

MEMORIA DESCRIPTIVA

“PROYECTO HABITACIONAL, TERRAZAS DE PANTOJA ”

Calle Pegoro, sector Pantoja, Municipio Los Alcarrizos
Santo Domingo Oeste, Rep. Dom.

Ley No. 189-11
Proyectos habitacionales de bajo costo

PROPIETARIO
FORMULARIOS COMERCIALES.

REPRESENTANTE

PROYECTISTAS
ARQ. R. MARGARTIA FORTUNA QUIÑONES
ARQ. PAOLA FORTUNA POLANCO
CODIA: 20242

DICIEMBRE 2022

TABLA DE CONTENIDO

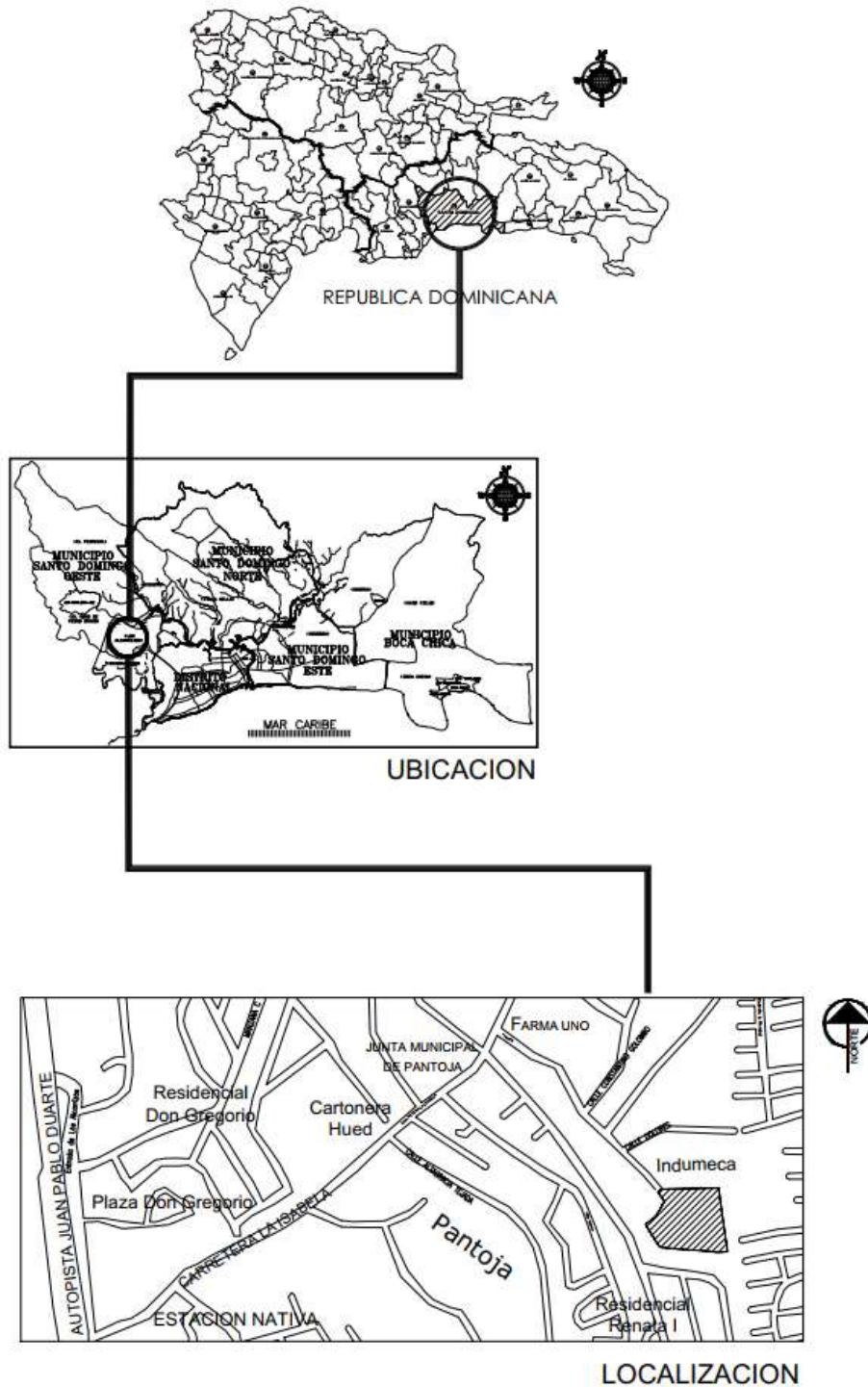
MEMORIA DESCRIPTIVA
1. LOCALIZACION Y UBICACIÓN DEL PROYECTO
1.1. LOCALIZACION
1.2. UBICACIÓN:
2. GENERALIDADES:
2.1. EL PROYECTO HABITACIONAL TERRAZAS DE PANTOJA
2.2. PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1 – APTO. TIPO
2.3. PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1 – APTO. TIPO B
2.4. PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1 – APTO. TIPO C
2.5. ACCESO PRINCIPAL:
2.6. USO DE MATERIALES GENERALES
2.7 ECONOMÍA
2.8. ATRACTIVOS EN EL ÁREA
2.9. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
3. DEL TERRENO
3.1. PROPIETARIO:
3.2. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO:
4. DEL PROYECTO URBANISMO:
4.1. SUSTENTACION.
4.2. LOTIFICACION PROPUESTA. Y APROBACION.
4.3. VIALIDAD.
4.4. PLANO DE CONJUNTO GENERAL
5. SISTEMAS DE SANEAMIENTO URBANO
5.1. SISTEMA DE AGUA POTABLE.

