

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

38
treinta y ocho.

1. DE LA UBICACIÓN

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en la esquina Avenida A con Avenida 21, Manzana A, Lote 1, urbanización "Los Parques de Comas" (parte del Proyecto Los Parques de Comas), Distrito Comas en la provincia y departamento de Lima.

Linderos del Lote

El lote cuenta con los siguientes linderos perimétricos:

Área:	6,340.98m ²
Linderos:	Frente: Avenida A con 107.20ml. Fondo: lote 2 con 113.35ml. derecha: Avenida 21 con 67.04ml Izquierda: Pasaje 1 con 29.76ml, Lote 6 con 29.50ml, Pasaje 2 con 27.60ml y 52.89ml Parque 1 con 31.29ml, 30.96ml y 23.16ml.

2. DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

Se trata de un Conjunto Residencial con 3 edificios (Edificio 4,5 y 6) de viviendas de 16 pisos. Consta de departamentos entre 50.30m² (aprox.) de área techada, contando en total con 384 departamentos de 02 dormitorios y además de un cuarto de uso diverso o estar, dependiendo el caso. Se plantean 77 estacionamientos a nivel. Finalmente se añaden al conjunto diversas áreas de uso común como dos cuartos de acopio, losa recreativa, juegos de niños y módulo de servicios.

Primer nivel

NPT ±0.00: A este nivel se accede de forma peatonal y vehicular por la Avenida 21. Se asciende a través de una rampa ubicada en el área de ingreso y cuenta con: caseta de vigilancia (con baño incluido), un cuarto de acopio. Además del ingreso hacia el edificio 3.

NPT -0.64: Mediante rampas peatonales y una vehicular, se accede a este nivel. Además del ingreso hacia el edificio 2.

NPT -1.24: Mediante rampas peatonales y una vehicular, se accede a este nivel. Cuenta con un cuarto de acopio, un humedal, estacionamientos para bicicletas. Además del ingreso hacia el edificio 1.

NPT -1.30: Se accede mediante una rampa peatonal que conecta hacia la zona de área uso común, donde se encuentran estacionamientos para bicicletas, losa recreativa de usos múltiples, juegos para niños y un módulo de servicios. Este cuenta en el primer piso con: 3 locales comerciales, un SUM, una oficina para administración, dos baños (inodoro y lavatorio) y el acceso hacia el cuarto de bombas y cisternas en el sótano. En el segundo piso se ubica la sala de reuniones y terraza.

2.1. VIVIENDAS EDIFICIO 4: Son 128 unidades las cuales se desarrollan con áreas entre 50.30 m² y 50.41 m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

39
Treinta y nueve

NPT ±0.00: 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.41m².

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.30m².

El Área techada de este nivel es de 475.20 m².

2º Piso – 10º Piso (Planta Típica) Niveles +2.41, +4.82, +7.23, +9.64, +12.05, +14.46, +16.87, +19.28, +21.69: 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.41m².

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.30m².

El Área techada de este nivel es de 466.25 m².

11º Piso – 16º Piso (Planta Típica) Niveles +24.10, +26.51, +28.92, +31.33, +33.74, +36.15: 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.41m².

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.30m².

El Área techada de este nivel es de 459.87 m².

2.2. VIVIENDAS EDIFICIO 5: Son 128 unidades las cuales se desarrollan con áreas entre 50.30 m² y 50.41 m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

NO
cuenta

NPT -0.64: 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.41m².

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.30m².

El Área techada de este nivel es de 475.20 m².

2º Piso – 10º Piso (Planta Típica) Niveles +1.77, +4.18, +6.59, +9.00, +11.41, +13.82, +16.23, +18.64, +21.05: 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.41m².

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.30m².

El Área techada de este nivel es de 466.25 m².

11º Piso – 16º Piso (Planta Típica) Niveles +23.46, +25.87, +28.28, +30.69, +33.10, +35.51: 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.41m².

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.30m².

El Área techada de este nivel es de 459.87 m².

2.3. VIVIENDAS EDIFICIO 6: Son 128 unidades las cuales se desarrollan con áreas entre 50.30 m² y 50.41 m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

NPT -1.24: 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.41m².

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.30m².

El Área techada de este nivel es de 475.20 m².

2º Piso – 10º Piso (Planta Típica) Niveles +1.17, +3.58, +5.99, +8.40, +10.81, +13.22, +15.63, +18.04, +20.45 : 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.41m².

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.30m².

El Área techada de este nivel es de 466.25 m².

