

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

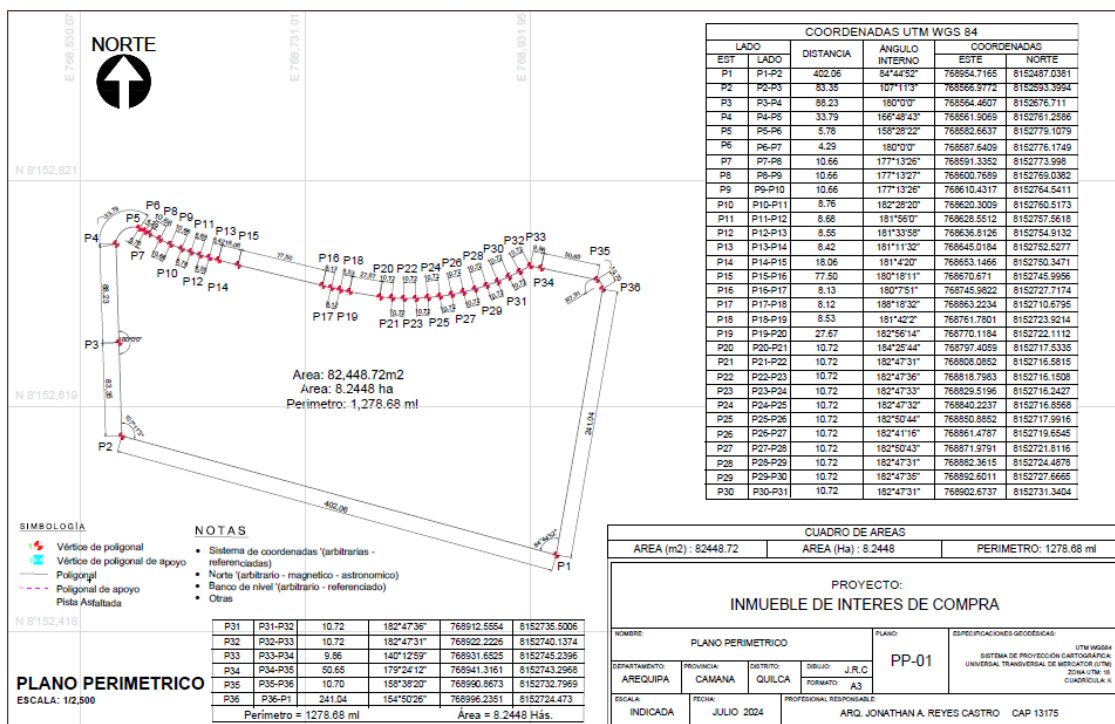
PROYECTO: TOLOSA
UBICACIÓN: Distrito de Quilca, Provincia de Camaná, Departamento de Arequipa, Perú.
PROPIETARIO: GRV 6 S.A.C.
DESTINATARIO: Asociación de Propietarios Tolosa.

1. GENERALIDADES

La presente memoria describe las características del proyecto “TOLOSA”, el cual tiene como propósito la construcción de áreas comunes para el uso exclusivo de la Asociación y sus fines correspondientes. Estos espacios son 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 82,448.72 m².

Cuenta con áreas techadas como zona de ingreso, zona administrativa, club house y vestuarios. Y también con áreas al aire libre como: Boulevard, área de piscina para niños y adultos, área de tumbonas con sombrillas, áreas de juegos para niños, 1 cancha de futbol 7, 1 cancha de tenis, 1 cancha de frontón, 1 cancha mixta, estacionamientos para usuarios, jardines y calzadas peatonales.

2. INFORMACIÓN GENERAL



2.1 ÁREA DEL TERRENO

El área total del terreno 82,448.72 m².

2.2 COLINDANCIA

El **Lote** tiene un área de 82,448.72 m² 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: Carretera Panamericana Norte con treinta y dos tramos: P4 – P5: 33.79ml, P5 – P6: 5.78ml, P6 – P7: 4.29ml, P7 – P8: 10.66ml, P8 – P9: 10.66ml, P9 – P10: 10.66ml, P10 – P11: 8.76, P11 – P12: 8.68ml, P12 – P13: 8.55 ml, P13 – P14: 8.42ml, P14 – P15: 18.06ml, P15 – P16: 77.50 ml, P16 – P17: 8.13ml, P17 – P18: 8.12ml, P18 – P19: 8.53ml, P19 – P20: 27.67ml, P20 – P21: 10.72ml, P21 – P22: 10.72ml, P22 – P23: 10.72ml, P23 – P24: 10.72ml, P24 – P25: 10.72ml, P25 – P26: 10.72ml, P26 – P27: 10.72ml, P27 – P28: 10.72ml, P29 – P30: 10.72ml, P30 – P31: 10.72ml, P31 – P32: 10.72ml, P32 – P33: 10.72ml, P33 – P34: 9.86ml, P34 – P35: 50.65ml y P35 – P36: 10.70ml.
- SUR: Océano Pacífico en un tramo: P2 – P1: 402.06.
- ESTE: Predio de terceros con un tramo: P36 – P1: 241.04ml.
- OESTE: Predio de terceros con dos tramos: P2 – P3: 83.35ml y P3 – P4: 88.23ml.

