

MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

PROPIETARIO: NEOGAR SAC

DIRECCIÓN: Av. Juan Pablo Fernandini N°1275
Urb. Morón y Martínez distrito de Pueblo Libre,
Provincia y departamento de Lima

FEBRERO 2021

ANTECEDENTES

El presente proyecto continúa con el desarrollo del Anteproyecto aprobado según Acta de Verificación y Dictamen N° 723-2019, se adjunta Notificación N° 1596-2019- MPL-GDUA/SGOPHU y levantamiento de las observaciones indicadas en el Acta (Ver Anexo 1).

1. Ubicación

En el terreno de 835.00 m², se ubica el proyecto multifamiliar de viviendas ubicado en Av. Juan Pablo Fernandini N°1275 Urb. Morón y Martínez distrito de Pueblo Libre, Provincia y departamento de Lima

2. Concepción del Proyecto

El proyecto en estudio considera un Edificio destinado a vivienda multifamiliar, compuesto por 6 sótanos + la torre A de 16 pisos + la torre B de 15 pisos + azotea, alberga 97 departamentos distribuidos de la sgte. manera: 2 dptos. Tipo FLATS en el 1° piso, 6 dptos. Tipo FLATS en el 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 14°, 15° piso, 4 dptos. Tipo FLATS en el 16° piso, 6 dptos. Tipo DUPLEX en el 2°, 4°, 6°, 8°, 10°, 12° piso y 1 dpto. Tipo TRIPLEX en el 14° piso; 96 estacionamientos distribuidos: 21 estacionamientos en 5° sótano, 20 estacionamientos en 4° sótano, 19 estacionamientos en 3° sótano, 18 estacionamientos en 2° sótano, 16 estacionamientos en 1° sótano, 2 estacionamientos en 1° piso.

El ingreso peatonal para los departamentos se da por Av. Juan Pablo Fernandini que conduce a la recepción ubicado en el primer piso que distribuye hacia el hall de ascensores y escaleras.

El ingreso vehicular a los sótanos es por una rampa por el lado derecho del predio de 6.00 m. de ancho.

Las características del proyecto se pueden resumir en los siguientes datos:

Nº de pisos	:	6 sótanos + 16 pisos + Azotea
Departamentos por piso	:	2 dptos. Tipo FLATS en el 1° piso. 6 dptos. Tipo FLATS en el 2° al 15° piso 4 dptos. Tipo FLATS en el 16° piso 6 dptos. Tipo DUPLEX en el 2°, 4°, 6°, 8°, 10°, 12° piso 1 dpto. Tipo TRIPLEX en el 14° piso
Total de departamentos	:	97 departamentos.
Área por departamentos	:	Entre 53.26 m ² y 78.07 m ² Aprox.
Estacionamiento	:	96 estacionamientos
Total área construida	:	Ver cuadro.

CUADRO DE AREAS (m ²)				
PISOS	AREAS TECHADAS			
	NUEVA	AMPLIACION	REMODELACION	SUBTOTAL

SOT 6	256.52	-	-	256.52
SOT 5	825.76	-	-	825.76
SOT 4	825.76	-	-	825.76
SOT 3	825.76	-	-	825.76
SOT 2	822.87	-	-	822.87
SOT 1	818.61	-	-	818.61
1 piso	500.94	-	-	500.94
2 piso	500.94	-	-	500.94
3 piso	500.94	-	-	500.94
4 piso	500.94	-	-	500.94
5 piso	500.94	-	-	500.94
6 piso	500.94	-	-	500.94
7 piso	500.94	-	-	500.94
8 piso	500.94	-	-	500.94
9 piso	500.94	-	-	500.94
10 piso	500.94	-	-	500.94
11 piso	500.94	-	-	500.94
12 piso	500.94	-	-	500.94
13 piso	500.94	-	-	500.94
14 piso	497.73	-	-	497.73
15 piso	463.52	-	-	463.52
16 piso	364.85	-	-	364.85
Azotea	131.31	-	-	131.31
SUB TOTAL	11262.63			12344.91
AREA DE TERRENO				835.00
AREA LIBRE				334.06

3. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS VIGENTES

Altura de edificación:

La altura de edificación se proyecta en cumplimiento al D.S. N° 010-2018-VIVIENDA modificado por el D.S. N° 012-2019-VIVIENDA, que en el decreto supremos N° 012-2019-VIVIENDA vii) Los proyectos de edificaciones multifamiliares iguales o mayores a 450.00 m² pueden acogerse a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos para conjuntos residenciales, que en el Art. 10, 10.4 Altura máxima de la edificación se considera para Conjuntos Residenciales en zonas residenciales de densidad media RDM la fórmula 1.5 (a+r) en vías con más 20.00 ml en sección cumpliendo cada uno de estos requerimientos en el desarrollo de dicho proyecto.

Área Libre:

Según el D.S. N° 010-2018-VIVIENDA modificado por el D.S. N° 012-2019-VIVIENDA en el Art. 10, 10.3, exige un 40% de área libre. El proyecto cuenta con un área libre de 334.06 m² que representa el 40.01 % lo cual está por encima del área libre mínima.

Estacionamientos

Según el D.S. N° 010-2018-VIVIENDA modificado por el D.S. N° 012-2019-VIVIENDA en el Art. 9, 9.2, se requiere 01 estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda. El edificio requeriría 33 estacionamientos, dotándose 96 estacionamientos al proyecto cumpliendo con lo requerido en la normativa citada.

3.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO

En el presente proyecto se ejecutará un "EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR en MODALIDAD C" de 6 sótanos, 16 pisos y Azotea. El proyecto se ha desarrollado teniendo en cuenta el D.S. N° 010-2018-VIVIENDA modificado por el D.S. N° 012-2019-VIVIENDA y el Reglamento Nacional de Edificaciones (Normas GE.020, A.010, A.020, A.120 y A.130).

Para los hall y núcleo de escalera de evacuación y los tabiques divisorios de viviendas, que requieren la protección contra incendio, se ha considerado un sistema constructivo certificado de ladrillos marca LA CASA (material Sillico calcáreo de 12 cm de espesor), que supera el requisito de resistencia al fuego de 2 horas (Artículo 20 de la Norma A.020). Se adjunta como Anexo 2 las Especificaciones técnicas del ladrillo y el Ensayo de Resistencia al Fuego, por 130 minutos de resistencia al fuego.

La distribución de los ambientes de cada uno de los ambientes de los departamentos, estacionamientos y áreas de servicios comunes consta en los planos de distribución que se adjuntan a la presente.

Lima, 19 de febrero de 2021