

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "VERNAZZA"

PROGRAMA MIVIVIENDA

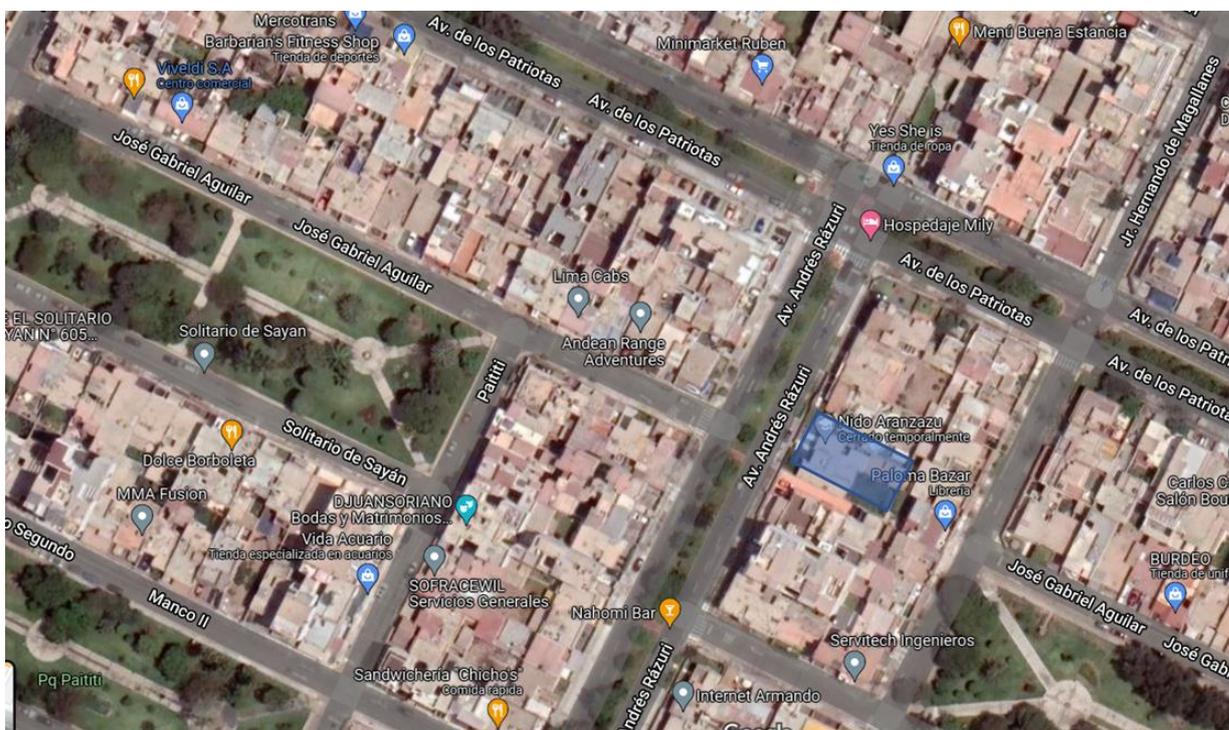
MEMORIA DESCRIPTIVA

1. LA UBICACIÓN

La presente Memoria Descriptiva corresponde al proyecto de Arquitectura de un edificio multifamiliar, que se desarrollara bajo el **PROGRAMA MIVIVIENDA**, se construirá en una sola etapa, dentro de un terreno que se ubica frente a la Avenida Coronel José Andrés Razuri, Mz. IC lote 12, urbanización Maranga tercera etapa, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, cuyo propietario es INMOBILIARIA VERNAZZA S.A.C.

Terreno, desarrollado sobre un área de terreno de 420.00 m² y colinda con los siguientes linderos:

- Por el frente, con la Av. Andrés Razuri en una línea recta de 14.00 ml.
- Por la derecha, con propiedad de terceros en una línea recta de 30.00 ml.
- Por la izquierda, con propiedad de terceros en una línea recta de 30.00 ml.
- Por el fondo, con propiedad de terceros en una línea recta de 14.00 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 18 pisos, 3 sótanos 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.

