

## ÍNDICE

1. Introducción
2. Objetivos
3. Áreas de Aplicación
4. Normas Generales
5. Diseño Arquitectónico
6. Construcción y Materiales
7. Paisajismo y Medio Ambiente
8. Procedimientos de Aprobación
9. Sanciones y Penalidades
10. Disposiciones Finales

**REGLAMENTO INTERNO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN PARA PRIVADA  
“RESIDENCIAL JADE EN SAN ANTONIO DE LAS MINAS”**

**INTRODUCCIÓN**

El presente reglamento interior ha sido elaborado con el firme propósito, de regular el uso y disfrute de las instalaciones, las características de las edificaciones, los límites máximos de densidad y el uso de cada lote en particular.

Así mismo, el presente Reglamento Interno tiene el propósito de que los propietarios de predios del Fraccionamiento Jade Residencial están plenamente informados sobre los requerimientos (normas) existentes en él, en cuanto al buen uso de su propiedad, así como de los servicios instalaciones y facilidades para el beneficio propio y de los demás propietarios además de regular las acciones que permitan mantener y elevar el valor patrimonial de **Privada Residencial Jade.**

## 2. OBJETIVOS

Formar parte del Reglamento Interno de “**Privada Residencial Jade**” para definir las bases, normas y especificaciones a que deberán sujetarse los proyectos y edificaciones que se ejecuten en los terrenos de propiedad privada, pública o sobre vialidades, así como el uso de los predios, construcciones e instalaciones y servicios.

Preservar el Entorno Natural, asegurar que el diseño y la construcción respeten y complementen el entorno natural y la actividad campestre de la región.

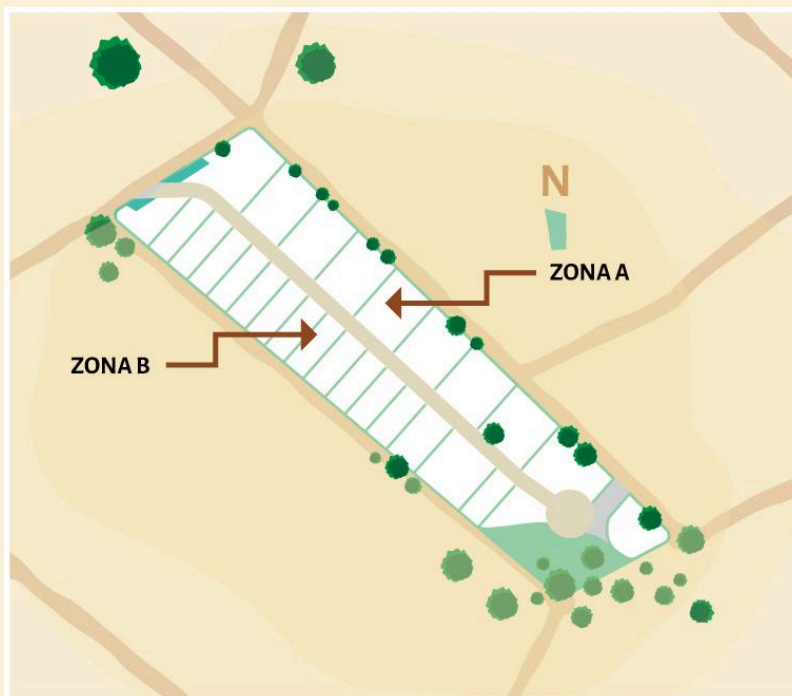
Armonía Estética, mantener una cohesión estética que resalte el carácter campestre y armónico de la Privada Residencial Jade.

Sostenibilidad, promover prácticas de construcción y diseño sostenibles y ecológicas.

### 3. ÁREAS DE APLICACIÓN

**3.1 Identificación de zonas:** dadas las características particulares de la ubicación y disposición de las edificaciones autorizadas en el desarrollo se identificarán en 2 zonas:

- **Zona A:** definida por superficie de 1,000 m<sup>2</sup>, colindante con camino vecinal y vialidad interna. Zona Noreste.
- **Zona B:** definida por superficie de 500 m<sup>2</sup>, colindante con predios y vialidad interna. Zona Noroeste.





**3.2 Clasificación de los usos de suelo:** con base a la actualización del Programa del Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, Baja California, el Desarrollo Privada Residencial Jade se define para **uso habitacional**.

En el mismo se identifican los usos en: Vivienda Campestre, Vivienda Localizada en Suelo Rural, catalogado por Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, B.C. respectivo como suelo de parcelación de vivienda campestre, con una densidad menor a la del suelo suburbano, y por tanto son suelos con unas condiciones de impacto ambiental y paisajístico menor.

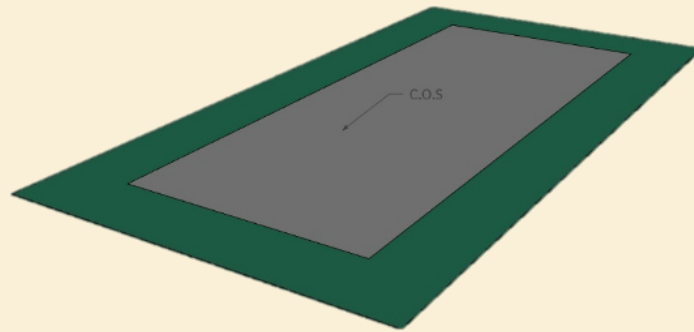
- a) Equipamiento (área de cisterna, basura)
- b) Infraestructura (caseta)
- c) Áreas verdes y espacios abiertos

#### **4. NORMAS GENERALES**

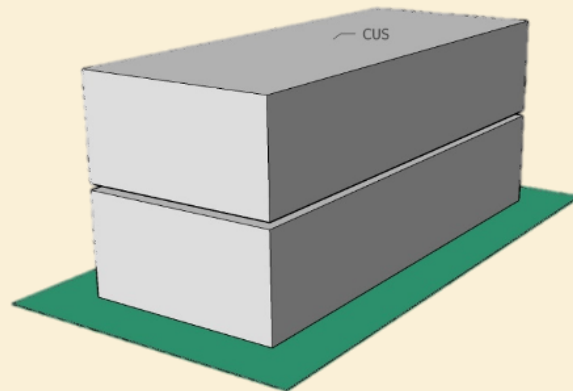
Las construcciones se sujetan a los parámetros de densidad de uso de acuerdo con lo siguiente:

- a) Densidad de ocupación.** -es el factor numérico expresado en cantidad de familia por predio o lote, definidos como unifamiliares, se considera una familia por lote.

