

MEMORIA DESCRIPTIVA

DESARROLLO XIIB KAAB
TULUM, QUINTANA ROO

Contenido

1.- Ubicación del Proyecto	2
2.- Reglamentación.....	3
3.- Generalidades	4
3.1 Departamentos.....	8
3.2 Locales.....	13
3.3 Gimnasio	14
3.4 Coworking	14
4.- Estructura.....	15
5.- Instalaciones.....	16
5.1.- Hidrosanitaria.....	16
5.2.-Electrica	16
5.3- Redes.....	17
6.- Red Contraincendios	17
7.- Acabados:.....	18

1.- Ubicación del Proyecto

El proyecto se encuentra ubicado en la ciudad de Tulum, municipio de Tulum Quintana Roo, México, al Sur de la mancha urbana con proximidad a la playa de 500 mts en línea recta y con acceso directo a la vialidad de desfogue. Siendo este el principal atractivo ya que desde sus niveles superiores se aprecia la vista del mar caribe.

Macro localización.



Micro localización.



2.- Reglamentación

La normativa principal de diseño habitable en primera es el Reglamento de construcción para el municipio de Tulum Quintana Roo. Las alturas, desplantes, COS CUS, licencias de tala y construcción estarán en función de la normativa que el municipio emane, así como de las autoridades competentes y sus múltiples dependencias municipales.

El proyecto cumple, y está en proceso, con los requisitos normativos y los procesos previos para el mismo, como lo son, el título de propiedad, factibilidades de agua potable y redes eléctricas, un visto bueno para desarrollo de los departamentos por parte de Desarrollo Urbano, referente a, la Licencia de construcción y Licencia de tala y desmonte de acuerdo a los requisitos de la Secretaría del Medio Ambiente.

De igual manera cumple con los requisitos y competencias necesarias de acuerdo a las dependencias competentes como la Secretaría de Finanzas y Planeación de Quintana Roo, así como las autorizaciones debidas de COFEPRIS y SESA (Servicios estatales de Salud) de igual manera cuenta con la factibilidad de riesgos de Protección Civil de Quintana Roo.

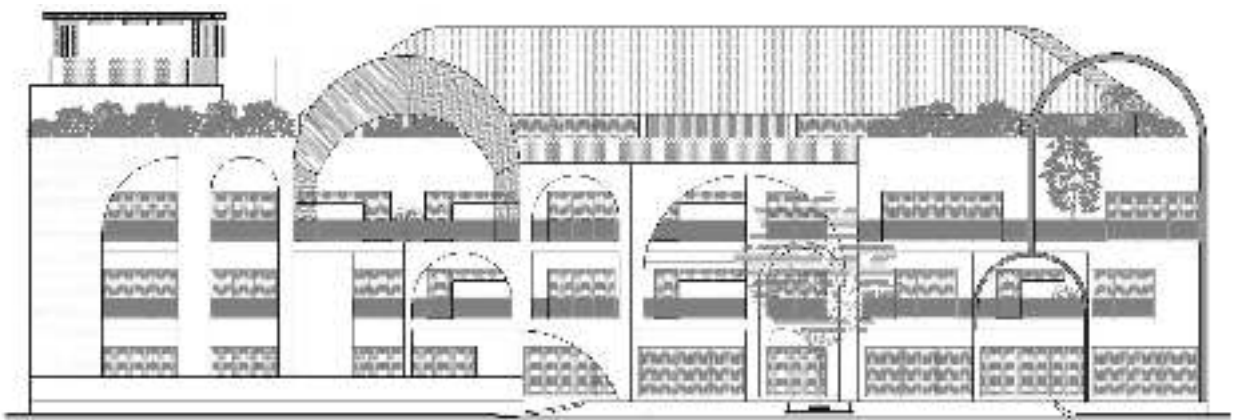
3.- Generalidades

El proyecto arquitectónico plantea una edificación de 3 niveles y un Roof Garden con Penthouse. El edificio está dividido en dos módulos generales, uno frontal (sur), y otro posterior (norte).

Dentro de estos módulos están distribuidos 11 tipologías diferentes de departamentos que conforman la morfología general del edificio. El conjunto de ambas edificaciones da como resultado en fachada un juego de volúmenes que aporta un esparcimiento de sombras entre todas las modulaciones creadas.

En las fachadas se adicionaron una distribución específica de arcos en diferentes estilos y materiales que aportan sensaciones particulares. Estos mismos ayudan a la integración de modulaciones y causan efecto de dinamismo y brindan un detalle único.