El acceso peatonal al edificio se realiza desde el primer piso, donde se tienen el lobby y recepción, al acceso a los sótanos de estacionamiento es a través del primer piso mediante un sistema mecánico de montavehículo.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "VERNAZZA"

PROGRAMA MIVIVIENDA

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta planteada, el Edificio Multifamiliar "Vernazza", 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 67 departamentos, y un local comercial en un edificio de 18 pisos + azotea, además de 3 sótanos para estacionamientos; la altura de entresijos (piso a piso) considerada para los departamentos es de 2.50 m.

Desde el ingreso peatonal al edificio se accede al lobby de ingreso con zona de recepción, que cuenta con un núcleo de circulación vertical compuesto por 01 ascensor y la escalera a los pisos superiores (escalera protegida del tipo de vestíbulos previos ventilados tipo B1), así mismo llega una escalera desde los sótanos (escalera protegida del tipo cerrada tipo B4). Desde el lobby mediante un corredor se puede acceder a una zona de estacionamiento en la parte posterior con 3 plazas vehiculares y estacionamientos para 10 bicicletas.

Los estacionamientos requeridos para las 67 unidades de vivienda son 23 estacionamientos, logrando tener 29 estacionamientos simples en el proyecto + 1 estacionamiento para el local comercial ubicado en primer piso, los estacionamientos están distribuidos en los sótanos 1, 2 y 3.

El ingreso a los sótanos de estacionamiento es a través de un monta vehículos, el cual da acceso a el sótano 1, 2 y 3, en el sótano 1 se distribuyen 9 estacionamientos simples, en el sótano 2 se distribuyen 11 estacionamientos simples, en el sótano 3 se distribuyen 6 estacionamientos simples y el primer nivel, en la parte posterior se ubican 3 estacionamientos para vivienda y 1 estacionamiento simple asignado para el local comercial con acceso directo desde la calle, con lo cual suman un total de 30 estacionamientos.

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-14 parcialmente llenas, los cuales de acuerdo a su grado de resistencia al fuego van de F90 a F180 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-10 parcialmente llenos y de $R'w+C= 48$ dBA para muros P-14 parcialmente 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 **Decreto Supremo N° 002-2020 – VIVIENDA, ORD. 2361-2021 MML y RNE.**

Densidad:

RDA =5,600 Hab/Ha.= 236 HAB

En nuestro proyecto cumple con lo normativo, ya que cuenta con una densidad de 5,093 Hab./Ha. Teniendo 219 habitantes, según el siguiente detalle:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "VERNAZZA"

PROGRAMA MIVIVIENDA

PISOS	1 DORM.	2 DORM.	HAB/PISO
2	1	3	11
3	1	3	11
4	1	3	11
5	1	3	11
6	1	3	11
7	1	3	11
8	1	3	11
9	1	3	11
10	1	3	11
11	1	3	11
12	1	3	11
13	1	3	11
14	1	3	11
15	1	3	11
16	1	3	11
17		4	12
18		3	9
TOTAL HABITANTES			186

Área libre:

El D.S. 002-2020 – VIVIENDA, nos indican que el área libre no debe ser menor al 30%. En nuestro proyecto tenemos en el primer nivel un área libre de 126.30 m², lo que equivale a un 30.07% de área libre.

Cuarto de basura:

Se ha proyectado 1 cuarto de acopio de basura, ubicado en el primer piso con una área de 4.05 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
67 UNIDADES DE VIVIENDA	Volumen normativo = 4 lt. x 186 (habitantes) = 744 lt. Capacidad del tacho = 180 lt (49 cm. De ancho x 73 cm. De largo X 1.08 cm. de altura) N° de tachos = 744/180 = 4.13	El proyecto tenemos 5 tachos contenedores de basura de 180 lt. Con una capacidad total de 900 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.

Estacionamiento de bicicletas:

Se ha proyectado bolsas de estacionamiento para bicicletas en el primer nivel, y en los sótanos 1 y 2, con capacidad para 18 plazas.

El área efectiva de estacionamientos vehiculares es de 384.81 m², con lo cual tenemos el requerimiento normativo de 5% del área de estacionamiento vehicular, con lo que tenemos una área requerida de 19.24 m², contemplando nuestro proyecto 18 plazas de estacionamiento de bicicletas en 22.80 m²; cumpliendo con lo normado.

