



E-C-2024 0005443

REVISORES URBANOS
Ley N° 29090
PROYECTO
Modalidad B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/>
CONFORME
ARQUITECTURA
Firma y Sello del Revisor
<i>[Firma]</i>
Departamento de Lima, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.
REVISOR URBANO
C.A.P. 2296 AE-MI-0168 - M.V.C.y.S.
06-2024

MEMORIA DESCRIPTIVA
CONJUNTO RESIDENCIAL GALVEZ BARRENECHEA
QUE SE ACOGE A PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
D.S. N 012-2019-VIVIENDA

1. LA UBICACIÓN

La presente Memoria Descriptiva corresponde al proyecto de arquitectura del Conjunto Residencial Gálvez Barrenechea, que se construirá dentro de un terreno ubicado en Proyección de la Av. José Gálvez Barrenechea, Mz. A, lotes 2 y 3, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima. El propietario es EV INMOBILIARIA BARRENECHEA SAC. El proyecto se acoge a la normativa de Mi Vivienda (DS 012-2019) y contempla los criterios de sostenibilidad requeridos por esta.

Tiene dos frentes, desarrollado sobre un área de terreno de 2839.34 m² y tiene los siguientes linderos:

- Por el frente, con Proyección Av. José Gálvez Barrenechea, con línea quebrada de 3 tramos con 125.07ml, 4.59ml. y 11.02ml, tramos parciales que suman 140.68ml.
- Por la derecha, con lote 1 con una línea recta de 18.57ml.
- Por la izquierda, con Vía Pública, con una línea recta de 20.51 ml.
- Por el fondo, con parcela N°5, terreno rústico y AA.HH. Santa Rosa, con línea quebrada de 2 tramos de 11.00ml y 129.67ml, tramos parciales que suman 140.67 ml.



Imagen 1: Ubicación del terreno

[Firma]
 César Manuel Gamboa Alcántara
 ARQUITECTO
 C.A.P. 16567

[Firma]
 Fabiola K. Estrella Orihuela
 APODERADA
 EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.

E-C-2024 0005443



REVISORES URBANOS
Ley N° 23090
PROYECTO
Modalidad B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/>
CONFORME
ARQUITECTURA
Firma y Sello del Revisor
Leopoldo U. Martinez Castillo
REVISOR URBANO
C.A.P. 2296 AE - III - 0168 - M.V.C.y.S.

2. PLANTEAMIENTO GENERAL

El presente proyecto representa un Conjunto Residencial; en este se busca aprovechar las alturas necesarias de acuerdo con los parámetros y adaptarse con el entorno, es así, que se plantea un edificio de 15 pisos, 01 azotea + 4 sótanos + sótanos para cisternas, los cuales tienen visuales a espacios abiertos (vías públicas o pozos centrales) lo que permite una buena iluminación natural de todos los ambientes de los departamentos, distribuidos de la siguiente manera:

- Sótanos del 1° al 4°: Espacios de estacionamientos para vivienda (sótanos del 1° al 4°), circulaciones verticales, depósitos, cuartos de acopio, zonas para bicicletas y diversos espacios para instalaciones técnicas.
- Piso 1°: Ingreso vehicular común y un ingreso a la zona de viviendas por la Av. José Gálvez Barrenechea. Lobby de ingreso, un SH mixto, una sala de juegos para niños, una sala de reuniones, 18 departamentos tipo flat.
- Pisos 2° al 15°: 22 departamentos tipo flat por piso.
- Azotea: Áreas comunes del edificio; dos (02) salas de reuniones, una (01) sala de adultos, un (01) gimnasio, un (01) sala de yoga, dos (02) áreas de parrillas, dos (02) pistas de trote y SS.HH.

A continuación, se detallan cada uno de los niveles:

Primer sótano:

Se desarrolla a través de 1 rampa con una pendiente de 13.90% que viene desde la Proyección Av. José Gálvez Barrenechea y llega al NPT – 2.70.

Se proyectan 58 estacionamientos de vivienda. Se tienen 66 estacionamientos para bicicletas, dos cuartos de acopio, un pet wash, dos cuartos de tableros y depósitos. Además, ductos de inyección de aire fresco y extracción de monóxido, cuarto de subestación (en doble altura), circulación vertical conformada por 02 escaleras para vivienda y 2 núcleos de ascensores de vivienda.

Segundo sótano:

Se proyectan 65 estacionamientos de vivienda numerados. Además, depósitos, ductos de inyección de aire fresco y extracción de monóxido, cuarto de subestación, circulación vertical conformada por 02 escaleras y 2 núcleos de ascensores que comunican los sótanos con los pisos superiores de vivienda.

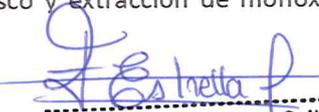
Tercer sótano:

Se proyectan 65 estacionamientos de vivienda. Además, depósitos, ductos de inyección de aire fresco y extracción de monóxido, circulación vertical conformada por 02 escaleras y 2 núcleos de ascensores que comunican los sótanos con los pisos superiores de vivienda.

Cuarto sótano:

Se proyectan 69 estacionamientos de vivienda. Además, un cuarto para acelerografo, depósitos, ductos de inyección de aire fresco y extracción de monóxido, circulación


César Manuel Gamboa Alcántara
ARQUITECTO
C.A.P 16567


Fabiola K. Estrella Orihuela
APODERADA
EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.

E-C-2024 0005443



vertical conformada por 02 escaleras y 2 núcleos de ascensores que comunican los sótanos con los pisos superiores de vivienda.

Sótano Cisternas:

Se proyectan los cuartos de bombas y las cisternas de consumo humano y contra incendio y una planta de tratamiento de agua. Asimismo, los ductos de inyección de aire fresco y extracción de monóxido, circulación vertical conformada por 02 escaleras que comunican los sótanos con los pisos superiores de vivienda.

