

MEMORIA DESCRIPTIVA

UBICACIÓN Y USO DE SUELO

La ubicación del proyecto es el lote 001 de la manzana 486 en la region 07 en el municipio de Tulum Quintana Roo, México.

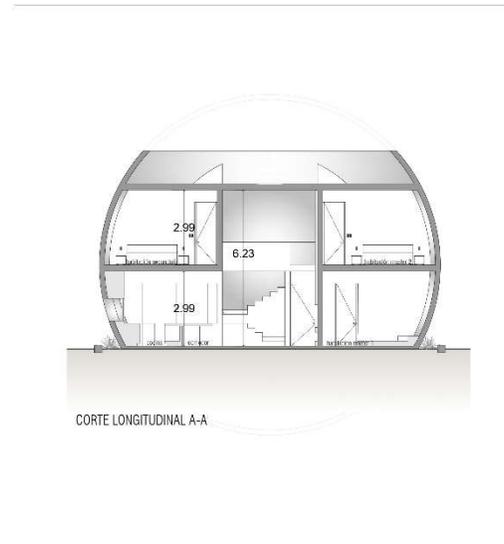
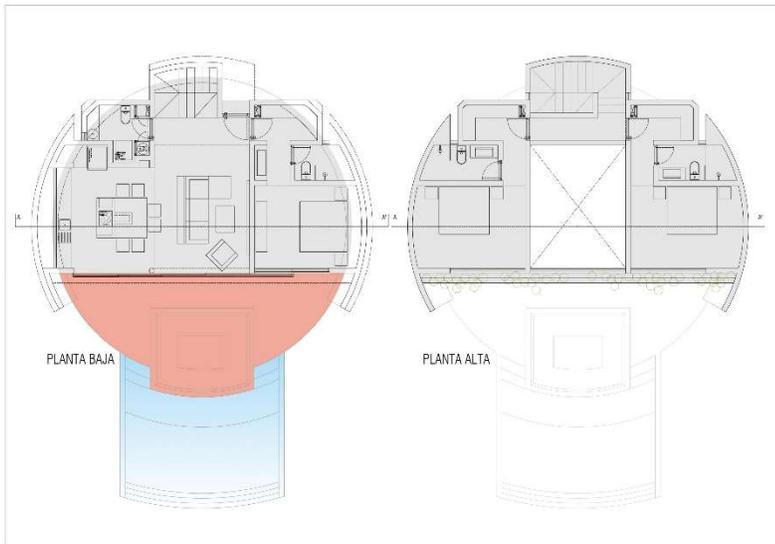
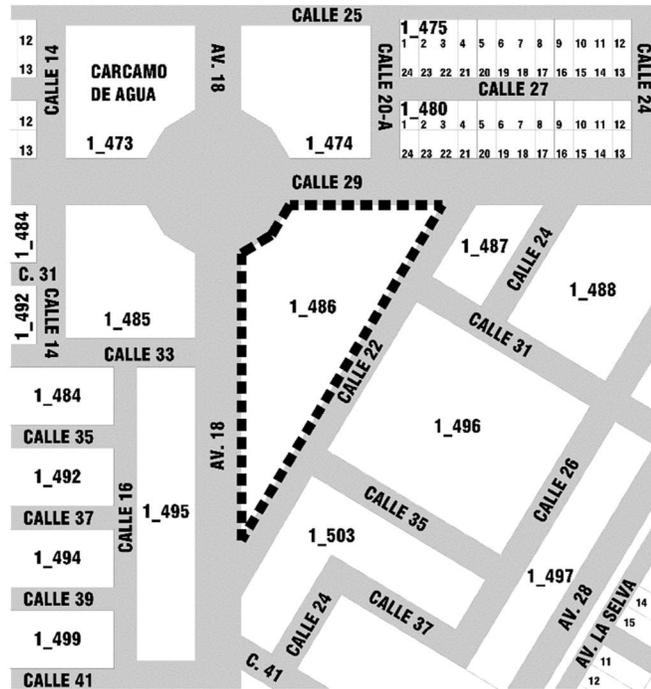
La superficie del predio es 8634.77m² y su uso de suelo es Habitacional H3 (24 viviendas por hectarea) dando como resultado un COS permitido de 3885.64m² y un CUS de 9498.24m².

PROYECTO

Corresponde a un producto habitacional de 17 viviendas con huella de desplante de 146.16 m², en planta baja de 76.29m², en planta alta de 79.76 m² + piscina de 32.00+ terraza de 37.85 + jardín de 118.90 m² plantadando como resultado una construcción de 225.90 m².

ARQUITECTURA

El partido arquitectónico consiste en una huella radial con una envolvente esférica, de dos niveles de construcción y que cumple con el siguiente programa arquitectónico y áreas respectivamente.



