

# MEMORIA DESCRIPTIVA GENERAL

## PROYECTO DOMUS

### EDIFICIO MULTIFAMILIAR DOMUS

Urb. San Luis Gonzaga – distrito de Breña, provincia y departamento de Lima

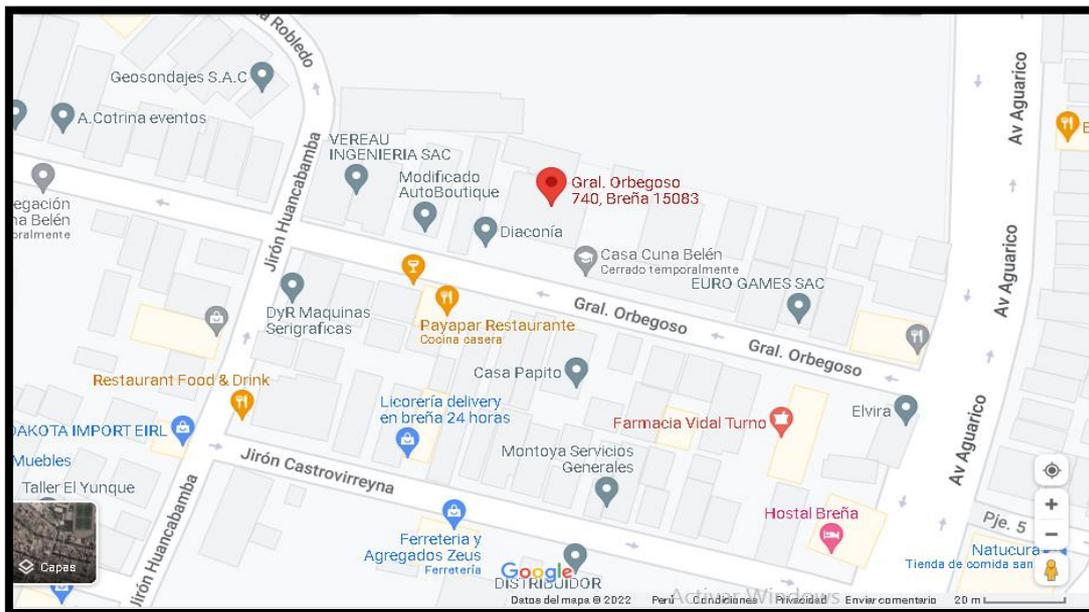


#### CONTEXTO Y ANTECEDENTES

El terreno cuenta con un área de 639.00 m<sup>2</sup> y se encuentra en el jirón General Orbegoso N° 740 lotes 6 y 7 de la manzana P, urbanización San Luis Gonzaga, distrito de Breña. El lote es producto de la acumulación de los predios inscritos en las partidas N°40864946 y N°40864954. Sus linderos actuales son:

Por el frente:	19.50 m
Por la derecha:	31.91 m
Por la izquierda:	31.96 m
Por el fondo:	19.50 m

Es una zona residencial consolidada a pocas cuadras de la Av. Arica, la cuadra 6 de la Av. Brasil, se encuentra en crecimiento latente. La ubicación es ideal para el producto inmobiliario que se oferta con el presente proyecto considerando la alta demanda existente del sector socio económico al que está dirigido.



## DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

En el sótano se ubica el cuarto de bombas y cisterna.

En el 1er piso se ubica el ingreso peatonal con hall de recepción, sala de coworking, sala de juego de niños con patio de juegos, baño común, recepción con baño para personal de servicio, ingreso vehicular, 13 estacionamientos, 6 depósitos y zona de bicicletas.

Del segundo y octavo piso se ubican los departamentos cuyas áreas son:

TIPO 1: X01	60.22 m <sup>2</sup> techados	Flat	3 dormitorios
TIPO 2: X02	60.18 m <sup>2</sup> techados	Flat	3 dormitorios
TIPO 3: X03	51.42 m <sup>2</sup> techados	Flat	2 dormitorios
TIPO 4: X04	61.47 m <sup>2</sup> techados	Flat	3 dormitorios
TIPO 5: X05	61.73 m <sup>2</sup> techados	Flat	3 dormitorios
TIPO 6: X06	67.79 m <sup>2</sup> techados	Flat	3 dormitorios
TIPO 7: 701	74.09 m <sup>2</sup> techados / 50.29 m <sup>2</sup> no techados	Flat	3 dormitorios
TIPO 8: 706	63.55 m <sup>2</sup> techados	Flat	3 dormitorios

## ESPECIALIDAD ARQUITECTURA

El área total de construcción es de 3,116.83 m<sup>2</sup> de área techada.

