

PROYECTO RESIDENCIAL “ALCANFORES 1021”

DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

El Proyecto Residencial Alcanfores está ubicado sobre la misma Calle Alcanfores N°1015-1021 y Ca. José Gonzales N° 624, Urb. Armendáriz, en el distrito de Miraflores.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará a la vivienda existente de 2 pisos de altura, cuyo terreno ocupa una superficie de 698.62 m².

Edificación cumple con las condiciones de sismo-resistencia dispuestas por el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas municipales, conforme a la aprobación de anteproyecto.

1. ESTACIONAMIENTOS:

Al proyectar las plazas de estacionamientos, se ha considerado los requisitos incluidos en el certificado de parámetros, el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas de la municipalidad; las bolsas de estacionamientos están desarrolladas en 3 sótanos.

A través de una rampa vehicular con pendiente de 14.91% y luego con una rampa de pendiente de 15.00% accedemos al sótano 01 donde se encuentra la primera bolsa de estacionamientos ubicados en el nivel -5.10m y por medio de una rampa de pendiente de 6.00% se accede al nivel -5.70m; luego con una rampa con pendiente de 15.00% se accede al sótano 02 y se llega a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -7.20m, luego con una rampa de pendiente 15.00% se accede a la tercera bolsa de estacionamientos en el nivel -8.10m y por medio de una rampa de pendiente de 6.00% se accede al nivel -8.70m, finalmente con una rampa con pendiente de 15.00% se accede al sótano 03 a la cuarta bolsa de estacionamientos en el nivel -10.20m y con una rampa con pendiente de 15% se accede a la quinta bolsa de estacionamientos en el nivel -11.0m y por medio de una rampa de pendiente de 6.00% se accede al nivel -11.70m.

Los estacionamientos han sido distribuidos en plazas simples y dobles, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y respetando las normas del RNE.

*En la Norma A.010 (Artículo 65º, literal A) del RNE se señala que:

Las dimensiones libres mínimas de un espacio de estacionamiento serán:

Cuando se coloquen:

Tres o más estacionamientos continuos, Ancho: 2.40 m cada uno

Dos estacionamientos continuos, Ancho: 2.50 m cada uno

Estacionamientos individuales, Ancho: 2.70 m cada uno

En todos los casos, Largo: 5.00 m. y Altura: 2.10 m.

En la Norma A.010 (Art. 65º, literal B) del RNE especifica que: “Los elementos estructurales podrán ocupar hasta el 5% del ancho del estacionamiento, cuando este tenga las dimensiones mínimas”.

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 7 pisos más azotea con un total de 31 departamentos (de 1, 2 y 3 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el semisótano 2 departamentos flat, en el primer piso 4 departamentos flat, segundo y tercer piso 5 departamentos flat, cuarto, quinto y sexto piso 4 departamentos flat y finalmente en el séptimo piso (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires) 3 departamentos dúplex.

El proyecto se acoge a lo indicado en la Ord. 543-MM que en su Título V Disposiciones transitorias y finales indica en su tercera disposición lo siguiente:

“Tercera. - Precisar el Cuadro N°2 del artículo 10° de la Ordenanza N°342/MM y modificatorias, considerándose en todo el distrito de Miraflores, que como máximo el 50% de las unidades de vivienda en una edificación, podrán ser de (1) dormitorio.”

Siendo así, al contar con 31 departamentos podríamos contar como máximo con 16 unidades de vivienda con 01 dormitorio. El proyecto está contemplando 15 Dptos. de 01 dormitorio.

2.1. Ingreso

El ingreso principal al edificio se da a través de la calle José Gonzales. Se accede a través de una escalera que va desde el nivel $\pm 0.00\text{m}$ al nivel -1.50m . Además, al lado de la escalera se ubica un ascensor de discapacitados que va desde el nivel $\pm 0.00\text{m}$ al nivel -1.50m , cumpliendo así con los requerimientos de accesibilidad.

