

Obra	PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR MIRAFLORES
Asunto	MEMORIA JUSTIFICATIVA ALJOVÍN 195
Propietario	H M ESFERA INMOBILIARIA SAC
Fecha	Setiembre 2017

1.0- UBICACIÓN

El proyecto de vivienda multifamiliar a desarrollarse en lote en Calle Miguel Aljovín 195 Urbanización El Rosedal Miraflores, Lima Perú.

2.0- DESCRIPCIÓN

Se elaborará un edificio de Vivienda Multifamiliar de 3- 4 pisos, estacionamientos en sótano y semi-sótano y uso de azoteas

3.0- CONSIDERACIONES PARA EL PLANTEAMIENTO GENERAL

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

Frente: El terreno cuenta con dos frentes; principal a la Calle Miguel Aljovín 15.00 ml. y posterior Parque Gonzales Prada de 15.00 ml.

Área de lote: 360.00 m²

Área Libre 28%: 100.80 m² mínimo

Retiros; Frontal 3.00 ml. retranque 3.00 ml. en azotea
Posterior; no exigible.; Retranque 3.00 ml. en azotea

4.0- DATOS DEL PROYECTO

Según Certificado de Parámetros Urbanísticos

Zonificación Residencial Densidad Baja RDB

Área Libre 28.07% (101.04 m²)

Área de lote 360.00 m²

Dimensiones del lote Calle Miguel Aljovín, 15.00ml.

Parque Gonzales Prada, 15.00 ml

Retiros Calle Miguel Aljovín; retiro frontal de 3.00ml.

y retranques de 3.00 ml. en azotea

Parque Gonzales Prada, no requiere retiro pero si

retranque de 3.00 ml. en azotea

Número de deptos. 6 deptos. de 1 y 2 dormitorios

Altura de edificación 3 y 4 pisos más uso de azotea

Estacionamientos Estacionamientos requeridos son;

17 autos para departamentos

02 Visitas (10% de # de autos)

19 autos requeridos mínimo.

CONSIDERACIONES PARA EL PLANTEAMIENTO DEL EDIFICIO:

El edificio cuenta con 6 deptos.:

- 1 departamento Flat (101) de (2 dormitorios) con uso de terrazas en retiros.
- 1 departamento Dúplex (102) de 2 dormitorio más estar.
- 2 departamentos Flats (201 y 301) de 2 dormitorios más estar con terraza balcón.
- 1 departamento Dúplex (402) de 2 dormitorio más estar.
- 1 departamento Dúplex (401) de 1 dormitorio con uso de azotea.

Primer Piso; Área Techada/ Área Libre

Área Techada:

Se ha considerado como área techada del primer piso, las áreas útiles del departamento 101 incluso las terrazas techadas hacia el parque, el Lobby de ingreso escalera de circulación, área de conserje con baño.

Área Libre (por contar con 2 frentes); El área libre será de 101.03 m² que representa el 28.07% del área libre.

Retiro; se ha dejado un retiro de 3.00 ml. hacia Calle Miguel Aljovín y retranques de 3.00 ml. en las azoteas del 3er y 4to nivel.

Sección de Vía, La Calle Miguel Aljovín cuenta con una sección de vía de 15.00 ml.

Azotea; La azotea será para uso exclusivo de los departamentos 401 y 402.

5.0-MODIFICACIONES AL ANTEPROYECTO;

se ha modificado algunos ambientes interiores de los departamentos por la propuesta del diseño de las estructuras.

Estas modificaciones estructurales trajeron como consecuencia que las elevaciones se modifiquen, al igual que algunos elementos en las fachadas.

6.0- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

DEL CONJUNTO. -

El edificio contará con:

3- 4 pisos, Semisótano, Sótano y uso de azotea

Estacionamientos en subsuelo para 19 autos:

Semi- sótanos de estacionamientos; 8 autos, 3 estacionamientos dobles, 2 simples para visitas

Sótano; 11 autos, 5 estacionamientos dobles y uno simple

Depósitos, Baño de servicio y Cuarto de Bombas y Cisterna.

DE LOS DEPARTAMENTOS:

Serán 6 departamentos distribuidos de la siguiente forma;

- 1 departamento Flat 1 (101) de (2 dormitorios) con uso de terrazas en retiros.
- 1 departamento Dúplex 1 (102) de 2 dormitorio.
- 1 departamento Flats 2 y 3 (201 y 301) de 2 dormitorios con terraza balcón.
- 1 departamento Dúplex 3 (402) de 2 dormitorio más estar en azotea y uso de terraza.
- 1 departamento Dúplex 2 (401) de 1 dormitorio con estar y terraza en azotea.

DEL INGRESO:

Nivel 1er Piso NPT + 1.45

El edificio contará con acceso por la Calle Miguel Aljovín, con elevador para discapacitados.

Lobby de Ingreso con counter, dos departamentos y escalera de escape.

DE LOS DEPARTAMENTOS

FLATS 1-2-3

2 Dormitorios (Deptos. 101, 201, 301)

Contaran con los siguientes ambientes:

Recibo, sala-comedor con balcón (terrazza en 1er piso), baño de visitas, dormitorio principal con baño incorporado y walk in closet, closet de ropa blanca; dormitorio 2, baño 2. El departamento 301 dispone de la terraza en el cuarto piso

La zona de servicio contara con cocina, - lavandería, baño de servicio.

DÚPLEX - 2

2 Dormitorios (Deptos. 102, 402)

Primer Nivel: Recibo, sala-comedor con balcón (terrazza en 1er piso), baño de visitas, La zona de servicio contara con cocina, - lavandería, baño de servicio 3/4.

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

DÚPLEX - 1

1 Dormitorio (Depto. 401)

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

Nivel 4 N+ 9.85 m, Ingreso, sala, comedor, cocina, lavandería, tendal y baño de visitas, dormitorio con baño integrado y walk in closet.

Azotea, N+ 14.45 m, Estar, baño, terraza techada con sol y sombra.

Se ha dejado el 10% para área de jardineras,

DE LAS 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.

Escaleras de servicio para los departamentos recorrerá desde el lobby de ingreso al 4to piso:

Del sótano al semisótano contará con una escalera cerrada y desde el semisótano contará con una escalera exterior, patio de entrada previo al edificio.

Mariano Jacobs Freundt
Arquitecto CAP 4333