

**MEMORIA DESCRIPTIVA**  
**ARQUITECTURA**

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALCANFORES**  
**MIRAFLORES**

**ETAPA**  
**PROYECTO**

**OCTUBRE 2019**



**INDICE**

1. GENERALIDADES
2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES
3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PERTINENTE
  - 3.1 ACCESOS
  - 3.2 SÓTANOS
  - 3.3 SEMISÓTANO
  - 3.4 PRIMER PISO
  - 3.5 PLANTAS TÍPICAS DEL 2º AL 7º PISO
  - 3.6 OCTAVO PISO
  - 3.7 AZOTEA
  - 3.8 CIRCULACIONES VERTICALES
4. REQUERIMIENTO DE ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA
5. CÁLCULOS NORMATIVOS
  - 5.1 POZOS DE ILUMINACIÓN
  - 5.2 CUARTO DE BASURA
6. CÁLCULO DEL AREA LIBRE
7. VISTAS DEL PROYECTO



## 1. GENERALIDADES

El presente proyecto de un edificio multifamiliar se encuentra ubicado en la Calle Alcanfores #1262, en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. El terreno cuenta con un área de 656.00m<sup>2</sup>, sobre el que se ha diseñado un edificio de vivienda multifamiliar de 3 sótanos, un semisótano, 8 pisos y azotea. En total hay 25 departamentos con un total de 5,699.35 m<sup>2</sup> de área construida.

El terreno cuenta con los siguientes linderos inscritos en Registros Públicos.

Por el frente con la Calle Alcanfores con 20.00m

Por la derecha con 32.80m

Por la izquierda con 32.80m

Por el fondo con 20.00m

## 2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

La zonificación del terreno es RDM (Residencial Densidad Media). Los parámetros del terreno permiten la construcción de un edificio con una altura de 7 pisos más azotea.

Para el presente proyecto se aplica como **EDIFICACION SOSTENIBLE CUMPLIENDO CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA Nº 510-MM Y SE ACOJE A LOS BENEFICIOS DEL CEPRES - TIPO C.**

El proyecto se organiza en dos bloques conectados por la circulación vertical que se encuentra la parte central del lote. Los departamentos frontales tienen vista a la calle y los posteriores a un patio interno.

Teniendo presente esta premisa, se describe el proyecto a continuación.

## 3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### 3.1 ACCESOS

Los accesos peatonales y vehiculares del proyecto se dan por la calle Alcanfores.

El proyecto mantiene la relación con el espacio público a nivel de vereda en todo el frente del lote. Destinando el 50% del área del retiro como área de jardín contando con un árbol y plantas xerófilas y nativas como así lo indica la presente ordenanza.

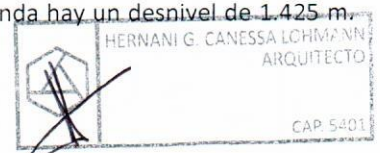
Tenemos un ingreso peatonal para las **viviendas** por el cual se accede mediante una escalera y un ascensor de discapacitados que se encuentra a -1.50m.

El **ingreso vehicular** se encuentra en el lado derecho del terreno, permitiendo acceder a los estacionamientos en los niveles inferiores por medio de una rampa de 14.71% de pendiente, 6.00 metros de ancho y que inicia a 3.00m del límite de propiedad.

### 3.2 SÓTANOS

El proyecto cuenta con **3 sótanos** de estacionamiento vehicular.

Al Sótano 1 se accede por medio de una rampa de 14.71% de pendiente y 6.00 metros de ancho desde la calle Alcanfores, éste se encuentra dividido en dos plataformas, entre la primera y la segunda hay un desnivel de 1.425 m.



En la primera plataforma se localizan 3 estacionamientos de visita y 4 estacionamientos simples. La segunda plataforma se accede por medio de una rampa de 15% de pendiente y 3.18m de ancho, éste tiene una capacidad para 8 estacionamientos simples. En éste nivel también se encuentra el cuarto de basura con segregación de residuos diferenciados (residuos orgánicos, vidrio, plástico, papel o cartón), cuenta además con una poza para la limpieza y la ventilación mecánica va dirigida hacia un ducto, estacionamiento para 24 bicicletas y el baño del guardián. La capacidad total para el sótano 1 es de 15 unidades vehiculares, 3 de las cuales son para visitantes (área común). En la parte central del terreno se tienen el núcleo de ascensores y la escalera de evacuación.

El **Sótano 2** es de similares características al sótano 1. Al sótano 2 se accede por una rampa de 15% de pendiente y 3.15 metros de ancho. En la primera plataforma se localizan 7 estacionamientos simples. La segunda plataforma se accede por medio una rampa de 15% de pendiente y 3.18m de ancho, éste tiene una capacidad para 9 estacionamientos simples, 1 estacionamiento doble y depósitos. La capacidad total del sótano 2 es de 18 estacionamientos. Asimismo, en la parte central del terreno se tienen el núcleo de ascensores y la escalera de evacuación.