“PROYECTO HABITACIONAL, Terrazas de Pantoja

Memoria Descriptiva

1. LOCALIZACION Y UBICACIÓN DEL PROYECTO:

1.1. LOCALIZACION:



1.2. UBICACIÓN:



Plano de Localización del Proyecto (Carretera La Isabela).

El proyecto se localiza en República Dominicana, Santo Domingo Oeste, Ubicado en la Carretera La Isabela, Calle Pegoro, Proyecto Terrazas de Pantoja. Se accede desde la Autopista Juan Pablo Duarte, tomando la Carretera la Isabela y haciendo un giro hacia la Calle Pegoro, al final del tramo llegara al Proyecto Terrazas de Pantoja.

2. GENERALIDADES:

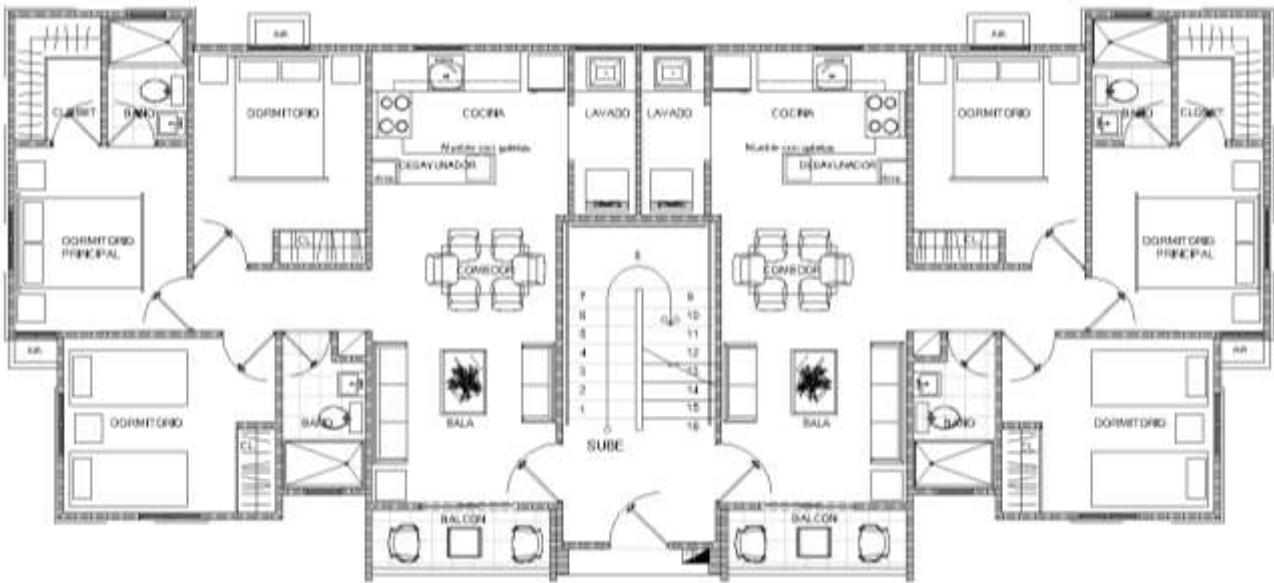
2.1. EL PROYECTO HABITACIONAL TERRAZAS DE PANTOJA, será realizado en la Calle Pegoro, sector Pantoja, Municipio Los Alcarrizos, aproximadamente a 360 metros de la Carretera La Isabela y a 1.200 km de la autopista Juan Pablo Duarte. Rodeado por las Urbanizaciones Carmen Renata I, II y III para un uso exclusivo residencial de viviendas a bajo costo, el cual albergara en su interior área de juegos para niños y área esparcimiento con gazebo y piscina, en donde podrán desarrollarse actividades de óseo y estar.