2.2. Ascensor

Posee un ascensor con dos cabinas, ambos atienden desde el sótano 03 hasta el nivel de azotea. El ascensor utilizado para este proyecto no tiene cuarto de máquinas, y posee un sobre recorrido de 4.20m medidos desde el nivel de azotea hasta el cielo raso de la última losa, lo cual permitirá un fácil acceso para la instalación del ascensor, el tablero de control y su mantenimiento. Por seguridad, se incluyen las llaves de bomberos para evacuación manual por el ascensor.

El acceso al área de mantenimiento en los techos se hace mediante una escalera de gato desde el vestíbulo previo ventilado en séptimo nivel.

2.3. Escaleras

Todos los departamentos a partir del primer piso tienen acceso a través de un vestíbulo previo ventilado y aislado mediante puertas cortafuego. Esta escalera tiene su salida en el hall de ingreso y lobby ubicado en el semisótano. Esto permite una evacuación segura en caso ocurra algún siniestro.

2.4. Ubicación de especie arbórea

El frente del terreno cuenta con cuatro especies arbóreas sobre la línea de vereda.

El árbol ubicado hacia el lindero izquierdo del terreno se encuentra a 6.22 m desde el extremo izquierdo de la rampa vehicular. Esto hace posible que los vehículos accedan al edificio sin dificultad y sin causar perjuicio a la especie arbórea.

Por otro lado, con el afán de evitar que el árbol sufra algún daño, se considerará una medida de protección. Se trata de un sistema fabricado con polietileno de media densidad; cuyas dimensiones y especificaciones técnicas indicamos en el Gráfico 01.

Asimismo, se adjunta a la presente memoria justificativa la ficha técnica de un modelo similar para su verificación.

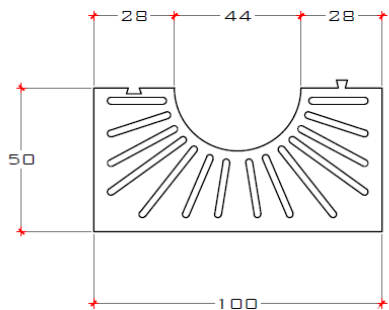
PROTECTOR DE ÁRBOL

ESC. 1/20

(MEDIDAS EN CENTÍMETROS)

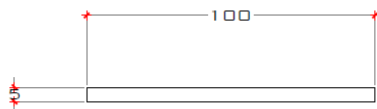
FABRICADO 100% EN POLIETILENO DE MEDIA DENSIDAD

- PROTECCIÓN CONTRA RAYOS UV (CONTIENE INHIBIDOR DE RAYOS UV)
- LARGA DURACIÓN
- TEXTURA RUGOSA
- MEDIDAS: 100CM DE LARGO, 50CM DE ANCHO Y 5CM DE ALTURA
- PRODUCTO 100% RECICLADO
- FÁCILIDAD DE TRANSPORTE E INSTALACIÓN
- PIGMENTACIÓN