CONJUNTO ARQUITECTONICO



ANALISIS DE AREAS

DUNA	Análisis de áreas		
	M2	CANTIDAD	TOTAL M2
17 VILLAS PB 76.29M2 +PA 79.76 M2 +PISCINA+ TERRAZA			
VILLA 1	225.90	1	225.90
VILLA 2	225.90	1	225.90
VILLA 3	225.90	1	225.90
VILLA 4	225.90	1	225.90
VILLA 5	225.90	1	225.90
VILLA 6	225.90	1	225.90
VILLA 7	225.90	1	225.90
VILLA 8	225.90	1	225.90
VILLA 9	225.90	1	225.90
VILLA 10	225.90	1	225.90
VILLA 11	225.90	1	225.90
VILLA 12	225.90	1	225.90
VILLA 13	225.90	1	225.90
VILLA 14	225.90	1	225.90
VILLA 15	225.90	1	225.90
VILLA 16	225.90	1	225.90
VILLA 17	225.90	1	225.90
VIGILANCIA	9.76	1	9.76
AMAZON	7.98	1	7.98
BAÑO DE SERVICIO	5.04	1	5.04
PALAPA DE USOS COMUNES	56.70	1	56.70
CUARTO DE MAQUINAS	9.34	1	9.34
BASURA	13.00	1	13.00
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO			18 CAJONES
		TOTAL	3,942.12
SUPERFICIE TERRENO			8,634.74
USO DE SUELO H3 (24 viv/hec)			17 viv
COS 0.45 (3885.63 m2 permitidos)			3,885.63 M2
CUS 1.1 (9498.21 m2 permitidos)			9,498.21 M2

ESPECIFICACIONES DE PROYECTO “DUNA”

Estructura

- Firmes de concreto para construcciones en general.
- Losas de vigueta y bovedilla según proyecto estructural.
- Losa de concreto y muros de mampostería repellados para piscina.
- Muros de block para construcciones en general
- Envoltente esférica conformada por panel COVINTEC de 3” enjarrado y alisado para recibir acabado tipo chukum
- Muros divisorios entre habitaciones a base de block con celdas rellenas de material acústico y castillos de concreto para confinamiento.
- Escaleras de estructura de concreto armado.

Instalación eléctrica

- Tubería Conduit, Considerar poli Flex como segunda opción.
- Apagadores y contactos color blanco, marca BITICINO o similar
- Spots empotrados y lámparas de sobreponer, marca TECNOLITE o similar.
- Ventiladores de techo de diseño en precio standard HUNTER Contemporary Cassius, color plateado mate
- Lámparas colgantes según diseño de interiores.

Instalación Hidro Sanitaria

- Tubería hidráulica de Cobre tipo M, según proyecto
- Tubería sanitaria de PVC o ABS, según proyecto
- Pozo de extracción, ubicación definida en obra
- Conexión a red municipal de agua potable.
- Cisterna para agua cruda y tratada, a base de firme y muros de concreto armado. Capacidad a utilizar de 50 000 L
- Descarga sanitaria con conexión a red de drenaje municipal.

Acabados

- Pisos en general: Chukum claro para interiores y cemento blanco lavado para exteriores.
- Pisos circulaciones: Piso de cemento blanco lavado.
- Muros en general: Resina Chukum + cemento blanco, terminado avejentado.
- Plafón: Losa de vigueta y bovedilla + emparche + pintura mate color arena

Cancelerías

- Línea nacional de cancelerías de aluminio anodizado color negro oscuro marca EUROVENT Linea 80 o similar.
- Sistema de operatividad acorde a proyecto, siendo cancelles fijos y corredizos los principales.

Carpinterías

- Puertas a base de marco y bastidor en pino, hoja de tambor enchapado en madera Tzalam o similar de 6mm en los 2 lados con interior de honey comb.
- Acabado general en tonos naturales claros y mate, Madera de tzalam o similar
- *El material propuesto puede cambiar acorde a una sugerencia acertada del constructor en relación al precio, durabilidad y acabado.

- Habrá algunas repisas de madera en los closets, considerar tablonces para dichos elementos.
- Cerraduras para puertas: Manija tipo palanca de acero inoxidable modelo 809, marca JAKO o similar.
- Bisagras tipo libro, emboladas 3" x 3", marca JAKO o similar.
- Tope para puertas de 20x30 mm con goma, marca JAKO o similar.

Herrerías

- Puerta exterior de acceso a cuarto de máquinas a base de herrería de acero, acabado negro mate. Diseño definido en planos

Baños

- Regadera monomando lluvia redonda 30 cm negro mate, CASTEL o similar.
- Llave grifo monomando pared lavabo o tina negro mate, CASTEL o similar.
- Toallero para toalla de mano acero inoxidable negro mate, CASTEL o similar.
- Porta rollo papel sanitario acero inoxidable negro mate, CASTEL o similar.
- Gancho percha acero inoxidable negro mate, CASTEL o similar.
- Inodoro one piece color blanco, CASTEL o similar.

Cocina

- Estufa encimera de 4 quemadores, TEKA TBC 64000 XFL o similar.
- Fregadero dos canastas de submontar, TEKA de acero inoxidable. BE 2C 785 o similar
- Monomando Gourmet para fregadero, HELVEX acabado satinado E-305

Equipamiento

- Calentador de depósito eléctrico marca, RHEEM modelo 89VP30T
- Equipo de presión ½ HP, EVANS o similar.
- Calentador solar 5 servicios, CALOREX modelo SL 240
- Mini Splits Inverter en recamaras y zona de living, tonelaje según cálculo, WHIRLPOOL o similar.

Piscina

- Piscina. Muros a base de mampostería, repellado a 2-3 manos.
- Acabados. Chukum claro con cemento blanco.
- Equipamiento para piscina acorde a especificación de proyecto. Considerar dren de fondo, boquilla de aspirado, boquilla de retorno, filtro de arena, bombas de 2 HP, lámparas sumergibles, transformador eléctrico de 100w, caja de registro, timer y demás equipos especiales.