

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

PROYECTO: EDIFICIO AV. AREQUIPA ESQ. CALLE JOSE ROMAN

1. UBICACIÓN

El Anteproyecto materia de la presente memoria descriptiva se ubica en la Av. Arequipa 2651-2655 esquina con la Calle José Román, en el distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima; cuyo propietario es VyV Proyecto 54 SAC.

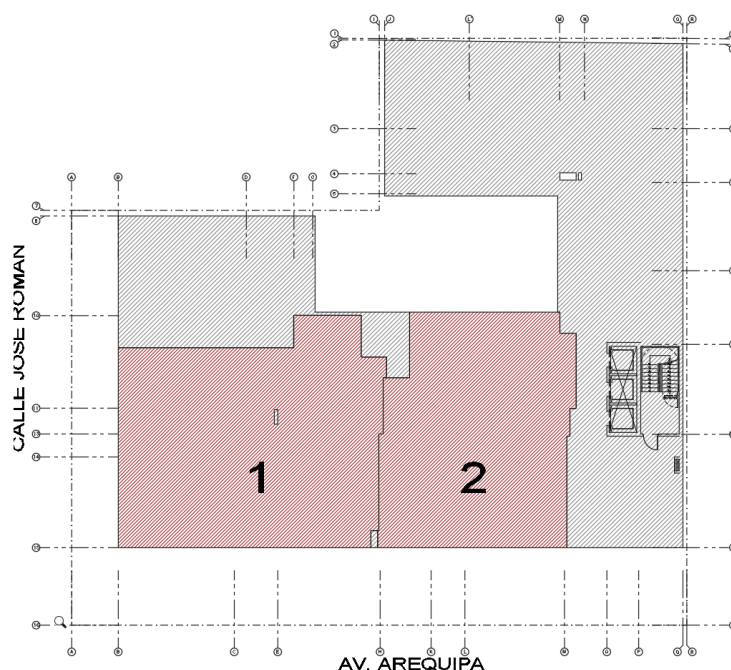
Linderos del Lote

El lote habilitado cuenta con los siguientes linderos perimétricos:

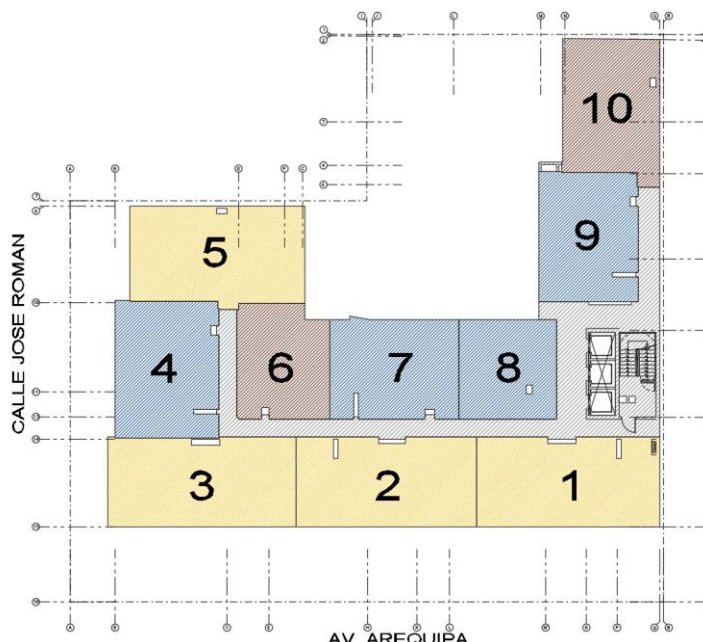
Área:	1303.95 m ²
Linderos:	Frente: Av. Arequipa, con 40.00 ml.
	Izquierda1: con Calle José Román con 27.00 ml.
	Izquierda2: con propiedad de terceros 20.00 ml.
	Izquierda3: con propiedad de terceros con 11.1975 ml.
	Fondo: con propiedad de terceros con 20.00 ml.
	Derecha: con propiedad de terceros con 38.1975 ml

2. DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

Se trata de un Edificio Mixto de 3 sótanos de estacionamientos y 20 pisos + azotea, siendo el 1er piso de comercio y del 2° al 20° piso de vivienda. Consta de dos locales de comercio con áreas de 180.61 m² y 229.92 m² y 190 departamentos con áreas entre 43.98 m² hasta 76.74 m² (aprox.) de área techada, distribuidos en departamentos de 01, 02 y 03 dormitorios. Asimismo, cuenta con 103 plazas de estacionamientos, de los cuales 5 son destinados a comercio, y 95 a vivienda. El ingreso al proyecto es desde el 1° nivel, que se encuentra a nivel de vereda, y mediante un atrio longitudinal y envolvente con el volumen, se plantea la integración entre el proyecto y el espacio público, generando un ingreso peatonal estratégico hacia el lobby vivienda por el cual se distribuye la circulación que lleva a las áreas comunes, departamentos y estacionamientos.



Esquema de Planta de Comercio



Esquema de Planta de Vivienda

3. ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios otorgado por la Municipalidad de San Isidro **N° 000673-2019 – 12.10-SOPRI-GACU/MSI** la altura máxima de edificación es 7 pisos, sin embargo, nos amparamos en el **D.S. N° 012-2019-Vivienda** para establecer la altura normativa con la siguiente fórmula: $H=1.5(a+r)$.

El Anteproyecto presentado tiene una altura máxima de 54.90 ml. (20 pisos + azotea), tomados al último techo del edificio, el cual se levanta sobre el nivel +0.00 ubicado con frente la Av. Arequipa.

4. RETIROS

- Av. Arequipa : 5.00 ml
- Calle José Román : 3.00 ml

5. ÁREA LIBRE

Según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios otorgado por la Municipalidad de San Isidro **N° 000673-2019 – 12.10-SOPRI-GACU/MSI**, el área libre mínima es 40% del área del terreno y de acuerdo con el **D.S. N° 012-2019-Vivienda** para establecer el área libre mínima en 25%.

El Anteproyecto cuenta con 729.83 m² techados en el 1° Piso, que equivale al 55.97% del área del terreno con lo cual se cumple el requerimiento normativo.

AREA TERRENO (m ²)	1,303.95	PROYECTO	NORMATIVO
AREA LIBRE (m ²)	574.12	44.03 %	25 %
AREA TECHADA 1 Piso(m ²)	729.83	55.97 %	

6. DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y AREAS COMUNES:

Los estacionamientos han sido proyectados en 03 sótanos, se ingresa por una rampa de 6.00 m. de ancho que está ubicada en la Calle José Román.

Para vivienda, la cantidad de espacios para estacionamiento requerido según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios otorgado por la Municipalidad de San Isidro **N° 000673-2019 – 12.10-SOPRI-GACU/MSI** se calcula en razón de 01 estacionamientos por cada unidad de vivienda, sin embargo, nos amparamos en el **D.S. N° 012-2019-Vivienda** para establecer el requerimiento de estacionamientos en razón de 01 estacionamiento por cada 03 unidades de vivienda = $190/3 = 63.33 = 64$ unidades.

Para **comercio**, según el SI-01 de la NORMA RIN, se requiere 1 estacionamiento cada 270m² de área construida de comercio, es decir $410.53 / 270 = 1.52 = 2$ estacionamientos, y se requiere además 1 estacionamiento de taxi/visita cada 285m² de área construida, es decir $410.53 / 285 = 1.44 = 2$ estacionamientos, sumando un total de **4 estacionamientos de comercio**.

El anteproyecto desarrollado contempla 100 estacionamientos distribuidos en 3 sótanos de la siguiente manera:

Nivel	1° Sótano			2° Sótano		3° Sótano	
	SIMPLE	DOBLE	VISITA	SIMPLE	DOBLE	SIMPLE	DOBLE
Vivienda	24			33	1	34	1
Comercio	3		2				
Subtotal	29			35		36	
Total	100						

Con respecto a los estacionamientos de bicicletas, se considera del siguiente modo:

- Para vivienda, se calcula la cantidad de bicicletas considerando el 5% del área de estacionamientos de autos, es decir:

$$100 \times 12.5 \text{m}^2 = 1250 \times 0.05 = 62.5 / 1.35 = 46.30 = 47$$

48 ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS DE VIVIENDA PROPUESTOS

De los cuales 42 se encuentran distribuidos entre el primer y segundo nivel de sótanos, y 06 se encuentran a nivel de la vereda, previo al ingreso hacia el lobby de vivienda.

