

## **PROYECTO RESIDENCIAL "SALAVERRY"**

### **DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO**

**EL PROYECTO SE ACOGE AL DECRETO SUPREMO N°012-2019-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°002-2020-VIVIENDA.**

El Proyecto multifamiliar "SALAVERRY 2675" está ubicado en Av. General Salaverry N°2675, Urb. Country Club, en el distrito de San Isidro.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará a la edificación existente, cuyo terreno ocupa una superficie total de 505.48 m<sup>2</sup>.

#### **1. ESTACIONAMIENTOS:**

##### **1.1. Estacionamientos Vehiculares:**

Al proyectar las plazas de estacionamientos, se ha considerado los requisitos incluidos en el DECRETO SUPREMO N°012-2019-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°002-2020-VIVIENDA., el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas de la municipalidad; las bolsas de estacionamientos están desarrolladas en 3 niveles.

A través de una rampa vehicular con pendiente de 15.00%, accedemos al primer nivel de estacionamientos en el sótano 01 que se encuentra en el nivel -4.25m. Posteriormente, a través de rampas vehiculares de 15% se accede al segundo y tercer nivel de estacionamientos que se encuentran en los niveles -7.25m y -10.25m respectivamente.

Los estacionamientos han sido distribuidos en plazas simples, respetando las normas del RNE.

\*En la Norma A.010, Artículo 65°, literal A) del RNE se señala que:

Las dimensiones libres mínimas de un espacio de estacionamiento serán:

Cuando se coloquen:

Tres o más estacionamientos continuos, Ancho: 2.40 m cada uno

Dos estacionamientos continuos Ancho: 2.50 m cada uno

Estacionamientos individuales Ancho: 2.70 m cada uno

En todos los casos Largo: 5.00 m. y Altura: 2.10 m.

En la Norma A.010, Art. 65°, literal B) del RNE especifica que: "Los elementos estructurales podrán ocupar hasta el 5% del ancho del estacionamiento, cuando este tenga las dimensiones mínimas"

**Según lo dispuesto por el Decreto Supremo N°012-2020-VIVIENDA, se debe contar con 1 (un) estacionamientos cada 3 (tres) viviendas. En proyecto cuenta con 44 viviendas, por lo que se debería contar con un mínimo de 15 estacionamientos, sin embargo, en el proyecto se ha planteado 24 plazas de estacionamiento para viviendas, es decir, 09 estacionamientos más que el mínimo requerido. Asimismo, se han considerado 3 estacionamientos para visitas ubicados en el sótano 1, por lo que el proyecto cuenta con 27 estacionamientos en total.**

## 1.2. Estacionamientos de Bicicleta.

Según lo dispuesto en el Artículo N°9, numeral 9.2 del Decreto Supremo N°012-2019-VIVIENDA, señala lo siguiente:

*“...Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben contemplar estacionamientos para bicicletas correspondientes a un cinco por ciento (5%) sobre el área neta prevista para estacionamiento vehicular, sin contabilizar el área de maniobra; no pudiendo ser, en ningún caso el espacio menor al que se requiere para que se coloque una bicicleta. El proyectista puede sustentar soluciones de diseño para su ubicación del número resultante de bicicletas en las edificaciones...”*

En el proyecto, se ha planteado 44 departamentos por tanto se requiere de un mínimo 15 plazas de estacionamiento (en conformidad con lo establecido en el DS N°012-2019-VIVIENDA) lo que corresponde a **199.46 m<sup>2</sup>** (ver imagen 01), en consecuencia, el área mínima requerida para estacionamientos de bicicleta es de **9.97 m<sup>2</sup>**.

