

**MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL**  
**"LOS PARQUES DE BREÑA"**

**1. DE LA UBICACIÓN**

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en Jr. Chamaya N°280 - Jr. Manoa N°305, Urbanización Chacra Colorada, Distrito de Breña, provincia y departamento de Lima. El presente Proyecto se enmarca en la ORD.2361-MML-MIVIVIENDA.

**Linderos de los Lotes:**

**Según Partida Registral N° 49030951**

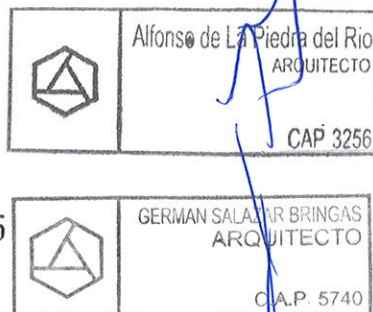
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área:     | 7,907.50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Linderos: | Frente: Jr. Manoa con 46.75 ml<br>Derecha: Entrando con una línea quebrada de tres tramos, medidos desde el Jr. Manoa, dos tramos colindantes con propiedad de terceros con 37.00 ml y 70.00ml. y el tercero colindante con el Jr. Pariacoto con 52.50 ml.<br>Izquierda: Propiedad de Terceros con 90.00 ml.<br>Fondo: Jr. Chamaya con 116.75 ml. |

**2. CONSIDERACIONES PREVIAS**

El Proyecto cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios y normas técnicas vigentes que se aplicaron al momento de la aprobación del anteproyecto según Notificación N° 347-2024-SGOPCCU-GDU/MDB.

Cabe indicar que el Proyecto conserva el diseño respecto al Anteproyecto en consulta; generándose algunas modificaciones como resultado de la compatibilización de las especialidades con el Proyecto de Arquitectura:

- En el proyecto se definen los N.P.T. en las circulaciones exteriores (se indican rampas, diferencias de nivel).  
Se agregó una rampa para ingresar a Edificio de Estacionamientos – área de bicicletas.



Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

Firmado digitalmente por:  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20606224762  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:22

- En Anteproyecto aprobado se tuvo un total de 245 estacionamientos vehiculares, para Proyecto se aumenta a 247 estacionamientos vehiculares, es decir 63 estacionamientos más de la cantidad requerida por normativa.
- Cabe resaltar que la Etapa 5 (Parte de Edificio de Estacionamientos y áreas comunes) será construida en simultáneo con la Etapa 1 (Torre 1) y la Etapa 6 (Parte del Edificio de Estacionamientos y áreas comunes) será construida en simultáneo con la Etapa 3 (Torre 3).

Más adelante, en el **Apartado 3. Del Planteamiento General**, se describe la dotación de estacionamientos para cada Etapa.

- Como resultado de la compatibilización con especialidades se reubicaron bicicletas, considerando las siguientes cantidades para cada etapa:

|                                |
|--------------------------------|
| MAXIMIZA REVISORES URBANOS     |
| <b>CONFORME</b>                |
| REVISORES URBANOS<br>Ley 29090 |
| N° de Informe: _____           |
| 2024-640625 MAR. 2025          |

|                                                                                     |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|  | Alfonso de La Piedra del Rio<br>ARQUITECTO<br>CAP 3256 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|

|                                                                                     |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | GERMAN SALAZAR BRINCAS<br>ARQUITECTO<br>C.A.P. 5740 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

  
Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

|                   |                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------|
| REVISOR<br>URBANO | ING. ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES<br>C.F. 887 |
|-------------------|-------------------------------------------------|

Firmado digitalmente por :  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20606224762  
Motivo : En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:24

Se consideran las indicaciones dadas en el Dictamen del Anteproyecto Aprobado para el desarrollo del Proyecto:

**PARA PROYECTO:**

**1. Según norma GE020, art. 1:**

- a) Se deberá proyectar los rociadores en el edificio de estacionamiento compatibles con el proyecto de instalaciones sanitarias.
- b) Proyectar en planos de arquitectura los equipos electromecánicos para la ventilación de la escalera de evacuación, compatibles con el proyecto de instalaciones mecánicas y eléctricas, según Norma A.010, art. 27.2 – RNE.
- c) Compatibilizar IE, suministro independiente como segunda fuente de energía eléctrica para los equipos ACI, SACI y escaleras de evacuación.
- d) Compatibilizar con instalaciones electromecánicas, el sistema de detección y extracción de monóxido de carbono en edificio de estacionamientos.

Se levanta Observación :

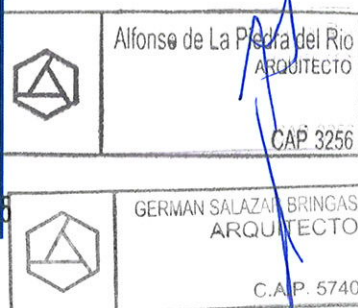
- a) En los Planos de Seguridad se proyectan los rociadores en el edificio de estacionamiento compatibles con el Proyecto de Instalaciones Sanitarias.
- b) En los Planos de Arquitectura se proyectan los equipos electromecánicos para ventilación de escalera de evacuación, compatibles con el proyecto de instalaciones mecánicas y eléctricas.
- c) Se compatibiliza lo propuesto por el especialista de eléctricas.
- d) En Arquitectura, en el edificio de estacionamiento, se consideran las áreas destinadas a inyección y extracción de monóxido, compatibilizado con la especialidad de mecánicas.

**3. DEL PLANTEAMIENTO GENERAL**

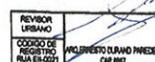
Se trata de un Conjunto Residencial con 4 Edificios de vivienda de 11 y 13 pisos de altura.  
Consta de departamentos de 43.58 m2 hasta 66.77 m2 de área techada, contando con un total de 552 departamentos.

