

MÁLAGA 101

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. UBICACIÓN DEL PROYECTO

El terreno se encuentra ubicado en la esquina de intersección de las calles Jr. Málaga esquina con Jr. Santa Fe, en la Urbanización Residencial Higuiereta del distrito de Surco, con un área de 520.00m² de propiedad de FCM construcciones.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

2.1 CONCEPTOS GENERALES

Se proyecta construir una Edificación Multifamiliar Sostenible que contará con 8 pisos más azotea y 3 sótanos, el cual albergará 22 departamentos entre flats y dúplex (5 unds. de flats de 1 dorm., 11 unds. de flats de 2 dorm., 5 unds. de flats de 3 dorm. y 1 und. de dúplex de 4 dorm.).

También contará con 32 estacionamientos para autos, los cuales están destinados a ser usados por los propietarios. Asimismo, el edificio contará con 30 estacionamientos para bicicletas, los cuales están ubicados en el retiro del primer piso.

El proyecto será una Edificación Sostenible y se intervendrá bajo la modalidad 6.1. Beneficios por edificaciones sostenibles de la Ord. N° 595/MSS de la cual cumplirá todos los requisitos y se acogerá a los beneficios de la misma.

2.2 RETIRO

El volumen edificatorio se retira 3.00 ml. frente a el Jr. Málaga y 3.00 ml frente a la Ca. Santa Fé.

Según la Ordenanza N° 595 de La Municipalidad de Surco, ordenanza que establece, regula y promueve condiciones para edificaciones sostenibles en el distrito de Surco, el retiro del edificio debe ser destinado a perpetuidad para uso público. Este retiro debe ser arborizado. Por otro lado, el retiro en el primer nivel también se utilizará para acceder al hall de vivienda que se encuentran a cota 0.00 y para el ingreso a los sótanos.

2.3 ALTURA

La altura total de la edificación ha superado lo permitido por el Certificado de Parámetros Urbanísticos debido a que el proyecto se acoge a las Ord N° 595 y N° 599 de la Municipalidad de Surco, por lo tanto, es de 8 pisos más azotea.

El nivel de la azotea se encuentra a +22.25 sobre la cota de la vereda (cota de vereda 0.00) y un nivel de techo terminado de +25.25, teniendo la caja de ascensores un sobre-recorrido sin cuarto de máquinas que llega a un nivel de techo terminado de +26.75.

3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

3.1 DESCRIPCIÓN POR NIVELES

SÓTANOS:

El primer sótano cuenta con 12 estacionamientos para autos, 4 depósitos, el cuarto de basura, 1 ascensor y una escalera general que conectan todos los sótanos con el primer piso. El segundo sótano cuenta con 12 estacionamientos y 5 depósitos. El tercer sótano cuenta con 8 estacionamientos y 7 depósitos, en este nivel se ubican los otros ambientes que sirven para el funcionamiento del edificio como: cuarto de bombas, cisterna de agua contra incendio y cisternas de agua de consumo 1 y 2.

1ER PISO:

En el primer piso se da el ingreso al edificio por el jr. Santa Fe, el cual se encuentra al nivel de la vereda. Al acceder al edificio se ubica la recepción por la cual se accede a un hall de ascensor y a los dos primeros departamentos (dos flats). Por el mismo frente se accede a la rampa vehicular que conduce a los sótanos. A nivel de vereda se encuentran también los estacionamientos de bicicletas.

PISOS 2 Y 3:

Los pisos 2 y 3 cuentan con cuatro departamentos flat cada uno. Dos departamentos de un dormitorio y los otros dos de dos dormitorios.

PISOS 4, 5 Y 6:

Los pisos 4, 5 y 6 son pisos típicos y cuentan con tres departamentos flat cada uno. Dos departamentos de dos dormitorios y uno de tres dormitorios.

PISO 7:

En el piso 7 se desarrollan dos departamentos flat de tres habitaciones cada uno.

