EDIFICIO MULTIFAMILIAR "GARIBALDI 209"

DESCRIPCIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

EL PROYECTO SE ACOGE AL DECRETO SUPREMO N°010-2018-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°012-2019-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°002-2020-VIVIENDA, REGULADO POR LA ORD. N°2361-2021-MML.

El Edificio Multifamiliar GARIBALDI 209, está ubicado sobre la misma Avenida Giuseppe Garibaldi N°209-217, Urbanización Fundo Matalechuzitas, distrito de Jesus Maria.
Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará a la vivienda existente de 2 pisos de altura, cuyo terreno ocupa una superficie de 444.60 m2.

1. ESTACIONAMIENTOS:

1.1 Estacionamientos Vehiculares:

Al proyectar las plazas de estacionamientos, se ha considerado los requisitos incluidos en el DECRETO SUPREMO N°010-2018-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°012-2019-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°002-2020-VIVIENDA, REGULADO POR LA ORD. N°2361-2021-MML. y el Reglamento Nacional de Edificaciones; las bolsas de estacionamientos están desarrolladas en 3 niveles.

A través de una rampa vehicular con pendiente de 14.20% accedemos al sótano 01, al primer nivel del patio de maniobras -3.10, luego a través de dos rampas con pendiente de 9.60% y 7.27% se encuentra la primera bolsa de estacionamientos ubicados en el nivel -3.40m, por medio de una rampa con pendiente de 6.00% llegamos a al patio de maniobras en el nivel -3.89m, luego con una rampa de 13.62%l legamos al sótano 02 a nivel -5.90m, luego a través de dos rampas con pendiente de 9.60% y 7.27%, llegamos a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -6.20m, luego con una rampa con pendiente de 6.00% se accede al nivel -6.69m, por ultimo con una rampa de pendiente 13.62% llegamos al sótano 3 en el nivel -8.70m, luego a través de dos rampas con pendiente de 9.60% y 7.27% se accede a la tercera bolsa de estacionamientos en el nivel -9.00m, luego con una rampa con pendiente de 6.00% se accede al nivel -9.49m.

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

*En la Norma A.010 (Artículo 53º, literal a) del RNE se señala que:
El acceso y salida a una zona de estacionamientos puede proponerse de manera conjunta o separada. El ingreso de vehículos debe respetar las siguientes dimensiones entre paramentos:

Estacionamiento exclusivo para uso de vivienda, oficinas y hospedaje
1- Hasta 40 vehículos 3.00m
2- De 41 a 60 vehículos 3.25m
3- De 61 hasta 500 vehículos 6.00m
4- Mas de 500 vehiculas 12.00m

*En la Norma A.010 (Artículo 54º, numeral 54.1, literal a) del RNE se señala que:

Descripción	Ancho de cajón	Largo de cajón	Altura libre
Estacionamiento individual	2.70 m	5.00 m (*)	2.10 m (***)
02 Estacionamientos contiguos	2.50 m		
03 o más estacionamientos contiguos	2.40 m		
Estacionamiento en paralelo	2.40 m	5.40 m (**)	2.10 m

(…) los elementos estructurales y de instalaciones pueden ocupar hasta un 5% del ancho de estacionamientos, cuando este presenta dimensiones mínimas; en dicho supuesto, esos estacionamientos no deben colocarse dentro de la zona de 2.80m respecto del eje transversal del cajón de estacionamiento (Grafico C) (…)

