

PROYECTO RESIDENCIAL “BASADRE 908”
DESCRIPCIÓN DE PROYECTO DE ARQUITECTÓNICO

La modificación de proyecto mantiene las normas de acuerdo a la aprobación de licencia consignados en la RES. LIC. N° 240-2024-12.2.0SOPRI-GDUE/MSI. Aplica la norma nacional A.010, norma A.020, norma A.120 y corresponde a la ORD 523/MSI

El Proyecto Residencial Basadre 908 está ubicado sobre la misma avenida Jorge Basadre Grohmann N.º 901-935-945, esquina con calle Los Cipreses N°430-432-436, Urb. Orrantia, en el distrito de San Isidro.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará a la vivienda existente de 2 pisos de altura, cuyo terreno ocupa una superficie de 1,163.75m².

1. ESTACIONAMIENTOS:

Al proyectar las plazas de estacionamientos, se ha considerado los requisitos incluidos en el certificado de parámetros, el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas de la municipalidad; las bolsas de estacionamientos están desarrolladas en 2 niveles.

Desde la Av. Jorge Basadre Grohmann, a través de una rampa vehicular con pendiente de 6%, 15.00% y 3%, accedemos a la primera bolsa de estacionamiento en el sótano 1, con un primer tramo en el nivel -4.30m., al segundo tramo con una rampa de pendiente 5.37% en el nivel -4.45m. y al tercer tramo con una rampa de pendiente 5.78% en el nivel -4.90. A continuación con una rampa de pendiente de 15.00% y 3% se accede a la segunda bolsa de estacionamientos correspondiente al sótano 2 en el nivel -7.30m., al segundo tramo con una rampa de pendiente 5.37% en el nivel -7.45m. y finalmente al tercer tramo con una rampa de pendiente 5.78% en el nivel -7.90m.

En el proyecto se ha planteado 58 estacionamientos, los cuales han sido distribuidos en plazas simples, además de 2 estacionamiento de visita, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y respetando las normas del RNE.

*En la Norma A.010 (Artículo 53º, literal a) del RNE se señala que:

El acceso y salida a una zona de estacionamientos puede proponerse de manera conjunta o separada. El ingreso de vehículos debe respetar las siguientes dimensiones entre paramentos:

Estacionamiento exclusivo para uso de vivienda, oficinas y hospedaje

- 1- Hasta 40 vehículos 3.00m
- 2- De 41 a 60 vehículos 3.25m
- 3- De 61 hasta 500 vehículos 6.00m
- 4- Mas de 500 vehiculas 12.00m

*En la Norma A.010 (Artículo 54º, numeral 54.1, literal a) del RNE se señala que:

Descripción	Ancho de cajón	Largo de cajón	Altura libre
Estacionamiento individual	2.70 m	5.00 m (*)	2.10 m (***)
02 Estacionamientos contiguos	2.50 m		
03 o más estacionamientos contiguos	2.40 m		
Estacionamiento en paralelo	2.40 m	5.40 m (**)	2.10 m

...los elementos estructurales y de instalaciones pueden ocupar hasta un 5% del ancho del estacionamiento, cuando este presenta dimensiones mínimas; en dicho supuesto, esos estacionamientos no deben colocarse dentro de la zona de 2.80m respecto del eje transversal del cajón de estacionamiento (Grafico C).

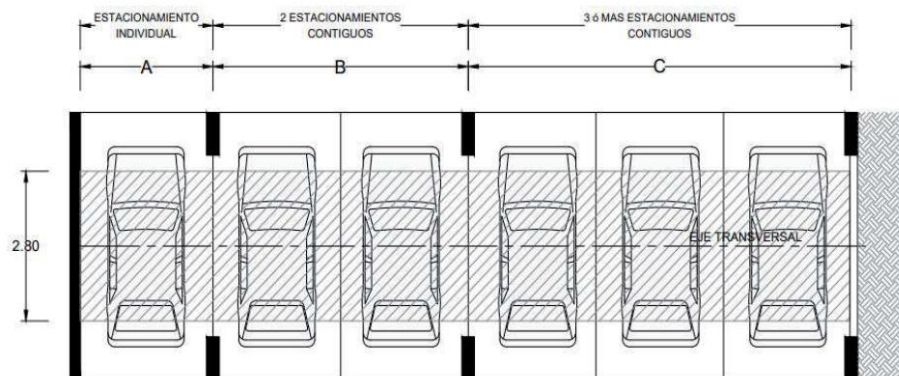


Gráfico C

1.1 Cálculo de estacionamientos de visita.

Según lo indicado en la Ord. 523 y en el CPU N°001017-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MESI; El cuadro de requerimientos de estacionamientos es el siguiente:

Automóviles de visita= 25% del total de estacionamientos (máximo)

Por tanto, en el proyecto se ha planteado 02 estacionamientos de visita, ya que tal como indica el certificado de parámetros no establece cantidades mínimas sino máximas. Por lo que la cantidad de estacionamientos queda a criterio del proyectista sin que se supere el 25% del total de estacionamientos.

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 08 pisos con un total de 27 departamentos (de 1, 2 y 3 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el primer piso, tres departamentos flat. En el segundo y tercer piso, cinco departamentos flat en cada piso. En el cuarto piso, cuatro departamentos flat. En el quinto piso, dos departamentos flat y dos departamentos dúplex que se extienden al sexto piso. En el sexto piso, dos departamentos flat. En el séptimo piso, dos departamentos flat. Finalmente, en el octavo piso y los aires del mismo (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires) hay dos departamentos dúplex.

2.1 Ingreso

El ingreso al edificio es a través la calle Los Cipreses. Se accede desde la Ca. Los Cipreses a través de una escalera que va desde el nivel -0.06m al nivel -0.50m. Así mismo se accede a través de una rampa que va desde el nivel -0.03m al nivel -0.50m, cumpliendo así con los requerimientos de accesibilidad.

2.2 Ascensor

Posee, además, dos ascensores, el ascensor 01 que atiende desde el sótano 02 hasta la azotea y el ascensor 02 que atiende desde el sótano 02 hasta el 8vo piso. Los ascensores utilizados para este proyecto son ascensores sin cuarto de máquinas, y con un sobre recorrido de 4.40m medidos desde la azotea hasta el cielo raso, lo cual permitirá un fácil acceso para la instalación del ascensor, el tablero de control y su mantenimiento. Por seguridad, se incluyen las llaves de bomberos para evacuación manual por el ascensor.

El acceso al área de mantenimiento en los techos se hace mediante una escalera de gato desde el hall de ascensores 02 del 8vo piso.

2.3 Escaleras

La escalera planteada en el proyecto es protegida del tipo abierta en los niveles de vivienda y del tipo cerrada en los sótanos, este tipo de escaleras son permitidas en edificaciones de vivienda multifamiliar amparándonos en la modificatoria de la norma A.010 del RNE publicada en el 2021.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, todos los departamentos a partir del primer piso tienen acceso a través del hall de ascensores mediante puertas cortafuego. Esta escalera tiene su salida en el hall de ingreso y lobby ubicado en el primer piso. Esto permite una evacuación segura en caso ocurra algún siniestro.

2.4 Altura de edificación

El terreno del proyecto tiene un área de 1,163.75 m² con un frente por la Av. Jorge Basadre Grohmann con 24.50 ml y un frente por la calle Los Cipreses con 49.50ml. Según lo establecido en el **OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU** con **ITF N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG** adjunto a la presente memoria justificativa, se indica lo siguiente:

4.1. El RNE es la norma técnica de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho público y privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional, al ser el único marco técnico normativo que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño y la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones.

4.2. El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento previo emitido por las municipalidades, donde se especifican los parámetros urbanísticos y edificatorios de diseño que regula el proceso de edificación sobre un predio urbano; el cual contiene, entre otros, la altura máxima y mínima de edificación expresada en metros. Sin embargo, en caso la altura se encuentra indicada en pisos, corresponde la aplicación de lo establecido en el numeral 10.1 del artículo 10 de la Norma Técnica A.010 del RNE para convertir dicha altura a metros lineales, teniendo en cuenta que el nivel del primer piso puede ubicarse sobre el semisótano, cuya altura 1.50m debe contabilizarse adicionalmente como parte de la altura máxima de edificación en metros lineales.

4.3. En un proyecto se puede desarrollar igual o mayor número de pisos a los establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios siempre que la altura de edificación no supere la altura máxima resultante en metros lineales y siempre que cumpla con los demás parámetros aplicables al predio materia del proyecto.

4.4. La altura de edificación se mide en metros lineales y se mide desde el punto más alto de la vereda del frente del lote; en caso no exista vereda, se mide desde el nivel de calzada más 0.15 m. Además, la altura incluye los pisos retranqueados. No se contabilizan paramentos verticales para recubrimientos de equipos en el último nivel, parapetos y construcciones en azoteas, tanques elevados, cuartos de máquinas, ni casetas de equipos electromecánicos.

LEYENDA:

H = Altura de máxima de edificación en metros (número de pisos según proyecto).

