

EDIFICIO MULTIFAMILIAR “SB NORTE 1189”

MEMORIA DESCRIPTIVA DE INTERVENCIÓN DE ARQUITECTURA

1. UBICACIÓN

El proyecto se encuentra ubicado frente a la Av. San Borja Norte N°1189-1193 Lt. 2 de la Mz. L-6, Urb. San Borja, Sexta Etapa, distrito de San Borja, provincia de Lima, departamento de Lima.

2. PROPIETARIO

El propietario es **EV INMOBILIARIA SAN BORJA NORTE S.A.C.**

3. TERRENO

El terreno tiene un área total de **427.65 m²**.

4. PROYECTO

El proyecto contempla un Edificio de 20 departamentos, con azotea + 8 pisos + Semisótano + 3 sótanos.

5. CONCEPTO ARQUITECTONICO

El proyecto ha sido desarrollado de acuerdo al Certificados de Parámetros N°0029- 2019, vigente a la fecha.

La composición arquitectónica del edificio distingue formas lineales, con un lenguaje sobrio y ordenado.

Se desarrollan 3 departamentos por piso, todos con visuales a la calle.

El ingreso se da por el Semisótano, donde también se encuentran las áreas comunes. Además, parte de este nivel se destina a estacionamientos.

Tres sótanos brindan área para estacionamientos y demás servicios al edificio.

6. AREA CONSTRUIDA

El área total construida es de **3,633.26 m²**.

7. AREA LIBRE

El área libre total es de **153.56 m²** correspondiente al 35.91


Zulatty Sernaque Vela
INGENIERO CIVIL
C.P. N° 103927


Kathleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EV INMOBILIARIA SAN BORJA NORTE S.A.C.

8. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Planta Semisótano

En el Semisótano se plantea el lobby de ingreso, así mismo este nivel cuenta con un ambiente de uso común (exclusivo para residentes) que cuenta con un kitchenette incorporado y un baño de uso común, por otro lado el lobby de ingreso da lugar al hall de espera del ascensor y el acceso a las escaleras de evacuación que a su vez dan acceso a todos los niveles y las escaleras que descienden medio nivel y dan acceso al nivel inmediato inferior de estacionamientos.

En el primer nivel de estacionamientos se encuentra también el cuarto de basura el cual requiere una capacidad de 400 litros calculado de la siguiente manera:

El proyecto cuenta con 20 departamentos de 3 dormitorios, por lo tanto cuenta con 100 habitantes, cada habitante requiere una capacidad de 4 litros por lo que el cuarto de basura requiere como mínimo una capacidad de 400 litros por lo que los dos contenedores de 360 litros cumplen con el Art 26.2 de la norma A.020 del RNE

Planta Piso 1

A este nivel y los superiores se accede a través de un ascensor, que se comunica con el primer piso y los sótanos. A los departamentos se accede por medio de un corredor común.

DPTO 101 – (3 dormitorios - Flat): este departamento cuenta con la sala comedor con vista a la calle, kitchenette abierto a la sala comedor, centro de lavado con acceso a un patio interior, baño de visita y un corredor que además de dar acceso al patio interior reparte a la zona de 3 dormitorios y baño secundario, el dormitorio principal cuenta con baño incorporado y acceso a otro patio posterior

DPTO 102 – (3 dormitorios - Flat): este departamento cuenta con sala comedor con vista a la calle, kitchenette abierto a la sala comedor, una zona de lavado ubicada en el patio interior, un corredor que además de dar acceso al patio interior reparte a la zona de 3 dormitorios y baño secundario, el dormitorio principal cuenta con baño incorporado y acceso a otro patio posterior.

El primer piso cuenta además con el primer nivel del departamento 203

Planta Piso 2

DPTO 201 – (3 dormitorios - Flat): este departamento cuenta con la sala comedor con vista a la calle, kitchenette abierto a la sala comedor, centro de lavado, baño de visita y un corredor que reparte a la zona de 3 dormitorios y baño secundario, el dormitorio principal cuenta con baño incorporado.

DPTO 202 – (3 dormitorios - Flat): este departamento cuenta con la sala comedor con vista a la calle, kitchenette abierto a la sala comedor, centro de lavado, baño de visita y un corredor que reparte a la zona de 3 dormitorios y baño secundario, el dormitorio principal cuenta con baño incorporado.



Katleen G. Vargas Gonzales

Apoderada

EV INMOBILIARIA SAN BORJA NORTE S.A.C.



Estebany Sernaque Vela
INGENIERO CIVIL
C.P. N° 103927

DPTO 203– (3 dormitorios – Dúplex), en el nivel de ingreso (segundo nivel) el departamento cuenta con la sala comedor y el kitchenette integrado , el dormitorio 3 y el baño del dormitorio 3 que también funciona como baño de visitas así como la escalera para bajar al primer nivel; el primer nivel cuenta con 2 dormitorios con baño incorporado y el centro de lavado.

Planta Típica de 3°, 5° y 7°

DPTO 301, 501, 701 – (3 dormitorios - Flat) : este departamento cuenta con la sala comedor con vista a la calle, kitchenette abierto a la sala comedor, centro de lavado, baño de visita y un corredor que reparte a la zona de 3 dormitorios y baño secundario, el dormitorio principal cuenta con baño incorporado.

