

## MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA

# EDIFICIO RESIDENCIAL VIEW 411

## EL PROYECTO SE ACOGE AL D.S. 002-2020-VIVIENDA ENERO 2023

### UBICACIÓN

Provincia : Lima.  
Distrito : Jesus Maria  
Nombre de la vía : Av. Faustino Sanchez Carrion No 411/ Jr. Caracas S/N

### CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

Área : 511.18 m<sup>2</sup>.  
Linderos :



Terreno irregular conformado por un lote, con frente a la Av. Pershing No 411 con jr. Caracas y se desarrolla de la siguiente manera:

- Frontalmente con la Av. Pershing, se tiene una recta continua de 24.45ml.
- Por el lado izquierdo, con frente al Jr. Caracas. En línea continua de 22.10ml.
- Por el lado derecho se tiene una línea continua de 19.80ml.
- Por el lado posterior del terreno, conformado de una línea continua de 24.40ml que limita con propiedad de terceros.

### D.S.002-2020-VIVIENDA, PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL – MI VIVIENDA

1. ACERCA DE LOS DEPARTAMENTOS DESTINADOS AL PROGRAMA DEL FONDO MI VIVIENDA

#### “ARTICULO 9.-PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

**9.3** El proyecto debe desarrollar no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda exclusivamente para VIS para acogerse a los parámetros establecidos en el presente Reglamento; el área restante podrá contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial que sean compatibles con la zonificación permitida, prevista en el literal b) del numeral 2.2 del artículo 2 del presente Reglamento, incluyendo unidades de vivienda que no correspondan a VIS.”

En el presente proyecto, se destinará no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda, exclusivamente para vivienda de interés social.

De acuerdo a directiva N°002-CAT-CAP-RL-2020 sobre dictámenes en comisión técnica, indica que:

"En los proyectos que se acogen al Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, D.S. 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias D.S.012-2019-VIVIENDA, y D.S. 002-2020-VIVIENDA, la Comisión Técnica tiene por función verificar que los anteproyectos y los proyectos cumplan con las normas edificatorias que regulan el predio aplicando el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y de Edificación. Las Normas técnicas de edificación están mencionadas en el Art. 2° del D.L. N°1469, que modifica el Art. 36° y 41° de la Ley 29090.

No es competencia de la Comisión Técnica evaluar el valor de las viviendas. Esta verificación y control de tipo Administrativo, corresponde a otras instancias según indica la Disposición Complementaria Final del D.S. 002-2020-VIVIENDA."

## **ASPECTOS GENERALES**

### 1. DISTRIBUCION GENERAL

El inmueble está compuesto por una edificación multifamiliar de 22 pisos más azotea, albergando 84 departamentos de 2 y 3 dormitorios; asimismo, 6 sótanos, destinados a estacionamientos vehiculares y de bicicletas, depósitos, subestación y el cuarto de bombas y cisternas.

El primer nivel alberga, en la parte frontal de la edificación: un hall de acceso a las viviendas, el acceso a los sótanos de estacionamientos y acceso a tres locales comerciales. Interiormente, se encuentran ambientes de zonas comunes para uso exclusivo de los residentes (zona para niños) con terraza.

Del 2° al 22° piso, se ubican las viviendas, 62 flats y 02 dúplex, siendo un total de 84 viviendas comprendidas entre 60.00m<sup>2</sup> y 75.00m<sup>2</sup>.

En la azotea del edificio se han proyectado los ingresos a los departamentos dúplex y áreas comunes como: GYM y área de parrillas. Y como acceso a techo.

En los sótanos se ubican 60 estacionamientos de autos y 24 estacionamientos de bicicletas. Además de los ambientes de servicios generales y ambientes técnicos o de apoyo a la edificación como cisternas, cuarto de bombas, cuarto de basura y subestación. El área de medidores se ubica en el primer piso.

