

C O N T E N I D O

- ° PREMISAS DE LA IMAGEN ARQUITECTONICA Y URBANA
- ° OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS GENERALES
- ° REGLAMENTO TECNICO (RESTRICCIONES DEL USO DEL SUELO)
- ° LINEAMIENTOS DE LA IMAGEN
- ° PROCEDIMIENTOS APLICADOS.

- PREMISAS DE LA IMAGEN ARQUITECTONICA Y URBANA
- OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS GENERALES.

PREMISAS DE LA IMA
GEN ARQUITECTONICA
Y URBANA. -

SE HA CONSIDERADO UN CONJUNTO DE PREMISAS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LA IMAGEN DEL DESARROLLO; EN ESTE SENTIDO SE PRESENTAN LOS OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE LA INSTITUCIÓN, - EN ESTE CONCEPTO:

OBJETIVOS. -

° QUE LOS DESARROLLOS PRESENTEN UNIDAD FORMAL, ARMONIA E IDENTIDAD, Y QUE REALCEN LOS ATRATIVOS NATURALES CON QUE SE CUENTA, PARA QUE, AUNADOS A NIVELES DE ATENCIÓN Y SERVICIO ADECUADOS, SE INCREMENTE SU ATRACTIVIDAD, SE PROPICIE LA MULTIPLICACIÓN DE ATRATIVOS DE TAL MANERA QUE SE PUEDA REFORZAR EL LOGRO DE MAYORES ESTADÍAS E INCREMENTAR LA REPETICIÓN DE VISITAS A LOS CENTROS TURÍSTICOS.

° INDUCIR QUE LOS DESARROLLADORES, INVERSIONISTAS Y DISEÑADORES, INCLUÍDA DE MANERA ESPECIAL LA PROPIA INSTITUCIÓN, CONTRIBUYAN CON SUS PROYECTOS, A ESTABLECER Y REFORZAR LA IMAGEN, LA UNIDAD Y LA IDENTIDAD DE CADA DESARROLLO.

° QUE LOS PROYECTOS REALIZADOS POR LA PROPIA INSTITUCIÓN, CONSITUYAN EJEMPLOS POR LA ALTA CALIDAD DEL DISEÑO; REALIZACIÓN Y OPERACIÓN A FIN DE QUE SE TENGA LA AUTORIDAD MORAL PARA INDUCIR A OTROS INVERSIONISTAS A SEGUIR EL EJEMPLO.

° QUE, A TRAVÉS DE SU PARTICIPACIÓN, ASÍ COMO DE LA APLICACIÓN DE CONTROLES ADECUADOS, SE GENERE UNA MASA CRÍTICA EN LA IMAGEN, BUSCANDO LA PRESERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL RECURSO TU -

LORETO.

RÍSTICO, DE TAL MANERA QUE EN EL FUTURO SE LOGRE LA CONTINUIDAD DE DICHA IMAGEN, DENTRO DE LA VARIEDAD QUE IMPLICA LA PARTICIPACIÓN DE MÚLTIPLES AGENTES.

CON EL PROPÓSITO DE QUE LA IDENTIFICACIÓN DE LA IMAGEN DEL DESARROLLO SE ORIENTE LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS, SE HAN ESTABLECIDO REGLAS DE DECISIÓN, EN CUANTO A LO QUE DEBE SER LA IMAGEN Y EL CARÁCTER DEL DESARROLLO.

LINEAMIENTOS:

°LA IMAGEN DEBE BUSCAR UNA IDENTIDAD NACIONAL COMO PARTE DE LOS ATRACTIVOS DEL PAÍS; ES POR ELLO QUE LA IMAGEN DE LOS DESARROLLOS DEBE REFLEJAR SU UBICACIÓN Y PERTENENCIA AL PAÍS, SIN POR ELLO IMPLICAR LA REPETICIÓN DE FORMAS TRADICIONALISTAS DE MANERA INDISCRIMINADA.

°LA IMAGEN DEBE SER LOCAL, EN EL SENTIDO DE APROVECHAR ADECUADAMENTE LOS RECURSOS NATURALES LOCALES, MATERIALES Y MANO DE OBRA, ASÍ COMO LOS ELEMENTOS FORMALES DERIVADOS DE LA PROPIA CULTURA, QUE DEBEN SUSTENTAR LOS DISEÑOS ACTUALES.

°LA IMAGEN DEBE SER CONSISTENTE CON LAS CONDICIONES GEOCLIMÁTICAS DE LA ZONA, CONSIDERANDO AISLAMIENTO DEL CLIMA EXTREMOSO, PROTECCIÓN DEL SOL, APROVECHAMIENTO DE LOS VIENTOS, ORIENTACIONES, ETC., DE TAL FORMA QUE SE UTILICEN EN LO POSIBLE LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES, DEPENDIENDO LO MENOS POSIBLE DE --

EQUIPOS Y SISTEMAS QUE IMPLIQUEN UN CONSUMO EXCESIVO E IRRACIONAL DE ENERGÉTICOS.

° LA IMAGEN DEBE APROVECHAR LOS RECURSOS TECNOLÓGICOS EXISTENTES, ESPECIALMENTE AQUELLOS QUE SE HAN DESARROLLADO PARA CONDICIONES SEMEJANTES DE CLIMA Y QUE NO CONDUZCAN A LA DEPENDENCIA DE TECNOLOGÍA IMPORTADA. HAY QUE HACER HINCAPIÉ EN QUE ALGUNOS RECURSOS TÉCNICOS ADECUADOS, SE HAN UTILIZADO TRADICIONALMENTE EN OTRAS REGIONES, EN EL PROPIO PAÍS Y EN EL RESTO DEL MUNDO.

° LA IMAGEN DEBE SER ARMÓNICA (PERO NO NECESARIAMENTE REPETITIVA), GUARDANDO UNA ESTRECHA RELACIÓN DE LAS PARTES, CON EL CONJUNTO DEL DESARROLLO; EN ESTE SENTIDO, LOS PROYECTOS DEBEN REFERIRSE A LA IMAGEN PROPUESTA POR FONATUR Y/O UN COMITÉ DE PLANEACIÓN QUE SE PROMUEVA LOCALMENTE.

° LA IMAGEN DEBE CONDUCIR A CREAR LA IDENTIDAD DEL CENTRO, DE TAL MANERA QUE EL RESULTADO PERMITA CONTAR CON UN DESARROLLO DISTINTIVO Y ÚNICO, QUE SE IDENTIFIQUE POR SUS PROPIAS CARACTERÍSTICAS, DE TAL MANERA QUE SE UBIQUE EN EL MAPA TURÍSTICO, ENTRE OTRAS CAUSAS, POR ESA IDENTIDAD FORMAL.

° LA IMAGEN DEBE REFLEJAR LAS ACTIVIDADES QUE DAN ORIGEN A LOS PROYECTOS, PROPICIANDO LA AFLUENCIA DE PERSONAS Y LA VIDA SOCIAL, EVITANDO QUE LOS ESPACIOS PÚBLICOS SE CONVIERTAN EN ES-

PACIOS DE TRASLADO ÚNICAMENTE.

°LA IMAGEN DEBE APROVECHAR LA VEGETACIÓN Y EL PAISAJE PROPIOS-
DE LA REGIÓN, INCORPORANDO ESPECIES VEGETALES QUE DE MANERA -
NATURAL PUEDAN ADAPTARSE.

LORETO

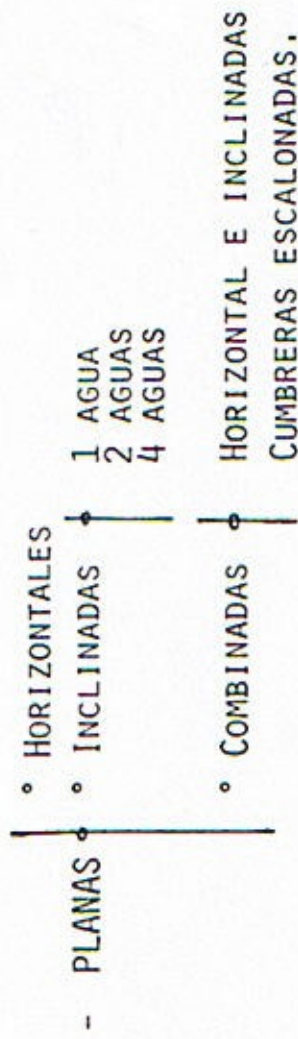
• REGLAMENTO TECNICO (RESTRICCIONES DEL USO
DEL SUELO)

N O P O L O

REGLAMENTO TÉCNICO
(RESTRICCIONES DEL USO DEL SUELO)

