



Gobierno del Estado de Morelos

Consejería Jurídica

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE COCOYOC, MUNICIPIO DE ATLATLAHUCAN, ESTADO DE MORELOS

Fecha de Aprobación	2000/07/06
Fecha de Publicación	2000/10/04
Vigencia	2000/10/05
Expidió	H. Ayuntamiento Constitucional de Atlatlahucan, Morelos.
Periódico Oficial	4080 "Tierra y Libertad"

Artículo 1.- Este reglamento es complemento del contrato de compraventa y regirá en todos los predios construcciones o ampliaciones que se ejecuten en el fraccionamiento lomas de Cocoyoc, municipio de Atlatlahucan, podrá ser modificado ocasionalmente si así lo requieren las necesidades del fraccionamiento previo acuerdo de cabildo.

Artículo 2.- Todo adquirente deberá gestionar la revisión de su proyecto por parte de la comisión de supervisión arquitectónica del fraccionamiento mediante previa cita y podrá presentar el borrador u originales del proyecto. En la revisión se le entregaran por escrito las observaciones y correcciones que en su caso resulten, las sugerencias y cambios que se deban hacer al proyecto para su aprobación, la cantidad de planos (doblados al tamaño carta), así como los documentos que se deben presentar en las oficinas del fraccionamiento.

Los planos que se requieren para la revisión son principalmente los arquitectónicos; para la aprobación será necesario presentar los que se enuncian:

Arquitectónicos: con cuadro de referencia, croquis de localización del lote y orientación, sembrado de la construcción, planta de techos, proyecto arquitectónico-distribución dos cortes y las cuatro fachadas con cotas y niveles con respecto de la calle, área libre y área construida.

Instalación hidráulica: Toma de agua, cisterna, tinaco, calentador, lavadero, ramaleo, diámetros de tubería y material, ubicación de depósito (s) para gas o cualquier otro elemento de servicio.

Instalación sanitaria: Línea de aguas negras o fosa séptica (incluir detalle) y línea de aguas jabonosas (doble línea de drenaje), diámetros, pendientes y materiales.

Instalación eléctrica: Acometida y salidas (incluir detalle de murete para instalaciones.

Se deberá incluir también plano de acabados o un cuadro donde se indiquen los exteriores, que deberán ser:

Cancelería: Con aluminio, madera o tubular pintada de negro blanco o café.

Protecciones: interiores o exteriores pintadas de negro, blanco o café.

Muros: Aplanados rústicos con pintura blanca únicamente.

Losas: Teja o ladrillo rojo.

Todos los planos deberán tener, en la parte inferior derecha arriba del cuadro de referencias, un espacio libre de 15 x 20 cms. Para sellos, en el que por lo menos deberán indicarse el nombre del propietario y la ubicación del predio.

Anexo del reglamento de construcción (únicamente para la sección fincas III, y solo para lotes de más de dos mil metros cuadrados de superficie).

Se toma como base este reglamento de construcción bajo las siguientes variantes:

La inmobiliaria rincón del pozo, S.A. a solicitud de algún adquirente podrá autorizar la construcción de una casa unifamiliar por cada mil metros cuadrados de terreno, pero en la inteligencia de que no podrá subdividirse ni construirse, en ninguno de ellos, casa tipo dúplex o bungalows.

En terrenos de mas de dos mil metros cuadrados de superficie se podrán construir bardas hasta de dos metros de altura máxima, siempre y cuando su diseño sea estético con el conjunto, para lo cual deberán combinar la herrería forjada, los arcos y columnas de piedra o tabique. Queda prohibida la construcción de bardas con muro ciego.

Las zonas de restricción que se mencionan en el artículo no. 6, deberán ser respetadas; la comisión de supervisión arquitectónica podrá autorizar alguna variación a dichas restricciones, siempre y cuando a su juicio ello resulte conveniente para los colonos del fraccionamiento.

Artículo 3.- A ningún adquirente se le autorizará construcción alguna o el jardinado de su lote sin haber obtenido previamente el deslinde del predio; que se deberá solicitar en las oficinas del fraccionamiento.

