

## **MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA**

### **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CA. UNO N°161-163-167-169 MZ. B LT. 6 Y 7 URB. LAS ORQUIDEAS DISTRITO DE SURQUILLO**

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 32 departamentos distribuidos en 11 pisos con 04 sótanos de estacionamiento con una capacidad para 29 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: SOL DEL PLATA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAC

##### **Predio: Con partida registral N°15080193**

Ubicado en la Ca. Uno N°161-163-167-169 Mz. B Lt. 6 y 7 Urb. Las Orquideas - Distrito De Surquillo, y que posee las siguientes características:

Por el Frente: Con 16.00 ml que colinda con la Ca. Uno.  
Por la derecha: Con 23.00 ml que colinda con el lote 5.  
Por la Izquierda: Con 23.00 ml que colinda con el lote 8.  
Por el Fondo: Con 16.00 ml con propiedad de terceros.

El terreno encierra un área de **368.00** 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.

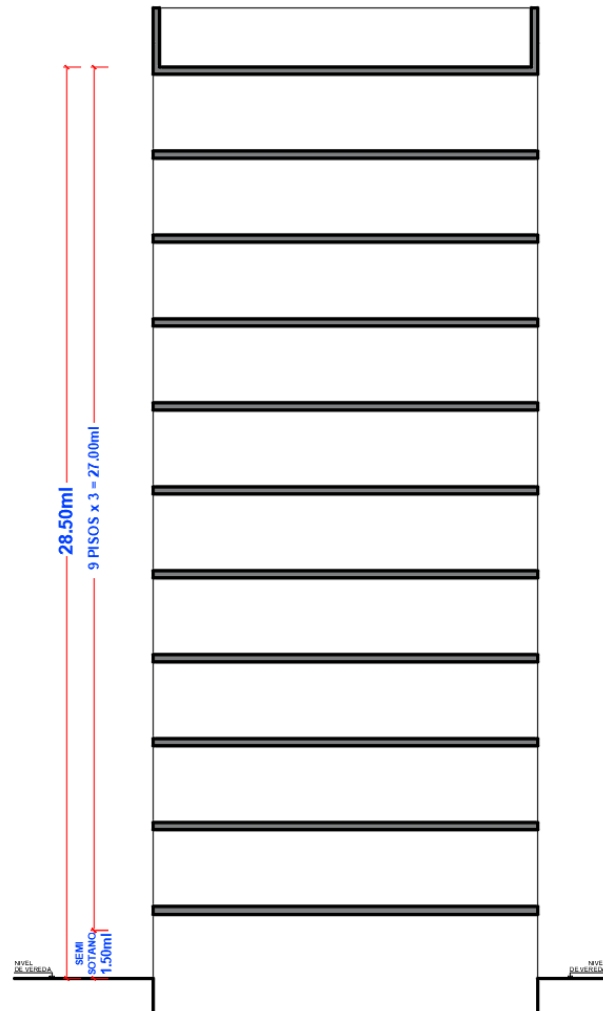
##### **1.3 Parámetros Urbanos: ORD N°2361-2021-MML**

- **Zonificación:** RDM (Residencial de densidad media)
- **Área de tratamiento Normativo:** II
- **Densidad:** Frente a parque – 2,800 hab. / Ha. El proyecto presenta 2,608.70 Hab/Ha.
- **Área de lote normativo:** 150.00 m2. El lote del proyecto cuenta con un área total de 368.00 m2.
- **Frente de lote:** 8.00ml. El proyecto cuenta con 16.00ml
- **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 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. Se plantea la altura en ml. de acuerdo al concepto de altura establecido en el Art. 10 de la

A.010 del RNE que establece el principio de homogeneidad del perfil urbano al aplicar la altura en metros lineales y el cual se encuentra basado en el **Oficio N°578-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU** y el **Oficio N°352-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU** (los cuales se anexan a la presente memoria).

**Tomando en cuenta 9 pisos a razón de 3.00ml da como resultado 27.00ml + 1.50mt. (semisótano) = 28.50ml + Azotea = lo cual constituye la altura máxima 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 30.03%.
- **Retiro Municipal:** 3.00ml Ca. Uno. El proyecto cuenta con un retiro de 3.00ml.
- **Estacionamientos:** 1 estacionamiento por cada 3 unid. de vivienda + 1 estacionamiento de bicicleta por cada unid. de vivienda. El proyecto cuenta con 32 dptos., con un total de 29 estacionamientos simples para autos y cuenta con 32 espacios para bicicletas. **Cumpliendo con lo requerido.**
- **Ubicación de Estacionamiento de Bicicletas:**  
Se han planteado 32 estacionamientos para bicicletas, cuya ubicación en su mayoría se ha planteado principalmente en el Piso 1 de la edificación, el resto se ha distribuido en los demás niveles 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/MVU-DGPRVU-DV** (el cual se anexa a la presente memoria).

