

**CONJUNTO RESIDENCIAL
MEMORIA DESCRIPTIVA ANTEPROYECTO DE ARQUITECTURA**

La presente “Memoria Descriptiva” corresponde al Anteproyecto Arquitectónico de un Conjunto Residencial ubicado en Av. República de Chile esquina con Jr. Larrabure y Unanue, en el distrito de Jesús María, departamento y provincia de Lima.

1. DE LA UBICACIÓN:

El proyecto se ubica en Av. República de Chile N°498 esquina con Jr. Larrabure y Unanue N°388, en el distrito de Jesús María sobre un área de tratamiento normativo II, en un lote con zonificación CM (Comercio Metropolitano), compatible con RDA (Residencial de Densidad Alta) y con un área de lote de **2,183.42m²**.

Cuenta con los siguientes linderos:

- Frente: línea de un tramo de 40.95ml con Av. República de Chile.
- Izquierda: línea de un tramo de 40.00ml con Jr. Larrabure y Unanue.
- Derecha: línea de dos tramos de 20.30ml y 29.71ml colindando con propiedad de terceros.
- Fondo: línea de dos tramos de 24.35ml y 30.00ml colindando con propiedad de terceros.

2. DE LO NORMATIVO:

El presente proyecto se ha desarrollado de acuerdo a lo siguiente:

- Decreto Supremo N° 010 -2018-VIVIENDA.
- Decreto Supremo N° 012 -2019-VIVIENDA.
- Decreto Supremo N° 002 -2020-VIVIENDA.
- Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE):
 - A.010 - Condiciones Generales de Diseño.
 - A.020 - Vivienda.
 - A.130 - Requisitos de Seguridad.

3. PARAMETROS URBANISTICOS - RNE:

Se trata de un Conjunto Residencial de 2 Torres, cada torre corresponde a una etapa, el conjunto consta de 16 pisos más azotea, 3 sótanos de estacionamientos y uno más de cisternas, con 258 departamentos, 06 locales comerciales y 172 estacionamientos de autos, de los cuales 166 son de vivienda y 6 de comercio, el cual incluye 1 estacionamiento de discapacitado. Además, cuenta con un estacionamiento y zona de carga/descarga.

a. Área Libre

El área libre del Proyecto es de 917.70m² que corresponde al 42.03% del área de terreno de 2183.42 m², cumpliendo así con el porcentaje mínimo señalado del 30%.

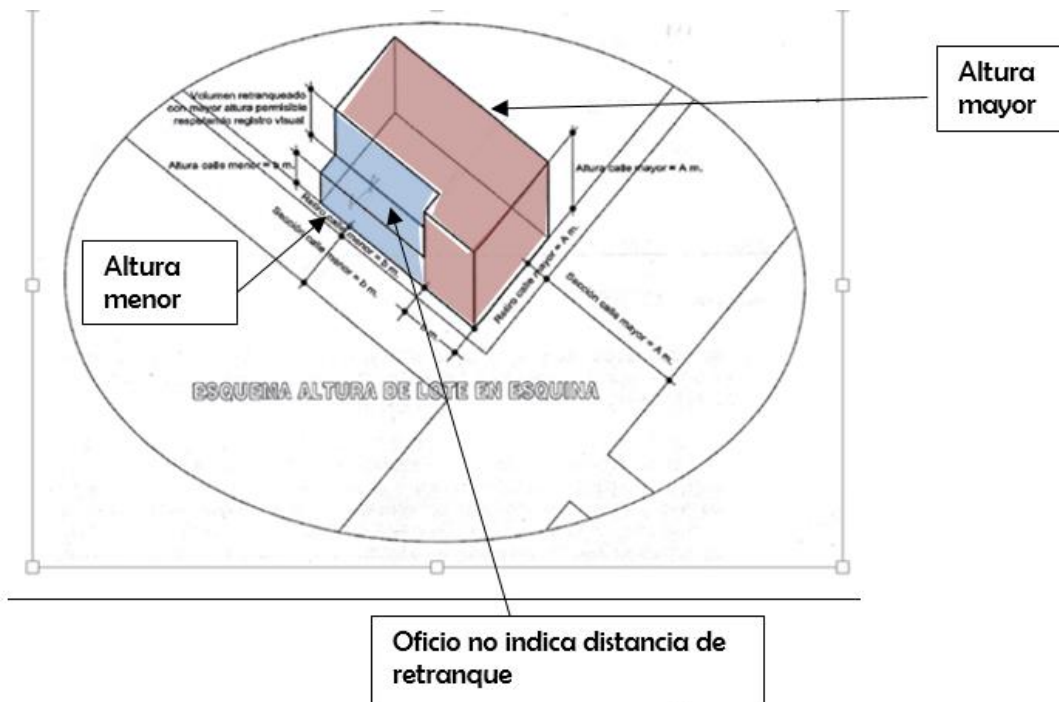
AREA LIBRE			
AREA TERRENO	2183.42 m ²	NORMATIVO	PROYECTO
% AREA LIBRE MÍNIMA		30 %	42.03%
M2		655.03m ²	917.70m ²

