EXP. N° 51735

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

178

1. DE LA UBICACIÓN

ciento setenta y ocho

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en la esquina Avenida A con Calle 2, Manzana D, Sub-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 de Promoción del Acceso a la Propiedad privada y Vivienda.

Linderos del Lote (Según partida registral N° 13958788):

El lote cuenta con los siguientes linderos perimétricos:

Área:	11,299.79m²
Linderos:	Frente: Avenida A con 98.04ml. Derecha: Colinda con el sub lote 1A y sub lote 1B, con línea recta de 134.19ml. Izquierda: Calle 2 con 108.48 ml. Fondo: Colinda con el sub lote 1-2 y lote 2 manzana D, con 73.37 ml.,25.00ml. y 24.87 ml.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS V°B° SUB GERENCIA DE OBRA PRIVADAS DESARROLLO URBANO

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, gimnasio al aire libre, 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).

En este primer nivel también se ubica la rampa de acceso a los estacionamientos (240 unidades), que se ubican en el semisótano, primer y segundo nivel.

2.1. VIVIENDAS EDIFICIO 1 y 4: Son 120 unidades por edificio, las cuales se desarrollan con áreas entre 61.37m2 y 62.00m2 en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

ciento setenta y nueve

NPT +0.15: 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. Estos cuentan con un jardín privado con acceso desde la sala y lavandería. Área = 61.37m2.

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. Estos cuentan con un jardín privado con acceso desde la sala y lavandería. Área = 62m2.

El Área techada de este nivel es de 565.50 m2.

2º Piso – 14º Piso (Planta Típica) Niveles +2.56, +4.97, +7.38, +9.79, +12.20, +14.61, +17.02, +19.43, +21.84, +24.25, +26.66, +29.07, +31.48: 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. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
V°B°
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

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 = 61.37m2.

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 = 62.00m2.

El Área techada de este nivel es de 557.99 m2.

15º Piso (Primer piso Dúplex) Nivel +33.89: 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 inferiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los que 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 = 57.82m2.

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 = 58.45m2.

El Área techada de este nivel es de 529.59 m2.

16º Piso (Segundo piso Dúplex) y Área Mantenimiento equipos. Nivel +36.34: A este nivel se accede a través de la escalera de cada dúplex y también por la escalera de gato que conduce al Área de mantenimiento de equipos. En este nivel se ubican el segundo piso de cada uno de los 08 departamentos tipo dúplex, los mismos que cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 04, 05 y 08: Estar TV, baño común (inodoro, lavatorio y ducha). Área = 39.37m2.

180

Departamento 02, 03, 06 y 07: Estar TV, baño común (inodoro, lavatorio y ducha). Área = 39.94m2.

ciento ochenta

El Área techada de este nivel es de 181.08 m2.

2.2. VIVIENDAS EDIFICIO 2, 3, 5 Y 6: Son 120 unidades por edificio las cuales se desarrollan con áreas entre 59.56m2 y 61.09m2 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. Estos cuentan con un jardín privado con acceso desde la sala y lavandería. Área = 61.37m2.

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. Estos cuentan con un jardín privado con acceso desde la sala y lavandería. Área = 62m2.

El Área techada de este nivel es de 565.50 m2.

2º Piso – 14º Piso (Planta Típica) Niveles +1.71, +4.12, +6.53, +8.94, +11.35, +13.76, +16.17, +18.58, +20.99, +23.40, +25.81, +28.22, +30.63: 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 = 61.37m2.

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 = 62.00m2.

El Área techada de este nivel es de 557.99 m2.

15º Piso (Primer piso Dúplex) Nivel +33.04: 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. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los que cuentan con los siguientes ambientes:

181

ciento ochenta y uno

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 = 57.82m2.

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 = 58.45m2.

El Área techada de este nivel es de 529.59 m2.

16º Piso (Segundo piso Dúplex) y Área Mantenimiento equipos. Nivel +35.49: A este nivel se accede a través de la escalera de cada dúplex y también por la escalera de gato que conduce al Área de mantenimiento de equipos. En este nivel se ubican el segundo piso de cada uno de los 08 departamentos tipo dúplex, los mismos que cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 04, 05 y 08: Estar TV, baño común (inodoro, lavatorio y ducha). Área = 39.37m2.

Departamento 02, 03, 06 y 07: Estar TV, baño común (inodoro, lavatorio y ducha). Área = 39.94m2.

El Área techada de este nivel es de 181.08 m2.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS V°B° SUB GERENCIA DE OBRA PRIVADAS GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

Al Área de Mantenimiento de cada uno de los seis edificios, se accede mediante la escalera de gato ubicada en el nivel 15.

2.3 AREAS COMUNES:

El Módulo de Servicios, cuenta con los siguientes ambientes:

1° Piso

- Sala Usos Múltiples con depósito y kitchenette
- 02 Local comercial con depósito.
- Centro de lavado
- 02 baños (lavatorio e inodoro)
- Oficina de administración

El Área techada de este nivel es de 161.04 m2.

Entre las otras áreas comunes del conjunto contamos con los siguientes ambientes:

Semi-Sótano

- Cuarto de Acopio
- Cuarto Acelerógrafo
- Estacionamientos

ciento ochenta y dos

El Área techada del sótano es de 2747.10 m2.

