

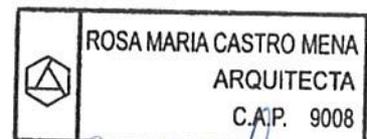
**MEMORIA DESCRIPTIVA
HABILITACION URBANA TIPO 5: CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA LOS
PARQUES DE COMAS**

I.-MARCO NORMATIVO URBANO

“La ciudad debe crecer por inversión y no por invasión.”

El Crecimiento por Inversión y no por Invasión es el punto de partida para la planificación y ocupación de nuevos territorios, para ofertar mayor cantidad de Habilitaciones urbanas con calidad de vida para las diversas actividades socioeconómicas del distrito de Comas. Esta visión está ahora sustentada por las siguientes Normatividades Urbanas:

1. Base legal y Normativa técnica del Concurso del Ministerio de Vivienda Construcción Saneamiento: Mega proyecto de construcción de viviendas sociales en terreno Nuevo Hábitat Comas-Concurso público N°06-FMV/GC-2008
2. Ordenanza N° 836 referente a Aportes de la Habilitación urbana especial: Aportes y Reglamento Nacional de Edificaciones
3. Ordenanza N° 1415 de la Municipalidad Metropolitana de Lima de fecha 27 /7/2010, y la ordenanza N° 620 del año 2004, que aprueba la vialidad y la zonificación ZRE-3, así como los siguientes usos permitidos: Residencial de Densidad Alta, Comercio Zonal, Otros Usos y Educación, aprueba también los parámetros urbanísticos y edificatorios
4. Reglamento Nacional de Edificaciones, norma G020, Componentes del diseño urbano, Capítulo I, generalidades, artículo 4: “Excepcionalmente los proyectistas de la Habilitación urbana podrán proponer soluciones alternativas y/o innovadoras siempre que satisfagan los criterios establecidos en la presente norma”



Handwritten signature of Rosa María Castro Mena in blue ink, written over the professional stamp.

II.-OBJETIVOS

1.-Promover la oferta de Vivienda Social, a nivel de las clases populares a fin de alcanzar calidad de vida individual y comunitaria a través de barrios con sustentabilidad en el tiempo y de esta forma evitar el crecimiento de la informalidad en las ciudades

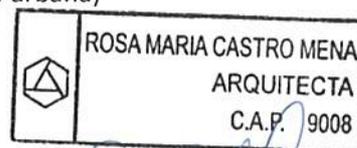
2.-Orientar y estructurar el uso y la ocupación conveniente del suelo promoviendo el desarrollo planificado y ordenando de la ciudad a través de:

2.1.-La vialidad interna de acuerdo a la Ordenanza N° 341 – MML, norma rectora de la vialidad metropolitana. La vialidad propuesta permite que la Habilitación urbana se integre de manera eficiente y productiva a la nueva dinámica nacional de crecimiento, optimizando el uso eficiente de la vía del distrito de Comas

2.2.- la integración urbana mediante el ordenamiento de los usos del suelo:

Residencial de Densidad Alta RDA, Comercio zonal (CZ), Otros Usos (OU).ZRP: Recreación Pública, Educación, permitiendo un crecimiento formal de la ciudad en concordancia con la normatividad vigente logrando:

- Tecnología: desarrollo del área con el uso intensivo de tecnología urbana promotora de inversiones, posibilitará contar en Comas con un sector dinamizador de la economía regional.
- consolidar los usos predominantes y convenientes del suelo, mediante la localización y desarrollo de las actividades económicas, residenciales y recreativas., brindando calidad de vida a los futuros residentes.
- la consolidación urbana (evitar invasiones) y la eficiencia del suelo urbano, aprovechando la capacidad instalada y el espacio disponible (densificación vertical urbana)



Rosa Maria Castro Mena

III.-UBICACIÓN

El distrito de Comas se encuentra ubicado en la cuenca baja y margen izquierda del río Chillón, en el Cono Norte de Lima Metropolitana. El terreno se ubica a la altura del Km 13.75 de la Panamericana Norte, se accede por la Avenida El Porvenir y la Avenida Collique, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima.

