

TAMANKAYA – JARDIN INFINITO
LINEAMIENTOS PRELIMINARES DE CONSTRUCCIÓN
ENERO 2022

IMPACTO

1. Los lotes unifamiliares podrán ocupar un máximo del 70% de la superficie total del terreno con la huella edificada con losa techada y pavimentos (Coeficiente de Ocupación de Suelo).
2. Los lotes deberán tener 30% mínimo de área permeable, 25% de la superficie del terreno de área arbolada (equivalencias según P.D.U.M.).
3. Los lineamientos que no cumplan con el COS y CUS que se establecen, se considerarán incompatibles con el concepto arquitectónico de condominio, por lo que se rechazará el diseño.
4. El lote deberá mantener la superficie original con la que fue constituido, por lo que no está permitida la subdivisión física ni legal de las unidades privativas.
5. En el caso de que en el futuro algún propietario del condominio o sus responsables de obra pretendan realizar ampliaciones, modificaciones o tengan la necesidad de realizar alguna construcción. Tendrán que consultarlo con el Comité de Arquitectura y nunca se podrán rebasar los valores de COS y CUS permitidos en cada unidad privativa en particular
6. Únicamente cuando se trate de condóminos que sean propietarios de dos o más lotes contiguos, el comité de Arquitectura podrá aprobar uniones a las superficies totales originales de los lotes de TAMANKAYA, así como las ampliaciones al COS y CUS de cada una de dichas unidades privativas.
7. En caso de que se requiera el derribo de algún árbol, se presentará al Comité de Arquitectura de TAMANKAYA, un croquis en el que se indique de forma clara la justificación del derribo y se someterá una evaluación para presentar patrones de donación para ser sustituido.

PERÍMETROS Y ALINEAMIENTOS

1. Al frente de cada lote habrá una restricción de 5 metros de construcción de losa techada, donde se podrán construir pavimentos y accesos, barda lateral con altura máxima de 1.2 m. Se podrá utilizar como cajones de visita esta restricción.
2. A lo largo de la colindancia lateral (según sea el caso) de los lotes del condominio, se deberá respetar una franja de 1.50 metros libres de construcción, entendiendo como construcción, todo alero, volado, marquesina, balcón, cornisa, muro, murete o cualquier elemento de la edificación, que pudiese alterar la imagen arquitectónica del Condominio.
3. La barda a lo largo de la colindancia no podrá ser mayor a 2.40 metros,

4. Las edificaciones en la planta alta estarán restringidas por las mismas restricciones de la planta baja.
5. Las zonas de restricción sólo podrán utilizar como áreas libres exteriores, jardines, circulaciones peatonales, vehiculares y áreas de recreación.
6. Los patios de servicio no podrán ser visibles al exterior.
7. No se pueden construir bardas para cerrar los frentes de los lotes.
8. La barda de propiedad común que delimita todo el perímetro del condominio y forma parte del fondo de varias unidades privativas, está construida en una altura de 2.40 metros. No se podrán colocar en dicha barda, mecanismos de protección adicional contra intrusiones, únicamente en la cara interior hacia los lotes correspondientes y previa autorización expresa del Comité de Arquitectura de TAMANKAYA.
9. Está prohibido el uso de malla ciclónica, alambre de púas, hierro forjado, cadenas, u otro material convencional para cercados o bardas en cualquiera de las unidades privativas de TAMANKAYA.
10. Las construcciones dentro de los lotes del condominio tendrán una altura máxima de 9 metros, sobre el nivel de la calle y/o dos niveles máximos.
11. El estilo arquitectónico que deberá predominar en los proyectos es de tipo contemporáneo, predominando volumen regulares y cubiertas planas.
12. Para la instalación de recintos para perros u otra clase de mascotas, los propietarios deberán considerar estos espacios dentro de su proyecto diseñándolos debidamente ocultos de la vista desde la calle, desde áreas comunes y desde unidades privativas vecinas de TAMANKAYA.
13. No está permitido dejar construcción alguna en obra negra, todas las fachadas, techos y azoteas, deberán terminarse completamente.
14. La utilización de recubrimientos con paneles metálicos, plásticos, superficies reflejantes, acrílico, asbesto, alucobond, PVC, laminas acanaladas, aluminio de color oro, amarillo y otros tonos, así como de otros materiales cuya apariencia pueda afectar la imagen hacia o desde el exterior de cualquier lote de TAMANKAYA, que, a juicio del Comité de Arquitectura, perjudiquen o rompan la armonía y equilibrio arquitectónico del condominio, quedará sujeta a la autorización de dicho Comité.
15. El Comité de Arquitectura de TAMANKAYA será el encargado de autorizar la construcción dentro de las unidades privativas de techos con cúpulas, áticos, líneas, curvas y otras formas no convencionales.
16. No podrán estar a la vista ningún tipo de almacenaje, bodega de plástico, lámina u otro material, por lo que se deberán de estar ocultos por medio de muros o celosías.

