

Objetivo:

En "Costa Diamante" se pretende lograr un desarrollo compatible con el medio natural, a través de una serie de criterios básicos de imagen Urbanística y Arquitectónica descritos en este reglamento.

1.- Criterios de Protección al Ambiente

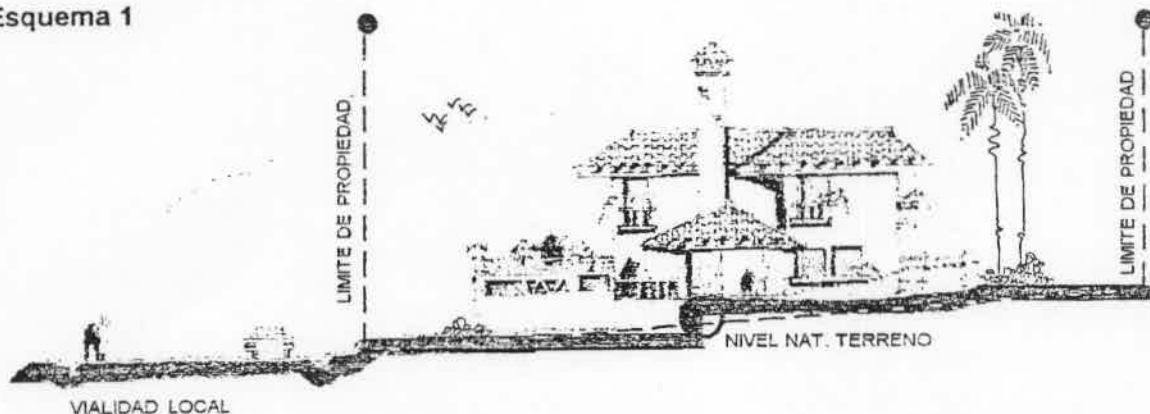
Emplazamiento de las Edificaciones y Vistas.

En la ubicación de las edificaciones e instalaciones, deberá observarse el minimizar las afectaciones a las condiciones del entorno, alterando lo menos posible la topografía preservando con ello la adecuación al relieve, las especies vegetales y los escurrimientos.

El volumen construido de edificaciones e instalaciones, no deberá obstaculizar las vistas que gocen las edificaciones existentes en los lotes vecinos, para lo cual se tomarán en cuenta las regulaciones de altura, coeficiente de ocupación y utilización del suelo, así como las restricciones de los lotes. (Ver Plano de Restricciones y Esquema 1)

Las áreas de servicio y equipo como patios de servicio, tendederos, cocheras, antenas parabólicas, antenas aéreas, sistemas de acondicionamiento de aire, pararrayos, sistemas contra incendio, etc., entre otros, se ocultarán por muros, celosías o setos. No se permitirá el uso de antenas parabólicas de plato grande, pudiéndose utilizar las nuevas antenas de plato reducido siempre y cuando estén ocultas.

Esquema 1



La vegetación inducida deberá armonizar con la vegetación nativa, ser de bajo consumo de agua dulce y que puede sobrevivir en el medio ambiente quedando prohibidas aquellas especies vegetales con necesidades y requerimientos extraños al medio, asimismo se preservarán aquellas especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-ECOL-1994 que determina las especies raras, endémicas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial.

Las especies vegetales recomendadas a ser utilizadas se enlistan a continuación:

Árboles Desérticos Frondosos

Chalate
Mezquite
Guamuchil

Ficus S.P.
Prosopis S.P.
Enterolobium S.P.

Ornamentales No Frondosos

Sahuaro	Camegra
Ocotillo	Fouqueria
Cholla	Opuntia

Cubre Suelos

Gobernadora	Larrea Tridentata
Atriplex	Atriplex S.P.
Biznagas	Opuntia S.P.

Redes de Servicios e Instalaciones.

Todas las redes de servicio o de infraestructura serán ocultas; asimismo todas las viviendas deberán contar con sistemas para desalojar aguas pluviales, jabonosas y aguas negras.

Las descargas sanitarias se conectaran a la red general de drenaje sanitario, quedando prohibidas las fosas sépticas.

