



MEMORIA DESCRIPTIVA

EDIFICIO MULTIFAMILIAR CHACALTANA 323

El presente documento contiene los alcances y la descripción arquitectónica del anteproyecto "Chacaltana 323".

UBICACIÓN:

El edificio estará ubicado en calle Cesáreo Chacaltana 323-325-327-353-361, urbanización Santa Cruz en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, de administrado por FRONTERA PROYECTO 6 S.A.C. La edificación será de uso RESIDENCIAL, tipo Vivienda Multifamiliar.

TERRENO:

Se desarrollará en un terreno acumulado de 801.75.00M². El terreno materia del presente anteproyecto está constituido, actualmente, por 2 lotes, los cuales serán acumulados y rectificadas en un nuevo lote matriz para la etapa de proyecto. El lote 1 con CRI N° 07021423 con área de 369.75m² y el lote 2 con CRI N° 07029165 con área de 432.00m²

La Partida N.º 07029165 señala que el área y los linderos del Lote 10 de la Mz. 0234 corresponden a una unidad de **1,107.00 m2**, conformada por **tres chalets**, descritos en la página 3 de la siguiente manera:

- **Chalet 1:** área de 216.00 m2, con los siguientes linderos: por el frente, a la **calle Chacaltana** con 8.00 ml; por la derecha, 27.00 ml.
- **Chalet 2:** área de 216.00 m2, con los siguientes linderos: por el frente, a la **calle Chacaltana** con 8.00 ml; por la derecha, 27.00 ml.
- **Chalet 3:** área de 675.00 m2, con los siguientes linderos: por el frente, a la **calle Piura** con 27.00 ml; y por el fondo, 25.00 ml.

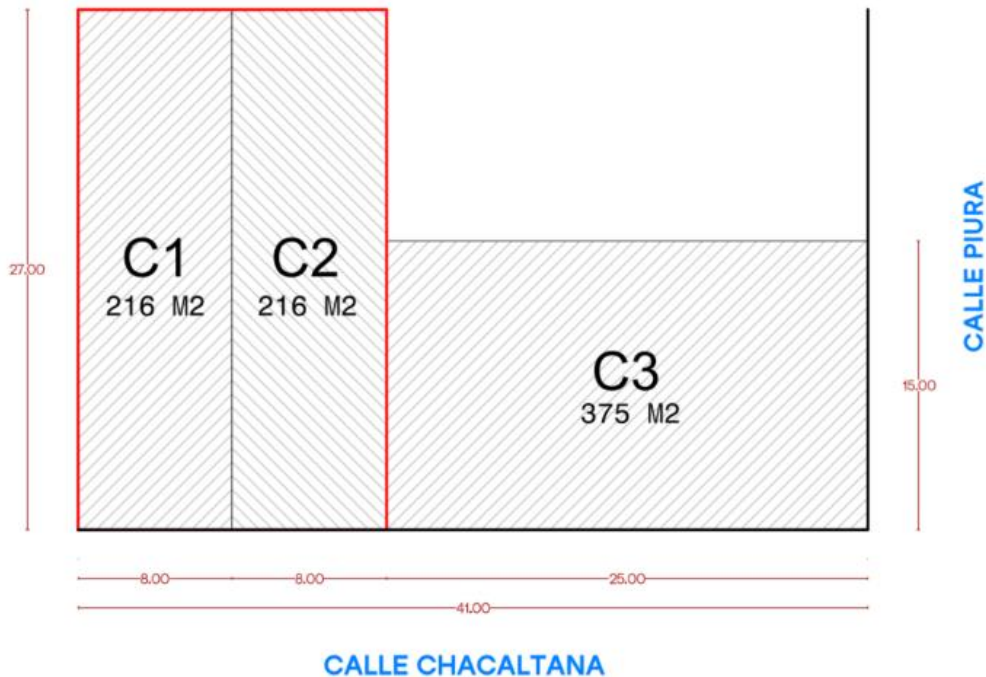
Posteriormente, el terreno quedó reducido a un área total de **807.00 m2**, con las siguientes medidas y linderos:



- 5 -

El inmueble inscrito en esta partida, después de la desmembración efectuada en la fecha, ha quedado reducido a una extensión superficial de ochocientos siete metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas: por el frente la calle César Chacaltana con cuarenta y un metros lineales, por el lado derecho, entrando con el pionero Prohonoración Piura y el bien que se le independiza con una línea quebrada de tres tramos, el primero perpendicular al frente de quince metros lineales, el segundo paralelo al frente con veinticinco metros y el último que tiene a la derecha, hacia el fondo en doce metros lineales, y por el estado izquierdo entrando en el lote tres de la manzana número veinticinco de la Urbanización del fundo Santa Cruz con veintiocho metros lineales y por el fondo en propiedad de tercero en dieciséis metros lineales. — Así consta de la escritura

Explicado gráficamente de la siguiente manera:

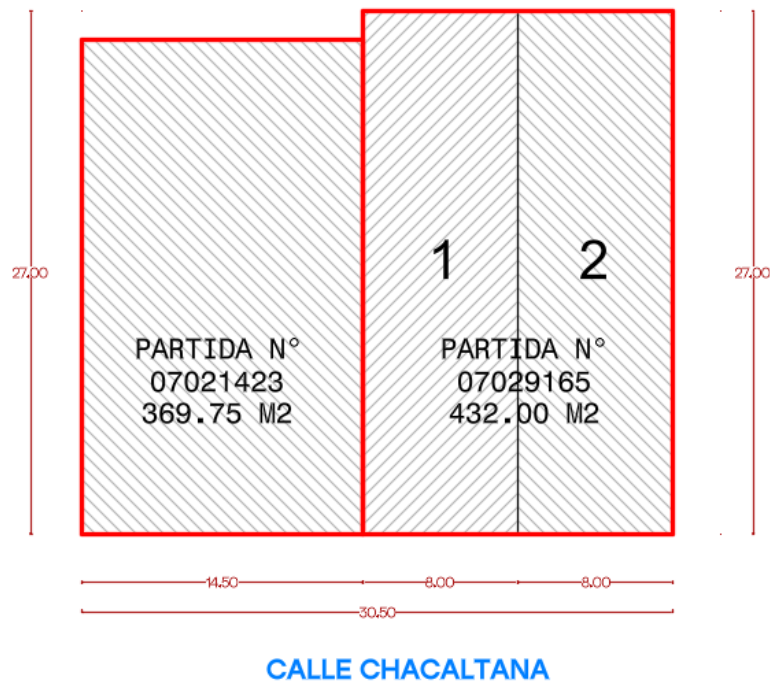


De esta partida, se efectuará la compra únicamente de los Chalets 1 y 2, de 216.00 m² cada uno, conformando una línea poligonal de 432.00 m².

(En la etapa de proyecto se realizará la subdivisión de los chalets para generar una nueva partida registral).



Adicionalmente, para el proyecto **Chacaltana 323** se unificará el terreno colindante correspondiente a la Partida N.º 07021423, con un área de **369.75 m²**, obteniéndose un terreno total de **801.75 m²**, graficado de la siguiente manera:



NORMATIVIDAD:

La edificación se desarrollará dentro de los lineamientos del Reglamento Nacional de edificaciones y los señalados en el certificado de parámetros urbanísticos N° 391-2025-SGLEP-GDU/MM. Con fecha de caducidad 21 de abril del 2028.

Asimismo, se desarrollará dentro los lineamientos de la Ord N° 342-mm y su modificatoria ORD.N°520-MM, ORD. N°543-MM.

ANTEPROYECTO:

El edificio contará con un área techada total de 7,102.86 m² y un área libre de 280.74 m² (35.02%).



El edificio contará con 04 Sótanos, un semisótano y 08 niveles de vivienda más azotea. Asimismo, estará retirado 3.00 m con respecto al lindero frontal de la calle Cesáreo Chacaltana.

En el primer nivel, por la calle Cesáreo Chacaltana, se ubicará el ingreso peatonal principal, a través del cual se accede al lobby. Desde este espacio se tendrá conexión directa al ascensor y a la escalera de evacuación, que comunican verticalmente todos los niveles de la edificación. Asimismo, el primer nivel contará con acceso directo tanto a la zona de estacionamientos como a las viviendas ubicadas en dicho nivel.