2.3 PROPIETARIO

El propietario es **GRV 6 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.

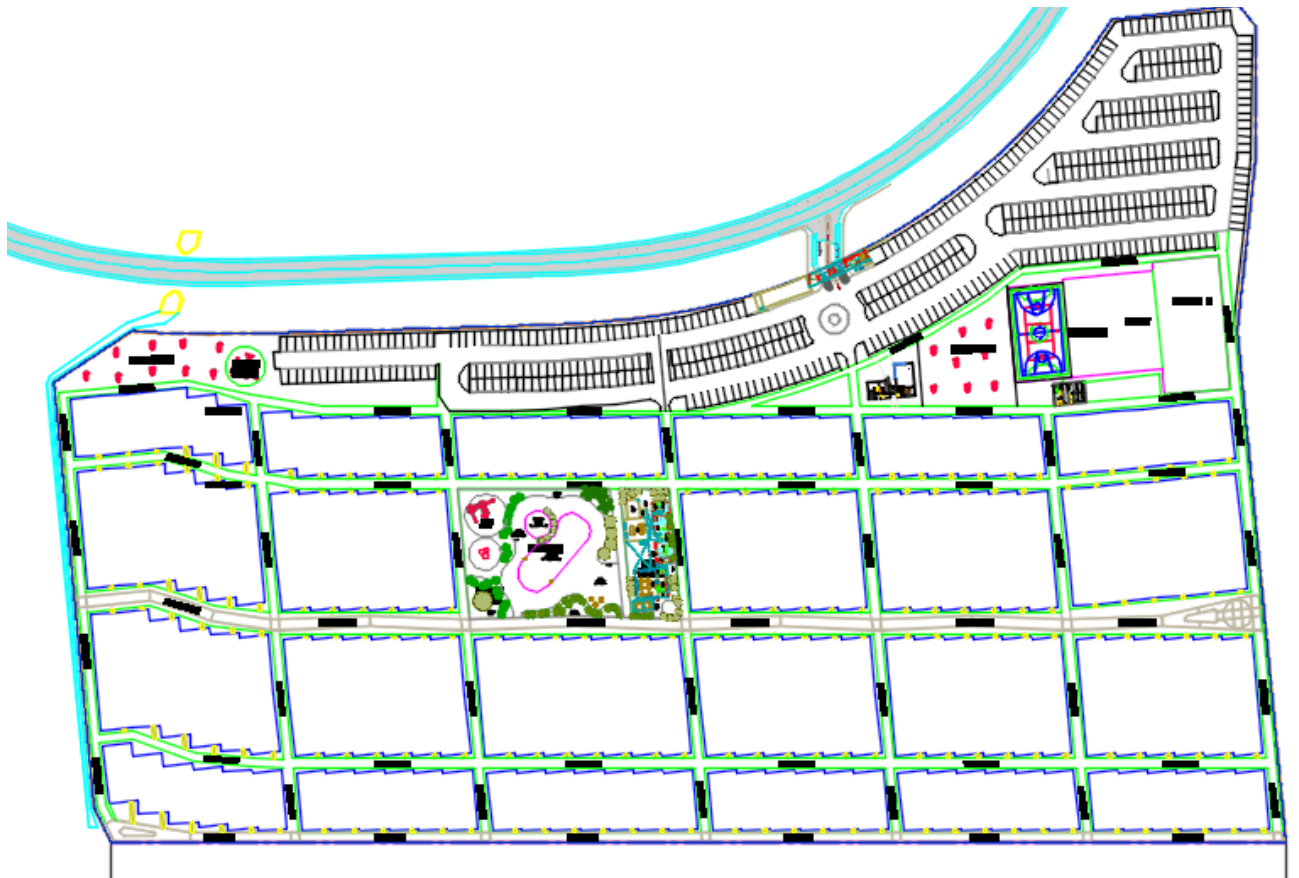
4. DEL PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE ÁREAS COMUNES TOLOSA, AREQUIPA.

El proyecto TOLOSA se conceptualiza en torno al funcionalismo semi-orgánico que se ve reflejado en las áreas de usos múltiples distribuidas en base a calzadas longitudinales y transversales, en donde se tienen tres atractores distribuidos convenientemente: el primero, la zona deportiva junto al área de parrillas; el segundo, que es central, donde se encuentra el club house y piscina y; el último, que es el frente natural, el mar que se tiene como vista privilegiada. Atravesando el ingreso vehicular y peatonal encontramos distribuidos a lo largo del frente los parqueos para usuarios; hacia el lado izquierdo, se encuentran adyacentes las áreas comunes

deportivas como son las canchas de fútbol 7, tenis, cancha mixta y frontón, acompañadas de servicios comunes como área para tienda, servicios higiénicos, vestuarios, área para tópicos y área para almacenes.