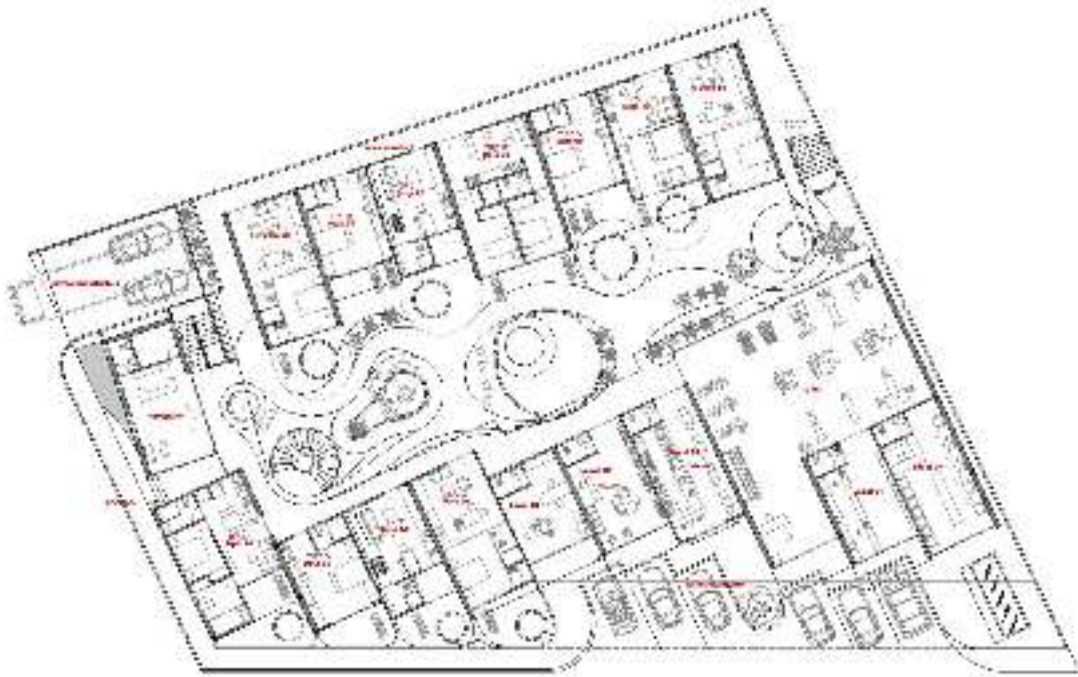
Los materiales empleados como acabados en las fachadas son elementos naturales en tonalidades terreas que le dan un aspecto más rústico que encaja perfectamente con su contexto tropical como lo son: piezas de madera, recubrimientos de piedra natural y una gran variedad de vegetación que le aportan esa frescura y color.



PLANTA BAJA

Este condominio cuenta con su acceso principal al sureste de la edificación. Al ingresar a él, se puede apreciar la recepción del lugar que da servicio a todos los departamentos interiores, posteriormente esta misma redirige al usuario hacia un patio central que se integra con una piscina central y una gran cantidad de vegetación.

En esta planta se encuentran ubicados los locales comerciales y el gimnasio. Cerca de ellos se encuentra el estacionamiento público para los usuarios residentes del condominio y al público en general



PRIMER NIVEL

En este nivel se encuentran ubicados 7 tipos departamentos diferentes y también el coworking, para llegar a ellos existe un acceso peatonal que se ha resuelto mediante un vestíbulo principal que conecta a todos los departamentos entre sí. También cabe mencionar que integra unas escaleras principales de acceso y unas escaleras secundarias de emergencia.

En este nivel la mayoría de los departamentos cuentan con un balcón orientado hacia el sureste, la zona donde se encuentra la orilla del mar. Dándoles así el privilegio de disfrutar del paisaje.



SEGUNDO NIVEL

Este nivel cuenta con una distribución de departamentos similar al del primer nivel, con la variante de que integra 2 nuevos departamentos, el tipo G y tipo H.

