



TOWN HOUSES
PUERTO ÁNGEL

Town Houses
Puerto Ángel
San Pedro Pochutla, Oaxaca

**ESTE DOCUMENTO FUE ELABORADO EN ENERO DE 2024 DERECHOS
RESERVADOS VERSION FINAL MASTER PLAN CONCEPTUAL.
PROPIEDAD DE INOUT IC SA DE CV**

Contenido

Puerto Ángel



A 001 TALLER
DE ARQUITECTURA



- 01 Análisis de Sitio
- 02 Estado Actual
- 03 Casos Análogos
- 04 Programa Arquitectónico
- 05 Diagrama de Funcionamiento
- 06 Imágenes Objetivo
- 07 Zonificación
- 08 Análisis de Áreas
- 09 Principios de Diseño
- 10 Paleta de Materiales
- 11 Propuesta Conceptual
- 12 Visualizaciones
- 13 Tabla de Áreas
- 14 Maqueta

01

Análisis de Sitio



Ubicación Regional

La región costera de Oaxaca es un paraíso natural en la costa del Pacífico mexicano. Ofrece playas de arena dorada, aguas cristalinas, exuberante vegetación y una rica cultura local. Ideal para compradores de inmuebles en busca de un estilo de vida relajado, con oportunidades de inversión y turismo creciente.

Simbología

-  Puerto Ángel
-  Aeropuerto Huatulco (38.30 km)
-  Aeropuerto Puerto Escondido (82.90 km)
-  Puerto Salina Cruz (190.00 km)
-  Oaxaca de Juárez (254.00 km)
-  Mazunte (9.20 km)
-  Bahía San Agustín (49.00 km)
-  Bahía Chaué (54.40 km)
-  Zicatela (75.90 km)
-  Carrizalillo (81.00 km)
-  Conexiones Terrestres



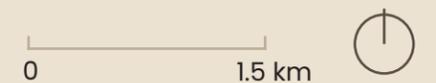


Ubicación Local

Puerto Ángel, Oaxaca, se distingue por su autenticidad y ambiente relajado, en contraste con otras playas de la región. Aquí, los pescadores locales y la cultura viva ofrecen una experiencia costera única en un entorno impresionante y natural.

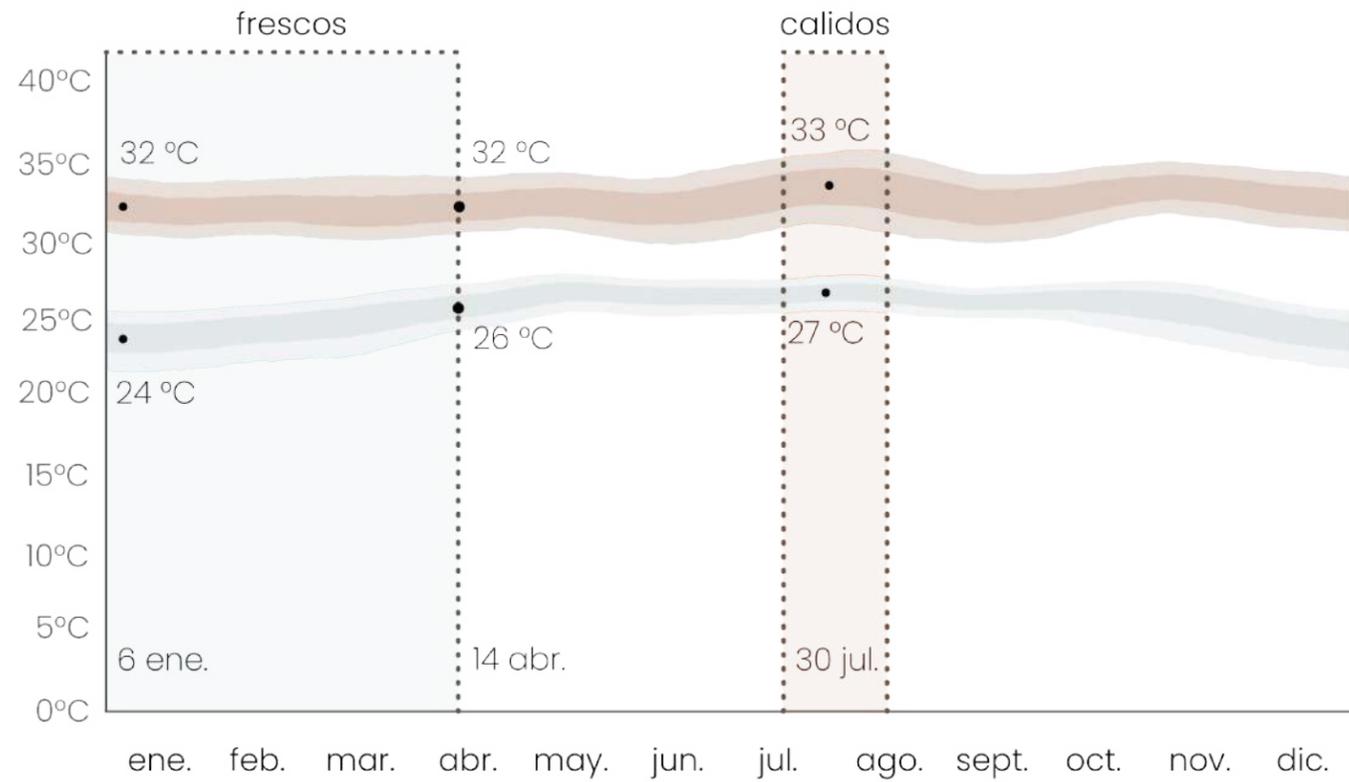
Simbología

-  Puerto Ángel
-  Aeropuerto Huatulco (38.30 km)
-  Aeropuerto Puerto Escondido (82.90 km)
-  San Pedro Pochutla (12.70 km)
-  Santa María Tonameca (19.60 km)
-  Punta Cometa (9.70 km)
-  Mazunte (9.20 km)
-  San Agustínillo (7.60 km)
-  Zipolite (2.50 km)
-  Vialidad Primaria
-  Vialidad Secundaria
-  Vialidad Terciaria

