

MEMORIA DESCRIPTIVA
EDIFICIO MULTIFAMILIAR – “PARQUE DAMMERT”
PROYECTO ARQUITECTONICO

El edificio residencial "Parque Dammert" se desarrollará sobre un terreno de 1,205.50 m², ubicado en la Calle Juana Alarco de Dammert #205, #221, #231 y Calle Arica #934, #950, Urbanización América, distrito de Miraflores.

La zonificación actual es RDB Residencial de Densidad Baja, Área de tratamiento III y Sector Urbano B.

Se trata de un edificio multifamiliar de 26 departamentos. Cuenta con 4 pisos de altura + azotea, de acuerdo a lo permitido por la norma vigente, el área libre normativa correspondiente es de $35\% - 20\%(35\%) = 28\%$, según Ordenanza N° 342-MM, el proyecto cuenta con 27.041% de área libre.

Los estacionamientos, según el parámetro vigente, señala 1 estacionamiento por vivienda de 1 dormitorio, 2 estacionamientos por vivienda de 2 y 3 dormitorios, más 10% del total del número de automóviles para los estacionamientos de visita.

El edificio cuenta con 4 pisos + azotea, medio sótano, 2 sótanos de estacionamientos y un 3er. sótano para cuarto de bombas y cisternas.

El terreno es producto de la acumulación de tres lotes acumulados. Los lados laterales de este colindan con lotes cuya zonificación es residencial y son viviendas de 2 pisos de altura.

El edificio contara con 26 departamentos entre flats y duplex (flat + azotea):

14 Flat de 3 dormitorios (de los cuales 3 son dúplex)

05 flat de 2 dormitorios (de los cuales 1 es dúplex)

07 flats de 01 dormitorio (de los cuales 2 son dúplex)

SEMISOTANO - NIVEL DE INGRESO

El nivel de ingreso se desarrolla desde la vereda de la calle Arica, se accede por una escalinata que baja al nivel -1.475 (semisótano) y un elevador para discapacitados, ubicados en el retiro municipal de 3.00 m-l respectivo. El nivel de ingreso cuenta con Lobby y counter de recepción cada uno con baño, acceso directo a 3 ascensores y a 3 escaleras, una de ellas comunica a tres niveles de sótanos y las otras dos escaleras, (la n°2 es integrada según RNE A-010 art 26a y la escalera n°3 es de evacuación-V.P.V.) conducen a los núcleos de circulación vertical. Estas escaleras están diferenciadas y de acuerdo a la lógica circulación de evacuación están direccionadas hacia el exterior como lo dispone el R.N.E.

En este nivel se cuenta, además, con el ingreso vehicular mediante una rampa de 6.00 m-l de ancho, jardines y jardineras comunes.

Este nivel cuenta con un gimnasio de uso interno ORD 1012 – MML y un baño respectivo.

Este nivel también cuenta con 3 departamentos tipo flat:

En esquina de 3 dormitorios (171.98 m²) y de 2 dormitorios, cuyas áreas son 144.79 m² y 146.99 m² con frente a la calle Dammert.

SOTANOS

El acceso al estacionamiento contara con una rampa de 6.00 m-l de ancho, continua, para 66 autos parqueados: 26 dobles y 14 simples.

El primer sótano se encuentra en el nivel -4.355 donde se ubican 31 estacionamientos:

12 dobles y 7 simples, 5 de ellos destinados para visitantes y los restantes para los residentes, 9 depósitos, hall de ascensores, hall de depósitos, cuarto de acopio de basura y espacio para grupo electrógeno.

El cuarto de acopio de basura, según el Art. 43 de la norma A 010, cada unidad de vivienda necesita 0.03 m³ de almacenamiento de basura por día. Se cuenta con 26 departamentos x 0.03 m³ = 0.78 m³ se almacenan en 4 cilindros de 0.50 m de diámetro x 1.20 m de altura: $4 \times (\pi r^2 x h) = 4 \times (0.236) = 0.94 \text{ m}^3$. Estos cilindros contaran con ruedas en su base para ser transportados al exterior. El espacio donde se acomodan estos 4 cilindros tiene 6.25 m². El cuarto de acopio cuenta con un lavadero en la parte exterior y se ventila mecánicamente con una salida de aire al exterior.