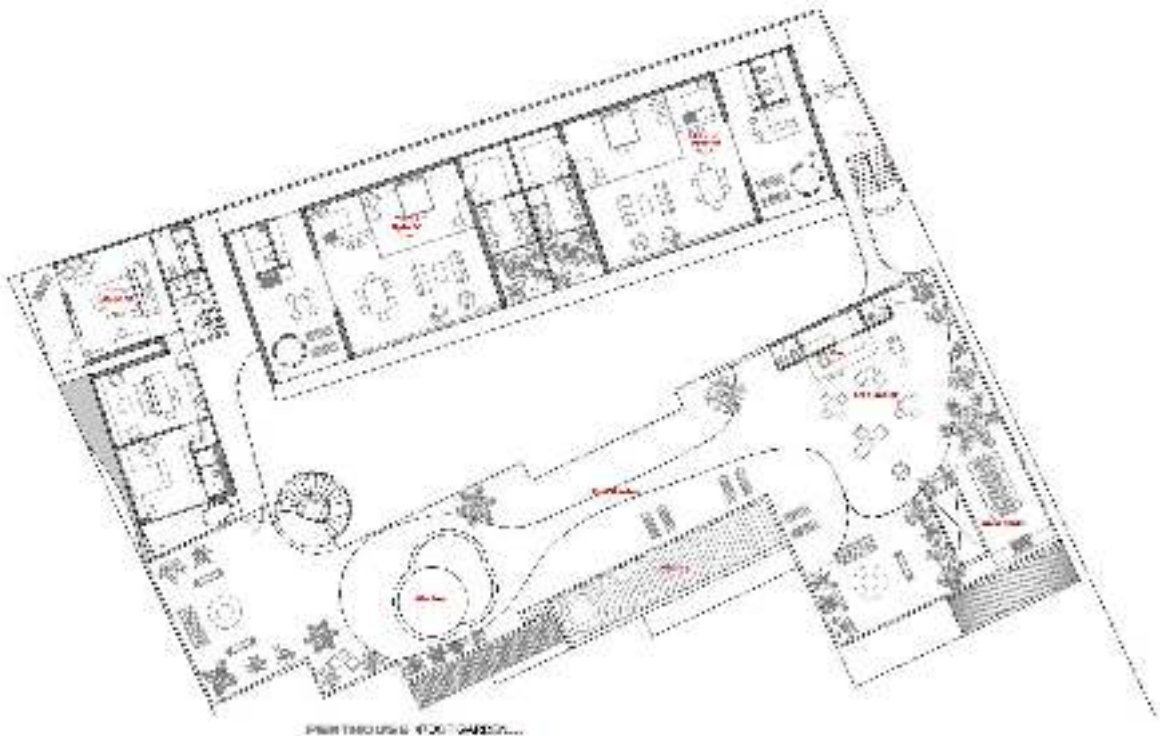


Los departamentos se unen por un vestíbulo principal compuesto por un pasillo que rodea los departamentos creando un circuito de flujo regular. Para acceder a este nivel existen dos formas, una es ingresar por medio de las escaleras generales o por medio del elevador, este último permite que una persona con una capacidad diferente pueda circular sin problema por todos los niveles del condominio.

ROOF GARDEN / PENTHOUSE

Este espacio fue creado principalmente para convivencia social, es un espacio que será de uso común tanto para los usuarios que viven dentro del condominio como para el público en general. Este mismo cuenta con un área de bar, asador, área de descanso y piscinas. Todos estos complementados con una vasta cantidad de vegetación local que le da un toque tropical y natural. En su decoración cuenta con elementos y mobiliario rustico con temática playera que le da identidad al espacio.

En este mismo nivel esta ubicados 2 pent-house y un departamento más que cuenta con un roof Garden privado. Estos mismos son privilegiados ya que cuentan con la mejor vista a comparación del resto del condominio.



3.1 Departamentos

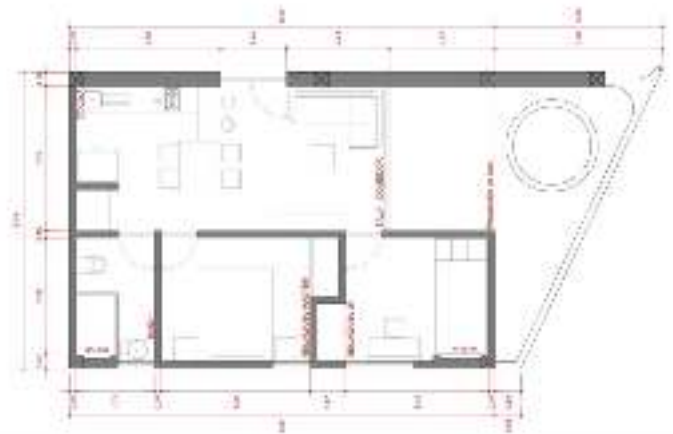
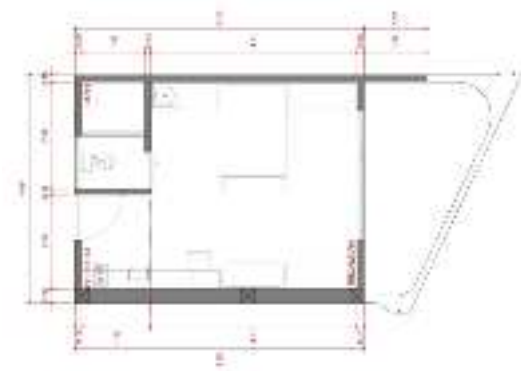
Respecto a los departamentos, su diseño se constituye de 3 constantes que son: recamara, concina o cocineta y baño completo. Dentro de sus variantes se contempla la integración de sala, comedor, balcón, terraza, piscina, roof Garden y jardín interior, esto con la finalidad de ofrecer una gran variedad de tipos que se ajusten a diferentes necesidades y a su vez lograr una experiencia incomparable dentro del mismo.