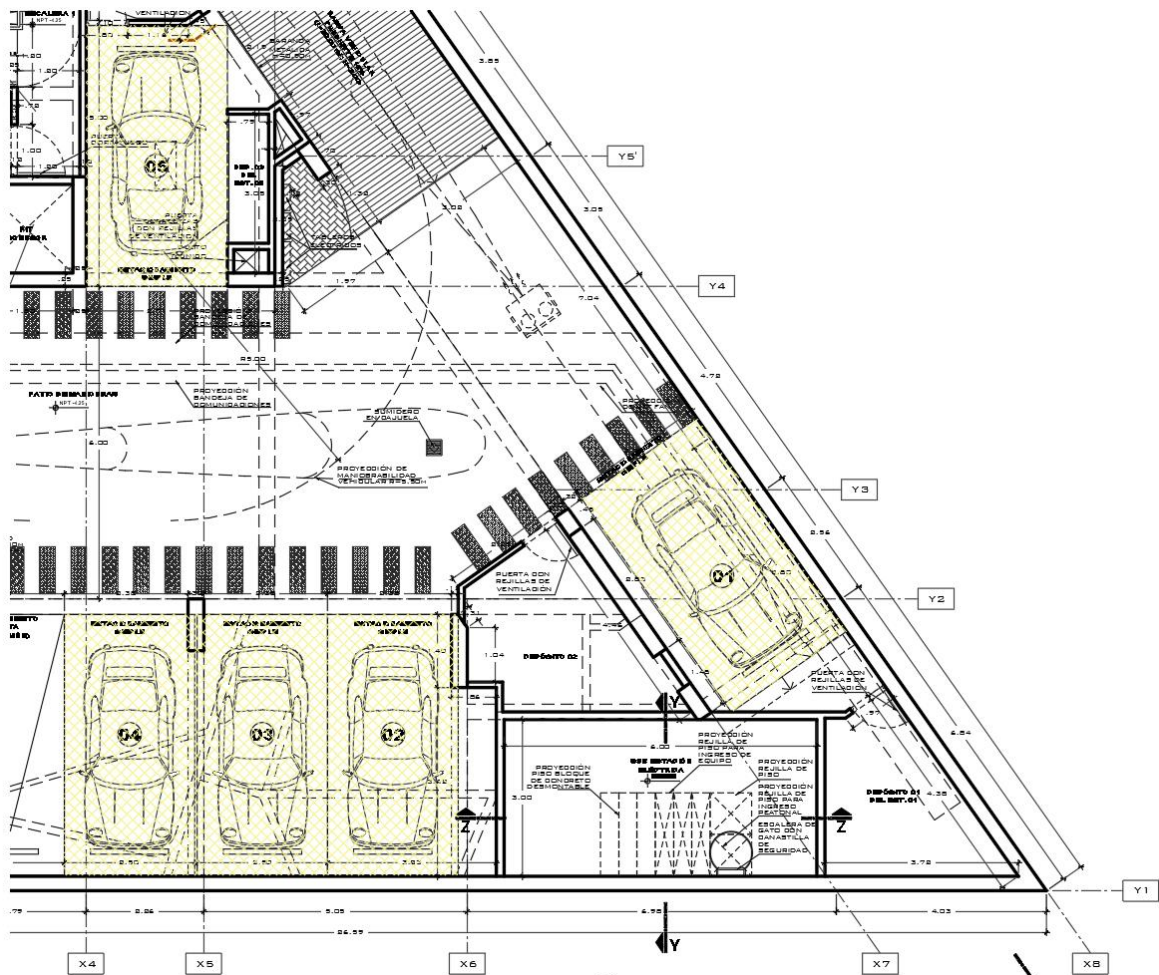


Imagen 01: Área de estacionamientos vehiculares en sótano 01.

**SÓTANO 01, 02 Y 03 : TABLA DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA**  
 ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETA, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DS N°012-2019-VIVIENDA  
 SE DEBE CONSIDERAR COMO MÍNIMO 5% DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS.

	UNIDADES E. VEHICULOS	ÁREA		UNIDADES E. BICICLETA	ÁREA
SÓTANO 01	05	64.80 m2	SÓTANO 01	17	14.15m2
SÓTANO 02	05	67.33 m2	ÁREA TOTAL		14.15m2
SÓTANO 03	05	67.33 m2			
ÁREA TOTAL		199.46 m2			

En el proyecto se ha destinado un área correspondiente a 14.15 m2 de uso común para cicloparqueadero o estacionamiento para bicicletas (intercaladas y en vertical) con espacio para 17 unidades de bicicletas, el cual se encuentra ubicado en el en el sótano 01 del proyecto, Ver lámina A-01 de arquitectura.

