

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR
MAR D'AMALFI
MIRAFLORES**

LOTE ZONIFICACIÓN RDM

AGOSTO 2023

MEMORIA DESCRIPTIVA

ARQ. Carlos Dante Byrne Mansilla

CAP. 3383

ANTECEDENTES

La presente Memoria Descriptiva comprende el **Proyecto de un edificio de Vivienda Multifamiliar**, ubicado en Miraflores, cuyos datos son los siguientes:

Propietario: **RAPIDA INVERSIONES INMOBILIARIA SAC**

Ubicación: Av. Ricardo Palma N° 877 - 883
Mz. "S" Lote 222 A y 222 B - Urb. Miraflores.

Distrito: Miraflores

Provincia: Lima, Departamento: Lima

Área de terreno: Lote 800.00 m²

Linderos:

SubLote 222A	Por el frente con la Av. Ricardo Palma	10.00 ml
	Por la Izquierda con lote 1	40.00 ml
	Por la derecha con propiedad de terceros	40.00 ml
	Por el fondo con lote 229	10.00 m
SubLote 222 B	Por el frente con la Av. Ricardo Palma	10.00 ml
	Por la Izquierda con lote 223	40.00 ml
	Por la derecha con lote 2	40.00 ml
	Por el fondo con lote 229	10.00 ml

Así mismo, el proyecto ya cuenta con un anteproyecto anterior conforme mediante el **expediente 8401-2022 y acta 248-2022**, la cual solo por temas de compatibilización con las especialidades se modificó mínimamente el área techada del proyecto.

Áreas del anteproyecto aprobado

NIVELES	PISO	AREA TECHADA DEL PROYECTO	
-	9.9	cisternas	49.10
-	9.9	S3	461.50
-	7.1	S2	790.60
-	4.35	S1	687.10
-	1.3	SS	551.40
+	1.50	1	519.60
+	4.30	2	519.60
+	7.10	3	519.60
+	9.90	4	519.60
+	12.70	5	519.60
+	15.50	6	519.60
+	18.30	7	509.10
+	21.10	AZOTEA	198.60
		TOTAL	6315.90

Áreas del proyecto en consulta

NIVELES	PISO	AREA TECHADA DEL PROYECTO	
-	9.9	cisternas	70.40
-	9.9	S3	455.95
-	7.1	S2	790.60
-	4.35	S1	686.90
-	1.3	SS	552.00
+	1.50	1	519.90
+	4.30	2	519.90
+	7.10	3	519.90
+	9.90	4	519.90
+	12.70	5	519.90
+	15.50	6	519.90
+	18.30	7	508.80
+	21.10	AZOTEA	200.90
		TOTAL	6314.55

CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO

El público objetivo está determinado principalmente por personas que componen un núcleo familiar pequeño o individual, orientado principalmente a personas de edad mayor, que busquen estar en el cerca a actividades de índole comercial o social, que desean la seguridad de un departamento, áreas cómodas, bien ubicado y en un edificio que refleje la calidad e inversión que éstos han efectuado, contando con un área verde próxima a éste.

PROYECTO

El terreno está compuesto por dos lotes actualmente independientes, donde el lote 1 y 2 tiene frente hacia la Av. Ricardo Palma y se encuentran uno al lado del otro generando así un lote integrado los cuales se encuentran en proceso de acumulación para ser inscritos en la SUNARP y en la municipalidad de Miraflores. Este terreno cuenta con un frente de 20.00 ml en la Av. Ricardo Palma con un área total de 800.00 m².

Se contará con ingreso principal, peatonal, por la Av. Ricardo Palma, a la mitad del lote acumulado de manera que pueda ser lo más equidistante la circulación horizontal que nos lleva a la circulación vertical. (Ascensores y escalera). El ingreso vehicular para los sótanos se efectuará al lado izquierdo del frente del lote y del ingreso principal por la Av. Ricardo Palma a lado izquierdo del ingreso principal. Se contará con 34 departamentos de diversas áreas y con un total de 46 estacionamientos privados, más 5 para visitas ubicados estos últimos estos en el sótano 1.

