



## INTRODUCCIÓN

Este Reglamento de Diseño y Construcción, aplicable a la GRAN RESERVA, establece normas en materia de integración al medio físico natural, urbanísticas y arquitectónicas, con el propósito de asegurar la calidad paisajística y ambiental del conjunto urbano, en beneficio de la comunidad que habitará y formará parte del mismo.

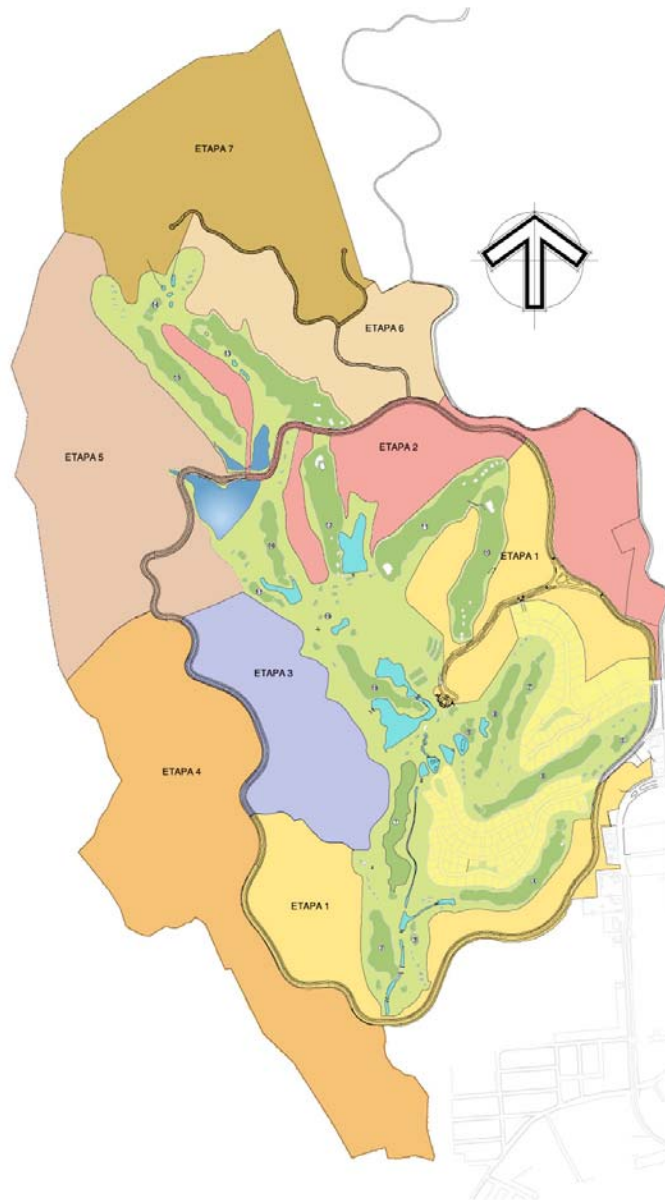
Para la consecución de dicho cometido, las preferencias y necesidades de los propietarios, aunadas a las expresiones creativas de los diseñadores y constructores, deberán enmarcarse en las normas y los criterios que en este Reglamento se establecen, mismos que se sustentan en cuatro puntos básicos:

- **La preservación de las características naturales del sitio**, en lo que se refiere al respeto a la topografía, la conservación de escurrimientos pluviales y la protección de la flora y fauna local.
- **La integración entre el medio natural del lugar y el medio construido**, a través de la correcta aplicación de las normas que establece el presente Reglamento, en lo que concierne al DERECHO DE VISTA, los criterios urbanísticos, los conceptos de diseño para la arquitectura de paisaje, así como para los proyectos de vialidad, servicios e infraestructura.
- La utilización de elementos arquitectónicos apegados a **la arquitectura mexicana campestre contemporánea**, que aseguren una composición armónica del conjunto y complementen y refuercen las características naturales del lugar.
- La instauración del **Comité de Control Urbanístico-Arquitectónico (CUA)**, que tendrá facultades para interpretar y aplicar este Reglamento y revisar y dictaminar casos especiales, proponiendo alternativas y/o soluciones al respecto. En este sentido, el **CUA** evaluará y, en su caso, aprobará los proyectos de construcción, remodelación y/o ampliación de edificaciones existentes con base en el presente Reglamento, pudiendo autorizar excepciones en casos en que, a su criterio, se justifiquen. En todo lo no previsto en este Reglamento, se estará a las disposiciones que dicte el **CUA**.

El área de aplicación de este Reglamento, que se ilustra en el Plano presentado a continuación, está constituida por las 7 etapas de desarrollo del conjunto urbano GRAN RESERVA, incluyendo las dos áreas ya urbanizadas destinadas al uso habitacional o de servicios y un campo de golf.



## ETAPAS DE DESARROLLO





## Reglamento de Diseño y Construcción

Este Reglamento será aplicable a partir del día 7 del mes de octubre del año 2003, y es de observancia obligatoria para todos los propietarios, desarrolladores, diseñadores, constructores y, en general, usuarios del conjunto urbano GRAN RESERVA, sin perjuicio de lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del Reglamento del mismo Libro, y demás ordenamientos federales, estatales y municipales y resoluciones y disposiciones administrativas que resulten aplicables.

El presente Reglamento formará parte de los contratos de transmisión de la propiedad de los lotes que integran el conjunto urbano GRAN RESERVA, debiendo entregarse un ejemplar del mismo a todos y cada uno de los adquirentes de dichos lotes, así como a los propietarios de las edificaciones preexistentes, por lo que éstos aceptan y convienen en que de no acatarse, se estará a las penalizaciones que para tales efectos se establezcan en los respectivos contratos de compra-venta.



