

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

1. DE LA UBICACIÓN

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en la Avenida Micaela Bastidas, Manzana A, Lote 5, 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:	7,372.92m ²
Linderos:	Frente: Avenida M. Bastidas con 71.49ml. Fondo: lote 2 con 75.48ml. Derecha: Lote 4 con 114.29ml Izquierda: Lote 6 con 62.20ml, con Pasaje 6 con 48.64ml, 28.35ml, 28.35ml y 7.22m Parque 5 con 25.92ml, 31.38ml, 29.92ml y 34.60ml.

2. DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

Se trata de un Conjunto Residencial con 4 edificios (Edificio 17, 18, 19 y 20) de viviendas de 16 pisos. Consta de departamentos entre 49.50m² a 50.40m² (aprox.) de área techada, contando en total con 512 departamentos de 02 dormitorios y además de un cuarto de uso diverso o estar, dependiendo el caso. Se plantean 103 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 +0.10: A este nivel se accede de forma peatonal y vehicular por la Avenida Micaela Bastidas. 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.

NPT +1.15: Mediante rampas peatonales y una vehicular, se accede a este nivel. Además del ingreso hacia el edificio 17.

NPT +1.33: Mediante rampas peatonales y una vehicular, se accede a este nivel. Además del ingreso hacia el edificio 18.

NPT +1.83: Mediante rampas peatonales y una vehicular, se accede a este nivel. Además del ingreso hacia el edificio 19.

NPT +2.03: Mediante rampas peatonales y una vehicular, se accede a este nivel. Además del ingreso hacia el edificio 20.

NPT +1.93: 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, cuarto de acopio, juegos para niños y un módulo de servicios. El módulo de servicios cuenta en el primer piso con: 3 locales comerciales, un SUM, una oficina para

administración, dos baños (inodoro y lavatorio), además del acceso hacia el cuarto de bombas y cisternas en el sótano. En el segundo piso se ubica la sala de reuniones y terraza con BBQ.

2.1. VIVIENDAS EDIFICIO 17:

" Edificio 17" – Altura: 16 pisos
--

Área techada total: 7,433.91 m² - 128 departamentos

Áreas departamentos: 49.50 y 50.40 m²

1° PISO - NPT +1.15: 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 101, 104, 105 y 108:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 101: **50.40m²**

Departamento 104: **50.40m²**

Departamento 105: **50.40m²**

Departamento 108: **50.40m²**

- **Departamento 102, 103, 106 y 107:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 102: **50.30m²**

Departamento 103: **50.30m²**

Departamento 106: **50.30m²**

Departamento 107: **50.30m²**

El Área techada de este nivel es de 475.94 m².

2º Piso – 10º Piso (Planta Típica) Niveles +3.56, + 459.7, + 8.38, + 10.79, +13.20, +15.61, +18.02, +20.43, +22.84: 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.

Departamentos 201-301-401-501-601-701-801-901-1001: **50.40m2**

Departamentos 204-304-404-504-604-704-804-904-1004: **50.40m2**

Departamentos 205-305-405-505-605-705-805-905-1005: **50.40m2**

Departamentos 208-308-408-508-608-708-808-908-1008: **50.40m2**

- **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.

Departamentos 202-302-402-502-602-702-802-902-1002: **50.30m2**

Departamentos 203-303-403-503-603-703-803-903-1003: **50.30m2**

Departamentos 206-306-406-506-606-706-806-906-1006: **50.30m2**

Departamentos 207-307-407-507-607-707-807-907-1007: **50.30m2**

El Área techada de estos niveles es de **466.33 m2**.

11º Piso – 15º Piso (Planta Típica) Niveles +25.25, +27.66, +30.07, +32.48, +34.89: 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.

Departamentos 1101-1201-1301-1401-1501: **49.81m2**

Departamentos 1104-1204-1304-1404-1504: **49.81m2**

Departamentos 1105-1205-1305-1405-1505: **49.81m2**

Departamentos 1108-1208-1308-1408-1508: **49.81m2**

- **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.