El acceso a este nivel es mediante 3 ascensores y 1 escalera.

El segundo sótano se encuentra en el nivel -7.235 y se ubican 35 estacionamientos:

14 dobles y 7 simples para residentes, 12 depósitos, hall de ascensores y hall de depósitos.

El acceso a este nivel es mediante 3 ascensores y 1 escalera.

El tercer sótano se encuentra en el nivel -10.115, donde se ubica el cuarto de bombas, cisternas para consumo doméstico y cisterna contra incendio.

PRIMER PISO:

Aquí se ubican 5 departamentos tipo flat: 4 departamentos de 3 dormitorios con frentes a las calles Arica y Dammert, cuyas áreas oscilan entre 150.81 m² y 167.17 m² y 1 departamentos de 1 dormitorio ubicados en la parte posterior, cuya área es de 94.36 m².

El programa de los departamentos de 3 dormitorios: sala, comedor y balcón, baño de visita, dormitorio principal con closet y baño incorporado, dormitorio secundario, baño secundario, hall, cocina, lavandería, dormitorio de servicio y/o baño de servicio según corresponda.

El programa de los departamentos de 1 dormitorio: sala, comedor, cocina, dormitorio principal con vestidor y baño incorporado, baño secundario, lavandería y terraza según corresponda.

SEGUNDO Y TERCER PISO:

Estos niveles cuentan con 6 departamentos cada uno: 1 departamento de 2 dormitorios con frente a las calles Arica de 129.81 m², 2 departamentos de 1 dormitorio ubicados en la parte posterior y sobre calle Arica, cuyas áreas son de 93.00 m² y 92.65 m².

El programa del departamento de 2 dormitorios: sala, comedor y balcón, baño de visita, dormitorio principal con vestidor y baño incorporado, dormitorio secundario, baño secundario, hall, cocina, lavandería y baño de servicio.

El programa de los departamentos de 1 dormitorio: sala, comedor, cocina, dormitorio principal con vestidor y baño incorporado, baño secundario, lavandería y lavandería tipo closet y balcón según corresponda.

El programa de los departamentos de 3 dormitorios: sala, comedor y balcón, baño de visita, dormitorio principal con closet y baño incorporado, 2 dormitorios secundarios, 2 baños secundarios, hall, cocina, lavandería, dormitorio de servicio y baño de servicio.

CUARTO PISO + AZOTEA:

El nivel del cuarto piso cuenta con 6 departamentos tipo duplex: 2 departamentos de 1 dormitorio, ubicados frente a la calle Arica y en la parte posterior cuyas áreas son 132.34 m² y 134.13 m², 1 departamentos de 2 dormitorios, ubicado sobre calle Arica de 171.66 m² y 3 departamentos de 3 dormitorios de entre 206.84 m² y 224.28 m².

El programa de los departamentos de 3 dormitorios: sala, comedor y balcón, baño de visita, dormitorio principal con closet y baño incorporado, 2 dormitorios secundarios, 2 baños secundario, hall, cocina, escalera de acceso a la azotea, sala de estar, baño de visita, terraza con piscina y zona de parrilla, patio - lavandería, dormitorio y baño de servicio.

El programa del departamento de 2 dormitorios: sala, comedor y balcón, baño de visita, dormitorio principal con vestidor y baño incorporado, dormitorio secundario, baño secundario, hall, cocina, escalera de acceso a la azotea, sala de estar, baño de visita, terraza con piscina y zona de parrilla, patio - lavandería, dormitorio y baño de servicio.

El programa de los departamentos de 1 dormitorio: sala, comedor, cocina, dormitorio principal con vestidor y baño incorporado, baño secundario, escalera de acceso a la azotea, sala de estar, baño de visita, terraza con zona de parrilla, patio – lavandería y baño de servicio.

