

CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL SALAVERRY
PROYECTO MUNICIPAL

MEMORIA DESCRIPTIVA

FASE 3

Arquitectura

Rev. 0

APROBADO POR

Arq. Principal.	Adolfo Chavez	3891
Arq. Principal.	Pablo Salcedo	3918
Jefe de proyecto.	Anderson Zuñiga	17734
Cliente	DESARROLLO SALAVERRY 475 S.A.C.	

Revisión	Hecho Por	Descripción	Fecha	Revisado	Aprobado
0	A. Zuñiga	Para licitación	25/06/19	PS	PS

COMENTARIOS DEL CLIENTE:

RESUMEN

- PROYECTO** : "Conjunto residencial y comercial Salaverry"
- UBICACIÓN** : Av. Salaverry n°475 y por el otro frente en la Calle Larrabure y Unanue n°386, en el Distrito de Jesús María, Lima.
- SOLICITANTE** : DESARROLLO SALAVERRY 475 S.A.C. RUC 20566143381
- REPRESENTANTE LEGAL** : Daniel Edgardo Fernández Sanchez
- ZONIFICACIÓN** : Salaverry OU otros usos compatibles RDA (Residencial de Densidad Alta); JR. LARRABURRE CZ(Comercio Zonal)
- AREA DE TRAT.NORMATIVO** : II
- TOTAL AREA TERRENO** : 4 793.82 m²
- ÁREA TECHADA** : 59 025.06
- ÁREA LIBRE** : AREA LIBRE (48.57%): 2327.91m²
- Nº PISOS SOBRE NIVEL + 1.50** : 20 Niveles N.T.T. + 54.50 (nivel de azotea) (+1.20 PARAPETO = 55.70m)
- Nº PISOS DE ESTACIONAMIENTOS** : 4 sótanos.
- Nº DE ESTAC.REQUERIDOS SEGÚN CERTIFICADO DE PARÁMETROS**
Vivienda: 01 estacionamiento por 1.5unidad de vivienda (476/1.50= 317u)
Comercio: 01 estacionamiento c/50m² de área útil de venta (5u+1Disc.=6u)
Total requerido s: 323 estacionamientos
- Nº DE ESTAC. PROPUESTA:**

RESUMEN TOTAL DE DEPARTAMENTOS			
FASE 1	Torre A	20	101
	Torre B	81	
Fase 2	Torre B	97	
Fase 3	Torre B	100	
Fase 4	Torre C	167	
		465	

RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS	
FASE 1 Y FASE 2	211
FASE 3	101
FASE 4	116
TOTAL	428

Vivienda: 465 autos
Comercio: 06 autos (incluye 1 para discapacitado).
Total propuesta:
428estacionamientos

CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS MUNICIPAL POR FASE

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	TOTAL LICENCIA
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	
SOTANO 4	2052.10	0.00		0	2052.10
SOTANO 3	2351.31	0.00	948.72	1279.37	4579.40
SOTANO 2	2351.31	0.00	980.67	1279.37	4611.35
SOTANO 1	2343.63	0.00	804.69	1220.14	4368.46
SEMISOTAN	878.18	369.33	402.28	816.12	2465.91
PISO 1	407.61	369.33	402.28	725.76	1904.98
PISO 2	878.18	369.33	402.28	816.12	2465.91
PISO 3	878.18	369.33	402.28	816.12	2465.91
PISO 4	878.18	369.33	402.28	816.12	2465.91
PISO 5	878.18	369.33	402.28	816.12	2465.91
PISO 6	449.65	369.33	402.28	816.12	2037.38
PISO 7	407.61	369.33	402.28	816.25	1935.47
PISO 8	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 9	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 10	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 11	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 12	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 13	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 14	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 15	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 16	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 17	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 18	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 19	407.61	369.33	402.28	727.7	1906.92
PISO 20	394.98	356.06	383.10	684.3	1818.44
AZOTEA	35.94	28.95	0.00	380	444.89
TOTAL	20076.36	7771.61	11162.78	20014.31	59025.06

INDICE

1. UBICACIÓN
2. AREA DEL TERRENO
3. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y ANTECEDENTES
4. USOS Y ZONIFICACION DE SUELO
5. PROYECTO
 - 5.1 INGRESOS
 - 5.1.1 INGRESO PEATONAL
 - 5.1.2 INGRESO VEHICULAR
 - 5.2 AREA LIBRE
 - 5.3 ESTACIONAMIENTOS
 - 5.3.1 ESTACIONAMIENTO VEHICULAR PARA VIVIENDA Y VISITAS
 - 5.3.2 ESTACIONAMIENTO VEHICULAR PARA COMERCIO
 - 5.3.3 ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS
 - 5.4 POZO DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN
 - 5.4.1 VENTILACIÓN DE SÓTANOS
 - 5.5 ZONIFICACION DEL PROYECTO
 - 5.5.1 ZONA DE SERVICIOS
 - 5.5.2 AMBIENTES COMUNES
 - 5.5.3 AMBIENTES DE USO EXCLUSIVO.
 - 5.6 DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE DEPARTAMENTO
 - 5.6.1 ZONIFICACIÓN DE TIPO DE DEPARTAMENTO POR PISO.
 - 5.7 DUCTOS DE VENTILACIÓN PARA MONTANTES
 - 5.8 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE CORREDORES
 - 5.9 ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD
 - 5.10 CUARTO DE BASURA
 - 5.10.1 CUARTO DE BASURA PARA VIVIENDA
 - 5.11 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES
 - 5.12 SISTEMA CONSTRUCTIVO Y ACABADOS
 - 5.13 APUNTES 3D

1. UBICACIÓN

Se trata de la intervención en la fase del proyecto que se encuentra ubicado en la Av. Salaverry n°475 y por el otro frente en la Calle Larrabure y Unanue n°386, en el Distrito de Jesús María. (Doble frente).



Ubicación del
proyecto

Leyenda

Proyecto

Av. Salaverry

Av. Larrabure y Unanue



2. AREA DE TERRENO

El área del terreno es 4 793.82m², según consta en el Certificado de Registros Públicos de Lima.

3. RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y ANTECEDENTES.

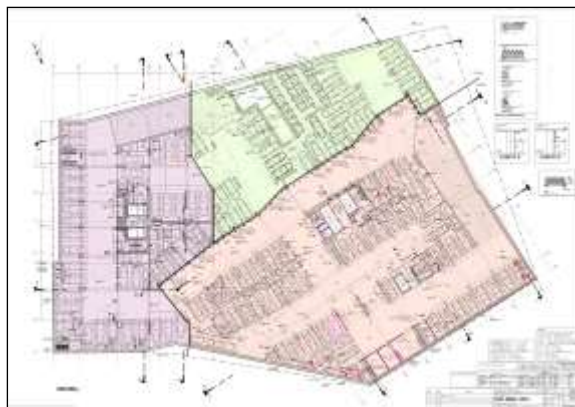
Inscrito en Registros Públicos de Lima según Partida Electrónica N° 07022823

El proyecto global en sus 4 fases, cuenta con **Licencia de Edificación N°070-2016-MDJM/GDU/SGOPy PU por Etapas**.

En un posterior trámite a la licencia de edificación global, se presentó la modificación de proyecto de la fase 1 y 2, variación que cuenta con **Licencia de Edificación N°222-2018-MDJM/GDU/SOPPU**, manteniendo sin variación la fase 3 y 4. El presente trámite se trata de la Modificación de la fase 3 y 4.

FASES.

PROYECTO SOTANOS



- FASE 1 y 2
- FASE 3 - sin sótano 4
- FASE 4 – sin sótano 4

PROYECTO TORRES



- FASE 1
- FASE 2
- FASE 3
- FASE 4

4. USOS Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS N° 229-2015/MDJM-GDU-SGOPyPU

FECHA DE EXPEDICIÓN: 15.OCTUBRE.2015

FECHA DE CADUCIDAD: 15.OCTUBRE.2018

La Sub Gerencia de Obras Privadas y Planeamiento Urbano que suscribe, de conformidad con las Ordenanzas N° 1017-MML publicada el 16.May.2007 y Ordenanza N° 1076-MML publicada el 08.Oct.2007, el Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA publicado el 04.May.2013 y sus modificatorias.

INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

Expediente: N° 15599-2015
Solicitante: CUZCANO COSSI, ERNESTO SANTIAGO
Ubicación del inmueble: AV. SALAVERRY N° 475
JESUS MARIA (Datos consignados por el administrado)

Certifica:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

(De aplicación para todo el lote)

INFORMACIÓN TECNICA

Área de Tratamiento Normativo

a) Zonificación

II Área de Mayor Heterogeneidad de Función

RDA - Residencial de Densidad Alta frente a Av. Salaverry. (Ordenanza N° 1017-MML publicada el 16.May.2007, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de aplicación para el distrito de Jesús María).

CZ - Comercio Zonal frente a Jr. Larrabure y Unanue. (Ordenanza N° 1017-MML publicada el 16.May.2007, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de aplicación para el distrito de Jesús María).

b) Alineamiento de fachada

En la Av. Salaverry y en el Jr. Larrabure y Unanue, deberá respetar el alineamiento del derecho de Vía aprobado en la Habilitación Urbana y el retiro.

La Av. Salaverry se encuentra calificada como Vía Arterial del Sistema Vial Metropolitano con una sección A-136 de 40.00m de ancho (Tramo: Ejército – Pza. Jorge Chávez).

El Jr. Larrabure y Unanue está clasificado como Vía Local.

c) Usos permisibles y compatibles:

En RDA: Vivienda Multifamiliar y Conjunto Residencial. (Ordenanza 1076-MML publicado el 08.Oct.2007).

En CZ: Comercio Zonal, Residencia de Densidad Alta y Residencia de Densidad Media (Ordenanza 1076-MML publicado el 08.Oct.2007).

Asimismo los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, (Ordenanza N° 1017-MML publicado el 16.May.2007).

5. PROYECTO

Partiendo de la relación del nuevo proyecto con su entorno (Campo de Marte, Av. Salaverry, Av. Larraburre).

Éste se plantea como una propuesta “verde” y respetuosa con su entorno, contemplándolo y a la vez dándole valor.

Buscamos, sobre todo, realizar un proyecto contemporáneo y sobrio, que pretenda otorgar una gran calidad de vida a sus propietarios, como también ser parte activa del espacio urbano monumental al que pertenece.

La propuesta conjuga locales comerciales menores en un primer piso, dando frente a la Av. Larraburre, y 20 pisos de vivienda + semisótano con vivienda y áreas comunes. El concepto de este conjunto parte de la finalidad de aprovechar las grandes vistas hacia parques y calles que son ventajas del terreno.

En la fase 3 se contempla un amplio parque interior, que promueva una vida agradable y actividades familiares y sociales mediante la existencia de áreas comunes de diversos usos y piscina.

5.1 INGRESOS

5.1.1 INGRESO PEATONAL

Por Av. Salaverry contamos con 1 ingreso peatonal para el uso de Vivienda, el nivel de la calle se encuentra a 0.00m mientras que el Hall de esta zona se ubica a un nivel de -1.50 sobre el de la calle.

