



PROYECTO
INFINITY 224
2025

Memoria Descriptiva de Arquitectura

“Infinity 224”

GENERALIDADES

El presente proyecto consiste en un edificio de vivienda multifamiliar elaborado por encargo de la Sra. Carla Myriam García Lecaros de Montezuma propietaria en el Lote de su propiedad ubicado en la **Ca. La Apacheta 224 – Urb. Maranga V Etapa, San Miguel**, con numero de partida electrónica en la SUNARP N°40984402.

DATOS DEL TERRENO

El lote materia del proyecto se encuentra en la Ca. La Apacheta 224 – Urb. Maranga V Etapa, San Miguel.

Con los siguientes linderos:

Frente:	8.00 ml
Izquierdo:	20.0 ml
Derecho:	20.0 ml
Fondo:	8.00 ml
Área del terreno:	160.00 m²

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Edificio “Infinity 224” ubicado en el lote de 160m² de área, cuya forma alargada y rectangular nos presenta una solución simple y tradicional pero también una solución que permite satisfacer las expectativas de los propietarios de conseguir un proyecto con calidad arquitectónica, funcional, eficiente y moderno.

El Edificio “Infinity 224 plantea albergar 11 departamentos (8 flats y 3 dúplex) + 4 plazas de estacionamientos (simples) y una zona de área común; repartidos en 8 pisos más azotea:

Piso	Ambientes	Nivel
Sótano	Cuarto de bombas, pit ascensor, estacionamiento bicicletas	-2.40
1ero	Ingreso Peatonal, hall de ascensores, escalera, Ascensor, Departamento Dúplex 101 -1er Nivel, Jardín, Estacionamientos	0.00
2do	Departamento 201, hall de ascensores, Escalera, Ascensor	+2.71
3ero	Departamento 301 duplex, 302 flat, hall de ascensores, Escalera, Ascensor	+5.36
4to	Departamento 402, hall de ascensores, Escalera, Ascensor	+8.01

5to	Departamento 501, hall de ascensores, Escalera, Ascensor	+10.66
6to	Departamento 601 y 602, hall de ascensores, Escalera, Ascensor	+13.31
7mo	Departamento 701 y 702, hall de ascensores, Escalera, Ascensor	+15.96
8vo	Departamento 802 Duplex, hall de ascensores, Escalera, Ascensor	+18.61
Azotea	Departamento Dúplex 802-2do-Nivel, Terraza Común, Escalera, Ascensor	+21.26

El Primer Piso

El Ingreso

El Edificio "Infinity 224" cuenta con un ingreso peatonal por la calle La Apacheta y un ingreso vehicular estacionamiento con puerta vehicular seccionable a nivel de vereda .

El ingreso al edificio es a través de una puerta de madera de 2.4mts de altura hecha en madera y tarja con vidrio templado todo el conjunto enmarcado con un muro de 3.1mts de alto.

La puerta se encontrará a 1.20mts del borde de la propiedad ingresando al lado izquierdo el espacio para los medidores de energía eléctrica, de agua y gas en la otra.

Para acceder con el cuarto de máquinas de la cisterna y del sistema de elevación hemos colocado una escalera que baja hasta el NPT -2.30mt la cual comunica al cuarto de bomba para la cisterna, deposito de basura, estacionamiento de bicicletas, Centro de lavado para mascotas y pit de elevador.

Cruzando la puerta de ingreso principal a travesando el pasillo de ingreso encontramos una recepción y el elevador con la escalera que nos llevan a los pisos superiores. Detrás del elevador se encuentra la puerta de ingreso al primer nivel del Departamento 101-Flat.

Ingreso vehicular y sótano

Los requerimientos de estacionamiento nos permitieron considerar ubicarlos en pares paralelos E-01 y E-02.

Movilidad y Acceso Vertical

Dada la disposición de los departamentos, se ubicará la circulación vertical hacia el lindero derecho pegada a la cara posterior: con una escalera integrada que ventila hacia el ducto posterior y un ascensor para 4

personas con acceso directo a cada departamento, lo cual da flexibilidad y facilita el traslado de personas con alguna diversidad funcional.