PISO 8 Y AZOTEA:

En el piso 8 se proyecta construir 1 dúplex de cuatro dormitorios, en el primer piso se desarrollan los dormitorios y la sala de estar; en la azotea se distribuyen la cocina, la sala-comedor, la lavandería, el dormitorio de servicio, terraza y jardineras, esta área corresponde al 50% del área utilizable del último piso.

GENERAL:

Todos los ambientes sociales de los departamentos (salas, comedores, estares) y los dormitorios principales tienen vista hacia la calle, los ambientes íntimos (dormitorios secundarios) poseen vista hacia la calle o hacia el interior. Finalmente, las cocinas de uno y dos dormitorios son integradas y tienen vista hacia las calles respectivas, en tanto las cocinas de los dptos. de tres dormitorios tienen vista al exterior o al interior de la edificación.

El acceso a los departamentos es a través del hall de ascensor, área común de cada piso, el cual tiene un ascensor y la escalera de seguridad que cuenta con un vestíbulo previo con extracción mecánica, la cual se desarrolla continuamente desde el primer piso hasta el octavo piso. Asimismo, para conectar los sótanos con el primer piso se cuenta con otra escalera de seguridad que comunica los tres sótanos, ambas escaleras estarán protegidas con puertas cortafuego.

3.2 ESTRUCTURA

Se trata de una estructura aporticada de concreto armado, con elementos de rigidez lateral en ambas direcciones. Todos los elementos estructurales, como placas, columnas y vigas, serán vaciados con concreto premezclado, con las resistencias que respondan al cálculo estructural y los recubrimientos de acuerdo a las normas de diseño antisísmico, los muros interiores son en ladrillo sillico calcáreo. Estos elementos brindan aislamiento con resistencia al fuego; cumpliendo así con las normas dictadas según el Reglamento Nacional de Edificaciones.

3.3 EQUIPAMIENTO

El edificio contará con 01 ascensor con capacidad para 08 pasajeros de velocidad de 1.0m/s con acceso a un hall que reparte a los departamentos. El recorrido del ascensor abarca desde el sótano 3 hasta la azotea.

3.4 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las Instalaciones Eléctricas interiores comprenden:

- Electroductos de alimentación desde el Banco de Medidores proyectado, hasta cada uno de los Tableros de Departamentos, Tablero de Servicios Generales y tablero de bomba contra incendios.
- Distribución de Circuitos de Alumbrado y Tomacorrientes, desde cada Tablero, hasta los puntos proyectados en cada ambiente.
- Distribución de Alumbrado de Emergencia.
- Distribución del Sistema de Servicios Complementarios, Teléfonos Externos, Teléfonos Internos (Intercomunicadores) y Sistema de Tv Cable.

Los circuitos dentro de cada departamento comprenden:

- Circuitos de alumbrado
- Circuitos de tomacorrientes
- Circuito para centro de lavado
- Circuito para terma
- Circuito para cocina eléctrica
- Circuito para horno eléctrico

3.4.1 SUMINISTRO DE ENERGÍA:

Se ha considerado el Suministro de Energía Eléctrica para el presente proyecto con corriente Trifásica, 220 Voltios, 60Hz. Esta alimentación se hará mediante la fuente de energía proveniente de la red pública a:

- Una Caja Toma F-1 para el Tablero de Bomba Contra Incendio (TBCI)
- Una Caja Toma F-1 para el Medidor de Servicios Generales y
- Una Caja Toma F-2 para los Medidores de Departamentos

El Banco de Medidores está conformado por 22 Suministros para 22 departamentos con su Caja Toma F-2, el Medidor para el Tablero de Servicios Generales con su Caja F-1, y la Alimentación para el Tablero de Bomba Contra Incendio con su caja F-1.

3.5 INSTALACIONES SANITARIAS

El edificio estará preparado para el suministro de agua potable y alcantarillado mediante tuberías de PVC-P. En el caso de las redes internas de desagüe se usará PVC-P y para las redes internas de agua fría y caliente se usará polipropileno para ambientes como: Cocina, lavandería, baños principales y secundarios y solo agua fría para el baño de visita.