Departamentos 1102-1202-1302-1402-1502: **49.50m2**

Departamentos 1103-1203-1303-1403-1503: **49.50m2**

Departamentos 1106-1206-1306-1406-1506: **49.50m2**

Departamentos 1107-1207-1307-1407-1507: **49.50m2**

El Área techada de estos niveles es de **460.26 m2**.

16º Piso - Nivel +37.30: 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 inferiores. Además, en este nivel se accede al techo mediante la escalera de gato.

Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

- **Departamento 1601, 1604, 1605 y 1608:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 1601: **49.81m²**

Departamento 1604: **49.81m²**

Departamento 1605: **49.81m²**

Departamento 1608: **49.81m²**

- **Departamento 1602, 1603, 1606 y 1607:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 1602: **49.50m²**

Departamento 1603: **49.50m²**

Departamento 1606: **49.50m²**

Departamento 1607: **49.50m²**

El Área techada de este nivel es de **459.70 m²**.

2.2. VIVIENDAS EDIFICIO 18:

" Edificio 18" – Altura: 16 pisos
--

Área techada total: 7,433.91 m² - 128 departamentos

Áreas departamentos: 49.50 y 50.40 m²

1º PISO - NPT +1.33: 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 101, 104, 105 y 108:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 101: **50.40m²**

Departamento 104: **50.40m²**

Departamento 105: **50.40m²**

Departamento 108: **50.40m²**

- **Departamento 102, 103, 106 y 107:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 102: **50.30m²**

Departamento 103: **50.30m²**

Departamento 106: **50.30m²**

Departamento 107: **50.30m²**

El Área techada de este nivel es de 475.94 m².

2º Piso – 10º Piso (Planta Típica) Niveles +3.74, + 6.15, + 8.56, + 10.97, +13.38, +15.79, +18.20, +20.61, +23.02: 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.

Departamentos 201-301-401-501-601-701-801-901-1001: **50.40m²**

Departamentos 204-304-404-504-604-704-804-904-1004: **50.40m²**

Departamentos 205-305-405-505-605-705-805-905-1005: **50.40m²**

Departamentos 208-308-408-508-608-708-808-908-1008: **50.40m²**

- **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.

Departamentos 202-302-402-502-602-702-802-902-1002: **50.30m²**

Departamentos 203-303-403-503-603-703-803-903-1003: **50.30m²**

Departamentos 206-306-406-506-606-706-806-906-1006: **50.30m²**

Departamentos 207-307-407-507-607-707-807-907-1007: **50.30m²**

El Área techada de estos niveles es de **466.33 m²**.

11º Piso – 15º Piso (Planta Típica) Niveles +25.43, +27.84, +30.25, +32.66, +35.07: 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.

Departamentos 1101-1201-1301-1401-1501: **49.81m²**

Departamentos 1104-1204-1304-1404-1504: **49.81m²**

Departamentos 1105-1205-1305-1405-1505: **49.81m²**

Departamentos 1108-1208-1308-1408-1508: **49.81m²**

- **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.

Departamentos 1102-1202-1302-1402-1502: **49.50m²**

Departamentos 1103-1203-1303-1403-1503: **49.50m²**

Departamentos 1106-1206-1306-1406-1506: **49.50m²**

Departamentos 1107-1207-1307-1407-1507: **49.50m²**

El Área techada de estos niveles es de **460.26 m²**.

16º Piso - Nivel +37.48: 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. Además, en este nivel se accede al techo mediante la escalera de gato.

Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

- **Departamento 1601, 1604, 1605 y 1608:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 1601: **49.81m²**

Departamento 1604: **49.81m²**

Departamento 1605: **49.81m²**

Departamento 1608: **49.81m²**

- **Departamento 1602, 1603, 1606 y 1607:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 1602: **49.50m²**

Departamento 1603: **49.50m²**

Departamento 1606: **49.50m²**

Departamento 1607: **49.50m²**

El Área techada de este nivel es de **459.70 m2**.

