

PROYECTO RESIDENCIAL "SALAVERRY 2431"

DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

EL PROYECTO SE ACOGE AL DECRETO SUPREMO N°012-2019-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°002-2020-VIVIENDA.

El Proyecto Residencial Salaverry está ubicado sobre la misma Av. General Salaverry N° 2429-2431-2433, Urbanización Country Club en el distrito de San Isidro.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA reemplazará al local comercial existente de 2 pisos de altura, cuyo terreno ocupa una superficie de 1,466.52m².

1. ESTACIONAMIENTOS:

1.1. Estacionamientos Vehiculares:

Al proyectar las plazas de estacionamientos, se ha considerado los requisitos incluidos en el DECRETO SUPREMO N°012-2019-VIVIENDA, MODIFICADO POR EL DECRETO SUPREMO N°002-2020-VIVIENDA., el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas de la municipalidad; las bolsas de estacionamientos están desarrolladas en 6 niveles.

Desde la Av. General Salaverry, a través de una rampa vehicular con pendiente de 6.00% y 15.00% accedemos a la primera bolsa de estacionamiento en el sótano 01 conformada por un primer tramo en el nivel -3.25m, un segundo tramo con una pendiente de 12.6% en el nivel -4.65m. Luego, con una rampa de pendiente 12.60%, accedemos a la segunda bolsa de estacionamiento en el sótano 02 conformada por un primer tramo en el nivel -6.05m y un segundo tramo con una rampa con pendiente 12.60% en el nivel -7.45m. Luego, con una rampa de pendiente 12.60%, accedemos a la tercera bolsa de estacionamiento en el sótano 03 conformada por un primer tramo en el nivel -8.85m y un segundo tramo con una rampa con pendiente 12.60% en el nivel -10.25m. Luego, con una rampa de pendiente 12.60%, accedemos a la cuarta bolsa de estacionamiento en el sótano 04 conformada por un primer tramo en el nivel -11.65m y un segundo tramo con una rampa con pendiente 12.60% en el nivel -13.05m. Luego, con una rampa de pendiente 12.60%, accedemos a la quinta bolsa de estacionamiento en el sótano 05 conformada por un primer tramo en el nivel -14.45m y un segundo tramo con una rampa con pendiente 12.60% en el nivel -15.85m. Finalmente, con una rampa con pendiente 12.60% accedemos a la sexta bolsa en el sótano 06 conformada por un primer tramo en el nivel -17.25m y un segundo tramo con una rampa con pendiente 18.65% en el nivel -15.85m.

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- Más de 500 vehículos 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 del estacionamiento, 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).

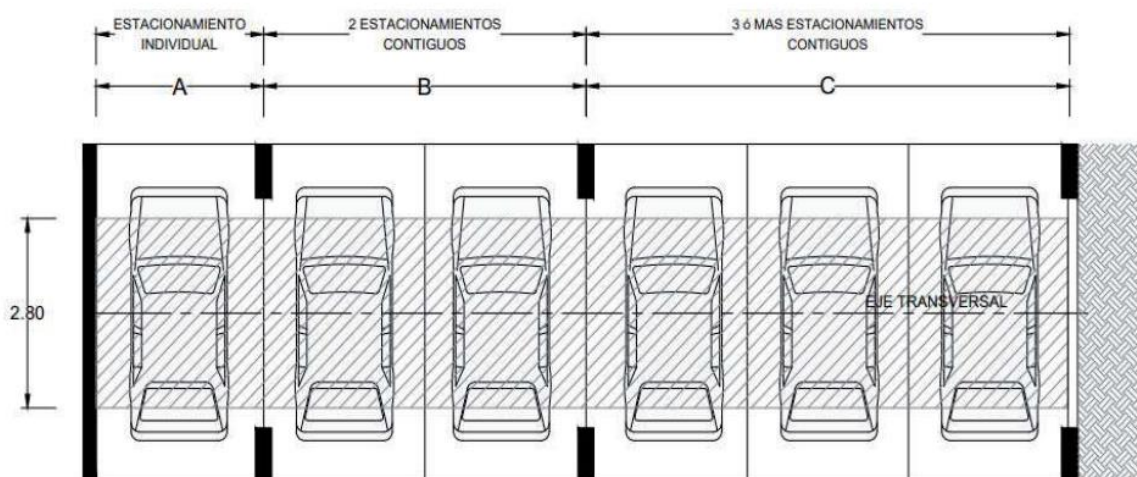


Gráfico C

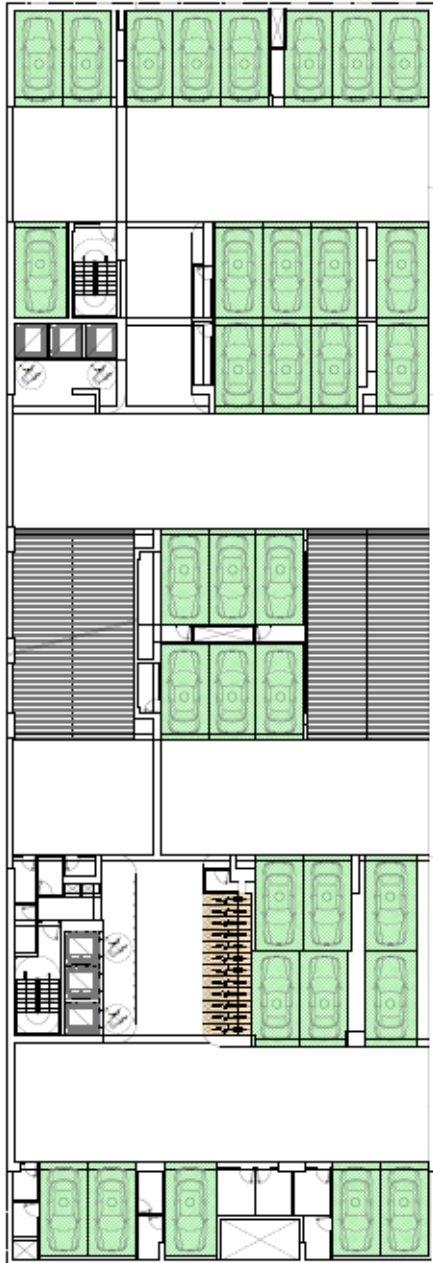
Según lo dispuesto por el **Decreto Supremo N°012-2020-VIVIENDA**, se debe contar con 1 (un) estacionamiento cada 3 (tres) viviendas. El proyecto cuenta con 297 viviendas, por lo que se debería contar con un mínimo de 99 estacionamientos, sin embargo, por requerimientos comerciales del promotor en el proyecto se han planteado un total de 199 plazas de estacionamiento y 02 estacionamientos de visita, es decir, 201 estacionamientos.

