

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "GROSSETO"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

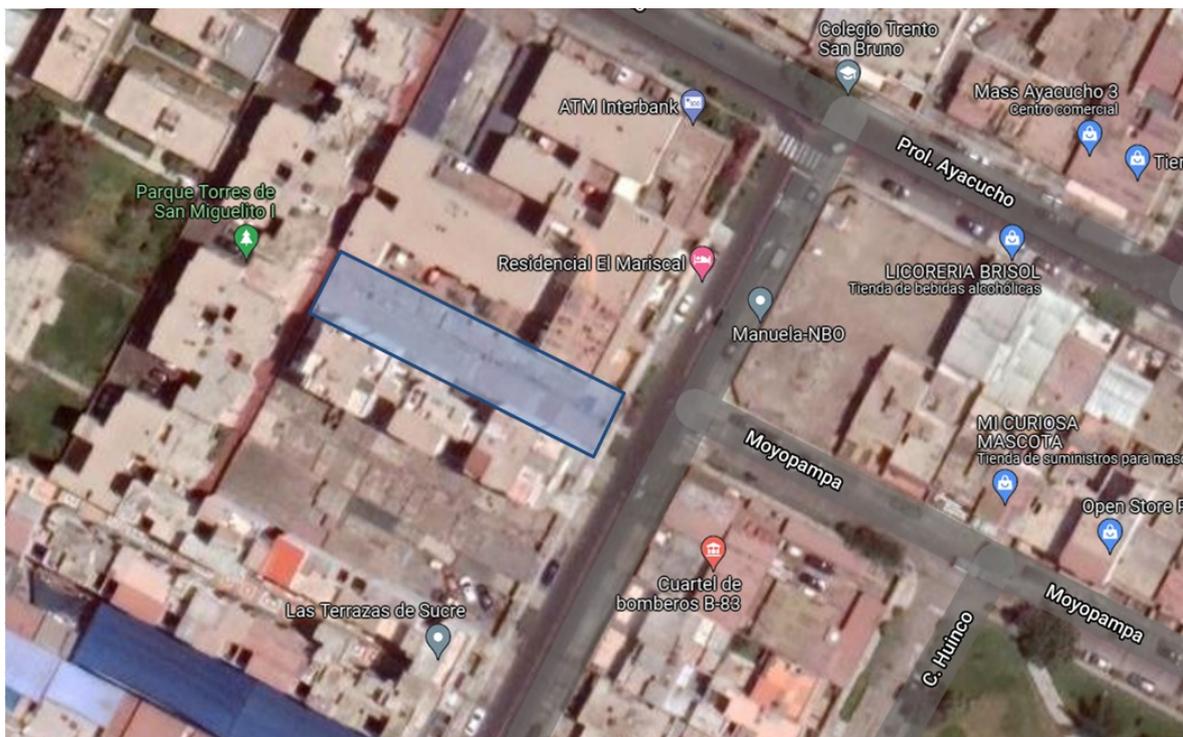
MEMORIA DESCRIPTIVA

1. LA UBICACIÓN

La presente Memoria Descriptiva corresponde a la modificación de proyecto con licencia N° 131-2022-SGOP-GDU/MDSM y corresponde a la adecuación a las nuevas áreas y linderos del terreno existente, los cuales a tener menor área, se ha tenido que ajustar y reducir el proyecto para adecuarlo a las nuevas medidas y linderos, el proyecto de modificación de Arquitectura del edificio multifamiliar, se desarrollará bajo los mismo parámetros del proyecto aprobado, el **PROGRAMA MIVIVIENDA**, se construirá en una sola etapa, dentro de un terreno que se ubica frente al jirón Gran Mariscal Antonio José De Sucre N° 765, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, cuyo propietario es GROSSETO S.A.C.

Terreno, la nueva área del terreno es de 485.00 m² y colinda con los siguientes linderos:

- Por el frente, con el jr. Gran mariscal Antonio José De Sucre en una línea recta de 9.78 ml.
- Por la derecha, con propiedad de terceros en una línea recta de 50.00 ml.
- Por la izquierda, con propiedad de terceros en una línea recta de 50.00 ml.
- Por el fondo, con propiedad de terceros en una línea recta de 9.62 ml.



