



Nombre de alumnos:

ALEXIS DE JESUS SANCHEZ LOPEZ

Nombre del profesor:

ANGEL DE JESUS PERES DOMINGUEZ

Nombre del trabajo:

EXAMEN TALLER DE DISEÑO URBANO

PARCIAL 4

Materia:

PASIÓN POR EDUCAR

TALLER DE DISEÑO URBANO

Grado:

8.º CUATRIMESTRE

Grupo: A

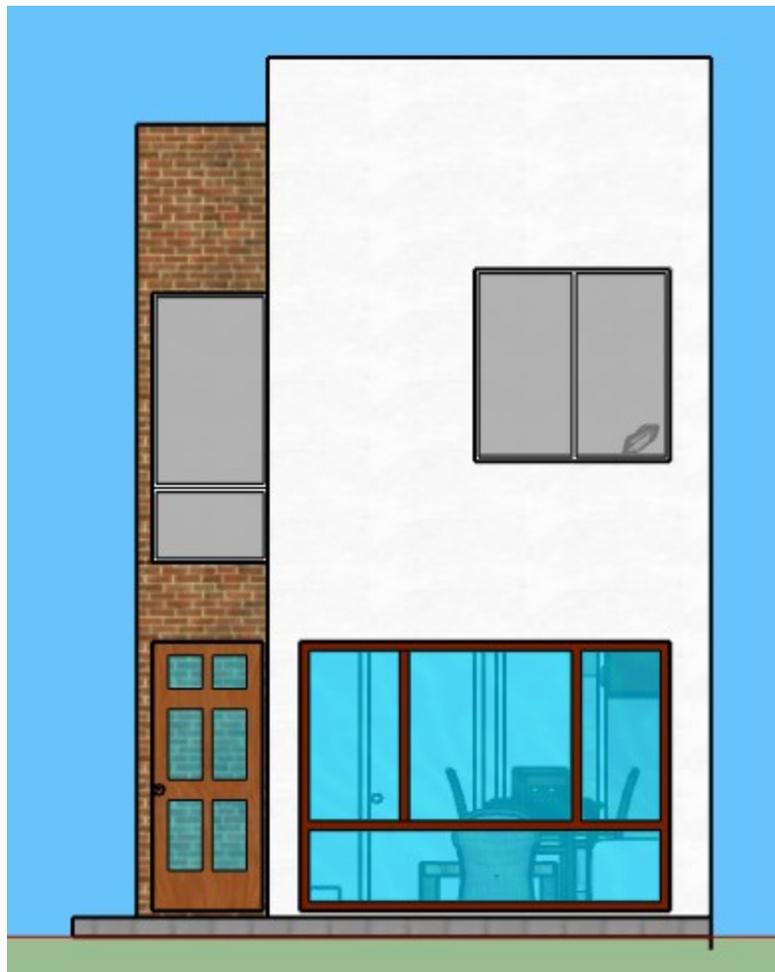
1. Nombre de la propuesta de fraccionamiento.

