

MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA

EDIFICIO RESIDENCIAL

"SCALA"

Diciembre de 2022

UBICACIÓN

Provincia : Lima.
 Distrito : Lince
 Nombre de la vía : Av. Arequipa / Jr. Soledad
 Número : 2698 / 195

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

Partida 07027769: con un área de 463.10 m²

- Por el frente con la Av. Arequipa 22.00ml.
- Por el lado derecho del terreno, colindando con propiedad de terceros, tiene una recta continua de 21.05ml.
- Por el lado izquierdo en Jr. Soledad 21.05ml.
- Fondo una línea recta de 22.00 ml.

ASPECTOS GENERALES

EL inmueble está compuesto por una torre de viviendas de 22 pisos más azotea destinados a 84 departamentos de los cuales 83 son flats (de 40m² y 70m²) y 1 es dúplex más las áreas comunes necesarias para el correcto funcionamiento de estos. En el primer piso hay 2 locales comerciales de 69.70m² y 67.45m².

Asimismo, 5 sótanos destinados a estacionamientos vehiculares (56 estacionamientos para vivienda, 2 estacionamientos de comercio en piso 1, estacionamientos de bicicletas y otros espacios técnicos o de apoyo a la edificación como el closet de tableros, grupo electrógeno en sótano 3, cisternas y cuarto de bombas ubicadas debajo del sótano 5.

Con un área techada total de 8,277.73 m², la distribución de área de los distintos niveles se expone a continuación:

CTO BOMBAS	147.15 m ²
SOTANO 5	453.42 m ²
SOTANO 4	453.42 m ²
SOTANO 3	452.91 m ²
SOTANO 2	452.91 m ²
SOTANO 1	450.64m ²



CARLOS HIDALGO PEREZ
 INMOBILIARIA ALBACRUZ S.A.C.
 RUC: 20607721611

1° PISO	274.67 m²
2° PISO	260.63 m²
3° PISO	260.63 m²
4° PISO	260.63 m²
5° PISO	260.63 m²
6° PISO	260.63 m²
7° PISO	260.63 m²
8° PISO	260.63 m²
9° PISO	260.63 m²
10° PISO	260.63 m²
11° PISO	260.63 m²
12° PISO	260.63 m²
13° PISO	260.63 m²
14° PISO	260.63 m²
15° PISO	260.63 m²
16° PISO	260.63 m²
17° PISO	260.63 m²
18° PISO	260.63 m²
19° PISO	260.63 m²
20° PISO	260.63 m²
21° PISO	260.63 m²
22° PISO	257.51 m²
AZOTEA	128.03 m²
TOTAL	8,283.26m²

REVISORES URBANOS
Ley N° 29090
PROYECTO
Modalidad: B ☐ C ☒ D ☐
CONFORME
ARQUITECTURA
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES
ARQUITECTO REVISOR URBANO
CAP 6987 AE-II-0021
MAXIMIZA REVISORES URBANOS
N° de Expediente: 667022-2A16 Fecha: 06 FEB. 2023



CARLOS HIDALGO PEREZ
INMOBILIARIA ALBACRUZ S.A.C.
RUC: 20607721611



VOLUMETRÍA

Retiros

El volumen edificatorio se emplaza en el piso 1 (a nivel de calle) a partir de la línea de retiro municipal, estando está a 5 ml frente a la Av. Arequipa y 3ml frente al jr. Soledad. A partir del piso 2 hasta el piso 22 el edificio vuela los 50 cm permitidos sobre el retiro en ambos frentes y 30cm para juego en fachada.

Este retiro en el primer nivel se utiliza para el acceso al hall de viviendas, a 2 locales comerciales, el acceso vehicular al sótano desde el jr. Soledad, y área verde.

La azotea tiene retiro mayor a 1.5m con respecto al piso inferior en ambos frentes.

Altura

Según DS-02-2020 la altura normativa es de "1.5 a+r".

Dado que el proyecto se encuentra ubicado en la AV. Arequipa y esta tiene 30ml se usa la fórmula $1.5(a+r)$ para el cálculo de la altura de este modo por lo cual sería $1.5 \times (30.0 + (5+5)) = 60.00\text{ml}$. El ancho de vía de la Av. Arequipa, resulta del levantamiento topográfico, el corte se aprecia en el plano de ubicación.

