

- **Gaceta Municipal Vol. VI No. 8.** *Reglamento de Diseño y Ordenamiento del Fraccionamiento Pinar de la venta. 8 de junio de 1999. Segunda Época.*

REGLAMENTO DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y ORDENAMIENTO DEL FRACCIONAMIENTO PINAR DE LA VENTA.

TEXTO VIGENTE

Última reforma publicada GMZ 08/06/1999

CAPÍTULO PRIMERO GENERALIDADES

Artículo 1° el presente Reglamento es obligatorio y aplicable a cualquier persona que pretenda realizar o realice cualquier acción constructiva, de ampliación, remodelación, demolición y de acondicionamiento que se ejecute en el fraccionamiento Pinar de la Venta y se expide con fundamento en lo establecido por los artículos 37 fracción V, 39 fracción I inciso 3 y 111 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco.

Artículo 2°. La observancia del presente Reglamento no exime el cumplimiento de las reglamentaciones Federales, Estatales y Municipales aplicables al caso concreto.

Artículo 3°. La Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento coadyuvará con la autoridad, en la asesoría, revisión y supervisión de los proyectos y obras en el cumplimiento de todas las reglamentaciones antes citadas, debiendo reportar a la autoridad competente cualquier incumplimiento de los mismos, para que ésta actúe en el ámbito de su responsabilidad.

Artículo 4°. La Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento será integrada por un grupo de profesionistas colonos integrada de forma libre y abierta, regidos por un reglamento interno, pudiendo ser auxiliada por técnicos externos calificados, basándose en el presente Reglamento y en las ordenanzas Federales, Estatales y Municipales vigentes, analizarán en forma colegiada si no tiene inconveniente para que el propietario continúe con los trámites que las leyes establecen con respecto a los proyectos propuestos.

Esta Comisión se reunirá periódicamente y no se permitirá el inicio de ningún trabajo u obra sin la autorización correspondiente de la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento y de la Dirección General de Obras Públicas Municipales.

Artículo 5°. La oficina del fraccionamiento recibirá los proyectos para hacerlos llegar a la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento para su estudio y ésta revisará el artículo 4 en un plazo no mayor de 15 días hábiles, siempre y cuando haya sido entregada la documentación y requisitos solicitados en el presente Reglamento. En reuniones periódicas con la autoridad Municipal la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento expresará si no tiene inconveniente para que se desarrollen los proyectos previamente estudiados, para la Dirección General de Obras Públicas Municipales, de estimarlo procedente, otorgue las licencias o permisos correspondientes.

Artículo 6°. La supervisión que se deberá ejercer las construcciones en proceso estará a cargo de la misma Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento y tendrá facultades para emitir recomendaciones al propietario de la obra en el momento en el que infrinja los Reglamentos aplicables y de no acatar dichas recomendaciones, la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento deberá turnarlas a las autoridades competentes para que actúen acuerdo a sus facultades.

CAPÍTULO SEGUNDO

DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS

Artículo 7°. La documentación a entregar en la oficina de la Asociación vecinal para que sea revisado su proyecto conforme al artículo 4 por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento en lo que respecta al mismo fraccionamiento y su entorno son los siguientes:

- 1.** Construcción mayor a 50 metros cuadrados.
 - I.** Copia fotostática de la escritura o contrato de compraventa del lote o lotes donde se pretenda construir;
 - II.** Copia del recibo de pago para comprobar que se está al corriente en el pago de las cuotas establecidas por la asamblea general de colonos del fraccionamiento;
 - III.** Croquis de ubicación con la sección, manzana, número de lote. Superficie, linderos y calles en formato que proporcionará la Asociación de Colonos;
 - IV.** Presentar carta de deslinde firmada por todos los colindantes del predio a construir para lo cual se podrá auxiliar de datos proporcionados por la oficina del fraccionamiento como son nombres, direcciones y teléfonos de los colindantes; si no fuese posible lo anterior, es preciso, que el propietario otorgue una carta responsiva por la localización, ubicación y linderos del predio en donde se pretende construir;

