

MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA

1) GENERALIDADES

▪ UBICACIÓN DEL PREDIO

El terreno se encuentra ubicado en avenida Los Patriotas Nro. 291 de la urbanización Maranga Tercera Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

Se encuentra inscrito en el registro de predios de Lima bajo el Nro. De partida 41180838.

▪ ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO

Conforme a la Partida Registral N° 41180838 de la Oficina Registral de Lima, el área y medidas perimétricas del lote son las siguientes:

Área de Lote: 241.72m²

Perímetro: 62.30m

Linderos:

- Por el frente: Avenida De Los Patriotas, línea recta de 16.50m.
- Por la derecha: Jirón Los Nazcas, línea recta de 14.65m.
- Por la izquierda: Propiedad de terceros, línea recta de 14.65m.
- Por el fondo: Propiedad de terceros, línea recta de 16.50m.

2) DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Conforme a la Partida Registral N° 41180838 de la Oficina Registral de Lima el predio alberga una vivienda 03 pisos, edificación que se procederá a demoler en expediente respectivo.

El proyecto se refiere a una obra nueva de vivienda multifamiliar de 18 pisos, azotea, cuarto de máquinas, semisótano y 04 sótanos bajo el **PROGRAMA DE INTERES SOCIAL ORDENANZA 2361-2021-MML**, con un total de 34 unidades de vivienda, y 19 unidades de estacionamiento, con una altura total de 46.50m, cumpliendo con lo establecido en D.S. 002-2020, se detalla:

Ancho de vía (a)	=	25.00m
Retiro municipal (r)	=	3.00m
Altura	=	1.5 (a + r)
	=	1.5 (25.00 + 3.00 + 3.00) = 46.50m

Del total de unidades de vivienda se cuenta son 34:

Departamento 03 dormitorios = 17 unidades

Departamentos 02 dormitorios = 17 unidades

El total de unidades de estacionamientos son simples.

El ingreso al edificio es por medio de la avenida De Los Patriotas hacia recepción que conduce a escalera de evacuación protegida del tipo ESCALERA CON VESTIBULO PREVIO VENTILADO CON VENTILACION MECANICA CENTRALIZADA (B1) conforme a Norma A.010 art. 27, y por medio de 02 ascensores propio, la escalera es continua desde el nivel del sótano 4 hasta el piso 18, en los niveles del sótano 1 a 4, la escalera es del tipo ESCALERA CERRADA (B4) conforme a norma A.010 art. 30 en el nivel del piso 1 la escalera cuenta con barrera de contención y direccionamiento a fin de dirigir el flujo de personas, el acceso al cuarto de máquinas es por medio de escalera de gato.



ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC

RESIDENCIAL TREVISO- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL ORD. 2361-2021-MML
 INMOBILIARIA TREVISO S.A.C

El acceso a los estacionamientos en sótanos es por medio de elevador de vehículos desde el jirón Los Nazcas y a los estacionamientos en nivel 1 es por la vía mencionada y también por la avenida De Los Patriotas. No se ha planteado estacionamientos de visitantes.

El área comercial cuenta con un área neta de uso de 36.35m², conforme a norma A.070 cuadro 3, se establece que el aforo equivale a 2.5 personas/m², por lo que el aforo máximo es 36.35m²/ 2.5personas/m² = 14.54 = 15 personas. El uso del área comercial será conforme a Ord. 1098-MML tabla G.52.1.1.01, el local comercial cuenta con estacionamiento exclusivo conforme a cálculo.

CUADRO DE AREAS						
DENOMINACION	AREA OBRA NUEVA	AREA EXISTENTE	AREA DEMOLICION	AREA AMPLIACION	AREA REMODELACION	AREA TOTAL
SOTANO 4	131.65					131.65
SOTANO 3	241.72					241.72
SOTANO 2	241.72					241.72
SOTANO 1	241.72					241.72
PISO 1	165.58					165.58
PISO 2	163.65					163.65
PISO 3	163.65					163.65
PISO 4	163.65					163.65
PISO 5	163.65					163.65
PISO 6	163.65					163.65
PISO 7	163.65					163.65
PISO 8	163.65					163.65
PISO 9	163.65					163.65
PISO 10	163.65					163.65
PISO 11	163.65					163.65
PISO 12	163.65					163.65
PISO 13	163.65					163.65
PISO 14	163.65					163.65
PISO 15	163.65					163.65
PISO 16	162.88					162.88
PISO 17	162.88					162.88
PISO 18	162.88					162.88
AZOTEA	49.84					49.84
CUARTO DE MAQUINAS	52.47					52.47
TOTAL	3,904.44					3,904.44
AREA TERRENO						241.72
AREA LIBRE					31.50%	76.14

