

MANZANA 14

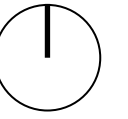
PLAN MAESTRO /
PUERTO PEÑASCO, SONORA

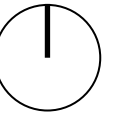
JULIO 2021

LOCALIZACIÓN
MACRO Y MICRO

MANZANA 14
Plan Maestro

MACROLOCALIZACIÓN



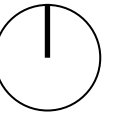


POLÍGONO PUERTO PEÑASCO



MANZANA 14

Plan Maestro



MICROLOCALIZACIÓN



PLAN MAESTRO MANZANA 14

08-Julio-2021

PRINCIPIOS DE DISEÑO
PUNTOS DE PARTIDA



CONFORT

- Propuesta peatonal en su totalidad mediante el diseño de banquetas amplias con vegetación, iluminación peatonal nocturna, mobiliario urbano, rampas de accesibilidad y cruces seguros.
- Disfrute y comodidad de los usuarios a través de espacios destinados a usos recreativos y de carácter público.
- Estilo de vida de calidad con todos los servicios básicos ubicados a distancias no mayores a 200 mts.



ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

- Accesible para cualquier individuo, desde niños hasta ancianos, así como personas con alguna discapacidad visual, motriz o cognitiva.
- Se tomaron en cuenta desarrollo de pendientes para una movilidad continua tanto en rodamientos de calles como en banquetas.



CONECTIVIDAD

- Espacio conectado tanto al exterior con el resto de la ciudad como al interior integrando sus tres etapas mediante la consolidación de una estructura vial, de transporte y de movilidad no motorizada adecuada.



SEGURIDAD

- Seguro para sus residentes y visitantes al contar con una diversidad de usos que mantengan los “ojos en la calle” en distintos horarios.
- Edificios orientados con las fachadas hacia espacios públicos con la intención de no dejar espacios residuales dentro de las manzanas.

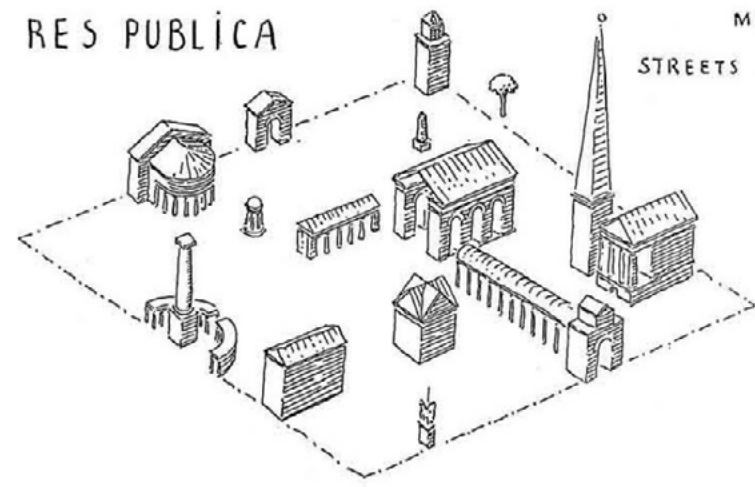


EFICIENCIA

- Servicios y equipamientos necesarios para el desarrollo integral de sus habitantes, tales como educación, abasto, comunicación y transporte y servicios.
- Identidad y orientación a sus residentes mediante la inclusión de elementos icónicos en su diseño y uso en puntos estratégicos del conjunto.