El proyecto contará con 17 edificios de cuatro niveles cada uno, el cual albergará por nivel dos apartamentos que en total suman 136 unidades habitacionales, las cuales se desarrollan de entre dos a tres dormitorios y tres tipo de edificios diferentes:

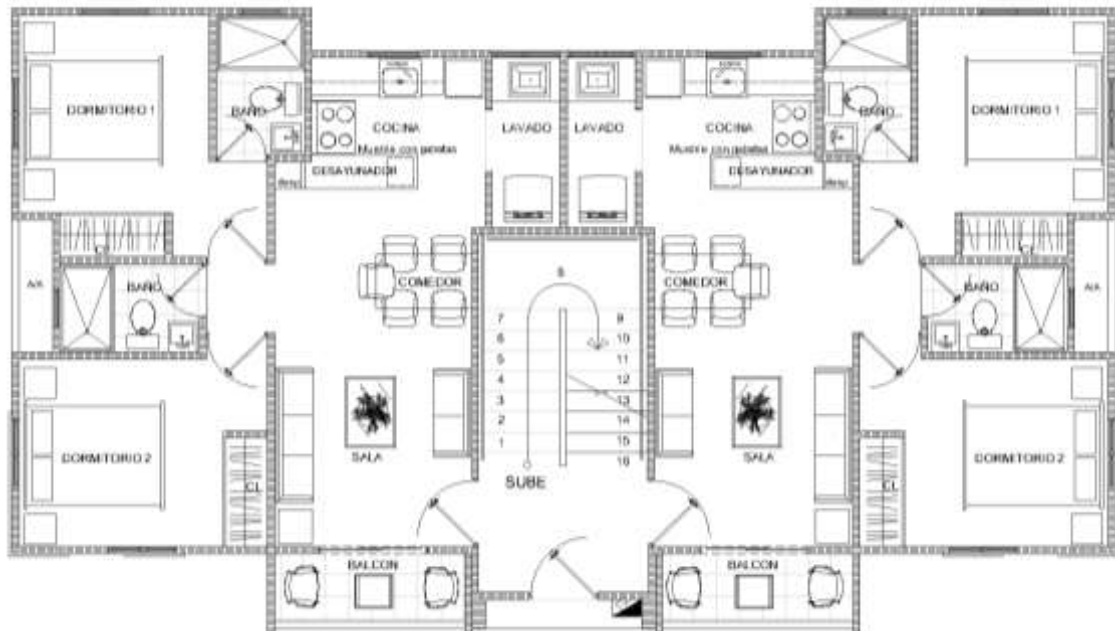
TIPO	CANTIDAD	DISTRIBUCION
Edificio tipo A.	14	Tres dormitorios con dos baños
Edificio B.	1	Dos dormitorios con dos baños
Edificio C.	2	Dos dormitorios con un baño

