UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA

FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIAR EN LIMA

PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE:

ARQUITECTO

ELABORADO POR:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS

ASESOR

ARQ. MIGUEL ANGEL LUNA SEQUEIROS

LIMA – PERU

2022

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi persona por atreverse a superar los miedos y cumplir con las metas trazadas. En especial a mi padre, quien hasta el último día de vida sabía que era capaz de lograr todo lo que me proponga. A mi madre quien, como cabeza de familia, me enseñó a no rendirme y salir adelante. A mis hermanos, quienes a lo largo de este tiempo me han sabido dar diferentes lecciones. Y por último a Frank Ramírez, mi compañero de vida, quien me impulsa día a día a enfrentar mis temores y superarme.

AGRADECIMIENTOS

Mi sincero agradecimiento al Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak, quien desde los inicios de mi formación confío en mis habilidades y fortalezas para desarrollar diferentes tipos de proyectos, convirtiéndose en mi mentor a lo largo de los años. Al Arq. Miguel Ángel Luna, quien muy amablemente aceptó ser mi asesor y orientarme a lo largo de todo este proceso con sus recomendaciones necesarias para llevar adelante el presente trabajo. A mi compañero de vida, Frank Ramírez, quien estuvo conmigo a lo largo de este proceso, alentándome a no rendirme y llevarlo hasta el final. Y por último a mi querido amigo John Mendoza con quien trabajé de la mano, todo este tiempo, siendo un gran apoyo en el desarrollo de este trabajo.

“ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIAR EN LIMA”

Fiorella Joanna Zamora Vargas

RESUMEN:

En el desarrollo del trabajo, se ha considerado una lista de 14 proyectos, en su mayoría de carácter residencial, desde el estudio y la investigación, hasta la concepción arquitectónica. Culminando con la preparación de los documentos requeridos, del expediente técnico para la obtención de la Licencia de Edificación, en algunos casos este desarrollo se extiende hasta la conformidad de la obra.

Es así como se escogieron tres (03) proyectos, de carácter residencial, en Lima. Hacia el sur, Asia -Cañete, se desarrolló una casa de playa de uso temporal, con atractivas visuales al interior del condominio “Coral”. Hacia el este, Cieneguilla, se desarrolló una casa de campo cerca al rio Lurín, en condominio “Sol de Cieneguilla”, en donde se aprovecharon visuales hacia el río Lurín. Finalmente se desarrolló un multifamiliar de ocho (08) pisos en el “centro económico” de la capital, San Isidro, desarrollándose un total de doce (12) departamentos, todos ellos con visuales hacia parque. Con el desarrollo de estos proyectos debidamente analizados; desde su emplazamiento, pasando por el estudio de sus normativas y requerimientos, hasta la concepción arquitectónica, se demuestra las habilidades y capacidades como profesional para la elaboración y diseño de proyectos arquitectónicos.

Palabras Claves: Vivienda, unifamiliar, multifamiliar

ABSTRACT

In the development of these work, it was considerate a list f 14 projects, mostly residential type, since study and investigation, to arquitectonic conception. These projects finished with the documents required for technical file till construction license, in some cases till construction conformity.

It has been chosen three projects, residential type, in Lima, To south, Asia-Cañete, has developed a temporary house, with attractive views to the interior of “coral” condominium. To east, “Cieneguilla”, developed a house in “Sol de Cieneguilla” condominium, were it take advantage from visuals to Lurín river. Finally, was developed a multifamily building of 8 floors in the economic core from the capital, San isidro, developing a total of twelve departments, al lot them with visuals to the park. With these Project it had been proved the skills y capacities as a professional in the elaboration and design of arquitectonic projects.

Key Words: Housing, Unifamily, multifamily

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

RESUMEN

ABSTRACT

INDICE

1 **PRÓLOGO** 11

2 INTRODUCCION 12

3 CURRICULUM VITAE 13

4 LISTA DE PROYECTOS SELECCIONADOS 17

5 FICHA RESUMENES DE PROYECTOS 18

5.1 QUINTA ACAPULCO 7 ..... *18*
5.1.1 Ubicación 19
5.1.2 Contexto 20
5.1.3 Memoria resumen del proyecto 21
5.1.4 Documentación técnica 22

5.2 CASA DE PLAYA TOTORITAS *31*
5.2.1 Ubicación 32
5.2.2 Contexto 33
5.2.3 Memoria resumen del proyecto 36
5.2.4 Documentación técnica 37

5.3 VIVIENDA MULTIFAMILIAR BATALLÓN CALLAO *42*
5.3.1 Ubicación 43
5.3.2 Contexto 43
5.3.3 Memoria resumen del proyecto 45
5.3.4 Fuente: Propia, 2022 Documentación técnica 47

5.4 REMODELACIÓN DE LOCAL COMERCIAL – PELUQUERÍA *55*
5.4.1 Ubicación 56
5.4.2 Memoria resumen del proyecto 57
5.4.3 Documentación técnica 58

5.5 VIVIENDA UNIFAMILIAR RINCONADA DEL LAGO *61*
5.5.1 Ubicación 62
5.5.2 Contexto 62
5.5.3 Memoria resumen del proyecto 63
5.5.4 Documentación técnica 65

5.6 VIVIENDA UNIFAMILIAR LOS ÁLAMOS DE MONTERRICO *72*
5.6.1 Ubicación 73
5.6.2 Memoria resumen del proyecto 74
5.6.3 Fuente: Propia, 2022 Documentación técnica 75

5.7 VIVIENDA MULTIFAMILIAR LA CASTELLANA *82*
5.7.1 Ubicación 83
5.7.2 Contexto 83
5.7.3 Memoria resumen del proyecto 85
5.7.4 Documentación técnica 86

5.8 VIVIENDA MULTIFAMILIAR FERREYROS *96*

5.8.1 Ubicación 97
5.8.2 Contexto 98
5.8.3 Memoria resumen del proyecto 99
5.8.4 Documentación técnica 101

5.9 TIENDA COMERCIAL 109
5.9.1 Ubicación 110
5.9.2 Memoria resumen del proyecto 110
5.9.3 Documentación técnica 112

5.10 VIVIENDA MULTIFAMILIAR PEDRO VENTURO 119
5.10.1 Ubicación 120
5.10.2 Contexto 121
5.10.3 Memoria resumen del proyecto 121
5.10.4 Documentación técnica 122

5.11 VIVIENDA MULTIFAMILIAR ROCA Y BOLOÑA 129
5.11.1 Ubicación 130
5.11.2 Contexto 131
5.11.3 Memoria resumen del proyecto 132
5.11.4 Documentación técnica 133

6 PROYECTOS POR SUSTENTAR 144

6.1 CASA DE CAMPO RÍO DEL SOL CIENEGUILLA 144
6.1.1 El Terreno 145
6.1.2 Programa arquitectónico 148
6.1.3 Parámetros y normativa 150
6.1.4 Partido Arquitectónico 150
6.1.5 Documentación técnica 162

6.2 CASA DE PLAYA CORAL 171
6.2.1 El Terreno 172
6.2.2 Programa arquitectónico 176
6.2.3 Parámetros y normativa 176
6.2.4 Partido Arquitectónico 177
6.2.5 Documentación técnica 193

6.3 VIVIENDA MULTIFAMILIAR CARRIQUIRY 201
6.3.1 El Terreno 202
6.3.2 Parámetros y normativa 203
6.3.3 Cabida 204
6.3.4 Programa Arquitectónico 208
6.3.5 Partido Arquitectónico 209
6.3.6 Documentación técnica 215

7 ANEXOS 228

7.1 CERTIFICADO DE PARAMETROS QUINTA ACAPULCO 7 228

7.2 CERTIFICADO DE PARAMETROS VIVIENDA MULTIFAMILIAR BATALLÓN CALLAO 229

7.3 CERTIFICADO DE PARAMETROS VIVIENDA UNIFAMILIAR RINCONADA DEL LAGO 230

7.4 CERTIFICADO DE PARAMETROS VIVIENDA UNIFAMILIAR LOS ÁLAMOS DE MONTERRICO 231

7.5 CERTIFICADO DE PARAMETROS MULTIFAMILIAR CASTILLA LA VIEJA 232

7.6 CERTIFICADO DE PARAMETROS MULTIFAMILIAR FERREYROS 233

7.7 CERTIFICADO DE PARAMETROS TIENDA COMERCIAL 234

7.8 CERTIFICADO DE PARAMETROS MULTIFAMILIAR PEDRO VENTURO 235

7.9 CERTIFICADO DE PARAMETROS MULTIFAMILIAR ROCA Y BOLOÑA 236

7.10 CERTIFICADO DE PARAMETROS MULTIFAMILIAR CARRIQUIRY 237

7.11 CONSTANCIA DE TRABAJO 238

8 CONCLUSIONES 245

9 RECOMENDACIONES 246

10 BIBLIOGRAFÍA 247

Figura N° 1: Renders Fachada de Casa 5 22
Figura N° 2: Render Quinta Acapulco 22
Figura N° 3: Planta esquemática de retiros en los lotes medianeros..... 33
Figura N° 4: Sección esquemática de retiros y alturas en lotes medianeros opción 0133
Figura N° 5: Sección esquemática de retiros y alturas en lotes medianeros opción 0234
Figura N° 6: Foto del terreno con la edificación existente a demoler..... 34
Figura N° 7: Foto del vecino lateral izquierdo..... 35
Figura N° 8: Foto del vecino lateral derecho 35
Figura N° 9: Render Volumétrico de Casa De Playa Totoritas 37
Figura N° 10: Factibilidad arquitectónica proyecto Batallón Callao..... 44
Figura N° 11: Fotorender de Vivienda Multifamiliar Batallón Callao 45
Figura N° 12:Foto actual del Proyecto 46
Figura N° 13: Foto actual del sótano-estacionamiento..... 46
Figura N° 14: Foto actual del Kitchenette..... 47
Figura N° 15: Foto actual de la sala comedor del 4to piso hacia la azotea..... 47
Figura N° 16: Ingreso lateral de la Peluquería 57
Figura N° 17: Vista Aérea – Peluquería 58
Figura N° 18: Modulación del mobiliario a utilizar..... 58
Figura N° 19: Fachada frontal de la Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago..... 64
Figura N° 20: Fachada posterior de la Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago..... 64
Figura N° 21: Volumetría Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago..... 65
Figura N° 22: Volumetría Posterior Vivienda Unifamiliar Los Álamos de Monterrico ... 75
Figura N° 23 Volumetría Frontal Vivienda Unifamiliar Los Álamos de Monterrico 75
Figura N° 24:: Factibilidad arquitectónica proyecto Castilla la Vieja 84
Figura N° 25: Fotorender de Vivienda Multifamiliar La Castellana 85
Figura N° 26: Foto actual del Proyecto 86
Figura N° 27:Retiro Frontal exigido para zonificación RDB 98
Figura N° 28:Información de la cantidad de dormitorios vs Numero de estacionamientos..... 98
Figura N° 29: Factibilidad arquitectónica proyecto Ferreyros 99
Figura N° 30: Fotorender de Vivienda Multifamiliar Ferreyros..... 100
Figura N° 31: Foto actual del proyecto de Vivienda Multifamiliar Ferreyros..... 101
Figura N° 32: Calculo del Numero de estacionamiento..... 111
Figura N° 33: Volumetría Tienda Comercial..... 112
Figura N° 34: Factibilidad arquitectónica proyecto Pedro Ventura 121
Figura N° 35: Render de Vivienda Multifamiliar Pedro Venturo..... 122
Figura N° 36: Cabida arquitectónica proyecto Roca y Boloña..... 131
Figura N° 37: Cuadro esquemático de la Cabida Arquitectónica proyecto Roca y Boloña 131
Figura N° 38: Render de Vivienda Multifamiliar Roca y Boloña..... 132
Figura N° 39: Estado actual del Proyecto..... 133
Figura N° 40:Plano de Localización Casa de Campo Río del Sol Cieneguilla 145
Figura N° 41:Sección esquemática del terreno con su entorno..... 146
Figura N° 42: Plano de Ubicación Casa de Campo Río del Sol Cieneguilla 146
Figura N° 43: Vista al rio Lurín..... 147
Figura N° 44: Parte superior del terreno, vista del rio Lurín..... 147
Figura N° 45: Parte inferior del terreno 148
Figura N° 46: Corte longitudinal del terreno (área de mayor pendiente)..... 148
Figura N° 47: Orientación bloque de dormitorios en relación con el Entorno..... 150
Figura N° 48: Zonificación del área social y Privada con relación a visuales internas y externas..... 151

Figura N° 49: Relación Visual Espacial del área social con los jardines interiores de la vivienda. 151
Figura N° 50: Volumen del dormitorio de visita, sostenido por el volumen dormitorio Principal. 151
Figura N° 51: Volumen del dormitorio de visita es remplazado por plano de terraza Mirador 152
Figura N° 52: Sección comparativa entre lo planificado en proyecto y logrado en obra 152
Figura N° 53: Relación de los llenos y vacíos de la concepción de los volúmenes ... 153
Figura N° 54: Esquema de Zonificación en Primera Planta (para Licencia) 153
Figura N° 55: Esquema de Zonificación en Primera Planta (de Obra) 154
Figura N° 56: área social, con comedor exterior y vista al área de jardín 154
Figura N° 57: Volumen del Dormitorio Principal con pequeña terraza y visuales al jardín. 155
Figura N° 58: Foto de la Circulación vertical del proyecto 156
Figura N° 59: Hall Ubicado en el segundo nivel y su relación con la doble altura..... 156
Figura N° 60: relación espacial ente el hall familiar y el área social. 157
Figura N° 61: Esquema de Zonificación en Segunda Planta (para Licencia) 157
Figura N° 62: Esquema de Zonificación en Segunda Planta (de Obra) 157
Figura N° 63: Zonificación Volumétrica 158
Figura N° 64: Zonificación Post Obra del Poyecto 158
Figura N° 65: Volumetría Casa de Campo Río del Sol Cieneguilla 159
Figura N° 66: Foto Real de Obra terminada 159
Figura N° 67 Foto Real de Obra terminada 159
Figura N° 68: Área a modificar (Primera Planta) 160
Figura N° 69: Área a modificada (Primera Planta) 160
Figura N° 70: Área a modificar (Segunda Planta) 161
Figura N° 71: Área a modificada (Segunda Planta) 161
Figura N° 72: Esquema de Localización de casa de playa Coral 172
Figura N° 73: Esquema de Ubicación Casa de Playa Coral 173
Figura N° 74: Corte Esquemático del entorno (Laguna y área Social) 173
Figura N° 75: Análisis del terreno. 174
Figura N° 76: Foto del Pasaje Creta 174
Figura N° 77: Corte longitudinal de vereda a vereda 175
Figura N° 78: Corte longitudinal del punto medio del terreno 175
Figura N° 79: Corte Transversal del punto medio del terreno 175
Figura N° 80: Definición del Ingreso por el pasaje Creta 177
Figura N° 81: distribución del área social y privada del proyecto 178
Figura N° 82: Análisis de llenos y vacíos en el bloque del área privada 178
Figura N° 83: Análisis de la forma del bloque del área privada 179
Figura N° 84: Foto Actual de la fachada posterior del bloque privado 179
Figura N° 85: Análisis de llenos y vacíos en el bloque del área Social 180
Figura N° 86: Análisis de la forma del bloque del área Social 180
Figura N° 87: Fotografía actual del Área social 181
Figura N° 88: Foto de la Cinta Envolvente, que sirve de parapeto 181
Figura N° 89: Corte Esquemático del ingreso de luz cenital hacia el sótano. 182
Figura N° 90: Foto Real de la elevación lateral 182
Figura N° 91: Foto del Ingreso Principal 183
Figura N° 92: Planta Esquemática de áreas importante y su relación con la circulación. 183
Figura N° 93: Áreas Sociales y privadas del Proyecto 184
Figura N° 94: Corte esquemático del ingreso tipo puente 184

Figura N° 95: Fotografía del hall tipo puente 185
Figura N° 96: Fotografía de la Iluminación Cenital llevada hasta el sótano 185
Figura N° 97: Fotografía de la escalera hacia las terrazas del segundo nivel 186
Figura N° 98: Fotografía de la escalera hacia el sótano 186
Figura N° 99: Corte esquemático de la circulación vertical 187
Figura N° 100: Fotografía de la Sala Comedor con vista hacia el centro de la urbanización. 187
Figura N° 101: Fotografía del Estar familiar 188
Figura N° 102: Fotografía de la terraza (área de parrilla) 188
Figura N° 103: Vista desde la terraza en la Azotea, hacia el área de entretenimiento del condominio 189
Figura N° 104: Fotografía actual del estar de entretenimiento y el remate de jardín vertical 189
Figura N° 105:Foto Real del Ingreso de Luz al sótano por medio de la piscina 190
Figura N° 106: Zonificación Volumétrica, antes descrita, del Proyecto 191
Figura N° 107: Render de la Casa De Playa Coral 191
Figura N° 108:Vista actual de la Casa De Playa Coral 192
Figura N° 109: Vista Actual de la elevación Frontal 192
Figura N° 110: Vista Actual de la elevación Frontal y piscina 193
Figura N° 111: Piscina Familiar de la casa 193
Figura N° 112: Plano de Localización Multifamiliar Carriquiry 202
Figura N° 113: Plano de Ubicación Multifamiliar Carriquiry 202
Figura N° 114: Foto actual del Terreno 203
Figura N° 115;Cabida arquitectónica del proyecto CarrIquiry 205
Figura N° 116: zonificación del número de estacionamientos 205
Figura N° 117: Cuadro esquemático en relación al número de pisos y área del departamento 206
Figura N° 118: Sección esquemática Longitudinal del terreno 206
Figura N° 119: Cuadro resultante del número de Departamentos 206
Figura N° 120: Esquema Longitudinal del terreno 207
Figura N° 121: Esquema volumétrica de la concepción del proyecto 209
Figura N° 122: Relación de la circulación con el edificio 210
Figura N° 123: Zonificación de la planta Típica de los Fltas y Duplex) 211
Figura N° 124: Zonificación de los departamentos con acceso a la azotea) 212
Figura N° 125: Fotorender de Vivienda Multifamiliar Carriquiry 213
Figura N° 126: Render desde el kitchenette del dúplex de la Vivienda Multifamiliar Carriquiry 214
Figura N° 127 : Render de la sala comedor del dúplex de la Vivienda Multifamiliar Carriquiry 214
Figura N° 128: Render de la sala comedor del flat de la Vivienda Multifamiliar Carriquiry 215

Plano 1:Plano de Ubicación Quinta Acapulco 7 19
Plano 2: Plano General Acapulco 7 20
Plano 3: Planos Presentados en Expediente Quinta Acapulco 24
Plano 4: Plano de Ubicación Casa De Playa Totoritas 32
Plano 5: Planos Presentados en Expediente Casa De Playa Totoritas 38
Plano 6: Plano de Ubicación M. Batallón Callao 43
Plano 7: Planos Presentados en Expediente M. Batallón Callao 48
Plano 8: Plano de Ubicación del Local Comercial 56
Plano 9: Planos Presentados para la Remodelación Local Comercial 59
Plano 10:Plano de Ubicación Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago 62
Plano 11: Planos Presentados en Expediente Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago 69
Plano 12: Plano de Ubicación Vivienda Unifamiliar Los Álamos de Monterrico 73
Plano 13: Planos Presentados en Expediente Vivienda Unifamiliar Los Álamos de Monterrico 76
Plano 14: Plano de Ubicación La Castellana 83
Plano 15: Planos Presentados en Expediente La Castellana 86
Plano 16: Plano de Ubicación Multifamiliar Ferreyros 97
Plano 17: Planos Presentados en Expediente Multifamiliar Ferreyros 102
Plano 18: Plano de Ubicación de Tienda Comercial 110
Plano 19: Planos Presentados en Expediente de la Tienda Comercial 113
Plano 20: Plano de Ubicación Multifamiliar Pedro Venturo 120
Plano 21: Planos Presentados en Expediente Multifamiliar Pedro Venturo 123
Plano 22: Plano de Ubicación Multifamiliar Roca y Boloña 130
Plano 23: Planos Presentados en Expediente Multifamiliar Roca y Boloña 133
Plano 24: Planos Presentados en Expediente Casa De Campo Río Del Sol Cieneguilla 163
Plano 25: Planos Presentados en Expediente Casa De Playa Coral 171
Plano 26: Planos Presentados en Expediente Multifamiliar Carriquiry 216

1 PROLOGO

Desde muy pequeña mi juego favorito era crear con los materiales existente de mi entorno el hogar para mis muñecas. Mi primer acercamiento con la arquitectura fue en tercer año de secundaria, cuando trazaba incipientemente los planos de mi casa, en ese momento no sabía lo que hacía, solo sabía que me gustaba. Años posteriores, me encontraba apoyando a mi hermano mayor en sus últimos ciclos universitarios de la ingeniería civil, llamándome profundamente la atención. Hasta mi etapa preuniversitaria, en la que gracias a amistades conozco la arquitectura, del cual quedo profundamente maravillada.

A mediados de mi preparación universitaria, empiezo a trabajar en una empresa constructora, como asistente del arquitecto supervisor de proyecto, es ahí donde tengo mi primera experiencia laboral, en la construcción de la pizzeria “Telepiza”, por encargo de unos españoles, ahí aprendí que nuestra labor como arquitecto es la del “director de orquesta” siendo los responsables de dirigir a cada pieza importante para la ejecución de la obra. Fue una experiencia enriquecedora y satisfactoria al poder cumplir con nuevos retos.

Tiempo después decido cambiar de giro a mi desempeño profesional, con el Arq. Bisbal, que gracias a su mentoría fui introduciéndome al área de diseño. es ahí donde todos los conocimientos impartidos en la formación profesional como proyectista se pone en práctica. Iniciando desde la investigación, con extensas lecturas de la normativa y el reglamento para dar inicio al proyecto. Pasando por la elaboración grafica de los planos y culminando con la preparación técnica del proyecto. Desarrollando poco mas de 30 proyectos, entre unifamiliares, multifamiliares, quintas, remodelación y comercio, como parte del equipo de apoyo de desarrollo de proyectos.

Es aquí donde me especializo en el diseño de proyectos de vivienda, dirigido a un entorno socioeconómico A y B en su mayoría. Con el tiempo fui adquiriendo nuevas capacidades y responsabilidades como proyectista en la empresa Bv Arquitectos, confiándome el desarrollo de proyectos completos. Hasta la fecha llevo cerca de 15 proyectos de viviendas en su mayoría multifamiliares, que he podido desarrollar por mí misma, bajo la supervisión del arquitecto encargado de proyecto.

Es así que, haciendo una retrospectiva hacia mi persona, viendo mi crecimiento personal y profesional, decido elaborar este Trabajo de Suficiencia Profesional, con la finalidad de poder demostrar mi capacidad de desarrollar proyectos arquitectónicos, gracias a la experiencia adquirida durante estos años, desde mi formación académica.

Considero que el desarrollo profesional como arquitecto va de la mano con el desarrollo personal como ser humano, ambas deben ir creciendo juntos. Sin desvincularse, para el buen ejercicio profesional.

2 INTRODUCCION

El presente informe fue elaborado con una recopilación de 13 proyectos desarrollados desde que egresé, de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería (FAUA-UNI), en el año 2018 con la empresa Bv Arquitectos, hasta la actualidad.

Los proyectos presentados a continuación pertenecen, en su mayoría, a la tipología de viviendas, debido a que la empresa encargada del diseño tiene como especialidad, en el rubro inmobiliario y de construcción, el desarrollo de viviendas de mayor nivel socioeconómico. Sin embargo, dentro del conjunto de proyectos, se presenta dos de tipología comercial, dándole variedad a mis conocimientos pre-profesionales adquiridos.

En el desarrollo de los proyectos se evidencia lo contrastante que pueden llegar a ser la elaboración de un diseño multifamiliar; donde las limitantes del diseño son en base a la exigencia de la mayor cantidad de área vendible, por parte del inversionista; y la elaboración de un diseño de viviendas temporales y de recreación; en donde las condicionantes son basadas en la comodidad, confort y recreación del usuario.

La experiencia profesional desarrollada durante estos años ha incrementado mis conocimientos y estos se ven reflejados en el desempeño de las actividades realizadas de los diferentes proyectos, el cual fueron en paulatino crecimiento, conforme fui demostrando mi capacidad de desarrollo y conocimientos adquiridos en la etapa universitaria, iniciando desde el apoyo en digitalización de planos, hasta el diseño y la elaboración de expedientes completos.

Ante lo expuesto, presento el siguiente informe demostrando mi preparación desarrollada durante estos años, afianzándola con la experiencia pre-profesional adquirida y la selección de tres proyectos; con el fin de optar por el título profesional de arquitecto en la modalidad de suficiencia profesional.

3 CURRICULUM VITAE

I.DATOS PERSONALES



Nombre : Fiorella Joanna Zamora Vargas

Fecha de Nacimiento : 30 de Agosto de 1988

Domicilio : Manuel Zelaya 141 Chorrillos

Teléfono : 01-4674039

Celular : 993286867

D.N.I. : 45489498

E-mail : fiorella3008@gmail.com

II.ESTUDIOS

Primaria: Sor Annetta de Jesus ex 1221 – Pucallpa

Secundaria: Primer- Tercer año: La Inmaculada – Pucallpa

Cuarto – Quinto año: Colegio Sagrado Corazón "Chalet" – Chorrillos

Superior: Universidad Nacional de Ingeniería" – UNI

Facultad de Arquitectura y Urbanismo y Arte -2017

Formación complementaria:

- Idiomas: inglés – Nivel intermedio (Centro De Idiomas De La Universidad San Martin De Porres)

Capacidades desarrolladas:

- Lectura de planos
- Dibujo técnico a mano y asistido por computadora
- Dominio de softwares de diseño y dibujo
  - ✓ GOOGLE SKETCHUP
    Nivel intermedio
  - ✓ AUTODESK AUTOCAD
    Centro de cómputo de la Facultad De Arquitectura Urbanismo Y Artes de la Universidad Nacional De Ingeniería
    Nivel intermedio
  - ✓ GRAPHISOFT – ARCHICAD

Centro de cómputo de la Facultad De Arquitectura Urbanismo Y Artes de la Universidad Nacional De Ingeniería

Nivel avanzado

- ✓ TEAMWORK – ARCHICAD
  Nivel intermedio
- ✓ ADOBE PHOTOSHOP
  Nivel Intermedio
- ✓ ARTLANTIS STUDIO
  Nivel intermedio.
- ✓ AUTODESK 3D MAX STUDIO 2009

Centro de cómputo de la Facultad De Arquitectura Urbanismo Y Artes de la Universidad Nacional De Ingeniería

Nivel Básico.

- ✓ ADOBE INDESIGN CC
  Nivel Básico.
- ✓ MICROSOFT OFFICE

WORD, EXCEL, POWER POINT,

Nivel intermedio.

- ✓ SILHOUETTE
  Básico

III.EXPERIENCIA LABORAL

A lo largo de mi desarrollo profesional, me desempeñé en diferentes proyectos, desde el diseño particular en viviendas hasta la elaboración de expedientes completos, para la obtención de la licencia de construcción.

Ayudante como dibujante Detalles en Autocad. (Arq. Martin Basurto)

- Detalles de fachada en Vivienda Unifamiliar en Trujillo (2011)

Arquitecta responsable en Obra en C.O.R. Proyectos:

- Construcción de Local Comercial de TELEPIZZA en av. Canadá. (2012)

Apoyo en Diseños de Arquitectura al Arq. Juan Carlos Bisbal (cap 6114):

- *Remodelación - Casa Acevedo* (2012-2013)
- *Apoyo en Diseño Casa Rivera* (2012-2013)
- *Apoyo en Diseño - Área social en Rinconada de Lago* (2012-2013)
- *Remodelación Terraza Dibos* (2012-2013)
- *Apoyo en Diseño terraza Banchero* (2012-2013)
- *Remodelación Terraza ReG.* (2013)
- *Apoyo en Diseño Quinta La Molina Vieja (*2013)
- *Apoyo en Diseño Multifamiliar Parque Norte* (2013)

- *Diseño de BBQ Familia Diaz* (2013)
- *Remodelación de Terraza Sra. Cuba* (2013)
- *Apoyo en Diseño Multifamiliar Corregio* (2013)
- *Apoyo en Diseño - Quinta Sol de la Molina* (2014)
- *Levantamiento y diseño - Techo Sol y Sombra "Laguna Grande"* (2014)
- *Apoyo en Diseño Multifamiliar Remanso de la Molina* (2014)
- *Apoyo en Diseño Multifamiliar Durero* (2014 2015)
- *Apoyo en Diseño Casa de Playa San Antonio* (2015)
- *Diseño de Mobiliario Arrus* (2015)
- *Remodelación de Fachada Joyería Banchero* (2015)
- *Apoyo en Diseño Multifamiliar Ferreyros (*2016)
- *Apoyo Remodelación Casa Her* (2016)
- *Apoyo en Diseño Multifamiliar Amadeo* (2016)
- *Apoyo en Diseño Multifamiliar Reategui* (2016)
- *Diseño de Estacionamientos para Notaria Becerra Sosaya* (2017)
- *Apoyo en Diseño Playa Coral* (2017)
- *Apoyo en Diseño Multifamiliar Montagne* (2017)
- *Levantamiento y Remodelación - departamento Arce* (2017)
- *Apoyo en Diseño - QUINTA ACAPULCO VI* (2018)
- *Remodelación de Azotea Notaria Becerra Sosaya* (2018)
- *Remodelación Bronsino* (2018)
- *Remodelación de Departamento Chanove* (2018)

Asistente de diseño en BV Arquitectos (2018-2022):

Las principales funciones asumidas en esta etapa fue la colaboración en el diseño y la elaboración de expediente para aprobación de proyecto y obtención de la licencia de construcción, así como también la compatibilización de especialidades.

- *Quinta Acapulco 7 (2018)*
- *Casa De Campo Río Del Sol Cieneguilla (2018)*
- *Casa De Playa Totorita (2018-2019)*
- *Casa De Playa Coral (2018-2019)*
- *Multifamiliar Batallón Callao Sur (2019)*
- *Remodelación De Local Comercial – Peluquería (2019)*
- *Vivienda Unifamiliar Rinconada Del Lago (2019)*
- *Vivienda Unifamiliar Los Álamos De Monterrico (2019)*
- *Multifamiliar Castilla La Vieja (2020)*
- *Multifamiliar Ferreyros (2020)*
- *Tienda Comercial (2020)*
- *Multifamiliar Pedro Venturo (2021)*
- *Multifamiliar Roca Y Boloña (2021)*
- *Multifamiliar Carriquiry (2021)*

IV.OTRAS EXPERIENCIA LABORALES

Como complemento a mi desarrollo profesional, tuve la oportunidad de desempeñarme en otras actividades diferente a mi carrera, donde aprendí habilidades complementarias para mi desarrollo personal como: la organización,

el trabajo en equipo, asesorías y capacitaciones, atención al cliente, venta del producto final, entre otras.

- Anfitriona eventual, para el día del pisco sour, en la empresa independiente “Pisco Sotelo”. (2011)
- Consejera de productos BELCORP (Esika, Cyzone, L´Bel) (2010-2011)
- Profesora particular de niños en educación primaria. (2011- 2012)
- Coordinadora Técnica De Mesa Vep, durante el proceso de elecciones regionales y municipales 2018 en la ODPE LIMA OESTE 3 (Setiembre-octubre 2018)

V.OTRAS ACTIVIDADES EXTRA-ACADÉMICAS

CURSO DE SEGURIDAD EN EDIFICACIONES

- Universidad Nacional de Ingeniería – Facultad de Arquitectura Urbanismo y Arte (2019)

DIPLOMATURA PARA LA CREACIÓN DE NUEVOS NEGOCIOS 2018-III

- Centro de Innovación y Desarrollo Emprendedor (PUCP)

PARTICIPANTE:

- Congreso Nacional de Estudiante de Arquitectura 2009
- Conferencia: A35, Arquitectura joven en el Perú (2011)

4 LISTA DE PROYECTOS SELECCIONADOS

Nombre del Proyecto	Uso/ Tipología	Año	Ubicación	Cliente	Participación	% Participación	Estado del Proyecto	Oficina A Cargo	Responsable	CAP
Quinta Acapulco 7	Condominio	2018	La Molina	Juan Aguilar	Apoyo en la elaboración del diseño arquitectónico.	25%	Proyecto Aprobado	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Casa de Playa Totorita	Casa de Playa	2019	Mala-Cañete	Marco Becerra Sosaya	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico	85%	Obra Terminada	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Multifamiliar Batallon Callao Sur	Multifamiliar	2019	Surco	Construcciones Math S.A.C	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico	85%	Obra Terminada	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Remodelacion de local comercial - Peluquería	Comercio	2019	San Borja	Becerra Sosaya	Desarrollo del diseño arquitectonicos. Elaboración del 3D. Desarrollo de los planos para la propuesta de la Luminarias	85%	Obra terminada	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago	Unifamiliar	2018	La Molina	Martin Esparza y Judith Arquino	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración del 3D. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico	85%	Proyecto Aprobado	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Vivienda Unifamiliar Los Alamos de Monterrico	Unifamiliar	2019	Surco	José Guillian Oviedo	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración del 3D Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico	85%	Anteproyecto Aprobado	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Multifamiliar la Castellana	Multifamiliar	2019	Surco	AM &M Inversiones SAC.	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico	85%	Proyecto Aprobado	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Multifamiliar Ferreyros	Multifamiliar	2020	San Isidro	AM &M Inversiones SAC.	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración del 3D. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico	85%	Proyecto Aprobado	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Tienda Comercial San Isidro	Comercio	2020	San Isidro	Magali Torres Gonzales	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración del 3D. Elaboración de expediente técnico	85%	Anteproyecto Aprobado	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Multifamiliar Pedro Venturo	Multifamiliar	2021	Surco	AM &M Construcciones SAC.	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración del 3D. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico	85%	Proyecto Aprobado	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Multifamiliar Roca y Boloña	Multifamiliar	2021	Miraflores	AM &M Construcciones SAC.	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración del 3D. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico	85%	Anteproyecto Aprobado	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Proyecto a Sustentar										
Casa de Campo Río del Sol Cieneguilla	Casa de Campo	2018	Cieneguilla	Hector Banchero	Apoyo en el desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración del 3D. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico. Elaboración de los detalles de la cocina	55%	Obra terminada	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Casa de Playa Coral	Casa de Playa	2019	Asia-Cañete	Miriam Quiñonez	Apoyo en el desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración del 3D. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico	75%	Obra Terminada	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114
Multifamiliar Carriquiry	Multifamiliar	2021	San Isidro	Edificaciones SAJOR SAC	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración del 3D. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico	85%	Expediente en elaboración	Bv Arquitectos	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak	6114

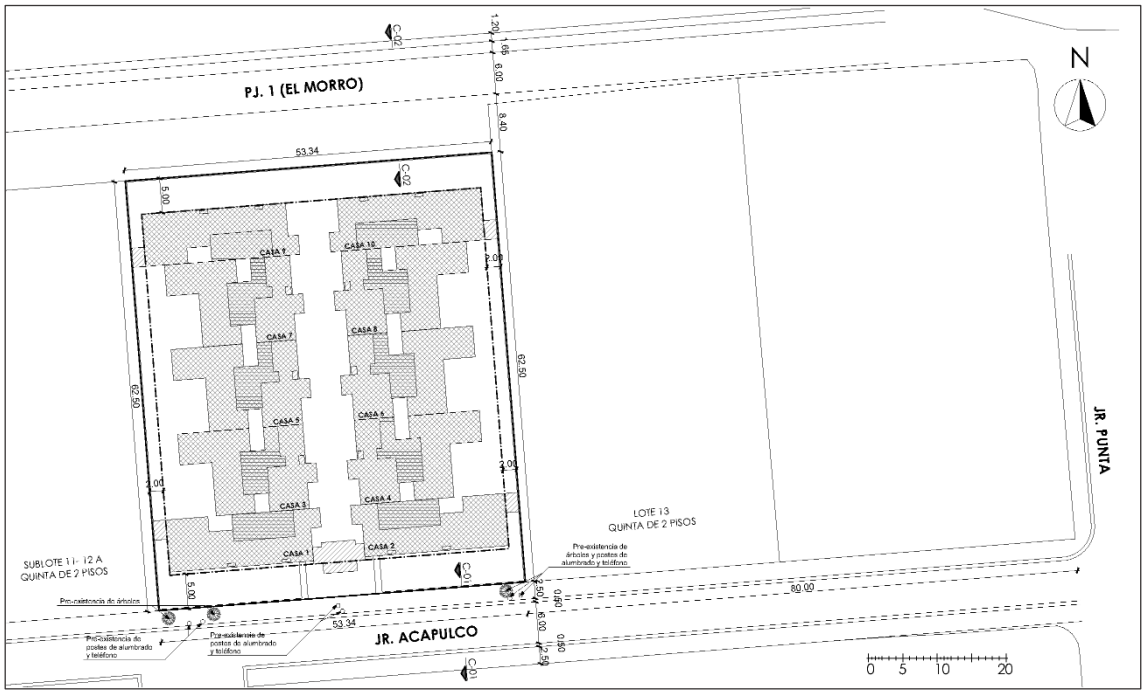
5 FICHA RESUMENES DE PROYECTOS

5.1 QUINTA ACAPULCO 7

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Quinta Acapulco 7
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Quinta
UBICACIÓN	Jr. Acapulco Mz. I'1 Sublote 11-12 B-C, Urb.El Sol de La Molina, II Etapa.
DISTRITO	La Molina
PROPIETARIO	Juan Aguilar /Angélica Lopez/ Marianela Melgrarejo/ Mariella Aguilar
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	3612.73 m2
ÁREA CONSTRUIDA	3333.75 m2
ÁREA LIBRE	46.73% (1,557.90 m2)
NÚMERO DE PISOS	2 pisos + azotea
NÚMERO DE CASAS	10 casas
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	2 estacionamiento por cada unidad de Vivienda
FECHA	2018
ESTADO	construido
% PARTICIPACIÓN	25%
PARTICIPACIÓN	25% Apoyo en el desarrollo de la lotización
	15% Desarrollo de la zonificación
	15 % Apoyo en el desarrollo del diseño y de planos arquitectónicos

5.1.1 Ubicación

El proyecto Quinta Acapulco 7 se ubica en el distrito de la Molina, en un terreno regular de forma cuadrangular con un frente de 53.34m y fondo de 62.50m,-un área de 3,333.75 m^2. Se encuentra en zonificación RDB y área de estructuración urbana III. Se ha distribuido el lote en 10 viviendas tipo quinta.

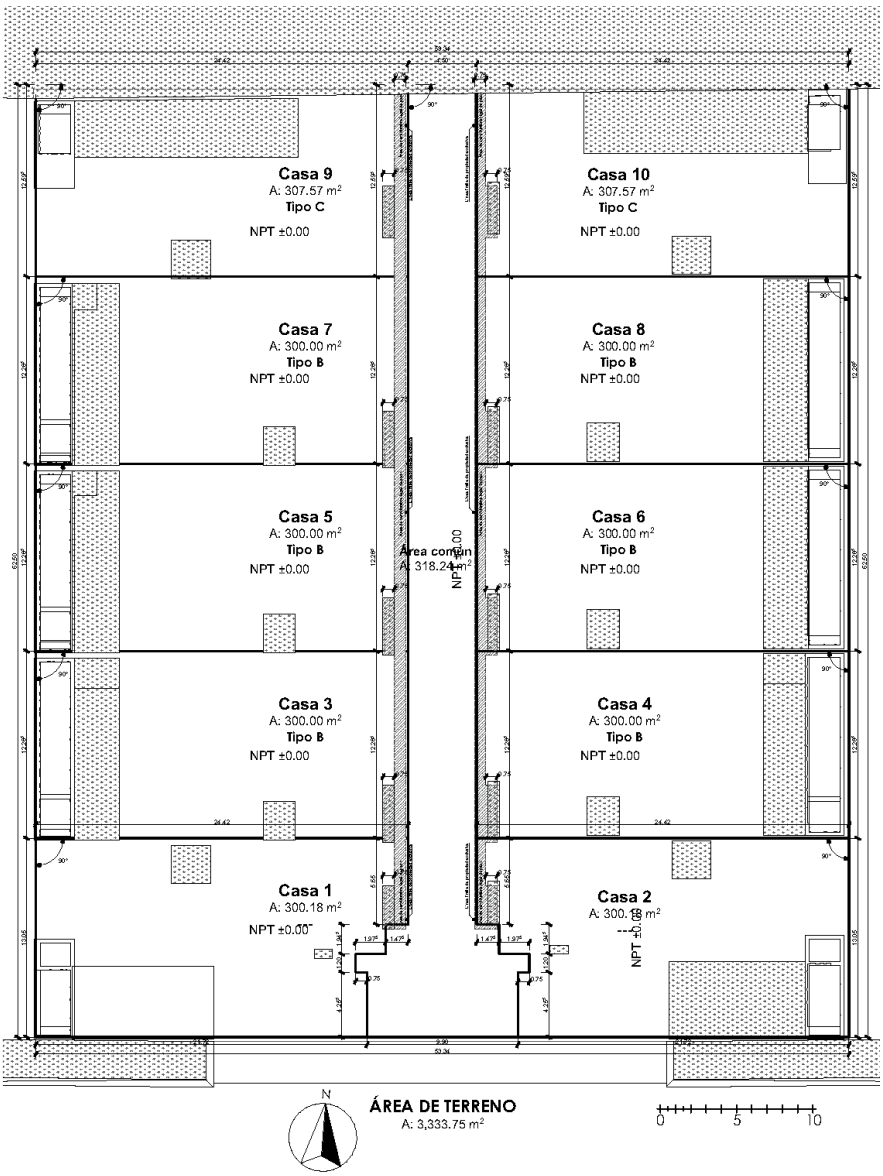


Plano 1:Plano de Ubicación Quinta Acapulco 7

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.1.2 Contexto

Al realizar la lotización el cliente deseaba sacar la mayor cantidad de casas dentro del lote con un mínimo de 2 estacionamientos cada uno, para ello se contemplaba una vía de ingreso vehicular y peatonal de 6m. Adicional a estos requerimientos, un área libre permitido de 35% y el proyecto presenta 53.96 % (899.09 m^2). En parámetros se requería un área mínima de 300 m2 por unidad de vivienda. Por ello ante un análisis del lote salía un total de 10 casas con una área mínima de 300 m2 y para sacarle el máximo beneficio al área común del ingreso peatonal y vehicular, se optó por aplicar la definición de Servidumbre Legal de Paso de acuerdo al Código Civil Peruano Titulo VI Art. 1051, en el que se permite otorgar parte del terreno de cada casa, a favor del camino de ingreso a la quinta (área común), sin perder su área exclusiva de vivienda, de esta forma se estaría cumpliendo con las dimensiones reglamentarias.



Plano 2: Plano General Acapulco 7

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.1.3 Memoria resumen del proyecto

Se ha desarrollado 10 viviendas unifamiliares que ocupan las denominaciones CASA 1, CASA 2, CASA 3, CASA 4, CASA 5, CASA 6, CASA 7, CASA 8, CASA 9 y CASA 10. Se presenta un tratamiento arquitectónico en fachada al Jr. Acapulco donde se ubica la entrada, la cual contiene el ingreso peatonal, el vehicular y caseta de guardianía con baño y dos depósitos de basura común. Cada una de las 10 casas cuentan con el ingreso principal, ingreso de servicio y estacionamiento para dos vehículos (solo la CASA 1 y CASA 2 cuentan con estacionamiento para tres vehículos).

Por pertenecer a una propuesta integral todas las casas presentan similares tipologías y distribución, variando en algunos casos solo la forma y volumetría.

El desarrollo tipológico de las 10 casas es el siguiente: Ingresamos a la casa por un hall de doble altura que reparte tanto a la sala-comedor; que se conecta rápidamente mediante mamparas corridas de muro a muro con el jardín lateral y posterior; el estudio; que cuenta con closet y baño completo (lavatorio, inodoro y ducha); a un medio baño que es de visita (lavatorio e inodoro); y a la cocina; que se ingresa por un espacio previo contiguo al hall de doble altura; los muebles de la cocina se desarrollan en forma recta pegados hacia las paredes laterales generando una isla central donde se desarrolla la encimera y comedor de diario con vista completa a al jardín lateral. Continuo a la cocina y adyacente al estacionamiento, se encuentra el área de servicio, que cuenta con un dormitorio de servicio, un baño de servicio (lavatorio, inodoro y ducha) y la lavandería con zona de tendal y de lavado.

Subiendo por la escalera, desde el hall de ingreso, encontramos un eje transversal que reparte hacia las habitaciones de la vivienda, cruzando este eje repartidor se encuentra el Estar con un balcón que tiene vista al jardín lateral. Continuando por el eje repartidor se encuentra los dormitorios 1, 2 y 3 con sus respectivos closet y baños completos (mesado con lavatorio, inodoro y ducha); y como ultimo recorrido del eje repartidor se encuentra el dormitorio principal, que se ingresa por un espacio previo que nos comunica primero con el walking closet, luego el baño principal que cuenta con un mesado para dos lavatorios, un cubículo vidriado para el inodoro y otro para la ducha y una tina. El dormitorio cuenta con vista dominante hacia el jardín interno.

En total son 10 casas, todos constan de sala – comedor, cocina, lavandería, dormitorios, baño de visita, baño secundario y baño principal. El área total construida es de 3333.75 m².



Figura N° 1: Renders Fachada de Casa 5

Fuente: Propia, 2018

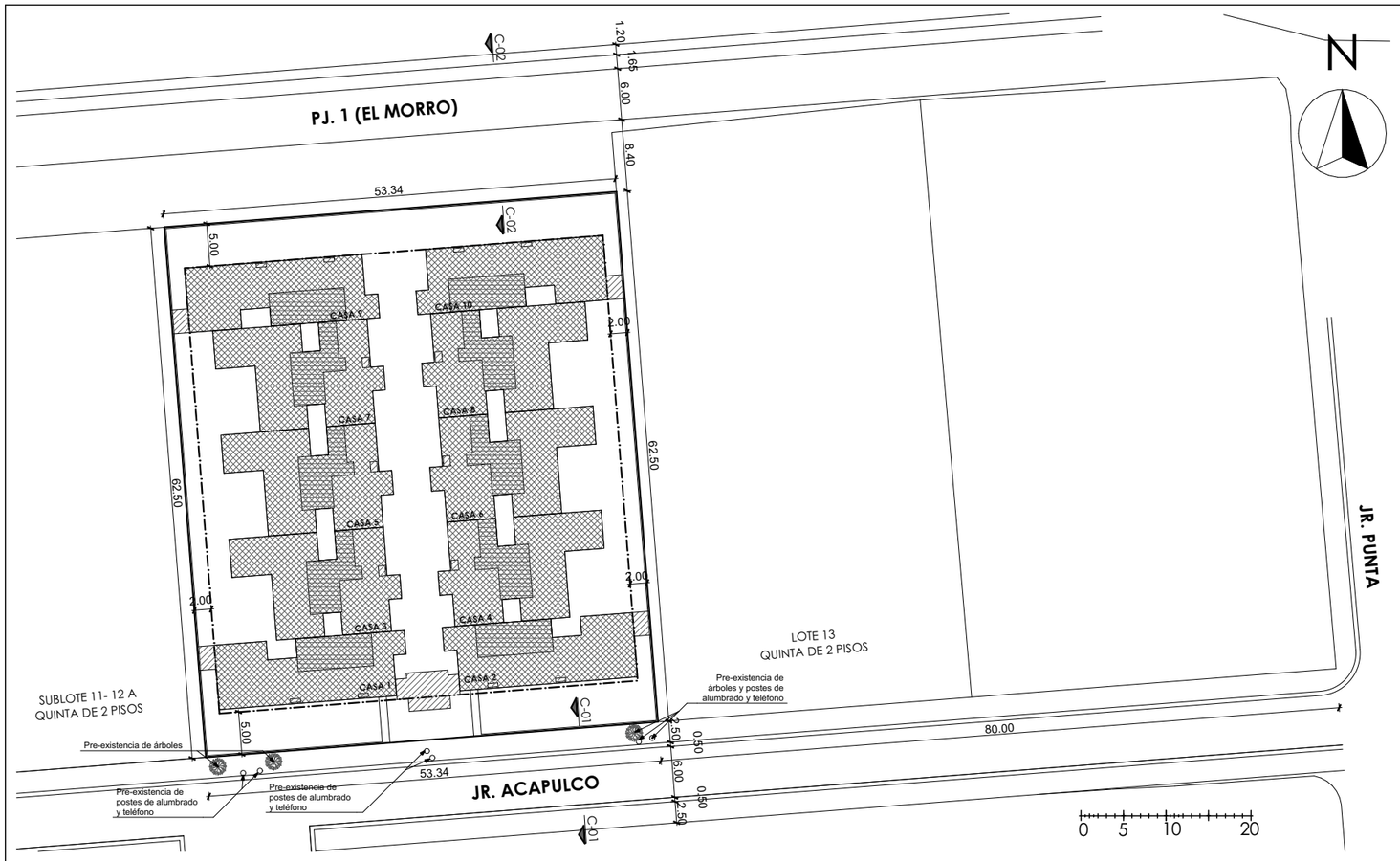


Figura N° 2: Render Quinta Acapulco

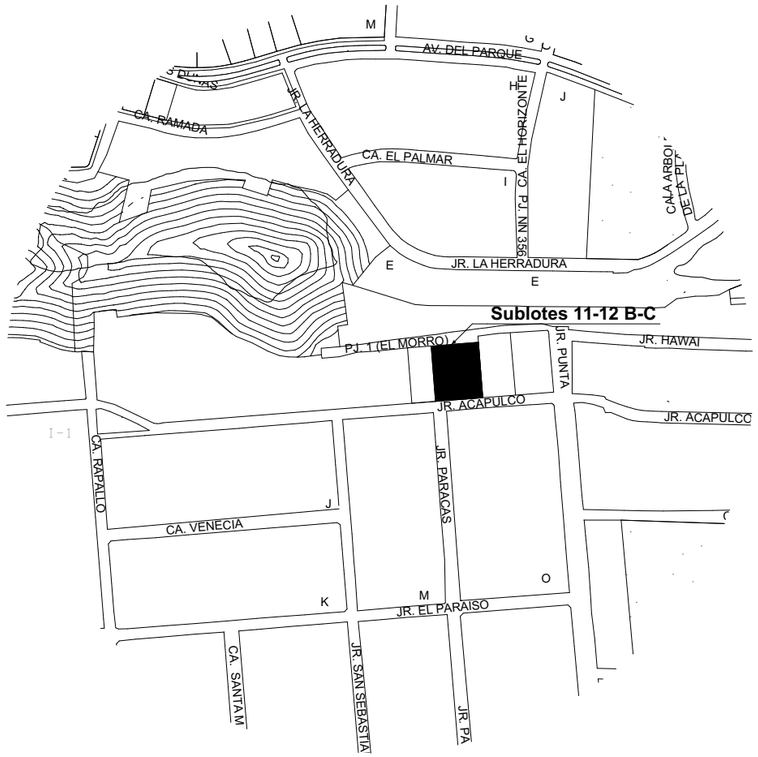
Fuente: Propia, 2018

5.1.4 Documentación técnica

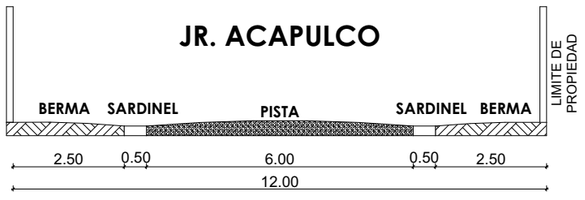
A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación (Planos U-01 y A-01 al A-07)



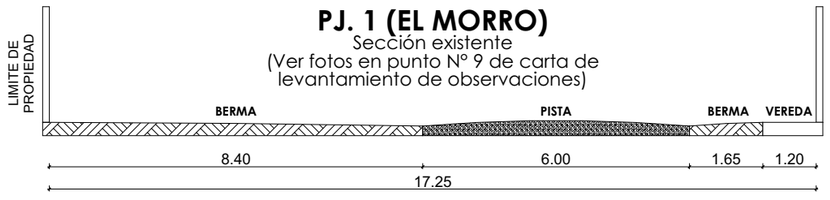
Ubicación 1:500



Localización 1:5000



Sección vial 01 1:100



Sección vial 02 1:100

LOCALIZACIÓN

ZONIFICACIÓN	RDB
ESTRUCTURACIÓN URBANA	III
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	LA MOLINA
URBANIZACIÓN	EL SOL DE LA MOLINA II ETAPA
VÍA LOCAL	Jr. Acapulco
MANZANA	I'1
LOTE	SUBLOTE 11-12 B-C

CUADRO NORMATIVO

PARÁMETROS	NORMATIVO	PROYECTO
USOS PERMITIDOS	UNIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR / QUINTA	QUINTA
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	2 PISOS	2 PISOS + AZOTEA **(DA 010-2016)**
ÁREA LIBRE MÍNIMA	40% (1,333.50 m²)	46.73% (1,557.90 m²)
RETIRO FRONTAL	5.00 ml.	5.00 ml.
RETIRO POSTERIOR (FRENTE Pj. 1 (El Morro))*	5.00 ml.	5.00 ml.
RETIRO LATERAL DERECHO**	2.00 ml.	2.00 ml.
RETIRO LATERAL IZQUIERDO**	2.00 ml.	2.00 ml.
ESTACIONAMIENTOS	02 ESTACIONAMIENTOS POR C/VIVIENDA + 01 ESTACIONAMIENTO DE VISITA	02 ESTACIONAMIENTOS POR C/VIVIENDA + 02 ESTACIONAMIENTOS DE VISITA
LOTE MÍNIMO NORMATIVO	450.00 m²	3,333.75 m²
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	15.00 ml	53.34 ml

*Sobre la consideración del retiro posterior como frente hacia vía pública, revisar lo definido con la Comisión tecnica en el punto N° 9 de Carta de levantamiento de observaciones.

**El Art. 17° numeral 3 del D.A. 010-2016 indica que se puede "proponer construcciones en retiros laterales hasta un máximo del 50% de la longitud de dichos linderos solo en el primer piso de la edificación debiendo respetar una distancia equivalente al doble del retiro frontal vigente". (Ver punto N° 9 de Carta de levantamiento de observaciones)

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	ÁREA TECHADA (m²)											
	AREA COMÚN	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA 6	CASA 7	CASA 8	CASA 9	CASA 10	TOTAL
PRIMER NIVEL (+0.15)	28.17 m²	168.93 m²	168.93 m²	178.66 m²	178.66 m²	178.66 m²	178.66 m²	178.66 m²	178.66 m²	168.93 m²	168.93 m²	1,775.85 m²
SEGUNDO NIVEL (+3.10)	-	140.65 m²	140.65 m²	157.93 m²	157.93 m²	157.93 m²	157.93 m²	157.93 m²	157.93 m²	140.65 m²	140.65 m²	1,510.18 m²
AZOTEA (+6.05)	-	25.92 m² (19.43%)	25.92 m² (19.43%)	29.57 m² (18.72%)	29.57 m² (18.72%)	29.57 m² (18.72%)	29.57 m² (18.72%)	29.57 m² (18.72%)	29.57 m² (18.72%)	25.92 m² (19.43%)	25.92 m² (19.43%)	281.10 m²
TOTAL	28.17 m²	335.50 m²	335.50 m²	366.16 m²	366.16 m²	366.16 m²	366.16 m²	366.16 m²	366.16 m²	335.50 m²	335.50 m²	3,567.13 m²
ÁREA DEL LOTE Y ÁREA COMÚN	318.24 m²	300.18 m²	300.18 m²	300.00 m²	300.00 m²	300.00 m²	300.00 m²	300.00 m²	300.00 m²	307.57 m²	307.57 m²	
ÁREA TECHADA TOTAL												3,567.13 m²
ÁREA TOTAL DEL TERRENO												3,333.75 m²
ÁREA LIBRE												1,557.90 m²
ÁREA NO COMPUTABLE												
TERRAZA (m²)	-	71.38 m² (53.51%)	71.38 m² (53.51%)	40.46 m² (25.62%)	40.46 m² (25.62%)	40.46 m² (25.62%)	40.46 m² (25.62%)	40.46 m² (25.62%)	40.46 m² (25.62%)	71.38 m² (53.51%)	71.38 m² (53.51%)	528.28 m²
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
CISTERNA (m²/m³)	-	4.72 m² (7.08 m³)	4.72 m² (7.08 m³)	4.72 m² (7.08 m³)	4.72 m² (7.08 m³)	4.72 m² (7.08 m³)	4.72 m² (7.08 m³)	4.72 m² (7.08 m³)	4.72 m² (7.08 m³)	4.72 m² (7.08 m³)	4.72 m² (7.08 m³)	47.20 m² (70.80 m³)
CERCO PERIMÉTRICO (ml)												230.14 ml

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Quinta Acapulco 7

UBICACIÓN:
Jr. Acapulco Mz. I'1 Sublote 11-12 B-C, Urb. El Sol de La Molina, II Etapa. La Molina,

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACION

ESCALA
INDICADA

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
U-01


CASA 01
CASA 02
CASA 03
CASA 04
CASA 05
CASA 06
CASA 07
CASA 08
CASA 09
CASA 10
JIRÓN ACAPULCO
VÍA VEHICULAR
Adoquinados
INGRESO
Adoquinados
EST. VISITA 1
Adoquinado
EST. VISITA 2
Adoquinado
JARDÍN
TERRAZA
SALA-COMEDOR
COCINA
COCHERA
ESTUDIO
LAVANDERÍA
DORM SERV
PATIO
SHV
SHS
Junta de dilatación
Cambio de material entre vía vehicular y peatonal (rampa max)
Proyección puerta de ingreso vehicular
Puerta corrediza No invade vía pública
Pendiente de ingreso
Pendiente de salida
Línea de demarcación Nivel de calle
Nivel de calle
Nivel de vereda
Nivel de cochera
Nivel de terraza
Nivel de jardín
Nivel de patio
Nivel de ingreso
Nivel de estudio
Nivel de cocina
Nivel de lavandería
Nivel de dorm serv
Nivel de SHV
Nivel de SHS
Nivel de SS.HH.
Nivel de hall
Nivel de escalera
Nivel de sala-comedor
Nivel de vía vehicular
Nivel de vía peatonal
Nivel de rampa
Nivel de pendiente
Nivel de junta de dilatación
Nivel de cambio de material
Nivel de proyección puerta
Nivel de puerta corrediza
Nivel de pendiente de ingreso
Nivel de pendiente de salida
Nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de nivel de nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de nivel de nivel de nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de línea de demarcación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de calle
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vereda
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cochera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de terraza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de jardín
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de patio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de estudio
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cocina
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de lavandería
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de dorm serv
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHV
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SHS
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de SS.HH.
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de hall
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de escalera
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de sala-comedor
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía vehicular
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de vía peatonal
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de rampa
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de junta de dilatación
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de cambio de material
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de proyección puerta
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de puerta corrediza
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de ingreso
Nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de nivel de pendiente de salida
Nivel de



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Quinta Acapulco 7

UBICACIÓN:

Jr. Acapulco Mz. I"1 Sublote 11-12 B-C, Urb. El Sol de La Molina, II Etapa. La Molina,

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CONDOMINIO SEGUNDA PLANTA

ESCALA

1:200

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

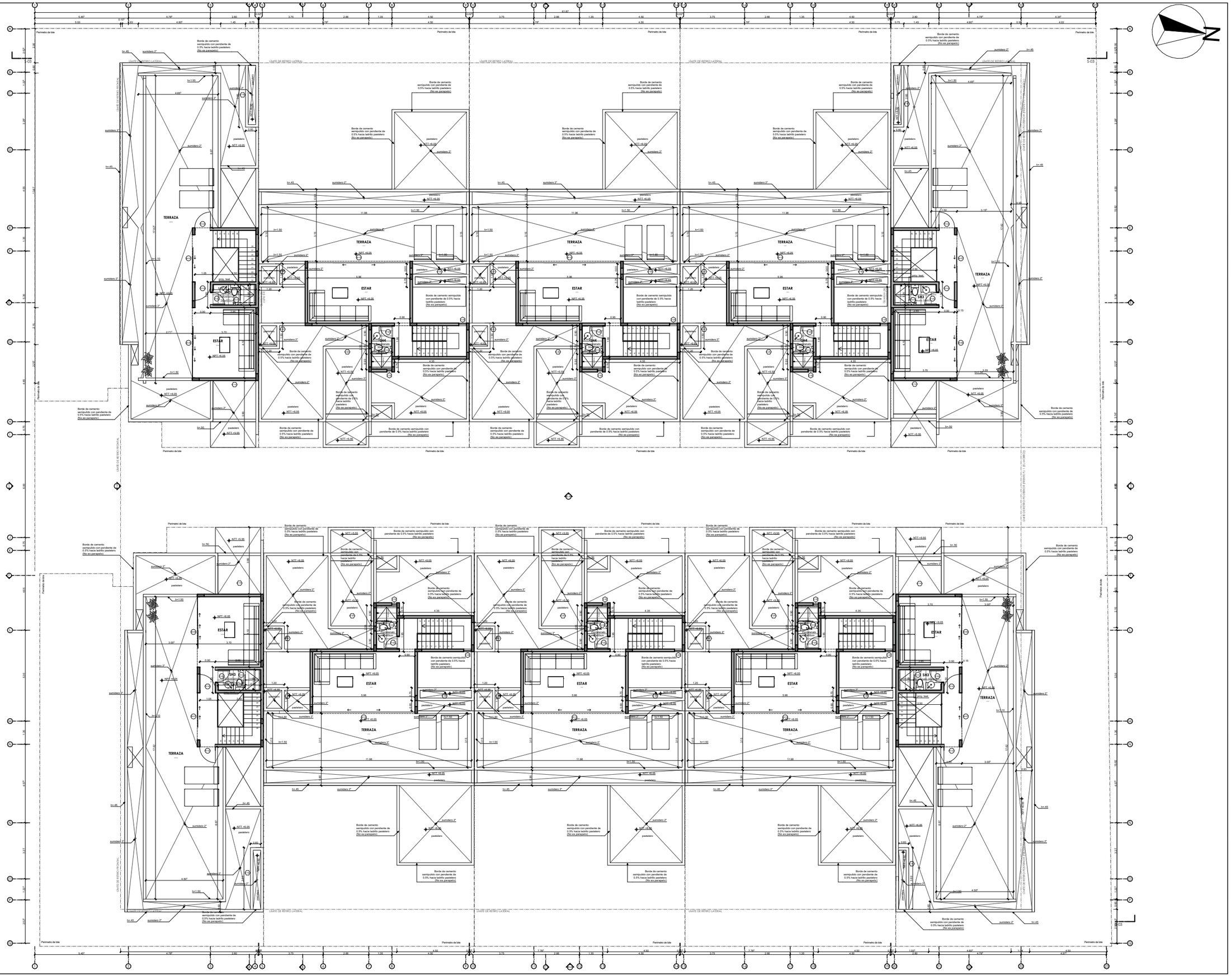
2019

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-02



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Quinta Acapulco 7

UBICACIÓN:

Jr. Acapulco Mz. I°1 Sublote 11-12 B-C, Urb. El Sol de La Molina, II Etapa. La Molina,

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CONDOMINIO AZOTEA

ESCALA

1:200

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

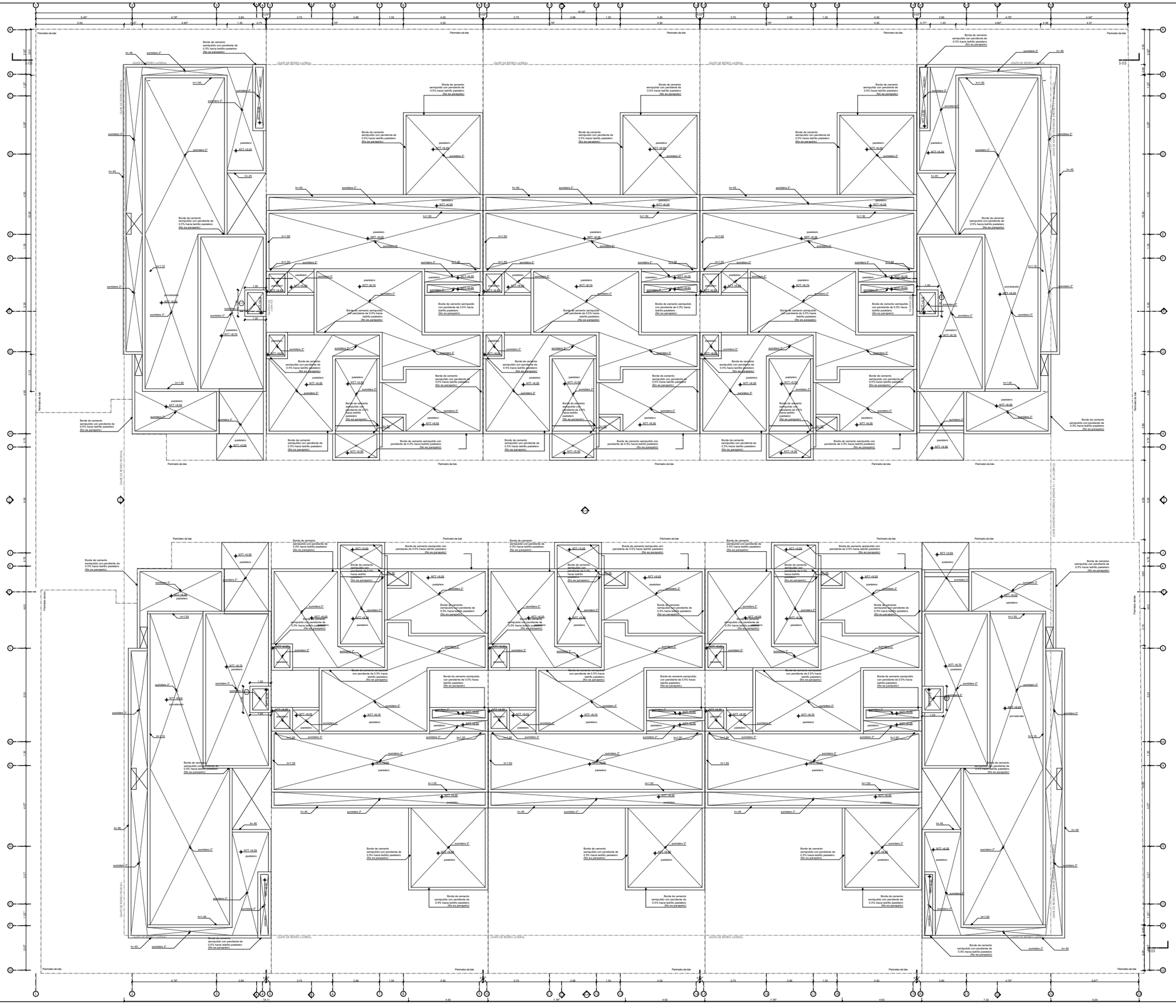
2019

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-03



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Quinta Acapulco 7

UBICACIÓN:

Jr. Acapulco Mz. I°1 Sublote 11-12 B-C, Urb. El Sol de La Molina, II Etapa. La Molina,

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CONDOMINIO TECHOS

ESCALA

1:200

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

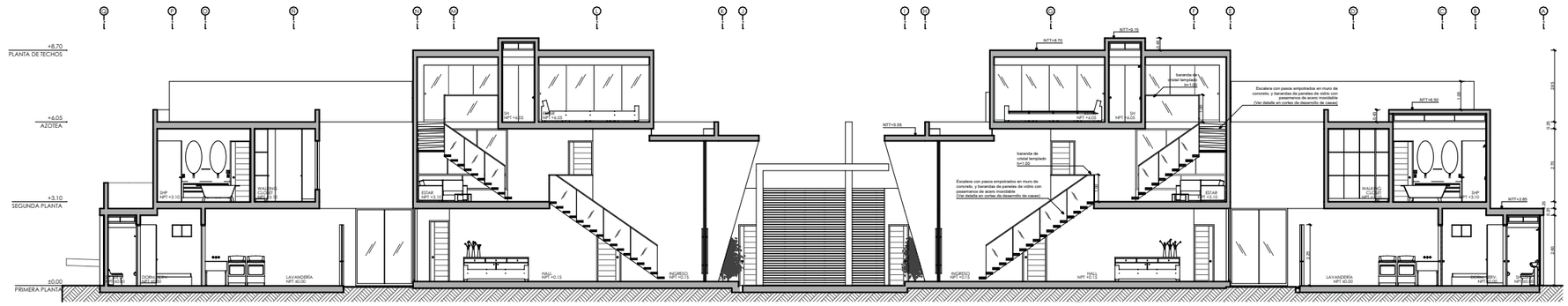
2019

FECHA:

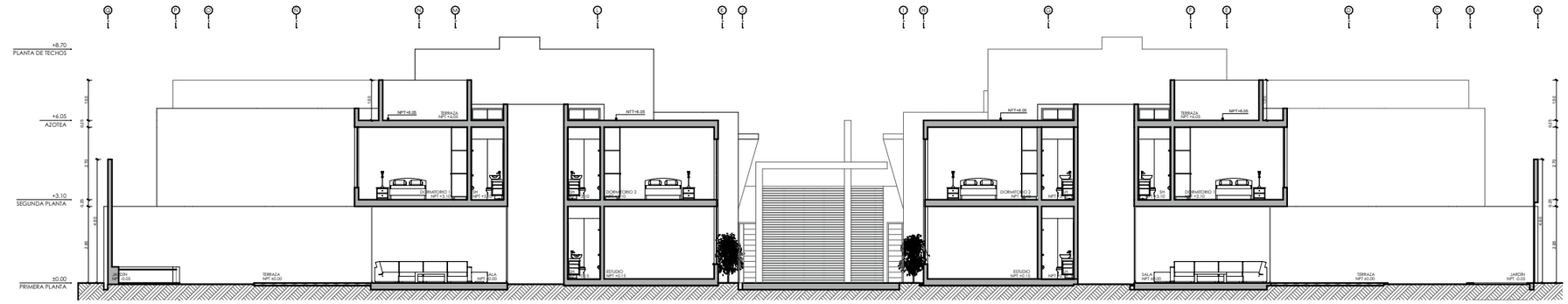
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

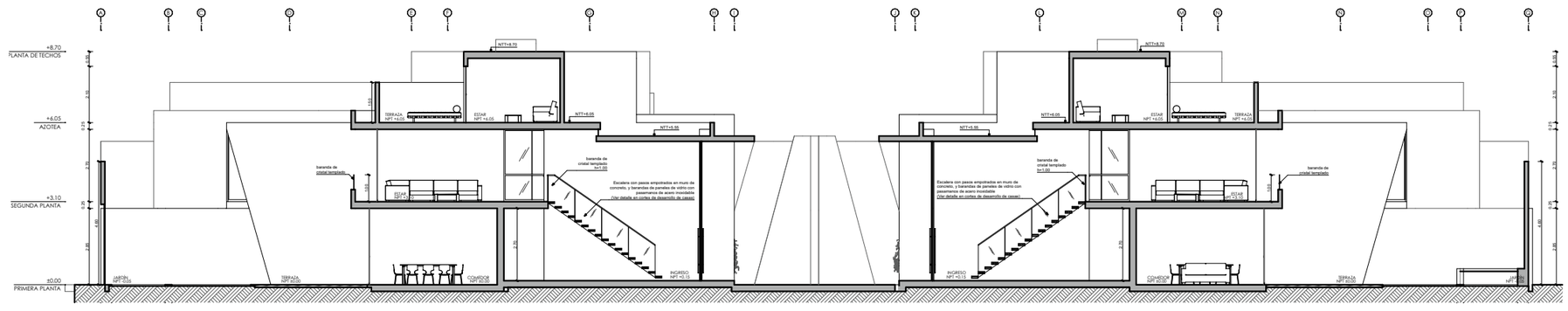
A-04



CORTE A-A 1:200



CORTE B-B 1:200



CORTE C-C 1:200

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Quinta Acapulco 7

UBICACIÓN:
Jr. Acapulco Mz. f1 Sublote 11-12 B-C, Urb. El Sol de La Molina, II Etapa. La Molina,

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CONDOMINIO CORTES

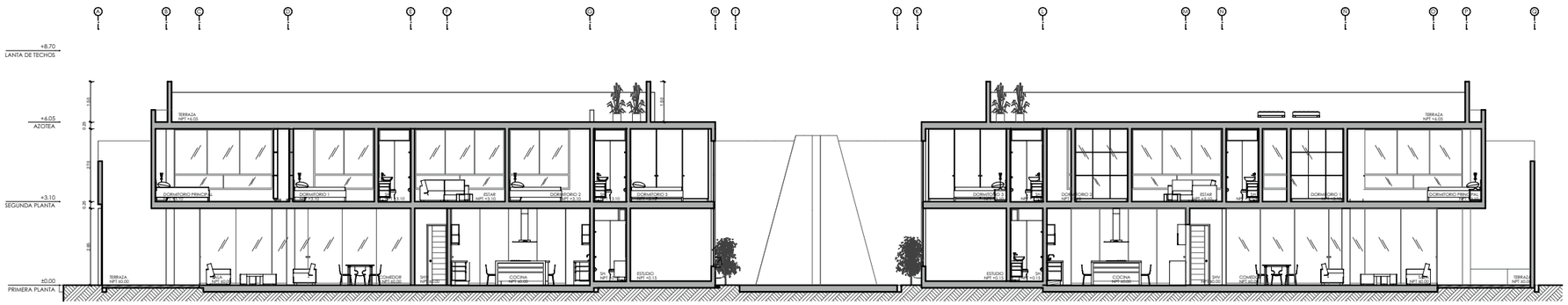
ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

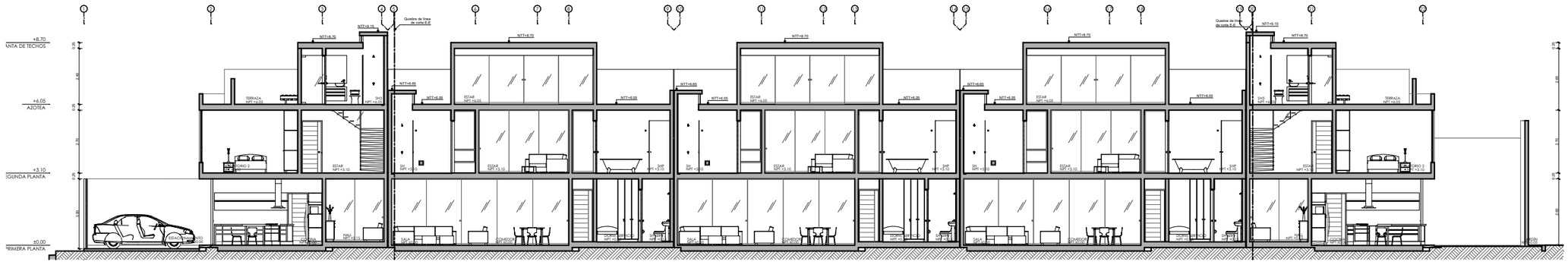
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

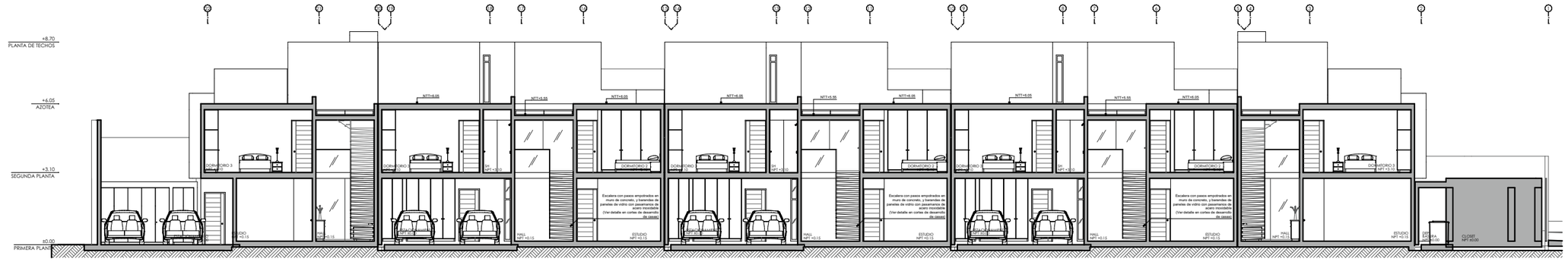
LAMINA:
A-05



CORTE D-D 1:200



CORTE E-E 1:200



CORTE F-F 1:200

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Quinta Acapulco 7

UBICACIÓN:
Jr. Acapulco Mz. i°1 Sublote 11-12 B-C, Urb. El Sol de La Molina, II Etapa. La Molina,

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CONDOMINIO CORTES

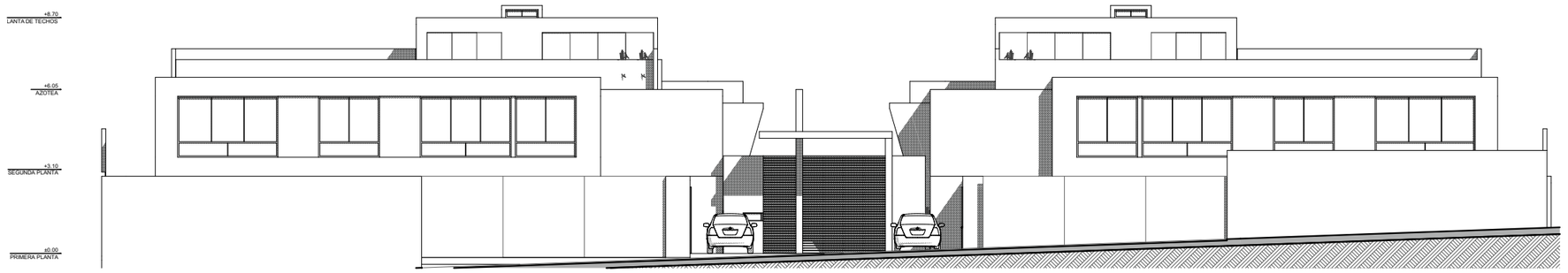
ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

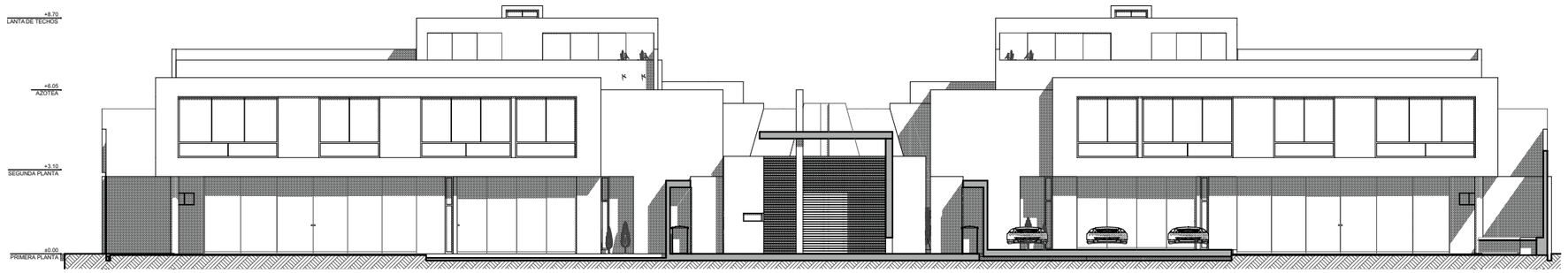
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

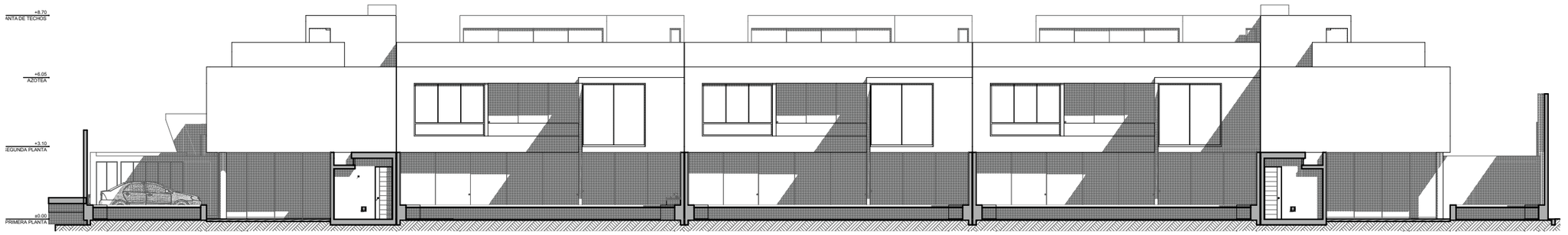
LAMINA:
A-06



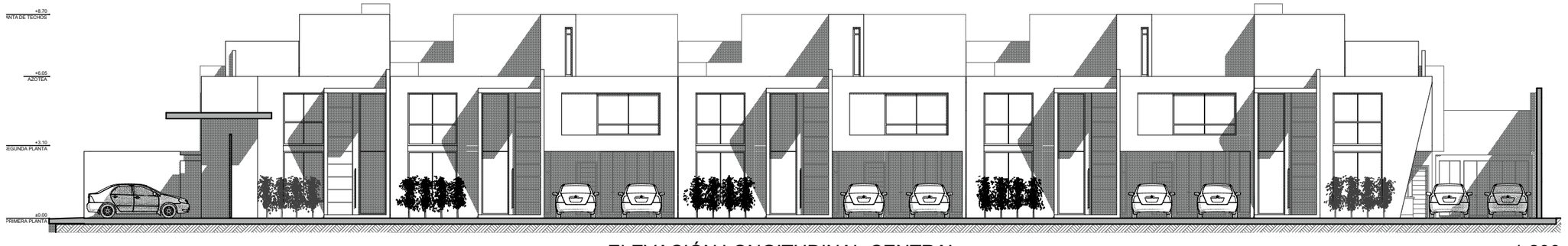
ELEVACIÓN FRONTAL CON CERCO 1:200



ELEVACIÓN LATERAL DERECHA 1:200



ELEVACIÓN LATERAL DERECHA 1:200



ELEVACIÓN LONGITUDINAL CENTRAL 1:200

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Quinta Acapulco 7

UBICACIÓN:
Jr. Acapulco Mz. I"1 Sublote 11-12 B-C, Urb. El Sol de La Molina, II Etapa. La Molina,

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CONDOMINIO ELEVACIONES

ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

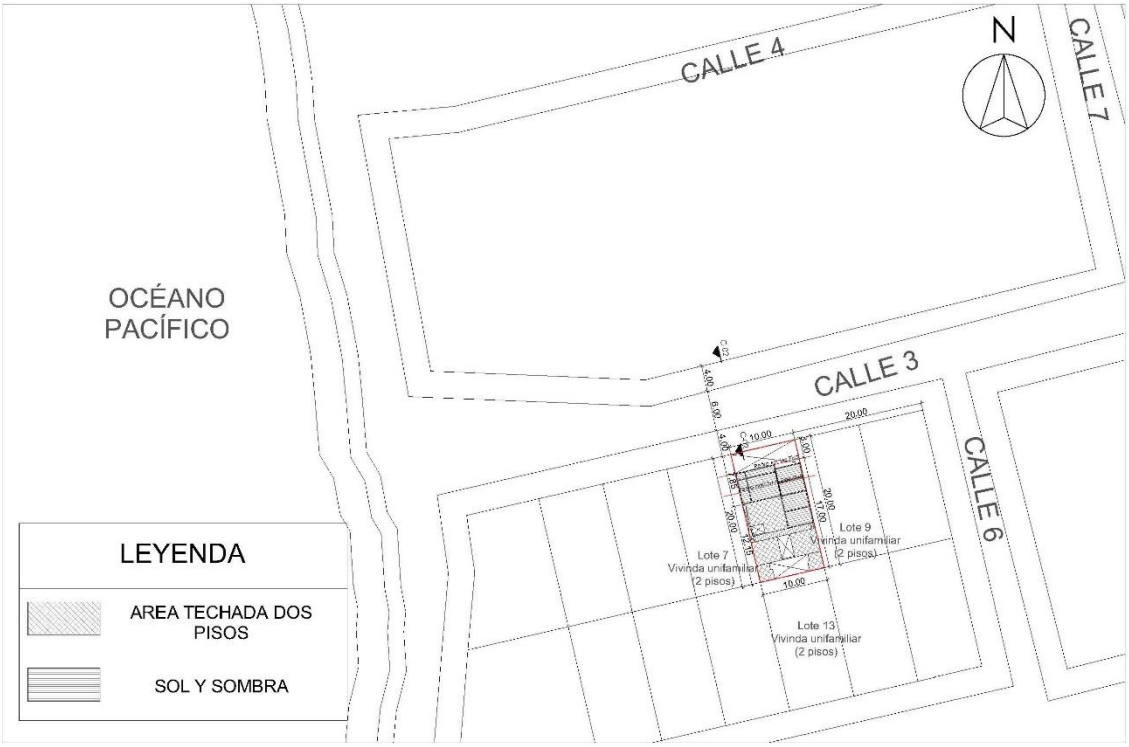
LAMINA:
A-07

5.2 CASA DE PLAYA TOTORITAS

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Casa De Playa Totoritas
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Vivienda Unifamiliar
UBICACIÓN	Calle 3 Mz K , Lt 8, Urb. Urb. Las Totoritas, Mz. K, LT 8
DISTRITO	Mala - Cañete
PROPIETARIO	Marco Antonio / Becerra Sosaya / Laura Liliana Farje Valderrama
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	200 m2
ÁREA CONSTRUIDA	195.25 m2
ÁREA LIBRE	38.12% (76.24 m2)
NÚMERO DE PISOS	2 pisos
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	Ninguno
FECHA	2019
ESTADO	Construido
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	55% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.
	80% Compatibilización de planos de especialidades.
	100%Elaboración de los detalles de la cocina

5.2.1 Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en la Urbanización Las Totoritas, distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima. Cuenta con un área de 200m^2. Es una vivienda temporal, con berma de 4m hacia la Calle 3, y retirada 3m (según reglamento), el acceso peatonal se encuentra en la parte central de la vivienda a NPT: -0.45. Tiene un área total construida de 195.25 m^2 y un área libre de 38.12% (76.24 m^2)



Plano 4:Plano de Ubicación Casa De Playa Totoritas

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.2.2 Contexto

Al estar ubicados en la calle 3, la construcción deberá tener un retiro frontal de 3.00 metros como mínimo y una altura máxima de 3.5 metros. El doble del retiro (6.00 mts) permitirá una altura máxima de 5.00 metros o 5.50 mts si se deja un retiro mayor

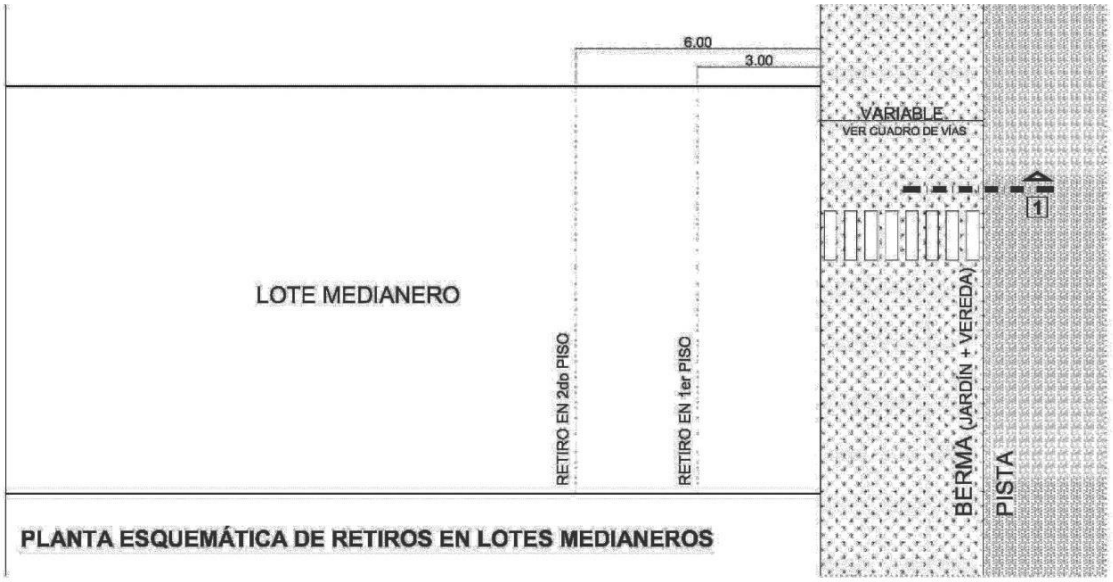


Figura N° 3: Planta esquemática de retiros en los lotes medianeros

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

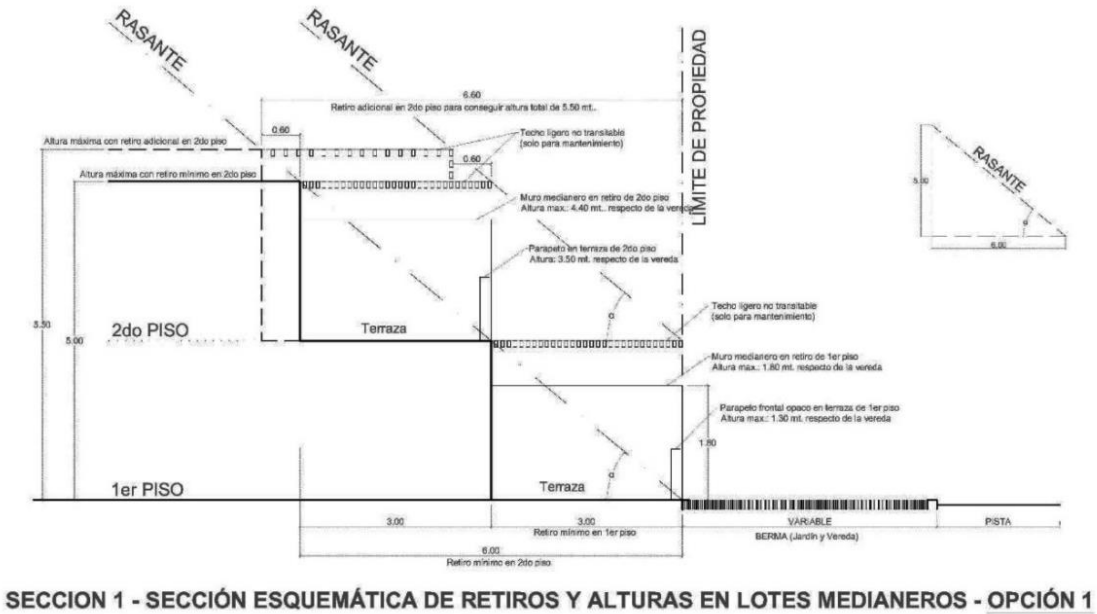


Figura N° 4: Sección esquemática de retiros y alturas en lotes medianeros opción 01

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

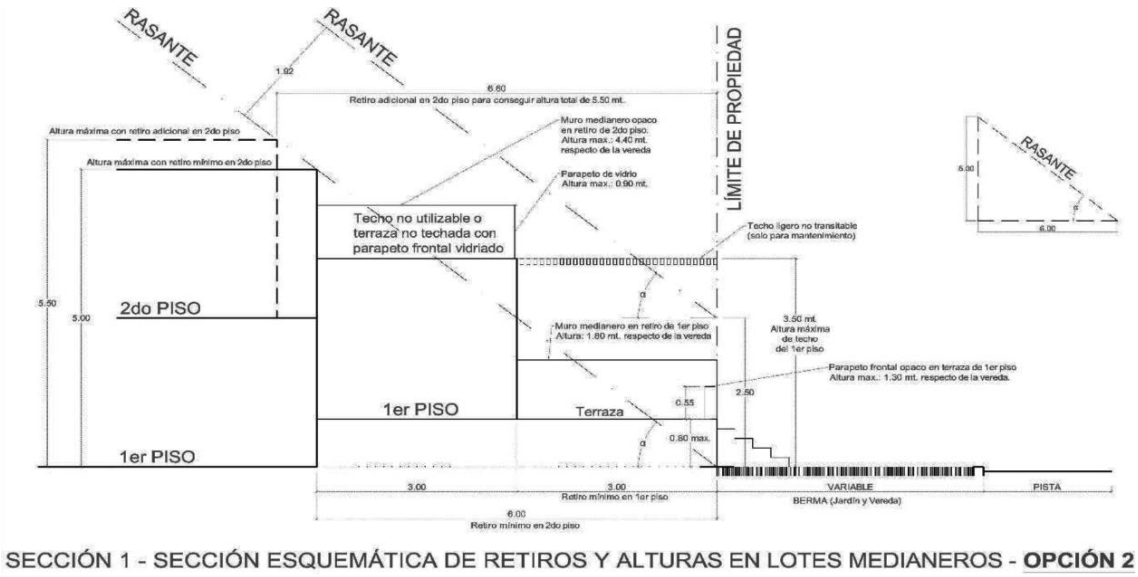


Figura N° 5: Sección esquemática de retiros y alturas en lotes medianeros opción 02

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

En el área de retiro del primer nivel solamente está permitido construcciones de altura no mayor a 90 cm y en el área de retiro del segundo nivel, se permite barandas de altura de 90 cm. El área techada no sería mayor al área del terreno (200m2).

Entre los requerimientos del cliente se deseaba un espacio solariego rodeado de 2 dormitorios, lo suficientemente grande para que entre una cama queen cada uno con su baño propio, además deseaban una terraza exterior, un área de parrilla, un estar familiar a doble altura y una piscina en el ingreso. Como características del cliente deseaban sus espacios lo más iluminado posible, grandes ventanas y mamparas.

El terreno comprendía una edificación existente, el cual se procede a iniciar los trámites de demolición. Al ser una zona residencial ya urbanizada, era necesario estudiar el contexto inmediato con los vecinos de la calle, por ello se realizó un estudio fotográfico de estos.



Figura N° 6: Foto del terreno con la edificación existente a demoler

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 7: Foto del vecino lateral izquierdo

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 8: Foto del vecino lateral derecho

Fuente: Propia, 2022

5.2.3 Memoria resumen del proyecto

Descendiendo por el retiro, por medio de tres (03) gradas centrales desde la berma (npt ±0.00) y rodeada de arbusto que no sobrepasan la altura de 0.90m, se encuentra el ingreso de la vivienda. Hacia la izquierda se encuentra la terraza 1, que se conecta por medio de sus amplias mamparas con la sala y el estar 1 de Npt -0.60, es el corazón de la vivienda acompañada de una doble altura y un techo de sol y sombra revestida en madera que se conecta espacialmente con la terraza en el segundo nivel. El comedor se ubica en la parte central de la vivienda, por ser el punto de unión y confraternidad de la familia, se encuentra seguido de la sala y entre el estar 1 y el kitchenette, que es un espacio abierto que se relaciona directamente con el comedor. Los muebles se distribuirán en forma de “L”. Siendo el mueble próximo al comedor una barra-desayunador que se integraran. Seguido del comedor y teniendo como remate visual la cava, se encuentra los dormitorios 1 y 2 se distribuyen en forma simétrica hacia los laterales (dormitorio 1, hacia la izquierda y el dormitorio 2 hacia la derecha). Cada uno está conformado por un baño propio completo. Los dormitorios se iluminan y ventilan por medio de una mampara que conecta directamente, el dormitorio con el jardín posterior, este jardín alberga un espejo de agua, que acompañado de una caída de agua de aproximadamente de 5m de altura, logrando la sensación de calma y tranquilidad en el interior. Introduciendo de esta manera la naturaleza, y el sonido relajante de la brisa marina hacia las habitaciones.

Regresando al ingreso hacia la derecha se encuentra la piscina, que está al borde del suelo, y se encuentra bordeada mediante un borde infinito, por dos de sus lados y los otros dos se encuentra acompañado de los arbustos antes mencionados. Seguido de la piscina, hacia la derecha se encuentra una majestuosa escalera que se apoya en el volumen vertical que acompaña la doble altura de la escalera, que conecta al segundo piso de la vivienda y debajo de esta se encuentra la cámara de bombeo y el acceso a la cisterna. Subiendo por la majestuosa escalera, se llega a la terraza 2 y al bbq, donde se obtiene una vista agradable hacia el mar. En la parte posterior del segundo nivel, se encuentra distribuido los dormitorios 3 y 4, que al igual que los dormitorios 1 y 2, estos estos se conectan con el jardín posterior y el espejo de agua.

La conformidad espacial obtenida gracias a la doble altura que conforma el techo de madera unifica los ambientes sociales internos como externos, haciéndolos participe ambos espacios contenidos en uno solo.

El volumen contenedor de la escalera es de gran importancia, debido a que enmarca el ingreso al segundo nivel de la vivienda, donde se desarrolla áreas sociales y hace que sean participe de las áreas en ambos niveles. El juego de niveles obtenidos con los techos de sol y sombra contiene de forma espacial la recreación de ambos ambientes sociales. Además de observarse una agradable vista con la caída del sol y la sombra proyectada en el muro contenedor.

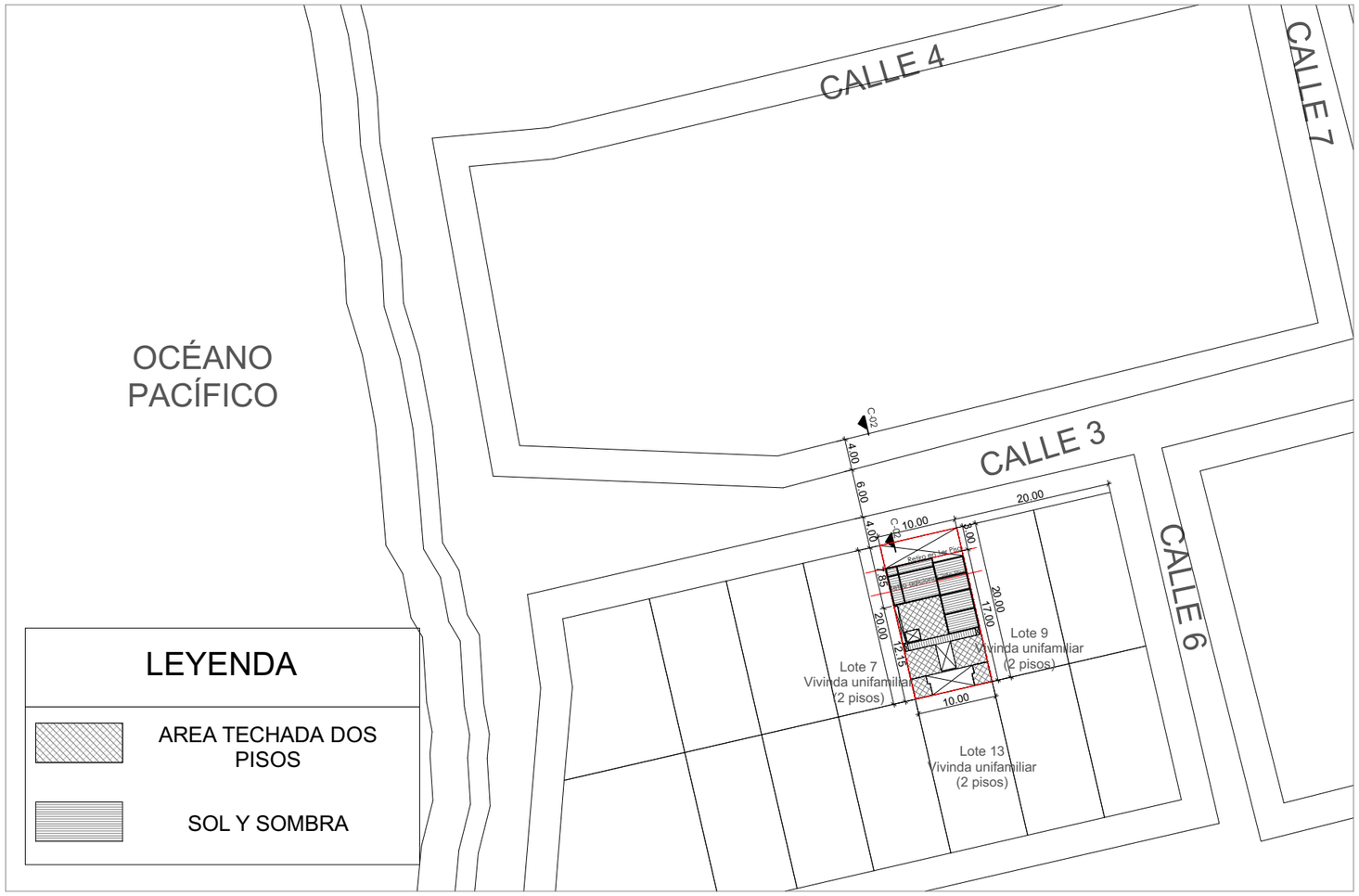


Figura N° 9: Render Volumétrico de Casa De Playa Totoritas

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.2.4 Documentación técnica

A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación (Planos U-01 y A-01 al A-04)



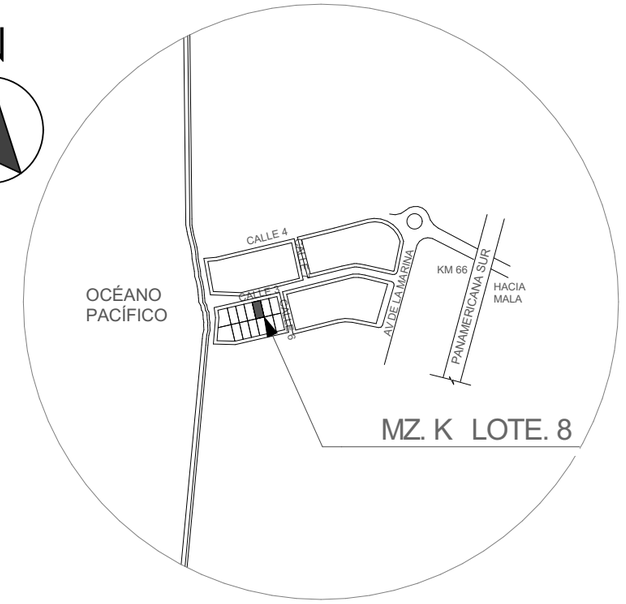
LEYENDA

AREA TECHADA DOS PISOS

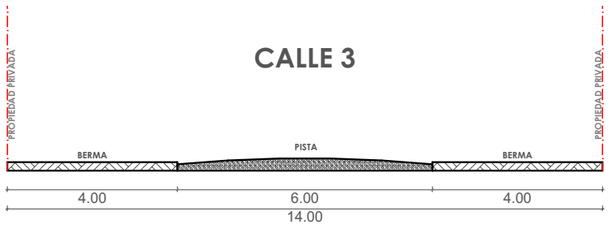
SOL Y SOMBRA

UBICACIÓN 1:500

N



LOCALIZACIÓN 1:5000



SECCIÓN VIAL 1:100

CUADRO NORMATIVO

PARÁMETROS		NORMATIVO	PROYECTO
USOS PERMITIDOS		UNIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR
% DE ÁREA LIBRE		NO EXIGIBLE	38.12% (76.24 m²)
ALTURA MÁXIMA (con retiro adicional)		2 PISO (5.50m)	2 PISO (5.10m losa aligerada) (5.35 sol y sombra)
RETIRO	RETIRO FRONTAL (1 er piso)	3.00 ML.	3.00 ML.
	RETIRO FRONTAL (2do piso)	6.00 ML.	7.85 ML.
	RETIRO POSTERIOR	NO EXIGIBLE	-
	RETIRO LATERAL	NO EXIGIBLE	-
N° DE ESTACIONAMIENTOS		NO EXIGIBLE	-

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	AMPLIAC.	REMOD.	SUB-TOTAL
PRIMERA PLANTA (NPT: -0.45)	-	-	123.76 m²	-	-	-	123.76 m²
SEGUNDA PLANTA (NPT: +2.20)	-	-	71.49 m²	-	-	-	71.49 m²
ÁREA PARCIAL	-	-	195.25 m²	-	-	-	195.25 m²

ÁREA TOTAL TECHADA		195.25 m²
ÁREA TERRENO		200.00 m²
ÁREA LIBRE	38.12%	76.24 m²

ÁREA NO COMPUTABLE

CUARTO DE MÁQUINAS	6.49 m²
PISCINA	6.38 m² (9.57 m³)
CISTERNA	4.95 m² (5.94m³)

ZONIFICACIÓN

DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	CAÑETE
DISTRITO	MALA
URBANIZACIÓN	LAS TOTORITAS
MANZANA	K
LOTE	8

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa de Playa Totoritas

UBICACIÓN:
Calle 3 Mz K , Lt 8, Urb. Urb. Las Totoritas, Mz. K, LT. 8; Mala - Cañete Lima, Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACION

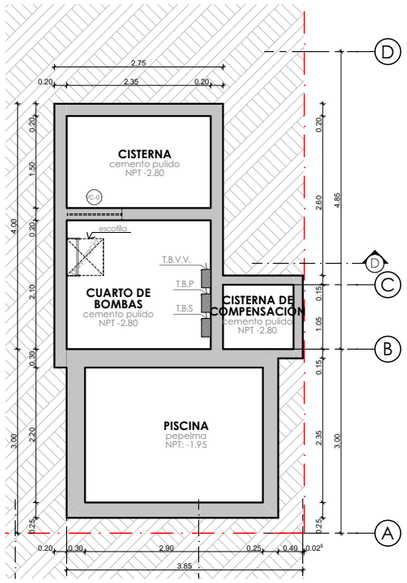
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

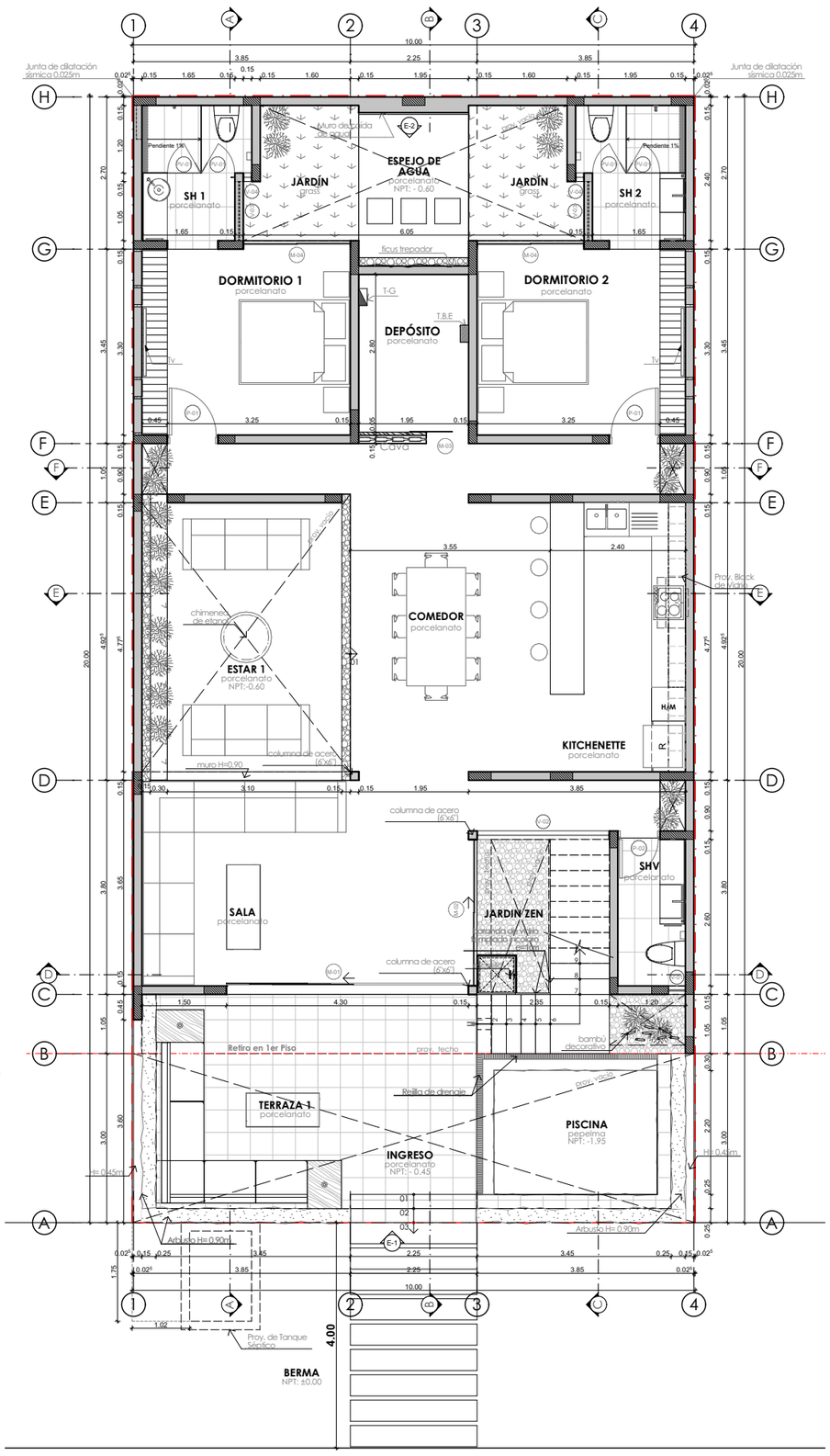
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

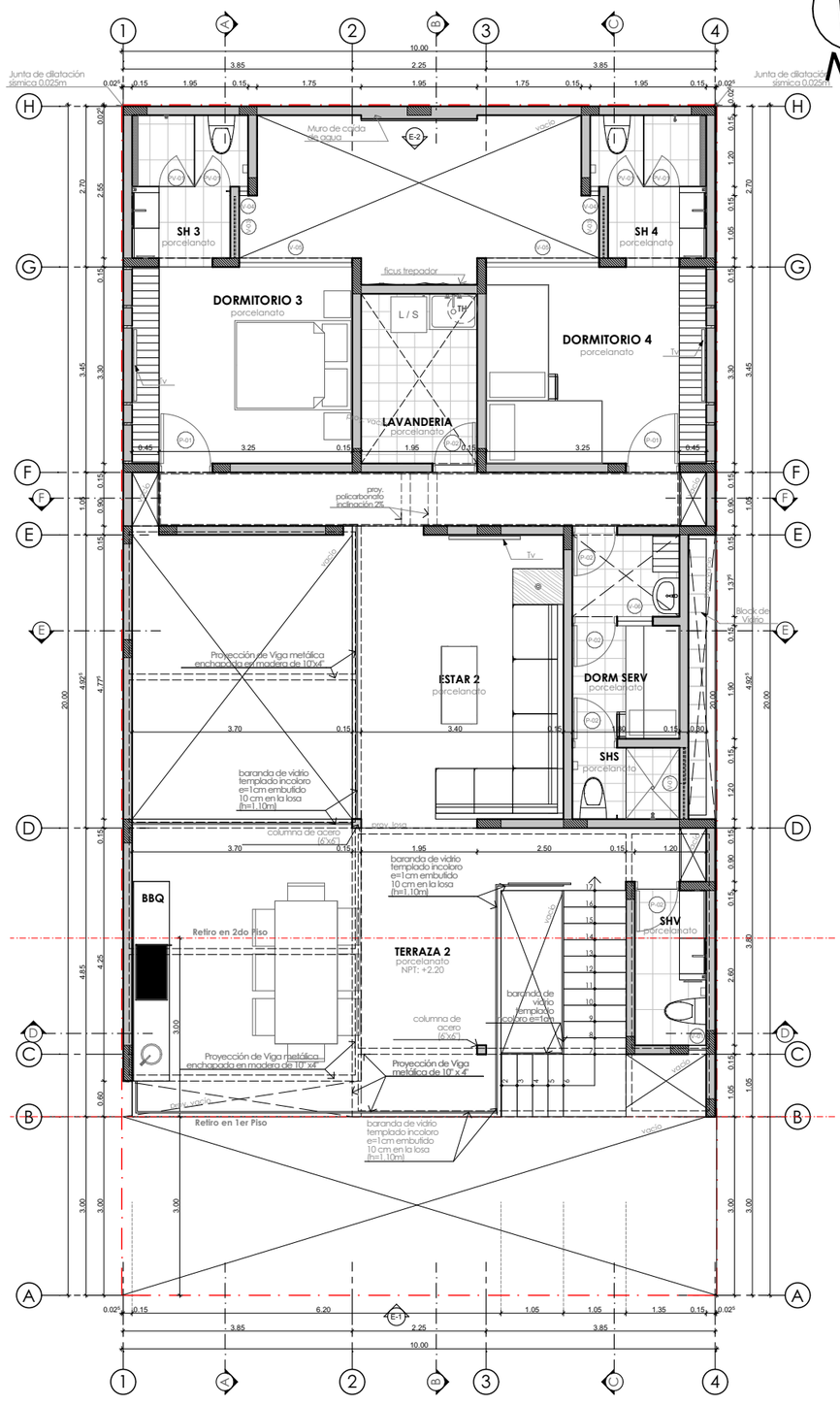
LAMINA:
U-01



CUARTO DE BOMBAS 1:100



PRIMERA PLANTA 1:100



SEGUNDA PLANTA 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa de Playa Totoritas

UBICACIÓN:
Calle 3 Mz K , Lt 8, Urb. Urb. Las Totoritas, Mz. K, LT. 8; Mala - Cañete Lima, Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CUARTO DE BOMBAS, PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA

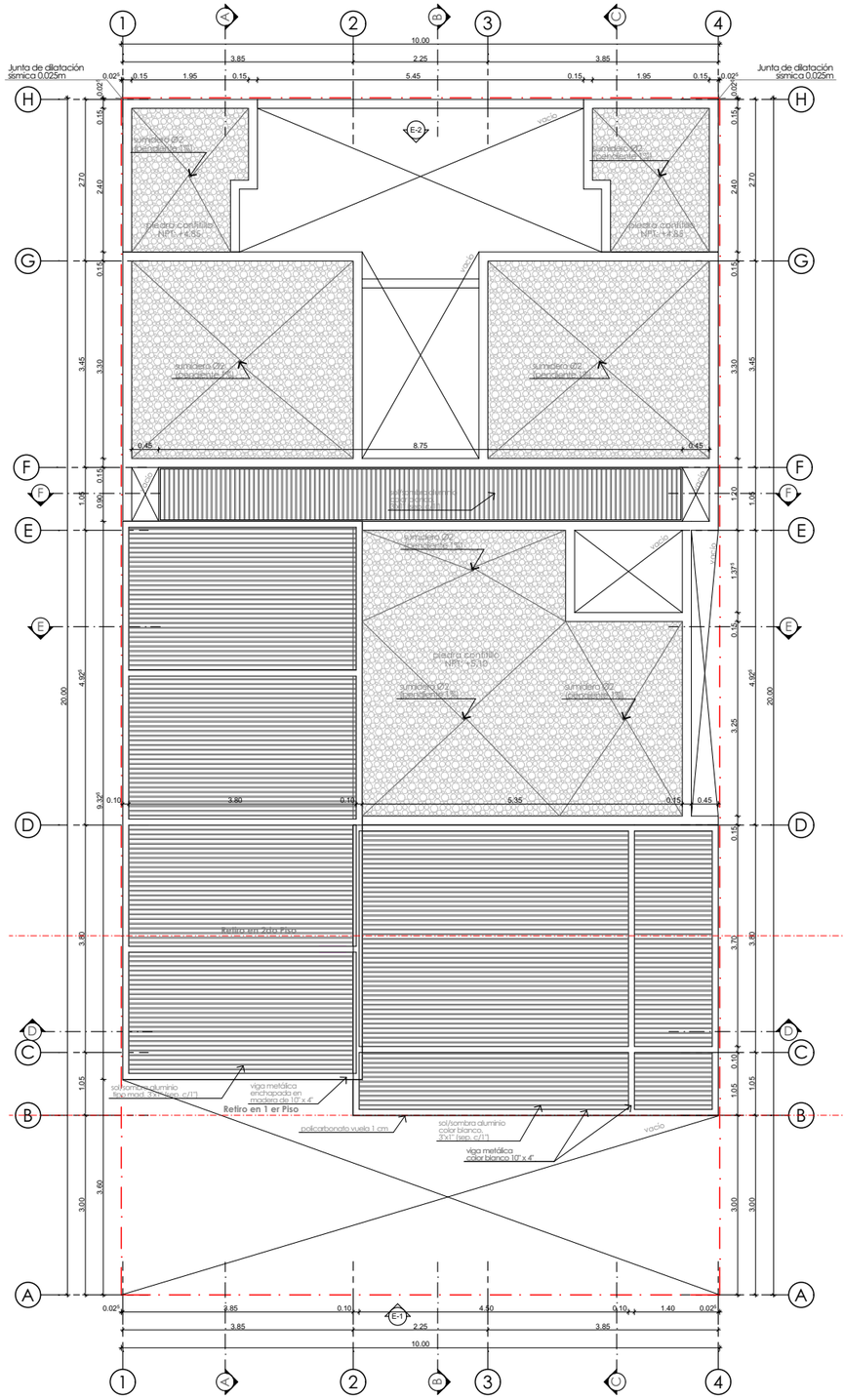
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

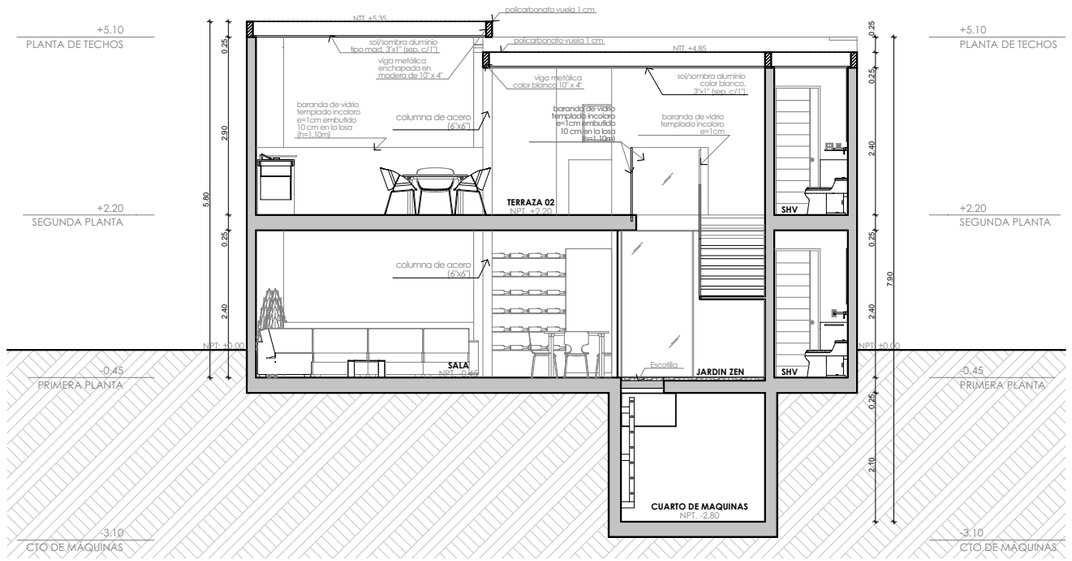
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

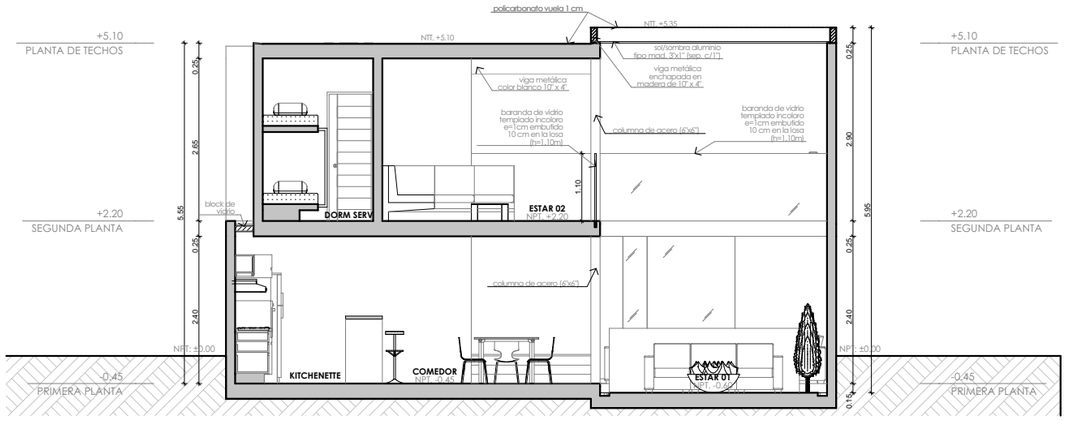
LAMINA:
A-01



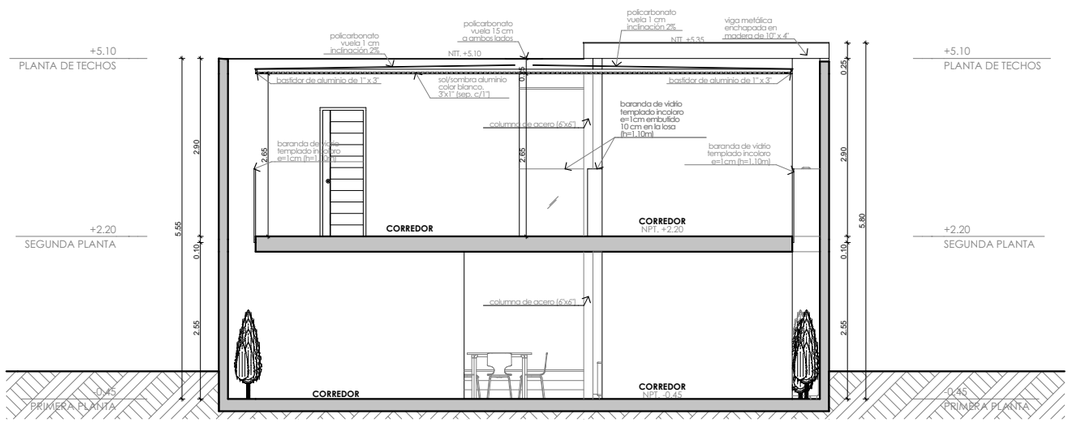
PLANTA DE TECHO 1:100



CORTE D 1:100



CORTE E 1:100



CORTE F 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa de Playa Totoritas

UBICACIÓN:
Calle 3 Mz K , Lt 8, Urb. Urb. Las Totoritas, Mz. K, LT. 8; Mala - Cañete Lima, Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANTA DE TECHOS Y CORTES D , E

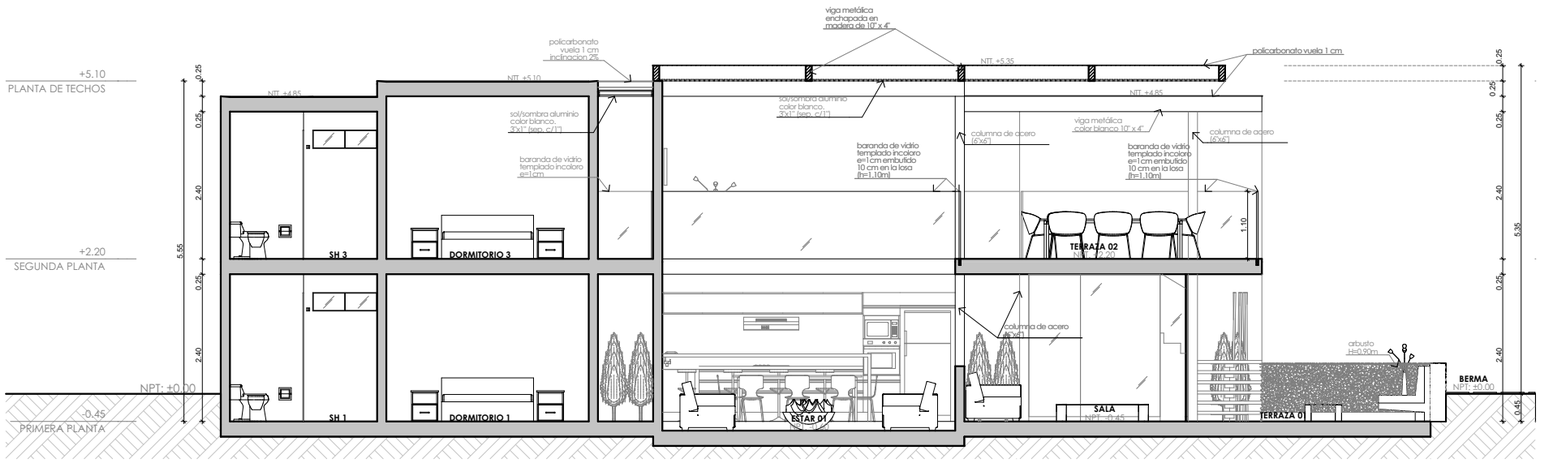
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

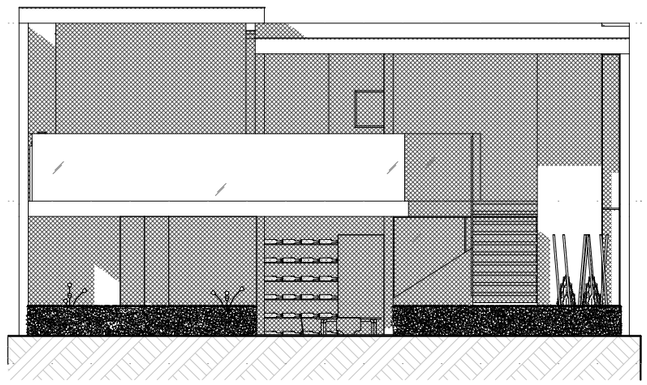
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

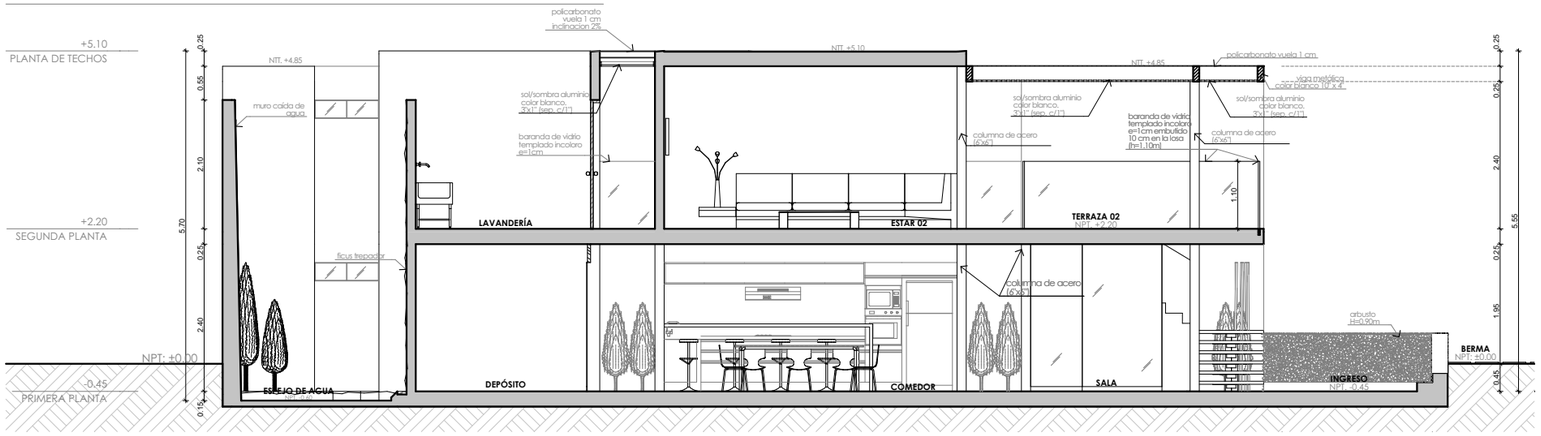
LAMINA:
A-02



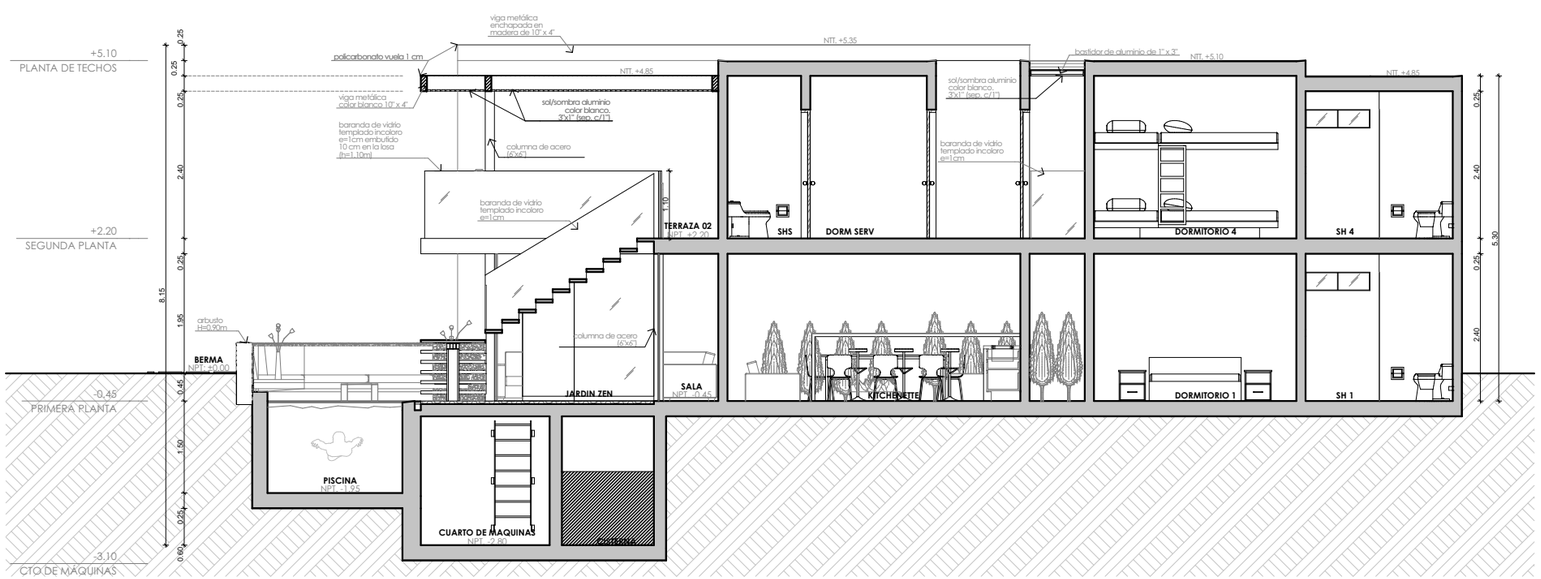
CORTE A 1:100



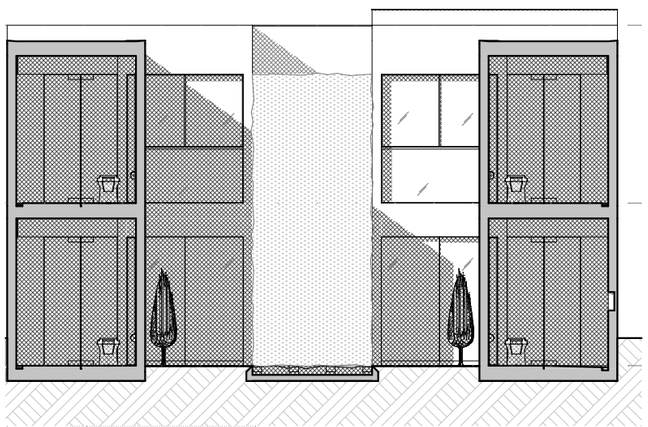
E-01 ELEVACIÓN PRINCIPAL 1:100



CORTE B 1:100



CORTE C 1:100



E-02 ELEVACIÓN POSTERIOR 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Casa de Playa Totoritas

UBICACIÓN:

Calle 3 Mz K , Lt 8, Urb. Urb. Las Totoritas, Mz. K, LT. 8; Mala - Cañete Lima, Perú

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CORTES A, B, C Y ELEVACIONES

ESCALA

1:100

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

2019

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

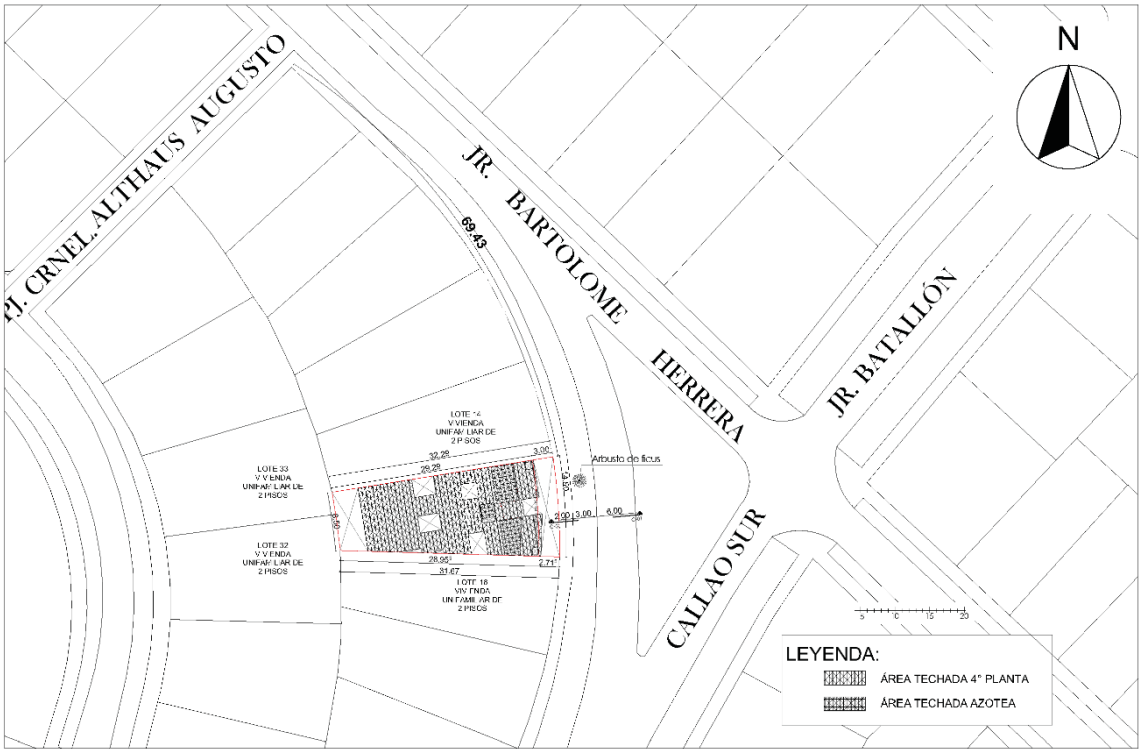
A-03

5.3 VIVIENDA MULTIFAMILIAR BATALLÓN CALLAO

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Vivienda Multifamiliar Batallon Callao
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN	Jr. Batallón Callao Sur. Mz. K-1, Lt. 15 Urb. Las Gardenias,
DISTRITO	Santiago de Surco
PROPIETARIO	Construcciones Math S.A.C
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	366.12 m2
ÁREA CONSTRUIDA	1348.35 m2
ÁREA LIBRE	31.70% (116.05 m2)
NÚMERO DE PISOS	4 pisos + azotea
NÚMERO DE DEPARTAMENTOS	8 Departamentos
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	13 Estacionamientos
FECHA	2019
ESTADO	Construido
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	50% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.
	90% Compatibilización de planos de especialidades.
	85%Elaboración de los detalles

5.3.1 Ubicación

El Terreno en cuestión está ubicado en Jr. Batallón Callao Sur Mz. K-1, Lt.15 Urb. Las Gardenias, distrito Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima con frente de 14.50 ml. Tiene un área de 366.12 m2. Se encuentra zonificado como RDB (según certificado de parámetros Urbanísticos y Edificatorios. N° 1237-2018-SGPUC-GDU-MSS



Plano 6: Plano de Ubicación M. Batallón Callao

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.3.2 Contexto

El proyecto, tiene una zonificación RDB, en el que se permite usos para vivienda unifamiliar y multifamiliar. La altura máxima permitida es de 4 pisos (13.50m) y al encontrarse en un jirón se exige un retiro de 3m y un área libre del 35%. Sin embargo, en la ordenanza 541 establece una reducción del 10% adicional al área libre, siempre y cuando el proyecto promueva la creación de áreas verdes. El requerimiento de estacionamientos es de 1 est. Por unidad de vivienda + 10% para visitas. Otros de los beneficios de esta ordenanza era reducción del 10% del área neta mínima de vivienda en el 100% de la totalidad de los departamentos propuestos (Ord. 541. Art.7.2.C)

Entre los requerimientos del cliente solicitaban obtener un total de 8 departamentos, 2 de los cuales tendrían acceso a la azotea. Todos los departamentos serían de 3 dormitorios, con un área de servicio que contenga, cocina, lavandería, depósito (proyectando a ser usado como dormitorio de serv) y un baño de servicio. Además, se requería entregar la mayor cantidad de estacionamientos dobles por unidad de vivienda.

