

PROYECTO RESIDENCIAL “VASCO NUÑEZ 141”

DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

Edificación sostenible CEPRES TIPO B se acoge a la ORD-520/MM, ORD-543/MM, ORD-581/MM y sus modificatorias (ORD-588/MM, ORD-599/MM)

El Edificio Multifamiliar Vasco Nuñez está ubicado sobre la misma Ca. Vasco Nuñez de Balboa Nº 131-141 / Ca. Alcanfores Nº1375-1379, Urbanización Armendáriz, 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 543.51 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 6 sótanos.

A través de una rampa vehicular con pendiente de 14.97% accedemos al sótano 01 donde se encuentra 1 bolsa de estacionamientos ubicados en el nivel -2.87m, luego con una rampa de 13.38% se accede a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -4.37m; luego por medio de una rampa de pendiente de 14.85% se accede al sótano 02, a la primera bolsa de estacionamientos en el nivel -5.87m, luego mediante una rampa del 13.38% se accede a la segunda bolsa de este sótano en el nivel -7.37; luego por medio de una rampa de pendiente de 14.85% se accede al sótano 03, a la primera bolsa de estacionamientos en el nivel -8.87m, luego mediante una rampa del 13.38% se accede a la segunda bolsa de este sótano en el nivel -10.37; luego por medio de una rampa de pendiente de 14.85% se accede al sótano 04, a la primera bolsa de estacionamientos en el nivel -11.87m, luego mediante una rampa del 13.38% se accede a la segunda bolsa de este sótano en el nivel -13.37; luego por medio de una rampa de pendiente de 14.85% se accede al sótano 05, a la primera bolsa de estacionamientos en el nivel -14.87m, luego mediante una rampa del 13.38% se accede a la segunda bolsa de este sótano en el nivel -16.37; y finalmente por medio de una rampa de pendiente de 14.85% se accede al sótano 06, a la primera bolsa de estacionamientos en el nivel -17.87m, luego mediante una rampa del 13.38% se accede a la segunda bolsa de este sótano en el nivel -19.37.

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

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) (...)

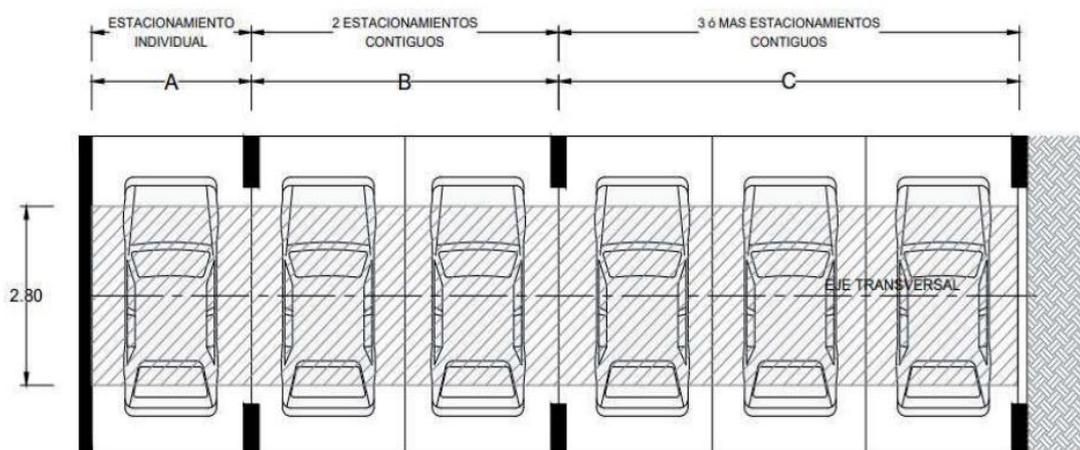


Gráfico C

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 14 pisos más azotea hacia Ca. Vasco Nuñez y 12 pisos más azotea hacia Ca. Alcanfores, con un total de 46 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 04 departamentos flat; del noveno al onceavo se plantean 03 flats, en el doceavo piso y azotea se plantean 02 flats y 01 dúplex, en el treceavo piso se plantean 02 flats y en el catorceavo piso y azotea se plantean 02 dúplex (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires).

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 46 departamentos podríamos contar como máximo con 23 unidades de vivienda con 01 dormitorio. El proyecto está contemplando 20 Dptos. de 01 dormitorio.

2.1. Ingreso

El ingreso al edificio se da desde Ca. Alcanfores y Ca. Vasco Nuñez. Se accede directamente hacia al lobby del edificio a nivel +0.00 desde Vasco Nuñez y se accede desde la calle a las viviendas 102 y 101 a nivel +0.08. Además, se considerará el diseño de retiro que se cede a la ciudad y que contará con la aprobación de la GDUMA. Ambos retiros recibirán tratamiento, pero se planteará el ingreso de Vasco Nuñez como el principal para diseño de GDUMA.

2.2. Ascensor

Posee dos ascensores de una cabina, ambos atienden desde el sótano 06 hasta el nivel de azotea. El ascensor utilizado para este proyecto no tiene cuarto de máquinas, y posee un sobre recorrido de 4.70m 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 está ubicado en Ca. Vasco Nuñez de Balboa y Ca. Alcanfores, y cuenta con una zonificación de Residencial de densidad Media (RDM). El predio en cuestión cuenta con dos frentes, uno hacia Av. Vasco Nuñez de Balboa y el otro hacia Ca. Alcanfores. Este terreno limita con 3 edificaciones vecinas, que se encuentran consolidadas con alturas que difieren a las expresadas en parámetros urbanos para cada vía.

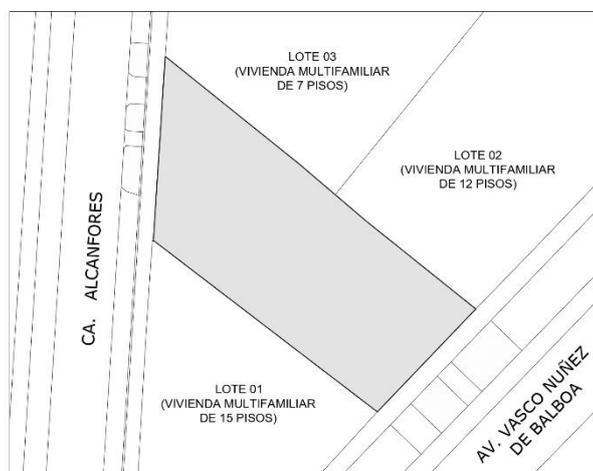


Gráfico Explicativo: Predio en Av. Vasco Nuñez De Balboa / Ca. Alcanfores y Lotes Vecinos

Por este motivo y con la finalidad de homogenizar el perfil urbano en ambas vías, el proyecto se acoge y aplica al criterio de colindancia expresado en el Art. 10.2 del RNE A.010, con el fin de sustentar las alturas a proyectar en el futuro Edificio Multifamiliar Vasco Nuñez.

En dicha norma, se indica lo siguiente:

“La altura generada por colindancia. Tiene como finalidad homogenizar el perfil urbano pre existente de la ciudad; es aplicado para determinar la altura de edificación en metros que corresponde a un predio colindante a un edificio preexistente de mayor altura.

Cuando el predio colinde lateralmente con una edificación existente de mayor altura que la normativa correspondiente, puede edificarse hasta el promedio entre dichas alturas, siempre que no supere el 50% de la diferencia de ambas alturas.

