

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

Mz B – Lote 2

1. DE LA UBICACIÓN

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en la esquina Avenida A con Calle 3, **Manzana B, Lote 2**, 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 dentro del Programa Techo Propio.

Linderos del Lote (Según partida Registral N° 12640548):

El lote cuenta con los siguientes linderos perimétricos:



Área:	8,495.11m ²
Linderos:	Frente: Avenida M. Bastidas con 103.82ml Derecha: Psje 7, Parque 7, Lote 1 con 34.05ml con 42.68ml, 24.27ml, 11.43ml, 4.78ml, 33.29ml, con 30.76ml. Izquierda: Avenida M. Gonzales, con 92.49ml. Fondo: Lote 3 con 106.12ml.

2. DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

Se trata de un Conjunto Residencial con 5 edificios de viviendas, 4 de 20 pisos y 1 de 16 pisos. Consta de departamentos entre 50.20m² y 51.20m² de área techada, contando en total con 768 departamentos de 03 y 02 dormitorios. Se plantean 165 estacionamientos ubicados en primer, segundo y tercer nivel. Finalmente se añaden al conjunto el tratamiento de áreas exteriores con diversos sectores de uso común como estacionamientos de motos, estacionamientos de bicicletas, plazuela, 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, centro de lavado, baños y oficina administrativa.

Primer nivel

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

En este primer nivel también se ubican 26 unidades de estacionamientos techados y 78 estacionamientos sin techar las cuales se distribuyen priorizando la proximidad a los ingresos de los departamentos. Adicionalmente se ubican 21 estacionamientos para motos y 60 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 del Edificio Nro. 16 (16 pisos): son 128 unidades de departamentos en total, las cuales se desarrollan con áreas entre 50.20 m² y 50.42 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio secundario y 1 dormitorio principal. Área = 50.42m².

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

Área = 51.04 m².

El Área techada de este nivel es de 467.09 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 secundario y 1 dormitorio principal. Área = 50.42m².

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

Área = 51.04m².

El Área techada de este nivel es de 466.41 m².

2.1.2. Viviendas de los Edificios Nro. 17,18,19 y 20 (20 pisos): Son 160 unidades por edificio, las cuales se desarrollan con áreas entre 51.04 m² y 51.25 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, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), estar, 1 dormitorio secundario y 1 dormitorio principal.
Área = 51.25m².

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

Área = 51.04m².

El Área techada de este nivel es de 475.18 m².

2º Piso – 20º 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, +40.97, +43.38, +45.79 : 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 secundario y 1 dormitorio principal.
Área = 51.25m².

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

Área = 51.04m².

El Área techada de este nivel es de 474.55 m².

2.2 AREAS COMUNES:

El módulo de servicios, cuenta con los siguientes ambientes:

1º Piso

- 1 local comercial
- 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 134.96 m².

2º Piso

- Terraza
- Sala de reuniones

El Área techada del segundo piso es de 55.22 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 84.83 m²

El Área techada de Cisternas es de 83.58 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 64 contenedores
- Estacionamientos 27 unidades
- Escalera Nro 1, Nro 2 y Ascensor.

El Área techada del primer piso es de 1,037.34 m².

2° Piso

- Estacionamientos 29 unidades
- Escalera Nro 1, Nro 2 y Ascensor.

El Área techada del segundo piso es de 956.49 m².

3° Piso

- Estacionamientos 32 unidades
- Escalera Nro 1, Nro 2 y Ascensor.

El Área techada del tercer piso es de 494.14 m².

4° Piso

- Losa Deportiva
- Local Comercial
- 2 baños
- Escalera Nro 1, Nro 2 y Ascensor.

El Área techada del cuarto piso es de 57.92 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
- 60 Estacionamientos para bicicletas.
- 21 Estacionamientos para motos.



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)	38.56 m/48.20 m
AREA MINIMA LOTE NORMATIVO	2,500.00 m2	8,495.11 m2
FRENTE MINIMO LOTE NORMATIVO	25.00 ml	92.49 ml / 103.82 ml
% MINIMO DE AREA LIBRE	55%	58,28%
ESTACIONAMIENTOS	MINIMO 1 EST/5 VIV= 154 EST.(2)	165 ESTACIONAMIENTOS (768 DEPARTAMENTOS)
RETIRO	NO EXIGIBLE	3.00 m.
(1) SEGUN ORDENANZA N°1618 MML DEL 27.07.2012 (2) TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA: 788 DPTOS. SEGUN ORDENANZA N°1618 MML (ANEXO N°04-CUADRO 02) DEL 27.07.2012		

3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

El conjunto residencial tiene 20 pisos en 4 edificios de vivienda, y 16 pisos en un edificio.

Altura frente a Av. Micaela Bastidas:

1.5 (ancho de vía + retiros)

Ancho de vía =30 ml.