El proyecto se desarrollará bajo lo establecido en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n0 291-2021 -MDJM/GDU/SOPPU

### 2. SUPERFICIE TECHADA

El edificio tiene un área total construida de 9,518.48 m<sup>2</sup>. La distribución de área de los distintos niveles se expone a continuación:



SOTANO 6 +CTO DE BOMBAS	380.44 m <sup>2</sup>
SOTANO 5	491.19 m <sup>2</sup>
SOTANO 4	491.19 m <sup>2</sup>
SOTANO 3	491.19 m <sup>2</sup>
SOTANO 2	491.19 m <sup>2</sup>
SOTANO 1	490.83 m <sup>2</sup>
1° PISO	330.29 m <sup>2</sup>
2° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
3° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
4° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
5° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
6° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
7° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
8° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
9° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
10° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
11° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
12° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
13° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
14° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
15° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
16° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
17° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
18° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
19° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
20° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
21° PISO	296.02 m <sup>2</sup>
22° PISO	295.46 m <sup>2</sup>
AZOTEA	136.30 m <sup>2</sup>



## VOLUMETRÍA

### 1. RETIROS

El edificio se emplaza a partir de la línea de retiro municipal, estando a 5.00ml frente a la Av. Pershing en el primer nivel, con un volado de 50cm a partir del 2° al 22° nivel. Y estando a 3.00 por el Jr. Caracas en el primer nivel con un volado de 50cm a

El retiro en el primer nivel se utiliza para el acceso peatonal hacia el hall de viviendas y el acceso vehicular al sótano desde la misma calle.

### 2. ALTURA

El proyecto se acoge al DS 002-2020-VIVIENDA. De acuerdo al Art. 10.4 ALTURA DE EDIFICACION para Zonificación RDA, se aplica el cálculo:  $1.5 (a+r)$ , por lo que en el proyecto se tiene.

Teniendo un ancho de vía de 35.90 ml y retiros normativos de 5.00ml, por tanto, la altura máxima permitida es de 68.85ml

$$1.5 (35.90^* + 10.00)$$
$$1.5 (45.90) = 68.85ML$$

\*\*\*Ancho de vía según plano VL-01 vías locales de Jesús María

**El proyecto tiene 59.67ml de altura, por lo tanto, cumple con la altura reglamentaria**



### 3. OCUPACIÓN Y ÁREA LIBRES

Según el CPU, el **área libre mínima para multifamiliar es del 40%**.

$$A_{\text{LIBRE MÍNIMA}} = (511.18 \times 0.40) = \mathbf{204.47M^2}$$

$$A_{\text{LIBRE EN PROYECTO}} = \mathbf{215.51m^2} \quad \checkmark$$

El área libre en el proyecto es de 215.51 m<sup>2</sup> lo que equivale al **42.16%**

### 4. POZOS DE ILUMINACION

Se ha tenido en cuenta para el calculo de pozos lo siguiente:

**D1** PARA EL CÁLCULO DE LAS DIMENSIONES DEL POZO DE LUZ SE TIENE:

H1 : VENTILACION PARA 21 PISOS DE VIVIENDA (ALTURA DEL PISO 2° AL 22°)  
 POZO TIPO 1 (1 Y 2 LADOS)  
 AMBIENTES TIPO A: DORMITORIOS Y SALAS COMEDORES

$$H_{\text{POZO}} = (H_{\text{PISO}} \times N^{\circ} \text{ PISOS}) - (H_{\text{ALFEIZAR}})$$

$$H_{\text{POZO}} = (2.70 \times 21) - 1.00 = 55.70 \text{ ml}$$

**H1: 55.70ML**

SEGUN LA NORMA A0.20 ART. 11, ILUMINACION Y VENTILACION, INC B), CUADRO N°04  
 CALCULO DE POZO DE LUZ

-PARA LOS PRIMEROS 18.00M : 30% DE 18.00 M = 5.40 M +  
 -PARA LOS SIGUIENTES 18.00M ENTRE 19.00 Y 36.00M: 15% DE 18.00 M = 2.70 M  
 -PARA LOS SIGUIENTES 18.00 M, ENTRE 37.00 M Y 54.00 M: 10% DE 18.00 M = 1.80 M  
 -PARA LOS SIGUIENTES 18.00 M, ENTRE 55.00 M Y 55.70 M: 10% DE 1.70 M = 0.17 M