Toda construcción deberá contar con su propia trampa de grasas en fregaderos de cocina, tarjas y coladeras de cocheras, previa a la conexión a la red general de drenaje sanitario, a fin de dar cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana (NOM-CCA-032-ECOL/1993).

No se permitirán descargas de aguas residuales a cuerpos de agua, sin que antes fuesen tratadas, obteniendo con ello agua con calidad requerida para el riego de las áreas verdes y para infiltrar al subsuelo. Se recomienda el riego automático durante los tiempos de menor evaporación con el objeto de optimizar el uso del agua.

Cada propiedad contara con una cisterna o deposito para la reserva de agua potable con capacidad de hasta **1500 galones** que garantice el suministro durante tres días. Asimismo se requiere la instalación de un medidor en la franja de la restricción frontal, que deberá estar oculto pero con fácil acceso para su lectura.

El alumbrado de los espacios exteriores deberá quedar oculto desde cualquier punto circundante y dirigido a la edificación, sin provocar resplandores a las propiedades vecinas ni a la vialidad, instalando únicamente fuentes luminosas de luz amarilla.

No se permite el uso de celdas solares, ni tampoco el almacenamiento en las propiedades de materiales inflamables, explosivos, peligrosos o molestos (tanque de gasolina, cohetes, etc.), excepto aquellos necesarios en el proceso de construcción con previa autorización del desarrollo.

Cada edificación deberá contar con pararrayos de cobertura apropiada, también se recomienda el uso de detectores de humo y extintores de incendio ubicados en lugares accesibles.

2.- Criterios Urbanísticos

Usos de Suelo:

Los Usos de Suelo permitidos en la PRIMERA FASE-ETAPA 1, son para la Vivienda en lotes unifamiliares; estos podrán estar dentro de la zona de playa o bien estar ligados a las áreas comunes y al sistema de andadores que los vinculan.

Se permitirán viviendas de un solo nivel en la zona de playa y de dos niveles en los lotes de áreas comunes.

Unifamiliar Zona de Playa
Mz. A Lotes 1 al 8
Mz. B Lotes 1 al 10
Mz. C Lotes 1 al 9
Mz. D Lotes 1 al 10

Unifamiliar a Áreas Comunes
Mz. D Lotes 11 al 15
Mz. E Lotes 1 al 21
Mz. F Lotes 1 al 49

Densidades:

Se contemplan densidades bajas:

Unifamiliares de playa	15 Viv/Ha	Hasta un nivel
Unifamiliar Áreas Comunes	20 Viv/Ha	Hasta dos niveles

La intensidad de cada lote será de una vivienda por lote.

Coefficientes Urbanísticos:

Para la vivienda unifamiliar de Zona de Playa y Unifamiliar de Áreas Comunes el área máxima de desplante de las edificaciones tendrá un Coeficiente de Ocupación de Suelo igual a 0.45 (C.O.S.).

La superficie máxima construida para la Vivienda Unifamiliar de Zona de Playa tendrá un Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) igual a 0.45 de superficie máxima construida en un solo nivel.

Ejemplo: Lote de $690.77m^2 \times 0.45 = 310.84m^2$ superficie máxima construida.

La Superficie máxima construida para la Vivienda Unifamiliar de Áreas Comunes, la superficie máxima construida equivaldrá a un C.U.S. de 0.60, lo que permite como máximo un segundo piso del 0.15 del total construido (Planta Baja 0.45 + Planta Alta 0.15 = 0.60 C.U.S.).

Ejemplo: Lote de $562.04m^2 \times 0.45 = 252.91m^2$ Planta Baja
 $562.04m^2 \times 0.15 = 84.30m^2$ Planta Alta
 $336.49m^2$ sup. máxima construida.

Restricciones:

Se refiere a la franja de terreno dentro de cada lote, medida a partir de los alineamientos en donde no se podrá construir y dependiendo del tipo de lote de la siguiente manera:

Al Frente: Colindante a las vialidades de acceso.

Posteriores: Colindantes a playa, andadores peatonales o áreas comunes.

