

# **REGLAMENTO DE DISEÑO E IMAGEN COSTA DIAMANTE**

## **REGLAMENTOS GENERALES DEL DESARROLLO**

- Introducción
- Mapa del conjunto del Desarrollo.
- Ocupación de Terreno y Construcción.
- Uso de Terrenos y Densidades.
- Emplazamiento y Restricciones.
- Muros perimetrales, barandillas y puertas de acceso.

## **CARÁCTER ARQUITECTÓNICO**

- Introducción.
- Imagen Arquitectónica.
- Elementos de Composición Básica.
- Alturas.
- Techos, Aleros y Ménsulas.
- Muros exteriores, puertas y ventanas.
- Estructuras Adjuntas.
- Arquitectura Sustentable.
- Paleta de colores exteriores.
- Instalaciones y equipo.
- Mantenimiento.

## **ELEMENTOS Y MATERIALES ARQUITECTÓNICOS**

- Introducción.
- Pavimentos.
- Barandillas y Muros Exteriores.
- Señalización.
- Contenedores de Agua y Albercas.
- Alumbrado.
- Accesorios Externos.

## **DISEÑO DE JARDINERÍA**

- Introducción.
- Carácter de Jardines y Especies de Plantas.
- Lista de plantas prohibidas y permitidas.

## **PROCESO DE REVISIÓN Y APROVACIÓN**

## **Introducción a Costa Diamante**

Costa Diamante es el mejor desarrollo habitacional unifamiliar, no solo en Sandy Beach, sino en todo Puerto Peñasco. Fundado en 1997, Costa Diamante tiene el estatus distintivo y único de ser el desarrollo habitacional unifamiliar más deseado en Rocky Point; nuestro futuro depende de una base estable y clara de reglas y lineamientos para que puedas invertir y disfrutarlo como tú "Paraíso junto al Mar."

En el 2008, los dueños de Costa Diamante organizaron y desarrollaron una HOA con el nombre de 'Administradora del Condominio CD A.C.'

A causa del desarrollo de la HOA (Asociación de Dueños de Casas), Costa Diamante ha disfrutado continuo crecimiento tanto en el número de casas construidas como en el valor de mercado.

Una residencia unifamiliar se define como una propiedad desarrollada que tiene el propósito principal de proporcionar UNA unidad de vivienda separada para UNA familia o unidad de limpieza y está separada de otra estructura por un espacio abierto, excepto por su propio garaje.

## **FILOSOFÍA DE DISEÑO**

La filosofía para el diseño y la distribución en Costa Diamante fue originalmente concebida bajo la premisa de crear un lugar para vivir en armonía con la naturaleza y el medio ambiente. Para lograr esta meta, su belleza natural debe ser tomada bajo consideración, como también la adaptación de la actividad humana que coexistirá. El propósito es entender, respetar y preservar el ecosistema prevalente, la cultura local, el clima, y los factores que pueden ser afectados por el desarrollo.

Para lograr tales metas, fue establecido un concepto de diseño general, considerando los siguientes aspectos:

Todos los elementos de diseño y casas deben ser integrados dentro del ambiente natural de tal forma que el usuario pueda tener una conexión directa con la naturaleza. Estos elementos han sido establecidos con respecto a las condiciones del área, con el principal objetivo de preservar y promover el ecosistema del ambiente existente.

La comunidad de Costa Diamante debe tener un sentido de pertenencia de esta área, de su historia y de su posición regional y geográfica, tomando en cuenta tradiciones y cultura de la vida en el desierto y el mar.

Para hacer esto, es necesario el uso de materiales, colores y métodos de construcción que inspiren y se relacionen con el área en una interpretación moderna de su ambiente pasado y actual.

## **EL DESARROLLO**

Establecido directamente en la playa en la prístina zona de Sandy Beach, Costa Diamante consiste en 112 lotes y ocho áreas comunes con un paisaje exuberante. Cada propiedad cuenta con vista al mar. El desarrollo cuenta con servicios públicos subterráneos, calles empedradas, servicio regular de recolección de basura, seguridad las 24 horas y empleados de mantenimiento a tiempo completo quienes mantienen en buen estado las áreas verdes y los caminos.

El diseño del desarrollo está enfocado a fomentar un ambiente armonioso a través de la coexistencia saludable y el respeto entre la comunidad. La implementación de varias medidas y conceptos tales como baja densidad de población, la mezcla adecuada de estilos de casas y la preservación de la privacidad son primordiales dentro de Costa Diamante.

## **Reglamentos Generales del Desarrollo.**

### **INTRODUCCIÓN**

Los Reglamentos generales del Desarrollo están basados en los siguientes principios fundamentales:

1. Crear una comunidad residencial unifamiliar en un ambiente de exclusividad y calidad.
2. Proponer las condiciones necesarias hacia una coexistencia saludable y armoniosa, como también la prevención de conflictos entre los residentes.
3. Preservar las condiciones naturales de la Comunidad.
4. Ayudar a tu equipo de asegurarse que el diseño y construcción de la residencia cumpla con los reglamentos de diseño establecidas en este documento.

### **MAPA DEL DESARROLLO**



- Mapa Emblemático.
- Algunos rasgos particulares pueden ser sujetos a cambios.

### **OCUPACIÓN DE SUELO Y COSTRUCTIBILIDAD**

El porcentaje máximo de área edificable, o el impacto de construcción permitido, ha sido determinado por el desarrollador original en estricto acuerdo y seguimiento de los reglamentos locales de impacto ambiental y de planeación urbana, según la Relación de Superficie.

### **RELACIÓN DE SUPERFICIE**

La Relación de Superficie (C.O.S.) es el instrumento que controla el área máxima que puede ocupar una estructura/casa en un lote. Se determina por el factor que una vez multiplicado por el área total del lote da como resultado el área máxima construible de tal lote (Superficie de Suelo).

Los siguientes elementos están incluidos en el área determinada por el C.O.S.

- Edificios habitables cerrados (planta baja solamente).
- Cualquier estructura cubierta puesta en el suelo (solo planta baja).
- Habitaciones exteriores (solo planta baja).

### **COEFICIENTE DE USO DE SUELO**

Es el instrumento que controla el área máxima de construcción que puede tener un lote. Se determina por el factor que una vez multiplicado por el área total de la propiedad, da como resultado el área máxima construida en un lote.

