

MEMORIA DESCRIPTIVA

EDIFICIO MULTIFAMILIAR MALECON PAUL HARRIS

1.- DE LA UBICACIÓN

El Anteproyecto está ubicado en el **Malecón Paul Harris N° 332-336**, en el distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima.

2.- DEL TERRENO

El terreno posee un **Área de 620.10m².**, cuenta con Zonificación RDA, Tratamiento Urbano II, Sector B-2; y colinda con los siguientes linderos:

- **Por el Frente:** Con Malecón Paul Harris en una línea recta de 15.00 ml.
 - **Por la Derecha:** Con propiedad de terceros en una línea recta de 35.35 ml.
 - **Por la Izquierda:** Con propiedad de terceros en una línea recta de 37.90 ml.
 - **Por el Fondo:** Con propiedad de terceros en dos tramos de 9.00ml y 10.60ml.
- Los límites descritos son los descritos en la Partida Registral N° 46638735



3.- DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

La propuesta plantea un **Edificio de Vivienda Multifamiliar** que cumple con la Normatividad Vigente (RNE) así como también con los aspectos reglamentarios de seguridad y evacuación.

El anteproyecto se desarrolla contemplando un total de **53 departamentos**, en un edificio de **14 pisos + azotea y 5 sótanos**.

En el primer piso se proyecta la recepción del edificio, 01 vivienda y las áreas comunes de uso exclusivo de los propietarios; en los siguientes pisos se proyectan los departamentos de vivienda; desde el piso 2° al 14° se desarrollan por piso 04 departamentos. En la azotea es en su totalidad de uso común.

La altura de entrepisos considerada para los pisos de vivienda (1° al 14° Piso) es de 2.40ml., con una losa aligerada de 20cm. + 5.0cm. de acabado (25cm. en total), logrando una altura de piso a piso de 2.65ml.

El ingreso peatonal se ha planteado por el Malecón Paul Harris, ubicando el lobby de ingreso al edificio, que cuenta con acceso a 02 ascensores y 01 escalera protegida para los pisos superiores y otra escalera protegida para los sótanos. El ingreso vehicular se ha planteado también por el Malecón Paul Harris con una rampa de 6.00ml. de ancho que sirve de acceso a los sótanos de estacionamientos.

4.- DE LO NORMATIVO

Anteproyecto desarrollado conforme siguiente BASE NORMATIVA:

- Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)
- Ordenanzas: ORD.516-2019-MDB
- ORD.1076-MML
- ORD.2361-MML
- A.010 - Condiciones Generales de Diseño
- A.020 – Vivienda
- A.120 - Accesibilidad Universal en Edificaciones
- A.130 – Requisitos de Seguridad

4.1- DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

Altura máxima frente al Malecón Paul Harris – Zonificación RDA

Por la Ord. 1076-MML determina: Los lotes ubicados en la terraza superior del malecon que da frente al mar, Zona No Monumental de los Distritos de Barranco y Chorrillos, tendran una altura maxima de edificacion de 12 pisos y los proyectos deberan estar sustentados en estudios geotecnicos.

altura **de 12 pisos (3.00ml) = 37.50ml.**

El anteproyecto se considera una altura de piso a piso de 2.65ml. de 14 pisos.

H edificación = 37.10ml.

El anteproyecto **CUMPLE** la altura máxima normativa.

4.2- DEL RETIRO

→ Retiro en el Malecón Paul Harris: 3.00ml.

4.3- DEL ÁREA LIBRE

Para el área libre normativa se ha considerado la Ordenanza 516-MDB, el cual exige el 40% mínimo de área libre. El área libre del Anteproyecto desde el 1er piso el cual tiene un área techada de 370.76m²., dando como resultado un **Área Libre de 249.34m²., que equivale al 40.21%** del área de terreno de 620.10m²., cumpliendo así con el porcentaje mínimo señalado.

AREA TERRENO (M2)	620.10m²	NORMATIVO	PROYECTO
% AREA LIBRE		40%	40.21%
M2		248.04m²	249.34m²

4.4- DE LOS ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES

Para el cálculo de estacionamientos vehiculares para vivienda se ha considerado la Ordenanza 373-MDB, donde se indica que el requerimiento normativo de los estacionamientos es de 01 Estacionamiento por cada Unidad de Vivienda, además; de 10% destinado a visita. El anteproyecto cuenta con un **Total de 70 Estacionamientos; 64 estac. (44 estac. Simples y 10 estac. Dobles) + 6 estac. de visita para 53 departamentos de vivienda** repartidos en 5 sótanos.

ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES PARA VIVIENDA		
UNIDADES DE VIVIENDA	SEGÚN NORMATIVA	ANTEPROYECTO
53	1 estac. C/ Vivienda = 53 Estacionamientos + 10% visita	64 estac. Para viviendas 6 estac. De visita Total 70 estac.

4.5- DE LOS CICLOPARQUEADORES

Para el cálculo de cicloparqueadores para vivienda se ha considerado la Ordenanza 373-MDB, donde se indica que se requiere 1 estacionamientos para bicicletas por cada 3 viviendas.

CICLOPARQUEADORES PARA VIVIENDA		
CANTIDAD VIVIENDAS	SEGÚN NORMATIVA	ANTEPROYECTO
53	1 BICICLETA C/ 3 VIVIENDAS	18 Estac. Para Bicicletas

El anteproyecto cuenta con 19 Cicloparqueadores ubicados en el piso 1° y sotano 1°. (CUMPLE)

4.6- DEL ÁREA TECHADA EN AZOTEA

Según la Ordenanza 303-MDB Art. 4, en las azoteas de Edificio Multifamiliar el área techada no debe exceder 50% del área utilizable de la azotea, incluyendo zonas destinadas a mantenimiento, Altura de 3.00ml, Retiro de 3.00ml.

El presente Anteproyecto cuenta con área techada de azotea $347.90m^2 \times 50\% = 173.95m^2$, se tiene un área techada de **131.24m² (37.72%)**. **CUMPLE.**

4.7- DEL CÁLCULO DE ACOPIO DE BASURA

El cálculo del cuarto de acopio para vivienda se realizó según el Reglamento Nacional de Edificaciones de la Norma A.010 (Resolución Ministerial N° 191-2021 - Vivienda) Art. 43°, Numeral 43.1, Literal a). Así, el cálculo queda:

ACOPIO DE VIVIENDA				
N°	N° DE HABITANTES	CALCULO NORMATIVO (4 LT. X Habitante.)	# CONTENEDORES NORMATIVOS (240L.)	# CONTENEDORES PROYECTADOS
ACOPIO VIVIENDA	197	788Lt.	3.28	4

El Anteproyecto cuenta con 4 contenedores de 240L. que equivalen a 960Lt. en total para 197 Habitantes ubicados en el 1° Sótano. (CUMPLE)

4.8- AREA MINIMA DE VIVIENDA

Según ordenanza 516-MDB Art. 16. El anteproyecto cuenta con 53 viviendas, distribuidos en los porcentajes y tipos descritos a continuación.

UNIDADES VIVIENDA ANTEPROYECTO				% UNIDADES DE VIVIENDA NORMATIVO	
N° VIVIENDAS	AREA/DPTOS./%				
27	DPTO 81 a + M2	3D	50.94%	50%	CUMPLE
19	DPTO 59.02 a 80.99 M2	2D+E	35.85%	35%	CUMPLE
7	DPTO 54-60 M2	1D+E	13.21%	15%	CUMPLE
53	TOLERANCIA 10%		100%		

Las áreas mínimas de vivienda y porcentajes de unidades **cumplen la norma.**

4.9- DEL CALCULO DE POZO DE LUZ

Según Resolución Ministerial 188-2021- VIVIENDA, Norma A 0.20, el cálculo de los pozos de iluminación se realiza en función de la altura de la edificación y por tramos y determinado por la ubicación del pozo en el edificio. Las medidas del pozo están expresadas en el cuadro 04 (Art. 11 Norma A020) y anexo Cálculo Pozo de Luz (cuadro N° 10, Cálculos por tramos según altura de la edificación.)

5.- DE LA DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El presente anteproyecto es un edificio de vivienda multifamiliar, compuesto por una Torre de 14 Pisos + Azotea, 05 Sótanos, distribuidos de la siguiente manera:

AREAS COMUNES Y LOS SOTANOS

→ 5° SOTANO:

En este nivel sobre el N.P.T.=-14.45, En este nivel se ubican parte de los estacionamientos del proyecto existiendo 8 espacios de estacionamiento para vivienda, 8 estacionamientos simples. Llegando a través de la rampa. El acceso peatonal a los pisos superiores se efectúa a través de 01 escalera que llega hasta el N.P.T.=+0.00, también se ubica el hall de ascensores, 02 ascensores, depósito para vivienda. Además, se ubica la esclusa de acceso previo al cuarto de bombas; y las cisternas de uso doméstico (01 Y 02) y contraincendio en un área techada de 76.32m².

