

Asignatura:

TALLER DE DISEÑO URBANO

DOCENTE:

ARQ. ANGEL DE JESUS PEREZ

Trabajo:

FRACCIONAMIENTO

Alumno:

Jaime Hernández Moreno

Carrera:

Lic. Arquitectura

Cuatrimestre.

8º

Fecha:

17/MARZO/2021

CAPÍTULO I

1.- NOMBRE DE LA PROPUESTA DE FRACCIONAMIENTO:

“La Roma”

2.- NOMBRE DE LA PROPUESTA DE TIPO DE PROYECTO DE VIVIENDA:

Lotificación y Construcción del Fraccionamiento de Interés Social “La Roma”.

3. LOCALIZACIÓN. (MICRO, MACRO LOCALIZACIÓN):

LOCALIZACIÓN

Entre los paralelos 16°05' y 17°15' de latitud norte; los meridianos 90°39' y 92°22' de longitud oeste; altitud entre 0 y 2 000 m.

Colinda al norte con los municipios de Chilón, Palenque y La República de Guatemala; al este con La República de Guatemala y los municipios de Benemérito de las Américas y Marqués de Comillas; al sur con los municipios de Marqués de Comillas, Maravilla Tenejapa, Las Margaritas y Altamirano; al oeste con los municipios de Altamirano, Ochos, San Juan Cancuc y Chilón.

Ocupa el 12.88% de la superficie del estado.

El proyecto motivo de este estudio se localiza concretamente en:

Estado: Chiapas, Municipio: Ocosingo, Localidad: Ocosingo, Coordenadas geográficas generales extremas: Coordenadas Norte: 1870212.36 m N y Coordenadas Este: 595434.52 m E.

CAPÍTULO II

4. DESCRIPCIÓN DE PROYECTO.

En este proyecto como obra nueva, se pretende la construcción de 216 viviendas, con área de donación, vialidades, banquetas y andadores, locales para ventas, en un predio con una superficie total de 48,914.04 m², en el cual el tipo de vegetación predominante es de canchix y pastos.

Enseguida se hará mención de los elementos que contempla el sitio y los elementos que está pensado proyectar.

NATURALEZA DEL PROYECTO	OBRA NUEVA
	El proyecto que se somete a evaluación en materia de impacto ambiental, es de lotificación y construcción en un predio de 48,914.04 m ² como superficie total, en el que se consideran 108 lotes para edificar 108 viviendas y área para locales de ventas.

<p>DESCRIPCION</p>	<p>Los lotes de vivienda tienen similar superficie y de donación tienen diferente superficie.</p> <p>Elite, integradas en planta baja por sala, comedor, cocina, alcoba, patio de servicio, medio baño, jardín y estacionamiento para un auto; planta alta por 1 recamara con balcón, área de closet y baño integrado, 1 recamara con área de closet y baño completo compartido.</p> <p>El diseño del conjunto será de interés social y contará con áreas verdes, y la infraestructura necesaria para su buen funcionamiento.</p>
<p>LOTIFICACION</p>	<p>El fraccionamiento contará con todos los servicios urbanos como son: agua potable a través de la red municipal y con almacenamiento en tinacos por vivienda, servicio sanitario conectado a la red municipal, así como el servicio eléctrico y alumbrado público. El drenaje pluvial es a través de pozos de absorción ubicados en sitios estratégicos del predio.</p> <p>El suministro de agua para dicha obra será por medio de pipas, durante la lotificación y construcción del proyecto.</p>
<p>DISTRIBUCION DE AREAS</p>	

CUADRO DE AREAS Y PORCENTAJE		
123 VIVIENDAS		
USO DE SUELO	N° DE LOTE	SUPERFICIE M2
H4MP		
COMERCIAL		
DONACION		
AREA VERDE		
VIALIDADES Y VANQUETAS		
AFECTACION POR VIALIDAD		
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO		