H en Zonificación Residencial = (Nº de pisos x 3.00 ml) + 1.5ml

H en Zonificación Comercial = (Nº de pisos x 4.00 ml) + 1.5ml

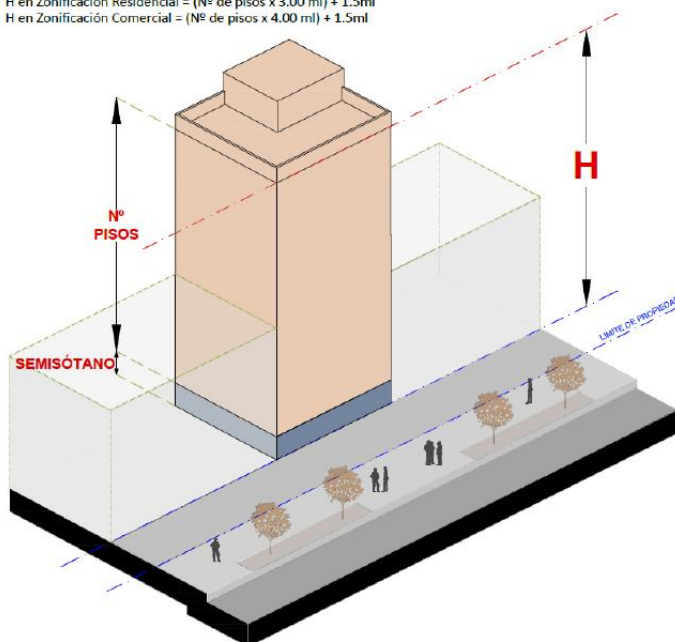


Gráfico explicativo del OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Por ello, según el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios **N°001017-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI** la altura máxima de edificación es 7 pisos (frente a la Av. Jorge Basadre Grohmann) y 4 pisos (frente a la calle Los Cipreses), por lo que el proyecto podrá albergar el número de pisos que dichas alturas en metros lo permitan, y siempre que se respeten todos los demás parámetros urbanísticos y edificatorios. Asimismo, en cumplimiento con lo señalado en el **OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU**, el proyecto plantea la altura máxima de 22.50ml (frente a la Av. Jorge Basadre Grohmann) y 13.5ml (frente a la calle Los Cipreses), según la siguiente fórmula:

Frente a la Av. Jorge Basadre Grohmann

H en zonificación residencial = (N° de pisos x 3ml) + 1.50ml.

H en zonificación residencial = (7 x 3ml) + 1.50ml = 22.50ml.

Por lo tanto, la altura máxima de la edificación es de **22.50ml**

Frente a la Ca. Los Cipreses

H en zonificación residencial = (N° de pisos x 3ml) + 1.50ml.

H en zonificación residencial = (4 x 3ml) + 1.50ml = 13.50ml.

Por lo tanto, la altura máxima de la edificación es de **13.50ml**

Por otro lado, según lo establecido en el **numeral 10.5 del artículo 10 de la norma A.010 del RNE** indica lo siguiente:

“Para el caso de una edificación sobre un lote en esquina; la altura normativa sobre la vía de ancho mayor puede voltear con esa altura hasta una distancia igual a la sección de vía menor mas los retiros normativos de la misma vía, medidos a partir del límite de la edificación. A partir de ese punto, la altura del resto de la edificación se determina en base al criterio de colindancia”

Asimismo, según lo establecido en la **norma G.040 del RNE (“DEFINICIONES DEL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES)**, señala la siguiente definición para “**Límite de edificación**”:

“Distancia que define hasta dónde puede llegar el área techada de la edificación sobre la superficie del predio.”

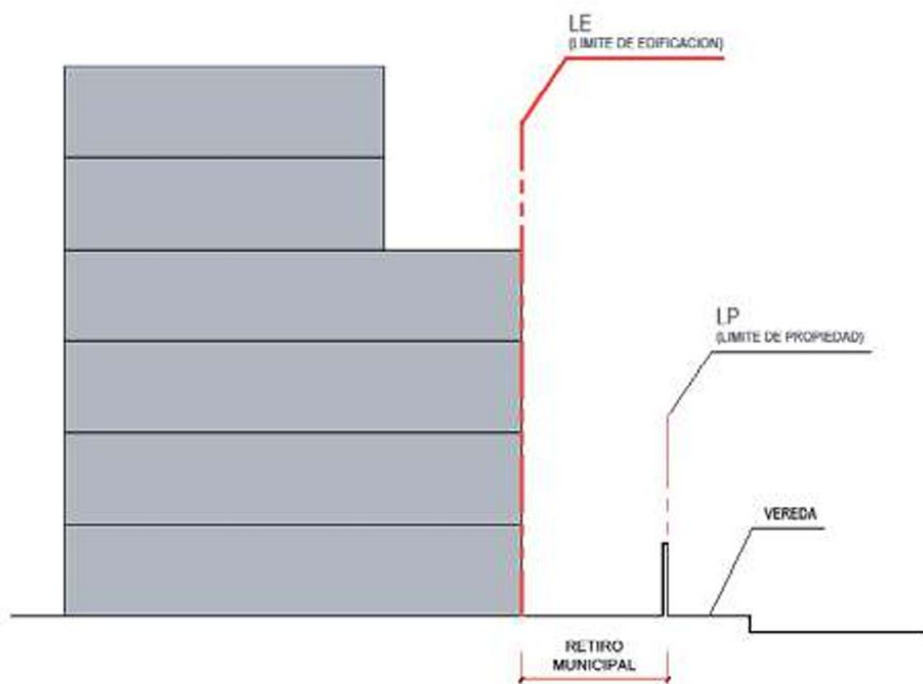


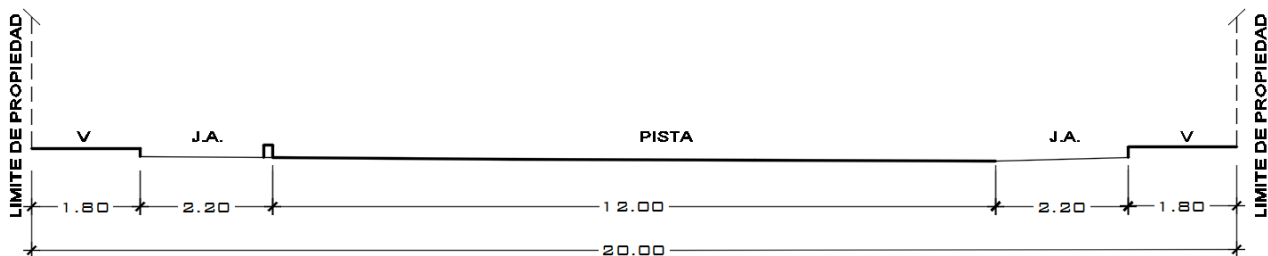
Gráfico explicativo presentado de la Norma G.040 del RNE

En el proyecto, las secciones viales en los frentes de la edificación son las siguientes:

Frente a Av. Jorge Basadre Grohmann:

Ancho de vía: 20ml

Ancho de retiros: 5ml

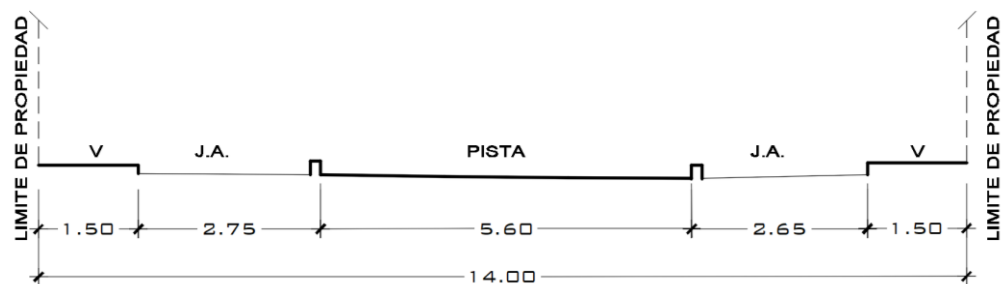


AV. JORGE BASADRE GROHMANN

Frente a Ca. Los Cipreses:

Ancho de vía: 14ml

Ancho de retiros: 3ml



CA. LOS CIPRESES

Aplicando el volteo se considera lo siguiente:

- La altura normativa (22.5ml) sobre la vía de ancho mayor (Av. Jorge Basadre Grohmann) puede voltear con esa altura hasta una distancia igual a la sección de vía menor (Ca. Los Cipreses) más los retiros normativos de la misma (14ml + 6ml). Lo que quiere decir que la altura de 22.50ml puede voltear una longitud de 20ml frente a la calle los Cipreses, medida que será tomada desde el retiro municipal
- A partir de ese punto la altura se calcula con el concepto de colindancia mediante la siguiente formula: $H1 + H2 / 2$

