

**MEMORIA DESCRIPTIVA**  
**PROYECTO**  
**PROGRAMA MI VIVIENDA**  
**EDIFICIO MAR ADRIATICO**

**ANTECEDENTES**

La presente Memoria Descriptiva comprende el **Proyecto MI VIVIENDA de un edificio de Vivienda Multifamiliar**, ubicado en San Miguel, cuyos datos son los siguientes:

Propietario: **INMOBILIARIA NUEVO MAR SAC**  
Ubicación: Av. Rafael Escardó  
Mz. C Lotes 1 y 17 - Urb. Maranga, 7º Etapa  
Distrito: San Miguel  
Provincia: Lima, Departamento: Lima

Área de terreno: Lote 1 **349.58** m2 + Lote 17 **326.27** m2 = **675.85 m2**

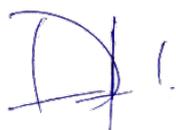
Linderos:

<b>Lote 1</b>	Por el frente con la Av. Rafael Escardó	15.40 ml
	Por la Izquierda con propiedad de terceros	22.70 ml
	Por la derecha con la calle Intisuyo	22.70 ml
	Por la fondo con el lote 17	15.40 ml
<b>Lote 17</b>	Por el frente con la calle Isidoro Suárez	15.80 ml
	Por la Izquierda con propiedad de terceros	20.65 ml
	Por la derecha con la calle Intisuyo	20.65 ml
	Por la fondo con el lote 1	15.80 ml

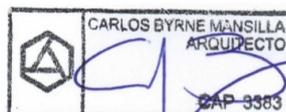
**CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO**

El público objetivo está determinado principalmente por personas que componen un núcleo familiar pequeño o individual, orientado principalmente a personas de edad mayor, que busquen estar en el cerca a actividades de índole comercial o social, que desean la seguridad de un departamento, áreas cómodas, bien ubicado y en un edificio que refleje la calidad e inversión que éstos han efectuado, contando con un

INMOBILIARIA NUEVO MAR S.A.C



DANIEL C. HERRERA IVANISEVIC  
GERENTE GENERAL



área verde próxima a éste y con acceso directo a un área recreacional lo cual se da a través del parque cerrado contiguo y al que colinda la propiedad.

## **PROYECTO**

El terreno está compuesto por dos lotes actualmente independientes, cada uno se encuentra en esquina, uno de ellos, el lote 1 con frente en la Av. Escardo y el lateral en la calle Intisuyo el otro, el lote 17 con frente por la calle Suarez y su lateral por la calle Instituyo, generando así un lote integrado los cuales están en un proceso de acumulación para ser inscritos en SUNARP y en la Municipalidad de San miguel. Este terreno cuenta con tres frentes, uno hacia la Av. Escardó, otro, el más largo, con la calle Intisuyo y el tercero hacia la calle Isidoro Suarez, con un área total de 675.85 m2.

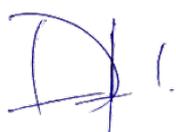
Se contará con ingreso principal, peatonal, por la calle Intitsuyo, a la mitad de este frente, de manera que pueda ser lo más equidistante la circulación horizontal hacia los departamentos internos, luego de haber accedido por la circulación vertical.(ascensores, escalera). El ingreso vehicular para los sótanos.se efectuará por la calle Suárez.

Se contará con 68 departamentos de diversas áreas y con un total de 49 estacionamientos, más uno para visitas.

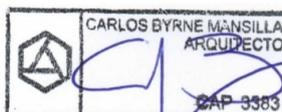
El edificio está conformado por una torre escalonada de departamentos de uso residencial, con 20 pisos más azotea sobre la Av. Rafael Escardó, luego voltea hacia la calle Intisuyo con los 20 pisos y baja a 14 y 8 pisos, para luego voltear por la calle Suarez con 8 pisos. También tenemos dos sótanos y medio los cuales están destinados a estacionamientos. **Debemos mencionar que el piso 20 se encuentra retrancado del piso 19 y la azotea retrancada del piso 20. De esta manera se respeta una altura visual de 19 pisos sin afectar a la Av. Escardó, donde sí se encuentran edificaciones de 20 pisos con el mismo aplomo en todas sus alturas.**

En cuanto a la distribución por pisos, tenemos el primer piso que cuenta con un ingreso principal, 2 departamentos y una zona común destinada a Gimnasio; la escalera de emergencia que viene subiendo de los sótanos, y que es independiente de la Escalera de Emergencia que baja de todos los pisos de viviendas. Tenemos la caja de los 2 ascensores, (se adjunta el cálculo de tráfico efectuado por la empresa OTIS), también encontramos una zona exterior para estacionamientos circundante a la edificación, el ingreso al sótano

INMOBILIARIA NUEVO MAR S.A.C



DANIEL C. HERRERA IVANISEVIC  
GERENTE GENERAL



de estacionamientos, un elevador para personas con discapacidad, el banco de medidores de electricidad, y un gran pozo de luz al interior.

