

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA
CONJUNTO RESIDENCIAL
“CHAMAYA 280”

1. DE LA UBICACIÓN

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en Jr. Chamaya N°280 - Jr. Manoa N°305, esquina Jr. Pariacoto, Urbanización Chacra Colorada, Distrito de Breña, provincia y departamento de Lima. El presente Ante Proyecto se enmarca en la ORD.2361-MML-MIVIVIENDA.

Linderos de los Lotes:

Según Partida Registral N° 49030951

Área:	7,907.50 m ²
Linderos:	Frente: Jr. Manoa con 46.75 ml Derecha: Entrando con una línea quebrada de tres tramos, medidos desde el Jr. Manoa, dos tramos colindantes con propiedad de terceros con 37.00 ml y 70.00ml. y el tercero colindante con el Jr. Pariacoto con 52.50 ml. Izquierda: Propiedad de Terceros con 90.00 ml. Fondo: Jr. Chamaya con 116.75 ml.

2. DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

Se trata de un Conjunto Residencial con 4 Edificios de vivienda de 11 y 13 pisos de altura. Consta de departamentos de 43.45 m² hasta 66.26 m² de área techada, contando con un total de 552 departamentos.

Se plantean 245 estacionamientos vehiculares ubicados en Edificio de Estacionamiento: Consta de Sótano 1, Sótano 2, Primer nivel (en donde se ubica además el Cuarto de acopio); Segundo, Tercer y Cuarto nivel, en este último se ubican las Área de Parrillas, SUM, Gimnasio, Sala de Jóvenes, Sala de Lectura, CoWorking, Administración, Losa Deportiva y baños.

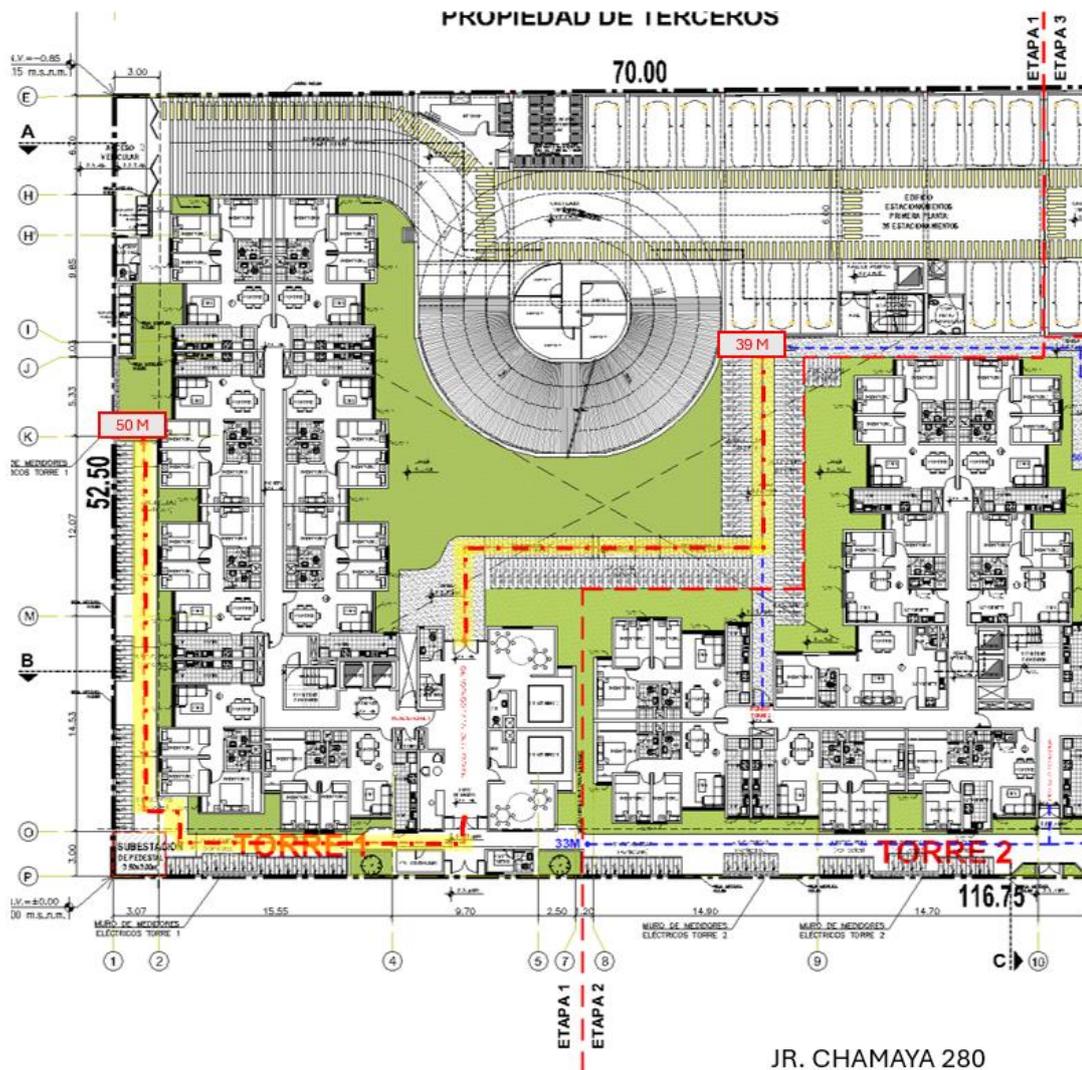
Las Salas de Niños, se ubican en la Torre 1.

