

**MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA**

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR PARQUE  
HABICH**

**FEBRERO 2023**

## UBICACIÓN

Provincia : Lima  
Distrito : JESUS MARÍA  
Nombre de la vía : AV. REPUBLICA DE CHILE N°772-776 / JIRON PABLO BERMUDEZ N°316

AV- REPÚBLICA DE CHILE N°742-752

## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

Área : 777.50m<sup>2</sup>.  
Linderos : Terreno situado en la esquina de Av. Republica de Chile con Jr. Pablo Bermúdez y que se desarrolla de la siguiente manera:

- Frontalmente con la Av. República de Chile , se tiene una recta continua de 31.10 ml.
- Por el lado derecho, conformado de una línea recta continua de 25.14 ml que limita con propiedad de terceros
- Por el fondo, conformado de una línea recta continua de 31.10ml que limita con propiedad de terceros
- Por el Jr Pablo Bermúdez, conformado de una línea recta continua de 25.00ml

En el frente de Jr.Pablo Bermúdez, el proyecto multifamiliar colinda con una propiedad de carácter patrimonial. Es importante destacar que esta propiedad histórica se encuentra separada, mediante un pozo de luz abierto, del proyecto en cuestión. El edificio multifamiliar no colindará directamente con el edificio patrimonial y tampoco va a imposibilitar la obtención de luz natural hacia el mismo ni hacia sus fachadas gracias a esta separación, tal como se muestra en el siguiente esquema:

Se observa la huella del edificio en blanco y en rojo el pozo de iluminación, el cual separa la propiedad histórica actuando a modo de retiro. Este pozo esta dentro del predio vecino y permite que esta propiedad mantenga sus condiciones de habitabilidad al construirse el proyecto multifamiliar Parque Habich.



Cabe destacar que el edificio multifamiliar no se extiende en su altura (17 pisos +azotea) en toda la extensión del lote, teniendo de profundidad solo 15.11 ml.

El proyecto incorporará un tratamiento de fachada en la medianera que colinda con edificio histórico, complementándolo, y además tendrá un muro verde en el sector que corresponde al pozo de luz, generándole visuales.

#### **ASPECTOS GENERALES**

PROYECTO DESARROLLADO EN EL MARCO DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.C. DE ACUERDO AL DECRETO SUPREMO N° 010-2018-VIVIENDA, N° 012-2019-VIVIENDA Y SU MODIFICATORIA DS. N°002-2020-VIVIENDA

El inmueble está compuesto por una edificación de uso residencial de 4 sótanos y 17 pisos más azotea destinada 112 departamentos flat de 3 dormitorios; así mismo, el piso 01 está destinados a comercios y al lobby del edificio.

El proyecto presenta 75 estacionamientos de autos y 7 estacionamientos para comercio Las áreas de las unidades de vivienda comprendidas entre 39.76m<sup>2</sup> y 108.26 m<sup>2</sup>. Además de las áreas comunes necesarias para el correcto funcionamiento de los mismos y azotea

Con un área techada total de **11,514.60m<sup>2</sup>**, la distribución de área de los distintos niveles se expone a continuación:



SOTANO 4+CTO BOMBAS	628.46 m <sup>2</sup>
SOTANO 3	759.09 m <sup>2</sup>
SOTANO 2	759.09m <sup>2</sup>
SOTANO 1	750.67m <sup>2</sup>
1° PISO	566.19 m <sup>2</sup>
2° PISO	488.95 m <sup>2</sup>
3° PISO	488.95 m <sup>2</sup>
4° PISO	488.95 m <sup>2</sup>
5° PISO	488.95 m <sup>2</sup>
6°PISO	488.95 m <sup>2</sup>
7°PISO	488.95 m <sup>2</sup>
8°PISO	488.95 m <sup>2</sup>
9°PISO	487.56 m <sup>2</sup>
10°PISO	487.56m <sup>2</sup>
11°PISO	487.56m <sup>2</sup>
12°PISO	487.56m <sup>2</sup>
13°PISO	487.56m <sup>2</sup>
14°PISO	487.56m <sup>2</sup>
15°PISO	487.56m <sup>2</sup>
16°PISO	487.56m <sup>2</sup>
17°PISO	486.76 m <sup>2</sup>
AZOTEA	241.21 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>11,514.60m<sup>2</sup></b>

## VOLUMETRÍA

### Retiros

El volumen edificatorio se emplaza en todos los niveles a partir de la línea de retiro municipal, estando a 5.00 ml min. frente a la Av. Republica de Chile, y a 3.00 en la Ca. Pablo Bermudez.