b. Retiros

El Proyecto cumple con los retiros indicados en los parámetros. Cuenta con 5.00ml de retiro hacia la Av. República de Chile y con 3.00ml de retiro hacia Jr. Larrabure y Unanue.

c. Altura de edificación

El proyecto cuenta con 16 pisos más azotea como máximo, con lo cual no sobrepasa la altura máxima permitida de 43.50ml equivalente a 16 pisos requerido para el frente de Av. República de Chile. Mientras que en el frente del Jr. Larrabure y Unanue la altura corresponde a 36.59ml. En este caso, la altura de ese frente será aplicado según criterio del Oficio N° 181-2020-Vivienda



CROQUIS DE VOLTEO 02-2020-VIVIENDA SEGÚN OFICIO 181-2020-VIVIENDA

d. Áreas mínimas de vivienda

El proyecto cuenta con 258 departamentos, los cuales cumplen con lo indicado en Decreto Supremo N° 012 -20198-VIVIENDA artículo 10.2.

Para Conjuntos residenciales:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (3)	
Frente a calle	1,850 ha/hab.
Frente a parque (1)	De acuerdo al área mínima de vivienda (2)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	3,000 ha/hab.
Frente a parque (1)	De acuerdo al área mínima de vivienda (2)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (4)	
En cualquier ubicación	De acuerdo al área mínima de vivienda (2)

- (1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; las dimensiones del parque según la normativa vigente.
- (2) El área mínima de vivienda es conforme lo establecido en el RNE.
- (3) Aplicable también en RDMB, VT o I1-R, I-1 y zonificación compatible.
- (4) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.

ARTICULO 8, CAPITULO I, NORMA A-020, RNE:

Artículo 8.- El área techada mínima de una vivienda sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares o en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal) será de 40 m².

El área techada mínima de una vivienda unifamiliar en su forma inicial, con posibilidad de expansión será de 25 m².

Estas áreas mínimas no son de aplicación para las viviendas edificadas dentro de los programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda.

De acuerdo a lo que establezca el Plan Urbano, en ciertas zonas se podrá proponer un área mínima de hasta 16 m². para viviendas unipersonales, siempre que se pueda garantizar que se mantendrá este uso.

La cantidad y tipos de departamentos que contiene las 2 Torres se detallan en el siguiente cuadro:

CANTIDAD Y TIPO DE DEPARTAMENTOS			
AREA (m2)	TIPO UNIDAD DE VIVIENDA	% UNIDADES DE VIVIENDA	PROYECTO
38 - 47m2 (aprox.)	1 DORMITORIO	24%	63 unidades
58 - 63m2 (aprox.)	2 DORMITORIOS	36%	92 unidades
76 - 91m2 (aprox.)	3 DORMITORIOS	40%	103 unidades
TOTAL			258 dptos.

e. Dotación de estacionamientos

En cumplimiento del Decreto Supremo N° 002 -2020-VIVIENDA. las edificaciones tienen como mínimo un (01) estacionamiento por cada tres (03) viviendas. Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben contemplar estacionamientos para bicicletas en un cinco por ciento (5%) sobre el área prevista para el estacionamiento vehicular.

Según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°253-2020-MDJM/GDU/SOPPU. La dotación de estacionamientos para Comercio es un (01) estacionamiento cada 50 m2.

Dotación de estacionamientos totales:

ESTACIONAMIENTOS AUTOS			
CALCULO		NORMATIVO	PROYECTO
01 estacionamiento cada 03 unidades de vivienda	258 departamentos	86	166
01 cada 50m2 área de comercio	296.86 m2	6	6
TOTAL		92 unidades	172 unidades
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS			
CALCULO		NORMATIVO	PROYECTO
Área total de estac. Bicicletas (vivienda) = 5% área total de estac. Autos	Área total estac. autos = $5\% \times (166 \times 2.5 \times 5.0) = 103.75$ Cantidad de estac. bicicletas = $103.75 / 1.2 = 87$ estac.	87	90
Área total de estac. Bicicletas (comercio) = 10% área total de estac. Autos	Área total estac. autos = $10\% \times (6 \times 2.6 \times 5.0) = 7.80$ Cantidad de estac. bicicletas = $7.80 / 1.2 = 7$ estac.	7	7
TOTAL		94 unidades	97 unidades

El proyecto cuenta en total con 172 estacionamientos de autos y 97 estacionamientos de bicicletas, ubicados en primer piso y sótanos.