Según DS-02-2020: "En caso de lotes en esquina; la altura mayor volteo sobre la profundidad del lote en una distancia equivalente al ancho de vía de menor altura normativa, medidos a partir de la línea de retiro frontal."

Por lo tanto, se considera el ancho de la av. Arequipa para el cálculo de la altura máxima edificable:

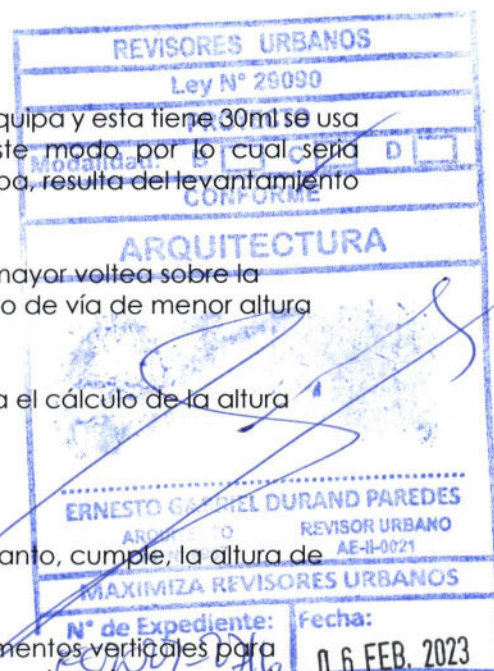
Ancho av. Arequipa: 30ml

Ancho jr. Soledad: 18.68ml

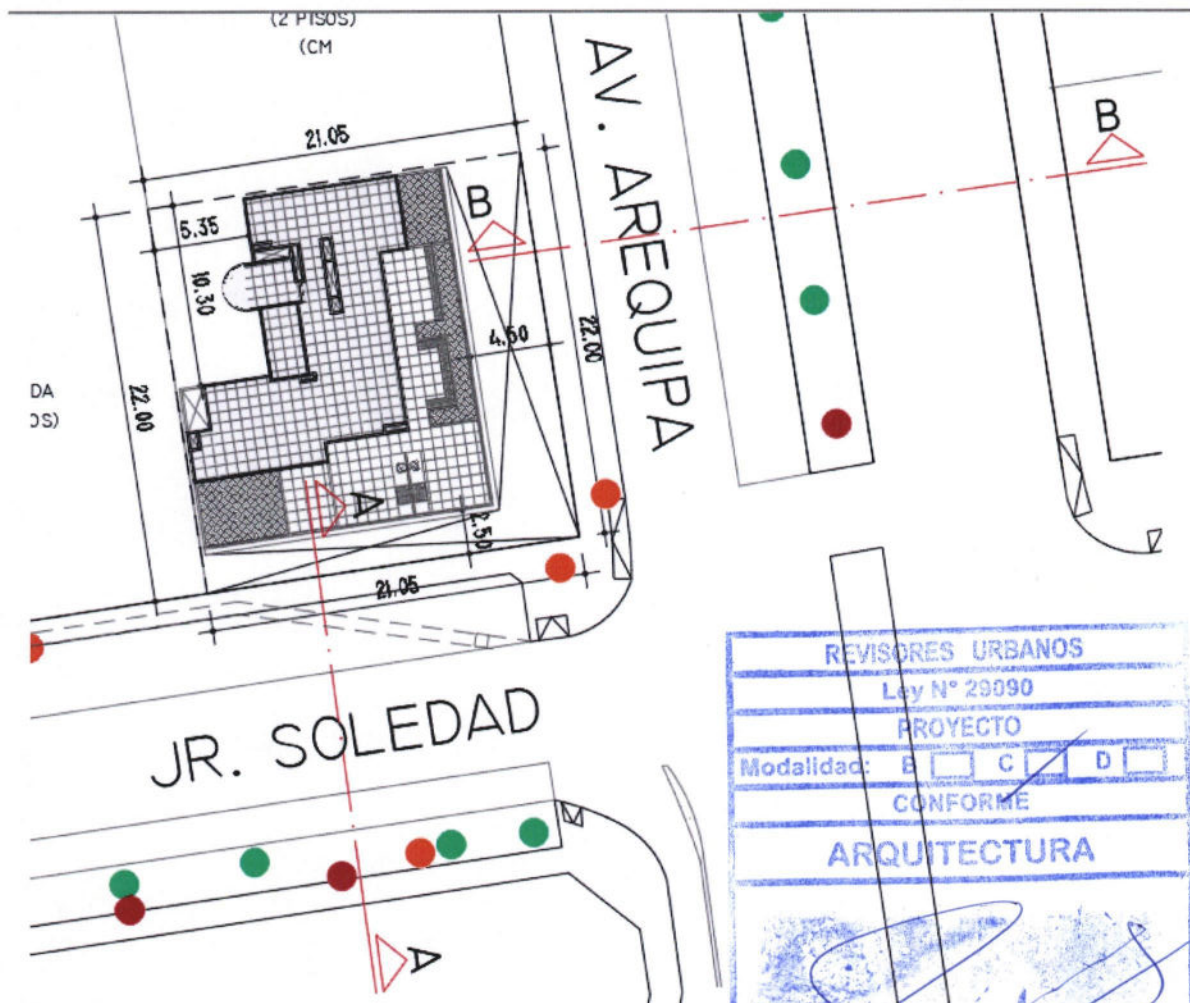
Retiro normativo en jr. Soledad: 3ml

$18.68 + 3 \times 2 = 24.68\text{ml} > 21.05\text{ml}$ (profundidad del lote), por lo tanto, cumple, la altura de 60ml se aplica a todo el lote.

Según RNE norma A.010, art. 10.1 "no se contabilizan paramentos verticales para recubrimientos de equipos en el último nivel, parapetos y construcciones en azoteas, tanques elevados, cuartos de máquinas, ni casetas de equipos electromecánicos". En base a esto no se consideran parapetos en azotea para la altura.



CARLOS HIDALGO PEREZ
INMOBILIARIA ALBACRUZ S.A.C.
RUC: 20607721611



REVISORES URBANOS	
Ley N° 29090	
PROYECTO	
Modalidad:	B ☐ C ☒ D ☐
CONFORME	
ARQUITECTURA	
	
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES	REVISOR URBANO
ARQUITECTO	AE-H-0021
