

PROYECTO EDIFICIO MULTIFAMILIAR “MALECÓN MOORE”

DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

El Proyecto Residencial Moore está ubicado sobre la misma calle Cmdte. Juan G. Moore N°323-329, esquina con Ca. Túpac Amaru, Urbanización Santa Cruz, Miraflores.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará a las viviendas existentes de 2 pisos de altura, cuyo terreno ocupa una superficie de 436.17m².

Edificación cumple con las condiciones de sismoresistencia dispuestas por el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas municipales, conforme a la aprobación de anteproyecto.

1. ESTACIONAMIENTOS:

Al proyectar las plazas de estacionamientos, se ha considerado los requisitos incluidos en el certificado de parámetros, el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas de la municipalidad; las bolsas de estacionamientos están desarrolladas en 4 niveles.

Desde la Ca. Comandante Moore, a través de dos montacarros, los cuales llegan a los 4 sótanos, la 1era bolsa de estacionamiento se ubica en el sótano 01 en el nivel -3.00m, la segunda bolsa de estacionamiento se ubica en el sótano 02 en el nivel -6.00m, la tercera bolsa de estacionamientos se ubica en el sótano 03 en el nivel -9.00m y finalmente la cuarta bolsa de estacionamientos se ubica en el sótano 04 en el nivel -12.00m.

Los estacionamientos han sido distribuidos en plazas simples, además de 3 estacionamientos de visita, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y respetando las normas del RNE.

*En la Norma A.010, Artículo 65º, literal A) del RNE se señala que:

Las dimensiones libres mínimas de un espacio de estacionamiento serán:

Cuando se coloquen:

Tres o más estacionamientos continuos, Ancho: 2.40 m cada uno

Dos estacionamientos continuos Ancho: 2.50 m cada uno

Estacionamientos individuales Ancho: 2.70 m cada uno

En todos los casos Largo: 5.00 m. y Altura: 2.10 m.

En la Norma A.010, Art. 65º, literal B) del RNE especifica que: “Los elementos estructurales podrán ocupar hasta el 5% del ancho del estacionamiento, cuando este tenga las dimensiones mínimas”

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 10 pisos + azotea con un total de 20 departamentos (15 departamentos de 2 dormitorios y 5 departamentos de 1 dormitorio), distribuidos de la siguiente manera: En el primer piso un departamento flat, en el segundo piso dos departamentos flat y un departamento dúplex, del tercer al noveno piso dos departamentos flat y finalmente en el décimo piso y los aires del mismo (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires) hay dos departamentos dúplex.

2.1 Ingreso

El ingreso al edificio es a través la calle comandante G. Moore. Desde el nivel $\pm 0.00\text{m}$ se accede desde la Ca. Comandante Moore a través de una rampa en pendiente 3.3% al Lobby/recepción cuyo nivel es $+0.10\text{m}$, cumpliendo así con los requerimientos de accesibilidad.

2.2 Ascensor

Posee un ascensor, el ascensor 01 atiende desde el sótano 04 hasta el décimo 10mo piso. Se ha utilizado para este proyecto ascensor sin cuarto de máquinas, y con un sobre recorrido de 5.50, medidos desde el nivel del décimo piso hasta el cielo raso de la azotea, con la finalidad de permitir un fácil acceso para la instalación del ascensor, el tablero de control y su inspección y mantenimiento. Por seguridad, se incluyen las llaves de bomberos para evacuación manual por el ascensor.

El acceso al área de mantenimiento se realiza en el nivel de la azotea, se accede a este ambiente mediante una escalera de gato desde el vestíbulo previo ventilado del décimo piso.

Las dimensiones planteadas para el pozo del ascensor corresponden con lo señalado en el estudio de tráfico vertical que se presenta anexo a este documento, en cumplimiento con la normativa vigente.

2.3 Escaleras

Los departamentos tienen acceso a la escalera 01 que empieza en el nivel del Cto. de bombas y termina en el décimo piso, esta escalera cuenta con una barrera de contención y direccionamiento ubicado en el 1er piso, con la finalidad de que la evacuación se realice hacia el hall común ubicado en el primer piso que conecta con el lobby de recepción, permitiendo la evacuación segura en caso ocurra algún siniestro.


