

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "ALLEGRA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

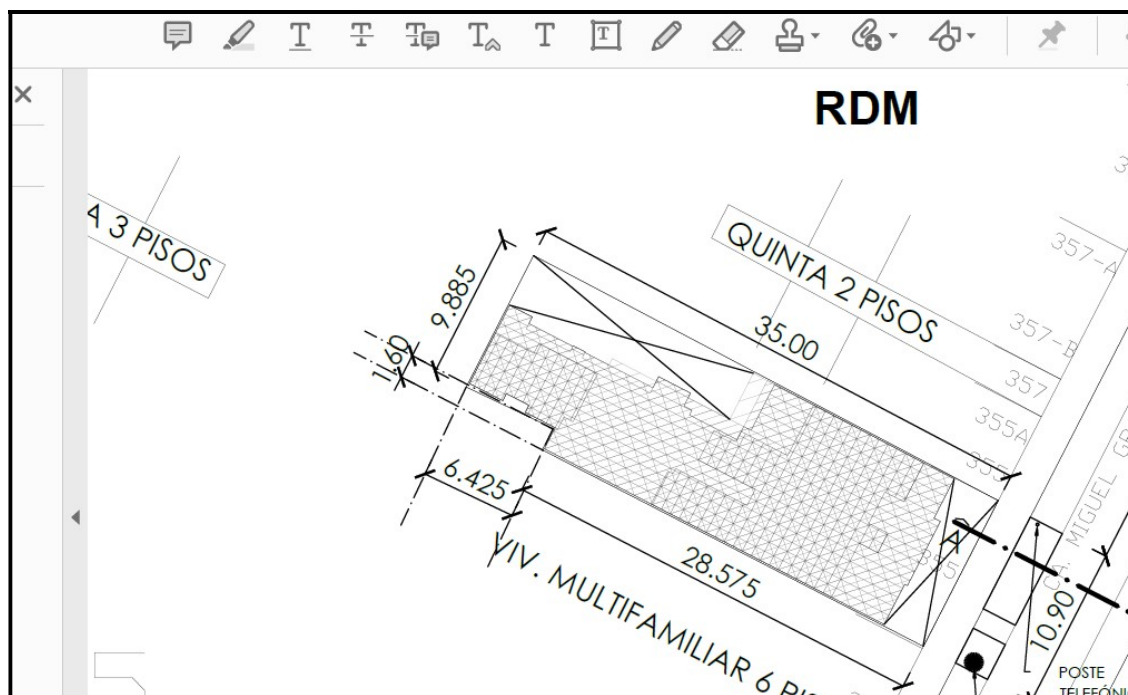
MEMORIA DESCRIPTIVA

1. LA UBICACIÓN

La presente Memoria Descriptiva corresponde al proyecto de Arquitectura de un edificio multifamiliar, que se desarrollará bajo el **PROGRAMA MIVIVIENDA**, se construirá en una sola etapa, dentro de un terreno que se ubica frente al jirón Grau N° 355, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, cuyo propietario es INVERSIONES DKASA S.A.C.

Terreno, desarrollado sobre un área de terreno de 383.25 m² y colinda con los siguientes linderos:

- Por el frente, con el jr. Grau en una línea recta de 10.90 ml.
- Por la derecha, con propiedad de terceros en una línea recta de 35.00 ml.
- Por la izquierda, con propiedad de terceros en una línea quebrada en 3 tramos de 28.575 /1.60 /6.425 ml. Respectivamente.
- Por el fondo, con propiedad de terceros en una línea recta de 9.885 ml.



Plano de ubicación del terreno

PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO:

El presente proyecto representa un edificio de vivienda multifamiliar, en éste se busca aprovechar las alturas necesarias de acuerdo a los parámetros y adaptarse con el entorno, es así que se plantea un edificio de 9 pisos, 02 sótanos, cto. de máquinas y cisternas y 01 azotea, los cuales tienen visuales a espacios abiertos (vías públicas o pozos de iluminación) lo que permite una buena iluminación natural de todos los ambientes de los departamentos, Para adecuarse al entorno, el edificio tiene un retranque en el piso 8.

El acceso peatonal al edificio se realiza desde el primer piso, que se encuentra a un N.P.T. +/- 0.00 m, donde se ubica el lobby y recepción.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "ALLEGRA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta planteada, el Edificio Multifamiliar "Allegra", cumple con normatividad vigente, como también con los aspectos reglamentarios de seguridad y evacuación, para ello se propone desarrollar los departamentos, con adecuados estándares de calidad arquitectónica, con una distribución y dimensionamiento de los ambientes, brindando espacios adecuados para el desarrollo de sus actividades.