## 2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio cuenta con 03 sótanos, 01 semisótano y 8 pisos + azotea con un total de 44 departamentos (15 departamentos de 2 dormitorios, 29 departamentos de 1 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el semisótano cuatro departamentos tipo flat, en primer piso cinco departamentos flat, del segundo al 8vo piso cinco departamentos flat por nivel y, finalmente, en el nivel de la azotea se desarrollan áreas comunes del edificio de uso de los propietarios.

### 2.1 Ingreso

El ingreso principal al edificio es a través de la Avenida General Salaverry, mediante una escalera, la primera que va desde el nivel 0.00m al nivel -1.25m llegando de esta manera al lobby con baño de guardianía y posteriormente al Hall de ascensores. Asimismo, cuenta con una plataforma de discapacitados, cumpliendo así con los requerimientos de accesibilidad. Además, cuenta con un ingreso para autos que se dará también por la Avenida Salaverry.

### 2.2 Ascensor

Posee dos ascensores los cuales conectan todos los niveles, desde el sótano 03 hasta el 1er piso (lobby) y desde el 2do piso hasta la azotea (ultimo nivel). Utilizado para este proyecto ascensores sin cuarto de máquinas, y con un sobre recorrido de 4.20m medido desde el nivel de azotea, el cual cuenta con una puerta de registro para acceder a la instalación del ascensor, el tablero de control y su mantenimiento.

El acceso al área de mantenimiento se realiza en el nivel de la azotea, se accede a este ambiente mediante una escalera de gato.

Las dimensiones planteadas para los pozos de loa ascensores corresponden con lo señalado en el estudio de tráfico vertical y de la ficha técnica que se presenta anexo a este documento, en cumplimiento con la normativa vigente.

### 2.3 Escaleras

Los departamentos tienen acceso a la escalera 01 que empieza en el cuarto de bombas del nivel de cisternas y acaba en el nivel de azotea. La escalera 01 tiene salida hacia el Lobby ubicado en el semisótano piso que conecta con el ingreso permitiendo la evacuación segura en caso ocurra algún siniestro.

## **2.4 Altura de edificación**

El terreno del proyecto tiene un área de 505.48 m<sup>2</sup> y frente por la Avenida General Salaverry con 26.50 ml.

El proyecto plantea una altura aprobada en Anteproyecto de 23.50 ml desde el nivel de la calle hasta el nivel de azotea. Esto se planteó con la finalidad de respetar y mantener el perfil urbano ante futuras edificaciones, pudiendo éstas, regirse por el CPUE (que determina 8 pisos de hasta 3 metros de altura de piso a piso) o el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación (D.S. 002-2020-VIVIENDA).

## **2.5 Área libre de la edificación**

Para el cálculo del área libre se está considerando el área techada del primer nivel de vivienda, en este caso el semisótano. Asimismo, de acuerdo a lo establecido en el DS N°012-2019-VIVIENDA, que en su inciso 10.3 indica lo siguiente: *"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 área libre del proyecto no debe ser menor al 30%. En nuestro caso, el edificio multifamiliar proyectado cuenta con un área libre de **188.86** m<sup>2</sup> que equivalen al **37.36%** del área del terreno (505.48m<sup>2</sup>), superando el área libre mínima requerida.

## **2.6 Área techada de la azotea:**

Según lo establecido en el artículo N°10, numeral 10.1 del Decreto Supremo N°002-2020-VIVIENDA, indica lo siguiente:

*"...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. 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; 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."*

En el proyecto, las áreas planteadas en la azotea son las siguientes:



Imagen 02: Áreas en azotea

**LEYENDA**

- ÁREA OCUPADA EN AZOTEA= 314.22 M2**
- ÁREA TECHADA EN AZOTEA= 55.77 M2 (17.75% del Área ocupada)**
- ÁREA SIN TECHAR DE AZOTEA= 258.45 M2**
- ÁREA DE ZONA VERDE = 126.75 M2 (49.04% del área sin techar) EN AZOTEA**

*SEGÚN DS. 002-2020-VIVIENDA: "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. 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; 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."*

Como se puede apreciar en el cuadro, el área techada de la azotea no supera el 50% del área ocupada planteada en este nivel. Por otra parte, el área de zona verde propuesta en la azotea corresponde al 49.04 % del área libre resultante. Por tanto, el proyecto no transgrede lo dispuesto en la normativa vigente.

