

Análisis de Terreno En Bosques de San Angel Sector Palmillas



INDICE

ESTUDIO DE TERRENO

03

CORTES TOPOGRÁFICOS

04

ANÁLISIS DE REGLAMENTOS

06

CUANTO Y CÓMO CONSTRUIR

09

PROPUESTA DE SOLUCIÓN

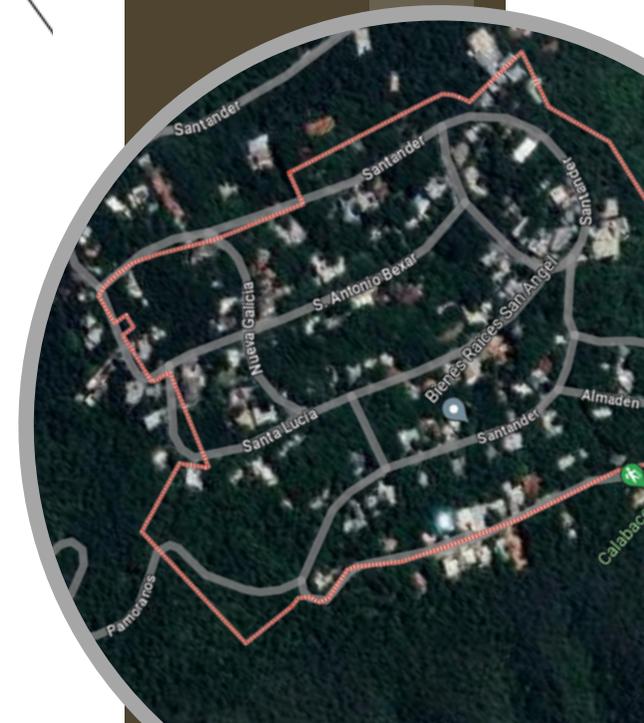
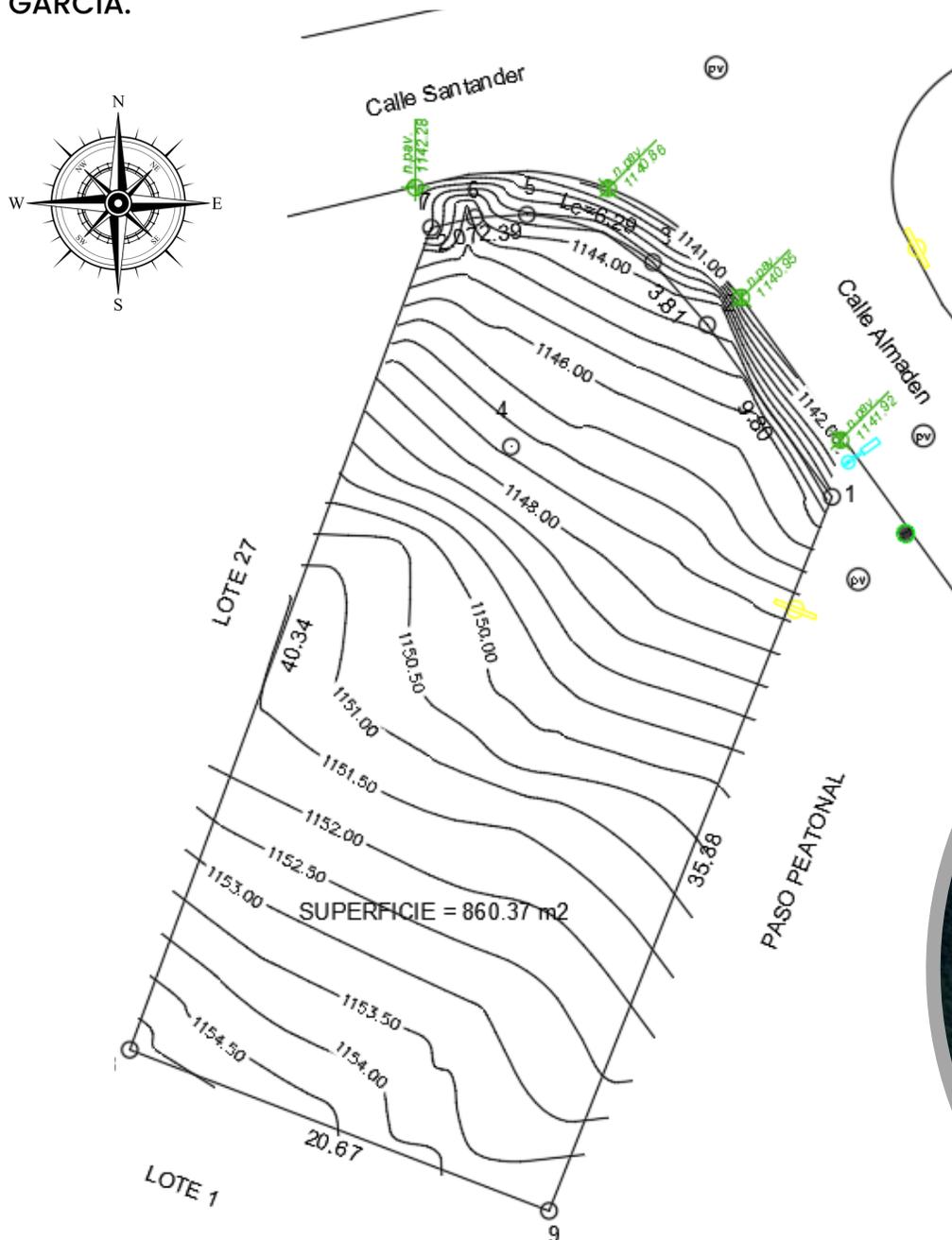
10