En el proyecto:

$$\frac{13.5\text{ml (4 pisos)} + 22.5\text{ml (7pisos)}}{2} = 18\text{ml.}$$

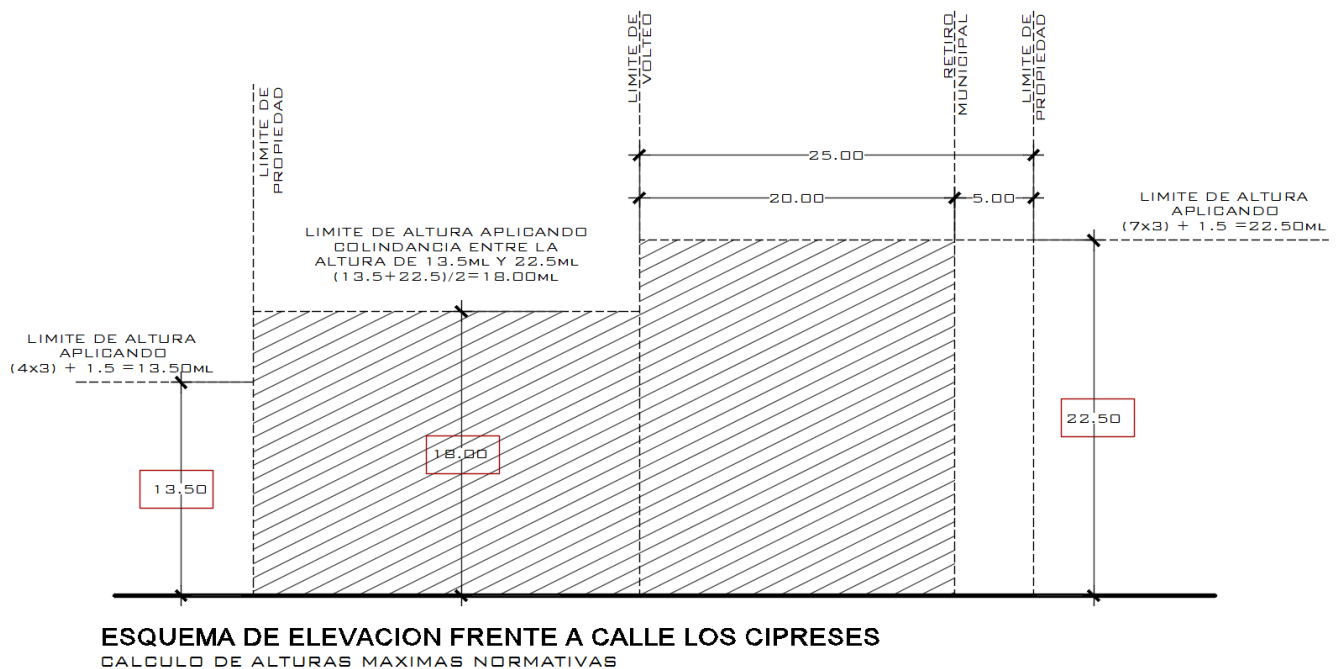
La altura intermedia tendrá una altura máxima de 18ml.

- El cálculo del volteo se considera sobre el límite del retiro municipal sin considerar los volados en fachada tal como se muestra gráficamente en la **Norma G.040 del RNE**.

De lo antes expuesto generamos el siguiente esquema de alturas:

Frente a la Av. Jorge Basadre la altura máxima normativa de 22.5ml.

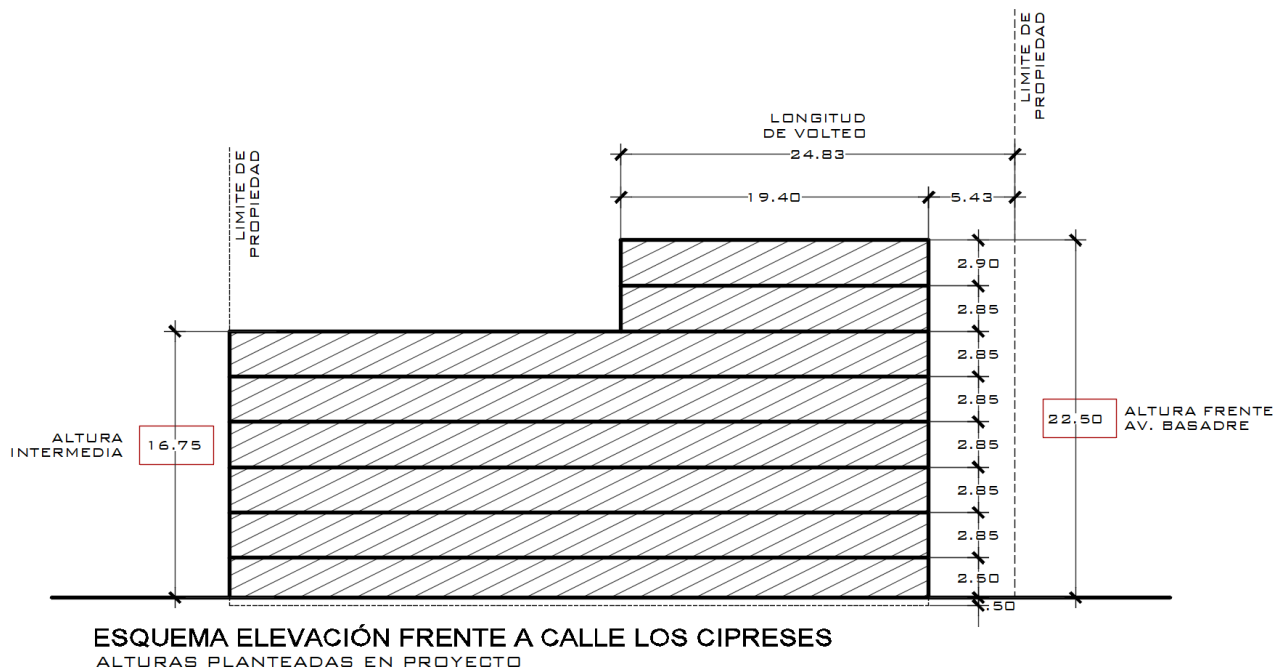
Frente a la Ca. Los Cipreses la altura máxima normativa de 22.5ml hasta una longitud de 25ml (longitud del volteo + retiros) desde el límite de propiedad y a partir de ese límite de volteo el edificio tendrá una altura máxima de 18ml, tal como se grafica en el siguiente esquema:



Por tanto, en el proyecto se ha planteado lo siguiente:

Frente a la Av. Jorge Basadre se ha planteado 8 niveles sin exceder la altura máxima normativa de 22.5ml.

Frente a la Ca. Los Cipreses se ha planteado 8 niveles sin exceder la altura máxima normativa de 22.5ml hasta una longitud de 24.83ml desde el límite de propiedad y a partir de ese límite se ha planteado 6 niveles hasta una altura de 16.75ml, tal como se grafica en el siguiente esquema:



c) La altura de la edificación se mide desde el punto más alto de la vereda del frente del lote (...)

En el proyecto, la vereda frente al terreno se encuentra en pendiente, cuyos extremos tienen una diferencia de hasta 50cm de altura. Teniendo en cuenta la norma antes citada del RNE, los callos de altura se han tomado a partir del punto más alto del punto más alto de la vereda, este punto se ha considerado como el nivel +0.00m y el resto de niveles están en función a esta cota de altura.