Plano de ubicación del terreno

PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO:

El presente proyecto mantiene las consideraciones técnicas normativas, así como la altura y densidad del proyecto aprobado, se presenta 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 mantiene un edificio de 6 pisos, 01 semisótano, 01 sótano y 01 azotea, los cuales

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "GROSSETO"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

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 semisótano que se encuentra a un N.P.T. -1.40 m, donde se encuentran el lobby y recepción.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta planteada, el Edificio Multifamiliar "Grosseto", 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 24 departamentos, en un edificio de 6 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, encontramos una escalera y un ascensor para personas con discapacidad y que nos permiten bajar y acceder al lobby de ingreso con zona de recepción, ubicado en semisótano (N.P.T. -1.40 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 estacionamientos ubicados en el nivel semisótano, además de las siguientes áreas comunes: estacionamiento de bicicletas, depósito de basura, baño.

Los estacionamientos requeridos para las 24 unidades de vivienda son 8 estacionamientos, logrando tener 14 estacionamientos simples en el proyecto, distribuidos en el primer nivel, semisótano y sótano 1.

El ingreso al semisótano de estacionamiento es a través de una rampa vehicular, y da acceso a 8 estacionamientos simples, además del acceso a un montavehículo para acceder al sótano 1, en el sótano 1 se distribuyen 5 estacionamientos simples, y el primer nivel se ubica 1 estacionamiento simple con acceso directo desde la calle, con lo cual suman un total de 14 estacionamientos, cuenta además de 18 estacionamientos de bicicletas, con 10 plazas en semisótano y 8 plazas en el sótano.

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, están diseñados con albañilería sílico calcáreo P-9 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 encuentran 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 llenos, de acuerdo a las 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

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "GROSSETO"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

La propuesta está basada en el respeto de los lineamientos normativos exigidos en los D.S. 002-202 VIVIENDA y RNE.

Densidad:

RDM = 2062 HAB/HA. = 105 HAB

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

PISOS	2 DORM.	3 DORM.	HAB/PISO
1	2	2	16
2	1	3	18
3	1	3	18
4	1	3	18
5	1	3	18
6	4	0	12
TOTAL HABITANTES			100

Área libre:

La D.S. 002-202 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 146.35 m², lo que equivale a un 30.17% de área libre.

Cuarto de basura:

Se ha proyectado 1 cuarto de acopio de basura, ubicado en el primer piso con un área de 5.46 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
24 UNIDADES DE VIVIENDA	Volumen normativo = 4 lt. x 100 (habitantes) = 400 lt. Capacidad del tacho = 120 lt (49 cm. De ancho x 73 cm. De largo X 1.08 cm. de altura) N° de tachos = 400/120 = 3.33	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.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "GROSSETO"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

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

Estacionamiento de bicicletas:

Se ha proyectado bolsas de estacionamiento de bicicletas en el semisótano con 10 plazas, y en sótano con 8 plazas, teniendo un total de 18 plazas; con lo cual cumplimos con el requerimiento normativo para estacionamiento de bicicletas del 5% del área de estacionamientos vehiculares.

CUARTO DE ACOPIO DE BASURA	
(I) - ÁREA EFECTIVA DE ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS	185.95 m ²
(II) - 5% DE(I)	10.23 m ²
(III) - ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DE BICICLETA EN PROYECTO	28.60 m ² (CUMPLE)
(IV) - UNID. ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS EN PROYECTO	18 Unid.