Laterales: Con colindancias entre los lotes.

La restricción frontal podrá utilizarse como estacionamiento de vehículos, ya sea a cielo abierto o con una cubierta a base de pergolados, respetando el número de cajones de acuerdo al tamaño de la edificación que se indican en el inciso de Estacionamientos.

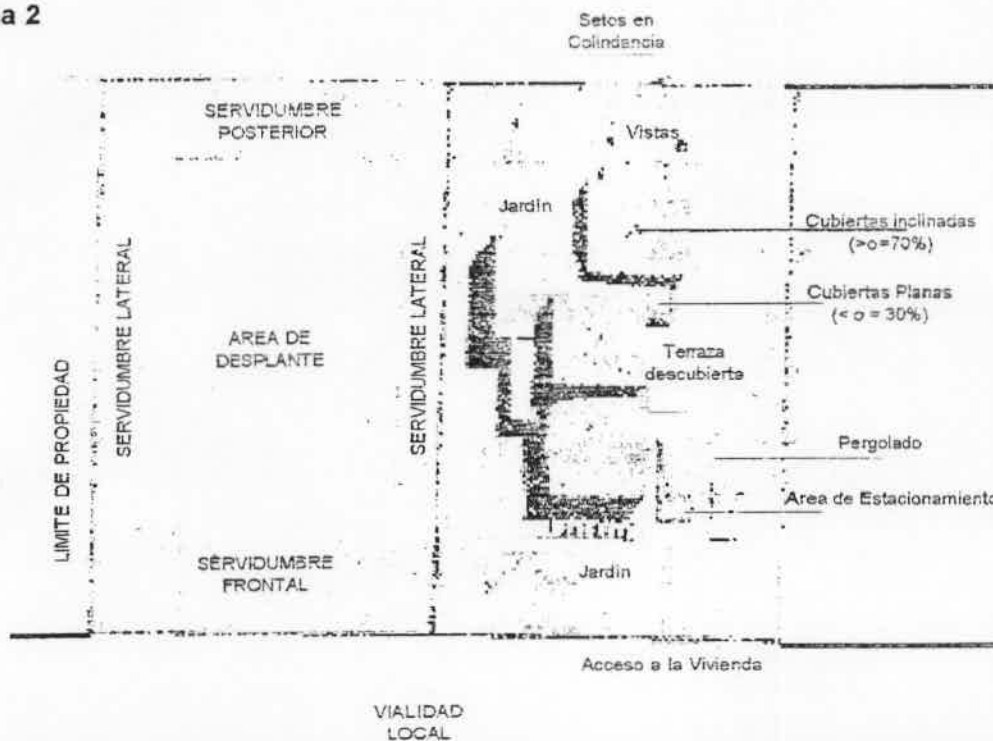
Solo se permitirán instalaciones al aire libre o semi-cubiertas como pergolados; los volados y salientes en las Restricciones Frontales y Posteriores no podrán ser mayores de 1.50m y en las Restricciones Laterales no serán mayores de 0.60m. (Ver Esquema 2 y Plano de Restricciones)

En la franja resultante de las restricciones en cada lote, se destinara como mínimo el 40% a área ajardinada.

Conforme a los Usos señalados, las Restricciones serán las siguientes:

Unifamiliar Zona de Playa	
Restricción Frontal	5.00 m
Restricción Posterior (a playa)	6.00 m
Restricción Posterior (a andador)	Especiales conforme a Estudio de Vistas (ver anexo grafico, plano de restricciones)
Restricciones Laterales	1.50 m
Unifamiliar a Áreas Comunes	
Restricción Frontal	5.00 m
Restricción Posterior (a Áreas Comunes)	3.00 m
Restricción Posterior (a andador)	Especiales conforme a Estudio de Vistas (ver anexo grafico, plano de restricciones)
Restricciones Laterales	1.50 m

Esquema 2



Casos Especiales

En la zona Unifamiliar a Áreas Comunes:

En los lotes esquineros de la Manzana E (1 y 21), Manzana F (24 y 25), y Manzana G (13)

La Restricción Lateral colindante con la vialidad local será igual a 3.00m.