## 1. PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL DEL LUGAR

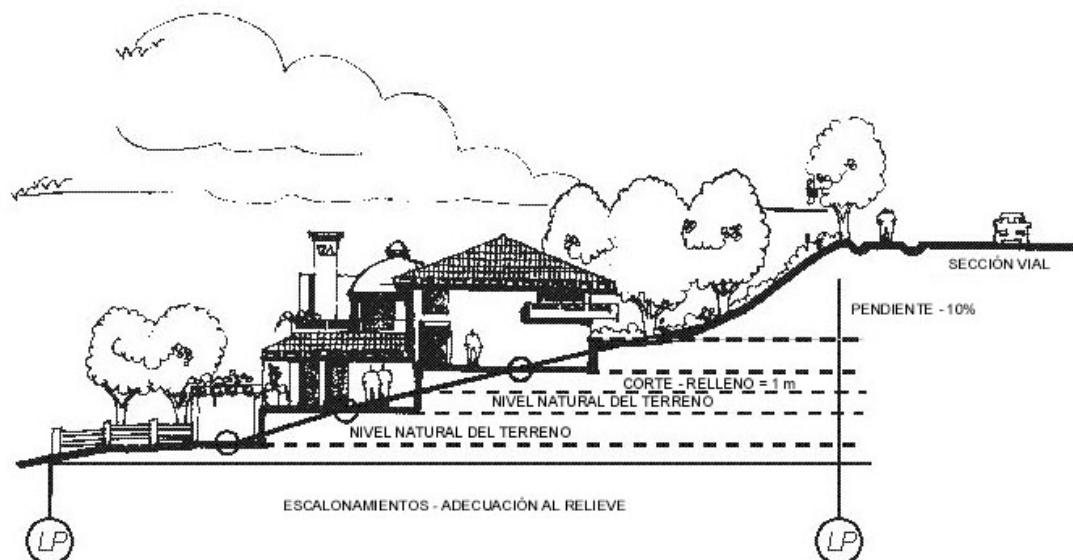
### 1.1. Adecuación al terreno

La topografía del lugar deberá conservarse, reduciendo al mínimo las modificaciones a su conformación original. Cualquier desnivel deberá mantener una apariencia natural, mostrando contornos sin ángulos agudos y con transiciones suaves desde la cima hasta la base de los declives.

Los cortes de tierra y los bancos de terraplén de las vialidades deberán minimizarse. Todas las vías de acceso deberán apegarse a la topografía del terreno y serán trazadas de manera que la alteración de los rasgos físicos de la propiedad sea mínima.

Una vez concluido el proceso de construcción, los propietarios y desarrolladores deberán realizar las acciones necesarias para restaurar las áreas afectadas.

### ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN AL RELIEVE





## Reglamento de Diseño y Construcción

Para proteger los declives de terrenos con pendientes de más de 2:1, se les deberán aplicar tratamientos de estabilización incluyendo recubrimiento con vegetación y zampeado, a fin de minimizar el empleo de muros de contención. También se deberá implementar un control de sedimentación para evitar el azolvamiento de lagos y calles.

Las normas para pendientes que se deberán observar en todo el conjunto urbano GRAN RESERVA, están señaladas en la tabla que se presenta a continuación.

**TABLA 1 - PENDIENTES**

<b>Ubicación</b>	<b>Máximo</b>	<b>Mínimo</b>
<b>Vías de circulación</b>		
Caminos de acceso (1)	15%	1%
Caminos de servicio	10%	1%
Senderos para peatones/bicicletas	8%	1%
Rampas para personas con discapacidad	8%	1%
<b>Áreas de estacionamiento</b>		
Pendiente en curva	10%	1%
<b>Áreas exteriores (terrazas, plazas, etc.)</b>		
Pavimentadas	2%	1%
Áreas de canchas recreativas	3%	2%
Terraplén de césped	2:1	
<b>Pendientes laterales en canales pluviales</b>		
Césped	8%	2%
Pavimento	12%	0.5%

(1) Puede llegar a ser de 17% sobre distancias cortas atendiendo condiciones especiales.

El desplante de las edificaciones se ubicará en la porción con menor inclinación del terreno. En lotes cuyas pendientes oscilen entre 5% y 15%, los cortes y rellenos no podrán ser mayores de 1 metro. Tratándose de terrenos que presenten pendientes fluctuantes entre 15% y 30%, se permitirán cortes y rellenos con una elevación máxima de 2 metros. Para lotes cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30%, los propietarios deberán presentar al **CUA** su propuesta de solución para plataformas terrazadas y muros de contención, así como para la definición del área de desplante de las construcciones, velando siempre por el DERECHO DE VISTA de terceros. Dicha propuesta será debidamente evaluada y, en su caso, aprobada, siendo considerada requisito indispensable para seguir con el proceso de diseño.



### 1.2. Conservación de escurrimientos pluviales

Con el propósito de evitar modificaciones en el patrón local de los escurrimientos superficiales, los propietarios y desarrolladores deberán ejecutar las obras de drenaje adecuadas para garantizar la conexión a la red general del conjunto urbano o, en su defecto, la infiltración del agua pluvial al subsuelo, no permitiéndose el represamiento o desviación de cauces o escurrimientos que alteren el flujo natural del agua.

En el interior de las parcelas y lotes, las superficies destinadas a la vialidad y a las áreas de estacionamiento, deberán pavimentarse empleando materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo y la recarga de los mantos freáticos.

### 1.3. Protección de la flora y fauna

#### • Flora

Para asegurar la conservación de la vegetación arbórea existente, los propietarios y desarrolladores deberán llevar a cabo las siguientes acciones:

- Realizar un levantamiento de los árboles existentes en el lote, delimitando la zona de la vegetación que será objeto de conservación e identificando los individuos que serán afectados con motivo de la obra.
- Determinar la ubicación de vialidades, lugares de estacionamiento, áreas pavimentadas, edificaciones y demás elementos del proyecto, con base en el levantamiento y bajo la perspectiva de lograr la mayor conservación posible.
- Aislar, durante el proceso de construcción, la zona objeto de conservación, mediante vallas o cercas, suficientemente altas e instaladas a una distancia que permita abarcar la copa del árbol dentro del área de conservación.
- Abstenerse de almacenar o estacionar maquinaria o equipo dentro de las áreas de conservación.
- Replantar los taludes en colindancia, después de conformarlos, con elementos vegetales nativos similares a los existentes en las áreas vecinas o utilizando especies de la región.



