

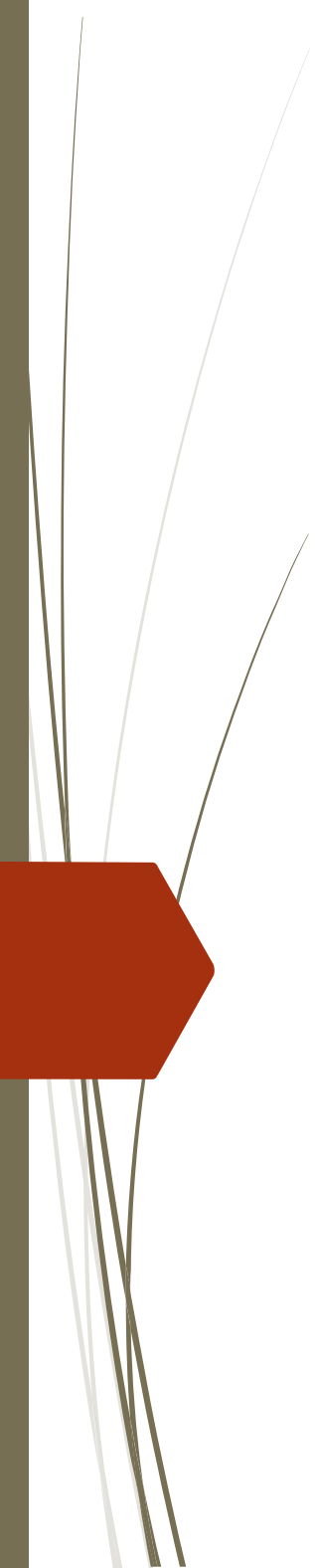
*Costa Diamante*

The Jewel of Sandy Beach

## LINEAMIENTOS DE DISEÑO



Verano del 2019



Los presentes lineamientos de diseño tienen el objetivo de asistir a usted y a su equipo de diseño en la creación de su proyecto en Costa Diamante.

Estos lineamientos han sido concebidos para favorecer la filosofía de diseño del desarrollo en un entorno de belleza natural sobresaliente, y en beneficio a la preservación de un estilo único en un desarrollo donde el desierto se encuentra con el mar.

## **INTRODUCCIÓN**

- Ubicación de Costa Diamante
- Filosofía de Diseño
- El Desarrollo
- Responsabilidades del Promotor

## **LINEAMIENTOS GENERALES DEL DESARROLLO**

- Introducción
- Mapa de Conjunto del Desarrollo
- Ocupación del Suelo y Edificabilidad
- Usos de Suelo y Densidades
- Emplazamiento y Restricciones
- Muros perimetrales, rejas y puertas de acceso

## **CARÁCTER ARQUITECTÓNICO**

- Introducción
- Imagen Arquitectónica
- Elementos de composición básica
- Alturas
- Techos, volados y aleros
- Muros exteriores, puertas y ventanas
- Estructuras accesorias
- Arquitectura sustentable
- Paleta de color exterior
- Instalaciones y equipos
- Mantenimiento

## **MATERIALES Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS**

- Introducción
- Pavimentos
- Rejas y Muros exteriores
- Señalización
- Albercas y contenedores de agua
- Iluminación
- Accesorios exteriores

## **DISEÑO DE PAISAJE**

- Introducción
- Carácter de Paisaje y Especies Vegetales
- Listado de Plantas permitidas y prohibidas

## **PROCESO DE REVISIÓN Y APROBACIÓN**

# Introducción a Costa Diamante

El mejor desarrollo de casas unifamiliares no solo en Sandy Beach sino en Puerto Peñasco. Fundada en 1997, Costa Diamante tiene un estatus único y distintivo como el desarrollo de viviendas unifamiliares más deseables en Puerto Peñasco, nuestro futuro se sustenta en una base estable para invertir o disfrutar como su paraíso junto al mar.

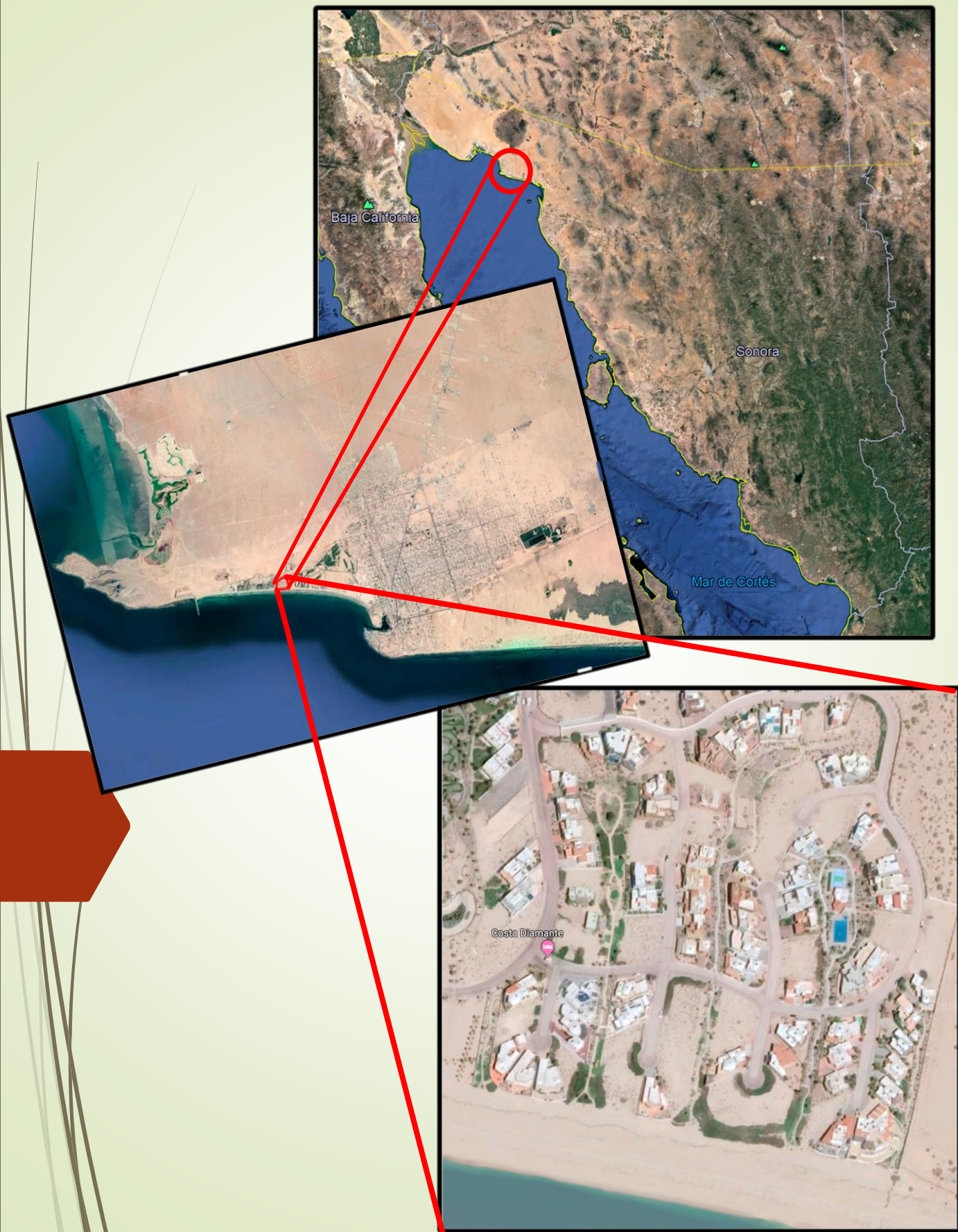
En 2008, los propietarios de Costa Diamante formaron la Asociación de Propietarios de Viviendas, "Administradora del Condominio CD A.C."

Costa Diamante ha disfrutado de un crecimiento en la plusvalía de casas y los lotes y continúa realizando esta ganancia aún más en este fuerte mercado económico.

*¡Costa Diamante  
sigue siendo el secreto  
mejor guardado en  
Sandy Beach!*



# Plano de Ubicación



# FILOSOFÍA DE DISEÑO

La filosofía para la planeación y el diseño en Costa Diamante fue concebida sobre la premisa de crear un sitio para vivir en armonía con el ambiente y la naturaleza.

Para alcanzar este objetivo, debe tomarse en consideración su belleza natural única, y la adaptación de la actividad humana que se desarrollará en el lugar. La intención es entender, respetar y preservar el ecosistema prevaleciente, la cultura local, el clima, y todos los factores que puedan ser afectados por el desarrollo.

Para alcanzar dichos objetivos, su diseño general fue creado considerando los siguientes aspectos:

Todos los elementos de diseño y las edificaciones deben integrarse al entorno natural de tal forma que el usuario pueda sentirse en conexión directa con la naturaleza. Estos elementos han sido ubicados estudiando y respetando las condiciones del sitio, con el fin de preservar y promover el ecosistema de la naturaleza existente.

La comunidad de Costa Diamante debe considerar un sentido de pertenencia al sitio, su historia y su posición en la geografía regional, tomando en cuenta las tradiciones y la cultura de la vida en el desierto y el mar.

Para ello es necesario hacer uso de materiales, colores, y formas de construcción que inspiren una reminiscencia a la zona en una interpretación moderna de su pasado y su entorno.



