

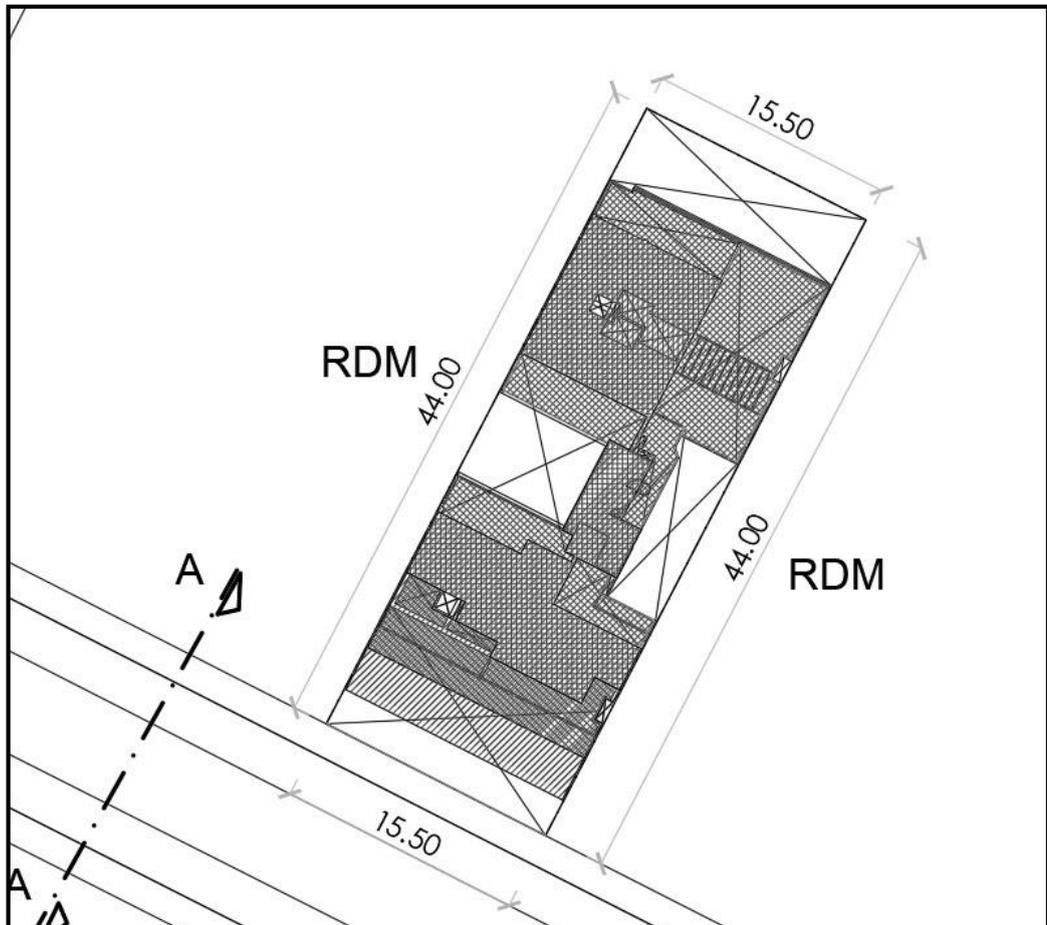
MEMORIA DESCRIPTIVA

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 la avenida Tacna N° 650, 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 862.00 m² y colinda con los siguientes linderos:

- Por el frente, con la av. Grau en una línea recta de 15.50 ml.
- Por la derecha, con propiedad de terceros en una línea recta de 44.00 ml.
- Por la izquierda, con propiedad de terceros en una línea recta de 44.00 ml.
- Por el fondo, con propiedad de terceros en una línea recta de 15.50 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 + azotea y con 02 sótanos y cisternas, los cuales tienen

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "MAGNA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

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.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta planteada, el Edificio Multifamiliar "Magna", 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 53 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 m, 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 3 departamentos ubicados en el nivel primer piso, además de las siguientes áreas comunes: estacionamiento de bicicletas y baño.

En el primer piso se tiene un local comercial del tipo tienda independiente, el cual cuenta con un acceso independiente además de un estacionamiento propio.

Los estacionamientos normativos requeridos para las 30 unidades de vivienda son 17 estacionamientos, logrando tener 34 estacionamientos simples en el proyecto, distribuidos en el primer nivel y sótanos.

El ingreso al sótano de estacionamiento es a través de rampa vehicular, el cual da acceso al sótano 1 donde se ubican 16 estacionamientos simple y 24 estacionamientos de bicicletas, además del acceso al cto. de basura, siguiendo, en el sótano 2 se cuenta con 17 estacionamientos simples y 16 estacionamiento de bicicletas.

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.**

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "MAGNA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

Densidad:

Densidad normativa Ord. 2361 MML – RDM EN AVENIDA: 2800 Hab/Ha.

Densidad del proyecto – zonificación RDM =2,214 Hab/Ha.= 151 HAB

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

DEPARTAMENTOS			
PISOS	2DORM.	1 DORM.	HABITANTES
1	3		9
2	6		18
3	6		18
4	6		18
5	6		18
6	6		18
7	6		18
8	5	1	17
9	5	1	17
TOTAL HABITANTES			151

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 205.97 m², lo que equivale a un 30.20% de área libre.

