

MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA

1. GENERALIDADES

1.1. UBICACIÓN DEL PREDIO

El terreno se encuentra ubicado en la avenida Tacna N° 650 del distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.
Se encuentra inscrito en el registro de predios de Lima bajo el Nro. De partida 41204915.

1.2. ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO

Conforme a la Partida Registral N° 07042170 de la Oficina Registral de Lima, el área y medidas perimétricas del lote son las siguientes:

- Área de Lote: 682.00m²
- Perímetro: 118.00m
- Linderos:
- Por el frente:

Calle 42, línea recta de 15.50m.
- Por la derecha:

Lote 14 y 10, línea recta de 44.00m.
- Por la izquierda:

Lote 16 y 20, línea recta de 44.00m.
- Por el fondo:

Lote 4, línea recta de 15.50m.

REVISOR URBANO	
☒	MODIF. DE PROYECTO
☐	PROYECTO
☐	ANTEPROYECTO
MODALIDAD B ☐ C ☒ D ☐	
CONFORME	
ARQUITECTURA	
ARQ. FAUSTO ANGEL ALZAMORA TORRE CAP 13808/AE-II-0169	
ITF - E-C-2025-0036-FAAT	
FECHA: 17 NOVIEMBRE 2025	

2. DESCRIPCION DE MODIFICACION DE PROYECTO

El proyecto cuenta con licencia de edificación N° 90-2025-SGOPR-GDU/MDSM para edificio de 11 pisos y azotea con semisótano y 02 sótanos.

La modificación de proyecto se refiere a la modificación del diseño estructural de placas en el eje 2 y en el eje B, placas que se han ampliado 10cm en ambos sentidos, por tanto, le corresponde REMODELACION, asimismo, se ha modificado el proyecto proyectando áreas de vacío en los niveles del sótano 1 y 2 y se ha recalculado áreas en los pisos superiores, correspondiendo esto a una DEMOLICION, y por último se ha recalculado el área de techo de los niveles 10 y azotea correspondiendo a una AMPLIACION.

Estos trabajos descritos no representan cambio al uso o distribución de los ambientes del proyecto original, como se indicó es básicamente una modificación de estructura, y los cambios de áreas le corresponden a recálculo de áreas originales, sólo los trabajos de remodelación son los que representan cambio mínimo. Se mantienen la cantidad de unidades de departamento, unidades de estacionamiento de vehículos, unidades de estacionamientos de bicicletas, densidad y altura de la edificación original.

3. CUADRO DE AREAS

CUADRO DE AREAS							
NIVEL	AREA CON LICENCIA DE OBRA N° 90-2025-SGOPR-GDU/MDSM		MODIFICACION A LICENCIA DE OBRA			AREA TOTAL	
	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	AREA DEMOLICION	AREA AMPLIACION	AREA REMODELACION	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE
SOTANO 2	97.60	112.40	0.35			112.40	97.25
SOTANO 1	674.31		1.36				672.95
SEMISOTANO	669.36		0.22				669.14
PISO 1	473.40		0.08		1.50		473.32
PISO 2	473.03		0.07		1.50		472.96
PISO 3	473.03		0.07		1.50		472.96
PISO 4	473.03		0.07		1.50		472.96
PISO 5	472.96		0.06		1.50		472.90
PISO 6	474.00		0.08		1.50		473.92
PISO 7	472.96		0.06		1.50		472.90
PISO 8	472.96		0.06		1.50		472.90
PISO 9	472.96		0.06		1.50		472.90
PISO 10	468.21			0.24	1.50		468.45
PISO 11	465.42		0.00		1.50		465.42
AZOTEA	193.97			0.48			194.45
CUARTO DE MAQUINAS	47.09		0.33				46.76
TOTAL	6,874.29	112.40	2.87	0.72	16.50	112.40	6,872.14
AREA TERRENO							682.00
AREA LIBRE							30.60% 208.68

