

## MEMORIA DESCRIPTIVA

# RESIDENCIAS SAN MIGUEL

Maracaibo, Zulia, Venezuela

# Residencias



San  
Miguel

## INDICE

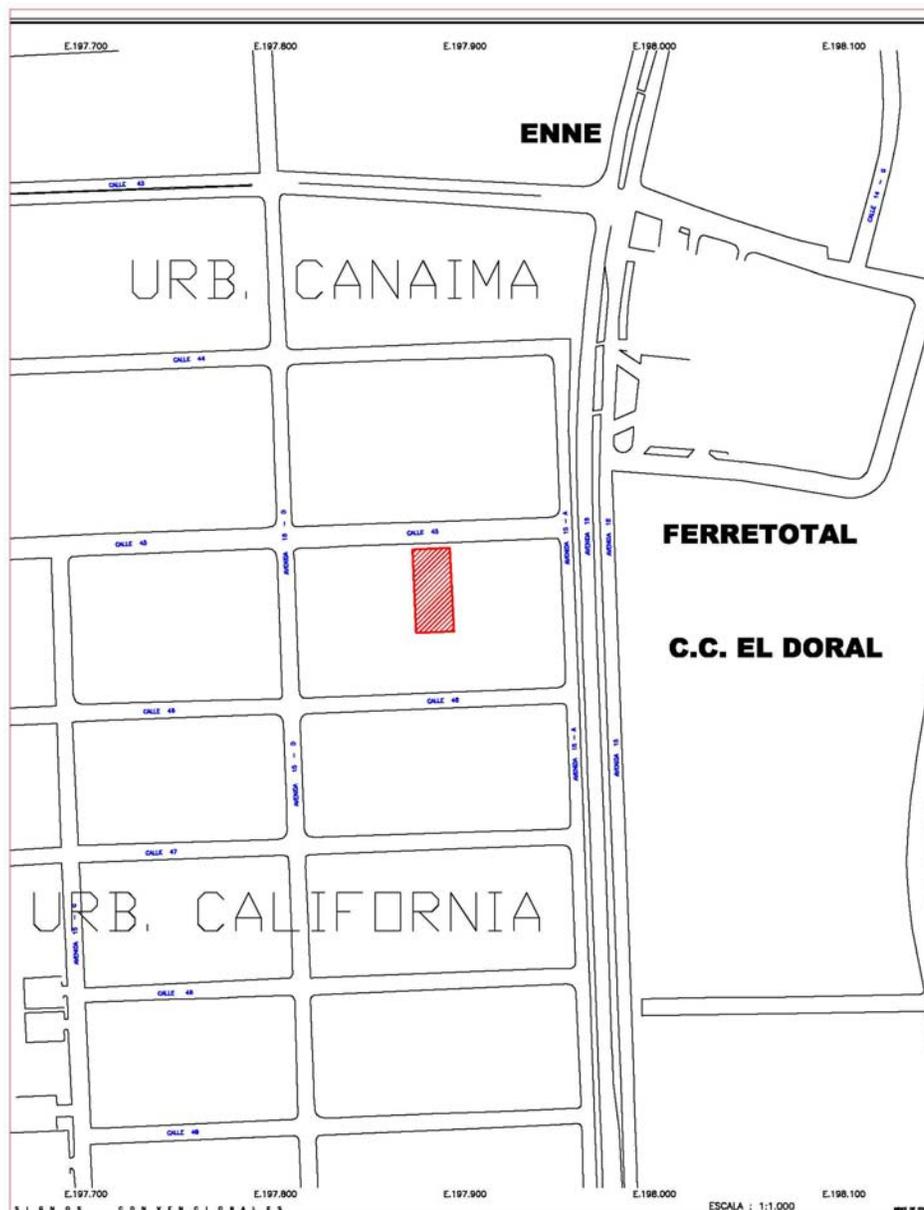
Ubicación.....	03
Descripción.....	04
Edificio.....	05
Calidad Térmica.....	05
Apartamentos.....	06
Estacionamientos.....	09
Características especiales.....	09

## UBICACION

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

Ubicada en la Calle 45 entre Av.15A y 15D. Muy cerca de la Av.15 Delicias Norte y de la Circunvalacion #2 Norte.

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



## DESCRIPCION

Desarrollada en un terreno de 866 m<sup>2</sup>.

La parcela dentro del plano de Zonificación Vigente de Maracaibo es clasificada como PRP (Polígono Residencial Planificado), cuyas Variables Urbanas Fundamentales se especifican en el Título II, Capítulo I, Artículos del 10<sup>o</sup> al 11<sup>o</sup>, de la Ordenanza Vigente para la Ciudad de Maracaibo. Según el artículo 11<sup>o</sup>, se regirá por lo establecido en el Capítulo II del PR1 (Polígono Residencial Uno).

