



EDIFICIO MULTIFAMILIAR "ALFA LAVAL"
Parque García Calderón / Fermín Tangüís
LA VICTORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA
EXPEDIENTE TÉCNICO. ARQUITECTURA

Junio 2019

ÍNDICE

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- 1.1 Ubicación y conceptos generales
- 1.2 Sótanos
- 1.3 Plantas de viviendas

2. ETAPAS DEL PROYECTO INTEGRAL Y ALCANCE DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN

3. ÁREAS DEL PROYECTO INTEGRAL

4. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO INTEGRAL

5. LISTADO DE PLANOS

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.1 Ubicación y conceptos generales.

Se trata de la construcción de un Edificio Multifamiliar ubicado en la calle Fermín Tangüis, frente al parque García Calderón, en el distrito de La Victoria.

La propiedad ocupa una superficie de 4342.93 m², con un perímetro de 269.67ml, según levantamiento topográfico y perimétrico. Se trata de un predio urbano identificado como Sub Lote 5 de la Manzana B-7 de la Urbanización Santa Catalina, cuyo dominio obra inscrito en la Partida N° 43611402 del Registro de Predios de Lima con un área de 4,349.65 m².

La diferencia de áreas que se detecta, de conformidad con la Directiva N°01-2008-SNCP/CNC, es de 6.72m² (0.15%) que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales, no siendo necesaria iniciar procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas

La Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de la Victoria, emitió el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 190-2016, de fecha 15 de abril del año 2016.

En base al certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, se redacta una Propuesta de Perfil Urbano y se tramita Anteproyecto en Consulta (Expte 072760-2016) con Dictamen Conforme de fecha 20-12-2016

Se proyecta un EDIFICIO MULTIFAMILIAR de vivienda social que se desarrolla en el marco de los productos del Fondo MIVIVIENDA,

La edificación se compone de 3 bloques sobre rasante, conectados entre sí por los niveles más bajos y el estacionamiento, de altura variable entre 17 y 25 pisos, con el frente principal de en el Parque García Calderón. Cuenta con un acceso principal peatonal desde el Parque y accesos secundarios: peatonal y vehiculares desde la calle Fermín Tangüis.

Desde el acceso principal en el piso 1 se alcanza 6 núcleos de escaleras que permite el acceso a un total de **592** viviendas, así como las amenidades comunes al edificio

Con objeto de describir el edificio señalamos de modo esquemático:



ETAPA	NIVEL	TOTAL VIV	1D A	2D B	3D C	3D+E D
A1	TOTAL A1	92	5	34	48	5
A2	TOTAL A2	78	4	31	39	4
B1	TOTAL B1	109	7	42	55	5
B2	TOTAL B2	76	5	28	38	5
C1	Subtotal C1	141	11	52	72	6
C2	Subtotal C2	96	6	36	48	6
	TOTAL C	237	17	88	120	12
		592	38	223	300	31

Cada bloque cuenta con dos núcleos de circulación vertical con escalera de evacuación y ascensores distribuidos de modo separado para asegurar rutas de escape opuestas. Ambos núcleos se comunican a través de un corredor, el cual da acceso a los departamentos.

Se proyectan 4 sótanos, dando lugar a 328 plazas de estacionamiento simples, obteniendo una cantidad mayor de la relación de 1 plaza cada 2 viviendas, superior a lo requerido por MIVIENDA.

El área total de plazas de estacionamiento es de 4,100.00 m². El 5% del área de estacionamiento, 205.00m², se destina a estacionamientos para bicicletas y se sitúan en el sótano 1 y áreas libres de piso 1.

El ingreso vehicular se resuelve mediante dos rampas de 6m, ambas con acceso desde la calle Fermín Tangüís. La conexión con los sótanos -2,-3 y -4 se resuelve con una sola rampa de 6.00 metros, por sumar entre ellos menos de 300 plazas.

SOTANO	AREA TECHADA				ESTACIONAMIENTOS			
	TOTAL	Bloque A	Bloque B	Bloque C	TOTAL	Bloque A	Bloque B	Bloque C
S1	3,763.54	1,736.07	702.39	1,325.08	104	45	23	36
S2	3,939.93	1,832.13	705.00	1,402.80	124	49	22	53
S3	2,585.18	1,880.18	705.00	0.00	66	54	12	
S4	1,524.61	1,524.61	0.00	0.00	34	34		
	11,813.26	6,972.99	2,112.39	2,727.88	328	182	57	89
				<i>Total acumulado por etapas</i>		182	239	328
				DEPARTAMENTOS	592	170	185	237
				Dotación mínima MI VIVIENDA (1 pl. c 3 viv)	197	57	62	79
				LC01	3			3
				LC02	4			4
				TOTAL DOT MIN	204	57	62	86
				DEPARTAMENTOS	592	170	185	237
				Dotación mínima (1 pl. c 2viv)	296	85	93	119
				LC01	3			3
				LC02	4			4
				TOTAL DOT MIN	303	85	93	126
				<i>Total acumulado por etapas</i>		85	178	303

1.2 Sótanos

En el subsuelo se construirán 4 niveles de sótanos que albergan un total de 328 vehículos que tendrán para su conexión de acceso y salida al exterior con dos rampas dobles de 6m.

