

PROYECTO RESIDENCIAL “VANDERGHEN 400”

DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

Edificación sostenible CEPRES TIPO B indicado en la ORD. 599/MM
Edificación aplica a la ORD. 520/MM y a la ORD. 543/MM

El Edificio Multifamiliar Vanderghen está ubicado sobre la misma Av. Jorge Vanderghen Nº 406-412-414-416 esq. Ca. Almirante Lord Cochrane 380, distrito de Miraflores.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará la edificación existente, cuyo terreno ocupa una superficie de 765.00 m².

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 4 sótanos.

A través de una rampa vehicular con pendiente de 15.00% accedemos al sótano 01 donde se encuentra 1 bolsa de estacionamientos ubicados en el nivel -4.10m, luego con una rampa de 15.00% se accede al sótano 02 y se llega a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -7.10m, luego por medio de una rampa de pendiente de 15.00% se accede al sótano 03 a la tercera bolsa de estacionamientos en el nivel -10.10m y finalmente por medio de una rampa de pendiente de 15.00% se accede al sótano 04 y se llega a la cuarta bolsa de estacionamientos en el nivel -13.10m.

Los estacionamientos han sido distribuidos en plazas simples, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y respetando las normas del RNE.

*En la Norma A.010 (Artículo 53º, literal a) del RNE se señala que:

El acceso y salida a una zona de estacionamientos puede proponerse de manera conjunta o separada. El ingreso de vehículos debe respetar las siguientes dimensiones entre paramentos:

Estacionamiento exclusivo para uso de vivienda, oficinas y hospedaje 1- Hasta 40 vehículos 3.00m
De 41 a 60 vehículos 3.25m
De 61 hasta 500 vehículos 6.00m
Mas de 500 vehiculas 12.00m

*En la Norma A.010 (Artículo 54º, numeral 54.1, literal a) del RNE se señala que:

Descripción	Ancho de cajón	Largo de cajón	Altura libre
Estacionamiento individual	2.70 m	5.00 m (*)	2.10 m (***)
02 Estacionamientos contiguos	2.50 m		
03 o más estacionamientos contiguos	2.40 m		
Estacionamiento en paralelo	2.40 m	5.40 m (**)	2.10 m

(...) los elementos estructurales y de instalaciones pueden ocupar hasta un 5% del ancho de estacionamientos, cuando este presenta dimensiones mínimas; en dicho supuesto, esos estacionamientos no deben colocarse dentro de la zona de 2.80m respecto del eje transversal del cajón de estacionamiento (Grafico C) (...)

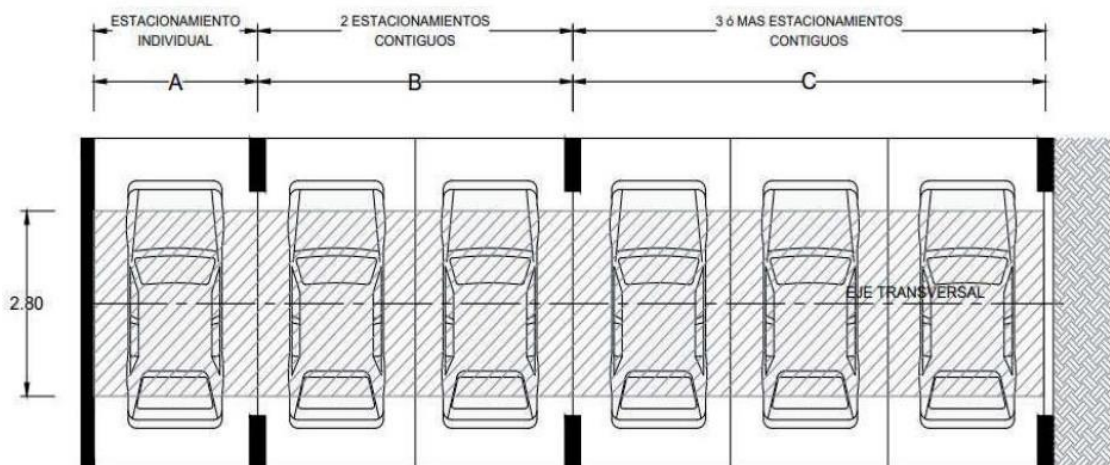


Gráfico C

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 9 pisos más azotea con un total de 50 departamentos (de 1, 2, y 3 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el primer piso, 02 departamentos flat, en el segundo al octavo piso se plantean 06 departamentos flat; y en el noveno piso y azotea (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires) se ubican 05 departamentos dúplex y 01 flat.

El proyecto se acoge a lo indicado en la Ord. 543-MM que en su Título V Disposiciones transitorias y finales indica en su tercera disposición lo siguiente:

“Tercera. - Precisar el Cuadro N°2 del artículo 10° de la Ordenanza N°342/MM y modificatorias, considerándose en todo el distrito de Miraflores, que como máximo el 50% de las unidades de vivienda en una edificación, podrán ser de (1) dormitorio.”

