



# PROYECTO FRACCIONAMIENTO

PROYECTO POR:

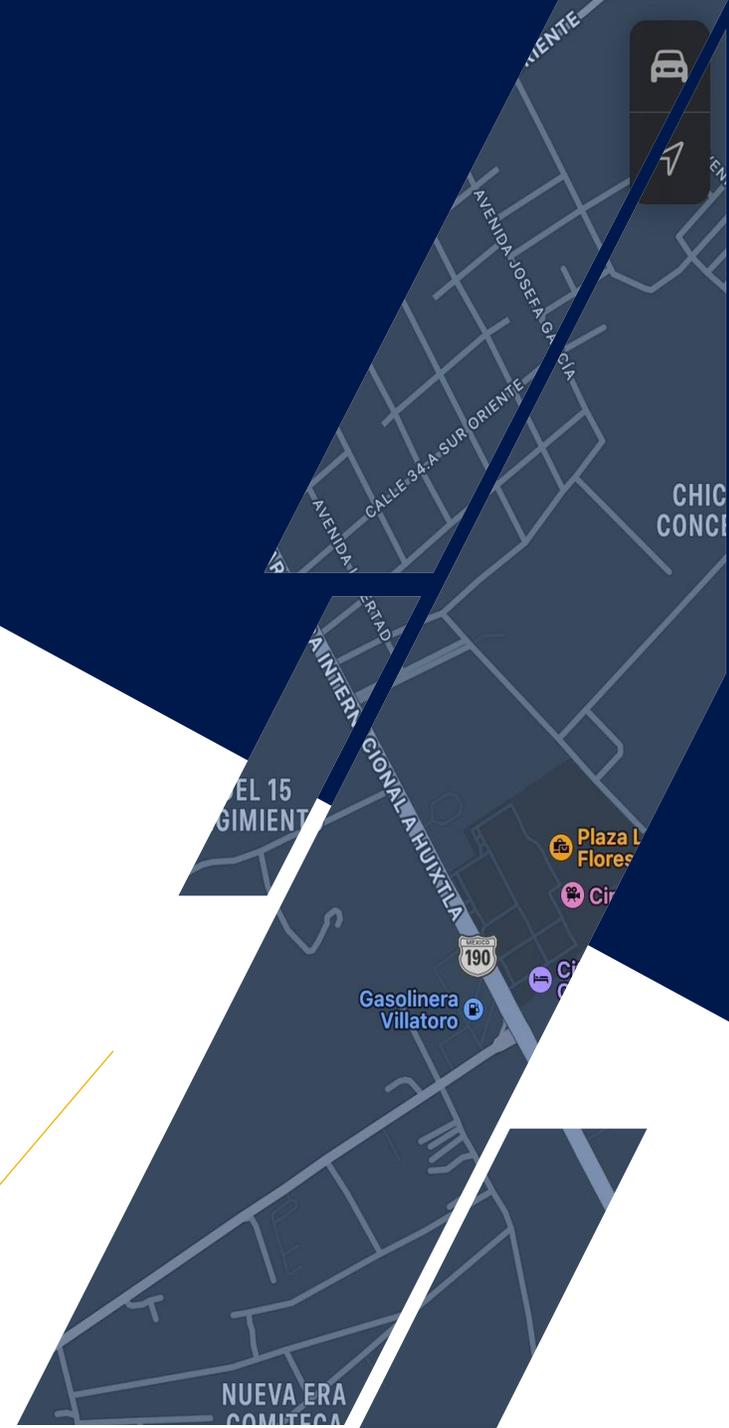
ARQ. ZULIBETH VAZQUEZ NORIEGA

ARQ. MARIO DE JESUS LOPEZ

ARQ. JULIO ALBERTO AGUILAR VERA

# FRACCIONAMIENTO

ESTE PROYECTO TRATA DE LA PROPUESTA DE UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO INTERÉS SOCIAL, INTERÉS MEDIO Y RESIDENCIAL. DE ACUERDO CON LAS LEYES Y NORMATIVIDAD DE FRACCIONAMIENTOS DE COMITÁN DE DOMINGUEZ.





