

MULTIFAMILIAR BRASIL

MEMORIA DESCRIPTIVA ABRIL 2021

1. UBICACIÓN Y PROYECTO

El proyecto se encuentra ubicado sobre un lote de **738.30** m2 con frente a la Av. Brasil 3395, distrito de Magdalena, provincia de Lima, departamento de Lima.

2. CONCEPTO ARQUITECTONICO

El proyecto contempla un Edificio Multifamiliar, de 22 pisos, 6 Sótanos de estacionamiento y 1 azotea

La composición arquitectónica del edificio distingue formas lineales, con un lenguaje sobrio y ordenado.

3. AREA CONSTRUIDA

El área total construida es de **14,302.26 m²**.

4. AREA LIBRE

El área libre total es de **288.21m2** correspondiente al **39.04%**

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Sótanos 1, 2, 3, 4, 5 y 6

A los sótanos se accede vehicularmente por una rampa desde la Av. Brasil y peatonalmente a través de 2 ascensores y 1 escalera de evacuación.

El Sótano 1 cuenta con 16 estacionamientos
Los Sótanos 2, 3, 4 y 5 cuentan cada uno con 19 estacionamientos
El Sótano 6 cuenta con 12 estacionamientos, además en este nivel se encuentran las cisternas, estación acelerométrica N°1 y cuarto de bombas

INSTRUMENTO DE PROYECTO

REVISOR URBANO

LEY 20080

DICTAMEN :

CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR :

ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE
Arquitecto
CAP N° 2108

Revisor Urbano
AE-III-0099

EXPEDIENTE N° :
016-2021

FECHA :
10 AGO. 2021

Handwritten signature

1



Planta 1° Piso

A este nivel se accede peatonalmente desde la Av. Brasil a través de una escalera o un ascensor para discapacitados, directamente al Lobby el cual se comunica con los demás pisos con 1 escalera a sótanos, 1 escalera a torre y 2 ascensores.

Este piso posee 4 departamentos

- 101 – 57.16 m2 (1 dormitorios)
- 102 – 96.98 m2 (3 dormitorios)
- 103 – 92.28m2 (2 dormitorios)
- 104 – 102.42 m2 (2 dormitorios)

Adicionalmente este nivel posee 1 Sala de juegos para niños con zona de juego para niños.

Plantas 2° al 22° Piso

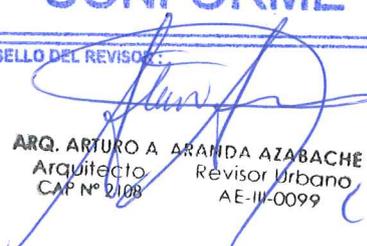
Cada piso posee 6 departamentos, a los cuales se accede a través de 2 ascensores y 1 escalera, que se comunica con el 1° Piso y Azotea

- 201-2201– 84.92 m2 (3 dormitorios)
- 202-2202– 70.86 m2 (3 dormitorios)
- 203-2203– 79.63 m2 (3 dormitorios)
- 204-2204– 56.76 m2 (2 dormitorios)
- 205-2205– 72.34 m2 (2 dormitorios)
- 206-2206– 36.17 m2 (1 dormitorio)

Azotea

En la azotea se encuentran las áreas comunes a las cuales se accede a través de 2 ascensores y 1 escalera, en esta área se encuentran:

- Sala de Reuniones (SUM)
- Zona Gourmet
- Terraza con zona de parrilla
- Gimnasio
- Terraza
- Estación aceleró métrica N°2
- Baños

REVISORES URBANOS Ley 29090	
ANTEPROYECTO <input type="checkbox"/>	PROYECTO <input checked="" type="checkbox"/>
CONFORME	
FIRMA Y SELLO DEL REVISOR	
 ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto Revisor Urbano CAP N° 2108 AE-III-0099	
EXPEDIENTE N°: 016-2021	FECHA: 30 ABR. 2021

6. CIRCULACIÓN VERTICAL

El edificio cuenta con 2 escaleras de evacuación, una que comunica los pisos superiores desde el 1° Piso y otra que comunica los sótanos desde el 1° Piso, ambas con pasamanos a ambos lados y puertas cortafuego, además de 2 ascensores que abren a un hall en cada nivel

7. ALTURA

El edificio tiene 22 pisos + Azotea

8. ESTRUCTURAS

El edificio cuenta con estructura aporricada de concreto armado, con elementos de rigidez lateral en ambas direcciones. Todos los elementos estructurales, como placas, columnas y vigas serán vaciados con concreto premezclado, con las resistencias que respondan al cálculo estructural y los recubrimientos de acuerdo con las normas de diseño antisísmico. Todos los elementos estructurales brindarán aislamiento con resistencia al fuego; cumpliendo así con las normas dictadas al respecto por el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.