En el sótano 1 se deja previsto espacio para sub estación eléctrica, y grupo electrógeno que se desarrolla en proyecto específico.

También se contempla espacio para lavandería industrial

En el último sótano ubicarán las cisternas de agua contra incendios y agua de consumo humano, así como los cuartos de bombas, acelerómetro y otras instalaciones

En todos los niveles se distribuyen cuartos de instalaciones para máquinas de ventilación según proyecto específico.

1.3 Plantas de departamentos

Sobre rasante contamos con tres bloques y una zona de conexión en el primer piso. Todos los departamentos comparten servicios y áreas comunes, que se ubican en el piso primero y en la azotea.

Se cuenta con 5 zonas de área libre en piso primero y en azoteas, así como salas de usos múltiples y un hall principal de acceso frente al Parque García Calderón.

Tipologías de departamentos

ETAPA	NIVEL	TOTAL VIV	1D A	2D B	3D C	3D+E D
A1						
	TOTAL A1	92	5	34	48	5
A2						
	TOTAL A2	78	4	31	39	4
B1						
	TOTAL B1	109	7	42	55	5
B2						
	TOTAL B2	76	5	28	38	5
C1						
	Subtotal C1	141	11	52	72	6
C2						
	Subtotal C2	96	6	36	48	6
	TOTAL C	237	17	88	120	12
		592	38	223	300	31

TIPOLOGÍA A_cuenta con:

Ingreso
Sala-comedor
Cocina
Dormitorio principal
Baño principal

TIPOLOGÍA B_cuenta con:

Ingreso
Sala-comedor
Cocina
Dormitorio principal
Baño principal

Baño secundario
Dormitorio 2

TIPOLOGÍA C cuenta con:

Ingreso
Sala-comedor
Cocina
Dormitorio principal
Baño principal
Baño secundario
Dormitorio 2
Dormitorio 3

TIPOLOGÍA D cuenta con:

Ingreso
Sala-comedor
Cocina
Dormitorio principal
Baño principal
Baño secundario
Dormitorio 2
Dormitorio 3
Home office
Walk-in closet

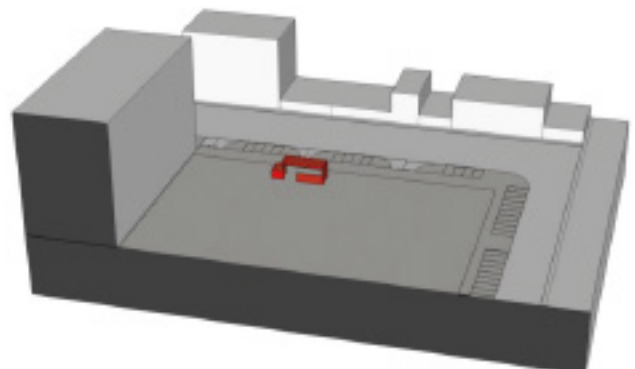
Las áreas de las distintas tipologías se especifican en el cuadro de áreas desglosadas por bloque y escalera del punto 1.5 de la presente memoria, en función del nivel y localización de cada tipología.

2. ETAPAS DEL PROYECTO INTEGRAL

Está prevista la ejecución de la edificación por etapas en base a un proyecto integral. El alcance de cada etapa se describe como sigue:

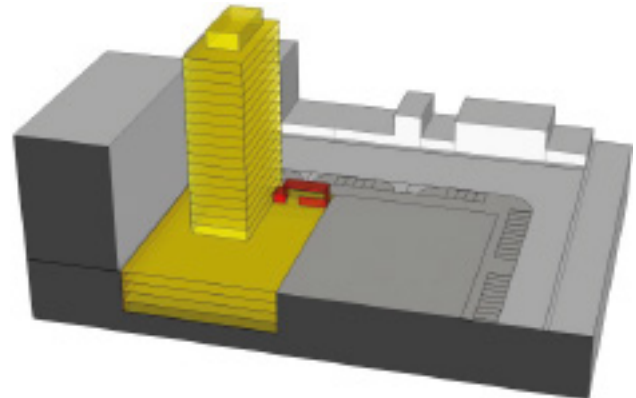
ETAPA 1 (A0) Pórtico de Acceso y edificio de control