El terreno, de Unidad Inmobiliaria N° 1 es de 29.57 Ha, pertenece al Área de tratamiento normativo I, se encuentra inmediato a un sector residencial en consolidación, por ello cuenta con factibilidad de servicios de saneamiento y con equipamientos urbanos próximos (centros educativos, salud, culturales, comerciales, financieros).



ROSA MARIA CASTRO MENA
ARQUITECTA
C.A.P. 9008



IV.- ZONIFICACION-APORTES-VIALIDAD

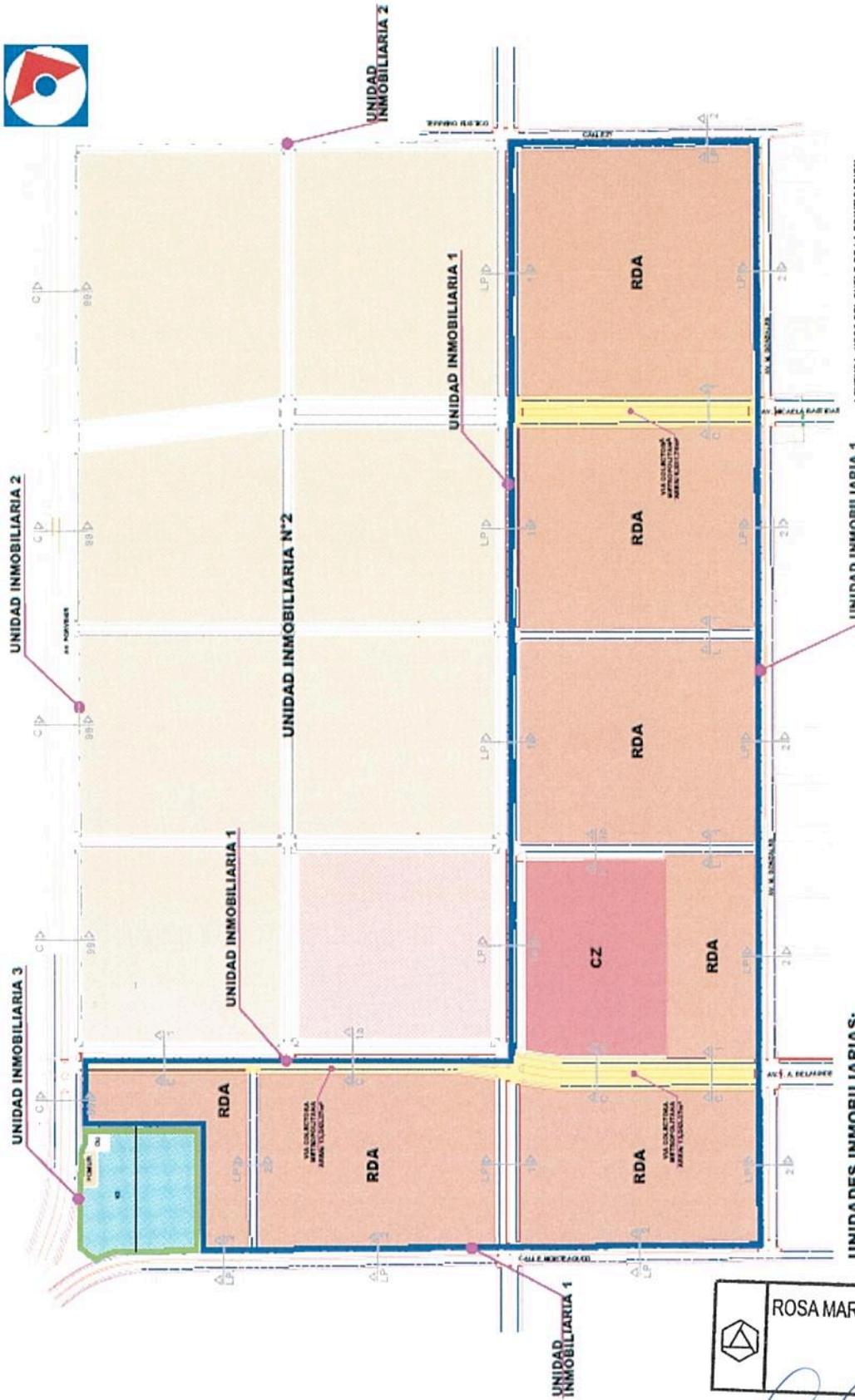
ZONIFICACION.-De acuerdo a la ordenanza N° 1415 de fecha de publicación el 27/07/10 en el diario El Peruano, se aprueba la Zonificación residencial Alta RDA, Comercio Zonal CZ, Otros Usos OU y Educación, adjunta los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes, así como la compatibilidad de usos.

