

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA
Mz B – Lote 1



1. DE LA UBICACIÓN

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en la esquina Avenida A con Av. Micaela Bastidas, **Manzana B, 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 dentro del Programa Techo Propio.

Linderos del Lote (Según partida Registral N° 12640546):

El lote cuenta con los siguientes linderos perimétricos:

Área:	8,426.66m ²
Linderos:	Frente: Con Av.M. Bastidas, con 104.12 ml. Izquierda: Con Pasaje 7, Parque 7, Lote 2, con 34.00ml.,42.79ml.,24.23ml.,11.43ml., 4.88ml., 33.25 ml.,30.76ml. Derecha: Con Avenida A, con 90.78ml. Fondo: Con lote4, con 106.32 ml.

2. DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

Se trata de un Conjunto Residencial con 5 edificios de viviendas de 16 pisos. Consta de departamentos entre 50.18m² y 50.40m² de área techada, contando en total con 640 departamentos de 02 dormitorios y además de un cuarto de uso diverso o estar, dependiendo el caso. Se plantean 128 estacionamientos a nivel. Finalmente se añaden al conjunto el tratamiento de áreas exteriores con diversos sectores de uso común como estacionamientos de motos, estacionamientos de bicicletas, plazuelas, sector para juegos infantiles, cancha multideportiva, circuito de footing, caseta de vigilancia, cuarto de acopio, humedal y módulo de servicios, que cuenta con; locales comerciales, S.U.M, centro de lavado, 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 ubica la totalidad de estacionamientos (128 unidades), las que se distribuyen a lo largo de toda la manzana, priorizando la proximidad a los ingresos de los departamentos y no cortar la circulación peatonal del conjunto.

2.1. VIVIENDAS EDIFICIO 1 y 2: Son 128 unidades por edificio, las cuales se desarrollan con áreas entre 50.18 m² y 50.40 m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

NPT +0.10: 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 = 50.40m².

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. Área = 50.18m².

El Área techada de este nivel es de 472.67 m².

2º Piso – 16º Piso (Planta Típica) Niveles +2.51, +4.92, +7.33, +9.74, +12.15, +14.56, +16.97, +19.38, +21.79, +24.20, +26.61, +29.02, +31.43, +33.84, +36.25: 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 = 50.40m².

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. Área = 50.18m².

El Área techada de este nivel es de 465.81 m².

2.2. VIVIENDAS EDIFICIO 3: Son 128 unidades las cuales se desarrollan con áreas entre 50.18 m² y 50.40 m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

NPT +0.50: 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 = 50.40m².

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. Área = 50.18m².



El Área techada de este nivel es de 472.67 m².

2º Piso – 16º Piso (Planta Típica) Niveles +2.91, +5.32, +7.73, +10.14, +12.55, +14.96, +17.37, +16.78, +22.19, +24.60, +27.01, +29.42, +31.83, +34.24, +36.65: 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 = 50.40m².

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. Área = 50.18m².

El Área techada de este nivel es de 465.81 m².

2.3. VIVIENDAS EDIFICIO 4: Son 128 unidades las cuales se desarrollan con áreas entre 50.18 m² y 50.40 m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

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 = 50.40m².

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. Área = 50.18m².

El Área techada de este nivel es de 472.67 m².

2º Piso – 16º 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: 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 = 50.40m².

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. Área = 50.18m².

El Área techada de este nivel es de 465.81 m².

2.4. VIVIENDAS EDIFICIO 5: Son 128 unidades las cuales se desarrollan con áreas entre 50.18 m² y 50.40 m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

NPT +0.70: 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 = 50.40m².

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. Área = 50.18m².

El Área techada de este nivel es de 472.67 m².

2º Piso – 16º Piso (Planta Típica) Niveles +3.11, +5.52, +7.93, +10.34, +12.75, +15.16, +17.57, +19.98, +22.39, +24.80, +27.21, +29.62, +32.03, +34.44, +36.85: 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 = 50.40m².

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. Área = 50.18m².

El Área techada de este nivel es de 465.81 m².

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

2.5 AREAS COMUNES:

El módulo de servicios está desarrollado en dos pisos y cuenta con los siguientes ambientes:

1º Piso

- 1 locales comerciales
- 1 local de lavado y planchado



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

El Área techada de este nivel es de 131.00 m².

2° Piso

- Terraza
- Sala de reuniones (con kitchenette y deposito)

El Área techada del segundo piso es de 54.37 m².

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)
- 01 cuarto de acopio
- Zona de juego para niños
- Losa recreativa de usos múltiples
- 01 Humedal.
- 56 Estacionamientos para bicicletas.
- 20 Estacionamientos para motos.



El Área techada del primer nivel es de 595.36 m².

Y en el segundo nivel se ubica:

- Una Losa deportiva con graderías
- 02 baños,
- 01 depósito
- 01 local comercial.

El Área techada de este nivel es de 47.49 m².

