

MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA

1) GENERALIDADES

a) UBICACIÓN DEL PREDIO

El terreno se encuentra ubicado en avenida De Los Precursores Nro. 757-759-763 sub lotes 4-A y 4-B de la Mz. G-B de la urbanización Maranga del distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

b) ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO

El área y medidas perimétricas del lote son las siguientes:

Área de Lote:	320.00m ²
Perímetro:	72.00m
Linderos:	
• Por el frente:	Avenida De Los Precursores, línea recta de 16.00 m.
• Por la derecha:	Propiedad de terceros, línea recta de 20.00m.
• Por la izquierda:	Propiedad de terceros, línea recta de 20.00m.
• Por el fondo:	Propiedad de terceros, línea recta de 16.00m.

2) DESCRIPCION DEL PROYECTO

El proyecto se refiere a una obra nueva de vivienda multifamiliar de 20 pisos + azotea + cuarto de máquinas, y 04 sótanos, ejecutado bajo el **PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - ORDENANZA 2361-2021-MML**, con un total de 69 unidades de vivienda, y 26 unidades de estacionamiento para vivienda, además de 1 local comercial con 1 estacionamiento comercial incluido y con acceso directo desde la calle.

El ingreso al edificio es por medio de la avenida De Los Precursores hacia recepción que conduce a escalera del tipo ESCALERA DE EVACUACION TIPO ESCALERA ABIERTA B3 y a los 02 ascensores, la escalera es continua desde el nivel del piso 1 hasta el nivel de azotea, y del nivel del piso 1 al nivel sótano 4, la escalera es del tipo ESCALERA DE EVACUACION TIPO ESCALERA CERRADA B4, el acceso al techo es por medio de escalera de gato.

El acceso a los estacionamientos en sótanos es por medio de elevador de vehículos con acceso directo desde la Av. Los Precursores, existen 2 estacionamientos de vivienda con acceso directo desde la Av. Los Precursores.

Se cuentan con 69 unidades de estacionamiento para bicicletas divididos en 3 zonas de estacionamientos ubicadas en los sótanos 1, 2 y 3.

RESIDENCIAL CAPRI – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
RESIDENCIAL CAPRI S.A.C.

PISOS	LICENCIA DE EDIFICACION 012-2024-SGOPR-GDU/MDSM		LICENCIA DE EDIFICACION 212-2024-SGOPR-GDU/MDSM		LICENCIA DE EDIFICACION 191-2025-SGOPR-GDU/MDSM		REMETRADO		Remodelación (***) (m².)		SUB-TOTAL
	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	(m².)
SOTANO 4	59.31	60.88	61.77	81.80	62.37	61.40	96.04	58.49	0.00	0.00	96.04
SOTANO 3	300.32		300.32		300.32		294.36		3.67		294.36
SOTANO 2	300.32		300.32		300.32		294.36		3.67		294.36
SOTANO 1	317.72		317.72		317.72		294.40		11.65		294.40
PISO 1	221.98		230.08		229.95		208.54		9.10		208.54
PISO 2	221.98		222.22		222.62		217.10		2.19		217.10
PISO 3	221.98		222.22		222.62		217.10		2.19		217.10
PISO 4	221.98		222.22		222.62		217.10		5.56		217.10
PISO 5	221.98		222.22		222.62		217.10		5.56		217.10
PISO 6	221.98		222.22		222.62		217.10		2.19		217.10
PISO 7	219.08		219.32		219.72		214.19		2.19		214.19
PISO 8	217.82		218.06		218.46		212.93		5.56		212.93
PISO 9	215.28		215.52		215.92		210.39		5.56		210.39
PISO 10	213.39		213.53		213.93		208.41		5.56		208.41
PISO 11	212.75		212.99		213.39		207.87		5.56		207.87
PISO 12	211.94		212.18		212.58		207.06		5.56		207.06
PISO 13	207.32		207.56		207.96		202.44		5.56		202.44
PISO 14	198.00		198.56		198.96		193.46		8.85		193.46
PISO 15	198.00		198.37		198.77		193.46		5.56		193.46
PISO 16	198.00		198.37		198.77		193.46		5.56		193.46
PISO 17	198.00		198.57		198.97		193.66		5.56		193.66
PISO 18	198.00		198.57		198.97		193.66		5.56		193.66
PISO 19	198.00		198.57		198.97		193.66		5.56		193.66
PISO 20	198.00		198.57		198.97		193.66		5.56		193.66
AZOTEA	40.81		41.05		41.47		41.61		2.80		41.61
CTO. MAQUINAS	14.10		14.10		7.80		7.80		5.25		7.80
AREA PARCIAL	5,248.04	60.88	5,265.20	81.80	5,267.39	61.40	5,140.92	58.49	131.59	0.00	5,140.92
AREA TECHADA TOTAL											5,140.92
AREA LIBRE									30.46%		97.46
AREA DEL TERRENO									320.00 m2		