9. REGLAMENTOS EMPLEADOS

Reglamento Nacional de Construcciones y Ordenanzas vigentes de la Municipalidad de Magdalena.

Ana María Mora Rodríguez
Ana María Mora Rodríguez
Gerente General
EV INMOBILIARIA BRASIL S.A.C.

Sammy Cardenas Galvez
SAMUEL CARDENAS GALVEZ
ARQUITECTO
C.A.P. N° 15775

Gonzalo Villarreal Cardena
GONZALO VILLARREAL CARDENA
ARQUITECTO
C.A.P. N° 15775

Bruno Vigil Tejeda
BRUNO VIGIL TEJEDA
ARQUITECTO
C.A.P. N° 016186

REVISORES URBANOS Ley 29090	
ANTEPROYECTO <input type="checkbox"/>	PROYECTO <input checked="" type="checkbox"/>
DICTAMEN: CONFORME	
FIRMA Y SELLO DEL REVISOR <i>Arturo A. Aranda Azabache</i> ARG. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto Revisor Urbano CAP N° 2108 AE-III-0099	
EXPEDIENTE N°: 016-2021	FECHA: 10 AGO. 2021



Lima, 05 de abril del 2021

Consultoría Aro Arquitectos
Revisores Urbanos
Presente. -

Ref: **Exp. 068-2021**

De nuestra consideración:

Presentamos nuestro **Levantamiento de observaciones** al Dictamen No Conforme del Acta de la referencia (2° Revisión), apelando al buen criterio y discrecionalidad de los revisores en la aplicación de la normatividad vigente. Transcribimos las observaciones en letra cursiva color rojo y a continuación nuestra respuesta con los argumentos que las hacen viables.

LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES AL ANTEPROYECTO

1.- Modifica el anteproyecto aprobado según Expediente N° 5720-2019, Acta N°02, de fecha 19/12/19, perdiendo la vinculancia para el proyecto: Dptos.X05,1005

Fueron aprobados en el anteproyecto con un área de 61.88m². En el proyecto tienen un área de 71.49m².

- Fueron aprobados en el anteproyecto con 2 dormitorios. En el proyecto tienen 2 dormitorios y un estudio.

- Han modificado la distribución:

- La cocina y la sala han corrido hacia la izquierda y ubican el Estudio hacia la derecha.

- La circulación hacia los dormitorios.

- La forma de los baños

- Han invertido la posición de los dormitorios 1 y 2.

- La ventana de la sala no cumple con la medida mínima del pozo.

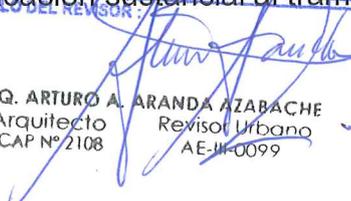
- La ventana del dormitorio 1 no cumple con la medida mínima del pozo.

- La ventana del Estudio, no cumple con la medida mínima del pozo.

Además, hay que considerar en ese caso, que la ventana da hacia el lote del lindero derecho (no hacia el lote del lindero del fondo), por lo que el pozo se calcula en base a la altura del lote derecho. (Pozo $H=60.90m$. → $60.90m-1m=59.90m$; $59.90/3=19.97m$.)

OPINION VINCULANTE

Consideramos que la pérdida de vinculancia a la que se concluye por considerar las modificaciones en los Dptos X05 y 1005 como modificaciones sustanciales, no debería ser tal, al ser este un proyecto de edificación multifamiliar de interés social, puede ser materia de modificación sustancial al tramitarse estas antes de su ejecución.

