



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA

MODIFICACIÓN DE PROYECTO

EDIFICIO MULTIFAMILIAR MALECON COSTA SUR

El presente documento contiene los alcances y la descripción arquitectónica del proyecto Edificio Multifamiliar Malecón Costa Sur

1. ANTECEDENTES:

Con base legal en la Licencia de Edificación N°0068-2025, se presenta la siguiente MODIFICACIÓN DE PROYECTO. El cual muestra modificaciones formales interiores y exteriores a solicitud del administrado.

Se realizaron las siguientes modificaciones por nivel:

CISTERNA / CUARTO DE BOMBAS

(NPT -14.40m)

- No hay modificaciones

SOTANO 04

(NPT-11.75)

- No hay modificaciones

SOTANO 03

(NPT -9.10)

- No hay modificaciones

SOTANO 02

(NPT -6.45)

- No hay modificaciones

SOTANO 01

(NPT -3.80)

- Compartimentación de ducto en área de bicicletas
- Adición muro sanitario



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

SEMISOTANO

(NPT –1.15)

- Compartimentación de ducto en área de bicicletas
- Adición de muros sanitarios

PISO 01

(NPT +1.50)

- Adición de muros sanitarios

PISO 02:

(NPT +4.50)

- Modificación de duplex 203 y 204 a flats
- Modificación de tabiquería en dpto X02

PISO 03-07-11:

(NPT +7.25 / +18.25 / +29.25)

- Modificación de dúplex X03 – X04 a flats
- Modificación de tabiquería en dpto X02

PISO 04-08-12:

(NPT +10.00 / +21.00 / +32.00)

- Modificación de tabiquería en dpto X02
- Adición de muro sanitario en dpto X03

PISO 05-09:

(NTP + 12.75 / +23.75)

- Modificación de tabiquería en dpto X02
- Adición de muro sanitario en dpto X03

PISO 06-10:

(NPT + 15.50 / +26.50)

- Modificación de dúplex X03 – X04 a flats



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

- Modificación de tabiquería en dpto X02

PISO 13:

- Modificación de tabiquería en dpto X02

AZOTEA:

- Modificación de jardinera en área de parrillas
- Compartimentación de ducto en área de parrillas

2. NORMATIVA:

Se plantea dentro de los lineamientos del reglamento nacional de edificaciones y lo señalado en la ordenanza N°1076-MML, al certificado de parámetros N°0450-2024-SOPYCU-CHORRILLOS y a la Norma Técnica A.020-RNE, según como se señala en cada uno de los planos.

3. SISTEMA CONSTRUCTIVO:

El sistema constructivo del proyecto será aporticado, cuyos elementos estructurales consistirán en vigas, columnas y placas.

4. UBICACIÓN:

El edificio está ubicado en Malecón Costa Sur lote 13, urbanización Cocharcas, Mz. C, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima. Administrado por MIA INMOBILIARIA S.A.C. con RUC 20612374989. La edificación será de uso Residencial, tipo edificio multifamiliar.

5. TERRENO:

Se desarrolla en un terreno de 377.72 m², debidamente registrado según la partida n° 07079055.

6. PROYECTO:

El edificio cuenta con un área techada total de 5,022.85 m² y un área libre de 132.29m² (35.03%).



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

Consta de cisterna y cuarto de bombas, 4 sótanos, 1 semisótano 13 niveles de vivienda y azotea. El edificio se retira, según el parámetro municipal, 3.00 ml frente al Malecon Costa Sur.

Al nivel de la calle (npt +/-0.00m), desde el área de retiro se puede ingresar a la rampa vehicular. El edificio multifamiliar cuenta con un ingreso peatonal por medio de una escalera o una plataforma para discapacitados desde el Malecon Costa Sur. Se accede a la recepción, la cual se encuentra a nivel +1.50m, hall de ascensor, escalera n° 1, que sube de los sótanos y baja de los niveles de vivienda. Asimismo, en el piso 1 se encuentra un baño para discapacitados y un depósito para maletas.