CLAVE	USOS	SUP. AREA MIN. M ²	DEL LOTE FRENTE MIN. EN METROS	ALTURA MAX. DE CONST.		MAX. OCUPACION DEL TERRENO	RESTRICCIONES MINIMAS DE LOS LINDEROS			NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE.	COEFICIENTE DE USO DEL SUELO MAXIMO (CUS)	ESTACIONAMIENTO (2)		DENSIDAD CUS/HA. (3)
				METROS	PISOS		FRENTE	LADO	LATS.			MAB. X VIV.	COM. X M ² .	
T.P.1	MIXTO PLURIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	600	11	10	3	60	0	3	2	2	1.4	1	1/40	108
T.C.3	TURISTICO CONDOMINIAL MIXTO DENSIDAD MEDIA	6,000	50	16	4	55	0	5	5	-	2	.8	1/50	80
T.C.1	TURISTICO CONDOMINIAL MIXTO DENSIDAD BAJA	3,000	30	12	3	60	5	5	5	-	1.7	.8	1/40	40
T.P.2	TURISTICO UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	650	10	8.5	2.5	40	5	3	0	1	1	1.0	-	45
T.C.2	TURISTICO CONDOMINIAL DENSIDAD MEDIA	3,000	50	16	4	50	5	5	5	-	1.2	0.8	-	80
T.C.4	TURISTICO CONDOMINIAL DENSIDAD ALTA	3,000	50	18	4	50	5	5	5	-	2	.5	-	100
T.H.1.	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA	20,000	80	18	4	60	5	5	10	-	1.5	[4]	-	100

CUBIERTAS.-



- LAS PENDIENTES DE LOS TECHOS DE PREFERENCIA HACIA LAS FACHADAS.
- LA CUMBRERA DE LOS TECHOS INCLINADOS NO PODRÁ SOBREELEVARSE A LA ALTURA PERMITIDA EN EL REGLAMENTO.
- SE RECOMIENDA COLOCAR CANALONES PARA ASÍ CAPTAR EL AGUA DE LLUVIA EN CISTERNAS.
- ES RECOMENDABLE, EL USO DE AZOTEA Y LOSAS HORIZONTALES, COMO TERRAZAS, SOLARIOS; PUDIENDO ESTAR ESTOS PROTEGIDOS POR PÉRGOLAS, ENRAMADAS Y TOLDOS.
- LOS ALEROS DE LOS TECHOS INCLINADOS, ASÍ COMO LOS BALCONES, LAS TERRAZAS, LAS PÉRGOLAS, ETC., PODRÁN VOLAR HASTA 1.20 MTS. SOBRE EL ANDADOR O BANQUETA A UNA ALTURA MÍNIMA DE 2.60 MTS. SOBRE EL NIVEL DE PEATONES.

LORETO.

VANOS EN MUROS.-

- LA ALTURA MÁXIMA DEL VANO, SERÁ DE 3.00 MTS. O $\frac{6}{7}$ DEL ENTRE-PISO LIBRE, CON UN ANCHO MÍNIMO DE 0.50 MTS.
- LA PROPORCIÓN MÁXIMA A LO LARGO SERÁ DE 2 VECES LA ALTURA DEL VANO Y LA MÍNIMA 0.75 VECES LA ALTURA DE ÉSTE.
- SE RECOMIENDA QUE LA SEPARACIÓN ENTRE VANOS MÍNIMA SEA DE - - 0.60 MTS., BUSCANDO CON ESTO UN EFECTO DE SOLIDEZ EN LA CONSTRUCCIÓN, ADEMÁS DE PROTEGER EL INTERIOR CONTRA LA RADIACIÓN-SOLAR.
- SE PODRÁN HACER ARCOS, SIEMPRE Y CUANDO ESTOS SEAN PARTE DE, - O GENERADOS DE FIGURAS GEOMÉTRICAS SIMPLES (ELIPSES, CÍRCULOS, PARÁBOLAS, HIPÉRBOLAS) Y QUE EL ARRANQUE DEL ARCO NO ESTE A - MENOS DEL 50% DE LA ALTURA DEL VACIO.
- LAS VENTANAS DEBERÁN ACUSARSE LO MÁS POSIBLE, REMETIÉNDOSE -- POR LO MENOS 30 CM. DEL PARAMENTO EXTERIOR.
- NO SE REPETIRÁN MÁS DE 3 ELEMENTOS IGUALES JUNTOS EN UN MISMO PAÑO HORIZONTAL, CUANDO SE TRATEN DE EDIFICIOS. Y MÁS DE 2 - ELEMENTOS IGUALES EN CASAS HABITACIÓN.
- EN EL SENTIDO VERTICAL, NO SE REPETIRÁN EN UN MISMO PAÑO MÁS- DE 3 ELEMENTOS IGUALES.
- ES ACONSEJABLE EL USO DE PERSIANAS DE MADERA EN LOS VANOS DE- VENTANAS.

LORETO.

PAÑOS VERTICALES.-

- NO TENDRÁN CONTINUIDAD MÁS DE 9 MTS. EN SENTIDO HORIZONTAL, -
TANTO EN LA FACHADA PRINCIPAL COMO EN LA POSTERIOR.
- DEBERÁ PREDOMINAR EL MACIZO SOBRE EL VANO.
- DEBERÁ EXISTIR UNA PROPORCIÓN TAL DE ELEMENTOS VERTICALES, --
QUE LA CONFIGURACIÓN DEL PERFIL SEA DINÁMICO.
- SE RECOMIENDAN ALGUNOS DETALLES FORMALES, TALES COMO: PÓRTI -
COS, BALCONES, TERRAZAS, CORNISAS, PÉRGOLAS, ENRAMADAS, SOLA-
NAS, ETC. (YA SEAN ELEMENTOS SEPARADOS O CORRIDOS).
- EN MARCOS DE VENTANAS Y PUERTAS, SE RECOMIENDA REMARCAR LOS -
RELIEVES NO MENOS DE 3 CMS.
- SE PERMITIRÁN MUROS DE PIEDRA APARENTE HASTA UN MÁXIMO DE UN-
50% DEL ÁREA TOTAL DE DICHO MURO.
- SE RECOMIENDA EL MANEJO DE FORMAS GEOMÉTRICAS SIMPLES.

LORETO.

TEXTURAS Y COLORES.-

- EL RECUBRIMIENTO EN LOS MUROS SERÁ OBLIGATORIO A BASE DE APLANADOS, PASTAS, CANTERAS, PIEDRA, SIEMPRE CONSERVANDO UN ACABADO RÚSTICO.
- EL JUNTEO DE LA CANTERA Y LA PIEDRA SERÁ A BASE DE JUNTA SECA O RAJUELAS REMETIDAS, NO SE ACEPTARÁN JUNTEOS ABULTADOS A BASE DE PASTA.
- LOS APLANADOS DE LAS ESQUINAS PODRÁN SER BOLEADOS O DE ARISTA VIVA.
- COLORES: BLANCO ARENA CLARO, YA SEA EN PASTA O PINTURA Y SE PERMITIRÁ EN EL 10% DE LA SUPERFICIE BLANCA, ESPECIALMENTE SOBRE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS COMO: CORNISAS, COLUMNAS, ETC., COLORES CLAROS.
- LA CANCELERÍA EXTERIOR (PUERTAS Y VENTANAS) PODRÁ SER DE FIERRO SECCIONAL O TUBULAR, DE MADERA, DE ALUMINIO Y PINTADAS DE COLOR MARRÓN OSCURO Ó AZÚL OSCURO CON UN 5% DE VERDE. EN EL CASO DE ALUMINIO DEBERÁ SER ADONIZADO OSCURO.

LORETO.