Los siguientes elementos están incluidos en un área determinada por el

### **COEFICIENTE DE USO DE SUELO (C.U.S).**

- Estructuras habitables encerradas (área total de todos los niveles).
- Cualquier estructura cubierta en el suelo (área total).
- Cuartos exteriores (área total).

Los siguientes elementos están excluidos de las áreas establecidas por el C.O.S. y el C.U.S.:

- Áreas exteriores sin construcción vertical (patios, terrazas, plazas, y áreas de estacionamiento sin cubierta).
- Jardines y áreas con elementos de paisaje natural.
- Caminos, banquetas y zonas peatonales.
- Estructuras ligeras como sombras, toldos o pérgolas.

### **COEFICIENTES URBANISTICOS**

Como se muestra en el Mapa Emblemático, para la vivienda unifamiliar de Zona de Playa y Vivienda unifamiliar de Áreas Comunes (como se definen bajo la Sección de Uso de Suelo), el área máxima de desplante de la 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 de suelo (C.U.S.) igual a 0.45 de superficie máxima construida en un solo nivel. Ejemplo:

Área total del lote= $690.77\text{m}^2 \times 0.45=310.84\text{m}^2$  de superficie máxima construida.

La superficie máxima construida para la vivienda unifamiliar de áreas comunes tendrá un COEFICIENTE DE USO DE SUELO de 0.60, lo cual permite un segundo piso como máximo del 0.15 del total construido (planta baja 0.45 + planta alta 0.15=0.60 C.U.S.).

Ejemplo: lote de  $562.04\text{m}^2$

$562.04\text{m}^2 \times 0.45=252.91\text{m}^2$  planta baja,

$562.04\text{m}^2 \times 0.15= 84.30\text{m}^2$  planta alta

336.49m<sup>2</sup> Superficie máxima construida

Nota-un metro=3.37 pies

Un metro cuadrado=10.765 pies

## USO DE SUELO

El Uso de suelo permitido para la PRIMERA FASE, será para los lotes de vivienda unifamiliar; estos podrán estar dentro de la zona de playa o bien estar ligados a lotes de áreas comunes y al sistema de andadores que los vinculan.

Se permitirán casas de un piso en la zona de playa y casas de dos niveles en lotes vecinos a áreas comunes.

Zona de Playa unifamiliar

Mz. A Lotes 1 al 8

Mz. B Lotes 1 al 10

Mz. C Lotes 1 al 9

Mz. D Lotes 1 al 10

Unifamiliares colindando con Áreas Comunes

Mz. D Lotes 11 al 15

Mz. E Lotes 1 al 21

Mz. F Lotes 1 al 49

Densidades:

Se contemplan como Densidades bajas:

Unifamiliar de playa----- Hasta un nivel

Áreas Comunes unifamiliares ----- Hasta dos niveles

## RESTRICCIONES

El principal objetivo de estas restricciones es mantener uniformidad en la escala global arquitectónica de las diferentes áreas y comunidades que componen el complejo, para poder fomentar el continuo éxito y calidad del desarrollo.

El volumen de edificaciones e instalaciones construidas no deben de obstruir la vista de los jardines en cualquier edificación existente en los lotes colindantes, por lo tanto, las regulaciones de altura, C.O.S. y C.U.S., serán impuestas como también las restricciones de 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 alguna edificación, dependiendo del tipo de lote de la siguiente manera:

Lado Frontal: Colindante a las vialidades de acceso.

Lado Posterior: Colindantes a la playa, andadores peatonales o áreas comunes.

Patios Laterales: Con colindancias entre los lotes.



### Zona de Accesos de Restricciones Frontales

Estas restricciones definen el área general asignada para el acceso vehicular y peatonal hacia el lote, como también el área de amortiguación visual entre los caminos de acceso y las áreas comunes del desarrollo con la primera línea de construcción, como se define por donde la construcción de una estructura puede empezar.

Los elementos que se permiten ser colocados en esta área son:

- Flora nativa permitida por la gama de vegetación autorizada.
- Accesos peatonales con materiales de pavimentación aprobados por el Comité de revisión y diseño (CRD)
- Caminos de acceso vehicular con materiales de pavimentación permitidos.
- Estacionamientos cubiertos o descubiertos (con pérgolas)- cumpliendo con restricciones laterales a lotes contiguos como el número de espacios de estacionamiento, según la medida del edificio como se indica en la Sección de Regulaciones de Estacionamiento.

En caso de tener lotes en frente de dos calles en una esquina, deben cumplir con las Restricciones Frontales de ambos frentes de calle.

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 más de 1.50m y las restricciones laterales no podrán ser más de 0.60m.

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

De acuerdo a los usos indicados, las Restricciones serán las siguientes:

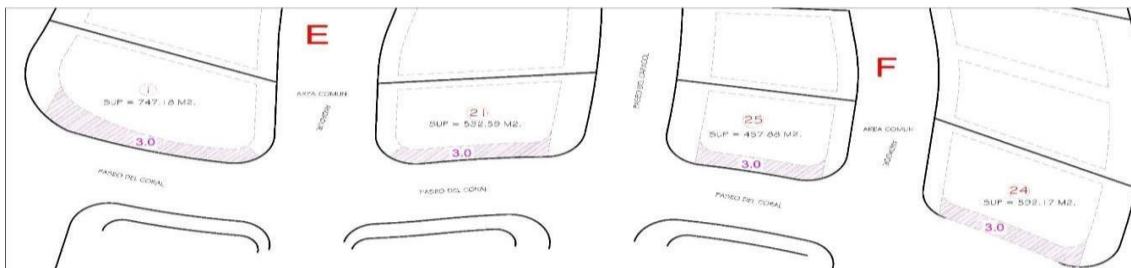
Zona de Playa Unifamiliar	
Restricción Frontal	5.00 m desde la línea de la propiedad
Restricción Posterior (a la playa)	6.00 m desde el límite de la propiedad
Restricción Posterior (a andador)	Restricciones Especiales conforme a estudio de vistas.  (ver grafico adjunto – plan de restricción)
Restricciones Laterales	1.50 m desde el límite de propiedad

Unifamiliar a Áreas Comunes	
Restricción frontal	5.00 m desde la línea de la propiedad
Restricción Posterior (a áreas comunes)	3.00 m de la línea de propiedad
Restricción posterior (a los andadores)	Restricciones Especiales conforme a estudios de vistas.  (ver gráfico adjunto – plan de restricciones)
Restricciones Laterales	1.50 m desde el límite de propiedad