Al tener una altura de 12.10m y tener su ultimo nivel de distribución hacia los departamentos en el NPT: +9.45, se utilizó una escalera integrada como medio

de evacuación, siendo innecesaria siendo innecesaria la compartimentación de esta.

FACTIBILIDAD ARQUITECTÓNICA PROYECTO BATALLON CALLAO		
Área del terreno	**366.12**	m²

área libre **35%**	128.14	m²
ord 541 90% (área libre **35%)**	**115.33**	m²
área techada del 1 er piso	250.79	m²
área común	15.50	m²
área para el/ los dptos por piso	235.29	m²
dtpo FLATS A(3 Dorm)	**120.00**	m²
dtpo FLATS B(3 Dorm)*	**115.29**	m2
*Según Ord. 541 art 7, 7.2, lit a. Se podrá otorgar el beneficio del 10% de reducción en el área neta mínima de vivienda en el 100% de la totalidad de los departamentos		
4 pisos	8 Dptos	
8 Dptos (2 dorm) x 1 Est.	8 Estac.	
15% Est. Visita máx= 1.2	1 Est.Min	
Total de Estacionamientos	9 Est. Min	

Figura N° 10: Factibilidad arquitectónica proyecto Batallón Callao

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.3.3 Memoria resumen del proyecto

La propuesta arquitectónica consta de 4 pisos más azotea, además de un semisótano y un sótano, donde se desarrolla las áreas técnicas y cisterna. Consta de la siguiente distribución:

Ingresando desde el nivel de la vereda se desciende hacia el semisótano, se encuentra la recepción, seguido del núcleo de circulación vertical (escalera integrada más ascensor), en este nivel se desarrollan 5 estacionamiento dobles, cada uno con su depósito. En el primer piso se desarrollan dos departamentos cuyas áreas son 108.29m² y 111.26m². En el segundo y tercer piso se desarrollan dos departamentos, en cada nivel, cuyas áreas son 115.27m² y 120.85m². En el cuarto piso se desarrollan dos departamentos con azotea cuyas áreas son 129.38m² y 138.35m² respectivamente. En total son 8 departamentos, todos constan de sala – comedor, cocina, lavandería, baño de visita, baño secundario y baño principal. El área total construida es de 1348.35 m².



Figura N° 11: Fotorender de Vivienda Multifamiliar Batallón Callao

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 12:Foto actual del Proyecto

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 13: Foto actual del sótano-estacionamiento

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 14: Foto actual del Kitchenette

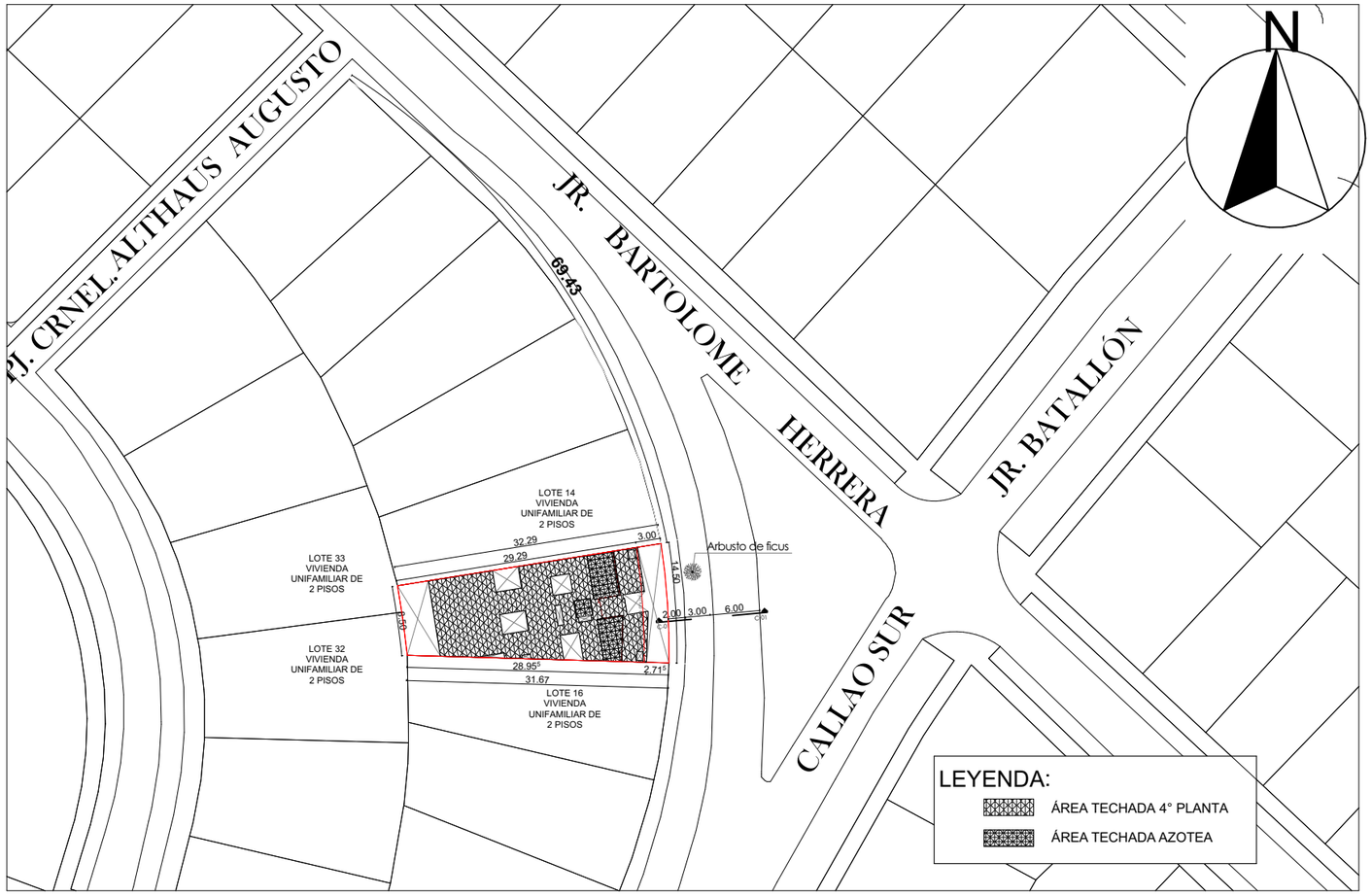
Fuente: Propia, 2022



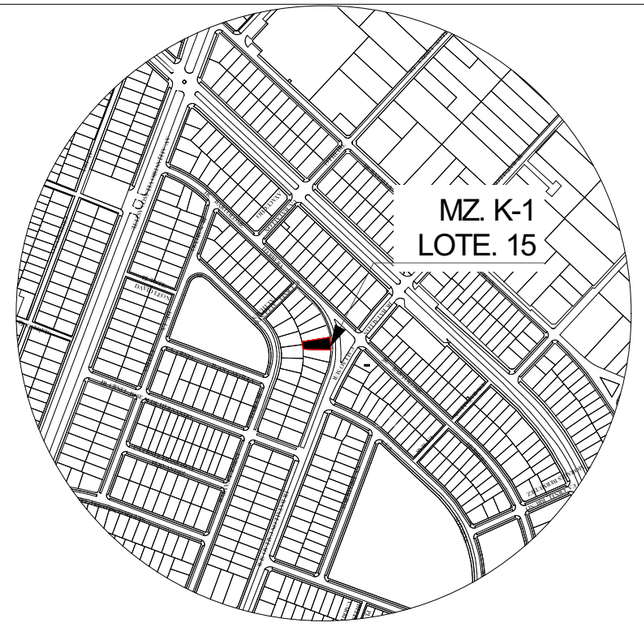
Figura N° 15: Foto actual de la sala comedor del 4to piso hacia la azotea

5.3.4 Fuente: Propia, 2022 Documentación técnica

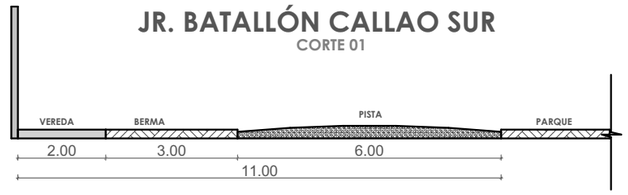
A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación, por parte de la municipalidad de surco (Planos U-01 y A-01 al A-06)



PLANO DE UBICACIÓN 1:500



PLANO DE LOCALIZACIÓN 1:5000



SECCIÓN VIAL 1:100

CUADRO NORMATIVO

PARÁMETROS		REGLAMENTO	PROYECTO
USOS PERMITIDOS		VIV. UNIFAMILIAR /MULTIFAMILIAR	VIV. MULTIFAMILIAR
LOTE MÍNIMO NORMATIVO		300.00 m²	366.12 m²
FRENTE MÍNIMO DE LOTE		10.00 ml	14.50 ml
ÁREA LIBRE MÍNIMA (% DEL LOTE)		35% (128.14 m²)	31.56% (115.55 m²)*
ÁREA MÍN. POR UNID. DE VIVIENDA		120.00 m² o 108.00 m² (ORD. 541-MSS)	108.29m² (1u:101), 111.26m² (1u:102), 115.27m² (2u:201,301), 120.85m² (2u:202,302), 129.38m² (1u:401), 138.05m² (1u:402) *
ALTURA		4 PISOS (13.50 m)	4 PISOS + AZOTEA
RETIRO MÍNIMO	FRONTAL	3.00 ML.	3.00 ML.
	POSTERIOR	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
	LATERAL	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
N° DE ESTACIONAMIENTOS		(01) Est. C/UND.DE VIV.= 8Est.	13 Estacionamientos

* : Según Ord. 541 art 7, 7.2, inc a. (Ver lámina A-06: Fachada principal sin cerco)

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	AMPLIAC.	REMOD.	SUB-TOTAL
SÓTANO (NPT: -3.85)	29.64 m²	-	-	-	-	-	29.64 m²
SEMISÓTANO(NPT: -1.20/-1.85)	294.94 m²	-	-	-	-	-	294.94 m²
PRIMERA PLANTA (NPT: +1.50)	250.57 m²	-	-	-	-	-	250.57 m²
SEGUNDA PLANTA (NPT: +4.15)	248.01 m²	-	-	-	-	-	248.01 m²
TERCERA PLANTA (NPT: +6.80)	248.01 m²	-	-	-	-	-	248.01 m²
CUARTA PLANTA (NPT: +9.45)	248.01 m²	-	-	-	-	-	248.01 m²
AZOTEA (NPT: +12.10)	31.31 m²	-	-	-	-	-	31.31 m²
ÁREA PARCIAL	1350.49 m²	-	-	-	-	-	1350.49 m²
ÁREA TOTAL TECHADA							1350.49 m²
ÁREA TERRENO							366.12 m²
ÁREA LIBRE					31.56%		115.55 m²
OTRAS INSTALACIONES							
CISTERNA	-	9.07 m² / 13.605m³	-	-	-	-	-
CERCO PERIMÉTRICO	-	33.63 ml / 306.38 m²	-	-	-	-	-

ZONIFICACIÓN

DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	SANTIAGO DE SURCO
URBANIZACIÓN	LAS GARDENIAS
NOMBRE DE LA VÍA	JR. BATALLÓN CALLAO SUR
MANZANA	K-1
LOTE	15
AREA DE ESTRUCTURACIÒN	III
SECCIÒN DE TRATAMIENTO DIFERENCIADO	C1

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Vivienda Multifamiliar Batallón Callao

UBICACIÓN:
Jr. Batallón Callao Sur. Mz. K-1, Lt. 15 Urb. Las Gardenias, Santiago de Surco. Lima-Perú.

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACIÓN

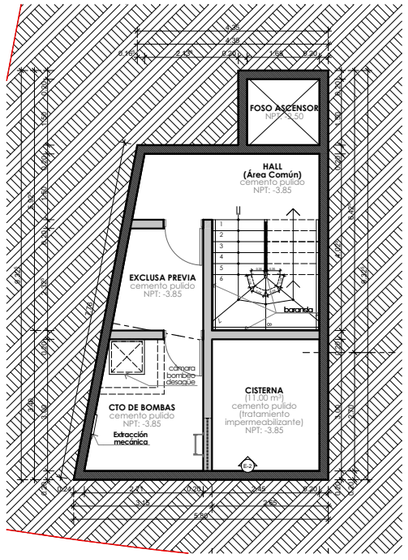
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

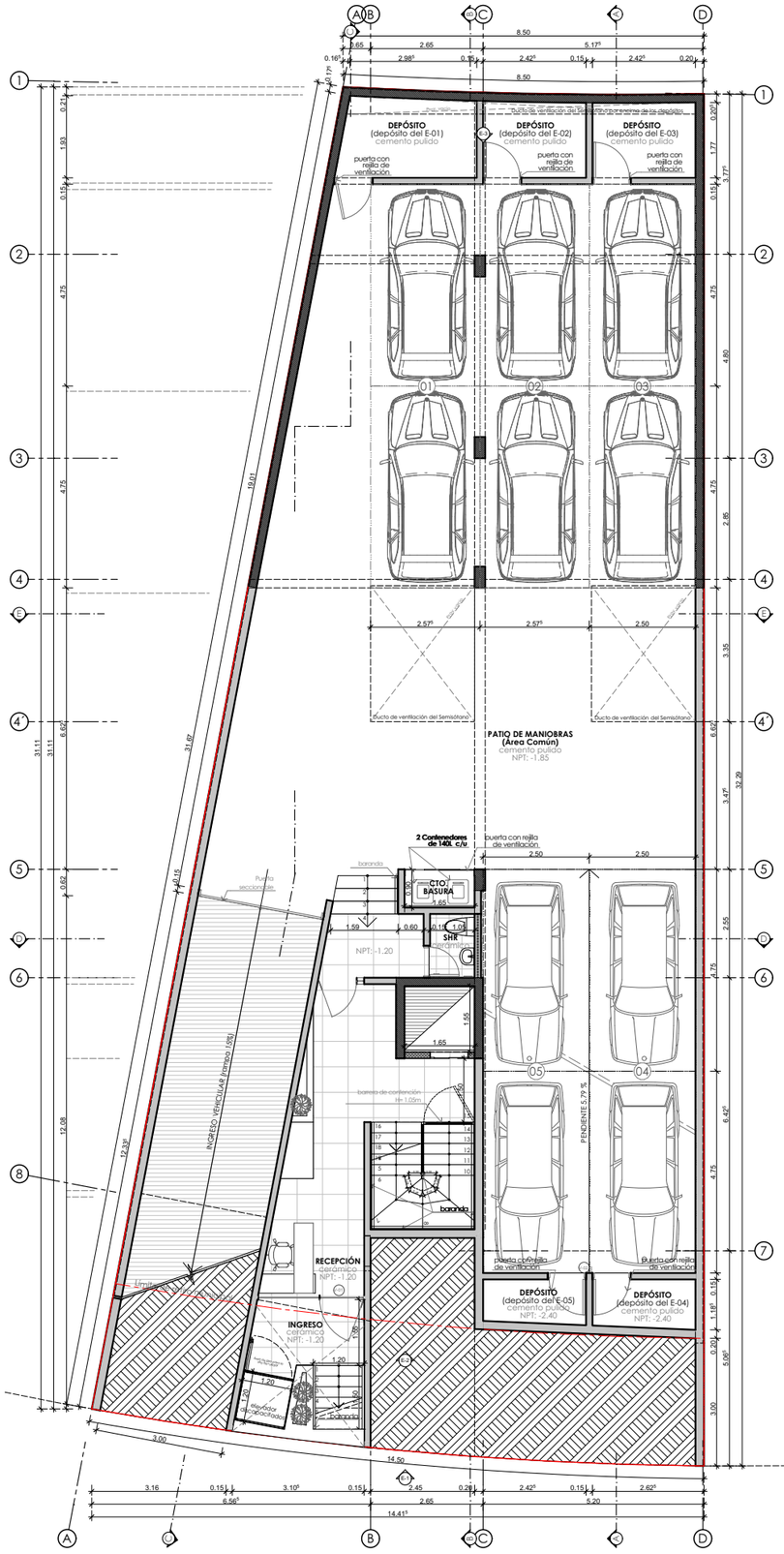
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

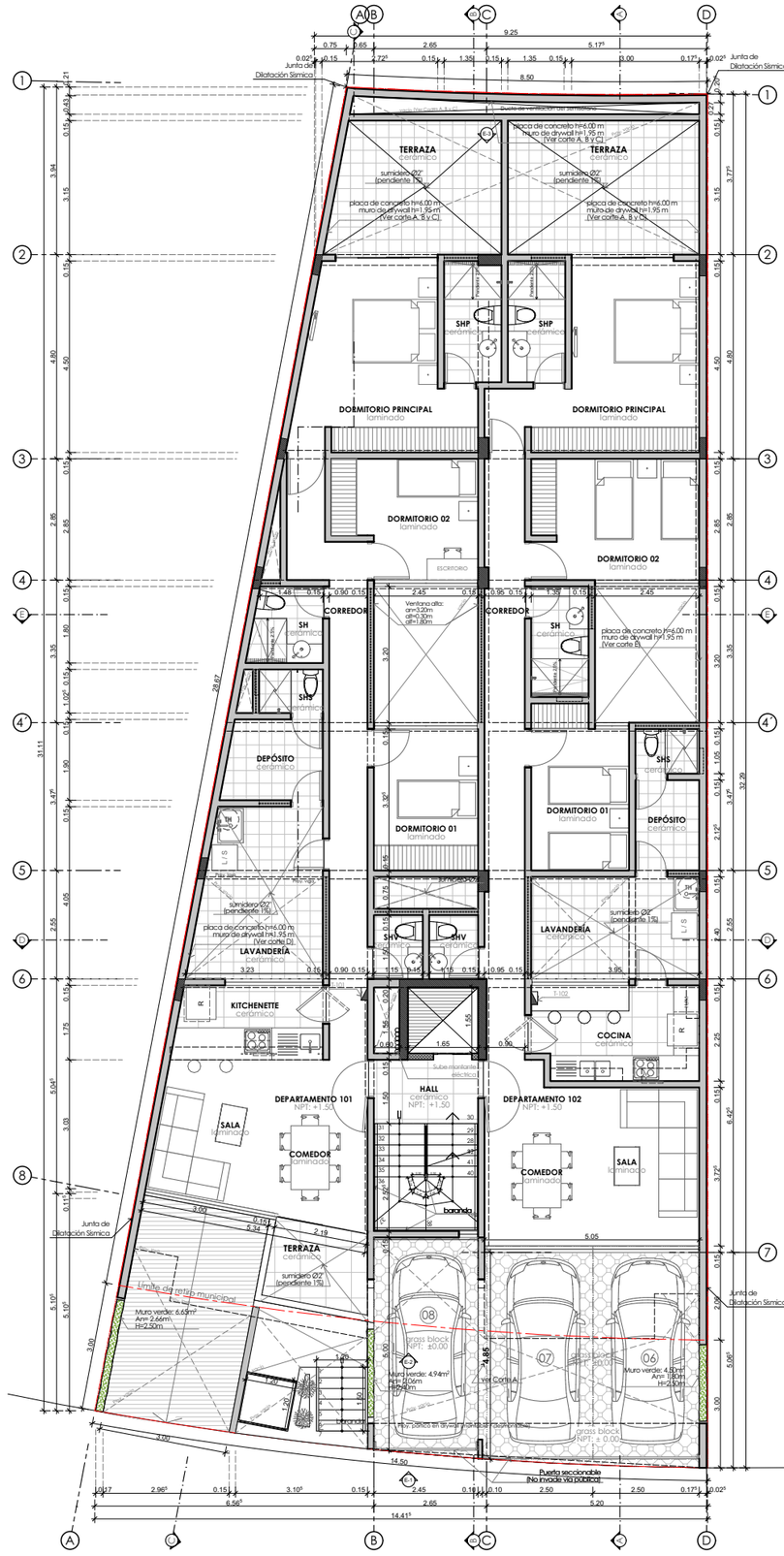
LAMINA:
U-01



SÓTANO



SEMISÓTANO



PRIMERA PLANTA

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Vivienda Multifamiliar Batallón Callao

UBICACIÓN:

Jr. Batallón Callao Sur. Mz. K-1, Lt. 15 Urb. Las Gardenias, Santiago de Surco. Lima-Perú.

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

SÓTANO, SEMISÓTANO Y PRIMERA PLANTA

ESCALA

Indicada

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

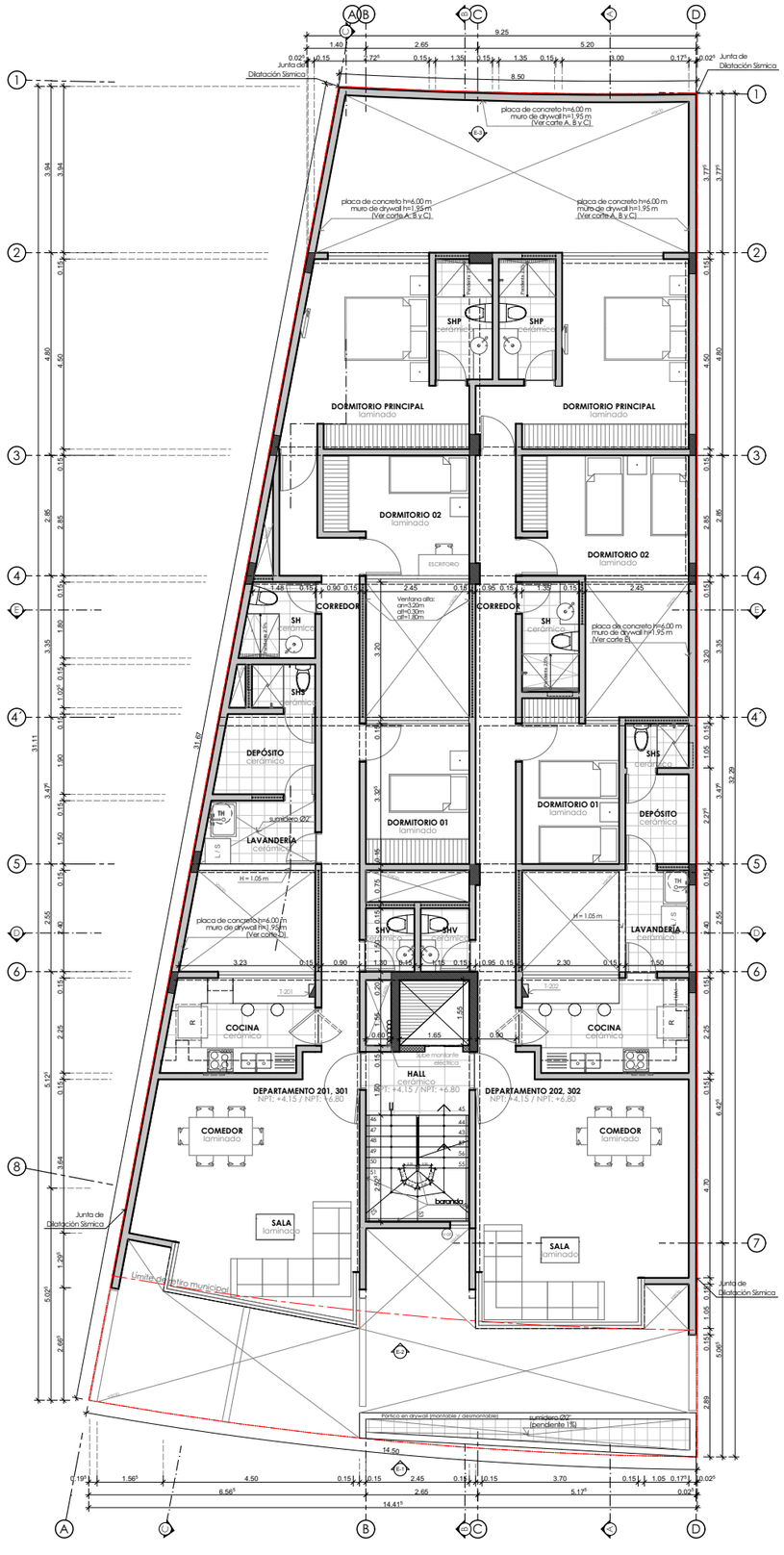
2019

FECHA:

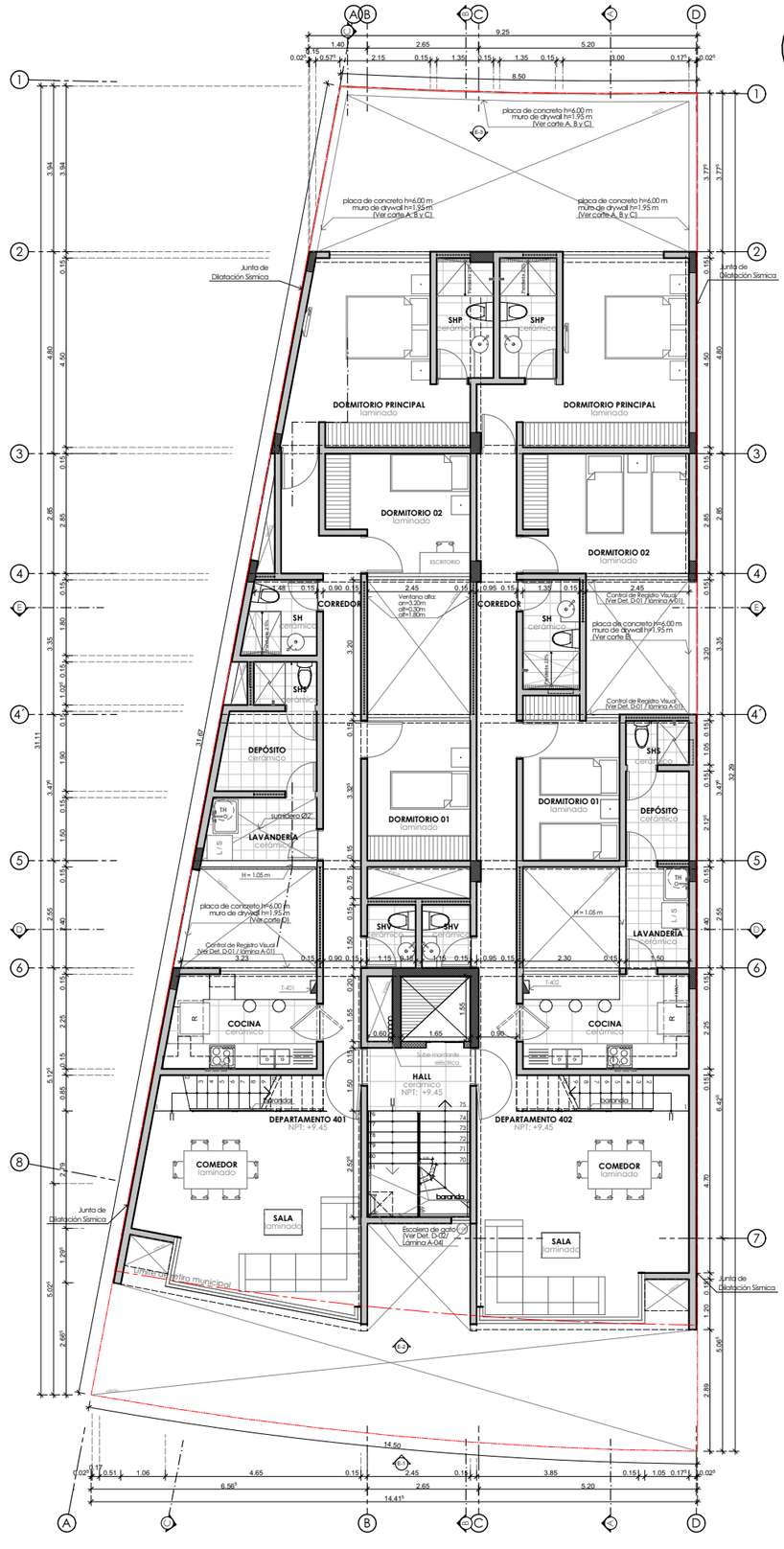
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-01



SEGUNDA PLANTA



CUARTA PLANTA

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Vivienda Multifamiliar Batallón Callao

UBICACIÓN:
Jr. Batallón Callao Sur. Mz. K-1, Lt. 15 Urb. Las Gardenias, Santiago de Surco. Lima-Perú.

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA PLANTA

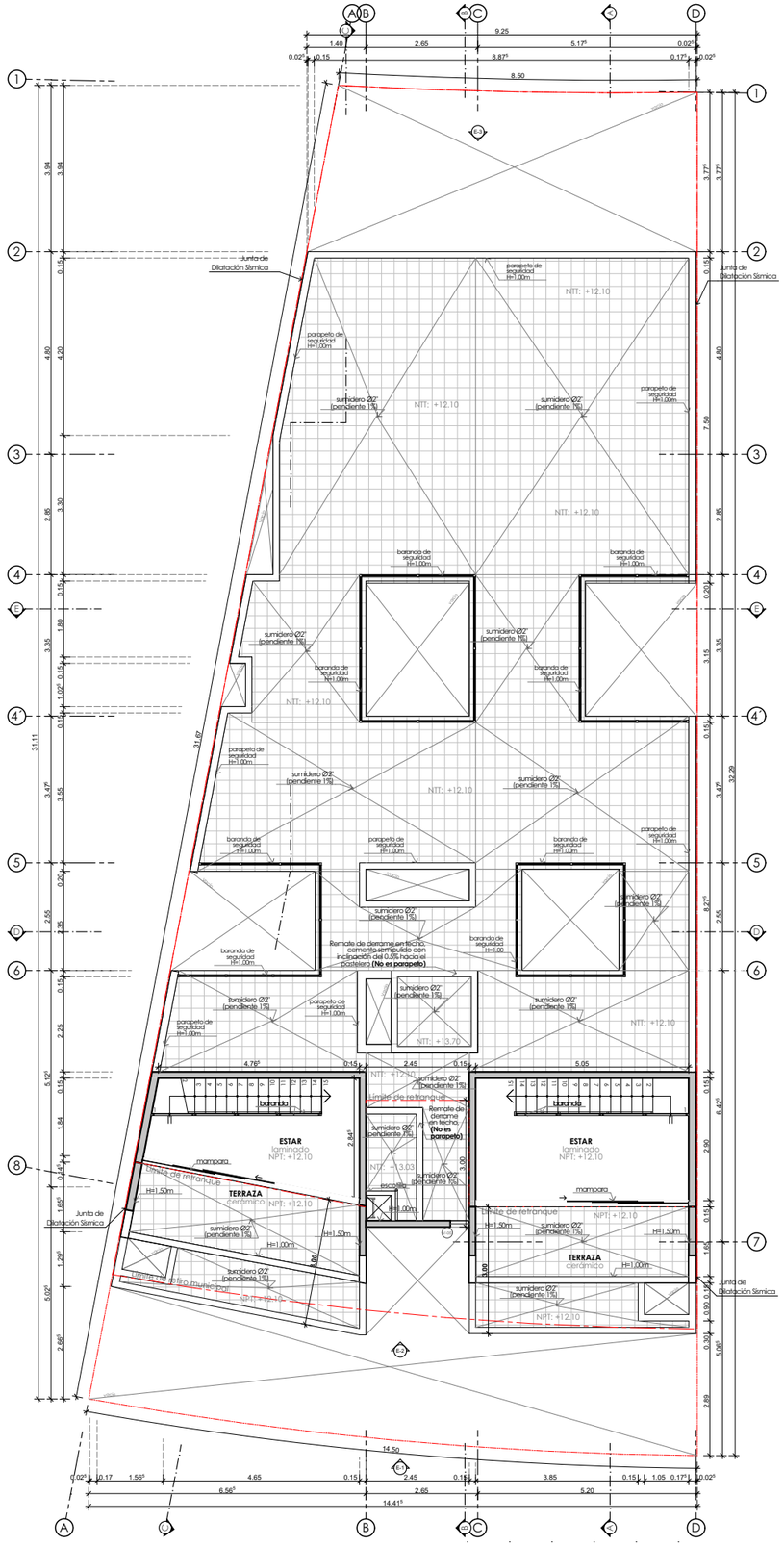
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

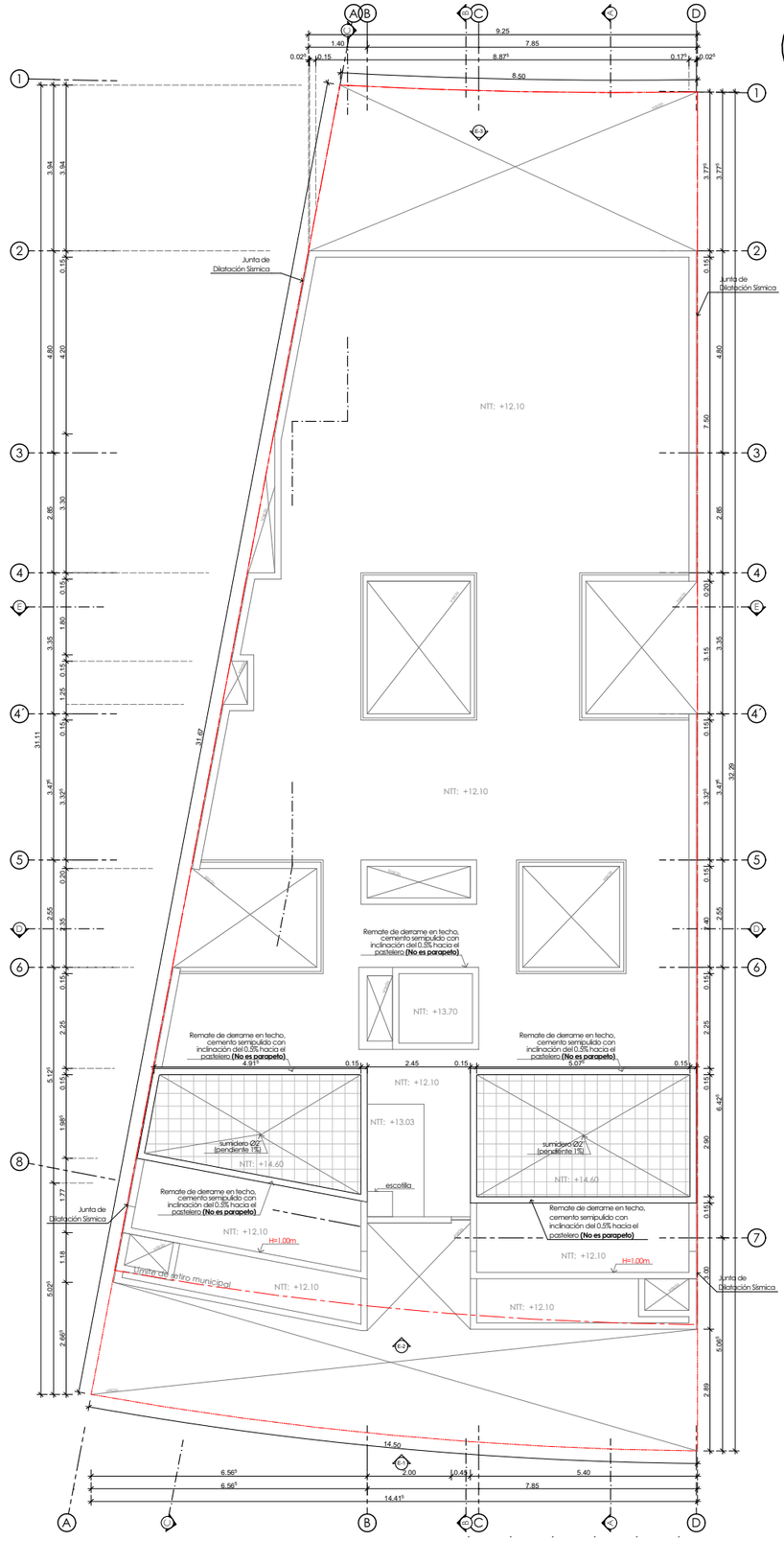
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-02



AZOTEA



PLANTA DE TECHOS

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Vivienda Multifamiliar Batallón Callao

UBICACIÓN:
Jr. Batallón Callao Sur. Mz. K-1, Lt. 15 Urb. Las Gardenias, Santiago de Surco. Lima-Perú.

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
AZOTEA Y PLANTA DE TECHOS

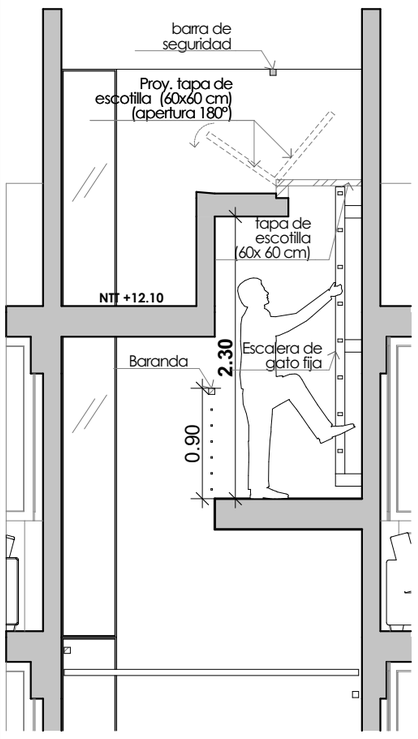
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

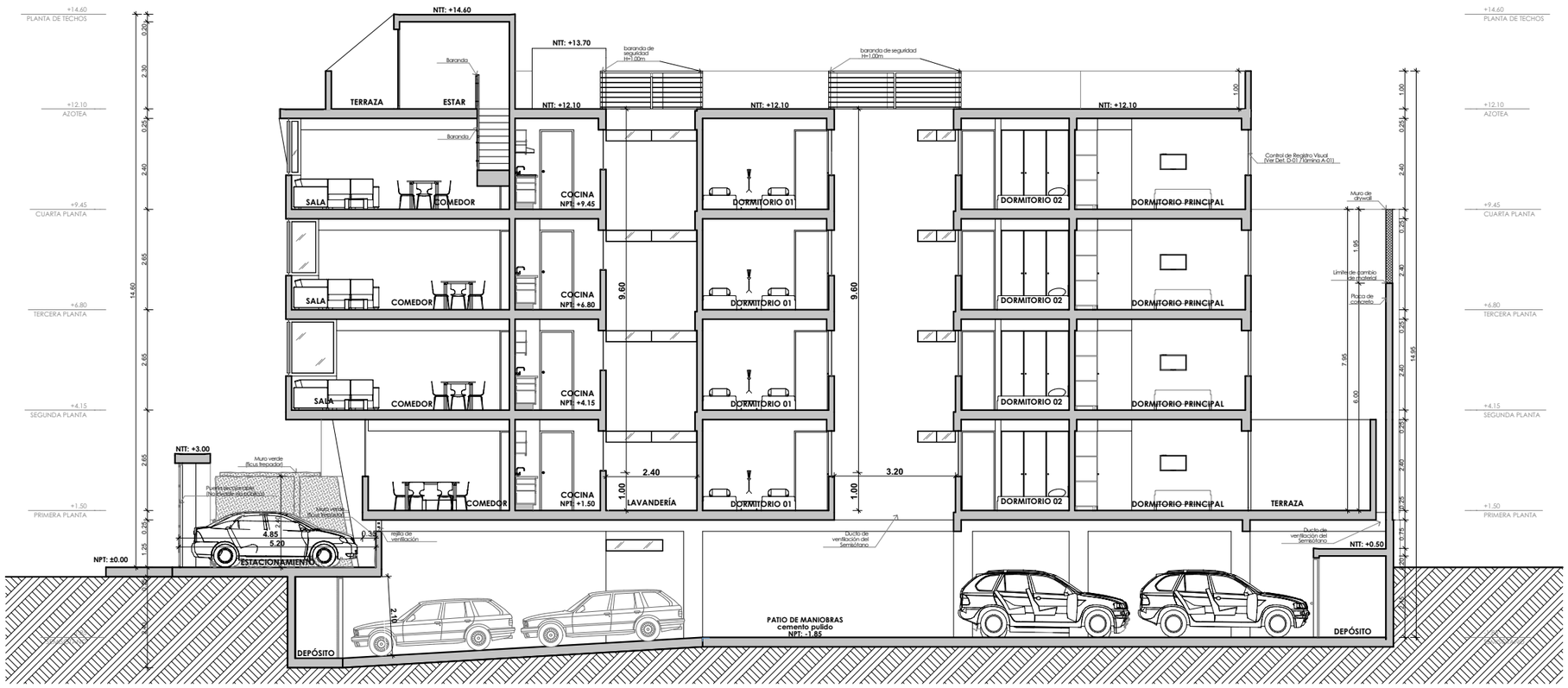
FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-03

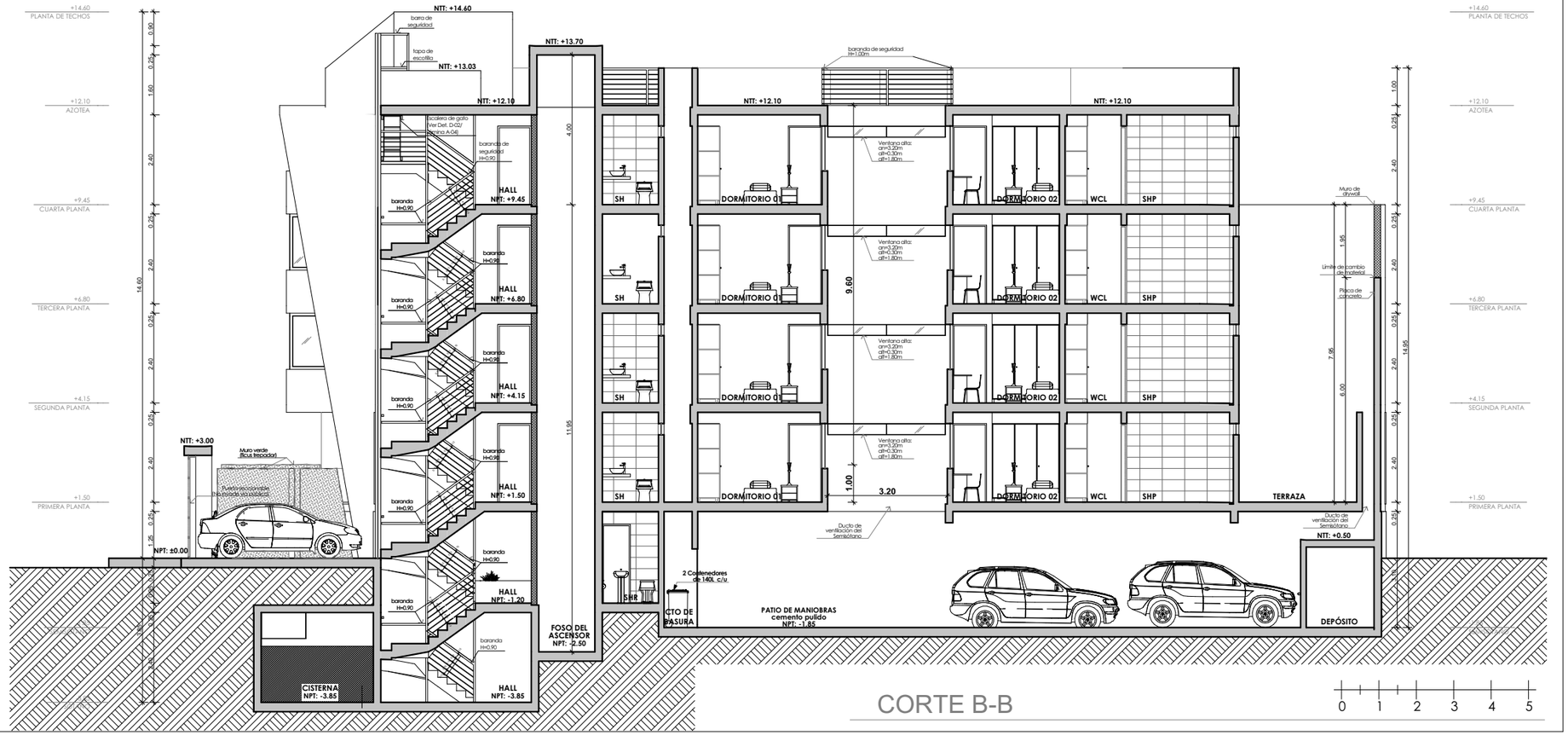


D-02: ESCALERA DE GATO

1:50



CORTE A-A



CORTE B-B

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Vivienda Multifamiliar Batallón Callao

UBICACIÓN:
Jr. Batallón Callao Sur. Mz. K-1, Lt. 15 Urb. Las Gardenias, Santiago de Surco. Lima-Perú.

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTES A, B

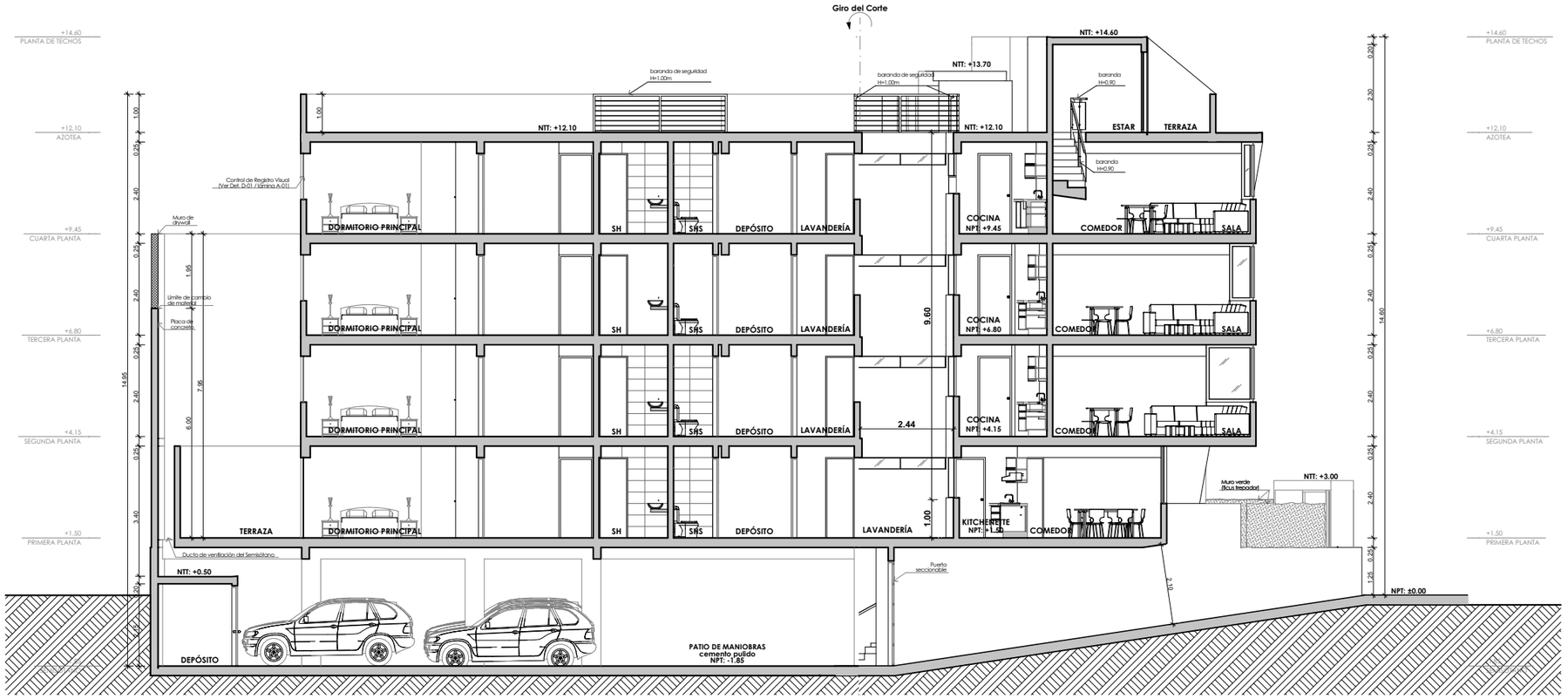
ESCALA
Indicada 1:50

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

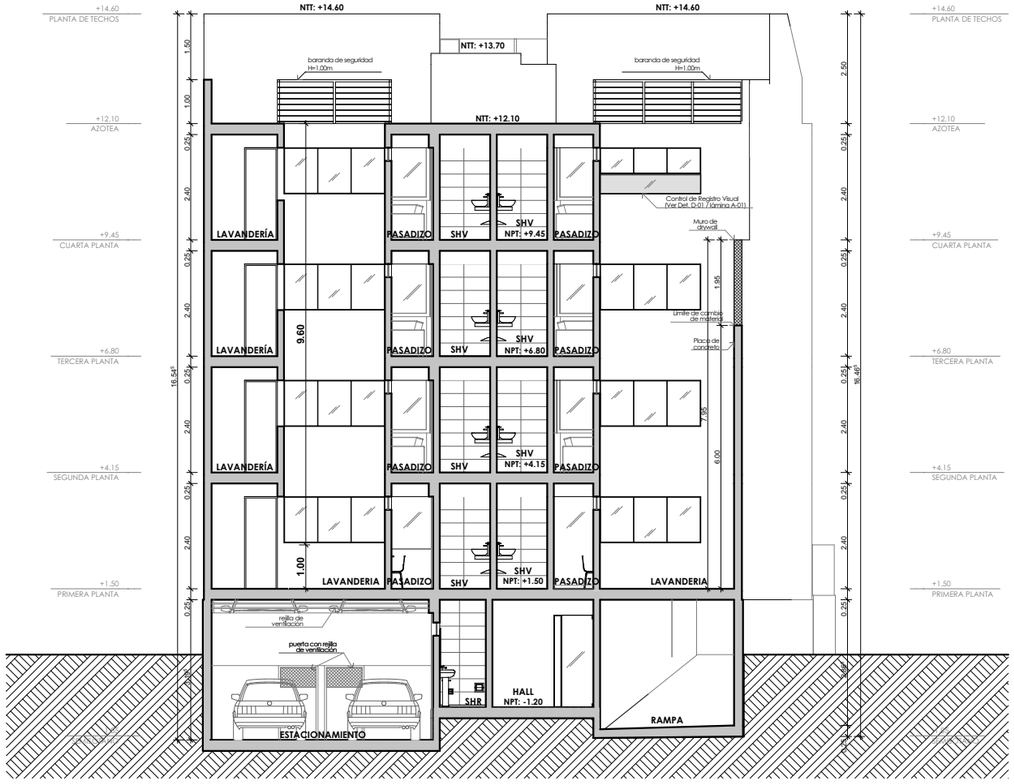
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

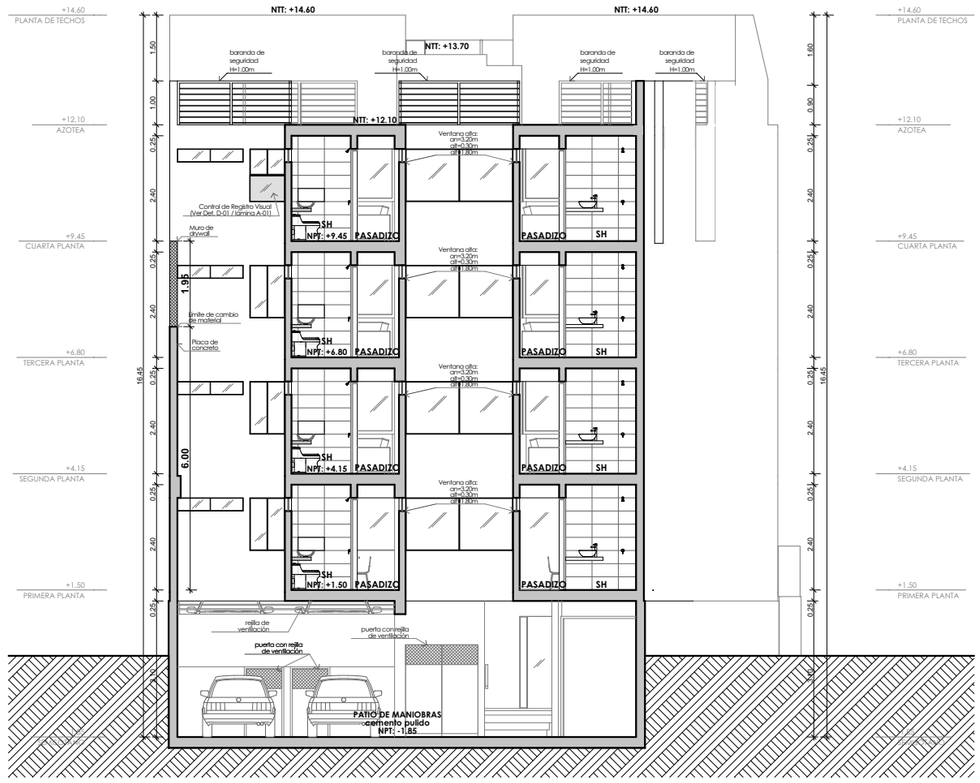
LAMINA:
A-04



CORTE C-C



CORTE D-D



CORTE E-E

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Vivienda Multifamiliar Batallón Callao

UBICACIÓN:
Jr. Batallón Callao Sur. Mz. K-1, Lt. 15 Urb. Las Gardenias, Santiago de Surco. Lima-Perú.

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE C,D,E

ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

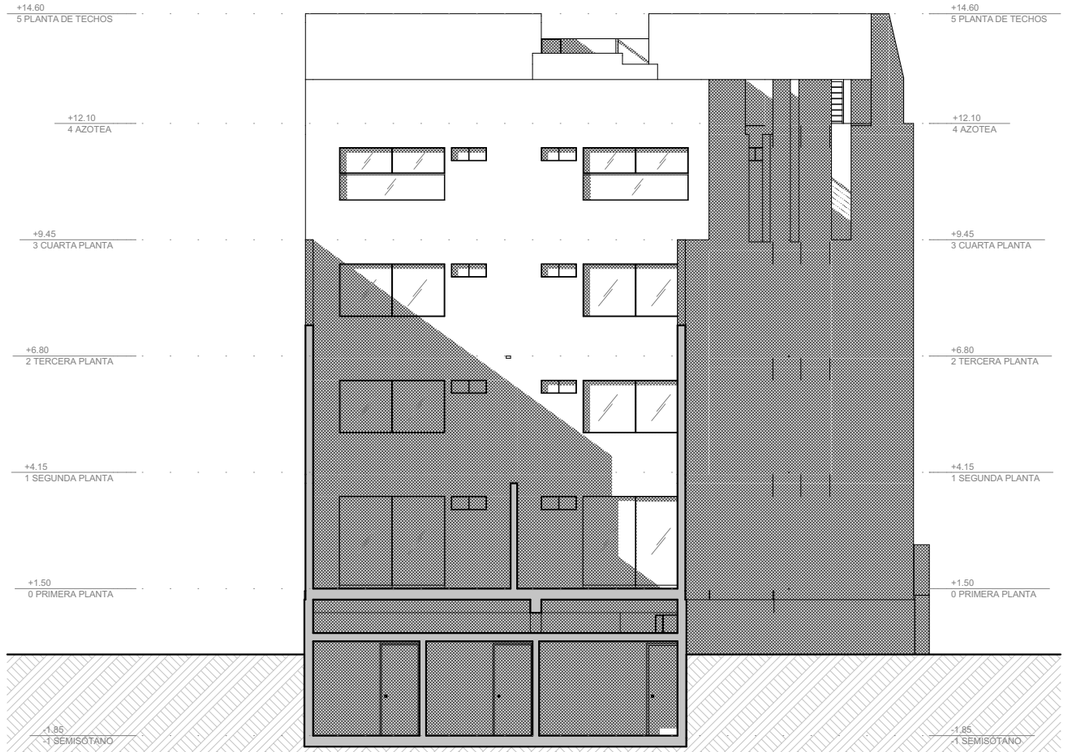
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

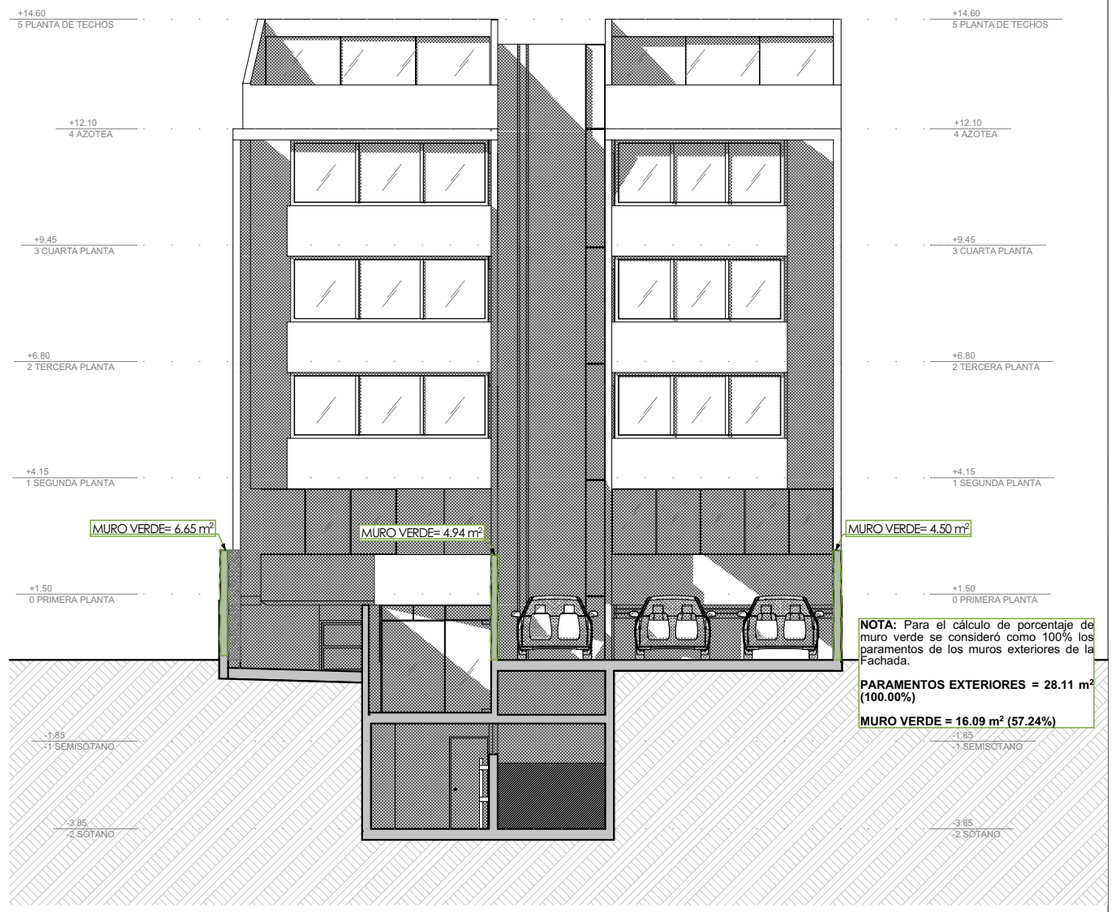
LAMINA:
A-05



FACHADA PRINCIPAL CON CERCO



FACHADA POSTERIOR



FACHADA PRINCIPAL SIN CERCO

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Vivienda Multifamiliar Batallón Callao

UBICACIÓN:
Jr. Batallón Callao Sur. Mz. K-1, Lt. 15 Urb. Las Gardenias, Santiago de Surco. Lima-Perú.

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
ELEVACIONES

ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-06

5.4 REMODELACIÓN DE LOCAL COMERCIAL – PELUQUERÍA

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Remodelación de local Comercial – Peluquería
TIPO DE PROYECTO	Remodelación
USO	Comercio
UBICACIÓN	Av. Aviación N° 2480
DISTRITO	San Borja
PROPIETARIO	Marco Antonio / Becerra Sosaya / Laura Liliana Farje Valderrama
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	100.18 m2
ÁREA CONSTRUIDA	100.18 m2
ÁREA LIBRE	No exigible
NÚMERO DE PISOS	1 piso
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	Ninguno
FECHA	2019
ESTADO	Obra Terminada
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	60% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.

5.4.1 Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en Av. Aviación N°2480 Oficina 201 - San Borja, con un área a remodelar en el segundo nivel de 309.36m². En el que se encuentra dividida en la parte posterior un área destinada para oficinas (185.18m²), siendo esta área más privada sin vista a exteriores y en la parte delantera un área destinada para un local comercial- Peluquería (100.18m²), teniendo esta área vista directa hacia la avenida. Al tratarse de una remodelación interna de uso oficina y comercio, no se considera un área libre.



Plano 8:Plano de Ubicación del Local Comercial

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.4.2 Memoria resumen del proyecto

La remodelación de la segunda planta del edificio ubicado en Av. Aviación 2480 consistió en convertirla en un área adecuada con la distribución correcta para establecer una peluquería de 100.18 m^2 en la parte delantera y en un área de oficina de 188.54 m^2, dejando la planta libre, en la parte posterior.

El ingreso al segundo nivel es por la parte lateral derecha del terreno, por medio de una escalera lineal, que nos dirige a un hall de distribución, hacia las oficinas y hacia la peluquería. La intervención realizada en el área de oficina fue respetar las estructuras y dejar una planta libre, generando una recepción con su pequeña sala de estar, una oficina de gerencia con su respectivo baño y dos baños adicionales para el personal, diferenciándose en baño para damas y baño para caballeros.



Figura N° 16: Ingreso lateral de la Peluquería

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

La intervención realizada en la parte delantera fue la distribución de servicios estéticos para una peluquería, es así que, ingresando desde el hall de la escalera, encontramos una pequeña recepción con muebles de estar, hacia la derecha e izquierda, para la espera del servicio. Desde la recepción hacia la derecha se encuentra distribuido, por medio de un corredor, las áreas de masajes y al fondo los dos baños. Continuo al área de masajes se encuentra una pequeña área de servicio para el personal, este cuenta con dos lavados y depósitos. A espaldas de la recepción, en el muro posterior, se encuentra el desarrollo del área de peinados y lavados, cuyas funciones son afines, por ello su cercanía. Seguido del área de peinados y lavados, hacia la fachada se

encuentra el área de pedicure y manicure, con visual directa hacia la calle e iluminación natural, para reforzar la ayuda del trabajo realizado.



Figura N° 17: Vista Aérea – Peluquería

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

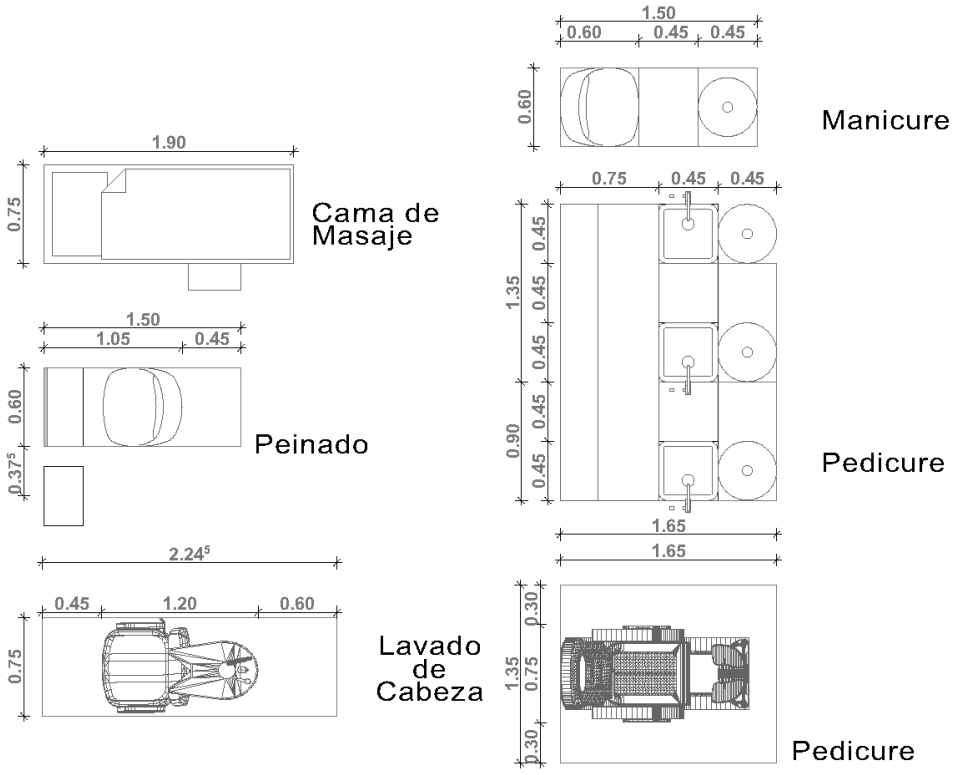
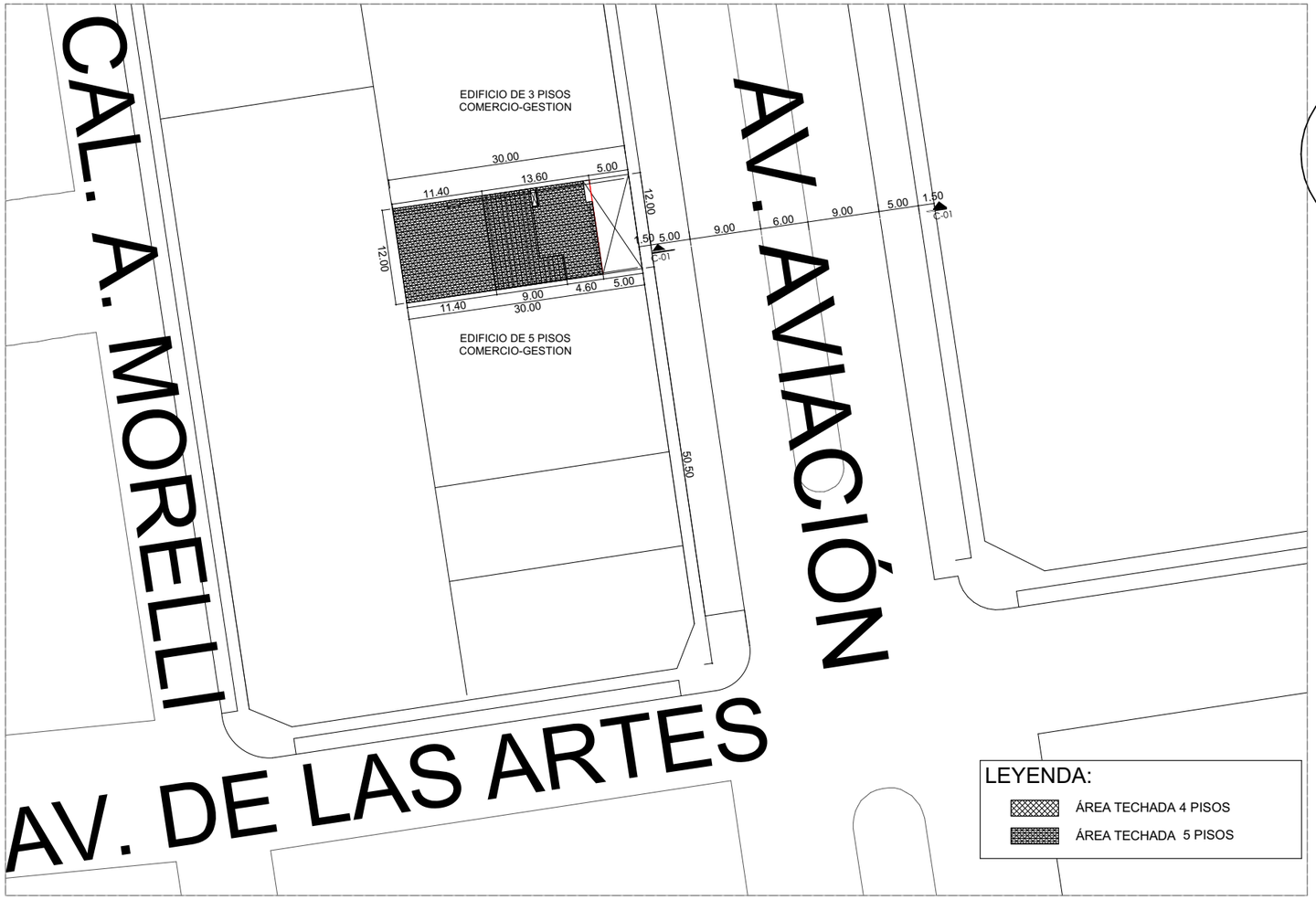


Figura N° 18: Modulación del mobiliario a utilizar

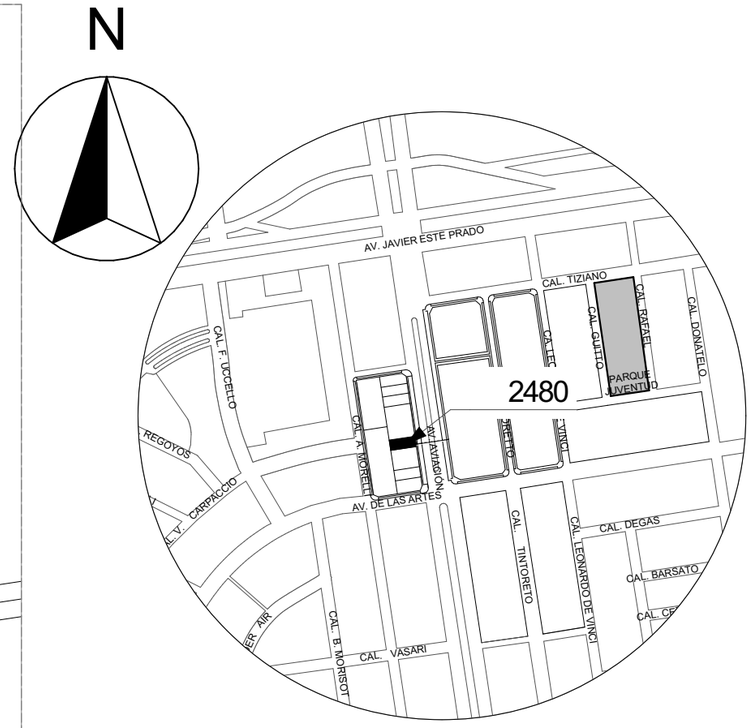
Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.4.3 Documentación técnica

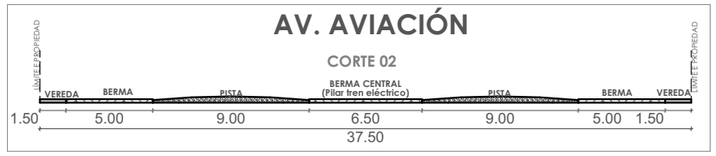
A continuación, se presenta parte de la documentación elaborados y entregados al cliente para ejecutar la remodelación (U-01 y A-01)



PLANO DE UBICACIÓN 1:500



PLANO DE LOCALIZACIÓN 1:5000



SECCIÓN VIAL DE ACUERDO A CATASTRO 1:100

CUADRO NORMATIVO

PARAMETROS		REGLAMENTO	PROYECTO
USOS PERMITIDOS		COMERCIO - GESTION	GESTION
ÁREA LIBRE MINIMA		NO EXIGIBLE	57.10 m² (15.86%)
ALTURA		8 PISOS	5 PISOS
RETIRO MÍNIMO	FRONTAL	5.00 ML.	5.00 ML.
	POSTERIOR	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
	LATERAL	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
N° DE ESTACIONAMIENTOS		NO EXIGIBLE	-

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	EXISTENTE (AGOSTO 2012)	DEMOLICIÓN	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	AMPLIAC. (FEBRERO 2020)	REMOD.	SUB-TOTAL
PRIMERA PLANTA (NPT: ± 0.00)	0.00 m²	-	-	-	-	-	0.00 m²
SEGUNDA PLANTA (NPT: +3.35)	304.50 m²	-	-	-	-	285.36 m²	304.50 m²
TERCERA PLANTA	0.00 m²	-	-	-	-	-	0.00 m²
CUARTA PLANTA	0.00 m²	-	-	-	-	-	0.00 m²
QUINTA PLANTA	0.00 m²	-	-	-	-	-	0.00 m²
ÁREA PARCIAL	304.50 m²	-	-	-	-	-	304.50 m²

ÁREA TOTAL TECHADA	304.50 m²
ÁREA TERRENO	360.00 m²
ÁREA LIBRE 15.86%	57.10 m²

ZONIFICACIÓN

DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	SAN BORJA
URBANIZACIÓN	SAN BORJA
AVENIDA	AV. AVIACIÓN 2480 OF.201
INTERIOR	201 (2DO PISO)

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Remodelación de local Comercial – Peluquería

UBICACIÓN:
Av. Aviación N°2480 Oficina 201 - San Borja

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACIÓN

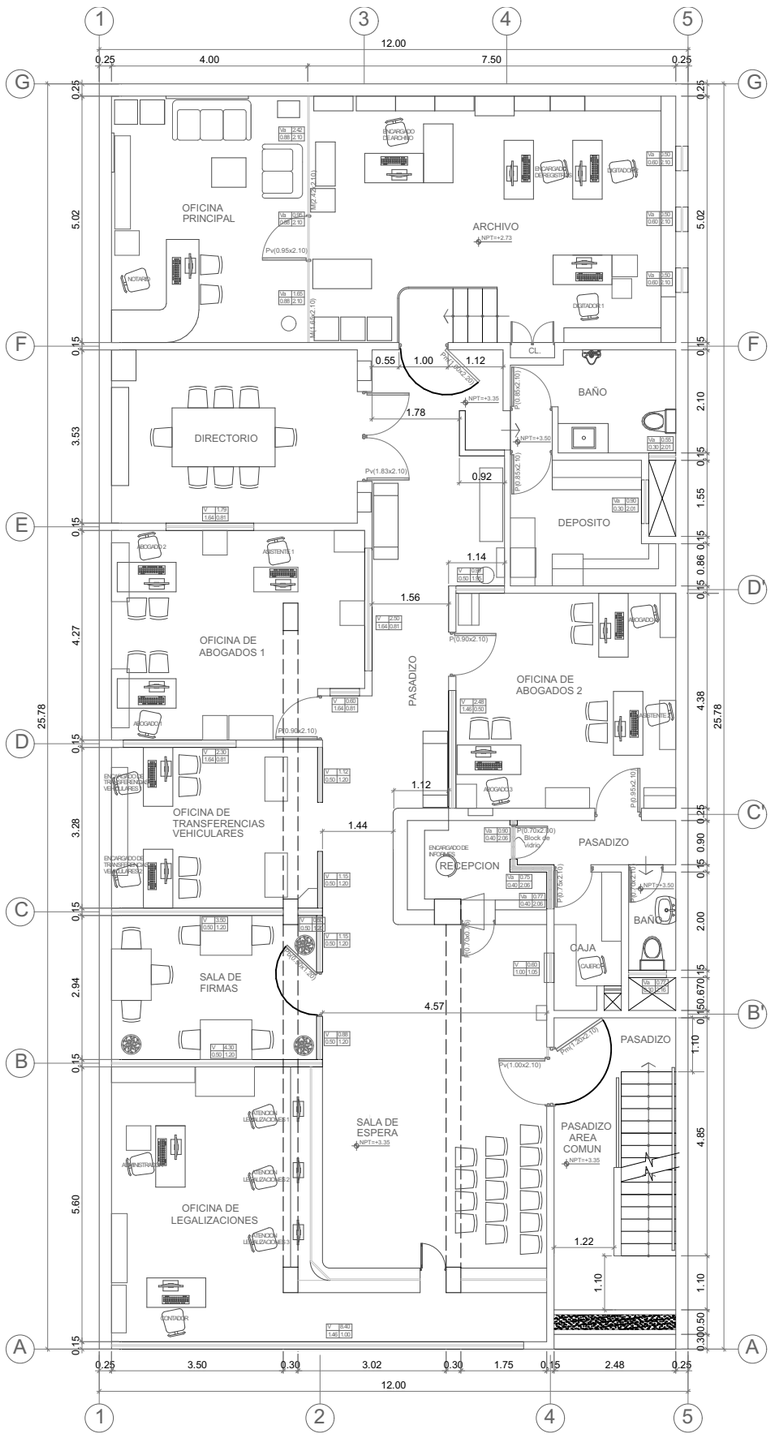
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

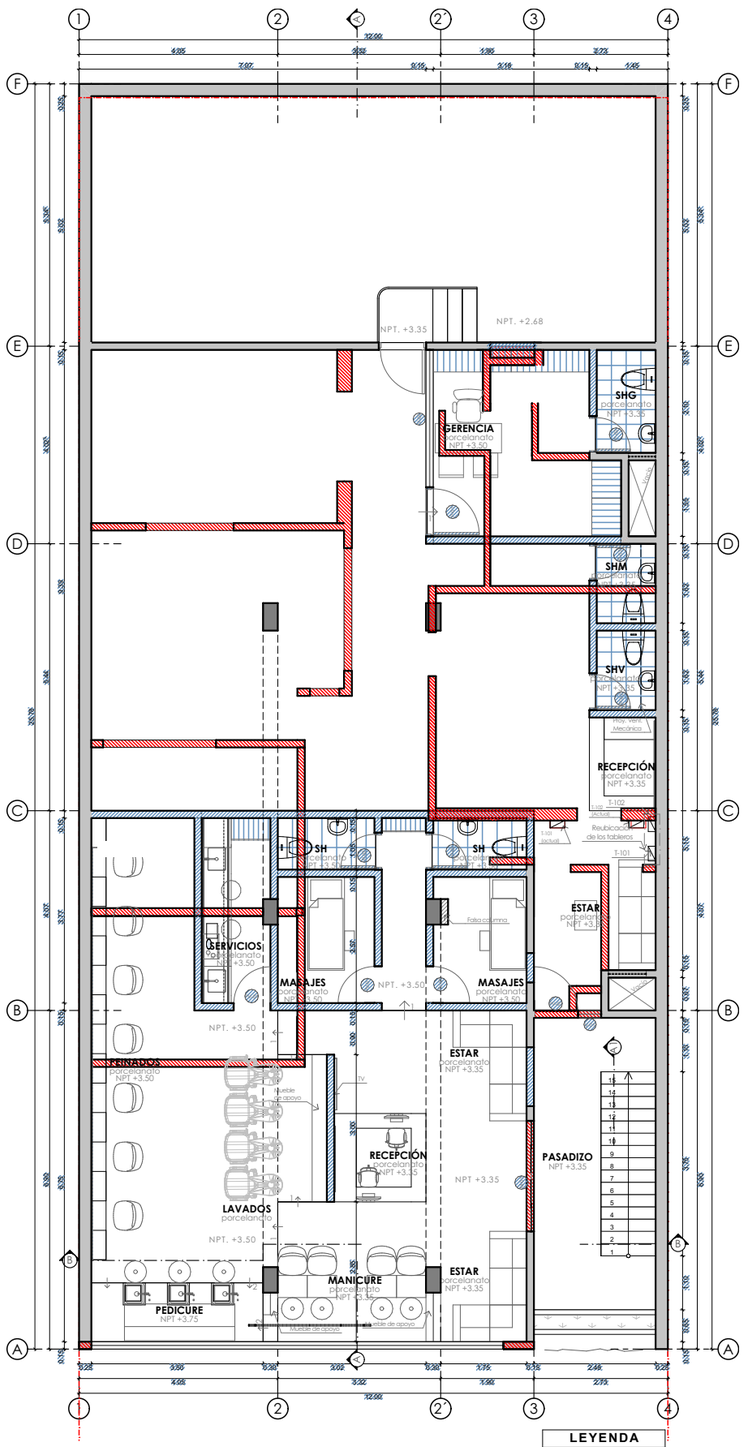
FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
U-01



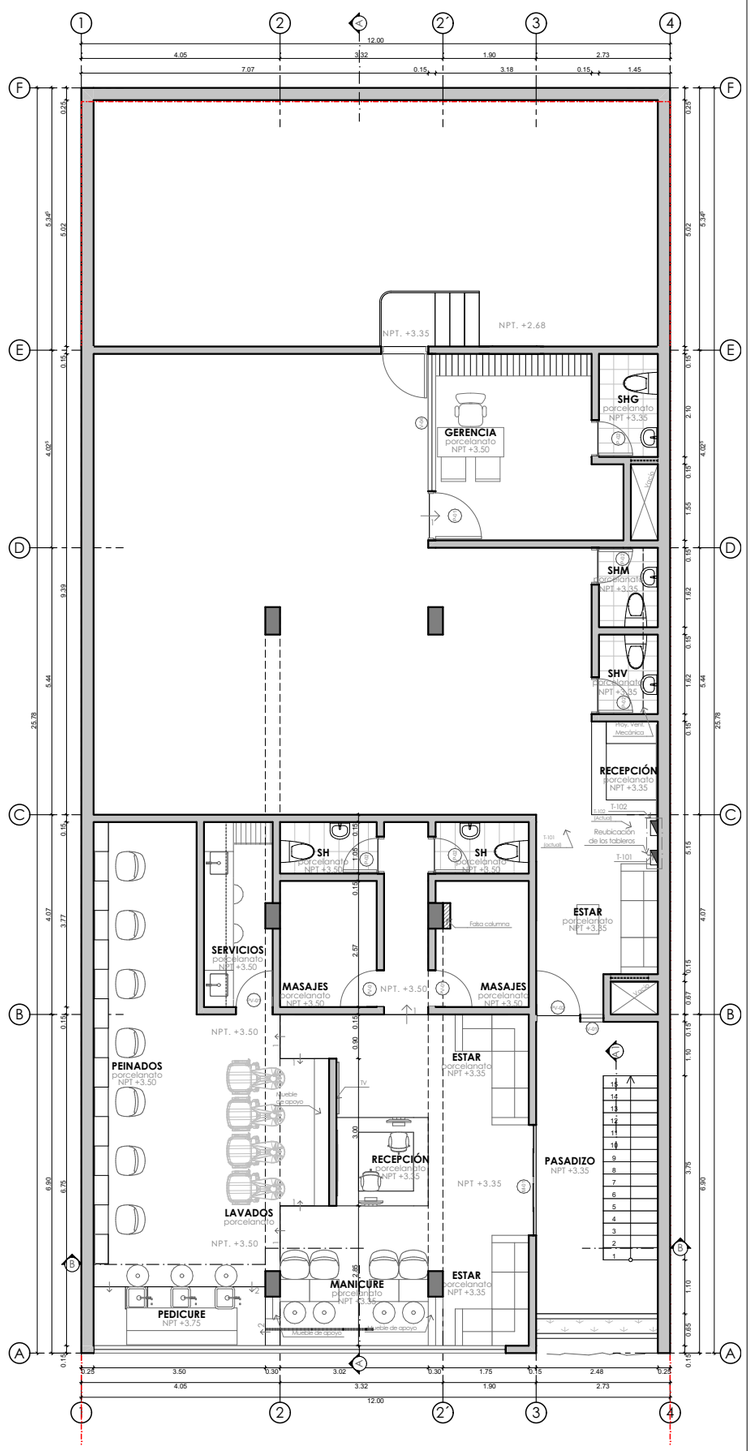
PLANO EXITENTE - SEGUNDA PLANTA

1:125



PLANO REMODELACIÓN - SEGUNDA PLANTA

1:125



PLANO RESULTANTE - SEGUNDA PLANTA

1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Remodelación de local Comercial – Peluquería

UBICACIÓN:

Av. Aviación N°2480 Oficina 201 - San Borja

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

LEVANTAMIENTO

ESCALA

1:125

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

2019

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

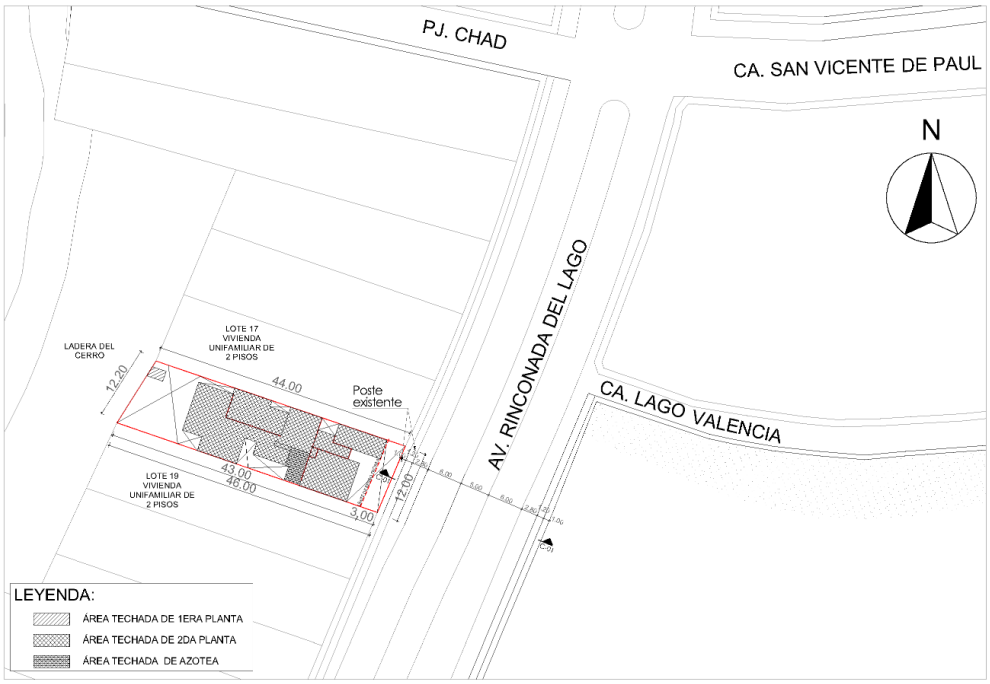
A-01

5.5 VIVIENDA UNIFAMILIAR RINCONADA DEL LAGO

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Vivienda Unifamiliar
UBICACIÓN	Av. Rinconada del Lago, Mz. K-2 Lt. 18 Urb. Rinconada del Lago II Etapa,
DISTRITO	La Molina
PROPIETARIO	Felipe Martín Esparza Varas / Judith Cristina Juárez Arquinio
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	544.50 m2
ÁREA CONSTRUIDA	737.57 m2
ÁREA LIBRE	230.03 m2 (42.25%)
NÚMERO DE PISOS	2 piso + Azotea
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	4 Estacionamientos
FECHA	2019
ESTADO	Proyecto Aprobado
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	50% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.
	80% Compatibilización de planos de especialidades.
	85%Elaboración de los detalles

5.5.1 Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en Av. Rinconada del Lago Mz. K-2, lote 18, Urbanización Rinconada del Lago II Etapa, Distrito de La Molina, con un área de 544.50m2. cuenta con un área libre de 230.03 m2 (42.25%) y según registro públicos tiene forma irregular casi formando un rectángulo. Sin embargo, el terreno presenta cierta deformidad en la parte central izquierda, debido a conflicto con los vecinos. El cual obligaba a presentar una declaratoria de fábrica, pero se optó por presentar los planos para la aprobación de la licencia de construcción, según lo que decía registro. Con el fin de presentar una declaratoria de fábrica, una vez concluida la construcción. Para ello se trabajaron a la par los planos del levantamiento topográfico reales, teniendo en consideración la alteración que



Plano 10: Plano de Ubicación Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.5.2 Contexto

El proyecto se encuentra ubicado en Av. Rinconada del Lago Mz. K-2, lote 18, Urbanización Rinconada del Lago II Etapa, Distrito de La Molina, con un área de 544.50m2. cuenta con un área libre de 230.03 m2 (42.25%) y según registro públicos tiene forma irregular casi formando un rectángulo. Sin embargo, el terreno presenta cierta deformidad en la parte central izquierda, debido a conflicto con los vecinos. El cual obligaba a presentar una declaratoria de fábrica, pero se optó por presentar los planos para la aprobación de la licencia de construcción, según lo que decía registro. Con el fin de presentar una declaratoria de fábrica, una vez concluida la construcción. Para ello se trabajaron a la par los planos del levantamiento topográfico reales, teniendo en consideración la alteración que sufrirían los ambientes en el terreno real y a su vez puedan seguir funcionando.

5.5.3 Memoria resumen del proyecto

Consta de una vivienda unifamiliar de dos pisos, más sótano y azotea, la cual se ingresa por una puerta principal peatonal, a cuyo lado derecho encontramos un jardín y hacia el lado izquierdo un estacionamiento para cuatro (4) vehículos.

Para ingresar a la casa se asciende del nivel NPT. +0.00 al NPT. +0.45 al Hall de ingreso de doble altura seguido de un vestíbulo que conecta con la sala comedor. Desde el hall de ingreso se puede acceder, hacia la mano derecha al dormitorio 1, que tene vista directa al jardín delantero, y al estudio. Hacia la mano izquierda, se encuentra un pequeño salón café, como parte del recibidor del ingreso y pequeño pasadizo de servicio que nos conduce hacia la cocina, la escalera de servicios o los depósitos. La cocina se distribuye en forma de “U”, donde se encuentra el comedor de diario para 6 comensales y remata visualmente hacia el jardín lateral ubicado en el pasadizo exterior, por medio de grandes mamparas y hacia una jardinera interior. Ingresando por el vestíbulo previo del ingreso, la visual se abre hacia una doble altura donde que contiene la escalera escultórica principal que conecta el primer y segundo nivel de la vivienda. A continuación, un espacio para un Piano de cola, que era uno de los requisitos indispensable del cliente. Ambos ambientes cuentan con iluminación y ventilación natural, a través de paños de vidrio de piso a techo, por medio la jardinera lateral que viene desde el sótano. Seguidamente se desarrolla la Sala y el Comedor que se expanden y conectan rápidamente mediante mamparas corridas con una terraza posterior que conecta el área social con el amplio jardín posterior y que ayudan a vincular visualmente la parte externa del jardín y la piscina. En la parte posterior del terreno se desarrolla el área social en un amplio jardín con bbq, terraza, piscina y área de poltronas.

Subiendo por la escalera escultórica principal, ubicada en la doble altura de la sala-comedor, llegamos al Estar desde donde se puede tener visual del Hall de Ingreso, y de la sala – comedor. Se encuentra iluminado y ventilado por medio de los ductos de las jardineras que nace en el sótano. Este espacio tiene como doble función repartir hacia las habitaciones de la vivienda y a su vez cobijar a la familia en un momento de entretenimiento. En este segundo nivel, se desarrolla las habitaciones, cada uno con su respectivo closet y baño completo. Siendo el dormitorio principal el más grande, debido a que contiene su propia terraza, su walking closet y un baño con tina, un mesado con dos lavados y cubículos independientes para el inodoro y la ducha.

En la azotea se optó por desarrollar el área de gimnasio y se accede a ella por medio de la escalera de servicio, siendo esta más íntima que la principal. Por esta misma escalera se desciende hasta el sótano, donde se encuentra ubicado, hacia la derecha; el área de servicio y lavandería; y hacia la izquierda el área de juegos y entretenimiento.

Existe un desfase de planos que logran volúmenes llenos y vacíos que generan una fachada interesante bajo la luz y la sombra que esta genera, logrando que el usuario se sienta acogido dentro de la vivienda.



Figura N° 19: Fachada frontal de la Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

La fachada frontal está conformada por el ingreso al hall de doble altura que está marcado por dos volúmenes a su costado. El volumen de la izquierda de forma horizontal, suspendido sobre los estacionamientos; y el volumen de la derecha de forma vertical.



Figura N° 20: Fachada posterior de la Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

La fachada posterior está conformada por un gran volumen hueco, a manera de envolvente, cuya zona maciza forma parte de los dormitorios.



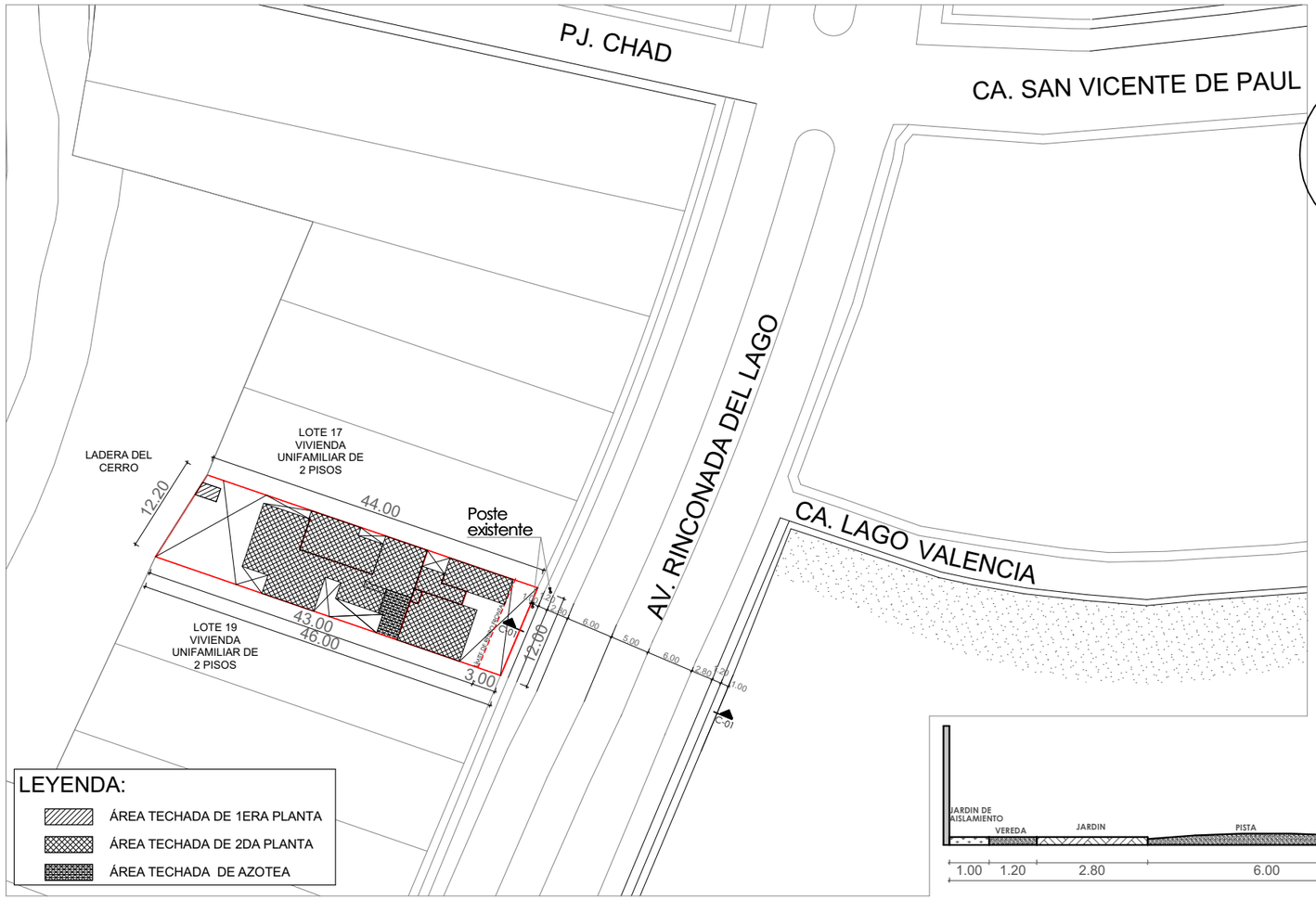
Figura N° 21: Volumetría Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

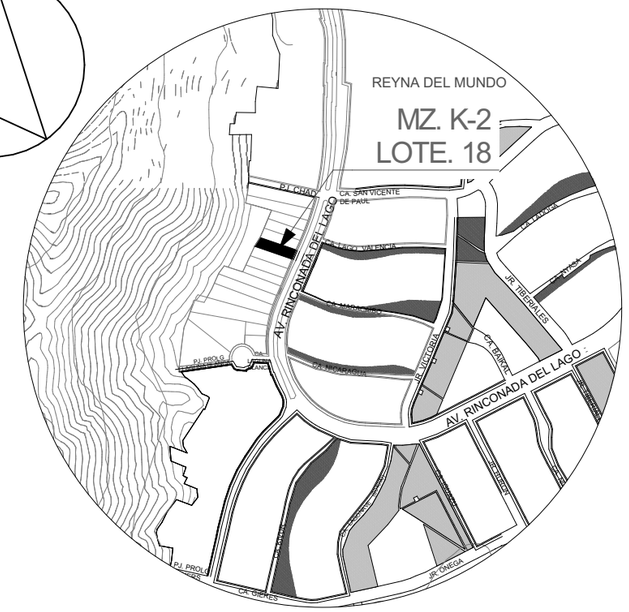
La propuesta presenta un concepto minimalista por la composición de sus volúmenes limpios en sus dos fachadas (frontal y posterior). Los volúmenes permiten reflejar al exterior la función de cada ambiente, como el hall de doble altura, o los volúmenes a cada lado del Hall que representan los dormitorios (fachada frontal); así como el volumen hueco que conforma la terraza del área social, y los volúmenes superiores que representan los dormitorios en la fachada posterior. Logrando así una completa legibilidad de la vivienda.

5.5.4 Documentación técnica

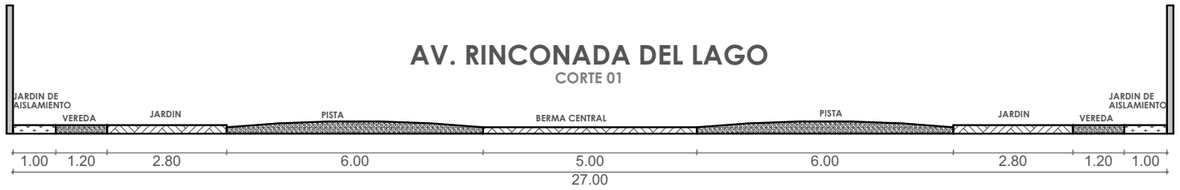
A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación, por parte de la municipalidad de surco (Planos U-01 y A-01 al A-05)



PLANO DE UBICACIÓN 1:500



PLANO DE LOCALIZACIÓN 1:5000



SECCIÓN VIAL 1:100

CUADRO NORMATIVO

PARAMETROS		REGLAMENTO	PROYECTO
USOS PERMITIDOS		VIV. UNIFAMILIAR /MULTIFAMILIAR	VIV. UNIFAMILIAR
ÁREA LIBRE MINIMA		40%	230.03 m² (42.25%)
ALTURA		2 PISOS	2 PISOS + AZOTEA
RETIRO MÍNIMO	FRONTAL	3.00 ML.	3.00 ML.
	POSTERIOR	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
	LATERAL	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
N° DE ESTACIONAMIENTOS		(02) Est. C/ UND. DE VIV.	(04) Est.