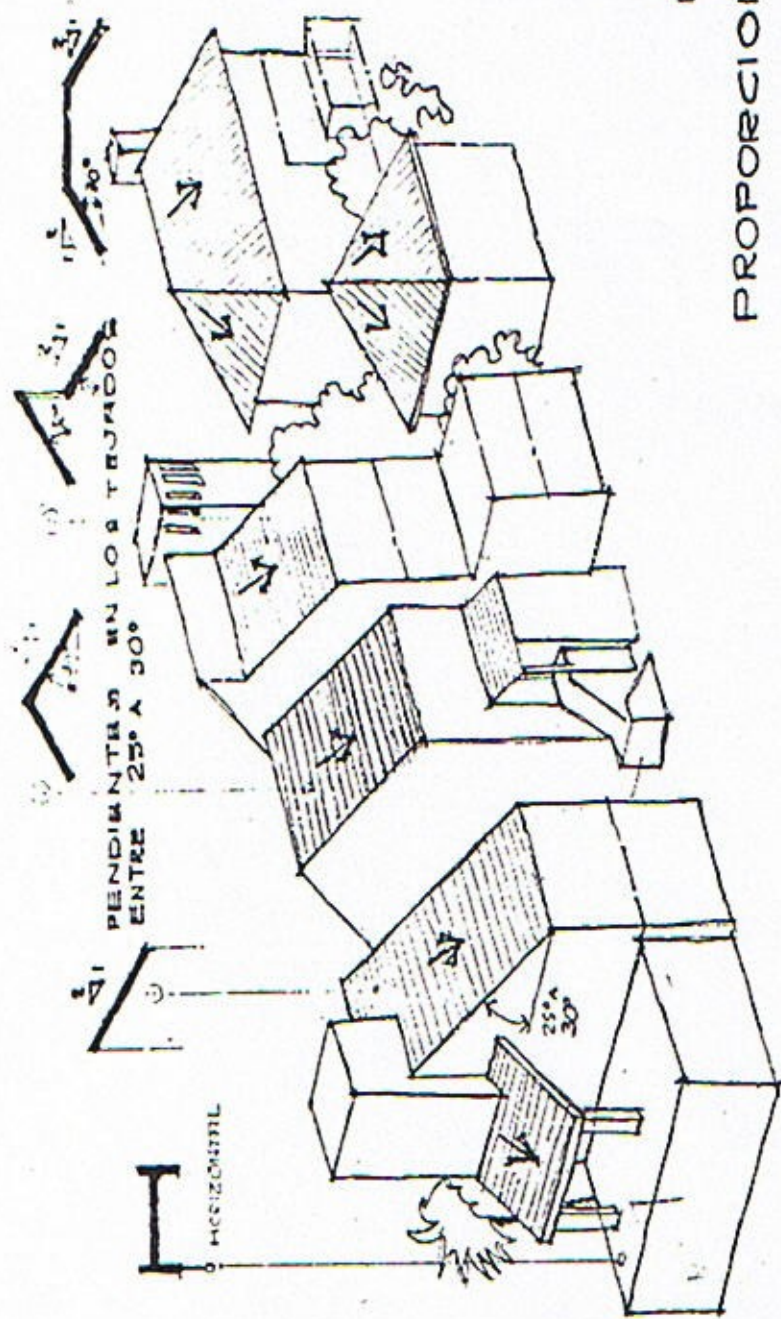
- LAS AZOTEAS, PODRÁN SER RECUBIERTAS CON TEJA COLOR NATURAL MA
TE, COLOR TERRACOTA, O PINTADOS SIMILAR A ÉSTAS, EVITANDO LOS
COLORES ROJOS, GUINDAS U OTROS COLORES QUE NO ESTÉN EN LA GA-
MA DEL TERRACOTA.

VARIOS.-

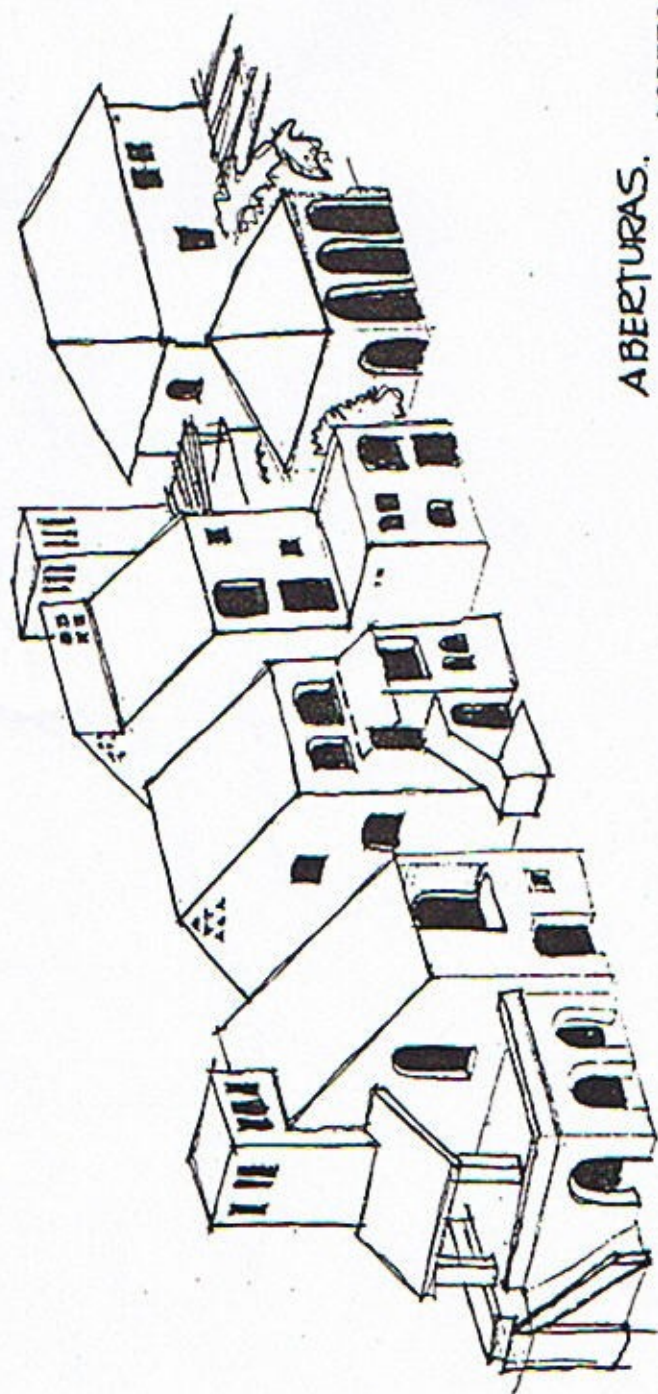
- LOS PATIOS DE SERVICIO, TINACOS, TENDEDEROS, TANQUES DE GAS,- ETC., DEBERÁN LLEVAR MUROS QUE LOS OCULTEN DE LA VISTA EXTERIOR.
- LAS BARDAS LATERALES Y FONDO EN LA ZONA DEL CAMPO DE GOLF, NO SERÁN MAYORES DE 1.00 MT.
- LAS REJAS, BARANDALES, FAROLES, GÁRGOLAS, ARBOTANTES METÁLICOS, ETC., QUE SE COLOQUEN SOBRE CUALQUIER FACHADA EXTERIOR, PUEDEN SER INCLUIDAS DESDE EL PROYECTO ORIGINAL PARA SU APROBACIÓN,- O POSTERIORMENTE PUESTAS A CONSIDERACIÓN DEL COMITÉ DE PROYECTOS DE FONATUR.
- PARA EL DESAGÜE DE LAS AGUAS PLUVIALES DE LAS AZOTEAS, SERÁ - POR MEDIO DE BAJADAS INTERIORES EN LOS MUROS, HASTA UN REGISTRO QUE COMUNIQUE CON LA CALLE, NUNCA DEBERÁ CAER EL CHORRO - SOBRE ANDADORES Y BANQUETAS; EN EL CASO DE LAS GÁRGOLAS EL - AGUA DEBERÁ CAER SOBRE JARDINERAS O JARDINES.
- NO SE PERMITIRÁ NINGÚN DUCTO, TUBERÍA O CABLEADO SOBRE LAS FACHADAS, NI APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO (TIPO PAQUETE INDIVIDUAL) EN LA FACHADA PRINCIPAL Y EN FACHADAS POSTERIORES EN EL CASO DE EDIFICACIONES EN LOTES QUE COLINDEN CON EL CAMPO DE GOLF.

LORETO.

◦ PROCEDIMIENTOS APLICADOS.

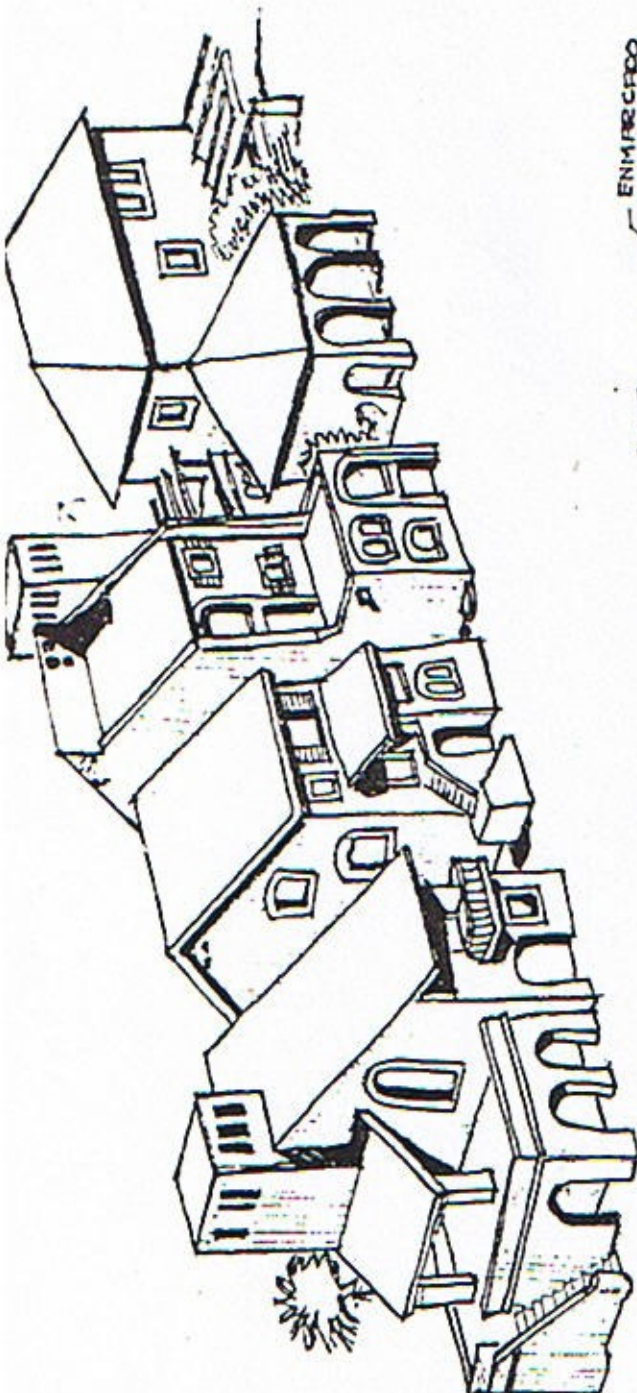


PROPORCIONES



ABERTURAS.

