

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR
JR. ARNALDO PANIZO N°195-203-205 MZ. C LT. 11-12
URB. SUTA
DISTRITO DE PUEBLO LIBRE**

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 41 departamentos distribuidos en 11 pisos y Azotea, así como también 02 sótanos de estacionamientos con una capacidad para 14 cocheras y un cuarto de bombas.

Descripción Del Proyecto

1.1 Título de Dominio:

- Propietario: FUERTE VENTURA 4 S.A.C.
 - Se trata de 1 predio:

Con partida registral N°47387019

Ubicado en la Jr. Arnaldo Panizo N°195-203-205 Mz. C Lt. 11 y 12 Urb. Suta - Distrito Pueblo Libre y que posee las siguientes características:

Por el Frente: Con Jr. Arnaldo Panizo con 16.00 ml
Por la derecha: Con propiedad de terceros con 22.22 ml
Por la Izquierda: Con propiedad de terceros con 22.24 ml
Por el Fondo: Con propiedad de terceros con 16.00 ml

El terreno encierra un área de **355.52 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 2,784.65 hab/Ha.
- **Área de lote normativo:** 300.00 m2. El lote del proyecto cuenta con un área total de 355.52 m2.
- **Frente del lote:** 10.00ml. El proyecto cuenta con un frente de 16.00ml

- **Área libre:** 30%. El proyecto posee un área libre de 30.01%.
- **Retiro Municipal:** Jr. Arnaldo Panizo con 3.00ml. El proyecto cuenta con un retiro de 3.00ml.
- **Altura de edificación:** 9 pisos + Semisótano (Frente a parque).

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.

Se considera una altura de 3.00ml por piso de acuerdo con el 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.

No se considera dentro del cálculo de la altura el parapeto de la azotea de acuerdo con lo establecido en el art.10.1 inciso "e".

Por tanto, el Proyecto se plantea bajo lo señalado anteriormente, tomando en cuenta que 9 pisos a razón de 3.00ml me da como resultado 27.00ml + 1.50mt. (semisótano)= 28.50ml + Azotea.

El proyecto tiene una altura de 28.50ml + Azotea, cumpliendo, ya que se encuentra dentro de la altura permitida.

- **Estacionamientos:** 1 estacionamiento por cada 3 unid. de vivienda + 1 estacionamiento de bicicleta por cada unid. de vivienda. El proyecto cuenta con 41 dptos., con un total de 12 estacionamientos simples y 1 estacionamiento doble que da un total de 14 estacionamientos para autos. Asimismo, cuenta con 41 espacios 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 ha verificado el nivel de cota de fondo de desagüe existente para realizar la propuesta sanitaria.

1.4.3 LUZ:

Se ha determinado la capacidad instalada de carga en la zona de acuerdo a la factibilidad técnica de Enel, en la cual, es importante mencionar que el concesionario no ha solicitado subestación eléctrica (revisar Certificado de Factibilidad que se anexa al expediente).

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:**

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS	
PISO O NIVEL	ÁREA CONSTRUIDA
3° SOTANO (CTO. BOMBAS)	62.87
2° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	350.07
1° SOTANO DE ESTACIONAMIENTOS	347.94
1° PISO DE DEPARTAMENTOS	248.83
2° PISO DE DEPARTAMENTOS	246.94
3° PISO DE DEPARTAMENTOS	245.94
4° PISO DE DEPARTAMENTOS	245.94
5° PISO DE DEPARTAMENTOS	245.94
6° PISO DE DEPARTAMENTOS	245.94
7° PISO DE DEPARTAMENTOS	245.94
8° PISO DE DEPARTAMENTOS	244.78
9° PISO DE DEPARTAMENTOS	241.29
10° PISO DE DEPARTAMENTOS	237.31
11° PISO DE DEPARTAMENTOS	226.13
AZOTEA	112.80
TOTAL	3,548.66 m2

OTRAS INSTALACIONES	
CISTERNAS	86.65 m3

- CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS DEL PROYECTO:**

CUADRO RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	ESTAC. AUTOS	ESTAC. BICICLETAS
SOTANO 2	9	7
SOTANO 1	5	31
1° PISO	0	3
TOTAL	14	41

- ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO:**

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS COMUNES	
SOTANO 2	Ascensor, escalera, depósitos y closets.
SOTANO 1	Ascensor, escalera, Cto. de Basura y closet.
PISO 1	Ascensor, escalera, lobby, baño común y Coworking con terraza.
PISO 2 AL 11	Ascensor y escalera y pasadizo común.
AZOTEA	Ascensor, escalera, pasadizo común, Terraza-SUM y Zona de Parrilla.