Cuando el predio colinde lateralmente con edificaciones existentes, a ambos lados frente a la vía, de mayor altura que la normativa del predio materia de edificación, puede edificarse hasta el promedio entre las alturas de los predios colindantes.”

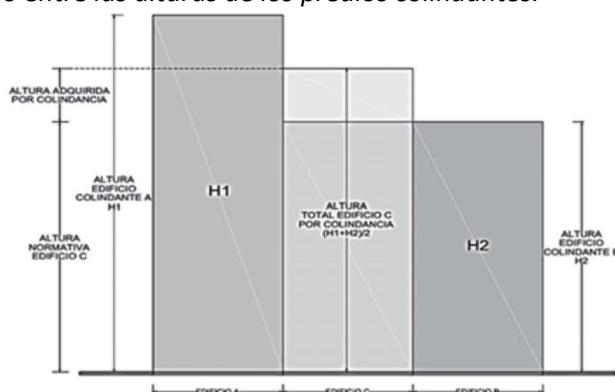


Gráfico Explicativo: RNE A.010, Art. 10.2

A partir de este criterio, se establecen los cálculos y gráficos de sustento que expresan la altura máxima permitida para cada frente del proyecto, tomando en consideración las alturas de los lotes vecinos existentes en cada caso.

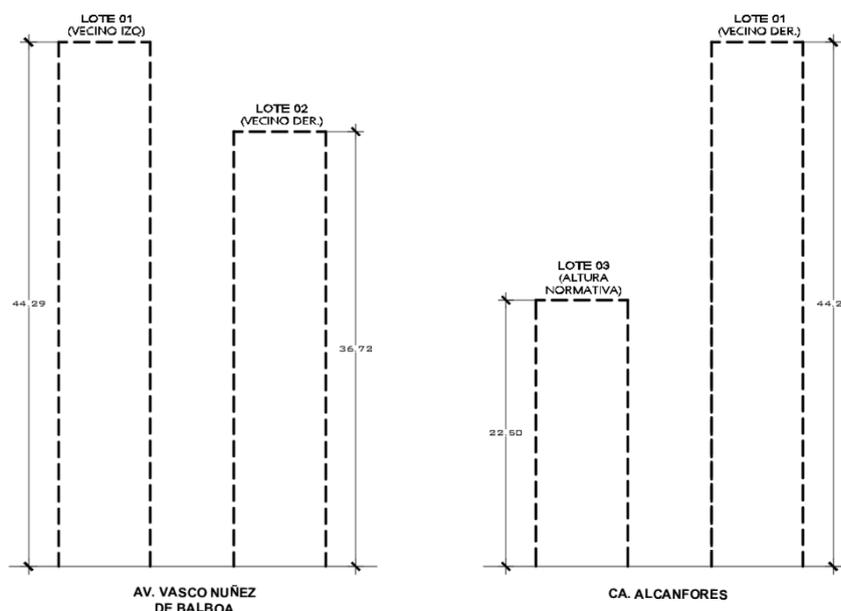


Gráfico Explicativo: Alturas Lotes Vecinos en Av. Vasco Nuñez De Balboa y Ca. Alcanfores

Proyecto VASCO NUÑEZ 141

Calculo Altura Máxima Permitida – Av. Vasco Nuñez De Balboa

Altura Máxima Por Colindancia = (Altura Lote 01 + Altura Lote 02) x 50%

Altura Máxima Por Colindancia = (44.29 + 36.72) x 50% = **40.51 ml**

Calculo Altura Máxima Permitida – Ca. Alcanfores

Altura Máxima Por Colindancia = (Altura Lote 03 + Altura Lote 01) x 50%

Altura Máxima Por Colindancia = (22.50 + 44.29) x 50% = **33.40 ml**

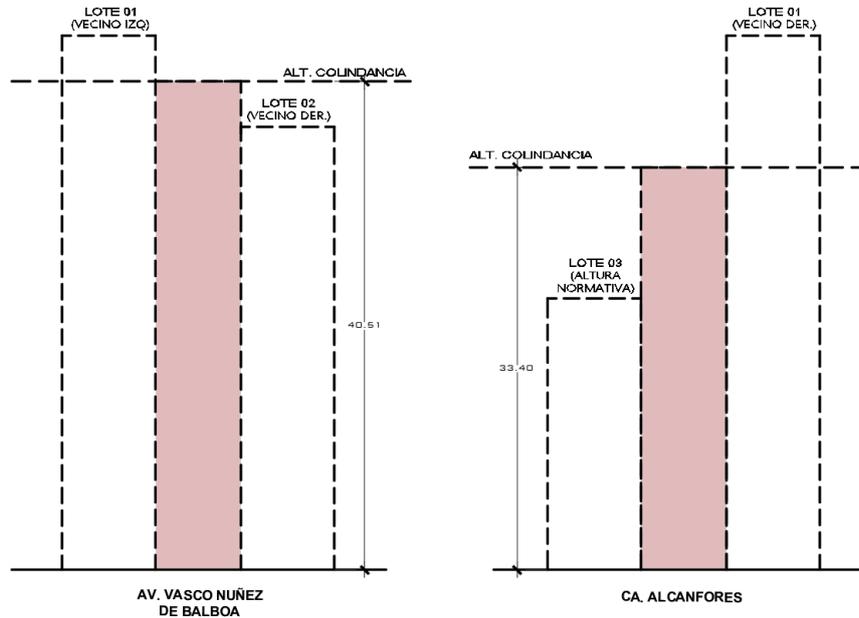


Gráfico Explicativo: Alturas Máximas por Colindancia en Av. Vasco Nuñez De Balboa / Ca. Alcanfores

A partir de la definición de las alturas máximas por colindancia, se establecen la cantidad de pisos en el proyecto para cada frente del predio.

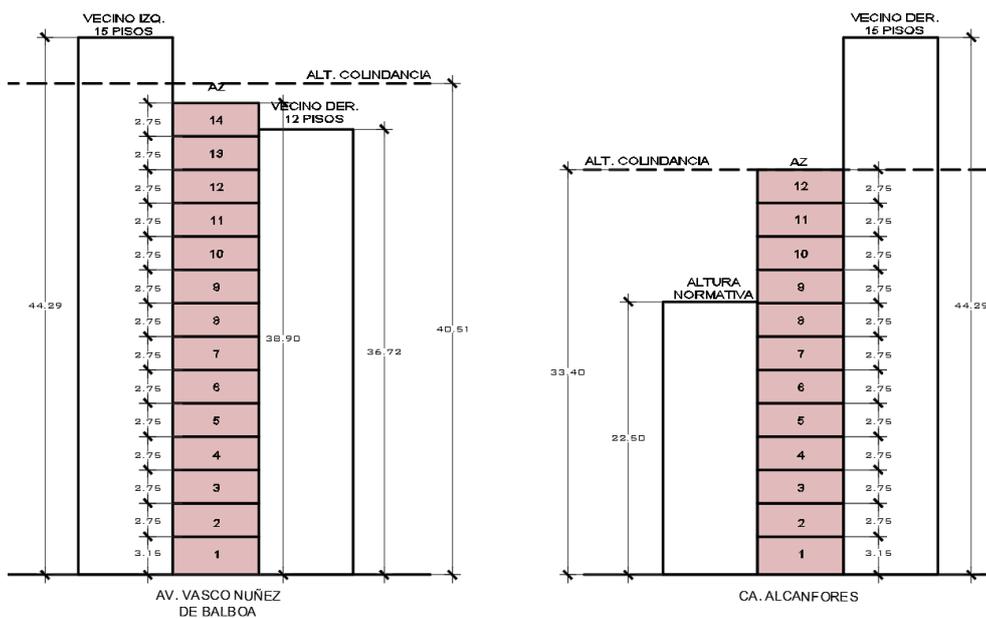


Gráfico Explicativo: Alturas Futuro Proyecto en Av. Vasco Nuñez De Balboa / Ca. Alcanfores

En Av. Vasco Nuñez De Balboa, se plantean 14 pisos proyectados en una altura total de 38.90 ml, la cual se encuentra por debajo de la altura lineal máxima permitida en este frente. De igual manera, en Ca. Alcanfores, se plantean 12 pisos proyectados en una altura total de 33.40 ml, la cual se encuentra en la altura lineal máxima permitida en este frente.