1° piso:

Cuenta con un lobby de ingreso al que se accede desde la Av. Prolongación José Galvez Barrenechea.

El lobby de ingreso conecta con dos escaleras y dos núcleos de dos ascensores comunes cada uno, que conectan el primer piso con los pisos superiores y sótanos. Además de 13 estacionamientos privados, 3 estacionamientos para visitas y 18 departamentos flat con los siguientes ambientes:

Departamento N° 101: 96.29 m² (ORD. N° 491-MSB y su modificatoria N° 556-MSB)

Sala, comedor, terraza, 2 estacionamientos propios, cocina, lavandería, dormitorio principal con *walk in closet* y baño propio, dormitorio 02 con clóset, dormitorio 03 con clóset, hall, S.H. de visita y S.H. común.

Departamento N° 102: 72.02 m² (ORD. N° 491-MSB y su modificatoria N° 556-MSB)

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *kitchenette*, cuarto de lavado, dormitorio principal con clóset y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 103: 71.73 m² (ORD. N° 491-MSB y su modificatoria N° 556-MSB)

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *kitchenette*, cuarto de lavado, dormitorio principal con clóset y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 104: 81.55 m² (ORD. N° 491-MSB y su modificatoria N° 556-MSB)

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *kitchenette*, cuarto de lavado, dormitorio principal con *walk in closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común y un depósito.

Departamento N° 105: 54.63 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, *kitchenette*, terraza, cuarto de lavado, despensa, dormitorio principal con clóset y S.H. común.

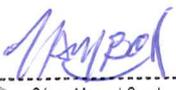
Departamento N° 106: 40.24 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

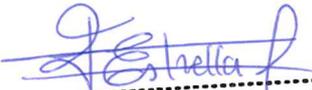
Sala, *kitchenette*, terraza, dormitorio principal con clóset y S.H. común.

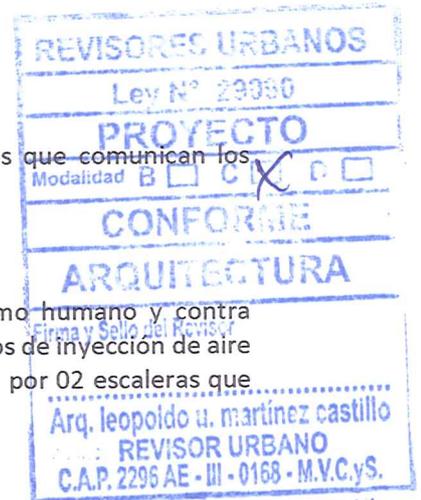
Departamento N° 107: 70.03 m² (ORD. N° 491-MSB y su modificatoria N° 556-MSB)

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *cocina*, lavandería, dormitorio principal con *walk in closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 108: 70.21 m² (ORD. N° 491-MSB y su modificatoria N° 556-MSB)


César Manuel Gamboa Alcántara
ARQUITECTO
C.A.P. 16567


Fabiola K. Estrella Orihuela
APODERADA
EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.



FECHA: 26-06-2024

E-C-2024 0005443



REVISORES URBANOS
Ley N° 29090
PROYECTO
Preparado por <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/>
CONFORME
ARQUITECTURA
Revisor
<i>[Signature]</i>
Arg. Leopoldo U. Martínez Castillo
REVISOR URBANO
C.A.P. 16567 - III - 0168 - M.V.C.y.S.

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *kitchenette*, closet de lavado, dormitorio principal con *closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 109: 69.40 m² (ORD. N° 491-MSB y su modificatoria N° 556-MSB)

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *kitchenette*, closet de lavado, dormitorio principal con *clóset* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 110: 68.49 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *kitchenette*, closet de lavado, dormitorio principal con *clóset* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 111: 69.18 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *kitchenette*, closet de lavado, dormitorio principal con *clóset* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 112: 66.87 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *kitchenette*, closet de lavado, dormitorio principal con *clóset* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 113: 70.15 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *kitchenette*, closet de lavado, dormitorio principal con *clóset* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 114: 82.16 m² (ORD. N° 491-MSB y su modificatoria N° 556-MSB)

Sala, comedor, terraza, estacionamiento propio, *kitchenette*, cuarto de lavado, dormitorio principal con *walk in clóset* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 115: 43.05 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, *kitchenette*, terraza, cuarto de lavado, dormitorio principal con *clóset* y S.H. común.

Departamento N° 116: 40.64 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, *kitchenette*, terraza, cuarto de lavado, dormitorio principal con *clóset* y S.H. común.

Departamento N° 117: 40.17 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, *kitchenette*, terraza, cuarto de lavado, dormitorio principal con *clóset* y S.H. común.

Departamento N° 118: 80.96 m² (ORD. N° 491-MSB y su modificatoria N° 556-MSB)

Sala, comedor, terraza, *kitchenette*, closet de lavado, dormitorio principal con *walk in clóset* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

2° al 15° piso:

Se proyecta el hall de ascensores y circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores por cada Bloque), que comunican con los niveles superiores e inferiores. Además de 22 departamentos flat con los siguientes ambientes:

[Signature]
 César Manuel Gamboa Alcántara
 ARQUITECTO
 C.A.P. 16567

[Signature]
 Fabiola K. Estrella Orihuela
 APODERADA
 EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.



E-C-2024 0005443

REVISORES URBANOS
 Lev N° 22090
 PROYECTO
 Modalidad B C D
 CONFORME
 ARQUITECTURA
 Firma y Sello del Registrado
 Arq. leopoldo u. martinez castillo
 REVISOR URBANO
 C.A.P. 2206 AE, M-0168-M.V.C.Y.S.