La clasificación de departamentos que se contempla dentro del edificio es la siguiente:

- Departamento tipo A
- Departamento tipo B
- Departamento tipo C
- Departamento tipo D
- Departamento tipo E
- Departamento tipo F
- Departamento tipo G
- Departamento tipo H
- Departamento tipo I
- Departamento tipo J
- Departamento tipo K

DEPARTAMENTO TIPO A: El departamento tipo A se conforma de sala, comedor – cocina y baño completo así como de una recamara master y una recamara JR la cual cuenta con una distribución ideal para colocar una litera en su interior.

Para los departamentos de este tipo ubicados en planta baja contarán con una terraza con piscina privada y los ubicados en niveles posteriores contarán con un balcón.



DEPARTAMENTO TIPO B: Este tipo de departamento consta de una recamara para dos personas con baño completo y un espacio de cocineta.

En esta tipología algunos departamentos pueden incluir un espacio de terraza en

planta baja y en niveles posteriores contar con un balcón con piscina integrada.

DEPARTAMENTO TIPO C: El departamento tipo c es diferente a los anteriores ya que se encuentra conformado por dos niveles y su diseño está inspirado en la distribución de un Loft.

En el primer nivel se encuentran las áreas básicas como son: sala, comedor y cocina así como un baño completo, como extra en este nivel tiene se integra una terraza con una piscina privada.

El segundo nivel cuenta con una recamara, baño completo y un área de balcón.



DEPARTAMENTO TIPO D: este tipo de departamento cuenta con una distribución muy organizada y funcional que a pesar de su tamaño contiene todo lo necesario e indispensable para realizar las actividades pretendidas. Este mismo se conforma por un espacio para sala, cocina-comedor y un baño completo.

En este caso la recamara se encuentra dividida de las áreas sociales por medio de paneles de madera de alto tamaño que permiten la libre visualización del departamento utilizando el concepto abierto, pero que a su vez, es ideal para conservar la privacidad en momentos sociales.

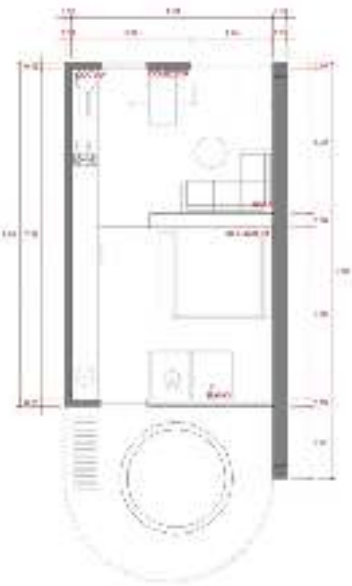


Cabe mencionar que estos departamentos pueden incluir terraza con piscina privada o balcones con piscinas dependiendo de su ubicación dentro del edificio.

DEPARTAMENTO TIPO E: Un departamento tipo E es ideal para la familia ya que cuenta con dos recamaras en su interior, también cuenta con espacio de cocina, sala y comedor.

También derivando del nivel en el que se encuentre puede contar con una terraza o balcón.

Una característica particular de este tipo de departamentos es que se encuentra enfocada en las recamaras ya que son amplias y cuentan con cancelas de gran tamaño que permiten una iluminación adecuada para el espacio encuentran ubicadas en una zona que permite una excelente privacidad.



DEPARTAMENTO TIPO F: este departamento es de concepto abierto ya que desde cualquier punto del mismo se puede visualizar todos sus espacios. Una de sus particularidades es que maneja un baño completamente visible donde su cancelería es de cristal claro dando más apertura visual.

