

PROYECTO EDIFICIO DE OFICINAS ARMENDÁRIZ

DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

Aplica a la norma nacional A.010 / A.080 / A.120 y toma como base ORD. 342-MM / ORD. 520-MM

El proyecto “Edificio Oficinas Armendáriz” está ubicado sobre la Calle San Ignacio de Loyola N°213-215-219 esquina con Avenida Armendáriz N°383-385-393-397, en el distrito de Miraflores.

Se trata de un edificio de oficinas que, como OBRA NUEVA, reemplazará a una vivienda existente de dos pisos de altura, cuyo terreno ocupa una superficie de 575.00 m²

1. ESTACIONAMIENTOS

Al proyectar las plazas de estacionamiento, se ha considerado los requisitos incluidos en el certificado de parámetros, el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas municipales; las bolsas de estacionamientos están desarrolladas en 4 sótanos.

Desde la avenida Armendáriz, a través de una rampa vehicular con pendiente de 12.35% accedemos al primer nivel de estacionamientos en el sótano 01 que se encuentra en 2 tramos, el primero a -3.80m y por medio de una rampa de 6.00% se accede al segundo tramo a nivel -4.11m, luego con una rampa de 15% se accede al sótano 02 que se encuentra en 2 tramos a nivel -6.80m y por medio de una rampa de 6.00% se accede al segundo tramo a nivel -7.11m, luego con una rampa de 14.53% se accede al sótano 03 que se encuentra en 2 tramos a nivel -9.80m y por medio de una rampa de 6% se accede al segundo tramo a nivel -10.11m, luego con una rampa de 14.53% se accede al sótano 04 que se encuentra en 2 tramos a nivel -12.80 y por medio de una rampa de 6% se accede al segundo tramo a nivel -13.11m.

En el proyecto se han planteado 64 estacionamientos, los cuales han sido distribuidos en plazas simples, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y respetando las normas del RNE.

*En la Norma A.010 (Artículo 53°, 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 54°, 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) ...

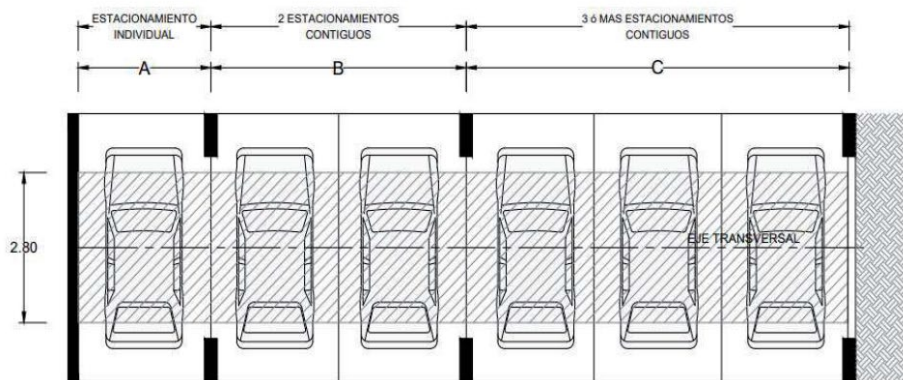


Gráfico C

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 10 pisos más Azotea, con un total de 54 oficinas y 01 local comercial (el uso del local comercial se dará de acuerdo a lo indicado en la Ordenanza N°1012-MML), distribuidos de la siguiente manera: En el primer piso, el local comercial, la administración del edificio y una oficina; en el segundo piso se ubican 6 oficinas; en el tercer, cuarto, sexto, séptimo, octavo y noveno piso se ubican 7 oficinas; en el quinto se ubica una oficina; en el 10mo piso se ubican 2 oficinas flat y 2 oficinas dúplex; y finalmente en el nivel de la azotea (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires) se encuentran las áreas comunes.

2.1 Ingreso

En el nivel -0.60m se ubican el ingreso al local comercial y el ingreso principal del edificio ambos con puertas a la avenida Armendáriz.

2.2 Ascensor

El edificio posee dos ascensores que van desde el sótano 04 hasta la azotea, sirviendo a las oficinas y áreas comunes.

2.3 Escalera de Escape

La escalera planteada en el proyecto es protegida tipo presurizada, desde el sótano 05 hasta la azotea.