Departamento N° 201 - 1501: 91.05 m² (ORD. N° 491-MSB y su modific. N° 556-MSB)

Sala, comedor, balcón, cocina, lavandería, dormitorio principal con *walk in closet* y baño propio, dormitorio 02 con clóset, estudio, S.H. de visita y S.H. común

Departamento N° 202 - 1502: 95.21 m² (ORD. N° 491-MSB y su modific. N° 556-MSB)

Sala, comedor, balcón, cocina, lavandería, dormitorio principal con balcón, *walk in closet* y baño propio, dormitorio 02 con clóset, dormitorio 03 con clóset, S.H. de visita y S.H. común

Departamento N° 203 - 1503: 72.13 m² (ORD. N° 491-MSB y su modific. N° 556-MSB)

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, cuarto de lavado, dormitorio principal con *balcón*, clóset y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 204 - 1504: 72.75 m² (ORD. N° 491-MSB y su modific. N° 556-MSB)

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, cuarto de lavado, dormitorio principal con balcón, clóset y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 205 - 1505: 68.53 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, cuarto de lavado, dormitorio principal con *balcón*, clóset y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 206 - 1506: 65.53 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, cuarto de lavado, dormitorio principal con clóset y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 207 - 1507: 59.29 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, *kitchenette*, clóset de lavado, dormitorio principal con *walking closet* y S.H. propio, estudio y S.H. común.

Departamento N° 208 - 1508: 54.63 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, *kitchenette*, cuarto de lavado, dormitorio principal con clóset, despensa, S.H. común.

Departamento N° 209 - 1509: 40.24 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, *kitchenette*, dormitorio principal con clóset y S.H. común.

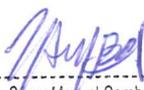
Departamento N° 210 - 1510: 59.67 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, *kitchenette*, clóset de lavado, dormitorio principal con *walk in closet* y S.H. propio, estudio y S.H. común.

Departamento N° 211 - 1511: 70.01 m² (ORD. N° 491-MSB y su modific. N° 556-MSB)

Sala, comedor, *balcón*, *cocina*, lavandería, dormitorio principal con *walk in closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 212 - 1512: 70.21 m² (ORD. N° 491-MSB Y su modific. N° 556-MSB)


 César Manuel Gamboa Alcántara
 ARQUITECTO
 C.A.P. 16567


 Fabiola K. Estrella Orihuela
 APODERADA
 EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.



E-C-2024 0005443

REVISORES URBANOS
Rev. N° 29090
PROYECTO
Modalidad <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/>
CONFORME
ARQUITECTURA
Firma y Sello del Revisor
<i>[Firma]</i>
Leopoldo U. Martínez Castillo
REVISOR URBANO
C.A.P. 2296 AE-III-0168-M.V.C.Y.S.

FECHA: 26-06-2024

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, closet de lavado, dormitorio principal con *balcón, closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 213 - 1513: 69.40 m² (ORD. N° 491-MSB Y su modific. N° 556-MSB)

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, closet de lavado, dormitorio principal con *balcón, closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 214 - 1514: 69.18 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, closet de lavado, dormitorio principal con *balcón, closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 215- 1515: 68.49 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, closet de lavado, dormitorio principal con *balcón, closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 216- 1516: 68.22 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, closet de lavado, dormitorio principal con *balcón, closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 217- 1517: 68.81 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, closet de lavado, dormitorio principal con *balcón, closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 218 - 1518: 78.74 m² (ORD. N° 491-MSB Y su modific. N° 556-MSB)

Sala, comedor, *kitchenette*, balcón, cuarto de lavado, dormitorio principal con *walk in closet* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Departamento N° 219 - 1519: 56.35 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, *kitchenette, closet de lavado*, dormitorio principal con *clóset* y S.H., estudio y S.H. común.

Departamento N° 220 - 1520: 40.64 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, *kitchenette*, cuarto de lavado, dormitorio principal con *clóset* y S.H. común.

Departamento N° 221 - 1521: 40.17 m² (D.S. 006-2023-VIV.)

Sala, *kitchenette*, cuarto de lavado, dormitorio principal con *clóset* y S.H. común.

Departamento N° 222-1522: 80.96 m² (ORD. N° 491-MSB y su modificatoria N° 556-MSB)

Sala, comedor, *balcón, kitchenette*, closet de lavado, dormitorio principal con *balcón, walk in clóset* y S.H. propio, dormitorio 02, estudio y S.H. común.

Azotea:

Se proyecta el hall de ascensores y circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores por cada Bloque), que comunican con los niveles inferiores. En este nivel se ha propuesto las siguientes áreas comunes del conjunto residencial: dos salas de reuniones, una sala de adultos, un gimnasio, una sala de yoga, dos áreas de parrillas, dos pistas de trote y

[Firma]
 César Manuel Gamboa Alcántara
 ARQUITECTO
 C.A.P. 16567

[Firma]
 Fabiola K. Estrella Oriuela
 APODERADA
 EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.



E-C-2024 0005443



SS.HH. comunes. A su vez se cuenta con jardineras que forman un área verde de 411.41 m².

3. DE LO NORMATIVO-PARÁMETROS URBANÍSTICOS -DS 012-2019-VIVIENDA

3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

La modificación de proyecto conserva la altura de Proyecto aprobado. El presente proyecto se acoge a los lineamientos del Reglamento Especial para Viviendas de Interés Social aprobado por el D.S N° 010-2018-VIVIENDA y su modificatoria DS-012-2019-VIVIENDA.

Según el Art. 10.6 del D.S N.º 10-2018-VIVIENDA y su modificatoria D. S N° 12-2019-VIVIENDA: "Los proyectos que se desarrollen en lotes iguales o mayores a 450m2 pueden acogerse a los parámetros de altura, densidad máxima y área libre para conjunto residencial."