En la zona Unifamiliar de Playa:

En los lotes esquineros de la Manzana A (8), Manzana B (1 y 10), Manzana C (1 y 9) y Manzana D (1), la restricción lateral colindante con la vialidad local será igual a 3.00m.

La Restricción Lateral colindante con la vialidad local en el Lote 1 de la Manzana A, será igual a 5.00m para facilitar las instalaciones del control de acceso a la zona.

La restricción posterior colindante con el limite de los Lotes 13, 14 y 15 en la Manzana D será igual a 3.00m.

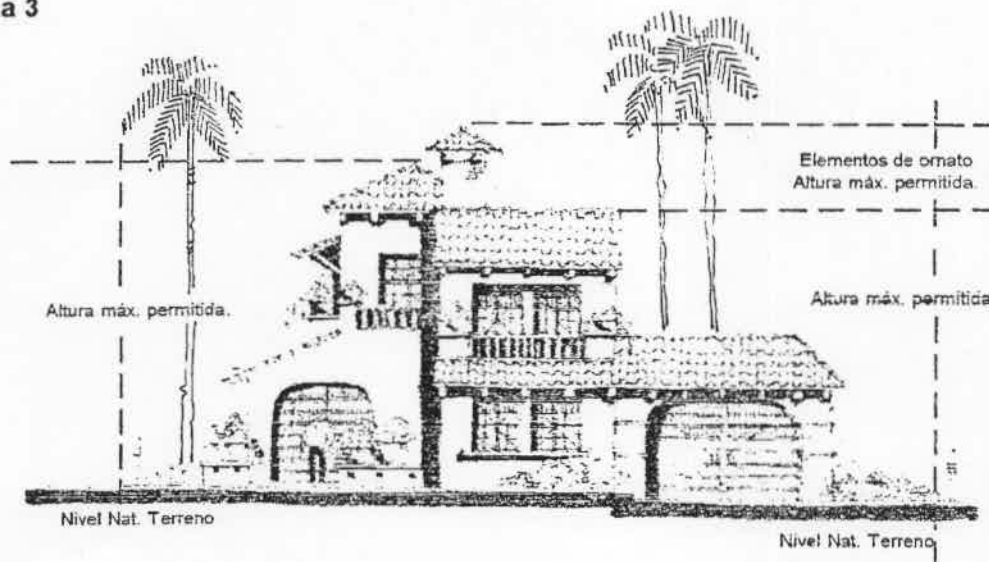
El Lote 12 de la Manzana D, la Restricción Posterior se dividirá del centro del predio hacia el Lote 13 igual a 3.00m y del centro de lote hacia el andador no tendrá restricción.

Cuando un máximo de dos lotes se integren en uno solo, las restricciones se aplicaran para el lote resultante debiéndose inscribir en el Registro Publico de la Propiedad como un solo predio. Asimismo, ningún lote podrá ser subdividido.

Altura Máxima Permitida:

La altura máxima permisible será medida desde el nivel promedio de la calle colindante al lote de la construcción de que se trate. (Ver Esquema 3)

Esquema 3



De acuerdo a la zonificación de usos de suelo la vivienda unifamiliar de zona de playa tendrá un solo nivel, las edificaciones con techos inclinados tendrán una altura máxima de 5.50m los elementos de ornato como cúpulas, torneas, chimeneas, etc. podrán sobresalir del nivel de cumbre 1.50m.

En la zona de Vivienda Unifamiliar a Áreas Comunes, las edificaciones podrán tener dos niveles, las cubreras de los techos inclinados tendrán una altura máxima de 7.00m. los elementos de ornato como cúpulas, torreas, chimeneas, etc. podrán sobresalir del nivel de cubrera 1.50m.

En cualquiera de las dos zonas, las áreas con techos planos tendrán una altura al lecho alto de losa de 4.0m. Los pretilos podrán sobresalir 0.60m a partir del lecho alto de la losa.