- Se plantean 247 estacionamientos vehiculares ubicados en Edificio de Estacionamiento: Consta de Sótano 1, Sótano 2, Primer nivel (en donde se ubica además el Pet Spa y el Cuarto de acopio); Segundo, Tercer y Cuarto nivel (en este último se ubican además las Áreas Comunes: Área de Parrillas, SUM, Gimnasio, Sala de Jóvenes, Sala de Lectura, CoWorking, Administración, Lona Deportiva y baños.

Las Salas de Niños, se ubican en la Torre 1.



  
Theresa Calluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.



Firmado digitalmente por :  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20806224762  
Motivo : En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:24

### CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES POR ETAPAS

| ETAPAS               |                                    | CANT.<br>VIVIENDAS | NORMATIVO<br>(1 est./3 viv.) | PROYECTO                           |                                                       |
|----------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ETAPA 1<br>(TORRE 1) | ETAPA 5<br>(EDIFICIO DE<br>ESTAC.) | 108 viv.           | 36                           | 143<br><br>(para las etapas 1 y 2) | 55 estac.                                             |
| ETAPA 2 (TORRE 2)    |                                    | 121 viv.           | 40                           | -                                  | 55 estac.+33<br>reservados<br>para la etapa 3         |
| ETAPA 3<br>(TORRE 3) | ETAPA 6<br>(EDIFICIO DE<br>ESTAC.) | 154 viv.           | 51                           | 104<br><br>(para las etapas 3 y 4) | 32 + 33<br>reservados de<br>la etapa 2 = 65<br>estac. |
| ETAPA 4 (TORRE 4)    |                                    | 169 viv.           | 57                           | -                                  | 72 estac.                                             |
| TOTAL                |                                    | 552 viv.           | 184                          | 247                                | 247                                                   |

Cabe indicar que la Etapa 5 (Parte de Edificio de Estacionamientos y áreas comunes) será construida en simultáneo con la Etapa 1 (Torre 1) y la Etapa 6 (Parte del Edificio de Estacionamientos y áreas comunes) será construida en simultáneo con la Etapa 3 (Torre 3).

En la Etapa 5 se proyectan 143 estacionamientos, considerando 55 estac. para la Torre 1 y 55 estac. Para la Torre 2, quedando 33 estacionamientos de reserva para las siguientes etapas.

Para la Etapa 6 se proyectan 104 estacionamientos, considerando 32 estacionamientos para la Torre 3, adicionando los 33 estac. reservados de la Etapa 5; para la Torre 4 se consideran 72 estacionamientos.

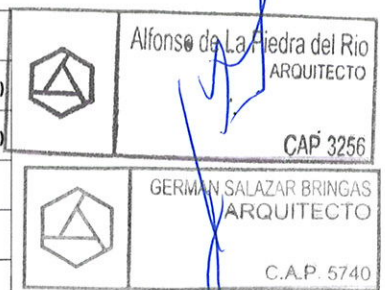
En todos las Etapas se tiene más cantidad de estacionamientos que lo requerido por normativa.

Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

### CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS POR ETAPAS

Se consideran 552 estacionamientos para bicicletas, distribuidas de manera tal que se cumpla la dotación de 1 estacionamiento de bicicleta por cada vivienda en cada etapa, considerando la distancia de recorrido de 50ml desde el ingreso del edificio de vivienda:

| RECORRIDO BICICLETAS | REQUERIDO 1bic./1viv. | PLAN GENERAL                     |
|----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| --- ETAPA 1          | 108                   | 128 (20 reservados para etapa 2) |
| --- ETAPA 2          | 121                   | 145 (44 reservados para etapa 3) |
| --- ETAPA 3          | 154                   | 113 (3 reservados para etapa 4)  |
| ANOS ETAPA 4         | 169                   | 166                              |
| TOTAL                | 552                   | 552                              |