Dentro de las áreas que incluye este departamento son: recamara, baño completo, sala, comedor y cocina. Donde el área de recamara se encuentra dividido por un murete decorativo del resto de espacios.

Algunos de estos departamentos pueden incluir una terraza con piscina o un balcón.

DEPARTAMENTO TIPO G: este tipo de departamento se concentra en el área de descanso. Donde el espacio de recamara es el protagonista. Dentro de la recamara se destina un espacio de lectura y un balcón con una gran vista.

También cuenta con una cocineta, barra desayunador y un baño completo con tina incluida.

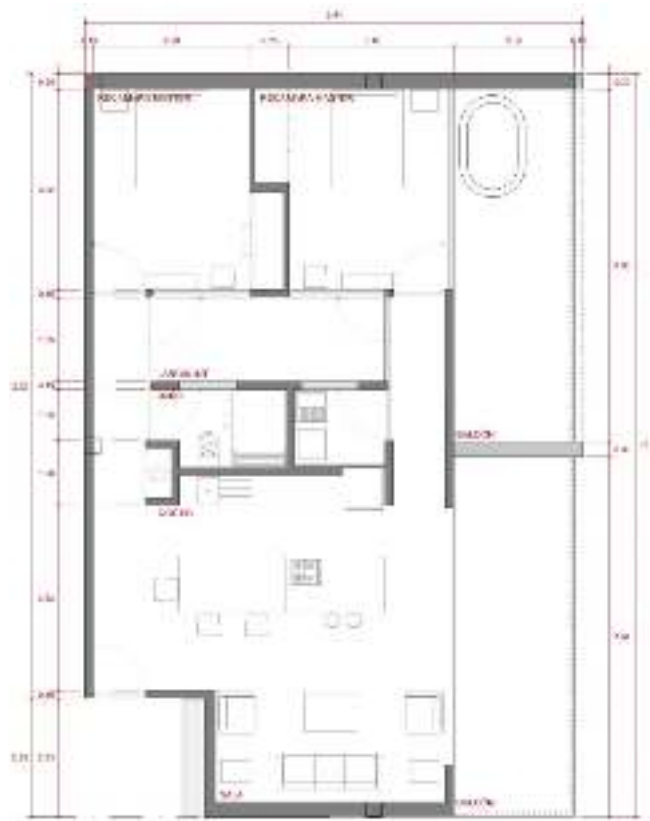
Dentro de sus particularidades se encuentra un muro decorativo que divide el espacio de recamara y closet.



DEPARTAMENTO TIPO H: El departamento tipo H es el único dentro de toda la edificación. Este se encuentra ubicado en la fachada sur y es uno de los departamentos más grandes ya que cuenta con dos recamaras, sala, comedor, cocina, patio de servicio, baño completo, jardín interior, balcón con tina en la recamara principal y un balcón para las áreas sociales. Incluye

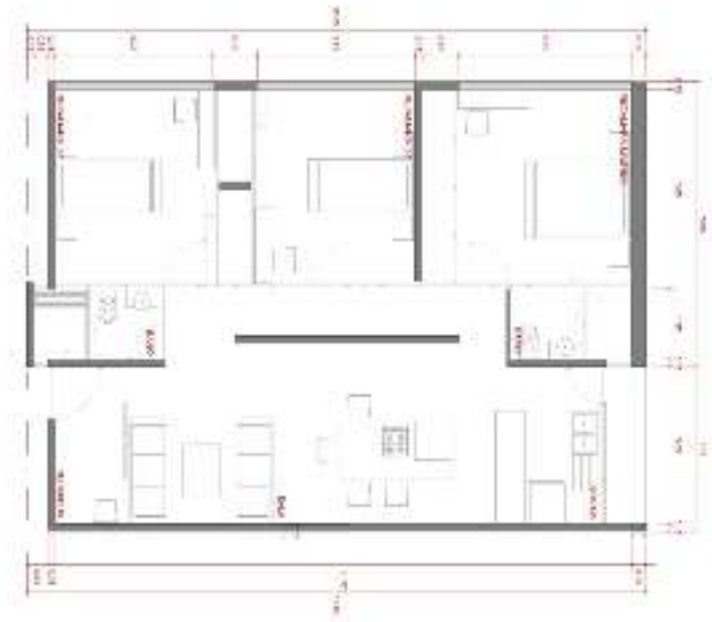
Este en particular tiene un arco único en las fachadas ubicado en la zona del balcón de la recamara principal, elaborado con una estructura metálica que distribuye elementos horizontales de madera cubriendo así. La forma total de la estructura.

