

MEMORIA DESCRIPTIVA
EDIFICIO RESIDENCIAL
“MALAGA 101”

UBICACIÓN

El terreno se encuentra ubicado en una esquina de la intersección de las calles Jr. Málaga 101 con Jr. Santa Fe, en la Urbanización Residencial Higuiereta del distrito de Surco.

CARACTERÍSTICAS

El proyecto cuenta con un área de 520.00m² de propiedad de CFM construcciones. 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 unds. de dúplex de 3 dorm.).

También contará con 32 estacionamientos para autos, los cuales están destinados a ser usados por los propietarios. Asimismo, el edificio contará con 28 estacionamientos para bicicletas, los cuales están ubicados en el primer piso.

NORMATIVA

El proyecto será una Edificación Sostenible y se intervendrá bajo la modalidad **6.1. Beneficios por edificaciones sostenibles** de la **Ord. N° 595/MSS**, acogiéndose a los beneficios de la misma, cumpliendo con las condiciones específicas de carácter ambiental y de las consideraciones generales válidas para el proyecto (Art°5, Cap.II)

- (a) El certificado de Edificación Sostenible se entregará en la etapa de la conformidad de obra.
- (b) El proyecto considera iluminación Led en todas las áreas comunes controlados mediante sensores de movimiento.
- (c) La edificación contempla sistema de ahorradores de agua en las instalaciones de inodoros, lavatorios y griferías.
- (d) El cuarto de basura, ubicado en el sótano 1, contempla una zona de segregación de residuos diferenciados. Cuenta con un set de contenedores (4 und) diferenciados para: residuos orgánicos, vidrio, plástico, papel o cartón.

- (e) La edificación cuenta con una superficie de 126.56 m² que pertenece al retiro de la edificación, del cual 90.73 m² serán destinados al área verde a nivel de vereda e integrada a la vía pública, a excepción del ingreso peatonal y vehicular al edificio.
- (f) El área de la azotea es de 197.45 m² sin considerar el área técnica del edificio. La edificación contempla un área verde de 98.20 m² que representa el 49.73% del área de la azotea. Como el edificio se escalona en los pisos 7, 8 y azotea, el área verde se encuentra repartida en estos pisos formando parte del programa "azotea verde". El piso 7 con un área de 26.46 m², el piso 8 con un área de 44.14 m² y la azotea con un área de 27.60 m². dentro del cual se ha considerado la plantación de arbustos y la siembra de herbáceos ya que el sustrato en estos pisos cuenta con una altura de 40 cm.
- (g) Se ha considerado 28 estacionamientos para bicicletas ubicados en el primer nivel con fácil acceso desde la vereda.
- (h) El proyecto cuenta con 22 unidades de vivienda, por lo tanto, no se le exige un área de tratamiento de aguas grises.

Luego de cumplir las condiciones generales y específicas se obtiene como beneficio lo siguiente:

Primer beneficio es el incremento del área techada de la edificación sostenible: 25% del área techada total de la edificación que equivale a 516.07 m², lo cual se ve reflejado en el piso 7 (300.53 m²) y el piso 8 (215.54 m²). El incremento en la altura de la edificación por efecto de los beneficios de la Ord. N° 595/MSS (Capítulo II, art.5 inciso n) es de (02) niveles al ser un lote en esquina.

Segundo beneficio es el 20% de reducción en el área neta mínima por unidad de vivienda en el 100% de la totalidad de los departamentos, la cual se ha tomado en cuenta para esta propuesta teniendo las siguientes nuevas áreas mínimas: dpto. 1 dorm. 64m², dpto. 2 dorm. 86.40m² y dpto. 3 dorm. 108m².

Tercer beneficio es el 20% de reducción del requerimiento total de estacionamientos para autos. El proyecto contará con 32 unds. de estacionamientos para autos, considerando 8 unds. adicionales al cálculo requerido.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Con respecto a la altura de la edificación es importante mencionar que, de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos (CPU) la zonificación del lote es Residencial de Densidad Baja (RDB), siendo así, la altura máxima edificable se ha definido en base a las siguientes normativas urbanísticas:

Altura 4 pisos + azotea (13.5m) a 5 pisos + azotea (16.5m)

1) Según Ordenanza 599 MSS, Artículo 7.3.2 Inciso b): *"Aquellos lotes zonificados como RDB con altura máxima de edificación de 4 pisos - 13.50m podrán desarrollar hasta 5 pisos en lotes que se ubiquen frente a parque (cualquiera de los lados del lote) y/o frente a vía con más de 22.00m de sección existente..."* Es así que al cumplir la condición de estar frente a parque, este lote obtiene un beneficio de altura de 1 piso adicional.