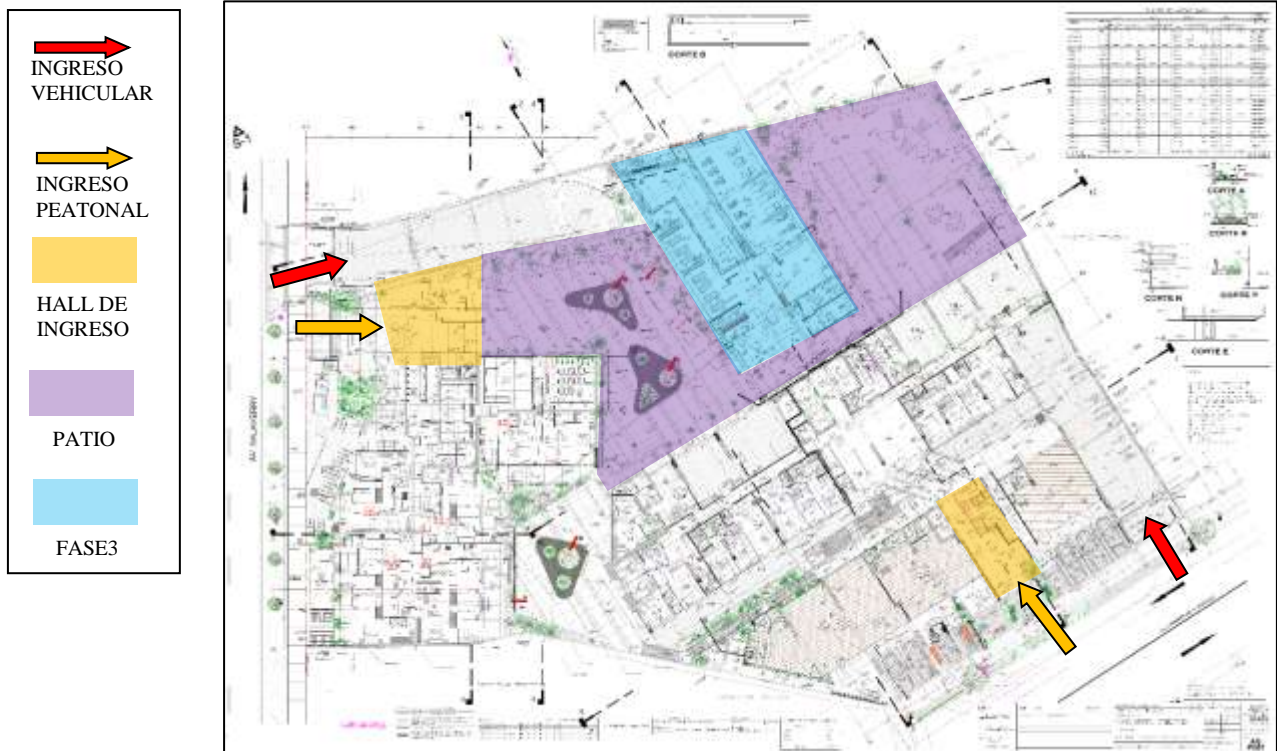
Por Av. Larraburre y Unanue contamos con 1 ingreso para el uso de Vivienda, encontramos el Lobby 2 a un nivel de +0.35 del nivel de la calle, salvando la diferencia mediante una rampa reglamentaria.

Ambos ingresos peatonales confluyen en un gran patio abierto, del cual se puede acceder a las diversas áreas comunes del proyecto.

5.1.2 INGRESO VEHICULAR

El proyecto contempla cinco niveles de estacionamientos, los cuales cuentan con dos ingresos vehiculares, uno desde Calle Larraburre y Unanue y otro desde la Avenida Salaverry.

Los accesos se dan mediante rampas de 6.00 mts de ancho, a un pendiente no mayor a 15%, sumando en total 12 mts de rampa, 6.00mts de Ingreso y 6.00mts. de Salida. Abasteciendo un total de 491 unidades de estacionamientos.



5.2 AREA LIBRE

Según el Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios N 229-2015/MDJM/GDU-SGLyA

FECHA DE EXPEDICIÓN: 15.OCTUBRE.2015

FECHA DE CADUCIDAD: 15.OCTUBRE.2018

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
Residencial de Densidad Alta (RDA)	Multifamiliar	300	10	35%	8	01 cada 1.5 Viv.
	Multifamiliar	450	10	40%	1.5 (a+r) ^(*)	01 cada 1.5 Viv.
	Conjunto Residencial	2500	25	50%	1.5 (a + r)	01 cada 1.5 Viv.

OBS.: La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml. (Literal A.9 del Anexo N° 04 de la Ord. 1076-MML).

ZONA	USOS RESIDENCIAL COMPATIBLE	ALTURA DE EDIFICACION	TAMAÑO LOTE	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
Comercio Zonal CZ	RDA-RDM	1.5 (a + r)	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	1 Cada 50m2 (3)

En el proyecto tenemos:



Área libre vivienda

AREA TERRENO	AREA LIBRE	% AREA LIBRE
4793.82 m2	2327.91 m2	48.56%

ESTACIONAMIENTOS

5.3.1 Estacionamiento vehicular para vivienda y visitas.

Vivienda

Según el Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios N 229-2015/MDJM/GDU-SGLyA

FECHA DE EXPEDICIÓN: 15.OCTUBRE.2015

FECHA DE CADUCIDAD: 15.OCTUBRE.2018

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
Residencial de Densidad Alta (RDA)	Multifamiliar	300	10	35%	8	01 cada 1.5 Viv.
	Multifamiliar	450	10	40%	1.5 (a+r) ^(****)	01 cada 1.5 Viv.
	Conjunto Residencial	2500	25	50%	1.5 (a + r)	01 cada 1.5 Viv.

OBS.: La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml. (Literal A.3 del Anexo N° 04 de la Ord. 1075-MML).

Por ello, el cálculo de estacionamientos es de la siguiente manera:

1 estacionamiento por cada 1.50 departamento (476 departamentos)

Total Requerido = 317 estacionamientos.

Requeridos para vivienda

Cantidad de viviendas	Requerimiento según parámetro	Cantidad requerida-viviendas	Proyecto-viviendas
465	01 cada 1.5 Viv.	310	465

RESUMEN TOTAL DE DEPARTAMENTOS			
FASE 1	Torre A	20	101
	Torre B	81	
Fase 2	Torre B	97	
Fase 3	Torre B	100	
Fase 4	Torre C	167	
		465	

5.3.2 Estacionamiento vehicular para comercio.z

Área Útil= 241.07 estimando 1u/50m2

241.07/40m2=6u (**Requerido**) RNE. Norma A.120-Art. 16. De 6-20 estacionamientos se requiere que **uno sea accesible para personas con discapacidad**. Se contempla 1 estacionamiento con ese uso dentro de la propuesta para comercio.

Área de comercio útil	Cantidad requerida	Proyecto
241.07	5	5u+1Dis=6u

RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS	
FASE 1 Y FASE 2	211
FASE 3	101
FASE 4	116
TOTAL	428

RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS

	Fase 1 y Fase 2	Fase 3	Fase 4		
Sotano 1	48.00	32	38		
Sotano 2	54	35	38		
Sotano 3	54	34	40		
Sotano 4	50	-	-		
Comercio	5				
Total	211.00	101	116	428.00	Total

de

Estacionamientos= 428 unidades

Dentro de la propuesta se está contemplando 23 dobles.

