



REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DEL PROYECTO URBANISTICO “CIUDAD JARAGUA”

El presente Reglamento de Construcción de Viviendas y Obras Civiles dentro del Proyecto Urbanístico denominado “Ciudad Jaragua”, ha sido desarrollado y aprobado por el Administrador del Proyecto, tomando en consideración el cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo Noveno del Reglamento de Copropiedad y Administración del Proyecto Urbanístico “Ciudad Jaragua”.

I. Introducción

CIUDAD JARAGUA es un proyecto residencial eco arquitectónico ubicado en el **Sector Noroeste** de la ciudad de **San Pedro Sula, Departamento de Cortés**. Se construye como el Proyecto Urbanístico que comprende el desarrollo, comercialización y venta de tres proyectos urbanísticos denominados “**PRADOS DE JARAGUA**”, “**BOSQUES DE JARAGUA**” y “**CUMBRES DE JARAGUA**”, que constará de calles y avenidas pavimentadas, instalaciones de energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, aguas negras, alcantarillado y muro perimetral, el cual incluye un **Reglamento de Diseño y Construcción** que establecerá los lineamientos para que los proyectos mantengan una misma línea arquitectónica logrando una armonía del conjunto residencial.

El objetivo de este reglamento es lograr que los diseños de las viviendas y sus áreas verdes, se adapten a la idea original del proyecto, y que el desarrollo de las construcciones se haga de manera ordenada, minimizando los impactos ambientales de la zona y evitando las molestias en los pobladores, asegurando la seguridad para los residentes y a la comunidad en general.

Además proporcionar ideas bajo los caracteres de normas y lineamientos, así mismo establece la función del Administrador para dar autorización de cada proyecto que se realice dentro de la urbanización.

Con lo anterior se garantiza que las inversiones que se efectúen por cada particular dentro del **Condominio** serán adecuadas al entorno y se mantendrá un equilibrio que redunde en la plusvalía del proyecto general y de cada una de las propiedades en particular. El **Reglamento de Diseño y Construcción**, es necesario para mantener una armonía y un orden dentro de la urbanización, respetando el paisaje y la arquitectura establecida.

II. Antecedentes

En la ciudad de San Pedro Sula, se ha desarrollado un concepto residencial innovador y único, con alto enfoque y apego ecológico, respetando la composición natural de la vegetación e integrando amplias zonas de áreas verdes. Así mismo el proyecto urbano adapta las necesidades actuales de la comunidad y de quienes serán sus habitantes con los elementos de seguridad, áreas de recreación, amplias vías de circulación, etc.

Ciudad Jaragua, se diseñó siguiendo las directrices que establece el **Plan de Desarrollo Urbano** de la ciudad de **San Pedro Sula**, bajo los altos estándares de calidad definidos para este tipo de desarrollos. Lo anterior garantiza que la inversión en un proyecto como este, tenga altos niveles de plusvalía y que se propicie a los inversionistas y habitantes, altos niveles de calidad de vida.

La intención y el deseo del desarrollador del proyecto es asegurarse que, con el paso del tiempo, la inversión y la calidad de vida de los habitantes no se deteriore y que las características de esta comunidad sigan prevaleciendo, consolidándose hasta convertirla en una residencia modelo y referente para su sector y para la ciudad.

En San Pedro Sula, se han construido en los últimos años más de 20 desarrollos urbanísticos habitacionales dirigidos a una población meta similar. La diferencia del

Proyecto Urbanístico “Ciudad Jaragua” es la importancia que el desarrollador le da al concepto **Comunidad**. Se plantea un espacio urbano habitable, donde la familia conviva y pueda realizar sus diferentes actividades de manera óptima y segura, que garantice la seguridad y el rendimiento de su inversión a través del tiempo.

Así mismo, este reglamento tiene la característica de construir además de un documento técnico, un instrumento jurídico y por tanto su cumplimiento es obligatorio y legalmente exigible.

III. Objetivo del Reglamento.

Establecer los Lineamientos de Diseño y Construcción con el objeto de proteger y conservar el medio ambiente, asegurar la alta calidad de las edificaciones y la imagen visual del **Condominio**, creando ambientes y contextos arquitectónicos y urbanos, relacionados en forma armónica y homogénea con el medio físico que los rodea.

Definiciones. Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento todo término escrito con su letra inicial en mayúscula se tendrá como término definido y tendrá el significado que se le asigna en el **Reglamento de Copropiedad y Administración del Proyecto Urbanístico “Ciudad Jaragua”**, salvo que expresamente se le asigne otro significado en este Reglamento de Construcción.

IV. Proceso de Aprobación.

Antes de la preparación de cualquier anteproyecto se efectuará una reunión preliminar en la cual el Propietario y/o Declarante Secundario y su equipo de diseño, conjuntamente con el Administrador, harán un exhaustivo análisis de los criterios y discutirán sus implicaciones en el proyecto que pretende realizar.

En el equipo del Propietario y/o Declarante Secundario deberá haber un Diseñador de proyecto y/o un Director Responsable de la Obra (DRO).

El equipo de diseño previo a esta reunión deberá haber revisado la legislación vigente, este instrumento y los Lineamientos aplicables.

V. Pre-requisitos de Construcción.

El propietario o Declarante, deberá solicitar aprobación al administrador antes de iniciar cualquier actividad en una unidad, ya sea una nueva construcción, mejora, alteración o adición.

El Propietario deberá cumplir con todos los requerimientos de la solicitud apropiada y deberá además: Someter al Administrador, junto con la solicitud presentada, toda la información relevante, incluyendo planos y especificaciones que muestren plantillas del sitio, diseños estructurales, elevaciones de exteriores, materiales y colores de exteriores, rótulos, paisajes, drenajes, iluminación, irrigación, diseño de sitio y separación de las instalaciones de servicios, todo de acuerdo con las directrices aquí establecidas.

Antes de solicitar permisos de construcción en cualquier entidad gubernamental se deberá obtener la aprobación de la solicitud de construcción por el Administrador de la Residencial. Una vez aprobados los permisos, y antes de empezar a construir, el Propietario deberá suministrar al administrador una declaración escrita firmada, donde se incluyan las siguientes manifestaciones:

- a. Que el Propietario ha obtenido los permisos requeridos de las entidades gubernamentales competentes.
- b. Que el Propietario ha firmado un contrato con una compañía de construcción de buena reputación, estableciendo el término del contrato y que este cumple con todos los requerimientos y especificaciones requeridas por el Administrador.
- c. El propietario de la vivienda a construir deberá contratar a personal especializado para realizar diseño e instalación de sistema eléctrico de la misma.
- d. Que el Propietario ha contratado una cobertura de seguro adecuada. (Banco)
- e. Que el Propietario asume la responsabilidad por cualquier daño causado a los Bienes Comunes por las empresas de construcción contratadas o cualquiera de sus empleados.
- f. Que el Propietario ha leído y aceptado las Disposiciones del Reglamento de Construcción.

Cualquier falsedad en la declaración o cualquier incumplimiento con lo anterior darán derecho al Administrador a paralizar los trabajos de construcción y para acreditarse el depósito pagado.