2.4 Altura de Edificación

El predio ubicado en la Av. Armendáriz esquina con Calle San Ignacio de Loyola, cuenta con una zonificación de Comercio Vecinal (CV) y tiene una altura máxima aprobada de 7 pisos. Según lo establecido en el OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU adjunto a la presente memoria descriptiva, se indica lo siguiente:

“Asimismo, cabe indicar que 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 en metros lineales que resultó de multiplicar cada piso por 3.00m o 4.00m, según corresponda, y además, que cumpla con los demás parámetros aplicables al predio materia de proyecto.

En ese sentido, conforme a las precisiones señaladas en los párrafos precedentes, el RNE es el marco normativo de cumplimiento obligatorio a nivel nacional que regula los aspectos técnicos que permiten a las edificaciones obtener una altura mayor a la normativa, es decir a la establecida en los parámetros urbanísticos y edificatorios; estos aspectos están regulados en relación de las características urbanísticas del entorno por el cual las edificaciones han ido consolidando el perfil urbano de la ciudad, por lo que se requiere homogenizar.”

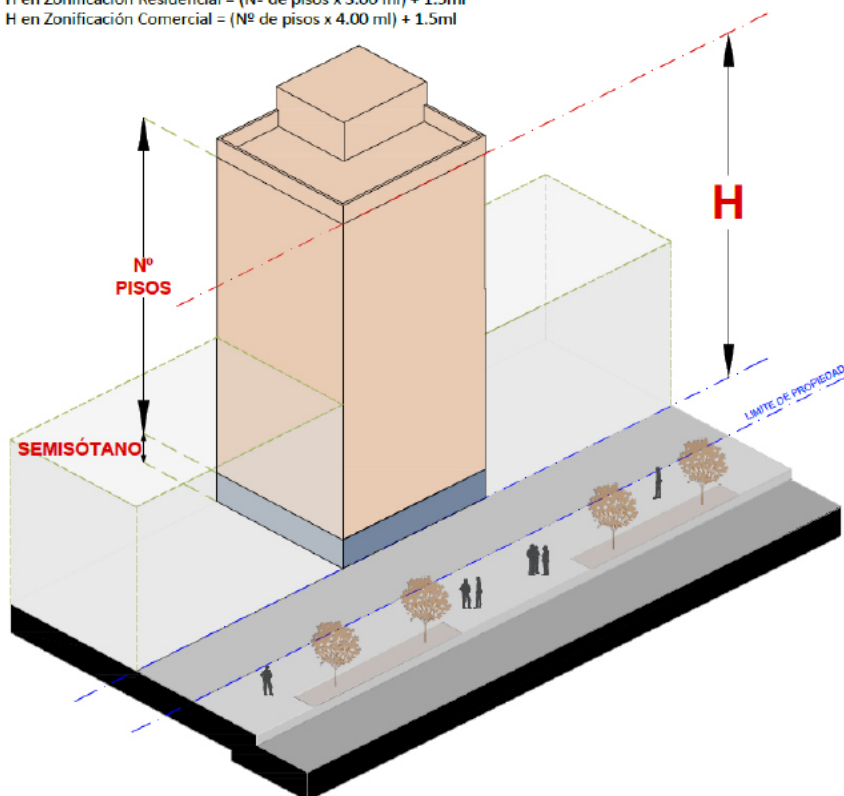
Gráfico explicativo del OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

LEYENDA:

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

H en Zonificación Residencial = (N° de pisos x 3.00 ml) + 1.5ml

H en Zonificación Comercial = (N° de pisos x 4.00 ml) + 1.5ml



Por ello, según el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N°404-2024-SGLEP-GDU/MM la altura máxima de edificación es 7 pisos, por lo que el proyecto podrá albergar el número de pisos que dicha altura en metros lo permita, y siempre que se respeten todos los demás parámetros urbanísticos y edificatorios. Asimismo, cumpliendo con lo expuesto en el OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, el proyecto plantea la altura máxima de 22.50ml, según la siguiente fórmula:

$$H \text{ en zonificación residencial} = (\text{N}^\circ \text{ de pisos} \times 4\text{ml}) + 1.50\text{ml}.$$

$$H \text{ en zonificación residencial} = (7 \times 4\text{ml}) + 1.50\text{ml} = \mathbf{29.50\text{ml}}.$$

El proyecto plantea una altura total de **29.35ml**, menor a la altura máxima de 29.50ml, comprendida en 10 pisos + azotea (ver Gráfico 01).