Adicionalmente, se ha habilitado en las escaleras que llevan al estacionamiento de bicicletas ubicado en el 1° piso una biciriel, que sirve para subir y bajar las bicicletas con mayor facilidad, dicha biciriel se ha proyectado con medidas y características de acuerdo al “Manual de aparcamiento de Bicicletas” publicado por el Instituto para la diversificación y ahorro de la energía del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio del Gobierno de España, 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 Luz del Sur.

##### 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:**

<b>CUADRO RESUMEN DE ÁREAS</b>	
<b>PISO O NIVEL</b>	<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>
5° SOTANO (CTO. BOMBAS)	39.46
4° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	362.70
3° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	362.70
2° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	362.70
1° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	361.77
1° PISO DE DEPARTAMENTOS	257.48
2° PISO DE DEPARTAMENTOS	254.38
3° PISO DE DEPARTAMENTOS	254.32
4° PISO DE DEPARTAMENTOS	253.89
5° PISO DE DEPARTAMENTOS	253.89
6° PISO DE DEPARTAMENTOS	252.66
7° PISO DE DEPARTAMENTOS	252.66
8° PISO DE DEPARTAMENTOS	252.66
9° PISO DE DEPARTAMENTOS	252.66
10° PISO DE DEPARTAMENTOS	252.66
11° PISO DE DEPARTAMENTOS	251.76
AZOTEA	125.77
<b>TOTAL</b>	<b>4,404.12 m2</b>

OTRAS INSTALACIONES	
CISTERNAS	124.90 m3

- CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS DEL PROYECTO:**

CUADRO RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS	
NIVEL	ESTAC. SIMPLES AUTOS
SOTANO 4	8
SOTANO 3	7
SOTANO 2	7
SOTANO 1	7
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>

- ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO:**

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS COMUNES	
SOTANO 4	Ascensor, escalera y depósitos.
SOTANO 3	Ascensor, escalera y depósitos.
SOTANO 2	Ascensor, escalera y depósitos.
SOTANO 1	Ascensor, escalera y Cto. basura.
PISO 1	Ascensor, escalera, baño y Terraza-Jardín Común.

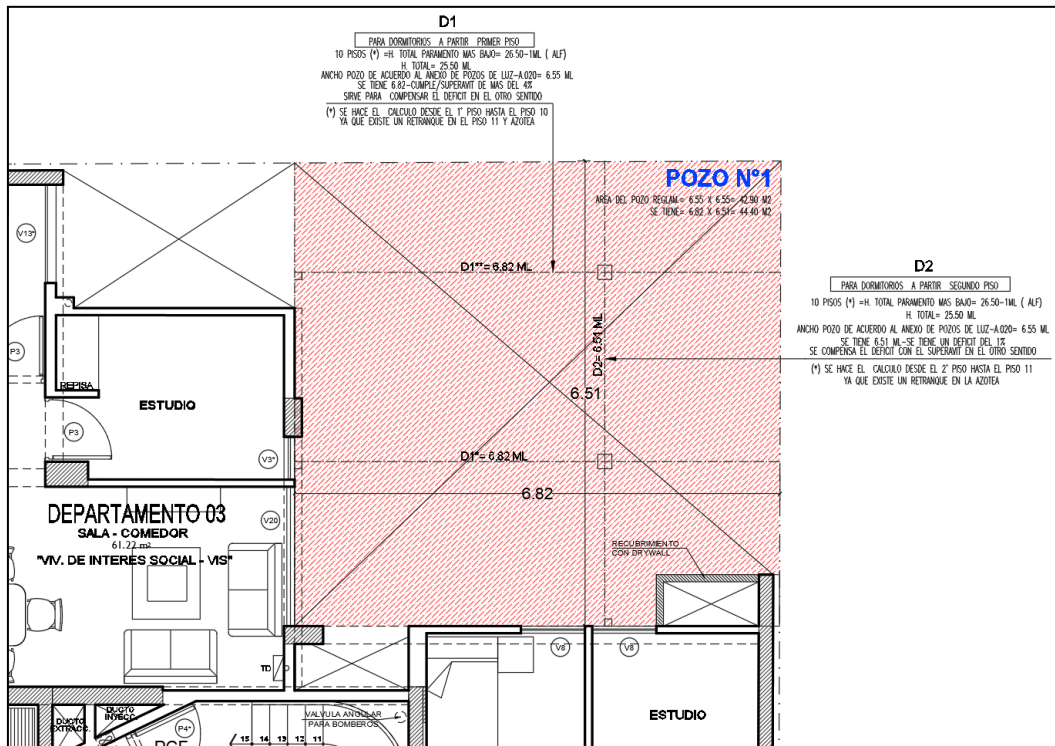
- ÁREAS MÍNIMAS POR DEPARTAMENTO DEL PROYECTO:**