## EL DESARROLLO

Ubicado en la superficie frente a la playa en la prístina zona de Sandy Beach, Costa Diamante consta de 112 lotes y ocho áreas comunes con un paisaje exuberante. Cada propiedad tiene una vista permanente del océano. El desarrollo cuenta con servicios subterráneos, calles pavimentadas, recolección de basura regular, seguridad las 24 horas y empleados de mantenimiento a tiempo completo para la conservación de paisajes y calles.

La sana convivencia y el respeto entre la comunidad para favorecer un ambiente de armonía han sido considerados en el diseño del desarrollo, mediante la implementación de diversas medidas y conceptos como son la baja densidad, la adecuada mezcla de usos y la preservación de la privacidad en el emplazamiento de todos los elementos que lo conforman.

Las características de diseño en las edificaciones del desarrollo deben estar orientadas para maximizar el bienestar y la calidad de vida de sus habitantes. Su planeación ha sido concebida para favorecer estos conceptos mediante ciertas medidas indispensables para promover su cumplimiento, como son el privilegio de las vistas y la procuración de la homogeneidad en los estilos arquitectónicos que estarán presentes en las diversas áreas del desarrollo.

El desarrollo Costa Diamante debe ser pro-sustentable. El uso de prácticas sustentables en el uso del agua y la energía debe ser alentado para maximizar de la forma más eficiente posible los recursos naturales y la preservación del hábitat.

## RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR

El Promotor de Costa Diamante proveerá el diseño y la construcción de toda la infraestructura requerida en las áreas comunes y hasta los límites de propiedad para cada lote. Dicha infraestructura incluye lo siguiente:

1. Caminos y senderos peatonales de acceso para cada lote en el desarrollo.
2. Líneas de agua potable y drenaje, así como el sistema de recolección de drenaje pluvial en las áreas comunes del desarrollo.
3. Canalización para el sistema de alimentación eléctrica y de distribución de líneas de voz y datos.
4. Caminos de acceso principales hacia el acceso del desarrollo en su conjunto.
5. Control de acceso principal y motivo de acceso al desarrollo, áreas verdes comunes, espacios abiertos y zonas de amortiguamiento.

Existe un régimen de condominio para el control y la administración de la comunidad en el desarrollo. El promotor designará un administrador responsable de la administración.



## INTRODUCCIÓN

*La concepción de estos lineamientos está basada en los siguientes principios fundamentales:*

1. Crear comunidades residenciales en un ambiente de exclusividad y alta calidad.
2. Ofrecer diversas oportunidades para maximizar las vistas espectaculares del sitio.
3. Plantear las condiciones necesarias para la sana convivencia y la armonía, así como la prevención de conflictos entre los residentes.
4. Preservar las condiciones naturales del sitio en la mayor medida posible.
5. Asistir a su equipo en el diseño y construcción de su comunidad o residencia.

***La orientación y la relación con el terreno al ubicar una construcción son aspectos críticos para definir la escala y el carácter del desarrollo en Costa Diamante.***

*La preservación de las vistas sin afectar la privacidad será de gran relevancia, y los atributos naturales del sitio han sido estudiados cuidadosamente por el desarrollador para poder definir los parámetros relacionados con el tamaño de las edificaciones, el tamaño y la forma de los lotes, y sus restricciones correspondientes. Todos estos factores han sido tomados en cuenta considerando que cada lote es diferente, con el fin de preservar el concepto de diseño en la visión de Costa Diamante y su consistencia con las edificaciones de los diversos proyectos a plantear en el desarrollo.*

# MAPA DE CONJUNTO DEL DESARROLLO



\* Plano representativo.

Algunas características particulares podrán estar sujetas a cambios.

# OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD

*La máxima ocupación permitida del lote está basada en consideración de los criterios de planeación y zonificación de las ordenanzas locales, los objetivos y la filosofía del desarrollo, y la preservación del entorno natural.*

*El criterio para determinar la superficie máxima a ocupar y utilizar está establecido por la combinación entre las regulaciones locales, los porcentajes máximos permitidos de superficies impermeables, las restricciones con áreas comunes y lotes colindantes, y la densidad por utilización del lote.*

*El porcentaje máximo de ocupación permitido ha sido determinado por el desarrollador en estricto respeto y seguimiento a las regulaciones locales sobre impacto ambiental y planeación urbana, de acuerdo al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).*

## **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)**

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es el instrumento que controla la superficie máxima que puede ocupar una edificación sobre un lote. Está determinada por el factor que multiplicado por el área total del lote determina la máxima superficie edificable del mismo (Superficie de Desplante).

Los siguientes elementos se incluyen en la superficie determinada por el COS:

- Edificaciones habitables cerradas (sólo primer piso).
- Cualquier estructura cubierta en contacto con el suelo (sólo primer piso).
- Cuartos exteriores (sólo primer piso).



El porcentaje máximo de **utilización** permitido para un lote ha sido determinado por el desarrollador en estricto respeto y seguimiento a las regulaciones locales sobre impacto ambiental y planeación urbana, de acuerdo al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

### **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)**

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es el instrumento que controla la superficie máxima de construcción que puede albergar un lote. Está determinada por el factor que multiplicado por el área total del lote determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación en un lote determinado (Superficie Total de Construcción).

Los siguientes elementos se incluyen en la superficie determinada por el CUS:

- Edificaciones habitables cerradas (área total en todos sus niveles).
- Cualquier estructura cubierta en contacto con el suelo (área total).
- Cuartos exteriores (área total).

Los siguientes elementos están excluidos de las superficies establecidas para COS y CUS:

- Superficies exteriores sin construcción vertical (patios, terrazas, plazas y estacionamientos descubiertos).
- Jardines y áreas con elementos naturales de paisaje
- Caminos, banquetas y andadores peatonales
- Estructuras ligeras o provisionales como sombras, lonarías o pérgolas.

### Coeficientes Urbanísticos:

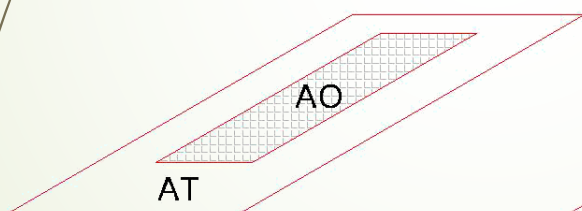
Para la vivienda unifamiliar de Zona de Playa y Unifamiliar de Áreas Comunes el área máxima de desplante de las edificaciones tendrá un Coeficiente de Ocupación de **Suelo igual a 0.45 (C.O.S.)**.

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.

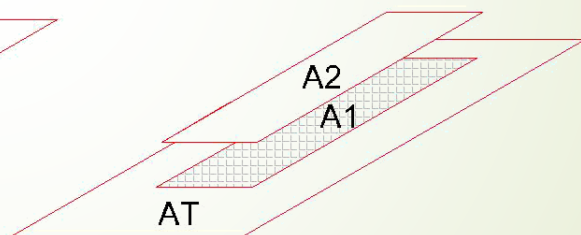
### Ejemplo:

Área total del lote =  $690.77\text{m}^2 \times 0.45 = 310.84\text{m}^2$  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.).



$$\text{COS} = \frac{\text{AO}}{\text{AT}}$$



$$\text{CUS} = \frac{\text{AC}}{\text{AT}} = \frac{\text{A1} + \text{A2}}{\text{AT}}$$

AO= Área Ocupada

At= Área Total de Terreno

AC= Área Construida Total (AC=A1+A2)

**Ejemplo:** Lote de:  $562.04\text{m}^2$  (**AT**)

$562.04\text{m}^2$ ( <b>AT</b> ) $\times 0.45 =$	$252.91\text{ m}^2$ Planta Baja ( <b>A1</b> );
$562.04\text{m}^2 \times 0.15 =$	$84.30\text{m}^2$ Planta Alta ( <b>A2</b> )
	$336.49\text{m}^2$ sup. máxima construida.

# 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 colindantes a 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 colindante 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**



## EMPLAZAMIENTO Y RESTRICCIONES

El emplazamiento de cada edificación sobre su lote correspondiente es de gran importancia para la definición de la escala y el carácter arquitectónico del desarrollo. Las restricciones para cada tipo de edificación han sido establecidas con el fin de permitir la creatividad, exclusividad y diversidad sin afectar el concepto y filosofía de diseño del desarrollo.

El objetivo principal de estas restricciones es el de mantener una uniformidad en la escala arquitectónica general en las diversas áreas y comunidades que conforman el conjunto, para alentar el éxito en la calidad del proyecto.

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 tomaran en cuenta las regulaciones de altura, coeficiente de ocupación y utilización del suelo, así como las restricciones de los lotes.

### **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.



## Restricción Frontal - Zona de Acceso

Esta restricción define el área general designada para el acceso vehicular y peatonal hacia el lote, así como la zona de amortiguamiento visual entre los caminos de acceso y áreas comunes del desarrollo con la primera línea de construcción.

La entrada hacia cada lote será determinada y diseñada procurando una afectación mínima a la permeabilidad de sus condiciones naturales, y mediante la implementación de vegetación nativa y permitida en la paleta de vegetación de estos lineamientos.

