



MEMORIA DESCRIPTIVA Y DE CALIDADES

Edificio Multifamiliar «Flat Arenales»

04 Julio 2012

MEMORIA DESCRIPTIVA Y DE CALIDADES

Edificio Multifamiliar «Flat Arenales»

El Edificio Multifamiliar Flat Arenales es un edificio de viviendas, estacionamientos, local comercial y zonas comunes, que estará ubicado en la avenida General Juan Antonio Álvarez de Arenales 931937, manzana 9-A lote 08, de la urbanización Santa Beatriz, en el distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, que ha sido diseñado teniendo en cuenta las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes, así como analizando cuidadosamente el entorno urbano existente.

COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

Se ha definido un edificio compuesto por 2 volúmenes paralelos y de 20 pisos de altura cada uno, con el piso primero funcionando a manera de acceso común y base de ambos edificios. El volumen frontal, tiene su fachada principal hacia la Av. Arenales y el otro de los volúmenes, el posterior, tiene su fachada hacia el patio posterior del terreno. Ambos volúmenes están conectados a un mismo núcleo central de ascensores y escaleras. Y al mismo tiempo, los 2 volúmenes están separados uno del otro por pequeños patios interiores.

Dada la altura del edificio, el volumen posterior se va aterrazando en sus últimos pisos de manera sucesiva, para cumplir con la exigencia de iluminación y ventilación que dicta la normativa.

El Edificio consiste en una edificación de 20 pisos sobre rasante y 5 sótanos, destinada a los usos de comercio, vivienda multifamiliar, estacionamiento privado, zonas comunes y áreas técnicas; y según se requiere en las normas urbanísticas, el edificio respeta el retiro frontal exigido de 5 m. lineales frente a la vía.

El piso primero ha sido destinado al uso de comercio, áreas de recepción, áreas comunes y estacionamiento. Los otros 19 pisos han sido destinados al uso de vivienda.

El edificio consta de 95 viviendas de entre 40 y 80 m² y una tienda de 51m² de área de acceso público, la cual se encuentra en el primer piso. Las 95 viviendas se distribuyen en 19 pisos a razón de 5 viviendas por piso. En cada piso, tres viviendas se sitúan sobre la fachada principal y otras dos se sitúan sobre la fachada posterior.

En cuanto a las fachadas, los volúmenes conforman 2 altos bloques con forma geométrica regular. Su simplicidad se complementa con pequeñas jardineras adosadas a ambas fachadas, las cuales les otorgan profundidad y sombra. Por su parte, las aberturas y cerramientos diseñados, así como las transparencias y reflejos, terminan por conformar una gran textura que, manteniendo el orden volumétrico, rompen la monotonía de los dos grandes volúmenes.

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

El programa del edificio incluye:

- Hall de Ingreso
- Local Comercial
- Sala de Internet
- 95 viviendas de programa variable (19 pisos con 5 viviendas por piso)
- 80 espacios de estacionamiento
- 29 trasteros
- Zona común de ocio: terraza, piscina, área de parrilladas
- Áreas de mantenimiento, cuartos técnicos varios y otros

Para hacer posible la composición volumétrica planteada y dadas las condicionantes urbanísticas, el edificio distribuye sus funciones de la siguiente manera:

- | | |
|-------------------|--|
| - Sótano -5 | Área técnica |
| - Sótanos -4 a -1 | Estacionamiento y trasteros |
| - Piso 1 | Ingreso principal al edificio, local comercial, estacionamiento y zonas comunes (gimnasio y sala de niños) |
| - Piso 2 | Viviendas y Zona común de ocio |
| - Pisos 3 a 20 | Viviendas |

Todos los departamentos, excepto las puertas 04, por debajo del piso décimo tercero ventilan e iluminan sus ambientes a través de una sola fachada y las cocinas y sus correspondientes lavanderías siempre están abiertas hacia la sala-comedor, a la manera de un típico kitchenette, con una barra de bar de por medio. De esta manera, todo queda integrado en un solo espacio fluido al que se le ha añadido en todos los casos un pequeño recibidor como articulador. Desde el piso décimo tercero hasta el piso vigésimo, las cocinas ya se presentan cerradas porque las viviendas pueden ser ventiladas por 2 frentes: por sus fachadas principales y por los patios interiores.

En el caso de las puertas 04 la cocina siempre se encuentra abierta hacia la sala-comedor.

Por lo demás, los dormitorios y estudios siempre están situados sobre la fachada y combinan su posición con la de un balcón que termina de configurar la composición de la elevación.

La presencia de los pequeños patios interiores, permitirá ventilar los vestíbulos de escaleras y ascensores y favorecerá la ventilación cruzada de las viviendas, contribuyendo así a mejorar las condiciones de confort de cada una de éstas.

Existen dos zonas de ocio común, la interior se ubica en el piso 1º y consta de gimnasio, sala de niños y zona de internet, la exterior está ubicada sobre el techo del piso primero, en el patio posterior, teniendo entonces un acceso controlado e incluye

una piscina, terraza-solárium y área para parrilladas.