**b) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).** – es el factor numérico que determina la máxima superficie del lote que podrá ocupar la edificación, el “COS” se aplica sobre la superficie disponible para el desarrollo de la edificación, no se considera la superficie de área verde frontal. (figura 01)



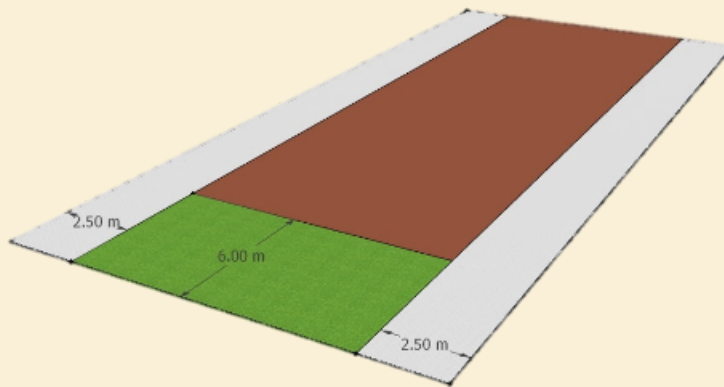
**c) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).** -es el factor numérico que determina la máxima utilización del lote y es producto de dividir el área total a edificar (sin tomar en cuenta los niveles subterráneos). (figura02)



**4.1 Alturas.** -para las edificaciones ubicadas en la zona “A”: su altura máxima será de 4.00 metros sobre el nivel de calle. Para la zona “B” la altura máxima será de 12.00 metros sobre el nivel de calle (incluyendo tiros de chimenea).

**4.2 Separaciones.** – para garantizar el asoleamiento, ventilación, iluminación y sobre todo la privacidad de la “edificación” y cada uno de los espacios que la integran, se establecen las siguientes condiciones:

- I. Independientemente de las dimensiones o ubicación del lote se deberán respetar una zona frontal de 6.00 m en primer nivel, destinada para área verde, podrán existir excepciones en lotes con forma muy irregular o con poca profundidad en cuyo caso será revisado y determinado por el comité de arquitectura y construcción. *figura 03*



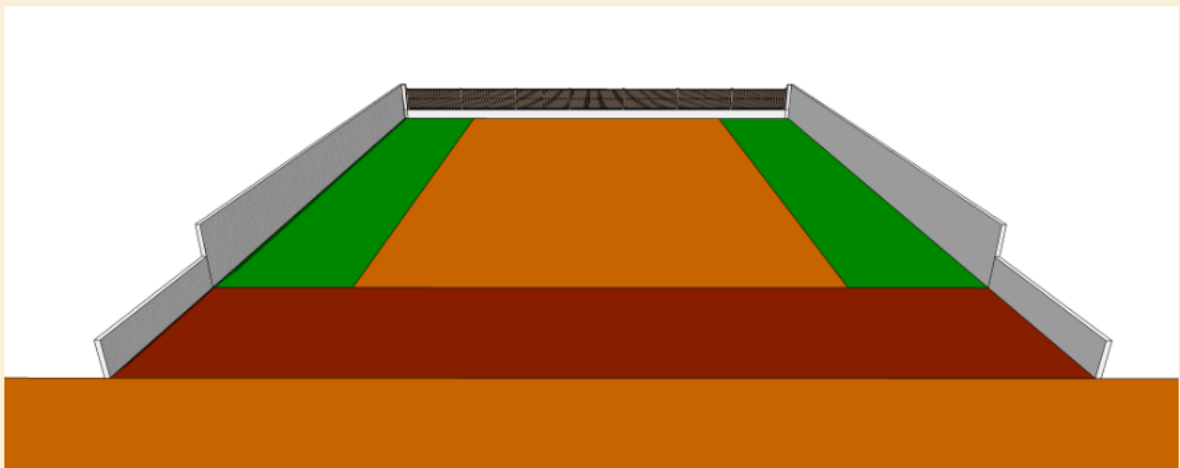
- II. No se construirán edificaciones sobre los límites laterales, se permite únicamente el desarrollo de cubiertas para terrazas las cuales no deberán sobrepasar el límite de su barda colindante, pudiendo darse sobre esta el área de espacio recreativo y de servicios privados.

- III. Si la edificación es de uno o 2 niveles y considera ventilación e iluminación de espacios habitables sobre sus fachadas laterales la distancia mínima sobre la colindancia lateral incluyendo voladizo será de 2.50 m para edificaciones de un nivel y 2.75 m para edificaciones de 2 o 3 niveles.
- III. Si la edificación es de un solo nivel y no considera iluminación y ventilación, esto es restrictivos para los casos en los que se trate de cocheras, si la edificación es de 2 o más niveles y no considera ventilación e iluminación la separación deberá ser como mínimo de 2.50 m en ambas colindancias.

**4.3 Bardas, Terrazas y Espacios Abiertos-** con base a los lineamientos establecidos en el punto anterior, la altura máxima de la barda será 2.40m ya sea total o parcialmente cerrada.

**4.4 Bardas frontales:** la altura de la barda, cerco frente a la zona verde, queda limitada en su altura máxima 1.20m, ya sea total o parcialmente cerrada.

**4.5 Bardas perimetrales:** podrán ser de muros ciegos hasta una altura de 2.50 m máximo, si rebasa este límite deberá considerar la utilización de herrería el desplante de estas deberá realizarse sobre el lindero. las bardas perimetrales no deberán incidir sobre el área verde definida como frente del lote y esta tendrá como altura máxima 1.00 m. *figura04*



**4.6 Bardas perimetrales posteriores:** podrán ser de muros ciegos hasta una altura que cada propietario considere y de acuerdo con su lote.

**4.7 Terrazas y Espacios Abiertos.** - el propietario podrá crear los servicios adicionales que considere pertinentes siempre y cuando se observe lo siguiente:

- a) sea para uso exclusivo
- b) sea equipamiento de uso familiar del tipo de esparcimiento y social
- c) poseerán los aditamentos y accesorios necesarios para la seguridad propia y evitar molestias a los vecinos
- d) el diseño de estos espacios considere el uso de materiales y acabados homogéneo de las aplicaciones en los elementos y edificaciones que definen estilo e imagen del desarrollo

**4.8 Accesos vehiculares y Peatonales.** - con el objeto de mantener con presencia y calidad las áreas verdes ubicadas al frente de cada lote, el cruce sobre dicha zona, para el acceso vehicular a las edificaciones se dará sobre área verde frontal y pasos de servicios, en la estructura especialmente definida para tal fin.

El acceso peatonal se dará a través de huellas de forma variable ubicadas alternamente sobre el área verde no deberán exceder su figura de radio mayor de .30 m.

