

MEMORIA DESCRIPTIVA AREAS COMUNES

1. GENERALIDADES

La presente memoria describe las características del proyecto “TOLOSA”, el cual tiene como propósito la construcción de áreas comunes y áreas exclusivas para el uso de la Asociación y sus fines correspondientes. Estos espacios son de uso mixto, pueden constituirse como espacios de almacenamiento, para reuniones privadas, para esparcimiento, entre otros. El proyecto se sitúa sobre un área de 50,091.46.

El proyecto combina lotes con viviendas tipo bungalow y amplias áreas comunes, concebido para ofrecer una experiencia vacacional de alto valor dentro de un entorno ordenado, exclusivo y con identidad costera.

Cada unidad está compuesta por un lote privado de 120.00 m² o 200.00 m², según tipología asignada dentro del proyecto. La propuesta busca ofrecer al propietario un espacio habitable desde el inicio, con potencial de ampliación, dentro de un condominio con infraestructura, equipamiento recreativo y espacios comunes pensados para el disfrute familiar y social.

Cuenta con áreas techadas como zona de ingreso, zona administrativa y club house. Y también con áreas al aire libre como: Boulevard, área de piscina para niños y adultos, área de tumbonas con sombrillas, áreas de juegos para niños, 1 cancha de futbol 7 y 1 cancha de tenis, estacionamientos para usuarios, jardines y calzadas peatonales.

Asimismo, cuenta con 168 áreas de uso exclusivo para futura habitabilidad.

2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA INTERNA PARA ASOCIADOS.

2.1 USOS

El uso proyectado de las “Áreas comunes Tolosa”, es de tipo transitorio, sobre todo en temporada de playa para fines correspondientes de la Asociación. Estos espacios son de uso mixto, pueden constituirse como espacios de almacenamiento, espacios para reuniones privadas, para esparcimiento, entre otros.

2.2 ESTACIONAMIENTOS

Según la normativa interna el proyecto cuenta con 193 parqueos para socios y 32 parqueos para visitas, es decir; un total de 225 parqueos.

Todos los parqueos tienen las mismas medidas: 2.65m de frente por 5.00m de fondo, dando un total de 13.25m² de área de parqueo.

2.3 LOTES

Según la normativa interna, el proyecto cuenta, bajo la figura legal de acciones y derechos con 168 lotes de los cuales se tienen 25 lotes de 200m² y 143 lotes de 120m².

2.4 ACOPIO Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

Se debe implementar ambientes para almacenamiento de residuos sólidos en contenedores necesarios para la cantidad de basura generada en un día de temporada alta por los socios que asistan al proyecto “Tolosa”. Se calcula que para la generación diaria de residuos sólidos es de 0.004m³ (4 litros por habitante).

Tomando en consideración que cada uno de los 168 socios asista con 6 invitados, tenemos el siguiente cálculo: $168 \times 6 = 1,008 \times 0.004 = 4.03 \text{ m}^3$, como área de contenedores, adicionalmente se considera un espacio para maniobra y para lavado de contenedores dentro del cuarto de acumulación cuya dimensión es $2.50 \times 5.00 \text{ m}^2 = 12.50 \text{ m}^2$.

3. SERVICIOS

- Instalaciones Eléctricas, contará con una subestación, tableros eléctricos, banco de medidores, pozos a tierra, circuitos independientes, etc. Sistema de iluminación con luminarias LED, red de tomacorrientes y luces de emergencia.
- Instalaciones Sanitarias, el sistema de agua trabajará con un depósito de agua (cisterna) abastecido con camión cisterna; sistema de red de presión constante de agua, cuarto de bombas, válvulas, llaves, tuberías sanitarias enterradas. El sistema de desagüe se trabajará a través de biodigestores asignados a cada unidad construida.
- Instalaciones de Sistema de Alarma & Detección de incendios, contará con un sistema integrado a un panel de detección y alarma de incendios que regulará todas las alarmas dentro de las edificaciones de las áreas comunes. Contará con sistema de tuberías, detectores de humo, estación manual, luz estroboscópica.
- Cerco perimétrico, el terreno se entregará cercado por sus 3 lados con un cerco prefabricado de concreto de 3m de altura,

4. ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO

TOLOSA ha sido concebido como un condominio de playa de desarrollo integral, organizado a partir de una propuesta arquitectónica de carácter funcional y semi-orgánico, donde las distintas áreas del conjunto se articulan mediante calzadas y ejes longitudinales y transversales.

