



**BAVARO ISLAND**  
PUNTA CANA RESIDENCES

---

## MEMORIA DESCRIPTIVA

Proyecto: **Conjunto Residencial BAVARO ISLAND RESIDENCES**

Ubicación: **Veron, Complejo Pueblo Bávaro Punta Cana – Republica Dominicana.**

Empresa constructora: **Constructora NAIGUATA, SRL**

Proyectista: **Arq. Dahiana Mendez Paula CODIA 39.482**

El proyecto de **Bávaro Island Residences**, ha sido concebido en un terreno de topografía relativamente uniforme dentro del lado Nor-Oeste del casco central del complejo residencial Pueblo Bávaro, en una extensión de área de 7.969,29 m<sup>2</sup> aproximadamente. El lote general del terreno, presenta una forma de polígono uniforme casi cuadrado, conformado por 6 parcelas. La distribución de los edificios en forma alternada, haciendo juego con la disposición de los estacionamientos que requiere cada inmueble. Allí se han ubicado 4 edificios de tres niveles cada uno. Dichos edificios corresponde a 2 tipologías. El edificio tipo I con 24 unidades de apartamentos y el edificio tipo II con 36 apartamentos para un total general del complejo de 120 unidades habitacionales.

El diseño del edificio responde a un criterio arquitectónico contemporáneo de sencillez formal, con marcada inclinación hacia el estilo modernista, en donde se ha hecho especial énfasis en la expresión geométrica de la fachada, dada la ubicación privilegiada del inmueble, que encierra el volumen en una pieza no rígida, jerarquizando el acceso principal peatonal, y otorgando relevancia al cuerpo restante de los pisos superiores que dan a la parte frontal. En cada edificio se ubican 4 tipos de apartamentos en el caso del



## BAVARO ISLAND

PUNTA CANA RESIDENCES

edificio tipo I y de 6 tipologías de apartamentos en el caso del edificio tipo II, según el área y número de habitaciones (VER TABLA ANEXA).

La obra tendrá un tiempo de ejecución en construcción estimado de 18 meses, de acuerdo a la programación de actividades establecida.

Las áreas del edificio se componen de la siguiente manera:

### **EDIFICIO TIPO I (24 APARTAMENTOS)**

ESPACIO	AREA (M2)	Nº. HABITACIONES	Nº. PARQUEOS / APTO.	Nº. APARTAMENTOS / EDIFICIO	TOTAL AREA (M2) VENDIBLE
APARTAMENTO TIPO "A"	69.13	2	1	6	414.78
APARTAMENTO TIPO "B"	71.79	2	1	6	430.74
APARTAMENTO TIPO "C"	86.23	3	2	6	517.38
APARTAMENTO TIPO "D"	43.33	1	1	6	259.98
<b>TOTAL AREA VENDIBLE</b>	<b>270.48</b>				<b>1,622.88</b>

**2 EDIFICIOS TIPO I**

**3,245.76**



**BAVARO ISLAND**

PUNTA CANA RESIDENCES

## **EDIFICIO TIPO II (36 APARTAMENTOS)**

ESPACIO	AREA (M2)	Nº. HABITACIONES	Nº. PARQUEOS / APTO.	Nº. APARTAMENTOS / EDIFICIO	TOTAL AREA (M2) VENDIBLE
APARTAMENTO TIPO "A"	47.17	1	1	6	283.02
APARTAMENTO TIPO "B"	69.13	2	1	6	414.78
APARTAMENTO TIPO "C"	71.79	2	1	6	430.74
APARTAMENTO TIPO "D"	86.23	3	2	6	517.38
APARTAMENTO TIPO "E"	42.65	1	1	6	255.9
APARTAMENTO TIPO "F"	43.15	1	1	6	258.9
<b>TOTAL AREA VENDIBLE</b>	<b>360.12</b>				<b>2,160.72</b>

<b>2 EDIFICIOS TIPO II</b>	<b>4,321.44</b>
----------------------------	-----------------

<b>AREA (M2)VENDIBLE TOTAL DEL COMPLEJO</b>	<b>7,567.20</b>
---	-----------------



**BAVARO ISLAND**

PUNTA CANA RESIDENCES

---

El área de circulación vertical está ubicada en la parte central de la edificación y conformada por una escalera principal en esquema de tijera.

El conjunto posee áreas verdes en el perímetro del residencial, en donde se ubican parques infantiles y en la parte nor-oeste entre los edificios 1 y 2 de la tipología II, un gazebo con piscina.

Los puestos de estacionamiento se ubican equidistantes a cada uno de los edificios, para mayor comodidad de los habitantes. La circulación es precisa y directa, evitando áreas ociosas y respetando los radios de giro en cada caso.