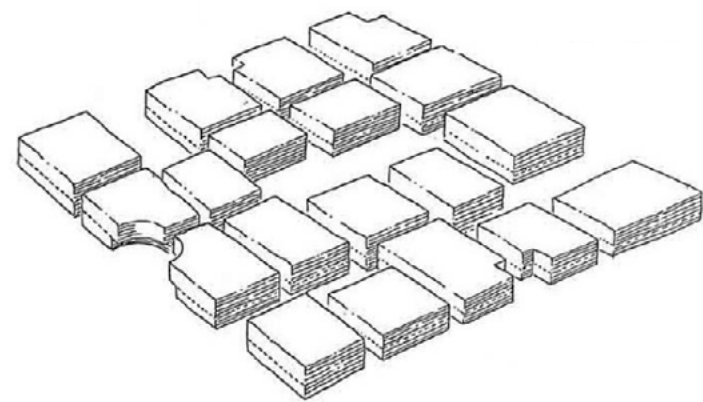
MANZANA 14

Plan Maestro



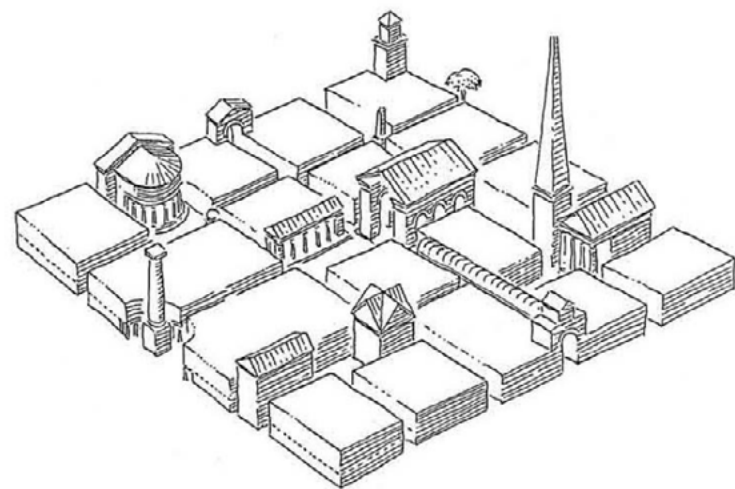
RES PÚBLICA

+



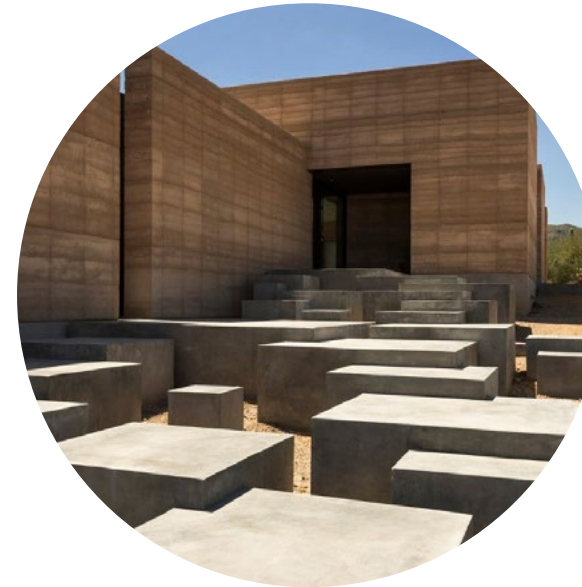
RES ECONÓMICA

=



LA CIUDAD VERDADERA
(TRUE CITY)
León Krier

ESTRUCTURA DEL URBANISMO
MODERNO



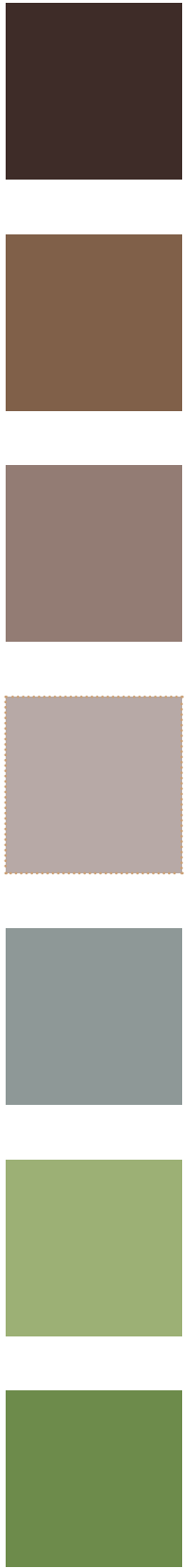
- HITOS
- NODOS
- SENDAS
- BARRIOS



ELEMENTOS DE IDENTIDAD

IDENTIDAD
IMÁGENES DE REFERENCIA
ÁREAS COMUNES Y ANDADORES

MANZANA 14
Plan Maestro



MANZANA 14

Plan Maestro



Paleta de colores del paisaje natural | Imagen de referencia



Inspiración landscape | Autor: Desconocido



Volumetrías en armonía con el contexto | Imagen de referencia

PROPUESTA
PALETA DE MATERIALES
PAISAJISMO

PROPUESTA MATERIALES



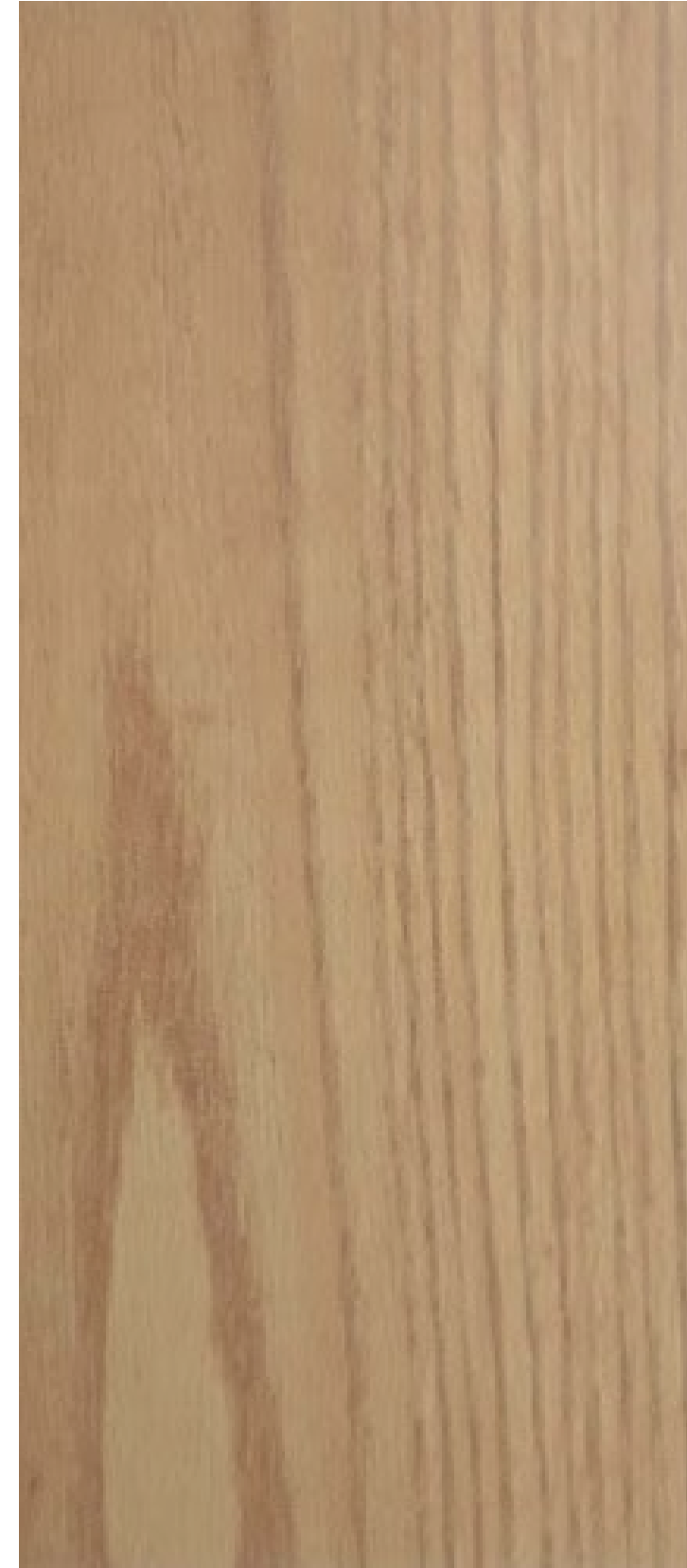
Empedrado | Vialidades principales



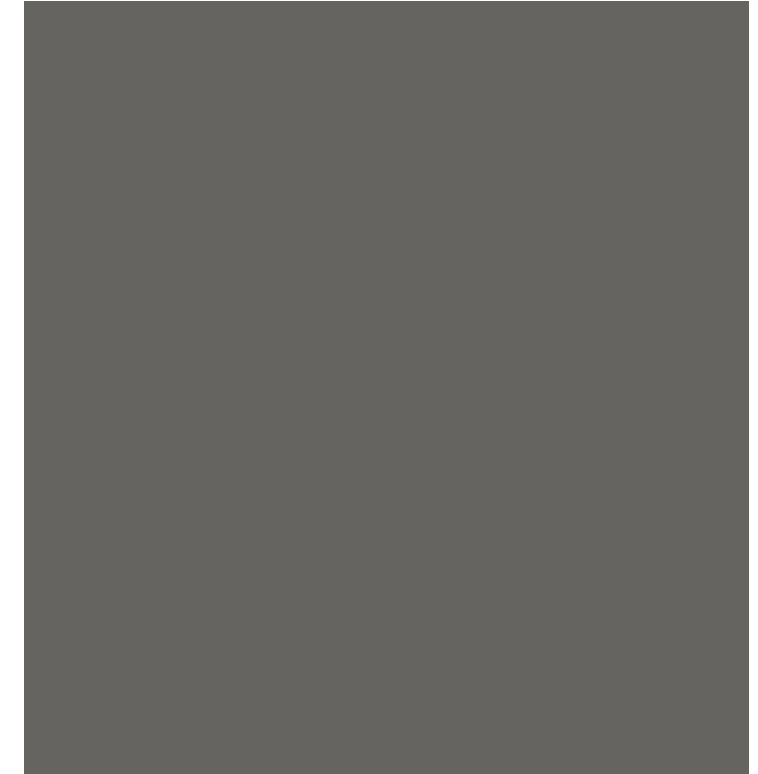
Tierra compactada | Vialidades secundarias



Grano lavado | Áreas comunes



Madera Encino Rojo | Detalles elementos arquitectónicos



