

MEMORIA DESCRIPTIVA

EDIFICIO MULTIFAMILIAR COSMOS

UBICACIÓN:

El edificio estará ubicado en: CA. CESAREO CHALCALTANA N°106-108-112-114 ESQ. AV. JOSE PARDO CON CA. MARQUES DE TORRE TAGLE 107-113-115, Urbanización Santa Cruz, en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, administrado por LLOSA LA MAR S.R.L. La edificación será de uso RESIDENCIAL, tipo Vivienda Multifamiliar.

TERRENO:

Se desarrollará en un terreno de 776.90 m², debidamente registrado según Partida Electrónica N° 15250190.

NORMATIVIDAD:

La edificación se desarrollará dentro de los lineamientos del Reglamento Nacional de edificaciones, la ordenanza 342-MM y sus modificatorias.

Asimismo, se desarrollará dentro los lineamientos de la Ord N°581-MM y su modificatoria ORD.N°588-MM a un CEPRES A, que permite el desarrollo de edificaciones sostenibles.

PROYECTO:

El edificio contará con un área techada total de 17 106.51 m² y un área libre de 240.36 (30.94%).

El edificio contará con un cuarto de bombas, 07 sótanos y 23 niveles de vivienda más azotea. Asimismo, el edificio se retira, cumpliendo con el parámetro municipal, 3.00 ml frente a la Calle Cesáreo Chacaltana, 5.00 ml frente a la Av. Jose Pardo y 3.00 ml frente a la Calle Marques de Torre Tagle. Este retiro será de uso público y será presentado a la Gerencia de Desarrollo urbano y Medio Ambiente, previo al ingreso municipal para obtener la Licencia de Edificación.

En el primer nivel, frente a la Av. Jose Pardo se ubicará el ingreso peatonal desde el nivel ± 0.00 , al Lobby principal desde el cual se accede al ascensor y escalera de evacuación que conectarán verticalmente todos los niveles de la edificación. En este nivel también se encuentran Sala Coworking, Gimnasio, Baño para discapacitados y estacionamientos para bicicletas.

Los estacionamientos se dispondrán en 07 niveles de sótano a los cuales se accederán desde la Calle Marques de la Torre Tagle con una rampa vehicular, la misma que conectará todos los sótanos.

Finalmente, los niveles superiores (1 al 23 y azotea) serán destinados para 128 unidades de vivienda.

La azotea será de uso privado. Al tratarse de una azotea de uso privado que forma parte de una misma unidad inmobiliaria (dúplex) tiene acceso por ambos niveles, según lo indicado en el RNE A.010 “Condiciones de diseño” modificada por Resolución Ministerial N°191-2021-VIVIENDA; como, la norma técnica A.020 “Vivienda” modificada por Resolución Ministerial N°188-2021-VIVIENDA. Y confirmado en el Oficio N°136-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, Opinión Vinculante que sustenta: “...no restringen el número de accesos en los departamentos, ya sean estos de uno o más niveles (flat, dúplex, triplex) cualquiera sea su ubicación; es necesario observar que al constituirse estos como unidades inmobiliarias, son áreas independizadas de propiedad exclusiva e inscritas en el registro de predios; y, como tal deben configurarse, es decir, un departamento (flat, dúplex, triplex) cualquiera sea su ubicación, constituyen una sola unidad inmobiliaria, unidad funcional y formal”. Se adjunta a la memoria el documento citado.

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

La altura máxima se plantea en metros lineales, 60.00ml

Sobre esta altura se divide de 2.65 ml desde el piso 1 al piso 23. Dando una altura general de 60.95ml. Hundiendo el edificio 0.95ml para no sobrepasar la altura de 60ml.

CÁLCULO DEL INCREMENTO DE ÁREA TECHADA

Para el cálculo de Incremento de área techada, se considera el área techada máxima normativa sin considerar para este cálculo el área techada de la azotea ni los niveles de estacionamiento.

INCREMENTO DE Á. TECHADA (CEPRES TIPO A)	A. TECHADA MÁXIMA NORMATIVA (A) (NIVEL 1° AL 20°)				ÁREA DE RETIRO
2556.27m ²	= (9 322.8m ²	x	25%)	+	225.57

Donde para el Proyecto, no se está incrementando el área techada ni pisos adicionales.

Por lo tanto, se mantendrá el incremento de área techada como Bono Edificatorio Sostenible.

DEPARTAMENTOS

- El edificio contará con **128 departamentos en total.**
- Todos los departamentos están correctamente dotados de iluminación y ventilación hacia los frentes de la calle o hacia los pozos de luz interiores.

*PISO 23 + AZOTEA

- El edificio cuenta con 128 departamentos distribuidos según el número de dormitorios de la siguiente manera:

N ° DE DORMITORIOS	CANTIDAD	PORCENTAJE DEL TOTAL DE VIVIENDAS
1	64	50.00%
2	52	40.63%
3	12	9.38%

ÁREAS COMUNES

- Las áreas comunes de la edificación se componen de:
- 02 ascensores que unirán verticalmente todos los niveles de la edificación
- 01 ascensor que une todos los pisos superiores de vivienda
- 01 escalera de evacuación que une todos los sótanos de estacionamiento con los niveles de vivienda.
- Lobby de uso común.
- Baño de servicio.
- Estacionamiento para autos.
- Cuarto de basura.
- Cuarto de máquinas.
- Cisterna de consumo doméstico.
- Cisterna de agua contra incendios.

