



**CONDADO**  

---

**S H O P P I N G**

Todo lo que imaginas y más.

**MANUAL**  
**PATIO DE COMIDAS**  
**CONDADO SHOPPING**



## INTRODUCCION

Es un hecho que la logística de abrir un nuevo local o remodelar uno existente puede ser un proceso que demanda mucho tiempo y que es complejo. Este manual ha sido desarrollado para eliminar parte de la confusión y para que el proceso se vuelva más eficiente para todos los involucrados.

El compromiso de calidad creativa por parte de los Locatarios y sus arquitectos será correspondido con una respuesta de ayuda por parte de Condado Shopping y su Departamento de Arquitectura. Es este compromiso de realzar Condado Shopping a través del proceso de diseño de los Locatarios el que contribuirá al éxito continuo de este único ambiente de compras.

El manual de diseño y construcción presenta criterios generales y consideraciones especiales para la elaboración de los proyectos ubicados en el patio de comidas

## **CRITERIOS GENERALES**

Las áreas de atención al público están abiertas al área principal del comedor y enmarcadas en un pórtico de mampostería y gypsum. Puesto que esta sección del área concesionada es totalmente visible por parte del público y constituye una parte integral del patio de Comidas, se han establecido los siguientes lineamientos para mantener la continuidad de diseño a través de todos los frentes de los locales.

## **DISEÑO DE FACHADAS**

Los mesones o counters de atención deberán tener una altura de 1.10 m. El frente tendrá que ser cubierto con un material resistente tipo porcelanato, acero inox o similares en el tamaño y modulación que el locatario lo determine, previa aprobación del Departamento de Arquitectura, los materiales de terminado del mesón de atención al público deben ser de una superficie dura, durables y de fácil mantenimiento. Se recomienda el uso de mármol, granito, acero inox o similares. El canto o borde debe tener un grosor estándar de 7.5 cm. de espesor. Está prohibido el uso de laminados de alta presión, superficies pintadas, tableros o enchapados de madera. Si está permitido el uso de vitrinas de exhibición y de display en el mostrador, previa aprobación del departamento de Arquitectura.

Los Locatarios están obligados a ubicar sus cajas registradoras y dispensadores de bebidas hacia adentro del mostrador. Cualquier tipo de equipo más grande debe ser colocado en la pared de servicio posterior, y éstos no podrán incluir rotulación del proveedor.

No se permitirán puertas o paneles de vaivén en el mostrador delantero para acceder a las áreas de servicio. Solo podrán usarse las puertas posteriores para el acceso al local.

## **PILARES NEUTROS**

Condado Shopping instalará el acabado en el frente y los costados vistos de las columnas que dividen los locales de acuerdo al diseño general, el local no podrá intervenir en estas áreas.

## **AREA DE SERVICIO DE LOS LOCALES**

El área de atención al público deberá tener una separación mínima con respecto a la línea de concesión de 2.70 m. en el caso que se construya una pared divisoria esta deberá tener un puerta o puertas de acuerdo a sus necesidades y se requerirá el uso de mecanismos de cierre automático para que las puertas estén siempre cerradas.

En el frente del local se deberá colocar una puerta enrollable marca LANFOR TIPO 305 que cubra toda la parte entre el counter y el techo falso, ésta deberá ser color verde (ESPECIFICADA POR EL FABRICANTE), los rieles de la puerta deberán colocarse escondidos detrás de las moquetas laterales que definen el área de concesión y el sistema de cerrado o rollo se deberá esconder arriba del nivel de cenefa de iluminación según el corte adjunto.

Los ductos de ventilación y tuberías que no forman parte de las instalaciones del local y pasen por el área de concesión deberán cubrirse con panelería de gypsum empastada y pintada con esmalte lavable o recubierta de cerámica.

Las paredes laterales y la pared posterior del área de procesamiento o cocina deben estar cubiertas por un material durable que será aprobado por el departamento de Arquitectura, se recomienda el uso de cerámica o materiales similares que combinen o sean compatibles con los colores y diseños utilizados en los mostradores.

El uso de los siguientes materiales no estará permitido en las paredes del área de servicio al cliente:

- Piedra o madera artificial (simulada)
- Laminados plásticos
- Papel tapiz
- Paneles de plywood
- Pinturas con textura

Los locales del patio de comidas tienen salida al pasillo de servicio, la ubicación de esta está señalada en el plano del local, si el locatario desea ubicar la puerta en un lugar distinto, la puerta deberá ser reubicada por el concesionario a su propio costo y previa aprobación por parte del departamento de Proyectos.