## MAXIMIZA REVISORES URBANOS

**CONFORME**  
**REVISORES URBANOS**  
**Ley 29090**

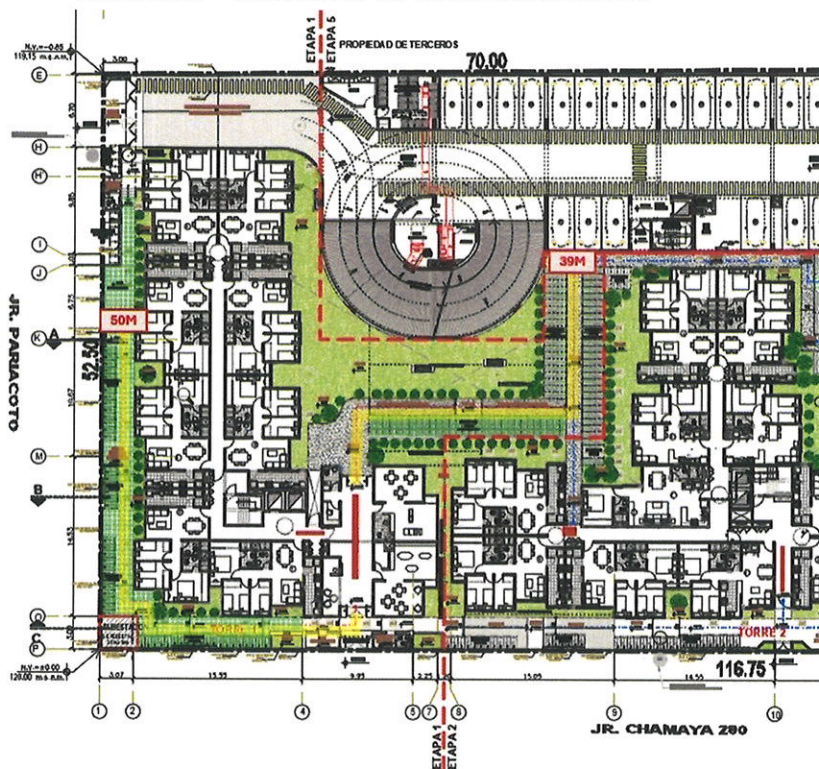
Nº de Informe:  
**EC2024-6406**

25 MAR. 2025

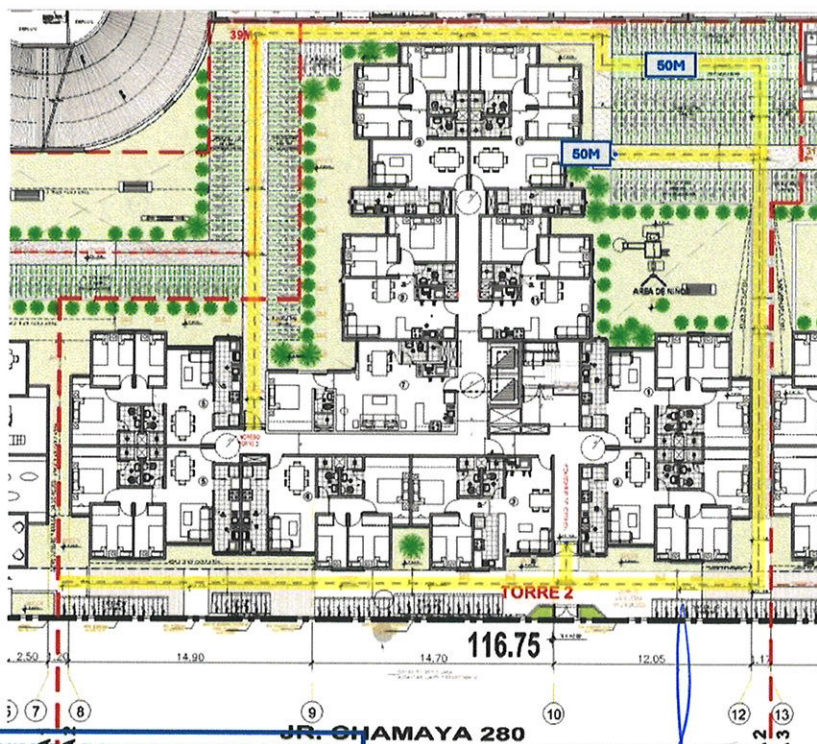
Firmado digitalmente por :  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20606224762  
Motivo : En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:24



• CANTIDAD – RECORRIDO DE BICICLETAS ETAPA 1



• CANTIDAD – RECORRIDO DE BICICLETAS ETAPA 2



**MAXIMO REVISORES URBANOS**  
**CONFORME**  
 REVISORES URBANOS  
 Ley 29090  
 N° de Informe:  
 EC2024-6406  
 25 MAR. 2025

Alfonso de La Piedra del Rio  
 ARQUITECTO  
 CAP 3256

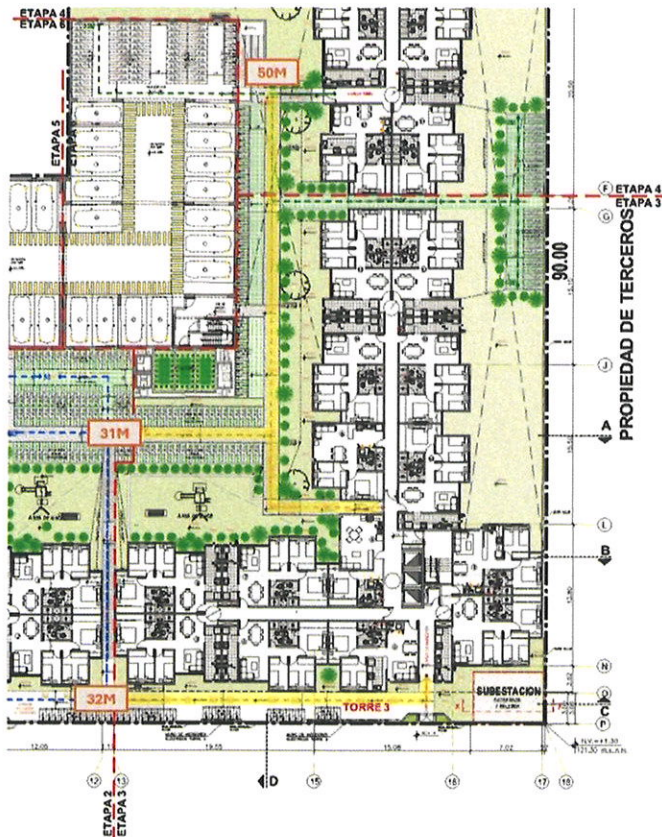
GERMAN SALAS BRINCAS  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. 5740