La propuesta contempla un total de 30 departamentos, en un edificio de 9 pisos + 01 azotea. La altura de entrepisos (piso a piso) considerada para los departamentos es de 2.50 m, esto se logra con el peralte de vigas en pisos de vivienda de 0.37 cm, como se podrá ver en el proyecto de estructuras.

Desde el ingreso peatonal al edificio, se accede al lobby de ingreso con zona de recepción, ubicado en primer piso (N.P.T. + 0.00 m.) y cuenta con un núcleo de circulación vertical compuesto por 01 ascensor y la escalera protegida a los pisos superiores. Desde el lobby mediante un corredor se puede acceder a los 2 departamentos ubicados en el nivel primer piso, además de las siguientes áreas comunes: estacionamiento de bicicletas, depósito de basura, baño.

Los estacionamientos requeridos para las 30 unidades de vivienda son 10 estacionamientos, logrando tener 16 estacionamientos simples en el proyecto, distribuidos en el primer nivel y sótano 1 y sótano 2.

El ingreso al sótano de estacionamiento es a través de una monta vehículo, y da acceso a 9 estacionamientos simples en el sótano 1 y a 5 estacionamientos simples en el sótano 2 y el primer nivel se ubican 2 estacionamientos simples con acceso directo desde la calle, con lo cual suman un total de 16 estacionamientos, cuenta además de 31 estacionamientos de bicicletas, con plazas distribuidas entre el primer piso y en el sótano 1.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

El edificio está proyectado con un sistema estructural mixto, con una combinación de placas y pórticos de concreto armado, cuya función principal es de dotar al edificio de una adecuada rigidez y resistencia para asegurar un buen comportamiento ante cargas sísmicas, los techos están compuestos por losas aligeradas y algunas losas macizas en zonas determinadas de acuerdo al diseño.

Los muros y cerramientos, salvo indicación en contrario, está diseñados con albañilería sílico calcáreo P-10 y P-12 parcialmente llenas, los cuales de acuerdo a su grado de resistencia al fuego van de F120 y F120 respectivamente y cuyos alcances se encuentra en los planos de seguridad; respecto al comportamiento acústico de la albañilería, tenemos un índice de reducción acústica ponderado $R'w+C= 45$ dBA, para muros P-9 parcialmente llenos y de $R'w+C= 47$ dBA para muros P-12 parcialmente mente llenos, de acuerdo a la normas ISO 10140-2:2010 e ISO 717-1:2013, según ensayos realizados en IDIEM (Centro de Investigación, Desarrollo e Innovación de Estructuras y Materiales) de la Universidad de Chile y el cual ha sido reconocido por el Instituto Nacional de Calidad - INACAL.

ASPECTO NORMATIVO

La propuesta está basada en el respeto de los lineamientos normativos exigidos en los **ORD. 2361 MML y RNE.**

Densidad:

Densidad normativa Ord. 2361 MML: 2100 Hab/Ha.

Densidad del proyecto – zonificación RDM =2,087 Hab/Ha.= 80 HAB

En nuestro proyecto, cumpliendo con lo normativo, RNE A.020 Art. 7, se tiene lo siguiente:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "ALLEGRA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

PISOS	1 DORM	2 DORM.	Hab./Piso
1	1	1	5
2		3	9
3	1	3	11
4		3	9
5	1	3	11
6		3	9
7	1	2	8
8	2	2	10
9	4	0	8
TOTAL HABITANTES			80

Área libre:

La ORD. 2361 MML, nos indican que el área libre no debe ser menor al 30%. En nuestro proyecto tenemos en el primer nivel un área libre de 115.10 m², lo que equivale a un 30.03% de área libre.

Cuarto de basura:

Se ha proyectado 1 cuarto de acopio de basura, ubicado en el primer piso con un área de 4.20 m², cuenta con revestimientos de enchapes cerámicos tanto en pisos y paredes para su impermeabilización y fácil limpieza.

CUARTO DE ACOPIO DE BASURA		
VIVIENDAS	RNE	PROYECTO
30 UNIDADES DE VIVIENDA	Volumen normativo = 4 lt. x 80 (habitantes) = 320 lt. Capacidad del tacho = 120 lt (49 cm. De ancho x 73 cm. De largo X 1.08 cm. de altura) N° de tachos = 292/120 = 2.43	El proyecto tenemos 4 tachos contenedores de basura de 120 lt. Con una capacidad total de 480 lt.

