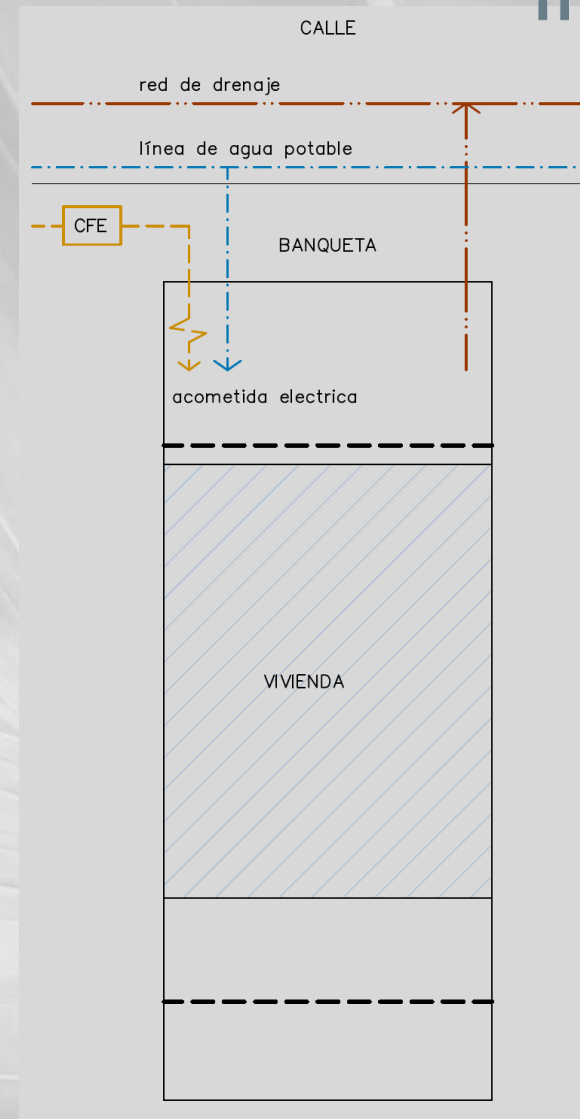
3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.2 CONDICIONES Y CONEXIONES DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

Cada lote cuenta con descarga a la red de drenaje municipal, conexión de agua potable y acometida eléctrica.

Varía la ubicación de acuerdo al lote y deberá consultarse a la Administración del Condominio antes de comenzar con los trabajos de construcción.

- **NOTA:** la ubicación de los servicios son representativos. La ubicación real se verá en el sitio.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.3 VOLUMETRÍA

Se propone tener elementos edificatorios de formas puras y simples, evitando el rebuscamiento de los detalles.

Quedará prohibido (para casas en grupo):

En caso de proyectarse dos o más viviendas en conjunto y colindantes, las fachadas no podrán ser iguales.

Se podrá conservar el estilo de la arquitectura pero deberán diferenciarse en alturas, volumen, colores y materiales entre sí



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.4 MUROS EXTERIORES

Se permitirán

- Aplanados sencillos y rústicos. Adobe y cantera, con acabados mates u opacos; que se encuentren en las paletas de color de este reglamento y sin rebasar un 40% del área total de las fachadas.
- Materiales pétreos de la región en los tonos en que aparece en forma natural. Siempre y cuando se encuentre en las paletas de color de este reglamento y sin rebasar un 40% del área total de las fachadas.
- Losetas y porcelanatos con acabado mate. Siempre y cuando se encuentre en las paletas de color de este reglamento y sin rebasar un 40% del área total de las fachadas.
- Louvers de madera, herrería, aluminio o acero con acabado para intemperie mate u opaca; en color blanco, café, negro o gris.
- Molduras y remates en pretilas de forma rectangular pintadas en las gamas de colores permitidas.

Solo podrá manejarse un contraste en fachadas con un mínimo de 50% de color base con un acento de color de la gama de color permitidas en este reglamento, excepto claves (gris francés 718 y niebla H5 -10).

Para la utilización de los colores acentos solo se permitirá un 10% en el área de la fachada.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.5 PALETA DE COLOR

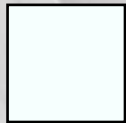
3.5.1 COLORES BASE

(De acuerdo a la paleta de COMEX o similar)

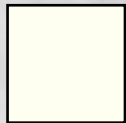
BLANCO



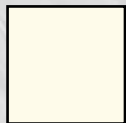
Blanco Ostión 764



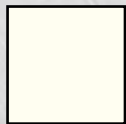
Blanco Amanecer 756



Blanco Apio 736



Blanco Perla 11-20



Blanco Chantilly 306

GRIS



Ostra J5-08



Gris Perla 760



Gris Boulevard 721



Niebla H5-10



Gris Frances 718

ARENA



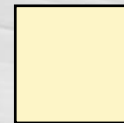
Arena Mediterráneo 304



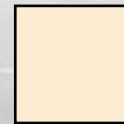
Arena Supremo 733



Marfil 730



Crema 11-08



Champaña 776

BEIGE



Beige 11-09



Salmón Intenso 723



Piñón 752



Arrecife Coral 709

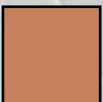
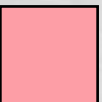
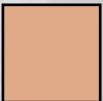
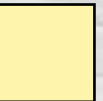


Beige 708



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.5.2 COLORES PARA ACENTOS (De acuerdo a la paleta de COMEX o similar)

CAFÉ	LADRILLO	NARANJA	ROSA	MORADO	ROJO	AMARILLO	AZUL	VERDE
 Peruano F4-14	 Oaxaca E2-14	 Magma G2-12	 Étnico B3-10	 Violeta 319	 Rojo Óxido 11-29	 Piedra de Sol H2-11	 Azul Hidalgo 11-23	 Eucalipto L4-09
 Escamol F4-12	 Azufre F3-14	 Mandarina G1-12	 Rosa Mexicano 786	 Escondite 719	 Rojo Costamar 701	 Amarillo Villas 707	 Azul Infinito 711	 Verde Agave 717
 Capuccino F4-11	 Ladrillo F3-12	 Puebla G2-14	 Rosa Alebrije 737	 Tambor S2-10	 Tomate E2-13	 Amarillo Concentrado 797	 Azul Olimpia 706	 Pueblo M1-09
 Maple F4-10	 Santo Domingo F3-10	 Tejocote H2-12	 Flamingo 11-06	 Retro 788	 Machis E1-12	 Amarillo Alegre 724	 Zipolite R1-06	 Asturias M4-06
 Chocolate G4-11	 Mimbre F3-08	 Golden H2-13	 Palo de Rosa 716	 Antica A4-08	 Rojo 314	 Amarillo Imperial 725	 Azul Cielo 11-11	 Ameda M4-03

3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.6 COLUMNAS

Se permitirán:

Columnas con acabados de concreto aparente, con aplanados sencillos y rústicos.

Columnas de mármol, cantera y materiales pétreos con acabado mate u opaco, que se encuentren en las paletas de colores base de este reglamento.

Columnas de acero, con tratamiento para la intemperie con acabado mate u opaco.

Columnas de orden dórico.

Quedará prohibido:

No se permiten acabados pulidos brillantes.

Columnas de orden jónico y corintio.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.7 VANOS Y VENTANAS

Los vanos siempre deberán conservar una proporción en altura y ancho, así como guardar una composición armónica en las fachadas.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.8 CANCELERÍA

Se permitirán:

- La cancelería podrá ser de aluminio blanco, gris natural, gris oscuro, negro, grafito, champagne o tipo madera nogal.
- Los cristales deberán ser transparentes para todas las ventanas, en color claro o tipo tintex verde.
- Para los servicios los cristales deberán ser esmerilados.
- Acero rústico mediante oxidación.
- Madera en estructuras, puertas, ventanas y molduras; con acabado mate u opaco.
- Las persianas en todos los casos deberán ser en colores blancos o bien de madera. En fachada principal las cortinas o persianas deben ser de algún color base.

Siempre manejar las ventanas al paño interior del muro.

Quedará prohibido:

- Vidrios polarizados, filtrasol, reflejantes, espejo y acabado cromado o similares.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.9 CUBIERTAS Y PERGOLADOS

Se permitirán:

Losas planas de concreto.

Se permite el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 45%, ocupando un máximo del 50% del área cubierta y el acabado podrá ser teja de media caña o ladrillo en color terracota con acabado mate.

Estructuras de pérgolas de acero con acabado para intemperie mate u opaco.

Estructuras de pérgolas de madera con acabado para intemperie mate u opaco.

El uso de cubiertas tipo palapa (madera, hoja de palma de guano o zacate) se permite únicamente en el 50 % de la edificación, debiendo combinarla con otro tipo de techumbre. En las cubiertas de las áreas recreativas podrá utilizarse al 100% sin afectar a lotes colindantes. El área recreativa cubierta podrá ser un 15% del total de la edificación.

El tratamiento para azoteas con losas planas debe ser de color gris francés 718 o similar, siguiendo los criterios de texturas indicados en este reglamento.

En las áreas de estacionamiento se podrán colocar cubiertas planas, inclinadas o con pérgolas, que no ocupen más del 70% de la restricción frontal, el otro 30% deberá conservarse libre.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

Quedará prohibido:

las terrazas se deberá evitar el uso de materiales que emiten reflejo, metales, pinturas brillantes, espejo, acabados vidriados, etc.

No se permite el uso de teja brillante.

No se permitirá ningún tipo de material brillante, reflejante, metálico o plástico como recubrimiento de cubiertas o como cubierta misma.

En caso de que se utilicen cubiertas inclinadas, la altura de la cumbrera podrá superar la altura permitida, sin que se genere un nivel de mezanine.