LORETO

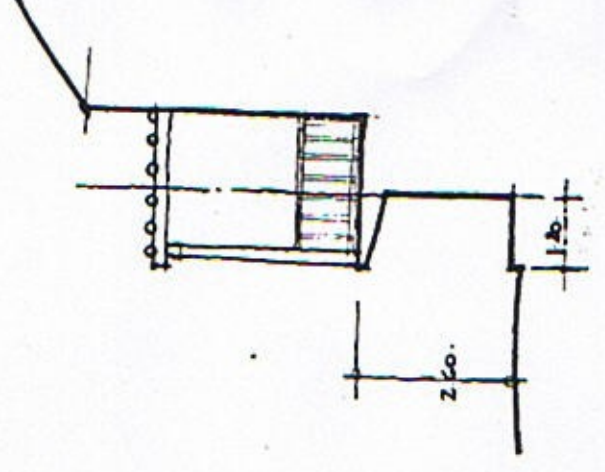
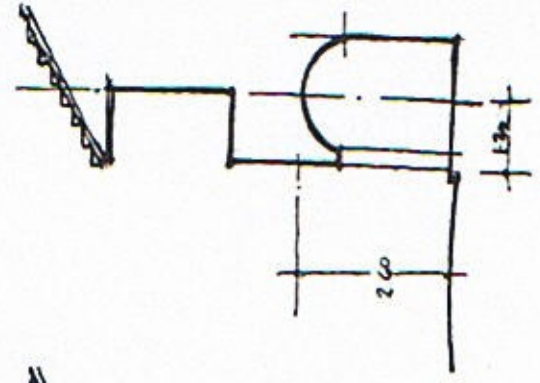
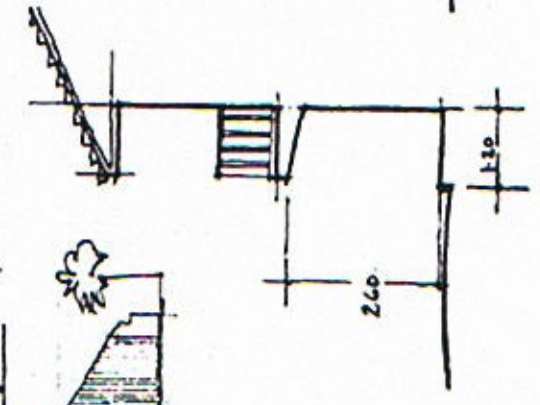


ENMARCADO
NO MENOR DE
.03 m.
REBENTADO
.20 m
MÍNIMO



RELIEVE DE FACHADAS

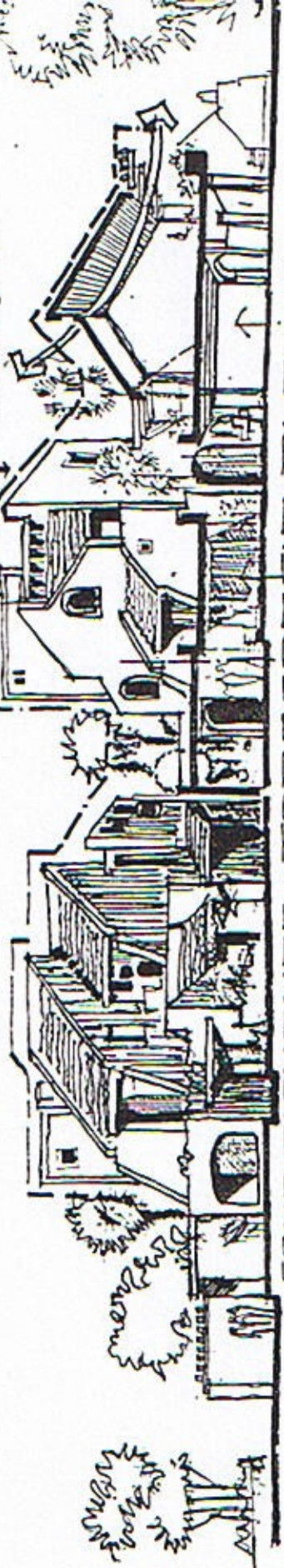
ALTURA MÁXIMA
EN LA CUMBRE.



LORETO.

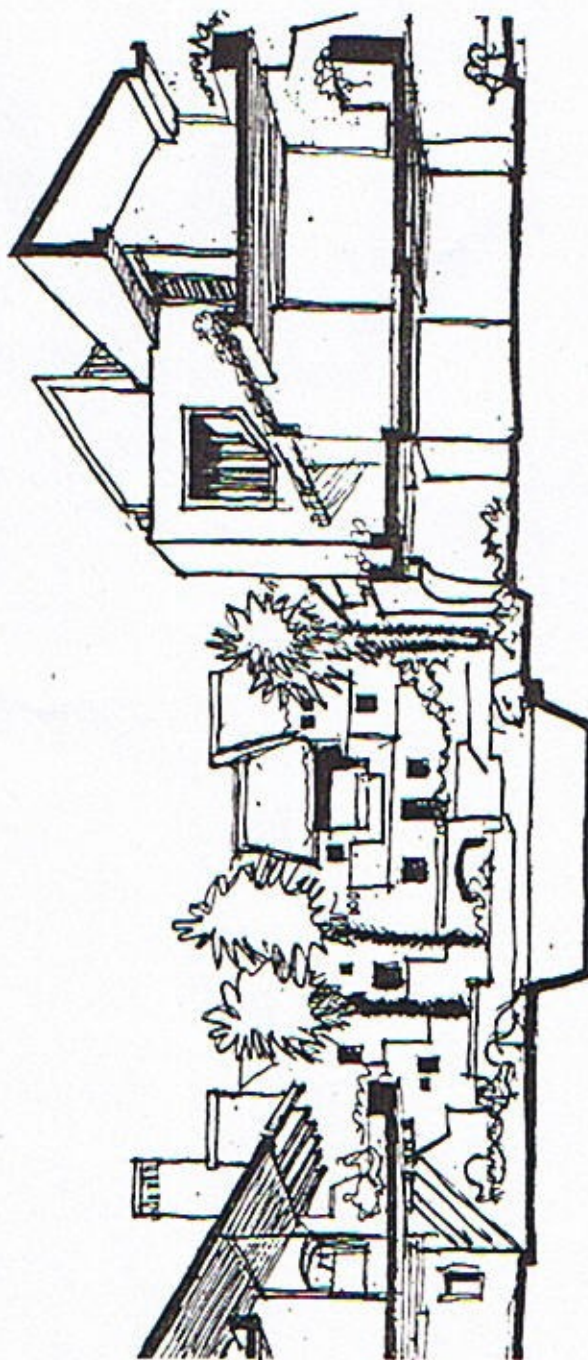
PERFIL QUEBRADO
— MEZCLA DE CUBIERTAS

EDIFICIOS
DE 1-2-3 NIV.