JUSTIFICACION	<p>En Ocosingo, Chiapas, se ha dado un crecimiento poblacional de una forma rápida, debido a que es una zona impulsada por el sector de servicios que genera los diferentes comercios privados dentro del mismo, lo que conlleva a satisfacer esa demanda ofreciendo espacios ordenados y planificados para la instalación de casas habitación y comercios. Con un enfoque de casas que propicien el bienestar social de las familias, considerando espacios para esparcimiento y servicios para los habitantes de este desarrollo habitacional.</p> <p>Conforme pasa los años la población va aumentando de números, como consecuencia se obtiene el crecimiento y esparcimiento de las casas, regadas sin antes un estudio previo al sitio si no que lotifican con tal de cumplir con el trabajo.</p> <p>Cuando este mismo, es un trabajo de suma importancia ya que en futuros no muy lejanos se verán plasmados las</p>
----------------------	---

	<p>consecuencias, que es el caso de Ocosingo, Chiapas, donde están construyendo en lugares donde no se debe, porque en algunos de esos lugares no da abasto a los servicios por ejemplo el agua, algo esencial para la vida.</p>
OBJETIVOS	
INVERSIÓN EN PESOS	10,800,000.00 Pesos
CAPACIDAD PRODUCTIVA O DE SERVICIOS	108 lotes
POLÍTICAS DE CRECIMIENTO A FUTURO	Una vez concluidas las 108 viviendas, que comprenderán la totalidad del Fraccionamiento "La Roma". no se contempla la continuación o ampliación del proyecto.
PROGRAMA DE MANTENIMIENTO	<p>El mantenimiento de las casas, dependerá de cada uno de los dueños, siendo estos quienes programen los trabajos consistentes en fachadas, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas y sanitarias, instalaciones de gas, jardines, etc.</p> <p>Por otra parte, las áreas comunes como vialidades, banquetas, áreas verdes, etc., serán responsabilidad del H. Ayuntamiento de Ocosingo, toda vez estos servicios estarán municipalizados.</p>

5.- SELECCIÓN DEL SITIO

Su ubicación, diseño, dimensiones y planes de urbanización, fueron especificados pensando por un lado en las posibilidades constructivas de la propia empresa y por otro en el segmento de mercado que se pretende posicionar, que en este caso es de casas de interés social.

No se ubica dentro de Áreas Naturales Protegidas, riqueza faunística o sitios de gran valor escénico o paisajístico.

En la zona existe infraestructura y servicios para poder abastecer el proyecto residencial. En las colindancias inmediatas al predio no se encuentran servicios o actividades riesgosas que pudieran causar un impacto negativo.

6. UBICACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO Y (REALIZAR EL PLANO DE LOCALIZACIÓN)

PLANOS EN ANEXO

Estado: Chiapas, Municipio: Ocosingo, Localidad: Ocosingo, Coordenadas geográficas generales extremas: Coordenadas Norte: 1870212.36 m N y Coordenadas Este: 595434.52 m E.