* Sobre el Cuarto de basura: El Art. 43 de la Norma A-010 del RNE, señala que los ambientes para almacenamiento de basura se calcularán a razón de 4 lt/habitante (0.004m³) por día.

Se proyectó usar 4 tipos de colores para los contenedores, adecuándolos a lo requerido por la norma técnica, art. 5.1 tabla 1.

5.1 Residuos sólidos del ámbito gestión municipal

Tabla 1 - Código de colores para los residuos del :

Residuos del ámbito municipal		
Tipo de residuo	Color	Ejemplos
Aprovechables	Verde	Papel y cartón Vidrio Plástico Textiles Madera Cuero Empaques compu Metales (latas, ent
No aprovechables	Negro	Papel encerado, m Cerámicos Colillas de cigarr Residuos sanitari pañales, paños hú
Orgánicos	Marrón	Restos de aliment Restos de poda Hojarasca
		Pilas Lámparas y lumin

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "ALLEGRA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

Estacionamiento de bicicletas:

Se ha proyectado bolsas de estacionamiento de bicicletas en el sótano 1 con 16 plazas y primer piso con 15 plazas, teniendo un total de 31 plazas; con lo cual cumplimos con el requerimiento normativo para estacionamiento de bicicletas del 1 c/u vivienda.

Altura de edificación y alineamiento de perfil:

La altura del proyecto se sustenta por la altura determinada en la ord. 2361 MML, donde indican que al lote en mención le corresponden una zonificación RDM, y una altura de 7 pisos, teniendo el siguiente calculo:

- 7 pisos x 3.00 ml= 21.00 m.
- Primer piso = 1.50 m.
- Altura de edificación: 22.50 m.

Teniendo en cuenta que, según el R.N.E. el primer piso puede encontrarse sobre el nivel de un semisótano con una elevación de + 1.50 m., a esto sumamos los 21.00 metros de altura definidos por el parámetro, tenemos una altura de edificación total de 22.50 m., lo cual nos permite desarrollar una edificación de 9 niveles, teniendo como altura de piso típico 2.50 m. Para mantener el perfil urbano, se ha definido dejar un retranque en el piso 8.

DESCRIPCION GENERAL DE LOS DEPARTAMENTOS

PRIMER PISO:

Departamento dúplex 101:

Sala-comedor, cocina tipo abierta, patio, lavandería-tendal, y escalera al segundo nivel donde se encuentran un hall, baño común completo, y dormitorio principal con closet.

Departamento 102:

Sala - comedor, cocina tipo abierta, estudio, dormitorio secundario con closet, hall, baño común completo, dormitorio principal con closet y baño completo incorporado, patio y lavandería-tendal,

SEGUNDO PISO:

Departamento 201:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavando, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

Departamento 202:

Sala-comedor, cocina-lavandería tipo abierta, baño común completo, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet, baño completo y terraza.

Departamento 203:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavando, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

TERCER PISO:

Departamento 301:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavando, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

Departamento 302:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "ALLEGRA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

Sala-comedor, cocina-lavandería tipo abierta, baño común completo, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet, baño completo y terraza.

Departamento dúplex 303:

Sala-comedor, cocina-lavandería tipo abierta y escalera al segundo nivel donde se encuentran un baño común completo, hall y dormitorio principal con closet.

Departamento 304:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavado, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

CUARTO PISO:

Departamento 401:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavado, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

Departamento 402:

Sala-comedor, cocina- lavandería tipo abierta, baño común completo, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet, baño completo y terraza.

Departamento 403:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavado, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

QUINTO PISO:

Departamento 501:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavado, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

Departamento 502:

Sala-comedor, cocina-lavandería tipo abierta, baño común completo, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet, baño completo y terraza.

Departamento dúplex 503:

Sala-comedor, cocina-lavandería tipo abierta y escalera al segundo nivel donde se encuentran un baño común completo, hall y dormitorio principal con closet.

Departamento 504:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavado, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

SEXTO PISO:

Departamento 601:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavado, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

Departamento 602:

Sala-comedor, cocina- lavandería tipo abierta, baño común completo, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet, baño completo y terraza.

Departamento 603:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavado, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "ALLEGRA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

SEPTIMO PISO:

Departamento 701:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavando, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

Departamento 702:

Sala-comedor, cocina-lavandería tipo abierta, baño común completo, estudio y dormitorio principal con closet, baño completo y terraza.

Departamento 703:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavando, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

OCTAVO PISO:

Departamento 801:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavado, hall, estudio, baño común completo, dormitorio principal con closet.

Departamento 802:

Sala-comedor, terraza, cocina-lavandería tipo abierta, baño común completo, estudio y dormitorio principal con closet.