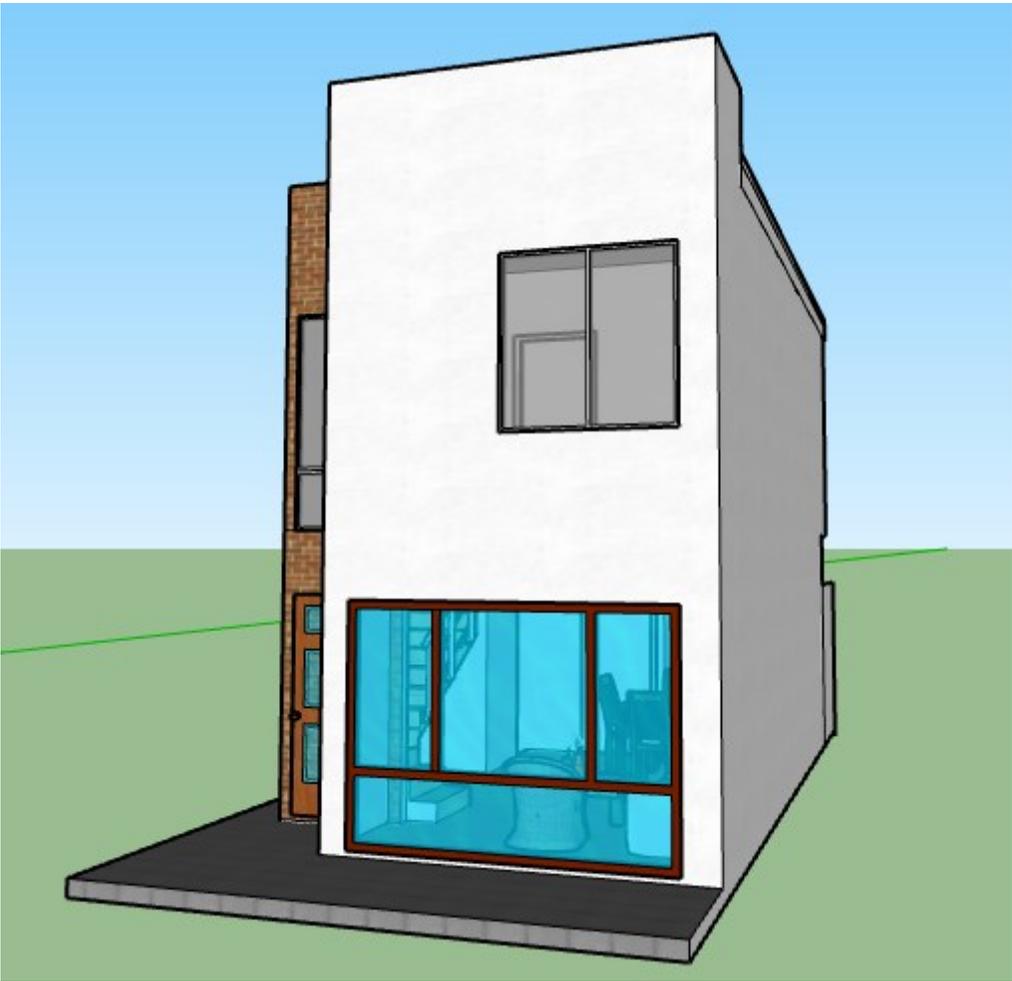
Flor de mayo

2. Nombre de la propuesta de tipo de proyecto de vivienda.

Los lirios

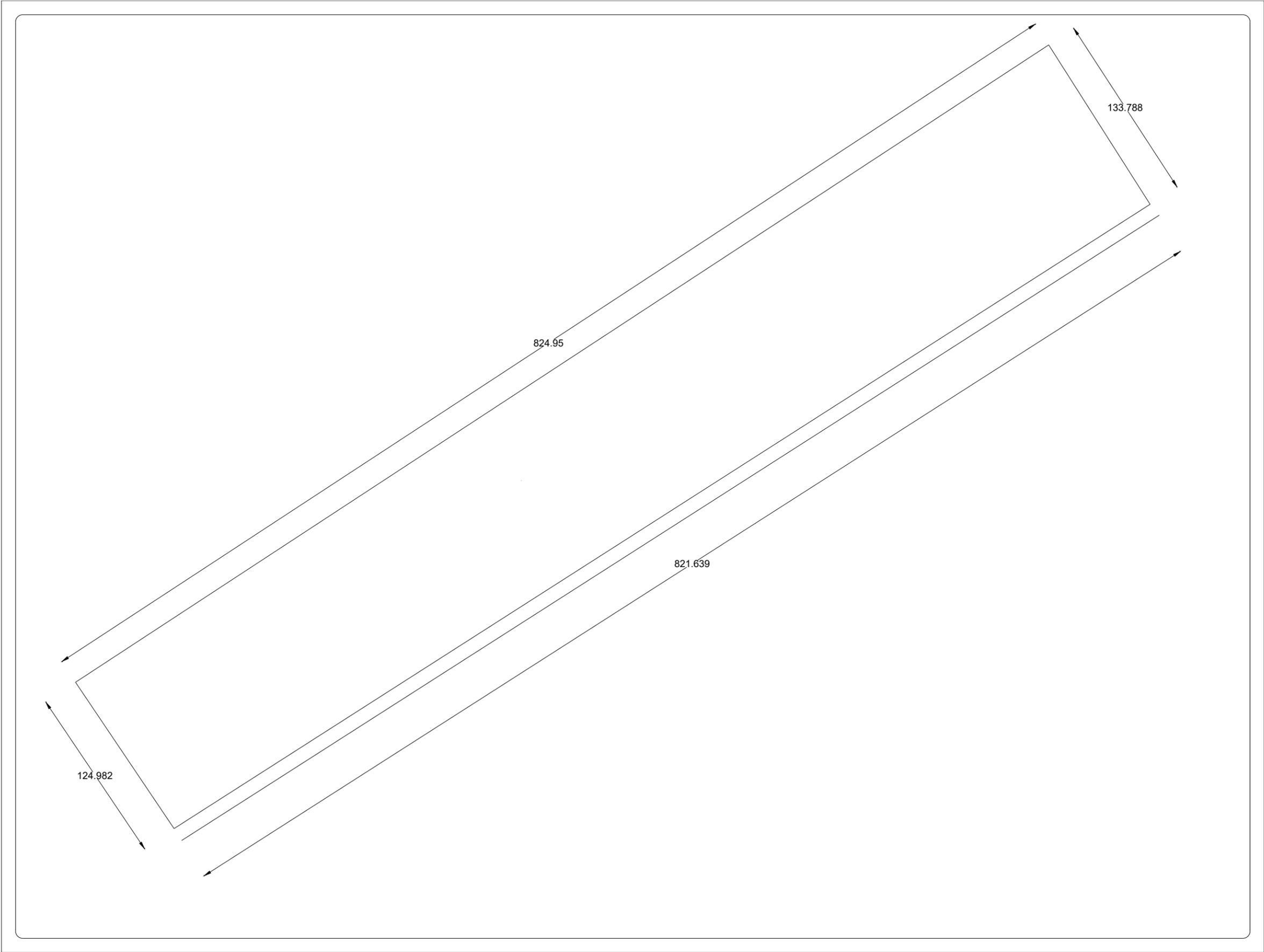
3. Vistas de la fachada







Plano de fraccionamiento



Descripción de proyecto.

1 información del proyecto

1.1 Naturaleza del proyecto

En este proyecto como obra nueva, se pretende la construcción de 100 viviendas, con área de donación, comercio, vialidades, banquetas y andadores, en un predio con una superficie total de 27582.336 m², en el cual el tipo de vegetación predomina la selva alta perennifolia, que puede alcanzar una altura de hasta 60 m, con árboles como el cansan, la caoba, el cedro acajú, el guanacastle, el palo de aro y el ramón. También se encuentran algunas especies endémicas o en peligro de extinción, como la *Lacandonia schismatica*.

De acuerdo con los resultados del trabajo de campo realizado, se encontró que el predio está cubierto en su interior por la selva mediana subperennifolia, misma que manifiesta un abundante desarrollo secundario por debajo del estrato arbóreo

Selección del sitio.

El sitio para la ubicación del proyecto fue seleccionado exclusivamente con criterios de orden de planeación y desarrollo urbano; es decir el promovente identifica y adquiere a través de los mecanismos civiles legalmente constituidos la propiedad de un predio urbano que reúna las condiciones técnicas y legales para el desarrollo del proyecto.