El condominio integra zonas recreativas, deportivas, y de servicios, estructuradas alrededor de tres grandes atractores del proyecto:

- Zona deportiva
- Club house y piscina
- Paisajismo y áreas verdes

El conjunto ha sido pensado para ofrecer una experiencia de descanso, recreación y convivencia dentro de un entorno privado, ordenado y con alto potencial de valorización y contará con las siguientes áreas comunes:

Área de ingreso

- Caseta de vigilancia
- Departamento de vigilante/administrador

Infraestructura de soporte

- Área de cisterna
- Cuarto de basura
- Cuarto de bombas

Zona deportiva

- 1 cancha de fútbol
- 1 cancha de tenis

Club House

- Zona para cafetería con cocina independiente
- Servicios higiénicos y vestidores públicos
- Terraza con vista panorámica
- Depósitos, cuarto de limpieza y servicios para empleados

Zona de piscina

- Piscina para adultos y niños
- Cuarto de máquinas

Otras áreas comunes

- Boulevard y malecón adoquinados
- Juegos recreacionales
- Estacionamientos
- Jardines y calzadas peatonales

Estas áreas comunes constituyen un valor agregado fundamental del proyecto, ya que complementan la experiencia de uso de cada lote y bungalow, elevando la calidad del producto inmobiliario.

5. LOTIZACIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo con la configuración del proyecto, el condominio contempla un total de:

- 168 lotes

distribuidos de la siguiente manera:

- 25 lotes de 200.00 m²
- 143 lotes de 120.00 m²

Esta organización permite una adecuada combinación entre densidad, amplitud, áreas libres y equilibrio urbano dentro del conjunto.

6. INSTALACIONES SANITARIAS DEL CONDOMINIO

El proyecto ha sido concebido con una infraestructura sanitaria que combina el soporte general del condominio con soluciones autónomas por unidad.

Sistema de abastecimiento de agua

El sistema de agua del proyecto trabajará mediante:

- Abastecimiento por red interna y a través de la cisterna, la cual será llenada mediante camión cisterna.

Asimismo, el condominio contará con infraestructura general para el almacenamiento y distribución del recurso hídrico, incluyendo:

- cisterna de agua y riego
- cuarto de bombas
- sistema de red de presión constante de agua

Sistema de desagüe

El sistema de evacuación de aguas residuales se trabajará mediante:

Biodigestores. Esta solución sanitaria permite un sistema autónomo y funcional, adecuado para la naturaleza del desarrollo y el uso residencial de playa.

7.6 INSTALACIONES ELÉCTRICAS DEL CONDOMINIO

Alimentación eléctrica general:

El condominio contará con una infraestructura eléctrica general compuesta por:

- Subestación
- Tableros eléctricos
- Banco de medidores
- Pozos a tierra
- Circuitos independientes
- Sistema de iluminación con luminarias LED
- Red de tomacorrientes y luces de emergencia

Potencia máxima por lote:

La potencia máxima estimada a instalar en cada unidad será de:

- 5.00 kW

Dicha capacidad ha sido considerada para permitir el funcionamiento adecuado de equipamiento doméstico esencial, tales como:

- refrigeradora
- microondas
- televisor
- iluminación LED
- ventiladores
- cargadores y equipos electrónicos personales

- pequeños electrodomésticos de uso habitual

No se contempla como uso base el funcionamiento intensivo de equipos de alta demanda energética, salvo adecuaciones técnicas posteriores por parte del propietario.