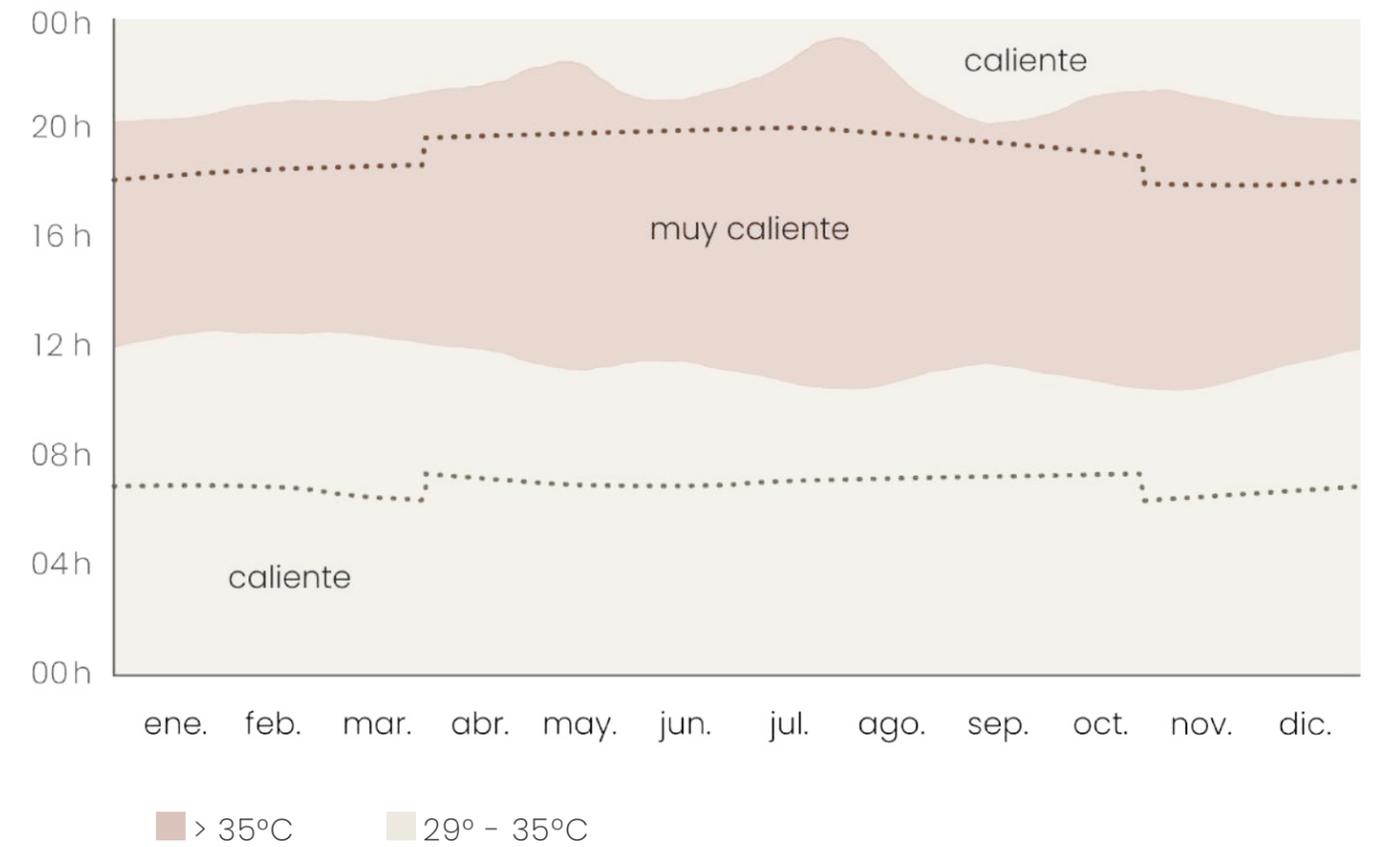


Medio Físico

Temperatura anual promedio

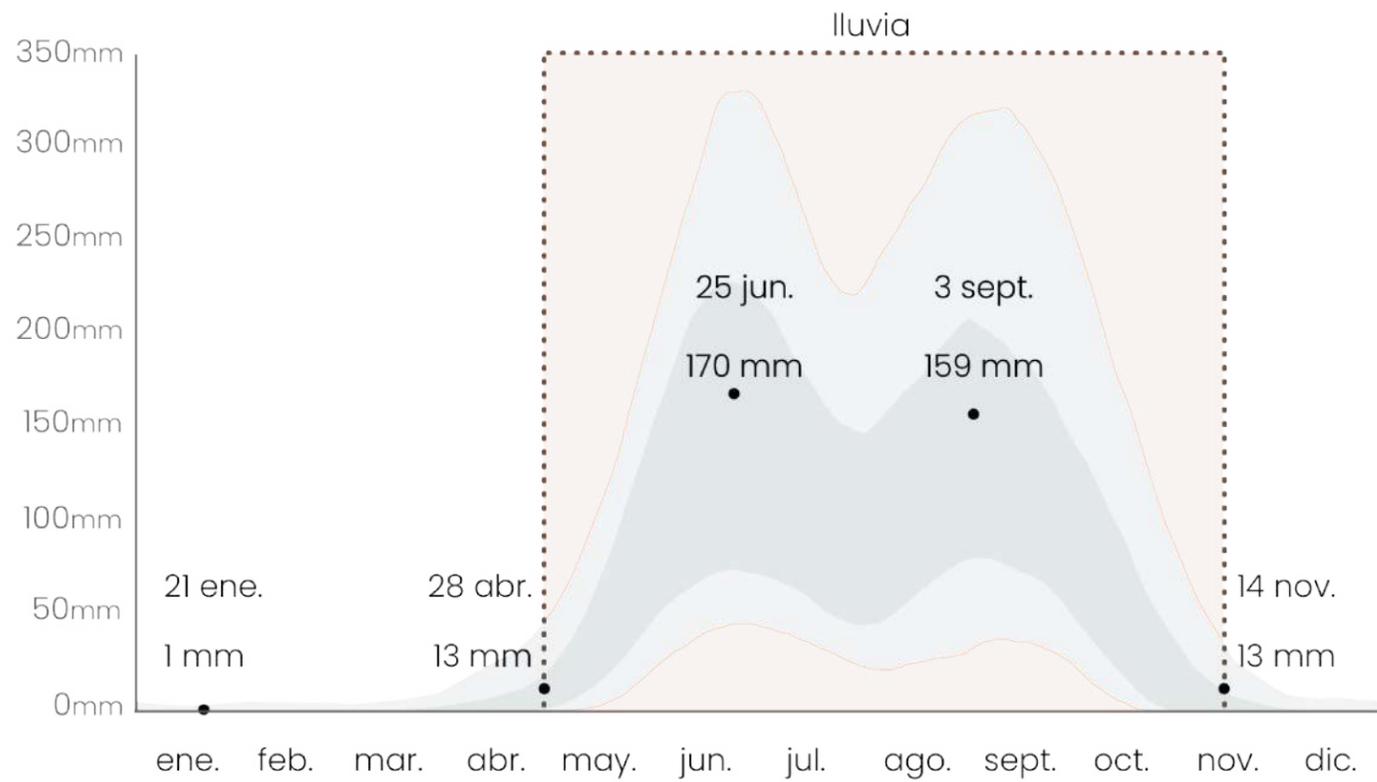


Temperatura promedio por hora

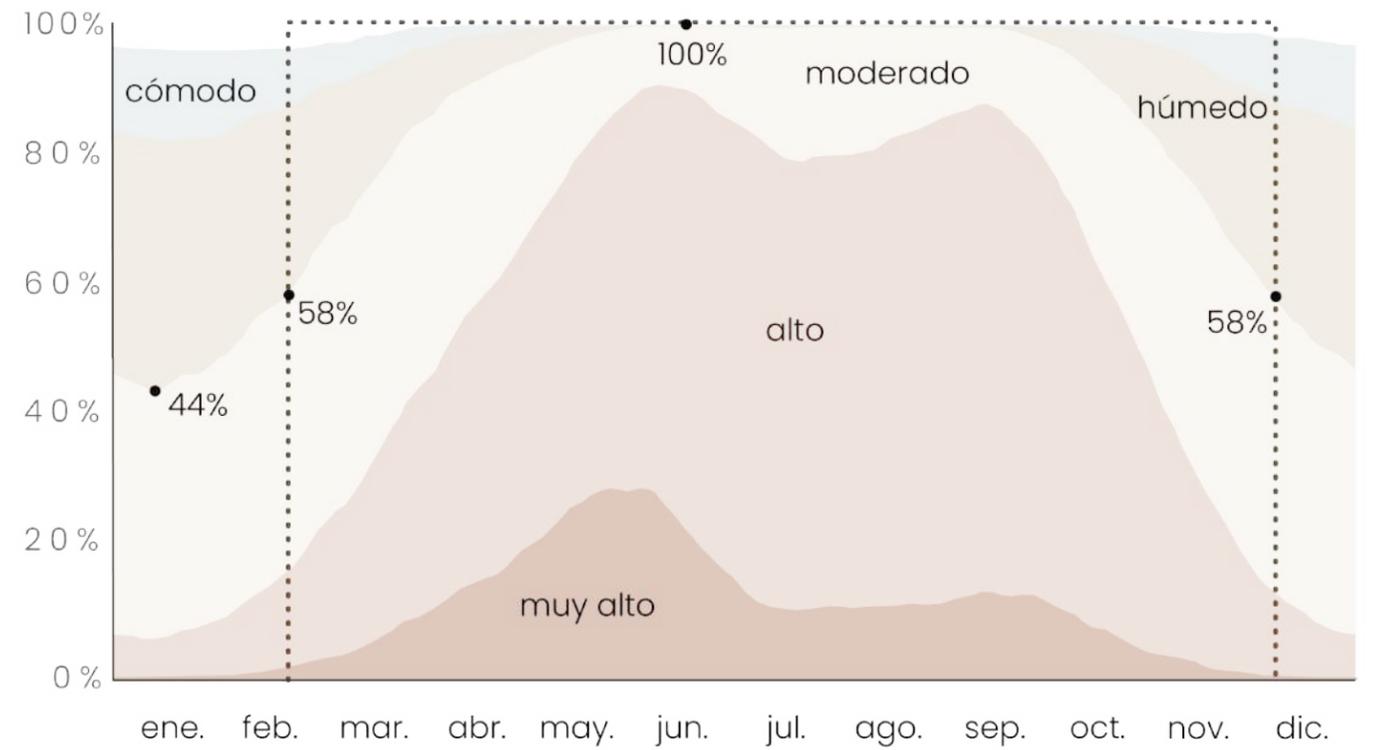


Medio Físico

Lluvia

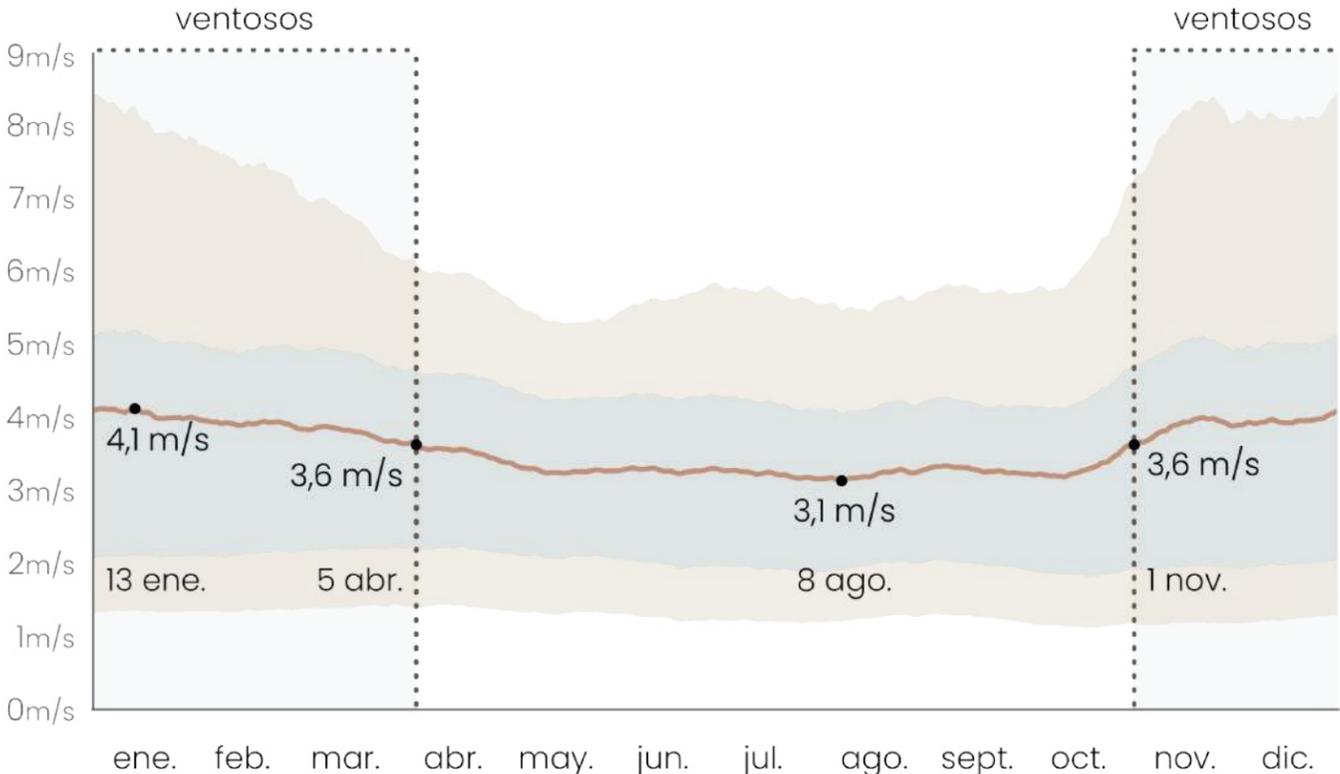


Humedad

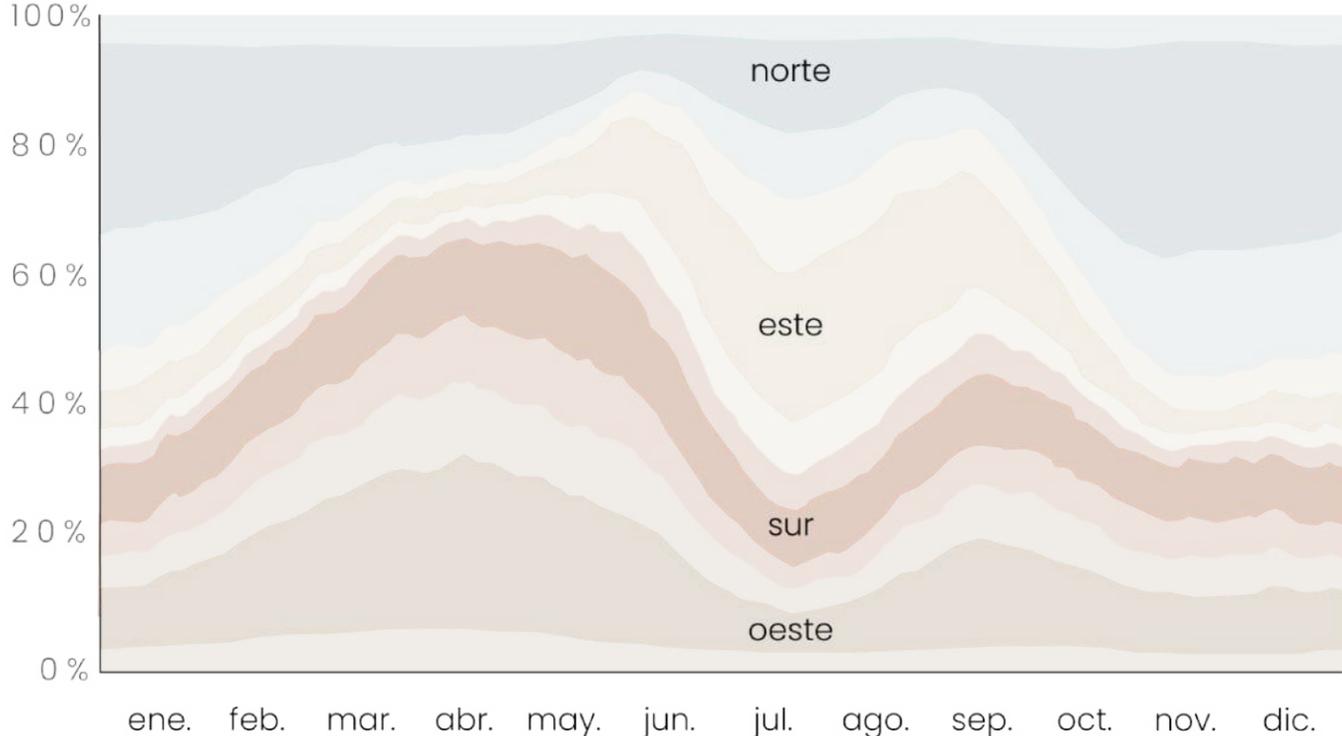


Medio Físico

Viento

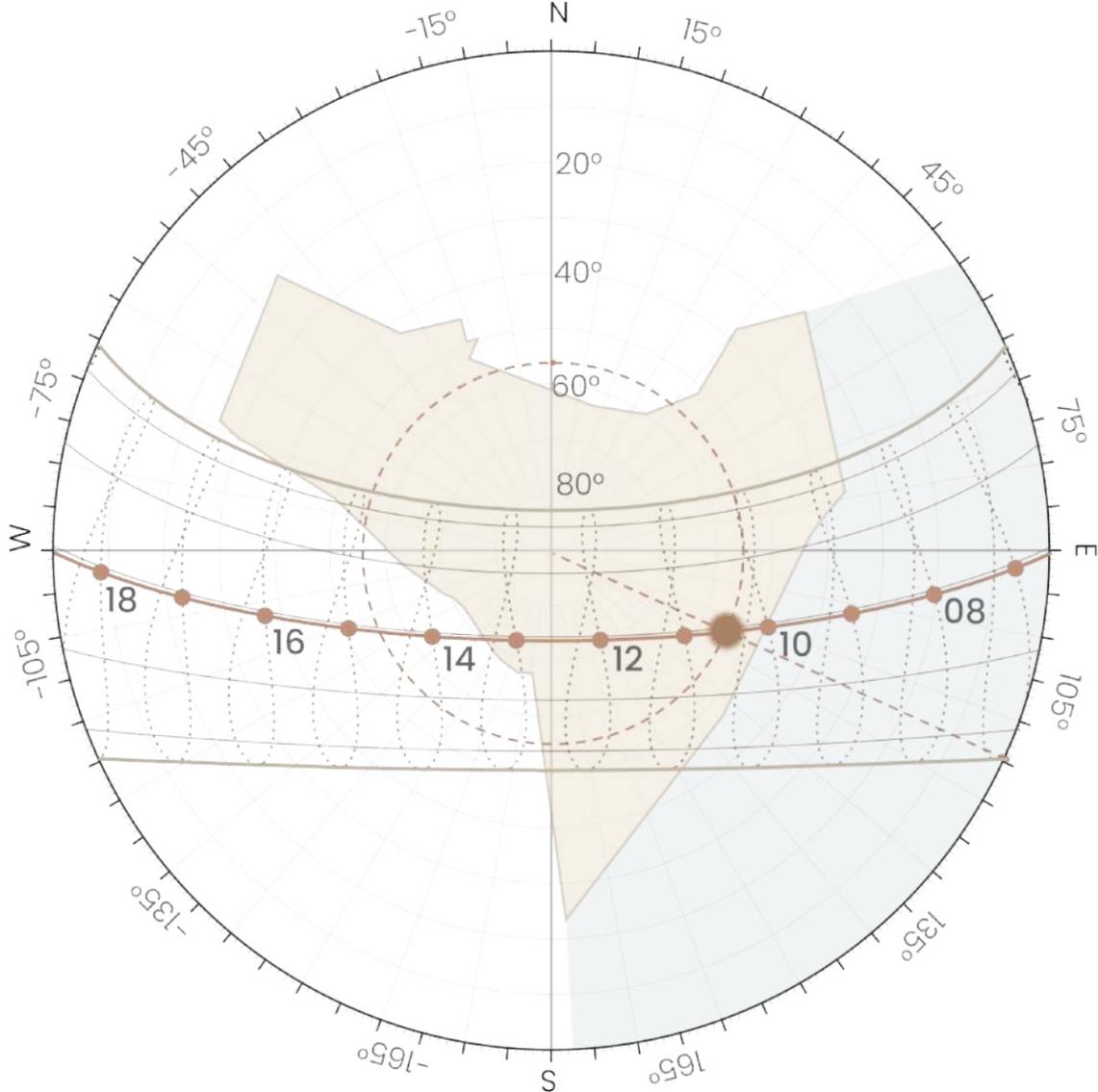


Dirección de Viento



Medio Físico

Asoleamiento

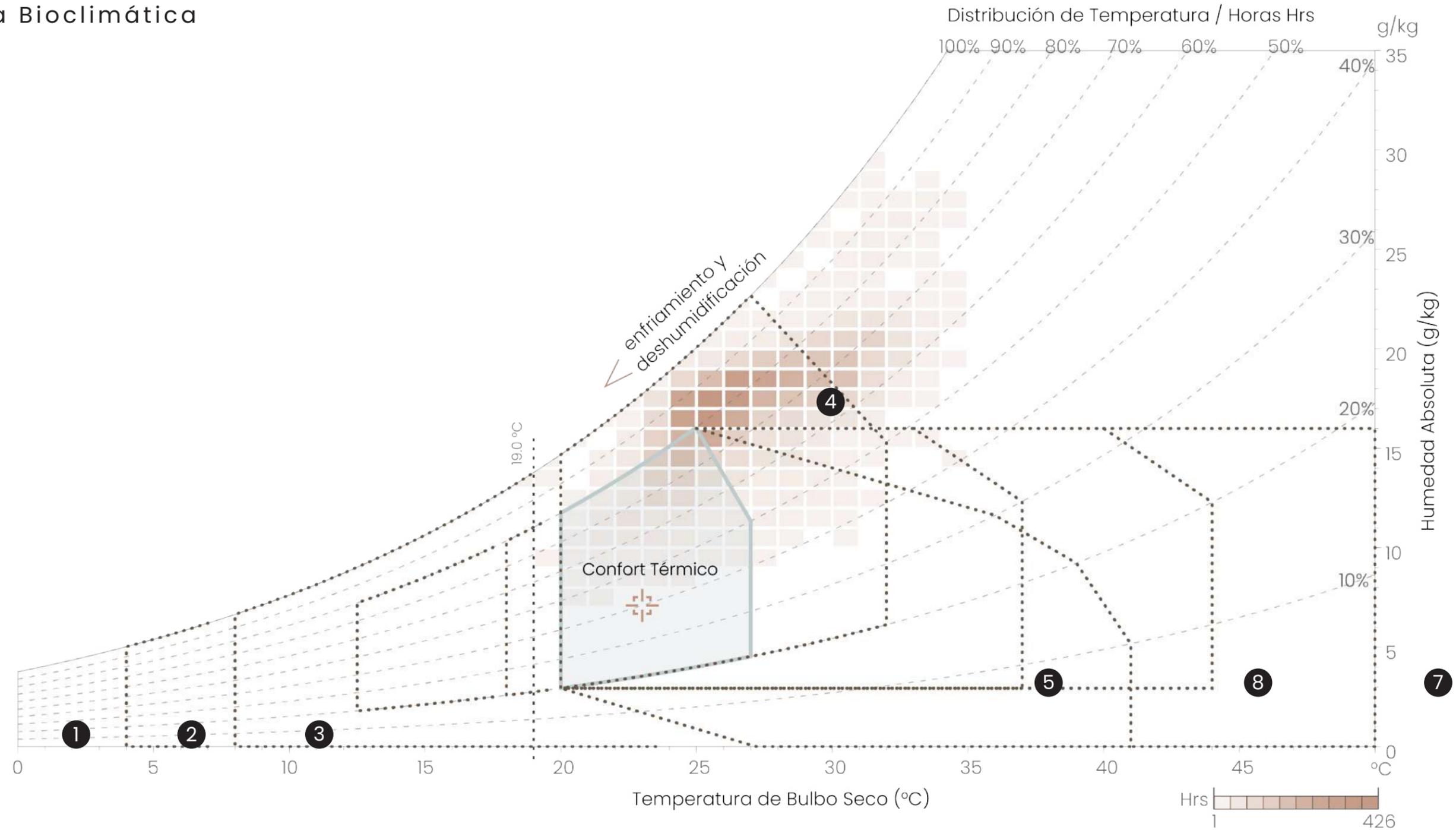


Horas de Sol



Medio Físico

Gráfica Bioclimática



- 1 Solar Activo
- 2 Solar Pasivo

- 3 Ganancias Internas
- 4 Ventilación Natural

- 5 Alta Masa Térmica
- 6 Aire Acondicionado

- 7 Alta masa Térmica con Ventilación Nocturna
- 8 Enfriamiento por Evaporación

02

Estado Actual

Estado Actual



Panorámica Frente del Predio



Panorámica Vista desde Predio

Estado Actual



Vista Lateral del Predio



Vista Aerea del Predio



Predio

Superficie 3,266.89 M²
 Zona Federal 2,050.35 M²

Simbología

-  Polígono del Terreno
-  Curvas de Nivel cada Metro
-  Zona Federal

DENSIDAD DE VIVIENDA	VIVIENDAS	AREA MINIMA X LOTE	C.O.S.	AREA LIBRE
MUY ALTA	75-110	90-133	75%	25%
ALTA	50	200	75%	25%
MEDIA	40	250	75%	25%
BAJA	30	333	60%	40%
RURAL	20	500	40%	60%
		501-1000	30%	70%
		>1000	20%	80%

- Cantidad de Viviendas permitidas en el predio para Uso de Suelo **Muy alta**: 25 - 36 viviendas
- Superficie Máxima de Desplante: 2,449.5 M²
- Mínimo de cajones de estacionamiento: 1 por cada 3 viviendas
- Cantidad de Niveles sobre nivel de banquetta: 4 Niveles