ETAPA 1 (A0)	PISOS	AT	VIV
BAJO RASANTE	0	0	0
SOBRE RASANTE	1	58.86	0
TOTAL		58.86	0



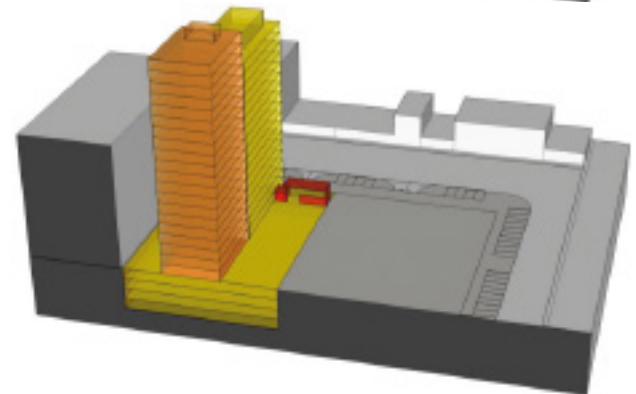
ETAPA 2 (A1) Sótanos del Bloque A y Sub-bloque A1 sobre rasante (grafado en amarillo)

ETAPA 2 (A1)	PISOS	AT	VIV
BAJO RASANTE	4	7,021.99	
SOBRE RASANTE	17+A	7,040.28	92
TOTAL		14062.27	92



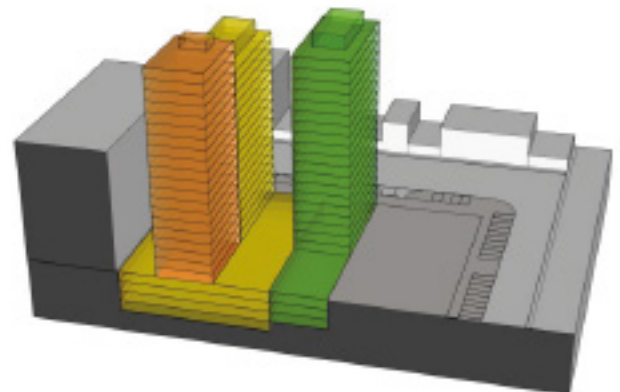
ETAPA 3 (A2) Sub-bloque A2 sobre rasante (grafado en color anaranjado)

ETAPA 3 (A2)	PISOS	AT	VIV
BAJO RASANTE	0		
SOBRE RASANTE	20	6,078.17	78
TOTAL		6,078.17	78



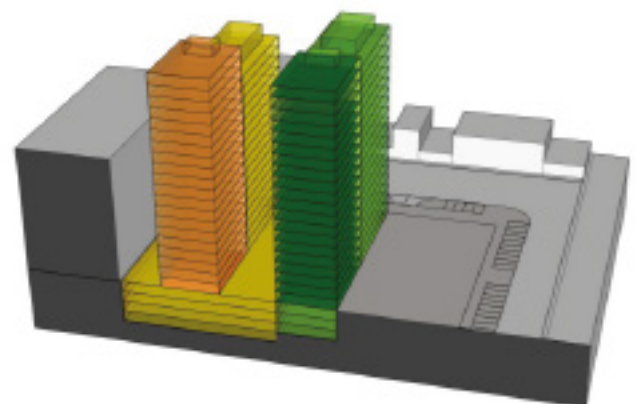
ETAPA 4 (B2) Sótano del bloque B y sub-bloque B1 sobre rasante (grafado en verde)

ETAPA 4 (B1)	PISOS	AT	VIV
BAJO RASANTE	3	2,112.39	
SOBRE RASANTE	19+A	7,862.82	109
TOTAL		9,975.21	109



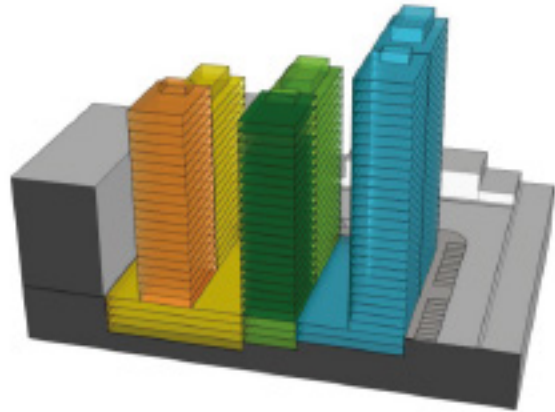
ETAPA 5 (B1) Sub-bloque B2 sobre rasante (grafado en color verde oscuro)