Altura de edificación y alineamiento de perfil:

La altura del proyecto se sustenta por la altura determinada en el certificados de parámetros N° 012-2022 SGOPR-GDU-MDSM, de fecha de expedición del 12 de enero del 2022, donde indican que al lote en mención le corresponden una zonificación RDM, y una altura de 15.00 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 15.00 metros de altura definidos por el parámetro, tenemos una altura de edificación total de 16.50 m., lo cual nos permite desarrollar una edificación de 6 niveles, teniendo como altura de piso típico 2.50 m. y una elevación del primer piso de + 1.50 m, lo cual nos da la altura a nivel de azotea de 16.50 m. cumpliendo con la altura definida en el perfil urbano de la zona, además de servir como transición y colindancia, a la edificación existente adyacente al predio y que cuenta con una altura de 7 pisos.

DESCRIPCION GENERAL DE LOS DEPARTAMENTOS

PRIMER PISO:

Departamento 101:

Sala-comedor, cocina, un dormitorio principal con closet y baño completo, 1 dormitorio secundario con closet, baño común completo, patio posterior al aire libre con zona de lavandería.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "GROSSETO"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

El área ocupada de este departamento es 86.25 m².

Departamento 102:

Sala - comedor, hall, cocina, 2 patios uno de los cuales cuenta con una zona de lavandería-tendal, un dormitorio principal con closet y baño completo, 2 dormitorios secundarios con closet y baño común completo.

El área ocupada de este departamento es 103.65 m².

Departamento 103:

Sala-comedor, hall, cocina lavandería abierta tipo kitchenet, un dormitorio principal con closet y baño completo, 1 dormitorio secundario con closet, baño común completo y patio.

El área ocupada de este departamento es 73.40 m².

Departamento 104:

Sala-comedor, hall, cocina abierta tipo kitchenet, un dormitorio principal con closet y baño completo, 2 dormitorios secundarios con closet, baño común completo, patio exterior y lavandería tendal.

El área ocupada de este departamento es 110.90 m².

SEGUNDO AL QUINTO PISO:

Departamentos 201 – 301 – 401 – 501:

Sala-comedor, balcón, cocina-lavandería, un dormitorio principal con Wcl. y baño completo, 2 dormitorios secundarios con closet, baño común completo.

El área ocupada de este departamento es 81.70 m².

Departamentos 202 – 302 – 402 – 502:

Sala-comedor balcón, hall, cocina - lavandería, un dormitorio principal con closet y baño completo, 2 dormitorios secundarios con closet y baño común completo.

El área ocupada de este departamento es 71.60 m².

Departamentos 203 – 303 -403 – 503:

Sala-comedor, balcón, hall, cocina-lavandería abierta tipo kitchenet, un dormitorio principal con closet y baño completo, 1 dormitorio secundario con closet y baño común.

El área ocupada de este departamento es 61.30 m².

Departamento 204 - 304 - 404 - 504:

Sala-comedor, hall, cocina abierta tipo kitchenet, closet de lavado, un dormitorio principal con closet, baño completo y balcón; 2 dormitorios secundarios con closet, baño común completo.

El área ocupada de este departamento es 77.55 m².

SEXTO PISO:

Departamento dúplex 601:

Sala-comedor, balcón, cocina-lavandería, un dormitorio principal con Wcl. y baño completo, 1 dormitorio secundario con closet, baño común completo y escalera de acceso a la azotea, donde, se encuentra un estar TV, hall, medio baño, terraza al aire libre con jardín.

El área de este departamento es 119.90 m².

Departamentos dúplex 602:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "GROSSETO"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

Sala-comedor, balcón, hall, cocina, un dormitorio principal con closet y baño completo, 1 dormitorio secundario con closet, baño común completo y escalera de acceso a la azotea, donde, se encuentran una sala de juegos, hall y medio baño, terraza al aire libre con jardín.

El área ocupada de este departamento es 107.10 m².

Departamento dúplex 603:

Sala-comedor, balcón, hall, cocina-lavandería abierta tipo kitchenet, un dormitorio principal con closet y baño completo, 1 dormitorio secundario con closet, baño común completo y escalera de acceso a la azotea, donde, se encuentran una sala de juegos, hall, estar TV, medio baño, lavandería tendal y terraza al aire libre con jardín.

El área ocupada de este departamento es 121.95 m².