## 2.7 Densidad Neta

En cumplimiento con lo establecido en el Decreto Supremo N°002-2020-VIVIENDA, artículo N°10.2 que señala lo siguiente:

*“...Para el caso de viviendas unifamiliares, la densidad es de cuatro (04) habitantes por vivienda. Para los demás casos el cálculo de densidad se realiza de la siguiente forma:*

Unidades de Vivienda	Número de habitantes
De un dormitorio (*)	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios	5

*(\*) En los departamentos de 01 dormitorio con ambientes complementarios se aplica la densidad correspondiente a 02 dormitorios*

*Para Multifamiliares*

Zonas residenciales de densidad alta (RDM)	
Frente a calle	2 100 hab / ha
Frente a parque o Av.	2 800 hab / ha

El proyecto se desarrolla en un terreno cuya área ocupa 505.48m<sup>2</sup> y según los parámetros urbanísticos le corresponde la zonificación RDM:

Según zonificación	2 800 hab/ha	10,000m <sup>2</sup>
<b>Máx. para el proyecto</b>	<b>141.53 hab</b>	505.48m <sup>2</sup>

En el siguiente cuadro se muestra la cantidad de departamentos con el número de dormitorios y número total habitantes considerados en el proyecto.

Número de dormitorios	Número de departamentos	Número de habitantes por departamento	Número parcial de habitantes	Número total de habitantes
Un dormitorio	29	02	58	103
Dos dormitorios	15	03	45	

**En proyecto cuenta con 103 habitantes**, por tanto, el proyecto no excede con la restricción de densidad neta (141.53 hab) según lo señalado en la normativa vigente.

### 2.8 Cuarto de Basura.

Según la norma A.010 del RNE, cada unidad de vivienda requiere de un espacio para almacenar residuos cuyo volumen mínimo de 30lts (dotación diaria). El proyecto cuenta con 44 departamentos, por tal motivo se requiere de una capacidad de almacenaje de residuos de 1,320lts mínimo.

En el proyecto se ha planteado un (01) cuarto de basura en el nivel del sótano 01, ver imagen 03, cuenta con 4 contenedores de 360 L, por tanto, en suma, el proyecto plantea el uso de contenedores que cubren un volumen de 1,440lts.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

Según lo establecido en el artículo N°9, numeral 9.3. del DS-002-2020-VIVIENDA indica lo siguiente:

*...El proyecto debe desarrollar no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda exclusivamente para VIS para acogerse a los parámetros establecidos en el presente reglamentos...*

En el siguiente cuadro se muestra las áreas techadas por departamentos:

PISO	TIPO	N°	ÁREA TECHADA (m2)	TIPO DE VIVIENDA	ÁREA V.I.S POR PISO	ÁREA V.I.S	TOTAL
SS	FLAT	SS01	43.27	V.I.S	166.87	1198.93	CORRESPONDE A MÁS DEL 50% DEL ÁREA NETA DE VIVIENDA O ÁREA VENDIBLE DEL PROYECTO
	FLAT	SS02	48.11	V.I.S			
	FLAT	SS03	35.27	V.I.S			
	FLAT	SS04	40.22	V.I.S			
1	FLAT	101	75.85	-----	125.54		
	FLAT	102	40.00	V.I.S			
	FLAT	103	45.23	V.I.S			
	FLAT	104	60.59	-----			
	FLAT	105	40.31	V.I.S			
2	FLAT	201	86.96	-----	129.24		
	FLAT	202	41.31	V.I.S			
	FLAT	203	47.62	V.I.S			
	FLAT	204	60.59	-----			
	FLAT	205	40.31	V.I.S			
3	FLAT	301	86.94	-----	129.24		
	FLAT	302	41.31	V.I.S			
	FLAT	303	47.62	V.I.S			
	FLAT	304	60.59	-----			
	FLAT	305	40.31	V.I.S			
4	FLAT	401	86.96	-----	129.24		
	FLAT	402	41.31	V.I.S			
	FLAT	403	47.62	V.I.S			
	FLAT	404	60.59	-----			
	FLAT	405	40.31	V.I.S			
5	FLAT	501	86.94	-----	129.24		
	FLAT	502	41.31	V.I.S			
	FLAT	503	47.62	V.I.S			
	FLAT	504	60.59	-----			
	FLAT	505	40.31	V.I.S			

