

FRACCIONAMIENTO LAGUNAS DE MIRALTA REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

OBJETIVOS DEL REGLAMENTO

Con el objeto de preservar las características únicas de belleza natural, evitar la tala de árboles y orientar a que las construcciones se desarrollen armónicamente sin destruir el paisaje, se establece el Reglamento Interno de Construcción para el Fraccionamiento Lagunas de Miralta, cuyas disposiciones deberán observar los propietarios al usar su predio y realizar construcciones ampliaciones o modificaciones de construcción.

Estas normas son obligatorias de observar por parte de los propietarios de predios y forman parte del compromiso de compraventa, por lo cual deberán ser firmadas por el comprador.

Para vigilar el cumplimiento del reglamento interno de construcción Lagunas de Miralta, S.A. de C.V., cuenta con un Comité de Construcción y Arquitectura (CCA) el cual se encargara además de cuidar la tala de árboles para así preservar la ecología del lugar.

Es requisito indispensable, tener una entrevista previa al desarrollo del proyecto; entre el propietario, el proyectista y el Comité de Construcción y Arquitectura del Fraccionamiento. Con el fin de revisar los diferentes aspectos de este reglamento, y aclarar cualquier duda que pudiera existir al respecto.

Esta entrevista deberá ser cuando ya se cuente con una idea preliminar a nivel de anteproyecto, para que sea factible realizar cualquier cambio que se requiera al mismo.

I. RESTRICCIONES DE ALINEAMIENTOS

ARTICULOS

1. Los lotes del Fraccionamiento no podrán ser subdivididos, ni modificados en su forma y dimensiones que originalmente fueron determinadas por la lotificación del mismo.
2. Las restricciones serán de acuerdo a lo indicado en el plano R-1 y Anexo A-1. Las Distancias indicadas deben ser de paño exterior de muros a limite de la propiedad.
 - 2.1 Se deben dejar al frente 8.00 mts sin construcción, Excepciones:
 - a) Los lotes que tengan 2 o 3 frentes a calle dejar 5.00 m en cada uno.
 - b) Los lotes colindantes al campo de golf deben dejar 5.00 mts al frente.
 - c) Los demás casos están indicados en el plano R-1.
 - 2.2 Se deben dejar en la colindancia posterior 4.00 m. sin construcción.
Excepciones:
 - a) En los lotes que colindan al campo de golf, dejar 7.00 mts con línea colindante.
 - b) En los lotes que colindan fuera del Fraccionamiento, dejar 3.00 m. con línea colindante.
 - c) Lo demás casos están indicados en el plano R-1.
 - 2.3 En las colindancias laterales se deben dejar:
 - a) 2.5 m. para aquellos lotes de 17.00 mts a 20.00 mts de frente a la calle.
 - b) 3.00 mts para los mayores de 20.00 mts de frente a la calle.
 - c) Consultar el plano R-1 para excepciones.
 - 2.4 Para terrazas no cubiertas, patios y albercas.

- a) Dejar 2.50 mts de restricción desde la colindancia posterior con campo de golf hasta el pavimento en caso de patio o terraza descubierta.
 - b) Dejar 4.00 mts de restricción desde la colindancia posterior con campo de golf hasta cualquiera de sus lados en el caso de albercas.
 - c) No se permitirá la construcción de ningún tipo de estructuras en la zona de 7 mts de restricción con los límites del campo de golf.
- 3 El área construida en planta baja no podrá ser mayor al 40% del área total del predio