CAP N° 6387	
MAXIMIZA REVISORES URBANOS	
N° de Expediente:	Fecha:
60202-0716	06 FEB. 2023

ANDREA ALEXANDRA
MEZA ALARCON
ARQUITECTO CAP 19571
CD 997188
CAP-RL 10973

CD 844029
CARLOS
COLLADO ALONSO
ARQUITECTO CAP 15533
CAP-RL 8176



CARLOS HIDALGO PEREZ
INMOBILIARIA ALBACRUZ S.A.C.
RUC: 20607721611

	AZ	
22	VIVIENDA	2.70
21	VIVIENDA	2.70
20	VIVIENDA	2.70
19	VIVIENDA	2.70
18	VIVIENDA	2.70
17	VIVIENDA	2.70
16	VIVIENDA	2.70
15	VIVIENDA	2.70
14	VIVIENDA	2.70
13	VIVIENDA	2.70
12	VIVIENDA	2.70
11	VIVIENDA	2.70
10	VIVIENDA	2.70
9	VIVIENDA	2.70
8	VIVIENDA	2.70
7	VIVIENDA	2.70
6	VIVIENDA	2.70
5	VIVIENDA	2.70
4	VIVIENDA	2.70
3	VIVIENDA	2.70
2	VIVIENDA	2.70
1	COMERCIO	3.30

HI: 60.00

REVISORES URBANOS
Ley N° 29090
PROYECTO
Modalidad: B ☐ C ☒ D ☐
CONFORME
ARQUITECTURA

ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES
ARQUITECTO CAP N° 6387 REVISOR URBANO AE-II-0021
MAXIMIZA REVISORES URBANOS
N° de Expediente: ECR01-246 Fecha: 06 FEB. 2023



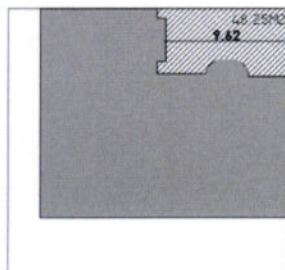
La edificación cuenta con 22 pisos (primer piso de 3.30m y los siguientes pisos de 2.70m). Por lo que la altura de la edificación es de $3.30 + (2.70 \times 21) = 60.00$ m, por lo tanto, el proyecto cumple.

