



MEMORIA DESCRIPTIVA

EDIFICIO MULTIFAMILIAR NUNA

El proyecto se acoge a la ordenanza 581mm/ 520-543mm que establece regula y promueve condiciones para edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores en base al certificado CEPRES tipo B tanto para el incremento de área techada por construcción sostenible, incremento de área techada por uso público, reducción de área mínima por unidad de vivienda.

ANTECEDENTES

El predio cuenta con un anteproyecto aprobado por la Municipalidad de Miraflores según el Expediente N° 2428-2023 y Acta N°385-2023.

UBICACIÓN

PROVINCIA	:	Lima.
DISTRITO	:	Miraflores
VÍA	:	Ca. General Borgoño Esq. con Ca. Teruel
NÚMERO	:	N°1112 / N° 398-394-392
URBANIZACIÓN	:	Chacarilla de Santa Cruz (El Álamo)

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

ÁREA	:	530.00 m2.
LINDEROS	:	Terreno regular en la Ca. General Borgoño con Ca. Teruel

- Frontalmente con Ca. General Borgoño, se tiene una recta continua de 21.20ml.
- El lado derecho del terreno, colindante con Ca. Teruel con 25.00ml.
- El lado izquierdo del terreno, colinda con propiedad de terceros con 25.00ml.
- Al lado posterior, colinda con propiedad de terceros con 21.20ml.

ASPECTOS GENERALES

El inmueble está compuesto por una edificación de uso residencial de 09 pisos más azotea (incluye el piso extra como incentivo de la 588/MM + 01 piso extra por Ord.599/MM) destinada

33 departamentos (29 flats y 4 dúplex) de 1 y 2 dormitorios; así mismo, 3 sótanos, destinados a estacionamientos vehiculares (42 estacionamientos).

El proyecto presenta 42 estacionamientos para viviendas con 39 estacionamientos simples y 3 dobles. Así mismo cuenta con 39 estacionamientos de bicicletas para vivienda.

Con un área techada total de 5192.70m², la distribución de área de los distintos niveles se expone a continuación:

CTO BOMBAS	80.93 m ³
SOTANO 3	515.66 m ²
SOTANO 2	515.66 m ²
SOTANO 1	513.92 m ²
1° PISO	381.60 m ²
2° PISO	353.53 m ²
3° PISO	379.76 m ²
4° PISO	379.76 m ²
5° PISO	379.76 m ²
6° PISO	379.76 m ²
7° PISO	379.76 m ²
8° PISO	379.76 m ²
9° PISO	375.29 m ²
AZOTEA	177.55 m ²
TOTAL	5192.70 m²

RETIROS

El volumen edificatorio se emplaza en todos los niveles a partir de la línea de retiro municipal, estando a 2.50 ml. frente a la Ca. General Borgoño y la Ca. Teruel, y en el primer nivel presenta un retiro de 3.00 m. (H1).

Este retiro en el primer nivel se utiliza para el acceso peatonal hacia el hall de viviendas y el acceso vehicular al sótano desde la Ca. Teruel.

El diseño del retiro del proyecto cuenta con la opinión favorable por parte de GDUMA. Revisar Anexo 03 y 04 (Opinión Favorable e Informe Técnico GDUMA).

ALTURA

Para el cálculo de la altura de la edificación, se aplica a las siguientes normativas:

1. Cálculo de altura por colindancia.

2. Incremento de área techada por incentivo sostenible CEPRES B según la Ord. 510-539 MM.
3. Incremento de área techada según la Ord. N°599-MM

La altura máxima de la edificación será el resultado de la sumatoria de las normativas antes mencionadas.

OCUPACIÓN Y ÁREA LIBRES

La ocupación máxima del edificio sobre el terreno es de 381.60 m², con un área libre resultante de 148.40m² correspondiente al 28.00% sobre el área total del terreno. Lo cual se encuentra dentro de la restricción normativa de área mínima libre de 35% según parámetro urbanístico y la reducción de 20% por ser lote en esquina ($35 \times 0.80 = 28\%$).