Las Residencias San Miguel lo constituyen un edificio multifamiliar, de 3 niveles, el cual contienen seis apartamentos. Dos en planta baja con áreas aproximadas de 137.7 y 144.6 m<sup>2</sup>. En el segundo y tercer nivel se encuentran cuatro apartamentos de dos niveles, cada uno: con un área aproximadas de 158.79, 151.81, 152.34 y 164.57 m<sup>2</sup>. El nivel 4 tiene una gran terraza y espacio para el uso de los propietarios.

No hay ascensores.

La escalera llega hasta el cuarto nivel o terraza del condominio.

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

Tendrá una portería, para el control de vehículos y peatones, con vigilantes y sistemas de monitoreo de vigilancia e intercomunicador con los apartamentos.

## **EDIFICIO**

Tendrá 313 m<sup>2</sup> de ubicación y con un área verde de 199 m<sup>2</sup>.  
Con 1.367 m<sup>2</sup> de construcción

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

## **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 este edificio, lo cual aportara al propietario un aumento de confort y un ahorro energético de casi la mitad de lo 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.

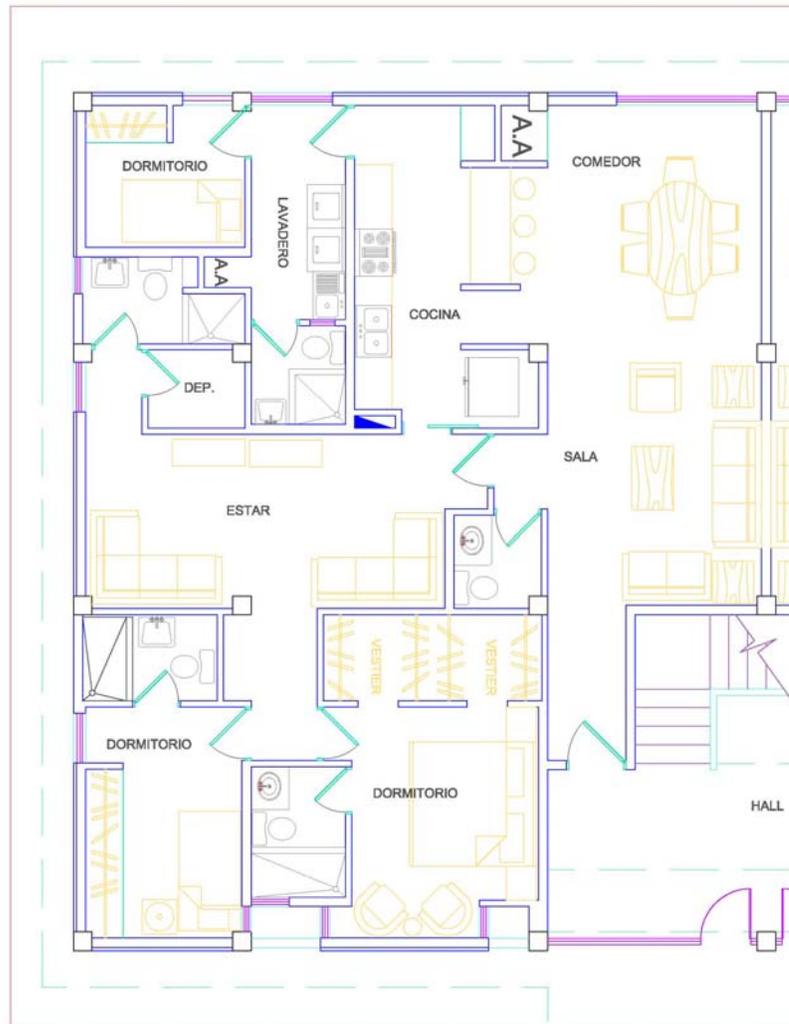
Las paredes de los ambientes acondicionados, especialmente en dormitorios, estudios, comedor y sala; son especialmente protegidas con una capa de aislamiento térmico.

Las ventanas están protegidas con quiébrasoles o incluidas en un nicho, que impiden el rayo de sol directo a los vidrios y permiten la ventilación natural.