1° Piso

- 01 Caseta de vigilancia con baño incluido
- 02 Pórtico de ingreso (peatonal y vehicular)
- 01 Zona de juego para niños
- 02 Plazuelas
- Circuito de footing
- 03 Gimnasios al aire libre
- Zona de lectura
- 84 Estacionamientos para bicicletas.
- 10 Estacionamientos para motos
- 01 Humedal
- Estacionamientos

El Área techada de este nivel es de 1495.66 m2.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS V°B° SUB GERENCIA DE OBRA PRIVADAS GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

2° Piso

- Cancha Multideportiva
- Local comercial con deposito
- 02 baños (lavatorio e inodoro)

El Área techada del segundo nivel es de 46.19 m2.

3. DE LO NORMATIVO – PARÁMETROS URBANISTICOS

A continuación se adjunta el cuadro normativo del proyecto:

CUADRO NORMATIVO		
INDICES	CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISITICOS 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) = 1.5 x (24.02+6) = 45.03	38.66 m
AREA MINIMA DE LOTE NORMATIVO	2,500.00 m^2	11,299.91 m^2
FRENTE MINIMO DE LOTE NORMATIVO	25.00 ml	98.04 ml
% MINIMO DE AREA LIBRE	55%	55.31%
AREA VERDE	10% A MAS	20.70%
ESTACIONAMIENTOS	1 ESTAC. / 3 VIVIENDAS = 240 ESTACIONAMIENTOS	240 ESTACIONAMIENTOS

3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

El conjunto residencial tiene 16 pisos en todos los 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

ciento ochenta y tres

3.3 ÁREA LIBRE

Según los parámetros urbanísticos, el área libre mínima requerida debe representar el 55% del área del terreno (según CERT. PARAM. Nº 522-2017-SGUC-GDU/MC). El proyecto cuenta con 6,250.21 m2 lo cual equivale al 55.31% del área del terreno.

3.4 ESTACIONAMIENTOS

La cantidad de espacios para estacionamiento requerido según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°522-2017-SGUC-GDU/MC, es 1 estacionamiento cada 3 viviendas. Se cuenta con 720 departamentos, por lo que sería necesario 240 estacionamientos. El proyecto contempla 240 estacionamientos, los cuales se encuentran en tres niveles. En el semi-sótano se ubican 112 estacionamientos, en el primer nivel 94 y en el segundo nivel 34 estacionamientos. A todos estos se acceden mediante un solo ingresos vehicular ubicados en la Calle 2.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
V°B°
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

4. DE LO NORMATIVO – R.N.E.

4.1 Norma A.010 y GH.020

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 Nº 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: 2.80 m (al fondo de losa) y 2.50 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 continúo 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**
720	0.03 m^2 / Unid. de Vivienda	21.60m^3	Contenedores de 0.36m3 = 21.60/0.36= 60 cilindros	60 contenedores

Los desechos sólidos se eliminarán por medio de bolsas que se dispondrán en el cuarto de acopio (ubicado en el sótano, Nivel -1.50). Si consideramos que el condominio tiene 6720 Dptos., deberíamos de considerar una capacidad de recolección de 21.6 m^3.
Para el cálculo estimaremos contenedores de 360lts, por lo que necesitaríamos 60 contenedores.
El proyecto considera 60 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 Nº1618 MML: 01 estacionamiento cada 03 viviendas = 720 unidades de viviendas / 3 = 240 unidades (requerido). El proyecto contempla 240 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 INSTALACIONES)	2,747.10m²	2,747.10m²
1° PISO	5,049.70m²	5,049.70m²
2° PISO	3,394.13m²	3,394.13m²
3° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
4° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
5° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
6° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
7° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
8° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
9° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
10° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
11° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
12° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
13° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
14° PISO	3,347.94m²	3,347.94m²
15° PISO	3,177.54m²	3,177.54m²
16° PISO	1,086.48m²	1,086.48m²
AREA CONSTRUIDA		55,630.23
AREA LIBRE		6,250.21
AREA DEL TERRENO (Según H.U aprobada – RESOLUCIÓN 045–2015–SGPUC–GDU/MC)		11,299.91

ciento ochenta y seis

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

CUADRO DE AREAS

	ETAPA 1			ETAPA 2			ETAPA 3			ETAPA 4			ETAPA 5			ETAPA 6			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	EDIFICIO 6	A. COMUN	SUBTOTAL	
CISTERNA		172.77	242.60			0			0			0			0			0	172.77
SEMI-SOTANO		1202.06	1202.02		670.13	670.10			0		702.12	702.12			0			0	2574.33
1 PISO	565.50	1085.58	1651.08	565.50	571.12		565.50		565.50	565.50		565.50	565.50		565.50	565.50		565.50	5049.70
2 PISO	557.99		557.99	557.99	46.19	604.18	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3394.13
3 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
4 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
5 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
6 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
7 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
8 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
9 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
10 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
11 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
12 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
13 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
14 PISO	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	557.99		557.99	3347.94
15 PISO	529.59		529.59	529.59		529.59	529.59		529.59	529.59		529.59	529.59		529.59	529.59		529.59	3177.54
16 PISO	181.08		181.08	181.08		181.08	181.08		181.08	181.08		181.08	181.08		181.08	181.08		181.08	1086.48
TOTAL			11071.22			9865.09			8530.04			9232.67			8530.04			8530.04	55630.23

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURCO
VºBº
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

ALFONSO DE LA PIEDRA DEL RIO
ARQUITECTO
C.A.P. 3256

GERMAN SALAZAR BRINGAS
ARQUITECTO
C.A.P. 5740

Arq. Alfonso de la Piedra del Río

CAP. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas

CAP. 5740

Fernando Llosa de Cárdenas
VIVA GyM S.A.
DNI N° 07813509

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURCO
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

ARQ. JUAN ALBERTO AMESQUITA MAQUERA
SUB GERENTE