CIRCULACIONES

Las circulaciones principales del proyecto, tanto verticales como horizontales se resuelven mediante un núcleo que centraliza los siguientes usos:

- 01 núcleo de ascensores de 02 ascensores que recorre desde el sótano 3 hasta azotea. Con un ducto previsto de 3.40 x 1.80 metros. Se realiza el cálculo de tráfico vertical, cumpliendo con lo normado.
- 01 escalera de evacuación del Sótano 03 al Piso 01 y 01 escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado del Piso 02 a la Azotea.
- Ductos y montantes de instalaciones: inyección y extracción de aire de vestíbulo de escalera, extracción de aire de sótanos, ducto de inyección y extracción de cuarto de bombas/esclusa y ducto de instalaciones

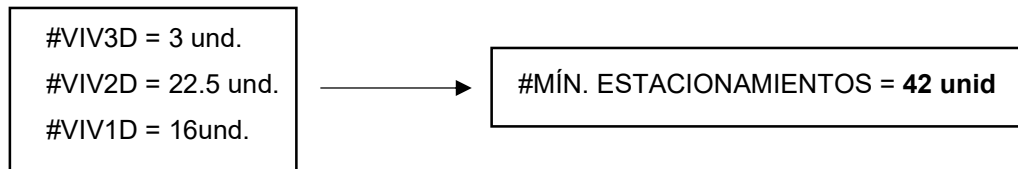
ESTACIONAMIENTOS

AUTOS: Los estacionamientos requeridos en el proyecto según el certificado de Parámetros y la ORD. 588/MM, son los siguientes:

Según el cálculo de reducción del número mínimo de estacionamientos aplicando los porcentajes indicados en el cuadro N°3 del artículo 23 de la ordenanza N°588MM y a sus incentivos, eligiendo el incentivo CEPRES B equivalente al 15% sobre la exigencia mínima normativa, que serán reemplazados por igual número de estacionamientos para bicicletas.

- 1.5 estacionamientos por cada vivienda de 3 dormitorios y 2 dormitorios; y 1 estacionamiento por cada vivienda de 1 dormitorio.

Por norma:



Se tienen 33 viviendas que requieren 42 estacionamientos. Entonces 39est. - 15% (por reducción) serían 35 estacionamientos.

- En el proyecto tenemos 39 estacionamientos de autos simples y 3 dobles, por tanto, cumple.

BICICLETAS: Según la Ordenanza 581/MM, el cálculo de estacionamiento de bicicletas es a razón de 01 por cada vivienda. En adición a esto se suman los 6 estacionamientos correspondientes a la reducción de estacionamientos de autos.

$$\text{\#MÍN. ESTACIONAMIENTOS} = (01 \times 33) + 6 = 39 \text{ unid}$$

- En el proyecto tenemos 39 espacios de bicicletas acorde lo solicitado por norma, por tanto, cumple.

AREA VERDE

AREA VERDE 1ER PISO: Acorde a la ORD 342/MM art 7° se debe contar con un área verde equivalente al 20% del área libre en el primer nivel de vivienda.

AREA VERDE AZOTEA: Con respecto al área verde de la azotea se acoge a la ORD 588/MM señala que se debe contar con área verde en la Azotea, considerando como mínimo el 30% área utilizable en azotea. El proyecto cuenta con el 32.94%.

EL PROYECTO TIENE 119.81 M2 DE AREA VERDE, POR LO QUE REPRESENTA MAS DEL 30% DEL AREA EXIGIBLE EN LA NORMATIVA.

CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD

EL proyecto cumplirá con las condiciones mínimas de sostenibilidad y el código técnico según lo especificado en la ordenanza 510MM art 31 y 32 (y su modificatoria 539MM) Donde se especifica lo siguiente:

- **Eficiencia energética y confort termico:** En el techo del proyecto contara con una superficie que cumple con la reluctancia solar.
- **Reducción del consumo de electricidad:** El proyecto considerar sensores de movimiento en el 100% de sótanos y el 50% de las áreas comunes. Asimismo, se está considerando que todos los ambientes comunes y de departamentos con luminarias LED.