Acero Color Gris Europa | Detalles



Piedra Laja | Detalles elementos arquitectónicos

PROPUESTA PALETA VEGETAL



Olivo europeo



Arbustivos | Cactáceas



Árbol de la abundancia



Arbustivos | Bugambilias



Tapizantes | Dedo moro

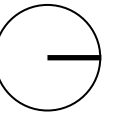


Tapizantes | Material inerte

PLAN MAESTRO MANZANA 14
ANTEPROYECTO

MANZANA 14
Plan Maestro

PLAN MAESTRO | PLANTA DE CONJUNTO

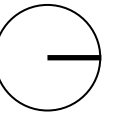


MANZANA 14

Plan Maestro

PLAN MAESTRO | ANTEPROYECTO

--- Polígono 3.25 Ha.



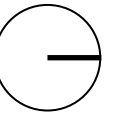
SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|--|---|--|--|
| 1 Ingreso | 4 Pet Park / Gym Park 818.42 m ² | 7 Estacionamiento 750.00 m ² | V Vivienda 7,901.69 m ² |
| 2 Motivo / Caseta de Ingreso 160.00 m ² | 5 Beach Club con Albercas 1,510.75 m ² | 8 Estacionamiento Carritos Golf 71.00 m ² | T Torres departamentos 1,828.92 m ² |
| 3 Administración 85.00 m ² | 6 Gimnasio 45.00 m ² | 9 Lagos 890.44 m ² | I Vialidades 7,268.61 m ² |