A partir del segundo piso hasta el piso 8 encontramos 5 plantas de departamentos de dos y de un dormitorio, según planos; Por el lado de la calle Suárez los dos últimos departamentos que miran hacia esta calle, (piso 8) son tipo dúplex, y se encuentran retrancados considerablemente del alineamiento de fachada o del piso 8, y en ese nivel superior del dúplex, solo se encuentran zonas de servicio, estar de tv y terraza.

Otros ambientes son la escalera de emergencia que recorre todos los pisos de vivienda, la caja de dos ascensores y el corredor. Luego se reducen hasta el piso 14 donde tenemos solo tres plantas de departamentos para finalmente del piso 15 al 20 quedarnos con solo 2 departamentos por piso. En la azotea tenemos un área común, destinada a lounge con zona de parrilla y baño. La parte techada de la azotea (área social) está retirada o retrancada del alineamiento del piso 20, el cual a su vez está también retrancado del piso 19.

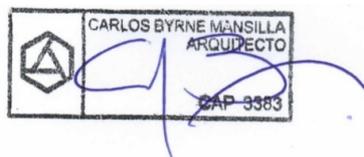
Es importante precisar que el edificio considera un gran pozo de luz al interior otorgándole mayor calidad en iluminación y ventilación a los ambientes. Y que al tener tres frentes el terreno, le permite potenciar a la mayoría de sus ambientes, ventilados e iluminados directamente hacia el exterior o las calles.

El edificio cuenta con dos ascensores y una escalera de escape con puerta contrafuego y sistemas de agua contra incendio, además de extintores, alarma centralizada, sensores de temperatura por departamento en el área de cocina y luces de emergencia, contando con los estándares de seguridad exigidos.

INMOBILIARIA NUEVO MAR S.A.C



DANIEL C. HERRERA IVANISEVIC  
GERENTE GENERAL





La descripción de los departamentos es como sigue:

**Departamentos de 73.60 m2 (vista a Av. Escardó)**

Estos departamentos están conformados por: Sala-comedor, balcón, Cocina integrada, Dormitorio 1 con closet y baño 1, dormitorio 2, baño2, cto. De planchado, centro de lavado.

**Departamentos de 78.90 m2 (vista esquina Av. Escardó con Intisuyo)**

Estos departamentos están conformados por: Sala-comedor, balcón, Cocina integrada, Lavandería, Dormitorio 1 con baño 1 y closet, dormitorio 2 con closet y baño 2, Estar.

**Departamentos de 58.10(vista a calle Intisuyo)**

Estos departamentos están conformados por: Sala-comedor, Cocina integrada, Dormitorio 1 con closet y baño 1, estudio y baño 2.

**Departamentos de 65.50 m2 (vista esquina calle Intisuyo con calle Suárez)**

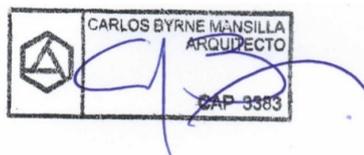
Estos departamentos están conformados por: Sala-comedor, Balcón, Cocina integrada, Dormitorio 1 con baño 1 y closet, dormitorio 2 con closet, y baño 2.

**Departamentos de 76.90 m2 (vista a calle Suárez)**

Estos departamentos están conformados por: Sala-comedor, balcón, Cocina integrada, Dormitorio 1 con closet y baño 1, dormitorio 2 con closet, baño 2, centro de lavado y cto. de planchado.

INMOBILIARIA NUEVO MAR S.A.C

DANIEL C. HERRERA IVANISEVIC  
GERENTE GENERAL



## ALTURA DE EDIFICACION

Debemos mencionar que el proyecto se encuentra sobre la Av. Escardó, en donde existen en su recorrido, desde la av. La Marina hasta la Av. De Los Precursores, edificaciones multifamiliares de 20 pisos de altura, permitidos por su sección de vía, tal como lo tiene el presente proyecto. Adicionalmente mencionar que exactamente que en la esquina frente al lote del proyecto existe un edificio con 20 pisos de altura, cumpliendo con lo establecido en el Parámetro. Por otra parte, este proyecto llega a la calle posterior, en donde se plantea una altura de 8 pisos y al estar el lote en esquina el proyecto busca que el perfil urbano se mantenga de un manera ordenada, escalonada adecuadamente, evitando los cambios bruscos de altura, en tal sentido nos acogemos a la Ordenanza 950 MML, por jurisprudencia, en donde se habla de colindancia en el **Anexo N° 04**, punto **B.9** *En las zonas Residenciales, podrá incrementarse la altura de edificación normada de los predios, en razón de su Colindancia,*

