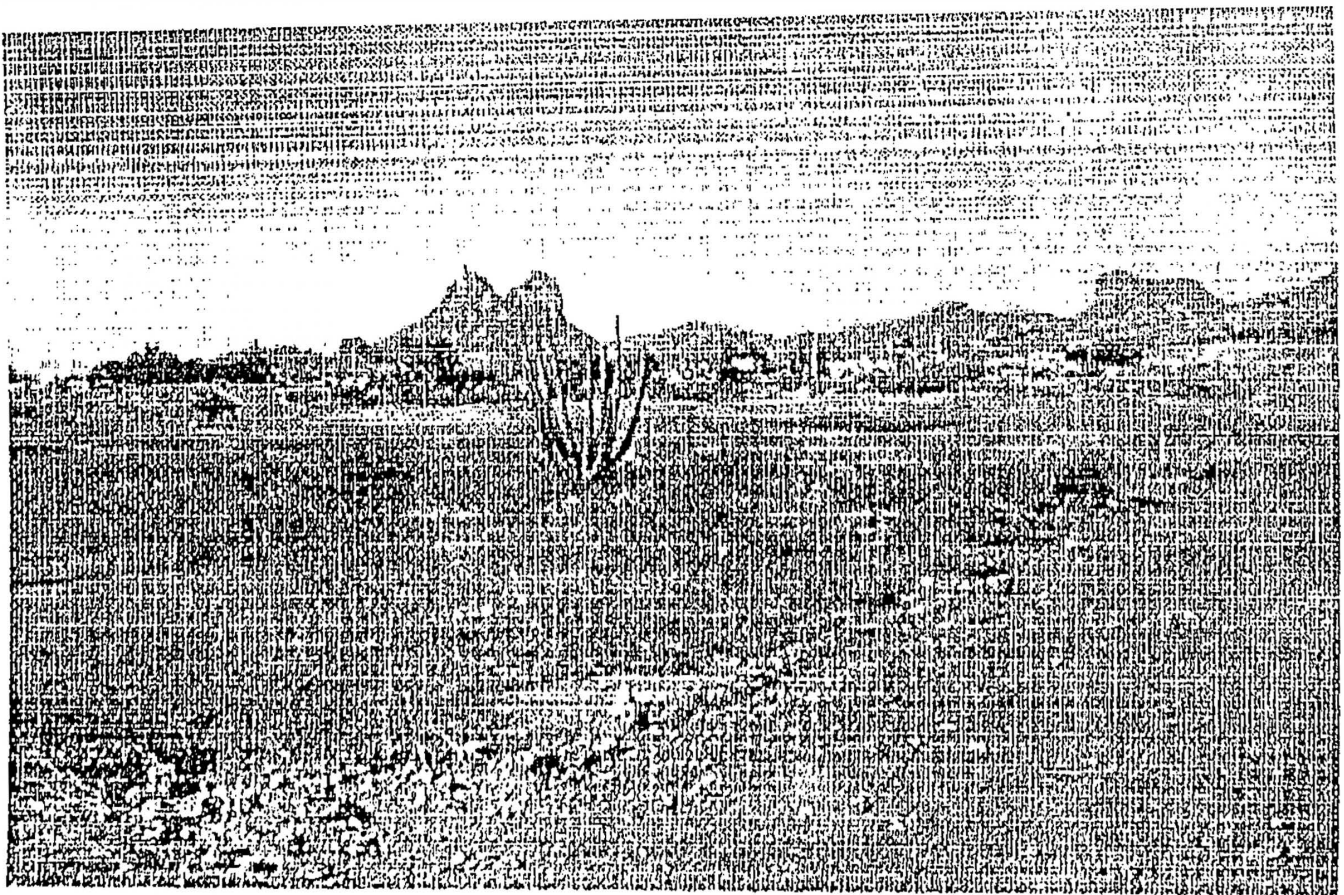




ROYAL CLUB GOLF

RESIDENCIAL

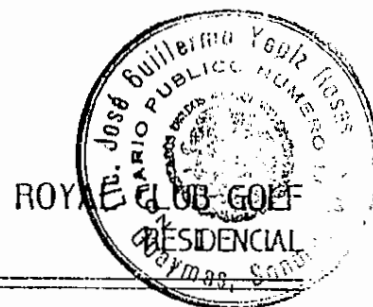
LINEAMIENTOS DE DISEÑO
Y CONTROL AMBIENTAL



MARZO 95



LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

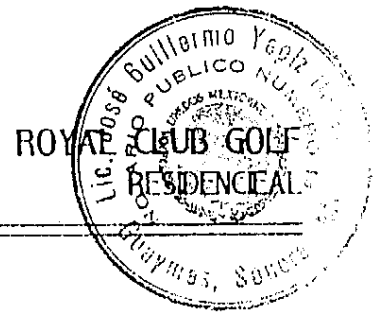


INDICE.

PAGINA.

1. INTRODUCCION.	1
2. DISPOSICIONES GENERALES.	2
3. LINEAMIENTOS DE PROTECCION AL AMBIENTE.	3
3.1. EMPLAZAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES.	3
3.2. VIALIDADES Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR.	4
3.3. DRENAJE PLUVIAL.	4
3.4. INSTALACIONES Y REDES DE SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA	5
3.5. CONTAMINANTES.	6
* BASURA	
* RUIDOS	
* PRODUCTOS O MATERIALES PELIGROSOS.	
3.6. FLORA Y FAUNA.	7
* FLORA	
* JARDINERIA	
* FAUNA	
4. CRITERIOS URBANISTICOS.	9
4.1. USOS Y ZONAS.	9
4.2. DENSIDAD INMOBILIARIA.	9
4.3. COEFICIENTES URBANISTICOS.	10
4.4. SERVIDUMBRES.	10
4.5. ESTACIONAMIENTO.	13
5. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTONICA.	14
5.1. MATERIALES DE CONSTRUCCION.	14
5.2. ALTURAS.	14
5.3. FACHADAS.	15
* TECHOS Y CUBIERTAS.	
* VANOS Y VENTANAS.	
* APARADORES Y VITRINAS.	
5.4. ANUNCIOS Y SEÑALAMIENTOS.	16
5.5. COLORES.	17
5.6. INSTALACIONES DE SERVICIO.	17
5.7. INSTALACIONES ESPECIALES.	18
ANEXOS.	19
ANEXO 1.	
REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS ARQ.	20
ANEXO 2.	
ESPECIES VEGETALES DE APLICACION RECOMENDABLES	23
ANEXO GRAFICO.	24
PLAN MAESTRO DE USOS DEL SUELO	

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL



1. INTRODUCCION.

Proteger el medio natural, cuidar los detalles de diseño y en la construcción, son acciones que realzarán la inversión de cada propietario.