MAQUETA DE REPRESENTACIÓN

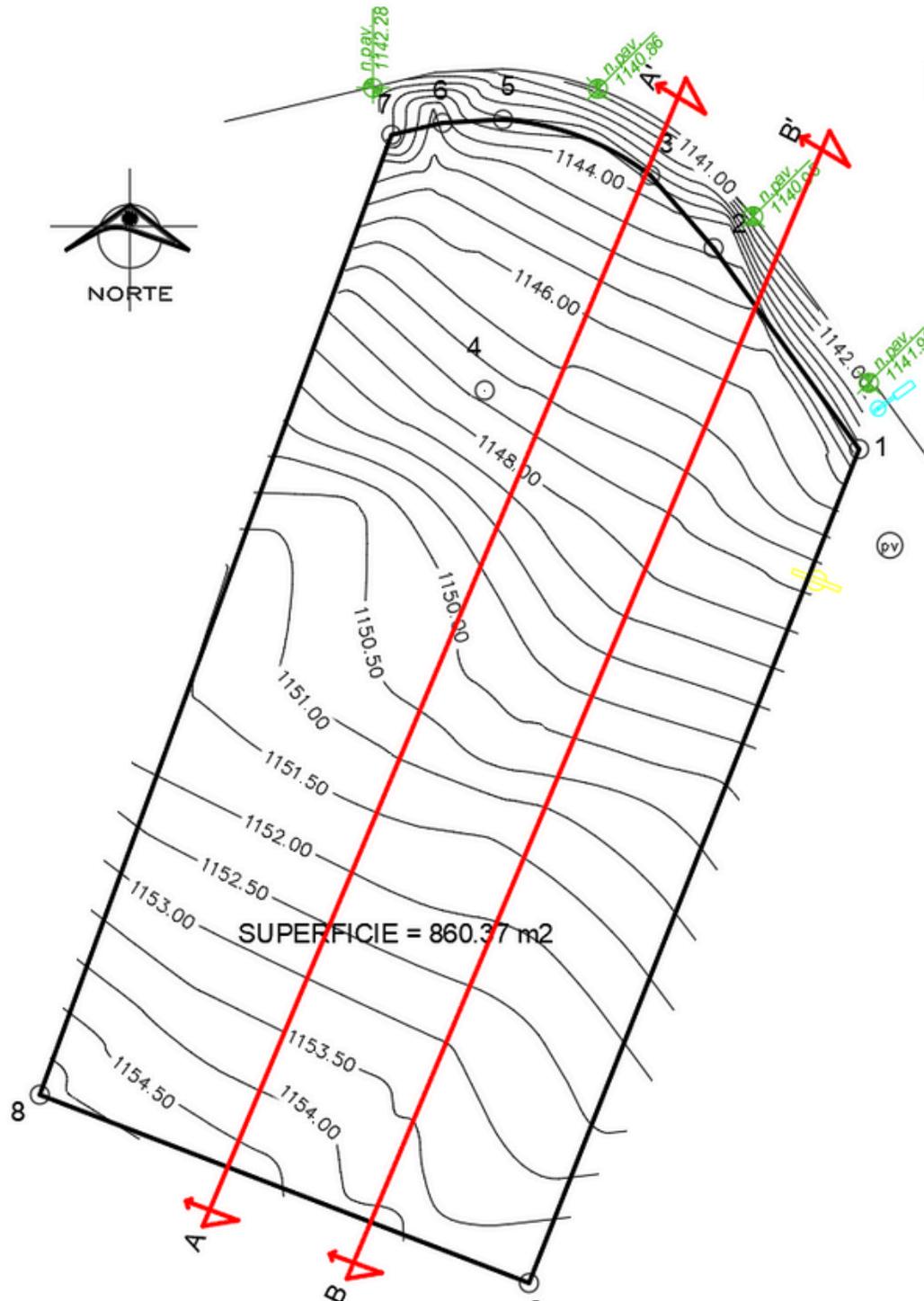
11

ESTUDIO DEL TERRENO

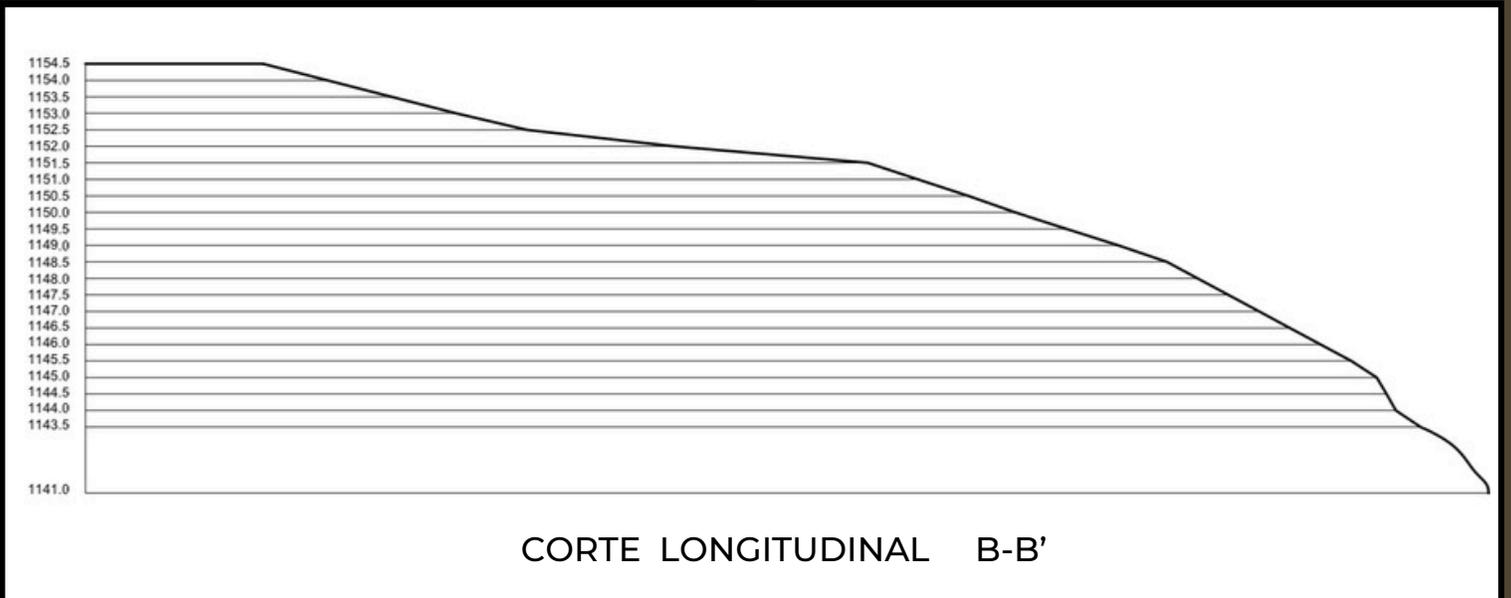