4



ROSA MARIA CASTRO MENA
ARQUITECTA
C.A.P. 9008

Memoria Descriptiva de Habilitación Urbana



LEYENDA: USOS DEL BUELO DE LA ZONIFICACION:
USO MANUANTE PLANA

RDA	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA
CZ	COMERCIO ZONAL
E3	EDUC. SUPERIOR
FOMUR	RENOVACION URBANA
OU	SERV. PUBL. COMP.

UNIDADES INMOBILIARIAS:
 (De acuerdo a la ficha registral)

UNIDAD INMOBILIARIA N°1:	295,762.66m ² (29.57 Hta.)
UNIDAD INMOBILIARIA N°2:	333,933.34m ² (33.39 Hta.)
UNIDAD INMOBILIARIA N°3:	13,178.03m ² (1.31 Hta.)
TOTAL:	642,874.03m² (64.28 Hta.)

ROSA MARIA CASTRO MENA
 ARQUITECTA
 C.A.P. 9008

Compatibilidad de Usos

- **Uso Residencial.** -Se aplica a las áreas donde predomina la vivienda, admitiendo como usos urbanos compatibles: el comercio vecinal y los servicios no molestos, en concordancia al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo Urbano. El proyecto Los Parques de Comas, presenta 9 manzanas de uso residencial con compatibilidad comercial y educativa.(ver plano de lotización)
- **Uso Comercial.**-Se aplica a las áreas donde predomina el comercio y se admiten otras actividades urbanas compatibles como Vivienda y servicios.