Se consideran 552 estacionamientos para bicicletas, distribuidas de manera tal que se cumpla la dotación de 1 estacionamiento de bicicleta por cada vivienda en cada etapa, considerando la distancia de recorrido de 50ml desde el ingreso del edificio de vivienda:

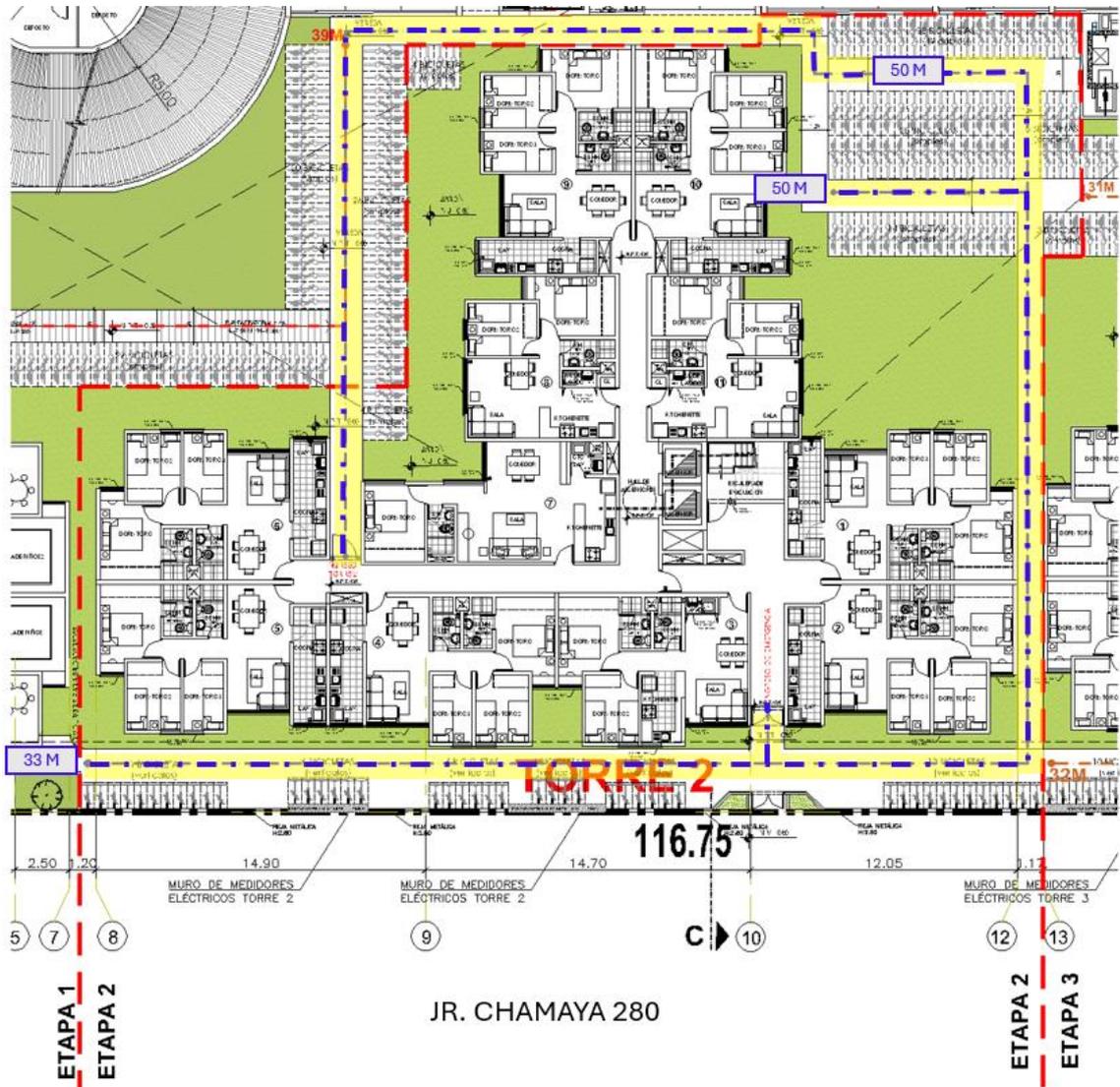
CANTIDAD DE BICICLETAS POR ETAPAS