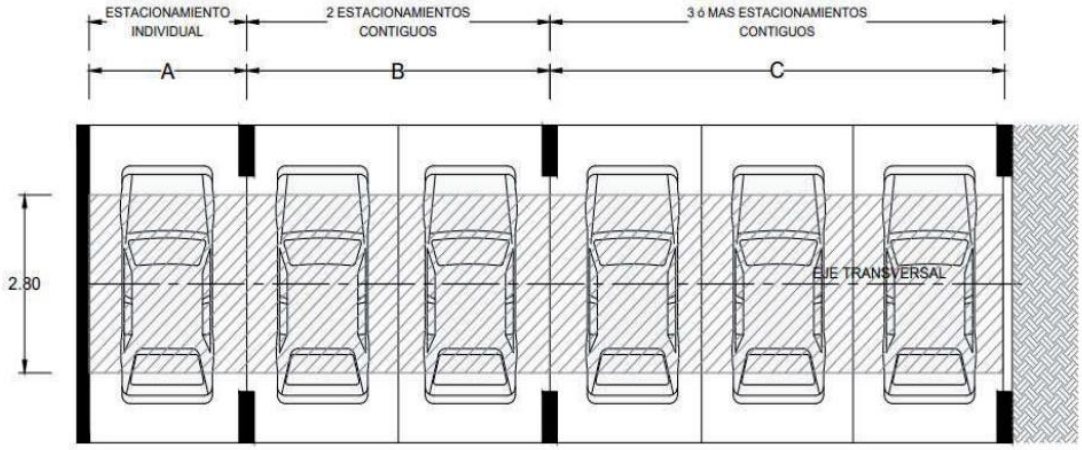


Gráfico C

Según lo dispuesto por el DECRETO SUPREMO N°010-2018-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°012-2019-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°002-2020-VIVIENDA, MODIFICADO POR LA ORD. N°2361-2021, se debe contar con 1 (un) estacionamientos cada 3 (tres) viviendas. En proyecto cuenta con 48 viviendas, por lo que se debería contar con un mínimo de 16 estacionamientos, sin embargo, por requerimientos comerciales del promotor, en el proyecto se ha planteado 33 plazas de estacionamiento para viviendas, es decir, 17 estacionamientos más que el mínimo requerido.

1.2 Estacionamientos de bicicleta:

Según lo dispuesto en el Articulo N°5, numeral 5.2 de la Ord. N°2361-2021, señala lo siguiente:
"…Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben proveer como mínimo un estacionamiento para bicicleta por cada unidad de vivienda…"

En el proyecto, se ha planteado 48 departamentos por tanto se requiere de un mínimo 48 plazas de estacionamiento (en conformidad con lo establecido en la ORD. N°2361-2021). En el proyecto se ha destinado un área de uso común para ciclo parqueadero o estacionamiento para bicicletas (intercaladas y en vertical) con espacio para 48 unidades de bicicletas, distribuidas de la siguiente manera:

Primer piso: 06 unidades de bicicletas
Sótano 1: 42 unidades de bicicletas

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 10 pisos más azotea con un total de 48 departamentos (de 1, 2, y 3 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el primer piso, 03 departamentos flat, en el segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, octavo y noveno piso, 5 departamentos flat, finalmente, en el décimo piso y azotea (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires) 02 departamentos dúplex y 03 departamentos flat.

2.1. <u>Ingreso</u>

El ingreso principal al edificio se da a través de la Avenida Giuseppe Garibaldi N°209-217. Se accede directamente hacia al lobby del edificio a nivel +0.07.

2.2. Ascensor

Posee un ascensor de una cabina, ubicado en la zona lateral y atienden desde el sótano 03 hasta el nivel de azotea. El ascensor utilizado para este proyecto no tiene cuarto de máquinas, y posee un sobre recorrido de 4.50m medidos desde el nivel de azotea hasta el cielo raso de la última losa, lo cual permitirá un fácil acceso para la instalación del ascensor, el tablero de control y su mantenimiento. Por seguridad, se incluyen las llaves de bomberos para evacuación manual por el ascensor.

El acceso al área de mantenimiento en los techos se hace mediante una escalera de gato desde el área común del nivel de la azotea.

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

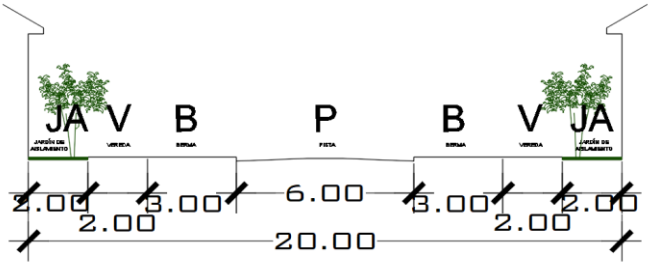
El proyecto cuenta con una escalera que empieza en el cuarto de bombas en el sótano 4 y termina en el nivel de azotea. Dicha escalera tiene su salida hacia el hall común ubicado en el primer piso que conecta con el lobby, permitiendo una evacuación segura en caso ocurra algún caso desafortunado y/o emergencias.

