

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

EDIFICIO MULTIFAMILIAR CA. JOSÉ GABRIEL AGUILAR N°270 MZ. I K LT. 13, 14 Y 15 URB. MARANGA 2DA ETAPA DISTRITO DE SAN MIGUEL

La propuesta contempla el desarrollo de un proyecto de Vivienda Multifamiliar bajo la normativa de la ORD. N°2361-2021-MML desarrollándose un total de 42 departamentos distribuidos en 11 pisos con 03 sótanos de estacionamientos con una capacidad para 31 cocheras. Adicionalmente se contempla una azotea con acceso desde cada uno de los departamentos del último piso.

1.00 Descripción Del Proyecto

1.1 Título de Dominio:

- Propietario: WEST PARK PROMOTORA INMOBILIARIA SAC

Predio con partida registral N° 15247945

Ubicado en la Ca. José Gabriel Aguilar N°270 Mz. IK Lt. 13-14 y 15 Urb. Maranga 2da Etapa - Distrito de San Miguel, y que posee las siguientes características:

- Por el Frente: Con 24.00 ml
- Por la derecha: Con 20.00 ml
- Por la Izquierda: Con 20.00 ml
- Por el Fondo: Con 24.00 ml

El terreno encierra un área de **480.00 m2**

1.2 Estudio de Suelos:

- Se deberá realizar el respectivo estudio de suelos para el proyecto; sin embargo, dada la zona se puede considerar un suelo con buena capacidad de carga, generalmente de hormigón con canto rodado a 1-1.5 m. De profundidad.

1.3 Parámetros Urbanos: ORD N°2361-2021-MML

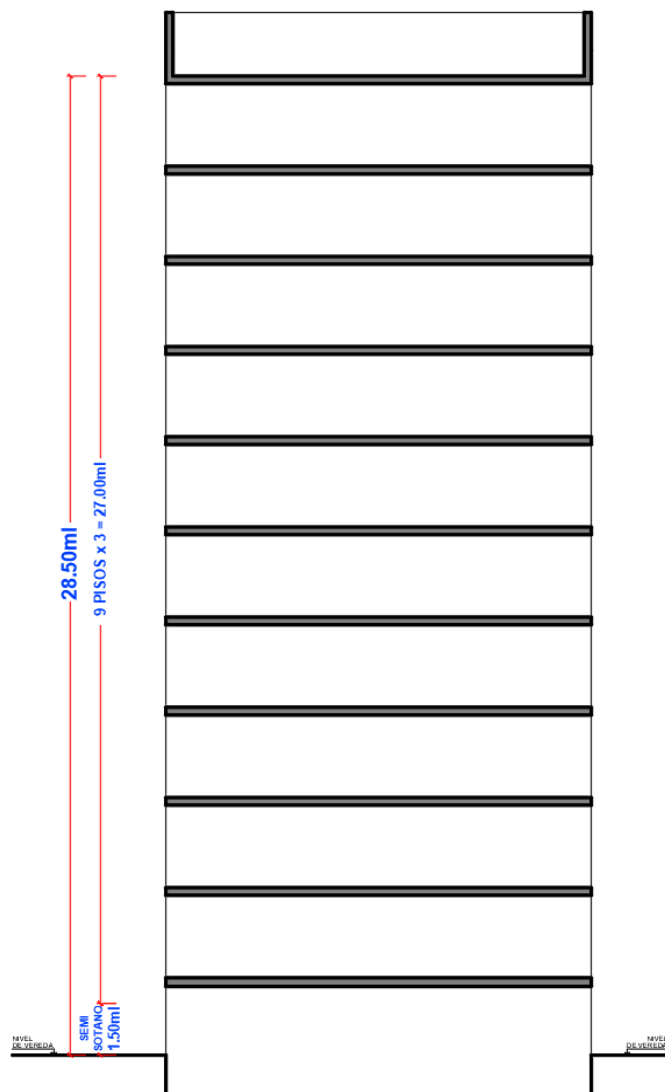
- **Zonificación:** RDM (Residencial de densidad media)
- **Área de tratamiento Normativo:** II
- **Densidad:** Frente a parque – 2,800 hab. / Ha. El proyecto presenta 2,750.00 Hab/Ha.
- **Área de lote normativo:** 300.00 m2. El lote del proyecto cuenta con un área total de 480.00 m2.
- **Frente de lote:** 10.00ml. El proyecto cuenta con 24.00ml.
- **Altura de edificación:** Se trata de un proyecto que se acoge a la ORD. N°2361-2021-MML, por lo cual se toma lo establecido en el Art. 6 Inciso 6.4), que indica que en Zonificación RDM, Frente a parque corresponde aplicar una altura de 9 pisos.