1.2. Estacionamientos de Bicicleta.

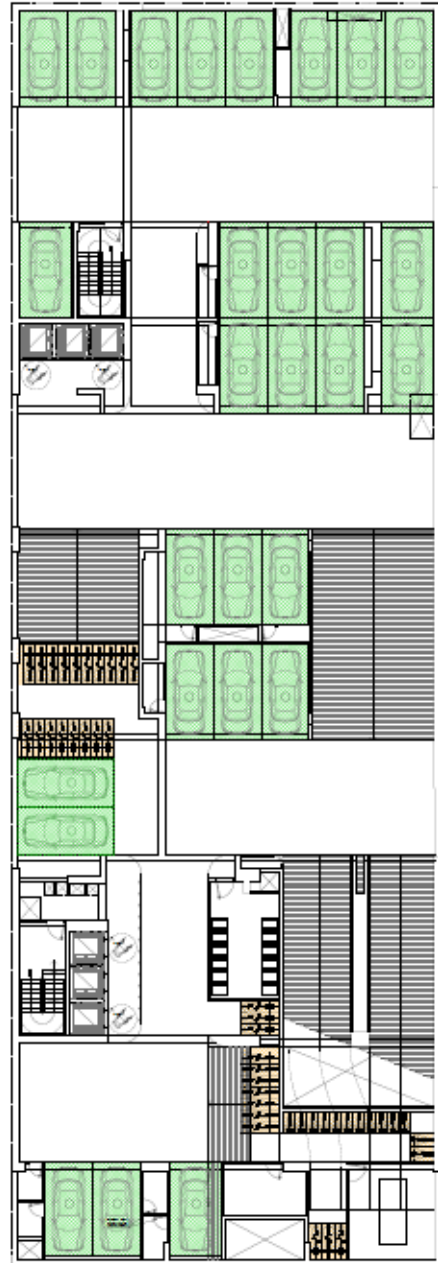
Según lo dispuesto en el Artículo N°9, numeral 9.2 del Decreto Supremo N°012-2019-VIVIENDA, señala lo siguiente:

“...Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben contemplar estacionamientos para bicicletas correspondientes a un cinco por ciento (5%) sobre el área neta prevista para estacionamiento vehicular, sin contabilizar el área de maniobra; no pudiendo ser, en ningún caso el espacio menor al que se requiere para que se coloque una bicicleta. El proyectista puede sustentar soluciones de diseño para su ubicación del número resultante de bicicletas en las edificaciones...”

En el proyecto, se ha planteado 297 departamentos por tanto se requiere de un mínimo 99 plazas de estacionamiento (en conformidad con lo establecido en el DS N°012-2019-VIVIENDA) lo que corresponde a **1,259.00m²** (ver imagen 01 y 02), en consecuencia, el área mínima requerida para estacionamientos de bicicleta es de **62.95m²**.

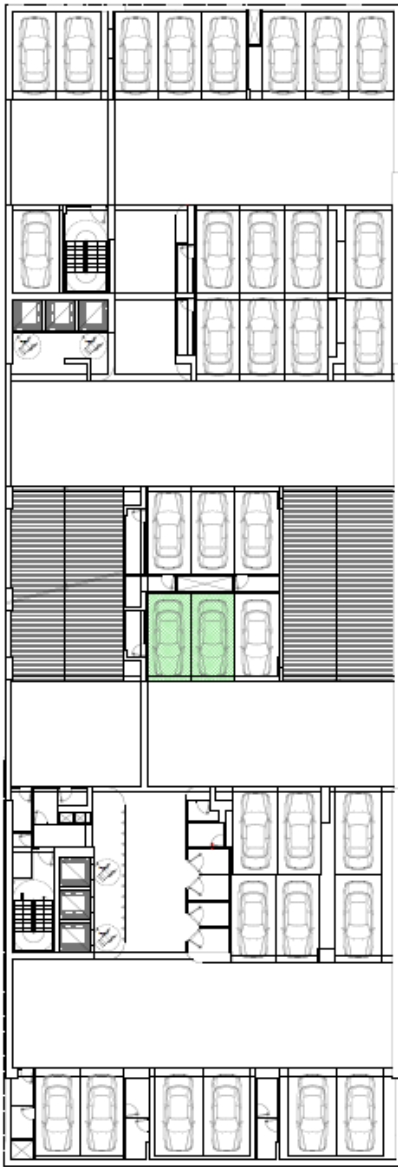


PLANTA DE SÓTANO 02
ÁREA NETA PARA ESTACIONAMIENTO
VEHICULAR (34 EST.) = 431M²

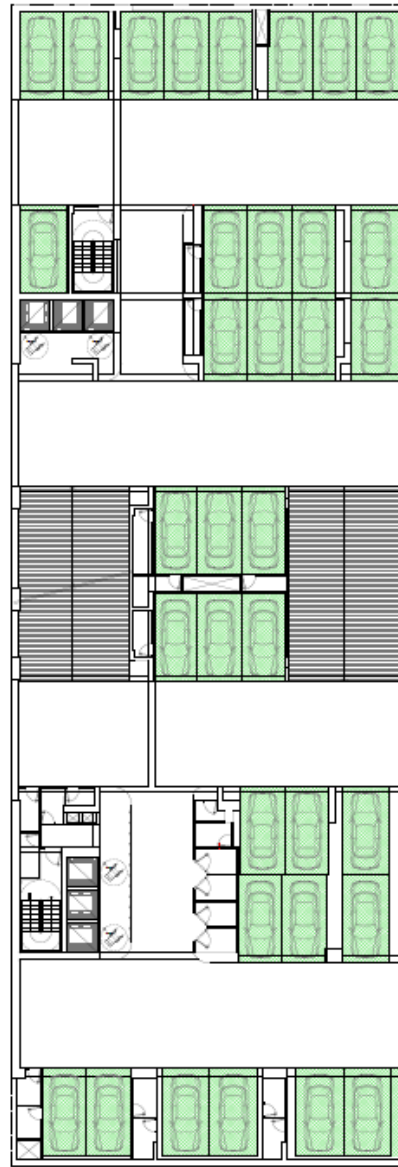


PLANTA DE SÓTANO 01
ÁREA NETA PARA ESTACIONAMIENTO
VEHICULAR (28 EST.) = 354M²

Imagen 01: Área de estacionamientos vehiculares en sótanos 01 y 02



PLANTA DE SÓTANO 04
 ÁREA NETA PARA ESTACIONAMIENTO
 VEHICULAR (02 EST.) = 25M2



PLANTA DE SÓTANO 03
 ÁREA NETA PARA ESTACIONAMIENTO
 VEHICULAR (35 EST.) = 449M2

Imagen 02: Área de estacionamientos vehiculares en sótanos 03 y 04

TABLA DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS

ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETA, SEGÚN LO ESTABLECIDO POR EL DS -012-2019- VIVIENDA SE DEBE CONSIDERAR COMO MÍNIMO EL 5% DEL ÁREA NETA DE ESTACIONAMIENTOS

ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES REQUERIDOS= 99

	UNIDADES DE EST. VEHICULARES	ÁREA	ÁREA MÍN. REQUERIDA PARA BICI.	UNIDADES DE BICICLETAS	ÁREA PARA BICICLETA EN PROYECTO
SÓTANO 01	26	325.00	62.95	64	53.63
SÓTANO 02	34	431.00		18	23.37
SÓTANO 03	35	449.00		06	4.92
				06	4.92
SÓTANO 04	04	50.00		-----	-----
SÓTANO 05	-----	-----		-----	-----
SÓTANO 06	-----	-----	-----	-----	
TOTAL	99	1,259.00		94	86.83

El requerimiento mínimo de estacionamientos vehiculares es de 99 unidades que equivale a un área de 1,259.00 m² dispuestos entre los sótanos 1, 2, 3 y 4. Es decir, que el área mínima requerida para estacionamientos de bicicletas deberá ser al menos 62.95 m² (5% del área neta del requerimiento de estacionamientos).

En el proyecto se ha destinado un área correspondiente a 86.83 m² estacionamientos de bicicletas, distribuidos en 94 plazas de estacionamientos entre el sótano 01, 02, 03 y 04 cumpliendo con el requisito establecido por el D.S. 012-2019-Vivienda.

