
LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA UNIDADES DE
VIVIENDA UNIFAMILIARES

· MÉRIDA, YUCATÁN ·

CABO NORTE



LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA UNIDADES DE VIVIENDA UNIFAMILIARES

Artículo 01.- Los lineamientos de diseño incluidos en este documento forman parte del “*Reglamento de proyectos, lineamientos de diseño y construcción*” y tienen como función guiar al propietario del lote unifamiliar para que su proyecto de construcción que presente para aprobación, cumpla con los parámetros arquitectónicos del Condominio Cabo Norte. Para la adecuada interpretación de estos lineamientos deberá entenderse para cada concepto lo siguiente:

Lote Unifamiliar: el terreno descrito y delimitado en la escritura de constitución del Subcondominio al cual pertenece y representado en la Ficha Técnica. Para efectos del presente documento al lote unifamiliar también se le denomina “lote” de manera indistinta.

Unidad de Vivienda Unifamiliar: es la edificación que se realizará sobre el lote unifamiliar con fines habitacionales y cuya construcción requiere la aprobación del Comité de Arquitectura y Construcción del Condominio Cabo Norte, según lo estipulado en el “*Reglamento de proyectos, lineamientos de diseño y construcción*”.

Ficha Técnica: representación gráfica en plano del lote unifamiliar que contiene las medidas, ubicación y restricciones de construcción.

Lineamientos de Diseño: Son las consideraciones de ingeniería, arquitectura y paisajismo contenidas en el presente documento y que el propietario del lote unifamiliar debe contemplar en el proyecto de construcción que presente para aprobación. Es indispensable que el propietario comparta el presente documento con la persona a quien encargue el diseño y desarrollo de su proyecto de construcción, a efectos de evitar rechazos sobre los proyectos que se presenten a aprobación.

Comité de Arquitectura y Construcción: Es el órgano de gobierno del Condominio Cabo Norte encargado de evaluar y aprobar en su caso, los proyectos de construcción a realizar en los lotes unifamiliares.

Proyecto de Construcción: Es el conjunto de documentos y archivos realizados con base en los presentes lineamientos de diseño y que representan la edificación a realizar en los lotes unifamiliares y que se presenta al Comité de Arquitectura y Construcción para su debida aprobación. Los proyectos de construcción en lotes unifamiliares serán presentados por los propietarios de dichos lotes por conducto del Administrador del Subcondominio al cual pertenece y de acuerdo con el procedimiento señalado en el “**Reglamento de Autorización de Proyectos y Construcción,**”. El proyecto de construcción que en su caso se apruebe quedará plasmado mediante el documento denominado “**Aprobación del proyecto de construcción**”, documento sin el cual no podrá iniciarse ningún tipo de construcción en el lote unifamiliar.

Artículo 02.- El Comité de Arquitectura y Construcción evaluará el proyecto de construcción para cada lote unifamiliar de acuerdo al impacto que este tenga dentro de su mismo predio, lugares vecinos y areas comunes del Condominio y Subcondominio.

Artículo 03.- Considerando el carácter arquitectónico, la preservación y desarrollo del paisaje natural a través de una planificación apropiada para todo el Condominio Cabo Norte, el Comité de Arquitectura y Construcción tiene como objetivo conservar tal carácter y concepto en todas las construcciones que se desarrollen en Cabo Norte.

Artículo 04.- Es responsabilidad del propietario revisar los reglamentos estatales, municipales y demás disposiciones de las autoridades, así como las disposiciones del condominio y subcondominio respectivo, al igual que la ficha técnica del lote unifamiliar en cuestión para presentar a aprobación su proyecto de construcción.

Artículo 05.- Está prohibido conectar usar, modificar, cambiar, remover, construir, excavar, o cualquier otra alteración en lotes ajenos y áreas comunes del Condominio Cabo Norte y del Subcondominio donde se ubique el lote unifamiliar.

