

MEMORIA DESCRIPTIVA

EDIFICIO MULTIFAMILIAR PACIFIC SOUL

El proyecto se acoge a la ordenanza 588MM – 581MM -520MM -543MM que establece regula y promueve condiciones para edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores en base al certificado CEPRES tipo A tanto para el incremento de área techada por construcción sostenible, incremento de área techada por uso público, reducción de área mínima por unidad de vivienda.

UBICACIÓN

Provincia	:	Lima.
Distrito	:	Miraflores
Nombre de la vía	:	Malecón de la Reserva / Buenos Aires
Número	:	151 - 155 - 161 - 167 / 260 - 280 286
Urbanización	:	Revet

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

Área	:	1,386.76 m2.
Linderos	:	Terreno regular en la Malecón de la Reserva Se desarrolla de la siguiente manera:

- Frontalmente con el Malecón de la Reserva, se tienen una recta discontinua de cinco tramos de 3.05ml, 3.23ml, 3.20ml, 7.16ml, y 9.82ml respectivamente
- El lado derecho del terreno, colindante con propiedad de terceros, se tiene una recta discontinua de tres tramos de 26.60ml, 6.48ml y 19.49ml respectivamente.
- El lado izquierdo del terreno colinda con propiedad de terceros con 51.96ml
- En el fondo, hacia la Calle Buenos Aires, con una línea recta de dos tramos de 10.26 y 21.15ml respectivamente.

ASPECTOS GENERALES

El inmueble está compuesto por una edificación de dos bloques de uso residencial, con 22 pisos más azotea y 09 pisos más azotea respectivamente (incluyen los pisos extra como incentivo de la 588/MM). El bloque A (hacia el Malecón de la Reserva) está destinado 81 departamentos (79 flats y 2 dúplex) de 1, 2, y 4 dormitorios. El bloque B (hacia la calle Buenos Aires) está destinado 53 departamentos (41 flats y 12 dúplex) de 1 y 2 dormitorios.

El proyecto presenta 06 sótanos destinados a estacionamientos vehiculares, teniendo un total de 192 estacionamiento para viviendas, 180 estacionamientos simples, 04 estacionamientos dobles y 04 estacionamientos de visita. Así mismo cuenta con 168 estacionamientos de bicicletas para vivienda.

Con un área techada total de **23,493.42 m2**, la distribución de área de los distintos niveles se expone a continuación:

CTO BOMBAS	92.73 m ²
SOTANO 6	1,356.10 m ²
SOTANO 5	1,356.37 m ²
SOTANO 4	1,356.37 m ²
SOTANO 3	1,356.37 m ²
SOTANO 2	1,356.37 m ²
SOTANO 1	1,336.59 m ²
1° PISO	947.97 m ²
2° PISO	864.39 m ²
3° PISO	866.18 m ²
4° PISO	947.96 m ²
5° PISO	945.15m ²
6° PISO	943.49 m ²
7° PISO	949.81 m ²
8° PISO	944.37 m ²
9° PISO	941.03 m ²
10° PISO	704.06 m ²
11° PISO	502.40 m ²
12° PISO	501.52 m ²
13° PISO	505.99 m ²
14° PISO	502.40 m ²
15° PISO	501.52 m ²
16° PISO	505.99 m ²
17° PISO	502.40 m ²
18° PISO	501.52 m ²
19° PISO	505.99 m ²
20° PISO	502.40 m ²
21° PISO	501.52 m ²
22° PISO	506.04 m ²
AZOTEA	197.56 m ²
TOTAL	23,502.56 m2

1. Retiros

El volumen edificatorio se emplaza respetando el retiro municipal normativo del Malecón de la Reserva y la Calle Buenos Aires, el cual en el certificado de parámetros se tiene un retiro mínimo de 5m y 3m respectivamente.

Este retiro en el primer nivel se utiliza para el tratamiento paisajístico de acceso a la torre A desde Malecón de la Reserva, que abre paso a un patio interno libre conectando el malecón y el acceso peatonal con el hall de viviendas de la torre B, en ambos retiros se considera la plantación de un árbol según la Ord. 520-MM.