Estos Lineamientos tienen como fin principal dar a los adquirentes de lotes en SN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF, las máximas ventajas en armonía, plusvalías y el buen funcionamiento del mismo.

Tiene como objetivo lograr que el conjunto de edificaciones que se lleven a cabo en SN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF respeten y se integren al medio natural fomentando una unidad, con la mínima limitación a las necesidades particulares de cada usuario.

La atención a todos los detalles de diseño, en la construcción y el cuidado ambiental, deben avocarse al principal objetivo: "Crear un medio de gran calidad ambiental para el disfrute y el bienestar de la comunidad, sumado a proteger y realzar la inversión de cada propietario".

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL



2. DISPOSICIONES GENERALES.

Estos Lineamientos se expiden con base en las especificaciones técnicas contenidas en el Plan Maestro de Usos del Suelo del Desarrollo San Carlos - ROYAL CLUB GOLF, en el Municipio de Guaymas, Sonora y tiene por objeto establecer las modalidades y limitaciones que se aplicarán para la aprobación de todas las obras de construcción que se ejecuten dentro del mismo.

La revisión y aprobación de los proyectos arquitectónicos y ejecutivos de construcción y en su caso, de ampliación y remodelación de las edificaciones de El Desarrollo, se sujetarán a las mismas prescripciones señaladas en el ANEXO 1. para la revisión y aprobación de proyectos.

En el caso de que se autorizara la subdivisión de un lote determinado, las restricciones estipuladas en estos Lineamientos, se aplicarán para cada lote generado.

Cuando dos o más lotes se integren en uno solo, las restricciones se aplicarán para el lote resultante, debiéndose inscribir ante el Registro Público de la Propiedad como un solo predio.

Estos Lineamientos son de observancia obligatoria para todos los propietarios y desarrolladores de los lotes comprendidos en El Desarrollo y se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, Reglamento de Construcción para el Municipio de Guaymas Sonora y demás ordenamientos Federales, Estatales y Municipales en la materia.

Estos Lineamientos se insertarán en los contratos y escrituras públicas de transmisión de la propiedad de los lotes comprendidos en El Desarrollo que se otorguen y forman parte integral de Reglamento del Condominio Maestro debiendo entregarse copia certificada de los mismos a todas y cada uno de los adquirentes de aquellos.

Lo no previsto en estos Lineamientos, se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación que resulte aplicable en la materia y lo establecido en los instrumentos de transmisión de la propiedad de los lotes de El Desarrollo.

En el caso de incumplimiento a las disposiciones de los presentes Lineamientos, se estará a lo previsto en los contratos de transmisión de la propiedad de los lotes de El Desarrollo, para efectos de que se realicen las modificaciones necesarias, así como lo referente a la aplicación de penas convencionales y en su caso a la rescisión del contrato.

3. LINEAMIENTOS DE PROTECCION AL AMBIENTE.

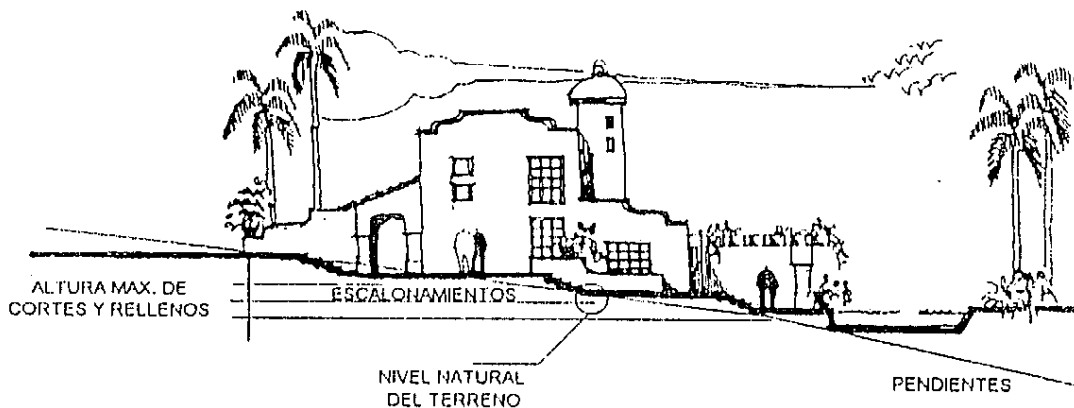
3.1. EMPLAZAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES.

Al emplear las edificaciones e instalaciones,
se harán las menores alteraciones posibles a las condiciones naturales.

Las edificaciones o instalaciones deberán respetar las condiciones naturales del predio, alterando en forma mínima la topografía, preservando los escurrimientos y las especies vegetales.

Para el apego al relieve del terreno, en pendientes mayores al 10% se evitará un sólo bloque de construcción, favoreciéndose la realización de terrazas o escalonamientos adaptados a tal topografía (Ver esquema 1).

ESQUEMA 1.



En pendientes del 10 al 15% los cortes y rellenos no deberán ser mayores de 1.00 m. En pendientes mayores del 15% los cortes y rellenos no deberán ser mayores de 2.00 m.