Los estacionamientos se distribuyen de la siguiente forma:

ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	AUTOS	BICICLETAS
Piso 1	-	3
Sótano 1	53	70
Sótano 2	58	12
Sótano 3	61	12
TOTAL	172 unidades	97 unidades

f. Cuarto de basura

El cálculo del cuarto de acopio de basura para las viviendas se realizó según los lineamientos que indica el Reglamento Nacional de Edificaciones (Título III. 1 Arquitectura. Norma A.10 Condiciones Generales de Diseño. Capítulo VII. Artículo 43).

A continuación, se presentan los mencionados cálculos:

CALCULO DE CUARTO DE ACOPIO				
N° de Dptos/área útil comercio.	Volumen Requerido según RNE	Volumen Requerido según RNE	Nro. De contenedores requeridos para almacenaje de basura	PROYECTO
258 dptos	0.03 m ³ / Unid. de Vivienda	7.74m ³ (7,740 lts)	contenedores de 500 lts = 7,740/500 = 16 contenedores	17 contenedores de 500 lts c/u
296.86m ²	0.003 m ³ x m ²	296.86m ² x3lt (890.58lts)	contenedores de 500 lts = 890.58/500 = 2 contenedores	02 contenedores de 500 lts c/u

g. Área techada en azotea

En cumplimiento Artículo 10.1 Literal J. del Decreto Supremo N° 002 -2020-VIVIENDA

El proyecto contempla una azotea con áreas de uso común, a la cual se accede desde los ascensores y escaleras comunes, donde se encuentran áreas de parrillas, terraza, sala gourmet, servicios higiénicos de hombre y mujeres, sala bar, sala de yoga y pilates, servicios higiénicos para discapacitados y piscina.

El área techada de la azotea es de 285.73m² (24.27%), con lo cual no sobrepasa el área techada máxima permitida (50%).

AREA TECHADA EN AZOTEA			
AREA DE AZOTEA	1177.52m ²	NORMATIVO	PROYECTO
% AREA TECHADA		50 %	24.27 %
M2		588.76 m ²	285.73 m ²

h. Azotea área verde

En cumplimiento Artículo 10.1 Literal J. del Decreto Supremo N°010 -2018-VIVIENDA

En las Azoteas y de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el cincuenta por ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. En este supuesto, se debe considerar un retranque mínimo de 1.50m. del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde; permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la escalera común.

El área verde de la azotea del proyecto es de 196.00m² (33.26%), con lo cual está por encima del mínimo permitido (30%).

AREA VERDE EN AZOTEA			
AREA LIBRE DE AZOTEA	588.76 m ²	NORMATIVO	PROYECTO
% AREA VERDE		30 %	33.29 %
M2		176.63 m ²	196.00m ²

4. DEL PLANTEAMIENTO GENERAL:

Se trata de un Anteproyecto de Conjunto Residencial que consta de dos Torres de 16 pisos más azotea, con una altura de 43.50 ml (sin exceder el máximo permitido de 43.50 ml), y cuenta con 3 sótanos para albergar 172 estacionamientos de autos, además de un último sótano (sótano 4), donde se ubican las cisternas. Todo esto emplazado sobre un terreno de 2183.42m².

Para la Torre 01, los accesos peatonal y vehicular se encuentran en la Av. República de Chile, desde el NPT-0.12. El 1° piso se encuentra en el NPT+0.00, por lo cual se accede peatonalmente por una rampa para discapacitados y 1 grada hacia el lobby con recepción, el cual conduce al hall de ascensores y a las escaleras de evacuación.

Para la Torre 02 el acceso peatonal, se encuentran en la Jr. Larrabure y Unanue, desde el NPT-0.50. El 1° piso se encuentra en el NPT+0.00, por lo cual se accede peatonalmente por una rampa para discapacitados y por una escalera de tres gradas, hacia el lobby con recepción, el cual conduce al hall de ascensores y a las escaleras de evacuación.

Las Torres albergan en total 258 departamentos tipo flat de 1, 2 y 3 dormitorios, con áreas entre 38m² y 91m² (aprox.), los cuales se encuentran desde el 1° al 16° piso; además, cuenta con áreas comunes para uso de los residentes como cine, salas de coworking, sala de yoga y pilates, área de niños, áreas de parrilla, terrazas y servicios higiénicos, ubicadas en el 1° piso y en la azotea.