2.4. Altura de Edificación

El terreno del proyecto tiene un área registral de 444.60 m2 con un frente por la Av. Giuseppe Garibaldi con 22.70 ml.

El proyecto se acoge al **DECRETO SUPREMO N°010-2018-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°012-2019-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°002-2020-VIVIENDA**, **MODIFICADO POR LA ORD. N°2361-2021**, y al tener una zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) permite, de acuerdo al artículo 6.4 de la ORD. 2361-2021, una altura máxima de edificación de 9 pisos, para multifamiliares que se ubiquen en una vía de 20.00m a más de sección.

Para el caso del proyecto, según el plano topográfico, frente a nuestro lote en la Av. Garibaldi se cuenta con una sección de vía de 20.00 m, considerando como parte de la sección vial los jardines de aislamiento de 2.00 m que se encuentran a ambos extremos de la vía.

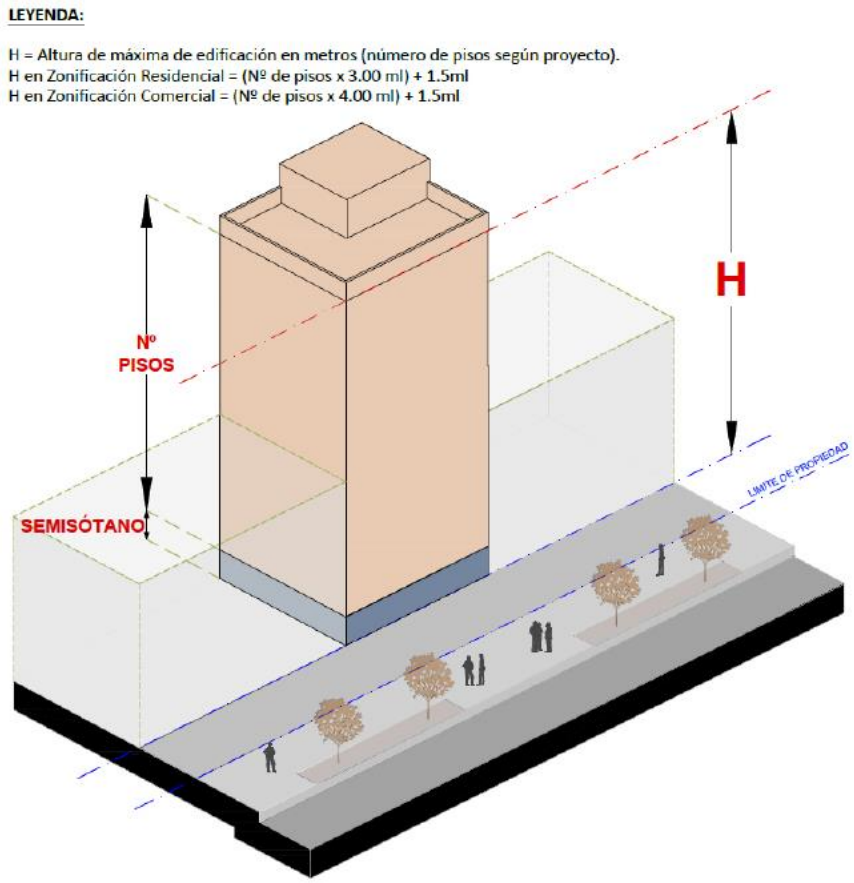


Según lo establecido en el OFICIO Nº 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU adjunto a la presente memoria descriptiva, se indica lo siguiente:

"Asimismo, cabe indicar que en un proyecto se puede desarrollar igual o mayor número de pisos a los establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios, siempre que la altura de edificación no supere la altura máxima en metros lineales que resultó de multiplicar cada piso por 3.00m o 4.00m, según corresponda, y además, que cumpla con los demás parámetros aplicables al predio materia de proyecto.