Estacionamientos:

Los cajones por vivienda dependerá del volumen de construcción de las edificaciones conforme a los siguientes rangos:

Viviendas de hasta 200 m ²	1 cajón por vivienda
Viviendas de 201 a 300 m ²	2 cajones por vivienda
Viviendas mayores de 301 m ²	3 cajones por vivienda

3.-Criterios de Imagen Arquitectónica

Tipología de Vivienda.

Se plantea un conjunto de características arquitectónicas compatible con la Arquitectura tipo Misiones, a través de la utilización de elementos y conceptos de construcción y de diseño.

Esta Arquitectura se caracteriza por la utilización de techos inclinados, con textura rugosa en los muros y paredes; aberturas profundas en los muros para colocar puertas y ventanas, predominando el macizo sobre el vano, usando elementos como el arco, patio interior que vincule el área exterior a la vivienda, pergolados.

Materiales

Deberán emplearse materiales regionales que armonicen con el entorno ecológico y cultural de la región:

Muros: los aplanados o enjarres exteriores deberán presentar acabados rústicos hechos con morteros de cemento, cal y arena.

Vanos: marcos de piedra, abultados de material o con molduras arquitectónicas.

Manguetería: madera o aluminio negro o bronce.

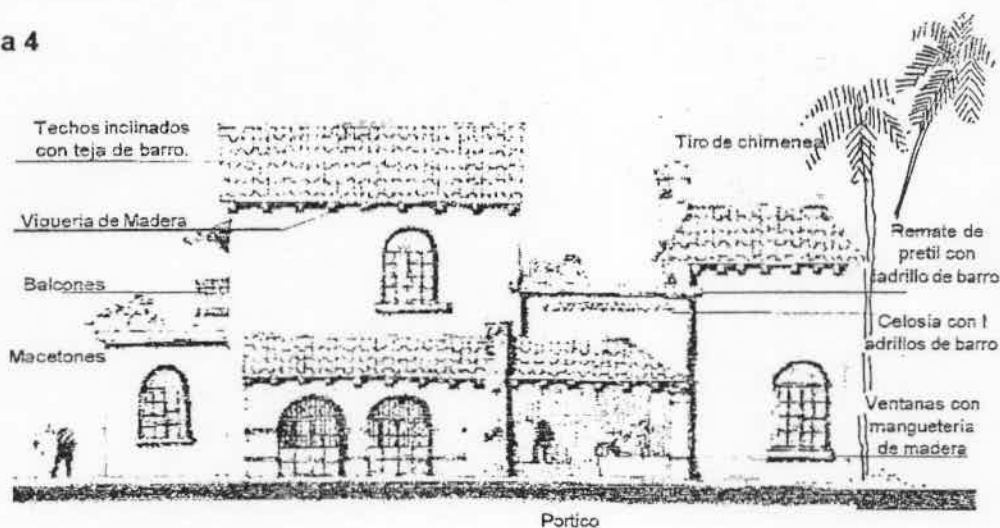
Barandales: madera, concreto, hierro forjado o vaciado.

Techos: inclinados con estructura de madera (o simulada) y teja de barro rojo.

Pavimentos: piedra, barro, cerámica, madera o mosaico.

Queda prohibido en las fachadas de las edificaciones el uso de elementos reflejantes como vidrio-espejo, laminas, revestimientos metálicos, plásticos o cualquier otro que de este efecto.

Esquema 4



Elementos de Fachadas.

Las cubiertas inclinadas deberán ser mayores o igual al 70% del total de las superficies de techos, permitiendo el 30% restante con superficies planas.

Las superficies de elementos que compongan iluminación cenital (tragaluces, lintemillas, domos), no podrán exceder al 10% de la superficie total de techos. Las bóvedas de ladrillo se podrán considerar dentro del 70% de los techos inclinados.

