

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO SELVA ESCONDIDA II

UBICACIÓN:

En el municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, en la Sm 41, Mz 01, Lt 01-05; en una superficie de 45,741.65 metros cuadrados.

EL PROYECTO:

El concepto de este proyecto se basa en la integración armónica de calles privadas con edificios de departamentos, en un entorno de gran riqueza natural dentro de la selva de Puerto Morelos. El acceso al desarrollo se hace a través de una sola avenida denominada Arrecifes, la cual está contemplada como vialidad primaria dentro del Plan de Desarrollo Urbano de este municipio.

Estas calles Privadas Residenciales están pensadas desde el punto de vista de la seguridad, al tener portones de acceso vehicular automatizados, puertas de acceso peatonal con acceso controlado y puestos de vigilancia estratégicamente distribuidos. En el Plan Maestro del proyecto se contemplan ocho calles Privadas exclusivas, las cuales tienen una franja de áreas verdes entre edificios, que permite a los condóminos circular de lado a lado sin salir del condominio, además cuenta con los espacios necesarios de estacionamiento para cada uno de los departamentos, algunos de ellos reservados para visitantes. En la parte central del condominio se considera una zona para ubicar la Administración general, Coworking, Oficina y Local Comercial con una superficie aproximado del lote 423.00 m².

El proyecto consta de 42 edificios con 8 departamentos cada uno, con un total de 336 viviendas en régimen de propiedad en Condominio, rodeados de áreas verdes, en las cuales se pondera el rescate de la vegetación nativa del sitio. Los departamentos tienen Estancia, Comedor, Cocina, Patio de Servicio con espacio para equipos de aire acondicionado, dos baños completos, uno de uso común y el otro dentro de la recámara principal, dos amplias Recámaras con espacio para closet y terraza. El diseño de los edificios también contempla Roof Garden de uso exclusivo del PH y están equipados con asador, tarja, barra de preparado de alimentos, cubierta tipo palapa con estructura de madera y jardineras.

La zona de Amenidades de uso común, de este espectacular desarrollo de vivienda, cuenta con alberca familiar, alberca de adultos, chapoteadero, palapas, hamaqueros, zona de camastros, asadores, fire pit, juegos infantiles y servicios; Casa Club, gimnasio equipado, área de yoga, cancha de usos múltiples, Cancha de Tenis, Cancha de Pickleball. También se cuenta con zona Pet Friendly, para que las personas puedan divertirse con sus mascotas. El acceso a todas estas amenidades se logra cruzando un sendero a todo lo largo del predio entre la vegetación nativa del entorno natural, respetando y conservando al máximo la selva nativa.

AGUA POTABLE:

La suministrará C.A.P.A. a través del proveedor de Servicios AGUAKAN a pie del terreno, y será conducida a través de una red hidráulica hasta cada una de las tomas domiciliarias de cada condominio. La llegada a los departamentos será con un sistema de bombeo con 3 motobombas sumergibles de 2 HP c/u. y un tanque hidroneumático para garantizar la presión de agua constante.

DRENAJE SANITARIO:

Las descargas de cada lote se conducirán a través de una red subterránea debajo de las vialidades llevándolas por gravedad. Las descargas sanitarias se recogen en un sistema de registros con tubería de PVC Sanitario tipo NORMA, y Pozos de Visita que desembocan en el colector general fuera del condominio.

DRENAJE PLUVIAL:

El escurrimiento pluvial será conducido aprovechando la pendiente de las vialidades hasta los pozos pluviales de absorción que están distribuidos a todo lo largo en la vialidad de Arrecifes, bajo Norma de la CONAGUA.

ENERGÍA ELÉCTRICA:

Será suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) por medio de una conducción subterránea, a los transformadores ubicados por fuera de cada condominio y suministrando la energía a cada vivienda por medio subterráneo.

ALUMBRADO PÚBLICO:

Será a base de Luminarios de alta eficiencia energética tipo LED con Panel Solar recargable con auto encendido/apagado; se colocarán sobre postes metálicos con brazo angular de acuerdo a proyecto autorizado.

CONSTRUCCIÓN:

Los Edificios están contruidos a base de una Losa de Cimentación de concreto armado con varillas de acero, con los diámetros, secciones y detalles especificados en los planos estructurales.

Los muros de block de 15 cm de espesor, cadenas de cerramiento y castillos forman un sistema estructural de carga conforme a lo indicado en el proyecto estructural correspondiente.

Las losas de entepiso y azotea están hechas con el sistema constructivo de vigueta de concreto armado y bovedilla de concreto, con capa de compresión de concreto, reforzado con malla electro soldada.

La losa de azotea contará con un pretil perimetral hecho a base de block de 15 x 20 x 40 cm, que servirá como límite de las jardineras del Roof Garden, toda la azotea llevará impermeabilización tipo Acríton color blanco y refuerzo con una capa de fibra de vidrio, recubierto con cerámica de 55 x 55 cm modelo Salónica.

Los muros en fachada serán repellados con mortero de masilla con polvo de piedra, recubrimiento de pasta acrílica para exteriores con acabado rayado tipo petatillo con pintura vinílica para exteriores color blanco.

Los muros interiores en los departamentos serán repellados con mortero de masilla fina, terminado con pasta acrílica fina y pintura vinílica color blanco.

ACABADOS, CANCELERÍA Y CARPINTERÍA

La cancelería en ventanas será de aluminio en color café oscuro y cristal transparente Sol-Lite de 4 mm de espesor con mosquitero y en puertas corredizas de aluminio en color café oscuro con cristal transparente Sol-Lite de 6mm de espesor, con puerta mosquitero corrediza. La ventana tipo louver del cuarto de lavado es de aluminio en 2 ¼", color café oscuro.

La Puerta principal es Metálica con textura tipo madera, cerradura inteligente Digital con llave manual, Marca Steren, las puertas interiores son Metálicas lisa en color hueso y marco de aluminio y cerraduras para interior de recamaras y baño.

Los pisos y zoclos son de Cerámica Mod. Altar Beige de 55 x 55 cm. Mca. Lamosa, juntado con boquillas color champagne. En regaderas el piso y lambrín serán de cerámica anti derrapante de 40 x 40 cm, Mod. Southerleight, color Wheat, acabado mate.

Los muebles de baño Marca Orión, Mod. WC One Piece Atlántica, lavabo Mod Kuun ovalín blanco. Las regaderas de baño y monomandos son Mca. Dica cromados, el mueble de lavabo es una meseta flotante de mármol travertino corte Fiorito, con zoclo y faldón en acabado brillante.

La Cocina Integral importada de Italia, de la marca Ciao Aran, cuenta con gavetas inferiores y superiores fabricada a base de Madera Hidrófuga, puertas de melamina de 18 mm color Olmo Torifa. Cuenta con accesorios de Gola de aluminio, zoclo aluminio, cajones y puertas con bisagras de cierre lento, correderas de cierre lento, Mca. Blum, cubierta de cocina y barra de granito Dallas White. Equipada con campana de recirculación, parrilla de inducción de 4 quemadores, mezcladora giratoria, fregadero de 2 tarjas de acero inoxidable.

El Sistema eléctrico de contactos y luminarias ocultos en losa y muros, a base de 1 centro de carga general y 1 centro de carga para alimentar sistema de Aire Acondicionado y calentador de agua eléctrico ubicados en el cuarto de lavado. Las lámparas en plafón son de LED ahorradoras, los apagadores y contactos eléctricos son de color blanco Marca Leviton.