Los elementos permitidos para ubicar en esa zona son:

- Vegetación nativa y permitida por la paleta de vegetación autorizada.
- Senderos de acceso peatonal con materiales de pavimento permitidos.
- Caminos de acceso vehicular con materiales de pavimento permitidos.
- Estacionamiento descubierto o con una cubierta a base de pergolados respetando tanto restricciones laterales a lotes contiguos así como el número de cajones de acuerdo al tamaño de la edificación que se indican en el inciso de Estacionamientos.

En el caso de lotes con frente a 2 calles en esquina, deberán cumplir con la restricción frontal en ambos frentes.

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.

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:

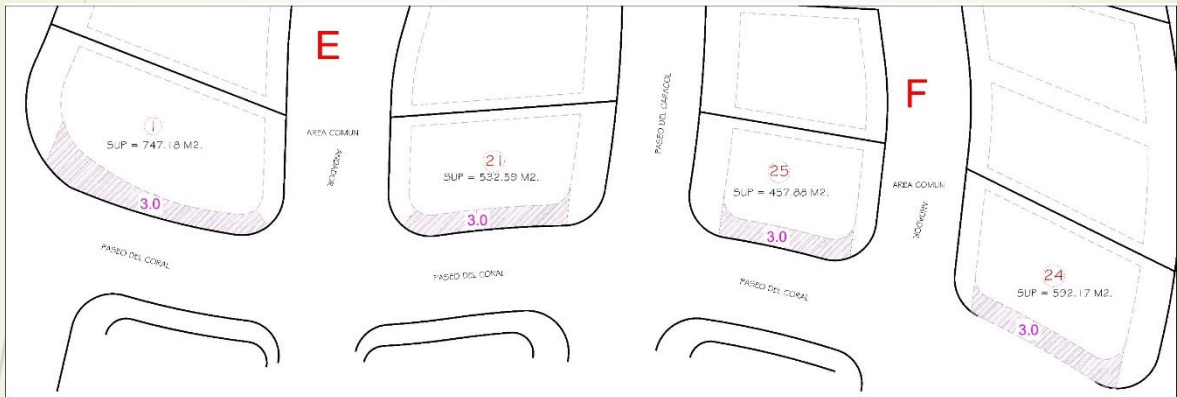
Unifamiliar Zona de Playa	
Restricción Frontal	5.00 m
Restricción Posterior (a playa)	6.00 m
Restricción Posterior (a andador)	Especiales conforme a Estudio de Vistas (ver anexo gráfico, plano de restricciones)
Restricciones Laterales	1.50 m

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

## Casos Especiales

### En la zona de Áreas Comunes:

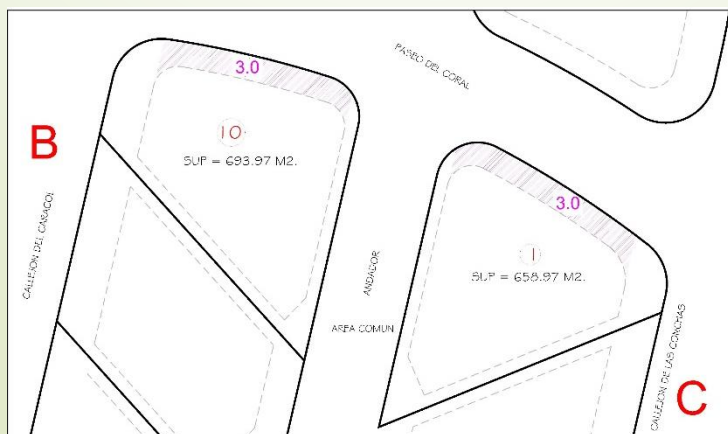
En los lotes esquineros de la Manzana E (1 y 21), Manzana F (24 y 25).



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

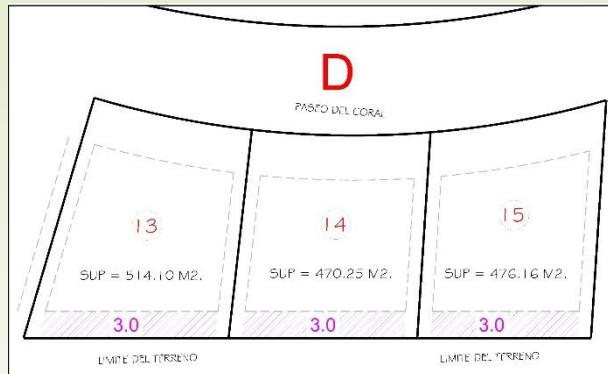
### En la zona de Playa:

En los lotes esquineros de la Manzana B lote 10 y Manzana C lote 1, la restricción lateral colindante con la vialidad local será igual a 3.00m.





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



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

### **Restricciones Laterales** - Zona de vegetación nativa

Mantener la privacidad y exclusividad entre lotes vecinos es de vital importancia.

Es por ello que las restricciones laterales han sido establecidas para mantener la vegetación nativa como una zona de amortiguamiento natural entre las edificaciones o las áreas privativas. El propietario será responsable de dar mantenimiento a estas áreas que deberán estar libres de vegetación inerte y basura en todo momento, así como de cualquier tipo de construcción o elemento arquitectónico.

Los elementos permitidos para ubicar en esa zona son:

- Vegetación nativa y permitida por la paleta de vegetación autorizada.
- Senderos peatonales con materiales de pavimento permitidos.
- Rejas de control de acceso al frente del lote con una altura no mayor a 1.20m, sólo en el punto de acceso y respetando la restricción frontal.

### **Restricción Posterior**

La restricción posterior del lote define el área mínima designada de protección a la parte posterior de el terreno, que serán áreas de vista y recreación.

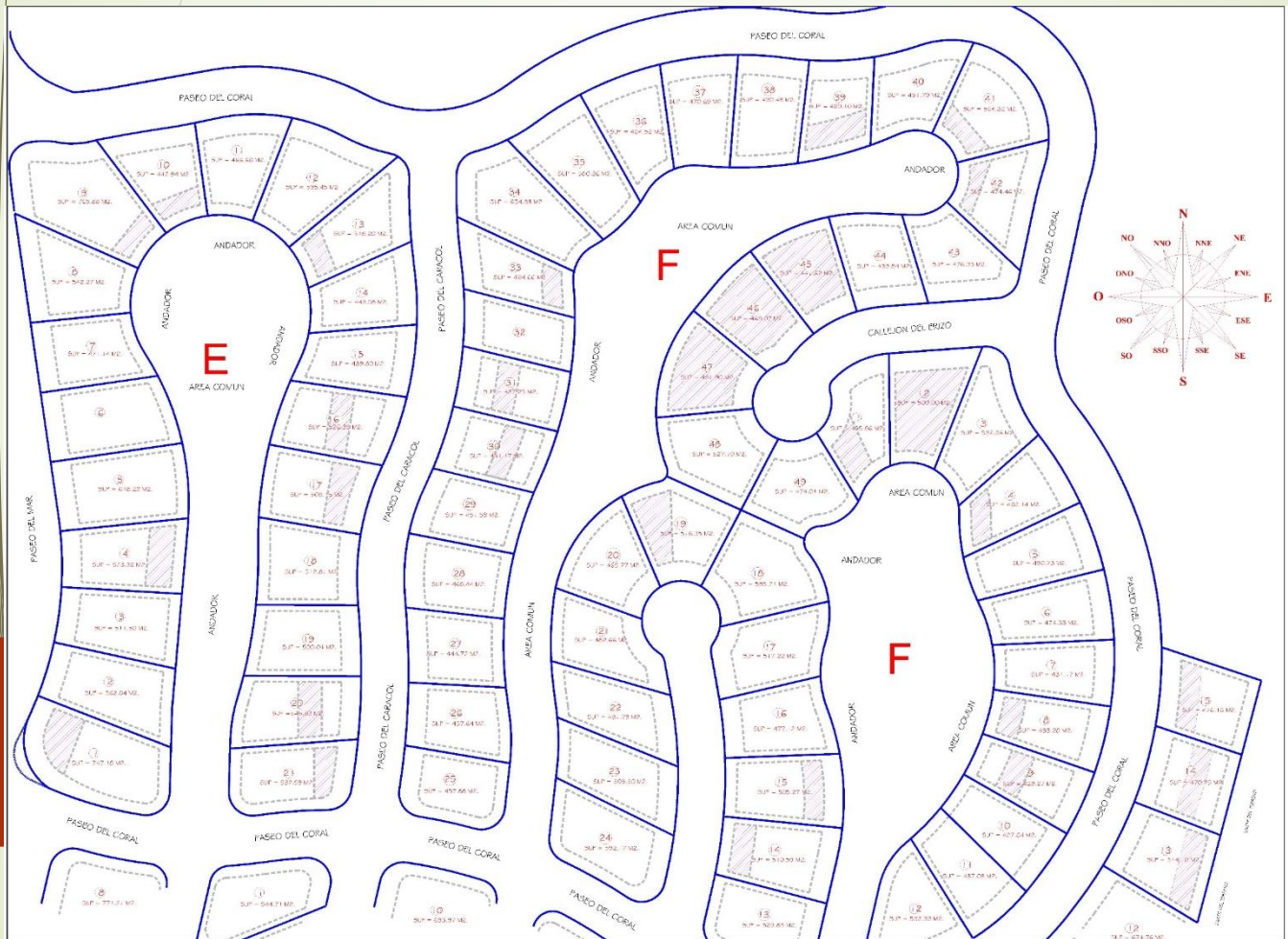
Los elementos permitidos para ubicar en esa zona son:

- Vegetación nativa y permitida por la paleta de vegetación autorizada.