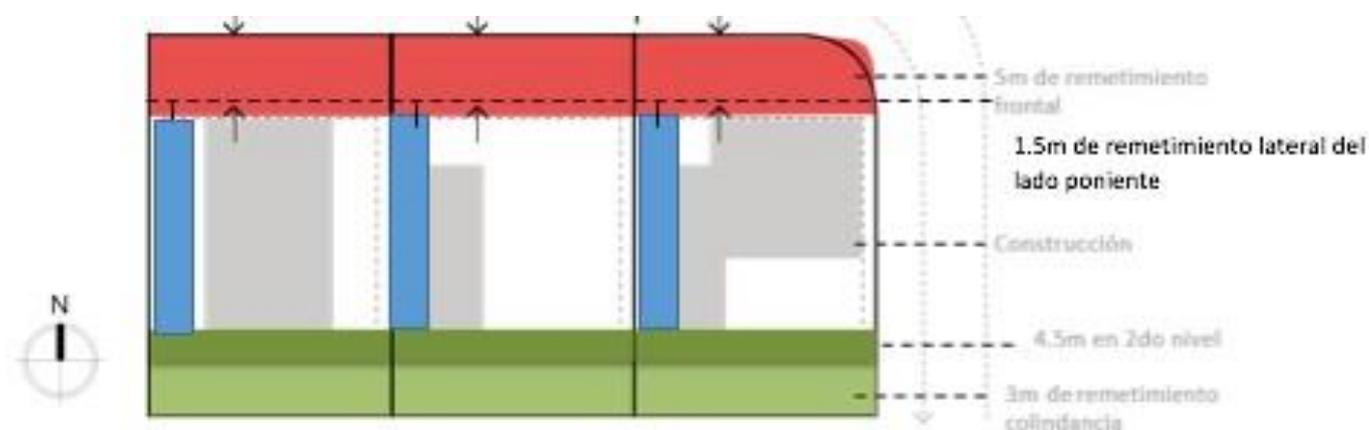
TITULO PRIMERO

PERÍMETROS, FRENTE Y COLINDANCIAS DE LOTES UNIFAMILIARES

Artículo 06.- Independientemente de las dimensiones o ubicación del lote, se deberá respetar un remetimiento frontal de 5 mts. Podrán existir excepciones en lotes con formas muy irregulares o con poca profundidad (menor a 15 mts.), en cuyo caso el remetimiento será revisado y determinado por el Comité de Arquitectura y Construcción. (Ver imagen 1.1)

Artículo 07.- Los lotes en su perímetro trasero deberán respetar un remetimiento de mínimo de 3 mts. en primer nivel y en caso de contar con más niveles, se deberán respetar 4.5 mts. a partir del segundo nivel. (Ver imagen 1.1)

Artículo 08.- Se deberá respetar el remetimiento lateral de 1.5 mts. del lado señalado en las fichas técnicas.



TITULO SEGUNDO

HUELLAS

Artículo 09.- Área permeable, se deberá dejar un área permeable, la cual permita el libre paso de agua al subsuelo.

Área verde, se deberá respetar el área verde mínima establecida en la ficha técnica de cada lote. Se considera como área verde al espacio ocupado por un conjunto de especies de flora, colocadas estratégicamente a fin de garantizar un beneficio de paisajismo.

En dichas áreas no podrá realizarse construcción alguna ni volados ni aleros; y no podrá ser inferior al permitido en las leyes y autoridades correspondientes.

Artículo 10.- La huella de la edificación deberá cumplir en todo momento los remetimientos y amortiguamientos vegetales establecidos en este documento y la respectiva ficha técnica. Dicha área no podrá ser superior a la permitida en las leyes y por las autoridades correspondientes.