En la entrada al conjunto residencial se ha dispuesto una caseta de vigilancia, para el control de acceso con entrada y salida independiente. En dicho espacio hay una sala de baño para el personal que allí pernocta.

La disposición de basura de los edificios, cuenta con dos (2) espacios de acceso directo a la calle 3 y calle 7 para el manejo efectivo del servicio urbano.

Ambas tipologías de edificio, han sido concebidos bajo un sistema estructural de muros portantes de concreto armado, con uso de formaletas, que forma un cuerpo estructural de gran seguridad. Los cimientos están compuestos por una losa flotante o platea arriostradas en ambos sentidos. Las losas entrepiso corresponden al modelo macizo. El núcleo de circulación



**BAVARO ISLAND**

PUNTA CANA RESIDENCES

---

vertical de escalera, está soportado por una estructura metálica de sostén de las huellas prefabricadas o en tal caso de concreto armado en juego con el resto de la estructura, con 1 muro donde se apoya el descanso recto.

Los pasamanos o barandas serán de 2 formas: los de balcones de apartamentos de 1 habitación y las escaleras en hierro, con acabado en pintura esmalte, de acuerdo al detalle establecido en los planos constructivos. Los del resto de los balcones con perfiles de aluminio y vidrio del modelo tipo elíptica. Los elementos verticales en la fachada frontal del acceso, serán de perfiles de aluminio.

Los revestimientos de pisos serán en baldosas de cerámica importada, de diversos formatos, según el caso. En las paredes de baños se utilizará cerámica similar a la misma condición de los pisos. Antes de proceder a la instalación de pisos en las áreas de baño, se aplicará una capa de impermeabilizante cementicio, prolongando un zócalo de 20 centímetros en el perímetro con las paredes colindantes.

Las instalaciones sanitarias y eléctricas han sido diseñadas bajo las normas establecidas en cada caso. Todas las salas de baño estarán provistas de piezas sanitarias de color blanco. Cada una de estas piezas incluye la grifería respectiva. Las duchas tendrán un divisor de protección en vidrio templado (MAMPARA) de 8 mm. sin puerta alguna.

El conjunto cuenta con un tanque de almacenamiento de agua (CISTERNA), con capacidad suficiente para dotar eficientemente todas las



**BAVARO ISLAND**

PUNTA CANA RESIDENCES

---

unidades de vivienda y mantener la reserva correspondiente. La alimentación de dicho tanque será a través del acueducto principal del complejo Pueblo Bávaro. La disposición final de aguas negras y servidas será a través del sistema dispuesto en el mismo complejo. La disposición de aguas pluviales será a través de pozo filtrante independiente, previamente pasando por un estanque desarenador, algunas otras aguas de escorrentía irán al recolector de las calles del complejo.

Las puertas de acceso a los apartamentos e internas serán en tipo aglomerado de madera de Roble o similar, en modelo entaborado o semi macizo según el caso (VER CUUADRO DE PUERTAS). Cada una de las puertas contará con la cerradura respectiva, según el uso y ubicación. Los cerramientos de ventanas estarán formados por perfiles de aluminio anodizado y vidrios claros.

Cada edificio contará con los módulos de contadores ubicados en los laterales de las entradas y el transformador con fácil acceso como lo establece la empresa eléctrica de la zona.

Los muebles de cocina serán tipo modular empotrados, en material aglomerado de madera o similar. En este mismo concepto estarán los muebles de baños con lavamanos empotrados.

En las diferentes unidades de vivienda se ha dispuesto el espacio para la colocación de equipos condensadores de aire acondicionado y en cada



**BAVARO ISLAND**

PUNTA CANA RESIDENCES

---

espacio de habitación y área social se ha dispuesto la salida correspondiente a la preinstalación de los equipos de aire futuros.

La losa de techo no tendrá carácter visitable, solo para labores de mantenimiento especial. En dicha espacio se realizará el proceso de impermeabilización correcto, ya sea con lona asfáltica o pintura elastomérica, para evitar cualquier filtración o percolación de agua al interior de los apartamentos y áreas comunes.

Todas las paredes y techos del interior de los apartamentos tendrán una terminación con pintura acrílica color blanco 00 marca MONTO o similar. En los exteriores se manejará el mismo criterio de pintura, pero en los colores establecidos por el proyecto en las especificaciones de planos constructivos a través de los códigos:

- PAREDES EXTERIORES 1 – PINTURA ACRILICA EXTERIOR MARCA MONTO NEVADA O SIMILAR CODIGO V-157
- PAREDES EXTERIORES 1 – PINTURA ACRILICA EXTERIOR MARCA MONTO NEVADA O SIMILAR CODIGO S-157

En ciertas partes de la fachada principal (VER INDICACION DE FACHADA), se instalará un revestimiento cerámico de detalle en formato 20x60, según el proyecto.

**Arq. Dahiana Mendez Paula CODIA 39.482**