

Edificio Multifamiliar 28 de Julio (Antes Primero de Julio)

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. LA UBICACIÓN

La presente Memoria Descriptiva corresponde al Anteproyecto de Arquitectura del **Edificio Multifamiliar 28 de Julio (Antes Primero de Julio)** dentro de un terreno ubicado en el jirón 28 de Julio (Antes Primero de Julio) N°432-434-436, en el distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima.

El proyecto consiste en el desarrollo de Viviendas de Interés Social para lo cual se acoge a la Ordenanza Municipal 2361-2021-MML.

El terreno posee un área de 464.45m² y colinda con los siguientes linderos:

- Por el frente con una línea de 13.00 ml. colinda con el jirón 28 de Julio (Antes Primero de Julio).
- Por la derecha entrando con una línea de 35.65 ml. colinda con propiedad de terceros.
- Por la izquierda entrando con línea recta de 35.65 ml. colinda con propiedad de terceros.
- Por el fondo con una línea recta de 13.00 ml. colinda con propiedad de terceros.

Fig. 1 Plano de ubicación del terreno



PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL

Se propone un edificio de 11 pisos más azotea, con un pozo de ventilación e iluminación lateral.

El proyecto cuenta con 43 departamentos. La altura de entrepisos considerada para los departamentos es de 2.40m., con una losa aligerada de 20cm. + 2cm. de acabado (22cm. en total). Logrando una altura de piso a piso de 2.62 m en los pisos de vivienda.

La distribución de los departamentos inicia en el primer piso y es la siguiente:

- Piso 1: 3 dpto. flat.
- Piso 2 al 11: 4 dptos. flats. Por piso.

El proyecto cuenta con áreas comunes en el primer piso y en la azotea. Asimismo, se cuenta con 20 estacionamientos distribuidos en 2 sótanos, 44 parqueos para bicicletas en el sótano 1 y un sótano para cisternas. Los departamentos están conectados por un corredor común que sirve a una escalera de evacuación y un ascensor para el flujo vertical, conectando los sótanos con los pisos superiores y las áreas comunes. El ingreso peatonal y vehicular al proyecto se realiza a nivel de vereda desde el jirón 28 de Julio (antes Primero de Julio).

3. ASPECTOS NORMATIVOS

3.1 USOS

El Certificado de Parámetros indica que el lote tiene un uso: **Residencial De Densidad Media (RDM)**

3.2 AREA LIBRE

El Ordenanza Municipal 2361-2021-MML indica que el área libre mínima es 30%.

6.3 Área libre mínima de lote.

En los edificios multifamiliares, el área libre mínima dentro del lote es de treinta por ciento (30%) y para conjuntos residenciales el área libre es del cuarenta por ciento (40%).

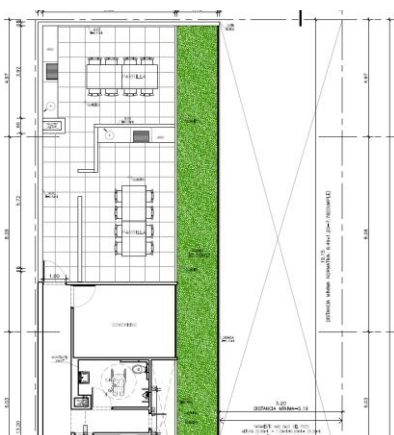
El proyecto tiene un área libre de 139.82m² lo cual equivale a 30.17%, por lo tanto cumple con la norma.

3.3 AREA VERDE

La Ordenanza Municipal 2361-2021-MML indica un área verde del 30% respecto al área libre de la azotea:

j) En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrán ser techada en 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 natural; permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la(s) escalera(s) común(es) y/o ascensor(es), en el caso de servicios comunes y a través de la unidad de vivienda del último nivel, en el caso de uso privado.



El proyecto tiene en la Azotea un Área Útil de :318.17m²

Por lo tanto, el área techada máxima normativa es 50% = 159.09m²

Y el área verde normativa sería del 30% = 47.72m².

El presente proyecto tiene en la azotea un Área techada de: 158.39m², lo cual equivale al 49.78% del área útil, por lo tanto, cumple

Fig. 2 Planta Azotea

3.4 RETIROS

El proyecto cumple con el retiro indicado en el certificado de parámetros de 3ml. Frente al jirón 28 de Julio (Antes Primero de Julio).