RECORRIDO BICICLETAS	REQUERIDO 1bic./1viv.	PLAN GENERAL
- - - ETAPA 1	108	129 (21 reservados para etapa 2)
- - - ETAPA 2	121	142 (42 reservados para etapa 3)
- - - ETAPA 3	154	115 (3 reservados para etapa 4)
- - - ETAPA 4	169	166
TOTAL	552	552

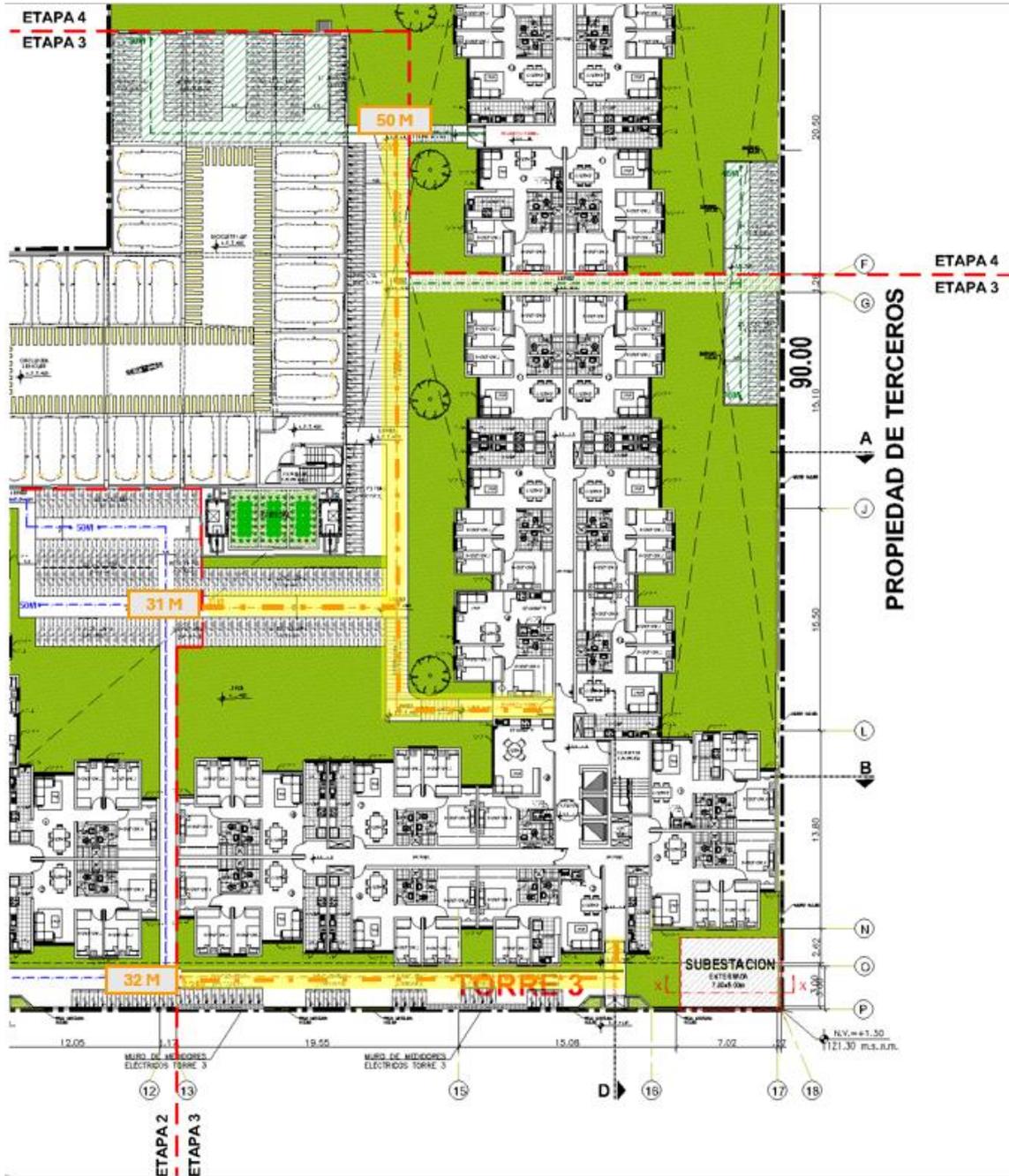
- CANTIDAD – RECORRIDO DE BICICLETAS ETAPA 1



