

MEMORIA DESCRIPTIVA “EDIFICIO MULTIFAMILIAR-ELESPURU” ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO

El edificio residencial “Elespuru” se desarrollará sobre un terreno de 1245.47 m², ubicados en la calle General Córdova n° 750, n° 770 en el distrito de Magdalena del mar.

La zonificación actual es RDB (Residencial de Densidad Baja), Área de Tratamiento Normativo III (Sector IV).

Se trata de un edificio multifamiliar de 65 departamentos, el cual cuenta con 6 pisos de altura más azotea, de acuerdo a lo permitido por la norma vigente; el área libre normativa correspondiente es de 35.00 %, el proyecto cuenta con 35.60 % de área libre.

Los estacionamientos - según el parámetro vigente - señalan 1 auto por cada vivienda= 65 autos. El número de parqueos propuestos es de 86 unidades.

El edificio cuenta dos bloques, uno frontal y uno posterior unidos entre sí por un bloque central, quedando en su interior 3 pozos de luz. Contará con 03 sótanos de estacionamiento vehicular, siendo el ultimo compartido con cisternas y cuarto de bombas.

PRIMER PISO - NIVEL INGRESO:

El ingreso peatonal se desarrollará desde el nivel de vereda de la calle General Córdova.

Se realizará el acceso a través de una escalinata desde el -0.09 m hasta +1.50 m (Primer piso) y por un elevador para discapacitados, ubicados en el retiro municipal de 3.00 ml. de fondo.

Por este nivel de ingreso se contará con recepción con baño, lobby, salón de reuniones 1 y salón de reuniones 2, ambos salones comparten un baño que incluye al discapacitado y por ultimo gimnasio con baño.

Se contará en este nivel, con dos patios comunes laterales de grass sintético, uno para ventilación e iluminación del gimnasio y otro para ventilación e iluminación de la sala de reuniones 2. En la zona central se contará con 2 depósitos comunes.

También se contará con el ingreso vehicular por el frente de la calle General Córdova mediante una rampa de 6.00mtl de ancho.

La circulación vertical se dará a través de un bloque vertical.

El bloque de circulación vertical está conformado por las escaleras comunes 1 y 2 y los ascensores 1 y 2. El ascensor 1 sirve a la torre frontal, comunicando desde el segundo sótano hasta la Azotea (área de departamentos y área común), el ascensor 2 sirve a la torre posterior, comunicando desde el tercer sótano (área de cisternas y estacionamientos) hasta la Azotea (área de departamentos y área común). La escalera común 2 comunica el 3er sótano-cisternas con el primer piso y la escalera 1 comunica el primer piso con la azotea. El mantenimiento a los equipos en el nivel techo será mediante una escalera de gato.

Estas escaleras están diferenciadas y de acuerdo a la lógica de circulación de evacuación están direccionadas hacia el exterior como lo dispone el R.N.E.

SOTANOS:

El acceso a los sótanos y estacionamientos contará con una rampa de 6.00 metros de ancho continuo para 86 autos parqueados entre simples y dobles.

Primer sótano:

El 1er sótano se encuentra entre los niveles -3.40 y -3.90, en él se ubican 31 estacionamientos, de los cuales 29 son simples y 2 son dobles, 12 depósitos o depósito tipo closet, 01 cuarto de acopio de basura del edificio (con puertas con rejilla de

ventilación alta y baja corta fuego), parqueo para 9 bicicletas, acceso directo a los ascensores 1 y 2, así como acceso directo a las escaleras de evacuación 2.

Según el art. 43 de la norma A-010, cada unidad de vivienda necesita 0.03 m³ de almacenamiento de basura x día, se cuenta con 65 departamentos x 0.03m³ = 1.95 m³ de almacenamiento requeridos. Los 1.95 m³ se almacenarán en 7 cilindros de 0.55 m de diámetro x 1.20 de altura según el siguiente calculo: $7 * (\pi * r^2 * h) = 7 * (0.284) = 1.99$ m³ (se contará con mayor capacidad de almacenamiento). Estos cilindros contarán con ruedas en su base para ser transportados al exterior, el espacio donde se ubican los 7 cilindros tiene 3.60 x 2.60 = 9.36 m², el cuarto de acopio cuenta con un lavatorio en la parte exterior.

Segundo sótano:

El 2do sótano se encuentra entre los niveles -6.25 m, -6.75 m en él se ubicarán 32 estacionamientos, de los cuales 30 son simples y 2 son dobles, 17 depósitos o depósito tipo closet, parqueo para 6 bicicletas, acceso directo a los ascensores 1 y 2, así como acceso directo a la escalera de evacuación 2.

Tercer sótano - cisterna y cuarto de bombas:

El 3er sótano se encuentra en el nivel -9.10 m, en él se ubicarán 16 estacionamientos, de los cuales 13 son simples y 3 son dobles, 7 depósitos o depósito tipo closet, acceso directo a los ascensores 1 y 2, así como acceso directo a las escaleras de evacuación 2.

En este nivel se ubicará el cuarto de bombas, dos cisternas de uso doméstico y contra-incendio y una esclusa que comunica con la escalera común 2 de evacuación hacia los pisos superiores.

Se propone un sistema de inyección y extracción del CO₂ con ductos de inyección, extracción y Jet fans de ventilación; en esta etapa se indica las probables rutas de evacuación a través de ductos colgados del cielo raso y ductos verticales que atraviesan las losas.