Ocupación y área libres

- Según el certificado de parámetros el área libre es de 35%. El proyecto presenta 41.15% CUMPLE
- Los pozos de ventilación e iluminación tienen las siguientes dimensiones y características según la Norma A0.20 - RNE.

El proyecto cuenta con 01 pozo interior Tipo 1 (de 01 y 02 LADOS), de interiores Tipo 2 según se muestra en la siguiente imagen:

Se calcula de la siguiente manera:



CARLOS HIDALGO PEREZ
INMOBILIARIA ALBACRUZ S.A.C.
RUC: 20607721611



D1:

H1: ventilación para 20 pisos de vivienda (altura del 2 al 20)

Pozo tipo 1 (1 y 2 lados)

Ambientes tipo A: Dormitorios y salas comedores

Hpozo1= (Hpiso x nºde pisos)-(Halfeizar)

Hpozo1= (2.70x20) - 1.00 = 53.00 ml

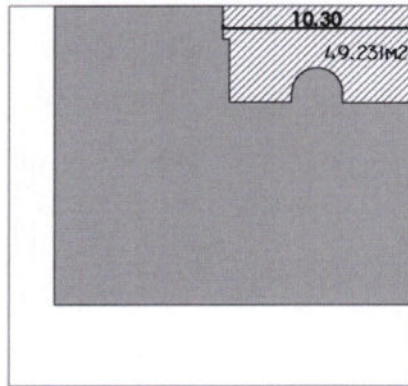
Según la norma A0.20 art. 11, iluminación y ventilación, inc. B), cuadro nº4

Cálculo de pozo de luz:

Para los primeros 18.00ml se considerará el 30%: 5.40m

Para los siguientes 18.00ml (entre 19 y 36) se considerará el 15%: 2.70m

Para los siguientes 18.00ml (entre 37 y 54) se considerará el 10%: 1.70m



D1min: 9.80 m

A1min: $9.80 \times 9.80 / 2 = 48.02 \text{ m}^2$

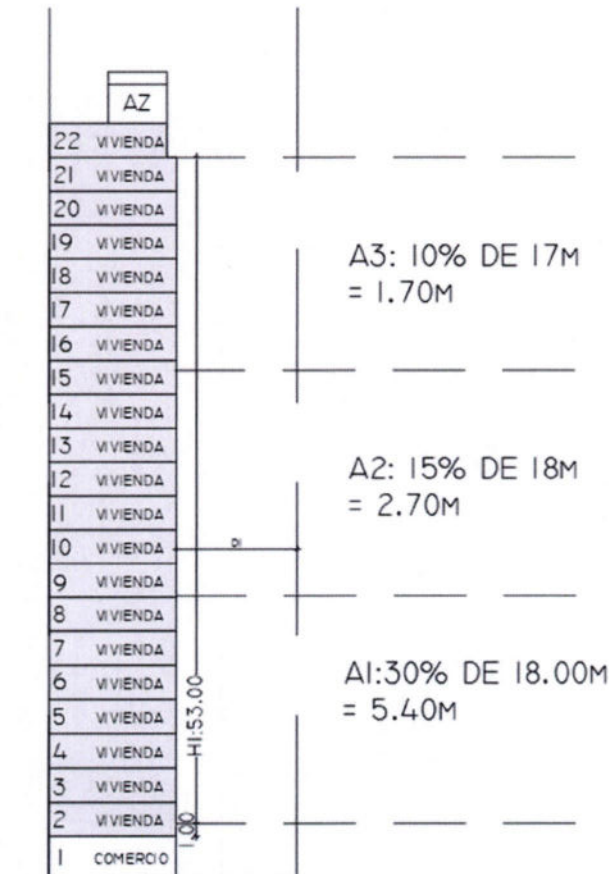
10.30 (distancia pozo proyecto) > 9.80m

49.23m2 (área pozo proyecto) > 48.02 m2

POZO 1
CUMPLE

REVISORES URBANOS	
Ley N° 28090	
PROYECTO	
Modalidad: B	C ☒ D ☒
CONFORME	
ARQUITECTURA	
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES	REVISOR URBANO
ARQUITECTO	AE-II-0021
CAP N° 6967	
MAXIMIZA REVISORES URBANOS	
N° de Expediente:	Fecha:
EC2007-246	06 FEB. 2023