AREA MINIMA POR DEPARTAMENTO				
DEPARTAMENTO	TIPO	AREA (m2)	CANT. DORMIT. x DPTO.	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (X)
DPTO. 101	FLAT	83.40	3 DORMITORIOS	
DPTO. 102	FLAT	60.55	1 DORMITORIO	X
DPTO. 201	FLAT	83.26	3 DORMITORIOS	
DPTO. 202	FLAT	79.93	2 DORMITORIOS	X
DPTO. 203	FLAT	61.22	1 DORMITORIO	X
DPTO. 301	FLAT	167.03	3 DORMITORIOS	
DPTO. 302	FLAT	61.22	1 DORMITORIO	X
DPTO. 401	FLAT	58.13	1 DORMITORIO	X
DPTO. 402	FLAT	107.88	2 DORMITORIOS	
DPTO. 403	FLAT	61.22	1 DORMITORIO	X
DPTO. 501	FLAT	58.13	1 DORMITORIO	X
DPTO. 502	FLAT	107.88	2 DORMITORIOS	
DPTO. 503	FLAT	61.22	1 DORMITORIO	X
DPTO. 601	FLAT	82.77	3 DORMITORIOS	X
DPTO. 602	FLAT	83.19	2 DORMITORIOS	
DPTO. 603	FLAT	60.59	1 DORMITORIO	X
DPTO. 701	FLAT	82.77	3 DORMITORIOS	X

DPTO. 702	FLAT	83.19	2 DORMITORIOS	
DPTO. 703	FLAT	60.59	1 DORMITORIO	X
DPTO. 801	FLAT	82.77	3 DORMITORIOS	X
DPTO. 802	FLAT	83.19	2 DORMITORIOS	
DPTO. 803	FLAT	60.59	1 DORMITORIO	X
DPTO. 901	FLAT	82.77	3 DORMITORIOS	X
DPTO. 902	FLAT	83.19	2 DORMITORIOS	
DPTO. 903	FLAT	60.59	1 DORMITORIO	X
DPTO. 1001	FLAT	82.77	3 DORMITORIOS	X
DPTO. 1002	FLAT	83.19	2 DORMITORIOS	
DPTO. 1003	FLAT	60.59	1 DORMITORIO	X
DPTO. 1101	DUPLEX	88.95	1 DORMITORIO	
DPTO. 1102	DUPLEX	74.75	1 DORMITORIO	X
DPTO. 1103	DUPLEX	92.37	1 DORMITORIO	
DPTO. 1104	DUPLEX	99.23	1 DORMITORIO	

- **POZO DE LUZ: Según Norma A.020 del RNE**

- **ÁREA MÍNIMA REGLAMENTARIA DEL POZO = 655 x 6.55 = 42.90 m<sup>2</sup>**
- **ÁREA DEL POZO EN PROYECTO = 6.82 x 6.51 = 44.40 m<sup>2</sup> (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	3	5	7
	102	1	2	
2	201	3	5	10
	202	2	3	
	203	1	2	
3	301	3	5	7
	302	1	2	
4	401	1	2	7
	402	2	3	
	403	1	2	
5	501	1	2	7
	502	2	3	
	503	1	2	
6	601	3	5	10
	602	2	3	
	603	1	2	
7	701	3	5	10
	702	2	3	
	703	1	2	
8	801	3	5	10
	802	2	3	
	803	1	2	
9	901	3	5	10
	902	2	3	
	903	1	2	
10	1001	3	5	10
	1002	2	3	
	1003	1	2	
11	1101	1	2	8
	1102	1	2	
	1103	1	2	
	1104	1	2	
<b>TOTAL DE PERSONAS EN EL EDIFICIO</b>				<b>96</b>

<b>N° Habitantes</b>	96
<b>Cap. Requerida</b>	96 pers. x 4 lts. = <b>384 lts.</b>
<b>Cap. Proyectada</b>	4 contenedores x 120 lts. = <b>480 lts.</b> <span style="float: right;"><b>CUMPLE</b></span>

### **a) Distribución y organización interna**

Como indicamos anteriormente se trata de una edificación de 11 pisos, una azotea y 4 sótanos de estacionamientos.