2.4 Altura de edificación


Según los parámetros Urbanísticos emitidos por la municipalidad de Miraflores, al terreno le corresponde una altura máxima de 7 pisos. Sin embargo, en la manzana donde se ubica el terreno solo existen dos lotes, uno de los cuales viene siendo ocupado por un edificio existente de 11 pisos de altura, el nuevo proyecto que se planteará en nuestro terreno consolidaría las edificaciones que se pueden desarrollar en la manzana. Por lo que nos acogemos al artículo 3° de la Ord. 385mm que modifica el literal “f” del art. 6 de la Ord. 342 MM, “mayor altura por consolidación” con la finalidad de poder alcanzar la altura máxima de 10 (diez) pisos considerando la misma altura del edificio existente (29.15ml), además de los aires edificables correspondientes en la azotea del proyecto, apelando al artículo 9° de Ord. 466 MM.



Gráfico 01: Ubicación de lotes en la manzana

Proyecto MALECÓN MOORE

 Lote 01, Edificación Existente de 11 Pisos (29.15ml de altura)

 Lote 02, Edificación Existente de 2 Pisos De Altura

A continuación presentamos un registro fotográfico de las edificaciones existentes en el lote, ver gráfico 02 y 03



Gráfico 02: Vista peatonal desde la calle Comandante Moore esquina con la Calle Túpac Amaru.



Gráfico 03: Vista peatonal desde la calle Comandante Moore

2.5 Área libre de la edificación

El proyecto contempla el área libre según lo establecido en los parámetros urbanísticos emitidos por la municipalidad de Miraflores considerando los beneficios aplicados al lote estar en un terreno en esquina según la normativa vigente.

2.6 Azotea

Atendiendo a lo indicado en el Art. 3° de la Norma A.010 RNE, el edificio debe tener calidad arquitectónica, es decir, se espera que el edificio logre una respuesta funcional y estética acorde a su uso. Asimismo, se espera que se ejecute con materiales, componentes y equipos de calidad que garanticen seguridad, durabilidad y estabilidad.

Actualmente la ciudad de Lima se ha visto afectada por lluvias prolongadas como las registradas a lo largo de los últimos años. Si bien no es usual, los recientes cambios climáticos hacen necesario tener una visión de futuro en cuanto los materiales que se utilizan en la construcción.

Esta lluvia afecta los techos, que muchas veces no cuentan con un adecuado sistema de recolección y drenaje de agua de lluvia. Y no solo los techos se ven afectados, la humedad posterior a la lluvia resulta un agente dañino para las paredes expuestas, en especial las que cuentan con materiales como el adobe, la quincha y los materiales de construcción en seco (drywall).

Debido a lo expuesto líneas arriba, y tomando en cuenta que la azotea y su techo son las zonas más vulnerables en cuanto a la lluvia, la humedad y el polvo, solicitamos se nos permita utilizar la misma calidad de material que el resto del edificio (material noble) que nos permite asegurar un producto durable y seguro para el propietario final.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

3.1 Departamento en el primer piso: 01 unidad.

Departamento 101:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +0.10m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, Sala, comedor y jardín, kitchenette, lavandería, dormitorio 01 con walk in clóset y baño 01 incorporado, dormitorio 02 con clóset, baño 02 incorporado y jardín.

3.2 Departamentos en el Segundo piso: 03 unidades.

Departamento 201:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +4.40m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, closet de lavado, Sala-comedor, kitchenette, hall, cuarto de estudio, baño de estudio, dormitorio principal con clóset, balcón y baño principal incorporado.

Departamento 202:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +4.40m y + 7.15m

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Baño de visita, Sala-comedor, cocina, lavandería, depósito, baño de servicio, escalera, en el segundo nivel, hall, baño familiar, dormitorio 01 con closet y balcón, cuarto de estudio, dormitorio principal con clóset, balcón y baño principal incorporado.

Departamento 203:

Departamento tipo flat, ubicado en el nivel +4.40m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, depósito, Sala-comedor, kitchenette, cuarto de estudio, closet de lavado, baño de estudio, dormitorio principal con walk in clóset y baño principal incorporado.

3.3 Departamentos en el Tercer piso: 02 unidades.

Departamento 301:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +7.15m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, closet de lavado, Sala-comedor, kitchenette, hall, cuarto de estudio, baño de estudio, dormitorio principal con clóset, balcón y baño principal incorporado.

Departamento 302:

Departamento tipo flat, ubicado en el nivel +7.15m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, depósito, Sala-comedor, kitchenette, cuarto de estudio, clóset de lavado, baño de estudio, dormitorio principal con walk in clóset y baño principal incorporado.