REVISOR URBANO  
 CODIGO DE REGISTRO PARA EL DISEÑO  
 INGENIERO DUARTE PAREDES  
 CIVIL

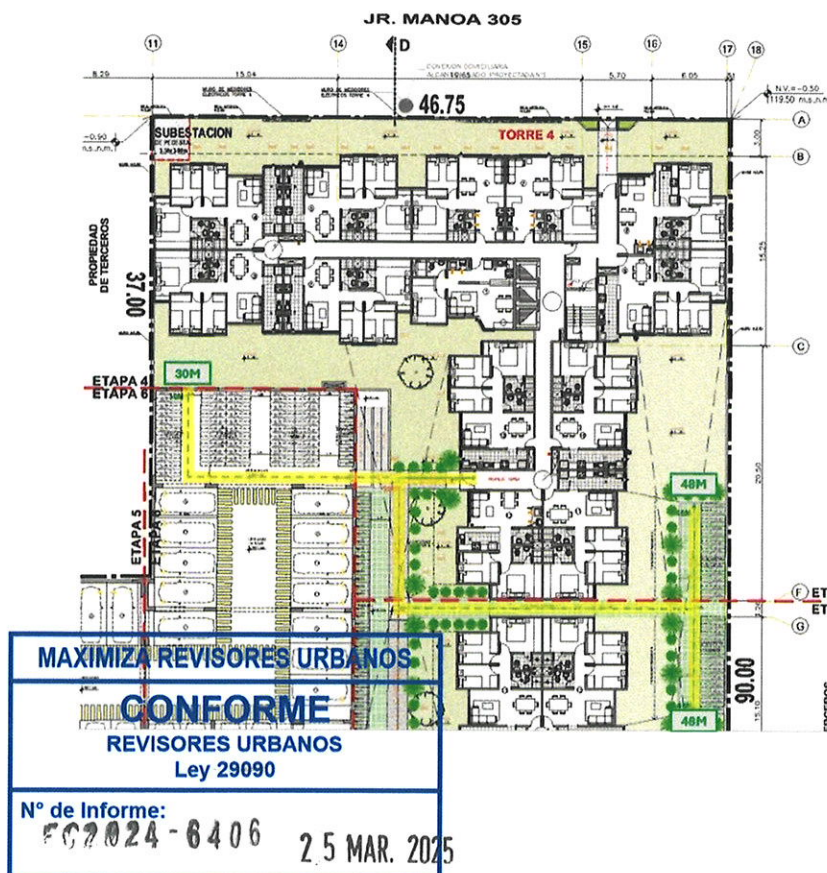
Theresa Galluccio Gallardo  
 Representante Legal  
 VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

Firmado digitalmente por:  
 ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
 DNI: 10309176  
 RUC: 20606224762  
 Motivo: En señal de conformidad  
 Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:24

• CANTIDAD – RECORRIDO DE BICICLETAS ETAPA 3



• CANTIDAD – RECORRIDO DE BICICLETAS ETAPA 4



Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.



Firmado digitalmente por:  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20606224762  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:24



Finalmente se añaden al conjunto los ambientes de: Pórtico, Caseta de Vigilancia con baño y cuarto de acelerógrafo.

### Primer Nivel

A este nivel se accede de forma peatonal por el Jr. Chamaya. El ingreso principal cuenta con: caseta de vigilancia con baño incluido, y cuarto de acelerógrafo.

El Ingreso vehicular se da mediante una rampa, a la cual se accede desde Jr. Pariacoto.

En este primer nivel también se ubican 552 estacionamientos para bicicletas y el Humedal.

Desde este nivel se acceden a las torres de vivienda Nro. 1,2,3 y 4; como también a las Salas de niños, ubicado en la torre 1.

En este nivel se encuentra también el piso 1 del edificio de estacionamiento, en el cual se ubica además el Pet Spa y el Cuarto de Acopio.

### **3.1. VIVIENDAS:**

**Se aplica el nivel relativo de NPT  $\pm 0.00$  a las cuatro Torres, siendo los niveles correspondientes: Torre 1 NPT $\pm 0.00$ ; Torre 2 NPT $+0.60$ ; Torre 3 NPT $+1.10$ ; Torre 4 NPT $-0.60$ .**

#### **2.1.1. Viviendas de Torre Nro. 01**

La Torre de vivienda Nro. 1 cuenta con 108 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 63.77m<sup>2</sup> y 65.18m<sup>2</sup> en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

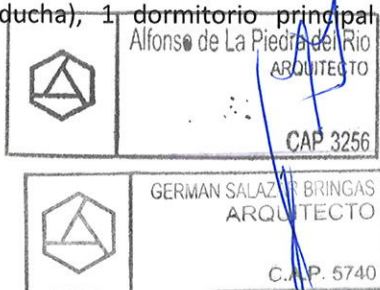
**Primer Nivel  $\pm 0.00$ :** En este Nivel se encuentra el Lobby de Ingreso Principal hacia todo el condominio. A su vez se ubican las áreas comunes como salas de niños 1 y 2, el centro de monitoreo y vigilancia y un baño común.

A la zona de vivienda de esta torre se accede a través del Lobby de la Torre 1, desde el cual se accede al hall de ascensores (02) y a la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01 al 08: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 721.42m<sup>2</sup>.

**2º Piso – al 11º Piso Nivel  $+2.44$ ,  $+4.88$ ,  $+7.32$ ,  $+9.76$ ,  $+12.20$ ,  $+14.64$ ,  $+17.08$ ,  $+19.52$ ,  $+21.96$ ,  $+24.40$ :** A estos niveles se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:



  
Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

Firmado digitalmente por :  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20606224762  
Motivo : En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:25

El Área techada de este nivel es de 714.14m<sup>2</sup>.

### 3.1.2. Viviendas de Torre Nro. 02

La Torre de vivienda Nro. 2 cuenta con 121 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 48.97m<sup>2</sup> y 64.15m<sup>2</sup> en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

**Primer Nivel +0.00:** En este Nivel se ubican zona de viviendas, hall de ascensores (02) y la escalera que conduce a los pisos superiores.

En este Nivel se ubica un ingreso de emergencia al interior del Condominio.

Asimismo, en este nivel se ubican 11 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamentos 01, 02, 04, 05, 06, 09 y 10: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamento 03: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y dormitorio secundario.

Departamento 07: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio con baño.

Departamento 08 y 11: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y dormitorio secundario.

El Área techada de este nivel es de 750.21m<sup>2</sup>.