REVISORES URBANOS Ley 29090	
ANTEPROYECTO <input type="checkbox"/>	PROYECTO <input checked="" type="checkbox"/>
CONFORME	
 ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto Revisor Urbano CAP N° 2108 AE-III-0099	
EXPEDIENTE N°: 06-20-11	FECHA: 10 AGO. 2021



Sobre similar discrepancia ya existe una opinión técnica vinculante emitida por el Ministerio de Vivienda a través del oficio N°402-2020-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU-DV.

En la que concluye que estas modificaciones si están permitidas en la instancia en la que nos encontramos.

Por lo que apelamos que revisión sea dentro de lo normado en la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Nota: Adjuntamos copia de oficio al que hacemos referencia.

POZOS DE LUZ

Los lotes que colindan por el fondo a nuestro proyecto se encuentran dentro de una zonificación RDB, según plano que adjuntamos. Por lo que la distancia cumple con longitud normada.

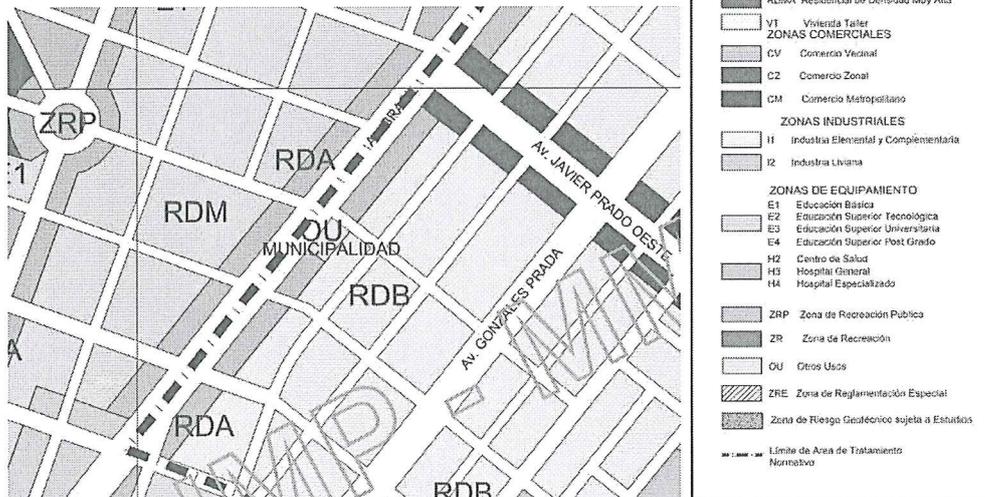
Se modifica la ventana del dormitorio 1 del Dpto. X05, estando ahora a una distancia perpendicular de 6.35ml medido desde el punto central del vano perpendicular al lote vecino posterior.

Se modifica orientación de ventana del estudio (ahora depósito), estando ahora a una distancia de 6.25ml, medido desde el punto central del vano perpendicular al lote vecino posterior.

Se modifica orientación de la ventana de la sala, estando ahora a una distancia de 6.33ml, medido desde el punto central del vano perpendicular al lote vecino posterior.



Nuestro proyecto se ubica con frente a la Av. Brasil, detrás de esta manzana se encuentra el Jirón Larco Herrera con Zonificación RDB



Dpto. X06

- Fueron aprobados en el anteproyecto con un área de 46.08m². Fueron aprobados en el anteproyecto con 1 dormitorio y 1 estudio. En el proyecto tiene 1 dormitorio
- En el proyecto tienen un área de 36.39m². No cumple área mínima de vivienda.

De acuerdo con el RNE, que en su Norma A.020, Cap. II - Artº8 se precisa que esta área mínima no es de aplicación para las viviendas edificadas dentro de los programas de promoción del acceso a la propiedad privada.

Nuestro caso es un proyecto de vivienda multifamiliar de interés social D.S. N°012-2019-VIVIENDA que modifica el D.S. N°010-2019-VIVIENDA.

