

**MEMORIA DESCRIPTIVA**  
**EDIFICIO USO MIXTO MULTIFAMILIAR – COMERCIO**  
**AV. JUAN DE ALIAGA ESQ. AV. PERSHING**

Anteproyecto dentro de Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación  
DS. N° 10-2018-VIVIENDA; DS. N°012-2019-VIVIENDA; DS. N°002-2020-VIVIENDA

**1.- DE LA UBICACIÓN**

El Proyecto está ubicado en la **Av. Antonio Miroquesada (Av. Juan de Aliaga) Esq. Av. Faustino Sánchez Carrión (Av. Pershing)**, Urb. San Felipe, en el distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, cuyo propietario es INMOBILIARIA DACITY S.A.C. El proyecto se acoge a la normativa de Mi Vivienda (D.S. 002-2020) y contempla los criterios de sostenibilidad requeridos por esta.

**2.- DEL TERRENO**

El terreno posee un **Área de 1,416.00m<sup>2</sup>.**, cuenta con Zonificación CZ (Comercio Zonal) compatible con RDM y RDA; y colinda con los siguientes linderos:

- **Por el Frente:** Con Av. Pershing en una línea recta de 25.40ml.
- **Por la Derecha:** Con Av. Juan de Aliaga en una línea recta de 50.00ml.
- **Por la Izquierda:** Con propiedad de terceros en una línea quebrada de tres tramos que miden de 40.00ml., 14.60ml. y 10.00ml., tramos parciales que suman un total de 64.60 ml.
- **Por el Fondo:** Con propiedad de terceros en una línea recta de 40.00ml.



### **3.- DEL PLANTEAMIENTO GENERAL**

La propuesta plantea un **Edificio Mixto – Comercio y Vivienda Multifamiliar** que cumple con el Certificado de Parámetros y la Normatividad Vigente (RNE, Decreto Supremo N°002-2020-VIVIENDA y Ordenanzas Distritales) así como también con los aspectos reglamentarios de seguridad y evacuación.

El anteproyecto se desarrolla bajo los lineamientos para desarrollarse como **Vivienda de Interés Social (VIS)** contemplando un total de **237 departamentos**, en un edificio de **25 pisos más Azotea y 6 sótanos**, los cuales tienen visuales a espacios abiertos (vías públicas o pozo central) lo que permite una buena iluminación natural de todos los ambientes de los departamentos. Distribuidos de la siguiente manera:

- **1° al 6° Sótano:** Espacios de estacionamientos para comercio (1° Sótano), espacios de estacionamientos para vivienda (2° al 6° Sótano), circulaciones verticales, depósitos, cuartos de acopio y diversos espacios para instalaciones técnicas. La cisternas de abastecimiento de uso doméstico y cuarto de bombas se proyectan en el 6° Sótano.
- **1° Piso:** Ingreso vehicular común y un ingreso a la zona de viviendas por la Av. Pershing., cuatro locales comerciales a nivel con acceso directo desde la Av. Juan de Aliaga y otro ingreso a la zona de viviendas por esta misma vía.
- **2° Piso:** Siete (7) departamentos tipo flat y áreas comunes.
- **3° al 25° Piso:** Diez (10) departamentos tipo flat.
- **Azotea:** Áreas comunes para uso exclusivo de vivienda (Sala gourmet con terraza, 05 zonas de parrillas, cine con terraza, una piscina con terraza deck y SS.HH. comunes).

La altura de entrepisos considerada para el 1° Piso (Comercio) es de 3.725ml., con una losa aligerada de 25cm. + 2.5cm. de acabado (27.5cm. en total), logrando una altura de piso a piso de 4.00ml.; la altura de entrepisos considerada para el 2° Piso de vivienda es de 2.525ml., con una losa aligerada de 25cm. + 2.5cm. de acabado (27.5cm. en total), logrando una altura de piso a piso de 2.80ml.; la altura de entrepisos considerada para los siguientes pisos de vivienda (3° al 25° Piso) es de 2.40ml., con una losa aligerada de 25cm. + 2.5cm. de acabado (27.5cm. en total), logrando una altura de piso a piso de 2.675ml.

El área techada total del proyecto corresponde a **27,641.74m<sup>2</sup>**. incluyendo los estacionamientos. El área techada de vivienda corresponde a **15,341.62m<sup>2</sup>**., el área techada de comercio corresponde a **342.91m<sup>2</sup>**. y **11,957.21m<sup>2</sup>**. de área techada construida para circulación común.