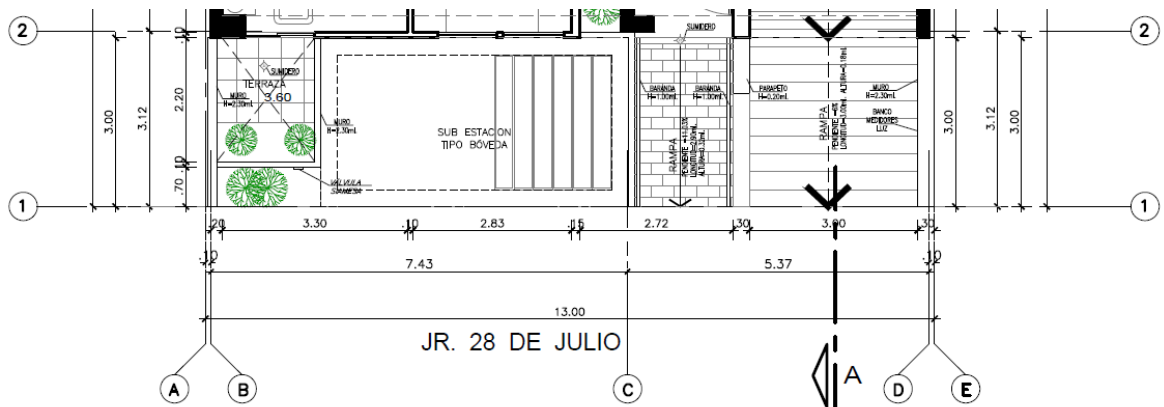


Fig. 3 Retiro en la fachada

3.5 DENSIDAD MAXIMA

Según la Ordenanza 2361-2021-MML la densidad para un proyecto multifamiliar con zonificación RDM y frente a vía con una sección vial de 20 ml. es la siguiente:

Zonificación Residenciales de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT(1)	
Frente a calle	2,100 ha/hab.
Frente a parque o Avenida (2)	2,800 ha/hab.
Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA) y Otros Usos OU(1)	
En cualquier ubicación	5,600 ha/hab.

Para Conjuntos residenciales:

Zonificación Residenciales de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT (1)	
En cualquier ubicación	2,800 hab/Ha.
Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA) y Otros Usos OU (1)(3)	
En cualquier ubicación	5,600 hab/Ha.

El proyecto tiene:

- 10 dptos de 3 dormitorios.
- 11 dptos de 2 dormitorios.
- 22 dptos. de 1 dormitorio.

Para el cálculo de la densidad, primero calculamos la cantidad de habitantes:

CANTIDAD DE HABITANTES DEL PRPROYECTO			
	HAB X DORM	CANTIDAD DPTOS	SUB TOTAL
1D	2	22	44
2D	3	11	33
3D	5	10	50
TOTAL HABITANTES			127

Luego calculamos la densidad:

DENSIDAD DEL PROYECTO			
AREA TERRENO (m2)	AREA EN HECTAREAS	HABITANTES	DENSIDAD (hab/Ha)
463.45	0.046345	127	2740.32

Al ser la densidad del proyecto de 2740.32 hab/Ha, el proyecto tiene una densidad menor a la normativa, por lo tanto, **se cumple con la norma.**

3.6 ALTURA DE LA EDIFICACION

El lote del proyecto se encuentra frente a una vía cuya sección es de 20 metros, como se observa en las imágenes siguientes. Por lo cual se aplican los criterios de densidad y máxima altura edificatoria que permite la Ordenanza 2361-2021-MML, en virtud de la Sentencia 302/2023 del Tribunal constitucional que indica lo siguiente: “Declarar FUNDADA la demanda en el sentido que...la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencia municipales exclusivas, razón por la cual...una vez quede determinada técnica y debidamente...la altura máxima...podrán desarrollarse los proyectos de VIS”. En es sentido, como la Municipalidad Metropolitana de Lima emitió la Ordenanza 2361-2021, nos acogemos a ella para determinar la altura máxima de edificación estipulada en el numeral 6.4 de la ordenanza en mención.



Fig. 4 Ubicación del predio materia donde se desarrolla el presente proyecto.