Hacia la Calle Buenas Aires se encuentra el acceso vehicular a los sótanos de estacionamientos.

Para el tema del retiro, se entregó el expediente del Diseño de Retiro y se tiene opinión favorable por parte de GDUMA.

2. Altura

Para el cálculo de la altura de la edificación, se aplica las siguientes normativas:

1. Cálculo de altura por colindancia
2. Oficio del ministerio de vivienda 352 ht 105100-2021
3. Incremento de área techada por incentivo sostenible CEPRES A según la Ord. 510-539MM.
4. Incremento de área techada según la Ordenanza N°588MM

3. Ocupación y área libres

La ocupación máxima del edificio sobre el terreno es de 947.96m², con un área libre resultante de 438.79m² representando un total de 31.64% de área libre.

CIRCULACIONES

Las circulaciones principales del proyecto para cada torre de vivienda, tanto verticales como horizontales, se resuelven mediante un núcleo que centraliza los siguientes usos:

Hacia Malecón de la Reserva:

Se cuenta con dos núcleos de circulación verticales de 2 ascensores cada uno. Cada núcleo cuenta con:

- 02 ascensores que recorren desde el sótano 6 hasta azotea. Cada uno de los ductos tiene una dimensión de 1.80m x 1.80m. En cada núcleo de circulación vertical, 01 ascensor está destinado para el desplazamiento directo a las zonas comunes del edificio (piso 01 y azotea), por lo tanto, 01 ascensor está destinado para el ingreso directo a los departamentos.
- 02 escaleras de evacuación con vestíbulo previo.
- Ductos y montantes de instalaciones.

Hacia Ca. Buenos aires:

- 01 núcleo de ascensores de 02 ascensores que recorren desde el sótano 6 hasta azotea. Con un ducto previsto de 1.80 x 3.60 metros.

- 01 escalera de evacuación abierta con ventilación natural.
- Ductos y montantes de instalaciones, ducto de ventilación para corredor.

ESTACIONAMIENTOS

Los estacionamientos requeridos en el proyecto según el certificado de Parámetros y la ORD. 588/MM, son los siguientes:

- Según la Ord. 520-MM se requiere el 10% de est. Adicionales al CPU destinados a estacionamientos de visitas.
- Según el cálculo de reducción del número mínimo de estacionamientos aplicando los porcentajes indicados en el cuadro N°2 del artículo 21 de la ordenanza N°588MM y a sus incentivos, eligiendo el incentivo CEPRES A equivalente al 25% sobre la exigencia mínima normativa. Al optar por el incentivo sostenible, no se requiere estacionamientos de visitas.

Por lo tanto:

CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES (RDM)			
VIVIENDAS	CANT	FACTOR (Según CPU)	REQ (U)
3D	0	1.5	0
2D	8	1.5	12
1D	45	1	45
SUB TOTAL			57

CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES (RDMA)			
VIVIENDAS	CANT	FACTOR (Según CPU)	REQ (U)
4D	3	2	6
2D	59	2	118
1D	19	1	19
SUB TOTAL			143

			200
TOTAL (57 + 143)			
10% VISITA			220
REDUCCIÓN (25%)			165
TOTAL DE EST. VEHICULARES EN PROYECTO			192 EST = 180 EST. SIMPLE + 4 EST. DOBLES + 4 EST. VISITAS

Según el presente cálculo, la cantidad de estacionamientos en proyecto cumple con el mínimo normativo.

- Según la Ordenanza 581/MM, el cálculo de estacionamiento de bicicletas es a razón de 01 por cada vivienda. Al mismo tiempo, se adicionan los estacionamientos reducidos en el cálculo de estacionamientos vehiculares.

CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		
VIVIENDAS	FACTOR (Según CPU)	REQ (U)
134	1	134
SUBTOTAL		134
AUTOS REDUCIDOS		32
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS		166
TOTAL DE EST. DE BICICLETAS EN PROYECTO		168

El proyecto cuenta con un total de 192 estacionamientos de autos, correspondientes a 180 estacionamientos simples + 4 estacionamientos dobles + 4 estacionamientos de visita para uso residencial. Así mismo, cuenta con 168 estacionamientos de bicicletas.