### Casos Especiales

#### **En las Zonas Unifamiliar a Área Común**

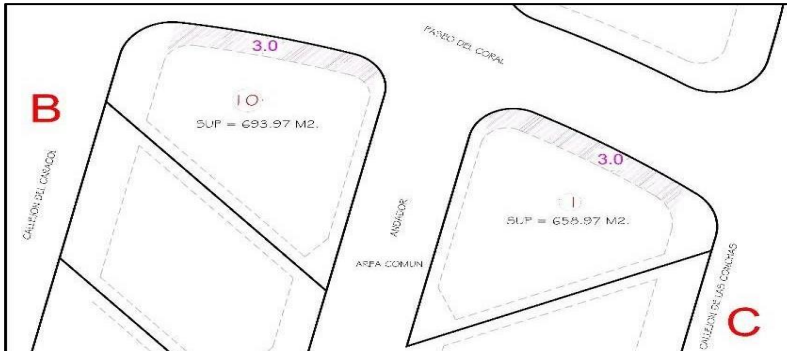
En los lotes en esquina del Bloque E (1 y 21), Bloque F (24 y 25)



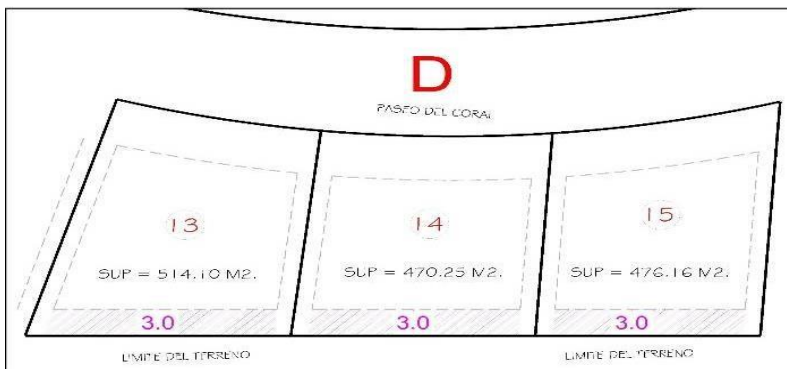
La Restricción colindante con la vialidad local será de patio lateral será un mínimo a 3.00m desde el límite de la propiedad.

## **Zona de Playa**

En los lotes de esquina de la Manzana A (8), Manzana B (1 y 10), Manzana C (Lote 1 y 9), la restricción colindante con la vialidad local será un mínimo de 3m desde el límite de la propiedad.



La restricción posterior colindante con el límite de los lotes 13, 14 y 15 en el Bloque D será igual a los 3m desde la línea de propiedad.



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

### ***Restricciones de Patio Lateral- Zona de Vegetación Nativa***

Es esencial mantener la privacidad y la exclusividad entre los lotes colindantes. Por consiguiente, las restricciones de patios laterales han sido establecidas para mantener la vegetación nativa como área de amortiguamiento entre las construcciones o las áreas privadas. Los dueños son responsables de mantener estas áreas libres de vegetación inerte y de basura en todo momento. Esto también incluye escombros durante el total proceso de construcción.

***Durante los tiempos de construcción, debe de estar un contenedor de basura en el sitio para que se coloque en el toda basura acumulada en forma diaria. No se permite dejar basura y escombros de construcción en vía pública.***

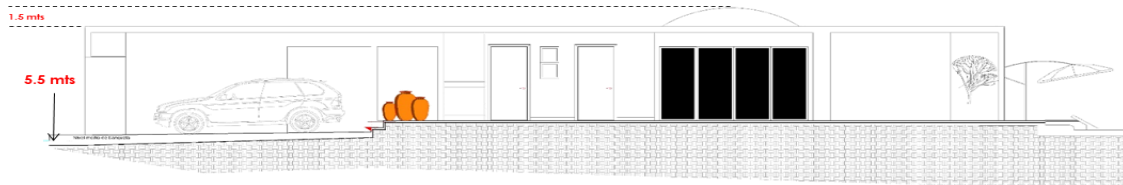
**Los elementos permitidos en esta zona son:**

- Vegetación permitida por la Gama de Vegetación Autorizada.
- Zonas peatonales hechas de materiales de pavimentación permitidos.
- Barandillas de control de acceso hacia el frente de la propiedad con la altura máxima de 1.20m, solo en el punto de acceso, según la restricción de patio frontal.

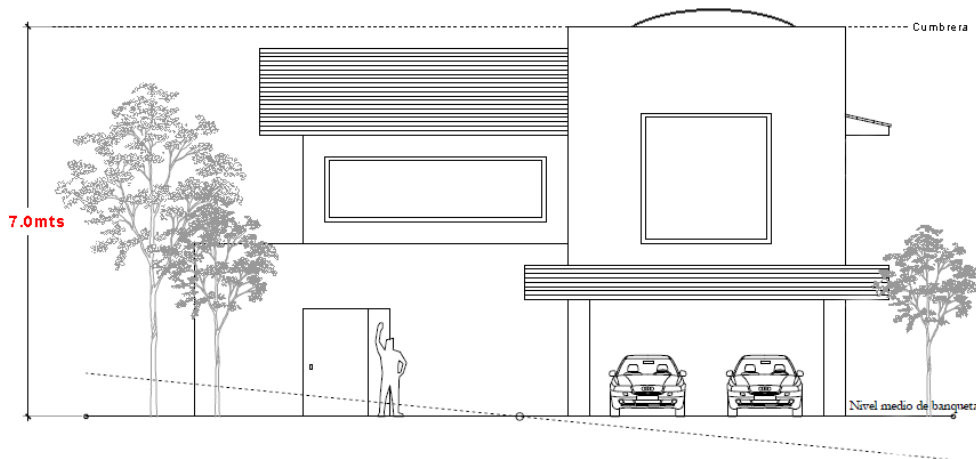




De acuerdo a la zonificación de uso de suelo, la vivienda unifamiliar dentro del área de zona de playa tendrá únicamente un solo nivel, las edificaciones con techos inclinados tendrán una altura máxima de 5.50m. los elementos de ornato tales como cúpulas, tarteas, chimeneas, etc., podrán sobresalir del nivel de cumbrera 1.50m.