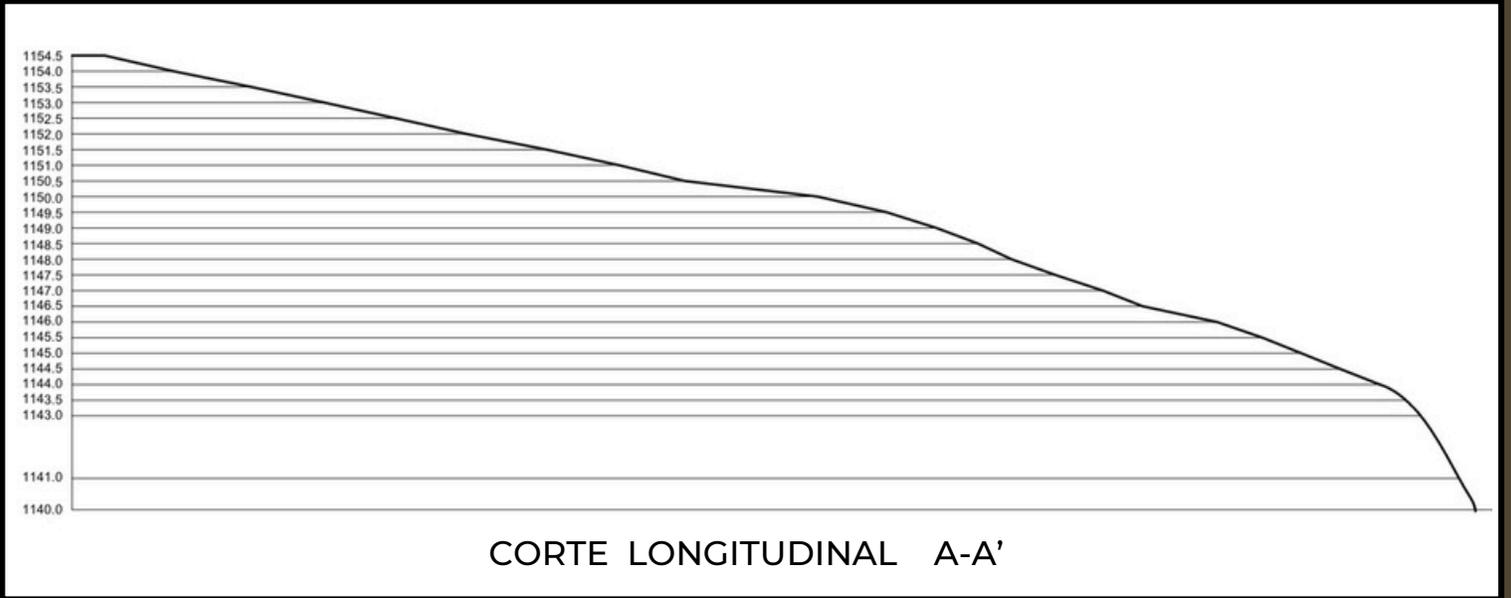
TERRENO ASCENDENTE DE 860.37 M²
 UBICADO EN: FRACC. BOSQUES DE SAN ÁNGEL, SECTOR
 PALMILLAS, EN LA ESQUINA DE LAS CALLES ALMUDENA Y
 SANTANDER EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA
 GARCÍA.