- V.** Ocho fotografías del terreno de diferentes ángulos;
- VI.** Estudio de mecánica de suelos (dependiendo del tipo de edificación y la dificultad del terreno);
- VII.** Copia del plano topográfico del estado actual escala 1: 100 Ó 1 :200 (según superficie del predio) que contenga la siguiente información:
- a) Poligonal del predio.
 - b) Curvas de nivel a cada metro (vertical).
 - c) Localización de árboles indicando especies y diámetro del tronco medido a un metro de altura.
 - d) Localización de construcciones y muros existentes.
 - e) Perfil del terreno en la pendiente más pronunciada.
- VIII.** Copia de los planos de permisos con todos los requerimientos de la Dirección General de Obras Públicas Municipales y que además contengan los requerimientos estipulados por la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento, para evaluar correctamente el proyecto y serán los siguientes:
- a) Planta de conjunto escala 1: 100 o 1 :200
 - Curvas de nivel definitivas del proyecto incluyendo nivelaciones y plataformas.
 - Construcciones.
 - Techumbres indicando pendientes.
 - Muros de contención.
 - Canchas, patios, albercas, andadores y otros.
 - Servidumbres.
 - Caminos de acceso.
 - Localización de fosa séptica y pozo de absorción.
 - Localización de aljibes.
 - Localización de tanques de gas.
 - Obras hidráulicas complementarias.
 - Arbolado.
 - Localización y detalle de sanitario provisional.
 - b) Cortes de conjunto escala 1: 100 o 1: 200
 - Perfil del terreno natural.
 - Cortes y rellenos de terrazas.

- Muros de contención.
- Construcciones.

c) Alzados de conjunto escala 1: 100 o 1 :200

- Alzado de barda frontal.
- Alzado de bardas perimetrales.

d) Detalles y especificaciones

- Diseño y especificaciones de fosa y pozo de absorción.
- Detalle y memoria de cálculo de muros de contención con drenes (en caso de contar con jardines o áreas abiertas).
- Detalle y cálculo de obras hidráulicas.

IX. Memoria descriptiva del proyecto.

- X.** Carta compromiso en la que se declare haber leído el presente Reglamento de construcción aceptando el propietario, acatar el mismo y permitir las visitas de supervisión de la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento.

Habiendo cumplido con los anteriores requisitos, la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento evaluará los documentos, para que de cumplir con los requisitos estipulados en el presente Reglamento, determine que no tiene inconveniente para que continúe con los trámites de licencia ante las autoridades correspondientes.

2. Construcción menor a 50 metros cuadrados (ampliaciones o remodelaciones):

- I.** Copia fotostática de la escritura o contrato de compraventa del lote o los lotes donde se pretenda construir;
- II.** Copia del recibo de pago para comprobar que se está al corriente en el pago de las cuotas establecidas por la asamblea general de colonos del fraccionamiento;
- III.** Croquis de ubicación con la sección, manzana, número de lote, superficie, linderos y calles en el formato que proporcionará la Asociación de vecinos;
- IV.** Planos que contengan las construcciones existentes;
- V.** Plano o croquis con la ampliación o remodelación propuesta;
- VI.** Cuatro fotografías del lugar donde se realizará la ampliación o remodelación de diferentes ángulos; y

- VII.** Carta compromiso en la que se declare haber leído el presente Reglamento de construcción aceptando el propietario acatar el mismo y permitir las visitas de supervisión de la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento.

Habiendo cumplido con los anteriores requisitos, la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento determinará si no tiene inconveniente para que se realicen las obras propuestas basados en el presente Reglamento y lo hará saber al propietario, para que continúe con sus trámites de licencia ante las autoridades correspondientes.

Artículo 8°. Requisitos para iniciar la construcción:

- I.** Opinión de que no tiene inconveniente en que se desarrollen las obras propuestas por la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento;
- II.** Licencia de construcción emitida por la Dirección General de Obras Públicas Municipales;
- III.** Presentar copia del contrato provisional celebrado con la Comisión Federal de Electricidad (CFE) para el suministro de la energía eléctrica;
- IV.** No tener adeudo alguno de cuotas con la Asociación vecinal del fraccionamiento;
- V.** Entregar a la Asociación vecinal una fianza equivalente a 2,500 dos mil quinientos salarios mínimos diarios vigentes, como garantía por los daños causados por el incumplimiento de este Reglamento, o por cualquier daño causado durante el proceso de construcción. Misma que será liberada contra la presentación de "la habitabilidad" expedida por la Dirección General de Obras Públicas Municipales;
- VI.** Presentar una lista con los nombres de todas las personas que laboren en la obra, comprometiéndose el propietario a poner en conocimiento y explicar el contenido y alcance del Reglamento a todas y cada una de las personas que participen en la construcción así como de actualizar dicha lista cada vez que hubiese cambios de personal en la obra; y
- VII.** Es obligación del propietario solicitar la conexión del servicio de agua, por escrito ante la Asociación vecinal del fraccionamiento y no se permite hacerla por cuenta propia. Habiendo cumplido los anteriores requisitos se le otorgará un número de control de obra.

CAPÍTULO TERCERO

Artículo 9°. El propietario del predio se obliga a dar a conocer el presente Reglamento a cualquier contratista que preste sus servicios en las diferentes etapas de la construcción (limpia, desmonte, cortes, nivelación, construcción, instalación sanitaria, instalaciones

hidráulicas, y otros). Y se hace responsable de los daños y perjuicios que éstos causen al fraccionamiento y su entorno, comprometiéndose a repararlos y subsanarlos en un máximo de 8 ocho días hábiles.

Artículo 10. El proyecto arquitectónico deberá ser desarrollado por un profesional calificado a juicio de la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento, respetando la necesidad de integración al paisaje del bosque y tomando en cuenta el presente Reglamento y todos los instrumentos que marcan las ordenanzas Federales, Estatales y Municipales, conservando al máximo las características especiales del sitio como son: pendientes, arbolado, vegetación, escurrimientos yaguas pluviales, características de la mecánica del suelo.

Artículo 11. Solo será permitida la construcción de casas unifamiliares.

Artículo 12. No se permiten los condominios horizontales, verticales ni las subdivisiones de los predios a excepción de aquellos que acrediten legalmente haberse fusionado.

Artículo 13. Los usos complementarios como pequeños comercios, canchas deportivas y otros, podrán ser permitidos previo estudio y dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento, conforme a la ley y el dictamen de la Dirección General de Obras Públicas Municipales, así como de la autorización de la Oficialía Mayor de Padrón, licencias y Desarrollo Económico del Municipio.

Artículo 14. Para realizar la limpia, el desmonte y movimiento de tierras se deberá contar con la aprobación expresa por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento conjuntamente con la autorización de la Dirección General de Ecología y Fomento Agropecuario del Municipio y el propietario o contratista que realice dicho trabajo deberá firmar carta compromiso de conocimiento del presente Reglamento y apearse estrictamente a éste.

Artículo 15. Queda estrictamente prohibido obstruir o rellenar las cañadas o cuencas naturales.

Artículo 16. No se permite construir terraplenes y muros de contención mayores de tres metros de altura, ni pendientes en los caminos de acceso a la construcción mayores a los que estipula el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Artículo 17. Los sistemas constructivos deberán ser "los tradicionales" usando preferentemente materiales aparentes, exceptuando el block de cemento que deberá ser enjarrado, debiendo integrarse al paisaje conforme a la vocación ecológica del fraccionamiento.

Artículo 18. Será obligación de los peritos responsables de la obra, que los sistemas y procedimientos de construcción usados garanticen la seguridad de las personas, así como la estabilidad y durabilidad de las edificaciones en proceso y colindantes en las diferentes etapas de la construcción.

Artículo 19. Para el aprovechamiento del terreno se seguirá la siguiente distribución: 20% máximo para el desplante de la construcción, 40% máximo de jardines, canchas, terrazas, caminos y un 40% mínimo de vegetación original incluida la hojarasca.

Artículo 20. El frente mínimo del lote será de veinte metros.