El edificio está conformado por una torre de departamentos de uso residencial, con tres sótanos, un semisótano y 7 pisos más azotea. En cuanto a la distribución por pisos, tenemos el Semisótano que cuenta con ingreso principal, lobby y dos departamentos de dos y tres dormitorios; la escalera de emergencia que viene subiendo de los sótanos, y que es independiente de la Escalera de Emergencia que baja de todos los pisos de vivienda. También se cuenta con dos cajas de ascensores, el sótano de estacionamientos, desde la calle se encuentra un elevador para personas con discapacidad el cual descenderá al semisótano (-

1.30m), el banco de medidores de electricidad, y tres grandes pozo de luz al interior.

A partir del Primer piso hasta el piso 6 encontramos 5 plantas de departamentos de uno, dos y tres dormitorios según planos el cual cuentan con ingreso principal a través del ascensor y un acceso secundario que apertura de manera directa a la esclusa, otro ambiente es la escalera de emergencia que recorre todos los pisos de vivienda. Finalmente el piso 7 cuenta con 5 plantas de departamentos dúplex conformado por uno, dos y tres dormitorios según planos, un corredor que da acceso al ingreso principal a los departamentos que cuentan con vista a la Av. Ricardo Palma; otros ambientes es el cuarto de acceso a zona equipos de extracción e inyección mecánica en azotea, la esclusa y la escalera de emergencia. La azotea, cuenta con área no techada de uso común destinada para la colocación de equipos de inyección y extracción de aire. La parte techada de la azotea está destinada a los departamentos dúplex.

Es importante precisar que el edificio considera tres grandes pozos de luz al interior otorgándole mayor calidad en iluminación y ventilación a los ambientes.

El edificio cuenta con dos ascensores y una escalera de escape con puerta contrafuego y sistemas de agua contra incendio, además de extintores, alarma centralizada, sensores de temperatura por departamento en el área de cocina y luces de emergencia, contando con los estándares de seguridad exigidos.



La descripción de los departamentos es como sigue:

Departamentos de 133.30 m2 (vista a Av. Ricardo Palma)

Estos departamentos están conformados por: Sala-comedor, balcón, Cocina integrada, Dormitorio principal con vestidorny baño principal, dormitorio 1, dormitorio 2, baño1, Home office, baño 1, baño de visita y lavandería.

Departamentos de 131.10 m2 (vista a Av. Ricardo Palma)

Estos departamentos están conformados por: Sala-comedor, balcón, baño de visita, Cocina integrada, Lavandería, Dormitorio principal con baño principal y vestidor, dormitorio 1 con closet, baño 1, home office con closet y dormitorio de servicio con baño.

Departamento dúplex de 122.60 m2 (vista a Av. Ricardo Palma)

Estos departamentos están conformados por:

Primer piso: Sala - comedor, Cocina, dormitorio principal con vestidor y baño principal, dormitorio 01 con baño 1, baño de visita y escalera de acceso al segundo nivel

Segundo Piso: escalera que viene del primer nivel, estar baño 2 y terraza.

Departamentos flats de 91.70 m2 (vista a propiedad de terceros)

Estos departamentos están conformados por: Sala-comedor, cocina y lavandería, dormitorio principal con closet y baño principal, home office, baño 1 y baño de visita.

Departamentos duplex de 90.20 m2 (vista a propiedad de terceros)

Estos departamentos están conformados por:

Primer nivel: Sala-comedor, cocina integrada, centro de lavado, baño de visita, escalera para acceder al segundo nivel.

Segundo nivel: escalera que viene del 1er nivel, dormitorio principal con vestidor y baño principal, home office , baño 1 y estar

Departamento flat de 89.30 m2 (vista a Av. Ricardo Palma)

Estos departamentos están conformados por: Sala - comedor, cocina, lavandería, dormitorio principal con baño principal, home office y baño 01.

