

	MEMORIA TÉCNICA NORMATIVA	Código	RG.SGO.18
		Versión	02
		Fecha	29/01/2026

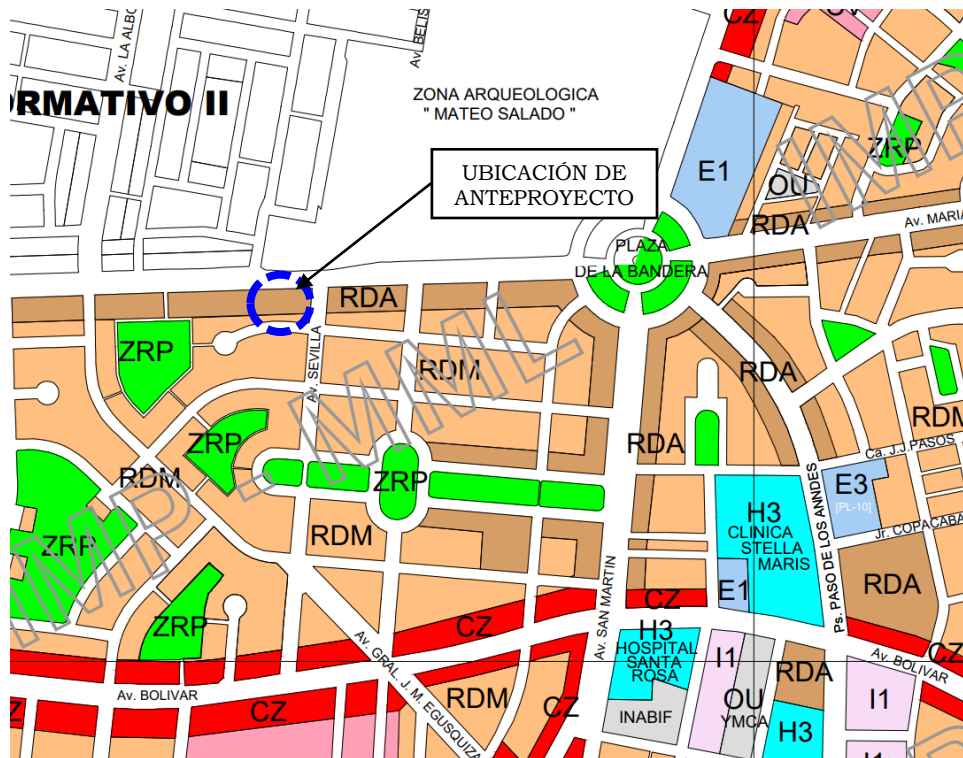
MEMORIA TÉCNICA NORMATIVA
ANTEPROYECTO EN CONSULTA
EDIFICIO MULTIFAMILIAR MARIANO CORNEJO 1415

SE ACOGE A LA ORDENANZA 2361-MML

ABRIL 2025

A. CUESTIONES PREVIAS

El Proyecto se encuentra ubicado en el Av. Mariano Cornejo 1411-1413-1415-1417, en el distrito de Pueblo Libre, Departamento y Provincia de Lima, tiene zonificación de RDA (Residencia de densidad alta).



Según las Partidas Electrónicas N°49046409 y N°49074244, la suma de los lotes tiene un **Área de 552.50m²** y cuenta con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SEGÚN CRI

Partidas Electrónicas N°49046409

- Por el Frente:
Colinda con el Av. Mariano Cornejo con una línea recta de 12.50ml.
- Por la derecha:
Colinda con propiedad de terceros con una línea recta de 22.50ml.
- Por la izquierda:
Colinda con propiedad de terceros con una línea recta de 22.50ml.
- Por el fondo:
Colinda con propiedad de terceros con una línea recta de 12.00ml.

	MEMORIA TÉCNICA NORMATIVA	Código	RG.SGO.18
		Versión	02
		Fecha	29/01/2026

Partidas Electrónicas N°49074244

- Por el Frente:
Colinda con el Av. Mariano Cornejo con una línea recta de 12.50ml.
- Por la derecha:
Colinda con propiedad de terceros con una línea recta de 22.50ml.
- Por la izquierda:
Colinda con propiedad de terceros con una línea recta de 22.50ml.
- Por el fondo:
Colinda con propiedad de terceros con una línea recta de 12.00ml.

B. DE LO NORMATIVO

1. UBICACIÓN

El presente Anteproyecto de Arquitectura, plantea el desarrollo de un edificio de vivienda (multifamiliar), en un terreno ubicado en la Av. Mariano Cornejo 1411-1413-1415-1417, en el distrito de Pueblo Libre, Departamento y Provincia de Lima.

El lote tiene zonificación **RDA** (Residencial Densidad Alta); según **CPUE N°499-2025-MPL-GDUA-SGOPHU**. Esta zonificación es compatible con **RDA** (Residencial de Densidad Alta).