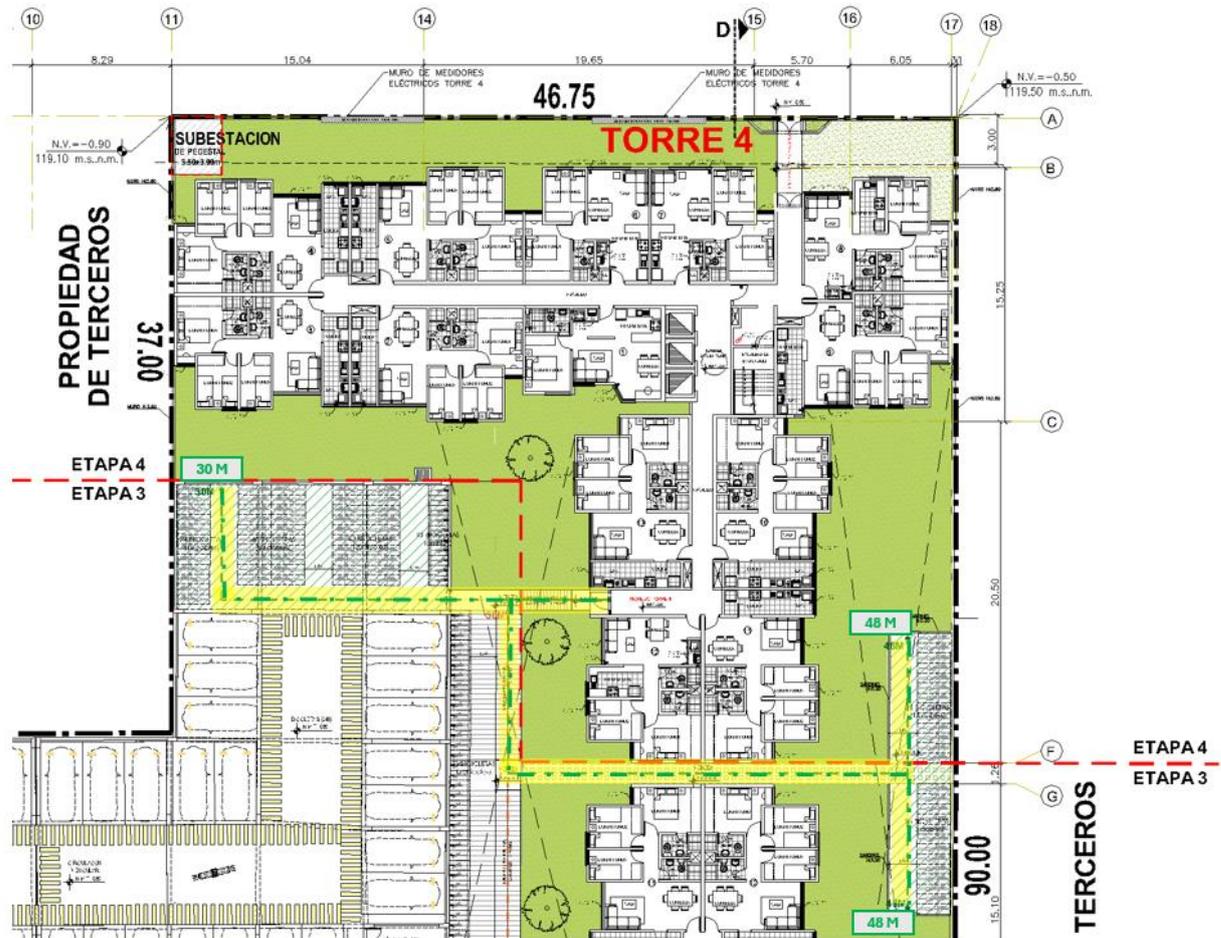
- CANTIDAD – RECORRIDO DE BICICLETAS ETAPA 2



- CANTIDAD – RECORRIDO DE BICICLETAS ETAPA 3



- CANTIDAD – RECORRIDO DE BICICLETAS ETAPA 4



Finalmente se añaden al conjunto los ambientes de: Pórtico, Caseta de Vigilancia con baño y cuarto de acelerógrafo.