Los muros de contención o taludes retenedores mayores de 1.50 m. de alto, deberán estar integrados y recubiertos con vegetación nativa, con las mismas características de los que se encuentran en los bordes de las áreas replanteadas.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



Los volúmenes construidos e instalaciones, no deberán obstruir las vistas de que gocen las edificaciones existentes en los predios vecinos.

Si el Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF determina que las construcciones obstaculizan las vistas o comprometen la privacidad de los vecinos, solicitará modificaciones al proyecto.

3.2. VIALIDADES Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR.

Se recomienda que la vialidad se adecue a la configuración del terreno.

Las calles deberán trazarse en función del relieve del terreno, para minimizar pendientes, cortes y rellenos.

Los pavimentos de las superficies de rodamiento de calles y estacionamientos, deberán tratarse para que permitan la filtración del agua al subsuelo.

Los andadores así como las vialidades, se pavimentarán con adoquín de piedra o concreto. El uso de concretos estampados será permitido, siempre y cuando, esté garantizado el escurrimiento de las aguas superficiales hacia las cunetas.

El uso del concreto hidráulico se permitirá en las vialidades, banquetas y andadores siempre que se aplique en un 90% en combinación con piedra brasa o tabique, o en su caso, con adoquines o losetas.

En el caso de las zonas condominales se deberá utilizar el mismo pavimento de la vialidad, en banquetas y guarniciones, por lo menos hasta el control de ingreso.

3.3. DRENAJE PLUVIAL.

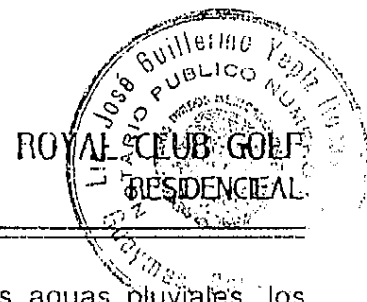
Preservar los escurrimientos superficiales.

Deberán separarse los drenajes pluviales de las aguas residuales.

Los escurrimientos naturales no deben ser modificados, por el contrario deberán protegerse con el fin de preservarlos como tales.

Las aguas pluviales provenientes de lotes, vialidades, estacionamientos, pisos, terrazas y cubiertas deberán encauzarse hacia los escurrimientos naturales, debiendo contar con trampa de grasas a fin de que el agua quede libre de basura y aceites, de tal forma que no provoquen erosión o afectaciones a áreas vecinas.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO: Y CONTROL AMBIENTAL



Si el pavimento no permite la permeabilidad de las aguas pluviales, los bombeos de las vialidades serán transversales de manera que se descarguen a las áreas jardinadas laterales a la vialidad.

Para ser autorizados y aprobados por el Desarrollo, los pozos de abstracción y bombeo serán sometidos a las pruebas que correspondan a su funcionamiento, verificando que no provoquen efectos nocivos en las zonas de infiltración aledañas; por lo tanto el proyecto deberá representar gráficamente la solución para ser aprobado por el Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF.

3.1. INSTALACIONES Y REDES DE SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA.

Ocultar las redes de servicio.

Todas las redes de servicio o de infraestructura deberán ser ocultas.

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

No se permitirán descargas de aguas residuales a cauces y cuerpos de agua.

Se contará con un sistema de lagunas de oxidación, mediante el cual se obtenga agua con la calidad requerida para el riego de las áreas verdes y para infiltrarlas al subsuelo.

Se recomienda el riego automático en las áreas verdes, con el objeto de optimizar el uso del agua.

Cada propiedad contará con un depósito para el almacenamiento de agua potable que garantice el suministro durante 4 días.

Los medidores de servicio de agua potable y electricidad se ubicarán a no más de 3.00 m. del límite frontal de la propiedad; ocultas a la vista pero accesibles a la supervisión oficial.

La iluminación externa e interna de cada predio no deberá provocar reflejos excesivos y deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a áreas vecinas.

Las fuentes luminosas, focos, lámparas o tubos no deberán estar expuestos directamente a la vista.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL.

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



Cada edificación deberá contar con pararrayos de cobertura apropiada, recomendándose contar con extintores de incendio ubicados en lugares accesibles, y de acuerdo con la normatividad local.

Se permitira la instalación de sistemas de acondicionamiento de aire siempre y cuando queden ocultos, respetando las alturas máximas permisibles para la edificación, así como las vistas de los lotes vecinos.

2.5. CONTAMINANTES.

Respetar a los vecinos es crear un clima de convivencia y bienestar de la comunidad.

Todos los habitantes y usuarios de SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF estarán obligados a mantener en buen estado de conservación, limpieza, seguridad y orden visual, tanto las zonas privadas como las zonas comunes, acatando lo estipulado a continuación:

* BASURA.

El manejo de residuos sólidos se sujetará a los sistemas de recolección que conjuntamente establezcan el Ayuntamiento y El Desarrollo, recomendándose la instalación en todas las edificaciones de compactadores de basura.

Queda prohibido el uso de trituradores de basura en los fregaderos de las cocinas, conectados al sistema de drenaje de El Desarrollo, a menos de contar con trampa de grasas; así como la disposición de residuos sólidos en cualquier de las zonas del propio Desarrollo.

Los desperdicios y la basura doméstica deberán ser colocados en depósitos cerrados en cada propiedad, separandolas en tres bolsas: una de color blanco para residuos ORGANICOS, otra de color negro para los desperdicios RECICLABLES y una tercera - transparente para PLASTICOS; y se extraerán sólo para su recolección en los días establecidos.

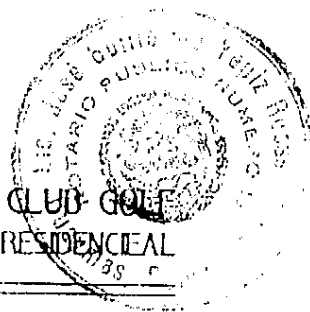
Todo residuo producto del proceso de construcción, deberá de confinarse en el predio de que se trate; debiéndose de contar con almacen o contenedor de basura y retirarse periódicamente para evitar su acumulación.