Su ubicación, diseño, dimensiones y planes de urbanización, fueron especificados pensando por un lado en las posibilidades constructivas de la propia gente 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 las colindancias inmediatas al predio no se encuentran servicios o actividades riesgosas que pudieran causar un impacto negativo.

No ha sido necesario en este proyecto incluir algún otro tipo de consideraciones de índole biológica o del medio físico natural, ya que su inmersión en la mancha urbana de la ciudad de Ocosingo y al contar con un instrumento de política urbana que lo regula, lo hacen improcedente.

De manera complementaria, podemos mencionar que los criterios técnico-económicos que se consideraron para la selección del sitio fueron la ubicación

estratégica del predio, que cubre con las expectativas del concepto de fraccionamiento que se pretende, y cumple con condiciones mínimas para este servicio como son:

- Suelos estables y que no presentan alto riesgo de hundimientos o deslizamientos. El terreno es plano, no presenta pendientes mayores de 10%.
- No se ubica dentro de Áreas Naturales Protegidas, riqueza faunística o sitios de gran valor escénico o paisajístico.
- En la zona la infraestructura está cerca para así poder abastecer al desarrollo como lo es agua potable, alcantarillado, drenaje, vialidades, etc., así como una serie de servicios como hospitales, escuelas, centros comerciales, gasolineras, entre otros.
- En las colindancias inmediatas al predio no se encuentran servicios o actividades riesgosas que pudieran causar un impacto negativo. De hecho, se está contemplando en los predios colindantes otro desarrollo habitacional.

CUADRO DE AREAS Y PORCENTAJES		
PARA 137 VIVIENDAS		
USO DE SUELO	N° DE LOTES	SUPERFICIE M2
DIVISIONES	100	20000
COMERCIO	7	1400
DONACION	20	4000
AREA VERDE	10.91168	2182.336
VIALIDADES Y BANQUETAS		
AFECTACION POR VIALIDAD		
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	137	27582.336

Ubicación física del proyecto y (realizar el plano de localización).

Ubicación física: Región 059, Supermanzana 010, Manzana 38, lote 000, localidad de Ocosingo, Municipio de Ocosingo.



Datos Geográficos de los vértices del predio de interés:



LADO	CORDENADAS UTM		LATITUD	LONGITUD
	ESTE	NORTE		
1	598609.00 m E	1868317.00 m N	16°53'46.75"N	92° 4'26.91"O
2	598854.00 m E	1868201.00 m N	16°53'42.94"N	92° 4'18.65"O
3	598819.00 m E	1868114.00 m N	16°53'40.11"N	92° 4'19.84"O
4	598569.00 m E	1868227.00 m N	16°53'43.83"N	92° 4'28.28"O

Inversión requerida.