VI. Lineamientos de Diseño y Construcción.

El Proyecto **Ciudad Jaragua** en la Ordenanza Municipal se encuentra categorizado como **Zua-Res-R2** la cual se describe como **Habitacional Densidad Media Baja de 70-100 hab/ha** y se caracteriza por la predominancia de uso residencial unifamiliar.

Con la intención de simplificar el proceso de diseño y construcción y debido a que Residencial Ciudad Jaragua incluye diferentes zonas con topografía y características físicas diferentes los lineamientos o directrices se dividirán en **2 Zonas** las cuales están definidas en el **Plano de Zonificación** adjunto a este documento. La **Zona 1 (Prados de Jaragua y Bosques de Jaragua)** comprende los terrenos ubicados en un área con topografía más estable y la **Zona 2 (Cumbres de Jaragua)** con la topografía más irregular. Por favor localizar su terreno en el mapa para saber cuáles de los lineamientos aplican a su proyecto.

Lineamientos de Diseño y Construcción para Zona 1 Prados y Bosques de Jaragua

- **Uso de Suelo y Tipología de proyectos- Zona 1 (Prados y Bosques de Jaragua)**
-El tipo exclusivo de proyecto permitido en Ciudad Jaragua es el **H-1 Unifamiliar** el cual está indicado en la tabla de índices urbanísticos de la Municipalidad de San Pedro Sula.

Uso/Establecimiento	Código	Tipo de Vivienda	Lote Tipo				
			Frente Mínimo (m)	Superficie Mínima (m ²)	Retiro Frontal (m)	Retiro Lateral (m)	Retiro Posterior (m)
Habitacional de Densidad Media Baja	ZUA-RES-R2	Unifamiliar - (H1)	10.00	200	3.00	1.75	3.00
		Multifamiliar - (H2)	20.00	800	3.00	2.00	3.00
		En Serie - (H3)	9.00	144	3.00	2.50	3.00
		Bifamiliar - (H5)	10.00	250	3.00	1.75	1.75

Aunque la **Ordenanza de Zonificación y Urbanización Municipal** permita otros usos y tipologías de proyectos en la zona, en el Proyecto Urbanístico **Ciudad Jaragua** solo se permite el tipo de vivienda **Unifamiliar (H1)**. No se aprobarán proyectos multifamiliares, dúplex, vivienda en hileras, circuitos cerrados, edificios de apartamentos o condominios aunque se presente la unión de lotes cumpliendo las características exigidas por la municipalidad, tampoco se permite el uso de Servicios o Comercio. Para este tipo de proyecto ya se han destinado áreas previamente diseñadas con esta intención.

La administración se reserva el derecho de solicitar previo a permiso de construcción los planos de las viviendas para revisión, a fin de que se cumpla el reglamento de construcción.

• Retiros de Construcción

Los retiros de construcción permitidos en la **Zona 1** (Prados y Bosques de Jaragua) son los establecidos en la Ordenanza Municipal.

Retiro Frontal

El retiro municipal frontal es de **3.00 metros** hasta la primer pared o columna de la edificación en el primer nivel. Se excluye de esta regla el área de estacionamiento o cochera las cuales se pueden pegar al límite frontal del terreno por una longitud no mayor a 6.00 metros. Las cocheras deben contar con la profundidad mínima de 6.00 metros para albergar un mínimo de 2(dos) automóviles. No se permite extender techos, áreas sociales, áreas de lavandería o servidumbre más allá de los 6.00 metros de profundidad que se permite colindar con la cochera, se considerara esto como invasión del retiro lateral

Retiro Lateral

El retiro municipal lateral es de **1.75 metros**. No se permite invadir el retiro lateral con pérgolas, áreas sociales techadas, extensiones de cochera, duchas o cuartos de maquinas. Los retiros establecidos en las regulaciones municipales de construcción serán de cumplimiento obligatorio y en ningún caso se autorizará la construcción en límites inferiores **aunque se cuente con la autorización del vecino colindante** o de la Municipalidad.

Retiro Posterior

El retiro municipal posterior es de **3.00 metros**. Este retiro es para uso exclusivo de área social y jardín (Piscina y terraza sin techar). Es de carácter obligatorio que el área de servidumbre, lavandería o bodega se diseñen en el perímetro de la casa (Pegado). No se permite construir ampliaciones, servidumbre o bodegas en el área de retiro posterior aun en etapas posteriores a la construcción de la casa.

Orientación del proyecto

El **índice de utilización de suelo** de los proyectos en la **Zona 1 (Prados y Bosques de Jaragua)** es de 1.91% y la **Superficie máxima de construcción** en el primer nivel es de 182 m² según la Ordenanza de Zonificación Municipal.

En los terrenos de esquina el propietario es libre de escoger cuál de los dos lados será el frente de su casa, sin embargo para un mejor aprovechamiento del suelo se recomienda que sea el lado corto el escogido como frente del proyecto.

- **Estilo Arquitectónico**

Para asegurar la armonía arquitectónica del Proyecto Urbanístico Ciudad Jaragua se ha decidido permitir solamente los siguientes estilos arquitectónicos:

-Estilo Moderno

-Estilo Minimalista

-Estilo Industrial

-Estilo Simplista

Los estilos arquitectónicos deberán contar las siguientes características:

-Fragmentación de volúmenes y espacios

-Integración del paisaje al estilo arquitectónico.

-Mantener congruencia con el lenguaje arquitectónico, es decir, proyectar todas y cada una de las fachadas en los mismos términos de la fachada principal.

-Elementos arquitectónicos aprovechables: volumetría, ventanas (ritmo, proporciones, acabados), barandales, techumbres...

-Se deberán utilizar los volúmenes en fachada, rompimiento de líneas, jardineras, Fascias cubriendo un porcentaje de los techos inclinados, losas, marcos, columnas, balcones, enchapes, chimeneas, etc.

-Para garantizar un perfil urbano uniforme del proyecto, todas las construcciones sin importar su tipología o tipo de uso se ajustarán al estilo arquitectónico predominante en el Proyecto residencial, la administración podrá proporcionar imágenes con ejemplos de los mencionados estilos permitidos.

Materiales autorizados para uso en la fachada y cielo:

-Zarpeos, afines y aplanados con pintura.

-Texturizados suaves.

-Enchapes, Canteras naturales o en polvo para recubrimientos, ladrillo o cualquier material en piedra natural.

-Uso de pinturas en colores pasteles, evitar colores de alto contraste. No más de 3 colores en fachada. Las paletas de colores permitidos estarán basados en el concepto minimalista, más blanco y menos color.

-Láminas en techos expuestos; lamina acanalada de aluzinc de 4 u 8 crestas color café oscuro, gris o azul. Se permite también el rojo siempre y cuando no sea color ni tipo teja.

-Laminas en techos escondidos; lamina tipo teja sobre estructura de canaleta metálica solamente cuando no quede expuesta y esté totalmente escondida por fascias.

-Estructura metálica; en columnas, pérgolas y barandales.

-Acabados de madera; en pérgolas, paredes y enchapes.

Quedan estrictamente prohibidas:

-Arquitectura "revivalista" de contextos históricos ajenos (castillo medieval, partenón griego, escenarios de tipo "Hollywood", etc.)

-Construcción tipo palapa campestre, rustica de madera o tipo cabaña.