AREA VERDE

Acorde a la ORD 342/MM art 7° se debe contar con un área verde equivalente al 20% del área libre en el primer nivel de vivienda.

ÁREA VERDE 1ER PISO: El proyecto cuenta con 113.41m² de área verde en el primer nivel, que representan más del 20% del área exigible en la normativa.

ÁREA VERDE AZOTEA: Con respecto al área verde de la azotea se acoge a la ORD 588/MM señala que se debe contar con área verde en la Azotea, considerando como mínimo el 30% área utilizable en azotea. El proyecto calcula los m² requeridos para área verde por torres independientes:

TORRE A (Hacia el Malecón de la Reserva)

En la torre A, hacia Malecón de la Reserva, el proyecto cuenta con 161.43M² de área verde en esta azotea, que representan más del 30% del área exigible en la normativa.

TORRE B (Hacia la Ca. Buenos Aires)

En la torre B, hacia la Ca. Buenos Aires, el proyecto cuenta con 145.93M² de área verde en esta azotea, que representan más del 30% del área exigible en la normativa.

CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD

El proyecto cumplirá con las condiciones mínimas de sostenibilidad y el código técnico según lo especificado en la ordenanza 510MM art 31 y 32 (y su modificatoria 539MM) Donde se especifica lo siguiente:

Eficiencia energética y confort termico: En el techo del proyecto contara con una superficie que cumple con la reluctancia solar.

Reducción del consumo de electricidad: El proyecto considerar sensores de movimiento en el 100% de sótanos y el 50% de las áreas comunes. Asimismo, se está considerando que todos los ambientes comunes y de departamentos con luminarias LED.

Por otra parte, se está considerando Paneles Fotovoltaicos (diseñado de acuerdo con la Ordenanza), para la iluminación, con energía solar, del 50% de las áreas comunes de los pisos de vivienda (1a Azotea).

Ahorro y reúso de aguas residuales domesticas: El diseño considerara el abastecimiento del 100% de inodoros con aguas tratadas.

Manejo de residuos en la construcción: el proyecto tendrá un manejo de los residuos de las actividades de construcción según Decreto Supremo N° 003-2013-VIVIENDA y modificaciones.

TECHOS VERDES

EL proyecto cuenta con techos verdes en el piso 1 y la azotea. Los cuales cumplen con la ordenanza 510 MM en la que se garantiza el 100% de impermeabilidad, drenaje fluido, fácil mantenimiento, poco peso y consideraciones apropiadas para el desarrollo de diferentes especies vegetales.

DISTRIBUCIÓN

PRIMER PISO:

En este piso, a 0.00 sobre el nivel de la calle, se accede al tratamiento paisajístico del proyecto, abriendo paso a un patio interno libre conectando el malecón y el acceso peatonal hacia los halls de viviendas de ambas torres. En este nivel se han ubicado zonas comunes exclusivas para uso residencial como salón gourmet, gimnasio, coworking, sala de recreación para adultos y pet zone. Hacia la Calle Buenas Aires se encuentra el acceso vehicular a los sótanos de estacionamientos y un ingreso peatonal que conecta hacia el patio interno del proyecto.

Así mismo, de forma independiente se ubican los ingresos a los departamentos dúplex ubicados en este frente (Dptos. B101, B102, B103):

- Departamento B101(Dúplex):
El departamento en el primer nivel cuenta con sala – comedor, kitchenette integrada, terraza, baño de visita y cuarto de lavado. En el segundo nivel del departamento dúplex, se encuentran un dormitorio principal con baño privado, un dormitorio y un baño.
- Departamento B102(Dúplex):
El departamento en el primer nivel cuenta con sala – comedor, kitchenette integrada, terraza, baño de visita y cuarto de lavado. En el segundo nivel del departamento dúplex, se encuentran un dormitorio principal con baño privado, un dormitorio y un baño.

- Departamento B103(Dúplex):
El departamento en el primer nivel cuenta con sala – comedor, kitchenette integrada, terraza, baño de visita y cuarto de lavado. En el segundo nivel del departamento dúplex, se encuentran un dormitorio principal con baño privado, un dormitorio y un baño.