Departamento dúplex 803:

Sala-comedor, cocina-lavandería tipo abierta y escalera al nivel inferior donde se encuentran un baño común completo, hall y dormitorio principal con closet.

Departamento 804:

Sala-comedor, terraza, cocina tipo abierta, closet de lavando, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

NOVENO PISO:

Departamento 901:

Sala-comedor, cocina tipo abierta, closet de lavado, hall, estudio, baño común completo, dormitorio principal con closet.

Departamento duplex 902:

Sala-comedor, terraza, cocina-lavandería tipo abierta, baño común completo, dormitorio principal con closet y escalera que sube a la azotea, donde se encuentra un estar tv, baño, sala de juegos y terraza con jardín.

Departamento 903:

Departamentos tipo loft, del tipo ambiente múltiple integrado, con zonas para sala-comedor, dormitorio con closet, cocina del tipo abierta, closet de lavado y baño común completo.

Departamento duplex 904:

Sala-comedor, cocina, baño común completo, dormitorio principal con closet y escalera que sube a la azotea, donde se encuentra un hall, estar tv, baño, lavandería tendal y terraza con jardín.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "ALLEGRA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

CUADRO RESUMEN Y AREAS DE VIVIENDA

CUADRO DE AREAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL								
NIVEL	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL AREAS (m2)			VIVIENDAS NO CONTEMPLADAS DE INTERES SOCIAL -AREAS (m2)			VIVIENDA	
	A.T.	A.L.	A.O. (1)	A.T.	A.L.	A.O. (2)	(1+2)	
1° PISO	46.70	18.05	64.75	70.30	43.00	113.30	178.05	
2° PISO	130.30	0.00	130.30	76.05	0.00	76.05	206.35	
3° PISO	177.00	0.00	177.00	76.05	0.00	76.05	253.05	
4° PISO	130.30	0.00	130.30	76.05	0.00	76.05	206.35	
5° PISO	106.70	0.00	106.70	146.35	0.00	146.35	253.05	
6° PISO	60.00	0.00	60.00	146.35	0.00	146.35	206.35	
7° PISO	59.30	0.00	59.30	146.35	0.00	146.35	205.65	
8° PISO	214.25	31.70	245.95	0.00	0.00	0.00	245.95	
9° PISO	77.90	0.00	77.90	166.60	33.30	199.90	277.80	
PARCIAL - m2			1,052.20			980.40	2,032.60	
PORCENTAJE POR TIPO DE VIVIENDA			51.77%				48.23%	100%

CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS			
SOTANO 2		222.62	m2
SOTANO 1		354.13	m2
1° PISO		252.25	m2
2° PISO		265.26	m2
3° PISO		265.26	m2
4° PISO		265.26	m2
5° PISO		265.26	m2
6° PISO		265.26	m2
7° PISO		262.30	m2
8° PISO		226.93	m2
9° PISO		223.48	m2
AZOTEA		103.81	m2
TOTAL		2,971.82	m2

CUADRO DE ACABADOS GENERALES DEL PROYECTO

ACABADOS DE ÁREAS COMUNES	
AMBIENTE	DESCRIPCION
SOTANOS	PISO DE CONCRETO FROTACHADO
SEMISOTANO	CONTRAZOCALO DE CEMETO PULIDO H=0.30 M.
CTO. DE BOMBAS	PAREDES EMPASTADAS Y PINTADAS CON LATEX MATE COLOR BLANCO
ESCALERAS	PISO DE CEMENTO PULIDO CON CANTONERA DE BORDE ANTIDESLIZANTE CONTRAZOCALO DE CEMETO PULIDO H=0.10 M. PAREDES Y TECHOS - EMPASTADAS Y PINTADAS CON LATEX MATE COLOR BLANCO
DEPOSITOS	PISO DE CEMENTO PULIDO. CONTRAZOCALO DE CEMETO PULIDO H=0.10 M. PAREDES Y TECHOS - EMPASTADAS Y PINTADAS CON LATEX MATE COLOR BLANCO PUERTAS CONTRAPLACADAS EN MDF, ACABADO CON PINTURA DUCO O TERMOLAMINADO
AREA COMUN / PISOS SUPERIORES	PISO DE PORCELANATO DE ALTO TRANSITO 60 X 60 COLOR GRIS CONTRAZOCALO DEL MISMO PISO PAREDES Y TECHOS - EMPASTADAS Y PINTADAS CON LATEX MATE COLOR BLANCO
LOBBY	PISO DE PORCELANATO DE ALTO TRANSITO 60 X 60 COLOR GRIS CONTRAZOCALO DEL MISMO PISO PAREDES Y TECHOS - EMPASTADAS Y PINTADAS CON LATEX MATE COLOR BLANCO MUEBLE DE COUNTER EN MELAMINA, AGLOMERADO CON ACABADO POLIURETANO Y MARMOL CARPINTERIA EN ALUMINIO CON CRISTAL TEMPLADO
INGRESO	PISO DE PORCELANATO DE ALTO TRANSITO 60 X 60 O SIMILAR CONTRAZOCALO DEL MISMO PISO PAREDES EMPASTADAS Y PINTADAS CON LATEX
PAREDES Y CERRAMIENTOS	SALVO INDICACION CONTRARIA, LAS PAREDES Y CERRAMIENTOS SON DE ALBANILERIA SILICO CALCAREAS TIPO P-10 Y P-14, EMPASTADOS Y CON PINTURA LATEX