Este elemento privatiza el balcón de la recamara con el área social.



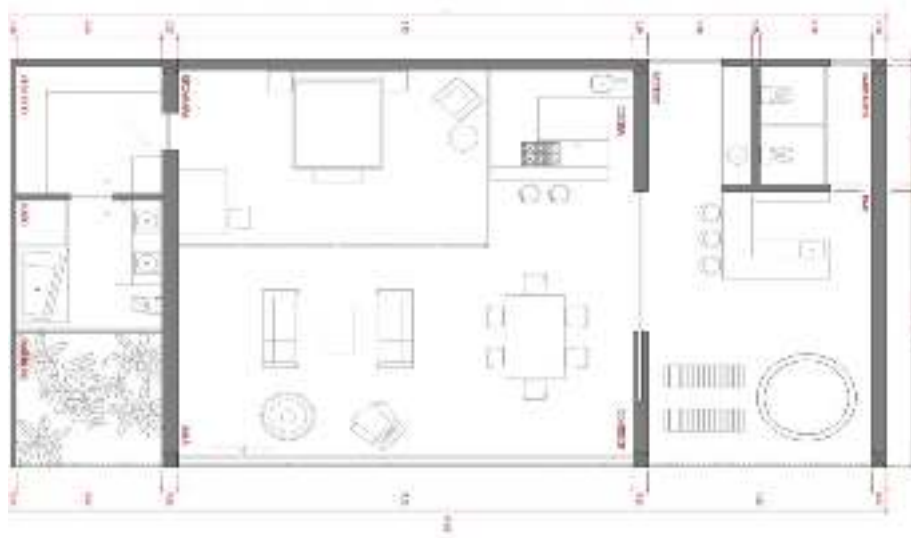
DEPARTAMENTO TIPO I: Este departamento es el único que tiene 3 recamaras. Lo que lo hace ideal para una familia numerosa. Los espacios que lo conforman son: sala, comedor, cocina, baño completo compartido, 2 recamaras JR. Y una recamara master con baño completo.

Dentro de sus características es que cuenta con un elemento divisorio para definir el área social con el área privada.



DEPARTAMENTO TIPO J: este departamento está ubicado en el último nivel y su distribución es favorable para eventos sociales ya que en el acceso se encuentra un área de bar con terraza y piscina.

Este departamento cuenta con cocina, sala, comedor, recamara con vestidor y baño completo, Así como un jardín interior que da una excelente vista desde el interior del baño.

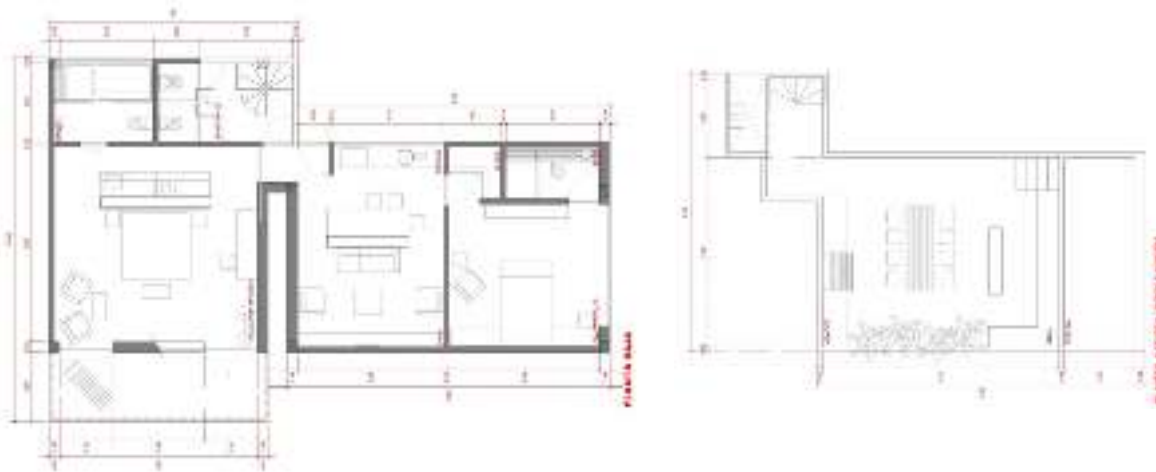


DEPARTAMENTO TIPO K: el departamento tipo k es el único en su clase y se encuentra ubicado en el último nivel de la edificación lo cual le aporta una vista espectacular de su entorno.