-Exceso de formas arquitectónicas (pirámides, esferas, volados, techos en aguas excesivamente pronunciadas.

- Uso de formas arquitectónicas incompatibles entre sí mismas o que no armonicen con el estilo arquitectónico de la urbanización. (Estilo Colonial, Mediterráneo, Colonial Americano, Estilo Santa Fe)
- Uso de formas excesivo contraste o de dudosa originalidad que rompan con la armonía buscada en el conjunto.
- Uso de acabados de pinturas reflejantes en losas planas de azotea.
- Uso de ventanas en muros ciegos ubicados en límites de propiedad o con boque de vidrio (vitroblock)
- Uso de cristales reflejantes en ventanas exteriores.
- El uso de más de 3 colores contrastantes en las fachadas exteriores del proyecto.
- Las construcciones no podrán exceder de 9 metros en altura (incluyendo altura del techo), con referencia a la acera, para permitir de esta manera la visibilidad del entorno a todos los residentes.
- No se permiten construcciones con Asbesto u otro material que signifique un peligro para la salud de los residentes.
- No se permiten techos con teja o con lámina tipo teja que sugieran un estilo colonial.

Balcones y Columnas

Solo se autorizara el uso de balcones, terrazas, molduras, ménsulas, marcos en ventanas, columnas de formas varias, rodapiés de primer nivel y esquineros en aristas de muros, cuando vayan de acuerdo con el estilo arquitectónico de la casa. (Moderno)

Los mismos deberán respetar los retiros establecidos tanto en primera planta como en las superiores según el caso.

Ventanearía

La ventanearía de todas las viviendas de la urbanización deberá ser hecha con cristal claro, o con tintes ligeros color gris, verde o azul. Marcos de Aluminio, PVC o material acorde al estilo arquitectónico.

Para los baños se aceptara que sean vidrio o cristal no transparente o esmerilado.

Herrería Decorativa

Solo se permitirá herrería decorativa en puertas principales, barandales y rejas, siempre que su diseño armonice con el estilo arquitectónico.

Elementos adicionales en fachada.

-Las instalaciones de antenas de comunicación o similares, de equipos de aire acondicionado, depósitos de gas o plantas auxiliares de energía, no deberán contaminar visualmente las fachadas, en el caso de las plantas auxiliares de energía las mismas deberán ser aprobación por la oficina técnica del proyecto.

-Aires Acondicionados. Los aires acondicionados deberán esconderse de las fachadas principales colocándose en losas exclusivas para ellos, detrás de fascias o bajándolos a nivel del suelo de manera que no generen contaminación visual.

-Antenas satelitales. Las antenas satelitales son permitidas siempre y cuando se coloquen en la parte posterior de la vivienda, discretamente de manera que no interfiera con el paisajismo del lugar.

- Paneles Solares. Al colocar equipos de energía solar en techos deberán esconderse a la vista general y verificar que la estructura soporte el peso agregado de los paneles. Los equipos de energía solar (si hubieren) no podrán ser colocados más arriba de la parte más alta del techo, y deberá proyectarse a no más de 200 mm de la pendiente del techo o superficie de la pared.

-Contenedores permanentes de desechos sólidos. Los contenedores de desechos sólidos deberán ser colocados en espacios dentro del límite del terreno y no podrán ser colocados en las aceras ni áreas verdes de la urbanización.

- Iluminación exterior. Las luces exteriores deberán ser pequeños en tamaño, según sea practico. Estas deberán ser dirigidos hacia la casa y/o hacia abajo, preferiblemente de bajo voltaje para minimizar el efecto cegador a vecinos y residentes. Tampoco deberá exceder los 3.00 metros de altura.

-Fuentes. No se permitirán fuentes ni mausoleos en el frente del jardín, podrán ser colocados en la parte posterior y sin invadir retiros.

Jardinería y áreas verdes.

Los arboles permitidos dentro del proyecto deberán ser basados en el concepto de modernismo/minimalismo, prefiriendo aquellos de colores verdes intenso. No se permitirán árboles que dañen las estructuras peatonales como benjamins, palmeras, etc.

Construcciones Exteriores

-No se permitirá la construcción de tipo Kiosco Campestre, en los jardines de las casas.

-Está permitida la construcción en dos etapas, la primera que permitirá la construcción del kiosco, alberca, cochera, áreas de juegos, y en una segunda etapa la construcción de la casa principal. En el caso que esté adosada a la construcción de la vivienda se revisara la propuesta por el Administrador.

Cercos definitivos

Los cercos laterales y posteriores deberán ser de 2.00 metros máximo de altura a partir del nivel de la acera frontal. **No se permiten cercos ni columnas en el límite frontal**, en caso de tener animales se permite un cerco o portón metálico de la misma altura del muro lateral en los pasillos laterales, comenzando después del garaje y del otro lado en la primera pared que genere esquina del proyecto.

El cerco perimetral deberá tener acabados de afine y pintura por ambos lados.

Áreas Comunes y Aceras Públicas

-Está prohibido que el proyecto contemple la utilización del área de aceras como estacionamiento o rampa ya que esta debe permanecer todo el tiempo libre de obstáculos.

-Se permitirá a los vecinos la construcción de rampas de acceso vehicular a su propiedad (Disminución de bordillo) solo en la distancia que coincide con la cochera sin que invadan el derecho de vía comunal, si su garaje queda en un nivel más alto que la acera la rampa para alcanzar ese nivel deberá generarse dentro del terreno sin alterar los niveles de acera.

-Se prohíbe cualquier otra modificación o uso de las aceras fuera de esos 6 metros frontales de garaje.

-En las áreas verdes que forman parte del sistema vial de la residencial, no se permitirán levantar bardas, muros o jardineras. Estas áreas sirven como paso de instalaciones por lo tanto deberán dejarse libre para reparaciones.

-En cocheras al descubierto, podrá usarse "huellas" de concreto estampado o materiales similares. Se sugiere integrar este frontal a los jardines y pavimentos comunes del Condominio.

-El uso de las cocheras abiertas será destinado única y exclusivamente para estacionamiento de vehículos, no podrán ser utilizadas para almacenamientos temporal o definitivo de muebles u otros objetos.

-Las aceras tampoco deben ser usadas para almacenar materiales de ningún tipo. Luego de terminar la construcción del proyecto la acera deberá reconstruirse de la misma calidad en que esta el resto del proyecto.

Cocheras o Garajes

En la Zona 1 (Prados y Bosques de Jaragua) se permite tener un garaje doble techado con dimensiones de 6.00 metros de frente y 6.00 de fondo, sin embargo si el cliente lo solicita también se le puede aprobar un segundo garaje, este no puede ser techado porque se prohíbe tener más de los 6 metros de colindancia que ya tiene el primer garaje.

Este segundo garaje funcionaria como huellas de concreto estampado o material similar. No debe techarse con ningún material sea pérgola o similar.

Se recomienda que el nivel de piso terminado del garaje sea lo más cercano posible al nivel de acera para no generar ninguna rampa con pendiente muy fuerte. Si desea elevar su garaje con respecto a la acera municipal la rampa deberá generarse dentro del lote y nunca sobre el área municipal.