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "ALLEGRA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

ACABADOS DE DEPARTAMENTOS	
AMBIENTE	DESCRIPCION
SALA COMEDOR / PASADIZOS	PISO LAMINADO 7 mm COLOR MADERA CONTRAZOCALO DE MDF DE 7 Cm. CON RECUBRIMIENTO MELAMINICO COLOR DEL PISO
DORMITORIOS	PISO LAMINADO 7 mm COLOR MADERA CONTRAZOCALO DE MDF DE 7 Cm. CON RECUBRIMIENTO MELAMINICO COLOR DEL PISO
COCINA	PISO PORCELANATO COLOR GRIS O SIMILAR 60X60 CONTRAZOCALO DEL MISMO PISO CERAMICO COLOR BLANCO 24 X 40 CM O SIMILAR EN PARED TABLERO DE GRANITO BLANCO SERENA O SIMILAR MUEBLE BAJO EN MELAMINA BLANCA CON PUERTAS COLOR MADERA MUEBLE ALTO EN MELAMINA BLANCA CON PUERTAS DE COLOR BLANCO GRIFERIA LLAVE DE BRONCE DE 1/2" AL MUEBLE, MEZCLADORA MONOCOMANDO MODELO STRETTO O SIMILAR LAVATORIO 1 POZA DE ACERO INOXIDABLE BAJO COUNTER
LAVANDERIA	PISO PORCELANATO COLOR GRIS O SIMILAR 60X60 CONTRAZOCALO DEL MISMO PISO H=10CM Y EN LAVADERO CAMBIA A H=1.10M LAVADERO AMAZONAS COLOR BLANCO GRIFERIA PARA LAVADERO A LA PARED, TIPO JARDINERO
TERRAZA / PATIOS SEGÚN CASOS	PISO PORCELANATO GRIS O SIMILAR 45 X 45 CONTRAZOCALO DEL MISMO PISO PAREDES Y TECHOS - EMPASTADAS Y PINTADAS CON LATEX MATE COLOR BLANCO
BAÑOS	PISO CERAMICO PORCELANICO DE COLOR 60 X 60 O SIMILAR PARED CERAMICO DE COLOR HUESO 60x30 cm O SIMILAR VANITORIO BLANCO CON MUEBLE BAJO DE MELAMINA MINIMALISTA GRIFERIA, MEZCLADORA PARA LAVATORIO AL MUEBLE GRIFERIA, MEZCLADORA DE DUCHA INODORO TREFOL COLOR BLANCO O SIMILAR
PAREDES GENERALES	LOS ACABADOS DE LAS PAREDES SON EMPASTADAS Y PINTADAS CON LATEX MATE COLOR BLANCO
PUERTAS	PUERTA PRINCIPAL CONTRAPLACADA EN MDF SEGÚN DISEÑO, CON MARCOS DE MADERA. PUERTAS INTERIORES CONTRAPLACADAS EN MDF, ACABADO TERMOLAMINADO.
CERRAJERIA	CERRADURA TIPO MANIJA EN PUERTA PRINCIPAL Y TIPO POMO EN PUERTAS INTERIORES
CARPINTERIA DE VENTANAS Y MAMPARAS	ESTRUCTURA DE ALUMINIO COLOR NATURAL CON CRISTAL TEMPLADO, DE ACUERDO A DISEÑO

Lima, noviembre 2023


INVERSIONES D'KASA S.A.C
Roberto J. Saenz Zarate
APODERADO GENERAL



Belsi Viviana Arriola Vigo
ARQUITECTA C.A.P. N° 10047

Arq. Viviana Arriola Vigo

Cap. N° 10047