* RUIDOS

Se prohíbe la colocación, operación e instalación de bocinas, timbres, máquinas, equipos u otros instrumentos que ocasionen molestias o problemas a los vecinos. En ningún caso la emisión de ruidos o sonidos deberá sobrepasar los 65 decibeles, exceptuandolas obras que estén en construcción, durante el periodo y el horario permitido.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



* PRODUCTOS O MATERIALES PELIGROSOS.

Se prohibirá manejar o almacenar dentro de El Desarrollo: materiales inflamables, explosivos, peligrosos o molestos, excepto aquellos necesarios en el proceso de construcción y permitidos por la autoridad respectiva y el Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF.

3.6. FLORA Y FAUNA.

Es importante cuidar y preservar la vida vegetal y animal, enriqueciéndola con especies adecuadas al medio.

* FLORA

En el caso de que la ejecución del proyecto requiera la sustitución de la flora existente, se sembrará un mínimo de tres individuos de la misma especie afectada, sustituyendo el o los ejemplares que no sobrevivan.

La vegetación introducida deberá armonizar con la vegetación nativa, quedando prohibidas especies vegetales con necesidades y requerimientos extraños al medio, así mismo no deberá bloquear las vistas desde las edificaciones existentes.

A manera enunciativa, no limitativa, se adiciona una *Guía de Especies Vegetales* recomendables a ser utilizadas en El Desarrollo, en el Anexo Núm. 2.

* JARDINERIA

Del espacio libre de la edificación en cada predio, se destinará como mínimo el 40% como área verde.

Se recomienda en el diseño de la jardinería y ornamentación considerar:

- + En las agrupaciones de plantas y vegetación en general, se recomienda no mezclar las especies consideradas como únicas y relacionar aquellas con similares requerimientos de riego.
- + Se deben evitar plantas que tengan altos contrastes con vegetación nativa local.

Deberán de preservarse aquellas especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-ECOL-1994 que determina las especies raras, en peligro de extinción y sus endemismos o sujetas a protección especial.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



Cualquier disturbio o alteración en la vegetación nativa, será compensada con la introducción de especies autorizadas o ecológicamente similares en el área afectada.

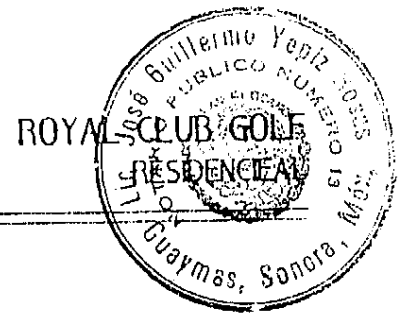
Se prohíbe comercializar las especies vegetales nativas presentes en toda el área de El Desarrollo.

* FAUNA

Se prohíbe en todo momento molestar, capturar, cazar y comercializar las especies animales, presentes en todo el área de El Desarrollo.

A los contratistas, sub-contratistas y al personal técnico en general, no les será permitido introducir mascotas de cualquier clase dentro de El Desarrollo; asimismo ningún animal doméstico o mascota podrá andar sin la custodia o control de su propietario o responsable.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL



4. CRITERIOS URBANISTICOS.

La limitación en el desplante y volumen de las edificaciones tiene el propósito de proteger la zona residencial y velar por la conservación de sus entornos. Para lograr estos objetivos, se establecen las siguientes normas y regulaciones de las densidades y de los volúmenes construidos en las edificaciones.

4.1. USOS Y ZONAS.

Los criterios urbanísticos constituyen la base para definir los usos del suelo y la ocupación que se dará en cada zona de El Desarrollo.

El uso del suelo es el propósito específico a que podrán destinarse las zonas señaladas en el Plan Maestro.

El uso en SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF se destinará a Villas del Golf (Vg) permitiéndose la construcción de viviendas unifamiliares; y lotes Condominales (C) destinados a vivienda plurifamiliar, dispuesta en condominio horizontal y vertical.

Cualquier otro uso no especificado, será motivo de dictaminación especial del Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF.

4.2. DENSIDAD INMOBILIARIA.

Los coeficientes urbanísticos son los parámetros que se utilizan para definir el desplante de la edificación, así como la superficie construida y el número máximo de niveles que podrá tener.

Es el parámetro que regula el número de UNIDADES en relación a la superficie del predio o lote determinado.

La capacidad de cada predio conforme a su uso se establece:

° Villas del Golf (Vg) - Viv unifamiliar	1Viv/ lote.
° Condominal (C) - Viv. plurifamiliar	40 Viv/Ha.

Para su aplicación a proyecto:

Número de unidades/lote = (Densidad inmobiliaria) * (Superficie total del lote)

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



4.3. COEFICIENTES URBANISTICOS:

* DE OCUPACION DEL SUELO (COS)

Es el porcentaje de la superficie del predio que puede construirse en el nivel de desplante de la construcción.

Para su aplicación a proyecto:

Area máxima de desplante = Area total del lote x COS.

* DE UTILIZACION DEL SUELO (CUS)

Indica la superficie máxima a construirse de acuerdo a la superficie del predio.

Para su aplicación a proyecto:

Superficie máxima a construir = Superficie del lote x CUS.

TABLA DE INDICES URBANISTICOS.

Fuente: Plan Maestro Agosto 94.

CLAVE DESCRIPCION DE ZONA		DENSIDAD INMOBIL.	COEFICIENTES URBANISTICOS	
			COS	CUS
ZONA RESIDENCIAL				
Vg	VILLAS DEL GOLF (Viv. unifamiliar)	1 VIV/LOTE Lote promedio 360 m ²	0.70	1.00
C	CONDOMINAL (Viv. plurifamiliar)	40 VIV/HA Sup prom de viv. 250 m ²	0.50	1.00

4.4. SERVIDUMBRES.

Es la franja de terreno dentro del lote contada a partir de los alineamientos que no podrá ser construida.