DPTO 302, 502, 702 – (3 dormitorios – Flat) : este departamento cuenta con la sala comedor con vista a la calle, kitchenette abierto a la sala comedor, centro de lavado, baño de visita y un corredor que reparte a la zona de 3 dormitorios y baño secundario, el dormitorio principal cuenta con baño incorporado.

Este nivel cuanta además con el primer nivel de los dúplex, 403, 603 y 803

Planta Piso 4 y 6

DPTO 401, 601 – (3 dormitorios - Flat): este departamento cuenta con la sala comedor con vista a la calle, kitchenette abierto a la sala comedor, centro de lavado, baño de visita y un corredor que reparte a la zona de 3 dormitorios y baño secundario, el dormitorio principal cuenta con baño incorporado.

DPTO 402, 602 – (3 dormitorios - Flat): este departamento cuenta con la sala comedor con vista a la calle, kitchenette abierto a la sala comedor, centro de lavado, baño de visita y un corredor que reparte a la zona de 3 dormitorios y baño secundario, el dormitorio principal cuenta con baño incorporado.

DPTO 403, 603– (3 dormitorios – Dúplex), en el nivel de ingreso (segundo nivel) el departamento cuenta con la sala comedor y el kitchenette integrado , el dormitorio 3 y el baño del dormitorio 3 que también funciona como baño de visitas así como la escalera para bajar al primer nivel; el primer nivel cuenta con 2 dormitorios con baño incorporado y el centro de lavado.

Planta Piso 8

DPTO 801 – (3 dormitorios –Flat) : este departamento cuenta con la sala comedor con vista a la calle, kitchenette abierto a la sala comedor, centro de lavado, baño de visita y un corredor que reparte a la zona de 3 dormitorios y baño secundario, el dormitorio principal cuenta con baño incorporado.

DPTO 802 – (3 dormitorios – Flat) : este departamento cuenta con la sala comedor con vista a la calle, kitchenette abierto a la sala comedor, centro de lavado, baño de visita y un corredor que reparte a la zona de 3 dormitorios y baño secundario, el dormitorio principal cuenta con baño incorporado.


Zúñiga y Serna que Vela
INGENIERO CIVIL
C.I.F. N° 103927


Katleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EV INMOBILIARIA SAN BORJA NORTE S.A.C.

DPTO 803- (3 dormitorios – Dúplex), en el nivel de ingreso (segundo nivel) el departamento cuenta con la sala comedor y el kitchenette integrado , el dormitorio 3 y el baño del dormitorio 3 que también funciona como baño de visitas así como la escalera para bajar al primer nivel; el primer nivel cuenta con 2 dormitorios con baño incorporado y el centro de lavado.

Sótanos

Los sótanos contemplan parte del terreno, y cuentan con estacionamientos para 26 autos, + 2 autos para visitas distribuidos de la siguiente manera:

■ Nivel de vereda	= 2	estacionamientos de visitas
■ Semisótano	= 4	estacionamientos
■ 1º Sótano	= 8	estacionamientos
■ 2º Sótano	= 9	estacionamientos
■ 3º Sótano	= 5	estacionamientos

A estos se accede por medio de una rampa vehicular de 3m.

Los sótanos cuentan además con cuarto para tableros eléctricos, depósitos, área para equipo de bombeo y cisternas. Además, se incluyen 23 estacionamientos para bicicletas.

9. CIRCULACIÓN VERTICAL

La torre cuenta con una escalera de evacuación que conecta todos los niveles, con vestíbulo previo ventilado mecánicamente, pasamanos a ambos lados y puerta cortafuego.

El edificio cuenta con 1 ascensor, que da a un corredor común y accede a todos los niveles

10. ALTURA

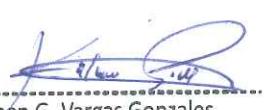
El proyecto desarrolla 8 pisos con una altura máxima permitida de 22.50 ML, frente a la calle.

Para alcanzar esta altura se aplica el concepto de colindancia. El lote se encuentra entre un edificio de 8 pisos y otro de 7, por colindancia lateral corresponde una altura máxima de 7 pisos. Según el Art. 17º, Num. 2 a), Ord. N°491-MSB las dimensiones en metros lineales para una edificación con altura máxima de 7 pisos son 22.50 ML

11. ESTRUCTURAS

Todos los elementos estructurales, como placas, columnas y vigas serán vaciados con concreto premezclado, con las resistencias que respondan al cálculo estructural y los recubrimientos de acuerdo a las normas de diseño antisísmico.


