

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

"PRIVADA ARBELIA"

UBICACIÓN

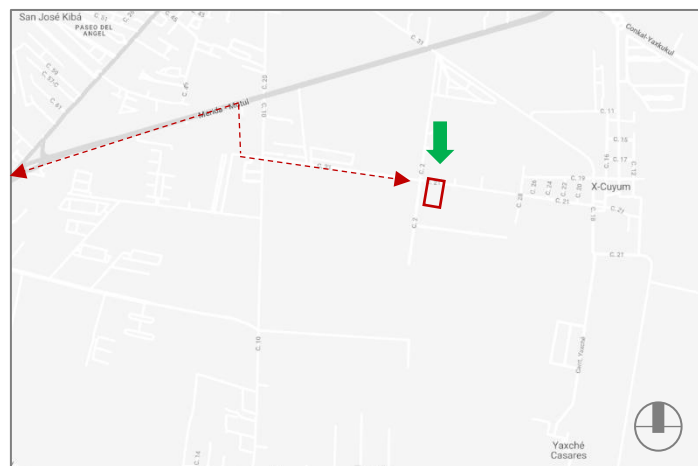
El proyecto residencial Privada Arbélia está localizado en la Calle 21, número 202-B en el municipio de X-Cuyum, Conkal, después de Residencial Nadira, a 9.4km aproximadamente del norte de la Ciudad de Mérida, Yucatán.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:

1)



2)



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

TERRENO:

El terreno del proyecto residencial cuenta con una poligonal de 84.59m de frente por 182.84m de un lado y 182.75 del otro, con una pequeña adición en el frente de 18.31m por 25m; mantiene una topografía y superficie regular con un área total de 15,920.42m². El frente del predio está orientado al Norte en la Calle 21, levemente inclinado al Este. Actualmente cuenta con la infraestructura para cumplir con la demanda de necesidades que el proyecto de vivienda unifamiliar solicita, ya que se encuentra en una zona urbanizada, por lo que se podrán realizar dichas interconexiones que se requerirán en el desarrollo del proyecto.

CONJUNTO:

El proyecto consta de un plan arquitectónico para el desarrollo de una Privada Residencial a afueras de la periferia de la Ciudad de Mérida, al Sur del municipio de Conkal, Yucatán. La fachada principal ubicada en la Calle 21 consta con vegetación, una caseta de acceso en el centro con un diseño distintivo, este elemento dividirá los accesos vehiculares ubicando del lado derecho la entrada y del lado izquierdo la salida. El terreno cuenta con una barda perimetral de 2.20m de altura, el acceso vehicular estará controlado por unas plumillas manipuladas por un vigilante en la caseta, en cuanto al acceso peatonal se implementan dos puertas de herrería abatibles a los costados de las circulaciones vehiculares, controladas de manera manual.

Al momento de acceder al predio se encontrarán del lado derecho terrenos en venta con destino residencial y del lado izquierdo con 18 casas. Todos los terrenos tienen 10.15m de frente por 29.79m de profundidad aproximadamente, con un área total de 302.32m² cada uno. Los lotes con numeración del 1 al 18 cuentan con una orientación Este-Oeste (fachada principal-fachada posterior) del lado derecho del terreno, los lotes con numeración 19-36 con orientación Oeste-Este (fachada principal-fachada posterior) ubicados del lado izquierdo del predio.

La circulación peatonal consta de banquetas de 1.20m de ancho complementadas con pequeñas jardineras de 30cms de ancho en ambos sentidos (derecha e izquierda del terreno). El proyecto contempla dos camellones centrales con dimensiones de 8m de ancho por 80m de largo aproximadamente, que contienen espacios de recreación (juegos infantiles), estacionamiento para visitantes y áreas verdes con árboles y plantas típicas de la región para amortiguar las altas temperaturas de la península.