Imagen 01

Fuente: Tomada desde google maps

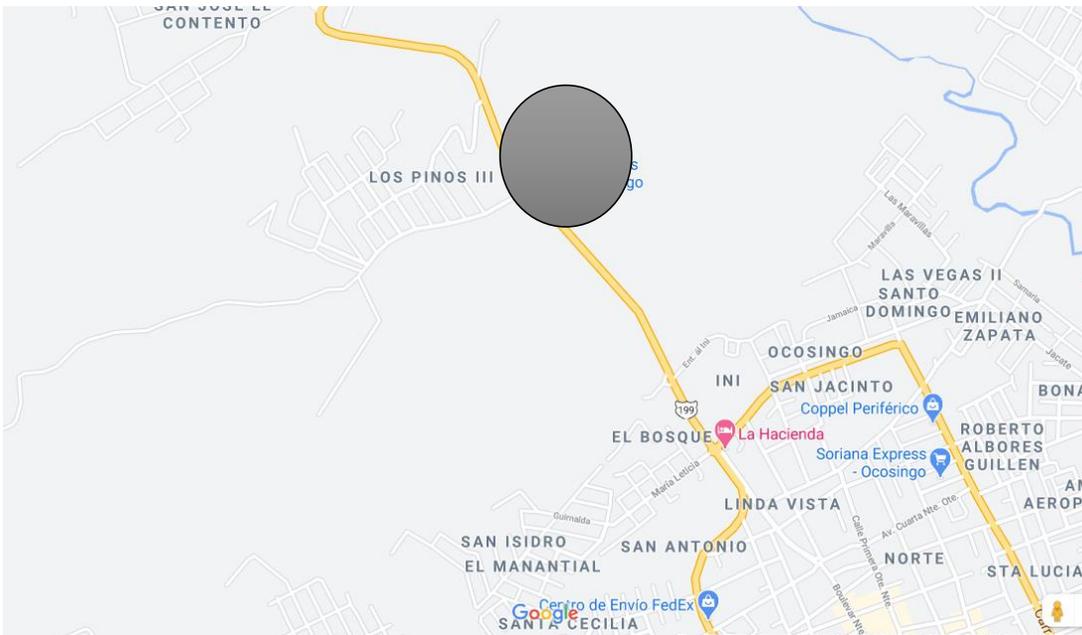


Imagen 02

Fuente: Tomada desde google maps

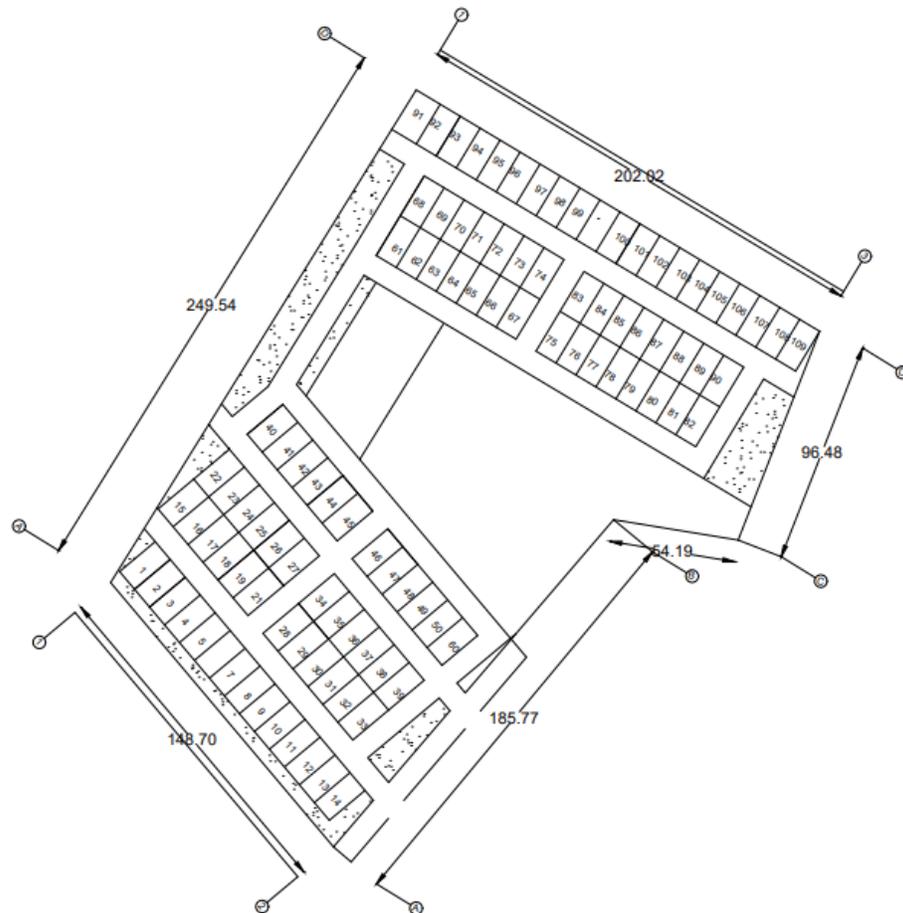
7.- INVERSIÓN REQUERIDA.