Siendo así, al contar con 50 departamentos podríamos contar como máximo con 25 unidades de vivienda con 01 dormitorio. El proyecto está contemplando 22 Dptos. de 01 dormitorio.

2.1 Ingreso

El ingreso principal al edificio se da a través de la Av. Jorge Vanderghen. Se accede directamente hacia al lobby del edificio a nivel +0.00. Además, se considerará el diseño de retiro que se cede a la ciudad y que contará con la aprobación de la GDUMA.

2.2 Ascensor

Posee dos ascensores de una cabina, ambos atienden desde el sótano 04 hasta el nivel de azotea. El ascensor utilizado para este proyecto no tiene cuarto de máquinas, y posee un sobre recorrido de 4.20m medidos desde el nivel de azotea hasta el cielo raso de la última losa, 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 y una escotilla desde el hall de ascensores del nivel de azotea.

2.3 Escaleras

Todos los departamentos y sótanos tienen acceso a la escalera 01 que empieza en el nivel de cisternas y termina en el nivel de azotea. La escalera tiene salida hacia el hall común ubicado en el primer piso que conecta con el hall de ascensores y luego con la Recepción. Permitiendo una evacuación segura en caso ocurra algún caso desafortunado y/o emergencias.

2.4 Altura de Edificación

El predio ubicado en la esquina de Av. Jorge Vanderghen y Ca. Almirante Lord Cochrane que cuenta con una zonificación de Residencial de densidad Media (RDM) y tiene una altura máxima aprobada con 7 pisos. Según lo establecido en el OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU adjunto a la presente memoria descriptiva, se indica lo siguiente:

“Asimismo, cabe indicar que en un proyecto se puede desarrollar igual o mayor número de pisos a los establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios, siempre que la altura de edificación no supere la altura máxima en metros lineales que resultó de multiplicar cada piso por 3.00m o 4.00m, según corresponda, y, además, que cumpla con los demás parámetros aplicables al predio materia de proyecto.

En ese sentido, conforme a las precisiones señaladas en los párrafos precedentes, el RNE es el marco normativo de cumplimiento obligatorio a nivel nacional que regula los aspectos técnicos que permiten a las edificaciones obtener una altura mayor a la normativa, es decir a la establecida en los parámetros urbanísticos y edificatorios; estos aspectos están regulados en relación de las características urbanísticas del entorno por el cual las edificaciones han ido consolidando el perfil urbano de la ciudad, por lo que se requiere homogenizar.”

LEYENDA:

H = Altura de máxima de edificación en metros (número de pisos según proyecto).

H en Zonificación Residencial = (N° de pisos x 3.00 ml) + 1.5ml

H en Zonificación Comercial = (N° de pisos x 4.00 ml) + 1.5ml

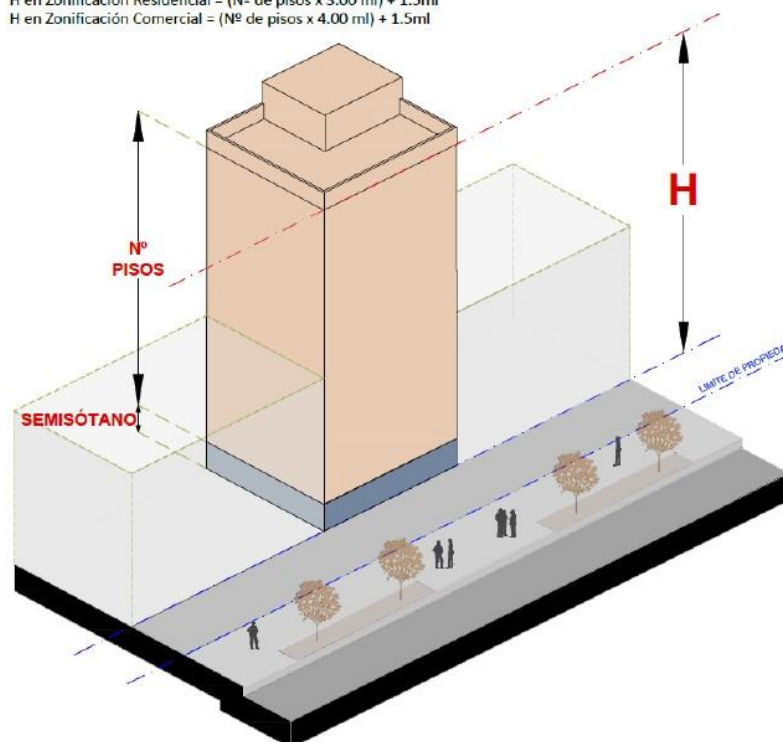


Gráfico explicativo del OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Por ello, según los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios **Nº 866-2023-SGLEP-GAC/MM** y **Nº 865-2023-SGLEP-GAC/MM** la altura máxima de edificación es 7 pisos, por lo que el proyecto podrá albergar el número de pisos que dicha altura en metros lo permita, y siempre que se respeten todos los demás parámetros urbanísticos y edificatorios. Asimismo, cumpliendo con lo expuesto en el OFICIO Nº 047- 2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, el proyecto plantea la altura máxima de 22.50ml, según la siguiente fórmula:

$$H \text{ en zonificación residencial} = (N^\circ \text{ de pisos} \times 3\text{ml}) + 1.50\text{ml.}$$

$$H \text{ en zonificación residencial} = (7 \times 3\text{ml}) + 1.50\text{ml} = \mathbf{22.50\text{ml.}}$$

Según el Gráfico 01, el proyecto plantea una altura de **22.50ml**, igual a la altura máxima de 22.50ml, con 8 pisos + azotea.

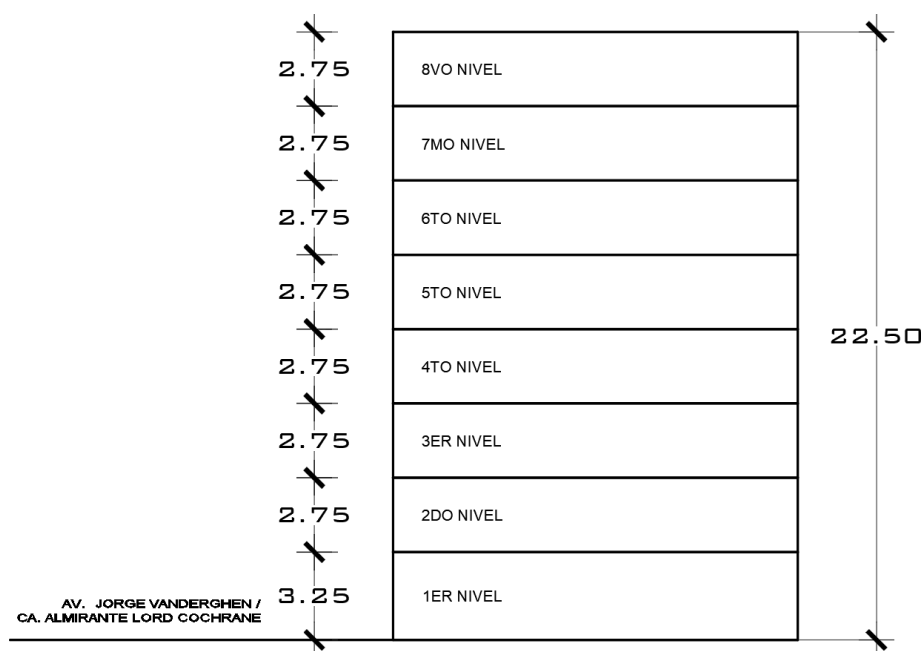


Gráfico 01: Cantidad de pisos que permite la altura según Certificado de Parámetros y el OFICIO Nº 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Finalmente, el proyecto se acoge a los beneficios otorgados por la Ord. 599/MM, que en su artículo 7° indica el incentivo de incremento de área techada por construcción sostenible e incentivo de reducción número de estacionamientos.

Siendo así, el proyecto contaría con un piso adicional siendo un total de 9 pisos + azotea. Ver ítem 03 de la presenta memoria de proyecto que se acoge al Incentivo CEPRES Tipo B.

Para tal efecto el expediente cumplirá con los siguientes requerimientos mínimos:

- Certificación internacional de sostenibilidad EDGE
- Criterios técnicos de diseño y construcción sostenible
- Uso público del retiro frontal
- Segregación de Residuos diferenciados
- Habilitación del retiro frontal
- Estacionamientos para bicicletas
- Azotea verde.