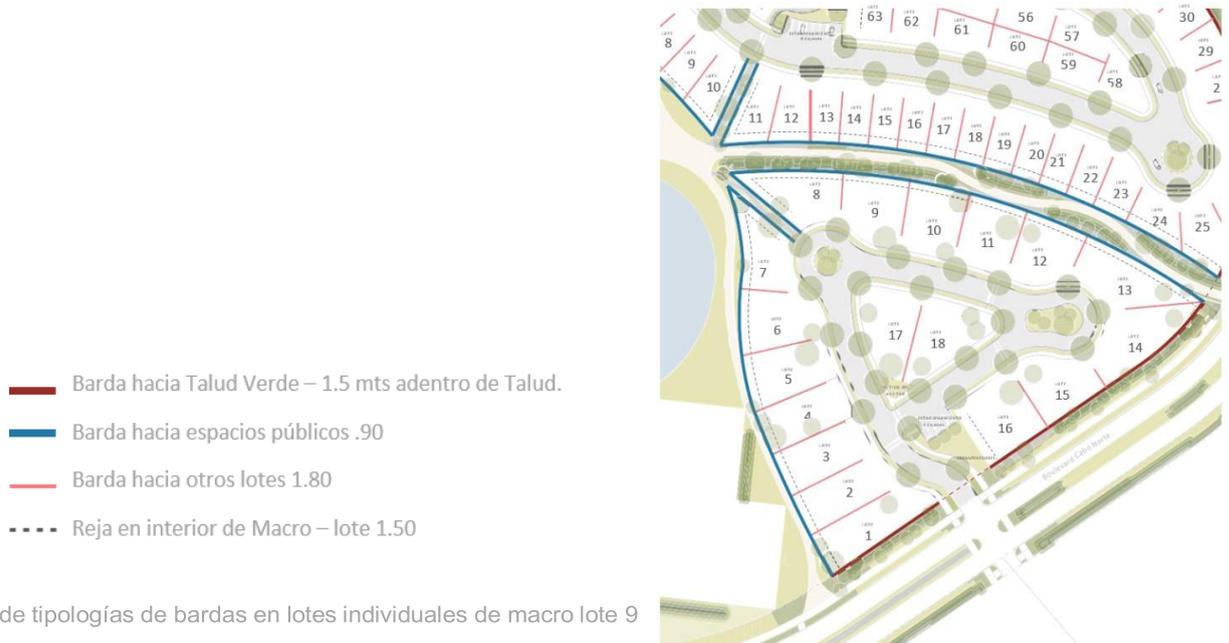
TITULO TERCERO

ALTURA DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR

Artículo 11.- En todos los lotes unifamiliares se permite construir hasta tres niveles y una altura máxima de 10.5 mts. (Incluyendo pretilas) tomando como base el nivel de la banquetta.

TITULO CUARTO

BARRERAS PERIMETRALES



Artículo 12.- Las barreras perimetrales están prohibidas en las vialidades principales y secundarias.

Se deberán construir barreras perimetrales dependiendo de la colindancia del lote.

Artículo 13.- Las barreras perimetrales que colindan con áreas comunes de Cabo Norte (parques, Espina Verde y buffer) deberán construirse siguiendo los siguientes lineamientos:

1. Bardas a áreas comunes en Cabo Norte:

- No deberá sobrepasar 90 cm. de altura.
- Se podrá utilizar estrato arbustivo que complemente a la barda llegando hasta una altura de 180 cm.
- Se podrán utilizar arboles siempre y cuando se ubiquen detrás de la barda, altura libre.
- Se permitirán las puertas de acceso a espacios públicos, cuya altura máxima será de 90 cm y deberán ser visiblemente permeables.

2. Barda en el perímetro de colindancia al buffer o boulevard Cabo Norte:

- No deberá sobrepasar 1.50 mts. de altura.
- Se podrá utilizar estrato arbustivo que complemente a la barda llegando hasta una altura de 180 cm.
- Se podrán utilizar arboles siempre y cuando se ubiquen detrás de la barda, altura libre.

Artículo 15.- El diseño de las barreras perimetrales y rejas deberán ser presentadas para su aprobación por el Comité de Arquitectura y Construcción.

Artículo 16.- La localización de la barrera perimetral del lote debe ser completamente dentro del polígono del lote y respetar las zonas de amortiguamiento que se indiquen.

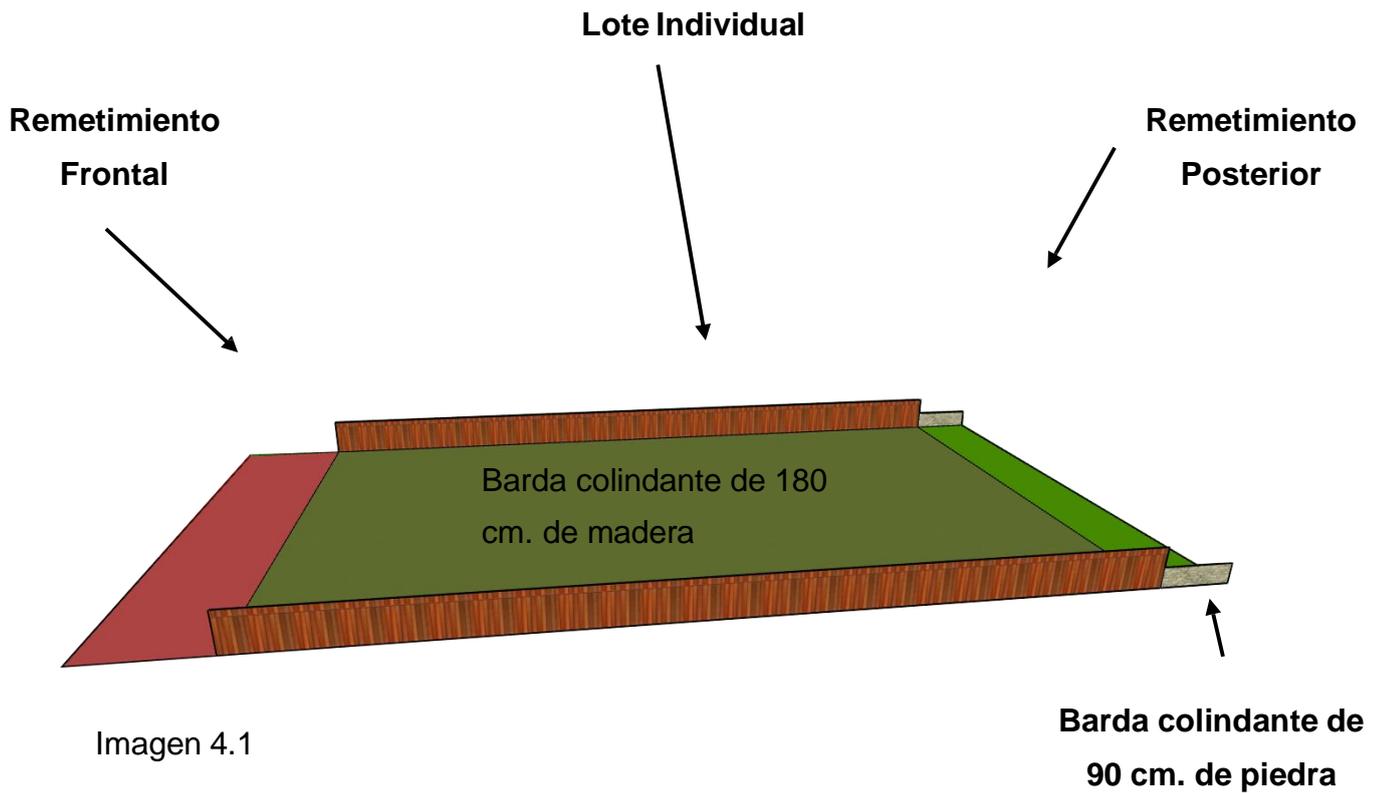
Artículo 17.- Cuando la barrera perimetral no colinde con el polígono del lote, el área entre el lote y la barrera, estará reservada para árboles y jardinería. Su mantenimiento será responsabilidad del propietario del lote.