11º Piso – 16º Piso (Planta Típica) Niveles +22.86, +25.27, +27.68, +30.09, +32.50, +34.91: 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.41m².

Departamento 02, 03, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal. Área = 50.30m².

El Área techada de este nivel es de 459.87 m².

42
Cuentados

Al techo de cada uno de los tres edificios, se accede mediante la escalera de gato ubicada en el nivel 16.

2.4 AREAS COMUNES:

El módulo de servicios, cuenta con los siguientes ambientes:

1° Piso

- 3 locales comerciales
- S.U.M.
- 02 baños (lavatorio e inodoro)
- Oficina de administración

2° Piso

- Terraza
- Sala de reuniones

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

- Caseta de vigilancia con baño incluido
- Pórtico de ingreso (peatonal y vehicular)
- 02 cuarto de acopio
- Zona de juego para niños
- Losa recreativa de usos múltiples
- 01 Humedal.
- 02 Estacionamientos para bicicletas.

3. DE LO NORMATIVO – PARÁMETROS URBANÍSTICOS

3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

El conjunto residencial tiene 16 pisos en los tres edificios de viviendas.

3.2 RETIROS

i. Frontal

No requerida

ii. Posterior

No requerida

iii. Lateral

Hacia el sur: No requerida
Hacia el norte: No requerida

43
Comentarios

3.3 ÁREA LIBRE

Según los parámetros urbanísticos, el área libre mínima equivale al 55% del área del terreno (según (CERT. PARAM. N° 487-2013-SGUC-GDU/MC). El proyecto cuenta con 4,705.26m² lo cual equivale al 74.20% del área del terreno.

3.4 ESTACIONAMIENTOS

La cantidad de espacios para estacionamiento requerido según la ordenanza N°1618 anexo N°4 cuadro 2, es 1 estacionamiento cada 5 viviendas. Se cuenta con 384 departamentos, por lo que sería necesario 77 estacionamientos. El proyecto contempla 77 estacionamientos. Se accede a todos desde la Avenida 21.

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) los Parámetros Urbanísticos otorgados por la Municipalidad de Comas, 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: sin techar

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

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, las dimensiones de los ductos cumplen con los cálculos estimados.

Los desechos sólidos se eliminarán por medio de bolsas que se dispondrán en los dos cuartos de acopio (ubicados en el primer nivel) con un área total de 50.50 m². Según lo estipulado en el Art. 43 de la Norma A-010 del RNE. Además de esto se tiene acopio de basura en el ingreso de cada uno de los 3 edificios.

viii. 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:

Nº de pisos de vivienda x altura – 1.00 m/3 (cuando el vano sirve a dormitorios, salas, comedores o estar).

Nº de pisos de vivienda x altura – 1.00 m/4 (cuando el vano sirve a servicios higiénicos, lavanderías, cocinas o kitchenettes).

ix. 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.

x. Capítulo XII – Estacionamientos:

Según la ordenanza N°1618 anexo 4 – cuadro 2: 01 estacionamiento cada 05 viviendas = 384 unidades de viviendas / 5 = 77 unidades (requerido), el proyecto contempla 77 estacionamientos.

45
cuarenta y cinco

5. CUADRO DE AREAS

A continuación se adjunta el cuadro de áreas general del proyecto:

CUADRO DE AREAS (M2)		
PISOS	AREAS DECLARADAS	
	NÚFVA	TOTAL
SOTANO (OTRAS INSTALACIONES)	142.88m ²	142.88m ²
1° PISO	1640.23m ²	1640.23m ²
2° PISO	1428.37m ²	1428.37m ²
3° PISO	1398.57m ²	1398.57m ²
4° PISO	1398.57m ²	1398.57m ²
5° PISO	1398.57m ²	1398.57m ²
6° PISO	1398.57m ²	1398.57m ²
7° PISO	1398.57m ²	1398.57m ²
8° PISO	1398.57m ²	1398.57m ²
9° PISO	1398.57m ²	1398.57m ²
10° PISO	1398.57m ²	1398.57m ²
11° PISO	1380.45m ²	1380.45m ²
12° PISO	1380.45m ²	1380.45m ²
13° PISO	1380.45m ²	1380.45m ²
14° PISO	1380.45m ²	1380.45m ²
15° PISO	1380.45m ²	1380.45m ²
16° PISO	1378.77m ²	1378.77m ²
AREA CONSTRUIDA		22,601.06
AREA LIBRE		4,700.75
AREA DEL TERRENO		6,340.98

Atentamente,



Arq. Alfonso de la Piedra del Río

CAP. 3256



Arq. Germán Salazar Bringas

CAP. 5740