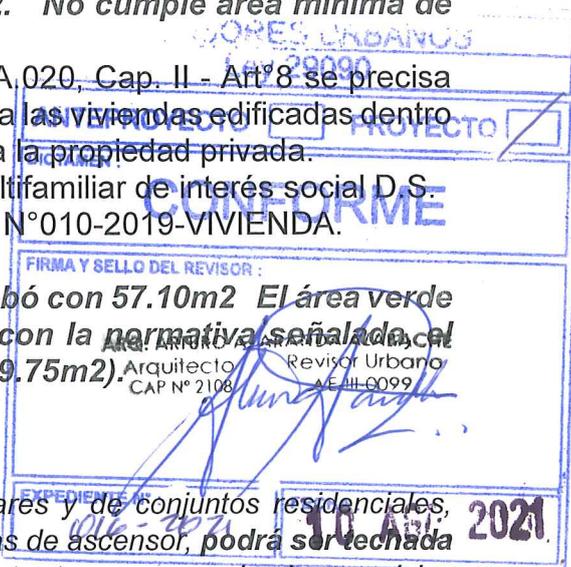
2.- Área verde. En el anteproyecto se aprobó con 57.10m² El área verde en el proyecto es 59.78m². De acuerdo con la normativa señalada, el área verde debe ser 122.95m² (30% de 409.75m²).

De acuerdo a la norma invocada:

"j) 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. En este supuesto, se debe considerar un retranque mínimo de 1.5m del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde; permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la escalera común."

Corregido, en el nivel azotea en donde el área techada de la caseta de ascensor es 8.72m²

Considerando que el área total del nivel inmediato inferior es de 446.65m², al restar el área destinada a caseta de ascensor se obtiene 437.93m² como área resultante. De esta área, la norma indica que podrá ser techada solo el 50%, siendo este igual a 218.97m². Nuestro proyecto en este nivel cuenta con 136.17m² de área techada para usos y servicios comunes.



Esta área techada se proyecta considerando el 1.5m de retranque. El área libre resultante ($437.93\text{m}^2 - 136.17\text{m}^2$) es de 301.76m^2 y el treinta por ciento (30%) de esta es 90.53m^2 . Nuestro proyecto destina 100.26m^2 como área verde.

Además de esto cabe recordar que el anteproyecto fue aprobado con 57.10m^2 y la variación que se plantea en el proyecto considera una variación que favorece al proyecto al incrementar el área verde inicial.

3.- Por contar con un área mayor a $10,000\text{m}^2$ debe contar con una estación acelerométrica a nivel del terreno natural o en la base del edificio. Y por tener más de 20 pisos, otra adicional en la azotea o en el nivel inferior al techo.

Corregido, en cumplimiento a la Norma E.030, Art° 50 y 51, se plantea estación acelerométrica en la azotea y en sótano 6 (NPT. -19.58).

OBSERVACIONES SUBSANABLES

1.- En todos los pisos, el hall de circulación debe contar con ventilación.

Corregido, en coordinación con el ingeniero de la especialidad se modifica y proyectan ductos de inyección y extracción, se compatibilizará en planos de instalaciones mecánicas.

2.- En el Sótano 6, el Depósito y el Depósito N°6 no cuentan con ventilación. En los sótanos 1, 2, 3, 4 y 5 el Depósito N°1 no cuenta con ventilación.

Corregido, todas las puertas de los depósitos contarán con rejilla de ventilación.

3.- Adjuntar especificaciones técnicas y cálculo de tráfico de ascensores.

Corregido, se adjuntan los documentos solicitados.

4.- Graficar los equipos y/o ductos de las extracciones e inyecciones de aire y de monóxido en el Cto. de bombas y en el sótano 6. Asimismo, debe graficar toda la ductería de las instalaciones electromecánicas para la ventilación en todos los sótanos (considerar que la altura mínima debajo es 2.10m.)

Corregido, se proyectan los equipos de instalaciones electromecánicas tanto en plantas como en cortes.

5.- Presentar carta de concesionario eléctrico que otorga la factibilidad con las características y las medidas señaladas para la subestación eléctrica.

Corregido, se adjunta factibilidad en donde se precisan las medidas para la subestación eléctrica.

6.- Prever ingreso de agua (por limpieza o lluvia) y el ingreso de roedores y otros en el ducto de ventilación del cuarto de basura.