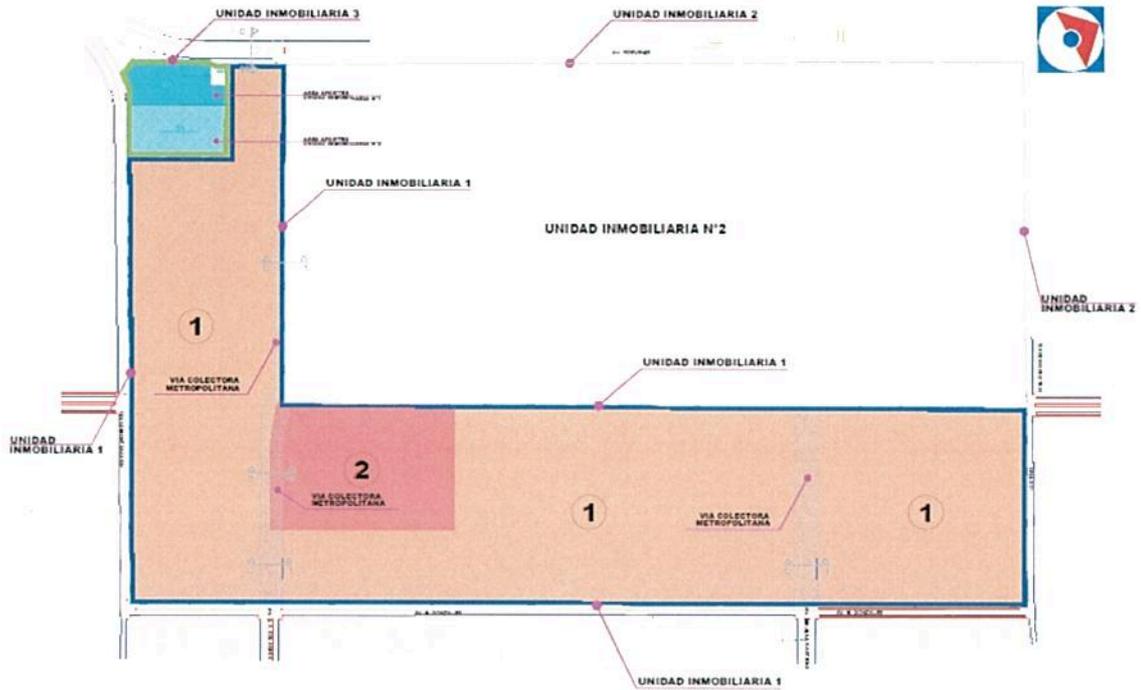
APORTES.-

El proyecto respeta el RNE, Capítulo II, artículo 9: "Corresponde a Habilitaciones urbanas con construcción simultanea pertenecientes a PROGRAMAS DE PROMOCION DE ACCESO A LA PROPIEDAD PRIVADA DE LA VIVIENDA, no tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes", Asimismo los aportes de acuerdo al tipo de Habilitación 5 y la ordenanza N° 1415 son: 10% para Recreación pública y 2% para Educación.

El aporte de Recreación pública se ubica en cada una de las 9 manzanas residenciales, y el aporte de Educación (correspondiente a toda el área rectangular de propiedad de DH MONT y GRAÑA Y MONTERO) se ubica en un lote concentrado, al extremo suroeste del terreno a habilitar, denominado Unidad Inmobiliaria N° 3.

Es preciso mencionar que el área comercial que presenta la Habilitación urbana Los Parques de Comas, exige aportes de Renovación Urbana, Servicios Públicos Complementarios (Otros Usos) y SERPAR. Los aportes de Servicios Públicos Complementarios están considerados en la Unidad Inmobiliaria N° 3 conjuntamente con el de Educación. Los aportes de Renovación Urbana y SERPAR serán redimidos en dinero, de acuerdo a la Ordenanza N° 836.





CUADRO COMPARATIVO DE APORTES					
AREA APORTES		Ordenanza N° 1415 (CUADRO N°2)		PROYECTO	
		%	m ²	%	m ²
AREA APORTES			32,494.38		32,643.40
RDA	- Recreación Pública	10.00%	24,827.58	10.72%	26,613.28
	- Ministerio Educación	2.00%	4,965.52	2.20%	5,471.83 (1)
CZ	- Parques Zonales	5.00%	1,350.64	----	---- (2)
	- Renovación Urbana	3.00%	810.38	----	---- (2)
	- OU (Serv. Publ. Comp.)	2.00%	540.26	2.07%	558.29 (1)

(1) Los aportes del Ministerio de Educación y Servicios Públicos Complementarios (OU-comisaria) están considerado en la Unidad Inmobiliaria N° 3
 (2) Los aportes de Servicio de Parques (SERPAR) y Renovación Urbana (FOMUR) serán redimidos en dinero de acuerdo a la Ordenanza N° 836.