Juan Vela
INGENIERO CIVIL
C.I. NO. 103937

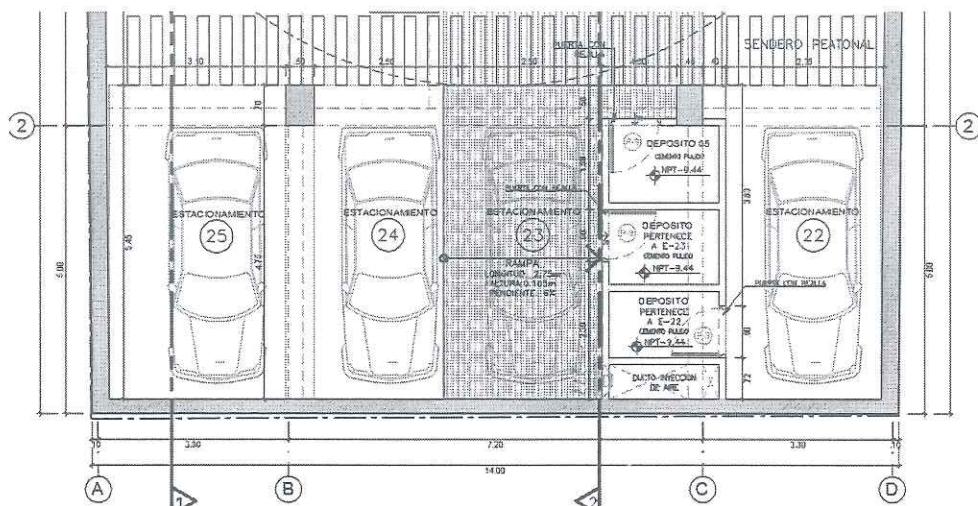

Katleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EV INMOBILIARIA SAN BORJA NORTE S.A.C.

MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES DE ARQUITECTURA

Leyenda:

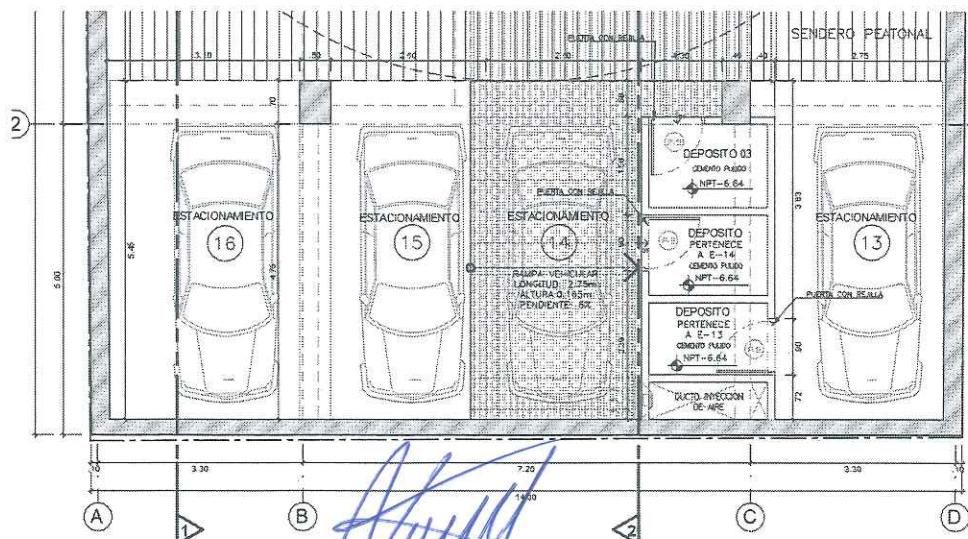
LEYENDA DE CONFORMIDAD DE OBRA	
	MUROS NO EJECUTADOS
	ÁREA SIN EJECUTAR
	ÁREA AMPLIADA
	MUROS NUEVOS
	MURO PROVISIONAL
	ÁREA REMODELADA

1.- Sótano 3:

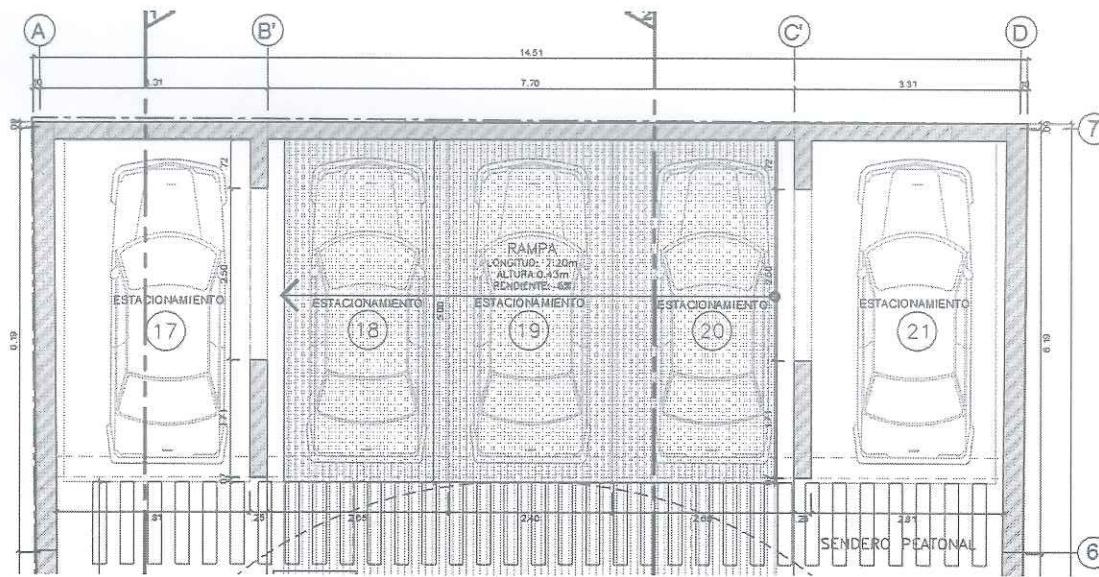


- Pendiente de rampa vehicular con 6% se proyecta hasta el estacionamiento 23, ya que se estaba originando un desnivel entre la circulación vehicular, circulación peatonal y estacionamiento. Este desnivel también afectaba los contrapasos hacia los depósitos superando la altura normativa, actualmente está cumpliendo.