SÓTANO 1:

Con NPT. -3.15, -3.88,-4.60, -5.32, se accede vehicularmente a él por medio de rampa con pendiente de 10% y 15% alberga un total de 27 estacionamientos. Cuenta con 03 núcleos de circulaciones verticales (ascensores y escaleras) y ductos. Así mismo en este nivel se ubica el estacionamiento de bicicletas de uso residencial para el proyecto.

SÓTANO 2:

Con NPT. -6.03, -6.76, -7.48, -8.20, se accede vehicularmente a él por medio de rampa con pendiente del 5.55% alberga un total de 32 estacionamientos. Cuenta con 03 núcleos de circulaciones verticales (ascensores y escaleras) y ductos.

SÓTANO 3:

Con NPT. -8.91, -9.64, -10.36, -11.08, se accede vehicularmente a él por medio de rampa con pendiente del 5.55% alberga un total de 32 estacionamientos. Cuenta con 03 núcleos de circulaciones verticales (ascensores y escaleras) y ductos.

SÓTANO 4:

Con NPT. -11.79, -12.52, -13.24, -13.96, se accede vehicularmente a él por medio de rampa con pendiente del 5.55% alberga un total de 32 estacionamientos. Cuenta con 03 núcleos de circulaciones verticales (ascensores y escaleras) y ductos.

SÓTANO 5:

Con NPT. -14.67, -15.40, -16.12, -16.84, se accede vehicularmente a él por medio de rampa con pendiente del 5.55% alberga un total de 33 estacionamientos. Cuenta con 03 núcleos de circulaciones verticales (ascensores y escaleras) y ductos.

SÓTANO 6:

Con NPT. -17.55, -18.28, -19.00, -19.72, se accede vehicularmente a él por medio de rampa con pendiente del 5.55% alberga un total de 36 estacionamientos. Cuenta con 03 núcleos de circulaciones verticales (ascensores y escaleras) y ductos.

CISTERNAS:

Con NPT. -22.45, se accede por la escalera de evacuación 03, se ubica la esclusa, cuarto acelerógrafo y los cuartos de bombas; se ubican las cisternas de agua de consumo de viviendas, agua contra incendio de viviendas, y la cisterna de tratamiento de aguas grises sin tratar y la cisterna de tratamiento de aguas grises tratada.

PISO 02:

Con N.P.T. de +2.70, este piso cuenta con 03 núcleos de circulación vertical a los que se acceden desde el primer nivel. A través de la circulación horizontal, se puede acceder a los siguientes departamentos:

Hacia el Malecón de la Reserva, se puede acceder a 03 departamentos tipo flat:

- Departamento A201:
01 dormitorio principal con baño propio y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 02 dormitorios secundario con closet, 01 baño secundario, 01 dormitorio secundario con closet y baño propio, 01 baño de visita.
- Departamento A202:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, cl de lavado con baño de servicio, 01 baño de visita, dormitorio secundario con closet, 01 ambiente de estudio con closet, 01 baño familiar.
- Departamento A203:
Dormitorio principal con baño privado y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, cl. de lavado, 01 baño familiar y 01 ambiente de estudio con closet.

Hacia la Calle buenos Aires, se encuentran los segundos niveles de 03 departamentos dúplex a los que se accede por el primer nivel. En este segundo nivel se puede acceder a 04 departamentos tipo flat y 01 dúplex:

- Departamento B201 (Primer nivel dúplex):
Sala comedor con terraza privada, kitchenette, cl de lavado, 01 baño de visita.
- Departamento B101 (Segundo nivel dúplex):
01 dormitorio principal con baño privado y closet, 01 dormitorio secundario con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B102 (Segundo nivel dúplex):
01 dormitorio principal con baño privado y closet, 01 dormitorio secundario con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B103 (Segundo nivel dúplex):
01 dormitorio principal con baño privado y closet, 01 dormitorio secundario con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B202:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con terraza privada, kitchenette con ambiente de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B203:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con terraza privada, kitchenette con ambiente de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B204:
Dormitorio principal con baño privado y walk in closet, sala con terraza privada, kitchenette, closet de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B205:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con terraza privada, kitchenette, closet de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.