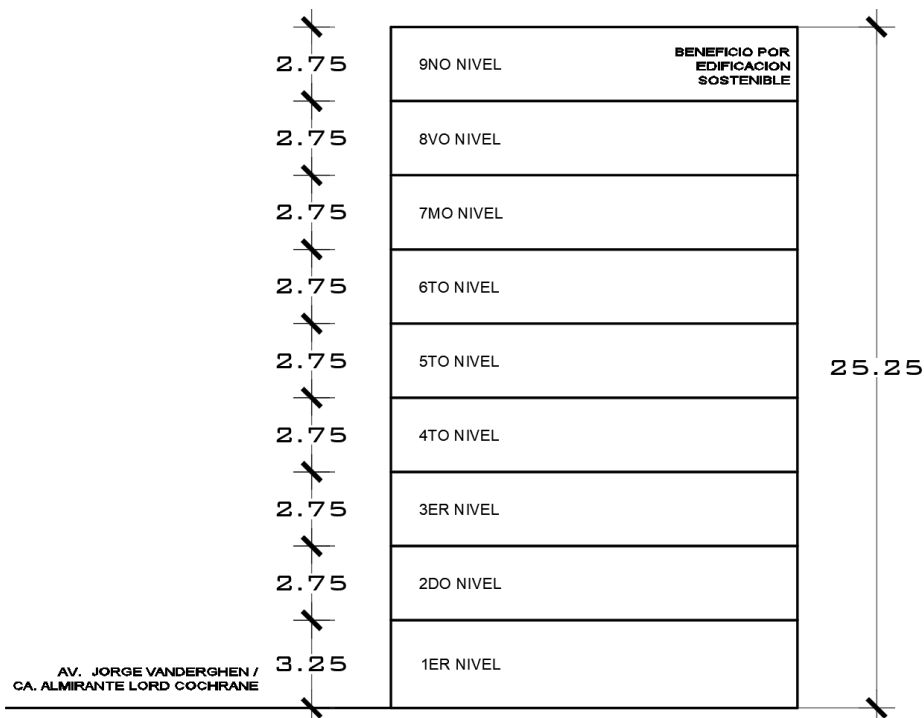


Gráfico 02: Cantidad de pisos por acogerse a beneficios según Ord. 599/MM

2.5 Área libre

En el proyecto presentado, el cálculo de área libre se actualiza y se calcula en el primer nivel, tomando las proyecciones de áreas techadas superiores.

Por contar con dos frentes el proyecto se acoge a lo dispuesto en el **art. 7, literal "E" de la Ordenanza 342 MM:**

Lotes con mas de un frente hacia áreas públicas. - para el cálculo de área libre en edificaciones de uso residencial cuyos lotes cuenten con dos (2) frentes hacia áreas públicas, se considerar una tolerancia de 20% sobre el porcentaje correspondiente según la zonificación del eje vial o sector urbano donde se encuentre.

Según los parámetros Urbanísticos **Nº 866-2023-SGLEP-GAC/MM** y **Nº 865-2023-SGLEP- GAC/MM**, al lote le corresponde cumplir 35% de área libre, sin embargo, aplicando el porcentaje de reducción según la norma antes citada, el nuevo porcentaje de área libre al que puede llegar el proyecto es de 28%. El proyecto plantea un porcentaje de área libre de **28.26%**.

2.5.1 Volados De Terrazas En Fachada Principal

Según lo establecido en el la Norma A.010 (Artículo 13º, literal b) del RNE se señala que:

“Únicamente en ambientes de balcones sin techo o alternados, así como terrazas, el volado puede llegar hasta un máximo de 0.80m sobre el retiro frontal”

Asimismo, el **MINISTERIO DE VIVIENDA** mediante **OFICIO Nº 059-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV** aclara lo siguiente:

(...) el literal b del artículo 13 de la norma A.010 del RNE no establece para las terrazas ningún condicionante; en consecuencia, es posible plantear terrazas continuas, una sobre otra, en todos los niveles de la edificación y que estas vuelen hasta 0.80 metros sobre el retiro frontal, en cumplimiento de la normativa vigente”

En el proyecto se ha planteado que los volados de las terrazas en la fachada frontal vuelen hasta un máximo de 0.80 metros sobre el nivel de retiro (Av. Jorge Vanderghen y Ca. Almirante Lord Cochrane), en consecuencia, con lo establecido en el artículo **13 del RNE** y tomando en consideración lo aclarado por el MINISTERIO DE VIVIENDA mediante el oficio antes mencionado (adjunto al presente expediente)

Por otra parte, en el proyecto se plantea a partir del 2do piso que todas las terrazas se proyectan 80cm sobre el retiro municipal en el frente hacia Av. Jorge Vanderghen y Ca. Almirante Lord Cochrane.

2.5.2 Pozos de Iluminación

En el proyecto cuenta con dos pozos de iluminación:

Calculo 01 - Pozo 01 (Piso 1)

Pozo de tipo A de 02 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

$$H: 3.25 + (8 \times 2.75) - 1.00 + 1.10 = 25.35 \text{ m}$$

$$\text{Área y dimensiones mínimas: } 6.50 \text{ m} \times 6.50 \text{ m} = 42.25 \text{ m}^2$$