## Reglamento de Diseño y Construcción

A todos los propietarios, desarrolladores, diseñadores, constructores y, en general, usuarios del conjunto urbano GRAN RESERVA, **queda prohibido:**

- La extracción de árboles de más de 5 cm de diámetro de tronco o fuste, salvo que expresamente lo autorice el **CUA**, en cuyo caso se deberá sembrar 1 individuo en el lote y donar 4 árboles al conjunto urbano por cada árbol removido, cuya especie deberá ser autorizada por el **CUA**.
- La siembra de pasto kikuyu en las áreas jardinadas.
- La apropiación y comercialización de los especies vegetales nativas presentes en el conjunto urbano y sus áreas adyacentes.



- **Fauna**

Los propietarios y, en general, los usuarios del conjunto urbano GRAN RESERVA, que posean animales domésticos, están obligados a mantenerlos confinados dentro de los límites de su propiedad.

Se prohíbe molestar, cazar, capturar, comercializar y/o traficar con la fauna silvestre presente en la GRAN RESERVA y en sus áreas colindantes. En el caso de que se detecten animales peligrosos (gatos monteses, perros, etc.), deberán ser reportados de inmediato a la administración del conjunto para que tome las medidas pertinentes.

## 2. INTEGRACIÓN DEL MEDIO CONSTRUIDO AL MEDIO NATURAL

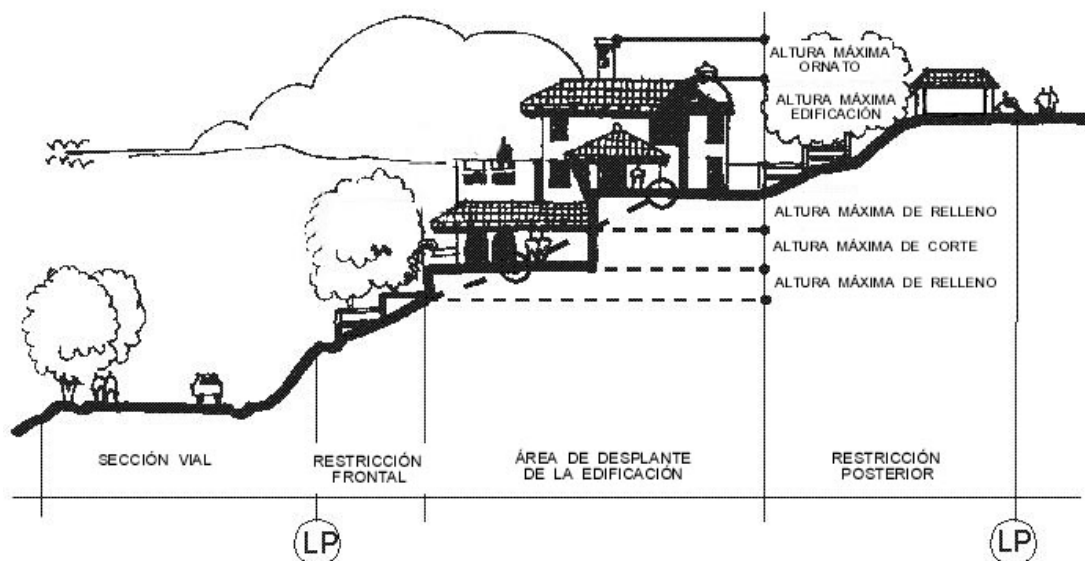
### 2.1 Criterios urbanísticos

Las normas que regulan los usos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos, así como las superficies máximas de desplante y de construcción, alturas, restricciones y estacionamientos, están reglamentadas de acuerdo a las 7 etapas de desarrollo del conjunto urbano GRAN RESERVA, conforme a los Anexos que forman parte de este Reglamento.

Para la aplicación de las regulaciones urbanísticas que se contemplan en los Anexos aludidos, se establecen las siguientes definiciones:

- Alineamiento de la edificación: Es la delimitación sobre un lote en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.
- Altura máxima permisible: Es el número de metros que podrá alcanzar la edificación, medidos desde la plataforma de desplante de la construcción, de acuerdo con la ilustración que se presenta en la secuencia.

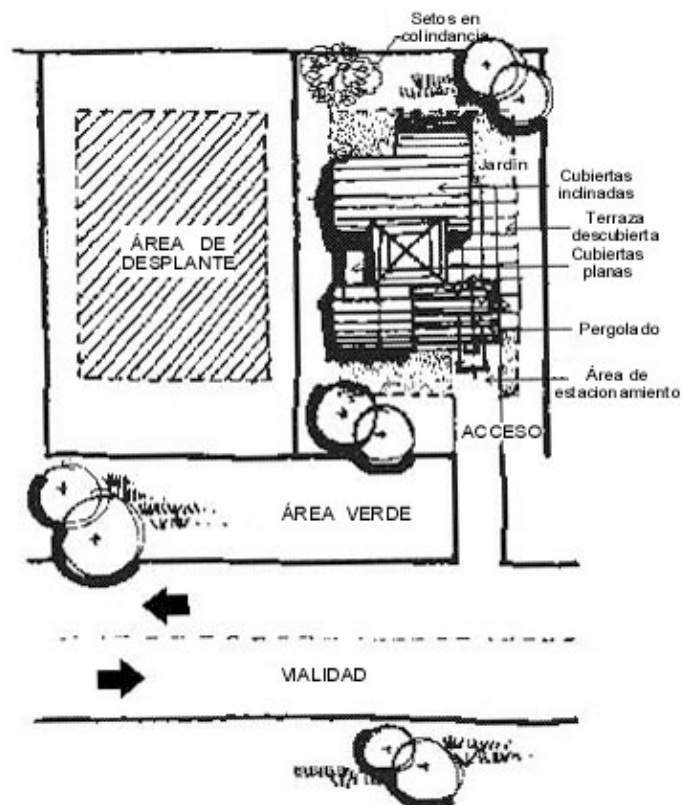
### ALTURA MÁXIMA PERMISIBLE





- **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** : Es el factor que multiplicado por la superficie total de un lote, determina la superficie máxima de desplante de la edificación. Dicha superficie abarca todo tipo de obras realizadas en contacto directo con el terreno natural, tales como el desplante de la edificación, terrazas, patios y albercas, cuya cuantificación incluye la proyección de balcones, aleros y volados superiores a 90 cm de ancho. Las áreas ocupadas por sótanos no se incluyen como superficie de desplante.
- **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)** : Es el factor que multiplicado por la superficie total de un lote, determina la superficie máxima construida que puede tener una edificación, y comprende la totalidad de áreas cubiertas incluyendo los espesores de muros perimetrales, pórticos, verandas, balcones y volados superiores a 90 cm de ancho.