**\*DISTANCIA MÍNIMA REQUERIDA: 10.07 M**

	NORMATIVO A.020 RNE, art 11 INC 11.4 b) iii.	PROYECTO	
DIMENSIONES POZO DE LUZ	$D1 \text{ min} = (10.07 \times 80.00\%) = \underline{8.05ml}$	$D1 = \underline{9.00ml}$	<u>CUMPLE</u> ✓
ÁREA POZO DE LUZ	$A2 \text{ min} = 10.07 \times (10.07 / 2) = \underline{50.70 m^2}$	$A2 = \underline{50.78 m^2}$	<u>CUMPLE</u> ✓



**D2**

PARA EL CÁLCULO DE LAS DIMENSIONES DEL POZO DE LUZ SE TIENE:

H1 : VENTILACION PARA 21 PISOS DE VIVIENDA + AZOTEA (ALTURA DEL PISO 2º - AZOTEA)

POZO TIPO 1 (1 Y 2 LADOS)

AMBIENTES TIPO A: DORMITORIOS Y SALAS COMEDORES

$$H_{\text{POZO}} = (H_{\text{PISO}} \times N^{\circ} \text{ PISOS}) + (H_{\text{AZOTEA}} + H_{\text{PARAPETO}}) - (H_{\text{ALFEZAR}})$$

$$H_{\text{POZO}} = (2.70 \times 21) + (3.00 + 1.10) - 1.00 = 59.80 \text{ m}$$

**H1: 59.80ML**

SEGUN LA NORMA A0.20 ART. 11, ILUMINACION Y VENTILACION, INC B), CUADRO N°04

CALCULO DE POZO DE LUZ

-PARA LOS PRIMEROS 18.00M : 30% DE 18.00 M = 5.40 M +

-PARA LOS SIGUIENTES 18.00M ENTRE 19.00 Y 36.00M: 15% DE 18.00 M = 2.70 M

-PARA LOS SIGUIENTES 18.00 M, ENTRE 37.00 M Y 54.00 M: 10% DE 18.00 M = 1.80 M

-PARA LOS SIGUIENTES 18.00 M, ENTRE 55.00 M Y 59.80 M: 10% DE 5.80 M = 0.58 M

**\*DISTANCIA MÍNIMA REQUERIDA: 10.48 M**

	NORMATIVO	PROYECTO	
	A.020 RNE, art 11 INC 11.4 b) iii.		
DIMENSIONES POZO DE LUZ	$D2 \text{ min} = (10.48 \times 80.00\%) = 8.39 \text{ m}$	$D2 = 10.14 \text{ m}$	<b>CUMPLE</b> ✓
ÁREA POZO DE LUZ	$A2 \text{ min} = 10.48 \times (10.48 / 2) = 54.91 \text{ m}^2$	$A2 = 55.78 \text{ m}^2$	<b>CUMPLE</b> ✓

## 5. ESTRUCTURA

La estructura en sótanos y pisos superiores consistirá en un sistema mixto de columnas y placas aporricadas con losas aligeradas y macizas según diseño



## 6. OBJETIVOS DEL DISEÑO ARQUITECTONICO

El conjunto de la edificación, así como cada uno de sus usos principales (estacionamientos y vivienda), se han desarrollado con el objetivo de alcanzar la máxima calidad arquitectónica, eficiencia y economía, todo ello bajo los lineamientos del certificado de parámetros de la Municipalidad de Jesus Maria y el Reglamento Nacional de Edificaciones.

## CIRCULACIONES

Las circulaciones principales del proyecto, tanto verticales como horizontales se resuelven mediante 01 núcleo que centralizan los siguientes usos:

- 01 núcleo de 02 ascensores que recorren desde el nivel de cisternas hasta la azotea. Con un ducto previsto de 5.40 x 1.80 metros para los ascensores.
- 01 escalera de evacuación que recorre desde el nivel de cisternas hasta el piso 1.
- 01 escalera de evacuación que recorre desde el piso 1 hasta el nivel de azotea.