El Art.30 de la Norma A-20 del RNE también indica que los proyectos que se desarrollen en lotes iguales o mayores a 450m2 podrían acogerse a los parámetros de altura y coeficiente de edificación establecidos para Conjuntos Residenciales.

Por lo expuesto anteriormente, el presente proyecto deberá ser evaluado bajo los parámetros para Conjunto Residencial con zonificación RDM, según se especifica el Art 10.4 del D.S-012-2019-VIVIENDA.

Para Conjuntos Residenciales:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)	
Frente a calle	16.50 m (4)
Frente a parque (1)	25.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	25.50 m (4)
Frente a parque (1)	1.5 (a+r) (4)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (3)	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

- (1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; las dimensiones del parque según la normativa vigente.
- (2) Aplicable también en RDMB, VT o I1-R, I-1 y zonificación compatible.
- (3) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.
- (4) Incluye parapeto de azotea de ser el caso. La altura libre mínima ente pisos según el RNE.

a: Ancho de vía
r: Retiros

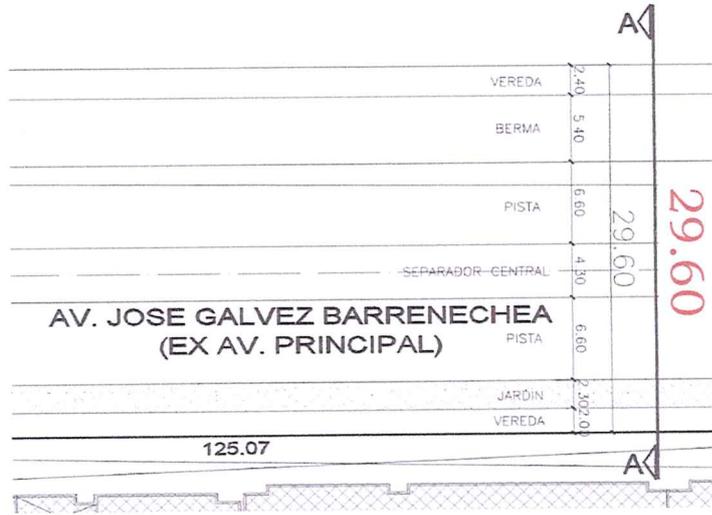
Fabiola K. Estrella Orinuella
APODERADA
EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.

César Manuel Gamboa Alcántara
ARQUITECTO
C.A.P 16567



Adicionalmente, la altura normativa correspondiente por encontrarse frente a una vía de sección vial mayor a 20ml (29.60 ml) es determinada con la siguiente fórmula:

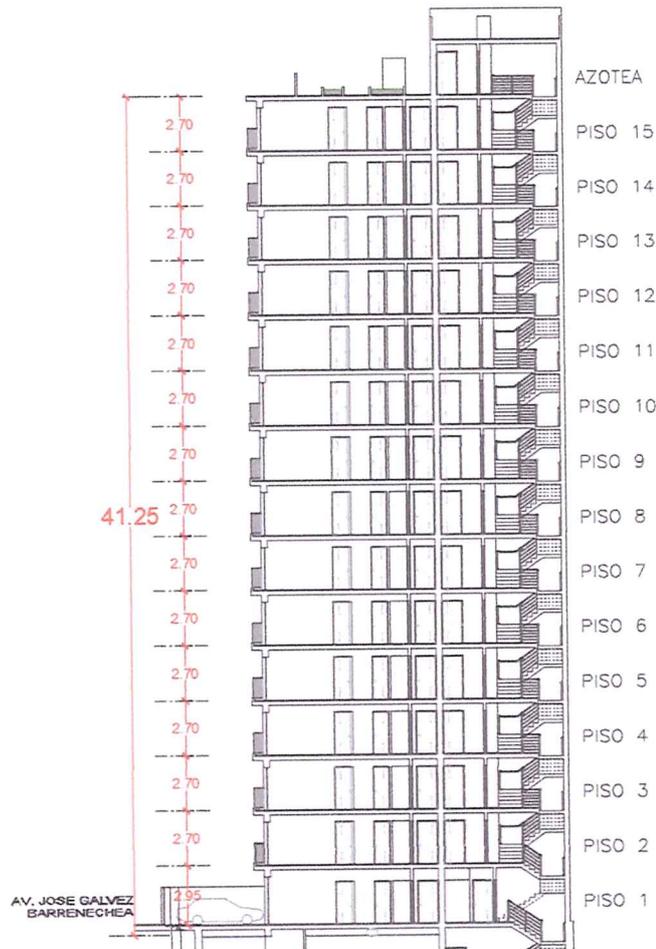
$$1.5 (a + r) = 1.5 (29.60 + 10) = 59.40 \text{ ml.}$$



REVISORES URBANOS
 Ley N° 29090
PROYECTO
 Modalidad B C D
CONFORME
ARQUITECTURA
 Firma y Sello del Revisor
Manuel
 Arq. Leopoldo U. Martínez Castillo
 REVISOR URBANO
 C.A.P. 2296 AE - III - 0168 - M.V.C.Y.S.

FECHA: 26-06-2024

EN NUESTRO PROYECTO SE TIENE **41.25ml COMO ALTURA PROPUESTA.** Por lo que cumple con lo normado.



F. Estrella
 Fabiola K. Estrella Orinuela
 APODERADA
 EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.

César
 César Manuel Gamboa Alcántara
 ARQUITECTO
 C.A.P 16567



E-C-2024 0005443

REVISORES URBANOS
Ley N° 29090
PROYECTO
Modalidad B C D
CONFORME
ARQUITECTURA
Firma y Sello del Revisor
[Firma]
Arg. Leopoldo U. Martínez Castillo
REVISOR URBANO
C.A.P. 2296 AE - III - 0168 - M.V.C.y.S.
FECHA: 26-06-2024

3.2 RETIROS

La modificación del proyecto mantiene los retiros del proyecto aprobado.