El área techada total de este nivel es de 357.54m².

→ 4° SÓTANO:

Se desarrolla sobre el N.P.T.=-11.65. En este nivel se ubican parte de los estacionamientos del proyecto existiendo 14 espacios de estacionamiento para vivienda, 14 estacionamientos simples llegando a través de la rampa. El acceso peatonal a los pisos superiores se efectúa a través de 01 escalera que llega hasta el N.P.T.=+0.00, también se ubica el hall de ascensores, 02 ascensores, depósitos y closets para vivienda.

El área techada de este nivel es de 536.15 m².

→ 3° SÓTANO:

Se desarrolla sobre el N.P.T.=-8.85. En este nivel se ubican parte de los estacionamientos del proyecto existiendo 16 espacios de estacionamiento para vivienda, 14 estacionamientos simples llegando y 2 estacionamientos dobles a través de la rampa. El acceso peatonal a los pisos superiores se efectúa a través de 01 escalera que llega hasta el N.P.T.=+0.00, también se ubica el hall de ascensores, 02 ascensores, depósitos y closets para vivienda.

El área techada de este nivel es de 563.83 m².

→ 2° SÓTANO:

Se desarrolla sobre el N.P.T.=-6.05. En este nivel se ubican parte de los estacionamientos del proyecto existiendo 17 espacios de estacionamiento para vivienda, 9 estacionamientos simples y 4 estacionamientos dobles. llegando a través de la rampa. El acceso peatonal a los pisos superiores se efectúa a través de 01 escalera que llega hasta el N.P.T.=+0.00, también se ubica el hall de ascensores, 02 ascensores, depósitos, cuarto de acopio y closets para vivienda.

El área techada de este nivel es de 601.87 m².

→ 1° SÓTANO:

Se desarrolla sobre el N.P.T.=-3.25. En este nivel se ubican parte de los estacionamientos del proyecto existiendo 15 espacios de estacionamiento para vivienda, 7 estacionamientos simples y 4 estacionamientos dobles. llegando a través de la rampa. El acceso peatonal a los pisos superiores se efectúa a través de 01 escalera que llega hasta el N.P.T.=+0.00, también se ubica el hall de ascensores, 02 ascensores, depósitos, cuarto de acopio y closets para vivienda.

El área techada de este nivel es de 600.18 m².

→ PLANTA 1° PISO:

En este nivel se encuentra el ingreso peatonal de acceso a la vivienda (N.P.T.=+0.00) por el Malecón Paul Harris, conduce al lobby, recepción, espera, S.H. + custodia, S.H. discapacitados, depósitos, Sala de Niños (uso común) y hall de ascensores. Además, se ubican las salidas de las escaleras de evacuación proyectadas en el edificio (01 para pisos superiores y 01 para sótanos). El ingreso vehicular se ubica también en el Malecón Paul Harris a través de una rampa de acceso que conecta con los sótanos.

→ AZOTEA:

En este nivel (N.P.T.=+37.10) se encuentra, hall de ascensores, Sala Gourmet con terraza, Gimnasio S.H. discapacitados hombres, S.H. damas, Piscina + deck y Terraza de Zona Zen. Además, se ubican las salidas de la escalera de evacuación al piso 1.

LOS DEPARTAMENTOS: 53 DEPARTAMENTOS

→ PLANTA 1º PISO:

Se desarrollan sobre el nivel N.P.T.=+0.00

Este nivel cuenta con un hall de ascensores, circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica con los pisos superiores y ductos de instalaciones. En este nivel se ubica 1 departamento con los siguientes ambientes:

Departamento 101 (Flat). - Sala, comedor, terraza privada, kitchenette, cuarto de lavado, 02 dormitorios secundarios con closet, baño (lavatorio, inodoro y ducha), dormitorio principal con closet y baño (lavatorio, inodoro y ducha).

El área techada de este departamento es de 85.16 m².

El área techada total de este nivel es 370.76 m².

→ PLANTA TIPICA DEL 2º PISO AL 14º PISO:

Se desarrollan sobre los niveles N.P.T.=+2.65, +5.30, +7.95, +10.60, +13.25, +15.90, +18.55, +21.20, +23.85, +26.50, +29.15, +31.80, +34.45.