Los departamentos.

Generalidades

Para la distribución interior en las unidades de vivienda fue trabajada teniendo especial cuidado en lograr una adecuada interrelación espacial evitando cruces de circulación, lo cual ha hecho que los ambientes interiores resulten funcionales y fluidos brindando sensaciones agradables dentro de las limitaciones de espacio de acuerdo con su uso y ubicación, con el apoyo de elementos transparentes, opacos y traslúcidos para un comportamiento complementario, armónico, y estético. Para todos los casos donde el ingreso peatonal a los departamentos es a través del Vestíbulo Previo se ha incluido una puerta del tipo RF. En los kitchenette se ubicaron sensores de temperatura, en zonas de pasadizos detectores de humo.

Departamento tipo Loft 101-501-601-602, con acceso desde la calle hasta el ascensor peatonal y/o por la escalera peatonal, el ingreso a través de la puerta de principal RF de 0.90cms cuenta con los siguientes ambientes: entrada, kitchenette, Sala, comedor, dormitorio con closet, baño, y un centro de lavado. En el caso del 101 adicional a esto cuenta con un jardín. El 601 cuenta con un balcón hacia la calle y el 602 con vista interior.

Departamento tipo Flat 201-302-702, en el caso del 302 y 702 son de 2 dormitorios todos con acceso desde la calle hasta el ascensor peatonal y/o por la escalera peatonal, el ingreso a través de la puerta de principal RF de 0.90cms, por el cual se accede a un hall de distribución y el vestíbulo previo, cuenta con los siguientes ambientes: sala-comedor, kitchenette, centro de lavado, baño de visita, escritorio, dormitorio principal con baño completo y closet, dormitorio 2 con closet, el baño 2 (lavabo, inodoro y ducha), dormitorio 3 con closet. El departamento 201 de configuración de 3 dormitorios con balcón hacia la calle.

Departamento 301-402-701-801 tipo Dúplex Con acceso desde la calle hasta el ascensor peatonal y/o por la escalera peatonal, el ingreso a través de la puerta de principal RF de 0.90cms, por el cual se accede al pasadizo y a un centro de lavado. Una sala-comedor con vista hacia el frente exterior a través de un balcón, una cocina americana abierta y una escalera que lleva al 2do piso del dúplex donde se encuentra el dormitorio principal con closet de melamina y baño 1 completo, y el dormitorio secundario con closet incorporado y un baño completo.

El 301 con balcón vista a la calle en sus 2 niveles, el 701 cuenta con balcón hacia la calle en sus 2 niveles y el 801 con balcón interior.

Las Áreas Comunes

Están conformadas por el ingreso principal, el acceso hacia la caja de elevador vehicular y cisterna, el pasadizo que comunica a los departamentos, la escalera principal que recorre del primer piso hasta la

azotea, el hall y el vestíbulo previo que conecta con las puertas principales de los departamentos, el ascensor de comunicación directa a los departamentos.

En el primer piso se ubicó la central CACI y en puntos visibles, luces de emergencia, detectores de humo, en el vestíbulo previo y pases de manguera, así como extintores y pulsadores de emergencia. La montante Aci se encuentra ubicada en la esquina del descanso de la escalera.

En la zona del vestíbulo previo cuenta con Ductos de Instalaciones para controlar cada nivel del edificio.

El Volumen

Consiste en una fachada simple pintura látex, y acabados naturales rústicos, con iluminación en la fachada, el ingreso está en marcado por una puerta alta 2.4mt y de ancho 1.20mt que permita el libre tránsito peatonal al ingresar incluso a personas con diversidad disfuncional.

Con balcones no consecutivos y con barandas de 1.20mts de altura que permiten acceder al exterior maximizando la luz y la ventilación de los departamentos, así mismo la escalera es un volumen vertical elongado que se enchapara con ladrillo rustico y cada nivel tendrá un vano con barandilla que ventilara e iluminara la misma rematando en el último piso un techo que flotara sobre este dando una sensación de ligereza.

