

## TIME MAGDALENA

# ALTERNATIVA DE USO MIXTO

*Este edificio comercial y corporativo contará con dos fachadas principales cubiertas de un sistema de muro cortina. La obra tendrá 15 pisos más azotea, 8 sótanos y 115 oficinas de diverso tamaño.*

**T**IME Magdalena se ubicará en la esquina formada por la Av. Del Ejército y la Calle Ruperto Torres (antes Samuel Velarde), en dos lotes colindantes de 955.98 m<sup>2</sup> en total, situados en la Urbanización Orrantía del Mar, Quinta zona, distrito de Magdalena del Mar, provincia de Lima.

La propuesta plantea la construcción de un edificio de uso mixto (comercio y oficinas), teniendo en conjunto un área construida total de 17,559.24 m<sup>2</sup>. En 9 sótanos y 15 pisos más azotea se resolverá las necesidades de estos fines.

La obra considerará el empleo diferenciado de las dos actividades, las cuales tienen un espacio de encuentro común, que es el atrio. El lobby de doble altura del primer piso, al cual se llegará desde los estacionamientos situados en los sótanos, permitirá que se pueda acceder a los niveles de oficinas. A los locales comerciales se ingresará desde el exterior de la torre.

## ZONIFICACIÓN

La propuesta plantea dos tipos de uso para la misma edificación: comercio y oficinas.

- **Comercio.** Se plantea en el primer nivel y zona externa a la obra. Tendrá acceso directo desde la Av. Del Ejército.



*La obra contará con un acceso peatonal desde la Av. Del Ejército hacia el lobby de ingreso, a través del cual se accederá a los ascensores del edificio.*

- **Oficinas.** Estarán emplazadas en los pisos superiores de la torre, desde el piso 2 hasta el 15, con acceso independiente a través del núcleo de ascensores. Se ha propuesto, además, salas de directorio (cuatro unidades, dos de la cuales son divisibles) para uso alternado de las oficinas, una zona de estar, y un ambiente de comedor común para empleados. Estos dos últimos usos estarán ubicados en la azotea.

## CARACTERÍSTICAS

La torre contará con dos fachadas principales cubiertas de un sistema de muro cortina. Será de sistema aporticado, cuyos elementos estructurales principales consisten en vigas y columnas. Las oficinas, que distinguirán un espacio dentro de cada una para equipos de aire acondicionado, tendrán desde 34 m<sup>2</sup>

hasta 132 m<sup>2</sup>. La altura de piso a fondo de losa y de piso a fondo de viga presentará 2.70 m y 2.30 m, respectivamente.

Los elevadores serán de alta eficiencia con llamada anticipada: tres ascensores positivos (piso 1 hasta azotea) y dos ascensores negativos (sótano 8 hasta piso 1).

Se contará con un grupo electrógeno para atender a las áreas comunes y oficinas. Ostentará un sistema de renovación de aire en sótanos: inyección de aire fresco más extracción de monóxido, así como un CCTV centralizado para el lobby, estacionamientos, halls de ascensores, salas de reuniones, y comedor. Igualmente, se tendrá un control centralizado de accesos vehiculares y peatonales, escaleras de emergencia presurizadas, y aire acondicionado incorporado al lobby del primer piso, comedor y salas de reuniones.