DEPARTAMENTOS									DESCRIPCION
NIVEL	N°	TIPO	DORMITORIOS			AREAS			
			1D	2D	3D	TECHADA	LIBRE	OCUPADA	
PISO 1	LOCAL COMERCIAL (Inc. ESTACIONAMIENTO)	FLAT				88.48	21.80	110.28	local comercial, baño, almacén, patio, estacionamiento
PISO 2	201	FLAT			1	84.53	0.00	84.53	sala, comedor, balcón, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2
	202	FLAT	1			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	203	FLAT			1	73.70	0.00	73.70	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2
PISO 3	301	FLAT			1	84.53	0.00	84.53	sala, comedor, balcón, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2
	302	FLAT	1			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	303	FLAT			1	73.70	0.00	73.70	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con

RESIDENCIAL CAPRI – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
RESIDENCIAL CAPRI S.A.C.

									closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2
PISO 4 Y 5	401 - 501	FLAT	2			42.82	0.00	42.82	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	402 - 502	FLAT	2			39.62	0.00	39.62	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	403 - 503	FLAT	2			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	404 - 504	FLAT			2	73.70	0.00	73.70	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2
PISO 6	601	FLAT			1	84.53	0.00	84.53	sala, comedor, balcón, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2
	602	FLAT	1			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	603	FLAT			1	73.70	0.00	73.70	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2
PISO 7	701	FLAT		1		84.53	0.00	84.53	sala, comedor, balcón, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con 2 closets, baño 2
	702	FLAT	1			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	703	FLAT			1	70.93	2.90	73.83	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2, jardinera
PISO 8	801	FLAT	1			42.82	0.00	42.82	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	802	FLAT	1			39.62	0.00	39.62	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	803	FLAT	1			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	804	FLAT		1		69.35	1.26	70.61	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, baño 2, jardinera
PISO 9	901	FLAT	1			42.82	0.00	42.82	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	902	FLAT	1			39.62	0.00	39.62	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño

RESIDENCIAL CAPRI – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
RESIDENCIAL CAPRI S.A.C.

	903	FLAT	1			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	904	FLAT		1		66.63	0.90	67.53	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, baño 2, jardinera
PISO 10	1001	FLAT	1			42.82	0.00	42.82	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1002	FLAT	1			39.62	0.00	39.62	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1003	FLAT	1			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	1004	FLAT		1		64.52	0.81	65.33	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, baño 2, jardinera
PISO 11	1101	FLAT	1			42.82	0.00	42.82	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1102	FLAT	1			39.62	0.00	39.62	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1103	FLAT	1			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	1104	FLAT		1		63.87	0.54	64.41	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, baño 2, jardinera
PISO 12	1201	FLAT	1			42.82	0.00	42.82	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1202	FLAT	1			39.62	0.00	39.62	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1202	FLAT	1			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	1203	FLAT		1		62.99	0.81	63.80	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, baño 2, jardinera
PISO 13	1301	FLAT	1			42.82	0.00	42.82	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1302	FLAT	1			39.62	0.00	39.62	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1303	FLAT	1			32.30	0.00	32.30	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	1304	FLAT		1		58.25	1.80	60.05	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, baño 2, jardinera
PISO 14	1401	FLAT	1			42.14	0.00	42.14	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1402	FLAT	1			40.10	0.00	40.10	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1403	FLAT			1	81.32	7.49	88.81	sala, comedor, balcón, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con 2 closets y

RESIDENCIAL CAPRI – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
RESIDENCIAL CAPRI S.A.C.

									baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2, terraza
PISO 15 Y 16	1501 - 1601	FLAT	2			42.14	0.00	42.14	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1502 - 1602	FLAT	2			40.10	0.00	40.10	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1503 - 1603	FLAT			2	81.32	0.00	81.32	sala, comedor, balcón, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con 2 closets y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet, baño 2
PISO 17 A 20	1701 - 1801 - 1901 - 2001	FLAT	4			42.14	0.00	42.14	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1702 - 1802 - 1902 - 2002	FLAT	4			39.27	0.00	39.27	estar, kitchenette, lavado, dormitorio con closet, baño
	1703 - 1803 - 1903 - 2003	FLAT	4			32.82	0.00	32.82	estar, kitchenette, lavado, dormitorio, closet, baño
	1704 - 1804 - 1904 - 2004	FLAT		4		49.30	0.00	49.30	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet, dormitorio 2 con closet, baño 1
TOTAL DEPARTAMENTOS POR TIPO			46	10	13				
TOTAL DEPARTAMENTOS			69						

DESCRIPCION POR NIVELES		
NIVEL	ZONAS COMUNES	ZONAS EXCLUSIVAS
SOTANO 4	escalera de evacuación tipo B4, esclusa, pit ascensores, pit de elevador de autos, cuarto de máquinas de elevador de autos, cuarto de bombas, cisterna de agua contra incendio, cisterna de agua consumo diario N° 1, cisterna de agua consumo diario N° 2	
SOTANO 3	hall, escalera de evacuación tipo B4, 02 ascensores, elevador de autos, patio de maniobras, estacionamiento de bicicletas (23 unidades)	Estacionamiento 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24
SOTANO 2	hall, escalera de evacuación tipo B4, 02 ascensores, elevador de autos, patio de maniobras, estacionamiento de bicicletas (25 unidades)	Estacionamiento 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
SOTANO 1	hall, escalera de evacuación tipo B4, 02 ascensores, elevador de autos, patio de maniobras, depósito de basura, estacionamiento de bicicletas (22 unidades)	Estacionamiento 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
PISO 1	ingreso, recepción, escalera de sótano, escalera de evacuación, hall, 02 ascensores, zona wifi, baño, ingreso vehicular, elevador de autos	Local comercial Estacionamiento 25, 26
PISO 2	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 201, 202, 203
PISO 3	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 301, 302, 303
PISO 4	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02	Departamentos 401, 402, 403, 404

RESIDENCIAL CAPRI – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
RESIDENCIAL CAPRI S.A.C.

	ascensores	
PISO 5	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 501, 502, 503, 504
PISO 6	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 601, 602, 603
PISO 7	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 701, 702, 703
PISO 8	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 801, 802, 803, 804
PISO 9	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 901, 902, 903, 904
PISO 10	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 1001, 1002, 1003, 1004
PISO 11	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 1101, 1102, 1103, 1104
PISO 12	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 1201, 1202, 1203, 1204
PISO 13	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 1301, 1302, 1303, 1304
PISO 14	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 1401, 1402, 1403
PISO 15	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 1501, 1502, 1503
PISO 16	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 1601, 1602, 1603
PISO 17	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 1701, 1702, 1703, 1704
PISO 18	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 1801, 1802, 1803, 1804
PISO 19	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 1901, 1902, 1903, 1904
PISO 20	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores	Departamentos 2001, 2002, 2003, 2004
AZOTEA	hall, escalera de evacuación tipo B3, 02 ascensores, terraza común, baño de discapacitados, baño, techo verde 1, techo verde 2, techo verde 3, cuarto de mantenimiento	
CUARTO DE MAQUINAS	patio de mantenimiento, cuarto de máquinas ascensores	

a) ESTACIONAMIENTOS

Conforme a norma Ord. 2361-2021-MML, la cantidad de estacionamientos es de 1 estacionamientos cada 3 unidades de vivienda:

Cantidad de Departamentos = 69
 Cantidad de estacionamientos mínimo = 23
Cantidad de estacionamientos del proyecto = 26

El acceso a los estacionamientos en sótanos es por medio de elevador de autos desde la avenida De Los precursores.