Medio físico:

H-3 Habitacional, mixto máximo 120 Viv/Ha  
(Bajo reglamento)

Existencia de curvas de nivel maestras y auxiliares.  
(De acuerdo con la carta urbana)

Corredores biológicos

Medio Artificial:

Sin Mobiliario urbano

Aprovechamiento sustentable cerca

Medio Social:

Excelente ubicación con  
comercios cercanos.

Medio Natural:

Actualmente no cuenta con más que arbustos  
ya que es tierra intervenida, ya compactada



- ❖ MEDIO FÍSICO
- ❖ SOCIAL
- ❖ ARTIFICIAL
- ❖ NATURAL

## FRACCIONAMIENTO H. RESIDENCIAL

- Un frente no menor a 12 m ni superficie menor a 300 m<sup>2</sup>
- 10% de área neta de donación
- 60% para Jardines
- 40% para equipamiento urbano
- Como mínimo 30% de espacios libres
- 5% para áreas comerciales de toda la residencia



## FRACCIONAMIENTO H. DE TIPO MEDIO

- Un frente no menor a 8 m ni una superficie menor a 160 m<sup>2</sup>
- 15% de área neta donación
- 60% para Jardines
- 40% para equipamiento urbano
- Como mínimo 20% de espacios libres (total residencia)
- 10% máximo para área comercial de toda la residencia

## FRACCIONAMIENTO H. DE TIPO INTERÉS SOCIAL

Un frente no menor a 9 m ni una superficie menor a 90 m<sup>2</sup>

- 15% de área neta donación
- 40% para Jardines
- 60% para equipamiento urbano
- Como mínimo 15% de espacios libres
- 15% máximo para área comercial de toda la residencia

# TIPOS DE VIVIENDAS:

## Viviendas de tipo residencial

En este tipo de viviendas entran las personas con un mayor recurso económico y mejor posición social, ya que suelen ser conocidas por su comodidad de vida, Arquitectónicamente hablando se refiere a que es conocida por su mayor superficie total de terreno, por diseño, acabados y calidad de construcción.

## Viviendas de tipo interés medio

De las característica **principales** De este tipo de viviendas **son la** relación costo y beneficio, tiene un tamaño ideal entre familias pequeñas y medianas, aún se conservan buenos acabados pero si hay una considerable reducción de espacios habitacionales.

## Viviendas de tipo interés social

Son aquellas que están destinadas a las personas menos favorecidas o afectadas por cuestiones ambientales, éste tipo de viviendas se destinan regularmente para aquellos con un salario mínimo, arquitectónicamente hablando, el espacio de construcción se reduce aún más

USUARIOS: Los usuarios son el elemento principal a la hora de desarrollar un proyecto Arquitectónico, ya que nosotros como Arquitectos fungimos para solventar las necesidades que se presenten en cada familia, haciéndoles tener un espacio agradable, armonioso t cómodo para su desarrollo humano.

Para llegar a una conclusión, siempre es necesario hacer una serie de preguntas personales y que rodeen a las mismas.



