



**Diseño & Desarrollo
Sustentable**



Diseño & Desarrollo
Sustentable



FERNANDO VAZQUEZ
Arquitecto Senior
Con vasta experiencia Internacional



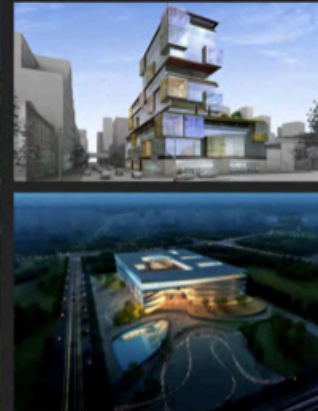
XAVIER VAZQUEZ
Agente de cambio



MAURICIO VAZQUEZ
Finanzas



FERNANDO VAZQUEZ
Arquitecto



Imperativos ambientales

- Calentamiento global
- Cambio climático
- Aumento desmedido de la población
- Escasez de agua potable
- Destrucción de los ecosistemas
- Escasez de tierras cultivables
- Contaminación del aire y agua
- Alta dependencia de combustibles fósiles



Ante estas realidades ambientales, surge la necesidad de cambiar los modelos actuales de vivienda hacia una edificación sostenible.



Estrategia

Presentamos el proyecto a los distintos actores de la sociedad para su retroalimentación...



Autoridades municipales
Autoridades ambientales
Asociación de vecinos
Concesionario del servicio de agua y drenaje
Arquitectos
Constructores
Paisajista
Biólogo
Expertos en energías renovables
Empresas sector sustentabilidad
Promotores inmobiliarios
Familias



Con qué obstáculos nos enfrentamos?