El importe total del capital requerido es en pesos mexicanos \$ 13,700,000.00

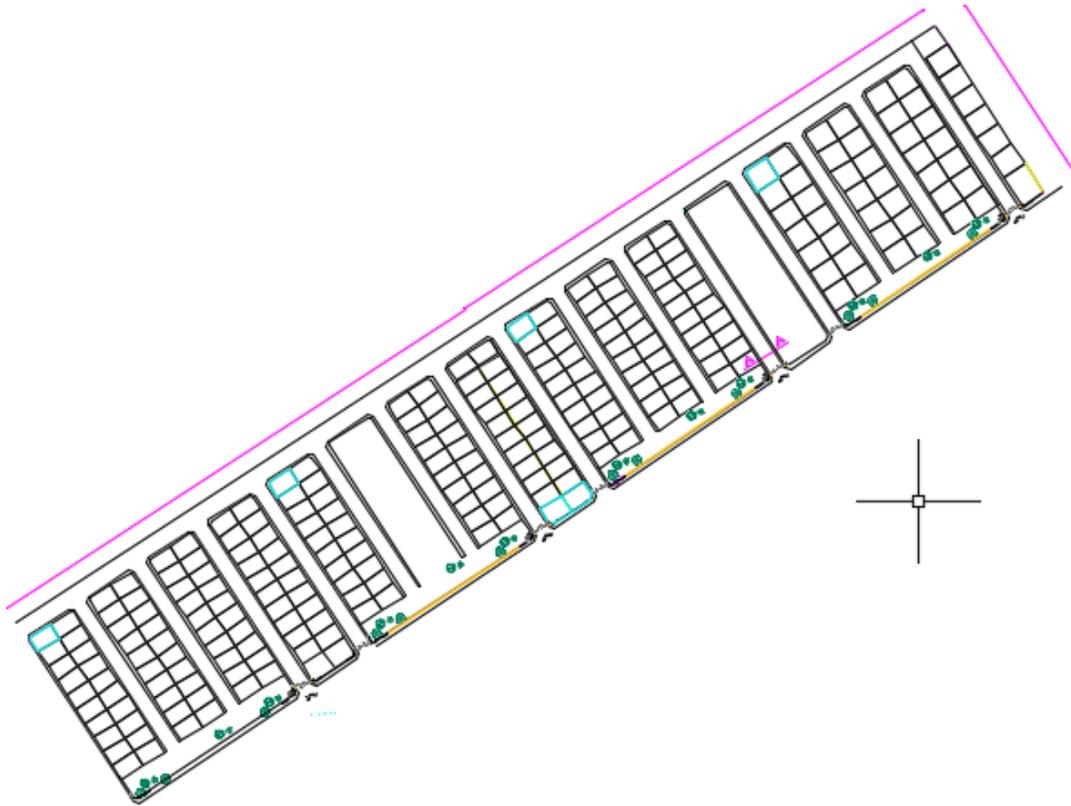
b) Precisar el período de recuperación del capital, justificándolo con la memoria de cálculo respectiva.

7 años

c) Especificar los costos necesarios para aplicar las medidas de prevención y mitigación

\$100,000.00

Dimensiones del proyecto. (realizar un plano de predio y acotado, escala a proporción incluya ejes).



a) Superficie total del predio 27582.336 m2.

El proyecto es puntual (lotificación y construcción) y se realizará en un predio (resultado Del fraccionamiento, aprobado por el H. Ayuntamiento, ubicado en Ocosingo, con una superficie total de 27582.336 m2 disponibles para el proyecto.

b) Para este proyecto se requiere un área de desmonte de 18388.224 m2.

El predio esta en la zona urbana de Ocosingo, Chiapas cerca del cruce tonina inmerso en la planeación urbana de alta densidad de vivienda, por lo tanto es un predio por lo mismo ha perdido su vocación forestal original.

CLASIFICACION DE SUPERFICIES PARA PROYECTOS QUE REQUIERAN EL CAMBIO DE USO DE SUELO			
ZONAS	CLASIFICACIONES	SUP. EN HA.	%
Zonas de Conservación y aprovechamiento restringido	Áreas Naturales Protegidas	0	0
	Superficie arriba de los 3,000 MSNM	0	0
	Superficie con pendientes mayores al 100% o 45°	0	0
	Superficies con vegetación de Manglar o Bosque mesófilo de montaña	0	0
	Superficie con vegetación en galería	0	0
	Terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal de productividad maderable alta	0	0
	Terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal de productividad maderable Media.	50%	40%
	Terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal de productividad maderable baja	0	0
Zonas de restauración	Terrenos con vegetación forestal de zonas áridas	0	0
	Terrenos adecuados para realizar forestaciones	0	0
	Terrenos con degradación alta	0	0
	Terrenos con degradación media	0	0
	Terrenos con degradación baja	0	0
	Terrenos degradados que ya estén sometidos a tratamientos de recuperación y regeneración	0	0
NOTA: LA TABLA ANTERIOR CORRESPONDE A LA ZONIFICACIÓN DE LOS TERRENOS FORESTALES Y DE APTITUD PREFERENTEMENTE FORESTAL CON BASE EN EL INVENTARIO FORESTAL NACIONAL Y EL ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO NACIONAL.			

