

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR
JR. AYACUCHO N°104-198 (ESQUINA CON JR. MANCO CAPAC)
URB. FUNDO OYAGUE
DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR**

La propuesta contempla el desarrollo de un proyecto de Vivienda Multifamiliar bajo la normativa de la ORD. N°1076-MML desarrollándose un total de 101 departamentos entre Flats, dúplex y viviendas de uso colectivo, distribuidos en 15 pisos y Azotea, así como también 04 sótanos de estacionamientos con una capacidad para 55 cocheras y un quinto sótano donde se proyecta el cuarto de bombas y las cisternas.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.1 TÍTULO DE DOMINIO:

- Propietario: FUERTE VENTURA 4 S.A.C.

Pedio: con partida registral N°15968395

Ubicado en la Ca. Jr. Ayacucho N°104-198 Urb. Fundo Oyague - Distrito de Magdalena del Mar, y que posee las siguientes características:

- Por el frente: con el Jr. Ayacucho, con 38.00 ml.
- Por la derecha: 20.00 ml
- Por la izquierda: 12.20 ml
- Por el fondo: con 3 tramos 16.90ml, 7.80ml y 21.10ml.

El terreno encierra un área de **628.18 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:

- A. **ZONIFICACIÓN:** RDM (Residencial de densidad media)
- B. **ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO:** II
- C. **ÁREA DE LOTE NORMATIVO:** 300.00 m2. El lote del proyecto cuenta con un área total de 628.18 m2.
- D. **FRENTE DEL LOTE:** 10.00ml. El proyecto cuenta con 2 frentes: por el Jr. Ayacucho con 38.00ml y por el Jr. Manco Capac con 12.20ml.
- E. **ÁREA LIBRE:** 35%. El proyecto posee un área libre de 32.00%
- F. **RETIRO MUNICIPAL:** 3.00ml. El proyecto cuenta con un retiro de 3.00ml.

G. ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Se trata de un proyecto que se acoge a la ORD. N°1076-MML, por lo cual le corresponde aplicar una altura de 6 pisos. No obstante, el proyecto ha sido desarrollado con 15 pisos más azotea de acuerdo al CONCEPTO DE COLINDANDIA.

En consecuencia, el desarrollo del proyecto de 15 pisos + azotea se encuentra plenamente sustentado en el RNE y la aplicación del criterio de altura generada por colindancia es válida para la totalidad del predio, y permite alcanzar la altura ya indicada.

H. ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA:

- De acuerdo a la Ord. N°1076-MML, Anexo N°03 – Notas a), “*se considera un área mínima de 75 m² para departamentos de 3 dormitorios, además, se podrán incluir departamentos de 2 dormitorios con áreas y porcentajes a definir.”*
- Asimismo, según la Ord. N°031-MDMM en su art. 17.1 señala que se permitirá plantear en edificios de vivienda multifamiliar, departamentos de 1 dormit. con un área mínima de 40m².
- Además, según la Norma A.020 Art.8.1 del RNE señala que para viviendas de uso colectivo el área mínima de vivienda es de 16.00m².

Considerando lo indicado por la norma, las áreas mínimas de los departamentos desarrollados en nuestro proyecto quedan de la siguiente manera:

AREAS MINIMAS POR DEPARTAMENTO SEGUN NORMATIVA				
Cantidad de dormitorios por dpto.	Área por departamento (Ord.1076-MML) (1)	Área por departamento (Ord.031-MDMM) (2)	Área por departamento (RNE Norma A.020 Art. 8.1)(3)	Área por dpto. en el proyecto
1 DORM. (Viv. Colectiva)	–	–	16.00 m ²	40.29 m²
1 DORM.	–	40.00 m ²	–	64.93 m²
2 DORM.	Por definir	–	–	–
3 DORM.	75.00 m ²	–	–	28.92 m²

En el cuadro se verifica el cumplimiento de las áreas mínimas según normativa.

I. ESTACIONAMIENTOS

• ESTACIONAMIENTO PARA AUTOS:

Según la Ord.1076-MML exige 1 estacionamiento cada 1.5 viviendas y para Viviendas de uso colectivo el RNE establece en el art. 21.3 inciso b) de la Norma A.020 que corresponde 1 estacionamiento cada 5 unid. de vivienda de uso colectivo:

REQUERIMIENTO DE AUTOS				
TIPO DE VIVIENDA	N° VIVIENDAS	NORMA APLICABLE	REQUERIMIENTO	EL PROYECTO TIENE
VIVIENDA FLAT Y DUPLEX	76	Ord. 1076-MML Cuadro N°1	1 estac. c/1.5 viv. 76/1.5 = 50 autos	50 autos
VIVIENDA DE USO COLECTIVO	25	RNE Norma A.020 Art. 21.3 inciso b)	1 estac. c/5 viv. 25/5 = 5 autos	5 autos
TOTAL			55 AUTOS	55 AUTOS (CUMPLE)

El proyecto contempla un total de 101 Viviendas, 76 son de tipo Flat y dúplex, y 25 son de tipo Uso Colectivo. Se desarrolla un total de 55 estacionamientos para autos. **Cumpliendo con lo requerido.**

- **ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS:**

Asimismo, para estacionamiento de bicicleta el RNE establece en el art. 21.3 inciso b) de la Norma A.020 que corresponde 1 estacionamiento de bicicleta cada 3 viviendas incluyendo las de uso colectivo.