**2º Piso –al 11º Piso, Nivel +2.42, +4.84, +7.26, +9.68, +12.10, +14.52, +16.94, +19.36, +21.78, +24.20:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 11 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamentos 01 al 06, 09 y 10: Sala – comedor, cocina – lavandería, balcón, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamento 07: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño.

Departamento 08 y 11: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y dormitorio secundario.

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>MAXIMIZA REVISORES URBANOS</b> |              |
| <b>CONFORME</b>                   |              |
| REVISORES URBANOS<br>Ley 29090    |              |
| N° de Informe:                    |              |
| EC2024-6406                       | 25 MAR. 2025 |



Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

Firmado digitalmente por :  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20806224762  
Motivo : En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:25

### 3.1.3. Viviendas de Torre Nro. 03

La Torre de vivienda Nro. 3 cuenta con 154 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 43.58 y 66.77m<sup>2</sup> en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

**Primer Nivel  $\pm 0.00$ :** En este Nivel se ubica la zona de viviendas, hall de ascensores (03) y la escalera que conduce a los pisos superiores.

En este Nivel se ubica un ingreso de emergencia al interior del Condominio.

Asimismo, en este nivel se ubican 14 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 03: Sala – comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio principal con baño y 01 dormitorio secundario.

Departamentos 02, 04 al 07 y 10 al 14: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamentos 08: Sala – comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio, ducha) y dormitorio.

Departamentos 09: Sala – comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y dormitorio secundario.

El Área techada de este nivel es de 966.72m<sup>2</sup>

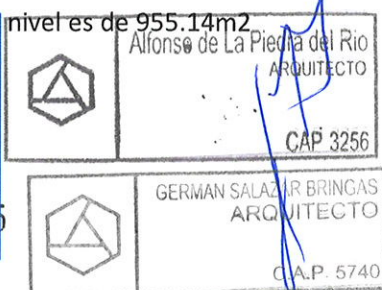
**2º Piso –al 11º Piso, Nivel +2.42, +4.84, +7.26, +9.68, +12.10, +14.52, +16.94, +19.36, +21.78, +24.20:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (03) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 14 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala – comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y dormitorio secundario.

Departamentos 02 al 07 y 10 al 14: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), balcón, dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamentos 08: Sala – comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio, ducha) y dormitorio.

Departamentos 09: Sala – comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y dormitorio secundario.



### 3.1.4. Viviendas de Torre Nro. 04

La Torre de vivienda Nro. 4 cuenta con 169 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 44.20 m<sup>2</sup> y 65.49 m<sup>2</sup> en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

**Primer Nivel  $\pm 0.00$ :** En este Nivel se ubica la zona de viviendas, hall de ascensores (03) y la escalera que conduce a los pisos superiores.

En este Nivel se ubica un ingreso de emergencia al interior del Condominio.

Asimismo, en este nivel se ubican 13 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha) y dormitorio.

Departamento 02 al 05, 09 al 11 y 13: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamento 06, 07: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y dormitorio secundario.

Departamento 08 y 12: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y dormitorio secundario.

El Área techada de este nivel es de 881.70m<sup>2</sup>.

**2º Piso – al 13º Piso, Nivel +2.42, +4.84, +7.26, +9.68, +12.10, +14.52, +16.94, +19.36, +21.78, +24.20, +26.62, +29.04:** A este nivel se accede a través del hall de ascensores (03) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 13 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha) y dormitorio.

Departamento 02 al 05 y 08 al 13: Sala – comedor, cocina – lavandería, balcón, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamento 06, 07: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y dormitorio secundario.

El Área techada de este nivel es de 871.47m<sup>2</sup>.



Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

Firmado digitalmente por:  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20806224762  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:23

### 3.2 AREAS COMUNES:

Sótano 3– Nivel de Cisternas

- Cto. De bombas, Esclusa y Escalera de Evacuación.
- Cisternas de Consumo Doméstico y Cisterna ACI.

El Área techada de Cto. De bomba, Esclusa y Escalera de Evacuación es de 64.30 m2

El Área de Cisternas es de 278.95 m2

El pórtico de ingreso cuenta con los siguientes ambientes:

1° Piso

- Caseta de vigilancia con baño incluido
- Cto. Para registrador acelerométrico

El Área techada es de 24.84 m2

El edificio de estacionamientos consta de 6 niveles:

Sótano 2:

- Estacionamientos vehiculares 50 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,477.16m2.

Sótano 1:

- Estacionamientos vehiculares 48 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,474.21m2.

Piso 1:

- Estacionamientos vehiculares 38 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,476.09m2.

Piso 2:

- Estacionamientos vehiculares 49 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,471.83 m2.

Piso 3:

- Estacionamientos vehiculares 49 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es de 1,471.91 m2.

Piso 4:

- Estacionamientos vehiculares 13 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es de 311.13 m2.



Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.



Firmado digitalmente por:  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20806224762  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:23

Entre las otras áreas comunes del conjunto contamos con los siguientes ambientes en el primer nivel:

- Humedal
- 552 estacionamientos para bicicletas.