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	AMPLIAC.	REMOD.	SUB-TOTAL
SÓTANO (NPT: -2.50)	-	-	155.12m²	-	-	-	155.12m²
PRIMERA PLANTA (NPT: +0.45)	-	-	314.47 m²	-	-	-	314.47 m²
SEGUNDA PLANTA (NPT: +3.40)	-	-	250.52 m²	-	-	-	250.52 m²
AZOTEA (NPT: +6.35)	-	-	17.46 m²	-	-	-	17.46 m²
ÁREA PARCIAL	-	-	737.57 m²	-	-	-	737.57 m²

ÁREA TOTAL TECHADA	737.57 m²
ÁREA TERRENO	544.50 m²
ÁREA LIBRE 42.25%	230.03 m²

ÁREA NO COMPUTABLE

CISTERNA	3.33 m² (5.00 m³)
PISCINA	21.14 m² (28.54 m³)
CERCO PERIMÉTRICO	192.18 m² (66.87 m)

ZONIFICACIÓN

DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	LA MOLINA
URBANIZACIÓN	RINCONADA DEL LAGO II ETAPA
MANZANA	K-2
LOTE	18

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Viv. Unifamiliar Rinconada del Lago

UBICACIÓN:
Av. Rinconada del Lago, Mz. K-2 Lt. 18 Urb. Rinconada del Lago II Etapa, Distrito La Molina

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACIÓN

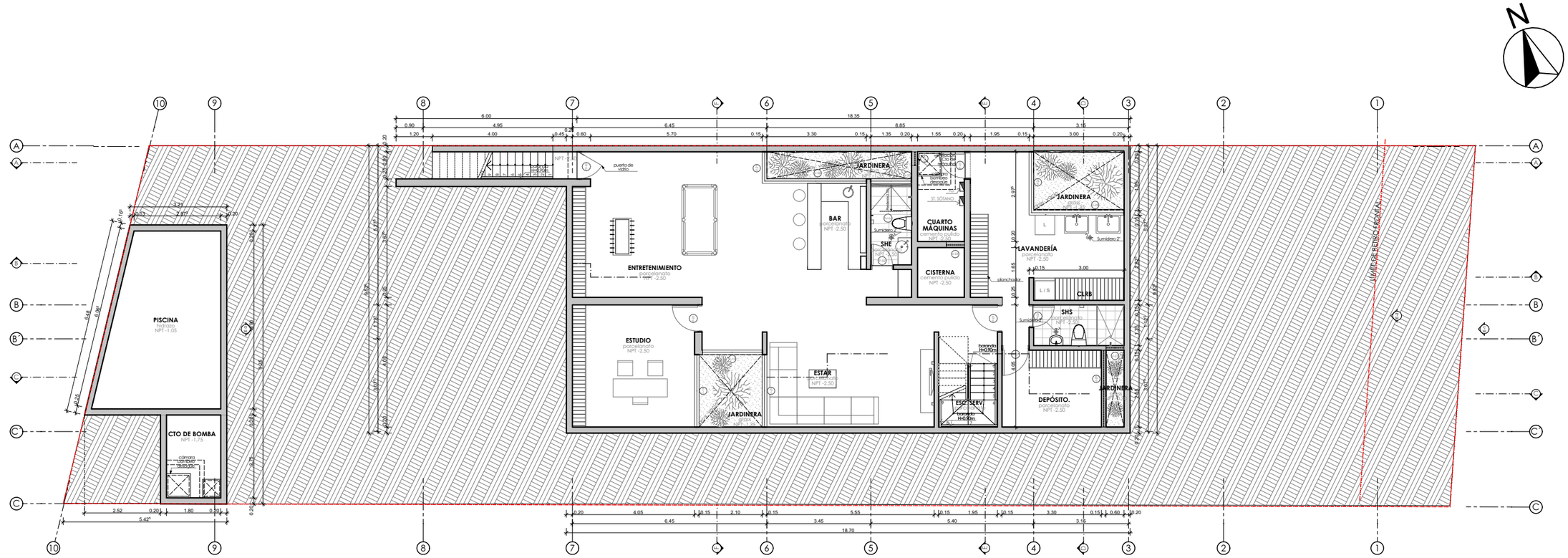
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

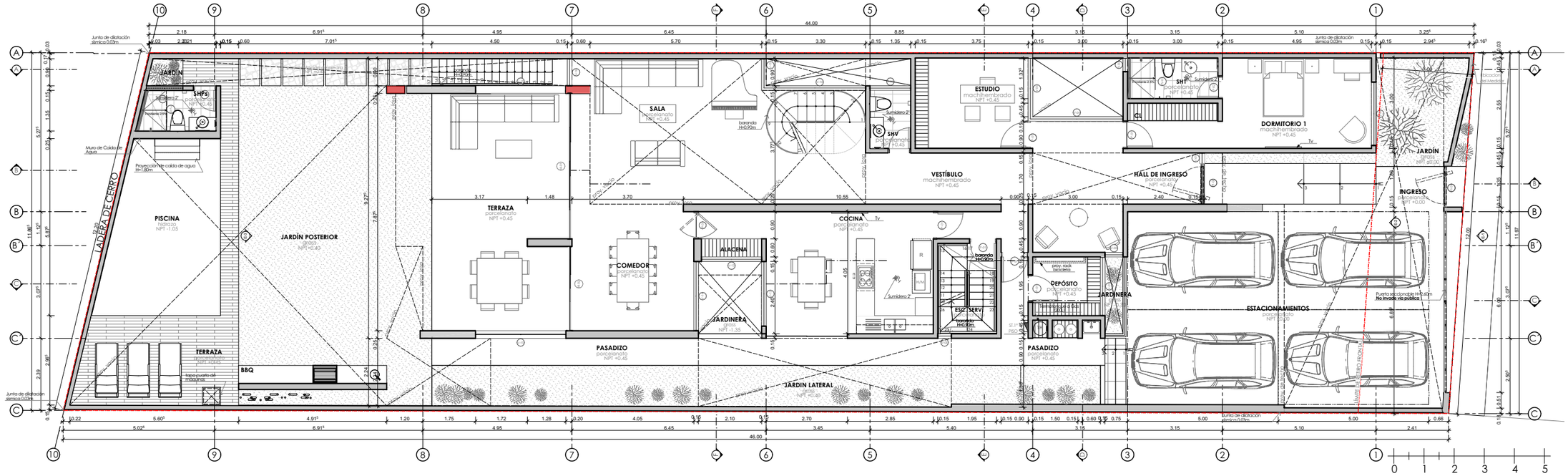
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
U-01



SÓTANO



PRIMERA PLANTA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Viv. Unifamiliar Rinconada del Lago

UBICACIÓN:
Av. Rinconada del Lago, Mz. K-2 Lt. 18 Urb. Rinconada del Lago II Etapa, Distrito La Molina

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SÓTANO Y PRIMERA PLANTA

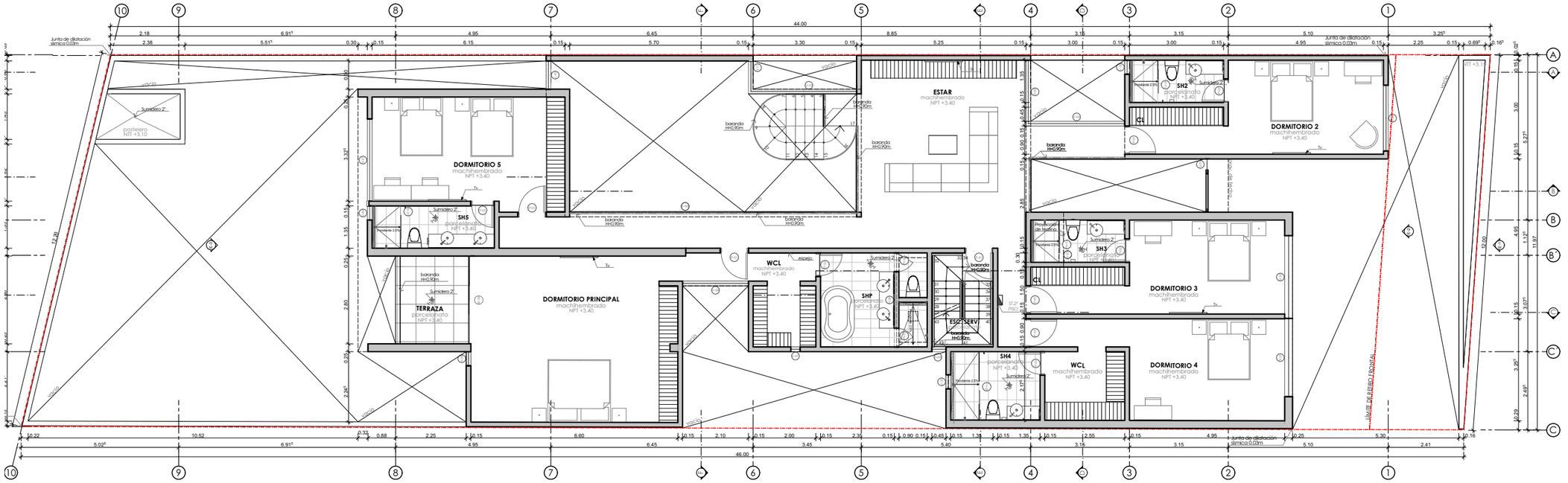
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

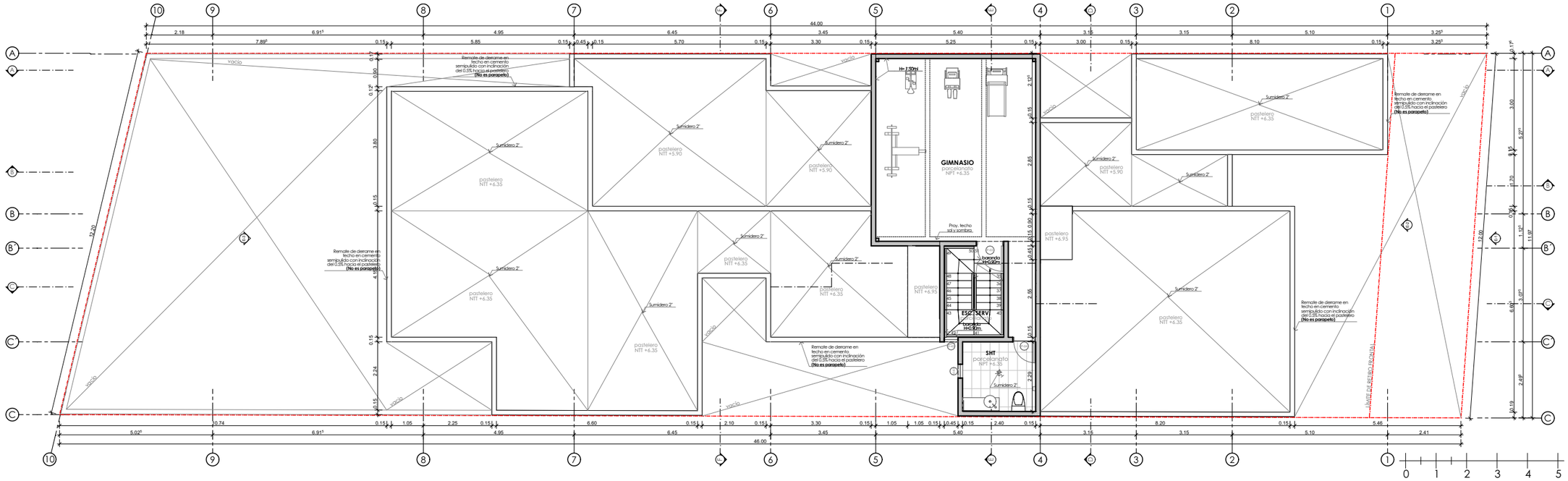
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-01



SEGUNDA PLANTA



AZOTEA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Viv. Unifamiliar Rinconada del Lago

UBICACIÓN:
Av. Rinconada del Lago, Mz. K-2 Lt. 18 Urb. Rinconada del Lago II Etapa, Distrito La Molina

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SEGUNDA PLANTA Y AZOTEA

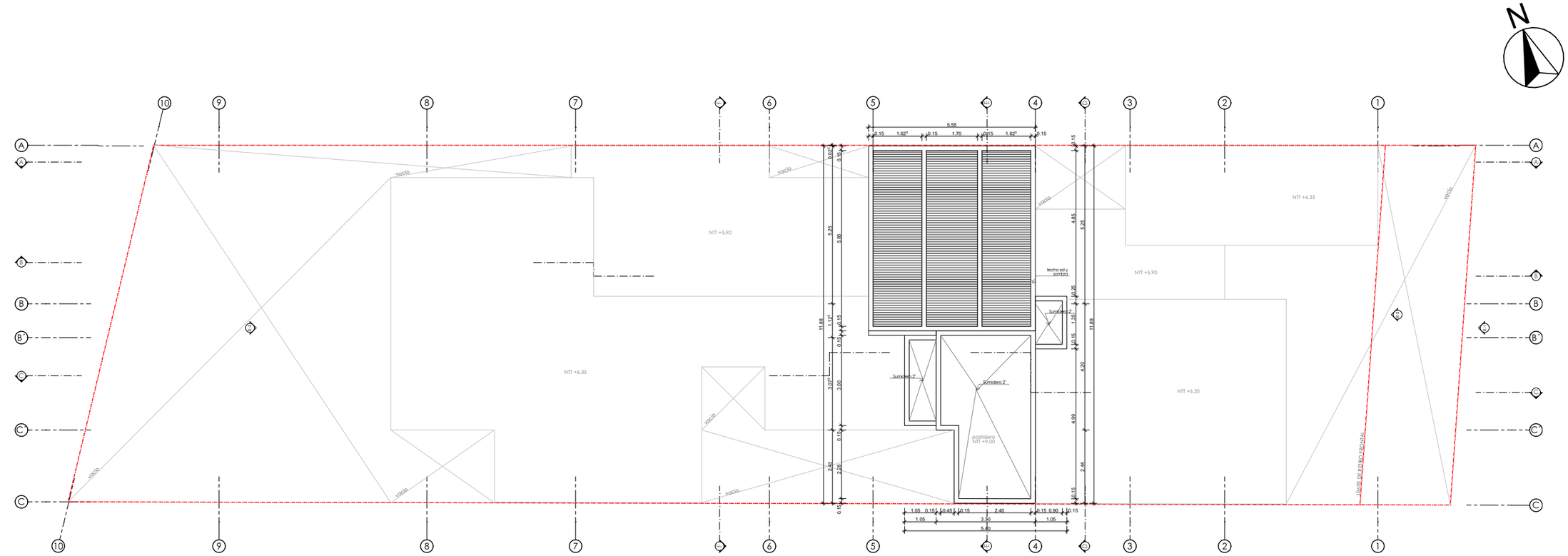
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

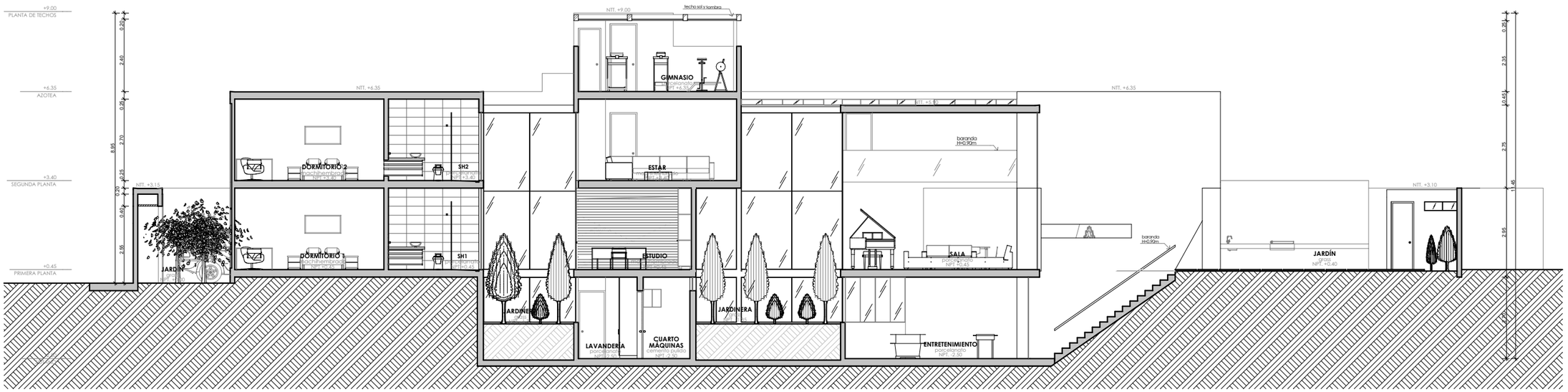
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-02



PLANTA DE TECHOS



CORTE A-A

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Viv. Unifamiliar Rinconada del Lago

UBICACIÓN:
Av. Rinconada del Lago, Mz. K-2 Lt. 18 Urb. Rinconada del Lago II Etapa, Distrito La Molina

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANTA DE TECHOS Y CORTE A

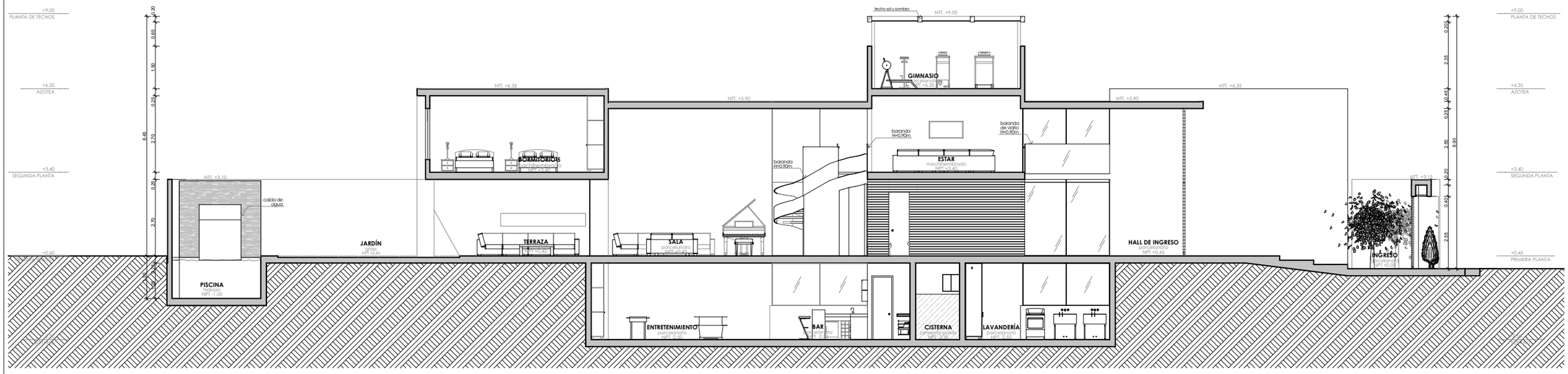
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

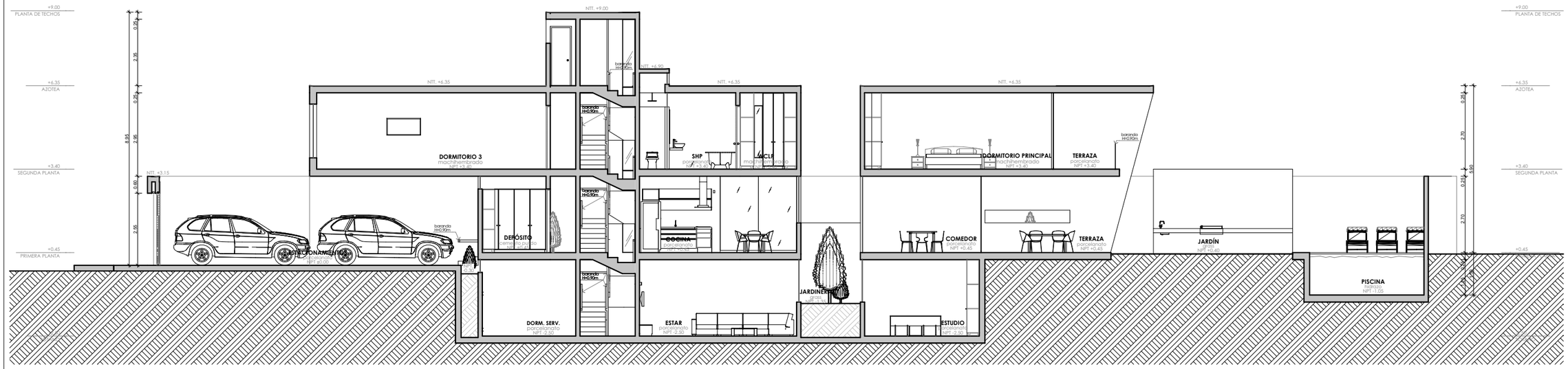
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-03



CORTE B-B



CORTE C-C

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Viv. Unifamiliar Rinconada del Lago

UBICACIÓN:
Av. Rinconada del Lago, Mz. K-2 Lt. 18 Urb. Rinconada del Lago II Etapa, Distrito La Molina

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE B, C

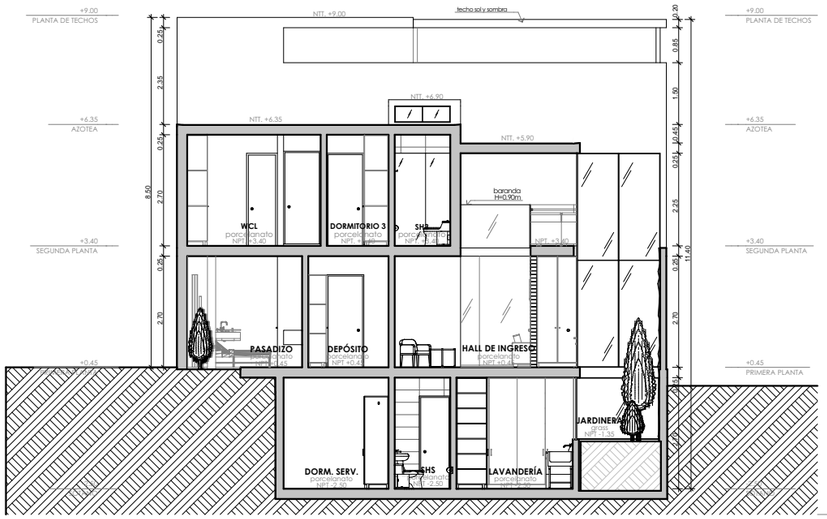
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

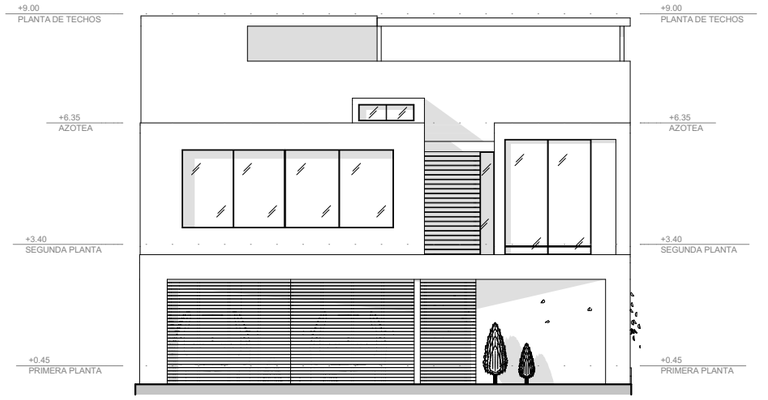
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

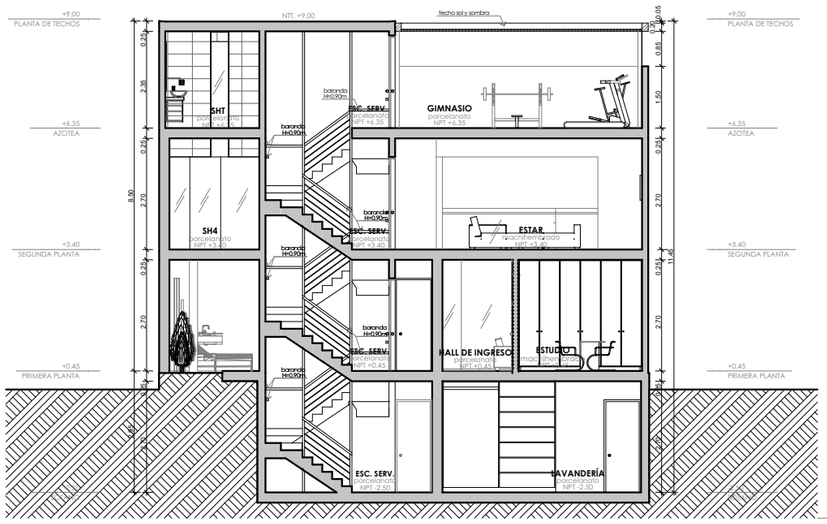
LAMINA:
A-04



CORTED-D



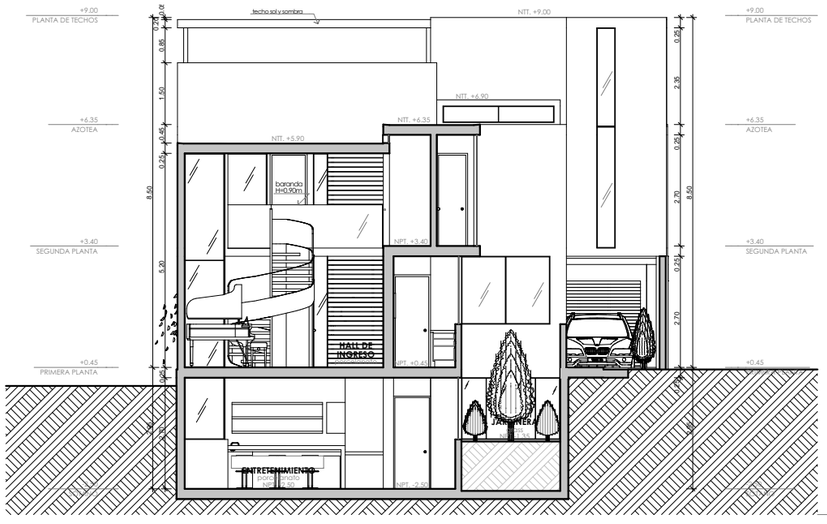
FACHADA PRINCIPAL CON CERCO



CORTE E-E



FACHADA PRINCIPAL SIN CERCO



CORTE F-F



FACHADA PRINCIPAL CON CERCO

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Viv. Unifamiliar Rinconada del Lago

UBICACIÓN:
Av. Rinconada del Lago, Mz. K-2 Lt. 18 Urb. Rinconada del Lago II Etapa, Distrito La Molina

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE D, E Y F Y ELEVACIONES

ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

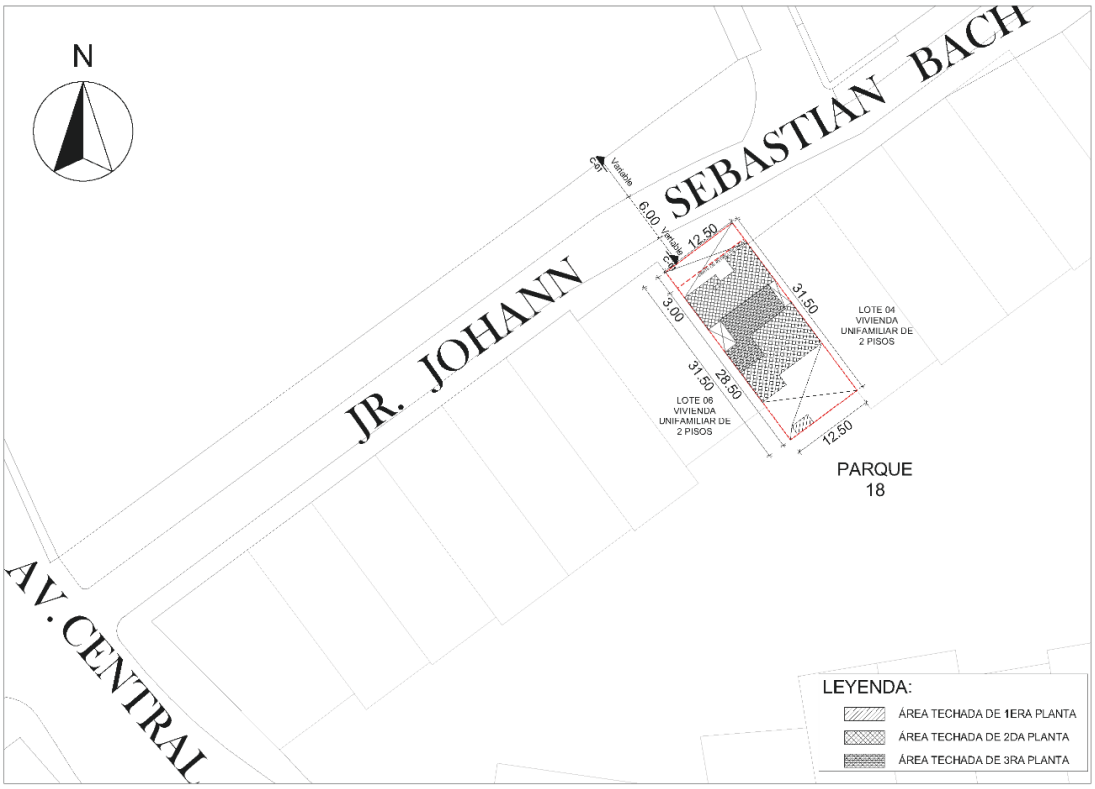
LAMINA:
A-05

5.6 VIVIENDA UNIFAMILIAR LOS ÁLAMOS DE MONTERRICO

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Vivienda Unifamiliar Los Álamos de Monterrico
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Vivienda Unifamiliar
UBICACIÓN	Jr. Johann Sebastian Bach Mz. A-V, Lt. 05 Urb. Los Álamos de Monterrico
DISTRITO	Surco
PROPIETARIO	José Eduardo Guillian Oviedo
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	393.75 m2
ÁREA CONSTRUIDA	480.64 m2
ÁREA LIBRE	44.11% (173.67 m2)
NÚMERO DE PISOS	3 piso
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	4 Estacionamientos
FECHA	2019
ESTADO	Proyecto Aprobado
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	50% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.
	80% Compatibilización de planos de especialidades.
	85%Elaboración de los detalles

5.6.1 Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en Urbanización Los Álamos de Monterrico, Distrito de Santiago de Surco, con un área de 393.75m^2. cuenta con un área libre de 44.11% (173.67 m^2)



Plano 12: Plano de Ubicación Vivienda Unifamiliar Los Álamos de Monterrico

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.6.2 Memoria resumen del proyecto

Consta de una vivienda de tres pisos, la cual se ingresa por una puerta principal peatonal, a cuyo lado derecho encontramos estacionamiento para cuatro (4) vehículos y hacia el lado izquierdo un jardín. En la fachada principal, el ingreso a la vivienda se encuentra en la parte central está marcado por un volumen doble altura, el cual contiene la puerta principal de la vivienda.

Para ingresar a la casa se asciende del nivel NPT. ±0.00 al NPT. +0.15 al Hall de ingreso de doble altura. Desde ahí se puede acceder, hacia la izquierda al estudio, al baño de visita, a la escalera que nos lleva al segundo nivel y remata con el ingreso hacia la sala comedor, que se encuentra a nivel NPT. ±0.00. y manteniendo una visual que se abre hacia la terraza posterior que conecta con el área social, mediante grandes mamparas corridas y teniendo como remate visual el área de entretenimiento conformado por la terraza, la piscina y el bbq. Desde el comedor hacia la derecha se encuentra la cocina (NPT. ±0.00). Los muebles se desarrollan en forma recta pegados hacia las paredes laterales generando una isla central donde se desarrolla la encimera y comedor de diario. Remata con vista completa a al jardín posterior. Entre la cocina y el área de estacionamiento se encuentra el área de servicio, su acceso es por cualquiera de los dos ambientes por medio de un pasadizo, que con la ayuda de un muro biombo, se logra controlar el registro visual.

Subiendo por la escalera principal, que ilumina y ventila por medio del jardín lateral, llegamos al Hall repartidor que encuentra iluminado y ventilado por medio de la luz filtrada desde el jardín lateral, desde la doble altura y desde el estar familiar. Este espacio tiene como función principal repartir hacia las habitaciones, el estar familiar y hacia los closets de ropa blanca. En este segundo nivel, se desarrolla el estar familiar y las habitaciones, cada uno con su respectivo balcón, closet y baño completo. Siendo el dormitorio principal el más grande, debido a que contiene un walking closet y en su baño contiene un mesado con dos lavados y cubículos independientes para el inodoro y la ducha.

A la azotea, se accede por la escalera principal y se desarrolla el área de gimnasio, un estar y un último dormitorio con su baño propio.

La fachada frontal está conformada por el ingreso al hall de doble altura que está marcado por dos volúmenes a su costado de forma desfasada. El volumen de la izquierda de forma vertical, que, en armonía con el balcón, dieran la sensación de un destajo volumétrico; y el volumen de la derecha de forma horizontal, suspendido por encima de los estacionamientos, contenido por medio de un muro inclinado que envuelve los ambientes.

La fachada posterior está conformada por un mismo lenguaje que la fachada frontal, mediante el ambiente envuelto por medio de una cinta que parte de un muro inclinado.

Existe un desfase de planos que logran volúmenes llenos y vacios que generan una fachada interesante bajo la luz y la sombra que esta genera, logrando que el usuario se sienta acogido dentro de la vivienda.



Figura N° 22: Volumetría Posterior Vivienda Unifamiliar Los Álamos de Monterrico

Fuente: Propia, 2022

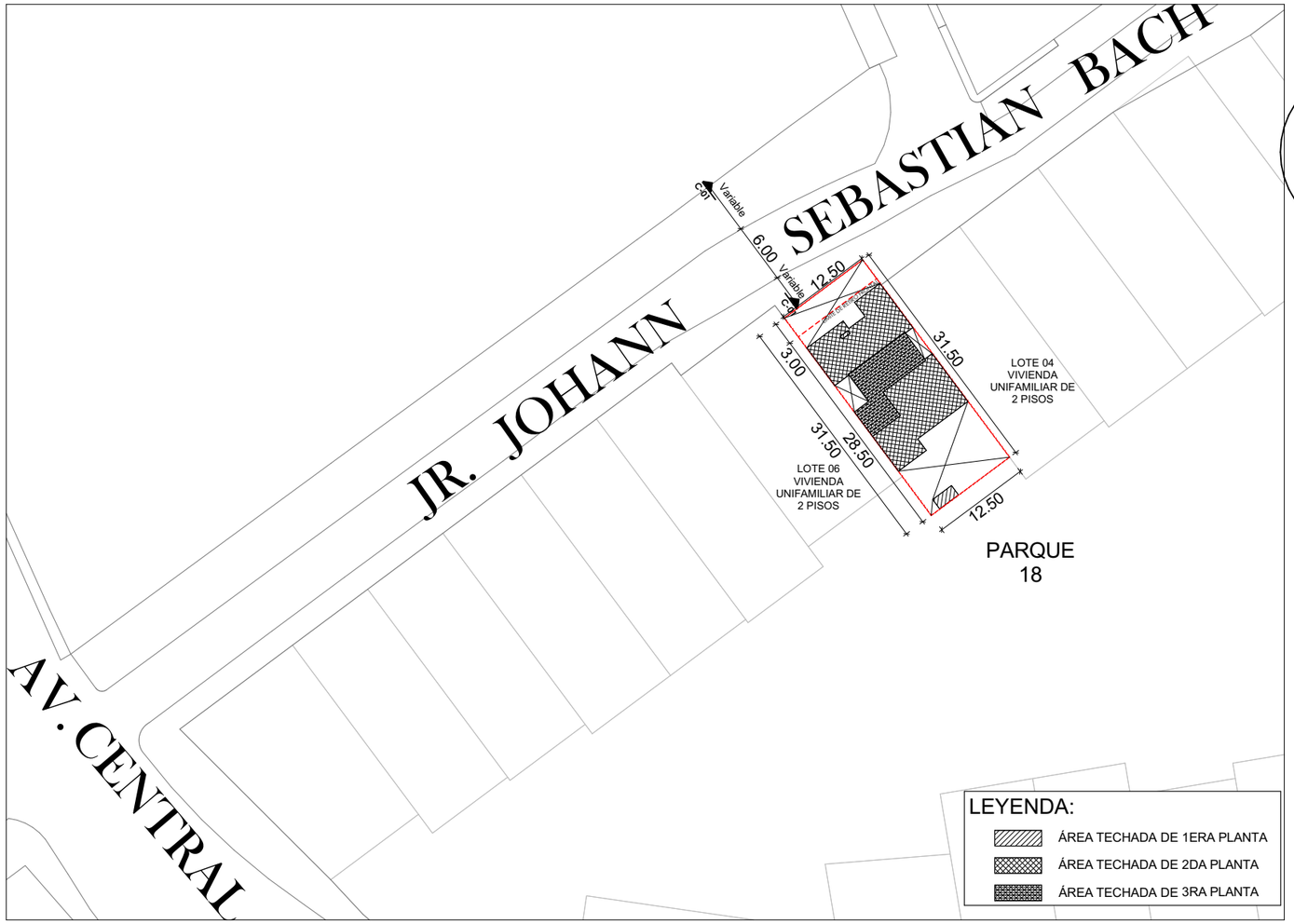


Figura N° 23 Volumetría Frontal Vivienda Unifamiliar Los Álamos de Monterrico

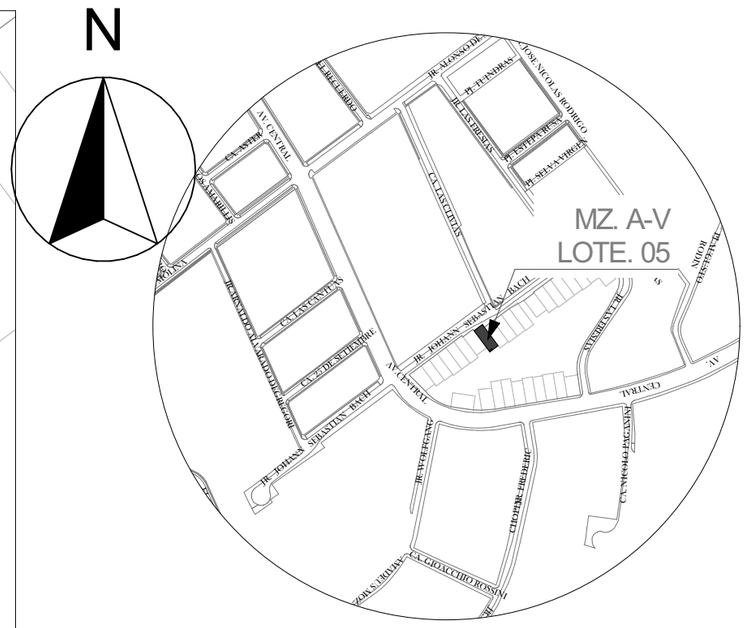
Fuente: Propia, 2022

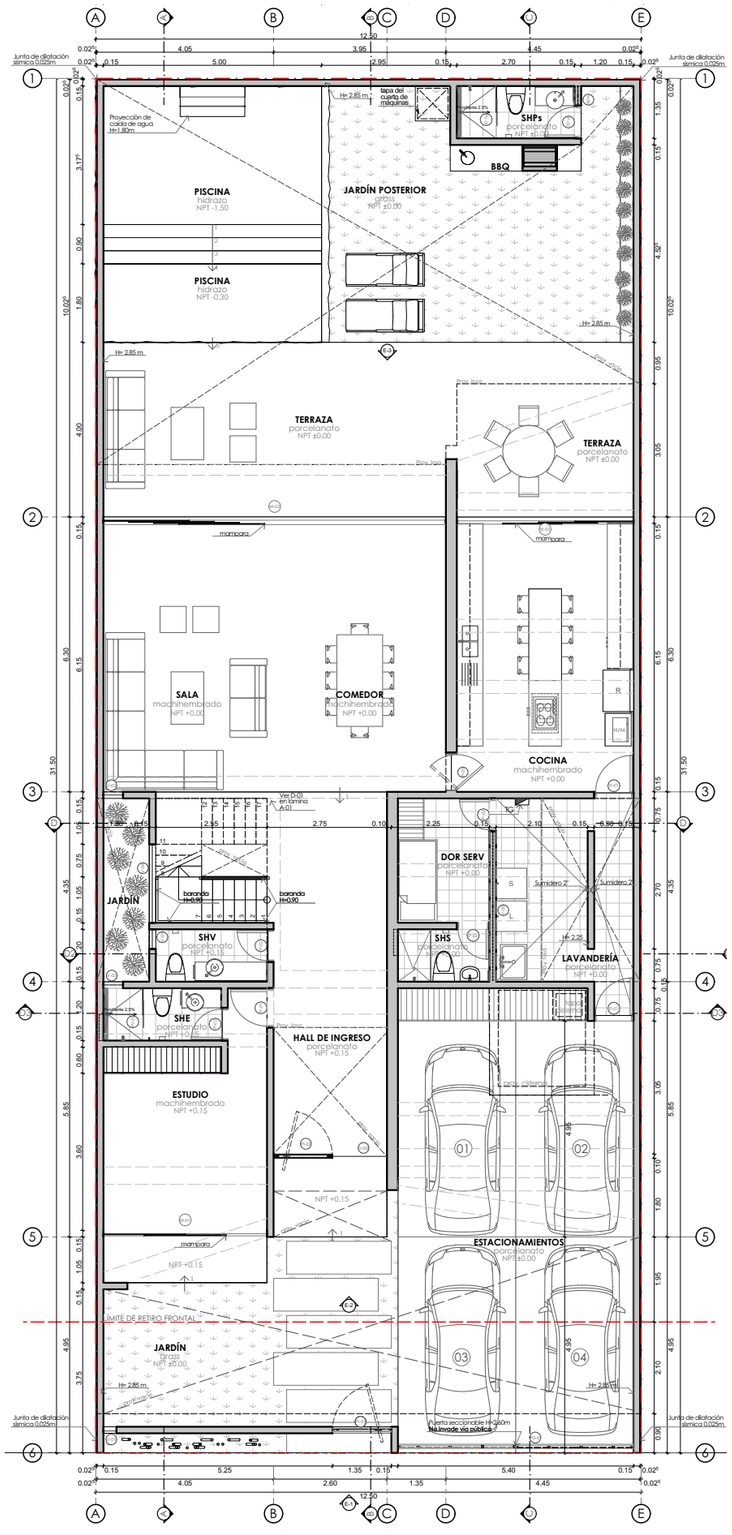
5.6.3 Fuente: Propia, 2022 Documentación técnica

A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación, por parte de la municipalidad de surco (Planos U-01 y A-01 al A-05)

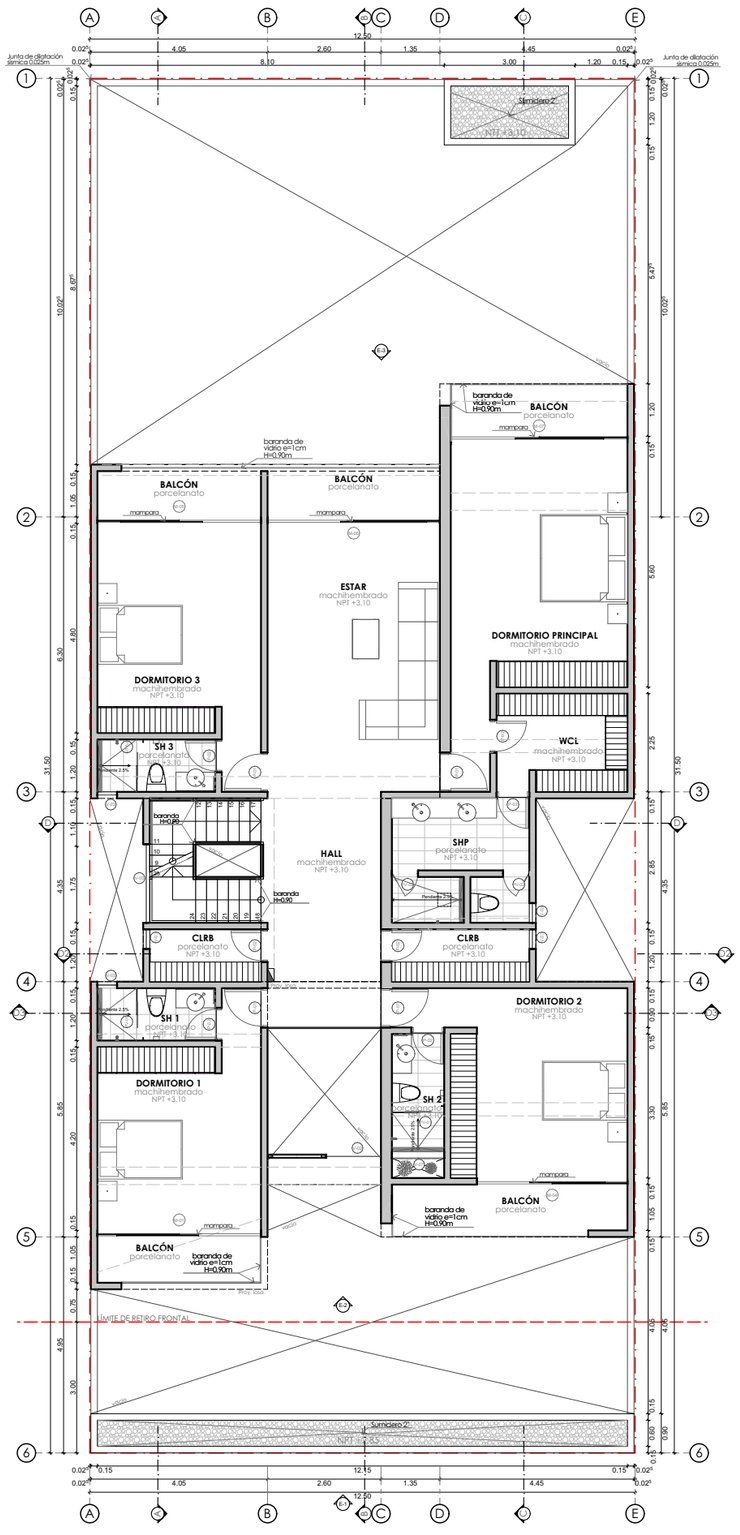


PLANO DE UBICACIÓN 1:500


N
MZ. A-V
LOTE. 05
JR. JOHANN SEBASTIAN BACH
AV. CENTRAL
JR. ALONSO DE MOLINA
JR. LAS FRESAS
JR. JOSE NICOLAS RODRIGO
JR. LOS CIRUELOS
JR. LOS CEREZOS
JR. LOS ALAMOS
JR. LOS ALMENDROS
JR. LOS CAPULIES
JR. LOS GUINDOS
JR. LOS MANZANOS
JR. LOS DURAZNOS
JR. LOS MEMBRILLOS
JR. LOS NARANJOS
JR. LOS LIMONES
JR. LOS MANDARINOS
JR. LOS PERALES
JR. LOS MANGOS
JR. LOS PLATANOS
JR. LOS PAPAYOS
JR. LOS GUAYABOS
JR. LOS PALTOS
JR. LOS CHIRIMOYOS
JR. LOS GRANADILLOS
JR. LOS LUCUMOS
JR. LOS PACAYOS
JR. LOS TUNAS
JR. LOS CHERIMOYOS
JR. LOS PEPINOS
JR. LOS MELONES
JR. LOS SANDIAS
JR. LOS ZAPOTES
JR. LOS ZAPALLOS
JR. LOS ZAPOTES
JR. LOS ZAPALLOS
JR. LOS ZAPOTES
JR. LOS ZAPALLO



PRIMERA PLANTA



SEGUNDA PLANTA

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Viv. Unifamiliar Los Álamos de Monterrico

UBICACIÓN:

Jr. Johann Sebastian Bach Mz. A-V, Lt. 05 Urb. Los Alamos de Monterrico

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

PRIMER Y SEGUNDO PISO

ESCALA

Indicada

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

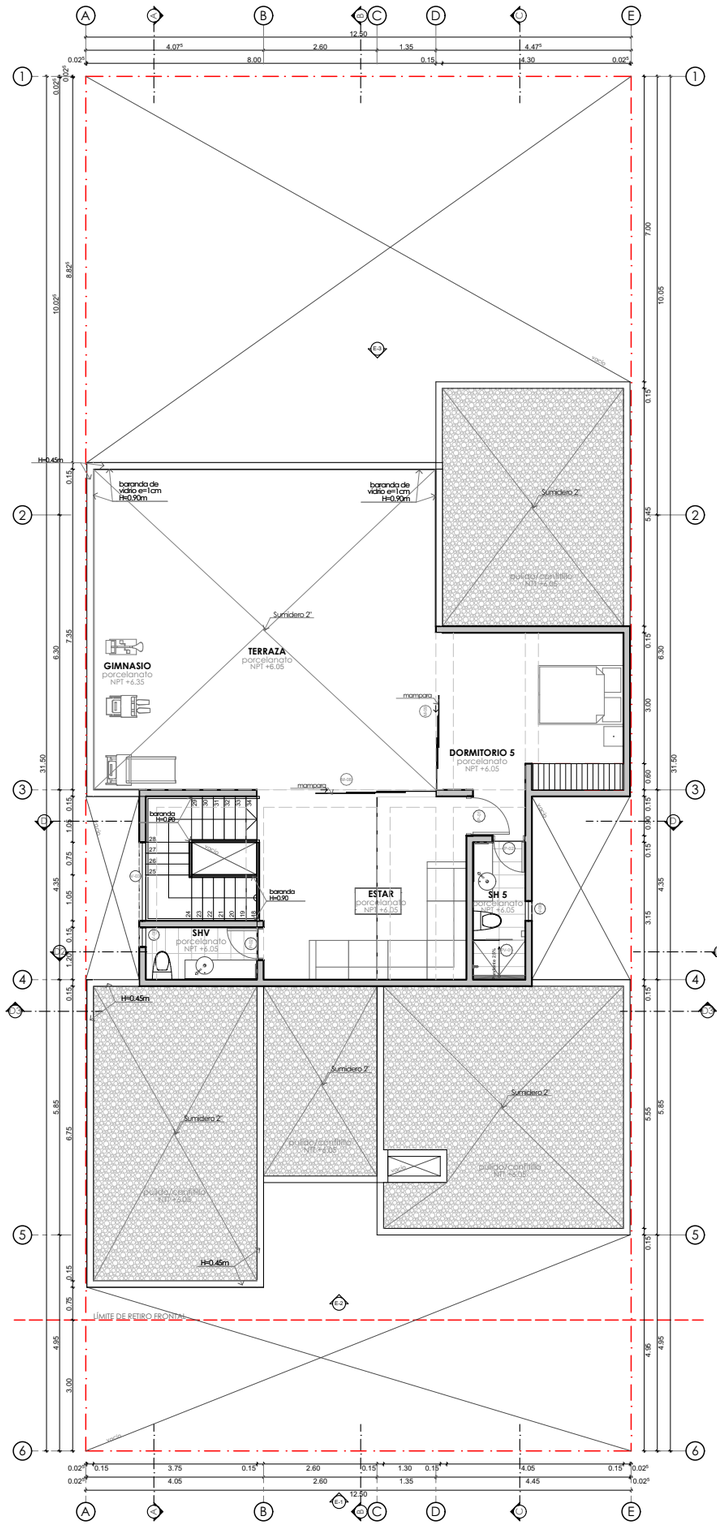
2019

FECHA:

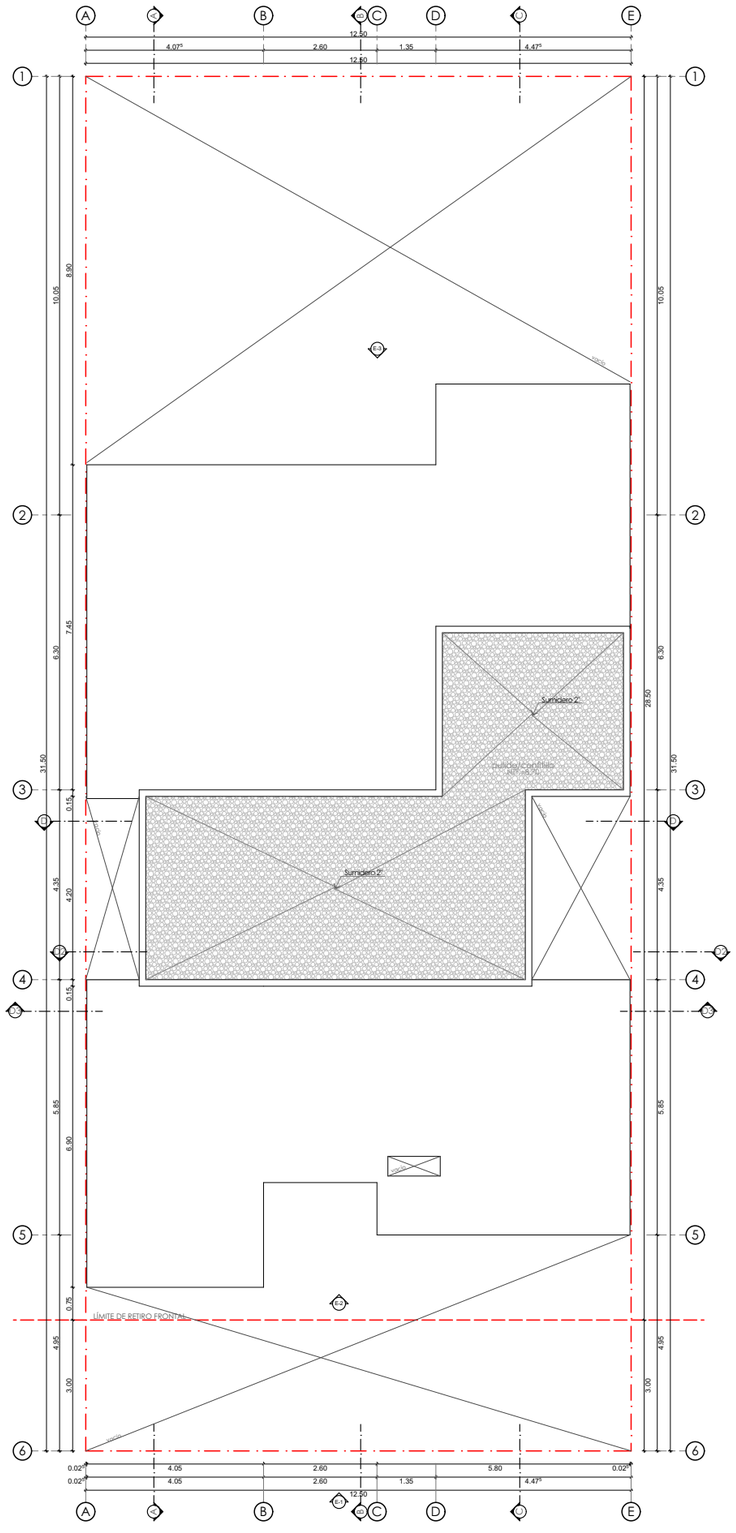
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-01



TERCERA PLANTA



PLANTA DE TECHOS

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Viv. Unifamiliar Los Álamos de Monterrico

UBICACIÓN:
Jr. Johann Sebastian Bach Mz. A-V, Lt. 05 Urb. Los Alamos de Monterrico

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
TERCER PISO Y PLANTA DE TECHO

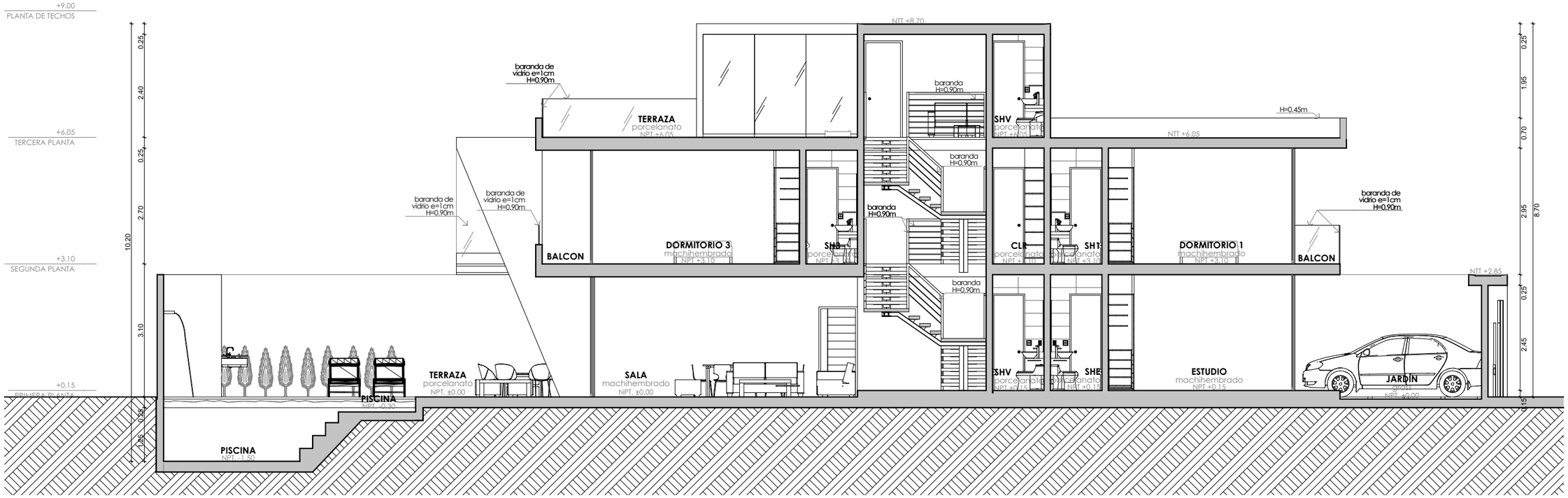
ESCALA
1:140.59, 1:1

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

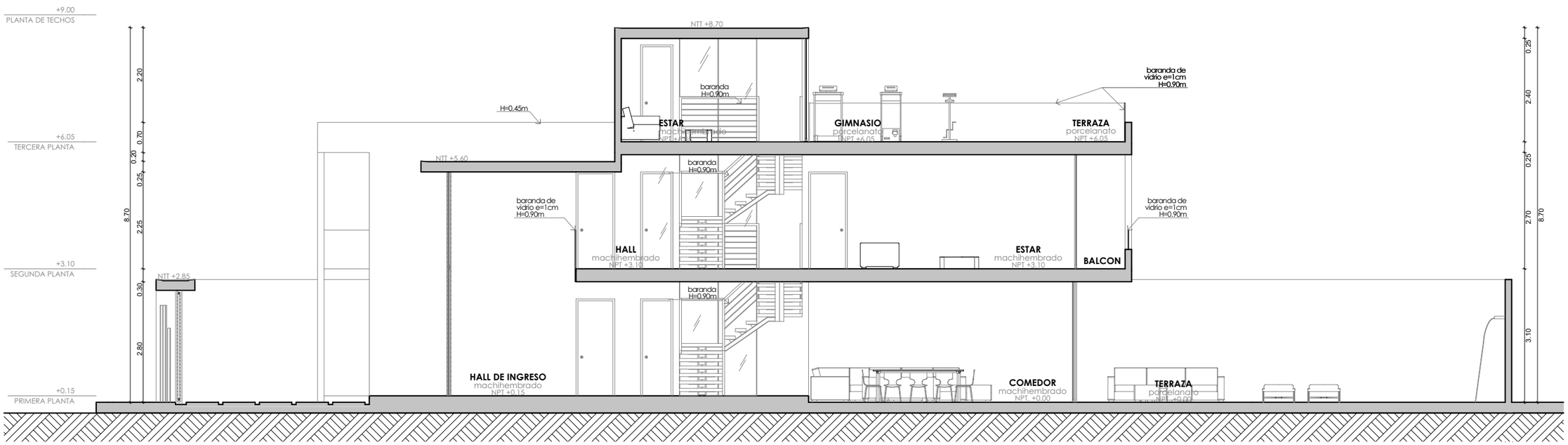
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-02



CORTE A-A 1:100



CORTE B-B 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Viv. Unifamiliar Los Álamos de Monterrico

UBICACIÓN:
Jr. Johann Sebastian Bach Mz. A-V, Lt. 05 Urb. Los Alamos de Monterrico

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE A,B

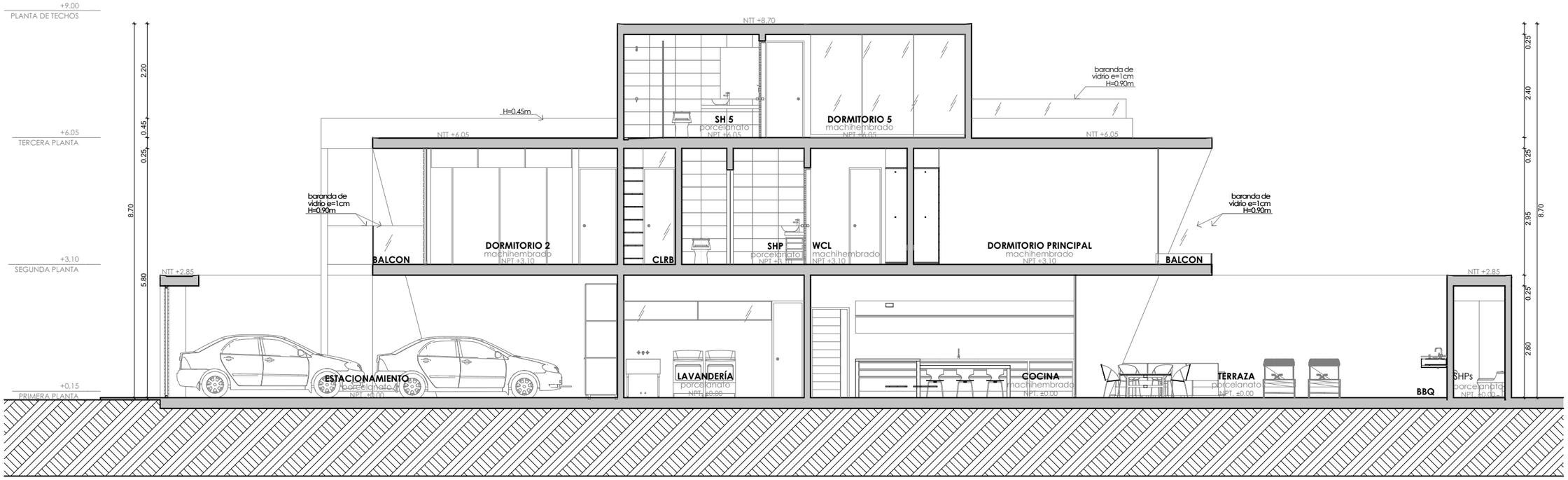
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

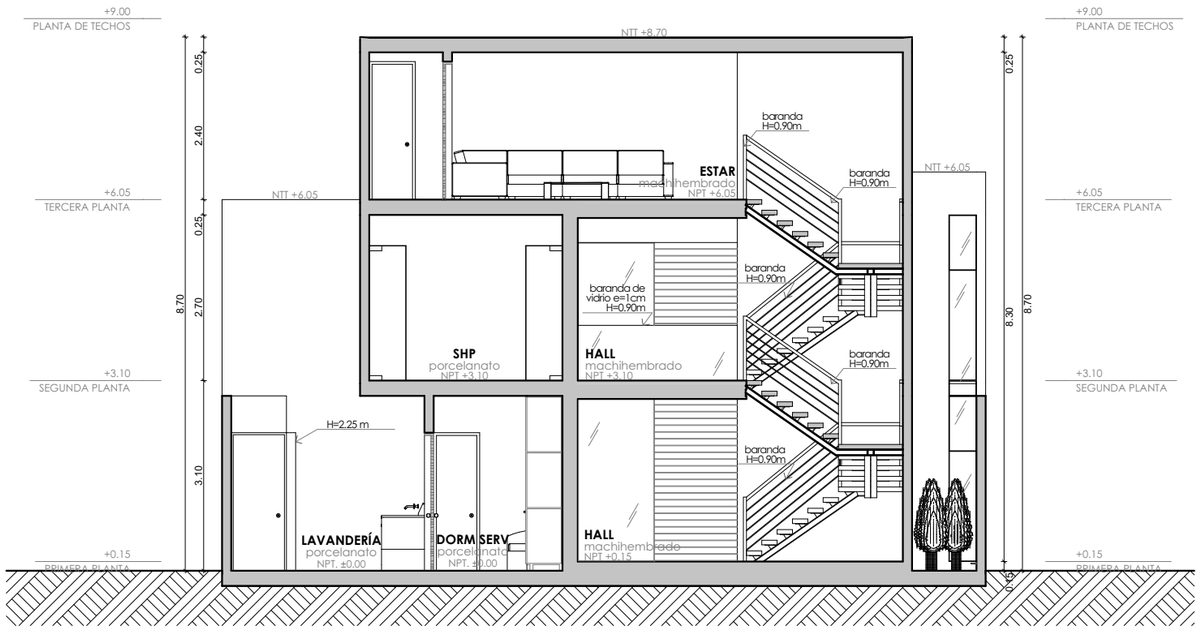
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-03



CORTE C-C 1:100



CORTE D-D 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Viv. Unifamiliar Los Álamos de Monterrico

UBICACIÓN:
Jr. Johann Sebastian Bach Mz. A-V, Lt. 05 Urb. Los Alamos de Monterrico

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE C Y D

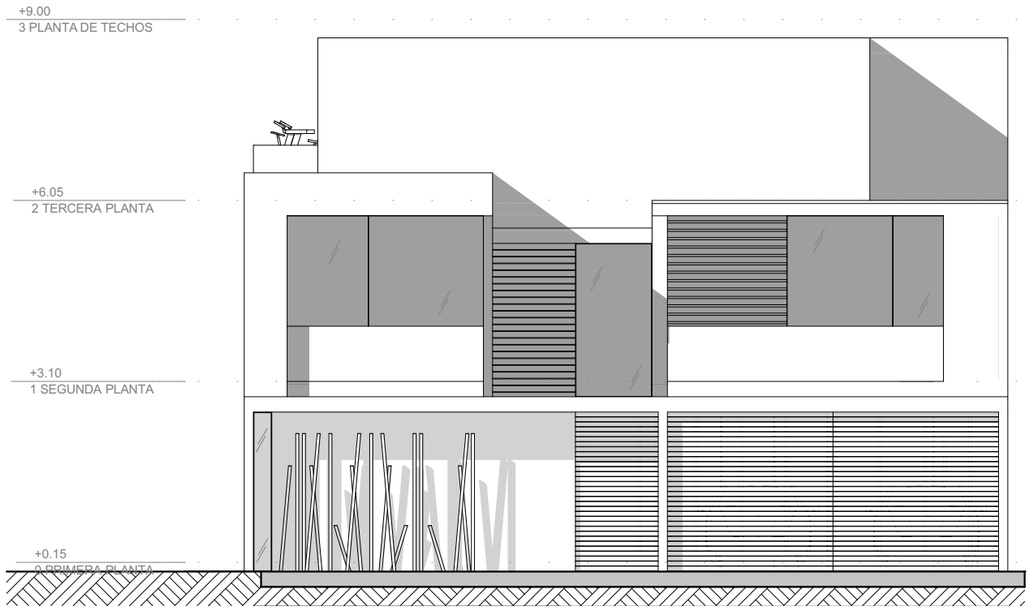
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

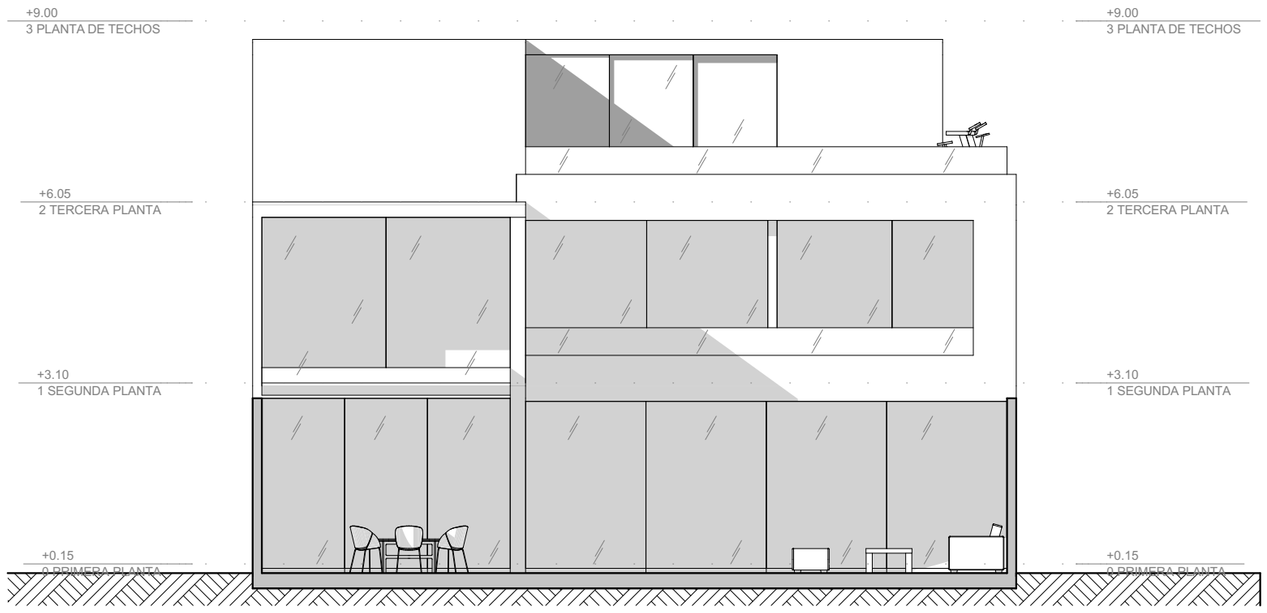
LAMINA:
A-04



FACHADA PRINCIPAL CON CERCO 1:100



FACHADA PRINCIPAL SIN CERCO 1:100



FACHADA POSTERIOR 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Viv. Unifamiliar Los Álamos de Monterrico

UBICACIÓN:
Jr. Johann Sebastian Bach Mz. A-V, Lt. 05 Urb. Los Alamos de Monterrico

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
ELEVACIONES

ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

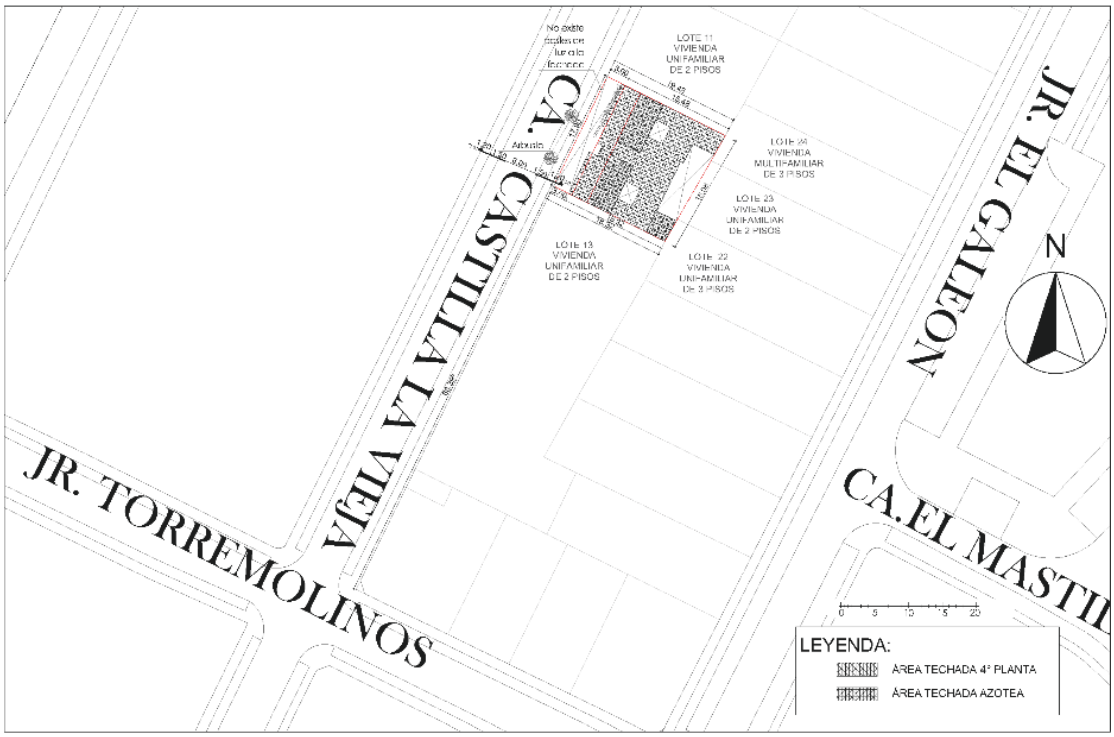
LAMINA:
A-05

5.7 VIVIENDA MULTIFAMILIAR LA CASTELLANA

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Vivienda Multifamiliar la Castellana
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN	Calle Castilla La Vieja, Mz Q, Lt 12 Urb. La Catellana,
DISTRITO	San Isidro
PROPIETARIO	AM & M Inversiones sac
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	338.31 m2
ÁREA CONSTRUIDA	1298.27 m2
ÁREA LIBRE	31.50% (106.55 m2)
NÚMERO DE PISOS	4 pisos + azotea
NÚMERO DE DEPARTAMENTOS	8 Departamentos
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	10 Estacionamientos
FECHA	2020
ESTADO	Construido
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	50% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.
	90% Compatibilización de planos de especialidades.
	85%Elaboración de los detalles

5.7.1 Ubicación

El proyecto Multifamiliar Castilla la Vieja se ubica en el distrito de Santiago de Surco, con un frente de 12.00 m, un área de 338.31 m^2 y zonificación RDB (Residencial de Densidad Baja). El área libre permitido es de 35% sin embargo, al ser un proyecto que promueve la creación de áreas verdes, nos basamos en la ord. 541 que nos brinda una reducción hasta el 10 % del porcentaje del parámetro de área libre, obteniendo el 31.50% (106.55m^2). Además de esto, también se nos permite reducir en 10 % el área mínima por departamento, debido a que se está proponiendo muros verdes (Ficus trepador) en los paramentos exteriores de la Fachada principal, que equivalen al 48.79% del total de área ocupada por dichos paramentos.



Plano 14: Plano de Ubicación La Castellana

5.7.2 Contexto

El proyecto se encuentra ubicado en el distrito de Surco y tiene una zonificación RDB, en el que se permite usos para vivienda unifamiliar y multifamiliar. La altura máxima permitida es de 4 pisos (13.50m) y al encontrarse en un jirón se exige un retiro de 3m y un área libre del 35%. Sin embargo, en la ordenanza 541 establece una reducción del 10% adicional al área libre, siempre y cuando el proyecto promueva la creación de áreas verdes. El requerimiento de estacionamientos es de 1 est. Por unidad de vivienda + 10% para visitas. Otros de los beneficios de esta ordenanza era reducción del 10% del área neta mínima de vivienda en el 100% de la totalidad de los departamentos propuestos (Ord. 541. Art.7.2.C) eso significa, que un área mínima de 120m², con esta ordenanza se puede llegar hasta 108m². Como precedente, en el 2018 se había trabajado con esta ordenanza en el proyecto batallón Callao.

Entre los requerimientos del cliente solicitaban obtener un total de 8 departamentos, 2 de los cuales tendrían acceso a la azotea. Todos los departamentos serían de 3 dormitorios, con un área de servicio que contenga, cocina, lavandería, depósito (proyectando a ser usado como dormitorio de serv) y un baño de servicio. Además, se requería entregar la mayor cantidad de estacionamientos y a diferencia de otros proyectos solamente deseaba llegar hasta un semisótano, no se contemplaba la idea de utilizar un medio sótano para cisterna y cuarto de máquinas

Al ser una edificación residencial no mayor a 15 m de altura, (12.10m) y tener su ultimo nivel de distribución hacia los departamentos en el NPT: +9.45, en el proyecto se contempló utilizar escalera integrada como medio de evacuación. Siendo sus muros divisorios directos con los departamentos, estos fueron protegido con una resistencia al fuego de 2 hrs.

FACTIBILIDAD ARQUITECTÓNICA PROYECTO CASTILLA LA VIEJA		
Área del terreno	**338.31**	m²

área libre **35%**	118.41	m²
ord 541 90%(área libre **35%)**	**106.57**	m²
área techada del 1 er piso	231.74	m²
área comun	15.00	m²
área para el/ los dptos por piso	216.74	m²
dtpo FLATS A(3 Dorm)	**108.00**	m²
dtpo FLATS B(3 Dorm)*	**108.74**	m²
*Según Ord. 541 art 7, 7.2, lit a. Se podrá otorgar el beneficio del 10% de reducción en el área neta mínima de vivienda en el 100% de la totalidad de los departamentos		
4 Pisos	8 Dptos	
8 Dptos (2 dorm) x 1 Est.	8 Estac.	
15% Est. Visita máx= 1.2	1 Est.Min	
Total de Estacionamientos	9 Est. Min	

Figura N° 24:: Factibilidad arquitectónica proyecto Castilla la Vieja

Fuente: Propia, 2022

5.7.3 Memoria resumen del proyecto

La propuesta arquitectónica cuenta con 4 pisos y ocho (8) departamentos tipo flats, distribuidas dos por cada nivel, además de un semisótano, donde se desarrolla 10 estacionamientos, 9 pertenecientes a los departamentos y 1 de visita. El Desarrollo del Proyecto es el siguiente: ingresando desde el nivel de la vereda, descendiendo hacia el semisótano, hacia la derecha se encuentra una pequeña recepción, hacia la izquierda el ingreso hacia los estacionamientos y el núcleo de circulación vertical (escalera integrada más ascensor). Desde el primer piso se inicia el desarrollo de los departamentos y cuyas áreas son 124.68m² y 150.18m² en el primer piso, 108.00m² y 107.01m² en el segundo y tercer piso. Los dos últimos flats ubicados en el cuarto piso presentan azotea, teniendo un área total de 136.81m² y 145.17m² respectivamente. Los 8 departamentos constan de sala – comedor, cocina, lavandería, baño de visita, baño secundario y baño principal. El área total construida es de 1298.27 m².



Figura N° 25: Fotorender de Vivienda Multifamiliar La Castellana

Fuente: Propia, 2022

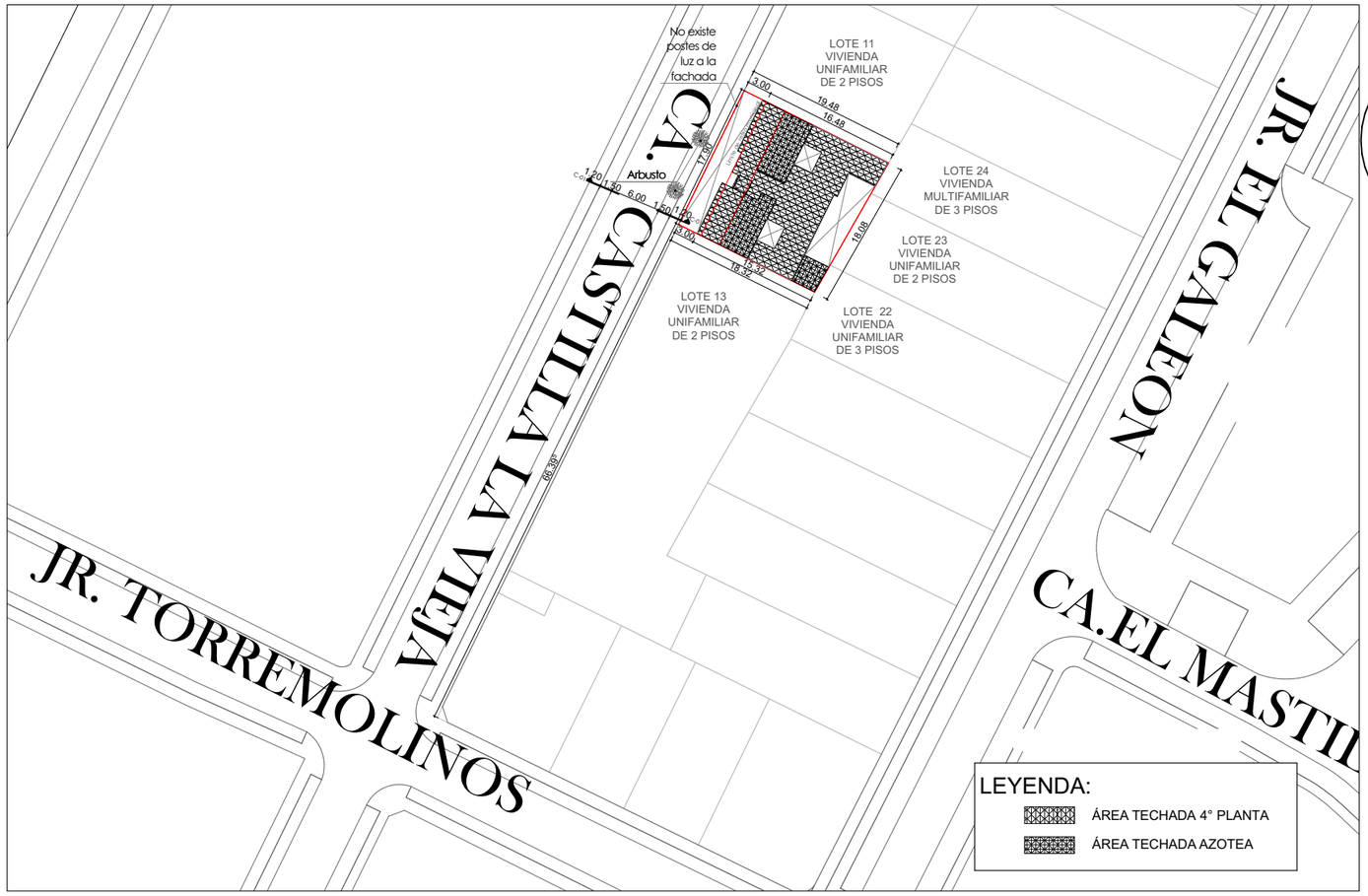


Figura N° 26: Foto actual del Proyecto

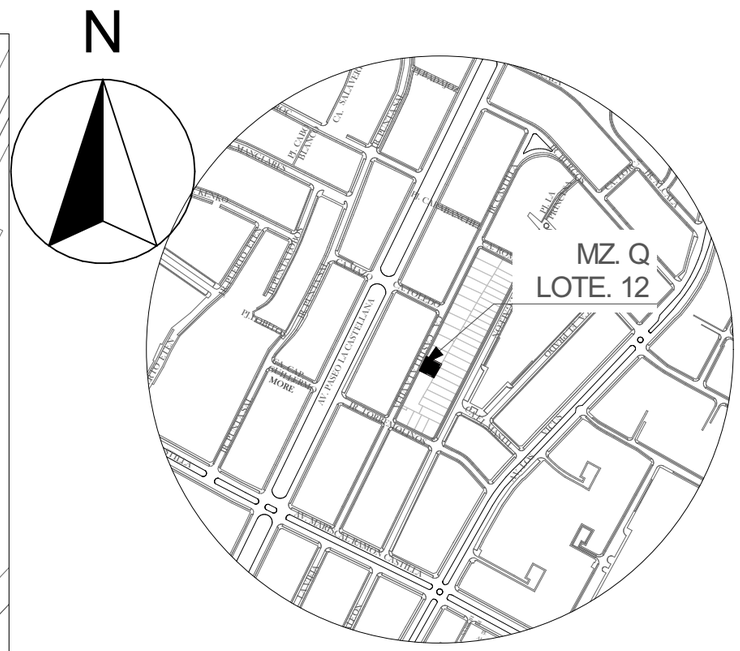
Fuente: Propia, 2022

5.7.4 Documentación técnica

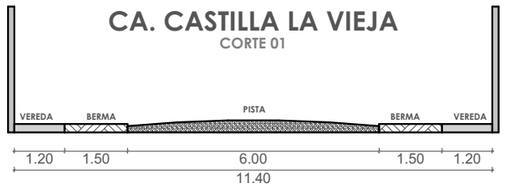
A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación (Planos U-01 y A-01 al A-08)



PLANO DE UBICACIÓN 1:500



PLANO DE LOCALIZACIÓN 1:5000



SECCIÓN VIAL DE ACUERDO A CATASTRO 1:100

CUADRO NORMATIVO

PARÁMETROS		CPU 1547 - 2018	CTO
USOS PERMITIDOS		VIV. UNIFAMILIAR /MULTIFAMILIAR	VIV. MULTIFAMILIAR
LOTE MÍNIMO NORMATIVO		300.00 m²	338.31 m²
FRENTE MÍNIMO DE LOTE		10.00 ml	17.90 ml
ÁREA LIBRE MÍNIMA (% DEL LOTE)		35% (119.48 m²)	31.50% (106.55 m²)*
ÁREA MÍN. POR UNID. DE VIVIENDA		3Dorm 108.00 m² (ORD. 541-MSS)	124.68m²(1u:101), 150.18m²(1u:102), 108.00m² (2u:201,301), 107.01m² (2u:202,302), 136.81m² (1u:401), 145.17 (1u:402) **
ALTURA		4 PISOS (13.50 m)	4 PISOS + AZOTEA
RETIRO MÍNIMO	FRONTAL	3.00 ML.	3.00 ML.
	POSTERIOR	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
	LATERAL	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
N° DE ESTACIONAMIENTOS		(01) Est. C/UND.DE VIV 10% Est. VISITA	9 ESTACIONAMIENTOS 1 Est. VISITA

* : Según Ord. 541 art 7, 7.2, inc a. (Ver lámina A-04: Corte A y C; y A-05-Fachada principal con cerco)

** : Según Ord. 541 art 7, 7.2, inc c. (Ver lámina A-04: Corte A y C; y A-05-Fachada principal con cerco)

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	AMPLIAC.	REMOD.	SUB-TOTAL
SEMISÓTANO(NPT: -1.20/-2.40)	312.42 m²	-	-	-	-	-	312.42 m²
PRIMERA PLANTA (NPT: +1.50)	231.76 m²	-	-	-	-	-	231.76 m²
SEGUNDA PLANTA (NPT: +4.15)	229.04 m²	-	-	-	-	-	229.04 m²
TERCERA PLANTA (NPT: +6.80)	229.04 m²	-	-	-	-	-	229.04 m²
CUARTA PLANTA (NPT: +9.45)	229.04 m²	-	-	-	-	-	229.04 m²
AZOTEA (NPT: +12.10)	66.97 m²	-	-	-	-	-	66.97 m²
ÁREA PARCIAL	1298.27 m²	-	-	-	-	-	1298.27 m²
ÁREA TOTAL TECHADA							1298.27 m²
ÁREA TERRENO							338.31 m²
ÁREA LIBRE						31.50%	106.55 m² *
OTRAS INSTALACIONES							
CISTERNA	-	6.17m² / 12.00m³	-	-	-	-	-
CERCO PERIMÉTRICO	-	30.90 ml / 144.64 m²	-	-	-	-	-

ZONIFICACIÓN

DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	SANTIAGO DE SURCO
URBANIZACIÓN	LA CASTELLANA
NOMBRE DE LA VÍA	CA. CASTILLA LA VIEJA
MANZANA	Q
LOTE	12
AREA DE ESTRUCTURACIÒN	III
SECCIÒN DE TRATAMIENTO DIFERENCIADO	C1

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Castilla la Vieja

UBICACIÓN:
Calle Castilla La Vieja, Mz Q, Lt 12 Urb. La Catellana, Santiago de Surco, Lima - Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
UBICACIÓN

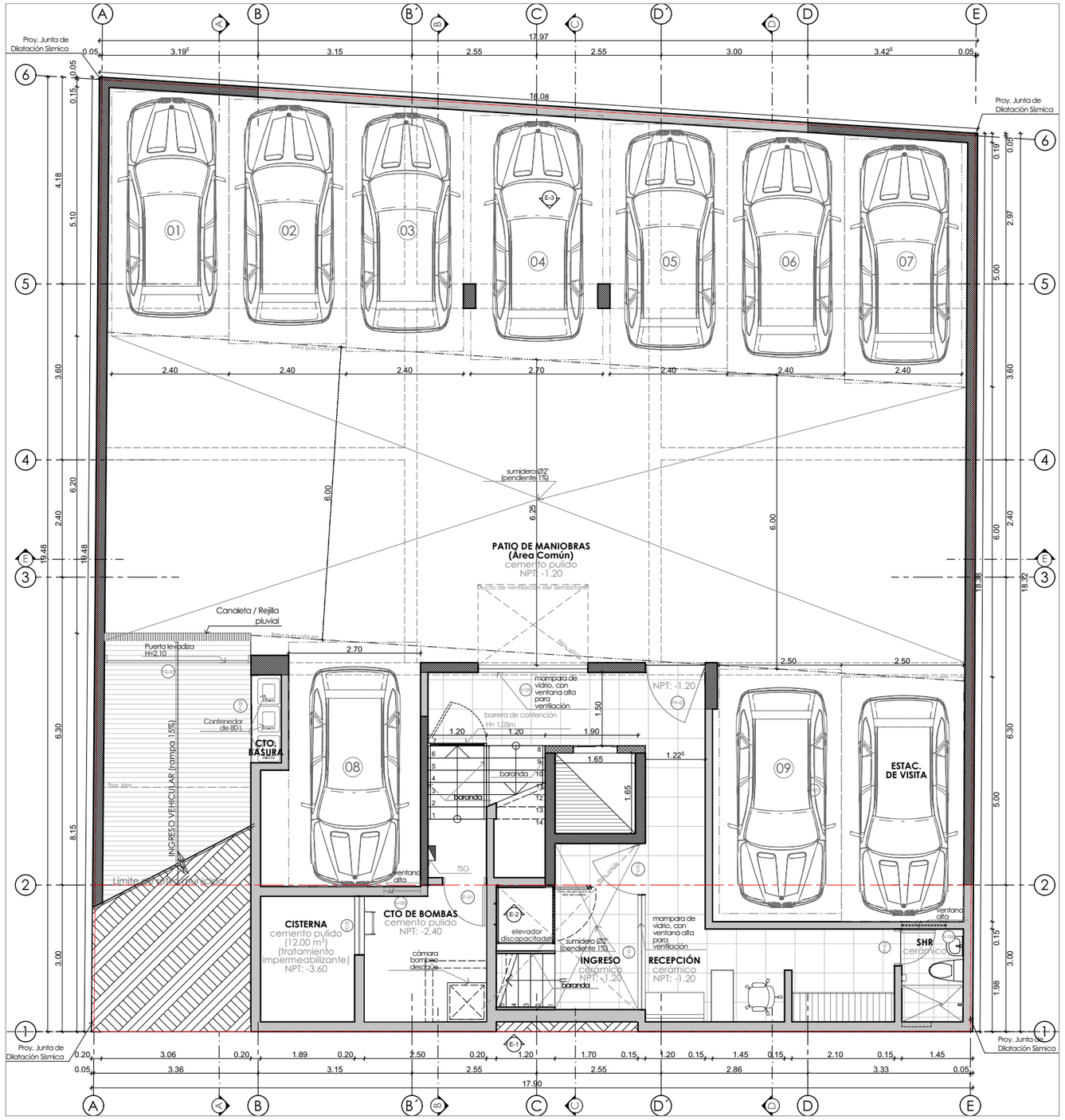
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

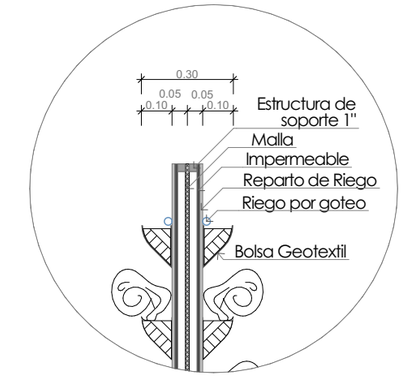
FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

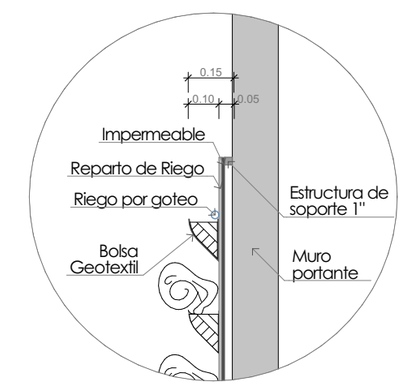
LAMINA:
U-01



SEMISÓTANO 1:100



D-01 Muro verde 1:20



D-02 Muro verde 1:20

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Castilla la Vieja

UBICACIÓN:
Calle Castilla La Vieja, Mz Q, Lt 12 Urb. La Catellana, Santiago de Surco, Lima - Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SEMISÓTANO

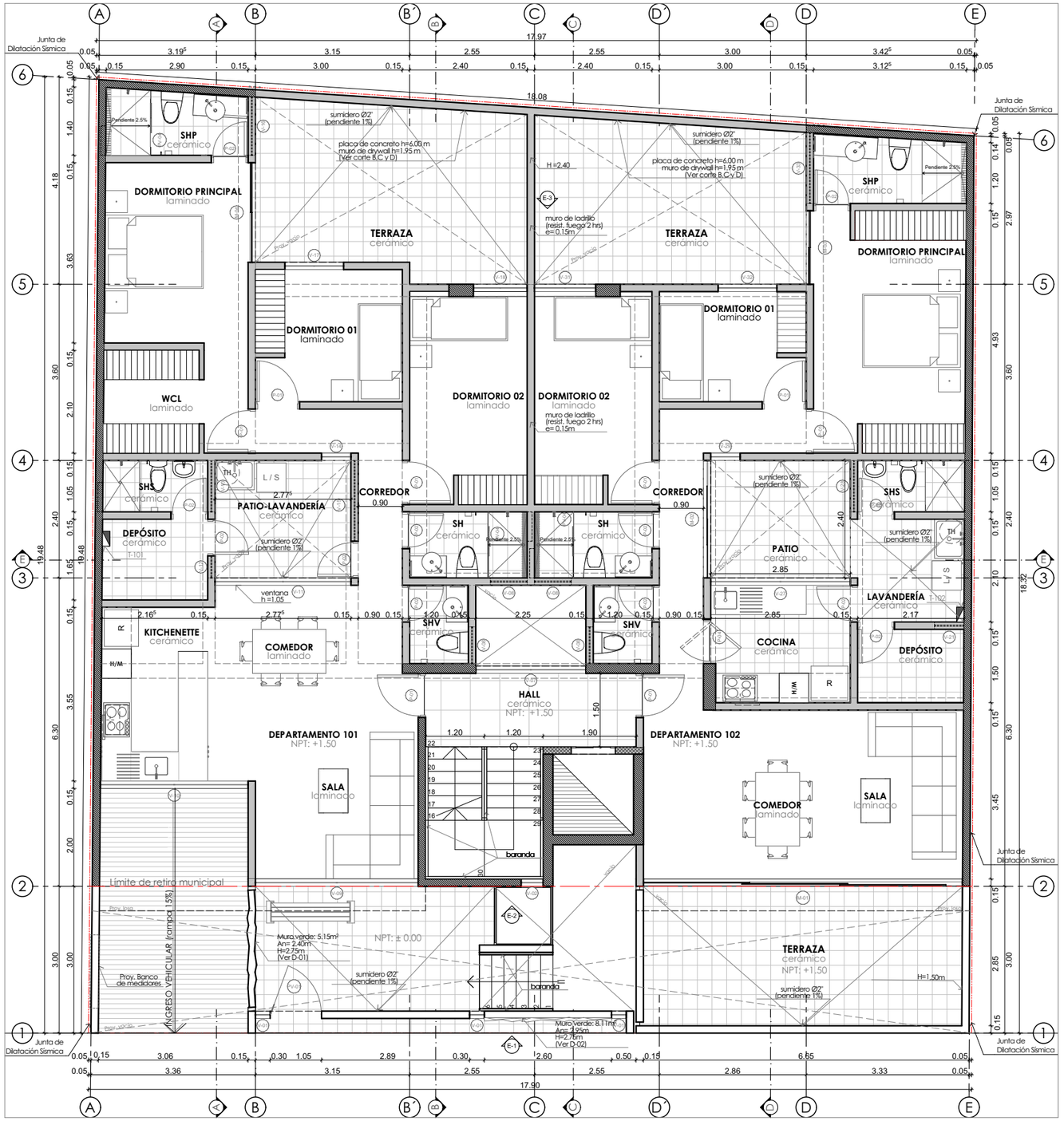
ESCALA
1:100, 1:20

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-01



PRIMERA PLANTA 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Castilla la Vieja

UBICACIÓN:
Calle Castilla La Vieja, Mz Q, Lt 12 Urb. La Catellana, Santiago de Surco, Lima - Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PRIMERA PLANTA

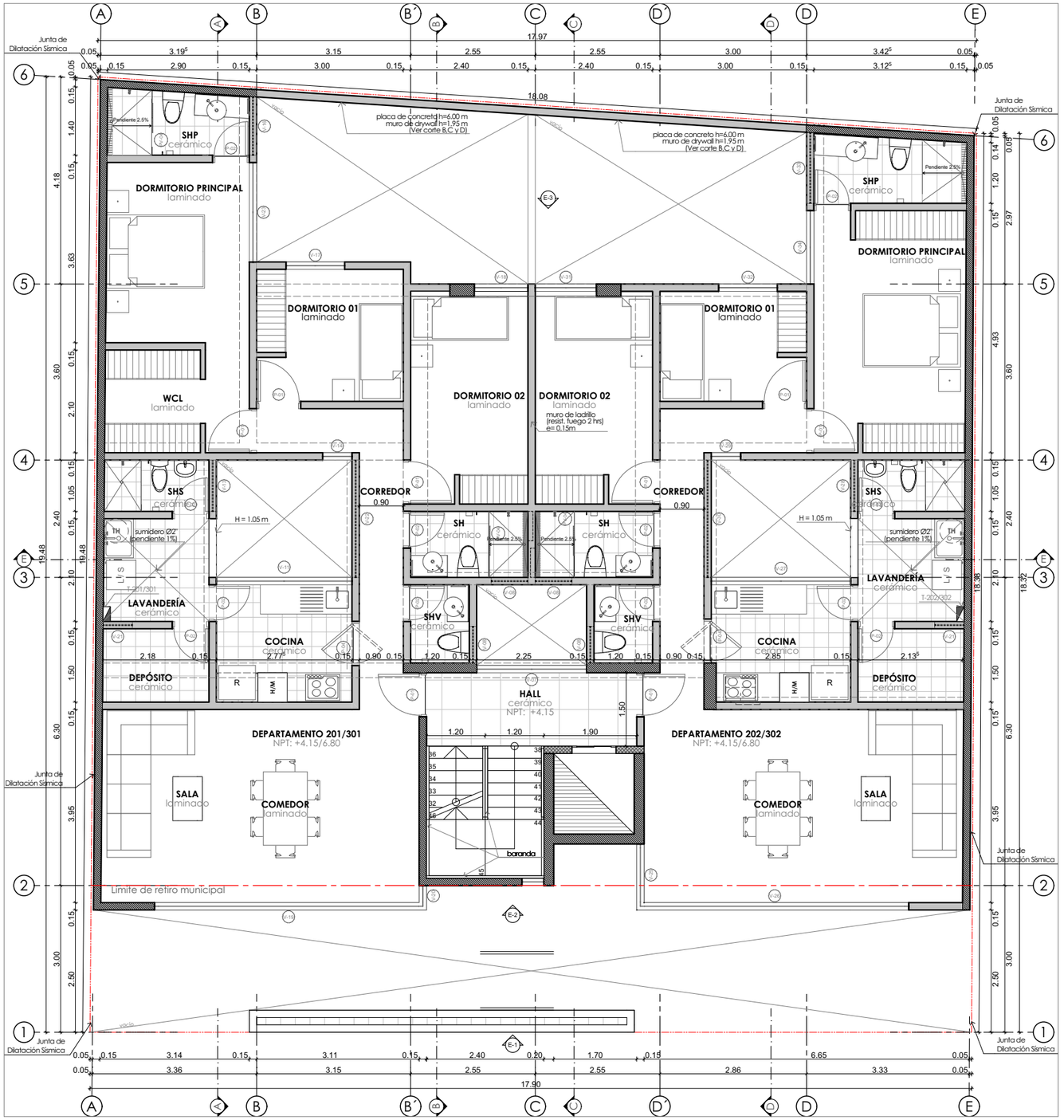
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-02



SEGUNDA Y TERCERA PLANTA 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Castilla la Vieja

UBICACIÓN:
Calle Castilla La Vieja, Mz Q, Lt 12 Urb. La Catellana, Santiago de Surco, Lima - Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SEGUNDA Y TERCERA PLANTA

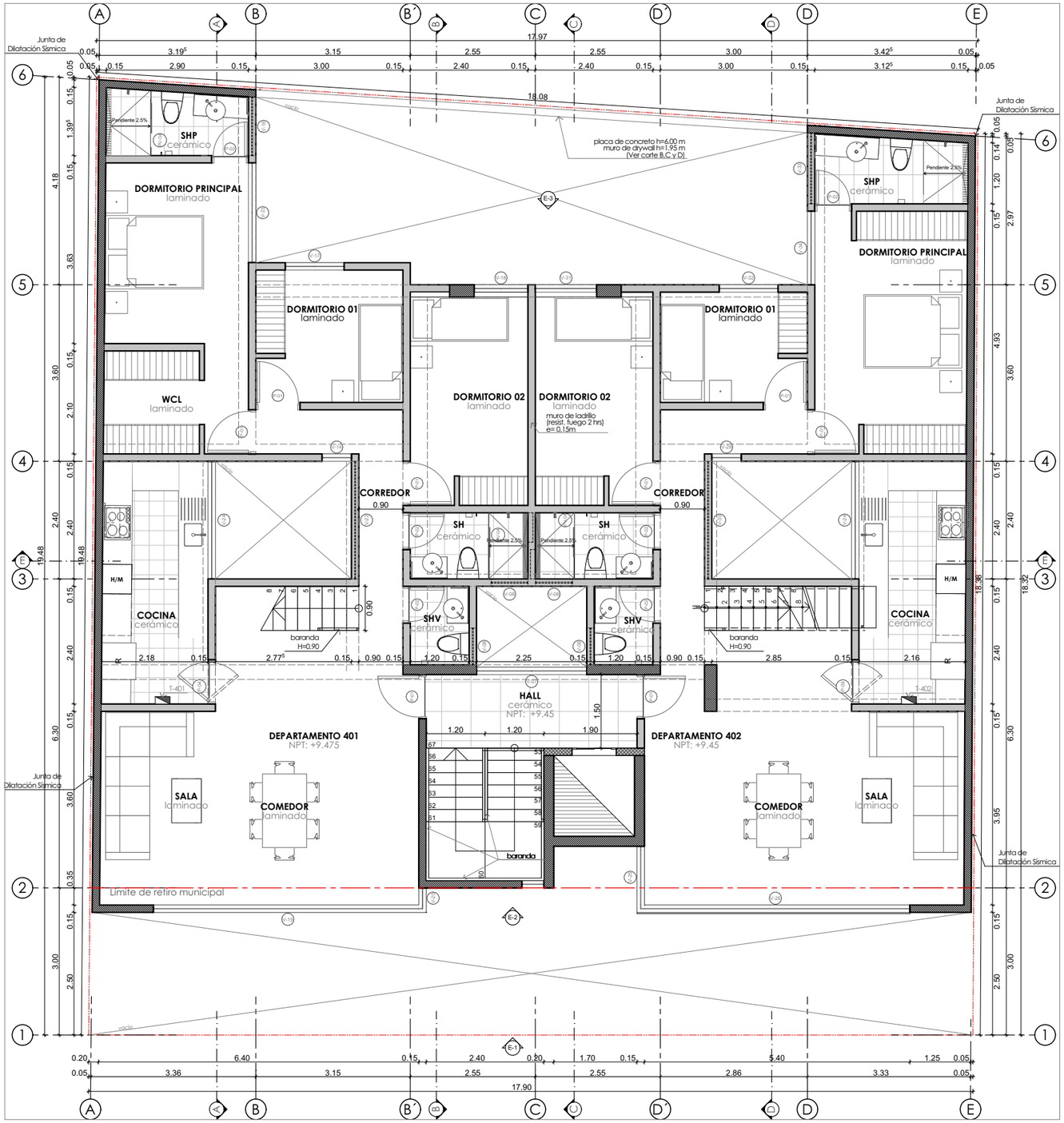
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-03



CUARTA PLANTA 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Castilla la Vieja

UBICACIÓN:
Calle Castilla La Vieja, Mz Q, Lt 12 Urb. La Catellana, Santiago de Surco, Lima - Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CUARTA PLANTA

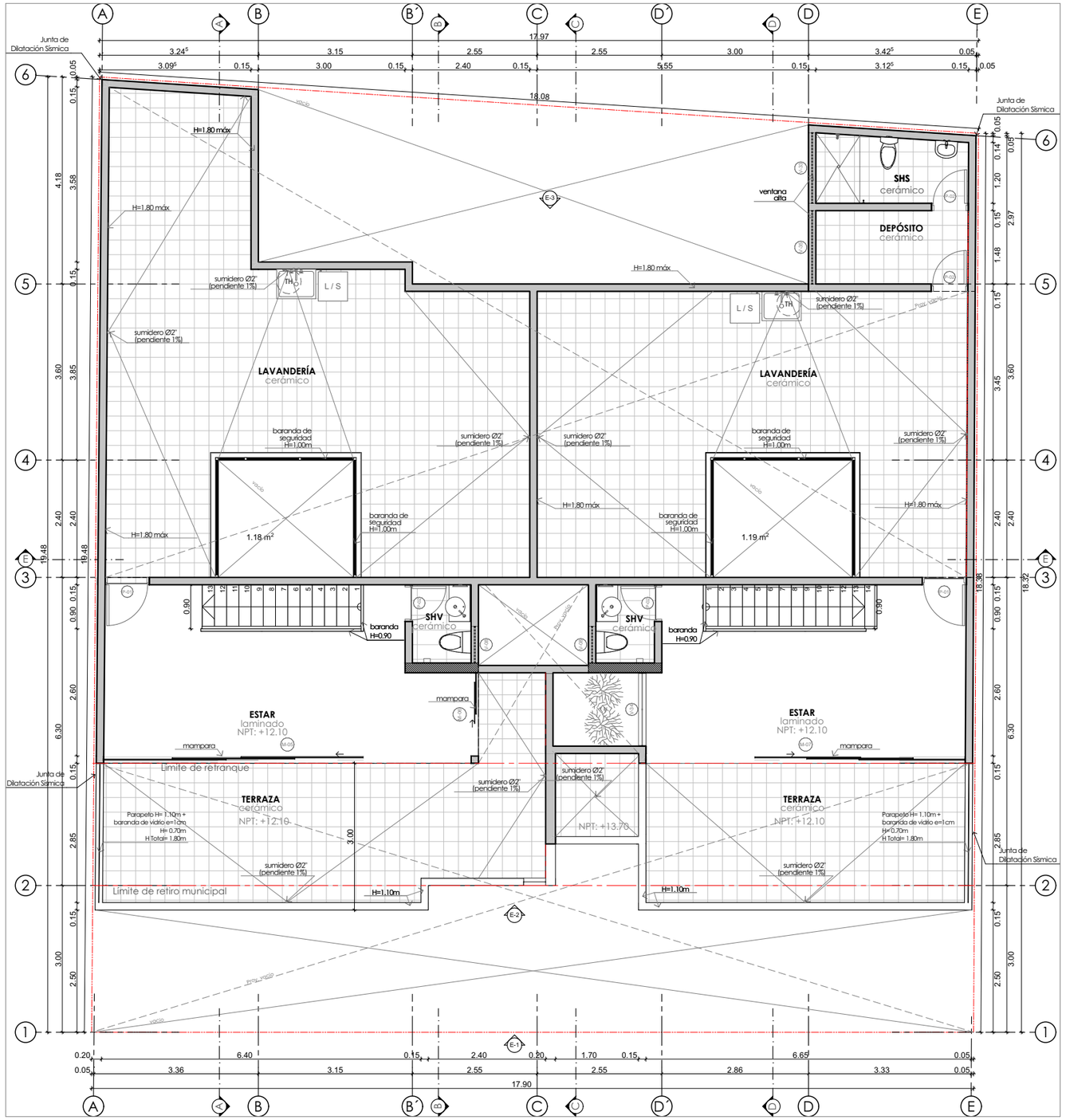
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-04



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Multifamiliar Castilla la Vieja

UBICACIÓN:

Calle Castilla La Vieja, Mz Q, Lt 12 Urb. La Catellana, Santiago de Surco, Lima - Perú

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

AZOTEA

ESCALA

1:100

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

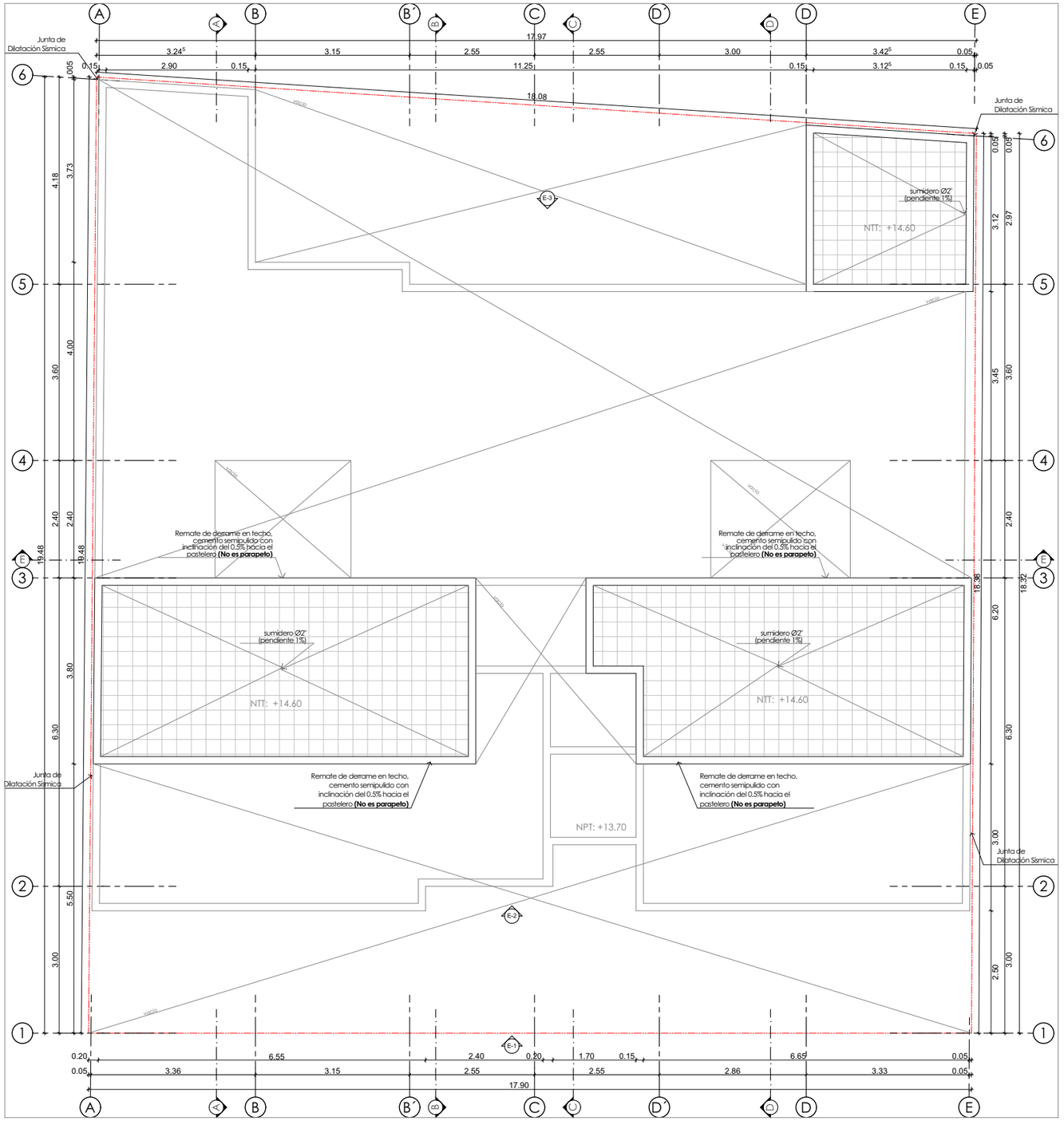
2020

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-05



PLANTA DE TECHOS 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Castilla la Vieja

UBICACIÓN:
Calle Castilla La Vieja, Mz Q, Lt 12 Urb. La Catellana, Santiago de Surco, Lima - Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANTA DE TECHO

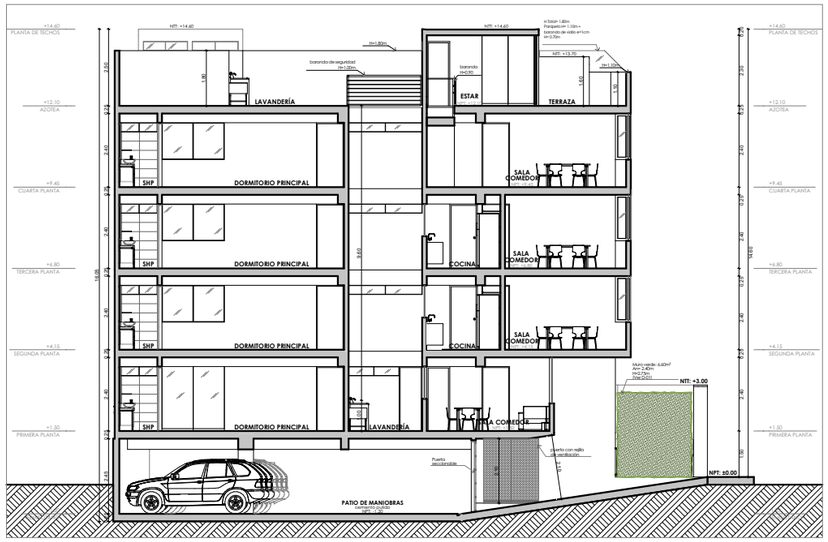
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

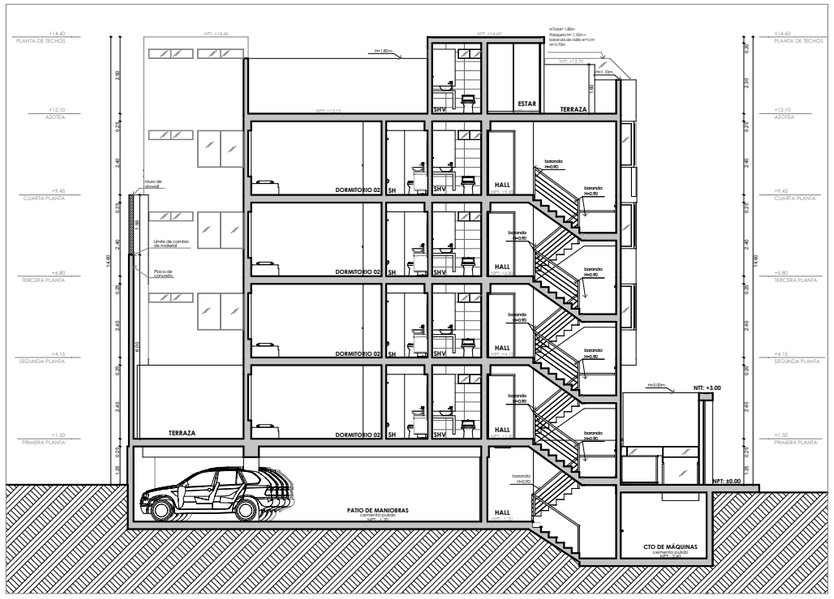
FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

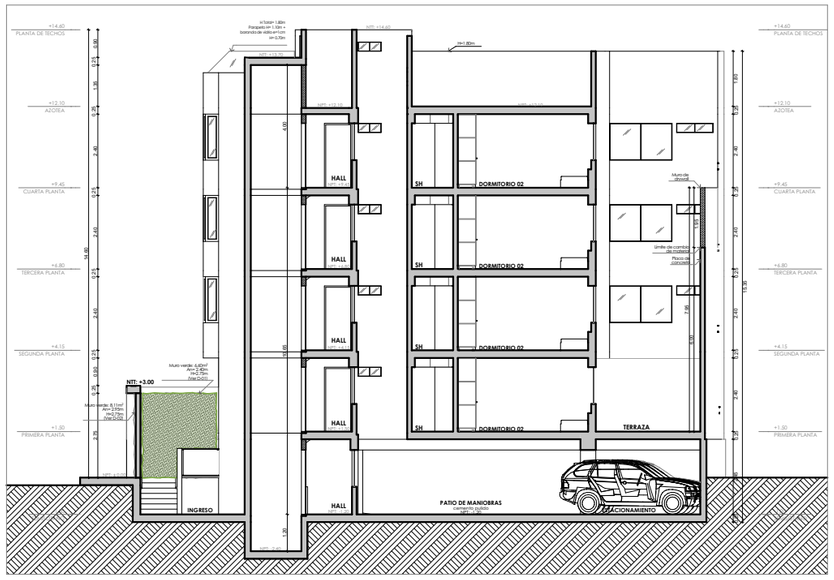
LAMINA:
A-06



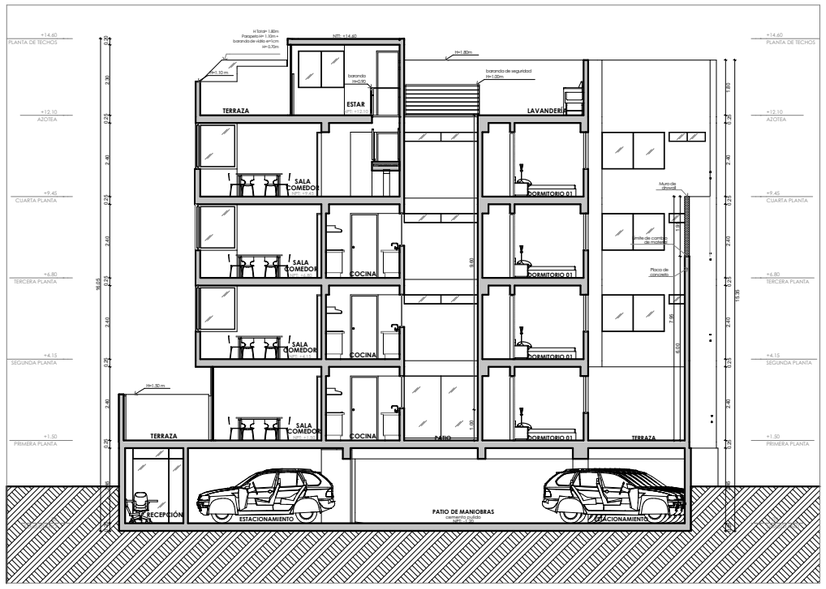
CORTE A-A 1:200



CORTE B-B 1:200



CORTEC-C 1:200



CORTE D-D 1:200

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar
Castilla la Vieja

UBICACIÓN:
Calle Castilla La Vieja, Mz Q, Lt 12 Urb. La Catellana, Santiago de Surco, Lima - Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTES A,B,C,D

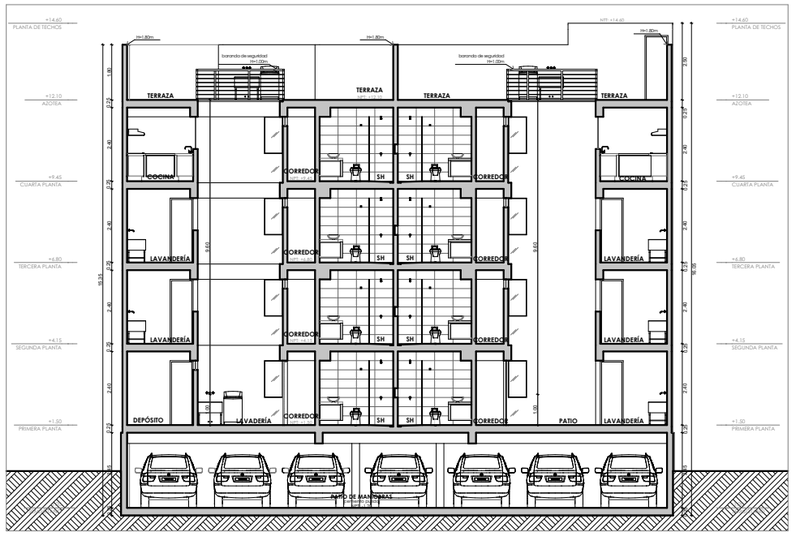
ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

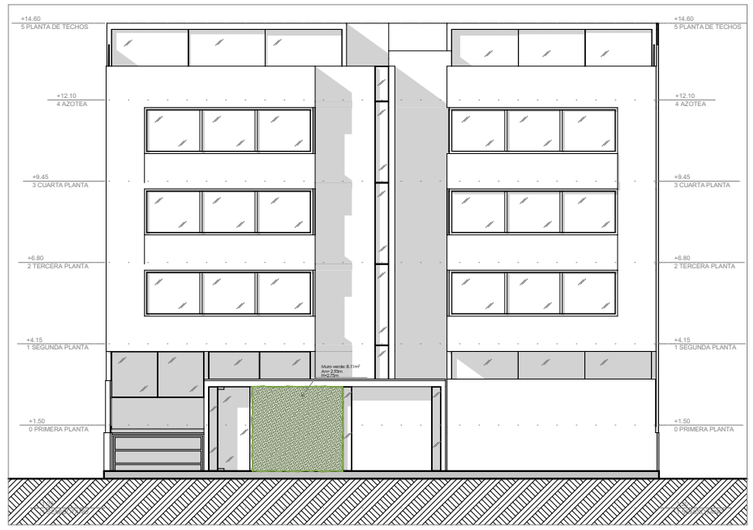
FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

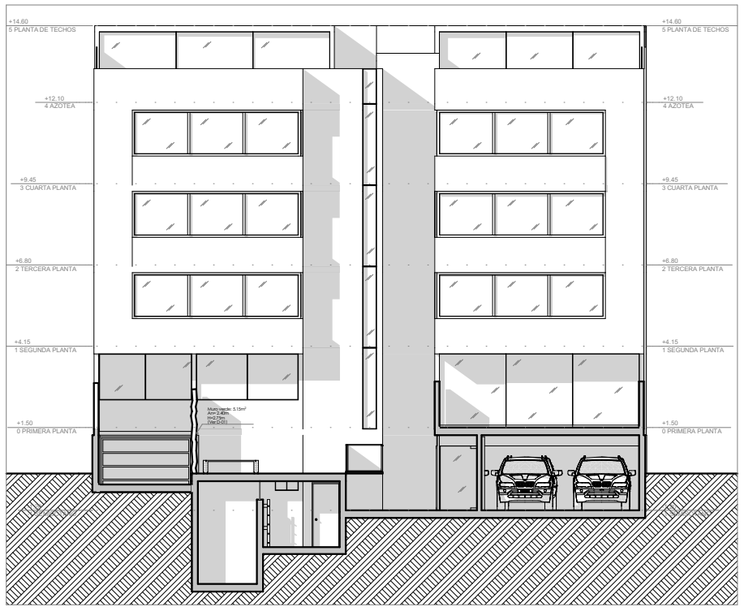
LAMINA:
A-07



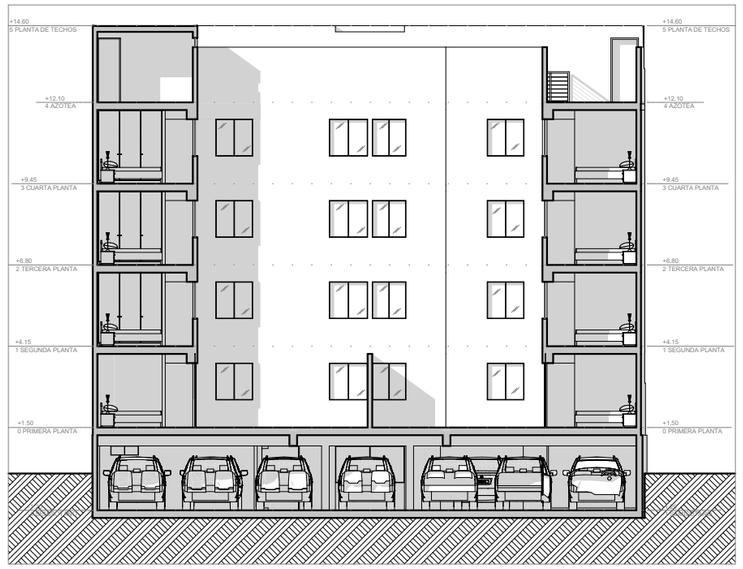
CORTE E-E 1:200



FACHADA PRINCIPAL CON CERCO 1:200



FACHADA PRINCIPAL SIN CERCO 1:200



FACHADA POSTERIOR 1:200

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Castilla la Vieja

UBICACIÓN:
Calle Castilla La Vieja, Mz Q, Lt 12 Urb. La Catellana, Santiago de Surco, Lima - Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE E Y ELEVACIONES

ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

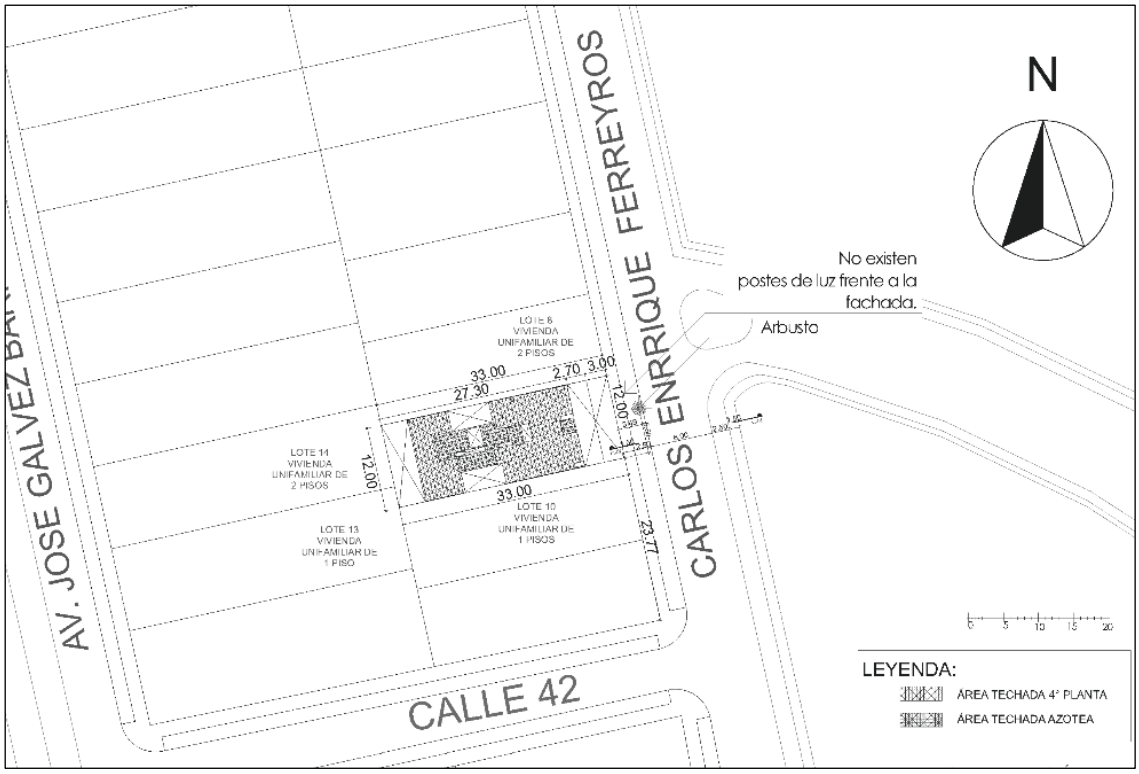
LAMINA:
A-08

5.8 VIVIENDA MULTIFAMILIAR FERREYROS

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Multifamiliar Ferreyros III
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN	Calle Ferreyros Urmeneta Mz. B1 Lt. 09. Urb. Corpac.
DISTRITO	Santiago de Surco
PROPIETARIO	AM & M Inversiones sac
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	338.31 m2
ÁREA CONSTRUIDA	1298.27 m2
ÁREA LIBRE	40.03 % (158.52 m2)
NÚMERO DE PISOS	4 pisos + azotea
NÚMERO DE DEPARTAMENTOS	6 Departamentos (4 Flats +2 Duplex)
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	15 Estacionamientos
FECHA	2020
ESTADO	Construido
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	50% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.
	90% Compatibilización de planos de especialidades.
	85%Elaboración de los detalles

5.8.1 Ubicación

El proyecto Multifamiliar Ferreyos se ubica en el distrito de San Isidro, en un terreno regular de forma rectangular con un frente de 12.00m y 27 m de fondo un área de 396.00 m^2 y zonificación RDB (Residencial de Densidad Baja). El área libre permitido es de 40% sin embargo el proyecto presenta un 40.03 % (158.52 m^2).