En ninguno de los casos anteriores se deberá interrumpir el área verde con placas de concreto, en todos los casos anteriores dadas las características particulares de las áreas verdes frente de cada lote, previo al desarrollo del proyecto deberá solicitar al comité las bases y condiciones que se deberán observar para la realización del proyecto de acceso vehicular y peatonal, así como para la realización de la obra.

**4.9 Estacionamiento.** - cada residencia debe prever tener al menos espacio para estacionar un automóvil dentro de los límites del lote.



El estacionamiento de vehículos recreativos, motocicletas, botes, motor- homes, camiones y remolques, se permite dentro de los límites del lote siempre y cuando se estacionen en una cochera cerrada o detrás de los muros de 2.5 m de altura o en área de estacionamiento detrás de una reja sólida u opaca.

El estacionamiento de los vehículos de construcción se permite en los lotes que la administración asigne por un periodo no mayor al asignado por el permiso de construcción, los vehículos podrían ser remolcados o multados.

No se permite estacionar vehículos de ninguna especie en las áreas comunes, áreas privadas, lotes baldíos o en los accesos y salidas principales.

No se permite residir temporal o permanente en tiendas, vehículos recreativos, botes, motor-homes, camiones, casas remolque, remolques con tienda, o cualquier otro vehículo parecido, ni siquiera en la etapa de construcción de un proyecto, aunque el vehículo esté estacionado dentro del lote en un área común o en la calle.

No se permite la reparación o mantenimiento de vehículos o equipo de construcción en la calle principal.

## 5- DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Son las condiciones de ingeniería, arquitectura y paisaje contenidas en el presente documento y que el propietario del lote, debe contemplar en el proyecto de construcción, que presente para su aprobación y es indispensable que el propietario comparta el presente documento con la persona con quien se encargue el diseño y desarrollo de su proyecto de construcción a efectos de evitar rechazo sobre los proyectos que presenten para su aprobación al comité de arquitectura y construcción de “Privada Residencial Jade”.

El estilo de la arquitectura exterior, apariencia y jardinería deberá reflejar las cualidades de la arquitectura mexicana contemporánea, con una fuerte influencia colonial y española, a fin de que exista una hegemonía en las construcciones para beneficio de la privada “Residencial Jade”



**5.1 Comité de Arquitectura y Construcción:** es el órgano de gobierno de “Privada Residencial Jade” encargado de evaluar y aprobar en su caso los proyectos de construcción a realizar en los lotes unifamiliares.

**5.2 Proyecto de Construcción:** es el conjunto de documentos y archivos realizados con base en los presentes lineamientos de diseño y que representan la edificación a realizar en los lotes unifamiliares y que se presentan al Comité de Arquitectura y Construcción para su debida aprobación. Los proyectos de construcción en lotes unifamiliares serán presentados por los propietarios de dichos lotes y de acuerdo con el procedimiento señalado en el “**Reglamento Interno de Diseño y Construcción para Privada Residencial Jade**”. el proyecto de construcción que en su caso se apruebe, quedará plasmado mediante el documento denominado “Aprobación de Proyectos de Construcción”, documento sin el cual podrá iniciarse en ningún tipo de construcción en el lote unifamiliar. (ver Reglamento Interno de construcción)

Es responsabilidad del propietario revisar los reglamentos estatales municipales y demás disposiciones de las autoridades, así como las disposiciones de “**Privada Residencial Jade**” para presentar a aprobación su proyecto de construcción.

Está prohibido conectar, usar, modificar, cambiar, remover, construir, excavar, o cualquier otra alteración en lotes ajenos y áreas comunes de “**Privada Residencial Jade**”.

**5.3 Lineamientos arquitectónicos generales:** todos los sistemas mecánicos, eléctricos, hidráulicos, de aire acondicionado, antenas, etc. deberán estar cubiertos con materiales consistentes a los utilizados en toda la construcción. Otros elementos como paneles solares, tinacos o cisternas deberán ser cubiertos adecuadamente e integrados con el diseño general del proyecto de construcción en su conjunto. Así mismo se hace constar que no estará permitida la instalación de ningún tipo de antenas que rebase la altura de la construcción.

## 6.-CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES

Con el objetivo de conservar el carácter y continuidad dentro de la Privada, los siguientes elementos arquitectónicos quedan prohibidos:

- muros desarticulados
- muros de block aparentes o sin tratar
- cercos eléctricos
- vallas de alambre o alambre de púas
- cualquier tipo de elemento de protección encima de las bardas
- construcciones que sobrepasan la altura máxima permitida (12 m)
- colores muy oscuros o fluorescentes que desentonan con la continuidad
- construcciones que no cumplan con la reglamentación municipal y estatal correspondiente
- cristales oscuros o excesivamente reflejantes
- asfalto
- cualquier elemento visualmente agresivo que determine el comité de arquitectura en su revisión integral del proyecto

### Acabados y Texturas

No se podrán utilizar vidrios con alta capacidad reflejante. la cantidad de vidrio a utilizar no está restringida; sin embargo, se deberá considerar cuidadosamente la relación y proporción de éste con los otros materiales utilizados en la edificación.

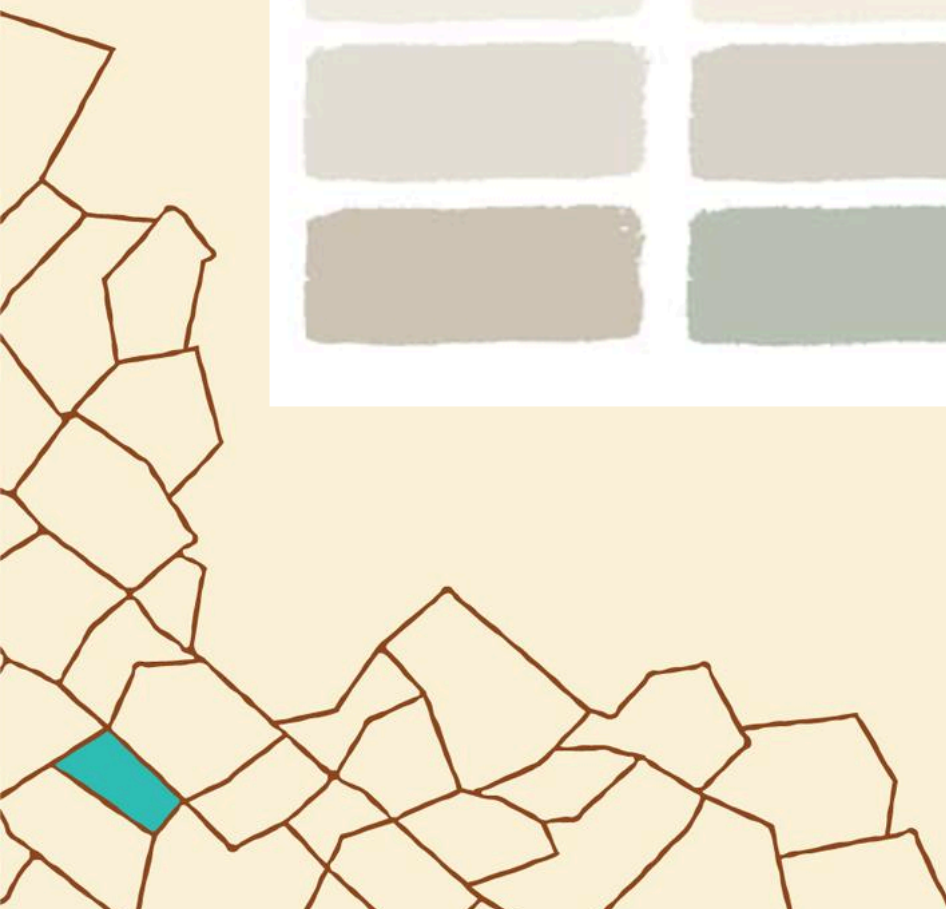
Las fachadas exteriores no deberán de abarcar más del 70% del área de un mismo acabado o textura.