ALTURA DE EDIFICACION

Debemos mencionar que el proyecto se encuentra sobre la Av. Ricardo Palma el cual cuenta con una edificación de 7 pisos. Esta edificación se encuentra acogida a la ordenanza N°342/MM y sus modificatorias Ord.520-MM, Ord.543-MM, Art.6; esta ordenanza hace mención que las zonas residenciales, los pisos deben contar con una altura máxima de 3.00 m donde el proyecto actualmente cuenta con una altura máxima de 2.80m, cumpliendo con lo estipulado en la ordenanza.

CUARTO DE ALMACENAMIENTO DE BASURA

Según lo indicado por la Norma A.010 Cap. VII, art. 43.- “Las edificaciones deben implementar ambientes para almacenamiento de residuos sólidos en contenedores necesarios para la cantidad de basura generada en un día por la población, según lo siguiente: En uso residencial, la generación diaria de residuos sólidos es de 0.004 m³ (4 litros) por habitante”

Nuestro proyecto habitará 99 habitantes que generaría un total de 396 lt de residuos solidos por día, por ello se propone tener 2 contenedores donde cada contenedor será de 240 lt dando un total de 480 lt de espacio para los residuos solidos diarios.

En cuanto a la ventilación de este ambiente se contará con un sistema de extracción para ventilación mecánica apoyado con rejillas en puertas para el ingreso de aire.

Finalmente para llevar los contenedores de basura a un lugar de acopio publico se llevaran estos contenedores por el ascensor 1 al semisotano y de este nivel al nivel cero a traves del ascensor de discapacitados.

ESTACIONAMIENTOS

ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES:

Según lo indicado en los parámetros urbanísticos y edificatorios N°0842-2022-SGLEP-GAC/MM la dotación de estacionamientos privados debe tener como calculo mínimo lo siguiente:

- 1.5 Estacionamiento X Viviendas de 3 Dormitorios = # de Estacionamientos

$$1.5 \text{ Estacionamiento} \times 13 \text{ unidades de vivienda} =$$

19.5 Estacionamientos

- 1.5 Estacionamiento X Viviendas de 2 Dormitorios = # de Estacionamientos

$$1.5 \text{ Estacionamiento} \times 5 \text{ unidades de vivienda} = \mathbf{7.5 \text{ Estacionamientos}}$$

- 1.0 Estacionamiento X Viviendas de 1 Dormitorios = # de Estacionamientos

$$1.0 \text{ Estacionamiento} \times 16 \text{ unidades de vivienda} = \mathbf{16 \text{ Estacionamientos}}$$

De acuerdo al cálculo realizado la dotación requerida de estacionamientos es de 43 unidades y el proyecto cuenta con **46 estacionamientos** a los cuales se debe adicionar el 10% que serán destinados a estacionamientos de visita los que fueron calculados de la siguiente manera:

- # Estacionamientos x 10% = # de estacionamiento de visita

$$46 \text{ estacionamiento} \times 0.10 = 4.6 \text{ Estac. de visita} =$$

5 Estacionamientos de visita

Estos 6 Estacionamientos de visita han sido ubicados en el sótano 1 adyacentes al hall de ascensores (ver lamina A03).

El proyecto cuenta con 46 Estacionamientos los cuales han sido distribuidos de la siguiente manera:

- 41 estacionamientos simple + 5 dobles + 5 de visita = 51 estacionamientos

Se accederá a estos estacionamientos desde la Av. Ricardo Palma a través de una rampa vehicular de 3.25m de ancho con una pendiente del 15%, mientras que peatonalmente cuanto con un ingreso a través de la escalera de escape y ascensores.