Con el fin de integrar y mantener la línea de diseño en los pasillos de servicio, Condado Shopping entregara el detalle con el tipo de puerta que tiene que colocarse en este sitio, la instalación y compra de esta puerta correrá por cuenta del locatario.

## **PISOS**

El Locatario deberá colocar en toda el área, piso de baldosas de alto trafico incluyendo una barredera de 15 cm. de alto en la base de todas las paredes.

## **TECHOS**

El material de techos en toda el área ocupada por el Locatario no podrá ser poroso. Los materiales de terminado en las áreas de servicio en el caso que no se instale cielo falso deberán ser pintados con esmalte color claro para su constante limpieza, si se instala cielo falso este deberá ser suspendido tipo arsmtrong y fabricado en planchas lavables o en metal.

El uso de maderas u otros materiales combustibles en los techos o por encima de estos está prohibido. Los paneles de acceso para dar mantenimiento al rótulo y a los equipos mecánicos del local deberán ser de materiales no combustibles y serán instalados por cuenta del locatario. El uso de mezanines tienen que ser aprobados por el Departamento de Proyectos y no debe exceder el 50% del área del local, no está permitido el crear áreas de bodegaje sobre los techos terminados.

## **ILUMINACION**

Todos los letreros deben ser luminosos y deberán estar siempre encendidos durante las horas de operación del centro comercial y estarán conectados a un timer en un circuito separado, que cuente con un sistema de encendido y apagado.

Se prohíbe el uso de lámparas excesivamente brillantes en el área de atención al público. No se permite el uso de lámparas intermitentes, animadas o con luces móviles.

## **ESTRUCTURA**

En el caso que se necesite colocar equipos mecánicos sobre las paredes del local, se deberá indicar en los planos la ubicación precisa, tamaño y peso de todos los equipos mecánicos y elementos montados en las paredes, según estas especificaciones el Departamento de Arquitectura determinara si es necesario implementar algún tipo de refuerzo; estos refuerzos a la estructura requeridos para acomodar las necesidades del locatario deberán ser diseñadas por el ingeniero estructural de Condado Shopping y estarán sujetas a aprobación por parte del Departamento de Proyectos.

Estos trabajos se harán a costo del locatario y deberán ser inspeccionadas por el Departamento de Arquitectura

Todo el trabajo y perforaciones en el techo será realizado por el departamento de Construcciones del Condado Shopping y a cuenta del Locatario.

## **CRITERIOS DE ROTULACION**

El objetivo de los criterios de rotulación es lograr la integración de todos locales para lo cual se han establecido las siguientes guías para asegurar que se preste la adecuada atención a cada tipo de rotulación, manteniendo continuidad entre los diferentes puntos de venta.

## **ESPECIFICACIONES**

En las puertas de servicio de cada Local el Locatario colocara un rotulo con el nombre y dirección de la empresa.

Toda la grafica y diseño de los rótulos y menuderos deberá ser revisada y aprobada por el Departamento de Proyectos.

Todos los rótulos sin excepción deberán mantener los siguientes estándares:

Los rótulos no podrán tener marcas externas que hagan referencia al fabricante o instalador.

Los rótulos están limitados a aquellos detallados en este manual, que son: Rótulo principal y menudero. No se permitirán rótulos adicionales. La rotulación en mesones, columnas neutras y en la pared posterior está prohibida. No está permitido colocar pancartas, banners o banderines en ninguna parte del área de servicio y display.

El Locatario es totalmente responsable de las acciones de los contratistas encargados de los rótulos, incluyendo la reparación de cualquier daño causado por dichos contratistas.

No se permite el uso de escaleras, grúas, andamiajes o cualquier otro equipo utilizado para la instalación de rótulos durante las horas de trabajo, una vez abierto el patio de comidas.

Los Locatarios deben contactarse con el Departamento de Proyectos para coordinar cualquier instalación.

Los paneles de acceso a través del techo del local y cualquier otra circunstancia necesaria para reparar los rótulos deberán estar ocultos al público y correrán por cuenta de los Locatarios.

Condado Shopping requerirá que los materiales, diseños y ejecución de todos los rótulos sean de primera calidad, no se permite que el rotulo principal sea fabricado en lona retro iluminada, debe ser fabricado en letra de bloque. Los rótulos solo podrán contener el nombre del local (La Marca Aprobada en el contrato de concesión). No se podrán colocar marcas de productos, especificaciones del producto que vende, o servicios prestados excepto en los menuderos. El uso de un logotipo o ilustración que habitualmente se incluya o asocie con la marca del Locatario podrá incluirse, previa aprobación por parte del Departamento de Proyectos.