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio cuenta con 06 sótanos, y 28 pisos + azotea con un total de 297 departamentos (215 departamentos de 2 dormitorios y 82 departamentos de 1 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: Del 2do al 28vo piso: 11 departamentos flat por nivel, en el nivel de la azotea se desarrollan áreas comunes del edificio de uso de los propietarios.

2.1 Ingreso

El ingreso al edificio es a través la Av. General Salaverry, el 1er nivel se encuentra a siete centímetros por encima del nivel de vereda por lo que el acceso al edificio se plantea una rampa peatonal con una pendiente de 3.8%, luego del ingreso se llega a un Hall de recepción con lobby y áreas comunes para el uso de los propietarios.

2.2 Ascensor

El edificio posee dos núcleos de ascensores de tres ascensores cada uno, los cuales atienden desde el sótano 06 hasta el nivel de la azotea.

Los ascensores utilizados para este proyecto son ascensores sin cuarto de máquinas, y con un sobre recorrido de 4.40m medido desde el ultimo nivel que atiende al ascensor hasta el cielo raso de techo de ese nivel, 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 las áreas de mantenimiento en los techos se hace mediante unas escaleras de gato desde las áreas comunes del Edificio.

2.3 Escaleras

Todos los departamentos tienen acceso a la escalera 01 o 02, ambas escaleras empiezan en el sótano 06 y terminan en la azotea. Ambas escaleras tienen su salida en el primer piso, hacia un espacio común que comunica con el lobby que a su vez comunica con la calle, permitiendo la evacuación segura en caso ocurra algún siniestro.

2.4 Altura de edificación

De acuerdo a lo establecido por el DS N°012-2019-VIVIENDA, modificado por el N°002-2020-VIVIENDA, la altura del edificio, por estar en la Avenida General Salaverry, se rige por la fórmula:

$$\text{Altura} = 1.5(a+r) \text{ ml}$$

a= Dimensión equivale a la sección de la vía a la que da frente a la edificación en metros

r= Dimensión que corresponde a la suma de los retiros reglamentarios en ambos lados de la vía.

Según lo señalado en el anexo 02 de la ordenanza N°341MML, que aprueba el plano de sistema vial Metropolitano de Lima, establece la sección vial normativa para la avenida Salaverry en 40ml. Por otra parte, el ancho de retiro en cada uno de los frentes hacia la avenida está establecido en 5ml, por lo que la altura de edificación sería:

$$\text{Altura} = 1.5 (40 + 10)$$

$$\text{Altura} = 75 \text{ ml}$$

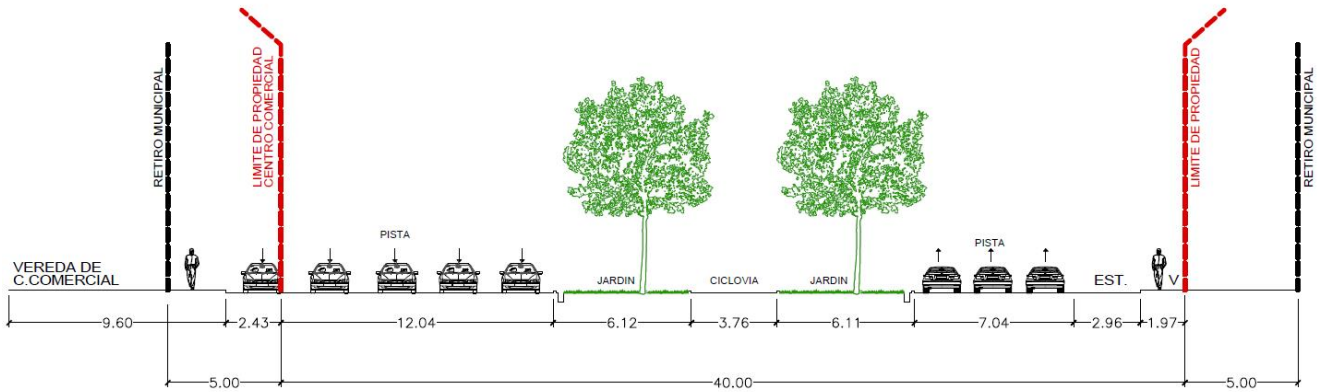


Imagen 03: Sección de vía frente al lote

Por tanto, se sustenta que el proyecto puede tener una altura de 75.00 ml, altura máxima permitida por el DS N°012-2019-VIVIENDA, modificado por el N°002-2020-VIVIENDA.

Por otra parte, según lo establecido en el literal “C”, del art. 10 de la norma A.010 del RNE:

c) La altura de la edificación se mide desde el punto mas alto de la vereda del frente del lote (...)

En el proyecto, la vereda frente al terreno se encuentra en pendiente, cuyos extremos tienen una diferencia de 30cm de altura, ver imagen 04. Teniendo en cuenta la norma antes citada del RNE, los 75ml de altura se toman a partir del punto más alto del terreno, en el proyecto sobre el punto más alto de la vereda se plantea la altura de 75ml, este punto se ha considerado como el nivel $\pm 0.00\text{m}$ y el resto de niveles están en función a esta cota de altura.