### Resumen de las unidades inmobiliarias de la propuesta:

<b>PISO</b>	<b>N° LOCAL COMERCIAL</b>	<b>N° DEPARTAMENTOS</b>
<b>1° PISO</b>	4	
<b>2° PISO</b>		7
<b>3° PISO</b>		10
<b>4° PISO</b>		10
<b>5° PISO</b>		10
<b>6° PISO</b>		10
<b>7° PISO</b>		10
<b>8° PISO</b>		10
<b>9° PISO</b>		10
<b>10° PISO</b>		10
<b>11° PISO</b>		10
<b>12° PISO</b>		10
<b>13° PISO</b>		10
<b>14° PISO</b>		10
<b>15° PISO</b>		10
<b>16° PISO</b>		10
<b>17° PISO</b>		10
<b>18° PISO</b>		10
<b>19° PISO</b>		10
<b>20° PISO</b>		10
<b>21° PISO</b>		10
<b>22° PISO</b>		10
<b>23° PISO</b>		10
<b>24° PISO</b>		10
<b>25° PISO</b>		10
<b>AZOTEA</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>237</b>

#### **4.- DE LO NORMATIVO**

- Anteproyecto desarrollado conforme siguiente BASE NORMATIVA:
- Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)
- DS.N°002-2020-VIVIENDA/DS.N°012-2019-VIVIENDA/DS.N°10-2018-VIVIENDA
- Ordenanzas: ORD.523-MSI - RIN
- A.010 - Condiciones Generales de Diseño
- A.020 – Vivienda
- A.120 - Accesibilidad Universal en Edificaciones
- A.130 – Requisitos de Seguridad

## **5.- DE LA DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO**

El Proyecto representa un edificio mixto de vivienda multifamiliar y comercio, compuesto de una Torre de 25 Pisos + Azotea y 06 Sótanos distribuidos así

### **→ 6° SÓTANO Y CISTERNA:**

En este nivel sobre el N.P.T.=-17.875, se ubica una esclusa de acceso previo al cuarto acelerométrico triaxial, al cuarto de bombas y las cisternas de uso doméstico y contra incendio. En este nivel también se ubican parte de los estacionamientos del proyecto existiendo 23 espacios para estacionamientos para vivienda, llegando a través de la rampa. El acceso peatonal a los pisos superiores se efectúa a través de 02 escaleras que llegan hasta el N.P.T.=±0.00, también se ubica el hall de ascensores, 02 ascensores y depósitos para vivienda algunos pertenecientes a sus respectivos estacionamientos.

### **→ 5° SÓTANO:**

Se desarrolla sobre el N.P.T.=-15.075. En este nivel se ubican parte de los estacionamientos del proyecto existiendo 33 espacios para estacionamientos para vivienda, llegando a través de la rampa. El acceso peatonal a los pisos superiores se efectúa a través de 02 escaleras que llegan hasta el N.P.T.=±0.00, también se ubican 02 hall de ascensores, 04 ascensores y depósitos para vivienda algunos pertenecientes a sus respectivos estacionamientos además de espacios para cicloparqueaderos.

### **→ 4° y 3° SÓTANO:**

Se desarrolla sobre el N.P.T.=-12.275 (4° Sótano) y N.P.T.=-12.275 (3° Sótano). En este nivel se ubican parte de los estacionamientos del proyecto existiendo 32 espacios para estacionamientos para vivienda, llegando a través de la rampa. El acceso peatonal a los pisos superiores se efectúa a través de 02 escaleras que llegan hasta el N.P.T.=±0.00, también se ubican 02 hall de ascensores, 04 ascensores y depósitos para vivienda algunos pertenecientes a sus respectivos estacionamientos además de espacios para cicloparqueaderos.

### **→ 2° SÓTANO:**

Se desarrolla sobre el N.P.T.=-6.675. En este nivel se ubican parte de los estacionamientos del proyecto existiendo 27 espacios para estacionamientos para vivienda, llegando a través de la rampa. El acceso peatonal a los pisos superiores se efectúa a través de 02 escaleras que llegan hasta el N.P.T.=±0.00, también se ubican 02 hall de ascensores, 04 ascensores y depósitos para vivienda algunos pertenecientes a sus respectivos estacionamientos además de espacios para cicloparqueaderos.

### **→ 1° SÓTANO:**

Se desarrolla sobre el N.P.T.=-3.875. En este nivel se ubican parte de los estacionamientos del proyecto existiendo 9 espacios para estacionamientos para comercio más 01 estacionamiento para el vehículo de carga y descarga y 11 estacionamientos para vivienda, llegando a través de la rampa. El acceso peatonal a los pisos superiores se efectúa a través de 02 escaleras que llegan hasta el N.P.T.=±0.00, también se ubican 01 hall de ascensores para vivienda con 02 ascensores y un hall de ascensores con 01 ascensor para comercio, un cuarto para el grupo electrógeno, un cuarto de acopio para vivienda y uno para comercio y depósitos para vivienda algunos pertenecientes a sus respectivos estacionamientos además de espacios para cicloparqueaderos.