17. Para el caso de los contenedores de residuos sólidos estos deberán permanecer ocultos de las vistas en fachadas principales. No deberán ser visibles desde ningún área común del Condominio y Subcondominio.
18. El área de depósitos de basura debe ser de fácil acceso para la recolección de basura.

PALETA DE CROMÁTICA Y RECUBRIMIENTO

1. La paleta cromática de pintura puede variar, siempre y cuando se encuentren en la misma gama, para realizar el cambio se deberá de tener la autorización del Comité de Arquitectura de TAMANKAYA. (Agregar paleta de colores)
2. Los acabados de exteriores deberán de ser de primera calidad, se pueden utilizar:
 - a. aplanados lisos o texturizados
 - b. piedras de origen natural o artificial

Lo anterior siempre y cuando sean similares en color y textura a lo que se muestra a continuación:



VENTANAS Y CANCELERIAS

1. Prohibido el uso de vidrios con alta capacidad reflejante
2. La ornamentación de las ventanas y cancelas no deben de contar con ornamentación excesiva para proyectar una imagen limpia.

ÁREAS VERDES

1. Los elementos para utilizarse dentro del diseño del paisaje, deberán seleccionarse y proyectarse de manera que las raíces y ramas de los árboles no dañen las construcciones de los lotes colindantes, así como las áreas comunes del condominio y subcondominio, además de no ser causa de inseguridad para los vecinos.
2. Los arboles a plantar deberán estar a 2 mts de distancia de las colindancias y cumplir con realizar pocetas acordes al tamaño del árbol a plantar.
3. Para poder conservar el paisaje en óptimas condiciones, se deberá plantar flora nativa.

4. Queda prohibida la poda o tala de árboles en áreas comunes o en cualquier unidad privativa de TAMANKAYA, para ser usados como materiales de obra o de construcción.
5. Mientras un lote permanezca baldío, será responsabilidad del propietario mantenerlo limpio y que su vegetación se conserve en buen estado sanitario y de aspecto general. Cuando a juicio del Comité de Arquitectura del condominio, o de la administración del mismo, no se cumplan estos preceptos, se procederá a remediar la situación con cargo al propietario condómino que le corresponda la infracción.

INSTALACIONES

1. Toda residencia construida en cualquiera de las unidades privativas de uso habitación de TAMANKAYA, deberá contar con una cisterna con capacidad mínima de 5 metros cúbicos, de conformidad con la normatividad aplicable.
2. Los tanques elevados en los lotes del condominio, en caso de usarse, no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior. Los volúmenes que resulten de ocultar estos tanques o tinacos por ningún motivo deberán pasar los 9 mts de altura desde el nivel de calle.
3. Las aguas pluviales de los techos y azoteas deberán drenar al terreno natural de su propio lote. Está prohibido drenar agua pluvial a la vía pública en los lotes colindantes del condominio.
4. Las antenas exteriores y otro aparato de captación o transmisión de señal, televisión, radio, internet, deberá ser instalada de manera que no sean visibles desde fuera de las unidades privativas del condominio.
5. Los sistemas de aire acondicionado no podrán sobresalir de la fachada y tampoco ser visibles desde cualquier área común del condominio y subcondominio.
6. Los ductos de interconexión de los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono y otros, serán instalados de forma subterránea, con el fin de evitar la contaminación visual de las vialidades comunes, en donde ningún propietario condómino podrá instalar cables, postes, luminarias, alambrado u otros elementos no autorizados.
7. Los sistemas de control, medidores de luz, sistema de control de riego y paneles de seguridad que se decidan usar en los proyectos de edificación en las unidades privativas del condominio, deberán de estar ocultos y no podrán ser visibles desde el exterior del lote.
8. Para los criterios de iluminación exterior de los proyectos a edificar dentro de las unidades privativas de TAMANKAYA, estas, deberán de ser indirectas, de forma direccional y del tamaño más pequeño posible, cuidando minimizar los reflejos a las edificaciones vecinas o áreas comunes del condominio.