La fachada posterior tendrá a nivel de primer piso una mampara con acceso al jardín interior del primer piso y ventanas a 1.20mt, rodeado por el muro de 2 pisos que la normativa exige, las ventanas en el piso 2 en adelante serán de piso a techo que permitan la iluminación y ventilación de los dormitorios y ambientes colindantes sin dificultad ni registro visual directo.

Finalmente, "Proyecto Infinity 224 proyecta un Área techada total de 971.63m².

Distribución de las Áreas

Nivel	Area Techada	
Sótano	78.91	m ²
1er Piso	76.90	m ²
2do Piso	102.15	m ²
3ro Piso	102.15	m ²
4to Piso	102.15	m ²
5to Piso	102.15	m ²
6to Piso	102.15	m ²
7mo Piso	102.15	m ²
8vo Piso	102.15	m ²
Azotea	50.37	m ²

Altura Máxima de la Edificación

El proyecto se acogerá a la Ordenanza MML 2361 – 2021 de Lima Metropolitana por ser un lote que se encuentra frente a la calle (2361-2021 Art 6.4)

#Pisos según 2361	Altura máx. Entrepiso permitida	Adicional	Altura Máxima permitida
7	3	1.50	22.50

#Piso Proyecto	Altura Entre piso	Altura total mt
8	2.65	21.26

Por opinión vinculante:

El proyecto "Infinity 224" tiene una altura proyectada desde el nivel 0.00 hasta el piso terminado (8vo piso) de 21.26mts, lo que lo deja dentro del cálculo de altura necesaria.

El Retiro Normativo, hacia la Calle La Apacheta es de 3.00ml. El "Infinity 224" cumple como se grafican en planos presentados.

El número de Estacionamientos es de 1 cada 3 viviendas. En el "Infinity 224" se proyectan 11 departamentos, lo cual nos da, aplicando la norma del requerimiento 4 estacionamientos según como se indica en el plano de arquitectura, cumpliendo con el requerimiento normativo.

El Área mínima de un Departamento indica el parámetro debe de ser de 40.00 m² como mínimo según Ordenanza MML 2361. Dentro del proyecto "Infinity 224" se proyectan departamentos de 1,2,3 dormitorios, con las siguientes áreas, cumpliendo con el requerimiento:

Las áreas de los departamentos se distribuyen de la siguiente manera:

Nº Departamento	Área Departamento Neta Vendible	Ord 2361 Art5.3 >=40m ²
101 Loft-1er Piso	40.29m ²	VIS
201-2do Piso Flat	81.95m ²	---
302-3ro Piso Flat	54.74m ²	VIS
301-3ro Piso Duplex	72.06m ²	---
402-4to Piso Duplex	64.90m ²	VIS
501-5to Piso Flat	53.72m ²	VIS

601-6to Piso Flat	42.24m ²	VIS
602-6to Piso loft	40.07m ²	VIS
701-7mo Piso Duplex	75.91m ²	---
702-7mo Piso Flat	54.74m ²	VIS
801-8vo Piso Duplex	79.89m ²	---

Total	654.44 m ²	100%
Dpto VIS 2361	350.73 m ²	54%
Dpto Regulares	303.74 m ²	46%

Cumpliendo con la Ordenanza 2361 Cap 3 Art 5.3 con 54% del área vendible para adherirse a esta ordenanza: 350.70m² VIS vs 303.74m²

NORMATIVIDAD EMPLEADA CORRESPONDIENTE AL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES Normas A.010, A.020, A.120 y A.130

1.- Densidad Habitacional

El entorno inmediato muestra una homogeneidad constructiva con edificaciones de 6 pisos, lo cual valida urbanísticamente la propuesta sin generar impacto negativo ni alteración del perfil urbano.

La **Densidad Neta Máxima** permitida es de 2,100 hab/Ha. El terreno de 160 m²

$\frac{2,100 \text{ hab/} \times 160.00 \text{ m}^2}{10,000 \text{ m}^2} = 33.6 \text{ hab}$
--

El Edificio "Infinity 224" cuenta con 28 hab. por lo que cumple con este parámetro. Se presenta un cuadro de aforo.