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 misma calle Pablo Bermudez.

### Altura

LA ALTURA TOTAL SE DETERMINO EN BASE AL CPU EN DONDE SE TIENE PERMITIDO UN MÁXIMO DE 15 PISOS DE VIVIENDA. ASÍ MISMO SEGÚN EL OFICIO N°047-2022-VIVIENDA SE TIENE QUE: "...por lo que cuando el parámetro de altura está determinado en pisos, la dimensión de 1.50m corresponderá adicionarse al cálculo obtenido de multiplicar cada piso por 3.00m ó 4.00m, según corresponda, a fin de obtener la máxima altura de edificación en metros. "

POR LO TANTO:

$$H.máxima = 15 ( 4.00ml) + 1.50ml$$

$$H.máxima = 61.50$$

EN EL PROYECTO LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN ES DE 61.50ML, POR LO TANTO EL PROYECTO CUMPLE CON LO NORMADO.

### A) Ocupación y área libres

- Según DS N° **VIVIENDA, es del 30%**

$$A_{LIBRE\ MINIMA} = (777.50 \times 0.30) = 233.25 \text{ m}^2$$

**012-2019-**  
el **área libre mínima**

$$A_{LIBRE\ EN\ PROYECTO} = 288.55 \text{ m}^2 \checkmark$$

El área libre en el proyecto es de 288.43 m2 lo que equivale al **37.11%**.

## Cálculo de pozo

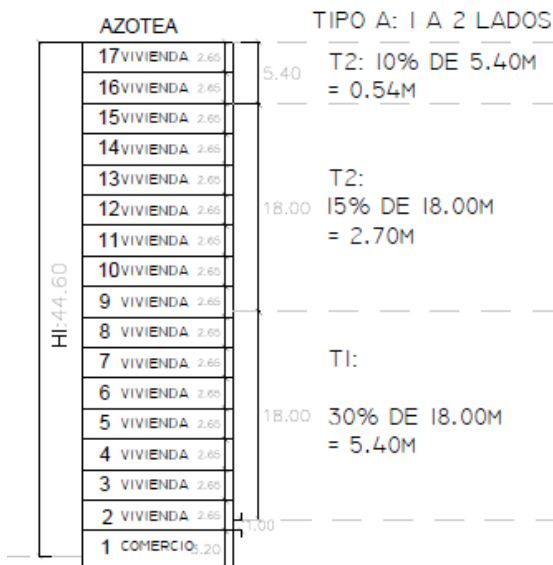
### CÁLCULO DE POZOS

PARA EL CALCULO DE LAS DIMESNSIONES DEL POZO DE LUZ SE TIENE:

HI = VENTILACION PARA 16 PISOS DE VIVIENDA (ALTURA DEL PISO 2 AL PISO 17)

AMBIENTES TIPO A: DORMITORIOS Y SALAS COMEDOR  
HI=44.60M

SEGUN LA NORMA A0.20 ART. II. ILUMINACION Y VENTILACION , INC B), CUADRO N°04 CALCULO DEL POZO DE LUZ, SE OBTIENE LO SIGUIENTE:



PARA POZO 01:

POZO TIPO I (1 A 2 LADOS)  
AMBIENTES TIPO A: DORMITORIOS Y SALAS COMEDOR

$$D_n = T1+T2+T3 = 5.40M + 2.70M + 0.86M$$

$$D_n = 8.64M$$

POR LO TANTO:

$$D_n \text{ MIN. NORMATIVO} = 8.64 \text{ M} \times 80\%$$

$$D_n \text{ MIN. NORMATIVO} = 6.91$$

$$D_A = 6.93M$$

$$D_B = 12.14M$$

POR LO TANTO

6.91ML < 6.93ML  
D<sub>A</sub>  
CUMPLE CON LO  
NORMADO

ASIMISMO, SE DEBE CUMPLIR EL AREA DE DICHO POZO, DE ESTO SE OBTIENE LO SIGUIENTE:

$$A_n = 8.64 \times 8.64 = 74.65M^2$$

$$A_n = 85.43M^2$$

El Proyecto tiene:  $D = 06.93m > 6.91 \text{ ml}$ .