En la zona de viviendas a áreas comunes, se les permite a las construcciones tener dos niveles, las cumbreras de los techos inclinados tendrán una altura máxima de 7mts. Los elementos de ornato tales como cúpulas, tarteas, chimeneas, etc., podrán sobresalir del nivel de la cumbrera 1.50mts del nivel de la cumbrera (lo más alto del parapeto).



En cualquiera de las dos zonas, las áreas con techos planos tendrán una altura al lecho alto de losa de 4mts. Los pretilos podrán sobresalir 0.60m a partir del lecho alto de la losa.

### Requisitos para Estacionamientos

Los espacios para estacionamiento por casa dependerán de los metros cuadrados de la construcción de los edificios según los siguientes rangos:

Dimensiones de la Casa:	Espacios de Estacionamiento Mínimos
200 m <sup>2</sup> casa/2,153 Sq. Ft.	1 espacio por casa
201 to 300 m <sup>2</sup> casa/3,229 Sq.Ft.	2 espacios por casa
Casas mayores de 301 m <sup>2</sup>	3 espacios por casa

- Las áreas de estacionamiento cubiertas deberán seguir las restricciones de patio frontal de cada lote.

- El área de estacionamiento descubierta permitida en esta zona, bajo las condiciones establecidas en la sección de restricciones.

- Debido al hecho de que los caminos en Costa Diamante no fueron diseñados suficientemente anchos para estacionarse en ellos (debe ser posible que dos carros pasen en direcciones contrarias al mismo tiempo) y eso debido a los requisitos de acceso de bomberas y ambulancias, vehículos de emergencia, camiones de la basura, etc., el estacionamiento de residentes o visitantes en caminos o áreas comunes del desarrollo no es permitido bajo ninguna circunstancia. Esto es especialmente relevante en callejones sin salida ubicados en el área de zona de playa unifamiliar.

- Cada dueño deberá considerar los espacios de estacionamiento requeridos para visitantes y residentes según los reglamentos descritos arriba.

- Las restricciones actuales deberán ser aplicadas en la misma forma para cualquier vehículo motorizado, ya sea de gas o eléctrico.

- Cama bajas, casas rodantes, tiendas de campaña; están prohibidos en Costa Diamante.

- Los remolques estarán permitidos en la comunidad siempre y cuando los estacionen dentro de la propiedad de cada dueño o cochera, queda estrictamente prohibido estacionar los remolques en las calles o áreas comunes, no acatar esta prohibición resultara en una multa al dueño de la propiedad y el remolque será desalojado de la comunidad, dueño asumirá el costo de la grúa.

### **3. Restricción de Patio Trasero**

Esto define el área mínima de protección asignada a instalaciones frente al mar lo cual será la principal área de recreación y panorama. Estas áreas son particularmente sensibles en referencia a el equilibrio ecológico de la flora y fauna nativos, por lo tanto, el impacto sobre estos debe ser minimizado. Para permitir la vista y el acceso peatonal, los elementos permitidos colocados en esta zona son:

- Vegetación nativa permitida por la Gama de Vegetación Autorizada.
- Accesos peatonales descubiertos o con estructuras de sombra ligeras como pérgolas, parasoles o toldos.
- Facilidades permitidas tales como albercas.
- Cualquier otro uso debe ser revisado y aprobado por el ingeniero del desarrollo antes de que cualquier construcción se lleve a cabo.

### **Muros perimetrales, Barandillas y Puertas de Acceso.**

#### ***Muros Perimetrales***

Con el propósito de mantener privacidad entre las propiedades, la decisión de usar muros perimetrales será permitida solo en límites entre lotes y frentes hacia calles y avenidas, siguiendo las restricciones frontales correspondiente a cada lote con una altura máxima de 1.20mts, midiendo desde el nivel de suelo natural. Aunado a eso, se permite colocar vegetación, barandales, celosías de 60cm, en bardas o muros perimetrales, en límites laterales entre lotes, como elementos usados para mantener privacidad de paisajes y jardines entre los vecinos.

El uso de barandillas del tipo balaustrada o elementos hechos de concreto o piedra no es permitido para tales elementos. El diseño debe ser orientado y previamente autorizado por el Ingeniero. Cualquier barda perimetral no debe de exceder 1.2 metros de altura.

#### **Barandillas y Puertas de Acceso**

El diseño de las barandillas y puertas de acceso debe ser aprobado por el Ingeniero del desarrollo. Puertas y barandillas hechas de hierro no son recomendadas debido a la exposición por corrosión. Está estrictamente prohibido colocar bardas perimetrales o barandillas de más de 1.20mts de altura, hacia los frentes de playa.

#### **Carácter Arquitectónico**

#### **INTRODUCCIÓN**

El objetivo de esta sección es proveer orientación para el diseño y construcción de proyectos de edificación dentro de Costa Diamante.

El propósito de los Lineamientos de Diseño y Arquitectónicos es inspirar al diseñador el incorporar elementos que puedan aumentar la calidad de las edificaciones en el desarrollo, y al mismo tiempo, permitir la flexibilidad necesaria para expresar creatividad y variación de estilos.

A medida que se aplican estos lineamientos en una edificación, el dueño y el diseñador podrán incorporar varios elementos arquitectónicos que ayudarán a obtener los principios básicos de la filosofía del diseño en Costa Diamante.

#### ***Imagen Arquitectónica***

La integración de los alrededores naturales en formas, colores y recursos estéticos deben ser expresados a través de una mezcla de modernidad sencilla y elegante con materiales, detalles y estilos orgánicos que reflejen tradición y destreza de la cultura

local, para poder establecer una identidad distinguida y adecuada dentro de Costa Diamante.

## **ELEMENTOS DE ESTRUCTURA BÁSICA**

**SE SUGIERE QUE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES DEBAN SER BASADAS EN LOS SIGUIENTES CONCEPTOS FUNDAMENTALES:**

1. Concentración de estructuras sencillas e informales preferentemente horizontales y de baja altura (según el número de niveles permitido por tipología, basados en la adyacencia con áreas comunes de la playa).
2. Espacios amplios para sombra en muros y fachadas exteriores hechas por aleros y voladizos, como también otros recursos tales como pérgolas, celosías y parteluces.
3. Alumbrado, preferentemente natural en la mayoría o en todos los espacios interiores.
4. Paredes y niveles verticales sencillos, líneas claras y continuas, geometría sencilla.
5. Continuidad del espacio interno y externo. Espacios interiores en aberturas amplias hacia el exterior, y espacios exteriores con elementos de transición hacia el interior como terrazas, balcones y porches.
6. Concentración general de líneas modernas mezcladas y opuestas con detalles vernáculos de hechura local.
7. Miras hacia frentes de agua y vastos paisajes naturales del área.
8. Aprovechamiento de paisajes superiores y de las características del cielo del desierto en Costa Diamante, por medio de patios, terrazas, y balcones.
9. Fomentar el uso de colores de construcción y apariencia de diseño mezclado con la naturaleza desértica del lugar.
10. Fomentar el uso de materiales predominantemente naturales en fachadas y espacios exteriores e interiores.