En ese sentido, conforme a las precisiones señaladas en los párrafos precedentes, el RNE es el marco normativo de cumplimiento obligatorio a nivel nacional que regula los aspectos técnicos que permiten a las edificaciones obtener una altura mayor a la normativa, es decir a la establecida en los parámetros urbanísticos y edificatorios; estos aspectos están regulados en relación de las características urbanísticas del entorno por el cual las edificaciones han ido consolidando el perfil urbano de la ciudad, por lo que se requiere homogenizar."

Gráfico explicativo del OFICIO Nº 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU



Por ello, según la ORD. N°2361-2021, la altura máxima de edificación es 9 pisos, por lo que el proyecto podrá albergar el número de pisos que dicha altura en metros lo permita, y siempre que se respeten todos los demás parámetros urbanísticos y edificatorios. Asimismo, cumpliendo con lo expuesto en el OFICIO Nº 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, el proyecto plantea la altura máxima de 28.50, según la siguiente fórmula:

H en zonificación residencial = (N° de pisos x 3ml) +1.50ml.
H en zonificación residencial = (9 x 3ml) +1.50ml = **28.50ml.**

Según el Gráfico 01, el proyecto plantea una altura de **27.82ml**, por debajo de la altura máxima de 28.50ml, con 10 pisos + azotea.

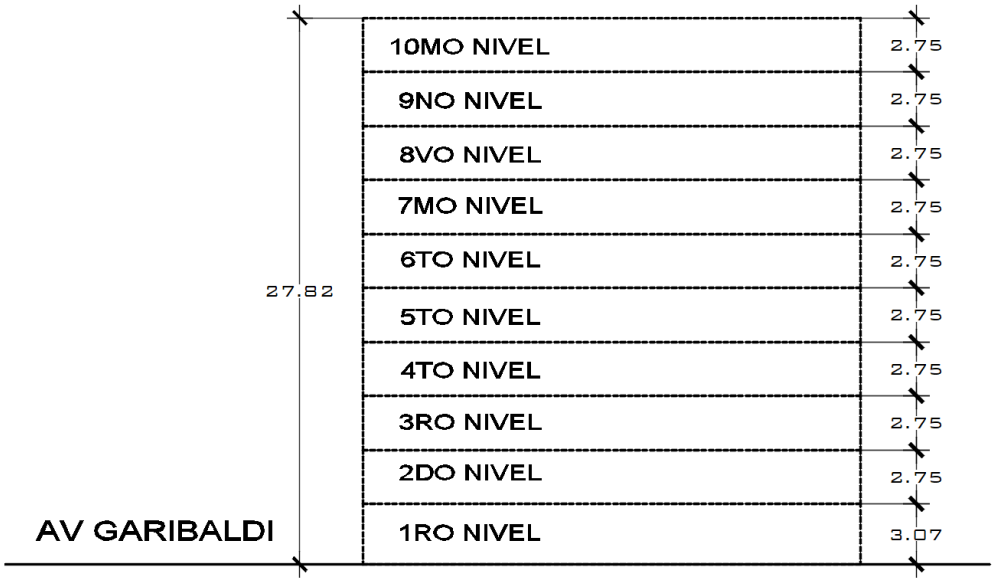


Gráfico 01: Cantidad de pisos que permite la altura según Certificado de Parámetros y el OFICIO Nº 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