## Huella Construible en segunda Planta.

Con el propósito de establecer y cuidar las afectaciones en las vistas de cada parcela, Costa Diamante establece una huella en la que se podrá construir la segunda planta, esto es, Solo para los predios colindantes a áreas comunes.

Lo anterior será sin detrimento de las distintas restricciones descritas en este documento.



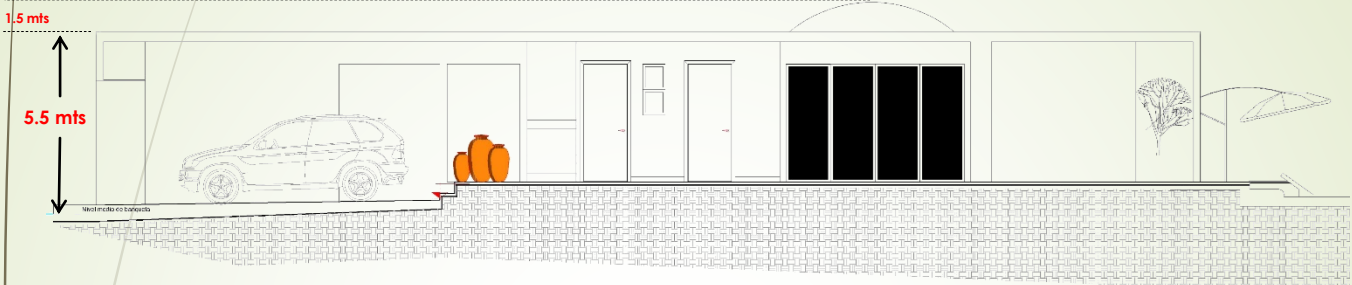
*Las parcelas achuradas en el plano tienen restricciones de huella en segunda planta*

***Antes de diseñar una vivienda, el propietario de la parcela se deberán acercar al comité para enterarse de cual es la huella construible en segunda planta.***

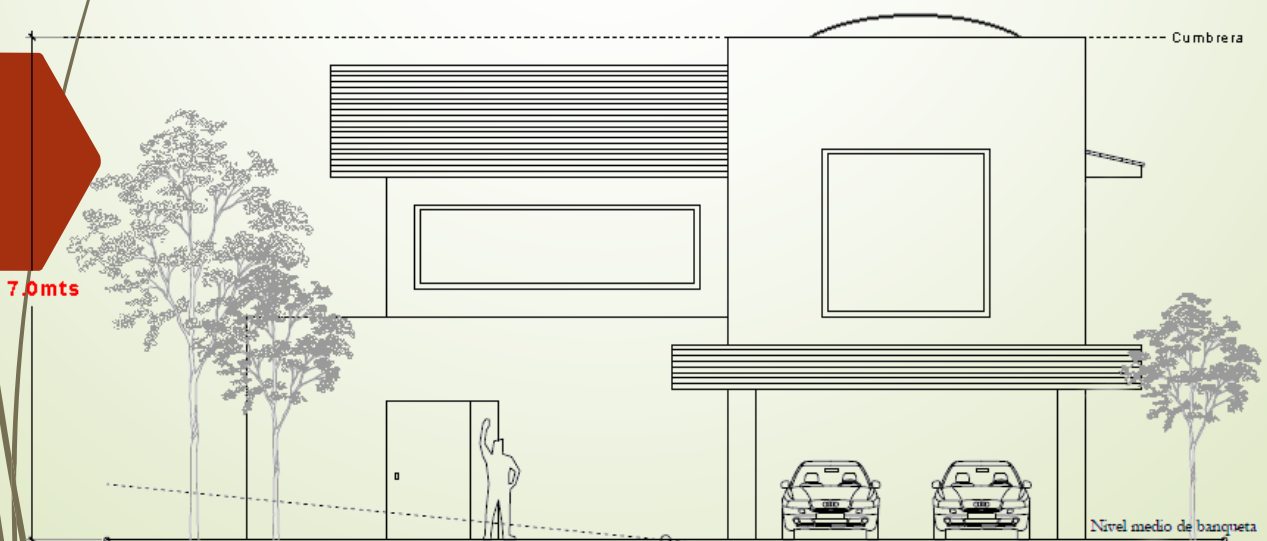
## Altura Máxima Permitida

La altura máxima permisible será medida desde el nivel promedio de la calle colindante al lote de la construcción de que se trate

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, chimeneas, etc. podrán sobresalir del nivel de cumbrera 1,50m.



En la zona de Vivienda de Áreas Comunes, las edificaciones podrán tener dos niveles, las cumbreras 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 cumbrera 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:

<b>Tamaño de la Vivienda:</b>	
Viviendas de hasta 200 m <sup>2</sup>	1 Cajones por Vivienda
Viviendas de 201 a 300 m <sup>2</sup>	2 Cajones por Vivienda
Viviendas mayores de 301 m <sup>2</sup>	3 Cajones por Vivienda

- Los estacionamientos cubiertos deberán respetar las restricciones frontales de cada lote.
- Por otro lado, los estacionamientos descubiertos son permitidos en esa zona, en las condiciones establecidas en la sección de restricciones.
- No se permite bajo ninguna circunstancia el estacionamiento para residentes o visitas en las vialidades o áreas comunes del desarrollo.
- Cada propietario o desarrollador deberá considerar los espacios requeridos de estacionamiento para visitas y residentes de acuerdo a la normatividad y regulaciones locales vigentes en el interior de su propiedad.
- Los presentes lineamientos aplicarán de igual forma para cualquier vehículo motorizado a base de gasolina o vehículos eléctricos.

### **3. Restricción Posterior – Zona de Amenidades, Playa.**

La restricción posterior del lote define el área mínima designada de protección a los frentes de playa y/o amenidades, que serán las principales áreas de vista y recreación para la mayoría de los lotes. Estas áreas son particularmente sensibles respecto al equilibrio ecológico de flora y fauna nativa, por lo que el impacto en las mismas deberá ser el mínimo requerido sólo para permitir la vista y el acceso peatonal. Los elementos permitidos para ubicar en esa zona son:

- Vegetación nativa y permitida por la paleta de vegetación autorizada.
- Andadores peatonales descubiertos o con estructuras ligeras para sombra como pérgolas, parasoles o lonarias.
- Amenidad permitida, como albercas.
- Cualquier otro uso en particular deberá ser revisado por el comité de construcción del desarrollo.

## MUROS PERIMETRALES, REJAS Y PUERTAS DE ACCESO

### Muros Perimetrales

Se recomienda evitar lo más posible el uso de muros perimetrales de altura considerable en los linderos y colindancias de las propiedades. El desarrollo de Costa Diamante pretende ofrecer una comunidad abierta y segura en su interior, por lo que el promotor ha tomado diversas medidas de seguridad hacia el exterior del desarrollo con este fin.

Con el fin de conservar la privacidad entre propiedades, se ha definido que el uso de muros perimetrales sea permitido sólo en colindancias entre lotes y en frentes hacia calles y avenidas, respetando la restricción frontal correspondiente a cada lote y con un máximo de altura de 1.20m medidos desde el nivel de terreno natural. Adicionalmente, en colindancias laterales entre lotes está permitido colocar pantallas de vegetación, rejas, o celosías de hasta 60cm de altura sobre el muro perimetral, como elementos para la conservación de la privacidad de vistas entre vecinos.

El uso de barandales tipo balaustrada o elementos a base de concreto o piedra no está permitido para dichos elementos superiores. El diseño deberá ser orientado y autorizado previamente por el comité de construcción del desarrollo.

### Rejas y Puertas de Acceso

El diseño de las Rejas y Puertas de Acceso deberá procurar el uso de materiales naturales, y deberá ser orientado y aprobado por el comité de construcción del desarrollo. No se recomiendan las puertas o rejas a base de hierro por su exposición a la corrosión. Queda estrictamente prohibido colocar muros perimetrales o rejas de más de 1.20m de altura hacia los frentes de playa.