## **ALTURAS**

Restricciones específicas de alturas han sido establecidas por los varios tipos de edificaciones con las siguientes metas:

- Minimizar el impacto visual en cada edificación para poder asegurar su subordinación e integración con el paisaje natural.
- Asegurarse de que línea de vista de todos los lotes es preservada todo lo posible.
- Promover una coexistencia saludable y condiciones iguales para todos los residentes.

Las alturas deben de ser tomadas en línea vertical desde la altura de la acera hasta el punto más alto de la construcción, independientemente de cuál sea.

Para efectos de medidas de altura total en edificaciones, el nivel de suelo terminado en la planta baja debe ser medido desde un límite máximo de 30cm de la acera en frente del lote.

## **Restricciones**

Los tejados en las edificaciones pueden ser usados como terrazas con la posibilidad de tener toldos, pérgolas o celosías abiertas (sin losas y sin materiales impermeables tales como vidrio o policarbonatos) con una altura máxima de 2.6mts adicional a la altura total permitida, y cubriendo un máximo de 70% del área total del tejado en la planta alta.

Paredes y losas no son permitidas en los tejados, excepto el mínimo requerido para las salidas de escaleras desde el primer piso, una mitad de piso en ese nivel, y los soportes para los elementos diseñados para sombra. Los diseños deben ser presentados y aprobados por el Ingeniero antes de que inicie la construcción.

En caso de proyectos con techos inclinados, la altura máxima permitida para tales techos será 15% adicional a la altura total permitida.

### **Restricciones para techos, aleros, losas y voladizos.**

1. Voladizos y Proyecciones no pueden ser más de 1.5mts en restricciones de patio frontal y trasero. Además, restricciones de patio interior no pueden ser mayores a los .60mts.
2. Losas menores a los 2.30mts, aleros o voladizos no son permitidos, medidos desde el nivel de suelo terminado hasta el punto más bajo.
3. Marquesinas, tales como vigas o cadenas de concreto la parte alta o baja del alero, casos excepcionales pueden ser valorados y aprobados por su diseño por el Ingeniero del desarrollo.
4. El uso de techos inclinados es permitido cuando se cumplen las demás restricciones.
5. Las coberturas de techo permitidas consisten en tejas o loseta de barro o de materiales orgánicos, en naranja claro, arena, beige o marrones claros. Los colores rojos, amarillos, verdes, morados, blancos o negros no son permitidos. Losetas de cerámica o brillosos no son permitidos.
6. El ángulo de inclinación máximo permitido para techos es de 22.66 (radio 5:12), medido desde la línea horizontal en todos los casos. Se recomienda una inclinación de 18.43 (radio 4:12).
7. Domos o cúpulas en los techos son permitidos, sin embargo, el área de tales domos no deberá tomar más de 50% del área del tejado, y el recubrimiento exterior permitido debe de ser hecho de emplaste y pintura con los colores permitidos. No se permiten recubrimientos de cerámica en domos o cúpulas. Las cúpulas no pueden ser parcial o totalmente cubiertas por metales.
8. En caso de usar domos o cúpulas en los niveles altos de las edificaciones, tales domos pueden alcanzar una altura máxima del 15% más que la altura total permitida.

### **ESTRUCTURAS DE ACCESORIO**

El uso de estructuras de accesorio para proveer sombra y proteger edificaciones del sol, es permitido.

Las especificaciones con respecto a estos y otros elementos accesorios de decoración en áreas exteriores de las edificaciones deben ser entregados y aprobados por el comité de revisión y diseño antes de cualquier construcción.

### **Palapas y Techos de Palma**

Las palapas o techos hechos de hojas de palma son permitidos. Su uso debe ser aprobado por el Ingeniero.

### **Pérgolas**

El uso de pérgolas o elementos similares para proveer sombra parcial en áreas externas es permitido. Deben ser hechas de madera, aluminio blanco o PVC con recubrimientos de madera y colores. El uso de hierro, aluminio de diferentes colores o pérgolas hechas de concreto no es permitido.

### **Barandillas**

Las barandillas en balcones, terrazas, tejados y escaleras exteriores deben tener una altura mínima de 90cm, empezando en el nivel de piso terminado. Pueden ser hechas de madera en tonos naturales y/o vidrio templado completamente transparente con un grosor mínimo de 9mm. El uso de barandillas hechas de hierro no es recomendado debido a la exposición a la corrosión.


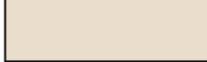

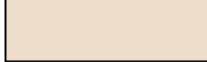
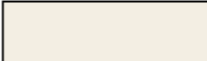
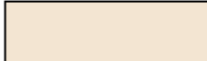
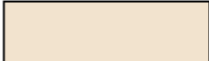









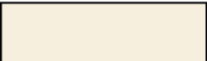



### **Chimeneas**

Se permite el uso de chimeneas.

## **GAMA DE COLORES EXTERIORES**

Costa Diamante recomienda el uso de colores de construcción y diseños que se mezclen con la naturaleza desértica del área. Se sugiere que el color usado en materiales naturales como piedra o madera sea inherente a su status natural. Pueden ser usadas tintas para proteger la madera del clima, como también para proveer textura fina o cambio de tono de color. No se permiten recubrimientos negros y brillosos.

La Gama de referencia indica los colores permitidos para la pintura de paredes y ha sido seleccionada de la Gama de Colores de Sherwin Williams. Cualquier marca o tipo de pintura diferente a esto puede ser permitido, bajo la aprobación del Ingeniero.

 7006 Extra White	 6112 Biscuit	 6352 Soft Apricot	 6350 Intricate Ivory
 7566 Westhighland White	 6364 Eggwhite	 6644 Champagne	 6339 Persimmon
 6995 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 EQUIPO

Todo equipo e instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y sistemas de gas, y cualquier otro relativo a la estructura debe ser oculto de las áreas públicas del desarrollo (en particular accesos, áreas verdes, y de la playa). Deben ser tomadas ciertas precauciones y planeaciones durante el proceso de diseño.