2.5. Área libre

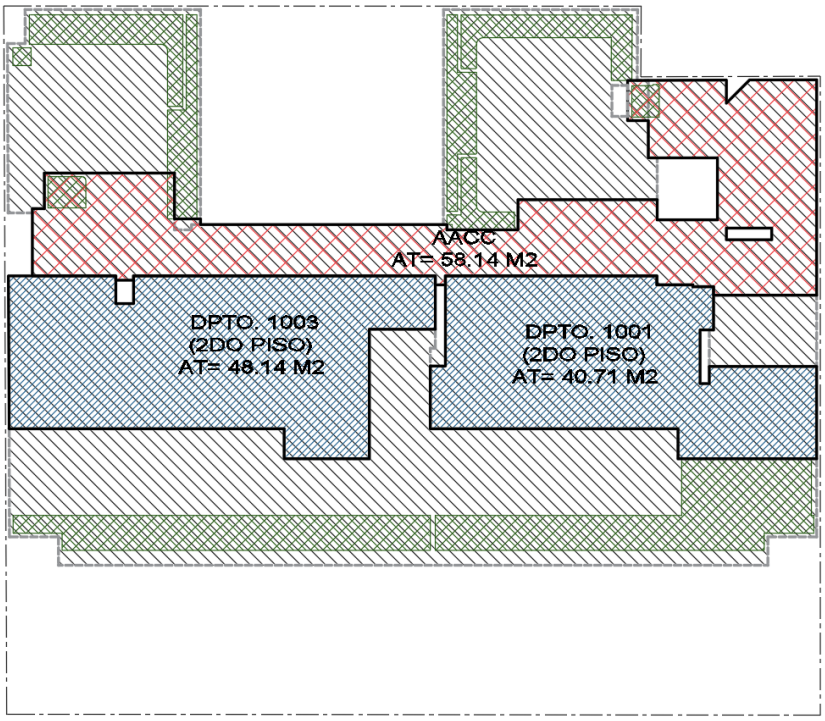
La iluminación y ventilación de todos los ambientes habitables (salas, comedor y dormitorios), así como las áreas de servicio, lavanderías, cocinas de todas las unidades de vivienda se han resuelto hacia el exterior de la edificación, es decir hacia los frentes que dan hacia la calle y hacia las áreas abiertas internas.

En el proyecto presentado, el cálculo de área libre se calcula en el primer nivel, tomando las proyecciones de áreas techadas superiores. Debido a ello, en el primer nivel, el área libre corresponde a 32.71%, lo cual representa a 145.45m2, superando el área libre mínima de 30%.

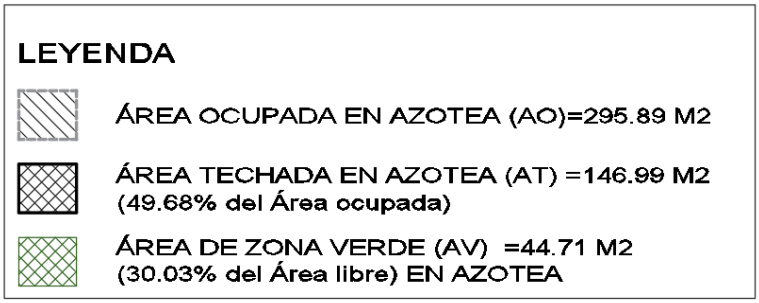
2.6. Área techada de la azotea

Según lo establecido en el artículo N°6, numeral 6.1, literal j de la ORD. N°2361-2021-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:



PLANTA AZOTEA



Como se puede apreciar en el cuadro, el área techada de la azotea no supera el 50% del área ocupada planteada en este nivel. Asimismo, el área verde propuesta en la azotea corresponde al 30.03 % del área libre resultante. Por tanto, el proyecto no transgrede lo dispuesto en la normativa vigente.

2.7. Densidad Neta

De acuerdo al art.6.2 de la Ord. Nº2361-2021-MML, para el cálculo de habitantes de una vivienda se consideran los siguiente:

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

Asimismo, el artículo mencionado también indica lo siguiente:
Para Multifamiliares:

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

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

El proyecto se desarrolla en un terreno cuya área registral ocupa 444.60m2 y según los parámetros urbanísticos le corresponde la zonificación RDM, y se encuentra frente a una vía de 20.00m:

Según zonificación	2 800 hab/Ha.	10,000m2
Máx. para el proyecto	**124.49 hab**	444.60 m2

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	19	02	38	125
Dos dormitorios	29	03	87	
Tres dormitorios	00	00	00	

En proyecto cuenta con 125 habitantes, cuya densidad sería de **2,811.52 hab/Ha**, según lo expuesto, apelamos a la tolerancia de la comisión técnica, a favor de la cantidad de habitantes en el proyecto en relación con el cálculo de la densidad máxima de habitantes.