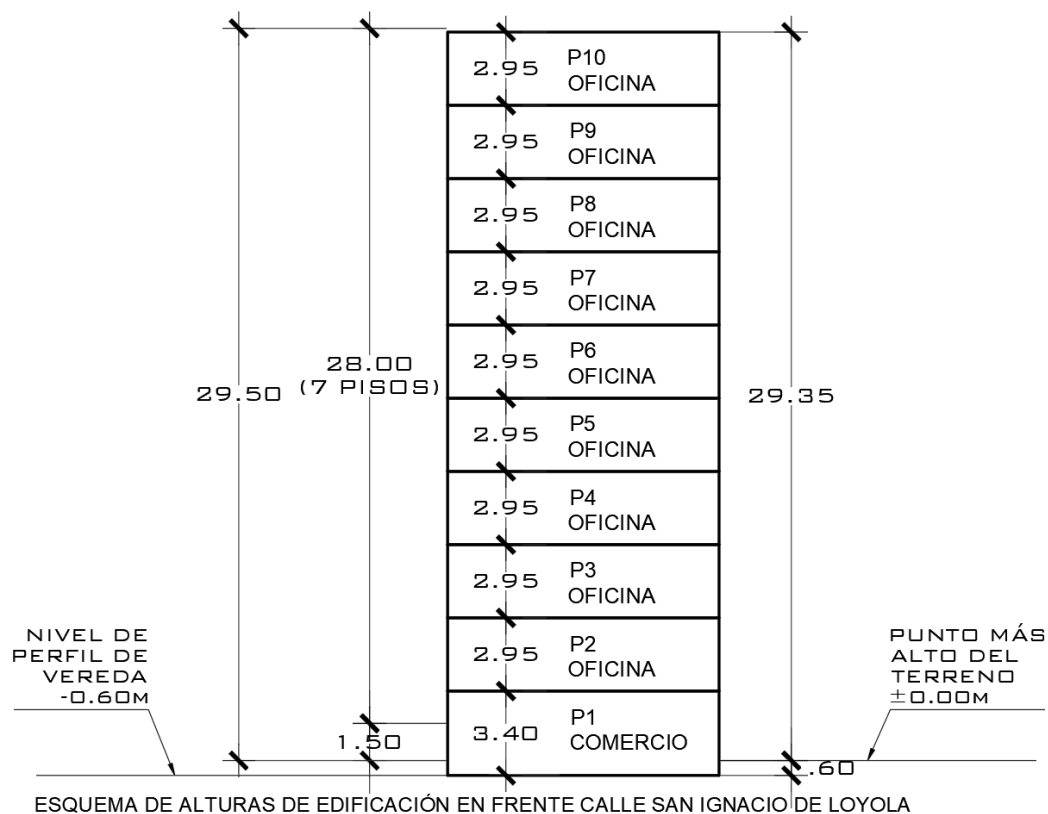


Gráfico 01: Cantidad de pisos que permite la altura según Certificado de Parámetros y el OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

3. NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS

El proyecto contempla 60 estacionamientos ubicados en 4 sótanos y 4 estacionamientos adicionales en el 1er piso; los cuales han sido distribuidos en plazas simples entre usos para Oficinas y Local Comercial.

3.1 Cálculo de Número de Estacionamientos mínimos para local comercial

El proyecto se ubica en una zonificación comercial y cuenta con 1 local comercial, requiere 2 estacionamientos para el local comercial. En proyecto se cuenta con 2 estacionamientos de los cuales 1 de ellos es accesible para personas con discapacidad. En el siguiente cuadro se detalla el área techada y número de estacionamientos para comercio.

N° DE PISO	USO	ÁREA TECHADA (m2)	N° DE ESTACIONAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL (1)
1° Piso	Local comercial en general	83.75	2
TOTAL			2

(1) Se considera 1 estacionamiento por cada 40 m2 de área techada total, no se incluye el área de servicios higiénicos, cocinas, escaleras, áreas de circulación, guardianías, almacenes, depósitos, estacionamientos vehiculares internos y salas de reunión de trabajo.