CALCULO DE ALTURA EN ML: Se plantea la altura en ml. de acuerdo al concepto de altura establecido en el Art. 10 de la A.010 del RNE, el cual indica que la altura máxima de edificación está expresada en metros y que establece el principio de homogeneidad del perfil urbano al aplicar la altura en metros lineales. El cálculo en metros lineales considera 1.50 ml adicionales, el cual se suma a la altura total de la edificación según lo establece el Oficio N°578-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU y Oficio N°352-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV (el cual se anexa a la presente memoria). Así tenemos:

Se considera una altura de 3.00ml por piso de acuerdo al Art. 10.1, inciso "a" de la A.010 del RNE, se considera 1.50 ml adicionales por la altura máxima de semisótano, definición de semisótano en la G.040 del RNE.

Tomando en cuenta 9 pisos a razón de 3.00ml da como resultado 27.00ml + 1.50mt. = 28.50ml = LO CUAL CONSTITUYE LA ALTURA MAXIMA NORMATIVA QUE PUEDE ALCANZAR LA EDIFICACIÓN (Ver Anexo Justificativo AN-04).

El proyecto plantea 11 pisos dentro de LA ALTURA MAXIMA NORMATIVA DE 28.50 ML. No se considera dentro del cálculo de la altura el parapeto de la azotea de acuerdo a lo establecido en el art.10.1 inciso "e" de la Norma A.010 del RNE.



- **Área libre:** 30%. El proyecto posee un área libre de 30.00%.
- **Retiro Municipal:** 3.00ml Ca. José Gabriel Aguilar. El proyecto cuenta con un retiro de 3.00ml.
- **Alineamiento de Fachada:** deberá respetar sección vial de la habilitac. urbana de Ca. Jose Gabriel Aguilar, más el retiro municipal. El proyecto cuenta 8.00ml.
- **Estacionamientos:** 1 estacionamiento por cada 3 unid. de vivienda + 1 estacionamiento de bicicleta por cada unid. de vivienda. El proyecto cuenta con 42 dptos., con un total de 31 estacionamientos simples para autos y cuenta con 43 espacios para bicicletas. **Cumpliendo con lo requerido.**
 - **Ubicación de Estacionamiento de Bicicletas:**
Se han planteado 43 estacionamientos para bicicletas, cuya ubicación en su mayoría se ha planteado principalmente en el sótano 1 de la edificación, el resto se ha distribuido en los demás sótanos con que cuenta la edificación, esto se realiza de acuerdo a la aclaración con respecto a su ubicación en edificios multifamiliares dada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento según el **Oficio N°332-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV** (el cual se anexa a la presente memoria).

1.4 Factibilidad de la Infraestructura Urbana:

1.4.1 AGUA:

Existe un ingreso de agua actual al predio. Sin embargo, el diámetro de la tubería será el que resulte del cálculo de instalaciones sanitarias.

1.4.2 DESAGUE:

Se deberá verificar el nivel de cota fondo de desagüe existente para realizar la propuesta sanitaria.

1.4.3 LUZ:

Se deberá determinar la capacidad instalada de carga en la zona de acuerdo a la factibilidad técnica de Enel.

1.4.4 TELEFONO:

La tubería para teléfono y cable serán parte del proyecto.
El tendido del cableado será tramitado por cada propietario.