Según la normativa el retiro es 5.00 ml. en todos sus frentes. En la propuesta se respeta estos retiros.

Av. José Gálvez Barrenechea: 5.00 m

Vía pública: 3.00 m

3.3 ÁREA LIBRE

La modificación del proyecto mantiene la misma área libre del proyecto aprobado.

El área exigida según parámetro DS. 012-2019-VIVIENDA es del 30% para conjuntos residenciales en esquina. El proyecto tiene 40.37% y su área es 1,146.35m², por lo tanto, cumple.

CÁLCULO DE ÁREA LIBRE			
AREA TERRENO	2,839.34	NORMATIVO	PROYECTADO
AREA LIBRE (m ²)		851.80	1146.35
AREA LIBRE (%)		30.00%	40.37%

3.4 ESTACIONAMIENTOS

Vivienda

Los estacionamientos de vivienda proyectados son 273, los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

- Primer piso 16 estacionamientos (13 privados + 03 de visita)
- Primer sótano 58 estacionamientos
- Segundo sótano 65 estacionamientos
- Tercer sótano 65 estacionamientos
- Cuarto sótano 69 estacionamientos

CÁLCULO DE MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS - MI VIVIENDA		
N° DE DPTOS	ESTACIONAMIENTOS NORMATIVOS (1 CADA 3 VIVIENDAS)	ESTAC. PROYECTADOS
326	108.67	273

3.5 DENSIDAD

Se mantiene la densidad del proyecto aprobado:

[Firma]
Fabiola K. Estrella Orinuella
APODERADA
EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.

[Firma]
César Manuel Gamboa Alcántara
ARQUITECTO
C.A.P. 16567



E-C-2024 0005443

Para Conjuntos residenciales:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (3)	
Frente a calle	1,850 ha/hab.
Frente a parque (1)	De acuerdo al área mínima de vivienda (2)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	3,000 ha/hab.
Frente a parque (1)	De acuerdo al área mínima de vivienda (2)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (4)	
En cualquier ubicación	De acuerdo al área mínima de vivienda (2)



FECHA: 26-06-2024

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; las dimensiones del parque según la normativa vigente.

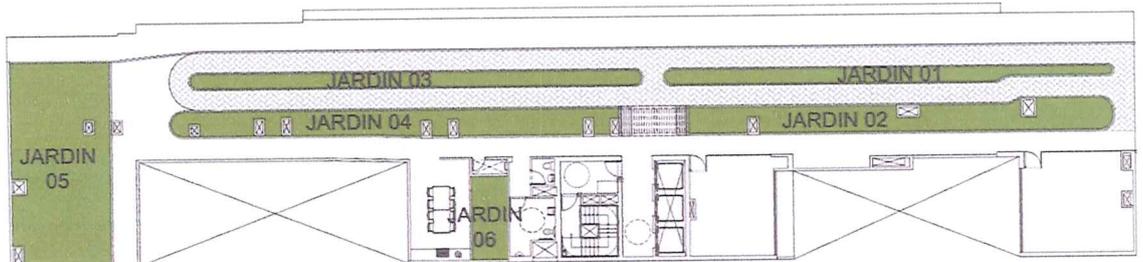
AZOTEAS

La modificación de proyecto aumenta el área verde del Proyecto aprobado. Según el D.S. 012-2019-MI VIVIENDA, el área verde mínima en azotea responde al 30% de área libre no techada en azotea.

CÁLCULO DE AREA VERDE EN AZOTEA APROBADA				
HUELLA AZOTEA (100%) (A)	AREA TECHADA AZOTEA (B)	AREA LIBRE AZOTEA (A)-(B)	ÁREA VERDE MINIMA (MINIMO 30% DEL AREA LIBRE AZOTEA)	AREA VERDE PROYECTADA EN AZOTEA
1672.89	332.61	1340.28	402,84	411.42

A continuación, se detalla el área de jardineras cuya sumatoria es mayor al área verde aprobada, por lo tanto, cumple con la norma:

Bloque 1



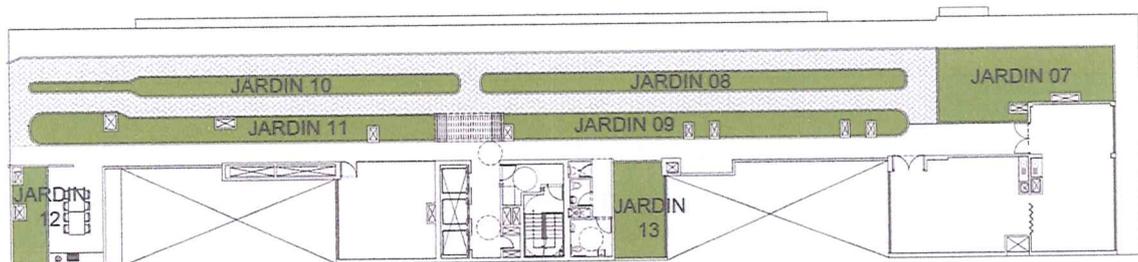
César Manuel Gamboa Alcántara
 César Manuel Gamboa Alcántara
 ARQUITECTO
 C.A.P. 16567

Fabiola K. Estrella Orihuela
 Fabiola K. Estrella Orihuela
 APODERADA
 EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.