2.1. VIVIENDAS EDIFICIO 19:

" Edificio 19" – Altura: 16 pisos
--

Área techada total: 7,433.91 m² - 128 departamentos

Áreas departamentos: 49.50 y 50.40 m2
--

1° PISO - NPT +1.83: 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 101, 104, 105 y 108:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 101: **50.40m2**

Departamento 104: **50.40m2**

Departamento 105: **50.40m2**

Departamento 108: **50.40m2**

- **Departamento 102, 103, 106 y 107:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 102: **50.30m2**

Departamento 103: **50.30m2**

Departamento 106: **50.30m2**

Departamento 107: **50.30m2**

El Área techada de este nivel es de 475.94 m2.

2º Piso – 10º Piso (Planta Típica) Niveles +4.24, + 6.65, + 9.06, + 11.47, +13.88, +16.29, +18.70, +21.11, +23.52: 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.

Departamentos	201-301-401-501-601-701-801-901-1001: 50.40m2
Departamentos	204-304-404-504-604-704-804-904-1004: 50.40m2
Departamentos	205-305-405-505-605-705-805-905-1005: 50.40m2
Departamentos	208-308-408-508-608-708-808-908-1008: 50.40m2

- **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.

Departamentos	202-302-402-502-602-702-802-902-1002: 50.30m2
Departamentos	203-303-403-503-603-703-803-903-1003: 50.30m2
Departamentos	206-306-406-506-606-706-806-906-1006: 50.30m2
Departamentos	207-307-407-507-607-707-807-907-1007: 50.30m2

El Área techada de estos niveles es de **466.33 m2**.

11º Piso – 15º Piso (Planta Típica) Niveles +25.93, +28.34, +30.75, +33.16, +35.57: 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.

Departamentos	1101-1201-1301-1401-1501: 49.81m2
Departamentos	1104-1204-1304-1404-1504: 49.81m2
Departamentos	1105-1205-1305-1405-1505: 49.81m2
Departamentos	1108-1208-1308-1408-1508: 49.81m2

- **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.

Departamentos	1102-1202-1302-1402-1502: 49.50m2
Departamentos	1103-1203-1303-1403-1503: 49.50m2
Departamentos	1106-1206-1306-1406-1506: 49.50m2
Departamentos	1107-1207-1307-1407-1507: 49.50m2

El Área techada de estos niveles es de **460.26 m2**.

16º Piso - Nivel +37.98: 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. Además, en este nivel se accede al techo mediante la escalera de gato.

Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

- **Departamento 1601, 1604, 1605 y 1608:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 1601: **49.81m²**

Departamento 1604: **49.81m²**

Departamento 1605: **49.81m²**

Departamento 1608: **49.81m²**

- **Departamento 1602, 1603, 1606 y 1607:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 1602: **49.50m²**

Departamento 1603: **49.50m²**

Departamento 1606: **49.50m²**

Departamento 1607: **49.50m²**

El Área techada de este nivel es de **459.70 m²**.

2.1. VIVIENDAS EDIFICIO 20:

" Edificio 20" – Altura: 16 pisos
--

Área techada total: 7,433.91 m² - 128 departamentos

Áreas departamentos: 49.50 y 50.40 m²

1º PISO - NPT +2.03: 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 101, 104, 105 y 108:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 101: **50.40m²**

Departamento 104: **50.40m²**

Departamento 105: **50.40m²**

Departamento 108: **50.40m²**

- **Departamento 102, 103, 106 y 107:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 102: **50.30m²**

Departamento 103: **50.30m²**

Departamento 106: **50.30m²**

Departamento 107: **50.30m²**

El Área techada de este nivel es de 475.94 m².

2º Piso – 10º Piso (Planta Típica) Niveles +4.44, +6.85, +9.26, +11.67, +14.08, +16.49, +18.90, +21.31, +23.72: 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.