Su distribución arquitectónica consta de: sala, cocina, desayunador, recámara jr, recámara master y un Roof Garden.

La recámara Jr. Cuenta con su propio baño completo y una terraza de uso personal, de la misma manera, en la recámara master también incluye un baño completo con tina y un espacio de balcón.

Una de sus características principales es que es el único tipo de departamento que incluye un Roof Garden privado. Que se integra por un asador, un área de comedor y una piscina infinita.



3.2 Amenidades

Dentro del diseño de la edificación se realizó una propuesta de amenidades que están al servicio de todos.

Estos se encuentran ubicados en la fachada sur la cual tiene orientación hacia el mar.

Dentro de estos espacios ofertan servicios de boutique, lavandería, farmacia, dentista y cafetería.



3.3 Gimnasio

Este es un espacio diseñado y equipado para la realización de actividad física en diversas intensidades.

Cuenta con el espacio necesario para integrar la maquinaria y herramientas básicas para un óptimo desempeño.

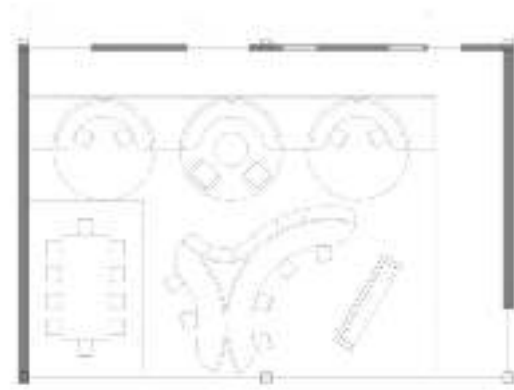
No obstante, también se pretende mantener abierto al público en general para aportar un servicio integral colectivo.



3.4 Coworking

Los espacios de coworking son oficinas compartidas en las que profesionales y empresarios se dan cita para trabajar, y donde los gestores del espacio intentan conectar y crear oportunidades profesionales y personales entre y para sus miembros.

Dentro del diseño arquitectónico, el coworking se encuentra ubicado en el primer nivel hacia el sur de la edificación, colocado en esta zona con fines estratégicos ya que su ubicación aporta la privacidad necesaria para evitar distracciones, pero a su vez, es ideal para la concentración y tranquilidad del usuario.



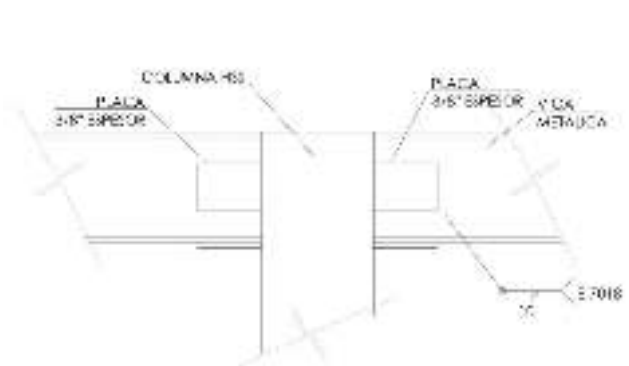
El coworking cuenta con una sala de juntas, escritorios individualizados y áreas propias para realizar los trabajos en equipo.

4.- Estructura

Para la determinación del sistema constructivo que tendría el condominio en cuestión, se realizó un estudio de mecánica de suelos y un cálculo estructural basado en ello que pudo concretar la superestructura con la que se construyó.

Todo el diseño y lo implementado en la construcción del condominio fue calculado minuciosamente para soportar cargas vivas, cargas muertas, factores de sismos y viento así como el propio peso de la estructura misma.

La cimentación propuesta se conforma de zapatas aisladas de concreto armado, dejando preparaciones para recibir la estructura principal del condominio, la cual, está elaborada a base de una estructura metálica compuesta por columnas HSS y vigas de perfiles I para aportar mayor resistencia.



Para las losas de entrepiso y azotea se implementó losacero y los muros divisorios se construyeron a base de elementos solidos de construcción colocados en mamposteo. Este último es un sistema de construcción tradicional que asegura una mayor durabilidad de la estructura.

También se implementan elementos aligerados en plafones que nos ayudaran a ocultar las instalaciones generales dentro de la construcción,

5.- Instalaciones

Dentro de este apartado se enlistarán las instalaciones requeridas para el correcto funcionamiento del proyecto, así como el criterio para dar solución a las mismas.