- Para comercio, se calcula la cantidad de bicicletas considerando 1 estacionamiento de bicicleta cada 225m², es decir:

$$410.53 / 225 = 1.82 = 2$$

3 ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS DE COMERCIO PROPUESTO

El cual se encuentra a nivel de la vereda, en el retiro, al lado del local comercial 1, en el frente de la Calle José Román.

1° Sótano NPT -3.00: Vehicularmente se accede desde el exterior, por la Calle José Román, mediante una rampa de 6.00m de ancho. Peatonalmente, se accede por los tres ascensores y la escalera que va desde el último sótano hasta la azotea.

Cuenta con espacio para 29 estacionamientos (numerados del 01 al 26), y 05 depósitos pertenecientes a sus estacionamientos respectivos, 12 closets pertenecientes a sus respectivos estacionamientos, 01 camerino para mujeres, 01 camerino para hombres, 01 cuarto de Acopio de basura para vivienda y 01 cuarto de acopio de basura para comercio, 01 almacén de comercio y el montacargas de comercio, además de espacio de estacionamientos para 17 bicicletas. Tiene un área techada de **1,260.72m²**.

2° Sótano NPT -5.80: Vehicularmente, se accede desde el nivel superior mediante una rampa de 6.00m. Peatonalmente, se accede desde tres ascensores y la escalera. Cuenta con espacio para 35 estacionamientos (numerados del 27 al 60); además cuenta con 10 depósitos de los cuales 9 pertenecen a sus respectivos estacionamientos y 1 hacia el área común, 13 closets, de los cuales 12 pertenecen a sus respectivos estacionamientos y 01 hacia el área común, además de espacio de estacionamiento para 25 bicicletas. Tiene un área techada de **1,281.74m²**.

3° Sótano NPT -8.60: Vehicularmente, se accede desde el nivel superior mediante una rampa de 3.20m. Peatonalmente, se accede desde los ascensores y la escalera. Cuenta con espacio para 36 estacionamientos (numerados del 61 al 95); además cuenta con 20 depósitos de los cuales 14 pertenecen a sus respectivos estacionamientos y 06 hacia el área común, 16 closets de los cuales 14 pertenecen a sus respectivos estacionamientos y 02 hacia el área común. Tiene un área techada de **1,291.80m²**.

4° Sótano NPT -11.40: Peatonalmente, se accede desde los ascensores y la escalera. Cuenta con la esclusa, el cuarto de bombas la estación acelerométrica y el cuarto de extracción de monóxido. Tiene un área techada de **120.83m²**.

Asimismo cuenta con la cisterna de agua de consumo doméstico 01, la cisterna de agua de consumo doméstico 02 y la cisterna de agua contra incendio, los cuales se contemplan dentro de un área no computable de 187.02 m2.

6.1. DE LAS AREAS COMUNES:

Las áreas comunes están distribuidas en 1° Piso y la azotea, según como se describen a continuación:

1° Piso NPT ±0.00: Se encuentra el Lobby de vivienda, al cual se accede directamente desde la Av. Arequipa a nivel de vereda, mediante un atrio longitudinal y envolvente con el volumen (con 06 estacionamientos de bicicletas), que integra la vía pública con el proyecto. El ambiente del lobby luego se distribuye a todas las áreas de uso común del primer piso, en donde al pasar el hall de ascensores se llega un hall común, por el cual se accede al SH de mujeres, al SH de hombres, al SH para personas con discapacidad, a las salas de reuniones y a la terraza sin techar de uso común (con espacios de estar y jardineras) por la cual se ingresa al SUM.

Azotea NPT +54.90: Se accede por medio de tres ascensores y la escalera 01, recibido por el hall de ascensores que hacia un lado deriva a un pasadizo al aire libre que, a su vez, da lugar a la zona de parrilla 01 y la zona de parrilla 02; y hacia el otro lado deriva a una terraza común parcialmente cubierta con un sol y sombra, que cuenta con 02 ambientes Gazebo. Por medio de la terraza, se accede al estar techado, al Gimnasio con terraza propia sin techar y, mediante unas gradas se suben 90 cm al área de la Piscina con poltronas y con SH-Duchas hombres y SH-Duchas mujeres.