En los siguientes gráficos se mostrará la paleta cromática a utilizar. Los colores y sus variantes (como tonalidades y matices) son sugerencias y no es una lista exhaustiva. Esta paleta podrá utilizarse como 70% del área de acabado en fachada exterior. La aprobación de estos quedará a disposición del Comité de Arquitectura y Construcción. Aún después de ser aprobados, volverán a ser evaluados una vez aplicados en la obra, si el Comité de Arquitectura y Construcción determina que no es compatible con aprobado inicialmente entonces deberán ser removidos dichos acabados.



# JADE

PRIVADA EN EL VALLE



Avenida Ryerson 382  
Zona Centro, Ensenada, B.C.  
México, C.P. 22800

646 257 9045  
jadeenelvalle

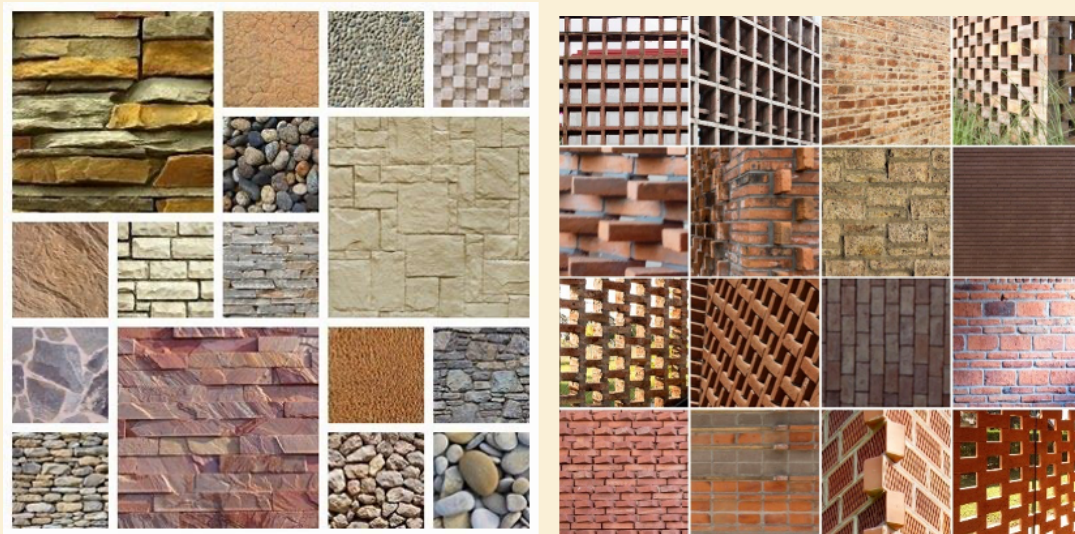
[www.jadeenelvalle.com](http://www.jadeenelvalle.com)



En los siguientes gráficos se mostrará la paleta cromática a utilizar. Los colores y sus variantes (como tonalidades y matices) son sugerencias y no es una lista exhaustiva. Esta paleta podrá utilizarse como 30% del área en fachada exterior.



En los siguientes gráficos se mostrarán las texturas a utilizar. las texturas son sugerencias y no es una lista exhaustiva. esta paleta podrá utilizarse como 30% del área de acabado en fachada exterior.



Avenida Ryerson 382  
Zona Centro, Ensenada, B.C.  
México, C.P. 22800

646 257 9045  
jadeenelvalle

www.jadeenelvalle.com

## **Ventanas y Cancelería**

Las ventanas y cancelería no deberán tener ornamentación excesiva deberán proyectar una imagen limpia.

Se deberán respetar las formas ortogonales y rectilíneas de cada uno de los vanos con proporciones geométricas regulares de 3 a uno.

Los cristales deberán ser transparentes para todas las ventanas teniendo la opción de utilizar cristales esmerilados en las zonas de servicio siempre y cuando estén ubicadas en la parte posterior y lateral del lote.

La cancelería deberá ser negro mate o colores neutros, en caso de que opte por marcos de madera estos serán en tonos naturales con tratamiento para exteriores considerando que no se deterioren en periodos cortos de tiempo.

Los vidrios no permitidos son: vidrios altamente reflejantes, vidrios con acabados espejados, vidrios con vinilos decorativos.

El diseño de ventanas y cancelería deberán ser presentados ante el comité de arquitectura y construcción para su revisión y aprobación

## **Almacenaje exterior**

Se considerará como almacenaje exterior las bodegas y elementos para contener residuos sólidos y líquidos será necesario ubicarlos dentro de cada uno de los lotes no podrán estar a la vista y deberán estar ocultos por medio de muros o celosías.

Se prohíben las bodegas de plástico, lámina o algún otro material que sea visible desde la calle.

En caso de requerir utilizar otro tipo de material, este sería previamente aprobado, comprobado que se cuente con la ventilación necesaria para evitar los malos olores.



Tendederos no deberán ser visibles al exterior.

### **Área para contenedores de residuos sólidos**

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 de la **Privada Residencial Jade**.

El área de depósito de basura debe ser de fácil acceso para la recolección de basura.

El área para los contenedores debe ser presentada con el proyecto de construcción para su aprobación.

### **Elementos de Azotea**

Los acabados de azotea de las viviendas deberán ser uniformes y de tonos claros queda prohibido tonos fuertes o llamativos.

Los depósitos de almacenamiento de agua como tinacos deberán estar ocultos de manera que no afecte la visual de los predios del nivel más elevado y no debe ser visible desde el nivel de piso de cualquier parte de la **Privada Residencial Jade**.