- Ductos y montantes de instalaciones: inyección y extracción de aire de sótanos, ducto de inyección y extracción de cuarto de bombas, ductos de inyección y extracción de aire en la circulación desde el piso 1 hasta la azotea y ductos de instalaciones en general.

## DENSIDAD

De acuerdo con el D.S. 002-2020-Vivienda – Art°10, Inciso 10.2; el cálculo de la densidad en Zonas Residenciales de densidad alta (RDA) es de 5,600 hab/Ha.

**PARA MULTIFAMILIARES**  
**Zonas residenciales de densidad media (RDM)**  
 En cualquier ubicación = 5,600 hab/Ha.

Para el proyecto se realizó el siguiente cálculo:

DEPARTAMENTOS				
Nº DORM.	CANTIDAD	%	HAB/DPTO	HAB
3D	22	26.19%	4	88
2D	62	73.81%	3	186
<b>TOTAL</b>	<b>84</b>	<b>100%</b>		<b>274</b>

DENSIDAD PROYECTO

**5360.10 hab/Ha**

Área del terreno: 511.18 m<sup>2</sup> => 0.051118 Ha

**Densidad Proyecto: 274 hab/0.051118Ha = 5360.10 hab/Ha**



## ESTACIONAMIENTOS

### ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES PARA VIVIENDA:

Según el D.S. 002-2020-VIVIENDA, son necesarios (01) estacionamiento por cada (03) viviendas.

- En el proyecto tenemos:

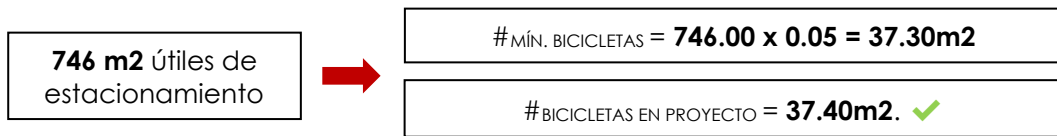


Los estacionamientos para viviendas se han distribuido entre los niveles de sótanos 01, 02, 03, 04, 05 y 06

### ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS PARA VIVIENDA:

Según el D.S. 002-2020-VIVIENDA, el área para bicicletas deber ser el 5% del área útil total asignada para estacionamientos

- En el proyecto tenemos:



Los estacionamientos de bicicletas para viviendas se han distribuido en el primer nivel, sótano 01 y el sótano 02

**ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES PARA COMERCIO:** Según el RNE se requiere como mínimo 1 estacionamiento vehicular cada 50m<sup>2</sup> de área útil de local comercial.

- En el proyecto tenemos:



Los estacionamientos vehiculares para comercio se han distribuido en el primer nivel





## DISTRIBUCIÓN

### SÓTANO 1:

Con nivel de npt -4.23 , y -4.49 se accede vehicularmente a él por la rampa que nace del nivel de la calle y se va descendiendo mediante rampa de 6%, seguida por una de 15%. El sótano 1 alberga un total de 10 estacionamientos.

En este nivel se encuentran: el cuarto de basura de viviendas, sub estación Y un closet de depósito.

#### **(\*) Calculo de volumen de cuarto de basura:**

Según el artículo 26° de la A.020 del R.N.E., el cálculo para ambientes de almacenamiento de basura en USO RESIDENCIAL, es a razón de 0.004 m3 por habitante al día.

<p>N° Habitantes = 274</p> <p><b>Volumen Requerido</b> <small>MINIMO</small> = <math>274 \times 0.004 = 1.096\text{m}^3</math></p> <p><b>Volumen en Proyecto</b></p> <p><math>V_{\text{CUARTO DE BASURA}} = 06 \text{ contenedores de } 360 \text{ Lt } (0.36\text{m}^3)</math> <math>= 2.16 \text{ m}^3</math></p> <p><math>V_{\text{TOTAL EN PROYECTO}} = 2.16 \text{ m}^3 \checkmark \text{ CUMPLE}</math></p>
---

Además, el cuarto de basura cuenta con un espacio para lavado de los recipientes de basura.