3.2 Cálculo de Número de Estacionamientos mínimos para oficinas

Se considera 1 estacionamiento por cada 40.00m² de área techada total para oficinas administrativas y servicios profesionales. El proyecto requiere 56 estacionamientos para oficinas y cuenta con 62. En el siguiente cuadro se detalla el número de estacionamientos para oficinas.

N° DE PISO	ÁREA (m ²)	-30% DEL ÁREA (2)	N° DE ESTACIONAMIENTOS EN OFICINA (3)
------------	------------------------	-------------------	---------------------------------------

1° Piso	78.26	54.78	1
2° Piso	308.89	216.22	5
3° Piso	343.36	240.35	6
4° Piso	343.36	240.35	6
5° Piso	356.00	249.20	6
6° Piso	343.36	240.35	6
7° Piso	343.36	240.35	6
8° Piso	343.36	240.35	6
9° Piso	343.36	240.35	6
10° Piso	409.38	286.57	7

TOTAL	56
--------------	-----------

- (2) Se considera el 30% como referencia para las áreas de servicios higiénicos, cocinas, escaleras, áreas de circulación, almacenes, depósitos y/o salas de reunión de trabajo.
- (3) Se considera 1 estacionamiento por cada 40 m² para Oficinas administrativas y servicios profesionales ubicadas en zonas comerciales.
- Los datos son tomados de la ordenanza municipal N° 342 Art. 11 y del RNE A. 080 Art. 21

3.3 Número total de estacionamientos del proyecto

El proyecto requiere 58 estacionamientos, y cuenta con 64 distribuidos de la siguiente forma:

	ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	ESTACIONAMIENTOS DEL PROYECTO
LOCALES COMERCIALES	2	2
OFICINAS	56	62
TOTAL	58	64

4. ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS

4.1 Estacionamientos de bicicleta uso no residencial

De acuerdo al Artículo 21 numeral 21.1 del **DS N°012-2020-MTC** que aprueba la **Ley N°30936** indica que:

“Artículo 21. Implementación progresiva de estacionamientos para bicicletas.

21.1 Los inmuebles de las entidades públicas o privadas deben contar con estacionamientos de bicicletas en una proporción del 5% del área neta destinada a espacios de estacionamientos de vehículos. No se incluye en este porcentaje a las áreas de circulación y/o áreas comunes...”

En proyecto se tiene:

Área estacionamiento vehicular (64 estacionamientos) = 818.2m²

5% Área de estacionamiento vehicular = 40.91m²

Área de estacionamiento de bicicletas en proyecto = 41.48m²

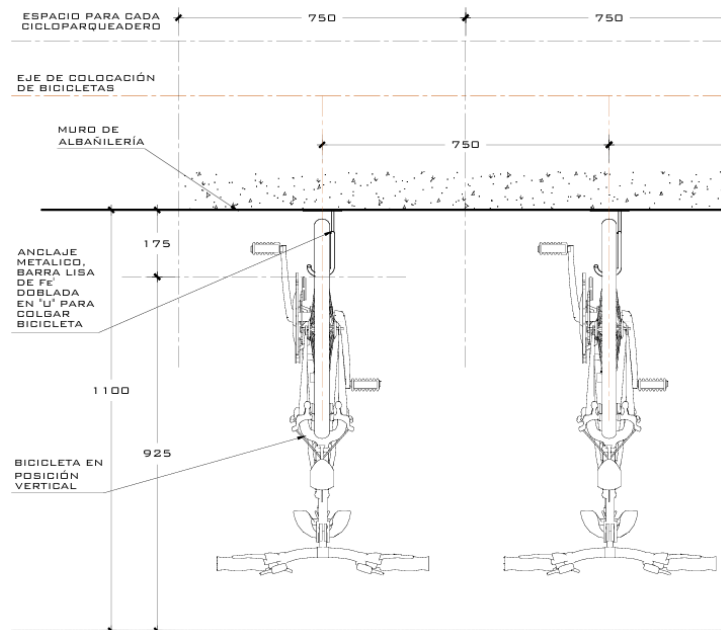
Por tanto, el área de estacionamientos de bicicletas en proyecto excede el área mínima para bicicletas cumpliendo lo dispuesto en la norma.