| CUADRO NORMATIVO             |                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| INDICES                      | ORD. 2361-MML<br>CERTIFICADO PARAMETROS URBANISTICOS N° 213-2023-SGOP-GDU                                                                                                                           | PROYECTO                                                                |
| ZONIFICACION                 | RDA                                                                                                                                                                                                 | RDA                                                                     |
| USOS PERMITIDOS              | LOS INDICADOS EN EL INDICE DE USOS ORD. 1017-MML<br>USOS COMPATIBLES MULTIFAMILIAR - CONJUNTO RESIDENCIAL                                                                                           | CONJUNTO RESIDENCIAL                                                    |
| ALTURA MAXIMA PERMISIBLE     | Según ordenanza 2361-MML el calculo resulta de la fórmula 1.5 (A+r)<br>Sección Jr. Chamaya = 12.00ml<br>H=1.5 (12.00+6.00) = 27.00ml<br>Sección Jr. Manoa = 14.90ml<br>H=1.5 (14.90+6.00) = 31.50ml | 11 PISOS<br>Jr. Chamaya 26.62 ml<br>13 PISOS<br>Jr. Manoa 31.46 ml      |
| DENSIDAD                     | 5000 HAB/HA                                                                                                                                                                                         | 2.624 HAB/HA                                                            |
| AREA MINIMA LOTE NORMATIVO   | PARA CONJUNTO RESIDENCIAL 2.500M2                                                                                                                                                                   | 7.907.50 m²                                                             |
| FRENTE MINIMO LOTE NORMATIVO | PARA CONJUNTO RESIDENCIAL 25.00 ml                                                                                                                                                                  | 116.75 ml / 52.50 ml / 46.75 ml                                         |
| % MINIMO DE AREA LIBRE       | 30% CONJUNTO RESIDENCIAL (LOTE EN ESQUINA))                                                                                                                                                         | (39%) 3.086.62 m2                                                       |
| ESTACIONAMIENTOS             | VEHICULAR<br>MINIMO 1 EST C/3 VIV= 552 VIV /3= 184 ESTACIONAMIENTOS                                                                                                                                 | 247 ESTACIONAMIENTOS                                                    |
|                              | BICICLETAS<br>1 EST C/1 VIV= 552 BICICLETAS                                                                                                                                                         | 552 ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS                                    |
| RETIRO                       | JR. CHAMAYA = 3.00 ml<br>JR. MANOA = 3.00 ml<br>JR. PARIACOTO = 3.00 ml                                                                                                                             | JR. CHAMAYA = 3.00 ml<br>JR. MANOA = 3.00 ml<br>JR. PARIACOTO = 3.00 ml |

3. DE LO NORMATIVO – PARÁMETROS URBANISTICOS

A continuación, se adjunta el cuadro normativo del proyecto:

3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según ordenanza 2361-MML el calculo resulta de la fórmula 1.5 (a+r)

Sección Jr. Chamaya = 12.00ml  
H=1.5 (12.00+6.00) = 27.00ml

Sección Jr. Manoa = 14.90ml  
H=1.5 (14.90+6.00) = 31.50ml

El Anteproyecto cuenta con las siguientes alturas:

Jr. Chamaya  
H= 26.62ml (CUMPLE)  
Jr. Manoa  
H= 31.46ml (CUMPLE)

3.2 RETIROS

Jr. Chamaya = 3.00 ml

Jr. Manoa = 3.00 ml  
Jr. Pariacoto = 3.00 ml

MAXIMIZA REVISORES URBANOS

CONFORME

REVISORES URBANOS

Ley 29090

N° de Informe:

EC2024-6406 25 MAR. 2025

Alfonso de La Piedra del Rio

ARQUITECTO

CAP 3256

GERMAN SALAZAR BRINGAS

ARQUITECTO

C.A.P. 5740

Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

REVISOR URBANO

CODIGO DE REGISTRO

PLA-ES-2021

Firmado digitalmente por :  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20806224762  
Motivo : En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:23

### 3.3 ÁREA LIBRE

Según **ORD.2361-MML.MIVIENDA** corresponde un área libre mínima del 30%. El proyecto cuenta con **3,086.52 m2 de área libre** lo cual equivale al **39.0%** del área del terreno.

### 3.5 ESTACIONAMIENTOS

#### i. Estacionamientos vehiculares

La cantidad de espacios para estacionamientos vehiculares requeridos según **ORD.2361-MML.MIVIENDA** es 1 estacionamiento cada 3 viviendas.

Se cuenta con un total de 552 departamentos, por lo que es necesario 184 estacionamientos. El proyecto contempla 247 estacionamientos vehiculares ubicados en el Edificio de Estacionamientos.

#### ii. Estacionamientos para bicicletas

La cantidad de espacios de estacionamientos para bicicletas es 1 estacionamiento cada 1 vivienda.

Se cuenta con un total de 552 departamentos. El proyecto contempla 552 estacionamientos para bicicletas.

## 4. DE LO NORMATIVO – R.N.E.

### 4.1 Norma A.010

#### i. Capítulo I – Características del diseño:

El presente proyecto se ha diseñado teniendo en consideración lo establecido en: i) el Reglamento Nacional de Edificaciones y ii) la Ordenanza N° 2361-MML.

#### ii. Capítulo II – Relación de la edificación con la vía pública:

El conjunto residencial cuenta con un pórtico de ingreso principal por el cual se accede a la recepción y lobby de ingreso del condominio, ubicado en Torre 1, mediante la cual se accede a una vereda interna peatonal, la cual comunica a los ingresos de las Torres 2, 3 y 4, a las áreas comunes, al edificio de estacionamiento y al estacionamiento de bicicletas.

#### iii. Capítulo IV – Dimensiones mínimas de los ambientes:

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>MAXIMIZA REVISORES URBANOS</b>     |
| <b>CONFORME</b>                       |
| <b>REVISORES URBANOS</b><br>Ley 29090 |
| N° de Informe:                        |
| <b>EC2024-6406 25 MAR. 2025</b>       |

Se pueden apreciar en los cortes longitudinales y transversales y son:

|                                                                                     |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|  | ANILISE DE LA MEDIDA DEL NUC<br>ARQUITECTO<br>CAP 3256 |
|  | GERMAN SALAZAR BRINGAS<br>ARQUITECTO<br>C.A.P. 5740    |

Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

|                                 |
|---------------------------------|
| REVISOR URBANO                  |
| CODIGO DE REGISTRO PARA EL 2025 |
| INGRESO DURAND PAREDES          |
| 02/03/2025                      |

Firmado digitalmente por:  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20806224762  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:23

Altura libre en pisos de departamentos: 2.30 m (al fondo de losa)

**iv. Capítulo V – Accesos y pasajes de circulación:**

Ningún espacio de circulación general de las áreas comunes del edificio tiene una medida menor a 1.20 m de ancho y ninguna circulación interna en las viviendas tiene una medida menor de 0.90 m.

