

EDIFICIO MULTIFAMILIAR “REDUCTO 1505”

DESCRIPCIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Edificación sostenible CEPRES TIPO A Aplica a la ORD. 599/MM, ORD 520/MM Y ORD 543/MM.

El Edificio Multifamiliar Reducto 1505 está ubicado sobre la misma Av. Reducto N.º 1505-1509-1515-1519-1525-1529, distrito de Miraflores.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará a la vivienda existente de 2 pisos de altura, cuyo terreno ocupa una superficie de 1,049.23 m².

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 dos carriles con pendiente de 15.00% accedemos al sótano 01 donde se encuentra la primera bolsa de estacionamientos ubicados en el nivel -6.55m, por medio de una rampa con pendiente de 6.00% se accede a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -6.97m, por medio de una rampa con pendiente de 6.00% se accede a la tercera bolsa de estacionamientos en el nivel -7.15m, luego con una rampa de 14.67% y una de 14.60% se accede al sótano 02 y se llega a la cuarta bolsa de estacionamientos en el nivel -9.47m, luego con una rampa con pendiente de 6.00% se llega a la quinta bolsa de estacionamientos en el nivel -9.82m, por medio de una rampa con pendiente de 6.00% se accede a la sexta bolsa de estacionamientos en el nivel -10.11m, luego con una rampa de 14.93% y una de 14.85% se accede al sótano 03 y se llega a la séptima bolsa de estacionamientos en el nivel -12.47m, por medio de una rampa con pendiente de 6.00% se accede a la octava bolsa de estacionamientos en el nivel -12.82 por medio de una rampa con pendiente de 6.00% se accede a la novena bolsa de estacionamientos en el nivel -13.11m, luego con una rampa de 14.85% se accede al sótano 04 y se llega a la décima bolsa de estacionamientos en el nivel -15.47m, por medio de una rampa con pendiente de 6.00% se accede a la onceava bolsa de estacionamientos en el nivel -15.82 por medio de una rampa con pendiente de 6.00% se accede a la última bolsa de estacionamientos en el nivel -16.11m.

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 53°, 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
- 2- De 41 a 60 vehículos 3.25m
- 3- De 61 hasta 500 vehículos 6.00m
- 4- Mas de 500 vehiculas 12.00m

*En la Norma A.010 (Artículo 54°, 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) (...)

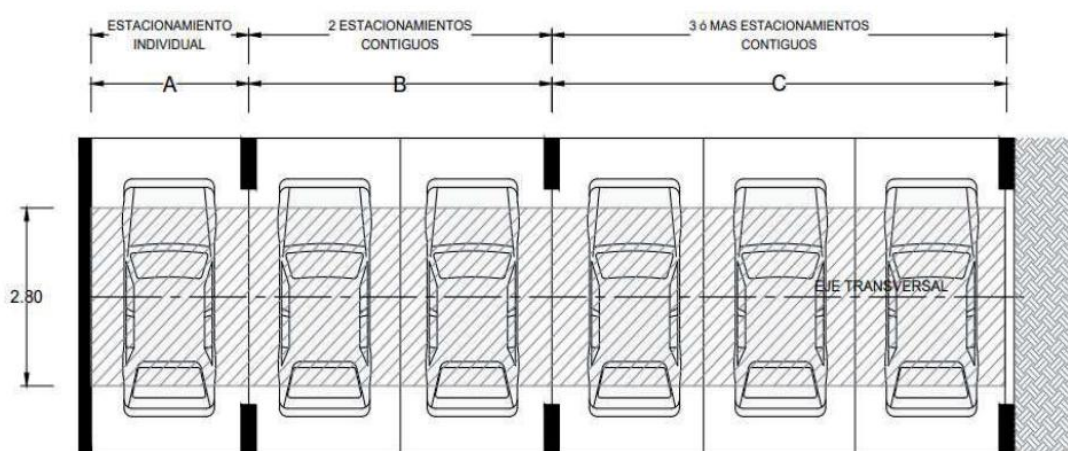


Gráfico C

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 12 pisos más azotea con un total de 88 departamentos (de 1 y 2 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el primer piso, dos locales comerciales, desde el segundo a doceavo piso, 8 departamentos flat y azotea (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires) áreas comunes. Asimismo, cuenta con dos locales comerciales independientes de acceso desde el primer nivel, desde la vereda.

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 88 departamentos podríamos contar como máximo con 44 unidades de vivienda con 01 dormitorio. El proyecto está contemplando 44 departamentos de 01 dormitorio.

2.1. Ingreso

El ingreso principal al edificio se da a través de la Av. Reducto. Se accede directamente hacia al lobby del edificio a nivel -0.92. Además, se considerará el diseño de retiro que se cede a la ciudad y que contará con la aprobación de la GDUMA. Desde el nivel de vereda se acceden a los 02 locales comerciales del primer nivel.