E-C-2024 0005443

Bloque 2



Detalle de sumatoria de jardineras:

AREA VERDE EN AZOTEA

1. CALCULO AREA VERDE NORMATIVA AZOTEA:

- A. Huella Azotea: 1672.89 m² (a)
- A. Ocupada Azotea: 332.61 m² (b)
- A. Libre Azotea: (a)-(b) = 1340.28 m²
- A. Verde Normativa:
Mínimo 30% de A. Libre Azotea
1340.28*0.3 = 402.84 m²

2. AREA VERDE ANTEPROYECTO:

- JARDINERA 01: A=20.27m²
- JARDINERA 02: A=39.36m²
- JARDINERA 03: A=23.42m²
- JARDINERA 04: A=35.51m²
- JARDINERA 05: A=68.66m²
- JARDINERA 06: A=11.06m²
- JARDINERA 07: A=47.45m²
- JARDINERA 08: A=29.11m²
- JARDINERA 09: A=43.60m²
- JARDINERA 10: A=26.42m²
- JARDINERA 11: A=39.58m²
- JARDINERA 12: A=10.77m²
- JARDINERA 13: A=15.43m²

AREA VERDE TOTAL

REVISORES URBANOS
Ley N. 17370
PROYECTO
Modalidad B C D
CONFORME
ARQUITECTURA
Firma y Sello del Revisor
Leopoldo U. Martínez Castillo
Leopoldo U. Martínez Castillo
REVISOR URBANO
C.A.P. 2296 AE-III-0168-M.V.C.Y.S.
FECHA: 26-06-2024

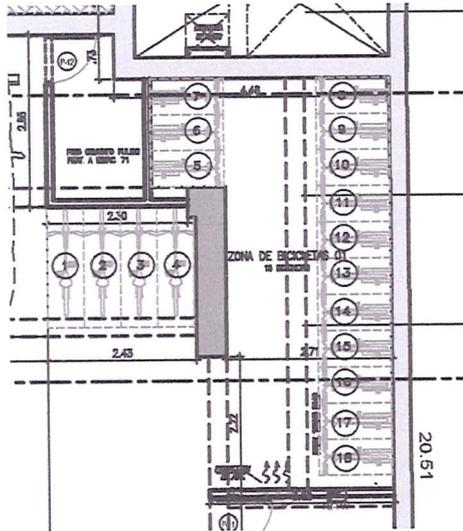
3.6 BICICLETAS

Al tener más dptos. se recalcula la cantidad de bicicletas:

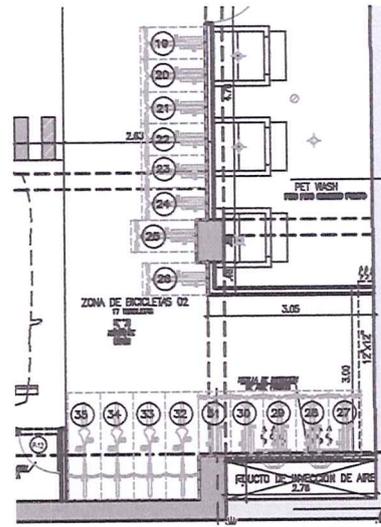
CÁLCULO NORMATIVO BICICLETAS			
# ESTAC. PROYECT.	1/5VIV	ESTACIONAMIENTOS NORMATIVOS	ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS
326	326/5	65.20	66

F. Estrella
Fabiola K. Estrella Orihuela
APODERADA
EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.

César Manuel Gamboa Alcántara
César Manuel Gamboa Alcántara
ARQUITECTO
C.A.P 16567

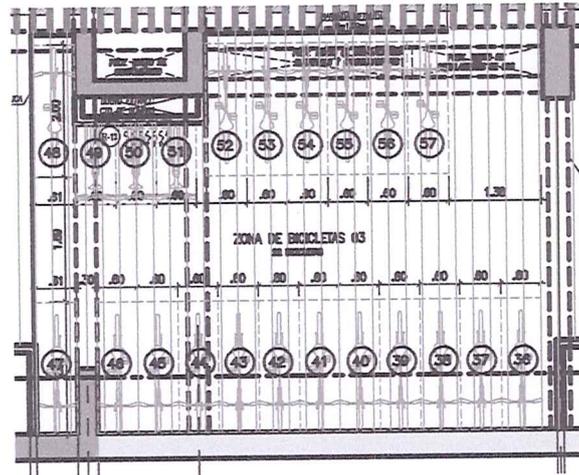


Zonas de bicicletas 1



Zonas de bicicletas 2

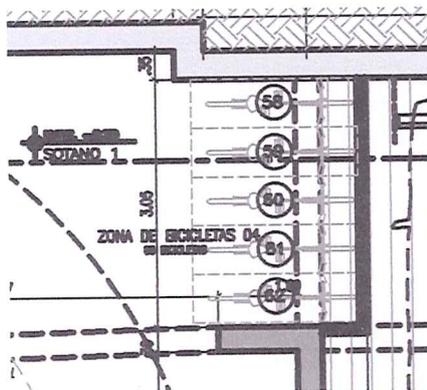
REVISORES URBANOS
 Ley N° 29090
PROYECTO
 Modalidad B C D
CONFORME
ARQUITECTURA
 Firma y Sello del Revisor
Leopoldo U. Martínez Castillo
 Arq. Leopoldo U. Martínez Castillo
 REVISOR URBANO
 C.A.P. 2296 AE-III-0168-M.V.C.y.S.
 FECHA: 26-06-2024



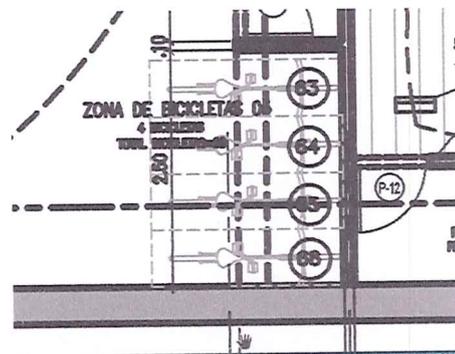
Zonas de bicicletas 3

Fabiola K. Estrella Oriñuela

Fabiola K. Estrella Oriñuela
 APODERADA
 EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.