- + Asociación de vecinos
- + Inmobiliarias
- + Consumidores

Etapas del cambio

Negación



Resistencia



Exploración



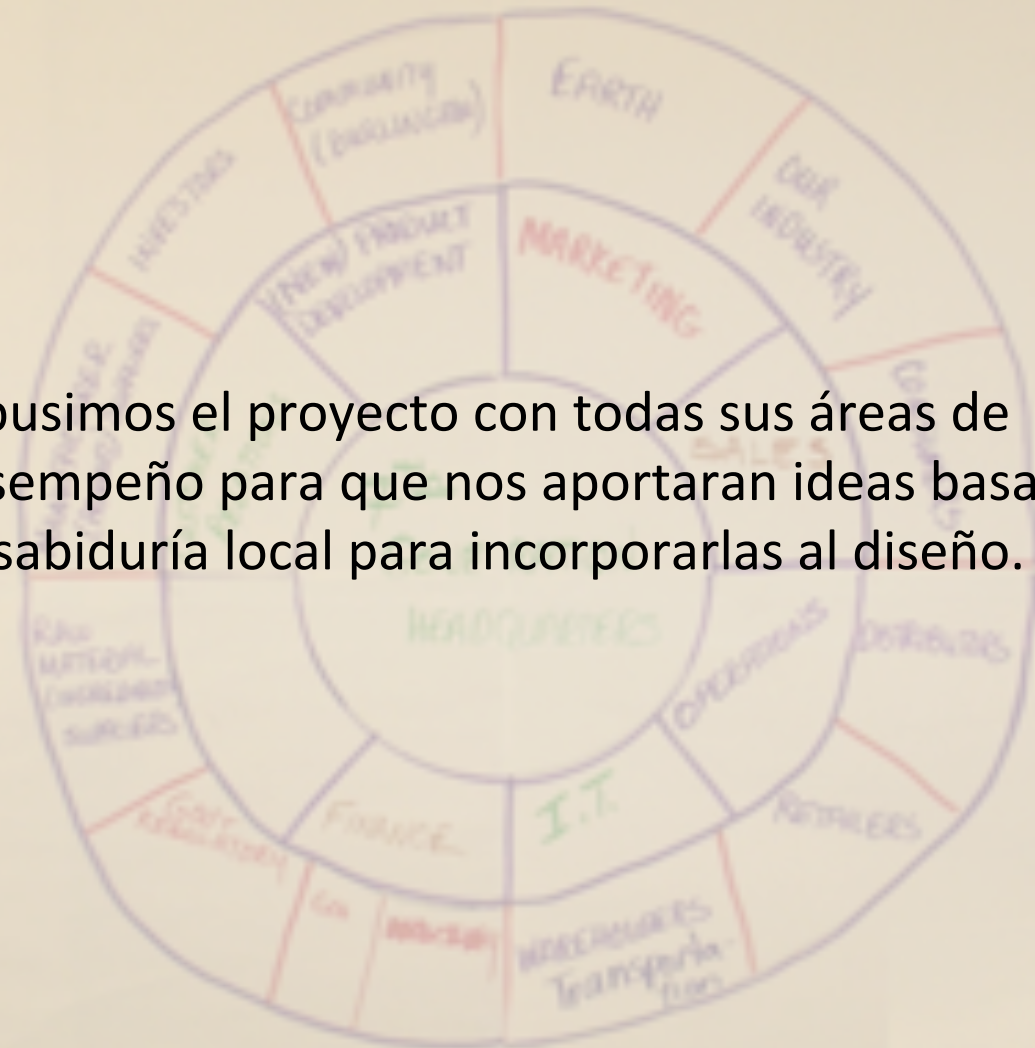
Esperanza



Compromiso



Expusimos el proyecto con todas sus áreas de desempeño para que nos aportaran ideas basadas en su sabiduría local para incorporarlas al diseño.




Historia

Juriquilla era una hacienda dedicada a la agricultura en el siglo XVIII y decidimos recuperar la vocación de la tierra.



Atributos del sitio

- Su entorno campestre
- Está en un fraccionamiento ecológico con prácticas sustentables.
- Adyacente a un área de conservación
- Biodiversidad de flora y fauna
- Amplia oferta de servicios
- Su cercanía con centros educativos y comerciales y de entretenimiento (3 kms)

A landscape photograph showing a wetland area in the foreground with a river and marshes. In the background, there are brown, hilly mountains under a clear blue sky. The text is overlaid in the center of the image.

Antes de diseñar el conjunto
hicimos un análisis bioclimático
del sitio y sus alrededores

El sitio está cerca de un área de conservación, por lo que fue necesario tomar en cuenta ciertos aspectos ambientales...