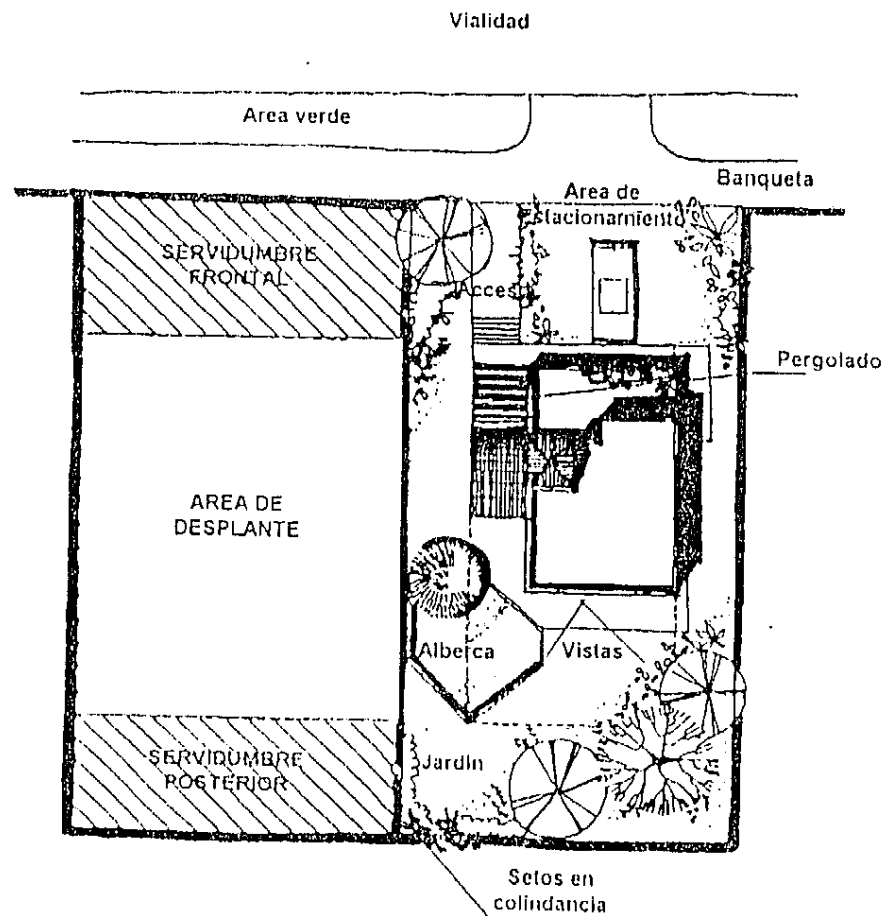
Es la franja de terreno dentro del lote contada a partir de los alineamientos que no podrá ser construida. Las SERVIDUMBRES podrán ser al frente, a los laterales, o al fondo de cada lote. Ver esquema 2.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



ESQUEMA 2.



Las servidumbres deberán permanecer libres de construcción, solo se permitirán instalaciones al aire libre o pergolados y voladizos (Ver esquema 3)

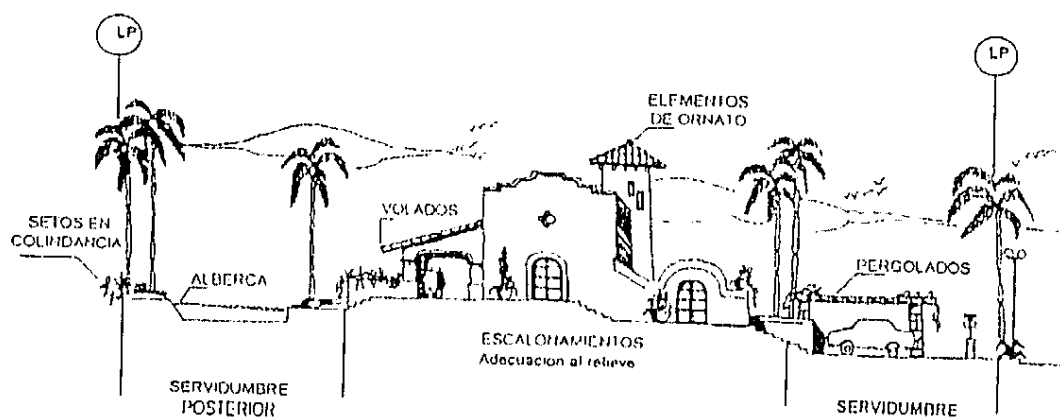
La servidumbre frontal podrá ser utilizada como estacionamiento de vehiculos, siempre y cuando cumpla la norma para este concepto.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO
Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL

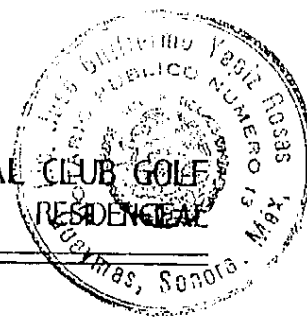


ESQUEMA 3.

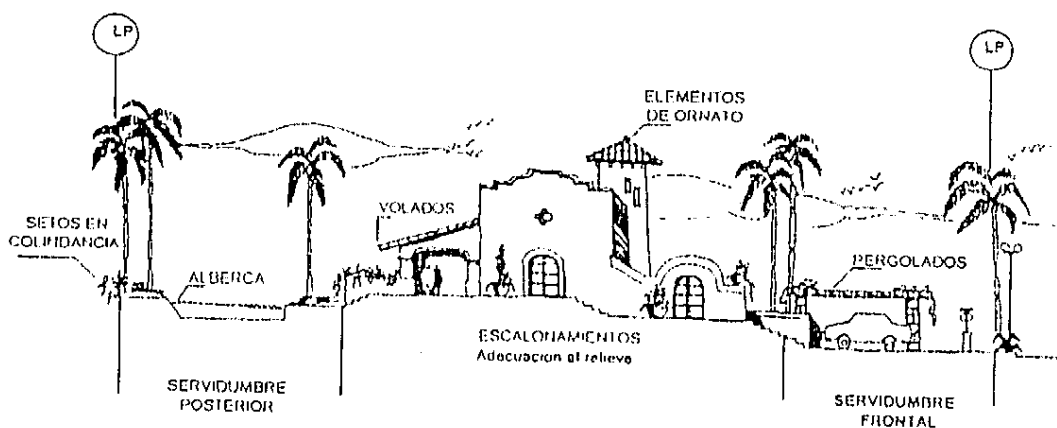


LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



ESQUEMA 3.