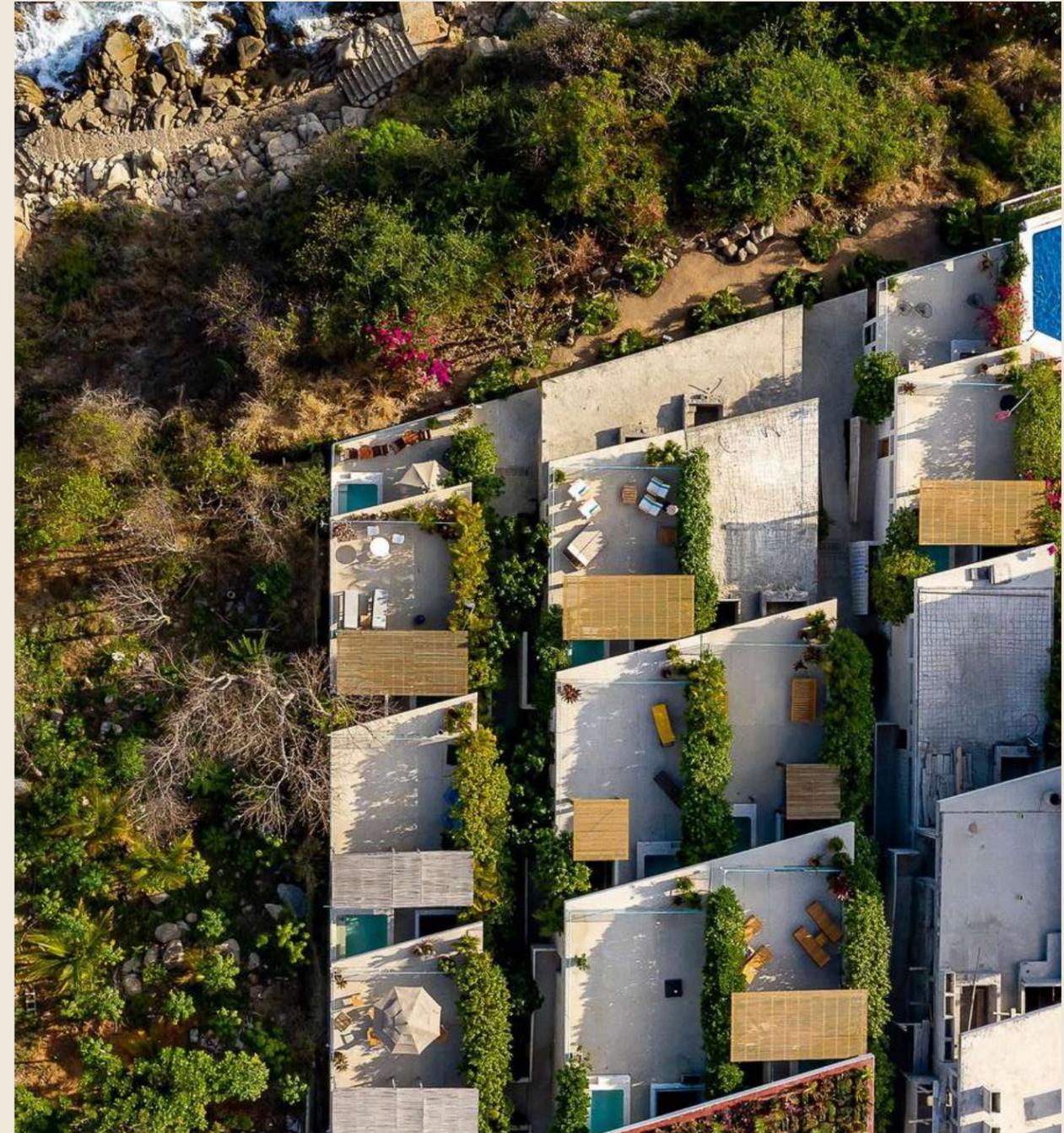
03

Casos Análogos

Casos Análogos

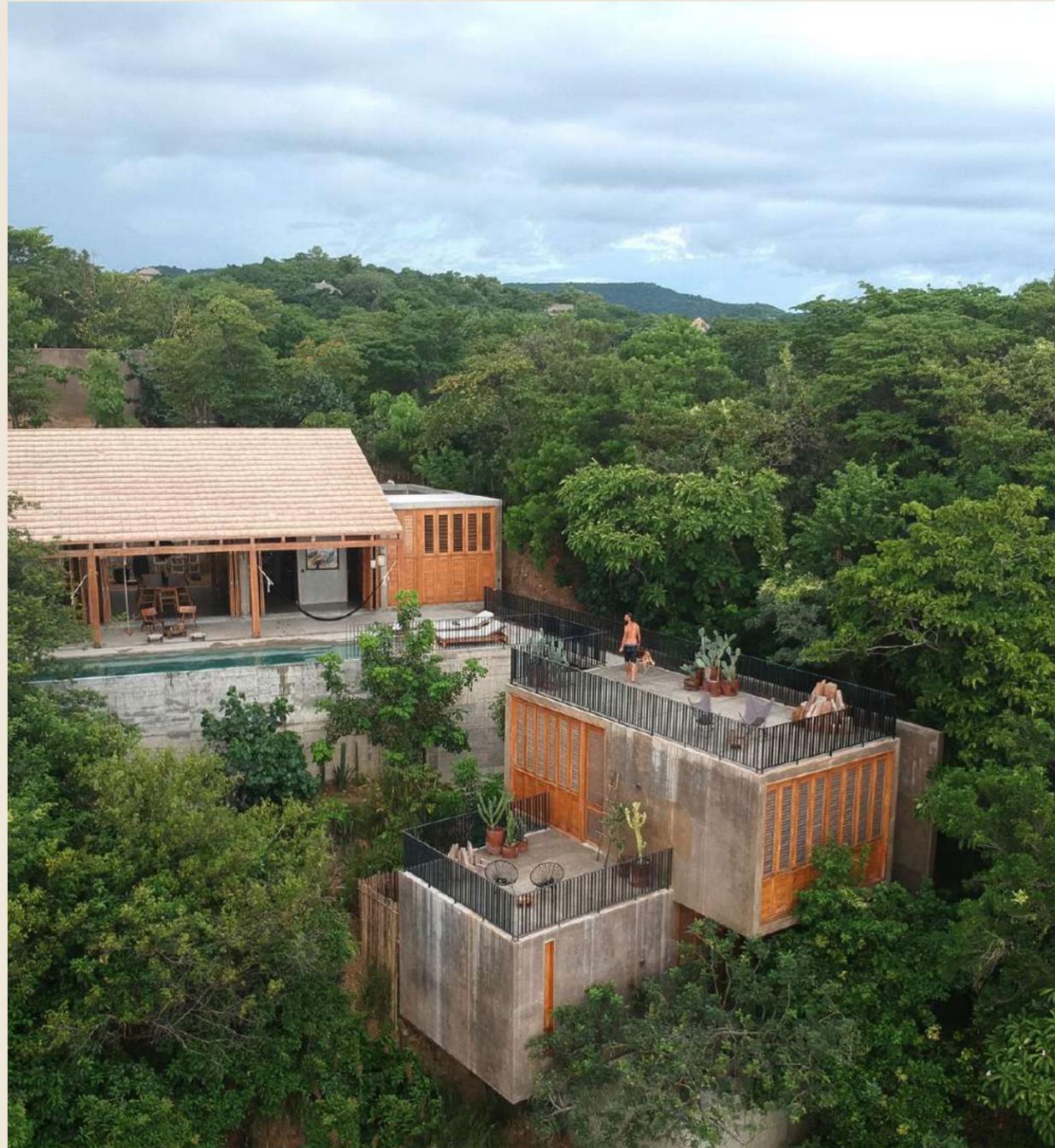


Edificio Vista San Felipe
Oaxaca, México



Villas la Escondida
Oaxaca, México

Casos Análogos

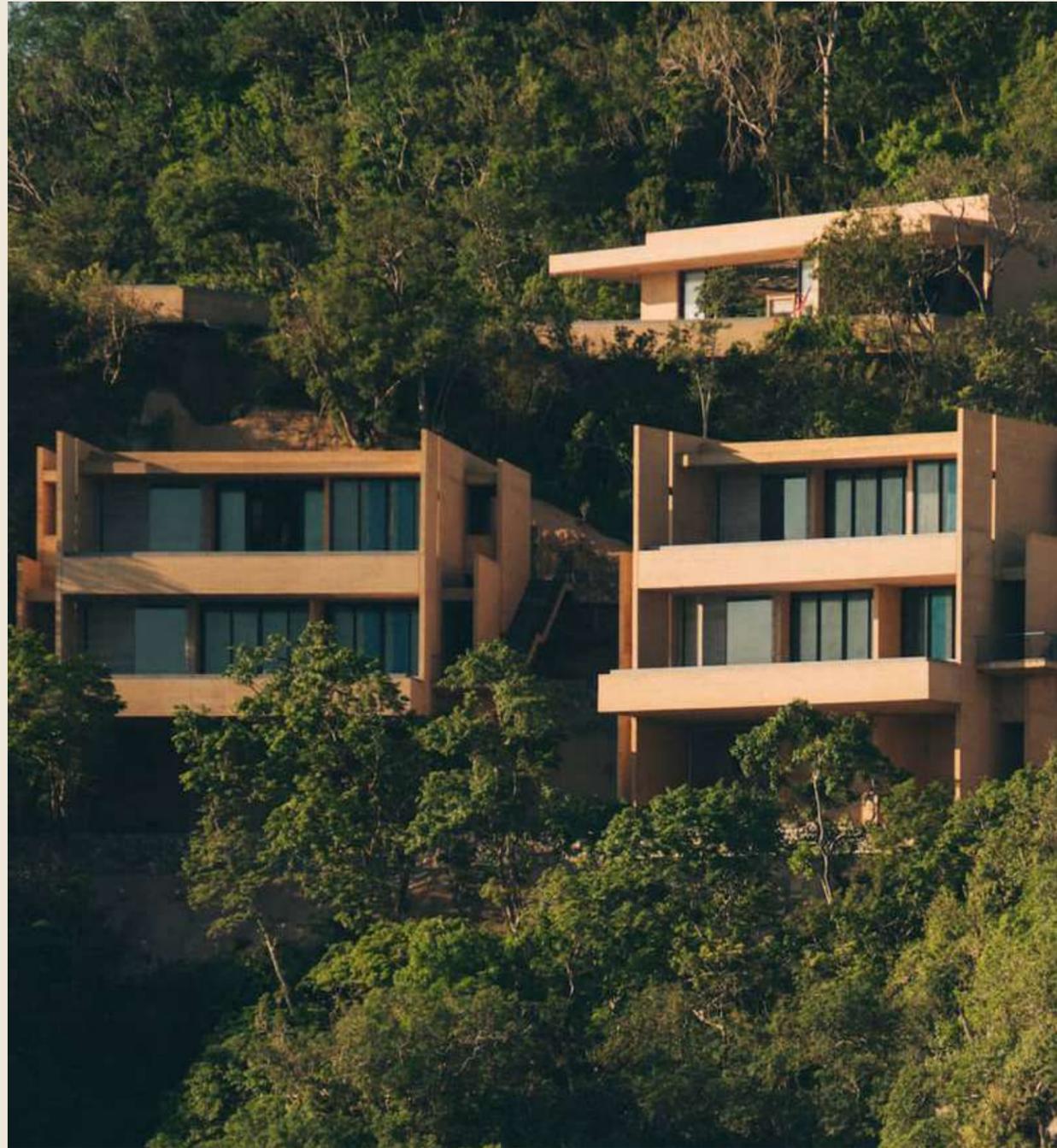


Casa la Extraviada
Oaxaca, México

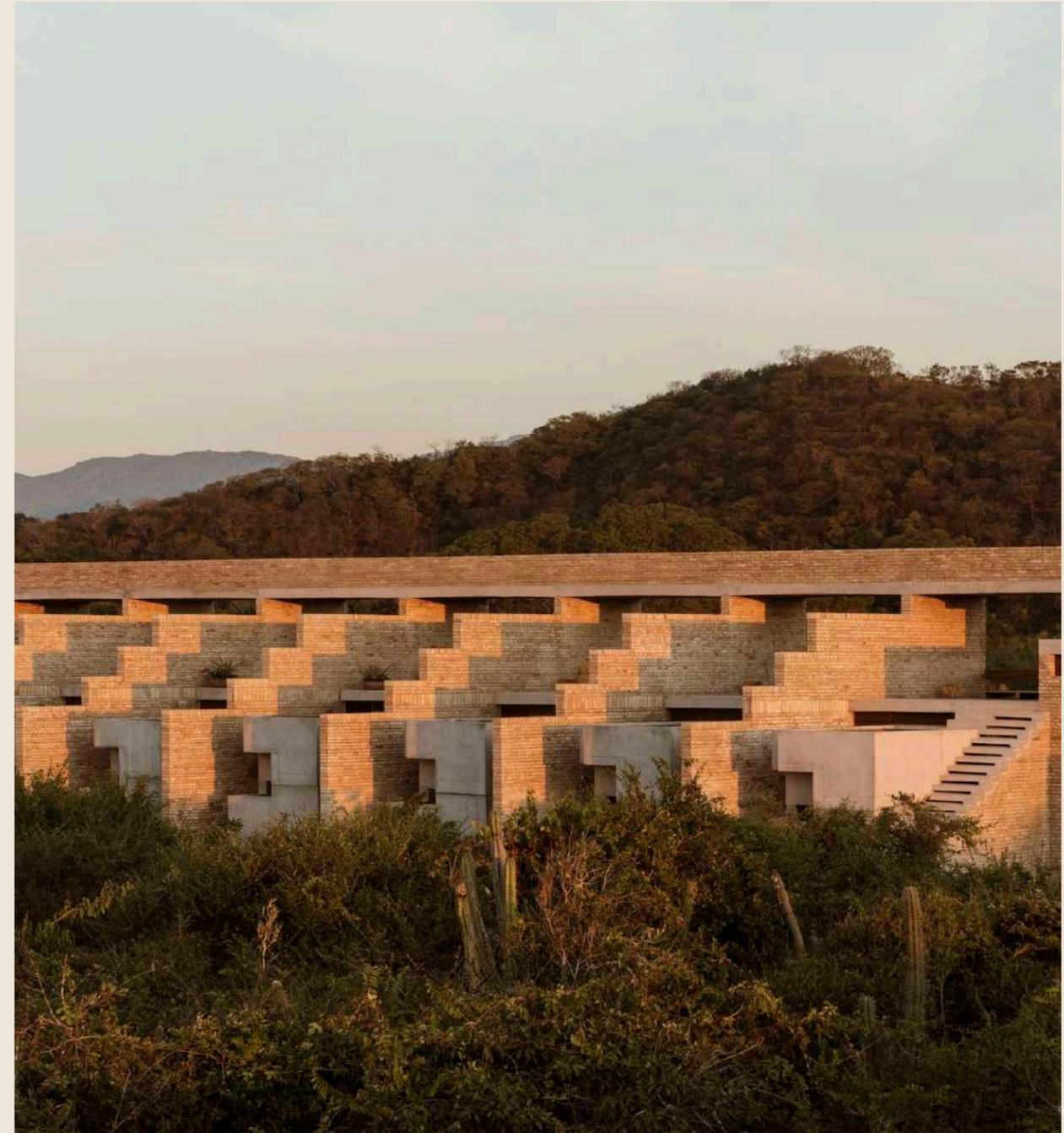


Hotel Maxx Royal Kemer
Kemer, Turquía

Casos Análogos



Four Seasons Tamarindo
Jalisco, México



Hotel Terrestre
Kemer, Turquía

04

Programa Arquitectónico

Programa Arquitectónico

Estacionamiento

Nivel 12 Acceso 12 Lugares 1 Eleva Autos
Nivel 11 13 Lugares

Servicios

Lobby
Recepción
Administración
Cuarto de Máquinas
Caseta de Vigilancia
Cuarto de Basura
Baños

Circulación

Funicular
Escaleras
Elevadores
Puentes

Amenidades

Cancha Pickleball
Albercas
Camastros
Bar
Baños
Cuarto de Máquinas
Zona de Servicios
Cuarto de Basura