Los estacionamientos se disponen en cuatro niveles a los cuales se accede mediante una rampa de ingreso y 2 plataformas vehiculares que conectan el semisótano y los sótanos 1-4, y que abastecen a 29 plazas de estacionamientos simples.

Los pisos de vivienda van del 1 al 13 y son 64 las unidades que se distribuyen en estos niveles.

En la azotea se encuentran zonas techadas y no techadas de los dúplex 1301, 1303, 1305, cada una con sus respectivas áreas verdes; y áreas comunes como piscina, terraza lounge, zona de parrilla y baño mixto.

USOS

El proyecto es un edificio multifamiliar que es compatible con residencial de densidad media (RDM) como indica el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.

ÁREA LIBRE

De acuerdo con el parámetro N°0450-2024-SOPY-CHORRILLOS, el área libre mínima de lote es de 35%. En este caso, el segundo nivel de vivienda* cuenta con 245.43 m² de área techada, dando como resultado 132.29m² (35.03%) de área libre.

(*) Según el artículo 9.4 de la norma A 0.10 del RNE: " En los casos que la normativa local exija un área libre mínima para uso residencial, esta se considera desde el nivel a partir del cual el uso residencial ocupa todo el nivel". En el proyecto la totalidad de las viviendas se encuentran a partir del piso 2, por esto el conteo del área techada y área libre se consideran en este nivel.

ALTURA MÁXIMA

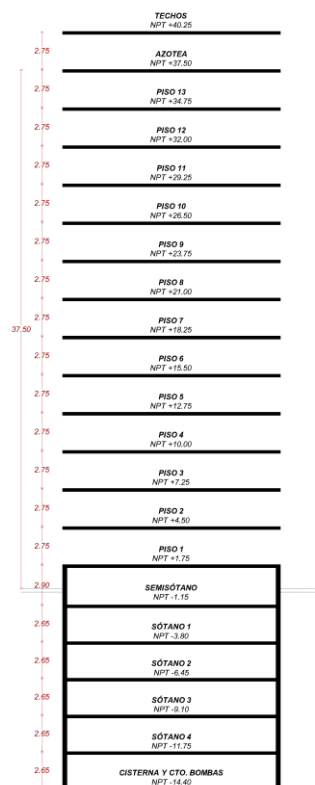
Según el Anexo N°04 de la Ordenanza N° 1076-MML: "Los lotes ubicados en la terraza superior del malecón que da frente al mar, Zona No Monumental de los Distritos de Barranco y Chorrillos, tendrán una



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

altura máxima de edificación de 12 pisos y los proyectos deberán estar sustentados en estudios geotécnicos”.

Entonces la altura máxima normativa es: 12 pisos x 3ml = 36ml + 1.5ml = 37.50ml. El proyecto plantea tener 13 pisos de 2.75 ml de piso a piso contados desde el nivel +1.75, dando como resultado 37.50ml, cumpliendo con el límite normativo.



RETIRO MÍNIMO

De acuerdo con el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios el retiro mínimo deberá ser de 3.00 ml desde el límite de propiedad, distancia que se respeta en la propuesta arquitectónica.

ÁREA MÍNIMA DE LOTE

De acuerdo con el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 055923, el área mínima de lote es 300m². El proyecto cuenta con un lote de 377.72 m².

FRENTE MÍNIMO DE LOTE



De acuerdo con el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 055923, el frente mínimo normativo es de 10ml. El proyecto cuenta con un frente de 26.32ml.

ESTACIONAMIENTO DE AUTOS

De acuerdo con la normativa, se requiere como mínimo un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda según la ordenanza de parámetros N°0450-2024-SOPYCU-CHORRILLOS y una para cada cinco viviendas según norma técnica de Vivienda Colectiva del A0.20 del RNE. Por lo que la cantidad de autos responde a la siguiente distribución:

CALCULO DE AUTOS SEGÚN NORMATIVA				
		TOTAL DE VIVIENDAS	AUTOS X VIVIENDA	SUBTOTAL
CPU	3 DORMITORIOS	2	0.666	2
	2 DORMITORIOS	17	0.666	12
	1 DORMITORIO	12	0.666	8
RNE	1 DORMITORIO	33	0.2	7
TOTAL ESTACIONAMIENTOS NORMATIVO				29

Se da como resultado 29 autos; en el proyecto se está considerando 29 autos para esta función.

ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS / MOTOS

El edificio multifamiliar cuenta con 64 unidades de vivienda, por lo que la cantidad de bicicletas mínima normativa que indica el RNE será de 1 cada 3 viviendas, por lo que la dotación deberá ser 22. El proyecto cuenta con 22 estacionamientos para bicicletas distribuidos de la siguiente manera:

- Semisótano: 17 unidades
- Sótano 1: 05 unidades

De acuerdo con el oficio adjunto N°332-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, en atención a la consulta formulada sobre la distancia mínima para el acceso y dimensiones de los estacionamientos de bicicletas, el ministerio de vivienda se pronuncia indicando lo siguiente:

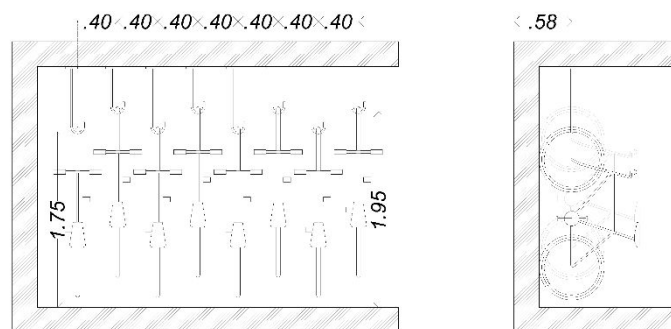
“Asimismo, se señala que la necesidad de ubicar a los estacionamientos para bicicletas a una distancia cercana respecto al acceso a la edificación, tiene por finalidad optimizar su uso como medio de transporte sostenible con relación al exterior de la edificación; dicho requerimiento no debe limitar su ubicación dentro de la edificación, toda vez que desde el nivel que se ubique se debe contar con los medios de circulación horizontal y/o vertical interior que comunique a los ambientes de la edificación.



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

Finalmente, 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.”

Estacionamiento de bicicletas en vertical



CÁLCULO - CUARTO DE BASURA

La dotación de almacén de Basura responde al siguiente cálculo:

VIVIENDA 3D (Vivienda según parámetros) – 2 unid. - 8 hab.

VIVIENDA 2D (Vivienda según parámetros) – 17 unid. - 51 hab.

VIVIENDA 1D (Vivienda según parámetros) – 12 unid. - 24 hab

VIVIENDA 1D (Vivienda Colectiva) - 33 unid. - 66 hab.

TOTAL PERSONAS: 149 habitantes

149 habitantes x 4lts/habitantes

Total requerido: 596lts

Total proyecto: 596lts

04 contenedores de 240lts

DEPARTAMENTOS

La distribución de los departamentos se desarrolla en 13 niveles, teniendo 64 unidades de vivienda en total 9 tipo dúplex y 57 tipo flat. Todos los ambientes cuentan con iluminación y ventilación natural



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

necesaria para el uso de sus ocupantes mediante el frente principal y pozo interior, cumpliendo así con lo indicado en la norma.

DEPARTAMENTOS				
TIPO	NUMERACIÓN	ÁREA	Nº DORM.	CANTIDAD
FLAT	201	54.27	03	1
FLAT	202	42.17	02	1
FLAT	203	52.79	03	1
FLAT	205	25.12	03	1
FLAT	X01	54.10	03	05
FLAT	X02	42.09	02	05
FLAT	X03	52.79	03	05
FLAT	X04	25.78	02	05
FLAT	X05	24.93	02	05
FLAT	Y01	54.10	03	05
FLAT	Y02	42.09	02	05
FLAT	Y03	24.73	02	05
FLAT	Y04	28.06	02	05
FLAT	Y05	24.93	02	05
FLAT	Y06	25.78	02	05
DUPLEX*	1301 + AZOTEA	54.10+25.49	04	1
FLAT	1302	42.09	02	1
DUPLEX*	1303 + AZOTEA	52.23+24.59	04	1
DUPLEX*	1305 + AZOTEA	24.93+11.51	02	1
FLAT	1306	25.78	02	1

*Departamento que tiene acceso directo a la azotea.