En medio del terreno, se vislumbra el área central compuesta por el Club House y piscinas para adultos y niños. Delante de esta área, se encuentra el Boulevard (eje del proyecto): inicia desde la calzada E, continúa hacia las piscinas y el Club House, para luego terminar en la Calzada K.

El proyecto se establece sobre el LOTE que cuenta con un área de terreno de 82,448.72 m², con 466 parqueos, de los cuales la Asociación ha dispuesto que se asigne 02 estacionamientos por socio. Por lo mismo, se tiene que son 416 estacionamientos asignados y 50 para visitas y 208 lotes de 200m².



2.4 SISTEMAS ESPECIALES

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

- **Instalaciones Eléctricas**, contará con una sub estación, tableros eléctricos, ductos para conexión entre tableros de distribución, pozos a tierra, alimentadores para equipos

- especiales, circuitos independientes, etc. Sistema de iluminación con luminarias LED, red de tomacorrientes, luces de emergencia, etc.
- **Instalaciones Sanitarias**, el 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. El sistema de desagüe se trabajará a través de biodigestores asignados a cada unidad construida.
 - **Instalaciones de Sistema de Alarma & Detección de incendios**, contará con un sistema integrado a un panel de detección y alarma de incendios que regulará todas las alarmas dentro de las edificaciones de las áreas comunes. Contará con sistema de tuberías, detectores de humo, estación manual, luz estroboscópica.
 - **Cerco perimétrico**, el terreno se entregará cercado por sus 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 un cerco de caña Guayaquil de 3m de altura.

5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA INTERNA PARA ASOCIADOS.

5.1 USOS

El uso proyectado de las “Áreas comunes Tolosa”, es de tipo transitorio, sobre todo en temporada de playa para fines correspondientes de la Asociación. Estos espacios son de uso mixto, pueden constituirse como espacios de almacenamiento, espacios para reuniones privadas, para esparcimiento, entre otros.

5.2 ESTACIONAMIENTOS

Según la normativa interna el proyecto cuenta con 416 parqueos para socios y 50 parqueos para visitas, es decir; un total de 466 parqueos.

Todos los parqueos tienen las mismas medidas: 2.65ml de frente por 5.00ml de fondo, dando un total de 13.25m² de área de parqueo.

5.3 LOTES

Según la normativa interna, el proyecto cuenta, bajo la figura legal de acciones y derechos con 208 lotes de 200m² (10.00ml de frente y 20.00ml de fondo).

5.4 ACOPIO Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

Se debe implementar 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 al proyecto "Tolosa". Se calcula que para la generación diaria de residuos sólidos es de 0.004m³ (4 litros por habitante).

Estos ambientes tienen las siguientes características:

- a) Las dimensiones son las necesarias para colocar el número de contenedores necesarios para permitir 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 o mecánico, protegido contra el ingreso de roedores.

Tomando en consideración que cada uno de los 208 socios asista con 6 invitados, tenemos el siguiente cálculo: $208 \times 6 = 1,248 \times 0.004 = 4.99 \text{ m}^3$, como área de contenedores, adicionalmente se considera un espacio para maniobra y para lavado de contenedores dentro del cuarto de acumulación cuya dimensión es $2.50 \times 5.00 \text{ m} = 12.50 \text{ m}^2$.

6. ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO

Área de ingreso		39.01 m²
Caseta de control	5.86 m ²	
Departamento de vigilante	33.15 m ²	
Área de Cisterna		126.10 m²
Cuarto de basura	10.97 m ²	
Cisterna y Cuarto de bombas	91.02 m ²	
Pozo de agua	24.11 m ²	
Zona deportiva		2,799.53 m²
1 cancha de fútbol 7	1043.69 m ²	
1 cancha de tenis	585.57 m ²	
1 cancha Mixta	622.03 m ²	
2 canchas de frontón	466.48 m ²	
Módulo para baño y vestuarios	81.76 m ²	
Club House		890.39 m²
Zona para cafetería con cocina independiente	111.75 m ²	
S.H. y Vestidores públicos	78.60 m ²	
Sala de usos múltiples	61.62 m ²	
Terraza en el segundo piso con vista panorámica	201.92 m ²	
Depósitos, cuarto de limpieza y S.H. empleados	11.08 m ²	
Piscina para niños y adultos	394.92 m ²	
Cuarto de máquinas	30.50 m ²	
Otras Áreas		
Juegos recreacionales	406.04 m ²	
Áreas libres con cubre suelos, árboles y piedras		