Con respecto al total de las viviendas, de acuerdo al D.S. N°002-2020-VIVIENDA, un mínimo del 50% de las unidades estará destinado como Vivienda de Interés Social, dando como resultado el siguiente conteo:

N° total de departamentos = 258 unidades = 16,696.59 m²
 N° viviendas de interés social = **158 unidades** = 8,397.14 m² (**50.29%**)

Cuadro resumen de vivienda:

RESUMEN DE VIVIENDA				
PISO	DPTOS. de 38 a 47 m ² (área aprox.) 1 DORMITORIO	DPTOS. 58 a 63 m ² (área aprox.) 2 DORMITORIOS	DPTOS. 76 a 91 m ² (área aprox.) 3 DORMITORIOS	DPTOS.
1° Piso	3	1	1	5
2° Piso	4	6	7	17
3° Piso	4	6	7	17
4° Piso	4	6	7	17
5° Piso	4	6	7	17
6° Piso	4	6	7	17
7° Piso	4	6	7	17
8° Piso	4	6	7	17
9° Piso	4	6	7	17
10° Piso	4	6	7	17
11° Piso	4	6	7	17
12° Piso	4	6	7	17
13° Piso	4	6	7	17
14° Piso	3	7	6	16
15° Piso	3	7	6	16
16° Piso	6	5	6	17
TOTAL	63 dptos.	92 dptos.	103 dptos.	258 dptos.

DEL COMERCIO

Las características de los locales comerciales son las siguientes:

1° Piso NPT ±0.00: Por este nivel se accede a los locales comerciales, por medio un atrio de ingreso planteado en el retiro de la Av. República de Chile y Jr Larrabure y Unanue respectivamente. Se ubican los siguientes locales:

Local Comercial 01: Cuenta con un SH/DISC. para el personal de uso mixto. Área= 50.21 m²

Local Comercial 02: Cuenta con un SH/DISC. para el personal de uso mixto. Área= 40.09 m²

Local Comercial 03: Cuenta con un SH/DISC. para el personal de uso mixto. Área= 58.05 m²

Local Comercial 04: Cuenta con un SH/DISC. para el personal de uso mixto. Área= 49.44m²

Local Comercial 05: Cuenta con un SH/DISC. para el personal de uso mixto. Área= 40.47 m²

Local Comercial 06: Cuenta con un SH/DISC. para el personal de uso mixto. Área= 58.59 m²

DE LOS DEPARTAMENTOS

Son 258 unidades de departamentos las cuales cuentan con los siguientes ambientes:

1°Piso – 16° Nivel:

Departamento 1 dormitorio (38 a 47 m2 aprox.):

Sala, kitchenette con barra, closet de lavado/cto. de lavado, dormitorio principal y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Solo en algunos casos estos cuentan con balcones y terrazas.

Departamento 2 dormitorios (58 a 63 m2 aprox.):

Son de tipo lineal o mariposa. Consta de: sala, kitchenette con barra/comedor, cto. de lavado/closet de lavado, dormitorio 1 que incluye un baño completo (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, baño común (inodoro, lavatorio y ducha). Solo en algunos casos estos cuentan con closet para ropa blanca, balcones y terrazas.

Departamento 3 dormitorios (76 a 91 m2 aprox.):

Sala con balcón, terraza solo el departamento del piso 1, comedor, kitchenette con barra en algunos casos, cto. de lavado/lavandería, dormitorio 1 que incluye un baño completo (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio 3, baño común (inodoro, lavatorio y ducha). Solo en algunos casos estos cuentan con hall, closet para ropa blanca y sh de visita. Los departamentos X01 no cuentan con balcón en la sala.

5. ÁREAS:

NIVELES	AREA TECHADA (m2)
SOTANO 4 (CISTERNAS)	373.92
SOTANO 3	2150.77
SOTANO 2	2149.48
SOTANO 1	2121.74
PISO 1	1265.72
PISO 2	1241.96
PISO 3	1241.96
PISO 4	1241.96
PISO 5	1241.96
PISO 6	1241.96
PISO 7	1241.96
PISO 8	1241.96
PISO 9	1241.96
PISO 10	1241.96
PISO 11	1241.96
PISO 12	1241.96
PISO 13	1241.96
PISO 14	1177.62
PISO 15	1177.62
PISO 16	1177.52
AZOTEA	285.73
TOTAL	26409.72

Nota: La suma total no incluye el sótano 4 /cisternas

Por lo expuesto se **CUMPLE** con lo determinado por el reglamento.

Atentamente,

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
CAP. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
CAP. 5740