

# MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

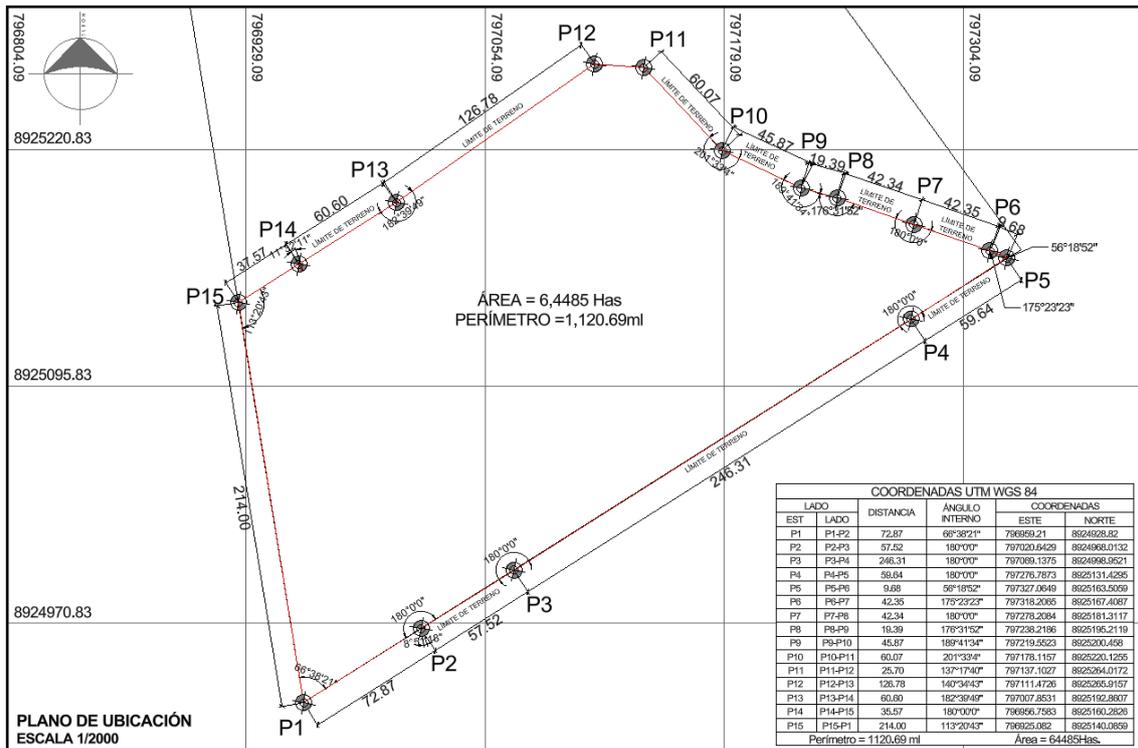
**PROYECTO:** BAIONA.  
**UBICACIÓN:** Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, Perú.  
**PROPIETARIO:** GRV 7 S.A.C.  
**DESTINATARIO:** Asociación de Propietarios Baiona.

## 1. GENERALIDADES

La presente memoria describe las características del proyecto “BAIONA”, el cual tiene como propósito la construcción de áreas comunes para el uso exclusivo de la Asociación y sus fines correspondientes. Estos espacios de uso mixto, pueden constituirse como espacios de almacenamiento, para reuniones privadas, para esparcimiento, entre otros. El proyecto se sitúa sobre el lote de área 64,485.32 m<sup>2</sup> y **área útil igual a 51,983.00 m<sup>2</sup>**.

Cuenta con áreas techadas como zona de ingreso, zona administrativa, club house y vestuarios. Y también con áreas al aire libre como: Boulevard, piscina para niños y adultos, área de tumbonas con sombrillas, áreas de juegos para niños, 1 cancha de futbol 6, 1 cancha de tenis, 2 canchas de frontón, estacionamientos para usuarios, jardines y calzadas peatonales.