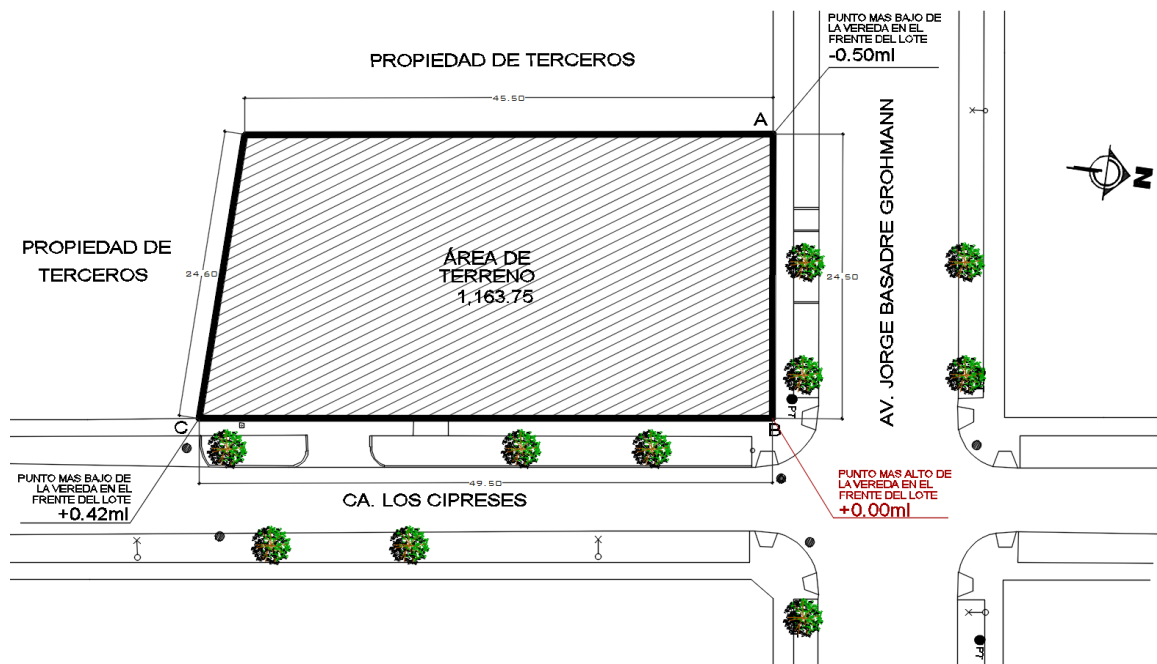


Gráfico 01: Niveles de vereda frente al lote

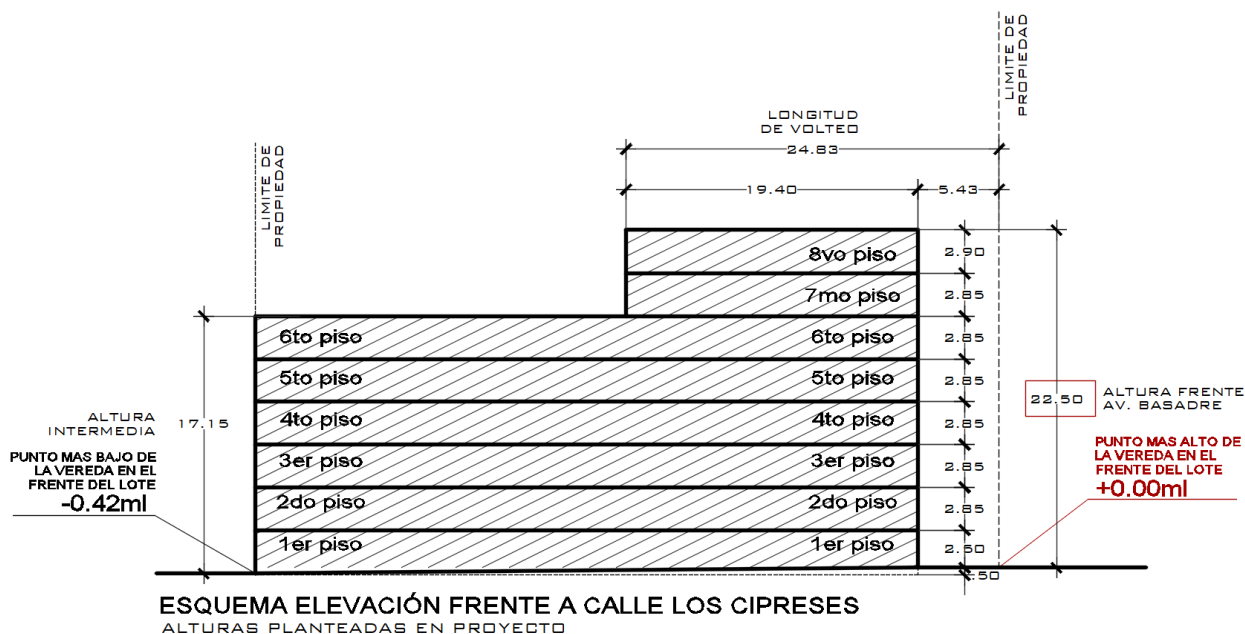


Gráfico 02: Cantidad de pisos frente a calle Los Cipreses que permite la altura según RNE y el OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

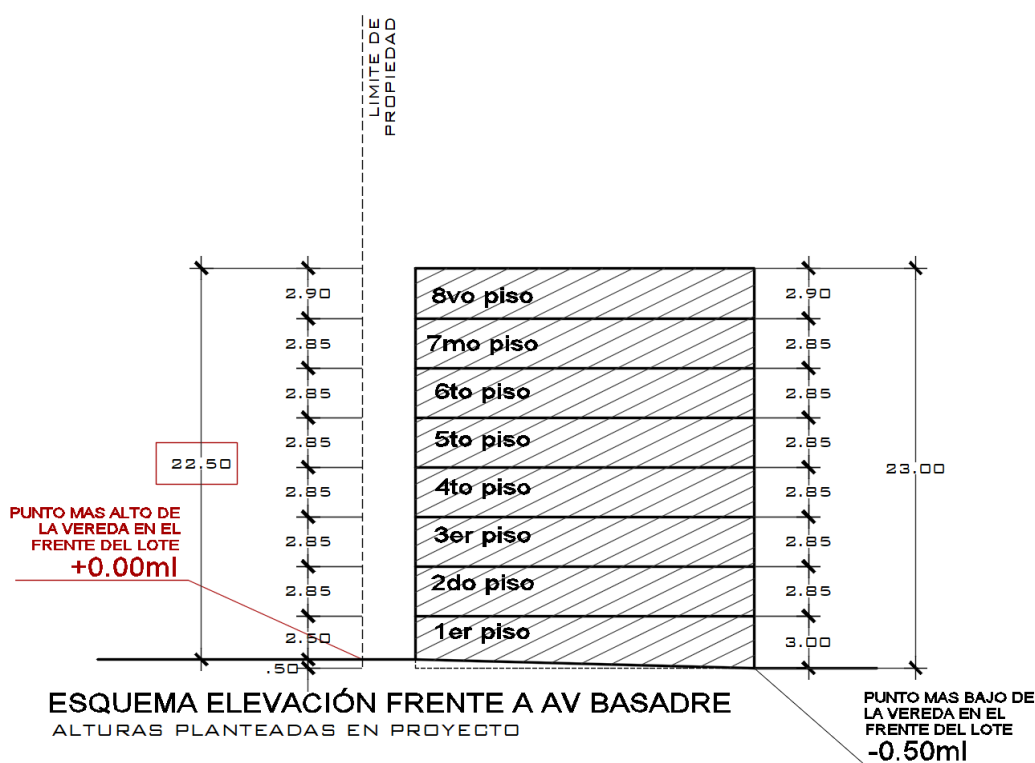


Gráfico 03: Cantidad de pisos frente a Avenida Jorge Basadre que permite la altura según RNE y el OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Por lo antes expuesto, se concluye que las alturas planteadas en el proyecto no exceden la altura máxima normativa en ambos frentes del proyecto.

2.5 Área libre

Según los parámetros urbanísticos el área libre mínima que rige para ese caso es de 40%, sin embargo, al ser un lote en esquina se aplica la reducción de 5% el área libre mínima. Dicha indicación se afirma en el Cuadro N° 1 de la norma SI-01: Cuadro N°1: CUADRO GENERAL DE PARAMETROS URBANISTICOS Y

EDIFICATORIOS DE LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL, por lo que el área libre mínima normativa es de 35%.

Asimismo, según lo establecido en el **artículo 9.4 de la norma A.010 del RNE**: *“En los casos que la normativa local exija un área mínima para uso residencial, esta se considera desde el nivel a partir del cual el uso residencial ocupa todo el nivel.”*

Sin embargo, el proyecto presentado, el área libre fue calculada tomando en cuenta el área techa del 1er piso a pesar de que en ese piso la vivienda no ocupa todo el nivel ya que se ubican Áreas comunes e ingresos vehiculares de los residentes del edificio.

Por otra parte, la iluminación y ventilación de todos los ambientes habitables (salas, comedor y dormitorios), así como las áreas de servicio, lavanderías, cocinas de todas las unidades de vivienda se han resuelto hacia los frentes que dan hacia la calle y hacia amplias áreas abiertas internas, las cuales poseen áreas de jardines.

2.5.1. Volados De Terrazas en Fachadas

Según lo establecido en el la Norma A.010 (Artículo 13°, literal b) del RNE se señala que:

“Únicamente en ambientes de balcones sin techo o alternados, así como terrazas, el volado puede llegar hasta un máximo de 0.80m sobre el retiro frontal”

Asimismo, el **MINISTERIO DE VIVIENDA** mediante **OFICIO N° 059-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV** aclara lo siguiente:

(...) el literal b del artículo 13 de la norma A.010 del RNE no establece para las terrazas ningún condicionante; en consecuencia, es posible plantear terrazas continuas, una sobre otra, en todos los niveles de la edificación y que estas vuelen hasta 0.80 metros sobre el retiro frontal, en cumplimiento de la normativa vigente”

En el proyecto se ha planteado que los volados de las terrazas en la fachada frontal vuelen 0.80 metros sobre el nivel de retiro, en consecuencia, con lo establecido en el artículo 13 del RNE y tomando en consideración lo aclarado por el MINISTERIO DE VIVIENDA mediante el oficio antes mencionado (adjunto al presente expediente)

Por otra parte, según lo establecido en el literal **“c” del art. 13 de la norma A010**, indica lo siguiente:

*“**Se puede considerar en la fachada de la edificación** elementos estructurales, **elementos decorativos** como frisos, **cornisas**, zócalos, elementos de protección solar y otros abiertos, **hasta un máximo de 0.30cm** sobre la proyección de los volados indicados en el literal “a” del presente artículo.”*

En el proyecto se ha planteado cornisas decorativas de 15cm solo en algunos niveles de la fachada: 2do, 4to, 6to, 8vo piso y azotea. Sin que esta afecte el retiro mínimo normativo. Estas cornisas decorativas no forman parte del área techada, tal como lo señala el **numeral 9.2. del artículo 9 de la norma A010**:

*“**No forma parte del área techada**, los aleros, los balcones sin techo o alternados, jardineras, pérgolas, techos tipo sol y sombra, las cubiertas ligeras de material transparente o translucido, los elementos estructurales que sobresalen de los paramentos, ni los **elementos decorativos como cornisas**, apliques o parasoles; tampoco se considera como área techada la cisterna de agua.”*

2.5.2. Pozos de Iluminación

En el proyecto se cuenta con dos pozos de iluminación:

En el 1er caso se cuenta con un pozo de 3 y 4 lados, el cual sirve a ambientes principales

ESQUEMA 01

CÁLCULO DE POZO DE LUZ:

POZO DE TIPO A (03 LADOS)
Norma A.020 Art. 11 inciso 4 literal b
Anexo 1 del RNE:

CASO A
 $H : (17.25) - 1 = 16.25\text{m}$

Dimensiones mínimas:

Dimensión A = (Tramo 1×0.35)
Dimensión A = $(16.25 \text{ m} \times 0.35)$
Dimensión A = 5.69 m

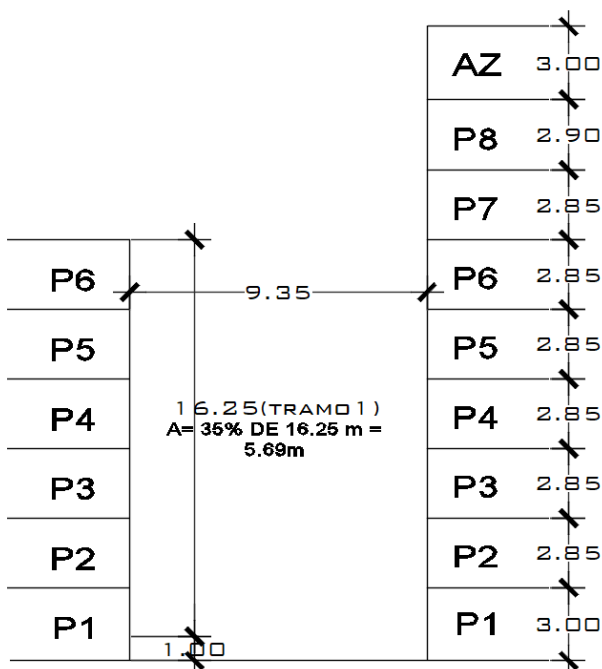
Dimensión B = (50% Dimensión A)
Dimensión B = (0.5×5.69)
Dimensión B = 2.85 m