Los estacionamientos de vivienda se ubican en 4 sótanos, ubicados en los niveles -4.70, -7.50, -10.30 y -13.10 y los estacionamientos de comercio se ubican en el semisótano, en el nivel 0.00

La cantidad de estacionamientos por niveles se da de la siguiente manera:

RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS POR FASE	
FASE 1 Y FASE 2	211
FASE 3	101
FASE 4	116
TOTAL	428

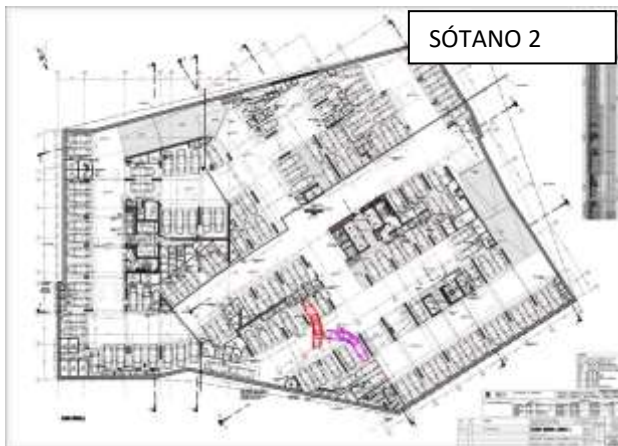
SEMISÓTANO



SÓTANO 1



SÓTANO 2



SÓTANO 3



SÓTANO 4



ESTACIONAMIENTO DE COMERCIO (5u+1Dis=6u)



5.3.3 Estacionamiento para bicicletas.

Se ha considerado 4 espacios para estacionar bicicletas en el ingreso peatonal de la Av. Salaverry.



5.4 POZOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Los bloques están dispuestos de tal forma que garanticen la correcta ventilación e iluminación de todos los departamentos. Todos los ambientes habitables del edificio cuentan con iluminación y ventilación natural de acuerdo a lo dispuesto por el RNE. Los ambientes de depósito y servicio no habitables contarán con ventilación natural y mecánica a través de ductos en el caso de los baños o rejillas en las puertas en el caso de los depósitos.

La mayoría de baños contarán con extractores para su ventilación mecánica, indicadas en planos como VM (ventilación mecánica)

Así mismo, sobre el cálculo del pozo de iluminación la **Norma A.010, Capítulo III Art. N° 19 del RNE** nos dice lo siguiente:

Artículo 19.- Los pozos para iluminación y ventilación natural deberán cumplir con las siguientes características:

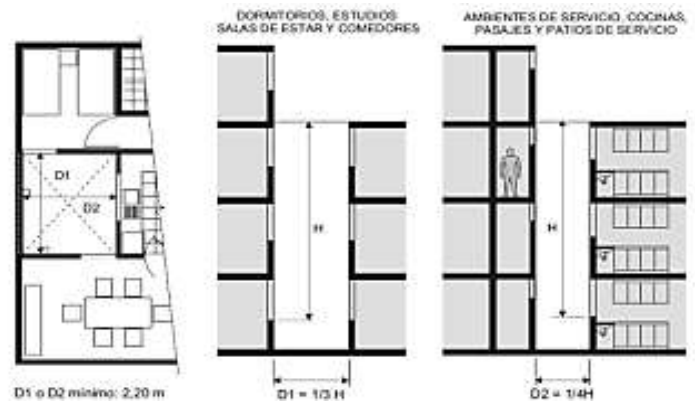
Para viviendas unifamiliares, tendrán una dimensión mínima de 2.00 m por lado medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo

Para viviendas en edificaciones multifamiliares:

a) Tendrán dimensiones mínimas de 2.20 m por lado, medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo.

b) La distancia perpendicular entre los vanos de los ambientes de dormitorios, estudios, salas de estar y comedores, que se sirven del pozo medida en el punto central o eje del vano y el muro opuesto que conforma el pozo no debe ser menor a un tercio de la altura del paramento mas bajo del pozo, medido a partir del alfeizar del vano mas bajo.

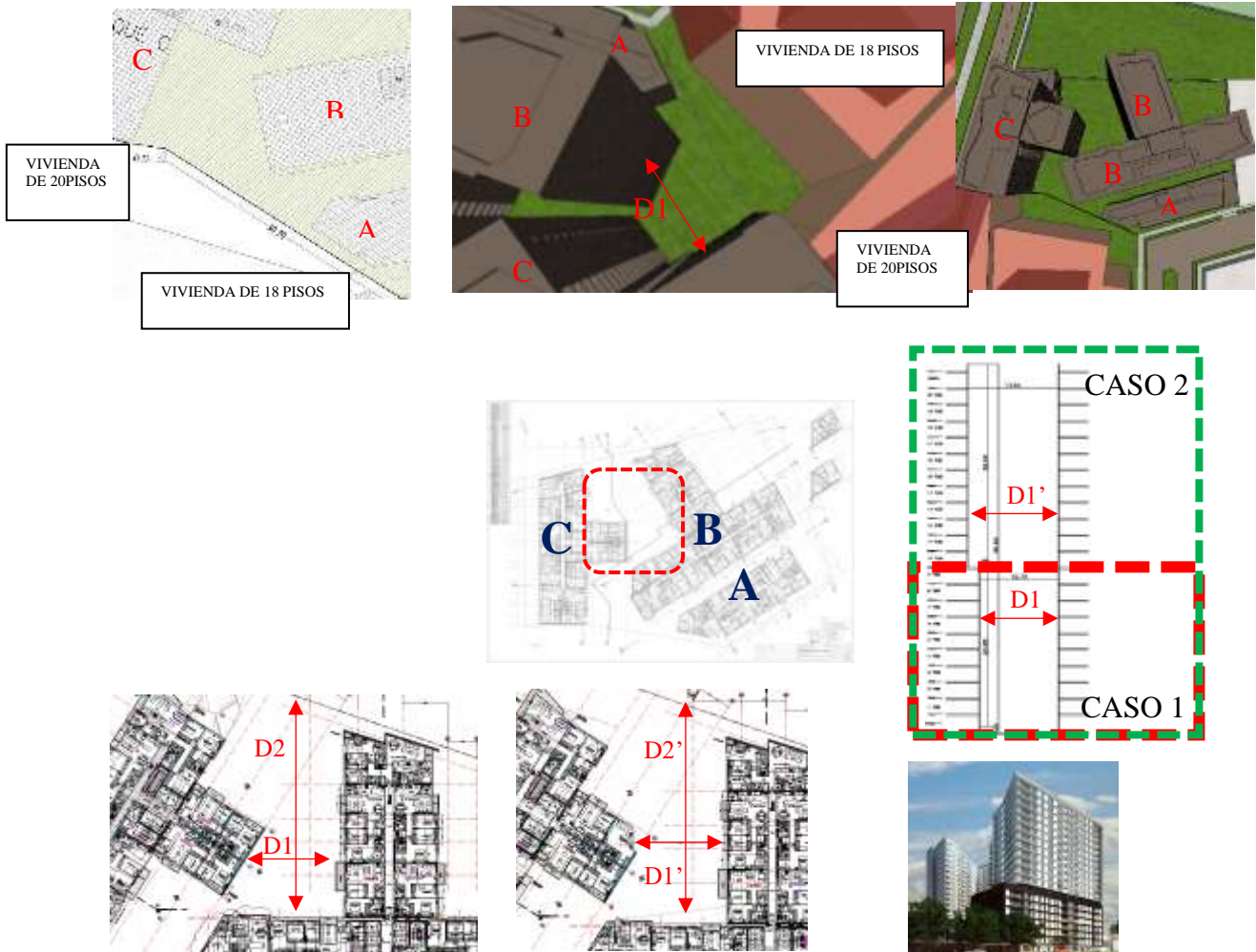
c) La distancia perpendicular entre los vanos de los ambientes de servicio, cocinas, pasajes y patios de servicio techados que se sirven del pozo, medida en el punto central o eje del vano, y el muro opuesto que conforma el pozo, no debe ser menor a un cuarto de la altura total del paramento mas bajo del pozo, medido a partir del alfeizar del vano mas bajo.