6.2. CUARTOS DE ACOPIO

De acuerdo al Art. 41 de la Norma A-010, menciona: "...El sistema de recolección podrá ser mediante ductos directamente conectados a un cuarto de basura, o mediante el empleo de bolsas que se dispondrán directamente en De acuerdo al Art. 41 de la Norma A-010, menciona: "...El sistema de recolección podrá ser mediante ductos directamente conectados a un cuarto de basura, o mediante **el empleo de bolsas que se dispondrán directamente en contenedores**, que podrán estar dentro o fuera de la edificación, pero dentro del lote...".

Los Cuartos de Acopio están ubicados en el 1° Sótano y están divididos en 03 ambientes:

Cálculo del cuarto de Acopio para vivienda: Sobre el Cuarto de Acopio: El Art. 43 de la Norma A-010 del RNE, señala que los ambientes para almacenamiento de basura se calcularán a razón de 30lt/vivienda (0.03m³) por día. En el presente caso, el proyecto cuenta con 190 Viviendas de donde:

$$0.03 \text{ m}^3 \times \text{N}^\circ \text{ de Viviendas} = 0.03 \times 190 \text{ Unidades de vivienda} = 5.70 \text{ m}^3$$

$$\text{Cilindros de } 0.36 \text{ m}^3 = 5.70 \text{ m}^3 / 0.36 \text{ m}^3 = 15.83 = 16$$

El Anteproyecto cuenta con **16 contenedores (cantidad cumple lo reglamentario)**

Cálculo del cuarto de Acopio para comercio: Sobre el Cuarto de Acopio: El Art. 33 de la Norma A-070 del RNE, señala que se proveerá un ambiente para basura con un área mínima de 0.003m³ por m² de área de venta (considerando Tienda Independiente). En el presente caso, el área de venta es de 410.53m² de donde:

$$0.003 \text{ m}^3 \times \text{m}^2 \text{ de área de venta} = 0.003 \times 410.53 = 1.23 \text{ m}^3$$

$$\text{Volumen requerido} = 1.23 \text{ m}^3$$

$$\text{Cilindros de } 0.36 \text{ m}^3 = 1.23 \text{ m}^3 / 0.36 \text{ m}^3 = 3.42 = 4$$

El Anteproyecto cuenta con **4 contenedores (cantidad cumple lo reglamentario)**

$$\text{Área de ambiente} = 6.06 \text{ m}^2$$

Cabe señalar que los horarios de recolección y traslado de basura serán acordados en el Reglamento Interno, de acuerdo a los horarios de los vehículos de recolectores a fin de evitar conflictos y mejores condiciones higiénicas.

7. DEL COMERCIO

Las características de los locales comerciales son las siguientes:

1° Piso NPT ±0.00: En este nivel se llegan a los locales comerciales por medio un atrio de ingreso planteado en el retiro de la Av. Arequipa. Se ubican 02 locales comerciales, áreas de 180.61m² y 229.92m², los cuales cuentan, cada uno, con un SH Hombres/Discapacitados y otro de mujeres para el usuario y un SH mixto para empleados.

8. DE LOS DEPARTAMENTOS

Son 190 unidades las cuales se desarrollan con áreas de 43.98 m² hasta 76.74 m² en promedio.

N° DE DORMITORIOS	N° DE DEPARTAMENTOS
72-77m ² (3 Dormitorios)	76
57-63m ² (2 Dormitorios)	74
43m ² -46m ² (1 Dormitorio)	40
TOTAL	190

2°Piso – 18°Piso (Planta típica) Niveles: +3.60, +6.30, +9.00, +12.70, +14.40, +17.10, +19.80, +22.50, +25.20, +27.30, +30.60, +33.30, +36.00, +38.80, +41.40, +44.10, +46.80: A estos niveles se accede mediante el hall de ascensores (03) y por medio de la escalera que conduce a los pisos superiores e inferiores. Se ubican 10 departamentos por nivel, cuyas áreas van desde 43.98 m² hasta 76.74 m², a los cuales se acceden mediante el pasadizo común y cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01 - Departamento de 03 dormitorios: Recibo, Sala, Comedor, cocina, lavandería, hall, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 73.47m²