### RESTRICCIONES Y ÁREA DE DESPLANTE





## Reglamento de Diseño y Construcción

- **Densidad máxima:** Es la concentración máxima de cuartos o de viviendas, según el caso, permitidas en una superficie determinada.
- **Restricciones:** Son las superficies que deben dejarse libres de construcción dentro de un lote, medidas desde la línea de los límites del lote hasta el alineamiento de la edificación, clasificándose en frontal, lateral y posterior. Los sótanos solamente quedarán sujetos a las restricciones lateral y posterior.
- **Usos del suelo:** Son las modalidades de utilización del suelo asignadas a cada zona del conjunto urbano, clasificándose en permitidos, compatibles y condicionados. El uso permitido caracteriza de manera predominante una zona, quedando plenamente autorizado. El uso compatible desarrolla funciones complementarias con relación al uso permitido, y el condicionado desarrolla funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, cuya aprobación está sujeta a la dictaminación del **CUA** del conjunto urbano GRAN RESERVA.

### 2.2 Derecho de vista

El área destinada al emplazamiento de las construcciones será definida en función de las restricciones aplicables a cada zona. Dentro de ellas deberán buscarse los sitios que menos afecten la vegetación existente y que representen menor alteración a la topografía, evitándose la interferencia con el drenaje natural del terreno.

Para ilustrar las situaciones de cada lote, en anexo se señalan las áreas en donde se permite el desplante de las edificaciones. En el caso de los lotes especiales, los planos son individuales y toman en cuenta las características de cada lote en lo referente a la topografía, vegetación, escurrimientos pluviales y, sobre todo, a su DERECHO DE VISTA y al DERECHO DE VISTA de los vecinos, garantizando la no obstrucción de uno de los atractivos más importantes del conjunto urbano GRAN RESERVA.



### 2.3 Arquitectura de paisaje

El proyecto de arquitectura de paisaje dentro de cada lote deberá incluir una combinación de árboles caducifoleos y perennes, arbustos, plantas cubresuelos y prados, buscando el realce de las vistas, el ocultamiento de elementos de infraestructura y servicios y la creación de una imagen provista de volumen, textura y colorido, integrada perfectamente a la vegetación nativa, observando las siguientes directrices:

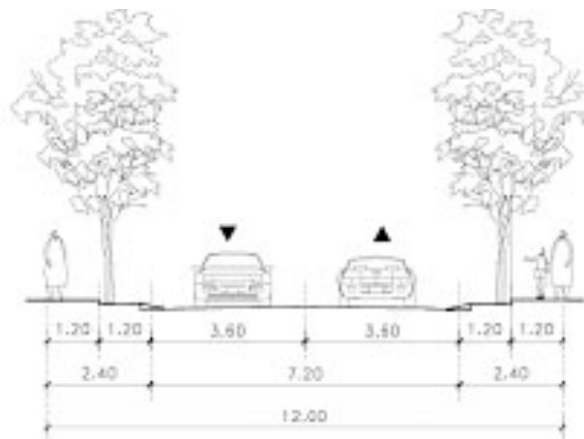
- El 50% del espacio libre de construcción en cada lote, se destinará al establecimiento de área jardinada.
- Se recomienda diseñar jardines de geometría orgánica y apariencia natural; quedando prohibida la “poda escultórica de arbustos y árboles”.
- Se sugiere la introducción de especies cuyos requerimientos de agua sean similares, así como el empleo del sistema de riego automático por aspersión.
- Los propietarios y desarrolladores de cada lote estarán obligados a plantar, como mínimo, un árbol que exceda de 5 centímetros de diámetro de tronco o fuste y 1.50 metros de altura, por cada 100 metros cuadrados o fracción del área total del lote.
- La jardinería deberá integrarse, preferentemente, por vegetación adquirida en viveros de la región.
- Las áreas colindantes con vialidades, áreas comunes y golf deberán presentar solución definitiva, mediante la introducción de individuos vegetales adultos.

El proyecto de arquitectura de paisaje deberá ser sometido a la aprobación del **CUA**, de acuerdo con los requisitos que se señalan en el capítulo 4 del presente Reglamento.

## 2.4 Vialidades

La propietaria del conjunto urbano GRAN RESERVA diseñará y construirá, por sí o través de terceros, las redes e infraestructura requeridas, incluyendo vialidades, alumbrado, redes de agua potable y alcantarillado, así como la toma de agua y descarga sanitaria para cada parcela o lote; canalización y/o absorción de aguas pluviales en forma independiente; redes subterráneas de distribución de electricidad y telefonía a pie de lote; sistema general de señalización; obras en áreas comunes, acceso principal al conjunto urbano, zonas verdes y espacios abiertos y servidumbres de paso.

La sección de las vialidades que se desarrollen en parcelas y lotes deberán presentar, como mínimo, 2 carriles de circulación, cada uno con 3.60 m de ancho, y provistas de banquetas o acotamientos laterales de 2.40 m de ancho.



**Sección calle local**

Para la pavimentación de las vialidades se recomienda el uso de Ecocreto, que es un material totalmente permeable y, por consiguiente, permite la infiltración del agua de lluvias al subsuelo y la recarga de los mantos freáticos.

Se recomienda dedicar especial atención a las circulaciones peatonales, buscando integrar las áreas jardinadas con las zonas pavimentadas, a través del empleo de materiales naturales. En el diseño de los andadores, se sugiere solucionar los desniveles, intercalando áreas escalonadas y rampas de descanso, cuyas proporciones se apeguen a la configuración del relieve del terreno.



### 2.5 Infraestructura y servicios

#### • Agua Potable

En cada lote se deberá construir una cisterna con capacidad de 12 m<sup>3</sup>, a fin de garantizar el oportuno suministro de agua potable. El medidor de agua deberá ubicarse en un sitio de fácil acceso, en consolas de acuerdo al modelo especificado por el **CUA**.