**v. Capítulo VI – Escaleras:**

Todas ellas cuentan con las dimensiones reglamentarias: 1.20m y pasamanos continuo a ambos lados.

**vi. Capítulo VII – Servicios Sanitarios:**

El cálculo de sanitarios se ha realizado según lo establecido en el RNE A.010 y RNE 020

**vii. Capítulo VIII – Ductos:**

La ventilación de los baños es según sea el caso por ventilación natural o por extracción mecánica y se complementan con extractores eólicos. Las dimensiones de los ductos cumplen con los cálculos estimados.

**viii. Cuarto de Acopio – Residuos Sólidos**

El conjunto residencial cuenta con un cuarto de acopio según lo estipulado en el Art. 26 de la norma A-0.20 del RNE.

| CÁLCULO DE CUARTO DE ACOPIO - VIVIENDA |                           |                             |                                                           |                                |
|----------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| HABITANTES                             | Área requerida por el RNE | Volumen Requerido según RNE | Nro. de contenedores requeridos para almacenaje de basura | PROYECTO                       |
| 2,075                                  | 0.004 / Persona           | 8,3                         | 23.05                                                     | 23 contenedores de 360 lts c/u |

El Cuarto de Acopio, Se ubica en el Primer Nivel del edificio de estacionamientos.

Asimismo, en el frente del lote se considera un espacio abierto de uso temporal para la colocación de los contenedores de basura y recojo de residuos por el camión recolector.

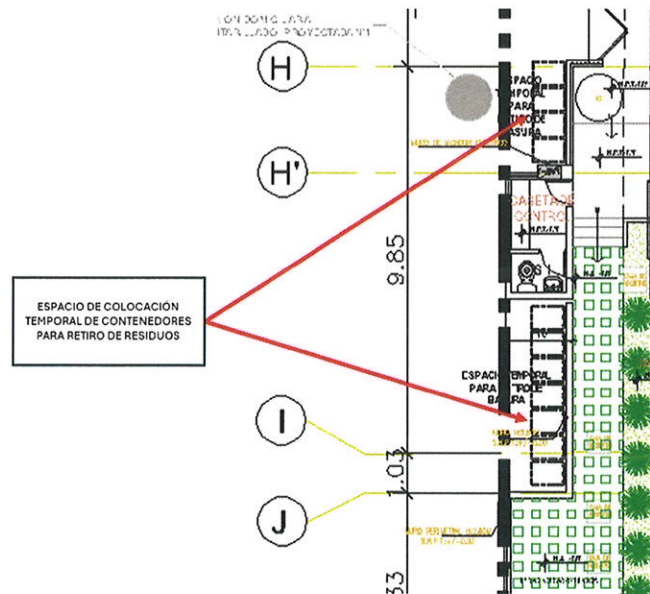
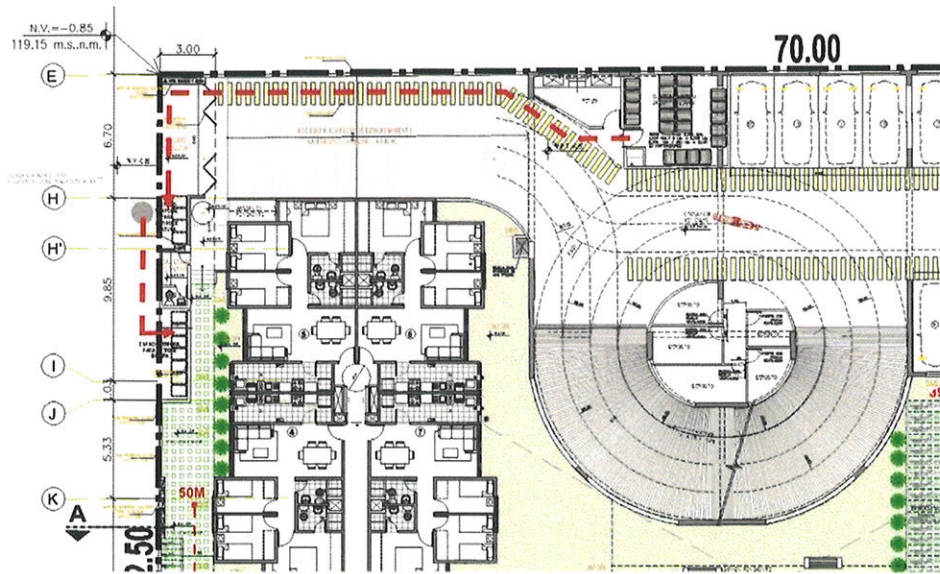
|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| MAXIMIZA REVISORES URBANOS     |              |
| <b>CONFORME</b>                |              |
| REVISORES URBANOS<br>Ley 29090 |              |
| N° de Informe:                 |              |
| EC2024-6406                    | 25 MAR. 2025 |

|  |                                                        |
|--|--------------------------------------------------------|
|  | Alfonso de La Piedra del Rio<br>ARQUITECTO<br>CAP 3256 |
|--|--------------------------------------------------------|

|  |                                                     |
|--|-----------------------------------------------------|
|  | GERMAN SALAZAR BRINCAS<br>ARQUITECTO<br>C.A.P. 5740 |
|--|-----------------------------------------------------|

Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

Firmado digitalmente por :  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20606224762  
Motivo : En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:23



Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

### ix. Capítulo IX – Requisitos de Iluminación:

Todos los ambientes de las viviendas cuentan con una iluminación natural, adicionalmente se contará con la iluminación artificial requerida en aquellas áreas donde la luz natural no sea suficiente y para las horas nocturnas.

