

PROYECTO EDIFICIO MULTIFAMILIAR "PARQUE CORDOVA"

DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

El Anteproyecto Edificio multifamiliar "General Córdova" está ubicado sobre la Av. General Córdova N°222-260-230 y por la parte posterior frente al parque Guillermo Correa Elías N°184, en el distrito de Miraflores.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará a una vivienda unifamiliar existente de 2 pisos de altura, cuyo terreno ocupan una superficie de 514.50m².

Edificación cumple con las condiciones de sismoresistencia dispuestas por el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas municipales, conforme a la aprobación de anteproyecto.

1. ESTACIONAMIENTOS:

Al proyectar las plazas de estacionamientos, se ha considerado los requisitos incluidos en el certificado de parámetros, el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas de la municipalidad; las bolsas de estacionamientos están desarrolladas en 3 niveles.

A través de una rampa vehiculare con pendiente de 15.00%, accedemos a la primera bolsa de estacionamiento en el sótano 01 conformada por un primer tramo en el nivel -3.50m, luego con pendiente de 12.54% un segundo tramo en el nivel -4.90m. Posteriormente, a través de una rampa de 12.80% accedemos a la segunda bolsa de estacionamientos en el sótano 02 conformada por un primer tramo en el nivel -6.50m y un segundo tramo a través de una rampa de 12.54% hacia el nivel -7.90. Finalmente, a través de una rampa de 12.80% accedemos a la tercera bolsa de estacionamientos en el sótano 03 conformada por un primer tramo en el nivel -9.50m y un segundo tramo a través de una rampa de 12.54% hacia el nivel -10.90.

Los estacionamientos han sido distribuidos en plazas simples y dobles.

*En la Norma A.010, Artículo 65º, literal A) del RNE se señala que:

Las dimensiones libres mínimas de un espacio de estacionamiento serán:

Cuando se coloquen:

Tres o más estacionamientos continuos, Ancho: 2.40 m cada uno

Dos estacionamientos continuos Ancho: 2.50 m cada uno

Estacionamientos individuales Ancho: 2.70 m cada uno

En todos los casos Largo: 5.00 m. y Altura: 2.10 m.

En la Norma A.010, Art. 65º, literal B) del RNE especifica que: "Los elementos estructurales podrán ocupar hasta el 5% del ancho del estacionamiento, cuando este tenga las dimensiones mínimas".

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 7 pisos más azotea con un total de 22 departamentos (de 1, 2 y 3 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el semisótano contamos con dos departamentos, un flat y un departamento dúplex, en el 1er piso contamos con dos departamentos flats, en el 2do piso contamos con tres departamentos flats, en el 3er piso contamos con tres departamentos flats, en el 4to piso contamos con tres departamentos flats, en el 5to piso contamos con tres departamentos flats, en el 6to piso contamos con tres departamentos flats, finalmente en el 7mo piso y los aires de este (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires) contamos con tres departamentos dúplex.

2.1 Ingreso

El ingreso principal al edificio es a través de la Av. General Córdova mediante una escalera que va desde el nivel 0.00m al nivel -1.25m, llegando de esta manera a un lobby. Además, se cuenta con un ascensor para discapacitados, cumpliendo así con los requerimientos de accesibilidad.

Asimismo, se tiene un ingreso posterior a través del Parque Guillermo Correa Elías.

2.2 Ascensores

Posee dos ascensores que atiende desde el sótano 3 hasta el 7mo piso. Los ascensores utilizados para este proyecto son ascensores sin cuarto de máquinas, y con un sobre recorrido de 6.00m y 7.70m respectivamente, medido desde el 7mo piso hasta el cielo raso, lo cual permitirá un fácil acceso para la instalación del ascensor, el tablero de control y su mantenimiento. Por seguridad, se incluyen las llaves de bomberos para evacuación manual por el ascensor.

El acceso al área de mantenimiento en los techos se hace mediante una escalera de gato desde el hall común del 7mo piso.