Redacción del uso actual del suelo.

El predio donde se pretende desarrollar el proyecto está ubicado en zona urbana para el comercio en carreteras federales en dirección a Comitán km 218, por cruce tonina del municipio de Ocosingo, con política ambiental de aprovechamiento sustentable, con una vocación de uso de suelo Urbana y sus usos condicionados e incompatibles establecidos por los instrumentos urbanos aplicables.

Con base a lo anterior, no se ha considerado otro sitio para la ejecución de este proyecto, aun no se ha adquirido para esta obra y no ha sido sometido a una evaluación de impacto ambiental anteriormente.

El uso actual del suelo es agrícola, al ser una zona urbana destinada a uso habitacional y comercial se encuentra influenciado por las afectaciones a los ecosistemas circundantes por el crecimiento natural de la zona urbana.

Este proyecto pertenece al sector secundario, al Subsector Construcción y el tipo de proyecto es de Desarrollo Habitacional Desde el punto de vista de normatividad ambiental, se seleccionó este sitio por encontrarse permitido para la obra que se pretende realizar, al estar comprendido éste en un instrumento de política ambiental. Con estos instrumentos de política ambiental y desarrollo urbano, se cuentan con parámetros y condicionantes claras, que al ser cumplidas se garantiza la sustentabilidad ambiental del proyecto, un crecimiento ordenado y regulado, así como la seguridad de la inversión que se realiza.

Cuadro de colindancias del sitio donde se ubicará la propuesta de diseño de fraccionamiento y viviendas tipo.

Al norte	100.82 mts en línea recta colindancia
Al sur	100.82 mts en línea recta colindancia
Al este	273.58 mts con vialidad en el proyecto
Al oeste	273.58 mts en línea recta colindancia

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos.

Como se menciona anteriormente, el sitio del proyecto es una zona eminentemente destinada para desarrollo urbano, y como ya se enfatizó, estimada dentro Ordenamiento Ecológico para dicho fin. Esta zona cuenta con una red de servicios municipales básica, la disponibilidad de servicios para realizar este proyecto, en lo que se refiere a abastecimiento de electricidad, agua potable, drenaje y alcantarillado, telefonía, alumbrado público, vialidades y accesos, sistema de recolección de basura, y en la periferia del predio se encuentran diversos servicios como hospitales, centros comerciales, espacios educativos, estación para el suministro de combustible, entre otros.

Para el desarrollo y ejecución del proyecto, sólo se requerirán de la conexión de servicios básicos de conformidad con los lineamientos que determine la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado, la Comisión Federal de Electricidad (CFE), entre otras. Las características generales de las viviendas conservan las especificaciones

del condominio que se pretende de acuerdo a las especificaciones que al respecto establece la Ley de Fraccionamientos del Estado de Chiapas.

Clima de la zona geográfica del sitio de proyección de la propuesta de diseño urbano de fraccionamiento.

a) Clima

Ocosingo se encuentra a 907 metros sobre el nivel del mar. El clima en Ocosingo es cálido y templado. Hay precipitaciones durante todo el año en Ocosingo. Hasta el mes más seco aún tiene mucha lluvia. La temperatura aquí es en promedio 18.7 °C. La precipitación aproximada es de 1870 mm.

En Ocosingo, los veranos son cortos, muy caliente, húmedo y mayormente nublados y los inviernos son cortos, cómodos y mayormente despejados. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 14 °C a 31 °C y rara vez baja a menos de 11 °C o sube a más de 35 °C.

Tipo de clima.

Tipo de clima.

Con la información anterior, se han determinado las características del clima en la región. Este se considera como un clima y templado con precipitaciones durante todo el año en Ocosingo. Hasta el mes más seco aún tiene mucha lluvia.