2.2. PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1 – APTO. TIPO



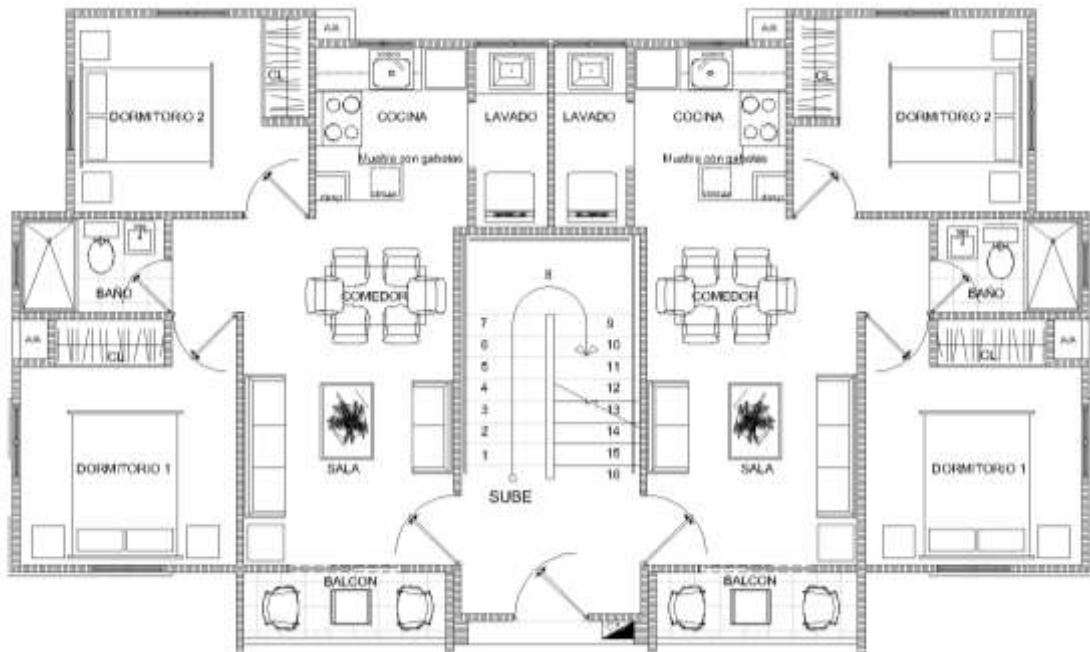
El edificio TIPO A, cuenta con dos apartamentos, cada apartamento (por separado) cuenta con 68.49 m² de huella útil, el cual se distribuye en Sala/Comedor, cocina, área de lavado, balcón, tres dormitorios con closet y dos baños.

2.3. PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1 – APTO. TIPO B



El edificio TIPO B, cuenta con dos apartamentos, cada apartamento (por separado) cuenta con 54.08 m² de huella útil, el cual se distribuye en Sala/Comedor, cocina, área de lavado, balcón, dos dormitorios con closet y dos baños.

2.4. PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1 – APTO. TIPO C



El edificio TIPO C, cuenta con dos apartamentos, cada apartamento (por separado) cuenta con 47.36 m² de huella útil, el cual se distribuye en Sala/Comedor, cocina, área de lavado, balcón, dos dormitorios con closet y un baño.

2.5. ACCESO PRINCIPAL:

En cuanto al acceso principal, el residencial contará con Garita de guardia para tener control de la entrada y salida de los peatones que se desplazan caminando o en vehículos, haciendo del proyecto un entorno seguro y confiable.



El proyecto además contara con servicios básicos, tales como; agua potable, alcantarillado y red de distribución eléctrica interna, propiciando así un crecimiento ordenado, formal e integrado con su entorno inmediato y urbanizaciones aledañas.



