

MEMORIA DESCRIPTIVA DE MODIFICACION DE PROYECTO



CONJUNTO RESIDENCIAL "CEREZOS CLUB RESIDENCIAL"

MODIFICACION DE LICENCIA DE EDIFICACION N° 031-2023-SGOPC-GDU/MCD

ETAPAS 4, 5 Y 6

La presente memoria corresponde a la Modificación del Proyecto Conjunto Residencial Cerezos, ubicado en Av. A N° 415 (peatonal) - 417 (vehicular) y Av. Victor Andrés Belaunde Oeste N° 1405 (secundario), **Manzana G, Lote 1**, Urbanización "Los Parques de Comas" (parte del Proyecto Ciudad Sol de Collique), Distrito Comas en la provincia y departamento de Lima. El presente proyecto se enmarca en el Programa Mi Vivienda.

Alcance de la Modificación

La presente modificación surge tanto a nivel de departamentos, como de áreas comunes del conjunto residencial, resultando en una modificación de las áreas presentadas en la licencia de edificación aprobada, así como incluyendo remodelaciones interiores y exteriores que no afectan al área techada.

El proyecto comprende las siguientes modificaciones:

Planta General

1. Se actualiza la lámina A-02 debido a un cambio en la ejecución del área de estacionamientos: antes pertenecía a la Etapa 4, ahora corresponde a la Etapa 5.
2. Se modifican las huellas de los edificios 5 y 6.
3. Se actualiza el área ocupada de las Etapas 5 y 6.

Cortes y Elevaciones generales.

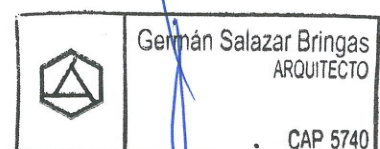
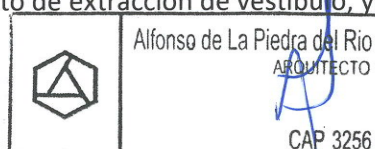
4. Se actualizan el "Corte A" y la "Elevación 1" de acuerdo con las modificaciones realizadas en los edificios 5 y 6; asimismo, se corrige la posición (NPT) conforme al nivel indicado en la Planta General.

Etapa 4 – Casa Club

5. En el Piso 1, se ha adicionado un almacén de productos químicos para el mantenimiento de la zona de piscinas.

Edificios 5 y 6

6. En piso 1, se corrige la apertura de la puerta de evacuación en escalera y se reubica la puerta PD-7 contigua.
7. En pisos 1 al 17, se apertura la cocina en los departamentos 04, 05 y 08, retirando tabiquería y puerta.
8. En pisos 1 al 17, se actualiza la proyección del mueble de cocina en departamentos 02, 03, 06 y 07, de manera que quede alineado a la cara interior del muro en la cocina y se desplaza 20cm hacia el interior de este.
9. En pisos 2 al 18, se elimina por error material el código de puerta PD-7, contigua al ducto de extracción de vestíbulo, ya que no corresponde.





10. En piso 18:

- Se amplía el acceso (escalera de gato) hacia el área de mantenimiento de equipos.
- Se modifica la altura de la baranda a 1.00m en el último paso de la escalera de evacuación (N.P.T. +40.97).
- Se modifica ingreso de SH en departamentos 01, 04, 05 y 08, siendo ahora un baño privado, correspondiente al Dormitorio 1.

Azotea:

- a) Se corrige error gráfico de escaleras dúplex de los departamentos 04 y 05.
 - b) En los departamentos 02, 03, 06 y 07 se retira closet en el área de terraza, siendo ahora parte de la terraza y jardinera, manteniendo el área techada.
 - c) Se amplía área de jardineras y terrazas en todos los departamentos del nivel de azotea.
 - d) Se reemplazan barandas con parapeto de 1.10m por parapetos de 1.20m S.N.P.T. +43.43 en todo el perímetro.
 - e) Se corrige el nivel del área de mantenimiento de equipos, considerando el espesor del acabado: se tiene ahora NPT + 43.47.
 - f) Se desplaza parapeto entre los ejes G y 10/11, ampliando el área de mantenimiento.
11. Se actualiza el nivel del techo sobre el recorrido del ascensor, de N.T.T.+46.53 a N.T.T.+45.42.
12. Se actualiza el nivel de techo de los departamentos en azotea de N.T.T. +45.89 a N.T.T. +45.88, acorde a la losa estructural y al acabado de ladrillo pastelero.
13. En todos los niveles, se actualiza la altura del alfeizar en ventanas, así como la altura y diseño de las barandas en terrazas, pasando de 1.00 m a 1.10 m.
14. En corte 3-3 se corrige el error gráfico en toda la línea de ascensor y el ingreso en piso 1.
15. Se actualiza el nivel de techo del ingreso principal al edificio, de N.T.T. +4.71 a N.T.T.+4.76, acorde al acabado de ladrillo pastelero.

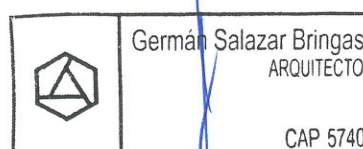
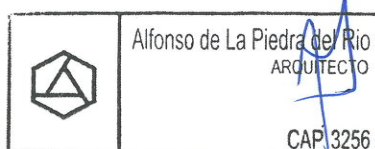
1. DE LA UBICACIÓN

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en la esquina Avenida V. A. Belaunde con Avenida A y con Calle Monteagudo, **Manzana G, Lote 1**, urbanización "Los Parques de Comas" (parte del Proyecto Ciudad Sol de Collique), Distrito Comas en la provincia y departamento de Lima. El presente Ante Proyecto se enmarca en el Programa Mi Vivienda.

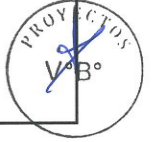
Linderos del Lote

(Según Resolución de Habilitación Urbana N° 037 – 2021 –SGPUCHUE/GGTDE/MDC):

El lote cuenta con los siguientes linderos perimétricos:



Área:	13,033.18m ²
Linderos:	Frente: Avenida A con 148.97ml Derecha: Avenida V.A. Belaunde con 10.51ml con 27.50ml. Parque 15 con 71.68ml, 35.38ml. Lote 2 con 18.24ml, 71.73ml. 34.36ml Izquierda: Calle Monteagudo con 155.31ml. Fondo: Parque 16 con 26.61ml.



2. DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

Se trata de un Conjunto Residencial con 6 edificios de viviendas, 3 de 18 pisos y 3 de 16 pisos. Consta de departamentos entre 67.00m² y 76.40m² de área techada, contando en total con 852 departamentos de 03 y 02 dormitorios. Se plantean 382 estacionamientos de uso exclusivo de propietarios + 2 estacionamientos para taxis ubicados en primer piso y 4 sótanos. Finalmente se añaden al conjunto el tratamiento de áreas exteriores con diversos sectores de uso común como estacionamientos de bicicletas, plazuela con pileta de agua, sector para juegos infantiles, cancha multideportiva, caseta de vigilancia, cuarto de acopio, humedal y módulo de servicios, que cuenta con: locales comerciales, S.U.M, local comercial, baños y oficina administrativa.

Primer nivel

A este nivel se accede de forma peatonal y vehicular por la Av. A. El ingreso cuenta con: caseta de vigilancia con baño incluido, cuarto de acopio y cuarto de acelerógrafo.

En este primer nivel también se ubican 79 unidades de estacionamientos sin techar las cuales se distribuyen en la proximidad al ingreso del Conjunto y 2 unidades de estacionamientos para taxis. Adicionalmente se ubican 110 estacionamientos para bicicletas.

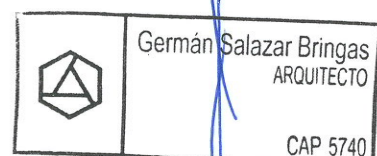
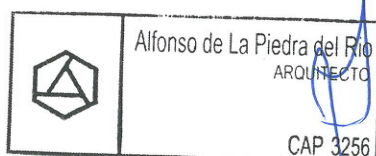
Desde este nivel se acceden a los edificios de vivienda y a las áreas comunes tales como: área de juego de niños, Casa Club y Humedal.