Primer Nivel

A este nivel se accede de forma peatonal por el Jr. Chamaya. El ingreso principal cuenta con: caseta de vigilancia con baño incluido, y cuarto de acelerógrafo.

El Ingreso vehicular se da mediante una rampa, a la cual se accede desde Jr. Pariacoto.

En este primer nivel también se ubican 552 estacionamientos para bicicletas.

Desde este nivel se acceden a las torres de vivienda Nro. 1,2,3 y 4; como también a las Salas de niños, ubicado en la torre 1.

En este nivel se encuentra también el piso 1 del edificio de estacionamiento, en el cual se ubica además el Cuarto de acopio.

2.1. VIVIENDAS:

Se aplica el nivel relativo de NPT ± 0.00 a las cuatro Torres, siendo los niveles correspondientes: Torre 1 NPT ± 0.00 ; Torre 2 NPT $+0.60$; Torre 3 NPT $+1.10$; Torre 4 NPT -0.60 .

2.1.1. Viviendas de Torre Nro. 01

La Torre de vivienda Nro. 1 cuenta con 108 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 63.68m² y 65.37m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

Primer Nivel ± 0.00 : En este Nivel se encuentra el Lobby de Ingreso Principal hacia todo el condominio. A su vez se ubican las áreas comunes como salas de niños 1 y 2 y el centro de monitoreo y vigilancia.

A la zona de vivienda de esta torre se accede a través del Lobby de la Torre 1, desde el cual se accede al hall de ascensores (02) y a la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01 al 08: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 721.58m².

2º Piso –al 11ºPiso Nivel $+2.42$, $+4.84$, $+7.26$, $+9.68$, $+12.10$, $+14.52$, $+16.94$, $+19.36$, $+21.78$, $+24.20$: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01 al 10: Sala – comedor, cocina – lavandería, balcón, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño y 2 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 714.10m².

2.1.2. Viviendas de Torre Nro. 02

La Torre de vivienda Nro. 2 cuenta con 121 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 49.30m² y 64.06m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

Primer Nivel $+0.00$: En este Nivel se ubican zona de viviendas, hall de ascensores (02) y la escalera que conduce a los pisos superiores.

En este Nivel se ubica un ingreso de emergencia al interior del Condominio.

Asimismo, en este nivel se ubican 11 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamentos 01, 02, 04, 05, 06, 09 y 10: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamento 03, 08 y 11: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 01 dormitorios secundarios.

Departamento 07: Sala – comedor, kitchenette, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal, 01 dormitorio secundario

El Área techada de este nivel es de 749.70m².

2º Piso –al 11º Piso, Nivel +2.42, +4.84, +7.26, +9.68, +12.10, +14.52, +16.94, +19.36, +21.78, +24.20: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 11 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamentos 01 al 06, 09 y 10: Sala – comedor, cocina – lavandería, balcón, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamento 08 y 11: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 01 dormitorios secundarios.

Departamento 07: Sala – comedor, kitchenette, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal, 01 dormitorio secundario

El Área techada de este nivel es de 742.02m².

2.1.3. Viviendas de Torre Nro. 03

La Torre de vivienda Nro. 3 cuenta con 154 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 43.45 m² y 66.66m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

Primer Nivel ±0.00: En este Nivel se ubica la zona de viviendas, hall de ascensores (02) y la escalera que conduce a los pisos superiores.

En este Nivel se ubica un ingreso de emergencia al interior del Condominio.

Asimismo, en este nivel se ubican 14 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 03: Sala – comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio principal con baño y 01 dormitorios secundarios.

Departamentos 02, 04 al 07 y 10 al 14: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamentos 08, 09: Sala – comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y 01 dormitorio secundario.

El Área techada de este nivel es de 966.35m²

2º Piso –al 11º Piso, Nivel +2.42, +4.84, +7.26, +9.68, +12.10, +14.52, +16.94, +19.36, +21.78, +24.20: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 14 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala – comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 01 dormitorio secundario.

Departamentos 02 al 07 y 10 al 14: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), balcón, dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamentos 08 y 09: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y 01 dormitorio secundario.

El Área techada de este nivel es de 954.84m²

2.1.4. Viviendas de Torre Nro. 04

La Torre de vivienda Nro. 4 cuenta con 169 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 44.56m² y 65.06m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

Primer Nivel ±0.00: En este Nivel se ubica la zona de viviendas, hall de ascensores (02) y la escalera que conduce a los pisos superiores.

En este Nivel se ubica un ingreso de emergencia al interior del Condominio.

