

# CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA SAC

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### CONJUNTO RESIDENCIAL CONDOMINIO VILLANOVA 4 – FONDO MIVIVIENDA

#### **GENERALIDADES**

De conformidad con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 150-2019 de la Municipalidad Provincial del Callao con fecha de emisión 05 de marzo de 2019, para el terreno ubicado en el Distrito y Provincia Constitucional del Callao, Av. República de Argentina N° 2424 y Jr. Villegas N° 582-584, Mz. A Lote 2, inscrito en la Partida Electrónica 70584736 de los Registros Públicos Sede Callao, le corresponde la zonificación ZRE-1 (Zona con Reglamentación Especial 1); sobre este predio de 8,440.20 m2 estamos planteando un Proyecto Inmobiliario Integral bajo del Programa FONDO MIVIVIENDA SA, denominado “Conjunto Residencial Condominio Villanova 4”, de 484 departamentos + Áreas y Servicios Comunes.

#### **UBICACION**

Provincia : Constitucional del Callao  
Distrito : Cercado del Callao  
Av. : Argentina N° 2424 y Jr. Villegas N° 582-584  
Mz. / Lote : A / 02

#### **ÁREA Y PERÍMETRO:**

El predio materia del proyecto (Mz. A Lt. 2) tiene un área de 8,440.20 m2 y un perímetro de 377.29 ml, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente, con la Av. Alameda 1 con 72.98 ml;
- Por el lado derecho, con el aporte de recreación con 116.39 ml;
- Por el lado izquierdo, con el Lote 01 con 114.95 ml.
- Por el fondo con propiedad de terceros con 72.97 ml.

#### **PROPUESTA INTEGRAL**

La propuesta integral consiste en un Conjunto Residencial, el cual contempla el emplazamiento de 6 Edificios de 11 pisos, haciendo un total de 484 departamentos y dos sótanos más ambientes comunes, áreas verdes con juegos de niños. El Proyecto se enmarca en una propuesta de condominio privado, generando atributos tales como Seguridad, Mantenimiento y Limpieza en el Condominio, contemplándose áreas de Servicios Comunes como 01 Lobby de ingreso, Sala de Juegos Infantiles, Sala de Usos Múltiples, Sala de Ejercicios, Garita de Ingreso Vehicular, 01

Cuarto de Acopio de Basura y Estacionamiento para 196 vehículos. El proyecto contempla tener dos cisternas domésticas y una ACI para satisfacer los 6 edificios y áreas comunes de todo el Condominio.

Las características Generales del Proyecto:

- Área del terreno total : 8,440.20 m<sup>2</sup>
- Área Techada Total : 38,771.06 m<sup>2</sup>
- Área Techada Total 1er Piso : 3,487.09 m<sup>2</sup>
- Área Libre : 4,953.11 m<sup>2</sup> (58.68%)
- Estacionamientos (1@2.5 Dptos. Aprox.) : 196 autos

<b>CUADRO NORMATIVO</b>		
PARAMETRO	NORMATIVO <small>Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 150-2019 (05.03.2019)</small>	PROYECTO
Zonificación	ZRE 1 - Zona con Reglamentación Especial 1	ZRE 1 - Zona con Reglamentación Especial
Area Tratamiento Normativo	I	I
Usos Permisibles	Vivienda Unifamiliar / Multifamiliar / Conjunto Residencial	Conjunto Residencial (484 Dptos)
Densidad Neta	2,250 hab/ha	2,242 hab/ha
Lote Normativo	Resultante de la Hab. Urbana según Tipología.	8,440.20 m <sup>2</sup>
% Area Libre Mínima	Vivienda: 30%	58.68%
Altura Maxima	Conj. Residencial: 1.5 (a+r) Frente a Alameda: 45.30ml	11 pisos (27.92 ml)
Retiro	5.00ml Frente a Av. Alameda / 0.00 ml Frente a Parque Público	5.00ml Frente a Av. Alameda / 0.00 ml Frente a Parque Público
Alineamiento de Fachada	Resultante de la HU	17.60 ml
Estacionamiento	Conjunto Residencial: 1 cada 3 Viv. (158 Autos)	196 (1 auto por cada 2.5 Viv. Aprox.)

## **DESCRIPCION**

Presenta dos Bloques Típicos, E8L y E6L:

**Edificios Tipo E8L;** 1,2,5 y 6 (8 departamentos por piso).

El edificio de 11 pisos de altura y 88 departamentos, a razón de ocho departamentos por piso, con forma en "L", con un hall de distribución, 2 ascensores, un vestíbulo previo que da acceso a una escalera de evacuación que intercomunica todos los pisos, y ductos para instalaciones. Cada piso cuenta con 4 departamentos de 3 dormitorios y 4 departamentos de 2 dormitorios.

**Edificio Tipo E6L;** 3 y 4 (6 departamentos por piso).

El edificio de 11 pisos de altura y 66 departamentos, a razón de seis departamentos por piso, con forma en "L", con un hall de distribución, 1 ascensor, un vestíbulo previo que da acceso a una escalera de evacuación que intercomunica todos los pisos, y ductos para instalaciones. Cada piso cuenta con 2 departamentos de 3 dormitorios y 4 departamentos de 2 dormitorios.

**Estacionamientos;** (1er Nivel, Sótano 01 y Sótano 02).

Se encuentra ubicado hacia el lindero derecho del lote; cuenta con un total de 196 estacionamientos (40%) distribuidos en el 1er nivel y dos sótanos, los que poseen acceso vehicular directo desde la Av. Alameda 1 y acceso para el GBVP desde la Av. Alameda. El acceso peatonal se hará por medio de una escalera adecuadamente ubicada para una rápida evacuación.

**Ambientes Comunes;**

El Proyecto se enmarca en una propuesta de condominio privado, generando atributos tales como Seguridad, Mantenimiento y Limpieza en el Condominio, contemplándose áreas de Servicios Comunes como 01 Garita de Ingreso Principal, 01 Sala de Usos Múltiples, 01 Sala de Ejercicios, 01 Garita de Ingreso Vehicular, 01 Archivo, 01 Cuarto de Acopio de Basura. Además, se ha considerado áreas de recreación infantil al aire libre.

Entre los aspectos técnicos a mencionar tenemos que el sistema estructural es de muros de concreto estructurados de 15 cm. con mallas y platea de cimentación, respecto a las montantes de agua, electricidad y telecomunicaciones se encuentran el agrupadas en dos ductos en el hall previo al ingreso de los departamentos para tener la menor cantidad de ductos y pérdida de área además de evitar montante en interiores de los muros de concreto.

#### **PROPUESTA NIVELES Y ALTURA DE EDIFICACION**

El proyecto Conjunto Residencial Condominio Villanova 4 plantea como nivel de piso terminado del primer nivel o nivel base del proyecto la Cota **23.97 msnm** (metros sobre el nivel del mar), el cual representa el nivel +/- 0.00 del proyecto, y como altura máxima el proyecto cuenta con la cota 51.89 msnm (metros sobre el nivel del mar). Estos niveles que se plantean en el proyecto se corresponden con la **Resolución Directoral N° 374-2015-MTC/12** emitida por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones - Dirección General de Aeronáutica Civil con fecha 04 de setiembre de 2015.

Ver gráfico Esquemático de Niveles Aprobados DGAC.