Zonas de bicicletas 4



Zonas de bicicletas 5

César Mantel Gamboa Alcántara
 César Mantel Gamboa Alcántara
 ARQUITECTO
 C.A.P. 16567

3.8. REGISTRO VISUAL

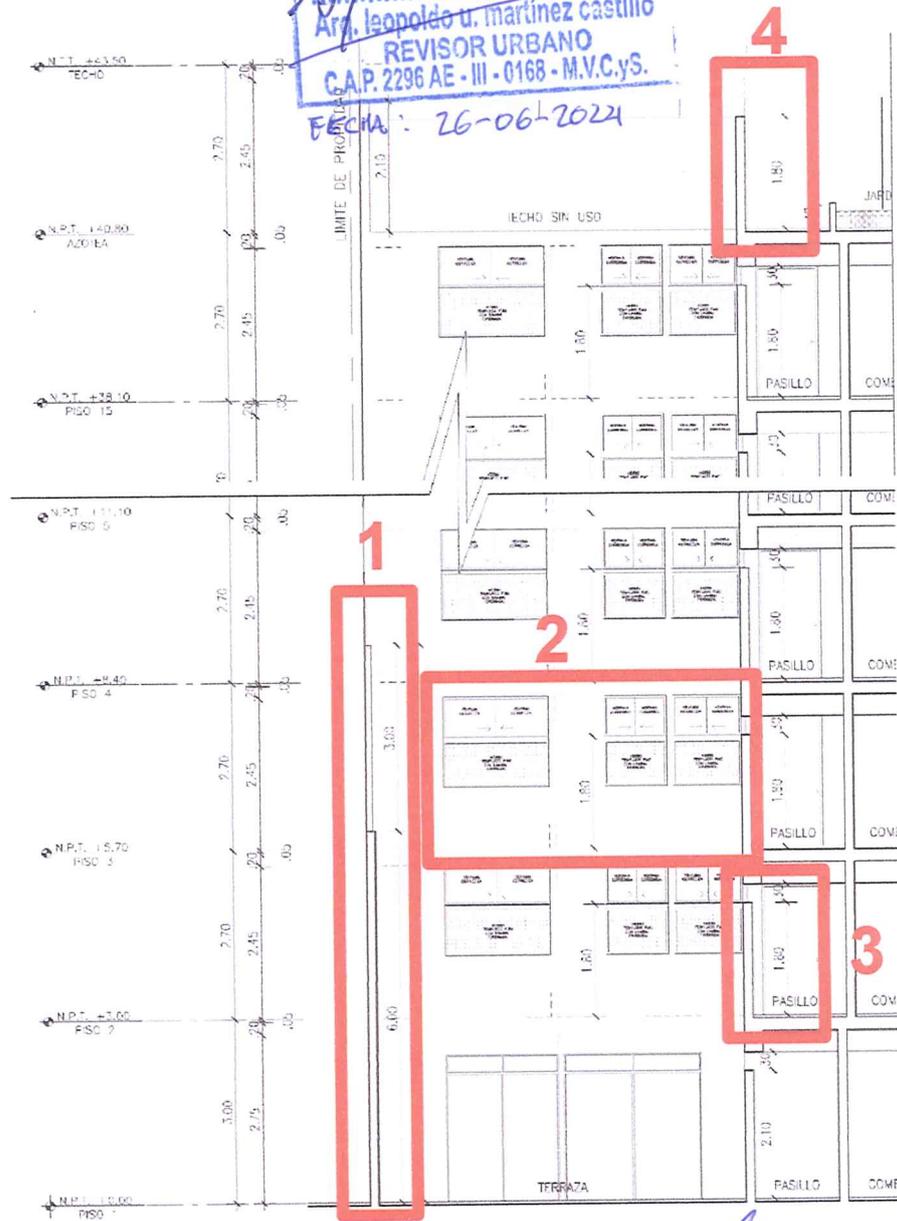
La modificación del proyecto mantiene la misma solución del proyecto aprobado.

Para el control del registro visual se ha tenido en cuenta los siguientes criterios

1. Muro de registro de 6 ml + 3 ml hacia el colindante.
2. Ventana con vidrio laminado fijo con lamina pavorada hasta 1.5 ml en los ambientes hacia el pozo.
3. Parapeto de 1.8 ml. en pasillo de circulación común en todos los pisos.
4. Parapeto de 1.8 ml en azotea hacia el pozo.



Fabiola K. Estrella Urinuela
Fabiola K. Estrella Urinuela
 APODERADA
 EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.



DETALLE REGISTRO VISUAL

César Manuel Gamboa Alcántara
César Manuel Gamboa Alcántara
 ARQUITECTO
 C.A.P. 16567



VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El proyecto cumple con el porcentaje de 50% de area vendible como vivienda de Interes social, tal como se aprecia en los siguientes cuadros con las áreas de los dptos por torre, tenemos un 51.45% de área vendible destinada a las viviendas de interes social:

REVISORES URBANOS
Ley N° 29090
PROYECTO
CONFORME
ARQUITECTURA

Firma y Sello del Revisor
Leopoldo U. Martínez Castillo
Leopoldo U. Martínez Castillo
REVISOR URBANO
C.A.P. 2296 AE-III-0168-M.V.C.S.
26-06-2024

AREAS DEPARTAMENTOS BLOQUE 1

NIVELES	BLOQUE 1								Modalidad	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SOTANO CISTERNAS										
SOTANO 4										
SOTANO 3										
SOTANO 2										
SOTANO 1										
1		96.29	72.02	71.73	81.55			54.63	40.24	59.67
2	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
3	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
4	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
5	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
6	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
7	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
8	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
9	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
10	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
11	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
12	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
13	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
14	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
15	91.05	95.21	72.13	72.75	68.53	65.53	59.29	54.63	40.24	59.67
AZOTEA										