El proyecto constará de los (02) torres de 8 pisos c/u unidas por 7 puentes con un total de 39 departamentos inmobiliarios, 13 estacionamientos y 6 depósitos. Además, cuenta con un área de BBQ y terraza de reuniones, un área de recreación para niños y una sala de coworking.

El proyecto está configurado para alcanzar la Certificación Bono Verde del Fondo Mi Vivienda en su grado II+. Esta certificación obedece a medidas de eficiencia en los vectores agua, energía, materiales y bioclima, reduciendo el impacto ambiental durante el ciclo de vida de la edificación. Esta certificación permitirá reducir la tasa de interés a los créditos hipotecarios que acceden los propietarios finales de cada unidad.

#### Área común:

La primera planta está destinada a estacionamiento, depósito y áreas comunes. El ingreso al edificio se encuentra en el nivel  $\pm 0.00\text{m}$  con ingreso directo a la recepción.

Todos los niveles de departamentos y estacionamientos, desde el primer hasta el octavo piso, tiene acceso a la escalera de escape, a través de un vestíbulo previo ventilado, el cual está aislado mediante puertas cortafuego. Esta escalera tiene su salida en el hall del primer piso en nivel  $+0.00\text{m}$ , que lleva directamente a un hall exterior que comunica con la salida. Esto permite una evacuación segura en caso de algún siniestro.

#### Áreas de unidades inmobiliarias:

La planta típica consta de 6 departamentos, cuatro de ellos  $61\text{m}^2$  en promedio con una configuración de 03 dormitorios, 02 baños, cocina, sala comedor y lavandería, uno de ellos de  $68.00\text{ m}^2$  con una configuración de 03 dormitorios, 02 baños, cocina, sala comedor y lavandería; y uno de  $51.00\text{ m}^2$  que contiene 02 dormitorios, 02 baños, cocina, sala comedor y lavandería.

En la planta 7, por un requerimiento de retranque, la configuración de la planta varía a 5 departamentos, de los cuales 01 es un pent-house

de 124.00 m<sup>2</sup> de área techada 74.00 m<sup>2</sup> y de área libre 50 m<sup>2</sup> de área no techada; 3 son de 62.00 m<sup>2</sup> con una configuración de 03 dormitorios, 02 baños, cocina, sala comedor y lavandería; y el último de 51.00 m<sup>2</sup> mantienen la configuración de los pisos inferiores. En la planta 8 la configuración disminuye a 1 departamento de 67.00 m<sup>2</sup> con una de 03 departamentos 02 baños, cocina, sala comedor y lavandería; 2 departamentos de 62.00 m<sup>2</sup> con la misma configuración que el primero y el último de 51.00 m<sup>2</sup> que 02 dormitorios, 02 baños, cocina, sala comedor y lavandería.

Además, en el piso 8 tenemos, en fachada, una terraza de reuniones con BBQ que constituye la mayor área de recreación común.

El edificio contará con un (01) ascensor Schindler de última generación con capacidad para 8 pasajeros que comunica todos los niveles y que permite el acceso de personas de movilidad reducida. Así también, cuenta con sistema integral contra incendio, cisternas de agua de consumo doméstico y contra incendio, cuarto de bombas, vestíbulo presión ventilado en escaleras con puertas cortafuego y sistema de gas para los departamentos.

El edificio se plantea con un núcleo de circulación vertical que incluye una ESCALERA DE EVACUACIÓN con Vestíbulo Presión Ventilado Mecánicamente para los pisos 2 a 7mo donde se ubican los departamentos. El 1er piso no lleva vestíbulo de acuerdo con el RNE A.010 – Artículo 26 – B)5.

Acabados:

USO TIPO DE ACABADO según AMBIENTE

---

SALA – COMEDOR

PISO	Cerámico tipo tablón 20x61cm 8mm
CONTRAZÓCALO	Cerámico tipo tablón 20x61cm 8mm H=8cm
PAREDES	Empastado y pintado con Látex
VENTANA / MAMPARAS	Cristal templado sistema convencional incoloro 6mm con marco de aluminio
PUERTA (principal)	Contraplacada MDG 6mm
CERRAJERÍA	Bisagras capuchinas. Cerradura embutida de plancha con triple avance.