Las letras o caracteres deberán ser diseñados con rasgo o trazo ancho para facilitar su lectura. No se recomienda el uso de letras manuscritas, de caligrafía o de un estilo demasiado decorativo u ornamental puesto que dificultan su lectura y comprensión.

Los soportes se colocarán centrados sobre la abertura del local de acuerdo a los planos adjuntos.

Las letras o caracteres serán piezas individuales iluminadas (sujeto a aprobación por parte del Departamento de Proyectos). No se permitirá el colocar letras, logotipos o textos en el panel posterior del panel. El color y el tipo de letra dependerán de cada Locatario. Las letras o logotipos podrán ser de cualquier tamaño o forma dentro de los límites visuales del panel. Los rótulos no deberán sobrepasar los bordes de la base.

## **MONTAJE**

Los rótulos deben montarse en el sitio que detallan los planos adjuntos y con la inspección del Departamento de Proyecto.

Todo el cableado para los rótulos debe estar escondido dentro de la sección del soporte y la conexión deberá subir al cielo falso por los tubos de anclaje de la misma.

Todos los equipos de montaje deberán ser minimizados y deberán estar escondidos detrás de las letras o caracteres y pintados de tal manera que combinen con los soportes. Los transformadores deberán estar escondidos detrás de la mampara sobre el techo del Locatario, y con paneles de fácil acceso.

## **MENUDEROS**

Las siguientes especificaciones se han desarrollado para lograr continuidad en el diseño de instalación integrada de los Menuderos.

Se permite un menudero en la pared de servicio del Locatario, este no deberán exceder los 75 cm. de

alto y deberá estar centrado (horizontalmente) dentro del espacio a una distancia no mayor a 2.75m desde la línea de concesión. El menudero podrá estar suspendido/descolgado del techo o montado directamente en la pared. Los menuderos suspendidos/descolgados deben colgarse a una altura no mayor a 2.10 m. del piso a la base.

La dimensión del menudero estará limitada a 3.60 m. de largo, incluyendo el marco.

Los menuderos deben estar enmarcados con materiales compatibles con los mostradores y todos los equipos no ornamentales deberán estar ocultos a la vista. El ancho del marco podrá variar entre 7.5 cm. a 15 cm. Los menuderos deberán tener las esquinas cuadradas o ligeramente redondeadas.

La superficie del menudero podrá ser de madera, tiras de metal, madera pintada o metal pintado sobre vidrio, o alguna combinación.

No se permitirá el uso de tablas de letras cambiables (de fieltro, con textos individuales, etc.) a menos que sean parte de un sistema magnético. No está permitido el uso de letreros con sonido, animados o parpadeantes.

Ninguna letra y/o carácter del menudero podrá exceder los 8 cm. de altura. (Nota: los logotipos de bebidas pueden aparecer solo en las manijas de los grifos, no en los dispensadores).

## **VENTILACION**

Todos los locales destinados a preparación y venta de comida deberán presentar el cálculo y diseño de los equipos de extracción al Departamento de Proyectos.

La ubicación de los equipos será sobre la losa de cubierta y directamente por encima de cada local. El diseño deberá contemplar el cálculo de potencias, tamaño de las campanas de extracción y recorrido de ductos. Todos los elementos serán suministrados e instalados por el Concesionario, bajo supervisión del Centro Comercial.

La alimentación eléctrica se hará directamente desde el tablero de distribución interior de los locales.

## **INSTALACIONES DE GAS (GLP)**

Las tuberías de conducción de gas serán de cobre tipo "L". El centro Comercial instalará la tubería de acometida desde los tanques estacionarios hasta el ingreso al local, en baja presión.

La instalación terminará en una llave de corte y un remarcador (medidor de consumo), anclados a la losa

superior, sobre el acceso posterior de cada local. A partir de la llave de corte, las tuberías internas de conducción serán suministradas por el Concesionario. El Departamento de Proyectos aprobará su diseño y supervisará su instalación, la misma que podrá ser realizada solamente por personal calificado.

## **SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Todo local deberá instalar en su interior extintores PQS de 10 lbs. de capacidad tipo ABC, ubicados en áreas de fácil acceso y visibles para los usuarios del inmueble, se cubrirá una área de 278 m<sup>2</sup>. La cantidad y ubicación de los extintores estará en función del área de cada local y será aprobada por el Departamento de Proyectos.