$1.5 (30+6) = 1.5 * 36m = 54 \text{ ml}$

$54 \text{ m} / 2.41 \text{ (altura entre pisos)} = 22.40 \text{ (22 pisos)}$

ALTURA EN PROYECTO= 20 pisos

Altura frente a Av. Gonzales:

1.5 (ancho de vía + retiros)

Ancho de vía=20ml

$1.5 (20+6) = 1.5 * 26m = 39 \text{ m}$

$39 \text{ m} / 2.41 \text{ (altura entre pisos)} = 16.18 \text{ (16 pisos)}$

ALTURA EN PROYECTO= 16 pisos

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 DS-010-2018 el área libre mínima para conjuntos residenciales equivale al 40% del área del terreno. El proyecto cuenta con **4,950.92 m²** lo cual equivale al **58,28 %** del área del terreno.

3.4 ESTACIONAMIENTOS

La cantidad de espacios para estacionamiento requerido según la ordenanza N°1618 anexo 4 – cuadro 2, es 1 estacionamiento cada 5 viviendas. Se cuenta con 768 departamentos, por lo que sería necesario 154 estacionamientos. El proyecto contempla 165 estacionamientos a los cuales se accede desde la Av. M. Gonzales.



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
768	0.03 M2Unid. De Vivienda	23.04 m3	Contenedores de 0.36 m3=23.04/0.36=64	64 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 768 Dptos., se debe considerar una capacidad de recolección de 23.04m3.

El proyecto considera 64 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:

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).

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 unidades de viviendas / 5 = 154 unidades (requerido), el proyecto contempla 165 estacionamientos.



5. CUADRO DE AREAS

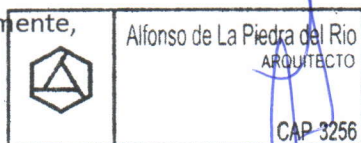
A continuación se adjunta el cuadro de áreas general del proyecto:

CUADRO DE AREAS (M2)						
PISOS	AREAS DECLARADAS					
	EXISTENTE	DEMOLICION	NUEVA	AMP/REM	PARCIAL	TOTAL
CISTERNA (OTRAS INST.)			84.33m ²			84.83m ²
SOTANO (ESTC.)	—	—	84.58m ²	—		84.58m ²
1º PISO	—	—	3,544.19m ²	—		3,544.19m ²
2º PISO	—	—	3,377.04m ²	—		3,377.04m ²
3º PISO	—	—	2,859.47m ²	—		2,859.47m ²
4º PISO	—	—	2,423.25m ²	—		2,423.25m ²
5º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
6º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
7º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
8º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
9º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
10º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
11º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
12º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
13º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
14º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
15º PISO	—	—	2,365.33m ²	—		2,365.33m ²
16º PISO	—	—	2,364.77m ²	—		2,364.77m ²
17º PISO	—	—	1,898.68m ²	—		1,898.68m ²
18º PISO	—	—	1,898.68m ²	—		1,898.68m ²
19º PISO	—	—	1,898.68m ²	—		1,898.68m ²
20º PISO	—	—	1,896.44m ²	—		1,896.44m ²
AREA CONSTRUIDA						48,264.41m ²
OTRAS INSTALACIONES	84.83M2					
AREA LIBRE					58.28%	4,950.92m ²
AREA DEL TERRENO (Según Partida Registral N° 12640548)						8,495.11m ²

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

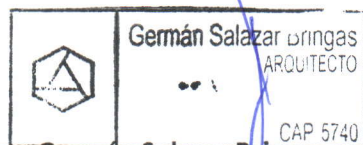
CUADRO DE AREAS POR ETAPAS																
ETAPA 1				ETAPA 2			ETAPA 3			ETAPA 4			ETAPA 5			TOTAL
NIVEL	EDIFICIO 19	A.COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 20	A.COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 16	A.COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 17	A.COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 18	A. COMUN	SUBTOTAL	
CISTERNAS-O.U.	0.00	84.83	84.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	84.83
SOT. 1-CTD. BOMBAS	0.00	84.58	84.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	84.58
PISO 1	476.10	1037.34	1,513.44	476.10	134.96	611.06	467.49	0.00	467.49	476.10	0.00	476.10	476.10	0.00	476.10	3,544.19
PISO 2	474.67	956.49	1,431.16	474.67	55.22	529.89	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	3,377.04
PISO 3	474.67	494.14	968.81	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,859.47
PISO 4	474.67	57.92	532.59	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,423.25
PISO 5	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 6	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 7	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 8	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 9	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 10	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 11	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 12	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 13	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 14	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 15	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.65	0.00	466.65	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,365.33
PISO 16	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	466.09	0.00	466.09	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	2,364.77
PISO 17	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	0.00	0.00	0.00	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	1,898.68
PISO 18	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	0.00	0.00	0.00	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	1,898.68
PISO 19	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	0.00	0.00	0.00	474.67	0.00	474.67	474.67	0.00	474.67	1,898.68
PISO 20	474.11	0.00	474.11	474.11	0.00	474.11	0.00	0.00	0.00	474.11	0.00	474.11	474.11	0.00	474.11	1,896.44
A.TECHADA			12,124.74			9,684.45			7,466.68			9,494.27			9,494.27	48,264.41
OTRAS INST.	84.83															

Atentamente,



Arq. Alfonso de la Piedra del Río

CAP. 3256



Arq. Germán Salazar Bringas

CAP. 5740

Fernando Llosa De Cardenas
Representante Legal
DNI N° 07813509