COCINA

PISO	Porcelanato graffito/gris 60x60cm
CONTRAZÓCALO	Cerámico 30x60cm blanco brillante
PAREDES	Cerámico 30x60cm blanco brillante Empaste y pintado con Látex
TABLERO	Granito según diseño

CERRAJERÍA	Bisagras y placa vaivén aluminizado
MUEBLES	Mueble alto en melamine 18mm, según diseño Mueble bajo en melamine 18mm, según diseño
LAVADERO	Acero inoxidable 01 poza
GRIFERÍA	Monocromado de eficiencia hídrica Italgrif

#### DORMITORIOS: PRINCIPAL Y SECUNDARIOS

PISO	Cerámico tipo tablón 20x61cm 8mm
CONTRAZÓCALO	Cerámico tipo tablón 20x61cm 8mm H=8cm
PAREDES	Empastado y pintado con Látex
VENTANAS / MAMPARAS	Cristal templado sistema convencional incoloro 6mm con marco de aluminio
PUERTAS	MDF 4mm
CERRAJERÍA	Bisagras capuchinas aluminizadas y cerradura de perilla con botón, acabado acero inoxidable
CLOSET	Interior y cajonería en melamine 18mm con tubos colgadores de aluminio. Sistema de corredoras telescópicas. Puertas corredoras y lados vistos en melamine.

MUEBLES	Mueble bajo tablero en melamine 18mm, según diseño
LAVATORIO	Ovalin de losa blanca
GRIFERÍA	Monocromado de eficiencia hídrica Italgriif

### BAÑOS: PRINCIPALES, SECUNDARIO

PISO	Porcelanato graffito/gris 60x60cm
PAREDES	Cerámico 30x60cm blanco brillante Empaste y pintado con Látex
TABLERO	Granito según diseño
PUERTA	MDF 4mm
CERRAJERÍA	Bisagras capuchinas aluminizadas y cerradura de perilla con botón, acabado acero inoxidable
LAVATORIO	Ovalin de losa blanca
SANITARIO	Inodoro blanco de doble descarga
GRIFERÍA	Mezcladora de ducha + cabeza y monocomando de lavadero Italgriif de eficiencia energética

## PATIO / LAVANDERÍA

PISO	Porcelanato graffito/gris 60x60cm
CONTRAZÓCALO	Porcelanato H=10cm
PARED	Cerámico 30x60cm blanco brillante
PARAPETOS	Empaste y pintado con Látex
LAVADERO	Lavadero 01 poza, adosado
GRIFERÍA	Mezcladora Italgrif de eficiencia hídrica

## TERRAZA / BALCÓN / ÁREAS COMUNES

PISO	Porcelanato graffito/gris 60x60cm
CONTRAZÓCALO	Porcelanato H=10cm
PARED	Empaste y pintado con Látex
OTROS	Barandas de hierro negro con pintura anticorrosiva electrostática Celosía de poliuretano y sombra para azotea

## ESTACIONAMIENTO Y ALMACENES

PISO	Cemento barrido con pintura epóxica poliuretano
TECHO	Empastado y pintado
PARED	Empastado y pintado

---

*\*TODOS LOS TECHOS DE LOS AMBIENTES DE VIVIENDA SON EMPASTADOS Y PINTADOS CON PINTURA LATEX BLANCO*

*\*\*EL ACABADO EN LAS FACHADA FRONTAL Y POSTERIOR, ASÍ COMO EN LOS MUROS LATERALES SON PINTURA LATEX COLOR SEGÚN DISEÑO*

*\*\*\*TODA LAS LUMINARIAS EN LA EDIFICACIÓN SON LED (EFICIENCIA ENERGÉTICA)*

## ESPECIALIDAD INSTALACIONES ELÉCTRICAS

El sistema comprende la instalación de electro ducto de alimentación desde el banco de medidores proyectado hasta cada uno de los tableros de departamentos, tablero de servicios generales, tablero de bomba de agua y tablero de bomba sumidero.

Así también, distribución de circuitos de alumbrado y tomacorrientes, desde cada tablero, hasta los puntos proyectados en cada ambiente. Distribuidos 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.

El suministro de Energía Eléctrica para el presente proyecto está planteado con corriente Trifásica, 220 Voltios, 60 HZ. Esta alimentación se hará mediante la fuente de energía proveniente de la red pública.

El banco de Medidores está conformado por suministros para cada unidad inmobiliaria, así como para los otros usos (áreas comunes y áreas de respaldo).

La alimentación proveniente de la red pública se realizará con ductería eléctrica de acuerdo a las especificaciones técnicas indicadas en planos.

## ESPECIALIDAD INSTALACIONES SANITARIAS

El sistema sanitario contará con cisterna de agua potable y tanque elevado con equipo de presión constante para asegurar el correcto abastecimiento de las dos torres, frontal y posterior. Adicionalmente, el proyecto cuenta con cisterna y bomba contra incendio, así como gabinetes en todos los niveles.