REVISOR URBANO
☒ MODIF. DE PROYECTO
☐ PROYECTO
☐ ANTEPROYECTO
MODALIDAD B ☐ C ☒ D ☐
CONFORME
ARQUITECTURA
ARQ. FAUSTO ANGEL ALZAMORA TORRE CAP 13808/AE-II-0169
ITF - E-C-2025-0036-FAAT
FECHA: 17 NOVIEMBRE 2025

DESCRIPCION POR NIVEL		
NIVEL	ZONA COMUN	ZONA EXCLUSIVA
SOTANO 2	hall, escalera de evacuación tipo B4, esclusa, cuarto de bombas, cisterna de agua consumo diario 1, cisterna de agua consumo diario 2, cisterna de agua contra incendio, estacionamiento de bicicletas 4 (26 unidades)	
SOTANO 1	hall, escalera de evacuación tipo B4, ascensor 1, ascensor 2, patio de maniobras 1, patio de maniobras 2, estacionamiento de bicicletas 3 (20 unidades)	Estacionamientos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33
SEMISOTANO	hall, escalera de evacuación tipo B4, ascensor 1, ascensor 2, patio de maniobras 1, patio de maniobras 2, estacionamiento de bicicletas 2 (18 unidades), depósito de basura	Estacionamientos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
PISO 1	ingreso, elevador de discapacitados, recepción servicio, baño, hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2, estacionamiento de bicicletas 1 (11 unidades), ingreso vehicular	Departamentos 101, 102, 103, 104, 105 Estacionamiento 34
PISO 2	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2	Departamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207
PISO 3	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2	Departamentos 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307
PISO 4	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2	Departamentos 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407
PISO 5	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2	Departamentos 501, 502 ,503, 504, 505, 506, 507
PISO 6	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2	Departamentos 601, 602, 603, 604, 605, 606
PISO 7	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2	Departamentos 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707
PISO 8	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2	Departamentos 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807
PISO 9	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2	Departamentos 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907
PISO 10	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2	Departamentos 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007
PISO 11	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2	Departamentos 1101, 1102 - nivel 1 de dúplex, 1103 - nivel 1 de dúplex, 1104 - nivel 1 de dúplex, 1105 - nivel 1 de dúplex, 1106 - nivel 1 de dúplex, 1107, 1108
AZOTEA	hall, escalera de evacuación tipo B1, ascensor 1, ascensor 2, terraza común 1, terraza común 2, terraza común 3, sala de usos múltiples, baño, 03 techo verde, escalera de gato a cuarto de máquinas	Departamentos 1102 - nivel 2 de dúplex, 1103 - nivel 2 de dúplex, 1104 - nivel 2 de dúplex, 1105 - nivel 2 de dúplex, 1106 - nivel 1 de dúplex
CUARTO DE MAQUINAS	cuarto de mantenimiento, cuarto de máquinas de ascensor 1, cuarto de máquinas de ascensor 2, escalera de gato a techo	