Los estacionamientos se desarrollarán en tres niveles de sótano, a los cuales se accederá mediante una rampa vehicular desde la calle Cesáreo Chacaltana. Dicha rampa conectará los tres sótanos entre sí. Finalmente, el cuarto de bombas y las cisternas estarán ubicados en el sótano cuatro (Sótano 04).

La azotea será de uso privado. El acceso a las áreas privadas de la azotea se realizará tanto desde los departamentos ubicados en el último nivel normativo como desde la zona común.

En el área libre de la edificación, 77.02m² serán destinados para áreas verdes, siendo este el 27.43% del área libre, en el primer piso, cumpliendo con lo establecido en la ORD-342 Art7.d donde *"Las edificaciones multifamiliares sobre lotes de más de 450.00m² de área deben destinar el 20% de su área libre como área verde"*.

Finalmente, el edificio contará con 41 unidades de vivienda.

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

La altura máxima se plantea según el parámetro urbanístico N° 391-2025-SGLEP-GDU/MM.

Por lo tanto, tomando en cuenta que para vivienda se cuenta 3.00 ml de piso a piso.

$(7 \text{ pisos} \times 3.00\text{ml}) + 1.50\text{ml} = 22.50$ (ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION), considerándolo desde el nivel de vereda.

Ademas el edificio se hunde 1.53cm, logrando 8 niveles de 2.67ml de piso a piso.



En ese sentido, según lo planteado anteriormente el anteproyecto contara con 8 pisos mas azotea.

Cálculo de altura entre piso y piso:

$$22.50/2.67\text{m} = \text{semisótano} + 8 \text{ pisos} + \text{azotea}^*$$

Siendo la altura final de la edificación 22.50m + AZOTEA.



Ilustración 1. Esquema final de pisos.

DEPARTAMENTOS

- El edificio contará con 41 departamentos en total.
- Todos los departamentos están correctamente dotados de iluminación y ventilación hacia los frentes de la calle o hacia los pozos de luz interiores.



DEPARTAMENTOS				
TIPO	NUMERACIÓN	ÁREA	N.º DORM.	CANTIDAD
Flat	SS03	125.95 m ²	2	1
Flat	SS04	120.56 m ²	2	1
Flat	SS05	80.61 m ²	1	1
Flat	103	110.67 m ²	2	1
Flat	104	111.09 m ²	2	1
Flat	105	80.61 m ²	1	1
Flat	X01	111.63 m ²	2	6
Flat	X02	82.21 m ²	1	6
Flat	X03	81.82 m ²	1	6
Flat	X04	120.60 m ²	2	6
Flat	X05	80.61 m ²	1	6
Duplex*	801+Azotea	166.09 m ²	3	1
Duplex*	802+Azotea	121.97 m ²	2	1
Duplex*	803+Azotea	121.00 m ²	2	1
Duplex*	804+Azotea	177.47 m ²	3	1
Duplex*	805+Azotea	119.17 m ²	2	1



*Departamento que tiene acceso directo a la azotea.

- El edificio cuenta con 41 departamentos distribuidos según el número de dormitorios de la siguiente manera:

N ° DE DORMITORIOS	CANTIDAD	PORCENTAJE DEL TOTAL DE VIVIENDAS
3	2	4.88%
2	19	46.34%
1	20	48.78%

ÁREAS COMUNES

Las áreas comunes de la edificación se componen de:

- 02 ascensores que unirán verticalmente todos los niveles de la edificación
- 01 escalera de evacuación que unen todos los sótanos de estacionamiento con los niveles de vivienda
- Lobby de uso común
- Baño para personas con discapacidad
- Estacionamiento para bicicletas
- Estacionamiento para autos
- Zona de estar
- Coworking
- Cuarto de basura que servirá para 41 viviendas, y cuya capacidad se calcula de la siguiente manera, según Art 43° Norma A.010 del RNE.