2.- Sótano 2 y sótano 1:

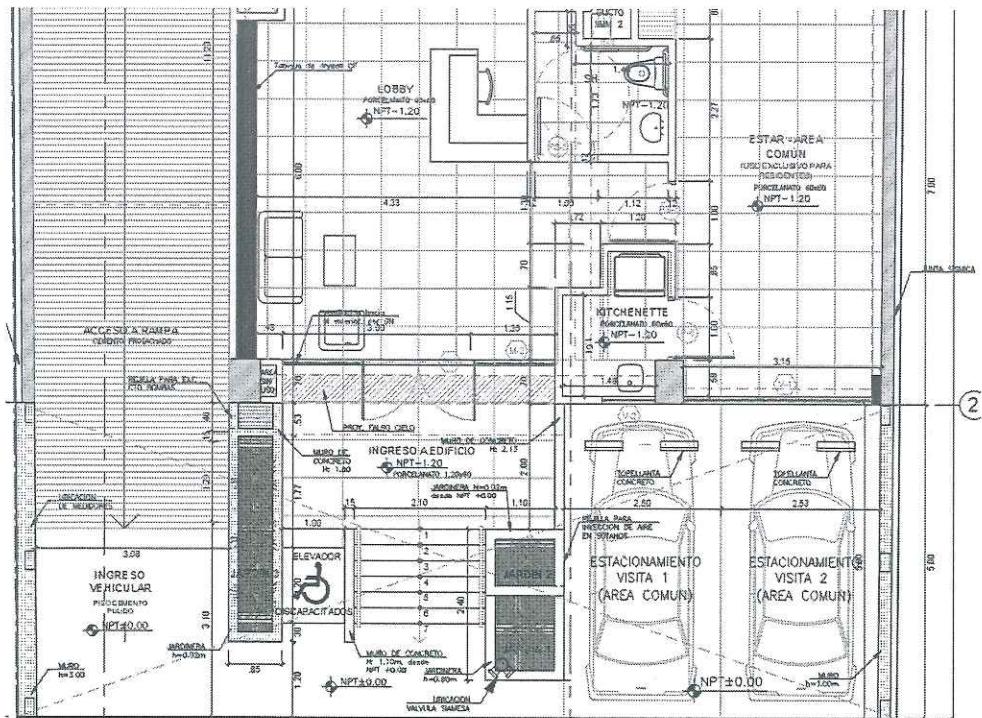


Zubany Sernaque Vela
INGENIERO CIVIL
C.I. N° 103927



- Pendiente de rampa vehicular con 6% se proyecta hasta el estacionamiento 05, 09, 10, 1114, 18, 19 y 20; ya que se estaba originando un desnivel entre la circulación vehicular, circulación peatonal y estacionamientos. Este desnivel también afectaba los contrapasos hacia los depósitos superando la altura normativa, actualmente está cumpliendo.

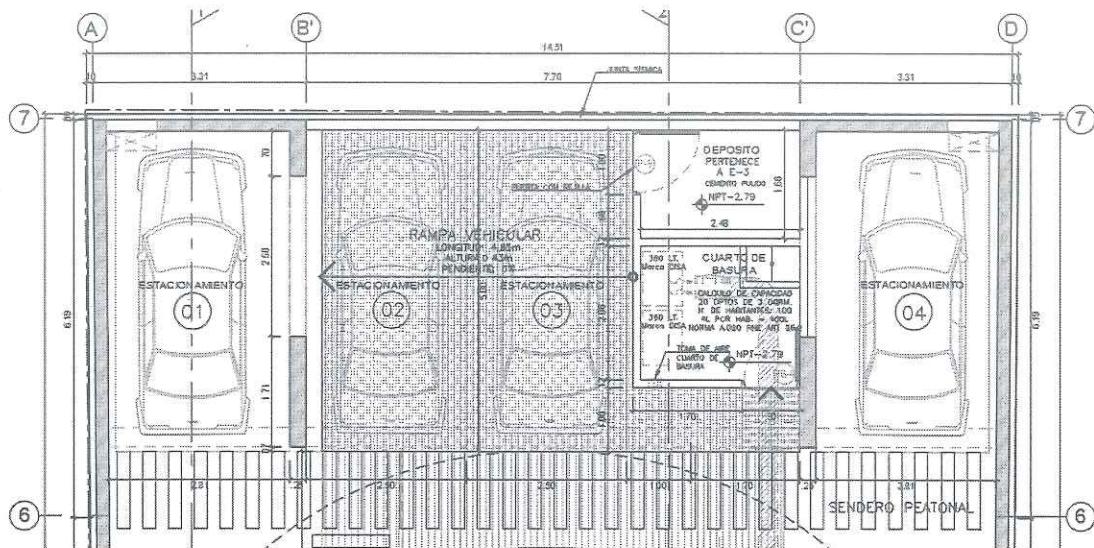
3.- Semisótano:



- Muros laterales, se subieron 60 cm quedando en 3.00 ml de altura respecto del nivel de vereda que es nuestra cota +/-0.00.
- Jardinera 3, se sube 32 cm quedando 92 cm de altura para llegar a fondo de losa del 1° Piso.
- Ventana V-1 de ESTAR-ÁREA COMÚN, se remodeló para que sean hojas corredizas, anteriormente

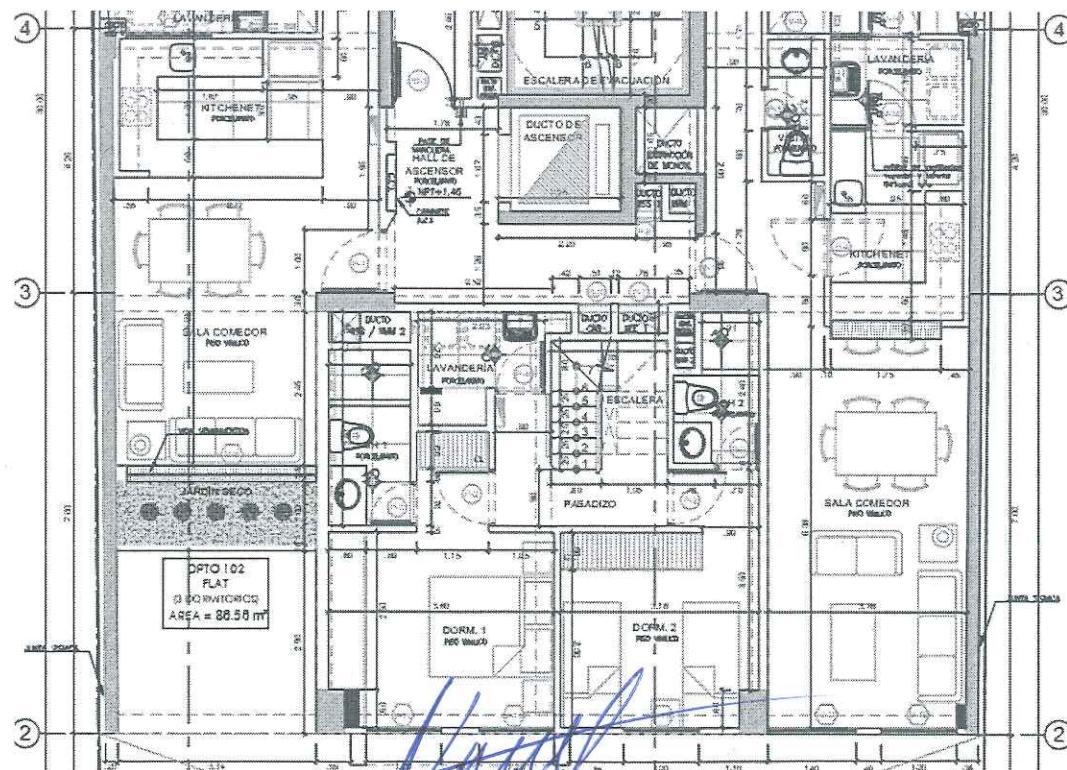
el diseño era para que sean proyectantes, pero iban a interferir con los estacionamientos de visita.

- En Lobby, se remodeló la mampara M-1 y M-2, esto porque se modificó las dimensiones de la celosía de aluminio para tener una ventilación permanente para cumplir con la normativa de las redes internas de gas natural en el proyecto.
- En Lobby; se tuvo que adicionar un tabique de drywall CF para forrar la tubería de PVC (desagüe) que está adosado al tabique colindante con al acceso a rampa (bajada a sótanos).