2.3 Escaleras de Escape

Los departamentos tienen acceso a la escalera 02 que empieza en el semisótano y termina en el séptimo piso. Por otra parte, todos los sótanos se conectan entre sí por medio de la escalera 01 que parte desde el Cto. de bombas y Cisternas al semisótano, asimismo por medio de la escalera 01 se accede al nivel de cisternas. La escalera 01 tiene su salida hacia el hall común ubicado en el semisótano, el cual conecta con ambos ascensores y luego con el Hall de recepción, permitiendo la evacuación segura en caso ocurra algún siniestro.

1. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA:

1.1 Departamentos Semisótano: 02 unidades.

Departamento SS01:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en los niveles -1.25m y +1.50m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Baño de visita, Sala-comedor con terraza y jardín, kitchenette, lavandería, sube escalera, estar con clóset de blancos, dormitorio 01 con clóset y baño 01 incorporado, dormitorio principal con Walking clóset y baño principal incorporado.

Departamento SS02:

Departamento tipo flat, ubicado en el nivel -0.50m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, Sala-Comedor con terraza y jardinera, kitchenette, hall, centro de lavado con baño de servicio, hall, dormitorio 01 con closet, dormitorio 02 con closet, baño familiar, dormitorio principal con closet y baño principal incorporado, y acceso a la terraza con jardinera.

1.2 Departamentos Primer piso: 02 unidades.

Departamento 101:

Departamento tipo flat, ubicado en el nivel +2.25m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, Sala-Comedor, kitchenette, hall, centro de lavado con baño de servicio, hall, dormitorio 01 con dos closets, baño familiar, dormitorio principal con closet y baño principal incorporado.

Departamento 102:

Departamento tipo flat, ubicado en el nivel +2.25m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita con jardín seco, alacena, Sala, Comedor, kitchenette, hall, centro de lavado, dormitorio 01 con walking closet y baño incorporado.

1.3 Departamentos del Segundo al Sexto piso: 15 unidades.

Departamento 201, 301, 401, 501, 601:

Departamentos tipo, ubicado en los niveles +4.25m, +7.00m, +9.75m, +12.50m, +15.25m.

Conformado por: Recibo, Sala-comedor con balcón, baño de visita, kitchenette, hall, centro de lavado, clóset de blancos, baño de servicio, dormitorio principal con walking closet, baño principal y balcón.

Departamento 202, 302, 402, 502, 602:

Departamentos tipo Flat ubicado en los niveles +5.00m, +7.75m, +10.50m, +13.25m, +16.00m.

Cuentan con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, Sala-Comedor con terraza, kitchenette, hall, centro de lavado con baño de servicio, hall, dormitorio 01 con closet, dormitorio 02 con closet, baño familiar, dormitorio principal con closet y baño principal incorporado

Departamento 203, 303, 403, 503, 603:

Departamentos tipo Flat, ubicado en los niveles +5.00m, +7.75m, +10.50m, +13.25m, +16.00m.

Cuentan con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, Sala-Comedor con terraza, kitchenette, hall, centro de lavado, dormitorio 01 con walking closet y baño incorporado, dormitorio 02 con closet y baño incorporado.

1.4 Departamentos del Séptimo piso: 05 unidades.

Departamento 701:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en los niveles +18.00m y +20.75m.

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, sala-comedor con balcón, baño de visita, kitchenette, dormitorio principal con walking closet y baño principal incorporado, sube escalera, hall, depósito, sala de recreación, baño 01, bar, patio-lavandería, baño de servicio, terraza y jardineras.

Departamento 702:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en los niveles +18.75m y +21.50m

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, Sala-Comedor con terraza, cocina, hall, dormitorio 01 con walking closet y baño incorporado, dormitorio principal con walking closet y baño principal incorporado, sube escalera, sala de recreación, terraza con jardineras, hall, baño 02, gimnasio con baño de gimnasio, patio-lavandería con tendal y jardinera, y baño de servicio.

Departamento 703:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en los niveles +18.75m y +21.50m

Cuenta con estacionamiento.