6	FLAT	601	86.96	-----	129.24
	FLAT	602	41.31	V.I.S	
	FLAT	603	47.62	V.I.S	
	FLAT	604	60.59	-----	
	FLAT	605	40.31	V.I.S	
7	FLAT	701	86.79	-----	130.16
	FLAT	702	42.32	V.I.S	
	FLAT	703	47.76	V.I.S	
	FLAT	704	60.50	-----	
	FLAT	705	40.08	V.I.S	
8	FLAT	801	86.79	-----	130.16
	FLAT	802	42.32	V.I.S	
	FLAT	803	47.76	V.I.S	
	FLAT	804	60.50	-----	
	FLAT	805	40.08	V.I.S	
<b>ÁREA VENDIBLE TOTAL</b>			<b>2367.70</b>		

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el proyecto cuenta con 2,367.70 m<sup>2</sup> de área vendible o neta de vivienda, asimismo, deberá contar con al menos 1183.85 m<sup>2</sup> como área de Vivienda de interés social (VIS) en consecuencia, considerando lo requerido en la norma antes citada, **se ha dispuesto que todos los departamentos señalados en rojo (SS01, SS02, SS03, SS04, 102, 103, 105, 202, 203, 205, 302, 303, 305, 402, 403, 405, 502, 503, 505, 602, 603, 605, 702, 703, 705, 802, 803, 805) sean Viviendas de interés social, las áreas de estos departamentos suman un total de 1,198.93 m<sup>2</sup> que supera el 50% del área vendible del proyecto.**

### 3.1 Departamentos en el Semisótano: 04 unidades

#### **Departamento SS01:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -1.25m.

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, dormitorio principal con clóset, baño, closet de lavado, y terraza – jardín.

#### **Departamento SS02:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -1.25m.

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, dormitorio principal con clóset, baño, closet de lavado, y terraza – jardín.

#### **Departamento SS03:**

Departamento tipo Flat, primer nivel -1.25m.

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, dormitorio principal con clóset, baño, lavandería, y terraza.

#### **Departamento SS04:**

Departamento tipo Flat, primer nivel -1.25m.

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, dormitorio principal, baño – closet de lavado, y terraza.



### 3.2 Departamentos en el 1er piso: 05 unidades por nivel.

#### **Departamento 101:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.10m.

Conformado por: Sala-comedor, kitchenette, closet de lavado, baño de visita, alacena, hall de desinfección y dormitorio principal con closet y baño.

#### **Departamento 102:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.10m.

Conformado por: Sala-comedor, kitchenette, closet de lavado, baño y dormitorio principal con closet.

#### **Departamento 103:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.10m.

Conformado por: Sala-comedor, kitchenette, closet de lavado, baño y dormitorio principal con closet.

#### **Departamento 104:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.10m.

Conformado por: Sala-comedor, kitchenette, closet de lavado, baño familiar, dormitorio 01 con closet y dormitorio principal con closet y baño.

#### **Departamento 105:**

Departamento tipo Flat, primer nivel -1.25m.

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, dormitorio principal y baño – closet de lavado.

### 3.3 Departamentos en el 2do al 6to piso: 05 unidades por nivel.

#### **Departamento X01:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +4.25, +7.00, +9.75, +12.50, +15.25m

Conformado por: Sala-comedor, balcón, kitchenette, closet de lavado, hall de desinfección, baño de visita, baño familiar, dormitorio 01 con closet y dormitorio principal con closet, baño y balcón.

#### **Departamento X02:**

Departamento tipo flat, ubicado en el nivel +4.25, +7.00, +9.75, +12.50, +15.25m

Conformado por: Sala-comedor, balcón, kitchenette, closet de lavado, baño y dormitorio principal con closet y balcón.