- **POZO DE LUZ:**

Se ha realizado el cálculo de las dimensiones del pozo de acuerdo a lo que está estipulado de la Norma A.020 del RNE. Se presentan los cálculos en las plantas de las láminas A-02 a la A-05.

Es importante mencionar que el proyecto presenta un pozo irregular, para lo cual citamos el **ITL N° 062-2021-VIVIENDA/VMVUDGPRVU- DV-JHA-KCG**, que mediante el **OFICIO N° 653-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU**, indica que *"En caso la edificación presente un pozo de luz de forma irregular, la distancia perpendicular al vano sobre el paramento opuesto se calcula según lo previsto en el numeral 11.4 del artículo 11 de la Norma Técnica A.020, Vivienda del RNE, precisando que en caso los lados paralelos u otros paramentos que no presentan vanos, pueden presentar dimensiones variables siempre que se cumpla con el área mínima requerida, resultante de multiplicar la distancia perpendicular con el 50% de la misma."*

En tal sentido el pozo propuesto cumple con las distancias perpendiculares a sus vanos y las áreas mínimas de pozo, la cuales figuran en los planos y han sido calculadas tomando en consideración los retranques con los que se cuenta.

- **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 con el 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	99		
Cap. Requerida	99 pers. x 4 lts. = 396 lts.		
Cap. Proyectada	3 contenedores x 140 lts. = 420 lts.	CUMPLE	

- **REUBICACIÓN DE POSTE DE LUZ:**

El proyecto contempla una rampa vehicular de ingreso a los sótanos de estacionamiento. No obstante, según el levantamiento topográfico realizado, se ha identificado la presencia de un poste de alumbrado público directamente frente al acceso de dicha rampa, lo cual genera una interferencia en el libre tránsito vehicular. Por tal motivo, se gestionará la reubicación del poste de alumbrado público ante la entidad competente al inicio de obra, a fin de garantizar un acceso vehicular seguro y sin obstrucciones.

- **USO DE AMBIENTES EN AZOTEA Y CANTIDAD DE ACCESOS A VIVIENDAS:**

En la azotea se desarrollan las áreas comunes y a la vez el 2° nivel de los dúplex del piso 11 que consta de ambientes de uso principal como las sala-comedor, kitchenette, etc., por lo tanto, es importante señalar que según el Art. 18.6 de la Norma A.020 del RNE señala que *"Las azoteas cuando formen parte de una sola vivienda (flat, dúplex y/o triplex), pueden albergar cualquier uso destinado a vivienda, sea principal o complementario."*

Asimismo, estos dúplex contemplan 2 accesos tanto en el primer nivel (11° piso) como en su segundo nivel (azotea), que de acuerdo al Oficio N°136-2022-VIVIENDA/VMVU-

DGPRVU-DV indica "(...) no se restringe el número de accesos en una unidad inmobiliaria, ni por su ubicación, ni por los niveles en los que se desarrolla."

1.6 Distribución del Proyecto:

a) Distribución y organización interna

Como indicamos anteriormente se trata de una edificación de 2 sótanos de estacionamientos, 11 pisos y azotea.
Los departamentos se desarrollan desde el piso 1 a la Azotea, los cuales se detallan a continuación:

- | | |
|------------------|---|
| - 1° piso: | 2 flats |
| - 2° piso: | 4 flats |
| - 3° al 7° piso: | 4 flats |
| - 8° piso: | 4 flats |
| - 9° piso: | 4 flats |
| - 10° piso: | 3 flats y el 1° nivel de 1 dúplex. |
| - 11° piso: | 1° nivel de 3 dúplex y el 2° nivel del dúplex del 10° piso. |
| - Azotea: | 2° nivel de los dúplex del 11° piso. |

De acuerdo con la distribución detallada líneas arriba, se tiene un total de 41 departamentos.

b) Ingresos y circulaciones

Se posen dos ingresos diferenciados:

Acceso Peatonal: ubicado con frente a la Ca. Arnaldo Panizo, éste a su vez posee comunicación directa, mediante un lobby de ingreso ubicado a -0.375m del nivel de piso al cual se accede mediante una rampa peatonal de 10% de pendiente de acuerdo con la Norma A.120 del RNE. El lobby se comunica con el área de circulación (escalera y 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 Jr. Arnaldo Panizo, 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 agua de consumo humano, 1 cisterna de reserva de agua contra incendio y 1 cuarto de cámara de desague.
- Instalaciones de agua fría y caliente.

VISTA FRONTAL

JR. ARNALDO PANIZO