Artículo 18.- En todo caso la construcción y mantenimiento de éstas barreras, correrá a cargo de cada propietario del lote.

Artículo 19.- Se permitirán rejas y/o elementos de contención de mascotas, siempre y cuando sean visualmente permeables. Se podrán construir a partir del remetimiento frontal, respetando las alturas antes señaladas.

Artículo 20.- Las bardas entre lotes podrán iniciar respetando la restricción frontal de cada lote y deberán tener una altura máxima de 180 cm. y deberán concluir en el remetimiento posterior

- Si colinda posteriormente con otro lote o la barda perimetral del condominio se podrá continuar hasta el límite del lote
- Si colinda con área comun al llegar al remetimiento posterior deberá bajar a 90 cm. de altura como máximo y con barrera vegetal de máximo 180 cm. de altura. (Ver imagen 4.1)



Artículo 21.- Podrán construirse a base de mampostería, block vibrocomprimido, elementos metálicos, madera, o barreras vegetales y bajo ninguna circunstancia se podrá construir una losa sobre ellas.

Artículo 22.- Las rejas para pasillo de servicio deberán estar hechas de un material visualmente permeable (rejas metálicas o barreras de tablonces de madera) y su altura máxima deberá de ser de 180 cm. El diseño de la reja deberá ser presentado para su aprobación por el Comité de Arquitectura y Construcción.

TITULO QUINTO LINEAMIENTOS

ARQUITECTÓNICOS GENERALES

Artículo 23.- Todos los sistemas mecánicos, eléctricos, hidráulicos, de aire acondicionado, antenas, etc. deberán estar cubiertos con materiales consistentes a los utilizados en toda la construcción. Otros elementos como paneles solares y tinacos o cisternas deberán ser cubiertas adecuadamente e integradas con el diseño general del proyecto de construcción en su conjunto. Así mismo se hace constar que no estarán permitidas la instalación de ningún tipo de antenas que rebase la altura de la construcción.

Artículo 24.- Con el objetivo de conservar el carácter y continuidad dentro del desarrollo, los siguientes elementos arquitectónicos quedan prohibidos:

- Superficies altamente reflejantes
- Blancos grandes, muros desarticulados
- Muros de block aparentes o sin tratar
- Cercos eléctricos
- Vallas de alambre o alambre de púas
- Cualquier tipo de elemento de protección encima de las bardas
- Fachadas desarticuladas en los edificios
- Construcciones que sobrepasen la altura máxima permitida (10.5 mts)
- Colores muy oscuros o fluorescentes que desentonen la continuidad
- Construcciones que no cumplan con la reglamentación municipal y estatal correspondiente
- Cristales oscuros o excesivamente reflejantes
- Asfalto
- Piso de concreto estampado
- Cualquier elemento visualmente agresivo que determine el Comité de Arquitectura en su revisión integral del Proyecto
- Acabados o elementos que intenten imitar o aparenter acabados o elementos naturales (como vegetación, madera o piedra).
- Queda prohibido utilizar vegetación sintética de cualquier tipo (cesped, plantas, árboles, etc.)