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 4.40m 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

Se tiene acceso a los sótanos por medio de la escalera 01 que empieza en el nivel de cisternas y termina en el nivel primer nivel. Asimismo, todos los departamentos tienen acceso a la escalera 02 que empieza en el primer nivel y termina en la azotea. La escalera 02 tiene su salida hacia el lobby ubicado en el primer piso y la escalera 01 tiene su salida directa al exterior permitiendo una evacuación segura en caso ocurra algún caso desafortunado y/o emergencias.

2.4. Altura de Edificación

El predio ubicado con frente a la Av. Reducto que cuenta con una zonificación de Comercio Zonal (CZ) y tiene una altura máxima aprobada con 7 pisos comerciales o 28ml (CPU N°927-2023-SGLEP-GAC/MM). 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 = (Nº de pisos x 3.00 ml) + 1.5ml

H en Zonificación Comercial = (Nº de pisos x 4.00 ml) + 1.5ml

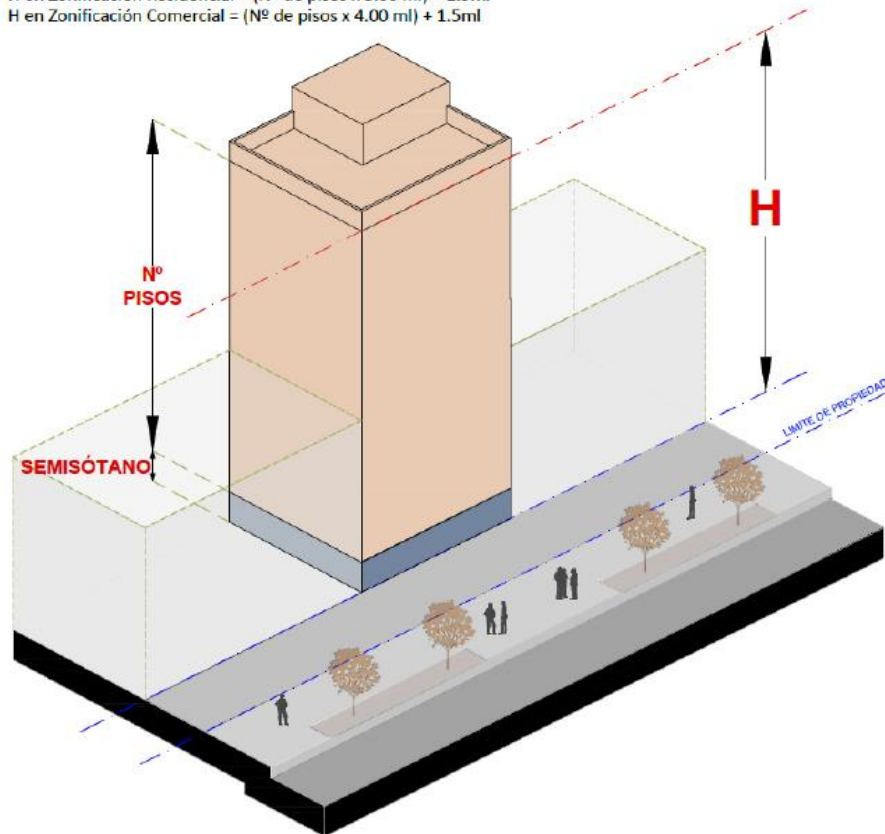


Gráfico explicativo del OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Por ello, según el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N°0758-2021-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 N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, el proyecto plantea la altura máxima de 29.50ml, según la siguiente fórmula:

$$H \text{ en zonificación comercial} = (\text{N}^\circ \text{ de pisos} \times 4\text{ml}) + 1.50\text{ml}.$$

$$H \text{ en zonificación comercial} = (7 \times 4\text{ml}) + 1.50\text{ml} = \mathbf{29.50\text{ml}}.$$

Según el Gráfico 01, el proyecto plantea una altura de **29.50ml** con 11 pisos + azotea.