MANZANA 14


Plan Maestro


PLAN MAESTRO | DESARROLLO POR ETAPAS



ETAPAS

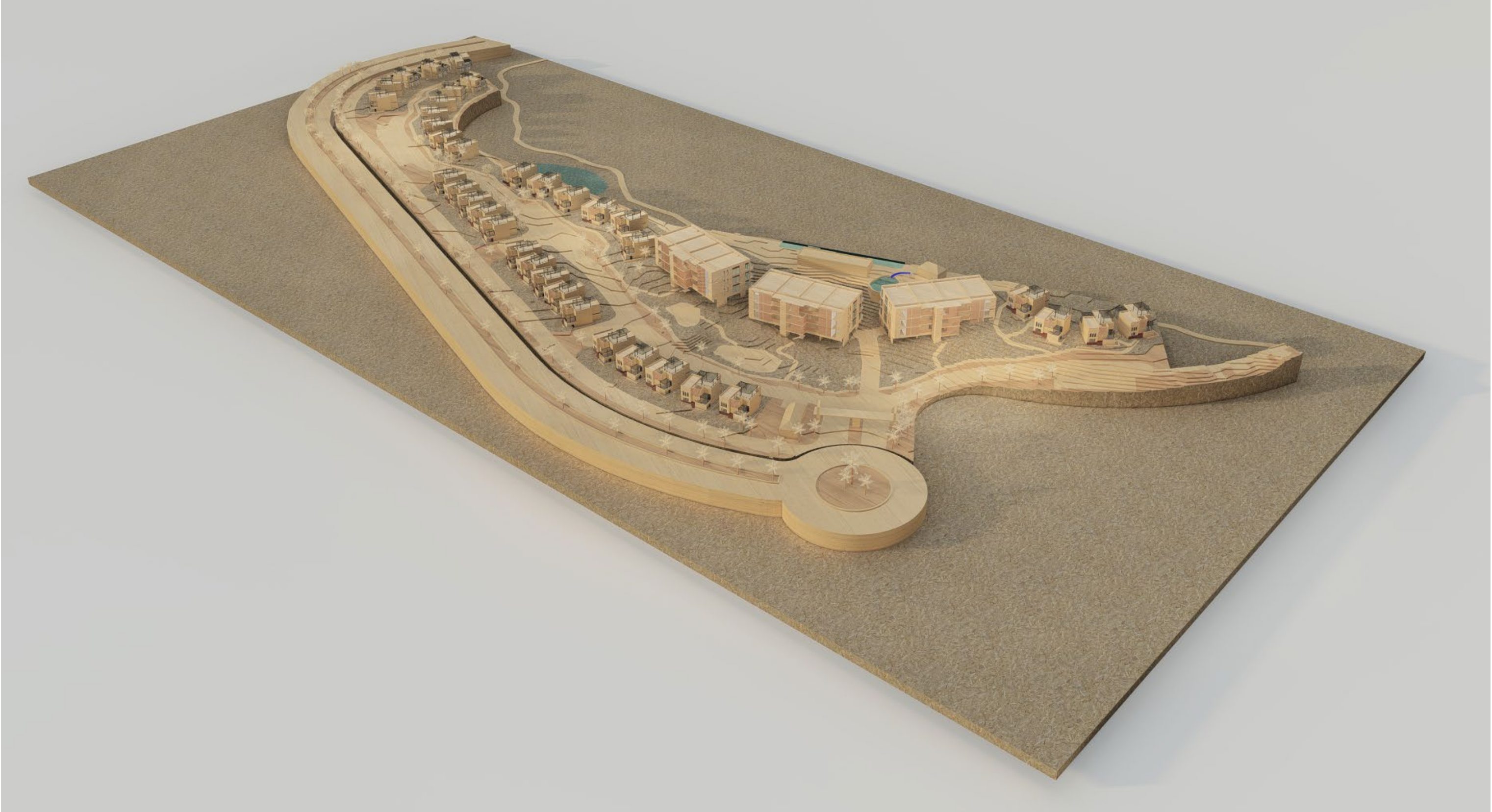
 Etapa 1 | 10,829.11 m²

 Etapa 2 | 6,831.29 m²

 Etapa 3 | 14,875.23 m²

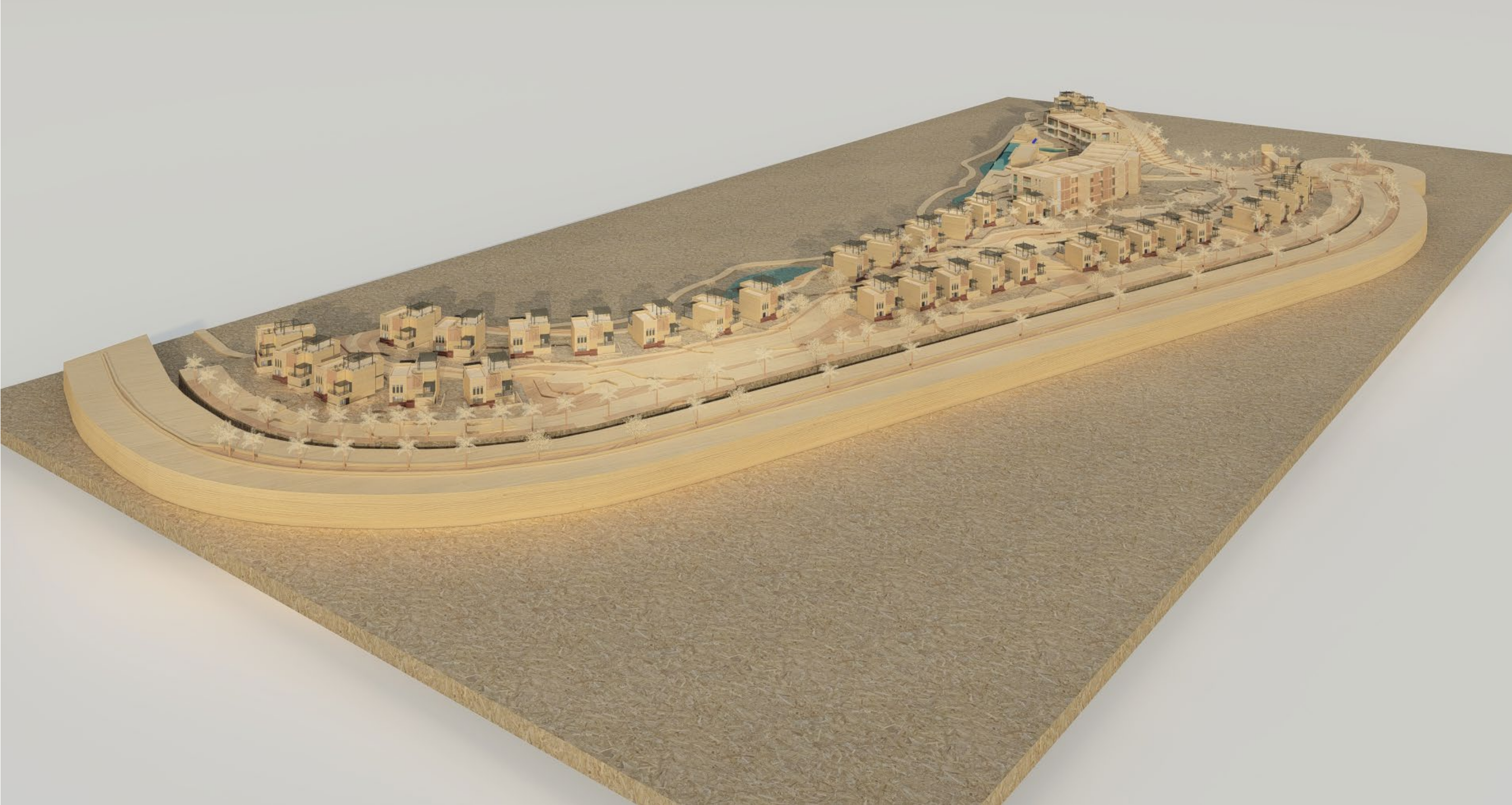
MANZANA 14
Plan Maestro

PLAN MAESTRO | VISTAS ISOMÉTRICO



MANZANA 14
Plan Maestro

PLAN MAESTRO | VISTAS ISOMÉTRICO



MANZANA 14
Plan Maestro

PLAN MAESTRO | VISTAS ISOMÉTRICO



MANZANA 14
Plan Maestro

PLAN MAESTRO | VISTAS ISOMÉTRICO



PROTOTIPO FÉNIX
PROPUESTA