Asimismo, en este nivel se ubican 13 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 06, 07: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y 01 dormitorio secundario.

Departamento 02 al 05, 09 al 11 y 13: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamento 08 y 12: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 01 dormitorio secundario.

El Área techada de este nivel es de 882.06m².

2º Piso –al 13º Piso, Nivel +2.42, +4.84, +7.26, +9.68, +12.10, +14.52, +16.94, +19.36, +21.78, +24.20, +26.62, +29.04: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 13 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 06, 07: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y 01 dormitorio secundario.

Departamento 02 al 05 y 08 al 13: Sala – comedor, cocina – lavandería, balcón, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 871.95m².

2.2 AREAS COMUNES:

Sótano 3– Nivel de Cisternas

- Cto. De bombas
- Cisternas de Consumo Doméstico y Cisterna ACI

El Área techada de Cto. De bombas es de 94.95 m²

El Área techada de Cisternas es de 259.80 m²

El pórtico de ingreso cuenta con los siguientes ambientes:

1º Piso

- Caseta de vigilancia con baño incluido
- Cto. Para registrador acelereométrico

El Área techada es de 24.84 m²

El edificio de estacionamientos consta de 6 niveles:

Sótano 2:

- Estacionamientos vehiculares 50 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,475.71m².

Sótano 1:

- Estacionamientos vehiculares 48 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,475.71m².

Piso 1:

- Estacionamientos vehiculares 38 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,479.50m².

Piso 2:

- Estacionamientos vehiculares 48 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,475.56 m².

Piso 3:

- Estacionamientos vehiculares 48 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es de 1,475.56 m².

Piso 4:

- Estacionamientos vehiculares 13 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor
- Casa Club

El Área techada de este nivel es de 307.94 m².

Entre las otras áreas comunes del conjunto contamos con los siguientes ambientes en el primer nivel:

- Humedal
- 552 estacionamientos para bicicletas.

CUADRO NORMATIVO		
INDICES	ORD. 2361-MML CERTIFICADO PARAMETROS URBANISTICOS N° 213-2023-SGOP-GDU	ANTEPROYECTO
ZONIFICACION	RDA	RDA
USOS PERMITIDOS	LOS INDICADOS EN EL INDICE DE USOS ORD. 1017-MML USOS COMPATIBLES: MULTIFAMILIAR - CONJUNTO RESIDENCIAL	CONJUNTO RESIDENCIAL
ALTURA MAXIMA PERMISIBLE	Según ordenanza 2361-MML el calculo resulta de la fórmula 1.5 (A+) Sección Jr. Chamaya = 12.00ml H=1.5 (12.00+6.00) = 27.00ml Sección Jr. Manoa = 14.90ml H=1.5 (14.90+6.00) = 31.50ml	11 PISOS Jr. Chamaya: 26.62 ml 13 PISOS Jr. Manoa: 31.46 ml
DENSIDAD	5600 HAB/HA.	2,610 HAB/HA.
AREA MINIMA LOTE NORMATIVO	PARA CONJUNTO RESIDENCIAL: 2,500M2	7,907.50 m²
FRENTE MINIMO LOTE NORMATIVO	PARA CONJUNTO RESIDENCIAL: 25.00 ml	116.75 ml / 52.50 ml / 46.75 ml
% MINIMO DE AREA LIBRE	30% CONJUNTO RESIDENCIAL (LOTE EN ESQUINA))	(39.8%) 3,148.98 m2
ESTACIONAMIENTOS	VEHICULAR	MINIMO 1 EST C/3 VIV= 552 VIV /3= 184 ESTACIONAMIENTOS
	BICICLETAS	1 EST C/1 VIV= 552 BICICLETAS
RETIRO	JR. CHAMAYA = 3.00 ml JR. MANOA = 3.00 ml JR. PARIACOTO = 3.00 ml	JR. CHAMAYA = 3.00 ml JR. MANOA = 3.00 ml JR. PARIACOTO = 3.00 ml

3. DE LO NORMATIVO – PARÁMETROS URBANISTICOS

A continuación, se adjunta el cuadro normativo del proyecto:

3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según ordenanza 2361-MML el calculo resulta de la fórmula 1.5 (a+r)

Sección Jr. Chamaya = 12.00ml

$H=1.5 (12.00+6.00) = 27.00ml$

Sección Jr. Manoa = 14.90ml

$H=1.5 (14.90+6.00) = 31.50ml$

El Anteproyecto cuenta con las siguientes alturas:

Jr. Chamaya

$H= 26.62ml$ (CUMPLE)

Jr. Manoa

$H= 31.46ml$ (CUMPLE)

3.2 RETIROS

Jr. Chamaya = 3.00 ml

Jr. Manoa = 3.00 ml

Jr. Pariacoto = 3.00 ml

3.3 ÁREA LIBRE

Según **ORD.2361-MML.MIVIENDA** corresponde un área libre mínima del 30%. El proyecto cuenta con **3,148.98 m2 de área libre** lo cual equivale al **39.8%** del área del terreno.