UNIDADES EXCLUSIVAS								
NIVEL	N°	TIPO	AREA			DESCRIPCION	DORMITORIOS	
			TECHAD A	LIBRE	OCUPA DA		2D	3D
PISO 1	1	LOCAL COMERCIAL	58.29	23.20	81.49	local comercial, baño, estacionamiento comercial		
PISO 2 A 15	201-301-401-501-601-701-801-901-1001-1101-1201-1301-1401-1501	FLAT	69.00	0.00	69.00	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2		14



ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
 APODERADO
 INMOBILIARIA TREVISO SAC

RESIDENCIAL TREVISO- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL ORD. 2361-2021-MML

INMOBILIARIA TREVISO S.A.C

	202-302-402-502-602-702-802-902-1002-1102-1202-1302-1402-1502	FLAT	60.25	0.00	60.25	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, baño 2	14	
PISO 16 A 18	1601-1701-1801	FLAT	68.85	0.00	68.85	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2		3
	1602-1702-1802	FLAT	60.00	0.00	60.00	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, baño 2	3	

UNIDADES EXCLUSIVAS		
NIVEL	ZONA COMUN	ZONA EXCLUSIVA
SOTANO 4	Hall, escalera de evacuación, cuarto de bombas, cisterna de agua consumo diario, cisterna de agua contra incendio, cuarto de máquinas de elevador de auto, foso elevador de autos, foso ascensor	
SOTANO 3	Hall, escalera de evacuación, 02 ascensores, patio de maniobras, elevador de autos, estacionamiento de 12 bicicletas	Estacionamiento 15, Estacionamiento 16, Estacionamiento 17, Estacionamiento 18, Estacionamiento 19, Depósito 4, Depósito 5, Depósito 6
SOTANO 2	Hall, escalera de evacuación, 02 ascensores, patio de maniobras, elevador de autos, estacionamiento de 12 bicicletas	Estacionamiento 10, Estacionamiento 11, Estacionamiento 12, Estacionamiento 13, Estacionamiento 14, Depósito 1, Depósito 2, Depósito 3
SOTANO 1	Hall, escalera de evacuación, 02 ascensores, patio de maniobras, elevador de autos, estacionamiento de 16 bicicletas, depósito de basura	Estacionamiento 5, Estacionamiento 6, Estacionamiento 7, Estacionamiento 8, Estacionamiento 9
PISO 1	Hall, escalera de evacuación, 02 ascensores, recepción, baño, depósito, ingreso, 02 jardineras, elevador de autos	Local Comercial con estacionamiento comercial, Estacionamiento 1, Estacionamiento 2, Estacionamiento 3, Estacionamiento 4
PISO 2	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 201, Departamento 202
PISO 3	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 301, Departamento 302
PISO 4	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 401, Departamento 402
PISO 5	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 501, Departamento 502
PISO 6	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 601, Departamento 602
PISO 7	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 701, Departamento 702
PISO 8	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 801, Departamento 802
PISO 9	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 901, Departamento 902
PISO 10	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 1001, Departamento 1002
PISO 11	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 1101, Departamento 1102
PISO 12	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 1201, Departamento 1202



ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC

RESIDENCIAL TREVISO- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL ORD. 2361-2021-MML
INMOBILIARIA TREVISO S.A.C

PISO 13	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 1301, Departamento 1302
PISO 14	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 1401, Departamento 1402
PISO 15	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 1501, Departamento 1502
PISO 16	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 1601, Departamento 1602
PISO 17	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 1701, Departamento 1702
PISO 18	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores	Departamento 1801, Departamento 1802
AZOTEA	Hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, 02 ascensores, depósito y mantenimiento, baño 1, baño 2, terraza común, techo verde	
CUARTO DE MAQUINAS	Cuarto de máquinas ascensor, cuarto de máquinas sistema mecánico de ventilación escalera	