Se recomienda la utilización de depósitos de agua con capacidad de 6 litros en los inodoros, así como la instalación de llaves ahorradoras de agua.

#### • Drenaje sanitario

Cada propietario será responsable de integrar el drenaje de cada lote al sistema general del conjunto urbano **GRAN RESERVA**.

El propietario deberá ejercer un estricto control de los residuos sanitarios para su disposición final, sugiriéndose el uso de detergentes biodegradables y la instalación de trampas de grasa en las cocinas.

El drenaje pluvial proveniente de edificaciones, terrazas y cubiertas, vialidades y estacionamientos, deberá ser encauzado a zonas o pozos de absorción dentro de la propiedad, con el fin de evitar la erosión del suelo.

#### • Iluminación

Todo el alumbrado será a base de luminarias de acento (haz dirigido), a fin de evitar resplandores sobre las propiedades adyacentes. Las luminarias pueden ser de tipo oculto o visible. El diseño de postes y tipo de accesorios deberá armonizar con el carácter del conjunto urbano **GRAN RESERVA**.

La iluminación de árboles y fuentes, de arbustos y entradas, puede ser utilizada para crear efectos especiales. El alumbrado sobre edificios se limitará a las áreas de uso privado tales como patios y jardines. Las luminarias serán pintadas de manera que se integren con la superficie a la cual están sujetos. No se permitirán luces de colores, móviles o intermitentes.

Cada propietario deberá instalar los medidores de energía eléctrica necesarios, en consolas cuyo diseño y especificación serán proporcionados por el **CUA**.



### • Instalaciones especiales

Exclusivamente se permitirá la instalación de antenas circulares de un diámetro similar a las adoptadas por Direct-TV/SKY, quedando prohibida la instalación de antenas de radio sobre las edificaciones o en los jardines.

La estructura para albercas deberá estar cubierta con materiales comunes a la arquitectura de la edificación o bien, que armonicen con dichos acabados. En caso de que se utilice malla ciclón para cerrar el área de la alberca, deberá evitarse que sea visible desde la calle.

Tratándose de lotes con frente al golf, queda prohibida la construcción de frontones, canchas de Padel tenis o tenis.

### • Residuos

Para efectos de la conservación del medio ambiente, en cada propiedad, los residuos domésticos deberán depositarse en recipientes cerrados, introduciendo en bolsas separadas los orgánicos y los inorgánicos.

Queda prohibida la disposición de cualquier tipo de material o desperdicio dentro o cerca de los escurrimientos existentes, así como arrojar basura en las vialidades, lotes vecinos y áreas comunes del conjunto urbano GRAN RESERVA. No se permitirá el depósito de desperdicios orgánicos para crear compostas en el interior de los lotes.

La recolección y disposición final de los residuos sólidos se sujetará al sistema que establezca el H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal, Méx.

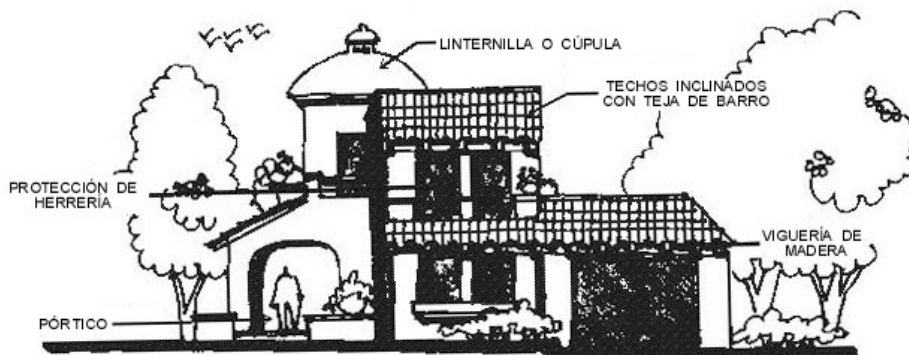
## 3. ARQUITECTURA MEXICANA CAMPESTRE CONTEMPORANEA

### 3.1 Fachadas

Los techos deberán presentar una inclinación mínima de 20% y estarán recubiertos con teja cuya apariencia y color deberá ser natural, permitiéndose únicamente el 30% de techos planos y pretilos.

El uso de elementos adicionales en la azotea tales como buhardillas, chimeneas o luz cenital, deben ser parte integral del diseño de la edificación, evitando la apariencia de un componente agregado. Los elementos de ornato (torretas, chimeneas, linternillas, cúpulas), podrán exceder 3.00 metros por arriba de la altura máxima permisible, medidos a partir del cerramiento de la planta alta, siempre que se respete el DERECHO DE VISTA de terceros.

### TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA



### 3.2 Muros, bardas, cercas y celosías

Estos elementos se utilizarán para definir los espacios exteriores, debiendo construirse con materiales comunes o complementarios a la arquitectura de la edificación, sujetos a la aprobación del **CUA**.

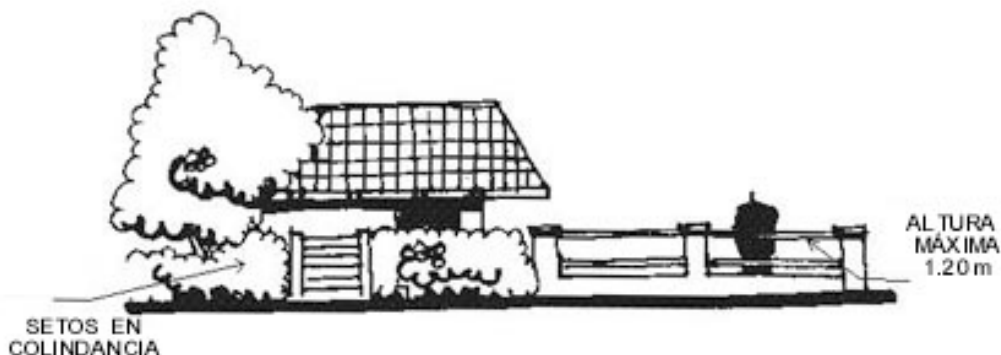
Los muros, bardas, cercas y celosías que estén dentro del área de restricción, incluyendo linderos del lote, no serán de altura mayor a 1.20 metros, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2 metros si se complementan con rejas cuyos barrotes tengan una distancia no menor a 12 centímetros, manejadas a base de setos o forradas con plantas trepadoras.