Queda prohibido que los sistemas de aire acondicionado sobresalgan de la fachada y que sean visibles desde cualquier área común de la **Privada Residencial Jade**.

Todas las instalaciones deben estar en cualquiera de los casos ocultos de la vista desde el exterior del lote.

En caso de contar con equipos de aire acondicionado central en la azotea estos deberán estar colocados de manera ordenada para no causar visual desagradable a los predios de mayor altura.

El proyecto de aire acondicionado deberá ser presentado con el proyecto de construcción para revisión y aprobación.

Los paneles solares están permitidos, pero deberán estar ocultos de la vista a nivel de suelo. Los paneles deberán estar colocados en un solo bloque de manera ordenada para no perjudicar las visuales de los predios de un nivel más alto.

El proyecto de paneles solares deberá ser presentado con el proyecto de construcción para revisión y aprobación.

### **Letreros**

No se permitirán anuncios distintos a los anuncios temporales de “Se Renta o Se Vende” y dichos anuncios no podrán tener más de punto 0.20 m<sup>2</sup> (16”x 20”) a menos de que sean aprobados por el Comité de Diseño. Los anuncios de “Vendido” o anuncios que indican que la propiedad fue vendida no podrán permanecer por más de 2 meses después de completar el acuerdo de la venta.

Los anuncios no podrán colocarse en áreas comunes o propiedad pública y se podrán colocar en lotes baldíos vacíos siempre y cuando el gerente general de la asociación reciba autorización por escrito del dueño de dicho lote.

No se permitirá en ninguna parte del fraccionamiento letreros anunciando negocios que sean visibles desde la calle, áreas comunes, o propiedades adyacentes a menos de que sean específicamente aprobados por el comité de diseño.

Todos los anuncios sin importar la clase o ubicación deberán ser aprobados por el comité de diseño antes de ser colocados.

Todos los letreros incluyendo los de “Se Vende o Se Renta” no serán aprobados por el comité de diseño a los propietarios de lotes que no se encuentren al corriente en sus cuotas. Esto incluye, pero no necesariamente se limita a las cuotas mensuales o multas, etc.

Los letreros colocados sin la aprobación del comité de diseño se retirarán y permanecerán en la oficina de la administración para que los propietarios o agentes de bienes raíces los recojan.

## 7.- PAISAJISMO Y MEDIO AMBIENTE

El diseño de paisaje deberá ser planeado de tal manera que las raíces y ramas de los árboles no dañen las construcciones en lotes colindantes ni áreas comunes de la Privada Residencial Jade.

Se recomienda considerar flora nativa en su mayoría esto mantendrá el paisaje en óptimas condiciones.

El diseño de paisaje deberá ser presentado junto con el proyecto de construcción para su aprobación.

Las plantas recomendadas para el fraccionamiento son nativas, aunque se incluyen especies no nativas de la zona mediterránea, esto con el objetivo de mantener el paisaje de la zona, en óptimas condiciones y lo más acorde a la vocación del sitio.

Las plantas que se recomiendan no son limitativas, se pueden utilizar otras especies que cumplan con los siguientes criterios: que estén adaptadas para vivir en ambientes áridos, por lo que requieren poca agua, que sean de bajo mantenimiento y cuidados, que sean afines a las especies aquí enlistadas, que no sean especies consideradas como invasoras, que se puedan adquirir en los viveros dentro de la zona del Valle de Guadalupe, que se encuentren en el listado que se puede consultar en la siguiente liga: <https://shorturl.at/uq1VR>.

A continuación, se mostrarán las especies por tipo de estrato que están permitidas para el diseño de paisaje de las viviendas en Privada Residencial Jade.

***Se indican con el prefijo (\*N) las especies nativas de la región***



— ÁRBOLES —



Olivo  
*Olea europaea*



Naranja  
*Citrus sinensis*



Limonero  
*Citrus limon*



Ciprés Comun  
*Cupressus sempervirens*



Almendro  
*Prunus dulcis*



Encino verde \*N  
*Quercus agrifolia*



Encino \*N  
*Quercus berberidifolia*



Fresno \*N  
*Fraxinus parryi*



Laurel comestible  
*Laurus nobilis*



— ARBUSTOS —



Bugambilia  
*Bougainvillea glabra*



Cola de león  
*Leonotis leonurus*



Toyón \*N  
*Heteromeles arbutifolia*



Lentisco \*N  
*Malosma laurina*



Arbusto de azúcar \*N  
*Rhus ovata*



Jojoba \*N  
*Simmondsia chinensis*



Lilo de California \*N  
*Ceanothus tormentosus*



Flor de borrego \*N  
*Eriogonum fasciculatum*



Jazmín azul  
*Plumbago auriculata*



— ARBUSTOS —



Romero  
*Salvia rosmarinus*



Lavanda  
*Lavanda angustifolia*



Tomillo  
*Thymus vulgaris*



Incienso blanco \*N  
*Salvia apiana*



Artemisa de California \*N  
*Artemisia californica*



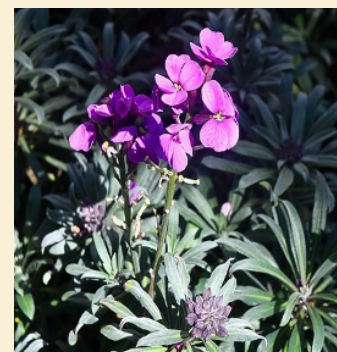
Canutillo \*N  
*Ephedra californica*



Girasol de California \*N  
*Encelia californica*



Parra  
*Vitis vinifera*



Alhelí morado  
*Erysimum linifolium*



— HIERBAS —



Amapola de California \*N  
*Eschscholzia californica*



Valeriana roja  
*Centranthus ruber*



Festuca \*N  
*Festuca bajacaliforniana*



Margarita de río  
*Brachyscome iberidifolia*



Penstemon vistoso \*N  
*Penstemon spectabilis*



Colombina  
*Aquilegia formosa*



Oreja de conejo  
*Stachys byzantina*



Hinojo común  
*Foniculum vulgare*



Canastilla de plata  
*Cerastium tomentosum*



— HIERBAS AROMÁTICAS —



Perejil  
*Petroselinum crispum*



Orégano  
*Origanum vulgare*



Hierbabuena  
*Mentha spicata*



Albahaca  
*Ocimum basilicum*



Cilantro  
*Coriandrum sativum*



Menta  
*Mentha piperita*



Cebollín  
*Allium schoenoprasum*



Manzanilla  
*Matriarca chamomilla*

## 8. PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN

**Planos:** Todos los proyectos deben presentar planos detallados y ser aprobados por el comité de arquitectura del fraccionamiento.