### Cuartos Mecánicos (Agua).

La ubicación de cuartos mecánicos y de zona de servicios para instalaciones deben de ser planeadas en cada lote según la colocación de las edificaciones y puntos de conexión hacia la principal red de agua, y debe ser determinada durante el proceso de diseño con la aprobación del Ingeniero.

### Bombas de Agua y Cisternas

Cada edificación en Costa Diamante debe tener una cisterna que garantice el almacenamiento de agua por tres días (5000 litros) para asegurar provisión suficiente en caso de escasez. La ubicación de tales cisternas dependerá de la orientación de la casa en el lote, preferentemente en el área cerca de la conexión a la principal red dentro del desarrollo.

El equipo de bombas debe ser instalado en forma tal que no sea visible en las áreas públicas del desarrollo. La contaminación por ruido también debe ser minimizada mediante la selección de sistemas correspondientes para prevenir impactos de ruido a la comunidad.

### Drenaje y Redes de Agua.

Estrictamente prohibido el desagüe en áreas públicas, lotes colindantes y en el mar.

Sistemas de descarga sanitaria serán conectados al sistema de drenaje general. Se prohíben las fosas sépticas.



Cada construcción de casa privada deberá tener una trampa y coladeras de drenaje en el garaje, antes de conectarse al sistema de drenaje general, según la Norma Oficial Mexicana CCA-032-ECOL/1993).

Descargas de aguas negras en cualquier cuerpo de agua, antes de ser tratadas, está prohibido. Se recomienda el riego automático durante el tiempo de baja evaporación, con la meta de optimizar el uso del agua.

### **Equipo Mecánico.**

**Unidades de Condensación** para los sistemas de aire acondicionado deben ser integradas en el diseño de la edificación, ya sea en tejados o a paredes contiguas laterales, y deben ser ocultas de áreas públicas o de lotes colindantes por paredes bajas, parapetos o cualquier otro recurso tal como paneles o celosías.

Las unidades de aire acondicionado requieren paneles de sonido 30cm por encima del equipo, y por lo menos 1metro hacia los lados. Materiales y construcción deben ser compatibles con el estilo y carácter de la edificación contigua, y deben ser orientados y aprobados por el Ingeniero. Tal equipo debe permanecer oculto de áreas públicas en el desarrollo y lotes adyacentes.

### **Colocación General de otros equipos e instalaciones.**

Similar a lo anterior, la ubicación de otros componentes de equipos debe estar oculta de la vista pública. Incluidos aquí están los siguientes elementos:

1. Áreas designadas para basura y contenedores de reciclaje.
2. Unidades de aire acondicionado y compresores.
3. Antenas y Platos Satelitales.
4. Tanques de gas.
5. Tanques de almacenamiento de agua.
6. Cualquier otra infraestructura y equipo similar.
7. Se permiten paneles solares con aprobación del Ingeniero.

En caso de que cualquier equipo o instalación descrita aquí necesite ser colocada en área visible debido a limitaciones inalterables del lote, o la disposición de la edificación en conjunto, el equipo debe estar oculto en una forma discreta por recursos arquitectónicos o tratamientos de paisaje tales como paredes decorativas, paneles de vegetación, barandales, parapetos, etc.

Con respecto a contenedores de basura, deben de estar cubiertos para evitar malos olores y deben de ser colocados en zonas de servicio fácilmente accesibles, preferentemente detrás de muros para el Área de Zona de Playa. Tales colocaciones deben ser aprobadas por el Ingeniero.

### **MANTENIMIENTO**

La condición de la pintura tanto en la casa como en paredes exteriores dentro de los lotes en Costa Diamante deberá mantenerse apropiadamente con el fin de preservar la apariencia general del desarrollo y el valor para el resto de la comunidad.

Cada dueño es responsable de mantener este principio dentro de su lote, y no dañar cualquier infraestructura correspondiente a áreas públicas del desarrollo, especialmente áreas comunes, playas o caminos.

Tirar basura o contaminar áreas públicas está estrictamente prohibido en Costa Diamante.

Áreas ajardinadas con vegetación en los lotes deben de ser adecuadamente tratadas por el dueño. Esto se aplica tanto a lotes con casas como a los lotes que no se les ha construido nada.

## **Materiales y Elementos Arquitectónicos.**

### **INTRODUCCIÓN**

La selección cuidadosa de materiales usados en la construcción de edificaciones es muy importante en Costa Diamante – con la meta de preservar la apariencia general del desarrollo y para mantener consistencia con sus principios y filosofía de diseño.

El uso de materiales y estilos de construcción deben de estar relacionados con la región, y preferentemente de recursos sustentables, como también de prácticas de construcción que fomenten respeto al ecosistema que prevalece en la región.

Similarmente, se trata de tomar atención adecuada en la selección de materiales y de elementos arquitectónicos para proveer integración al ambiente natural en formas, colores y recursos estéticos. Las edificaciones deberán proveer continuidad con el paisaje y características del mar y del desierto.

### **Áreas Pavimentadas.**

Las áreas pavimentadas cubren meramente espacios externos. Idealmente, las pavimentaciones deben contribuir al carácter general de la casa sin sobrepasar la experiencia visual. La selección de colores debe estar basada en tonos arena, similares a los colores naturales del área. El diseño y los materiales usados para tales accesos peatonales DEBEN ser presentados y aprobados por el Ingeniero antes de que inicie cualquier construcción.

El pavimento en espacios exteriores debe de limitarse al mínimo necesario, pero suficiente para la facilidad del vehículo y del peatón hacia el interior de las propiedades, como también hacia las terrazas y áreas exteriores, para poder preservar lo más que se pueda las áreas naturalmente permeables de esta área.

Opciones para materiales variados y recubrimientos finales en accesos peatonales, tanto en propiedad común como en privada, están abiertas a propuestas de diseño de los dueños, y deben ser primero aprobadas por el Ingeniero.

No se permite el uso de pavimento basado en asfalto.

### **Áreas de Pavimento Suelto.**

Una forma aceptable de cubrir un área es mediante material granulado suelto como la grava, la cual es colocada para definir la transición entre áreas pavimentadas y áreas de vegetación. Estas áreas sueltas son porosas y no requieren infraestructura de drenaje. Son ideales cuando son usadas en caminos desde caminos de acceso del desarrollo a las principales entradas en lotes de tamaño significativo.