TITULO SEXTO

ACABADOS Y TEXTURAS

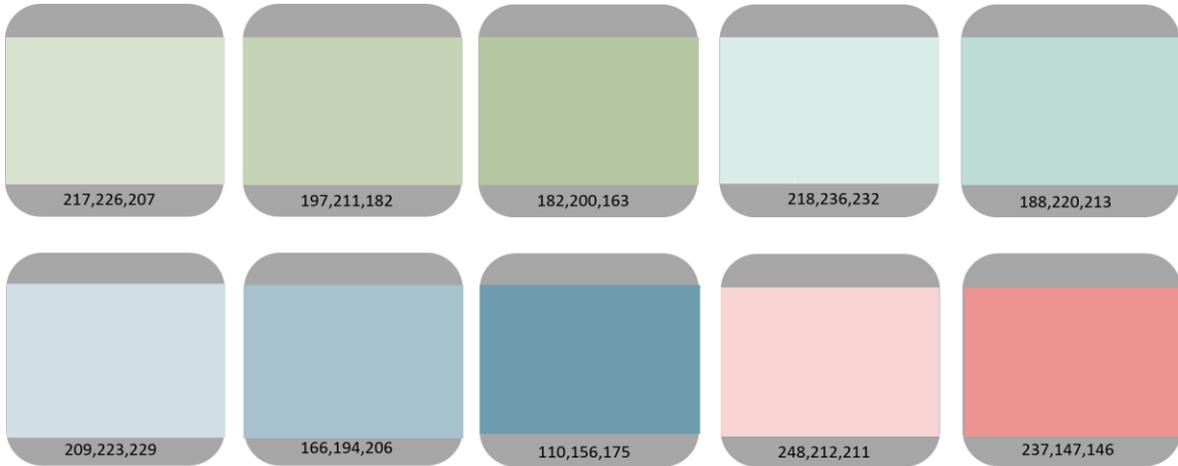
Artículo 25.- No se podrán utilizar vidrios con alta capacidad reflejante. La cantidad de vidrio a utilizar no está restringida; sin embargo, se deberá considerar cuidadosamente la relación y proporción de este con los otros materiales utilizados en el edificio.

Artículo 26.- Las fachadas exteriores no deberán de abarcar más del 70% del área de un mismo acabado o textura.

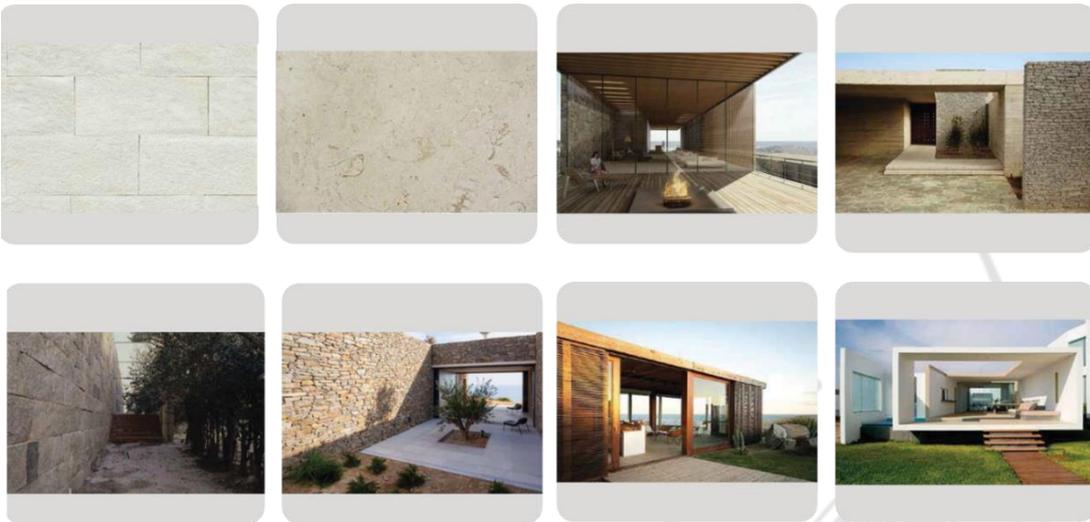
Artículo 27.- En los siguientes gráficos se mostrará la paleta cromática a utilizar. Los colores son sugerencias y no es una lista exhaustiva. Esta paleta podrá utilizarse como 70% del área de acabado en fachada exterior. La aprobación de estos quedara a disposición del Comité de Arquitectura y Construcción. Aún después de ser aprobados, volverán a ser evaluados una vez aplicados en la obra, sí el Comité de Arquitectura y Construcción determina que no es compatible con lo aprobado inicialmente, entonces deberá ser removido dichos acabados.



