

MEMORIA DESCRIPTIVA

ARQUITECTURA "VIVIENDA MULTIFAMILIAR"

1. GENERALIDADES

El Proyecto se ha desarrollado tomando en consideración las normas vigentes y los condicionantes particulares para el inmueble.

PROPIETARIOS:

El terreno del proyecto es propiedad de la empresa ESPARTA CONSTRUCTORES S.A. el cual se encuentra debidamente inscrito en los registros públicos.

UBICACIÓN:

El Presente anteproyecto, se desarrolla en el terreno ubicado en Av. BRASIL 2363, Jesús María, Lima.

TERRENO:

El terreno cuenta con un total de 1380.00m² de área con las medidas perimétricas siguientes:

- Por el Frente: limita con La Av. Brasil con 30.00m.
- Por la Derecha: limita con propiedad de terceros con 46.00m
- Por la izquierda: limita con propiedad de terceros con 46.00m
- Por el fondo: limita con propiedad de terceros con 30.00m

ANTECEDENTES:

El presente Proyecto es una edificación nueva, por lo cual se desarrolla considerando reemplazar una edificación existente a manera de renovación por un edificio de departamentos en el del lugar.

2. DEL PROYECTO

DISTRIBUCION:

En el edificio se disponen un total de 235 departamento y 152 estacionamientos, y cuenta también con áreas sociales como 3 Salas de Usos Múltiples, Sala de juegos de Niños, terrazas, Coworking, Gimnasio, Lounge Bar.

SOTANOS.- El edificio cuenta con 5 sótanos de estacionamientos con capacidad para 152 estacionamientos. Además de los 5 sótanos se cuenta con un nivel adicional de cisternas y cuarto. de bombas.

PRIMER PISO.- En este piso se dispone los ingresos a este edificio, el acceso peatonal es a través de una amplia recepción de donde se accede a un hall de ascensores, la escalera de evacuación, tanto la escalera que viene del sótano y la que viene de los pisos superiores, así también 3 departamentos y las áreas comunes ubicadas en este piso como terraza, Sala de Usos Múltiples, Sala de Juego de Niños, Gimnasio.

PISOS SUPERIORES.- Los pisos superiores están destinados al uso de departamentos. En los pisos superiores del 2 al 26 se desarrollan 232 departamentos tipo flat y las áreas sociales se encuentran en la azotea se con terrazas, Lounge Bar, Sala de Usos Múltiples, Piscina y usos complementarios; así también en el piso 21 una sala de Usos Múltiples y una terraza de parrillas y en el piso 22 una terraza adicional.

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

El sistema constructivo es de columnas, placas y vigas de concreto
Los acabados considerados son: piso cerámico nacional y las paredes tarrajeadas y pintadas.

INSTALACIONES ESPECIALES:

Para el proyecto se ha considerado la eliminación de Monóxido de Carbono producido por los vehículos en los estacionamientos en sótano para lo cual se ha considerado un cuarto de extracción el ultimo nivel, el cual se expulsa a través de un ducto el cual llega hasta el nivel más alto de la edificación.

Se tiene también en cuenta la existencia de un Cuarto para el Registrador Acelerográfico ubicado en el nivel más bajo y uno en la azotea.

DE LA NORMATIVIDAD

- **ZONIFICACION:**

El terreno se encuentra en una zonificación **RDA** según Especificación Municipal, Y se encuentra en un Área De Tratamiento II.

- **AREA DE LOTE NORMATIVO:**

El terreno cuenta con un Lote de 1380.00 m² lo cual permite adecuarse a los parámetros de RDA siendo el Lote Normativo de 450 m²

- **USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES:**

Según la zonificación RDA es compatible con el Uso de Vivienda de tipo multifamiliar, para lo cual el proyecto considera el tipo de Uso Multifamiliar y adecuarse además al decreto supremo 010-2018 y 012-2019 - Vivienda.

- **AREA LIBRE:**

El área libre según parámetro el Decreto Supremo 012-2019-Vivienda el área libre es de 30% y el proyecto contempla 39.16 % lo cual cumple con lo reglamentario

- **RETIRO:**

El retiro exigido en este caso es de 5.00m.

El proyecto cuenta con un retiro frontal de 5.00m, lo cual se encuentra dentro de lo normativo.

- **ALTURA MAXIMA:**

La altura máxima normativa se determina a través de la fórmula 1.5 (a+r) donde a=ancho de vía y r=retiro frontal de ambos lados de la vía.

La edificación propuesta se encuentra ubicado en un lugar donde la sección vial es de 38.00 m.

Calculando tenemos

$$H = 1.5 (a+r)$$

$$H = 1.5 (38.00+10.00) = 72.00M$$

$$H = 72.00M$$

El proyecto cuenta con una altura de **72.00m**. encontrándose dentro de la altura máxima normativa que son los 72.00m.

- **ESTACIONAMIENTO:**

El índice de estacionamientos según Decreto Supremo 012-2019-Vivienda es de 1 estacionamiento por cada 3 vivienda a para nuestro caso se cuenta con 235 departamentos para lo cual se requiere de 79 estacionamientos y se cuenta con 152 estacionamientos, cumpliendo con la normativa vigente.

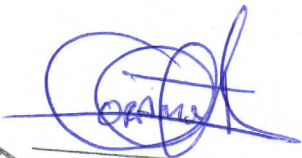
- **DENSIDAD:**

La densidad se encuentra determinada a través de los tamaños mínimos de los departamentos que para el caso de 3 dormitorios se considera 75.00m² y para 1 dormitorio es de 40.00m² para lo cual se cumple con lo establecido.

- **POZOS DE LUZ**

El proyecto cuenta con 1 pozos de luz, el cual ha sido calculado de acuerdo a la norma los cuales se encuentran indicados en los planos de arquitectura para cada caso.

Lima, Diciembre de 2019



OSCAR RAMOS TUPAC YUPANQUI
ARQUITECTO
CAP: 8339

Oscar Ramos Tupac Yupanqui
Arquitecto CAP 8339