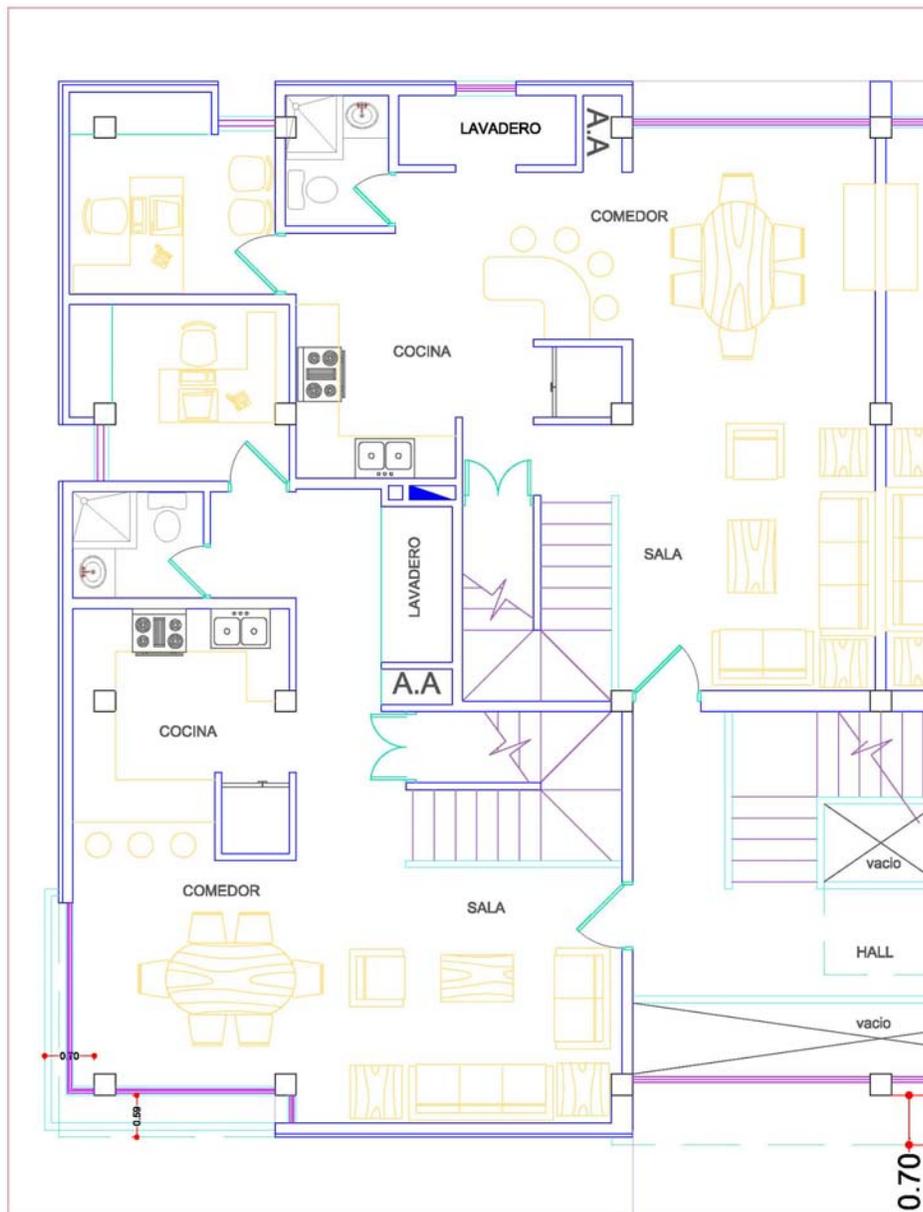
## APARTAMENTOS

Como mencionamos anteriormente tenemos seis apartamentos, dos en planta baja y cuatro entre el segundo y tercer nivel.