Cada casa deberá proveer estacionamiento suficiente para los vehículos de sus ocupantes. Por ningún motivo deberán usarse las aceras comunales para estacionar vehículos en ningún horario.

Se prohíbe techar con losa de concreto o similar los garajes al límite de propiedad para luego utilizarlos como áreas de estar o convivencia. Según la ordenanza municipal cualquier área interna o terraza en el segundo nivel deberá cumplir con los retiros municipales de 3.00m frontal y 1.75m lateral.

Piscinas y Excavaciones para cisterna

Las piscinas deberán ser construidas respetando un retiro lateral con los vecinos (1.50 m), en la colindancia posterior se permite también a **1.50m el retiro** y debe asegurarse la impermeabilidad de las mismas.

Para cisternas deben respetarse los mismos retiros que con las piscinas.

Bardas y Contenciones

En caso de existencia de desniveles entre unidades podrán utilizarse muros de contención entre colindancias o en acomodo de plataformas interiores del proyecto. Para la aprobación de construcción de muros de contención de cada proyecto deberá ser puesta en conocimiento, para su previa aprobación y otorgamiento de permiso, de las autoridades internas así como las municipales.

Drenajes y Desagües Pluviales

Para evitar la interferencia de aguas pluviales entre lotes en niveles superiores e inferiores se permitirá el uso de "lloraderas" o drenajes entre barbas o muros de contención, ya sea que esto suceda entre vecinos propietarios o en relación a áreas comunes del proyecto, de acuerdo a los lineamientos que fije el Administrador para cada caso en particular. Se prohíbe en todo momento tapar estos desagües por cualquier lado, ya que se deberá dejar flujo libre de estos escurrimientos.

Altura y Excavaciones.

En la Zona 1 Prados y Bosques de Jaragua los proyectos no deben sobrepasar los **9 metros** de altura desde el nivel de acera.

Se permite la implementación de **sótanos** para estacionamientos o áreas de apoyo. Este sub nivel deberá respetar las directrices de retiro municipal como el resto de la casa.

Lineamientos de Diseño y Construcción para Zona 2 **Cumbres de Jaragua**

- **Uso de Suelo y Tipología de proyectos- Zona 2 (Cumbres de Jaragua)**

-Para la Zona 2 (Cumbres de Jaragua) aplica la misma tipología de proyectos y los mismos retiros municipales que en la Zona 1 (Prados y Bosques de Jaragua), con diferencia o atención en los siguientes apartados:

Retiro Frontal

El retiro municipal frontal es de **3.00 metros** hasta la primer pared o columna de la edificación en el primer nivel. Se excluye de esta regla el área de estacionamiento o cochera las cuales se pueden pegar al límite frontal del terreno por una longitud no mayor a 6.00 metros. Las cocheras deben contar con la profundidad mínima de 7.00 metros para albergar un mínimo de 2(dos) automóviles. No se permite extender techos, áreas sociales, áreas de lavandería o servidumbre más allá de los 7.00 metros de profundidad que se permite colindar con la cochera, se considerara esto como invasión del retiro lateral

Retiro Lateral

El retiro municipal lateral es de **1.75 metros**. No se permite invadir el retiro lateral con pérgolas, áreas sociales techadas, extensiones de cochera, duchas o cuartos de máquinas. Los retiros establecidos en las regulaciones municipales de construcción serán de cumplimiento obligatorio y en ningún caso se autorizará la construcción en límites inferiores **aunque se cuente con la autorización del vecino colindante** o de la Municipalidad.

Retiro Posterior

El retiro municipal posterior es de **3.00 metros**. Este retiro es para uso exclusivo de área social y jardín (Piscina y terraza sin techar). Es de carácter obligatorio que el área de servidumbre, lavandería o bodega se diseñen en el perímetro de la casa (Pegado). No se permite construir ampliaciones, servidumbre o bodegas en el área de retiro posterior aun en etapas posteriores a la construcción de la casa.

Orientación del proyecto

El **índice de utilización de suelo** de los proyectos en la **Zona 1** es de 1.91% y la **Superficie máxima de construcción** en el primer nivel es de 182 m² según la Ordenanza de Zonificación Municipal.

Estilo Arquitectónico

Para asegurar la armonía arquitectónica del Proyecto Urbanístico Ciudad Jaragua se ha decidido permitir solamente los siguientes estilos arquitectónicos:

-Estilo Moderno

-Estilo Minimalista

-Estilo Industrial

-Estilo Simplista

-Las construcciones podrán exceder los 9 metros en altura con referencia a la acera. También se permite la implementación de sótanos y subniveles sobre todo cuando la topografía lo permita.

-Aires Acondicionados. Los aires acondicionados deberán esconderse de las fachadas principales colocándose en losas exclusivas para ellos, detrás de fascias o bajándolos a nivel del suelo de manera que no generen contaminación visual.

-Antenas satelitales. Las antenas satelitales son permitidas siempre y cuando se coloquen en la parte posterior de la vivienda, discretamente de manera que no interfiera con el paisajismo del lugar.

- Paneles Solares. Al colocar equipos de energía solar en techos deberán esconderse a a vista general y verificar que la estructura soporte el peso agregado de los paneles. Los equipos de energía solar (si hubieren) no podrán ser colocados más arriba de la parte más alta del techo, y deberá proyectarse a no más de 200 mm de la pendiente del techo o superficie de la pared.

-Contenedores permanentes de desechos sólidos. Los contenedores de desechos sólidos deberán ser colocados en espacios dentro del límite del terreno y no podrán ser colocados en las aceras ni áreas verdes de la urbanización.

- Iluminación exterior. Las luces exteriores deberán ser pequeños en tamaño, según sea practico. Estas deberán ser dirigidos hacia la casa y/o hacia abajo, preferiblemente de bajo voltaje para minimizar el efecto cegador a vecinos y residentes. Tampoco deberá exceder los 3.00 metros de altura.

Construcciones Exteriores

-En esta **Zona 2 -Cumbres de Jaragua** en los terrenos que no limiten con Muros de tierra armada está permitida la construcción de áreas sociales o kioscos en el límite posterior de la propiedad siempre y cuando sea bajo los lineamientos establecidos por la Municipalidad de San Pedro Sula. (Deberá presentar anteproyecto y aprobación municipal)

-En los terrenos que estén limitados en el posterior o lateral por un **Muro de tierra armada** no se podrán construir áreas sociales pegadas a esos límites, se deberá guardar un **retiro de 5.00m** como franja de área **No edificable**.

-Está permitida la construcción en dos etapas, la primera que permitirá la construcción del kiosco, alberca, cochera, áreas de juegos, y en una segunda etapa la construcción de la casa principal. En el caso que esté adosada a la construcción de la vivienda se revisara la propuesta por el Administrador.

Cercos definitivos

Al igual que el resto del proyecto **Ciudad Jaragua** los cercos y columnas en el límite o fachada frontal no están permitidos, sin embargo, debido a la topografía irregular que predomina en los terrenos de esta **Zona 2** se permiten cercos delimitando todo el perímetro del terreno si este es parte de un muro de contención que defina el nivel de construcción desde el límite frontal del lote. La altura del muro atenderá al nivel de terracería generada por el propietario para estabilidad de su terreno.

El cerco perimetral deberá tener acabados de afine y pintura por ambos lados.