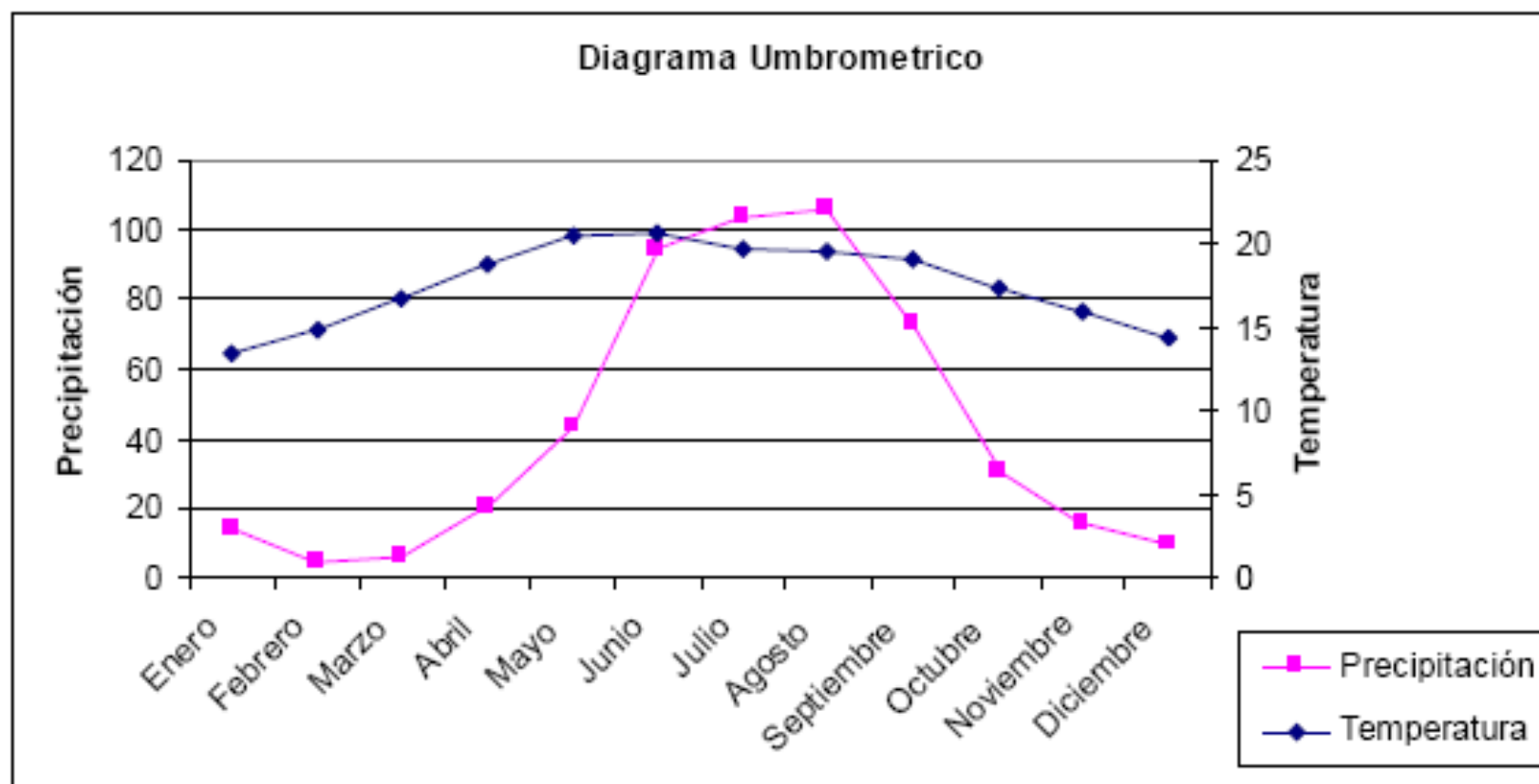
El terreno



Clima

- El clima de la región es intermedio, entre árido y húmedo
- La temperatura media anual oscila entre 16 y 18° C.
- El mes más caliente tiene una temperatura media superior a los 28° C. En general el clima es extremo.
- La estación seca va del invierno a la primavera, acentuándose entre abril y junio (el período más caluroso del año)

Temperatura



Vientos Predominantes

- La dominancia y frecuencia de vientos indica que los vientos dominantes son procedentes del **N y E**.
- La velocidad promedio del viento donde se ubica el predio se encuentra en los **14.4 km/h** llegando a desarrollar rafagas de viento en algunas temporadas (primavera y otoño principalmente)

Fuente: INEGI. Cartas de Efectos Climáticos Regionales. Querétaro y CNA 2008

Precipitación

- La **precipitación** media anual está en los **520.9 mm**. La época de lluvias es a lo largo del Verano, donde los meses de Junio, Julio, Agosto (el más lluvioso) y Septiembre son los más lluviosos.
- La **época seca del año** es a principios del Invierno hasta finales de la Primavera, donde los meses de Diciembre, Febrero. Enero tiene un comportamiento atípico, ya que se registran precipitaciones medias mensuales de 14.1 mm.
- La **época de lluvias** es un periodo totalmente marcado. Mayo y Octubre marcan la transición del inicio y fin de la época lluviosa.

(CNA. Servicio Meteorológico Nacional).

Agua

Juriquilla está ubicado dentro de la microcuenca de Santa Rosa Jáuregui.

La infraestructura hidráulica consta de una presa llamada El Cajón y 35 bordos parcelarios que retienen un volumen equivalente a 2 millones de m³ de agua.

El 14% de la superficie de la micro cuenca corresponde a manchas urbanas, primordialmente la de Juriquilla y Santa Rosa Jáuregui.

Por ello, es vital el buen uso y conservación de los recursos hídricos.

Fauna

Entre los ejemplares que podrían encontrarse en el predio, destacan los que se han adaptado a terrenos localizados en la periferia de zonas urbanas tales como:

conejo, ardilla, tlacuache, zorrillo, tortolita, urraca y paloma

Ninguna de estas especies se encuentra enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2001 que solo considera a los ejemplares que se han adaptado a esa condición ambiental donde el ecosistema de origen fue modificado en sus componentes.