3.5 ESTACIONAMIENTOS

i. Estacionamientos vehiculares

La cantidad de espacios para estacionamientos vehiculares requeridos según **ORD.2361-MML.MIVIENDA** es 1 estacionamiento cada 3 viviendas.

Se cuenta con un total de 552 departamentos, por lo que es necesario 184 estacionamientos. El proyecto contempla 245 estacionamientos vehiculares ubicados en el edificio de estacionamientos.

ii. Estacionamientos para bicicletas

La cantidad de espacios de estacionamientos para bicicletas es 1 estacionamiento cada 1 vivienda.

Se cuenta con un total de 552 departamentos. El proyecto contempla 552 estacionamientos para bicicletas.

4. DE LO NORMATIVO – R.N.E.

4.1 Norma A.010

i. Capítulo I – Características del diseño:

El presente proyecto se ha diseñado teniendo en consideración lo establecido en: i) el Reglamento Nacional de Edificaciones y ii) la Ordenanza N° 2361-MML.

ii. Capítulo II – Relación de la edificación con la vía pública:

El conjunto residencial cuenta con un pórtico de ingreso principal por el cual se accede a la recepción y lobby de ingreso del condominio, ubicado en Torre 1, mediante la cual se accede a una vereda interna peatonal, la cual comunica a los ingresos de las Torres 2, 3 y 4, a las áreas comunes, al edificio de estacionamiento y al estacionamiento de bicicletas.

iii. Capítulo IV – Dimensiones mínimas de los ambientes:

Se pueden apreciar en los cortes longitudinales y transversales y son:

Altura libre en pisos de departamentos: 2.30 m (al fondo de losa)

iv. Capítulo V – Accesos y pasajes de circulación:

Ningún espacio de circulación general de las áreas comunes del edificio tiene una medida menor a 1.20 m de ancho y ninguna circulación interna en las viviendas tiene una medida menor de 0.90 m.

v. Capítulo VI – Escaleras:

Todas ellas cuentan con las dimensiones reglamentarias: 1.20m y pasamanos continuo a ambos lados.

vi. Capítulo VII – Servicios Sanitarios:

El cálculo de sanitarios se ha realizado según lo establecido en el RNE A.010 y RNE 020

vii. Capítulo VIII – Ductos:

La ventilación de los baños es según sea el caso por ventilación natural o por extracción mecánica y se complementan con extractores eólicos. Las dimensiones de los ductos cumplen con los cálculos estimados.

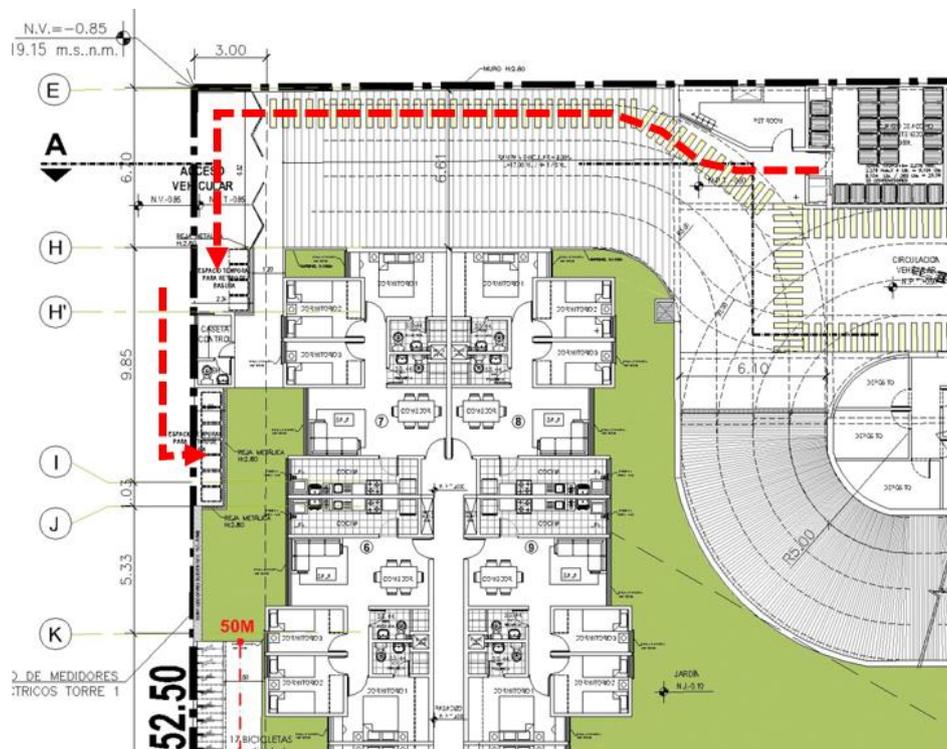
viii. Cuarto de Acopio – Residuos Sólidos