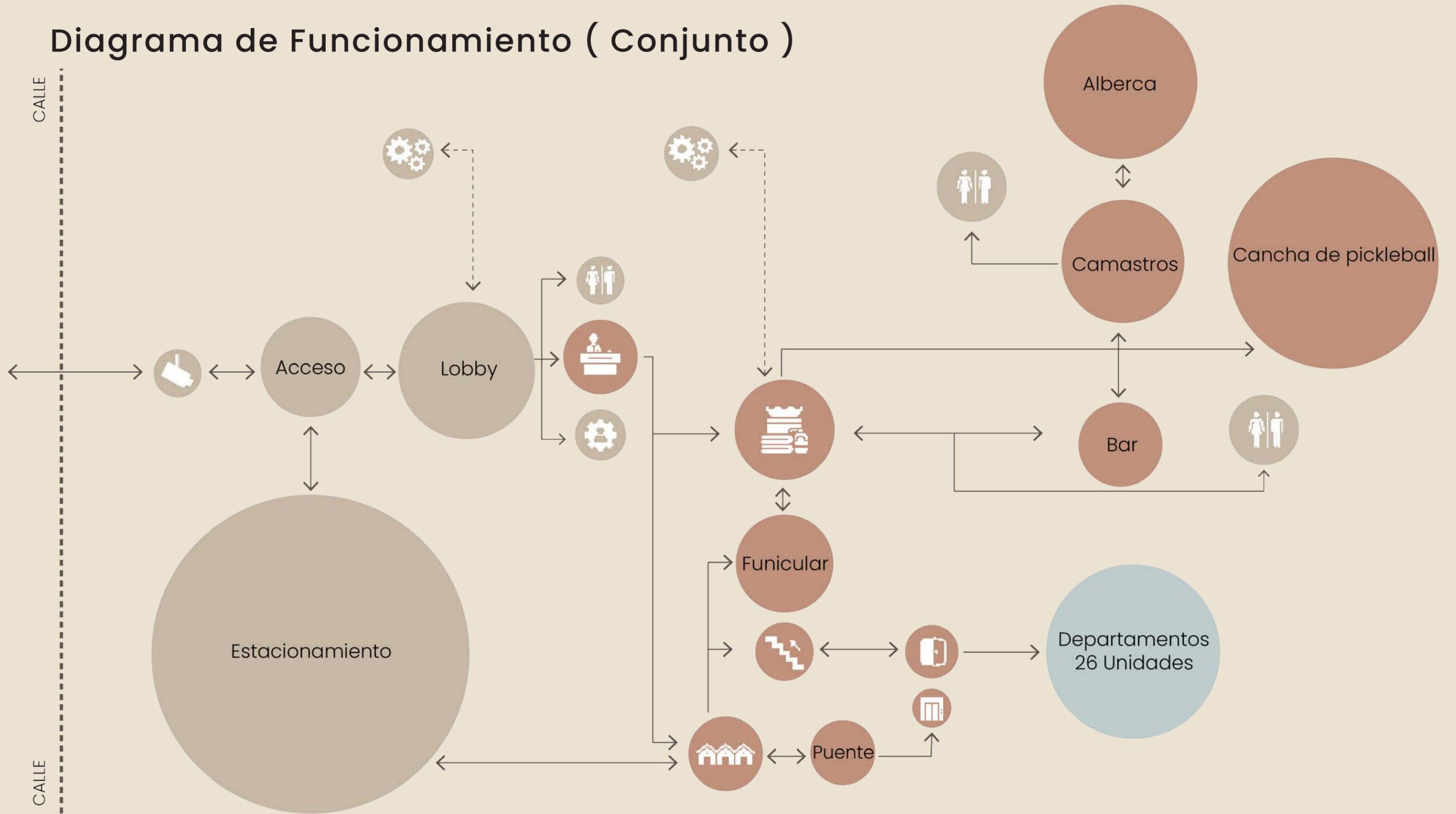
Módulo Tipo

Cocina
Comedor
Estancia
Baño 1
Habitación 01
Baño 02
Habitación 02
Terraza

05

Diagrama de Funcionamiento

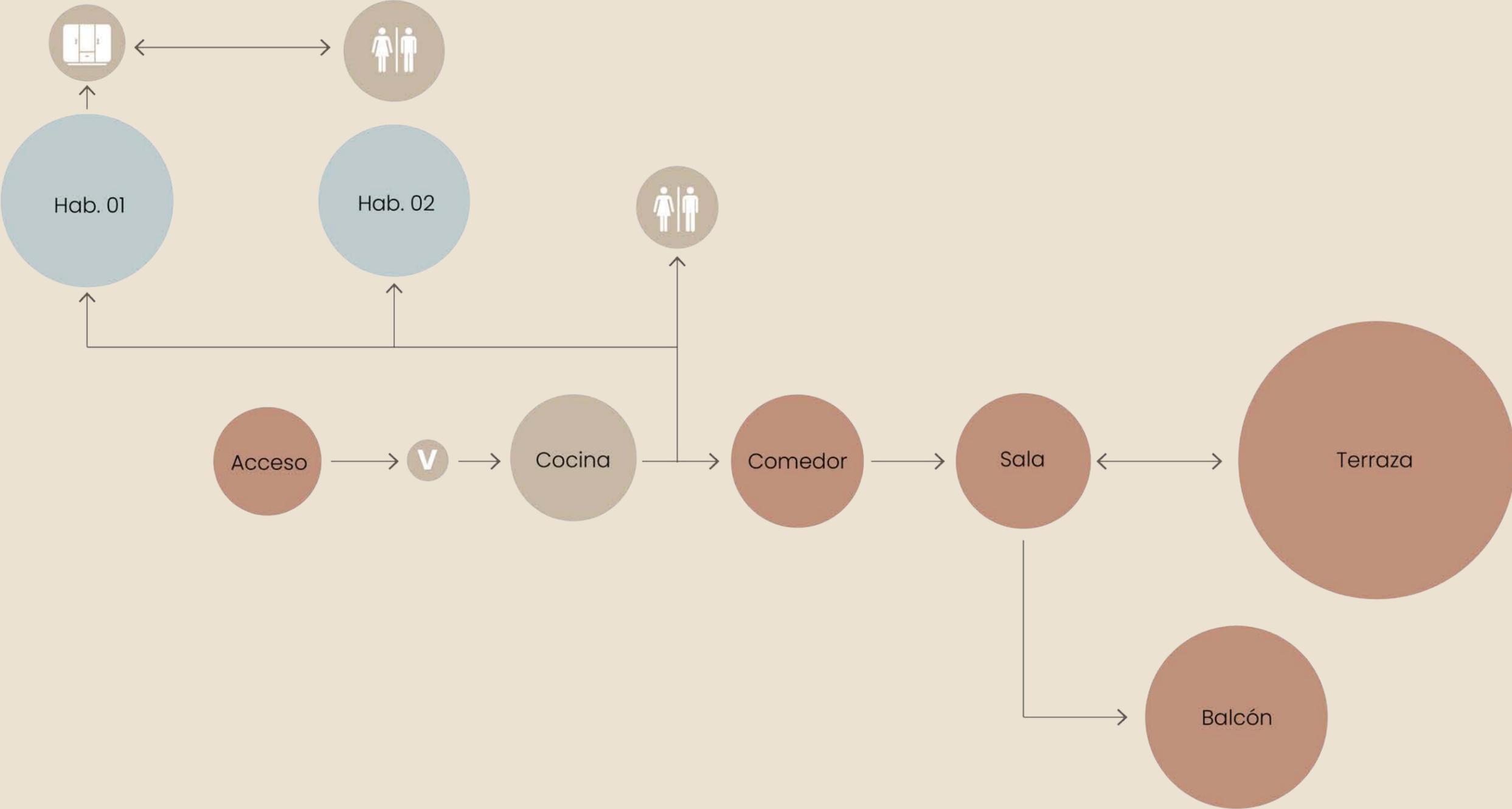
Diagrama de Funcionamiento (Conjunto)



→ Directa --> Indirecta ● E. Servicios ● E. Comunes ● E. Privados

Caseta
 Administración
 Servicios
 Baños
 Recepción
 Acceso vivienda
 Acceso
 Acceso amenities
 Escalera
 Elevador

Diagrama de Funcionamiento (Departamentos)



→ Directa --> Indirecta ● E. Servicios ● E. Comunes ● E. Privados
● V Vestíbulo ● Vestidor ● Baños

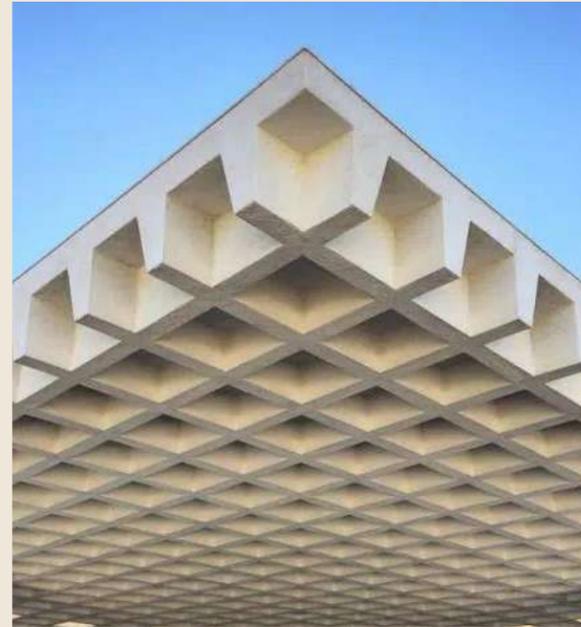
06

Imágenes Objetivo

Imágenes Objetivo



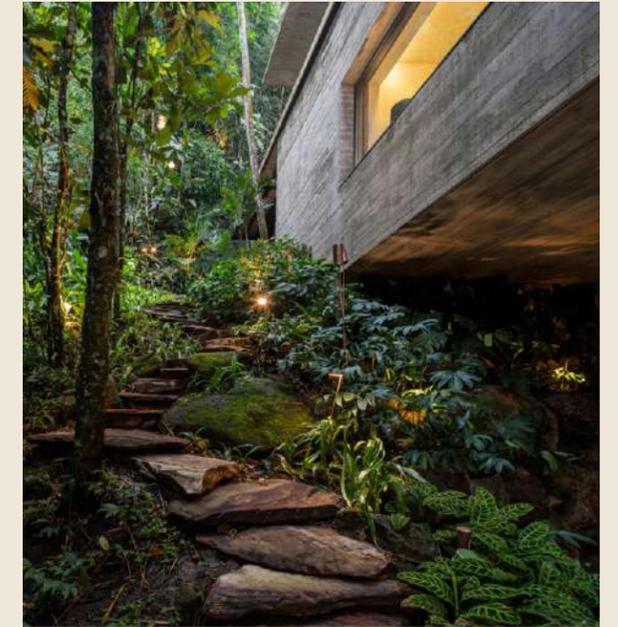
Torres de Circulaciones Verticales en Concreto Aparente



Losas de Casetones Abiertos



Envolvente de Madera



Volúmenes Incrustados en la Pendiente



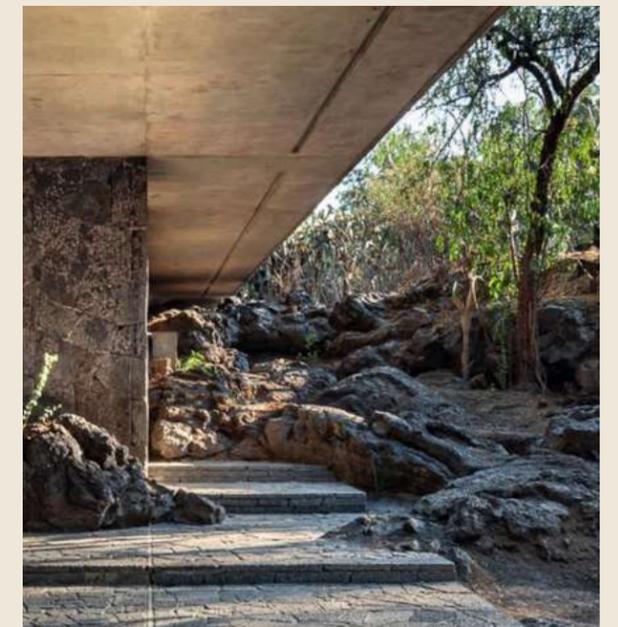
Concreto con Coloración por Agregados Locales