El importe total del capital requerido es en pesos mexicanos \$ 10,800,000.00

CAPÍTULO III

8.- DIMENSIONES DEL PROYECTO. (REALIZAR UN PLANO DE PREDIO Y ACOTADO, ESCALA A PROPORCIÓN INCLUYA EJES).

a) Superficie total del predio 48,914.04 m².



9.- REDACCIÓN DEL USO ACTUAL DEL SUELO

De acuerdo a las consideraciones acerca del medio donde se proyecta la construcción de la planta, los suelos en la zona son delgados, sin horizontes definidos.

Uso común o regular del suelo; el uso actual en el sitio seleccionado es pecuario, forestal y casco del rancho.

El uso potencial considerado la cartografía existente y criterios técnicos, es el forestal (incluyendo la variante agroforestal, silvopastoril o agrosilvopastoril.

10.- CUADRO DE COLINDANCIAS DEL SITIO DONDE SE UBICARÁ LA PROPUESTA DE DISEÑO DE FRACCIONAMIENTO Y VIVIENDAS TIPO.

AL NORTE	POTRERO
AL SUR	LA CALLE TULIPANES 150 MTS (BARRIO EL BOSQUE
AL ESTE	POTRERO
AL OESTE	A 100 MTS SE ENCUENTRA LA CALLE GIRNALDA (BARRIO EL BOSQUE

11.- URBANIZACIÓN DEL ÁREA Y DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS REQUERIDOS.

La localidad de Ocosingo, es una ciudad localizada en el norte del estado mexicano de Chiapas. Con más de 41 mil habitantes, es cabecera del municipio homónimo, que es el más extenso en el territorio chiapaneco

La ciudad se encuentra emplazada en el Primer Valle De Ocosingo, en una zona de transición de las regiones fisiográficas Montañas del Norte de Chiapas, Meseta

Central y Serranías de la Lacandonia, en consecuencia, su clima va de cálido húmedo en verano a templado húmedo en invierno con abundantes lluvias en verano.

La ciudad de Ocosingo, importante escenario de la historia reciente, rodeada hoy por una región ganadera con hermosos bosques y paisajes fluviales como los de la orilla del alto Jataté, conserva testimonios de la época colonial en su centro histórico, una caja de agua de planta hexagonal que se conoce como la Pila de Agua, Los Portales y la iglesia de San Jacinto de Polonia, sede del convento dominico que administraba Yajalón, San Martín Abasolo y otros poblados de la región Tzeltal, que constituyó una zona de fuerte homogeneidad cultural expresada en la lengua indígena más hablada de Chiapas. Actualmente, con las aperturas de vías de comunicación y las oleadas migratorias de diversas regiones de Chiapas y la República Mexicana, existe una población multicultural en donde convergen otras lenguas mayenses, con la predominancia en las ciudades del idioma español y en las comunidades del Tzeltal.

Ocosingo, también conocido como La Puerta de Entrada a la Selva lacandona, cuenta con diversas zonas arqueológicas, aunque la más destacada es la de «Tonilha» o más conocida como Toniná, otras ubicadas en La Selva como Yaxchilán, Bonampak, Landeros, Anaité, Plan De Ayala, El Planchón, Agua Escondida, Tzendales, Lacanjá, etc.

POBLACION:	En Ocosingo habitan 41,878 personas, según el censo de población de 2010 realizado por el Inegi. Esto representa aproximadamente la quinta parte de la población del municipio. ⁵ Es considerada como una de las ciudades estratégicas de Chiapas debido a su buena comunicación y
-------------------	---