Artículo 28.- En los siguientes gráficos se mostrará la paleta cromática a utilizar. Los colores son sugerencias y no es una lista exhaustiva. Esta paleta podrá utilizarse como 30% del área de acabado en fachada exterior.



Artículo 29.- En los siguientes gráficos se mostrará las texturas a utilizar. Las texturas son sugerencias y no es una lista exhaustiva. Esta paleta podrá utilizarse como 30% del área de acabado en fachada exterior.



TITULO SIETE

VENTANAS Y CANCELERÍAS

Artículo 30.- Las ventanas y cancelerías no deberán tener ornamentación excesiva, deberán proyectar una imagen limpia.

Artículo 31.- Se deberán respetar las formas ortogonales y rectilíneas en cada uno de los vanos con proporciones geométricas regulares de 3 a 1.

Artículo 32.- Los cristales deberán ser transparentes para todas las ventanas teniendo la opción de utilizar cristales esmerilados en las zonas de servicio siempre y cuando estén ubicadas en la parte posterior del lote.

Artículo 33.- La cancelería deberá ser de aluminio anodizado negro mate, o colores neutros. En el caso de que opte por marcos de madera, estos serán de tonos naturales con tratamiento para exteriores, considerando que no se deterioren en periodos cortos de tiempo.

Artículo 34.- Las persianas y cortinas de las ventanas deberán ser lisas y de colores neutros, se evitara dibujos y estampados. Estarán expresamente prohibidos estampados en las cortinas en vista al exterior del lote.

Artículo 35.- Los vidrios no permitidos son:

- Vidrios altamente reflejantes
- Vidrios con acabados espejados
- Los vidrios filtrasol o ahumados están permitidos solo en azoteas y elementos como claraboyas o tragaluces.
- Vidrios traslúcidos o con vinil traslúcido
- Vidrios con viníles decorativos

Artículo 36.- El diseño de las ventanas y cancelerías deberán ser presentados ante el Comité de Arquitectura y Construcción para su revisión y aprobación.

TITULO OCHO

BARANDALES Y HERRERÍAS

Artículo 37.- Los barandales y herrerías no deberán tener ornamentación excesiva, deberán proyectar una imagen limpia.

Artículo 38.- Sólo se permitirán barandales de vidrio, herrería o madera, considerando solamente pintura en colores neutros. Cada uno de estos elementos deberá contar con el tratamiento adecuado para evitar el deterioro en la intemperie.

Artículo 39.- Se prohíbe el uso de curvas y elementos de ornamentación excesiva sobre todo en el caso de los barandales de herrería.

Artículo 40.- Los barandales sólidos, o pretilos deberán respetar los acabados y texturas mencionados en el TITULO SEIS ACABADOS Y TEXTURAS.

Artículo 41.- Se deberá considerar por seguridad de los usuarios una altura mínima de los barandales de 1.20 mts. sobre el nivel de piso terminado.

Artículo 42.- El diseño de los barandales como detalles en herrerías deberá ser presentado ante el Comité de Arquitectura y Construcción para su revisión y aprobación.

TITULO NUEVE

ALMACENAJE EXTERIOR

Artículo 43.- Se considerará como almacenaje exterior las bodegas y elementos para contener residuos sólidos y líquidos. Será necesario ubicarlos dentro de cada uno de los lotes, no podrán estar a la vista y deberán estar ocultos por medio de muros o celosías.

Artículo 44.- Se prohíben las bodegas de plástico, lámina o algún otro material que sea visible desde la calle .

Artículo 45.- En caso de requerir utilizar otro tipo de material este sería previamente aprobado, comprobando que se cuente con la ventilación necesaria para evitar malos olores.

Artículo 46.- Tendaderos no deberán ser visibles al exterior.

TITULO DIEZ

ÁREAS PARA CONTENEDORES DE RESIDUOS SÓLIDOS

Artículo 47.- Para el caso de los contenedores de residuos sólidos estos deberán permanecer ocultos de las vistas en fachadas principales. No deberán ser visibles desde ningún área común del Condominio y Subcondominio.

Artículo 48.- El área de depósitos de basura debe ser de fácil acceso para la recolección de basura.

Artículo 49.- El área para los contenedores debe de ser presentado con el proyecto de Construcción para su aprobación.

TITULO ONCE

ELEMENTOS DE AZOTEA

Artículo 50.- Los acabados de azotea de las viviendas deberán ser uniformes y de tonos claros, quedan prohibidos tonos fuertes o llamativos.

Los pretilos o caballetes deberán tener una altura como mínimo de 1.50 metros.