### **Áreas de Pavimento Monolítico.**

Aplicaciones variadas pueden ser hechas para las áreas de servicios para la circulación vehicular y peatonal. Áreas monolíticas son instaladas mediante el vertido de concreto y debe ser tratado y/o mezclado con pigmentos de color o agregados de color en tonos arena o tierra tales como la grava o grano de mármol. Otros agregados decorativos pueden ser incluidos en el diseño tales como conchitas o sal de piedra para agregar interés visual al área.

### **Áreas de Pavimento Modular.**

Consiste de piezas individuales colocadas en un patrón de diseño (azulejo de barro, piezas de concreto, piezas de piedra natural, laja, etc.)

### **BARANDILLAS Y PAREDES EXTERIORES.**

Todas las paredes y barandillas deben estar hechas con el mismo acabado en ambos lados y deben ser consideradas como una extensión de la edificación adyacente. Deben mantener el mismo estilo y tipología. Como resultado, materiales, colores y acabados deben ser compatibles con el resto de la propiedad.

La selección de materiales debe estar basada en su estética y durabilidad. Todos los materiales y diseños deben ser aprobados por el Ingeniero.

### **Numeración de Lotes.**

La numeración de lotes o señalamientos de domicilio pueden ser colocados discretamente en cualquiera de las principales fachadas de la edificación a una altura máxima de 80cm del nivel del suelo del piso terminado visible dentro de un jardín o área de paisaje. La especificación para su diseño, forma y tamaño debe ser autorizada por el Ingeniero.

### **Información, letreros de publicidad, letreros de bienes Raíces “Se Vende”, etc.**

No están permitidos en áreas públicas o en el interior de los lotes en zonas visibles a áreas públicas del desarrollo.

### **CONTENEDORES DE AGUA Y ALBERCA**

Albercas y contenedores de agua tales como spas, jacuzzis, etc., se permiten en Costa Diamante y deben de ser colocados preferentemente en la parte traseras del terreno.

Se recomienda la inclusión de vegetación o muros bajos en áreas circundantes para poder mantener privacidad. Tales elementos deben ser diseñados y construidos como parte del área exterior del terreno para poder integrarse dentro del paisaje y el estilo general de la edificación.

El equipo y elementos mecánicos relacionados de estos elementos deben de estar ocultos de áreas públicas y preferentemente colocados en áreas subterráneas o debajo del área de la alberca. La ubicación de albercas y contenedores de agua dentro de los lotes deben de estar en acuerdo con las restricciones asignadas a las áreas, frontales, laterales y traseras.

El sistema de drenaje de cualquier alberca debe estar conectado al sistema sanitario de la propiedad. No se permite el desagüe en lotes contiguos, áreas abiertas o en el mar.

## **ALUMBRADO**

Costa Diamante es una comunidad en contacto directo con la naturaleza en la cual la característica particular del desierto y la costa debe ser valorada y tratada como una instalación distintiva.

Adicionalmente, la preservación del cielo nocturno oscuro beneficia las condiciones naturales del hábitat de varias especies animales, plantas e insectos, y como tal, es importante el uso de baja intensidad de alumbrado en los focos exteriores del edificio.

### **Alumbrado en lotes frente al mar.**

Las edificaciones deben adaptarse a sus alrededores naturales. Esta filosofía debe aplicarse, especialmente, durante la noche. Por tanto, es importante controlar toda luz exterior proveniente de las casa. Las edificaciones hechas frente a la playa deben mantener niveles bajos de alumbrado para no afectar a cualquier especie animal alrededor del área.

Alumbrado Exterior.

El alumbrado exterior, ya sea fijo o integrado como parte de la edificación, debe proveer un alumbrado mínimo por seguridad de entradas, patios, aceras, y espacios de circulación exterior. Se permite la luz sutil para el acceso vehicular. El alumbrado en jardines y paisajes debe provenir de recursos de alumbrado ocultos.

Cualquier tipo de alumbrado elevado, alumbrado fijo, luces neón, o luces fluorescentes, no es permitido.

El impacto visual de luz artificial debe ser minimizado. La instalación de focos o reflectores dirigidos en cualquier dirección no se permite, para poder preservar la esencia del cielo nocturno en Costa Diamante.

En términos generales, se recomienda el alumbrado indirecto, y las luces exteriores deben ser ocultas de áreas públicas lo más que se pueda de tal forma que lo único visible sea el objeto alumbrado.

El diseño del alumbrado. Como también la ubicación de sus componentes de soporte, deben ser autorizados por el Ingeniero durante el proceso de aprobación correspondiente antes de construir. Tales diseños deben estar incluidos en planos de construcción mostrando la ubicación de cada elemento y de su especificación técnica. Una hoja suelta mostrando el tipo de lámpara, el tipo de foco, y las especificaciones deben ser provistos al Ingeniero antes de cualquier instalación.

### **Tipo de Alumbrado.**

Todo alumbrado exterior necesita ser provisto vía fuentes de luz clara o natural. No se permiten luces brillantes (blancas).

Todas las lámparas montadas en paredes deben ser del tipo “candelabro” las cuales tendrán la luz proyectada hacia arriba o debajo de la pared, de esta manera, eliminando cualquier iluminación directa o contaminación de luz hacia los vecinos o lotes.

## **ACCESORIOS EXTERIORES**

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

El CRD tendrá la autoridad de ya sea, aprobar o rechazar cualquiera de los elementos visibles en áreas públicas.

### **Accesorios y Jaulas para Mascotas.**

Accesorios o jaulas para mascotas, para perros, para pájaros, etc., deben ser ocultos de áreas públicas del desarrollo y de lotes colindantes. Animales en peligro de extinción y exóticos no se permiten en Costa Diamante.

### **Diseño de Paisaje.**

## **INTRODUCCIÓN**

Paisajes diseñados dentro del desarrollo deben considerar el Desierto nativo de Sonora, como también al Mar de Cortez, y las bellezas únicas que componen este lugar sin igual. El rango de flora nativa debe dominar, reforzada por materiales de plantas tolerantes a la sal y a las áreas de pasto.

El diseño de jardines y paisajes como también de la variedad de plantas dentro del desarrollo, estará sujeto a la aprobación del Ingeniero. Esto incluye planos de proyecto de jardinería o paisajismo y/o planes de renovación y de sustitución de plantas secas previamente aprobadas por Costa Diamante.