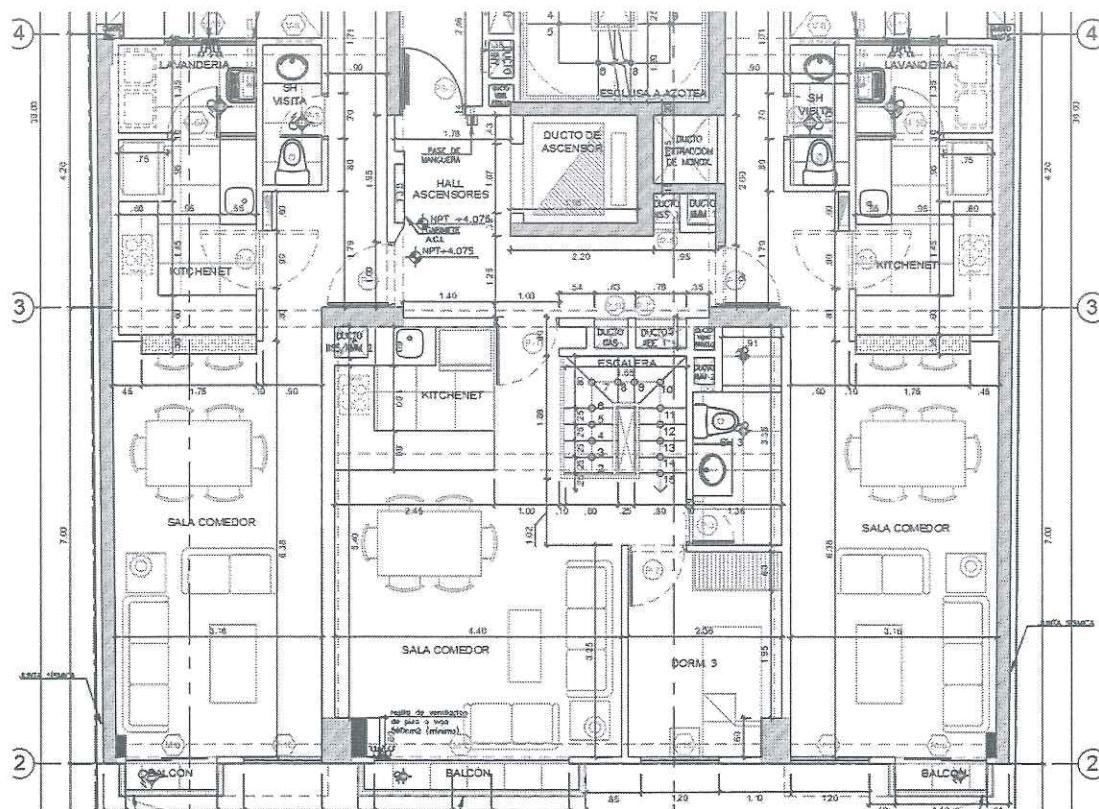
- Pendiente de rampa vehicular con 6% se proyecta hasta los estacionamientos 02 y 03, ya que se estaba originando un desnivel entre la circulación vehicular, circulación peatonal y estacionamiento. A causa de este encuentro de desniveles, se tuvo que ejecutar una rampa vehicular para la accesibilidad de los contenedores de basura (ingreso y salida) al cuarto de basura.

4.- Piso 1:

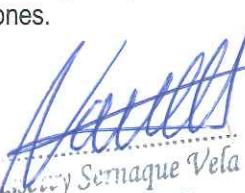


- En el dpto. 101, se remodeló la barra de kitchenette para que sea el mismo nivel del tablero del mueble bajo. En Sala, se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.
- En el dpto. 102, se remodeló la ventana V-3, para que el propietario pueda tener accesibilidad a la jardinera para su cuidado y mantenimiento.
- En el dpto. 203 (dúplex), en Dormitorio principal (1° nivel) y Sala/comedor (2° nivel), se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.

5.- Piso 2:

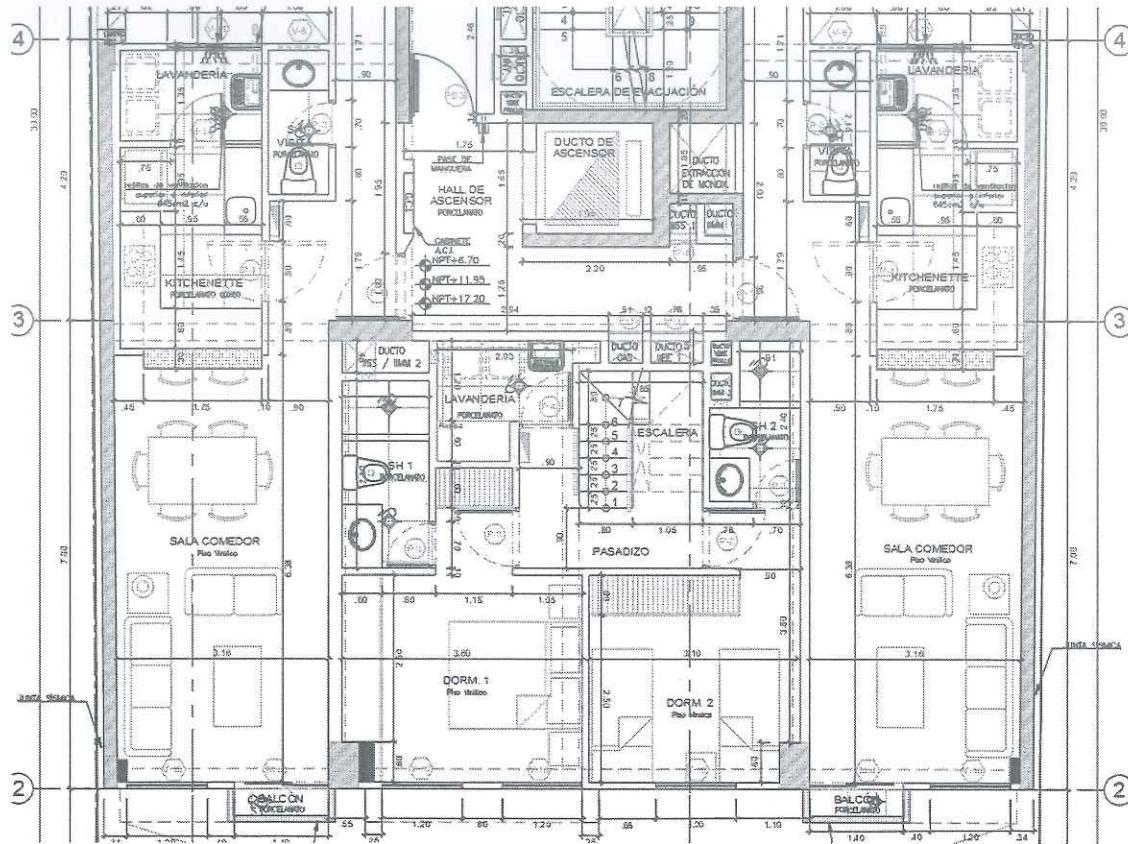


- En el dpto. 201, se remodeló la barra de kitchenette para que sea el mismo nivel del tablero del mueble bajo. En Sala, se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.
- En el dpto. 202, se remodeló la barra de kitchenette para que sea el mismo nivel del tablero del mueble bajo. En Sala, se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.
- En el dpto. 203 (dúplex), en Dormitorio principal (1° nivel) y Sala/comedor (2° nivel), se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.


 Zulma Sernaque Vela
 INGENIERO CIVIL
 C.P. N° 103927


 Katleen G. Vargas Gonzales
 Apoderada
 EV INMOBILIARIA SAN BORJA NORTE S.A.C.

6.- Piso 3,5 y 7:



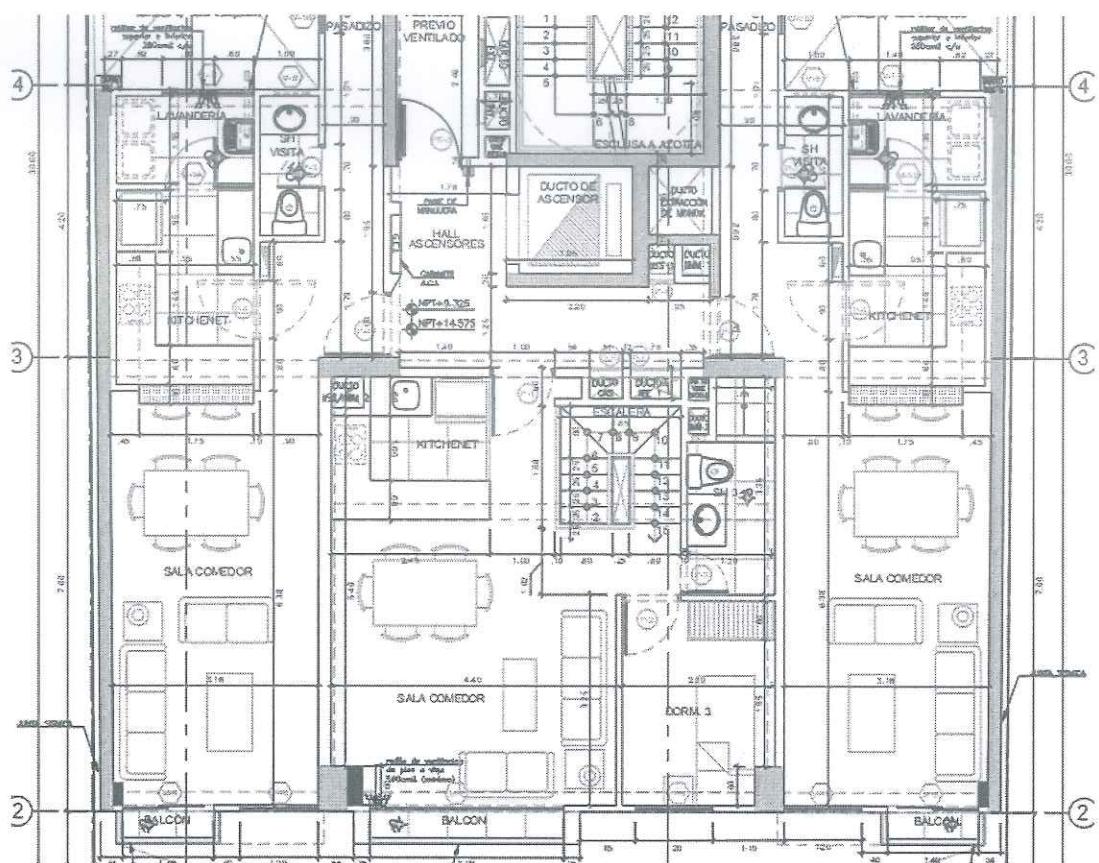
- En el dpto. 301 – 501 - 701 se remodeló la barra de kitchenette para que sea el mismo nivel del tablero del mueble bajo. En Sala, se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.
 - En el dpto. 302 – 502 - 702, se remodeló la barra de kitchenette para que sea el mismo nivel del tablero del mueble bajo. En Sala, se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.
 - En el dpto. 403 – 603 - 803 (dúplex), en Dormitorio principal (1º nivel) y Sala/comedor (2º nivel), se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.