Plano 16: Plano de Ubicación Multifamiliar Ferreyros

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.8.2 Contexto

El proyecto se encuentra ubicado en el distrito de San Isidro, tiene una zonificación RDB, en el que se permite usos para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. El área libre mínima permitida para multifamiliares es de 40%.

La altura máxima permitida, para vivienda multifamiliar, es de 4 pisos y al encontrarse en una calle se exige un retiro de 3m, en los tres primeros niveles y a partir del cuarto nivel se edificará con un retranque de 3.00ma partir de la fachada del tercer nivel.

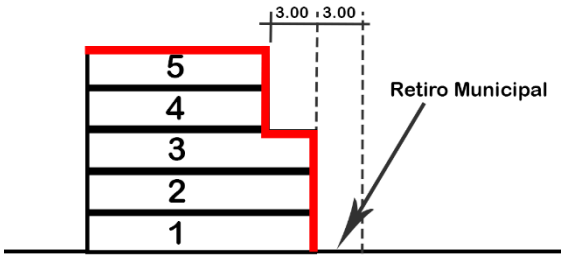


Figura N° 27:Retiro Frontal exigido para zonificación RDB

Fuente: Propia, 2022

Multifamiliares		Requerimiento de Estacionamientos		Área mínima de Unidad de Vivienda		
Uso	Dormitorios	Estacionamientos	% estac. visitas del total unid. viv.	Área (m2)	% Min. Unidad Vivienda	% Max. Unidad Vivienda
Multifamiliar y C. Residencial	03 DORM.	3	30	150	50	100
Multifamiliar y C. Residencial	02 DORM.	2	30	120	0	50
Multifamiliar y C. Residencial	01 DORM.	2	30	90	0	20

Figura N° 28:Información de la cantidad de dormitorios vs Numero de estacionamientos

Fuente: Propia, 2022

Entre los requerimientos del cliente solicitaban obtener un total de 8 departamentos, 2 de los cuales tendrían acceso a la azotea. Todos los departamentos serían de 3 dormitorios, con un área de servicio que contenga, cocina, lavandería, depósito (proyectando a ser usado como dormitorio de serv) y un baño de servicio. Además, se requería entregar la mayor cantidad de estacionamientos y a diferencia de otros proyectos solamente deseaba llegar hasta un semisótano, no se contemplaba la idea de utilizar un medio sótano para cisterna y cuarto de máquinas

Al ser una edificación residencial no mayor a 15 m de altura, (12.10m) y tener su ultimo nivel de distribución hacia los departamentos en el NPT: +9.45, en el proyecto se contempló utilizar escalera integrada como medio de evacuación. Siendo sus muros divisorios directos con los departamentos, estos fueron protegido con una resistencia al fuego de 2 hrs.

La cantidad de estacionamientos que exigen los parámetros son los siguientes: para Viviendas de 3 dorm. (min 150 m^2) corresponde 3 estacionamientos, para viviendas de 2 dorm. (min. 120 m^2) corresponde 2 estacionamientos y para viviendas de 1 dorm. (min 90 m^2) corresponde 2 estacionamientos y para Visita el 30 % por unidad de viviendas. Ante las exigencias del parámetro, el proyecto,

presenta un total de 15 estacionamientos, 13 son para los propietarios de los departamentos; 6 de ellos dobles y 1 simple; y 2 son de visita.

FACTIBILIDAD ARQUITECTÓNICA PROYECTO FERREYROS		
Área del terreno	**396.00**	m²
área libre 40**%**	158.40	m²
área techada del 1 er piso	237.60	m²
área comun	15.00	m²
área para el/ los dptos por piso	222.60	m²
dtpo FLATS A(3 Dorm)	**150.00**	m²
dtpo Duplex B(2 Dorm)*	**72.60**	m²
4 Pisos	6 Dptos	
4 Dptos (3 dorm) x 3 Est.	12 Estac.	
2 Dptos (2 dorm) x 2 Est.	4 Estac.	
30% de las Und de Viv. Para Est. Visita	2 Est.Min	
Total de Estacionamientos	18 Est. Min	

Figura N° 29: Factibilidad arquitectónica proyecto Ferreyros

Fuente: Propia, 2022

5.8.3 Memoria resumen del proyecto

La propuesta arquitectónica consta de 4 pisos más azotea, además de un semisótano y un sótano, donde se desarrolla las áreas técnicas y cisterna. Consta de la siguiente distribución: Ingresando desde el nivel de la vereda se desciende hacia el semisótano, se encuentra la recepción, seguido del núcleo de circulación vertical (escalera integrada más ascensor), en este nivel se desarrollan los 13 estacionamientos de los departamentos (6 dobles y uno simple), mientras que los 2 de visita se encuentra en el retiro. En el primer, segundo y tercer piso se desarrollan departamentos tipo flat con 3 dormitorios de 150.09 m^2, en el cuarto piso se desarrolla el ultimo flat con dos dormitorios y acceso a la azotea en un área total de 144.99 m2. Los departamentos tipo dúplex de dos dormitorios se desarrollan en 144.24 m^2 y sus ingresos se encuentran en el primer y cuarto nivel; este último cuenta con acceso a la azotea. En total son 6 departamentos, todos constan de sala – comedor, cocina, lavandería, baño de visita, baño secundario y baño principal. El área total construida es de 1298.27 m^2.



Figura N° 30: Fotorender de Vivienda Multifamiliar Ferreyros

Fuente: Propia, 2022

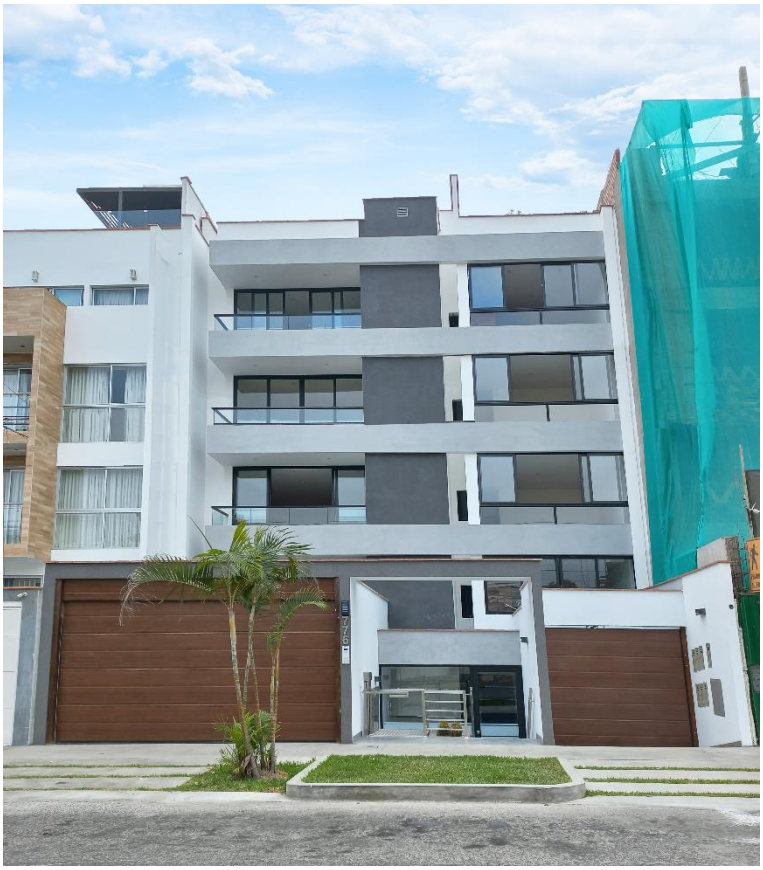
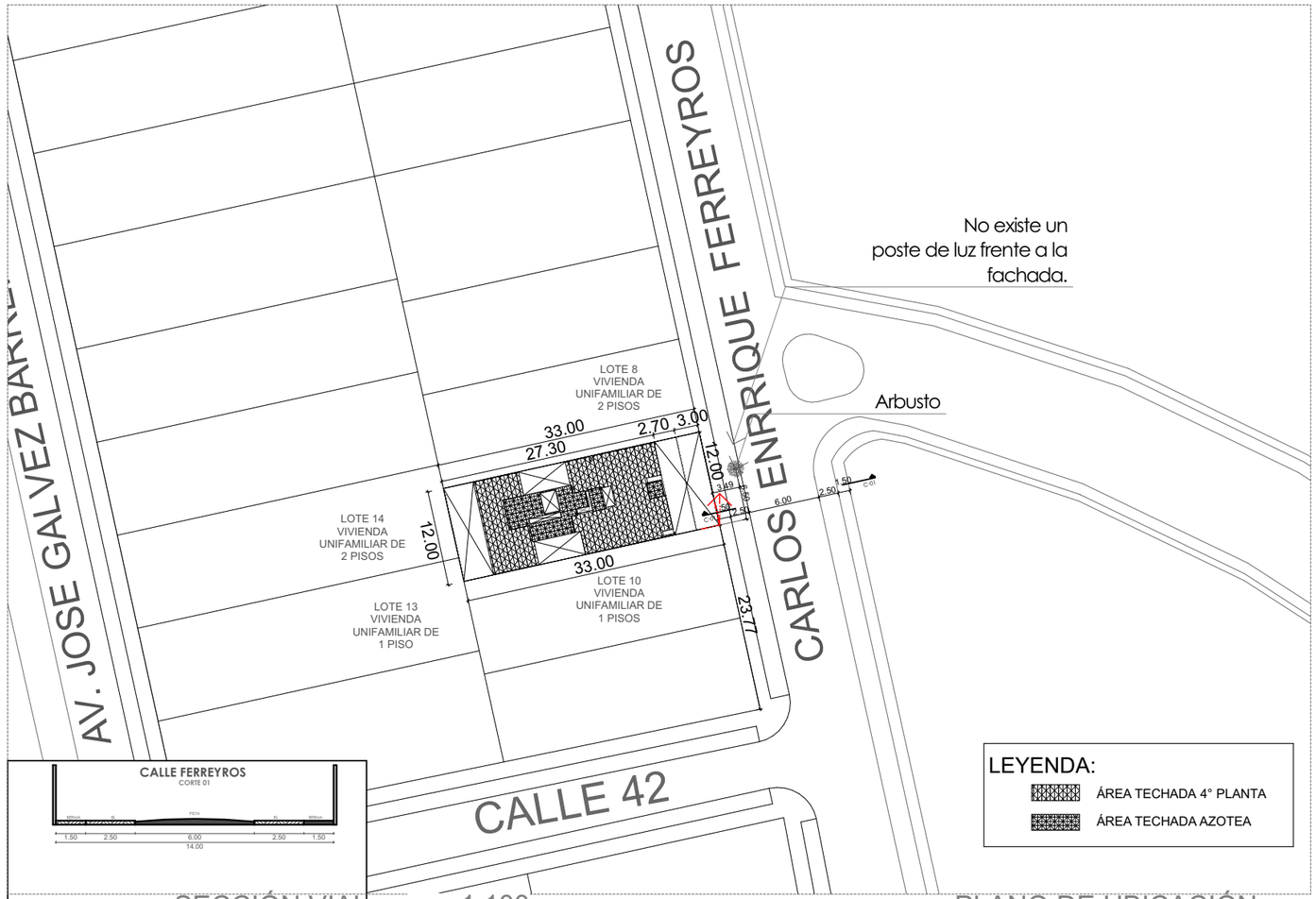


Figura N° 31: Foto actual del proyecto de Vivienda Multifamiliar Ferreyros

Fuente: Propia, 2022

5.8.4 Documentación técnica

A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación (Planos U-01 y A-01 al A-06)



SECCIÓN VIAL 1:100

LEYENDA:

- ÁREA TECHADA 4° PLANTA
- ÁREA TECHADA AZOTEA

PLANO DE UBICACIÓN 1:500

N



PLANO DE LOCALIZACIÓN 1:5000

LOCALIZACION

ZONIFICACION	RDB
AMBITO	B
SUB SECTOR	5-B
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	SAN ISIDRO
URBANIZACIÓN	CORPAC
CALLE	CALLE FERREYROS URMENETA
MANZANA	B1
LOTE	09

CUADRO NORMATIVO

PARAMETROS	D.A. N°002- ALC/MSI. y Modf. NORMATIVO Cert. Parámetros Urb. Edf. No. 066-2018-12.10-SOPRI-GACU/MSI	PROYECTO
USOS PERMISIBLES	UNIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR
ÁREA DE LOTE NORMATIVO	300.00 m²	396.00 m²
FRENTE DE LOTE NORMATIVO	10.00 ml.	12.00 ml.
DENSIDAD NETA	700 hab/Ha	606.06 hab/Ha
ÁREA LIBRE MÍNIMA	40% (158.40 m²)	40.03 % (158.52 m²)
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	4 PISOS	4 PISOS + AZOTEA
RETIRO FRONTAL	3.00 ML.	3.00 m + 3.00m (retranque) = 6.00 m
RETIRO LATERAL	NO EXIGIBLE	-
RETIRO POSTERIOR	> 3.00ml	3.75 ml.
ALINEAMIENTO DE FACHADA	10.00 ml	10.00ml
ESTACIONAMIENTOS	Dpto de 3 Dorm = 3 Est. Dpto de 2 Dorm. = 2 Est. Dpto de 1 Dorm = 2 Est. VISITA = 30% unid.viv.	13 Est. (6 dobles + 1 simple) + 2 Est. Visita
ÁREA MÍN. DE UNIDAD DE VIVIENDA	3 DORM>150 m² 2 DORM>120 m² 1 DORM>90 m²	(3u) DE 3 DORM. = (3u)150.09 m² (3u) DE 2 DORM. = (1u)144.99 m² / (2u)144.24 m²

CUADRO DE ÁREAS

PISOS	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	AMP. / REM.	PARCIAL	TOTAL
SÓTANO	-	-	26.45 m²	-	-	-	26.45 m²
SEMISÓTANO (NPT: -1.20)	-	-	351.06 m²	-	-	-	351.06 m²
PRIMERA PLANTA (NPT: +1.50)	-	-	237.48 m²	-	-	-	237.48 m²
SEGUNDA PLANTA (NPT: +4.15)	-	-	234.89 m²	-	-	-	234.89 m²
TERCERA PLANTA (NPT: +6.80)	-	-	234.89 m²	-	-	-	234.89 m²
CUARTA PLANTA (NPT: +9.45)	-	-	229.79 m²	-	-	-	229.79 m²
AZOTEA (NPT: +12.10)	-	-	42.83 m²	-	-	-	42.83 m²
ÁREA TECHADA							1357.39 m²
ÁREA LIBRE							158.52 m² (40.03 %)
ÁREA DEL TERRENO							396.00 m² (100 %)
OTRAS INSTALACIONES:							
CISTERNA	-	-	-	9.49 m²/ 10.00 m³	-	-	-
ÁREA VERDE	-	-	-	2.84 m²	-	-	-

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Ferreyros

UBICACIÓN:
Calle Ferreyros Urmeneta Mz. B1 Lt. 09. Urb. Corpac. San Isidro. Lima - Perú.

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACIÓN

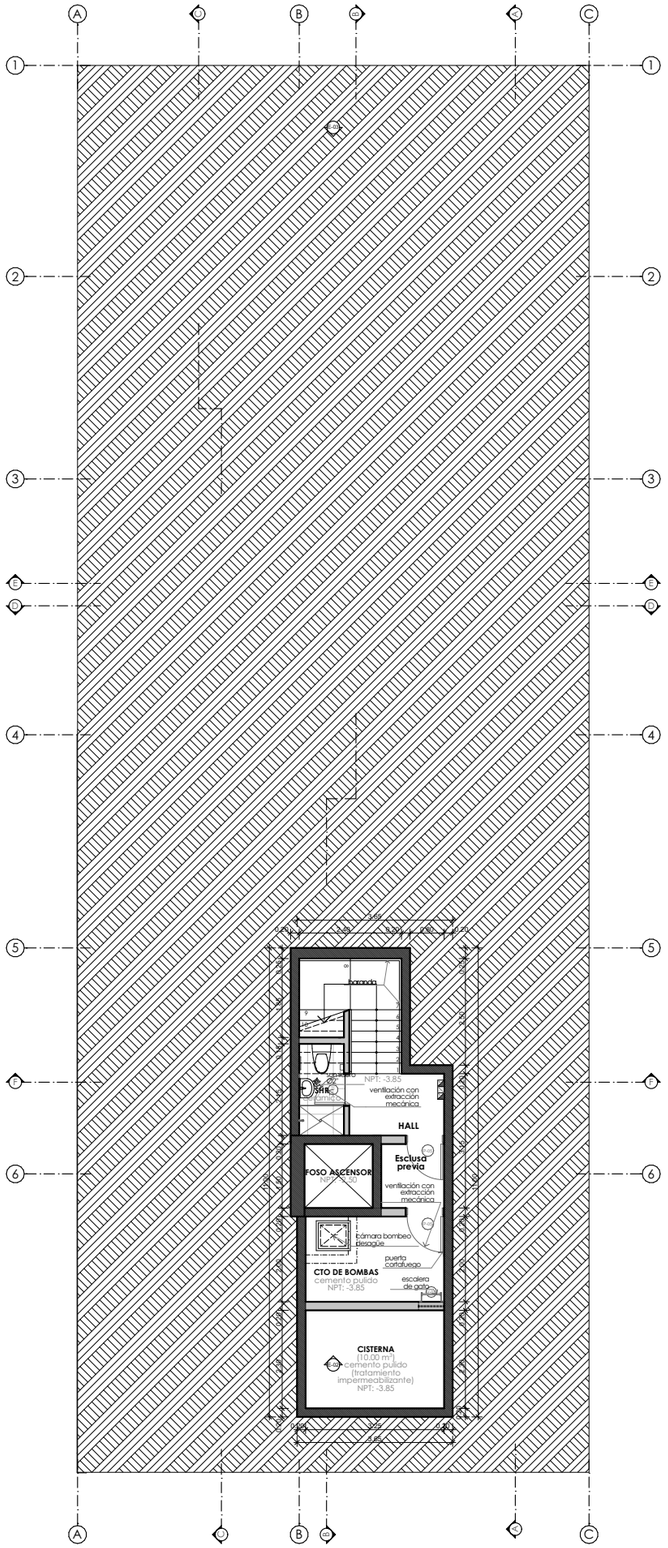
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

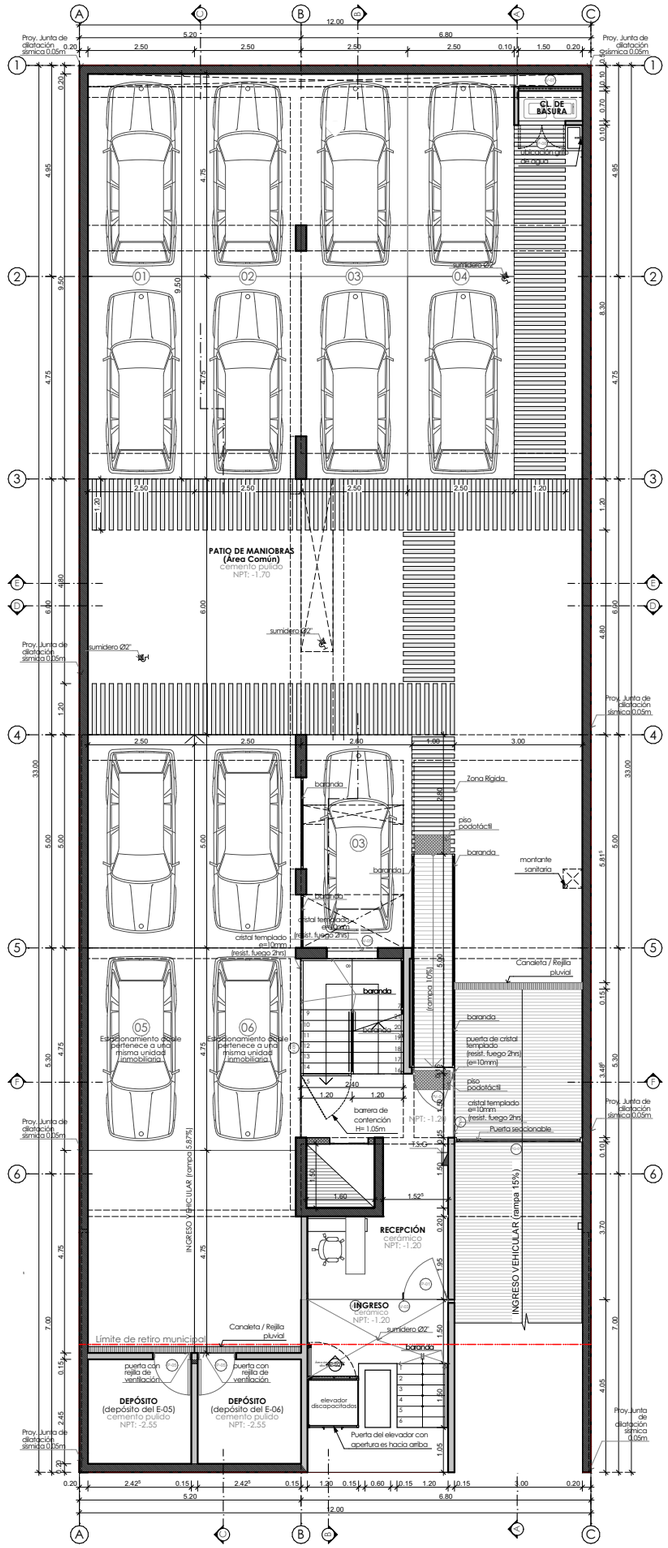
FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

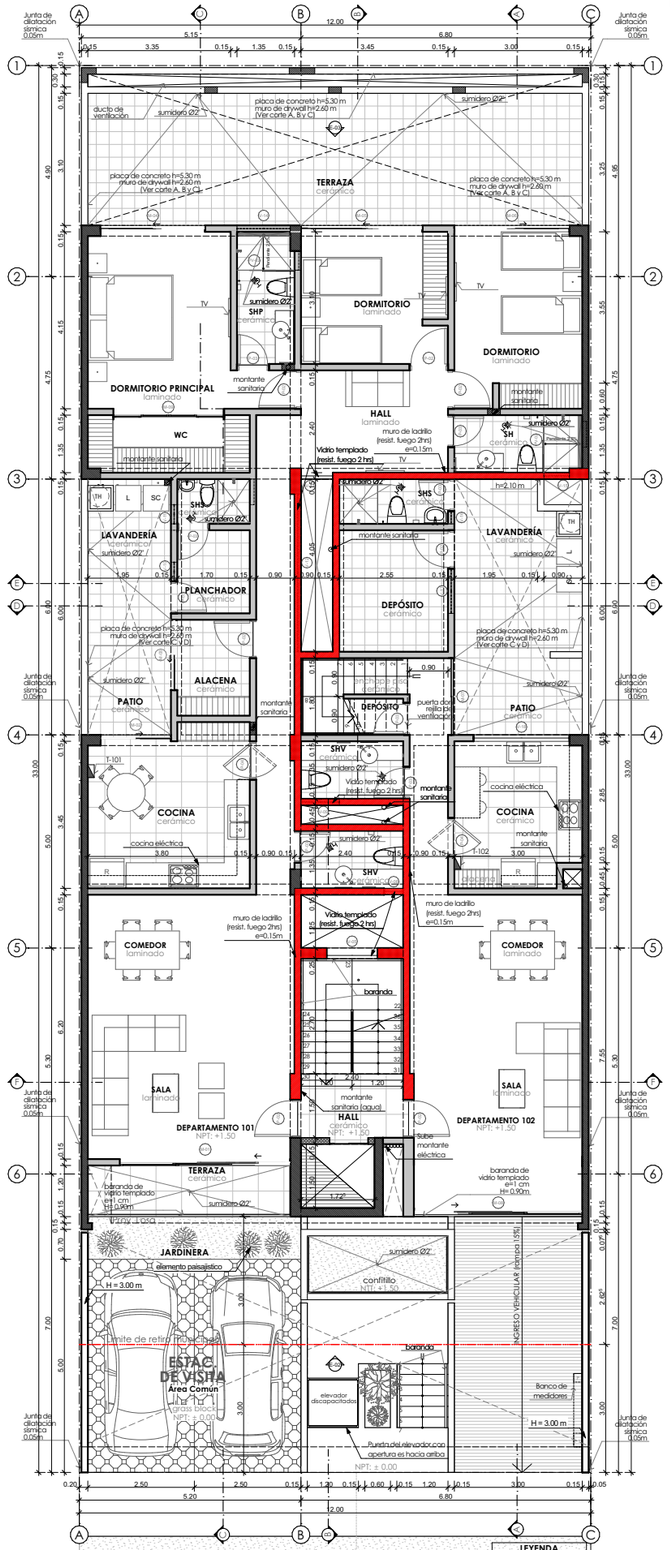
LAMINA:
U-01



SÓTANO



SEMISÓTANO



PRIMERA PLANTA

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Multifamiliar Ferreyros

UBICACIÓN:

Calle Ferreyros Urmeneta Mz. B1 Lt. 09. Urb. Corpac. San Isidro. Lima - Perú.

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

SÓTANO, SEMISÓTANO Y PRIMERA PLANTA

ESCALA

INDICADA

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

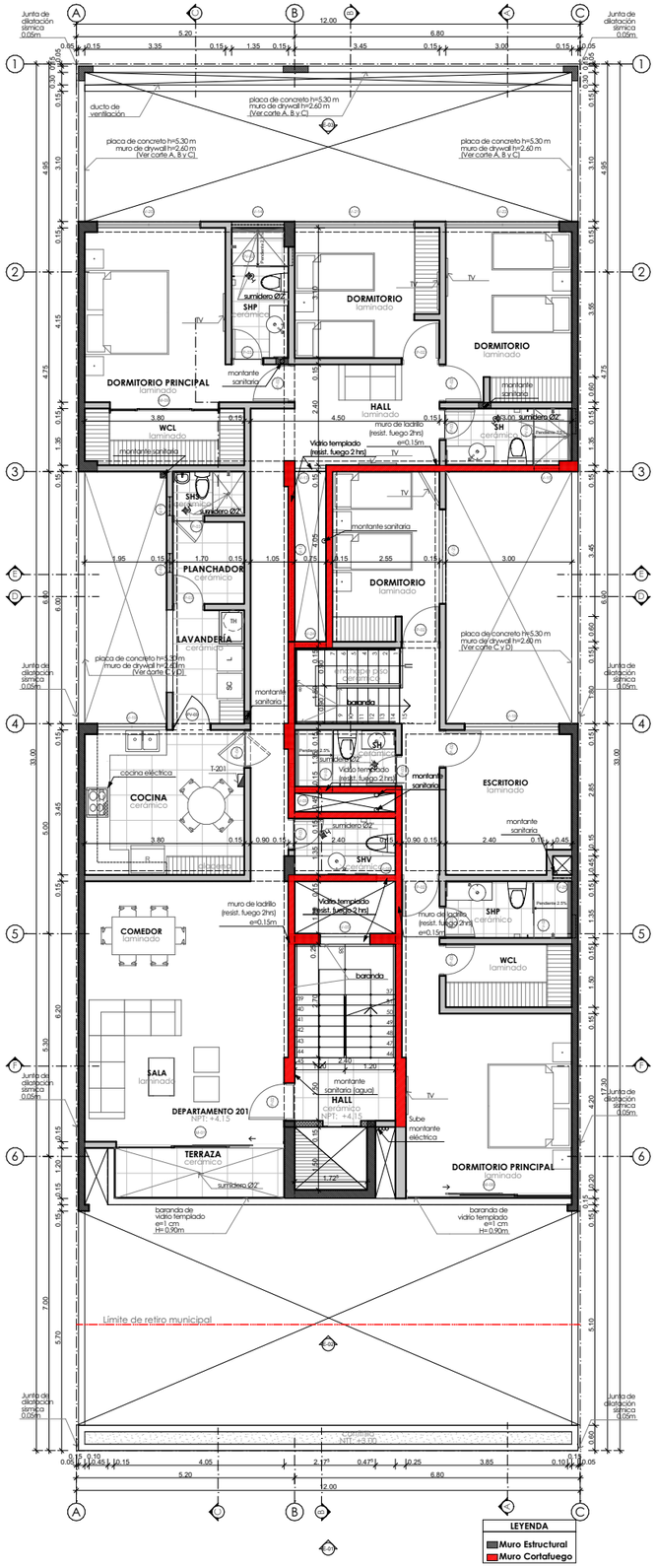
2020

FECHA:

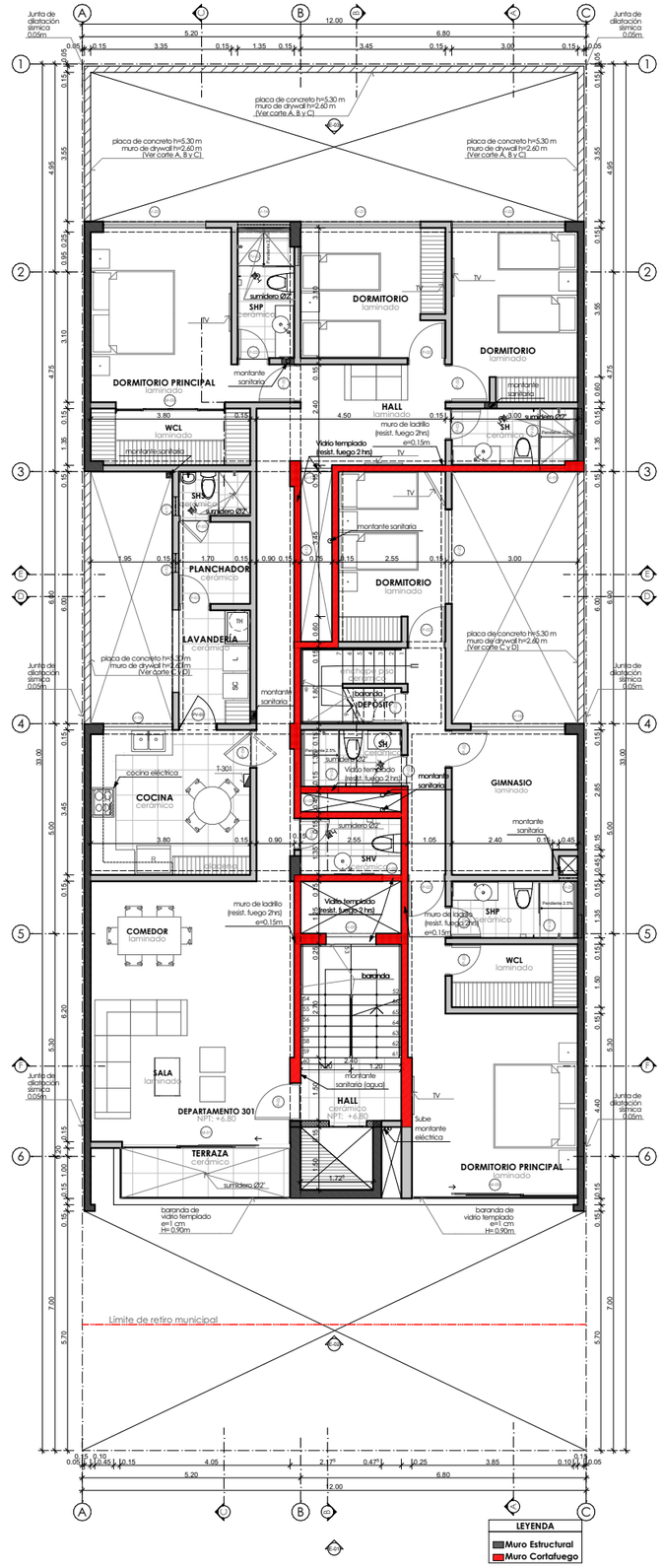
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

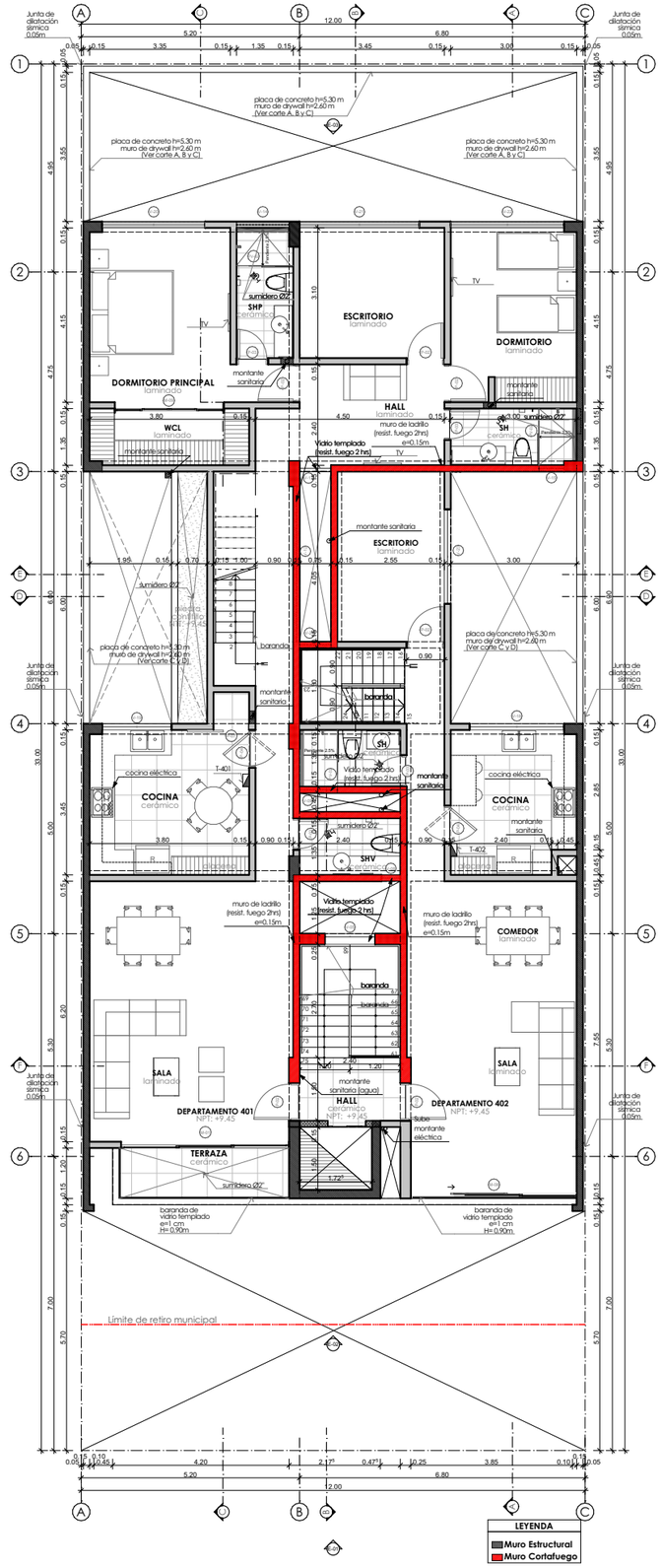
A-01



SEGUNDA PLANTA



TERCERA PLANTA



CUARTA PLANTA

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Multifamiliar Ferreyros

UBICACIÓN:

Calle Ferreyros Urmeneta Mz. B1 Lt. 09. Urb. Corpac. San Isidro. Lima - Perú.

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

SEGUNDA TERCERA Y CUARTA PLANTA

ESCALA

INDICADA

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

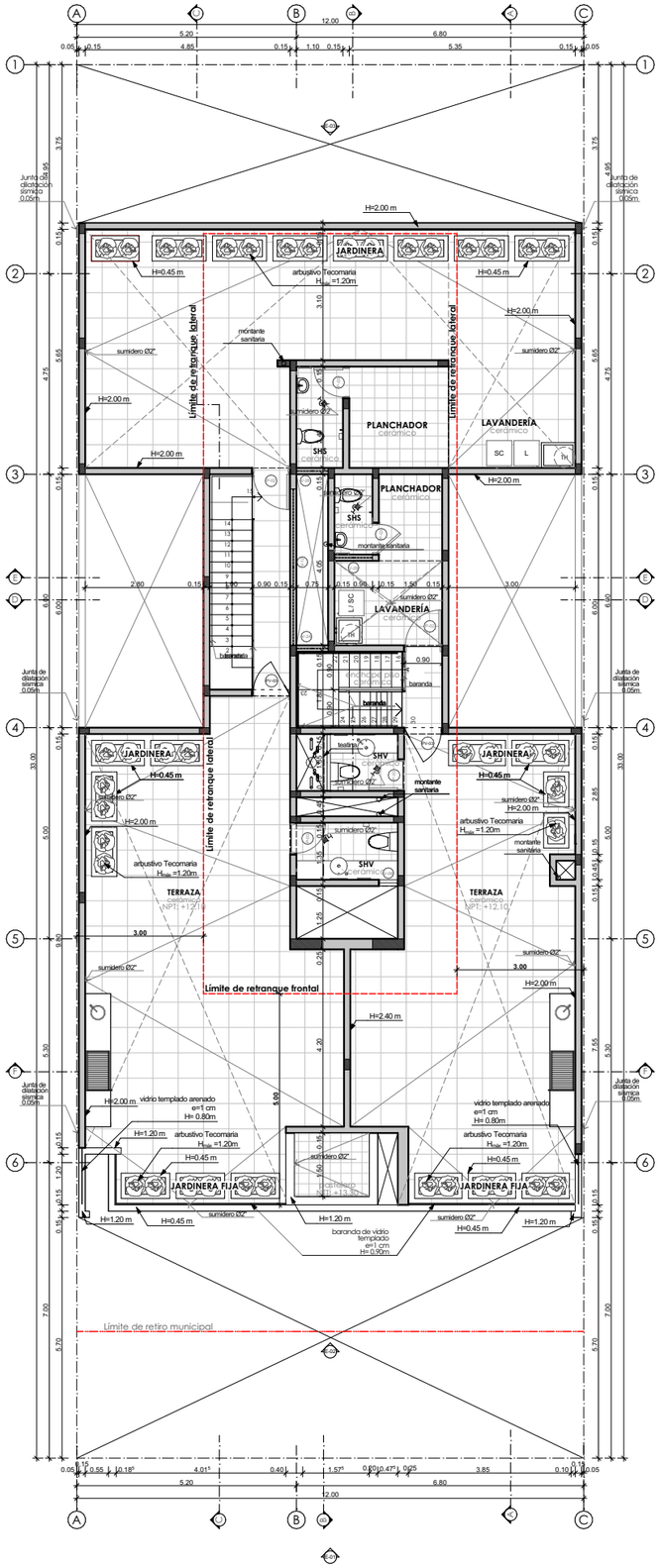
2020

FECHA:

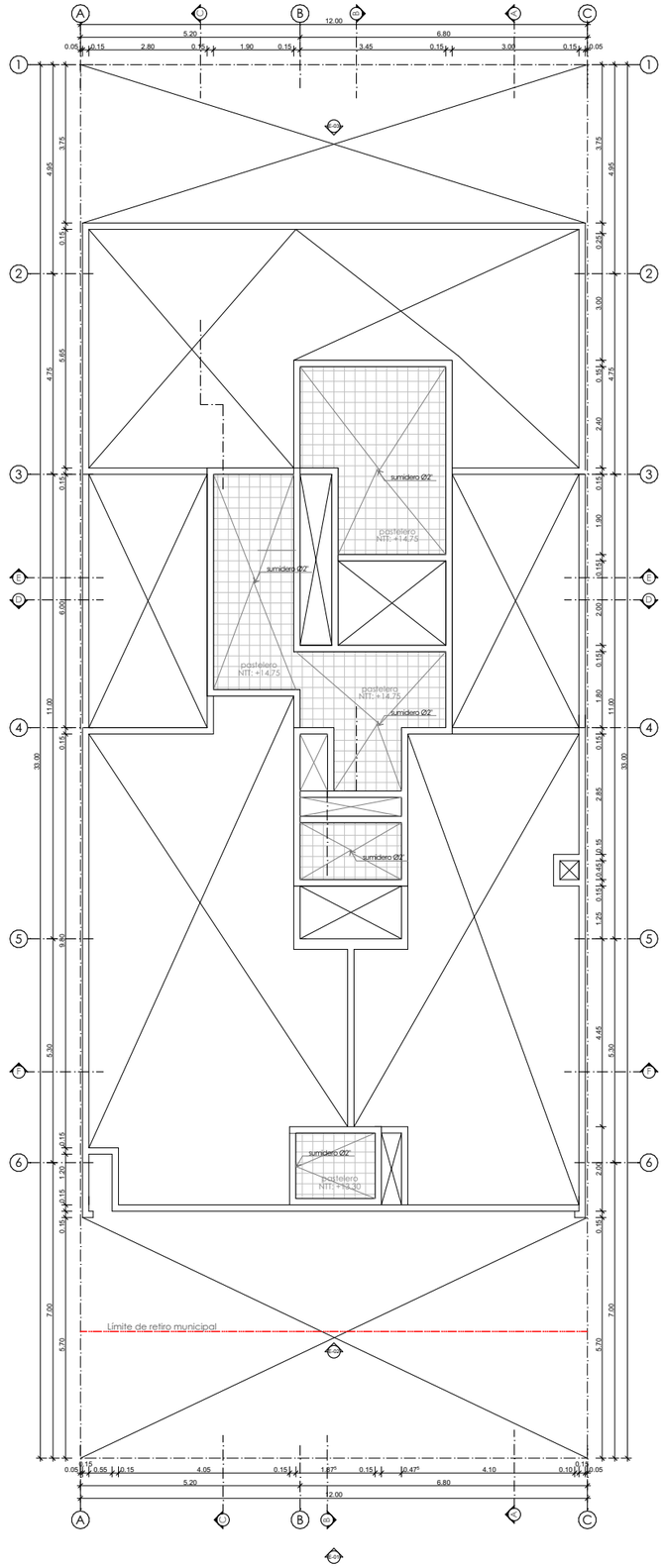
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-02



AZOTEA



PLANTA DE TECHOS

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Ferreyros

UBICACIÓN:
Calle Ferreyros Urmeneta Mz. B1 Lt. 09. Urb. Corpac. San Isidro. Lima - Perú.

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
AZOTEA Y PLANTA DE TECHOS

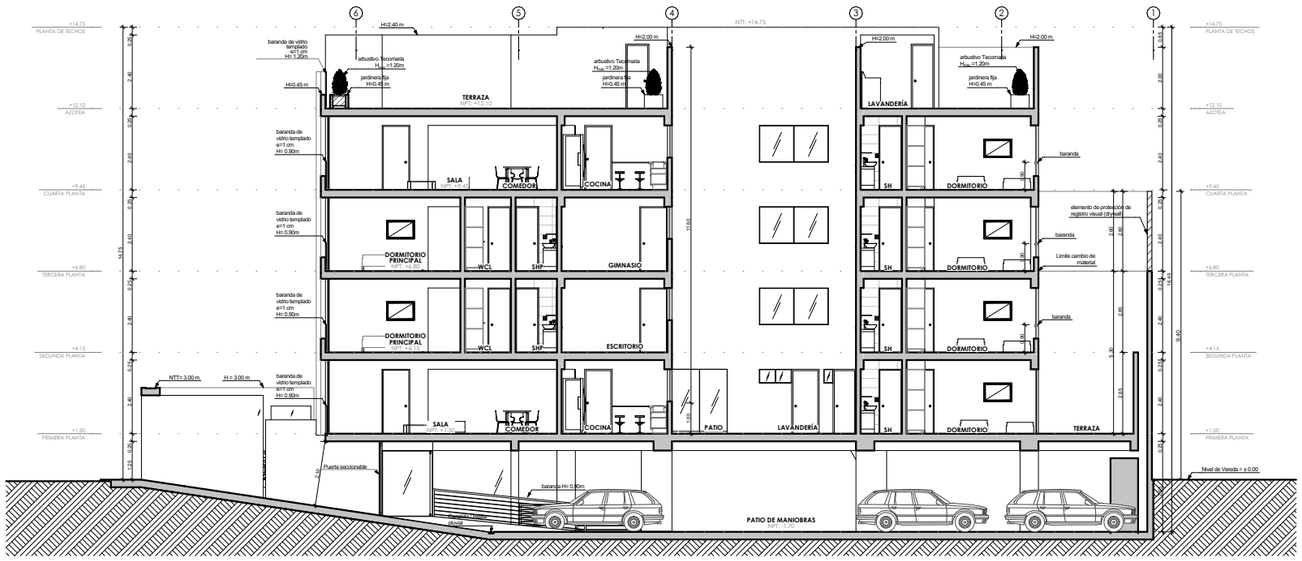
ESCALA
INDICADA

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

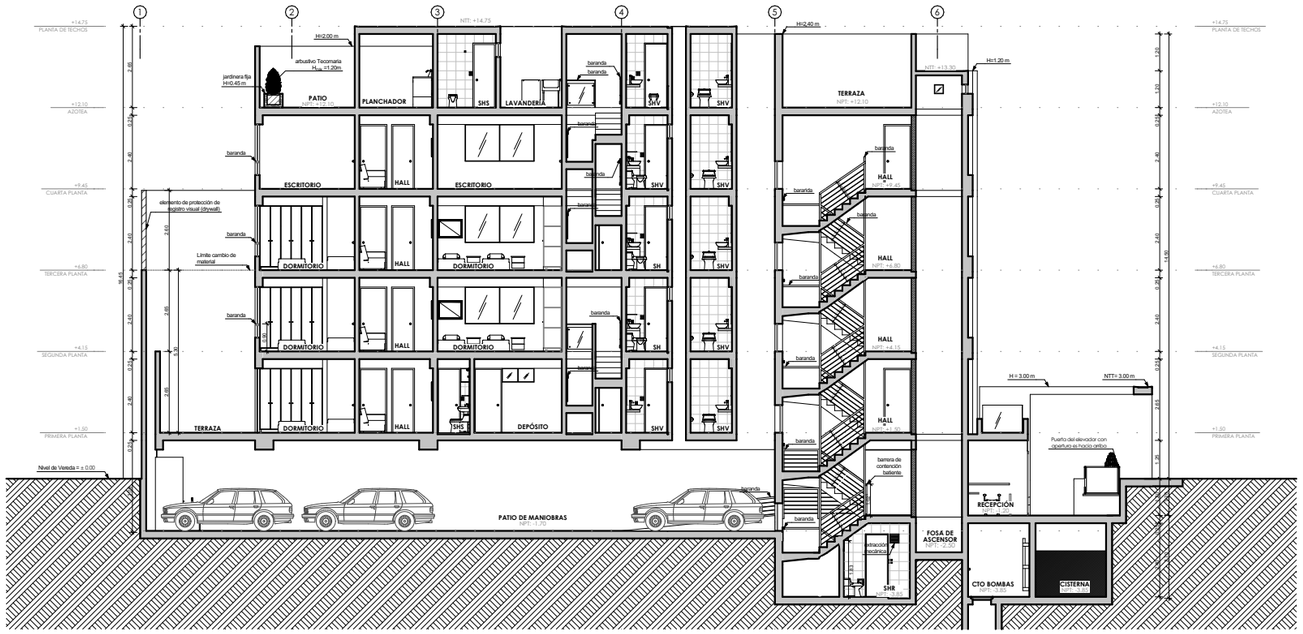
FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-03



CORTE A-A 1:200



CORTE B-B 1:200

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Multifamiliar Ferreyros

UBICACIÓN:

Calle Ferreyros Urmeneta Mz. B1 Lt. 09. Urb. Corpac. San Isidro. Lima - Perú.

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CORTE A-A CORTE B-B

ESCALA

1:200

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

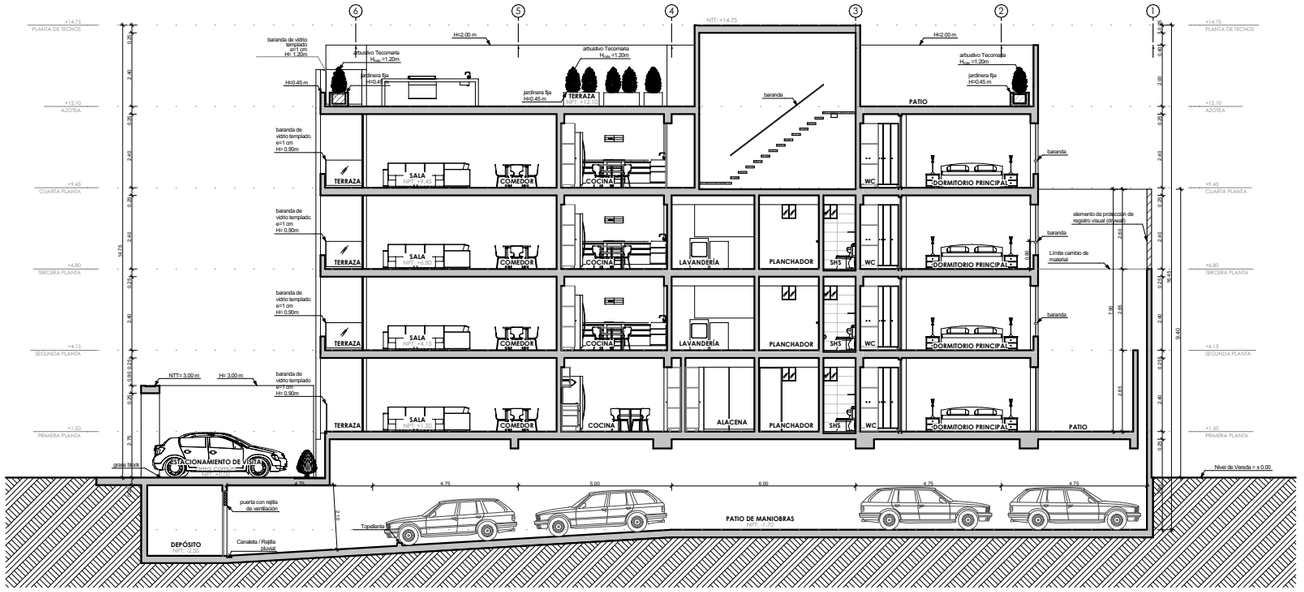
2020

FECHA:

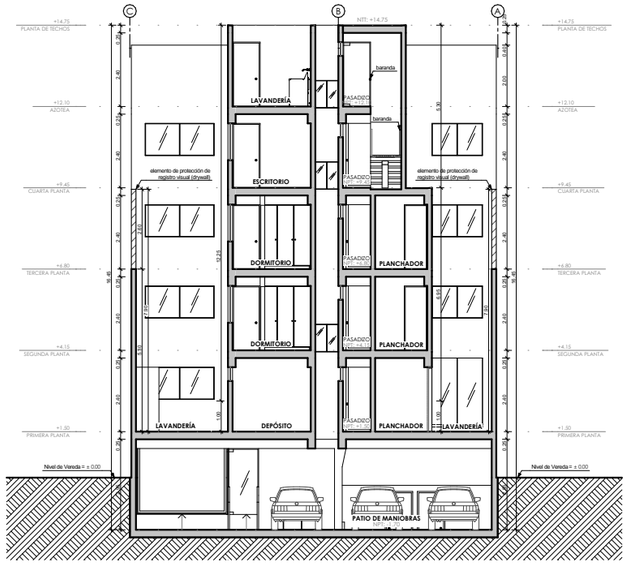
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

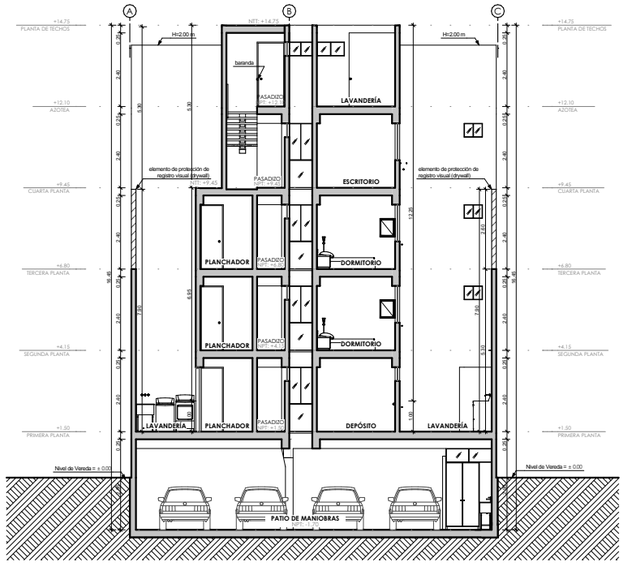
A-04



CORTE C-C 1:200



CORTE D-D 1:200



CORTE E-E 1:200

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Ferreyros

UBICACIÓN:
Calle Ferreyros Urmeneta Mz. B1 Lt. 09. Urb. Corpac. San Isidro. Lima - Perú.

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE C-C, CORTE D-D y CORTE E-E

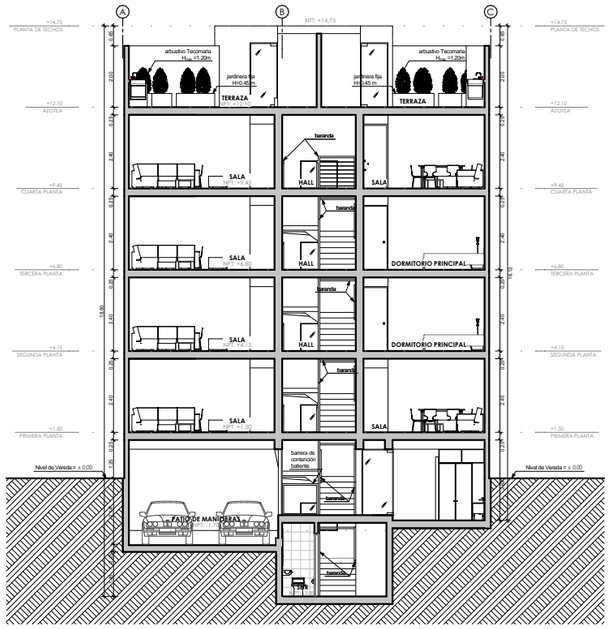
ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

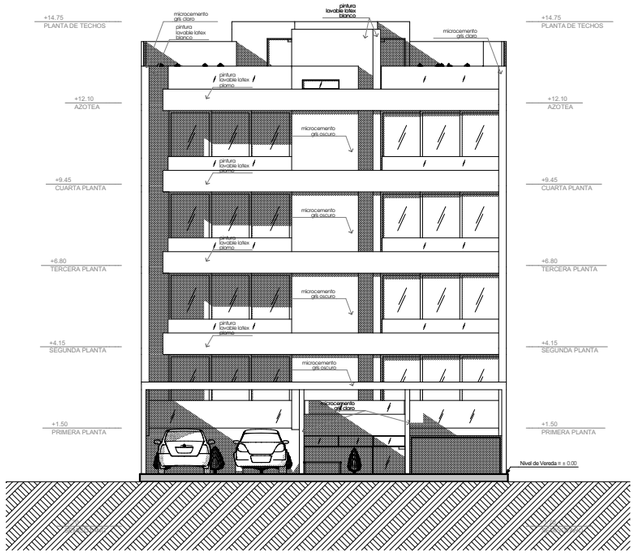
FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

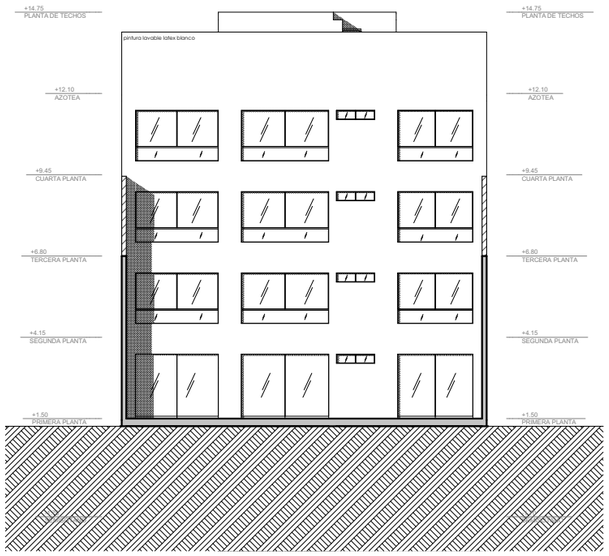
LAMINA:
A-05



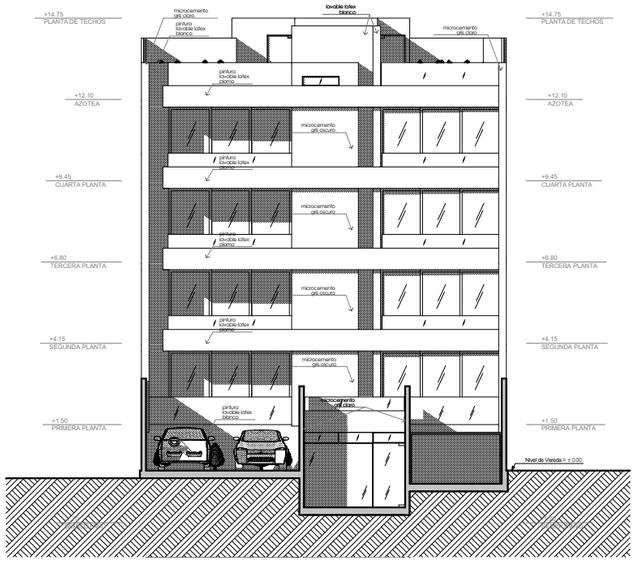
CORTE F-F 1:200



FACHADA PRINCIPAL CON CERCO 1:200



FACHADA POSTERIOR 1:200



FACHADA PRINCIPAL SIN CERCO 1:200

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Ferreyros

UBICACIÓN:
Calle Ferreyros Urmeneta Mz. B1 Lt. 09. Urb. Corpac. San Isidro. Lima - Perú.

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE F-F , ELEVACION PRINCIPAL y ELEVACIÓN POSTERIOR

ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

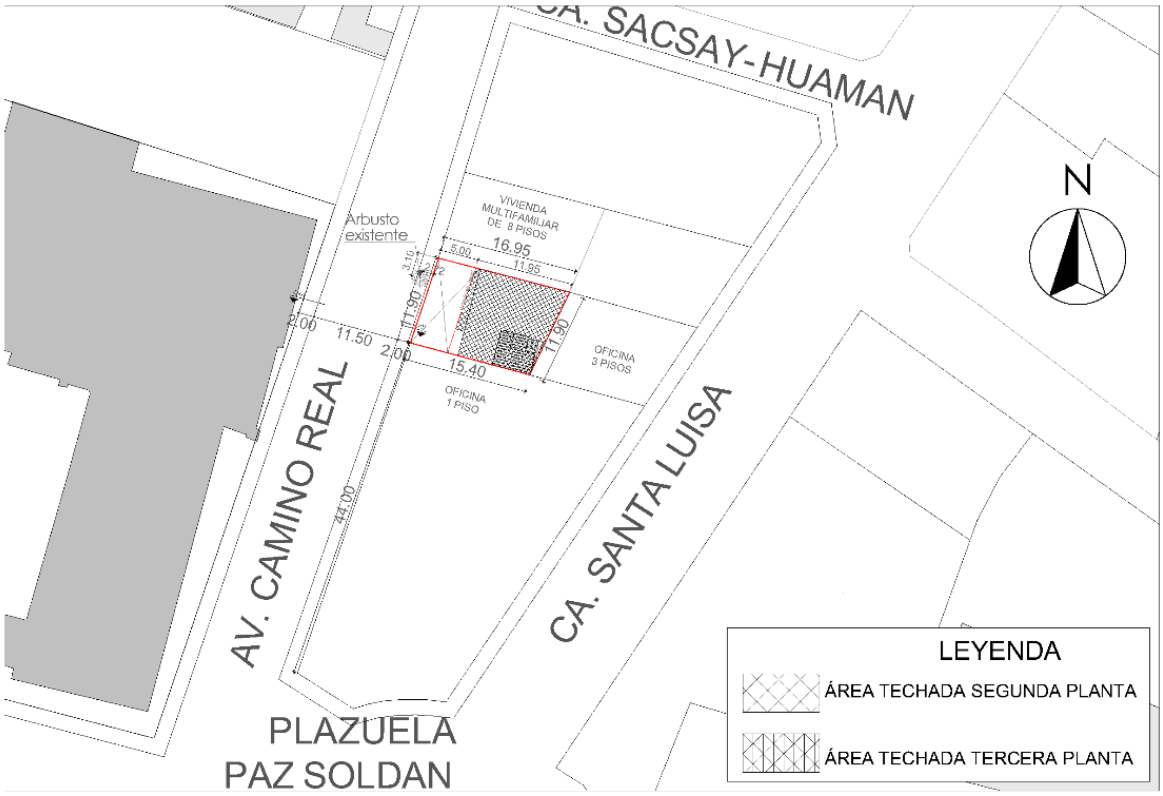
LAMINA:
A-06

5.9 TIENDA COMERCIAL

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Tienda Comercial
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Comercio
UBICACIÓN	Av. Camino Real 0255, Urb. San Isidro, Mz. 22 Lt.Pte-A
DISTRITO	San Isidro
PROPIETARIO	Magali Mirtha Torres Gonzales / Victor Enrique Ysla Esteves
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	192.50 m2
ÁREA CONSTRUIDA	300.40 m2
ÁREA LIBRE	63.33 m2 (32.90%)
NÚMERO DE PISOS	3 piso
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	1 Estacionamiento / 1 Estacionamiento de Bici
FECHA	2020
ESTADO	Anteproyecto Aprobado
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	50% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.
	80% Compatibilización de planos de especialidades.

5.9.1 Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en Av. Camino Real 0255, urbanización San Isidro, Manzana 22, Lote PTE-A, en el Distrito de San Isidro. Tiene un área de 192.50 m^2. El proyecto tiene como zonificación Comercio Vecinal, y se permite una altura de 4 pisos, según Certificado de Parámetros. Al ser un proyecto comercial, no es exigible el área Libre sin embargo, se llegó al 63.33 m^2 (32.90%) gracias al retiro exigible y al ductos internos.



Plano 18: Plano de Ubicación de Tienda Comercial

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.9.2 Memoria resumen del proyecto

La propuesta arquitectónica corresponde a una TIENDA COMERCIAL, tipo duplex (1er y 2do piso), del cual se accede desde la calle. Además, cuenta con un sótano donde se distribuye el área técnica que la edificación necesita.

El cálculo de estacionamiento se realizó descontando las áreas técnicas en sótano como los cuartos de máquinas y cisterna, así como también los ambientes en tercer piso, por ser un área únicamente con fines técnicos, esto según la Ord. 474-2018, Anexo N° 02, núm. 2.2, lit. c)

Obteniendo como resultado la sumatoria de plazas para estacionamiento de 1.64 plazas. Redondeándolo a 1 sola plaza de estacionamiento para comercio, y 1 estacionamiento para bicicleta.

N° de EST. COMERCIO	
Nivel	**Área Const.**
SOTANO 2	0
SOTANO1	0
1 ER PISO	109.41
2DO PISO	118.62
3ER PISO	0
4TO PISO	0
AZOTEA	0
TOTAL	228.03

LOCAL COMERCIAL			A.C
			228.03
Esta. Comercio	01 . Cada	270	
	N° estacionamiento		**0.84**
Esta. Taxi/Visita Cada	01 . Cada	285	
	N° estacionamiento		**0.80**
Esta. Bicicleta	01 . Cada	225	
	N° es. Bicicleta		**1.01**

Figura N° 32: Calculo del Numero de estacionamiento

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

En el retiro frontal hacia el lateral izquierdo se propone una ambientación paisajística con muros verdes, altura 2.40m, que proporcionan la armonía ecológica que el edificio requiere.

Por lo reducido del terreno y para aprovechar el frente (retiro frontal 5m), hacia la izquierda, se plantea dos estacionamientos para bicicletas y hacia la derecha, pasando el retiro, la ubicación de la plaza de estacionamiento para auto exigida. En el primer y segundo piso se encuentra el área de venta con sus mobiliarios característicos: estantería, anaqueles, exhibidores etc. y hacia el fondo, de izquierda a derecha, se encuentra un pequeño depósito, seguido del probador y hacia la derecha a un medio baño de uso mixto (lavatorio, inodoro, urinario) cuyas dimensiones permiten ser usadas por una persona con discapacidad. Seguido del baño, mirando hacia la calle, se encuentra el núcleo de circulación vertical, conformado por el ascensor y una escalera reglamentaria que nos dirige al segundo piso de la tienda. Subiendo por medio del ascensor o la escalera integrada, se accede a la tercera planta del edificio que es exclusivamente utilizado como área técnica y acceso esporádico, donde se encuentra delimitado la zona para la ubicación de los condensadores del aire acondicionado y la zona para el generador de electricidad.

Bajando por la escalera, hacia el sótano, se encuentra el cuarto de basura, que cuenta con dos (02) contenedores de 240 ml y extracción mecánica, debidamente compartimentada. Y hacia el extremo opuesto se encuentra, separada por una puerta cortafuego, el cuarto de bombas, donde se puede acceder a la cisterna.

El concepto volumétrico consiste en el juego de cuatro elementos importantes: el plano (muro lateral izquierdo) que viene desde el fondo, invitando al usuario a participar al ingreso del edificio desde la calle; el muro verde (lateral izquierdo) que juega en contraposición, tensionando con el plano antes mencionado; el volumen sólido, aparentemente flotante, que cuenta como único apoyo el plano lateral y que marca la prexistencia de una arquitectura en el lugar; y por último la

caja transparente que atraviesa al volumen sólido, rompiendo con lo preexistente y dando paso a la modernidad con la simpleza y transparencia que la arquitectura nos ofrece.

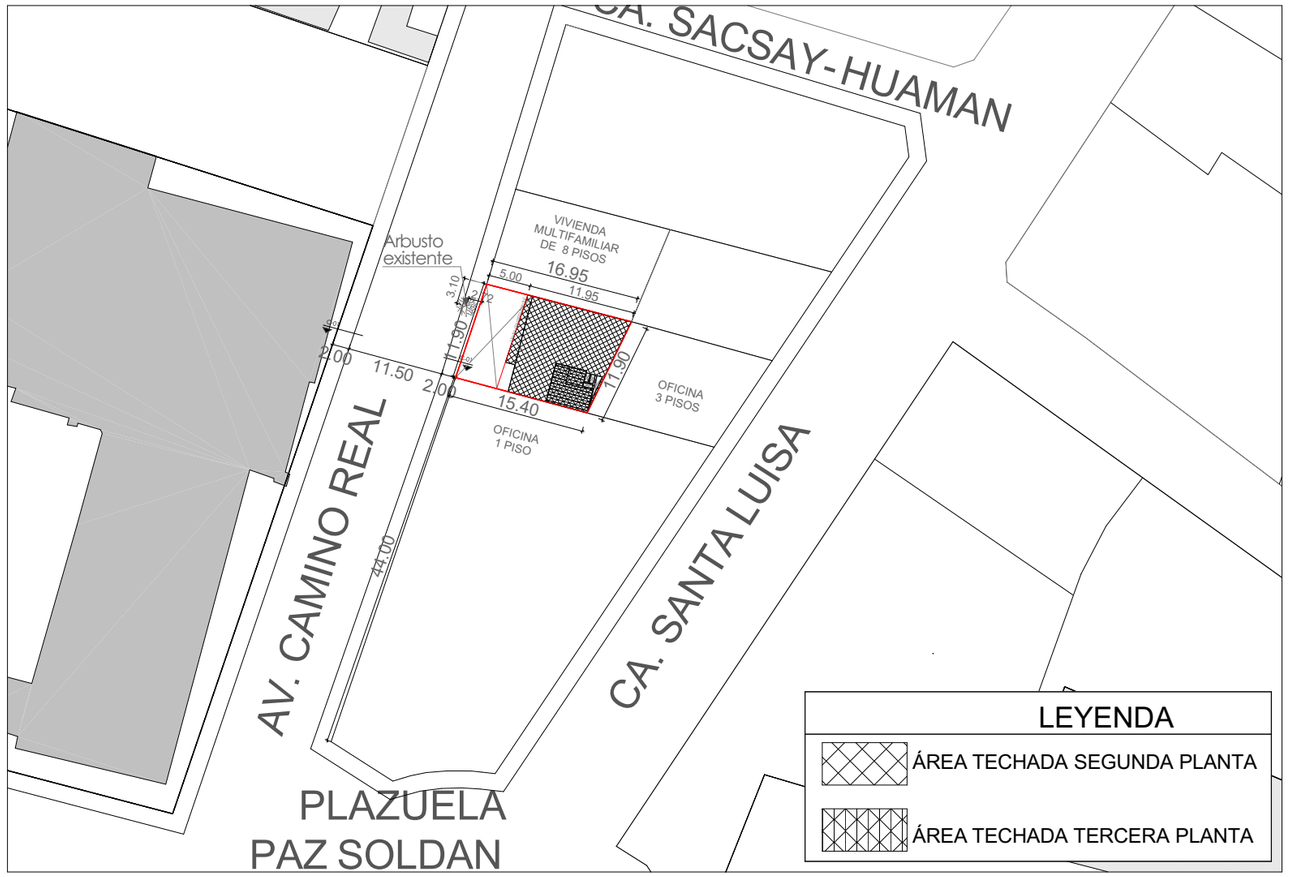


Figura N° 33: Volumetría Tienda Comercial

Fuente: Propia, 2022

5.9.3 Documentación técnica

A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación (Planos U-01 y A-01 al A-05)

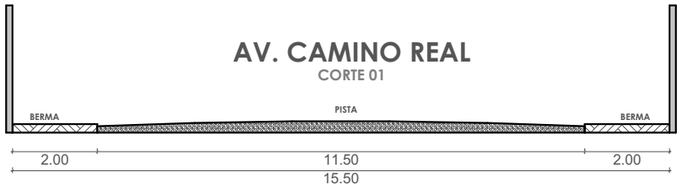


UBICACIÓN 1:500

N



LOCALIZACIÓN 1:5000



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN 1:100

**** Las áreas y medidas perimétricas indicadas en el proyecto, se encuentran amparadas en la Directiva N° 001-2008-SNCP/CN, (TOLERANCIA CATASTRALES -REGISTRALES) de la Resolución N° 03-2008-SNCP/CN.**

CUADRO NORMATIVO

PARAMETROS		REGLAMENTO	PROYECTO
ZONIFICACIÓN		CV (Comercio Vecinal) SUB SECTOR 3-B	CV (Comercio Vecinal) SUB SECTOR 3-B
USOS PERMITIDOS		Según Índice de Usos Ord.1328 y RNE	1 Tienda Comercial
ÁREA DE LOTE NORMATIVO		Existente	192.50 m² **
FRENTE DE LOTE NORMATIVO		Existente	11.90 ml
ÁREA LIBRE MÍNIMA		No Exigible	63.33 m² (32.90%)
ALTURA		4 PISOS	3 PISOS
RETIRO MÍNIMO	FRONTAL	5.00 ML.	5.00 ML.
	LATERAL	Art. 8, numeral 8.2 del RIN (Edificación existente no tiene retiro)	No Aplica
	POSTERIOR	-	No Aplica
ALINEAMIENTO DE FACHADA		12.75 ml. Av. Camino Real	12.75 ml. Av. Camino Real
N° DE ESTACIONAMIENTOS COMERCIO *		(01) Est. c/270m² A. Construida (01) Est. Visita. c/285m² A. Construida (01) Est. Bici c/225m² A. Construida	(1.61) Est. = 01 Est. (01) Est. Bici = 01 Est.

*** Para el cálculo del Número de Estacionamientos el Área construida considerada es la resultante del Área construida total descontando el Área de un estacionamiento (Primer Piso) y las áreas técnicas (Sótano y tercer piso). Dando como resultante para la Tienda Comercial 223.04 m².**

BASE LEGAL: ORDENANZA N° 474-2018

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	AMPLIAC.	REMOD.	SUB-TOTAL
SÓTANO (NPT: -3.00)	-	-	34.99 m²	-	-	-	34.99 m²
PRIMERA PLANTA (NPT: ±0.00)	-	-	129.17 m²	-	-	-	129.17 m²
SEGUNDA PLANTA (NPT: +3.00)	-	-	118.62 m²	-	-	-	118.62 m²
TERCERA PLANTA (NPT: +6.00)	-	-	17.62 m²	-	-	-	17.62 m²
ÁREA PARCIAL	-	-	300.40 m²	-	-	-	300.40 m²

ÁREA TOTAL TECHADA	300.40 m²
ÁREA TERRENO	192.50 m²**
ÁREA LIBRE 32.90 %	63.33 m²

ÁREA NO COMPUTABLE

CISTERNA	6.89 m² / 10.00 m³

ZONIFICACIÓN

DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	SAN ISIDRO
URBANIZACIÓN	SAN ISIDRO
MANZANA	22
LOTE	PTE-A

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
TIENDA COMERCIAL (venta de prenda de vestir de damas)

UBICACIÓN:
Calle Los Gavilanes N° 378, dpto. 202, San Isidro, Lima Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACION

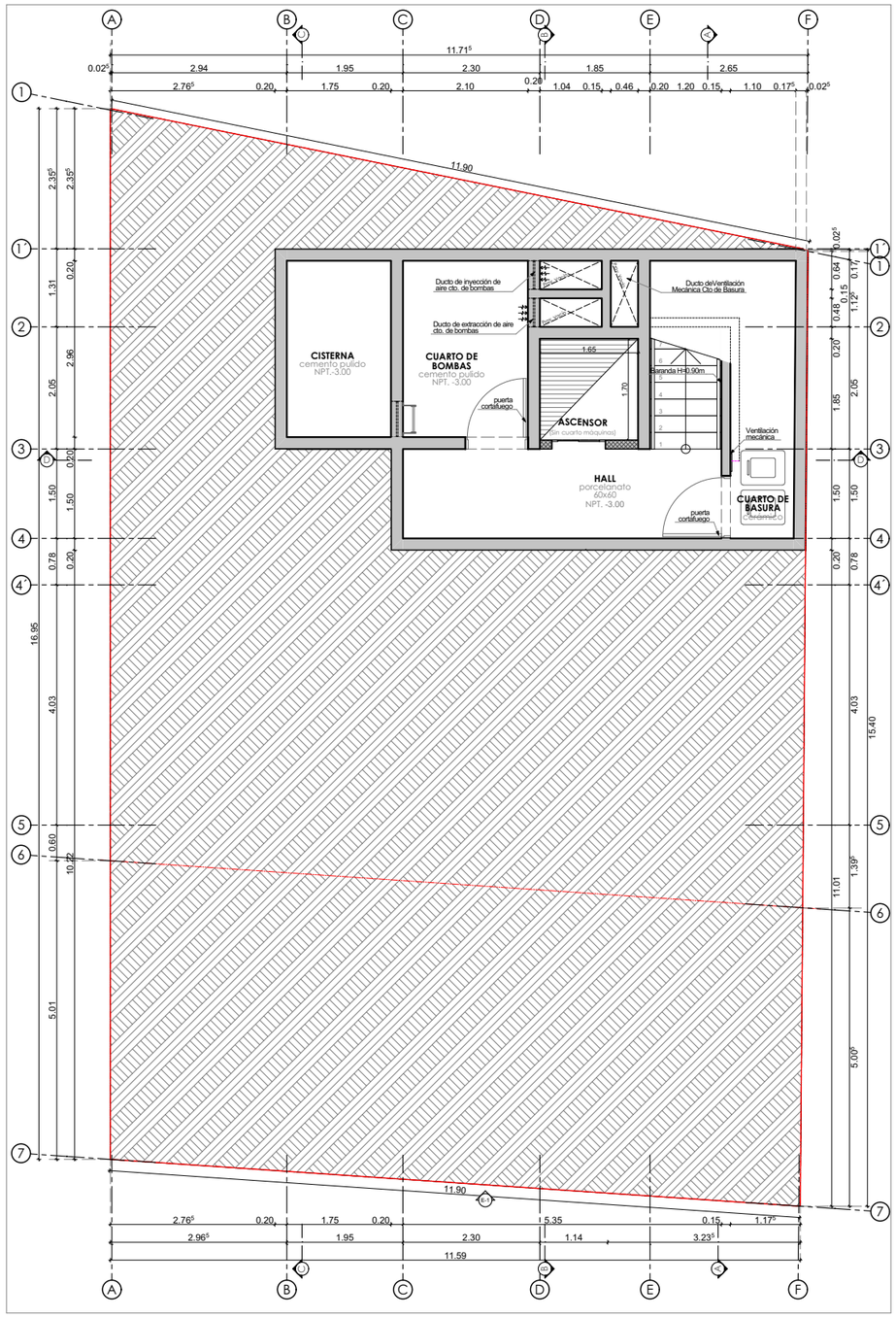
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

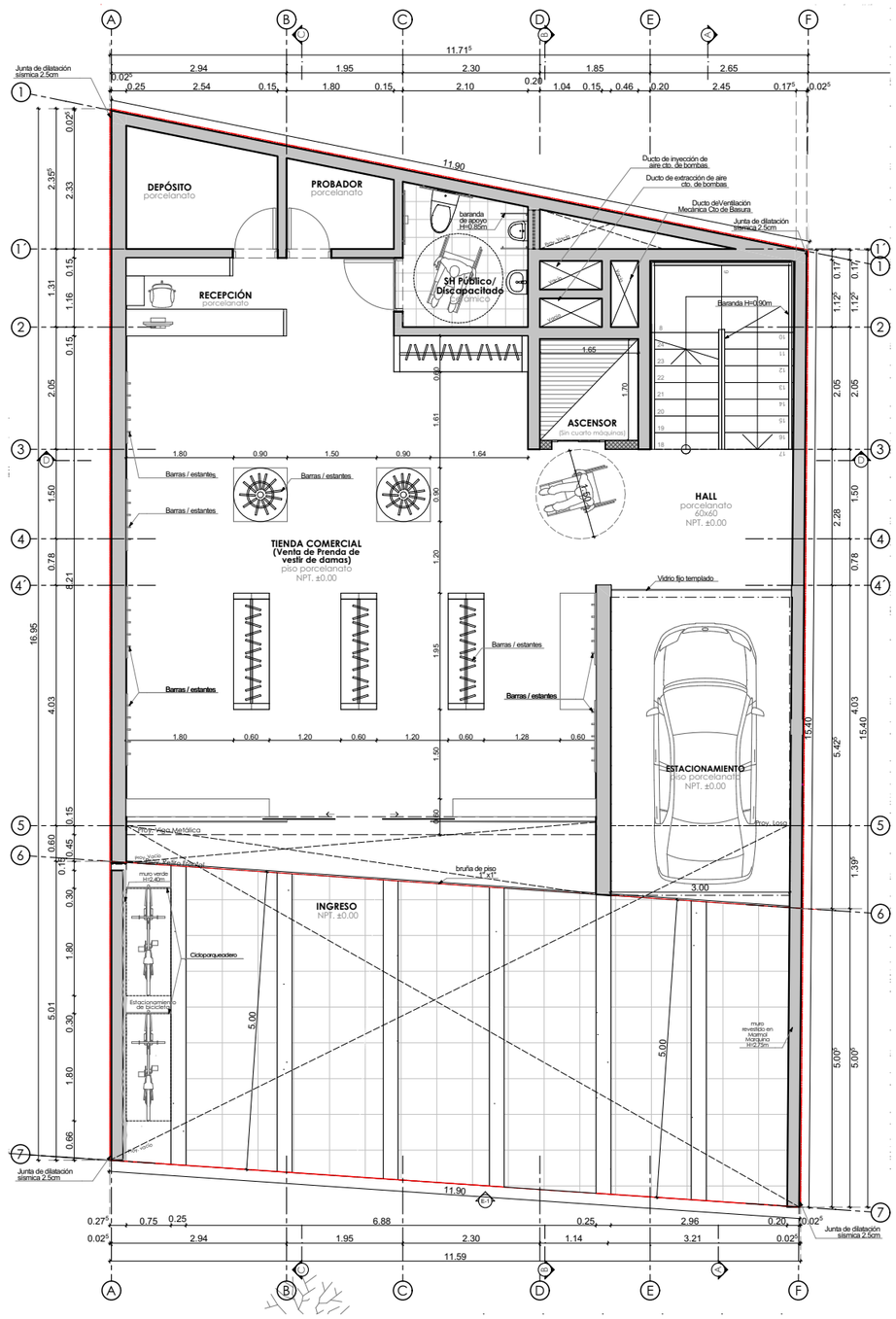
FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
U-01



SÓTANO 1:100



PRIMERA PLANTA 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
TIENDA COMERCIAL (venta de prenda de vestir de damas)

UBICACIÓN:
Calle Los Gavilanes N° 378, dpto. 202, San Isidro, Lima Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SÓTANO Y PRIMERA PLANTA

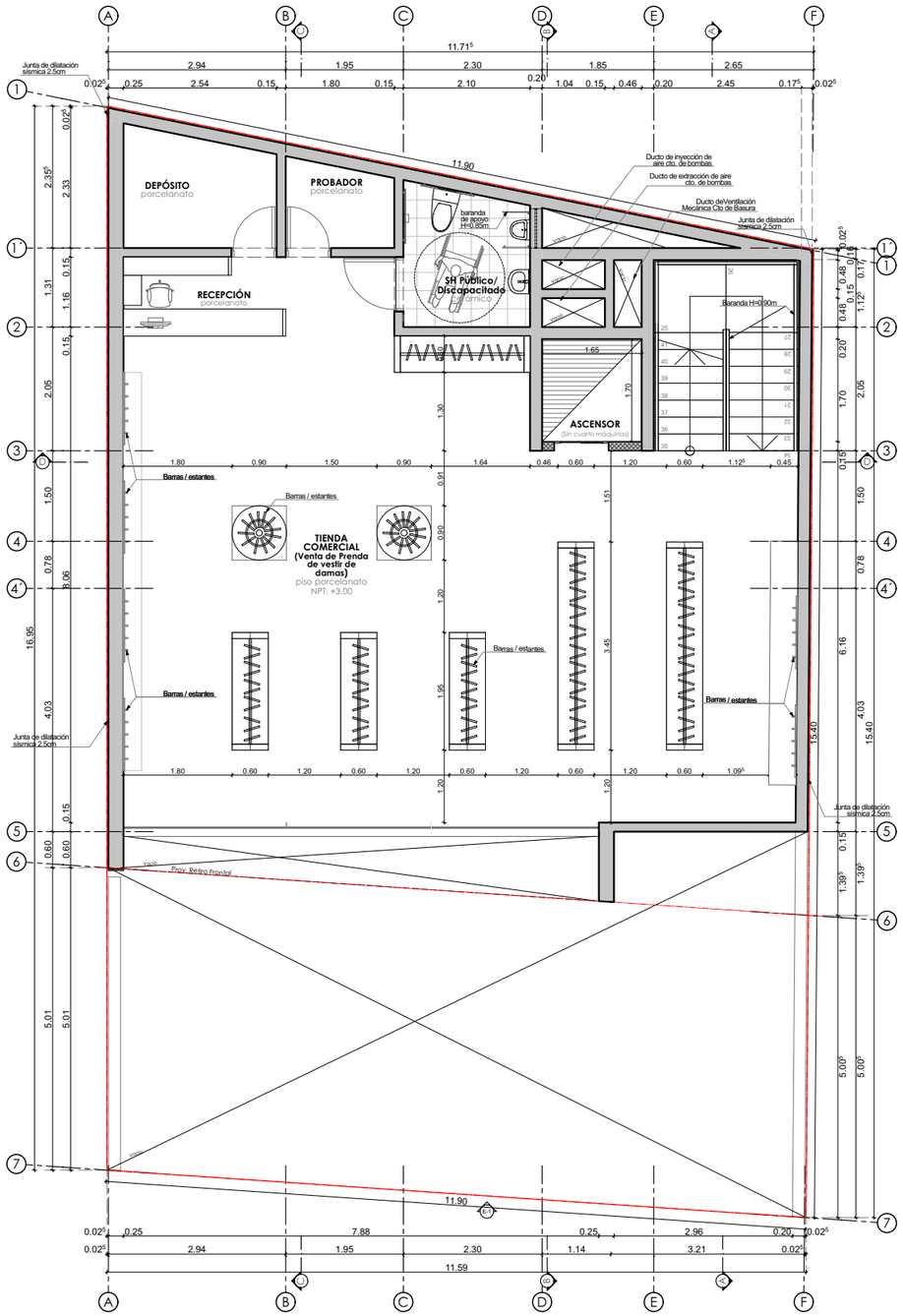
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

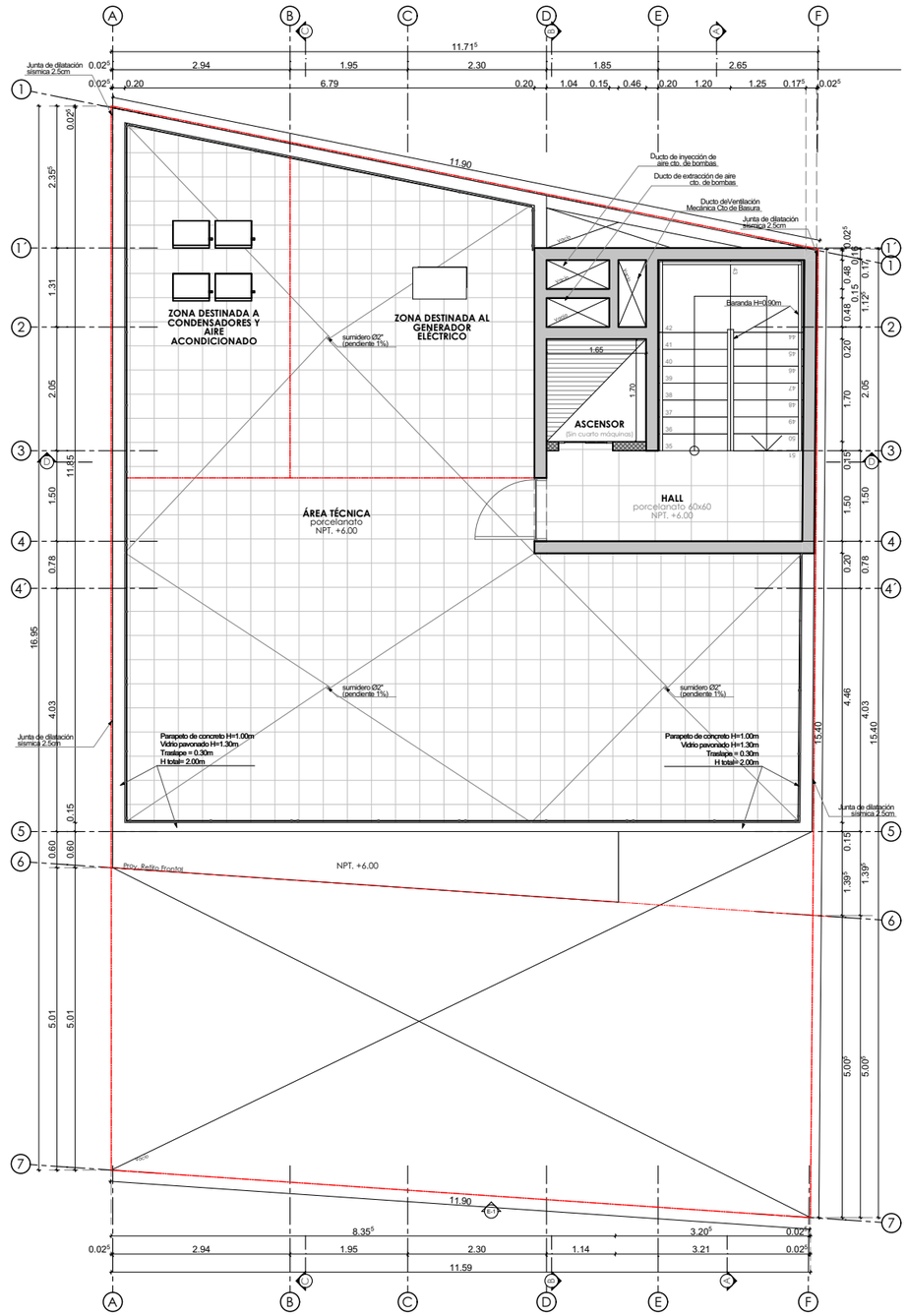
FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-01



SEGUNDA PLANTA 1:100



TERCERA PLANTA 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
TIENDA COMERCIAL (venta de prenda de vestir de damas)

UBICACIÓN:
Calle Los Gavilanes N° 378, dpto. 202, San Isidro, Lima Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SEGUNDA Y TERCERA PLANTA

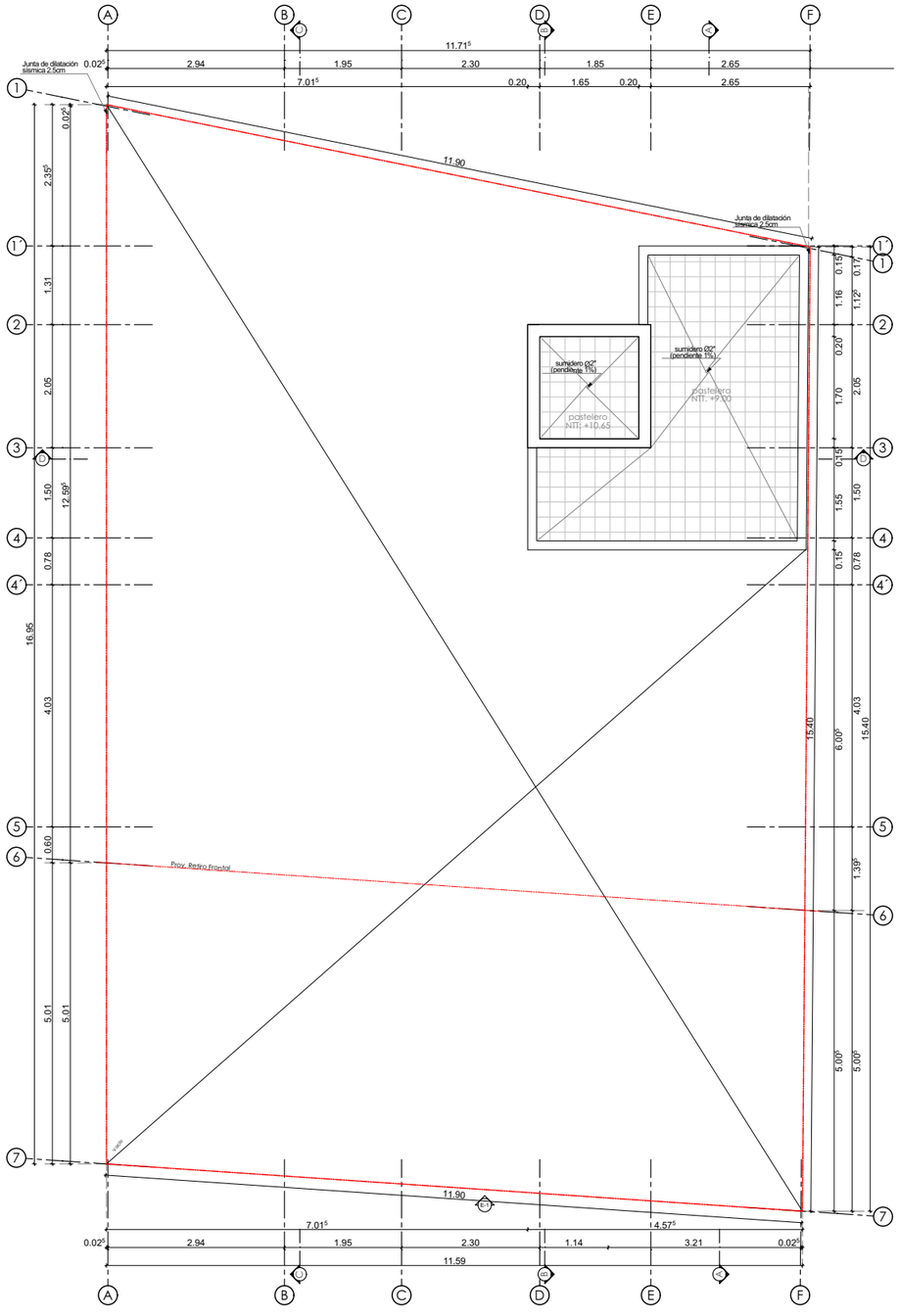
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-02



PLANTA DE TECHOS 1:100



ELEVACIÓN 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

TIENDA COMERCIAL (venta de prenda de vestir de damas)

UBICACIÓN:

Calle Los Gavilanes N° 378, dpto. 202, San Isidro, Lima Perú

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

PLANTA DE TECHO Y ELEVACIÓN

ESCALA

1:100

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

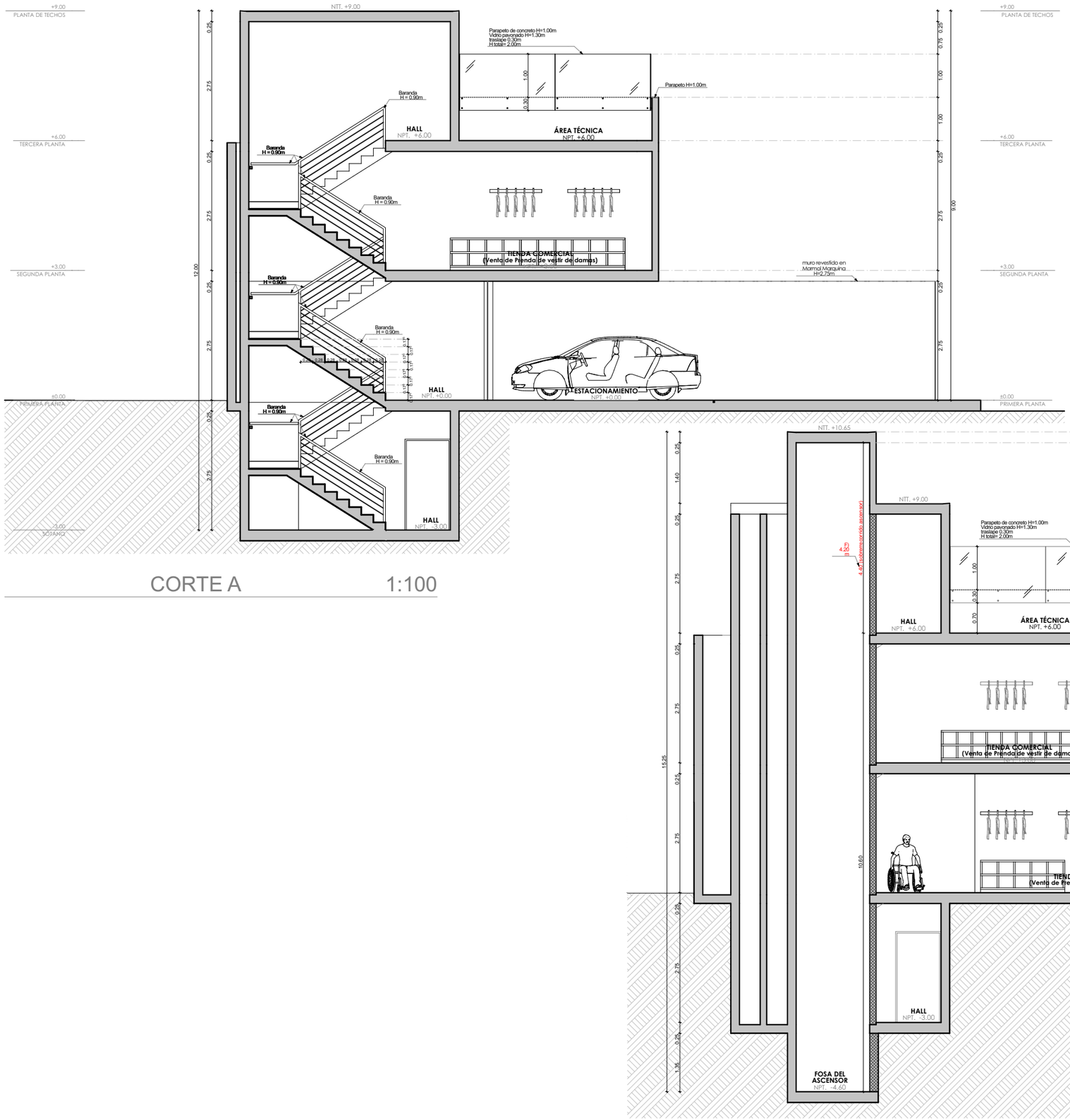
2020

FECHA:

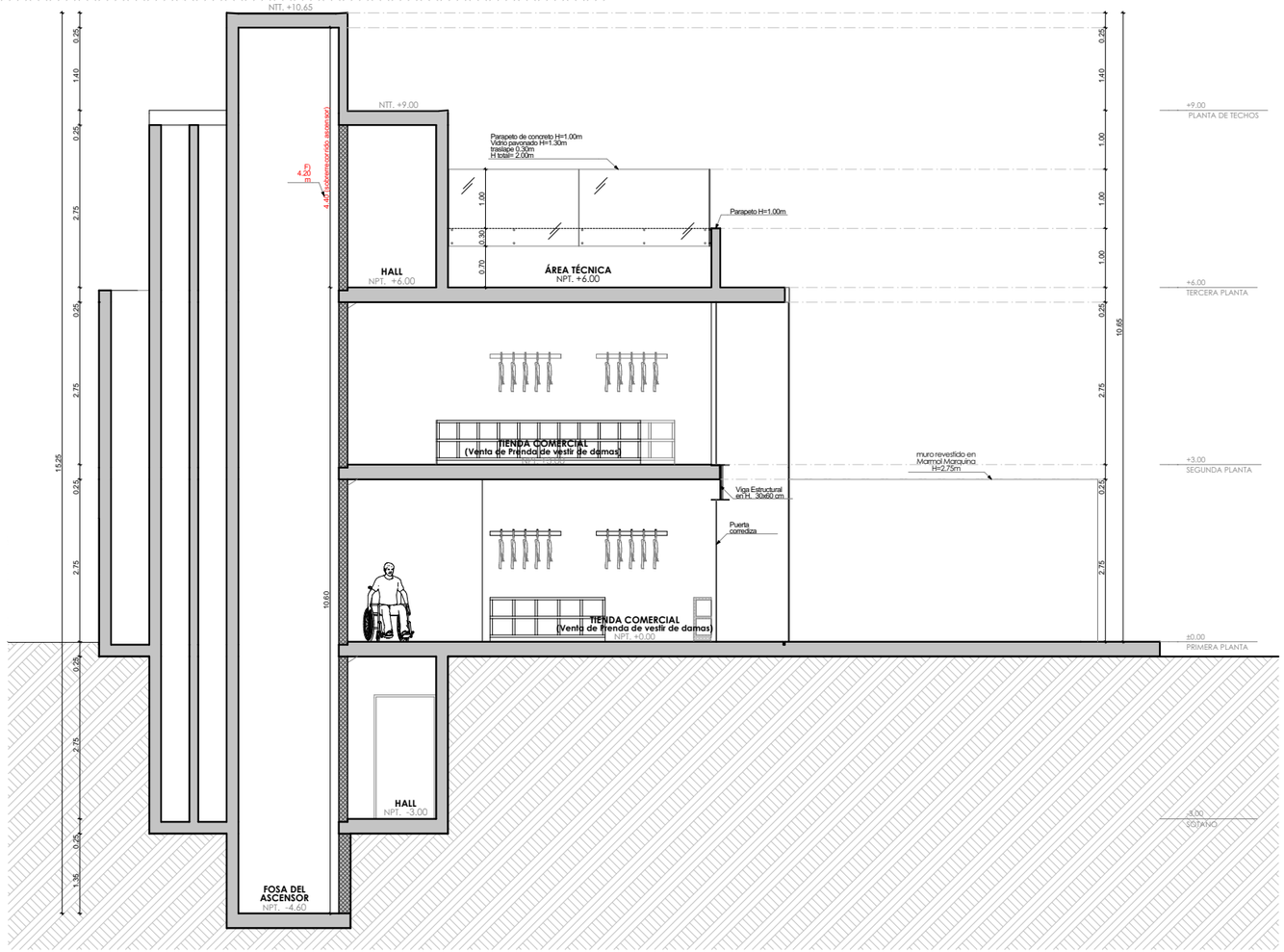
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-03



CORTE A 1:100



CORTE B 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
TIENDA COMERCIAL (venta de prenda de vestir de damas)

UBICACIÓN:
Calle Los Gavilanes N° 378, dpto. 202, San Isidro, Lima Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE A, CORTE B

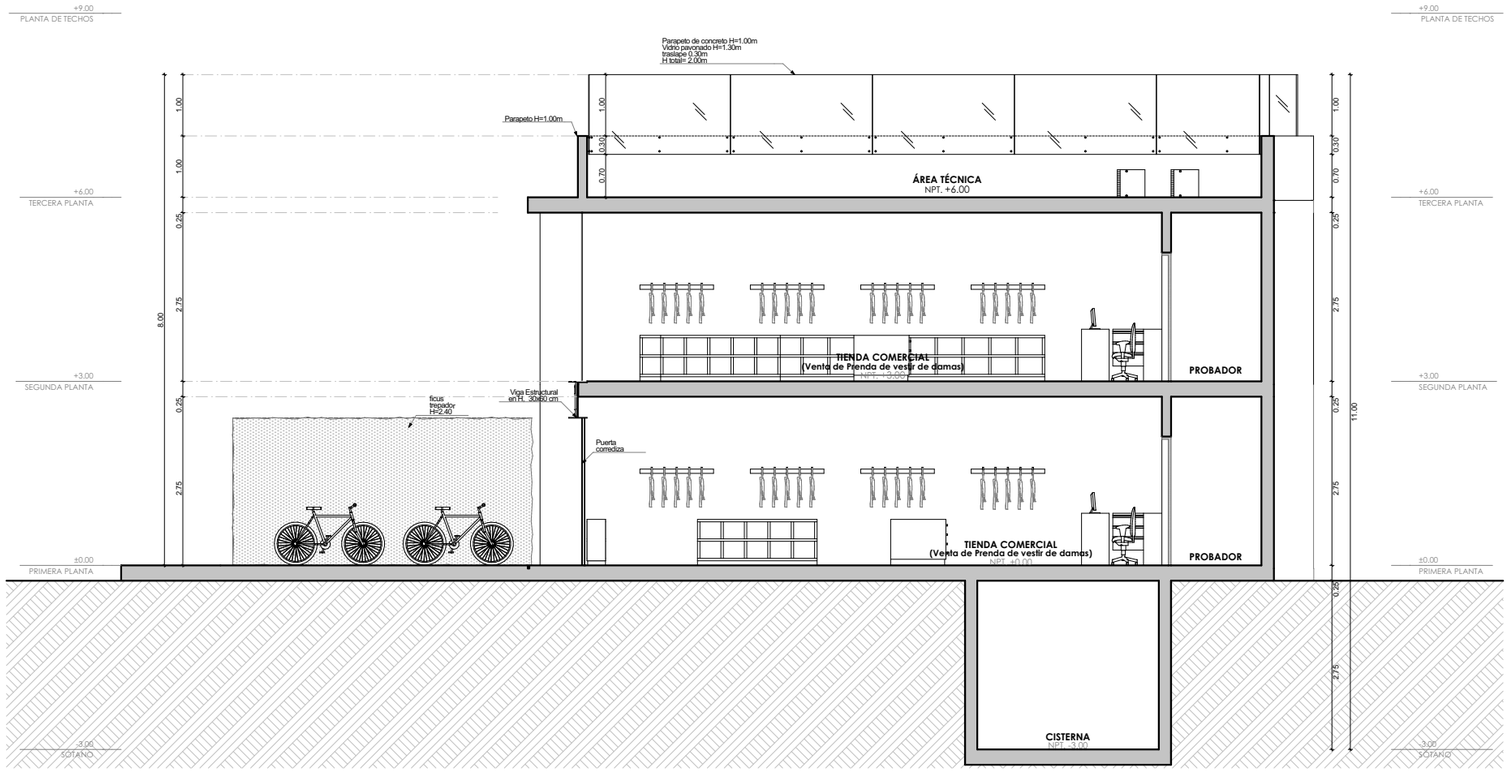
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

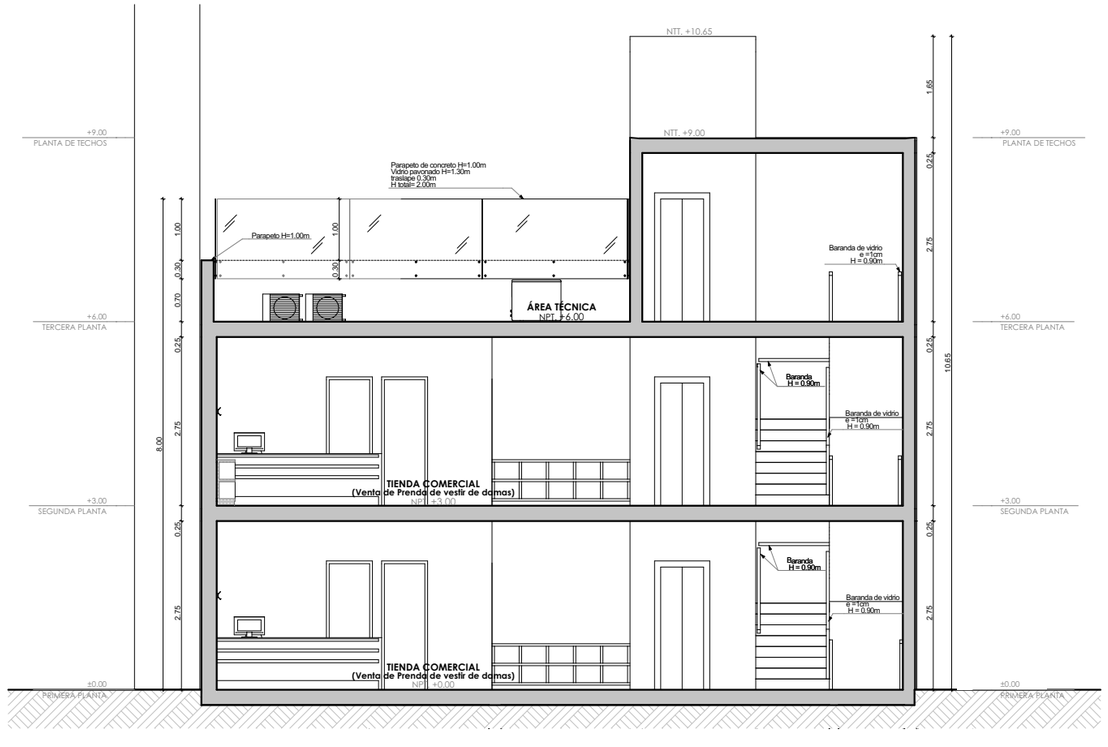
FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-04



CORTE C 1:100



CORTE D 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
TIENDA COMERCIAL (venta de prenda de vestir de damas)

UBICACIÓN:
Calle Los Gavilanes N° 378, dpto. 202, San Isidro, Lima Perú

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE C, CORTE D

ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2020

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

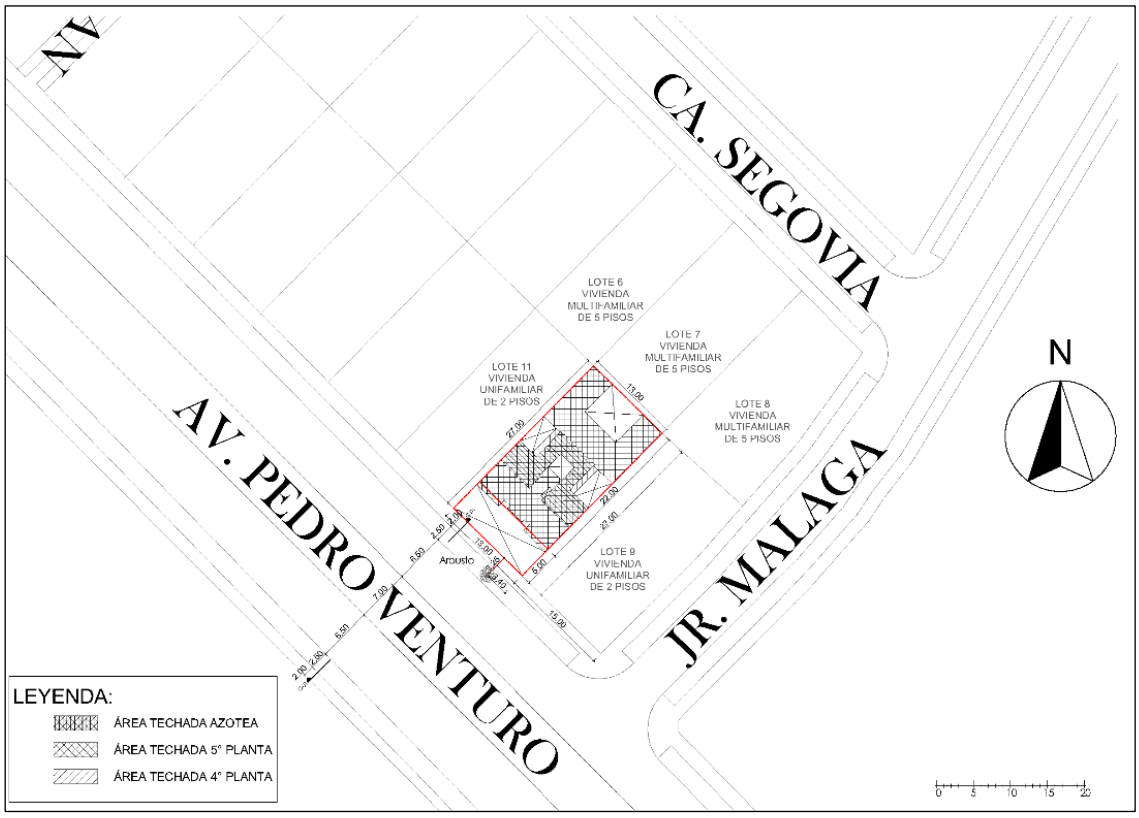
LAMINA:
A-05

5.10 VIVIENDA MULTIFAMILIAR PEDRO VENTURO

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Multifamiliar Pedro Venturo
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Vivienda Multifamiliar
UBICACIÓN	Av pedro venturo mz s´- 2, lt. 10 urb. Residencial higuereta
DISTRITO	Santiago de Surco
PROPIETARIO	AM &M Construcciones SAC.
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	351 m2
ÁREA CONSTRUIDA	1483.85 m2
ÁREA LIBRE	35.37% (124.16 m2)
NÚMERO DE PISOS	5 pisos + azotea
NÚMERO DE DEPARTAMENTOS	10 Departamentos
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	15 Estacionamientos
FECHA	2021
ESTADO	Construido
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	50% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.
	90% Compatibilización de planos de especialidades.
	85%Elaboración de los detalles

5.10.1 Ubicación

El proyecto Multifamiliar Pedro Venturo se ubica en el distrito de Santiago de Surco, en la venida Pedro Venturo, cerca de la intersección con el jr. Málaga. Es un terreno regular de forma rectangular con un frente de 12.00 m, por 27.00m de fondo, tiene un área de 351.00 m^2 y zonificación RDB (Residencial de Densidad Baja). El área libre permitido es de 35% y el proyecto presenta 35.37% (124.16 m^2).



Plano 3: Plano de Ubicación Multifamiliar Pedro Venturo

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.10.2 Contexto

El proyecto se encuentra ubicado en el distrito de Surco y tiene una zonificación RDB, en el que se permite usos para vivienda unifamiliar y multifamiliar. La altura máxima permitida es de 5 pisos (13.50m) y al encontrarse frente a una avenida se exige un retiro de 5m y un área libre del 35%. El requerimiento de estacionamientos es de 1 est. Por unidad de vivienda + 10% para visitas.

Entre los requerimientos del cliente se solicitaba obtener un total de 10 departamentos, 2 de los cuales tendrían acceso a la azotea. Todos los departamentos serían de 3 dormitorios, Sin embargo, en la etapa de cabida arquitectónica, se detectó que no era factible llegar a departamentos de 3 dormitorios. Además, se requería entregar la mayor cantidad de estacionamientos y a diferencia de otros proyectos solamente deseaba llegar hasta un semisótano, no se contemplaba la idea de utilizar un medio sótano para cisterna y cuarto de máquinas

Al ser una edificación residencial no mayor a 15 m de altura, (12.10m) y tener su ultimo nivel de distribución hacia los departamentos en el NPT: +9.45, en el proyecto se contempló utilizar escalera integrada como medio de evacuación. Siendo sus muros divisorios directos con los departamentos, estos fueron protegido con una resistencia al fuego de 2 hrs.

FACTIBILIDAD ARQUITECTÓNICA PROYECTO PEDRO VENTURO		
Área del terreno	351.00	m²
área libre 35**%**	122.85	m²
área techada del 1 er piso	228.15	m²
área comun	15.00	m²
área para el/ los dptos por piso	213.15	m²
dtpo FLATS A(2 Dorm)	**106.58**	m²
dtpo FLATS B(2 Dorm)	**106.58**	m²
4 Pisos X 2DPTO	8 Dptos	
5 Pisos x 2 Dpto	10 Dptos	
14 Dptos x 2 Estacionamientos	28 Estac.	
10% Est. Visita = 2.8	2 Estacionamientos	
Total de Estacionamientos	30 Estacionamientos	

Figura N° 34: Factibilidad arquitectónica proyecto Pedro Ventura

Fuente: Propia, 2022

5.10.3 Memoria resumen del proyecto

La cantidad de estacionamientos que exigen los parámetros son los siguientes: para Viviendas de 3 dorm. (min 108 m^2) corresponde 2 estacionamientos, para viviendas de 2 dorm. (min. 90 m^2) corresponde 1 estacionamiento y para viviendas de 1 dorm. (min 80 m^2) corresponde 1 estacionamiento y para Visita 1 estacionamiento por unidad de vivienda. Ante las exigencias del parámetro, el proyecto presenta los 10 departamentos con dos dormitorios y un total de 14

estacionamientos, 12 son para los propietarios de los departamentos; 5 de ellos dobles y 2 simple; y 2 son de visita.

La propuesta arquitectónica consta de 5 pisos más azotea, además de un semisótano, donde se desarrolla las áreas técnicas y cisterna. Consta de la siguiente distribución:

Ingresando desde el nivel de la vereda se desciende hacia el semisótano, se encuentra la recepción, seguido del núcleo de circulación vertical (escalera integrada más ascensor), en este nivel se desarrollan 5 estacionamiento dobles. En el primer piso se desarrollan dos departamentos cuyas áreas son 104.37 m² y 103.48m². En el segundo, tercer y cuarto piso se desarrollan dos departamentos, en cada nivel, cuyas áreas son 106.42m² y 105.53m². En el quinto piso se desarrollan dos departamentos con azotea cuyas áreas son 106.42m² y 105.53m² respectivamente. En total son 10 departamentos, todos constan de sala – comedor, cocina, lavandería, baño de visita, baño secundario y baño principal. El área total construida es de 1483.85 m².