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

- **Primer piso:** 2 departamentos tipo flat.
- **Segundo piso:** 3 departamentos tipo flat
- **Tercer piso:** 2 departamentos tipo flat.
- **Cuarto al décimo piso:** 3 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 32 departamentos.

### **b) Ingresos y circulaciones**

Se poseen dos ingresos diferenciados:

Acceso Peatonal: ubicado con frente a la Ca. Uno, 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. Uno con un ancho reglamentario de 3.00 m, esta conduce a los sótanos de estacionamientos.

### **c) SERVICIOS**

Se ha proyectado:

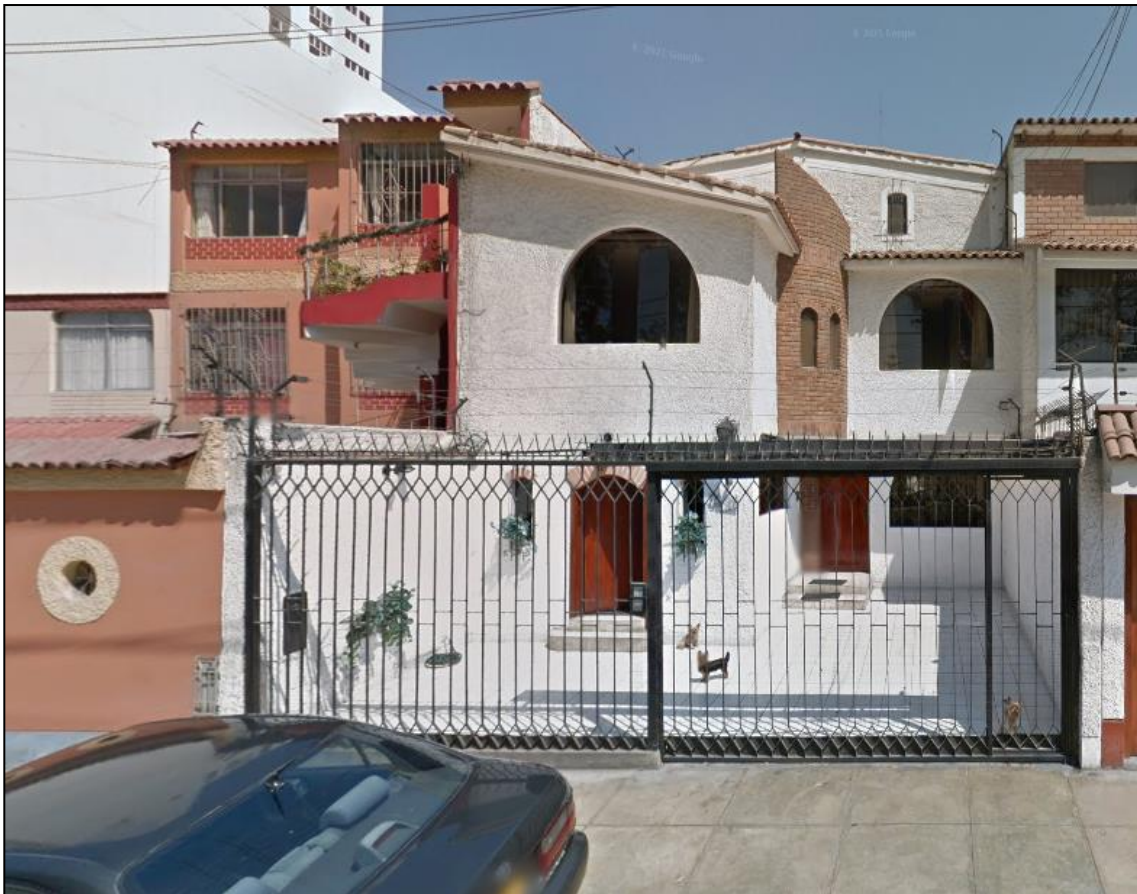
- Medidores de agua y luz independientes.
- Inst. de gas natural
- Teléfono y TV por cable entubado.
- Intercomunicador.
- Guardianía en portería.
- 1 cisterna de consumo doméstico y 1 cisterna para el sistema contra incendio.
- Instalaciones de agua fría y caliente.



**VISTA FRONTAL DEL PREDIO**



**VISTA LATERAL DERECHA DEL PREDIO**





**VISTA LATERAL IZQUIERDA DEL PREDIO**