## 2. INFORMACIÓN GENERAL



### 2.1. ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno es 64,485.32 m<sup>2</sup>.

### 2.2. COLINDANCIA

El Lote tiene un área de 64,485.32 m<sup>2</sup>; presenta una configuración geométrica irregular, describiéndose las trayectorias en líneas rectas y quebradas, optando la notación alfabética y numérica para la orientación de los tramos, los cuales se describen como sigue:

- **NORTE:** Con una línea quebrada de tres (03) tramos que parte de B-C, con 98.16 ml, C-D con 126.79 ml, D-E con 25.70ml y colinda con Parcela Las Aldas con PE 11000577.
- **SUR:** Con una línea recta (03) tramos que parte de J-K con 305.95 ml, K-L con 57.52 ml, L-A con 72.87ml y colinda con terreno eriazo con PE 11000347.
- **ESTE:** Con una línea quebrada de cinco (05) tramos que parte de E-F, con 60.07 ml, F-G con 45.87 ml, G-H con 19.39ml, H-I con 84.68ml, I-J con 9.68ml y colinda con Parcela Las Aldas con PE 11000577.
- **OESTE:** Con una línea recta de un (01) tramo que parte de A - B con 214.00 ml y colinda con Océano Pacífico.

### 2.3. PROPIETARIO

El propietario es **GRV 7 SAC**.

## 3. CÓDIGOS Y NORMAS

En general, se ha empleado el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y lo indicado en las normas dadas por INDECI.

## 4. DEL PROYECTO: BAIONA, CASMA.

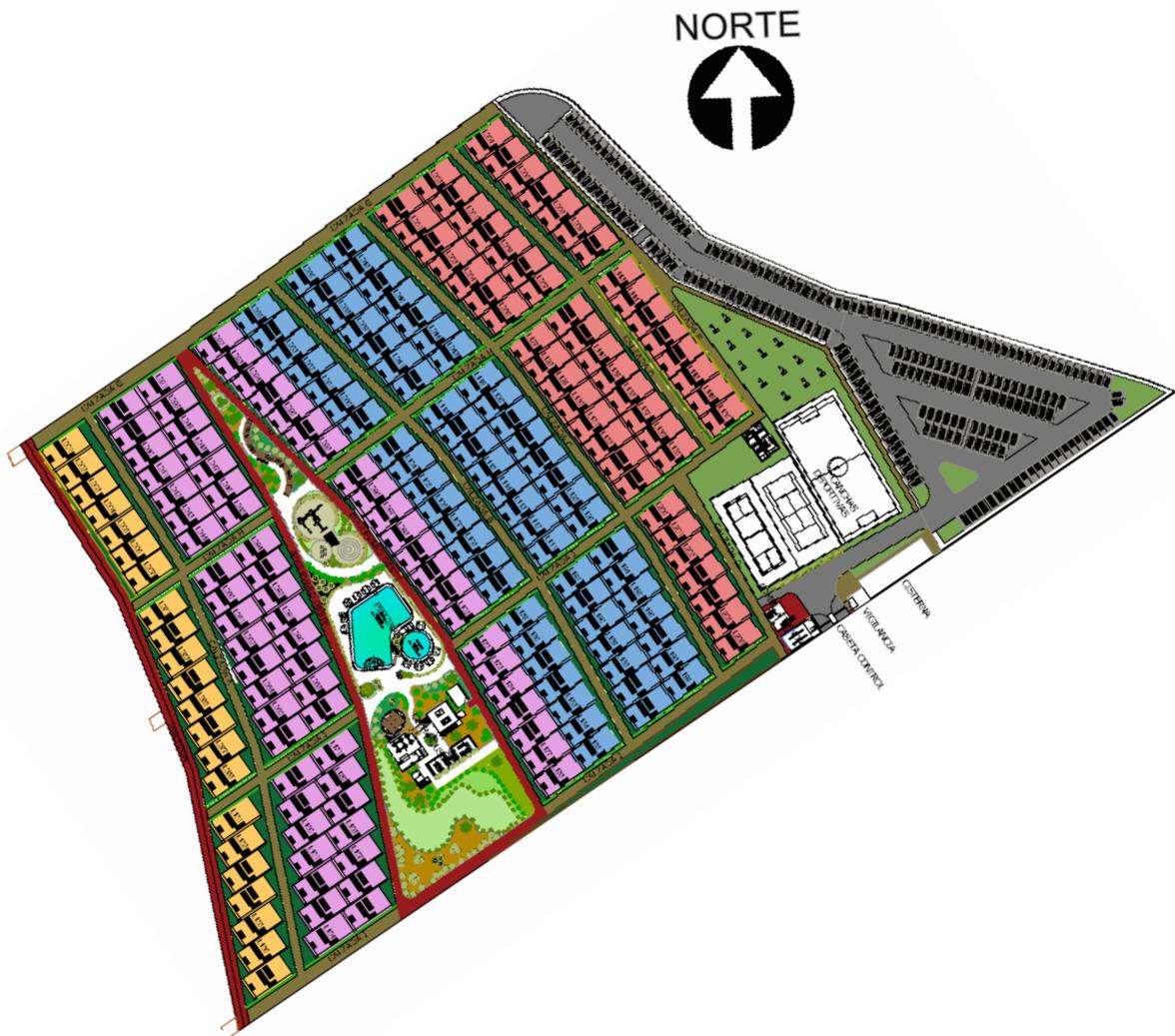
El proyecto BAIONA nace bajo la concepción de una percepción global que mezcla ecología y salud, mostrándonos espacios destinados al cuidado físico y emocional de quienes la usarán y que se aprecia desde el desarrollo de sus áreas verdes, sus paseos para caminatas hasta el uso de biodigestores y paneles solares.