ESTACIONAMIENTOS					
NIVEL	N°	TIPO	AREAS		
			TECHADA	LIBRE	OCUPADA
PISO 1	1	SIMPLE	7.15	6.63	13.78
	2	SIMPLE	7.15	6.63	13.78
	3	SIMPLE	6.25	6.25	12.50
	4	SIMPLE	6.25	6.25	12.50
SOTANO 1	5	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	6	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	7	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	8	SIMPLE	14.18	0.00	14.18
	9	SIMPLE	14.44	0.00	14.44
SOTANO 2	10	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	11	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	12	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	13	SIMPLE	14.18	0.00	14.18
	14	SIMPLE	14.44	0.00	14.44
SOTANO 3	15	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	16	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	17	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	18	SIMPLE	14.18	0.00	14.18
	19	SIMPLE	14.44	0.00	14.44

DEPOSITO				
NIVEL	N°	AREAS		
		TECHADA	LIBRE	OCUPADA
SOTANO 2	1	4.44	0.00	4.44
	2	4.32	0.00	4.32
	3	7.10	0.00	7.10
SOTANO 3	4	4.44	0.00	4.44
	5	4.32	0.00	4.32
	6	7.10	0.00	7.10


 ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
 APODERADO
 INMOBILIARIA TREVISO SAC

UNIDADES INMOBILIARIAS						
NIVEL	ESTACIONAMIENTOS	DEPOSITOS	LOCAL COMERCIAL	DEPARTAMENTOS		
				1 DORM .	2 DORM.	3 DORM.
SOTANO 4						
SOTANO 3	5	3				
SOTANO 2	5	3				
SOTANO 1	5					
PISO 1	4		1			
PISO 2					1	1
PISO 3					1	1
PISO 4					1	1
PISO 5					1	1
PISO 6					1	1
PISO 7					1	1
PISO 8					1	1
PISO 9					1	1
PISO 10					1	1
PISO 11					1	1
PISO 12					1	1
PISO 13					1	1
PISO 14					1	1
PISO 15					1	1
PISO 16					1	1
PISO 17					1	1
PISO 18					1	1
PARCIAL	19	6	1	0	17	17
TOTAL			60			

CALCULO DE HABITANTES			
NIVEL	DEPARTAMENTOS		
	RECEPCION	2 DORM.	3 DORM.
PISO 1			
PISO 2		1	1
PISO 3		1	1
PISO 4		1	1
PISO 5		1	1
PISO 6		1	1
PISO 7		1	1
PISO 8		1	1
PISO 9		1	1
PISO 10		1	1
PISO 11		1	1
PISO 12		1	1
PISO 13		1	1
PISO 14		1	1
PISO 15		1	1
PISO 16		1	1
PISO 17		1	1
PISO 18		1	1
PARCIAL	1	17	17
HABITANTES x UNIDAD	1	3	4
PARCIAL	1	51	68
TOTAL HABITANTES		120	


 ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
 APODERADO
 INMOBILIARIA TREVISO SAC

▪ **ESTACIONAMIENTOS**

Conforme a norma Ord. 2361-2021-MML, la cantidad de estacionamientos es de 1 estacionamientos cada 3 unidades de vivienda:

Cantidad de Departamentos	=	34
Cantidad de estacionamientos mínimo	=	12
Cantidad de estacionamientos planteados	=	19

El acceso a los estacionamientos en sótanos es por medio de elevador de vehículos desde el jirón Los Nazcas y los estacionamientos en nivel 1 es por la vía mencionada y también por la avenida De Los Patriotas. No se ha planteado estacionamientos de visitantes.

La cantidad de estacionamientos del área comercial es en base norma A.070 art. 17.2 cuadro 21, se establece en base al aforo, estableciendo 1 estacionamiento cada 15 personas.

En este caso, el aforo es de 15 personas, con un requerimiento mínimo de 1 estacionamientos comerciales. El acceso es independiente por medio la avenida De Los Patriotas.

Asimismo, se cuenta con 40 unidades de estacionamientos para bicicletas conforme a ordenanza 2361-2021-MML

▪ **CALCULO DE RESIDUOS SOLIDOS**

Conforme a norma A.010 art. 43.1, se establece cálculo de volumen de residuos sólidos:

Volumen por habitante	=	0.004m ³ /habitante
Total habitantes	=	119 habitantes
Volumen de residuos	=	0.004m ³ /hab. x 119 hab.
	=	0.476m ³ = 0.50m ³

En proyecto se considera dentro del cuarto de basura 03 unidades de tacho de 0.24m³ cada uno, con un total de 0.72m³ de volumen de almacenaje.