Los ambientes tendrán iluminación natural directa desde el exterior y sus vanos tendrán un área suficiente como para garantizar un nivel de iluminación de acuerdo con el uso al que está destinado.

Los ambientes destinados a cocinas, servicios sanitarios, pasajes de circulación, depósitos y almacenamiento podrán iluminar a través de otros ambientes.

a) Considerando los Bloques B y C de 20 pisos.



20 PISOS + Semisótano

$H = \{(pisos * h \text{ pisos a piso}) + \text{semi-parapeto}\}$

CASO 1: Pisos hasta 9no piso nivel $H = \{(10 * 2.65) + 3 - 1\} = 25.85m$

CASO 2: Pisos del 9no hasta Azotea: $\{(20 * 2.65) + 3 - 1\} = 55.00m$

La altura del pozo medido hasta el NTT y restando el parapeto (H): CASO 1: 25.85metros, CASO 2: 55.00m

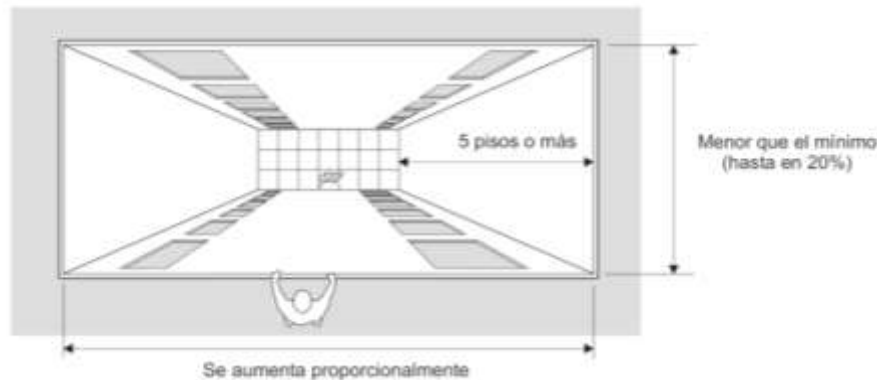
La distancia del pozo de iluminación D1 Y D1': $1/3 H$

$D1 = 25.85 / 3 = 8.62 \text{ metros}$

$D1' = 55.00 / 3 = 18.33 \text{ metros}$

Sin embargo el artículo 19 también nos dice:

En edificaciones de 5 pisos o más, cuando la dimensión del pozo perpendicular a los vanos a los que sirve, es menor hasta en 20% al mínimo establecido en los incisos b) y c) anteriores, la dimensión mínima perpendicular del pozo deberá aumentar en un porcentaje proporcional.



Por lo tanto según el artículo 19:

Si $D1' = 18.30m$

El 20% de $18.30m = 3.66m$ y $18.30m - 3.66m = 14.64m$

Entonces $D1$ según RNE puede considerarse entre: **18.30 a 14.64m (distancia hacia el bloque B de 20 pisos)**

$$D1' = 18.30 \text{ a } 14.64m$$

Para viviendas en edificaciones multifamiliares:

a) Tendrán dimensiones mínimas de 2.20 m por lado, medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo.

b) La distancia perpendicular entre los vanos de los ambientes de dormitorios, estudios, salas de estar y comedores, que se sirven del pozo, medida en el punto central o eje del vano y al muro opuesto que conforma el pozo, no debe ser menor a un tercio de la altura del paramento más bajo del pozo, medido a partir del alfiler del vano más bajo.

c) La distancia perpendicular entre los vanos de los ambientes de servicio, cocinas, pasajes y patios de servicio techados que se sirven del pozo, medida en el punto central o eje del vano, y al muro opuesto que conforma el pozo, no debe ser menor a un cuarto de la altura total del paramento más bajo del pozo, medido a partir del alfiler del vano más bajo.

DORMITORIOS, ESTUDIOS, SALAS DE ESTAR Y COMEDORES

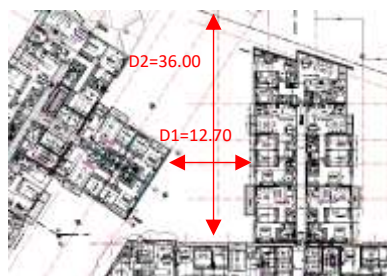
AMBIENTES DE SERVICIO, COCINAS, PASAJES Y PATIOS DE SERVICIO

Considerando la distancia mínima perpendicular según el reglamento = 2.20 según el Art 19 RNE la cual debe aumentar en porcentaje proporcional.