3.5.1 SISTEMA DE AGUA FRÍA

Este sistema comprende la alimentación de agua al edificio por la modalidad indirecta, para lo cual se ha previsto la construcción de dos cisternas de consumo que abastecerán a un equipo de presión constante y velocidad variable, el que a su vez abastecerá a un alimentador vertical que abastecerá a los servicios de cada uno de los departamentos en cada piso.

Con el fin de que cada departamento puede determinar su consumo de agua se ha incluido en el diseño la instalación de un contómetro para cada uno de ellos, estos contómetros irán instalados en una caja diseñada para instalarse empotrada en el ducto cercano al alimentador principal para una fácil lectura y mantenimiento. Los contómetros irán instalados en cada uno de los pisos según el departamento al que correspondan.

El alcance de las instalaciones proyectadas en este sistema corresponde desde la caja medidor de la conexión domiciliaria instalada por SEDAPAL, hasta cada uno de los servicios de los departamentos.

3.5.2 CISTERNAS DE AGUA

Las 02 cisternas para consumo tendrán una capacidad de almacenamiento combinada de 25.50m³ aproximadamente y la cisterna de agua contra incendios tendrá una capacidad de almacenamiento de 83.49m³ aproximadamente, estas se alimentarán de la red pública mediante una conexión domiciliaria que ha sido aprobada por SEDAPAL.

3.5.3 SISTEMA DE AGUA CALIENTE

Para la generación del agua caliente en los departamentos se ha previsto el espacio y las conexiones para una terma a gas o eléctrica, la que deberá ser instalada en la ubicación que se muestra en planos de cada departamento.

3.5.4 SISTEMA DE AGUA CONTRA INCEDIO

Este sistema comprende lo siguiente:

- Cisterna y sistema de bombeo automático.
- Sistema de rociadores en sótanos.
- Tomas para bomberos en cada nivel.

El sistema de bombeo propuesto es completamente automático y mantiene presurizada la red contra incendios que consta de una alimentación principal de 6" que parte del cuarto de bombas y sube a través de la escalera con un montante de 4" dejando tomas para bomberos en cada nivel. Asimismo, alimenta a los sistemas de rociadores proyectados en sótanos. Conectado al montante que alimenta todos los niveles se encuentra una tubería que viene desde el exterior de la edificación conectada a una toma siamesa para bomberos, desde la cual los mismos podrán inyectar agua al sistema desde la red pública. Esta conexión lleva una válvula check que impide que el agua salga del sistema.

3.5.5 SISTEMA DE DESAGÜE Y VENTILACIÓN

El sistema de evacuación de las aguas servidas de los diferentes servicios de cada uno de los departamentos será totalmente por gravedad, haciendo uso de ramales secundarios que descargarán a montantes de desagüe hasta el nivel del primer sótano donde serán recolectadas, por ramales horizontales principales instalada colgada en el techo de este nivel para luego disponer al colector público. Las aguas servidas producto del reboce de cisterna y sumideros de los sótanos, serán descargadas mediante un pozo sumidero de bombeo que se ha proyectado en el cuarto de bombas hacia la tubería de desagüe colgada en el techo del primer sótano. Se han diseñado tuberías de ventilación de forma que cada aparato sanitario pueda ser ventilado adecuadamente.

3.6 INSTALACIONES DE GN (Gas Natural) - Cálidda

El edificio estará preparado con las redes, tuberías y montantes necesaria para que pueda recibir el suministro de gas (GN) comercializado por Cálidda.

- Cocina
- Horno
- Terma
- Centro de lavado

La terma a gas sugerida para cada departamento es:

Edificio Multifamiliar Málaga 101			
DPTO	TIPO DE TERMA		
101	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
102	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
201/301	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
202/302	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
203/303	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
204	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
304/503	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
401/501/601	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
402/502/602	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
403	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
603	TIPO A	TERMOTANQUE/DE PASO	60L/5.5LPM
701	TIPO B	TERMOTANQUE	120LT
702	TIPO B	TERMOTANQUE	120LT
801	TIPO B	TERMOTANQUE	120LT

Notas:

- Para la encimera, terma, horno y centro de lavado se está dejando la opción de punto a gas o punto eléctrico.
- En caso de que la terma requiera un ducto de evacuación de gases, este será responsabilidad del propietario.
- Cualquier punto de gas adicional, será gestionado y a cuenta de cada propietario previa evaluación y factibilidad realizada por el proyectista de la especialidad.
- Para la instalación de una terma a gas, cada propietario deberá tener en cuenta el espacio proyectado en las lavanderías, así como el cuadro con las sugerencias del tipo de terma que debe ir en cada departamento.