2.1. VIVIENDAS:

2.1.1. Viviendas de los Edificios Nro. 01, 02 y 03 (16 pisos): Son 128 unidades por edificio, las cuales se desarrollan con áreas entre 67.22m² y 76.08 m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

Primer Nivel: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 04, 05 y 08: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).



Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

El Área techada de este nivel es de 679.64 m² en los edificios 1 y 2 y de 624.74m² en el edificio 3.



2º Piso – 15º Piso (Planta Típica) Niveles +2.41, +4.82, +7.23, +9.64, +12.05, +14.46, +16.87, +19.28, +21.69, +24.10, +26.51, +28.92, +31.33, +33.74: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 04, 05 y 08: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

El Área techada de este nivel es de 664.52 m² para los edificios 1 y 2 y de 609.27m² para el edificio 3.

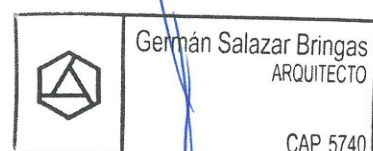
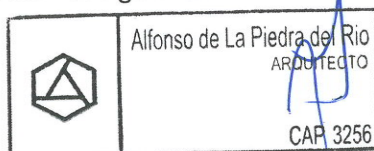
Duplex 16º Piso (1º nivel) y Azotea (2º nivel) Niveles +36.15, +38.61: El 16º piso en este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos inferiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 04, 05 y 08: Primer Nivel: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha) y escalera. Segundo Nivel: estar tv, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), terraza con jardineras y patio lavandería.

Departamento 02, 03, 06 y 07: Primer Nivel: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha) y escalera. Segundo Nivel: estar tv, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), terraza con jardineras y patio lavandería.

El Área techada del 16º piso es de 632.93 m² para los edificios 1 y 2 y de 581.83m² para el edificio 3 y el Área techada de la azotea es de 263.51m² para los edificios 1 y 2 y de 218.54m² para el edificio 3.

2.1.2. Vivienda del Edificio Nro. 4 (18 pisos): Son 180 unidades en el edificio, las cuales se desarrollan con áreas entre 66.91 m² y 94.45 m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:



Primer Nivel: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:



Departamento 01, 04, 05 y 10: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

Departamento 02 y 03: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

Departamento 06 y 09: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

Departamento 07 y 08: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

El Área techada de este nivel es de 777.65 m2.

2º Piso – 17º Piso (Planta Típica) Niveles +2.41, +4.82, +7.23, +9.64, +12.05, +14.46, +16.87, +19.28, +21.69, +24.10, +26.51, +28.92, +31.33, +33.74, +36.15, +38.56: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 04, 05 y 10: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

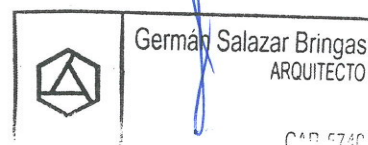
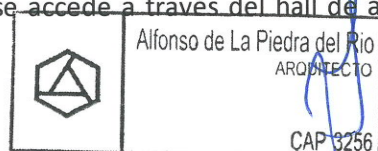
Departamento 02 y 03: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

Departamento 06 y 09: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

Departamento 07 y 08: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

El Área techada de este nivel es de 760.39 m2.

Duplex 18º Piso (1º nivel) y Azotea (2º nivel) Niveles +40.97, +43.38: El 18º piso en este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que



conduce a los pisos inferiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 04, 05 y 10: Primer Nivel: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha) y escalera. Segundo Nivel: estar tv, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), terraza con jardineras y patio lavandería.



Departamento 02 y 03: Primer Nivel: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha) y escalera. Segundo Nivel: estar tv, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), terraza con jardineras y patio lavandería.

Departamento 06 y 09: Primer Nivel: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha) y escalera. Segundo Nivel: estar tv, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), terraza con jardineras y patio lavandería.

Departamento 07 y 08: Primer Nivel: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha) y escalera. Segundo Nivel: estar tv, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), terraza con jardineras y patio lavandería.

