

FICHA TÉCNICA LOTE 47

COLINDANCIAS;

Al Norte 35.08 ml con desagüe pluvial de la misma manzana
 Al Sur 35.63 ml con lote 5 de la misma manzana
 Al Este 26.90 ml en línea curva con calle de servicios
 Al Oeste 26.70 ml en línea curva con calle Isla Cerralvo

SUPERFICIE DEL LOTE; 875.72 m².

PENDIENTE TOPOGRÁFICA; 13 al 25%.

NORMAS DE CONTROL DE EDIFICACIÓN:

Lote 1-a, Uso; RT-1, (Residencial Turístico). Superficie del lote; 875.72 m², con el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.40 y, el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) máximo será de 0.80 y el mínimo de 0.50, mismos que fueron autorizados por el H. Ayuntamiento de La Paz.

SUPERFICIE A CONSTRUIRSE;

La superficie total a construirse por el CUS es de 700.576 m². De acuerdo con el COS el área de desplante será de 350.288 m², el diferencial entre esta superficie y la del CUS podrá ser construida en niveles subsecuentes, sin exceder las alturas máximas permitidas.

REGLA 3X8;

La altura permitida en el acceso del lote, no será mayor de 3.00 metros, por lo que se permite prolongar esta altura sobre la línea horizontal hasta 8.00 metros, bajando este nivel a 3.00 metros, podrá volverse a prolongar hasta otros 8.00 metros, estas alturas serán reguladas por el PC-1 y el PC-2. Ver figura 2. Las superficies a edificar no incluyen techumbres no estructurales, tales como palapas, pergolas y sombras para albercas o jardines.

DENSIDAD; Esta es de una sola vivienda por lote, por lo que es la cantidad máximo a edificarse.

ALTURAS DE EDIFICACIÓN;

Estas serán contadas a partir de la banqueta del acceso principal y es regulada por el PC-1, siendo de 3.00 metros, en la parte opuesta a este punto de control, se regula la altura de edificación por el PC-2 y será de 3.00 metros. Por lo que los niveles máximos de edificación, están regulados por estos parámetros, además de las restricciones frontales, el COS y el CUS.

Áreas sin construcción;

Frontal; 5.00 metros, solo se permite ocupar el 60% del frente para garage

Laterales; 2.50 metros, siendo libres de cualquier techumbre o prolongación de los niveles subsecuentes.

Posterior; 2.50 metros, libres de techumbre o prolongación de niveles subsecuentes.

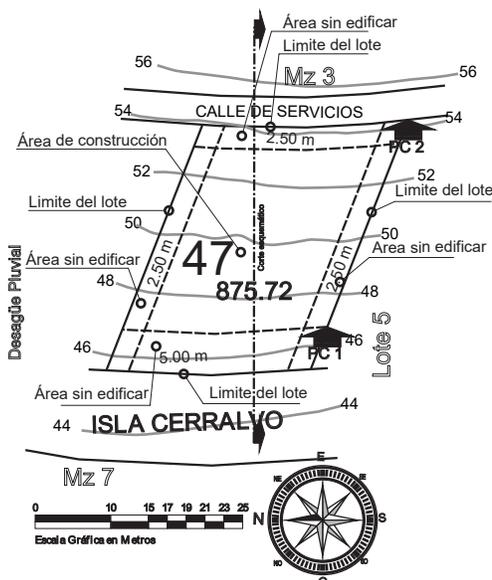


FIGURA 1

NOTA: En todos los Puntos de Control (PC-1 y PC-2), se cuidara que su altura de 3.00 metros por encima de estos, se referencie con el nivel de la rasante que determine el proyecto de pavimentación, en el caso de contar con calle de servicios, este se determina por la curva de nivel mas alta con respecto al PC del acceso del Lote en cuestion

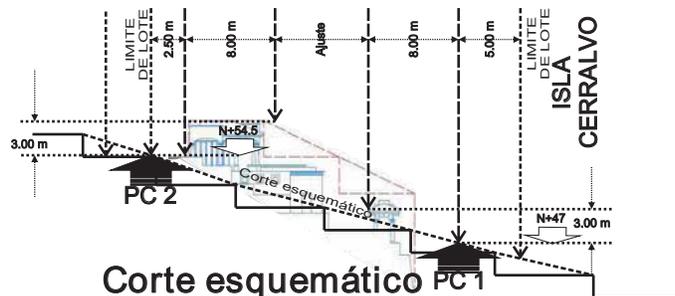


FIGURA 2

Caracterización; Lote 47

CARACTERIZACIÓN DE LA VEGETACIÓN;

Nota:

La información plasmada solo sirve de orientación y, por ningún motivo somete a un desmonte selectivo al adquirente, las especies que habrán de removerse, se encuentran plenamente identificadas por la Manifestación de Impacto Ambiental, por lo que la localización del croquis anexo, solo es valida para efectos informativos del Diseño.