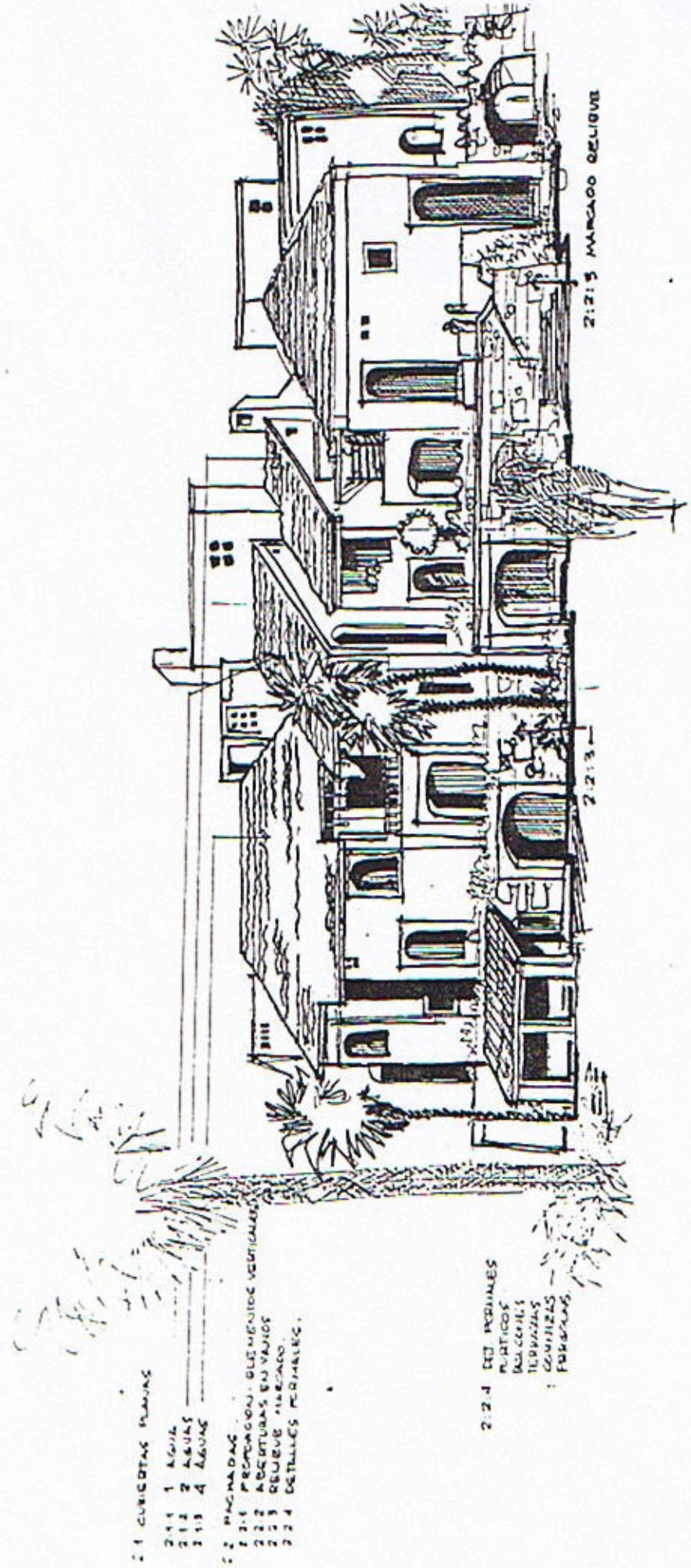


CONDICIONANTE • TOPOGRAFIA • PLANA:

PERFIL TIPICO
EN
ZONA MIXTA
RESIDENCIAL — CONDOMINIOS
COMERCIAL — P.B.

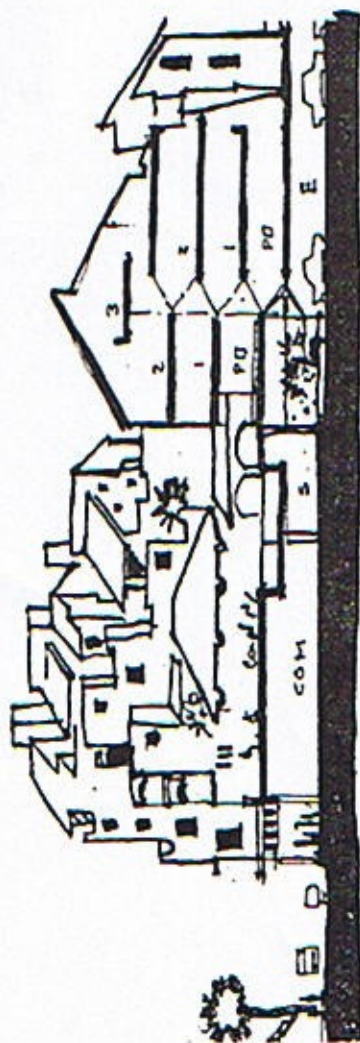
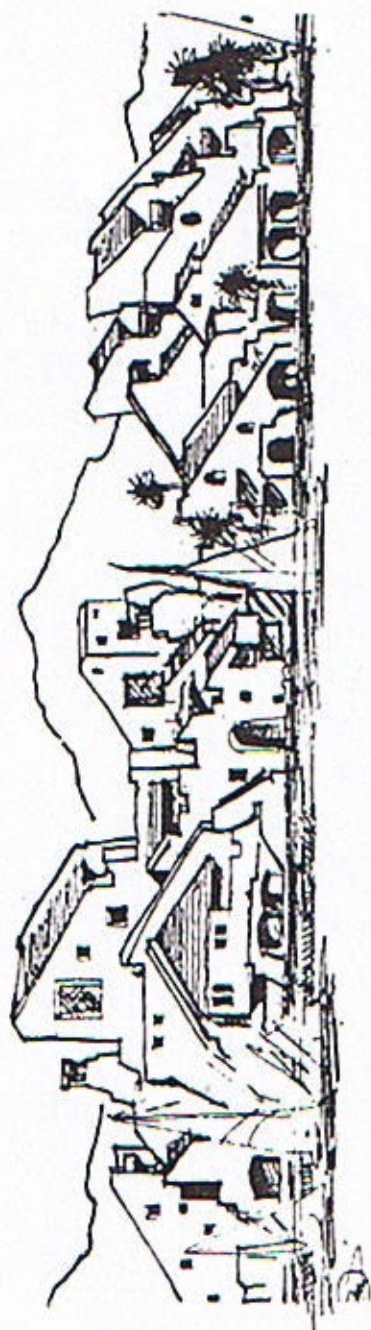


LORETO.

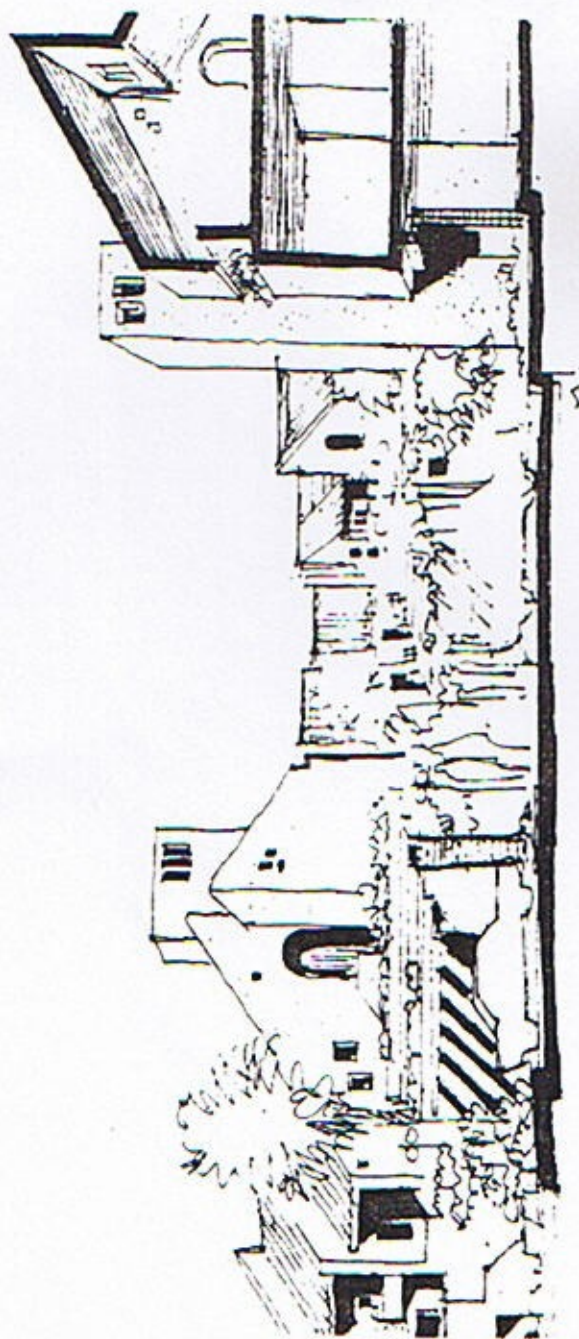
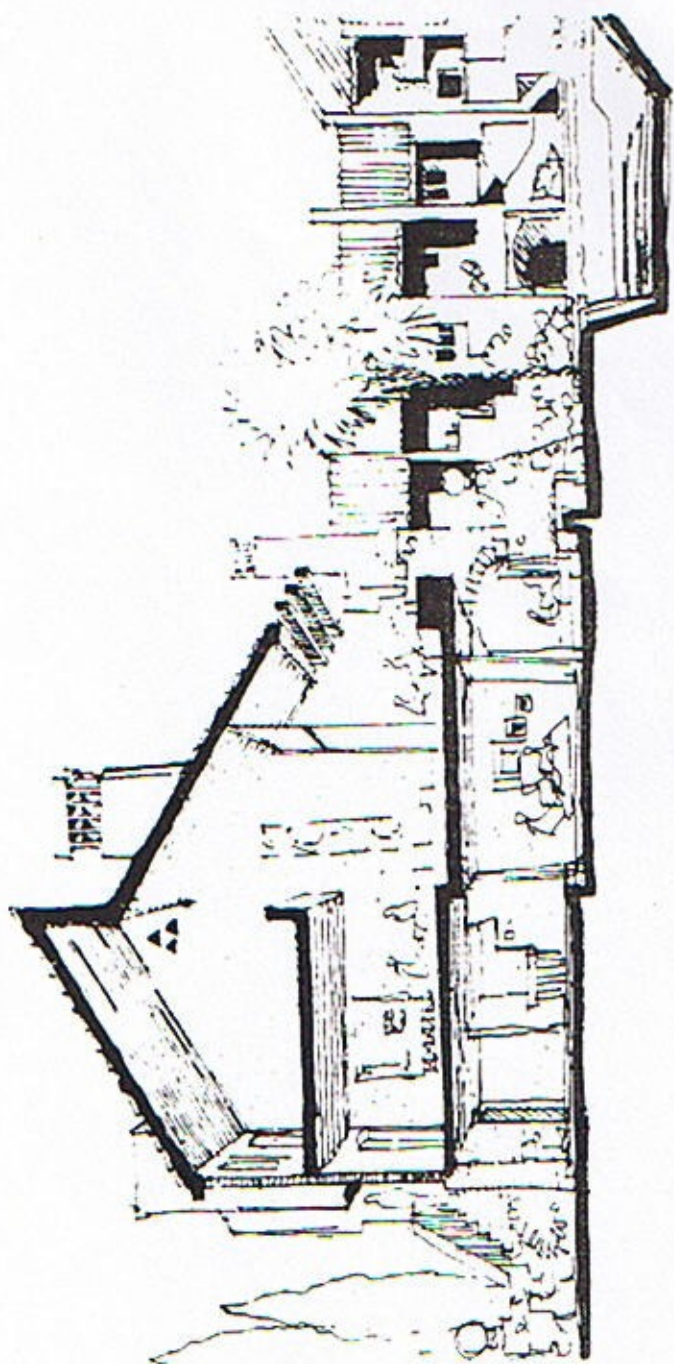