El Área techada del 18° piso es de 726.14 m² y el Área techada de la azotea es de 285.03m²

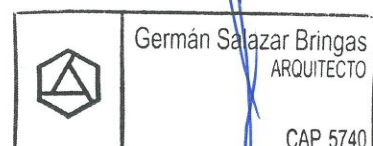
2.1.3. Viviendas de los Edificios Nro. 5 y 6 (18 pisos): Son 144 unidades por edificio, las cuales se desarrollan con áreas entre 66.91 m² y 94.41 m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

Primer Nivel : A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 04, 05 y 08: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

El Área techada de este nivel es de 625.01 m².



2º Piso – 17º Piso (Planta Típica) Niveles +2.41, +4.82, +7.23, +9.64, +12.05, +14.46, +16.87, +19.28, +21.69, +24.10, +26.51, +28.92, +31.33, +33.74, +36.15, +38.56: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:



Departamento 01, 04, 05 y 08: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

El Área techada de este nivel es de 609.20 m2.

Duplex 18º Piso (1º nivel) y Azotea (2º nivel) Niveles +40.97, +43.38: El 18º piso en este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos inferiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 04, 05 y 08: Primer Nivel: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha) y escalera. Segundo Nivel: estar tv, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), terraza con jardineras y patio lavandería.

Departamento 02, 03, 06 y 07: Primer Nivel: Sala – comedor con terraza y jardín privado, cocina, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha) y escalera. Segundo Nivel: estar tv, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), terraza con jardineras y patio lavandería.

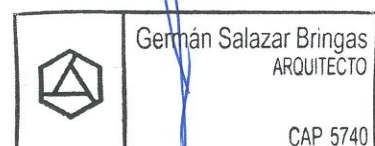
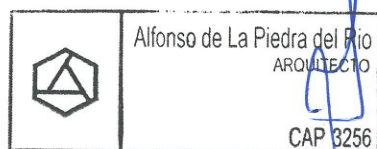
El Área techada del 18º piso es de 581.68 m2 y el Área techada de la azotea es de 221.24 m2.

2.2 AREAS COMUNES:

El módulo de servicios cuenta con los siguientes ambientes:

1º Piso

- Ingreso
- Local comercial
- S.U.M.
- Sala de Juego para Niños
- 02 baños (lavatorio e inodoro)
- Oficina de administración
- Comedor de empleados



- SH Discapacitados
- SH Hombres
- SH Mujeres
- Piscina
- Losa Deportiva
- Almacén de productos químicos



El Área techada de este nivel es de 259.03 m2.

2° Piso

- Terraza
- Sala de juegos para jóvenes
- gimnasio

El Área techada del segundo piso es de 117.56 m2.

Sótano 1 – Nivel de Cisternas

- Cto. De bombas
- Cisternas de Consumo Doméstico y Cisterna ACI

El Área techada de Cto. De bombas es de 97.78 m2

El Área techada de Cisternas es de 122.38 m2

El edificio de pórtico y estacionamientos cuenta con los siguientes ambientes:

1° Piso

- Caseta de vigilancia con baño incluido
- Cto. Para registrador acelerométrico
- Pórtico de ingreso (peatonal y vehicular)
- Cuarto de Acopio con capacidad de 71 contenedores
- Estacionamientos 79 unidades propietarios + 2 estac. taxis
- Escalera con Ascensor Nro 1 y Nro 2.

El Área techada del primer piso es de 97.55 m2.

Sótano 1

- Estacionamientos 83 unidades
- Escalera con Ascensor Nro 1 y Nro 2.

El Área techada del sótano 1 es de 2,045.30 m2.

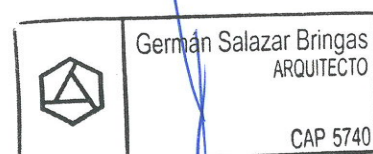
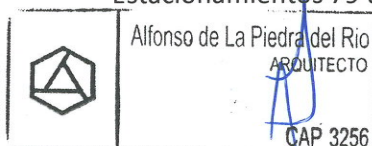
Sótano 2

- Estacionamientos 87 unidades
- Escalera con Ascensor Nro 1 y Nro 2.

El Área techada del sótano 2 es de 2,170.09 m2.