Corregido, se modifica el planteamiento del ducto. (Ver corte F-F)

30955 14023

ANTEPROYECTO PROYECTO

DICTAMEN:

CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:

ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE
Arquitecto Revisor Urbano
CAP N° 2108 AE-III-0099

EXPEDIENTE N°: 016-2021

FECHA: 10.100.2021



7.- La rampa peatonal debe contar con pasamanos.

Corregido, se colocan los pasamanos de acuerdo a norma.

8.- En el sótano 6, falta el letrero de SALIDA en la puerta de la caja de escalera.

Corregido, se coloca letrero (se adjuntan planos de seguridad actualizados)

9.- En el anteproyecto, el área techada aprobada de la azotea, es 135.45m². En el proyecto, el área techada de la azotea es 143.22m². El área de la revisión es 136.08m². Revisar el metrado del área techada y corregir en el plano de ubicación.

Corregido, se revisó metraje dando un área de 136.17m². Por error involuntario no se actualizó metraje en columna (área nueva computable) se corrige en plano de ubicación adjunto.

10.- En el anteproyecto se aprobó la puerta de ingreso/salida del edificio tiene un ancho total de 1.80m. con 2 hojas de 0.90m. cada una.

- **El ancho libre mínimo de cada hoja debe ser 1.00m.**
- **Ambas hojas deben abrir en el sentido de la evacuación**

Corregido, se replantea puerta de ingreso/salida con las características solicitadas.

11.- Graficar el detalle de las notas 9, 23 y 24 de los planos de seguridad: sellos cortafuego en ductos de montantes de HEE y Comunicaciones.

Corregido, se gráfica y adjunta planos.

OBSERVACIONES GRAFICAS

1.- Plano de ubicación:

- **Escribir el nombre del propietario en el membrete.**
- **Completar nombre urbanización.**
- **Graficar la distancia a la esquina más cercana, los postes, árboles.**
- **En el cuadro de áreas, separar el área techada del área de cisternas y cto bombas.**

Corregido, se precisa toda la información solicitada en planos que se adjuntan.

2.- Rejillas en el retiro:

- **En la planta, compatibilizar las jardineras con las rejillas de ventilación.**
- **En los cortes, no se ve las rejillas de ventilación de inyección de aire fresco ni la rejilla de ventilación a Cto. Grupo electrógeno. Compatibilizar.**

Corregido.

3.- Graficar la puerta de ingreso de la rampa vehicular.

Corregido, se grafica tanto en planta como en cortes.

ANTEPROYECTO <input type="checkbox"/> PROYECTO <input checked="" type="checkbox"/>	
DICTAMEN :	
CONFORME	
	
ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto Revisor Urbano CAP N° 2108 AE-III-0099	
EXPEDIENTE N° : 016-2021	FECHA : 10 AGO. 2021



4.- Corregir numeración de departamentos. Es 1001, 1002, etc. Aparece como X01, X02, etc.

Corregido, a los departamentos del primer piso se los enumera como: 101;102;103 y 104

5.- En los cortes y elevación falta indicar características de materiales y medidas de los muros, parapetos, jardineras, vidrios, celosías, puertas peatonales y vehiculares, medidores.

Corregido, error involuntario no se anexó la elevación.
Se adjunto archivo

6.- Todos los planos deben estar compatibilizados entre sí.

Corregido, se compatibiliza.

Agradeciendo de antemano su atención a la presente, quedo de ustedes.
Muy atentamente

Se adjunta:

- Oficio N°402-2020-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU-DV.

PREVIO A LA EMISIÓN DEL ITF

Notas:

1.- Levantar las observaciones.

2.- Adjuntar

Partida registral del terreno (ubicación, medidas y dominio).

FUE.

Certificado de parámetros

Factibilidades eléctrica y sanitaria

Estudio de suelos.

COMISION DE URBANOS Ley 29090	
ANTEPROYECTO <input type="checkbox"/>	PROYECTO <input checked="" type="checkbox"/>
DICTAMEN:	
CONFORME	
FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:	
 ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto Revisor Urbano CAP N° 2108 AE-11-0099	
EXPEDIENTE N°:	FECHA:
016-2021	10 AGO. 2021