ATRIBUTOS DE DISEÑO ARQUITECTONICO
DOMINAN LOS MARCIZOS SOBRE LOS VANDOS

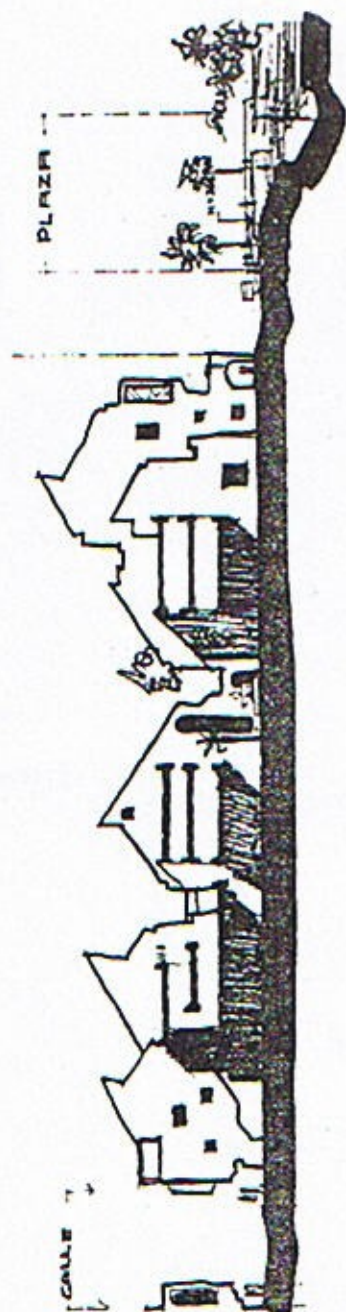
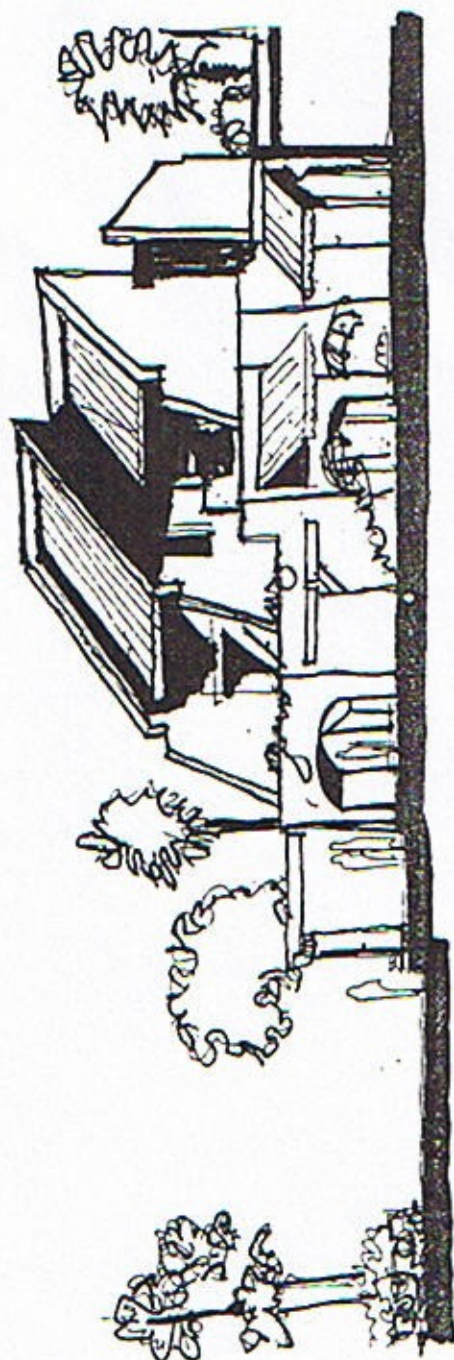
LORETO.



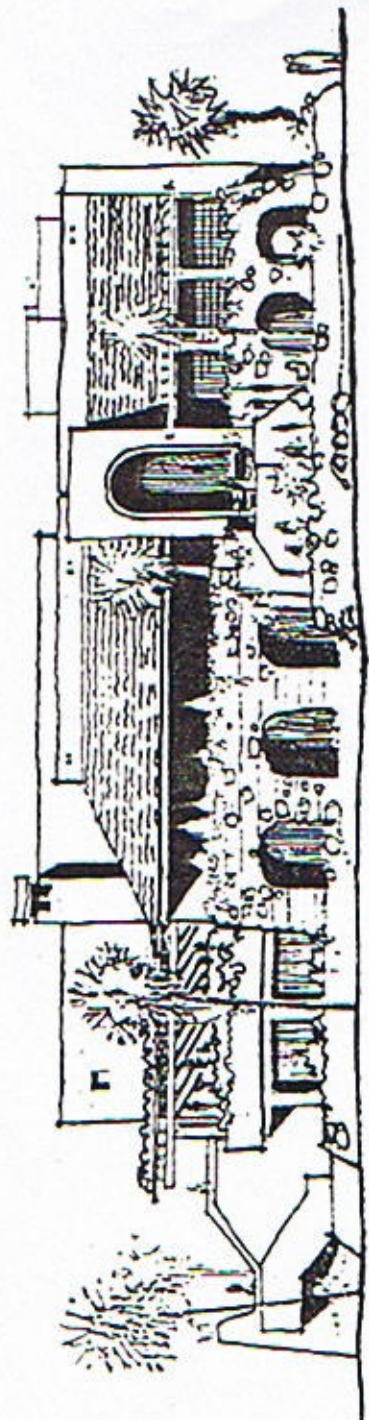
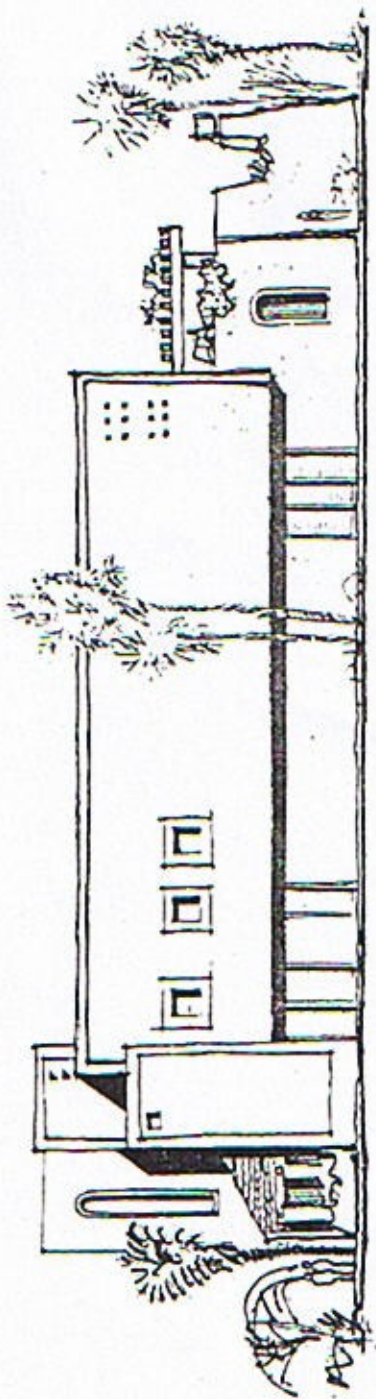
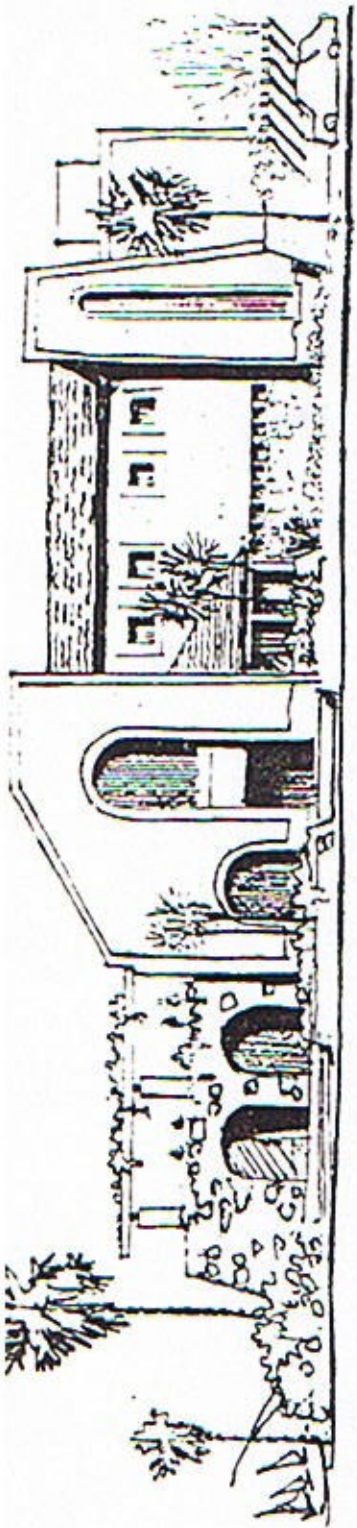
LORETO.