### SÓTANO 2:

Con niveles de -7.03 y -7.29, alberga un total de 11 estacionamientos de autos y 4 estacionamientos de bicicletas. Se accede vehicularmente a este sótano mediante la rampa de 15% de pendiente que proviene del sótano 01, contando igualmente con 01 núcleo de circulaciones verticales (ascensores y escalera) y ductos.

En este nivel se encuentra una lavandería para uso exclusivo de residentes. Y un closet de depósito.

### SÓTANO 3:

Con niveles de -9.83 y -10.09, alberga un total de 11 estacionamientos de autos . se accede vehicularmente mediante la rampa de 15% de pendiente que proviene del sótano 02, contando igualmente con 01 núcleo de circulaciones verticales (ascensores y escalera) y ductos. Y un closet de depósito 4 depósitos. Además, en este nivel se ubica el cuarto de grupo eléctrico.

### SÓTANO 4:

Con niveles de -12.63 y -12.89 alberga un total de 11 estacionamientos de autos. Se accede vehicularmente mediante la rampa de 15% de pendiente que proviene del



sótano 03, contando igualmente con 01 núcleo de circulaciones verticales (ascensores y escalera) y ductos. Y un closet de depósito. Y 4 depósitos

SÓTANO 5:

Con niveles de -15.43 y -15.69 alberga un total de 11 estacionamientos de autos. Se accede vehicularmente mediante la rampa de 15% de pendiente que proviene del sótano 04, contando igualmente con 01 núcleo de circulaciones verticales (ascensores y escalera) y ductos. Y un closet de depósito. Y 4 depósitos

SÓTANO 6:

En este piso a -18.23 , se ubica el cuarto de bombas, cisternas de agua de consumo de viviendas, cisterna de agua contra incendio de viviendas, cuarto de bombas 02, cisterna de agua tratada y cisterna de homogeneización. Así como 5 estacionamientos vehiculares a los cuales se accede por una rampa del 15% de pendiente, un closet, un depósito de limpieza y un cuarto acelerógrafo.

Contando igualmente con 01 núcleo de circulaciones verticales (ascensores y escalera) y ductos.



PISO 1°:

En este piso, se accede desde el JR. Caracas a +/- 0.00 sobre el nivel de la calle hacia el hall de las viviendas ubicado en al mismo nivel que la calle. También puede acceder hacia la izquierda del edificio, por medio de una puerta batiente, a los sótanos mediante una rampa de pendiente de 6% y luego de 15.00%

Tambien contamos con 3 locales comerciales a los cuales se accede por la Av. Pershing con un npt de -0.43, cada uno de ellos cuenta con un baño y closet de acopio. así mismo en el retiro, 4 espacios para estacionamiento de uso exclusivo de comercio.

El hall de viviendas cuenta con un SSHH, 01 hall de ascensores (con 02 ascensores) y circulación vertical conformada por 02 escaleras, una que conecta con los sótanos y otra con los pisos superiores. Además, permite el acceso al área común de zona para niños de uso exclusivo de los residentes, con su patio interior.

**\*CALCULO DE DOTACION PARA CUARTO DE BASURA DE COMERCIO**

Según norma RNE A.070 Art . 18 Inc.18.4: El área mínima para acopio y evacuación de residuos se determina en base al área de venta. El Proyecto cuenta con 3 tiendas independientes, por lo que se deberá considerar área de 0.003 por m2 de área de venta.