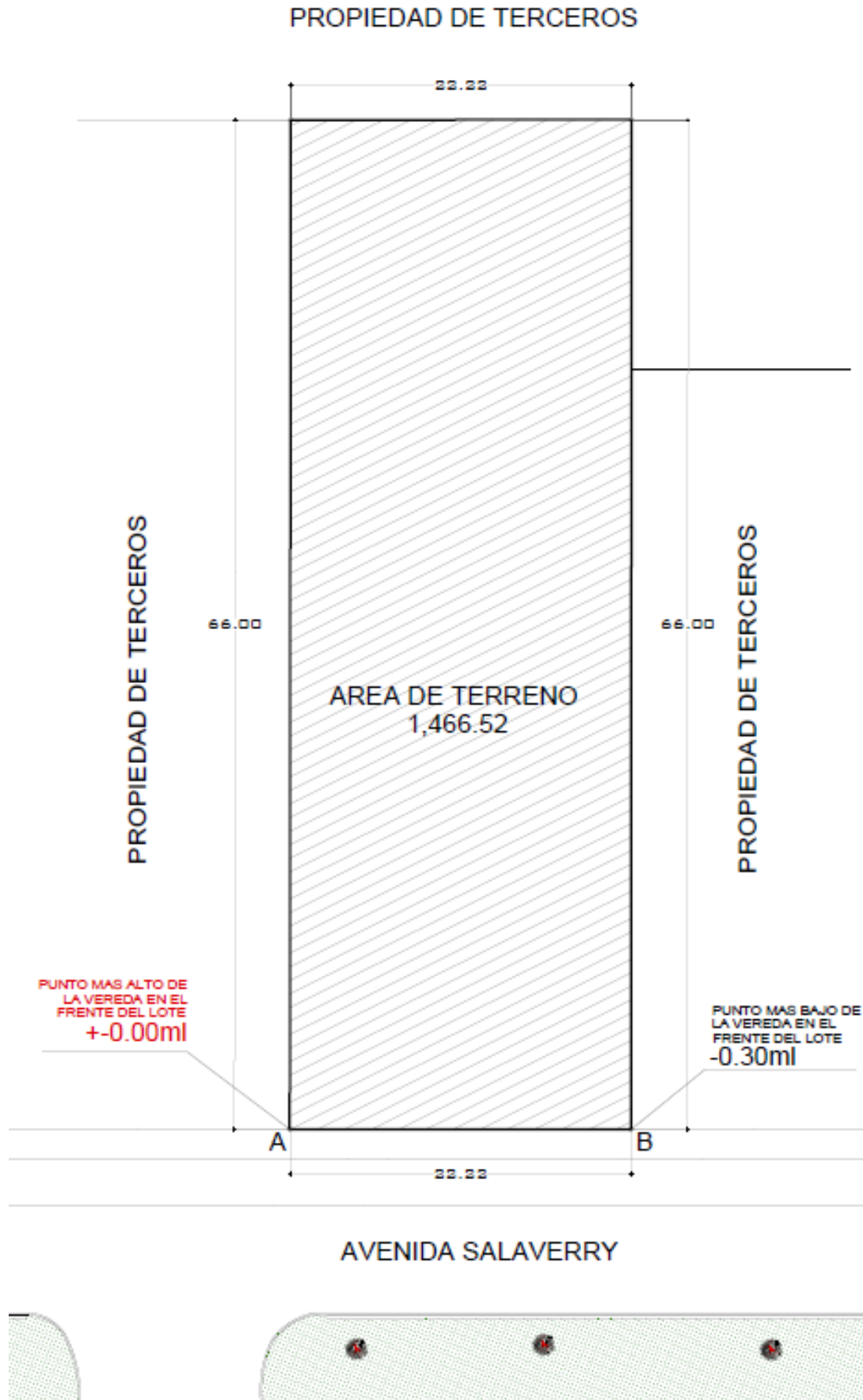


Imagen 04: Plano de ubicación del terreno con las alturas de vereda en el frente del terreno.

En el proyecto se ha planteado 28 pisos más azotea sin que se exceda la altura máxima establecida (75ml). En el primer piso el ingreso vehicular se encuentra en el npt -0.30m, mientras que el ingreso peatonal se ubica en el npt -0.09m, el segundo nivel se propone con un ntp +3.18m y los 27 pisos restantes con una altura de piso a piso de 2.66 ml; dando como resultado una altura total de 75.00ml respecto al punto mas alto del de la vereda, es decir, no excede la altura máxima permitida por el DS N°012-2019-VIVIENDA, modificado por el N°002-2020-VIVIENDA, ver imagen 05

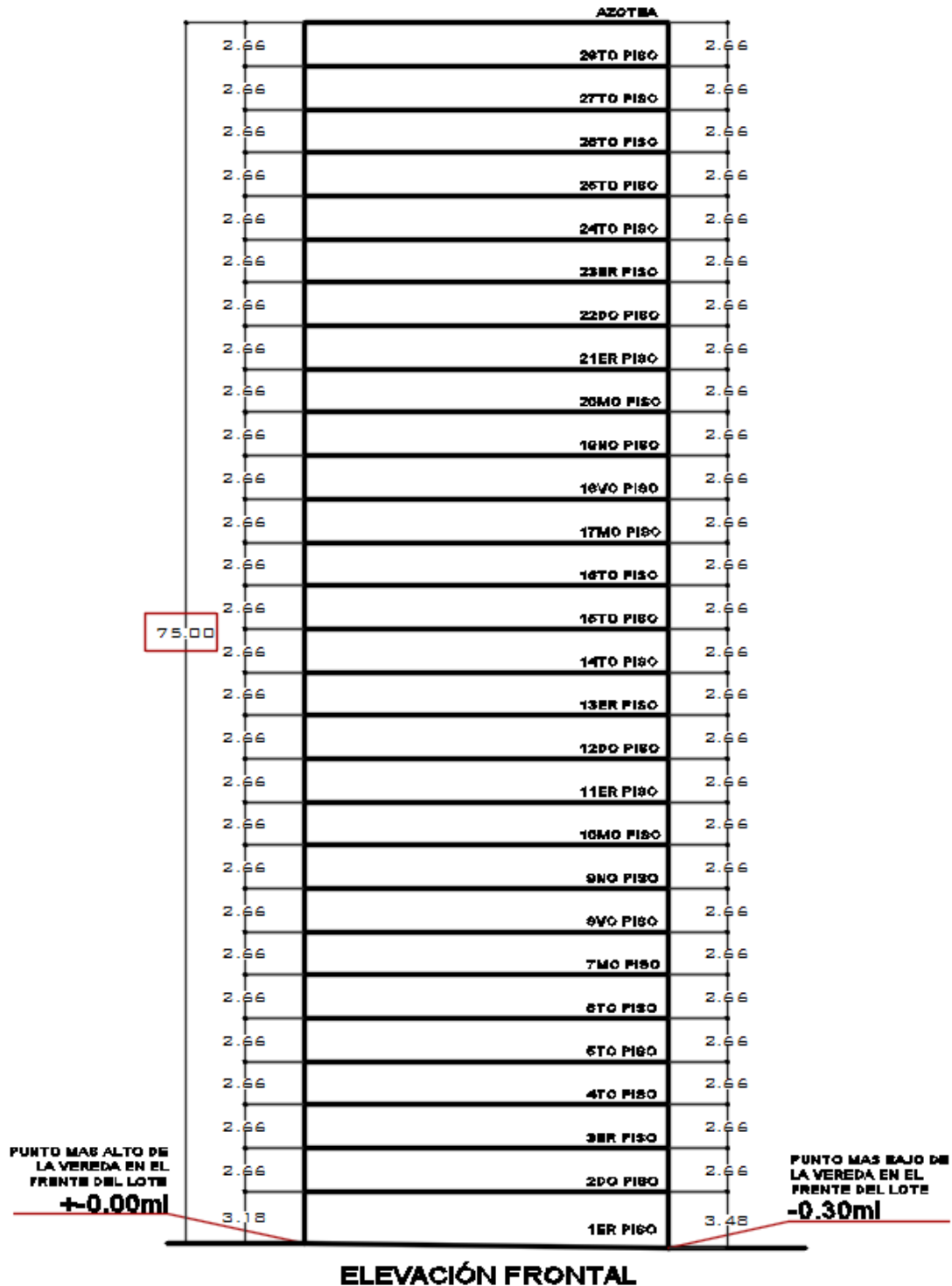


Imagen 05: elevación frontal de la propuesta arquitectónica de 28 pisos y una altura de 75ml de altura respecto al punto más alto de vereda.

Según lo establecido en el Artículo 10.4 del DS.002-2020-VIVIENDA, señala que la altura máxima incluye el parapeto de la azotea de ser el caso. **Por tal motivo, en el proyecto se plantea que el parapeto de la azotea quede retrancado con la finalidad de que no se transgreda la altura máxima establecida para el proyecto, ver esquema gráfico en la imagen 06.**