Departamento 02 - Departamento de 03 dormitorios: Recibo, Sala, Comedor, cocina, lavandería, hall, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 72.46m²

Departamento 03 - Departamento de 03 dormitorios: Recibo, Sala, Comedor, cocina, lavandería, hall, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio principal con closet y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 75.55m²

Departamento 04 - Departamento de 02 dormitorios: Sala, Comedor, kitchenette, Closet de Lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 63.57m²

Departamento 05 - Departamento de 03 dormitorios: Sala, Comedor, cocina, lavandería, hall con closet común, baño común (inodoro, lavatorio y ducha),

dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 76.74m²

Departamento 06 - Departamento de 01 dormitorio: Sala, Comedor, kitchenette, Closet de Lavado, baño de visita (inodoro y lavatorio), dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 46.55m²

Departamento 07 - Departamento de 02 dormitorios: Sala, Comedor, kitchenette, Closet de Lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 57.50m²

Departamento 08 - Departamento de 02 dormitorios: Sala, Comedor, kitchenette, Closet de Lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 43.98m²

Departamento 09 - Departamento de 02 dormitorios: Sala, Comedor, kitchenette, Cuarto de Lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 57.45m²

Departamento 10 - Departamento de 02 dormitorios: Sala, Comedor, kitchenette, Closet de Lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 60.17m²

El área Común en este nivel es 102.39m².

19° y 20°Piso NPT +49.50, +52.60: A estos niveles se accede mediante el hall de ascensores (03) y por medio de la escalera que conduce a los pisos superiores e inferiores. Se ubican 10 departamentos en el nivel, cuyas áreas van desde 43.98 m² hasta 76.74 m², a los cuales se acceden mediante el pasadizo común y cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01 - Departamento de 03 dormitorios: Recibo, Sala, Comedor, cocina, lavandería, hall, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 73.47m²

Departamento 02 - Departamento de 03 dormitorios: Recibo, Sala, Comedor, cocina, lavandería, hall, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 72.46m²

Departamento 03 - Departamento de 03 dormitorios: Recibo, Sala, Comedor, cocina, lavandería, hall, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio principal con closet y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 75.55m²

Departamento 04 - Departamento de 02 dormitorios: Sala, Comedor, kitchenette, Closet de Lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 63.57m²

Departamento 05 - Departamento de 03 dormitorios: Sala, Comedor, cocina, lavandería, hall con closet común, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 76.74m²

Departamento 06 - Departamento de 01 dormitorio: Sala, Comedor, kitchenette, Closet de Lavado, baño de visita (inodoro y lavatorio), dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 46.55m²

Departamento 07 - Departamento de 02 dormitorios: Sala, Comedor, kitchenette, Closet de Lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 57.50m²

Departamento 08 - Departamento de 02 dormitorios: Sala, Comedor, kitchenette, Closet de Lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 43.98m²

Departamento 09 - Departamento de 02 dormitorios: Sala, Comedor, kitchenette, Cuarto de Lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 2, dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 57.45m²

Departamento 10 - Departamento de 01 dormitorio: Sala, Comedor, kitchenette, Cuarto de Lavado, baño de visita (inodoro y lavatorio), dormitorio principal con vestidor y baño (inodoro, lavatorio y ducha). Área= 47.00m²

El área Común en este nivel es 103.81m².

9. DE LAS AREAS DEL PROYECTO

A continuación, se adjunta el cuadro de áreas general del anteproyecto:

NIVELES	TOTAL TECHADA (m2)
CISTERNAS (no computable)	187.02
SOTANO 4	120.83
SOTANO 3	1291.80
SOTANO 2	1281.74
SOTANO 1	1260.72
1	898.36
2	729.83
3	729.83
4	729.83
5	729.83
6	729.83
7	729.83
8	729.83
9	729.83
10	729.83
11	729.83
12	729.83
13	729.83
14	729.83
15	729.83
16	729.83
17	729.83
18	729.83
19	718.25
20	718.25
AZOTEA	176.20
TOTAL	18,873.26

Atentamente,

Arq. Alfonso de la Piedra
CAP. 3256

Arq. Germán Salazar B.
CAP. 5740