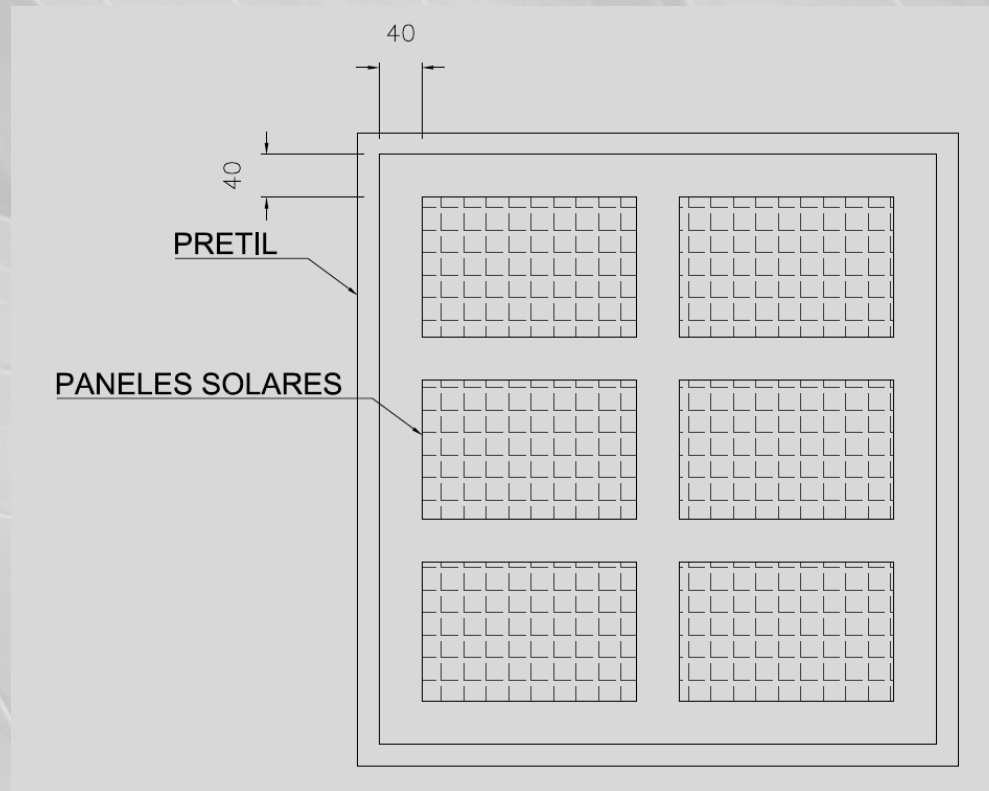
Las azoteas no podrán ser usadas como bodegas o tendederos a cielo abierto.

Tampoco podrán ser contruidos tejabanos o sombras con prefabricados y obras no autorizadas, debiendo en todos los casos construir las bodegas, baños o cualquier otro elemento de acuerdo a la arquitectura de la vivienda y ocultando equipos, herramientas, etc. La inobservancia de esta norma se le aplicará una sanción al propietario.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

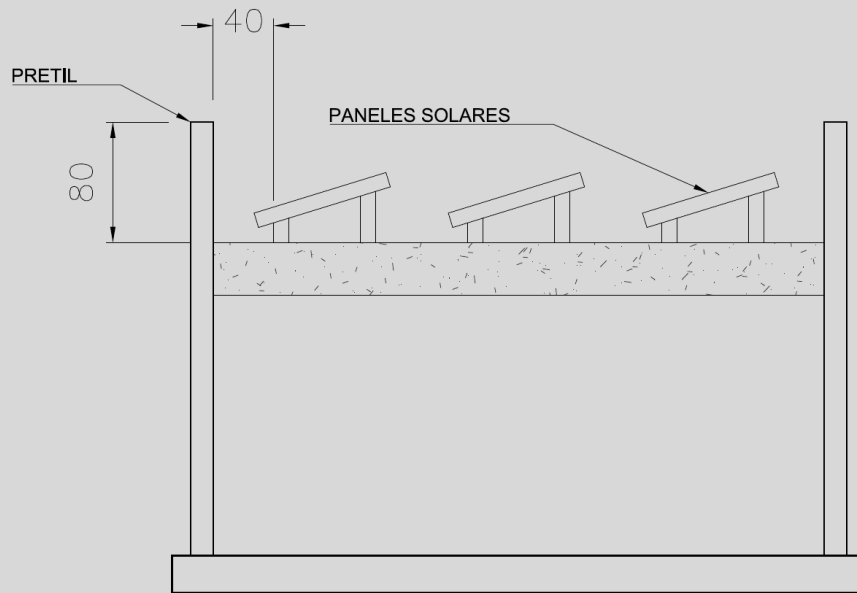
3.9.1 NORMAS DE USO DE PANELES SOLARES EN LOSA



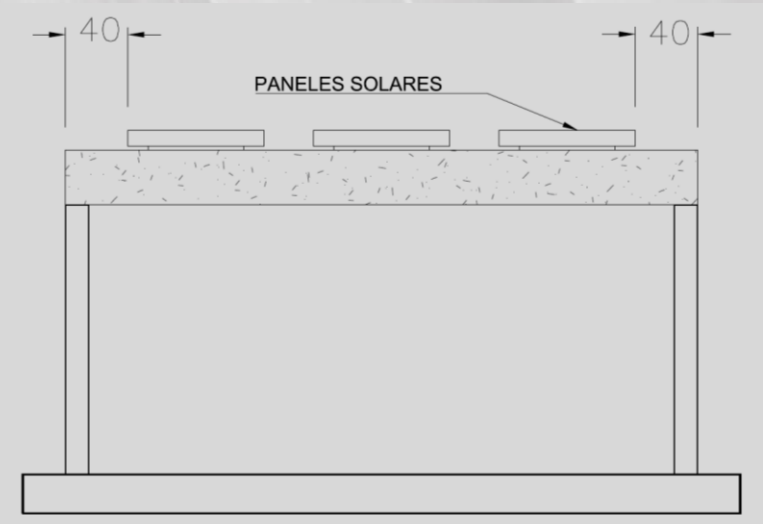
PLANTA DE PANELES SOLARES EN LOSA

3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

SECCIÓN NORMAS DE USO DE PANELES SOLARES EN LOSA



En caso de colocación inclinada



En caso de colocación horizontal



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.10 VOLADOS

Se permitirán:

Los voladizos podrán ser una extensión de las cubiertas inclinadas hasta por 1.50 m al frente y en la parte posterior, según el tipo de lote descrito en el apartado 2.11.

Podrán colocarse voladizos planos sobre las ventanas siempre y cuando se encuentren dentro de las restricciones.

Podrá haber volados de superficie construida habitable únicamente al frente del lote hasta de 1.50 m. de ancho, según el tipo de lote descrito en el apartado 2.11.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

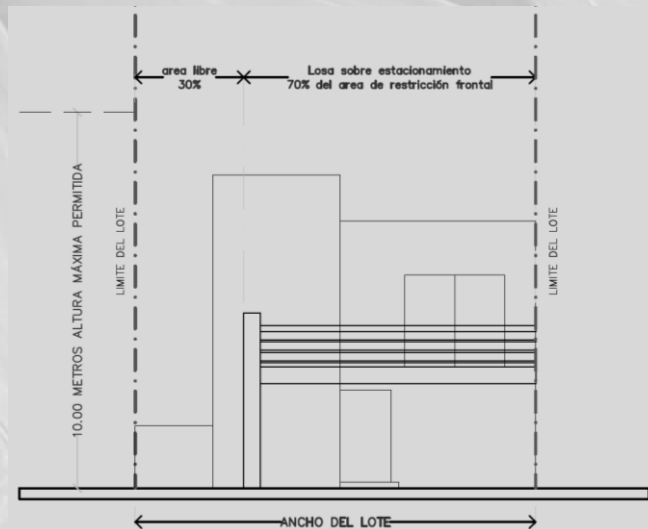
3.11 TERRAZAS Y BALCONES

Se permitirán:

Podrán colocarse balcones en la fachada frontal hasta un máximo de 1.50 m sobre la restricción.

En la fachada posterior, a los lotes colindantes con barda perimetral se les permitirá un balcón o terraza con un máximo de **2.00 m** sobre la restricción.

En las áreas de estacionamiento se podrán utilizar las cubiertas, siempre y cuando no ocupen más del 70% de la restricción frontal.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.12 ÁREAS EXTERIORES

3.12.1 PALETA VEGETAL (Permitida o Sugerida)

ARBOLES



Chacah



Roble



Lluvia de Oro



Flor de Mayo



Ceiba



Circote



Primavera



Caoba



Tamarindo



Uva de Mar



Zapote

PALMAS



Palma Real



Palma Caribeña



Coco Plumoso



Palma Areca



Palma Washigtonia



Palma Botella



Helecho Cola de Pez



Palma Camedor



Palma Samia

3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

CUBRESUELOS



Pasto Liriope



Niña en Barco



Pasto Mondo Verde



Maguey Morado



Pasto Mondo Blanco



Philodendro Rojo



Pasto San Agustín



Espárrago



Pasto Japonés



Pasto Bermuda

ARBUSTOS



Hoja de Cuero



Formio



Cissus



Ixora



Dracena



Aralia Arborescente



Jengibre Rayado



Tulipán



Palma Samia

3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.12.2 CRITERIOS DE PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE VEGETACIÓN NATIVA

Antes del inicio de las obras de edificación, se deberán rescatar las plantas indicadas en el “Programa de rescate de vegetación” del desarrollo y alojarlas en el vivero del Desarrollo, para su posterior plantación en las áreas verdes de la casa y utilizarse como parte de la jardinería del proyecto.

Los árboles ubicados en zona de restricción deberán conservarse y se deberá adaptar diseño de la zona recreativa a la ubicación de los mismos árboles.

En la restricción frontal del predio (5 metros), los laterales podrán delimitarse con setos con una altura de 1.50 metros.

Las restricciones de cada lote deberán plantearse como zonas permeables con la mezcla de pavimentos y pastos o plantas de sombras.

La vegetación del sitio, debe formar parte de la jardinería.

Todos los lotes deberán apegarse a la paleta vegetal que se establece dentro de este reglamento, ya que se indica la plantación de especies nativas a fin de crear una imagen homogénea del sitio.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

Se sugiere utilizar la vegetación, para que proporcione privacidad, sombras en los lugares estratégicos y acentuar puntos de color y de textura, en caso de existir un árbol lo suficientemente importante por talla y origen, deberá conservarse como parte del atractivo del proyecto.

Todos los árboles afectados para la construcción deben ser restablecidos, plantando 3 por cada uno de los derribados, de acuerdo a la paleta vegetal que se indica.

Es recomendable que los desechos de jardinería y hojarasca funcionen como abono natural del suelo.

El frente de cada lote, la banqueta y jardín frontal, recibirá mantenimiento continuo por parte de cada propietario como parte de la imagen de todo el condominio.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.12.3 ESPECIES VEGETALES PROHIBIDAS

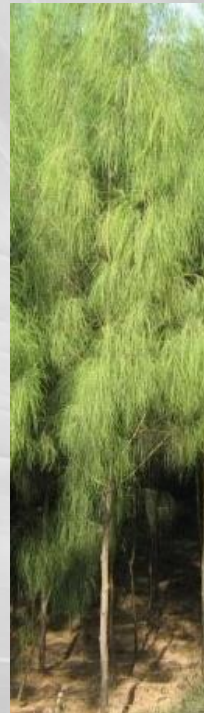
- Almendro
- Casuarina
- Pinos
- Cactus
- El árbol Chechen podrá retirarse debiendo colocar 3 piezas de las especies permitidas.