Cuarto de basura:

Se ha proyectado 1 cuarto de acopio de basura, ubicado en el primer piso con un área de 4.90 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
51 UNIDADES DE VIVIENDA	Volumen normativo = 4 lt. x 151 (habitantes) = 604 lt. Cap. del tachó = 120 lt (48 cm. X 55 cm. X 0.94m alto.) Cap. del tachó 180 lt (48cm. X 73 cm. X. 108 m. alto)	El proyecto tenemos: 4 contenedores 120 lt. 1 contenedor de 180 lt. Capacidad total de 660 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.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "MAGNA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

5.1 Residuos sólidos del ámbito gestión municipal

Tabla 1 - Código de colores para los residuos del ámbito municipal

Residuos del ámbito municipal		
Tipo de residuo	Color	Ejemplos de residuos
Aprovechables	Verde	Papel y cartón Vidrio Plástico Textiles Madera Cuero Empaques compuestos (tetrabrik ¹) Metales (latas, entre otros)
No aprovechables	Negro	Papel encerado, metalizado, Cerámicos Colillas de cigarro Residuos sanitarios (papel higiénico, pañales, paños húmedos, entre otros)
Orgánicos	Marrón	Restos de alimentos Restos de poda Hojarasca
Peligrosos	Rojo	Pilas Lámparas y luminarias Medicinas vencidas Empaques de plaguicidas Otros

¹ Envase de cartón impermeabilizado, cerrado herméticamente, y generalmente de forma rectangular, para bebidas y alimentos líquidos.

Estacionamiento de bicicletas:

Se ha proyectado bolsas de estacionamiento de bicicletas en el primer piso con 11 plazas, en el sótano 1 con 24 plazas y sótano 2 con 16 plazas, teniendo un total de 51 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 m = 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 101:

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

Departamento 102:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "MAGNA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

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

Departamento 103:

Sala-comedor, cocina tipo abierta, patio, hall, baño común completo, despensa, dormitorio secundario con closet, estudio y dormitorio principal con closet y ss.hh. incorporado, patio 1 y patio 2 con lavandería

SEGUNDO PISO - 7 PISO:

Departamento 201 al 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 202 al 702:

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

Departamento 203 al 703:

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

Departamento 204 al 704:

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

Departamento 205 al 705:

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

Departamento 206 al 706:

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-lavandería tipo abierta, hall, baño común completo, dormitorio secundario con closet, dormitorio principal con closet y baño completo incorporado.

Departamento 802:

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

Departamento 803:

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

Departamento 804:

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

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "MAGNA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

Departamento 805:

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

Departamento 806:

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:

Departamento 901:

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

Departamento 902:

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

Departamento dúplex 903:

Sala-comedor, cocina-lavandería tipo abierta, hall, baño común completo, estudio, dormitorio secundario con closet y dormitorio principal con closet, baño completo y terraza incorporada, escalera que sube a la azotea, donde se encuentran, un hall, sala de juegos, estar tv y 2 terrazas con jardín.

Departamento dúplex 904:

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

Departamento dúplex 905:

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

Departamento 906:

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.

CUADRO RESUMEN Y AREAS DE VIVIENDA

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "MAGNA"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – ORD. 2361 MML

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	209.80	90.00	299.80	0.00	0.00	0.00	299.80	
2° PISO	207.50	0.00	207.50	213.40	0.00	213.40	420.90	
3° PISO	207.50	0.00	207.50	213.40	0.00	213.40	420.90	
4° PISO	207.50	0.00	207.50	213.40	0.00	213.40	420.90	
5° PISO	207.50	0.00	207.50	213.40	0.00	213.40	420.90	
6° PISO	207.50	0.00	207.50	213.40	0.00	213.40	420.90	
7° PISO	207.50	0.00	207.50	213.40	0.00	213.40	420.90	
8° PISO	301.90	45.60	347.50	71.40	0.00	71.40	418.90	
9° PISO	94.40	0.00	94.40	396.66	100.41	497.07	591.47	
PARCIAL - m2			1,986.70			1,848.87	3,835.57	
PORCENTAJE POR TIPO DE VIVIENDA			51.80%				48.20%	100%

CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS		
CTO DE MAQUINAS Y CISTERNAS	62.75	m2
SOTANO 2	675.07	m2
SOTANO 1	663.83	m2
1° PISO	472.74	m2
2° PISO	472.74	m2
3° PISO	472.74	m2
4° PISO	472.74	m2
5° PISO	472.74	m2
6° PISO	472.74	m2
7° PISO	472.74	m2
8° PISO	425.27	m2
9° PISO	423.14	m2
AZOTEA	179.70	m2
TOTAL	5,738.94	m2

CUADRO DE ACABADOS GENERALES DEL PROYECTO

ACABADOS DE AREAS 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 "MAGNA"
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 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 SEGUN 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, setiembre 2023



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



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

Arq. Viviana Arriola Vigo
Cap. N° 10047