Altura de edificación y alineamiento de perfil:

La altura determinada por el art. 6.4 de la Ordenanza 2361-2021 MML, determina para terrenos con zonificación RDA con frente a avenida, le corresponde una altura determinada por la fórmula 1.5 A + R, teniendo un ancho de la sección de la vía de 25 m, y un ancho de retiros de 3.00

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "VERNAZZA"

PROGRAMA MIVIVIENDA

m a cada lado, determinados por el grado de consolidación de la av. Rázuri, entonces tenemos que la altura máxima de edificación es de 46.50 m., nuestro proyecto cuenta con una altura de 18 pisos con un NPT de azotea de + 45.40 m. cumpliendo con lo normado.

DESCRIPCION GENERAL DE LOS DEPARTAMENTOS

Pisos desde el 2° al 17°:

Departamento tipo 01:

Sala – comedor y dormitorio integrado, balcón, cocina abierta, baño completo con centro de lavado incorporado.

El área ocupada del primer nivel del dúplex es 41.30 m².

Departamento tipo 02:

Sala - comedor, balcón, cocina-lavandería abierta, hall, 2 dormitorios secundarios con closet, baño secundario completo, dormitorio principal con closet, baño completo y balcón integrado.

El área ocupada del este departamento es 78.55 m².

Departamento tipo 03:

Sala - comedor, balcón, cocina, dormitorio secundario, estar, centro de lavado y baño secundario completo, dormitorio principal con closet y baño completo.

El área ocupada de este departamento es 62.80 m².

Departamento tipo 04:

Sala - comedor, balcón, cocina-lavandería abierta, hall, 2 dormitorios secundarios con closet, baño secundario completo, dormitorio principal con closet, baño completo y balcón integrado.

El área ocupada de este departamento es 78.25 m².

PISO 17:

Departamento dúplex 1701:

Sala – comedor, balcón, cocina abierta, baño completo con centro de lavado incorporado y escalera que sube al segundo nivel, donde se encuentran un hall de distribución, un dormitorio principal con closet y balcón incorporado, un dormitorio secundario con closet y un baño completo.

El área ocupada del departamento es 82.60 m².

Departamento 1702:

Sala - comedor, balcón, cocina-lavandería abierta, hall, 2 dormitorios secundarios con closet, baño secundario completo, dormitorio principal con closet, baño completo y balcón integrado.

El área ocupada de este departamento es 78.55 m².

Departamento 1703:

Sala - comedor, balcón, cocina, dormitorio secundario, estar, centro de lavado y baño secundario completo, dormitorio principal con closet y baño completo.

El área ocupada de este departamento es 62.80 m².

Departamento 1704:

Sala - comedor, balcón, cocina-lavandería abierta, hall, 2 dormitorios secundarios con closet, baño secundario completo, dormitorio principal con closet, baño completo y balcón integrado.

El área ocupada de este departamento es 78.25 m².

PISO 18:

Departamento tipo 1801:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "VERNAZZA"

PROGRAMA MIVIVIENDA

Sala - comedor, balcón, cocina abierta, centro de lavado, hall, 2 dormitorios secundarios con closet, baño secundario completo, dormitorio principal con closet, baño completo y balcón integrado.

El área ocupada de este departamento es 82.15 m².

Departamentos dúplex 1802:

Sala-comedor, hall, cocina, baño secundario completo, dormitorio secundario con closet, dormitorio principal con baño completo integrado, escalera de acceso a un segundo nivel donde se encuentra un estar-TV, baño común, una sala de juegos, terraza al aire libre y lavandería tendal.

El área ocupada de este departamento es 130.96 m².

Departamentos dúplex 1804:

Sala-comedor, hall, cocina abierta, baño secundario completo, dormitorio secundario con closet, dormitorio principal con baño completo integrado, escalera de acceso a un segundo nivel donde se encuentra un estar-TV, baño común, una sala de juegos, terraza al aire libre y lavandería tendal.

El área ocupada de este departamento es 134.15 m².

