





INTEGRACIÓN URBANA



LAS PALMAS

QUINTANA ROO

En la categoría Integración Urbana, que reconoce al desarrollo habitacional en el que se optimiza el uso integral del equipamiento y de los servicios urbanos existentes, en la densificación de los desarrollos habitacionales ubicados en zonas urbanizadas, el ganador fue el fraccionamiento Las Palmas, situado en las parcelas 179 y 180 de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, en Quintana Roo.

PREMIO NACIONAL DE VIVIENDA 2010

El terreno que alberga este conjunto está conformado por dos cuerpos con características físicas similares, que presentan una topografía con desniveles ligeros y continuos a todo lo largo del predio. Tiene una superficie útil total de 445,112.28 m² que se aprovechó al máximo para edificar 2,670 viviendas en tres diferentes prototipos.

Es oportuno señalar que el fraccionamiento fue seleccionado -por su calidad arquitectónica y urbanística, así como por la completa satisfacción de los residentes- como sede del evento "La casa 100,000", organizado por el Infonavit de Quintana Roo.



Se trata de un conjunto de traza ortogonal con una vialidad principal que lo recorre en su totalidad. Hay tres avenidas más dispuestas de forma transversal, lo cual, aunado a la ubicación de las viviendas, genera grupos de diferentes barrios con áreas verdes y equipamiento independiente.

Las vialidades y el acceso son sobresalientes y sin precedente en la región: grandes avenidas con camellones muy amplios dotados de área verde, lo que le da más carácter al conjunto. El acceso fue diseñado con arquitectura de paisaje, lo cual le otorga una particular presencia que lo distingue de los desarrollos vecinos.

La estructura vial responde a dos necesidades primordiales, por un lado, comunicar las áreas y conjuntos aledaños al predio; y por otro, distribuir de manera eficiente a los vehículos en todas las zonas que conforman el fraccionamiento, lo cual se logra mediante una vialidad primaria central de doble sentido, de la que se desprenden calles secundarias que conducen a las viviendas, equipamiento y áreas verdes.

CABE DESTACAR QUE EL EQUIPAMIENTO ESCOLAR SE ENTREGÓ JUNTO CON LAS VIVIENDAS, Y POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTÁ CONSIDERADO COMO EL MEJOR DE LA ZONA.





En la zona norte y sur se distribuyen: área habitacional, áreas verdes y espacios destinados al equipamiento urbano, tales como kinder, primaria, secundaria y un sitio reservado para usos múltiples, todos ellos estructurados y organizados por vialidades.

Cabe destacar que el equipamiento escolar se entregó junto con las viviendas, y por sus características está considerado como el mejor de la zona, especialmente por la calidad de ejecución de obra y los acabados utilizados.



LAS VIALIDADES Y EL ACCESO
SON SOBRESALIENTES Y SIN
PRECEDENTE EN LA REGIÓN:
GRANDES AVENIDAS CON
CAMELLONES MUY AMPLIOS
DOTADOS DE ÁREA VERDE.



UNA CANTIDAD CONSIDERABLE
DE LA VEGETACIÓN ENDÉMICA
SE RESCATÓ -MÁS DE 45,000
INDIVIDUOS DE FLORA- DURAN-
TE LAS ETAPAS INICIALES DE LA
CONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO.



Preservando la vegetación endémica

Debido a su geografía, en la zona crecen diversas especies vegetales entre las que predominan salam, catzin, chipile, ciricote y chechen, que se caracterizan por ser plantas bajas y densas. Una cantidad considerable de esta vegetación se rescató -más de 45,000 individuos de flora- durante las etapas iniciales de la construcción del conjunto; dichas especies se colocaron en las áreas comunes del fraccionamiento, así como en los camellones. En tanto que algunas más fueron donadas al gobierno del estado de Quintana Roo.

Cuando se hace la entrega de la vivienda a los nuevos propietarios se les proporcionan el Manual de propietario y el Manual del buen vecino, además de entregarles una planta de las que rescataron los biólogos al desmontar el terreno; la finalidad es que tomen conciencia de lo importantes que son las especies vegetales de la región y su preservación.

Además, en nuestro vivero se organiza una vez al año la actividad "Adopta un árbol", que consiste en dar en adopción un árbol (se incluye un certificado de adopción acompañado de la descripción de la especie), y se imparten pláticas en las que se habla acerca de las características de las especies endémicas y el uso que se les da en la región.

Un sistema de administración externa

Este conjunto habitacional es el único en Quintana Roo que ha puesto en práctica el sistema de administración externa, la cual se coordina con el área de postventa del desarrollador y con el municipio para organizar y mantener al día vigilancia, fumigación, actividades culturales, deportivas y sociales, además de programas de concientización en el manejo de la basura.

Los aspectos vinculados con la ecotecnología que se aplicaron en algunas viviendas son:



-Aislante térmico que cumple con la NOM 018 ENER

-Instalación de lámparas fluorescentes compactas

-Llaves ahorradoras de agua

-Regadera con obturador

Tres prototipos

Enseguida se describen las particularidades de los tres modelos de vivienda que forman este fraccionamiento.

Prototipo Ágata

Cuenta con una superficie de 37.58 m². Se construye en módulos de 4 viviendas de un nivel, en un lote tipo de 15.00 m de fondo por 20.00 m de ancho, con una superficie total de 300.00 m². Están integradas en planta baja por: sala, comedor, cocina, patio de servicio, 1 recámara con área de closet, alcoba, baño completo compartido, jardín y cochera para un auto. El precio promedio de venta es de \$296,674.

Prototipo Coral

En planta baja tiene una superficie de 29.45 m² y en planta alta de 28.58 m², con un total de 58.03 m². Son módulos de 4 viviendas de dos niveles, en un lote tipo de 15.00 m de fondo por 20.00 m de ancho, con una superficie



total de 300.00 m², integradas en planta baja por: sala, comedor, cocina, patio de servicio, jardín y cochera para un auto; en planta alta: 2 recámaras con área de closet y un baño completo compartido. El precio promedio de venta asciende a \$401,012.

Prototipo Jade

Tiene una superficie de 36.86 m² en planta baja y 35.68 m² en planta alta, lo cual da un total de 72.54 m². Este prototipo estará formado por módulos de 4 viviendas de dos niveles, en un lote tipo de 15.00 m de fondo por 20.00 m de ancho, con una superficie total de 300.00 m². En planta baja las casas están integradas por: sala, comedor, cocina, medio baño, patio de servicio, alcoba (opcional), jardín y cochera para un auto; en planta alta: 1 recámara principal con baño completo y área de closet, 1 recámara con área de closet, y un baño completo compartido. El precio promedio de venta es de \$505,500.





EL ACCESO PRINCIPAL FUE
DISEÑADO CON ARQUITECTURA
DE PAISAJE, LO CUAL LE
OTORGA UNA PARTICULAR
PRESENCIA QUE LO DISTINGUE
DE LOS DESARROLLOS VECINOS.