b) CALCULO DE RESIDUOS SOLIDOS

Conforme a norma A.010 art. 43.1, se establece cálculo de volumen de residuos sólidos:

Volumen por habitante = 0.004m³/habitante
 Total, habitantes = 174 habitantes
 Volumen de residuos = 0.004m³/hab. x 174 hab.

$$= 0.696\text{m}^3$$

En proyecto se considera dentro del cuarto de basura 03 unidades de tachos de 0.24m^3 cada uno, con un total de 0.72m^3 de volumen de almacenaje.

c) TECHO VERDE

En el nivel de azotea se cuenta con área de Techo Verde conforme a Ord. 2361-2021-MML, Art. 6, numeral 6.1, literal “j”, se establece:

Área ocupada de azotea	=	192.56m^2
Área techada de azotea	=	40.81m^2
Área Libre de azotea	=	151.75m^2
Área de techo verde	=	46.16m^2 equivalente al 30.42% del área neta de azotea

d) ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS

Se plantean 69 unidades de estacionamiento de bicicletas para 69 unidades de departamentos.

3) CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

Conforme a norma G0.10 art. 5 se establece:

a) Sistema Estructural

El proyecto de 20 pisos, azotea y 04 sótanos se desarrolla sobre un planteamiento estructural de estructura aporticada, con placas de concreto armado y losas aligeradas.

b) Seguridad

Conforme a Norma A.130 la edificación cuenta con las siguientes características de Protección contra incendio.

a) Escalera de Evacuación

Se contempla el desarrollo de 01 escalera del tipo ESCALERA DE EVACUACION TIPO ESCALERA ABIERTA B3 y a los 02 ascensores, la escalera es continua desde el nivel del piso 1 hasta el nivel de azotea, y del nivel del piso 1 al nivel sótano 4, la escalera es del tipo ESCALERA DE EVACUACION TIPO ESCALERA CERRADA B4, el acceso al techo es por medio de escalera de gato.

b) Gabinetes contra incendio:

Conforme a norma A.020 cuadro Nro. 9, no se cuenta con gabinetes contra incendio

c) Alarmas contra incendio

El proyecto contempla sistema de alarma contra incendios, el mismo que está compuesto por detectores de humo y temperatura ubicados en el hall de cada departamento, el hall común y en la zona de estacionamiento, el mismo que se encuentra interconectado con una central de alarma ubicado en la recepción del edificio. También se cuenta con alarma sonora en cada departamento.

d) Sistema de Agua Contra Incendio

El sistema de agua contra incendio está compuesto por una cisterna de agua contra incendio y red de tuberías hacia válvula angular, se cuenta con pase de manguera conforme a norma y, asimismo se cuenta con válvula siamesa en el ingreso de la edificación. La zona no cuenta con hidrante cercano, por lo que el sistema está compuesto íntegramente por las instalaciones del edificio.

e) Luces de Emergencia

Se contempla sistema de luces de emergencia ubicadas en la escalera de evacuación y a lo largo de toda la ruta de evacuación del edificio, estas se encuentran señalizadas y dirigen el flujo de personas hacia la escalera de evacuación ubicada en la parte central del edificio.

RESIDENCIAL CAPRI – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

RESIDENCIAL CAPRI S.A.C.

- f) Extintores
Cada piso cuenta con 01 extintores de 6 Kg. cada uno ubicados en el hall de cada piso desde el nivel sótano 4 hasta el nivel azotea, las zonas comunes se cuenta con 01 extintores conforme a planos.
- g) Señalización:
Todo el inmueble cuenta con señalización conforme a Norma NPT399.010-1: señales de riesgo, señales de emergencia y señales de prohibición.
- h) Sistema Alternativo de Energía
En cumplimiento de la Norma A.130 art. 55: todo sistema de detección y alarma contra incendio deberá contar con dos fuentes de suministro de energía de acuerdo con en el CNE tomo V capítulo 7, en el proyecto se implementan los sistemas:
Dispositivos de alarma contra incendio
Detectores de funcionamiento de sistemas de extinción de incendios




Jorge A. Mendoza Alva
ARQUITECTO C.A.P. N° 31427



RESIDENCIAL CAPRI SAC
Roberto J. Saenz Zarate
Apoderado General