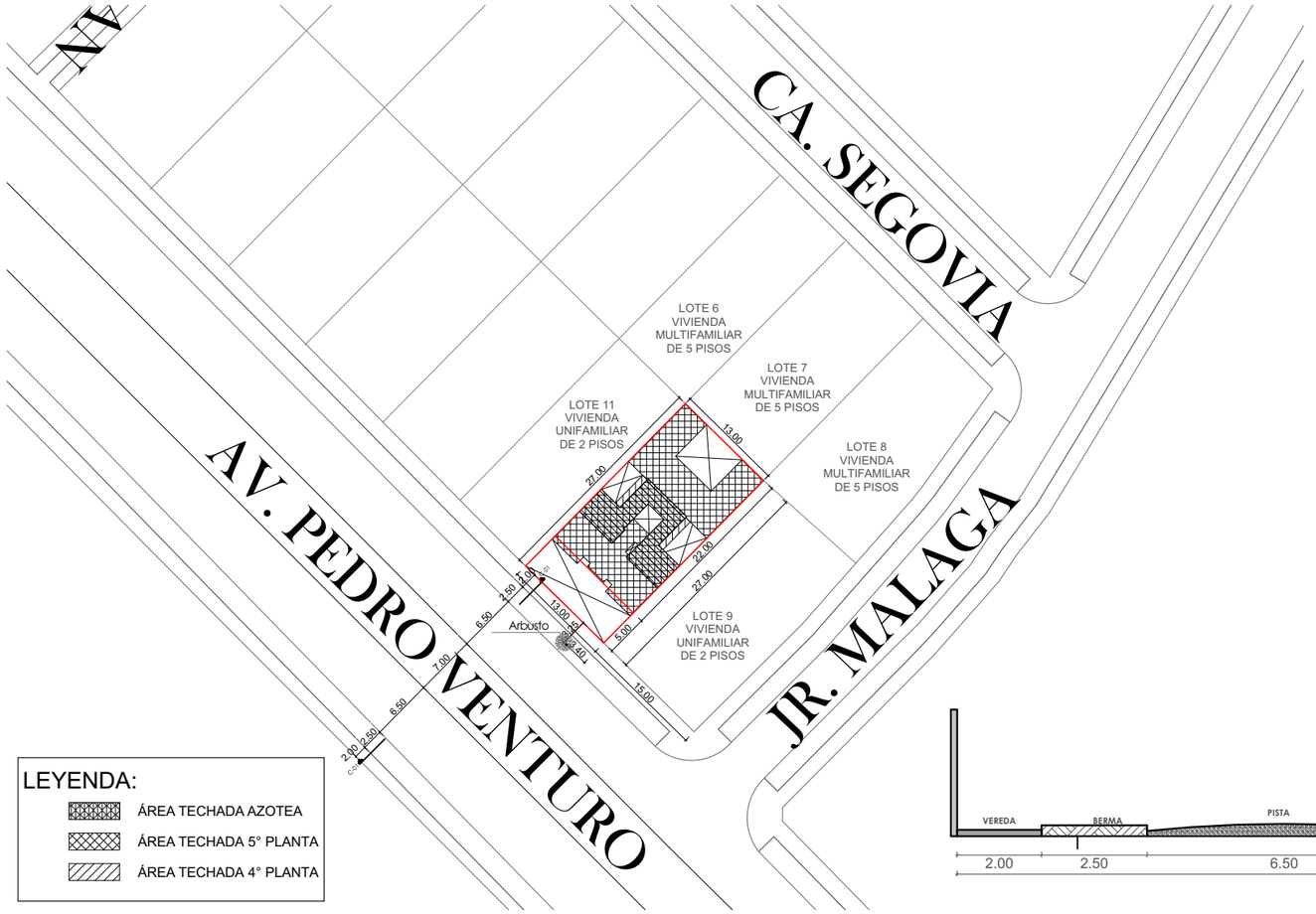


Figura N° 35: Render de Vivienda Multifamiliar Pedro Venturo

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

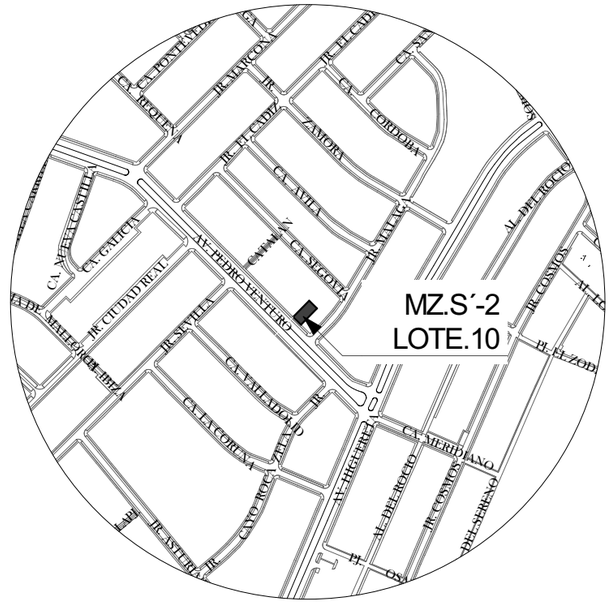
5.10.4 Documentación técnica

A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación (Planos U-01 y A-01 al A-05)

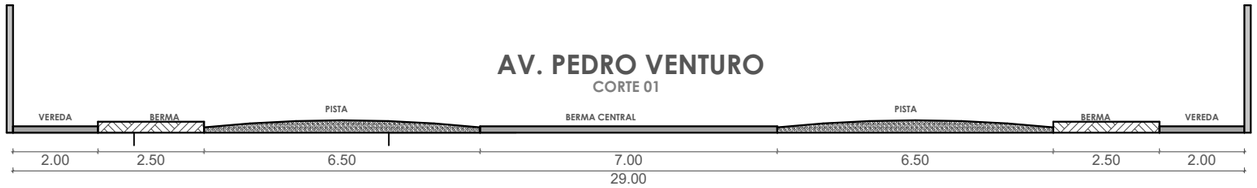


PLANO DE UBICACIÓN 1:500

N



PLANO DE LOCALIZACIÓN 1:5000



SECCIÓN VIAL DE ACUERDO A CATASTRO 1:100

CUADRO NORMATIVO

PARÁMETROS		Ord. N°599-MSS NORMATIVO CPU 1155-2020	PROYECTO
USOS PERMITIDOS		VIV. UNIFAMILIAR /MULTIFAMILIAR	VIV. MULTIFAMILIAR
LOTE MÍNIMO NORMATIVO		300.00 m²	351.00 m²
FRENTE MÍNIMO DE LOTE		10.00 ml	13.00 ml
ÁREA LIBRE MÍNIMA (% DEL LOTE)		35% (122.85 m²)	35.37% (124.16 m²)
ÁREA MÍN. POR UNID. DE VIVIENDA		3Dorm 108.00 m² 2Dorm 90.00 m² 1Dorm 80.00 m²	104.37m²(1u:101), 103.48m²(1u:102), 106.42m² (3u:201,301,401), 105.53m² (3u:202,302,402), 138.40m² (1u:401), 137.29 (1u:402)
ALTURA		5 PISOS	5 PISOS + AZOTEA
RETIRO MÍNIMO	FRONTAL	5.00 ML.	5.00 ML.
	POSTERIOR	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
	LATERAL	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
N° DE ESTACIONAMIENTOS		(01) Est. C/UND.DE VIV	15 ESTACIONAMIENTOS

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	AMPLIAC.	REMOD.	SUB-TOTAL
SEMISÓTANO(NPT: -1.20/-2.40)	303.38 m²	-	-	-	-	-	303.38 m²
PRIMERA PLANTA (NPT: +1.50)	226.84 m²	-	-	-	-	-	226.84 m²
SEGUNDA PLANTA (NPT: +4.15)	224.20 m²	-	-	-	-	-	224.20 m²
TERCERA PLANTA (NPT: +6.80)	224.20 m²	-	-	-	-	-	224.20 m²
CUARTA PLANTA (NPT: +9.45)	224.20 m²	-	-	-	-	-	224.20 m²
QUINTA PLANTA (NPT: +12.10)	217.29 m²	-	-	-	-	-	217.29 m²
AZOTEA (NPT: +14.75)	63.74 m²	-	-	-	-	-	63.74 m²
ÁREA PARCIAL	1483.85 m²	-	-	-	-	-	1483.85 m²
ÁREA TOTAL TECHADA							1483.85 m²
ÁREA TERRENO							351.00 m²
ÁREA LIBRE					35.37%		124.16 m²
OTRAS INSTALACIONES							
CISTERNA	-	11.46m² / 12.40m³	-	-	-	-	-
CERCO PERIMÉTRICO	-	25.25 ml / 160.92 m²	-	-	-	-	-

ZONIFICACIÓN

DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	SANTIAGO DE SURCO
URBANIZACIÓN	RESIDENCIAL HIGUERETA
NOMBRE DE LA VÍA	AV. PEDRO VENTURO
MANZANA	S´-2
LOTE	10
ZONIFICACIÓN	RDB
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO-ESTRUCTURACIÓN	III-B2

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:
AV. PEDRO VENTURO Mz S´- 2, Lt. 10 Urb. RESIDENCIAL HIGUERETA, SANTIAGO DE SURCO

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACIÓN

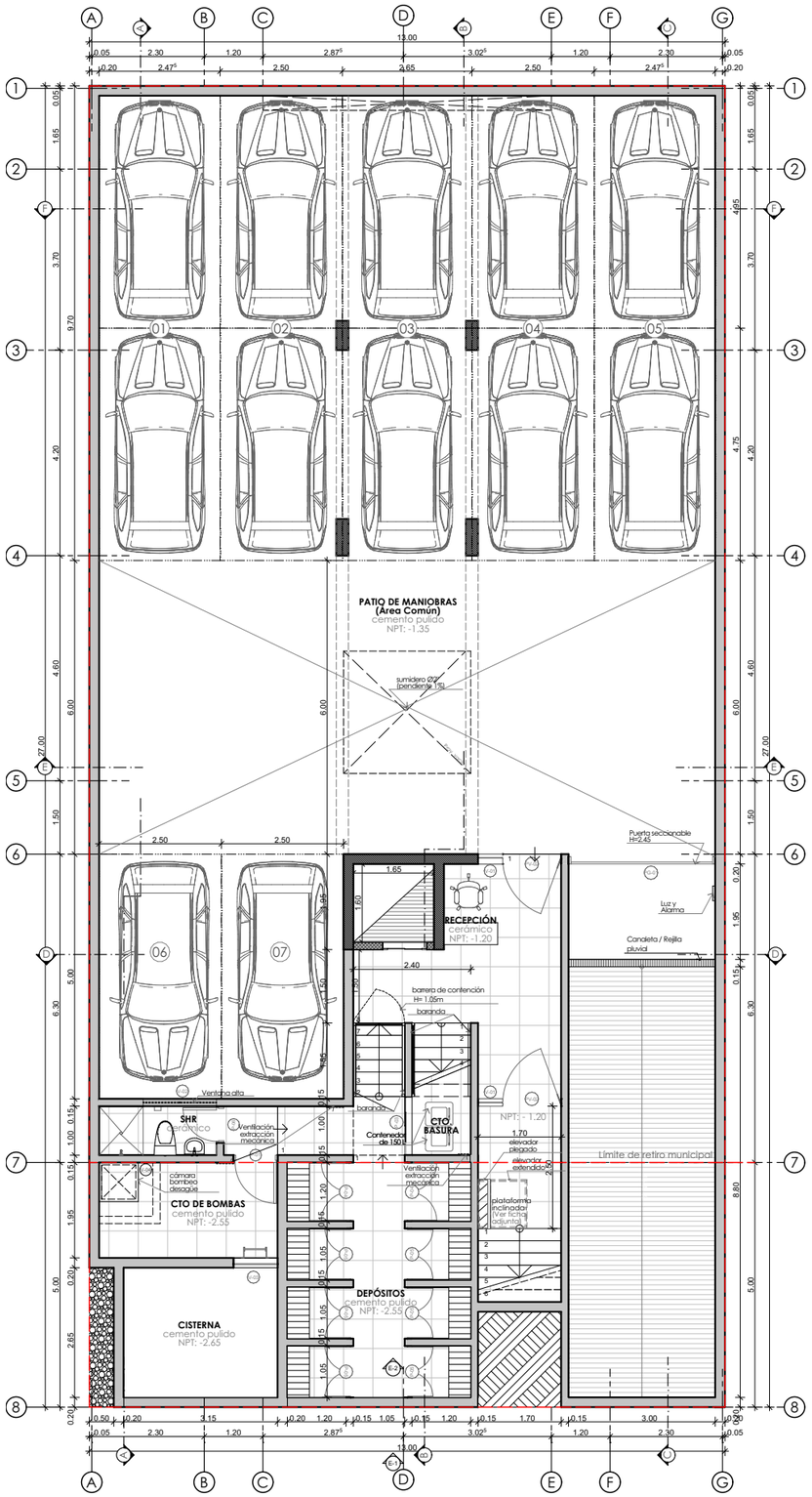
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

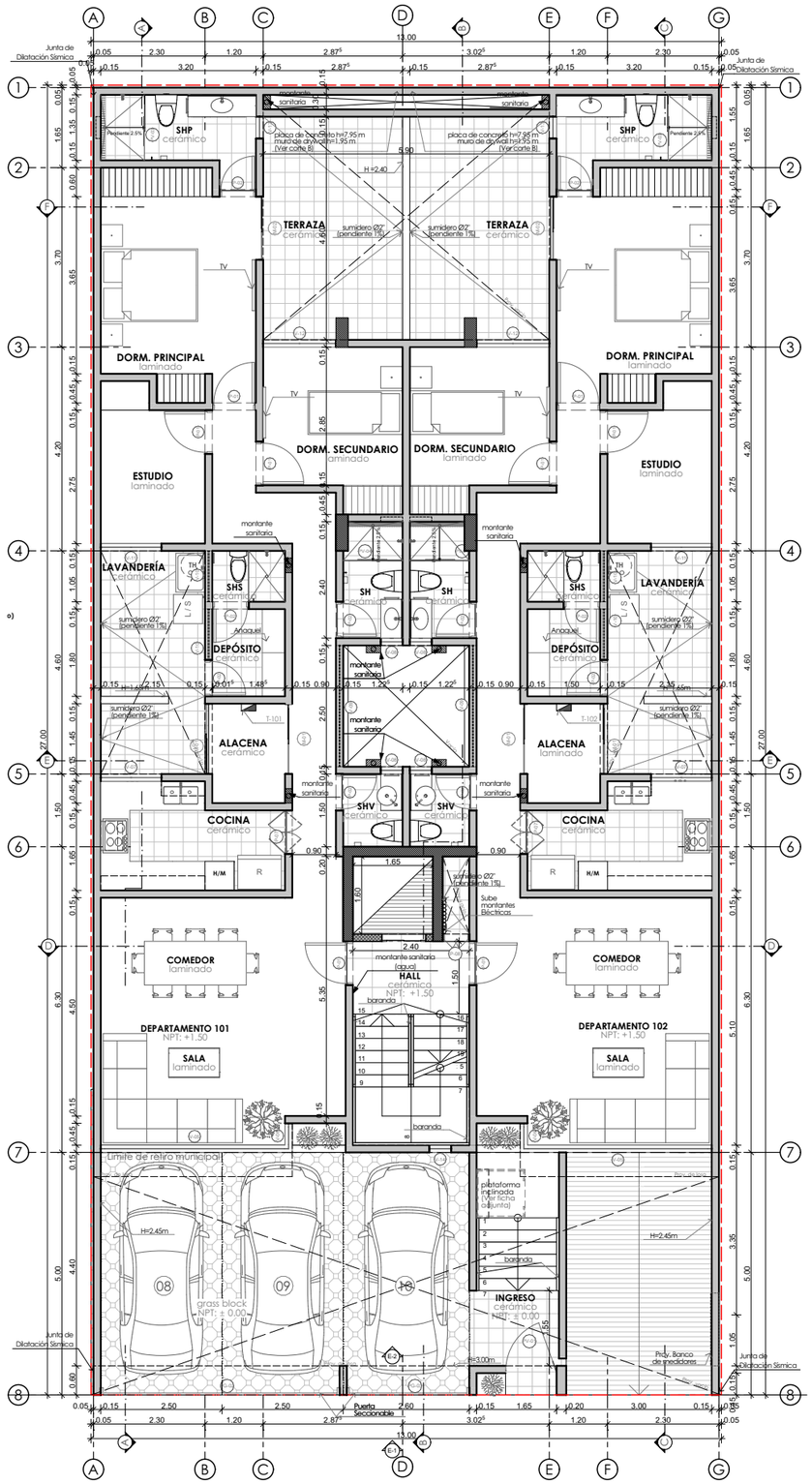
FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
U-01



SEMISÓTANO



PRIMERA PLANTA

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:
AV PEDRO VENTURO Mz S´- 2, Lt. 10 Urb. RESIDENCIAL HIGUERETA, SANTIAGO DE SURCO

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SEMISÓTANO Y PRIMERA PLANTA

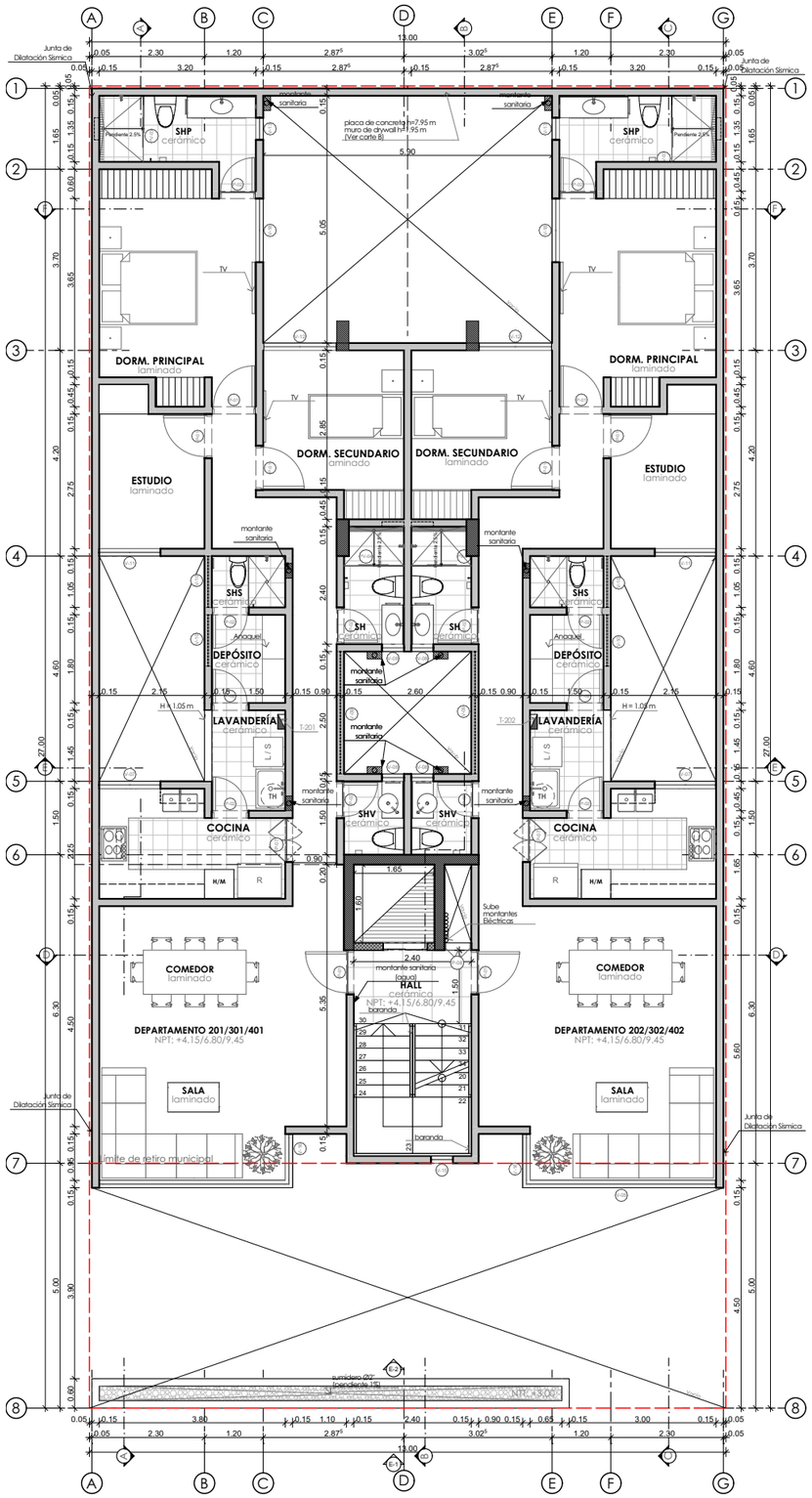
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

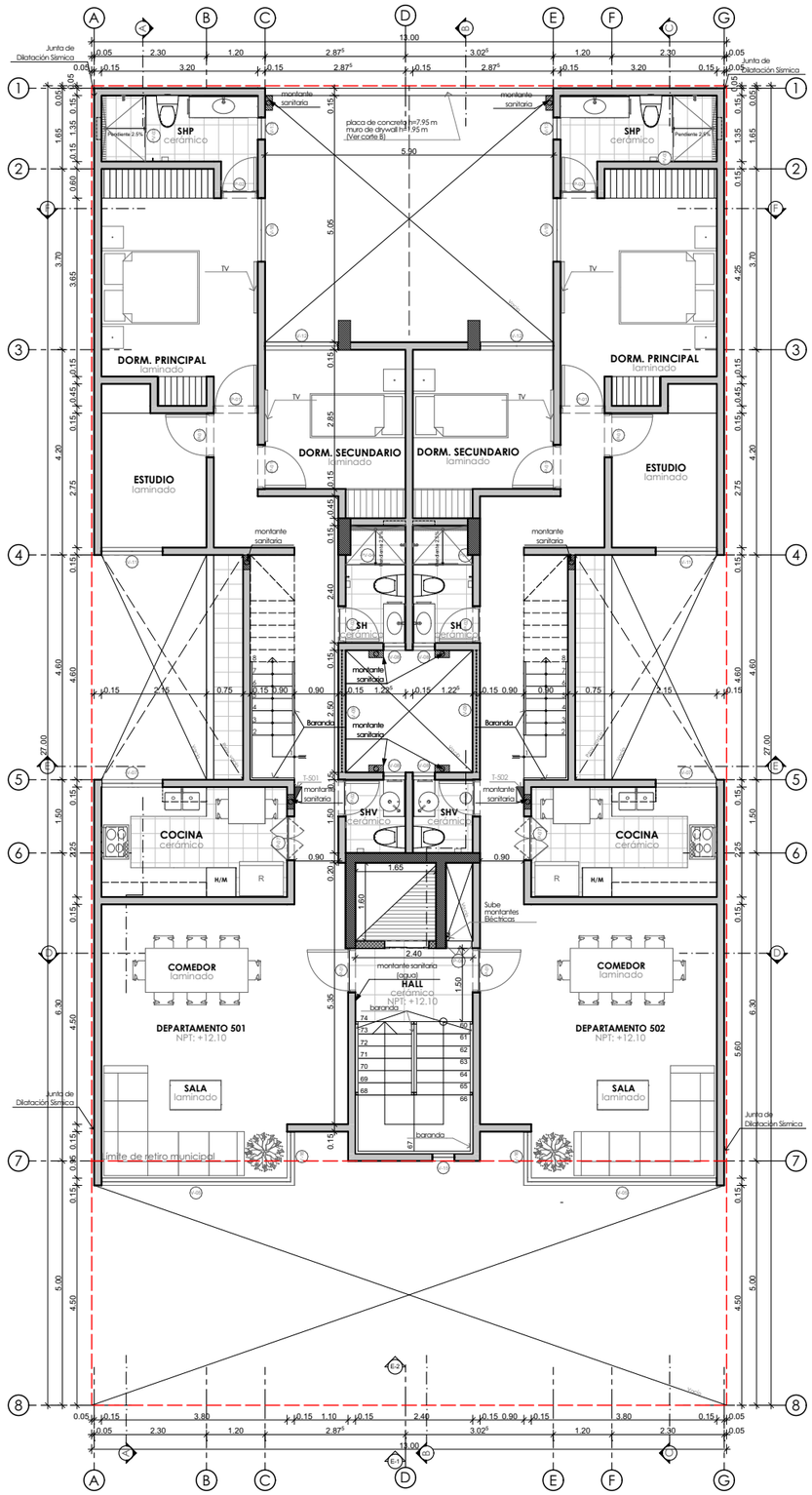
FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-01



SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA PLANTA



QUINTA PLANTA

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:
AV PEDRO VENTURO Mz S`- 2, Lt. 10 Urb. RESIDENCIAL HIGUERETA, SANTIAGO DE SURCO

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
AZOTEA Y PLANTA DE TECHO

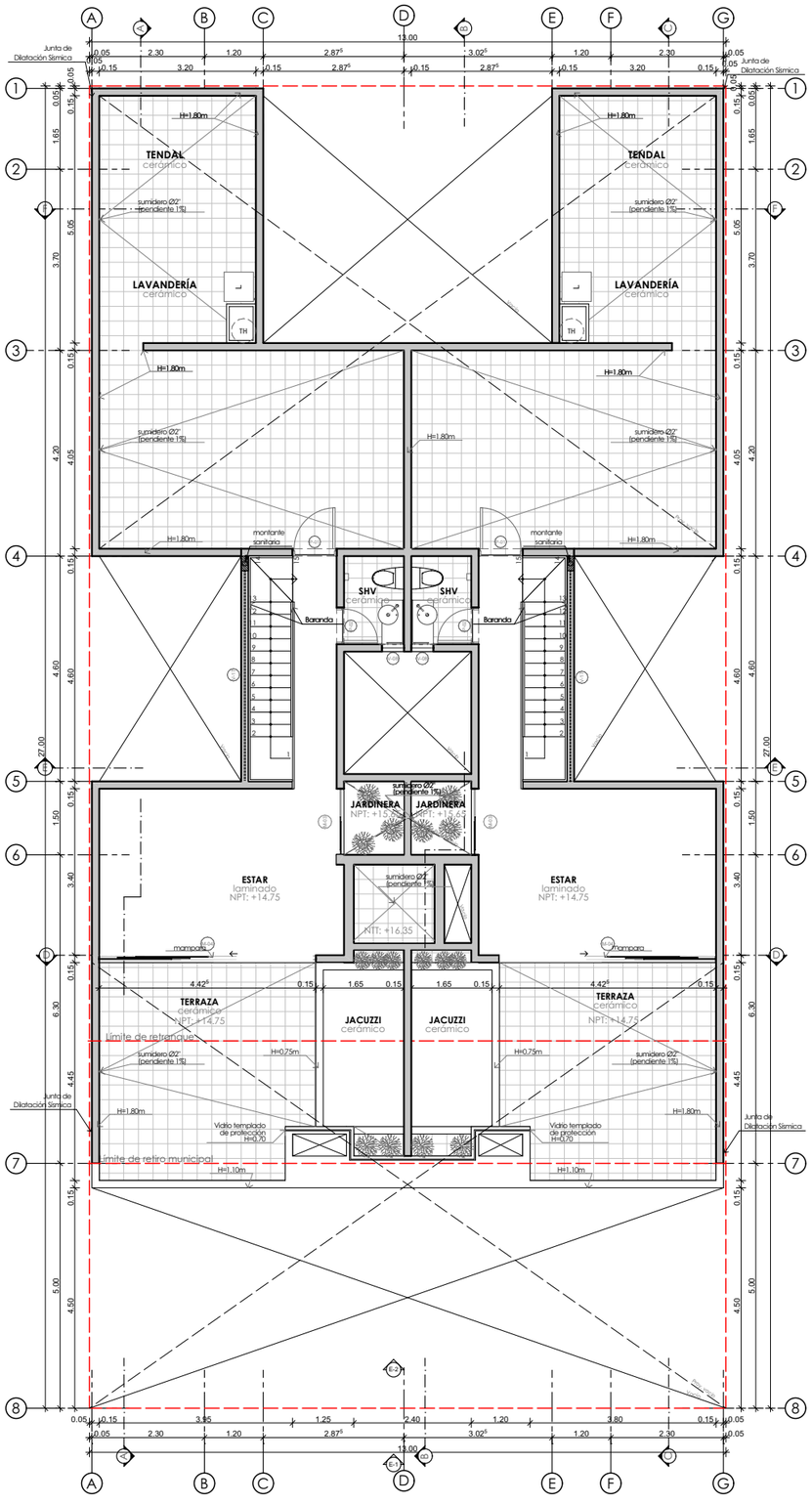
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

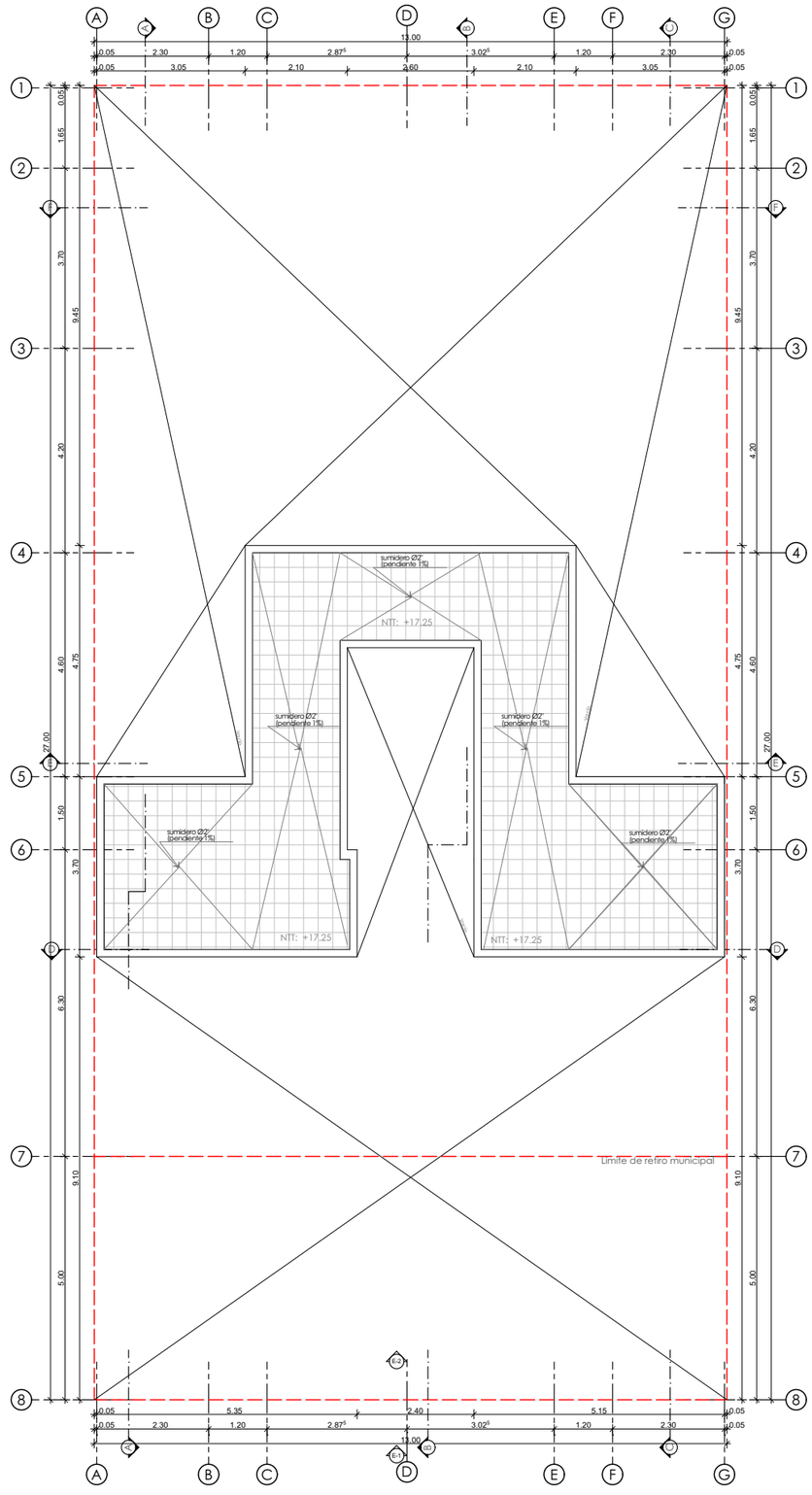
FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-02



AZOTEA



PLANTA DE TECHOS

0 1 2 3 4 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:

AV PEDRO VENTURO Mz S´- 2, Lt. 10 Urb. RESIDENCIAL HIGUERETA, SANTIAGO DE SURCO

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

5TA PLANTA, AZOTEA Y PLANTA DE TECHO

ESCALA

Indicada

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

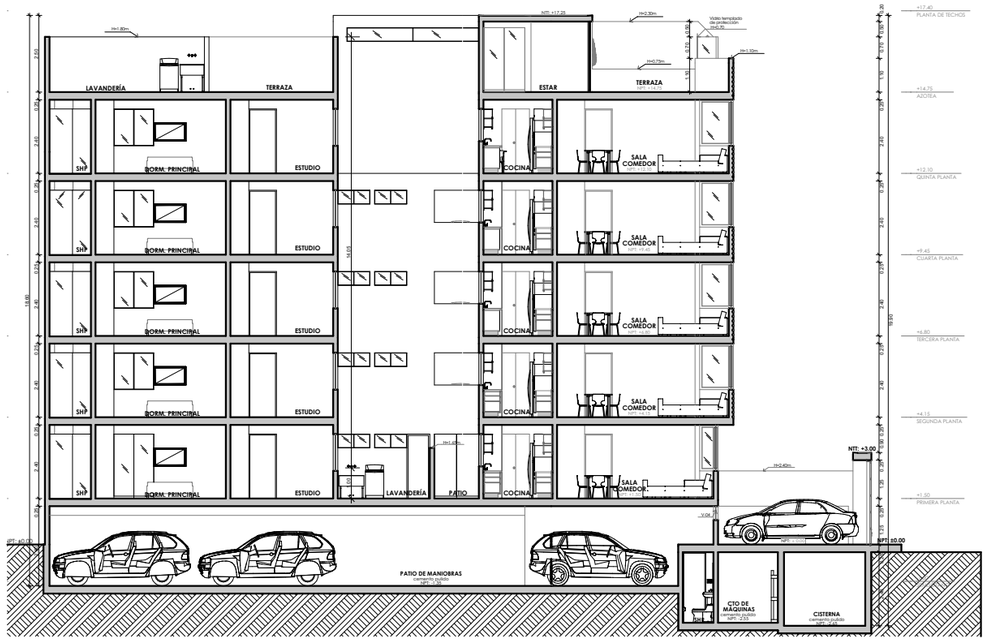
2021

FECHA:

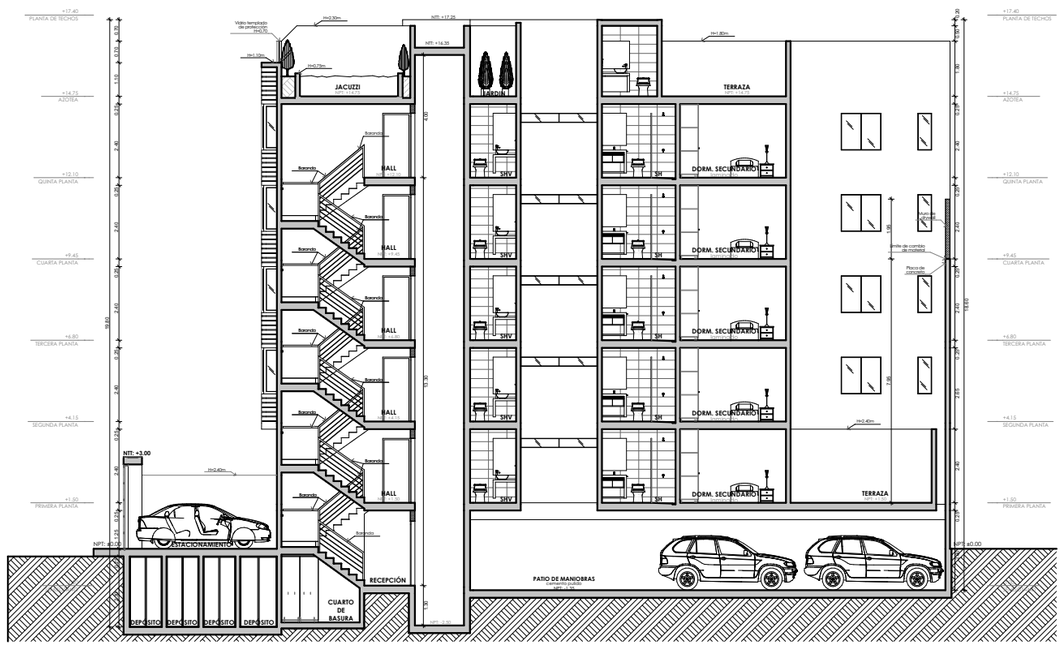
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

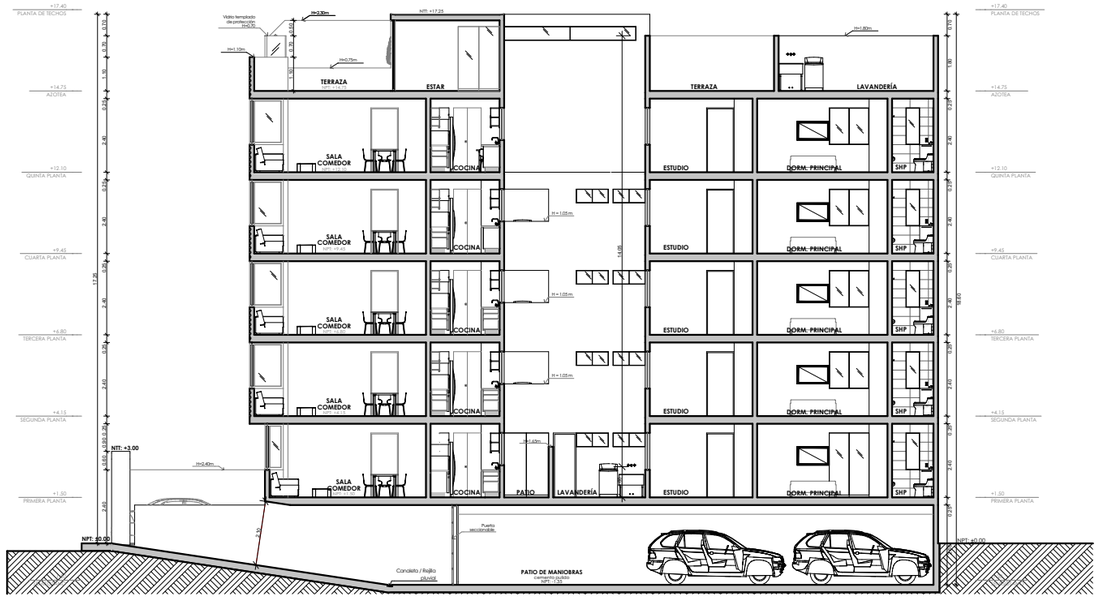
A-03



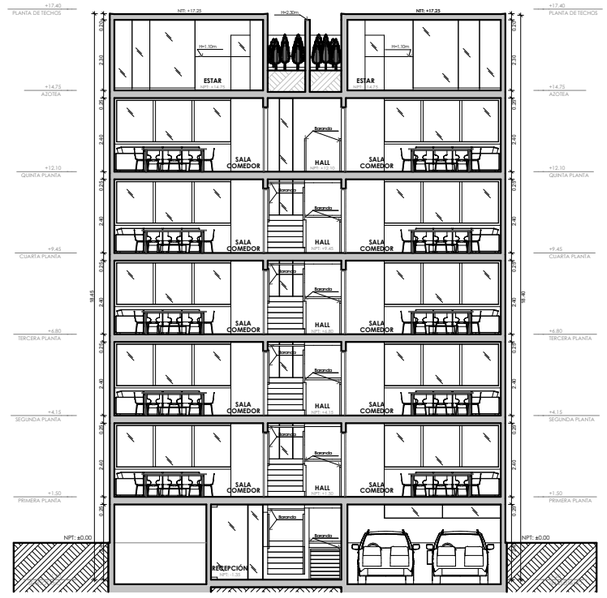
CORTE A-A 1:200



CORTE B-B 1:200



CORTEC-C 1:200



CORTE D-D 1:200

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:
AV PEDRO VENTURO Mz S´- 2, Lt. 10 Urb. RESIDENCIAL HIGUERETA, SANTIAGO DE SURCO

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE A-A, CORTE B-B, CORTE C-C Y CORTE D-D

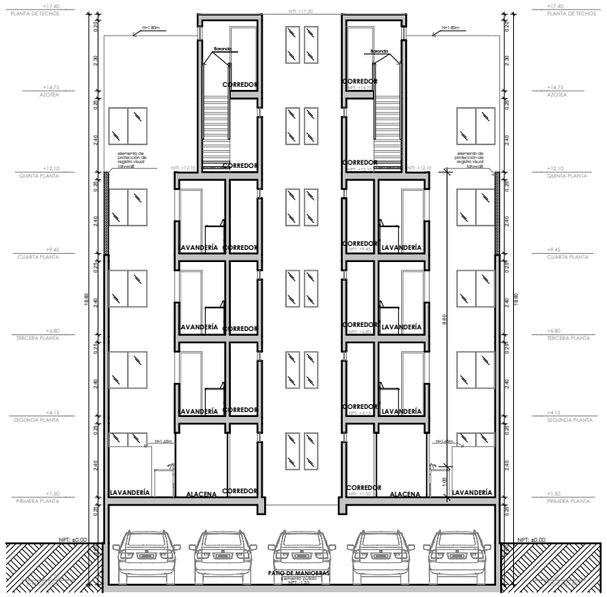
ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

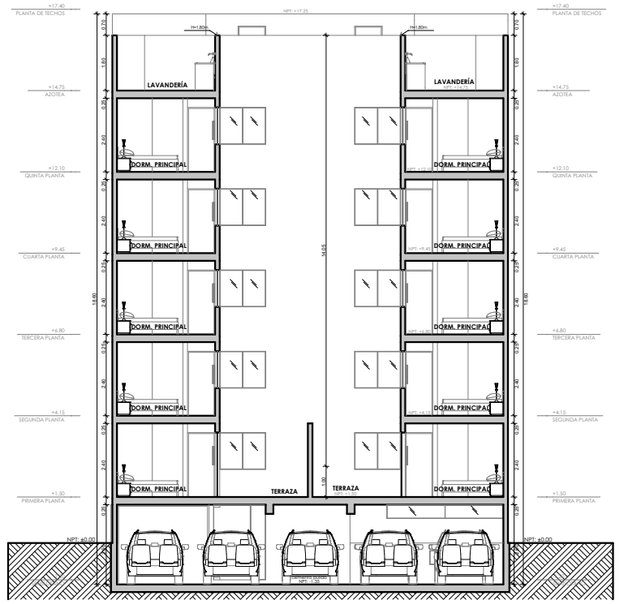
FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

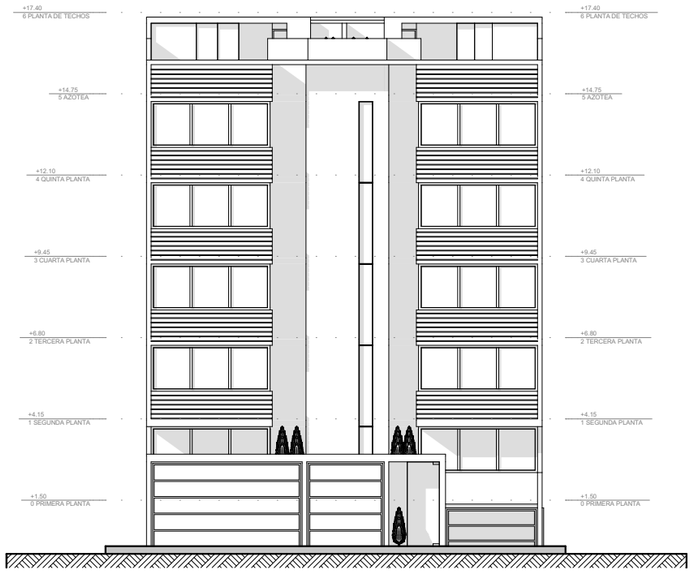
LAMINA:
A-04



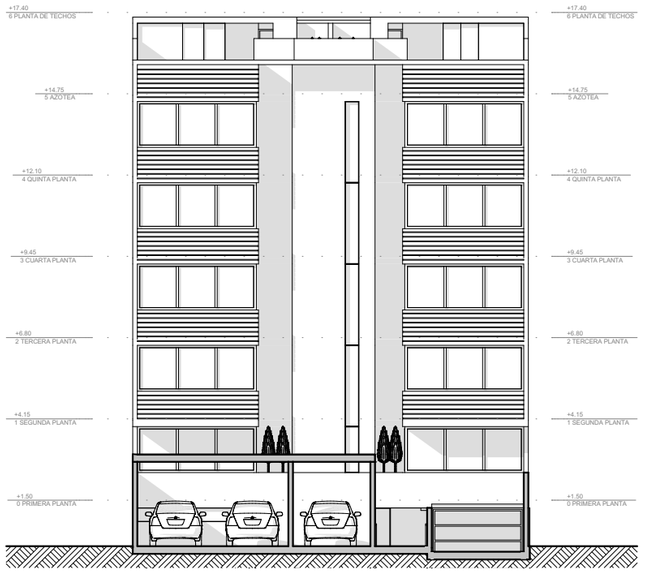
CORTE E-E 1:200



CORTE F-F 1:200



FACHADA PRINCIPAL SIN CERCO 1:200



FACHADA PRINCIPAL SIN CERCO 1:200

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:
AV PEDRO VENTURO Mz S´- 2, Lt. 10 Urb. RESIDENCIAL HIGUERETA, SANTIAGO DE SURCO

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE F-F , ELEVACIONES

ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

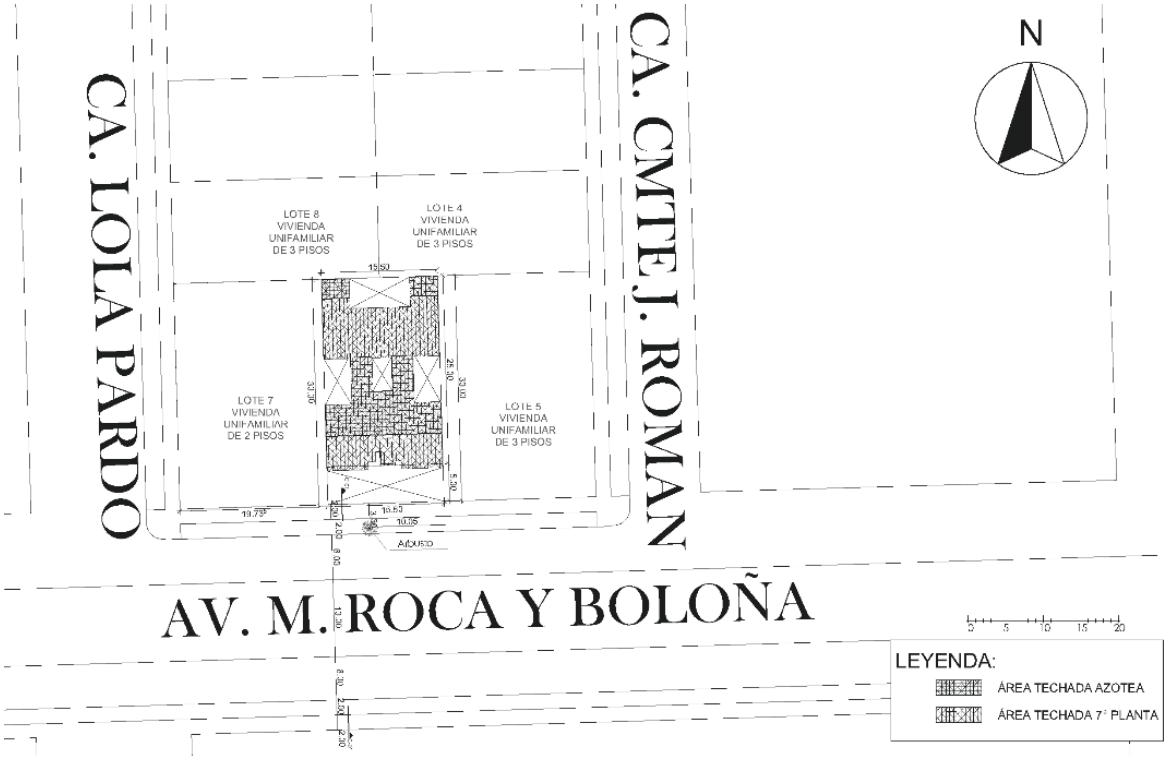
LAMINA:
A-05

5.11 VIVIENDA MULTIFAMILIAR ROCA Y BOLOÑA

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Multifamiliar roca y boloña
TIPO DE PROYECTO	Obra nueva
USO	Vivienda multifamiliar
UBICACIÓN	Av. Monseñor roca y boloña mz. H, lt. 6 (n° 623-627)
DISTRITO	Miraflores
PROPIETARIO	AM &M Construcciones SAC.
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	465 m2
ÁREA CONSTRUIDA	2035.80 m2
ÁREA LIBRE	35.03% (162.91 m2)
NÚMERO DE PISOS	5 Pisos + Azotea
NÚMERO DE DEPARTAMENTOS	10 Departamentos
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	18 Estacionamientos + 2 EST. de Visita
FECHA	2021
ESTADO	Construido
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	50% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.
	90% Compatibilización de planos de especialidades.
	85%Elaboración de los detalles

5.11.1 Ubicación

El proyecto Multifamiliar Roca y Boloña se ubica en el distrito de Miraflores, en un terreno regular de forma rectangular con un frente de 15.50m y de fondo 30.00 m, tiene un área de 465.00 m2 y zonificación RDB (Residencial de Densidad Baja). El área libre permitido es de 35% y el proyecto tiene el 35.03% (162.91 m2).



Plano 22: Plano de Ubicación Multifamiliar Roca y Boloña

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.11.2 Contexto

La cantidad de estacionamientos que exigen los parámetros son los siguientes: para Viviendas de 3 dorm. (min 180 m2) corresponde 2 estacionamientos, para viviendas de 2 dorm. (min. 150 m2) corresponde 5 estacionamientos y para viviendas de 1 dorm. (min 100 m2) corresponde 1 estacionamiento y para Visita 10% de los estacionamientos. Ante las exigencias del parámetro, el proyecto presenta los 10 departamentos con dos dormitorios y un total de 20 estacionamientos, 18 son para los propietarios de los departamentos; 8 de ellos dobles, 1 simple ubicado en semisótano y 1 simple ubicado en retiro; y 2 son de visita.

FACTIBILIDAD ARQUITECTÓNICA PROYECTO PEDRO VENTURO		
area del terreno	465.00	
area libre 35%	162.75	
area techada del 1 er piso	**302.25**	
area comun	15.14	
area para el/ los dptos por piso	287.11	
2dtpos x cada nivel	**143.56**	
7 Pisos	13	Dptos
*el primer nivel se compartirá con los estacionamientos y un Dpto		
13 Dptos x 1.5 Estacionamientos	19.5	Estac.
10% Est. Visita máx=1.95	2 estacionamientos	
Total de Estacionamientos	**22** Estacionamientos	

Figura N° 36: Cabida arquitectónica proyecto Roca y Boloña

Fuente: Propia, 2022

Nivel	Dpto tipo A	A. Circ	Dpto tipo B	
AZOTEA (40% A.Utilizable)	57.422	15.14	57.422	
7mo	143.56	15.14	143.56	
6to	143.56	15.14	143.56	
5to	143.56	15.14	143.56	
4to	143.56	15.14	143.56	
3er	143.56	15.14	143.56	
TA	143.56	15.14	143.56	
1 er	ESTACIONAMIENTOS	15.14	143.56	
SEMISOTANO	465.00			

Figura N° 37: Cuadro esquemático de la Cabida Arquitectónica proyecto Roca y Boloña

Fuente: Propia, 2022

5.11.3 Memoria resumen del proyecto

La propuesta arquitectónica consta de 5 pisos más azotea, además de un semisótano, donde se desarrolla las áreas técnicas y cisterna. Consta de la siguiente distribución: Ingresando desde el nivel de la vereda se desciende hacia el semisótano, se encuentra la recepción, seguido del núcleo de circulación vertical (escalera integrada más ascensor), en este nivel se desarrollan 8 estacionamiento dobles, 1 simple y 1 estacionamiento simple de visita. En el primer piso se desarrollan dos departamentos cuyas áreas son 140.74 m² y 108.77m². En el segundo se desarrollan dos departamentos, en cada nivel, cuyas áreas son 143.48m² y 143.31m². En el tercer y cuarto piso se desarrollan dos departamentos cuyas áreas son 142.54 m² y 142.36m². En el quinto piso se desarrollan dos departamentos con azotea cuyas áreas son 199.03² y 198.85m² respectivamente. En total son 10 departamentos, todos constan de sala – comedor, cocina, lavandería, baño de visita, baño secundario y baño principal. El área total construida es de 2035.80 m².



Figura N° 38: Render de Vivienda Multifamiliar Roca y Boloña

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 39: Estado actual del Proyecto

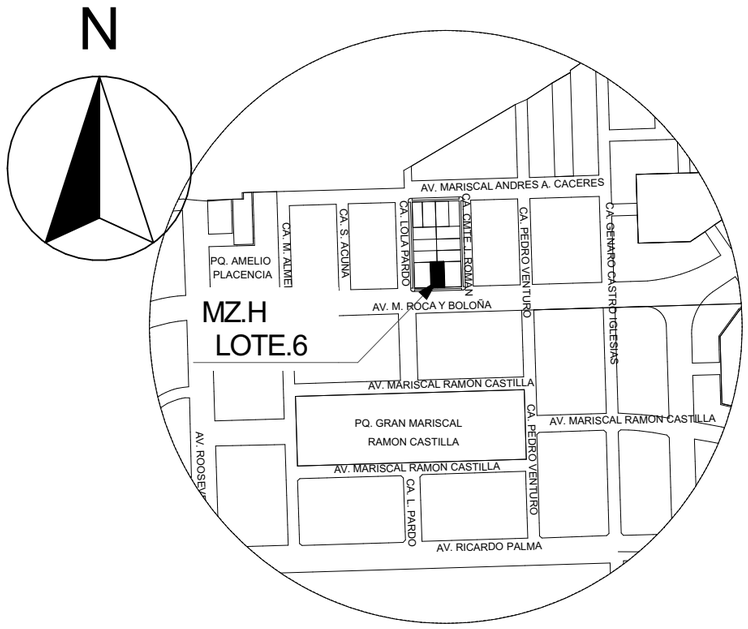
Elaboración y Diseño: Autor, 2022

5.11.4 Documentación técnica

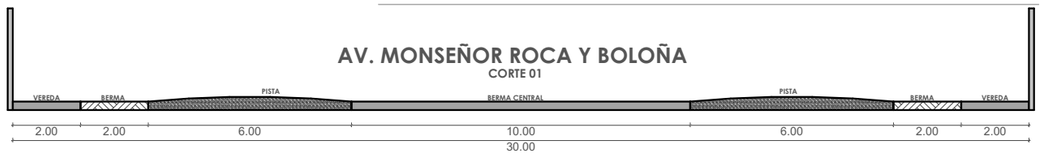
A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación (Planos U-01 y A-01 al A-09)



PLANO DE UBICACIÓN 1:500



PLANO DE LOCALIZACIÓN 1:5000



SECCIÓN VIAL 1:100

CUADRO NORMATIVO

PARÁMETROS		Ord. N°342-MM y Ord. 520-MM NORMATIVO CPU 0298-2021	PROYECTO
USOS PERMITIDOS		VIV. UNIFAMILIAR /MULTIFAMILIAR	VIV. MULTIFAMILIAR
LOTE MÍNIMO NORMATIVO		300.00 m²	465.00 m²
FRENTE MÍNIMO DE LOTE		10.00 ml	15.50 ml
ÁREA LIBRE MÍNIMA (% DEL LOTE)		35% (162.75 m²)	35.03% (162.91 m²)
ÁREA MÍN. POR UNID. DE VIVIENDA		3Dorm 180.00 m² 2Dorm 150.00 m² 1Dorm 100.00 m²	140.74m²(1und.), 108.77m²(1und.), 143.48m²(1und.), 143.31m²(1und.), 142.54m²(2und.), 142.36m²(2und.), 199.03m²(1und.), 198.85m²(1und.)
ALTURA		5 PISOS	5 PISOS + AZOTEA
RETIRO MÍNIMO	FRONTAL	5.00 ML.	5.00 ML.
	POSTERIOR	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
	LATERAL	NO EXIGIBLE	NO EXIGIBLE
N° DE ESTACIONAMIENTOS		3Dorm 2 Est. x viv. 2Dorm 2 Est. x viv. 1Dorm 1 Est. x viv. Est. Vis 10 % de Est.	18 ESTACIONAMIENTOS 2 EST. de Visita

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	AMPLIAC.	REMOD.	SUB-TOTAL
SEMISÓTANO(NPT: -1.50/-1.80)	428.92 m²	-	-	-	-	-	428.92 m²
PRIMERA PLANTA (NPT: +1.50)	302.09 m²	-	-	-	-	-	302.09 m²
SEGUNDA PLANTA (NPT: +4.15)	299.37 m²	-	-	-	-	-	299.37 m²
TERCERA PLANTA (NPT: +6.80)	297.48 m²	-	-	-	-	-	297.48 m²
CUARTA PLANTA (NPT: +9.45)	297.48 m²	-	-	-	-	-	297.48 m²
QUINTA PLANTA (NPT: +12.10)	297.48 m²	-	-	-	-	-	297.48 m²
AZOTEA (NPT: +14.75)	112.98 m²	-	-	-	-	-	112.98 m²
ÁREA PARCIAL		-	-	-	-	-	2035.80 m²
ÁREA TOTAL TECHADA							2035.80 m²
ÁREA TERRENO							465.00 m²
ÁREA LIBRE						35.03%	162.91m²
OTRAS INSTALACIONES							
CISTERNA	-	7.56m² / 11.34m³	-	-	-	-	-
CERCO PERIMÉTRICO	-	39.55 ml / 262.90 m²	-	-	-	-	-

ZONIFICACIÓN

DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	MIRAFLORES
URBANIZACIÓN	AURORA
NOMBRE DE LA VÍA	AV. MONSEÑOR ROCA Y BOLOÑA
MANZANA	H
LOTE	6
ZONIFICACIÓN	RDB
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO-ESTRUCTURACIÓN	III-A

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:
#Dirección del Cliente

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACIÓN

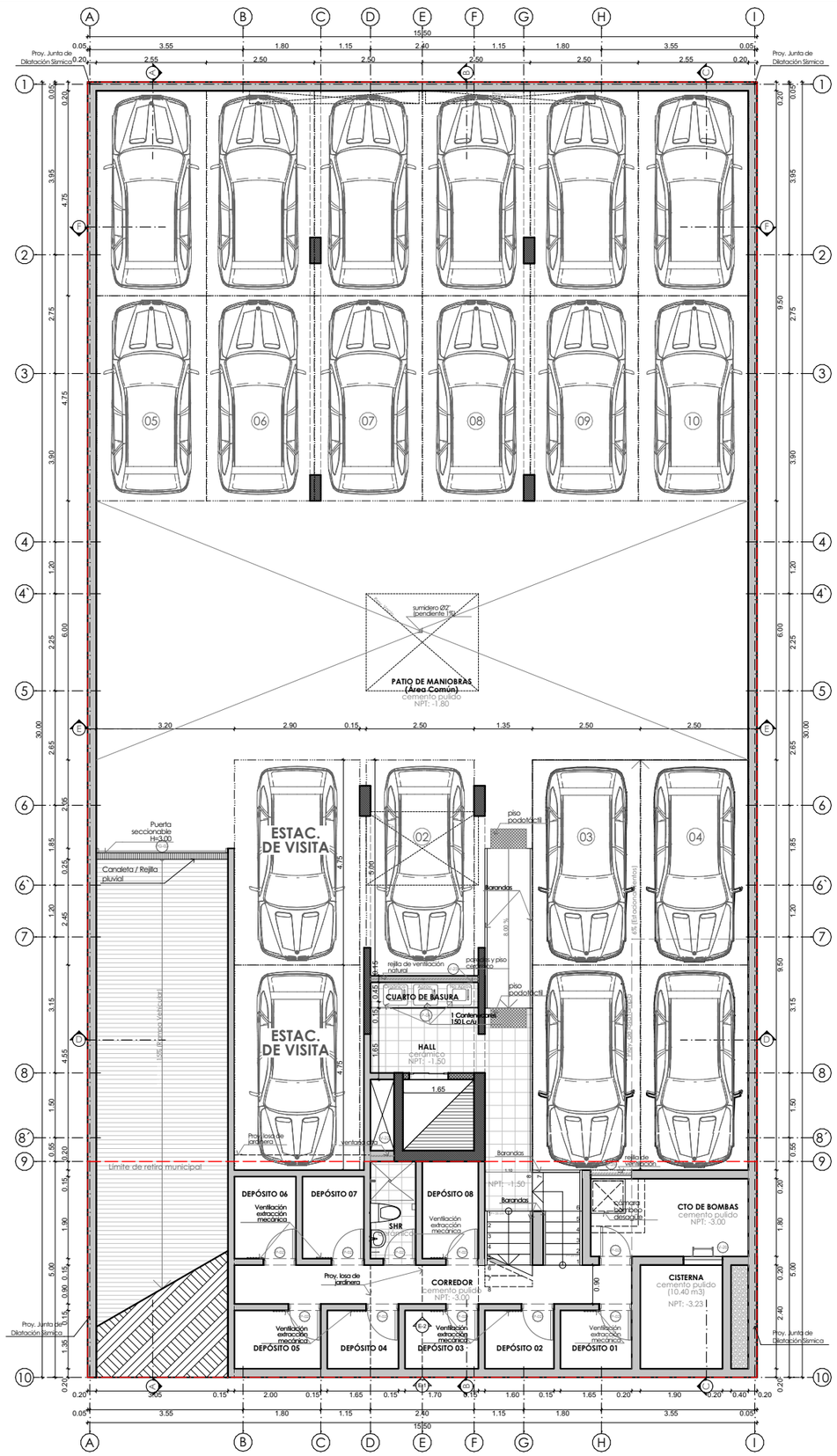
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

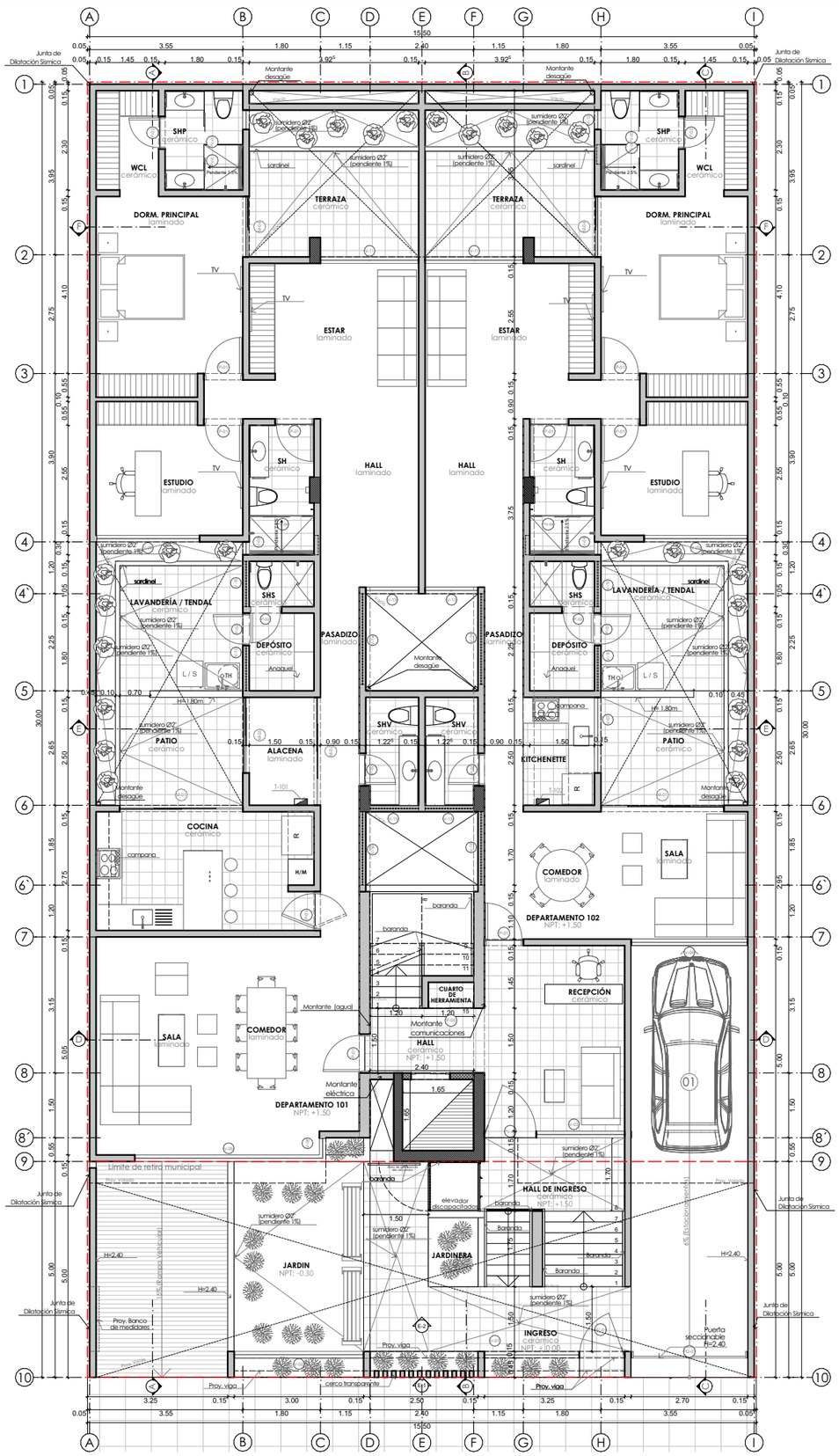
FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
U-01



SEMISÓTANO 1:125



PRIMERA PLANTA 1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:

#Dirección del Cliente

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

SEMISÓTANO Y PRIMERA PLANTA

ESCALA

1:125, 1:1

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

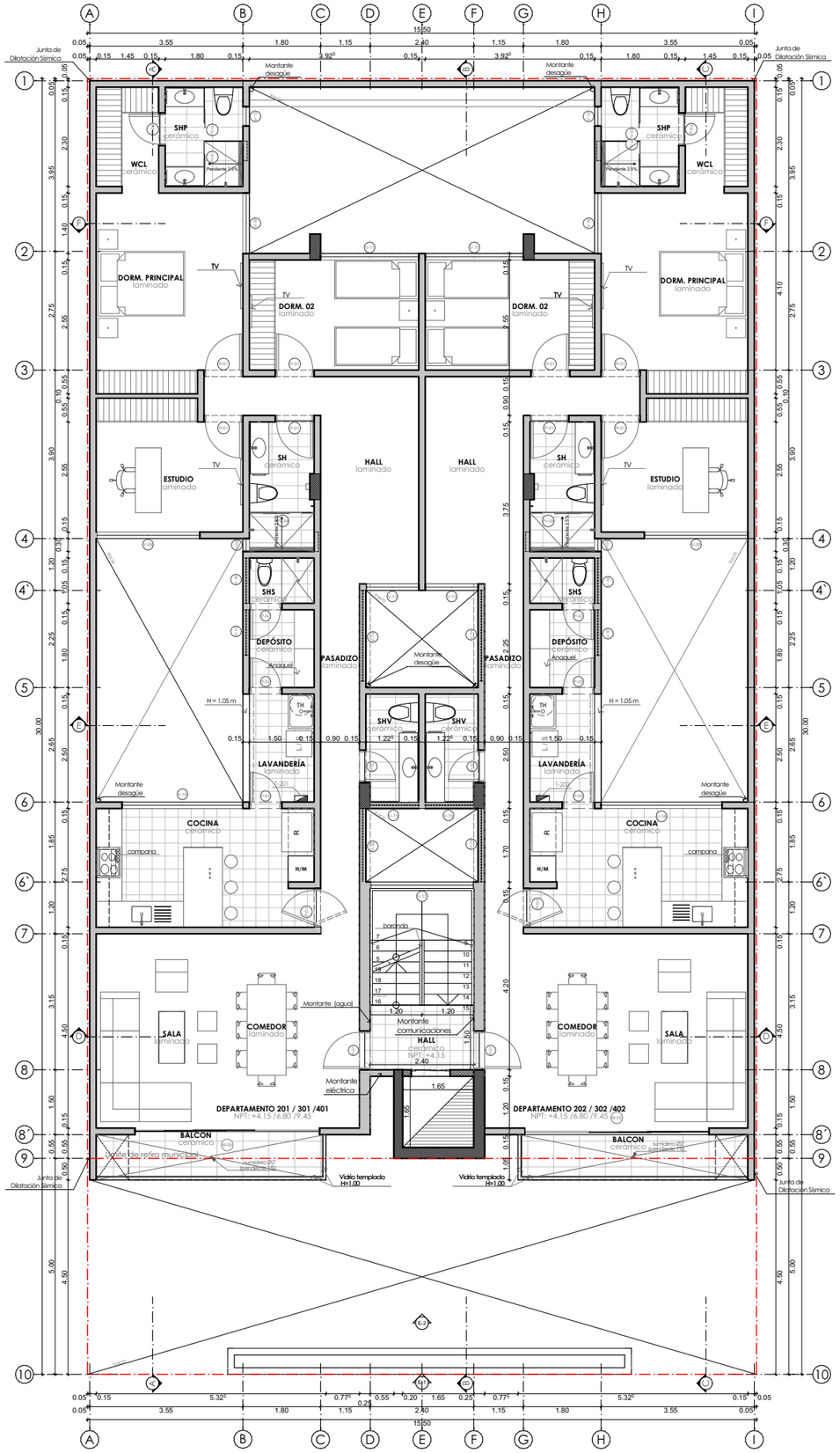
2021

FECHA:

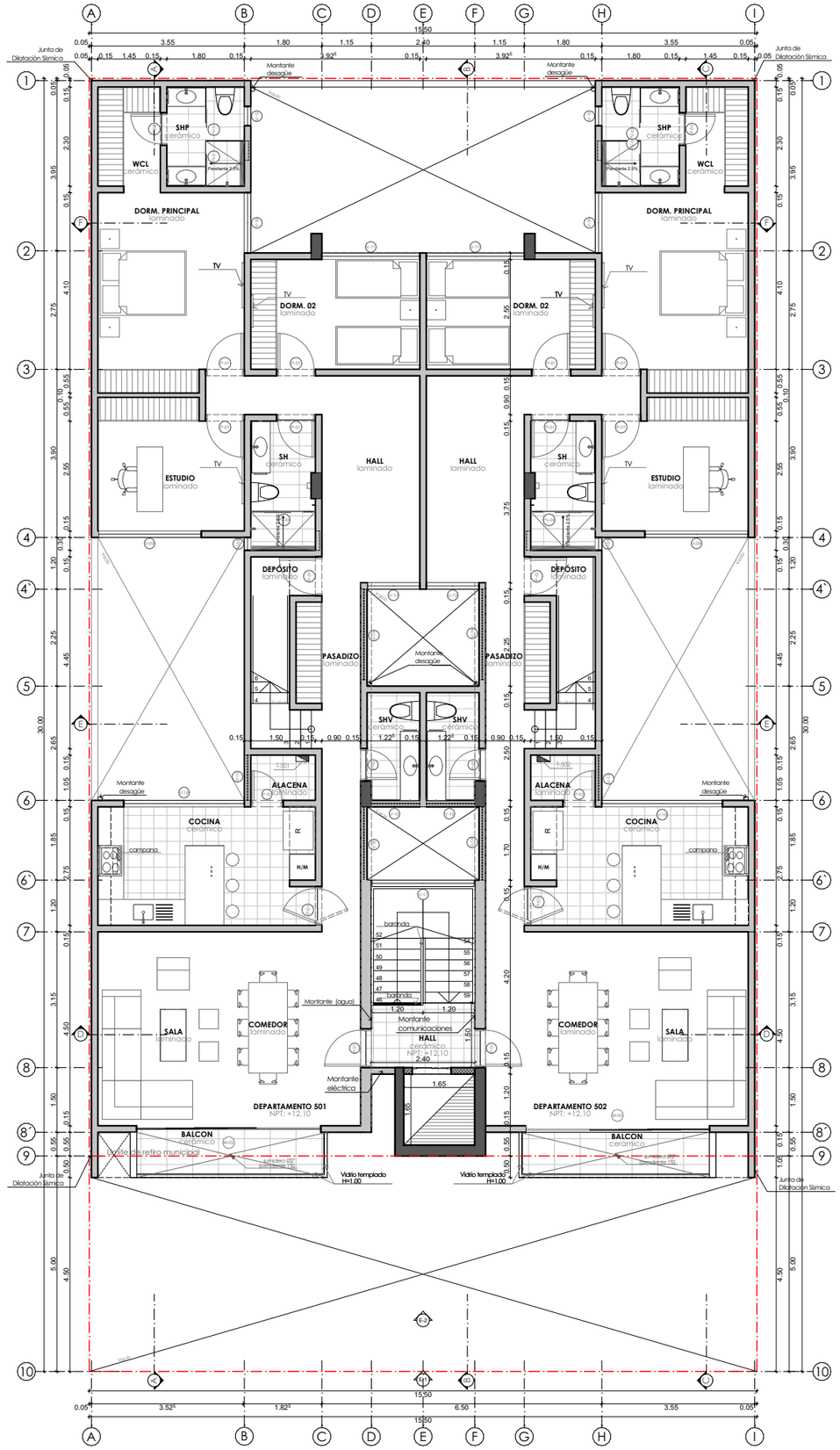
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-01



SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA PLANTA 1:125



QUINTA PLANTA 1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:

#Dirección del Cliente

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

SEGUNDA, TERCERA, CUARTA Y QUINTA PLANTA

ESCALA

1:125, 1:1

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

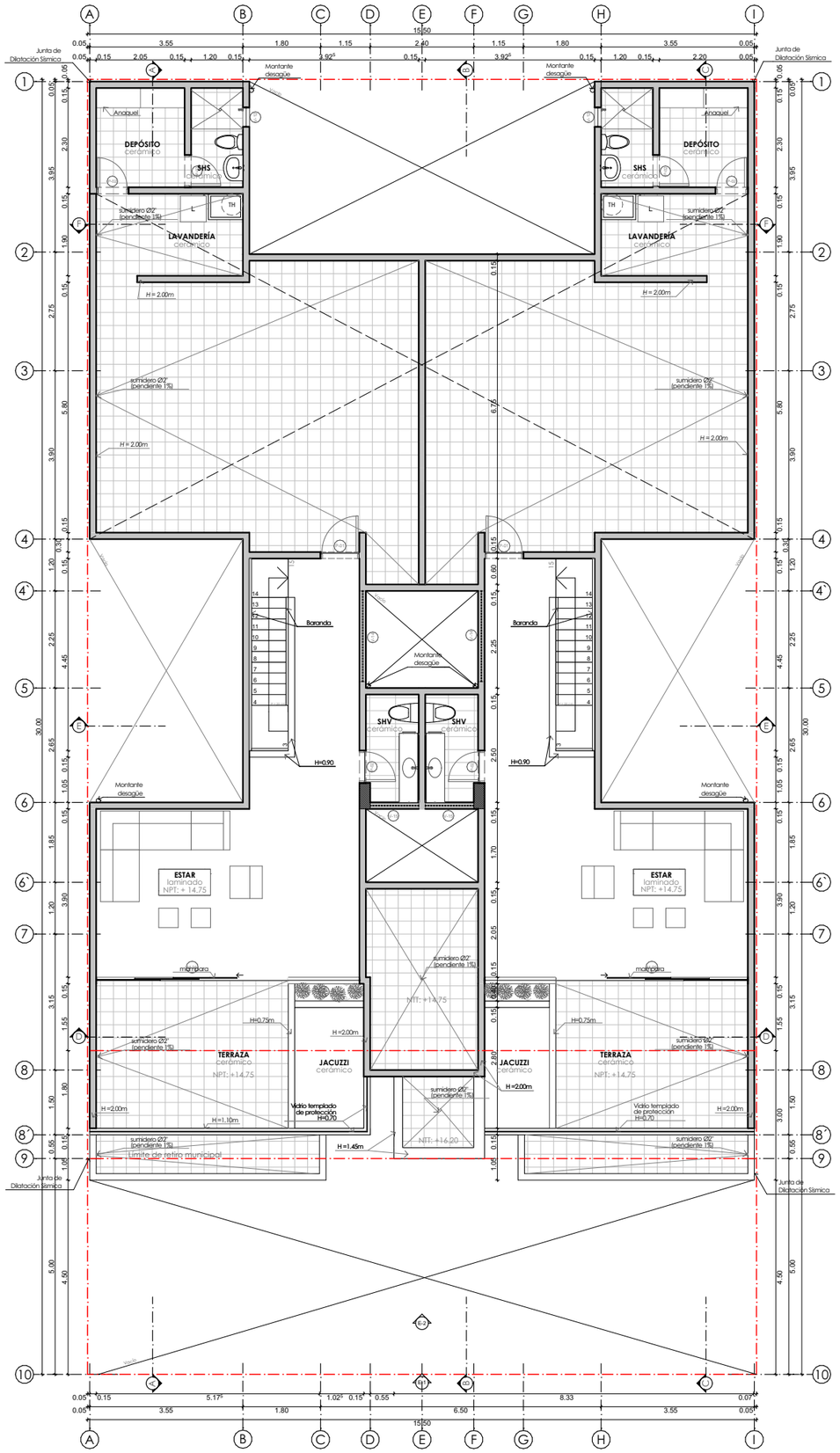
2021

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

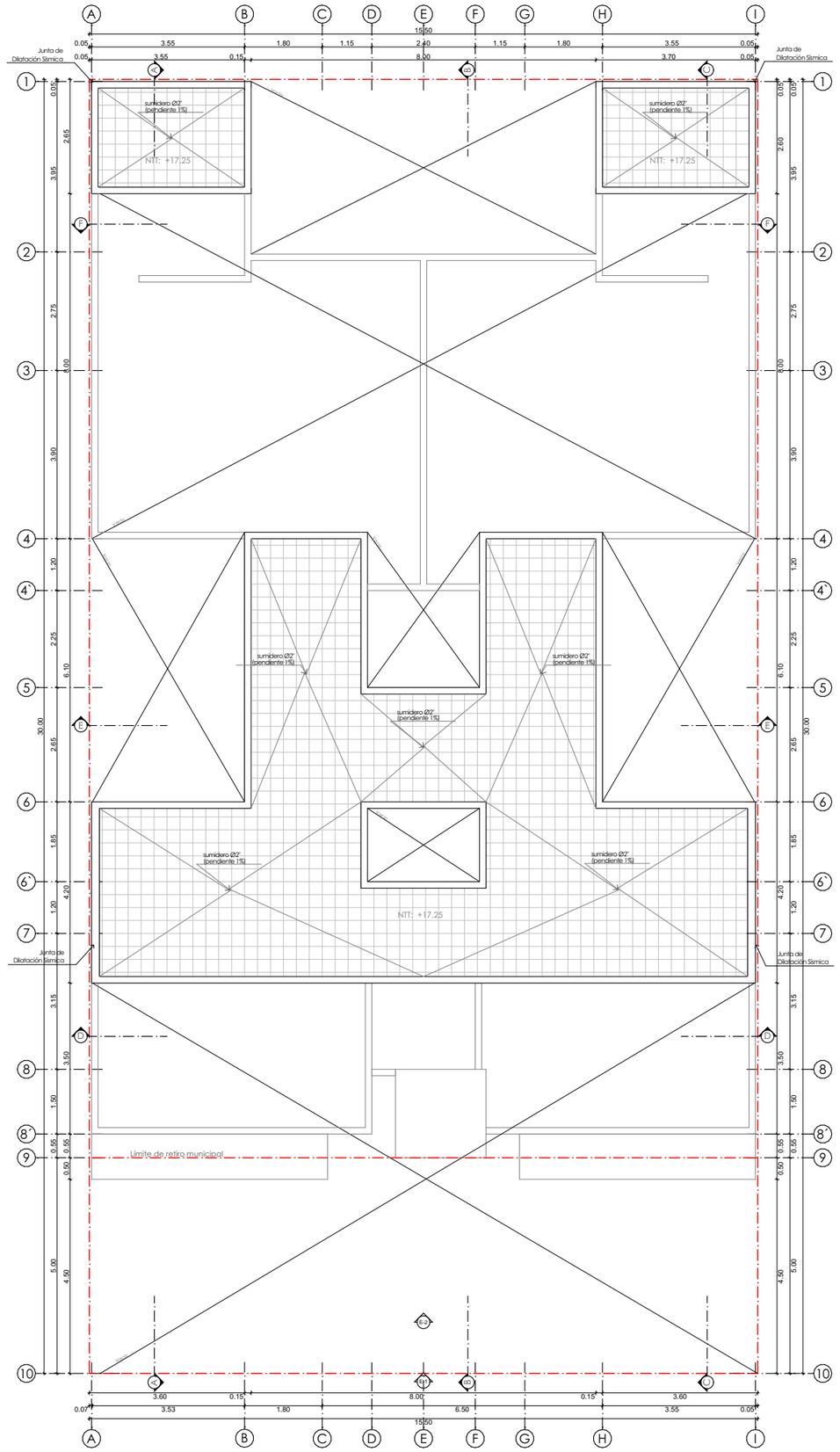
LAMINA:

A-02



AZOTEA

1:125



PLANTA DE TECHO

1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:

#Dirección del Cliente

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

AZOTEA Y PLANTA DE TECHOS

ESCALA

1:125, 1:1

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

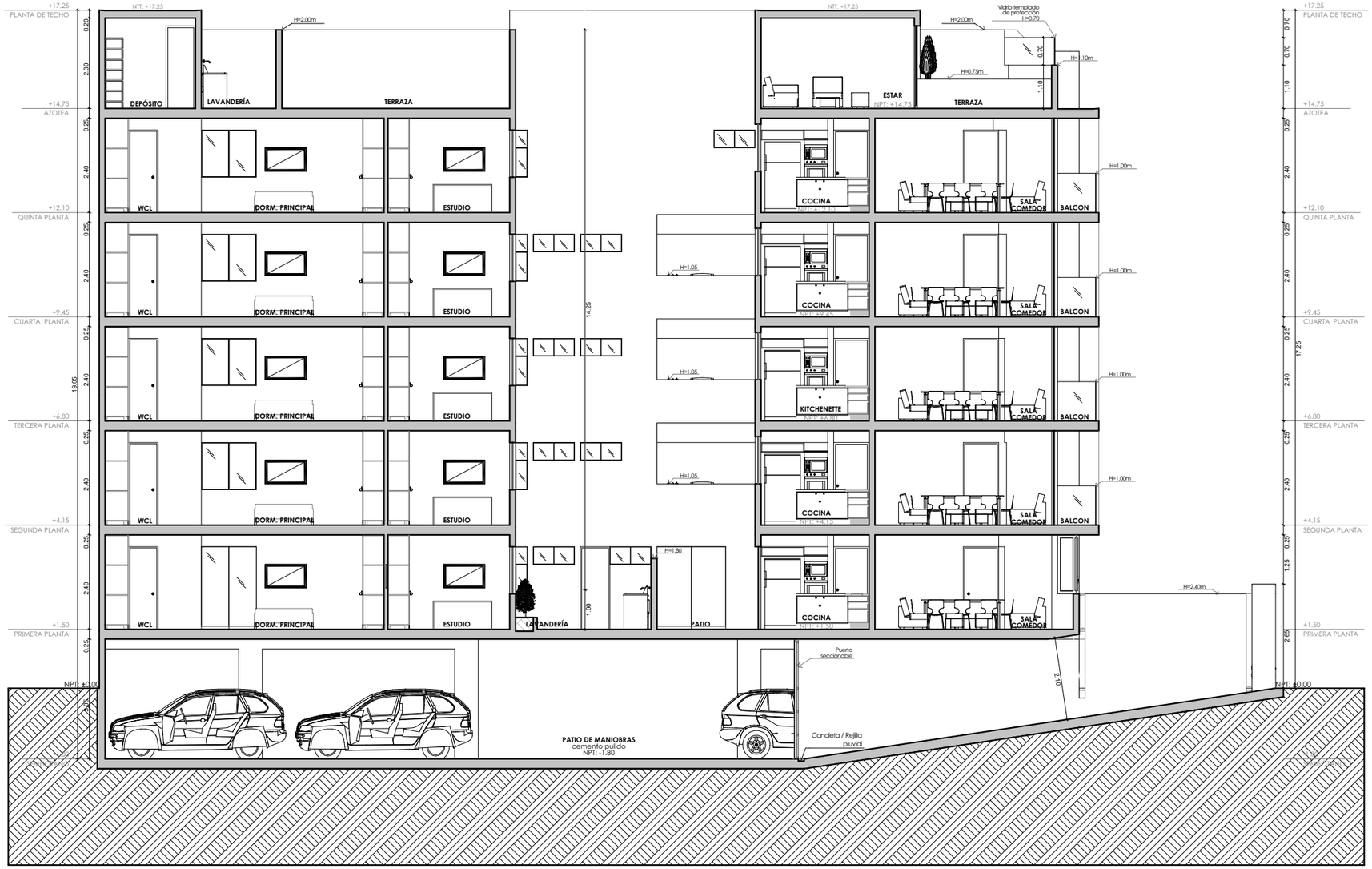
2021

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-03



CORTE A-A

1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:
#Dirección del Cliente

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE A

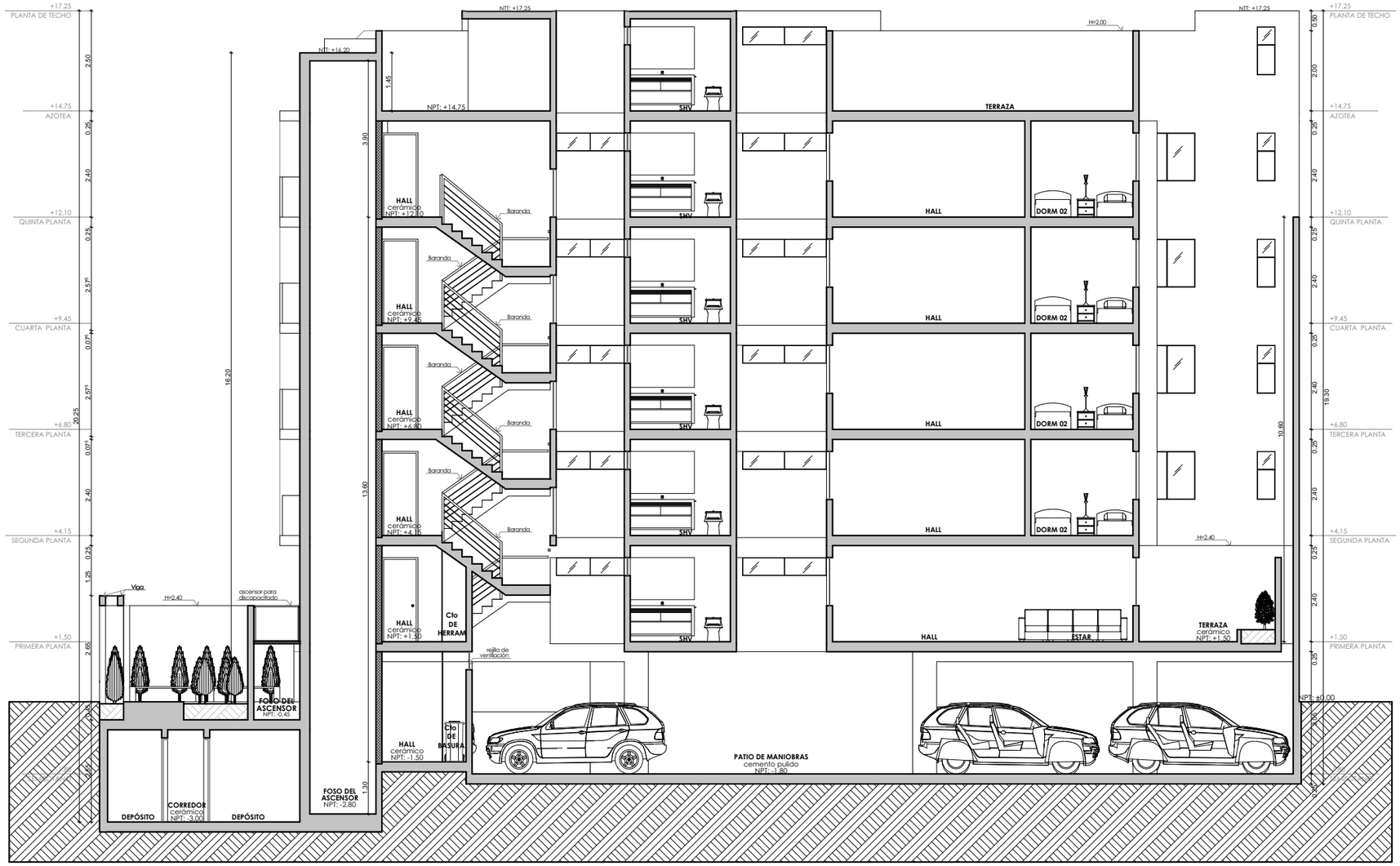
ESCALA
1:125

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-04



CORTE B-B

1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:

#Dirección del Cliente

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CORTE B

ESCALA

1:125

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

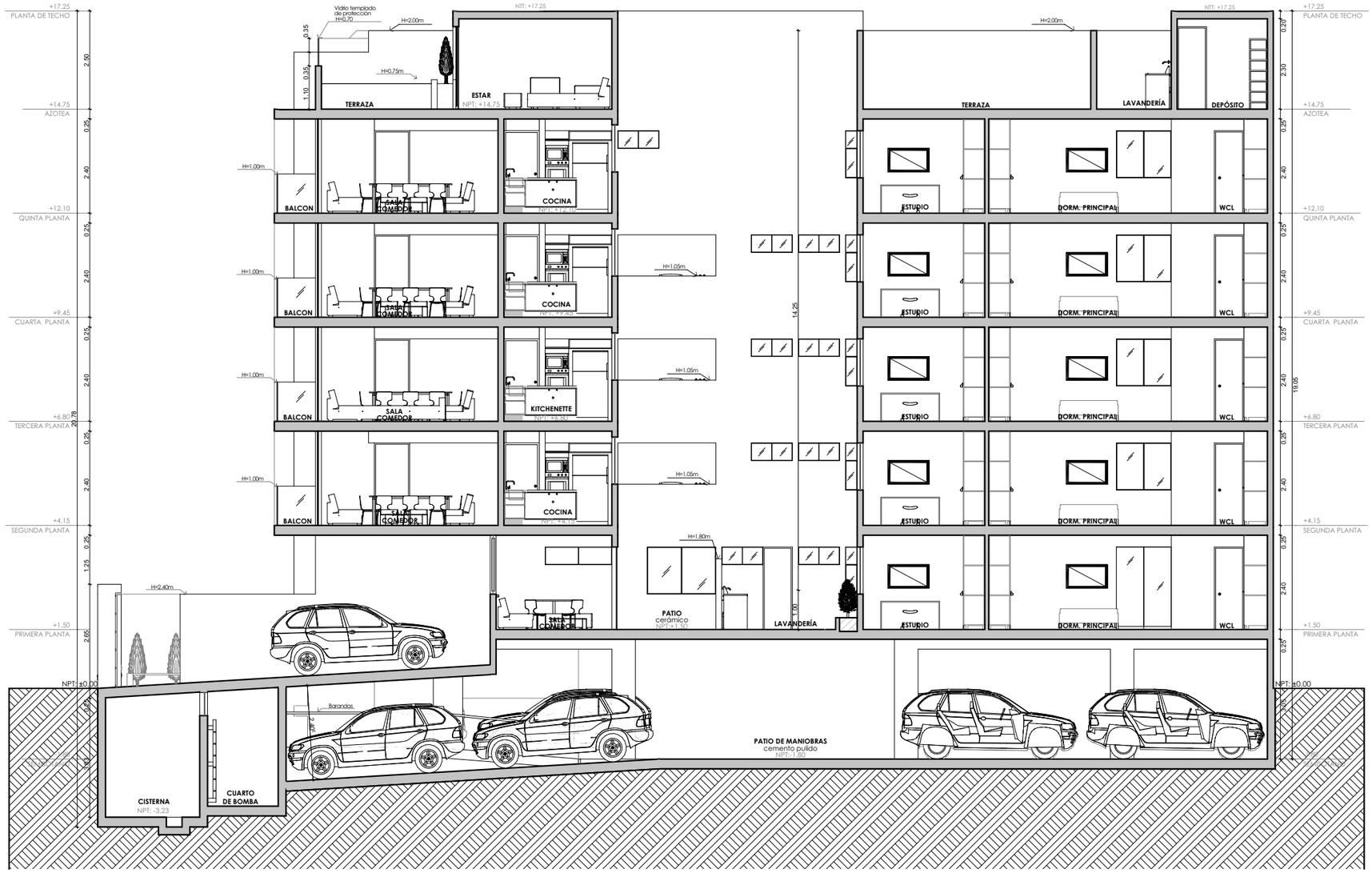
2021

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-05



CORTE C-C

1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:

#Direcció̲n del Cliente

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CORTE C

ESCALA

1:125

PROYECTISTA:

Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:

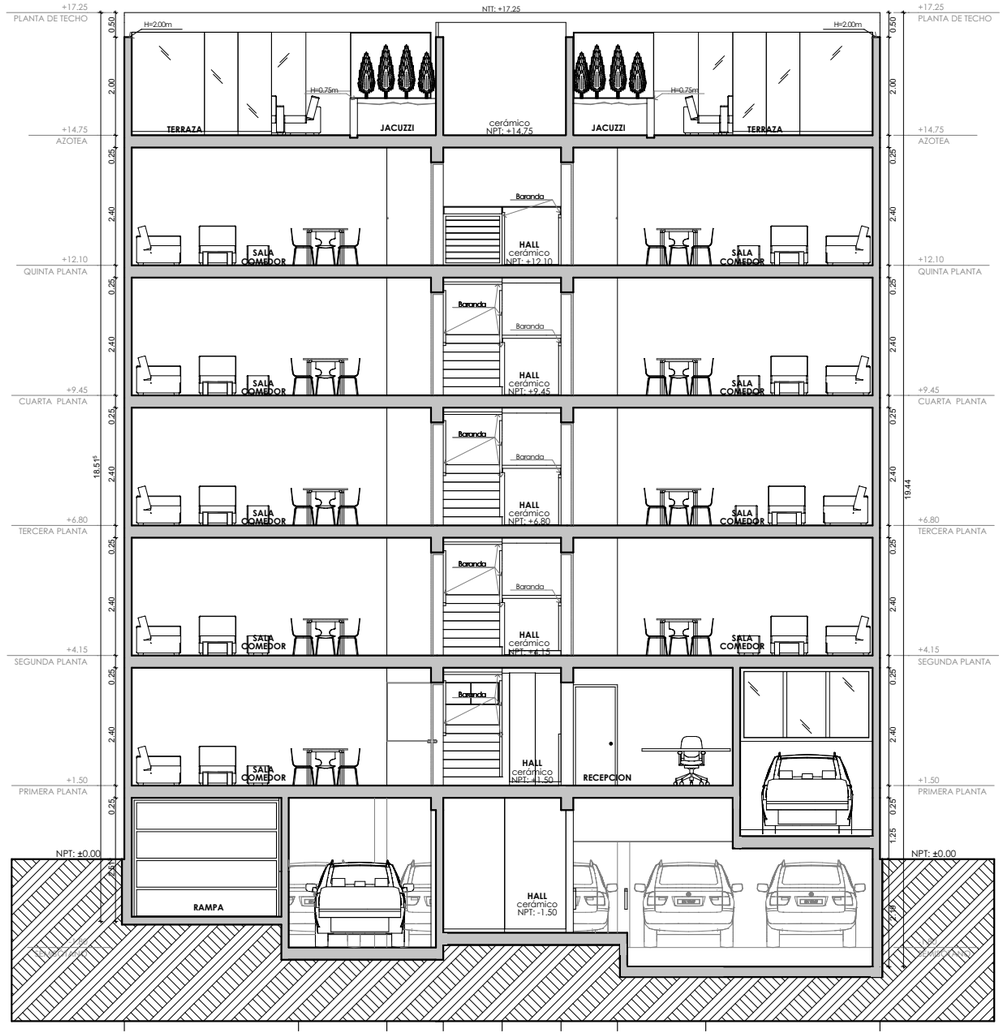
2021

FECHA:

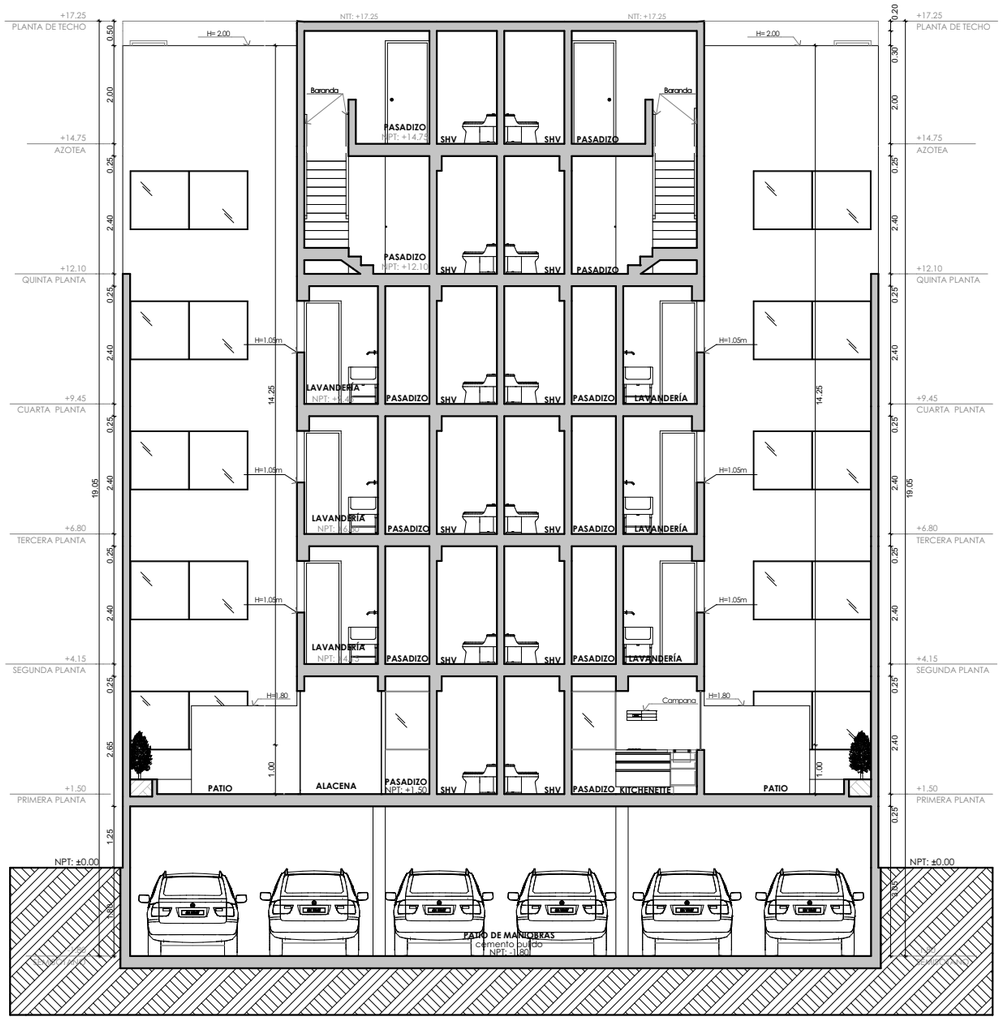
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A-06



CORTE D-D 1:125



CORTE E-E 1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:
#Dirección del Cliente

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE D, CORTE E

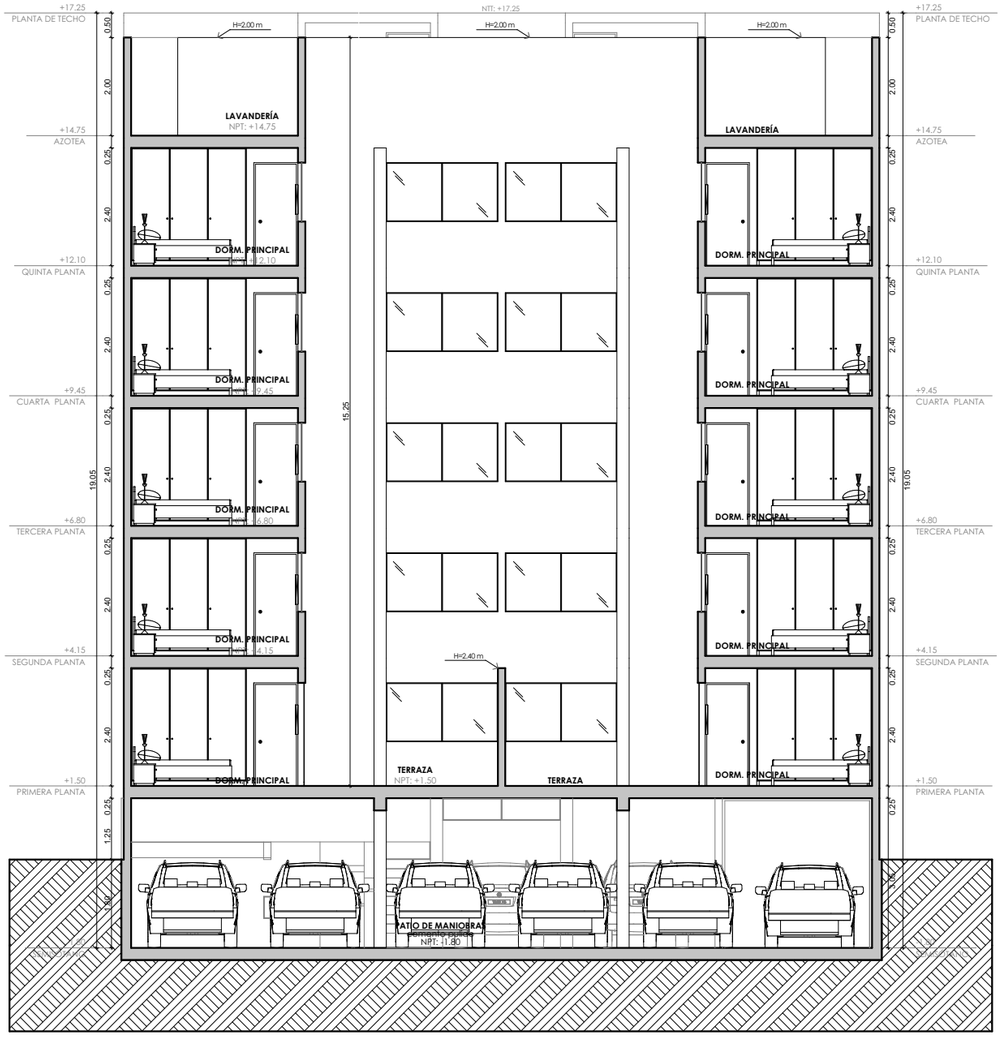
ESCALA
1:125

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

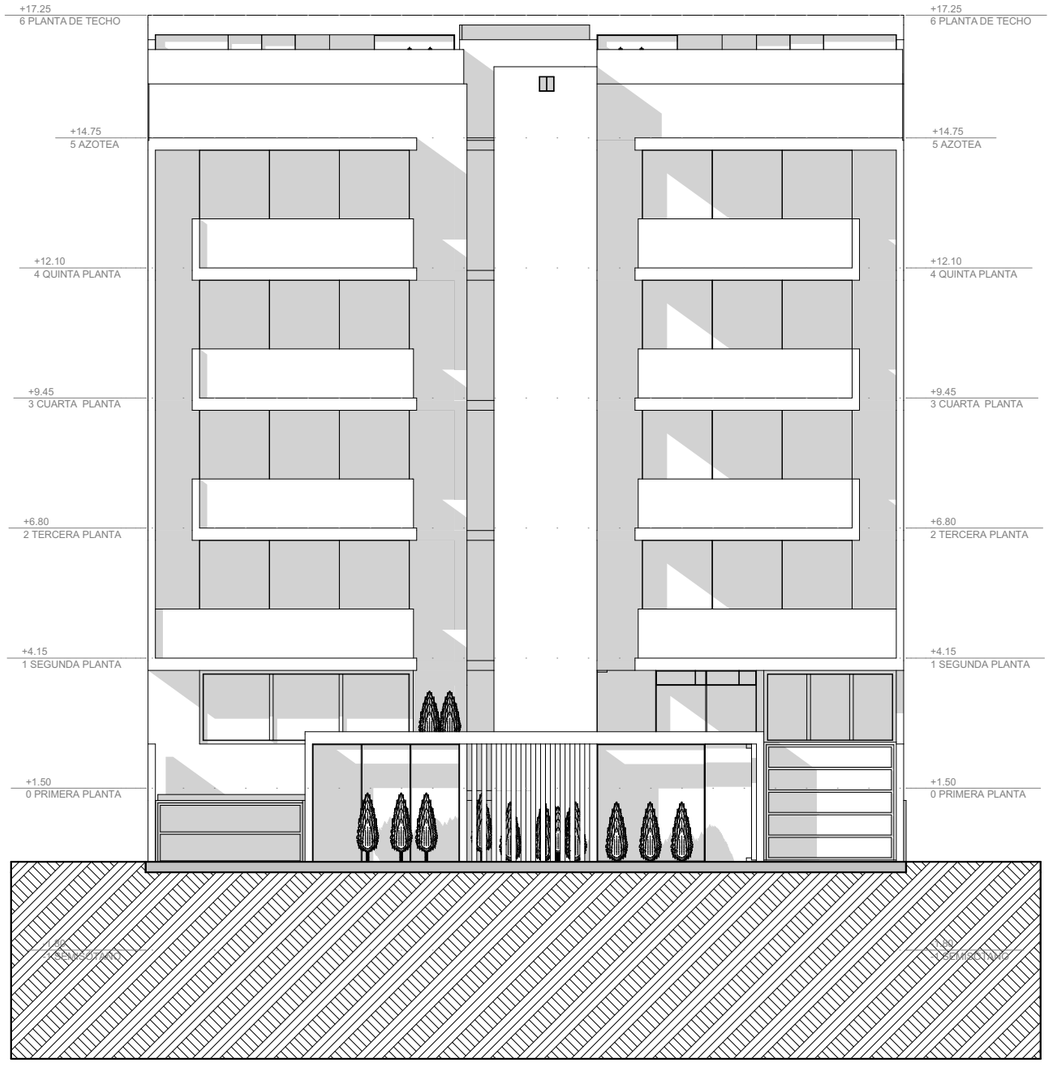
FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-07



CORTE F-F 1:125



FACHADA PRINCIPAL CON CERCO 1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:
#Dirección del Cliente

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE F Y ELEVACIÓN

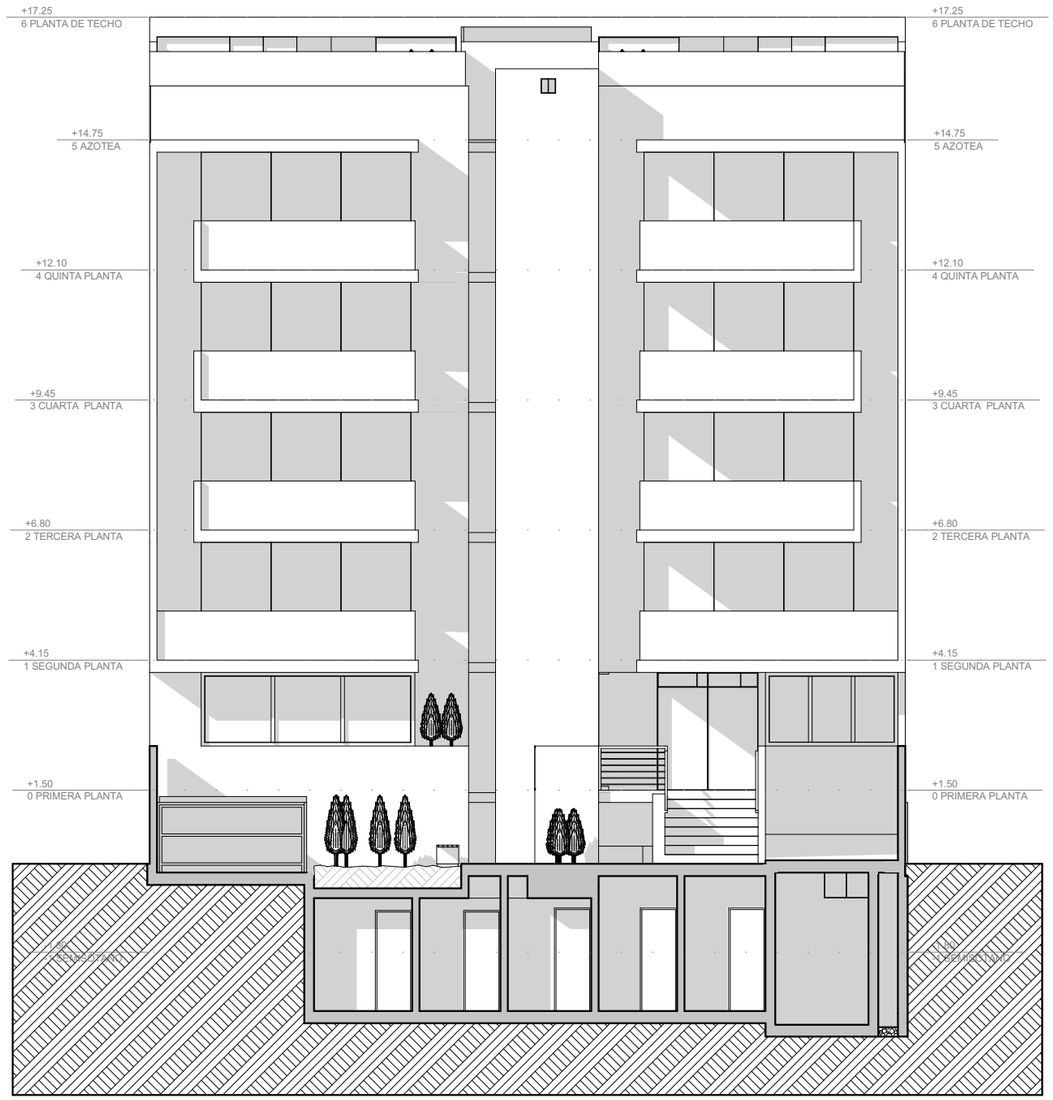
ESCALA
1:125

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-08



FACHADA PRINCIPAL SIN CERCO 1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Batallon Callao

UBICACIÓN:
#Dirección del Cliente

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
ELEVACIONES

ESCALA
1:125

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-09

6 PROYECTOS POR SUSTENTAR

6.1 CASA DE CAMPO RÍO DEL SOL CIENEGUILLA

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Casa de Campo Río del Sol Cieneguilla
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Vivienda Unifamiliar
UBICACIÓN	Calle 6,Mz I Lt 09, Urbanización Río del Sol.
DISTRITO	Cieneguilla
PROPIETARIO	Hector Banchero y Ingrid Herrera Bouquin de Banchero
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	1061.52 m2
ÁREA CONSTRUIDA	391.78 m2
ÁREA LIBRE	76.94% (816.73 m2)
NÚMERO DE PISOS	2 pisos
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	4 estacionamiento
FECHA	2019
ESTADO	Construido
% PARTICIPACIÓN	55%
PARTICIPACIÓN	50% Apoyo en el desarrollo del diseño
	50 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	50% Elaboración y modelado del 3D.
	80% Elaboración de expediente técnico.
	80% Compatibilización de planos de especialidades.
	100%Elaboración de los detalles de la cocina

6.1.1 El Terreno

- **Ubicación:**

El proyecto se encuentra ubicado en el distrito de Cieneguilla, dentro del condominio rio del sol de Cieneguilla. Ingresando por el norte del condominio, hacia la derecha, se cuenta con club house, siendo este el remate de una calle principal dentro del condominio y ramificándose en diferentes calles con nombres de números, descendiendo hacia el malecón de donde se puede apreciar el parque metropolitano conjunto al río Lurín. Este condominio cuenta como limites por el sur con la zona de protección de tratamiento paisajístico, por el oeste con propiedad de terceros, por el este con el malecón, parque metropolitano y el rio Lurín; y por el norte con las laderas del cerro y la zona de tratamiento paisajístico. El proyecto se encuentra ubicado al noreste del condominio.



Figura N° 40: Plano de Localización Casa de Campo Río del Sol Cieneguilla

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

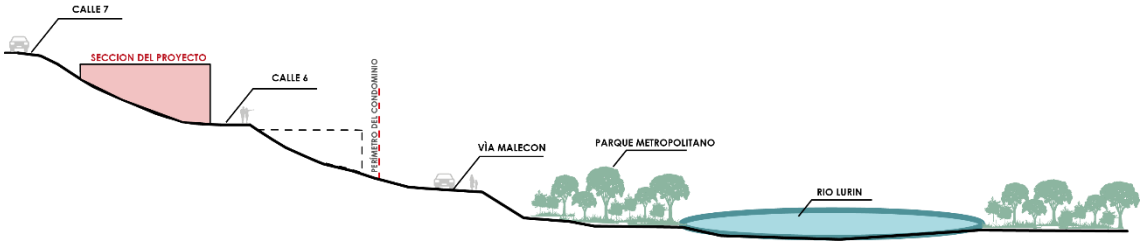


Figura N° 41: Sección esquemática del terreno con su entorno

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

- **Emplazamiento:**

El proyecto se encuentra en la segunda fila de lotes, desde el malecón, en una manzana conformada por 9 lotes, siendo el del proyecto de forma trapezoidal irregular con un área de 1061.52 m2. El lote perteneciente a área de tratamiento normativo sector A. colinda por la derecha con el lote 8 (lote vacío), por la izquierda con ladera de cerro, por el frente limita con la Calle 6 y por el fondo con ladera de cerro. Parte del terreno se encuentra en la ladera de un cerro por ello presenta pendiente.

- **Análisis del lugar:**

El terreno presenta frente hacia la calle 6, orientada hacia el sur, desde esta vista y aprovechando la pendiente, se aprecia el parque metropolitano y el rio Lurín. Esta orientación también es favorable por la orientación de los vientos predominantes, viniendo del sur oeste, para obtener un buen confort.

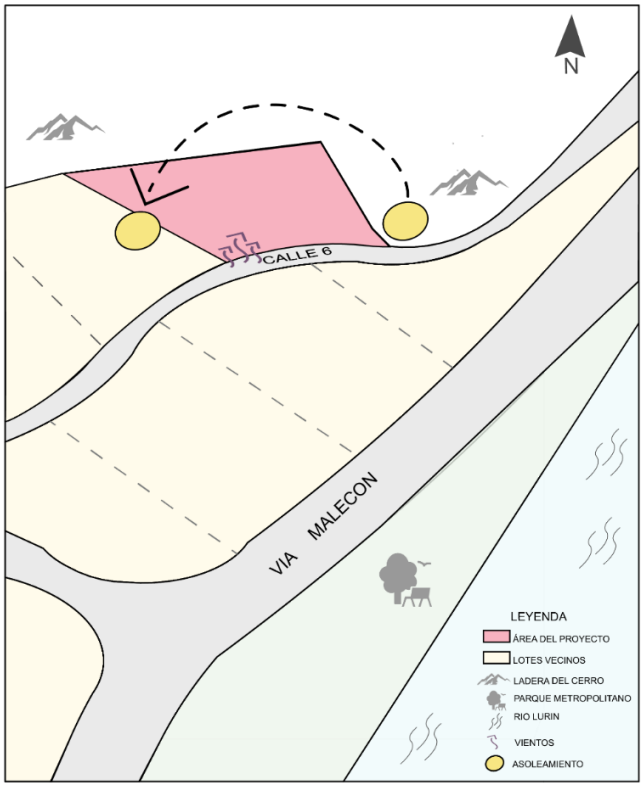


Figura N° 42: Plano de Ubicación Casa de Campo Río del Sol Cieneguilla

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 43: Vista al rio Lurín

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 44: Parte superior del terreno, vista del rio Lurín

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 45: Parte inferior del terreno

Fuente: Propia, 2022

- **Topografía:**

El terreno tiene un formato trapezoidal de frente con quiebre de 14.35m y 16.85m y dando un total de 31.18m, hacia la derecha tiene 28.83m, hacia la izquierda 38.86m y hacia el fondo con tres quiebres de 15.91m; 10.75m y 15.36m.

El terreno presenta una diferencia de niveles, entre la parte posterior y delantera, de 7.15m. Según el estudio de suelo, el terreno está compuesto por un 55% de grava y roca ígnea, 30% de arena y un 15% de fino.

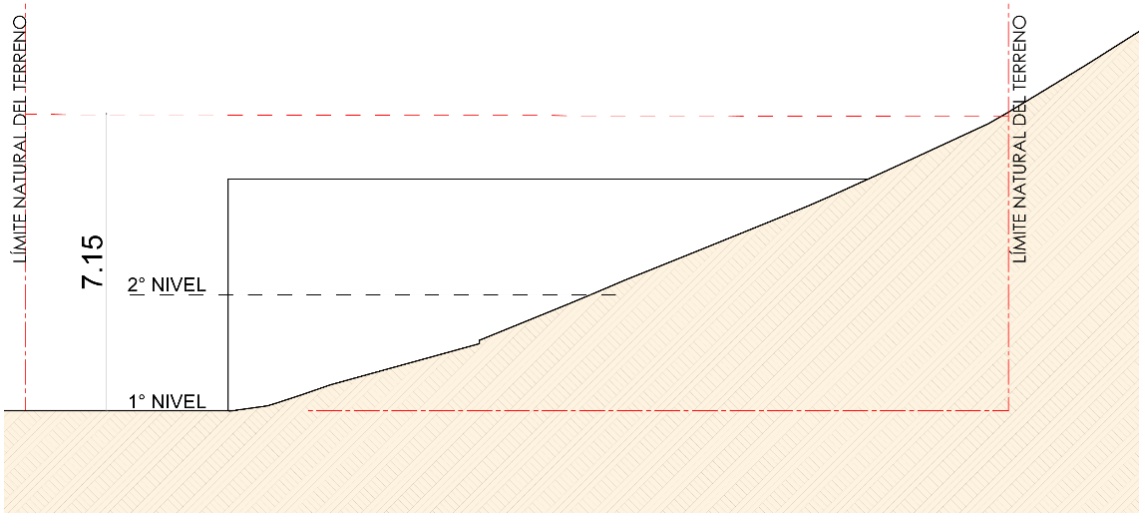


Figura N° 46: Corte longitudinal del terreno (área de mayor pendiente)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

6.1.2 Programa arquitectónico

Los clientes fueron una pareja de esposo, adulto mayor, que deseaban pasar sus últimos años en la tranquilidad de su hogar, donde eventualmente irían los hijos y demás miembros de la familia a visitarlos y acompañarlos por

temporadas. en ocasiones especiales. Por ello la decisión de construir una vivienda para su retiro.

Parte de los requisitos esenciales para el proyecto era:

- El proyecto debía ser trabajado como una superficie plana, sin ningún tipo de gradas, para el libre desplazamiento y comodidad de la señora, quien su desplazamiento lo realizaba en silla de ruedas eléctrica.
- Los Jardines, se deseaba la obtención de grandes áreas verdes, para que la pareja de esposos pueda realizar sus caminatas por la tarde.
- El área social, deseaban una majestuosa área social de integración familiar en doble altura acompañado por su chimenea que se conectara a su amplio jardín.
- Estar familiar, se planteaba 2 estars familiares uno por cada nivel.
- Dormitorio Principal, este debía estar en el primer nivel cerca de un jacuzzi planeado en el área social, pero a su vez debía conservar la privacidad que le corresponde.
- Dormitorio 2, debía estar en el primer nivel, cerca al principal, como dormitorio asistente.
- Kitchenette, el área de preparado de comida se deseaba abierta integrada al área social, para que también sea participe de las futuras reuniones sociales.
- Los dormitorios de visitas serían un total de 3 y en el segundo nivel, cada uno con su baño propio.

Para el desarrollo del proyecto se tomó en consideración todo lo antes mencionado, y con esto se llegó a la obtención de la licencia de construcción. Sin embargo, al ejecutarse a fines del 2019 e inicios del 2020. Este proyecto fue afectado a nivel económico por la coyuntura mundial vivida, con la llegada del covid-19 se paralizó la obra por algunos meses, siendo retomada tiempo después, solicitando algunos cambios para desarrollarlos durante la obra. Estos cambios consistían en:

- Prescindir de los dormitorios de visitas, proyectados en el segundo nivel, dejando la posibilidad de una futura construcción a futuro.
- Proyectar un dormitorio adicional en lugar del estar del primer nivel.
- Replantear el área de servicios, agregando un depósito.

6.1.3 Parámetros y normativa

Los parámetros que rigen el proyecto son establecidos en el manual del condominio, basado en el Reglamento Nacional de Edificación y los requerimientos para preservar la armonía general del condominio. Dentro de las normativas establecidas fueron:

- Área Libre: 60%
- Retiros: Frontal 5m.
- Retiro posterior: No exigibles (por limitar con ladera del cerro)
- Retiro lateral: 1.50 (por limitar con ladera del cerro)
- Estacionamientos: 2 estacionamientos mínimo.
- Cerco Vivo Frontal: 60% Cerco Vivo + 40% Cerco Opaco.
- Altura: dos pisos

6.1.4 Partido Arquitectónico

Ante los primeros requerimientos del cliente, de trabajarlo como un terreno plano sin pendiente, se planteó crear visuales internas, para el primer nivel, sacando provecho al área de entretenimiento (terraza, piscinas, bbq etc) y al área de jardín. Conectándolo directamente con el volumen de doble altura de la sala comedor.

Como segundo planteamiento, se consideró las visuales externas del emplazamiento del lugar, buscando la visual al paisaje panorámico del parque y del río, es así que se aprovecha darle al volumen contenedor de los dormitorios de visita estas visuales, colocándolas en un segundo nivel de la vivienda.

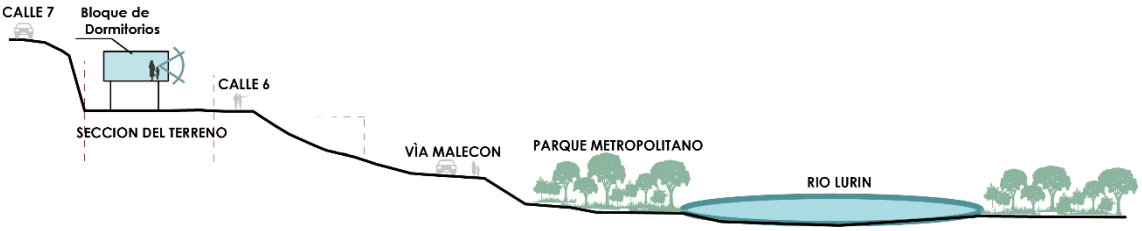


Figura N° 47: Orientación bloque de dormitorios en relación con el Entorno

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Teniendo como prioridad orientar al volumen de los dormitorios mirando al paisaje y posterior a ello se ubica al volumen de doble altura, de forma lateral al de los dormitorios, para que de esta manera el gran volumen social, no obstaculice las visuales buscadas. El lateral emplazado, este volumen, es el próximo a la ladera del cerro, esto para abrirse al entorno y a su vez dar la sensación de buscar el cobijo con el cerro.

De esta forma se logra obtener un planteamiento en “L” que cobija al área social de entretenimientos, como la terraza, piscina, bbq, todos estos espacios logran tener un disfrute visual entre sí y las áreas internas creadas por los jardines.