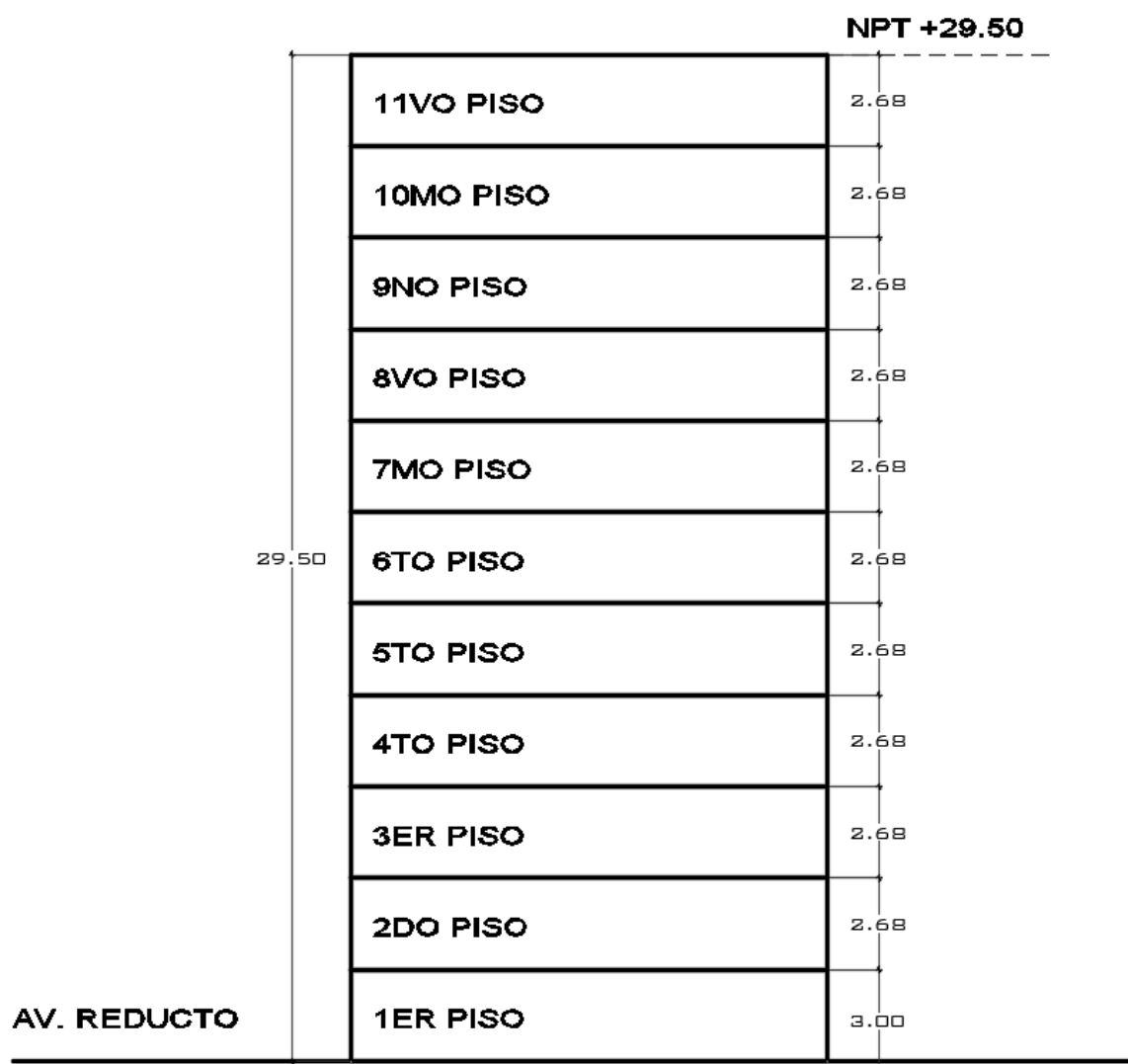


Gráfico 01: Cantidad de pisos que permite la altura según Certificado de Parámetros y el OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

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 12 pisos + azotea. Ver ítem 03 de la presenta memoria de proyecto que se acoge al Incentivo CEPRES Tipo A.

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

- Certificación internacional de sostenibilidad BREEAM o LEED
- 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 (50% del área utilizable de la azotea)

