

## MEMORIA DESCRIPTIVA

# RESIDENCIAS PUNTA CANA

## INDICE

Ubicación.....	03
Descripción.....	04
Edificios Norte 1 y Norte 2.....	05
Edificio Sur.....	06
Calidad Térmica.....	06
Apartamentos.....	07
Estacionamientos.....	08
Características especiales.....	09
Densidades.....	10

## UBICACION

Las Residencias Punta Cana se encuentran en una importante zona del norte de Maracaibo, con acceso rápido por las principales vías de la ciudad.

Ubicada en la Av.10 la cual conecta por el norte con la Circunvalacion #2 y hacia el sur con la Av. Universidad.



( ver imágenes en el sitio web [www.arquitectosrp.com](http://www.arquitectosrp.com) )

## **DESCRIPCION**

Desarrolladas en un terreno de 8.355 m2.

La parcela dentro del plano de Zonificación Vigente de Maracaibo es clasificada como PR3 (Polígono Residencial Tres), cuyas Variables Urbanas Fundamentales se especifican en el Título II, Capítulo IV, Artículos del 21º al 25º, de la Ordenanza Vigente para la Ciudad de Maracaibo.

Las Residencias Punta Cana la constituyen tres edificios multifamiliares, de 16 niveles, de los cuales 12 niveles son con apartamentos de 87, 88, 116 y 151 m2. En el nivel 1 ( PB ) esta el acceso a un hall del edificio así como estacionamiento. El nivel 2 se encuentran mas puestos de estacionamiento con acceso a un hall del edificio. El nivel 3 se encuentra un tercer piso de estacionamiento con acceso directo al edificio, también se encuentra los maleteros de los apartamentos, la conserjería y una oficina para el condominio. Desde el nivel 4 hasta el 15 solo hay apartamentos. El nivel 16 tiene grandes terraza y espacio para el uso de los propietarios.

Hay dos ascensores de buena capacidad y veloces que pararan en todos los pisos, en un hall que también llega la escalera. Estos hall se encuentran con un juego de planos y perforaciones en las placas que crean una inter-relación espacial. Muy bien ventilados y amplios.

El edificio será revestido con materiales percederos en el tiempo y sin necesitar ningún mantenimiento (granito proyectado y vitrificados) proporcionando una economía futura a los propietarios y buena presentación de las edificaciones. Los materiales seleccionados también presentaran un colorido agradable y vistoso.

Cada edificio estará independiente, con sus propias áreas y se administraran como condominios separados.

Tendrá una amplia portería en común para los tres edificios, para vehículos y peatones, con vigilantes y sistemas de monitoreo de vigilancia e intercomunicadores para los tres edificios y sus apartamentos. Los visitantes tendrán que identificarse y pedir autorización para poder ingresar. El propietario podrá ingresar con su control remoto si hacer antesala con la portería y vigilantes.

Los visitantes tendrán suficientes puestos para sus vehículos independientemente en cada edificio.

## **EDIFICIO NORTE 1 y NORTE 2**

En estos edificios se ubican cuatro apartamentos por nivel. Uno de 87 m<sup>2</sup>, uno de 88, uno de 116 m<sup>2</sup> y uno de 151 m<sup>2</sup>. Unidos en un amplio hall, muy bien ventilado y con inter-relación espacial con otros niveles. Se encuentran servidos por dos ascensores muy amplios y rápidos que se detienen en todos los pisos. En total son 48 apartamentos ubicados en doce niveles. Tendrán a su disposición 80 puestos de estacionamientos de los cuales 8 serán solo para visitantes. Además abra 24 puestos adicionales para complementar necesidades adicionales de puestos.

Tendrá 964 m<sup>2</sup> de área verde aproximadamente solo para estos edificios. Cada apartamento tendrá un maletero ubicado en el nivel 3 con una capacidad de 2.5 m<sup>3</sup>.

En el nivel 16, tendrá dos grandes terrazas con salón de fiestas, gimnasio, parrilleras y jacússi, solo para uso de los propietarios. Esta área tendrá una hermosa vista de 360° y muy bien ventilada con los vientos predominantes NE ya que no tendrá obstáculos.

( ver imágenes en el sitio web [www.arquitectosrp.com](http://www.arquitectosrp.com) )

## **EDIFICIO SUR**

En este edificio se ubican cuatro apartamentos por nivel. Uno de 87 m<sup>2</sup>, uno de 88 m<sup>2</sup>, uno de 151 m<sup>2</sup> y otro de 116 m<sup>2</sup>. Unidos en un amplio hall, muy bien ventilado y con inter-relación espacial con otros niveles. Se encuentran servidos por dos ascensores muy amplios y rápidos que se detienen en todos los pisos. En total son 48 apartamentos ubicados en doce niveles. Tendrán a su disposición 80 puestos de estacionamientos de los cuales 8 serán solo para visitantes. Además abra 13 puestos adicionales para cubrir otras necesidades particulares de mas puestos.

Tendrá 813 m<sup>2</sup> de área verde solo para este edificio. Cada apartamento tendrá un maletero ubicado en el nivel 3 con una capacidad de 2.5 m<sup>3</sup>.

En el nivel 16, tendrá una gran terraza con salón de fiestas, gimnasio, parrilleras y jacússi, solo para uso de los propietarios. Esta área tendrá una hermosa vista de 360° y muy bien ventilada con los vientos predominantes NE ya que no tendrá obstáculos.

