

MEMORIA DESCRIPTIVA – CAMBIO DE ZONIFICACION

1. GENERALIDADES:

La presente memoria descriptiva está referida a la descripción del terreno de propiedad de la **Asociación de Comerciantes del Mercado Chavarría** para el **cambio de zonificación de RDM a CV**, inmueble que cuenta con inscripción registral N° P01275130 de la SUNARP, se encuentra ubicado en la Av. Horacio Zevallos y su intersección con las calles 6 de noviembre y 1° de mayo, Pueblo Joven Mártires del SUTEP, Mz. A 3 lote 01, Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima.

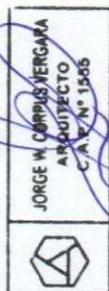
Los propietarios obtuvieron la **licencia de edificación** RSG. N°726-2018-MDLO - GGU- SGOPCPU del 27 de agosto 2018, para la construcción de un Mercado Minorista (25 puestos) la cual está próxima al inicio de su ejecución, por lo que es de urgente necesidad la gestión del cambio de zonificación para su funcionamiento, según los datos y sustentación técnica que se desarrollan en los siguientes puntos

2. DEL TERRENO:

El terreno cuenta con saneamiento técnico físico legal (efectuado por el COFOPRI) con inscripción a nombre de la Asociación de Comerciantes del Mercado Chavarría, consignando el título el área del terreno de 978.44 m², sin embargo después de efectuar el levantamiento planimétrico, replanteo de los límites del mismo y el respectivo plano topográfico, se concluye que el área física actual es de 842.88 m² habiendo cedido 135.56 m² en el proceso de consolidación de la habilitación urbana, para sección de vías en 3 frentes, Av. principal y las 2 calles laterales (pistas y veredas), en la actualidad se gestiona la rectificación de áreas registral ante el SUNARP; con respecto a la topografía o relieve este es relativamente plano, existiendo solo pequeños cambios de nivel del exterior (calle) al interior del terreno, por lo que se asume que es plano, los datos técnicos del terreno son los siguientes.

2.1 Área del terreno según título:	978.44 m ²
2.2 Área física de replanteo según levantamiento:	842.88 m ²
2.3 Perímetro del título:	126.76 ml
2.4 Perímetro de replanteo:	117.06 ml
2.5 Sus medidas perimétricas y colindancias son las siguientes:	

Por el frente principal Av. Horacio Zevallos con 32.67 ml. por el lado derecho entrando calle 6 de noviembre con 27.89 ml., por el lado izquierdo entrando calle 1 de mayo con 24.15 ml. y por el fondo con propiedad de terceros (Iglesia y C.E. inicial) con 35.11ml.



3. PARÁMETROS NORMATIVOS:

La zonificación según certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N°0201-2014-MDLG/GDU/SGU expedido por la gerencia de Desarrollo Urbano, Subgerencia de Urbanismo del Distrito de Los Olivos del 18 de Marzo del 2014 vigente a Marzo del 2017 fecha de presentación del proyecto para la obtención de la licencia de edificación referida anteriormente, es **Residencial de Densidad Media (RDM)** en un área de tratamiento normativo II compatible con el uso planteado de **Comercio Vecinal (CV)** según ordenanza N° 1015 de fecha 19 de abril del 2007, donde se aprueban reajustes integral de la zonificación de los usos de suelo en el Distrito de Los Olivos que son parte de las áreas de tratamiento normativo I y II de Lima Metropolitana Artículo 5° compatibilidad de uso de suelo en zonas residenciales y comerciales.

4. SUSTENTACION TECNICA PARA EL CAMBIO DE ZONIFICACION:

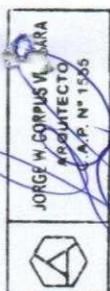
El sustento técnico del cambio de zonificación se plantea por las razones siguientes: que en la actualidad viene funcionando (25 años continuos e ininterrumpidos, noviembre 1994 – julio 2019) el mercado minorista de la “Asociación de Comerciantes Del Mercado Chavarría “ en dicho inmueble, que en el 26 de agosto del 2005 fue objeto de **titulación de la propiedad** oneroso registrado, otorgado por La Municipalidad Metropolitana de Lima con intervención de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI y posterior inscripción Registral SUNARP partida P01275130 donde figura el uso especificado como “**Comercio**”, así mismo se gestionó y obtuvo la **licencia de edificación** expedida por la municipalidad distrital de los Olivos Resolución Sub Gerencial N°726-2018-MDLO-GGU-SGOPCPU.del 27 de Agosto del 2018 donde también se especifica el uso como “**Mercado Minorista**”

Siendo totalmente compatible el uso de mercado minorista (CV) con el uso del entorno urbano que es **RDM**

5. EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE:

El equipamiento urbano existente en las inmediaciones del Pueblo Joven Mártires del SUTEP está conformado por los Locales Educativos, de Salud y Recreación Publica siguientes:

- a.- Colegio Mariscal Castilla de los Olivos –Calle Javier Heraud Mz.” N” lote 21
- b.- IEP.Niño San Martin – intersección de Calle Javier Heraud y Calle 6 de noviembre.
- c.- IEP. “Proyecto Integral Chavarría”- Calle German Caro Ríos Mz. I Lt. 55 AA.HH. 6 de noviembre Los Olivos
- d.- Centro Medico “Por La Paz” – intersección de Av. Horacio Zevallos y Calle 6 de noviembre
- e.- Comedor Comunal” Niño Jesús” - Av. Horacio Zevallos intersección con pasaje 25 de diciembre



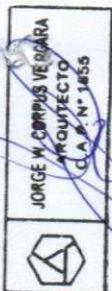
f.- Parque recreativo / losa deportiva "La Paz" intersección de la Av. Horacio Zevallos, Calle 6 de noviembre, Calle 1 de mayo

g.- Losa deportiva / Local Comunal Calle Javier Heraud intersección con la Calle José María Arguedas

En lo que respecta a los **Servicios básicos** suficientes para el funcionamiento del "Mercado minorista Chavarría", en ocasión de la obtención de la licencia de Edificación actualmente vigente emitida por la Municipalidad de Los Olivos RSG.N°726 – 2018 – MDLO – GGU-SGOPCPU del 27 de agosto 2018, se tramita los **certificados de factibilidad** de servicios de agua potable y alcantarillado **SEDAPAL** N° 130 – 2017 – ET – N / setiembre 2017 y Certificado de Suministro eléctrico trifásico **ENEL** atención comercial N° 38681535 / agosto 2017.ambos aprobados.

6. DEL PROYECTO ARQUITECTONICO:

El proyecto que se construirá contempla una gran área de ventas conformada por 25 puestos individuales con giros bien definidos, estos convenientemente ubicados en secciones zonificadas diferenciadas en zonas secas, semi húmedas y húmedas según corresponda en la parte central del local del mercado minorista, por los puestos se discurre por intermedio de 3 pasajes o pasadizos amplios de 3.00 mt. de ancho, con frente a ambos lados los puestos del mercado en sus diferentes giros, estos pasajes en la parte delantera y posterior también son conectados con pasadizos transversales conducentes a las puertas de acceso y salida del mercado. Estas circulaciones son techadas con una estructura metálica (tijerales y cobertura de policarbonato) con ventanas altas a lo largo de todo su recorrido para conseguir una óptima ventilación e iluminación de todo el local. Al Mercado se accede desde 03 frentes, el frente principal por la Avenida Horacio Zevallos con vista a un parque y con secciones de la Av. Horacio Zevallos que contempla veredas, Área de estacionamiento, calzada y jardín central así también dos ingresos laterales por las Calles 1 de mayo y 6 de noviembre, en la parte posterior se ha desarrollado un volumen arquitectónico más compacto de 03 pisos de altura con una escalera de circulación en la parte central, en este block se desarrolla y alberga los ambientes de servicios complementarios como el patio de descarga, cámaras frigoríficas, oficina de administración, cuarto de pesas y control bromatológico, cuarto de máquinas, S.S.H.H. de hombres, mujeres para el público concurrente en demanda de los servicios, cuarto de basura y limpieza de cilindros, este último con ingreso y evacuación independientes desde la Calle lateral 1 de mayo; en este mismo block, en el segundo piso se contempla la oficina del administrador general, servicios higiénicos con vestidores para hombres y mujeres trabajadores del mercado y una SUM con usos diversos, (sala de reuniones, capacitación, y otros). En el 3^{er} piso la



JORGE WILDER CORPUS VERGARA
ARQUITECTO
CAP. 1555



vivienda del guardián y una terraza de azotea para posible ampliación futura de algún ambiente necesario.

CUADRO DE ÁREAS DEL MERCADO:

NIVELES	AREA CONSTRUIDA	PASADISO	SUBTOTAL
PRIMER PISO	454.4 m2	149.98 m2	604.38 m2
SEGUNDO PISO	115.6 m2	-	115.60 m2
TERCER PISO	30.89 m2	-	30.89 m2
AREA TOTAL	600.89 m2	149.98 m2	750.87 m2
AREA LIBRE	238.50 m2		
AREA DEL TERRENO	842.88 m2		

7. SISTEMA CONSTRUCTIVO

El sistema constructivo planteado es mixto con columnas y vigas de concreto armado, albañilería de ladrillo cerámico, losa aligerada de 20 de espesor, en los pasadizos del mercado se empleará una estructura metálica (pequeño tijeral) de arco recortado con cobertura de policarbonato, correas y viguetas metálicas.

16, agosto 2019



Arq. Jorge Wilder Corpus Vergara
CAP. 1555