Sótano 3

- Estacionamientos 79 unidades





- Escalera con Ascensor Nro 1 y Nro 2.
- El Área techada del sótano 3 es de 2,170.09 m².

Sótano 4

- Estacionamientos 54 unidades
- Escalera con Ascensor Nro 2.

El Área techada del sótano 4 es de 1,356.97 m².

Entre las otras áreas comunes del conjunto contamos con los siguientes ambientes en el primer nivel:

- Zona de juego para niños
- 01 Humedal con área de bombas
- 110 Estacionamientos para bicicletas.

3. DE LO NORMATIVO – PARÁMETROS URBANISTICOS

A continuación, se adjunta el cuadro normativo del proyecto:

CUADRO NORMATIVO		
INDICES	DS 002-2020- VIVIENDA ORD. NRO. 1618 MML	PROYECTO
ZONIFICACION	ZRE-3 ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (1) COMPATIBLE CON RDA	ZRE-3 ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (1) COMPATIBLE CON RDA
USOS PERMITIDOS	CONJUNTO RESIDENCIAL	CONJUNTO RESIDENCIAL
ALTURA MAXIMA PERMISIBLE	1.5 (a+r)	39.00 m / 45.00 m / 54.00 m
AREA MINIMA LOTE NORMATIVO	2,500.00 m ²	13,033.18 m ²
FRENTE MINIMO LOTE NORMATIVO	25.00 ml	92.49 ml / 103.82 ml
% MINIMO DE AREA LIBRE	55%	66.19% 8626.35m ²
% AREA VERDE ARBORIZADA	10 % DEL ÁREA DEL TERRENO	11.29% 1,471.60 m ²
ESTACIONAMIENTOS	MINIMO 1 EST/3 VIV= 284 EST.(2)	382 ESTACIONAMIENTOS (852 DEPARTAMENTOS)
RETIRO	3.00 M	3.00 m.
<small>(1) SEGUN ORDENANZA N°1618 MML DEL 27.07.2012 (2) TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA: 852 DPTOS. SEGUN ORDENANZA N°1618 MML (ANEXO N°04-CUADRO 02) DEL 27.07.2012</small>		

3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura del conjunto residencial se ha calculado tomando como referencia lo indicado en el Artículo 10.4 del Decreto Supremo DS 02-2020 como también el Oficio de carácter vinculante Nro. 181-2020- VIVIENDA/VMU-DGPRVU-DV.

Altura frente a Calle Montegudo:

1.5 (ancho de vía + retiros)

Ancho de vía = 20 ml.

1.5 (20+6) = 1.5 * 36m = 39 ml

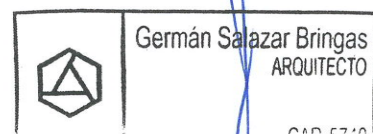
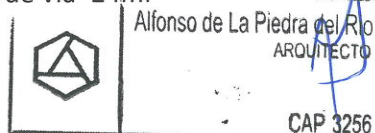
39 m / 2.41 (altura entre pisos) = 16.18 (16 pisos)