CASA-HABITACIÓN:

Las 18 casas del lado izquierdo del proyecto con numeración del 19-36 con orientación Oeste-Este, y terrenos de tienen 10.15m de frente por 29.79m aproximadamente, consisten en un diseño unifamiliar, que, de acuerdo con el programa de necesidades, se desarrolla de la siguiente manera:

PLANTA BAJA:

El desplante de la casa se hace sobre este nivel, accediendo de manera directa desde el frente del predio a través de la circulación peatonal que se acompaña de un área ajardinada, a un costado se encuentra el acceso vehicular con dos espacios de estacionamiento, a un lado de la casa se puede notar una puerta de herrería que dirigirá al pasillo de servicios.

La entrada principal se ubica al terminar la circulación peatonal con un pequeño escalón que dirige a una puerta de madera. Al acceder, se encuentra una sala a doble altura que distribuirá a los espacios: al baño de visitas, comedor, recámara/cuarto de T.V. y escaleras, con una bodega debajo, que se dirigen a planta alta; la bodega cuenta con instalaciones sanitarias e hidráulicas para, que si en algún futuro, se pueda construir/adaptar un ½ baño.

La intención de las áreas es que sean espacios fluidos y flexibles por lo que la sala mantiene una conexión directa con el comedor y el comedor con la cocina, estos dos últimos espacios tienen vista a la terraza con piscina. El área de servicio está conformada por el espacio de lavado y el tendedero, dicha área tiene conexión directa con el baño de piscina y la terraza.

PLANTA ALTA:

Subiendo las escaleras se encuentra un pasillo con vista a planta baja, este tiene conexiones directas con las recámaras. Del lado derecho, antes de acceder a la recámara principal, se encuentra un pequeño vestíbulo, la recámara cuenta con espacio para una cama tamaño kingsize, un closet vestidor con un baño completo con doble lavabo. Pasando la recámara principal, al final del pasillo, se encuentra una recámara, cuenta con espacio para una cama matrimonial, closet y baño completo. La planta está adaptada para que si se desea se pueda construir otra recámara con baño completo.

La edificación tiene una altura de 6.75m. Cuenta con una altura interior de 2.60m y un desplante de 0.25m sobre el nivel de la banqueta (el desplante puede variar dependiendo de la forma natural del terreno).

SISTEMA CONSTRUCTIVO

La cimentación será con mampostería de piedra de la región fragmentada debidamente acuñada y plomada la cual será juntada con mortero de cemento, cal y polvo en proporción tal que resista hasta 100kg/cm², apoyada directamente al estrato firme de roca típico de la región. Sobre la corona de cimiento de mampostería se colocará una cadena de cimentación de 15x15cm reforzada con armex 15x15-4 con concreto con $F'c=200$ kg/cm².

Se emplea el uso de muro de block hueco de 15x20x40cm confinados en todos sus bordes por medio de columnas, castillos y cadenas de concreto reforzados colados integralmente con los mismos.

El confinamiento de muros se realiza con columnas armadas con varillas de acero de ½" y 5/8" de diámetro, estribos de alambón y concreto con $F'c=200$ kg/cm² de acorde a su ubicación en el plano; de igual forma se usarán dos tipos de castillos: los armados reforzados con armex 15x15-4 en intersección y en puntas finales de muros; en cuanto a los ahogados se anclarán en puntos localizados en planos de construcción.

Para la estructura de planta baja y planta alta se colocarán trabes de concreto reforzadas con varillas de ½", 5/8" y ¾" de diámetro con estribos de alambón o varillas de 3/8" de diámetro que dependerá de la ubicación de estos elementos en el plano. Con respecto a los cerramientos de la estructura estas serán realizadas con armex 15x15-4, varillas de 3/8", estribos de alambón y concreto $F'c=200$ kg/cm² que será acorde a la localización de estos elementos en el plano.

Para la techumbre de la vivienda, se considera losa de vigueta 12-5 con bovedillas de 15x25x56cm con una capa de compresión de 5cm con concreto $F'c=200$ kg/cm² reforzada con malla electrosoldada 66/1010 para ambos niveles de la casa; con respecto a la cochera se toma en cuenta losa de vigueta 12-5 con bovedillas de 20x25x56cm con una capa de compresión de 5 cm con concreto $F'c=200$ kg/cm² reforzada con malla electrosoldada 66/1010.