SEGUN LO ANTES MENCIONADO, EN EL PROYECTO SE TIENE :



CARLOS HIDALGO PEREZ
INMOBILIARIA ALBACRUZ S.A.C.
RUC: 20607721611

CH
D
X

D2:

H2: ventilación para 21 pisos de vivienda (altura del 2 al 22)

Pozo tipo 1 (1 y 2 lados)

Ambientes tipo A: Dormitorios y salas comedores

Hpozo1= (Hpiso x n°de pisos + altura azotea)-(Halfeizar)

Hpozo1= (2.70x21+3) - 1.00 = 55.70 ml

Según la norma A0.20 art. 11, iluminación y ventilación, inc B), cuadro n°4

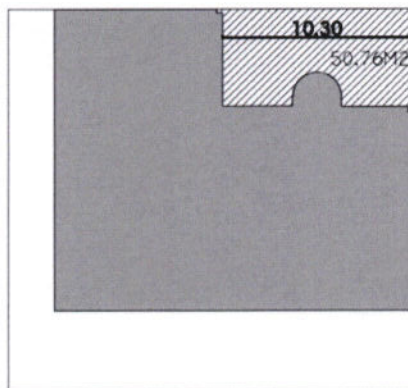
Cálculo de pozo de luz:

Para los primeros 18.00ml se considerará el 30%: 5.40m

Para los siguientes 18.00ml (entre 19 y 36) se considerará el 15%: 2.70m

Para los siguientes 18.00ml (entre 37 y 54) se considerará el 10%: 1.70m

Para los siguientes 18.00ml (entre 55 y 72) se considerará el 10%: 0.170m



D2min: 10.07 m

A2min: $10.07 \times 10.07 / 2 = 50.70 \text{ m}^2$

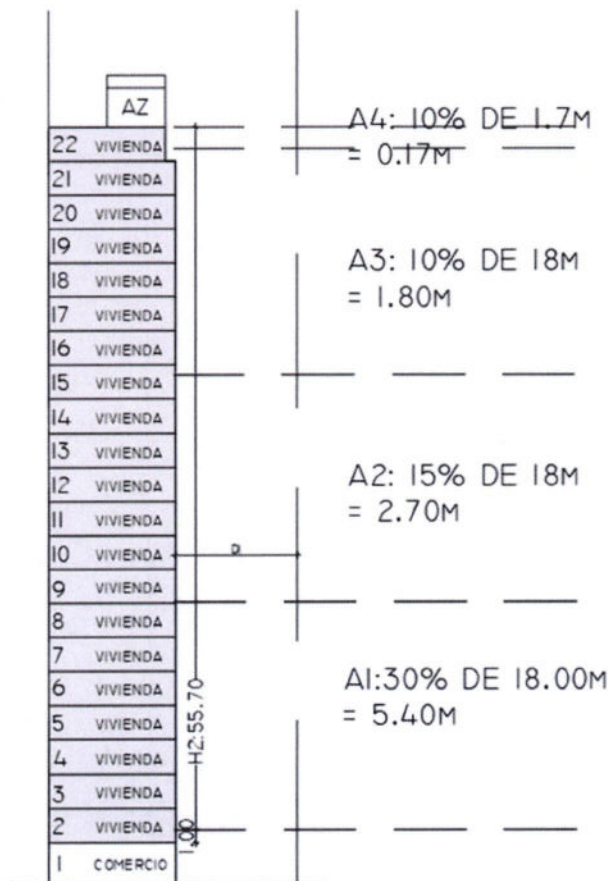
SEGUN LO ANTES MENCIONADO, EN EL PROYECTO SE TIENE:

10.30 (distancia pozo proyecto) > 10.07m

50.76 (area pozo proyecto) > 50.70m²

POZO 2
CUMPLE

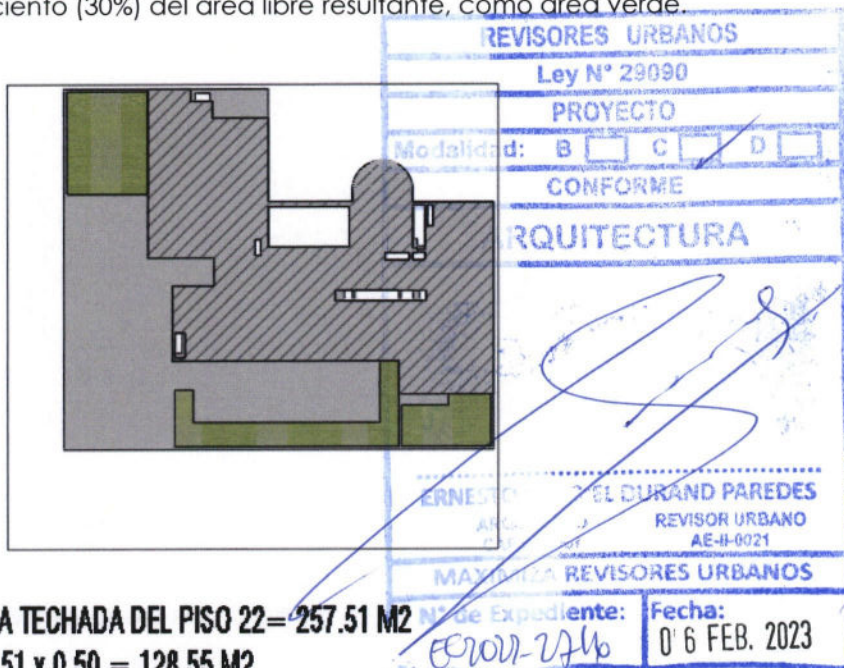
REVISORES URBANOS
Ley N° 29090
PROYECTO
C D
CONFORME
ARQUITECTURA
SEGUN LO ANTES MENCIONADO, EN EL PROYECTO SE TIENE:
10.30 (distancia pozo proyecto) > 10.07m
50.76 (area pozo proyecto) > 50.70m²
POZO 2
CUMPLE
MAXIMIZA REVISORES URBANOS
N° de Expediente: 62007-2016 Fecha: 06 FEB. 2023



CARLOS HIDALGO PEREZ
INMOBILIARIA ALBACRUZ S.A.C.
RUC: 20607721611

Ocupación de la azotea:

Según la DS-02-2020, "En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el cincuenta por ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. Para dichas instalaciones y áreas techadas se considera un retranque mínimo de 1.50 m del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde.



ÁREA TECHADA DEL PISO 22 = 257.51 M²
 $257.51 \times 0.50 = 128.55 \text{ M}^2$
 ÁREA TECHADA DE LA AZOTEA = 128.03 M² CUMPLE
 CORRESPONDE AL 49.80%



CIRCULACIONES

La circulación principal de la torre del proyecto, tanto verticales como horizontales se resuelven mediante un núcleo que centraliza los siguientes usos:

- 02 ascensores que recorren desde el sótano 5 hasta la azotea. Con un ducto previsto de 3.60 x 1.80 metros para los dos ascensores. CALCULO DE ASCENSORES ANEXO A MEMORIA
- 01 escalera de evacuación abierta desde el piso 1 hasta la azotea.
- 01 escalera cerrada desde el piso 1 hasta el cto. de bombas.
- Ductos y montantes de instalaciones



CARLOS HIDALGO PEREZ
 INMOBILIARIA ALBACRUZ S.A.C.
 RUC: 20607721611

ESTACIONAMIENTOS

PARA VIVIENDA: según CPU, el número de estacionamientos mínimo requerido es a razón de **1 por cada 2 unidades de vivienda.**

- En el proyecto tenemos:

84 UNIDADES
 DE VIVIENDA



MIN. ESTACIONAMIENTOS = $84/3 = 28$

ESTACIONAMIENTOS DE AUTOS = 56 ✓



Handwritten notes: 'H', 'V', 'A' with checkmarks.

BICICLETAS: según la DS-02-2020, el requerimiento mínimo para estacionamiento de bicicletas equivale al 5% del área neta de estacionamientos de vivienda.