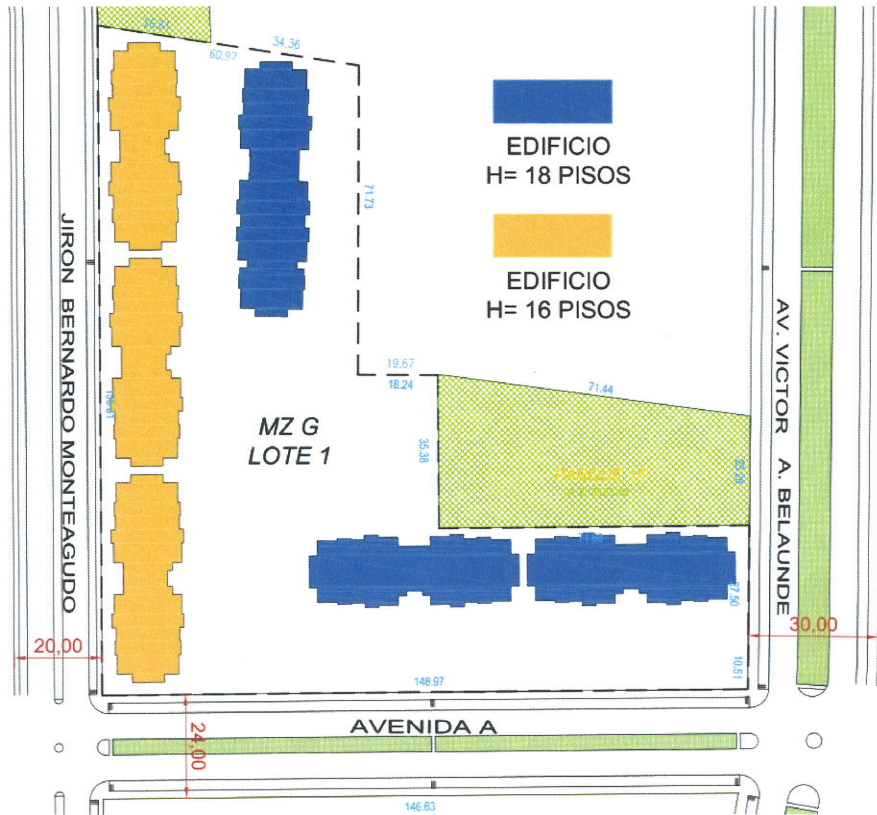
ALTURA EN PROYECTO= 16 pisos

Altura frente a Av. A:

1.5 (ancho de vía + retiros)

Ancho de vía = 24 ml





$1.5 (24+6) = 1.5 * 30m = 45 m$
 $45 m / 2.41 (altura \text{ entre pisos}) = 18.63 (18 \text{ pisos})$
ALTURA EN PROYECTO= 18 pisos

Altura frente a Av. Belaunde:

1.5 (ancho de vía + retiros)
Ancho de vía =30 ml.
 $1.5 (30+6) = 1.5 * 36m = 54 m$
 $54 m / 2.41 (altura \text{ entre pisos}) = 22.40 (22 \text{ pisos})$
ALTURA EN PROYECTO= 18 pisos

Área Verde en Azotea:

En el nivel Azoteas de los Edificios se han proyectado jardineras, calculado en base al 30% del área libre resultante.

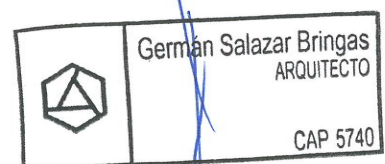
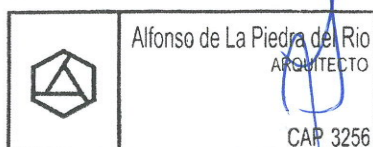
3.2 RETIROS

i. Frontal

3.00 ml

ii. Posterior

No requerida



iii. Lateral

Hacia el sur: No requerida

Hacia el norte: No requerida



3.3 ÁREA LIBRE

Según DS-010-2018 el área libre mínima para conjuntos residenciales ubicados en esquina equivale al 30% del área del terreno. El proyecto cuenta con **8,626.35 m²** lo cual equivale al **66.19 %** del área del terreno.

El área verde de uso público del proyecto cuenta con un área ocupada total de 2,894.00 m² lo que equivale al 22.20% del área del terreno. Así mismo, a fin de cumplir con el 10% mínimo de área verde arborizada normativa se tienen 52 unidades arbóreas de copa promedio de 5m de diámetro, cuya área es de 1,471.60m² y equivale al 11.29% del área del terreno, cumpliendo con la normativa.

3.4 ESTACIONAMIENTOS

La cantidad de espacios para estacionamiento requerido es 1 estacionamiento cada 3 viviendas. Se cuenta con 852 departamentos, por lo que sería necesario 284 estacionamientos. El proyecto contempla 382 estacionamientos a los cuales se accede desde la Av. A.