CUARTO DE BASURA Y RECICLAJE

CANTIDAD DE PERSONAS:

3 Dor. - 02 Dpt (04 P) = 8

2 Dor. - 19 Dpt (03 P) = 57

1 Dor. - 20 Dpt (02 P) = 40

TOTAL DE PERSONAS: 105

CALCULO DE VOLUMEN:

VOL = 0.004 m³ (4Lt) x 105 P

420 Lt mínimo

TOTAL PROY. = 600 Lt

- Cuarto de bombas
- Cámara de bombeo
- Cisterna de consumo doméstico
- Cisterna de agua contra incendios

ESTACIONAMIENTOS

- En el Sótano 1 (NPT -4.47), al cual se accede mediante una rampa desde la vía pública, se ubican un total de 20 plazas de estacionamiento vehicular: 2 estacionamientos en formato tándem y 14 estacionamientos simples. Asimismo, se proyectan 15 estacionamientos dobles y 14 simples para bicicletas.
- En el sótano 2 (NPT -7.27) se ubican un total de 20 plazas de estacionamiento vehicular: 2 estacionamientos en formato tándem y 14 estacionamientos simples.
- En el sótano 3 (NPT -10.07) se ubican un total de 20 plazas de estacionamiento vehicular: 2 estacionamientos en formato tándem y 14 estacionamientos simples.

CALCULO PARA EL NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE AUTOS:

TIPO DE DEPARTAMENTO	#Departamentos	EST. X DEP.	TOTAL EST.
DEPTO. 3 DORMITORIO	2	1.5	3



DEPTO. 2 DORMITORIOS	19	1.5	29
DEPTO. 1 DORMITORIOS	20	1.0	20
10% VISITA			5
TOTAL			57

CALCULO PARA EL NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS:

TIPO DE DEPARTAMENTO	NÚMERO	EST. X DEP.	TOTAL EST.
DEPTO. 3 DORMITORIO	2	0.3	0.67
DEPTO. 2 DORMITORIOS	19	0.3	6.33
DEPTO. 1 DORMITORIOS	20	0.3	6.67
TOTAL		-	14

El anteproyecto plantea **60 estacionamientos para vehículos y 30 estacionamientos para bicicletas en total**, cumpliendo con el mínimo requerido según los cuadros anteriores.

ORGANIZACIÓN GENERAL

CUARTO DE BOMBAS (NPT-12.87)

- Escalera de acceso al Cuarto de bombas con Vestíbulo previo.
- Cuarto de bombas.
- Cisterna de agua contra incendios.



- Cisterna de consumo doméstico.
- Esclusa
- Cámara de bombeo

SÓTANO 3 (NPT -10.07)

- 20 estacionamientos para vivienda.
- Hall del ascensor.
- 8 depósitos privados.
- Rampas de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°01.
- Hall de ascensor

SÓTANO 2 (NPT -7.27)

- 20 estacionamientos para vivienda.
- Hall del ascensor.
- 8 depósitos privados.
- Rampas de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°01.
- Hall de ascensor

SÓTANO 1 (NPT -4.47)

- 20 estacionamientos para vivienda.
- Hall del ascensor.
- Cuarto de basura y reciclaje.
- 44 estacionamientos de bicicletas.
- Rampas de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°01.



SEMISÓTANO (NPT -1.53; +0.00m)

- Ingreso principal.
- Ingreso vehicular.
- Hall del ascensor.
- Lobby y recepción.
- Escalera de Evacuación N°02 (Escalera que conectan todos los niveles de vivienda y sótanos).
- SSHH. Para discapacitados
- 1 deposito
- coworking
- Flat SS03
- Flat SS04
- Flat SS05

PISO 01 (NPT +1.14)

- Escalera de Evacuación N°02 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall de ascensor
- Zona de estar
- Flat 103
- Flat 104
- Flat 105

PISO 02; 03; 04; 05: 06 Y 07 (NPT +3.81 / +6.48 / +9.15 / +11.82 / +14.49 / +17.16)

- Escalera de Evacuación N°02 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Departamentos X01; X02; X03; X04; X05



- Hall de ascensor

PISO 08 (NPT +19.83m)

- Escalera de Evacuación N°02 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Primer nivel dúplex 801
- Primer nivel dúplex 802
- Primer nivel dúplex 803
- Primer nivel dúplex 804
- Primer nivel dúplex 805
- Hall de ascensor

AZOTEA (NPT +22.50m)

- Escalera de Evacuación N°02 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Segundo nivel dúplex 801
- Segundo nivel dúplex 802
- Segundo nivel dúplex 803
- Segundo nivel dúplex 804
- Segundo nivel dúplex 805
- Hall de ascensor

Lima, Noviembre de 2025

Héctor Loli Rizo Patrón
C.A.P 10538