Por otra parte, se está considerando Paneles Fotovoltaicos (diseñado de acuerdo a la Ordenanza), para la iluminación, con energía solar, del 50% de las áreas comunes de los pisos de vivienda (1a Azotea).

- **Ahorro y reúso de aguas residuales domesticas:** El diseño considerara el abastecimiento del 100% de inodoros con aguas tratadas.
- **Manejo de residuos en la construcción:** el proyecto tendrá un manejo de los residuos de las actividades de construcción según Decreto Supremo N° 003-2013-VIVIENDA y modificaciones.

DISTRIBUCIÓN

SÓTANO 1:

Con NPT. -3.50, se accede vehicularmente a él por medio de rampa desde el nivel de calle con pendiente del 12% alberga un total de 13 estacionamientos. Se encuentra conectado por un núcleo de circulaciones verticales el cual cuenta con 02 ascensores y una escalera de evacuación. Así mismo en este nivel se ubican las 39 bicicletas requeridas normativamente, un depósito y el cuarto de acopio para uso residencial.

SÓTANO 2:

Con NPT. -6.25, se accede vehicularmente a él por medio de rampa desde el nivel superior con pendiente del 15% alberga un total de 14 estacionamientos. Se encuentra conectado por un núcleo de circulaciones verticales el cual cuenta con 02 ascensores y una escalera de evacuación. Así mismo cuenta con depósitos.

SÓTANO 3

Con NPT. -9.00, se accede vehicularmente a él por medio de rampa desde el nivel superior con pendiente del 15% alberga un total de 15 estacionamientos. Se encuentra conectado por un núcleo de circulaciones verticales el cual cuenta con 02 ascensores y una escalera de evacuación. Así mismo cuenta con depósitos.

CTO BOMBAS

Con NPT. -13.20, se accede desde la escalera de evacuación. En este nivel también se encuentran el cuarto de bombas, la cisterna de agua de consumo de viviendas, la cisterna contra incendio y una PTAR.

PISO 01:

Con N.P.T. de +0.00, a este piso se accede a través del hall de viviendas/lobby. El hall se encuentra conectado por un corredor (circulación horizontal) a los ambientes de coworking, un gimnasio, un baño de conserje, un baño para discapacitados y al núcleo de circulación verticales, el cual cuenta con 02 ascensores y 02 escaleras de evacuación, de las cuales una sirve a los niveles de sótanos y cuarto de bombas y otro a los pisos superiores de vivienda. Así mismo en este nivel se encuentra el ingreso vehicular que desciende a los sótanos.

A través de la circulación horizontal, se puede acceder a 01 departamentos tipo flat.

- Departamento 101:

Sala, comedor, kitchenette, baño común, terraza techada con closet de lavado, dormitorio secundario con walk in closet y dormitorio principal con walk in closet y baño privado.

PISO 02:

Con N.P.T. de +2.735, este piso se encuentra conectado por medio del núcleo de circulación verticales, el cual cuenta con 02 ascensores y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado y corredor de circulación horizontal.

A través de la circulación horizontal, se puede acceder a 04 departamentos tipo flat.

- **Departamento 201:**

Sala, comedor, kitchenette, baño común, sala de tv, escritorio, lavandería y dormitorio principal con walk in closet y baño privado.

- **Departamento 202:**

Sala, comedor, kitchenette, baño de visita, baño común, escritorio y cuarto principal con walk in closet y baño privado.

- **Departamento 203:**

Sala, comedor, terraza, kitchenette con área de lavado, baño común, escritorio y dormitorio principal con walk in closet y baño privado.

- **Departamento 204:**

Sala, comedor, terraza, kitchenette con área de lavado, baño común, escritorio y dormitorio principal con walk in closet y baño privado.