1.5 Características Generales del Proyecto:

- ÁREAS DEL PROYECTO:

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS	
PISO O NIVEL	ÁREA CONSTRUIDA
4° SOTANO (CTO DE BOMBAS)	107.91
3° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	471.70
2° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	471.70
1° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	470.01
1° PISO DE DEPARTAMENTOS	336.00
2° PISO DE DEPARTAMENTOS	330.86
3° PISO DE DEPARTAMENTOS	330.86
4° PISO DE DEPARTAMENTOS	330.86
5° PISO DE DEPARTAMENTOS	330.86
6° PISO DE DEPARTAMENTOS	330.86
7° PISO DE DEPARTAMENTOS	330.86
8° PISO DE DEPARTAMENTOS	330.86
9° PISO DE DEPARTAMENTOS	330.86
10° PISO DE DEPARTAMENTOS	330.86
11° PISO DE DEPARTAMENTOS	327.56
AZOTEA	145.77
TOTAL	5,308.39 m2

OTRAS INSTALACIONES	
CISTERNAS	197.07 m3

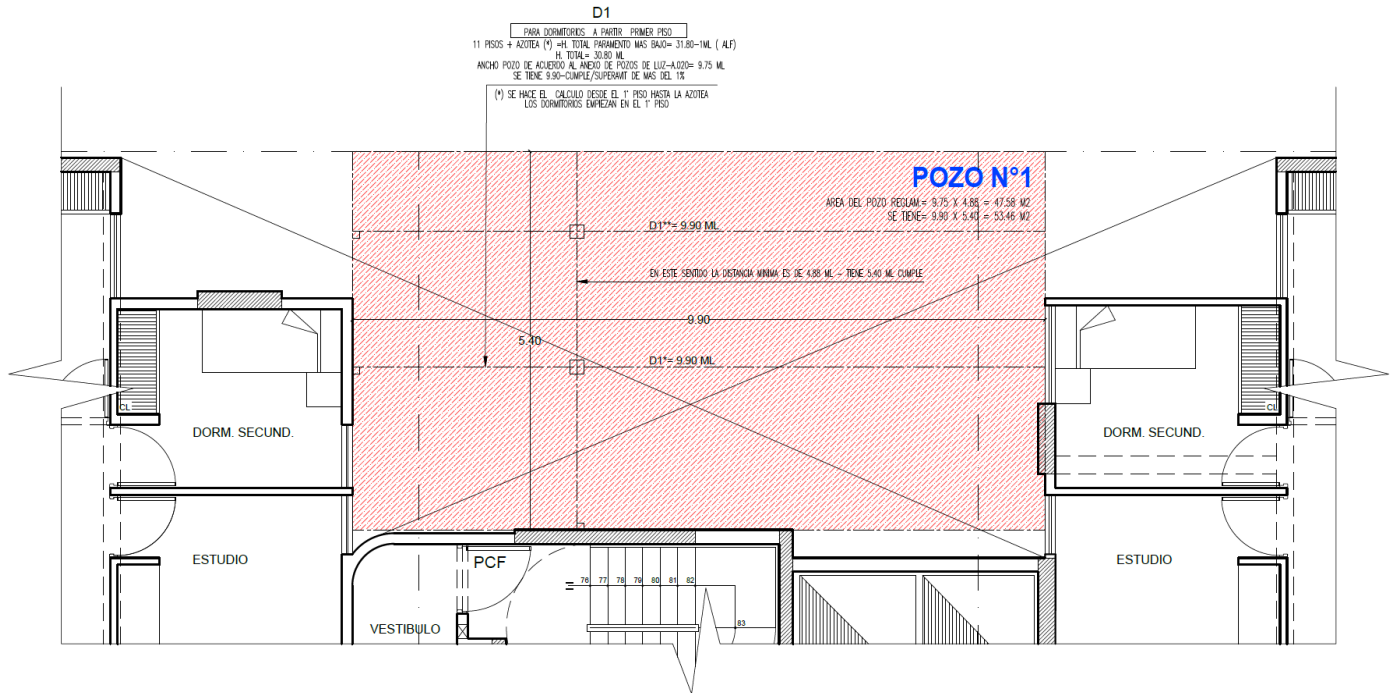
- CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS DEL PROYECTO:

CUADRO RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	ESTAC. AUTOS	ESTAC. BICICLETAS
SOTANO 3	12	9
SOTANO 2	10	8
SOTANO 1	9	26
TOTAL	31	43

- ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO:

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS COMUNES	
SOTANO 3	Ascensor, escalera y depósitos.
SOTANO 2	Ascensor, escalera y depósitos.
SOTANO 1	Ascensor, escalera, depósito y Cto. basura.
PISO 1	Ascensor, escalera, SH común y terraza.

- **POZO DE LUZ: Según Norma A.020 del RNE**
 - **ÁREA MÍNIMA REGLAMENTARIA DEL POZO = $9.75 \times 4.88 = 47.58 \text{ m}^2$**
 - **ÁREA DEL POZO EN PROYECTO = $9.90 \times 5.40 = 53.46 \text{ m}^2$ (CUMPLE)**



• **CÁLCULO DE LA CAPACIDAD DE CONTENEDORES DE RESIDUOS SÓLIDOS:**

Para el cálculo se considera lo que indica el Art. 26.2 de la A.020, que la capacidad se calcula considerando 4 litros por persona. Por tanto, se establecen las densidades de acuerdo al Art. 6.2 de la Ord. 2361-2021-MML:

Unidades de Vivienda	Número de Habitantes
De un dormitorio (*)	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios	5

AFORO				
PISO	DPTO.	N° HABITACIONES	N° PERSONAS	TOTAL / DPTO.
1	101	2	3	8
	102	3	5	
2	201	2	3	11
	202	2	3	
	203	1	2	
	204	2	3	
3	301	2	3	13
	302	3	5	
	303	1	2	
	304	2	3	
4	401	2	3	13
	402	3	5	
	403	1	2	
	404	2	3	
5	501	2	3	12
	502	2	3	
	503	2	3	
	504	2	3	
6	601	2	3	12
	602	2	3	
	603	2	3	
	604	2	3	
7	701	2	3	12
	702	2	3	
	703	2	3	
	704	2	3	
8	801	2	3	12
	802	2	3	
	803	2	3	
	804	2	3	
9	901	2	3	12
	902	2	3	
	903	2	3	
	904	2	3	
10	1001	2	3	13
	1002	3	5	
	1003	1	2	
	1004	2	3	
11	1101	3	5	14
	1102	2	3	
	1103	2	3	
	1104	2	3	
TOTAL DE PERSONAS EN EL EDIFICIO				132

N° Habitantes	132		
Cap. Requerida	132 pers. x 4 lts. = 528 lts.		
Cap. Proyectada	6 contenedores x 120 lts. = 720 lts.	CUMPLE	

a) Distribución y organización interna

Como indicamos anteriormente se trata de una edificación de 11 pisos, una azotea y 3 sótanos de estacionamientos.

Los departamentos se desarrollan del 1° piso al 11° que se detallan a continuación:

- **Primer piso:** 2 departamentos tipo flat.
- **Segundo al décimo piso:** 4 departamentos tipo flat.
- **Onceavo piso:** 4 departamentos tipo dúplex.
- **Azotea:** Conformada por el 2° nivel de los dúplex del 11° piso.

De acuerdo a la distribución detallada líneas arriba, se tiene un total de 42 departamentos.

b) Ingresos y circulaciones

Se poseen dos ingresos diferenciados:

Acceso Peatonal: ubicado con frente a la Ca. José Gabriel Aguilar, éste a su vez posee comunicación directa, mediante un lobby de ingreso ubicado a -0.65 m del nivel de piso. El lobby se comunica con el área de circulación (escalera y un ascensor) que comunican verticalmente los diferentes niveles de la edificación, dichas escaleras poseen 1.20m de ancho.