5.1.- Hidrosanitaria

Para la elección de las instalaciones hidrosanitarias se realizó un análisis tanto del sitio como del proyecto para poder determinar la solución más eficiente en este caso particular. Para ello también se realizaron varios cálculos que dieron como resultado la siguiente solución.

Mediante un análisis del sitio se determinó utilizar dentro de la red sanitaria del condominio una planta tratadora de aguas que pudiera procesar las aguas grises producidas por los departamentos y poder así darles un segundo uso. Para las tuberías de la instalación sanitaria se utilizó PVC sanitario que es conectado a través de registros sanitarios contruidos con un sistema de construcción tradicional a base de elementos sólidos en mamposteo.

La instalación hidráulica, contara con una cisterna adecuada para abastecer el suministro de agua a todos los departamentos, esto será suministrado por medio de bombas hidráulicas. Para la red general se utilizó tubería de tubo plus.

Para el tema de agua caliente será resuelto por medio de calderas con un sistema de circulación de agua que mantendrá el agua caliente con una temperatura constante.

5.2.-Electrica

El proyecto de distribución eléctrica con el cual fue desarrollado el condominio fue a base de una alimentación de la red principal de CFE con una derivación de red a 7.50m del terreno hacia un transformador cedido a comisión federal de electricidad y otro secundario exclusivo para el condominio

Dentro del condominio se destinaron acometidas independientes para cada uno de los departamentos y locales, una acometida para la iluminación exterior del condominio, una acometida para el gimnasio y una para el coworking. Cada una de estas contara con un medidor y un interruptor principal.

Esta alimentación va a cada tablero de distribución individual de los departamentos, locales y demás áreas esto con la finalidad de mantener un mejor control de la energía utilizada.

Cada uno de los departamentos contara con su ramaleo independiente con sus derivaciones necesarias para separar en 6 circuitos dependiendo de las necesidades de ellos como lo son: iluminación, contactos, aire acondicionado, estufa de inducción, calentador de paso y en el caso de los departamentos que cuenten con piscina, uno más para la bomba de calor.

En las zonas comunes se colocaron 2 circuitos, este mismo está respaldado por un generador eólico, y también, se implementaran paneles solares para cada uno de los departamentos por medio de un contrato de cogeneración. Todas estas medidas se implementaron con la finalidad de minimizar el consumo de electricidad.

Dentro del proyecto se plantea iluminación que permitirá el ahorro de energía por medio de Luminarias con características tecnológicas con esta intención, así como; una vida útil de larga duración.

En el espacio del roof garden al ser la zona con mayor incidencia solar, se colocaron lámparas con celdas solares.

5.3- Redes

Dentro de las necesidades del proyecto y con la finalidad de mantener un mayor nivel de seguridad y resguardo a los menores se plantea el diseño de instalaciones complementarias descritas a continuación.

Datos: Diseño de red de datos dentro del inmueble con la finalidad de proveer de conexión de datos a los equipos para un correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades contenidas dentro del proyecto. Incluyendo cableado y salidas de datos en los diversos espacios.

Circuito Cerrado: Red de seguridad dentro y fuera del inmueble a base de cámaras de seguridad conectadas a una red de monitoreo, esto con la finalidad de resguardar la seguridad de los menores y del personal del inmueble.

6.- Red Contraincendios

Dentro del proyecto se plantea el diseño de una red contra incendios destinada a la prevención de siniestros dentro del inmueble esto para resguardar la seguridad de menores y personal de la Guardería; la instalación plantea detectores de humo, extintores y rociadores ubicados estratégicamente y definidos dentro del proyecto contra incendios.

7.- Acabados:

Dentro de los acabados que podremos encontrar en los interiores de los departamentos son materiales naturales como la madera, que puede encontrarse en su color natural o pintada de blanco esto principalmente visualizado en las cocinas. También, las encimeras colocadas son de Granito en tonalidades claras.

Los aplanados están hechos con chukum de diferentes tonalidades dentro de las gamas terreas y en espacios específicos habrá muros recubiertos con piedra natural.

Las puertas son de madera natural, las mamparas divisorias son hechas con bastidores de madera y cubiertas con Bejuco tejido, permitiendo la privacidad entre los espacios elegidos pero a su vez con materiales ligeros a la vista.

En la decoración encontraremos elementos tejidos artesanalmente con sogas de Ixtle, sisal o Henequén. Así mismo, las lámparas colocadas dentro de los espacios están decoradas con materiales de ratán y bejuco que le aportan identidad a los espacios.