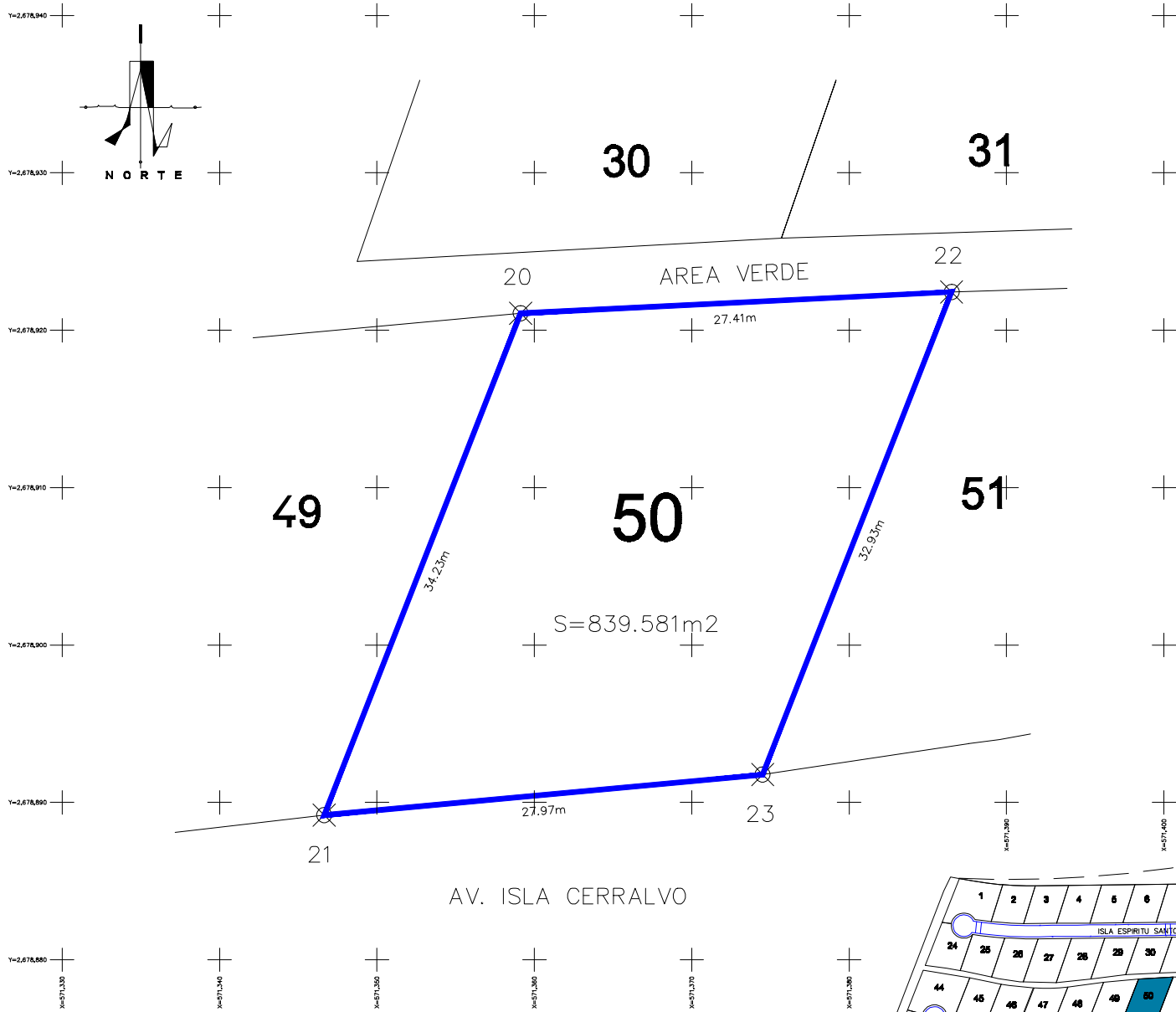
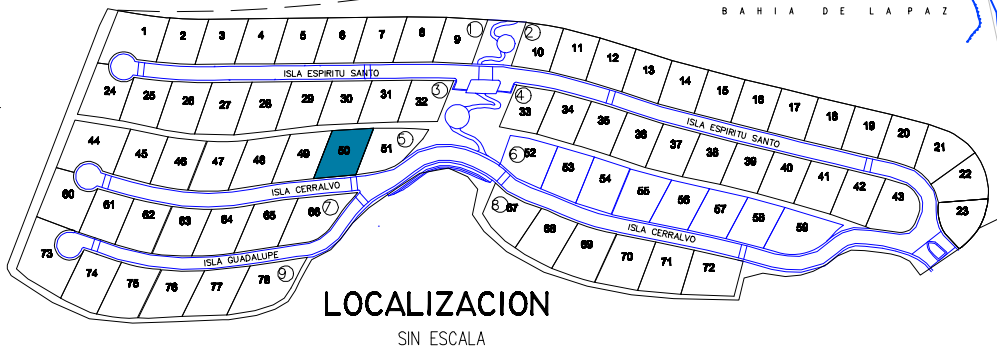
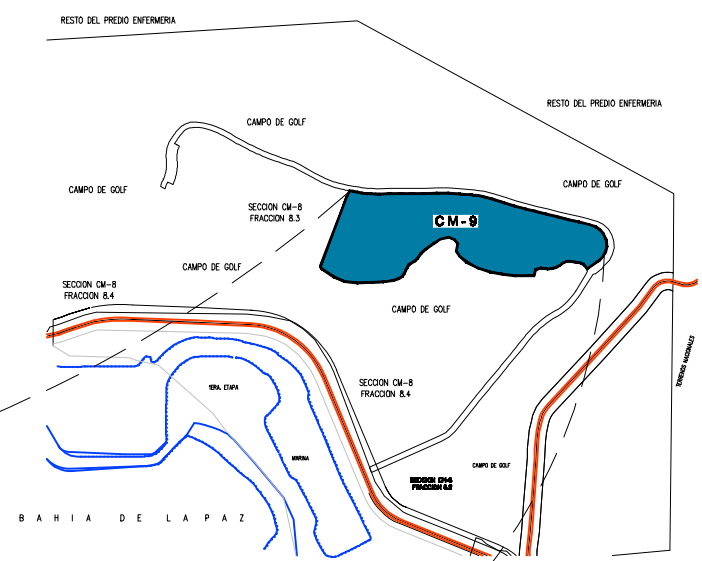




CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 50						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				22	2,678,922.4330	571,386.5058
22	23	S 21°22'37.66" W	32.934	23	2,678,891.7652	571,374.5013
23	21	S 84°43'50.10" W	27.971	21	2,678,889.1964	571,346.6487
21	20	N 21°22'37.66" E	34.233	20	2,678,921.0740	571,359.1268
20	22	N 87°09'29.80" E	27.413	22	2,678,922.4330	571,386.5058
SUPERFICIE = 839.581 M2						



OBSERVACIONES:

1. TODA LA INFORMACION CONTENIDA EN ESTE PLANO ES PROPIEDAD DE H S B C M E X I C O , QUEDA PROHIBIDA LA MODIFICACION TOTAL O PARCIAL SIN PREVIA AUTORIZACION. (TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS 2011).

3. ESTE PLANO DEBERA DE VERIFICARSE CON SUS CORRESPONDIENTES, CUALQUIER DISCREPANCIA DEBERA CONSULTARSE CON LA COORDINACION DEL PROYECTO.

AREA DE POLIGONO	
AREA	SUPERFICIE M2
LOTE 50	839.581

RESPONSABLE TECNICO

ING. J.MARTIN OSUNA VILLAVICENCIO
REG: OSVJ 01-TITO1
PERITO

DIBUJO : COSTA BAJA
BAJA CALIFORNIA SUR

ACOTACION : METROS

ESCALA : 1:350

FECHA : FEBRERO 2011

PROYECTO: LOTIFICACION MANZANA 5 LOTE-50

PROPIETARIO: HSBC MEXICO, S.A. I.B.M. DIV. FID. F/251704

CARRETERA A PICHILINGUE KM. 7.5
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR



PUERTA CORTÉS
MAR DE CORTÉS

La Paz Baja California
KM. 7.5 CARRETERA A PICHILINGUE A 400. MTS. ANTES DE PEMEX

CLAVE DE PLANO

LOT-50

FICHA TÉCNICA LOTE 50

COLINDANCIAS;

Al Norte 34.23 ml con Lote 6 de misma manzana

Al Sur 32.93 ml con lote 8 de la misma manzana

Al Este 27.41 ml con calle de servicios

Al Oeste 27.97 ml con calle Isla Cerralvo

SUPERFICIE DEL LOTE; 839.58 m².

PENDIENTE TOPOGRÁFICA; 13 al 25%.

NORMAS DE CONTROL DE EDIFICACIÓN:

Lote 1-a, Uso; RT-1, (Residencial Turístico). Superficie del lote; 839.58 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 671.664 m². De acuerdo con el COS el área de desplante será de 335.832 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 máxima 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; 3.00 metros, libres de techumbre o prolongación de niveles subsecuentes.