Vegetación

Hay 31 especies de árboles nativos Entre las más comunes están:

Huizache

Palo santo

Tepozán

Copalillo

Palo xixote

Palo colorado

Copal

Granjeno

Ocotillo

Garambullo

Órgano

Palo bobo

Palo prieto

Quebracho

Palo dulce

Pico de pájaro

Mezquite

Tepehuaje

Encino

Cedro

Sauce

Zorro

Yuca

Nopal

Cardón

Laurel



Vegetación

Las de mayor valor ecológico son:

Huizache
Tepozán
Granjeno
Ocotillo
Palo Xixote
Palo dulce
Tepehuaje
Tronadora
Mezquite

Deforestación

La pérdida de la cobertura vegetal natural en los últimos 30 años, debido a la presión poblacional y prácticas inadecuadas, repercute en la pérdida de suelo y poca captación de agua.

Por ello es necesario fomentar **la plantación y reubicación de vegetación nativa de alto valor ecológico que permita retener suelo e incrementar su fertilidad.**

Especies de interés para contemplar



Mezquite (*Prosopis leavigata*)



Palo xixote (*Bursera fagaroides*)



Garambuyo (*Myrtillocactus geometrizans*)

MÉTODO PARA REALIZAR LA EXTRACCIÓN Y REUBICACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

- Realizar recorridos a lo largo del terreno y ubicar en un mapa dónde se encuentran ejemplares a reubicar.
- Colecta e identificación de muestras.
- Selección de sitios donde serán destinadas a la jardinería.
- Marcaje de individuos por especie para su reconocimiento durante los trabajos de construcción de las obras.
- Extracción y traslado de los organismos seleccionados a los sitios previamente definidos.
- Transplante de los ejemplares en los sitios seleccionados.
- Mantenimiento posterior al transplante.
- Cuidados posteriores a la disposición final e informes.

Con la reubicación de plantas nativas
hacemos los jardines del condominio



En armonía con las edificaciones

A microscopic image of a blood vessel wall, showing concentric layers of smooth muscle and elastic fibers. The vessel lumen is visible in the center, surrounded by a thick, multi-layered wall. The layers are composed of alternating bands of smooth muscle and elastic fibers, which are stained to show their characteristic appearance. The overall structure is circular and shows a clear organization of the vessel wall layers.

OBJETIVOS

OBJETIVO PRINCIPAL

Diseñar nuevos modelos de vivienda aplicando diversas teorías del Desarrollo Sostenible y adoptando estándares de la Norma Mexicana de Edificación Sustentable y de One Planet Communities para un bajo impacto ambiental. Logrando productos accesibles para nuestros distintos nichos de consumidores.



OBJETIVO SECUNDARIO

Sentar un precedente en materia de desarrollo urbano sostenible, en el Municipio de Querétaro, para que a partir de nuestro desarrollos todos los nuevos se desarrollen bajo estos principios y estándares de sustentabilidad.



MUNICIPIO DE
QUERÉTARO
PRESIDENCIA 2012-2015



Analizado el sitio y definidos los objetivos, diseñamos la primera comunidad sostenible.

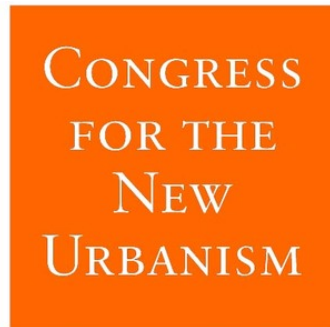
Pensamiento Sistémico



Utilizamos esta forma de pensamiento para concebir el conjunto.

- Considerando cada unidad como un sistema eficiente.
- Cada departamento vinculado con los demás
- Todos a su vez conectados en otro sistema central
- Creando en su conjunto otro sistema armónico y dinámico.

Tomamos elementos de las más recientes y progresistas corrientes urbanísticas para diseñar el conjunto.



+



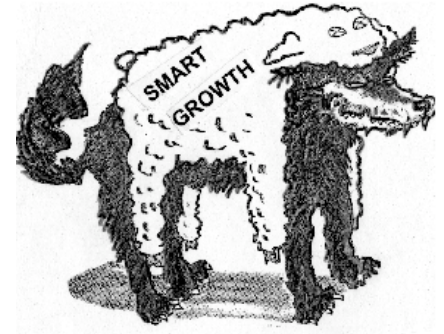
+

SHARED SPACE

Nuevo Urbanismo

- 50% de la superficie total del predio destinada a espacios caminables, seguros y agradables.
- Ventanas y puertas darán a andadores y áreas verdes
- Menos importancia al automóvil y menos huella de estacionamiento.
- Necesidades básicas a una distancia máxima de 90 mts
- Condominio distinto con identidad propia y sentido del lugar

Smart Growth




- Diseño compacto de viviendas tipo Departamentos: 142 y 163 m²
- Diseño contemporáneo que invita a disfrutar los espacios abiertos.
- Usos mixtos: vivienda, local comercial y tierras cultivables
- Participación activa de propietarios y ocupantes en el funcionamiento del condominio.