▪ **TECHO VERDE**

En el nivel de azotea se cuenta con área de Techo Verde conforme a Ord. 2361-2021-MML, Art. 6, numeral 6.1, literal "j", se establece:

Área ocupada de azotea	=	129.00m ²
Área techada de azotea	=	49.84m ²
Área Libre de azotea	=	79.16m ²
Área de techo verde	=	32.68m ² equivalente al 41.28% del área neta de azotea

▪ **ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS**

En los niveles de sótano 1, 2 y 3 se ubican los estacionamientos para bicicletas con un total de 40 unidades, a razón de 1 unidad por cada vivienda.


ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC

3)CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

Conforme a norma G0.10 art. 5 se establece:

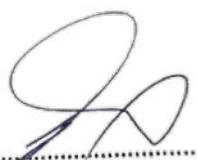
a) Sistema Estructural

El proyecto de 18 pisos, azotea y 04 sótanos se desarrolla sobre un planteamiento estructural de estructura aperticada, con placas de concreto armado y losas aligeradas.

b) Seguridad

Conforme a Norma A.130 la edificación cuenta con las siguientes características de Protección contra incendio.

- **Escalera de Evacuación**
Se plantea una escalera de evacuación protegida del tipo ESCALERA CON VESTIBULO PREVIO VENTILADO CON VENTILACION MECANICA CENTRALIZADA (B1) conforme a Norma A.010 art. 27, y por medio de 02 ascensores propio, la escalera es continua desde el nivel del sótano 4 hasta el piso 18, en los niveles del sótano 1 a 4, la escalera es del tipo ESCALERA CERRADA (B4) conforme a norma A.010 art. 30 en el nivel del piso 1 la escalera cuenta con barrera de contención y direccionamiento a fin de dirigir el flujo de personas, el acceso al cuarto de máquinas es por medio de escalera de gato.
- **Gabinetes contra incendio:**
Conforme a norma A.020 cuadro Nro. 9, no se cuenta con gabinetes contra incendio
- **Alarmas contra incendio**
El proyecto contempla sistema de alarma contra incendios, el mismo que está compuesto por detectores de humo y temperatura ubicados en el hall de cada departamento, el hall común y en la zona de estacionamiento, el mismo que se encuentra interconectado con una central de alarma ubicado en la recepción del edificio. También se cuenta con alarma sonora en cada departamento.
- **Sistema de Agua Contra Incendio**
El sistema de agua contra incendio está compuesto por una cisterna de agua contra incendio y red de tuberías hacia válvula angular, se cuenta con pase de manguera conforme a norma y, asimismo se cuenta con válvula siamesa en el ingreso de la edificación.
La zona no cuenta con hidrante cercano, por lo que el sistema está compuesto íntegramente por las instalaciones del edificio.
- **Luces de Emergencia**
Se contempla sistema de luces de emergencia ubicadas en la escalera de evacuación y a lo largo de toda la ruta de evacuación del edificio, estas se encuentran señalizadas y dirigen el flujo de personas hacia la escalera de evacuación ubicada en la parte central del edificio.
- **Extintores**
Cada piso cuenta con 01 extintores de 12Kg. cada uno ubicados en el hall de cada piso desde el nivel sótano 4 hasta el nivel azotea, las zonas comunes se cuenta con 02 extintores.
- **Señalización:**
Todo el inmueble cuenta con señalización conforme a Norma NPT399.010-1: señales de riesgo, señales de emergencia y señales de prohibición.



ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC

- Sistema Alternativo de Energía
En cumplimiento de la Norma A.130 art. 55: todo sistema de detección y alarma contra incendio deberá contar con dos fuentes de suministro de energía de acuerdo con en el CNE tomo V capítulo 7, en el proyecto se implementan los sistemas:
 - i. Dispositivos de alarma contra incendio
 - ii. Detectores de funcionamiento de sistemas de extinción de incendios
 - iii. Monitores de funcionamiento de sistemas de extinción de incendios
 - iv. Válvulas de red de agua contra incendios
 - v. Bombas de agua contra incendios
 - vi. Desactivación de ascensores
 - vii. Sistema de presurización de escaleras
 - viii. Sistemas de administración de humos
 - ix. Liberación de puertas de evacuación
 - x. Activación de sistemas de extinción de incendios y otros tales como sistema alternativo de energía electro-imán, etc. Desde el sótano 5 hasta la azotea estarán interconectados al C.A.S.I. ubicado en el 1° piso (recepción) y la interconexión se detallará en los planos de instalaciones eléctricas del proyecto.

c) Acabados de la edificación:

Se adjunta cuadro de acabados propuesto para la edificación, este puede variar para obra en base a las características definidas por el área de ventas.