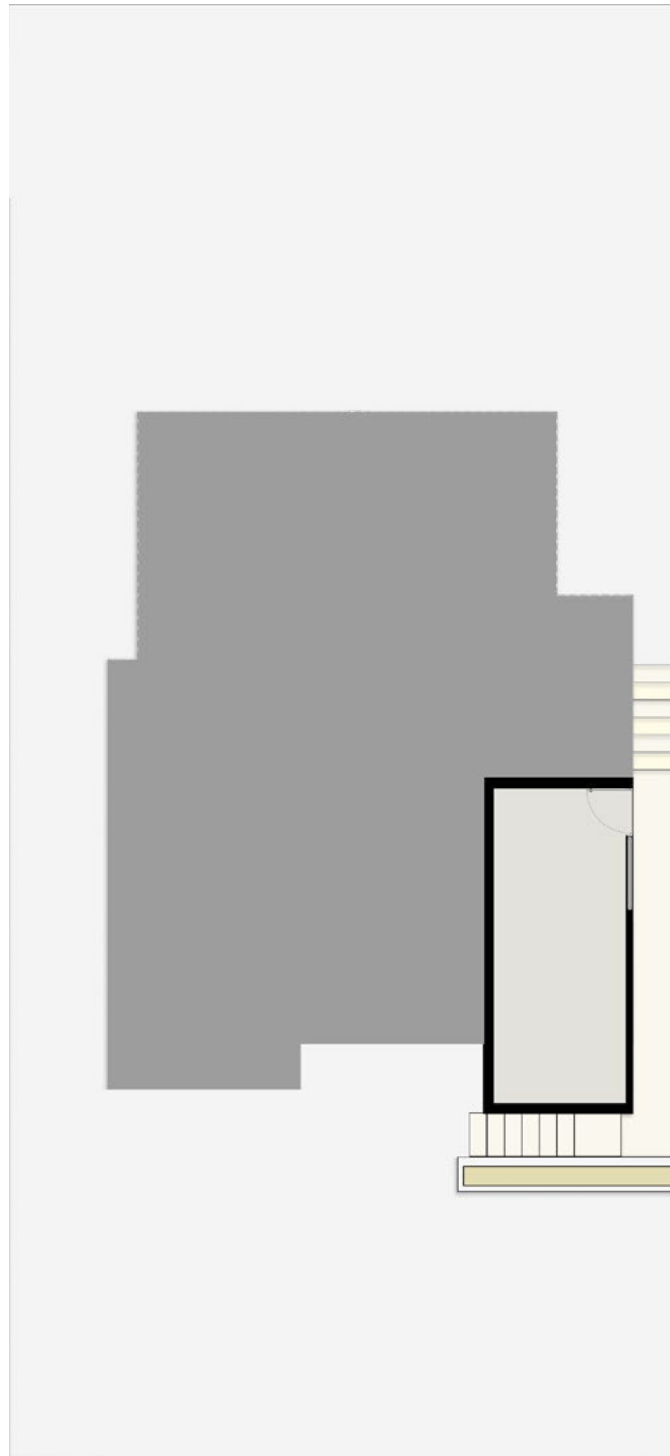
MANZANA 14

Plan Maestro

PROTOTIPO FÉNIX (37 UNIDADES)

SIMBOLOGÍA

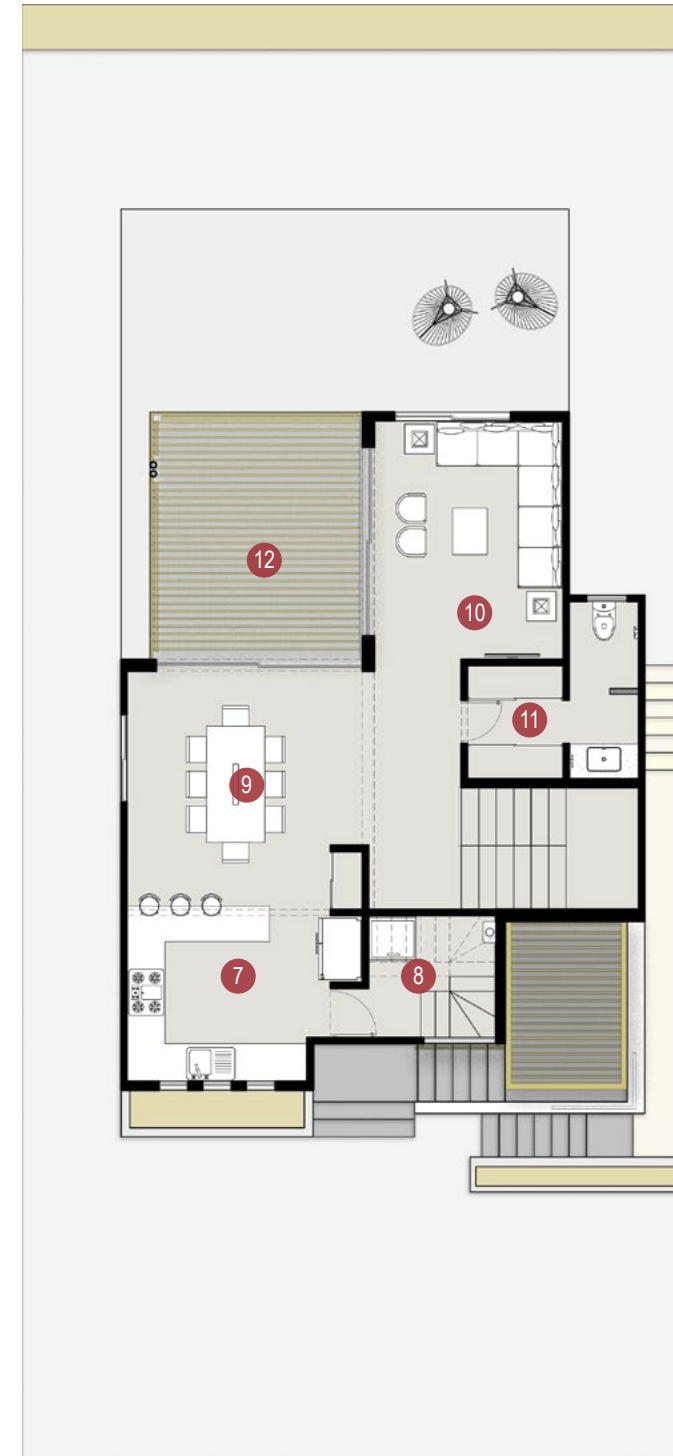
- | | | |
|----------------------------------|--|----------------------|
| 1 Ingreso principal | 5 Recámara 2 con vestidor y baño | 9 Comedor |
| 2 Cochera | 6 Recámara Principal con vestidor y baño | 10 Estancia |
| 3 Terraza posterior | 7 Cocina | 11 Clóset de blancos |
| 4 Recámara 1 con vestidor y baño | 8 Cuarto de lavado | 12 Terraza |