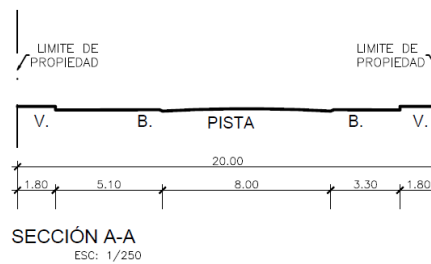


Fig. 5 Sección vial de Jirón 28 de Julio (Antes Primero de Julio)

Dicho lo anterior, según la Ordenanza 2361-2021-MML, la altura para un proyecto multifamiliar con zonificación RDM y con frente a una calle con sección vial de 20ml. le corresponde:

Zonificación Residenciales de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT (1)	
Frente a calle	7 pisos
Frente a parque o Avenida (2)	9 pisos
Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA) y Otros Usos OU (1)(*)	
Frente a calle	1.5 (a+r) (4)
Frente a parque o Avenida (2)	1.5 (a+r) (4)

Para Conjuntos Residenciales:

Zonificación Residenciales de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT (1)	
En cualquier ubicación	
Lote de 450 m ²	7 pisos
Lote de 600 m ²	9 pisos
Lote de 1000 m ²	11 pisos
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (1) (4)	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

(1) No aplica en Área de Tratamiento Normativo III, a excepción de, los lotes considerados receptores de Derecho Adicional de Edificación Transferible – DAET, establecidos mediante Ordenanza aprobada por Lima Metropolitana y los sectores de aplicación determinados por las Municipalidades Distritales.

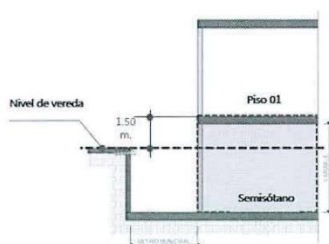
(2) Aplicable en vías de 20.00 m a más de sección y en parques con dimensiones según la normativa vigente.

(3) Aplicable también en RDM y zonificación

Además, se considera la altura entre pisos de 3ml, en virtud del literal ‘a’ del numeral 10.1 de la Norma A.010, según el cual “En el caso de zonificación residencial con usos compatibles, cuando la altura de la edificación este indicada en pisos, cada piso se considera de un máximo de 3 m”.

En este caso, la altura máxima es $9 \times 3 = 27$ ml. Si consideramos que la normativa permite la existencia de semisótano, cuya “superficie superior del techo se encuentra hasta 1.50m” (Definición de Semisótano de la norma G.040 según la Resolución Ministerial N°029-2021-Vivienda), entonces la altura de la edificación es $27 + 1.5 = 28.5$ ml.

Semisótano: Parte de una edificación cuya superficie superior del techo se encuentra hasta 1.50 m. por encima del nivel de la vereda y puede ocupar retiros, excepto aquellos reservados para ensanche de vías. Puede estar destinado a vivienda, siempre que cumpla los requisitos mínimos de ventilación e iluminación natural.



Por lo tanto, la altura de la altura de edificación a nivel de último piso de Azotea es de 28.50 ml **(cumple)**.

3.7 ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES

Según la Ordenanza 2361-2021-MML, corresponde 1 estacionamiento cada 3 viviendas. Asimismo, la norma no solicita estacionamientos para visitas.

ESTACIONAMIENTOS		
DPTOS	ESTACIONAMIENTO NORMATIVO (1 CADA 3 DPTOS)	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO
43	14	20

El proyecto tiene 43 unidades de vivienda por lo tanto corresponde un mínimo de $43/3 = 14$ estacionamientos.

El proyecto cuenta con 20 estacionamientos, por lo tanto **cumple con la norma**.

Los 20 estacionamientos están distribuidos de la siguiente forma:

- En el primer sótano 8 estacionamientos.
- En el segundo sótano 12 estacionamientos.

3.8 ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS

La norma indica que se debe considerar estacionamientos para bicicletas:

5.2 Para los proyectos de edificación se requiere como mínimo un (01) estacionamiento para vehículo motorizado por cada tres (03) unidades de vivienda; para los proyectos ubicados en laderas y los enmarcados en el Programa Techo Propio con el Bono Familiar Habitacional - BFH, se requiere como mínimo un (01) estacionamiento para vehículo motorizado por cada cinco (05) unidades de vivienda. En todos los casos antes mencionados, así como en las viviendas unifamiliares, se debe contar con al menos un (01) estacionamiento para este tipo de vehículo. Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben proveer como mínimo un estacionamiento para bicicleta por cada unidad de vivienda.

En los proyectos se puede plantear bolsas de estacionamientos para vehículos motorizados y/o para bicicletas, que sustenten la dotación de estacionamientos establecida.

En el proyecto se ha considerado la cantidad de bicicletas de acuerdo a lo indicado en la siguiente Tabla.