Departamento dúplex 604:

Sala-comedor, hall, cocina abierta tipo kitchenet, un dormitorio principal con closet, baño completo y balcón; 1 dormitorio secundario con closet, baño común completo y escalera de acceso a la azotea, donde, se encuentran una sala de juegos, hall, estar TV, medio baño, lavandería tendal y terraza al aire libre con jardín.

El área ocupada de este departamento es 147.65 m².

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)
							0.00
1° PISO	131.55	0.00	131.55	149.15	0.00	149.15	280.70
2° PISO	210.45	0.00	210.45	81.70	0.00	81.70	292.15
3° PISO	210.45	0.00	210.45	81.70	0.00	81.70	292.15
4° PISO	210.45	0.00	210.45	81.70	0.00	81.70	292.15
5° PISO	210.45	0.00	210.45	81.70	0.00	81.70	292.15
6° PISO	0.00	0.00	0.00	408.40	0.00	408.40	408.40
PARCIAL - m2			973.35			884.35	1,857.70
PORCENTAJE POR TIPO DE VIVIENDA			52.40%			47.60%	100%

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "GROSSETO"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

CUADRO DE ÁREAS									
Pisos	EXISTENTE CON LICENCIA N° 131-2022-SGOP-GDU/MDSM	REMETRADO		AREA NO EJECUTADA		AREA AMPLIACION		REMODELACION	SUB TOTAL
		COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE		
SOTANO 1	342.40	309.03	33.37	13.33	3.60	0.27	1.15	67.12	295.97 m2
SEMISOTANO	440.38	440.38		15.63		2.60		72.28	427.35 m2
PISO 1	338.70	347.00		12.56		1.38		144.66	335.82 m2
PISO 2	347.00	347.00		12.56		1.38		143.34	335.82 m2
PISO 3	347.00	347.00		12.56		1.38		143.34	335.82 m2
PISO 4	347.00	347.00		12.56		1.38		143.34	335.82 m2
PISO 5	347.00	347.00		12.56		1.38		143.34	335.82 m2
PISO 6	347.00	347.00		12.56		1.38		157.88	335.82 m2
AZOTEA	173.35	173.50		7.68		2.43		122.81	168.25 m2
AREA PARCIAL	3,029.83	3,004.91	33.37						2,906.49
AREA TECHADA TOTAL									2,906.49
Área del Terreno									485.00 m2
Área Libre							30.16%		146.29 m2

VIVIENDA MULTIFAMILIAR "GROSSETO"

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

CUADRO DE ACABADOS GENERALES DEL PROYECTO

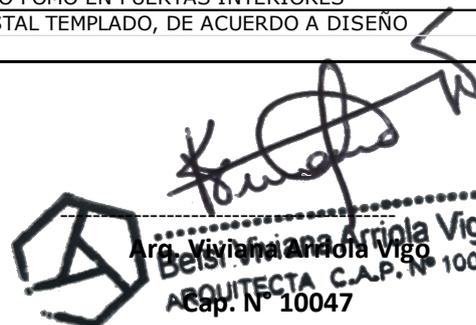
ACABADOS DE ÁREAS COMUNES	
AMBIENTE	DESCRIPCION
SOTANOS	PISO DE CONCRETO FROTACHADO
SEMISOTANO	CONTRAZOCALO DE CEMETO PULIDO H=0.30 M.
CTO. DE BOMBAS	PAREDES EMPASTADAS Y PINTADAS CON LATEX MATE COLOR BLANCO
ESCALERAS	PISO DE CEMENTO PULIDO CON CANTONERA DE BORDE ANTIDESLIZANTE
	CONTRAZOCALO DE CEMETO 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

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, Julio 2023



GROSSETO S.A.C.
Representada por:
INVERSIONES D'KASA S.A.C.
ROBERTO J. SAENZ ZÁRATE
Apoderado General



Arq. Viviana Arriola Vigo
Beisi Viviana Arriola Vigo
ARQUITECTA C.A.P. N° 10047