Excepcionalmente, el **CUA** podrá autorizar, en función del lugar y del diseño, muros sólidos de 2.50 metros de altura, con longitud máxima de 15 metros en cualquier colindancia, salvo en la del frente a la calle, en donde la barda deberá contemplar 50% de su extensión lineal que permita la visibilidad hacia el interior y 50% sólida, en cuyo caso se remetrá 70 cm del alineamiento para permitir la siembra de vegetación. La longitud sólida total acumulada no podrá ser mayor de 30 metros.

Únicamente en lotes de fuerte pendiente se permitirá, previa autorización del **CUA**, la construcción de muros o estructuras de contención para crear jardines a nivel, mismos que deberán ser de piedra, limitados a las restricciones de construcción.

Queda expresamente prohibido cualquier acceso directo vehicular o peatonal desde los lotes hacia el campo de golf.

### ELEMENTOS EN COLINDANCIA



### 3.3 Elementos constructivos complementarios

Las escaleras exteriores se integrarán al diseño del edificio, quedando prohibido el uso de fierro estructural.

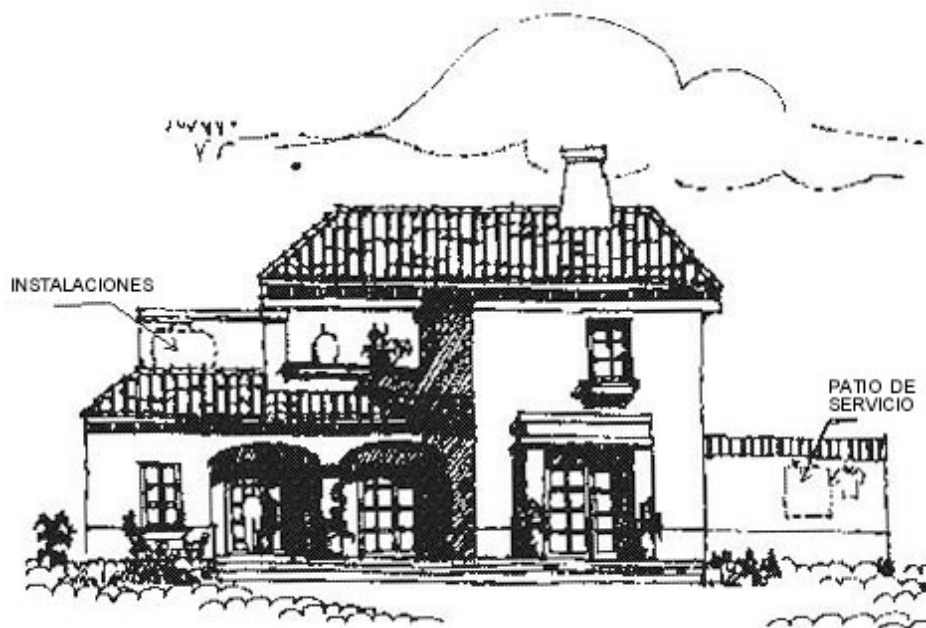
Los depósitos de basura deberán estar ocultos mediante una barda diseñada para ese fin, quedando prohibida la colocación de los mismos en el patio del frente de la edificación o en la calle.



Los dispositivos de servicios tales como equipos para albercas, calentadores solares, medidores, tanques de gas, tinacos, cajas de interruptores, patios de servicio y unidades de aire acondicionado deberán ocultarse de la vista del frente y fondo del lote que limitan con los fairways del campo de golf. En las colindancias, se recomienda ocultarlos para respetar las vistas de los lotes vecinos.

Asimismo, en cada edificación se deberá contar con extintores contra incendio ubicados en lugares accesibles.

### INSTALACIONES DE SERVICIO



### 3.4 Materiales de construcción y colores

En aras de armonizar la imagen del conjunto urbano GRAN RESERVA con su entorno natural, deberán utilizarse los materiales que tradicionalmente se emplean en la región y colores que se definen en la paleta que a solicitud del propietario o su arquitecto, le entregue el **CUA**.

En los techos y cubiertas no se permitirá el uso de productos naturales de imitación tales como baldosas altamente vidriadas o de metal pintado en forma brillante.



Los materiales autorizados para recubrimientos exteriores son:

- Teja de barro natural, no vidriada.
- Piedra braza o de la región.
- Aplanados de cemento-arena.
- Aplanados de mezcla encalados o pintados.
- Madera.
- Tabique o ladrillo aparente.
- Aplanado de adobe o adobe aparente.
- Tepetate.
- Materiales artesanales de color natural.

En los recubrimientos exteriores quedan prohibidos:

- Recubrimientos de aluminio o metal.
- Chapa de madera o triplay.
- Revestimientos de asbesto cemento.
- Plásticos y mosaicos.
- Cerámica industrial.

Las puertas y ventanas exteriores deberán ser compatibles con el carácter de la arquitectura local; podrán construirse en madera o herrería de fierro tubular pintada. El uso de aluminio está restringido a la ventanería, debiendo ser anodizado, mate o con color integral blanco o café, en tonos neutros.

Queda prohibido el uso de elementos reflejantes tales como aluminio en color natural o dorado, cristal espejo, láminas y revestimientos de materiales metálicos o plásticos.

### 3.5 Anuncios y señalamientos

Las señalizaciones podrán ser provisionales o definitivas, quedando estrictamente prohibido clavar en los árboles cualquier tipo de señal o publicidad, así como la colocación de anuncios en lotes baldíos, áreas comunes, sobre azoteas, techos o cubiertas.

Dentro de un predio en desarrollo se permitirán dos tipos de señalizaciones provisionales: de construcción y de comercialización de bienes inmuebles, de acuerdo al modelo y especificaciones que proporcione el **CUA**.



## Reglamento de Diseño y Construcción

En el ingreso a cada lote se podrá colocar, de manera permanente, una señalización que indique nombre o número, que también deberá seguir el modelo y las especificaciones que proporcione el **CUA**.