INCENTIVOS



50% de descuento
Licencia de Construcción

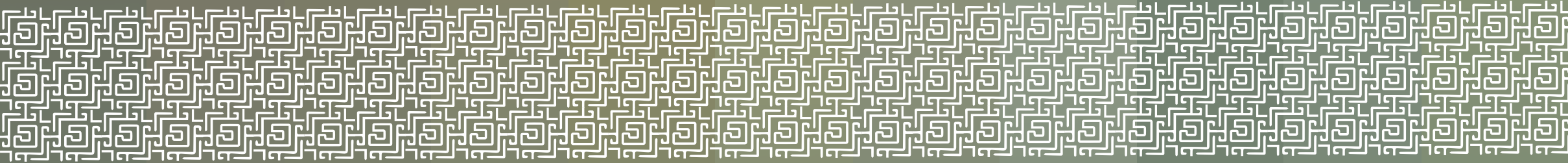
(Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro
para el Ejercicio Fiscal 2015)



¿Qué resultó de todo
este proceso ?



Joy
JURIQUILLA





NUESTRAS RAÍCES

JOY SIGNIFICA TIERRA EN OTOMÍ.

Los primeros pobladores de Querétaro fueron los Otomíes quienes sabían vivir en armonía con la naturaleza. Su cultura está basada en una colorida visión del mundo que les rodea y su arte los distingue en todo el mundo.

Rendimos tributo a la sustentabilidad y a los primeros pobladores de la zona adoptando su simbología y uno de sus elementos más sagrados: **LA TIERRA - JOY.**



UBICACIÓN Y CONECTIVIDAD

JOY se ubica en Boulevard Universitario número 2002, Fraccionamiento La Rica. Este nuevo boulevard une Paseo de la República con el Libramiento Sur Poniente, logrando una inmejorable conexión con las grandes vialidades hacia Querétaro, Celaya, San Miguel de Allende y San Luis Potosí.

JOY se encuentra:

- A 3 minutos del nuevo Club Casablanca Juriquilla
- A 3 minutos de la Plaza de Toros
- A 5 minutos del Club de Golf Juriquilla
- A 7 minutos de universidades y escuelas de prestigio
- A 7 minutos de la zona comercial de Juriquilla
- A 8 minutos del Parque Bicentenario
- A 8 minutos de la Plaza Náutica
- A 10 minutos de Antea Lifestyle Center

- | | |
|--|---|
|  Parque Bicentenario |  Antea Lifestyle Center |
|  Colegios y Universidades |  Supermercado |
|  Club Casablanca |  Plaza Náutica |
|  Club de Golf Juriquilla |  Zona comercial Juriquilla |



Todas las imágenes son representaciones artísticas conceptuales. Sin necesidad de aviso previo, cualquier
diferencia o cambio en estas imágenes es responsabilidad del desarrollador, constructor o promotor.

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

Crear un estilo de vida armónico, de bajo impacto ambiental, que sienta las bases de cómo debemos vivir para el desarrollo sostenible de nuestro planeta.

PISCINA & LOUNGE

JOY cuenta con piscinas calentadas con energía solar, y un área reservada para camastros. En el Lounge podrás realizar eventos familiares o simplemente refrescarte y disfrutar el fin de semana.



Todas las imágenes son representativas y no se garantiza su exactitud. Sin responsabilidad de arquitecto, promotor, constructor o proveedor de servicios. No se garantiza el tiempo de construcción ni el precio final.



"Todas las imágenes son representaciones artísticas con fines de venta. Sin necesidad de aviso previo, cualquier diferencia o cambio en estas imágenes no es responsabilidad del desarrollador, constructor ni promotor."