Según lo mencionado en la Norma A.020 Artículo 7. Cdro 02.

AFORO TOTAL DE LA EDIFICACION	
AREA	Personas
Niv. Cto Bombas	0
1er Piso	2
2do Piso	5
3er Piso	3
4to Piso	3
5to Piso	3
6to Piso	3
7mo Piso	3
8vo Piso	6
Azotea	0
Total	28

Cumple con la densidad calculada Neta Maxima.

Cumpliendo con la Ordenanza MML 2361 Cap 3 Art 6.2

2.- Altura de ambientes

El primero piso tiene una altura de entre piso de 2.65mt (visible en los cortes a-a y b-b). Lo que permite a nivel de ingreso poder tener una altura libre de 2.40mt.

Del lado izquierdo se encuentre la escalera de servicio hacia la zona de bomba, pit de ascensor y elevador vehicular con una altura de entre piso de 2.30mt.

Del primer piso hasta la azotea tiene una altura libre de 2.40mt (visible en los cortes a-a y b-b).

En cada uno de los casos cumpliéndose con lo mencionado en la Norma A.010 Artículo 18. Y A.020 Artículo 9

3.- Dimensiones de espacios

Los Departamentos cuentan con Dormitorios Principales con áreas y dimensiones necesarias para que se cumpla la función

Los pasadizos son mayores a 0.90mt

El hall de ingreso en el primer nivel frente al ascensor que comunica al departamento tiene medidas de 1.50mt x1.50mt lo que cumple con la norma establecida para el movimiento de personas con disfunción móvil. Y en la llegada a los departamentos tiene un radio de 1.20mt dado que se encuentra a la salida más próxima (puerta principal del departamento).

El baño completo con ducha tiene un ancho de 1.20 x 2.4 medida óptima para el funcionamiento correcto de ello además se conectan al ducto de

extracción Eólica, y con extractores de ventilación forzada donde este lo requiera.

En cada uno de los casos cumpliéndose con lo mencionado en la Norma A.010 y A.020

4.- De la Iluminación y Ventilación

Entonces:

8 pisos 21.26 -1m= 20.26

De acuerdo con el tipo de pozo, según diseño de 1 lado, Entonces corresponde:

8 Pisos Altura Total 21.26m - 1m= 20.26m	
Altura en Metros	Pozo de 1 a 2 lados Perpendicular al Vano
	Dormitorio
	30%
21	5.85
22	6.0
Diferencia	0.15
0.26	0.11
20.26	5.95
-20%	4.76

El pozo posterior cumple con la norma para 8 pisos.

5.- Características de los componentes:

5.1.- Los vanos de acceso

La puerta principal exterior al edificio es una puerta de dos sentidos, de hoja de vidrio templado de 2.2mts de alto por 1.20 de ancho, lo que permite una rápida y eficiente evacuación y cumplen con la norma técnica E.040. Art 5.1

Las puertas de acceso a los departamentos que colindan con el hall hacia la escalera integrada serán en madera contra placada con marco de madera tienen como altura mínima de 2.10mts y un ancho de 0.90cms.

Las puertas de acceso a los dormitorios son de 0.80mts de ancho y los ambientes como baños de 0.70mts y altura mínima de 2.10mts serán de mdf con honeycomb y con marco de madera.

Ambos tipos de vanos cumplen según lo mencionado en la Norma A.010 Art 19. A.020 Artículo 12.2

Los vanos de las ventanas colindantes al ducto de ventilación e iluminación posterior y que atienden a los dormitorios, son asimétricas con una altura de 1.70mt y un ancho de 1.20mt, superando el área mínima del

10% del espacio al que sirve, con una apertura de doble hoja lo que supera el 50% de esa misma área. Las ventanas contemplan un alfeizar de muro y vidrio con una barra 1mt del Npt y un vidrio templado fijo a 0.55mts del NPT del ambiente, lo que otorga protección.