Sistema constructivo. Nivel Azotea:

Este nivel se construye con un sistema constructivo liviano según Ordenanza Municipal 0342 MM que aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito de Miraflores. Título II. Capítulo III: Del uso de retiros y azoteas. Artículo 9.- Azoteas. Punto 11.

La estructura cuenta con un sistema independiente de columnas de fierro de 6" x 6" y un techo ligero compuesto por una cubierta de Fibrablock de 2" de espesor y ladrillo pastelero.

En la zona de tanque de gas, linderos y otros, se está utilizando las placas y vigas estructurales de concreto armado.

Total de departamentos: 26

Las áreas techadas de los departamentos son las siguientes:

Proyecto Parque Dammert		
Departamento S01	171.98	m2
Departamento S02	144.79	m2
Departamento S03	146.99	m2
Departamento 101	150.81	m2
Departamento 102	167.17	m2
Departamento 103	151.95	m2
Departamento 104	155.01	m2
Departamento 105	94.36	m2
Departamento 201	129.81	m2
Departamento 202	92.41	m2
Departamento 203	167.02	m2
Departamento 204	152.29	m2
Departamento 205	155.12	m2
Departamento 206	92.65	m2
Departamento 301	130.40	m2
Departamento 302	93.08	m2
Departamento 303	168.94	m2
Departamento 304	152.93	m2
Departamento 305	155.76	m2
Departamento 306	92.64	m2
1er Nivel	124.59	m2
2do Nivel	47.07	m2
Penthouse 401	171.66	m2
1er Nivel	99.13	m2
2do Nivel	33.21	m2
Penthouse 402	132.34	m2
1er Nivel	169.37	m2
2do Nivel	54.91	m2
Penthouse 403	224.28	m2
1er Nivel	150.32	m2
2do Nivel	56.52	m2
Penthouse 404	206.84	m2
1er Nivel	155.70	m2
2do Nivel	56.26	m2
Penthouse 405	211.96	m2
1er Nivel	95.71	m2
2do Nivel	38.42	m2
Penthouse 406l	134.13	m2

Las áreas techadas por piso son las siguientes: (m2)

Areas por piso		
3ER SOTANO - CISTERNA	135.02	m2
2DO SOTANO	1168.63	m2
1ER SOTANO	1093.06	m2
SEMISOTANO	874.99	m2
PRIMER PISO	765.74	m2
SEGUNDO PISO	838.48	m2
TERCER PISO	842.86	m2
CUARTO PISO	848.12	m2
AZOTEA	302.81	m2
TOTAL	6869.71	m2

EQUIPAMIENTO Y AREAS COMUNES:

Las áreas comunes de circulación correspondientes a los niveles, desde el medio sótano al cuarto piso, se organizan en dos bloques de circulación vertical, una con un ascensor para 8 pasajeros, y la otra con 2 ascensores de 8 pasajeros cada una, hall y una escalera común. En uno de los bloques encontramos la Escalera n°2 integrada según RNE A-010 art 26a y en el otro bloque encontramos la Escalera n°3, de tipo evacuación-V.P.V. En estas áreas comunes se encuentran los ductos y montantes sanitarios, eléctricos y de comunicaciones.

El proyecto contara con un ascensor para discapacitados a nivel de vereda, sistema de extracción del CO2 en sótanos de estacionamiento, sistemas de ventilación mecánica en cuarto de bomba y cisternas, así como en el cuarto de acopio de basura y espacio para grupo electrógeno, unidades varias de ventilación en baños y depósitos en general y equipos de extracción centrifuga en azotea.

El proyecto ha sido planteado de acuerdo a las normas vigentes de R.N.E. y por los datos técnicos incluidos en el certificado de parámetros urbanísticos y

edificatorios otorgados por la municipalidad de Miraflores y ordenanzas municipales.

Lima, 08 de agosto de 2019

MARCO ANTONIO ANGULO MENDIVIL

Arquitecto CAP 2991