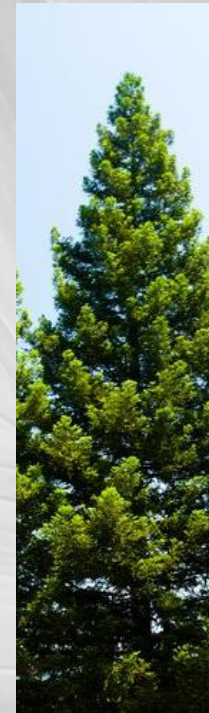
Almendro



Casuarina



Pinos



Cactus



Chechen



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.12.4 PISOS

Se permitirán:

- Materiales pétreos de la región en los tonos en que aparece en forma natural. Siempre y cuando se encuentre en las paletas de color de este reglamento.
- Ladrillo o tabique de barro en pisos.
- Mármol, cantera, con acabado mate u opaco; que se encuentren en las paletas de color de este reglamento.
- Concretos martelinados, lavados o aparentes.
- Adoquín natural o de prefabricados de concreto.
- Madera dura.
- Concreto estampado.
- Losetas y porcelanatos con acabado mate.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

Quedará prohibido:

- Todos los plásticos.
- No se permiten acabados pulidos brillantes.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.12.5 ALBERCAS, FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA

Se podrán construir fuentes y/o espejos de agua al frente y en la parte posterior del lote.

Se podrá utilizar el área de restricción para albercas o fuentes.

Quedará prohibido:

No se permitirán albercas o estanques que sobre eleven el nivel del piso terminado, más de 45 cm.

No se permitirá albercas o jacuzzi en la parte frontal del lote.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.12.6 PAVIMENTOS Y ESTACIONAMIENTOS

En los estacionamientos los materiales que podrán utilizarse son: piedra de la región, barro natural sin vidriar, loseta de cerámica sin vidriar, adoquines y concreto estampado similar al utilizado en vialidad.

Cada propietario deberá construir su rampa de acceso al estacionamiento de su vivienda, además el tramo de banqueteta que le corresponda en el frente de su lote.

La rampa será de adocreto o adopasto color arena, con pasto japonés o huellas de concreto sobre pasto.

La banqueteta será de 0.60 m de ancho, con un espesor de 8 cm, en módulos regulares con junta de dilatación a hueso con un ancho de 5mm. (Ver anexo 6.7)



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

La construcción de la rampa y banqueta se realizará según especificación de sus respectivos anexos en las páginas 44, 78 y 79 de este reglamento.

En el espacio entre la banqueta y la guarnición únicamente se colocará vegetación de las especies indicadas en la paleta vegetal.

Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 50% de su superficie.

La superficie de los espacios libres que no se arbole o enjardine deberá cubrirse con material permeable ya sea adoquín o adocreto que permita la filtración del agua al subsuelo.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.12.7 ESCALERAS EXTERIORES

Se permitirán:

Escaleras exteriores al frente o en la parte posterior del lote, siempre y cuando se integren armoniosamente al proyecto en su conjunto y que respeten restricciones de linderos.

Quedarán sujetas a la aprobación del Comité de Arquitectura.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.12.8 PATIOS DE SERVICIO

Deberán ocultarse de la vista de la calle y áreas adyacentes, mediante celosías, muretes, etc.

3.12.9 ANTENAS, EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO, TINACOS Y TANQUES

Los equipos motores para bombeo de agua, medidores de gas, cajas de control, controles de riego, etc. Deben localizarse donde se minimice su visibilidad y ruido, se procurará que los equipos se oculten de la vista de las otras edificaciones, de las calles y de las áreas comunes. Los tinacos, tanques, antenas de tv, equipos de aire acondicionado deberán instalarse en espacios especiales contruidos para alojarlos ocultos de la vista inferior y superior. Deben integrarse como parte de la construcción, dentro del edificio y ocultas de la vista.

No se permite unidades de aire acondicionado tipo ventana, a la vista en fachadas o dentro de las restricciones.

El propietario que no respete este punto se hará acreedor a una sanción equivalente a una cuota mensual, hasta que quede solventada la falta.

Deberán ocultarse las antenas de tv por cable.

El diseño del condominio tiene resuelta la dotación de agua potable, sin embargo, considerando que el residencial se encuentra en una zona que puede tener afectaciones por fenómenos meteorológicos se deberá considerar la construcción de una cisterna que garantice la dotación de agua potable por un mínimo de 3 días (10 m3).



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.12.10 CANALONES Y GÁRGOLAS

Se permite construir canalones integrados a las fachadas y/o gárgolas que descarguen a zonas de restricción.

Queda prohibido:

- El uso de tubería pluvial en fachadas deberá estar oculta en el edificio.
- El uso de gárgolas o canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio, así como descargas de agua de aires acondicionados.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.12.11 MUROS, CERCAS Y BARDAS DE COLINDANCIA

Área de restricción frontal:

- No se permitirán bardas dentro de la restricción frontal.
- En el frente del lote y a lo largo de la restricción frontal se deberá delimitar los predios por medio de una barrera vegetal de hasta 1.50 m de altura.
- En el área de la restricción frontal solo se podrán colocar elementos arquitectónicos y apoyos para losas de 2do nivel y/o estacionamientos.
- En el área de la restricción frontal, para delimitar los predios, se podrá colocar un murete de 40 cm de altura como máximo.
- En el área de restricción frontal se podrá construir un espacio para colocar un contenedor de basura, siguiendo las especificaciones de diseño en el apartado (Anexo 6.8).



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

Barda o cerca de madera en el fondo de los lotes:

- Para lotes que colinden con otros lotes en su parte posterior podrán colocar una barda de 2.50 metros de altura; seto de vegetación con una altura de hasta 1.80 metros o cerca de madera con una altura de 2.50 metros máximo. En caso de compartir la barda o cerca, previamente deberá contar con la aprobación del propietario del lote colindante.
- Para los lotes que colinden con senderos, áreas verdes o corredor biológico en su parte posterior o lateral únicamente se permitirá delimitar con cercas de madera hasta 1.80 metros de altura o setos de vegetación con una altura de hasta 1.80 metros.
- Podrán acceder al sendero a través de una puerta de 1.00 metro de ancho.
- No se podrá usar el sendero o área verde para reuniones.
- No se podrá colocar ningún mobiliario en zona verde o sendero.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

Barda o cerca de madera en los laterales de los lotes:

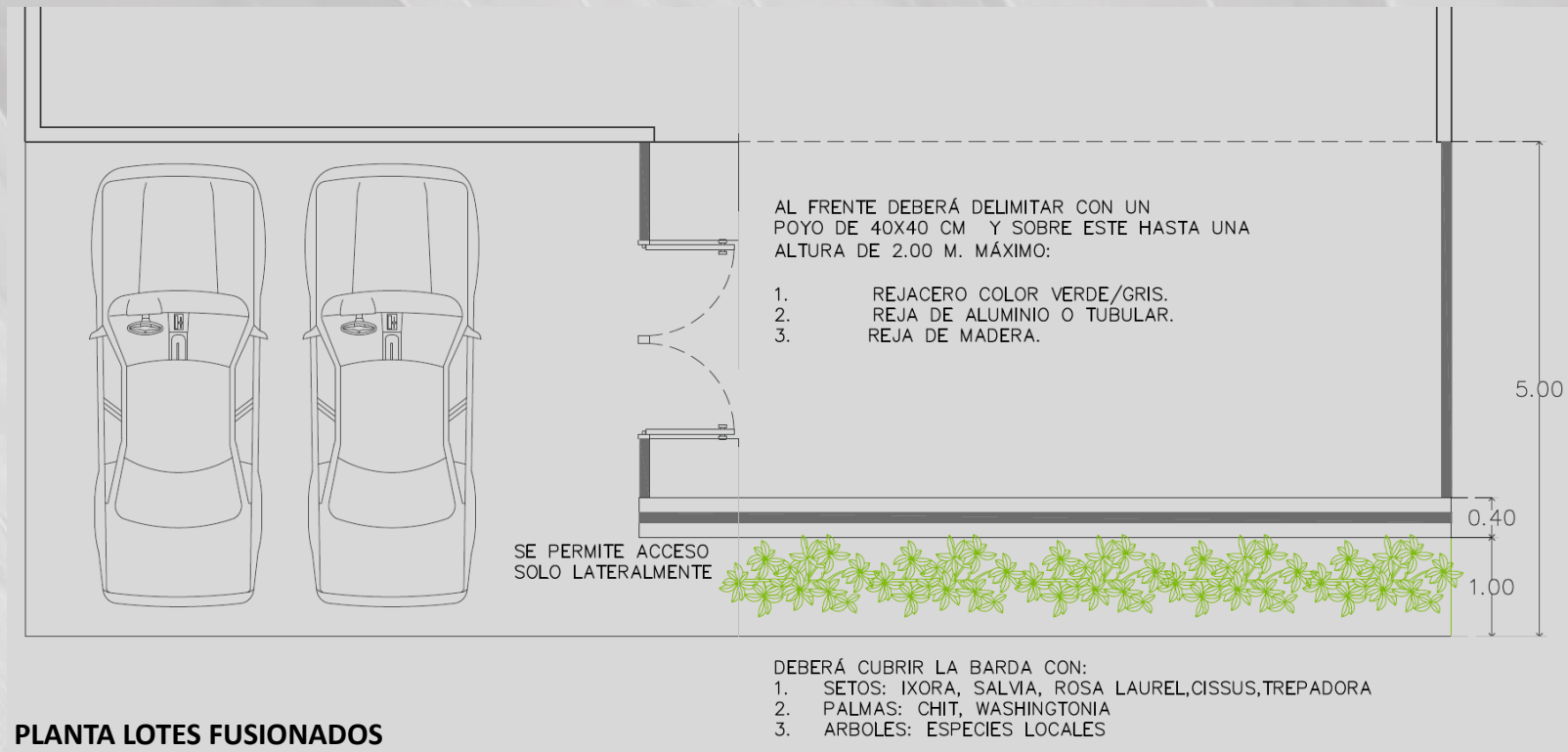
En los laterales del lote a partir de los 5.00 metros de la restricción frontal se podrá colocar una barda de 2.50 metros de altura; setos de vegetación con una altura de hasta 1.80 metros o cercas de madera con una altura de 2.50 metros máximo.

En caso de compartir la barda o cerca, previamente deberá contar con la aprobación del propietario del lote colindante.