El conjunto residencial cuenta con un cuarto de acopio según lo estipulado en el Art. 26 de la norma A-0.20 del RNE.

CÁLCULO DE CUARTO DE ACOPIO - VIVIENDA				
HABITANTES	Área requerida por el RNE	Volumen Requerido según RNE	Nro. de contenedores requeridos para almacenaje de basura	PROYECTO
2,064	0.004 / Persona	8,256	22.93	25 contenedores de 360 lts c/u

El Cuarto de Acopio, Se ubica en el Primer Nivel del edificio de estacionamientos.

Asimismo, en el frente del lote se considera un espacio abierto de uso temporal para la colocación de los contenedores de basura y recojo de residuos por el camión recolector.





ix. Capítulo IX – Requisitos de Iluminación:

Todos los ambientes de las viviendas cuentan con una iluminación natural, adicionalmente se contará con la iluminación artificial requerida en aquellas áreas donde la luz natural no sea suficiente y para las horas nocturnas.

Para el caso de los ambientes de las viviendas que son iluminadas por pozos, se ha calculado sus dimensiones siguiendo las pautas del Anexo 5, Art. 11 de la norma RNE A020 de la siguiente manera:

Separación entre Edificaciones:

Ambientes A (dormitorios, salas y comedores) **30%** de la distancia perpendicular respecto a la altura de la edificación más baja opuesta.

Ambientes B (Cocinas y patios techados) **25%** de la distancia perpendicular respecto a la altura de la edificación más baja opuesta.

Distancia entre Edificios de 13 pisos de altura:

Ambientes A= $H = (2.42 * 13) - 1 = 31.46 - 1 = 30.46\text{m}$, $30.46 \times 30\% = 9.14 \text{ m}$

Ambientes B= $H = (2.42 * 13) - 1 = 31.46 - 1 = 30.46\text{m}$, $30.46 \times 25\% = 7.62 \text{ m}$

x. Capítulo X – Requisitos de Ventilación y Acondicionamiento Ambiental:

Todos los ambientes de las viviendas del proyecto tienen garantizado una buena ventilación ya sea de forma natural o usando sistemas mecanizados.

5. CUADRO DE AREAS

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

PISOS	AREAS DECLARADAS					TOTAL
	EXISTENTE	DEMOLICION	NUEVA	AMP/REM	PARCIAL	
SOTANO 2	—	—	1,461.48m ²	—	—	1,475.71m ²
SOTANO 1	—	—	1,461.48m ²	—	—	1,475.71m ²
1* PISO	—	—	4,797.16m ²	—	—	4,824.03m ²
2* PISO	—	—	4,732.25m ²	—	—	4,758.52m ²
3* PISO	—	—	4,732.25m ²	—	—	4,758.52m ²
4* PISO	—	—	3,578.71m ²	—	—	3,590.85m ²
5* PISO	—	—	3,270.77m ²	—	—	3,282.91m ²
6* PISO	—	—	3,270.77m ²	—	—	3,282.91m ²
7* PISO	—	—	3,270.77m ²	—	—	3,282.91m ²
8* PISO	—	—	3,270.77m ²	—	—	3,282.91m ²
9* PISO	—	—	3,270.77m ²	—	—	3,282.91m ²
10* PISO	—	—	3,270.77m ²	—	—	3,282.91m ²
11* PISO	—	—	3,270.77m ²	—	—	3,282.91m ²
12* PISO	—	—	868.68m ²	—	—	871.95m ²
13* PISO	—	—	868.68m ²	—	—	871.95m ²
AREA TECHADA						45,962.31m ²
CISTERNA (OTRAS INSTALACIONES)	354.75M2					
AREA LIBRE					39.8%	3,148.98m ²
AREA DEL TERRENO						7,907.50m ²

Atentamente,

Arq. Alfonso de la Piedra del Río

CAP. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas

CAP. 5740