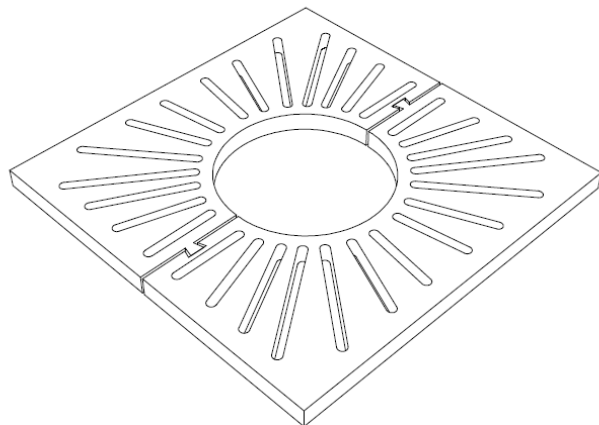
PLANTA DE MÓDULO

ESC. 1/20



ELEVACIÓN

ESC. 1/20



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

- MATERIAL: POLIETILENO DE MEDIA DENSIDAD
- DENSIDAD: 0.926—0.940 G/CM³
- PESO: 30.6 KG
- RESISTENCIA QUÍMICA : ÁCIDOS, CORROSIVOS, SOLVENTES Y A LA HUMEDAD
- ABSORCIÓN DE AGUA: ≤0,5 G A 96 HRS
- RESISTENCIA DIELECTRICA
- CONTRACCIÓN: 1,5% - 3%
- RESISTENCIA A LA TENSIÓN: 5.0 N/MM² - 13.0 N/MM²

Gráfico 01. Protector para árboles.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA:

3.1. Departamentos Semi Sótano: 02 unidades

Departamento SS01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -1.50m

Conformado por: Baño de visita, kitchenette, sala, comedor, lavandería, baño de servicio, dormitorio principal con clóset, baño principal, estar y terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento SS02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -1.50m

Conformado por: Clóset de lavado, kitchenette, sala, comedor, dormitorio 01 con walk in clóset y baño incorporado, baño de visita, bar y terraza.

Cuenta con estacionamiento.

3.2. Departamentos Primer piso: 04 unidades.

Departamento 101:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.25m

Conformado por: Baño de visita, sala-comedor, cocina, cuarto de lavado, baño de servicio, hall, dormitorio 01 con clóset, baño familiar, cuarto de estudio con clóset, dormitorio principal con clóset y baño incorporado.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 102:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.25m

Conformado por: Baño de visita, sala – comedor, cocina, lavandería, baño de servicio, hall, dormitorio 01 con clóset, baño familiar, cuarto de estudio con clóset y dormitorio principal con walk in clóset y baño incorporado.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 103:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.25m

Conformado por: Clóset de lavado, kitchenette, sala-comedor, dormitorio 01 con walk in clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 104:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.25m

Conformado por: Clóset de lavado, baño de visita, sala, comedor, kitchenette, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado.

Cuenta con estacionamiento.

3.3. Departamentos del Segundo y Tercer: 10 unidades

Departamento 201 y 301:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +4.00m y +6.75m.

Conformado por: Clóset de lavado, kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 202 y 302:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +4.00m y +6.75m.

Conformado por: Clóset de lavado, kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 203 y 303:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +4.00m y +6.75m.

Conformado por: Recibo, escritorio, clóset de lavado, kitchenette, sala-comedor, dormitorio 01 con walk in clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 204 y 304:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +4.00m y +6.75m.

Conformado por: Clóset de lavado, kitchenette, sala, comedor, dormitorio 01 con walk in clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 205 y 305:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +4.00m y +6.75m

Conformado por: Baño de visita, sala-comedor, cocina, lavandería, baño de servicio, hall, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio con clóset, baño familiar, dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

3.4. Departamentos del Cuarto, Quinto y Sexto piso: 12 unidades

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +9.50m, +12.25m, +15.00m.

Conformado por: Baño de visita, sala-comedor, cocina, cuarto de lavado, baño de servicio, hall, dormitorio 01 con clóset, baño familiar, cuarto de estudio con clóset, dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +9.50m, +12.25m, +15.00m.

Conformado por: Baño de visita, sala – comedor, cocina, lavandería, baño de servicio, hall, dormitorio 01 con clóset, dormitorio 02 con clóset, baño familiar, dormitorio principal con walk in clóset y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +9.50m, +12.25m, +15.00m.

Conformado por: Recibo, escritorio, clóset de lavado, kitchenette, sala-comedor, dormitorio 01 con walk in clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X04:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +9.50m, +12.25m, +15.00m.

Conformado por: Baño de visita, sala-comedor, cocina, lavandería, baño de servicio, hall, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio con clóset, baño familiar, dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

3.5. Departamentos del Séptimo piso y azotea: 3 unidades.

Departamentos 701:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +17.75m.