Área mínima del pozo:

Dimensión A * Dimensión B =
 $5.69\text{m} \times 2.85\text{m} = 16.22 \text{ m}^2$

EN PROYECTO:

DIMENSIÓN A = 9.35 m
DIMENSIÓN B = 11.47 m
ÁREA DEL POZO = **107.24 m²**



En el 2do caso se cuenta con un pozo de 1 y 2 lados que sirve a ambientes secundarios

ESQUEMA 02

CÁLCULO DE POZO DE LUZ:

POZO DE TIPO B (02 LADOS)
Norma A.020 Art. 11 inciso 4 literal b
Anexo 1 del RNE:

CASO B
 $H : (17.25) - 1 = 16.25\text{m}$

Dimensiones mínimas:

Dimensión A = (Tramo 1×0.25)
Dimensión A = (16.25×0.25)
Dimensión A = 4.07 m

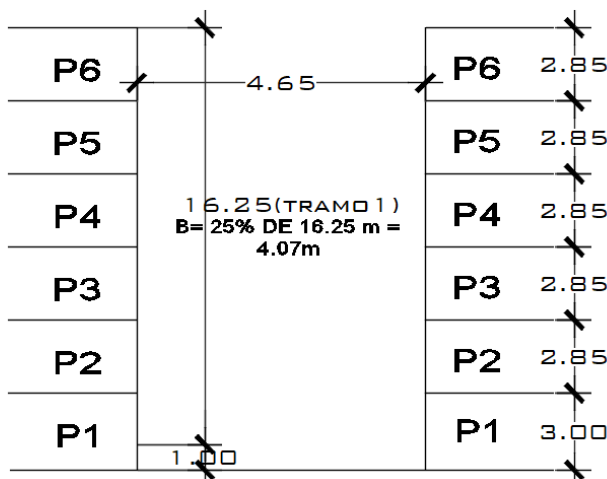
Dimensión B = (Tramo 1×0.25)
Dimensión B = (16.25×0.25)
Dimensión B = 4.07 m

Área mínima del pozo:

Dimensión A * Dimensión B =
 $4.07\text{m} \times 4.07\text{m} = 16.57 \text{ m}^2$

EN PROYECTO:

DIMENSIÓN A = 4.65 m
DIMENSIÓN B = 5.06 m
ÁREA DEL POZO = **23.52 m²**



Según la Norma A.020 Art. 11 inciso 4 literal b:

"Las dimensiones mínimas del pozo de luz se calculan en función de la altura de la edificación y por tramos cada 18.00 m; dependiendo de la altura de la edificación se considera cada tramo de manera independiente, sumándose conforme aumenta la altura de la edificación."

Asimismo, la nota ii y iii del mismo artículo indica:

"La distancia paralela al paramento del vano debe ser equivalente al 50% de la medida perpendicular, resultante del cálculo según la tabla precedente siempre que en este sentido no hayan ambientes que se doten de iluminación y ventilación natural; caso contrario debe ser resultado de su propio cálculo"

"Cuando la dimensión del pozo perpendicular al vano que sirve es inferior hasta en un 20% al mínimo normativo, la dimensión en el otro sentido puede compensar dicho déficit, debiendo cumplir con el área de pozo producto de las medidas normativas. Esta compensación también aplica en el sentido paralelo al vano al cual se sirve."

En Proyecto:

- Se corrobora que la dimensión A y B son mayores a las dimensiones mínimas requeridas y sobre todo el área de los pozos supera ampliamente las dimensiones mínimas establecidas por el RNE.
- Las dimensiones perpendiculares a cada vano exceden el mínimo normativo requerido como se puede corroborar en las láminas de arquitectura.
- Adicional al cumplimiento de las áreas requeridas, en el nivel de la azotea se realizan retranques en favor de los departamentos de dichos niveles, ampliando aún más el área del pozo.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA:

3.1 Departamentos Primer piso: 03 unidades.

Departamento 101:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -0.50m, incluye terraza.

Área Techada: 192.43 m²

Conformado por: Recibo, sala-comedor, terraza con jardín, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con walk-in clóset y baño principal incorporado, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 102:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -0.50m, incluye terraza.

Área Techada: 103.55 m²

Conformado por: Sala-comedor, terraza con jardín, kitchenette, centro de lavado, baño de visita, dormitorio 1 con walk-in closet y baño incorporado, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 103:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -0.50m, incluye terraza.

Área Techada: 157.34 m²

Conformado por: Sala-comedor, terraza con jardín, cocina, depósito, lavandería, baño de servicio, baño de visita, hall, dormitorio 1 con closet, cuarto de estudio con closet, baño familiar, dormitorio principal con walk-in closet y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

3.2 Departamentos del Segundo y Tercer piso: 10 unidades.

Departamento 201 y 301:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.50m. y +5.35m.

Área Techada: 200.12 m²

Conformado por: Recibo, Sala-comedor, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, baño de visita, terraza-balcón, hall, dormitorio 1 y 2 con clóset y baño incorporado cada uno, dormitorio principal con closet y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 202 y 302:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.50m. y +5.35m.

Área Techada: 161.14 m2

Conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina, lavandería, depósito, baño de servicio, baño de visita, terraza-balcón, hall, dormitorio 1 con clóset, cuarto de estudio con clóset, baño familiar, dormitorio principal con closet y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 203 y 303:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.50m. y +5.35m.

Área Techada: 99.89 m2

Conformado por: Recibo, sala-comedor, terraza-balcón, kitchenette, centro de lavado, baño de visita, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con walk-in clóset y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 204 y 304:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.50m. y +5.35m.

Área Techada: 100.12 m2

Conformado por: Recibo, sala-comedor, terraza- balcón, kitchenette, centro de lavado, baño de visita, cuarto de estudio con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con walk-in closet y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 205 y 305:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.50m. y +5.35m.

Área Techada: 150.07 m2

Conformado por: Recibo, sala-comedor, terraza- balcón, cocina, lavandería, depósito, baño de servicio, baño de visita, hall, cuarto de estudio con clóset, dormitorio 2 con clóset, baño familiar, dormitorio principal con closet y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

3.3 Departamentos Cuarto piso: 04 unidades.

Departamento 401:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +8.20m.

Área Techada: 200.26 m2

Conformado por: Recibo, sala-comedor, terraza-balcón, baño de visita, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, hall, dormitorio 1 y 2 con clóset y baño incorporado cada uno, dormitorio principal con closet y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 402:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +8.20m.

Área Techada: 201.05 m2

Conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, terraza-balcón, baño de visita, dormitorio 1 con clóset y baño incorporado, dormitorio 2 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con walk-in clóset y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 403:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +8.20m.

Área Techada: 160.01 m²

Conformado por: Sala-comedor, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, terraza-balcón, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset, cuarto de estudio con clóset, baño familiar, dormitorio principal con walk-in clóset y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 404:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +8.20m.

Área Techada: 149.96 m²

Conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina, lavandería, depósito, baño de servicio, terraza-balcón, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset, cuarto de estudio con clóset, baño familiar, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

3.4. Departamentos Quinto piso: 04 unidades.

Departamento 501:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +11.05m.

Área Techada: 200.02 m²

Conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, terraza-balcón, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset y baño incorporado, dormitorio 2 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 502:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +11.05m.

Área Techada: 201.34 m²

Conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, terraza-balcón, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset y baño incorporado, dormitorio 2 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con walk-in clóset y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 503:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en los niveles +11.05m y +13.90m.

Área Techada: 214.01 m²

En el 1er nivel, conformado por: Sala-comedor, cocina, terraza-balcón, baño de visita, dormitorio 1 y 2 con clóset cada uno, hall, baño familiar, dormitorio principal con walk-in closet y baño principal incorporado.

En el 2do nivel se encuentra la terraza con jardinera, baño de visita, lavandería, depósito y baño de servicio, piscina. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 504:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en los niveles +11.05m y +13.90m.

Área Techada: 210.31 m²

En el 1er nivel, conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina, terraza-balcón, baño de visita, dormitorio 1 con clóset, dormitorio 2 con closet, hall, baño familiar, hall, dormitorio principal con closet y baño principal incorporado.

En el 2do nivel se encuentra la terraza con jardinera, recibo, sala de recreación, baño de visita, lavandería, depósito y baño de servicio. Cuenta con estacionamiento.

3.5. Departamentos Sexto piso: 02 unidades.

Departamento 601:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel + 13.90m.

Área Techada: 200.19 m2

Conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, terraza-balcón, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset y baño incorporado, dormitorio 2 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 602:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +13.90m.

Área Techada: 201.92 m2

Conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, terraza-balcón, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset y baño incorporado, dormitorio 2 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con walk-in clóset y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

3.6. Departamentos Séptimo piso: 02 unidades

Departamento 701:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel + 16.75m.

Área Techada: 200.09 m2

Conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, terraza-balcón, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset y baño incorporado, dormitorio 2 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con clóset y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 702:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +16.75m.

Área Techada: 202.37 m2

Conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina con comedor de diario, lavandería, depósito, baño de servicio, terraza-balcón, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset y baño incorporado, dormitorio 2 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con walk-in clóset y baño principal incorporado. Cuenta con estacionamiento.