# Carácter Arquitectónico

## INTRODUCCIÓN

*El objetivo de la presente sección es la de proveer una guía para el diseño y construcción de su proyecto en Costa Diamante.*

*El propósito de los lineamientos arquitectónicos de diseño es el de inspirar al diseñador para incorporar elementos que aumenten la calidad de las edificaciones en el desarrollo y en la región, y que al mismo tiempo permitan la flexibilidad necesaria para expresar la creatividad, las intenciones y necesidades del estilo del propietario.*

*Al aplicar estos lineamientos de diseño en su edificación, el propietario y su diseñador podrán incorporar diversos elementos arquitectónicos que permitan alcanzar los principios básicos de la filosofía de diseño en Costa Diamante, ofreciendo una respuesta adecuada a la adaptación al sitio y el respeto a su ecosistema, un sentido de pertenencia al lugar y a la región, y un orden establecido para la convivencia en armonía entre los residentes.*

## Imagen Arquitectónica

*La Arquitectura y el Diseño en Costa Diamante deben estar inspirados en los diversos elementos básicos de la vida en el desierto y el mar, y creados para exaltar la belleza natural sobresaliente que prevalece en el lugar.*

*La integración al entorno natural en formas, colores y recursos estéticos debe expresarse a través de una mezcla de modernidad elegante y sencilla con materiales, detalles y estilos orgánicos que reflejen las tradiciones y la mano de obra artesanal de la cultura local, para establecer una identidad propia y distinguida en todo el conjunto del desarrollo.*

*En esencia, las edificaciones deben expresar una continuación del paisaje y la cultura circundante, en un ambiente de modernidad y comodidad para el bienestar de sus residentes y de absoluto respeto y armonía con la biodiversidad del sitio.*



# ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN BÁSICA

Se sugiere que la composición general de diseño de las edificaciones sea basada en los siguientes conceptos fundamentales:

1. Volumetrías sencillas e informales, composiciones preferentemente horizontales y alturas bajas *(de acuerdo al número de niveles permitidos por tipología, en base a la colindancia con área común o playa)*.
2. Aperturas generosas en vanos, con expresiones estructurales de desplante razonablemente limitadas en sentido vertical.
3. Espacios generosos de sombra en muros y fachadas exteriores creados por volados y aleros, así como por otros recursos como pérgolas, celosías y parteluces.
4. Iluminación preferentemente natural en la mayoría o totalidad de los espacios interiores.
5. Muros y planos verticales sencillos, líneas limpias y continuas, geometrías sencillas.
6. Continuidad del espacio entre el interior y exterior. Espacios interiores que se abren en vanos amplios hacia el exterior, y espacios exteriores con elementos de transición hacia el interior como terrazas, balcones y porches.
7. Volúmenes generales de líneas modernas, mezclados y contrapuestos con detalles vernáculos de artesanía y mano de obra local.
8. Privilegio de las vistas hacia los frentes de agua y los vastos paisajes naturales del sitio.
9. Aprovechamiento de las vistas superiores y de la característica particular del cielo desértico en Costa Diamante, mediante el uso de patios, terrazas, balcones y el uso de azoteas descubiertas como espacios de relajación y convivencia.
10. Procurar el uso de colores de construcción y de una estética de diseño que se mezcle e integre con la naturaleza desértica del sitio.
11. Procurar el uso de materiales predominantemente naturales en fachadas y espacios exteriores e interiores.



## ALTURAS

Se han establecido restricciones específicas de alturas para los diferentes tipos de edificación con los siguientes objetivos:

- Minimizar el impacto visual de todas las edificaciones con el fin de asegurar su subordinación y su integración con el paisaje circundante.
- Asegurar que el potencial de vistas desde todos los lotes sea preservado en la mayor medida posible.
- Promover la sana convivencia e igualdad de condiciones para todos los residentes, sobre todo entre propiedades contiguas.

*Las alturas deben ser medidas como una línea recta vertical desde el nivel de piso terminado en planta baja hasta el punto más alto de la construcción, independientemente de cuál sea éste.*

Para efectos de medición de alturas totales en edificaciones, el nivel de piso terminado en planta baja deberá ser tomado desde un límite máximo de 30 cm medidos sobre el nivel medio de banquetta al frente del lote.

### **Restricciones particulares**

Las azoteas de las edificaciones pueden ser usadas como terrazas, con la posibilidad de incluir lonarías únicamente en color blanco, o pérgolas y celosías abiertas (sin losa y sin materiales impermeables como cristales o policarbonatos) con un máximo de 2.6m de altura adicional a la altura total permitida, y cubriendo como máximo un 70% de la superficie total de azotea en el nivel superior en proyectos

No están permitidos los muros o losas en azoteas, excepto el mínimo necesario para las salidas de escaleras provenientes del piso inferior, un medio baño para servicio en ese nivel, y los soportes para los elementos descritos de sombra. Su diseño deberá ser orientado y aprobado previamente por el comité de construcción del desarrollo.

Para el caso de proyectos con techos inclinados, se permitirá una altura máxima para los mismos de un 15% adicional a la altura total permitida.

## TECHOS, VOLADOS Y ALEROS

Las condiciones naturales y climatológicas de la región donde se ubica el desarrollo de Costa Diamante permiten una configuración sencilla para los techos de las edificaciones en relación a la precipitación pluvial, que se presenta escasa en la mayor parte del año.

En contraste, el asoleamiento intenso que prevalece en el sitio es el factor más importante a atender, que deberá ser mitigado mediante diversos elementos que permitan la proyección de sombra en espacios habitables exteriores, y un adecuado aislamiento térmico en espacios interiores. En este sentido, se recomienda que los techos sean conformados en su mayoría a base de losas planas, con volados y aleros hacia fachadas exteriores.

El uso de techos inclinados también está permitido, de acuerdo a los parámetros de inclinación, materiales, y superficies que se mencionan a continuación.

### **Las restricciones particulares para techos, volados de losas y aleros son las siguientes:**

1. Los Volados y Salientes no podrán ser mayores de 1.5 mts en las restricciones frontales y posteriores; así mismo, en las Restricciones Laterales no serán mayores de .60 mts.
2. No están permitidas las losas, aleros, o volados a una altura menor a 2.30m medidos desde el nivel de piso terminado hacia su punto más bajo.
3. No están permitidas las estructuras aparentes de concreto natural para soporte de aleros y marquesinas, tales como trabes o cadenas de concreto en la parte inferior o superior del alero, salvo casos excepcionales que por su diseño podrán ser evaluados y aprobados eventualmente por el comité de construcción del desarrollo.
4. El uso de techos inclinados está permitido en todos los casos.

**Las restricciones particulares para techos, volados de losas y aleros son las siguientes (Cont) :**

5. El recubrimiento permitido para techos inclinados es a base de teja de media caña o teja plana hecha de barro o materiales orgánicos, y en colores de tono anaranjado claro, arena, beige o café claro. No se permiten en colores rojo, amarillo, verde, azul, morado, blanco o negro. De la misma forma no está permitida la teja en acabado cerámico o brillante.
6. El ángulo máximo de inclinación permitida para techos es de  $22.62^{\circ}$  (ratio 5:12), medido desde la línea horizontal para todos los casos. Se recomienda una inclinación de  $18.43^{\circ}$  (ratio 4:12).
7. El uso de cúpulas en techos está permitido, sin embargo la suma de las mismas no deberá ocupar una superficie mayor al 50% de la superficie de azotea, y el acabado exterior permitido será a base de aplanado o pasta y pintura en colores permitidos. No están permitidos los recubrimientos exteriores cerámicos en cúpulas.
8. En caso de usar cúpulas en el nivel superior de edificaciones, éstas podrán alcanzar como máximo una altura de un 15% adicional a la altura total permitida.

*NOTA: Cualquier solución en el uso de techos, volados y aleros distinta a las aquí indicadas podrá ser evaluada en su momento por el comité de construcción del desarrollo.*





## ESTRUCTURAS ACCESORIAS

El uso de estructuras accesorias para proveer de sombra y proteger las edificaciones del sol intenso tales como pérgolas, lonarías, kioscos y similares está permitido respetando los lineamientos generales de diseño descritos con anterioridad, como parámetros de COS, CUS, restricciones y las excepciones indicadas en las mismas.

A continuación se mencionan algunas especificaciones particulares con respecto a éstos y otros elementos accesorios y decorativos en las áreas exteriores de las edificaciones. Su diseño final y posible inclusión deberá ser orientada y aprobada por el comité de construcción del desarrollo.

### Palapas y techos de palma o similares

Las palapas o techos a base de palma están permitidos en cualquier caso. Su posible inclusión podrá ser orientada y en todo caso aprobada por el comité de construcción del desarrollo.





## ESTRUCTURAS ACCESORIAS (Cont)

### **Porches o terrazas techadas**

Se recomienda que las terrazas techadas en fachadas posteriores o porches utilicen aleros amplios para bañar de sombra suficiente el espacio. Se sugiere que el material para el piso sea a base de piedra natural o decks de madera o sintéticos en color madera, y/o en los mismos materiales que el resto de la casa.

### **Pérgolas**

El uso de pérgolas o elementos similares para dar sombra parcial a los espacios exteriores está permitido. Se sugiere que en todos los casos sean mediante estructuras ligeras y abiertas, y no se permite que sean cubiertas por cristales, acrílicos o policarbonatos, con la idea de que el aire circule también verticalmente y su mantenimiento sea sencillo.

Deberán conformarse a base de madera, aluminio en color blanco o pvc en colores y acabados similares a madera, y no está permitido el uso de hierro, aluminio en otros colores o las pérgolas hechas a base de concreto. Su diseño deberá ser acorde con el estilo original de la edificación.

### **Barandales**

Los barandales en balcones, terrazas, azoteas y escaleras exteriores son recomendados en una altura mínima de 90cm a partir del nivel de piso terminado, y se sugiere que sean hechos a base de madera en tonos naturales y/o en cristal templado completamente claro en un espesor mínimo de 9mm. El uso de barandales a base de herrería no se recomienda por su posible exposición a la corrosión.