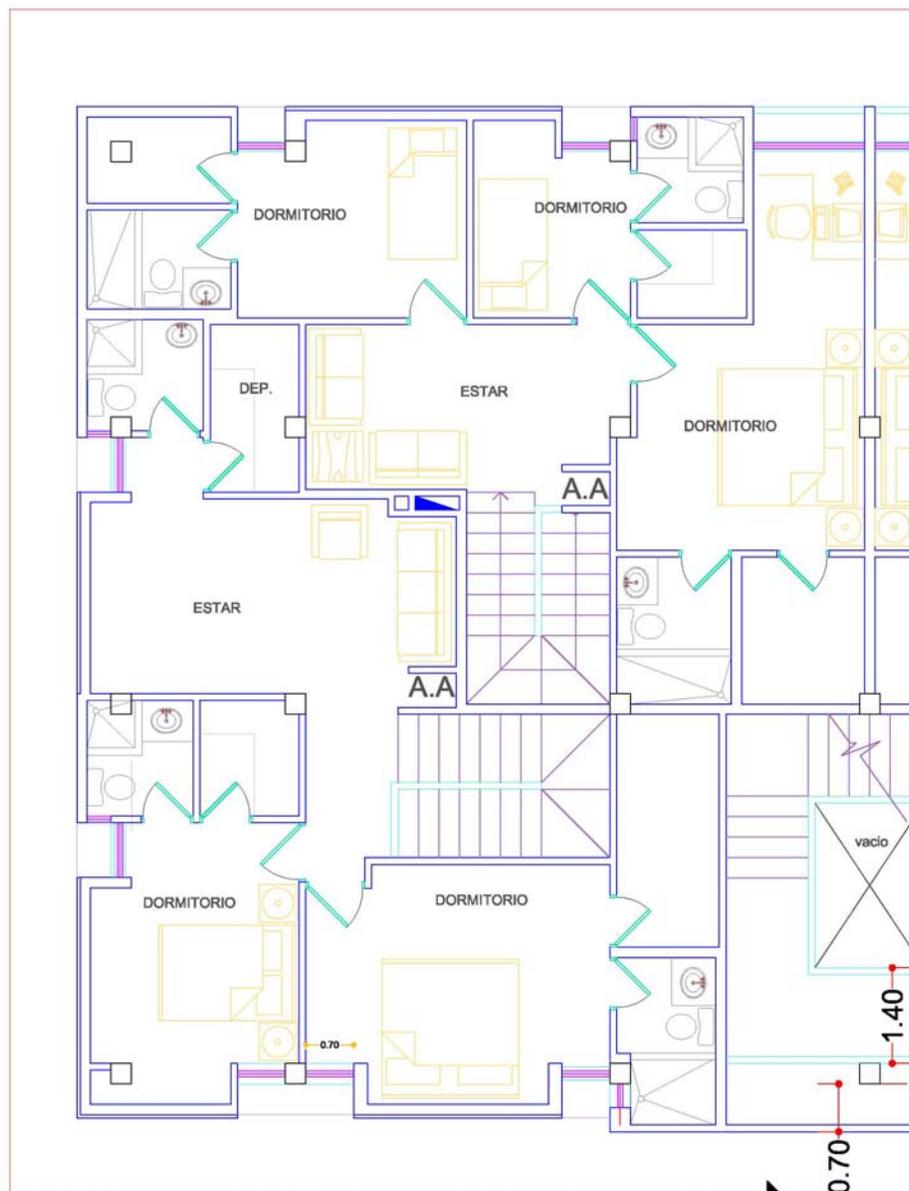
- Los Apartamentos en planta baja de 137.77 y 144.6 m<sup>2</sup>, tienen una habitación grande con su baño y un vestier también grande, tiene un estar intimo con acceso a un baño completo y un closet de lencería, un medio baño para a visita anexo al área de sala-comedor amplio en un solo ambiente, relacionada con una cocina-pantry, un lavadero, un dormitorio para el servicio con su baño.. Tiene dos closet para los manejadores de A.A., pudiéndose acondicionar el área de dormitorio y estudio, así como también el área sala comedor cocina si el propietario así lo decide.



- En el segundo nivel tenemos dos apartamentos de dos niveles cada uno, con el área social abajo y con los dormitorios arriba, con áreas de 158.79 y 146.57 m<sup>2</sup>. En la planta baja tienen en un solo ambiente sala-comedor anexo a la cocina-pantry, un baño de visita y un estudio, estos ambiente se pueden aclimatar con aire acondicionado. En la planta alta se encuentra un amplio dormitorio principal, un segundo dormitorio, cada cual con su baño y vestier. Tienen también un amplio estar con su baño y un closet para lencería. Incluye un aire acondicionado instalado para la planta alta de cada uno.



- En el segundo nivel también tenemos otros dos apartamentos de dos niveles cada uno, con el área social abajo y con los dormitorios arriba, con áreas de 151.81 y 152.34 m<sup>2</sup>. En la planta baja tienen en un solo ambiente sala-comedor anexo a la cocina-pantry, un baño de visita y un estudio, estos ambiente se pueden aclimatar con aire acondicionado. En la planta alta se encuentra un amplio dormitorio principal, dos dormitorio adicionales, cada cual con su baño y vestier. Tienen también un estar. Se incluye un aire acondicionado instalado para la planta alta de cada uno.



## **ESTACIONAMIENTO**

Hay espacio para estacionar doce vehículos

## **CARACTERISTICAS ESPECIALES**

Una portería para vigilancia y sistema de monitoreo, para recibir correo y encomienda. Comunicación con cada apartamento.

Las áreas verdes alrededor del edificio y de la portería.

La protección climática del edificio, paredes de ambientes a climatizar con capa de aislamiento térmico.

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

El área común del condominio: terraza amplia, con área techada, parrillera, jacússi y baños. 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) )