En el caso de los establecimientos comerciales y de servicios, los anuncios podrán utilizar un máximo de dos colores, de acuerdo a la paleta que para el caso, entregue el **CUA**, en tonos mates y de tipografía clara y sencilla, quedando prohibidos los anuncios en material translúcido con iluminación interior.





#### 4. NORMAS APLICABLES A LA APROBACION DE PROYECTOS

La propietaria de GRAN RESERVA, en tanto sea propietaria de uno o más lotes del conjunto urbano, tendrá el derecho de integrar el Comité de Control Urbanístico-Arquitectónico (**CUA**).

##### 4.1 Atribuciones del CUA

Las atribuciones del **CUA** son las siguientes:

- Evaluar y, en su caso, aprobar los proyectos de nuevas construcciones, así como las ampliaciones y remodelaciones de las edificaciones preexistentes, propuestos por los propietarios y desarrolladores de los lotes del conjunto urbano GRAN RESERVA, que cumplan los requisitos y especificaciones previstos en el presente Reglamento.
- Revisar y aprobar, si fueren procedentes, solicitudes de variaciones a los proyectos originalmente autorizados.
- Convocar, por sí o a solicitud del propietario o desarrollador, a una junta para discutir las especificaciones del anteproyecto o del proyecto ejecutivo o, en su caso, las modificaciones que deban realizarse.
- Efectuar, en cualquier momento, inspecciones de obra para verificar la conformidad de la misma con los planos aprobados.
- Notificar a los responsables cualquier discrepancia que se detecte entre las construcciones y los planos aprobados, indicando la acción apropiada para su corrección.
- Realizar la inspección final de obra.
- Interpretar y aplicar el presente Reglamento y, en caso de controversia, en relación con su cumplimiento, revisar y dictaminar el caso específico y proponer las alternativas y/o soluciones al respecto.
- Recomendar adecuaciones o modificaciones al presente Reglamento, según se vaya requiriendo.



El **CUA** estará facultado para autorizar, de manera discrecional, excepciones al cumplimiento de las normas que se contemplan en este Reglamento, tratándose de predios cuya ubicación, características especiales de topografía y pendientes lo justifiquen.

El **CUA** celebrará sesiones con la periodicidad que considere pertinente, para evaluar los anteproyectos que hayan sido sometidos a su consideración y para ejercer las atribuciones que tiene conferidas

### 4.2 Procedimiento para la revisión y aprobación de proyectos

Todo proyecto deberá ser sometido a la revisión y aprobación del **CUA**, previo al inicio de la obra, conforme a las etapas que más adelante se indican, en la inteligencia de que toda la información que se proporcione al **CUA**, es confidencial.

Los propietarios de todos los lotes y parcelas inscritos en el conjunto urbano deberán presentar, por duplicado, para la revisión del proyecto, la documentación siguiente, incluyendo un archivo electrónico de la información técnica:

- Título de propiedad.
- Constancias de pago de contribuciones.
- Carta de aceptación del perito responsable, acompañada de copia del registro vigente.
- Identificación de la propiedad, incluyendo croquis de ubicación, levantamiento a escala mínima de 1:250, colindancias, curvas de nivel a cada metro, vegetación existente, especificando todos los árboles de más de 5 cm de diámetro de tronco o fuste, altura, especie y su ubicación.
- Estudio de mecánica de suelos, condiciones del drenaje hidrológico y demás elementos naturales o creados por el hombre.
- Cuadro de superficies: de la propiedad, de desplante, construida y cubierta, así como de áreas verdes y, en su caso, de vialidades y lotificación.
- Señalamiento del punto más bajo de la plataforma de desplante para la medición de la altura máxima permisible de la edificación.
- Cálculo de demandas de servicios.
- Plano de conjunto a una escala mínima de 1:250, mostrando la ubicación de la edificación, la entrada, el área de servicio, el estacionamiento y un camino de acceso vehicular, así como sus respectivas restricciones y, además, el plano mostrará los conceptos topográficos del paisaje.



## Reglamento de Diseño y Construcción

- Planos preliminares de las plantas de la edificación, cortes y fachadas en una escala mínima de 1:50.
- Un tablero de muestras con los principales materiales exteriores propuestos, incluyendo color y acabados.
- Proyecto conceptual de jardinería con especificación de los elementos vegetales que se utilizarán.
- Una perspectiva a color o bosquejos que representen el carácter de la construcción.

Todos los planos antes mencionados deberán estar firmados por el propietario y por el perito autorizado por el órgano de gobierno competente, indicando los nombres de los responsables del proyecto, teléfono y domicilio, para efectos de aclaraciones y notificaciones.

El **CUA** hará todo el esfuerzo razonable para emitir la respuesta que corresponda dentro de los 30 días siguientes a la fecha de recepción del proyecto, debidamente integrado, en la inteligencia de que no se entenderá aprobado si no existe respuesta expresa por parte del **CUA**.

El **CUA** podrá rechazar, parcial o totalmente, cualquier proyecto que no se ajuste al presente Reglamento, que no reúna las especificaciones de calidad establecidas o, en general, que implique menoscabo a la imagen del conjunto urbano GRAN RESERVA y, en su caso, indicará las adecuaciones que deban realizarse.

No se autorizará el proyecto que no atienda las observaciones que en su caso haya emitido el **CUA**. Las modificaciones que deban incorporarse al proyecto deberán someterse de nueva cuenta a la revisión del **CUA** hasta que sean definitivamente aprobadas.

Con base en el dictamen aprobatorio emitido por el **CUA**, los propietarios y desarrolladores secundarios deberán recabar ante las autoridades competentes, las licencias y permisos establecidos en la legislación local, y acreditar ante dicho Comité la expedición de los mismos.

En consecuencia, queda prohibida la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones antes mencionadas.



### Ampliaciones y remodelaciones

Tratándose de ampliaciones y remodelaciones en edificaciones preexistentes, la documentación que deberá presentar el propietario incluirá, por duplicado, lo siguiente:

- Planos de la edificación, alzados y cortes a una escala mínima de 1:50, mostrando el estado actual y las modificaciones propuestas, así como un plano de arquitectura del paisaje que ilustre las zonas exteriores y jardines.
- Especificaciones generales.
- Archivo electrónico que contenga la información antes señalada.