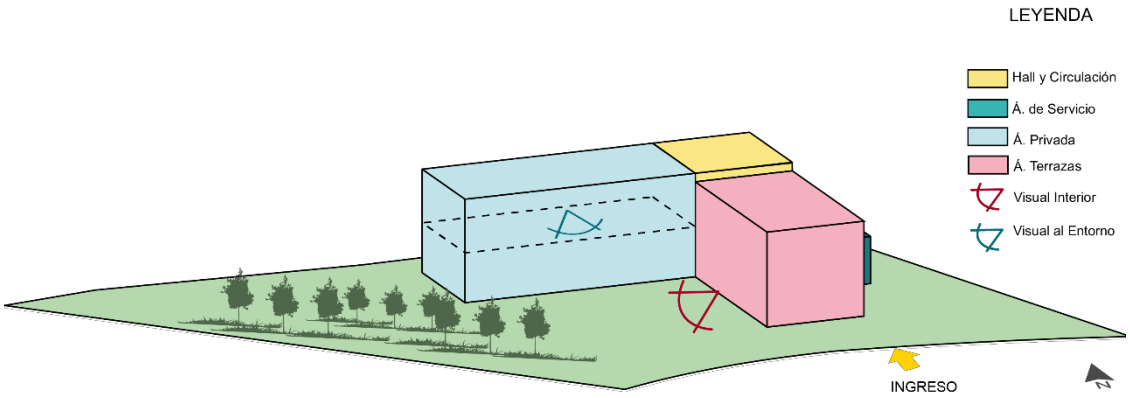


Figura N° 48: Zonificación del área social y Privada con relación a visuales internas y externas

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Es así como se concibe al área social, como un gran volumen a doble altura, cuya orientación de sus visuales es hacia los jardines del interior de la vivienda.

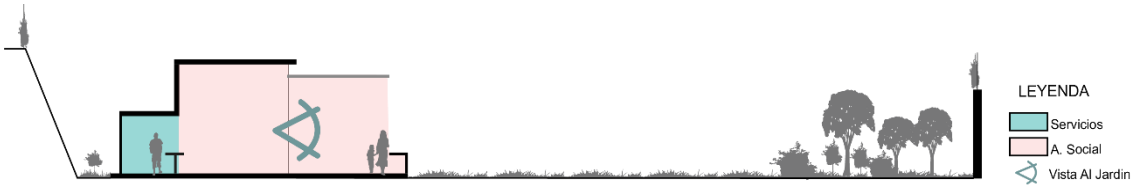


Figura N° 49: Relación Visual Espacial del área social con los jardines interiores de la vivienda.

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Mientras que el bloque del área privada, conformada por los dormitorios de visita y el principal, sus visuales son orientadas de forma interna, en un primer nivel, hacia los jardines internos; y en un segundo nivel hacia el rio.

Según la concepción inicial el volumen de dormitorios para visitas se mantiene flotando gracias al sostenimiento del volumen de dormitorio principal y secundario.

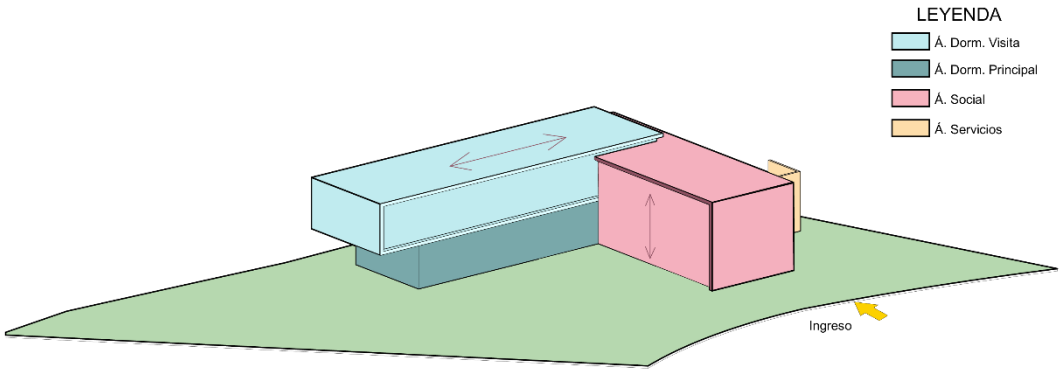


Figura N° 50: Volumen del dormitorio de visita, sostenido por el volumen dormitorio Principal.

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Sin embargo, con el replanteo solicitado, este volumen desaparece, dando paso al gran plano contenedor de terraza Mirador. Con esto se logra mantener el partido original de lograr las vistas hacia el paisaje exterior, mas no la concepción de la forma con el volumen.

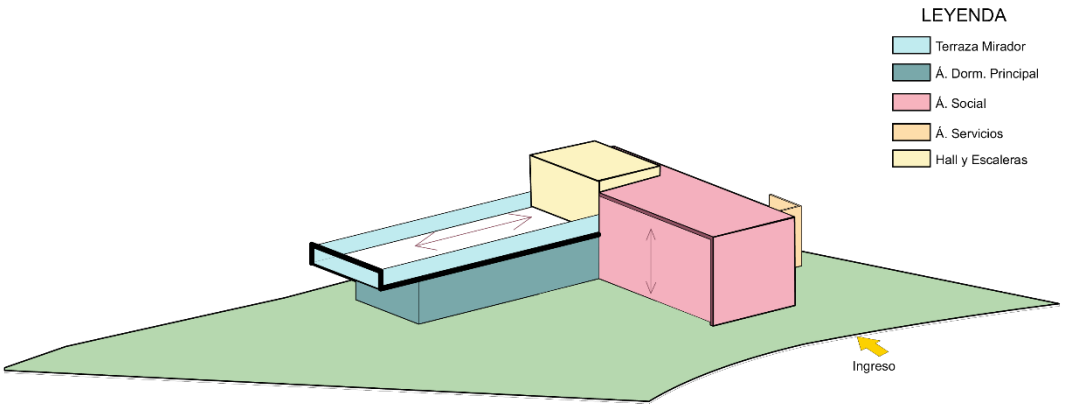


Figura N° 51: Volumen del dormitorio de visita es remplazado por plano de terraza Mirador

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

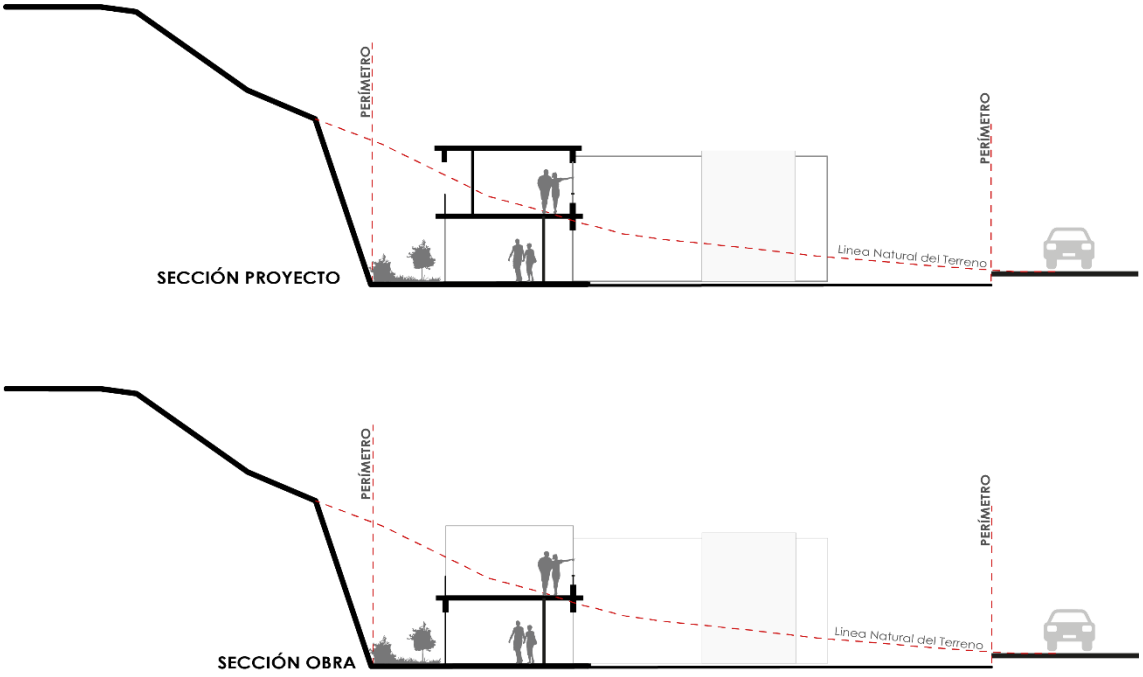


Figura N° 52: Sección comparativa entre lo planificado en proyecto y logrado en obra

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Ambos bloques muestran identidades diferentes, el bloque social es amplio y abierto, demostrando jerarquía en proyecto; y el bloque de los dormitorios es más íntimo y cerrado, pese a los vanos abiertos para la visual.

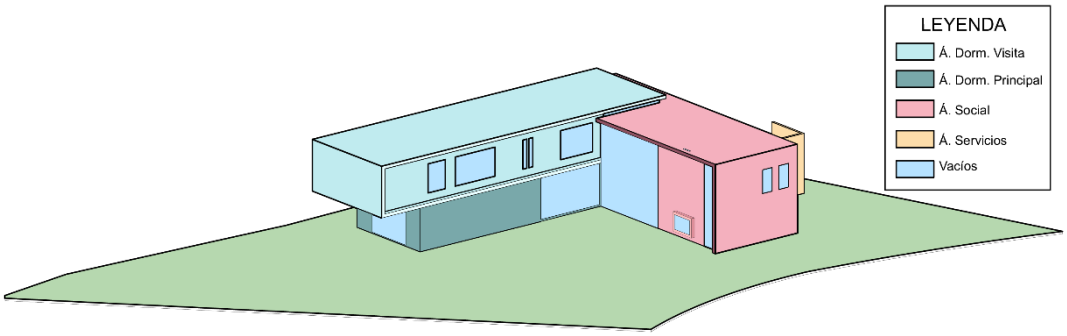


Figura N° 53: Relación de los llenos y vacíos de la concepción de los volúmenes

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Como bloque conector entre ambos se encuentra, en la parte lateral y posterior, la circulación vertical y el área de servicio. Esta última es aprovechada para definir ejes ordenadores, tomando en cuenta, también, los retiros exigidos.

El ingreso principal es definido a dos tercios de la fachada, dejando en predominancia la concepción de una fachada verde, con un tratamiento paisajístico según normativa. El eje de ingreso marca el centro entre el área social y el área de servicio, este último oculta tras el bloque social y muy próximo a las laderas del cerro.

Los ingresos vehiculares y el principal se encuentran hacia la derecha del lote, cerca al límite de propiedad se encuentra el acceso vehicular para 4 estacionamientos (2 estacionamientos dobles). Seguido de ello, a mediados de la fachada frontal, se encuentra el acceso peatonal que consta de un cerco vivo y una puerta celosía. Ambos ingresos se encuentran inscritas en una cinta de concreto, por la parte superior, amarrándolos y uniformizando

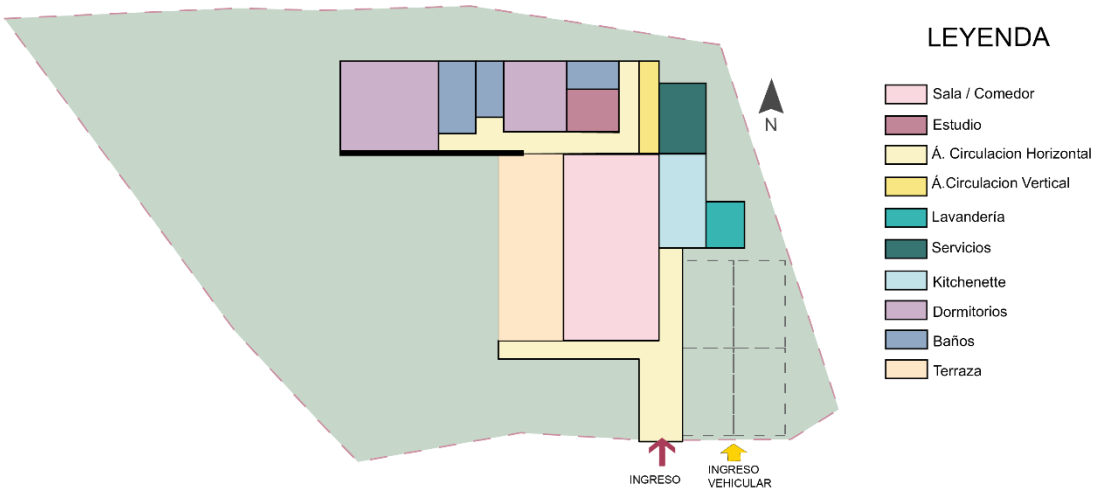


Figura N° 54: Esquema de Zonificación en Primera Planta (para Licencia)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

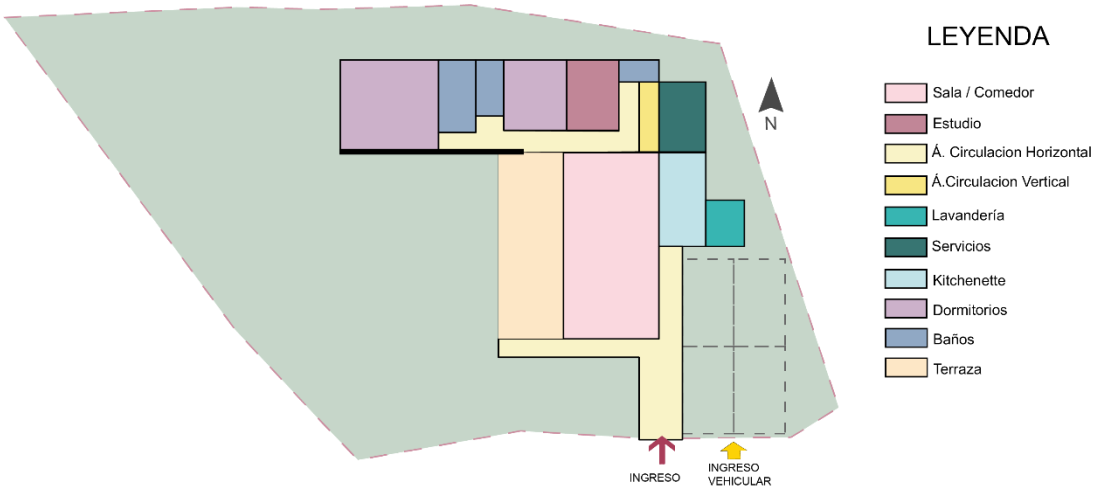


Figura N° 55: Esquema de Zonificación en Primera Planta (de Obra)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Una vez que se accede al lote por el ingreso peatonal, se encuentra un sendero donde se bifurca, directamente hacia los jardines donde se desarrolla el área de parrilla familiar o hacia el ingreso principal hacia la sala comedor, que es el ambiente principal de la vivienda. Consta de una doble altura que le da jerarquía al ambiente y lo integra visualmente con los demás ambientes sociales (estars). El remate visual de la sala hacia el exterior es a través de una chimenea con fondo de vidrio que deja ver el extenso jardín exterior dándole un carácter acogedor y de campo. Desde el comedor, que se conecta directamente con la Kitchenette, se puede salir a la terraza a través de un ingreso secundario de vidrio templado que conduce directamente a la zona del jacuzzi exterior que tiene un área de poltronas para tomar sol.

El kitchenette que es un espacio abierto que se relaciona directamente con la doble altura del área social. Desde este ambiente se accede al área de servicio de la vivienda. En la zona delantera de la vivienda se planteó una terraza que podría usarse de comedor exterior con vistas al extenso jardín; que contiene el BBQ. Desde aquí se puede acceder al área de jacuzzi y poltronas a través de un camino pavimentado de piedra cuyo recorrido tiene carácter paisajístico.



Figura N° 56: área social, con comedor exterior y vista al área de jardín

Fuente: Propia, 2022

Retornando a la sala-comedor, como remate de este ambiente se encuentra el Estar 1 que consta de un pequeño estudio. Posteriormente este ambiente es replanteado por un dormitorio de visita más un baño. Seguido de este ambiente se encuentra la escalera para acceder al Segundo piso y también el baño de visita que está exclusado del área social, evitando el registro visual directo.

Continuo al estudio se accede a un pequeño corredor lateral hacia la zona social, que dirige hacia el dormitorio principal, que es protegido por medio de un muro biombo. El dormitorio principal tienes visual privada a un área del jardín por medio de una pequeña terraza.

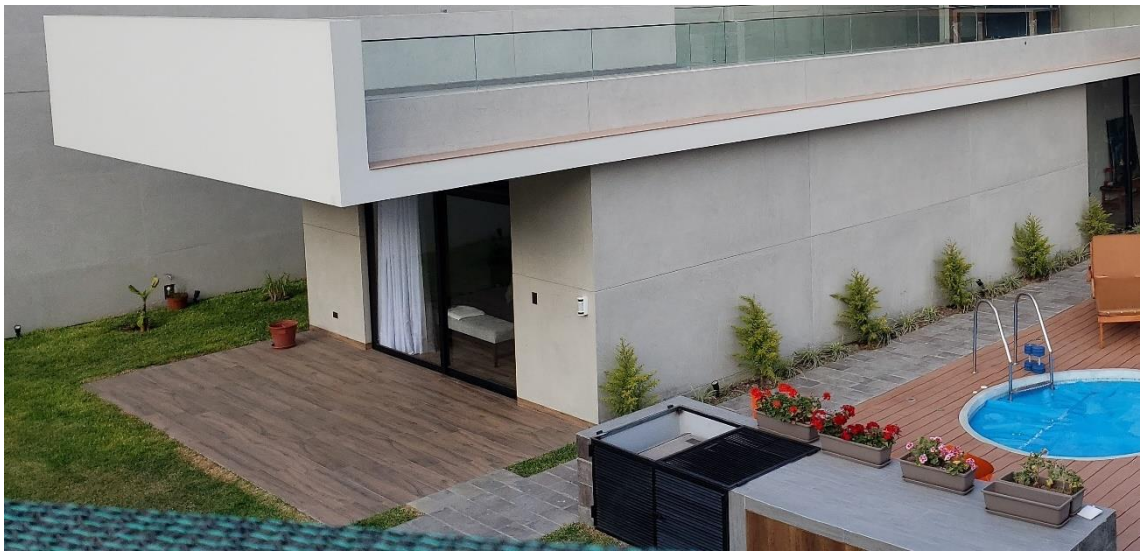


Figura N° 57: Volumen del Dormitorio Principal con pequeña terraza y visuales al jardín.

Fuente: Propia, 2022

En el segundo nivel se plantea otro estar, que es un espacio de reunión, dentro del volumen principal a doble altura. Se comunica directamente con los dormitorios ubicados en el segundo nivel (área íntima) por medio de un pasadizo posterior (ladera del cerro), esto con la finalidad de esconder la circulación en fachada y orientar a los dormitorios hacia las visuales planteada desde un inicio.



Figura N° 58: Foto de la Circulación vertical del proyecto

Fuente: Propia, 2022

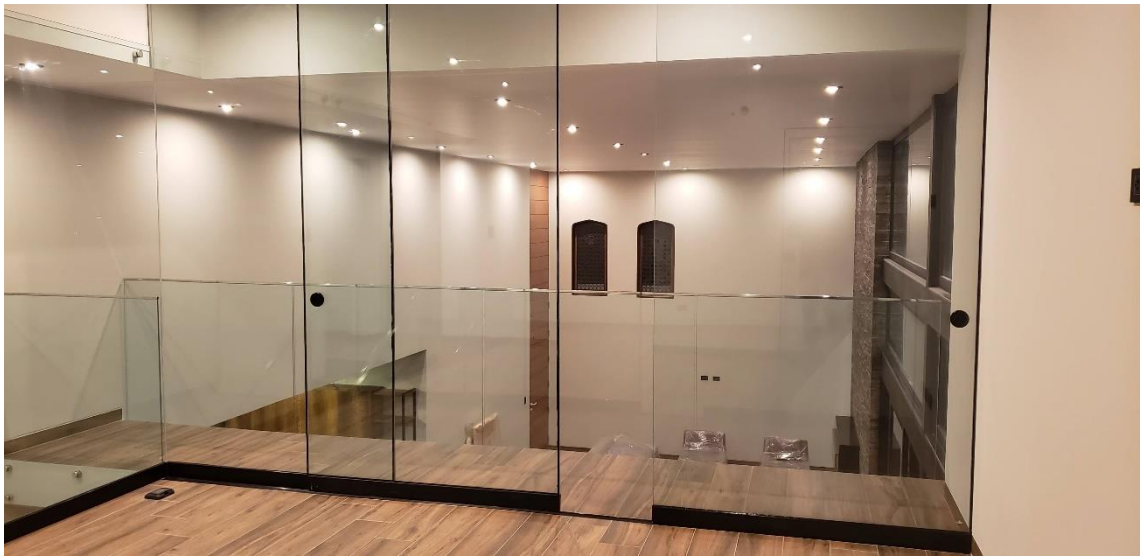


Figura N° 59: Hall Ubicado en el segundo nivel y su relación con la doble altura

Fuente: Propia, 2022

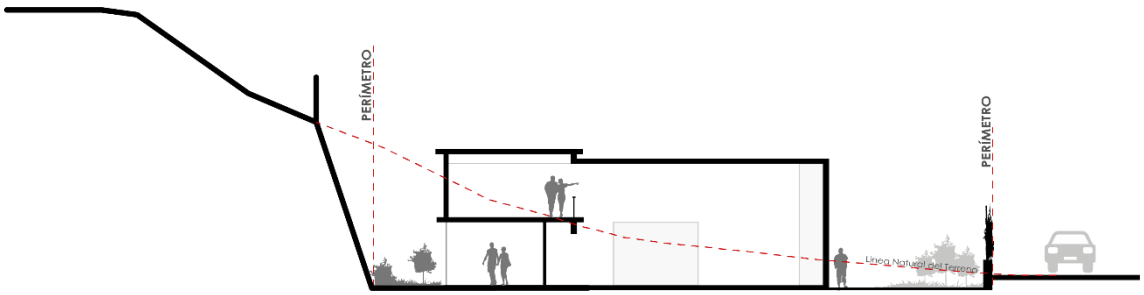


Figura N° 60: relación espacial ente el hall familiar y el área social.

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Posteriormente esta circulación es eliminada junto a los dormitorios de visita, debido a los cambios requeridos

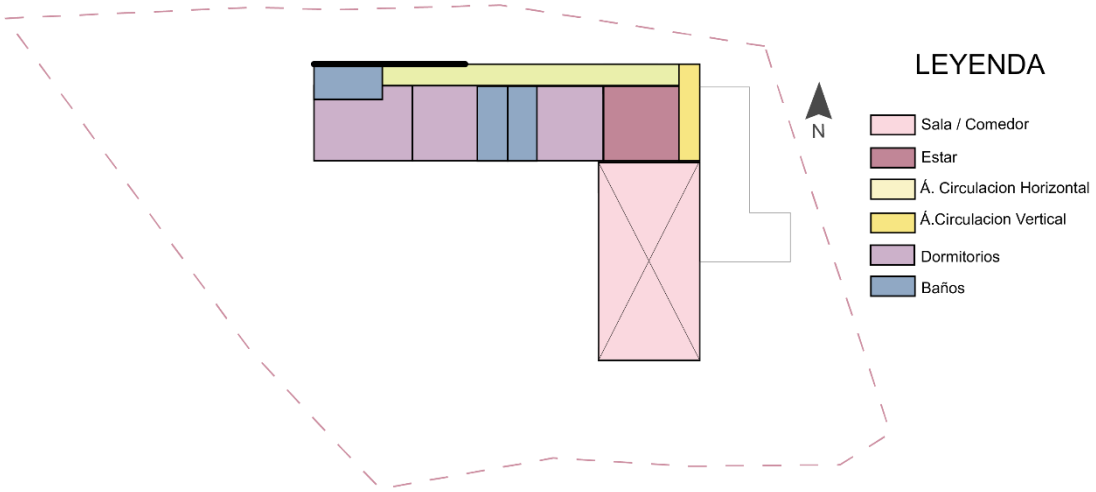


Figura N° 61: Esquema de Zonificación en Segunda Planta (para Licencia)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

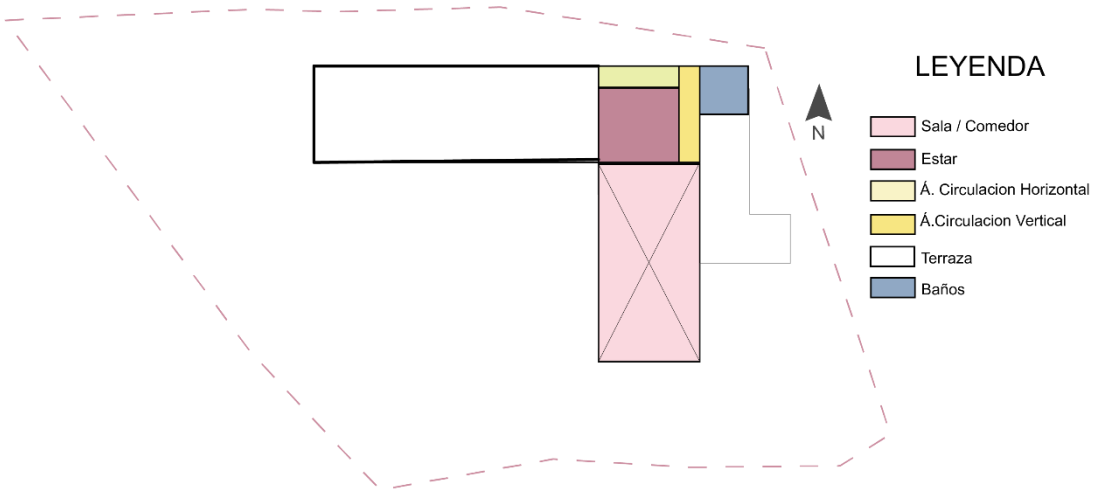


Figura N° 62: Esquema de Zonificación en Segunda Planta (de Obra)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

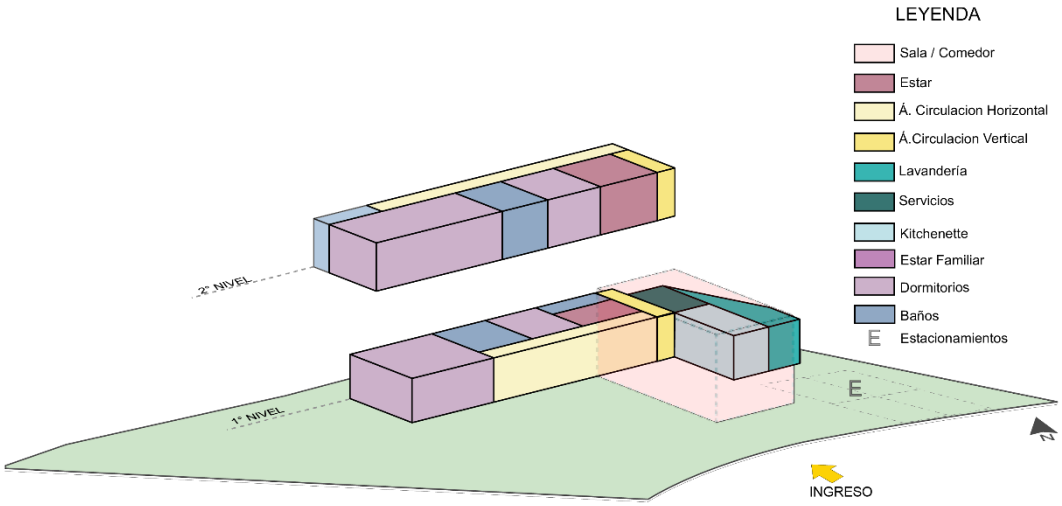


Figura N° 63: Zonificación Volumétrica

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

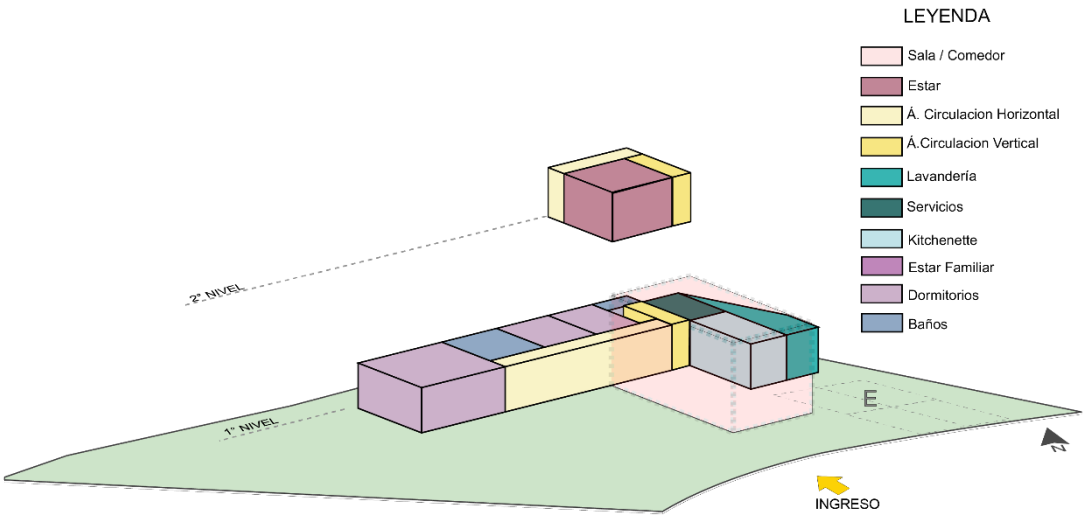


Figura N° 64: Zonificación Post Obra del Poyecto

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

La estructura fue proyectada para ser trabajada en concreto armado con tabiquería de ladrillo y losa aligerada que transmite carga al suelo por medio de las zapatas y cimiento corrido. El perímetro del terreno fue trabajado con muros de contención. No se realizó los muros con sistema de andenería o sistema de “pirca”, porque esta andenería iba a demandar mucho mayor área de terreno y eso iba en contra a la exigencia del cliente quien deseaba ganar área de jardín.



Figura N° 65: Volumetría Casa de Campo Río del Sol Cieneguilla

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 66: Foto Real de Obra terminada

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 67 Foto Real de Obra terminada

Fuente: Propia, 2022

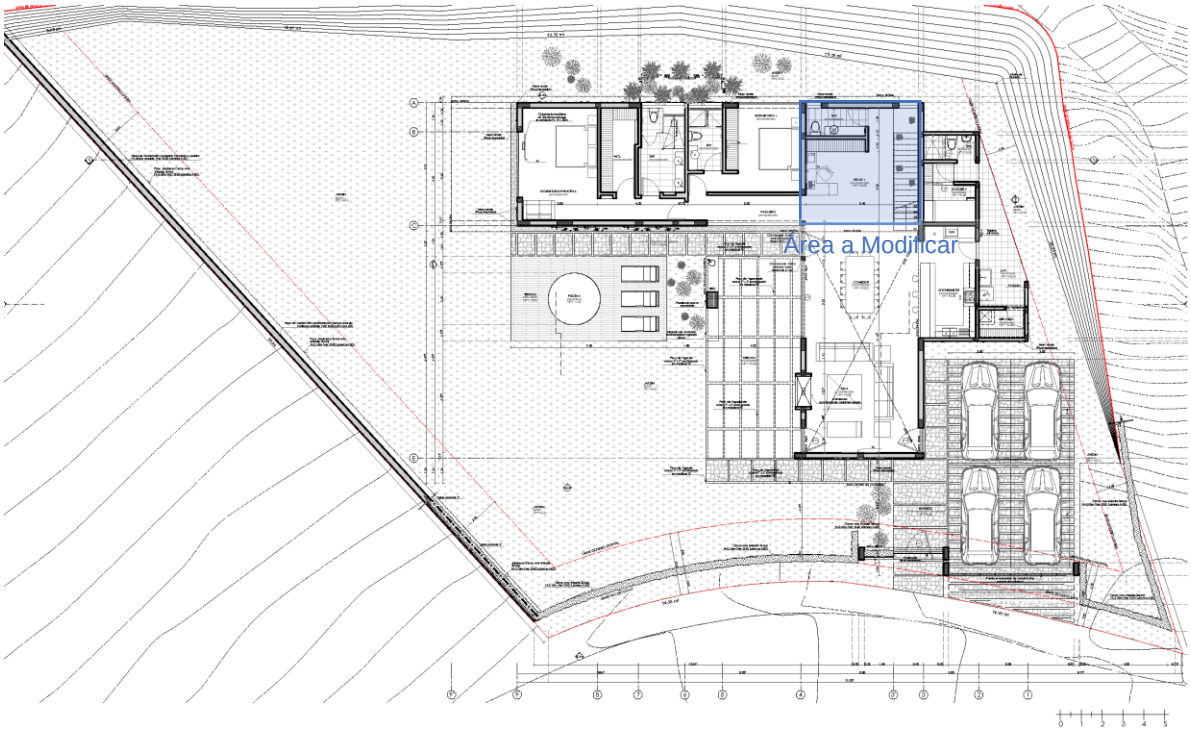


Figura N° 68: Área a modificar (Primera Planta)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

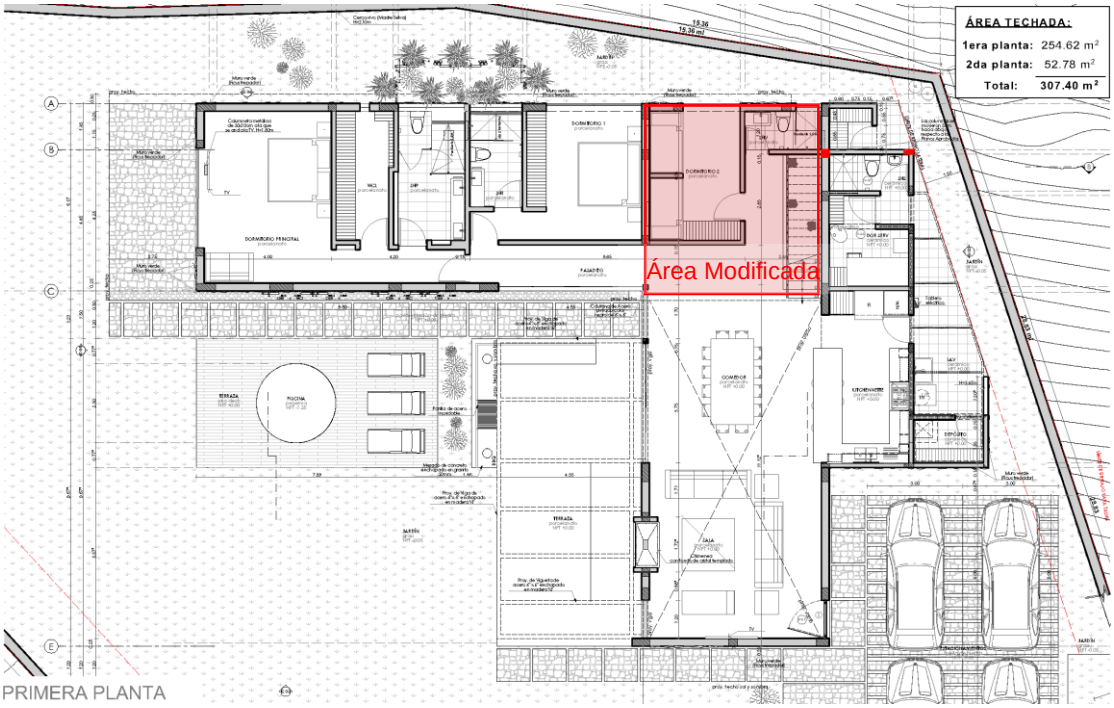


Figura N° 69: Área a modificada (Primera Planta)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

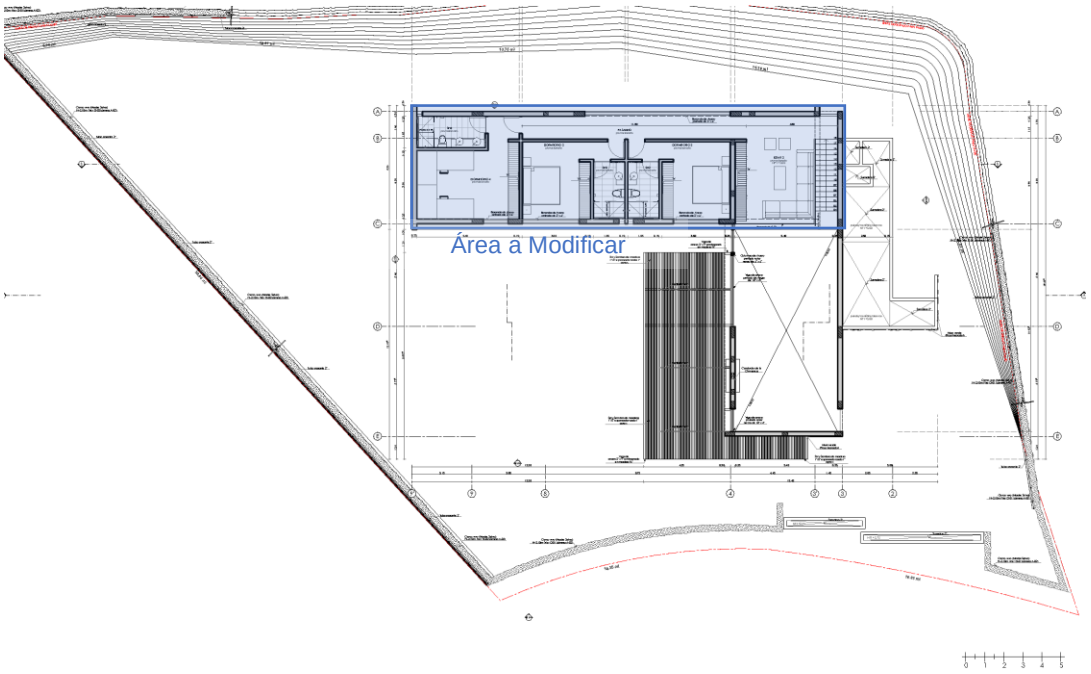


Figura N° 70: Área a modificar (Segunda Planta)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

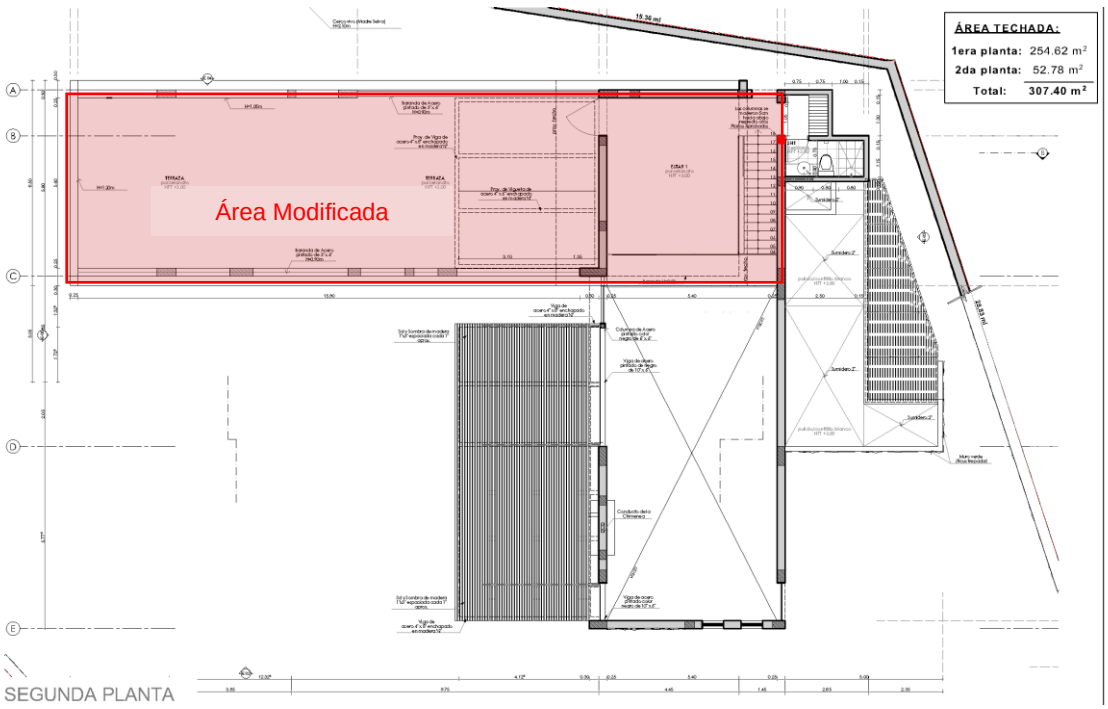


Figura N° 71: Área a modificada (Segunda Planta)

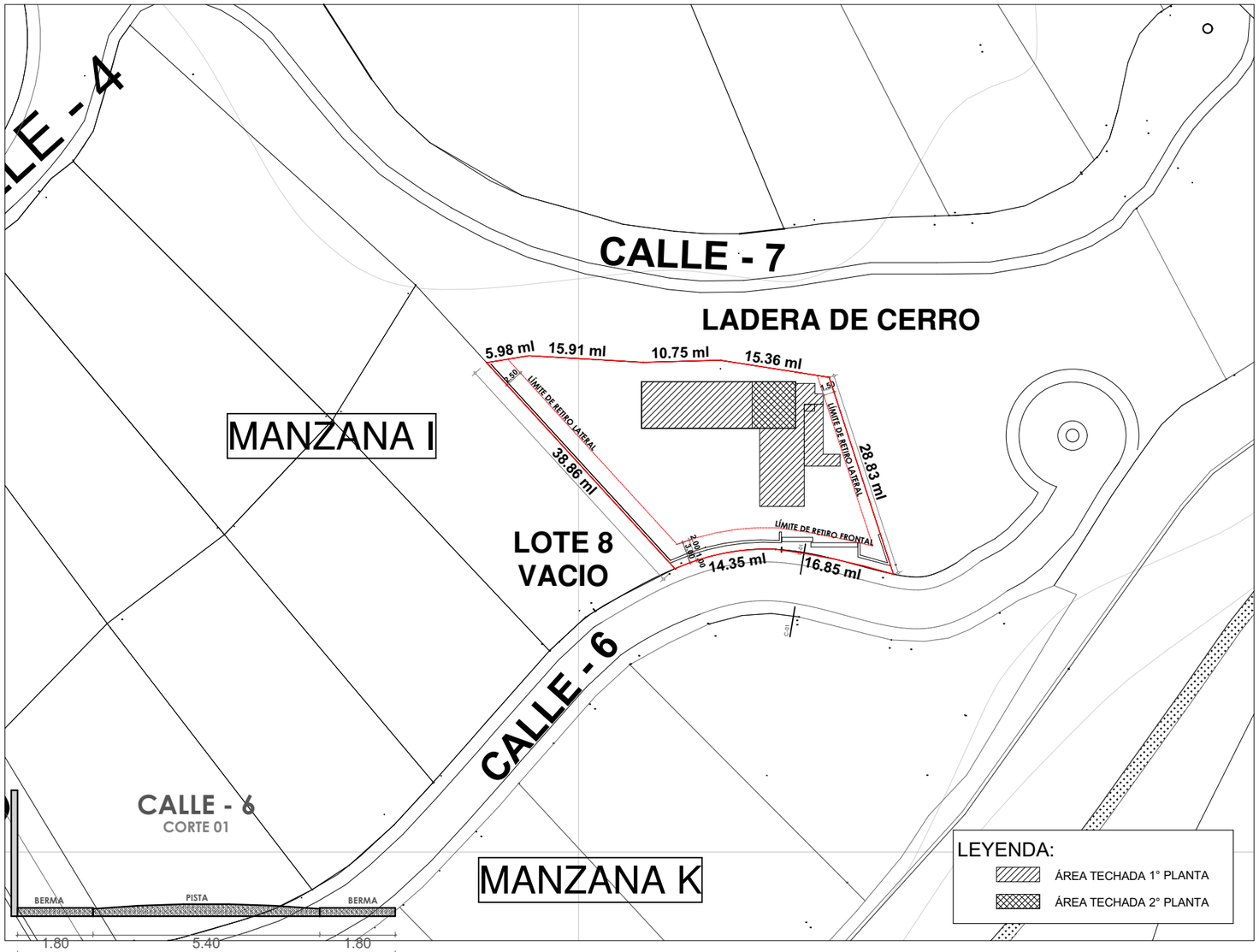
Elaboración y Diseño: Autor, 2022

MATERIALES, COLORES Y ACABADOS EXTERIORES

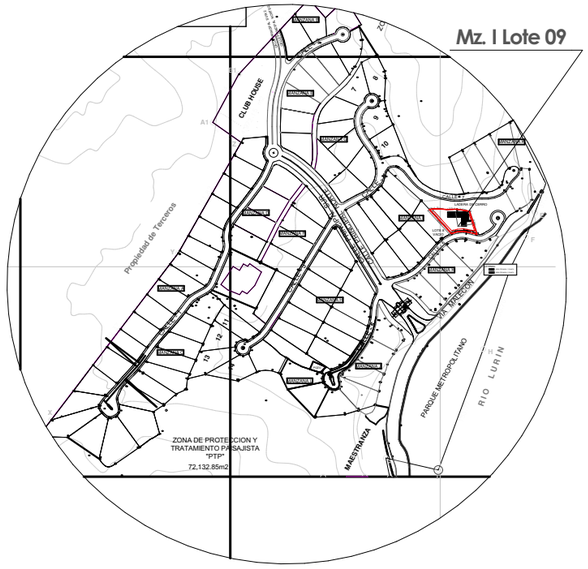
- Superficie blanco humo: Superficie presente en sus 4 fachadas en menor porcentaje que ayuda a resaltar los contrastes de materiales y luz natural.
- Madera natural: Este material es usado en 1 de las fachadas correspondiente al área social, contrastando y generando ritmo con los otros materiales. Está presente mediante el sol y sombra y las celosías a fin de controlar el asoleamiento.
- Micro-cemento: El micro-cemento se empleó en 3 de las fachadas, predominando en los volúmenes que envuelven el área intima de la vivienda.
- Muros verdes: Se empleó para darle tratamiento paisajístico y carácter de casa de campo a la vivienda. Es el material predominante de la composición presente en sus 4 fachadas.
  El arbusto que se está proponiendo para lograr tener muros verdes en la fachada es el Ficus trepador que no ocupa espacio significativo en planta. Asimismo, el muro sobre el que crecerá este arbusto tendrá acabado pintado de acuerdo a la paleta de colores propuesta en la Normativa del Condominio. Consideramos que al proponer muro verde estamos reforzando el concepto ecológico que tiene el Condominio (muros verdes como divisorios de lotes). Esta propuesta es un plus que va a enriquecer el proyecto y que va a reforzar el carácter ecológico y sostenible del Condominio.
- Fachaleta: Material macizo que se empleó para generar un elemento sólido en el área social. Presente solamente en la chimenea propuesta en la Sala.
- Acero pintado de negro: El empleo del acero es fundamental por un tema estructural, debido a los grandes paños a doble altura que se está proponiendo en el área social y las luces de las barandas propuestas que no se podrían lograr con otro material. Lo que proponemos es que se nos permita usar el acero que al ser pintado de color negro (Propuesto en la Normativa) visualmente sería similar al Aluminio pintado de negro (material permitido por Normativa).
- Puerta peatonal cerco frontal: La puerta peatonal propuesta es un requerimiento directo del cliente ya que ellos la compraron de una casa anterior en la que vivían y desean que se instale en su Casa de Campo. La puerta es metálica de fierro trabajado (Se adjunta foto de la puerta).
- Puerta de estacionamientos: El material será de madera.

6.1.5 Documentación técnica

A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada de parte de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación (Planos U-01 y A-01 al A-07)



SECCION VIAL 1:100



PLANO DE LOCALIZACIÓN 1:5000

PLANO DE UBICACIÓN 1:500

LOCALIZACIÓN

ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO	SECTOR A
ZONIFICACIÓN	CASA HUERTO 1
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	CIENEGUILLA
URBANIZACIÓN	RÍO DEL SOL
CALLE	CALLE 6
MANZANA	I

CUADRO NORMATIVO

PARÁMETROS		NORMATIVO	PROYECTO
USOS PERMITIDOS		UNIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR	UNIFAMILIAR
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA		2 PISOS (medidos desde el punto natural plano más alto del terreno)	2 PISOS (6.00m)
% DE ÁREA LIBRE		60% (636.912 m²)	76.75% (814.69 m²)
RETIRO MÍNIMO	RETIRO FRONTAL	3.00 ML.	3.00 ML.
	RETIRO POSTERIOR	NO EXIGIBLE	-
	RETIRO LATERAL (CON PROPIEDAD DE TERCEROS)	2.50 ML.	2.50 ML.
	RETIRO LATERAL (CON LADERA DE CERRO)	1.50 ML.	1.50 ML.
N° DE ESTACIONAMIENTOS		2 ESTACIONAMIENTOS	4 ESTACIONAMIENTOS

CUADRO DE ÁREAS

PISOS	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	AMP. / REM.	PARCIAL	TOTAL
PRIMERA PLANTA (NPT: +0.00)	-	-	246.83 m²	-	-	-	246.83 m²
SEGUNDA PLANTA (NPT: +3.00)	-	-	52.78 m²	-	-	-	52.78 m²
TOTAL	-	-	299.61 m²	-	-	-	299.61 m²

ÁREA TECHADA	299.61 m²
ÁREA LIBRE	814.69 m² (76.75 %)
ÁREA DEL TERRENO	1061.52 m² (100 %)

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

PISCINA (m²/m³)	-	-	-	4.91 m² (7.07 m³)	-	-	4.91 m² (7.07 m³)
CISTERNA (m²/m³)	-	-	-	4.25 m² (5.00 m³)	-	-	4.25 m² (5.00 m³)
CERCO PERIMÉTRICO (ml)	-	-	-	143.54ml (302.73m²)	-	-	143.54ml (302.73m²)

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
CASA DE CAMPO RÍO DEL SOL CIENEGUILLA

UBICACIÓN:
Calle 6,Mz I Lt 09, Urbanización Río del Sol, distrito de Cieneguilla, Provincia de Lima

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
UBICACIÓN

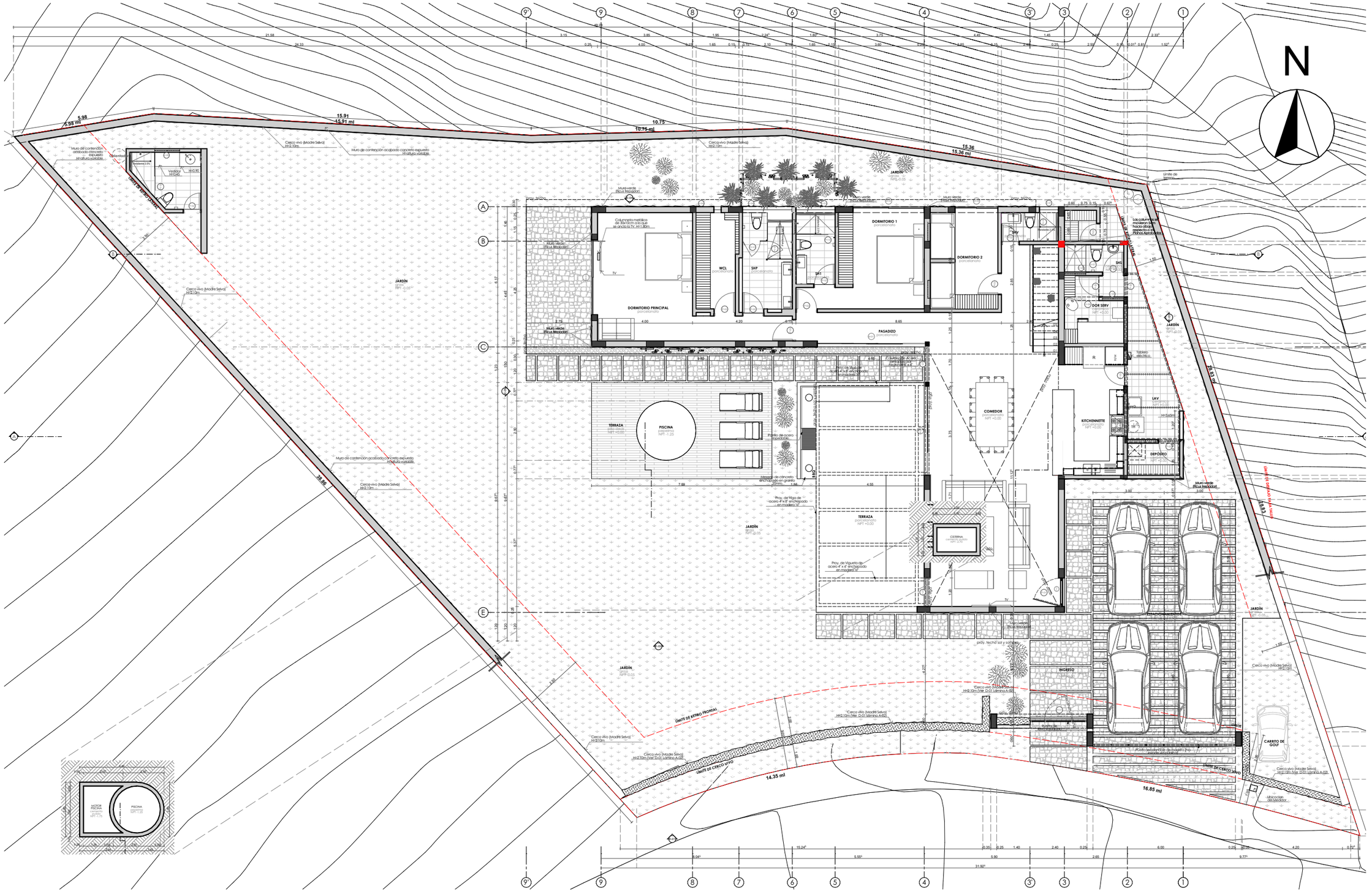
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2018

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
U-01



PRIMERA PLANTA

0 1 2 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
CASA DE CAMPO RÍO DEL SOL CIENEGUILLA

UBICACIÓN:
Calle 6,Mz I Lt 09, Urbanización Río del Sol, distrito de Cieneguilla, Provincia de Lima

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PRIMERA PLANTA

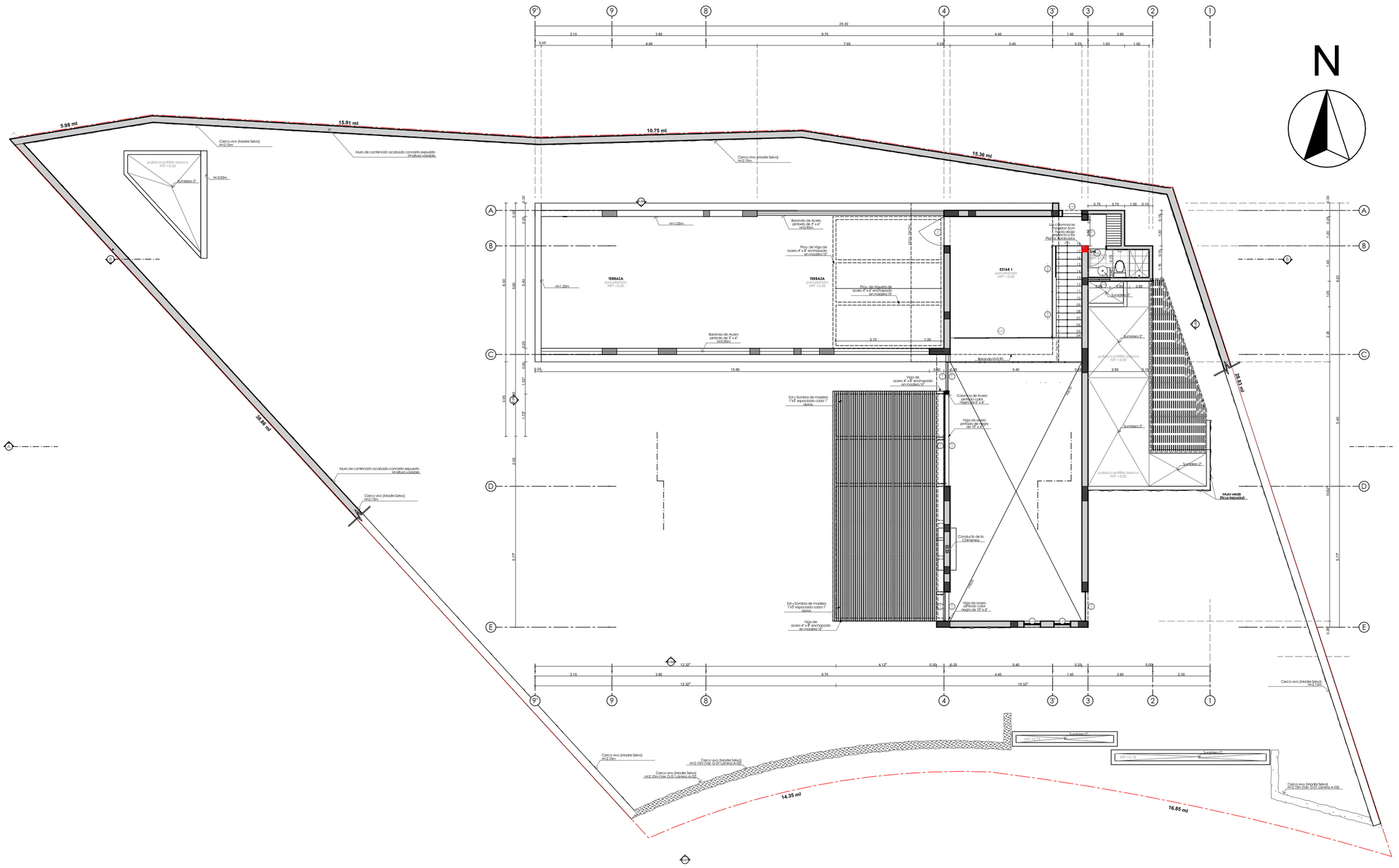
ESCALA
Gráfica

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2018

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-01



SEGUNDA PLANTA

0 1 2 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
CASA DE CAMPO RÍO DEL SOL CIENEGUILLA

UBICACIÓN:
Calle 6,Mz I Lt 09, Urbanización Río del Sol, distrito de Cieneguilla, Provincia de Lima

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SEGUNDA PLANTA

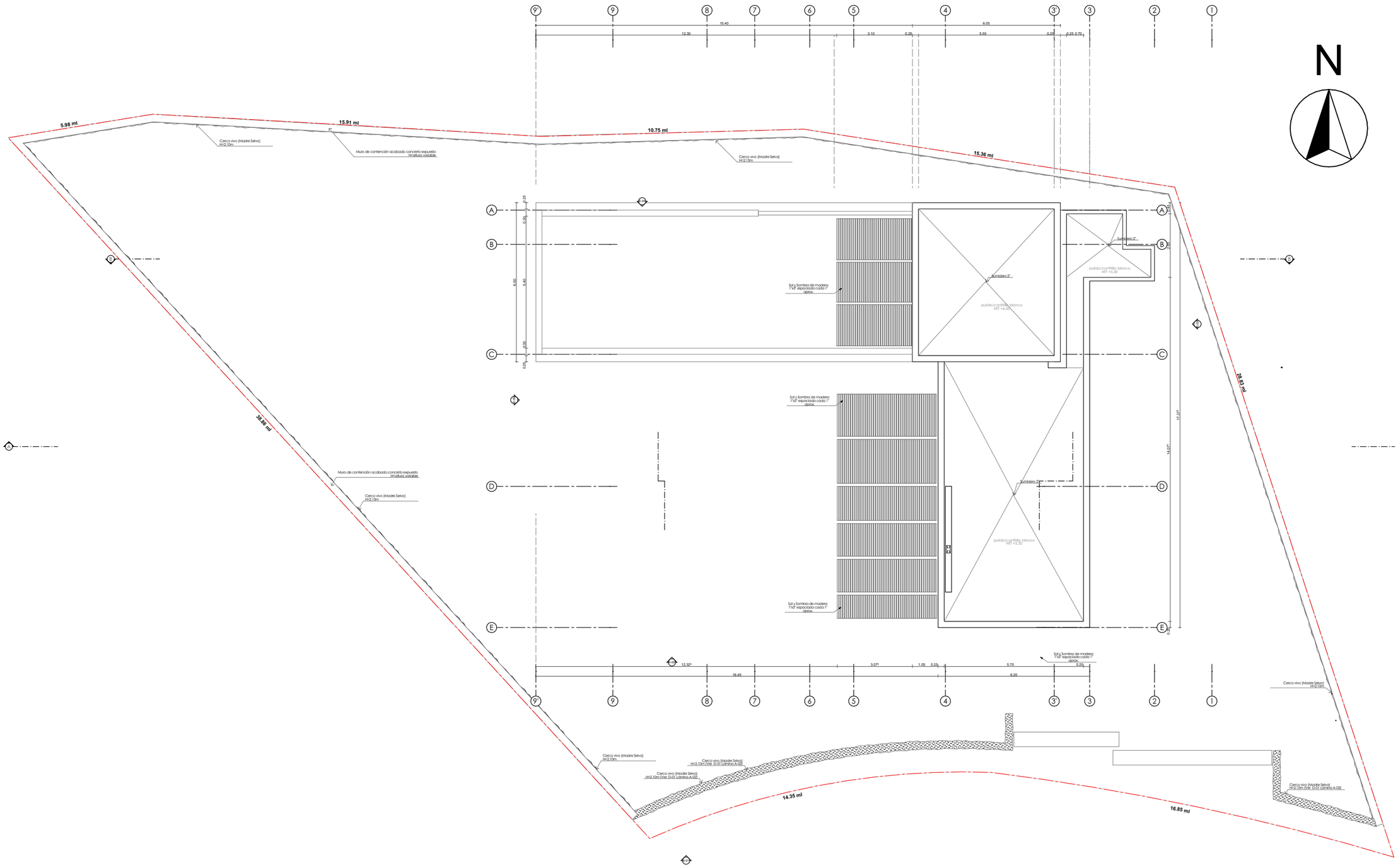
ESCALA
1:158.18

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2018

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-02



PLANTA DE TECHOS

0 1 2 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
CASA DE CAMPO RÍO DEL SOL CIENEGUILLA

UBICACIÓN:
Calle 6,Mz I Lt 09, Urbanización Río del Sol, distrito de Cieneguilla, Provincia de Lima

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANTA DE TECHOS

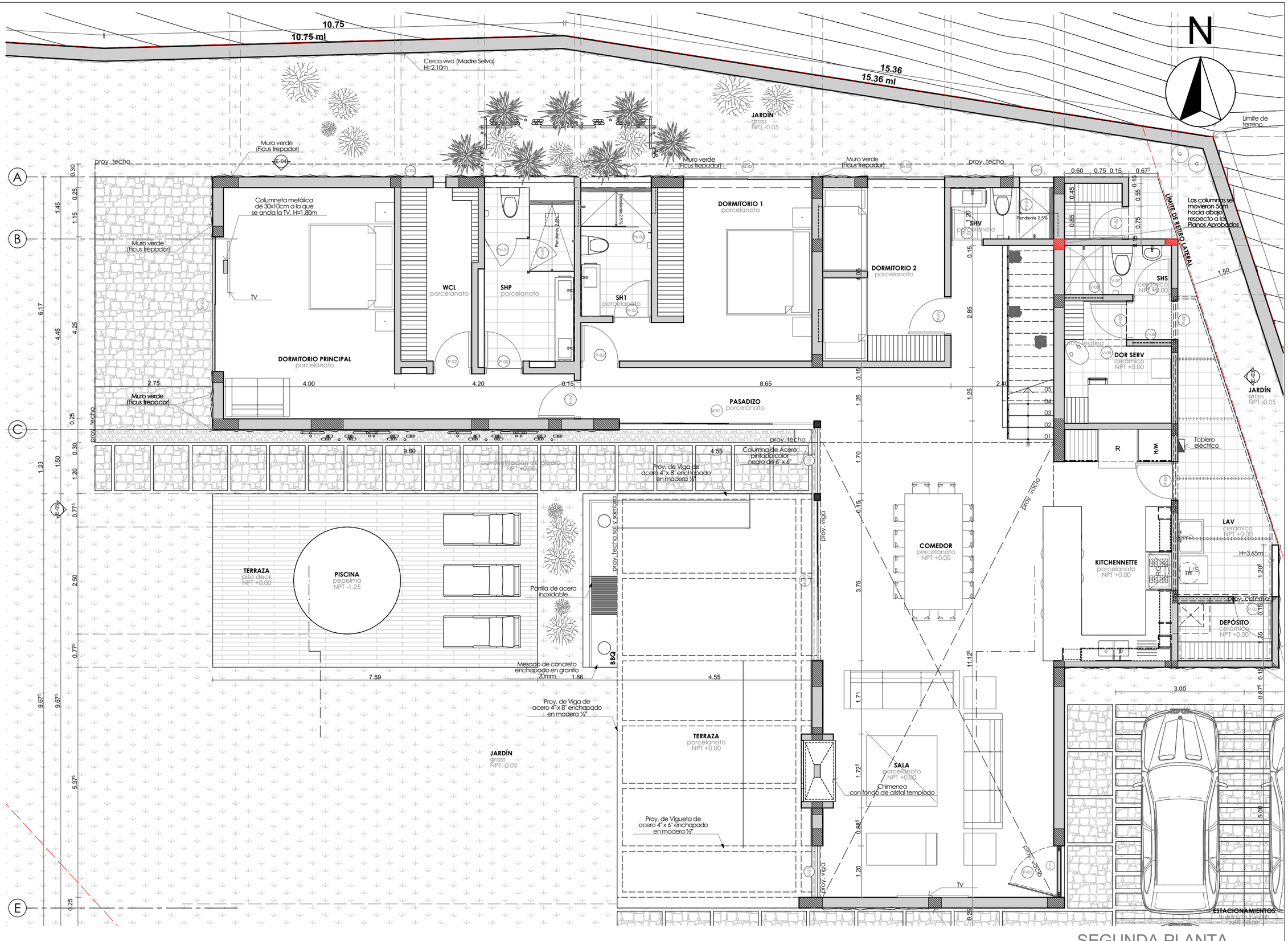
ESCALA
1:158.18

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2018

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-03



SEGUNDA PLANTA

0 1 2 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
CASA DE CAMPO RÍO DEL SOL CIENEGUILLA

UBICACIÓN:
Calle 6,Mz I Lt 09, Urbanización Río del Sol, distrito de Cieneguilla, Provincia de Lima

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PRIMERA PLANTA

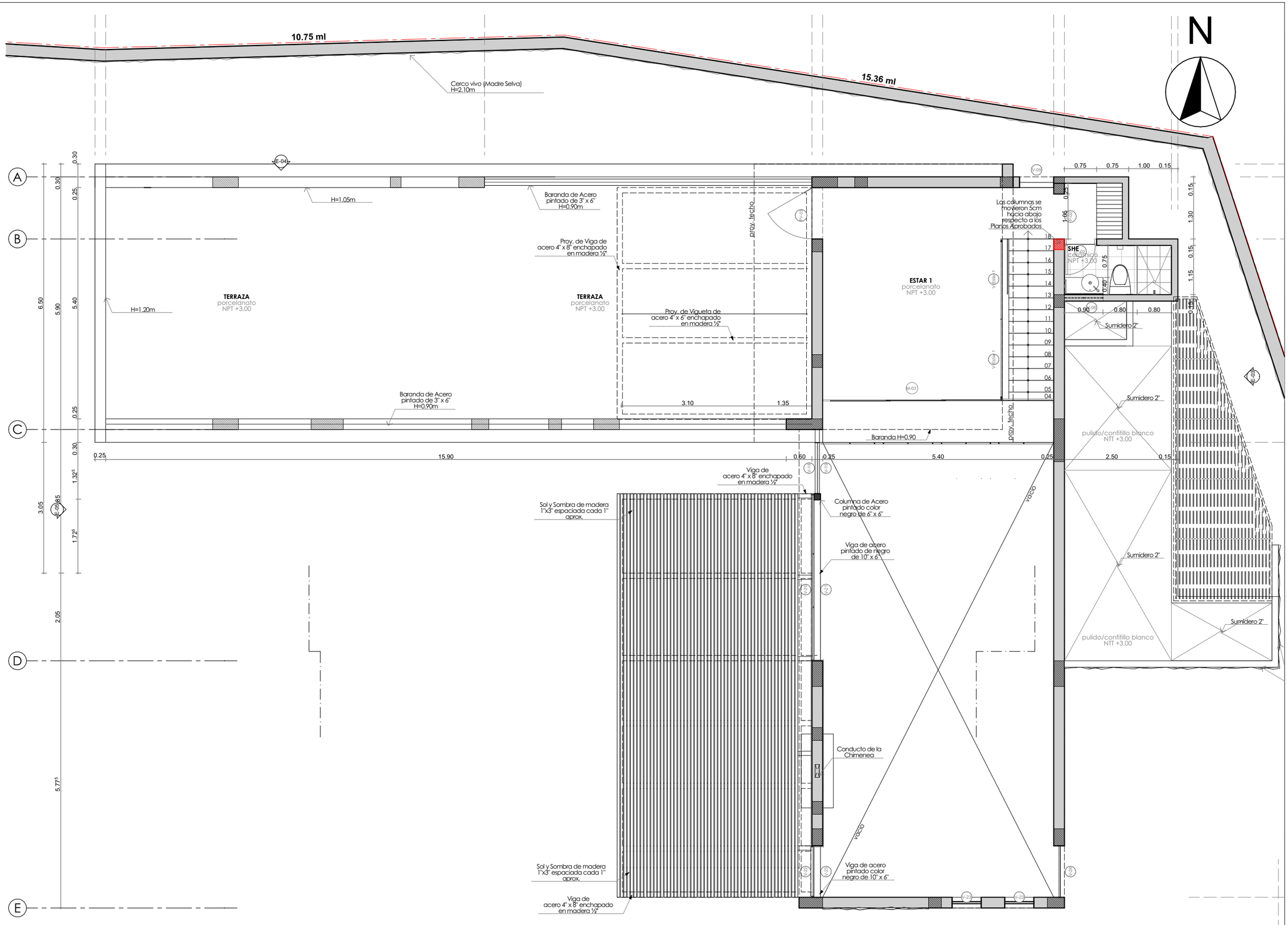
ESCALA
1:81.60, 1:158.18

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2018

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-04



PRIMERA PLANTA

0 1 2 5

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
CASA DE CAMPO RÍO DEL SOL CIENEGUILLA

UBICACIÓN:
Calle 6,Mz I Lt 09, Urbanización Río del Sol, distrito de Cieneguilla, Provincia de Lima

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SEGUNDA PLANTA

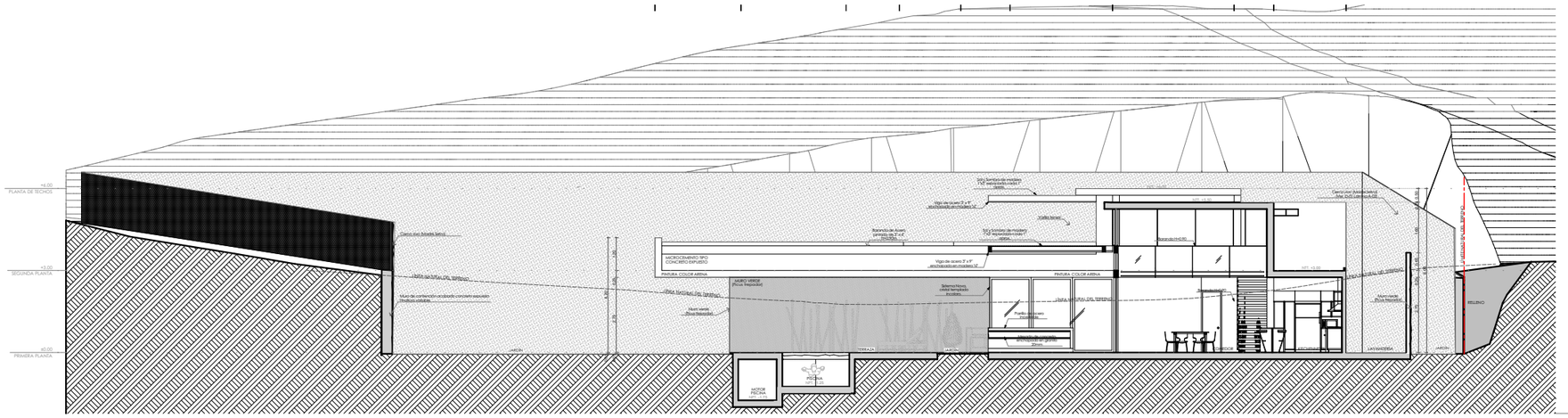
ESCALA
1:81.60, 1:158.18

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

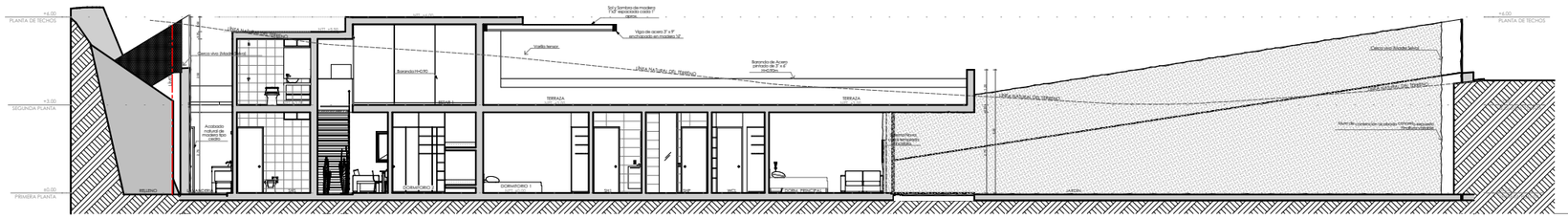
FECHA DEL PROYECTO:
2018

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

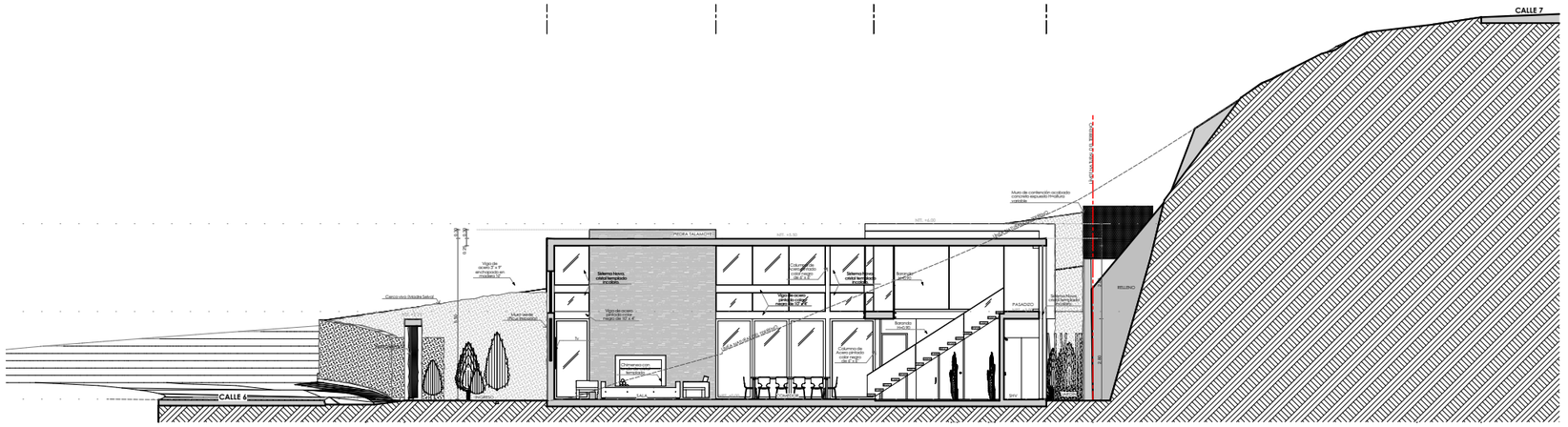
LAMINA:
A-05



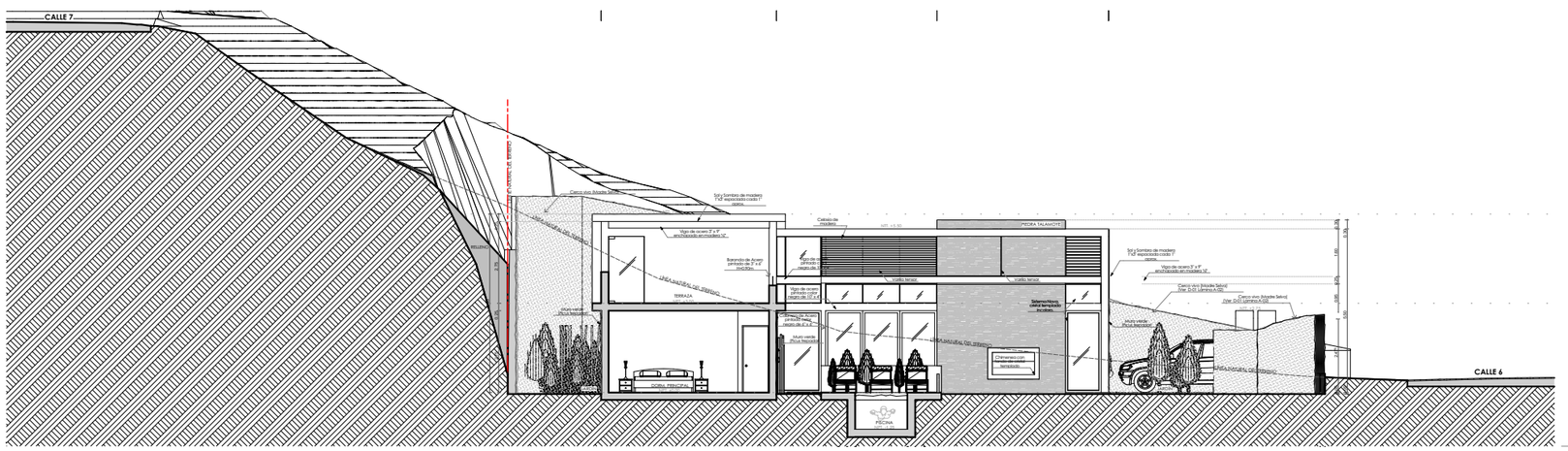
CORTE A



CORTE B



CORTE C



CORTE D

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
CASA DE CAMPO RÍO DEL SOL CIENEGUILLA

UBICACIÓN:
Calle 6,Mz I Lt 09, Urbanización Río del Sol, distrito de Cieneguilla, Provincia de Lima

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTES

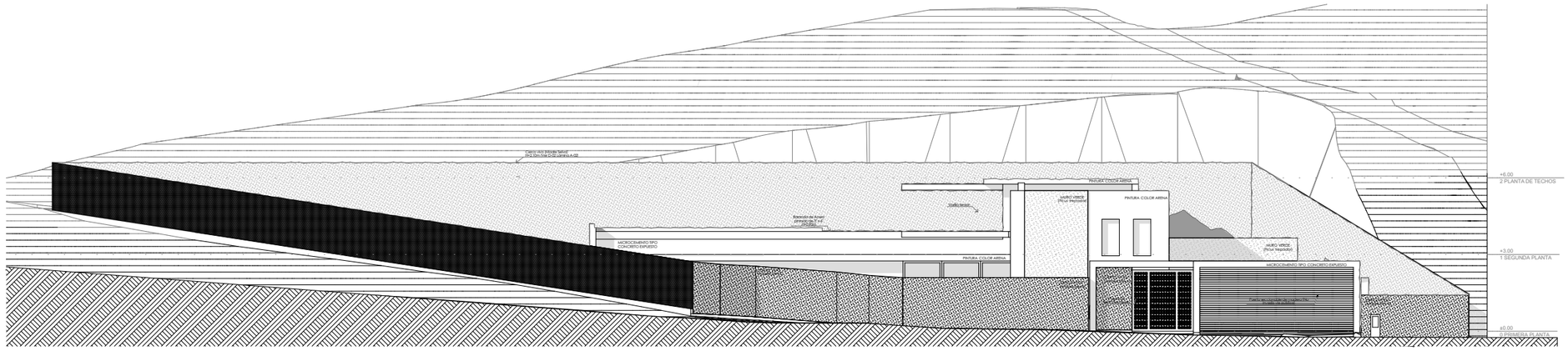
ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

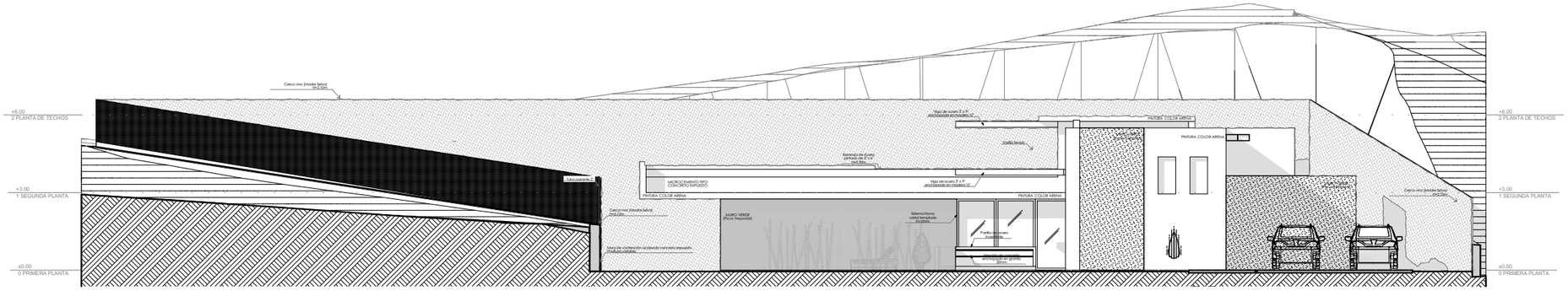
FECHA DEL PROYECTO:
2018

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-06



E-01 FACHADA FRONTAL EXTERIOR



E-02 FACHADA INTERIOR FRONTAL



E-03 FACHADA LATERAL DERECHA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
CASA DE CAMPO RÍO DEL SOL CIENEGUILLA

UBICACIÓN:
Calle 6,Mz I Lt 09, Urbanización Río del Sol, distrito de Cieneguilla, Provincia de Lima

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
ELEVACIONES

ESCALA
1:200

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2018

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-07

6.2 CASA DE PLAYA CORAL

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Casa De Playa Coral
TIPO DE PROYECTO	Obra Nueva
USO	Vivienda Unifamiliar
UBICACIÓN	Playa coral, mz. A lt. 42, altura km. 94.3 de la autopista panamericana sur,
DISTRITO	Asia - Cañete
PROPIETARIO	Miriam Quiñonez Flores / Sr. Luis Dyer Fernandez
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	261.04 m2
ÁREA CONSTRUIDA	281.58 m2
ÁREA LIBRE	25.33 % (66.12 m2)
NÚMERO DE PISOS	1 piso + Azotea
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	Ninguno
FECHA	2019
ESTADO	Construido
% PARTICIPACIÓN	75%
PARTICIPACIÓN	55% Apoyo en el desarrollo del diseño
	50 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	55% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.
	80% Compatibilización de planos de especialidades.
	85%Elaboración de los detalles

6.2.1 El Terreno

- **Ubicación:**

El proyecto se encuentra ubicado, dentro del condominio “Playa coral”, Mz. A Lt. 42, altura Km. 94.3 de la autopista Panamericana Sur Asia, con un área de 261.04m2. El condominio, se desarrolla de forma radial, teniendo en su parte central una bella laguna, seguido de 3 zonas de piscinas para adultos y niños, además cuenta con diferentes áreas para el entretenimiento, deporte, área de juegos para niños, restaurante, área de administración etc. Los lotes más cercanos a la laguna se denominan lotes Flat y están contenidas las manzanas A, B y F estas se desarrollan en un solo nivel, seguido de ello se ubican los lotes Duplex, estas se desarrollan en 2 niveles y por último se ubican los lotes towers, que se desarrollan en 3 niveles. Muy cerca a las tower, como un anillo exterior, se encuentran ubicados los estacionamientos. Hacia el sur oeste del condominio se encuentra ubicado el malecón que tiene salida directa a las playas del pacifico.



Figura N° 72: Esquema de Localización de casa de playa Coral

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

- **Emplazamiento:**

El proyecto se encuentra implantado en una manzana conformada por 4 lotes rectangulares de 30m de largo, por 8 a 10 m ancho, dos de ellos ya construidos. El lote que pertenece al proyecto se encuentra emplazado en el lateral derecho de la manzana “A”, limitando hacia el norte con el pasaje Creta, hacia el este y oeste el lote limita con amplias áreas verdes; y hacia el sur limita con el Lote 43 aún sin construir. El lote se encuentra emplazado en la parte central del condominio, muy cerca a la Laguna, al área de juegos y al área recreativa que contiene bar, piscinas, karaoke etc.

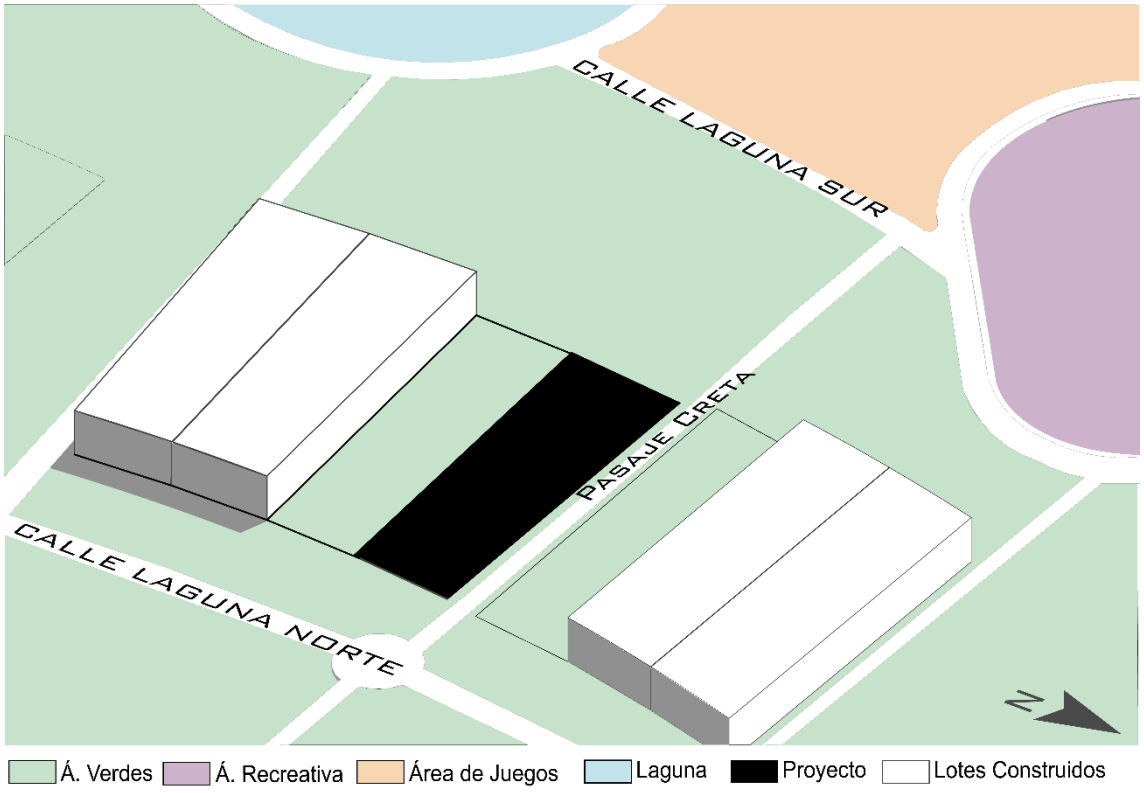


Figura N° 73: Esquema de Ubicación Casa de Playa Coral

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

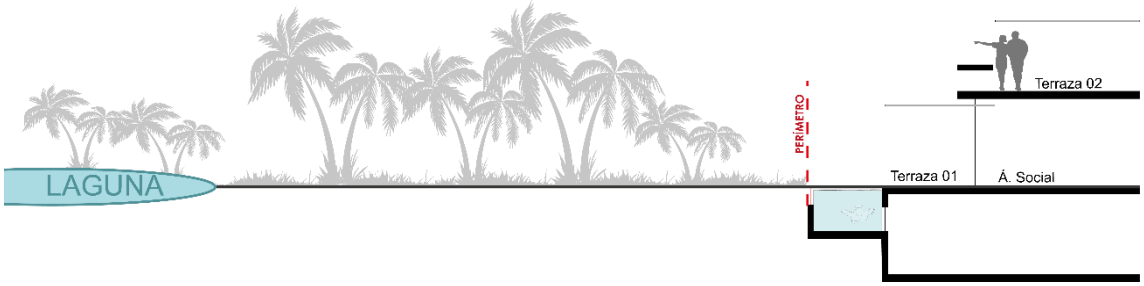


Figura N° 74: Corte Esquemático del entorno (Laguna y área Social)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

- **Análisis del lugar:**

El terreno presenta tres frentes, siendo el más atractivo el frente oeste, debido a las visuales que presenta hacia la laguna y las áreas recreativas, además de ser el frente propicio para contemplar el ocaso. El frente norte y este son frentes que dan hacia pasaje y calle respectivamente, ambos son de flujo peatonales hacia el área central y recreativa, siendo de mayor importancia el frente del pasaje Creta, debido a que concentra el mayor flujo peatonal.

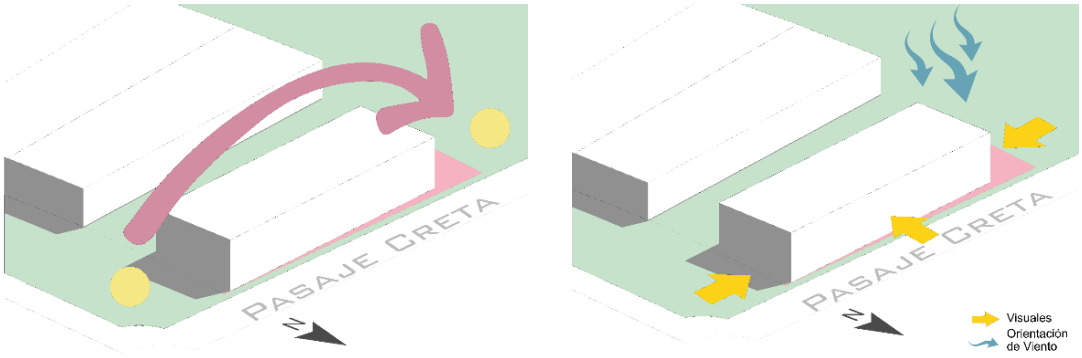


Figura N° 75: Análisis del terreno.

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 76: Foto del Pasaje Creta

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

- **Topografía:**

El terreno tiene un formato rectangular de forma irregular en pendiente, sus medidas son: hacia el lado del pasaje Creta 30.10m, hacia la derecha del pasaje 9.20m, hacia la izquierda del pasaje 8.20 y hacia el fondo 30.06. tienes una diferencia de niveles de vereda este a vereda oeste, de 1.54m; de lado norte a sur la diferencia de niveles es de 0.74 cm.

Para la determinación del nivel ±0.00 fue necesario realizar un levantamiento topográfico y según el manual interno del condominio, se determinaba como el punto medio de la diferencia de niveles entre la vereda frontal y la vereda posterior (calle laguna norte y calle laguna sur). Determinando como resultado el nivel 32.96 msnm como el nuevo nivel ±0.00 para el proyecto.

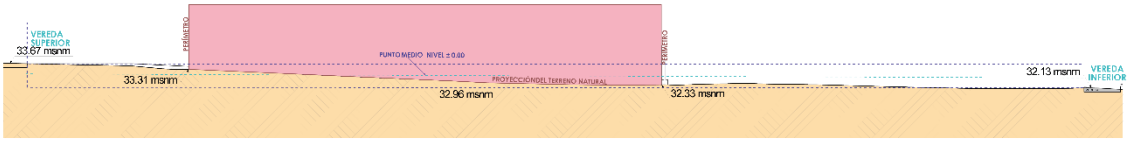


Figura N° 77: Corte longitudinal de vereda a vereda

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

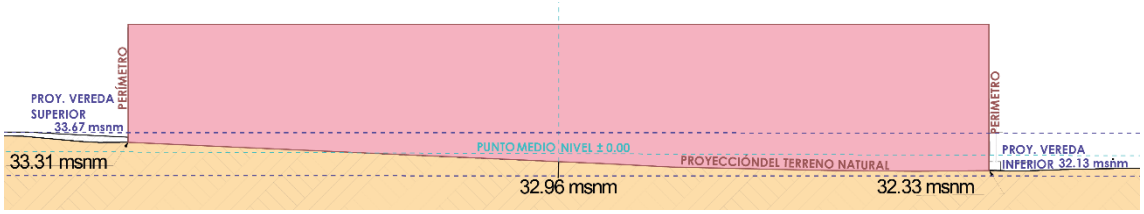


Figura N° 78: Corte longitudinal del punto medio del terreno

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 79: Corte Transversal del punto medio del terreno

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

6.2.2 Programa arquitectónico

Los clientes fueron una familia conformada por la pareja de esposos y dos hijos, quienes deseaban construir una vivienda temporal de verano, para disfrutarlo en familia y reuniones con amistades, tenían como referencias un estilo moderno, en donde se requería:

- El dormitorio principal amplio sin Wcl, con la posibilidad de colocar un pequeño escritorio.
- Dos dormitorios secundarios con baño propio y que sean amplias de tal manera que se pueda introducir una segunda cama para sus amistades.
- Dos dormitorios de visita, que alberguen una cama de dos plazas más un camarote, cada uno con su baño propio.
- Un estar intimo para la familia.
- Las áreas de sociales debían estar integrado al área de preparación de alimentos, debido a que se proyectaban al momento de tener sus reuniones compartir con amistades en ambas áreas.
- Área de piscina, poltronas y parrilla.
- Cuarto de servicio con baño propio.

6.2.3 Parámetros y normativa

Los parámetros que rigen el proyecto son establecidos en el manual del condominio, basado en el Reglamento Nacional de Edificación y los requerimientos para preservar la armonía general del condominio. Dentro de las normativas establecidas fueron:

- Área Libre: No exigible
- Retiros: Frontal 5m, posterior y lateral no exigible
- Estacionamientos: No está permitido estacionamientos dentro del lote, puesto que el condominio cuenta con estacionamientos perimétricos.

PRIMER NIVEL

- Altura: 3.50m
- Volados: No permitidos en retiros
- Terrazas: Sí están permitidas, con techo ligero de 3m, separado 1 de la fachada frontal

SEGUNDO NIVEL

- Uso, exclusivo para terraza, muebles, parrillas, teatinas.
- Terrazas, con parapeto de 90cm
- Altura, no podrá sobresalir volúmenes mayores de 90 cm
- Altura, solo en el caso de techo ligero, su altura será de 2.50m y podrán cubrir hasta el 50% de la terraza, separado 1m de los bordes de la edificación.

SÓTANOS

- Retirarse 1 m en cada lindero lateral de cimentación vecina

6.2.4 Partido Arquitectónico

Siendo el terreno de formato rectangular y analizado la vía de mayor flujo peatonal, se define el ingreso en la parte central del lado que da hacia el pasaje Creta, considerando también la pendiente del terreno y la normativa para establecer el nivel de referencia.

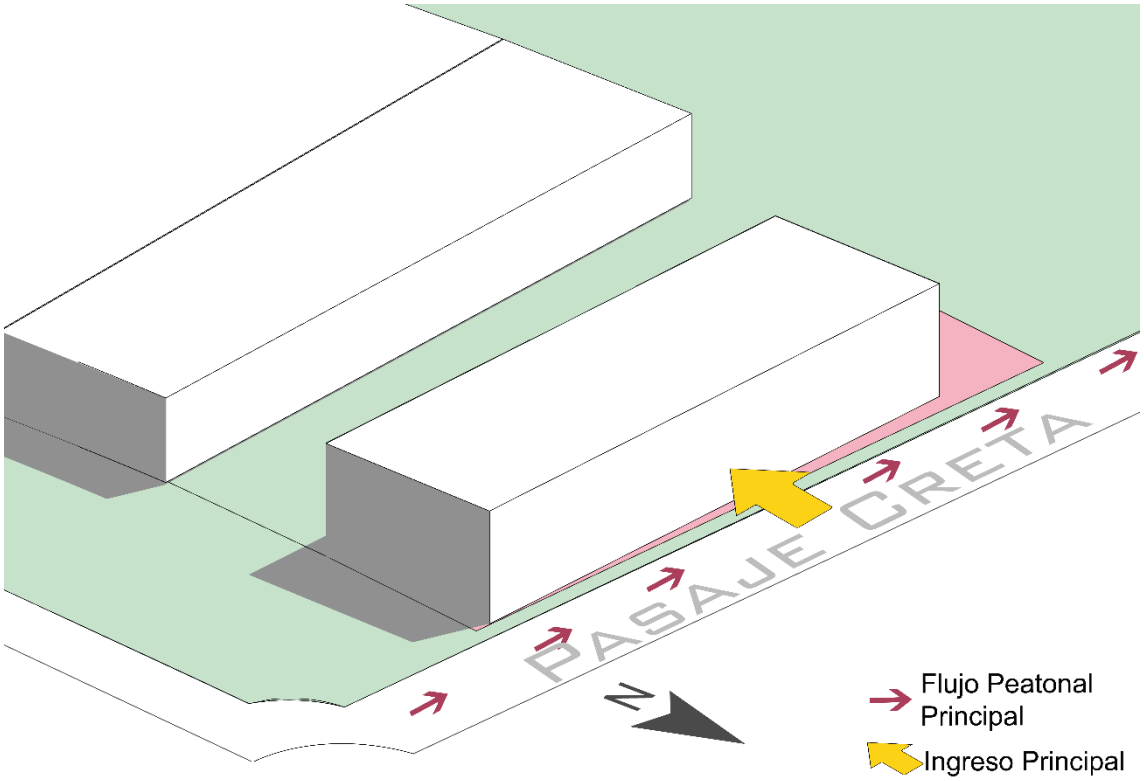


Figura N° 80: Definición del Ingreso por el pasaje Creta

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Definido el ingreso, éste se desplaza hacia adentro del terreno para enmarcarlo con los bloques laterales que se forma, dividiendo el gran bloque rectangular en dos bloques pequeños. Cada bloque es contenedor de espacios con características similares, esto es: el bloque direccionado al oeste alberga las áreas sociales, esto con el fin de aprovechar las vistas hacia la parte central y recreativa del condominio, además de poder disfrutar en la tarde del ocaso. El bloque con dirección al este alberga las áreas privadas de la vivienda, esto con el fin de concentrarlos y alejar lo máximo posible de fuertes sonidos provenientes del área social. Ambos bloques se encuentran conectadas mediante la circulación horizontal ubicada detrás del Hall de Ingreso. Tanto el hall de ingreso como la circulación vertical y horizontal, se encuentra nucleada en el centro del proyecto, Conformando un eje central importante para la organización y funcionamiento de la vivienda.

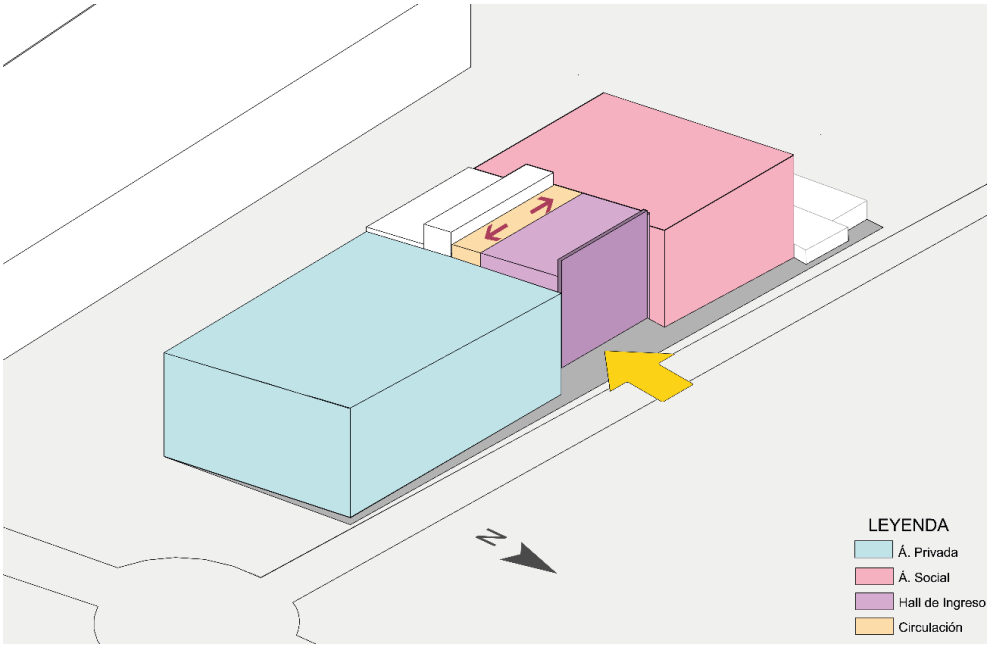


Figura N° 81: distribución del área social y privada del proyecto

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Cada uno de los bloques tienen formas contrapuesta respondiendo a las características de las áreas que albergan. El bloque de áreas privadas alberga los dormitorios cada uno con sus baños privado además de un estar familiar. Este bloque se caracteriza por ser compacto y sobrio con 3 vanos verticales que no compiten con el volumen, estos corresponden a los 3 dormitorios.

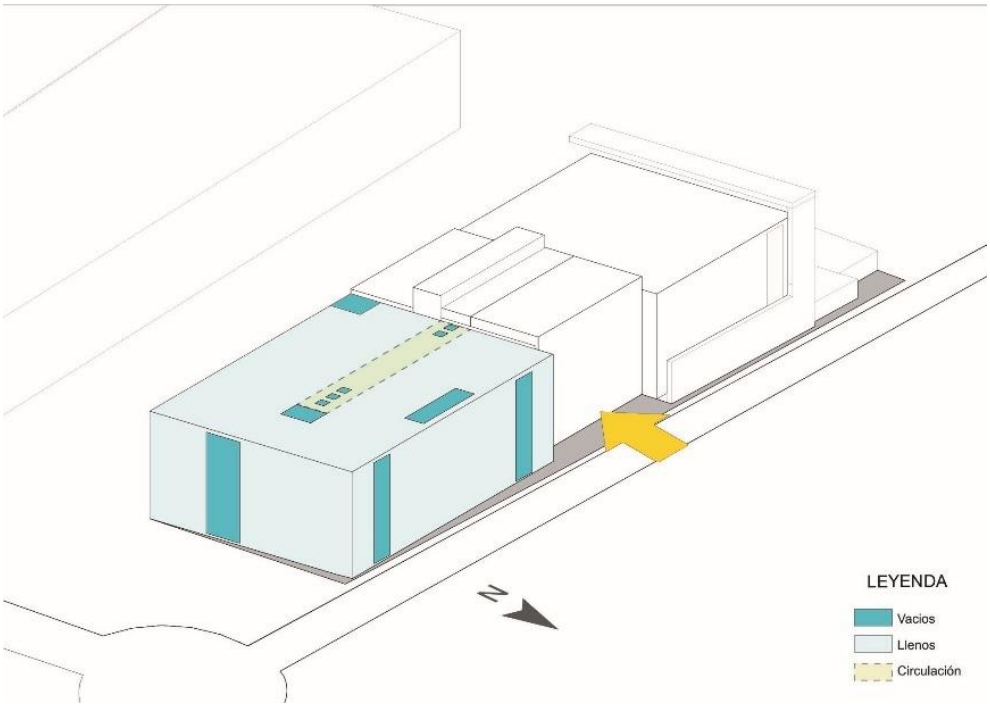


Figura N° 82: Análisis de llenos y vacíos en el bloque del área privada

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

La parte superior del bloque se encuentra perforadas, debido a que responde a las teatinas en los baños de los dormitorios, y a la iluminación cenital para la circulación horizontal.

Debido a la irregularidad del terreno, al momento de alinearse el bloque, desde la esquina posterior del lado este, se percibe una separación entre los lados de las fachadas y el perímetro, permitiendo jugar con planos verticales en las esquinas dándole mayor dinamismo; esto para que a nivel peatonal se conformara un juego volumétrico direccionando al ingreso del proyecto.

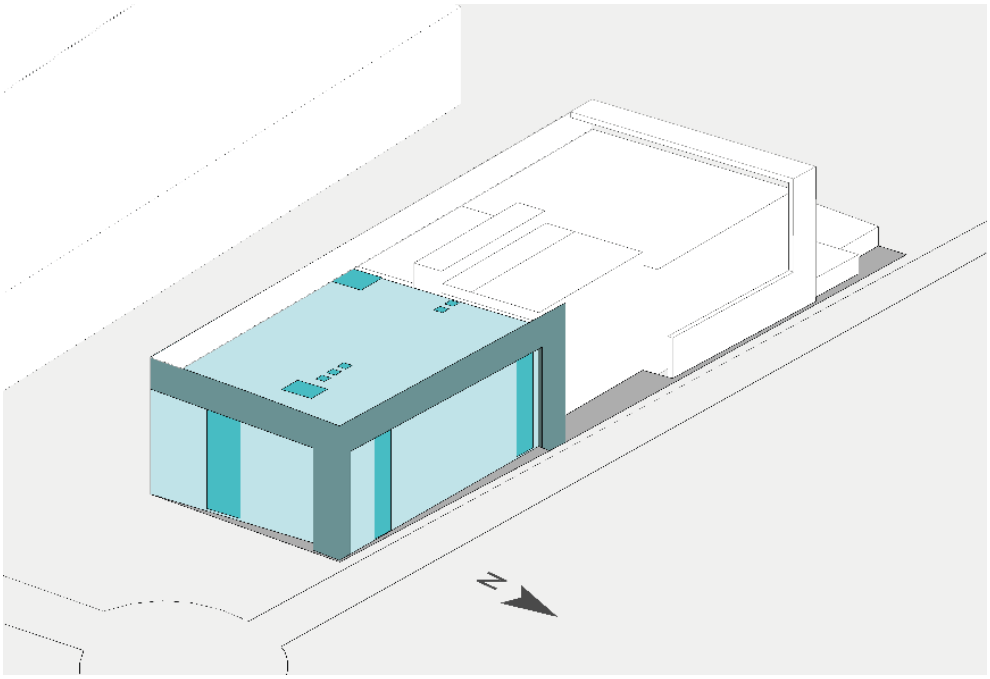


Figura N° 83: Análisis de la forma del bloque del área privada

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 84: Foto Actual de la fachada posterior del bloque privado

Fuente: Propia, 2022

El bloque de áreas sociales mantiene la sobriedad, del antecesor, por una de sus caras, esto con la finalidad de continuar con la homogeneidad a lo largo de la fachada que es interrumpida por un vano vertical que desciende, para llevar iluminación y ventilación, hasta el sótano. Este bloque rompe con la sobriedad dejando abierta una de sus caras, enmarcando el paisaje central del condominio.

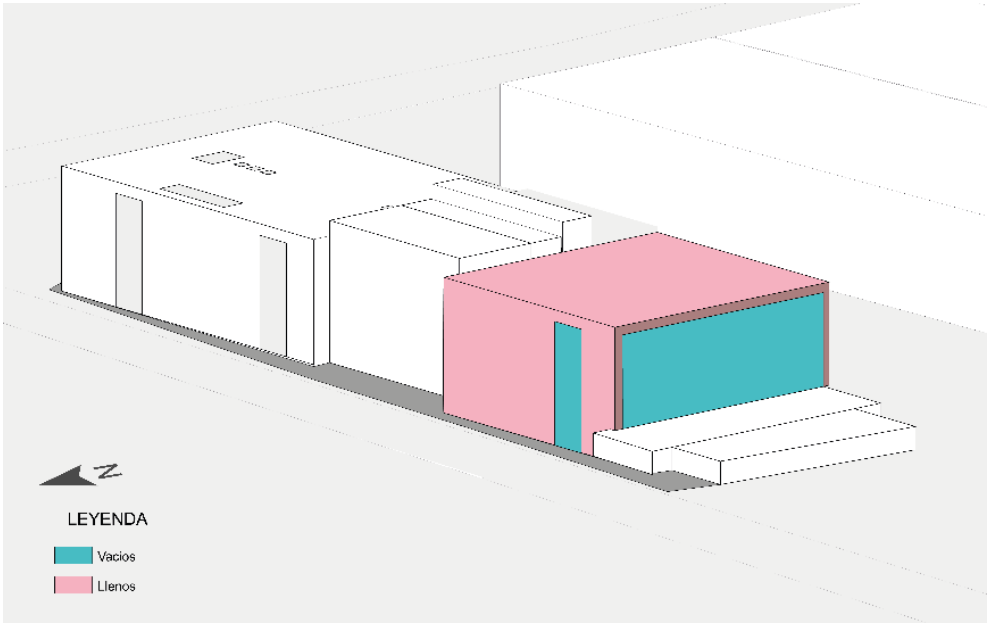


Figura N° 85: Análisis de llenos y vacíos en el bloque del área Social

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Este bloque es envuelto con una cinta que sirve de parapeto hacia el pasaje Creta y en el segundo nivel donde se desarrolla la terraza.

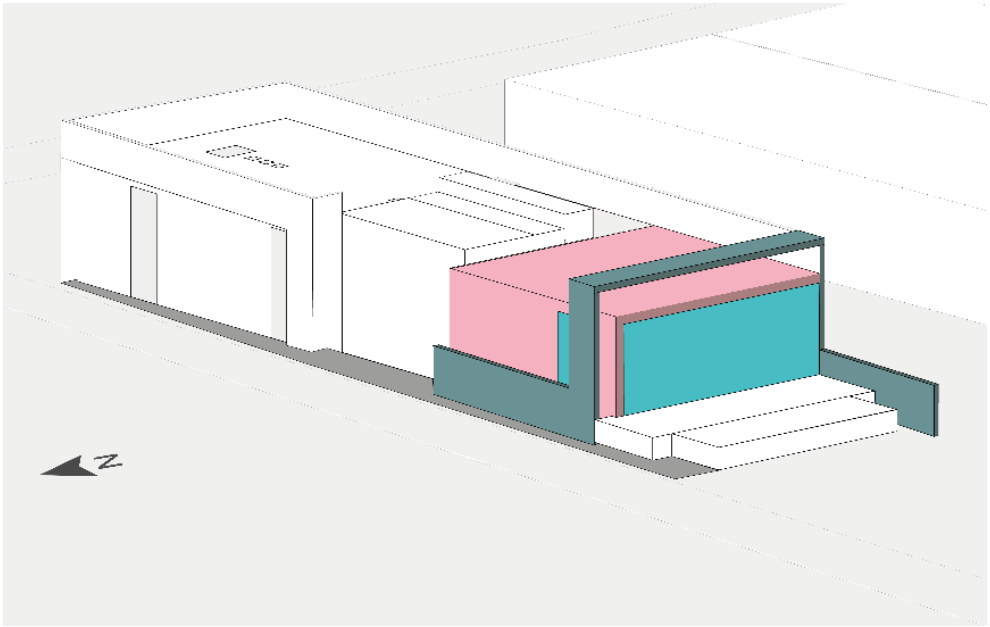


Figura N° 86: Análisis de la forma del bloque del área Social

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 87: Fotografía actual del Área social

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 88: Foto de la Cinta Envolvente, que sirve de parapeto

Fuente: Propia, 2022

El bloque social se alinea con la arista del volumen de áreas privadas, formando un eje importante volumétrico, originando que la distancia con el límite del terreno sea mucho mayor. Este distanciamiento es aprovechado como retiro, tanto para el primer nivel como para el sótano, de esta manera se logra llevar a los ambientes del sótano la iluminación y ventilación que necesita. Como medida de protección hacia el vacío generado por el retiro, se coloca la cinta en microcemento que acompañan al volumen envolviéndolo, desde el ingreso, pasando por la terraza superior y delimitando el perímetro en retiro frontal con el vecino.

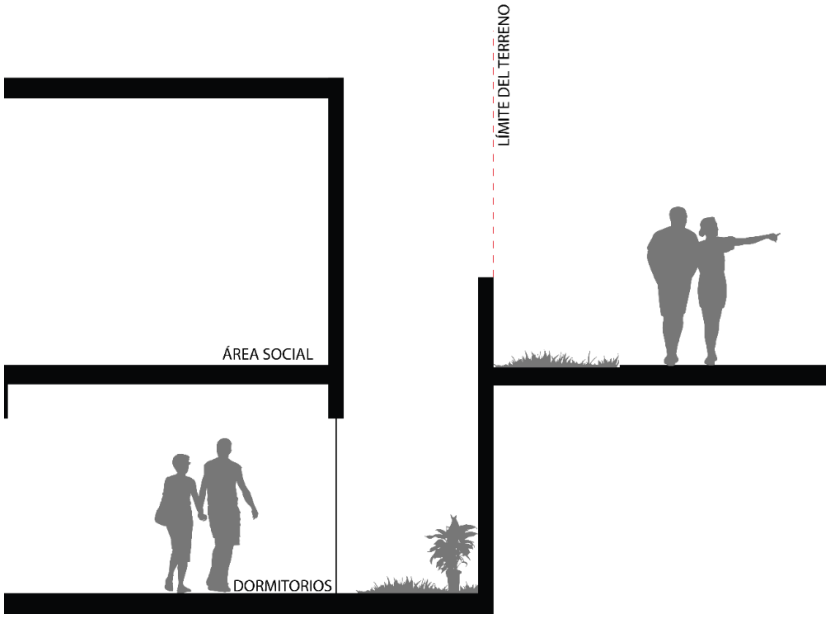


Figura N° 89: Corte Esquemático del ingreso de luz cenital hacia el sótano.

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

El volumen de la vivienda está marcado por el desfase en la continuidad de los planos que acompañan la fachada lateral que se rompe con la puerta principal, logrando así un ingreso jerarquizado.



Figura N° 90: Foto Real de la elevación lateral

Fuente: Propia, 2022

El ingreso a la vivienda es por el frente lateral del lote, en la zona central, por medio de un puente que remata en la puerta principal y divide a la vivienda en 2 zonas claramente diferenciadas: el área social y el área privada.



Figura N° 91: Foto del Ingreso Principal

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

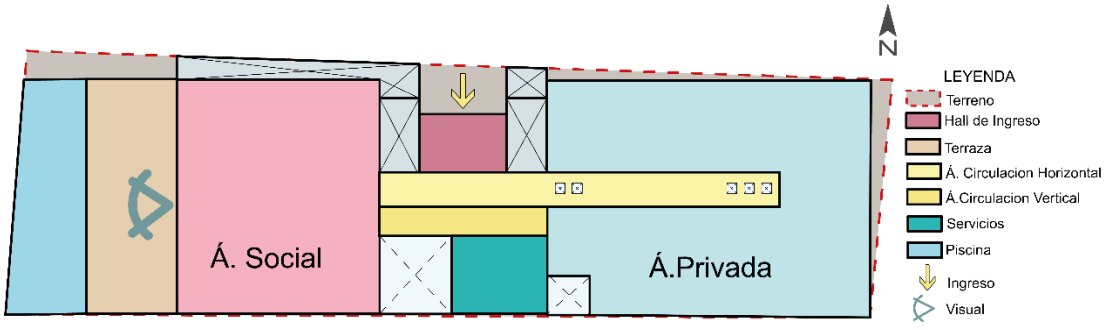


Figura N° 92: Planta Esquemática de áreas importante y su relación con la circulación.

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

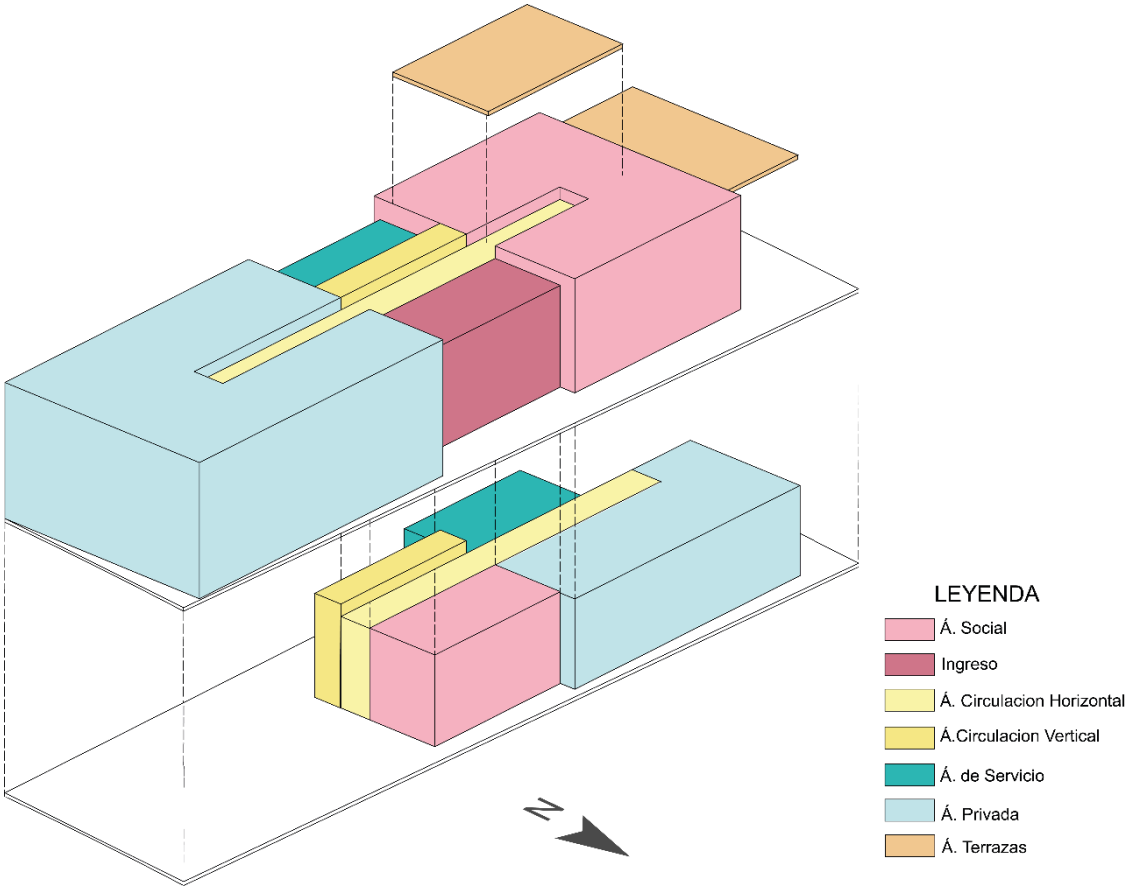


Figura N° 93: Áreas Sociales y privadas del Proyecto

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Ingresando por la puerta principal y continuando con el puente de forma interna, se encuentra un hall central debidamente iluminado desde la parte superior, siendo la cubierta de policarbonato. Esta ilinacion que va desde el techo es aprovechada para llevarla hasta el sótano.