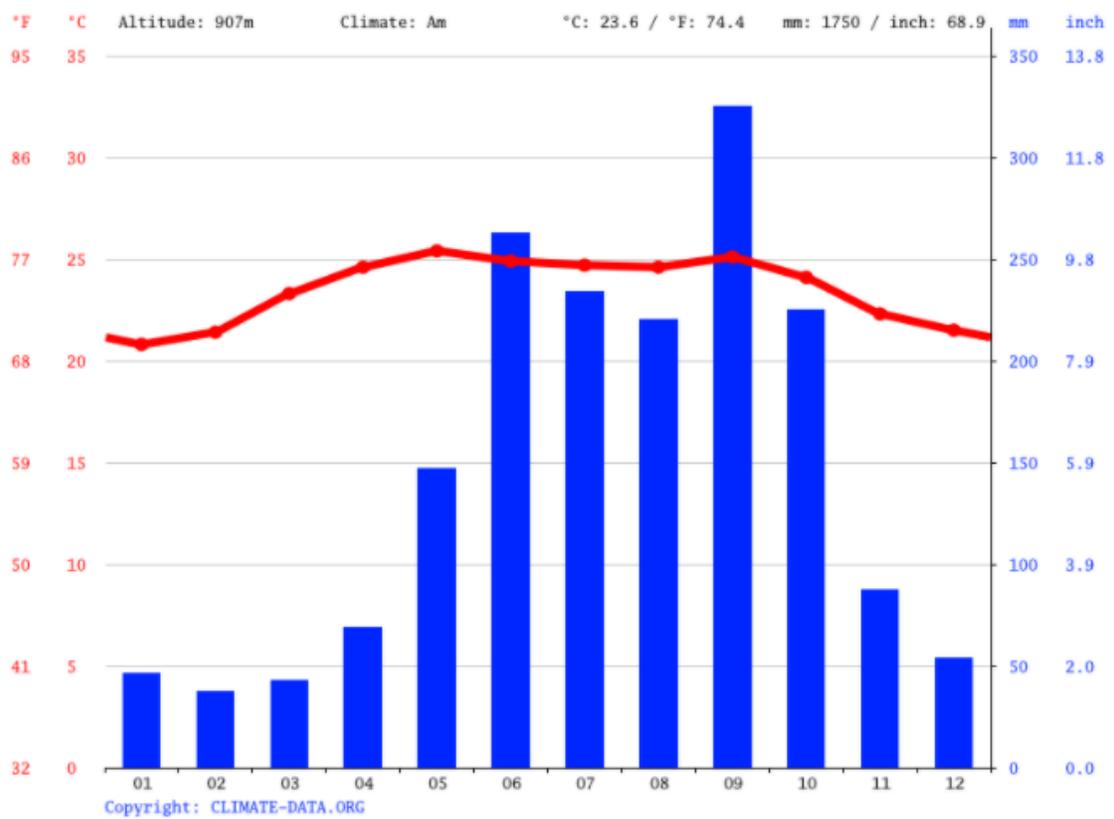
Temperatura.

La temporada calurosa dura 2.4 meses, del 23 de marzo al 5 de junio, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 30 °C. El día más caluroso del año es el 3 de mayo, con una temperatura máxima promedio de 31 °C y una temperatura mínima promedio de 18 °C.

La temporada fresca dura 2.4 meses, del 24 de noviembre al 6 de febrero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 26 °C. El día más frío del año es el 18 de enero, con una temperatura mínima promedio de 14 °C y máxima promedio de 25 °C.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	15.7	16.9	18.5	20.4	21	20	19.9	20	19.6	18.7	17	16.3
Temperatura min. (°C)	11.8	12.2	12.9	14.4	16.2	16.6	15.9	16.2	16.5	15.5	13.5	12.4
Temperatura máx. (°C)	20.7	22.6	24.8	26.9	26.4	24.6	24.6	24.9	24.2	22.9	21.5	21.2
Precipitación (mm)	102	62	64	94	159	286	156	205	272	225	145	100
Humedad(%)	85%	80%	73%	69%	75%	85%	82%	83%	88%	87%	85%	84%
Días lluviosos (días)	10	7	7	9	13	17	15	17	19	16	12	10