Ubicación:  
CARRETERA  
INTERNACIONAL A  
HUIXTLA

EL TERRENO CUENTA CON  
45,900M2

= 4.59 HECTÁREAS



 RED DE ELECTRICIDAD

 RED TELMEX

 RED AGUA POTABLE

 Vientos dominantes

**ASOLEAMIENTO**

# Tipos de Trazas para Fraccionamientos



Traza organica



Traza de peine



Traza celular o isla



Traza irregular



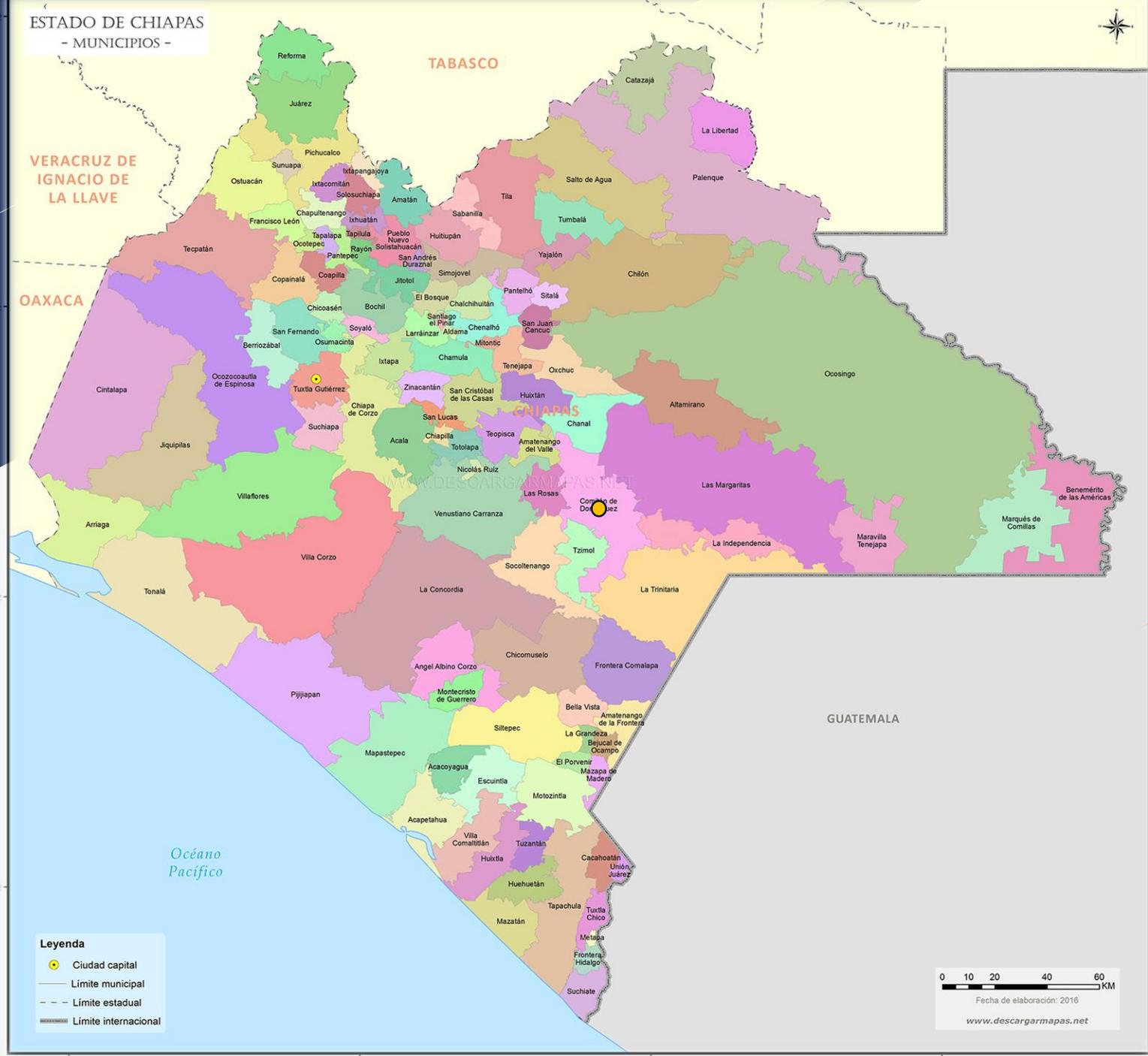
Traza reticular



# MACROLOCALIZACIÓN



- Estado de Chiapas
- Municipio de Comitán de Domínguez



## MICROLOCALIZACIÓN

Gasolinera Amarel



Plaza Las Flores Comi

Ubicación del Terreno

## Macrolocalización:

Es la ubicación global en un área determinada, describe el lugar donde estará la planta, sus ventajas infraestructurales.

## Microlocalización:

Lugar específico de la planta, tamaño de lote, vías, colindancias, distancias a centros poblados, estudios de urbanización.

# Mobiliario de fraccionamiento



# PROPUESTA LOTIFICACIÓN