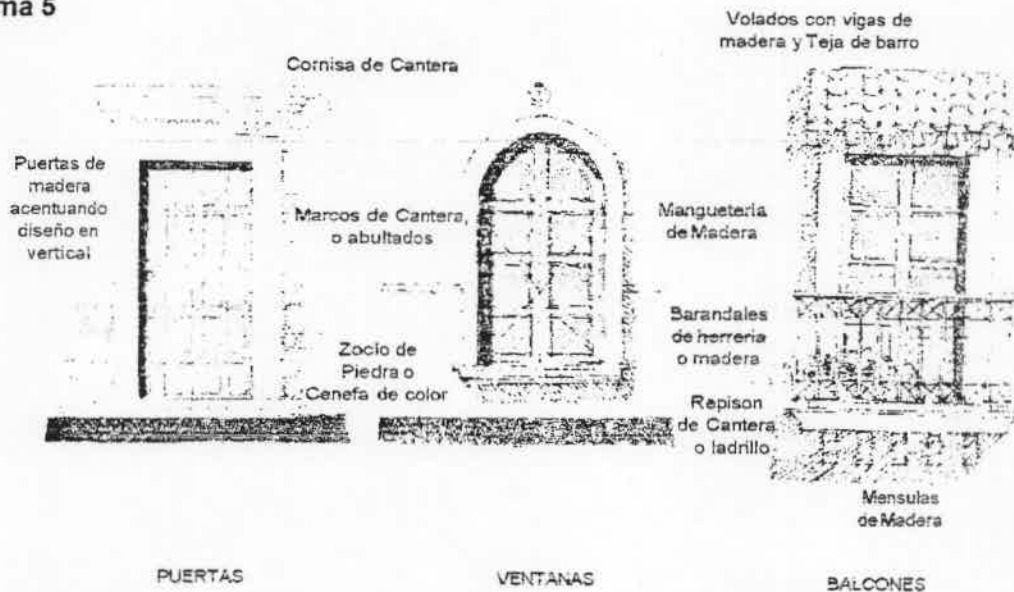
La pendiente de los techos inclinados tendrá una pendiente mínima del 20%, debiendo recubrirse con teja de barro color natural en forma de media caña.

Se recomienda rematar los pretiles de los techos planos con ladrillo rojo o formar dicho remate con celosía de barro o molduras arquitectónicas.

Las vigas de entrepisos y cubiertas que se manifiesten en las fachadas, deberán ser de madera preferentemente, pudiendo utilizar vigas de concreto o fierro siempre que estas estén revestidas con madera o simulación de ella.

En las colindancias entre los lotes se utilizarán bardas ornamentales, cercas de madera, enrejados ornamentales o setos vivos con una altura máxima de 1.20m.

Esquema 5



Colores.

En el caso de la aplicación de materiales aparentes, los colores serían propios o naturales del material; en los aplanados de fachadas la gama a utilizar será de colores tierra (arenas, ocre, terracotas) por su resistencia a la intemperie y su integración al paisaje.

En los rodapiés, marcos de puertas y ventanas, se podrán utilizar otras gamas de colores, recomendando utilizar un solo tono en zoclos, ornamentaciones y molduras, marcos de puertas y ventanas. Para la herrería y manguetería tonos oscuros, negro, verde botella, azul añil, o bien el color de la madera natural.

4.- Aspectos Generales

La superficie mínima construida en cada lote será de 120m² y se destinara exclusivamente al uso habitacional. Se prohíbe en la zona residencial la colocación de remolques, casas rodantes, tiendas de campaña o similar, asimismo la construcción la construcción de estructuras o edificaciones provisionales, excepto durante el proceso de construcción y que previamente estén autorizados por el Desarrollo.

Se prohíbe comercializar las especies vegetales nativas, asimismo no se podrá molestar, capturar, cazar ni comercializar las especies animales presentes en toda el área del Desarrollo.

Esta permitida la construcción de un asador de tipo familiar en cada lote o la utilización de asadores comerciales portátiles.

Los desperdicios de basura domestica se colocaran en depósitos cerrados en cada propiedad y solo se extraerá para su recolección los días establecidos por el Desarrollo.

Durante el proceso de comercialización, el Desarrollo se reserva el derecho de designar un área exclusiva para la ubicación de material publicitario; quedando prohibida la instalación de anuncios en los lotes, en áreas comunes o sobre las azoteas de las edificaciones.