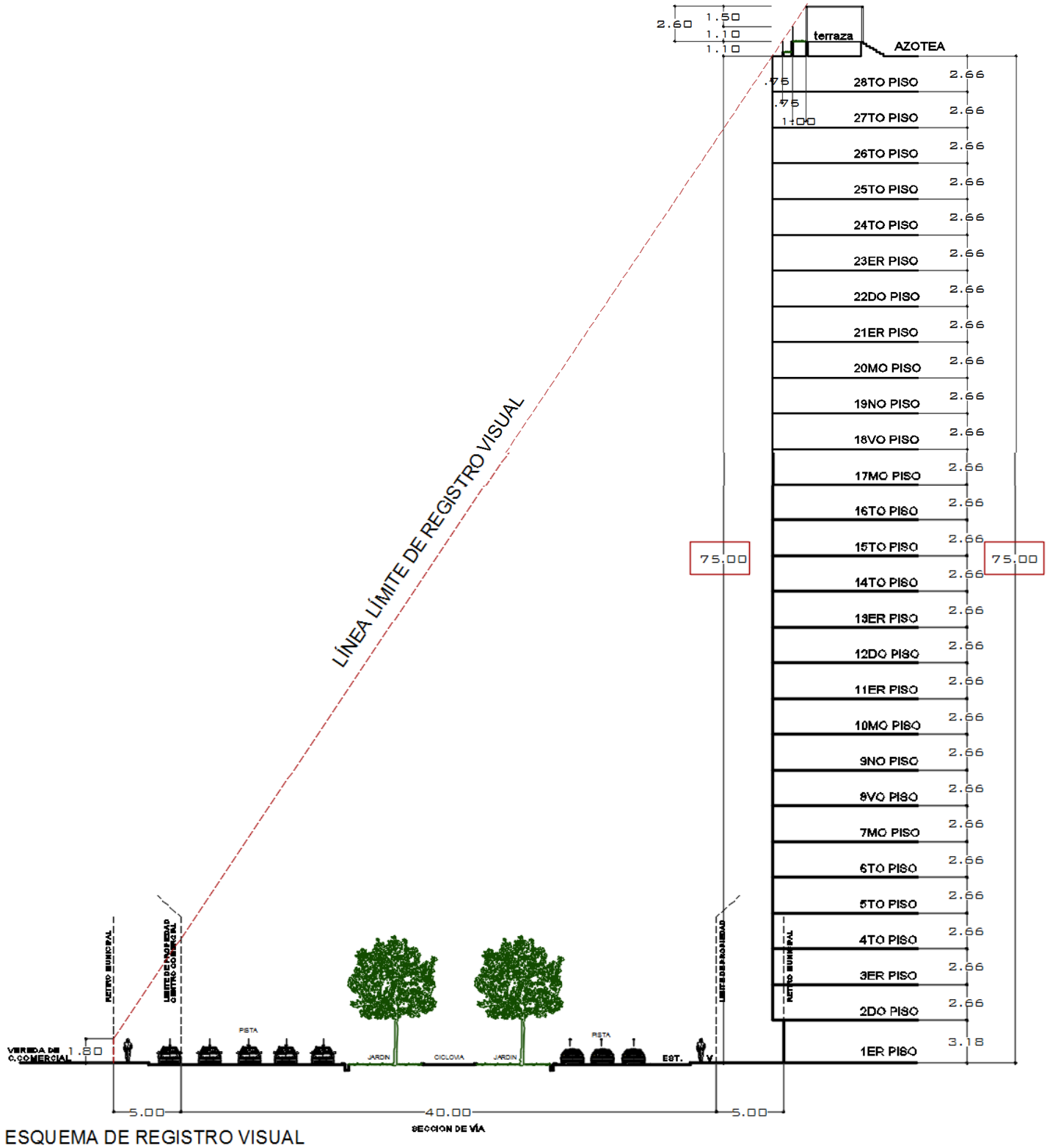


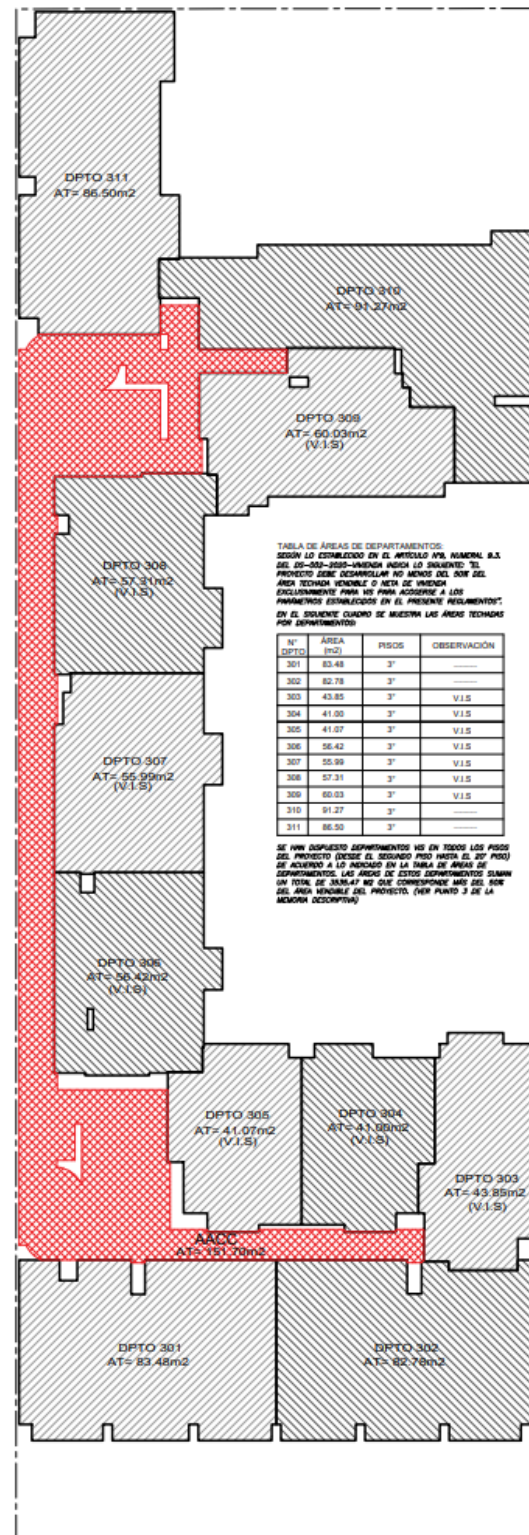
Imagen 06: esquema de registro visual del edificio tomando como referencia la vereda al lado opuesto de la vía.

2.5 Área libre de la edificación

Para el cálculo del área libre se ha proyectado sobre el primer piso todas las áreas de los departamentos que inician en el segundo piso. Asimismo, de acuerdo a lo establecido en el DS N°012-2019-VIVIENDA, modificado por el N°002-2020-VIVIENDA, que en su inciso 10.3 indica lo siguiente: “En los edificios multifamiliares, el área libre mínima dentro del lote es de treinta por ciento (30%) y para conjuntos residenciales el área libre es del cuarenta por ciento (40%)” el área libre del proyecto no debe ser menor al 30%.

Por otra parte, según lo establecido en el artículo 9.4 de la norma A.010 del RNE: “En los casos que la normativa local exija un área mínima para uso residencial, esta se considera desde el nivel a partir del cual el uso residencial ocupa todo el nivel.”

En el proyecto presentado, el primer piso se establecen usos comunes y accesos comunes lo cual contradice lo establecido en la norma antes citada. Del mismo modo, en el 2do piso existen áreas sin techar que se proyectan en el nivel del 1er piso. Por tanto, el área libre fue calculada tomando en cuenta el área techa del 3er piso; piso en donde el uso residencial ocupa todo el nivel. **En concordancia con lo establecido en la norma antes citada. Siendo el área techada del tercer piso (considerando las áreas de los ascensores) 851.40m², considerando que el área del terreno es de 1,466.52m², el área libre resultante es de 615.12 m² que equivalen al 41.94% superando el área libre mínima requerida.**



POLÍGONO DE ÁREAS DE TERCER PISO
(JUNTA=12.5CM)





2.6 Área techada de la azotea:

Según lo establecido en el artículo N°10, numeral 10.1 del Decreto Supremo N°002-2020-VIVIENDA, indica lo siguiente:

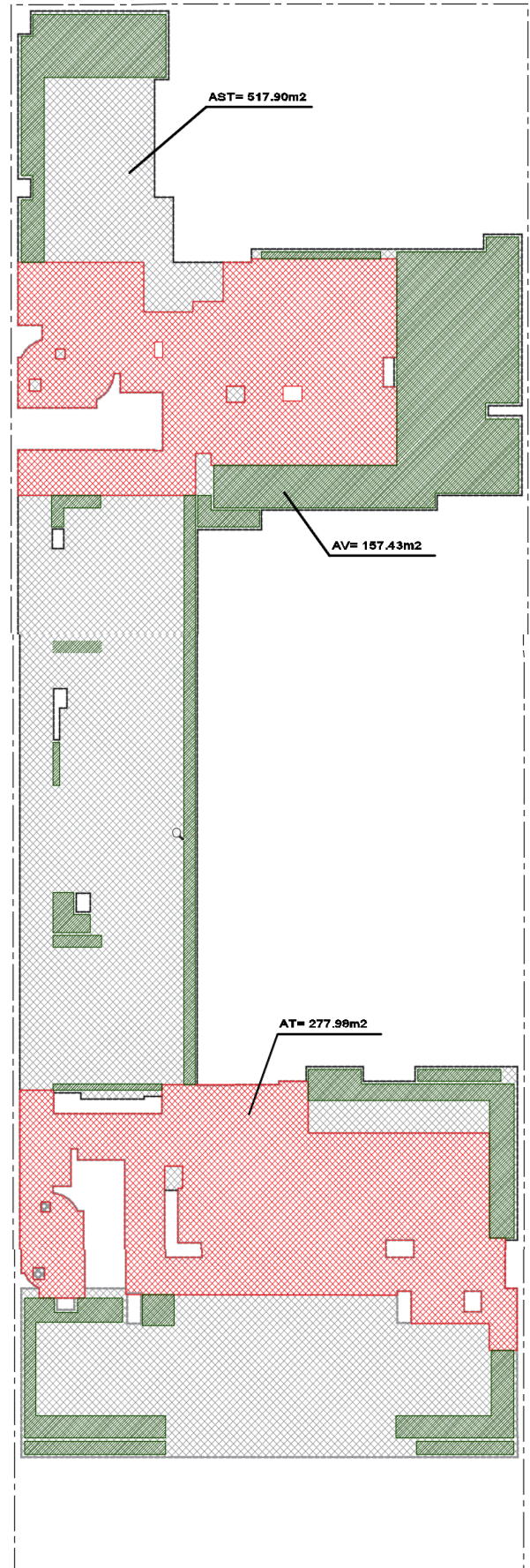
"...j) "En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el cincuenta por ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. Para dichas instalaciones y áreas techadas se considera un retranque mínimo de 1.50 m del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde; permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la(s) escalera(s) común(es) y/o ascensor(es), en el caso de servicios comunes y a través de la unidad de vivienda del último nivel, en el caso de uso privado."

En el proyecto, las áreas planteadas en la azotea son las mostradas en la imagen 07

Como se puede apreciar en el cuadro, el área techada de la azotea no supera el 50% del área resultante planteada en este nivel. Por otra parte, el área de zona verde propuesta en la azotea corresponde al 30.03% del área libre resultante. Por tanto, el proyecto no transgrede lo dispuesto en la normativa vigente.

LEYENDA	
	ÁREA RESULTANTE EN AZOTEA= 795.88 M2
	ÁREA TECHADA EN AZOTEA (AT) = 277.98 M2 (34.93% del Área resultante)
	ÁREA SIN TECHAR DE AZOTEA (AST) = 517.90 M2
	ÁREA DE ZONA VERDE (AV) = 157.43 M2 (30.39% del área sin techar) EN AZOTEA

SEGÚN DS. 002-2020-VIVIENDA: "En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el cincuenta por ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. Para dichas instalaciones y áreas techadas se considera un retranque mínimo de 1.50 m del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde; permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la(s) escalera(s) común(es) y/o ascensor(es), en el caso de servicios comunes y a través de la unidad de vivienda del último nivel, en el caso de uso privado."



POLÍGONO DE LA AZOTEA (JUNTA=27.5CM)

2.7 Densidad Neta

En cumplimiento con lo establecido en el Decreto Supremo N°002-2020-VIVIENDA, artículo N°10.2 que señala lo siguiente:

“...Para el caso de viviendas unifamiliares, la densidad es de cuatro (04) habitantes por vivienda. Para los demás casos el cálculo de densidad se realiza de la siguiente forma:

Unidades de Vivienda	Número de habitantes
De un dormitorio (*)	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios	4

(*) En los departamentos de 01 dormitorio con ambientes complementarios se aplica la densidad correspondiente a 02 dormitorios

Para Multifamiliares

Zonas residenciales de densidad alta (RDA)	
En cualquier ubicación	5 600 hab / ha

El proyecto se desarrolla en un terreno cuya área ocupa 1,466.52 m² y según los parámetros urbanísticos le corresponde la zonificación compatible con RDA para uso Residencial de Densidad Alta:

Según zonificación	5600 hab/ha	10,000m ²
Máx. para el proyecto	822 hab	1,466.52 m ²

En el siguiente cuadro se muestra la cantidad de departamentos con el número de dormitorios y número total habitantes considerados en el proyecto.

Número de dormitorios	Número de departamentos	Número de habitantes por departamento	Número parcial de habitantes	Número total de habitantes
Un dormitorio	82	02	164	809
Dos dormitorios	215	03	645	

En proyecto cuenta con 809 habitantes, por tanto, el proyecto no excede con la restricción de densidad neta (822 hab) según lo señalado en la normativa vigente.

2.8 Cuarto de Basura.

Según lo indicado en el numeral 2 del art. 26 de la norma A.020 del RNE, las dimensiones de los ambientes para disposición de residuos sólidos son las resultantes del cálculo de los requerimientos de los ocupantes de la edificación...la generación diaria promedio de residuos sólidos es de 0.004m³ (4 litros) por habitante. El proyecto cuenta con 809 habitantes, por tal motivo se requiere de una capacidad de almacenaje de residuos de 3,236L mínimo.

En el proyecto se ha planteado un (01) cuarto de basura en el nivel del sótano 01, cuenta con 12 contenedores de basura de 360L, por tanto, en suma, el proyecto plantea el uso de contenedores que cubren un volumen de 4,320L. Se adjunta ficha técnica de los contenedores de basura planteados.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

Según lo establecido en el artículo N°9, numeral 9.3. del DS-002-2020-VIVIENDA indica lo siguiente: *El proyecto debe desarrollar no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda exclusivamente para VIS para acogerse a los parámetros establecidos en el presente reglamentos...* En el siguiente cuadro se muestra las áreas techadas por departamentos:

PISO	N°	ÁREA TECHADA VENDIBLE (m ²)	TIPO DE VIVIENDA	ÁREA V.I.S POR PISO
2	201	51.16	V.I.S	406.83
	202	84.21	-----	
	203	43.85	V.I.S	
	204	41.00	V.I.S	
	205	41.07	V.I.S	
	206	56.42	V.I.S	
	207	55.99	V.I.S	
	208	57.31	V.I.S	
	209	60.03	V.I.S	
	210	91.27	-----	
	211	86.50	-----	
3	301	83.48	-----	355.67
	302	82.78	-----	
	303	43.85	V.I.S	
	304	41.00	V.I.S	
	305	41.07	V.I.S	
	306	56.42	V.I.S	
	307	55.99	V.I.S	
	308	57.31	V.I.S	
	309	60.03	V.I.S	
	310	91.27	-----	
	311	86.50	-----	
4	401	83.48	-----	355.67
	402	82.78	-----	
	403	43.85	V.I.S	
	404	41.00	V.I.S	
	405	41.07	V.I.S	
	406	56.42	V.I.S	
	407	55.99	V.I.S	
	408	57.31	V.I.S	
	409	60.03	V.I.S	
	410	91.27	-----	
	411	86.50	-----	
5	501	83.48	-----	355.67
	502	82.78	-----	
	503	43.85	V.I.S	
	504	41.00	V.I.S	
	505	41.07	V.I.S	
	506	56.42	V.I.S	
	507	55.99	V.I.S	
	508	57.31	V.I.S	
	509	60.03	V.I.S	
	510	91.27	-----	
	511	86.50	-----	
6	601	83.48	-----	355.67
	602	82.78	-----	
	603	43.85	V.I.S	
	604	41.00	V.I.S	
	605	41.07	V.I.S	
	606	56.42	V.I.S	
	607	55.99	V.I.S	
	608	57.31	V.I.S	
	609	60.03	V.I.S	
	610	91.27	-----	
	611	86.50	-----	
7	701	83.48	-----	355.67
	702	82.78	-----	
	703	43.85	V.I.S	
	704	41.00	V.I.S	
	705	41.07	V.I.S	
	706	56.42	V.I.S	
	707	55.99	V.I.S	
	708	57.31	V.I.S	
	709	60.03	V.I.S	
	710	91.27	-----	
	711	86.50	-----	
8	801	83.48	-----	355.67
	802	82.78	-----	
	803	43.85	V.I.S	
	804	41.00	V.I.S	
	805	41.07	V.I.S	
	806	56.42	V.I.S	
	807	55.99	V.I.S	
	808	57.31	V.I.S	
	809	60.03	V.I.S	
	810	91.27	-----	
	811	86.50	-----	
9	901	83.48	-----	355.67
	902	82.78	-----	
	903	43.85	V.I.S	
	904	41.00	V.I.S	
	905	41.07	V.I.S	
	906	56.42	V.I.S	
	907	55.99	V.I.S	
	908	57.31	V.I.S	
	909	60.03	V.I.S	
	910	91.27	-----	
	911	86.50	-----	
10	1001	83.48	-----	355.67
	1002	82.78	-----	
	1003	43.85	V.I.S	
	1004	41.00	V.I.S	
	1005	41.07	V.I.S	
	1006	56.42	V.I.S	
	1007	55.99	V.I.S	
	1008	57.31	V.I.S	
	1009	60.03	V.I.S	
	1010	91.27	-----	
	1011	86.50	-----	
11	1101	83.48	-----	355.67
	1102	82.78	-----	
	1103	43.85	V.I.S	
	1104	41.00	V.I.S	
	1105	41.07	V.I.S	
	1106	56.42	V.I.S	
	1107	55.99	V.I.S	
	1108	57.31	V.I.S	
	1109	60.03	V.I.S	
	1110	91.27	-----	
	1111	86.50	-----	

12	1201	83.48	-----	355.67	17	1701	83.48	-----	355.67	22	2201	83.48	-----	355.67
	1202	82.78	-----			1702	82.78	-----			2202	82.78	-----	
	1203	43.85	V.I.S			1703	43.85	V.I.S			2203	43.85	V.I.S	
	1204	41.00	V.I.S			1704	41.00	V.I.S			2204	41.00	V.I.S	
	1205	41.07	V.I.S			1705	41.07	V.I.S			2205	41.07	V.I.S	
	1206	56.42	V.I.S			1706	56.42	V.I.S			2206	56.42	V.I.S	
	1207	55.99	V.I.S			1707	55.99	V.I.S			2207	55.99	V.I.S	
	1208	57.31	V.I.S			1708	57.31	V.I.S			2208	57.31	V.I.S	
	1209	60.03	V.I.S			1709	60.03	V.I.S			2209	60.03	V.I.S	
	1210	91.27	-----			1710	91.27	-----			2210	91.27	-----	
1211	86.50	-----	1711	86.50	-----	2211	86.50	-----						
13	1301	83.48	-----	355.67	18	1801	83.48	-----	355.67	23	2301	83.48	-----	355.67
	1302	82.78	-----			1802	82.78	-----			2302	82.78	-----	
	1303	43.85	V.I.S			1803	43.85	V.I.S			2303	43.85	V.I.S	
	1304	41.00	V.I.S			1804	41.00	V.I.S			2304	41.00	V.I.S	
	1305	41.07	V.I.S			1805	41.07	V.I.S			2305	41.07	V.I.S	
	1306	56.42	V.I.S			1806	56.42	V.I.S			2306	56.42	V.I.S	
	1307	55.99	V.I.S			1807	55.99	V.I.S			2307	55.99	V.I.S	
	1308	57.31	V.I.S			1808	57.31	V.I.S			2308	57.31	V.I.S	
	1309	60.03	V.I.S			1809	60.03	V.I.S			2309	60.03	V.I.S	
	1310	91.27	-----			1810	91.27	-----			2310	91.27	-----	
1311	86.50	-----	1811	86.50	-----	2311	86.50	-----						
14	1401	83.48	-----	355.67	19	1901	83.48	-----	355.67	24	2401	83.48	-----	355.67
	1402	82.78	-----			1902	82.78	-----			2402	82.78	-----	
	1403	43.85	V.I.S			1903	43.85	V.I.S			2403	43.85	V.I.S	
	1404	41.00	V.I.S			1904	41.00	V.I.S			2404	41.00	V.I.S	
	1405	41.07	V.I.S			1905	41.07	V.I.S			2405	41.07	V.I.S	
	1406	56.42	V.I.S			1906	56.42	V.I.S			2406	56.42	V.I.S	
	1407	55.99	V.I.S			1907	55.99	V.I.S			2407	55.99	V.I.S	
	1408	57.31	V.I.S			1908	57.31	V.I.S			2408	57.31	V.I.S	
	1409	60.03	V.I.S			1909	60.03	V.I.S			2409	60.03	V.I.S	
	1410	91.27	-----			1910	91.27	-----			2410	91.27	-----	
1411	86.50	-----	1911	86.50	-----	2411	86.50	-----						
15	1501	83.48	-----	355.67	20	2001	83.48	-----	355.67	25	2501	83.48	-----	355.67
	1502	82.78	-----			2002	82.78	-----			2502	82.78	-----	
	1503	43.85	V.I.S			2003	43.85	V.I.S			2503	43.85	V.I.S	
	1504	41.00	V.I.S			2004	41.00	V.I.S			2504	41.00	V.I.S	
	1505	41.07	V.I.S			2005	41.07	V.I.S			2505	41.07	V.I.S	
	1506	56.42	V.I.S			2006	56.42	V.I.S			2506	56.42	V.I.S	
	1507	55.99	V.I.S			2007	55.99	V.I.S			2507	55.99	V.I.S	
	1508	57.31	V.I.S			2008	57.31	V.I.S			2508	57.31	V.I.S	
	1509	60.03	V.I.S			2009	60.03	V.I.S			2509	60.03	V.I.S	
	1510	91.27	-----			2010	91.27	-----			2510	91.27	-----	
1511	86.50	-----	2011	86.50	-----	2511	86.50	-----						
16	1601	83.48	-----	355.67	21	2101	83.48	-----	355.67	26	2601	83.48	-----	355.67
	1602	82.78	-----			2102	82.78	-----			2602	82.78	-----	
	1603	43.85	V.I.S			2103	43.85	V.I.S			2603	43.85	V.I.S	
	1604	41.00	V.I.S			2104	41.00	V.I.S			2604	41.00	V.I.S	
	1605	41.07	V.I.S			2105	41.07	V.I.S			2605	41.07	V.I.S	
	1606	56.42	V.I.S			2106	56.42	V.I.S			2606	56.42	V.I.S	
	1607	55.99	V.I.S			2107	55.99	V.I.S			2607	55.99	V.I.S	
	1608	57.31	V.I.S			2108	57.31	V.I.S			2608	57.31	V.I.S	
	1609	60.03	V.I.S			2109	60.03	V.I.S			2609	60.03	V.I.S	
	1610	91.27	-----			2110	91.27	-----			2610	91.27	-----	
1611	86.50	-----	2111	86.50	-----	2611	86.50	-----						
										27	2701	83.48	-----	355.67
											2702	82.78	-----	
											2703	43.85	V.I.S	
											2704	41.00	V.I.S	
											2705	41.07	V.I.S	
											2706	56.42	V.I.S	
											2707	55.99	V.I.S	
											2708	57.31	V.I.S	
											2709	60.03	V.I.S	
											2710	91.27	-----	
									2711	86.50	-----			
										28	2801	83.48	-----	355.67
											2802	82.78	-----	
											2803	43.85	V.I.S	
											2804	41.00	V.I.S	
											2805	41.07	V.I.S	
											2806	56.42	V.I.S	
											2807	55.99	V.I.S	
											2808	57.31	V.I.S	
											2809	60.03	V.I.S	
											2810	91.27	-----	
									2811	86.50	-----			
TOTALES												18861.01	9654.25	
ÁREA MÍNIMA VIS REQUERIDA EN PROYECTO												9430.51		
ÁREA VIS TOTAL EN PROYECTO												9654.25		