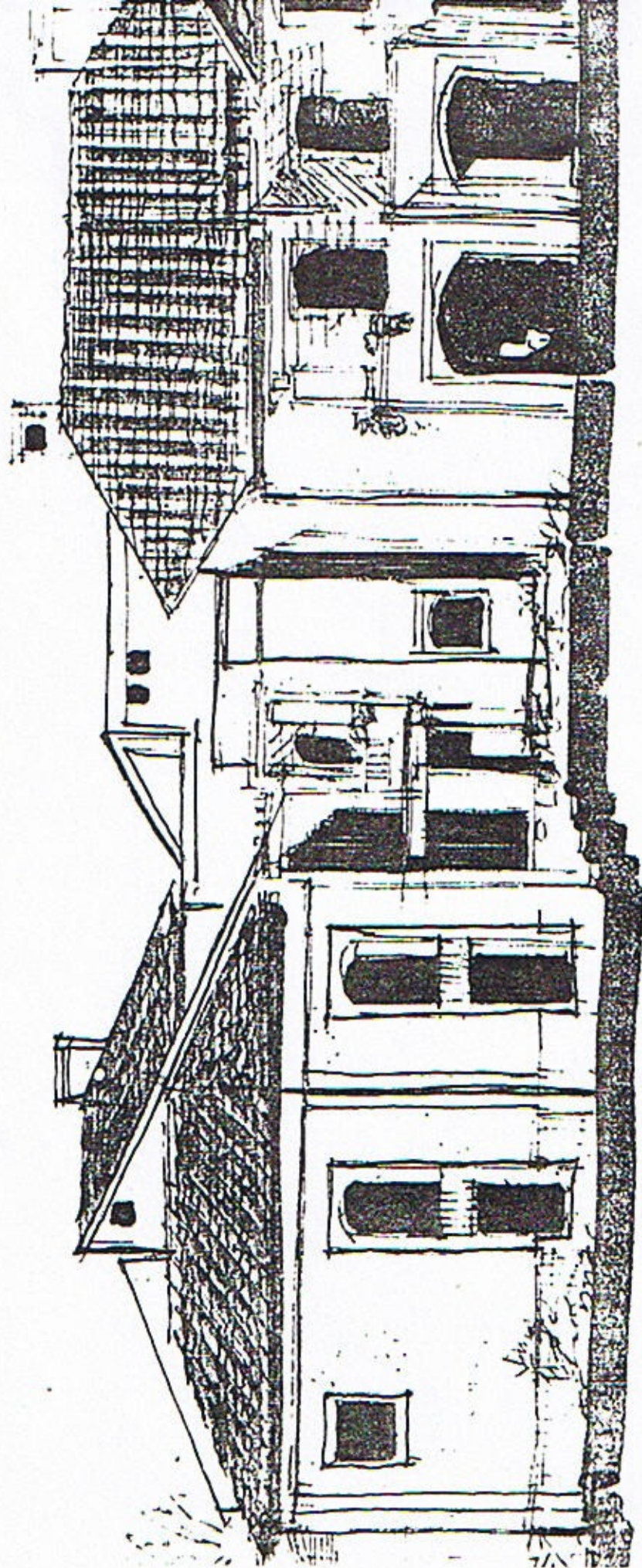
LORETO-



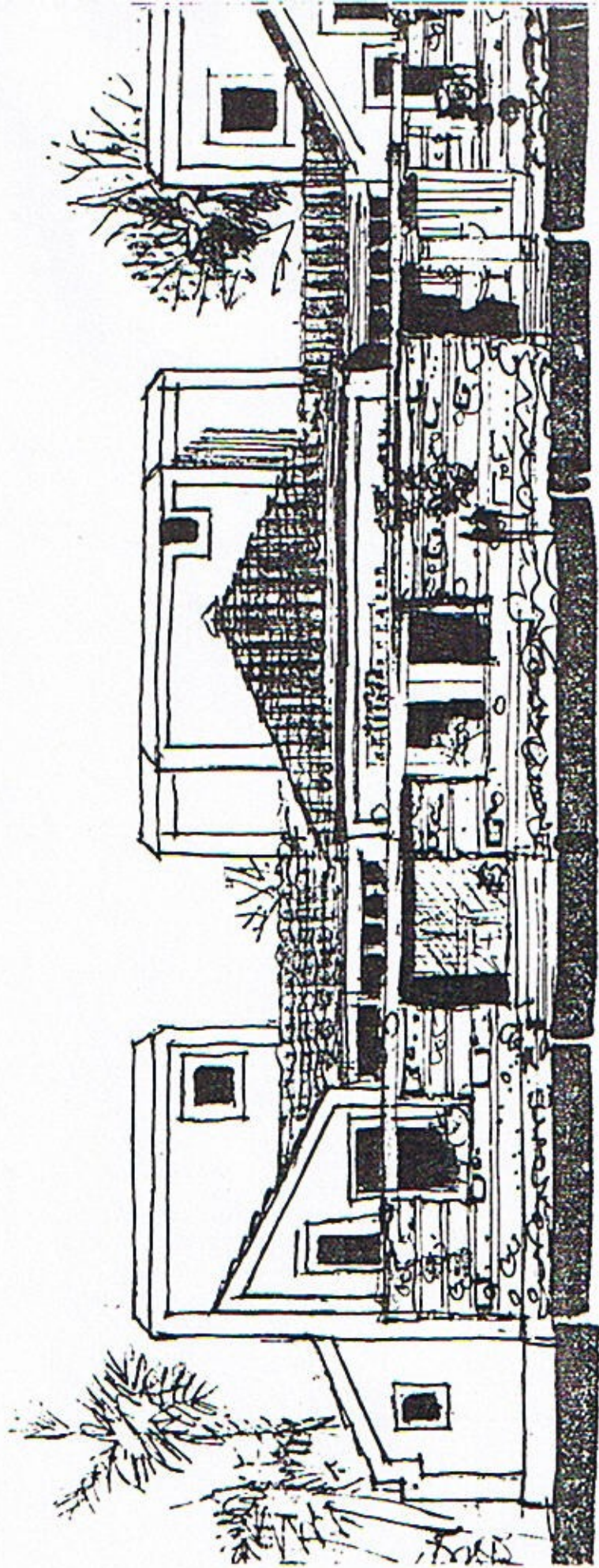
LORETO.