ACABADOS

CASA-HABITACIÓN:

- Muros interiores a base de Pasta con acabado final pintura blanca.
- Muros exteriores acabado a 3 capas y posterior pintura blanca.
- Muro de piedra o muro de pintura gris (dependiendo el modelo).
- Pisos interiores con cerámico mod. Sandstone Gray 60x60 cm, mca. Daltile.
- Pisos y muro de regadera con loseta cerámica mod. Sunwood Natural 18x50 cm, mca. Interceramic
- Estacionamiento acabado con firme de concreto estampado mod. Laja gruesa color Travertino.
- Terraza parte techada con piso cerámico mod. Sandstone Grey 60x60 cm, mca. Daltile y parte no techada con concreto estampado con molde tipo duela de madera color chocolate.
- Andadores de piscina con acabado final de concreto lavado blanco e interior con acabado chukúm.
- Firmes de servicio acabado de concreto gris lavado y concreto color natural acabado bruñido.
- Plafones interiores con yeso directo acabado pintura blanca.
- Plafones exteriores acabado a 3 capas y posterior pintura blanca.

COCINA:

- Recubrimiento en meseta de granito Verde Ubatuba.
- Tarja con doble fregadero, bajo cubierta 84x48cms, mod. CS-110 mca. EB técnica.
- Monomando mod. Olimpia mca. Castel.

BAÑOS RECÁMARAS:

- Sanitario Mod. Jazmín alargado color blanco, mca. Cato.
- Lavabo bajo cubierta mod. LV Lugano mca. Helvex.
- Monomando bajo mod. Damasco, mca. Castel.
- Regadera de cebolla sencilla cromada mod. 3007 mca. Urrea.
- Monomando de empotrar mod. Damasco. mca. Castel.
- Mesetas de concreto recubiertas de mármol mod. Santo Tomás, mca. Rochstone.

BAÑO DE PISCINA:

- Lavabo mod. Lucas blanco, mca. Cato.
- Mezcladora para lavabo tipo bar mod. 4048BARV mca. Dica.
- Inodoro redondo blanco mod. Lucas, mca. Cato.
- Regadera cromada sencilla mod. 5309601 con brazo chapetón mca. Castel.

ILUMINACIÓN

CASA-HABITACIÓN:

- Centro de carga de 24 espacios mca. Bticino
- Salidas eléctricas con apagadores, contactos y placas o color negro mod. Modus Pro, mca. Bticino.
- Luminaria de plafón led mod. Bucaramanga V mca. Tecnolite
- Luminaria para empotrar acabado blanco luz suave cálida mod. Alezio YD-220/B, mca. Tecnolite.
- Lámpara de exterior led para sobreponer luz suave cálida mod. Acanthus mca. Tecnolite.
- Luminaria para exterior de sobreponer luz suave cálida mod. ILUWALLPC8WB, mca. Tecnolite.
- Lámpara spot de interior para sobreponer luz suave cálida mod. ILUPC1271B, mca. Tecnolite.
- Lámpara spot de interior para sobreponer, mod. Trezza, mca. Tecnolite.
- Salida para Ventilador de techo.
- Lámpara de piso exterior luz suave cálida mod. Denia mca. Tecnolite.
- Lámpara tipo reflector de 20w cálido mca. Tecnolite
- Reflector led para piscina cálido de 15cm 10w 12v CLABE 580 con conector termocontráctil para piscina.
- Lámpara de exterior luz suave cálida, mod. Bilbao II, mca. Tecnolite.
- Lámpara colgante mod. Nube Q14205-GD mca. Quor Lighting (modelo sugerido).

ÁREAS	SALIDAS	CONTACTOS	TÉLEFONO/VD	A/A
Estacionamiento	4	1	0	0
Jardín Acceso	4	0	0	0
Sala	3	1	1	0
Baño Visitas	2	1	0	0



Bodega	2	0	0	0
Pasillo	2	0	0	0
Comedor	5	2	0	1
Cocina	4	9	0	0
Recámara 3/Cto.TV	3	5	0	1
Área. De Servicio	3	1	0	0
Terraza	7	1	0	0
Piscina	1	0	0	0
Escaleras	1	0	0	0
Pasillo	4	0	0	0
Recámara PPAL	10	7	0	1
Recámara 02	5	6	0	1
Recámara 03/ Familyroom	3	5	0	1
Recámara 04 (Adicional)	5	5	0	1

Todas las casas tienen tubería para la instalación de aires acondicionados en recámaras y en la sala.