Los estacionamientos, distribuidos en 5 niveles (4 sótanos y piso primero), suman 80 espacios con medidas reglamentarias, satisfaciendo así holgadamente los requerimientos establecidos por la norma vigente.

En cuanto a trasteros (depósitos) se ubican en total 29 unidades distribuidos por los 4 sótanos.

Se puede acceder a los sótanos mediante un ascensor y una escalera desde el hall de ingreso principal.

ASCENSORES

Los 2 ascensores satisfacen los requerimientos de proyecto:

Los dos ascensores sirven a los pisos 1 a 20, pero sólo uno de ellos sirve a los sótanos de estacionamiento.

CUARTO DE BASURA.

De acuerdo con la normativa vigente, el cuarto de basura ha sido ubicado en el primer sótano y está dotado de ventilación suficiente mediante ductos. El área total prevista para el cuarto de basura es suficiente para almacenar los recipientes, espacio de manipulación, carretillas y demás instrumentos necesarios.

TIPOS DE DEPARTAMENTOS

En atención a criterios comerciales y normativos, las viviendas son de 9 tipos y la diferencia fundamental es la de la cocina abierta (tipo kitchenette) por debajo del piso décimo tercero y cerrada a partir de ese piso hasta el vigésimo.

Departamentos con vista a calle:

203 al 2003

204 al 2004

205 al 2005

Departamentos con vista interior:

201 al 2001

202 al 2002

57 departamentos tienen vista a la calle y 38 tienen vista interior y todos los departamentos comparten dos elevadores y una escalera de acceso.

El diseño de las viviendas considera el uso de tabiques divisorios interiores construidos con ladrillo allí donde se necesite disponer de instalaciones de agua y desagüe. El resto de los tabiques interiores será construido con albañilería tradicional.

INSTALACIONES

Eléctricas: Se colocarán los bancos de medidores en los muros medianeros de la primera planta junto a los ingresos vehiculares. Circuitos racionalizados para todos los electrodomésticos, tomacorrientes y puntos de iluminación de cada vivienda. Circuitos eléctricos independientes para las zonas comunes y el local comercial.

Telecomunicaciones: Se dispondrá de conexión de televisión y teléfono en todas las salas-comedores y dormitorios. Además se contará con portero automático en la puerta exterior.

Sanitarias: Se contará con tuberías de PVC y CPVC para las redes de agua fría y caliente, respectivamente. Mientras que se utilizarán tuberías de PVC para la red de desagüe. Los medidores principal y común estarán situados en el ingreso. Los medidores individuales de cada vivienda serán accesibles desde cada vestíbulo de ascensores. El local comercial dispondrá de un medidor propio. Drenajes de agua de lluvia mediante sumideros sifónicos en techos. Grifos de riego en jardines, así como red de drenaje general para todas las terrazas.

Electromecánicas: Ventilación del sótano mediante sistema de extracción de monóxido de carbono en todas sus plantas, con ductos metálicos para la conducción del aire.

ACABADOS VIVIENDAS

Pisos:

- salas-comedores, pasillos y dormitorios Pisos laminados de madera
- Cocinas-lavanderías Pisos de losetas de porcelanato
- Baños Pisos de losetas cerámicos
- Balcones Pisos de cemento pulido

Paredes:

- Ambientes de estar y Dormitorios Paredes empastadas y pintadas de blanco
- Cocinas-lavanderías y baños Losetas cerámicas en paredes con instalaciones y duchas.

Puertas:

- Contraplacadas (principal e interiores)

Vidrios:

- Vidrio crudo con perfilería de aluminio.

Cielo raso:

- Todos los ambientes Empastado y pintado de blanco

Carpintería de ventanas y mamparas:

- Aluminio o vidrio laminado (según dimensiones y diseño).

Equipamiento de Cocina:

- Tablero de granito
- Mueble básico en melamine
- Campana extractora de humos con recirculación de aire
- Lavadero de acero inoxidable de una poza
- Grifería monocomando
- Cocina de gas de 4 hornillas
- Horno de gas

Equipamiento de Lavandería:

- Lavadero de loza blanca vitrificada con escurridero frontal
- Preinstalación de calentador eléctrico (no se incluye el calentador)

Equipamiento de Baños:

- Lavamanos de pedestal y loza blanca vitrificada en baños secundarios y de semipedestal en baño principal.
- Inodoros de loza blanca vitrificada, con taza y tanque tipo one piece.
- Grifería cromada. La de la ducha con salida de agua fija.

Armarios:

- Constarán de tubo metálico para colgar ropa, estante superior para maletas y puertas de melamine.

ACABADOS ZONAS COMUNES**Pisos:**

- Terrazas

Pisos de cemento pulido

- Vestíbulos de ascensores

Pisos de cemento pulido con perfiles de Aluminio

- Hall Principal

Pisos de cemento pulido y granito según diseño

Paredes:

- Interiores y exteriores en general
- Hall de ingreso

Paredes empastadas y pintadas de blanco
Paredes empastadas y pintadas según diseño