Cercos sobre Muros de tierra armada

La Residencial Ciudad Jaragua se adjudica los derechos de fabricación de los cercos perimetrales sobre **Muros de tierra armada**. Esta norma busca asegurar una arquitectura y calidad uniforme en los cercos así como mantener la vida útil de los **Muros de tierra armada**. No deberá cambiarse o construir otro tipo de cerco sobre los Muros de tierra armada que no sea el establecido por la Residencial. *Se adjunta imagen de los cercos sobre los Muros de tierra armada.*

Áreas Comunes y Aceras Públicas

-Está prohibido que el proyecto contemple la utilización del área de aceras como estacionamiento o rampa ya que esta debe permanecer todo el tiempo libre de obstáculos.

-Se permitirá a los vecinos la construcción de rampas de acceso vehicular a su propiedad (Disminución de bordillo) solo en la distancia que coincide con la cochera sin que invadan el derecho de vía comunal, si su garaje queda en un nivel más alto que la acera la rampa para alcanzar ese nivel deberá generarse dentro del terreno sin alterar los niveles de acera.

-Se prohíbe cualquier otra modificación o uso de las aceras fuera de esos 6 metros frontales de garaje.

-En las áreas verdes que forman parte del sistema vial de la residencial, no se permitirán levantar bardas, muros o jardineras. Estas áreas sirven como paso de instalaciones por lo tanto deberán dejarse libre para reparaciones.

-Las aceras tampoco deben ser usadas para almacenar materiales de ningún tipo. Luego de terminar la construcción del proyecto la acera deberá reconstruirse de la misma calidad en que esta el resto del proyecto.

Cocheras o Garajes

En la Zona 2 o Cumbres de Jaragua se permite tener un garaje doble techado con dimensiones de 6.00 metros de frente y 7.00 de fondo, sin embargo si el cliente lo solicita también se le puede aprobar un segundo garaje, este segundo garaje puede ser techado siempre y cuando cumpla con ciertas condiciones:

-Que cumpla con la aprobación Municipal (Pre revisión y aprobación de Permisos de Construcción)

-Que combinado con el primer garaje o con el área social posterior no abarquen el total de colindancia lateral del terreno. (No estacionar en fila)

Se recomienda que el nivel de piso terminado del garaje sea lo más cercano posible al nivel de acera para no generar ninguna rampa con pendiente muy fuerte. Esta rampa deberá generarse dentro del terreno y no sobre el área municipal de acera.

Cada casa deberá proveer estacionamiento suficiente para los vehículos de sus ocupantes. Por ningún motivo deberán usarse las aceras comunales para estacionar vehículos en ningún horario.

Se prohíbe techar con losa de concreto o similar los garajes al límite de propiedad para luego utilizarlos como áreas de estar o convivencia. Según la ordenanza municipal cualquier área interna o terraza en el segundo nivel deberá cumplir con los retiros municipales de 3.00m frontal y 1.75m lateral.

Piscinas y Excavaciones para cisterna

Las piscinas deberán ser construidas, respetando un retiro lateral con los vecinos de 1.50 m, y en la colindancia posterior de **1.50m el retiro** y debe asegurarse la impermeabilidad de las mismas.

Para cisternas deben respetarse los mismos retiros que con las piscinas.

Bardas y Contenciones

En caso de existencia de desniveles entre unidades podrán utilizarse muros de contención entre colindancias o en acomodo de plataformas interiores del proyecto. Para la aprobación de construcción de muros de contención de cada proyecto deberá ser puesta en conocimiento, para su previa aprobación y otorgamiento de permiso, de las autoridades internas así como las municipales. Todo terreno deberá drenar hacia el frente o colindancia con calle de acceso.

Drenajes y Desagües Pluviales

Para evitar la interferencia de aguas pluviales entre lotes en niveles superiores e inferiores se permitirá el uso de "lloraderos" o drenajes entre bardas o muros de contención, ya sea que esto suceda entre vecinos propietarios o en relación a áreas comunes del proyecto, de acuerdo a los lineamientos que fije el Administrador para cada caso en particular. Se prohíbe en todo momento tapar estos desagües por cualquier lado, ya que se deberá dejar flujo libre de estos escurrimientos.

Quedan estrictamente prohibidas:

-Arquitectura "revivalista" de contextos históricos ajenos (castillo medieval, Partenón griego, escenarios de tipo "Hollywood", etc.)

-Construcción tipo palapa campestre, rustica de madera o tipo cabaña.

-Exceso de formas arquitectónicas (pirámides, esferas, volados, techos en aguas excesivamente pronunciadas.

-Uso de formas arquitectónicas incompatibles entre sí mismas o que no armonicen con el estilo arquitectónico de la urbanización. (Estilo Colonial, Mediterráneo, Colonial Americano, Estilo Santa Fe)

-Uso de formas excesivo contraste o de dudosa originalidad que rompan con la armonía buscada en el conjunto.

Altura y Excavaciones.

En la Zona 2 Cumbres de Jaragua los proyectos no deben sobrepasar los **10 metros** de altura desde el nivel de terreno natural de donde se comienza la excavación de cimientos.

Se permite la implementación de **sótanos** para estacionamientos o áreas de apoyo. Este sub nivel deberá respetar las directrices de retiro municipal como el resto de la casa.

Construcciones adicionales.

En la Zona 2 Cumbres de Jaragua si el terreno es lo suficientemente amplio se permite la construcción de **obras adicionales** como Casa de huéspedes o similares. Estas obras adicionales deberán cumplir con las directrices de retiro municipales y la misma normativa aplicada a la obra principal del lote. A pesar de poder contar con la opción de tener un segundo proyecto en su propiedad el propietario no tiene la facultad legal para poder desmembrar y luego vender cada proyecto.

VII. Cumplimiento de la Normatividad Oficial

Será de exclusiva responsabilidad del Propietario la implementación de diferentes sistemas de instalaciones e infraestructura de su proyecto de construcción. En cada uno de los sistemas, el Propietario deberá respetar la normatividad Oficial que marquen los organismos que otorgan los servicios públicos o privados.

VIII. Infraestructura

Es obligatoria la asistencia de especialistas, profesionales para realizar los cálculos o revisiones de cada uno de los sistemas (hidráulico, sanitario, pluvial, gas, electrónico, telefonía, etc.). En el caso de instalaciones hidráulicas, sanitarias, de gas, eléctricas, televisivas en general y de cualquier otro tipo ya sean interiores o exteriores, solo se permitirán aquellas que estén apegadas a normas adecuadas al uso para el que estén proponiendo, siempre y cuando no se afecte la seguridad, tranquilidad, funcionamiento o estética del Condominio, o de cualquier otra instalación, construcción realizada previamente aprobada por el Administrador.

Ocultación de objetos de medición y control de instalaciones de infraestructura. Los aparatos de medición tanto de luz, agua y gas deben colocarse de acuerdo a normas que establece la el Administrador y la entidad oficial encargada.

Estas instalaciones tendrán un sitio específico para su función, y deberán permanecer accesibles, pero su colocación será discreta a la vista utilizando elementos como nichos, mobiliario urbano u otra solución de diseño aplicada a estos aparatos incluyendo dentro de lo anterior los depósitos de basura. Los tanques de almacenamiento de agua (tinacos o cisternas) y de gas natural deberán estar ocultos de la vista pública.