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

**Barda o cerca de madera en lotes usados únicamente
como jardín:**



3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

DEBERÁ CUBRIR LA BARDA CON:
1. SETOS: IXORA, SALVIA, ROSA LAUREL, CISSUS, TREPADORA
2. PALMAS: CHIT, WASHINGTONIA
3. ARBOLES: ESPECIES LOCALES



AL FRENTE DEBERÁ DELIMITAR CON UN
POYO DE 40X40 CM Y SOBRE ESTE HASTA UNA
ALTURA DE 2.00 M. MÁXIMO CON:

1. REJACERO COLOR VERDE.
2. REJA DE ALUMINIO O TUBULA.
3. REJA DE MADERA.

POYO DE 40X40 CM DELIMITANDO

ALZADO FRENTE LOTES FUSIONADOS

3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

Deberá cubrir la barda con:

1. Setos: ixora, salvia, rosa laurel, cissus, trepadora
2. Palmas: chiit, washingtonia
3. Árboles: especies locales al frente deberá delimitar con un poyo de 40x40 cm. y sobre este hasta una altura de 2.00 metros máximo con:
 1. Rejacero color verde.
 2. Reja de aluminio o tubular.
 3. Reja de madera.



ALZADO LATERAL FRENTE LOTES FUSIONADOS

3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.13 DRENAJE PLUVIAL

Queda prohibido:

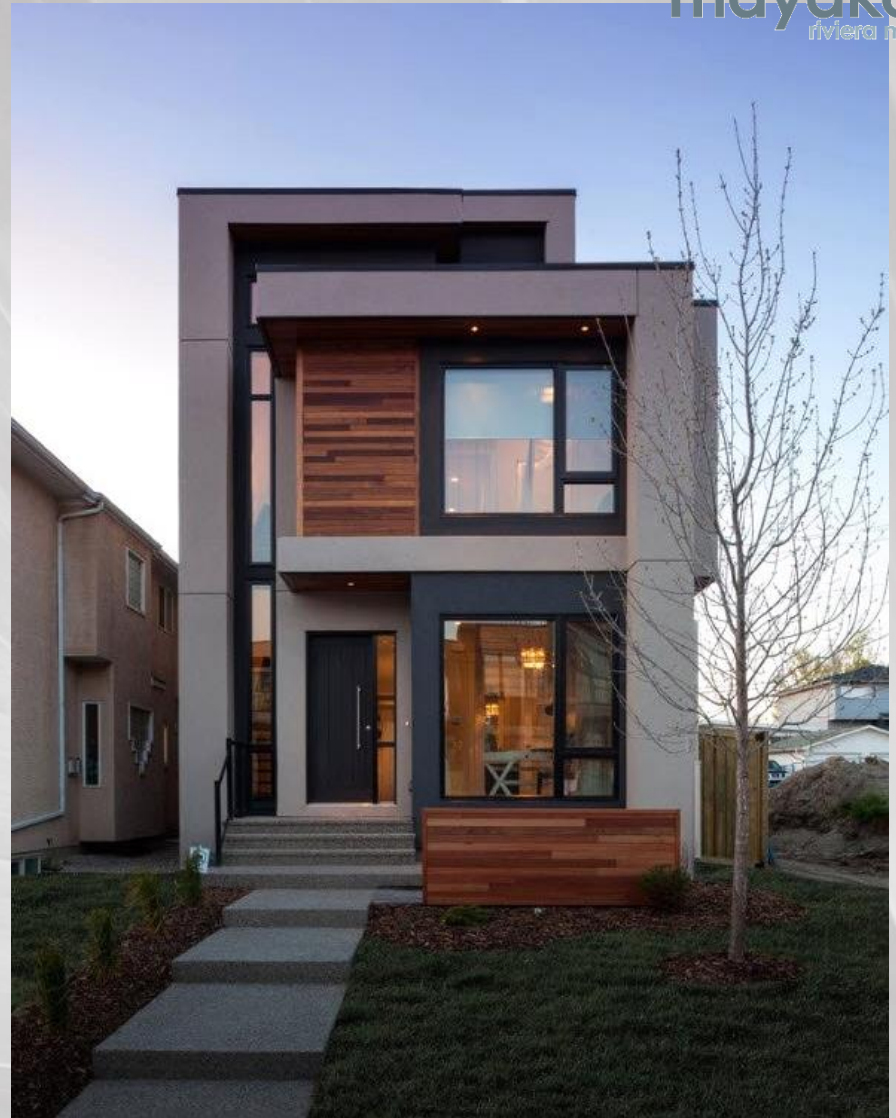
- El uso de tubería pluvial en fachadas, la cual deberá estar oculta en el edificio.
- El uso de gárgolas o canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio, así como descargas de agua de aires acondicionados.
- Que las descargas de aguas pluviales no se conecten directamente a la red de drenaje sanitario, deberán descargarse hacia la calle o directamente a las superficies permeables y/o pozos de absorción que permitan la filtración del agua al subsuelo, dentro de los límites propios de cada predio.

3.14 RELLENOS, SÓTANOS Y NIVELACIÓN DE TERRENOS

Queda prohibido:

La construcción de baños en sótanos.

Cuando el terreno natural permita la creación de niveles por debajo del nivel de banqueta, o cuando el proyecto contemple la excavación con el fin de crear sótanos artificiales, es responsabilidad del propietario conducir las aguas pluviales a superficies permeables y/o pozos de absorción que permitan la filtración del agua al subsuelo. Así como conducir las aguas negras hacia la red de drenaje.



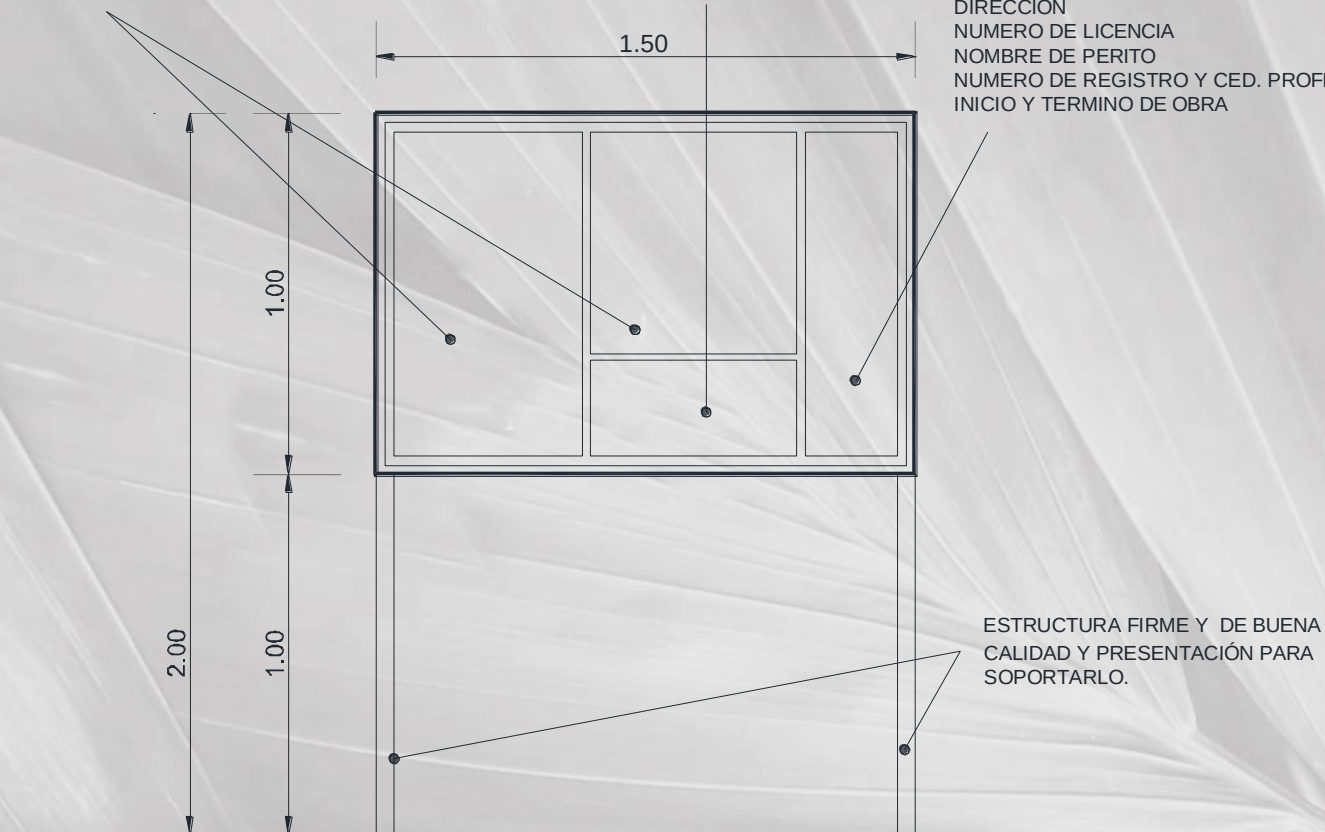
3. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTÓNICA

3.15 LETREROS DE VENTA O TEMPORALES (MEDIDAS, COLORES, ETC.)

IMAGENES DE LA OBRA

DATOS DEL CONSTRUCTOR Y/O ARQUITECTO

DATOS DE LA OBRA COMO:
PROPIETARIO
DIRECCIÓN
NUMERO DE LICENCIA
NOMBRE DE PERITO
NUMERO DE REGISTRO Y CED. PROFESIONAL
INICIO Y TERMINO DE OBRA



4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

4.1 PLAZO DE CONSTRUCCIÓN

El propietario deberá iniciar la construcción de su casa habitación sobre el Inmueble dentro del plazo que se encuentra indicado en la cláusula llamada “Plazo para Construir” en el contrato promesa de compraventa.

Para esto el propietario se obliga a realizar los planos y proyectos de construcción respetando estrictamente este Reglamento de Construcción.



4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

4.2 REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS

Todos los propietarios deberán presentar a revisión sus proyectos para obtener su factibilidad ante el Comité de Arquitectura.

(Costo de la revisión \$ 7,500 IVA incluido).

Para la revisión y autorización de los proyectos arquitectónicos definitivos, los propietarios deberán cubrir la cuota de revisión que establezca el contrato de compra venta, así como estar al corriente en sus cuotas de mantenimiento y equipamiento.

Una vez que ha sido recibido el proyecto arquitectónico, el Comité de Arquitectura deberá emitir un dictamen de factibilidad o rechazo del proyecto, en un plazo máximo de 45 días naturales o 5 revisiones como máximo, en caso de no hacerlo, el proyecto se deberá entender como factible.

La aprobación del proyecto no exime al propietario de cumplir con las leyes y reglamentos Estatales y Municipales ni de los trámites que deba llevar a cabo para la obtención de las licencias y permisos correspondientes, antes de iniciar la construcción.

En caso de que un proyecto sea dictaminado como NO FACTIBLE, el propietario deberá corregir y presentar nuevamente el proyecto, cubriendo de nueva cuenta la cuota de revisión.