Los volados y salientes sobre servidumbre frontal y posterior no podrán ser mayores de 1.50 m.

Los elementos divisorios en colindancias de los lotes, se establecerán mediante setos vivos de 1.20 Mts. de altura máxima sobre el nivel del terreno natural y en su caso, podrán utilizarse enrejados ornamentales con la misma altura, quedando las bardas prohibidas.

Las SERVIDUMBRES que se aplicarán tanto en las Villas del Golf (Vg) - Viv. unifamiliar como en los Condominios (C) se describen a continuación:

° FRENTE.	colindancia con la vialidad, igual a 5.0 m
° FONDO.	colindancia con el campo de golf y áreas comunes igual a 3.0 m.
° LATERALES	colindancia con otros lotes hacia ambos lados
	Villas del Golf - (Vg) 0.00 m.
	Condominios - (C) 3.00 m

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



4.5. ESTACIONAMIENTO.

La norma se expresa en número de cajones por vivienda
o metros cuadrados de construcción.

La norma se expresa en número de cajones por vivienda; destinando un cajon para viviendas cuya superficie construida sea igual o menor a 150 m², y dos cajones cuando la vivienda sea mayor de 150 m².

Por cajon se considera de un área mínima de 2.40 x 6.00 m. sin incluir circulaciones. No se permiten cajones que para su ocupación implique el desplazamiento de otros vehiculos.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



5. CRITERIOS DE IMAGEN ARQUITECTONICA.

5.1. MATERIALES DE CONSTRUCCION.

Se persigue la obtención de una imagen rústica
e integrada al medio natural y cultural.

Se persigue la obtención de una imagen integrada al medio natural.

Para lograr su cumplimiento deberán emplearse, materiales naturales o aquellos que hagan posible tal efecto, (tejas de barro, losetas de barro, cerámica, aplanados de textura rústica o rugosa, piedra, madera, hierro forjado etc..)

En ningún caso podrán utilizarse elementos reflejantes como vidrio - espejos, láminas, ni revestimientos de materiales metálicos o plásticos que den ese efecto.

Los materiales que se podrán utilizar para la instalación de anuncios y señalamientos, serán a base de hierro forjado, piedra o madera, con iluminación dirigida, quedando prohibido el uso de luz neón.

Los materiales necesarios en el proceso de construcción estarán almacenados dentro de la propiedad en cuestión, sin que se permita la invasión de predios o áreas públicas o comunes para tal efecto.

5.2. ALTURAS.

La altura queda expresada en pisos o en metros (3.50 m/piso)

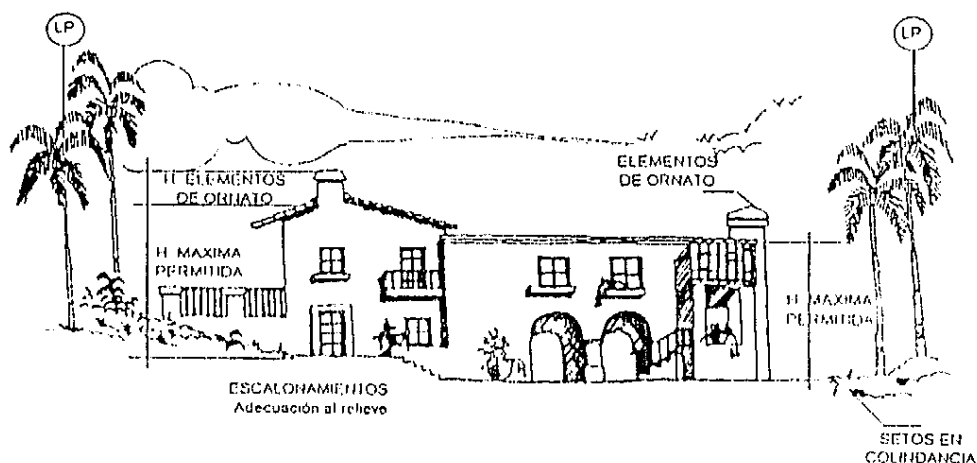
La altura máxima permisible será medida desde la plataforma de desplante de la construcción de que se trate, que está en contacto con el nivel natural del terreno.

La altura queda expresada en pisos o en metros (3.50 m/piso). Numéricamente será igual a dos niveles, equivalentes a 7.0 m.

La altura máxima de elementos de ornato (Torretas, cúpulas, chimeneas, parteaguas etc.) será de 3 Mts. sobre la altura máxima permitida para la construcción. (Ver esquema 4).



ESQUEMA 4.



5.3. FACHADAS.

En el caso de que la ejecución de obra se viera suspendida
las fachadas deberán quedar totalmente terminadas.

Todas las fachadas, incluyendo la de techos o azoteas, deberán terminarse en su totalidad como tales, empleando formas y materiales que se integren al medio y a la imagen rústica del conjunto.

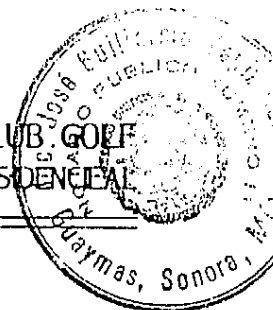
En el caso de que la ejecución de obra se viera suspendida las fachadas deberán quedar totalmente terminadas.

Queda prohibido el uso de instalaciones visibles sobre las fachadas, a excepción de gárgolas o bajantes ornamentales para las aguas pluviales.

* TECHOS Y CUBIERTAS.