**Revisión:** El comité revisará los planos para asegurar el cumplimiento de este reglamento. Y emitirá un recibo de pago correspondiente a la aprobación .

**a) Obtención del permiso del comité de diseño:** ningún lote puede ser limpiado sin la aprobación previa del Comité de Diseño. esta aprobación no se otorgará hasta que el propietario haya recibido el permiso de construcción del Municipio de Ensenada y una copia de este se haya entregado al Gerente de operación. El comité de diseño puede, a su sola descripción otorgar el permiso para limpiar la vegetación de un lote para que se pueda verificar los niveles y medidas necesarias de la construcción.

**b) Remoción de vegetación** la vegetación debe ser removida de un lote de manera cuidadosa sin perturbar los lotes adyacentes o las áreas comunes.

**c) Almacenaje en el área de la construcción** no puede haber en lotes baldíos con material de construcción, equipo, casetas de almacenamiento, casas de campaña, carpas, vehículos, botes, remolques, oficinas portátiles, ni cualquier otro material o equipo sin la aprobación del comité de diseño. dicha aprobación no se dará hasta que se haya obtenido el permiso de construcción del Municipio de Ensenada y una copia haya sido entregada al gerente general de la asociación.

**d) Comienzo de la obra** no se puede dar comienzo de la obra hasta qué:

-se haya obtenido el permiso de construcción del Municipio de Ensenada y se haya dado una copia de este al gerente de la asociación

-no se aceptará una copia del recibo de la solicitud, será hasta que se coloca el permiso de construcción en algún lugar visible de la obra de tal modo que los inspectores municipales y gerente general de la asociación lo puedan ver desde la calle.

-las partes involucradas de la fase de construcción de las obras deberán tener una reunión con el gerente general y el comité de diseño y construcción, a fin de revisar los planos y las obras además de recibir instrucciones en cuanto al Reglamento de Diseño y Construcción. el propietario o su representante en la obra deben ponerse en contacto con el agente de operaciones para organizar esta reunión. no se puede comenzar el trabajo sin que haya celebrado esta reunión

**e) Servicios públicos**

-se debe tener permiso para la instalación de medidor de luz por parte de CFE, y para el medidor del agua en las oficinas administrativas de Privada Residencial Jade

-la conexión del agua a las redes de Privada Residencial Jade no debe hacerse hasta que se haya obtenido la aprobación del gerente general de la asociación

-los constructores tienen la obligación de reparar de manera inmediata cualquier daño que causen durante la construcción a fin de reducir el lapso de tiempo que se deje sin suministro de agua o servicio de drenaje a los vecinos.

-Antes de empezar la construcción, el constructor o el responsable de la obra debe obtener de Privada Residencial Jade la ubicación de las líneas de agua.

**f) Baño Portátil**

Un baño portátil o algún otro tipo de baño aprobado por el comité de diseño debe ser instalado y mantenido adecuadamente en el área de obras para los trabajadores.

**g) Área de construcción**

Trabajo solamente dentro del área de construcción, toda la obra de construcción se llevará a cabo en su totalidad dentro del área del lote, no se permitirá trabajo o almacenamiento de ninguna clase en las áreas comunes, privadas, lotes baldíos, calles o banquetas.



#### **h) Basura**

Para todo el material de construcción y cualquier otra basura se requiere de un contenedor con dimensiones de 2.00x 3.00x 2.00 m en el área de la obra, a costo del propietario. dicho contenedor debe ser vaciado cuando menos una vez a la semana y puede ser colocado al frente de la obra para que pueda ser recogido con facilidad, no se permite el almacenamiento de basura de ninguna clase en la calle o lotes baldíos. El sitio de construcción y la calle deben ser limpiadas y estar libres de basura diariamente al final de la jornada.

#### **i) Horario de construcción**

*Lunes a viernes de 7:00 a 17:00 y sábados de 7:00 a 12:00*

No se permite que los trabajadores de la construcción vivan o acampen en el área de obra en ningún momento y deben salir de Privada Residencial Jade inmediatamente después de terminar sus horas de trabajo, si se requiere trabajar fuera de los horarios aprobados se debe tener permiso con antelación por parte del gerente.

**j)** Limite de tiempo para la construcción el Municipio de Ensenada actualmente expide un permiso de construcción válido por 8 meses, se pueden solicitar prórrogas, pero el trabajo no puede continuar una vez que el permiso haya expirado, una copia de la prórroga del permiso deberá entregarse al comité de diseño antes de que el trabajo continúe.

## **9. SANCIONES Y PENALIDADES**

**Infracciones:** Las violaciones a este reglamento serán sancionadas con multas y, en casos graves, la suspensión de las obras.

**Resolución:** Las disputas serán resueltas por el comité de administración del fraccionamiento.

## 10. DISPOSICIONES FINALES

**Revisión del Reglamento:** Este reglamento será revisado periódicamente para adaptarse a nuevas necesidades y normativas.