El proyecto se organiza en base al Boulevard central que se desplaza a lo ancho del terreno, con formas orgánicas adaptándose a la topografía del lugar. Dentro del Boulevard, encontramos, mirando desde el área deportiva (de derecha a izquierda), áreas verdes, concatenadas con una pérgola sinuosa, la cual nos lleva hasta el área de piscinas de adultos y niños y éstas, a su vez,

rematan en el Club House. Si bien en toda esta agrupación se distingue un solo volumen que se adapta a la naturaleza del lugar, la organización espacial es compleja pero simple a la vez. El Boulevard, que se bifurca en Boulevard Este y Boulevard Oeste rodea toda esta zona principal. A partir del Boulevard distinguimos hacia el Sur el ingreso al proyecto y hacia el Noreste la bolsa de estacionamientos.

Atravesando el ingreso vehicular y peatonal encontramos distribuidos los parqueos para usuarios; hacia el lado derecho, se encuentran adyacentes las áreas comunes deportivas como son la cancha de futbol 6, tenis y frontón, acompañadas de servicios comunes como área para tienda, servicios higiénicos, vestuarios, área para tópicos y área para almacenes.

El proyecto se establece sobre el LOTE que cuenta con un área de terreno de 64,485.32 m<sup>2</sup>, con 206 parqueos, de los cuales la Asociación ha dispuesto que se asigne 01 estacionamiento por socio. Por lo mismo, se tiene que son 206 estacionamientos asignados y 16 para visitas; asimismo, 206 lotes de 160m<sup>2</sup>.



#### 4.1. SISTEMAS ESPECIALES

Con respecto a los sistemas especiales con los que contará el proyecto, aquí una descripción básica de cada uno de ellos:

- **Paneles Solares**, Instalación de paneles solares para cubrir el 100% del suministro energético del proyecto, reduciendo la dependencia de fuentes de energía no renovables.
- **Sistema de agua**, trabajará con pozo de extracción de aguas subterráneas y/o llenado de tanque con camión cisterna; sistema de red de presión constante de agua, cisterna, cuarto de bombas, válvulas, llaves, tuberías sanitarias enterradas.
- **Biodigestores**: Implementación de biodigestores para el tratamiento de residuos orgánicos, promoviendo la gestión eficiente de desechos y reduciendo el impacto ambiental asignados a cada unidad construida.
- **Cerco perimétrico**, el terreno se entregará cercado por 3 lados con 2 tipos de muros, entre los que se incluyen un cerco vivo con malla hexagonal, poste de eucalipto, revestimiento con mioporos y cerco de caña Guayaquil de 3m de altura.