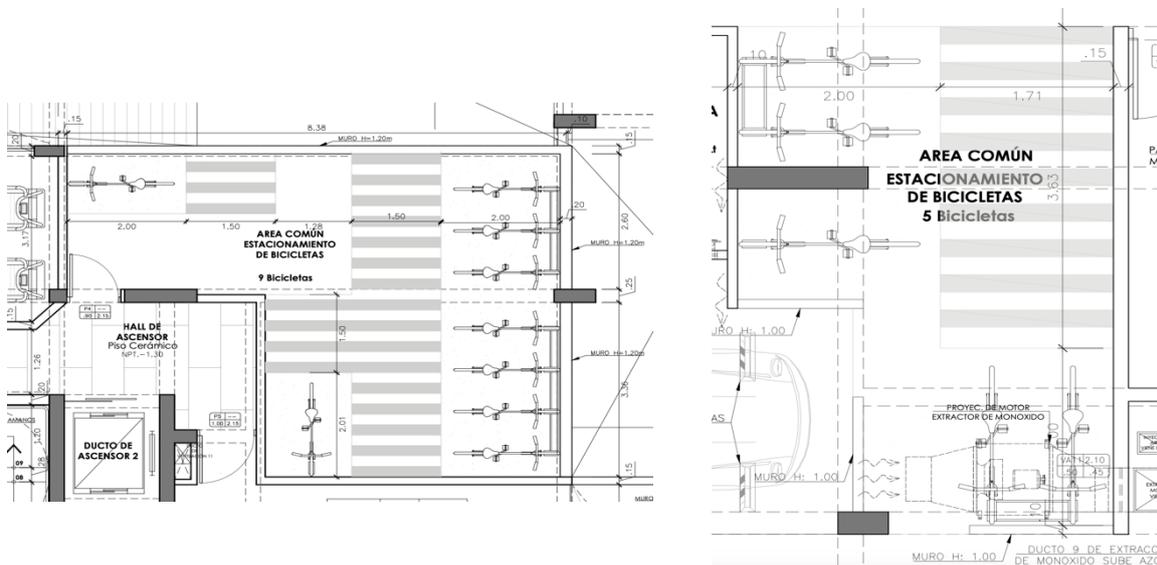
ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS:

Según lo indicado en el reglamento nacional de edificaciones A0.20 Artículo 21 indica lo siguiente:

- 1est por cada 3 viviendas = 34 viviendas / 3 = 11.3 Estacionamientos de bicicletas

El proyecto cuenta con 14 estacionamientos de bicicletas para los residentes del edificio.

Asi mismo, Cumple con las distancias minimas según la RNE CE 0.10 ART 7.3 donde tienen un espacio de 2.00 metros de espacio para estacionarse , 1.50m para maniobra y .80cm de separacion entre ejes. Las bicicletas se posaran sobre unos arcos de fierros adosados al piso que permitiran sujetalas. Finalmente las bicicletas que se estacionaran en el semisotano ingresaran por el area comun ingreso a lobby y las que se encuentran en el sotano 1 por la rampa vehicular.



DUPLEXS

Según lo indicado en el reglamento de edificaciones artículo 14 acapite 14.2 “ Se puede techar hasta un 50% del área de la azotea, debiendo considerar un retranque mínimo de 2.50 m del limite exterior de la(s) fachada(s) de la edificación” el calculo es el siguiente:

DPTO	1ER PISO	50% DEL 1ER PISO	2DO PISO	
701	90.60	45.3	32.00	CUMPLE
702	54.40	27.2	25.60	CUMPLE
703	91.10	45.55	28.60	CUMPLE
704	116.00	58	57.10	CUMPLE
705	112.50	56.25	54.30	CUMPLE

POZO DE LUZ y AREA LIBRE

El terreno cuenta con un frente que permite iluminar y ventilar algunos ambientes de cada departamento que colindan con la Av. Ricardo Palma, adicionalmente se cuenta con tres pozos de luz interior que se plantea de acuerdo a lo establecido por la RNE para que los ambientes de los departamentos cuenten con la iluminación y ventilación necesaria.