CUADRO ANEXO - LISTA DE ACABADOS PROPUESTOS

SALA COMEDOR / HALL

- Piso laminado de 7mm color madera.
- Contrazócalos de mdf de 7cm color del piso laminado.

COCINA, LAVANDERIA Y/O KITCHENETTE – En caso corresponda


- Piso en porcelanato pulido color gris o similar, formato 60x60.
- Reposteros altos: estructura y divisiones en melamine color blanco de 18mm y puertas de MDF acabado poliuretano o similar según diseño.
- Reposteros bajos: estructura y divisiones en melamine color blanco de 18mm y puertas de color madera o similar según diseño.
- Tablero de granito color gris estaño o similar.
- Pared enchapada con cerámico color blanco liso entre muebles altos y bajos.
- Lavadero de acero inoxidable de marca Record o similar.
- Grifería mezcladora monocomando marca Stretto con certificado producto ahorrador o similar.
- Lavadero de ropa modelo amazonas marca trébol color blanco.

BALCONES – En caso corresponda

- Piso porcelánico color gris o similar, formato 60x60.
- Baranda de aluminio con vidrio laminado de 8mm en parte inferior.

DORMITORIOS PRINCIPAL, SECUNDARIOS – En caso corresponda

- Piso laminado de 7mm color madera.
- Contrazócalos de mdf de 7cm color del piso laminado.
- Closets: Estructura de melamina de 18mm y puertas color madera con canto grueso, 1 módulo de cajonera de 4 cajones y tubos cromados todo según diseño.



ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC

SSHH PRINCIPAL Y SECUNDARIO – En caso corresponda

- Piso y Pared porcelánico 60x60 color marrón o similar según detalle.
- Pared enchapada de piso a techo con porcelanato color hueso o similar según diseño.
- Vanitorio blanco con mueble bajo minimalista (no al piso) en melamine amaderado marca Stretto o similar.
- Grifería mezcladora monocomando baja marca Stretto con certificado producto ahorrador o similar.
- Inodoro one piece con sistema de descarga dual color blanco con certificado producto ahorrador o similar.
- Grifería mezcladora monocomando de ducha marca Stretto con salida de ducha española con certificado producto ahorrador o similar.
- Sistema de ventilación axial (extractores de aire) en baños con ubicación interna.

INGRESO A EDIFICIO, VESTIBULOS Y ESCALERA DE INGRESO

- Piso porcelanato formato 60x60 de alto tránsito.
- Contrazócalo de porcelanato de 10cm de altura.
- Counter de Recepción según diseño de granito o similar.

ESCALERA COMÚN

- Piso de cemento pulido.
- Puertas cortafuego certificadas.
- Barandas de escalera de servicio en fierro pintado con base epóxica y acabado en gloss.

CRISTALES EN GENERAL

- Ventanas interiores: carpintería de aluminio corrediza clásica y vidrio laminado de 6mm.
- Mamparas interiores: de vidrio laminado de 8mm, con seguro en la parte baja.
- Mamparas de ingreso: de cristal templado de 10mm con tirador de acero de 1.00ml con freno hidráulico.

PUERTAS EN GENERAL

- Puertas Principales e interiores: Hojas contraplacadas en MDF, con marco de madera.
- Puerta Principal en departamento del Primer Piso: Cortafuego certificada con cerradura de acero inoxidable, color de fábrica.
- Puerta de estacionamiento con hoja seccionable.
- Puerta de depósitos: Hojas contraplacadas en MDF, con marco de madera.

CERRAJERIA EN GENERAL


- Puerta Principal: cerradura con manija en acero inoxidable marca eurolocks o similar.
- Puertas interiores baños: cerradura de pomo en acero inoxidable con pestillo y llave universal.
- Puertas interiores dormitorios: cerradura de pomo en acero inoxidable con pestillo y llave.

PINTURA EN GENERAL

- Fachadas empastadas y pintadas en pintura Látex.
- Muros interiores y cielo raso, empastados y pintados en pintura látex.