También se indica una probable ubicación de la tubería de evacuación del desagüe previendo la altura necesaria para la libre circulación de los vehículos; el detalle final de lo mencionado en este párrafo, así como las dimensiones finales y el volumen de las cisternas y el cuarto de bombas seguirán siendo coordinadas con los especialistas respectivos.

Se contará con un sistema de ventilación mecánica para el cuarto de bombas de cisternas y se planteará un ducto de extracción de humos.

Se contará con un sistema de rociadores de agua en los cuatro niveles de estacionamiento.

Total de estacionamientos: 86, total requerido: 65 autos.

VIVIENDA

Programa para departamentos de 1 dormitorios tipo 1 (en bloque central):

Este contará con sala comedor, kitchenette con desayunador, baño con doble acceso, dormitorio principal con vestidor.

Programa para departamentos de 1 dormitorios tipo 2 (en bloque posterior):

Este contará con sala comedor, kitchenette con desayunador, baño, dormitorio principal con vestidor y baño. En el caso de los departamentos en primer nivel, estos cuentan con terraza. En el caso de los departamentos en la azotea estas cuentan con balcón.

Programa para departamentos de 2 dormitorios (en bloque posterior):

Este contará con sala comedor, kitchenette con desayunador, baño, dormitorio principal con vestidor y baño, dormitorio secundario y hall de distribución. En el caso de los departamentos en primer nivel, estos cuentan con terraza delantera y posterior. En el caso de los departamentos en la azotea estas cuentan con balcón.

Programa para departamentos de 2 dormitorios (en bloque frontal – nivel azotea):

Este contará con sala comedor, kitchenette con desayunador, baño, dormitorio principal con vestidor y baño, dormitorio secundario. Estos cuentan con terraza.

Programa para departamentos de 3 dormitorios:

Este contará con sala comedor, kitchenette con desayunador, baño, dormitorio principal con vestidor y/o closet y baño, dormitorio secundario 1 y 2, closet lavandería o centro de lavado. Estos cuentan con terraza. En el caso de los departamentos del primer nivel y nivel azotea estos cuentan con terraza.

NIVEL AZOTEA

Encontramos en esta área una zona de terrazas. Una de ellas cuenta con 2 parrillas de uso común la otra terraza cuenta con grass natural. Además, contará con un centro de lavado con sala de espera. Todos estos ambientes cuentan con un baño que incluye al discapacitado. El acceso a este nivel se realizará desde la escalera 1 y de los ascensores 1 y 2. Y, desde este nivel y a través de una escalera de gato, accedemos al mantenimiento de los equipos ubicados en el nivel techo.

Departamentos totales: 65 unidades

Las áreas techadas de los departamentos son las siguientes:

Departamento 101	94.07	m2
Departamento 102	43.81	m2
Departamento 103	42.33	m2
Departamento 104	76.77	m2
Departamento 105	55.71	m2
Departamento 106	55.59	m2
Departamento 107	71.94	m2
Departamento 201	92.12	m2
Departamento 202	94.24	m2
Departamento 203	90.67	m2
Departamento 204-604	43.81	m2
Departamento 205-605	42.33	m2
Departamento 206-606	76.77	m2
Departamento 207-607	55.71	m2
Departamento 208-608	55.17	m2
Departamento 209-609	70.94	m2
Departamento 210-610	82.89	m2
Departamento 301	92.12	m2
Departamento 302	94.24	m2
Departamento 303	90.67	m2
Departamento 401	92.12	m2
Departamento 402	94.24	m2
Departamento 403	90.67	m2
Departamento 501	92.12	m2
Departamento 502	94.24	m2
Departamento 503	90.67	m2
Departamento 601	92.12	m2
Departamento 602	94.24	m2
Departamento 603	90.67	m2
Departamento 701	65.53	m2
Departamento 702	64.40	m2
Departamento 703	43.81	m2
Departamento 704	42.33	m2
Departamento 705	71.64	m2
Departamento 706	46.88	m2
Departamento 707	46.84	m2
Departamento 708	67.70	m2

Las áreas techadas por piso son las siguientes:

3ER SOTANO	655.66
2DO SOTANO	1232.72
1ER SOTANO	1232.72
1er PISO	802.07
2do PISO	792.48
3er PISO	792.48
4to PISO	792.91
5to PISO	791.72
6to PISO	791.71
AZOTEA	588.70
AREA TECHADA TOTAL	8473.17

EQUIPAMIENTO:

El proyecto contará con 2 ascensores para 8 pasajeros, 1 sistema de extracción del CO2 en sótanos de estacionamiento, sistemas de ventilación mecánica en cuarto de bombas y cisternas, ducto de extracción de humos, unidades varias de ventilación en SS.HH., equipos de inyección de aire (mediante Dámper) en escaleras y todos los departamentos estarán equipados con calentadores de paso tipo A.

La imagen del edificio se expresa volumétricamente de una manera clara y racional, en la elevación podemos distinguir el contenido interior del proyecto asomándose al exterior, proyectando una fachada moderna y que dialoga con el entorno.

El proyecto ha sido planteado de acuerdo a las normas vigentes del RNE y por los datos técnicos incluidos en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios otorgados por la Municipalidad de Magdalena del Mar, así como por las ordenanzas municipales vigentes.

Arquitecto Marco Antonio Angulo Mendivil

CAP n° 2,991

Lima, 30 de setiembre de 2019