ESCALERA

La escalera del proyecto es mixta (B5) que se compone por dos escaleras de emergencia, compuesta por escalera de emergencia con vestíbulo previo con ventilación mecánica (B1) en los sótanos y del 1er al 7mo piso y escalera de emergencia cerrada (B4) en el semisótano que es el nivel de descarga.

La escalera principal, de emergencia, cuenta con un acceso desde el hall de ascensores y corredor desde el cual llegan a los departamentos. Esta escalera está protegida por muros de concreto resistente al fuego y una puerta cortafuego en todos los pisos, garantizando la hermeticidad y seguridad en éste, cuenta con un vestíbulo previo ventilado, requisito de acuerdo a normas sobre escaleras de uso residencial. La escalera recorre todos los niveles superiores al nivel NPT +/- 0.00 y los tres sótanos, teniendo una llegada diferente desde el sótano 1 al 1º piso, en relación con el tramo que baja del 2º piso al 1º piso, éstos dado por temas de seguridad para evitar la continuidad en la bajada desde la torre de departamentos.

DE LA EDIFICACION

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes cada 3.00 y 6.00 m. aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores, caja de ascensores y escalera de concreto armado.

El acabado o revestimiento será frotachado y pintura, en combinación con elementos estructurales en concreto caravista. Cielorraso solaqueado y pintado, pisos de laja, cerámico en circulaciones, servicios, baños y cerámico en ambientes, según especificaciones. Baños con zócalos de cerámico y mayólica. Carpintería mixta de fierro y madera contra placada en puertas, closets con melamina. Cristal templado en las fachadas con sistema de vidrio y aluminio tanto en interiores como exteriores

Para la fachada, se opta por materiales naturales, evitando superficies pintadas. Se usará fachaleta de rococho.

Las **instalaciones sanitarias** utilizarán materiales de calidad y contará con una cisterna de agua domestica el cual contará con equipo de presión constante y equipos de bomba especializada y gabinetes de agua contra incendio ubicado estratégicamente en cada nivel.

Las **instalaciones eléctricas** utilizarán materiales de calidad para redes de tomacorriente, alumbrado, redes y data. El edificio cuenta con dos ascensores de 8 pasajeros. El banco de medidores eléctricos estará ubicado por la Av. Ricardo Palma, muy cerca al ingreso principal, en un ambiente ubicado en zona de retiro.

CUADRO DE AREAS TECHADAS

NIVELES		PISO	AREA TECHADA DEL PROYECTO
-	9.9	cisternas	70.40
-	9.9	S3	455.95
-	7.1	S2	790.60
-	4.35	S1	686.90
-	1.3	SS	552.00
+	1.50	1	519.90
+	4.30	2	519.90
+	7.10	3	519.90
+	9.90	4	519.90
+	12.70	5	519.90
+	15.50	6	519.90
+	18.30	7	508.80
+	21.10	AZOTEA	200.90
		TOTAL	6314.55

CRONOGRAMA DE OBRA

El tiempo estimado de la obra es de 18 meses. El avance/programa de inversión será el siguiente.

MES 01	5 %	Mov. tierras, cimentación, muros
MES 02 al 05	25 %	Placas, columnas, estructuras
MES 06	10 %	Techos, tabiques, Cielorraso
MES 07	10 %	Techos y cuarto maquinas, Cielorraso
MES 08	8 %	Techos, Cielorraso, t. Elevado, pisos
MES 09	8 %	tabiques, tarrajeo, pisos, carpintería
MES 10, 11	8 %	tarrajeo, enchapes, pisos, carpintería
MES 12,13	8 %	instalaciones, carpintería
MES 14,15	8 %	enchapes, pisos, carpintería
MES 16 al 18	10 %	instalaciones, carpintería/vidrio
	100 %	

CARLOS BYRNE MANSILLA

ARQUITECTO CAP 3383