2. DEL TERRENO

El terreno posee un **área de 552.50m²** y colinda con los siguientes linderos:

Lado del terreno	Colinda con	Longitud (ml)
Por frente	Av. Mariano Cornejo	25.00
Por la derecha	Propiedad de terceros	22.50
Por la izquierda	Propiedad de terceros	22.50
Por el fondo	Propiedad de terceros	24.00

3. BASE NORMATIVA

- Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios; expedido por la Municipalidad de Pueblo Libre CPUE N°499-2025-MPL-GDUA-SGOPHU (21/10/2025).

	MEMORIA TÉCNICA NORMATIVA	Código	RG.SGO.18
		Versión	02
		Fecha	29/01/2026

- Ordenanzas: ORD.2361-MML / ORD. 1076-MML
- A.010 - Condiciones Generales de Diseño
- A.020 – Vivienda.
- A.120 - Accesibilidad Universal en Edificaciones
- A.130 – Requisitos de Seguridad

3.1.- DE LOS USOS PERMISIBLES

El lote presenta zonificación RDA.

El Anteproyecto contempla: Vivienda Multifamiliar.

3.2 DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de edificación se determina de acuerdo con lo establecido en la **ORD. N°2361-MML** – Altura para Vivienda Multifamiliar:

Zonificación Residenciales de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT (1)	
Frente a calle	7 pisos
Frente a parque o Avenida (2)	9 pisos
Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA) y Otros Usos OU (1)(4)	
Frente a calle	1.5 (a+r) (4)
Frente a parque o Avenida (2)	1.5 (a+r) (4)

CÁLCULO DE LA ALTURA DE LA EDIFICACION HACIA AV. MARIANO CORNEJO:

Sección de vía de Av. Mariano Cornejo = 29.50ml

$$H1 = 1.5 (29.50+10) = \mathbf{59.25ml}$$

3.3 RETIRO

Según el **CPUE N°499-2025-MPL-GDUA-SGOPHU** se exige un retiro frontal de 5.00m hacia la Av. Mariano Cornejo:

	MEMORIA TÉCNICA NORMATIVA	Código	RG.SGO.18
		Versión	02
		Fecha	29/01/2026

3.4 DEL ÁREA LIBRE

Para el área libre normativa se ha considerado lo establecido en la ORD. 2361-MML:

6.3 Área libre mínima de lote.

En los edificios multifamiliares, el área libre mínima dentro del lote es de treinta por ciento (30%) y para conjuntos residenciales el área libre es del cuarenta por ciento (40%).

En los lotes ubicados en esquina o que presentan dos o más frentes, el área libre mínima es de veinticinco por ciento (25%) para edificios multifamiliares y para conjuntos residenciales el área libre es de treinta por ciento (30%).

El área libre de nuestro anteproyecto se calcula en el segundo nivel de vivienda (2° piso) el cual tiene un área techada de: **320.00m² + 7.00m²** (área ocupada por ascensores) = **327m²**, dando como resultado un área libre de **225.50m²**, **que equivale al 40.81%** del área de terreno de 552.50m², cumpliendo así con el porcentaje mínimo normativo.

ÁREA TERRENO (M2)	552.50m²	NORMATIVO	PROYECTO
% ÁREA LIBRE		40%	40.81%
M2		221.00m²	225.50m²

3.5 DE LOS ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES

3.5.1 VIVIENDAS

Según la **Ordenanza N°2361-MML**, se indica que el requerimiento normativo para estacionamientos es: **01 estacionamiento por cada 03 viviendas**.

En el Anteproyecto hay en total 105 departamentos:
105 departamentos / 3 = 35 estacionamientos requeridos.

El anteproyecto cuenta con **43 estacionamientos vehiculares. (Cumple)**

3.5.2 COMERCIO

Para el cálculo de estacionamientos de uso comercial se aplica lo estipulado en la **ORD. 1076-MML**, en la cual se indica que corresponde **1 estacionamiento cada 50.00m²**.

	MEMORIA TÉCNICA NORMATIVA	Código	RG.SGO.18
		Versión	02
		Fecha	29/01/2026

Área total de local comercial: 172.87.00 m².

172.80m²/50m² = 3 estacionamientos vehiculares para comercio requeridos.

El anteproyecto cuenta con **3 estacionamientos vehiculares para comercio. (Cumple).**

3.6 DE LOS CICLOPARQUEADORES

3.6.1 VIVIENDAS

En cumplimiento con la **ORD. N°2361-MML**, se indica que el requerimiento normativo para estacionamientos de bicicletas es:

01 estacionamiento de bicicleta por departamento:

105 departamentos x 01 = 105 estacionamientos para bicicletas requeridos.

El Anteproyecto cuenta con **108 estacionamientos para bicicletas** ubicados en los sótanos. **(Cumple).**

3.6.2 COMERCIO

En cumplimiento con la **CARTA. N°1239-2025-MPL**, se indica que el requerimiento normativo para estacionamientos de bicicletas es:

5% del área neta de estacionamiento vehicular, ubicadas en el 1er piso.

