



MEMORIA DESCRIPTIVA

RESIDENCIAL OPUS SANTO DOMINGO

Edificios de Apartamentos de Cuatro Niveles + Azotea

MEMORIA DESCRIPTIVA

El proyecto Residencial Opus Santo Domingo estará ubicado en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana. Cuya calle de penetración se encuentra próximo a la Autopista Coronel Rafael T. Fdez. Domínguez y el proyecto ubicado en la calle Las Palmeras Orientales, Sector La Grúa, Provincia Santo Domingo, República Dominicana.

Esta consta de un área superficial de 69,501.14 M² el mismo se desarrollará con una trama vial simple, acorde a la planimetría y altimetría del terreno, la cual estará conformada por 10 manzanas urbanísticas dedicadas a viviendas tipo multifamiliares (apartamentos) con un total de 983 unidades de apartamentos de 85.00 m² cada uno con una área dedicado de terreno de 22,749.44 m² más un local comercial de 168.00 m² equivalentes al 32.97%; un total de 4,471.23 M² en áreas verdes para un 6.43%; un total de 1,394.46 M² en área institucional para un 2.00%; dedicado a calles, aceras, contenes y parqueos tenemos 39,506.76 m² equivalentes a 56.61% y un total 1,340.00 Uds. de Parqueos.

OBJETO

El presente proyecto tiene por objeto la construcción de 983 unidades de apartamentos más un Local Comercial ubicados y distribuidos en edificios de 4 niveles, Bloque de Apartamentos “Tipo 1” un total de 59 Edificios de 16 Apartamentos para un total de 944 Uds. De 85.00 M², Bloque de Apartamentos “Tipo 2” un total de 1 Edificio de 8 Apartamentos para un total de 8 Uds. De 85.00 M², Bloque de Apartamentos “Tipo 3” un total de 3 Edificios de 8 Apartamentos para un total de 24 Uds. De 85.00 M² y Bloque de Apartamentos “Tipo 4” un total de 1 Edificio de 7 Apartamentos De 85.00 M² más 1 Local Comercial de 168.00 M²; destinados a ser ocupadas permanentemente por sus propietarios. El método constructivo es el sistema “de Hormigón Armado y Mampostería”, es decir, muros de hormigón armado (tipo formaletas) y de bloques y losas de piso y techode hormigón.

CARACTERÍSTICAS GENERALES PARA LOS APARTAMENTOS “TIPO 1

Estos Edificios son de cuatro niveles de apartamentos más un nivel de uso múltiple, contando con cuatro apartamentos por nivel, Los apartamentos serán 4 en el primer, segundo y tercer nivel, cuarto nivel 4 apartamentos con área de techo privado que ocupan el cuarto y quinto nivel para un total de 16 Apartamentos.

- Primer Nivel: 4 apartamentos con las siguientes características, tres habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina más área de lavado, Escalera Principal.
- Segundo y Tercer Nivel: 8 Apartamentos con las siguientes características Tres Habitaciones, Dos Baños, Sala, Comedor, Cocina, Balcón y Área de Lavado.
- Cuarto Nivel: 2 Apartamentos con las siguientes características Tres Habitaciones, Dos Baños, Sala, Comedor, Cocina, Balcón y Área de Lavado, en la azotea Área común exclusiva para los Apartamentos del 4to. Nivel cuya característica son un baño, un Kitchenette y Terraza Destechada. Tendedero de uso común.

CARACTERÍSTICAS GENERALES PARA LOS APARTAMENTOS “TIPO 2” Y “TIPO 3”

Estos Edificios son de cuatro niveles de apartamentos más un nivel de uso múltiple, contando con dos apartamentos por nivel, Los apartamentos serán 2 en el primer, segundo y tercer nivel, cuarto nivel 2 apartamentos con área de techo privado que ocupan el cuarto y quinto nivel para un total de 8 Apartamentos.

- Primer Nivel: 2 apartamentos con las siguientes características, tres habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina más área de lavado, Escalera Principal.
- Segundo y Tercer Nivel: 2 Apartamentos con las siguientes características Tres Habitaciones, Dos Baños, Sala, Comedor, Cocina, Balcón y Área de Lavado.
- Cuarto Nivel: 2 Apartamentos con las siguientes características Tres Habitaciones, Dos Baños, Sala, Comedor, Cocina, Balcón y Área de Lavado, en la azotea Área común exclusiva para los Apartamentos del 4to. Nivel cuya característica son un baño, un Kitchenette y Terraza Destechada. Tendedero de uso común.

CARACTERÍSTICAS GENERALES PARA LOS APARTAMENTOS “TIPO 4”

Este Edificio es de cuatro niveles de apartamentos, un local comercial en el primer nivel más un nivel de uso múltiple, contando con dos apartamentos por nivel, Los apartamentos serán 1 en el primer, 2 en el segundo y tercer nivel, cuarto nivel 2 apartamentos con área de techo privado que ocupan el cuarto y quinto nivel para un total de 8 Apartamentos.