4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

4.2.1 REQUISITOS PARA INGRESAR PROYECTO A REVISIÓN

Se entregará en un USB o vía correo electrónico a la dirección que el Comité de Arquitectura designe, con los archivos del proyecto arquitectónico en formato AutoCAD con pie de plano (actualizado del municipio) y renders o perspectivas.

Los planos deberán contar con la siguiente información:

- Plantas de conjunto
- Plantas arquitectónicas
- Cortes
- Fachadas
- Renders o perspectivas de las 4 fachadas (en hoja tamaño carta)
- Acabados en fachadas, incluyendo cancelería, impermeabilizante (tipo y color) y techumbres en garage (si es que hubiera) y materiales a utilizar en áreas exteriores (pisos), tomando en cuenta la rampa de acceso y banquetas.
- Vegetación propuesta indicando que tipos de especies se colocarán.
- Descargas pluviales; cómo y hacia dónde descargarán (estas no deben conectarse a la red de drenaje sanitario)
- Ubicación de los equipos de servicio (bombas, compresores, antenas, etc.)

Una vez declarado factible el proyecto se deberá entregar 2 juegos impresos de planos de 90x60 doblados en tamaño carta y los renders impresos en tamaño carta.



4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

4.2.2 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE PROYECTOS

En el caso de modificaciones y ampliaciones a un proyecto previamente autorizado o que haya concluido su construcción, éste tendrá que someterse nuevamente para su revisión, ante el Comité de Arquitectura, presentando nuevamente el proyecto como si fuera de primer ingreso.

En caso de requerir una copia de su proyecto previamente autorizado deberá cubrir una cuota de revisión de \$1,500.00. Después del pago se deberá entregar 2 juegos impresos de planos de 90x60 doblados en tamaño carta y los renders impresos en tamaño carta.



4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

4.3 PÓLIZA DE SEGURO

El propietario previo inicio de las obras de construcción deberá contratar una Póliza de Seguro con la aseguradora de su preferencia, que incluya cobertura amplia para garantizar riesgos de construcción, daños a terceros y responsabilidad civil por un monto mínimo equivalente al precio de la vivienda.



4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

4.4 INICIO Y REGISTRO DE LAS OBRAS EN LA ADMINISTRACIÓN

- El propietario deberá obtener la Licencia de Construcción ante la Dirección de Desarrollo Urbano.
- El propietario deberá obtener el permiso de Remoción Vegetal ante la Dirección de Medio Ambiente.
- El propietario o su contratista deberá cubrir las cuotas del IMSS que su obra requiera.
- Tramitar y/o pagar los derechos y contratos ante los organismos operadores de servicios, para las conexiones de agua, drenaje y energía eléctrica.
- Registrar el inicio de la obra, proveedores y trabajadores de la misma en la Administración de la Asociación Civil.
- El propietario deberá rectificar los límites y colindancias de su predio antes del inicio de los trabajos de construcción, a fin de que el trazo de su proyecto se asegure quede dentro de su propiedad.
- Una vez cumplidos los requisitos de la administración y habiendo entregado copia de sus licencias municipales se procederá a entregar un tarjetón de OBRA APROBADA POR LA ADMINISTRACIÓN, el cual deberá estar visible en la obra en todo momento.



4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

4.5 INSPECCIONES DE OBRA

Durante el periodo de ejecución de la obra, personal autorizado por parte del Condominio podrá realizar supervisiones, tanto internas como externas, a fin de constatar que las edificaciones se están construyendo de acuerdo con el proyecto autorizado y en apego a la reglamentación correspondiente, teniendo la facultad de ordenar al propietario la suspensión de la obra en caso de incurrir en alguna falta al proyecto autorizado y ordenar su inmediata corrección.

Dicha corrección consistirá en demoler por su cuenta y a su costo lo construido en exceso, o lo construido fuera de las restricciones y/o características señaladas en el Reglamento de Construcción del Desarrollo y en el Proyecto Arquitectónico, además de pagar por concepto de pena convencional, una cantidad equivalente a \$250.00 M.N. (Doscientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional) por cada día de incumplimiento que transcurra a partir de la fecha en que se hubiese producido la violación y hasta la fecha en que se destruyan y desescombren las construcciones no autorizadas. El pago de esta pena en ningún caso significa una autorización.

En caso de algún incumplimiento la Administración dará 2 avisos, el primero será verbal, el segundo por escrito otorgando un plazo improrrogable de cinco días naturales contados a partir de la solicitud y en caso de no cumplir se le cancelará su tarjetón y se tramitará la suspensión de la obra; además de solicitar el pago de la pena por la falta y/o incumplimiento en el que incurra.



4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

4.6 TERMINACIÓN DE LA OBRA

El propietario deberá terminar la construcción de su casa habitación dentro del plazo que se encuentra indicado en la cláusula llamada “Plazo para Construir” en el contrato de promesa de compraventa. En caso de no hacerlo así, pagará por concepto de pena convencional por el incumplimiento de esta obligación, la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL 00/100) pesos, moneda nacional por cada mes o fracción de mes que persista la demora.

PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DE OBRA

Se considera el 80% de avance de construcción cuando la obra cuente con fachadas y exterior terminados al 100%, y el interior con algunos faltantes en acabados.

Además de tener el área exterior limpia, sin escombros o material al frente y banquetas.

La supervisión del Condominio realizará la inspección de acuerdo al proyecto aprobado por parte del Comité de Arquitectura y verificará el cumplimiento de este Reglamento.

Posterior a la inspección se elaborará un dictamen de terminación de obra el cual será entregado al propietario y el cual deberá firmar de enterado en dicho formato.

Si hay algún incumplimiento, el Comité de Arquitectura solicitará la corrección del mismo. Dicha corrección consistirá demoler por su cuenta y a su costo lo construido en exceso, o lo construido fuera de las restricciones y/o características señaladas en el Reglamento de Construcción del Desarrollo y en el Proyecto Arquitectónico, además de pagar por concepto de pena convencional, una cantidad equivalente a \$250.00 M.N. (Doscientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional) por cada día de incumplimiento que transcurra a partir de la fecha en que se hubiese producido la violación y hasta la fecha en que se destruyan y desescombren las construcciones no autorizadas.

El pago de esta pena en ningún caso significa una autorización.

4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

4.7 ACCIONES PARA OBRAS SUSPENDIDAS Y TERRENOS BALDÍOS

Todas las obras que se encuentren suspendidas o terrenos donde aún no se hayan iniciado trabajos de construcción, deberán colocar un tapial provisional de color blanco o cerca de madera (de alguno de los ejemplos de reglamento), malla ciclónica con cinta verde a una altura de 2.40 m en el paramento del lote y en colindancia con lotes vecinos que ya se encuentren contruidos.



4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

4.8 NORMAS PARA EJECUCIÓN DE LA OBRA Y DESARROLLO DEL SITIO

- Cumplir con los lineamientos de construcción y diseño previstos en el presente Reglamento.
- Deberá cumplir con los requisitos de registro e inicio de obra de la Administración de la Asociación Civil.
- No se permite romper la vialidad para ningún trabajo de conexión a servicios.
- Queda prohibido reubicar, mover o demoler las mojoneras designadas para cada predio.
- Queda prohibido depositar grava, arena o cualquier otro material de construcción sobre las banquetas y vialidades. Por la inobservancia de este punto se prohibirá el acceso a los trabajadores y serán cargados a las cuotas de mantenimiento del propietario infractor los gastos de las acciones que lleve a cabo la Administración para solventar la situación.
- Queda prohibido el preparar concreto o mortero en las vialidades.
- Será responsabilidad de los propietarios y DRO, el retiro de cascajo y desperdicios de obra. En ningún caso se podrán entregar al servicio de recolección de basura.



4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

- No se permite la conexión de energía eléctrica de la obra al alumbrado público.
- Se deberá prever la instalación de un baño dentro del predio para el uso de los trabajadores. Por la inobservancia de este punto se prohibirá el acceso a los trabajadores y serán cargados a las cuotas de mantenimiento del propietario infractor los gastos de las acciones que lleve a cabo la Administración para solventar la situación.
- Se deberán colocar 2 tambos de 200 litros para depositar la basura. Por la inobservancia de este punto se prohibirá el acceso a los trabajadores y serán cargados a las cuotas de mantenimiento del propietario infractor los gastos de las acciones que lleve a cabo la Administración para solventar la situación.

HORARIOS:

- Lotes sin vecinos colindantes.
Trabajadores 8:00 a.m. a 6:00 p.m.
Maquinaria 9:00 a.m. a 5:00 p.m.
- Lotes con vecinos colindantes.
Trabajadores 8:30 a.m. a 6:00 p.,m.
Maquinaria 9:00 a.m. a 5:00 p.m.
- Sábados. 9:00 a.m. a 1:00 p.m. para todos los trabajadores y maquinaria.
- Los proveedores y maquinaria solo podrán ingresar en un horario de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. registrándose en la entrada e indicando el nombre del propietario y responsable de la obra, así como la ubicación de la misma.

4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

- Queda prohibido realizar trabajos de construcción los sábados después de la 2:00 p.m. de igual forma los domingos y días festivos, a menos que se obtenga el permiso de la Administración de la Asociación Civil y vecinos colindantes.
- Para evitar el chapeo o desmonte de un lote por equivocación y/o que se deposite basura, material de obra, equipo, o algún otro por parte de un tercero, se recomienda cercar su lote en tanto se inicia la construcción.
- El Propietario será el único responsable del personal que labore en su predio.
- Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias ilícitas.

- Cualquier persona que sea sorprendida haciendo sus necesidades fisiológicas fuera de las instalaciones específicamente destinadas para dicho fin, le será suspendida el acceso al interior del Condominio.
- Se prohíbe la pernocta de obreros en cualquier obra o edificación. A excepción de un velador por obra registrado en la Administración.
- Todos los trabajadores deberán ser registrados en la Administración por parte del propietario o responsable de la obra y no podrán hacerlo por sí mismos.

4. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

- Todos los trabajadores deberán ingresar y salir del Condominio por la puerta designada por la Administración y de conformidad con el procedimiento establecido por la Administración.
- Los suministros de obra, entrega de muebles y cualquier otro insumo, deberá respetar el horario indicado en el punto 4.8.
- La colocación de letreros y anuncios de obra, deberá ser de acuerdo con la especificación anexa a este reglamento.
- Deberá construir la banqueta y murete de acometida eléctrica de acuerdo con la especificación anexa a este reglamento.
- En los lotes colindantes con barda perimetral del condominio se les prohíbe modificar, derruir o demoler dicha barda; se permite únicamente pintar o recubirla en el interior del lote.