CUADRO RESUMEN Y AREAS DE VIVIENDA

NIVEL	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL AREAS (m2)			VIVIENDAS NO CONTEMPLADAS DE INTERES SOCIAL -AREAS (m2)			AREA TOTAL DE VIVIENDA (1+2)
	A.T.	A.L.	A.O. (1)	A.T.	A.L.	A.O. (2)	
							0.00
2° PISO	182.35	0.00	182.35	78.55	0.00	78.55	260.90
3° PISO	182.35	0.00	182.35	78.55	0.00	78.55	260.90
4° PISO	182.35	0.00	182.35	78.55	0.00	78.55	260.90
5° PISO	182.35	0.00	182.35	78.55	0.00	78.55	260.90
6° PISO	182.35	0.00	182.35	78.55	0.00	78.55	260.90
7° PISO	182.35	0.00	182.35	78.55	0.00	78.55	260.90
8° PISO	182.35	0.00	182.35	78.55	0.00	78.55	260.90
9° PISO	182.35	0.00	182.35	78.55	0.00	78.55	260.90
10° PISO	104.10	0.00	104.10	156.80	0.00	156.80	260.90
11° PISO	104.10	0.00	104.10	156.80	0.00	156.80	260.90
12° PISO	104.10	0.00	104.10	156.80	0.00	156.80	260.90
13° PISO	104.10	0.00	104.10	156.80	0.00	156.80	260.90
14° PISO	104.10	0.00	104.10	156.80	0.00	156.80	260.90
15° PISO	104.10	0.00	104.10	156.80	0.00	156.80	260.90
16° PISO	104.10	0.00	104.10	156.80	0.00	156.80	260.90
17° PISO	145.40	0.00	145.40	156.80	0.00	156.80	302.20
18° PISO	0.00	0.00	0.00	283.90	63.36	347.26	347.26
PARCIAL - m2			2,332.90			2,230.06	4,562.96
PORCENTAJE POR TIPO DE VIVIENDA			51.13%			48.87%	100%

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "VERNAZZA"

PROGRAMA MIVIVIENDA

CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS TOTALES

CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS		
SOTANO 3		360.27 m2
SOTANO 2		394.95 m2
SOTANO 1		394.95 m2
1° PISO		287.94 m2
2° PISO		287.94 m2
3° PISO		287.94 m2
4° PISO		287.94 m2
5° PISO		287.94 m2
6° PISO		287.94 m2
7° PISO		287.94 m2
8° PISO		287.94 m2
9° PISO		287.94 m2
10° PISO		287.94 m2
11° PISO		287.94 m2
12° PISO		287.94 m2
13° PISO		287.94 m2
14° PISO		287.94 m2
15° PISO		287.94 m2
16° PISO		287.94 m2
17° PISO		284.25 m2
18° PISO		288.70 m2
AZOTEA		140.02 m2
TOTAL		6,470.18 m2

CUADRO DE ACABADOS GENERALES DEL PROYECTO

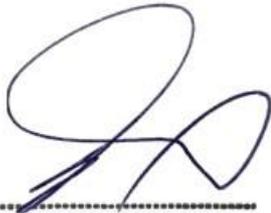
ACABADOS DE ÁREAS COMUNES	
AMBIENTE	DESCRIPCION
SOTANOS	PISO DE CONCRETO FROTACHADO
SEMISOTANO	CONTRAZOCALO DE CEMETO PULIDO H=0.30 M.
CTO. DE BOMBAS	PAREDES EMPASTADAS Y PINTADAS CON LATEX MATE COLOR BLANCO
ESCALERAS	PISO DE CEMENTO PULIDO CON CANTONERA DE BORDE ANTIDESLIZANTE CONTRAZOCALO DE CEMETO 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 INDICACIÓN CONTRARIA, LAS PAREDES Y CERRAMIENTOS SON DE ALBANILERÍA SILICO CALCAREAS TIPO P-10 Y P-14, EMPASTADOS Y CON PINTURA LATEX

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "VERNAZZA"

PROGRAMA MIVIVIENDA

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 TEBOL 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, Agosto 2022



ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA VERNAZZA S.A.C.



Betsi Viviana Arriola Vigo
ARQUITECTA C.A.P. Nº 10047

Arq. Viviana Arriola Vigo
Cap. N° 10047