$\{[46\text{m}^2 \text{ (área. Estac.)}] \times 5\% \} / 1.5 \text{ (área neta estac. Bic.)} = 2 \text{ estacionamientos de bicicletas requeridos.}$

El Anteproyecto cuenta con **2 estacionamientos para comercio ubicados en el primer piso (Cumple).**

3.7 DEL CÁLCULO DE ACOPIO DE RESIDUOS

3.7.1 VIVIENDAS

El cálculo del cuarto de acopio para el edificio se realizó según el Reglamento Nacional de Edificaciones (Resolución Ministerial N° 191-2021 - Vivienda) Art. 43°, Numeral 43.1, Literal a). Así, el cálculo queda:

	MEMORIA TÉCNICA NORMATIVA	Código	RG.SGO.18
		Versión	02
		Fecha	29/01/2026

ACOPIO DE VIVIENDA				
N°	N° DE HABITANTES	CALCULO NORMATIVO (4 LTS. X Habitante.)	# CONTENEDORES NORMATIVOS (240L)	# CONTENEDORES PROYECTADOS
ACOPIO VIVIENDA	296	1,184Lts.	4.93	6

El cálculo del cuarto de acopio equivale a 4Lts. por habitante, lo que resulta en 1184Lts. en total. El proyecto cuenta con 6 contenedores de 240Lts. cada uno, que equivalen a 1440Lts. para 296 Habitantes **(Cumple)**.

3.7.2 COMERCIO

El cálculo del cuarto de acopio para el comercio se realizó según el Reglamento Nacional de Edificaciones. Así, el cálculo queda:

ACOPIO DE COMERCIO				
N°	M ² DE COMERCIO	CALCULO NORMATIVO (3 LTS. X m ² .)	# CONTENEDORES NORMATIVOS (360L)	# CONTENEDORES PROYECTADOS
ACOPIO VIVIENDA	171.87	515.61Lts.	1.43	2

El área de venta del local comercial corresponde a 171.87m², normativamente se exigen 3Lts. por m², siendo el requerimiento total de 515.61Lts. El proyecto cuenta con 2 contenedores de 360Lts. cada uno, que equivalen a 720Lts. **(Cumple)**.

3.8 CALCULO DE POZO DE ILUMINACIÓN

Se realiza según lo establecido en el Art. 11 de la Norma A.020 RNE.

Tramo 1 - corresponde el POZO TIPO 2 de 3 y 4 lados del piso 2 al piso 21, considerando que, en ese rango, el edificio tiene una altura de 20 pisos * 2.62 ml= 52.40-1.00 = 51.40, al pozo le corresponde las siguientes dimensiones y área:

- Distancia al vano requerida $13.11\text{ml} * 80\% = 10.49\text{ml}$.
- Área de pozo requerida = **86.55m²**.

En el Anteproyecto la **distancia perpendicular al vano es 13.24ml y el área del pozo es 86.55 m². Se cumple con la Norma.**

	MEMORIA TÉCNICA NORMATIVA	Código	RG.SGO.18
		Versión	02
		Fecha	29/01/2026

Tramo 2 - corresponde el POZO TIPO 2 de 3 y 4 lados del piso 21 al piso 22, considerando que, en ese rango, el edificio tiene una altura de 21pisos * 2.62 ml= 55.02-1.00 = 54.02, al pozo le corresponde las siguientes dimensiones y área:

- Distancia al vano requerida $13.50\text{ml} * 80\% = 10.80\text{ml}$.
- Área de pozo requerida = **91.13m²**.

En el Anteproyecto la **distancia perpendicular al vano es 13.24ml y el área del pozo es 92.20 m². Se cumple con la Norma.**

3.9 AZOTEA

Cálculo del área Techada

Según la **Ordenanza N° 2361-MML**, se requiere un área techada del **50% del área resultante de la azotea (sin contar tanques elevados y casetas de ascensor)**.

Área resultante: $313.93\text{m}^2 * 50\% = 156.97 \text{ m}^2$ de área techada máxima.

El Anteproyecto cuenta con 156.37 m^2 (49.81%) de área techada en Azotea (Cumple).

Adicionalmente, en la azotea se debe contar con área verde equivalente al 30% del área libre resultante.

Área libre resultante: $313.93\text{m}^2 - 156.37\text{m}^2 = 157.56 \text{ m}^2 * 30\% = 47.27 \text{ m}^2$ de área verde como mínimo.

El Anteproyecto cuenta con 47.40m^2 (30.275%) de área verde en Azotea (Cumple).

3.2 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Según el Artículo 5.3 de la Ord. 2361-MML:

“El proyecto debe desarrollar no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda, exclusivamente para vivienda de interés social, para acogerse a los parámetros establecidos en la presente Ordenanza (...).”

	MEMORIA TÉCNICA NORMATIVA	Código	RG.SGO.18
		Versión	02
		Fecha	29/01/2026

En el Anteproyecto el área techada vendible es 6,079.76 m², de los cuales 3,071.67 m² corresponden a Vivienda de Interés Social:

ITEM	Nº DPTOS	ÁREA TECHADA VENDIBLE (m ²)	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	58	3071.67	50.52%
VIVIENDA	47	3008.09	49.48%
TOTAL	105	6,079.76	100%

El área vendible de Vivienda de Interés Social es el 50.52% del total, por lo tanto, se cumple con lo estipulado en la Ordenanza 2361-MML.

Atentamente.

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740