En estos niveles se cuenta con un hall de ascensores, circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica con el primer nivel y los pisos superiores, hall previo para acceder a la escalera, ductos de instalaciones también se ubican 4 departamentos, cada departamento cuenta con los siguientes ambientes:

Departamento X01 (Flat). - Sala, comedor, terraza, kitchenette, cuarto de lavado, 02 dormitorios secundarios con closet, baño (lavatorio, inodoro y ducha), hall, dormitorio principal con vestidor y baño (lavatorio, inodoro y ducha).

El área techada de este departamento es de 89.81 m².

Departamento X02 (Flat). - Sala, comedor, terraza, kitchenette, closet de lavado, 02 dormitorios secundarios con closet, baño (lavatorio, inodoro y ducha), hall, dormitorio principal con vestidor y baño (lavatorio, inodoro y ducha) y terraza.

El área techada de este departamento es de 85.77 m².

Departamento X03 (Flat). - Sala, comedor, terraza, kitchenette, closet de lavado, 01 dormitorio secundario con closet, estar, baño (lavatorio, inodoro y ducha), dormitorio principal con vestidor y baño (lavatorio, inodoro y ducha).

El área techada de este departamento es de 68.13 m².

Departamento 204 al 704 (Flat). – Sala, comedor, terraza, kitchenette, área de lavado, 01 dormitorio secundario con closet, estar, baño (lavatorio, inodoro y ducha), dormitorio principal con closet y baño (lavatorio, inodoro y ducha).

El área techada de este departamento es de 68.72 m².

Departamento 804 al 1404 (Flat). – Sala, comedor, terraza, kitchenette, área de lavado, estar, baño (lavatorio, inodoro y ducha), dormitorio principal con closet y baño (lavatorio, inodoro y ducha).

El área techada de este departamento es de 57.17 m².

El área techada total de este nivel es;

piso 2° al 7° =359.42 m²

piso 8° al 14° =347.90 m²

6.- DEL CUADRO GENERAL DE ÁREA

Pisos	CUADRO DE AREAS (M2)				
	AREAS DECLARADAS				
	Existente	Demolición	Nueva	Amp./Rem.	SUB TOTAL
SOTANO 5	--	--	357.54	--	357.54
SOTANO 4	--	--	536.15	--	536.15
SOTANO 3	--	--	563.83	--	563.83
SOTANO 2	--	--	601.87	--	601.87
SOTANO 1	--	--	600.18	--	600.18
1° PISO	--	--	370.76	--	370.76
2° PISO	--	--	359.42	--	359.42
3° PISO	--	--	359.42	--	359.42
4° PISO	--	--	359.42	--	359.42
5° PISO	--	--	359.42	--	359.42
6° PISO	--	--	359.42	--	359.42
7° PISO	--	--	359.42	--	359.42
8° PISO	--	--	347.90	--	347.90
9° PISO	--	--	347.90	--	347.90
10° PISO	--	--	347.90	--	347.90
11° PISO	--	--	347.90	--	347.90
12° PISO	--	--	347.90	--	347.90
13° PISO	--	--	347.90	--	347.90
14° PISO	--	--	347.90	--	347.90
AZOTEA	--	--	130.54	--	130.54
AREA TECHADA TOTAL					7,753.39
OTRAS INSTALACIONES (CISTERNAS)					76.32m2
AREA LIBRE					(40.21%) 249.34m2
AREA TERRENO					620.10m2

El área techada total del anteproyecto del Edificio Multifamiliar incluyendo los sótanos es de 7,753.39m².

Las características del anteproyecto se pueden resumir de la siguiente manera:

N° de Pisos:	14 Pisos
N° de Sótanos:	05 Sótano
Total departamentos:	53 Departamentos
Total habitantes:	197 Habitantes
Dormitorios/dpto.:	7 Dptos. - 01 Dormitorio 19 Dptos. – 02 Dormitorios 27 Dptos. – 03 Dormitorios
Áreas por Departamentos:	Entre 57.17 m² y 89.81 m² aprox.
Estacionamientos Autos:	70 estacionamientos para Autos.
Estacionamientos Bicicletas:	19 estacionamientos para Bicicletas.

Santiago de Surco, abril de 2024.

Arqº Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arqº Germán Salazar Bringas
Cap. 5740