- Primer Nivel: 1 apartamento con las siguientes características, tres habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina más área de lavado, Escalera Principal. Un Local Comercial de 168.00 M2 con tres parqueos y uno para minusválidos.
- Segundo Nivel: 1 Apartamento con las siguientes características Tres Habitaciones, Dos Baños, Sala, Comedor, Cocina, Balcón y Área de Lavado. 1 apartamento con las siguientes características Tres Habitaciones, Dos Baños, Sala, Comedor, Cocina, Balcón y Área de Lavado y una Terraza Destechada.
- Tercer Nivel: 2 Apartamentos con las siguientes características Tres Habitaciones, Dos Baños, Sala, Comedor, Cocina, Balcón y Área de Lavado.
- Cuarto Nivel: 2 Apartamentos con las siguientes características Tres Habitaciones, Dos Baños, Sala, Comedor, Cocina, Balcón y Área de Lavado, en la azotea Área común exclusiva para los Apartamentos del 4to. Nivel cuya característica son un baño, un Kitchenette y Terraza Destechada. Tendedero de uso común.

LOTIFICACIÓN

El residencial Opus Santo Domingo está compuesto por 10 manzanas y 1 área destinadas para zona verde.

PROGRAMA DE LAS VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (Apartamentos)

El programa a desarrollar dado por los parámetros del promotor fue el siguiente: dormitorio principal con baño y vestidor, dos habitaciones secundarias con un (1) baño común, sala, comedor, balcón, área de lavado y 1 parqueo.

DISEÑOS Y ACABADOS

Se ha diseñado Apartamentos tipo para todo el residencial cuya planta arquitectónica fue concebida en 85.00 M2 con espacios fundamentales, pero a la vez funcionales más un Local Comercial de 168.00 M2. La determinación en todas será la siguiente:

- Pañete liso.
- Puertas de pino tratado

- Ventanas corredizas de vidrio y aluminio
- Pisos de cerámica
- Cerámica en baños y cocina

SISTEMA SATINARÍO

- Agua potable
- Drenaje pluvial
- Drenaje sanitario

El proyecto cuenta con un amplio diseño sanitario en el cual se especifican todas las vertientes del sistema como son: sistema de abastecimiento de agua potable, sistema de agua pluvial y aportación residencial, sistema de captación residencial, sistema de aguas residuales y una unidad de tratamiento para las aguas residuales.

El sistema de agua potable se abastecerá de la red pública de la zona. Se ha previsto a cada unidad residencial de un depósito regulado o cisterna cuya capacidad o volumen está diseñado para suplir la necesidad de una familia promedio.

Para el drenaje pluvial hemos considerado los imbornales con sus respectivos filtrantes según la demanda en función del cálculo de diseño, así como también los contenes con la pendiente correspondiente y badenes que facilitaran dicho drenaje.

ENERGÍA ELÉCTRICA

El diseño del sistema eléctrico prevé el abastecimiento de baja tensión y media tensión. Según el diseño y los cálculos eléctricos el proyecto necesita un total de 10 transformadores de diferentes capacidades, en función de la demanda que tenga de servicio según la ubicación en el proyecto con sus respectivas acometidas.

Para el buen funcionamiento del sistema, el diseño y los cálculos contemplan las siguientes especificaciones:

- Los posters se colocarán a 5mts de la esquina
- Todos los posters con alimentación secundaria llevan luces de mercurio de 75 Watt
- Los conductores primarios trifásicos serán 4/0 (AAAC)
- Los conductores primarios monofásicos serán 2 (AAAC)
- Los alimentadores principales de los transformadores (bajante) será de calibre 4/0 (Triplex)
- Las líneas generales secundarias serán calibre 2/0 (Triplex)

- Las casas tienen carga nominal de 15KVA

VÍAS

El proyecto se ha dotado de un diseño urbano y una infraestructura vial que corresponde no solo a la planimetría y altimetría del terreno, sino también, al buen funcionamiento vehicular y peatonal del mismo. En este se contempla una vía principal de doble dirección de 7.00 Mts y un conjunto de vías secundarias de 6.00Mts., debidamente asfaltadas.

La trama vial también la componen el conjunto de aceras que facilitarán la circulación peatonal.

Las mismas serán vaciadas con hormigón simple con un espesor de 0.10 Mts y un ancho de 1.00 Mts.

ÁREAS VERDES

El área verde contemplada en el proyecto tiene una extensión superficial de 4,471.23 Mts² equivalente a un 6.43 % del solar, está compuesta por un área central dentro del proyecto.

SERVICIOS

- Calles asfaltadas
- Energía eléctrica
- Agua potable
- Alcantarillado sanitario