En proyecto se contempla 22 estacionamientos para bicicletas ubicados en el sótano 02.

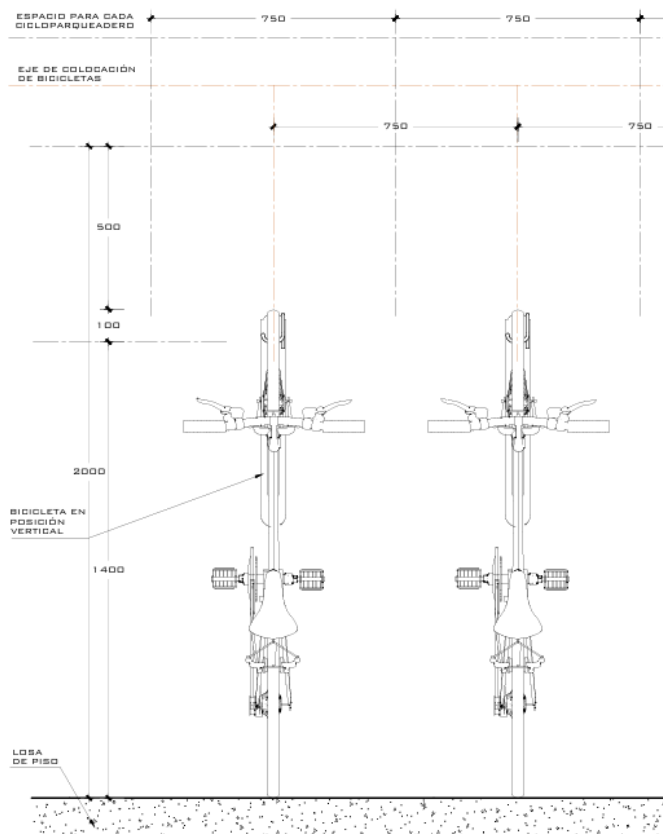
Por otra parte, según el **Artículo 57 de la norma A.010 del RNE** indica que el proyectista puede sustentar soluciones de diseño para la ubicación del número de bicicletas en las edificaciones, según la dotación requerida. Además, el **OFICIO N° 332-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV** (que se adjunta a la memoria descriptiva del proyecto) concluye:

"en cuanto a las dimensiones establecidas para el módulo de estacionamiento para bicicleta, corresponde la implementación de los mismos en plano horizontal, lo cual no se constituye en una limitación para que pueda sustentarse soluciones alternativas de diseño en diferentes posiciones, según lo contemple el proyecto."

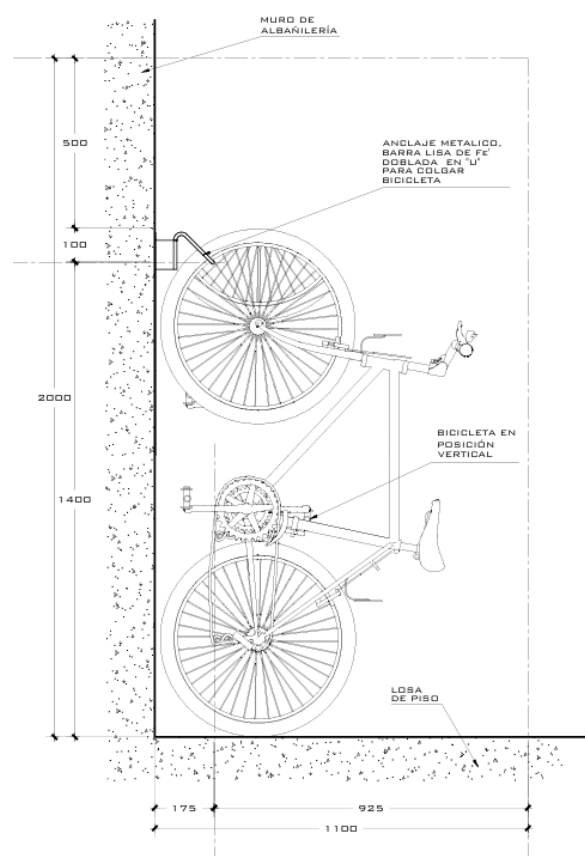
De acuerdo a lo mencionado, el RNE y el Ministerio de vivienda permite poder sustentar opciones del ciclo parqueadero o estacionamiento los cuales podrían ser intercalados, en vertical, etc. Sin embargo, en el proyecto se plantea estacionamientos horizontales que en cuyo caso tiene las siguientes dimensiones:



**PLANTA
CICLOPARQUEO VERTICAL**
ESC. 1/10



**ELEVACIÓN FRONTAL
CICLOPARQUEO VERTICAL**
ESC. 1/10



**ELEVACIÓN LATERAL
CICLOPARQUEO VERTICAL**
ESC. 1/10

5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE OFICINA

- **1er Piso:** 01 unidad

Local Comercial:

Ubicado en el nivel -0.60.

Conformado por: Planta libre, un baño accesible mixto, una oficina, un depósito, una trastienda y un cuarto de residuos.

Oficina 101:

Ubicado en el nivel -0.60.

Conformado por: Planta libre, un baño para mujeres y un baño para varones.

- **2do Piso:** 06 unidades

Oficina 201, 202, 203, 204, 205, 206:

Ubicado en el nivel +2.80

Conformado por: Planta libre, un baño.

- **3er, 4to, 6to 7mo, 8vo Piso:** 35 unidades

Oficina X01, X02, X03, X04, X05, X06, X07:

Ubicado en niveles +5.75, +8.70, +14.60, +17.55, +20.50

Conformado por: Planta libre, un baño.

- **5to Piso:** 01 oficina

Oficina 501:

Ubicado en el nivel +11.65

Conformado por: Planta libre, un baño para mujeres, un baño para varones, un baño accesible mixto y un área de condensadores

9no Piso: 07 oficinas

Oficina 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907:

Ubicado en el nivel +23.45

Conformado por: Planta libre, un baño.

- **10mo Piso y Azotea:** 04 oficinas

Oficina 1001:

Ubicado en el nivel +26.40

Conformado por: Planta libre, un baño para mujeres y un baño para varones

Oficina 1002:

Ubicado en el nivel +26.40

Conformado por: Planta libre y un baño.

Oficinas 1003,1004:

Ubicado en el nivel +26.40 y +29.35

Conformado por: 02 Plantas libres, un baño para mujeres y un baño para varones

6. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Calle San Ignacio de Loyola N°213 – 215 – 219 Esq. Con Avenida Armendáriz N°383 – 385 -393 - 397

Distrito: Miraflores

6.1 Áreas y linderos:

A. Área Terreno: 575.00

B. Por el Frente: Línea recta de 25.00ml; linda con Av. Armendáriz.

C. Por la derecha entrando: Línea recta de 23.00ml; linda con Ca. San Ignacio de Loyola.

D. Por la izquierda entrando: Línea recta de 23.00ml; linda con Propiedad de Terceros.

E. Por el Fondo: Línea recta de 25.00ml; linda con Propiedad de Terceros.

CUADRO DE ÁREAS (m2)							
PISOS / NIVELES	ÁREAS TECHADAS						
	Existente	Demolición	Nueva	Ampliación	Remodelación	Parcial	TOTAL
Sótano 05			87.42				87.42
Sótano 04			527.12				527.12
Sótano 03			562.93				562.93
Sótano 02			562.93				562.93
Sótano 01			560.89				560.89
Primer Piso			395.17				395.17
Segundo Piso			352.76				352.76
Tercer Piso			386.52				386.52
Cuarto Piso			386.52				386.52
Quinto Piso			386.51				386.51
Sexto Piso			386.52				386.52
Sétimo Piso			386.52				386.52
Octavo Piso			386.52				386.52
Noveno Piso			386.52				386.52
Décimo Piso			383.21				383.21
Azotea			198.63				198.63
ÁREA TECHADA TOTAL							6,336.69
ÁREA DEL TERRENO							575.00
ÁREA LIBRE (1ER PISO)							(31.27) % 179.83
OTRAS INSTALACIONES:							
Cisterna de ACI + Cisterna agua de consumo							111.68
ÁREA TECHADA TOTAL + Otras Instalaciones							6,448.37

Lima, marzo de 2026

Arq. Christian Reusche Reusens

CAP 18388

Arq. Augusto Reyna Serkovic

CAP 9914

Arq. José Luis Portilla Romero

CAP 23951