## **CALIDAD TERMICA**

Las actual Ordenanza sobre Calidad Térmica de Edificaciones en el municipio Maracaibo, solicita un mínimo de protección en las paredes y techos de las nuevas edificaciones, siendo para las paredes exteriores el límite aprobado de 60 w/m<sup>2</sup> y para el techo de 25 w/m<sup>2</sup>.

Esto se ha tomado en cuenta para el diseño de estos edificios, lo cual aportara al propietario un aumento de confort y un ahorro energético de casi la mitad que actualmente se paga por el servicio eléctrico para climatizar un área con A.A.

Los materiales resistentes y de colores claros aumentan la capacidad de repeler el calor en las paredes, beneficiando a toda la edificación de protegerse de altas temperaturas reinantes en nuestro medio ambiente.

Las paredes de los ambientes acondicionados, especialmente en dormitorios, estudios, comedor y sala; son especialmente pretejidas con una cámara de aislamiento.

Las ventanas están protegidas con quiebrasoles, que impiden el rayo de sol directo a los vidrios y permiten la ventilación natural.

( ver imágenes en el sitio web [www.arquitectosrp.com](http://www.arquitectosrp.com) )

## **APARTAMENTOS**

Como mencionamos anteriormente tenemos cuatro tipos de apartamentos uno de 87 m2, otro de 88, otro de 116 m2 y otro de 151 m2.

- El Apartamento de 87 y 88 m2, tienen una habitación grande con su baño y un walkin-closet también grande, tiene un estudio con acceso a un baño completo que sirve también para la visita, una sala comedor amplio en un solo ambiente, relacionada con una cocina, un lavadero. Tiene un cuarto para los compresores de A.A., pudiéndose acondicionar el área de dormitorio y estudio y

también el área sala comedor cocina si el propietario así lo decide.

- El Apartamento de 116 m<sup>2</sup>, tiene un amplio dormitorio principal con su baño y walkin-closet, dos cuartos con su closet que comparten un baño. Una gran espacio para sala y comedor relacionados con un pantry-cocina y un lavadero en otro ambiente. Tiene un cuarto para los compresores de A.A., pudiéndose acondicionar el área de dormitorio y estudio y también el área sala comedor cocina si el propietario así lo decide.
- El Apartamento de 151 m<sup>2</sup>, tiene un gran dormitorio principal con su baño y walkin-closet. Otro dormitorio con su vestier y baño propio. Otro dormitorio con closet y estudio que comparten un baño que sirve también para la visita. Una sala comedor grande relacionado con el pantry-cocina. El lavadero esta en otro ambiente. Un dormitorio para el servicio con su baño y closet. Tiene un cuarto para los compresores de A.A., pudiéndose acondicionar el área de dormitorio y estudio y también el área sala comedor cocina si el propietario así lo decide.

## **ESTACIONAMIENTOS**

Cada edificio tiene amplios estacionamientos con amplia circulación, hay varios niveles con la intención de conseguir ofrecer más puestos a los propietarios. Los apartamentos grandes se les ofrecerán dos puestos a los pequeños uno puesto; habiendo la posibilidad de puestos extras a convenir. Los puestos estarán techados, algunos con estructuras livianas y otros debajo de las placas de los estacionamientos elevados.

Cada edificio constara con puestos para visitantes, según lo prevén las normas de construcción y estacionamientos.

Cantidad de puestos para vehículos:

Residencias Punta Cana	Cantidad Apartamentos	Requeridos por Norma		Necesidad	Proyecto
		Viviendas	Visitantes		
Torre Norte 1	48	48	8	56	91
Torre Norte 2	48	48	8	56	92
Torre Sur	48	48	8	56	93
<b>TOTALES</b>	144	144	24	<b>168</b>	<b>276</b>

Se están ofreciendo junto con los apartamentos 239 puestos, quedando disponible 37 puestos, para ofrecer extras por encima de lo ofrecido. Tenemos 132 puestos por encima de las normas.

## CARACTERISTICAS ESPECIALES

Lo constituye un Gran Portería con vigilancia y sistema de monitoreo, espacio para devolver los vehiculo, para recibir correo y encomienda. Comunicación con cada edificio y apartamento.

Las áreas verdes alrededor de los edificios y de la portería.

La protección climática de los edificios, paredes con cámaras de aislamiento térmico.

Los materiales para el recubrimiento de las paredes, percederos, libre de mantenimiento. Fachadas con áreas de color de vitrificados de alta dureza u durabilidad, casi se puede decir que eternos.

Los maleteros en cada edificio para cada apartamento, representa una gran comodidad el tener donde guardar: las maletas, las cajas extras, el repuesto del carro y otras cosas más. Con capacidad de 2.5 m<sup>3</sup>.

El área común del condominio: terraza amplia, salón de fiestas, gimnasio, parrilleras, jacússi. Son áreas muy necesarias hoy en día para el esparcimiento y las relaciones personales con vecinos y amigos.

( ver imágenes en el sitio web [www.arquitectosrp.com](http://www.arquitectosrp.com) )

## **DENSIDAD**

Según el artículo 23 de la Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo, para el polígono residencial 3, le corresponde una densidad de 580 hab./ha. Que para un terreno de 8.355,58 m<sup>2</sup>, le corresponde hasta 485 habitantes.

En cada torre está previsto una densidad de 144 habitantes y sumadas las tres dan 432 habitantes. Lo que da debajo de la densidad permitida la cantidad de 52 personas o sea 13 apartamentos o tres pisos más.