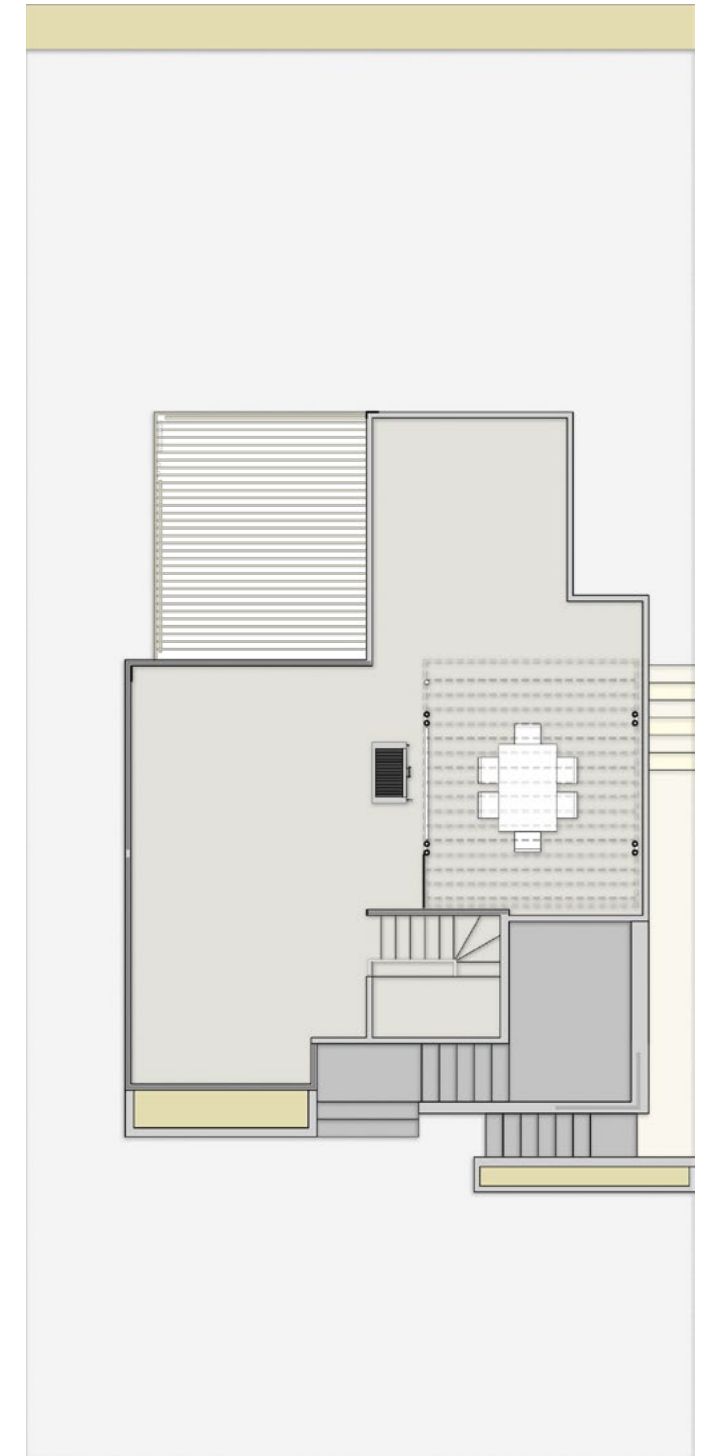
SÓTANO
Casa Prototipo Fénix



PLANTA BAJA
Casa Prototipo Fénix



PLANTA ALTA
Casa Prototipo Fénix



PLANTA AZOTEA | ROOF TOP
Casa Prototipo Fénix

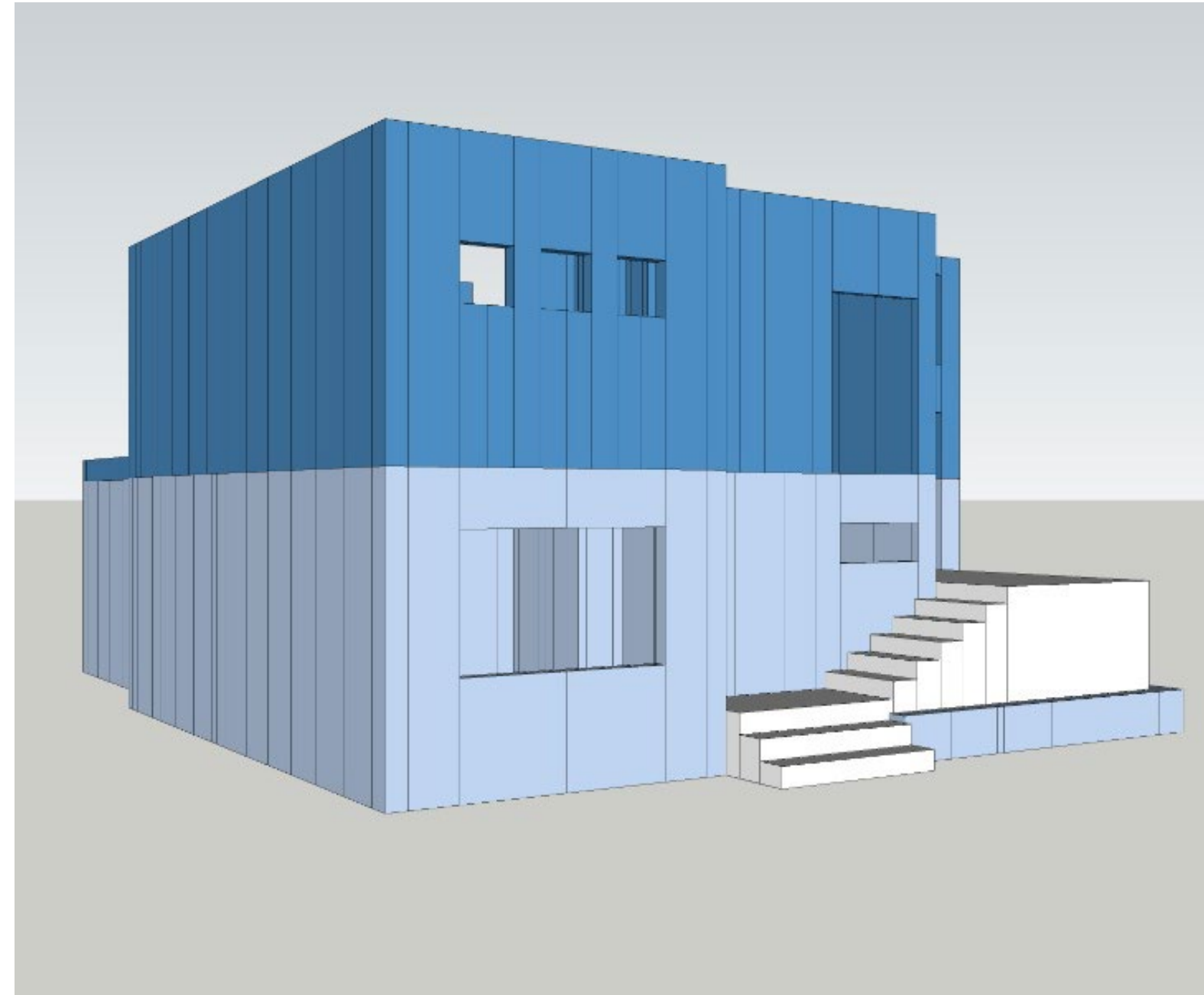
MANZANA 14
Plan Maestro

PROTOTIPO FÉNIX | VISTA 01



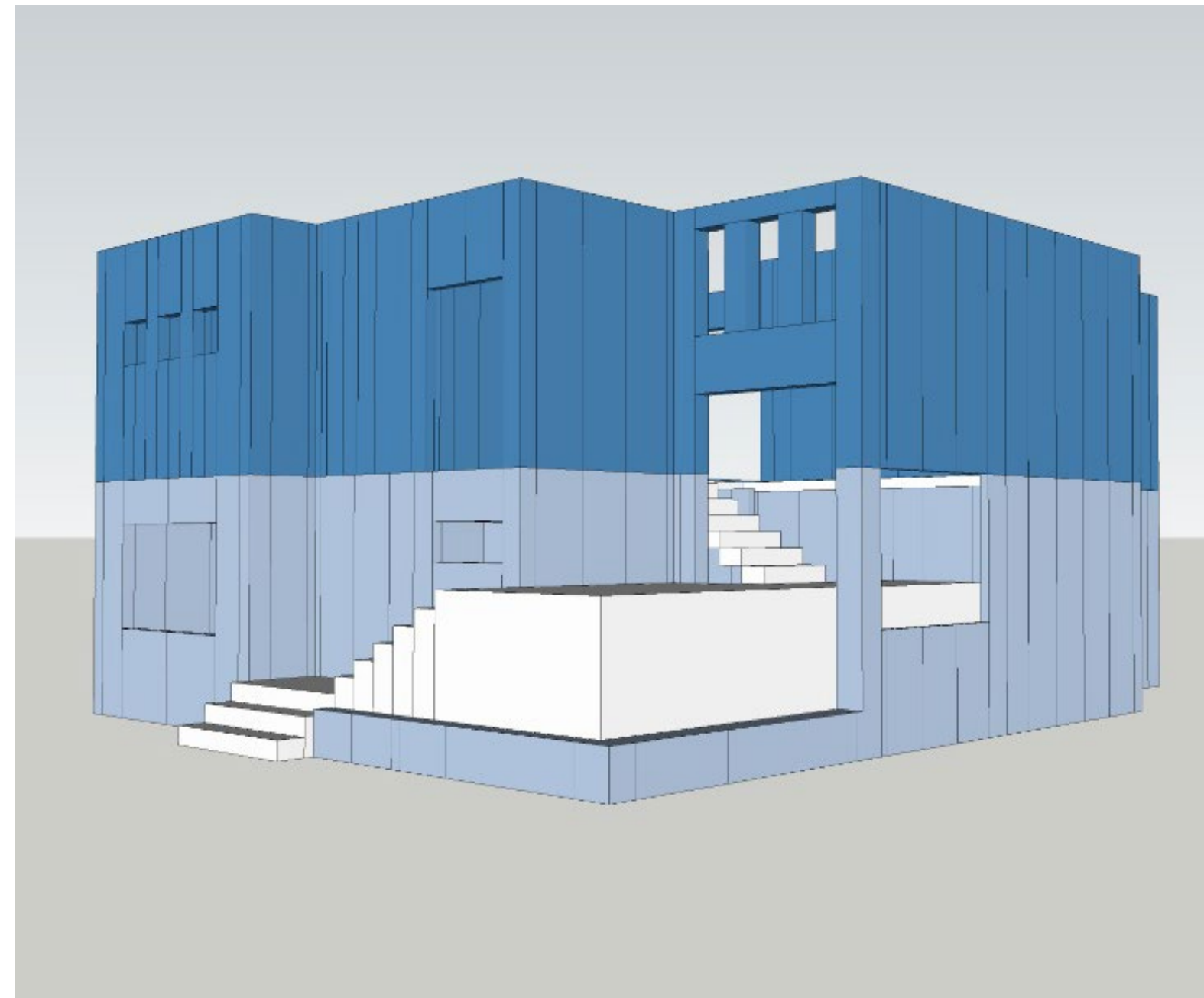
MANZANA 14
Plan Maestro

PROTOTIPO FÉNIX | COMPARATIVA CON MOLDE



MANZANA 14
Plan Maestro

PROTOTIPO FÉNIX | COMPARATIVA CON MOLDE



PROTOTIPO FÉNIX | TABLA DE SUPERFICIES

PROTOTIPO FÉNIX

Sup Desplante		105.50 m²			
		INTERIOR	PÉRGOLA	INGRESO	TOTAL CONST.
Fénix	Planta Baja	82.16	0.00	0	82.16
	Planta Alta	73.55	15.50	7.90	96.95
	Planta roof top	0.00	15.65	0.00	15.65
	Planta sótano	14.65			14.65
		170.36	31.15	7.90	209.41

Resumen	Tipo de Vivienda	Cantidad	Unidades	Superficie Vendible
	Torres	15	180	31,799.70
	Prototipo Fénix	25	25	5,235.25
			Total	37034.95

TORRE DE DEPARTAMENTOS
PROPUESTA

TORRE DE DEPARTAMENTOS (3 TORRES - 36 DEPTOS)



SIMBOLOGÍA

DEPARTAMENTO 3R

- 1 Vestíbulo
- 2 Cuarto de lavado
- 3 Baño compartido
- 4 Cocina
- 5 Comedor
- 6 Estancia
- 7 Recámara 1 con baño