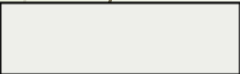



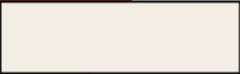
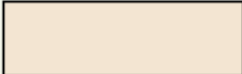
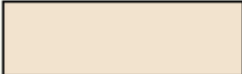






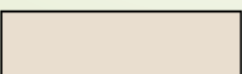

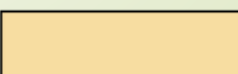
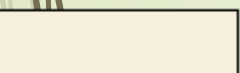

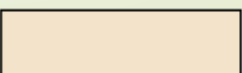

### **Chimeneas**

El uso de chimeneas está permitido, sin embargo se recomienda que la columna exterior de las mismas quede integrada a los muros exteriores del resto de la construcción sobresaliendo un máximo de 80cm, y deberá respetar la altura máxima de la edificación. El uso de chimeneas a base de leña no está recomendado.

## PALETA DE COLOR EXTERIOR

En esta Diamante se recomienda procurar el uso de colores de construcción y de una estética de diseño que se mezcle e integre con la naturaleza desértica del sitio. Por otro lado, se sugiere que el color utilizado para materiales naturales como la piedra o la madera sea aquel inherente a su estado natural. Pueden usarse entintados para proteger la madera de la intemperie, así como para darle una textura más refinada o un tono ligeramente más claro u oscuro. Los acabados brillantes no son permitidos, así como tampoco los acabados en color negro. El tipo de madera y la piedra a usarse en las edificaciones como acabados aparentes deberían ser escogidos cuidadosamente, procurando que sus colores naturales se adapten y complementen con el paisaje del sitio.

La paleta de referencia para ejemplificar los colores permitidos en pintura para muros, ha sido seleccionada de la paleta internacional de color Sherwin-Williams Color TM. Cualquier marca o línea de pintura diferente a la de referencia puede ser permitida, y antes de su aplicación el color debe ser orientado y aprobado por el comité de construcción del desarrollo.

 7008 Extra White	 6112 Biscuit	 6352 Soft Apricot	 6350 Intricate Ivory
 7566 Westhighland White	 6364 Eggwhite	 6644 Champagne	 6339 Persimmon
 6998 Super White	 6351 Sweet Orange	 6366 Ambitious Amber	 6654 Surprise Amber
 7100 Arcade White	 6140 Moderate White	 6338 Warming Peach	 6896 Solé
 7105 Paper White	 6365 Cachet Cream	 6371 Vanillin	 6107 Nomadic Decart

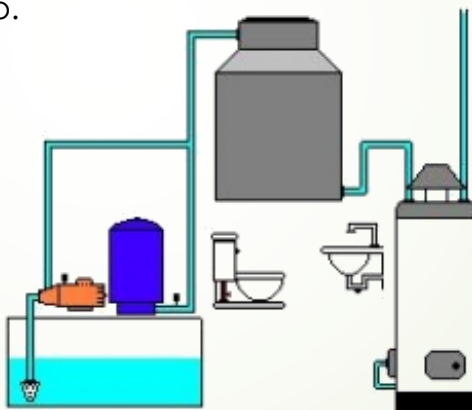
# INSTALACIONES Y EQUIPOS

Se recomienda que el diseño de las edificaciones en Costa Diamante considere diversos recursos arquitectónicos con el objetivo de evitar el alto consumo de energía y altos costos en inversión y mantenimiento de instalaciones y equipos.

**Todos los equipos e instalaciones propias de los sistemas eléctrico, hidráulico, sanitario, gas, y cualquier otro relativo a la edificación deberán quedar ocultos a las vistas de las áreas públicas del desarrollo,** como son vialidades, áreas verdes y playa. Se recomienda tomar las precauciones necesarias durante el proceso de diseño para considerar la ubicación de todos estos elementos dentro del volumen principal de la edificación y en áreas no visibles.

## Cuartos de máquinas

Las áreas destinadas para cuartos de máquinas y las zonas utilitarias para instalaciones deberán ser planeadas en cada lote de acuerdo al emplazamiento de las edificaciones y puntos de conexión con la red principal, y deberán ser determinadas durante el proceso de diseño con la orientación y aprobación del comité de construcción del desarrollo.



## Bombas y cisternas

Todas las edificaciones en Costa Diamante deberán contar con una cisterna que garantice un almacenamiento de agua por tres días **(5000 lts)** para garantizar el abasto continuo en caso de cualquier imprevisto. La ubicación de la misma dependerá del emplazamiento de la construcción en el lote, preferentemente en un área cercana a la conexión con la red principal del desarrollo.

Los equipos de bombeo deberán quedar instalados de forma oculta a la vista de las áreas públicas del desarrollo, y de la misma forma la contaminación por ruido deberá ser minimizada mediante la selección de los sistemas correspondientes para prevenir su impacto sonoro en la comunidad.

## Redes de Servicios

Quedan estrictamente prohibidas las descargas a las áreas públicas, los lotes contiguos, o al mar.

Las descargas sanitarias se conectarán 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.





## Equipos Mecánicos

Se recomienda que todos los equipos dispuestos para servicios básicos sean resistentes al clima de la región.

**Las unidades** de condensación para los sistemas **de aire acondicionado** deberán quedar integradas en el diseño de la edificación, ya sea en las azoteas o adyacentes a los muros laterales, y **deberán quedar ocultos a la vista de las áreas públicas o los lotes contiguos mediante muretes**, pretilos o cualquier otro recurso como pantallas de vegetación o celosías.

Los equipos de aire acondicionado requieren de barreras de sonido que se extienden por lo menos 30cm por encima del equipo, y por lo menos 1m hacia sus lados. Los materiales y su construcción deberán ser compatibles con el estilo y el carácter de la edificación adyacente, y deberán ser orientados y aprobados por el comité de construcción del desarrollo. De la misma forma, estos equipos deberán quedar ocultos a la vista de las áreas públicas del desarrollo o de los lotes contiguos.

### Ubicación general de otros equipos e instalaciones

De forma similar a la indicada para las instalaciones y equipos mencionados con anterioridad, la ubicación de todos los componentes del resto de las instalaciones deberán ser ubicados en zonas ocultas a la vista de las áreas públicas, como son los siguientes elementos:

1. Áreas designadas y contenedores para basura y reciclaje.
2. Unidades de aire acondicionado y compresores.
3. Antenas y platillos para recepción de transmisión vía satélite.
4. Tanques de gas.
5. Tanques de almacenamiento de agua.
6. Cualquier otra infraestructura y equipo similar.

En caso de que cualquiera de los equipos o instalaciones descritos tenga que ser ubicado en zonas visibles debido a limitaciones inalterables por las condiciones de su funcionamiento, el lote donde se ubican, o la disposición de la edificación en su conjunto, los mismos deberán ser ocultos de forma discreta mediante recursos arquitectónicos o tratamientos de paisaje tales como muros decorativos, pantallas de vegetación, rejas, parapetos, etc.

Para el caso de los contenedores de basura, deberán ser cubiertos para evitar olores, y en zonas para el fácil acceso de servicio.

Los métodos y el diseño de los dispositivos para obtener los objetivos descritos en esta sección deberán ser autorizados con su previa orientación por parte del comité de construcción del desarrollo.

## MANTENIMIENTO

Se recomienda que todas las edificaciones y elementos contenidos dentro de los lotes en Costa Diamante cuenten de forma continua con un mantenimiento adecuado, con el fin de preservar la imagen general del desarrollo y el bienestar para el resto de la comunidad en su interior.

Cada propietario deberá ser responsable de preservar este principio al interior de su lote, y de no intervenir o dañar cualquier infraestructura correspondiente a las áreas públicas del desarrollo, especialmente las áreas comunes, playa, o las vialidades.

En Costa Diamante está estrictamente prohibido arrojar basura o contaminación en las áreas públicas y fuera de los depósitos destinados para tal fin.

De igual forma, las áreas de paisaje dispuestas con vegetación en el interior de los lotes deberán ser mantenidas de forma apropiada, irrigadas y fertilizadas de acuerdo a los requerimientos de cada especie vegetal.

Se sugiere anticipar el debido cuidado para que las prácticas descritas anteriormente eviten impactar negativamente al ecosistema nativo prevaeciente en el sitio.



# Materiales y Elementos Arquitectónicos

## INTRODUCCIÓN

La cuidadosa selección de materiales para las edificaciones es de gran importancia en Costa Diamante, con el fin de preservar la imagen general deseada para el desarrollo en sintonía con sus principios y su filosofía de diseño.

El uso de materiales y sistemas constructivos familiares con la región y preferentemente de fuentes sustentables es altamente deseable, así como las prácticas de construcción que promuevan el respeto por el ecosistema que prevalece en el sitio.

De la misma forma, se busca que la adecuada atención en esta selección de materiales y elementos arquitectónicos ofrezca como resultado la integración al entorno natural en formas, colores y recursos estéticos, de tal forma que las edificaciones expresen una continuación del paisaje y las características propias del desierto y el mar.





## PAVIMENTOS

Las superficies pavimentadas son sencillamente los pisos de los espacios exteriores. Idealmente, los pavimentos deberían contribuir al carácter general de la edificación sin dominar la experiencia visual, y se recomienda que en Costa Diamante la selección de color se base en tonos tierra o arena, similares a los colores del sitio en su estado natural.

Estas áreas pueden ser compuestas con materiales de alto nivel, como son el mármol o el granito, la madera tratada, o por materiales comunes de buena calidad como la grava, la piedra natural, o el concreto con color o con agregados.

El uso de pavimentos a base de asfalto o concreto en color natural no está permitido en Costa Diamante.