En tal sentido si el lote sobre la esquina de la Av. Escardó puede tener 20 pisos y el de la calle Suarez podría subir tomando la media entre  $20 + 6 = 26 / 2 = 13$  pisos, sin embargo se está subiendo solo a 8 pisos por la calle Suárez, mientras que en la calle Intisuyo, la cual tiene frente a ambos lotes, se tendría el escalonamiento adecuado y ordenado para la zona, **empezando en la esquina con la Av. Escardó en 19, se retranca el piso 20, se retranca la azotea, luego baja en la parte central a 14 pisos para terminar por la calle Suarez en 8 pisos.**

## CUARTO DE ALMACENAMIENTO DE BASURA

Según lo indicado por la Norma A.010 Cap. VII, art. 43.- *“Los ambientes para almacenamiento de basura deberán tener como mínimo dimensiones para almacenar lo siguiente: -Uso residencial a razón de 30 lt./vivienda (0.03 m<sup>3</sup>) por día.”*

Nuestro proyecto cuenta con 67 unidades de vivienda y según el cálculo requeriríamos un almacenaje de  $0.03 \text{ m}^3 \times 67 = \mathbf{2.01 \text{ m}^3}$ .

Se está considerando 05 contenedores (carrito marca Rumbermaid) cada uno de dimensiones, ancho 0.58 x largo 0.73 x alto 1.00=**0.42 m<sup>3</sup>**

Dando un total de almacenamiento de  $5 \times 0.42 = \mathbf{2.117 \text{ m}^3}$ , los cual irán dentro del siguiente ambiente: Cuarto de basura =  $1.40 \times 4.55 \times 3.05 = \mathbf{17.28 \text{ m}^3}$ .

INMOBILIARIA NUEVO MAR S.A.C



DANIEL C. HERRERA IVANISEVIC  
GERENTE GENERAL



En cuanto a la ventilación de este ambiente, estando su ubicación en el 1º sótano, contará con un ducto de ventilación mecánica, el cual evacuará en la zona de retiro del 1º piso, por la calle Intisuyo, elevándose del nivel peatonal.

### **AREA VERDE**

Según lo indicado por el D.S 002-2020 – vivienda Art. 10.1 inciso j *“En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el 50% del área total restante, para uso de servicios comunes o mixtos. Para dichas instalaciones y áreas techadas se considera un retranque mínimo de 1.50m del limite exterior frontal de la azotea y destinar un 30% del área libre resultante, como área verde...”*

Nuestro proyecto en el piso 20 cuenta con 163.62 m<sup>2</sup> de área techada y según la norma en la azotea debemos tener el 50% ( 81.81 m<sup>2</sup> ) de área techada en el caso del proyecto tenemos 80.78 m<sup>2</sup>, además como área verde el 30% (49.10m<sup>2</sup>) del área libre resultante obteniendo en el proyecto 49.70 m<sup>2</sup> cumpliendo la con la norma anteriormente mencionada.

### **ESTACIONAMIENTOS**

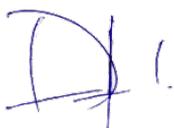
La dotación de estacionamientos es de 47 unidades distribuidas entre el primer piso en el retiro, con 12 estacionamientos, y en dos sótanos y medio, con 35 estacionamientos, a los cuales se accede desde la calle a través de una rampa vehicular, mientras que peatonalmente por la escalera de escape y los ascensores se tiene la conexión a los sótanos. Estos estacionamientos privados, cubren lo reglamentario que es 1 estacionamiento cada 3 viviendas, requiriéndose 23 estacionamientos.

También se cuenta con un estacionamiento para visitas y estacionamientos de bicicletas.

### **DE LA EDIFICACION**

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes cada 6.00 m. aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores, caja de ascensores y escalera de concreto armado.

INMOBILIARIA NUEVO MAR S.A.C



DANIEL C. HERRERA IVANISEVIC  
GERENTE GENERAL



El acabado o revestimiento será frotachado y pintura, en combinación con elementos estructurales en concreto caravista. Cielorraso solaqueado y pintado, pisos de laja, cerámico en circulaciones, servicios, baños y cerámico en ambientes, según especificaciones. Baños con zócalos de cerámico y mayólica. Carpintería mixta de fierro y madera contra placada en puertas, closets con melamina. Cristal templado en las fachadas con sistema de vidrio y aluminio tanto en interiores como exteriores

Para la fachada, se opta por materiales naturales, evitando superficies pintadas. Se usará concreto caravista, superficies de vidrio para integrar el interior con el exterior.

Las **instalaciones sanitarias** compuestas por cisterna y equipo de bombeo a presión constante, y equipo de bomba y gabinetes para agua contra incendios.