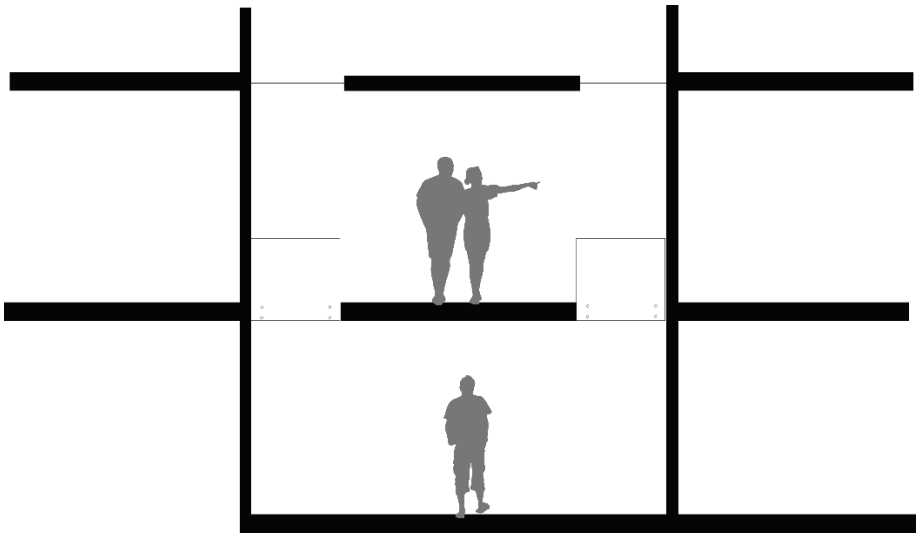


Figura N° 94: Corte esquemático del ingreso tipo puente

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 95: Fotografía del hall tipo puente

Fuente: Propia, 2022

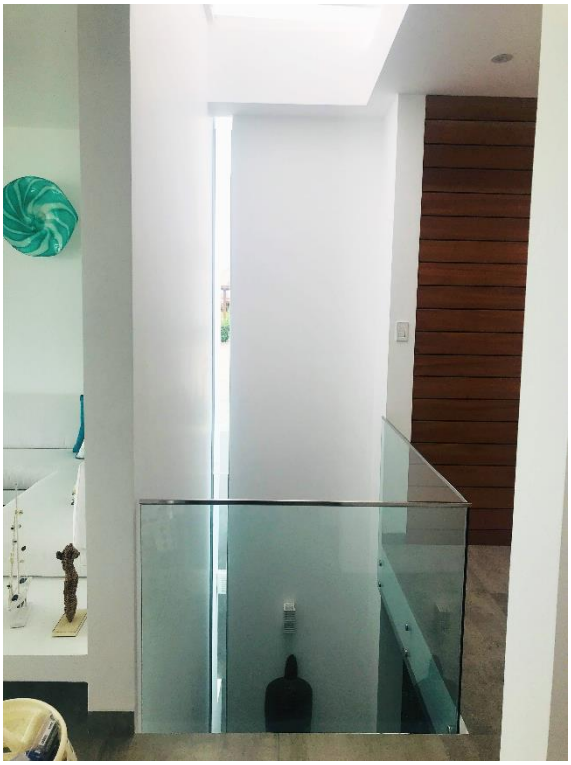


Figura N° 96: Fotografía de la Iluminación Cenital llevada hasta el sótano

Fuente: Propia, 2022

Una vez en el Hall, se presenta un muro biombo donde se apoya la escalera que conecta hacia la terraza en el segundo nivel. Detrás de esta se desarrolla el área de servicio que consta de lavandería, dormitorio de servicio con baño

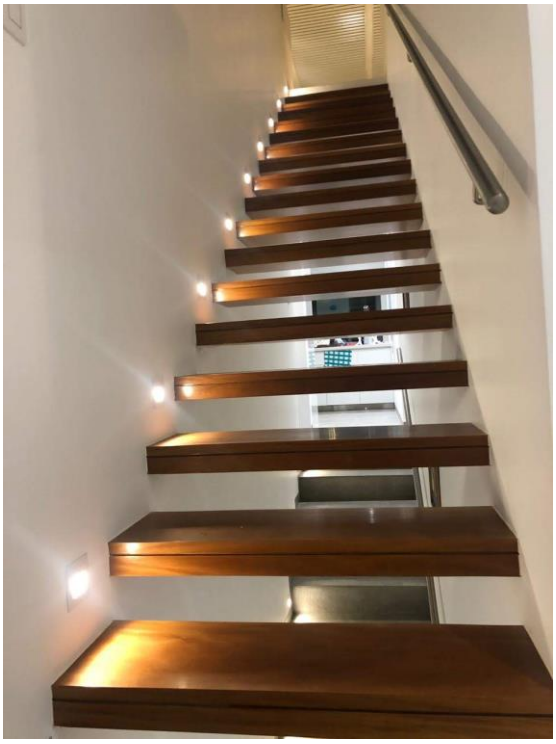


Figura N° 97: Fotografía de la escalera hacia las terrazas del segundo nivel

Fuente: Propia, 2022

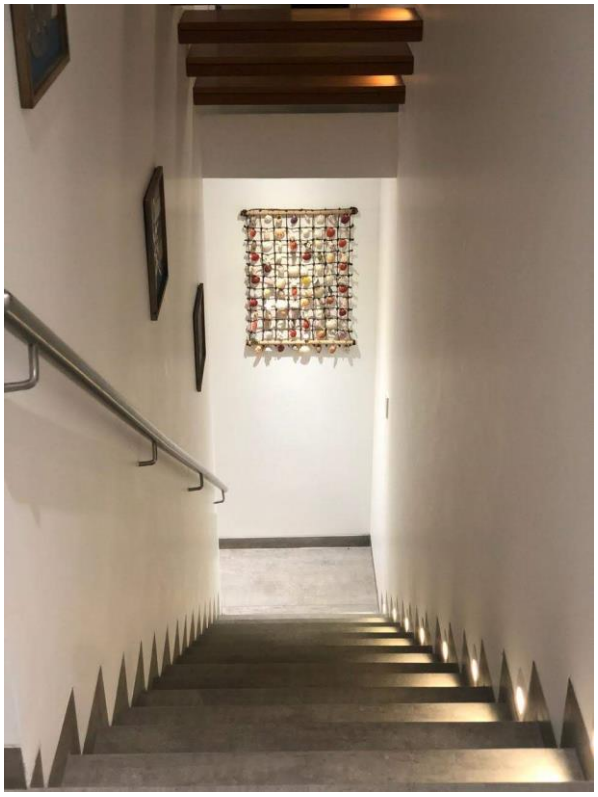


Figura N° 98: Fotografía de la escalera hacia el sótano

Fuente: Propia, 2022

Uno de los parámetros para la terraza fue que toda construcción debía medir menos de 90 cm. Por ello la cubierta de la escalera fue realizado de manera deslizable, con un sistema de rieles y policarbonatos, asegurando su fácil manejo y desplazamiento al momento de su uso.

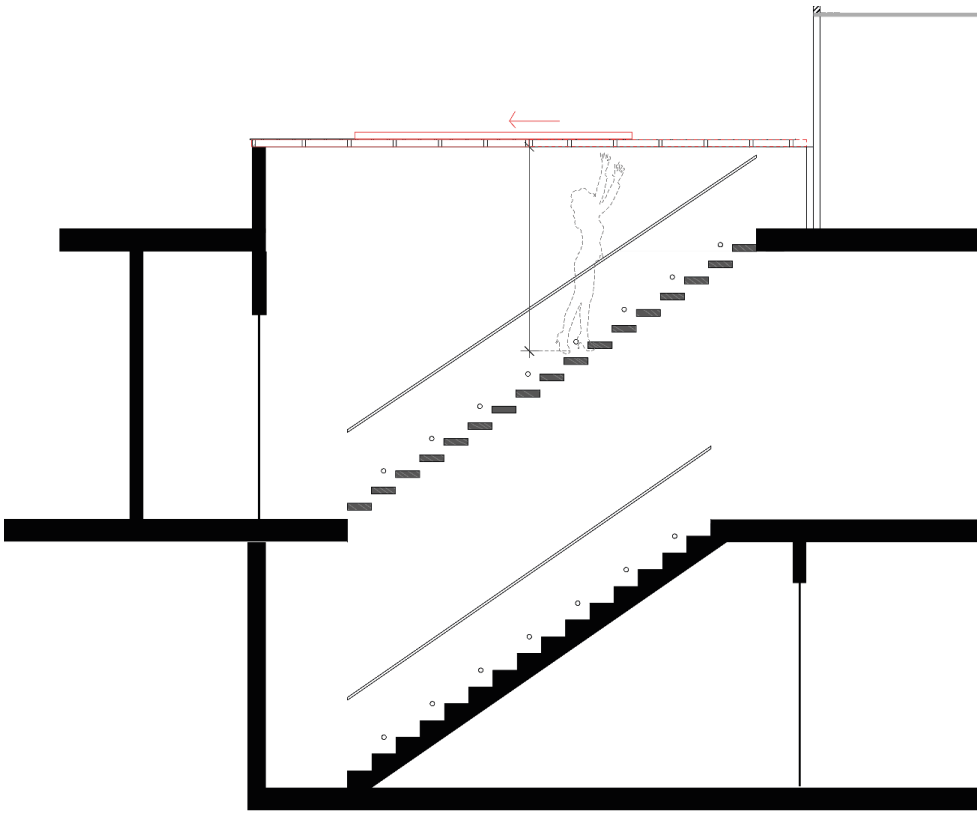


Figura N° 99: Corte esquemático de la circulación vertical

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Regresando al hall del ingreso hacia la derecha se desarrolla el área social que consta de sala y comedor que se comunica por medio de mamparas con la terraza exterior y la piscina con vistas al espacio principal de la Urbanización.



Figura N° 100: Fotografía de la Sala Comedor con vista hacia el centro de la urbanización.

Fuente: Propia, 2022

Hacia la izquierda del hall se desarrolla el área intima conformada por el dormitorio principal, los dormitorios secundarios y un estar intimo familiar.



Figura N° 101: Fotografía del Estar familiar

Fuente: Propia, 2022

Ingresando por la escalera principal, se accede hacia la azotea cuya área social se encuentra desarrollada hacia la parte frontal de la vivienda. Hacia la mano izquierda se encuentra el BBQ que se encuentra conectado directamente con el comedor de la terraza, cuenta con un tablero de granito de 5.70m.



Figura N° 102: Fotografía de la terraza (área de parrilla)

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 103: Vista desde la terraza en la Azotea, hacia el área de entretenimiento del condominio

Fuente: Propia, 2022

Descendiendo por la escalera, hasta el sótano, se llega a un segundo estar de entretenimiento, que es un ambiente social iluminado y ventilado por medio del jardín lateral a la vivienda. Éste es un espacio de reunión íntimo desde el cual se puede contemplar un jardín a través de una mampara, a manera de remate visual.



Figura N° 104: Fotografía actual del estar de entretenimiento y el remate de jardín vertical

Fuente: Propia, 2022

Hacia el lado isquierdo del estar se encuentra un pasadizo cuya iluminación es generada a manera de un cuadro, que remata visualmente, por la piscina, a traves de un vidrio fijo de 0.80m por 1.20m.

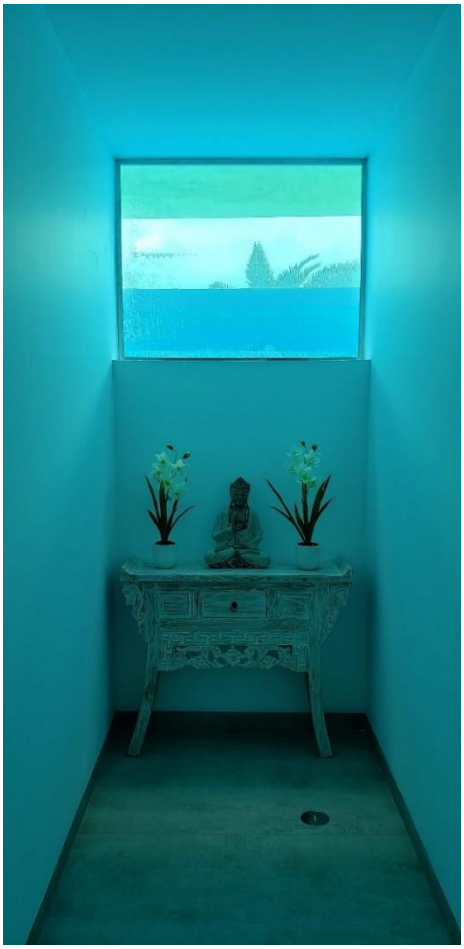


Figura N° 105:Foto Real del Ingreso de Luz al sótano por medio de la piscina

Fuente: Propia, 2022

Este pasadizo conecta a cada uno de los dormitorios de huéspedes que se distribuyen de la siguiente manera: hacia el lado izquierdo se encuentra un baño completo (mesado de granito negro, inodoro tipo one piece color blanco, ducha con pendiente de 1% que permite que corra el agua hacia un sumidero lateral y con ventilación por medio de una ventana alta corrida (H=0.45m). El dormitorio cuenta con dos plataformas suspendida a manera de camarotes para dos camas y una plataforma para una cama de dos plazas con closets de 0.45m por 0.875m, a un extremo (la colocación de la cama de dos plazas varía según el dormitorio debido a la ubicación de la ventana). Cada dormitorio se encuentra debidamente iluminado y ventilado por medio de una ventana de piso a techo pivotante en la parte superior (H=0.45m) que da hacia un jardín exterior en la parte lateral del terreno.

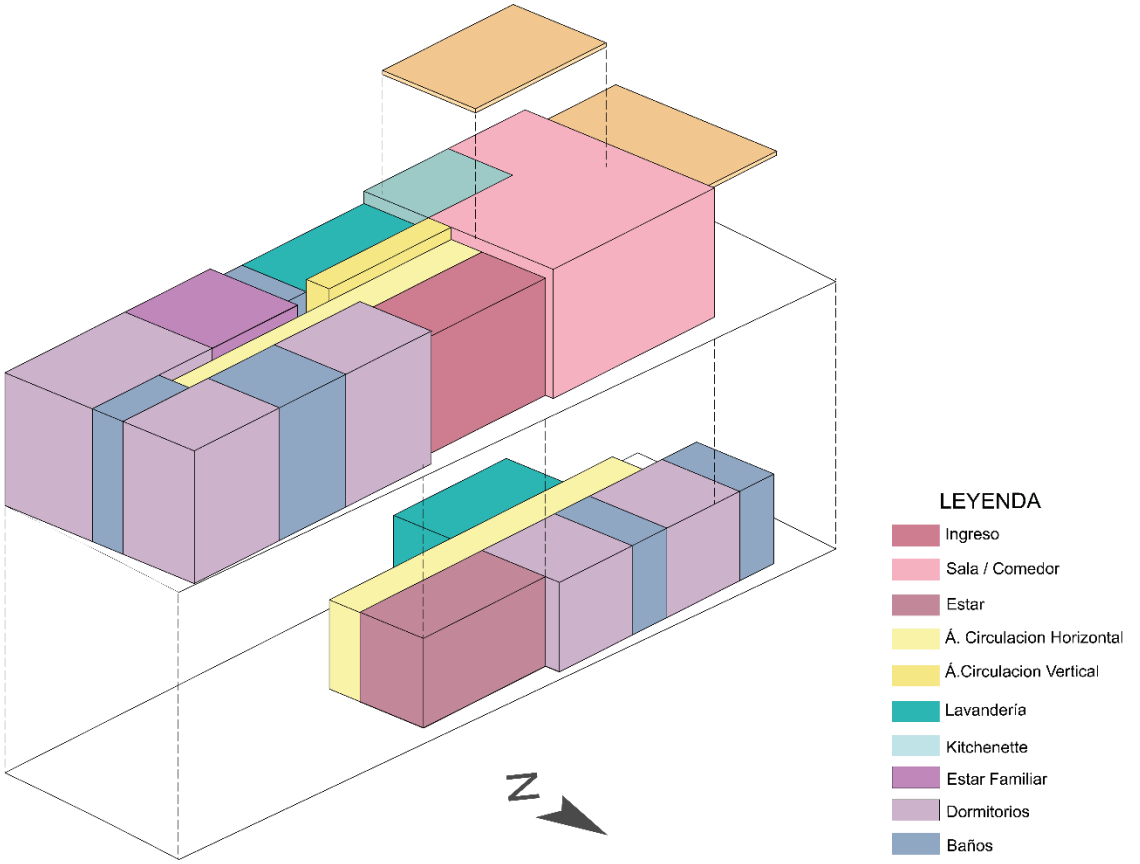


Figura N° 106: Zonificación Volumétrica, antes descrita, del Proyecto

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 107: Render de la Casa De Playa Coral

Fuente: Propia, 2022

La casa parte de la idea de un contenedor con un hall central, que distribuye los ambientes y unifica la vivienda. La primera zona, más protegida, contempla el

área privada que se conecta, a través de un volumen de menor tamaño, con el área social, obteniendo así un cubo limpio que se comunica con el exterior a través de una terraza.

Este volumen a su vez cuenta con una cinta envolvente tridimensional que amarra el ingreso con la fachada frontal y el lindero lateral límite con el terreno vecino que lo protege y le da privacidad.



Figura N° 108:Vista actual de la Casa De Playa Coral

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 109: Vista Actual de la elevación Frontal

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 110: Vista Actual de la elevación Frontal y piscina

Fuente: Propia, 2022

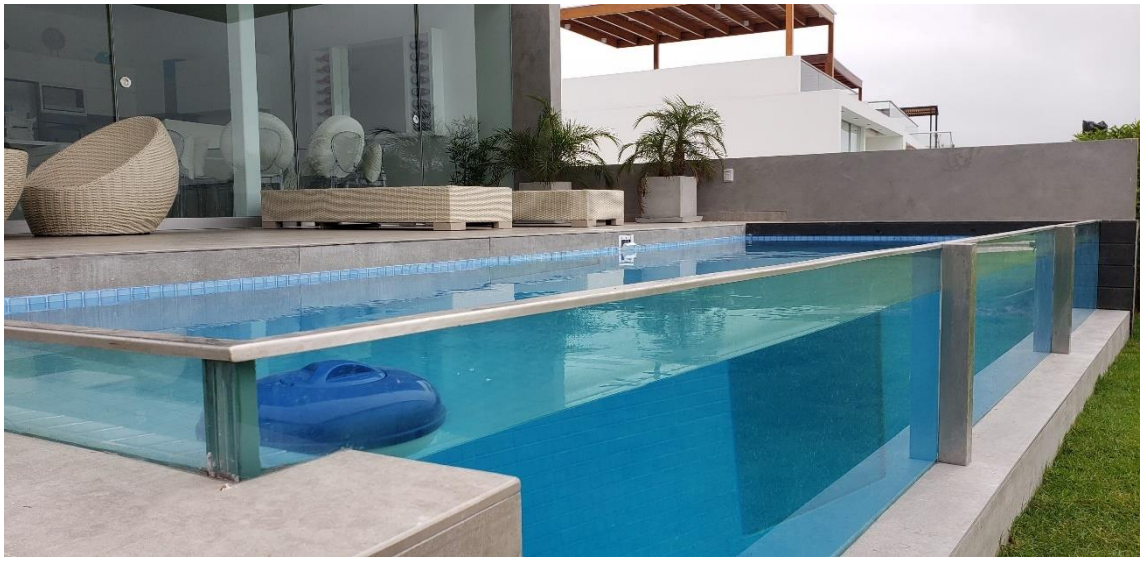


Figura N° 111: Piscina Familiar de la casa

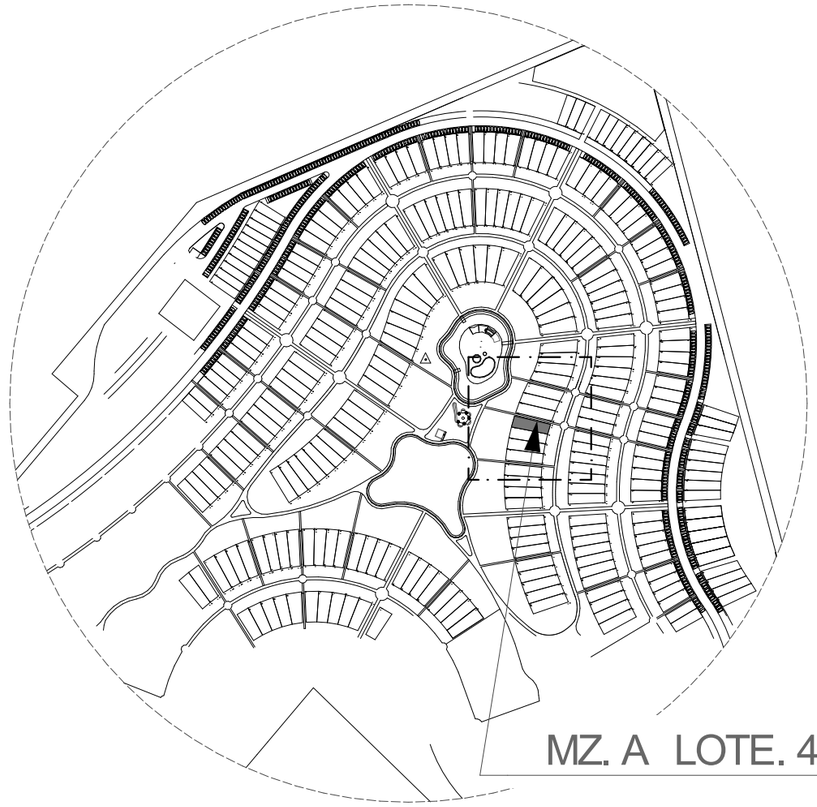
Fuente: Propia, 2022

6.2.5 Documentación técnica

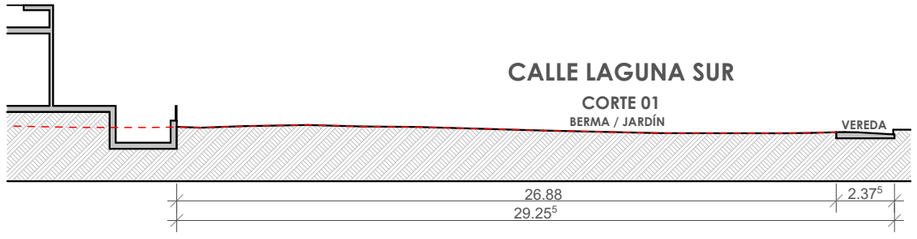
A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, de los expedientes, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación (Planos U-01 y A-01 al A-06)



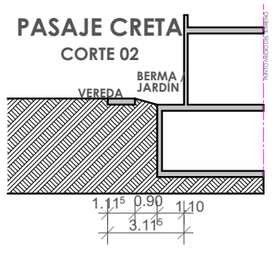
UBICACIÓN 1:750



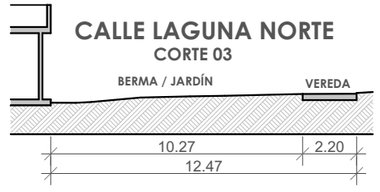
ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN 1:5000



SECCION VIAL - CORTE 01 1:250



SECCION VIAL - CORTE 02 1:250



SECCION VIAL - CORTE 03 1:250

CUADRO NORMATIVO

PARÁMETROS		NORMATIVO	PROYECTO
USOS PERMITIDOS		UNIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR
% DE ÁREA LIBRE		NO EXIGIBLE	25.33 % (66.12 m²)
ALTURA MÁXIMA		1 PISO (3.50m)+AZOTEA (parapeto 0.90m)	1 PISO (3.50m)+AZOTEA (parapeto 0.90m)
RETIRO MÍNIMO	FRONTAL	5.00 ML.	5.00 ML.
	LATERAL	NO EXIGIBLE	-
	POSTERIOR	NO EXIGIBLE	-
N° DE ESTACIONAMIENTOS		NO EXIGIBLE	-

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	NUEVA COMPUTABLE	NUEVA NO COMPUTABLE	AMPLIAC.	REMOD.	SUB-TOTAL
SEMISÓTANO (NPT: -2.65)	-	-	86.66 m² (33.20%)	-	-	-	86.66 m²
PRIMERA PLANTA (NPT: +0.30)	-	-	194.92 m²	-	-	-	194.92 m²
ÁREA PARCIAL	-	-	281.58 m²	-	-	-	281.58 m²

ÁREA TOTAL TECHADA		281.58 m²
ÁREA TERRENO		261.04 m²
ÁREA LIBRE	25.33%	66.12 m²

ÁREA NO COMPUTABLE

PISCINA	15.05 m² (18.81 m³)
CISTERNA	4.40 m² (6.60 m³)

ZONIFICACIÓN

DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	CAÑETE
DISTRITO	ASIA
URBANIZACIÓN	ALTURA KM. 94.3 DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR
MANZANA	A
LOTE	42

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
PLAYA CORAL, MZ. A LT. 42, ALTURA KM. 94.3 DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR, ASIA, CAÑETE

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACIÓN

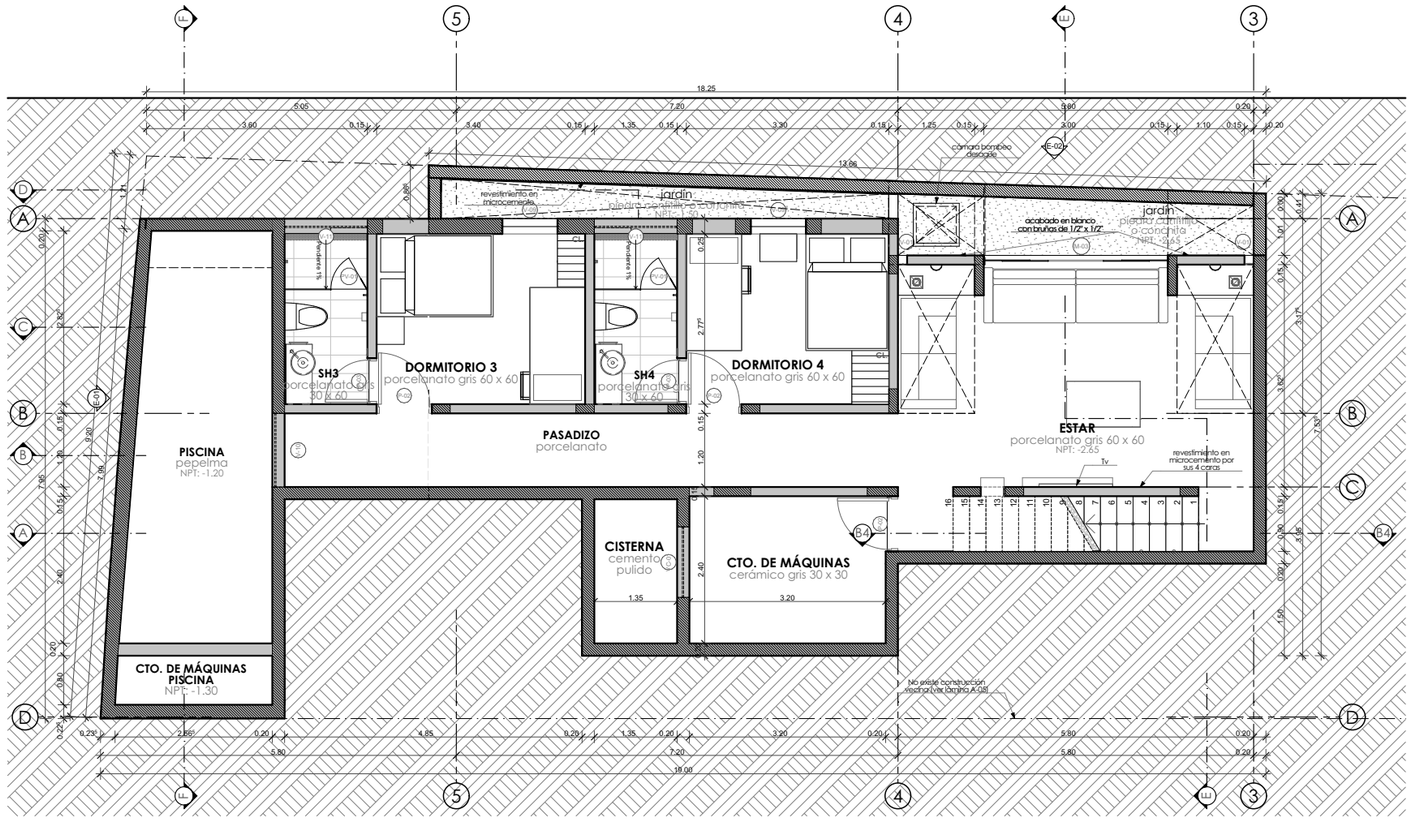
ESCALA
INDICADA

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

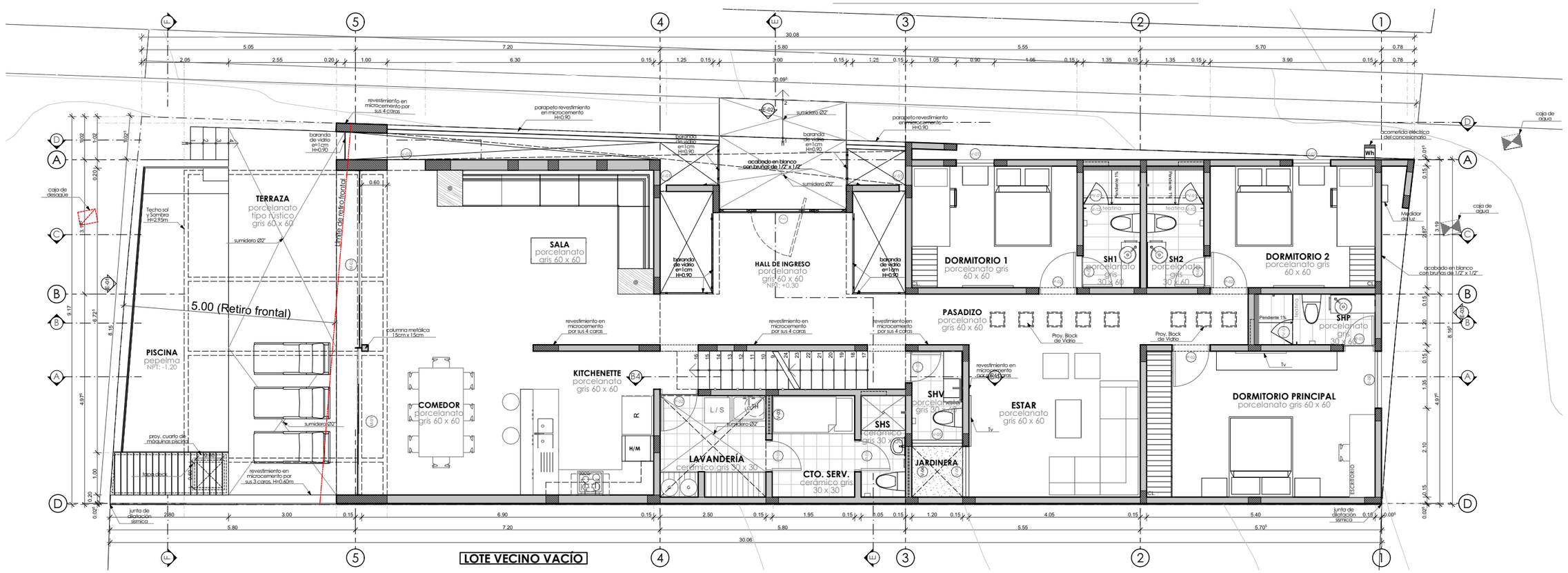
LAMINA:
U-01



SEMISÓTANO 1:100

PUERTAS			
ID	Ancho	Altura	Cant
M-01	3.47⁵	2.95	1
M-02	4.20	2.95	1
M-03	3.00	2.70	1
P-02	0.90	2.25	7
P-03	0.75	2.25	8
PV-01	0.60	2.25	5

VENTANAS				
ID	Alféizar	Ancho	Altura	Cant.
V-01	0.00	0.15	6.15	2
V-02	0.00	0.90	4.15	1
V-03	2.30	0.90	0.70	1
V-04	2.50	1.20	0.45	1
V-05	0.00	1.20	2.95	1
V-06	0.00	1.20	2.95	1
V-07	0.90	0.90	2.05	2
V-08	0.90	1.35	2.05	1
V-09	1.05	0.90	1.65	2
V-10	1.75	1.20	0.95	1
V-11	2.25	1.35	0.45	2
V-12	3.25	1.35	0.45	2
V-13	3.25	1.20	0.45	1
VC-01	1.60	1.15	0.70	1



PRIMERA PLANTA 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
PLAYA CORAL, MZ. A LT. 42, ALTURA KM. 94.3 DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR, ASIA, CAÑETE

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SÓTANO Y PRIMERA PLANTA

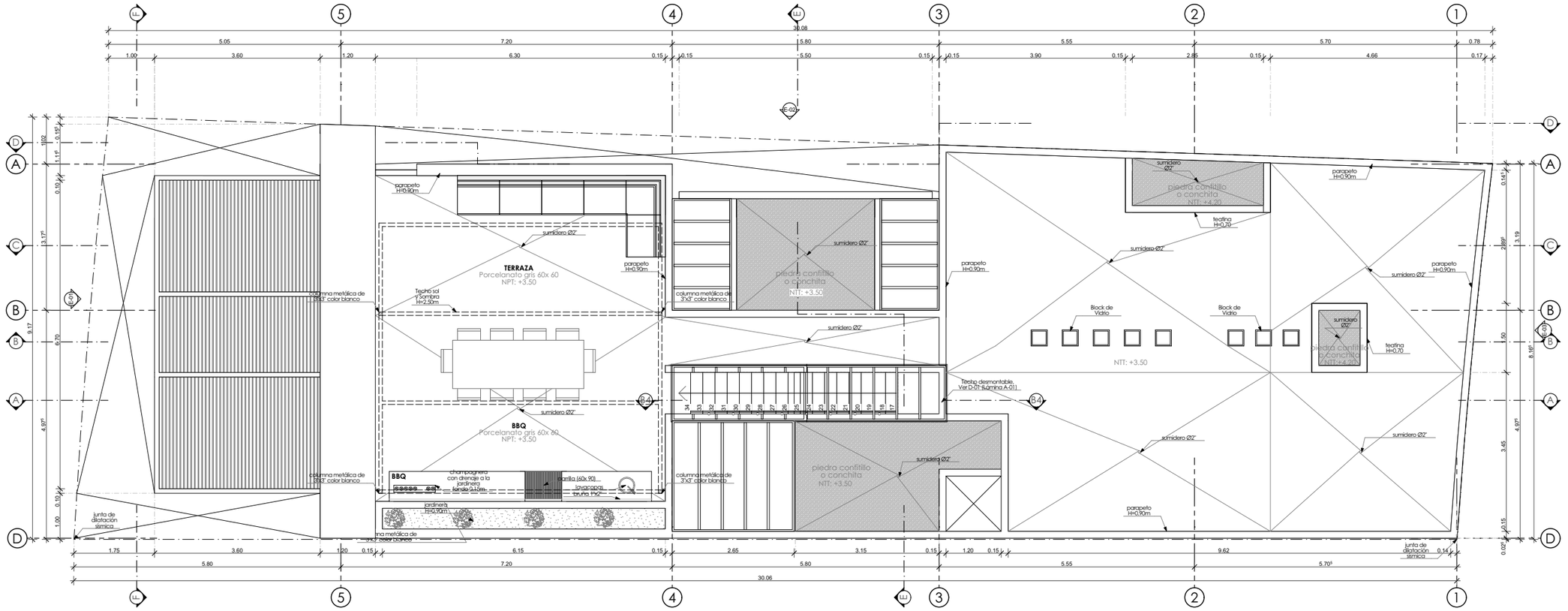
ESCALA
1:100, 1:20

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

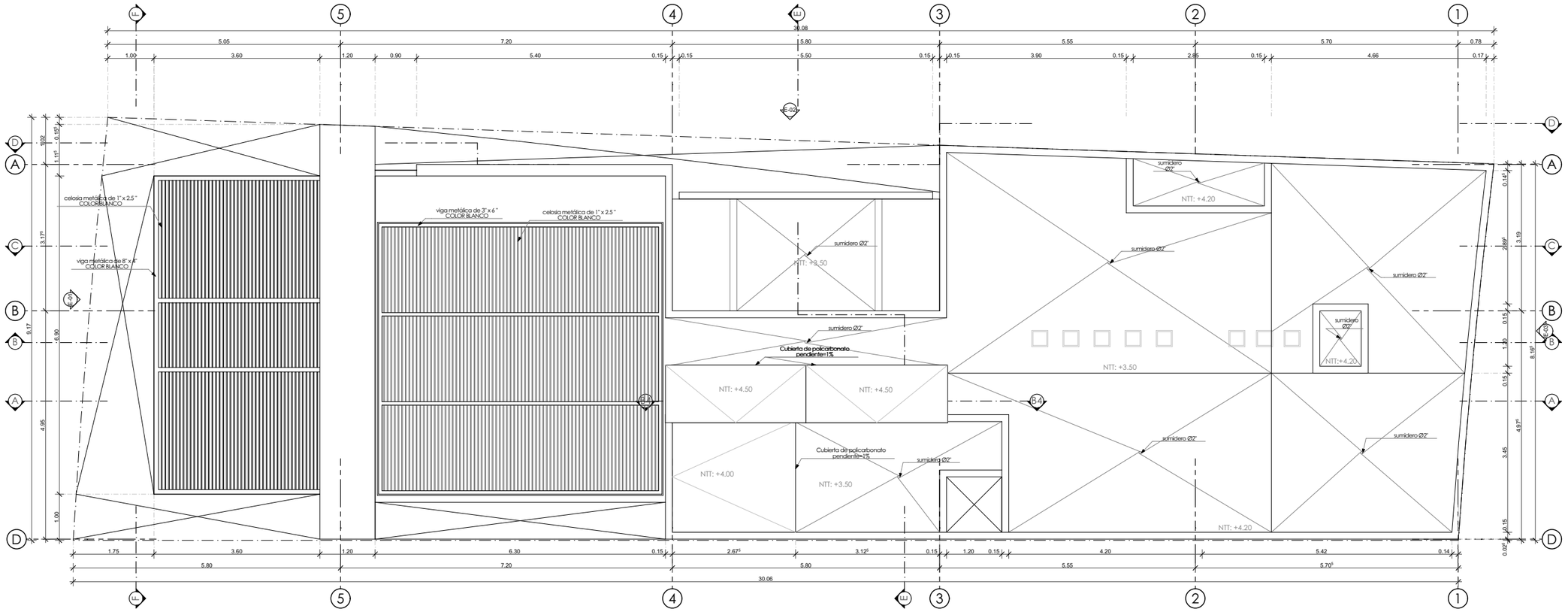
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-01



SEGUNDA PLANTA 1:100



PLANTA DE TECHOS 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
PLAYA CORAL, MZ. A LT. 42, ALTURA KM. 94.3 DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR, ASIA, CANETE

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SEGUNDA PLANTA Y PLANTA DE TECHOS

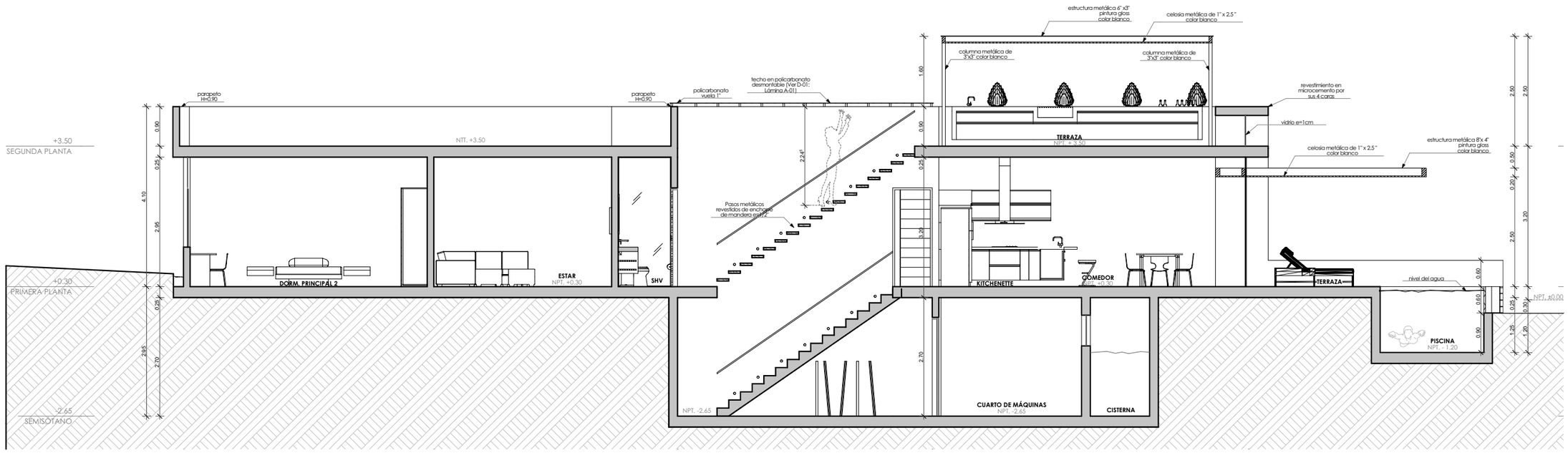
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

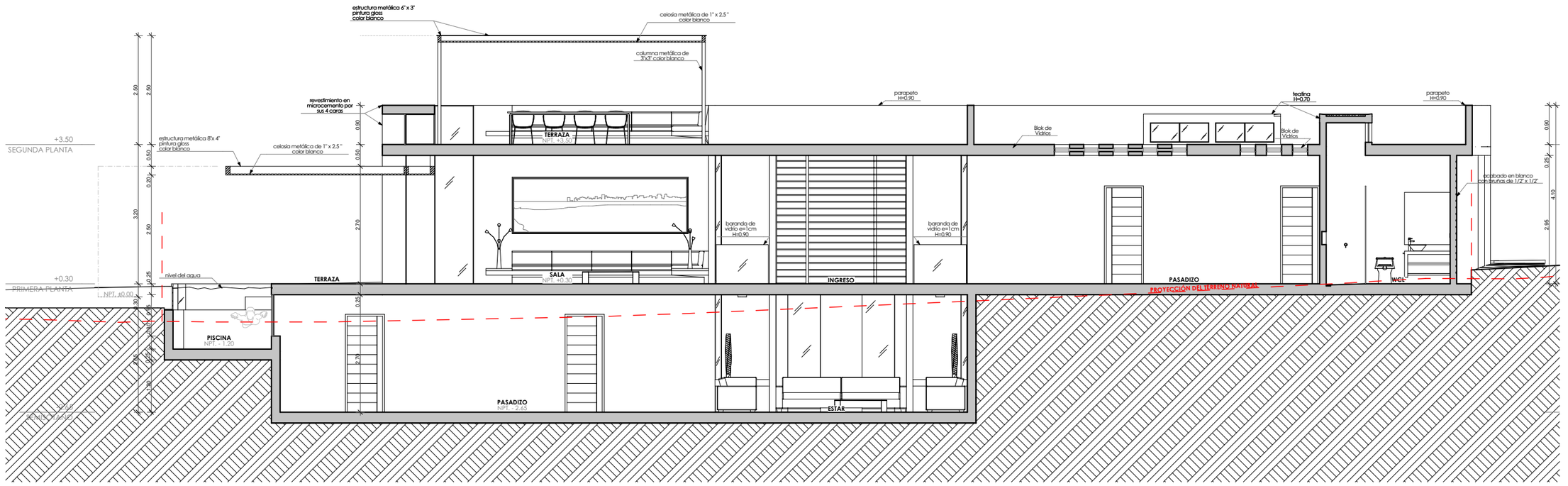
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-02



CORTE A-A



CORTE B-B

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
PLAYA CORAL, MZ. A LT. 42, ALTURA KM. 94.3 DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR, ASIA, CAÑETE

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTES A Y B

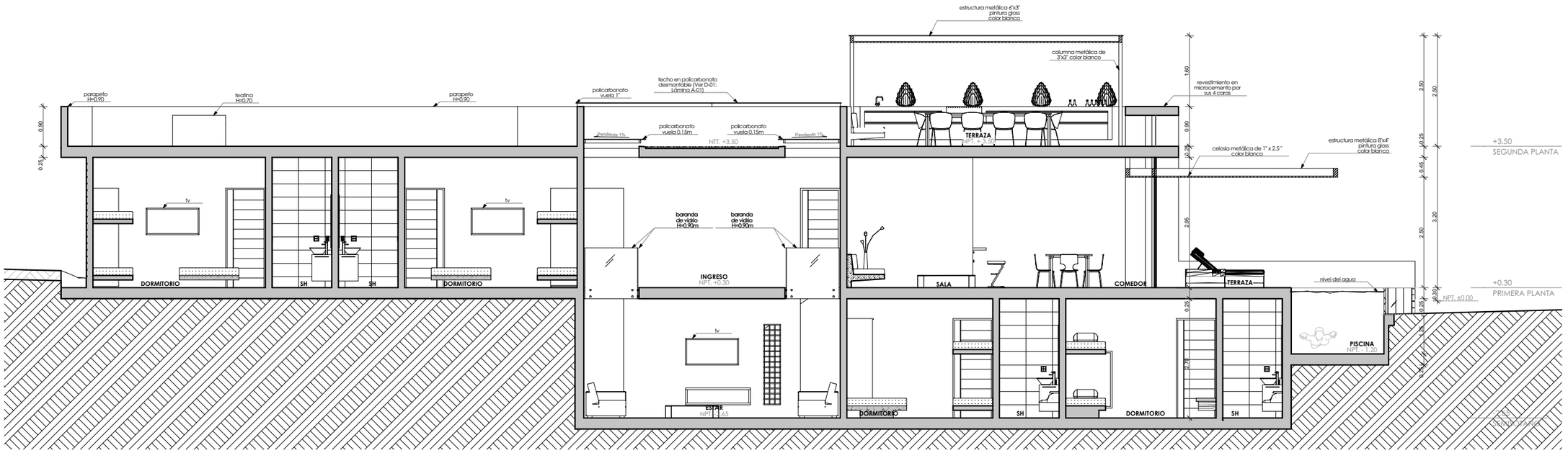
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

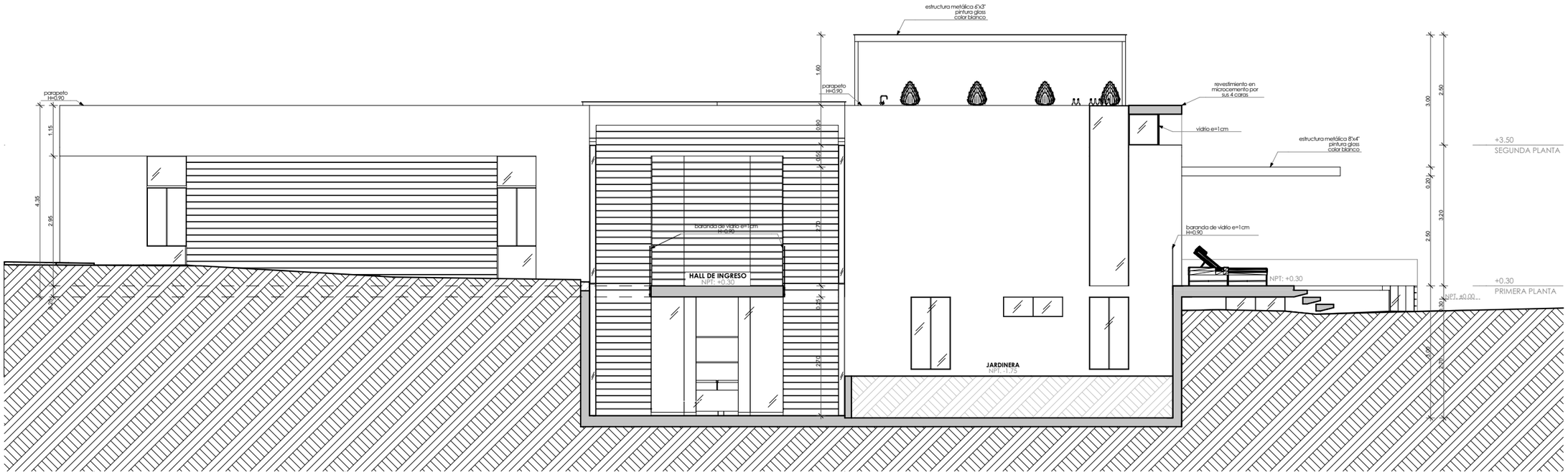
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-03



CORTE C-C



CORTE D-D

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
PLAYA CORAL, MZ. A LT. 42, ALTURA KM. 94.3 DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR, ASIA, CANETE

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE C Y D

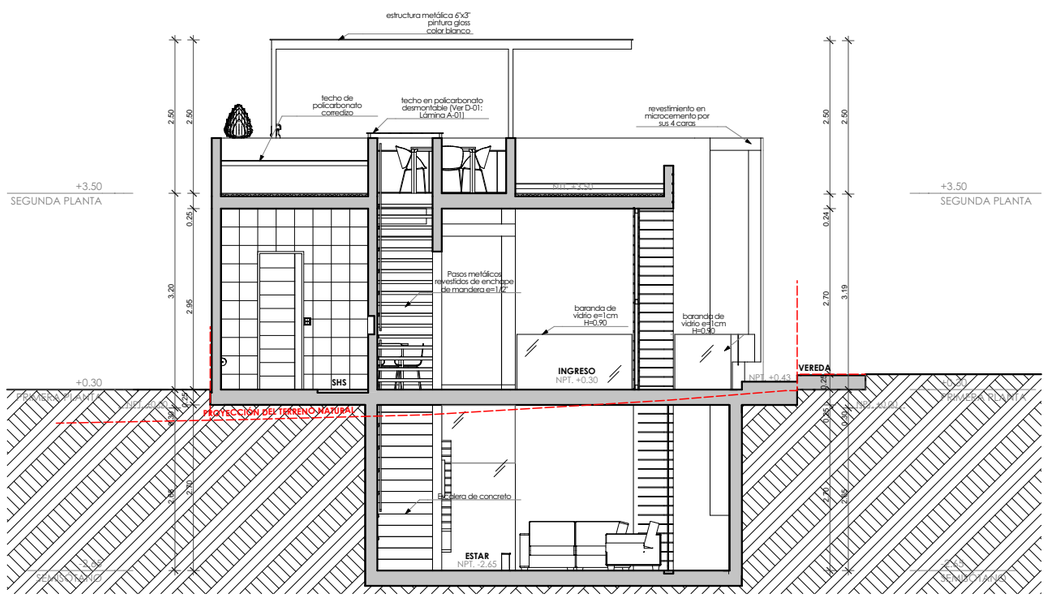
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

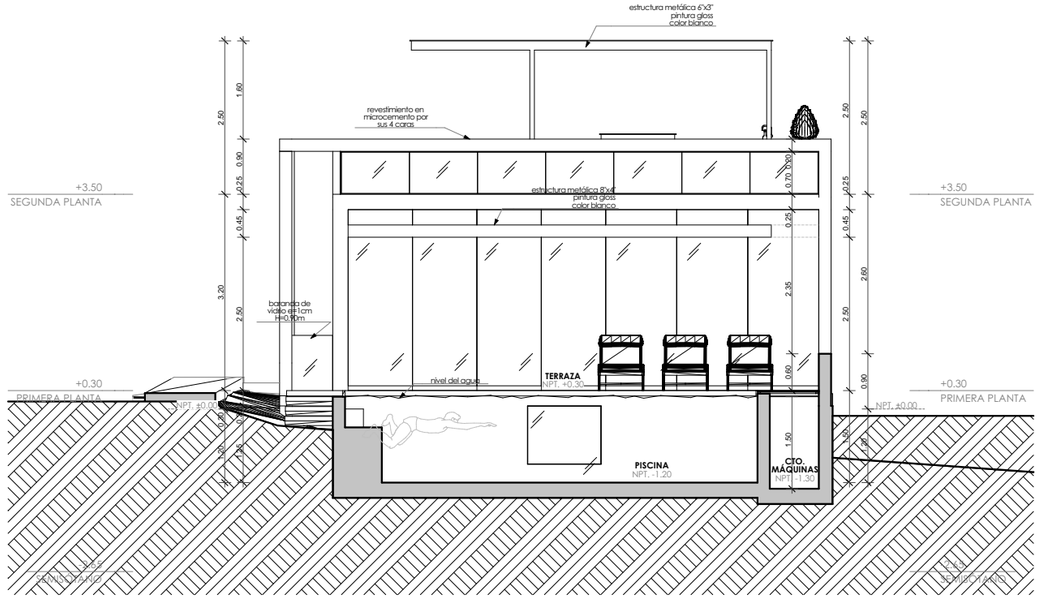
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

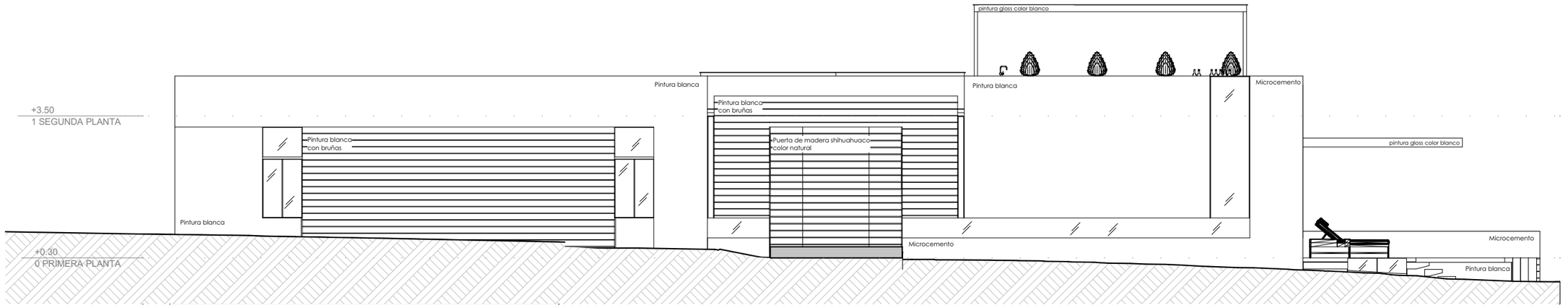
LAMINA:
A-04



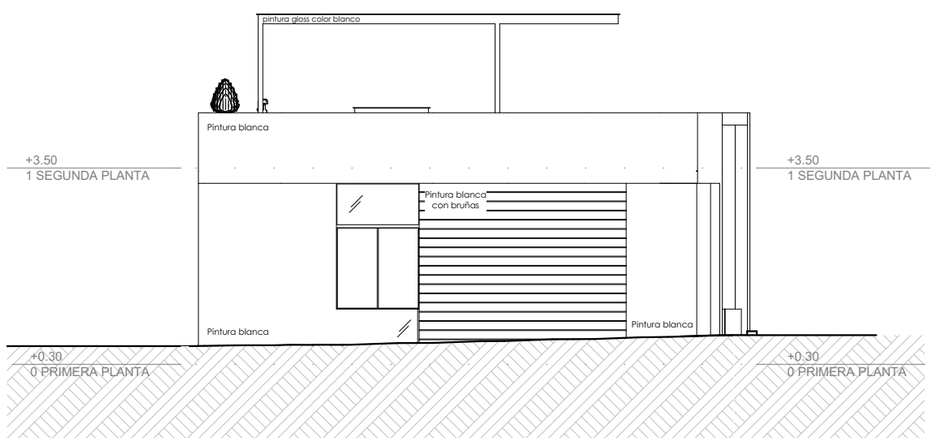
CORTE E-E



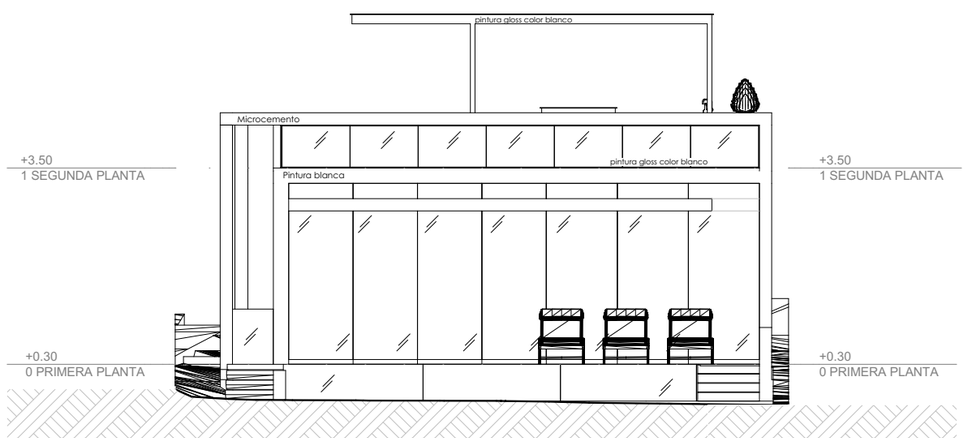
CORTE F-F



ELEVACIÓN 2 1:100



ELEVACIÓN 1 1:100



ELEVACIÓN 3 1:100

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
PLAYA CORAL, MZ. A LT. 42, ALTURA KM. 94.3 DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR, ASIA, CANETE

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE E Y F ELEVACIONES

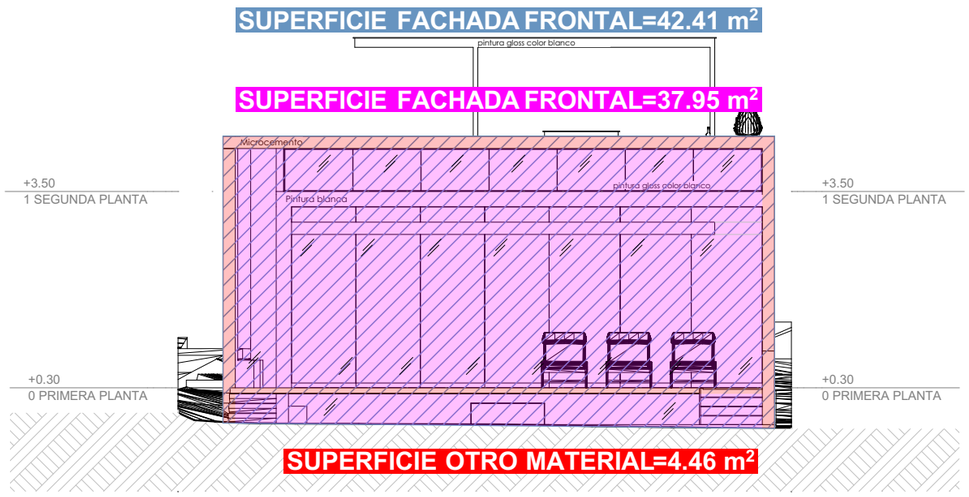
ESCALA
1:100

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

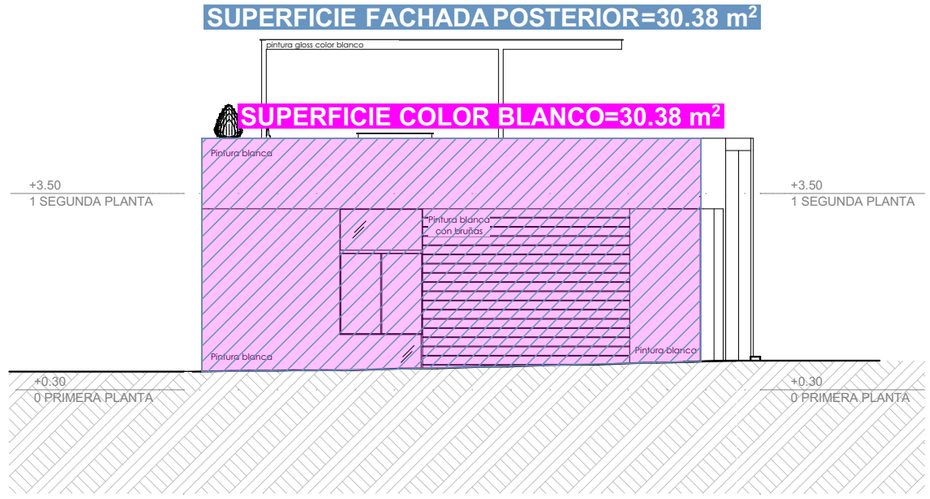
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-05



E-01: ELEVACIÓN FRONTAL 1:100



E-03: ELEVACIÓN POSTERIOR 1:100

E-02: ELEVACIÓN LATERAL 1:100

LEYENDA		E-01(m²)	E-02 (m²)	E-03 (m²)	TOTAL (m²)	TOTAL (%)
	SUPERFICIE TOTAL DE ELEVACIÓN	42.41 m²	100.05 m²	30.38 m²	172.84 m²	100.00 %
	SUPERFICIE COLOR BLANCO	37.95 m²	87.23 m²	30.38 m²	155.56 m²	90.00 %
	SUPERFICIE DE OTRO MATERIAL	4.46 m²	12.82 m²	0.00 m²	17.28 m²	10.00 %
PORCENTAJE DE USO DE OTRO MATERIAL EN FACHADA		10.52 %	12.81 %	0.00 %	10.00 %	

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
PLAYA CORAL, MZ. A LT. 42, ALTURA KM. 94.3 DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR, ASIA, CAÑETE

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
LAMINA EXPLICATIVA ELEVACIONES

ESCALA
1:100,

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A-06

6.3 VIVIENDA MULTIFAMILIAR CARRIQUIRY

FICHA TÉCNICA	
PROYECTO	Multifamiliar Carriquiry
TIPO DE PROYECTO	Obra nueva
USO	Vivienda multifamiliar
UBICACIÓN	Av. Pablo Carriquiry Maurer 365, Mz X1, Lt 11, Urb. El Palomar
DISTRITO	San Isidro
PROPIETARIO	Edificaciones SAJOR SAC
ARQUITECTO	Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
ÁREA DEL TERRENO	389.35 m2
ÁREA CONSTRUIDA	3123.70 m2
ÁREA LIBRE	39.67% (154.44 m2)
NÚMERO DE PISOS	8 Pisos + Azotea
NÚMERO DE DEPARTAMENTOS	12 Departamentos
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS	25 Estacionamientos + 2 EST. de Visita
FECHA	2021
ESTADO	Proyecto en Consulta
% PARTICIPACIÓN	85%
PARTICIPACIÓN	50% Apoyo en el desarrollo del diseño
	100 % Elaboración de Planos Arquitectónico
	100% Elaboración y modelado del 3D.
	100% Elaboración de expediente técnico.

6.3.1 El Terreno

- **Ubicación:**

El proyecto se encuentra ubicado en Avenida Pablo Carriquiry Maurer 365, Urb. El Palomar distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. Tiene un área, según la partida Nº 46555694, de 389.35 m2.



Figura N° 112: Plano de Localización Multifamiliar Carriquiry

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

- **Emplazamiento:**

El terreno es de formato rectangular con 29.95m de largo y 13m de ancho. Se encuentra dentro de una manzana rectangular, hacia la derecha limita con un multifamiliar de cuatro pisos, hacia el fondo limita con dos viviendas unifamiliares de dos pisos, hacia la izquierda limita con una vivienda unifamiliar de 2 pisos que se encuentra en venta y hacia el frente mantiene una vista hacia parque. Hacia el lado izquierdo el terreno presenta la ubicación de un poste de alumbrado público, un poste de luz y un pequeño arbusto.

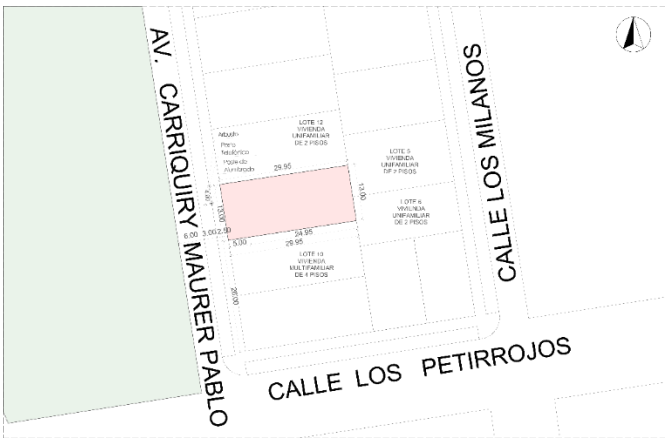


Figura N° 113: Plano de Ubicación Multifamiliar Carriquiry

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 114: Foto actual del Terreno

Fuente: Propia, 2022

6.3.2 Parámetros y normativa

La Normativa que se aplica para el diseño del proyecto se encuentran señaladas el certificado de parámetros Urbanísticos y Edificatorios. N° 000395-2021-12.10, de la municipalidad de San Isidro. Entre las más importante se encuentran la Ord N°523-MSI además del RNE y sus modificatorias en la RM N°191-2021-VIVIENDA y la RM N°188-2021-VIVIENDA.

Entre las condiciones paramétricas del proyecto se establece lo siguiente:

- Zonificación : RDM
- Usos Permisibles : Vivienda Multifamiliar
- Área de Lote Normativo (m²) : 350 m²
- Frente de Lote Normativo (ml): 10.00 ml
- Área Libre Mínima (%) : 40%
- Altura Máxima de Edificación: 7 pisos (22.50ml)*
- Retiro Frontal : 5.00 ml. Frente a Av. Carriquiry
- Retiro Lateral : No exigible
- Retiro Posterior : No exigible
- Alineamiento de Fachada : Variable frente a Av. Carriquiry Maurer, Pablo. Desde eje de vía + retiro oficial normativo.
- Automóviles Residente : 2 Estacionamiento por unidad de Vivienda
- Automóviles Visita : 15% del total de estacionamientos (máximo)

- Automóviles Menores : 1 cada diez viviendas
- Área neta mínima de vivienda:

✓ 3 Dorm : 150 m²
✓ 2 Dorm : 120 m²
✓ 1 Dorm : 90 m² (20% de unid, de viv. como máx.)

* RNE A.010 Art.10.1 inc a "En los casos de zonificación residencial con usos compatibles, cuando la altura de la edificación esté indicada en pisos, cada piso se considera de un máximo de 3.00 m."

* Ord N°523-MSI SI-01 art.5.7 "En el caso de semisótano, cuyo nivel superior del techo no sobrepase el nivel 1.50 m. por encima del nivel de la vereda, ... , la altura máxima de edificación se medirá a partir del Nivel del Piso Terminado (NPT) del primer piso."

6.3.3 Cabida

Para demostrar la rentabilidad del proyecto, se realiza la cabida arquitectónica, conforme a las disposiciones señaladas en los parámetros según las ordenanzas de la municipalidad de Santiago de Surco y del RNE.

Según lo señalado en parámetros la altura de pisos es de 7 pisos, pero según el RNE A.010 Art.10.1 inc a "En los casos de zonificación residencial con usos compatibles, cuando la altura de la edificación esté indicada en pisos, cada piso se considera de un máximo de 3.00 m.", por lo tanto: 3m x 7 (Pisos), resulta 21.00m y considerando que el primer piso inicia a +1.50 por tener semisótano, la altura total de la edificación tiene un máximo de 22.50m. Es por ello por lo que, para tener una mayor rentabilidad de proyecto sacando 1 piso adicional, se consideró que la altura de piso a techo de cada nivel (iniciando desde primero +1.50) sería de 2.375m más una losa de 0.25 (con acabado) daría un total de 2.625m de piso a piso; repitiendo esta altura por 8 pisos se obtiene 21.00m que adicionando la altura de +1.50 (inicio del primer piso) resulta un total de 22.50m como altura total de la edificación.

El terreno tiene un área de 389.35m² y requiere el 40% de área libre, considerando un área común (una la circulación vertical, debidamente compartimentada) a lo largo de todo el edificio de 23.50m², se obtiene como área para la distribución de los departamentos, por cada nivel, de 210.11m². Esta área es distribuida para los departamentos con 3 dormitorios (150m²), quedando 60.11m², para ser duplicado en departamentos tipos dúplex de 120.22m² que tendrían un total de 2 dormitorios. Por ello el edificio tendría 8 departamentos tipo flats y 4 departamentos tipo dúplex, teniendo un total de 12 departamentos.

Para considerar el total de estacionamientos, la Ord N°523-MSI SI-01 considera 2 estacionamientos por departamento (24 estacionamientos para las viviendas) y el 15% del total de estacionamientos para la visita (3 estacionamientos de Visitas) dando un total de 27 estacionamientos.

CABIDA CARRIQUIRY	
Área del terreno	389.35
Área libre **40%**	155.74
Área techada del 1 er piso	233.61
Área común	23.50
Área para dptos por piso	210.11
dtpo #01 FLATS (3 Dorm C/ baño)	**150.00**
dtpo #02 DUPLEX (2 Dorm C/ baño)	**120.22**

8 Pisos (8 Flats + 4 duplex)	12 Dptos
12 Dptos x 2 Estacionamientos	24 Estac.
15% Est. Visita máx= 3.6	3 Est.Máx
Total de Estacionamientos	27 Est. Máx

Figura N° 115;Cabida arquitectónica del proyecto CarrIquiry

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Para la determinación de la cantidad de sótano a requerir para cubrir el total de estacionamiento, fue necesario estudiar el terreno, considerando un semisótano para el área de la recepción y depósitos.

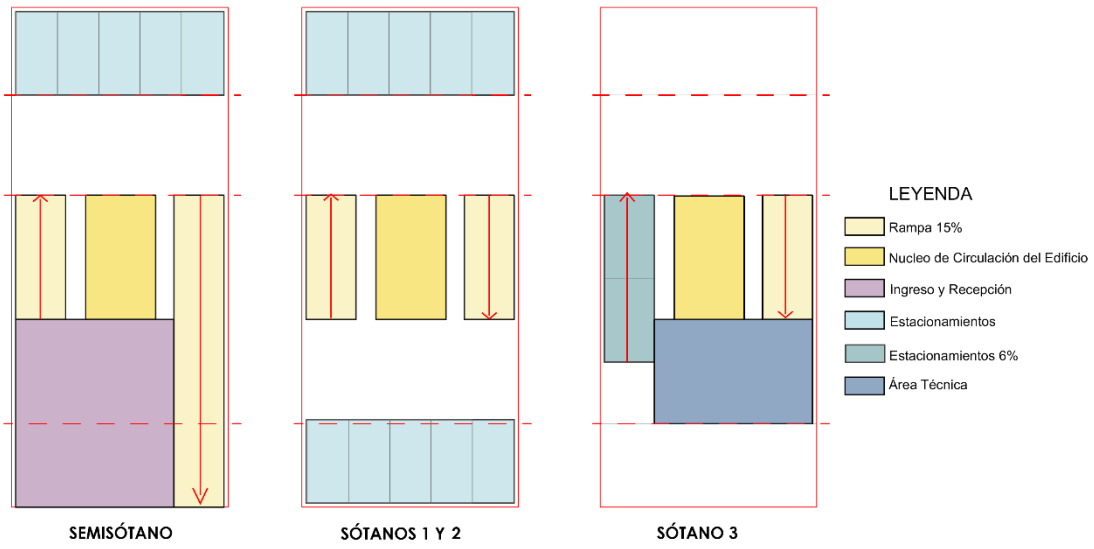


Figura N° 116: zonificación del número de estacionamientos

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Para el uso de la azotea, según la Ord N°523-MSI SI-01, del área utilizable, solo se puede techar un 30%, considerando aprovechar el 50% en áreas verdes y sólo un 20% de área para sol y sombra.

Piso	(Flat m²)	(A. Circulación)	(dúplex m²)
AZOTEA	181.52 m²		151.74 m²
8vo		23.50 m²	
7mo	150.00 m²	23.50 m²	
6to	150.00 m²	23.50 m²	120.22 m²
5to	150.00 m²	23.50 m²	
4to	150.00 m²	23.50 m²	120.22 m²
3er	150.00 m²	23.50 m²	
2do	150.00 m²	23.50 m²	120.22 m²
1 er	150.00 m²	23.50 m²	
SEMISOTANO	Recep + 5 Est.		
SOTANO 01	389.35 m²	10 Est.	
SOTANO 02	389.35 m²	10 Est.	
SOTANO 03	389.35 m²	2 Est.	

Figura N° 117: Cuadro esquemático en relación al número de pisos y área del departamento

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

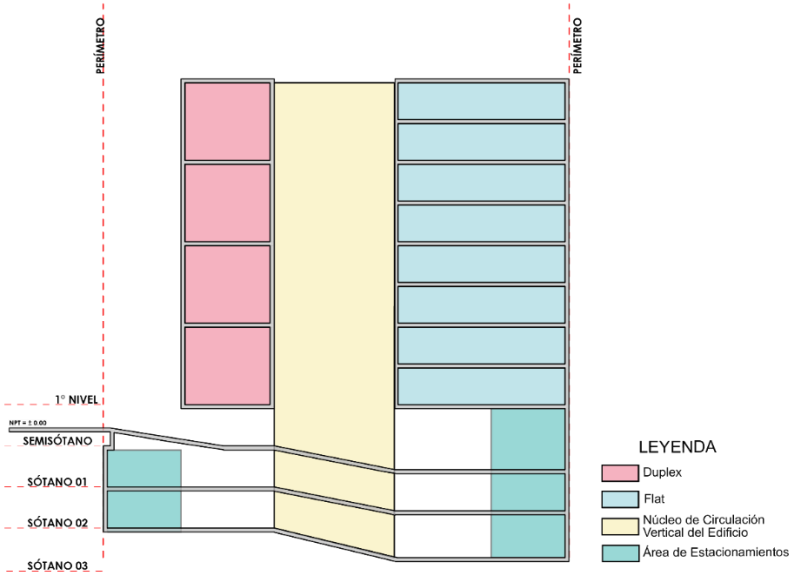


Figura N° 118: Sección esquemática Longitudinal del terreno

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

TIPO	Dorm	AREA	Cant
FLAT	3 Dorm	150.00	7
FLAT + AZOTEA	3 Dorm	181.52	1
DUPLEX	2 Dorm	120.22	3
DUPLEX + AZOTEA	3 Dorm	151.74	1
8 Pisos (8 Flats + 4 duplex)			12

Figura N° 119: Cuadro resultante del número de Departamentos

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

CUADRO COMPARATIVO DE LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO (En base al CVU y Estudio del mercado)			
Costo por m2 construido (USD), estimado en base a CVU dado por el CAP		Costo por m2 construido (USD), estimado en base al mercado	
Costo del Terreno (USD)	**680,000.00**	**Costo del Terreno (USD)**	**680,000.00**
CALCULO APROXIMADO DEL PRESUPUESTO DE OBRA		**CALCULO APROXIMADO DEL PRESUPUESTO DE OBRA**	
Área techada Total (m2)	3,132.96	Área techada Total (m2)	3,132.96
Costo por m2 construido (USD)	286.53	Costo por m2 construido (USD)	500.00
Costo de la construcción (USD)	**897,687.62**	**Costo de la construcción (USD)**	**1,566,480.00**
COSTO TOTAL DEL PROYECTO		**COSTO TOTAL DEL PROYECTO**	
Costo del Terreno (USD)	680,000.00	Costo del Terreno (USD)	680,000.00
Costo de la construcción (USD)	897687.62	Costo de la construcción (USD)	1566480.00
TOTAL	**1,577,687.62**	**TOTAL**	**2,246,480.00**
PRECIO APROXIMADO DE LOS DEPARTAMENTOS		**PRECIO APROXIMADO DE LOS DEPARTAMENTOS**	
Área total de departamentos (m2)	1,743.92	Área total de departamentos	1,743.92
Precio por m2 (USD)	1,800.00	Precio por m2 (USD)	1,800.00
Precio total de los departamentos (USD)	**3,139,056.00**	**Precio total de los departamentos (USD)**	**3,139,056.00**
RENTABILIDAD APROXIMADA DEL PROYECTO		**RENTABILIDAD APROXIMADA DEL PROYECTO**	
Precio total de los departamentos (USD)	3,139,056.00	Precio total de los departamentos (USD)	3,139,056.00
Costo total del Proyecto (USD)	1577687.62	Costo total del Proyecto (USD)	2246480.00
TOTAL	**1561368.38**	**TOTAL**	**892576.00**
Rentabilidad Bruta (USD)	1,561,368.38	Ganancia Bruta (USD)	892,576.00
Impuesto a la renta (USD)(30%)	468,410.51	Impuesto a la renta (USD)(30%)	267,772.80
Rentabilidad Neta (USD)	**1,092,957.87**	**Rentabilidad Neta (USD)**	**624,803.20**
Rentabilidad respecto al Costo del Proyecto	**69.28%**	Rentabilidad respecto al Costo del Proyecto	**39.89%**

Figura N° 120: Esquema Longitudinal del terreno

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

6.3.4 Programa Arquitectónico

Con la factibilidad de un 8vo nivel, aumenta el número de departamentos, solicitado desde un inicio, a 12 departamentos (8 flats y 4 duplex), además de aumentar, también, el número de estacionamiento y por ello se a necesitado bajar un nivel adicional. Es edificio cuenta con el siguiente programa:

- 27 estacionamientos (24 pertenecientes a las viviendas y 3 pertenecientes a las visitas)
- 01Estacionamiento de Bicicletas
- Una recepción
- 01 baño para la recepción
- 12 depósito
- Área técnica (cisterna y cuarto de máquinas)
- Depósito de basura
- Grupo electrógeno

Todos los ambientes antes descritos se desarrollarían entre los sótanos y semisótanos.

LOS FLATS:

- Sala
- Comedor
- 01 baño de visita
- Kitchenette
- Centro de Lavado
- Depósito o dormitorio de servicio.
- Baño de Servicio
- 01 dormitorio principal con baño
- 02 dormitorios secundarios
- 02 baños para los dormitorios
- 01 hall o estar

LOS DUPLEX:

- Sala
- Comedor
- 01 baño de visita
- Kitchenette
- Centro de Lavado
- Depósito o dormitorio de servicio.
- Baño de Servicio
- 01 dormitorio principal con baño
- 01 dormitorio secundario
- 01 baño para el dormitorio
- 01 estudio

01 hall o estarLA AZOTEA:

La azotea seria distribuida para el uso privado de cada uno de los2 últimos departamentos, esta área se desarrollaría los servicios (centro de lavado, depósito y baño de servicio) , además de sacar el mayor beneficio posible para áreas sociales.

6.3.5 Partido Arquitectónico

Estudiado el emplazamiento, el terreno presenta la ubicación de postes de alumbrado público y telefónico hacia la izquierda, por ello la ubicación del ingreso de estacionamientos se optó por ubicarla hacia la derecha del lote.

Como en estudio de la cabida arquitectónica, resultaba la distribución de dos departamentos por piso, se optimiza la circulación vertical del edificio, lo más central posible, estableciendo como eje principal la horizontalidad del patio de maniobra. Una de estas horizontales, marca la ubicación del núcleo de escaleras y ascensor.

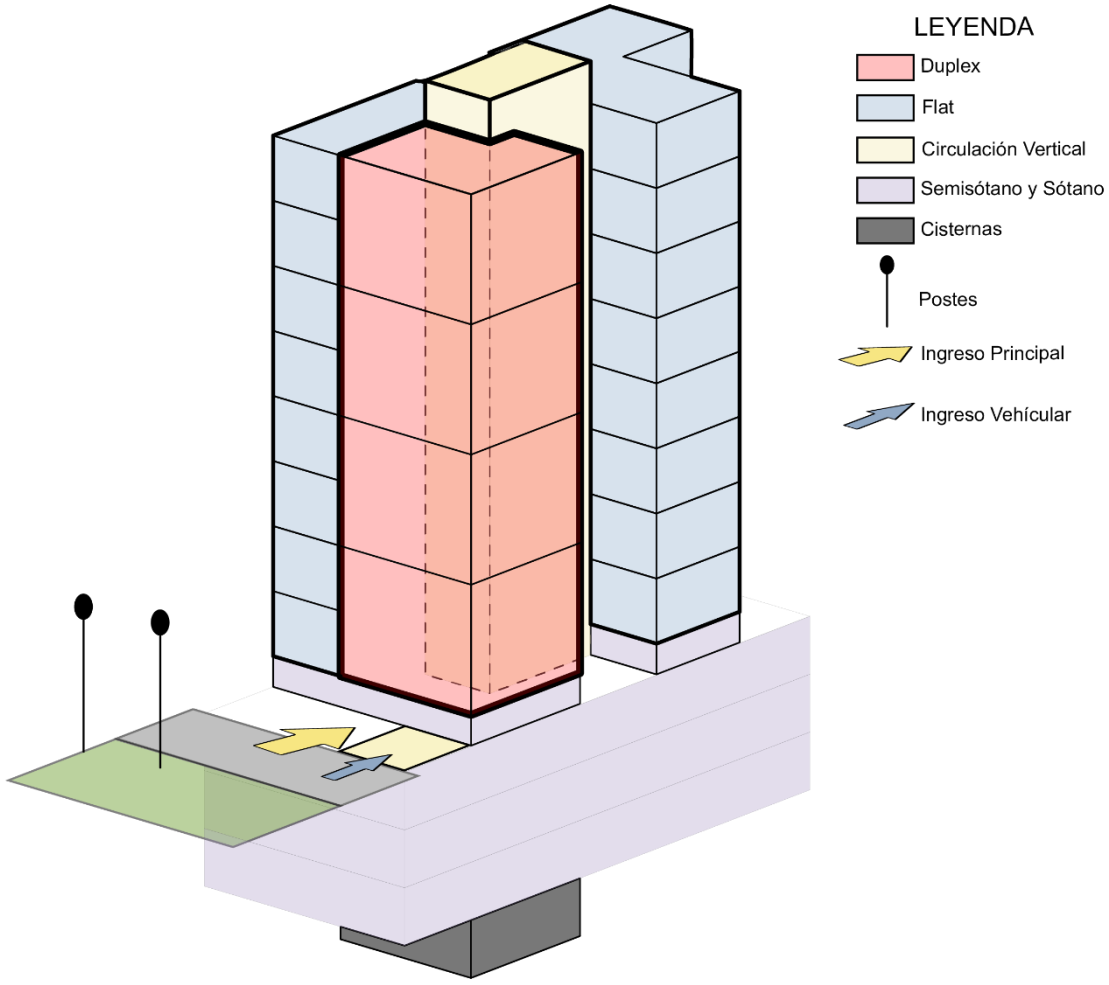


Figura N° 121: Esquema volumétrica de la concepción del proyecto

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Un punto estratégico para la cabida fue la optimización en todo lo posible, del núcleo de circulación vertical del edificio, esto implicaba el estudio adecuado para la escalera de evacuación, sin perjuicio o violación a las normas, esto con

el fin que el área común compartida en todo el edificio sea lo más mínimo posible, para la resultante del área libre y los departamentos.

Por esta razón la circulación que distribuye a los departamentos fue optimizada, reduciendo al máximo la circulación horizontal, entregando lo más directo posible a los departamentos.

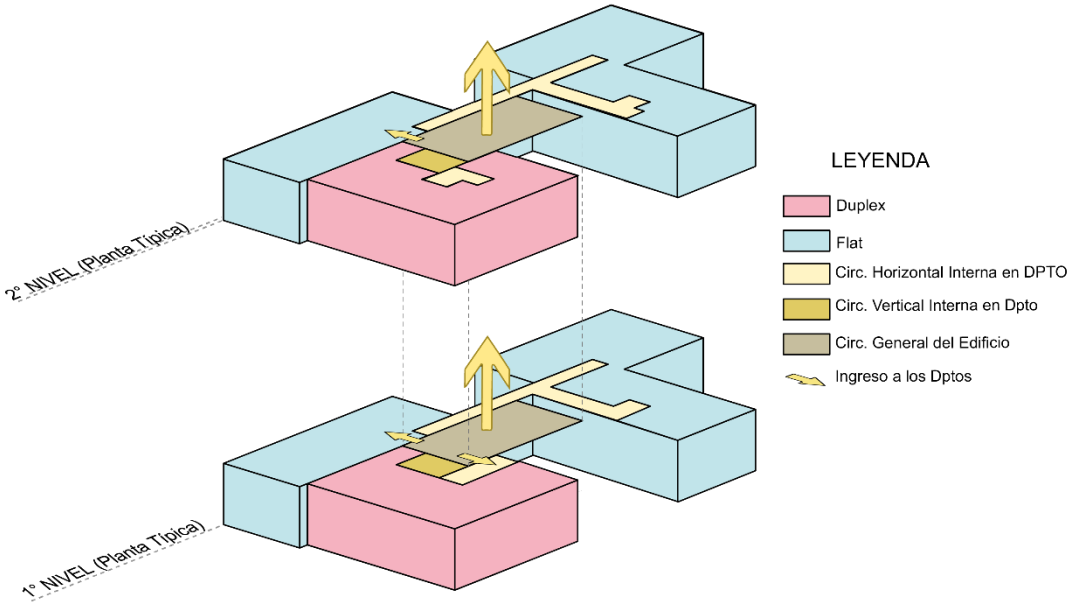


Figura N° 122: Relación de la circulación con el edificio

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

Respecto a la distribución de los departamentos, se prioriza la vista hacia el parque para las áreas sociales y en el caso del flat, por el tipo de terreno rectangular y la privacidad que implica, se opta por ubicar los dormitorios en parte posterior del edifico, siendo ventilado e iluminado gracias a un gran ducto que cumple con las normativas establecidas. Todo esto implica que, en el caso del flat, se crea una circulación horizontal por medio de un corredor; que a diferencia del dúplex este mantiene una circulación de distribución hacia los dormitorios de forma nucleada directamente con la escalera interior.

Los departamentos se basan en una distribución típica, de tal manera que por tipología o necesidades se prescinda de un ambiente, este pueda seguir funcionando. Tal es el caso que, en los primeros pisos, al tener patios, estos pueden ser usado como patio de lavandería y la zonificación reubicada puede dar paso a un nuevo uso, como una sala de estudio o despensa etc. En el caso de los últimos departamentos, donde el centro de lavado pasa a la azotea, esta zonificación queda libre para darle uso como un gran wcl, en el caso del flat, o una sala de estar en el caso del dúplex.

LOS FLATS

Los departamentos tipo Flat mantienen la siguiente distribución.

Se ingresa de forma directa a la sala comedor, que a través de una gran mampara se comunica directamente hacia una terraza. Desde el ingreso, del departamento, hacia la izquierda se encuentra el baño de visita; que consta de mesado e inodoro; y hacia la derecha el inicio del corredor que distribuye, al kitchenette debidamente iluminada y ventilada por medio de una gran ventana hacia un ducto lateral derecho, al estar familiar que a su vez nos conduce al dormitorio 02 y 03(con baño completo), ambos debidamente iluminado y ventilado por medio del ducto posterior. Saliendo del estar, volviendo al corredor, hacia la izquierda se encuentra el ingreso a la lavandería que se conecta hacia la derecha con un depósito y un baño de servicio.

Culminando el corredor, se encuentra el ingreso al dormitorio principal; que cuenta con un baño principal completo. Este dormitorio consta de una buena ventilación e iluminación gracias a las grandes ventanas que dan hacia el ducto posterior.

Esta tipología tiene una ligera variación con el acceso a las azoteas, que se ubica en el estar familiar y dirige hacia un hall que reparte a un baño completo y un estar familiar más amplio. Saliendo de ese hall hacia la derecha se ubica el área de jardineras conformado por macetones con arbustivo de Tecomaria; cuyo follaje cubre más del 30 % de la dicha área; y hacia la izquierda, se ubica un corredor que distribuye hacia el área de servicio; conformado por la lavandería, un depósito, un baño completo y un área de jardinería; y hacia el área social, caracterizado por los techos verde, frente a ello se a previsto un baño de visita, con el fin que a futuro toda esta área pueda ser usado el entretenimiento y ocio de la familia.

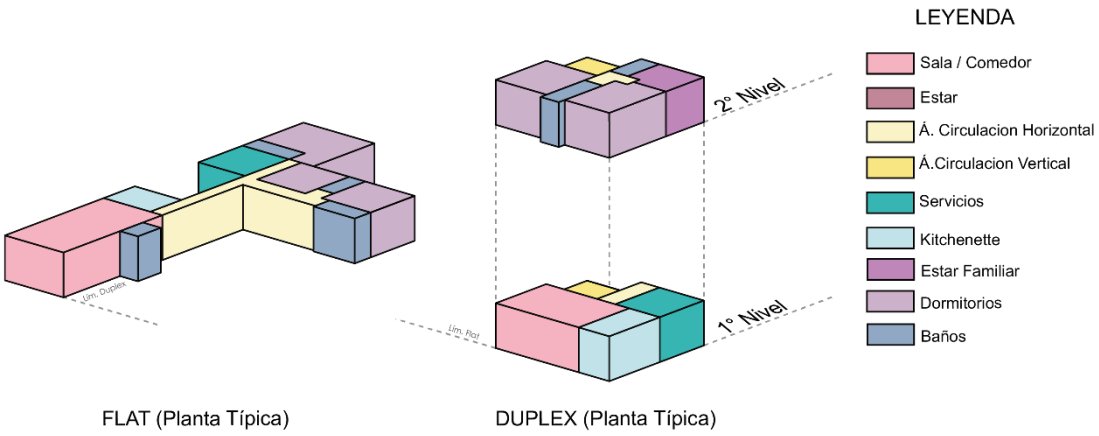


Figura N° 123: Zonificación de la planta Típica de los Fltas y Duplex)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022

LOS DUPLEX

Los departamentos tipo Duplex mantienen la siguiente distribución:

Se ingresa por medio un pequeño hall distribuidor que dirige hacia la sala comedor; que a través de una gran mampara se comunica con un pequeño balcón con vista hacia la calle; seguido del comedor se encuentra el kitchenette debidamente equipado y ventilado con una ventana también hacia la calle.

Desde el hall distribuidor, hacia el frente, se encuentra el ingreso hacia el área de la lavandería, desde donde se puede acceder a un pequeño depósito seguido de un baño de servicio. Adicional a ello, desde el hall del ingreso, se puede divisar una escalera que conecta al segundo nivel, de donde se llega a un pequeño hall distribuidor: hacia la izquierda se encuentra el ingreso a un baño completo y el estudio debidamente iluminado y ventilado por medio del ducto central. Hacia la derecha se encuentra el ingreso hacia el dormitorio secundario; debidamente iluminado y ventilado por medio de una mampara que da hacia su propio balcón; y hacia el dormitorio principal, que cuenta con su baño propio, y que se encuentra debidamente iluminado y ventilado por medio de grandes mamparas que dan hacia su propio balcón.

Esta tipología varia en el acceso a sus niveles, cuando se conecta a la azotea, debido a que, en la distribución típica, se ingresa y se asciende hacia la planta de los dormitorios. Mientras que, en esta ocasión, se desciende hacia la planta de los dormitorios; esto con el fin de que el área social (sala y comedor) se conecte directamente, subiendo por las escaleras, con la azotea cuyo uso está planificado como extensión del área social. En esta planta se distribuye, de forma oculta, el área de la lavandería, dejando libre el nivel inferior para el uso de un estar.

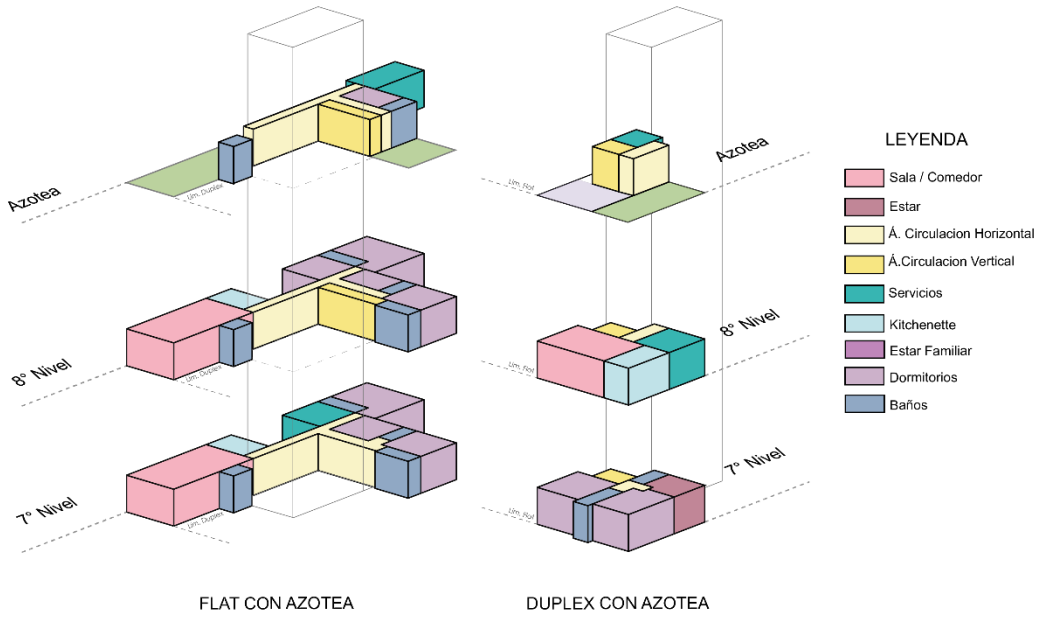


Figura N° 124: Zonificación de los departamentos con acceso a la azotea)

Elaboración y Diseño: Autor, 2022



Figura N° 125: Fotorender de Vivienda Multifamiliar Carriquiry

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 126: Render desde el kitchenette del dúplex de la Vivienda Multifamiliar Carriquiry

Fuente: Propia, 2022



Figura N° 127 : Render de la sala comedor del dúplex de la Vivienda Multifamiliar Carriquiry

Fuente: Propia, 2022

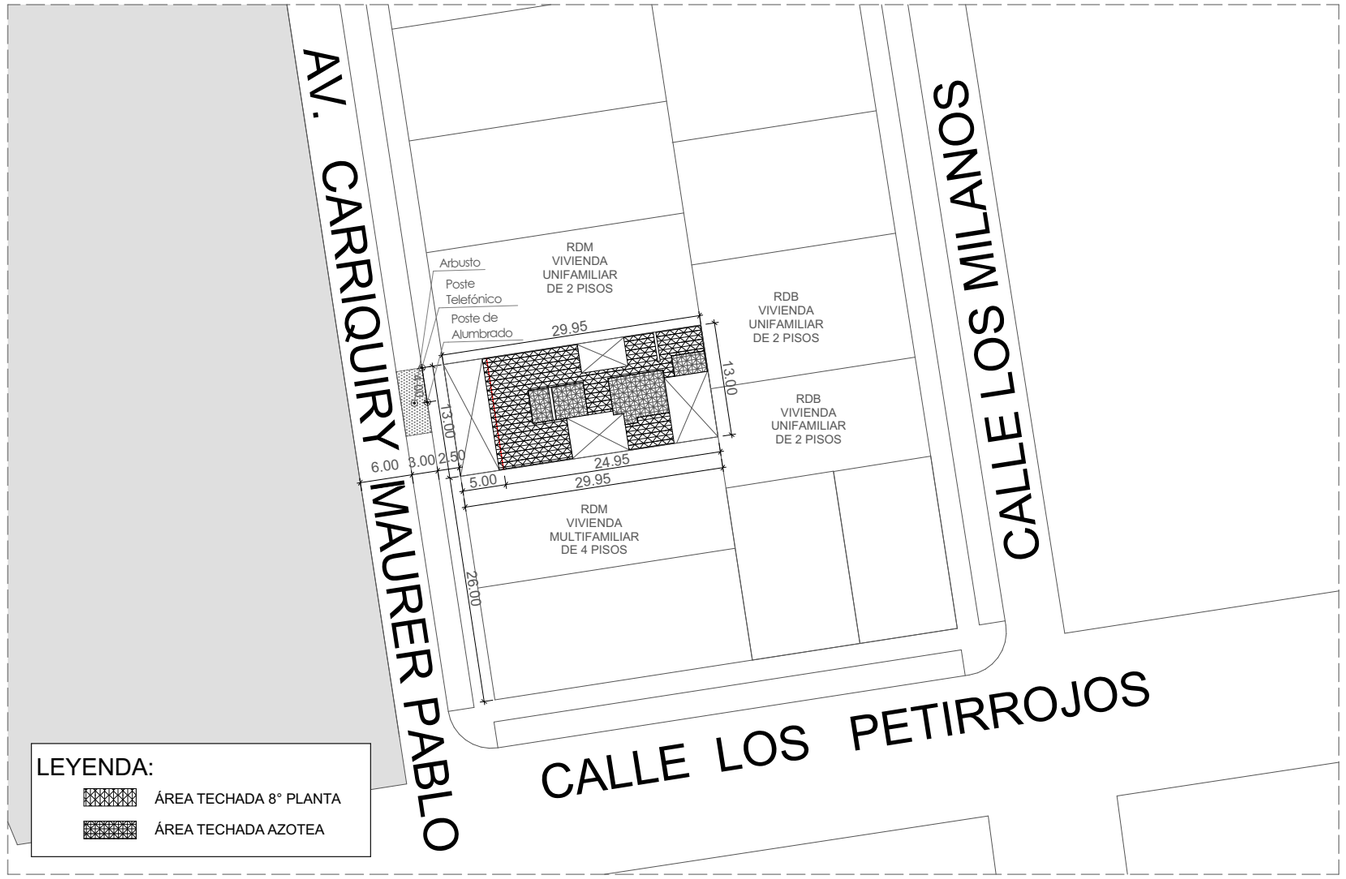


Figura N° 128: Render de la sala comedor del flat de la Vivienda Multifamiliar Carriquiry

Fuente: Propia, 2022

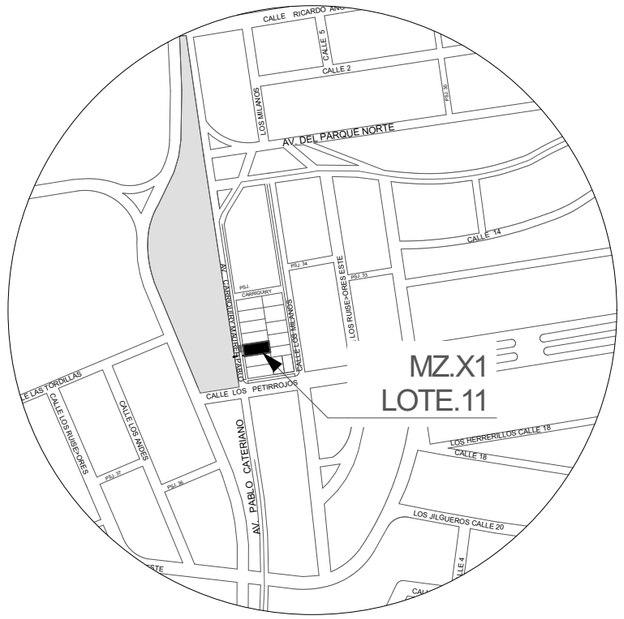
6.3.6 Documentación técnica

A continuación, se presenta parte de la documentación elaborada, que formó el expediente técnico, en sus diferentes etapas de anteproyecto y proyecto, con el fin de la obtención de la Licencia de Edificación (Planos U-01 y A-01 al A-11)

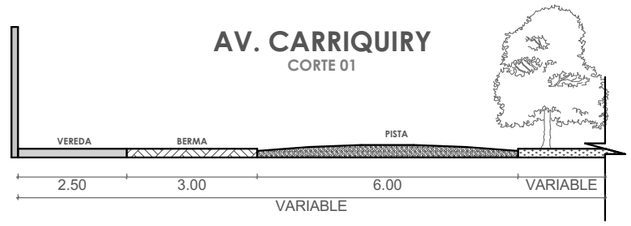


PLANO DE UBICACIÓN 1:500

N



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN 1:5000



SECCIÓN VIAL 1:100

CUADRO NORMATIVO

PARÁMETROS		Ord. N°523-MSI. y Modf. NORMATIVO Cert. Par. Urb. Edf. No. 000395-2021-12.10-SOPRI-GACU/MSI	PROYECTO
USOS PERMITIDOS		UNIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR
% ÁREA LIBRE MÍNIMA		40%	39.71% (154.62 m²)
ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN		7 PISOS (22.50 ml) *	8 PISOS (22.50 ml) + azotea
RETIRO MÍNIMO	FRONTAL	5.00 ML.	5.00 ML.
	LATERAL	NO EXIGIBLE	-
	POSTERIOR	-	-
ALINEAMIENTO DE FACHADA		Variable frente a Av. Carriquiry desde el eje de via + retiro	13.50ml
ÁREA DE LOTE NORMATIVO		350.00 m²	389.35 m²
FRENTE DE LOTE NORMATIVO		10.00 ml.	13.00 ml.
ESTACIONAMIENTOS		2 Est. por Und. de Viv. VISITA = 15% Total Estac. BICI= 1 Cada 10 Viv.	24 Estacionamientos 3 Est. Visita 1 Est. Bici
ÁREA MÍN. DE UND DE VIV.		3 DORM>150 m² 2 DORM>120 m² 1 DORM>90 m²	(8u)de 3 Dorm. = 150.41 m² (4u)de 2 Dorm. = 122.06 m²

*RNE A.010 Art.10.1 inc a "En los casos de zonificación residencial con usos compatibles, cuando la altura de la edificación esté indicada en pisos, cada piso se considera de un máximo de 3.00 m."

*Ord 523 SI-01 art.5.7 "En el caso de semisótano, cuyo nivel superior del techo no sobrepase el nivel 1.50 m. por encima del nivel de la vereda, ... , la altura máxima de edificación se medirá a partir del Nivel del Piso Terminado (NPT) del primer piso."

CUADRO DE ÁREAS

PISOS / NIVELES	NUEVA	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	AMPLIACIÓN	REMODELACIÓN	SUBTOTAL
SÓTANO 3 (NPT: -9.05)	72.96 m²	-	-	-	-	72.96 m²
SÓTANO 1 Y 2 (NPT: -3.80 /-6.415)	383.33 m²	-	-	-	-	766.66 m²
SEMISÓTANO (NPT: -1.15)	360.79 m²	-	-	-	-	360.79 m²
1° PLANTA (NPT: +1.50)	234.73 m²	-	-	-	-	234.73 m²
2°, 4°,6° Y 8° PLANTA (NPT: +4.125/9.38/14.625/19.88)	232.00 m²	-	-	-	-	928.00 m²
3°, 5°, 7° PLANTA (NPT: +6.75/12.00/17.25)	232.00 m²	-	-	-	-	696.00 m²
AZOTEA (NPT: +22.50)	62.39 m²	-	-	-	-	62.39 m²
ÁREA TECHADA TOTAL						3121.53 m²
ÁREA DEL TERRENO						389.35 m²
ÁREA LIBRE					(39.71)%	154.62 m²
OTRAS INSTALACIONES:						
CISTERNA DOMÉSTICA	-	-	-	18.65 m²/ 33.15 m³	-	-
AREA VERDE (AZOTEA)	-	-	-	110.45 m²	-	-

ZONIFICACION	RDM
A. DE ESTRUC. URBANA	-
DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	SAN ISIDRO
URBANIZACION	EL PALOMAR
NOMBRE DE LA VÍA	AV. CARRIQUIRY MAURER
N° INMUEBLE	-
MANZANA	X1
LOTE	11
SUBLOTE	-

Indicada

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Multifamiliar Roca y Boloña

UBICACIÓN:
Av. Pablo Carriquiry Maurer, Mz X1, Lt 11, Urb. El Palomar, San Isidro

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
PLANO DE UBICACIÓN

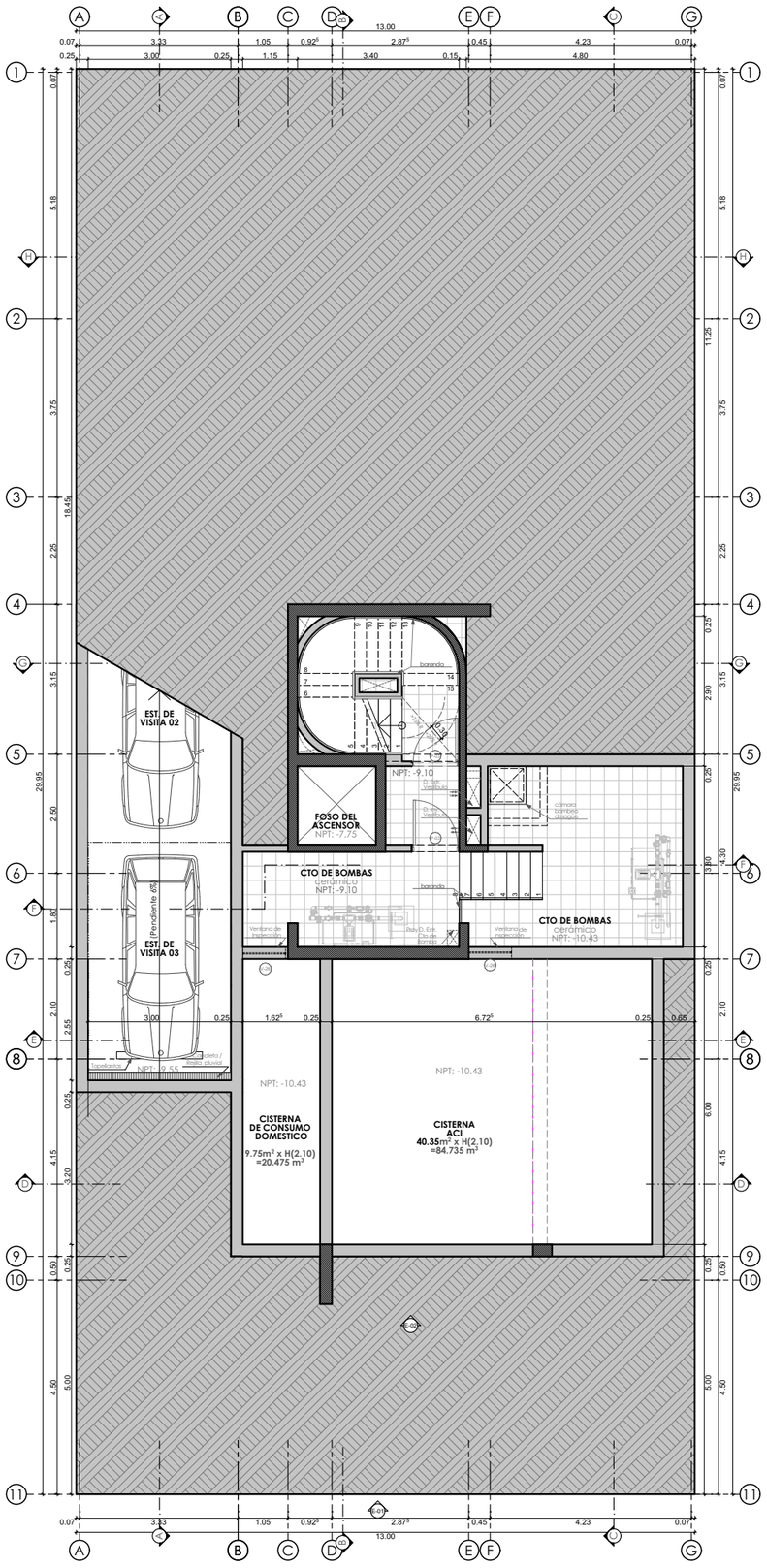
ESCALA
Indicada

PROYECTISTA:
Arq. Juan Carlos Bisbal Vondrak
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2021

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

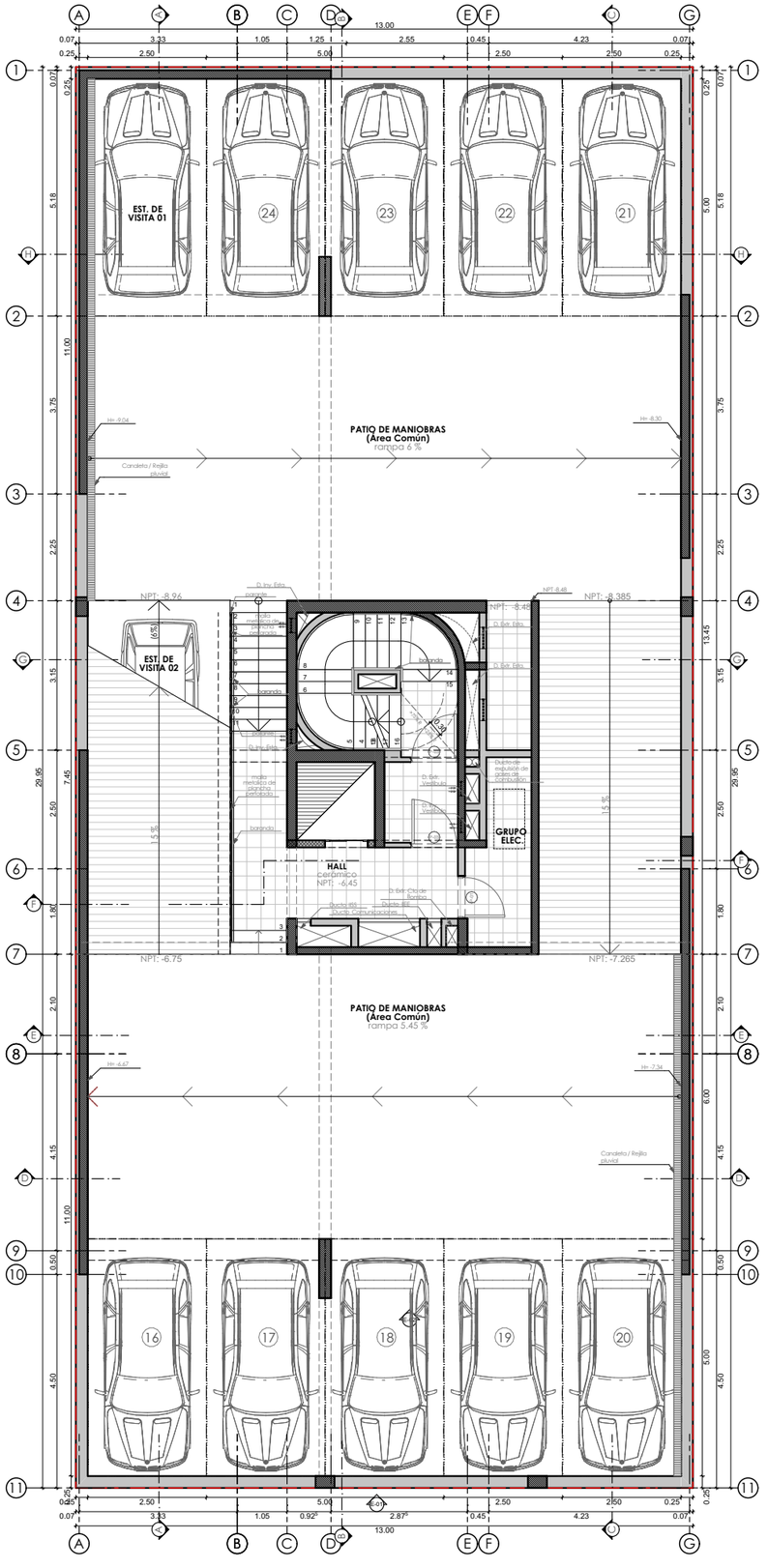
LAMINA:
U-01



SÓTANO 3 1:125

PUERTAS			
ID	Ancho	Altura	Cant.
M-01	4.20	2.37⁵	8
M-02	4.22⁵	2.10	4
M-03	2.15	2.10	1
M-04	2.72	2.10	1
M-05	2.25	2.10	1
M-06	1.95	2.10	1
M-07	2.72⁵	2.10	4
M-08	2.10	2.37⁵	4
M-09	2.10	2.10	3
M-10	1.95	2.40	1
P-01	0.90	2.10	65
P-02	0.75	2.10	75
P-03	1.00	2.10	23
P-04	1.05	2.10	1
P-05	2.55	2.10	1
P-06	0.90	2.10	3
PG-01	3.00	2.35	1
PV-01	1.20	2.70	1
PV-02	1.20	2.40	1
PV-03	0.60	2.10	8
PV-04	0.57⁵	2.10	22
PV-04	0.60	2.10	1

VENTANAS				
ID	Alféizar	Ancho	Altura	Cant.
V-01	0.00	1.97⁵	2.40	1
V-02	1.15	3.30	1.25	1
V-03	0.90	2.10	1.20	1
V-04	-0.05	4.00	2.15	1
V-05	0.90	1.80	1.20	8
V-06	1.65	0.45	0.45	1
V-07	1.65	1.20	0.45	7
V-08	0.90	1.92⁵	1.20	9
V-09	1.65	1.20	0.45	9
V-10	0.90	1.95	1.20	8
V-11	0.90	1.95	1.20	7
V-12	1.65	2.25	0.45	7
V-13	1.65	2.75	0.45	7
V-14	1.65	0.60	0.45	7
V-15	0.90	0.45	1.20	4
V-16	0.90	2.40	1.20	5
V-17	0.00	0.45	2.10	8
V-18	-0.05	0.35	2.10	4
V-19	1.65	0.75	0.45	2
V-20	0.90	0.75	1.20	2
V-21	1.65	0.45	0.45	1
V-22	1.65	0.30	0.45	1
V-23	1.65	1.25	0.45	1
V-24	0.00	1.05	2.40	1
V-25	0.10	0.30	0.30	2
V-26	2.42	0.90	0.60	2



SÓTANO 2 1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SÓTANO 3 SÓTANO 2

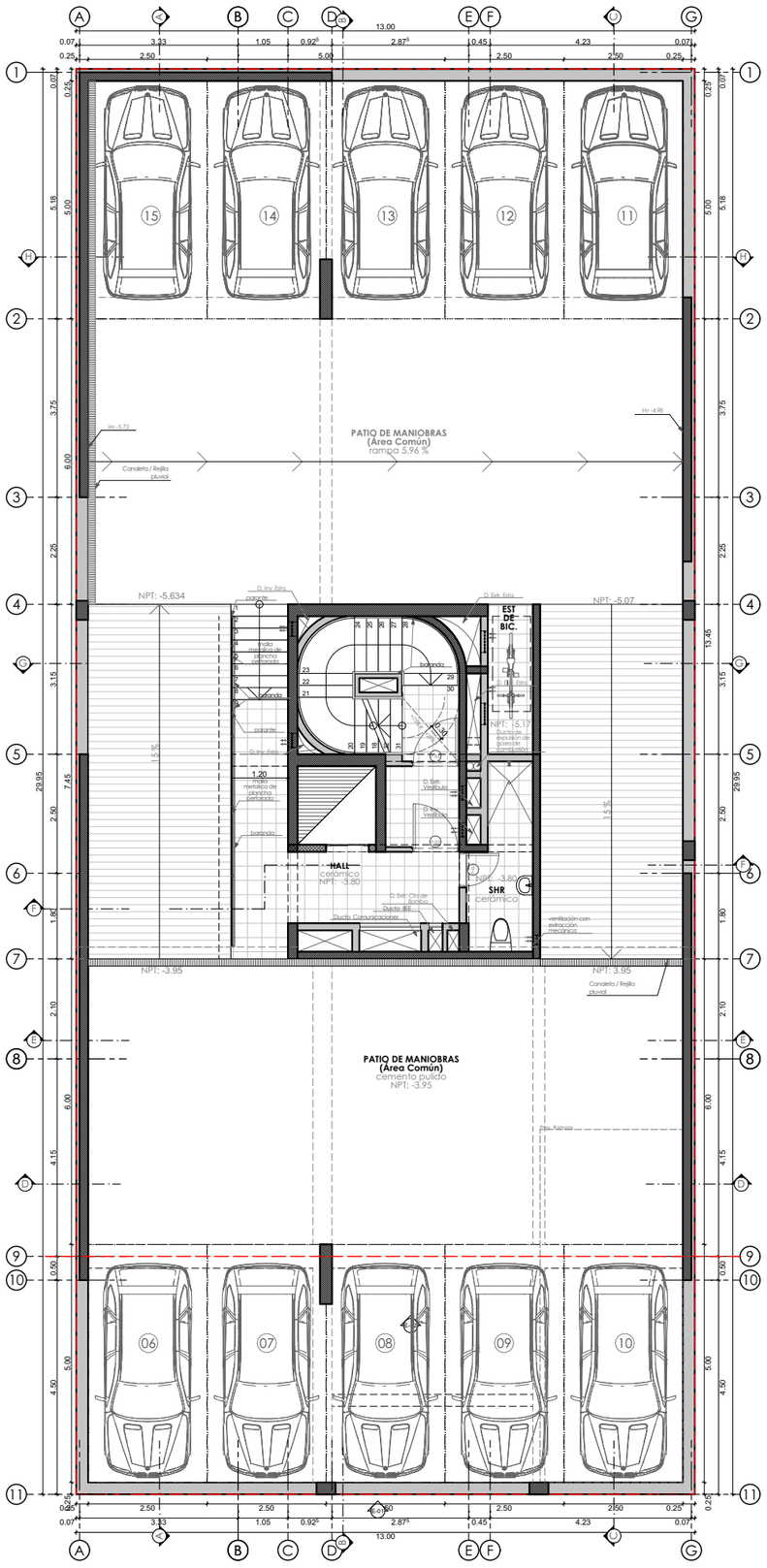
ESCALA
1:125, 1:2.42

PROYECTISTA:
#Nombre Completo de Contacto
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

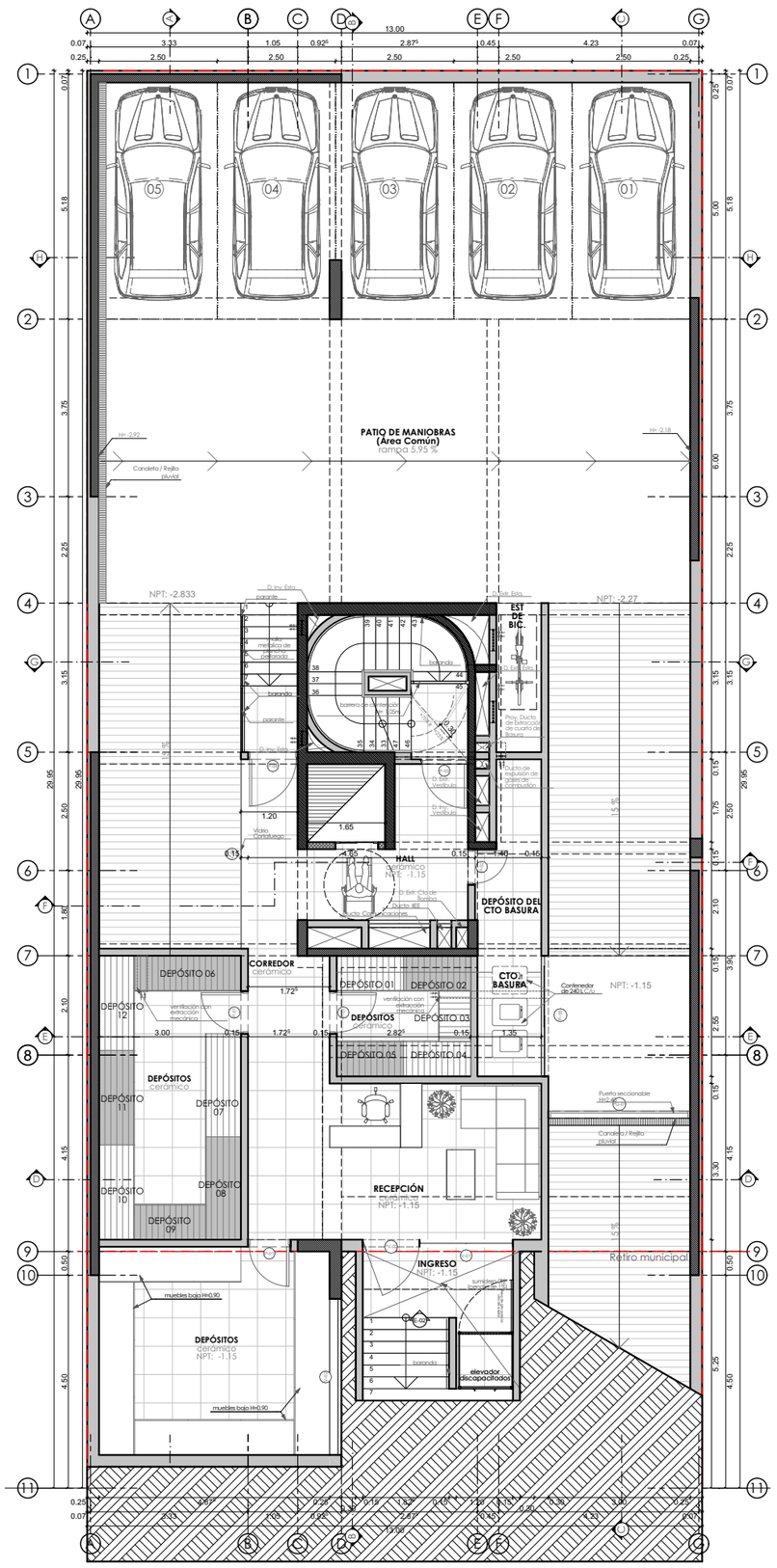
LAMINA:
A.01



SÓTANO 1 1:125

PUERTAS			
ID	Ancho	Altura	Cant.
M-01	4.20	2.37⋯	8
M-02	4.22⁵	2.10	4
M-03	2.15	2.10	1
M-04	2.72	2.10	1
M-05	2.25	2.10	1
M-06	1.95	2.10	1
M-07	2.72⁵	2.10	4
M-08	2.10	2.37⋯	4
M-09	2.10	2.10	3
M-10	1.95	2.40	1
P-01	0.90	2.10	65
P-02	0.75	2.10	75
P-03	1.00	2.10	23
P-04	1.05	2.10	1
P-05	2.55	2.10	1
P-06	0.90	2.10	3
PG-01	3.00	2.35	1
PV-01	1.20	2.70	1
PV-02	1.20	2.40	1
PV-03	0.60	2.10	8
PV-04	0.57⁵	2.10	22
PV-04	0.60	2.10	1

VENTANAS				
ID	Alféizar	Ancho	Altura	Cant.
V-01	0.00	1.97⁵	2.40	1
V-02	1.15	3.30	1.25	1
V-03	0.90	2.10	1.20	1
V-04	-0.05	4.00	2.15	1
V-05	0.90	1.80	1.20	8
V-06	1.65	0.45	0.45	1
V-07	1.65	1.20	0.45	7
V-08	0.90	1.92⁵	1.20	9
V-09	1.65	1.20	0.45	9
V-10	0.90	1.95	1.20	8
V-11	0.90	1.95	1.20	7
V-12	1.65	2.25	0.45	7
V-13	1.65	2.75	0.45	7
V-14	1.65	0.60	0.45	7
V-15	0.90	0.45	1.20	4
V-16	0.90	2.40	1.20	5
V-17	0.00	0.45	2.10	8
V-18	-0.05	0.35	2.10	4
V-19	1.65	0.75	0.45	2
V-20	0.90	0.75	1.20	2
V-21	1.65	0.45	0.45	1
V-22	1.65	0.30	0.45	1
V-23	1.65	1.25	0.45	1
V-24	0.00	1.05	2.40	1
V-25	0.10	0.30	0.30	2
V-26	2.42	0.90	0.60	2