7.- Piso 4, 6 y 8:

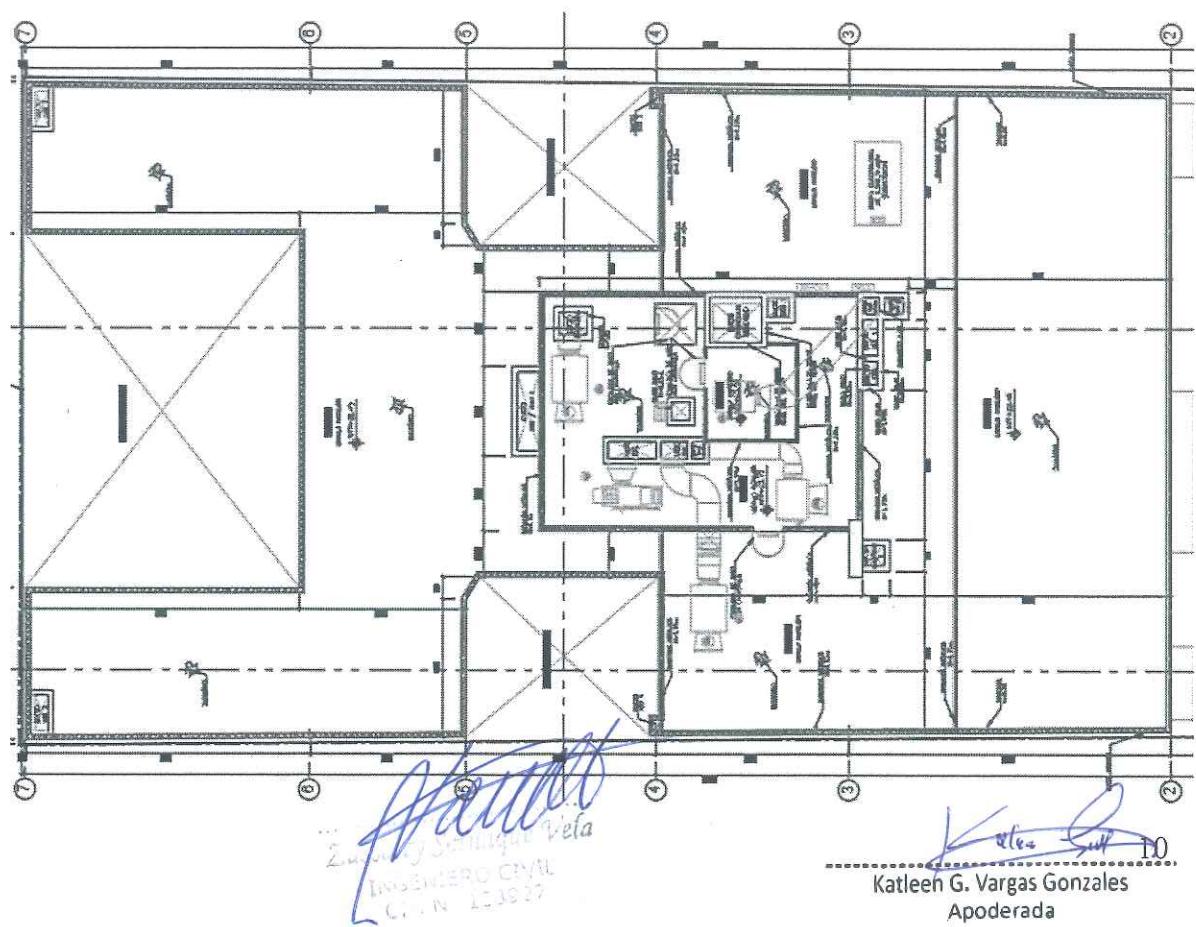
- En el dpto. 401 – 601 - 801 se remodeló la barra de kitchenette para que sea el mismo nivel del tablero del mueble bajo. En Sala, se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.
 - En el dpto. 402 – 602 - 802, se remodeló la barra de kitchenette para que sea el mismo nivel del tablero del mueble bajo. En Sala, se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.
 - En el dpto. 403 – 603 - 803 (dúplex), en Dormitorio principal (1° nivel) y Sala/comedor (2° nivel), se adicionó una mocheta de drywall a la placa para contener una montante de desagüe para la descarga de los sumideros de los balcones.

...M. C.
Zusetti Sernaque Vela
INGENIERO CIVIL
C.P. N° 153927

Katleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EV INMOBILIARIA SAN BORJA NORTE S.A.C.



8.- Azotea / Techo:



- Se remodelaron los parapetos por barandas metálicas con altura de 1.10ml.
- Se adicionaron barandas metálicas con una altura de 1.10ml, delimitando la zona o área de los equipos mecánicos con la finalidad de garantizar la seguridad del personal técnico autorizado para el mantenimiento de los mismos.
- Se remodeló el sardinel perimetral y ha quedado todo a nivel de techo terminado acabado en ladrillo pastelero debidamente impermeabilizado.



Katleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EV INMOBILIARIA SAN BORJA NORTE S.A.C.



Zulatty Semaque Velasquez
INGENIERO CIVIL
C.R. N° 103927-27