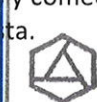
Para el caso de los ambientes de las viviendas que son iluminadas por pozos, se ha calculado sus dimensiones siguiendo las pautas del Anexo 5, Art. 11 de la norma RNE A020 de la siguiente manera:

Separación entre Edificaciones:  
**MAXIMIZA REVISORES URBANOS**

**CONFORME**  
REVISORES URBANOS  
Ley 29090

N° de Informe:  
**EC2024-6406**

**25 MAR. 2025**



Alfonso de La Piedad del Rio  
ARQUITECTO  
CAP 3256



GERMAN SANZ BRINGAS  
ARQUITECTO  
C.A.P. 5740



Firmado digitalmente por:  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20606224762  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:23

**Ambientes B** (Cocinas y patios techados) 25% de la distancia perpendicular respecto a la altura de la edificación más baja opuesta.

Distancia entre Edificios de 13 pisos de altura:

Ambientes A=  $H = (2.42 \times 13) - 1 = 31.46 - 1 = 30.46\text{m}$ ,  $30.46 \times 30\% = 9.14\text{m}$

Ambientes B=  $H = (2.42 \times 13) - 1 = 31.46 - 1 = 30.46\text{m}$ ,  $30.46 \times 25\% = 7.62\text{m}$

**x. Capítulo X – Requisitos de Ventilación y Acondicionamiento Ambiental:**

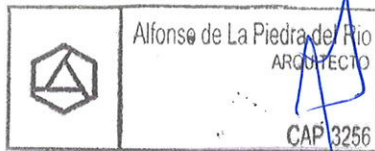
Todos los ambientes del proyecto tienen garantizado una buena ventilación ya sea de forma natural o usando sistemas mecanizados.

**5. CUADRO DE AREAS**

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

| CUADRO DE AREAS (M2)                                 |                  |            |                        |         |         |                         |
|------------------------------------------------------|------------------|------------|------------------------|---------|---------|-------------------------|
| PISOS                                                | AREAS DECLARADAS |            |                        |         |         |                         |
|                                                      | EXISTENTE        | DEMOLICION | NUEVA                  | AMP/REM | PARCIAL | TOTAL                   |
| SÓTANO 3 (BOMBAS Y CIST.)                            | —                | —          | 64.30m <sup>2</sup>    | —       | —       | 64.30m <sup>2</sup>     |
| SOTANO 2                                             | —                | —          | 1,477.16m <sup>2</sup> | —       | —       | 1,477.16m <sup>2</sup>  |
| SOTANO 1                                             | —                | —          | 1,474.21m <sup>2</sup> | —       | —       | 1,474.21m <sup>2</sup>  |
| 1° PISO                                              | —                | —          | 4,821.34m <sup>2</sup> | —       | —       | 4,820.98m <sup>2</sup>  |
| 2° PISO                                              | —                | —          | 4,755.64m <sup>2</sup> | —       | —       | 4,755.29m <sup>2</sup>  |
| 3° PISO                                              | —                | —          | 4,755.64m <sup>2</sup> | —       | —       | 4,755.37m <sup>2</sup>  |
| 4° PISO                                              | —                | —          | 3,594.59m <sup>2</sup> | —       | —       | 3,594.59m <sup>2</sup>  |
| 5° PISO                                              | —                | —          | 3,283.46m <sup>2</sup> | —       | —       | 3,283.46m <sup>2</sup>  |
| 6° PISO                                              | —                | —          | 3,283.46m <sup>2</sup> | —       | —       | 3,283.46m <sup>2</sup>  |
| 7° PISO                                              | —                | —          | 3,283.46m <sup>2</sup> | —       | —       | 3,283.46m <sup>2</sup>  |
| 8° PISO                                              | —                | —          | 3,283.46m <sup>2</sup> | —       | —       | 3,283.46m <sup>2</sup>  |
| 9° PISO                                              | —                | —          | 3,283.46m <sup>2</sup> | —       | —       | 3,283.46m <sup>2</sup>  |
| 10° PISO                                             | —                | —          | 3,283.46m <sup>2</sup> | —       | —       | 3,283.46m <sup>2</sup>  |
| 11° PISO                                             | —                | —          | 3,283.46m <sup>2</sup> | —       | —       | 3,283.46m <sup>2</sup>  |
| 12° PISO                                             | —                | —          | 871.47m <sup>2</sup>   | —       | —       | 871.47m <sup>2</sup>    |
| 13° PISO                                             | —                | —          | 871.47m <sup>2</sup>   | —       | —       | 871.47m <sup>2</sup>    |
|                                                      |                  |            |                        |         |         |                         |
| AREA TECHADA                                         |                  |            |                        |         |         | 45,669.06m <sup>2</sup> |
| CISTERNA (OTRAS INSTALACIONES) 278.95 m <sup>2</sup> |                  |            |                        |         |         | 278.95 m <sup>2</sup>   |
| AREA LIBRE                                           |                  |            |                        |         | 39.0%   | 3,086.52m <sup>2</sup>  |
| AREA DEL TERRENO                                     |                  |            |                        |         |         | 7,907.50m <sup>2</sup>  |

Atentamente,



Arq. Alfonso de la Piedra del Río

CAP. 3256



Arq. Germán Salazar Bringas

CAP. 5740



Theresa Galluccio Gallardo  
Representante Legal  
VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.



Firmado digitalmente por:  
ERNESTO GABRIEL DURAND PAREDES  
DNI: 10309176  
RUC: 20606224762  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 27/03/2025 Hora: 13:05:24