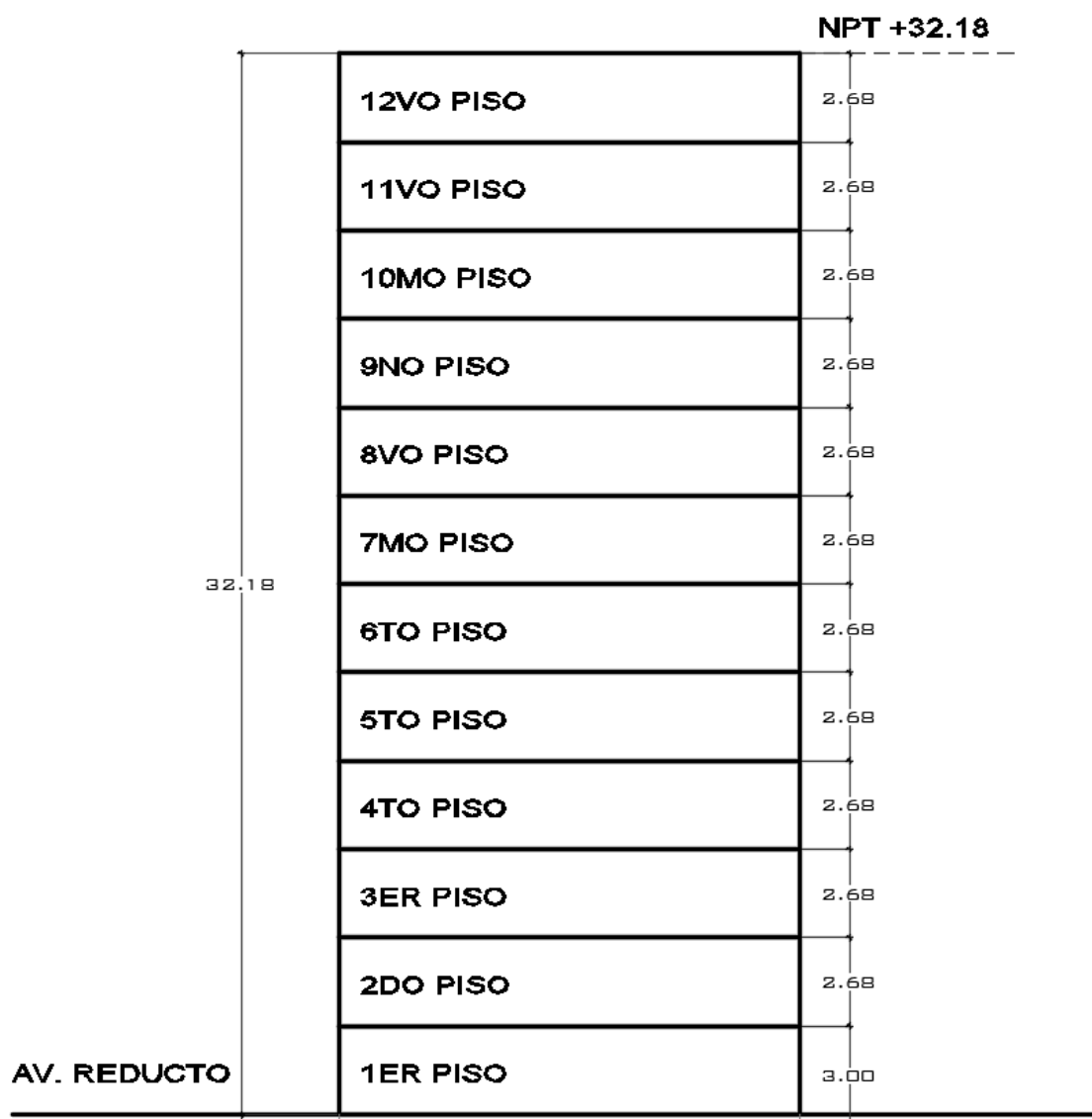


Gráfico 02: Cantidad de pisos por acogerse a beneficios según Ord. 599/MM

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, el nivel de piso de la azotea corresponde a **+32.18ml**, es decir, el proyecto no sobrepasa los 32.50ml (29.50ml + 3ml del piso adicional por certificación).

2.5. Pozos de Luz

El proyecto cuenta con dos pozos de iluminación:

Pozo 01 (2do piso hasta 12do piso)

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

H: $(11 \times 2.68) - 1 = 28.48 \text{ m}$

Área y dimensiones mínimas:

$8.92 \text{ m} \times 8.92 \text{ m} = 79.57 \text{ m}^2$

Dimensión A: $8.92 \times 0.94 = 8.39 \text{ m}$

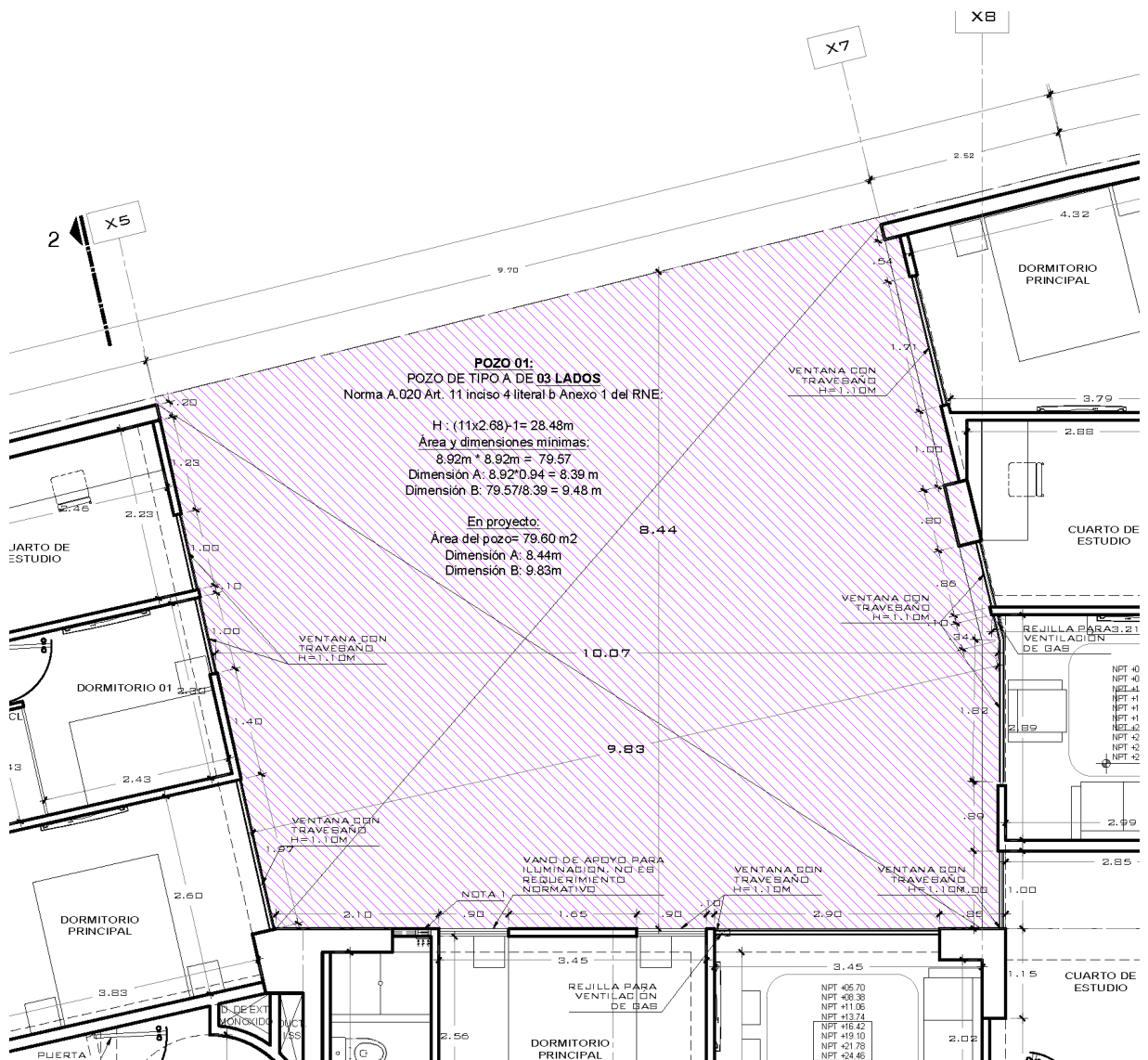
Dimensión B: $79.57 / 8.39 = 9.48 \text{ m}$