Terrazas Escalonadas con Barandales Tubulares



Contraventanas Pivotantes de Madera

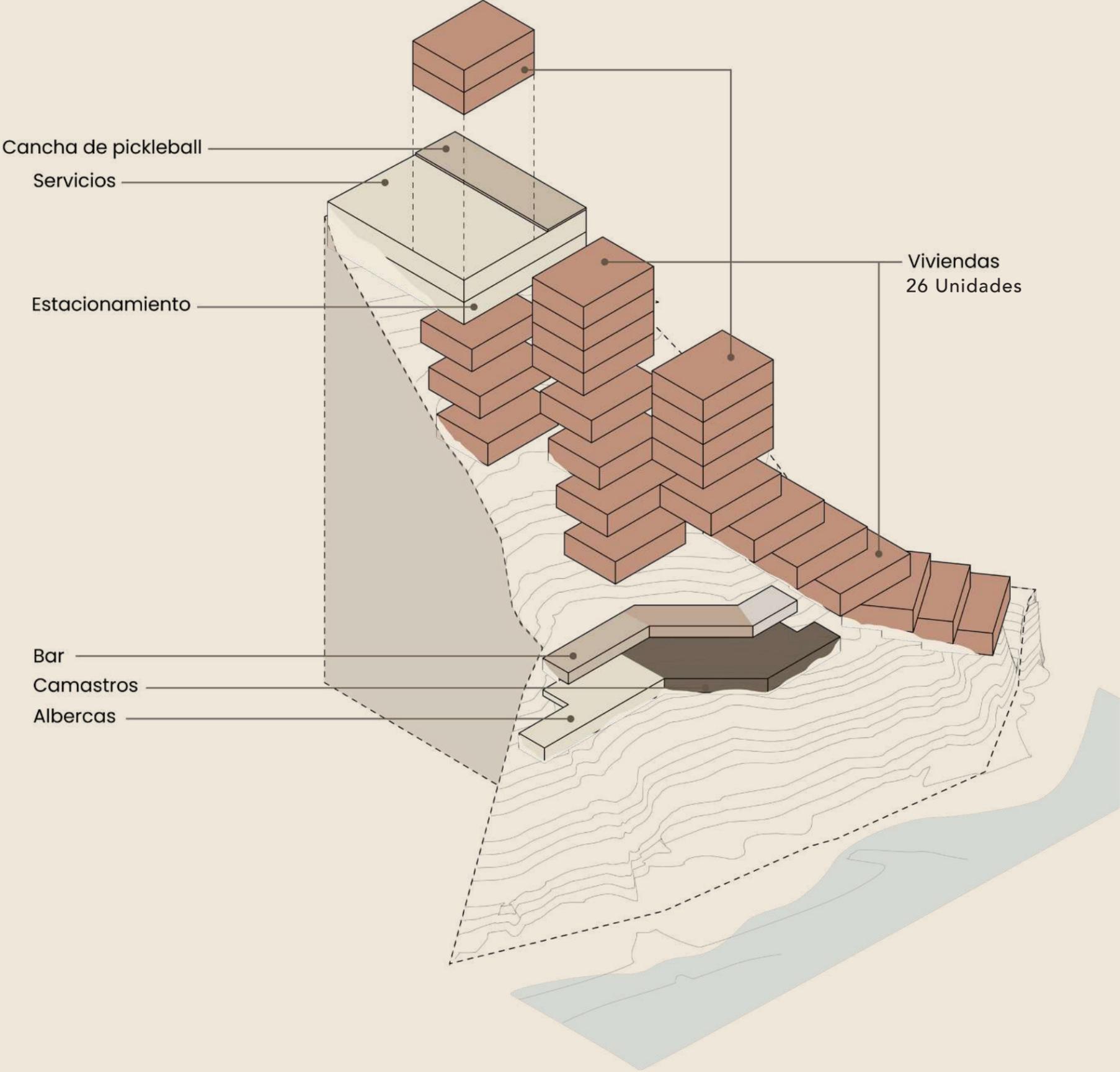


Andadores en Contacto con Vegetación

07

Zonificación

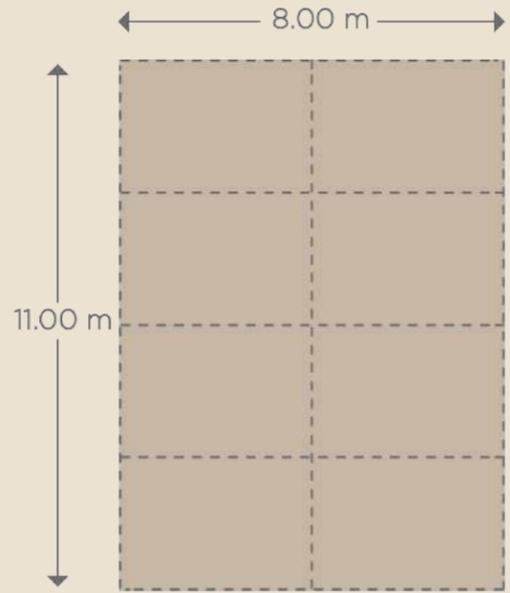
Zonificación



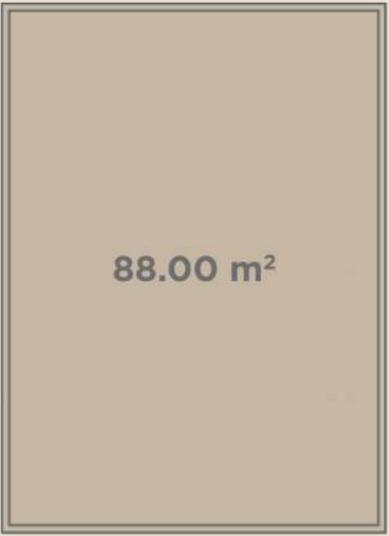
08

Análisis de Áreas

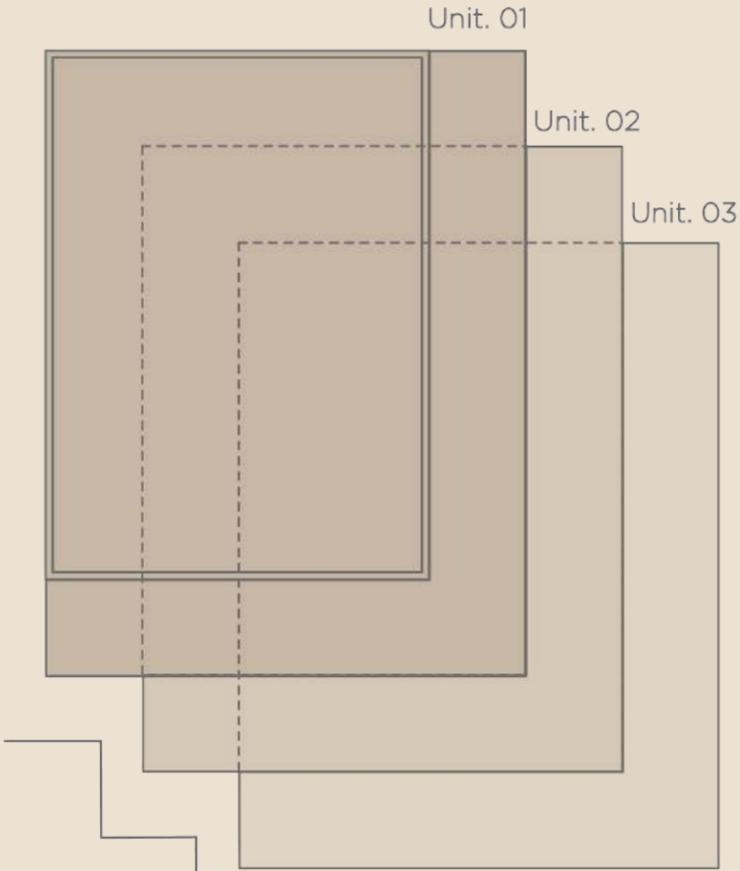
Análisis de Áreas



Modulación Estructural



Módulo Tipo



Escalonamiento de Módulos

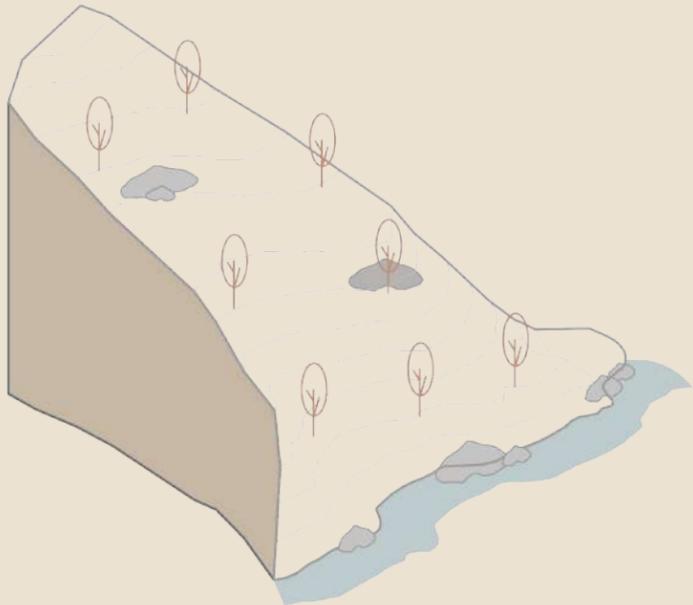
Orientación de Vistas



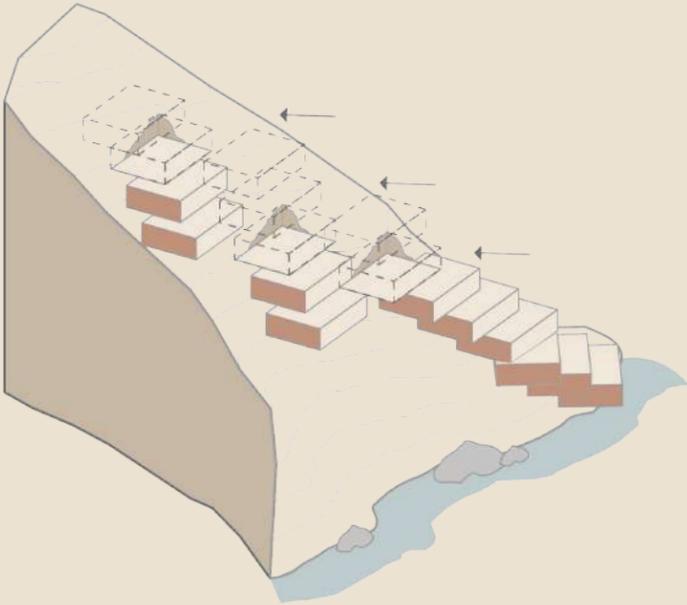
09

Principios de Diseño

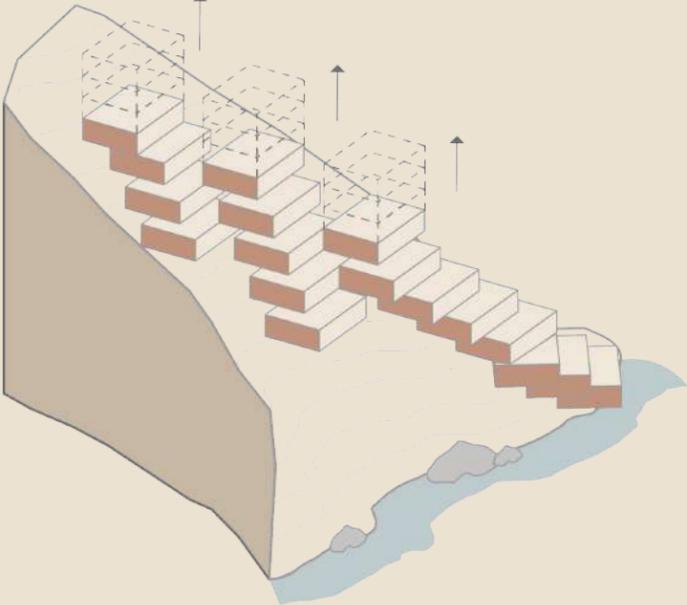
Principios de Diseño



Aprovechamiento de Topografía Existente

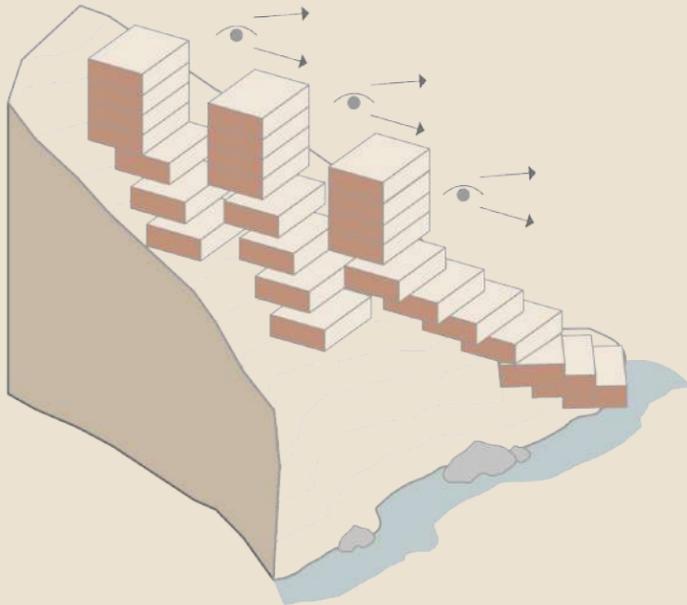


Desplante Terraceado

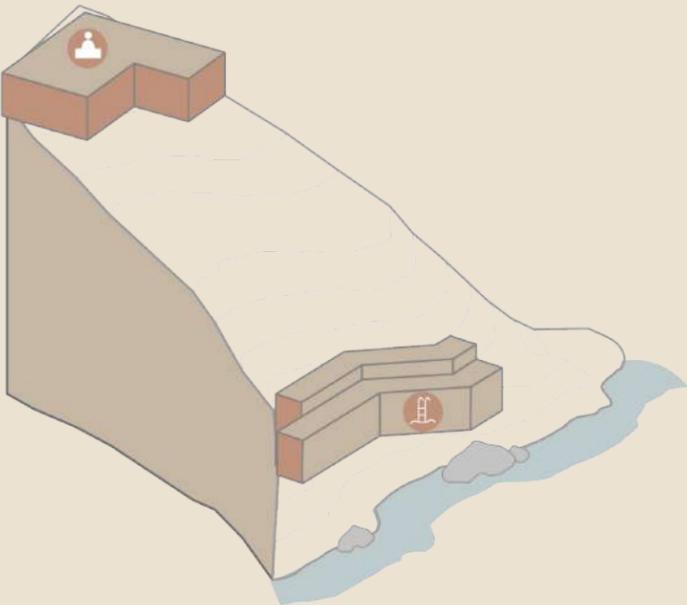


Concentración Vertical de Módulos

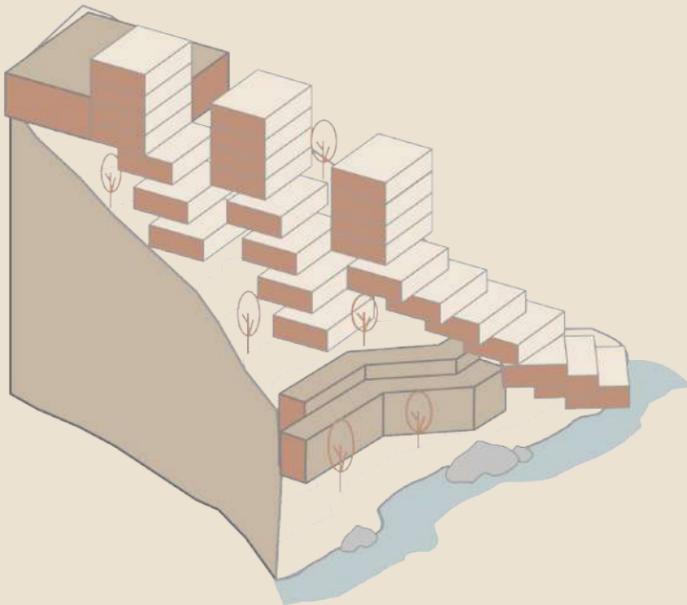
Principios de Diseño



Aprovechamiento de Vistas



Zonificación de Servicios



Zonificación de Conjunto

10

Paleta Materiales

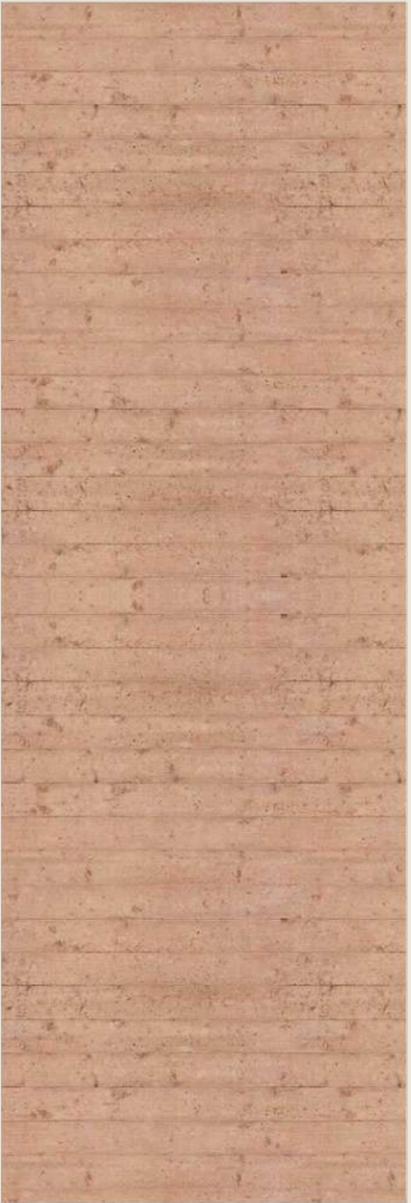
Paleta de Materiales



Agua



Madera



Concreto



Concreto



Porcelanato

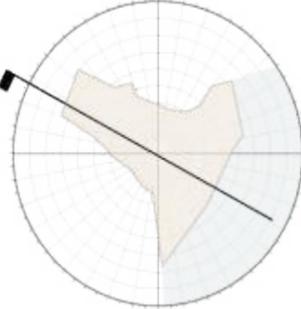
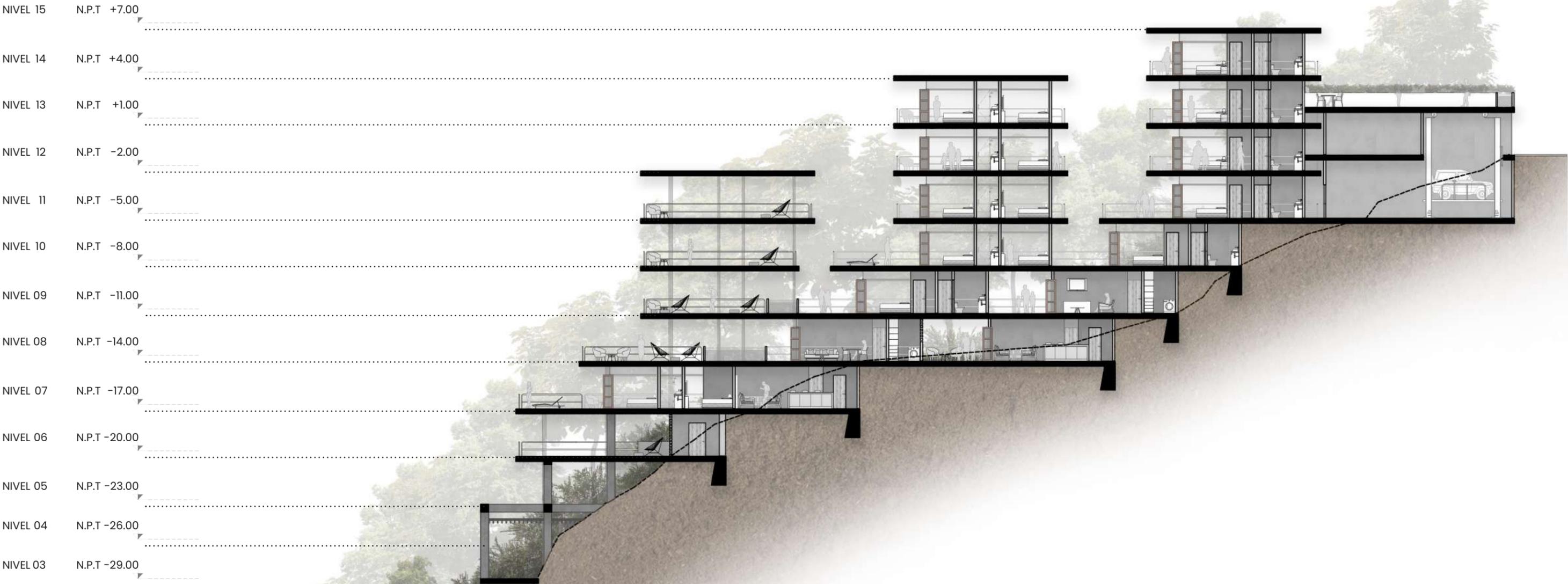
11