Al **Sótano 3** se accede por una rampa de 15% de pendiente y 3.15 metros de ancho. En la primera plataforma se localizan 7 estacionamientos simples. La segunda plataforma se accede por medio una rampa de 15% de pendiente y 3.18m de ancho, éste tiene una capacidad para 5 estacionamientos simples, 1 estacionamiento doble y depósitos. La capacidad total del sótano 2 es de 14 estacionamientos. Asimismo, en la parte central del terreno se tienen el núcleo de ascensores y la escalera de evacuación.

En éste nivel se localizan también el cuarto de bombas con 5 cisternas del edificio (2 cisternas de consumo humano, 1 cisterna de agua contra incendios, 1 cisterna de agua tratada y 1 cisterna de agua gris) y el cuarto de cámara de desagüe.

**La capacidad total de los sótanos es de 47 estacionamientos, y todos los sótanos contarán con rociadores de agua para el caso de incendios.**

### 3.3 SEMISÓTANO

El ingreso al edificio para las viviendas se da a través del semisótano el cual se encuentra a -1.50 m por debajo del nivel de la vereda. En este nivel tenemos un **hall de recepción** el cual distribuye a la circulación vertical.

En este nivel tenemos además **1 departamento**. Los departamentos: El SS01 flat con 137.67 m<sup>2</sup> y 2 dormitorios.

### 3.4 PRIMER PISO

El primer piso se encuentra a +1.50m por sobre el nivel de vereda. En este piso tenemos la circulación vertical que distribuye a **3 departamentos**. Los departamentos: El 101 flat con 129.66 m<sup>2</sup> y 2 dormitorios, el 102 flat con 134.21 m<sup>2</sup> y 2 dormitorios y el 103 flat con 94.73 m<sup>2</sup> y 1 dormitorio.



### 3.5 PLANTAS TÍPICAS DEL 2º AL 7º PISO

En el segundo al sexto piso la circulación vertical distribuye a **3 departamentos por planta**. Los departamentos: X01 con 154.58 m<sup>2</sup> y 3 dormitorios, el X02 con 154.91 m<sup>2</sup> y 3 dormitorios y el X03 con 94.32 m<sup>2</sup> y 1 dormitorio.

### 3.6 OCTAVO PISO

En el piso ocho tenemos la circulación vertical que distribuye a **3 departamentos**. Los departamentos: El primer nivel del dúplex 801 con 110.00 m<sup>2</sup> y 2 dormitorios, el 802 dúplex con 110.00 m<sup>2</sup> y 2 dormitorios, el primer nivel dúplex 803 con 80.00 m<sup>2</sup> y 1 dormitorio. En todos los departamentos, el resto del área ocupada son terrazas, lavandería o patios sin techar. Todos los departamentos 801, 802 y 803 tienen escaleras para acceder a sus azoteas.

El proyecto cuenta con dos núcleos de ascensores que distribuye a tres departamentos por piso. Dos de ellos con vista exterior y un departamento con vista interior. Las escaleras de escape del edificio terminan en el 8º piso accediéndose al área de mantenimiento en el techo de la azotea por medio de una escalera de gato.

*ESTE PISO ADICIONAL SE OBTIENE POR EL INCREMENTO DE AREA SOBRE LA ALTURA MAXIMA NORMATIVA ESTABLECIDOS EN LOS EJES VIALES Y SECTORES URBANOS INDICADOS, (VER ANEXO). ORDENANZA Nº 510-MM POR EL CUAL APLICA EL PRESENTE PROYECTO PARA EL INCENTIVO CEPRES – TIPO C. 10% DEL AREA TECHADA TOTAL DE LA EDIFICACION SOSTENIBLE.*

*EL AREA TECHADA SE CONSIDERA DESDE EL SEMISOTANO (SOLAMENTE EL AREA TECHADA DE LA VIVIENDA Y SUS AREAS DE CIRCULACION COMUN EXCLUYENDO EL AREA DE CIRCULACION VEHICULAR) HASTA EL 7º PISO Y ES DE 3,188.34 SE PODRÁ CONSTRUIR 318.83 m<sup>2</sup> EQUIVALENTE AL 10% (INCREMENTO DE AREA TECHADA POR CONSTRUCCION SOSTENIBLE).*

*PARA EL PRESENTE PROYECTO SE ESTA TECHANDO 318.80 m<sup>2</sup>.*

### 3.7 AZOTEA

En la azotea tenemos los segundos niveles de los departamentos 801, 802 y 803 destinado a ambientes como sala de estar y gimnasio, además del área de servicio como dormitorio, baño y lavandería.