#### 5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA INTERNA PARA ASOCIADOS.

##### 5.1. USOS

El uso proyectado de BAIONA es de tipo mixto: los espacios que nacen dentro de este proyecto pueden constituirse como espacios de almacenamiento, para reuniones privadas, para esparcimiento, entre otros.

##### 5.2. ESTACIONAMIENTOS

Según la normativa interna, el proyecto cuenta con 206 parqueos para socios y 16 parqueos para visitas, es decir; un total de 222 parqueos.

Todos los parqueos tienen las mismas medidas: 2.65ml de frente por 5.00ml de fondo, dando un total de 13.25m<sup>2</sup> de área por parqueo.

##### 5.3. LOTES

Según la normativa interna, el proyecto cuenta, bajo la figura legal de acciones y derechos con 206 lotes de 120m<sup>2</sup> (8.00ml de frente y 15.00ml de fondo).

##### 5.4. ACOPIO Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

Debido a la naturaleza ecológica del proyecto cuenta con ambientes para almacenamiento de residuos sólidos en contenedores necesarios para la cantidad de basura generada en un

día de temporada alta por los socios que asistan a las “Áreas comunes Baiona”. Se calcula que la generación diaria de residuos sólidos es de 0.004m<sup>3</sup> (4 litros por habitante).

Estos ambientes tienen las siguientes características:

- a) Dimensiones adecuadas para colocar el número de contenedores necesarios que permitan la manipulación de los recipientes llenos. Debe preverse un espacio para la colocación de carretillas o herramientas para su manipulación.
- b) Las paredes y pisos son de materiales de fácil limpieza.
- c) El sistema de ventilación es natural, protegido contra el ingreso de roedores.

Tomando en consideración que los 206 socios asistan con 6 invitados como máximo, tenemos el siguiente cálculo:

$206 \times 6 = 1,236 \times 0.004 = 4.944 \text{ m}^3$ , como área de contenedores, adicionalmente se considera un espacio para maniobra y para lavado de contenedores dentro del cuarto de acumulación de  $2.50 \times 5.00 \text{ m}^2 = 12.50 \text{ m}^2$ .

## 6. ÁREAS DEL PROYECTO

<b>Área de ingreso</b>		<b>37.43 m<sup>2</sup></b>
Caseta de control	5.85 m <sup>2</sup>	
Departamento de vigilante	31.58 m <sup>2</sup>	
<b>Área de Cisterna</b>		<b>190.41 m<sup>2</sup></b>
Cuarto de basura	15.50 m <sup>2</sup>	
Cisterna y Cuarto de bombas	150.80 m <sup>2</sup>	
Pozo de agua	24.11 m <sup>2</sup>	
<b>Área administrativa</b>		<b>156.35 m<sup>2</sup></b>
Tienda / Tópico - Depósitos	57.65 m <sup>2</sup>	
Administración / Oficina	98.70 m <sup>2</sup>	
<b>Zona deportiva</b>		<b>2,137.54 m<sup>2</sup></b>
1 cancha de fútbol 7	1043.59 m <sup>2</sup>	
1 cancha de tenis	522.55 m <sup>2</sup>	
2 canchas de frontón	489.64 m <sup>2</sup>	
Módulo para baño y vestuarios	81.76 m <sup>2</sup>	
<b>Club House</b>		<b>942.58 m<sup>2</sup></b>
Zona para cafetería con cocina independiente	150.21 m <sup>2</sup>	
S.H. y Vestidores públicos	78.42 m <sup>2</sup>	
Sala de usos múltiples	61.62 m <sup>2</sup>	
Terraza en el segundo piso con vista panorámica	181.30 m <sup>2</sup>	
Depósitos, cuarto de limpieza y S.H. empleados	12.13 m <sup>2</sup>	
Piscina para niños y adultos	392.68 m <sup>2</sup>	
Cuarto de máquinas	30.68 m <sup>2</sup>	
<b>Otras Áreas</b>		
Anfiteatro	308.23 m <sup>2</sup>	
Juegos recreacionales	406.04 m <sup>2</sup>	
Áreas libres con cubre suelos, árboles y piedras		