3.7. Departamentos Octavo piso: 02 unidades

Departamento 801:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +19.60m y +22.50

Área Techada: 262.23 m2

En el 1er nivel, conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina con comedor de diario, terraza-balcón, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset y baño incorporado, dormitorio 2 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con closet y baño principal incorporado.

En el 2do nivel se encuentra la terraza con jardinera, zona de parrilla, sala de estar, baño de visita, lavandería, depósito y baño de servicio. Cuenta con estacionamiento.

Departamento 802:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +19.60m y +22.50

Área Techada: 262.98 m2

En el 1er nivel, conformado por: Recibo, sala-comedor, cocina con comedor de diario, terraza-balcón, baño de visita, hall, dormitorio 1 con clóset y baño incorporado, dormitorio 2 con clóset y baño incorporado, dormitorio principal con walk-in closet y baño principal incorporado.

En el 2do nivel se encuentra la terraza con jardinera, zona de parrilla, sala de estar, baño de visita, lavandería, depósito y baño de servicio. Cuenta con estacionamiento.

4. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 2.10 y 7.50m Aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores. Caja de ascensor y escalera de concreto armado.

Las instalaciones sanitarias estarán compuestas por un sistema eficiente de distribución de agua, según las especificaciones contempladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. El edificio cuenta además con gabinetes y sistema para agua contra incendios en sótanos.

Las instalaciones eléctricas serán convencionales empotradas, trifásica, independientes los servicios generales, otras instalaciones serán de intercomunicadores, cable y teléfono.

5. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Av. Jorge Basadre Grohmann N° 901-935-945, esquina con calle Los Cipreses N°430-432-436

Distrito: San Isidro

5.1 Áreas y linderos:

- A. Área Terreno : 1,163.75 m²
- B. Por el Frente:
Línea recta de 24.50ml
- C. Por la derecha entrando:
Línea recta de 45.50ml; linda con Propiedad de Terceros.
- D. Por la izquierda entrando:
Línea recta de 49.50ml; linda con Propiedad de Terceros.
- E. Por el Fondo:
Línea recta de 24.60ml; linda con el Parque José Luis Bustamante y Rivero.

6. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

SÓTANO 03 (cto. de bombas)	62.67	m ²
SÓTANO 02 (estacionamientos)	1151.63	m ²
SÓTANO 01 (estacionamientos)	1140.87	m ²
1ER. PISO	755.91	m ²
2DO. PISO	749.90	m ²
3ER. PISO	749.90	m ²
4TO. PISO	749.85	m ²
5TO. PISO	750.01	m ²
6TO. PISO	554.80	m ²
7MO. PISO	424.99	m ²
8VO. PISO	424.25	m ²
AZOTEA	122.77	m ²
AREA TECHADA TOTAL	7637.55	m²
*Otras instalaciones (CISTERNAS+POZO SUMIDERO)	90.19	m²
ÁREA LIBRE	(35.04%) 407.84	m²

Lima, 05 de setiembre del 2025

Christian Reusche R.
Arquitecto CAP 18388

Augusto Reyna Serkovic
Arquitecto CAP 9914

Giancarlo Peralta M.
Arquitecto CAP 23250

PROYECTO RESIDENCIAL "BASADRE 908"
MEMORIA DESCRIPTIVA POR MODIFICACIÓN DE LICENCIA

EDIFICACIÓN APLICA A LA NORMA NACIONAL A.010/A.020/A.120 Y ORD. 523/MSI

1. ANTECEDENTES Y ENTORNO:

El Edificio Multifamiliar Basadre está ubicado sobre la avenida Jorge Basadre Grohmann N° 901-935-945, esquina con calle Los Cipreses N° 436-432-430, Urb. Orrantia, en el distrito de San Isidro.

Se trata de un edificio que, como OBRA NUEVA, reemplazará a la vivienda existente de 2 pisos de altura, cuyo terreno ocupa una superficie de 1,163.75m²

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

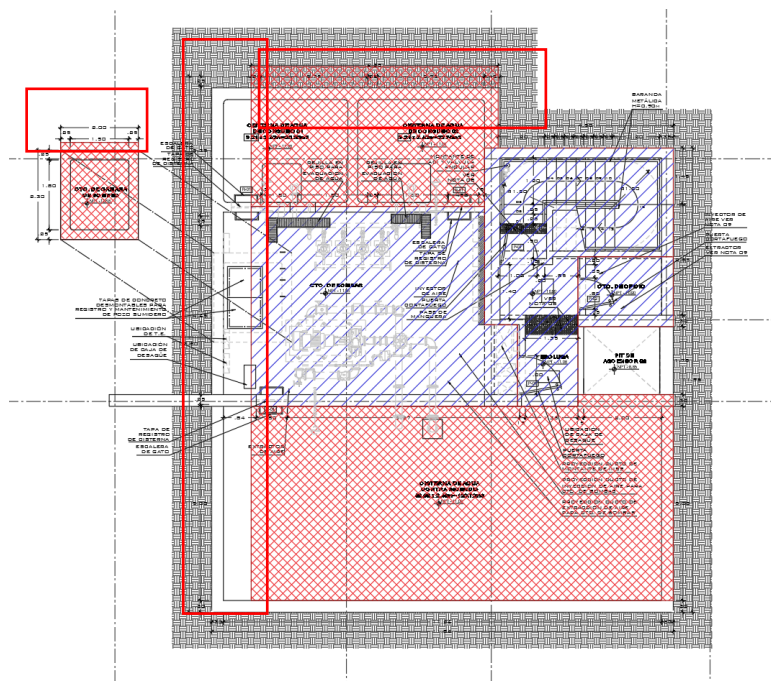
De acuerdo al proyecto aprobado por la Municipalidad de San Isidro, el edificio tiene 08 pisos con un total de 27 departamentos (de 1, 2 y 3 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el primer piso, tres departamentos flat. En el segundo y tercer piso, cinco departamentos flat en cada piso. En el cuarto piso, cuatro departamentos flat. En el quinto piso, dos departamentos flat y dos departamentos dúplex que se extienden al sexto piso. En el sexto piso, dos departamentos flat. En el séptimo piso, dos departamentos flat. Finalmente, en el octavo piso y los aires del mismo (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires) hay dos departamentos dúplex.

El proyecto consta de 58 estacionamientos de uso privado y 2 de visita.

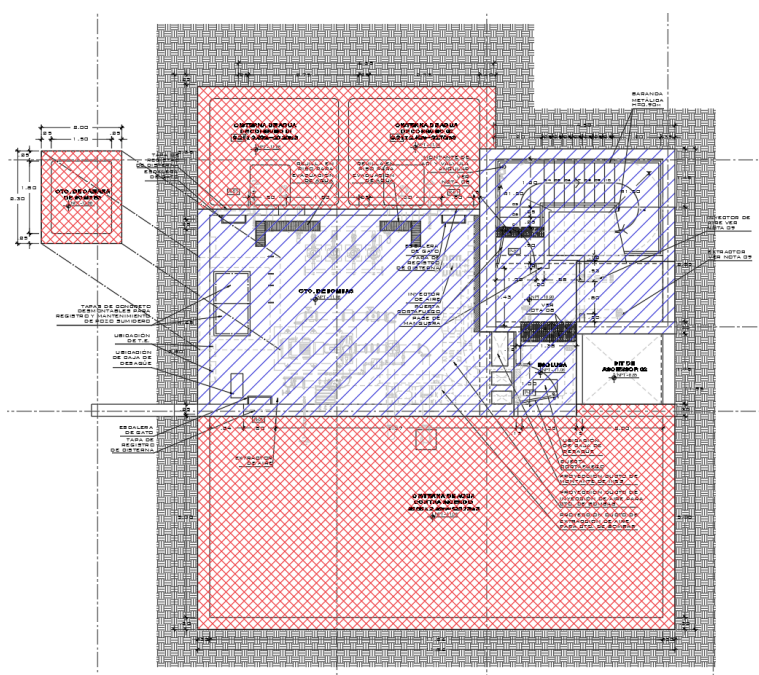
A partir de todo ello, ponemos en conocimiento la regularización sobre las modificaciones internas a realizarse sobre el expediente de Licencia del Proyecto y, siguiendo con el trámite correspondiente a Modificación de Licencia expongo a continuación las modificaciones a considerar:

CAMBIOS GENERALES EN PROYECTO:

- A.** Se realizó el cambio de tabiques de arcilla roja por tabiques King Block (Unicon) tipo B9, B12, B14 y B19 en todos los niveles del proyecto, en consecuencia, existe una mínima variación de áreas en los pisos de departamentos con respecto al proyecto aprobado, el cual se verá reflejado en las áreas del Plano de Ubicación. Además, se anexa ficha técnica de los tabiques indicados en la memoria.
- B.** Se mantiene los extractores en los depósitos: 01, 02, 03, 06, 09, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 34, 35 y depósito común 01.
- C.** Se eliminaron los sumideros y registros en todos los balcones de departamentos.
- D.** Se corrigió metraje del sótano 03 (cuarto de bombas y cisternas), aunque la arquitectura del sótano 03 no ha sufrido modificación con respecto al del expediente aprobado, las áreas que se registraron al ingreso del expediente no corresponden. Por tanto, se actualizaron los polígonos de áreas, y las diferencias se identificaron como Ampliación y/o Demolición según corresponda en el plano de ubicación.