Propuesta Conceptual

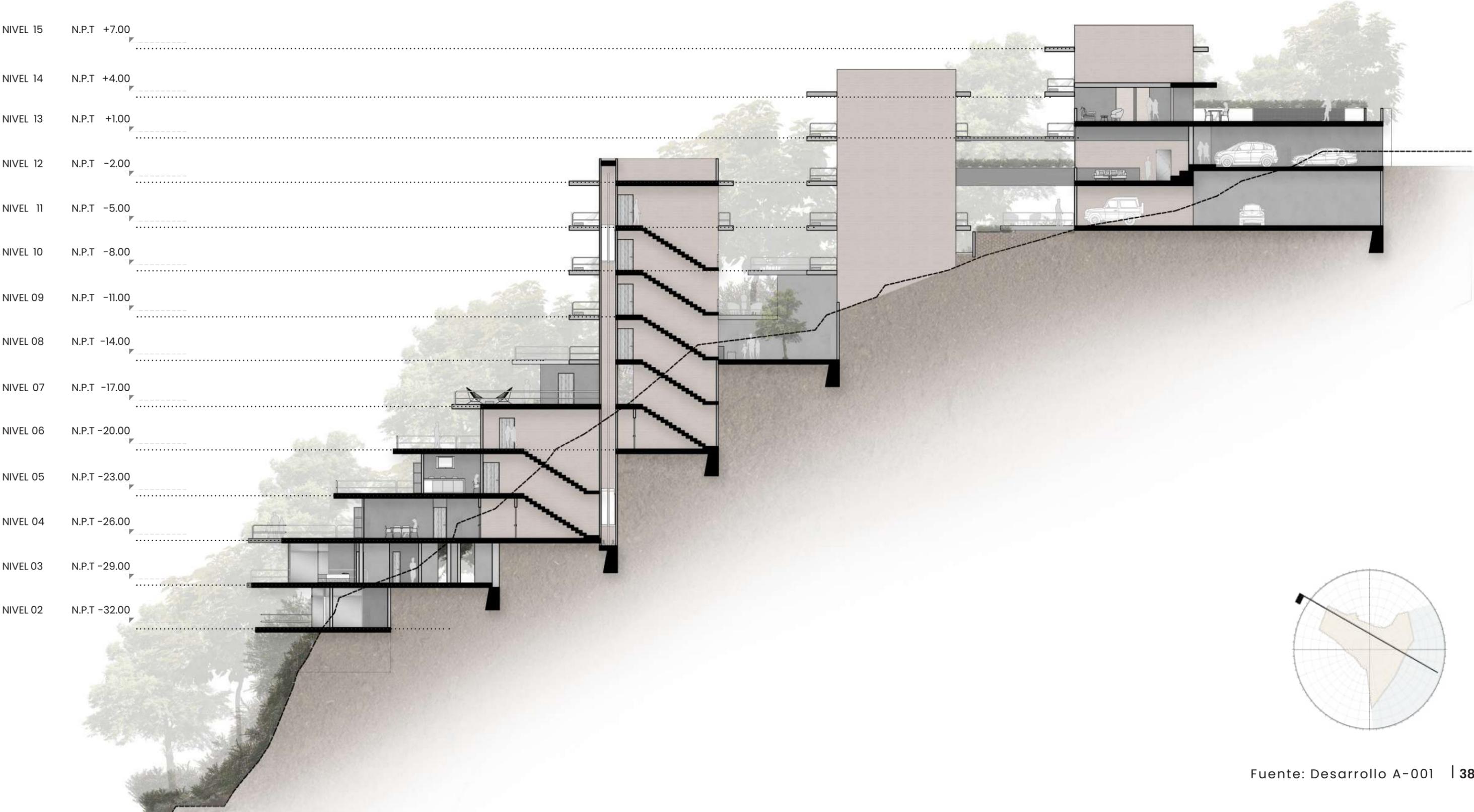
Planta de Conjunto



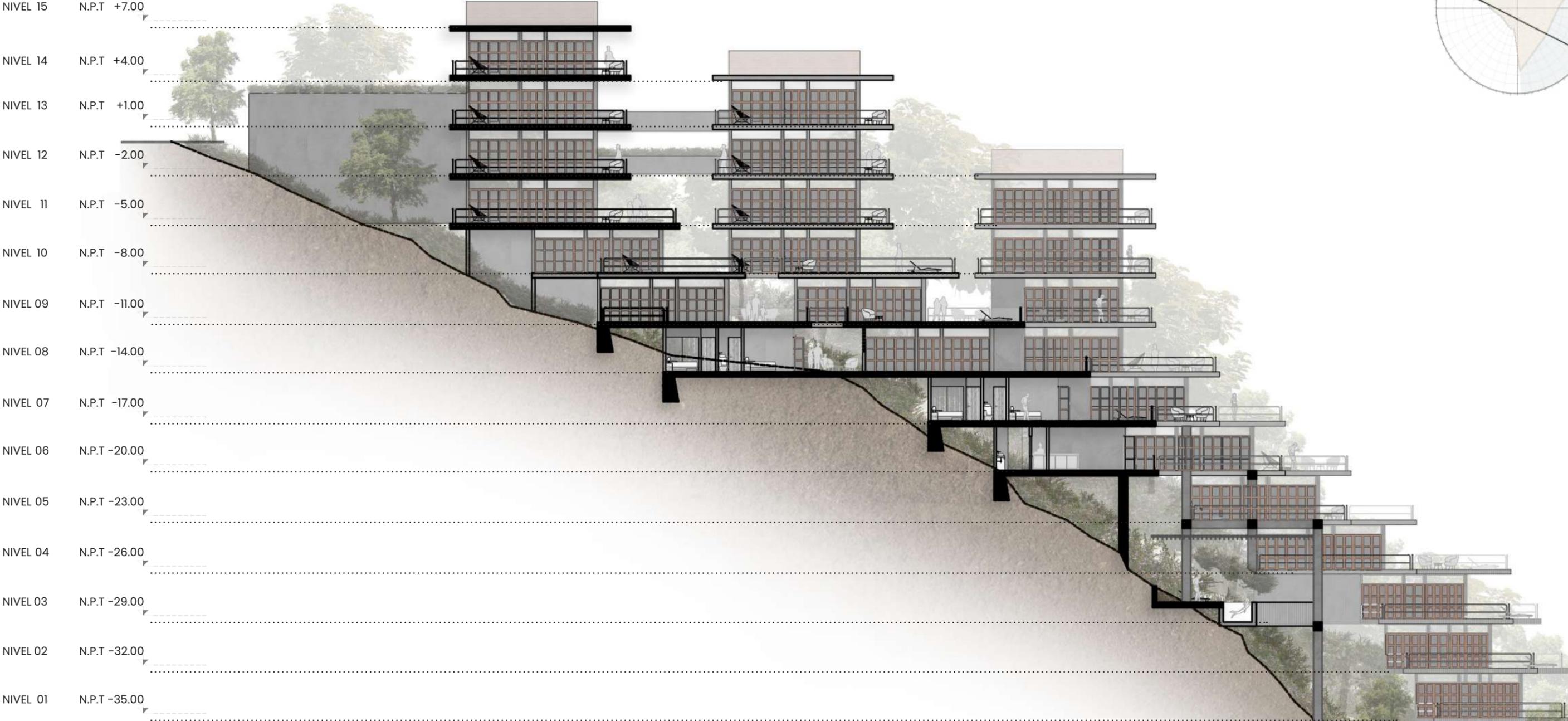
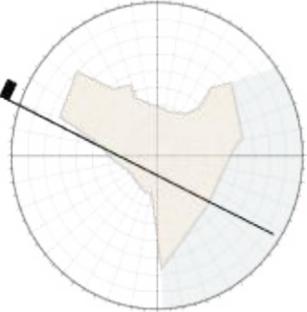
Corte 01