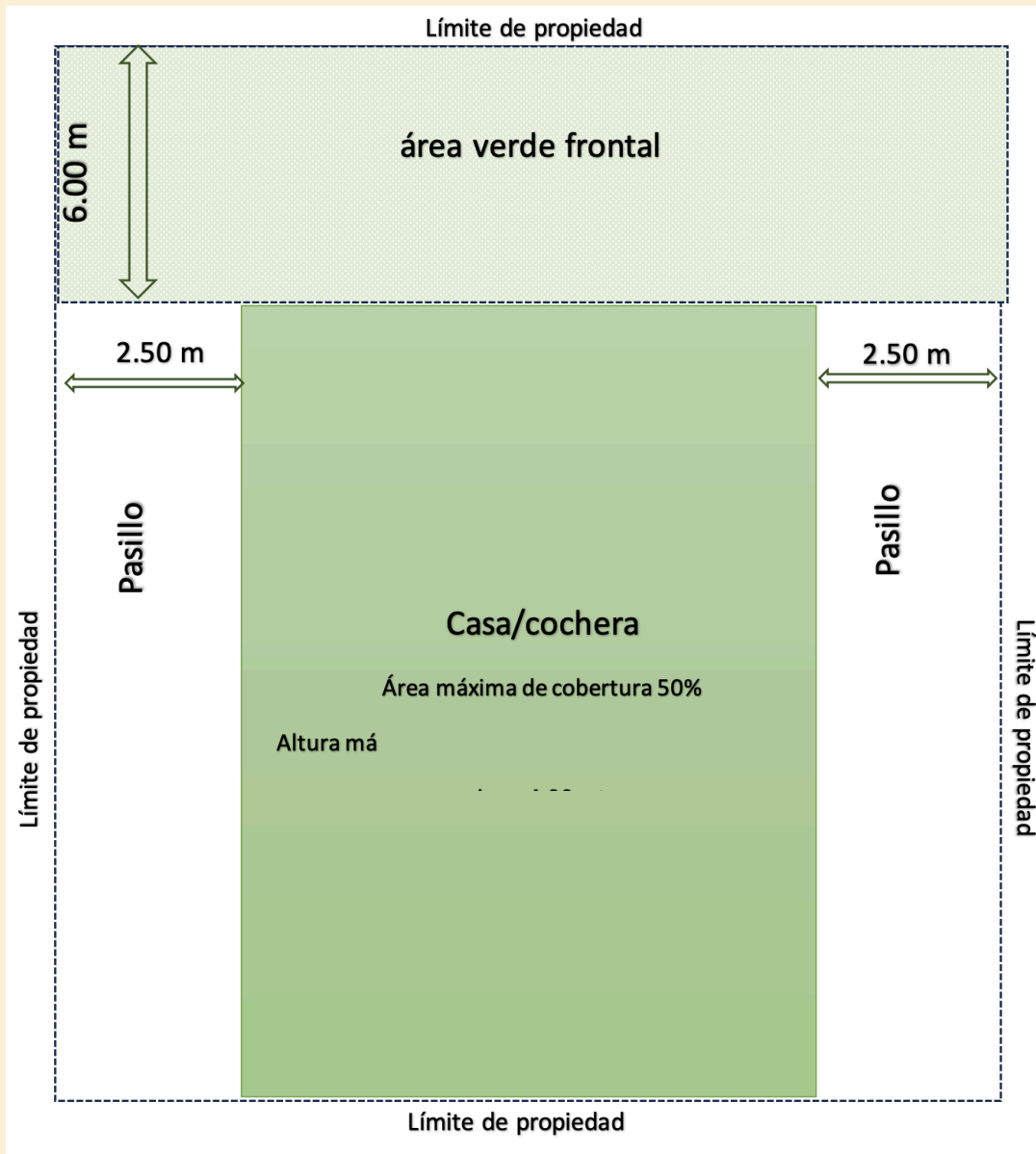
**Aprobación y Vigencia:** Este reglamento entra en vigor a partir de su aprobación por la asamblea de propietarios.



FECHA DE ELABORACIÓN AGOSTO 2024

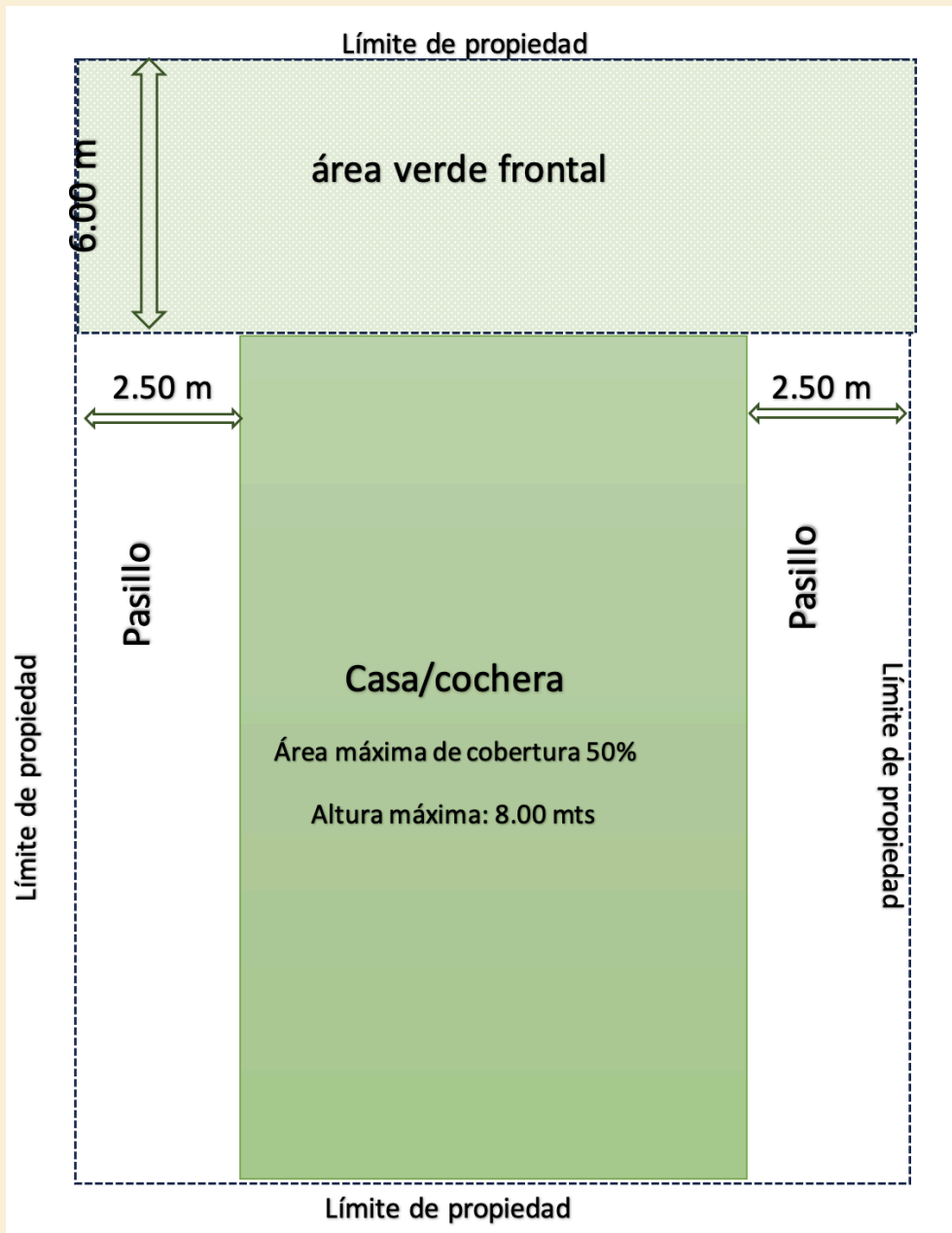
## Apéndice 01: Zona A

Frente de lote 27M+ // La casa debe tener 2 pasillos laterales.