- Los departamentos tendrán un espacio en la lavandería únicamente para equipo de lavado vertical (centro de lavado o lavaseca), el espacio para este equipo será de 0.80m de ancho.
- Los ambientes como lavandería y cocina tendrán una rejilla de ventilación superior e inferior en los muros y/o ventanas ya que estos ambientes contarán con tuberías de gas, reglamentariamente los ambientes que lleven instalaciones de gas necesitan contar con rejillas de ventilación superior e inferior.

3.7 INSTALACIONES PARA AIRE ACONDICIONADO

Los siguientes departamentos estarán preparados para que el propietario pueda instalar un equipo de aire acondicionado en el dormitorio principal. Al propietario se le entregará un punto de desagüe y el entubado eléctrico en la pared y a la altura que el Ingeniero Mecánico determine para el correcto funcionamiento del equipo Split. Se dejará el entubado desde ese punto hasta la respectiva ubicación del condensador, que podrá ser en el techo o en el sótano dependiendo del número de departamento, la ubicación de cada condensador contará con puntos para instalaciones eléctricas y sanitarias para el correcto funcionamiento del equipo. Cada uno de estos departamentos contará con una ubicación para su equipo condensador determinada por la inmobiliaria y la cual deberá ser respetada a la hora de la instalación.

Según la marca del equipo, se deberá verificar que pueda cubrir la distancia vertical entre unidad evaporadora y condensadora que el proyecto requiera.

Edificio Multifamiliar Málaga 101			
EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO			
DPTO	TIPO DE SISTEMA	CAPACIDAD DE EQUIPO	UBICACIÓN DE CONDENSADOR
401	Equipo individual tipo split	12,000 BTU/h	Ducto interior, cara exterior alfeizer vetana dorm. 2
501	Equipo individual tipo split	12,000 BTU/h	
601	Equipo individual tipo split	12,000 BTU/h	
701	Equipo individual tipo split	18,000 BTU/h	Espalda dorm. Principal, sobre jardinera
702	Equipo individual tipo split	18,000 BTU/h	Espalda baño principal, sobre jardinera
801	Equipo individual tipo split	18,000 BTU/h	Por definir

3.8 CERTIFICACIÓN EDGE

El edificio multifamiliar Málaga 101 se encuentra en proceso de certificación EDGE (“excelencia en diseño para mayores eficiencias”). Este proceso inicia en la etapa de diseño (elaboración de planos) y concluye al finalizar la construcción.

La certificación EDGE tiene la finalidad de reducir el costo ecológico de la construcción y generar ahorros de consumo en los servicios públicos, y al mismo tiempo agregar valor para los usuarios finales de las edificaciones.

3.9 EQUIPAMIENTO DE ZONAS COMUNES

Lobby

- 02 butacas de espera
- 01 mesa circular de apoyo
- 01 módulo de counter con 01 silla
- 01 luminaria colgante sobre counter
- Spots led según plano eléctrico

Zona de coworking

- 01 mesa rectangular para 08 personas
- 08 sillas
- 01 lavacopas
- 01 grifería para lavacopas
- 02 mesas de centro

Baño común de coworking

- 01 inodoro one piece
- Tableros de cuarzo
- 01 lavatorio para embutir
- 01 grifería
- Spots led según plano eléctrico

Las marcas y modelos del equipamiento de las zonas comunes serán determinados por FCM. Asimismo, el color, formato y demás características del equipamiento antes descritos quedarán sujetas a la disponibilidad del mercado y a total discreción de la inmobiliaria.