Simbología de Vegetación;

	Torote		Palo Fierro		Matacora
	Cardon		Nopal		Mezquite
	Pitahaya		Cholla		
	Palo Adan		Biznaga		

El numero en el centro del círculo, indica el numero de especies observadas

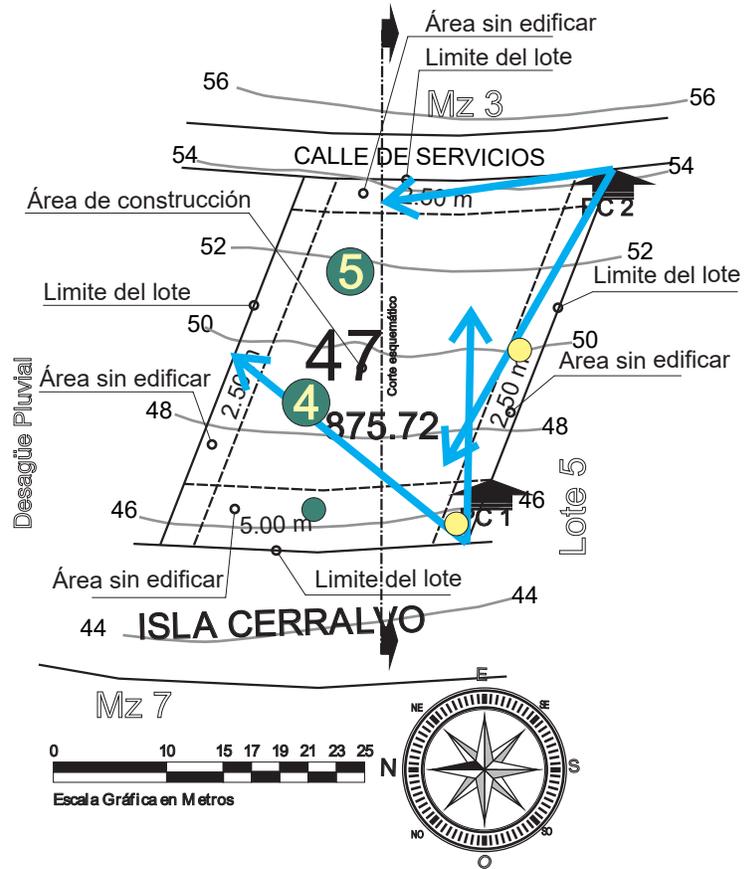
CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE;

Vista desde PC-1:

Tomada desde el punto de referencia, mismo que se especifica en el articulo 96 del "Reglamento de Construcción e Imagen urbana", en esta vista se aprecia la conformación orográfica y las características de la vegetación y de los escasos escurrimientos pluviales internos del lote, como también se aprecian las alturas de la vegetación y los componentes pétreos del lote.

Vista desde PC-2;

Tomada desde el punto de referencia, mismo que se especifica en el articulo 97 del "Reglamento de Construcción e Imagen urbana", es importante para el diseño de las mejores vistas de la vivienda a edificarse, sera identificar los puntos de paisaje de las vistas de lote, como también se aprecian las vistas panorámicas a explotar en la edificación, vease con mejor referencia en el Plan Maestro del Desarrollo de Costa Baja, para su mejor aprovechamiento, así como las recomendaciones de Diseño.



Fotografía desde PC-1



Fotografía desde PC-2

Recomendaciones de Diseño; Lote 47

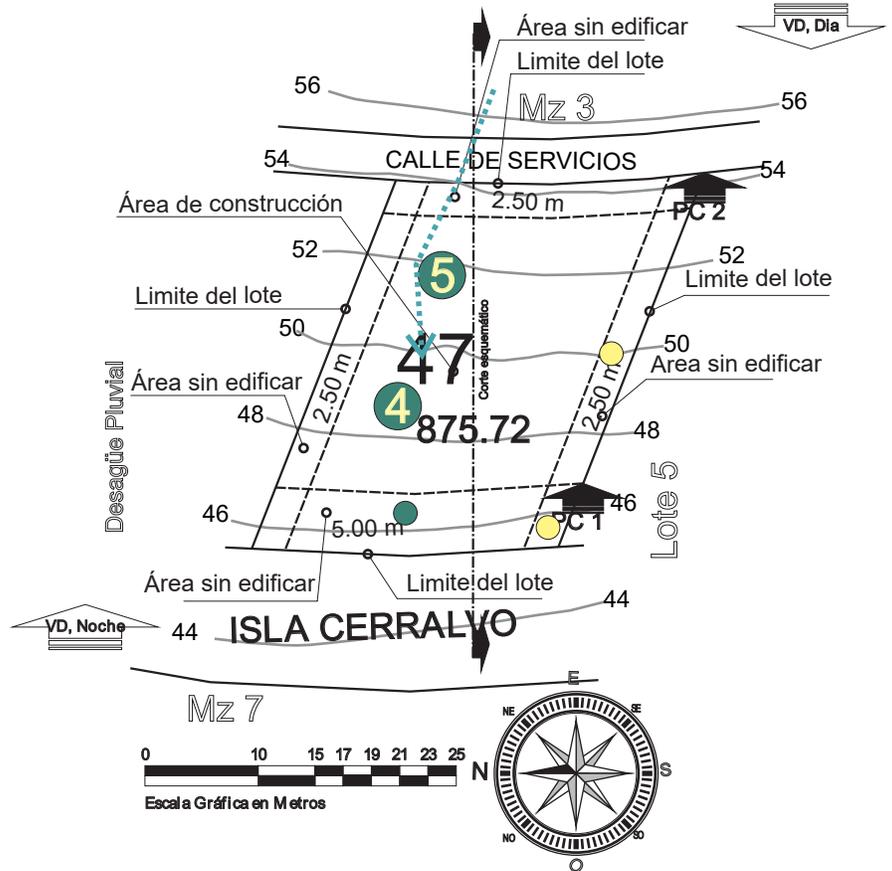
Zonificación;