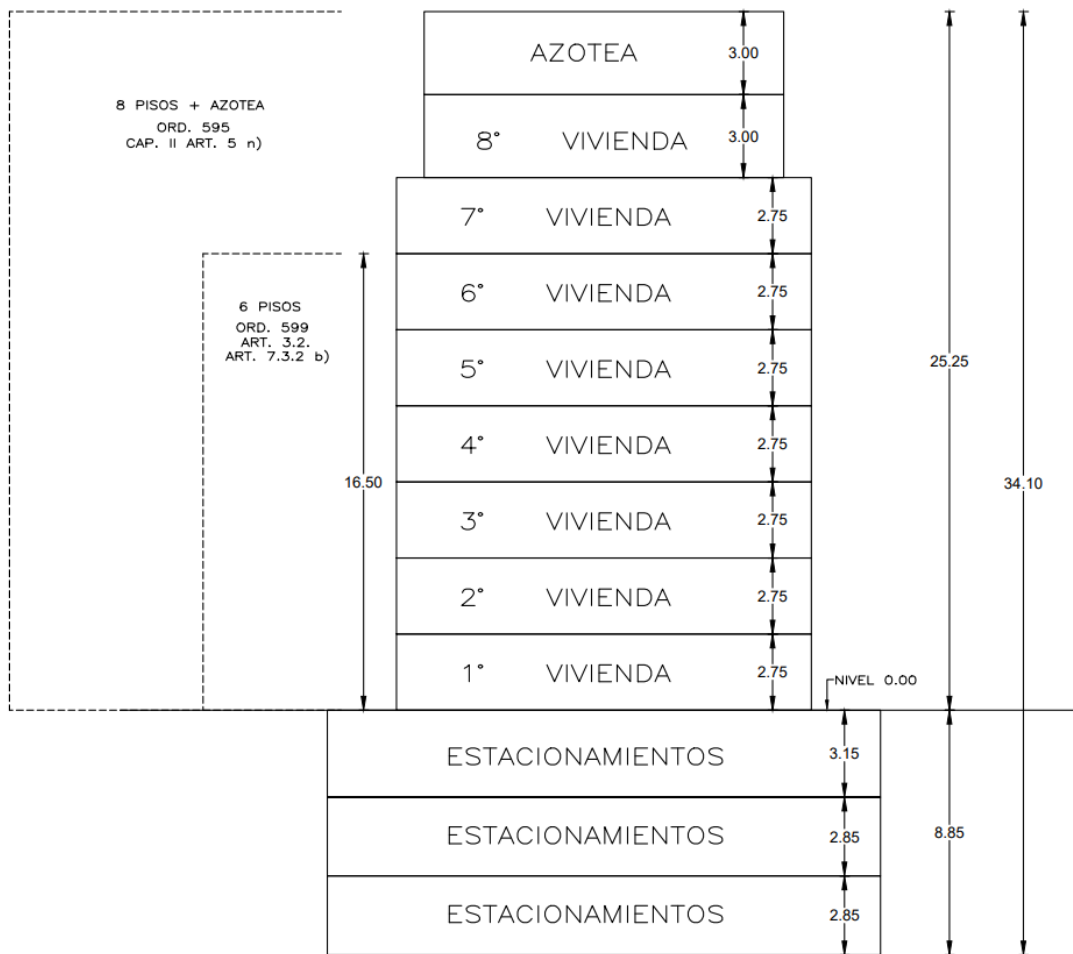
Altura 5 pisos + azotea (16.5m) a 6 pisos + azotea

2) Según Ordenanza 599 MSS, Artículo 3 Numeral 2: *"La altura de la edificación puede ser indicada en pisos o en metros. Si está fijada en metros y en pisos simultáneamente, prima la altura en metros."* Siendo así, en este lote, para efectos de cálculo de altura, prima la medida de 16.5m, por lo que se cumple con la normativa al edificar 6 pisos de 2.75m de altura cada uno: $6 \text{ pisos} \times 2.75\text{m} = 16.5\text{m}$.

Altura 6 pisos + azotea a 8 pisos + azotea

3) Según Ordenanza 595 MSS (Edificaciones Sostenibles), Capítulo II Artículo Quinto Inciso n): *"El incremento en la altura de la edificación por efecto de los beneficios de la presente Ordenanza o por la suma de ellos, no será mayor de un (01) nivel para edificaciones frente a calles y jirones, dos (02) niveles frente a avenidas y lotes en esquina, y de tres (03) niveles frente a avenidas metropolitanas. En todos los casos se considera dicho beneficio más la construcción de la azotea."* Por último, este lote cumple la condición de estar en esquina, por lo que se obtiene un beneficio de altura de 2 pisos adicionales: $6 \text{ pisos} + 2 \text{ pisos} = 8 \text{ pisos} + \text{azotea}$.

La edificación cuenta con 8 pisos más azotea se encuentra ubicada 0.00m sobre el nivel de calle. Por lo que la altura de la edificación es de 22.50m, por tanto, el proyecto **CUMPLE** con los parámetros permitidos.



DISTRIBUCIÓN

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 el lobby, la recepción con un baño, el coworking con oficina y baño, el hall de ascensor, el ascensor que comunica todos los niveles, dos escaleras (uno comunica los sótanos y el otro los pisos superiores) y finalmente 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 (28 und).

Los estacionamientos se encuentran distribuidos en tres niveles. El primer sótano cuenta con 12 estacionamientos para autos, 4 depósitos, el cuarto de basura, closet de tableros eléctricos, 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 grupo electrógeno, cuarto de bombas, cisterna de agua contra incendio y cisternas de agua de consumo 1 y 2.

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

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.

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

En el piso 8 se proyecta construir un dúplex de tres dormitorios, en su primer piso se desarrollan tres dormitorios con sus respectivos baños, closet y/o WCI, así mismo la escalera que comunica al segundo piso. En la azotea (segundo piso) encontramos el vestíbulo, sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio de servicio con baño, terraza y jardineras, el área de la azotea corresponde al 48.49% del área utilizable del último piso, en este piso también se encuentra el área de equipos del edificio el cual se accede desde el piso 7 mediante una escalera de gato.

Todos los ambientes sociales de los departamentos (sala, comedor, estar) 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 (a excepción del octavo piso) 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.