INSTALACIONES SANITARIAS EN GENERAL

- Se considera tuberías de polipropileno para agua fría y caliente (PPR).
- Cada departamento contará con un contómetro de agua independiente.
- Sistema de agua contra incendios, con gabinetes y extintores en cada piso.



ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC

INSTALACIONES DE GAS EN DEPARTAMENTOS

- Entubado de Gas al interior del departamento con tubería de PEALPE de acuerdo a proyecto con dos puntos para cocina y calentador de agua.
- Acometida general desde la calle al interior de cada departamento.

INSTALACIONES ELECTRICAS EN DEPARTAMENTOS

- El tablero eléctrico llevará llaves termomagnéticas marca Legrand o similar.
- Salidas de TV cable en los dormitorios y sala.
- Salidas de teléfono, una en la sala comedor y una en el dormitorio principal.
- Salidas del intercomunicador marca Bticino una en la cocina y una en el dormitorio principal (con aparato).
- Placas Bticino; para baños y lavanderías placas hidrobbox, tapa ciega para campana extractora.
- Colocación de soquetes

AREAS COMUNES

- Estacionamiento para Bicicletas.
- Hall de recepción.
- Depósito de basura.
- Medio baño para vigilancia
- Escaleras de evacuación.
- Vestíbulos previos.
- Sótanos y patios de maniobra.
- Cuarto de bombas.

EQUIPOS ELECTROMECHANICOS Y ELECTRICOS DE ZONAS COMUNES

- Equipo de intercomunicador marca Bticino y portero eléctrico.
- Sistema de Seguridad Circuito Cerrado de TV con 04 cámaras y central en lobby.
- Sistema de iluminación inteligente de ahorro de energía en vestíbulos escaleras de evacuación.
- Equipo de bombas de funcionamiento automático.
- Puerta de estacionamiento a control remoto.
- Ducto interior TV cable.

OTROS

- 02 ascensores con capacidad de 06 pasajeros cada uno.
- Una terma a gas por cada departamento, con instalación posterior a la entrega del departamento.




FAUSTO A. ALZAMORA TORRE
ARQUITECTO
CAP. 13,808



ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC

MEMORIA DE SUSTENTO DE RETIRO MUNICIPAL 3.00m

1) GENERALIDADES

a) UBICACIÓN DEL PREDIO

El terreno se encuentra ubicado en avenida Los Patriotas Nro. 291 de la urbanización Maranga Tercera Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima. Se encuentra inscrito en el registro de predios de Lima bajo el Nro. De partida 41180638.

b) ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO

El área y medidas perimétricas del lote son las siguientes:

Área de Lote:	241.72m ²
Perímetro:	62.30m
Linderos:	
▪ Por el frente:	Avenida Los Patriotas línea recta de 16.50m.
▪ Por la derecha:	Jirón Los Nazcas, línea recta de 14.65m.
▪ Por la izquierda:	Propiedad de Terceros, línea recta de 14.65m.
▪ Por el fondo:	Propiedad de Terceros, línea recta de 16.50m.

2) DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se refiere a una obra nueva de edificio de vivienda multifamiliar de 18 pisos, azotea, cuarto de máquinas y 04 sótanos bajo el PROGRAMA MIVIVIENDA D.S. 002-2020-VIVIENDA, con un total de 34 unidades de vivienda, 19 unidades de estacionamiento para vivienda, 01 local comercial y 01 estacionamientos comercial.

El ingreso al edificio es por medio de la avenida De Los Patriotas hacia recepción que conduce a escalera con vestíbulo previo ventilado por medio de sistema mecánico, y por medio de 02 ascensores propio, la escalera es continua desde el nivel del sótano 4 hasta el piso 18, en el nivel del piso 1 la escalera cuenta con barrera de contención y direccionamiento a fin de dirigir el flujo de personas, el acceso al cuarto de máquinas es por medio de escalera de gato.