Artículo 4.- independientemente de que alguna persona obtenga la licencia de construcción de las autoridades correspondientes, ninguna construcción podrá iniciarse si el proyecto no ha sido aprobado previamente por el departamento técnico a través de la comisión de supervisión arquitectónica del fraccionamiento.

Artículo 5.- En cada terreno se deberá construir una casa unifamiliar. El fraccionamiento a solicitud de algún propietario podrá autorizar la fusión de uno o

mas lotes para formar una sola área común, pero en la inteligencia que dentro de ella el número de casas no sea superior al número de lotes fusionados, el adquirente por su cuenta obtendrá el permiso de fusión respectivo con las autoridades competentes y deberá entregar una copia al departamento técnico del fraccionamiento.

Artículo 6.- Son zonas de restricción en las que no podrá haber ningún tipo de construcción únicamente huellas y jardín; una franja de 5.00 metros al frente del lote (calle o avenida), de 3.00 metros laterales de un solo lado (de no existir jardín o construcción o con autorización por escrito del propietario del predio colindante) o en combinación de 1.00 mas 2.00 metros mas 1.50 metros.

En los lotes de esquina se dejaran 5.00 metros, hacia la calle principal y 3.00 metros a la secundaria, además de los 3.00 metros posteriores. Ninguna construcción podrá tener una altura mayor de 7.00 metros de construcción incluyendo el cubo para tinacos. Las casas que se construyan en lotes que colindan a fairway deberán de ser un nivel y no podrán tener mas de 4.75 metros de altura.

Artículo 7.- El ancho de la banqueteta, en el fraccionamiento varia dependiendo de cada sección todos los propietarios de lote tienen la obligación de sembrar pasto en la banqueteta frente a su lote evitando la invasión de la misma con setos, plantas, árboles o construcciones el mantenimiento correspondiente del pasto en la banqueteta será a cargo de cada propietario.

Artículo 8.- Para delimitar cualquier lote únicamente podrán utilizarse plantas, tabique, piedra, malla, cerca de madera o tubular pintada de negro, blanco o café, cualquier barda deberá tener como máximo 1.00 metro de altura ya sea construida de un material o en combinación; queda prohibido construir o ubicar marquesinas o arcos en los límites del lote; en los linderos del fraccionamiento no hay altura límite para las bardas.

Artículo 9.- El propietario de cualquier lote se responsabilizara de cuidar que únicamente se delimite la superficie adquirida, marcada mediante mojoneras y que sirven como referencia para delimitar las propiedades; dichas mojoneras no se deben ocultar con materiales ni ser removidas durante o después de la construcción, cualquier alteración que sufran deberá corregirse por cuenta del propietario.

Artículo 10.- Todos los terrenos deberán contar por lo menos con un lugar para automóvil, el cual deberá tener acceso mediante huellas de concreto, adocreto, etc., no se podrán hacer pavimentos corridos en las banquetas ni en las zonas de restricción. A solicitud de algún propietario se podrá autorizar la construcción de un área cubierta para automóvil en las zonas marcadas como restricción siempre y cuando cumpla con los lineamientos marcados para tal fin.

- 1.- No podrá ser aislada de la construcción principal, y deberá seguir el modelo arquitectónico.
- 2.- Deberá ser completamente abierta y máximo para cubrir dos automóviles.
- 3.- Presentar el proyecto para su aprobación.

Artículo 11.- Queda prohibida la instalación de casas prefabricadas que se trasladan en remolque, así como las prefabricadas de lamina o similares.

Artículo 12.- La superficie cubierta no deberá exceder del 50% del área del lote y se indicaran en los planos la superficie cubierta y descubierta la construcción mínima será de 60.00 m2.

Artículo 13.- No se exigirá para las construcciones, un estilo arquitectónico determinado; sin embargo la comisión de supervisión arquitectónica, podrá rechazar los proyectos que no armonicen con la arquitectura del fraccionamiento o no cumplan con todo lo estipulado en este reglamento.