SEMISÓTANO 1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
SÓTANO 1 Y SEMISÓTANO

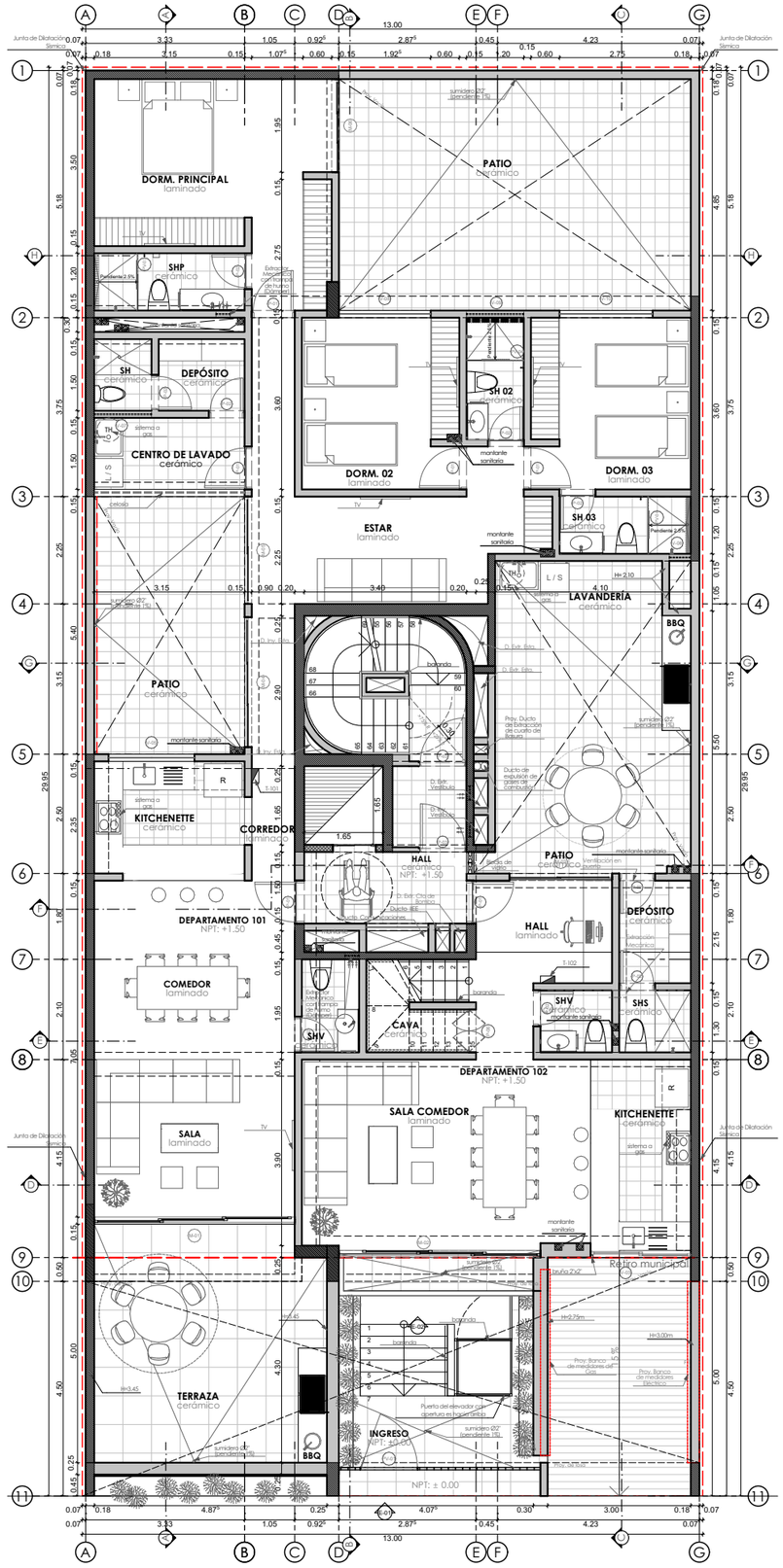
ESCALA
1:125, 1:2.42

PROYECTISTA:
#Nombre Completo de Contacto
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

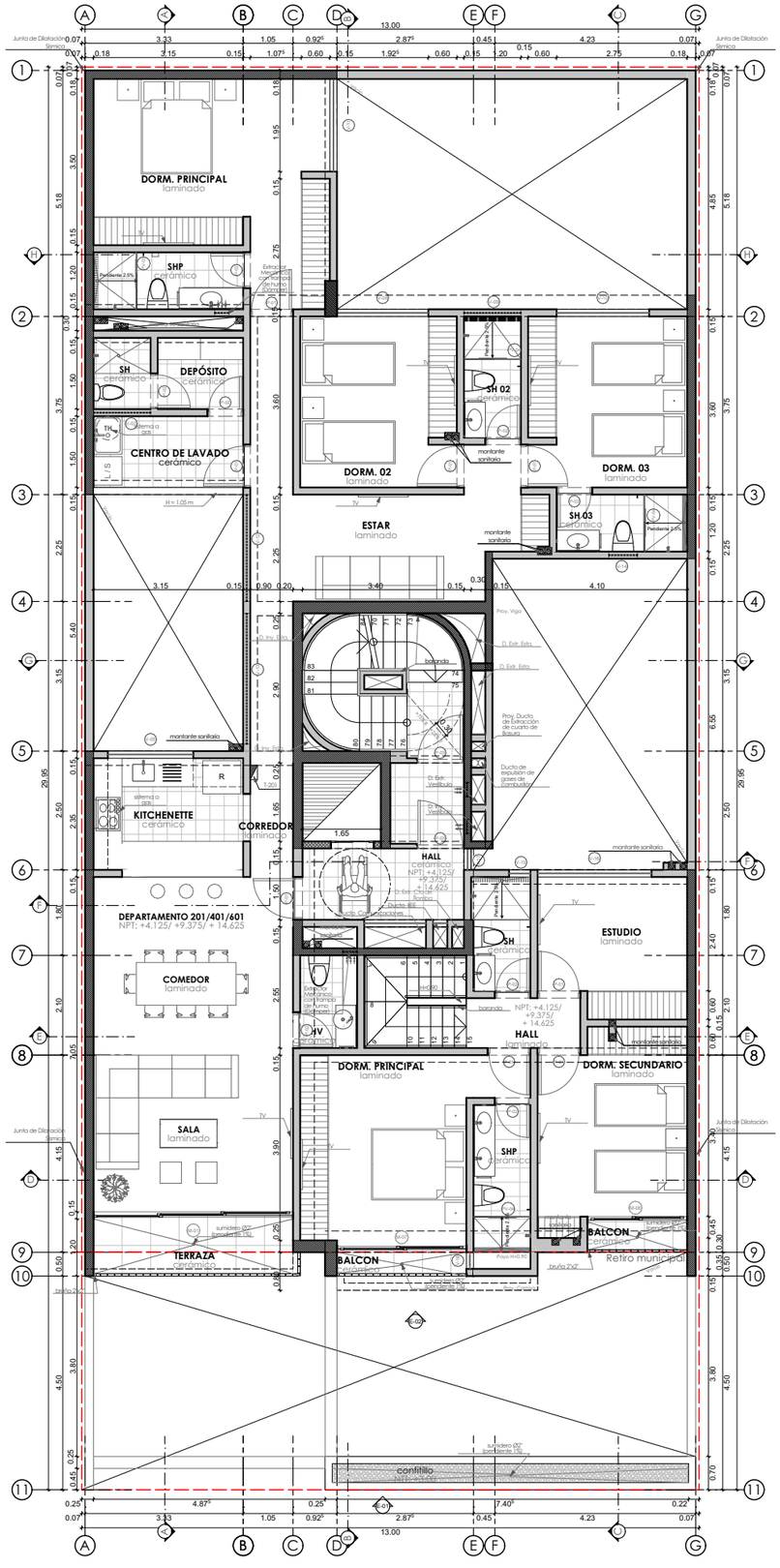
LAMINA:
A.02



PRIMERA PLANTA 1:125

PUERTAS			
ID	Ancho	Altura	Cant.
M-01	4.20	2.37⁵	8
M-02	4.22⁵	2.10	4
M-03	2.15	2.10	1
M-04	2.72	2.10	1
M-05	2.25	2.10	1
M-06	1.95	2.10	1
M-07	2.72⁵	2.10	4
M-08	2.10	2.37⁵	4
M-09	2.10	2.10	3
M-10	1.95	2.40	1
P-01	0.90	2.10	65
P-02	0.75	2.10	75
P-03	1.00	2.10	23
P-04	1.05	2.10	1
P-05	2.55	2.10	1
P-06	0.90	2.10	3
PG-01	3.00	2.35	1
PV-01	1.20	2.70	1
PV-02	1.20	2.40	1
PV-03	0.60	2.10	8
PV-04	0.57⁵	2.10	22
PV-04	0.60	2.10	1

VENTANAS				
ID	Alféizar	Ancho	Altura	Cant.
V-01	0.00	1.97⁵	2.40	1
V-02	1.15	3.30	1.25	1
V-03	0.90	2.10	1.20	1
V-04	-0.05	4.00	2.15	1
V-05	0.90	1.80	1.20	8
V-06	1.65	0.45	0.45	1
V-07	1.65	1.20	0.45	7
V-08	0.90	1.92⁵	1.20	9
V-09	1.65	1.20	0.45	9
V-10	0.90	1.95	1.20	8
V-11	0.90	1.95	1.20	7
V-12	1.65	2.25	0.45	7
V-13	1.65	2.75	0.45	7
V-14	1.65	0.60	0.45	7
V-15	0.90	0.45	1.20	4
V-16	0.90	2.40	1.20	5
V-17	0.00	0.45	2.10	8
V-18	-0.05	0.35	2.10	4
V-19	1.65	0.75	0.45	2
V-20	0.90	0.75	1.20	2
V-21	1.65	0.45	0.45	1
V-22	1.65	0.30	0.45	1
V-23	1.65	1.25	0.45	1
V-24	0.00	1.05	2.40	1
V-25	0.10	0.30	0.30	2
V-26	2.42	0.90	0.60	2



SEGUNDA. CUARTA Y SEXTA PLANTA 1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
1°, 2°, 4° Y 6° PLANTA

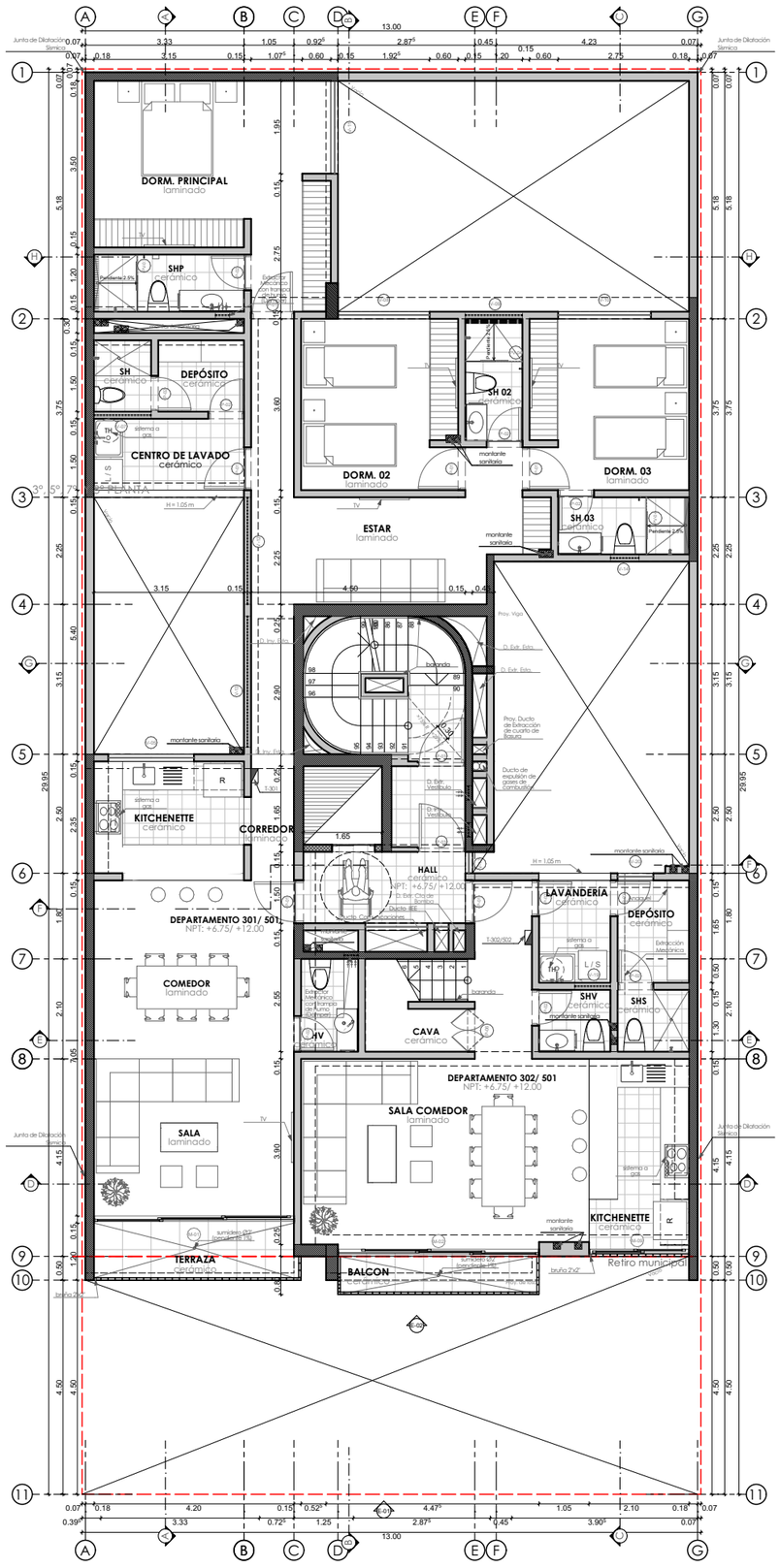
ESCALA
1:125, 1:2.42

PROYECTISTA:
#Nombre Completo de Contacto
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

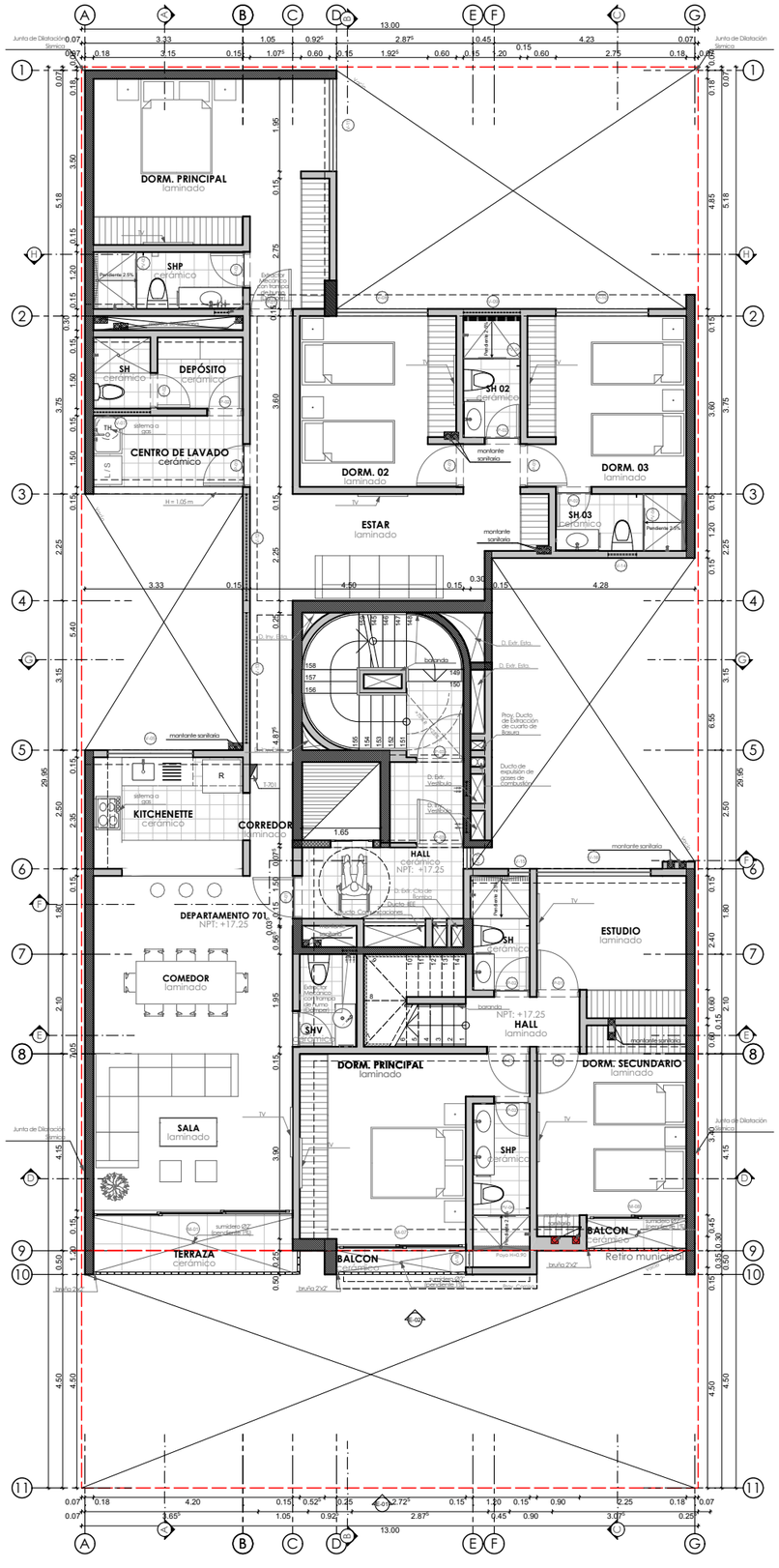
LAMINA:
A.03



TERCERA Y QUINTA PLANTA 1:125

PUERTAS			
ID	Ancho	Altura	Cant.
M-01	4.20	2.37...	8
M-02	4.22[5]	2.10	4
M-03	2.15	2.10	1
M-04	2.72	2.10	1
M-05	2.25	2.10	1
M-06	1.95	2.10	1
M-07	2.72[5]	2.10	4
M-08	2.10	2.37...	4
M-09	2.10	2.10	3
M-10	1.95	2.40	1
P-01	0.90	2.10	65
P-02	0.75	2.10	75
P-03	1.00	2.10	23
P-04	1.05	2.10	1
P-05	2.55	2.10	1
P-06	0.90	2.10	3
PG-01	3.00	2.35	1
PV-01	1.20	2.70	1
PV-02	1.20	2.40	1
PV-03	0.60	2.10	8
PV-04	0.57[5]	2.10	22
PV-04	0.60	2.10	1

VENTANAS				
ID	Alféizar	Ancho	Altura	Cant.
V-01	0.00	1.97[5]	2.40	1
V-02	1.15	3.30	1.25	1
V-03	0.90	2.10	1.20	1
V-04	-0.05	4.00	2.15	1
V-05	0.90	1.80	1.20	8
V-06	1.65	0.45	0.45	1
V-07	1.65	1.20	0.45	7
V-08	0.90	1.92[5]	1.20	9
V-09	1.65	1.20	0.45	9
V-10	0.90	1.95	1.20	8
V-11	0.90	1.95	1.20	7
V-12	1.65	2.25	0.45	7
V-13	1.65	2.75	0.45	7
V-14	1.65	0.60	0.45	7
V-15	0.90	0.45	1.20	4
V-16	0.90	2.40	1.20	5
V-17	0.00	0.45	2.10	8
V-18	-0.05	0.35	2.10	4
V-19	1.65	0.75	0.45	2
V-20	0.90	0.75	1.20	2
V-21	1.65	0.45	0.45	1
V-22	1.65	0.30	0.45	1
V-23	1.65	1.25	0.45	1
V-24	0.00	1.05	2.40	1
V-25	0.10	0.30	0.30	2
V-26	2.42	0.90	0.60	2



SEPTIMA PLANTA 1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
3°, 5° Y 7° PLANTA

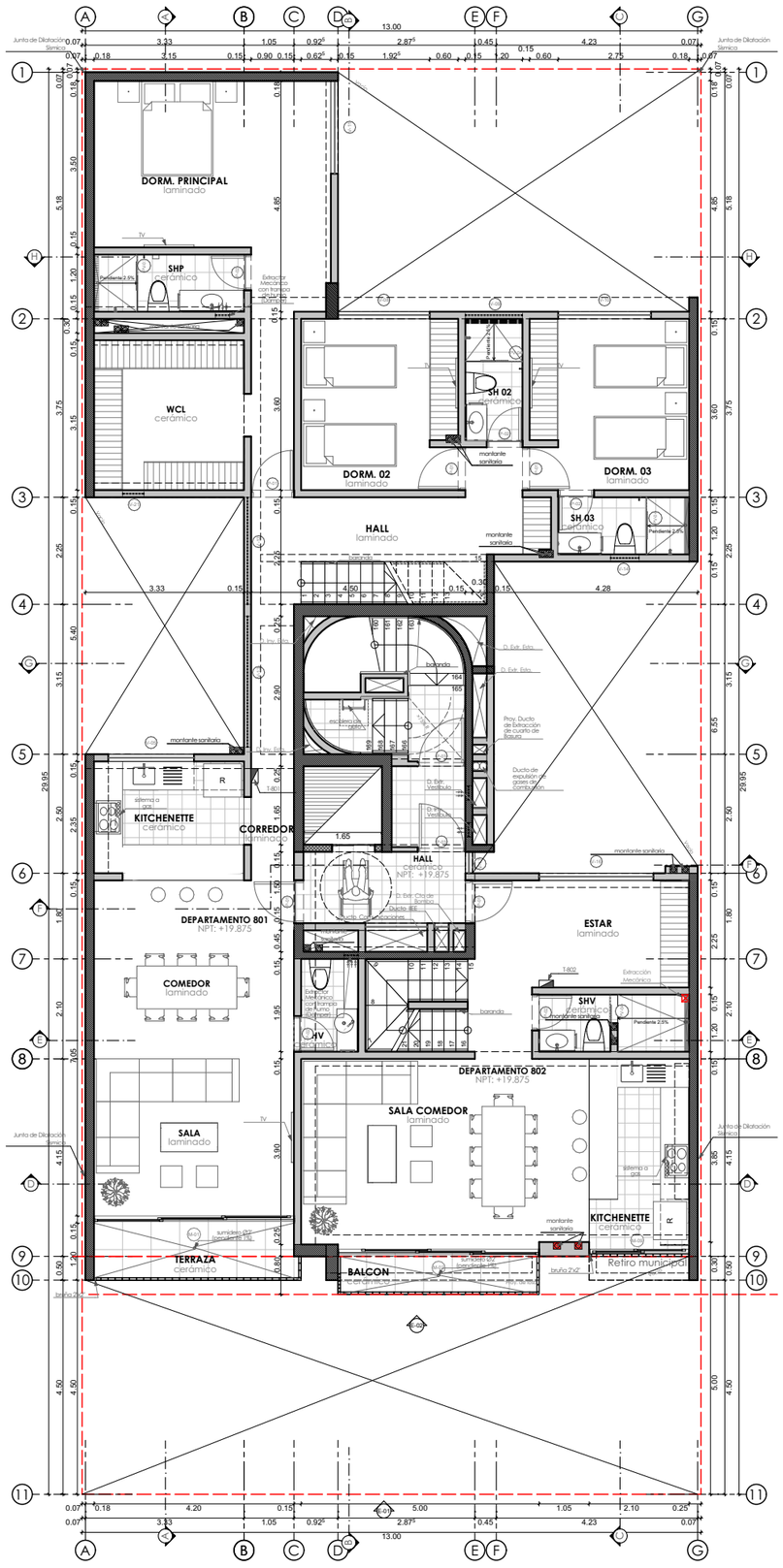
ESCALA
1:125, 1:2.42

PROYECTISTA:
#Nombre Completo de Contacto
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

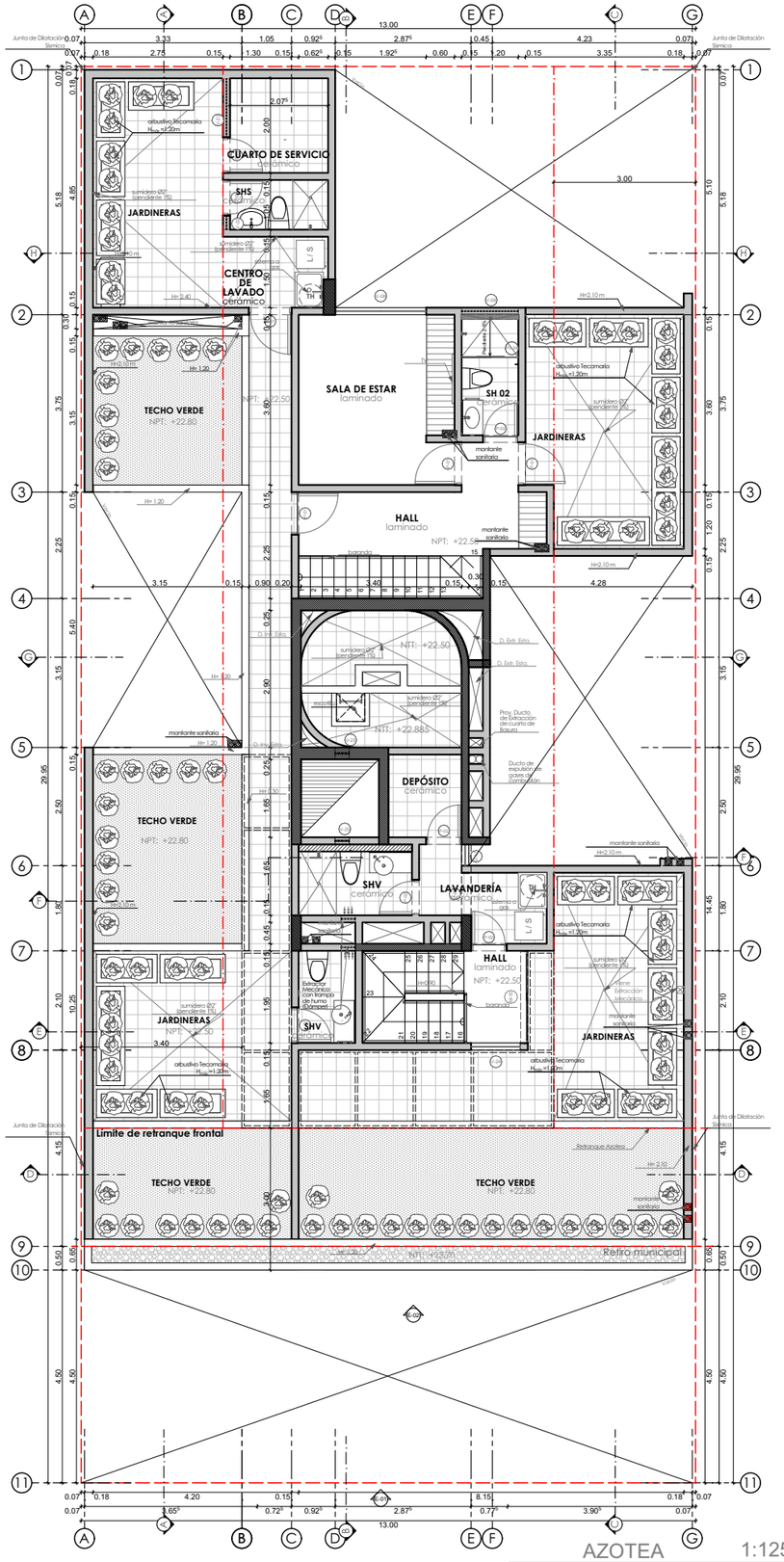
LAMINA:
A.04



OCTAVA PLANTA 1:125

PUERTAS			
ID	Ancho	Altura	Cant.
M-01	4.20	2.37···	8
M-02	4.22[5]	2.10	4
M-03	2.15	2.10	1
M-04	2.72	2.10	1
M-05	2.25	2.10	1
M-06	1.95	2.10	1
M-07	2.72[5]	2.10	4
M-08	2.10	2.37···	4
M-09	2.10	2.10	3
M-10	1.95	2.40	1
P-01	0.90	2.10	65
P-02	0.75	2.10	75
P-03	1.00	2.10	23
P-04	1.05	2.10	1
P-05	2.55	2.10	1
P-06	0.90	2.10	3
PG-01	3.00	2.35	1
PV-01	1.20	2.70	1
PV-02	1.20	2.40	1
PV-03	0.60	2.10	8
PV-04	0.57[5]	2.10	22
PV-04	0.60	2.10	1

VENTANAS				
ID	Alféizar	Ancho	Altura	Cant.
V-01	0.00	1.97[5]	2.40	1
V-02	1.15	3.30	1.25	1
V-03	0.90	2.10	1.20	1
V-04	-0.05	4.00	2.15	1
V-05	0.90	1.80	1.20	8
V-06	1.65	0.45	0.45	1
V-07	1.65	1.20	0.45	7
V-08	0.90	1.92[5]	1.20	9
V-09	1.65	1.20	0.45	9
V-10	0.90	1.95	1.20	8
V-11	0.90	1.95	1.20	7
V-12	1.65	2.25	0.45	7
V-13	1.65	2.75	0.45	7
V-14	1.65	0.60	0.45	7
V-15	0.90	0.45	1.20	4
V-16	0.90	2.40	1.20	5
V-17	0.00	0.45	2.10	8
V-18	-0.05	0.35	2.10	4
V-19	1.65	0.75	0.45	2
V-20	0.90	0.75	1.20	2
V-21	1.65	0.45	0.45	1
V-22	1.65	0.30	0.45	1
V-23	1.65	1.25	0.45	1
V-24	0.00	1.05	2.40	1
V-25	0.10	0.30	0.30	2
V-26	2.42	0.90	0.60	2



AZOTEA 1:125

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
8° PLANTA Y AZOTEA

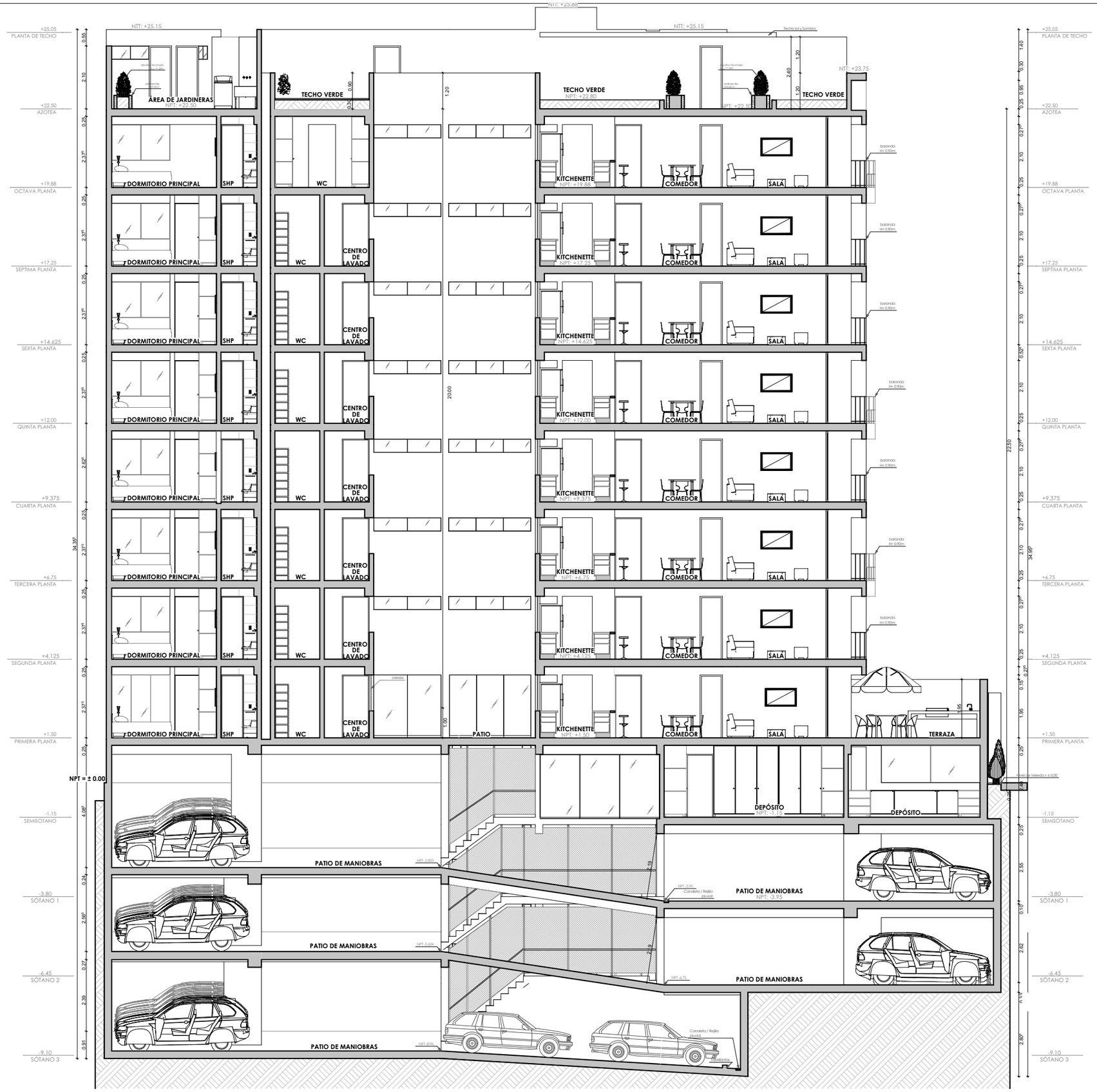
ESCALA
1:125, 1:2.42

PROYECTISTA:
#Nombre Completo de Contacto
6114

FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A.05



CORTE A-A

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:

#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CORTE A

ESCALA

1:131.95

PROYECTISTA:

#Nombre Completo de Contacto
6114

FECHA DEL PROYECTO:

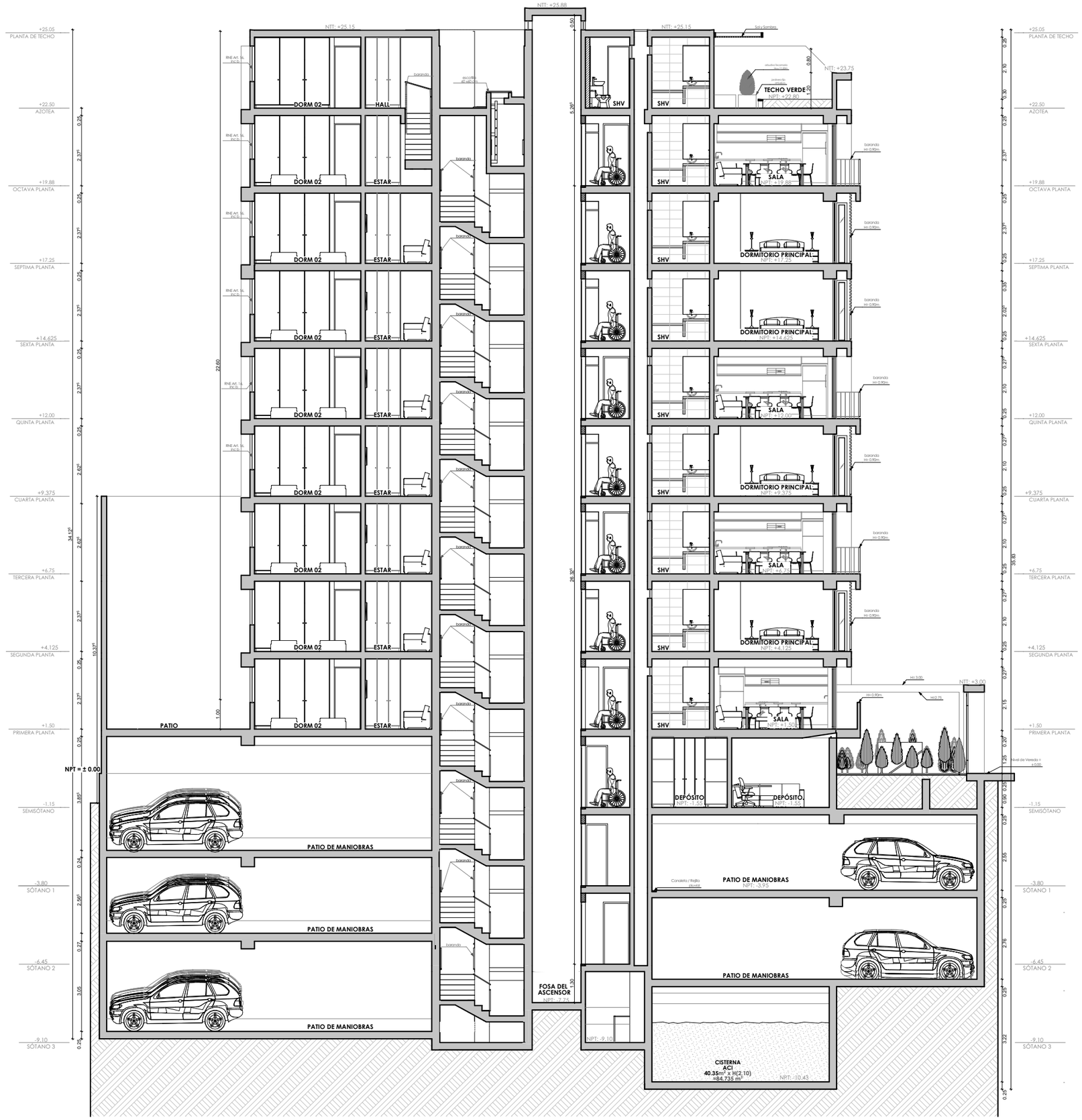
2019

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A.06



CORTE B-B

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:

#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CORTE B

ESCALA

1:139.22

PROYECTISTA:

#Nombre Completo de Contacto
6114

FECHA DEL PROYECTO:

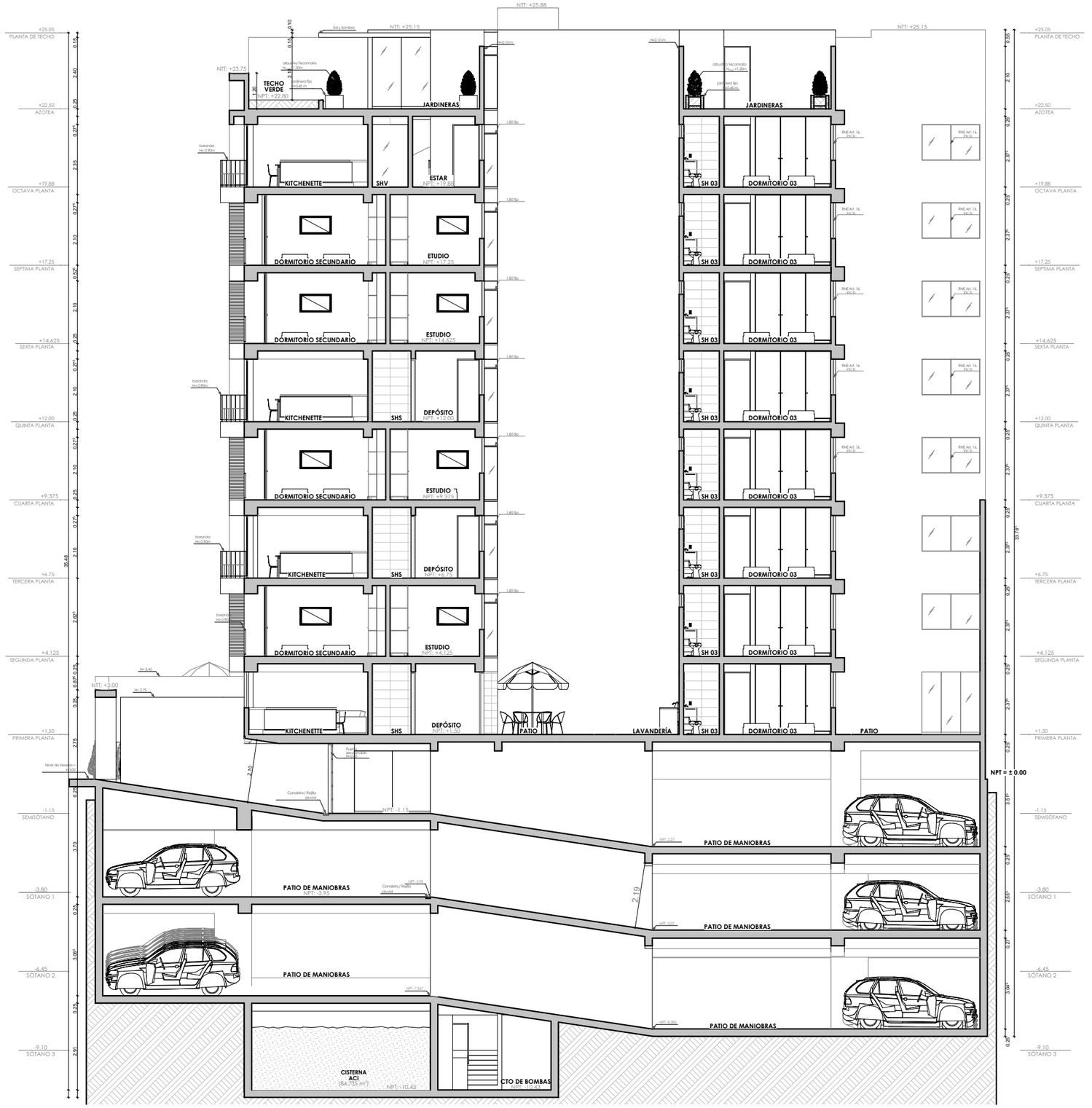
2019

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A.07



CORTE C-C

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:

#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CORTE C

ESCALA

1:150

PROYECTISTA:

#Nombre Completo de Contacto
6114

FECHA DEL PROYECTO:

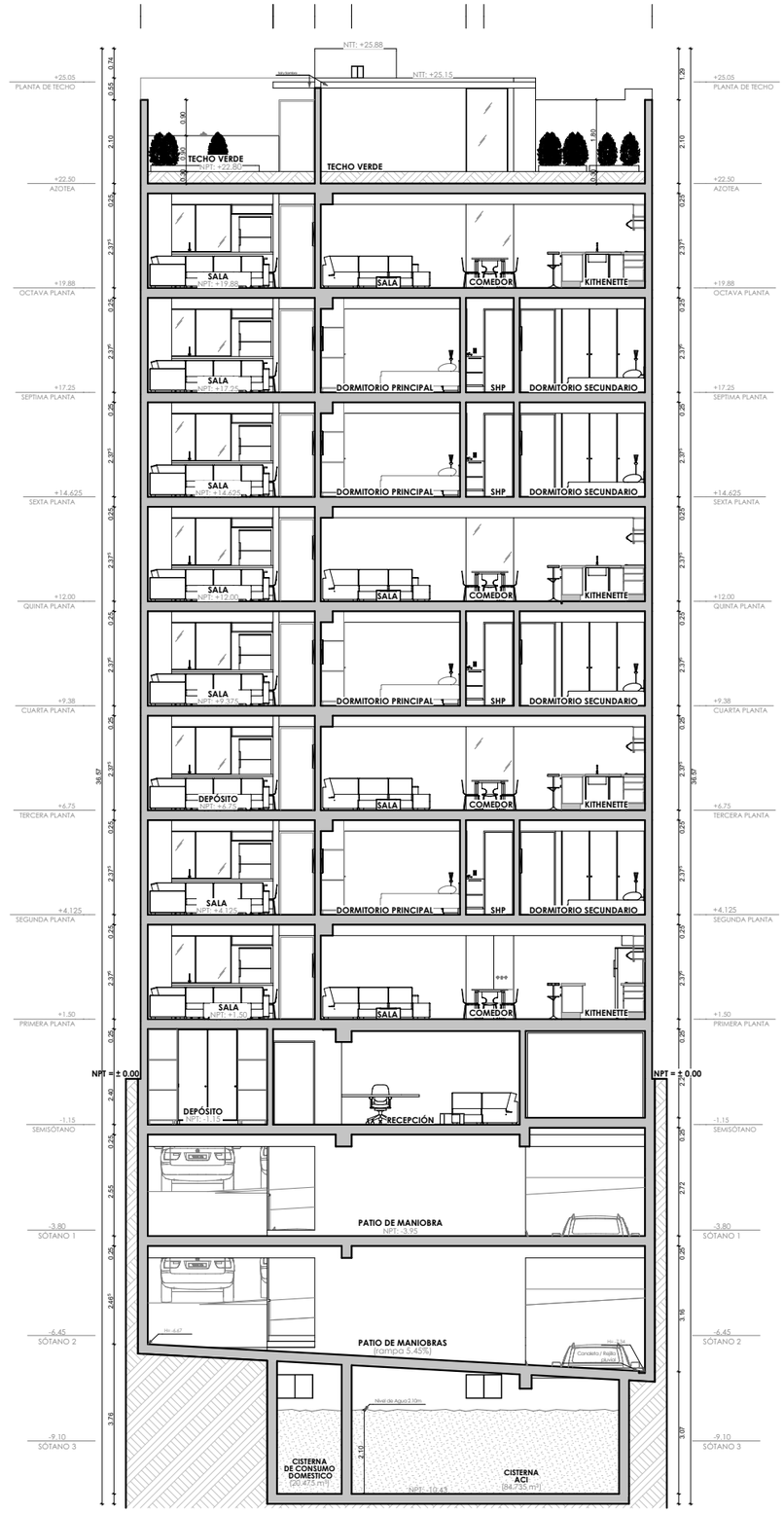
2019

FECHA:

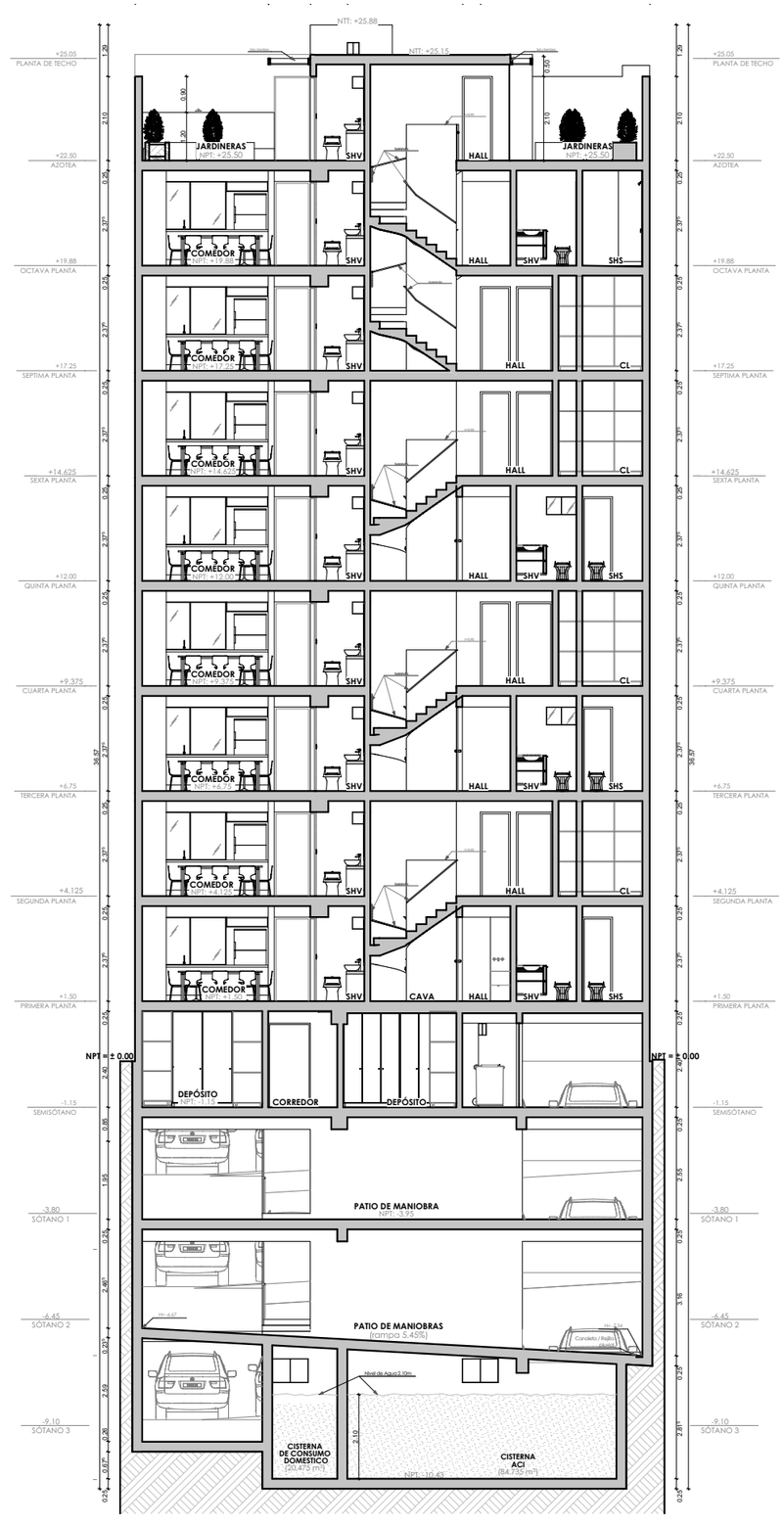
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A.08



CORTE D-D (1)



CORTE E-E

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:
FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:
ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:
Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:
#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD
ARQUITECTURA

PLANO
CORTE D Y E

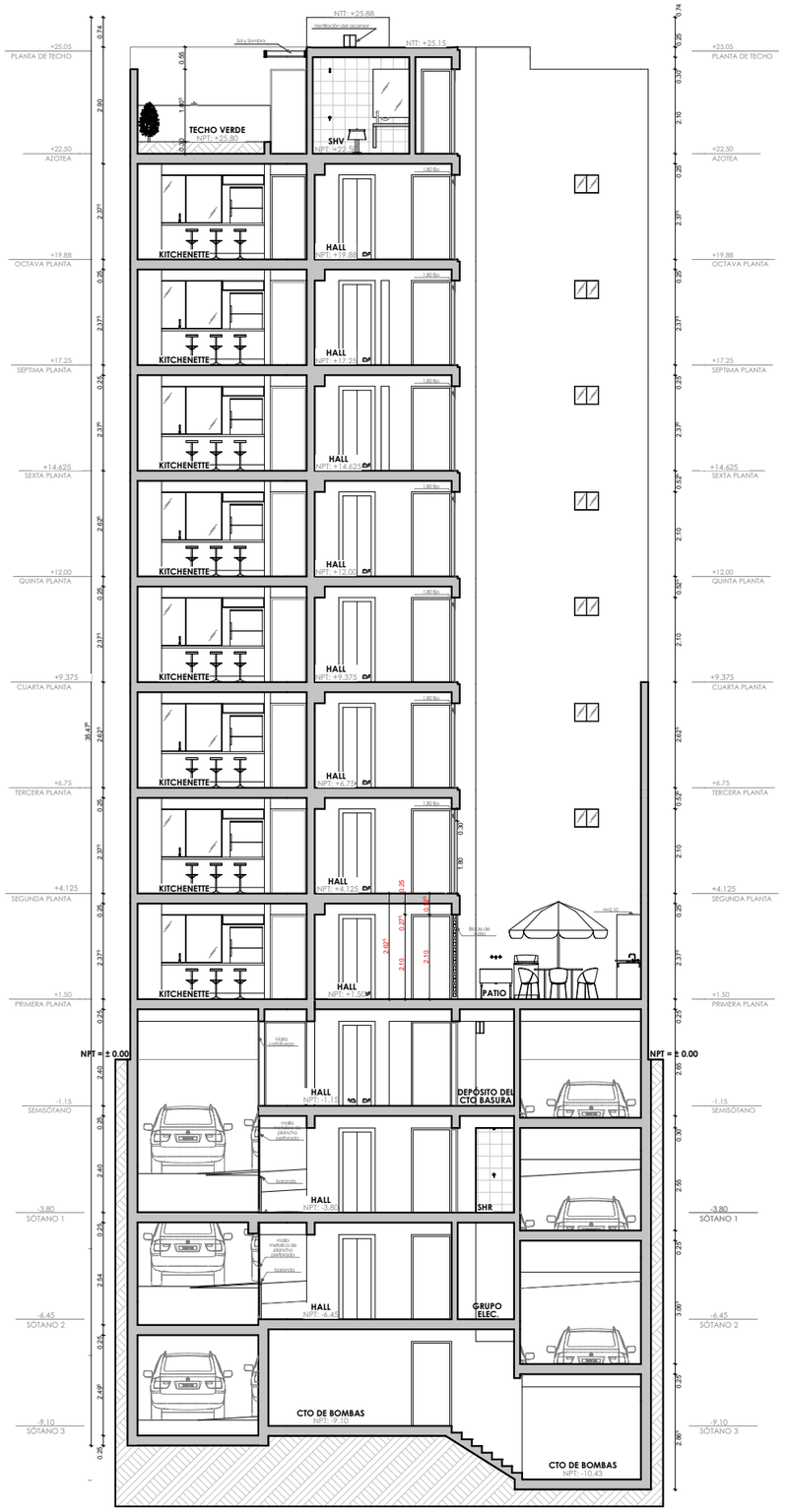
ESCALA
1:150

PROYECTISTA:
#Nombre Completo de Contacto
6114

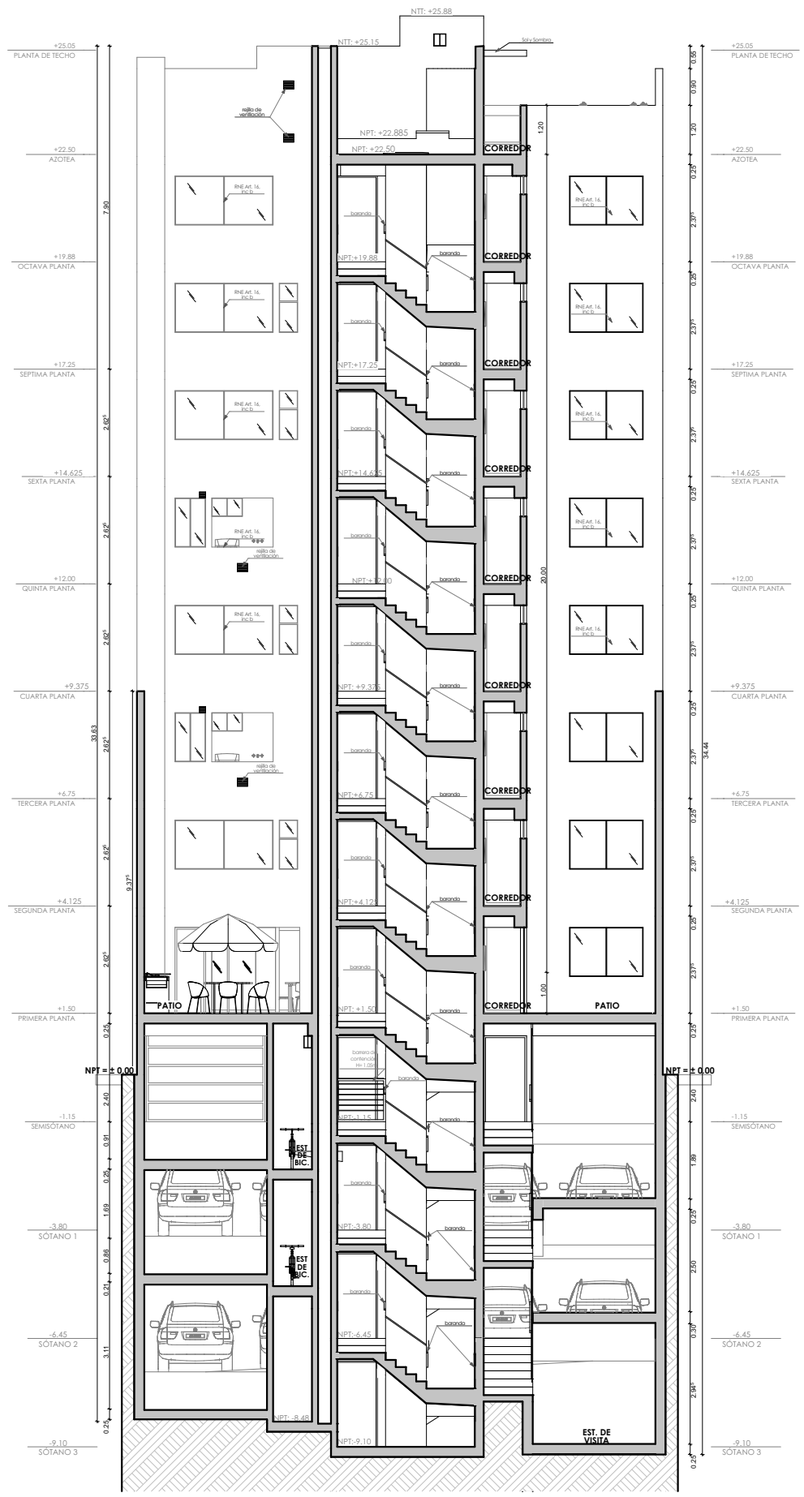
FECHA DEL PROYECTO:
2019

FECHA:
LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:
A.09



CORTE F-F



CORTEG-G

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:

#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CORTE F Y G

ESCALA

1:150

PROYECTISTA:

#Nombre Completo de Contacto
6114

FECHA DEL PROYECTO:

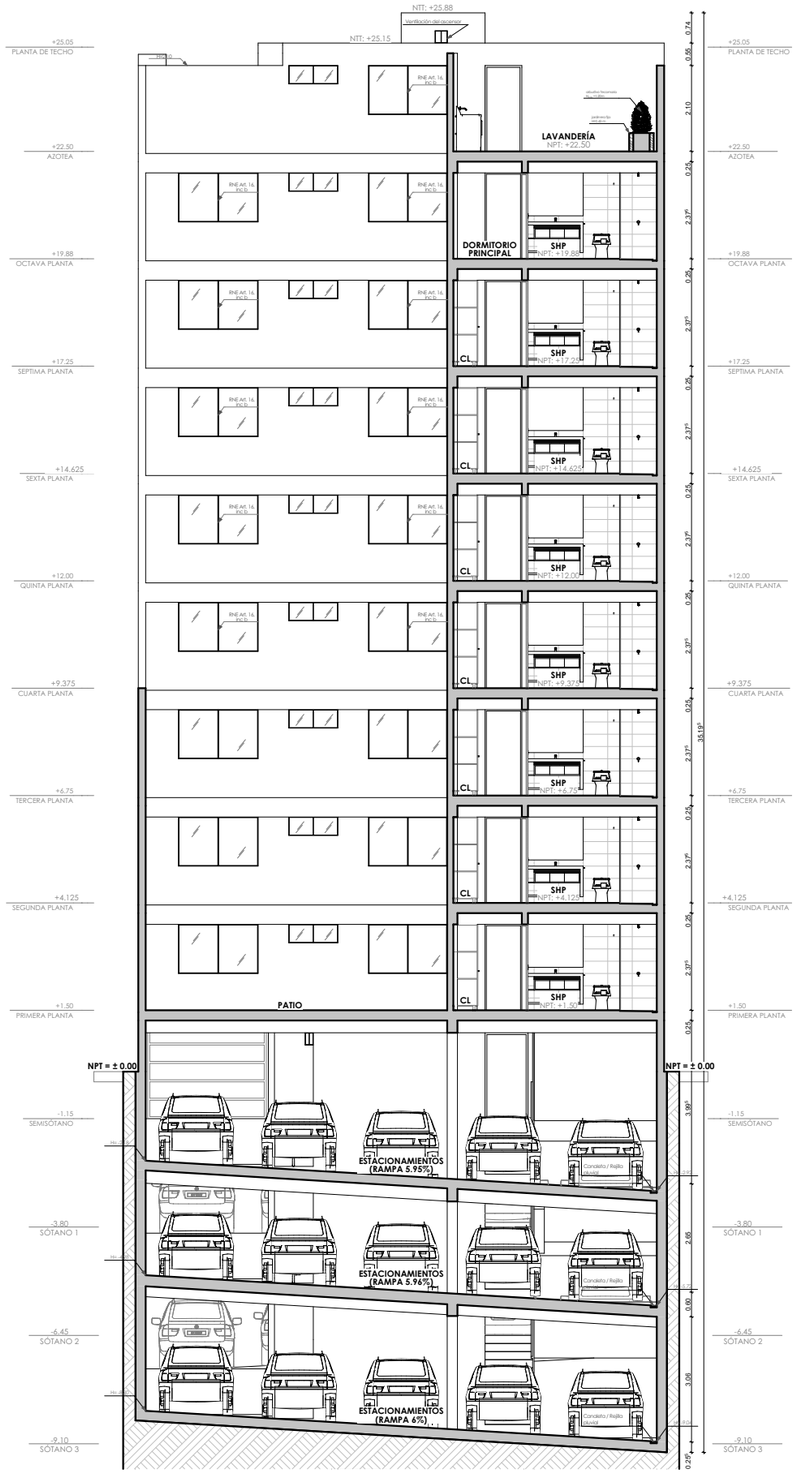
2019

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

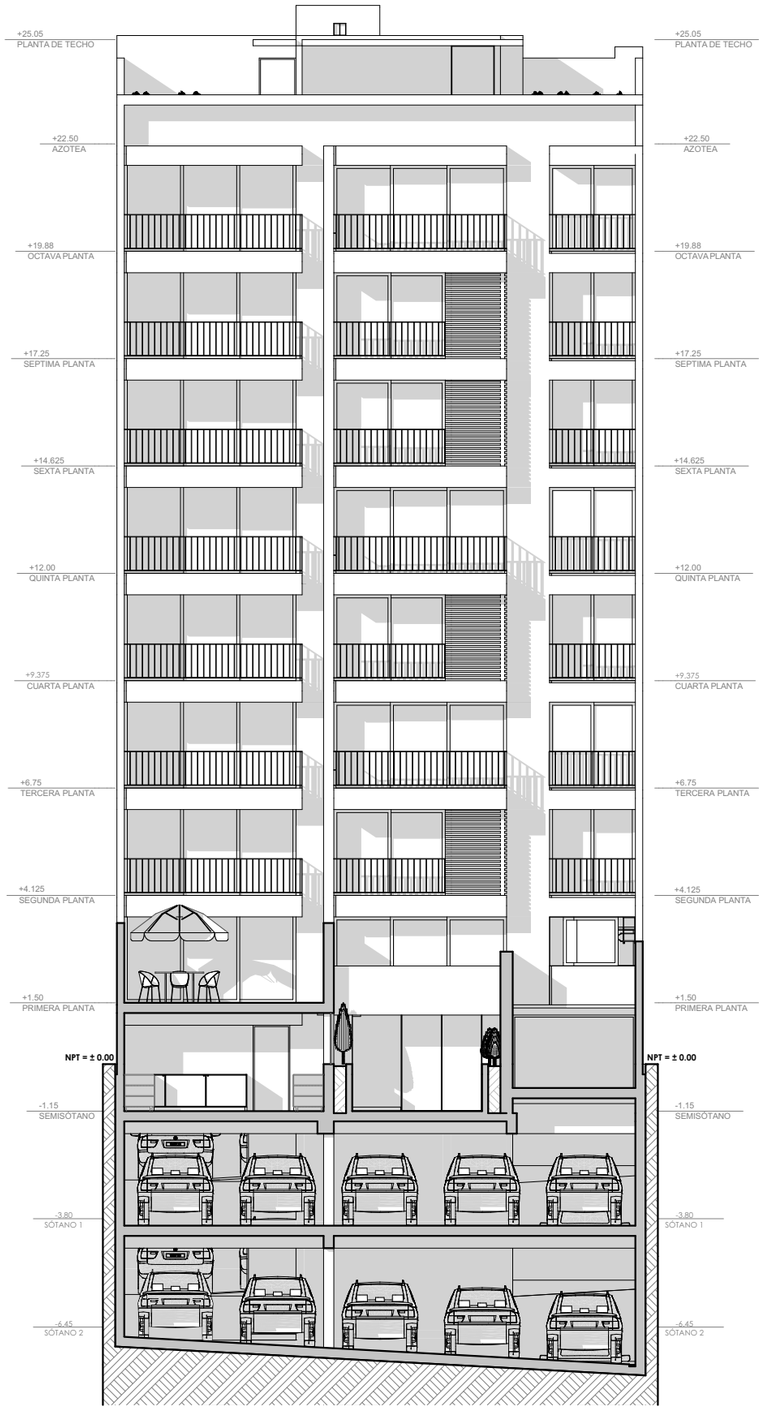
A.10



CORTE H-H



FACHADA PRINCIPAL CON CERCO



FACHADA PRINCIPA SIN CERCO

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES

TRABAJO DE SUFICICIENCIA PROFESIONAL

ARQUITECTURA RESIDENCIAL: DISEÑO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN LIMA

TESISTA:

FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS
CODIGO: 20080447A

ASESOR:

ARQ. MIGUEL LUNA SEQUEIROS

PROYECTO:

Casa De Playa Coral

UBICACIÓN:

#Nombre de la Ubicación

ESPECIALIDAD

ARQUITECTURA

PLANO

CORTE H y ELEVACIONES

ESCALA

1:150

PROYECTISTA:

#Nombre Completo de Contacto
6114

FECHA DEL PROYECTO:

2019

FECHA:

LIMA-PERÚ 2022

LAMINA:

A.11

7 ANEXOS

7.1 CERTIFICADO DE PARAMETROS QUINTA ACAPULCO 7

MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ECONÓMICO
SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

N° 0014 - 2017

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

EXPEDIENTE N°: **00052-1-2017** VIGENCIA DE 36 MESES - CADUCA: **10 / 01 / 2020**

LA SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO DE LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ECONÓMICO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA, ATENDIENDO A SU SOLICITUD QUE CORRE CON EL EXPEDIENTE DE LA REFERENCIA, CERTIFICA:

INFORMACIÓN CATASTRAL:

DENOMINACIÓN	:	**EL SOL DE LA MOLINA II ETAPA**	Mz.: **I'1** Sub Lote: **11-12 B**
CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO	:	**(*)**	**ZONIFICACIÓN: RDB**
LINDERO FRONTAL: Vía Local	:	**Jr. Acapulco**	
LINDERO POSTERIOR: Vía Local	:	**Pj. 1**	
ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA	:	III	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

USOS PERMITIDOS	:	Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar **(1),** Quinta **(2)**
USOS PERMISIBLES COMPATIBLES	:	No se admitirá el uso comercial.
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	:	**2 pisos (3)**
ÁREA LIBRE MÍNIMA	:	**40%**
RETIRO FRONTAL	:	**5.00 ml. frente al Jr. Acapulco**
RETIRO POSTERIOR	:	**5.00 ml. / Pj. 1**
RETIRO LATERAL DERECHO	:	**2.00 ml. (4)**
RETIRO LATERAL IZQUIERDO	:	**2.00 ml. (4)**
JARDÍN DE AISLAMIENTO	:	Las secciones viales no presentan jardín de aislamiento.
ALINEAMIENTO DE FACHADA	:	**(5) / Jr. Acapulco**
		(5) / Pj. 1
ESTACIONAMIENTO	:	02 estacionamientos por cada unidad de vivienda.
ÁREA DE LOTE NORMATIVO	:	450.00 m2 **FRENTE MÍNIMO DE LOTE:** 15 ml.

BASE LEGAL:

Se otorga el presente de acuerdo a:

- **Ordenanza N° 1144-2008-MML**, que aprueba el reajuste integral de la Zonificación de los usos del distrito de La Molina, publicada en el diario El Peruano, el 18 de Mayo de 2008.
- **Ordenanza N° 1661-2013-MML**, que modifica la Ord. N° 1144-2008-MML, publicada en el diario El Peruano, el 08 de Marzo del 2013.
- **Decreto de Alcaldía N° 010-2016-MDLM**, que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, publicada en el diario El Peruano, el 21 de Julio del 2016.

OBSERVACIONES:

(1) En las zonas RDB se permitirá el uso de vivienda multifamiliar (solo de dos unidades de vivienda), debiéndose tomar en cuenta las áreas mínimas por unidad de vivienda señalados en el Art. 19.1, literal b) del Decreto de Alcaldía N° 010-2016-MDLM.

(2) Se permitirá el uso de Quintas, siempre que cuenten con factibilidad de servicios y se considere para cada unidad de vivienda un área de terreno de propiedad exclusiva de 300 m² como mínimo sin incluir las áreas comunes.

(3) Se considerará lo establecido en el numeral 14.2 del Artículo 14° del D. A. N° 010-2016-MDLM.

(4) Se debe respetar un Retiro Lateral obligatorio mínimo de 2.00 ml.

(5) El alineamiento de Fachada será definido en la Recepción de Obras de Habilitación Urbana aprobada.

(*) Parcelación Semirústica; previo al inicio del trámite de Licencia de Edificación, el predio deberá contar con el Proyecto de Habilitación Urbana aprobada, de acuerdo a lo establecido en el Art. 3 numeral 3.1 del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA (04.05.2013) y sus modificatorias.

(**) Los accesos vehiculares y peatonales en todas las edificaciones, deberán respetar los árboles existentes en la vía pública e integrarlas al funcionamiento de las mismas.

(***) En caso de que el lote se encuentre afecto a la línea de alta tensión, deberá de considerar la faja de servidumbre eléctrica establecida en el Art. 111 de la Ley N° 25844 Ley de Concesiones Eléctricas.

- Para las exoneraciones, restricciones y/o beneficios específicos deberán remitirse a lo dispuesto por el D.A 010-2016-MDLM.
- El presente documento contiene los parámetros de diseño generales aplicables al predio en consulta.
- El presente Certificado se otorga en mérito al Expediente N° 00052-1-2017.
- Solicitud presentada por: **ÁNGELA MARÍA CABADA VAREA,** en calidad de apoderado de **LETI S.A.C.,** en fecha 03.01.2017.

Fecha de Emisión: La Molina, 10 / 01 / 2017

Nota: El presente Certificado tiene una vigencia de 36 meses a partir de la fecha de expedición.

DNC/isa

MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

Arq. DANIEL NUÑEZ CAMPAÑA
C.A.P. N° 6364
Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro

7.2 CERTIFICADO DE PARAMETROS VIVIENDA MULTIFAMILIAR BATALLÓN CALLAO

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB-GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

EXPEDIENTE Nº

CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS
Nº1237-2018-SGPUC-GDU-MSS

DATOS DEL TERRENO:

Código Catastral	:	**40-1436-06**
Ubicación	:	**JR. BATALLON CALLAO SUR.**
Clasificación del Suelo	:	**URB. LAS GARDENIAS.**
Referencia	:	**Manzana: K-1** **Lote: 15**

FECHA DE EMISION: **05 DE JULIO DEL 2018**

La SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Santiago de Surco, certifica que al terreno indicado le corresponden los siguientes parámetros:

ZONIFICACIÓN	:	**RDB (RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)**
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO-ESTRUCTURACIÓN	:	**III-C1**

• Usos permisibles	:	Unifamiliar, Multifamiliar.
• Usos compatibles	:	Los establecidos en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobadas mediante la Ord. Nº 1216-MML (28.01.2009). (1)
• Lote mínimo normativo	:	300 m2.
• Frente mínimo de lote	:	10 ml.
• Área libre mínima (% del lote)	:	35%
• Área neta mínima por unidad de vivienda	:	120 m2.
• Coeficientes máximos y mínimos de edificación	:	(2)
• Densidad neta	:	(2)
• Altura máxima de Edificación	:	4 pisos (13.50 ml.) (3)
• Retiro frontal exigido por la Municipalidad	:	3.00 m. frente al Jr. Batallón Callao Sur.
• Alineamiento de Fachada	:	Deberá respetar la sección de vía aprobada en la Habilitación Urbana, más el retiro establecido.
• Requerimiento de Estacionamientos	:	**Unif.**: 1 estacionamiento por unidad de vivienda. **Multif.**: 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda + 10% para visitas. (4)

BASE NORMATIVA:
Decreto de Alcaldía Nº 20-2011-MSS (27.08.2011), Nº 03-2011-MSS (12.03.2011), Nº 23-2011-MSS (06.11.2011), Nº 03-2012-MSS (29.02.2012), Nº 02-2013-MSS (03.02.2013), Nº 05-2015-MSS (03.03.2015) Y Nº 19-2015-MSS (20.10.2015) Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Área de Tratamiento Normativo III; Ordenanza Nº 912-MML (03.03.2006) Plano de Zonificación Distrital; Ordenanza Nº 265-MSS (19.07.2006) Plano de Alturas de Edificación; Ordenanza Nº 1216-MML (28.01.2009) Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas; Ley Nº 29090 (25.09.2007); modificada por las Leyes Nº 29300 (17.02.2008), Nº 29476 (18.12.2009), Nº 29566 (27.07.2010) y Nº 29898 (11.07.2012) y sus Reglamentos; Ordenanza Nº 64-MSS (27.04.2001), Reglamento Nacional de Edificaciones y Decreto Supremo Nº 011-2017-Vivienda (15.05.2017).

Notas:
1- Para la compatibilidad con el uso comercial según la Ord. N° 1216-MML, estará sujeto a los Arts. 8° y 28° del D.A. N° 20-2011-MSS, así como toda norma que regula el uso comercial.
2- Está regulado mediante el área libre, la unidad de vivienda y la altura de edificación permitida (D.A. Nº 20-2011-MSS, Artículo 6º).
3- Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial, serán de aplicación en los lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores al mínimo normativo se aplicara la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior.(Art. B.1 de la Ord. Nº 912-MML).
4- El requerimiento total de estacionamientos, deberá redondearse la fracción del cálculo al inmediato superior. (Art. 5º del D.A 23-2011-MSS)
5- Predio ubicado en el ámbito de lo dispuesto en el Sistema de Distribución de Gas Natural de Lima y Callao, conforme a los planos (DIS-SDS) de las redes proyectadas en base al Plan Quinquenal vigente 2014-2018, la red gasificada existente y otras redes proyectadas por **CALIDDA Gas Natural.**
6- El presente Certificado se otorga a mérito de lo solicitado
7- De acuerdo a los datos consignados en la Solicitud (folio 1) y al Croquis de Ubicación (folio 2), adjunto al Expediente.

EL PRESENTE CERTIFICADO TIENE UNA VIGENCIA DE 36 MESES

ECQ/mtr.

Municipalidad de Santiago de Surco
EVA ROCIO CUBILLAS QUISPE
Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro

SURCO

7.3 CERTIFICADO DE PARAMETROS VIVIENDA UNIFAMILIAR

RINCONADA DEL LAGO

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA HOMBRES Y MUJERES"
"AÑO DEL DIALOGO Y LA RECONCILIACIÓN NACIONAL"

MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ECONÓMICO
SUBGERENCIA DE HABILITACIONES URBANAS, PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

N° 0534 - 2018

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

EXPEDIENTE N°: 07616-2-2018

VIGENCIA DE 36 MESES - CADUCA: 15 / 08 / 2021

LA SUBGERENCIA DE HABILITACIONES URBANAS, PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO DE LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ECONÓMICO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA MOLINA, ATENDIENDO A SU SOLICITUD QUE CORRE CON EL EXPEDIENTE DE LA REFERENCIA, CERTIFICA:

INFORMACIÓN CATASTRAL:

DENOMINACIÓN	:	RINCONADA DEL LAGO II ETAPA	Mz.: K-2 Lote: 18
CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO	:	(*)	ZONIFICACIÓN: RDB
LINDERO FRONTAL: Vía Local	:	Av. Rinconada del Lago	
ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA	:	III	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

USOS PERMITIDOS	:	Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar (1)
USOS PERMISIBLES COMPATIBLES	:	No se admitirá el uso comercial.
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	:	2 pisos (2)
ÁREA LIBRE MÍNIMA	:	40%
RETIRO FRONTAL	:	3.00 ml. frente a la Av. Rinconada del Lago
RETIRO POSTERIOR	:	No exigible
RETIRO LATERAL DERECHO	:	No exigible
RETIRO LATERAL IZQUIERDO	:	No exigible
JARDÍN DE AISLAMIENTO	:	1.00 ml. frente a la Av. Rinconada del Lago
ALINEAMIENTO DE FACHADA	:	16.50 ml. al eje del jardín central de la Av. Rinconada del Lago
ESTACIONAMIENTO	:	02 estacionamientos por cada unidad de vivienda
ÁREA DE LOTE NORMATIVO	:	450.00 m2 FRENTE MÍNIMO DE LOTE: 15 ml.

BASE LEGAL:

Se otorga el presente de acuerdo a:
- **Ordenanza N° 1144-2008-MML** que aprueba el reajuste integral de la Zonificación de los usos del distrito de La Molina, publicada en el diario El Peruano, el 16 de Mayo de 2008.
- **Ordenanza N° 1661-2013-MML** que modifica la Ord. N° 1144-2008-MML, publicada en el diario El Peruano, el 08 de Marzo del 2013.
- **Decreto de Alcaldía N° 010-2016-MDLM** que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, publicada en el diario El Peruano, el 21 de Julio del 2016.

OBSERVACIONES:

(1) Se permitirá el uso multifamiliar, solo de 03 unidades de vivienda (como máximo), en lotes cuyo frente principal se ubique frente a vías colectoras o vías de carácter local (avenidas y alamedas) con doble calzada y berma con jardín central (de mín. 5.00 ml.), debiéndose tomar en cuenta las áreas mínimas por unidad de vivienda señaladas en el literal b) del numeral 19.1 del Art. 19 del Decreto de Alcaldía N° 010-2016-MDLM.
(2) Se considerará lo establecido en el numeral 14.2 del Artículo 14° del D. A. N° 010-2016-MDLM.
(*) **Según la base de datos de Catastro, el predio cuenta con Recepción de Obras de Habilitación Urbana.**
(**) **Los accesos vehiculares y peatonales en todas las edificaciones, deberán respetar los árboles existentes en la vía pública e integrarlas al funcionamiento de las mismas.**
(***)**En caso de que el lote se encuentre afecto a la línea de alta tensión, deberá de considerar la faja de servidumbre eléctrica establecida en el Art. 111 de la Ley N° 25844 Ley de Concesiones Eléctricas.**
- Para las exoneraciones, restricciones y/o beneficios específicos deberán remitirse a lo dispuesto por el D.A 010-2016-MDLM.
- El presente documento contiene los parámetros de diseño generales aplicables al predio en consulta.
- El presente Certificado se otorga en mérito al Expediente N° 07616-2-2018.
- Solicitud presentada por: **JUDITH JUAREZ ARQUINO** en fecha 09.08.2018.

Fecha de Emisión: La Molina, 15 / 08 / 2018
Nota: El presente Certificado tiene una vigencia de 36 meses a partir de la fecha de expedición.

MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA
Arq. DANIEL NUÑEZ CAMPAÑA
CAP. N° 6364
Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro (e)

DNC/aa

7.4 CERTIFICADO DE PARAMETROS VIVIENDA UNIFAMILIAR LOS ÁLAMOS DE MONTERRICO

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB-GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

EXPEDIENTE Nº 111248-2019

CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS
N°1198-2019-SGPUC-GDU-GM-MSS

DATOS DEL TERRENO:

Código Catastral	:	**40-0443-20**
Ubicación	:	**JR. JOHANN SEBASTIAN BACH**
Clasificación del Suelo	:	**URB. LOS ALAMOS DE MONTERRICO**
Referencia	:	**Manzana: A-V** **Lote: 05**

FECHA DE EMISION: **09 DE MAYO DEL 2019**

La SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Santiago de Surco, certifica que al terreno indicado le corresponden los siguientes parámetros:

ZONIFICACIÓN	:	**RDB (RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)**
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO-ESTRUCTURACIÓN	:	**III-B2**

- Usos permisibles : Unifamiliar y Multifamiliar (Max. 2 unidades de vivienda)
- Usos compatibles : Ninguno.
- Lote mínimo normativo : 300 m2 (1)
- Frente mínimo de lote : 15 ml.
- Porcentaje mínimo de área libre : 40 % (2)
- Área neta mínima por unidad de vivienda : 120 m2.
- Coeficientes máximos y mínimos de edificación : (3)
- Densidad neta expresada en habitantes por hectárea : (3)
- Altura máxima de Edificación : 3 pisos (10.50 ml) (4)
- Retiro : 3.00 m. frente al Jr. Johann Sebastian Bach.
- Alineamiento de Fachada : Deberá respetar la sección de vía aprobada en la Habilitación Urbana, más el retiro establecido.
- Exigencias de Estacionamientos para cada uno de los usos permitidos. : 2 estacionamientos por cada unidad de vivienda (5)

BASE NORMATIVA:
Decreto de Alcaldia Nº 20-2011-MSS (27.08.2011), Nº 03-2011-MSS (12.03.2011), Nº 23-2011-MSS (06.11.2011), Nº 03-2012-MSS (29.02.2012),Nº 02-2013-MSS (03.02.2013), N°01-2013-MSS (15.01.2013), Nº 05-2015-MSS (03.03.2015) Y Nº 19-2015-MSS (20.10.2015), Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Área de Tratamiento Normativo III; Ordenanza Nº 912-MML (03.03.2006) Plano de Zonificación Distrital; Ordenanza Nº 265-MSS (19.07.2006) Plano de Alturas de Edificación; Ordenanza Nº 1216-MML (28.01.2009) Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas; Decreto Supremo N°006-2017-Vivienda, que aprueba el texto único ordenado de la ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N°011-2006-Vivienda y sus modificatorias.

NOTAS:
1- No se permitirá subdivisión de lotes.(D.A. N°01-2013-MSS)
2- Se contabilizara como área libre aquellos espacios destinados para terrazas o estacionamientos, siempre y cuando utilicen aberturas de material ligero (madera, vidrio, policarbonato u otro similar), sin cerramientos laterales.
3- Está regulado mediante el área libre, la unidad de vivienda y la altura de edificación permitida (D.A. Nº 20-2011-MSS, Articulo 6º)
4- En techos y azoteas no se permitirá su uso. (D.A Nº 01-2013-MSS, Articulo 4º cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios).
5- De acuerdo a lo establecido en el D.A Nº 01-2013-MSS. , Articulo 4º cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
6- El cerco perimetral del lote, podrá ubicarse en la línea municipal o en el retiro frontal, debiendo ser tratado paisajisticamente.
7- Se permitirá muros de contención enchapados en piedra y cubiertos por vegetación.
8- En las edificaciones que ocasionen registro visual a las áreas libres destinadas a recreación u ocio, como jardines, terrazas o lozas deportivas de residencias unifamiliares, deberán considerar elementos vegetales u arborización sin limitaciones de altura, que impidan el registro visual y garanticen su privacidad.
9- Predio ubicado en el ámbito de lo dispuesto por el D.A. Nº 21-2011-MSS (22.09.2011), respecto a la denegatoria de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado conforme lo dispone la carta Nº 1211-2011-GG del 21.01.2011 de la Gerencia de **SEDAPAL**.
10- El presente Certificado se otorga a mérito de lo solicitado por **FRANKLIN RIVAS ARRIETA.**
11- De acuerdo a los datos consignados en la Solicitud (folio 1), adjunto al Expediente.

EL PRESENTE CERTIFICADO TIENE UNA VIGENCIA DE 36 MESES

NND/MTR.

Municipalidad de Santiago de Surco
NANCY M. NINAPAITAN DELGADO
Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro

SURCO

7.5 CERTIFICADO DE PARAMETROS MULTIFAMILIAR CASTILLA LA VIEJA

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB-GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

EXPEDIENTE Nº 116613-2018

CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS
Nº 1547-2018-SGPUC-GDU-MSS

DATOS DEL TERRENO:

Código Catastral	:	40-2125-31
Ubicación	:	JR. CASTILLA LA VIEJA
Clasificación del Suelo	:	URB. LA CASTELLANA
Referencia	:	Manzana: Q Lote: 12

FECHA DE EMISION: **17 de Agosto de 2018**

La SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Santiago de Surco, certifica que al terreno indicado le corresponden los siguientes parámetros:

ZONIFICACIÓN	:	RDB (RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO-ESTRUCTURACIÓN	:	III-C1
• Usos permisibles	:	Unifamiliar, Multifamiliar.
• Usos compatibles	:	Lo establecido en el Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas aprobadas mediante la Ord. Nº 1216-MML (28.01.2009). (1)
• Lote mínimo normativo	:	300 m².
• Frente mínimo de lote	:	10 mL
• Porcentaje mínimo de área libre	:	35%
• Área neta mínima por unidad de vivienda	:	120 m².
• Coeficientes máximos y mínimos de edificación	:	(2)
• Densidad neta expresada en habitantes por hectáreas	:	(2)
• Altura máxima de Edificación	:	4 pisos (13.50 ml)
• Retiro	:	3.00 m. frente al Jr. Castilla la Vieja.
• Alineamiento de Fachada	:	Deberá respetar la sección de vía normativa aprobada mediante Ordenanza o aprobada en la Habilitación Urbana, más el retiro establecido.
• Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.	:	**Unif.**: 1 estacionamiento por unidad de vivienda. **Multif.**: 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda + 10% para visitas. (3)

BASE NORMATIVA:
Decreto de Alcaldía Nº 20-2011-MSS (27.08.2011), Nº 03-2011-MSS (12.03.2011), Nº 23-2011-MSS (06.11.2011), Nº 03-2012-MSS (29.02.2012),Nº 02-2013-MSS (03.02.2013), Nº 05-2015-MSS (03.03.2015) Y Nº 19-2015-MSS (20.10.2015), Reglamento de Parametros Urbanisticos y Edificatorios del Área de Tratamiento Normativo III; Ordenanza Nº 912-MML (03.03.2006) Plano de Zonificación Distrital; Ordenanza Nº 265-MSS (19.07.2006) Plano de Alturas de Edificación; Ordenanza Nº 1216-MML (26.01.2009) Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas; Decreto Supremo N°006-2017-Vivienda, que aprueba el texto único ordenado de la ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones. Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N°011-2006-Vivienda y sus modificatorias.

NOTAS:
1- Para la compatibilidad con el uso comercial según la Ord. N° 1216-MML, estará sujeto a los Arts. 6° y 25° del D.A. N° 20-2011-MSS, así como toda norma que regula el uso comercial.
2- Está regulado mediante el área libre, la unidad de vivienda y la altura de edificación permitida (D.A. Nº 20-2011-MSS, Artículo 6º).
3- El requerimiento total de estacionamientos, deberá redondearse la fracción del cálculo al inmediato superior. (Art. 5º del D.A 23-2011-MSS)
4- El presente Certificado se otorga a mérito de lo solicitado por **PATRICIA REBECA ELGUERA FALCON .**
5- De acuerdo a los datos consignados en la Solicitud (folio 1) y al Croquis de ubicación (folio 2), adjunto al Expediente.

EL PRESENTE CERTIFICADO TIENE UNA VIGENCIA DE 36 MESES

SURCO

Municipalidad de Santiago de Surco

TONI OROPEZA CHONTA
Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro

/TOCH/mtr/ruc.

7.6 CERTIFICADO DE PARAMETROS MULTIFAMILIAR FERREYROS

Municipalidad de San Isidro

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Nº 000066-2018 - 12.10-SOPRI-GACU/MSI

FECHA DE EMISION: 01/02/2018 **FECHA DE CADUCIDAD:** 01/02/2021

- **Expediente Nº:** 371037
- **Solicitante:** ALLEMANT TEJEDA, CARMEN ROSA

DATOS DEL TERRENO:

- **Código Catastral:** 31092310 **Área Existente:** 396.00 m2
- **Ubicación:** Calle FERREYROS URMENETA, Dr. Carlos Enrique 0776 **Frente Existente:** 12.00 ml
- **Urbanización:** CORPAC
- **Referencia:** Manzana: B-1, Lote: 09, Sub Lote: -----

LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO CERTIFICA QUE AL TERRENO LE CORRESPONDEN LOS SIGUIENTES PARÁMETROS:

Base Legal: Decreto de Alcaldía Nº 002-ALC/MSI del 21/01/2012 y Modificatoria Decreto de Alcaldía Nº 019-2014-ALC/MSI del 05/11/2014, Decreto de Alcaldía Nº 018-ALC/MSI del 13/09/2012, Ordenanza Nº 1328-MML del 23/12/2009 y el Artículo 14 numeral 2 de la Ley 29090 del 25/09/2007.

ZONIFICACIÓN: RDB (Residencial de Densidad Baja)
AMBITO: B
SUB SECTOR: 5-B

- **Usos Compatibles** Con los Usos establecidos en la Actualización del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro aprobados en Ordenanza N° 1328-MML

- **Usos Permisibles**	UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR
- **Área de Lote Normativo (m2)**	200	300	300
- **Frente de Lote Normativo (ml)**	10	10	10
- **Densidad Neta (hab/Há)**	250	350	700
- **Área Libre Mínima (%)**	35	35	40
- **Altura Máxima de Edificación (pis.)**	3	4	4

Vía	Altura Máx. permitida (pis.)	Observaciones
Ca. FERREYROS URMENETA, Dr. Carlos Enrique	4	Se edificarán tres pisos a línea de fachada y el cuarto piso se edificará con un retranque de 3.00 ml. medido a partir de la fachada del tercer piso (Ver Artículo 5º, numeral 5.5 del Decreto de Alcaldía Nº002-ALC/MSI).

La altura máxima de Edificación se obtiene de multiplicar el número de pisos autorizados por 3.00 ml. medidos a partir del nivel de piso terminado (NPT) del primer piso, el que no excederá de 1.50 ml. medidos desde el nivel de vereda (Ver Artículo 5º numeral 5.1.1 - Decreto de Alcaldía Nº 002-ALC/MSI).

- **Retiro Frontal** 3 ml frente a Ca. FERREYROS URMENETA, Dr. Carlos Enrique
- **Retiro Lateral** (Ver Art.11º Numeral 11.1 inc. d del Decreto Alcaldía Nº 002-ALC/MSI)
- **Retiro Posterior** Las áreas techadas al fondo del lote podrán alcanzar como máximo una altura de 9.00 ml. medidos desde el nivel de vereda. Toda edificación así esté retirada del lindero posterior deberá considerar un retiro posterior de 1/3 de su altura para el uso residencial, medidos desde el nivel + 9.00 ml., no debiendo ser este retiro menor a 3.00 ml.
- **Jardín de Aislamiento** -

Subgerencia de Obras Privadas

Página 1 de 2

7.7 CERTIFICADO DE PARAMETROS TIENDA COMERCIAL

Municipalidad de San Isidro

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Nº 000541-2018 - 12.10-SOPRI-GACU/MSI

FECHA DE EMISION: 12/06/2018 **FECHA DE CADUCIDAD:** 12/06/2021

- **Expediente N°:** 376976
- **Solicitante:** YSLA ESTEVES, VICTOR ENRIQUE

DATOS DEL TERRENO:

- **Código Catastral:** 31041405
- **Ubicación:** Av CAMINO REAL 0255
- **Urbanización:** SAN ISIDRO
- **Referencia:** Manzana: 22, Lote: PTE-A, Sub Lote: —

Área Existente: 192.05 m2
Frente Existente: 11.50 ml

LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO CERTIFICA QUE AL TERRENO LE CORRESPONDEN LOS SIGUIENTES PARÁMETROS:
Base Legal: Norma SI-00, SI-01, SI-02, SI-03, Título III y Título V de la Norma SI-04 del Reglamento Integrado Normativo - RIN del Distrito de San Isidro, aprobado por la Ordenanza 474-MSI del 07/04/2018, Ordenanza Nº 1328-MML del 23/12/2009 y el Artículo 14 numeral 2 de la Ley 29090 del 25/09/2007.

ZONIFICACIÓN: CV (Comercio Vecinal)
AMBITO:
SUB SECTOR: 3-B

- **Usos Compatibles:** RDM - RDB (Ver Notas)
- **Usos Permitidos:** Con los Usos establecidos en la Actualización del Indice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro aprobados en Ordenanza N° 1328-MML
- **Área de Lote Normativo (m2):** Existente
- **Frente de Lote Normativo (ml):** Existente
- **Área Libre Mínima (%):** Para el uso exclusivamente comercial, respetando los retiros municipales, no se exigirá área libre, siempre y cuando la iluminación y ventilación se solucionen adecuadamente. Para los pisos de uso residencial se exigirá un porcentaje de área libre del área de terreno, según el uso residencial compatible, de acuerdo a lo indicado en el Cuadro N° 2 de la Norma SI-01 del RIN.
- **Altura Máxima de Edificación (pis.)**

Vía	Altura Máx. permitida (pis.)	Observaciones
Av. CAMINO REAL	4	

La altura máxima de Edificación está definida en número de pisos y en metros lineales la cual se obtiene de multiplicar el número de pisos autorizados por 4.00 ml. medidos a partir del nivel de piso terminado (NPT) del primer piso, el que no excederá de 1.50 ml. medidos desde el nivel de vereda (Ver Artículo 5.4 y 5.7, del Capítulo II, Título I de la Norma SI-01 del Reglamento Integrado Normativo - RIN).

- **Retiro Frontal:** 5 ml frente a Av. CAMINO REAL
- **Retiro Lateral:** (Ver Artículo 8, numeral 8.2, del Capítulo II, Título I de la Norma SI-01 del RIN)
- **Retiro Posterior:** -
- **Alineam. de Fachada:** 12.75 ml. frente a Av. CAMINO REAL
  Desde eje de la pista más próxima al lote.

Página 1 de 2

7.8 CERTIFICADO DE PARAMETROS MULTIFAMILIAR PEDRO VENTURO

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB-GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

EXPEDIENTE Nº 114526-2020

CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS
N°1155-2020-SGPUC-GDU-MSS

DATOS DEL TERRENO:

Código Catastral	:	**40-09055-010**
Ubicación	:	**AV. PEDRO VENTURO**
Clasificación del Suelo	:	**URB. RESIDENCIAL HIGUERETA**
Referencia	:	**Manzana: S'-2 Lote: 10**

FECHA DE EMISION: **21 DE SETIEMBRE DEL 2020**

La SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Santiago de Surco, certifica que al terreno indicado le corresponden los siguientes parámetros:

ZONIFICACIÓN	:	**RDB (RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)**
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO-ESTRUCTURACIÓN	:	**III-B2**

- Usos permisibles : Unifamiliar, Multifamiliar.
- Usos compatibles : Los establecidos en el Índice de Usos para la Ubicación de actividades urbanas mediante la Ord. Nº 1216-MML (28.01.2009). (1)
- Lote mínimo normativo : 300 m².
- Frente mínimo de lote : 10 m.
- Porcentaje mínimo de área libre. : 35%
- Área neta mínima por unidad de vivienda : (*)
- Exigencias de Estacionamientos para cada uno de los usos permitidos : (2)

Área neta mínima por unidad de vivienda (*)		Numero de estacionamientos por unidad de vivienda
3 dormitorios	108 m2	2 estacionamientos
2 dormitorios	90 m2	1 estacionamiento
1 dormitorio	80 m2 (30% de unidad de vivienda como máximo)	1 estacionamiento
		Unif.: 1 estacionamiento por unidad de vivienda.

- Coeficientes máximos y mínimos de edificación : (3)
- Densidad neta expresada en habitantes por hectárea : (3)
- Altura máxima de Edificación : 5 pisos
- Retiro : 5.00 m. frente a la Av. Pedro Venturo
- Alineamiento de Fachada : Deberá respetar la sección de vía normativa aprobada mediante Ordenanza o aprobada en la Habilitación Urbana, más el retiro establecido.

BASE NORMATIVA:
Ordenanza N°599-MSS (26.09.2019), Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Área de Tratamiento Normativo III; Ordenanza Nº 912-MML (03.03.2006) Plano de Zonificación Distrital; Ordenanza Nº 265-MSS (19.07.2006) Plano de Alturas de Edificación; Ordenanza Nº 1216-MML (28.01.2009) Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas; Decreto Supremo N°006-2017-Vivienda, que aprueba el texto único ordenado de la ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N°029-2019(06.11.19) Vivienda y sus modificatorias.

NOTAS:
1- Para la compatibilidad con el uso comercial según la Ord. N° 1216-MML, estará sujeto a los Arts. 8° y 28° de la Ord.N°599-MSS, así como toda norma que regula el uso comercial.
2- El requerimiento total de estacionamientos, deberá redondearse a partir de la fracción 0.5% o a partir de 4 unidades de vivienda la fracción del cálculo inmediato superior. Para el caso de conjuntos residenciales se requerirá adicionalmente de 10% de estacionamientos para visitas. (Art. 28, Inciso a), b) Ord. N° 599-MSS)
3- Está regulado mediante el área libre, la unidad de vivienda y la altura de edificación permitida (Ord.N°599-MSS, Artículo 6°).
4- Mediante Decreto Supremo N°029-2013-EM,(01.08.2013), emiten disposiciones para mejorar la operatividad de la masificación del gas natural, conforme a ello CALIDDA gas natural del Perú, mediante plano del sistema de distribución de gas natural en el distrito de Santiago de Surco, el predio se encuentra en el ámbito de lo dispuesto en el Sistema de Distribución de Gas Natural de Lima y Callao, conforme a los planos (DIS-SDS) de las redes proyectadas en base al Plan Quinquenal vigente 2014-2018, la red gasificada existente y otras redes proyectadas por **CALIDDA Gas Natural.**
5- Será de aplicación la Ord. N°595-MSS (15.05.2019), Ordenanza de promoción de la construcción de edificios sostenibles y creación de espacios públicos en área privadas en el distrito de Santiago de Surco. (sujeto a evaluación de la Subgerencia de Licencia y Habilitación).
6- El presente Certificado se otorga a mérito de lo solicitado por **AM & M CONSTRUCCIONES SAC – ARTURO MARTIN ROJAS MENESES.**
7- De acuerdo a los datos consignados en la Solicitud (folio 1), adjunto al Expediente.

EL PRESENTE CERTIFICADO TIENE UNA VIGENCIA DE 36 MESES

MMM/MTR.

Municipalidad de Santiago de Surco
MARIANA MISSANA MARTINEZ
Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro

7.9 CERTIFICADO DE PARAMETROS MULTIFAMILIAR ROCA Y BOLOÑA

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

Miraflores es Único

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Nº 0298-2021-SGLEP-GAC/MM

Ley Nº 29090 de fecha 25/09/2007 y su Reglamento aprobado por D.S. Nº 029-2019-VIVIENDA de fecha 06/11/2019

FECHA DE EMISIÓN	: 17/03/2021	**FECHA DE CADUCIDAD:**	17/03/2024
EXPEDIENTE Nº	: 001863 - 2021		
PROPIETARIO	: ----------		
SOLICITANTE	: AM & M CONSTRUCCIONES S.A.C.		

DATOS DEL TERRENO

CODIGO CATASTRAL	: 22 – 0601 – 010	Nº DE UNIDADES EN EL LOTE CATASTRAL:	1
UBICACIÓN	: AV. MONSEÑOR ROCA Y BOLOÑA Nº 623 - 627	INMUEBLE EN QUINTA:	NO
URBANIZACION	: AURORA	Manzana: --- Lote : ---	Sub lote: --

LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES CERTIFICA QUE AL TERRENO INDICADO LE CORRESPONDEN LOS SIGUIENTES PARAMETROS:

ZONIFICACION	:	**RDB (RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)**
AREA DE TRATAMIENTO	:	**III**
SECTOR URBANO	:	**A**

USOS COMPATIBLES	: DE ACUERDO AL ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS DEL DISTRITO DE MIRAFLORES, APROBADO CON ORD Nº 1012-MML DE FECHA 29/04/2007
USOS PERMISIBLES	: VIV. UNIF. / VIV. MULTIF.
AREA DE LOTE NORMATIVO	: 300.00 m2
FRENTE DE LOTE NORMATIVO	: 10.00 ml
AREA LIBRE	: 35 %
ALTURA DE EDIFICACION	: 5 pisos(1)

AREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA Y ESTACIONAMIENTO MINIMO:

DORMITORIOS	AREA MÍNIMA	ESTACIONAMIENTOS(*)
3 DORMITORIOS	180 m2	2 estac. X viv.
2 DORMITORIOS	150 m2	2 estac. X viv.
1 DORMITORIO 25% de unidades de vivienda como máximo	100 m2	1 estac. X viv.

(*)Incrementar el 10% del numero total de estacionamientos para visitas

CARÁCTER VIAL, ALINEAMIENTO, AISLAMIENTO Y RETIRO FRONTAL POR VIA :

CARÁCTER VIAL	NOMBRE DE LA VIA	ALINEAMIENTO DE FACHADA	JARDÍN DE AISLAMIENTO	RETIRO FRONTAL
NIVEL METROPOLITANO	AV. MONSEÑOR ROCA Y BOLOÑA	20.0 ml	---	5.00 ml

(1) Según Ord. N° 342/MM y sus modificatorias Ord. 520-MM, Ord. 543-MM, Art. 6°, literal a): *"en las zonas residenciales los pisos tendrán un máximo de 3.00 m. de altura y en zonas comerciales los pisos tendrán un máximo de 4.00 m. de altura. Para efectos del cómputo de la altura se deberá tener en cuenta que los pisos que superen las alturas indicadas serán considerados como doble altura, con el número de pisos que corresponda según la altura propuesta..."*

NOTAS:
- El área, frente y demás linderos del lote deberán ser verificados con documentación inscrita en los Registros Públicos.
- El presente certificado no acredita propiedad ni acumulación, subdivisión y/o rectificación de áreas y linderos de lote.
- Las medidas del alineamiento de fachada y del jardín de aislamiento fueron obtenidas del Sistema de Información Geográfico Catastral (GISCAT).

EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN Y/O LICENCIA PARA EDIFICAR

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES – Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas
DAVID EDWIN PORTOCARRERO DIAZ
Subgerente
VºBº

7.10 CERTIFICADO DE PARAMETROS MULTIFAMILIAR CARRIQUIRY

Municipalidad de San Isidro

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS
Nº 000395-2021 - 12.10-SOPRI-GACU/MSI

FECHA DE EMISION:	11/05/2021	FECHA DE CADUCIDAD:	11/05/2024

Elaborado por: Arq. Luz E. Florez Villalobos / CAP N° 18938

- **Expediente N°:** 05443-2021
- **Solicitante:** EDIFICACIONES SAJOR SAC

DATOS DEL TERRENO:

- **Código de Lote:** 3108024011 — **Área Existente:** 389.35 m2 (4)
- **Ubicación:** AVENIDA Pablo Carriquiry Maurer S/N — **Frente Existente:** 13 ml (4)
- **Urbanización:** EL PALOMAR
- **Referencia:** Manzana: X1, Lote: 11, Sub Lote: ----- (4)

LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO CERTIFICA QUE AL TERRENO LE CORRESPONDEN LOS SIGUIENTES PARÁMETROS:

Base Legal: Norma SI-00, SI-01, SI-02 y SI-03 del Reglamento Integrado Normativo - RIN del Distrito de San Isidro, aprobado por la Ordenanza N°523-MSI del 12/07/2020, Ordenanza N°1328-MML del 23/12/2009 y el Artículo 14 numeral 2 de la Ley 29090 del 25/09/2007.

ZONIFICACIÓN:	**RDM (Residencial de Densidad Media)**
AMBITO:	**B**
SECTOR:	**5**

Usos Compatibles	Con los Usos establecidos en la Actualización del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro aprobados en Ordenanza N° 1328-MML.
Usos Permitidos	Vivienda Unifamiliar / Vivienda Multifamiliar
Área de Lote Normativo (m2)	350
Frente de Lote Normativo (ml)	10
Área Libre Mínima (%)	40
Altura Máxima de Edificación (pisos)	7

Vía	Altura Máx. permitida (pisos)	Observaciones
Av. CARRIQUIRY MAURER, Pablo	7	

Retiro Frontal	5 ml frente a Av. CARRIQUIRY MAURER, Pablo
Retiro Lateral	(Ver Artículo 8, numeral 8.2, del Capítulo II, Título I de la Norma SI-01 del RIN).
Retiro Posterior	-
Alineam. de Fachada	Variable frente a Av. CARRIQUIRY MAURER, Pablo Desde eje de vía + retiro oficial normativo

UNIDAD DE VIVIENDA

	Requerimiento de Estacionamientos
Unifamiliares	Mínimo: Dos (02) estacionamientos

7.11 CONSTANCIA DE TRABAJO

BV arquitectos E.I.R.L
RUC 20603026021

CONSTANCIA DE TRABAJO

Lima, 18 de Febrero de 2022

A QUIEN CORRESPONDA

Por medio de la presente, se deja constancia que, **FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS.** identificada con DNI 45489498, ha trabajado en la empresa **BV ARQUITECTOS E.I.R.L** con **RUC 20603026021**, entre los años 2018 hasta la actualidad, ocupando el cargo de **ASISTENTE DE PROYECTOS**, bajo la supervisión del **Arq. JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK**, CAP 6114.
Se detalla su participación en los proyectos realizados:

FECHA	PROYECTO	PARTICIPACIÓN
Feb-18	Quinta Acapulco 7	Apoyo en la elaboración del diseño arquitectónico
Nov-18	Casa de Campo Río del Sol Cieneguilla	Apoyo en el desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico
Jun-19	Casa de Playa Totorita	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico
Jul-19	Casa de Playa Coral	Apoyo en el desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico
Jul-19	Multifamiliar Batallon Callao Sur	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico
Nov-19	Remodelacion de local comercial - Peluquería	Desarrollo del diseño arquitectonicos.
Dic-19	Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico
Feb-20	Vivienda Unifamiliar Los Alamos de Monterrico	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico
Jul-20	Multifamiliar Castilla la Vieja	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico
Oct-20	Multifamiliar Ferreyros	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico
Oct-20	Tienda Comercial	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración de expediente técnico
Mar-21	Multifamiliar Pedro Venturo	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico
Jun-21	Multifamiliar Roca y Boloña	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Compatibilización de planos de especialidades. Elaboración de expediente técnico
Dic-21	Multifamiliar Carriquiry	Desarrollo del diseño y de planos arquitectonicos. Elaboración de expediente técnico para anteproyecto

Además, se manifiesta que durante todo el tiempo que ha laborado en esta empresa, se ha desempeñado satisfactoriamente, habiendo cumplido los objetivos trazados.

Atentamente,

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK
ARQUITECTO
C.A.P. 6114

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK (CAP 6114)
GERENTE GENERAL
BV ARQUITECTOS E.I.R.L

Jr. Las Dalias 176 - Urb. Valle Hermoso - Santiago de Surco
t. 279 0453 / c. 965057505
bvarquitectos13@gmail.com

BV arquitectos E.I.R.L
RUC 20603026021

BV
Bisbal Vondrak
arquitectos

CONSTANCIA DE TRABAJO

Lima, viernes, 29 de Abril de 2022

A QUIEN CORRESPONDA

Por medio de la presente, se deja constancia que, **FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS**, identificado con DNI 45489498. ha trabajado en la empresa **BV ARQUITECTOS E.I.R.L** con **RUC 20603026021**, entre los años 2018 hasta la actualidad, ocupando el cargo de **ASISTENTE DE PROYECTOS**, bajo la supervisión del **Arq. JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK**, CAP 6114.
Se detalla su participación en los proyectos realizados:

- **Multifamiliar Batallón Callao Sur** (Ene del 2019 a Nov del 2019)
- **Multifamiliar Vivienda la Castellana** (Dic del 2019 a Julio del 2020)
- **Multifamiliar Ferreyros** (Jul del 2020 a Agos del 2020)

Durante el período de Enero del 2019 hasta Agosto del 2020, los trabajos realizados en los tre proyectos en mención fueron: participación en el equipo de trabajo del desarrollo del diseño y de la expresión gráfica de los planos arquitectónicos, modelado del 3D en el programa de archicad, además de la compatibilización de planos con las especialidades, la elaboración de expediente técnico para la obtención de la licencia de edificación y desarrollo de los planos de detalles.

Además, se manifiesta que durante todo el tiempo que ha laborado en esta empresa, se ha desempeñado satisfactoriamente, habiendo cumplido los objetivos trazados.

Atentamente,

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK
ARQUITECTO
C.A.P. 6114

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK (CAP 6114)
GERENTE GENERAL
BV ARQUITECTOS E.I.R.L

Jr. Las Dalias 176 - Urb. Valle Hermoso - Santiago de Surco
t. 279 0453 / c. 965057505
bvarquitectos13@gmail.com

BV arquitectos E.I.R.L
RUC 20603026021

Bisbal Vondrak arquitectos

CONSTANCIA DE TRABAJO

Lima, viernes, 29 de Abril de 2022

A QUIEN CORRESPONDA

Por medio de la presente, se deja constancia que, **FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS,** identificado con DNI 45489498. ha trabajado en la empresa **BV ARQUITECTOS E.I.R.L** con **RUC 20603026021,** entre los años 2018 hasta la actualidad, ocupando el cargo de **ASISTENTE DE PROYECTOS,** bajo la supervisión del **Arq. JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK,** CAP 6114.
Se detalla su participación en los proyectos realizados:

- **Vivienda Unifamiliar Rinconada del Lago** (Ago del 2019 a Oct del 2020)
- **Vivienda Unifamiliar Los Álamos de Monterrico** (Oct del 2019 a Feb del 2020)

Durante el período de Agosto del 2019 hasta Octubre del 2020, los trabajos realizados en los dos proyectos en mención fueron: participación en el equipo de trabajo del desarrollo del diseño y de la expresión gráfica de los planos arquitectónicos, modelado del 3D en el programa de archicad, además de la compatibilización de planos con las especialidades, la elaboración de expediente técnico para la obtención de la licencia de edificación y desarrollo de los planos de detalles.

Además, se manifiesta que durante todo el tiempo que ha laborado en esta empresa, se ha desempeñado satisfactoriamente, habiendo cumplido los objetivos trazados.

Atentamente,

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK
ARQUITECTO
C.A.P. 6114

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK (CAP 6114)
GERENTE GENERAL
BV ARQUITECTOS E.I.R.L

Jr. Las Dalias 176 - Urb. Valle Hermoso - Santiago de Surco
t. 279 0453 / c. 965057505
bvarquitectos13@gmail.com

BV arquitectos E.I.R.L
RUC 20603026021

CONSTANCIA DE TRABAJO

Lima, viernes, 29 de Abril de 2022

A QUIEN CORRESPONDA

Por medio de la presente, se deja constancia que, **FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS**, identificado con DNI 45489498. ha trabajado en la empresa **BV ARQUITECTOS E.I.R.L** con **RUC 20603026021**, entre los años 2018 hasta la actualidad, ocupando el cargo de **ASISTENTE DE PROYECTOS**, bajo la supervisión del **Arq. JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK**, CAP 6114.
Se detalla su participación en los proyectos realizados:

- **Remodelación de local comercial - Peluquería** (Ago del 2019 a Dic del 2019)
- **Tienda Comercial San Isidro** (Jul del 2018 a Oct del 2020)

Durante el período de Julio del 2018 hasta Octubre del 2020, los trabajos realizados en los dos proyectos en mención fueron: participación en el equipo de trabajo del desarrollo del diseño y de la expresión gráfica de los planos arquitectónicos, modelado del 3D en el programa de archicad, además de la elaboración de expediente técnico para la aprobación como anteproyecto.

Además, se manifiesta que durante todo el tiempo que ha laborado en esta empresa, se ha desempeñado satisfactoriamente, habiendo cumplido los objetivos trazados.

Atentamente,

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK
ARQUITECTO
C.A.P. 6114

.....
!UAN CARLOS BISBAL VONDRAK (CAP 6114)
GERENTE GENERAL
BV ARQUITECTOS E.I.R.L

Jr. Las Dalias 176 - Urb. Valle Hermoso - Santiago de Surco
t. 279 0453 / c. 965057505
bvarquitectos13@gmail.com

BV arquitectos E.I.R.L
RUC 20603026021

Bisbal Vondrak arquitectos

CONSTANCIA DE TRABAJO

Lima, viernes, 29 de Abril de 2022

A QUIEN CORRESPONDA

Por medio de la presente, se deja constancia que, **FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS.** identificada con DNI 45489498, ha trabajado en la empresa **BV ARQUITECTOS E.I.R.L** con **RUC 2060302602**1, entre los años 2018 hasta la actualidad, ocupando el cargo de **ASISTENTE DE PROYECTOS**, bajo la supervisión del **Arq. JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK**, CAP 6114.
Se detalla su participación en los proyectos realizados:

- **Casa de Playa Totorita** (Jun del 2019 a Dic del 2019)
- **Casa de Playa Coral** (Jul del 2019 a Dic del 2019)
- **Casa de Campo Río del Sol Cieneguilla** (Oct del 2018 a Ago del 2020)

Durante el período de Octubre del 2018 hasta Agosto del 2020, los trabajos realizados en los tres proyectos en mención fueron: participación en el equipo de trabajo en el desarrollo del diseño y de la expresión gráfica de los planos arquitectónicos, modelado del 3D en el programa de archicad, además de la compatibilización de planos con las especialidades, la elaboración de expediente técnico para la obtención de la licencia de edificación y desarrollo de los planos de detalles.

Además, se manifiesta que durante todo el tiempo que ha laborado en esta empresa, se ha desempeñado satisfactoriamente, habiendo cumplido los objetivos trazados.

Atentamente,

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK
ARQUITECTO
C.A.P. 6114

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK (CAP 6114)
GERENTE GENERAL
BV ARQUITECTOS E.I.R.L

Jr. Las Dalias 176 - Urb. Valle Hermoso - Santiago de Surco
t. 279 0453 / c. 965057505
bvarquitectos13@gmail.com

BV arquitectos E.I.R.L
RUC 20603026021

BV
Bisbal Vondrak
arquitectos

CONSTANCIA DE TRABAJO

Lima, viernes. 29 de Abril de 2022

A QUIEN CORRESPONDA

Por medio de la presente, se deja constancia que, **FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS,** identificado con DNI 45489498, ha trabajado en la empresa **BV ARQUITECTOS E.I.R.L** con **RUC 20603026021**, entre los años 2018 hasta la actualidad, ocupando el cargo de **ASISTENTE DE PROYECTOS**, bajo la supervisión del **Arq. JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK**, CAP 6114.
Se detalla su participación en los proyectos realizados:

- **Quinta Acapulco 7** (Ago del 2018 a Dic del 2018)

Durante el período de Agosto del 2018 hasta Diciembre del 2018, los trabajos realizados en el proyecto en mención fueron: participación en una primera etapa del desarrollo del diseño, como en la lotización, y parte de la zonificación, además del apoyo en documentación o información necesaria al equipo de trabajo encargado del proyecto.

Además, se manifiesta que durante todo el tiempo que ha laborado en esta empresa, se ha desempeñado satisfactoriamente, habiendo cumplido los objetivos trazados.

Atentamente,

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK
ARQUITECTO
C.A.P. 6114

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK (CAP 6114)
GERENTE GENERAL
BV ARQUITECTOS E.I.R.L

Jr. Las Dalias 176 - Urb. Valle Hermoso - Santiago de Surco
t. 279 0453 / c. 965057505
bvarquitectos13@gmail.com

BV arquitectos E.I.R.L
RUC 20603026021

CONSTANCIA DE TRABAJO

Lima, viernes, 29 de Abril de 2022

A QUIEN CORRESPOND.-

Por medio de la presente, se deja constancia que, **FIORELLA JOANNA ZAMORA VARGAS**, identificado con DNI 45489498. ha trabajado en la empresa **BV ARQUITECTOS E.I.R.L** con **RUC 20603026021**, entre los años 2018 hasta la actualidad, ocupando el cargo de **ASISTENTE DE PROYECTOS**, bajo la supervisión del **Arq. JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK**, CAP 6114.
Se detalla su participación en los proyectos realizados:

- **Multifamiliar Pedro Venturo** (Ene del 2021 a May del 2021)
- **Multifamiliar Roca y Boloña** (Jun del 2021 a Ene del 2022)
- **Multifamiliar Carriquiry** (Ago del 2021 Abril de 2022)

Durante el período de Enero del 2020 hasta Abril de 2022, los trabajos realizados en los tres proyectos en mención fueron: participación en el equipo de trabajo del desarrollo del diseño y de la expresión gráfica de los planos arquitectónicos, modelado del 3D en el programa de archicad, además de la compatibilización de planos con las especialidades, la elaboración de expediente técnico para la obtención de la licencia de edificación y desarrollo de los planos de detalles.

Además, se manifiesta que durante todo el tiempo que ha laborado en esta empresa, se ha desempeñado satisfactoriamente, habiendo cumplido los objetivos trazados.

Atentamente,

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK
ARQUITECTO
C.A.P. 6114

JUAN CARLOS BISBAL VONDRAK (CAP 6114)
GERENTE GENERAL
BV ARQUITECTOS E.I.R.L

Jr. Las Dalias 176 - Urb. Valle Hermoso - Santiago de Surco
t. 279 0453 / c. 965057505
bvarquitectos13@gmail.com

8 CONCLUSIONES

- Parte del proceso para el desarrollo del proyecto es realizar una investigación del contexto, estudiando las características del lugar, su emplazamiento y los factores que influyen, este estudio nos permitirá entender parte de la problemática que pueda presentar el proyecto, así como las necesidades de este.
- Todo proyecto arquitectónico tiene condicionantes de diseños, estos son establecidos por medio de una normativa previamente estudiada y definida según el organismo correspondiente. El estudio de estas condicionantes aterriza las ideas conceptuales proyectadas y se ven reflejadas en el diseño arquitectónico.
- Las necesidades que establece el cliente son otras variables que condicionan al momento de diseñar, esto requerimientos se manifiestan en los deseos, gustos o costumbre que se ven reflejadas en el proyecto.
- Al considerar los requerimientos físicos de los clientes, esto no siempre son manifestados, por los mismos, sin embargo, al momento del diseño se ve reflejado en el análisis antropométrico y ergométrico, así como también en la relación de actividades que se emplean.
- Existen variables que son propias de cada proyecto y responden a las necesidades antes estudiadas como el contexto, normativa, requerimiento del cliente etc. viéndose reflejada en la forma y función arquitectónica.

9 RECOMENDACIONES

- Para un análisis del contexto se recomienda siempre realizar una visita obligada del lugar y de tratarse de condiciones ambientales diferentes a las acostumbras, estas visitas se deberán realizar en diferentes temporadas, esto con la finalidad de obtener una mejor comprensión de la problemática del sitio a lo largo del año.
- El estudio de las normativas de diseño, no sólo se debe basar en el conocimiento único de este, sino también en el constante aprendizaje de las normas que comulguen al beneficio del proyecto.
- Es indispensable saber escuchar al cliente, para así entender más allá de las indicaciones señaladas, en muchas ocasiones, el cliente puede no saber expresar lo que desea y es deber del arquitecto entender lo que realmente se desea proyectar.
- Al momento de diseñar cada espacio, es recomendable proyectarse en el lugar como usuario, esto significa que se debe “vivir el lugar” como si se estuviera en el ambiente ejecutando las funciones correspondientes.
- Tanto la forma como la función son variables arquitectónicas que pertenecen al proyecto, dándole su propia identidad, ambas deben ser concebidas en conjunto, respondiéndose entre sí, para garantizar un buen desarrollo de proyecto.

10 BIBLIOGRAFÍA

1. Código Civil Peruano [CCP]. Decreto Legislativo Nº 295, Artículo 1035-1054, 1984, 14 de noviembre de (Perú)
2. Ministerio de Vivienda (2014). Decreto Supremo N° 005·2014-VIVIENDA del 09 de mayo de 2014. *Por la cual Modifican Reglamento Nacional de Edificaciones*. Recuperado de http://www3.vivienda.gob.pe/dnc/archivos/Estudios_Normalizacion/Normalizacion/normas/DS-005-2014-VIVIENDA.pdf.
3. Ministerio de Vivienda (2021). RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 191-2021-VIVIENDA del 08 de JULIO de 2021. *Norma Técnica a.010, Condiciones Generales de Diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones.* Recuperado de https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2366528/35%20A.010%20CONDICIONES%20GENERALES%20DE%20DISE%C3%91O%20-%20RM%20N%C2%B0%20191-2021-VIVIENDA.pdf?v=1636058378
4. Ministerio de Vivienda (2021). RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 188-2021-VIVIENDA del 08 de JULIO de 2021*. Norma Técnica A.020 Vivienda del Reglamento Nacional de Edificaciones.* Recuperado de https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2366561/36%20A.020%20VIVIENDA%20-%20RM%20N%C2%BA%20188-2021-VIVIENDA.pdf?v=1636059082