9. Se recomienda que el área de drenaje sea diseñada para mejorar el tratamiento biológico de las aguas pluviales y las características de infiltración del suelo.
10. Es responsabilidad de los propietarios de los lotes el trámite y obtención de los permisos necesarios por parte de las autoridades correspondientes y cumplir con el Reglamento del Municipio de Mérida.

REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTOS

1. El Comité de Arquitectura de TAMANKAYA tiene la facultad de:
 - a. Revisar, corregir, sugerir, proponer, modificar, limitar, autorizar, rechazar los proyectos de construcción, modificaciones, ampliación o demolición que se pretendan realizar dentro del condominio.
 - b. Vigilar, en cualquier etapa de la construcción, que los propietarios condóminos construyan, reparen o amplíen las mismas de acuerdo a los permisos y licencias aprobadas, tanto por él, la administración del condominio y como por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y Privadas del Municipio de Mérida, así como del presente reglamento.
2. Decidir, seguir, proponer, recomendar a la administración del condominio TAMANKAYA, en los casos de controversia o aquellos asuntos que no estén contemplados en dichos lineamientos.
3. Para poder concretar el proceso de solicitud de autorización de construcción dentro de cualquier lote de TAMANKAYA, se establecerá siempre una reunión previa a la construcción, en la que el propietario condómino, proyectista o constructor deberá reunirse con los miembros del Comité de Arquitectura antes del inicio de cualquier proyecto, para analizar las restricciones del lote en el cual se llevará a cabo la construcción y aclarar cualquier duda al respecto, así como revisar los trámites, permisos, licencias, etc. de construcción y coordinar las actividades.
4. El Comité de Arquitectura y la administración de TAMANKAYA, deberá ser notificado, por parte del propietario condómino del nombre del responsable o representante de proyecto y obra.
5. Una vez obtenida la aprobación por escrito del Comité de Arquitectura del condominio, los propietarios podrán iniciar los trámites ante las autoridades correspondientes para obtener la licencia de construcción.
6. Es obligación y responsabilidad de cada propietario condómino, llevar a cabo todos los trámites necesarios, ante las autoridades competentes, para obtener las licencias y permisos que la ley establece.
7. De manera enunciativa no limitativa, e independientemente uno de otros, los siguientes lineamientos son causales de rechazo parcial o total de cualquier proyecto de construcción:

- a. No contar con las características de calidad de proyecto determinadas por la administración del condominio, así como las señaladas en el presente reglamento.
 - b. Que implique cierto deterioro a la imagen arquitectónica del condominio TAMANKAYA, indicando las adecuaciones que deberán realizarse, en su caso.
 - c. El iniciar la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones correspondientes.
 - d. No respetar los planos de los proyectos previamente autorizados al momento de la ejecución de los mismos.
8. Para poder realizar la solicitud de revisión, se deberán de cubrir los derechos por este concepto al comité de Arquitectura y es obligación del solicitante entregar un juego de los siguientes requisitos y planos:
- a. Solicitud de revisión por escrito, emitida por el propietario condómino, junto con el recibo de documentación correspondiente.
 - b. Planos del proyecto de la obra, especificando el número de lote, nombre del propietario condómino y nombre del Perito en Construcción Municipal, en el que se deberá incluir:
 - i. Plano de localización del lote con orientación.
 - ii. Planta de conjunto que incluya todas las edificaciones y áreas exteriores, indicando orientación, cotas, escala, niveles, pendientes de azoteas y descargas pluviales, así como las restricciones de construcción hacia las colindancias que marca este reglamento.
 - iii. Plantas arquitectónicas de los diferentes niveles, acotadas y referenciadas a ejes, indicando orientación, niveles, nombres de las áreas, ubicación de muerte de energía eléctrica y agua, cisterna y tanque biodigestor.
 - iv. Fachadas frontal, posterior y laterales, así como cortes (longitudinal y transversal), indicando el perfil del terreno natural, nivel de banquetta, niveles de proyecto, pendientes de techumbres y de bardas o setos perimetrales.
 - v. Cuadro de áreas, indicando superficies y porcentajes de construcción, áreas verdes, excavaciones, COS y CUS.
 - c. Perspectivas de las fachadas principal y posterior en donde se representen los acabados y recubrimientos a utilizar en el proyecto.
9. El Comité de Arquitectura del condominio contestara por escrito su decisión, sea esta aprobatorio o condicionada, con recomendaciones y modificaciones que deberán ser realizadas acerca del proyecto a construir en un plazo de 10 días hábiles posteriores a la recepción de la documentación completa y presentación del proyecto.