CUADRO N° 1


ROSA MARIA CASTRO MENA
 ARQUITECTA
 C.A.P. 9008



AREAS DE ZONIFICACION Y APORTES	
AREA BRUTA DEL TERRENO:	295,762.66 m ²
(UNIDAD INMOBILIARIA N°1)	
AREA VIA METROPOLITANA:	(20,474.11) m ²
AREA NETA PARA APORTES (*):	275,288.55 m ²
Zonificación RDA :	248,275.80 m ²
Zonificación CZ :	27,012.75 m ²

NOTA: REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES: AREA NETA PARA APORTES

(*) El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta DEDUCIDA LA CESIÓN PARA VÍAS expresas, arteriales y COLECTORAS, así como las reservas para obras de carácter regional o provincial de acuerdo a la Norma GH.020, Capítulo IV, Artículo 27 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

CUADRO N° 2 (*) OFICIO N° 775-2009-VIVIENDA/VMVU-DNU

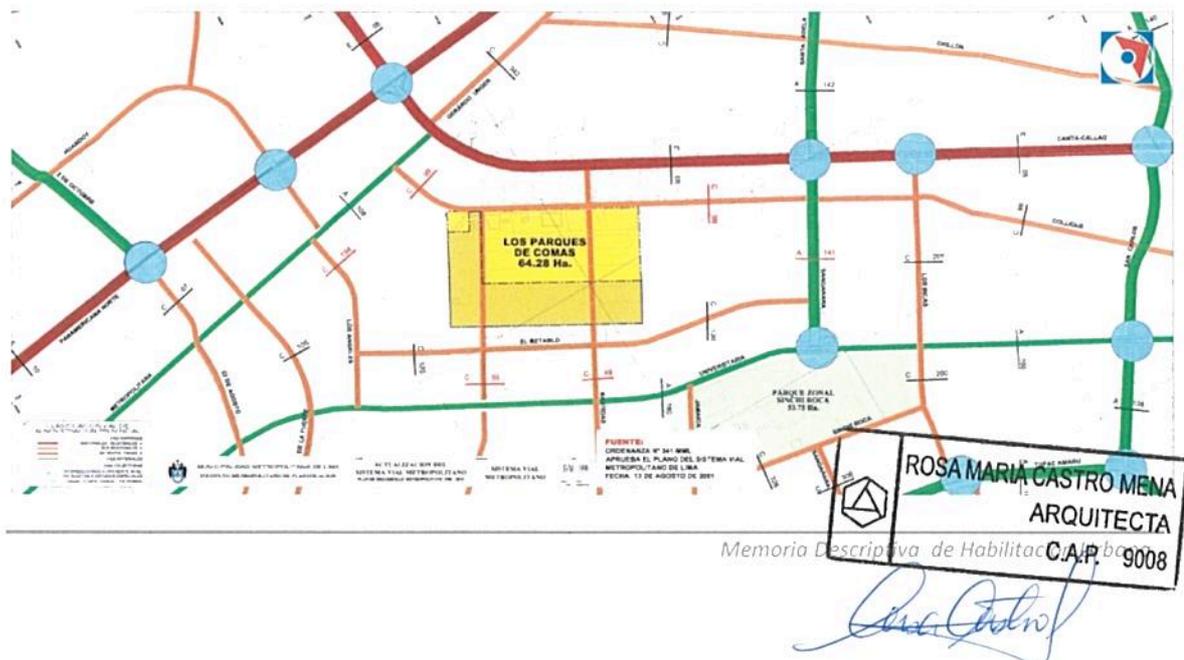
APORTES A REMIDIR EN DINERO (3)		
AREA APORTES	%	m ²
		2,233.17
CZ	- Parques Zonales	5.00% 1,395.73
	- Renovación Urbana	3.00% 837.44