Cálculo estacionamiento de bicicletas:

El cálculo de estacionamiento de bicicletas se ha realizado según los siguientes factores:

- Área de cada estacionamiento es igual a: 2.40m x 5.00m = 12m²
- Área normativa de bicicletas: 0.80m x 2.00m = Área bicicleta: 1.60m²

$\text{Cálculo de estac. de bicicletas} = \frac{5\% \text{ de área de estac. vehiculares}}{\text{Área normativa de estac. bicicletas.}}$
--

Según esta metodología de cálculo, tenemos las siguientes cantidades para los condominios del proyecto:

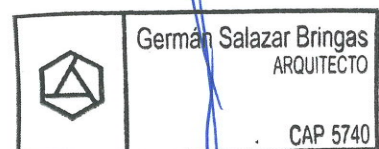
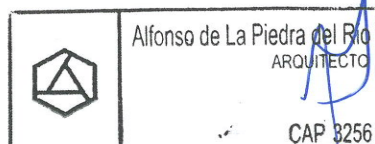
1. Nro. Estacionamiento normativos: 284 estacionamientos x 12m² = 3,408m²
2. Área destinada a estacionamientos: 3,408 m² x 5% = 170.4 m²
3. Cálculo de número de bicicletas: 170.4 / 1.60 = 107 Bicicletas

Cantidad de bicicletas en Proyecto: 110 bicicletas

4. DE LO NORMATIVO – R.N.E.

4.1 Norma A.010

i. Capítulo I – Características del diseño:



El presente proyecto se ha diseñado teniendo en consideración lo establecido en: i) DA-002-2020-Vivienda, ii) el Reglamento Nacional de Edificaciones y iii) la Ordenanza N° 1618.



ii. Capítulo II – Relación de la edificación con la vía pública:

El conjunto residencial cuenta con un ingreso principal por el cual se accede a una vereda interna peatonal, la cual comunica a los ingresos a los edificios y las áreas comunes. La calzada conduce a los estacionamientos.

iii. Capítulo IV – Dimensiones mínimas de los ambientes:

Se pueden apreciar en los cortes longitudinales y transversales y son:

Altura libre en pisos de departamentos: 2.30 m (al fondo de losa)

Altura libre en pisos de estacionamientos: 2.90 m (al fondo de losa) y 2.60 m (a fondo de viga)

iv. Capítulo V – Accesos y pasajes de circulación:

Ningún espacio de circulación general de las áreas comunes del edificio tiene una medida menor a 1.20 m de ancho y ninguna circulación interna en las viviendas tiene una medida menor de 0.90 m.

v. Capítulo VI – Escaleras:

Todas ellas cuentan con las dimensiones reglamentarias: 1.20m y pasamanos continuo a ambos lados.

vi. Capítulo VII – Servicios Sanitarios:

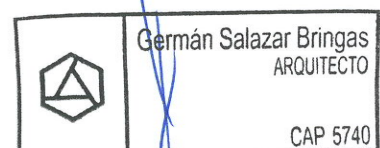
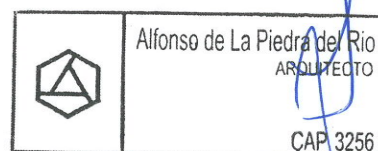
El cálculo de sanitarios se ha realizado según lo establecido en el RNE A.010 y RNE 020

vii. Capítulo VIII – Ductos:

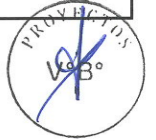
La ventilación de los baños es según sea el caso por ventilación natural o por extracción mecánica y se complementan con extractores eólicos. Las dimensiones de los ductos cumplen con los cálculos estimados.

viii. Cuarto de Acopio de Desperdicios

El conjunto residencial cuenta con un cuarto de acopio según lo estipulado en el Art. 43 de la norma A-0.10 del RNE.



CALCULO DE CUARTO DE ACOPIO- VIVIENDA Titulo III.1. ARQUITECTURA NORMA A.10 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO- CAPITULO VII, ARTICULO 43				
Nro. Departamentos	Área	Volumen	Numero de contenedores	PROYECTO
852	0.03 M2Unid. De Vivienda	25.56 m3	Contenedores de 0.36 m3=25.56/0.36=71	71 contenedores



*Ver cálculo actualizado en CE_Memoria de Modificación_Rev1_2022.11.07.

Los desechos sólidos se eliminarán por medio de bolsas que se dispondrán en un cuarto de acopio (ubicado en el primer nivel). Si consideramos que el condominio tiene 852 Dptos., se debe considerar una capacidad de recolección de 25.56m3.