10. En caso de la desaprobación y rechazo total del proyecto, este tendrá que reformularse y volver a ingresar.
11. En caso de no aprobación del proyecto, el propietario o su arquitecto o constructor, podrán solicitar una reunión dentro de un plazo de 10 días hábiles posteriores a la emisión del fallo por parte del Comité de Arquitectura de TAMANKAYA.
12. Una vez obtenida la aprobación inicial o la posterior a los ajustes y correcciones del proyecto, se presentarán al Comité de Arquitectura del condominio en 4 ejemplares para ser sellados y firmados por los miembros de este comité.
13. Con el proyecto aprobado por el Comité de Arquitectura del condominio, estos mismos documentos podrán ser presentados ante la autoridad municipal para la solicitud de la licencia de construcción.
14. Toda obra a realizarse dentro de las unidades privativas del condominio deberá contar con la licencia de construcción respectiva, emitida por las autoridades correspondientes, puesto que al contar con la aprobación del Comité de Arquitectura de TAMANKAYA no exime al propietario de cumplir con las disposiciones oficiales. El proyecto aprobado por las autoridades correspondientes deberá presentarse de nuevo al Comité de Arquitectura para que éste tenga conocimiento de su autorización y de los posibles cambios que las autoridades hayan señalado.
15. En caso de no contar con la autorización final del Comité de Arquitectura, la licencia de construcción y demás autorizaciones que se soliciten, no se podrá iniciar ninguna obra dentro de las unidades privativas de TAMANKAYA.
16. Es obligación del propietario condómino que, durante todo el tiempo de construcción de sus obras, las licencias de construcción expedidas por el Ayuntamiento de Mérida, así como cualquier otro trámite, permiso o documento que se requiera para tal efecto, según la ley, estén vigentes.
17. El propietario condómino que inicie alguna obra fuera de cualquiera de las disposiciones que se enumeran en el reglamento, deberá corregir las anomalías dentro de un plazo no mayor a 30 días. De no ser así, el propietario condómino se hará acreedor a la suspensión de la obra por incumplimiento impidiendo el acceso al condominio al personal que participe en la construcción de la edificación en cuestión.
18. Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el propietario condómino, asumiendo su compromiso y responsabilidad de que dicha obra se ejecutará apegada a los planos, para lo cual se escribirá un texto del puño y letra del propietario condómino en los planos autorizados, que ratifique lo anterior. Así mismo todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito responsable de obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.
19. Durante el proceso de obras en construcción o en residencias ya terminadas, se podrán proponer modificaciones o ampliaciones a las mismas, siempre y cuando

se encuentren dentro del COS y CUS autorizado y cumplan con las normas de diseño. El proceso de aprobación será el mismo que para una obra nueva, debiendo presentar al Comité de Arquitectura de TAMANKAYA los planos nuevos que contengan tal modificación o ampliación.

20. El Comité de Arquitectura de TAMANKAYA será el encargado de inspeccionar las obras en proceso en cualquiera de las unidades privativas del condominio y exigir su suspensión en caso de ser necesario una vez realizada anteriormente la notificación de que la obra difiera del proyecto previamente aprobado, y en su caso, se podrá exigir la demolición de la obra.
21. Si el Comité de Arquitectura del condominio determina que la obra no fue llevada a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado, notificará por escrito al propietario condómino, al arquitecto o constructor, para que se realicen las modificaciones pertinentes, incluyendo las demoliciones. Una vez terminadas éstas, se solicitará una nueva inspección final.
22. Es obligación del propietario condómino que cualquier construcción que se realice dentro de su unidad privativa, evite quedar inconclusa o extienda su periodo de construcción a más de 24 meses a partir del inicio de la misma. En caso de que se incumpla este último estatuto, el Comité de Arquitectura de TAMANKAYA, podrá ordenar que se ejecuten medidas de mitigación dentro del lote como el sembrado de elementos de paisaje para salvaguardar las vistas más importantes y conservar la imagen del condominio. De igual manera se harán efectivas las penas que para tal efecto se establezcan.
23. Es requisito al momento de enajenar alguna unidad privativa del condominio TAMANKAYA, que los propietarios o personas autorizadas por ellos, utilicen, previa autorización del Comité de Arquitectura o de la Administración de TAMANKAYA, un letrero de lona, que instalaran dentro de la superficie del inmueble en venta, cuyas medidas no excedan de 2.15 metros de largo por 1.60 metros de alto, mismo que colocarán sobre una estructura metálica con una altura máxima de 1 metro de altura sobre el nivel del piso.