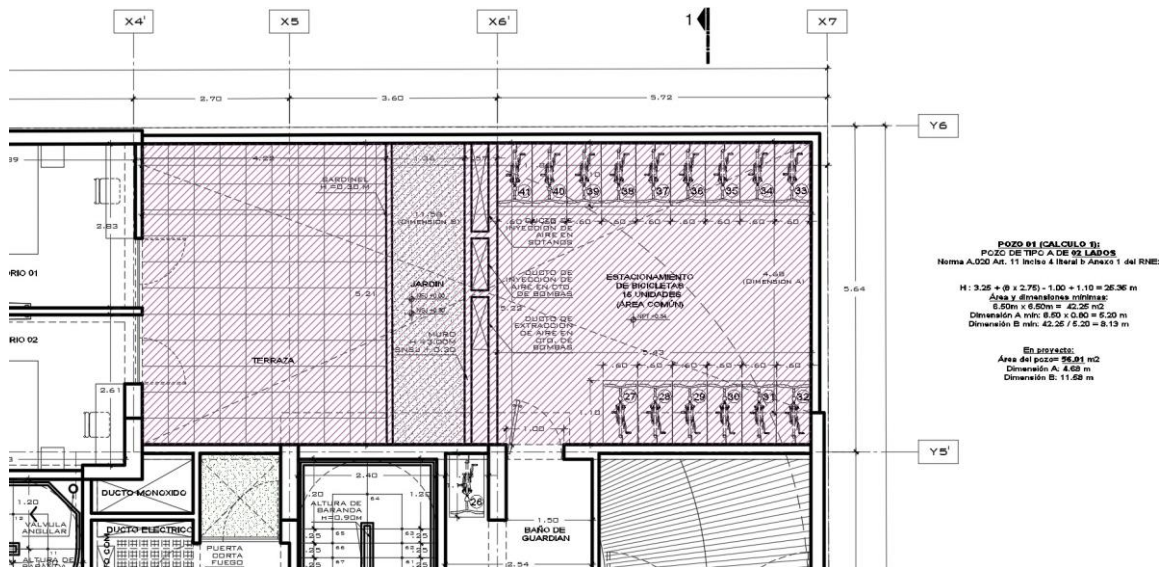
$$\text{Dimensión A: } 6.50 \times 0.80 = 5.20 \text{ m} \quad \text{Dimensión B: } 42.25 / 5.20 = 8.13 \text{ m}$$

En proyecto:

$$\text{Área del pozo} = 56.01 \text{ m}^2$$

$$\text{Dimensión A: } 4.68 \text{ m}$$

$$\text{Dimensión B: } 11.58 \text{ m}$$



Calculo 02 - Pozo 01 (Pisos 2 al 9)

Pozo de tipo A de 02 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

$$H: (8 \times 2.75) - 1.00 + 1.10 = 22.10 \text{ m}$$

$$\text{Área y dimensiones mínimas: } 6.02 \text{ m} \times 6.02 \text{ m} = 36.24 \text{ m}^2$$

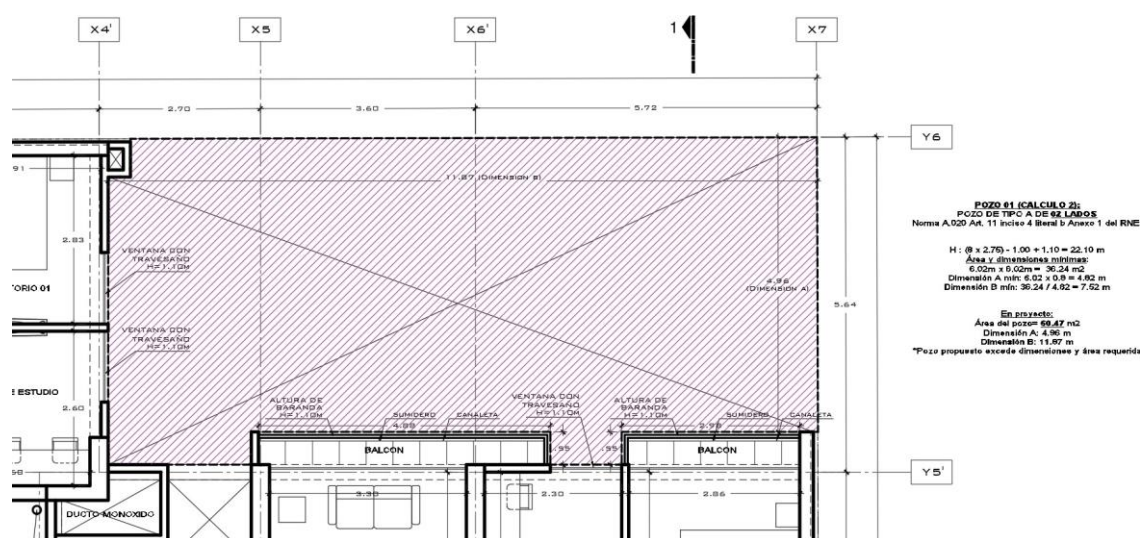
$$\text{Dimensión A: } 6.02 \times 0.80 = 4.82 \text{ m} \quad \text{Dimensión B: } 36.24 / 4.82 = 7.52 \text{ m}$$

En proyecto:

Área del pozo = **60.47 m²**

Dimensión A: 4.96 m

Dimensión B: 11.87m



Por tanto, en el proyecto:

- Las áreas planteadas en los pozos exceden las áreas mínimas normativas según lo requerido para el cálculo respectivo.
- Las dimensiones perpendiculares a cada vano con requerimiento de iluminación y ventilación natural, exceden el mínimo normativo requerido como se puede corroborar en las láminas de arquitectura.