En proyecto:

Área del pozo = **79.60 m²**

Dimensión A: 8.44 m

Dimensión B: 9.83 m



Pozo 02 (2do piso hasta Azotea)

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

$$H: (11 \times 2.68) - 1 + 3.00 = 31.48 \text{ ml}$$

Área y dimensiones mínimas:

$$7.42\text{m} \times 3.71\text{m} = 27.53\text{m}^2$$

Dimensión A = 7.20m

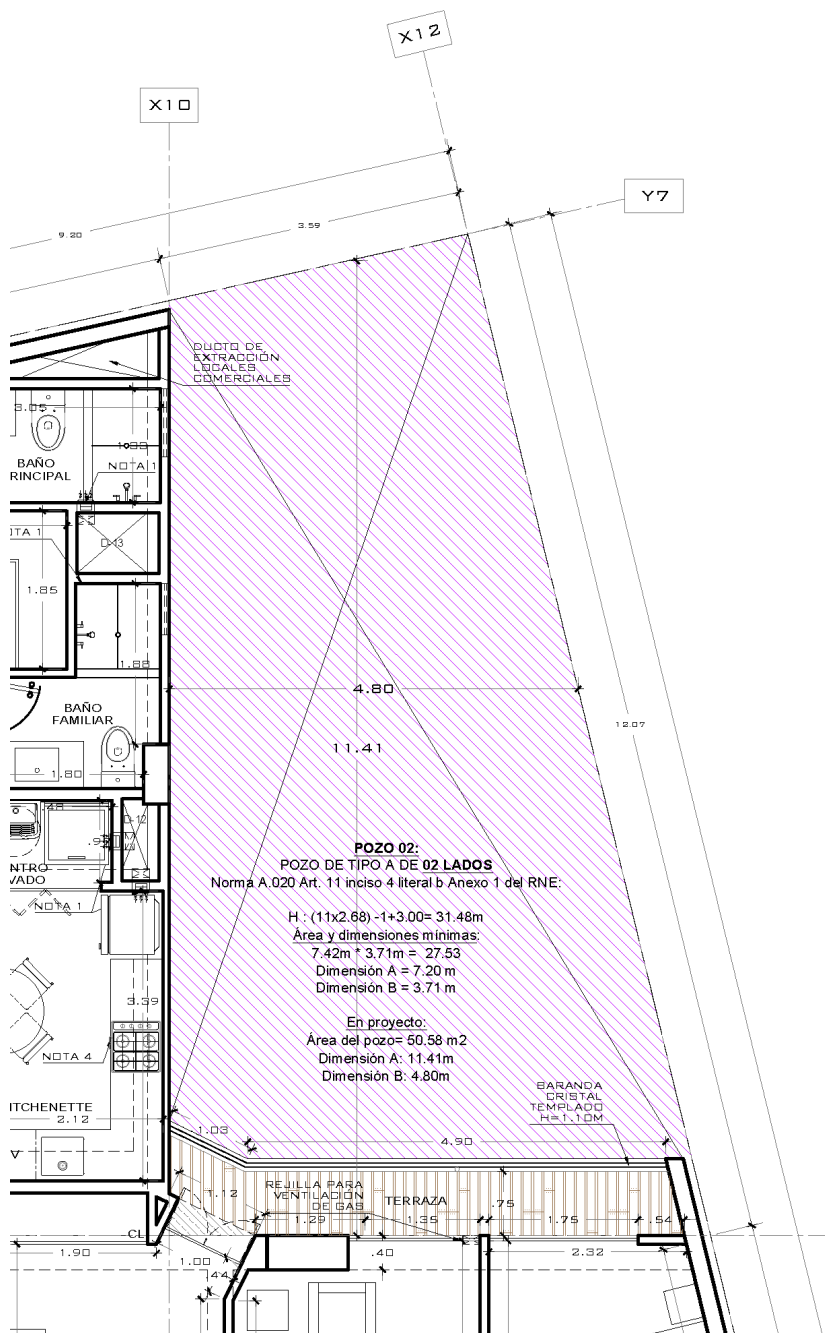
Dimensión B = 3.71m

En proyecto:

Área del pozo = 50.58m²

Dimensión A: 11.41m

Dimensión B: 4.80m



Por tanto, en el proyecto:

- Las áreas planteadas en los pozos exceden las áreas mínimas normativas según lo requerido para el cálculo respectivo.
- Adicional al cumplimiento de las áreas requeridas, en el nivel de la azotea se realizan retranques con la finalidad de que siempre se cumpla con el área de pozo mínima.
- Las dimensiones perpendiculares a cada vano exceden el mínimo normativo requerido como se puede corroborar en las láminas de arquitectura.

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

El proyecto cuenta con una altura normativa de 7 pisos y se acoge al tipo de incentivo CEPRES TIPO A, 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	682	m2
2DO. PISO	682	m2
3ER. PISO	682	m2
4TO. PISO	682	m2
5TO. PISO	682	m2
6TO. PISO	682	m2
7MO. PISO	682	m2

SUMATORIA DE ÁREA TECHADA	4,774	m2
----------------------------------	--------------	-----------

Incremento del área techada=25% 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	1,193.5	m2
Incremento de área techada por uso público	251.69	m2
TOTAL DE INCREMENTO DE ÁREA TECHADA	1,445.19	m2

El proyecto utiliza en su piso adicional (12vo piso) un área de 661.03m2 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 784.16 m2 que será entregado al propietario para su aplicación o disposición en otros inmuebles según lo establecido en la Ord. 599/MM.

4. REDUCCIÓN DE ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA

El proyecto cumple con el área mínima de lote normativo (300m²) y se encuentra ubicado en el sector urbano establecido en el Plano N°03 del Anexo 01 de la Ord. 539/MM.

Cálculo de la unidad mínima de vivienda:

Reducción de área mínima de vivienda = 25% del área mínima por unidad de vivienda según zonificación.

Según certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios las áreas mínimas de vivienda son las siguientes:

DORMITORIOS	ÁREA MÍNIMA
3 DORMITORIOS	130 m ²
2 DORMITORIOS	110 m ²
1 DORMITORIOS	80 m ²

Luego, aplicando la reducción de 25%, las nuevas áreas mínimas que se aplicarán al proyecto son:

DORMITORIOS	ÁREA MÍNIMA		ÁREA MÍNIMA CON INCENTIVO
3 DORMITORIOS	130m ²	130m ² - (130m ² x 25%)	97.50m²
2 DORMITORIOS	110m ²	110m ² - (110m ² x 25%)	82.50 m²
1 DORMITORIOS	80m ²	80m ² - (80m ² x 25%)	60.00 m²

El proyecto cuenta con viviendas de 1 y 2 dormitorios aplicando el área mínima con incentivo.

5. REDUCCIÓN DEL NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS:

El proyecto contempla 92 plazas de estacionamientos ubicados en 04 sótanos; a los cuales se accede a través de rampas vehiculares con pendientes entre 15% y 6%; los estacionamientos, han sido distribuidos en plazas simples.

5.1 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.

44 (de 1 Dorm) x 1 estacionamiento	= 44	
44 (de 2 Dorm) x 1.5 estacionamiento	= 66	
0 (de 3 Dorm) x 1.5 estacionamientos	= 0	
TOTAL	= 110	
ESTACIONAMIENTOS DE VISITA (10%)	= 11	
NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	= 121	
APLICANDO A LA REDUCCIÓN DE 25%	= 91	
NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DEL PROYECTO	= 92	

En el proyecto se ha planteado 92 estacionamientos de vivienda distribuidos en 92 plazas simples.

5.2 Cálculo de Número de Estacionamientos mínimos para comercio

De acuerdo al Art. 11 Ord. 342-MM se requiere 1 estacionamiento cada 40.00m² en tiendas o locales comerciales en general, en el proyecto se destina espacios de depósitos en los locales comerciales los cuales no forman parte del cálculo de área techada según el apartado (1) del Cuadro 3 del Art. 11 Ord. 342-MM.

... (1) Para el cálculo del requerimiento de estacionamientos no se incluye el área de servicios higiénicos, cocinas, escaleras, áreas de circulación, guardianías, almacenes, depósitos, estacionamientos vehiculares internos y salas de reunión de trabajo.

En consecuencia, las áreas de ventas para el cálculo de estacionamientos de los locales comerciales son las siguientes:

Local comercial 01	= 228.74 m²
Local comercial 02	= 154.24 m²
Total	= 382.98m²

Según dicha Ord. 342-MM se requiere 1 estacionamiento cada 40m², es decir, en el proyecto se requieren:

Local comercial 01	= 228.74m ² / 40m ² = 6 estacionamientos
Local comercial 02	= 154.24m ² / 40m ² = 4 estacionamientos
Total	= 10 estacionamientos comerciales

En el proyecto se ha planteado 10 estacionamientos comerciales distribuidos en 10 plazas simples.