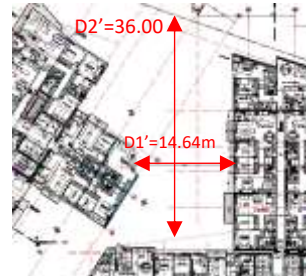
$D2' = 2.20 + 3.66 = 5.86m$ (distancia mínima según reglamento)

PROYECTO:

CASO 1:



CASO 2:



	Requerimiento	Proyecto
Caso 1:	D1: 8.62m D2: 8.62m	D1: 12.70m D2: 36.00m
Caso 2:	D1': 14.64m D2': 5.86m	D1': 14.64m D2': 36.00m

SE CONCLUYE QUE EL PROYECTO CUMPLE CON LAS DISTANCIAS REQUERIDAS.

5.5 CIRCULACIÓN

6.5.2 CIRCULACIÓN VERTICAL

5.7.1.1 Escalera de Evacuación:

Para tipo de escaleras, cálculos de anchos ver proyecto de seguridad

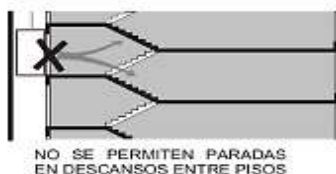
Se plantea tres escaleras ubicadas estratégicamente que relacionan todos los sótanos con los pisos de los departamentos. Dos de ellas que relacionan las torres de 20pisos, cuentan con vestíbulo previo ventilado, con un área mínima que permita la maniobra de una camilla, así mismo se plantea refugio para discapacitados en cada piso.



Ascensores Escaleras de evacuación

5.7.1.2 Ascensores

Según el RNE: **Norma A.010 Capítulo VI del artículo N° 30** nos dice lo siguiente:



Artículo 30.- Los ascensores en las edificaciones deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Son obligatorios a partir de un nivel de circulación común superior a 12.00 m. sobre el nivel del ingreso a la edificación desde la vereda.
- Los ascensores deberán entregar en los vestíbulos de distribución de los pisos a los que sirve. No se permiten paradas en descansos intermedios entre pisos.

Según el proyecto:

Se proponen 11 ascensores distribuidos en 3 núcleos.

Hall de ascensores 1. Ubicado próximo a la Av. Salaverry ascensores que comunica los pisos de la torre C, se plantea 4 ascensores que alimentan a 178 departamentos en 20 pisos+ Semisótano + 4 sótanos. (Ver características en imagen adjunta)

Hall de ascensores 2. Ubicado en la parte central del condominio ascensores que comunica los pisos de las Torre B a 278 departamentos. 20 pisos + Semisótano + 4 sótanos. (Ver características en imagen adjunta)

Hall de ascensores 3. Ubicado próximo a la Av. Larraburre y Unanue se propone dos ascensores que comunican los pisos de la Torre A. relacionando 20 departamentos en 5 pisos+Semisótano+4 sótanos. (Ver características en imagen adjunta)

Adyacente a cada núcleo encontramos escaleras de evacuación cortafuego que serán detalladas en el proyecto de seguridad.

- Ascensores
- Vestíbulo de ascensores

Hall de ascensores torre B – FASE 1, 2 Y 3



5.5 ZONIFICACION DEL PROYECTO

Este punto se refiere la zonificación por tipo de espacios en el proyecto (Fase 3), siendo estos:

- Zona de Servicios (5.5.1)
- Ambientes Comunes (5.5.2)
- Ambientes de uso exclusivo. (5.5.3)

Según el **Certificado de Parámetro y Edificatorios N° 443-2012-MDJM-GDU/SGLyA**, punto G nos dice lo siguiente:

- g. En los Conjuntos Residenciales se deberá considerar como áreas comunes los siguientes ambientes o espacios mínimos: accesibilidad al conjunto residencial, recreación pasiva (áreas verdes y mobiliario urbano), recreación activa (juegos infantiles y deportes), seguridad (control, accesos y guardianía), actividades sociales (salas de reunión) y estacionamientos para la visita, según artículo 7° de la Ordenanza N° 378-MDJM de fecha 05 de enero de 2012.

Artículo 7° de la ordenanza N° 378-MDJM

CAPÍTULO VII

DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 7°.- Los edificios multifamiliares y conjuntos residenciales estarán compuestos por unidades inmobiliarias independientes, espacios para estacionamientos de vehículos, áreas comunes y servicios comunes.

En los proyectos de edificios multifamiliares se deberá considerar como áreas comunes los siguientes ambientes o espacios mínimos: Accesibilidad al edificio (normativa discapacitados), guardianía, área de recepción y espera, sala de reuniones y estacionamientos para la visita.

En los proyectos de conjunto residencial se deberá considerar como áreas comunes los siguientes ambientes o espacios mínimos: Accesibilidad al conjunto residencial, recreación pasiva (áreas verdes y mobiliario urbano), recreación activa (juegos infantiles y deportes), seguridad (control, accesos y guardianía), actividades sociales (salas de reunión) y estacionamientos para la visita.

El área destinada para la recreación infantil y/o deportes será del 30% del área libre normativa; como mínimo.

Según el proyecto:

En el proyecto, se cumple con los ambientes que debe tener la edificación según lo requerido en el Certificado de Parámetros.

El proyecto está constituido en tres zonas:

- 5.5.1 **ZONA DE SERVICIO.** Depósitos generales, lavamopas y cuartos técnicos, ubicados en el semisótano del edificio.
- 5.5.2 **AMBIENTES COMUNES.** Patio, Zona de juegos de niños, gimnasio, piscina, sala de baile, sala de gamers, vestidores, zona de estar, zona de piqueos españoles, zona de sushi box, zona de pizzas y zona de fruits. Además, cuenta con un car wash que se encuentra en el sótano.