	<p>sus actividades comerciales y turísticas al formar parte del Corredor Turístico: San Cristóbal-Palenque</p>
ECONOMIA	<p>La economía de la ciudad se concentra en el comercio, la ganadería y la agricultura.</p>
Agricultura	<p>En el municipio se cultiva para autoconsumo principalmente el maíz, frijol, caña de azúcar, plátano, tomate, naranja, mandarina, cítricos y hortalizas. El café de Ocosingo es un producto de exportación, encontrándose variedades cultivadas a gran altura, con aromas y texturas de gran calidad.</p>
Ganadería	<p>La ganadería es de las principales actividades del municipio y se destaca por ser uno de los principales productores de ganado bovino del estado, predominando las razas tropicalizadas para adaptarse a las condiciones tropicales para la producción de carne y leche.</p>
Queso de Ocosingo	<p>Ocosingo es famoso por la producción de quesos a nivel estatal (Queso de Bola de Ocosingo y Queso Chiapas), poseyendo estilos genuinos que los ubican en la categoría de quesos artesanales de gran añejamiento y otros considerados frescos.</p>
Apicultura	<p>Esta actividad en el municipio tiene una gran importancia dado que se produce miel para el mercado tanto interno como externo y la elaboración de productos derivados, en esta actividad se destaca la SSS. Productores Agropecuarios de La Selva Lacandona "La Cañada", mejor conocido como La Mielera.</p>

Industria	En el municipio se producen muebles de mimbre, quesos, mantequillas y cremas; existen también aserraderos donde se aprovechan diferentes maderas; existen también recursos petroleros dado que PEMEX realiza trabajos en campos de exploración y reserva de hidrocarburos.
Explotación forestal	El municipio cuenta con los mayores recursos forestales del estado, extrayéndose especies finas como, caoba, cedro rojo, ceiba, pino y encino.
Turismo	Se pueden visitar en el centro de la ciudad la iglesia de San Jacinto De Polonia de arquitectura barroca neoclásica construida en 1569, la Pila de Agua hecha en 1890 y el edificio de la presidencia municipal de arquitectura porfirista. Además, existen en el municipio alrededor de 70 zonas arqueológicas dentro de las que destacan Yaxchilán, Bonampak y Toniná; además cuenta con, la exuberante selva rica en flora y fauna y mantos acuíferos, los bellos lagos Miramar Ocotál y Najá. A 19.6 km se encuentra la cascada de Santa clara o también conocida como las Golondrinas de 35 min el recorrido en automóvil es uno de los lugares escondidos del municipio de Ocosingo. Aunque a últimas fechas, se ha vuelto un lugar muy inseguro para mujeres y turistas, gran violencia y violaciones con falta de legalidad por autoridades.
Comercio	El municipio cuenta con establecimientos comerciales donde se encuentra calzado, abarrotes, ropa, artículos de

	<p>ferretería, materiales de construcción, farmacias, muebles, aparatos eléctricos, refacciones automotrices, entre otros.</p>
<p>Servicios</p>	<p>El municipio cuenta con los servicios de hospedaje, preparación de alimentos, talleres de reparación, asistencia profesional, gasolineras y bancos.</p>
<p>Educación</p>	<p>La educación en la cabecera está apoyada por muchas escuelas primarias, entre las que destaca la Escuela Cuauhtémoc, por ser la primera en la cabecera; Adolfo Aguilar Juárez. Cuatro secundarias de la que sobresalen la Secundaria Técnica N°16 y La Secundaria General "Sor Juana Inés De La Cruz" N° 47. En el nivel medio superior destacan el Centro de Bachillerato Tecnológico Agropecuario N°91, El Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica 262 "CONALEP 262" El Colegio De Bachilleres de Chiapas N°16 del sector público, mientras que el sector privado de la educación media superior se ve representada por escuelas como; la preparatoria Manuel Velásco Suárez y el Instituto México. En el nivel superior sobresale La Universidad Tecnológica De La Selva.</p>
<p>Fiestas tradicionales</p>	<p>Las celebraciones más importantes del Municipio son: La Fiesta de La Candelaria, celebrada el día 2 de febrero, la fiesta de mayor arraigo, en donde hay mayor derrame económico ya que se realiza en la época en que coincide con la compra-venta de café y por ende hay más dinero para comprar los requerimientos de la familia; además de que en esta época ya está lloviendo menos y permite salir</p>