En caso de que una construcción se realice sin las autorizaciones referidas con anterioridad, o en contravención a las especificaciones aprobadas, el **CUA** podrá solicitar al H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal, Méx., que ordene la suspensión de la obra.



### 4.3 Cuotas

El propietario deberá cubrir al **CUA**, por concepto de la revisión del proyecto, la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.), pagadera al momento de presentar la solicitud de revisión correspondiente. Su importe podrá ser revisado y ajustado periódicamente por el **CUA**.

El propietario deberá cubrir al **CUA**, por concepto de la revisión de ampliaciones y remodelaciones, la cantidad de \$7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), pagadera al momento de presentar la solicitud de revisión correspondiente. Su importe podrá ser revisado y ajustado periódicamente por el **CUA**.



### 5. NORMAS APLICABLES AL PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO

Una vez obtenidas las autorizaciones expedidas por el H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal, Méx., y antes de ingresar materiales al lote y de iniciar la construcción, el propietario estará obligado a constituir la garantía que a continuación se indica:

- Una fianza por la cantidad mínima de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N), misma que deberá mantener vigente por todo el tiempo de ejecución de la obra, para asegurar el desarrollo del proceso constructivo de conformidad con los planos aprobados y dentro del plazo establecido para la realización de la obra, así como el cumplimiento de sus responsabilidades. Dicha fianza también deberá responder de cualquier daño o deterioro que el constructor, sus trabajadores y/o proveedores causen a terceros, a propiedades privadas o a las vialidades y áreas comunes del conjunto urbano GRAN RESERVA.

El propietario deberá terminar la obra en un plazo que no exceda de 18 meses. Si por causas de fuerza mayor no logra concluir la obra en el plazo previsto, deberá terminar las obras exteriores, incluyendo ventanería, vidrios, puertas y jardinería. En caso contrario, el **CUA** podrá disponer lo necesario, a fin de que se concluyan las obras exteriores con cargo a la fianza de cumplimiento previamente señalada.

El propietario y el constructor serán responsables del cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Mantener el lote limpio y libre de escombros, en tanto se inicia el proceso de construcción, y en caso contrario, el **CUA** podrá ordenar que se realicen los trabajos de limpieza y mantenimiento con cargo al propietario.
- Contar con las licencias de uso del suelo, construcción, regulación sanitaria, así como registro de perito y afiliación al IMSS.
- Colocar un letrero que reúna las especificaciones establecidas en el presente Reglamento, indicando los datos de las licencias y de los documentos a que se refiere el párrafo anterior, de acuerdo al modelo proporcionado por el **CUA**.
- Colocar, previo al inicio de la construcción, una malla ciclón o similar que confine la obra desde la vialidad, áreas comunes o fairways.





## Reglamento de Diseño y Construcción

- Construir letrinas y, de ser necesario, regaderas para el uso de los trabajadores de la construcción, no visibles desde el exterior del lote, mismas que deberán mantenerse en adecuadas condiciones higiénicas.
- Ubicar extintores en áreas estratégicas, para el combate eficaz de un posible siniestro.
- Ejecutar la obra de conformidad con los planos aprobados y, en su caso, solicitar autorización para modificar el proyecto, previo a la implementación de los cambios que se pretendan.
- Durante la construcción, abstenerse de circular o permitir que sus proveedores transiten dentro conjunto residencial GRAN RESERVA, con vehículos de más de tres ejes y cargados con mas de 30 toneladas.
- Vigilar que las maniobras de carga y descarga de materiales de construcción no obstruyan el tránsito, y que se realicen solamente de lunes a viernes, entre las 9 y las 18:00 horas.
- Resguardar los materiales y equipo de construcción dentro de los límites del predio, utilizando, en su caso, bodegas cuya altura no podrá exceder de 3 metros. Queda prohibido el almacenamiento bajo la copa de los árboles y lotes vecinos.
- Abstenerse de almacenar, mezclar o fabricar materiales de construcción o cascajo en la calle y/o banquetas y lotes vecinos.
- Registrar en el **CUA** y, en su caso, actualizar los nombres de los trabajadores de la obra y de los proveedores de materiales.
- Vigilar que los trabajadores de la obra se sujeten a un horario de labores de lunes a viernes, de las 7:00 a las 18:00 horas, quedando prohibido que los trabajadores residan o pernocten en la obra, salvo un máximo de dos personas que deberán ser registradas como veladores ante el **CUA**.
- Recolectar y depositar, semanalmente, en el sitio que autorice el H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal, Méx., toda la basura, escombro o desperdicio que se genere con motivo de la construcción, quedando prohibida la disposición de cualquier residuo en lotes adyacentes o en las áreas comunes del conjunto urbano GRAN RESERVA.



## Reglamento de Diseño y Construcción

- Establecer normas de conducta, vigilar que los trabajadores las acaten y, en particular, que no incurran en las siguientes prohibiciones:
  - Ingresar al conjunto urbano en días u horas inhábiles.
  - Deambular fuera de los límites del predio en el que se ejecute la obra.
  - Ingerir bebidas alcohólicas en el interior del conjunto urbano.
  - Introducir cualquier tipo de arma de fuego o explosivos.
  - Utilizar las vialidades o predios vecinos sin construir como lugares de descanso o esparcimiento.
  - Encender fogatas.
- Otorgar las facilidades necesarias para que el **CUA** realice las inspecciones de obra que estime pertinentes.
- Ejecutar los trabajos de limpieza al concluir el proceso de construcción, incluyendo retiro de escombros, remoción de letreros y de servicios provisionales.
- Dar el aviso de terminación de obra al **CUA**, a efecto de que se realice la inspección final.

En el caso de que el propietario y/o constructor infrinja cualesquiera de las disposiciones antes enunciadas, el **CUA** podrá solicitar al H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal, Méx., que ordene la suspensión de la obra.

El **CUA** realizará la inspección final y, en su caso, la aprobación que se otorgue al propietario, será firmada por el **CUA**.

No se permitirá la ocupación hasta que toda la obra esté terminada y aprobada por el **CUA**, y se hayan obtenido las autorizaciones que para el efecto se deban recabar ante el H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal, Mex.