**IMAGEN 1. PLANTA DEL SÓTANO 03 EN EXPEDIENTE APROBADO
CON POLIGONOS DE ÁREAS INCOMPATIBLES.**



**IMAGEN 2. PLANTA DEL SÓTANO 03 EN MODIFICACIÓN DE
PROYECTO CON POLIGONOS DE ÁREAS COMPATIBLES.**

Como se observa en las imágenes, la arquitectura del sótano 03 se mantiene y con el fin de actualizar el metraje, se identificaron las diferencias de áreas como Ampliación y Demolición en los planos de Intervenciones como se observa en la siguiente imagen.

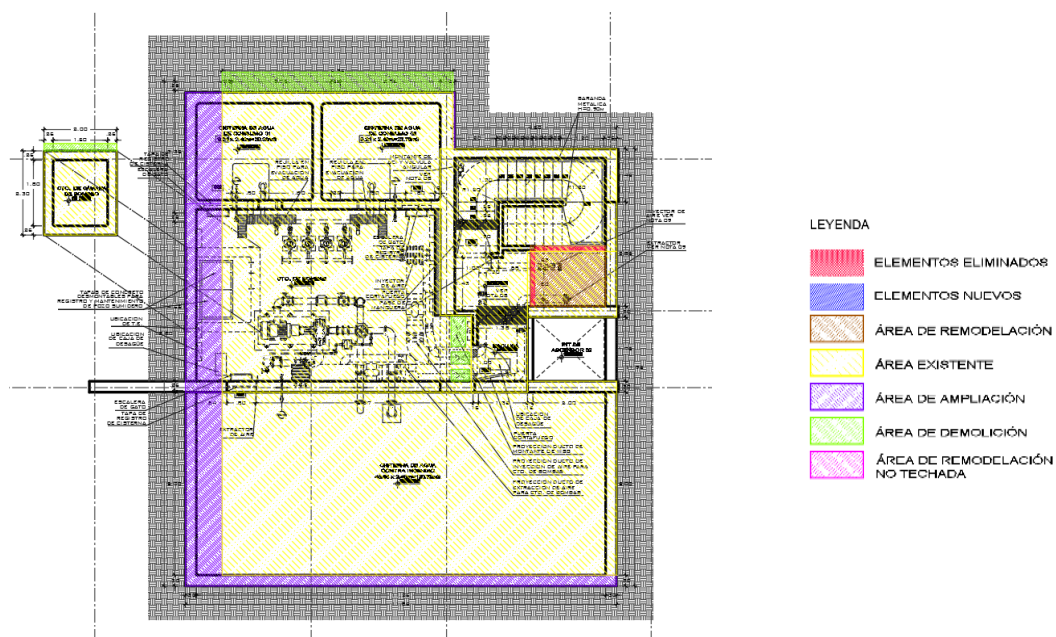


IMAGEN 3. PLANO DE INTERVENCIONES DEL SÓTANO 03

- E. Se corrigió metraje del 8VO PISO (Dpto 801), aunque la arquitectura del mencionado nivel no ha sufrido modificación con respecto al del expediente aprobado, las áreas que se registraron al ingreso del expediente no corresponden. Por tanto, se actualizaron los polígonos de áreas, y las diferencias se identificaron como Ampliación en el plano de ubicación.

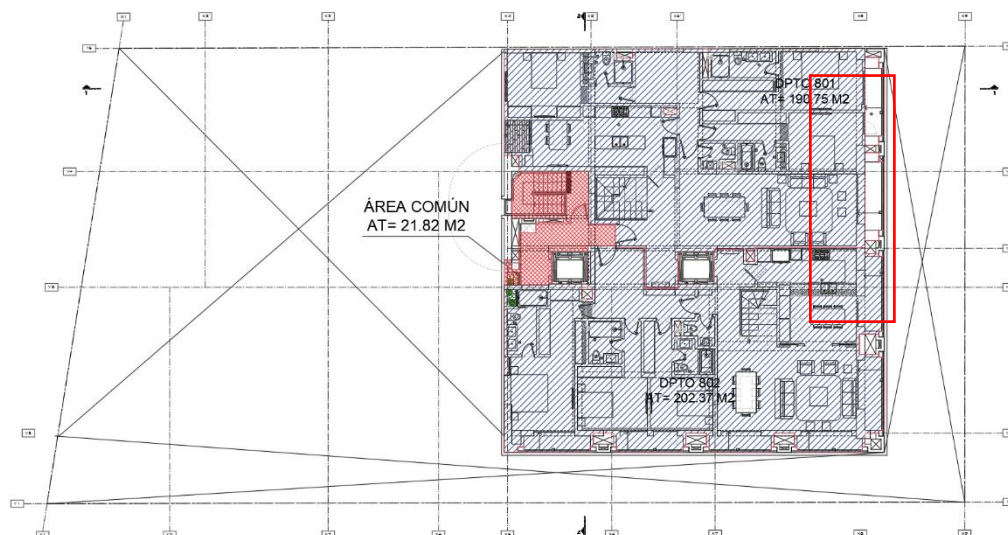


IMAGEN 4. PLANO DEL 8VO PISO EN EXPEDIENTE APROBADO CON POLÍGONOS DE ÁREAS INCOMPATIBLES.

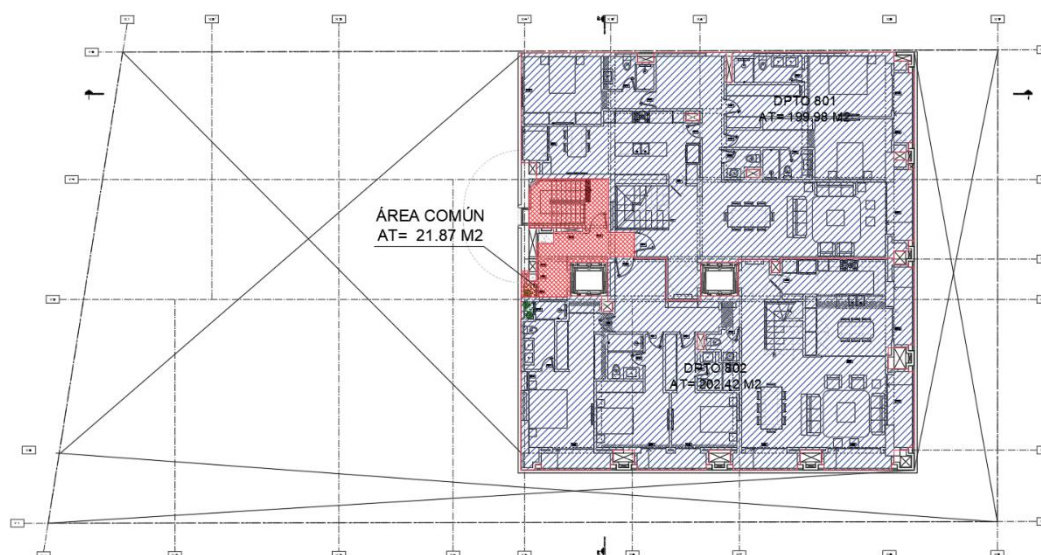


IMAGEN 5. PLANTA DEL 8VO PISO EN MODIFICACIÓN DE PROYECTO CON POLIGONOS DE ÁREAS COMPATIBLES.

Como se observa en las imágenes, la arquitectura se mantiene sin embargo para el dpto 801 no se consideró el área de las terrazas dentro del conteo de áreas techadas, en consecuencia, con el objetivo de actualizar las áreas, se identificó la diferencia como área de Ampliación en los planos de Intervenciones como se observa en la siguiente imagen y en el plano de Ubicación.

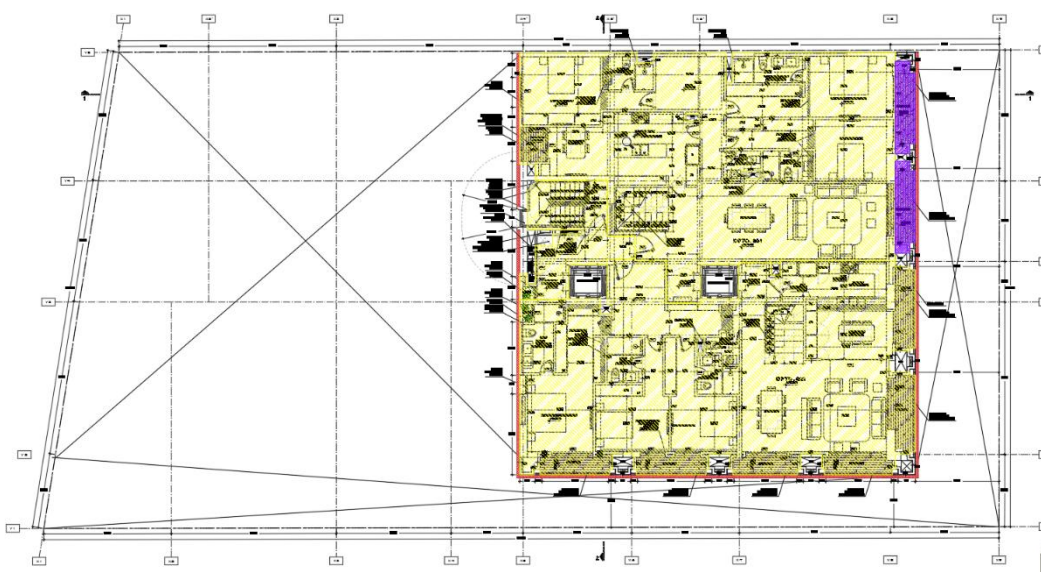


IMAGEN 6. PLANO DE INTERVENCIONES DEL 8VO PISO

- E. Por error material se omitió indicar el cuadro de acabado de pisos, por tanto, se incluye cuadro de vanos y de acabados en la lámina AR-16 del presente expediente.