El acceso a los estacionamientos es por medio elevador de vehículos desde el jirón Los Nazcas

Del total de unidades de vivienda se cuenta con:

Departamento 03 dormitorios	=	17 unidades
Departamentos 02 dormitorios	=	17 unidades

La altura total es de 46.50m, cumpliendo con lo establecido en D.S. 002-2020, se detalla:

Ancho de vía (a)	=	25.00m
Retiro municipal (r)	=	3.00m
Altura	=	1.5 (a + r)
	=	1.5 (25.00 + 3.00 + 3.00) = 46.50m



ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC

3)SUSTENTO DE RETIRO 3.00m EN AVENIDA DE LOS PATRIOTAS

1.1.Evaluación de Plano L-1

Conforme a plano Adjunto L-1 en presente memoria, se desprende:

CUADRA 2 LADO PAR AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TOTAL LOTES	13	
TERRENO EN CONSTRUCCION	0	0.00%
LOTES RETIRO 0.00m	1	7.69%
LOTES RETIRO 3.00m	8	61.54%
LOTES RETIRO 5.00m	4	30.77%

CUADRA 2 LADO IMPAR AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TOTAL LOTES	6	
TERRENO EN CONSTRUCCION	0	0.00%
LOTES RETIRO 0.00m	0	0.00%
LOTES RETIRO 3.00m	2	33.33%
LOTES RETIRO 5.00m	4	66.67%

CUADRA 2 LADO PAR AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TOTAL LOTES	13	
TERRENO EN CONSTRUCCION	1	7.69%
LOTES RETIRO 0.00m	3	23.08%
LOTES RETIRO 3.00m	4	30.77%
LOTES RETIRO 5.00m	5	38.46%

CUADRA 2 LADO IMPAR AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TOTAL LOTES	7	
TERRENO EN CONSTRUCCION	0	0.00%
LOTES RETIRO 0.00m	0	0.00%
LOTES RETIRO 3.00m	4	57.14%
LOTES RETIRO 5.00m	3	42.86%

CUADRA 3 LADO PAR AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TOTAL LOTES	11	
TERRENO EN CONSTRUCCION	0	0.00%
LOTES RETIRO 0.00m	1	9.09%
LOTES RETIRO 3.00m	5	45.45%
LOTES RETIRO 5.00m	5	45.45%

CUADRA 3 LADO IMPAR AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TOTAL LOTES	13	
TERRENO EN CONSTRUCCION	0	0.00%
LOTES RETIRO 0.00m	0	0.00%
LOTES RETIRO 3.00m	11	84.62%
LOTES RETIRO 5.00m	2	15.38%

CUADRA 4 LADO PAR AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TOTAL LOTES	14	
TERRENO EN CONSTRUCCION	0	0.00%
LOTES RETIRO 0.00m	2	14.29%
LOTES RETIRO 3.00m	4	28.57%
LOTES RETIRO 5.00m	8	57.14%

CUADRA 4 LADO IMPAR AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TOTAL LOTES	14	
TERRENO EN CONSTRUCCION	1	7.14%
LOTES RETIRO 0.00m	3	21.43%
LOTES RETIRO 3.00m	7	50.00%
LOTES RETIRO 5.00m	3	21.43%

CUADRA 5 LADO PAR AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TOTAL LOTES	16	
TERRENO EN CONSTRUCCION	2	12.50%
LOTES RETIRO 0.00m	2	12.50%
LOTES RETIRO 3.00m	7	43.75%
LOTES RETIRO 5.00m	5	31.25%

CUADRA 5 LADO IMPAR AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TOTAL LOTES	20	
TERRENO EN CONSTRUCCION	1	5.00%
LOTES RETIRO 0.00m	0	0.00%
LOTES RETIRO 3.00m	9	45.00%
LOTES RETIRO 5.00m	10	50.00%

RESUMEN DE LOTES CUADRAS 2 A 5 DE AVENIDA LOS PATRIOTAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
TERRENO EN CONSTRUCCION	5	3.94%
LOTES RETIRO 0.00m	12	9.45%
LOTES RETIRO 3.00m	61	48.03%
LOTES RETIRO 5.00m	49	38.58%
TOTAL LOTES	127	


 ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
 APODERADO
 INMOBILIARIA TREVISO SAC

Del total de las 127 viviendas que conforman las cuadras 1 a 5 de la avenida Los Patriotas, **el 57.48% tienen retiro menor o igual a 3.00m** en concordancia con lo establecido en Ordenanza 14-98-MDSM.

No se ha colocado dentro este cálculo los lotes en proceso de construcción.

1.2. Ordenanza 14-98-MDSM

La Ordenanza establece claramente el retiro de 3.00m en las vías de la urbanización Maranga Tercera Etapa:

ANEXO ORDENANZA 14-98 INSTRUMENTO TECNICO RETIROS MUNICIPALES DEL DISTRITO DE SAN MIGUEL.