II. RESTRICCIONES ARQUITECTONICAS

ARTICULOS

- 4 Los patios de servicio, antenas, escaleras, tendederos, calentadores y depósitos de basura no quedarán visibles desde la calle o del campo de golf.
- 4.1 Las áreas de servicio, incluyendo el patio, deberán integrarse a la construcción. No se permite ubicar el patio de servicio en las zonas de restricción, ni construir muros de mampostería o celosías en dicha zona.
- 5 Bardas:
- 5.1 No se permite la construcción de bardas en el frente de los predios ni en los 10 primeros metros sobre las colindancias laterales. En estos linderos se permite la siembra de arriates o setos hasta de 1.00 mts. de altura. En los linderos laterales después de los primeros 10 mts. y en los linderos posteriores, se permite la construcción de bardas hasta 2.20 mts. de altura. En los predios que tienen colindancia con el campo de golf no se autoriza la construcción de bardas en la misma ni en los primeros 10 mts. en las colindancias laterales. En estos linderos se permiten setos de 1.00 mts. de altura. Se considera "frente" de predio, a todos los lados del mismo que colindan con banquetas y calles del Fraccionamiento.
- 5.2 En los linderos de lotes que colindan con el exterior del fraccionamiento, se pueden construir bardas hasta de 3.00 mts. de altura.
- 6 Límites de altura: La altura residencial no excederá de un máximo de 9 mts. de altura sobre el nivel natural del terreno ó el nivel de la banqueta en su caso.
- 6.1 Los muros verticales no podrá ser arriba de la altura autorizada ni podrán ser acentuados en las fachadas.
- 7 Deberán predominar los techos inclinados en todos los casos.
- 7.1 En todo el perímetro de la construcción deberán prevalecer los aleros de techos inclinados. Los cuales no podrán exceder de 1.00 mts. máximo en su proyección horizontal
- 7.2 No se permiten salientes en las ventanas que invadan área de restricción, solo aplicaciones o molduras con morteros o piedra o tabique. Si se permiten, si no invaden área de restricción; sujeto a revisión del C.C.A.
- 8 Los servicios en el hogar tales como equipos para albercas, cajas de interruptores, etc. deberán estar localizados de manera que se reduzca su visibilidad y sonido al máximo.

- 9 Los cuartos para el aire acondicionado deben construirse de manera que sean compatibles con el diseño de la casa.
- 9.1 Las unidades de ventana están prohibidas cuando estas sean visibles de la calle o del campo de golf.

III. MATERIALES DE CONSTRUCCION

ARTICULOS

El objetivo es utilizar materiales que se acoplen con los tonos y texturas naturales del medio ambiente.

- 10 El material autorizado para acabado en losas es: teja de barro en cualquier diseño. Cualquier otro material será sometido a aprobación del CCA.
- 11 Materiales de recubrimiento exterior autorizados:
- Piedra brasa
 - Aplanados de morteros
 - Madera
 - Piedra de cantera
 - Piedra de canto rodado
 - Ladrillo
 - Pintura vinílica
 - Manguetería de: madera, aluminio anodizado bronce u oscuro o de color integral de fabrica.
- No autorizados:
- Recubrimientos de aluminio o acero en muros o columnas
 - Chapa de madera en muros
 - Revestimientos de asbesto cemento
 - Todos los plásticos
 - Mosaicos de pasta y mármol
 - Cancelería de aluminio dorado o natural.
- 12 Colores: Se permiten todos los colores, no obstante los colores intensos o brillantes deben usarse escasamente, y serán aprobados a discreción del CCA, Verificando si el proyecto justifica la utilización de los mismos.
- 13 Elementos constructivos y accesorios varios:
- 13.1 Depósitos de basura: Estos no se colocarán en el frente de la casa o en la calle salvo el día de recolección. el almacenamiento de estos debe ser oculto.
- 13.2 Antenas: No se permiten antenas parabólicas a la vista y si se requiere de una antena para una función particular se ubicará en lugares poco visibles desde la calle o el campo de golf.
- 13.3 Escaleras: Las escaleras exteriores deben estar integradas al diseño del edificio y no podrán ubicarse en áreas de restricción.

- 13.4 Tragaluces y colectores solares: Deberán estar integrados a la forma de la losa y vendrán a ser parte de la estructura de la misma.