En ese sentido, la altura de edificación en ambos frentes del predio, cumplen bajo el concepto de colindancia con la altura máxima permitida. Esta se ve reflejada en la cantidad de pisos que propone el proyecto en cada frente y que cuya altura lineal total en ambos casos, se encuentra por debajo o igual a los máximos permitidos.

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 más 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 considerará 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 869-2023-SGLEP-GAC/MM** y **Nº 873-2023-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 **28.10%**.

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 a partir del 2do piso (Ca. Vasco Nuñez de Balboa y Ca. Alcanfores), 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)

2.5.2. Pozos de Iluminación

En el proyecto cuenta con dos pozos de iluminación:

A. POZO 01

Calculo 01 - Pozo 01 (Piso 02 AL 08)

Pozo de tipo A de 03 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

H: $(7 \times 2.75) - 1.00 = 18.25\text{m}$

Área y dimensiones mínimas:

$6.36\text{m} \times 3.18\text{m} = 20.22\text{ m}^2$

Dimensión A: $6.36 \times 0.80 = 5.09\text{m}$

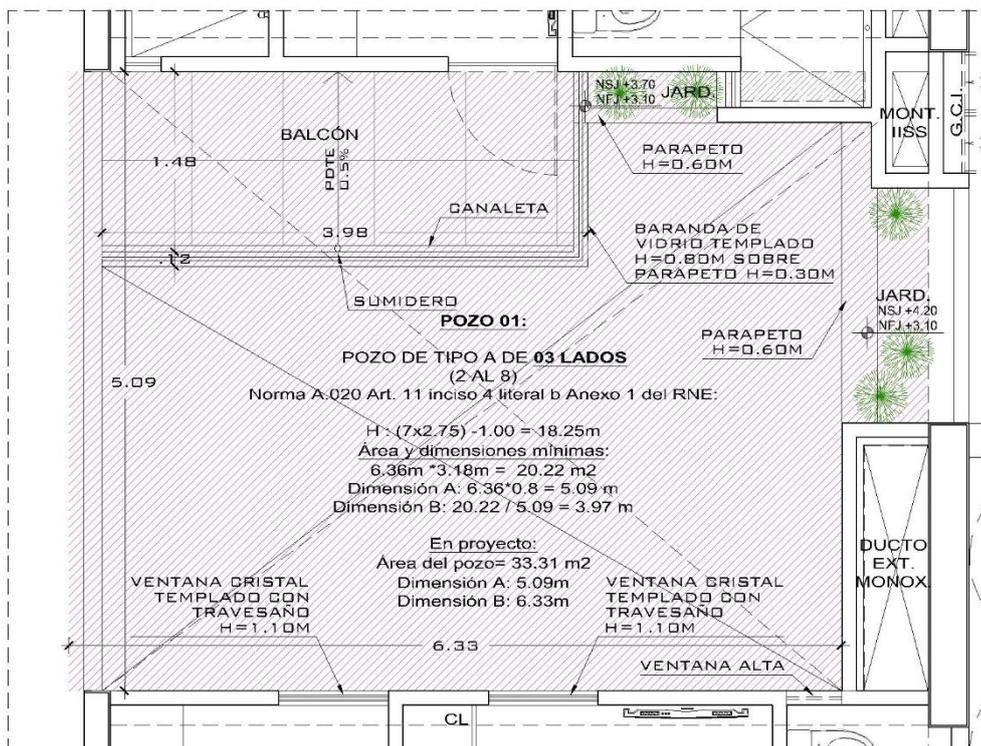
Dimensión B: $20.22 / 5.09 = 3.97\text{m}$

En proyecto:

Área del pozo = **33.31 m²**

Dimensión A: 5.09 m

Dimensión B: 6.33 m



Calculo 02 - Pozo 01 (Piso 02 AL 11)

Pozo de tipo A de 03 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

$$H: (10 \times 2.75) - 1.00 = 26.50 \text{ m}$$

Área y dimensiones mínimas:

$$8.43 \text{ m} \times 4.215 \text{ m} = 35.53 \text{ m}^2$$

$$\text{Dimensión A: } 8.43 \times 0.80 = 6.74 \text{ m}$$

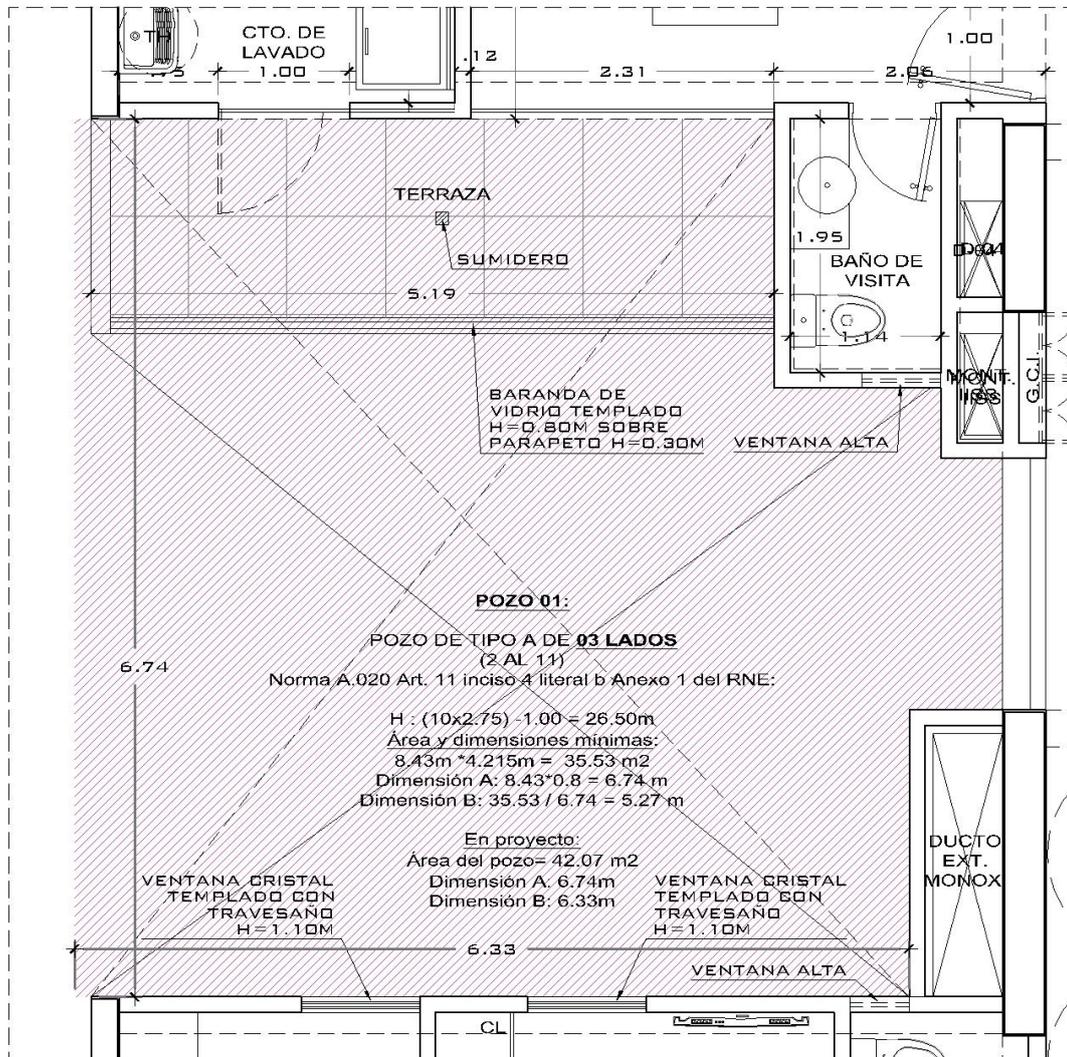
$$\text{Dimensión B: } 35.53 / 6.74 = 5.27 \text{ m}$$

