



URBANIZACIÓN
Varandas do Mar

Memoria Descriptiva



Manual de la Urbanización Varandas do Mar

ÍNDICE

1 - Características Generales de la Contrata

a) Localización.....	3
b) Caracterización del Proyecto.....	3

2 - Especificaciones de Materiales a Utilizar

a) Revestimientos y acabados sugeridos.....	4
b) Carpintería.....	11
c) Instalaciones del edificio.....	11
d) Especificaciones generales.....	12



1 - CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONTRATA

“Urbanización Varandas do Mar”

a) LOCALIZACIÓN

La Urbanización Varandas do Mar está localizada en la Playa de Genipabu, Litoral Norte del estado, Municipio de Extremoz, Río Grande del Norte, próximo a Natal.

b) CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO:

Proyecto arquitectónico: **JMK Arquitectas Asociadas** – Despacho de Arquitectura

Urbanización de ocio con 14 casas del tipo 01 y 8 del tipo 02, una zona de ocio con piscina, sala de juegos, bar, barbacoa, baño, lavabo, caseta y estacionamiento, sumando un área construida de 527,5 m², un área con un paisaje de especies tropicales de 855,44 m² a construir en terreno cuya superficie mide aproximadamente 3.231,87 m², con las siguientes características principales:

Estacionamiento - Donde están proyectadas 22 plazas para estacionar vehículos, construidas en pre-moldeados de hormigón con plantación de césped – “bloques enganchados entre sí”.

Caseta - Área de 21,57 m², destinada a la instalación de seguridad privada, con baño privado y localización privilegiada para la visibilidad del acceso a la urbanización.



Áreas de Ocio - Área de 527,5 m², donde están proyectados: piscina, bar y área de apoyo cubierta y baños.

Viviendas - Área de construcción de 139,46 m² (casa del tipo 01) y 172,21 m² (casa tipo 02) y área total privativa de 126,07 m² (casa tipo 01) y 155,01 m² (casa tipo 02), incluidas todas las dependencias: terraza, sala de estar y comedor, cocina/área de servicio, suite, habitación, aseo y solarium.

Cubierta - Área de 1.539,88 m², compuesta de depósito superior.

OBS: Por motivos de orden ejecutiva, las dimensiones del proyecto podrán sufrir alteraciones del valor previsto.

2 - ESPECIFICACIÓN DE MATERIALES UTILIZADOS

a) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS SUGERIDOS

Las especificaciones corresponden a los materiales de acabado de las áreas construidas y se presentarán por unidad construida:

1. ESTACIONAMIENTO

Pavimento - Pre-moldeados de hormigón con plantación de grama – “cobograma”.

2. DEPÓSITO DE GAS Y BASURA



Pared – Textura ibratim en color a definir.

Pavimento – Cerámica Cecrisa clean 33x33cm.

Techo – Pintura sobre masa corrida en losa, en color blanco nieve.

Umbral – Mármol blanco.

Rodapié – Mármol blanco.

3. CASETA

Ante sala:

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Techo – Pintura sobre masa corrida en losa, en color blanco nieve.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Baño

Pared – Cerámica Cecrisa clean 20x30cm.

Pavimento – Cerámica Cecrisa clean 33x33cm.

Techo – Pintura sobre masa corrida en losa, en color blanco nieve.

Umbral – Mármol blanco.

Rodapié – Mármol blanco.

4. ÁREA DE OCIO

Piscina:

Pared/Pavimento – Pastillas Portobello 5x5cm en tonos de azul.



Borde – Mármol blanco sin pulimento.

Cubierta Apoyo

Pavimento – Reglas de madera ipê.

Aseo

Pared – Textura en color a definir.

Pavimento – Cerámica rústica.

Techo – Pintura sobre masa corrida en losa en color blanco nieve.

Umbral – Mármol blanco.

Rodapié – Mármol blanco.

Sala / juegos

Pavimento – Piedra natural.

Techo – Cobertura en piasava con estructura en madera.

5. CASA (Tipo 01)

Terraza

Pared – Textura ibratim en color a definir.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Techo – Revestimiento en lamas de madera, con acabado en sellador y cera.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Sala de Estar/Comedor

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Techo – Revestimiento de yeso.



Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Lavabo

Pared – Textura Ibratim color a definir.

Pavimento – Cerámica Cecrisa clean 33x33cm.

Techo – Revestimiento en lamas de madera, con acabado en sellador y cera.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Cocina

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Techo – Revestimiento de yeso.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Área de Servicio

Pared – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Techo – Pintura sobre masa corrida en losa, en color blanco nieve.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Mármol blanco.

Suites

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Suelo en madera ipê.

Techo – revestimiento de yeso.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.



Aseos

Pared – Cerámica Cecrisa clean 20x30cm.

Pavimento – Cerámica Cecrisa clean 33x33cm.

Techo – Revestimiento de yeso.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Mármol blanco.

Entrada

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Suelo de madera ipê.

Techo – Revestimiento en lamas de madera, con acabado en sellador y cera.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Terraza

Pared – Textura Ibratim color a definir.

Pavimento – Suelo en madera ipê.

Techo – Cobertura en piaçava con estructura de madera.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Solarium

Pared – Textura Ibratim color a definir.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm/ cubierta en reglas de madera en ipê.

Techo – Pérgolas de bambú con estructura en eucalipto.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Escalera

Estructura en albañilería, peldaño en placa de madera ipê, acabado sintético fosco.



6. CASA (Tipo 02)

Sala Estar/Comedor

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Techo – Revestimiento de yeso.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Cocina

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Techo – Revestimiento de yeso.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Pasillo

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Techo – Revestimiento de yeso.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Área de Servicio

Pared – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm.