Se recomienda que la pavimentación de espacios exteriores se mantenga limitada al mínimo necesario suficiente para la adecuada circulación peatonal y vehicular hacia el interior de los lotes, así como a las terrazas y áreas de estar exteriores, con el fin de preservar en lo más posible las superficies naturalmente permeables del sitio.

Las opciones para los diversos materiales y acabados finales para pavimentos están abiertos a las propuestas de diseño de los propietarios, y deberán ser orientados y aprobados por el comité de construcción del desarrollo.



### **Superficies de pavimento suelto**

La forma más simple para cubrir una superficie puede ser a través de material granular suelto, colocado para definir la transición entre áreas pavimentadas y las áreas de vegetación. Estas superficies sueltas son porosas y no requieren de infraestructura de drenaje, y son ideales para su uso en caminos desde las vialidades de acceso del desarrollo hacia las entradas principales o plazas de acceso en lotes de tamaño considerable.

Los materiales sueltos pueden ser usados también en andadores al interior de los lotes.

### **Superficies de pavimento monolítico**

Pueden realizarse diversas aplicaciones para las áreas de amenidades y de circulación vehicular y peatonal. Las superficies monolíticas son aquellas que son instaladas en un solo colado, usualmente de concreto, y deberán ser tratadas y/o mezcladas con pigmentos de color o agregados en colores y tonos tierra o arena, tales como gravilla de arena o grano de mármol. Otros agregados decorativos pueden ser incluidos en el diseño, tales como conchas o conchillas de mar o sales de roca para adicionar un interés visual a la superficie.

### **Superficies de pavimento modular**

Las superficies de pavimento modular son aquellas compuestas por piezas individuales colocadas en patrones con diseños determinados (*pueden ser losetas de barro, piezas de concreto, piezas de piedra natural, piedra laja, etc.*).

Estas superficies pueden ser usadas en distintos espacios y su aplicación es ampliamente recomendada en Costa Diamante.

## **REJAS Y MUROS EXTERIORES**

Las rejas y los muros exteriores deberán ser compuestas por el mismo acabado en ambos lados, y deben ser considerados como una extensión de la edificación adyacente, por lo que se sugiere que mantengan el mismo estilo y tipología de la misma. En consecuencia, los materiales, colores, y acabados aplicados deberán ser compatibles con el resto de la propiedad.

Se sugiere que la selección de materiales se base en las mejores condiciones de estética y durabilidad posibles, y su especificación podrá ser orientada por el comité de construcción del desarrollo, así como su debida autorización.

### **Numeración de lotes**

La señalización para el número o dirección de lotes unifamiliares puede ubicarse de forma discreta en algún punto de la fachada principal de la edificación, a una altura no mayor a los 2 m, o sobre el frente del lote en un elemento independiente no mayor a los 80cm de altura desde nivel de piso terminado en algún punto visible y preferentemente dentro de un área de jardinería o paisaje. La especificación para su diseño, forma y tamaño, deberá ser autorizada por el comité de construcción del desarrollo.

### **Anuncios publicitarios o informativos**

En Costa Diamante no se permite la instalación de anuncios publicitarios o informativos en áreas públicas o en el interior de los lotes en zonas visibles a las áreas públicas del desarrollo.

Cualquier solicitud sobre algún caso excepcional deberá ser sometida a consideración eventual del comité de construcción del desarrollo.

## **ALBERCAS Y CONTENEDORES DE AGUA**

Las albercas y los contenedores de agua tales como spas, jacuzzis, etc., son permitidos en Costa Diamante, y deberán ser ubicados preferentemente en el área posterior del lote.

Se recomienda la inclusión de vegetación o muros bajos en áreas aledañas a su perímetro para mantener cierta privacidad a los residentes, y dichos elementos podrán ser diseñados como parte integral de las áreas exteriores con el fin de integrarse al paisaje y en consistencia con el estilo general de la edificación.

El equipo y los diversos elementos mecánicos de la instalación deberán quedar ocultos a las vistas de las áreas públicas y preferentemente ubicados en un área subterránea o por debajo de la zona de la alberca. La ubicación de las albercas y contenedores de agua dentro de los lotes deberá respetar en todos los casos las restricciones designadas para los mismos en las áreas frontal, lateral y posterior.

El drenaje de cualquier alberca o contenedor de agua deberá ser conectado a la instalación sanitaria de la propiedad, y no se permite su desfogue hacia lotes vecinos, áreas abiertas, o áreas públicas como el mar.

# ILUMINACIÓN

Costa Diamante es una comunidad en contacto directo con la naturaleza, donde la característica particular del cielo desértico y costero debe ser apreciada y aprovechada como una amenidad distintiva. Adicionalmente, la preservación del cielo oscuro nocturno beneficia las condiciones naturales para el hábitat de diversas especies animales, plantas e insectos, por lo que resulta importante utilizar una intensidad baja en la iluminación exterior de las edificaciones.

## **Iluminación en lotes con frente de playa**

Las edificaciones deben adaptarse a su entorno natural, y esta misma filosofía debe aplicarse durante las horas nocturnas, por lo tanto es importante controlar la luz que emana de las mismas. Las edificaciones situadas en lotes con frente de playa deben mantener una iluminación discreta y evitar la luz directa hacia la misma, con el fin de no afectar las diversas especies animales que anidan en la zona.

## **Iluminación exterior**

La iluminación exterior, ya sea adosada o como parte integral de la edificación, deberá proveer la luz mínima necesaria para la seguridad de accesos, patios, andadores y espacios exteriores de circulación. La iluminación sutil para accesos vehiculares o señalización es permitida. La iluminación de jardinería y paisaje deberá ser obtenida mediante fuentes ocultas de luz en esas áreas, y puede ser conseguida mediante lámparas empotradas en el suelo u ocultas por material vegetal.

Cualquier tipo de iluminación elevada o adosada a los techos no es permitida, así como tampoco la luz a base de neon, fluorescente o a base de vapor de mercurio.

La contaminación visual por luz artificial debe ser mantenida al mínimo. No está permitida la instalación de reflectores dirigidos hacia una dirección superior, con el fin de preservar la esencia del cielo nocturno en Costa Diamante.

En términos generales se recomienda la iluminación indirecta, y que en la medida de lo posible, las lámparas de iluminación exterior queden ocultas a la vista de las áreas públicas de tal manera que sólo quede visible el objeto iluminado y el efecto deseado por la luz.

El diseño de iluminación así como de la ubicación de sus componentes de soporte deberá ser autorizado por el comité de construcción del mismo durante el proceso de aprobación correspondiente previo a su construcción, en un plano que ilustre claramente la ubicación de cada elemento y su especificación técnica.



## ACCESORIOS EXTERIORES

### **Cortinas y Persianas**

Se recomienda que las cortinas, persianas, o celosías en las ventanas de fachadas exteriores tengan colores y diseños discretos, preferentemente en planos sólidos y sin dibujo, y sólo son permitidas en color blanco o tonos beige; las persianas a base de madera o aluminio son permitidas en tonos naturales de madera o en color blanco.

### **Fuentes, esculturas, y accesorios decorativos exteriores**

Se recomienda que cualquier accesorio o amenidad decorativa exterior al interior de los lotes se ubique en la zona posterior de la edificación. El comité de construcción del desarrollo tendrá la facultad para aprobar o rechazar cualquiera de estos elementos que quede visible hacia las áreas públicas del desarrollo.

### **Accesorios y habitáculos para mascotas**

Los accesorios o habitáculos para mascotas tales como jaulas para aves, o casas para perros y gatos deberán quedar en áreas ocultas a la vista de las áreas públicas del desarrollo y de lotes vecinos. En Costa Diamante no se permite el acceso a animales exóticos o en peligro de extinción como mascotas o como artículos decorativos de exterior.





## INTRODUCCIÓN

Los paisajes diseñados dentro del desarrollo Costa Diamante deberán respetar el Desierto Sonorense nativo, al igual que el ambiente del Mar de Cortez y las bellezas sin igual que se encuentran en este lugar único. Dominará la gama nativa reforzada por materiales de planta tolerantes a la sal y áreas de césped.

El diseño de los jardines y/o áreas de paisajismo, así como la selección de las plantas dentro del Desarrollo Costa Diamante estarán sujetos a la aprobación del Comité de Revisión de Diseño y Construcción. Esto incluye los planos de proyecto de jardinería o áreas de paisajismo y/o planes de rehabilitación y/o reemplazo de plantas secas previamente aprobadas por Costa Diamante.



## CARÁCTER DE PAISAJE Y ESPECIES VEGETALES

El diseño de jardines o áreas de paisajismo debe tener por objeto el reforzar la imagen para Costa Diamante, al crear un ambiente tipo jardín desértico realzado que protege y mejora sensiblemente la calidad del entorno desértico ya existente, preserva las vistas del mar, promueve una identidad de una comunidad mexicana rural tradicional e integra el desarrollo de nuevos edificios al terreno.

### **Especies Vegetales**


Los Condóminos del Desarrollo Costa Diamante deberán usar en sus jardines, únicamente especies vegetales propias de la región y/o especies exóticas permitidas conforme a las tablas "A" y "B" descritas en el presente capítulo.

Por la introducción de especies exóticas permitidas conforme las especies indicadas en la tabla "B", será responsable directamente el Condómino, quien deberá de proporcionar los cuidados necesarios para evitar que el mismo invada otras partes del proyecto, para el caso de que el propietario omita realizar estas acciones, la administración realizará las acciones correspondientes a costa del propietario de la especie exótica.