84 UNIDADES DE VIVIENDA



5% DE AREA NETA DE ESTACIONAMIENTOS = 35 m²

AREA DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS EN PROYECTO = 49.48m²

CÁLCULO DE AMBIENTES DE ACOPIO DE BASURA

VIVIENDA

Según el artículo 43 de la A.010 del R.N.E., el cálculo para ambientes de almacenamiento de basura en USO RESIDENCIAL es a razón de 4 Lt por unidad de habitante (0.004 m³).

En la Torre:

Nº Habitantes= 231

Volumen Requerido mínimo = 231 x 0.004= 0.924 m³

Volumen en Proyecto

03 contenedores 360 Lt = 1.08m³ ✓

REVISORES URBANOS	
Ley N° 29090	
PROYECTO	
Modalidad: B	C
CONFORME	
ARQUITECTURA	
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES	
ARQUITECTO	REVISOR URBANO
PROF. N° 6967	AE-II-0021
MAXIMIZA REVISORES URBANOS	
N° de Expediente:	Fecha:
62021-1716	06 FEB. 2023

ANDREA ALEXANDRA MEZAALARCON
ARQUITECTO CAP 19571
CD 997188
CAP-RL 10973

DISTRIBUCIÓN

PRIMER PISO:

Este nivel se encuentra en la cota +0.00 sobre el nivel de calle. En este nivel se encuentra el Hall de vivienda, 14 estacionamientos de bicicletas, dos locales comerciales. En el lobby se encuentra el acceso a la escalera de evacuación a pisos superiores, dos ascensores de uso netamente residencial y la escalera de evacuación desde sótanos.

Finalmente, cuenta con un acceso vehicular hacia los sótanos conformado por una rampa de 3.25m de ancho, en un primer tramo de 6% y luego un segundo tramo con 12.47% de pendiente.

SÓTANO 1:

Con los niveles de -3.34 a -3.98, se accede vehicularmente a él por la rampa que nace del nivel de calle 0.00 y va descendiendo, mediante una rampa de un tramo de 18.60m del 15% hasta una primera parada a -3.34, luego sigue una rampa de 6% de pendiente que baja a nivel -3.64 y luego otra que baja al nivel -3.98. En este piso se encuentran 11 estacionamientos de vivienda, 13 estacionamientos para bicicletas, el cuarto de basura, ductos de instalaciones, y se accede al hall de ascensores y escalera de emergencia.



SÓTANO 2:

Con los niveles -6.08 a -6.73, se accede vehicularmente a él por la rampa que nace del nivel de sótano 1 a -3.98 y va descendiendo, mediante una rampa de 3.25m del 15% hasta una primera parada a -6.08, luego sigue una rampa de 6% de pendiente que baja a nivel -6.48 y luego otra que baja al nivel -6.73. En este piso se encuentran 11 estacionamientos de vivienda, 9 estacionamientos para bicicletas, ductos de instalaciones, y se accede al hall de ascensores y escalera de emergencia.

SÓTANO 3:

Con los niveles -8.83 a -9.48, se accede vehicularmente a él por la rampa que nace del nivel de sótano 2 a -6.73 y va descendiendo, mediante una rampa de 3.25m del 15% hasta una primera parada a -8.83, luego sigue una rampa de 6% de pendiente que baja a nivel -9.23 y luego otra que baja al nivel -9.48. En este piso se encuentran 11 estacionamientos de vivienda, el grupo electrógeno, ductos de instalaciones, y se accede al hall de ascensores y escalera de emergencia.

SÓTANO 4:

Con los niveles -11.58 a -12.23, se accede vehicularmente a él por la rampa que nace del nivel de sótano 3 a -9.48 y va descendiendo, mediante una rampa de 3.25m del 15% hasta una primera parada a -11.58, luego sigue una rampa de 6% de pendiente que baja a nivel -11.98 y luego otra que baja al nivel -12.23. En este piso se encuentran 11 estacionamientos de vivienda, depósitos, ductos de instalaciones, y se accede al hall de ascensores y escalera de emergencia.

SÓTANO 5:

Con los niveles -14.33 a -14.98, se accede vehicularmente a él por la rampa que nace del nivel de sótano 4 a -12.23 y va descendiendo, mediante una rampa de 3.25m del 15% hasta una primera parada a -14.33, luego sigue una rampa de 6% de pendiente que baja a nivel -14.73 y luego otra que baja al nivel -14.98. En este piso se encuentran 12 estacionamientos de vivienda, depósitos, ductos de instalaciones, y se accede al hall de ascensores y escalera de emergencia.