Corte 02



Corte 03



Nivel 01 N.P.T -35.00



Nivel 02 N.P.T -32.00



Nivel 03 N.P.T -29.00



Nivel 04 N.P.T -26.00



Nivel 05 N.P.T -23.00



Nivel 06 N.P.T -20.00



Nivel 07 N.P.T -17.00



Nivel 08 N.P.T -14.00



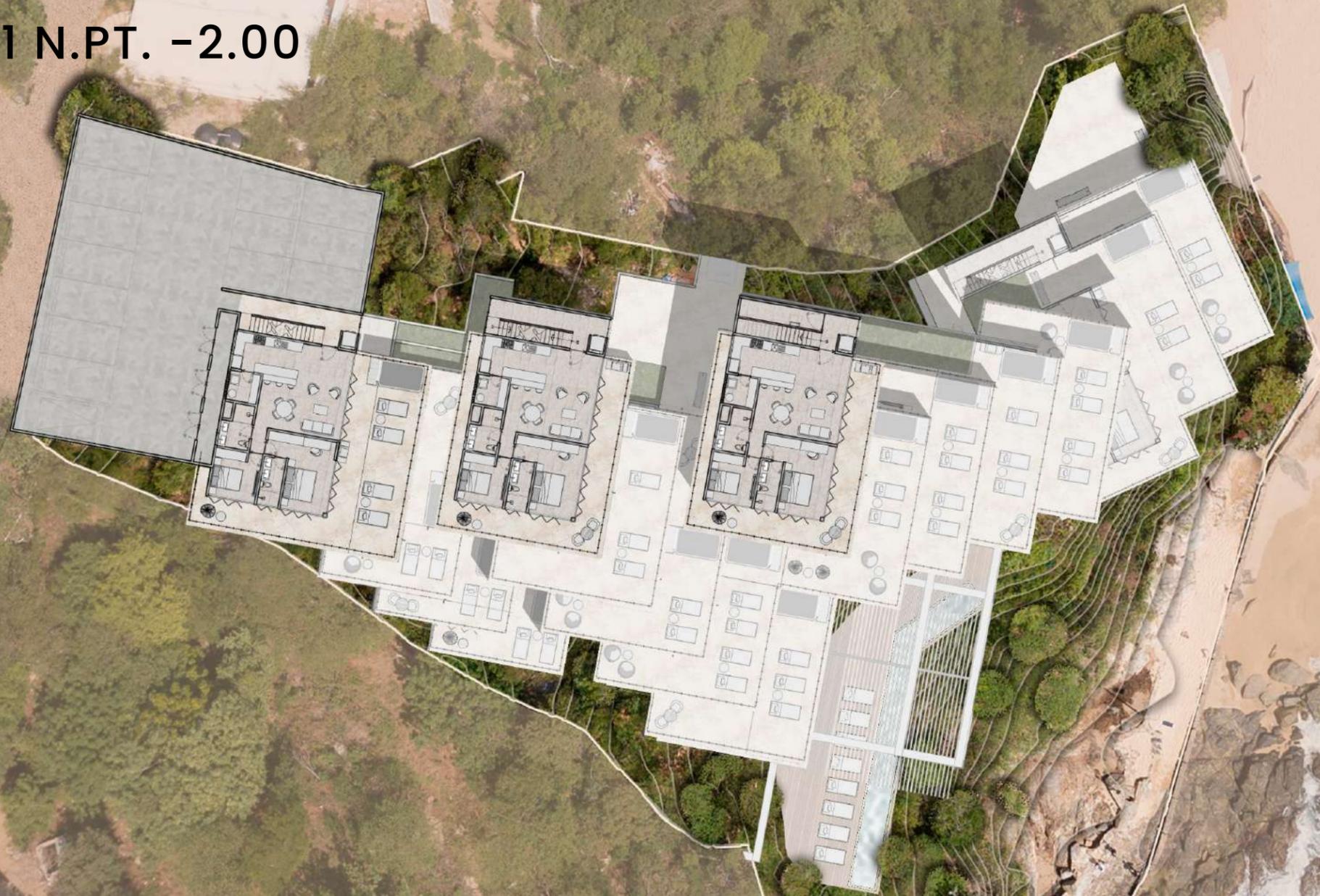
Nivel 09 N.P.T -11.00



Nivel 10 N.P.T -5.00



Nivel 11 N.PT. -2.00



Nivel 12 NP.T +1.00 - Acceso



Nivel 13 N.P.T +4.00



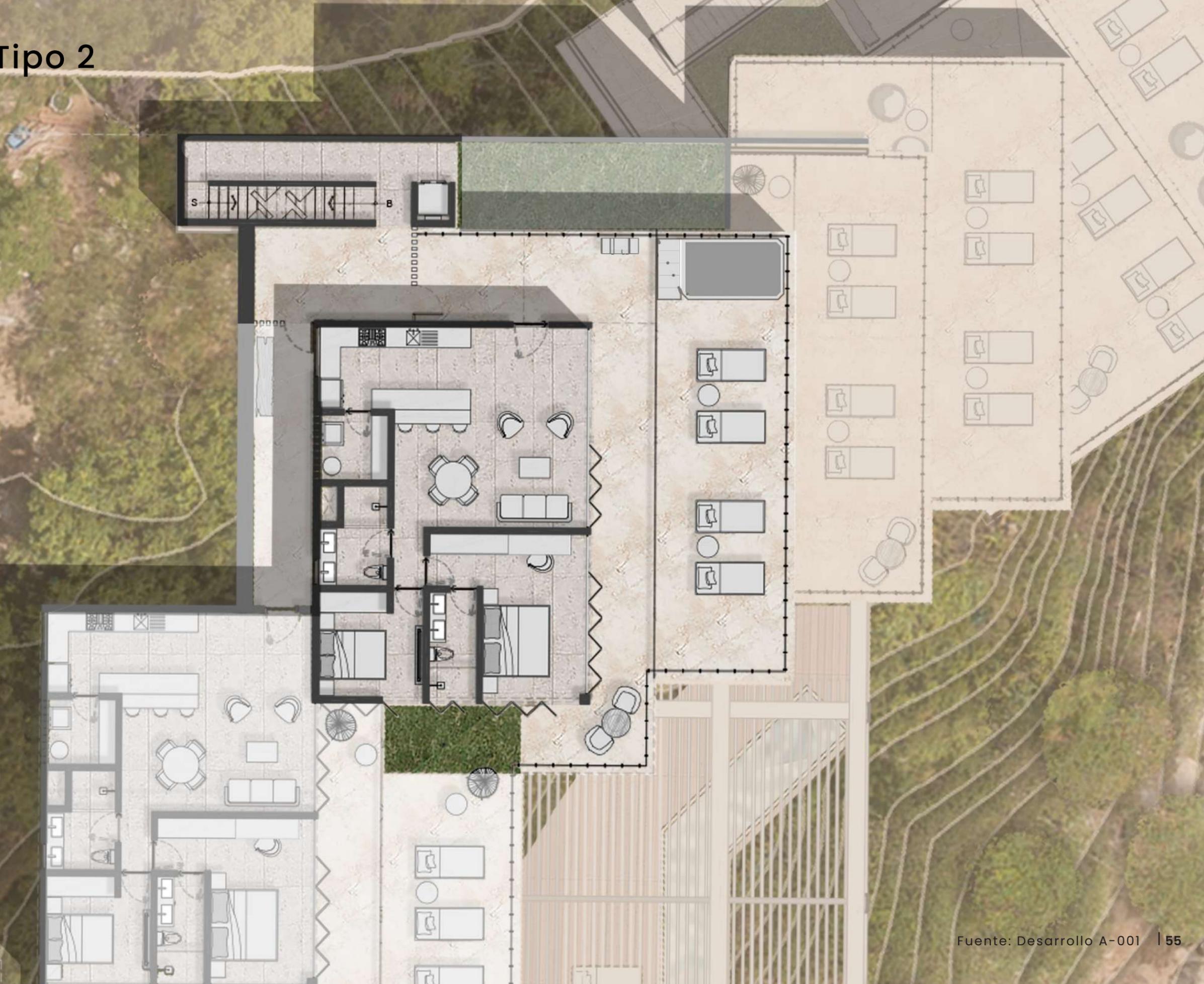
Nivel 14 N.P.T +7.00



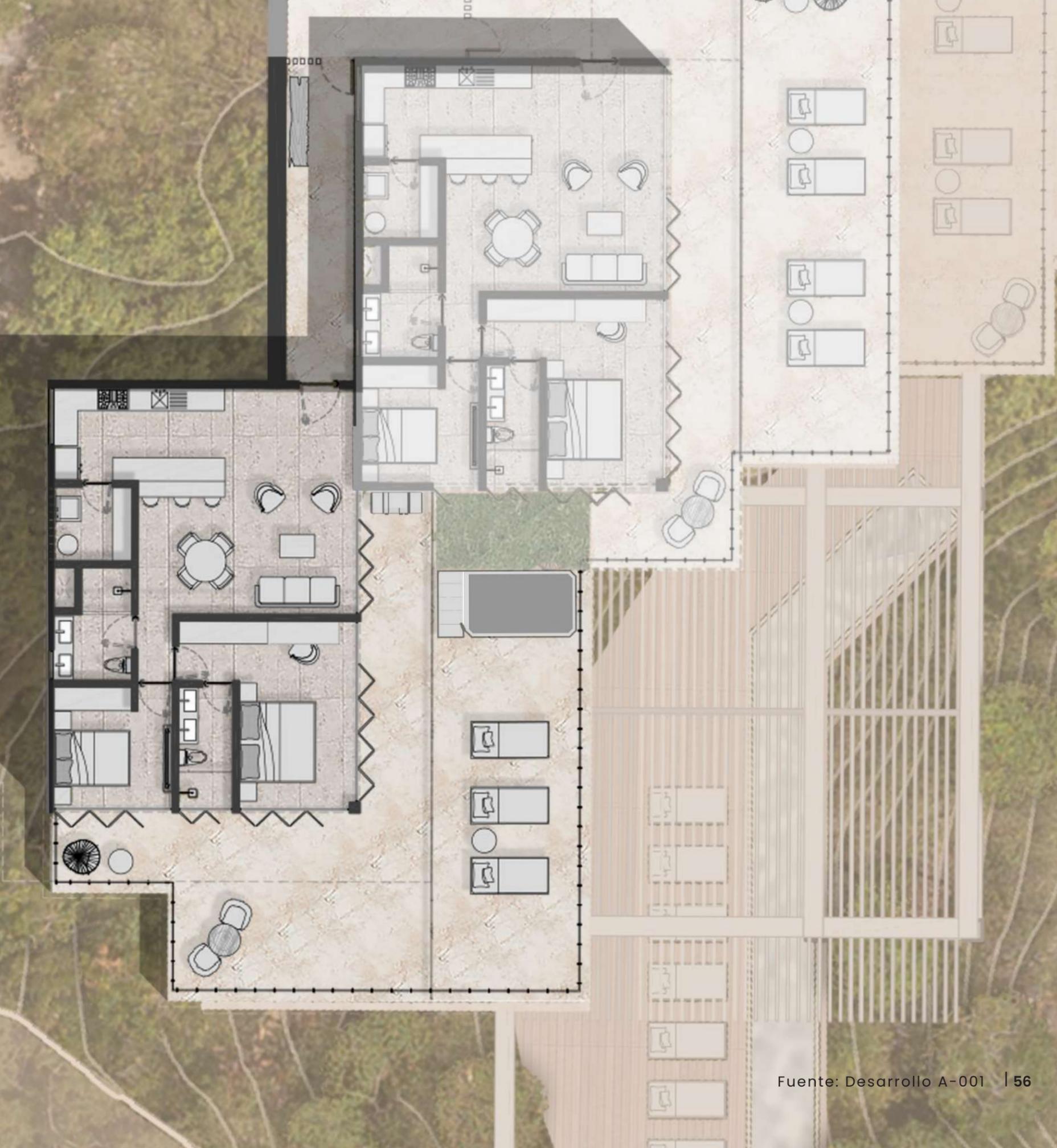
Departamento Tipo 1



Departamento Tipo 2



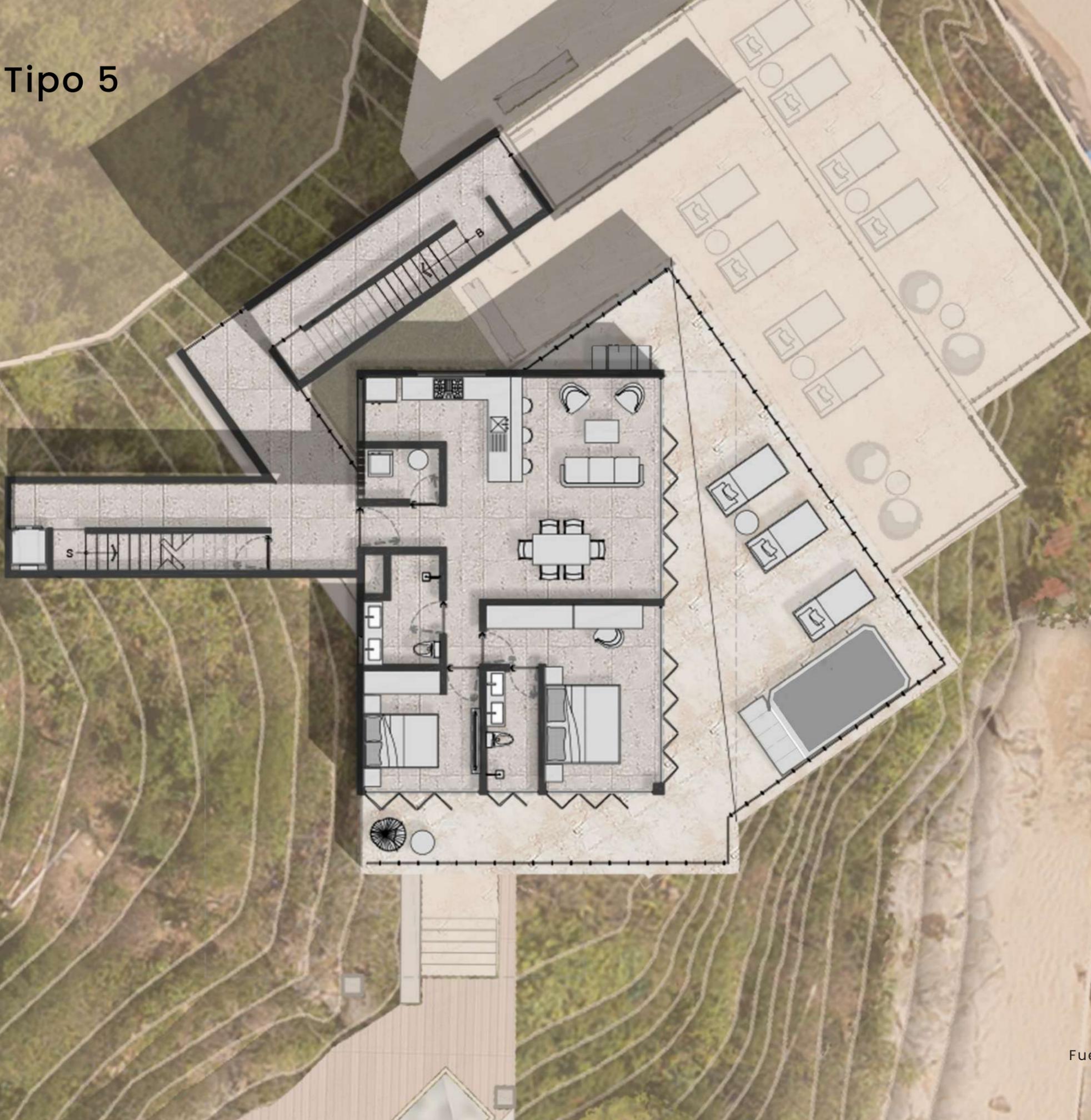
Departamento Tipo 3



Departamento Tipo 4



Departamento Tipo 5



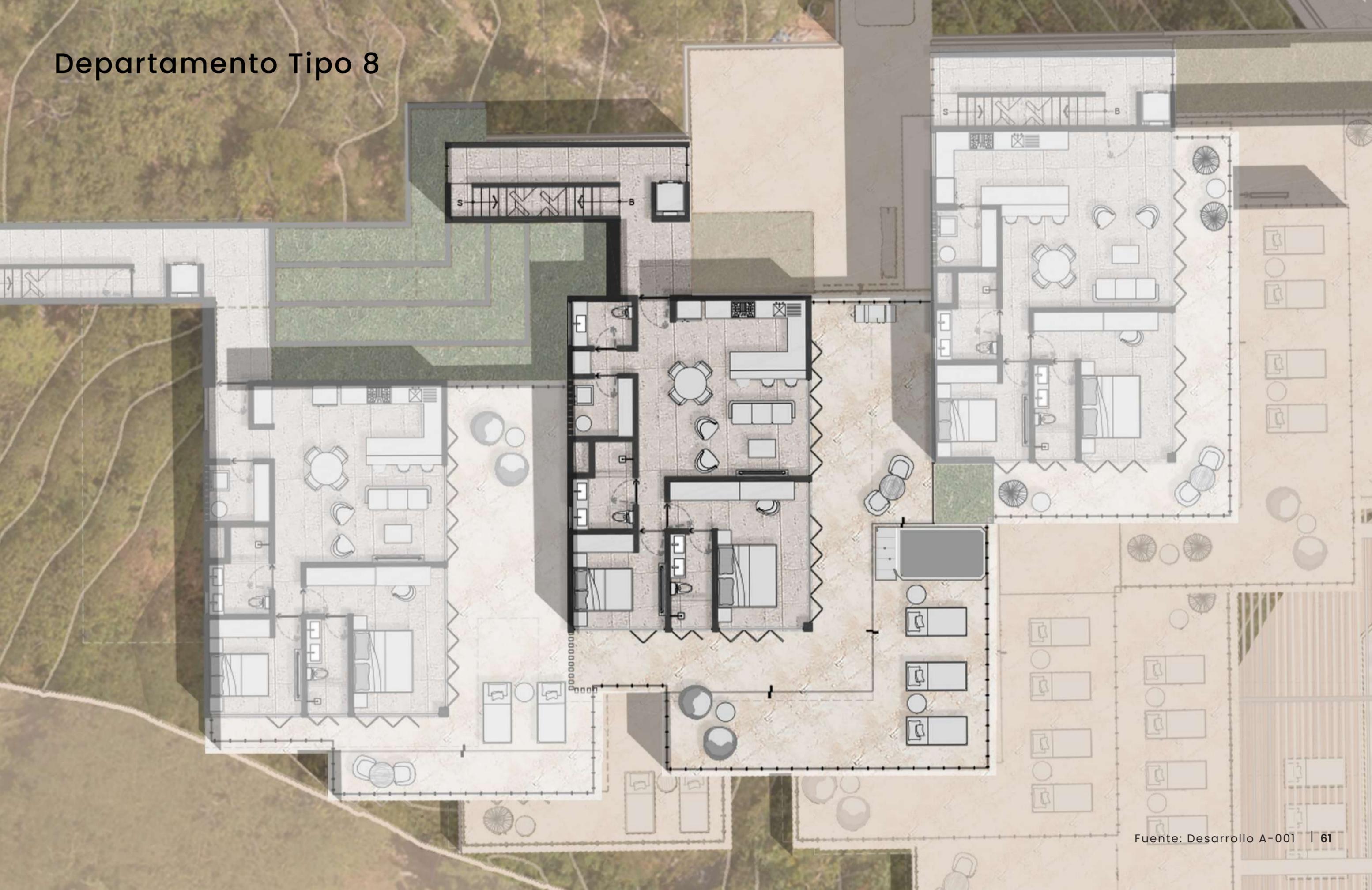
Departamento Tipo 6



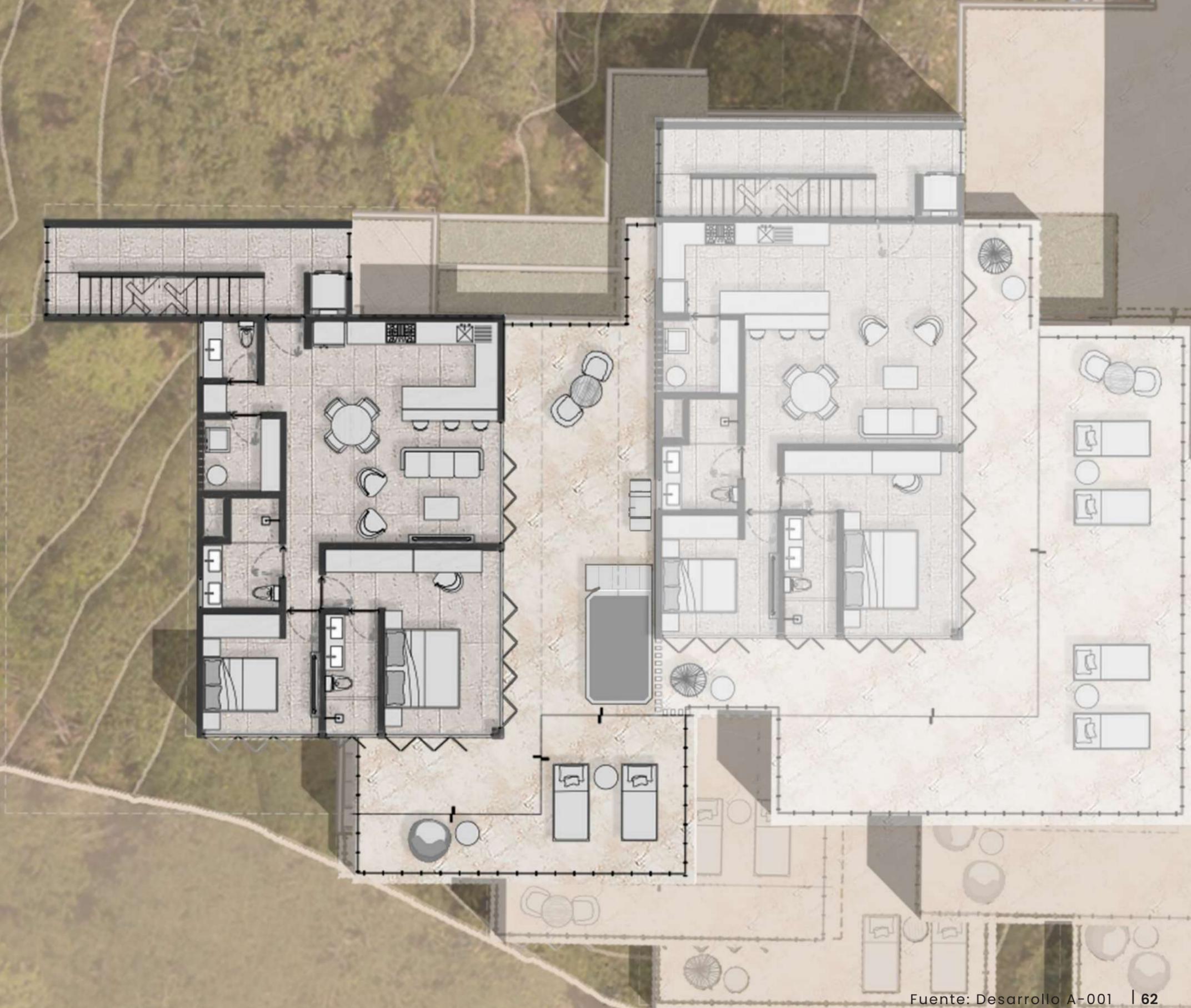
Departamento Tipo 7



Departamento Tipo 8



Departamento Tipo 9



12

Visualizaciones

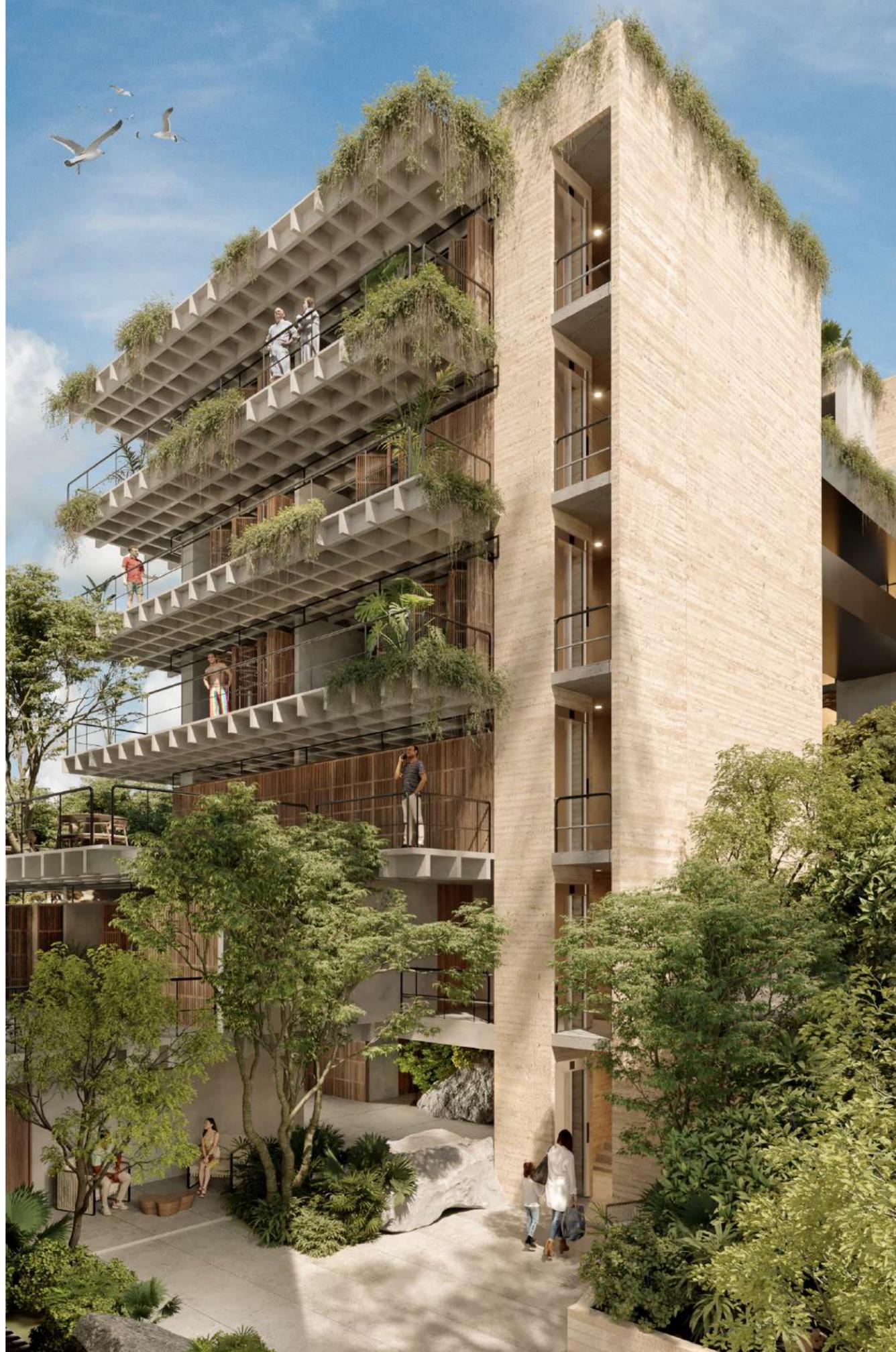


TOWN HOUSES
PUERTO ANGEL





TOWN HOUSES
PUERTO ANGEL



TOWN HOUSES
PUERTO ANGEL







13

Tabla de Áreas

Tabla de Áreas Distribución Departamento

Áreas departamento	
Zona	M ²
Cocina	10.33
Comedor	14.24
Estancia	11.04
Recámara principal	17.73
Baño recámara principal	6.63
Recámara 2	14.87
Pasillo	2.45
Closet	1.20
Baño	4.37
Vestidor	5.14
Total	88.00

Tabla de Áreas Departamentos

Nivel	# De Departamentos	Clave	m2 Construídos (Interior)	m2 Semiconstruídos (Terraza Techada)	m2 Descubiertos (Terraza Abierta)	Total
1	1	101	87.63	52.39		140.02
2	1	201	87.70	56.31	52.00	196.01
3	1	301	88.04	39.97	68.99	196.99
4	1	401	88.00	40.59		128.59
5	1	501	78.09	40.60	68.19	186.88
6	2	601	87.46	40.30	56.90	184.66
		602	88.04	88.53		176.58
7	2	701	87.80	44.13	62.57	194.50
		702	87.79	50.49	65.90	204.18
8	3	801	87.28	38.11	71.74	197.13
		802	87.80	34.96	51.15	173.92
		803	88.00	49.96	25.59	163.55
9	3	901	88.00	42.31		130.31
		902	87.98	54.17	55.24	197.39
		903	88.00	45.69	28.27	161.96
10	3	1001	87.42	42.35		129.78
		1002	87.42	42.20	70.59	200.21
		1003	87.71	33.80	47.11	168.62
11	3	1101	87.40	55.35		142.75
		1102	87.40	55.10		142.50
		1103	86.70	43.31	41.60	171.62
12	2	1201	87.40	54.94		142.35
		1202	86.74	45.94		132.67
13	2	1301	87.42	54.89		142.31
		1302	87.40	45.96		133.36
14	1	1401	87.44	45.89		133.33
TOTAL	26.00		2,268.06	1,238.24	765.84	4,272.14

Tabla de Áreas Amenidades y Circulaciones

Nivel	Amenidad	m2 Construídos	m2 Semiconstruídos	m2 Descubiertos	m2 Jardineras Descubiertas	Total
1	Circulación	20.60				20.60
	Plaza	58.37				58.37
2	Circulación	12.20				12.20
3	Circulación	12.09				12.09
	Alberca		220.53	90.19		310.72
4	Circulación		45.90			45.90
5	Circulación	14.91				14.91
6	Circulación	32.76				32.76
7	Circulación	26.27			20.76	47.03
8	Circulación	67.24				67.24
	Plaza			66.02	15.32	81.34
9	Circulación	54.73				54.73
	Plataformas		41.02		19.56	60.58
10	Circulación	36.21				36.21