AREAS DEPARTAMENTOS BLOQUE 2

NIVELES	CONJUNTO RESIDENCIAL GALVEZ BARENECHEA - MZ A											
	BLOQUE 2											
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
SOTANO CISTERNAS												
SOTANO 4												
SOTANO 3												
SOTANO 2												
SOTANO 1												
1	70.03	70.21	69.40	68.49	69.18	66.87	70.15	82.16	43.05	40.64	40.17	80.96
2	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
3	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
4	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
5	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
6	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
7	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
8	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
9	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
10	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
11	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
12	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
13	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
14	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
15	70.01	70.21	69.40	69.18	68.49	68.22	68.81	78.74	56.35	40.64	40.17	80.96
AZOTEA												

AREA VENDIBLE DPTOS MI VIVIENDA

	DPTOS	AREA VENDIBLE	
DPTOS MI VIVIENDA	191	11,129.92	51.45%
DPTOS ESTANDAR	135	10,500.79	48.55%
TOTAL	326	21,630.71	100.00%

Fabiola K. Estrella Orihuela
Fabiola K. Estrella Orihuela
APODERADA
EV INMOBILIARIA BARENECHEA S.A.C

César Manuel Gamboa Alcántara
César Manuel Gamboa Alcántara
ARQUITECTO
C.A.P. 16567



FECHA: 26-06-2024

4. DE LO NORMATIVO – R.N.E.

4.1 NORMA A.010

I. CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DEL DISEÑO:

El presente edificio se ha diseñado teniendo en consideración lo establecido en: i) los Parámetros Urbanísticos otorgados por la Municipalidad de San Borja y el Reglamento Nacional de Edificaciones.

II. CAPÍTULO II – RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA:

El edificio tiene un ingreso peatonal desde la Av. Prolongación José Gálvez Barrenechea el cual conduce al primer piso (NPT +-0.00) de la zona de vivienda. El retiro frontal es de 5.00 ml. según lo estipulado en la normatividad distrital vigente. El ingreso vehicular a los sótanos por Av. Prolongación José Gálvez Barrenechea.

III. CAPÍTULO III - SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:

La junta de separación con propiedad de terceros es: 0.20 m /0.25m

IV. CAPÍTULO IV – DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS AMBIENTES:

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

- Altura libre en pisos de departamentos: 2.45 m
- Altura libre en pisos de estacionamientos: 2.45 m (a fondo de vigas)

VIII. CAPÍTULO VIII – DUCTOS Y CUARTO DE ACOPIOS:

La ventilación de los baños será por extracción mecánica y natural, las dimensiones de los ductos cumplen con los cálculos estimados en el proyecto de instalaciones electromecánicas.

Los desechos sólidos se eliminarán por medio de bolsas que se dispondrán en el cuarto de acopio en el caso de vivienda en el primer sótano.

Debido al aumento en la cantidad de departamentos se cálculo la cantidad de contenedores según los lineamientos que indica el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente. A continuación, se presentan los mencionados cálculos.

CALCULO DE ALMACENAMIENTO DE BASURA	
1. CALCULO NORMATIVO :	2. CALCULO ANTEPROYECTO:
- Cantidad de viviendas: 326 (a)	- Cuarto de Acopio 01: 20 CONTENEDORES
- Litros normativos por habitante: 0.004Lts x hab. (b)	- Cuarto de Acopio 02: 25 CONTENEDORES
- Volumen total: (a) x (b)= 3.56 Lts.	-CANTIDAD DE CONTENEDORES: 45 de 240 Lt((CUMPLE)
- Contenedores de 240 Lts: 15 CONTENEDORES	


 César Manuel Gamboa Alcántara
 ARQUITECTO
 C.A.P. 16567


 Fabiola K. Estrella Orihuela
 APODERADA
 EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.

5. DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO

A continuación, el cuadro de áreas generales del proyecto:

PISOS	PROYECTO APROBADO	ÁREAS MODIFICACION DE PROYECTO			SUB TOTAL
	Proyecto con Resolución Licencia: 051-2022- MSB- GM GDUC- UOP	Demolicion parcial	Remodelacion	Ampliacion	
SOTANO 5	2278.97	2077.11	200.04	3.56	205.42
SOTANO 4	2467.41	253.38	918.93	38.48	2,252.51
SOTANO 3	2467.41	8.07	918.93	38.38	2,497.72
SOTANO 2	2467.41	9.17	918.93	47.43	2,505.67
SOTANO 1	2484.26	13.01	1225.82	51.24	2,522.49
1° PISO	1692.08	26.6	905.12	27.51	1,692.99
2° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
3° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
4° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
5° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
6° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
7° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
8° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
9° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
10° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
11° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
12° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
13° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
14° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
15° PISO	1670.96	26.25	859.97	28.18	1,672.89
AZOTEA	331.46	13.09	152.78	14.24	332.61
Area Techada Total	37582.44	2767.93	17280.13	615.36	35,429.87
MODIFICACION AREAS SIN TECHAR					1,021.96
OTRAS INSTALACIONES (CISTERNAS)					209.94
AREA DEL TERRENO					2,839.34
AREA LIBRE (1 NIVEL DE VIVIENDA)			(40.37%)		1,146.35

San Borja, 05 de junio de 2024

 **César Manuel Gamboa Alcántara**
ARQUITECTO
C.A.P. 16567

Arq. César Manuel Gamboa Alcántara
CAP 16567



Fabiola K. Estrella Orihuela
APODERADA
EV INMOBILIARIA BARRENECHEA S.A.C.

REVISORES URBANOS
Ley N° 29090
PROYECTO
Modalidad B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/>
CONFORME
ARQUITECTURA
Firma y Sello del Revisor

Arq. Leopoldo U. Martínez Castillo REVISOR URBANO C.A.P. 2295 AE - III - 0168 - M.V.C.yS.
N° Expediente
Fecha:
26-06-2024

E-C-2024 0005443