JARDINES Y TERRAZAS

Están compuestos por vegetación nativa y árboles de especies protegidas que en su conjunto crean un paisaje que provee sombras. Incorporamos jardines comestibles para que las familias puedan consumir alimentos frescos y sanos y vivan la valiosa experiencia de trabajar su propia tierra. Los jardines en forma de terrazas proporcionan diferentes áreas para usos deportivos y recreativos.

CAMINA A LA TIENDA DE LA ESQUINA

JOY cree en la cercanía como sinónimo de calidad de vida, por eso ofrece un área comercial a la que podrás llegar caminando y encontrar alimentos y bebidas.

También podrás sentarte a tomar un café mientras navegas por las redes sociales y adquirir productos locales naturales.



QUE TUS HIJOS SE DIVIERTAN AFUERA

El área infantil deja atrás los tradicionales columpios y resbaladillas para ofrecer originales instalaciones lúdicas que contribuyan al sano desarrollo de los niños y fomenten un sentido de pertenencia y comunidad.

"Todas las imágenes son representaciones artísticas conceptuales. Sin necesidad de aviso previo, cualquier diferencia o cambio en estas imágenes no es responsabilidad del desarrollador, constructor ni promotor."



SEGURIDAD

JOY es consciente de lo importante que es vivir con seguridad. Su acceso estará controlado con apertura automatizada de puertas y vigilancia corporativa las 24 hrs. Contará con un sistema centralizado de cámaras de seguridad y cerradura digital en las puertas de acceso a residencias.

COMUNIDAD CON ENERGÍA PROPIA

JOY genera parte de la energía que consume para reducir la demanda de la red eléctrica, lo que se traduce en un ahorro energético y económico para tu hogar.

Cada residencia está diseñada para maximizar la luz y ventilación natural. Todas las unidades cuentan con dos sistemas solares, uno con paneles conectados a CFE y otro con colectores para calentamiento de agua..