NORMA: ORDENANZA 2361-2021-MML

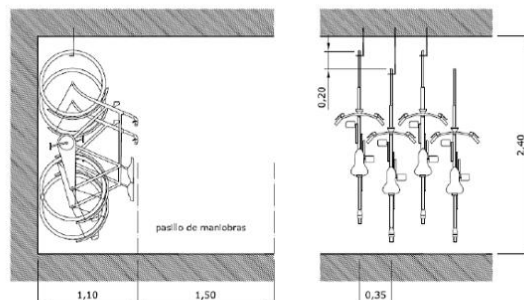
CANTIDAD DE BICICLETAS		
CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS	CANTIDAD BICIS NORMATIVAS (UNO POR CADA DEPARTAMENTO)	CANTIDAD DE BICICLETAS PROYECTO
43	43	44

El proyecto tiene un total de 43 unidades de vivienda, por tanto corresponden destinar 43 parqueos para bicicletas, en el proyecto se ha destinado espacios para **44 parqueos para bicicletas (cumple)**.

Asimismo, la norma permite plantear bolsas de estacionamiento para bicicletas, y sustentar la dotación de ellas. En este proyecto se ha planteado un sistema de sujeción vertical y espacio para maniobras cumpliendo con las dimensiones de la normativa del Gobierno Español indicadas en el “Manual De Aparcamientos De Bicicletas”

5.2.3 Aparcabicis con sujeción vertical

Este sistema de aparcamiento requiere una altura de 2,25-2,40 m y un soporte que aguante el peso de la bicicleta sin dañar las ruedas. Las distancias mínimas entre las bicicletas son de 0,60-0,70 m, si se colocan a la misma altura, y de 0,35 m, si se sitúan en alturas diferentes.



Superficie ocupada: 0,91 m²/bicicleta

Figura 65: Dimensiones básicas de los aparcabicis con sujeción vertical (en metros)

3.9 AREAS MINIMAS DE VIVIENDAS

Según la Ordenanza 2361-2021-MML, la vivienda se debe cumplir con lo siguiente:

6.1 Condiciones de Diseño y Dimensiones.
Toda unidad de vivienda debe permitir cumplir las funciones de estar, comer, dormir, cocinar, asearse y lavar, cuyas dimensiones sustenten su funcionalidad, en interrelación coherente entre ambientes, iluminación y ventilación según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, a fin de garantizar su habitabilidad y confort, conforme a las siguientes condiciones:

a) Las dimensiones y áreas de los ambientes son las resultantes del diseño, mobiliario y equipamiento doméstico que se proponga.

b) Se permite la integración de los ambientes de sala, comedor y cocina.

El proyecto cuenta con 43 dptos flats los cuales cumplen con los criterios de diseño indicados en la norma y permiten la cómoda función de los diversos ambientes de las viviendas. Los dptos. Tienen un rango de áreas techadas desde 40.10m² hasta 81.52m²

3.10 CUARTO DE ACOPIO DE BASURA

El cuarto de acopio se ha calculado según lo indicado en el RNE actualizado. En el punto 3.5 de la presente memoria se ha calculado que el proyecto tiene 127 habitantes. Aplicamos este valor a lo indicado en la norma:

CALCULO CANTIDAD DE TACHOS PARA CUARTO DE ACOPIO					
M3 POR HAB	CANTIDAD HAB	M3 TOTAL NORMA	CAPACIDAD DE TACHO	TACHOS SEGÚN NORMA	CANTIDAD DE TACHOS DEL PROYECTO
0.004	127	0.508	0.36	1.41	2

La norma indica que se requiere 1.41 tachos. El presente proyecto cuenta con un cuarto de acopio ubicado en el 1° sótano con capacidad para 2 tachos, por lo tanto, se cumple con la norma.

4. AMBIENTES COMUNES PROYECTO

4.1 AMBIENTES EN SOTANOS

En el sótano 1 se tiene el cuarto de acopio de basura (con ventilación mecánica).

4.2 ÁREA COMÚN PISO 1

En el primer piso se tiene un jardín ubicado en el retiro, luego mediante un corredor común se accede al lobby, recepción, hall de ascensor y un baño común. Desde el corredor común también se accede a tres departamentos y a la terraza común con acceso a una Sala de Niños.

4.3 ÁREA COMÚN AZOTEA

Mediante el ascensor se tiene acceso a la azotea, en este piso se encuentran 3 zonas de parrillas, una Sala de Adultos que se conecta con una Sala de Usos Múltiples con terraza. Asimismo, se cuenta con un baño común, jardineras comunes y una escalera de gato para acceder a los techos técnicos, y un Gimnasio.