SEMI SOTANO



ZONA DE GAMERS

VESTIDORES

SALA DE BAILE

GIMNASIO

ZONA DE
JUEGOS DE
NIÑOS

PISCINA

PATIO

AZOTEA



ZONA DE ESTAR

ZONA DE FRUITS

ZONA DE PIZZAS

ZONA DE
PIQUEOS
ESPAÑOLES

ZONA SUSHI BOX

5.5.3 AMBIENTES DE DOMINIO EXCLUSIVO. Estacionamientos, depósitos, 100 departamentos.

Estas zonas se han adaptado al edificio en una torre de 20 pisos + semisótano. En el semisótano y en la azotea se encuentran los ambientes comunes. Del primer piso hasta el vigésimo piso están constituidos por departamentos o ambientes de dominio exclusivo. En los sótanos se tiene el estacionamiento y depósito de residentes.

5.6 DISTRIBUCION POR TIPO DE DEPARTAMENTOS

5.6.1 ZONIFICACIÓN DE TIPO DE DEPARTAMENTO POR PISO:

Los departamentos se encuentran desde el primer nivel hasta el 20vo nivel del edificio (FASE 3).

Cuadro de viviendas por fase.

RESUMEN TOTAL DE DEPARTAMENTOS			
FASE 1	Torre A	20	101
	Torre B	81	
Fase 2	Torre B	97	
Fase 3	Torre B	100	
Fase 4	Torre C	167	
		465	

Cuadro según tipo de departamentos y número de dormitorios

	FASE 3				
PISO	1D	2D	3D+S	3D	
1°-20°		40	40	20	100

TOTAL VIVIENDAS= 100 UNIDADES

5.7 DUCTOS DE VENTILACIÓN PARA MONTANTES

La ventilación de los baños se hará a través de ventilación mecánica hacia los ductos de ventilación, el cual se proyecta en los 20 niveles del edificio. Esto permite tener ductos menores a las usadas en ventilación natural. Se ha previsto la ubicación de los ductos mayores, hacia los corredores donde pueda haber registro.

5.8 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE CORREDORES

VENTILACION MECANICA DE CORREDORES

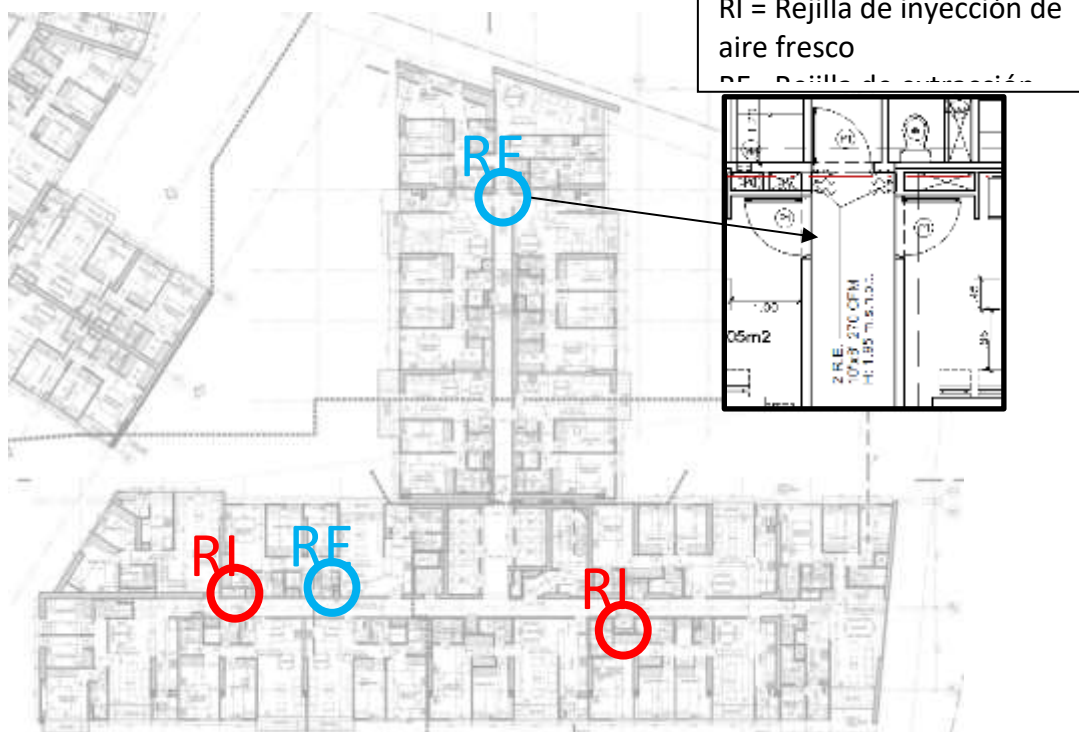
Se está incorporando los equipos extracción e inyección centrifugo en los planos de arquitectura, en los ductos, así mismo equipos en los techos con sus respectivas leyendas (Ver planos)

RI = rejillas de inyección de aire fresco

RE= Rejillas de extracción.

Para mayor detalle de características de equipos, descripción, caudal, caída de presión, transmisión, motor, peso, y cantidades ver plano de instalaciones mecánicas, cuadro de capacidades y memoria descriptiva de especialidad.

BLOQUE B



5.9 ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Norma A.120. Accesibilidad para personas con discapacidad Artículo 9.a

a) El ancho libre mínimo de una rampa será de 90cm. entre los muros que la limitan y deberá mantener los siguientes rangos de pendientes máximas:

Diferencias de nivel de hasta 0.25 mts.	12% de pendiente
Diferencias de nivel de 0.26 hasta 0.75 mts	10% de pendiente
Diferencias de nivel de 0.76 hasta 1.20 mts	8% de pendiente
Diferencias de nivel de 1.21 hasta 1.80 mts	6% de pendiente
Diferencias de nivel de 1.81 hasta 2.00 mts	4% de pendiente
Diferencias de nivel mayores	2% de pendiente

Las diferencias de nivel podrán sortearse empleando medios mecánicos

Los discapacitados pueden acceder al edificio a través de rampas al 10% desde el nivel 0.00m (nivel de calle) hasta el nivel +0.10m. Desde este nivel se distribuyen por medio de los ascensores. Los vanos que cumplen la normativa de discapacidad del Reglamento Nacional de Edificaciones. Las distancias en todos los casos son menores a 6.00mts entre descansos.