En este nivel se aplica la siguiente condición para edificación sostenible referente a la utilización de techos verdes (30% del área utilizable de la azotea) y se obtiene de la siguiente manera:

*AREA CONSTRUIDA 8º PISO: 318.80 m<sup>2</sup>*

*AREA DE USO COMUN: 23.72 m<sup>2</sup>*

*AREA UTILIZABLE AZOTEA: 295.08 m<sup>2</sup>*

*ES DECIR QUE EL AREA CORRESPONDIENTE PARA TECHO VERDE ES DE 88.52 m<sup>2</sup> Y EL PROYECTO PRESENTA 88.82 m<sup>2</sup>*

### 3.8 CIRCULACIÓN VERTICAL

El proyecto cuenta con una escalera que cumplen con lo indicado en el ítem a) numeral 2. del Art. 28 del A.010 del RNE donde se indica:

*En edificaciones residenciales*

*2. De más de 15 metros de altura se requieren como mínimo dos escaleras de evacuación, salvo que se cumplan todos los siguientes requisitos para que se pueda contar con una sola escalera de evacuación:*

*2.1 No mayor de 60 metros de altura medidos desde el nivel más bajo del acceso del camión de bomberos.*

*2.2 El acceso a la escalera de evacuación sea a través de un vestíbulo previo, sin carga combustible, de acuerdo a cualquiera de las alternativas planteadas en la presente Norma.*



2.3 Cuenta cada uno de los departamentos, con detección de humos, por lo menos en el hall que une los dormitorios y alarma de incendios en el interior del departamento, ambos conectados a un sistema centralizado.

El proyecto tiene una altura de 25.70 m sobre el nivel de acceso (vereda) y presenta una solución de escalera MIXTA, en donde la escalera es cerrada en los pisos inferiores de estacionamientos (sótanos) ya que no sobrepasa los 15 metros de recorrido y es de vestíbulo previo en los pisos superiores de departamentos. Además de la escalera, el edificio cuenta con 02 ascensores cuyo recorrido va desde el sótano 3 hasta el 8º piso.

#### 4. REQUERIMIENTO DE ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA

Según el parámetro las áreas mínimas de vivienda y estacionamiento son las siguientes.

| AREA MINIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA |               |   | ESTACIONAMIENTO MINIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA                               | CLAVE CROMATICA |
|------------------------------------|---------------|---|---|-----------------|
| 3 DORMITORIOS                      | 2 DORMITORIOS | 1 DORMITORIO                                |   |                 |
| 200                                | 150           | 100   | 2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS              |                 |
|                                    |               | 20% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO | 1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS |                 |
| 180                                | 150           | 100   | 2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS              |                 |
|                                    |               | 25% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO | 1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS |                 |
| 130                                | 110           | 80  | 1.5 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS            |                 |
|                                    |               | 30% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO | 1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS |                 |
| 120                                | 100           | 80  | 1.5 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS            |                 |
|                                    |               | 35% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO | 1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS |                 |
| 100                                | 80            | 70  | 1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA                                    |                 |
|                                    |               | 40% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO |   |                 |

El proyecto cuenta con 08 departamentos de 1 dormitorio, 05 departamentos de 2 dormitorios y 12 departamentos de 3 dormitorios.



## 5. CÁLCULOS NORMATIVOS

### 5.1 POZOS DE ILUMINACIÓN

El proyecto cuenta con 2 pozos de iluminación

**POZO 2 lateral izquierdo (posterior):** Altura de edificación desde primer piso= 24.20m

RNE : 24.20m – 1.00m (alfeizar) = 23.20m / 3 (dormitorios) = 7.74m

PROYECTO : 7.195x13.88m

**POZO 3 lateral derecho (posterior):** Altura de edificación desde primer piso hasta losa de azotea = 24.20m

RNE : 21.20m – 1.00m (alfeizar) = 20.20m / 4 (cocinas, baños, lavanderías) = 5.05m

5.05x0.80= 4.00    5.05x1.20= 6.06

PROYECTO : 3.98x13.73m Cocina departamento 2º piso no cumple pozo pero ilumina y ventila a través de la sala comedor. A partir del 3º piso pozo si cumple.

### 5.2 CUARTO DE BASURA

El Art. 43 del A.010 del RNE indica para viviendas una razón de 30Lts por vivienda = 0.03m<sup>3</sup>.

El proyecto cuenta con 24 viviendas

25viv x 0.03m<sup>3</sup> = 0.72m<sup>3</sup> = 720.00Lts

El cuarto de basura tiene capacidad para 720 Lts. (6 contenedores de 120Lts.)

Así mismo este ambiente cuenta con un set de contenedores diferenciados para la segregación de residuos para residuos orgánicos, vidrio, plástico, papel o cartón.

## 6. CÁLCULO DEL ÁREA LIBRE

El área libre se ha calculado en función al 35% del área del terreno. Es decir, el parámetro indica que el área libre debe de ser 229.60m<sup>2</sup>. El proyecto cuenta con un área libre de 229.57 m<sup>2</sup>, la cual ha sido calculada mediante las proyecciones de los techos al primer piso. Es decir 35.00 %. El área techada del primer piso es de 426.43 m<sup>2</sup>.

Se ha considerado las áreas de los ascensores como no techadas.

  
CARLOS MASCIOTTI ACOSTA  
APODERADO  
INVERSIONES VOLTERRA S.A.