REQUERIMIENTO DE BICICLETAS				
TIPO DE VIVIENDA	N° VIVIENDAS	NORMA APLICABLE	REQUERIMIENTO	EL PROYECTO TIENE
VIVIENDA FLAT, DUPLEX Y USO COLECTIVO	101	RNE Norma A.020 Art. 21.3 inciso b)	1 estac. c/3 viv. 101/3 = 33 bicis	35 BICICLETAS (CUMPLE)

El proyecto cuenta con un total de 101 viviendas y desarrolla un total de 35 estacionamientos para bicicletas. **Cumpliendo con lo requerido.**

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:

1.5.1 ÁREAS DEL PROYECTO:

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS	
PISO O NIVEL	ÁREA CONSTRUIDA
5° SOTANO (CTO. BOMBAS)	56.15
4° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	509.45
3° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	622.14
2° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	622.14
1° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	613.21
1° PISO DE DEPARTAMENTOS	427.16
2° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
3° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
4° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
5° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
6° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
7° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
8° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
9° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
10° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
11° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
12° PISO DE DEPARTAMENTOS	419.75
13° PISO DE DEPARTAMENTOS	416.62
14° PISO DE DEPARTAMENTOS	407.61
15° PISO DE DEPARTAMENTOS	402.66
AZOTEA	195.36
TOTAL	8,889.75 m2

OTRAS INSTALACIONES	
CISTERNA DE AGUA CONSUMO DE VIV.01	54.80 m3
CISTERNA DE AGUA CONSUMO DE VIV.02	61.00 m3
CISTERNA DE AGUA CONTRAINCENDIO	122.15 m3

1.5.2 CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS DEL PROYECTO:

CUADRO RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS			
NIVEL	ESTAC. AUTOS	ESTAC. BICICLETAS	ESTAC. MOTOS
SOTANO 4	13	2	-
SOTANO 3	14	-	-
SOTANO 2	14	19	-
SOTANO 1	14	14	-
1° PISO	-	-	1
TOTAL	55	35	4

1.5.3 ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO:

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS COMUNES	
SOTANO 4	Ascensores, escalera, depósitos y closets.
SOTANO 3	Ascensores, escalera, depósitos y closets.
SOTANO 2	Ascensores, escalera, depósitos y closets.
SOTANO 1	Ascensores, escalera, depósitos, closets, Cto. técnico y Cto. de Basura.
PISO 1	Ascensores, escalera, lobby, baño común, terraza común y coworking.
PISO 2 AL 15	Ascensores y escalera y pasadizo común.
AZOTEA	Ascensores, escalera, pasadizo común, Lavandería, Zona Pet, Zonas de Parrilla (02) y Sum-Lounge-Comedor.

1.5.4 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. 7 de la A.020:

Cuadro N° 02. Densidad habitacional

Vivienda	Número de personas
De un dormitorio	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios	4
Con más de tres dormitorios para vivienda multifamiliar y conjunto residencial	1 persona adicional por dormitorio
Vivienda de uso colectivo	1 persona por dormitorio

N° Habitantes	220		
Cap. Requerida	220 pers. x 4 lts. = 880 lts.		
Cap. Proyectada	8 contenedores x 120 lts. = 960 lts.		CUMPLE

1.6 DISTRIBUCIÓN DEL PROYECTO:

1.6.1 DISTRIBUCIÓN Y ORGANIZACIÓN INTERNA

Como indicamos anteriormente se trata de una edificación de 5 sótanos, de las cuales, 4 de ellos se destinan para estacionamientos, 15 pisos y azotea.

Los departamentos se desarrollan desde el piso 1 a la Azotea, los cuales se detallan a continuación:

- **1° piso:** 4 flats
- **2° piso:** 5 flats, 1° nivel de un **Dúplex** y 1 **Viv. Uso Colectivo**
- **3° piso:** 5 flats, 2° nivel del **Dúplex** y 1 **Viv. Uso Colectivo**
- **4° al 11° piso:** 5 flats y 2 **Viv. Uso Colectivo.**
- **12° piso:** 5 flats y 2 **Viv. Uso Colectivo.**
- **13° piso:** 5 flats y 2 **Viv. Uso Colectivo.**
- **14° piso:** 5 flats y 2 **Viv. Uso Colectivo**
- **15° piso:** 4 flats, 1 **Viv. Uso Colectivo** y el 1° nivel de 2 **Dúplex.**
- **Azotea:** 2° Nivel de los **Dúplex** del 15° piso.

De acuerdo a la distribución detallada líneas arriba, se tiene un total de 101 departamentos.

1.6.2 INGRESOS Y CIRCULACIONES

Se poseen dos ingresos diferenciados:

Acceso Peatonal: ubicado con frente el Jr. Ayacucho, éste a su vez posee comunicación directa, mediante un lobby de ingreso ubicado a +0.225m del nivel de piso al cual se accede mediante una rampa peatonal de 10% de pendiente de acuerdo a la Norma A.120 del RNE. El lobby se comunica con el área de circulación (escalera y ascensores) que comunican verticalmente los diferentes niveles de la edificación, dichas escaleras poseen 1.20m de ancho.

Acceso Vehicular: Posee un acceso vehicular desde el Jr. Ayacucho, con un ancho reglamentario de 3.30 m, esta conduce a los sótanos de estacionamientos.

1.6.3 SERVICIOS

Se ha proyectado:

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

VISTA FRONTAL: JR. AYACUCHO



VISTA FRONTAL: JR. MANCO CAPAC



VISTA EN ESQUINA: JR. AYACUCHO CON MANCO CAPAC