CORTES TOPOGRÁFICOS



CORTES TOPOGRÁFICOS



Análisis de Reglamentos de Construcción

Artículo 58.- En lotes o predios habitacionales unifamiliares con superficies mayores a 1500 m², ubicados en la zona habitacional de montaña, la superficie que no supere en su totalidad los 70 m² no se cuantificará como parte del COS cuando se destine a estacionamiento techado.

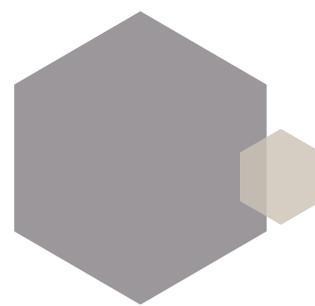
Las terrazas sin techar que se realicen sobre pilares o columnas no se considerarán para efectos del COS.

SECCIÓN IV. FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES

APARTADO I. MUROS DE CONTENCIÓN, BARDAS Y CORTES DE SUELO

Artículo 59.- Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 m del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras.

Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 m de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 m de altura, con un espaciamiento mínimo de 4 m para la conformación de terrazas.



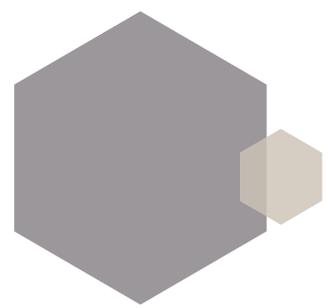
Artículo 61.- Las edificaciones en lotes o predios con pendiente natural de 30% o mayor que requieran construirse de forma escalonada, deberán respetar el desnivel natural del terreno y se permitirán como máximo cuatro plataformas de desplante.

Según este plan, los remetimientos son las áreas que se deben dejar libres dentro de un terreno, entre la alineación oficial del frente y el área edificable, y están destinados a la circulación de peatones, vehículos y servicios públicos. La normativa establece las dimensiones mínimas de remetimiento que deben cumplirse según el tipo de vía y la densidad de construcción permitida.

En cuanto a la creación de plataformas, esta se refiere a la nivelación del terreno para poder construir sobre él. La normativa establece las normas y requisitos técnicos que deben cumplirse para realizar la creación de plataformas, incluyendo el estudio de mecánica de suelos, el dimensionamiento de las plataformas y las medidas para garantizar la estabilidad del terreno.

LINEAMIENTOS URBANISTICO DISTRITO ZONA DE MONTAÑA

FRACCIONAMIENTO/ COLONIA/ZONA	COS	CUS	CAAV
Ampliación Jardines de San Agustín	30%	0.80	60%
Balcones del Campestre	40%	1.20	50%
Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas	30%	0.80	60%
Bosques de San Ángel sector Palmillas	40%	0.80	56%
Colinas de San Ángel	30%	0.80	56%
Colonial de la Sierra	60%	1.20	40%
Colonial San Agustín	40%	1.20	50%

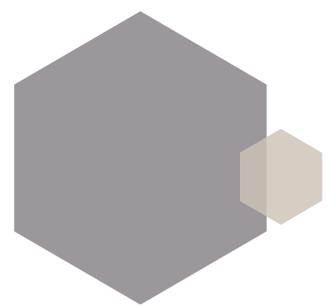


Artículo 63.- La parte o área de las colonias, fraccionamientos, zonas y predios que se encuentren ubicados en la zona habitacional de montaña, y que tengan uso de suelo habitacional unifamiliar o multifamiliar, la altura máxima de sus edificaciones se regirá por la siguiente tabla:

Altura Máxima	
Fraccionamiento/colonia/zona	Altura máxima
Ampliación Jardines de San Agustín	4.50 m del punto más alto del lote
Balcones del Campestre	4.50 m del punto más alto del lote
Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas	4.50 m del punto más alto del lote
Bosques de San Ángel sector Palmillas	4.50 m del punto más alto del lote
Colinas de San Ángel	4.50 m del punto más alto del lote
Colonial de la Sierra	9.0 m
Colonial San Agustín	4.50 m del punto más alto del lote

Artículo 66.- Los lotes o predios de los siguientes fraccionamientos, colonias o zonas tendrán los remetimientos que se indican a continuación:

Remetimientos Distrito Zona de Montaña			
Fraccionamiento/colonia/zona	Remetimiento mínimo frontal	Remetimiento mínimo lateral	Remetimiento mínimo posterior
Ampliación Jardines de San Agustín	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Balcones del Campestre	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Bosques de San Ángel sector Palmillas	5.0 m	2.0 m de cada lado	2.0 m
Colinas de San Ángel	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Colonial de la Sierra	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Colonial San Agustín	3.0 m	15% del frente entre dos ó 1.5 m de cada lado,	20% del frente del predio



CUANTO Y COMO CONTRUIRLO

1. Planificación del Estacionamiento:

- Diseñar el estacionamiento techado de manera que no supere los 70 m² para no afectar el COS.

2. Diseño de Terrazas:

- Considerar terrazas sin techar sobre pilares o columnas para maximizar el espacio útil sin afectar el COS.

3. Construcción de Bardas y Muros de Contención:

- Planificar bardas y muros de contención asegurándose que ninguna sección supere los 3.50 m de altura y que se respeten los espaciamientos mínimos entre muros.

4. Creación de Plataformas:

- Realizar un estudio de mecánica de suelos.
- Dimensionar y diseñar hasta cuatro plataformas de desplante, respetando el desnivel natural y garantizando la estabilidad del terreno.

5. Remetimientos:

- Asegurarse de dejar los remetimientos requeridos según la normativa para la circulación de peatones, vehículos y servicios públicos.

MAQUETA DE REPRESENTACIÓN