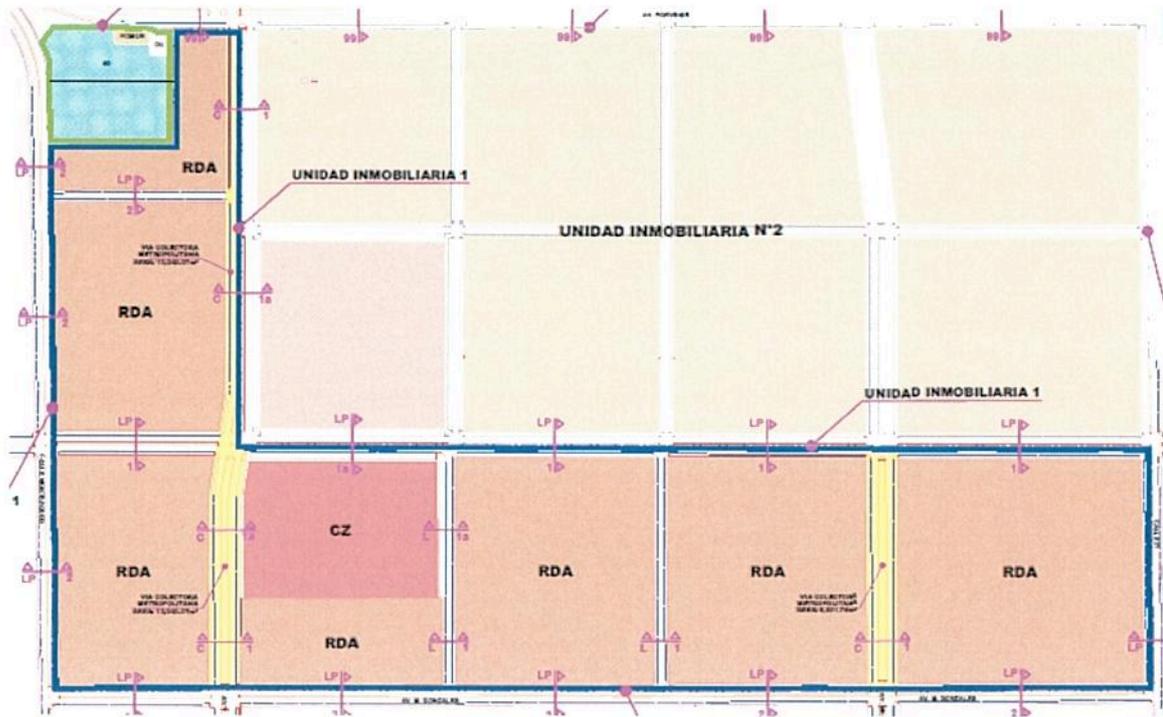
CUADRO N° 3 (3) De acuerdo a la Ordenanza N° 836.

VIALIDAD.-

Se plantea la integración al sistema vial local y metropolitano existente mediante la continuidad de dos vías Av. Víctor Andrés Belaunde y Micaela Bastidas, ambas colectoras con una sección vial normativa de 24 ml y lo integran a nivel metropolitano a través de la vía colectora Chillón Trapiche C-99 de 30 ml de sección vial. (Ver plano 4, sistema vial ordenanza N° 341 MML).

Interiormente se plantea una trama organizada de vías locales, formando manzanas de áreas variables entre 1.5Ha y 5Ha. Dichas vías vehiculares respetan la sección vial normada y permiten la continuidad vial de las calles existentes.

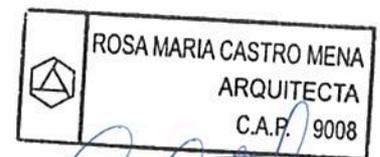




V.- ORGANIZACIÓN URBANA

Los Parques de Comas están constituidos por 9 manzanas, organizadas por una trama vial de nivel local y metropolitano. Cada manzana presenta un área variable entre 1.5 Ha a 5Ha, en las cuales desarrollan programas de vivienda social. Cada manzana respeta la Ordenanza N° 1415:

- Zonificación y Aportes (**10%** de Recreación pública distribuido en cada manzana y **2%** de Educación, corresponde al total del área rectangular y se ubica concentrado en un lote al extremo suroeste del terreno)
- Secciones viales adecuadas, Numero de estacionamientos, incluyendo las rampas para discapacitados y demás normas vigentes del RNE


 ROSA MARIA CASTRO MENA
 ARQUITECTA
 C.A.P. 9008

Rosa Castro Mena