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el proyecto cuenta con 18,861.01 m² de área vendible o neta de vivienda, asimismo, deberá contar con al menos 9,430.51 m² como área de Vivienda de interés social (VIS) que equivalen al 50% del área vendible total, en consecuencia, considerando lo requerido en la norma antes citada, **se ha dispuesto que todos los departamentos señalados en rojo estén destinados a Viviendas de interés social, las áreas de estos departamentos suman un total de 9,654.25 m², superando el 50% del área vendible del proyecto.**

3.1 Departamentos en el 2do piso: 11 unidades

Departamento 201: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala – kitchenette, terraza, dormitorio principal con clóset, baño y centro de lavado.

Departamento 202: Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, dormitorio principal con walking closet y baño, dormitorio 01 con clóset, estudio, baño familiar y terraza.

Departamento 203: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala, kitchenette, dormitorio con clóset, balcón, baño y un centro de lavado.

Departamento 204: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala, kitchenette, dormitorio con clóset, baño, centro de lavado, y balcón.

Departamento 205: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala, kitchenette, dormitorio con clóset, baño, centro de lavado, y balcón.

Departamento 206: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala, kitchenette, dormitorio principal con walking closet y baño, dormitorio 01 con clóset, baño familiar, centro de lavado y balcón.

Departamento 207: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala, kitchenette, dormitorio principal con walking closet y baño, dormitorio 01 con clóset, baño familiar, centro de lavado y balcón.

Departamento 208: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, dormitorio principal con clóset y baño, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y balcón.

Departamento 209: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, lavandería, dormitorio principal con clóset, baño y balcón, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y balcón.

Departamento 210: Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, cocina, lavandería, dormitorio principal con clóset y baño, dormitorio 01 con clóset, estudio, hall y baño familiar.

Departamento 211: Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, dormitorio principal con clóset y baño, dormitorio 1 con clóset, estudio, baño familiar, hall y balcón.

3.2 Departamentos del 3er al 28vo piso: 11 unidades por nivel.

Departamento X01: Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, dormitorio principal con walking closet y baño, dormitorio 01 con clóset, estudio, baño familiar y terraza.

Departamento X02: Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, dormitorio principal con walking closet y baño, dormitorio 01 con clóset, estudio, baño familiar y terraza.

Departamento X03: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala, kitchenette, dormitorio con clóset, balcón, baño y un centro de lavado.

Departamento X04: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala, kitchenette, dormitorio con clóset, baño, centro de lavado, y balcón.

Departamento X05: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala, kitchenette, dormitorio con clóset, baño, centro de lavado, y balcón.

Departamento X06: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala, kitchenette, dormitorio principal con walking closet y baño, dormitorio 01 con clóset, baño familiar, centro de lavado y balcón.

Departamento X07: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala, kitchenette, dormitorio principal con walking closet y baño, dormitorio 01 con clóset, baño familiar, centro de lavado y balcón.

Departamento X08: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, dormitorio principal con clóset y baño, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y balcón.

Departamento X09: (V.I.S.) Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, lavandería, dormitorio principal con clóset, baño y balcón, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y balcón.

Departamento X10: Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, cocina, lavandería, dormitorio principal con clóset y baño, dormitorio 01 con clóset, estudio, hall y baño familiar.

Departamento X11: Departamento tipo Flat,

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, dormitorio principal con clóset y baño, dormitorio 1 con clóset, estudio, baño familiar, hall y balcón.

4. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 1.64 y 7. m 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 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, al exceder los 750m² de área construida en sótanos, los rociadores van en el 100% de los sótanos, en la etapa de proyecto municipal se presentará los planos de instalaciones sanitarias y el desarrollo del sistema de agua contra incendio.

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

5. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Av. General Salaverry N° 2429-2431-2433

Distrito: San Isidro

5.1. Áreas y linderos:

- A. Área Terreno : 1,466.52 m²
- B. Por el Frente: Línea recta de 22.22ml; colinda con la Av. General Salaverry.
- C. Por la derecha entrando: Línea recta de 66.00ml; colinda con Propiedad de Terceros.
- D. Por la izquierda entrando: Línea recta de 66.00ml; colinda con Propiedad de Terceros.
- E. Por el Fondo: Línea recta de 22.22ml; colinda con Propiedad de Terceros.

6. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

CISTERNAS*	245.10	M2
SÓTANO 6	1,209.54	M2
SÓTANO 5	1,436.59	M2
SÓTANO 4	1,436.59	M2
SÓTANO 3	1,436.59	M2
SÓTANO 2	1,427.22	M2
SÓTANO 1	1,402.61	M2
1ER PISO	818.41	M2
2DO PISO	801.88	M2
3ER PISO	851.40	M2
4TO PISO	829.85	M2
5TO PISO	829.85	M2
6TO PISO	829.85	M2
7MO PISO	829.85	M2
8VO PISO	829.85	M2
9NO PISO	829.85	M2
10MO PISO	829.85	M2
11MO PISO	829.85	M2
12MO PISO	829.85	M2
13ER PISO	829.85	M2
14TO PISO	829.85	M2
15TO PISO	829.85	M2

16TO PISO	829.85	M2
17MO PISO	829.85	M2
18VO PISO	829.85	M2
19NO PISO	829.85	M2
20MO PISO	829.85	M2
21ER PISO	829.85	M2
22DO PISO	829.85	M2
23ER PISO	829.85	M2
24TO PISO	829.85	M2
25TO PISO	829.85	M2
26TO PISO	829.85	M2
27MO PISO	829.85	M2
28VO PISO	829.85	M2
AZOTEA	277.98	M2
TOTAL ÁREA TECHADA	31,845.06	M2
Otras instalaciones*	245.10	M2
TOTAL ÁREA TECHADA+OTRAS INSTALACIONES	32,090.16	M2
ÁREA LIBRE (41.94 %)	615.12	M2

Lima, 08 de abril de 2024

Arq. Christian Reusche R.

CAP 18388

Arq. Augusto Reyna S.

CAP 9914