2.6 Área Verde Azotea




Se define el cálculo de área verde para en azotea, según lo siguiente expresado en la Ord. 588-MM:

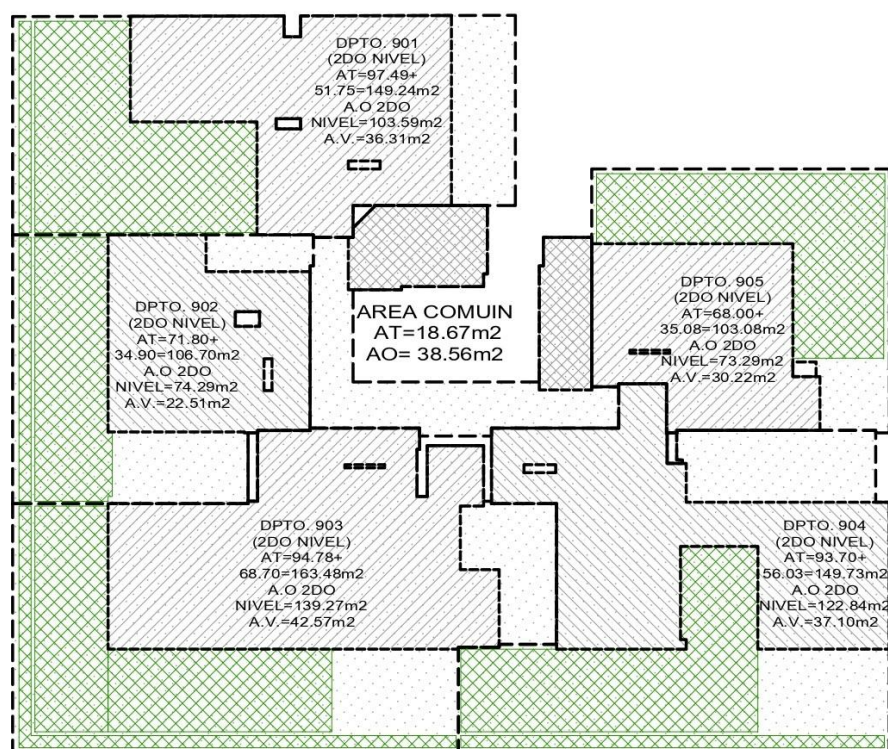
6.2.9. Calidad ambiental interior, azotea verde, área verde y muro verde

c. El porcentaje mínimo de área verde establecido en la azotea será del 30%, pudiendo implementar total o parcialmente huertos urbanos en las edificaciones de uso residencial u otros usos donde sus residentes y/o ocupantes se puedan beneficiar del cultivo, con la finalidad de promover la agricultura urbana y el autoconsumo de productos, para cuyo caso esta área será de uso común

El proyecto cuenta con un área ocupada de 551.84 m² en el nivel de azotea y un área verde de 168.71 m², lo cual corresponde al 30.57% en relación al área ocupada total de este nivel. De manera que se cumple con lo indicado en artículo 5° de la ORD 520-MM y el artículo 6° de la ORD. 588-MM.

El porcentaje mínimo cumple por encima del porcentaje de área verde general de azotea y también por unidad de departamento. Mientras que, el área común de la azotea, al ser un área exclusiva de circulación en la cual no es posible agregar área verde sin perjudicar las medidas mínimas para la correcta circulación de los usuarios, ha requerido redistribuir el cálculo correspondiente del 30%, en las áreas verdes dentro de los departamentos. La ORD. 588 MM señala calcular el área verde en el área total de la azotea.

LEYENDA	
	ÁREA OCUPADA EN AZOTEA= 551.84 M2
	ÁREA TECHADA EN AZOTEA (AT) =265.13 M2 (48.04% del Área ocupada)
	ÁREA DE ZONA VERDE (AV) =168.71M2 (30.57% del Área ocupada) EN AZOTEA



3. INCREMENTO DE ÁREA TECHADA – BENEFICIOS DEL CEPRES TIPO B

El proyecto cuenta con una altura normativa de 7 pisos y se acoge al tipo de incentivo CEPRES TIPO B, incremento de área techada por construcción sostenible e incremento de área por uso público de la Ord. 599/MM. Lo máximo que puede crecer el edificio es 1 piso.