IV. ELEMENTOS RECREATIVOS

ARTICULOS

- 14 No se permitirá la construcción de piscinas arriba del nivel del terreno natural. Si se usa malla ciclón para cerrar el área de la misma, esta no deberá ser visible desde la calle y deberá simularse con setos o plantas.
- 14.1 No se permite ningún objeto decorativo como esculturas, fuentes y similares en el lado del campo de golf, sin aprobación del CCA.
- 14.2 Se permitirán equipos de juego, observando las restricciones para su localización y cubierta. Todo equipo de juego estará limitado al patio salvo que se apruebe por el CCA.
- 14.3 Queda expresamente prohibida la construcción de frontones y canchas de tenis.
- 14.4 Es obligatorio la construcción de las banquetas exteriores de acuerdo al diseño típico del CCA. Debiendo quedar acabadas al termino de la obra, o en un plazo no mayor de 3 meses posteriores.

V. DEBERES Y RESPONSABILIDADES PARA EL PROPIETARIO

- 15 Después de la compra, todos los lotes deberán conservarse limpios y libres de escombros y deberán mantenerse así hasta que comience la construcción en la propiedad.
- 16 Se deberá tomar las medidas razonables durante y después de la construcción para proteger y preservar la vegetación y topografía existentes modificando lo menos posible su configuración natural. Los letreros u objetos no podrán ser colgados de los árboles ni antes ni durante la construcción.
- 17 Ningún material de construcción o escombros puede ser almacenado, mezclado o fabricado en el lote vecino, a menos que lo autorice el propietario del mismo.
- 18 Durante la construcción, toda basura, escombros y desperdicio, será recogido semanalmente y dispuesto fuera del fraccionamiento.
- 19 Deberá también informar a su constructor acerca de la responsabilidad que este tiene sobre las acciones de trabajadores ya que estos solo tendrán acceso al lugar de trabajo, y no están autorizados a usar otros espacios como: jardines, plaza, campo de golf, áreas deportivas, etc.
- 20 Durante la construcción de su obra, deberá proporcionar instalaciones sanitarias para sus trabajadores.
- 21 Respetar la zonificación para la construcción del fraccionamiento. Se entiende por zonificación la división que existe para áreas verdes, lotes unifamiliares, zona de condominios, zona comercial, áreas deportivas y campo de golf. Igualmente deberán respetarse las áreas de banqueta y las áreas verdes comunes del Fraccionamiento.

- 22 Queda estrictamente prohibido a los propietarios de predios colindantes con terrenos ajenos al fraccionamiento, el abrir puertas o accesos que den hacia los mismos. siendo responsable y acreedor al pago de daños y perjuicios quien contravenga la citada disposición.

VI. AUTORIZACION

ARTICULOS

- 23 Para la construcción, modificación o ampliación en los predios, su propietario deberá proporcionar al CCA el proyecto arquitectónico para que sea autorizado previamente a los trámites de solicitud de licencia de construcción ante las autoridades del municipio de Altamira, Tamps, Ninguna construcción podrá iniciar sin contar con esta licencia.
- 24 La solicitud para obtener el visto bueno del proyecto arquitectónico se acompañará de los siguientes planos, en 2 juegos de copias heliográficas.
- 1.- Planta de conjunto indicando las distancias de colindancia a paños de muros del perímetro de la construcción.
 - 2.- Plantas arquitectónicas, con las indicaciones de: altura de bardas, materiales de construcción y acabados al exterior.
 - 3.- Fachadas en donde se anote las alturas máximas de la construcción sobre los niveles del desplante de la planta baja. Indicando los acabados exteriores.
- 25 Para la obtención del permiso de construcción de la dirección de O. Públicas de Altamira, el CCA otorgará una carta de autorización del proyecto arquitectónico . necesaria para dicho permiso.
- 26 Cualquier caso no contemplado en este reglamento, se someterá a revisión y/o aprobación del comité de construcción y arquitectura del Fraccionamiento.
- 27 Este reglamento está actualizado al mes de agosto de 1997, y fue revisado por el Comité de Construcción y Arquitectura y por la Junta Directiva del Comité de Colonos y entrará en vigor a partir del 1 de septiembre del mismo año, estando avalado por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Altamira, Tamps.

Actualización Octubre 2003

*Comité de Construcción y Arquitectura
Fraccionamiento Lagunas de Miralta*

*Comité de Construcción
Sociedad de Colonos de Lagunas de Miralta, A. C.*