El proyecto considera 71 contenedores de 360lts.

ix. Capítulo IX – Requisitos de Iluminación:

Todos los ambientes de las viviendas cuentan con una iluminación natural, adicionalmente se contará con la iluminación artificial requerida en aquellas áreas donde la luz natural no sea suficiente y para las horas nocturnas.

Para el caso de los ambientes de las viviendas que son iluminadas por pozos, se ha calculado sus dimensiones siguiendo las pautas del art. 19 de la norma RNE A010 de la siguiente manera:

N° de pisos de vivienda x altura – 1.00 m/3 (cuando el vano sirve a dormitorios, salas, comedores o estar).

N° de pisos de vivienda x altura – 1.00 m/4 (cuando el vano sirve a servicios higiénicos, lavanderías, cocinas o kitchenettes).

x. Capítulo X – Requisitos de Ventilación y Acondicionamiento Ambiental:

Todos los ambientes de las viviendas del proyecto tienen garantizado una buena ventilación ya sea de forma natural o usando sistemas mecanizados.

xi. Capítulo XII – Estacionamientos:

La cantidad de espacios para estacionamiento requerido es 1 estacionamiento cada 3 viviendas.

Se cuenta con 852 departamentos, por lo que sería necesario 284 estacionamientos. El proyecto contempla 331 estacionamientos a los cuales se accede desde la Av. A.

Alfonso de La Piedra del Rio
ARQUITECTO
CAP 3256

German Salazar Bringas
ARQUITECTO
CAP 5740


5. CUADRO DE AREAS

El proyecto se desarrollará por etapas constructivas, indicadas en Plano de Ubicación y Planteamiento General. Cada etapa cuenta con las siguientes áreas:




NIVEL	ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3		ETAPA 4		ETAPA 5		ETAPA 6		TOTAL
	EDIFICIO 1	A.COMUN	EDIFICIO 2	A.COMUN	EDIFICIO 3	A.COMUN	EDIFICIO 4	A.COMUN	EDIFICIO 5	A.COMUN	EDIFICIO 6	A.COMUN	
CISTERNAS-O	0.00	122.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	122.38
SOTANO 4	0.00	813.00	0.00	0.00	0.00	678.75	678.75	678.22	0.00	0.00	0.00	0.00	1,356.97
SOTANO 3	0.00	813.00	0.00	0.00	0.00	678.87	678.87	678.22	0.00	0.00	0.00	0.00	2,170.09
SOTANO 2	0.00	813.00	0.00	0.00	0.00	678.87	678.87	678.22	0.00	0.00	0.00	0.00	2,170.09
SOT.1. CTO	0.00	843.20	0.00	0.00	0.00	678.87	678.87	688.37	0.00	0.00	0.00	0.00	2,160.44
BOMBAS	679.64	116.73	796.37	679.64	0.00	679.64	624.74	777.65	259.03	1,036.68	625.01	625.01	4,406.83
PISO 1	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	4,034.66
PISO 2	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 3	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 4	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 5	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 6	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 7	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 8	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 9	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 10	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 11	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 12	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 13	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 14	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 15	664.52	0.00	664.52	664.52	0.00	664.52	609.27	664.52	609.27	664.52	609.27	609.27	3,917.10
PISO 16	632.93	0.00	632.93	632.93	0.00	632.93	581.83	632.93	581.83	632.93	581.83	632.93	3,826.48
PISO 17	258.82	0.00	258.82	258.82	0.00	258.82	218.54	258.82	218.54	258.82	218.54	258.82	2,743.97
PISO 18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	581.68
AZOTEA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	285.03	0.00	285.03	0.00	285.03	1,889.50
AREA TECHADA	0.00	13,460.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,974.67	0.00	0.00	0.00	0.00	11,179.89
OTRAS INST.	0.00	122.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76,395.36

Atentamente,


Alfonso de La Piedra del Rio
 ARQUITECTO
 CAP. 3256


Arq. Alfonso de la Piedra del Rio

CAP. 3256


Germán Salazar Bringas
 ARQUITECTO
 CAP. 5740

Arq. Germán Salazar Bringas

CAP. 5740


 Theresa Galluccio Gallardo
 Representante Legal
 VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.