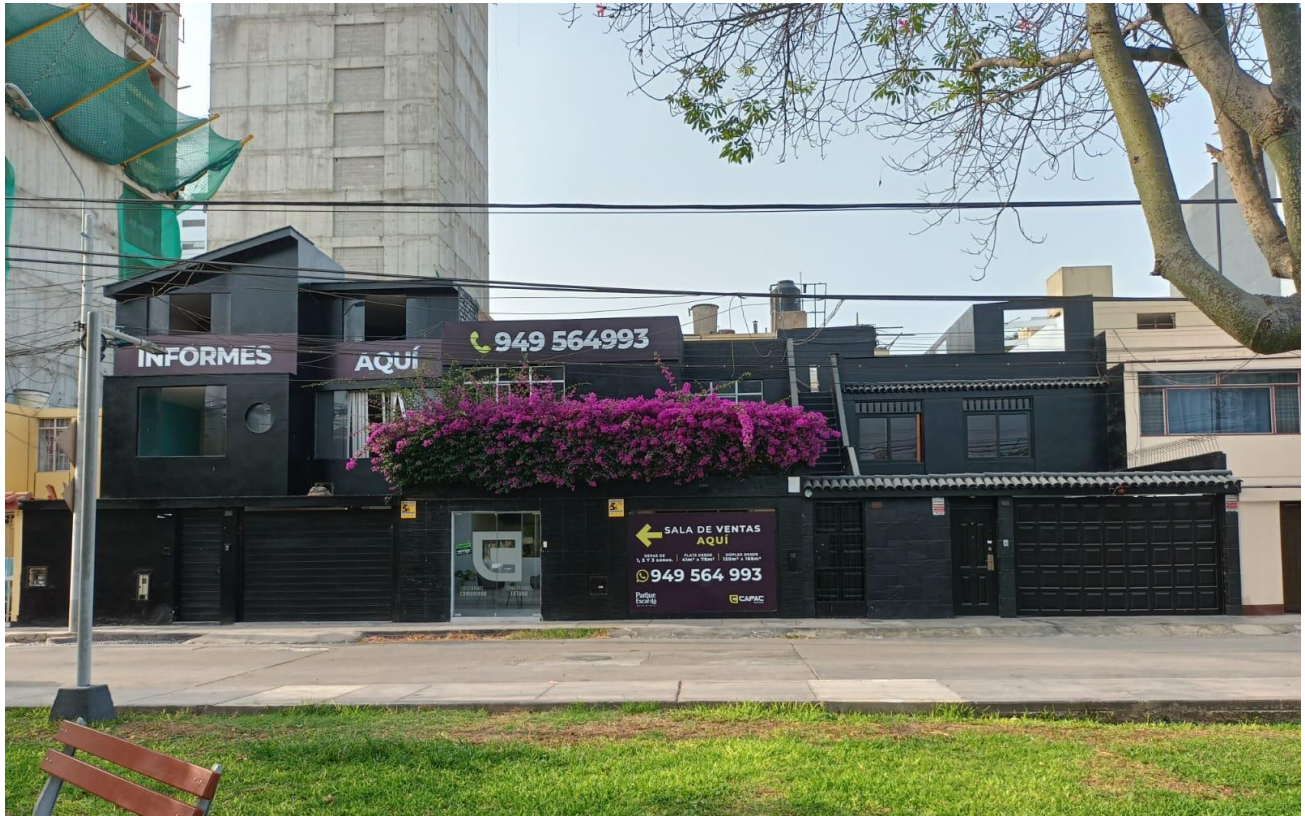
Acceso Vehicular: Posee un acceso vehicular desde la Ca. José Gabriel Aguilar, con un ancho reglamentario de 3.11 m, esta conduce a los sótanos de estacionamientos.

c) SERVICIOS

Se ha proyectado:

- Medidores de agua y luz independientes.
- Inst. de gas natural
- Teléfono y TV por cable entubado.
- Intercomunicador.
- Guardianía en portería.
- 1 cisterna de consumo doméstico y 1 cisterna para el sistema contra incendio.
- Instalaciones de agua fría y caliente.

VISTA FRONTAL DEL PREDIO



VISTA LATERAL DERECHO



VISTA LATERAL IZQUIERDO