ELÉCTRICO

La electricidad de cada casa será proporcionada por la privada y hará que tengan la capacidad y confiabilidad suficiente para recibir, conducir y distribuir la energía eléctrica desde el punto de la acometida hasta los sitios de aplicación y uso.

SISTEMA HIDROSANITARIO

Cada casa contara con una Fosa Séptica de 1,300L ubicado cerca de la circulación vehicular, el sistema es utilizado para el tratamiento de aguas negras.

En cuanto al sistema hidráulico cada lote contará con una acometida donde se ubica la toma de agua y medidor, a las orillas de cada terreno dependiendo del Lote, ya que se estará intercalando su posición con la acometida de luz previamente mencionada. La red general del proyecto se

interconecta con la red municipal, de este modo la tubería subterránea recorrerá todo el tramo de la circulación vehicular interior abasteciendo cada terreno.

El sistema hidráulico con el que cuenta la casa está conformado con un tinaco con capacidad de 750 L y una cisterna prefabricada con reserva de agua de 1,132 L.

UBICACIÓN SALIDAS	AGUA FRÍA	AGUA CALIENTE	SANITARIAS
Baño De Visitas	3	2	3
Lavadero	2	1	2
Baño De Piscina	3	2	3
Cocina	1	1	1
Recámara PPAL	3	2	3
Recámara 02	3	2	3
Recámara 04(Adicional)	3	2	3

ALUMINIO Y HERRERÍA

- Ventanas corredizas y de proyección a base de estructura de cancelería de aluminio línea 3 color negro mate y cristal transparente de 6mm con mosquiteros fijos.
- Barandal de cancelería con cristal transparente de 6mm.
- Puerta abatible de duela lisa a una cara.
- Puerta abatible de cancelería línea 3 y cristal esmerilado.
- Puerta abatible de herrería.
- PTRS de acero acabado primario anticorrosivo y pintura de esmalte color negro mate.

CARPINTERÍA

- Puerta principal de lambrín de 8cms de ancho aprox. en madera de tzalam con bastidor de madera de pino y triplay de caobilla con marco de medio cajón en madera de pino, con cerradura mod. tampico y cerrojo en color negro, bisagras de 3 x 3 negro y tope magnético de piso.



- En recámaras y en baños, puerta de tambor en madera de pino con triplay de tzalam beta vertical y al centro beta horizontal y marco de medio cajón pino, con cerradura mod. tampico en color negro, bisagras de 3 x 3 negro y tope magnético de piso.
- En bodega, puerta con fijo de tambor en madera de pino con triplay de tzalam beta vertical y al centro beta horizontal y marco de medio cajón pino, con cerradura mod. tampico en color negro, bisagras de 3 x 3 negro y tope magnético de piso.
- En cocina, gavetas de cierre lento a base de estructura de listón de madera de caobilla color según muestra aprobada, bajo meseta de granito.
- Repisas de madera arriba de meseta (1.00x0.25m) y de ventana (1.55x0.25m).

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

PLANTA BAJA	
ESPACIO	M2
Estacionamiento	30.51 m ²
Sala	14.145 m ²
Escaleras	4.32 m ²
Bodega	2.43 m ²
Pasillo	5.94 m ²
Comedor	19.22 m ²
Cocina	13.61 m ²
Baño Visitas	8.97 m ²
Recámara 3/ Familyroom	3.50 m ²
Lavadero y Tendedero	11.69 m ²
Terraza Techada	15.52 m ²
Terraza No Techada	14.55 m ²
Baño de Piscina	3.30 m ²
Piscina	20.47 m ²
Área Verde	96.47 m ²



PLANTA ALTA	
ESPACIO	M2
Pasillo	7.20 m ²
Vestíbulo	2.88 m ²
Recámara Principal	17.82 m ²
Baño Vestidor	12.57 m ²
Recámara 02	16.42 m ²
Baño Recámara 02	3.50 m ²
Recámara 04 (Adicional)	16.23 m ²
Baño Recámara 04 (Adicional)	3.30 m ²

