

Obra	PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR MIRAFLORES
Asunto	MEMORIA JUSTIFICATIVA – EDIFICIO LOS ROSALES
Propietario	H M ESFERA INMOBILIARIA SAC
Fecha	Setiembre 2017

1.-UBICACION

El proyecto de vivienda multifamiliar a desarrollarse en lote en Calle Miguel Aljovín 265 Urbanización El Rosedal Miraflores, Lima Perú.

2.-DESCRIPCION

Se construirá un edificio de Vivienda Multifamiliar de 3- 4 pisos con uso de azoteas, estacionamiento en semi-sótano y sótano.

3.-PLANTEAMIENTO GENERAL

Según el Certificado de Parámetros Urbanísticos, para la construcción de un edificio de 3 y 4 pisos se debe considerar lo siguiente:

Frente: El terreno cuenta con tres frentes; principal a la Calle Miguel Aljovín, posterior: Parque Gonzales Prada y lateral al Pasaje peatonal Los Rosales

Área de lote: 339.50.00 m²

Área Libre mínima 26.71%: 90.68 m² (por tener 3 frentes)

Retiro; Frontal 3.00 ml. retranque 3.00 ml. en azotea
Posterior; no exigible. Retranque 3.00 ml. en azotea
Lateral; No exige retiros; Retranque 3.00 ml.

Sección de Vía, La Calle Miguel Aljovín cuenta con una sección de vía de 13.20 ml.

4.0- DATOS DEL PROYECTO

Según Certificado de Parámetros Urbanísticos

Zonificación	Residencial Densidad Baja RDB
Área Libre	26.71% por contar con 3 frentes
Área de lote	339.50 m ²
Frente de lote	Calle Miguel Aljovín, 19.00ml.
Frente Posterior	Parque Gonzales Prada, 9.36 ml
Frente lateral	Pasaje Los Rosales 24.00 ml.
Retiros	Calle Miguel Aljovín, 3.00ml. Parque Gonzales Prada, No requerido Pasaje Los Rosales, No requerido
Número de deptos.:	6 departamentos de 1 y 2 dormitorios
Área de deptos.	1 dorm: 100 m ² mínimo 2 dorm: 150 m ² mínimo
Altura de edificación	3 y 4 pisos más uso de azotea
Estacionamientos	14 autos para departamentos 01 Visitas (10% de # de autos)
Total	15 autos

5.0- CONSIDERACIONES PARA EL PLANTEAMIENTO DEL EDIFICIO:

Del Edificio;

El edificio cuenta con 5 departamentos.

3 flats de 2 dormitorios (101,201,301)

1 dúplex de 2 dormitorios (202)

un flat de 1 dormitorio (401)

Se plantea la distribución de los departamentos de la siguiente forma:

1er Piso; Ingreso principal al lobby y acceso al Depto. 101 con vista al parque y a la Calle Aljovín.

2do Piso; Acceso al departamento 201 con vista al parque y a la Calle Aljovín. y 202 (dúplex con uso de azotea) con vista a la calle Aljovín y pasaje Los Rosales

3er Piso; Acceso al departamento 301 con vista al parque y a la Calle Aljovín. y segundo piso de Dúplex 202

4to Piso; acceso a departamento 401 de 1 dormitorio (dúplex con uso de azotea)

Del Ingreso principal; será por el Pasaje Los Rosales, el diseño contempla un jardín elevado a nivel +1.50. previo al Lobby del edificio.

Circulación; Sera por medio de escaleras y ascensor que comunican todos los niveles

Se ha dejado el 10% para área de jardineras, lo cual permite 40% de área techada; 21.00 m2 aprox.

Estacionamiento:

El edificio cuenta con estacionamiento para autos en el semi-sótano y sótano, con acceso desde la Calle Miguel Aljovín. Será para 15 autos 6 dobles (12 espacios), 2 simples y 1 de visitas.

Proyecto con variaciones

Este planteamiento ha sufrido variación con respecto al anteproyecto aprobado debido al planteamiento estructural y los requerimientos de extracción de monóxidos en el sótano. Los cambios afectan de forma mínima a la fachada del edificio y a la distribución de gradas en el departamento 401

6.0- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

DEL INGRESO, Nivel 1er Piso

El edificio contará con acceso al lobby por el Pasaje Los Rosales, con elevador para capacidades especiales.

Lobby de Ingreso, dos departamentos y escalera de escape.

Ingreso al estacionamiento mediante rampa desde Calle Miguel Aljovín.

DE LOS DEPARTAMENTOS

FLATS 1-2-3

2 Dormitorios (Deptos. 101, 201, 301)

Contaran con los siguientes ambientes:

Recibo, sala-comedor con balcón (terracea en 1er piso), baño de visitas, dormitorio principal con baño incorporado y walk in closet, closet de ropa blanca; dormitorio 2, baño 2. (hall de distribución solo en el departamento 101).

La zona de servicio contara con cocina, área de servicio con lavandería y baño de servicio.

DÚPLEX - 1

2 Dormitorios (Deptos. 202)

Primer Nivel: Recibo, sala-comedor con balcón (terraza en 1er piso), baño de visitas, La zona de servicio contara con cocina, lavandería, baño de servicio.

El Segundo Nivel contará con dormitorio principal con baño incorporado y walk in closet, closet de ropa blanca, dormitorio 2, baño 2.

Azotea; estar y terraza.

FLAT - 1

1 Dormitorio (Depto. 401)

El departamento cuenta con 2 niveles, (1 piso con uso de azotea).

Ingreso, sala, comedor, cocina, lavandería, tendal y baño de visitas, dormitorio con baño integrado y walk in closet.

Azotea, Estar, baño, terraza techada con sol y sombra.

Se ha dejado el 10% para área de jardineras,

CIRCULACIONES

El edificio cuenta con:

Ascensor con capacidad para 6 personas, recorrerá del Sótano al 4to piso.

Un elevador de acceso al lobby de ingreso para discapacitados por el pasaje Los Rosales.

Escalera, escaleras de servicio para los departamentos recorrerá desde el lobby de ingreso al 4to piso:

Del sótano, semisótano y llegada al Lobby contará con una escalera cerrada.

Mariano Jacobs Freundt
Arquitecto CAP 4333