3.1 Cálculo del incremento de área techada:

Se considera el área techada máxima normativa como la sumatoria del área techada por piso o nivel, correspondiente a la altura máxima normativa. No se considera para este cálculo el área techada de la azotea, los niveles de estacionamientos ni de los pisos adicionales.

NIVELES

1ER. PISO	550.80	m2
2DO. PISO	550.80	m2
3ER. PISO	550.80	m2
4TO. PISO	550.80	m2
5TO. PISO	550.80	m2
6TO. PISO	550.80	m2
7MO. PISO	550.80	m2
SUMATORIA DE ÁREA TECHADA	3,855.60	m2

Incremento del área techada=15% del área techada total de la edificación sostenible. (*)

(*) Sumatoria del área techada por piso o nivel correspondiente a la altura máxima normativa.

Incremento de área techada por construcción sostenible	578.34	m2
Incremento de área techada por uso público	162.80	m2
TOTAL DE INCREMENTO DE ÁREA TECHADA	741.14	m2

El proyecto utiliza en su piso adicional (9vo piso) un área de 535.63m² y no supera el total de incremento de área techada permitida en el terreno, por lo que se debe consignar en el Certificado de Promoción de edificaciones sostenibles un área remanente de 205.51 m² que será entregado al propietario para su aplicación o disposición en otros inmuebles según lo establecido en la Ord. 599/MM.

4. REDUCCIÓN DEL NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS:

El proyecto contempla 60 plazas de estacionamientos ubicados en 04 sótanos; a los cuales se accede a través de rampas vehiculares con pendientes de 15.00%; los estacionamientos, han sido distribuidos en plazas simples.

4.1 Cálculo de Número de Estacionamientos mínimos para viviendas

El proyecto cumple con el número de estacionamientos requeridos de 1 estacionamiento por cada vivienda de 1 y 1.5 estacionamientos por cada vivienda de 2 y 3 dormitorios.

22 (de 1 Dorm) x 1 estacionamiento	= 22	
23 (de 2 Dorm) x 1.5 estacionamiento	= 34.5	
05 (de 3 Dorm) x 1.5 estacionamientos	= 7.5	
TOTAL	= 64	
ESTACIONAMIENTOS DE VISITA (10%)	= 6	
NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	= 70	
NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS POR REDUCCIÓN CEPRES B (15%)*	= 60	

*Reducción Estacionamiento Vehicular CEPRES-B: Cuadro N°2, artículo 21, Ord. 581-mm.

En el proyecto se ha planteado 60 estacionamientos distribuidos en 60 plazas simples.

5. ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS

Estacionamientos de bicicleta uso residencial

El proyecto cumple con el número de estacionamientos de bicicletas requeridos de 1 estacionamiento por cada vivienda de 1 y 2 dormitorios, 1 estacionamientos por cada vivienda de 3 dormitorios.

22 (de 1 Dorm) x 1 estacionamiento = 22

23 (de 2 Dorm) x 1 estacionamiento = 23

05 (de 3 Dorm) x 1 estacionamiento = 5

SUB TOTAL = 50

NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA REQUERIDOS = 50

NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA POR COMPENSACION CEPRES B* = 60

*Compensación de Estacionamiento de Bicicletas CEPRES-B: Cuadro N°2, artículo 21, Ord. 581-mm.

En el proyecto se ha planteado 61 estacionamientos de bicicletas.

El proyecto cuenta con 61 estacionamientos de bicicleta dentro del lote, y se encuentran distribuido de la siguiente manera: 41 en el primer nivel y 20 en el primer nivel del sótano (sótano 1).

El artículo 34 literal de la Ord. 510-mm permite que los estacionamientos para bicicletas o ciclo parqueaderos puedan anclarse en forma horizontal (perpendicular u oblicuo) o vertical.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA:

6.1 Departamentos Primer Piso: 02 unidades

Departamento 101:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +0.00m

Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, dormitorio 02 con clóset, baño familiar, cuarto de lavado, hall, depósito y baño de servicio. Cuenta con terraza frontal e interna.

Departamento 102:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +0.00m

Conformado por: Baño de visita, kitchenette, sala-comedor, cuarto de lavado, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, dormitorio 02 con clóset, hall y baño familiar. Cuenta con terraza.

6.2 Departamentos Segundo, Tercer, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo piso: 42 unidades

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.25m, +6.00m, +8.75m, +11.50m, +14.25m, +17.00m, +19.75m Conformado por: Baño de visita, kitchenette, sala-comedor, cuarto de lavado, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio, hall y baño familiar. Cuenta con terraza.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.25m, +6.00m, +8.75m, +11.50m, +14.25m, +17.00m, +19.75m Conformado por: Recibo, kitchenette, sala-comedor, cuarto de lavado, dormitorio principal con walking clóset y baño incorporado, escritorio y baño familiar. Cuenta con terraza.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.25m, +6.00m, +8.75m, +11.50m, +14.25m, +17.00m, +19.75m Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, cuarto de lavado, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio, hall y baño familiar. Cuenta con terraza.