## **CARÁCTER DE PAISAJE Y ESPECIES DE PLANTAS.**

La intención del diseño de jardines o áreas ajardinadas deben ser para fortalecer la apariencia de Costa Diamante creando un ambiente de jardín desértico que protege y enriquece la calidad del ambiente desértico que ya existe, mientras preserva simultáneamente la vista al mar.

### **Especies de Plantas.**

Las casas en Costa Diamante deben incorporar el uso de plantas locales en sus jardines de acuerdo a los diagramas A y B descritos en esta sección.

Para la introducción de especies exóticas permitidas, como se indica en el diagrama B, el dueño es directamente responsable del cuidado apropiado necesario para impedir el cruce de las plantas hacia otras partes del proyecto. Si el dueño ignora el seguimiento de estas acciones o si es incapaz de mantener adecuadamente estas especies exóticas, la Administración tomará la acción necesaria en contra del dueño de tales plantas.

Además, se les prohíbe a los dueños el uso de especies de plantas exóticas prohibidas por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, como también de especies altamente invasivas mencionadas en los diagramas C y D respectivamente, incluidos en esta sección.

La introducción de cualquiera de estas especies de plantas prohibidas permitirá a la Administración tomar todas las acciones necesarias para su erradicación inmediata, sin perjuicio a las sanciones incurridas por la autoridad correspondiente.

Las especies de plantas permitidas bajo estos lineamientos enlistados en la “Norma Oficial Mexicana, Protección de Especies Nativas en México de flora y fauna silvestre- Categorías y especificaciones de inclusión, exclusión o comercio- Lista de Especies en Peligro,” serán únicamente utilizadas si el dueño es capaz de certificar la aceptación legal de tales plantas. Una copia de dicha certificación debe ser entregada y aprobada por el Ingeniero, lo cual mantiene la responsabilidad exclusiva y única de la Asociación de Dueños de Costa Diamante. Además, el dueño se hará responsable de los costos y gastos generados en caso del desacato de tales reglas.

Las viviendas en cumplimiento con las disposiciones gubernamentales deben utilizar lo más que se pueda, fertilizantes, composta, pesticidas, fungicidas, y herbicidas de origen orgánico o biodegradable.

Todas las especies de plantas protegidas, arboles o cactus no serán trasplantadas por personal no autorizado y sin la autorización del Ingeniero.

## **LISTA DE PLANTAS PROHIBIDAS Y PERMITIDAS.**

### **Lista de flora nativa exótica aprobada por la SEMARNAT:**

Costa Diamante recomienda el uso de especies desérticas nativas debido a su baja demanda de agua, mantenimiento y afinidad con el ambiente.

#### **Diagrama A. Especies Permitidas.**

#	COMMON NAME	SCIENTIFIC NAME
1	Canutillo	Ephedra trifurca
2	Jano	Koebertinia spinosa

3	Tacote	Viquiera 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
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

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: Se permite todo tipo de cítrico sin semilla.**

Plantas exóticas aprobadas por la Asociación de Dueños de Costa Diamante y por las autoridades competentes que puedan ser usadas en el diseño y construcción de jardines y paisajes según los lineamientos de diseño y construcción o decisiones tomadas por el Ingeniero.



**Diagrama B. Especies Exóticas Aprobadas.**

NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTÍFICO
PALMAS	Washingtonia robusta
	Phoenix dactylifera
	Phoenix canariensis
ÁRBOLES	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

Ceiba, Álamo, Virbuno]	
Asparagus spp	
Carissa enana	
Prosopis enana	
Wedelia trilobata	
Drosanthemum	
Malephora	

PASTO	Spartinia spp.
	Disticilis
	Paspalum spp
PLANTAS CUBIERTA	Sesuvium rojo
	Sesuvium verde
	Batis spp.
	Salicornia spp.
	Mesambrentamus spp.
	Heliotropo
	Enredadera de campanillas
Romero officianalis	

PLANTAS DE ORNAMENTO	Limonium spp
	Sea Aster
	Plántago marítimo
	Juncus spp.
	Gilardia
	Girasol
	Beach Dais

**Diagrama C. Especies Exóticas Estrictamente Prohibidas.**

Nombre Común	Nombre Científico
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 bajo protección especial está estrictamente prohibida por las Leyes Mexicanas.**

**Diagrama D. Especies Invasivas Estrictamente Prohibidas dentro del Proyecto.**

NOMBRE CIENTÍFICO
Eichhornia crassipes
Acacia mearnsii

Clidemia hirta
Fallopia japonica
Hiptage benghalensis
Ligustrum robustum
Mimosa pigra

El diseño y mantenimiento de paisajes deben ser mantenidos en buenas condiciones por el dueño:

1. Uso de fertilizantes y riego adecuado estacional.
2. Limpieza y podado frecuente.
3. Control adecuado de plagas y hierbas.
4. Limpieza regular de áreas sin vegetación.
5. Todos los lotes deben estar libres de hierbas, escombro, etc.

#### **Proceso de Inspección y Aprobación.**

#### **NOTA DE REFERENCIA**

La inspección y aprobación de los proyectos de Costa Diamante está sujeta a la evaluación del Ingeniero contratado por Costa Diamante para supervisar las construcciones, el único cuerpo regulatorio creado y autorizado para tales propósitos.

Dichas evaluaciones y aprobaciones serán llevadas a cabo basadas en las reglas particulares relacionadas con el proceso establecido en la actual HOA "Reglas y Regulaciones."

Dichas disposiciones serán provistas por el Ingeniero, por petición del dueño una vez que éste indique la intención de iniciar la inspección y aprobación correspondiente al proyecto.

Es la responsabilidad del dueño verificar y monitorear el cumplimiento del proyecto siguiendo los Lineamientos de Diseño previamente requeridos y aprobados por el Ingeniero.

#### **Notificación de divulgación interna.**

Este documento es para el uso interno y exclusivo de los residentes y propietarios de la Comunidad de Costa Diamante.

El material visual incluido tiene el fin de informar y demostrar para ilustrar los conceptos manifestados en este texto sin el propósito de lucrar.

Copiar y/o divulgar este documento en cualquier caso o circunstancia para fines públicos y/o de promoción está estrictamente prohibido. El desacato al seguir estos lineamientos puede representar una violación a los derechos relacionados a esta materia.