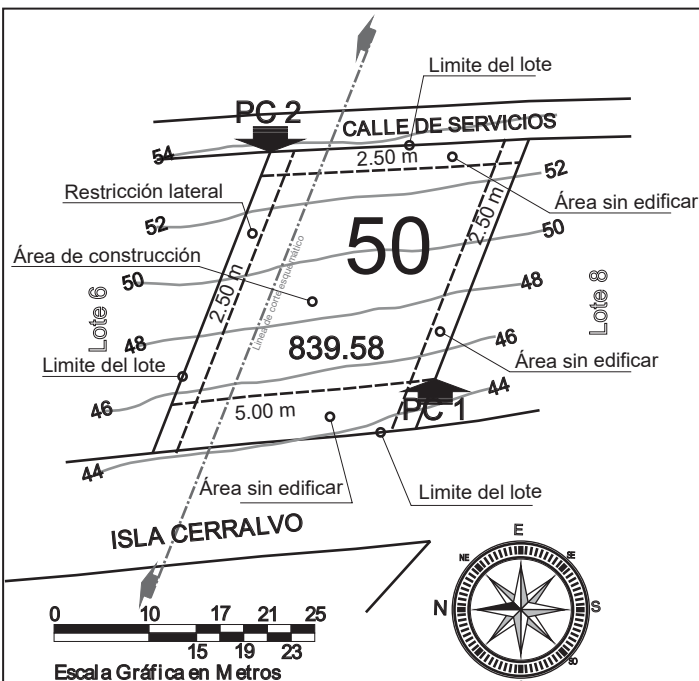
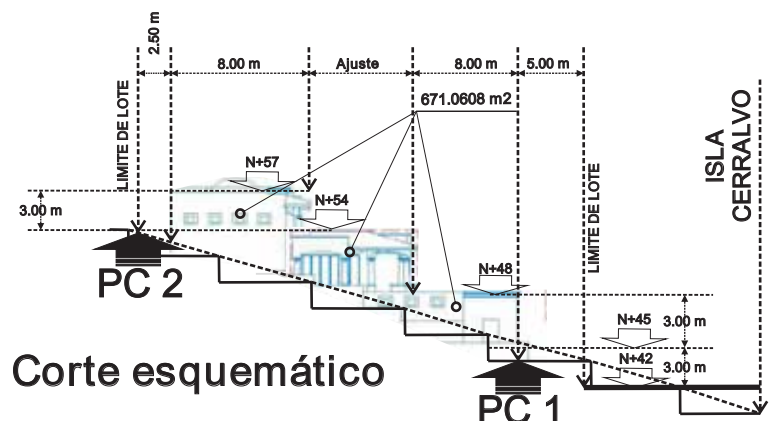


FIGURA 1

NOTA: En todos los Puntos de Control (PC-1 y PC-2), se cuidará que su altura de 3.00 metros por encima de estos, se reference 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 más alta con respecto al PC del acceso del Lote en cuestión



Corte esquemático

FIGURA 2

Caracterización; Lote 50

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 circulo, indica el numero de especies observadas

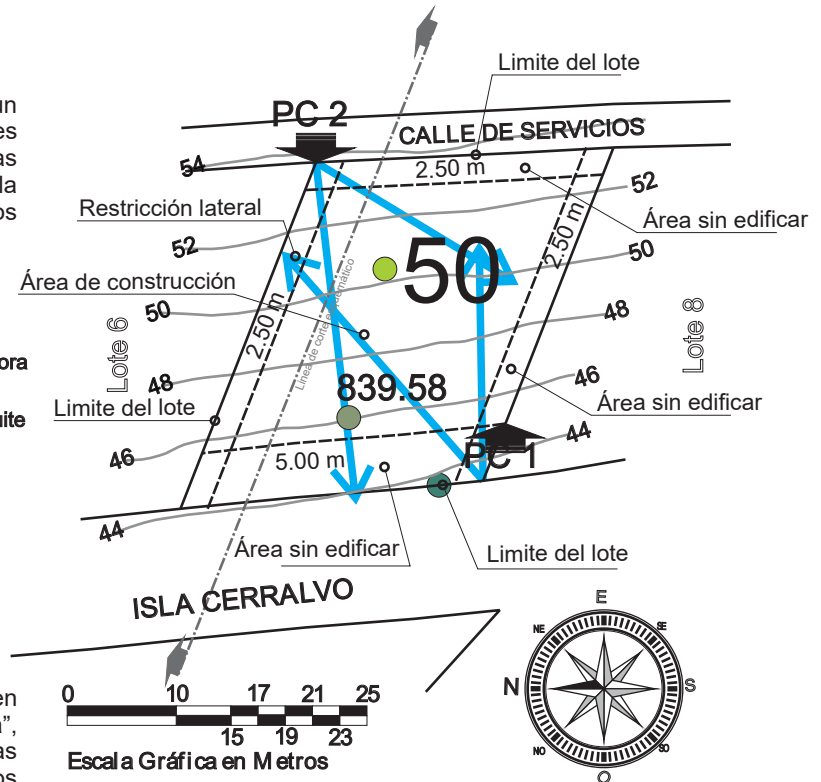
CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL LOTE;

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 50

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 íntimo 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 número en el centro del círculo, indica el número de especies observadas

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 comportamiento 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.