3. DE LO NORMATIVO – PARÁMETROS URBANISTICOS

A continuación se adjunta el cuadro normativo del proyecto:

CUADRO NORMATIVO		
INDICES	CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 487-2013-SGUC-GDU/MC	PROYECTO
ZONIFICACION	ZRE-3 ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (1) RDA	RDA
USOS PERMITIDOS	CONJUNTO RESIDENCIAL	CONJUNTO RESIDENCIAL
ALTURA MAXIMA PERMISIBLE	1.5 (a+r)	38.56 m
AREA MINIMA DE LOTE NORMATIVO	2,000.00 m ²	8,426.66 m ²
FRENTE MINIMO DE LOTE NORMATIVO	25.00 ml	90.78 ml
% MINIMO DE AREA LIBRE	55%	63.34%
AREA VERDE	10% A MAS	30.62%
ESTACIONAMIENTOS	1 ESTAC. / 5 VIVIENDAS = 128 ESTACIONAMIENTOS	128 ESTACIONAMIENTOS

3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

El conjunto residencial tiene 16 pisos en todos los edificios de vivienda.

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° 522-2017-SGUC-GDU/MC). El proyecto cuenta con 5,336.95m² lo cual equivale al 63.34% 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 640 departamentos, por lo que sería necesario 128 estacionamientos. El proyecto contempla 128 estacionamientos. Se accede a todos desde la Av. A.

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: 2.90 m (al fondo de losa) y 2.60 m (a fondo de viga)

Solo se cuenta con estacionamientos techados, para los que se ubican debajo de la losa deportiva.



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 Título III.1 ARQUITECTURA. NORMA A.10 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO. CAPITULO VII. ARTICULO 43				
N° de Departamentos	Area Requerida por el RNE	Volumen Requerido según RNE	Numero de Contenedores Requeridos (360lts)	Proyecto
640	0.03 m ² / Unid. de Vivienda	19.20m ³	Contenedores de 0.36m ³ = 19.20/0.36= 53 contenedores	54 contenedores

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 640 Dptos., deberíamos de considerar una capacidad de recolección de 19.20m³

Para el cálculo estimaremos contenedores de 360lts, por lo que necesitaríamos 53 contenedores.

El proyecto considera 54 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:

Según la ordenanza N°1618 anexo 4 – cuadro 2: 01 estacionamiento cada 05 viviendas = 640 unidades de viviendas / 5 = 128 unidades (requerido), el proyecto contempla 128 estacionamientos.

5. CUADRO DE AREAS

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

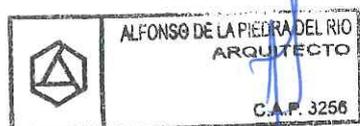
CUADRO DE AREAS (M2)						
PISOS	AREAS DECLARADAS					
	EXISTENTE	DEMOLICION	NUEVA	AMP/REM	PARCIAL	TOTAL
SOTANO (OTRAS INST.)	---	---	150.96m ²	---	---	150.96m ²
1° PISO	---	---	3,089.71m ²	---	---	3,089.71m ²
2° PISO	---	---	2,30.91m ²	---	---	2,30.91m ²
3° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
4° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
5° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
6° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
7° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
8° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
9° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
10° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
11° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
12° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
13° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
14° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
15° PISO	---	---	2,329.05m ²	---	---	2,329.05m ²
16° PISO	---	---	2,326.25m ²	---	---	2,326.25m ²
AREA CONSTRUIDA						38,275.48
AREA LIBRE						5,405.40
AREA DEL TERRENO						8,495.11

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



CUADRO DE AREAS MZ. B LOTE 1																
	ETAPA 1			ETAPA 2			ETAPA 3			ETAPA 4			ETAPA 5			TOTAL
	EDIFICIO 1	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 2	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 3	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 4	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 5	A. COMUN	SUBTOTAL	
CISTERNA		150.96	150.96			0			0			0			0	150.96
1 PISO	472.67	206.86	679.53	472.67	519.50	992.17	472.67	472.67	472.67	472.67	472.67	472.67	472.67	472.67	472.67	3089.71
2 PISO	465.81	54.37	520.18	465.81	47.49	513.3	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2430.91
3 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
4 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
5 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
6 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
7 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
8 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
9 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
10 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
11 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
12 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
13 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
14 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
15 PISO	465.81		465.81	465.81		465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	465.81	2329.05
16 PISO	465.25		465.25	465.25		465.25	465.25	465.25	465.25	465.25	465.25	465.25	465.25	465.25	465.25	2326.25
TOTAL			7871.45			8026.25			7459.26			7459.26			7459.26	38275.48

Atentamente,



Arq. Alfonso de la Piedra del Río
CAP. 3256



Arq. Germán Salazar Bringas
CAP. 5740

Fernando José De Cárdenas
Representante Legal
DNI N° 07613509

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
ARQ. JUAN ALBERTO AMESQUITA MAQUERA
SUB GERENTE