Artículo 51.- Los depósitos de almacenamiento de agua como tinacos, deberán estar ocultos de manera que no afecte la visual de los predios de nivel más elevado y no debe ser visible desde el nivel de piso de cualquier parte del Condominio y Subcondominio.

Artículo 52.- Queda prohibido que los sistemas de aire acondicionado sobresalgan de la fachada y que sean visibles desde cualquier área común del Condominio y Subcondominio.

Artículo 53.- Todas las instalaciones deben estar en cualquiera de los casos ocultos de la vista desde el exterior del lote.

Artículo 54.- En caso de contar con equipos de aire acondicionado central en la azotea estos deberán estar colocados de manera ordenada para no causar visual desagradable a los predios de mayor altura.

Artículo 55.- El proyecto de aire acondicionado deberá ser presentado con el proyecto de construcción para revisión y aprobación.

Artículo 56.- Los paneles solares están permitidos pero deberán estar ocultos de la vista a nivel del suelo.

Artículo 57.- Los paneles deberán estar colocados en un solo bloque de manera ordenada para no perjudicar las visuales de los predios de nivel más alto.

Artículo 58.- El proyecto de paneles solares deberá ser presentado con el proyecto de construcción para revisión y aprobación.

TITULO DOCE

DISEÑO DE PAISAJE

Artículo 59.- El diseño de paisaje deberá ser planeado de tal manera que las raíces y ramas de los arboles no dañen las construcciones en lotes colindantes, ni áreas comunes del Condominio y Subcondominio y no sean causa de inseguridad para los vecinos.

Artículo 60.- Se recomienda considerar flora nativa en su mayoría, esto mantendrá el paisaje en óptimas condiciones.

Artículo 61.- El diseño de paisaje deberá ser presentado junto con el Proyecto de construcción para su aprobación.

Artículo 62.- A continuación se mostrarán las especies por tipo de estrato que están permitidas para el diseño de paisaje de las viviendas unifamiliares en Cabo Norte.



Bauhinia
Bauhinia monandra



Flamboyán



Parota /Pich
Enterolobium cyclocarpum



Zapote negro
Diospyros digyna



flor de mayo
Plumeria rubra



Bombax
Pseudobombax ellipticum



Guayabo
Psidium guajava



Codo de fraile /Akits
Thevetia thevetioides

Imagen 12.1

Estrato Arbóreo



Bambu africano



Palma Corozo
Attalea cohune



Palma Nacax
Coccothrinax readii



Palma Livistonia
Livistona chinensis



Palma xiat
Chamaedorea sefrizii



Palma Sabal
Sabal mexicana



Palma Ch'it
Thrinax radiata



Palma Washingtonia
Washingtonia filifera

Imagen 12.2

Palmas



Candelero
Euphorbia antisiphilitica



Corona de cristo
Euphorbia milli



Portulaca
Portulacaria afra



Beucarnea
Beucarnea sp.



Maguey
Agave sp.



Zábila arborescente
Aloe arborescens



Zábila
Aloe vera



Pandano
Pandanus sp.

Imagen 12.3

Estrato Arbustivo Sombra



Piñanona
Monstera deliciosa



Garra de león
Philodendron selloum



Filodendro Xanadú
Philodendron xanadu



Filodendro esqueleto
Philodendron x



Aralia arboricola
Schefflera arboricola



Aralia Schefflera
Schefflera actinophylla



Colombo
Xanthosoma sagittifolium



Bambu africano
Bambusa guadua

Imagen 12.4

Estrato Arbustivo Sombra



Palma Camedor
Chamaedora sp.



Cica circinalis
Cycas circinalis



Cica
Cycas revoluta



Cica mexicana
Dioon edule



Hoja elegante
Alocasia macrorrhiza



Hoja elegante negra
Colocasia antiquorum illustris



Colocasia
Colocasia fallax



Plátano
Musa ensete

Imagen 12.5

Estrato Arbustivo Sol



Edichio
Hedychium sp.



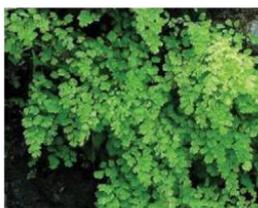
Heliconia
Heliconia sp.



Helecho azul
Phlebodium sp.



Helecho gris
Polypodium sp.



Helecho adiantum
Adiantum sp.



Alpinia
Alpinia sp.



Davalia
Davallia sp.

Imagen 12.6

Estrato Herbáceo Sombra



Rhoeo
Rhoeo discolor



Magueyito
Thyrsanthemum macrophyllum



Tradescantia
Tradescantia fluminensis



Niña en barco
Tradescantia purpurea



Zebrina
Tradescantia zebrina



Wedelia
Wedelia trilobata

Imagen 12.7

Estrato Herbáceo Sol



Echeveria
Echeveria sp.