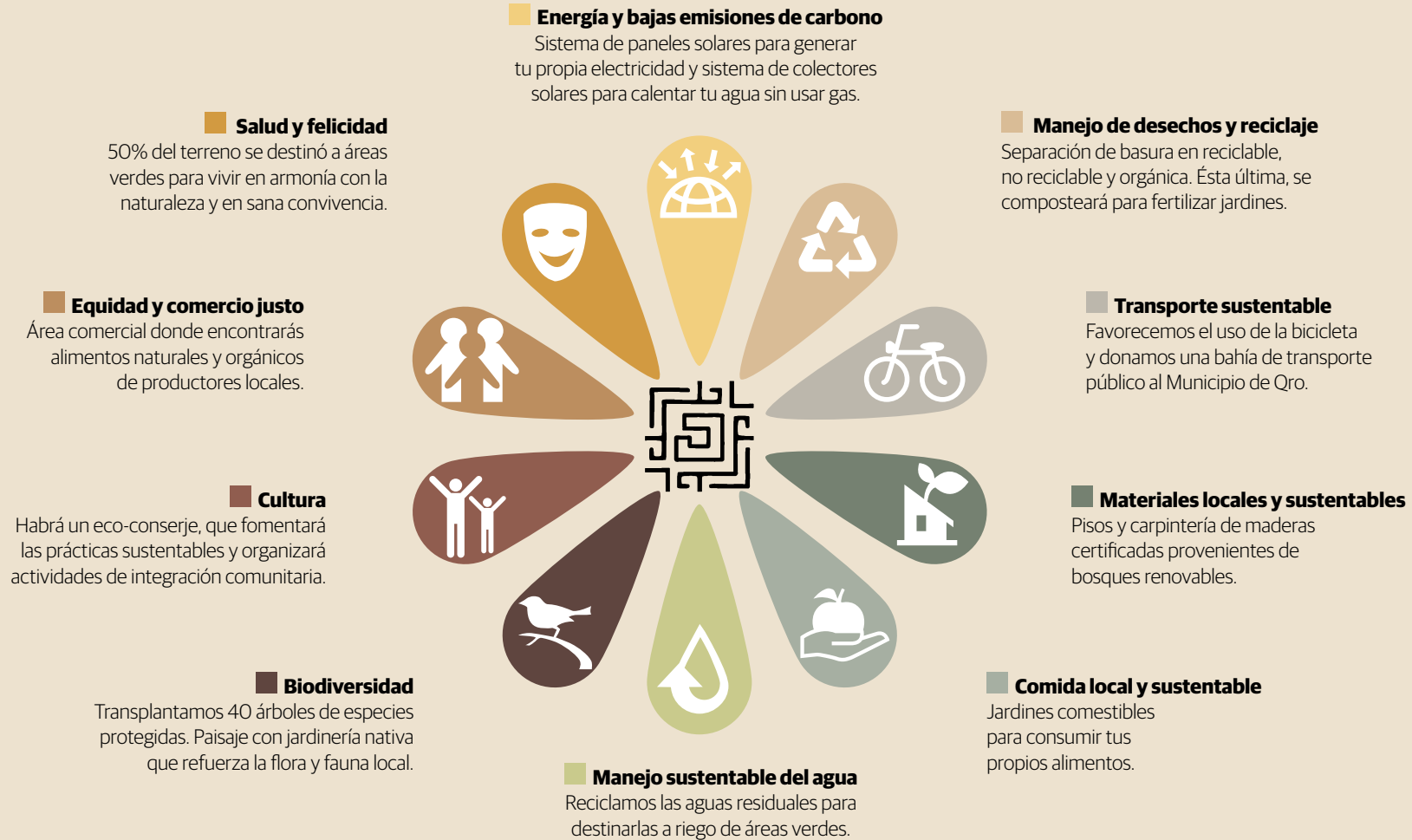
APROVECHA MEJOR EL AGUA

JOY incorpora una planta tratadora de agua con tecnología de punta que recicla el 100% de las aguas residuales del condominio y las purifica para destinarlas al riego de áreas verdes.



SUSTENTABILIDAD

JOY cumple con 10 ejes rectores de Sustentabilidad ejemplificados en una flor y cada pétalo es una amenidad que ofrece:

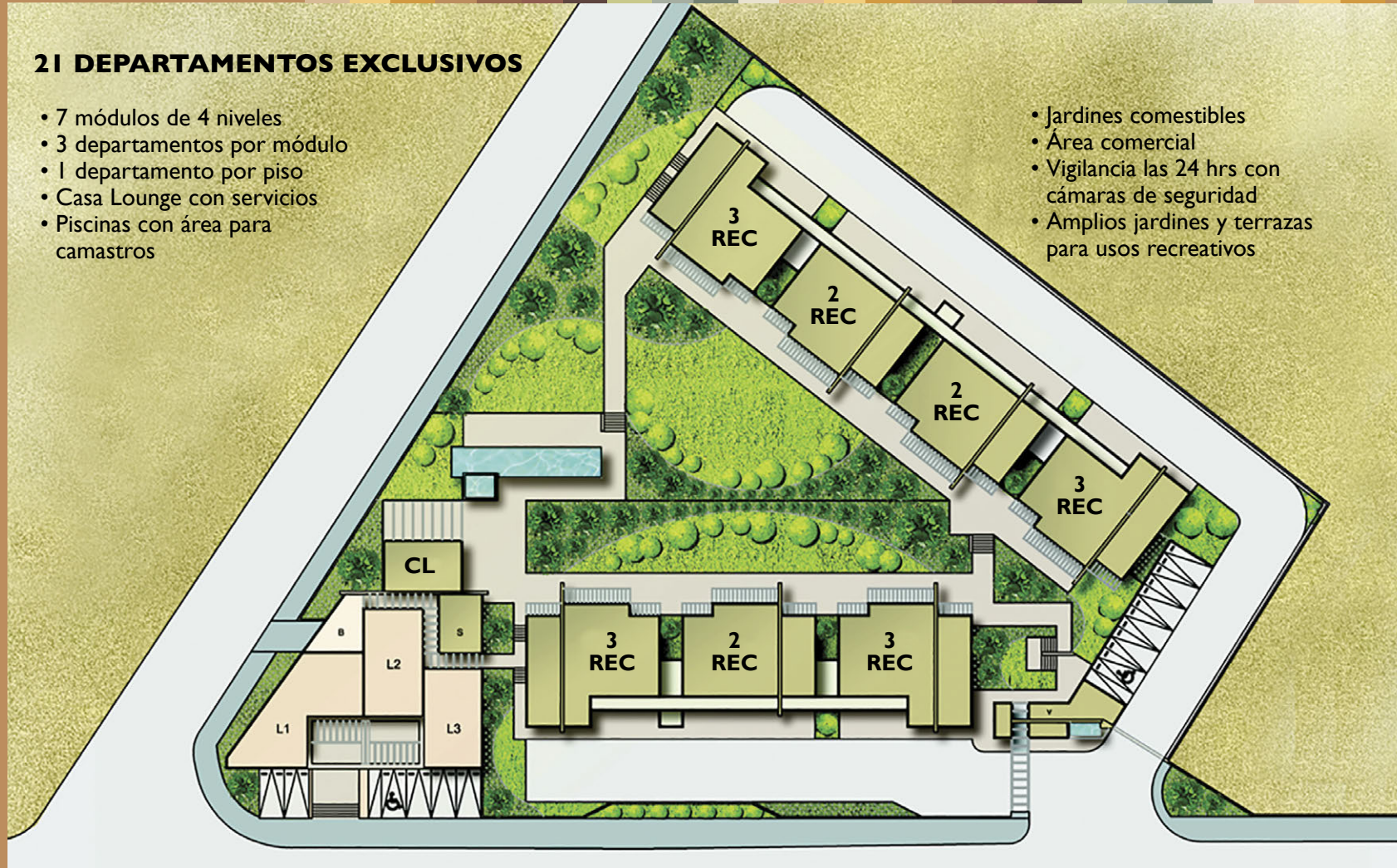


PLANO DE CONJUNTO

21 DEPARTAMENTOS EXCLUSIVOS

- 7 módulos de 4 niveles
- 3 departamentos por módulo
- 1 departamento por piso
- Casa Lounge con servicios
- Piscinas con área para camastros

- Jardines comestibles
- Área comercial
- Vigilancia las 24 hrs con cámaras de seguridad
- Amplios jardines y terrazas para usos recreativos



DEPARTAMENTO TIPO

DOS
RECÁMARAS
142 M²

Todas las imágenes son representaciones artísticas conceptuales. Sin necesidad de aviso previo, cualquier diferencia o cambio en estas imágenes no es responsabilidad del desarrollador, constructor ni promotor.





Joy
JURIQUILLA



DEPARTAMENTO TIPO

TRES
RECÁMARAS
163 M²

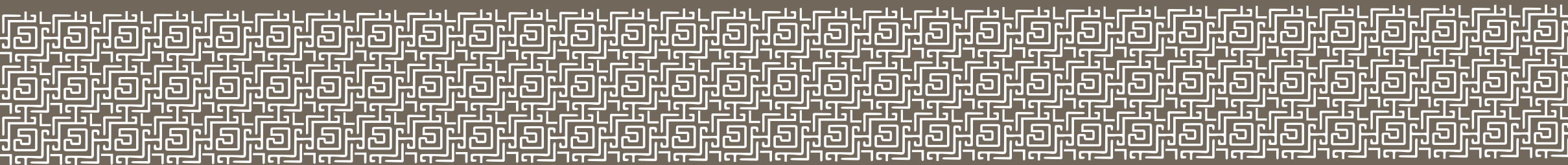
"Todas las imágenes son representaciones artísticas conceptuales. Sin necesidad de aviso previo, cualquier diferencia o cambio en estas imágenes no es responsabilidad del desarrollador, constructor ni promotor."

AMBIENTE

Con un lenguaje sofisticado y contemporáneo, estancia y comedor se extienden a la terraza para que puedas vivir momentos al aire libre.



INFORMACIÓN Y VENTAS:
www.joyjuriquilla.com



Diseño & Desarrollo
Sustentable

PIENSA GLOBAL

**SHOP
LOCAL**

**EAT
LOCAL**

**BANK
LOCAL**

**DRINK
LOCAL**

**PLAY
LOCAL**

**HEAL
LOCAL**

**MOVE
LOCAL**

**READ
LOCAL**

**POWER
LOCAL**

**GIVE
LOCAL**

**PRO
LOCAL**

**GROW
LOCAL**

¡MUCHAS GRACIAS!



Diseño & Desarrollo
Sustentable

XAVIER VÁZQUEZ

Director de Sustentabilidad

Mov. 4422085129

xavier@ddsustentable.com