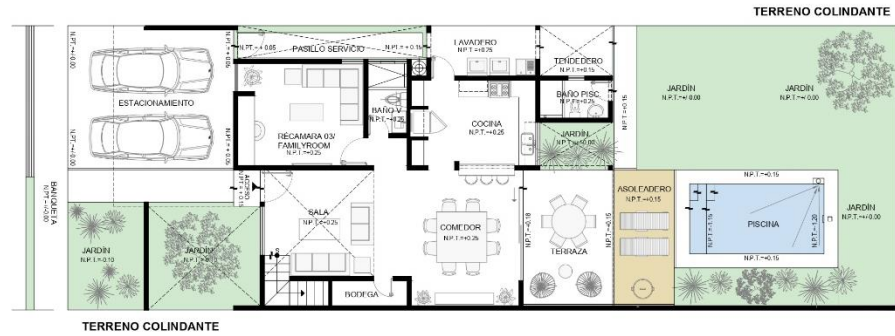
ÁREA CONSTRUIDA CASA-HABITACIÓN	
PLANTA BAJA	126.73 m ²
PLANTA ALTA	89.10 m ²
TOTAL	215.83 m²

ÁREA CONSTRUIDA CASA-HABITACIÓN CON ADICIÓN DE RECÁMARA 04	
PLANTA BAJA	126.73 m ²
PLANTA ALTA	110.82 m ²
TOTAL	237.55 m²

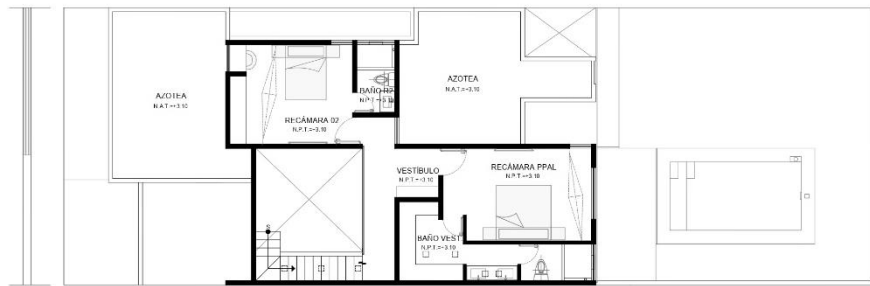
-Todos los espacios que integran el proyecto, así como sus características que se han descrito previamente, se ha dispuesto de manera funcional para su uso cotidiano y se acompaña con planos y detalles para su mejor entendimiento.

-Los niveles de piso de las casas pueden variar dependiendo la forma natural del terreno.

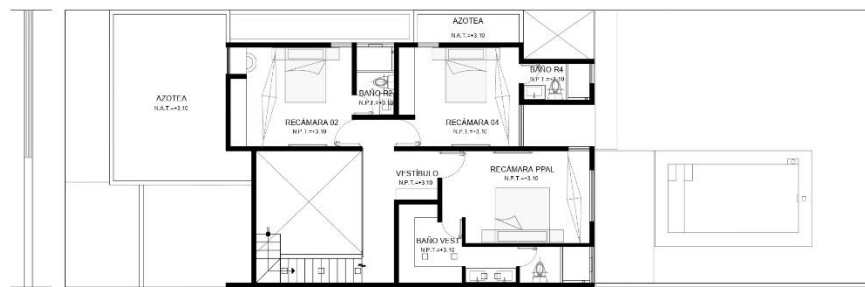
PLANTAS ARQUITECTÓNICAS



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



PLANTA ALTA CON RECÁMARA 04 (ADICIONAL)

PERSPECTIVAS DIGITALES



FACHADA OESTE, CONJUNTO



FACHADA ESTE



FACHADA ESTE CON RECÁMRA 04 (ADICIONAL)



VISTA DOBLE ALTURA DE SALA



COCINA





COMEDOR



RECÁMARA PRINCIPAL

Las imágenes son exclusivamente de carácter ilustrativo.
Las especificaciones y demás particularidades están sujetas a modificaciones.