Corona de cristo miniatura
Euphorbia milli



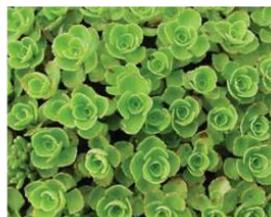
Pitahaya
Hylocereus



Portulaca rastrera
Portulaca oleracea



Cola de ratón
Sedum sp.



Sedum
Sedum sp.



Sedum chisme
Sedum moranense

Imagen 12.8

Estrato Herbáceo Suculentas



Filodendro Tuxtla
Philodendron tuxtlanum



Teléfono verde
Philodendron scandens



Filodendro Rojo
Philodendron sp.



Jade
Strongylodon macrobotrys



Filodendro Julieta
Scindapsus aureus

Imagen 12.9

Estrato Herbáceo Trepadoras



Teléfono variegado
Philodendron scandens var.



Singonio
Syngonium podophyllum



Alamanda
Allamanda cathartica



Clerodendro
Clerodendrum sp.



Mandevilla
Mandevilla sp.



Pasionaria
Passiflora caerulea



Filodendro panduriforme
Philodendron panduriforme



Teléfono verde
Philodendron scandens

Imagen 12.10

Estrato Herbáceo Colgantes Sombra



Hiedra variegada
Senecio macroglossus



Jade
Strongylodon macrobotrys



Tumbergia
Thunbergia grandiflora



Zebrina
Tradescantia zebrina



Esqueleto
Monstera obliqua

Imagen 12.11

Estrato Herbáceo Colgantes Sombra



Junquillo
Juncus sp.



Papiro minatura
Cyperus alternifolius



Lechuga de agua
Pistia stratiotes



Nenufar
Nymphaea spp



Malanga
Xanthosoma sagittifolium



Pontederia
Pontederia cordata



Tule
Typha latifolia

Imagen 12.12

Estrato Herbáceo Flotantes

O

TITULO TRECE

ESTACIONAMIENTOS

Artículo 63.- Cada lote tiene asignado la cantidad de cajones de estacionamiento determinada de la siguiente manera:

1. Lotes de 10.00 metros de frente: 2 cajones de estacionamiento.
2. Lotes de 10.01 metros a 13.00 metros: De 2 a 3 cajones de estacionamiento.
3. Lotes de 13.01 metros a 27.00 metros: De 2 a 4 cajones de estacionamiento.

Artículo 64.- El acceso a los cajones de estacionamiento y cocheras deberán ser de pavimentos o materiales permeables permitidos, las rampas de acceso vehicular no deberán ser mayor a las 2/3 partes del número de cajones permitidos en cada lote y deberá tener un solo acceso desde la vialidad, respetando el acabado y el diseño general de las banquetas y sus niveles.

TITULO CATORCE

INSTALACIONES HIDRÁULICAS, ELÉCTRICAS Y SANITARIAS

Artículo 65.- Cada propietario de un lote es responsable de instalar un tanque de almacenamiento de agua para satisfacer la demanda de un día, el cual deberá estar oculto. Es responsabilidad del propietario identificar cuál es la demanda de agua para su lote.*

Artículo 66.- Cualquier propietario de lote que requiera una presión de agua superior a la suministrada debe instalar un sistema adecuado de refuerzo de bombeo (hidroneumático) para su lote y considerar la implementación de una cisterna dependiendo de su demanda de agua la cual deberá representarse en los planos arquitectónicos.

Artículo 67.- Está prohibida cualquier conexión directa a cualquier red de drenaje pluvial pública. Cada propietario deberá de conservar dentro de su lote todas las descargas pluviales que caigan sobre este.

Artículo 68.- Se recomienda que el área de drenaje sea diseñado para mejorar el tratamiento biológico de las aguas pluviales y las características de infiltración del suelo.

Está prohibido el uso de pozos de absorción de descargas sanitarias; para lo cual deberán contactarse al registro ubicado en su lote el cual canaliza al sistema de tratamiento de aguas residuales del Condominio.

Artículo 69.- Todos los propietarios de lote son responsables por obtener todos los permisos necesarios y comprobar los requerimientos a las autoridades necesarias.

Uso de la Construcción	Subgénero	Dotación mínima	Obser.
I. HABITACIÓN			
	Vivienda Media	250 L/Hab/día	a
	Vivienda Rural o Popular	200 L/Hab/día	a
*	Vivienda Residencial	400 L/Hab/día	

Artículo 70.- Esta prohibido realizar excavaciones a menos de 2.00 metros de colindancia con lotes y áreas comunes.