REVISOR URBANO

☒ MODIF. DE PROYECTO
☐ PROYECTO
☐ ANTEPROYECTO

MODALIDAD B ☐ C ☒ D ☐

CONFORME

ARQUITECTURA

ARQ. FAUSTO ANGEL ALZAMORA TORRE
CAP 13808/AE-II-0169

ITF - E-C-2025-0036-FAAT

FECHA:
17 NOVIEMBRE 2025

ESTACIONAMIENTOS					
NIVEL	N°	TIPO	AREAS		
			TECHADA	LIBRE	OCUPADA
PISO 1	34	SIMPLE	9.53	8.13	17.66
SEMISOTANO	1	CON CLOSET	23.00	0.00	23.00
	2	CON CLOSET	16.38	0.00	16.38
	3	CON CLOSET	16.54	0.00	16.54
	4	CON CLOSET	18.43	0.00	18.43
	5	CON CLOSET	21.69	0.00	21.69
	6	SIMPLE	12.75	0.00	12.75
	7	SIMPLE	13.39	0.00	13.39
	8	CON CLOSET	18.55	0.00	18.55
	9	SIMPLE	13.90	0.00	13.90
	10	SIMPLE	13.52	0.00	13.52
	11	SIMPLE	13.20	0.00	13.20
	12	CON CLOSET	17.52	0.00	17.52
	13	CON CLOSET	15.60	0.00	15.60
	14	CON CLOSET	16.27	0.00	16.27
	15	CON CLOSET	16.85	0.00	16.85
SOTANO 1	16	SIMPLE	15.90	0.00	15.90
	17	CON CLOSET	23.00	0.00	23.00
	18	CON CLOSET	16.38	0.00	16.38
	19	CON CLOSET	16.54	0.00	16.54
	20	CON CLOSET	18.43	0.00	18.43
	21	CON CLOSET	21.69	0.00	21.69
	22	SIMPLE	12.75	0.00	12.75
	23	SIMPLE	13.39	0.00	13.39
	24	CON CLOSET	18.55	0.00	18.55
	25	SIMPLE	19.82	0.00	19.82
	26	SIMPLE	12.36	0.00	12.36
	27	SIMPLE	13.52	0.00	13.52
	28	SIMPLE	13.20	0.00	13.20
	29	CON CLOSET	17.52	0.00	17.52
	30	CON CLOSET	15.60	0.00	15.60
	31	CON CLOSET	16.27	0.00	16.27
	32	CON CLOSET	16.85	0.00	16.85
	33	SIMPLE	15.90	0.00	15.90

REVISOR URBANO

☒ MODIF. DE PROYECTO

☐ PROYECTO

☐ ANTEPROYECTO

MODALIDAD B ☐ C ☒ D ☐

CONFORME

ARQUITECTURA

ARQ. FAUSTO ANGEL ALZAMORA TORRE
CAP 13808/AE-II-0169

ITF - E-C-2025-0036-FAAT

FECHA:
17 NOVIEMBRE 2025

UNIDADES INMOBILIARIAS				
NIVEL	ESTACIONAMIENTOS	DEPARTAMENTOS		
		1 DORM.	2 DORM.	3 DORM.
SOTANO 2	0			
SOTANO 1	16			
SEMISOTANO	17			
PISO 1		2	3	
PISO 2		2	5	
PISO 3		2	5	
PISO 4		2	5	
PISO 5		2	5	
PISO 6			6	
PISO 7		2	5	
PISO 8		2	5	
PISO 9		2	5	
PISO 10		2	5	
PISO 11		4	4	
PARCIAL	33	22	53	0
TOTAL	33	75		

CALCULO DE HABITANTES			
NIVEL	DEPARTAMENTOS		
	1 DORM.	2 DORM.	3 DORM.
PISO 1	2	3	
PISO 2	2	5	
PISO 3	2	5	
PISO 4	2	5	
PISO 5	2	5	
PISO 6		6	
PISO 7	2	5	
PISO 8	2	5	
PISO 9	2	5	
PISO 10	2	5	
PISO 11	4	4	
PARCIAL	22	53	0
HABITANTES x UNIDAD	2	3	4
PARCIAL	44	159	0
TOTAL HABITANTES	203		

REVISOR URBANO			
☒	MODIF. DE PROYECTO		
☐	PROYECTO		
☐	ANTEPROYECTO		
MODALIDAD	B ☐	C ☒	D ☐
CONFORME			
ARQUITECTURA			
ARQ. FAUSTO ANGEL ALZAMORA TORRE CAP 13808/AE-II-0169			
ITF - E-C-2025-0036-FAAT			
FECHA: 17 NOVIEMBRE 2025			

4. ANALISIS DE LOS ELEMENTOS

4.1. ESTACIONAMIENTOS

Conforme a ordenanza 2361-MML, se requiere 01 estacionamientos por cada unidad de vivienda.