Para instalar una antena de televisión de tipo parabólica o de radio se requerirá la autorización del Administrador y deberá quedar oculta visualmente en un 80% (ochenta por ciento) como mínimo.

Los jardines frontales serán de vital importancia en la integración estética de las áreas comunes de la Residencial lo que será obligatorio el mantenimiento y buen estado de conservación de los jardines frontales.

Se recomienda que cada Propietario instale el pasto tipo San Agustín o Bermuda en el área destinada para jardinería en la parte frontal de la casa. Los jardines del fondo de cada casa no tendrán requerimientos específicos, tan solo el consérvalos en buen estado. Para crear un ambiente más natural dentro de la Residencial, se recomiendan ciertas especies de árboles, arbustos y plantas nativas, que además ofrecen ciertas características generales que representan un beneficio para la calidad de vida de los condominios.

Las áreas de amortiguamiento (Retiros) deberán ser aprovechadas como áreas verdes, ya sea con plantas bajas o con árboles. Todos las Unidades deben contar con un área verde para arborización al frente y en la parte posterior de la casa. Para la implantación de jardinería y la siembra de árboles de mediano y gran tamaño, deberá solicitarse directrices a la oficina técnica del proyecto, esta hará la recomendación pertinente buscando salvaguardar la seguridad de las personas, de las edificaciones y de las infraestructuras de servicios públicos instalados, y para ajustarse a los criterios paisajísticos homogéneos.

IX. Remodelaciones

Las remodelaciones o ampliaciones deberán revisarse, cumplir con las normas y proceso establecidos en este documento, y deberán someterse al trámite municipal respectivo.

X. Métodos y Procedimientos

Para la aprobación de cada Proyecto Arquitectónico de la Construcción por parte del Administrador de la Residencial, el Propietario deberá cumplir con todo lo dispuesto en este apartado.

- a. Estar al corriente en el pago de las cuotas establecidas en el Reglamento de Propiedad en las Residenciales o, la Asamblea de Residenciales y/o por el Administrador
- b. Aprobación del Proyecto Arquitectónico.
- c. Presentación del proyecto arquitectónico previo a la elaboración del Proyecto Constructivo.

Aprobado el proyecto de construcción y previa a la ejecución del mismo se deberán seguir los siguientes pasos: Obtener el permiso de construcción de parte de la municipalidad de San Pedro Sula.

El Propietario suministrara a la oficina técnica para efectos de supervisión, un juego de planos del proyecto aprobado por la oficina de permisos de construcción de la Municipalidad de San Pedro Sula. Construir de acuerdo a lo aprobado por los entes oficiales y la oficina técnica del proyecto.

XI. Ejecución de las Obras de Construcción Horarios:

- a. Los horarios de trabajo para constructoras, contratistas, subcontratistas y obreros serán de lunes a viernes de las 8:00 am. a las 5:00 pm, y los sábados de las 8:00 am a las 12:00 m. No se permitirá el ingreso o la permanencia de los mismos fuera de los horarios previamente establecidos, caso contrario, el personal de seguridad del proyecto procederá conforme a lo ordenado por el desarrollador del proyecto. No podrán pernoctar empleados de construcción en proyecto y no se permite el uso de "Celador".
- b. Los proveedores de materiales deberán sujetarse al mismo horario.
- c. Los domingos y días festivos no se permitirá laborar en ningún horario
- d. No habrá permisos de ninguna índole para trabajar fuera del horario autorizado.

XII. Construcciones

- Ingreso de materiales de construcción y manejo de transito temporal

El ingreso de los materiales de construcción al proyecto será por medio de la vía alterna, designada por la urbanizadora. No podrá ingresar material por la entrada principal.

El equipo de transporte deberá tener control de la emisión de gases, y las volquetas que carguen agregados además deberán portar sus toldos respectivos.

-Las bodegas o casetas provisionales para la realización de las obras se instalarán dentro del lote del Propietario recomendándose las áreas de jardines o fondo del Proyecto.

-Queda prohibida la instalación de las mismas o la colocación de agregados y materiales en Unidades colindantes, salvo la obtención de permisos especiales otorgados por escrito de los Propietarios de dichas Unidades.

-Cada obra de construcción deberá contar con sanitarios provisionales para uso del personal de obra, durante todo el proceso de la construcción, mismos que deberán instalarse en espacios discretos, ocultos al condominio.

-Todos los materiales sobrantes de despalmes y cortes de terreno deberán ser retirados de inmediato del Condominio.

-No se permitirá la acumulación de escombros y materiales fuera del área de la Unidad.

-En caso de obstrucción de callejones de acceso, se deberá solicitar permiso y sujetarse a los horarios que les autorice el Administrador.

-Queda estrictamente prohibido hacer mezclas de materiales sobre las calles interiores de la Residencial.

-Queda estrictamente prohibido colocar o almacenar materiales sobre las calles interiores del Condominio.

-Se tendrá un control de entrada y salida al Proyecto Urbanístico por lo que se deberá presentar al Administrador de la misma un listado de contratistas, sub-contratistas y

personal obrero que requieran acceso al Condominio para la realización de las obras que se les haya encomendado.

-El Administrador se reservan el derecho de negar al personal que haya causado, o pudiera causar problemas en la realización de los trabajos dentro de la Residencial de las Unidades correspondientes. Lo anterior también se aplica para el caso de que las obras realizadas en la Unidad que corresponda no se estén realizando con el debido apego a la autorizaciones; al normalizarse y regularizarse lo procedente, se otorgará nuevamente el acceso al personal de cada obra en particular.

-Se prohíbe terminantemente la colocación de cables ("diablitos") en las líneas de Comisión de Electricidad. Deberá celebrarse un contrato definitivo con dicha dependencia. Antes de inicio de obra es imprescindible instalar una base para el medidor.

-Ajustándose a las normas de conexión de dicha dependencia, será imprescindible instalar la varilla tierra (tierra física).

-Se deberá tomar las precauciones debidas, para las aguas pluviales para que no arrastren la tierra y materiales de la calle.

-Está prohibido fijar cualquier tipo de anuncio publicitario, excepto los anuncios de venta de inmuebles y del diseñador, proyectista o consultor y solo podrá colocarse dentro de la Unidad correspondiente con dimensiones máximas de 1.50 metros por 1.00 metros.

-Se podrá ingresar al terreno con equipo de acarreo pesado (volquetas, camiones, etcétera.) solamente por el área dónde posteriormente el residente construirá su garaje. Esto durante el proceso de construcción y para evitar que se dañen áreas de acera comunal que no se pueden modificar ni a convertir posteriormente en rampas.

-Supervisión -El Administrador, se reserva el derecho de supervisar que las obras de construcción se realicen conforme al Proyecto ejecutivo autorizado y conforme a lo establecido a este instrumento.

En consecuencia queda expresamente facultado para adoptar medidas o resoluciones generales o particulares que estime convenientes, a fin de vigilar la observancia del presente ordenamiento, así como de proteger a los demás propietarios de lotes, terceros o sus bienes y de evitar daños o deterioros a los bienes comunes.