- Queda prohibido el ingreso de maquinaria para desmontar antes de cumplir los requisitos que la Administración establezca.
- Las construcciones que afecten la propiedad de un vecino, automóvil, equipo u otro deberán ser reparadas a su costa de manera inmediata. Por la inobservancia de este punto se harán los cargos y gastos que realice el afectado en las cuotas de mantenimiento.
- Los propietarios de predios colindantes con áreas verdes deberán iniciar la construcción de su cerca de madera en los próximos treinta días a partir de la entrega del predio y deberá quedar totalmente terminada en el plazo de noventa días siguientes al inicio de la construcción.
- **La calidad de los materiales, así como los procedimientos constructivos utilizados en la construcción son responsabilidad exclusiva del Director Responsable de Obra y del Propietario.**

5. COMITÉ DE ARQUITECTURA

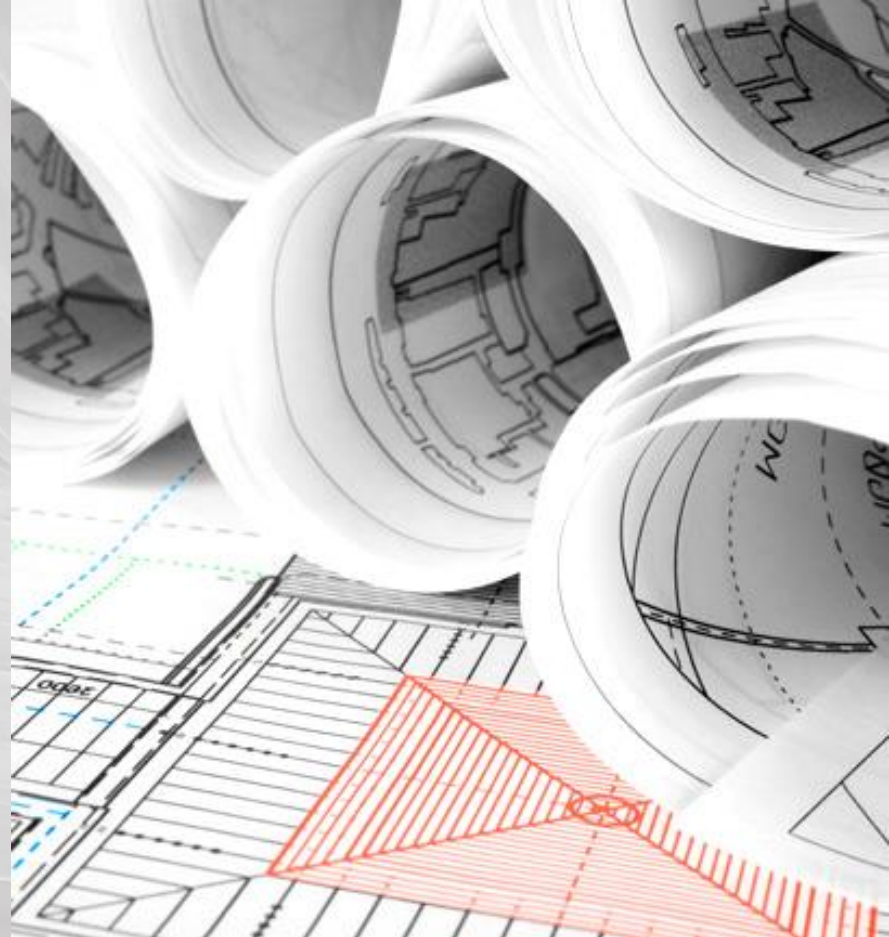
5.1 INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA

El Comité de Arquitectura es el organismo encargado de revisar y autorizar los proyectos de viviendas, comercios o vivienda plurifamiliar que los propietarios de lotes integrantes del Condominio pretendan llevar a cabo.

Así mismo, es el responsable de vigilar la aplicación y cumplimiento de este Reglamento.

Las resoluciones del Comité de Arquitectura no podrán ser cambiadas, modificadas o alteradas por ningún propietario, arquitecto o constructor.

Se conformará el Comité de Arquitectura por un grupo de profesionales en el área de diseño y construcción de inmuebles, nombrados por Novaterra Caribe, S.A.P.I de C.V..



5. COMITÉ DE ARQUITECTURA

5.2 FUNCIONES DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA

- El Comité de Arquitectura recibirá los proyectos que los propietarios de lotes o sus representantes acreditados sometan a su consideración, siempre y cuando estos cumplan con los requisitos mínimos de presentación que determine el propio comité.
- El Comité de Arquitectura revisará y evaluará cada uno de los planos y documentos, que integren un proyecto, de acuerdo con las normas y lineamientos contenidos en este Reglamento, tomando en cuenta también la compatibilidad del diseño con las características naturales y construcciones existentes en los espacios comunes y predios colindantes al lote en que se ubicará el proyecto.
- El Comité de Arquitectura tiene la función de asesorar, revisar, rechazar y suspender proyectos y obras, para el cumplimiento debido del Reglamento de construcción imagen Urbano Arquitectónica y el beneficio del conjunto.
- El Comité de Arquitectura supervisará el proceso de construcción visitando físicamente las obras y realizando reportes de avance de obra a fin de asegurar la conformidad con las normas establecidas en este Reglamento y con los proyectos y documentos finales aprobados.

- Será responsabilidad conjunta del propietario y el constructor asegurar que lo que se construya realmente corresponda y sea compatible con los planos aprobados por el Comité de Arquitectura, de lo contrario el Comité de Arquitectura se reserva el derecho de clausurar la obra y aplicar las sanciones correspondientes.



5. COMITÉ DE ARQUITECTURA

- El Comité de Arquitectura analizará cada solicitud y responderá mediante el dictamen correspondiente y, en su caso la autorización para la continuación del inicio respectivo de obras.
- Las solicitudes rechazadas podrán presentarse nuevamente una vez realizados los ajustes requeridos al proyecto para volverse a examinar y en su caso, aprobarlas.
- Las solicitudes para modificaciones de obras terminadas o en proceso podrán presentarse

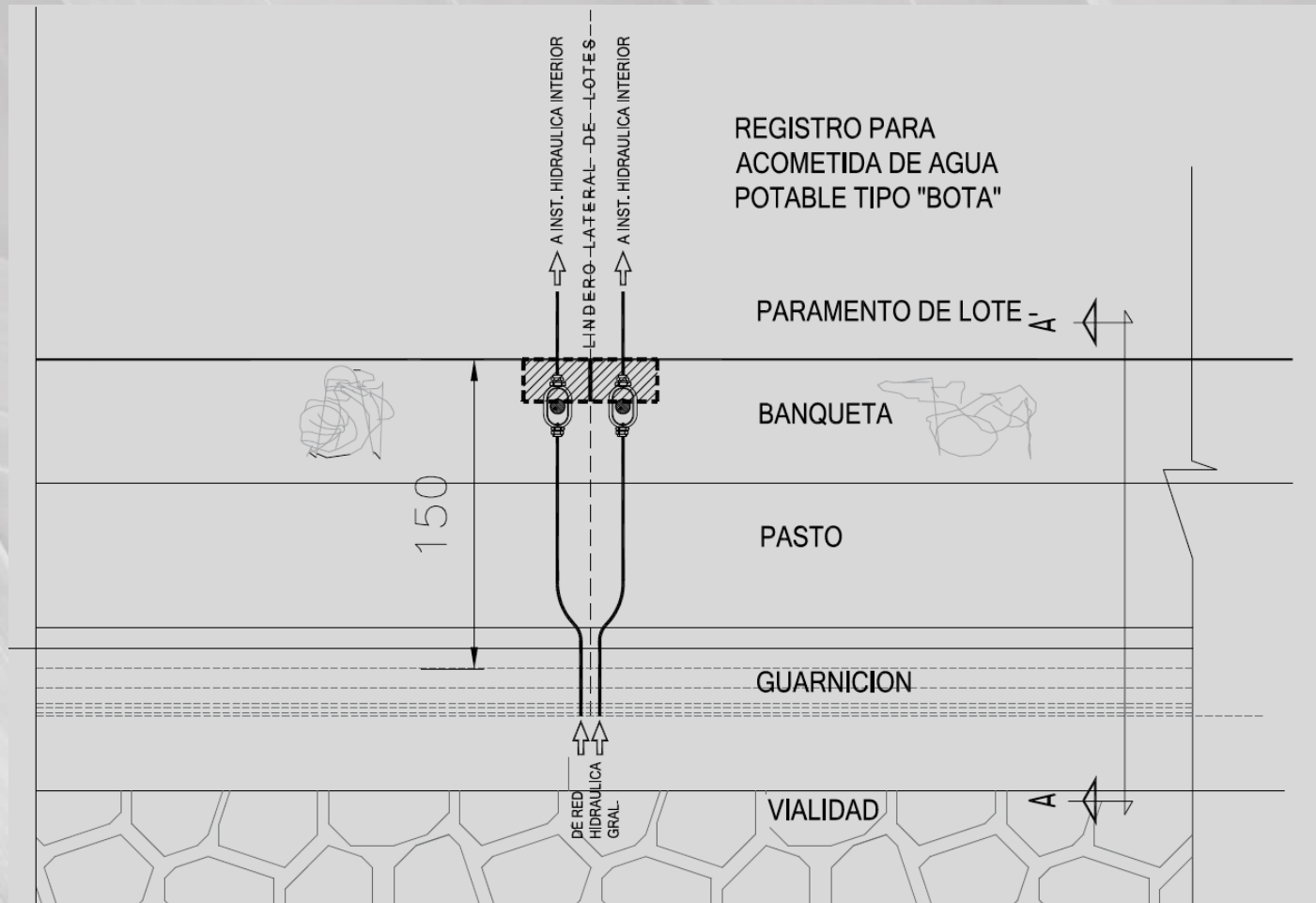
antes de ser construidas para examinarlas y en su caso, aprobarlas.

- El Comité de Arquitectura responderá a las solicitudes recibidas en el menor plazo posible, el cual no será mayor a 45 días naturales a partir de la fecha en que se reciban.
- El Comité de Arquitectura tendrá la facultad de modificar el Reglamento cuando así lo considere necesario, de acuerdo a criterios de innovación o actualizaciones arquitectónicas.