Los Mamparas frontales de los departamentos de piso a techo son de vidrio templado, y cumplen con la norma técnica E.040. Art 5.1

Ambos tipos de vanos cumplen según lo mencionado en la Norma A.020 Artículo 12.2-12.5

5.2.- Pasajes de Circulación

Los hall donde se dan las llegadas de escalera tienen un ancho de 1.20mtx2.40mt y se encuentran protegidos por muros corta fuego y puerta con barra antipánico con acceso al vestíbulo previo que conecta con las puertas principales de los departamentos.

Al interior del departamento los pasajes de circulación tienen 0.92mt de ancho, el hall de ingreso desde el ascensor tiene un radio de 1.50mt permitiendo el libre giro y maniobra de una silla de ruedas.

Ambos casos cumpliendo según la norma del RNE Norma A010 Art 20, A020 Art13 y A120 art 8

5.3.- Escaleras

El tipo de escalera es Integrada, el ancho de cada tramo es de 1.20mt, compuesta por pasos de 0.25mt, contrapasos 0.175mt y descansos y baranda en ambos lados. El primer nivel con un tramo de NPT 0.00 a Npt 2.65mt y los tramos subsiguientes del segundo nivel al 8vo piso con 16 pasos de 0.25mt y 0.175mt de alto, el acabado en ella del tipo concreto semi pulido, con cantos antideslizantes en los pasos y del tipo fotoluminiscente.

Por lo que la escalera cumple según lo mencionado en la Ordenanza MML 2361 Cap. 3 Art 6G.

La escalera en los dúplex tiene tramos de 0.80mt de ancho, paso 0.25mt y contrapaso de 0.175mt y se desarrollara en abanico con baranda hacia la pared, con una estructura de fierro negro y madera en los pasos, comunicara única y exclusivamente con las áreas interiores del departamento.

Por lo que la escalera cumple según lo mencionado en la Norma A.020 Artículo 15.2, A.010 Art 22.b

5.4- Ascensor

El ascensor es de tipo sin cuarto de máquinas, con una capacidad de 4 personas con medidas de cabina de 1.60mt x1.60mt, atiende desde el nivel NPT 0.00 hasta el nivel Npt 21.26m. Se adjunta ficha técnica del tipo de ascensor.

Cumple con la norma del RNE Norma A010 Art 34, A020 art 16 y A120 art 8 y Ordenanza MML 2361 Cap 3 Art 6i

5.5- Azotea

La azotea tiene comunicación con la escalera principal y el ascensor para acceso al departamento 801 y las áreas comunes.

El acceso al departamento 801 en la zona privada cuenta con 31.17m² techados y una escalera que comunica verticalmente al interior del departamento con la zona privada con un techo traslucido y con acceso a su propia área libre de terraza y jardín verde 10m² cumpliéndose al 30%.

Del vestíbulo previo se puede acceder hacia el área común o también a través del hall de ascensor hacia la zona de parrilla y área verde del techo con 8m² cumpliéndose con el 30% del área libre requerida según proyecto.

CUADRO DE AREA VERDE (AZOTEA)		
AZOTEA	102.15 m ²	
Calculo del area verde	TOTAL	PORCENTAJE
Area Restante (sin caja de ascensor) Ord. 2361 Cap. 3 art. 6.1.J	98.48 m ²	100%
Area Techada	46.96 m ²	48%
Area Libre	50.66 m ²	52%
Area Verde	15.20 m ²	30%

Cumpléndose con la Ordenanza MML 2361 Cap.3 Art 6J

Las terrazas tienen en el piso sistema de captación y canalización de agua de lluvia según como se indica en el plano, a través de una canaleta sumidero escondida en toda terraza sin techar.

Cumpléndose con la norma del RNE Norma A020 Art 18.20

Los parapetos hacia el frente y posteriores son con muros bajo con barandas hasta una altura de 1.20mt y los parapetos con los vecinos colindantes es de 2.10mts de altura.