Además de lo anteriormente señalado, al tratarse de un edificio sostenible las áreas comunes se compondrán de:

- Estacionamiento para bicicletas
- Planta de tratamiento de Aguas Residuales.
- Paneles solares ubicados en el techo de la azotea.
- Retiro de uso público.

ESTACIONAMIENTOS

- El edificio contará con 134 plazas de estacionamientos individuales. Asimismo, contará con 173 estacionamientos de bicicletas.

CÁLCULO PARA EL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE AUTOS:

TIPO DE DEPARTAMENTO	NÚMERO DEPTOS.	EST. X DEP.	TOTAL EST.
DEPTO. 1 DORMITORIO	64	1	64
DEPTO. 2 DORMITORIOS	52	1.5	78
DEPTO. 3 DORMITORIOS	12	1.5	18
VISITAS (10%)			16
TOTAL			176
TOTAL AUTOS MINIMO CEPRES A			132

Av. Mariscal La Mar 750, Oficina 203, Miraflores

(51) 1 637 3055

www.nomena.net

CALCULO PARA EL NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS:

TIPO DE DEPARTAMENTO	NÚMERO	EST. X DEP.	TOTAL EST.
DEPTO. 1 DORMITORIO	64	1	64
DEPTO. 2 DORMITORIOS	52	1	52
DEPTO. 3 DORMITORIOS	12	1	12
VISITAS REEMPLAZO			44
TOTAL	122		172

El anteproyecto plantea **134 estacionamientos para vehículos y 173 estacionamientos para bicicletas en total**, cumpliendo con el mínimo requerido según el cuadro anterior.

ORGANIZACIÓN GENERAL

CISTERNAS / CUARTO DE BOMBAS (NPT -24.40m)

- Cuarto de bombas.
- Cisterna de agua contra incendios.
- Cisterna de consumo doméstico.
- Cuarto de bombas PTAR
- Cuarto acelerómetro
- Esclusa
- Escalera de Evacuación N°02

SÓTANO 7 (NPT – 21.25m)

- 22 estacionamientos simples para vivienda.
- 01 estacionamiento tándem para vivienda.
- 01 deposito c/cochera.
- Hall del ascensor.
- Rampa de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°02.

SÓTANO 6 (NPT -18.50m)

- 21 estacionamientos simples para vivienda.
- 01 estacionamiento tándem para vivienda.
- 01 deposito c/cochera.
- Hall del ascensor.
- Rampas de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°02.

SÓTANO 5, (NPT -15.75m)

- 20 estacionamientos para vivienda.
- 01 deposito c/cochera.
- Hall del ascensor.
- Rampas de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°02.

SÓTANO 4 (NPT -13.00)

- 19 estacionamientos simples para vivienda
- 01 depósito c/cochera.

- Hall del ascensor.
- Rampas de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°02.

SÓTANO 3 y 2 (NPT -10.25, -7.50)

- 19 estacionamientos simples para vivienda
- 01 depósito c/cochera.
- Hall del ascensor.
- Rampas de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°02.

SÓTANO 1 (NPT -4.75m)

- 14 estacionamientos para vivienda.
- Cuarto de basura
- Hall del ascensor.
- Rampas de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°02.
- 28 estacionamientos para bicicletas dobles.
- 22 estacionamientos para bicicletas simples.

PRIMER NIVEL (NPT -0.95m)

- Ingreso principal.
- Ingreso vehicular.
- Hall del ascensor.
- Lobby y recepción.
- Baño mixto.
- Sala Coworking.
- Gimnasio.
- Zona de medidores de luz.
- 54 estacionamientos para bicicletas dobles.
- 20 estacionamientos para bicicletas simples.
- Escalera de Evacuación N°02 y N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).

NIVELES 02 (NPT +1.70m)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall del ascensor.
- Departamentos Flat 201, 202, 204, 205, 206, 207.

NIVEL 03 (NPT +4.35)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall del ascensor.
- Departamentos Flat 301,302,303,304,305,306,307.

NIVEL 04, 05, 06, 07, 08, 09,10 (NPT +7.00,+9.65,+12.30,+14.95,+17.60,+20.25,+22.90)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall del ascensor.
- Departamentos Flat 20X, 30X, 40X, 50X, 60X, 70X, 80X y 90X.

NIVEL 11, 12, 13, 14, 15, 16 (NPT +25.55,+28.20,+30.85,+33.50,+36.15,+38.80)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall del ascensor.

- Departamentos Flat X01, X02, X03, X04 y X05.

NIVEL 17, 18, 19, 20, 21, 22 (NPT +41.45,+44.10,+46.75,+49.40,+52.05,+54.70)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall del ascensor.
- Departamentos Flat X01, X02, X03, X04 y X05.

NIVEL 23 (NPT +57.35m)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall del ascensor.
- Departamentos Flat 2201, 2206 y 2207.
- Departamentos Dúplex 2202, 2003, 2204 y 2205. (Primer nivel)

AZOTEA (NPT +60.00m)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Departamentos Dúplex 2202, 2003, 2204 y 2205. (Segundo nivel)
- Terrazas de Departamentos 2202, 2003, 2204 y 2205.
- Techo verde, que comprende más del 30% del área utilizable de la azotea.
- Áreas comunes.

TECHO AZOTEA (NPT +62.73m)

- Zona técnica.
- Grupo electrógeno.
- Paneles solares.

Lima, Octubre de 2023

Diego Franco Coto
C.A.P 11504