“EL PROYECTO HABITACIONAL TERRAZAS DE PANTOJA”, se desarrollará en una extensión de Terreno de 10,616.21 m², el cual limita al Norte con la Industria Metálica del Caribe, al Sur con el Residencial Carmen Renata I y al Este y Oeste con el Residencial Carmen Renata II y III.

La Propuesta urbana se enmarca dentro de la Ley No. 6232 de 1963, con relación a las Normas y Procedimientos para la configuración y distribución de terrenos o parcelas para seccionar en solares y áreas de servicios, Institucional y Recreación.

2.6. USO DE MATERIALES GENERALES

TERMINACIONES:

Los edificios contarán con una terminación de calidad la cual se describe a continuación:

- El revestimiento de los Pisos será en cerámica Criolla.
- Escaleras serán revestida con porcelanato en el descanso, huella y zocalos.
- El revestimiento de los muros interior y exterior será con pañete mortero, con una terminación a base de pintura acrílica.
- El techo tendrá un revestimiento de pañete mortero y yeso en los bordes para un mejor acabado. El techo tendrá una terminación a base de pintura acrílica.
- El edificio también contará con ventanas corredizas de Vidrio con marco de aluminio.
- Los Closet serán en marco de aluminio y espejo corredizo.

- La cocina tendrá tope en granito en la encimera.
- Las puertas serán en Madera.
- La cubierta (Azotea) contara con pergolado en madera.

2.7 ECONOMÍA

En esta localidad, se desarrolla una intensa actividad micro empresarial. Además, una cantidad significativa de sus habitantes trabaja en Empresas de la Localidad y en industrias instaladas en las afueras de la Localidad y en el Distrito Nacional.

2.8. ATRACTIVOS EN EL ÁREA

Está rodeado por Importantes proyectos e Instituciones, que darían uso del proyecto, ya que cerca se encuentran industrias y oficinas municipales y gubernamentales.

2.9. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Se llega al Proyecto transitando por la Autopista Duarte, luego tomando la Carretera La Isabela, desde Santo Domingo y llegando a la calle Pegoro, donde termina la misma.

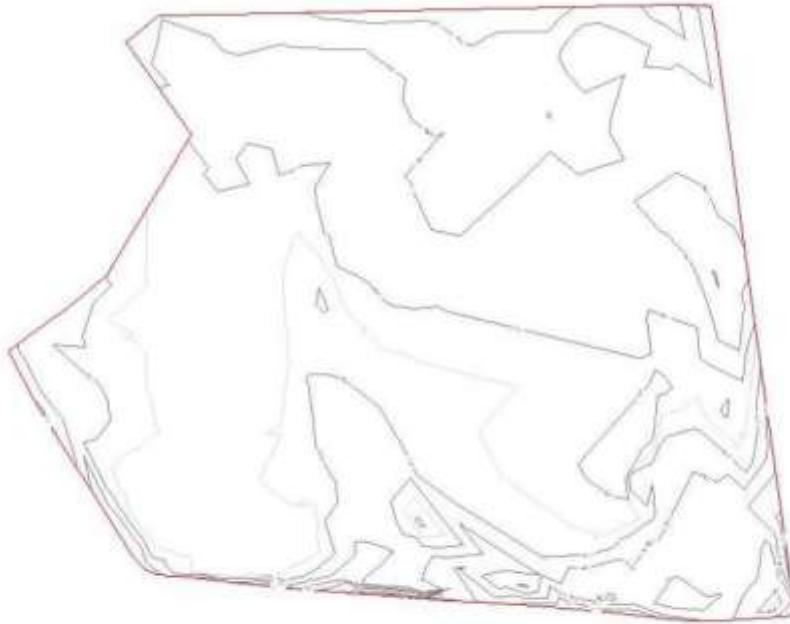
3. DEL TERRENO:

3.1. PROPIETARIO:

El terreno que alberga el proyecto, es propiedad de Formularios Comerciales, S.A., sociedad comercial constituida de acuerdo a las leyes de la Republica Dominicana, debidamente presentada por la Sra: Angelina Altagracia Padilla, Cedula No. 001.07909660-2 y María Altagracia Padilla Garacia, Cedula No. 001.01002220-23, ambas con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

El terreno posee una topografía No accidentada, con un tipo de sueño regular y sin vegetación a considerar.