Conformado por: Recibo, baño de visita, Sala-Comedor con terraza, cocina, hall, dormitorio principal con walking closet y baño principal incorporado, sube escalera, sala de recreación, terraza con jardineras, hall, baño 01, gimnasio con balcón, baño de gimnasio, depósito, patio-lavandería con jardinera y baño de servicio.

2.4 DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 1.00m y 7.00m aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores. 02 cajas de ascensor y 02 escaleras de evacuación de concreto armado.

El acabado o revestimiento de los muros interiores de ladrillo será tarrajado frotachado, empastado y pintado. Cielorraso tarrajado frotachado, empastado y pintado, pisos cerámicos en servicios y baños. Piso laminado en ambientes, según especificaciones. Baños con piso en porcelanato y zócalo de cerámico. Carpintería de aluminio y contraplacado en puertas y closets. En fachadas e interiores sistema de vidrio y aluminio. Para la fachada, tarrajado, empastado y pintado según especificaciones, además de carpintería metálica en barandas de balcones. Amplias superficies de cristal templado para permitir el mayor ingreso posible de luz natural.

Las instalaciones sanitarias estarán compuestas por un sistema eficaz de distribución de agua, según las especificaciones contempladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. El edificio cuenta además con gabinetes y sistema para agua contra incendios.

Las instalaciones eléctricas serán convencionales empotradas, trifásica, independientes los servicios generales, otras instalaciones serán de intercomunicadores, cable y teléfono.

2.5 Control de Registro Visual

Del lado del lindero derecho, no existe registro visual a terceros, ya que como se observa en la imagen adjunta, el proyecto colinda por la derecha con el muro ciego de la edificación existente de 5 niveles. Ver imagen 01.

Del lado izquierdo se propone parapeto $h=0.90m$, ventana pavorada fija $h=0.90m$ sobre nivel del parapeto y ventana pavorada pivotante $h=0.30m$ sobre nivel de ventana fija para iluminación complementaria y como medida de control visual a colindante izquierdo de uso unifamiliar.

Ver imagen 02.



Imagen 01.- Vista Principal del Predio, lindero derecho.



Imagen 02.- Vista Principal del Predio, lindero izquierdo.

3. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Av. General Córdova N°222-260-230 y por la parte posterior frente al parque Guillermo Correa Elías N°184

Distrito: Miraflores.

3.5 Áreas y linderos:

- A. Área Terreno: 514.50m²
- B. Por el Frente: Línea recta de 14.70m; linda con Av. General Córdova
- C. Por la izquierda entrando: Línea recta de 35.00m; linda con Propiedad de Terceros.
- D. Por la derecha entrando: Línea recta de 35.00m; linda con Propiedad de Terceros.
- E. Por el Fondo: Línea recta de 14.70m; linda con Parque Guillermo Elías.

4. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| SÓTANO 04 | 43.93 m ² |
| SÓTANO 03 (estacionamientos) | 507.19 m ² |
| SÓTANO 02 (estacionamientos) | 504.89 m ² |
| SÓTANO 01 (estacionamientos) | 503.76 m ² |
| SEMISÓTANO | 370.42 m ² |
| 1ER. PISO | 328.38 m ² |
| 2DO. PISO | 363.94 m ² |

| | | |
|---|-----------------|-----------|
| 3ER. PISO | 363.94 | m2 |
| 4TO. PISO | 363.94 | m2 |
| 5TO. PISO | 363.94 | m2 |
| 6TO. PISO | 363.94 | m2 |
| 7MO. PISO | 363.53 | m2 |
| AZOTEA | 161.61 | m2 |
| TOTAL ÁREA TECHADA | 4,603.41 | m2 |
| | | |
| *OTRAS INSTALACIONES | 35.72 | m2 |
| CISTERNA DE AGUA DE CONSUMO DOMÉSTICO | 14.95 | m2 |
| CISTERNA DE AGUA CONTRA INCENDIOS | 20.77 | m2 |
| | | |
| TOTAL ÁREA TECHADA + OTRAS INSTALACIONES | 4,639.13 | m2 |
| | | |
| ÁREA LIBRE (28.00%) | 144.08 | m2 |

* * *