### **→ PLANTA 1° PISO:**

Se desarrolla sobre el N.P.T.=+0.00. En este nivel se encuentran 02 ingresos peatonales de acceso a vivienda por la la Av. Juan de Aliaga y el otro por la Av. Pershing, ambos conducen a un lobby de doble altura, recepción, S.H. comunes, administración, zona de lavandería, terraza al aire libre y de uso común, Co-working y hall de ascensores. Además se ubican las salidas de las 02 escaleras de evacuación proyectadas en el edificio y el ingreso vehicular desde la Av. Pershing a través de una rampa de acceso. Adicionalmente, en este nivel se encuentran 4 locales comerciales y distintas áreas comunes para uso exclusivo de vivienda conformadas por una administración, lavandería, Co-working, terrazas al aire libre y S.H. comunes.

### **→ PLANTA 2° PISO:**

Se desarrolla sobre el N.P.T.=+3.85. En este nivel se cuenta con 02 hall de ascensores, circulación vertical (02 escaleras y 04 ascensores) que comunica con el primer nivel y los pisos superiores, hall previo para acceder a la escalera y ductos de instalaciones. En este nivel se ubican 07 departamentos tipo flat y distintas áreas comunes para uso exclusivo de vivienda conformadas por un pet spa, sala de niños, gimnasio y terrazas al aire libre.

### **→ PLANTA TÍPICA 3° AL 25° PISO:**

Se desarrolla sobre el N.P.T.=+6.80, +9.475, +12.15, +14.825, +17.50, +20.175, +22.85, +25.525, +28.20, +30.875, +33.55, +36.225, +38.90, +41.575, +44.25, +46.925, +49.60, +52.275, +54.95, +57.625, +60.30, +62.975, +65.65. En este nivel se cuenta con 02 hall de ascensores, circulación vertical (02 escaleras y 04 ascensores) que comunica con el primer nivel y los pisos superiores, hall previo para acceder a la escalera y ductos de instalaciones. En este nivel se ubican 10 departamentos tipo flat.

## → AZOTEA:

Se desarrolla sobre el N.P.T.=+68.325. En este nivel se cuenta con 02 hall de ascensores, circulación vertical (02 escaleras y 04 ascensores) que comunica con el primer nivel. Se ubican áreas comunes para uso común de vivienda conformadas por una sala gourmet con terraza, 05 zonas de parrillas, cine con terraza, una piscina con terraza deck y SS.HH. comunes. También se desarrollan los ductos de instalaciones, escalera de gato de acceso a techo.

## 6.- DEL CUADRO GENERAL DE ÁREAS

A continuación, se adjunta el cuadro de áreas generales del proyecto:

CUADRO DE ÁREAS							
USOS	ÁREAS DECLARADAS						
PISO	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	NUEVA	AMPLIACIÓN	REMODELACIÓN	PARCIAL	TOTAL
SOTANO 6			993.41 m <sup>2</sup>			993.41 m <sup>2</sup>	993.41 m <sup>2</sup>
SOTANO 5			1,342.94 m <sup>2</sup>			1,342.94 m <sup>2</sup>	1,342.94 m <sup>2</sup>
SOTANO 4			1,342.94 m <sup>2</sup>			1,342.94 m <sup>2</sup>	1,342.94 m <sup>2</sup>
SOTANO 3			1,342.94 m <sup>2</sup>			1,342.94 m <sup>2</sup>	1,342.94 m <sup>2</sup>
SOTANO 2			1,343.18 m <sup>2</sup>			1,343.18 m <sup>2</sup>	1,343.18 m <sup>2</sup>
SOTANO 1			1,321.89 m <sup>2</sup>			1,321.89 m <sup>2</sup>	1,321.89 m <sup>2</sup>
1º PISO			955.77 m <sup>2</sup>			955.77 m <sup>2</sup>	955.77 m <sup>2</sup>
2º PISO			831.47 m <sup>2</sup>			831.47 m <sup>2</sup>	831.47 m <sup>2</sup>
3º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
4º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
5º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
6º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
7º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
8º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
9º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
10º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
11º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
12º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
13º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
14º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
15º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
16º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
17º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
18º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
19º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
20º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
21º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
22º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
23º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
24º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
25º PISO			779.35 m <sup>2</sup>			779.35 m <sup>2</sup>	779.35 m <sup>2</sup>
AZOTEA			242.15 m <sup>2</sup>			242.15 m <sup>2</sup>	242.15 m <sup>2</sup>
TOTAL			27,641.74 m <sup>2</sup>			27,641.74 m <sup>2</sup>	27,641.74 m <sup>2</sup>
AREA TECHADA TOTAL							27,641.74 m <sup>2</sup>
OTRAS INSTALACIONES (*)							257.23 m <sup>2</sup>
AREA LIBRE						32.50%	460.23 m <sup>2</sup>
AREA TERRENO							1,416.00 m <sup>2</sup>

Santiago de Surco, 27 de Enero de 2023

Arqº. Alfonso de la Piedra  
CAP. 3226

Arqº. Germán Salazar B.  
CAP. 5740