En proyecto:

$$\text{Área del pozo} = 42.07 \text{ m}^2$$

$$\text{Dimensión A: } 6.74 \text{ m}$$

$$\text{Dimensión B: } 6.33 \text{ m}$$



Calculo 03 - Pozo 01 (Piso 02 AL 12)

Pozo de tipo A de 03 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

$$H: (11 \times 2.75) - 1.00 = 29.25 \text{ m}$$

Área y dimensiones mínimas:

$$9.11 \text{ m} \times 4.55 \text{ m} = 41.45 \text{ m}^2$$

$$\text{Dimensión A: } 9.11 \times 0.80 = 7.28 \text{ m}$$

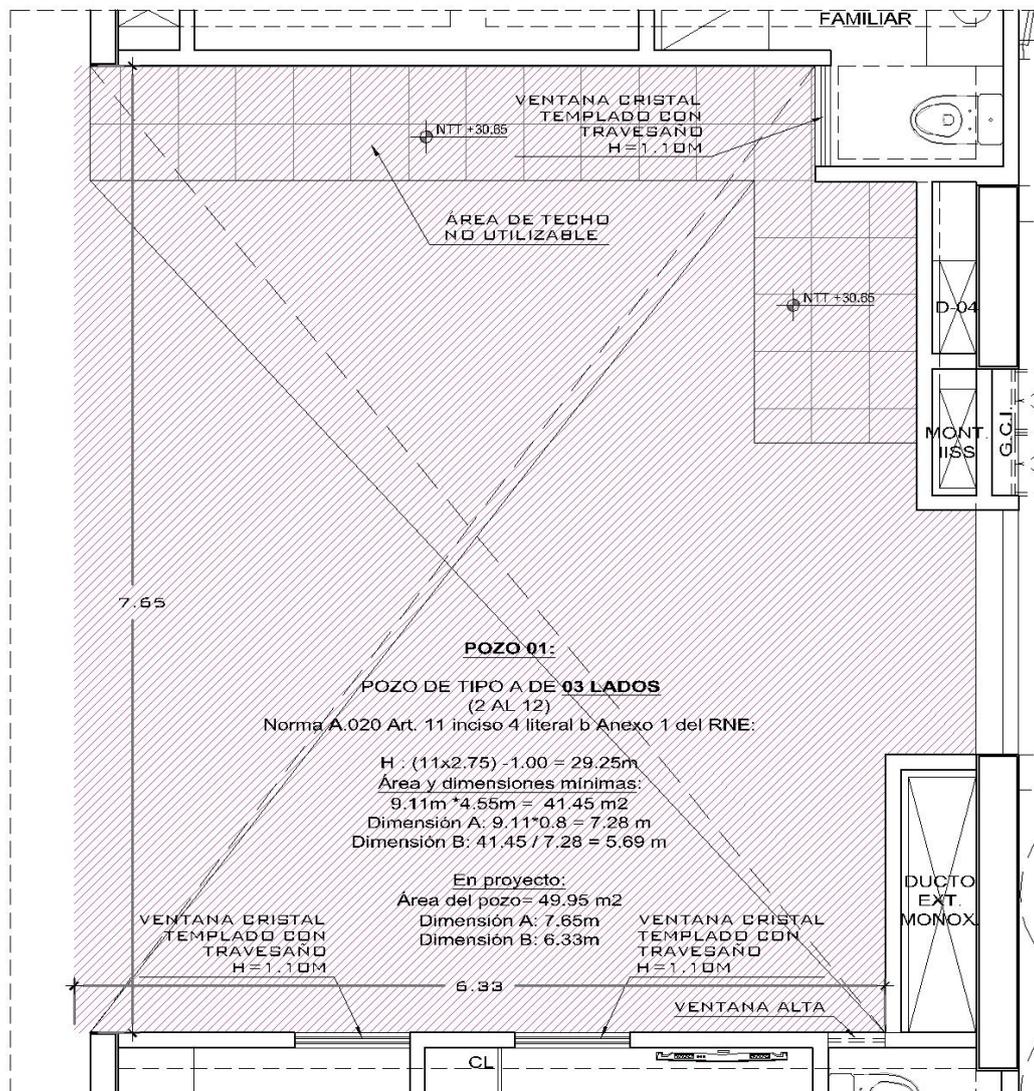
$$\text{Dimensión B: } 41.45 / 7.28 = 5.69 \text{ m}$$

En proyecto:

Área del pozo = **49.95 m²**

Dimensión A: 7.65 m

Dimensión B: 6.33 m



Calculo 04 - Pozo 01 (Piso 02 AL 13)

Pozo de tipo A de 03 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

$$H: (12 \times 2.75) - 1.00 = 32.00 \text{ m}$$

Área y dimensiones mínimas:

$$9.80 \text{ m} \times 4.90 \text{ m} = 48.02 \text{ m}^2$$

$$\text{Dimensión A: } 9.80 \times 0.80 = 7.84 \text{ m}$$

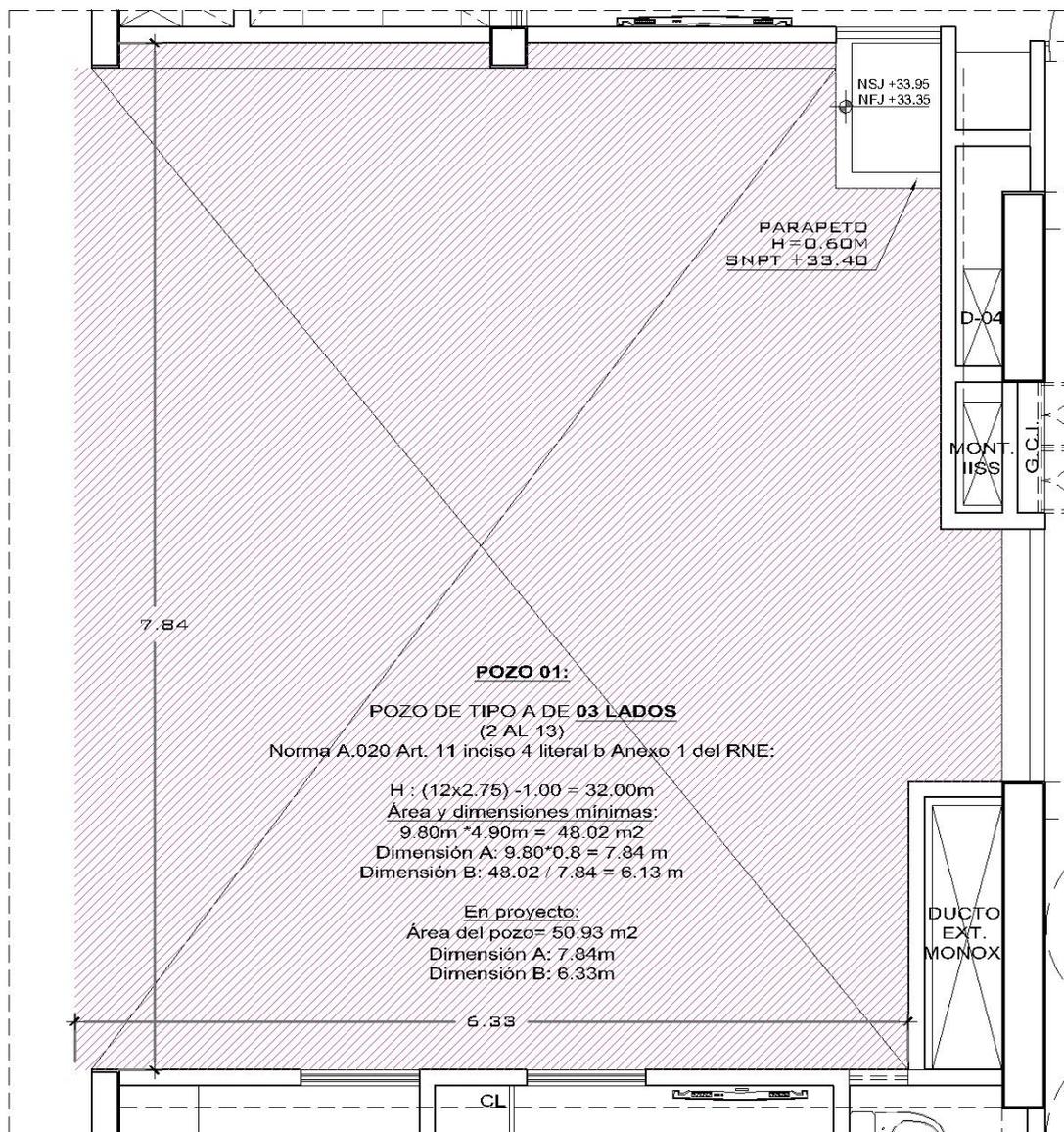
$$\text{Dimensión B: } 48.02 / 7.84 = 6.13 \text{ m}$$

En proyecto:

Área del pozo = **50.93 m²**

Dimensión A: 7.84 m

Dimensión B: 6.33 m



POZO 02

Calculo 01 - Pozo 02 (Piso 01)

Pozo de tipo A de 03 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

H: $3.07 - 1.00 = 2.07\text{m}$

Área y dimensiones mínimas:

$2.07\text{m} \times 2.07\text{m} = 4.28\text{ m}^2$

Dimensión A: 2.07 m

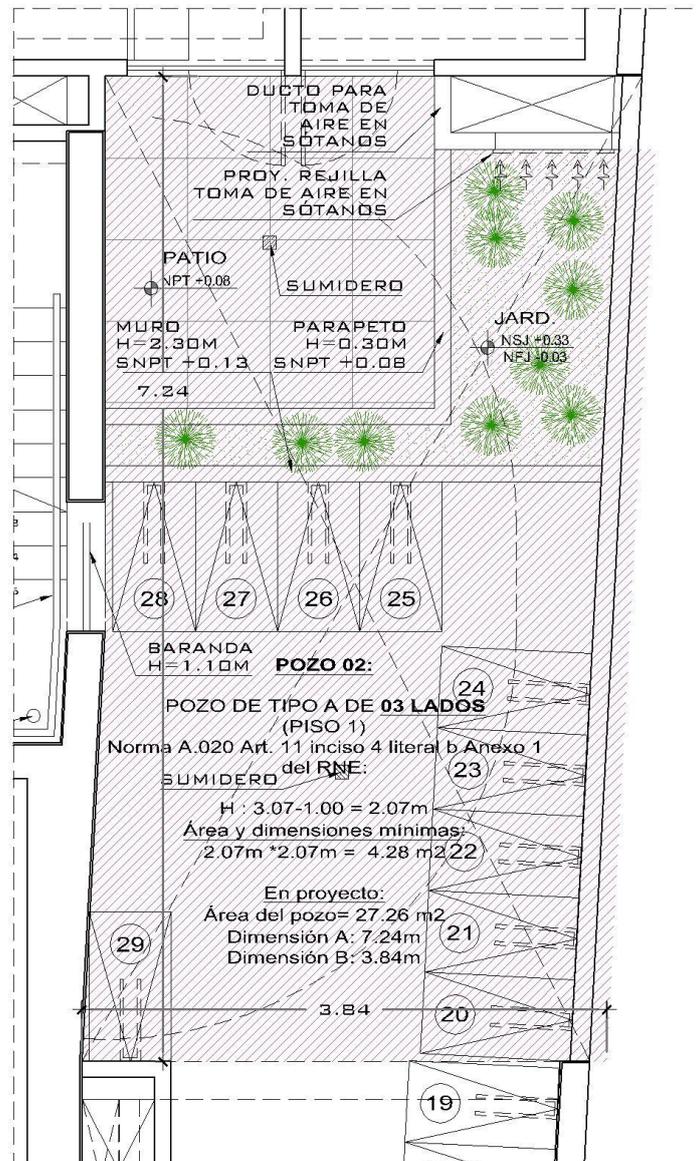
Dimensión B: 2.07 m

En proyecto:

Área del pozo = **27.26 m²**

Dimensión A: 7.24 m

Dimensión B: 3.84 m



Calculo 02 - Pozo 02 (Piso 01 AL 08)

Pozo de tipo A de 03 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

$$H: 3.07 + (7 \times 2.75) - 1.00 = 21.32 \text{ m}$$

Área y dimensiones mínimas:

$$7.13 \text{ m} \times 3.57 \text{ m} = 25.45 \text{ m}^2$$

Dimensión A: 7.13 m

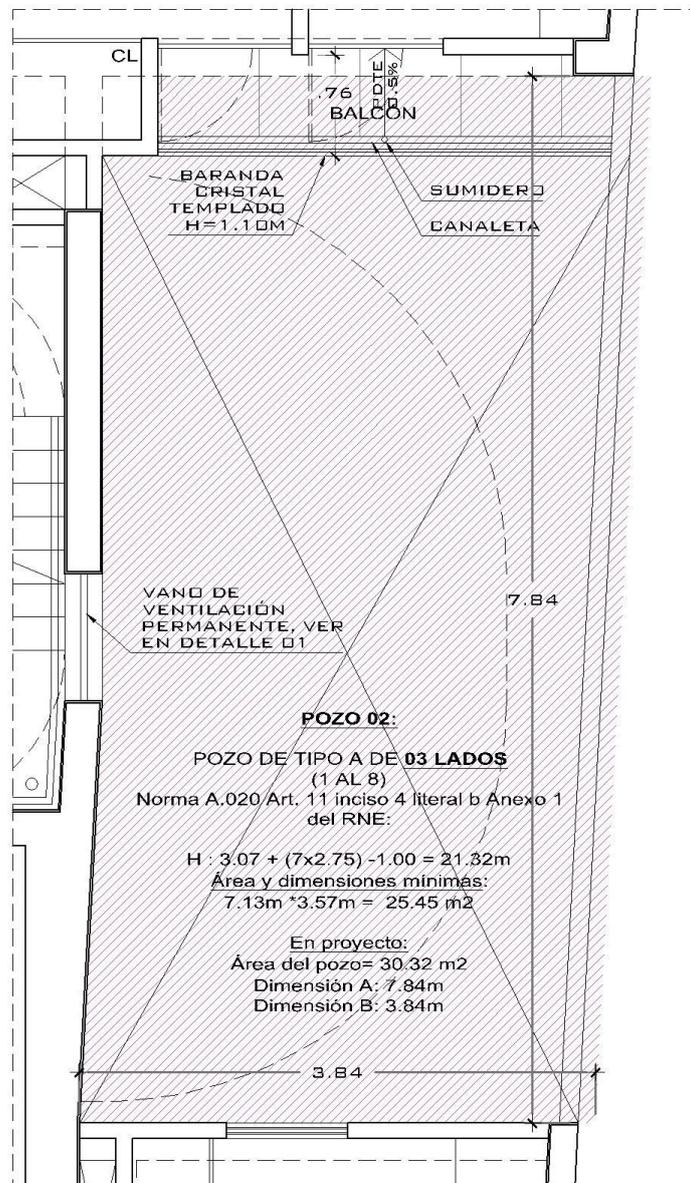
Dimensión B: 3.57 m

En proyecto:

Área del pozo = **30.32 m²**

Dimensión A: 7.84 m

Dimensión B: 3.84 m



Calculo 03 - Pozo 02 (Piso 01 AL 11)

Pozo de tipo A de 03 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

$$H: 3.07 + (10 \times 2.75) - 1.00 = 29.57 \text{ m}$$

Área y dimensiones mínimas:

$$9.19 \text{ m} \times 4.60 \text{ m} = 42.27 \text{ m}^2$$

$$\text{Dimensión A: } 9.19 \times 1.20 = 11.03 \text{ m}$$

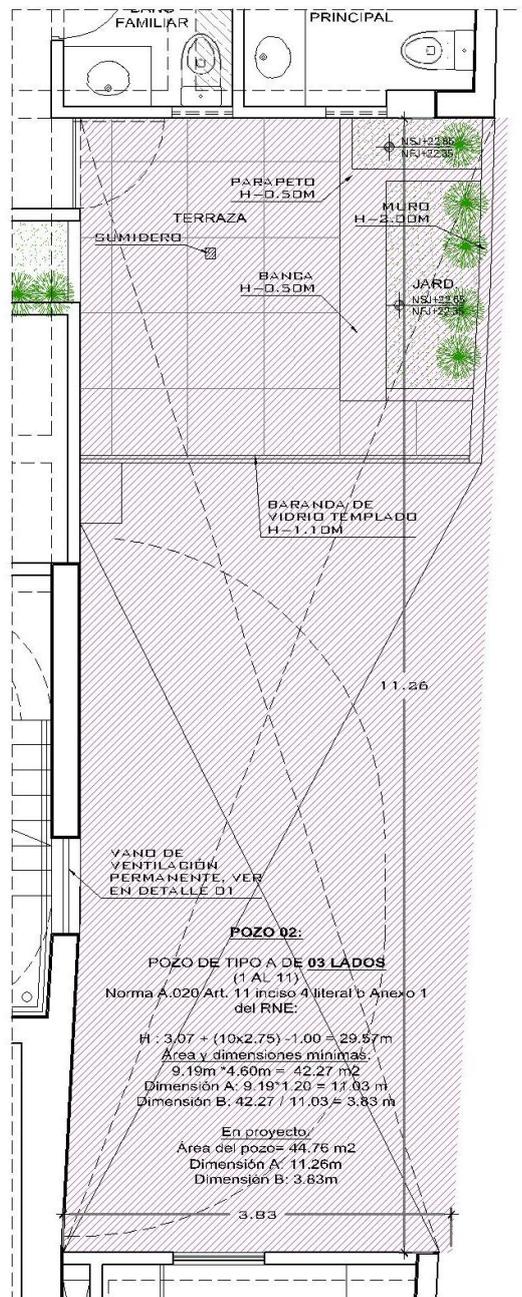
$$\text{Dimensión B: } 42.27 / 11.03 = 3.83 \text{ m}$$

En proyecto:

Área del pozo = **44.76 m²**

Dimensión A: 11.26 m

Dimensión B: 3.83 m



Calculo 04 - Pozo 02 (Piso 01 A AZ)

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

$$H: 3.07 + (13 \times 2.75) - 1.00 + 0.30 = 38.12 \text{ m}$$

Área y dimensiones mínimas:

$$8.31 \text{ m} \times 4.16 \text{ m} = 34.57 \text{ m}^2$$

$$\text{Dimensión A: } 8.31 \times 1.20 = 9.97 \text{ m}$$

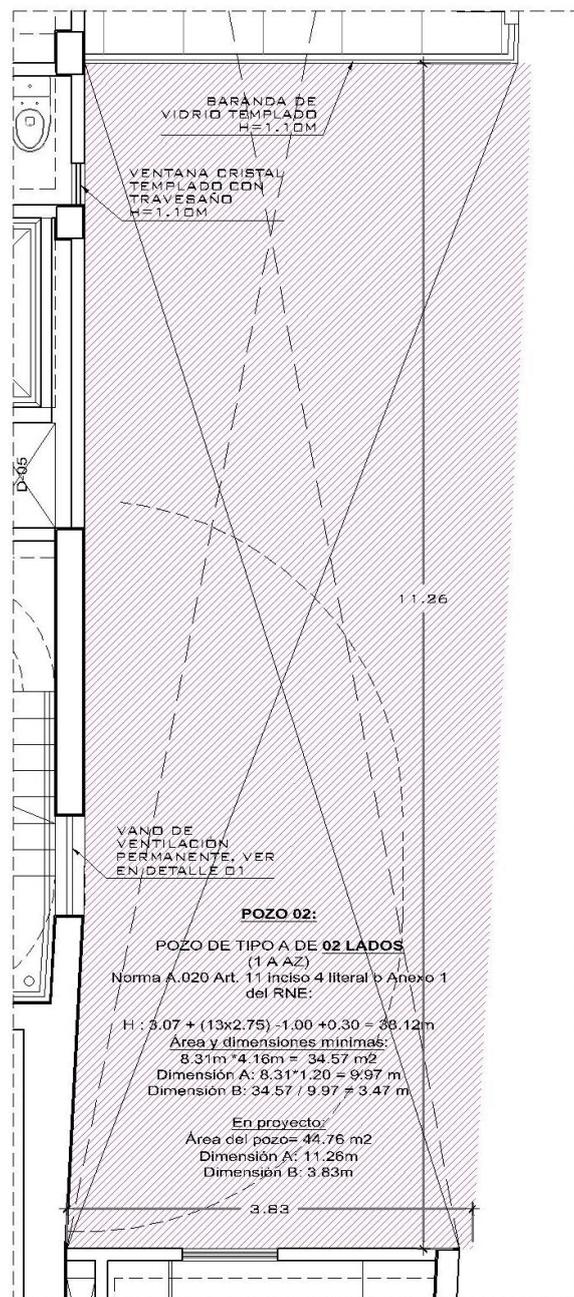
$$\text{Dimensión B: } 34.57 / 9.97 = 3.47 \text{ m}$$