El Proyecto tiene:  $\text{ÁREA DEL POZO} = 85.43M^2 > 49.54M^2$

**De lo anteriormente mencionado se tiene que el pozo de luz cumple con lo mínimo normado según el RNE.**

### B) Cálculo de Áreas Verdes.

Según la Ord 2361-MML. , "En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el cincuenta por ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. Para dichas instalaciones y áreas techadas se considera un retranque mínimo de 1.50 m del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde;"

<p>A UTILIZABLE AZOTEA = 486.76 m<sup>2</sup></p> <p>A TECHADA AZOTEA = 241.21 m<sup>2</sup></p> <p>A LIBRE RESULTANTE = 245.55 m<sup>2</sup></p> <p>A TECHO VERDE SEGÚN ORD = (245.55 x 30%) = 73.66 m<sup>2</sup></p> <p>A TECHO VERDE PROYECTO = <b>83.34m<sup>2</sup></b> (33.94%) ✓</p>
--

**CIRCULACIONES**

Las circulaciones principales del proyecto, tanto verticales como horizontales se resuelven mediante 01 núcleo que centraliza los siguientes usos:

- 02 ascensores que recorren desde el piso 01 hasta el sótano 4.
- 01 escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado desde el piso 01 hasta la azotea.
- 01 escalera de evacuación presurizada desde el sótano 04 hasta el piso 01

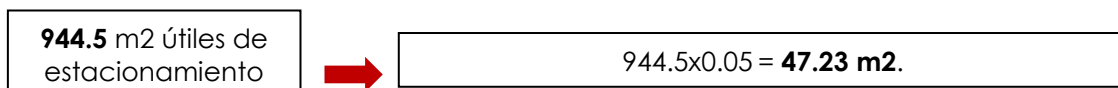
**ESTACIONAMIENTOS**

**PARA VIVIENDA:** según el D.S. 012-2019-VIVIENDA, son necesarios (01) estacionamiento por cada (03) viviendas.

- En el proyecto tenemos:



**BICICLETAS:** según el D.S. 012-2019-VIVIENDA, el área para bicicletas deber ser el 5% del área útil total asignada para estacionamientos



El proyecto posee 55.63m<sup>2</sup> útiles de área para bicicletas, cumpliendo y superando al mínimo.

## CALCULO DE AMBIENTES DE ACOPIO DE BASURA

### A) VIVIENDA

Según el artículo 43 de la A.010 del R.N.E., el cálculo para ambientes de almacenamiento de basura en USO RESIDENCIAL, es a razón de 4 Lt por unidad de habitante (0.004 m<sup>3</sup>).

Nº Habitantes = 419 habitantes  
**Volumen Requerido** <sub>MINIMO</sub> = 419x 0.004 = 01.67 m<sup>3</sup>

**Volumen en Proyecto**  
05 contenedores de 400Lt (2.00 m<sup>3</sup>) = 2.00 m<sup>3</sup> ✓

## DENSIDAD

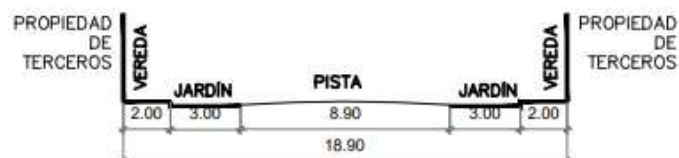
Se sustenta la densidad considerando 5 habitantes por cada departamento de 3 dormitorios, considerando lo estipulado en el RNE (norma A.020, artículo 7, cuadro N° 02), 3 habitantes para unidades de 2 dormitorios y 2 habitantes para unidades de 1 dormitorio

## VOLTEO

Volteo:

(ancho de vía + retiros (Av Republica de Chile)

**Por lo tanto :18.90+5.00+5.00=28.90ml**



CORTE A - A : AV. REPUBLICA DE CHILE  
ESCALA 1: 500



El edificio tiene 20.64m de profundidad (medida paralela a calle Pablo Bermudez), distancia menor al ancho de vías +retiros de la Av. República de Chile. El volteo máximo es de 28.90m y en el proyecto solo hay un volteo de 20.64, con lo que se cumple con la norma.