-La maquinaria de construcción debe tener control de emisiones y además no podrán trabajar fuera de las horas permitidas.

-La seguridad Ocupacional es responsabilidad del constructor, que deberá proveer a todos sus empleados de Equipo de Protección Personal (EPP), así como poseer un plan de contingencias para cualquier eventualidad.

-Los empleados de la construcción deberán ser identificados con un carnet con el nombre de la empresa constructora y la información personal de cada uno. También la empresa constructora deberá solicitar antecedentes penales a empleados que laboren ya sea de forma permanente o temporal.

-Durante la construcción los lotes deberán ser cercados provisionalmente a manera de proteger los terrenos vecinos. No se permite colocar materiales, ni campamentos provisionales en los terrenos vecinos

-Las empresas son responsables del estudio de suelo para garantizar la estabilidad del suelo en las excavaciones y cortes.

Se deberá colocar cinta de precaución, alrededor de las áreas de excavación. En la medida de lo posible las excavaciones deberán ser aterradas el mismo día.

-No se permite el ingreso de armas ni alcohol dentro del proyecto. Tampoco se permitirán las ventas de comida u otra índole dentro del proyecto.

-No se permitirán el uso de explosivos para remover rocas.

XIII. Supervisión Voluntaria de la Obra

En el caso de que el Propietario requiera suspender por un periodo mayor de dos semanas la ejecución normal de las obras de Construcción, deberá sujetarse a lo siguiente:

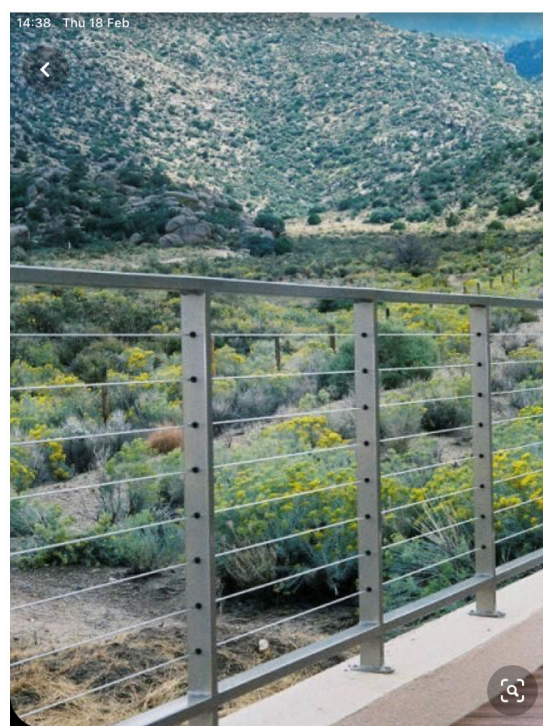
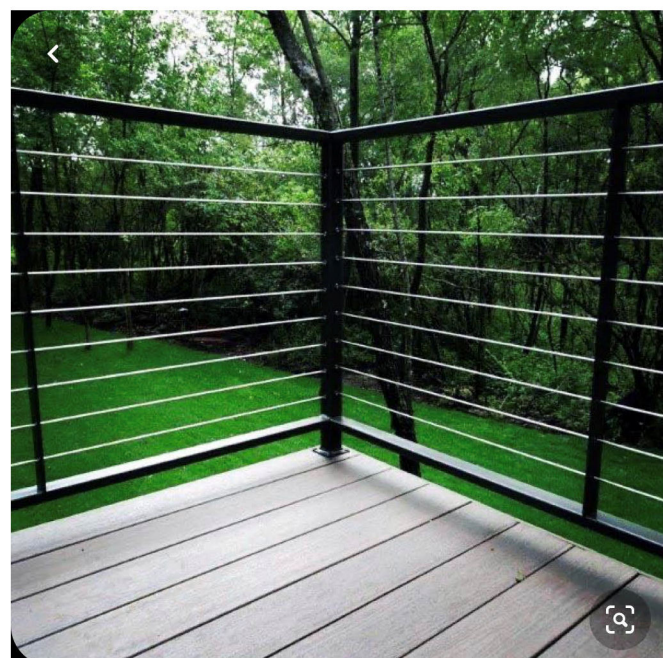
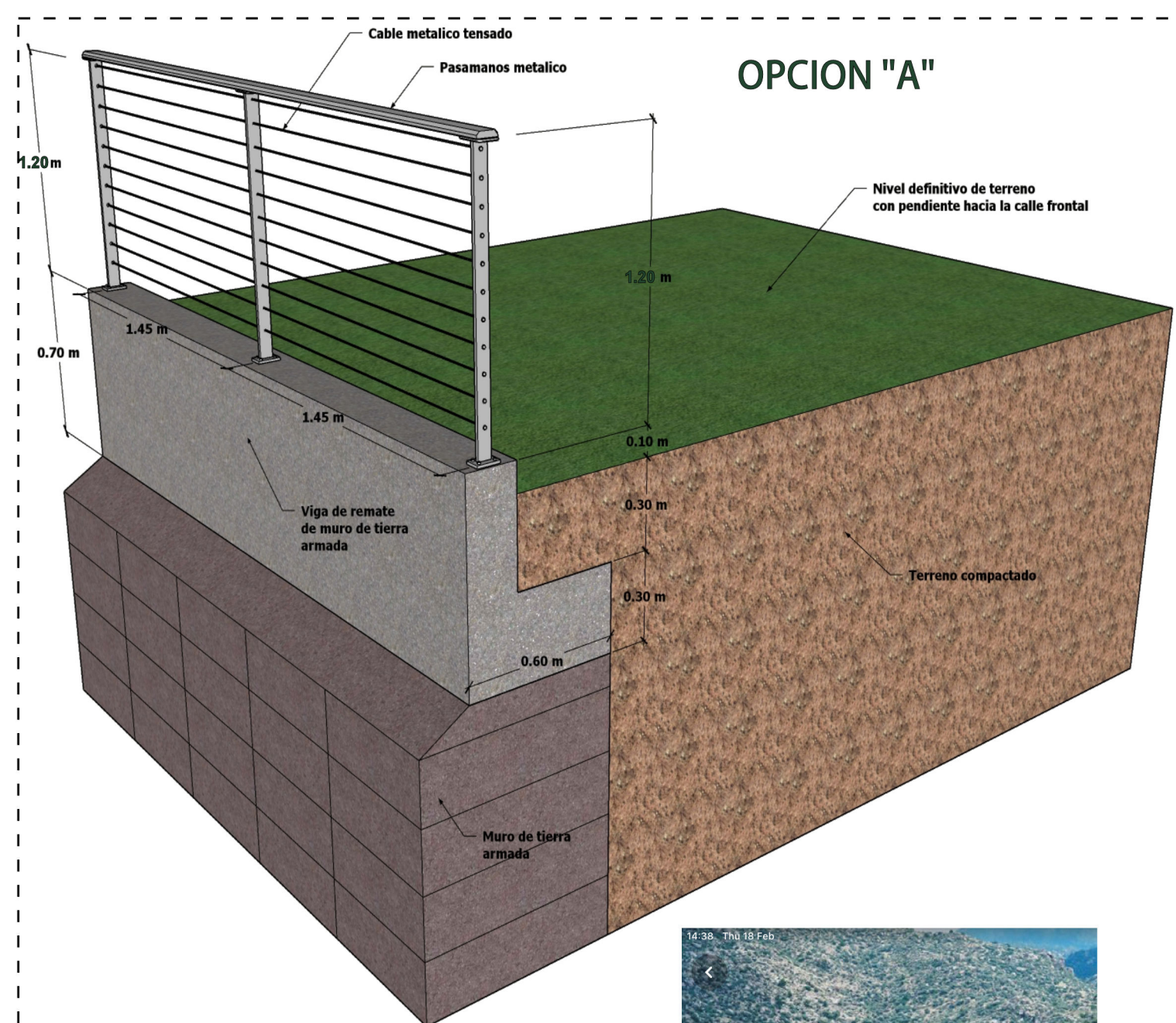
- Dar aviso previo y por escrito al Comité Consultivo de Construcción.
- Mantener la Unidad y la Construcción limpias de escombros, cascajo y basura en general.
- Los materiales de construcción no utilizados deberán mantenerse ocultos, si es necesario mantenerlos a la vista se deberá circundarlos con una malla ciclónica cubierta. La obra inconclusa deberá ser cubierta en los límites de la Unidad con malla ciclónica color verde, plantando alguna especie de planta encubridora. Así mismo deberá cumplirse con cualquier otra determinación general o particular que expida el Administrador, a fin de que la obra inconclusa no cause daños, perjuicios, riesgos, detrimento estético general o cualquier otra situación análoga.