En proyecto:

$$\text{Área del pozo} = 44.76 \text{ m}^2$$

$$\text{Dimensión A: } 11.26 \text{ m}$$

$$\text{Dimensión B: } 3.83 \text{ m}$$



Por lo tanto, en el proyecto:

- Las áreas planteadas en los pozos cumplen y/o 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, cumplen y/o 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 sobre el piso 12 hacia Ca. Alcanfores y azotea sobre piso 14 hacia Ca. Vasco Nuñez de Balboa, según lo siguiente expresado en la Ord. 588-MM:

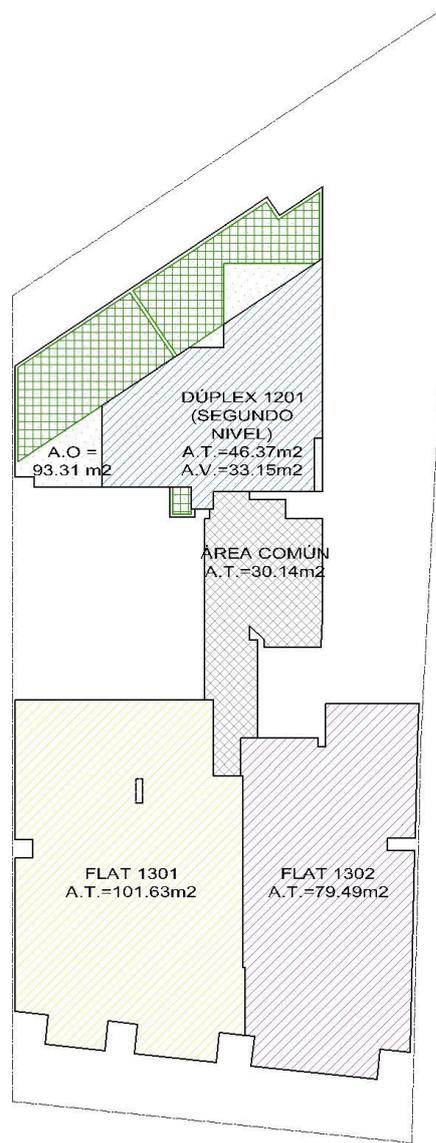
6.2.9. Calidad ambiental interior, azotea verde, área verde y muro verde

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

a. Azotea Ca. Alcanfores

El proyecto cuenta con un área ocupada en este nivel de Azotea (sobre el Piso 12 hacia Ca. Alcanfores) de 93.31 m², con un área techada de 46.37 m² (49.69%) y un área verde de 33.15 m² correspondiente al 35.53% 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. En ese sentido, se adjunta el siguiente grafico donde se especifica los m² y % del proyecto, los cuales se encuentran en cumplimiento de la norma:

LEYENDA	
	ÁREA OCUPADA EN AZOTEA= 93.31 M2
	ÁREA TECHADA EN AZOTEA (AT) =46.37 M2 (49.69% del Área ocupada)
	ÁREA ZONA VERDE (AV) AZOTEA =33.15 M2 (35.53% del Área ocupada)
	ÁREA SOL Y SOMBRA EN AZOTEA = 0.00 M2 (0.00% del Área ocupada)



b. Azotea Ca. Vasco Nuñez

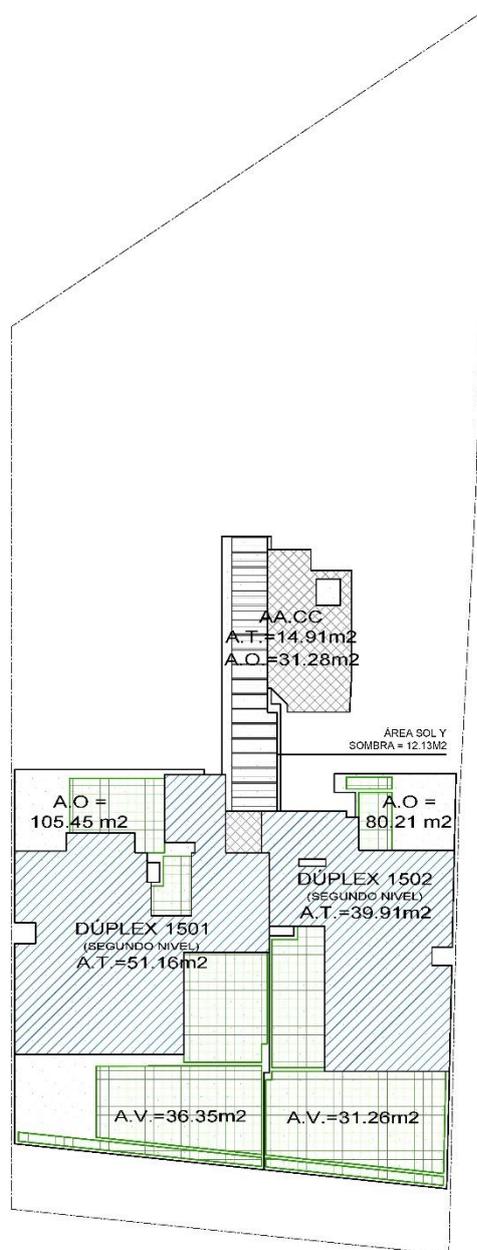
El proyecto cuenta con un área ocupada en este nivel de Azotea (sobre el Piso 14 hacia Ca. Vasco Nuñez) de 216.94 m², con un área techada de 105.98m² (48.85%) y un área verde de 67.61 m² correspondiente al 31.17% en relación al área ocupada total de este nivel. De manera que se cumple con lo indicado 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.

En ese sentido, se adjunta el siguiente gráfico donde se especifica los m² y % del proyecto, los cuales se encuentran en cumplimiento de la norma:

LEYENDA

	ÁREA OCUPADA EN AZOTEA= 216.94 M2
	ÁREA TECHADA EN AZOTEA (AT) =105.98M2 (48.85% del Área ocupada)
	ÁREA DE ZONA VERDE (AV) =67.61 M2 (31.17% del Área ocupada) EN AZOTEA
	ÁREA DE SOL Y SOMBRA EN AZOTEA = 12.13 M2 (5.59% del Área ocupada)



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.

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 según parámetros. No se considera para este cálculo el área techada de la azotea, los niveles de estacionamientos ni de los pisos adicionales ganados por colindancia

NIVELES

1ER. PISO	391.33	m2
2DO. PISO	391.33	m2
3ER. PISO	391.33	m2
4TO. PISO	391.33	m2
5TO. PISO	391.33	m2
6TO. PISO	391.33	m2
7MO. PISO	391.33	m2
SUMATORIA DE ÁREA TECHADA	2,739.31	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	410.90	m2
Incremento de área techada por uso público	101.79	m2
TOTAL DE INCREMENTO DE ÁREA TECHADA	512.69	m2

El proyecto no utiliza el área de incremento para la ganancia de un piso adicional, por lo que se debe consignar en el Certificado de Promoción de edificaciones sostenibles un área 512.69 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 06 sótanos; a los cuales se accede a través de rampas vehiculares con pendientes de hasta 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.

20 (de 1 Dorm) x 1 estacionamiento	= 20
20 (de 2 Dorm) x 1.5 estacionamiento	= 30
06 (de 3 Dorm) x 1.5 estacionamientos	= 09
<hr/>	
TOTAL	= 59

ESTACIONAMIENTOS DE VISITA (10%) = 06

NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS = 65

NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS POR REDUCCIÓN CEPRES B (15%)* = 55

*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.