Tabla de Áreas Amenidades y Circulaciones

Nivel	Amenidad	m2 Construídos	m2 Semiconstruídos	m2 Pavimentos Descubiertos	m2 Jardineras Descubiertas	Total
11	Circulación	29.56				29.56
	Bodega Escalera	8.01				8.01
	Estacionamiento	317.30				317.30
	Equipos	13.68				13.68
12	Circulación	75.82		28.74		104.56
	Lobby y Recepción	64.56				64.56
	Estacionamiento	174.51				174.51
	Basura	17.07				17.07
	Elevaautos	16.27				16.27
13	Circulación	22.36	25.48			47.84
	Bodega Escalera	8.01				8.01
	Sala			34.98		34.98
	Cancha Pickleball			174.23	46.34	220.57
	Bodega	7.90				7.90
	Baño Vestidor	8.11				8.11
14	Circulación	4.34				4.34
	Bodega Escalera	8.01				8.01
Total		1,110.87	332.93	394.15	101.98	1,939.93

Tabla de Áreas Resumen

Categoría	Suprficie m2	Porcentaje
Terreno	3,266.89	100%
Área Libre	1,213.00	37%
Desplante	2,054.57	63%

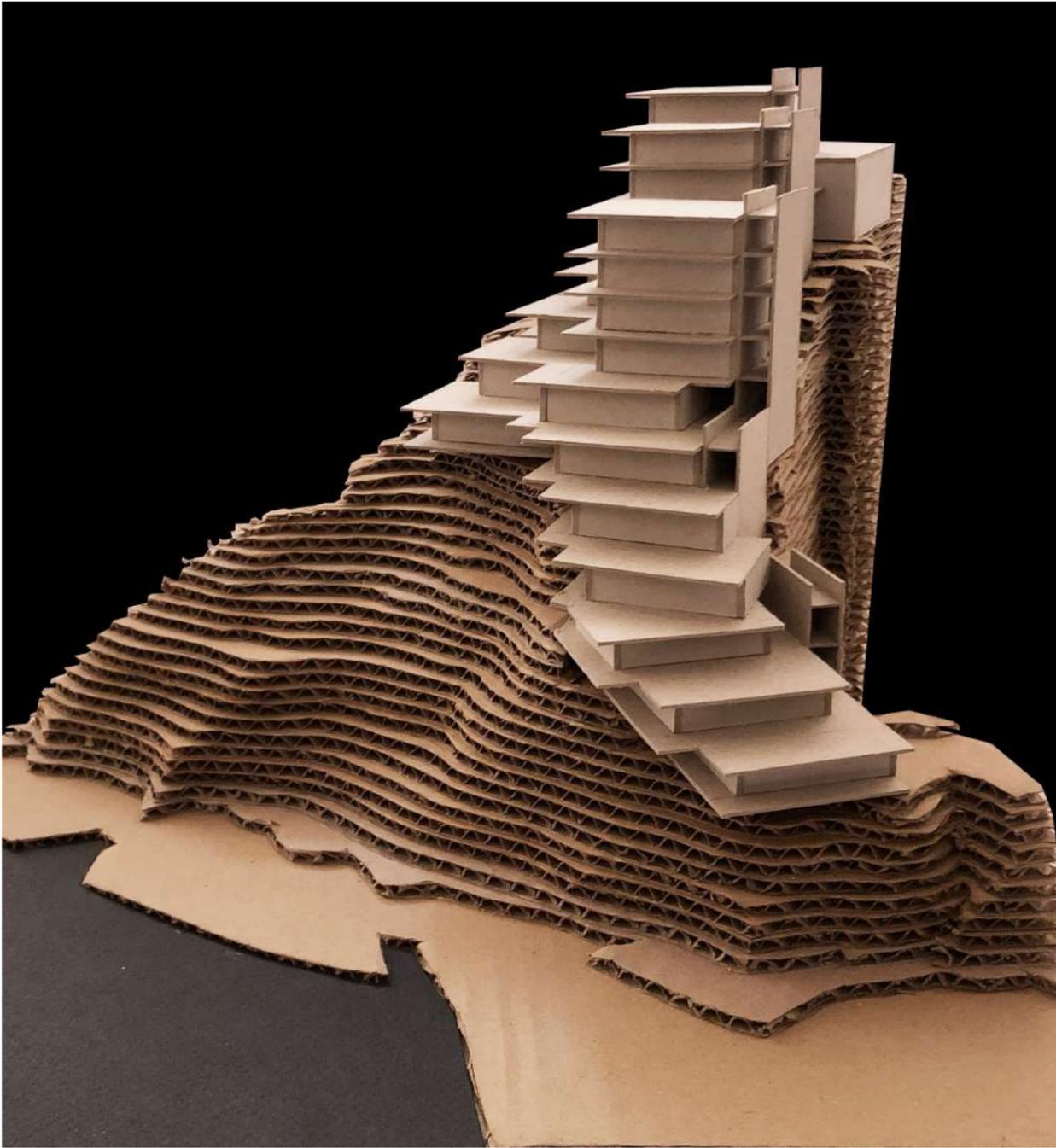
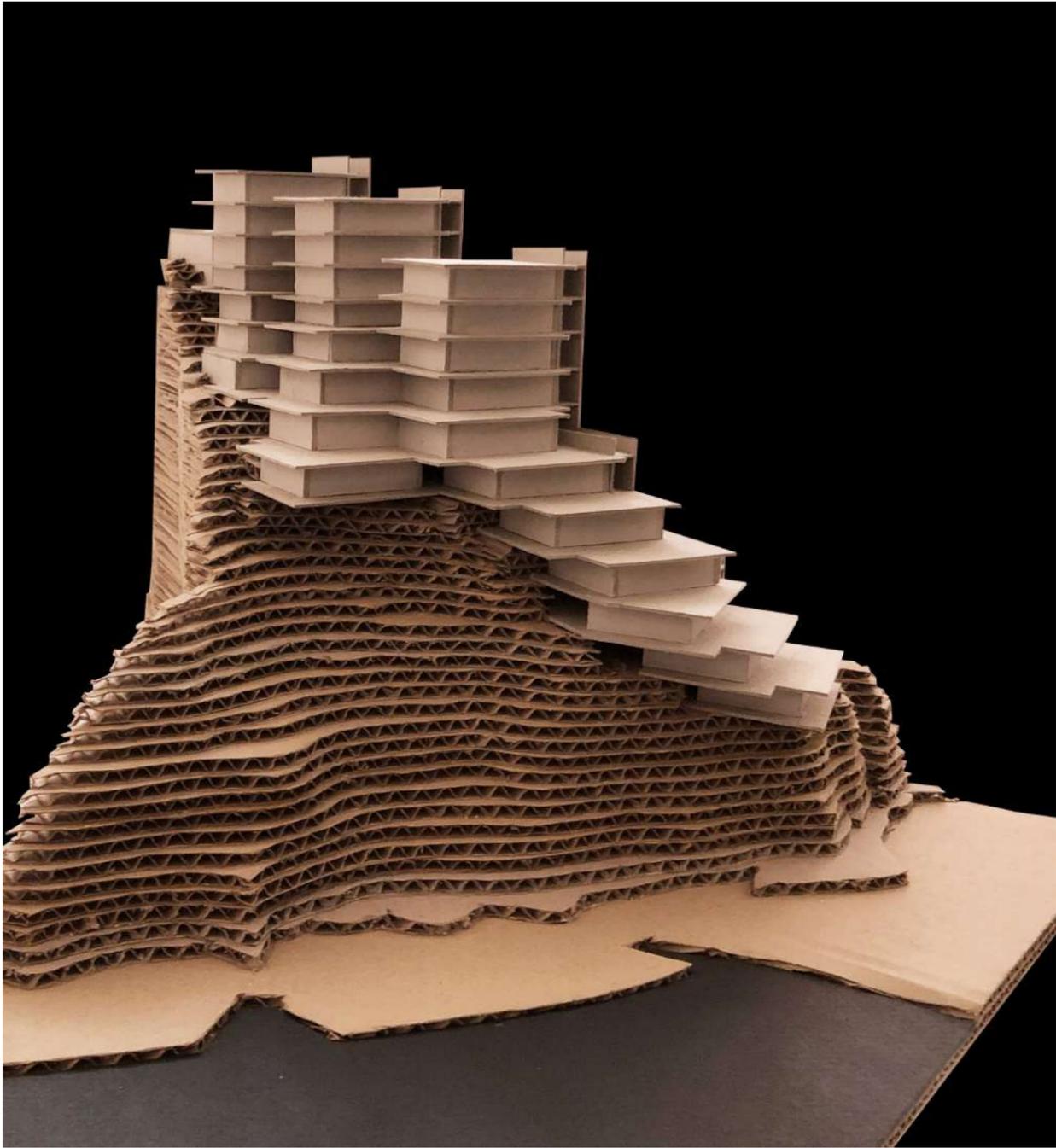
Categoría	Vendible m2	No vendible m2
Construido	2,268.06	1,110.87
Semiconstruido	1,238.24	332.93
Descubierto	765.84	394.15
Jardineras		101.98
Total	4,272.14	1,939.93

Espacio	m2
Construido	3,378.93
Semiconstruido	1,571.17
Descubierto	1,159.99
Jardineras	101.98

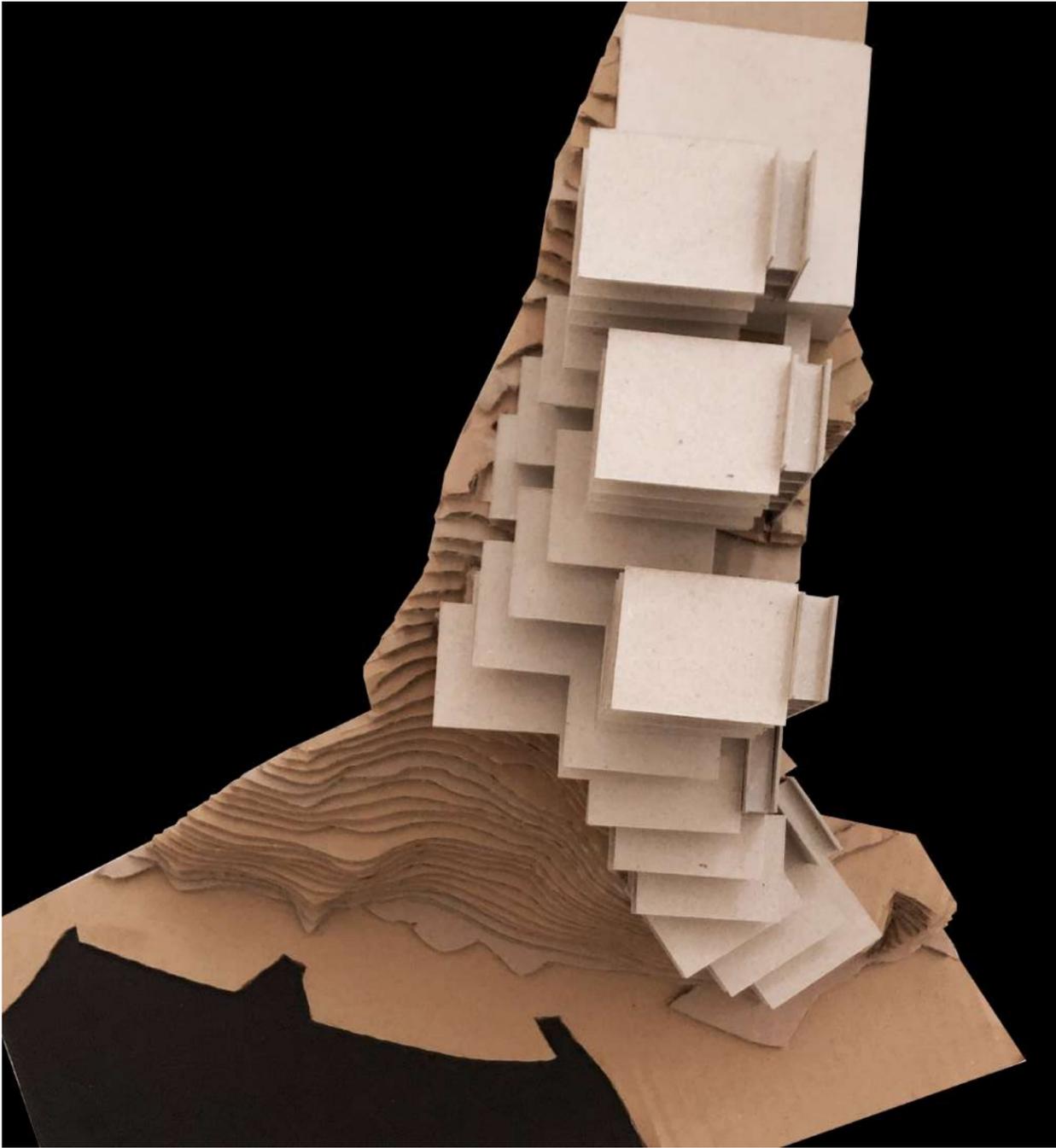
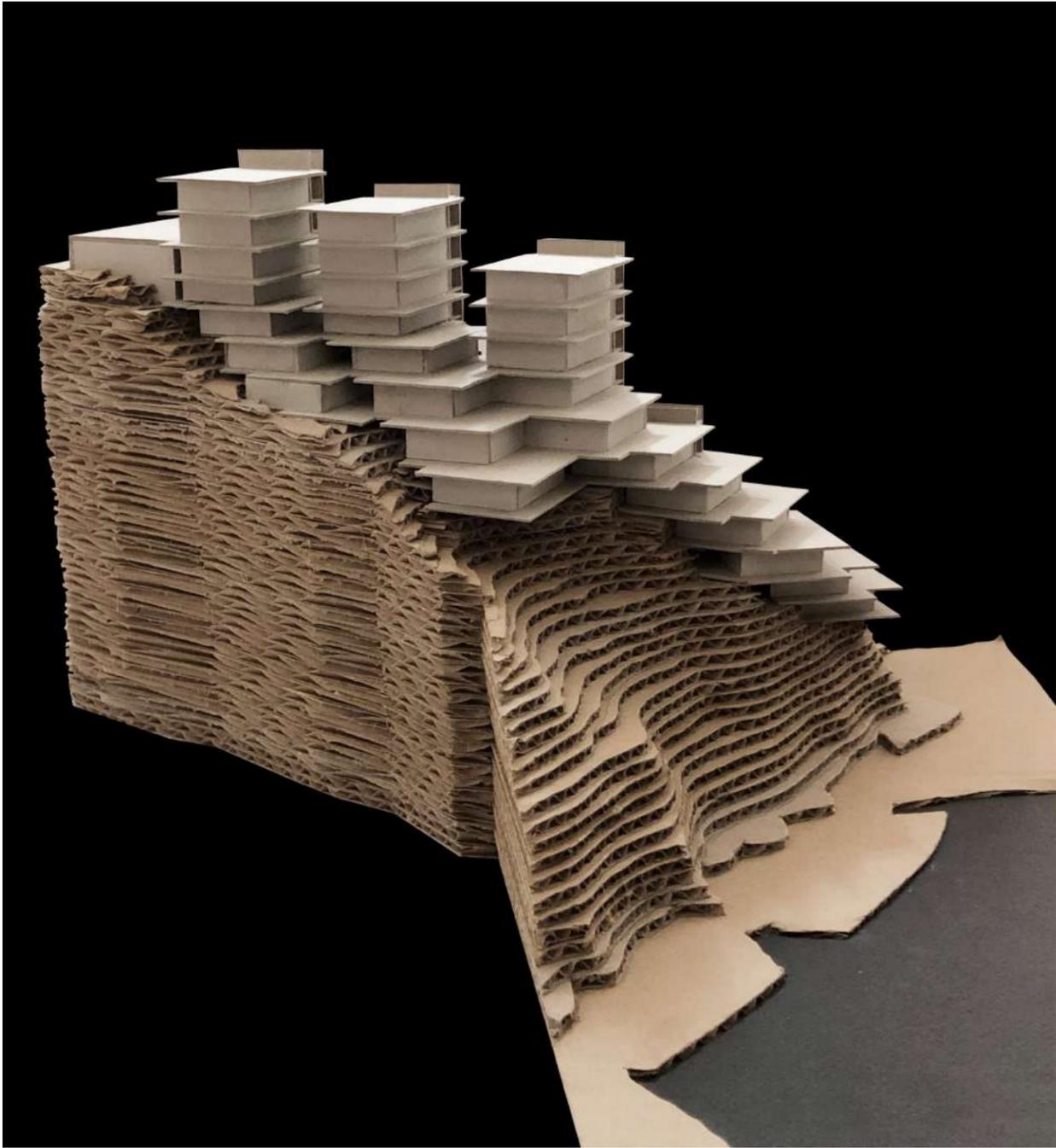
14

Maqueta

Maqueta



Maqueta





CONTACTO