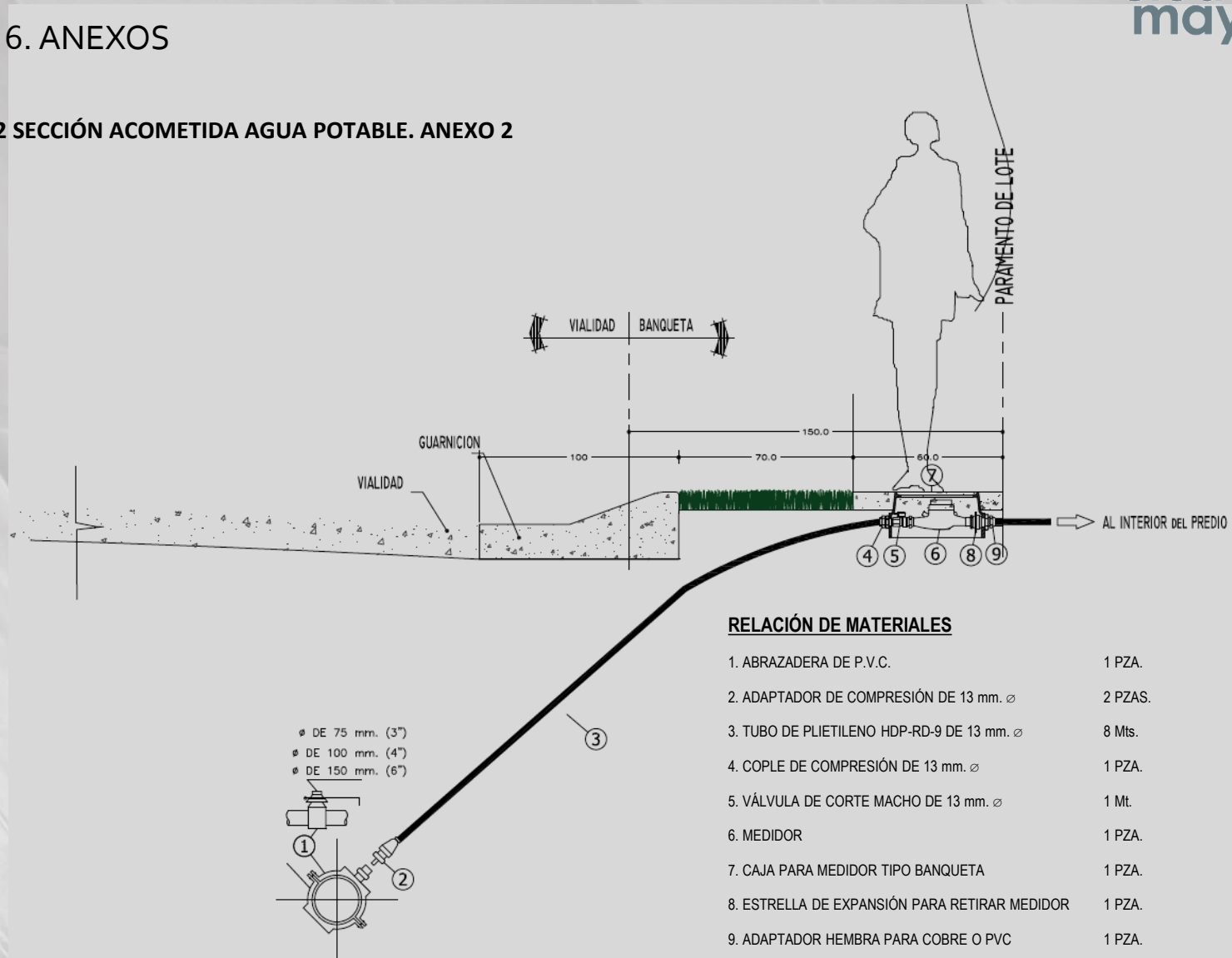
6. ANEXOS

6.1 ACOMETIDA AGUA POTABLE. ANEXO 1



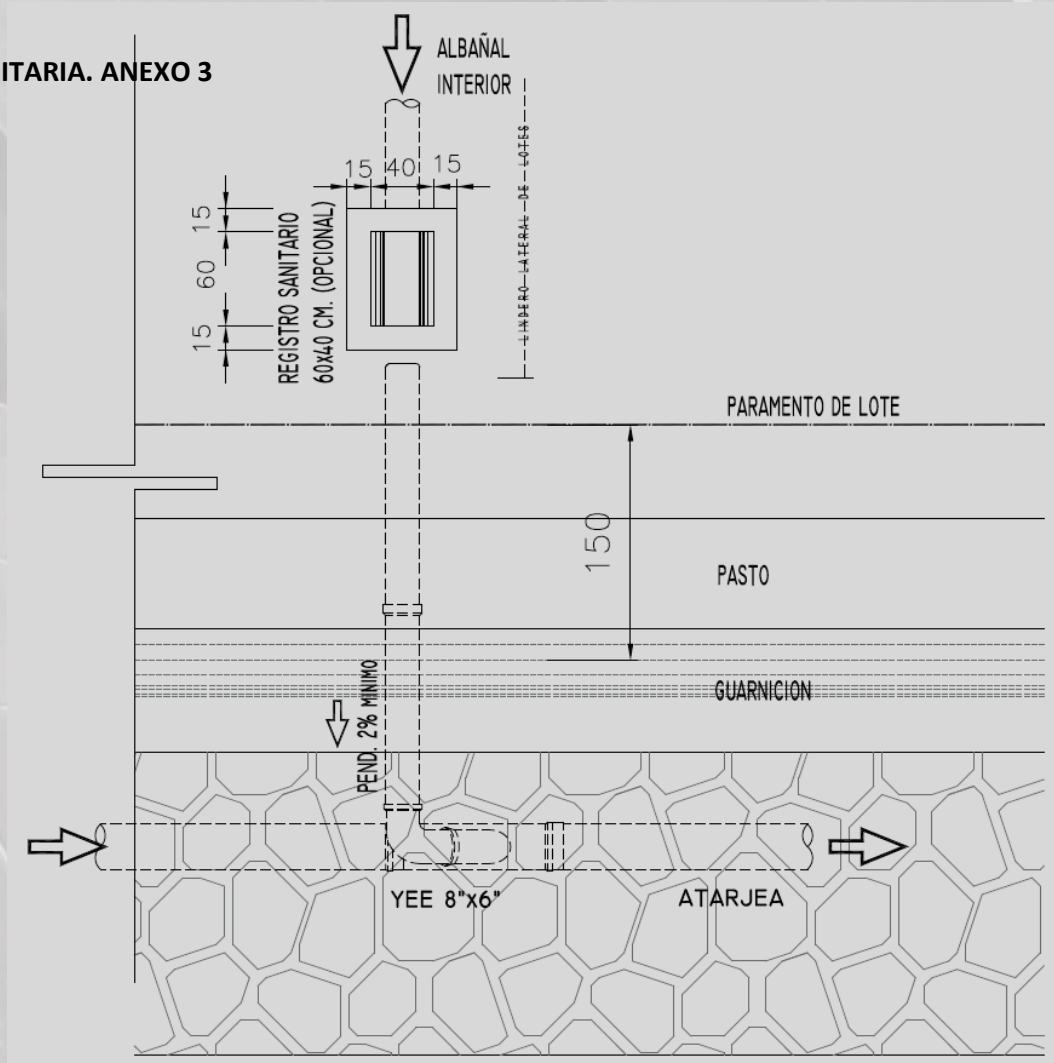
6. ANEXOS

6.2 SECCIÓN ACOMETIDA AGUA POTABLE. ANEXO 2



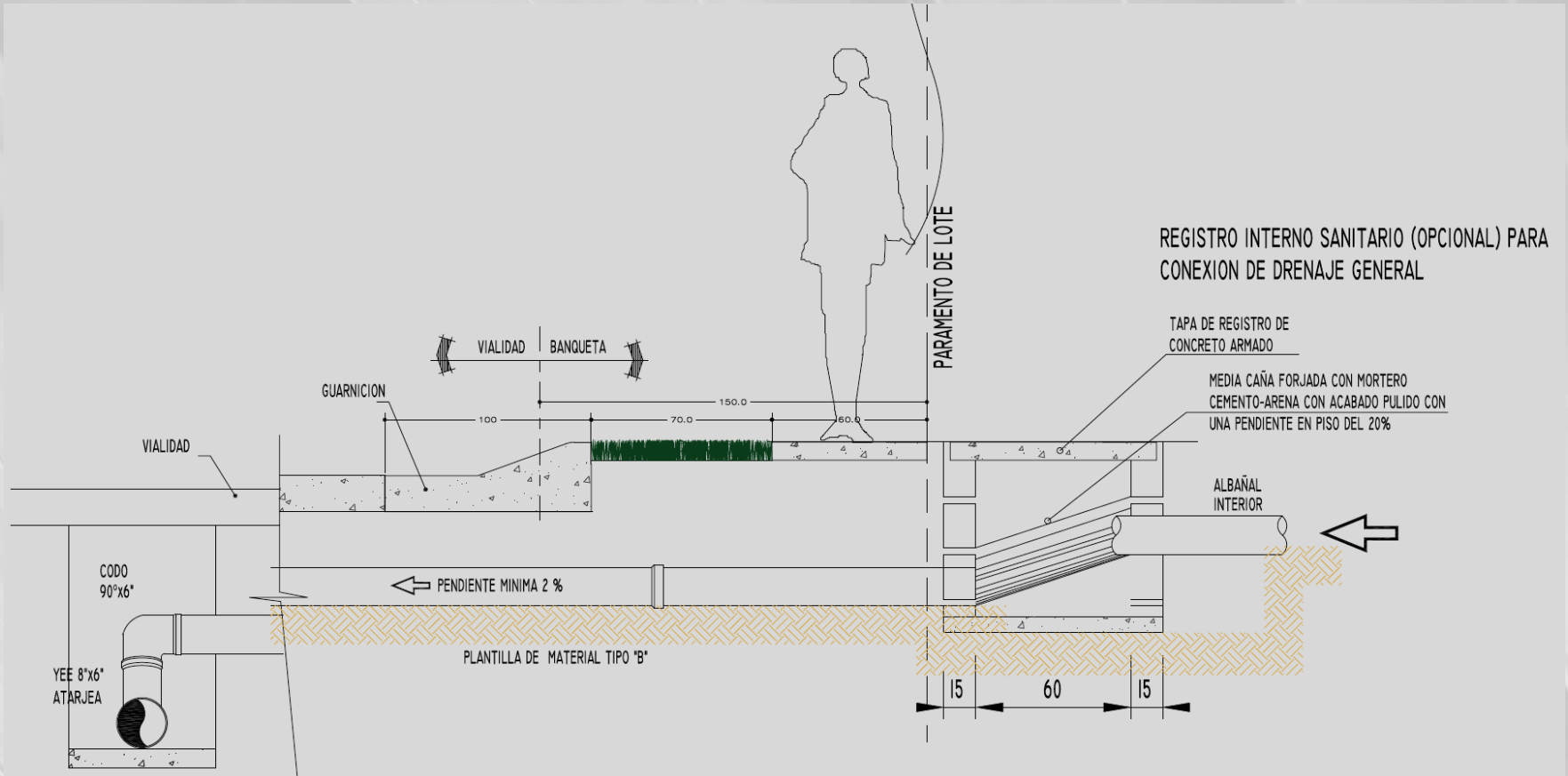
6. ANEXOS

6.3 DESCARGA SANITARIA. ANEXO 3



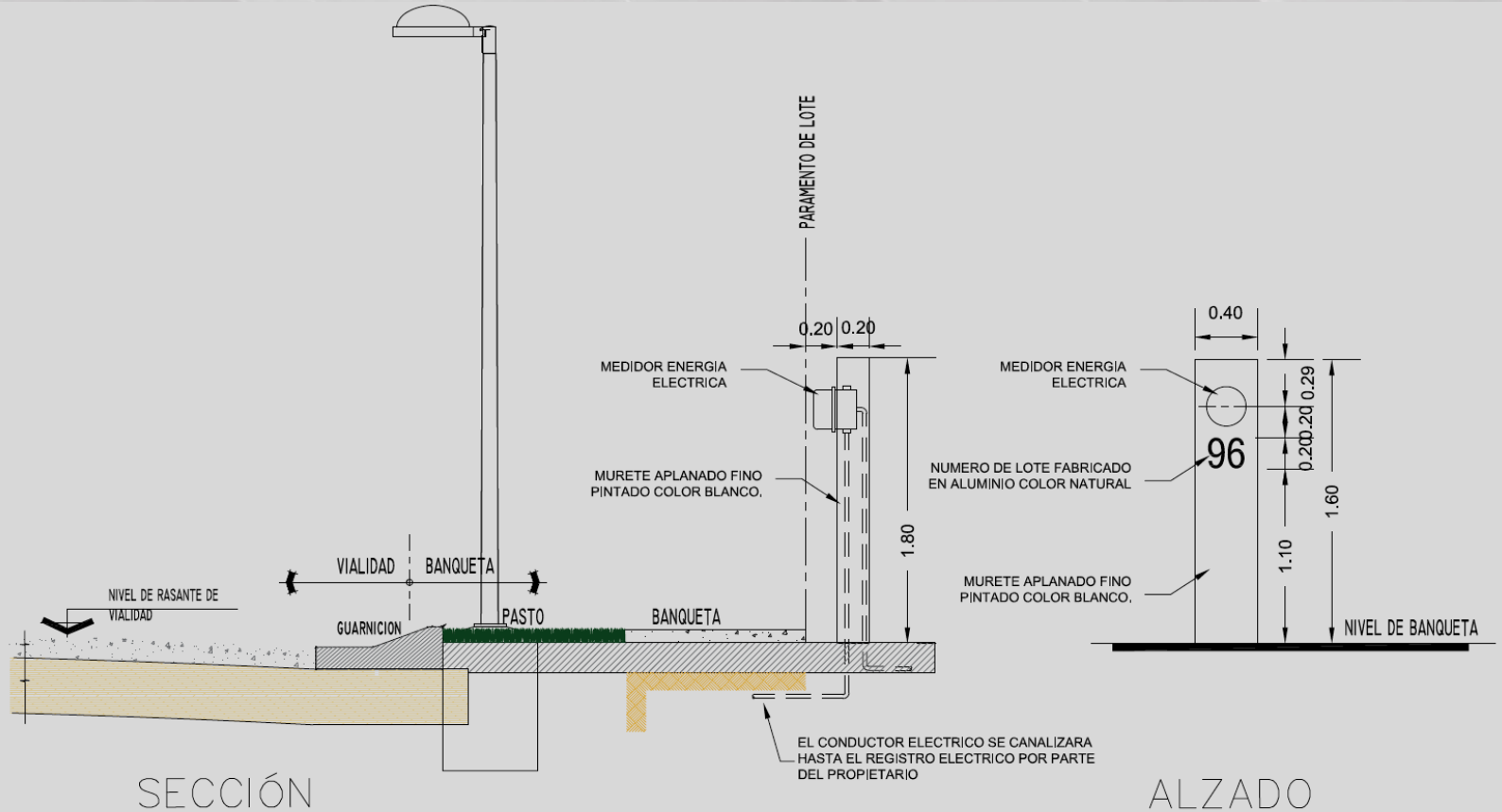
6. ANEXOS

6.4 SECCIÓN DESCARGA SANITARIA. ANEXO 4



6. ANEXOS

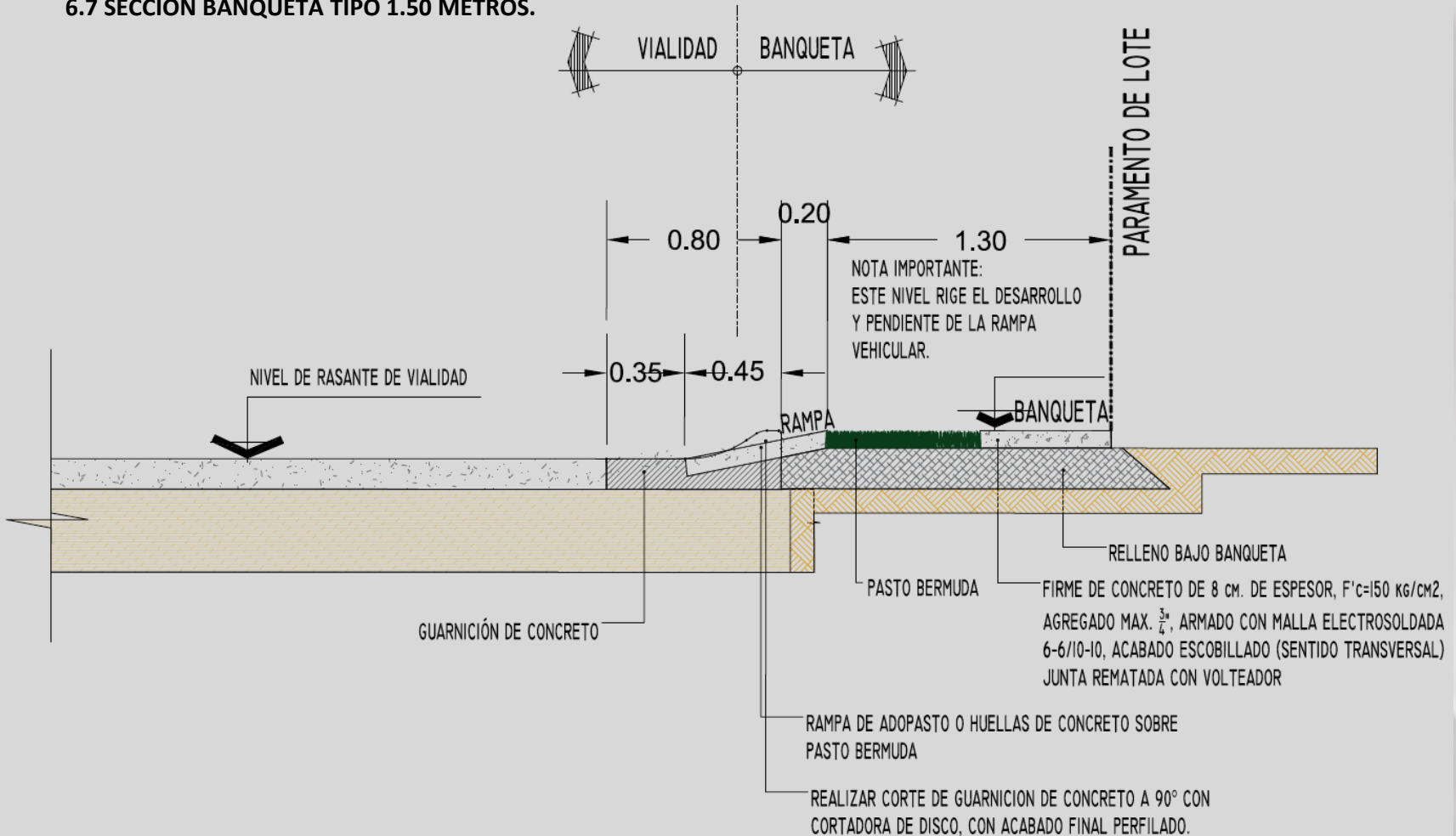
6.5 MURETE PARA ACOMETIDA SUBTERRANEA DE MEDIDOR CFE. ANEXO 5