ETAPA 5 (B2)	PISOS	AT	VIV
BAJO RASANTE	0		
SOBRE RASANTE	20	5,877.83	76
TOTAL		5,877.83	76



ETAPA 6 (C) Sótano del Bloque C y sub-bloques C1 y C2 sobre rasante (grafado en color azul)

ETAPA 6 (C)	PISOS	AT	VIV
BAJO RASANTE	2	2,727.88	
SOBRE RASANTE	25+A	17,657.78	237
TOTAL		20,385.66	237



3. ÁREAS DEL PROYECTO INTEGRAL

CUADRO DE ÁREAS RESULTANTE (m2)							
ETAPA	1	2	3	5	4	6	
PISOS /BLOQUE	A0	A1	A2	B2	B1	C	SUB-TOTAL
Sótano -4		1,531.50		0.00			1,531.50
Sótano -3		1,891.70		0.00	705.00	0.00	2,596.70
Sótano -2		1,846.17		0.00	705.00	1,402.80	3,953.97
Sótano -1		1,752.62		0.00	702.39	1,325.08	3,780.09
Piso 1	58.86	409.87	412.32	293.15	414.02	813.73	2,401.95
Piso 2		397.12	288.81	287.29	394.85	643.64	2,011.71
Piso 3		408.37	299.21	291.38	410.00	697.94	2,106.90
Piso 4		411.47	299.21	291.38	413.10	701.05	2,116.21
Piso 5		407.76	299.21	291.38	410.48	701.05	2,109.88
Piso 6		407.76	299.21	291.38	410.54	701.05	2,109.94
Piso 7		403.57	293.91	290.57	407.15	701.05	2,096.25
Piso 8		407.71	299.21	294.96	408.50	695.28	2,105.66
Piso 9		407.71	299.21	291.56	406.23	694.61	2,099.32
Piso 10		407.71	299.21	291.56	402.48	694.61	2,095.57
Piso 11		407.71	299.21	291.56	402.58	694.61	2,095.67
Piso 12		399.10	296.61	294.96	405.40	695.71	2,091.78
Piso 13		409.56	299.23	294.96	408.50	698.88	2,111.13
Piso 14		409.56	299.23	293.17	402.98	698.88	2,103.82
Piso 15		409.56	299.23	298.80	409.99	698.88	2,116.46
Piso 16		403.98	290.43	298.80	409.99	698.88	2,102.08
Piso 17		401.40	299.54	298.80	409.99	698.88	2,108.61
Piso 18		130.36	297.50	298.80	404.22	698.88	1,829.76
Piso 19		0.00	305.98	291.67	401.46	691.16	1,690.27
Piso 20		0.00	288.29	288.29	130.36	694.77	1,401.71
Piso 21		0.00	13.41	13.41		694.77	721.59
Piso 22		0.00				696.54	696.54
Piso 23		0.00				698.89	698.89
Piso 24		0.00				698.89	698.89
Piso 25		0.00				687.19	687.19
Azotea		0.00				167.96	167.96
ÁREA PARCIAL	58.86	14,062.27	6,078.17	5,877.83	9,975.21	20,385.66	
AREA TECHADA TOTAL							56,438.00
AREA TERRENO							4,349.65
ÁREA LIBRE					44.8%		1,947.70

4. LISTADO DE PLANOS. (SOLO MODIFICADOS)

U-01	Plano de ubicación y localización	Escala 1/50
A-02	Planta sótano -4	Escala 1/75
A-03	Planta sótano -3	Escala 1/75
A-04	Planta sótano -2	Escala 1/75
A-05	Planta sótano -1	Escala 1/75
A-06	Planta distribución piso 1	Escala 1/75
A-07	Planta distribución piso 2	Escala 1/75
A-08	Planta distribución Bloque A piso 3 a 16	Escala 1/75
A-09	Planta distribución Bloque A piso 17 a 20	Escala 1/75
A-10	Planta distribución Bloque B piso 3 a 20	Escala 1/75
A-14	Elevación Oeste Bloque A	Escala 1/100
A-15	Elevación Oeste Bloque B	Escala 1/100
A-16	Elevación Oeste Bloque C	Escala 1/100
A-17	Elevación Este Bloque A	Escala 1/100
A-18	Elevación Este Bloque B	Escala 1/100
A-20	Corte 1-1' Bloque A	Escala 1/100
A-21	Corte 2-2' Bloque B	Escala 1/100
A-22	Corte 3-3' Bloque C	Escala 1/100
A-23	Corte 4-4' Escalera A1-B1-C1	Escala 1/100
A-24	Corte 5-5' Escalera A2-B2-C2	Escala 1/100

Lima, Junio 2019
Fdo. Arq Samuel Calopino
CAP 16473