	AREA DE VENTA	AREA PARA ACOPIO DE RESIDUOS (REQUERIDA) 0.003M3/M2 área de venta	AREA PARA ACOPIO DE RESIDUOS (EN PROYECTO)
LC 01	48.57 M2	0.14	0.24 (2 cont. De 0.12m3)
LC 02	28.70 M2	0.08	0.12 (1 cont. De 0.12m3)
LC 03	38.76 M2	0.11	0.12 (1 cont. De 0.12m3)

### CALCULO DE SERVICIOS SANITARIOS

PARA LAS TIENDAS INDEPENDIENTES DEL PRIMER PISO EL CALCULO DE AFORO ES DE 2.8M2 POR PERSONA

COMERCIO	AREA DE VENTA	AFORO	REQUIERE SSSH PUBLICO	REQUIERE SSSH EMPLEADOS
C - 01	48.57m2	17.34	NO	SI
C - 02	28.70m2	10.25	NO	SI
C - 03	38.76m2	13.48	NO	SI
CADA VENTILACION DE SSSH, DEPOSITOS Y CTO ACOPIO EN LOCAL COMERCIAL TENDRA UN DAMPER PARA VENTILACION				
AL TENER EN TODOS LOS COMERCIOS UN AFORO MENOR A 50 PERSONAS LAS PUERTAS PUEDEN ABRIR AL INTERIOR SEGUN RNE A.130 ART.6				

#### PISO 02° al 21°

Este piso cuenta con 1 núcleos de circulación vertical, el cual está conformados por 01 escalera de evacuación y 02 ascensores.

A través de la circulación horizontal, se puede acceder a 04 departamentos:

- DPTO. X01: Kitchenette, centro de lavado, sala – comedor, balcón, 01 baño completo 02 dormitorios secundarios con closet y 01 dormitorio principal con balcón y closet, y 01 baño.
- DPTO. X02: Kitchenette, centro de lavado, sala – comedor, balcón, 01 baño completo 02 dormitorios secundarios con closet y 01 dormitorio principal con balcón y closet, y 01 baño.
- DPTO. X03: Kitchenette, closet de lavado, sala – comedor, balcón, 01 baño completo y 01 dormitorio principal y closet, y un escritorio
- DPTO. X04: : Kitchenette, centro de lavado, sala – comedor, balcón, 01 baño completo un dormitorio secundario y 01 dormitorio principal con balcón y closet , y 01 baño.



#### PISO 22°

Este piso cuenta con 1 núcleos de circulación vertical, el cual está conformados por 01 escalera de evacuación y 02 ascensores.

A través de la circulación horizontal, se puede acceder a 02 departamentos:

- DPTO. 2201: Kitchenette, centro de lavado, sala – comedor, balcón, 01 baño completo 02 dormitorios secundarios con closet y 01 dormitorio principal con balcón y closet, y 01 baño.

- DPTO. 2202: Kitchenette, centro de lavado, sala – comedor, balcón, 01 baño completo 02 dormitorios secundarios con closet y 01 dormitorio principal con balcón y closet, y 01 baño.
- DPTO. AZ01: Dormitorio principal con 01 baño integrado y closet, 02 dormitorios secundarios con closet, 01 baño completo, hall de distribución y escalera hacia el segundo nivel.
- DPTO. AZ02: Dormitorio principal con 01 baño integrado y closet y balcón , 02 dormitorios secundarios con closet, 01 baño completo, hall de distribución y escalera hacia el segundo nivel.

#### AZOTEA:

Con N.P.T. de +60.00. Este piso cuenta con 01 núcleo de circulación vertical, conformado por 01 escalera de evacuación y 02 ascensores.

A través de la circulación horizontal, se puede acceder a los segundos pisos de los dúplex que contemplan áreas de sala-comedor, kitchenette, sshh de visita, lavanderías y terrazas privadas. Además, se accede al área común (NO TECHADA): área de parrillas, un Lounge bar, y un GYM(TECHADO), además de un cuarto acelerógrafo.

#### TECHOS:

En este nivel con acceso por escalera de gato desde la azotea, se podrá tener registro a los equipos electromecánicos ubicados en esta zona que estará confinada por parapetos de 1.10m de altura por motivos de seguridad.