Los techos serán planos, y pueden contar con superficies inclinadas, pudiendo ser complementados con elementos cupulares o abovedados.

Los techos inclinados deberán ser recubiertos de teja de barro cocido sin vitrificar. Su pendiente mínima será del 20 % ó de 16 grados respecto a la horizontal.



* VANOS Y VENTANAS.

Para la incorporación de vanos y ventanas deberá utilizarse el muro como elemento predominante.

Cuando por razones funcionales se requiera que algún paño de la edificación sea de cristal, deberá remeterse a un mínimo de 1.20 m. del paño real de la fachada, de manera que conforme un segundo plano respecto al de la construcción.

* APARADORES Y VITRINAS.

Los vidrios de aparadores y vitrinas deberán colocarse más atrás del paño de fachadas de los edificios, a un mínimo de 60 cms.

Las fuentes luminosas, focos, lámparas o tubos no deberán estar expuestos directamente a la vista.

5.4. ANUNCIOS Y SEÑALAMIENTOS.

Evitar la contaminación visual utilizando anuncios y señalamientos sencillos.

Los anuncios son aquellos que indican el nombre y giro de toda clase de establecimientos, empresas comercios o instituciones y el tipo de productos o servicios que ofrecen.

El diseño de los anuncios podrá ser a base de pintura aplicada directamente sobre los elementos de la fachada, o bien, sobre elementos empotrados al piso. Con un máximo de dos colores (negro/rojo) y en tonos mates y su tipografía se simplificará en lo posible.

El área máxima ocupada por un anuncio será del 15% del total de la superficie de los muros, cuando esté pintado o adosado al mismo; cuando sea colocado en bandera o volado perpendicular al muro, su dimensión vertical no será mayor que su anchura, la cual tendrá como máximo 1.20 m. o 15 cm. menos del ancho de la banqueta, y se colocarán a una altura mínima de 3.00 m.

Queda prohibida la instalación de anuncios en lotes baldíos, en áreas comunes o sobre azoteas, así como los anuncios fabricados en material translúcido con iluminación interior y luz neon

Los letreros comprenden el material publicitario de toda clase de productos o servicios que se ofrecen.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



Durante el proceso de la construcción, se permitirá solamente un (1) letrero de identificación de trabajo o del contratista. Todos los señalamientos deberán ser retirados después de que la construcción haya sido terminada.

Para el proceso de comercialización de las diferentes zonas del desarrollo, el Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF se reservará el designar una área específica para la ubicación de material publicitario. El diseño del material publicitario se sujetará a la previa aprobación de El Desarrollo.

Los señalamientos; comprenden todas las indicaciones de tránsito, nomenclatura de calles, rumbo de carreteras y demás indicaciones a los habitantes del desarrollo; el Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF regulara la ubicación así como el diseño de los mismos, conforme a la legislación vigente.

En el caso de la nomenclatura el Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF proporcionará el elemento con el nombre que cada desarrollador instalará conforme a la ubicación que el mismo Desarrollo señale.

5.5. COLORES.

La utilización de colores tendrán que armonizar con el entorno natural.

Se recomienda la aplicación de la gama de colores terrosos (arena, ocre, terracotas), quedando prohibidos los colores reflejantes, en aras de armonizar la imagen de El Desarrollo con el entorno natural.

5.6. INSTALACIONES DE SERVICIO.

Todas las instalaciones de servicio deberán ser ocultas

Todas las instalaciones de servicio deberán ser ocultas desde cualquier punto circundante, (antenas, tinacos, tanques estacionarios etc..) *Ver esquema 5.*

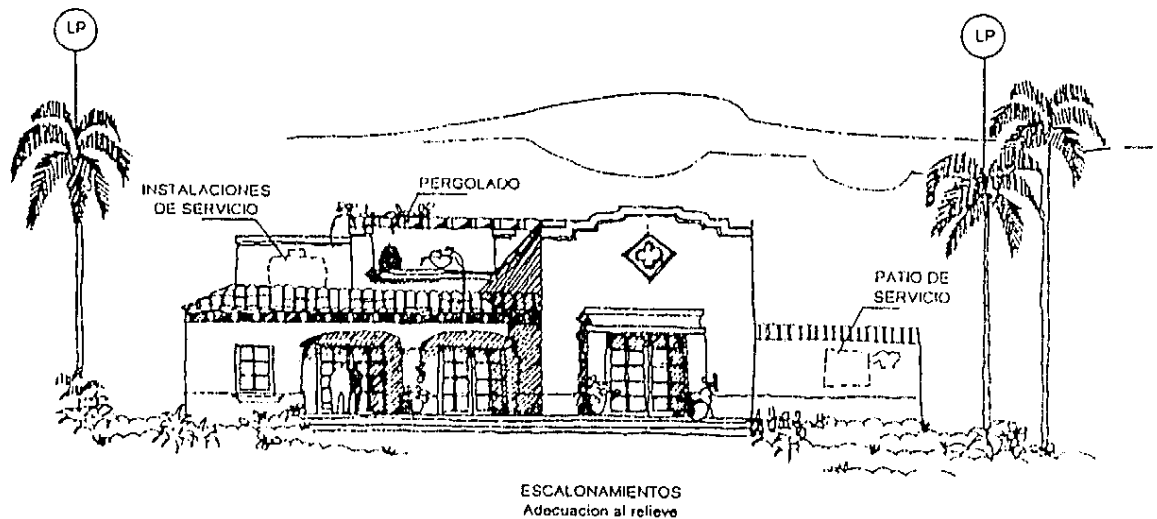
Los patios de servicio, tendederos y cualquier otra área de servicio deberán estar debidamente ocultos por muros, celosías o setos.

La ubicación de las antenas aéreas, parabólicas y estaciones de recepción terrestres estarán sujetas a la revisión y aprobación del Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO: Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL

ESQUEMA 5.



Es obligatorio en la instalación de inodoros, utilizar los depósitos de agua con capacidad de 6 lts, con el fin de optimizar el uso de agua potable.