El Centro Comercial instalará una acometida de la red del sistema de rociadores en cada uno de los locales, de donde cada uno de los locatarios se conectará para su red interior de rociadores, la distancia entre rociadores que deberá instalar el locatario al interior de su local será de 4.50m independiente del área de cocina o asadero en donde se instalara un rociador obligatoriamente, la ubicación de estos será aprobada por el Departamento de Proyectos.

## **REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS**

Dentro de los veinte (20) días posteriores a la recepción del Manual de Diseño del Food Garden CAMBIAR DE NOMBRE del Condado Shopping, el locatario deberá presentar diseños totalmente detallados y dimensionados del local, preparados por su arquitecto de la siguiente manera y a costo del Locatario: Dos juegos de planos y una (1) versión electrónica en CD.

Esta propuesta preeliminar deberá incluir lo siguiente:

### **ARQUITECTURA**

- Memoria descriptiva del Proyecto
- Planta de arquitectura acotada y sin acotar esc 1:50
- Planos de pisos, cielo raso y acabado en paredes esc 1:50
- Planos de Mobiliario y equipamiento, esc 1:50
- Cortes longitudinal y transversal esc 1:50
- Fachada con detalle de Rotulación y Menudero
- Perspectivas (render)

## **INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

- Memoria descriptiva del proyecto, especificaciones técnicas de los equipos y tabla de cargas.
- Plano de Iluminación, esc 1:50

## **INSTALACIONES MECÁNICAS**

- Memoria descriptiva del proyecto, especificaciones técnicas de los equipos.
- Plano de ubicación de equipos y ductos.

## **INSTALACIONES SANITARIAS Y VENTILACIÓN MECÁNICA**

- Memoria descriptiva del proyecto y especificaciones técnicas.
- Planos de Aguas Blancas, esc 1:50
- Planos de Aguas Negras, esc 1:50
- Planos de Ubicación y Ductos con extractores, esc 1:50

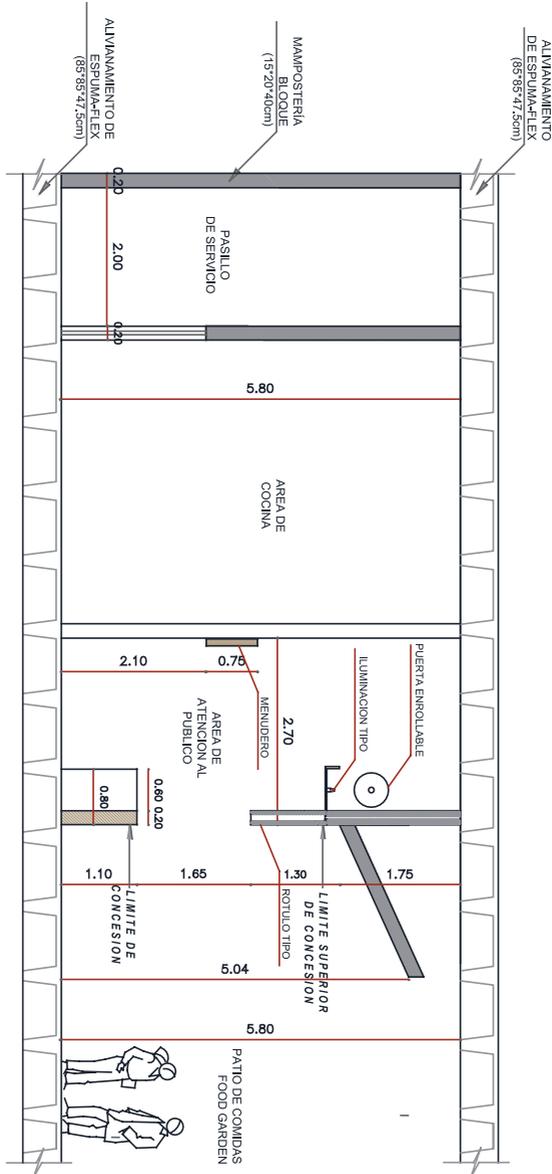
## **DETECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIO**

- Memoria descriptiva del proyecto y especificaciones técnicas
- Planos de ubicación de equipos, esc. 1:50
- Plano de ubicación de rociadores, esc. 1:50

## **ESTRUCTURA (SOLO CUANDO SE CONTEMPLAN ELEMENTOS ESTRUCTURALES)**

- Memoria descriptiva con análisis de carga
- Planos y Detalles
- Aquellos locales que superen los 100 m<sup>2</sup> de área pueden entregar los planos en una escala mayor 1:100 o 1:200

# CORTE ESQUEMÁTICO





**Condado Shopping**  
Av. Mariscal Sucre  
y John F. Kennedy  
Teléfono: (593) 2 3802400