Las **instalaciones eléctricas** serán convencionales empotradas, trifásicas, independientes los servicios generales, otras instalaciones serán de intercomunicadores, cable y teléfono, detección de humos y alarma central. El edificio cuenta con dos ascensores de 8 pasajeros. El banco de medidores eléctricos estará ubicado por la calle Intisuyo, muy cerca al ingreso principal, en un ambiente ubicado en zona de retiro y que por su ubicación, está equidistante a los departamentos que se encuentran tanto hacia la Av. Escardó como a la calle Suarez.

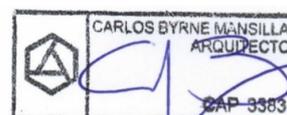
### **POZO DE LUZ y AREA LIBRE**

Como el terreno cuenta con tres frentes, se tienen la mayoría de ambientes de cada departamento iluminados y ventilados por éstos. Sin embargo se cuenta con un gran pozo de luz interior que se plantea de forma de forma longitudinal al terreno y paralelo a la calle Intisuyo, cuyas dimensiones de ancho y largo cumplen con o establecido por RNE necesario para la iluminación y ventilación de los ambientes.

INMOBILIARIA NUEVO MAR S.A.C



DANIEL C. HERRERA IVANISEVIC  
GERENTE GENERAL



## **ESCALERA**

Se cuentan con dos escaleras de emergencia, una que sube de los sótanos y otra, la principal, que baja de todos los pisos de viviendas.

La escalera principal, de emergencia, cuenta con un acceso desde el hall de ascensores y corredor desde el cual llegan los departamentos. Esta escalera está protegida por muros de concreto resistente al fuego y una puerta cortafuego en todos los pisos, garantizando la hermeticidad y seguridad en éste, cuenta con un vestíbulo previo ventilado, requisito de acuerdo a normas sobre escaleras de uso residencial. La escalera recorre todos los niveles superiores al nivel NPT +/- 0.00 y los tres sótanos, teniendo una llegada diferente desde el sótano 1 al 1º piso, en relación con el tramo que baja del 2º piso al 1º piso, éstos dado por temas de seguridad para evitar la continuidad en la bajada desde la torre de departamentos.

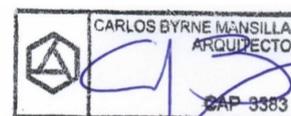
## **CUADRO DE AREAS TECHADAS**

SÓTANO 3	NPT -8.25	413.15 M2
SÓTANO 2	NPT -5.50	668.29 M2
SÓTANO 1	NPT -2.75	615.43 M2
1º PISO	NPT +0.50	423.39 M2
2º PISO	NPT +3.15	385.81 M2
3º PISO	NPT +5.80	411.72 M2
4º PISO	NPT +8.45	400.99 M2
5º PISO	NPT +11.10	400.99 M2
6º PISO	NPT +13.75	400.99 M2
7º PISO	NPT +16.40	400.99 M2
8º PISO	NPT +19.05	401.32 M2
9º PISO	NPT +21.70	300.74 M2
10º PISO	NPT +24.35	255.05 M2
11º PISO	NPT +27.00	255.05 M2
12º PISO	NPT +29.65	255.05 M2
13º PISO	NPT +32.30	255.05 M2
14º PISO	NPT +34.95	255.05 M2
15º PISO	NPT +37.60	193.46 M2
16º PISO	NPT +40.25	193.46 M2
17º PISO	NPT +42.90	193.46 M2
18º PISO	NPT +45.55	193.99 M2

INMOBILIARIA NUEVO MAR S.A.C



DANIEL C. HERRERA IVANISEVIC  
GERENTE GENERAL



19° PISO	NPT +48.20	193.99 M2
20° PISO	NPT +50.85	163.19 M2
Azotea	NPT +53.50	81.45 M2
<b><u>TOTAL AREA TECHADA</u></b>		<b><u>7,712.06 M2</u></b>

### **CRONOGRAMA DE OBRA**

El tiempo estimado de la obra es de 18 meses. El avance/programa de inversión será el siguiente.

MES 01	5 %	Mov. tierras, cimentación, muros
MES 02 al 05	25 %	Placas, columnas, estructuras
MES 06	10 %	Techos, tabiques, Cielorraso
MES 07	10 %	Techos y cuarto maquinas, Cielorraso
MES 08	8 %	Techos, Cielorraso, t. Elevado, pisos
MES 09	8 %	tabiques, tarrajeo, pisos, carpintería
MES 10, 11	8 %	tarrajeo, enchapes, pisos, carpintería
MES 12,13	8 %	instalaciones, carpintería
MES 14,15	8 %	enchapes, pisos, carpintería
MES 16 al 18	10 %	instalaciones, carpintería/vidrio
	100 %	

**CARLOS BYRNE MANSILLA**

ARQUITECTO CAP 3383