Techo – Pintura sobre masa corrida en losa, en color blanco nieve.

Umbral – Madera ipê o similar.



Rodapié – Mármol blanco.

Habitaciones/Suite

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Suelo de madera ipê.

Techo – Revestimiento de yeso.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Aseo

Pared – Cerámica Cecrisa clean 20x30cm.

Pavimento – Cerámica Cecrisa clean 33x33cm.

Techo – Revestimiento de yeso.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Mármol blanco.

Vestidor

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Suelo en madera ipê.

Techo – Revestimiento de yeso.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Entrada

Pared – Pintura sobre masa corrida en color a definir.

Pavimento – Suelo en madera ipê.

Techo – Revestimiento de lamas de madera, con acabado en sellador y cera.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Terrazas

Pared – Textura Ibratim color a definir.

Pavimento – Suelo de madera ipê.

Techo – Cobertura en piasava con estructura de madera.



Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Solarium

Pared – Textura Ibratim color a definir.

Pavimento – Porcelanato Cecrisa caribbean 45 x 45 cm/ cubierta en lamas de madera en ipê.

Techo – Pérgolas en bambú con estructura de eucalipto.

Umbral – Madera ipê o similar.

Rodapié – Madera ipê o similar.

Escalera

Estructura de albañilería, peldaño en placa de madera ipê, acabado sintético fosco.

b) CARPINTERÍA

1. **Ventanas:** de madera con hojas de vidrio y/o tipo venecianas que se detallarán en la fase de acabado de la ejecución.
2. **Puertas:** cajas de puerta de madera y hoja laminada en compensado liso.
3. **Puerta de acceso:** de madera de acuerdo con detalle arquitectónico.

c) INSTALACIONES DEL EDIFICIO

1. Tubos y Conexiones de Agua Fría - TIGRE o FORTILIT.
2. Tubos y Conexiones de Desagüe y Aguas Pluviales - TIGRE o FORTILIT.
3. Depósito Superior – Caja de Agua Tigre 1000 Litros, cód. 22992694.
4. Depósito colectivo de albañilería capacidad para 26.800 Litros.
5. Hilos y cables eléctricos y telefónicos - PIRELLI, FICAP, REIPLAS o FURUKAWA.
6. Clavijas, interruptores, timbre, etc. - SIEMENS, PIAL LEGRAND o BITCINO.



7. Cajas de paso eléctrico - CEMAR, SIEMENS o TIGRE.
8. Cuadro de distribución eléctricos - CEMAR, SIEMENS o TIGRE.
9. Disyuntores y llaves - SIEMENS, GE, ELETROMAR, PIAL.

d) ESPECIFICACIONES GENERALES

1 - HERRAJES

Todas las cerraduras y bisagras serán de latón, de las marcas LAFONTE o FAMA.

2 - SANITARIOS Y GRIFERÍAS

a) SANITARIOS

Todos los aseos recibirán sanitarios del tipo con caja acoplada y cubas de embutir o sobreponer en loza blanca DECA o IDEAL STANDARD. Los aseos de servicio recibirán lavabos sencillos con columna, de las marcas anteriores.

b) GRIFERIAS

Todos los grifos y racores serán metálicos, cromados, de las marcas DECA, DOCOL o FABRIMAR, pudiendo, sin embargo los registros de servicio (barriletes y redes de agua) ser de PVC o metálicos tipo bruto, con volante de aluminio.

c) SIFONES

Los lavabos recibirán sifones de latón cromado soldable. Fabricantes: DECA, DOCOL o FABRIMAR.

d) VÁLVULAS y ENGANCHES

Los fregaderos de cocina recibirán válvulas tipo americana, de acero inoxidable. Los fregaderos recibirán válvulas metálicas cromadas, así como enganches de este material, de los siguientes fabricantes.

Válvulas americanas: Douat, Eternox o Helfo.

Válvulas normales y enganches: Deca, Docol, Oriente o Fabrimar.

e) LAVADEROS

Serán de granito o mármol natural.

3 - CRISTALES

Los cristales serán de tipo común, siendo dos espesores determinados de acuerdo con las dimensiones de los paneles.



4 - ENCIMERA

Todas las encimeras de baños y cocinas serán de granito natural de 2cm de espesor, con frontal y zócalo de 15 cm.

5 - AGUA CALIENTE

Los cuartos de baño de los apartamentos tipo serán abastecidos con agua caliente a través de sistema individual o colectivo (acumulación o paso), excepto el baño de servicio.

6 - PAISAJISMO

Será ejecutado en los locales indicados en el proyecto.

7 – SEÑALIZACIÓN Y COMUNICACIÓN VISUAL

Se ejecutarán todos los elementos referentes a señalización de los estacionamientos que constan en el proyecto específico, como bandas de rodamiento, setas direccionales, pinturas de fosas, etc.

OBS: La promotora, con el consentimiento expreso del cliente, se reserva el derecho de poder modificar los acabados y calidades previstos recogidos en esta Memoria Comercial provisional, que no definitiva. Estas modificaciones y/o cambios podrán ser debidos a criterios técnicos ordenados por la DIRECCIÓN FACULTATIVA o motivos de producción y/o fabricación, ajenos a la Promotora en el proceso de construcción. Para el caso de cambio de cualquier calidad, ésta, deberá ser por otra de calidad de fabricación igual o similar a la sustituida.

ARQUITECTAS RESPONSABLES:

Jamile Moura Dias Costa Morais – CREA 6031-D/RN

Karine Rodrigues Mendes – CREA 5494 -D/RN

Mara Camila de Mendonça Azevedo - CREA 6418-D/RN