6. 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

44 (de 1 Dorm) x 1 estacionamiento	= 44
44 (de 2 Dorm) x 1 estacionamiento	= 44
0 (de 3 Dorm) x 1 estacionamientos	= 0
SUB TOTAL	= 88

NÚMERO DE REDUCCION DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	= 29
<u>NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA REQUERIDOS</u>	<u>= 117</u>
NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA DEL PROYECTO	= 117

El proyecto cuenta con 117 estacionamientos de bicicleta dentro del lote, y se encuentran distribuido de la siguiente manera: 117 en el primer nivel del sótano (sótano 1).

El artículo 6.2.8 literal b Ord. 581-mm permite que los estacionamientos para bicicletas o cicloparqueaderos puedan anclarse en forma horizontal (perpendicular u oblicuo) o vertical, sin embargo, no proporciona medidas para el caso del estacionamiento vertical.

Asimismo, el artículo 57 de la norma a.010 del RNE indica que el proyectista puede sustentar soluciones de diseño para la ubicación del número de bicicletas en las edificaciones, según la dotación requerida. Además, el OFICIO N° 332-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV concluye: "en cuanto a las dimensiones establecidas para el módulo de estacionamiento para bicicleta, corresponde la implementación de los mismos en plano horizontal, lo cual no se constituye en una limitación para que pueda sustentarse soluciones alternativas de diseño en diferentes posiciones, según lo contemple el proyecto."

De acuerdo a lo mencionado, se plantea la opción del cicloparqueadero o estacionamiento para bicicletas vertical de modo que se pueda cumplir con el número requerido de bicicletas para el proyecto a una distancia cercana al acceso a la edificación en el primer piso y primer sótano.

Estacionamientos de bicicleta uso comercial

El proyecto cumple con el número de estacionamientos mínimo de bicicletas requeridos de 5 estacionamientos en Usos no residenciales según la Ord. 581-MM artículo 6.2.8.

En el proyecto existen 6 estacionamientos de bicicletas para comercio y están ubicados en el sótano 01.

7. DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOCALES COMERCIALES

Se especifica uso de local comercial como tienda independiente y se presenta cálculo de aforo de los locales comerciales (ver gráfico 01).

CALCULO DE AFORO LOCAL COMERCIAL 01				
AMBIENTE	M2/CANT	INDICE (TIENDA INDEPENDIENTE)	TOTAL AFORO	AFORO PARCIAL
ÁREA TECHADA	304.52			
ÁREA DE VENTA	228.74	2.8	82	82
AFORO TOTAL				82
AFORO EMPLEADO				6

CALCULO DE AFORO LOCAL COMERCIAL 02				
AMBIENTE	M2/CANT	INDICE (TIENDA INDEPENDIENTE)	TOTAL AFORO	AFORO TOTAL
ÁREA TECHADA	223.04			
ÁREA DE VENTA	154.24	2.8	55	55
AFORO TOTAL				55
AFORO EMPLEADO				6

Gráfico 01: Cálculo de aforo para los locales comerciales.

Por consiguiente, el aforo público de los locales comerciales 01 y 02 es de 82 personas y 55 personas respectivamente, por lo que se requiere 1 servicio higiénico completo para hombres y otro para mujeres, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la norma A.070.

Cuadro N° 8.

Número de personas	Hombres	Mujeres
De 1 hasta 20 personas (público)	No requiere	
De 21 hasta 50 personas (público)	1L, 1U, 1I	
De 51 hasta 200 personas (público)	1L, 1U, 1I	1L, 1I
Por cada 400 personas adicionales	1L, 1U, 1I	1L, 1I

L = lavatorio, U= urinario, I = Inodoro

Por otro lado, el número de empleados para los locales comerciales se determina como máximo a 6 empleados para cada local, establecido para el funcionamiento de la edificación. De este modo se establece la cantidad de servicios para empleados de acuerdo al artículo 16.4 de la norma A.070.

De 1 a 6 empleados se necesita un servicio higiénico.

Por último, por accesibilidad, se establece que los servicios higiénicos para hombres sean considerados para personas con discapacidad, siendo estos de uso mixto, en cumplimiento con la dotación normativa.

8. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA:

8.1. Primer Piso: 02 locales comerciales

Local Comercial 01:

Presenta baño para discapacitados. Cuenta con estacionamientos.

Local Comercial 02:

Presenta baño para discapacitados. Cuenta con estacionamientos.