Artículo 14.- Las casas se construirán con losas inclinadas a dos o mas aguas, con pendiente mínima del 20%. Se prohíben terminantemente las techumbres planas. Si se desea usar bóveda (s) en alguna (s) área (s), deberá ser máximo el 50% del área cubierta, y se construirá un pretil con remate colonial alrededor para que no se vea (n) de algún punto desde el exterior. Los volados en las losas deberán tener como máximo 0.75 metros en proyección horizontal, hacia las zonas de restricción, y mínimo 0.60 metros.

Artículo 15.- Todos los elementos de servicio (depósito para gas, calentador, lavadero, tinaco, equipo de aire acondicionado, bomba, etc.), deberán estar ubicados en los planos respectivos y se evitara su visibilidad desde cualquier punto del exterior, por medio de muros de tabique o piedra. Ya que se hace necesaria una zona de tendido, la casa deberá contar con patio de servicio, el que deberá ser construido con tabique, piedra o celosía, cuyo diseño se presentará a la comisión de supervisión arquitectónica para su aprobación. Todas las losas quedaran terminadas con teja o ladrillo rojo. Los muros exteriores (fachadas) y perfiles de losas deben ser aplanados o repellados, y terminados con pintura blanca; en algunas fachadas se podrá utilizar muro de piedra o tabique aparente, pero nunca siendo mayor del 50% de la superficie. No se podrán utilizar en las fachadas materiales artificiales como piedrin, mosaicos, etc. La cancelería deberá ser de aluminio, madera o herrería, pintada de negro, blanco o café.

Artículo 16.- Las protecciones de herrería que se empleen en puertas o ventanas deberán estar siempre por la parte de adentro de la casa, facilitando esto la apertura de ventanas, así como la estética de la casa. La comisión de supervisión arquitectónica sugerirá el tipo de protección que se podrá emplear en una casa; en el momento de la revisión del proyecto o posteriormente.

Artículo 17.- Los cuartos de servicio, cuartos de máquinas (cuando sean superficiales) o cualquier otra construcción, deberá formar una sola unidad con la construcción principal, si esto fuese imposible, deberán armonizar con el conjunto y respetaran las zonas de restricción, además de que se construirán con los mismos materiales y características de la casa; quedan prohibidos los techos de palma, zacate o lámina en cualquier construcción.

Artículo 18.- Las albercas que se construyan contarán con equipo de recirculación de agua, tendrán un volumen máximo de 40.00 m³. De agua y no podrán estar al frente del lote; se sujetarán a lo indicado en el artículo no. 6 (restricciones).

Artículo 19.- Todo propietario deberá mandar a construir dentro de su lote una cisterna para almacenar agua durante dos o tres días y así poder prever cualquier falla en el suministro de esta por parte del fraccionamiento.

Artículo 20.- Dentro del lote se instalará o construirá una fosa séptica para el tratamiento de las aguas negras, únicamente, cuya salida se unirá a la red de aguas jabonosas para luego conectarse al drenaje del fraccionamiento (los detalles y medidas le son suministrados por el departamento técnico y deberán ser estrictamente respetados), antes de cubrir la fosa séptica y la cisterna se solicitará a la comisión de supervisión arquitectónica su aprobación; ésta podrá exigir a cualquier propietario que le sean mostradas, aún cuando ya hayan sido cubiertas y terminadas, todas las obras.

Artículo 21.- Al realizar las obras de construcción o remodelación queda estrictamente prohibido utilizar los predios colindantes, y mucho menos la vía pública, para bodega, almacén de materiales o desechos de la obra; estos últimos deberán ser sacados del fraccionamiento.

Artículo 22.- El propietario de la construcción es responsable de todos los daños que se ocasionen a las obras del fraccionamiento o instalaciones, así como a personas, por el uso de vehículos o materiales.

Artículo 23.- Desde el momento que se inicie la construcción de una casa, alberca, palapa o cuarto, deberá permanecer en la obra en juego de planos autorizados, siendo obligación del residente proporcionarlos, para cualquier aclaración, tanto a los supervisores del fraccionamiento como a los representantes de obras públicas o salubridad.