20 (de 1 Dorm) x 1 estacionamiento	= 20
20 (de 2 Dorm) x 1 estacionamiento	= 20
06 (de 3 Dorm) x 1 estacionamiento	= 06
<hr/>	
SUB TOTAL	= 46

NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA REQUERIDOS = 46

NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA POR COMPENSACION CEPRES B* = 56

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

En el proyecto se ha planteado 56 estacionamientos de bicicletas.

El proyecto cuenta con 56 estacionamientos de bicicleta dentro del lote, y se encuentran distribuido de la siguiente manera: 35 en el primer nivel y 21 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 +0.08m

Conformado por: Baño de visita, kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, cuarto de estudio con clóset, baño familiar y closet de lavado. Cuenta con terraza frontal y patio interno.

Departamento 102:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +0.08m

Conformado por: Recibo, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, baño 01 y hall. Cuenta con terraza frontal y patio interno.

6.2. Departamentos Segundo Piso: 04 unidades

Departamento 201:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.15m

Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, hall, dormitorio 01 con closet y balcón, cuarto de estudio con closet y balcón y baño familiar. Cuenta con terraza.

Departamento 202:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.15m

Conformado por: Recibo, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, baño 01, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con closet y balcón. Cuenta con terraza.

Departamento 203:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.15m

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

Departamento 204:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.15m

Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, hall, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con closet y baño incorporado. Cuenta con terraza.

6.3. Departamentos Tercer, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo piso: 24 unidades

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.90m, +8.65m, +11.40m, +14.15m, +16.90m, +19.65m.

Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, hall, dormitorio 01 con closet, cuarto de estudio con closet y baño familiar. Cuenta con terraza.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.90m, +8.65m, +11.40m, +14.15m, +16.90m, +19.65m.

Conformado por: Recibo, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, baño 01, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con closet. Cuenta con terraza.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.90m, +8.65m, +11.40m, +14.15m, +16.90m, +19.65m.

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

Departamento X04:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.90m, +8.65m, +11.40m, +14.15m, +16.90m, +19.65m.

Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, hall, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con closet y baño incorporado. Cuenta con terraza.

6.4. Departamentos Noveno Piso: 03 unidades

Departamento 901:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +22.40m.

Conformado por: Baño de visita, sala, comedor, cocina, cuarto de lavado, terraza interna, hall, baño de servicio, depósito, segunda terraza interna, baño familiar, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con closet, dormitorio 02 con closet. Cuenta con terraza frontal.

Departamento 902:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +22.40m.

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

Departamento 903:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +22.40m.

Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, hall, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con closet y baño incorporado. Cuenta con terraza.

6.5. Departamentos Décimo y Undécimo Piso: 06 unidades

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +25.15m y +27.90m.

Conformado por: Baño de visita, sala, comedor, cocina, cuarto de lavado, hall, baño de servicio, depósito, baño familiar, dormitorio principal con walking-closet y baño incorporado, dormitorio 01 con closet, dormitorio 02 con closet. Cuenta con terraza frontal.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +25.15m y +27.90m.

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

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +25.15m y +27.90m.

Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, hall, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con closet y baño incorporado. Cuenta con terraza.

6.6. Departamentos Duodécimo Piso: 03 unidades

Departamento 1201:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +30.65m y +33.40m.

Conformado por: Recibo, baño de visita, cocina, sala, comedor, terraza con zona de lavandería, hall, dormitorio 01 con closet, dormitorio 02 con closet, baño familiar, terrazas frontales, sube escalera, dormitorio principal con closet y baño incorporado, estar tv. Cuenta con terraza.

Departamento 1202:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +30.65m.

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

Departamento 1203:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +30.65m.

Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, hall, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con closet y baño incorporado. Cuenta con terraza.

de visita, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, hall, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con closet y baño incorporado. Cuenta con terraza.

6.7. Departamentos Decimotercero Piso: 02 unidades

Departamento 1301:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +33.40m.

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

Departamento 1302:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +33.40m.

Conformado por: Recibo, baño de visita, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, hall, dormitorio principal con walking-clóset y baño incorporado, cuarto de estudio con closet y baño incorporado. Cuenta con terraza.

6.8. Departamentos Decimocuarto y Decimoquinto Piso: 02 unidades

Departamento 1501:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +36.15m y +38.90m.

Conformado por: Hall, sala de estar, dormitorio principal con walking-closet y baño incorporado, dormitorio 01 con closet y baño incorporado, dormitorio 02, baño 02, sube escalera, recibo, baño de visita, sala-comedor, cocina, lavandería, tendal, baño de servicio, piscina y zona de parrilla. Cuenta con terraza.

Departamento 1502:

Departamento tipo Dúplex, ubicado en el nivel +36.15m y +38.90m.

Conformado por: Hall, dormitorio principal con walking-closet y baño incorporado, dormitorio 01 con closet, dormitorio 02 con closet, baño familiar, sube escalera, baño de visitas, sala-comedor, cocina y lavandería. Cuenta con terraza.

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 blanco en muros interiores. Caja de ascensor y escalera de concreto armado.

El acabado o revestimiento de los muros interiores de ladrillo blanco será solaqueado, empastado y pintado. Cielorraso tarrajado frotachado, empastado y pintado, pisos cerámicos en servicios y baños. Piso SPC 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, solaqueado, empastado y pintado, 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 : Ca. Vasco Nuñez de Balboa N° 131-141 / Ca. Alcanfores N°1375-1379
Distrito : Miraflores

9.1. Áreas y linderos:

A. Área Terreno : 543.51 m²
B. Por el frente : 14.98 ml, hacia Ca. Vasco Nuñez de Balboa
C. Por la izquierda : 29.95 ml, linda con propiedad de terceros
D. Por la derecha : Con la línea quebrada de 3 tramos, que miden 19.05 ml, 0.58ml, 22.80 ml, lindan con propiedad de terceros.
E. Por el Fondo: : 18.95 ml, hacia Ca. Alcanfores

9. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

CUADRO DE ÁREAS (m2)						
PISOS/ NIVELES	TECHADAS					
	Existente	Demolición	Nueva	Ampliación	Remodelación	Sub-Total (m2)
SÓTANO 7			92,52			92.52
SÓTANO 6			534,26			534.26
SÓTANO 5			527,53			527.53
SÓTANO 4			527,53			527.53
SÓTANO 3			527,53			527.53
SÓTANO 2			527,53			527.53
SÓTANO 1			521,00			521.00
1° PISO			390,77			390.77
2° PISO			374,88			374.88
3° PISO			374,88			374.88
4° PISO			374,88			374.88
5° PISO			374,88			374.88
6° PISO			374,88			374.88
7° PISO			374,88			374.88
8° PISO			374,88			374.88
9° PISO			347,98			347.98
10° PISO			347,26			347.26
11° PISO			347,98			347.98
12° PISO			302,90			302.90
13° PISO			257,63			257.63
14° PISO			210,37			210.37
AZOTEA			105,98			105.98
ÁREA TOTAL						8192.93
ÁREA DEL TERRENO						543,51
ÁREA LIBRE (1ER PISO)				28.10%		152.74
OTRAS INSTALACIONES:						
Cisternas						91,57
Sol y Sombra						12,13
ÁREA TECHADA TOTAL + OTRAS INSTALACIONES						8284.50