8.2. Departamentos del Segundo piso: 8 unidades.

Departamento 201:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.02

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño de visitas, baño familiar, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y cuarto de estudio. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 202:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.02

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño de visitas, baño familiar, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y cuarto de estudio. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 203:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.02

Recibo, Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño de visitas, baño familiar, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y cuarto de estudio. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 204:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.02

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño 02, cuarto de estudio y dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 205:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.02

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño de visitas, baño familiar, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y cuarto de estudio. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 206:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.02

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño 02, cuarto de estudio y dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 207:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.02

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, hall, baño familiar, cuarto de estudio, dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 208:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +3.02

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, hall, baño 01, cuarto de estudio y dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

8.3. Departamentos del Tercer piso al Decimosegundo: 80 unidades.

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.70m, +8.38m, +11.06m, +13.74m, +16.42m, +19.10m, +21.78m, +24.46m, +27.14, +29.82

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño de visitas, baño familiar, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y cuarto de estudio. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.70m, +8.38m, +11.06m, +13.74m, +16.42m, +19.10m, +21.78m, +24.46m, +27.14, +29.82

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño de visitas, baño familiar, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y cuarto de estudio. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.70m, +8.38m, +11.06m, +13.74m, +16.42m, +19.10m, +21.78m, +24.46m, +27.14, +29.82

Recibo, Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño de visitas, baño familiar, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y cuarto de estudio. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X04:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.70m, +8.38m, +11.06m, +13.74m, +16.42m, +19.10m, +21.78m, +24.46m, +27.14, +29.82

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño 02, cuarto de estudio y dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X05:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.70m, +8.38m, +11.06m, +13.74m, +16.42m, +19.10m, +21.78m, +24.46m, +27.14, +29.82

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño de visitas, baño familiar, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y cuarto de estudio. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X06:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.70m, +8.38m, +11.06m, +13.74m, +16.42m, +19.10m, +21.78m, +24.46m, +27.14, +29.82

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, baño 02, cuarto de estudio y dormitorio principal con clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X07:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.70m, +8.38m, +11.06m, +13.74m, +16.42m, +19.10m, +21.78m, +24.46m, +27.14, +29.82

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, hall, baño familiar, cuarto de estudio, dormitorio principal con clóset y baño incorporado.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X08:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.70m, +8.38m, +11.06m, +13.74m, +16.42m, +19.10m, +21.78m, +24.46m, +27.14, +29.82

Kitchenette, Sala-comedor, centro de lavado, hall, baño 01, cuarto de estudio y dormitorio principal con clóset y baño incorporado.

Cuenta con estacionamiento.

8.4. Azotea

Presenta baños para damas, baños para caballeros y baño para discapacitados.

Áreas Comunes:

- Sala Coworking, cuenta con terraza
- Sala Pet con jardín.
- Zona Chill, cuenta con bar y terraza.
- Jardinera paisajista.
- 2 áreas de parrilla.
- Gimnasio, cuenta con jardín.
- Sala Yoga y estiramiento, cuenta con jardín zen.
- Sala de juegos para niños, cuenta con patio de juegos.

9. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 2.10 y 7.50m Aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores. Caja de ascensor y escalera de concreto armado.

Las instalaciones sanitarias estarán compuestas por un sistema eficiente 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 en sótanos.

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

10. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Av. Reducto N.º 1505-1509-1515-1519-1525-1529
Distrito: Miraflores

10.1. Áreas y linderos:

- A. Área Terreno : 1,049.23 m²
- B. Por el frente: 39.93ml
- C. Por la izquierda: 22.18ml, colinda con la calle Francisco Retes
- D. Por la derecha: 30.91 ml; colinda con propiedad de terceros
- E. Por el Fondo: 30ml y 9.20; colinda con propiedad de terceros

11. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

CUADRO DE ÁREAS (m2)							
PISOS / NIVELES	ÁREAS TECHADAS						
	Existente	Demolición	Nueva	Techo sol y sombra	Remodelación	Parcial	TOTAL
Sótano 05			112.70				112.70
Sótano 04			1040.96				1040.96
Sótano 03			1034.80				1034.80
Sótano 02			1034.80				1034.80
Sótano 01			1030.48				1030.48
Semisótano			40.38				40.38
Primer Piso			793.12				793.12
Segundo Piso			673.33				673.33
Tercer Piso			666.76				666.76
Cuarto Piso			666.76				666.76
Quinto Piso			666.76				666.76
Sexto Piso			666.76				666.76
Sétimo Piso			666.76				666.76
Octavo Piso			666.76				666.76
Noveno Piso			666.76				666.76
Decimo Piso			666.76				666.76
Decimoprimer Piso			666.76				666.76
Decimosegundo Piso			666.76				666.76
Azotea			264.96				264.96
ÁREA TECHADA TOTAL							12 693.13
ÁREA DEL TERRENO							1049.23
ÁREA LIBRE (2DO PISO)							(35.83) % 375.90
OTRAS INSTALACIONES: Cisternas (ACI, A.Potable 1 y 2, A.Tratada, Locales Comerciales) + Pozo Sumidero + Cámara de Bombeo							143.63
ÁREA TECHADA TOTAL + Otras Instalaciones							12 836.76

Lima, 19 de diciembre del 2024.

Christian Reusche R.
Arquitecto CAP 18388

Augusto Reyna S.
Arquitecto CAP 9914

Giancarlo Peralta M.
Arquitecto CAP 23250