PISO TIPO 3, 4, 5, 6, 7, 8:

Con N.P.T. de +05.47, +08.205, +10.94, +13.675, +16.41 y +19.145 respectivamente. Estos pisos se encuentran conectados por medio del núcleo de circulación verticales, el cual cuenta con 02 ascensores y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado y corredor de circulación horizontal. A través de la circulación horizontal, se puede acceder a 04 departamentos tipo flat.

- **Departamento X01:**

Sala, comedor, terraza, kitchenette, baño común, sala de tv, escritorio, lavandería y dormitorio principal con terraza, walk in closet y baño privado.

- **Departamento X02:**

Sala, comedor, terraza, kitchenette con área de lavado, baño de visita, baño común, escritorio, dormitorio secundario con terraza y cuarto principal con terraza, walk in closet y baño privado.

- **Departamento X03:**

Sala, comedor, terraza, kitchenette con área de lavado, baño común, escritorio y dormitorio principal con walk in closet y baño privado.

- **Departamento X04:**

Sala, comedor, terraza, kitchenette con área de lavado, baño común, escritorio y dormitorio principal con walk in closet y baño privado.

PISO 09:

Con N.P.T. de +21.88 este piso se encuentra conectado por medio del núcleo de circulación verticales, el cual cuenta con 02 ascensores y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado y corredor de circulación horizontal. A través de la circulación horizontal se puede acceder al registro de los ductos de instalaciones. El acceso hacia los departamentos se da por el nivel de la Azotea. En este nivel se encuentra la planta baja de 04 dúplex:

- **Dúplex 1001:**

Dormitorio principal con terraza, walk in closet y baño privado, baño secundario, dormitorio secundario con walk in closet y baño privado y un segundo dormitorio secundario con terraza y walk in closet, hall de distribución y escalera que lleva al segundo nivel del dúplex.

- **Dúplex 1002:**

Dormitorio principal con terraza, walk in closet y baño privado, baño secundario, 02 dormitorios secundarios con terraza, hall de distribución y escalera que lleva al segundo nivel del dúplex.

- **Dúplex 1003:**

Dormitorio principal con walk in closet y baño privado, baño secundario, dormitorio secundario con walk in closet, escritorio con terraza, hall de distribución y escalera que lleva al segundo nivel del dúplex.

- **Dúplex 1004:**

Dormitorio principal con terraza, closet y baño privado, baño secundario, dormitorio secundario con walk in closet, escritorio y escalera que lleva al segundo nivel del dúplex

AZOTEA:

Con N.P.T. de +24.615 este piso se encuentra conectado por medio del núcleo de circulación verticales, el cual cuenta con 02 ascensores y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado y corredor de circulación horizontal.

A través de la circulación horizontal, se puede acceder a 04 departamentos tipo dúplex y la zona de parrilla.

- **Dúplex 1001:**

2do piso: Sala, comedor, kitchenette, lavandería, escalera interna que comunica con el primer nivel y terraza + jardín.

- **Dúplex 1002:**

2do piso: Sala, comedor, kitchenette, closet de lavado, baño de visita, escalera interna que comunica con el primer nivel y terraza + jardín.

- **Dúplex 1003:**

2do piso: Sala, comedor, kitchenette, lavandería, escalera interna que comunica con el primer nivel y terraza + jardín.

- **Dúplex 1004:**

2do piso: Sala, comedor, kitchenette, lavandería, baño de visita, escalera interna que comunica con el primer nivel y terraza + jardín.

Zona común conformada por una zona de parrilla, baño común y acceso a techo técnico.

TECHO:

En este nivel con acceso por escalera de gato desde la azotea y con un N.T.T. de +27.35, se podrá tener registro a los equipos electromecánicos ubicados en esta zona. Esta zona estará confinada por un parapeto bajo de concreto con una altura de 1.10m por motivos de seguridad. Asimismo, se proporciona un área para paneles solares según lo establecido en la ordenanza N°588MM.