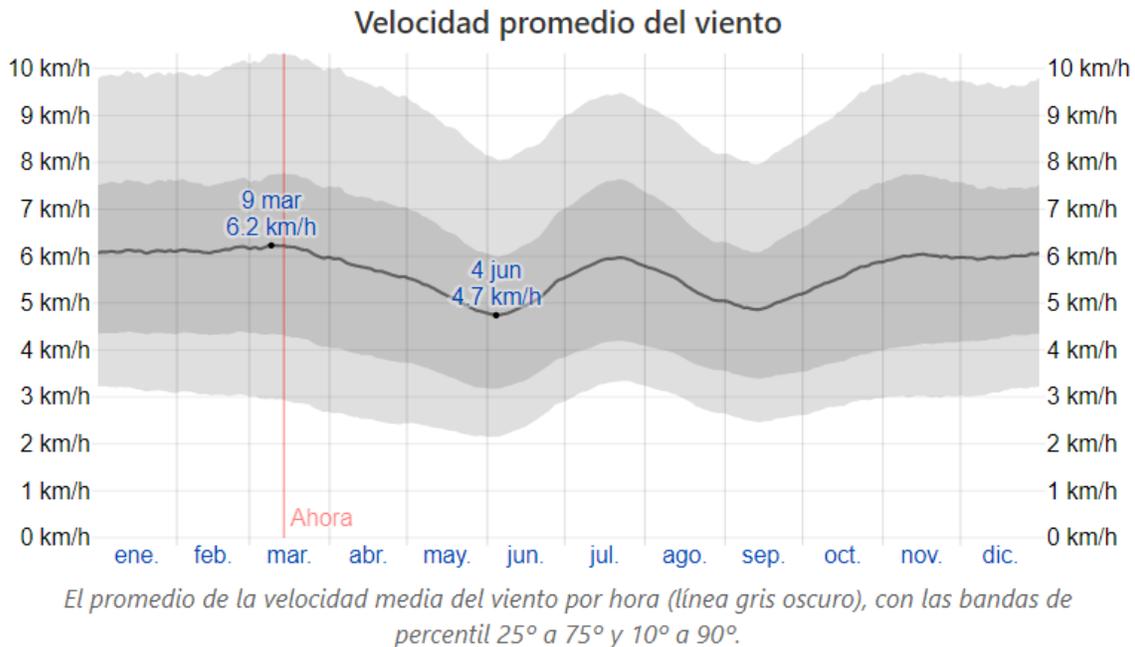
Precipitación.



☐ Viento.

Esta sección trata sobre el vector de viento promedio por hora del área ancha (velocidad y dirección) a 10 metros sobre el suelo. El viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y de otros factores; y la velocidad instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora.

La velocidad promedio del viento por hora en Ocosingo no varía considerablemente durante el año y permanece en un margen de más o menos 0.7 kilómetros por hora de 5.5 kilómetros por hora.



Suelo y tipo de suelo.

c) Suelos

El valle corre paralelo a las corrientes de los ríos Jataté y La Virgen, en una zona de transitoriedad de las regiones fisiográficas Montañas Del Oriente y Meseta Central De **Chiapas**, el **tipo de suelo** predominante es la Lutita, **suelo** apto para la agricultura sobre todo frutícola.

De acuerdo a las consideraciones acerca del medio donde se proyecta la construcción de la planta, los suelos en la zona son retractiles, sin horizontes definidos y más bien escasos; la pendiente media del terreno es poco perceptible y no existen laderas o montañas que pudieran ser erosionadas debido a la pérdida de la cobertura vegetal.