El edificio está diseñado para el suministro para el suministro de agua potable y desagüe en alcantarillado mediante tuberías de PVC. El sistema abastecerá de agua fría y caliente para los ambientes: cocina, lavandería, baños principales, secundarios y visita.

Sistema de agua fría:

Este sistema comprende la alimentación de agua al edificio por la modalidad indirecta, para la cual es pre visto la construcción de una

cisterna, la que abastecerá a un equipo de presión constante y velocidad variable.

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

El alcance de las instalaciones proyectadas e este sistema, corresponde desde la caja medidora de la conexión domiciliaria instalada por SEDAPAL, hasta cada uno de los servicios de los departamentos, según sea el nivel donde se encuentren.

La cisterna para consumo tendrá una capacidad de almacenamiento de 32.63 m<sup>3</sup> mientras que la cisterna para agua contra incendio tendrá una capacidad de 38,51 m<sup>3</sup>, las cuales se alimentarán de la red pública mediante una conexión domiciliaria que ha sido aprobada por la EPS Sedapal.

Sistema de agua caliente:

Para la generación del agua caliente a usarse en las unidades inmobiliarias la conexión llega hasta el espacio definido para la terma, la que deberá ser instalada en la ubicación que se muestra en planos de cada planta.

A la salida de la terma, la red de agua caliente alcanza los ambientes de cocina, baños y lavandería.

Sistema de desagüe y ventilación:

El sistema de evaluación de las aguas residuales 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 primer nivel donde serán recolectadas, por ramales horizontales principales instalada colgada en el techo de este nivel para luego disponer al colector público.

El agua producto del reboce de cisterna, será descargada mediante una cámara de bombeo. El agua residual de los sumideros es transportada por gravedad hasta las cajas de registro del primero piso. Así también, se han diseñado tuberías de ventilación de forma que cada aparato sanitario pueda ser ventilado adecuadamente.

Los ductos interiores de ventilación e iluminación poseen dimensiones que cumplen con la relación de  $1/3$  y  $1/4$  de alturas respecto de los ambientes a los cuales sirven.

## ESPECIALIDAD INSTALACIONES MECÁNICAS Y GAS

Sistema mecánico:

La ventilación mecánica está diseñada para la ventilación del cuarto de bomba, además, presurizar el vestíbulo ventilado de los pisos del edificio.

La ventilación mecánica obedece a lo estipulado en el Código Nacional de Electricidad; por el Reglamento Nacional de Edificaciones; el Reglamento de Seguridad e Higiene Ocupacional del Sub – sector Electricidad; por los “estándares publicados por la National Fire Protective Association y la “Guide” publicada por la “American Society of Heating and Ventilating Engineers”, ambas de los

Estados Unidos de América u otras Normas que no sean inferiores, hasta la sustitución por Normas Nacionales.

El edificio consta de una (01) escalera de evacuación, a la cual se le ha considerado un vestíbulo previo con un sistema de ventilación mecánica, para el caso de incendio el cual se ha calculado siguiendo las recomendaciones del R.N.E. y la norma NFPA 101 vigentes, la escalera será alimentada eléctricamente, y contará con un respaldo independiente (G.E.), y será accionada mediante los detectores de humos del sistema de seguridad contra incendio de la edificación.

El vestíbulo previo mencionado considera dos (2) ductos de ventilación, uno para la inyección de aire fresco al vestíbulo y otro ducto independiente para la extracción de los humos; en cada ducto se considera la instalación de un inyector y un extractor del tipo axial según sea el uso del ducto mencionado, de acuerdo a lo estipulado en el R.N.E.; el sistema de alarma contra incendios arranca los equipos de ventiladores cuando algún sensor de humos accione el sistema contra incendio o la central de una alarma detecte un siniestro.

#### Sistema de gas

El edificio está diseñado para el suministro de gas natural por parte de la red de Calidda, la cual pasa actualmente por el Jr. General Orbegoso donde se ubica este proyecto.

Las acometidas tendrán su recorrido adosado a las fachadas interiores de pozos de luz y embutido al ingresar al ambiente de lavandería de cada departamento.

La alimentación de Gas Natural a cada departamento será con tubería tipo PE-AL-PE, la cual recorrerá a una presión nominal de

23mbar desde los bancos de medidores ubicados en el ingreso, teniendo la posibilidad de alimentar simultáneamente al equipo de cocina, secadora y calentador de agua, tal como lo establece el Reglamento Nacional de Edificaciones.