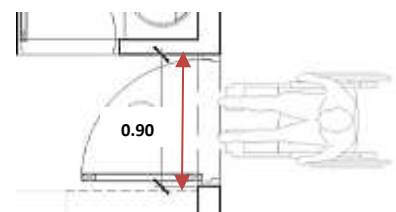
— Rampa para discapacitados: 10%

Norma A.120. Accesibilidad para personas con discapacidad Artículo 8

Artículo 8.- Las dimensiones y características de puertas y mamparas deberán cumplir lo siguiente:

a) El ancho mínimo del vano con una hoja de puerta será de 0.90 mts.

En el proyecto, las puertas de entrada a los departamentos son de 1.00m. Cumpliendo con el ancho mínimo.



5.10 CUARTO DE BASURA

5.10.1 CUARTO DE BASURA PARA VIVIENDA

Para el cálculo del cuarto de basura:

Norma A.010 CONDICIONES NORMALES DE DISEÑO, Capítulo VII Artículo 43º del RNE.

Artículo 43.- Los ambientes para almacenamiento de basura deberán tener como mínimo dimensiones para almacenar lo siguiente:

- Uso residencial, a razón de 30 lt./vivienda (0.03 m³) por día.

- Usos no residenciales donde no se haya establecido norma específica, a razón de 0.008 m³/m² techado, sin incluir los estacionamientos.

Según Reglamento:

Viviendas: 476 dptos. X 0.03m³ = **14.28m³** por día.

Según Proyecto:

Los contenedores de basura elegidos tienen una capacidad de 1m³, y están distribuidos en tres cuartos de basura que albergan 6, 4 y 5 contenedores respectivamente. Por lo tanto en el proyecto los cuartos de basura contemplan una capacidad total de **15m³**.

Cuarto de
basura 1
(6m³)



Cuarto de basura 2
(2m³)



Cuarto de basura 3
(5m³)



5.11 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Según el RNE:

Según la Norma A.010, Capítulo II, Artículo 16, nos dice lo siguiente:

CAPITULO III SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES

Artículo 16.- Toda edificación debe guardar una distancia con respecto a las edificaciones vecinas, por razones de seguridad sísmica, contra incendios o por condiciones de iluminación y ventilación naturales de los ambientes que la conforman.

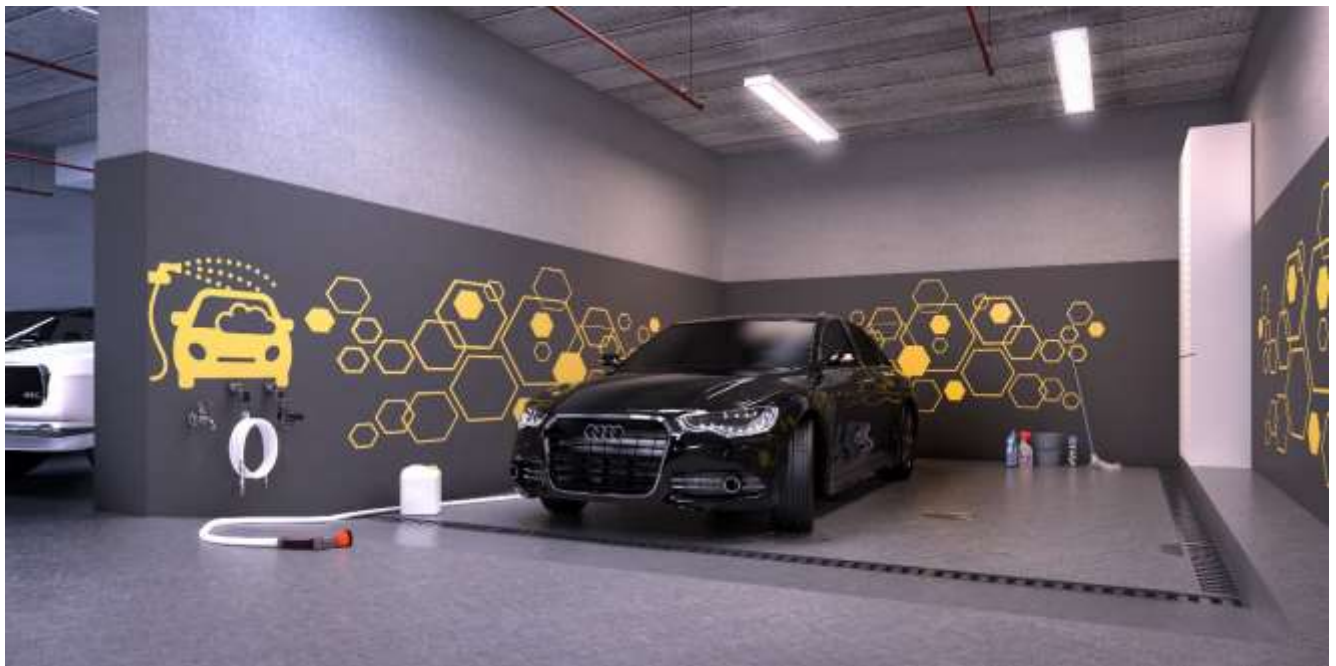
En el proyecto:

La separación del proyecto es de 20 cm en edificaciones vecinas.

5.12 SISTEMA CONSTRUCTIVO Y ACABADOS

- sistema mixto de pórticos reforzados por muros de carga o placas.
- Muros no portantes con placas P7, P10, P14
- Vidrio crudo de 8mm para las ventanas + perfilera de aluminio.
- Vidrio templado de 8mm en barandas y antepechos.
- Celosías de aluminio color natural de piso a techo + barras de seguridad interior a 1.00 del piso en lavanderías.

5.13 APUNTES 3D



CARWASH



GIMNASIO



PISCINA



SALA DE BAILE



SALA DE GAMERS



PATIO



ZONA DE JUEGOS DE NIÑOS



ZONA SUSHI BOX



ZONA DE PIZZAS



ZONA DE PIQUEOS ESPAÑOLES



ZONA DE FRUITS

Lima, Junio del 2019.

ADOLFO CHAVEZ LINARES

Arquitecto CAP 3891

PABLO SALCEDO CHAHUD

Arquitecto CAP 3918

ANDERSON ZUÑIGA ARAUJO

Arquitecto CAP 17734