Artículo 21. Las servidumbres serán:

- I.** Servidumbre frontal frente a la calle de acceso tres metros hacia el fondo del terreno, que deberán quedar libres y jardinados sin cerca y serán contados a partir del lindero frontal del terreno, debiendo ser medidos en forma horizontal. Al término de ésta podrá construirse la barda o cerca que delimita el frente de la propiedad; dicha valla podrá alcanzar hasta 3 metros de altura y deberá ser constituida por una barda de hasta 1.5 metros de altura y complementarse con una reja de hasta 1.5 metros de altura sobre la barda, dicha altura será medida sobre el terreno natural y deberá seguir la conformación del mismo, después de la cual deberán respetarse 7 metros hasta el inicio de la construcción, dando un total de 10 metros desde el machuelo hasta el paramento de la finca;
- II.** Servidumbres laterales serán de 3 metros como mínimo y podrá delimitarse la propiedad con una barda o malla de hasta 3 metros de altura; y
- III.** Servidumbre trasera será de 3 metros y la barda será de hasta 3 metros de altura.

Artículo 22. Solo podrán construirse dos niveles y no deberán exceder de 8 ocho metros de altura medidos en cualquier punto de la rasante del terreno natural.

Artículo 23. Todos los terrenos deberán contar internamente con estacionamiento para 4 cuatro autos como mínimo y dos cajones para visitas.

Artículo 24. Las techumbres deberán ser inclinadas con una pendiente mínima del 15% y sólo podrán ser planas un máximo del 40% del área total de azotea del proyecto; deberán ser recubiertas con materiales que permitan su integración al paisaje ya que se considera que es la quinta fachada.

Artículo 25. Deberá respetarse al máximo la "forestación nativa" del lugar y solo se permitirá derribar un mínimo de árboles en el área autorizada para el desplante de la

casa, lo cual deberá ser evaluado por la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento en conjunto con la Dirección General de Ecología y Fomento Agropecuario del Municipio, emitiendo las recomendaciones para la reforestación del área, debiendo el propietario y constructor cumplir con dichas recomendaciones (se considera que por cada árbol tirado deberán reponerse tres los cuales servirán para reforestar el propio lugar u otro que la Comisión considere necesario). Todo esto sin menoscabo de que el propietario deberá contar con los permisos para derribar los árboles por parte de la autoridad correspondiente y permitir la supervisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento, así como de las autoridades competentes.

Artículo 26. Los tanques de gas, tinacos, aljibes, tendedores y otros deberán ser "rmetizados" para que no causen un mal aspecto y además contar con una localización técnicamente adecuada y fundamentada en las normas y Reglamentos correspondientes.

Artículo 27. Se construirán dos sistemas de drenaje separados, uno para las aguas negras y jabonosas que se descargarán a una fosa séptica para de ahí pasar al pozo de absorción cumpliendo con las especificaciones de la Comisión Nacional del Agua (CNA) El otro sistema que será para aguas pluviales deberá permitir la libre reabsorción de las aguas pluviales a través del suelo existente o pozos de absorción. Por ningún concepto se permitirá la descarga de aguas residuales a cielo abierto.

Artículo 28. El propietario deberá presentar toda la información requerida para la evaluación por la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento de su proyecto, ya que si falta o se oculta la misma, la Comisión se reserva el derecho de negar su visto bueno del proyecto y emitir una recomendación a las autoridades competentes para que detengan las obras a realizar.

Artículo 29. Si se pretende construir alberca deberá presentarse el proyecto completo de la misma con el diseño geométrico, movimiento de tierras, excavaciones, muros de contención y descripción del equipo de filtrado, reuso del agua, entre otros para su evaluación por la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento.

Artículo 30. No se permiten construcciones provisionales a no ser que cumplan estrictamente con el presente Reglamento, las cuales tendrán que derrumbarse al finalizar la obra.

CAPÍTULO CUARTO

NORMAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 31. Al iniciar la construcción debe contarse con una instalación sanitaria de W.C. conectada a una fosa séptica para el servicio de los trabajadores, así como un recipiente para basura.

Artículo 32. Para introducir materiales para construcción, no se permitirá la entrada sin excepción de personas fuera de este horario: de lunes a viernes de las 7:00 a 19:00 y sábados de 7:00 a 15:00 horas.

Artículo 33. Cuando el propietario requiera utilizar los servicios de maquinaria pesada como trascabos, motoconformadoras, retroescavadoras, u otros deberá solicitar permiso a la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento para su introducción al mismo fraccionamiento, notificando el tiempo que permanecerá esa maquinaria y el uso que se le dará, pues queda prohibido mantener permanentemente maquinaria pesada que no cuente con autorización previa dentro del fraccionamiento.