5. DESCRIPCION DE DEPARTAMENTOS

PISO 1

Se accede a este nivel por medio del corredor común. En este nivel se tienen 3 departamentos.

Departamento N°101: Es un dpto. tipo flat monoambiente, con una sala-dormitorio, un closet, una terraza, kitchenette, zona de lavandería y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 47.84m².

Departamento N°102: Es un dpto. tipo flat con vista interna, con una sala-comedor, una terraza con vista interior, kitchenette, zona de lavandería, un dormitorio principal con baño y closet, y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 40.59m².

Departamento N°103: Es un dpto. tipo flat con vista interna, con una sala-comedor, una terraza con vista interior, kitchenette, zona de lavandería, un dormitorio principal con baño y closet, un dormitorio secundario, un estar y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 81.57m².

PISO 2

Se accede a este nivel por medio de la Escalera de evacuación o mediante el ascensor. Se tienen 4 departamentos por piso.

Departamentos N°201: Es un dpto. tipo flat con vista a la calle, cuenta con una sala-comedor con vista a la calle, un kitchenette, zona lavandería, un dormitorio principal con baño y closet y balcón, un dormitorio secundario y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 70.65m².

Departamento N°202: Es un dpto. tipo flat con vista a la calle y vista interna, cuenta con una sala, un balcón con vista a la calle, un kitchenette con barra, una zona de lavandería, un dormitorio principal con baño y closet y vista interna, un estar y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 60.07m².

Departamento N°203: Es un dpto. tipo flat con vista interna, con una sala-comedor, un kitchenette, zona lavandería, un dormitorio principal con baño y closet, un estar y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 57.18m².

Departamento N°204: Es un dpto. tipo flat con vista interna, con una sala-comedor, un kitchenette, zona lavandería, un dormitorio principal con baño y closet, un dormitorio secundario, un estar y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 80.92m².

PISO 3 al 11

Se accede a este nivel por medio de la escalera de evacuación o mediante el ascensor. Se tienen 4 departamentos por piso.

Departamentos N°301-1101: Es un dpto. tipo flat con vista a la calle, cuenta con una sala-comedor con vista a la calle, un kitchenette, zona lavandería, un dormitorio principal con baño y closet y balcón, un dormitorio secundario y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 75.38m².

Departamento N°302-1102: Es un dpto. tipo flat con vista a la calle y vista interna, cuenta con una sala, un balcón con vista a la calle, un kitchenette con barra, una zona de lavandería, un dormitorio principal con baño y closet y vista interna, un estar y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 61.60m².

Departamento N°303-1103: Es un dpto. tipo flat con vista interna, con una sala-comedor, un kitchenette, zona lavandería, un dormitorio principal con baño y closet, un estar y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 57.18m².

Departamento N°304-1104: Es un dpto. tipo flat con vista interna, con una sala-comedor, un kitchenette, zona lavandería, un dormitorio principal con baño y closet, un dormitorio secundario, un estar y un baño.

El dpto. tiene un área techada de: 80.92m².

CUADRO DE ÁREAS

CUADRO DE AREAS (M2)						
Pisos	AREAS DECLARADAS					
	Existente	Demolición	Nueva	Amp./Rem.	Parcial	TOTAL
CUARTO DE BOMBAS	---	---	88.70	---	---	88.70
SOTANO 2	---	---	457.64	---	---	457.64
SOTANO 1	---	---	457.10	---	---	457.10
PISO 1	---	---	323.45	---	---	323.45
PISO 2	---	---	311.78	---	---	311.78
PISO 3	---	---	318.17	---	---	318.17
PISO 4	---	---	318.17	---	---	318.17
PISO 5	---	---	318.17	---	---	318.17
PISO 6	---	---	318.17	---	---	318.17
PISO 7	---	---	318.17	---	---	318.17
PISO 8	---	---	318.17	---	---	318.17
PISO 9	---	---	318.17	---	---	318.17
PISO 10	---	---	318.17	---	---	318.17
PISO 11	---	---	318.17	---	---	318.17
AZOTEA	---	---	158.33	---	---	158.33
AREA TECHADA						4660.53
OTRAS INSTALACIONES (CISTERNAS)						97.07
AREA TERRENO						463.45
AREA EN 1 NIVEL (VIVIENDA)						323.45
AREA LIBRE (%)						140.00 (30.21%)

Lima, julio del 2023.

Arq° Cesar Gamboa
CAP. 16567