3.2. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO:



Plano topografico

En el levantamiento topográfico se tomaron puntos base BM'S que hicieron más fácil el desarrollo del levantamiento.

4. DEL PROYECTO URBANISMO:

4.1. SUSTENTACION.

EL PROYECTO HABITACIONAL TERRAZAS DE PANTOJA

RAZONES, se plantea aumentar la oferta de vivienda urbana, dando alternativas de vivienda estacionaria y continua, que cumpla con los más altos estándares de calidad, pero a nivel de bajo costo.

Los diseños de los lotes son de proporción iguales respondiendo a una topografía llana del terreno.

El planteamiento de Urbanismo de la Lotificación se caracteriza y se ajusta por su integración con la estructura urbana proyectada del sector.

4.2. LOTIFICACION PROPUESTA. Y APROBACION.

El Proyecto en mención cuenta con 03 LOTES (A), (B) y (C) surgida por las características y el aprovechamiento máximo la forma del terreno, con una calle que bordea cuatro edificios centrales y se ramifica en entradas para parqueos de las demás edificaciones, así establecer un control de flujo vehicular.

Las tres etapas se aprobarán al mismo tiempo, para lograr reducción del tiempo en trámites de gestión, por ser un proyecto de Ventanilla Única.



LOTIFICACION GENERAL DEL PROYECTO

4.3. VIALIDAD. -

EL PROYECTO HABITACIONAL TERRAZAS DE PANTOJA se encuentra conectada con el Sistema Vial de Carretera La Isabela. La Urbanización contará en su interior con el número de calles internas que sean necesarias para su circulación, que crucen transversal y longitudinalmente la urbanización; la sección de las calles interiores será de 6.00 m. según Reglamento de Habilitaciones Urbanas, y la calle Principales tendrán una sección de 10.40 m.; secciones que han sido fijada en el Planeamiento Urbano. Esta es una calle central para que el flujo vehicular pueda circular con fluidez.

4.4. PLANO DE CONJUNTO GENERAL

ZONIFICACION:

Según el Plano de Zonificación General de Usos del Suelo, del Esquema, le corresponde una zonificación Residencial Densidad Media.

PLANEAMIENTO:

El proyecto se orienta con las visuales generales hacia diferentes puntos del lugar, estamos manteniendo la poca flora existente, compuesta básicamente por Arboles típico de la zona.

El acceso vehicular se plantea por la entrada que comunica desde la Carretera La Isabela y conecta con la calle Pegoro.

La concepción del proyecto presenta una arquitectura Moderna, con balcones orientados hacia el exterior, con vista a los diferentes puntos atractivos del residencial y zonas de frecuente actividad como son: parqueos, áreas de esparcimiento y áreas sociales.



El área de intervención donde se desarrollará la construcción de 17 edificios con 136 apartamentos contenidos en bloques de apartamentos de 4 niveles es de unos 21,712.00 m² en total. Los materiales de construcción a utilizar son: formaletas de H.A en losas planas.

5.0. SISTEMAS DE SANEAMIENTO URBANO

5.1. SISTEMA DE AGUA POTABLE.

Se tendrá en cuenta la calidad del agua que será consumida por el personal que habitara el residencial, por lo que en el presente Proyecto se realizaron los Estudios de Análisis del Agua con la finalidad de garantizar la potabilidad de la misma. Se desarrollarán y se construirán las siguientes nuevas estructuras básicas:

Para el Sistema de Agua:

1. Redes de Agua Potable
2. Nueva línea de impulsión y distribución
3. Nueva Captación
4. Construcción de Nuevo Reservorio
5. Construcción de cámaras rompe presión
6. Nuevas Cajas de Válvulas
7. Nuevas Conexiones Domiciliarias
8. Sistema de Riego de Parques y Jardines en toda la urbanización