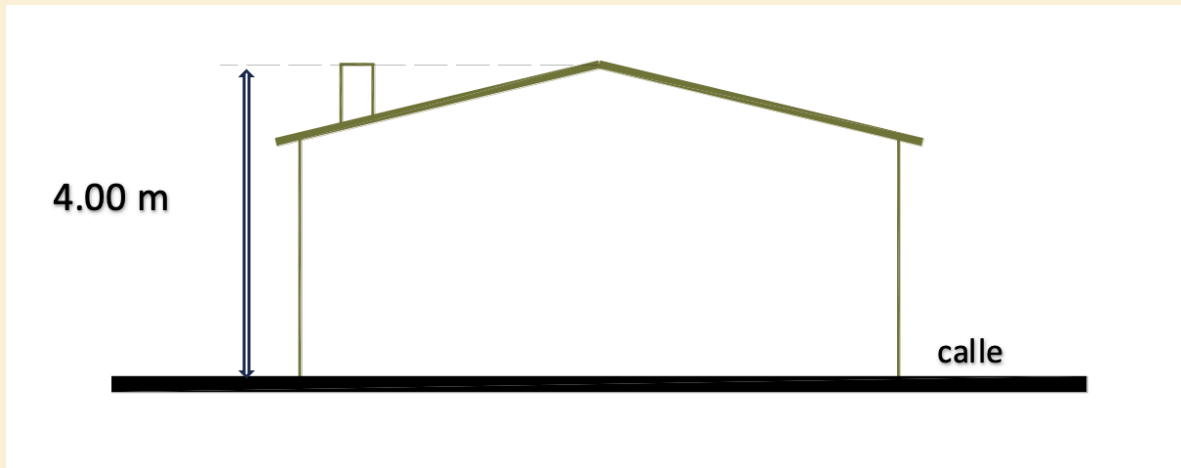
**Apéndice 02: Zona B**

*Frente de lote 14M+ // La casa debe tener 2 pasillos laterales.*

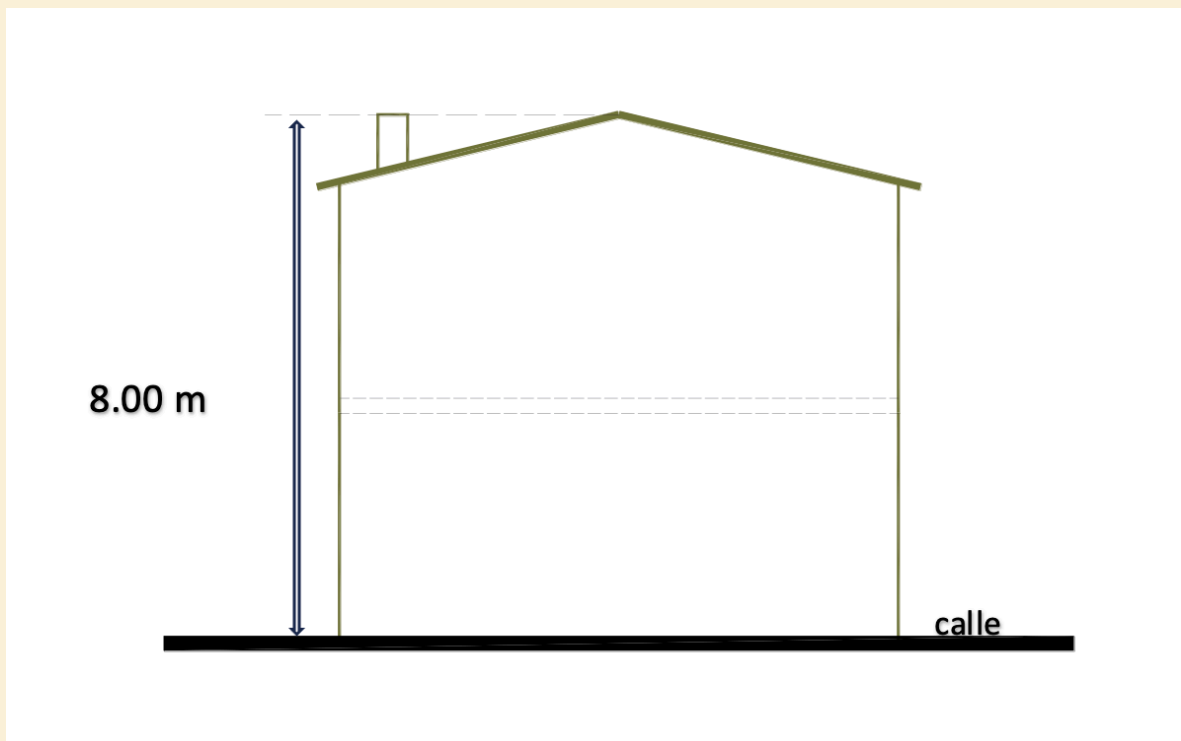


**Apéndice 03** : Altura de las casas

**Zona A:** 4.00mts. sobre la altura de la calle

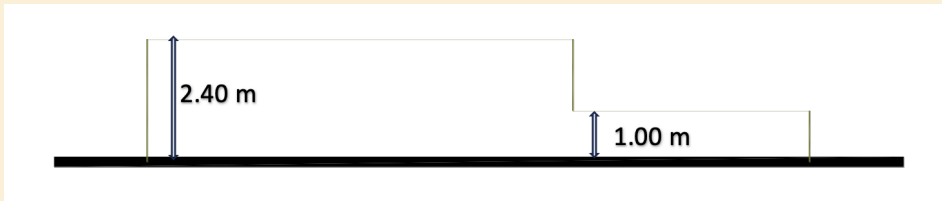


**Zona B:** 8.00mts. sobre la altura de la calle

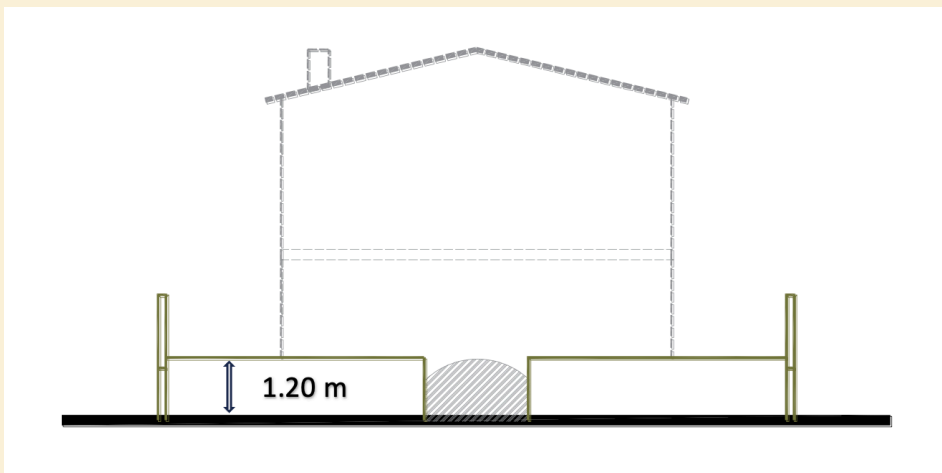


**Apéndice 03** : Altura de bardas y cercos.

Bardas laterales



Barda, cerco frontal



Barda posterior