EL DETALLE PRESENTADO DEBERÁ SERVIR COMO REFERENCIA SOLAMENTE, CUALQUIER MODIFICACIÓN O PROPUESTA DEBERÁ SER PRESENTADA AL COMITÉ DE ARQUITECTURA Y ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS PARA SU APROBACIÓN. YA QUE ES POSIBLE ADOSAR A LA FACHADA O COLOCAR EN UN MURO LATERALMENTE, ETC.

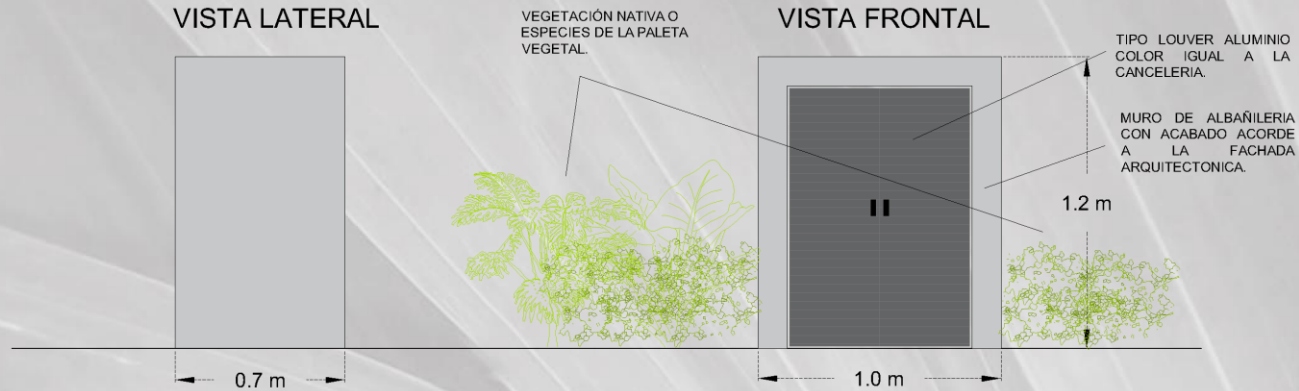
6. ANEXOS

6.7 SECCIÓN BANQUETA TIPO 1.50 METROS.



6. ANEXOS

6.8 DISEÑO REPRESENTATIVO PARA AREA DE BASURA



Nota: Las dimensiones son máximas de diseño.

VISTA PLANTA



(El croquis es únicamente ilustrativo, no significa que la construcción tenga que seguir esa forma)



SENDEROS
P O N I E N T E
ciudad mayakoba