## **DISTRIBUCIÓN**

### SOTANO 04:

Con niveles de -12.23,-13.23 alberga el cuarto de bombas 01; se ubican la cisterna de agua de consumo de viviendas, cisterna ACI y estacionamientos vehiculares (14autos)

### SOTANO 03:

Posee 21 autos, estacionamientos para bicicletas y depósitos abiertos y cerrado. Sus niveles son -8.26, -8.84, -9.33, -9.92.

### SOTANO 02:

Posee 21 autos, estacionamientos para bicicletas y depósitos abiertos y cerrado. Sus niveles son -5.95, -5.36, -7.03, -6.44.

### SOTANO 01

Posee 21 autos, estacionamientos para bicicletas y depósitos abiertos y cerrado. Grupo eléctrico, cuarto de basura, sala común para personal.

### PISO 01°

Piso de ingreso. A nivel 0.00, contiene el lobby+ baños para discapacitados, 4 locales comerciales independientes y el acceso por rampa vehicular.

### PISO 2.

Este piso cuenta con 01 núcleos de circulación vertical, en conjunto formado por 01 escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado y 02 ascensores.

A través de la circulación horizontal, se puede acceder a 07 departamentos por piso:

- DPTO. X01: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, terraza, 01 baño completo, 01 dormitorios simples y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. X02: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 02 dormitorios secundario con closet y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.

- DPTO. X03: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 02 dormitorios secundario con closet y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. X04: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 02 dormitorios secundario con closet y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. X05: Kitchenette, cuarto de lavado, , sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 01 dormitorios secundario y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. X06: Kitchenette, cuarto de lavado, sala, comedor, terraza, 01 baño completo, 02 dormitorios secundarios y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. X07: Kitchenette, cuarto de lavado, sala, comedor, terraza, 01 baño completo, y 01 dormitorio principal con closet,

PISO TIPICO (3 AL 16):

- DPTO. X01: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 01 dormitorios simples y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. X02: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 02 dormitorios secundario con closet y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. X03: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 02 dormitorios secundario con closet y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. X04: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 01 dormitorios secundario con closet y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet, 1 escritorio.
- DPTO. X05: Kitchenette, cuarto de lavado, , sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 01 dormitorios secundario y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. X06: Kitchenette, cuarto de lavado, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 02 dormitorios secundarios y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. X07: Kitchenette, cuarto de lavado, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, y 01 dormitorio principal con closet,

## PISO TIPICO 17

- DPTO. 1701: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 01 dormitorios simples y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO.1702: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 02 dormitorios secundario con closet y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. 1703: Kitchenette, lavandería, sala, comedor, balcón, 01 baño completo, 02 dormitorios secundario con closet y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
  
- DPTO. 1704: Sala tv, , 01 baño completo, 02 dormitorios secundario con closet y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet, escalera a segundo nivel.
- DPTO. 1705: Escalera a segundo nivel, sala, balcón, 01 baño completo, 02 dormitorios secundario y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. 1706: Escalera a segundo nivel, , sala tv, , balcón, 01 baño completo, 02 dormitorios secundarios y 01 dormitorio principal con baño completo integrado y closet.
- DPTO. 1707: Escalera a segundo nivel, 01 baño completo, y 01 dormitorio principal con closet, 01 dormitorio secundario

### AZOTEA:

Con N.P.T. de +45.60. Este piso cuenta con un núcleo de circulación vertical, en conjunto formado por 01 escaleras de evacuación con vestíbulo previo ventilado y 02 ascensores y además una escalera de gato para acceder al techo.

A través de la circulación horizontal, se puede acceder al área común: 01 gimnasio, 01 sala de niños, terrazas para área de parrillas (NO TECHADO), 01 baño para discapacitados, , un acceso independiente para el mantenimiento de equipos a través de la escalera de gato, 2 loungem 1 sala SUM.

Así mismo, se encuentran las siguientes unidades de vivienda:

- DPTO. 1705: Kitchenette, sala comedor, terraza privada, lavandería sin techar , baño de visita
- DPTO. 1706: Kitchenette, sala comedor, terraza privada, lavandería sin techar , baño de visita
- DPTO. 1707: Kitchenette, sala comedor, terraza privada, lavandería sin techar , baño de visita
-

### TECHOS:

En este nivel con acceso por la escalera de gato la azotea y con un N.T.T. de +48.60, se podrá tener registro al sobre recorrido de ascensores, a los equipos electromecánicos y a los paneles fotovoltaicos ubicados en esta zona que estará confinada por parapetos de 1.10m de altura por motivos de seguridad.