Cantidad de Departamentos = 75
 Cantidad de estacionamientos mínimo = 25
Cantidad de estacionamientos planteados = 33

4.2. 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 = 202 habitantes

Volumen de residuos = 0.004m³/hab. x 203 hab.
 = 0.81m³

En proyecto se considera dentro del cuarto de basura 04 unidades de tachos de 0.24m³ cada uno, con un total de 0.96m³ de volumen de almacenaje para reciclaje de residuos, asimismo se cuentan con 03 tachos para reciclaje.

4.3. TECHO VERDE

En el nivel de azotea se cuenta con área de Techo Verde conforme a ordenanza 2361-MML.

- Departamento 1102 - área libre = 17.33m²
 = área techo verde mínimo (30%) = 5.20m²
 = área propuesta = 5.92m²
- Departamento 1103 - área libre = 18.12m²

	=	área techo verde mínimo (30%) = 5.43m ²
	=	área propuesta = 6.29m ²
▪ Departamento 1104 - área libre	=	31.42m ²
	=	área techo verde mínimo (30%) = 9.43m ²
	=	área propuesta = 9.79m ²
▪ Departamento 1105 - área libre	=	31.58m ²
	=	área techo verde mínimo (30%) = 9.47m ²
	=	área propuesta = 9.55m ²
▪ Departamento 1106 - área libre	=	31.77m ²
	=	área techo verde mínimo (30%) = 9.53m ²
	=	área propuesta = 9.82m ²
▪ Azotea – área libre	=	133.19m ²
	=	área techo verde mínimo (30%) = 39.56m ²
	=	área propuesta = 40.88m ²

4.4. ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS

Se cuenta con 75 unidades de estacionamiento de bicicletas equivalente a la cantidad de departamentos del proyecto, se distribuyen en 04 bolsas en los niveles piso 1, semisótano, sótano 1 y sótano 2.

5. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

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

5.1. Sistema Estructural

El proyecto de 11 pisos, azotea y semisótano se desarrolla sobre un planteamiento estructural de estructura aporticada, con placas de concreto armado y losas aligeradas.

5.2. Seguridad

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

5.2.1. Escalera de Evacuación

Se plantea una escalera de evacuación del tipo ESCALERA CON VESTIBULO PREVIO VENTILADO (B1) desde el piso 1 al nivel azotea, y ESCALERA CERRADA (B4) de acceso desde el piso 1 al sótano 2.

5.2.2. Gabinetes contra incendio:

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

5.2.3. 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

REVISOR URBANO	
☒	MODIF. DE PROYECTO
☐	PROYECTO
☐	ANTEPROYECTO
☒	MODALIDAD B
☐	C
☐	D
CONFORME	
ARQUITECTURA	
ARQ. FAUSTO ANGEL ALZAMORA TORRE	
CAP 13808/AE-II-0169	
ITF - E-C-2025-0036-FAAT	
FECHA:	
17 NOVIEMBRE 2025	

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.

5.2.4. 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.

5.2.5. 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.

5.2.6. Extintores

Cada piso cuenta con 01 extintores de 6Kg. cada uno ubicados en el hall de cada piso desde el nivel sótano hasta el nivel azotea, asimismo se cuenta con 01 en cuarto de bombas y cuarto de máquinas.

5.2.7. Señalización:

Todo el inmueble cuenta con señalización conforme a Norma NPT399.010-1: señales de riesgo, señales de emergencia y señales de prohibición.

REVISOR URBANO	
☒ MODIF. DE PROYECTO	
☐ PROYECTO	
☐ ANTEPROYECTO	
MODALIDAD	B ☐ C ☒ D ☐
CONFORME	
ARQUITECTURA	
ARQ. FAUSTO ANGEL ALZAMORA TORRE CAP 13808/AE-II-0169	
ITF - E-C-2025-0036-FAAT	
FECHA:	17 NOVIEMBRE 2025