2.8. Espacio para contenedores para Basura

Según la Norma A.020 Art. 26.2 dice: *"Las dimensiones de los ambientes para disposición de residuos sólidos son las resultantes del cálculo de los requerimientos de los ocupantes de la edificación, para un día de generación de residuos. La generación diaria promedio de residuos sólidos es de 0.004m3 (4 litros) por habitante."*

El proyecto presenta un aforo de **125 personas**, es decir que se requiere:
125 x 4L= **500L**

El proyecto plantea 3 contenedores de 180L, es decir:
6 x 180 = **540L**, los cuales se ubican en el Sótano 1.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA:

3.1 Vivienda de interés Social

Según lo establecido en el artículo N°5, numeral 5.3. de la ORD. 2361-2021 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 la presente ordenanza…*

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

PISO	TIPO	Nº	ÁREA TECHADA (m2)	TIPO DE VIVIENDA	ÁREA V.I.S POR PISO	ÁREA V.I.S TOTAL	
1	FLAT	101	60.90		41.13	1296.27	CUMPLE CON EL 50% DEL ÁREA NETA DE VIVIENDA O ÁREA VENDIBLE DEL PROYECTO
	FLAT	102	63.87				
	FLAT	103	41.13	V.I.S			
2	FLAT	201	59.73		140.08		
	FLAT	202	57.26	V.I.S			
	FLAT	203	61.32				
	FLAT	204	41.69	V.I.S			
	FLAT	205	41.13	V.I.S			
3	FLAT	301	59.73		140.08		
	FLAT	302	57.26	V.I.S			
	FLAT	303	61.32				
	FLAT	304	41.69	V.I.S			
	FLAT	305	41.13	V.I.S			
4	FLAT	401	59.73		140.08		
	FLAT	402	57.26	V.I.S			
	FLAT	403	61.32				
	FLAT	404	41.69	V.I.S			
	FLAT	405	41.13	V.I.S			
5	FLAT	501	59.38		139.15		
	FLAT	502	57.26	V.I.S			
	FLAT	503	60.95				
	FLAT	504	41.17	V.I.S			
	FLAT	505	40.72	V.I.S			
6	FLAT	601	59.38		139.15		
	FLAT	602	57.26	V.I.S			
	FLAT	603	60.95				
	FLAT	604	41.17	V.I.S			
	FLAT	605	40.72	V.I.S			
7	FLAT	701	59.38		139.15		
	FLAT	702	57.26	V.I.S			
	FLAT	703	60.95				
	FLAT	704	41.17	V.I.S			
	FLAT	705	40.72	V.I.S			
8	FLAT	801	59.38		139.15		
	FLAT	802	57.26	V.I.S			
	FLAT	803	60.95				
	FLAT	804	41.17	V.I.S			
	FLAT	805	40.72	V.I.S			
9	FLAT	901	59.38		139.15		
	FLAT	902	57.26	V.I.S			
	FLAT	903	60.95				
	FLAT	904	41.17	V.I.S			
	FLAT	905	40.72	V.I.S			
10	DUPLEX	1001	98.68		139.15		
	FLAT	1002	57.26	V.I.S			
	DUPLEX	1003	107.99				
	FLAT	1004	41.17	V.I.S			
	FLAT	1005	40.72	V.I.S			
ÁREA VENDIBLE TOTAL			2592.51				

3.2. Departamentos Primer Piso: 03 unidades.

Departamento 101:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +0.07m
Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y closet de lavado. Cuenta con terraza interna.

Departamento 102:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +0.07m

Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y closet de lavado. Cuenta con terraza interna y estacionamiento.

Departamentos 103:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +0.07m
Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, baño de visita y closet de lavado.

6.2. Departamentos del Segundo al Noveno Piso: 40 unidades.

Departamento X01:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.07m, +5.82m, +8.57m, +11.32m, +14.07m, +16.82, +19.57m, +22.32m
Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y closet de lavado. Cuenta con terraza

Departamento X02:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.07m, +5.82m, +8.57m, +11.32m, +14.07m, +16.82, +19.57m, +22.32m
Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y closet de lavado. Cuenta con terraza
.