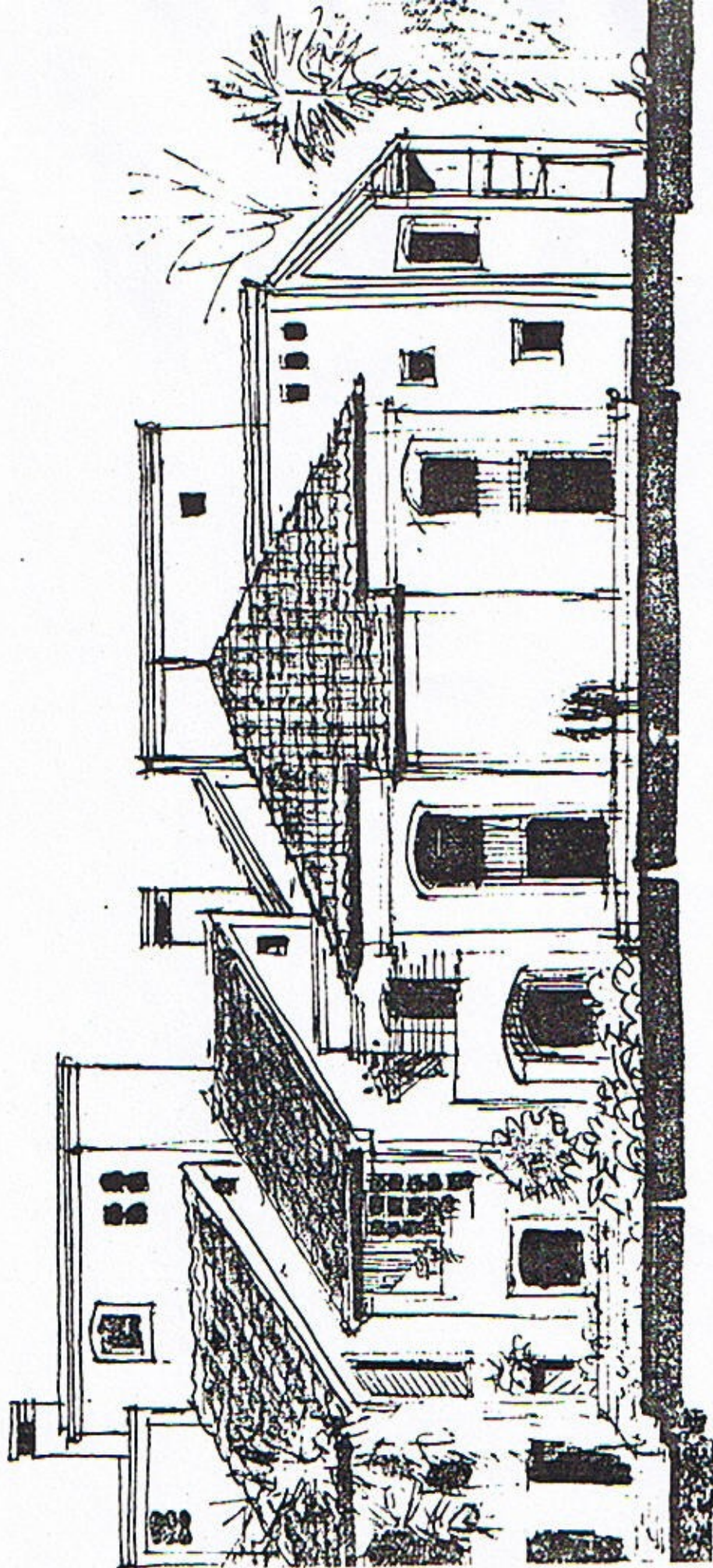
LORETO.



LORETO.

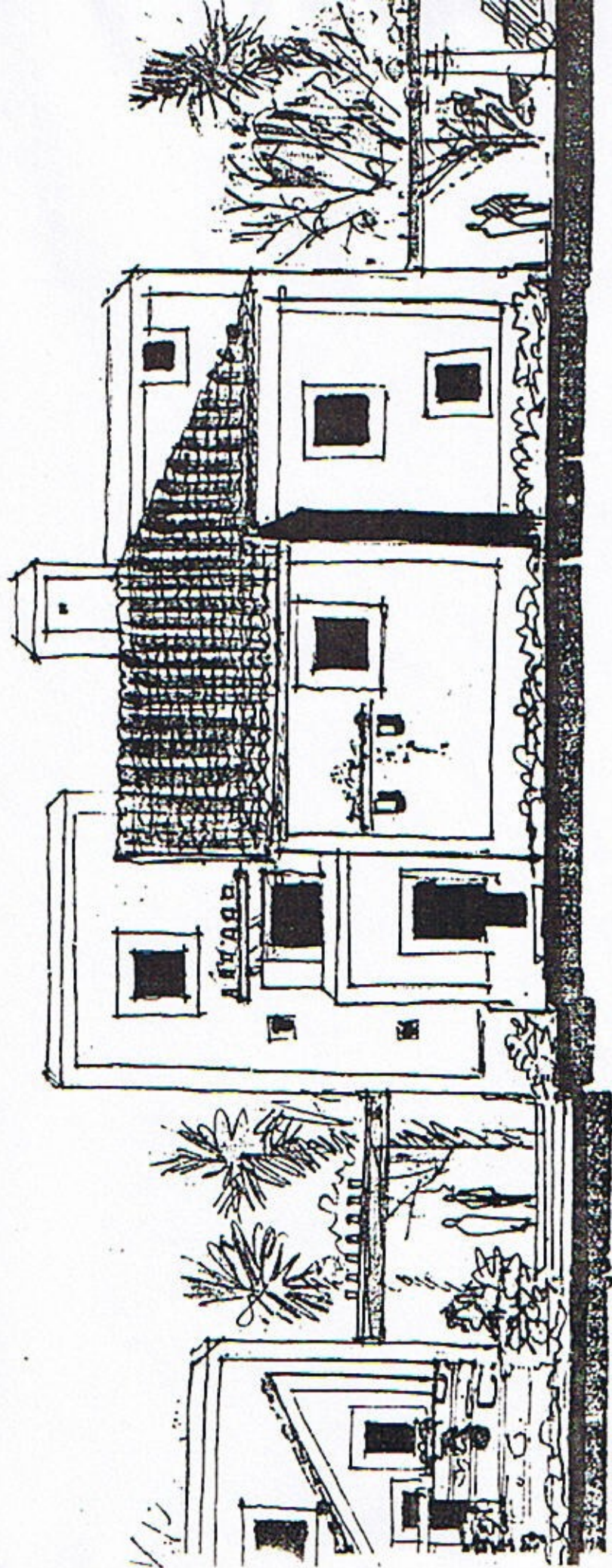


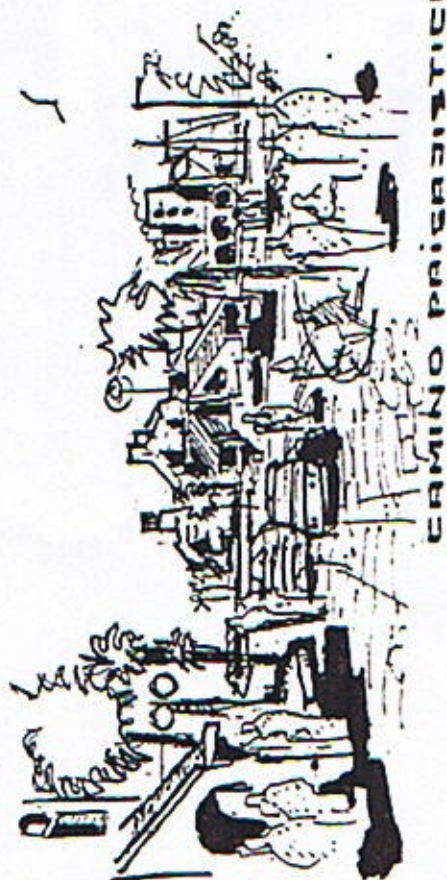
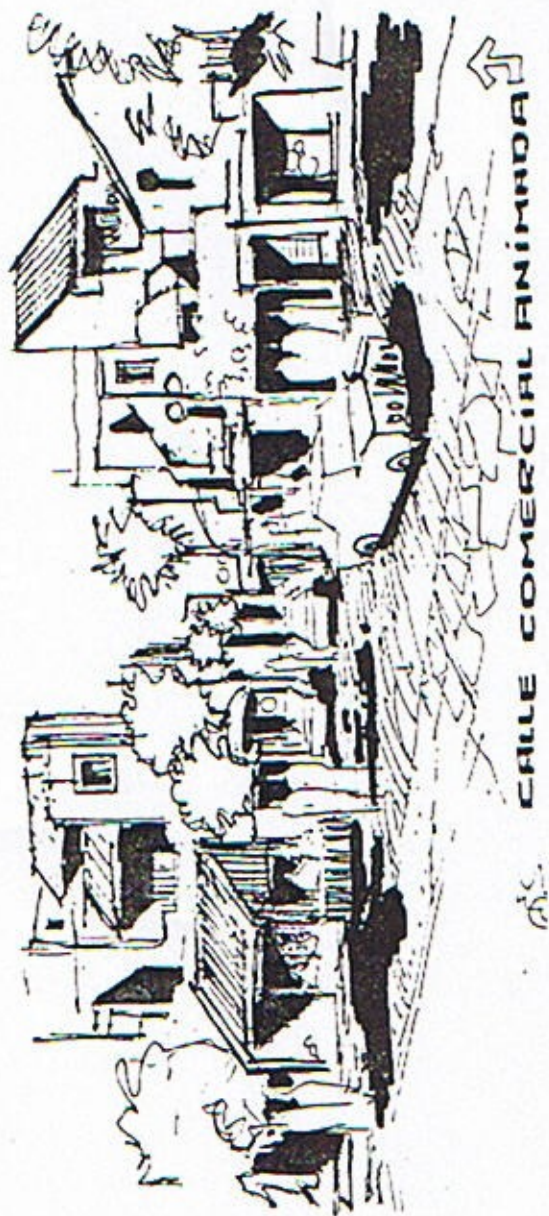
LORETO.



LORETO

LORETO





LORETO.