Conformado por: Baño de visita, sala – comedor, cocina, hall, dormitorio 01 con clóset, dormitorio 02 con clóset, baño familiar, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, sube escalera, sala de recreación, baño, gimnasio, baño de gimnasio, clóset de blancos, terraza, patio-lavandería, dormitorio de servicio y baño de servicio. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamentos 702:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +17.75m.

Conformado por: Baño de visita, cocina, sala – comedor, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado, dormitorio 02 con clóset y baño incorporado, hall, dormitorio principal con walk in clóset y baño incorporado, balcón, sube escalera, sala de recreación, terraza, baño, estudio, clóset de blancos, gimnasio familiar, baño de gimnasio, patio-lavandería, dormitorio de servicio y baño de servicio. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamentos 703:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +17.75m.

Conformado por: Estar, cocina, baño de visita, sala – comedor, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con walk in clóset y baño incorporado, sube escalera, sala de recreación, terraza, piscina, patio, bar, patio-lavandería, dormitorio de servicio y baño de servicio. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento

4. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 2.00m y 9.75m aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores. Caja de ascensor y escalera de concreto armado.

El acabado o revestimiento de los muros interiores de ladrillo será tarrajado frotachado, empastado y pintado. Cielorraso tarrajado frotachado, empastado y pintado, pisos cerámicos en servicios y baños. Piso laminado en ambientes, según especificaciones. Baños con piso en porcelanato y zócalo de cerámico. Carpintería mixta de fierro y contraplacado en puertas y closets. En fachadas e interiores sistema de vidrio y aluminio. Para la fachada, tarrajado frotachado, empastado y pintado, así como enchape de ladrillo caravista, además de carpintería metálica en barandas de balcones. Amplias superficies de cristal templado para permitir el mayor ingreso posible de luz natural.

Las instalaciones sanitarias estarán compuestas por un sistema eficaz de distribución de agua, según las especificaciones contempladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. El edificio cuenta además con gabinetes y sistema para agua contra incendios.

Las instalaciones eléctricas serán convencionales empotradas, trifásica, independientes los servicios generales, otras instalaciones serán de intercomunicadores, cable y teléfono.

5. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Ca. Alcanfores N°1015-1021 y Ca. José Gonzales N°624
Distrito: Miraflores

5.1. Áreas y linderos:

- A. Área Terreno : 698.62 m²
- B. Por el frente: Línea recta de 31.85 ml; linda con la Ca. Alcanfores
- C. Por la izquierda: Línea recta de 26.33 ml; linda con la Ca. José Gonzales
- D. Por la derecha: Línea recta de 25.00 ml; linda con propiedad de terceros.
- E. Por el Fondo: Línea recta de 24.00 ml; linda con propiedad de terceros.

6. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

SÓTANO 04	50.79 m ²
SÓTANO 03 (estacionamientos)	688.00 m ²
SÓTANO 02 (estacionamientos)	682.50 m ²
SÓTANO 01 (estacionamientos)	668.78 m ²
SEMISÓTANO	494.59 m ²

1ER. PISO	423.04	m2
2DO. PISO	486.31	m2
3ER. PISO	486.31	m2
4TO. PISO	486.18	m2
5TO. PISO	485.73	m2
6TO. PISO	485.73	m2
7MO. PISO	484.46	m2
AZOTEA	234.81	m2
SUB TOTAL ÁREA TECHADA	6157.23	m2
TECHOS SOL Y SOMBRA (Estructura calada sin cobertura adicional)		
AZOTEA:		
COBERTURA TIPO SOL Y SOMBRA DEL HALL COMÚN (ÁREA COMÚN)	4.02	m2
COBERTURA TIPO SOL Y SOMBRA DEL DPTO. 703	14.57	m2
*Otras instalaciones (CISTERNAS+POZO SUMIDERO)	93.16	m2
TOTAL ÁREA TECHADA	+OTRAS INSTALACIONES	6250.39 m2
ÁREA LIBRE	(29.20%)	204.03 m2

* * *