Departamento X04:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.25m, +6.00m, +8.75m, +11.50m, +14.25m, +17.00m, +19.75m Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, cuarto de lavado, baño de servicio, dormitorio principal con walking clóset y baño incorporado y dormitorio 01 con walking clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza.

Departamento X05:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.25m, +6.00m, +8.75m, +11.50m, +14.25m, +17.00m, +19.75m Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, cuarto de lavado y dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza.

Departamento X06:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.25m, +6.00m, +8.75m, +11.50m, +14.25m, +17.00m, +19.75m Conformado por: Kitchenette, sala-comedor, closet de lavado, dormitorio principal con walking clóset y baño incorporado, cuarto de estudio y baño familiar. Cuenta con terraza.

6.3 Departamentos Noveno piso y Azotea: 06 unidades

Departamento 901:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +22.50m y +25.25m
Conformado por: Recibo, baño de visita, sala-comedor, kitchenette, lavandería, baño de servicio, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado, dormitorio 02 con clóset y baño incorporado y hall. Cuenta con jardineras en azotea y terraza en primer nivel dúplex.

Departamento 902:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +22.50m y +25.25m
Conformado por: Recibo, baño de visita, sala-comedor, kitchenette, patio de lavado, dormitorio principal con walking clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio, baño familiar y hall. Cuenta con jardineras en azotea y terraza en ambos niveles dúplex.

Departamento 903:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +22.50m y +25.25m
Conformado por: Recibo, baño de visita, sala-comedor, cocina, lavandería, alacena, cuarto de servicio, baño de servicio, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado, dormitorio 02 con clóset y baño incorporado y hall. Cuenta con jardineras y piscina en azotea, y terraza en primer nivel dúplex.

Departamento 904:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +22.50m y +25.25m
Conformado por: Recibo, baño de visita, sala-comedor, cocina, lavandería, baño de servicio, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado, dormitorio 02 con clóset y baño incorporado y hall. Cuenta con jardineras y piscina en azotea, y terraza en primer nivel dúplex.

Departamento 905:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +22.50m.
Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, cuarto de lavado y dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza.

Departamento 906:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +22.50m y +25.25m
Conformado por: Recibo, baño de visita, comedor, kitchenette, lavandería, dormitorio principal con walking clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, estar y baño familiar. Cuenta con jardineras en azotea y con terraza en primer nivel dúplex.

7. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 3.63m y 9.30m aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores. Caja de ascensor y escalera 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 mixta de fierro y contra placado en puertas y closets. En fachadas e interiores sistema de vidrio y aluminio. Para la fachada, tarrajado frotachado, empastado y pintado, así como enchape de ladrillo caravista, además de carpintería metálica en barandas de terrazas. 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.

Las instalaciones serán de gas natural en cocinas y termas, en la etapa de proyecto se presentará la factibilidad correspondiente y la solución correspondiente al sistema presentado en el desarrollo de las especialidades.

8. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación : Av. Jorge Vanderghen Nº 406-412-414-416 esq. Ca. Almirante Lord
Cochrane 380 Distrito : Miraflores

8.1. Áreas y linderos:

A. Área Terreno	: 765.00 m ²
B. Por el frente	: 25.50 ml, hacia Av. Jorge Vanderghen
C. Por la izquierda	: 30.00 ml, linda con propiedad de terceros
D. Por la derecha	: 30.00 ml, hacia Ca. Almirante Lord Cochrane
E. Por el Fondo:	: 25.50 ml, linda con propiedad de tercero

9. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

SÓTANO 04 (cto. de bombas)	488.68	m2
SÓTANO 03 (estacionamientos)	753.47	m2
SÓTANO 02 (estacionamientos)	753.47	m2
SÓTANO 01 (estacionamientos)	747.85	m2
1ER. PISO	548.78	m2
2DO. PISO	537.90	m2
3ER. PISO	537.90	m2
4TO. PISO	537.90	m2
5TO. PISO	537.90	m2
6TO. PISO	536.39	m2
7MO. PISO	536.39	m2
8VO. PISO	536.39	m2
9NO. PISO	535.63	m2
AZOTEA	265.13	m2
SUBTOTAL	7,853.78	m2
*Otras instalaciones (CISTERNAS)	120.50	m2
TOTAL ÁREA TECHADA +OTRAS INSTALACIONES	7,974.28	m2
ÁREA LIBRE (1ER PISO)	(28.26%) 216.22	m2
