



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN LA PRESA RESIDENCIAL

Con respecto a las restricciones, es importante mencionar que aplican para **todos los terrenos (en Zona Alta y Zona Baja.)**

DE LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN:

Todo proyecto será sometido a aprobación del director de proyectos y arquitectónica de Residencial La Presa, quien determinará si es aprobatorio, si se deberán realizar modificaciones o si es declinado. Se deberá tramitar una fianza de cumplimiento, para garantizar la finalización de la obra.

RESTRICCIONES FRONTALES

Éstas serán de 6 metros cuando menos, distribuidos de la siguiente manera:

- 1 metro: Se deberá dejar al frente una franja de un metro, paralela al alineamiento, en la cual no se podrá realizar ningún tipo de construcción.

A partir del primer metro, en los siguientes 5 metros paralelos al alineamiento, se permitirán: jardines, cocheras (con un máximo de 2 cajones cubiertos) y andadores. En ningún caso se permitirán áreas que tengan otro uso dentro de los límites de dichos 5 metros.

RESTRICCIONES LATERALES

- En las colindancias laterales de los terrenos (y todos los puntos de colindancia, en el caso de los terrenos irregulares) deberá respetarse una separación de un metro por cada lado.

MATERIALES:

Puede haber acentos recubiertos con materiales como: piedras naturales, cantera, tabique o tepetate, sin que éstas excedan un 30% de la fachada.
Queda prohibido:

La colocación de materiales reflejantes como: plásticos o mármoles brillantes.
El uso de ornamentos afrancesados, o grecorromanos como: balaustradas, columnas y herrería compleja.

Deberán permanecer ocultos a la vista (desde cualquier punto circundante a las vistas exteriores):
Pacios de servicio, tendederos, contenedores de basura, perreras, equipos mecánicos y otras instalaciones de servicio y mantenimiento.

COEFICIENTES DE SUELO Y ALTURA:

El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) o superficie de desplante es de 40, ya que ésta no deberá exceder el 40% de la superficie total del terreno.

El Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) es de: 60 (es decir, se deberá dejar un 60% de la superficie total del terreno como área permeable mínima. Si se desean hacer patios, se deberá utilizar algún material que permita la infiltración del agua pluvial (de lluvia.)

El Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) es de .6 (ya que únicamente se permite la construcción de 1 nivel por vivienda.)

La altura máxima permitida de construcción no deberá rebasar los 4.5 metros medidos sobre el nivel de terreno natural.

El proyecto de construcción se deberá adaptar a las curvas naturales del terreno mediante desniveles.

DE INSTALACIONES EXTRA Y ARMONÍA VISUAL:

- Se permitirá instalar antenas tipo D.T.H (SKY), siempre y cuando se considere dentro del proyecto las medidas para que se instalen de tal forma que no sean visibles.
- Queda prohibido la instalación de antenas parabólicas individuales sobre azoteas.
- Queda prohibido la instalación de antenas parabólicas individuales sobre azoteas.
- Cualquier otro tipo de antena aérea estará prohibida.
- Los tinacos no podrán ser visibles desde el exterior. Es indispensable que todos estos elementos queden ocultos tanto por sus lados, como por su parte superior. En el caso superior deberá ser una cubierta plana ya sea una losa o alguna malla de tipo textil.
- Se evitará instalar los tanques de gas sobre las azoteas, cual fuere el caso no deben ser visibles desde ninguna fachada, y al igual que los tinacos deberán estar tapados por arriba. En este caso deberá ser con alguna celosía que permita el libre paso del aire.
- Las aguas pluviales por ningún motivo se podrán conectar al drenaje sanitario, sino que, con el objetivo de favorecer la recarga de los mantos acuíferos, se dejarán correr por las superficies permeables del predio (que serán, por lo menos, el 40% del área del mismo), mismas que deberán favorecer la eficiente absorción del agua hacia el subsuelo, mediante el uso de materiales permeables.