De igual manera, los Condóminos de manera absoluta se les prohíbe usar en sus jardines, especies exóticas prohibidas por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal, y de igual manera las especies altamente invasoras que se mencionan en las tablas "C" y "D" respectivamente, descritas en el presente capítulo.

Lo anterior es con el propósito de evitar la introducción de especies que pudieran dañar el ecosistema del lugar, de igual manera evitar la violación de las Leyes Mexicanas que tienen como objetivo su protección, así como para evitar el consumo excesivo de agua para el riego de las mismas, y que además nos permita entre otros, promovernos y distinguirnos como un Desarrollo Turístico Socialmente Responsable.





En virtud de lo anterior, la introducción de estas especies prohibidas dará lugar a que la administración del Condominio Costa Diamante pueda tomar las acciones correspondientes para la inmediata erradicación de la misma, sin perjuicio de las sanciones que pudiera ejercer la Autoridad correspondiente y el propio Administrador.

Las especies vegetales permitidas en estos lineamientos que se encuentren listadas en la “Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo” solo podrán ser utilizadas, si el Condómino cuenta con su respectivo documento que acredite plenamente su legal procedencia, cuya copia habrá de ser entregada y resguardada por el Comité de Revisión de Diseño y Construcción, quedando entonces bajo responsabilidad del propio Condómino el conocimiento y cumplimiento de dicha Norma, así mismo el Condómino asumirá los costos y gastos que se generen en caso de incumplimiento de la Norma.

Los Condóminos en cumplimiento de las disposiciones gubernamentales deberán utilizar dentro de la medida de lo posible fertilizantes, abonos, pesticidas, plaguicidas, fungicidas y herbicidas de carácter orgánico o biodegradables; solo en el caso de no ser posible, solamente se podrán utilizar aquellas sustancias que se realicen a base de compuestos químicos legales.

Todas las especies vegetales protegidas, ya sean plantas, árboles o cactus, no podrán ser retirados o transplantados por personas no autorizadas y sin previa autorización del Comité de Revisión de Diseño y Construcción.

Las compras de especies protegidas deberán realizarse mediante fuentes autorizadas y deberá obtenerse un comprobante de compra y enviarse una copia del mismo al Comité de Revisión de Diseño y Construcción.



## LISTADO DE PLANTAS PERMITIDAS Y PROHIBIDAS

A continuación, se encuentra una lista de especies de flora exótica y nativa que están aprobadas por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Costa Diamante recomienda el uso de aquellas especies que sean nativas de la región desértica donde se localiza el Proyecto, debido a sus bajos requerimientos de agua, mantenimiento y afinidad con el medio ambiente.

**Tabla A. Especies nativas permitidas para uso dentro del proyecto.**

#	NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTÍFICO
1	Canutillo	Ephedra trifurca
2	Jano	Koeberlinia spinosa
3	Tacote	Viguiera deltoidea
4	Gondrina	Euphorbia leucophylla
5	Melón de coyote	Cucurbita palmata
6	Siempre viva	Dudleya purulenta
7	Pitahaya	Lemaireocereus thurberi
8	Buena mujer	Aster spinosus
9	Beldo	Celosia floribunda
10	Pasto	Cenchrus palmeri
11	Pasto	Muhlenbergia sp

## LISTADO DE PLANTAS PERMITIDAS Y PROHIBIDAS (Cont.)

Tabla A. Especies nativas permitidas para uso dentro del proyecto (cont).

12	Lechuga de alambre	Stephanomeria paucifolia
13	Trompeta del desierto	Eriogonum inflatum
14	Chamizo	Atriplex canescens
15	Jumate	Asclepias subulata
16	Chacate	Krameria grayi
17	Toloache	Datura sp
18	Chuparosa	Acalypha californica
19	Biznaga (se requiere certificado)	Ferrocactus acanthodes
20	Viejito	Mammillaria dorica
21	Cordón (se requiere certificado)	Pachycereus pringlei
22	Sinita (se requiere certificado)	Lophocereus shottii
23	Cholla	Opuntia colla
24	Cholla de dedos	Opuntia ramossisima
25	Hierba del queso	Hymenoclea salsola
26	Arbusto dulce	Bebbia juncea
27	Hierba del burro	Ambrosia dumosa
28	Jojoba	Simmondsia chinensis
29	Incienso	Focelia farinoca
30	Lavanda	Hyptis emoryl

## LISTADO DE PLANTAS PERMITIDAS Y PROHIBIDAS (Cont.)

Tabla A. Especies nativas permitidas para uso dentro del proyecto (cont).

31	Gobernadora	Larrea tridentata
32	Ocotillo	Fouquiera splendens
33	Palo verde	Cercidium microphyllum
34	Mezquite	Prosopis glandulosa
35	Torote	Bursera hindsiana
36	Palo humo	Psorothamnus spinosus
37	Palo fierro	Olneya tesota
38	Uña de gato	Acacia greggil

Nota: Todos los tipos de cítricos sin semillas son aceptables



A continuación, se listan plantas exóticas aprobadas por el Condominio Costa Diamante y por las autoridades competentes que podrán ser utilizadas en el diseño y construcción de jardines o paisajismo. Su uso siempre seguirá los Lineamientos de Diseño y Construcción o las decisiones que el Comité establezca.

**Tabla B. Especies exóticas aprobadas para diseño y construcción de jardines o paisajismo.**

NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTÍFICO
PALMERAS	Washingtonia robusta
	Phoenix dactylifera
	Phoenix canariensis
ARBOLES	California Pepper
	Brazilian Pepper
	Tamarisco (no invasivo)
	Olivo
	Prosopis spp
	Cercidium spp.
	Acacia spp.
ARBUSTOS	Adelfa enana
	Lycium spp.
	Salicornia spp
	Atriplex spp
	Romero
	Bombáceos [Acacia spp Ceiba, Álamo, Virbuno]
	Bombáceos [Acacia spp Ceiba, Álamo, Virbuno]
	Asparagus spp
	Carissa enana
	Prosopis enana
	Wedelia trilobata
	Drosanthemum
	Malephora

**Tabla B. Especies exóticas aprobadas para diseño y construcción de jardines o paisajismo (Cont.)**

PASTOS	
	Spartinia spp.
	Disticilis
CUBIERTAS VEGETALES	Paspalum spp
	Sesuvium rojo
	Sesuvium verde
	Batis spp.
	Salicornia spp.
	Mesambrentamus spp.
	Heliotropo
	Enredadera de campanillas
	Romero officianalis
DE ORNATO	Limonium spp
	Sea Aster
	Plántago marítimo
	Juncus spp.
	Gilardia
	Girasol
	Beach Dais

**Tabla C. Especies exóticas estrictamente prohibidas dentro del proyecto.**

NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO
Eucalipto	Eucalyptus polyanthemos
Casuarina	Casuarina equisetifolia
Thuja	Thuja occidentalis
Higuera Llorona	Ficus benjamini
Ligustrum sp.	Ligustrum japonicum
Spathodea sp.	Spathodea campanulata
Tamarix sp.	Tamarix sp.

**Nota: \*La posesión, comercio, tráfico, venta o compra de especies raras o en peligro de extinción o especies bajo protección especial están prohibidas por las leyes mexicanas**

**Tabla D. Especies invasoras estrictamente prohibidas dentro del proyecto.**

NOMBRE CIENTIFICO
Eichhornia crassipes
Acacia mearnsii
Clidemia hirta
Fallopia japonica
Hiptage benghalensis
Ligustrum robustum
Mimosa pigra

La arquitectura de paisajes deberá mantenerse siempre en buenas condiciones y presentable:

1. Riego adecuado a la estación y uso de fertilizantes adecuados.
2. Poda y limpieza frecuente y oportuna.
3. Control adecuado de plagas y hierbas.
4. Rastrillado o limpieza periódica de todas las superficies sin vegetación



# Proceso de Revisión y Aprobación

## NOTA DE REFERENCIA

*La revisión y aprobación de los proyectos para los Condóminos Costa Diamante estará sujeta a la evaluación del Comité de Revisión de Diseño y Construcción del desarrollo, único órgano regulador dispuesto y autorizado para tal fin.*

*Dicha evaluación será realizada en base a las disposiciones particulares referentes a dicho proceso establecidas en el Régimen de Condominio vigente.*

*Dichas disposiciones podrán ser proporcionadas por el Comité a petición del Condómino, una vez que el mismo exprese su intención de iniciar el proceso de revisión y aprobación correspondiente a su proyecto.*

*Es responsabilidad del Condómino verificar y observar el cumplimiento de su proyecto con los presentes Lineamientos de Diseño previamente a su solicitud para la revisión y aprobación por parte del Comité.*

### **AVISO DE DIVULGACIÓN INTERNA:**

El presente es un documento de uso interno y exclusivo para los residentes y propietarios de la comunidad de Costa Diamante.

El material visual contenido en su interior pretende ser meramente informativo y demostrativo, con el único fin de ejemplificar los conceptos expresados en el texto y sin fines de lucro.

Su reproducción y/o divulgación en cualquier caso o circunstancia para fines públicos y/o publicitarios queda estrictamente prohibida, y podría representar una violación a los derechos de dicho material.



*Pagina dejada en Blanco Intencionalmente*