Departamento X03:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.07m, +5.82m, +8.57m, +11.32m, +14.07m, +16.82, +19.57m, +22.32m
Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y closet de lavado. Cuenta con terraza

Departamento X04:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.07m, +5.82m, +8.57m, +11.32m, +14.07m, +16.82, +19.57m, +22.32m
Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, baño de visita y closet de lavado.

Departamento X05:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.07m, +5.82m, +8.57m, +11.32m, +14.07m, +16.82, +19.57m, +22.32m
Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, baño de visita y closet de lavado.

6.5. Departamentos del Décimo piso y azotea: 5 unidades.

Departamentos 1001:
Departamento tipo Dúplex, ubicado en los niveles +25.07m y +27.82
Conformado por: Hall, dormitorio principal con walk in clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con closet, cuarto de estudio, baño familiar, sube escalera, hall, sala-comedor, baño de visita, cocina, patio-lavandería y baño de servicio. Cuenta con terraza interna y jardineras.

Departamentos 1002:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +25.07m
Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y closet de lavado. Cuenta con terraza

Departamentos 1003:
Departamento tipo Dúplex, ubicado en los niveles +25.07m y +27.82
Conformado por: Hall, dormitorio principal con walk in clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con closet, cuarto de estudio, baño familiar, sube escalera, hall, sala-comedor, baño de visita, cocina, patio-lavandería y baño de servicio. Cuenta con terraza interna y jardineras.

Departamentos 1004:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +25.07m
Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, baño de visita y closet de lavado.

Departamentos 1005:
Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +25.07m
Conformado por: kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, baño de visita y closet de lavado.

4. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 3.40m y 7.50m aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores. Caja de ascensor y escalera de concreto armado.

El acabado o revestimiento de los muros interiores de ladrillo será tarrajeado frotachado, empastado y pintado. Cielorraso tarrajeado frotachado, empastado y pintado, pisos cerámicos en servicios y baños. Piso laminado en ambientes, según especificaciones. Baños con piso en porcelanato y zócalo de cerámico. Carpintería mixta de fierro y contraplacado en puertas y closets. En fachadas e interiores sistema de vidrio y aluminio. Para la fachada, tarrajeado frotachado, empastado y pintado, así como enchape de ladrillo caravista, además de carpintería metálica en barandas de balcones. Amplias superficies de cristal templado para permitir el mayor ingreso posible de luz natural.

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.

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

Las instalaciones serán de gas natural en cocinas y termas, se presenta la factibilidad correspondiente y la solución correspondiente al sistema presentado en los planos de las especialidades.

5. SOBRE LA VINCULANCIA DEL PROYECTO:

- El DS-029-2019, Reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación en su Art. 73, Requisitos para obtener la Licencia de Edificación - Modalidades C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica, literal 73.6 se indica lo siguiente:

> *"73.6 El dictamen Conforme del Anteproyecto en Consulta, sea con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos, tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contada desde su emisión y tiene efecto vinculante para la revisión del proyecto de edificación, siempre que no exista ningún cambio en el diseño aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado.*

No son consideradas modificaciones, aquellos cambios que resultan de la compatibilización de los planos de arquitectura con las demás especialidades del proyecto de edificación. Desde este momento se puede instalar la caseta de venta y/o el departamento piloto o acondicionar la edificación existente para comercializar el proyecto, de ser el caso."

Según se verifica en los planos, el proyecto actualmente conserva la misma morfología en cuanto a distribución de departamentos, áreas comunes, áreas de circulación, y estacionamientos en sótanos. Es decir, se conserva el planteamiento original del anteproyecto aprobado con Acta de Verificación y Dictamen – Edificación N°034-Sesion N°08-2024.

Asimismo, se conserva la misma cantidad de estacionamientos y viviendas por lo que los cálculos normativos siguen siendo los mismos. Contando con 48 departamentos en 10 pisos y 33 estacionamientos en 3 sótanos y primer nivel, según el anteproyecto aprobado.