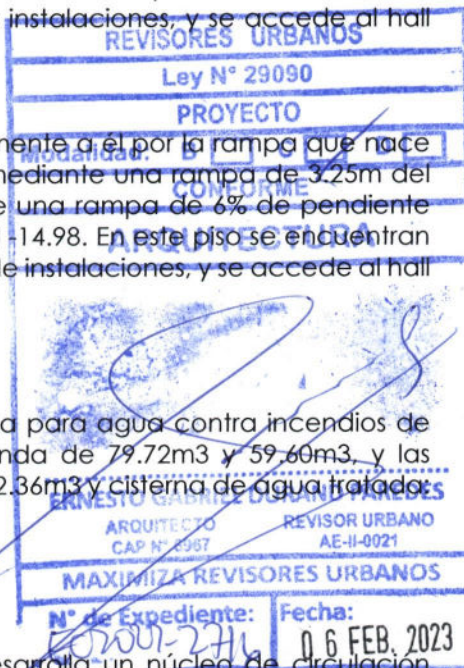
CTO DE BOMBAS Y CISTERNAS:

A NPT -17.97 se ubica el cto de bombas y la cisterna para agua contra incendios de 137.03m³ m³, las cisternas de consumo para vivienda de 79.72m³ y 59.60m³, y las cisternas de la PTAG (cisterna de homogeneización: 2.36m³ y cisterna de agua tratada: 2.36m³).

PISO 2° al piso 21°

Con N.P.T. de +3.30 al +54.60. En estos pisos se desarrolla un núcleo de circulación vertical, en conjunto formado por 1 escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado y 2 ascensores, a los que se acceden desde el primer nivel.

- Departamento X01: Kitchenette con comedor, centro de lavado, sala, dormitorio principal con balcón con vistas a av. Arequipa; un baño completo.
- Departamento X02: Kitchenette con comedor de diario y closet de lavado; sala con balcón con vistas a av. Arequipa; comedor; un baño



Handwritten initials 'CH', 'A', and 'A' in blue ink.

completo, cto secundario y un dormitorio principal con baño completo interior y walkin closet.

- o Departamento X03: Kitchenette con comedor de diario y closet de lavado; sala con balcón con vistas a jr. Soledad; comedor; un baño completo; estudio; dormitorio secundario y un dormitorio principal con baño completo, y closet.
- o Departamento X04: Kitchenette; centro de lavado; sala con balcón con vistas a jr. Soledad; comedor; un baño completo; estudio; dormitorio secundario y un dormitorio principal con baño completo, closet.

En piso 22 se repiten los tipos X01 y X02, X03 y se encuentra el primer piso del dúplex con el que cuenta el proyecto.

Dúplex 2204: cto principal con walkin closet y baño completo, estudio, dormitorio secundario y en el segundo nivel kitchenette, comedor, sala, baño de visitas y lavandería.

AZOTEA:

Con N.P.T. de +60.00. Este piso cuenta con un núcleo vertical, formado por 1 escalera de evacuación con vestíbulo previo y 2 ascensores

Se tiene acceso a 2 zonas de parrillas, gimnasio, sum y bar con vistas a av. Arequipa, la escalera que continua hasta el techo y un baño con accesibilidad para discapacitados de uso mixto.

TECHO:

En este nivel con acceso por escalera de emergencia desde la azotea y con un N.T.T. de +63.00, se podrá tener registro a los equipos electromecánicos ubicados en esta zona. Esta zona estará confinada por parapetos de 1.10m de altura por motivos de seguridad. El sobre recorrido de ascensores con un N.T.T. +64.44.

REVISORES URBANOS

PROYECTO

CONFORME

ARQUITECTURA

ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES

ARQUITECTO REVISOR URBANO

CAP 11 6567 AE-II-0021

MAXIMIZA REVISORES URBANOS

Nº de Expediente: Fecha: 06 FEB. 2023



CARLOS COLLADO ALONSO
CAP 15533



ANDREA MEZA ALARCÓN
CAP 19571