Departamentos 201-301-401-501-601-701-801-901-1001: **50.40m²**

Departamentos 204-304-404-504-604-704-804-904-1004: **50.40m²**

Departamentos 205-305-405-505-605-705-805-905-1005: **50.40m²**

Departamentos 208-308-408-508-608-708-808-908-1008: **50.40m²**

- **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.

Departamentos 202-302-402-502-602-702-802-902-1002: **50.30m²**

Departamentos 203-303-403-503-603-703-803-903-1003: **50.30m²**

Departamentos 206-306-406-506-606-706-806-906-1006: **50.30m²**

Departamentos 207-307-407-507-607-707-807-907-1007: **50.30m²**

11º Piso – 15º Piso (Planta Típica) Niveles +26.13, +28.54, +30.95, +33.36, +35.77: 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.

Departamentos 1101-1201-1301-1401-1501: **49.81m2**

Departamentos 1104-1204-1304-1404-1504: **49.81m2**

Departamentos 1105-1205-1305-1405-1505: **49.81m2**

Departamentos 1108-1208-1308-1408-1508: **49.81m2**

- **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.

Departamentos 1102-1202-1302-1402-1502: **49.50m2**

Departamentos 1103-1203-1303-1403-1503: **49.50m2**

Departamentos 1106-1206-1306-1406-1506: **49.50m2**

Departamentos 1107-1207-1307-1407-1507: **49.50m2**

El Área techada de estos niveles es de **460.26 m2**.

16º Piso - Nivel +38.18: 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. Además, en este nivel se accede al techo mediante la escalera de gato.

Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

- **Departamento 1601, 1604, 1605 y 1608:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 1601: **49.81m2**

Departamento 1604: **49.81m2**

Departamento 1605: **49.81m2**

Departamento 1608: **49.81m2**

- **Departamento 1602, 1603, 1606 y 1607:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), cuarto de uso diverso, 1 dormitorio y 1 dormitorio principal.

Departamento 1602: **49.50m2**

Departamento 1603: **49.50m2**

Departamento 1606: **49.50m2**

Departamento 1607: **49.50m2**

El Área techada de este nivel es de **459.70 m2**.

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 con Bbq.
- 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.
- 05 Estacionamientos para bicicletas.

3. DE LO NORMATIVO – PARÁMETROS URBANISTICOS

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

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 5,257.81 m² lo cual equivale al 71.31% 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 512 departamentos, por lo que sería necesario 103 estacionamientos. El proyecto contempla 103 estacionamientos. Se accede a todos desde la Avenida Micaela Bastidas.

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 60.20 m². Según lo estipulado en el Art. 43 de la Norma A-010 del RNE.

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 = 512 unidades de viviendas / 5 = 103 unidades (requerido), el proyecto contempla 103 estacionamientos.

5. CUADRO DE AREAS

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

CUADRO DE AREAS (M2)		
	AREAS DECLARADAS	
PISOS	NUEVA	TOTAL
SOTANO (OTRAS INSTAL.)	137.89	137.89
1° PISO	2,115.11	2,115.11
2° PISO	1,944.25	1,944.25
3° PISO	1,865.32	1,865.32
4° PISO	1,865.32	1,865.32
5° PISO	1,865.32	1,865.32
6° PISO	1,865.32	1,865.32
7° PISO	1,865.32	1,865.32
8° PISO	1,865.32	1,865.32
9° PISO	1,865.32	1,865.32
10° PISO	1,865.32	1,865.32
11° PISO	1,841.04	1,841.04
12° PISO	1,841.04	1,841.04
13° PISO	1,841.04	1,841.04
14° PISO	1,841.04	1,841.04
15° PISO	1,841.04	1,841.04
16° PISO	1,838.80	1,838.80
AREA CONSTRUIDA		30,163.81
AREA LIBRE		5,257.81
AREA DEL TERRENO		7,372.92

Atentamente,

Arq. María Claudia Eyzaguirre

CAP. 4406