											
										EDIFICIO MULTIFAMILIAR	
										BASADRE 908	
										BIN CAN S.R.L.	
										AL SEÑOR ALBERTO DOMINICAN Y P. DOMINICAN DOMINICAN CON LA LOS DOMINICAN Y P. DOMINICAN	
										MODIFICACIÓN DE PROYECTO MUNICIPAL EXPEDIENTE MULTIFAMILIAR BASADRE 908 ALZADA LA ORDENANZA	
										CUADRO DE VANOS Y DE ACABADOS	
										1075	
										SE 1 E. M. 2023	
										Ing. Claudio Pascual Ing. Augusto Páez S. Ing. Eduardo Páez M. Ing. Eduardo Páez M.	
										M. 2023 M. 2023	
										AR-16	
										18-09-22	

IMAGEN 7. LÁMINA DE CUADRO DE VANOS Y ACABADOS

- F. En los planos aprobados se verificó un error gráfico en el corte 01 (lámina A-16), las pendientes no estaban compatibles con las expresadas en las plantas, por tanto, se subsana dicho error en el expediente de Modificación de Proyecto como se verifica en el corte 01 de la lámina AR-17.

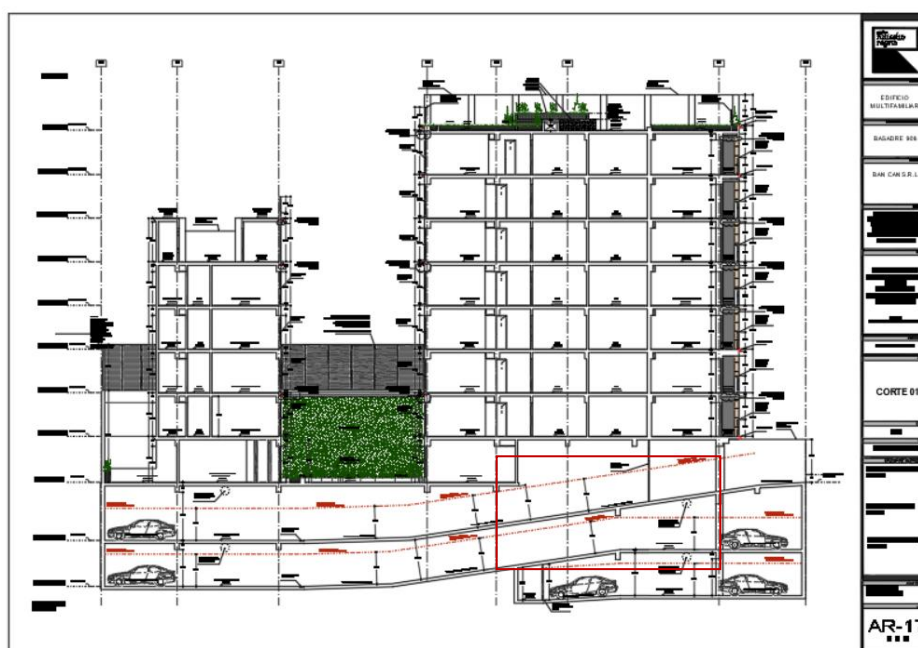


IMAGEN 8. CORTE 01 CORREGIDO

SÓTANO 1:

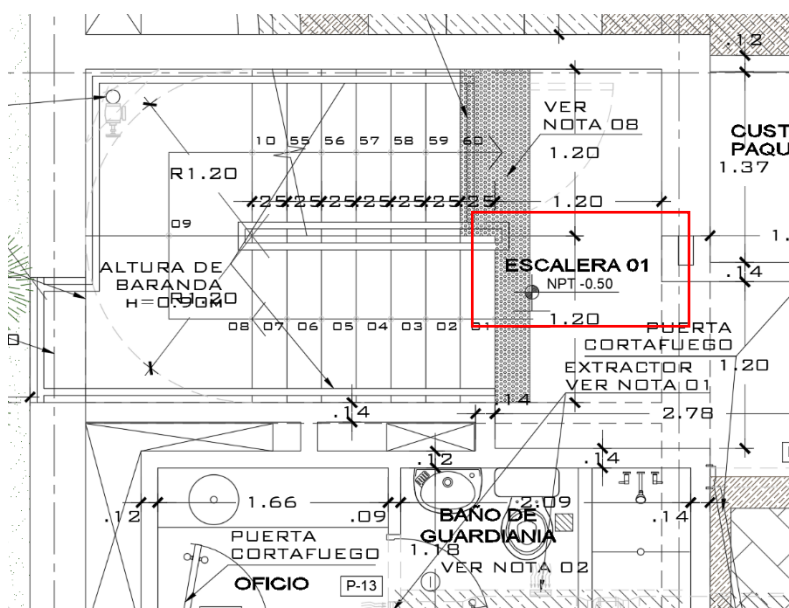
Áreas comunes:

- Se cambió numeración de estacionamientos y depósitos debido a que se reubica estacionamiento de visita en sótano 2.

PRIMER PISO:

Áreas comunes:

- Se eliminó closet de limpieza en lobby, ubicado en el Eje X5-Y3
- Se corrigió error gráfico con el NPT correcto de -0.50 a la salida de la escalera 01, en la lámina AR-04



Áreas privadas:

Departamento 101:

- Se añadió falso cielo raso en área de recibo.

Departamento 103:

- Se añadió falso cielo raso en recibo.
- Se eliminó closet en depósito.

SEGUNDO PISO:

- Se extiende losa sobre área de lavandería del dpto. 103 y terraza común para dar lugar a un jardín seco.

CUARTO PISO:

Áreas privadas:

Departamento 402:

- Se modifica diseño de cocina.

QUINTO PISO:

Departamento 502:

- Se modifica diseño de cocina.

Áreas privadas:

Departamento 503: (DUPLEX 1ER PISO)

- Se cambió la distribución de los baños y closets del dormitorio principal.
- Se elimina mocheta en baño de familia para mejor circulación.
- Se reubicó baño de visita bajo escalera.

Departamento 503: (DUPLEX 2DO PISO)

- Se cambió diseño de baño.
- Se añaden mochetas en área de sala de recreación.
- Se añadió puerta en lavandería para acceso a la terraza.
- Se eliminó banca y estructura para fogata para ubicar área de deck con piscina
- Se cambió diseño de jardinera.
- Se reubica baranda.

Departamento 504: (DUPLEX 1ER PISO)

- Se eliminó vitrina/bar en sala-comedor (Primer piso)

Departamento 504: (DUPLEX 2DO PISO)

- Se reduce área de jardinera para dar paso a una terraza con jardín.
- Se eliminó banca y estructura para fogata.

SEXTO PISO:

Áreas privadas:

Departamento 602:

- Se modificó diseño de cocina.

SETIMO PISO:

Áreas privadas:

Departamento 702:

- Se modificó diseño de cocina.

AZOTEA:**Áreas privadas:****Departamento 801: (DUPLEX 2DO PISO)**

- Se añadió zona de parrilla en zona de jardín.
- Se eliminó deck y piscina.
- Se eliminaron closets en los ambientes de depósito.
- Se reubicó baranda.

Departamento 802: (DUPLEX 2DO PISO)

- Se añadió zona de parrilla en jardín.
- Se eliminó deck y piscina.
- Se eliminaron closets en los ambientes de depósito.
- Se reubico baranda.
- Se elimino jardinera adyacente al recibo.

3. CUADRO DE ÁREAS REMODELADAS**ÁREAS REMODELADAS:**

SÓTANO 03 (cisternas)	3.41	m2
SÓTANO 02 (estacionamientos)	43.50	m2
SÓTANO 01 (estacionamientos)	1.23	m2
1ER PISO	1.93	m2
2DO PISO	0.00	m2
3ER PISO	0.00	m2
4TO. PISO	0.00	m2
5TO. PISO	25.33	m2
6TO. PISO	36.56	m2
7MO. PISO	0.00	m2
8VO. PISO	0.00	m2
AZOTEA	3.20	m2
TOTAL DE ÁREA A REMODELAR	115.16	m2

ÁREAS DEMOLIDAS:

SÓTANO 03 (cisternas)	0.66	m2
SÓTANO 02 (estacionamientos)	0.24	m2

SÓTANO 01 (estacionamientos)	1.23	m2
1ER PISO	0.12	m2
2DO PISO	0.14	m2
3ER PISO	0.14	m2
4TO. PISO	0.17	m2
5TO. PISO	0.22	m2
6TO. PISO	2.06	m2
7MO. PISO	0.00	m2
8VO. PISO	0.00	m2
AZOTEA	0.64	m2
TOTAL, DE ÁREA A DEMOLER	5.62	m2

ÁREAS AMPLIADAS:

SÓTANO 03 (cisternas)	5.20	m2
SÓTANO 02 (estacionamientos)	0.11	m2
SÓTANO 01 (estacionamientos)	1.70	m2
1ER PISO	0.07	m2
2DO PISO	0.03	m2
3ER PISO	0.03	m2
4TO. PISO	0.27	m2
5TO. PISO	0.33	m2
6TO. PISO	3.02	m2
7MO. PISO	0.00	m2
8VO. PISO	9.33	m2
AZOTEA	0.22	m2
TOTAL DE ÁREA A AMPLIAR	20.31	m2

Lima, 05 setiembre del 2025

Christian Reusche R.
Arquitecto CAP 18388

Augusto Reyna Serkovic
Arquitecto CAP 9914

Giancarlo Peralta M.
Arquitecto CAP 23250