Artículo 34. La velocidad máxima al circular dentro de este fraccionamiento será de 40 km/h., sin excepción alguna.

Artículo 35. Queda estrictamente prohibido, introducir bebidas embriagantes y celebrar fiestas en las obras o construcciones dentro del fraccionamiento, con excepción del día 3 de mayo de cada año.

Artículo 36. Los domingos y días festivos obligatorios por la ley no se permitirá la entrada a camiones materialistas y trabajadores, con la excepción señalada en el artículo anterior.

Artículo 37. Es obligación del propietario y constructor mantener sus materiales dentro de los límites del terreno y no invadir las vialidades y cunetas, ni tampoco arrojar escombros y materiales de desecho a las barrancas, si usa el terreno baldío contiguo deberá contar con un permiso del propietario de dicho lote, y el propietario y constructor se obligan a limpiarlo y dejarlo libre de escombros en cuanto se les pida.

Artículo 38. Es responsable el propietario de todos los daños que causen sus proveedores, con sus vehículos o por cualquier otro medio y deberá cubrir los cargos que resulten de las reparaciones correspondientes, de inmediato y de acuerdo a una valuación por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento.

Artículo 39. Todos los trabajadores de obras, deberán entrar y salir del fraccionamiento por la puerta de ingreso (caseta de policía) para un mejor control y seguridad de los propios colonos y propietarios.

Artículo 40. Los radios que se usan en las obras deberán ponerse a un volumen moderado, para no molestar a los residentes de este lugar.

Artículo 41. Se deberá acondicionar un pretil o fogón a base de gas L.P. en donde se puedan calentar los alimentos con seguridad para no causar incendios y queda estrictamente prohibido hacer fogatas.

Artículo 42. Está estrictamente prohibido el uso de fuego para limpiar terrenos o cualquier tipo de quema de basura o cualquier material.

Artículo 43. La electricidad que se utilice en la obra, deberá ser previamente contratada con la Comisión Federal de Electricidad y se deberá mostrar el permiso cuando se solicite, por lo que queda prohibido conectarse directamente a las líneas de la Comisión. Quien sea sorprendido en tal supuesto será reportado a las autoridades correspondientes.

Artículo 44. Los materiales que se tengan que sacar del fraccionamiento deberán tener una nota de salida firmada por el propietario y/o constructor acreditado en la oficina de la Asociación vecinal, ya que en otra forma no se permitirá la salida, los camiones serán revisados verificando si llevan materiales.

Artículo 45. Mientras dure la obra, será indispensable que un letrero de 90 cms. por lado, esté a la vista, con nombre del propietario y constructor, registro, nombre del perito, número de control de obra otorgado por la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento y número oficial.

Artículo 46. Es obligación del propietario y constructor así como de los que laboren en la obra, permitir el acceso a los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del fraccionamiento o personal autorizado por la misma para inspeccionar los avances de la obra, los cuales se deberán identificar plenamente. Las autoridades municipales podrán verificar las construcciones en cualquier tiempo, sin necesidad de autorización previa por parte de la Asociación vecinal.

Artículo 47. En caso de inconformidad por parte de un vecino que intente realizar o realice una construcción en el fraccionamiento, respecto a los actos de la Comisión de Desarrollo Urbano del mismo, podrá acudir ante la Dirección General de Obras Públicas para exponerla, ofreciendo las pruebas necesarias, y la cual resolverá dicha inconformidad una vez analizada, de conformidad con los reglamentos y leyes de aplicación municipal en la materia, en un plazo no mayor de 15 quince días hábiles de haberse recibido dicha inconformidad.

TRANSITORIOS

ÚNICO. Las presentes disposiciones generales surtirán sus efectos al tercer día de su publicación en la Gaceta Municipal.

Salón de Sesiones del Cabildo
Zapopan, Jalisco a 13 de mayo de 1999

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Lie. José Antonio Hernández Ortiz

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción 1, inciso 6 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el Palacio Municipal, a los trece días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

Sr. José Cornelio Ramírez Acuña

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Lic. José Antonio Hernández Ortiz