- 8 Recámara principal con baño y vestidor
- 9 Recámara 3
- 10 Terraza

DEPARTAMENTO 2R

- 1 Vestíbulo
- 2 Cuarto de lavado
- 3 Medio baño
- 4 Cocina
- 5 Comedor
- 6 Estancia
- 7 Recámara 1 con baño
- 8 Recámara principal con baño y vestidor
- 9 Terraza

MANZANA 14
Plan Maestro

TORRE DE DEPARTAMENTOS | VISTA 01



MANZANA 14
Plan Maestro

TORRE DE DEPARTAMENTOS | VISTA 02



MANZANA 14
Plan Maestro

TORRE DE DEPARTAMENTOS | TABLA DE SUPERFICIES

TORRE TIPO

Sup Desplante	609.64 m²
----------------------	------------------

		INTERIOR	TERRAZA	INDIVISO	TOTAL CONST.
nivel 1	Departamento 1	130.77	17.40	0	148.17
	Departamento 2	107.20	10.45	0	117.65
	Departamento 3	107.20	10.45	0	117.65
	Departamento 4	130.77	17.40	0	148.17
	Circulaciones verticales	0.00	0.00	21.5	21.50
	Andador	0.00	0.00	56.5	56.50
		475.94	55.70	78.00	609.64

		INTERIOR	TERRAZA	INDIVISO	TOTAL CONST.
nivel 2	Departamento 1	130.77	17.40	0	148.17
	Departamento 2	107.20	10.45	0	117.65
	Departamento 3	107.20	10.45	0	117.65
	Departamento 4	130.77	17.40	0	148.17
	Circulaciones verticales	0.00	0.00	21.5	21.50
	Andador	0.00	0.00	56.5	56.50
		475.94	55.70	78.00	609.64