Se realizo el trámite de Factibilidad de servicios, las cuales se adjuntan en el presente expediente, como corresponde a esta etapa. En el caso de la Factibilidad de Energía, la cual corresponde a Enel, nos mencionan que para este proyecto no ha sido solicitada el área para una subestación, la cual si se consideró en la etapa de Anteproyecto, motivo por el cual se han hechos los ajustes correspondientes en el retiro del primer nivel y sótano 1, incrementando el área de la terraza con vista externa del departamento 101 y reubicando el estacionamiento 02 en esa zona, adicional a este cambio, en el sector del sótano 1 que antes ocupaba la subestación eléctrica, se han reubicado 36 unidades de bicicletas. Dichas modificaciones no alteran la tipología, distribución y cantidad de ambientes de los departamentos. Por lo tanto, se sigue contando con 2 dptos. de 03 dormitorios con áreas entre 96.68m2 y 107.99m2, con 27 dptos. de 02 dormitorios con áreas entre 57.26m2 y 63.87m2 y con 19 dptos. de 01 dormitorio con áreas entre 40.72m2 y 41.69m2 según el anteproyecto aprobado conforme con N° de expediente 02503-2024 y Acta de Verificación y Dictamen – Edificación N° 034-SESION 08-2024 con fecha 21/02/2024.

Por otro lado, se indican los siguientes cambios al proyecto fruto de la compatibilización con especialidades:

- Incremento del área para la cisterna de Agua Contra incendio
- Modificación del patio interno por reubicación de bicicletas en sótano 1 (antes área proyectada para subestación eléctrica)

Visto todo lo señalado, se solicita proceder a la primera revisión del proyecto ingresado por Modalidad C – Expediente N°02503-2024 ya que cuenta con un dictamen de anteproyecto conforme en Acta de Verificación y Dictamen – Edificación N° 034-SESION 08-2024 con fecha 21/02/2024 en donde se señala la normativa con la que ha sido revisado y aprobado el anteproyecto en consulta.

6. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación:	Avenida Giuseppe Garibaldi N°209-217, Urbanización Fundo Matalechuzitas
Distrito:	Jesus Maria

8.1. Áreas y linderos:

A. Área Terreno:	444.60 m2
B. Por el frente:	Línea recta de 22.70ml; linda con la Av. Giuseppe Garibaldi
C. Por la izquierda:	Línea recta de 20.00ml, linda con propiedad de terceros
D. Por la derecha:	Línea recta de 18.00 ml; linda con propiedad de terceros
E. Por el Fondo:	Tres tramos de izq. A derecha 18.00ml, 2.00ml, 4.70ml; linda propiedad de terceros

7. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

CUADRO DE ÁREAS (m2)							
PISOS / NIVELES	ÁREAS TECHADAS						
	Existente	Demolición	Nueva	Ampliación	Remodelación	Parcial	TOTAL
Sótano 4			76.77				76.77
Sótano 3			443.52				443.52
Sótano 2			443.36				443.36
Sótano 1			439.63				439.63
Primer Piso			299.15				299.15
Segundo Piso			295.65				295.65
Tercer Piso			295.65				295.65
Cuarto Piso			295.65				295.65
Quinto Piso			293.61				293.61
Sexto Piso			293.61				293.61
Sétimo Piso			293.61				293.61
Octavo Piso			293.61				293.61
Noveno Piso			293.61				293.61
Décimo Piso			291.23				291.23
Azotea			146.99				146.99
ÁREA TECHADA TOTAL							4,495.65
ÁREA DEL TERRENO							444.60
ÁREA LIBRE						(32.71) %	145.45
OTRAS INSTALACIONES:							
Cisterna de Agua de Consumo Doméstico 01 + Cisterna de ACI							73.11
ÁREA TECHADA TOTAL + Otras Instalaciones							4,568.76

Lima, junio de 2024.

Christian Reusche R.
Arquitecto CAP 18388

Augusto Reyna S.
Arquitecto CAP 9914

Vanessa Trujillo L.
Arquitecta CAP 27582