Por la restricción en las alturas, así como los servicios básicos en la calle Isla Cerralvo, es conveniente que en la parte mas alta de el lote, algo así como la curva 50 a 54, sea aprovechada para las áreas de contemplación de paisajes, tales como terrazas y recamaras principales. De similar manera, los servicios se recomienda ubicarlos sobre la parte Oeste del predio. La zona de recepción se recomienda sea de manera central, para que queden ocultos los servicios y pueda brindar un vestíbulo interior hacia el resto de la residencia. La zona de estacionamiento podrá quedar desde la parte del Oeste por la calle de acceso o ingreso.

Las áreas de descanso intimo podrán ubicarse desde la parte S hacia el N y extenderse hacia la parte central del espacio de terreno. Las áreas de esparcimiento se podrán lograr en la parte mas alta del predio, ya que la vista desde ella es inmejorable.

Puede lograrse un agradable jardín interior aprovechando la vegetación natural del lote. El escurrimiento natural es suave en la parte centro-sur del lote, este mantiene una pendiente bastante uniforme hacia el Sur-Oeste, El Lote esta inclinado hacia este punto, contiene escasa vegetación y con una agradable vista.

La acometida eléctrica es trifásica.



Simbología de Vegetación;

- | | | |
|-----------|-------------|----------|
| Torote | Palo Fierro | Matacora |
| Cardon | Nopal | Mezquite |
| Pitahaya | Cholla | |
| Palo Adan | Biznaga | |

El numero en el centro del circulo, indica el numero de especies observadas

Simbología para Diseño;

- | | |
|--|---------------------------------|
| | Zona rocosa |
| | Escurrimiento leve |
| | Direccion de vientos dominantes |

Desplante;

Es importante tomar en cuenta que en la cimentación deberá cuidarse el nivel de escurrimiento natural del lote, por lo que se recomienda utilizar concretos con aditivos al salitre y, de emplearse piedra de la región, es importante prever desagüe en los muros de retención o de protección.

Para el caso de la estructura de acero es recomendable recubrirla con Amercoat, producto que recubre al acero de las corrosión ocasionada por la brisa marina, así como usar alambre galvanizado en los amarres de los refuerzos.

Acabados;

Por el clima de verano y el invierno que se presenta, los materiales tienden a expandirse y retraerse, por ello es recomendable la utilización de aditivos en el concreto y los morteros. En cuanto a la impermeabilización de azoteas, aunque no es zona lluviosa, es recomendable el uso de los elastoméricos para evitar "sorpresas" en las losas planas. Se recomienda la utilización de materiales pétreos de la región en los pisos y muros, ya que son estos los que mejor soportan el ambiente salino, así como mantienen características térmicas, también tienen un excelente comportamientos con los cambios bruscos de clima.

Las paleta de colores y las texturas, que se prevén en el reglamento interno apoya al confort de la vivienda, así mismo el empleo de vegetación recomendada y las alturas de las mismas.

El uso de materiales flamables y regionales-maderables, se recomienda fumigarlos contra plaga de animales, antes de su empleo en la construcción, no se recomienda el uso de estos en toda la construcción ya que no son de una resistencia para cubrir grandes claros estructurales, solo se pueden recomendar para el uso de espacios pequeños de confort, tales como jardines, terrazas y corredores.

En el caso de emplear piedra negra o lajas en el tratamiento de pisos, se recomienda sombrear estos espacios con jardinería, ya que el color absorbe los asoleamientos y los conserva y, en el cambio de temperatura los transmite hacia los elementos de la residencia, siendo demasiado alto.