IV.5. Retiro Municipal a 3.00 m. con respecto al Limite de Propiedad. -

IV.5.1. Calles de la Urb. Maranga (I, II, III, IV, V, VI, y VII etapas), Urb. Pando (I, II, ampliación II, IV, V, VI, VII y VIII etapas)

IV.5.2. Retiros con las mismas características en San Miguel Antiguo, Urb. El Campillo, Urb. Bartolomé Herrera, Urb. Pershing, Urb. San Miguelito, Urb. Santa Florencia, Urb. Arboleda de Maranga, Coop. Santa Elisa, Coop. Rafael Escardó, Res. Callao, Urb. Parque de las Leyendas y Urb. Rigel.

IV.5.3. Actualmente las construcciones en la Av. La Paz y la Av. Libertad en su mayor parte son relativamente rústicas sin Retiro Municipal (a 0.00 m. con respecto al límite de propiedad), los cuales se encuentran tukurizados y en estado de hacinamiento debiéndose arribar a una nueva propuesta urbana que ayude a descongestionar la densidad poblacional existente en la actualidad.

IV.5.4. Así mismo el mayor porcentaje (80%) del uso del suelo urbano que tiene el distrito de San Miguel predominantemente de uso residencial cuenta con Retiros Municipales existentes de 3.00 m. con respecto al límite de su propiedad.

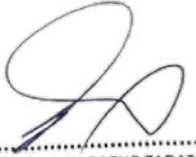
En Título III Capítulo V – Directivas a Seguir, V. 5 Retiros Municipal a 3.00 con respecto al límite de propiedad establece:

V.5. Retiro Municipal a 3.00 m. con respecto al Limite de Propiedad. -

V.5.1. Conservación y mantenimiento de composición urbana y arquitectónica actual, cuyos Retiros Municipales serán de 3.00m. lineales con respecto al límite de su propiedad.

V.5.2.- En los ejes viales de la Av. La Paz y la Av. Libertad con construcciones actualmente relativamente rústicas, un Retiro de 3.00 m. lineales con respecto al límite de su propiedad con el propósito de descongestionar las áreas urbanas que se encuentran en mal estado propendiendo a crear un nuevo entorno urbano.

V.5.3.- Los predios que se encuentran con estos Retiros deberán ser complementados con el Decreto de Alcaldía N° 027- 97 sobre escaleras en Retiro Municipal de 0.00 m. con respecto al límite de propiedad.


ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC



EDIFICIO EN CUADRA 3 CON 07 PISOS Y SEMISOTANO, CON 3.00m DE RETIRO



EDIFICIO EN CUADRA 3 DE CON 09 PISOS Y 3.00M DE RETIRO

1.3. Retiro en Jirón Los Nazcas

Al ubicarse en esquina, la normativa municipal establece retiro en ambas vías:

Retiro en jirón Los Nazcas	=	3.00m
Retiro en avenida De Los Patriotas	=	3.00m

Dentro del desarrollo del proyecto por los retiros planteados en ambas vías, se desprende un área libre de 71.62m² sólo en ambos retiros, equivalente al 29.62% del terreno, es decir es mayor en 4.62% a lo mínimo establecido para terrenos en esquina que es de 25% conforme a D.S. 010-2041 y sus modificatorias.

El desarrollo del proyecto brinda iluminación natural a todos los ambientes de los 02 departamentos planteados.

ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC

1.4. Conclusiones:

- 1.4.1. La Ordenanza establece claramente el retiro de 3.00m en las vías de la urbanización Maranga tercera Etapa incluido la avenida Los Patriotas.
- 1.4.2. Del total de las 108 viviendas que conforman las cuadras 2 a 5 de la avenida Los Patriotas, el 57.41% tienen retiro de 3.00m a menos en concordancia con lo establecido en Ordenanza 14-98-MDSM.
- 1.4.3. El área libre generado por los retiros de 3.00m en ambas vías es de 71.62m², equivalente al 29.62% del terreno, es decir es mayor en 4.62% a lo mínimo establecido para terrenos en esquina que es de 25% conforme a D.S. 010-2041 y sus modificatorias.
- 1.4.4. Por lo expuesto es procedente establecer el retiro de 3.00m hacia la Avenida De Los Patriotas Nro. 291.




FAUSTO A. ALZAMORA TORNE
ARQUITECTO
CAP. 13808


ROBERTO JUAN SAENZ ZARATE
APODERADO
INMOBILIARIA TREVISO SAC