Artículo 24.- El fraccionamiento lomas de Cocoyoc exigirá el respeto de este reglamento a cualquier persona a quien posteriormente le fuera cedida la propiedad.

Artículo 25.- Cualquier ampliación, remodelación o modificación al proyecto aprobado deberá presentarse al departamento técnico para su autorización.

Artículo 26.- Las antenas parabólicas, equipos de calefacción solar y accesorios de la construcción en general deberán considerarse desde el proyecto original, ya que su instalación deberá ser de acuerdo a las recomendaciones y requisitos que marque la comisión de supervisión arquitectónica, pensando en que estos armonicen con la construcción y el paisaje del fraccionamiento.

Artículo 27.- Para evitar el desperdicio de agua así como desperfectos en la red eléctrica e hidráulica del fraccionamiento, el murete de instalaciones deberá construirse de inmediato (el departamento de mantenimiento instalará el medidor de agua), se deberá instalar un interruptor de donde se tomará la energía eléctrica no se podrán conectar clandestinamente a la red eléctrica o hidráulica del fraccionamiento. Para poder utilizar la energía eléctrica deberán hacer un contrato ocasional en la oficina de la comisión federal de electricidad ubicada en Yautepec, Mor., Y esperar les sea conectado el servicio. Una vez terminada la obra será obligación del propietario tramitar ante la C.F.E. su contrato y conexión definitiva.

Artículo 28.- Inmediatamente de comenzar la obra, por higiene y para evitar un foco de infección, se instalará una letrina sanitaria que será retirada, al igual que el material sobrante, al término de la obra. El material producto de excavación y cascajo no podrá ser depositado en ningún predio dentro del fraccionamiento (para que el material pueda ser depositado dentro del fraccionamiento deberá de ser notificado al departamento técnico, contar con la autorización por escrito del propietario del predio y ser obra en proceso).

Artículo 29.- Bajo responsabilidad del dueño del lote se entregaran los nombres de las dos personas que serán autorizadas para permanecer durante la noche en la obra; se indicará quien será el maestro y quien el velador, al que se le dará un pase para entrar al fraccionamiento, solo hasta las 20:00 hrs., Siempre y cuando no se encuentre en estado inconveniente.

Artículo 30.- Para sacar material o herramienta del fraccionamiento se deberá contar con la autorización por escrito (del propietario o residente) donde se especifique la ubicación del predio (lote, manzana, sección) nombre y firma de la persona que autoriza, así como identificación de quien lo retira, esto deberá tramitarse en la oficina de seguridad y vigilancia, ubicada en la casa sede de la asociación de colonos.

Los horarios de entrada y salida de trabajadores son 8:00 a.m. a 18:00 p.m. de lunes a viernes y de 8:00 a.m. a 14:00 p.m. el sábado.

El horario para suministro de materiales así como la circulación de vehículos de carga dentro del fraccionamiento será solamente de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 17:00 p.m.

Artículo 31.- Las cuotas pagadas a la asociación de colonos no cubren los daños específicos a propiedades comunes del fraccionamiento tales como calles, farolas, redes de agua, electricidad, etc. Por tal motivo las reparaciones de los daños ocasionados por el personal de la obra o bien descarga de materiales en la misma deberán ser pagados por el propietario del lote.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

POR LO TANTO MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL SALÓN DE CABILDOS DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE ATLATLAHUCAN, MORELOS, A LOS SEIS DIAS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.

C. HABACUC ARENALES ARENALES.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C. ALEJANDRO MENDOZA G.

SÍNDICO PROCURADOR

C. EVELIO ARANDA G.

REGIDOR DE HACIENDA

C. MATIAS OVANDO CASTILLO

REGIDOR DE OBRAS PÚBLICAS

C. SILVIA SÁNCHEZ PAEZ

REGIDORA DE PROT. AMB.

DOY FE:

C. GORGONIO PRADO VELÁZQUEZ

SECRETARIO GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO

RÚBRICAS