#### **Departamento X03:**

Departamento tipo flat, ubicado en el nivel +4.25, +7.00, +9.75, +12.50, +15.25m

Conformado por: Sala-comedor, balcón, kitchenette, closet de lavado, baño y dormitorio principal con closet y balcón.

**Departamento X04:**

Departamento tipo flat, ubicado en el nivel +4.25, +7.00, +9.75, +12.50, +15.25m

Conformado por: Sala-comedor, balcón, kitchenette, closet de lavado, baño familiar, dormitorio 01 con closet y dormitorio principal con closet, baño y balcón.

**Departamento X05:**

Departamento tipo flat, ubicado en el nivel +4.25, +7.00, +9.75, +12.50, +15.25m

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, dormitorio principal y baño – closet de lavado.

**3.4 Departamentos del 7mo piso y 8vo piso: 05 unidades por nivel.**

**Departamento del 701 y 801:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +18.00, +20.75m

Conformado por: Sala-comedor, balcón, kitchenette, closet de lavado, hall de desinfección, baño de visita, baño familiar, dormitorio 01 con closet y dormitorio principal con closet, baño y balcón.

**Departamento del 702 y 802:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +18.00, +20.75m

Conformado por: Sala-comedor, balcón, kitchenette, closet de lavado, baño y dormitorio principal con closet.

**Departamento del 703 y 803:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +18.00, +20.75m

Conformado por: Sala-comedor, balcón, kitchenette, closet de lavado, baño y dormitorio principal con closet.

**Departamento del 704 y 804:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +18.00, +20.75m

Conformado por: Sala-comedor, balcón, kitchenette, closet de lavado, baño familiar, dormitorio 01 con closet y dormitorio principal con closet, baño y balcón.

**Departamento del 705 y 805:**

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +18.00, +20.75m

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, dormitorio principal y baño – closet de lavado.

#### 4. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 1.56 y 10.02 m aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores. Caja de ascensor y escalera de concreto armado.

Las instalaciones sanitarias estarán compuestas por un sistema eficaz de distribución de agua, según las especificaciones contempladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. El edificio cuenta además con gabinetes y sistema para agua contra incendios, al exceder los 750m<sup>2</sup> de área construida en sótanos, los rociadores van en el 100% de los sótanos, en la etapa de proyecto municipal se presentará los planos de instalaciones sanitarias y el desarrollo del sistema de agua contra incendio.

Las instalaciones eléctricas serán convencionales empotradas, monofásica y trifásica según corresponda, independientes los servicios generales, otras instalaciones serán de intercomunicadores, cable y teléfono.

#### 5. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Av. General Salaverry N°2675

Distrito: San Isidro.

##### 5.1 Áreas y linderos:

- A. Área Terreno: 505.48 m<sup>2</sup>.
- B. Por el Frente: Línea recta de 26.59 ml; linda con Av. General Salaverry.
- C. Por la derecha entrando: Línea recta de 46.39ml; linda con Propiedad de Terceros.
- D. Por la izquierda entrando: Línea recta de 38.02ml; linda con Propiedad de Terceros.

## 6. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

CTO. BOMBAS	62.90
SÓTANO 3	404.22
SÓTANO 2	418.30
SÓTANO 1	478.27
SEMSÓTANO	316.62
PRIMER PISO	297.80
SEGUNDO PISO	312.77
TERCER PISO	312.77
CUARTO PISO	312.77
QUINTO PISO	312.77
SEXTO PISO	312.77
SÉPTIMO PISO	313.43
OCTAVO PISO	313.43
AZOTEA	55.77
<b>TOTAL ÁREA TECHADA</b>	<b>4 224.59</b>
Otras instalaciones*	
(*) Cisterna de agua de consumo + Cisterna ACI + Pozo sumidero	105.38
ÁREA LIBRE (37.36 %)	188.86

Lima, 15 de junio de 2022

Arq. Christian Reusche Reusens  
CAP 18388

Arq. Augusto Reyna Serkovic  
CAP 9914

Arq. Daniel Val Mac Cubbin  
CAP 20392