		INTERIOR	TERRAZA	INDIVISO	TOTAL CONST.
nivel 3	Departamento 1	133.40	17.40	0	150.80
	Departamento 2	107.20	10.45	0	117.65
	Departamento 3	107.20	10.45	0	117.65
	Departamento 4	133.40	17.40	0	150.80
	Circulaciones verticales	0.00	0.00	21.5	21.50
	Andador	0.00	0.00	56.5	56.50
		481.20	55.70	78.00	614.90

		INTERIOR	TERRAZA	INDIVISO	TOTAL CONST.
nivel 4	Departamento 1	5.85	138.10	0	143.95
	Departamento 2	5.95	110.00	0	115.95
	Departamento 3	5.95	110.00	0	115.95
	Departamento 4	5.85	138.10	0	143.95
	Circulaciones verticales	0.00	0.00	21.5	21.50
	Andador	0.00	0.00	44	44.00
		23.60	496.20	65.50	585.30

		INTERIOR	TERRAZA	INDIVISO	TOTAL CONST.	TOTAL VENDIBLE	% VENDIBLE
Torre tipo	Nivel 1	475.94	55.70	78.00	609.64	531.64	
	Nivel 2	475.94	55.70	78.00	609.64	531.64	
	Nivel 3	481.20	55.70	78.00	614.90	536.90	
	Roof top	23.60	496.20	65.50	585.30	519.80	
		1456.68	663.30	299.50	2419.48	2119.98	

		VENDIBLE	INDIVISO	TOTAL CONST.	% VENDIBLE	% INDIVISO
Torre tipo	Nivel 1	531.64	78.00	609.64	90.00	10.00
	Nivel 2	531.64	78.00	609.64	90.00	10.00
	Nivel 3	536.90	78.00	614.90	90.00	10.00
	Roof top	519.80	65.50	585.30	90.00	10.00
		2119.98	299.50	2419.48		