7. ORGANIZACIÓN GENERAL:

CISTERNA / CUARTO DE BOMBAS (NPT -14.40 M)

- Cuarto de bombas
- Cisterna de agua contra incendios



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

- Cisterna de consumo doméstico
- Grupo electrógeno
- Depósito
- Escalera de evacuación cerrada n°1

SÓTANO 2-4 (NPT -6.45 / -9.10 / -11.75 m)

- 02 plataformas vehiculares
- Hall de ascensor
- Escalera de evacuación cerrada n° 1
- 6 depósitos

SÓTANO 1 (NPT -3.80m)

- 05 estacionamientos para bicicletas
- 07 estacionamientos simples
- 02 plataformas vehiculares
- Hall de ascensor
- Escalera de evacuación cerrada n° 1
- 6 depósitos

SEMISÓTANO (NPT -1.15 m)

- 17 estacionamientos para bicicletas
- 1 estacionamientos simples
- Espacio de Espera vehicular
- Rampa vehicular
- Cuarto de basura
- Hall de ascensor
- Escalera de evacuación cerrada n° 1
- 1 depósitos

PISO 1 (NPT +1.50 m)

- Acceso a rampa vehicular
- Lobby
- Hall de ascensor



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

- Escalera de evacuación cerrada n° 1
- Depósito de maletas
- Depósito
- S.S.H.H. discapacitados
- Cuarto técnico

PISO 2 (NPT +4.50 m)

- Hall de ascensor
- Escalera de evacuación con vestíbulo previo con ventilación mecánica n° 1
- 05 departamentos flat 201, 202, 203, 204 y 205
- Lavandería
- Cuarto técnico

PISO 3-7-11 (NPT +7.25 / +18.25 / +29.25 m)

- Hall de ascensor
- Escalera de evacuación con vestíbulo previo con ventilación mecánica n° 1
- 05 departamentos flat X01, X02, X03 X05 y X06
- Cuarto técnico

PISO TÍPICO 4 / 8 / 12 (NPT +10.00 / +21.00 / +32.00 m)

- Hall de ascensor
- Escalera de evacuación con vestíbulo previo con ventilación mecánica n° 1
- 06 departamentos flat X01, X02, X03, X04, X05 y X06
- Cuarto técnico

PISO 5-9 (NPT +12.75 / +23.75 m)

- Hall de ascensor
- Escalera de evacuación con vestíbulo previo con ventilación mecánica n° 1
- 06 departamentos flat X01, X02, X03, X04, X05 y X06,
- Cuarto técnico

PISO 6 - 10 (NPT +15.50 / +26.50 m)

- Hall de ascensor



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

- Escalera de evacuación con vestíbulo previo con ventilación mecánica n° 1
- 05 departamentos flat X01, X02, X03 X05 y X06
- Cuarto técnico

PISO 13 (NPT +34.50 m)

- Hall de ascensor
- Escalera de evacuación con vestíbulo previo con ventilación mecánica n° 1
- 02 departamentos flat 1302 Y 1306
- 03 departamentos dúplex 1301, 1303 Y 1305
- Cuarto técnico

AZOTEA (NPT +37.25 m)

- Hall de ascensor
- Escalera de evacuación con vestíbulo previo con ventilación mecánica n° 1
- 03 departamentos dúplex 1301,1303 Y 1305
- Piscina
- Terraza
- Parrilla
- S.S.H.H. discapacitados
- Cuarto técnico
- Jardines

Atentamente,

.....
Hector Loli Rizo Patrón

C.A.P 10538