Se recomienda la instalación de llaves ahorradoras de agua, en lavamanos y grifos; en regaderas será obligatorio.

Toda construcción deberá instalar su propia trampa de grasas (en los fregaderos de las cocinas, tarjas etc..), previa a la conexión a la red general de drenaje sanitario para dar cumplimiento a los límites máximos permisibles de los parámetros de los contaminantes, establecidos en la *Norma Oficial Mexicana (NOM-CCA-032-ECOL/1993)* publicada en el Diario Oficial de la Federación del 18 de Octubre de 1993.

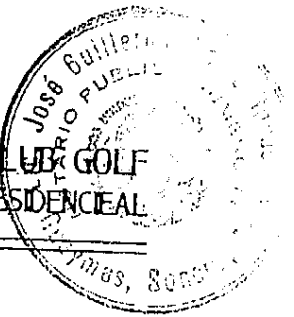
5.7. INSTALACIONES ESPECIALES.

Se prohíbe la construcción de estructuras o edificaciones provisionales, excepto durante el proceso de construcción, así como la colocación de remolques, tiendas de campaña o similar.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO
Y CONTROL AMBIENTAL



ANEXOS



REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS.

PROYECTO.

El Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF tendrá a su cargo la revisión y aprobación de los proyectos arquitectónicos y ejecutivos de construcción y en su caso, de ampliación y remodelación de las edificaciones de El Desarrollo, con sujeción a lo previsto en los *Lineamientos de Diseño y Control Ambiental para El Desarrollo*.

Los proyectos que conjunen usos condicionados dentro de las diferentes zonas de El Desarrollo, estarán sujetos a la aprobación del Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF, cuando el posible adquirente del inmueble carezca de la Escritura de la propiedad.

En caso de poseerla, lo hará ante la Administración del Condominio Maestro, quien de acuerdo a sus funciones y las del Comité de Vigilancia del mismo Condominio, emitirá la opinión correspondiente.

El Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF podrá rechazar parcial o totalmente, cualquier proyecto que no se ajuste a los presentes Lineamientos, que no reúna las características de calidad establecidas, que obstaculice la vista o la tranquilidad de terceros y en general, que implique menoscabo a la imagen arquitectónica de El Desarrollo, indicando las adecuaciones que deberán realizarse.

Con base en el dictamen aprobatorio que en su caso emita el Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF, deberá recabarse de las autoridades competentes las licencias y permisos establecidos en la materia, debiendo acreditar ante el DESARROLLO la expedición de los mismos.

En consecuencia, queda prohibida la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones a que se refieren los dos párrafos anteriores.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL

ROYAL CLUB GOLF
RESIDENCIAL



La construcción deberá ser realizada, invariablemente, de acuerdo con los planos autorizados por Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF; cualquier modificación al proyecto original tendrá que ser autorizado por dicho organo; de no ser así, EL DESARROLLO podrá solicitar al Ayuntamiento que ordene la suspensión de la construcción, en caso de que ésta no se realice de conformidad con los planos autorizados por EL DESARROLLO.

El propietario o desarrollador podrá presentar un anteproyecto a nivel preliminar al Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF, con el fin de recibir una orientación necesaria para la presentación formal del proyecto mencionado.

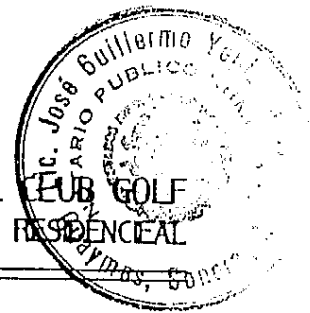
En tal caso, EL DESARROLLO otorgará una carta de factibilidad para que el propietario proceda a la elaboración del Proyecto Ejecutivo.

DOCUMENTOS QUE DEBEN PRESENTAR SE PARA OBTENER EL PERMISO PARA REALIZAR OBRAS EN EL DESARROLLO

Los documentos que deben presentarse al Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF, con el fin de obtener el permiso para realizar las obras en el Desarrollo, de acuerdo con lo previsto en los "Lineamientos de Diseño y Control Ambiental", serán los siguientes y deberán ser presentados en cinco copias, conteniendo:

DATOS DE PROYECTO.

- * Número de manzana y lote.
- * Superficie del lote y cálculo de la superficie cubierta y de volumen de construcción.
- * Superficie de desplante, indicando el punto más bajo de la plataforma de desplante para la medición de la altura de la edificación.
- * Niveles de construcción.
- * Superficies de áreas verdes.



PROYECTO DE LAS CONSTRUCCIONES.

- * Plantas Arquitectónicas por nivel a escala 1:100 conteniendo:
 - + Croquis de ubicación
 - + Red de drenaje
 - + Red de aguas pluviales
 - + Proyecciones de techos y cumbreras, áreas de estacionamiento, desplante de las edificaciones e instalaciones recreativas, jardinería, límites del lote y niveles de piso.
- * Planta de azoteas.
- * Planta de cimentación, con detalle correspondiente.
- * Secciones longitudinales y transversales con ubicación de red sanitaria.
- * Fachadas y especificaciones de acabados.

Todos los documentos antes mencionados deberán estar firmados por el propietario, indicando los domicilios y/o teléfonos a los cuales el Desarrollo SAN CARLOS - ROYAL CLUB GOLF podrá solicitar aclaraciones o comunicar decisiones.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO
Y CONTROL AMBIENTAL



FLORA INTRODUCIDA CON PROVADA RESISTENCIA EN EL AREA

Aralia chaffera
Arbol botella
Arbol de fuego
Bugambilia
Jacaranda
Lantana morada
Laurel arbol
Laurel enano
Laurel de la india
Laurel de flor
Naranjo agrio
Palma datilera
Pata de res
Pirul
Plumbago
Tabachin rojo

Nota:

Se recomienda en cubre suelos la Siliconia y la Suculenta.

SUCARLOSUCROYALPM
10 MARZO 85