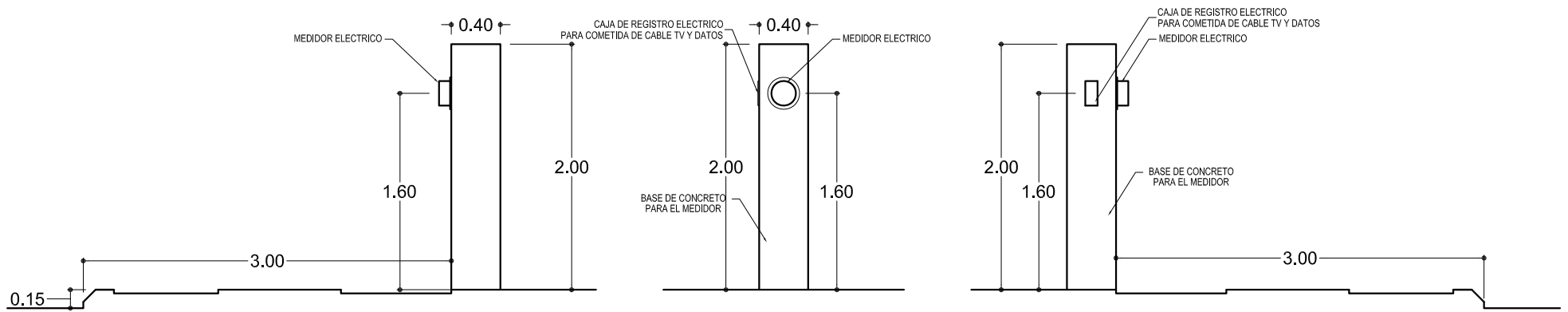
XIV. Aspectos Varios

- Sera responsabilidad del Propietario durante su Construcción, la limpieza y cuidado de las calles de la Residencial, por lo que cualquier afectación de estas por parte de los proveedores de materiales o por el personal de construcción (camiones de concreto, materialistas, etc.) deberá ser corregida de inmediato.
- Los contratistas o las personas que vayan a construir dentro del Proyecto deberán de presentar con una (1) semana de anticipación a El Propietario o Desarrollador la copia del Permiso de Construcción y Ambiental debidamente extendido el Departamento de Permisos de Construcción de la Municipalidad de San Pedro Sula, para que este lleve un control de los mismos, queda terminante prohibida las construcciones ilegales que no cuenten un permiso municipal y ambiental.
- En caso de daño a las calles y banquetas, este deberá ser reparado por cuenta del Propietario.
- Queda también prohibida la derrama de desperdicios o limpieza de camiones de concreto y otros dentro del Condominio.
- Se permitirá estacionar vehículos relacionados a la obra solamente durante los horarios de trabajo autorizados, solamente para cargar o descargar materiales, en caso contrario se deberán estacionar afuera de la Residencial.
- Los contratistas deberán de proporcionar al personal de Seguridad un listado de las personas y/o vehículos autorizados para ingresar a ejecutar labores de construcción dentro del Proyecto, o a dejar materiales de construcción, queda terminantemente prohibido el ingreso de materiales inflamables o nocivos para la salud. El Propietario del lote donde se construirá deberá autorizar al Desarrollador para los ingresos de dichas personas, vehículos o materiales de construcción.
- Queda terminantemente prohibido el uso de drones dentro del Proyecto Urbanístico, deberán contar con la autorización respectiva de parte del propietario del Proyecto, y siendo así, queda prohibido usarlos arriba de los techos de las viviendas de los residentes.
- Solo se permitirá usar radios por parte del personal de trabajo y uso de maquinaria ruidos a en horarios fijados y a volúmenes que no causen molestia a los residentes de Lotes vecinos, es decir que se consideren como niveles moderados de ruido.
- Queda estrictamente prohibido el consumo de bebidas embriagantes o cualquier tipo de estupefacientes; de observarse lo anterior, será causa de cancelación de permiso de obra y se remitirá al personal que incumpla esta norma a las autoridades correspondientes, impidiéndose a dicho personal volver a laborar dentro del Condominio.
- Cada obra deberá contar con un depósito de basura, el cual el retiro del dicho depósito correrá por cuenta del Propietario de la obra.
- Queda estrictamente prohibido tirar o hacer mezclas de concreto o ripios, desechos sólidos en las calles, avenidas, áreas verdes o en la propiedad de los vecinos colindantes, deberán respetar los lineamientos establecidos.
- Los contratistas o constructores deberán optar por tener baños portátiles y abastecerles de agua a todo el personal que tengan laborando en las construcciones, asimismo deberán construir bodegas provisionales para el almacenamiento de los materiales empleados en sus construcciones y no dejar tirados ningún tipo de material que pudiera surgir un daño para cualquier persona que transite por dicho proyecto, serán responsables de estos daños
- Queda prohibido dejar salir fuera de sus viviendas a los animales para que estos hagan sus necesidades a las áreas verdes del Proyecto Residencial, el incumplimiento de esto, dará derecho a la imposición de un multa
- Todos los propietarios deberán informar al centro de control de seguridad las visitas que estarán por recibir, para que se les otorgue la autorización de ingreso, así como también deberán informar sobre reuniones o fiestas a realizar dentro del Proyecto Residencial.

XX. Aspectos legales.

El presente Reglamento es de cumplimiento de carácter obligatorio para todos los propietarios o inquilinos que residan en el Proyecto Urbanístico **CIUDAD JARAGUA**, ya que el mismo se ha creado e implementado con el único objetivo de que todos los residentes y/o habitantes de dicho Proyecto, puedan convivir de una manera pacífica, armoniosa y en





ESQUEMA TIPICO PARA CONSTRUCCION DE BASE DEL MEDIDOR ELECTRICO