Cumpléndose con la norma del RNE Norma A020 Art 18.4 y RNE Norma A010 art 14.3

5.6- Sótano

Cuarto de Residuos Solidos

El Cuarto de residuos se ubica junto a la escalera en el sótano y para determinar el uso hemos realizado el cálculo según lo siguiente:

Cálculo del área para contenedores de residuos sólidos:

Según el calculo estimado de Habitantes: 28 personas

Según Art 43 RNE se requiere 4 Litros

Entonces: 28 x 4: 112litros

En el espacio designado hemos estimado 3 Colectores de 80litros cada uno con un total de 240 litros.

5.7- Dotación de Servicios y Ductos

Servicios sanitarios

Los departamentos cuentan con áreas mayores a 25m² y según lo establecido cumplen con más del mínimo establecido para grupos familiares.

Teniendo al interior baños completos, baños de visita y en algunos casos 2 baños completos.

Departamento	Área	Aparatos			
		Inodoro	Lavatorio	Ducha	Lavadero
101 Loft	>25m ²	1	1	1	1
201 Flat	>25m ²	3	3	2	1
301 Dplx	>25m ²	2	2	2	1
302 Flat	>25m ²	2	2	2	1
402 Dplx	>25m ²	1	1	1	1
501 Flat	>25m ²	3	3	2	1
601 Flat	>25m ²	2	2	1	1
602 Loft	>25m ²	1	1	1	1
701 Dplx	>25m ²	3	3	2	1
702 Flat	>25m ²	2	2	2	1
802 Dplx	>25m ²	2	2	2	1

Cumpléndose con la norma del RNE Norma A020 Art 24

Ductos

El proyecto contempla 2 ductos para pase de extractores de ventilación eólica y dos ductos para pases de montantes uno sanitaria y otra eléctrica.

El proyecto cuenta con un ducto de ventilación más grande por el cual se ventilan los baños, colindante con el vecino de 3 pisos, los ductos serán empastados y pintados de color blanco.

Cumpléndose con la norma del RNE Norma A020 Art 24

En el sótano a NPT -2.30mt tenemos una cisterna con un sistema de bomba de impulsión y presión constante para mantener activos los servicios de agua del edificio.

Medidores de Servicios

Los once medidores de energía eléctrica se encontrarán cruzando la puerta exterior al lado izquierdo en el lado exterior sin techar del edificio y a la altura requerida según lo establecido por el proveedor

Los once medidores de gas se encontrarán cruzando la puerta exterior al lado izquierdo en el lado exterior sin techar del edificio y a la altura requerida según lo establecido por el proveedor

El medidor de agua se encontrarán cruzando la puerta exterior al lado izquierdo en el lado exterior sin techar del edificio y a la altura requerida según lo establecido por el proveedor; además de ello contara con contómetros internos para hacer el desglose del consumo según lo requiera.

Cumpléndose con la norma del RNE Norma A020 Art 22-25

5.8- Estacionamientos dimensiones

Según la Ordenanza MML 2361 se solicita 1und de estacionamiento por cada 3 Und de vivienda, los cajones tienen un ancho de 2.50mt x 4.80mts de largo, esta solución podemos entregar 4 estacionamientos funcionales.

Además de ello se consideró 11 estacionamientos para bicicletas de manera colgadas en la zona del sótano.

Cumpléndose con la norma del RNE Norma A010 art 50 Art 51 Art 54 Art 56 Art 57- 58. Cumpléndose con la norma del RNE Norma A020 Art21

Cumpliendo con la Ordenanza MML 2361 Cap. 3 Art 5.2

5.9- Techos

El techo en el último nivel es de ladrillo pastelero y torta de barro lo que garantiza un adecuado comportamiento térmico y cuenta con una pendiente del 1% en una dirección y un canal de lluvias conectado al sistema de drenaje pluvial.

Cumpléndose con la norma del RNE Norma A020 Art 20

6.0 – Sección Vial

La vía está compuesta por Vereda – Berma – Calzada -Berma – Vereda en su conjunto tiene un ancho mayor a los 7.0mts establecidos para proyectos VIS frente a una calle.

Cumpliendo con la Ordenanza MML 2361 Cap. 2 Art 3.7

Arquitecto

Marcos Martin Montezuma Ch.

Cap 9999