	<p>a pasear al parque de feria y disfrutar los juegos mecánicos.</p> <p>En la Feria de Agosto en honor a San Jacinto de Polonia, patrono de la ciudad, celebrada el día 17 de agosto, se realiza en uno de los meses más lluviosos del año y cuando no hay recursos económicos extras, por lo que son fiestas de menor tamaño y lucimiento. Aun así, el gran fervor religioso del Pueblo de Ocosingo que promueve las fiestas y tradiciones de gran arraigo, hace que estas dos fiestas sean esperadas con júbilo por sus habitantes y personas que visitan el Municipio Más Grande de Chiapas. En ambas se realizan ferias con eventos culturales, religiosos, deportivos y diversas manifestaciones propias de la cultura de la Región.</p>
<p>Gastronomía</p>	<p>En el municipio se acostumbran platillos elaborados de venado, jabalí, pescado, carne de res, borrego, tepezcuintle, una gran variedad de cremas y quesos,; dulces de frutas de la región como es la yuca, la papaya, el camote, y la calabaza; bebidas de pozol y chicha. Cuna del Tamal Chiapaneco.</p>

CAPÍTULO IV

12.- CLIMA DE LA ZONA GEOGRÁFICA DEL SITIO DE PROYECCIÓN DE LA PROPUESTA DE DISEÑO URBANO DE FRACCIONAMIENTO.

La cabecera regional, Ocosingo, presenta un clima cálido con abundantes lluvias en verano, y tiene un rango de temperatura media anual de 22°C a 24°C.

13.- Tipo de clima.

En la mayor parte de la región predomina el clima cálido húmedo con precipitaciones abundantes en verano. Las mayores precipitaciones se presentan en el sur y occidente.

Únicamente en la sierra alta el clima se vuelve semicálido, esto es arriba de los 1,000 metros sobre el nivel medio del mar y las lluvias que aquí se presentan tienen una precipitación media anual de 1,500 a 2,000 mm, mientras que en el resto de la región las precipitaciones son mayores y oscilan entre los 2,000 a 2,500 mm y de los 2,500 a 4,000 mm anualmente. Durante los meses de mayo a octubre la precipitación pluvial oscila de los 1,200 mm y hasta los 3,000 mm, y en el periodo de noviembre a abril la precipitación pluvial va de los 350 mm a los 800 mm.

La temperatura media anual en la mayor parte del territorio de la región es básicamente de dos rangos, de los 22°C a 24°C y de los 24°C a 26°C. En la sierra alta arriba de los 1,000 msnm llega a estar en el rango de los 20°C a 22°C y arriba de los 1,500 msnm oscila entre los 18°C a 20°C.

Específicamente durante los meses de mayo a octubre, la temperatura mínima promedio va desde los 12°C y hasta los 22.5°C, predominando los 18°C a 21°C en el 44.94% de la región y de 15°C a 18°C en el 28.93% de la región. En este mismo periodo, la temperatura máxima promedio oscila de los 21°C y hasta los 34.5°C, predominando los 27°C a 30°C en el 35.51% de la región y de 30°C a 33°C en el 28.91% de la región.

En el periodo de noviembre a abril, la temperatura mínima promedio va de los 6°C a 19.5°C, predominando de 12°C a 15°C en el 43.53% de la región y de 15°C a 18°C en el 24.85% de la región; la temperatura máxima promedio va de los 18°C a 30°C, predominando las temperaturas de 27°C a 30°C en el 37.04% de la región (en el extremo este de la región) y de 24°C a 27°C en el 32.05% de la región.

En esta región se encuentran diversas áreas naturales protegidas, aunque la de mayor extensión y relevancia es La Reserva de la Biosfera Montes Azules, en donde el clima predominante es cálido húmedo con abundantes lluvias en verano.

14.- SUELO Y TIPO DE SUELO.

con suelos superficiales recientes sobre las montañas y suelos aluviales en las partes bajas y planicies. La roca caliza subyace en la mayoría del territorio de la UMAFOR 711 con alteraciones de roca caliza en proceso de intemperización como se observa en laderas y cortes de los caminos. En las partes planas de valles la roca caliza está cubierta por una capa de suelo más grueso, donde usualmente se practica la agricultura de temporal.