3.4 Departamentos del cuarto al noveno piso: 12 unidades.

Departamento del 401, 601, 701 y 801:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +9.90m, +15.40m, +18.15m, +20.90m, respectivamente.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, Sala-comedor, cocina, lavandería, depósito, baño de servicio, hall, baño familiar, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio, dormitorio principal con clóset, balcón y baño principal incorporado.

Departamento del 402, 602, 702 y 802:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +9.90m, +15.40m, +18.15m, +20.90m y, respectivamente.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Baño de visita, Sala-comedor, cocina, lavandería, depósito, baño de servicio, hall, baño familiar, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado.

3.5 Departamentos del cuarto al noveno piso: 12 unidades.

Departamento del 501:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +12.65m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, Sala, balcón, comedor, kitchenette, lavandería, depósito, baño de servicio, dormitorio principal con clóset, balcón y baño principal incorporado.

Departamento del 502:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +12.65m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Baño de visita, Sala-comedor, cocina, lavandería, depósito, baño de servicio, hall, baño familiar, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado.

3.6 Departamentos noveno piso: 12 unidades.

Departamento del 901:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +23.65m, respectivamente.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, Sala-comedor, kitchenette, lavandería, depósito, baño de servicio, baño familiar, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio, dormitorio principal con clóset, balcón y baño principal incorporado.

Departamento del 902:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +23.65m, respectivamente.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Baño de visita, Sala-comedor, cocina, lavandería, depósito, baño de servicio, hall, baño familiar, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado.

3.7 Departamentos del décimo piso: 02 unidades.

Departamento 1001:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +26.40m y +29.15m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, sala, comedor, cocina, lavandería, depósito, baño de servicio, dormitorio 01 con clóset y baño 01 incorporado, dormitorio principal con clóset, balcón y baño principal incorporado, escalera, en el según nivel, baño 02, sala de juegos con terraza, baño de sala de juegos, sala de recreación con terraza y parrilla.

Departamento 1002:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +26.40m y +29.15m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Baño de visita, sala, comedor, cocina, lavandería, depósito, baño de servicio, dormitorio Principal con clóset y baño principal, cuarto de estudio con baño de estudio incorporado, escalera, en el segundo nivel, hall, baño 03, cava, sala de recreación con terraza y parrilla, patio, dormitorio de servicio y baño de servicio 02.

4. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 3.25 y 9.31m Aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores. Caja de ascensor y escalera de concreto armado.

Las instalaciones sanitarias estarán compuestas por un sistema eficaz de distribución de agua, según las especificaciones contempladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. El edificio cuenta además con gabinetes y sistema para agua contra incendios.

Las instalaciones eléctricas serán convencionales empotradas, trifásica, independientes los servicios generales, otras instalaciones serán de intercomunicadores, cable y teléfono.

3. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Ca. Comandante Moore Nº 323-329.

Distrito: Miraflores

3.1 Áreas y linderos:

A. Área Terreno : 436.17 m²

B. Por el Frente (hacia calle Comandante Moore): Línea recta de 35.08ml

C. Por la derecha entrando: Línea recta de 18.59ml; linda con Propiedad de Terceros

D. Por la izquierda (frente a la calle Túpac Amaru): Línea recta de 20.90ml; linda con Propiedad de Terceros.

E. Por el Fondo: Línea quebrada de izquierda a derecha con 4.58m, 1.83ml, 3.58ml, 0.89, 1.94ml, 1.86ml, 3.12ml, y 9.87ml; linda con Propiedad de Terceros.

4. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

SÓTANO 05	135.95 m2
SÓTANO 04 (estacionamientos)	379.61 m2
SÓTANO 03 (estacionamientos)	379.61 m2
SÓTANO 02 (estacionamientos)	379.61 m2
SÓTANO 01 (estacionamientos)	377.20 m2
1ER. PISO	276.06 m2
2DO. PISO	269.72 m2
3ER. PISO	269.74 m2
4TO. PISO	270.23 m2
5TO. PISO	270.23 m2
6TO. PISO	270.23 m2
7MO. PISO	270.23 m2
8VO PISO	270.23 m2
9NO PISO	270.23 m2
10MO PISO	267.89 m2
AZOTEA	109.09 m2
TOTAL ÁREA TECHADA	4465.86 m2
ÁREA LIBRE (36.71%)	160.11 m2

* * *