PISO TIPICO 3:

Con N.P.T. de +5.40, este piso cuenta con 03 núcleos de circulación vertical a los que se acceden desde el primer nivel. A través de la circulación horizontal, se puede acceder a los siguientes departamentos:

Hacia el Malecón de la Reserva, se puede acceder a 03 departamentos tipo flat:

- Departamento A301:

01 dormitorio principal con baño propio y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 02 dormitorios secundario con closet, 01 baño secundario, 01 dormitorio secundario con closet y baño propio, 01 baño de visita.

- Departamento A302:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado con baño de servicio, 01 baño de visita, 01 dormitorio secundario con closet, 01 ambiente de estudio con closet, 01 baño familiar.
- Departamento A303:
Dormitorio principal con baño privado y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, cl. de lavado, 01 baño familiar y 01 ambiente de estudio con closet.

Hacia la Calle buenos Aires, se puede acceder a 06 departamentos tipo flat, así mismo, se encuentra el segundo nivel del departamento duplex B201:

- Departamento B201 (Segundo nivel dúplex):
Dormitorio principal con baño privado y closet.
- Departamento B301:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con terraza privada, kitchenette, cl de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B302:
Dormitorio principal con baño privado y walk in closet, sala con terraza privada, kitchenette, cl de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B303:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con terraza privada, kitchenette con ambiente de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B304:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con balcón, kitchenette con ambiente de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B305:
Dormitorio principal con baño privado y walk in closet, sala con balcón, kitchenette, cl de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento B306:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con balcón, kitchenette, cl de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.

PISO TIPICO 4 al 8:

Con N.P.T. de +8.10, +10.80, +13.50, +16.20, +18.90 respectivamente, este piso cuenta con 03 núcleos de circulación vertical a los que se acceden desde el primer nivel. A través de la circulación horizontal, se puede acceder a los siguientes departamentos:

A través de la circulación horizontal, se puede acceder a 10 departamentos tipo flat.

Hacia el Malecón de la Reserva, se puede acceder a 04 departamentos tipo flat:

- Departamento Ax01:
Dormitorio principal con baño propio y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario con baño propio y closet, 01 zona de estudio con closet y baño, 01 baño de visita.

- Departamento Ax02:
Dormitorio principal con baño propio y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario con baño y closet, 01 baño de visita.
- Departamento x03:
Dormitorio principal con baño propio y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario con closet, 01 baño familiar, 01 zona de estudio con closet, 01 baño de visita.
- Departamento x04:
Dormitorio principal con baño propio y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, cl. de lavado, 01 baño familiar, 01 zona de estudio con closet.

Hacia la Calle buenos Aires, se puede acceder a 06 departamentos tipo flat y 01 departamento duplex cada dos niveles.

- Departamento Bx01 (Duplex):
Sala comedor con terraza privada, kitchenette, cl de lavado, 01 baño de visita, dormitorio principal con baño privado y closet.
- Departamento BX02:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con terraza privada, kitchenette, cl de lavado, 01 ambiente de estudio con walk in closet y baño propio.
- Departamento BX03:
Dormitorio principal con baño privado y walk in closet, sala con terraza privada, kitchenette, cl de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento BX04:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con terraza privada, kitchenette con ambiente de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento BX05:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con balcón, kitchenette con ambiente de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento BX06:
Dormitorio principal con baño privado y walk in closet, sala con balcón, kitchenette, cl de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.
- Departamento BX07:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con balcón, kitchenette, cl de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.

PISO 9:

Con N.P.T. de +21.60, este piso cuenta con 03 núcleos de circulación vertical a los que se acceden desde el primer nivel. A través de la circulación horizontal, se puede acceder a los siguientes departamentos:

A través de la circulación horizontal, se puede acceder a los siguientes departamentos:

Hacia el Malecón de la Reserva, se puede acceder a 04 departamentos tipo flat:

- Departamento Ax01:

Dormitorio principal con baño propio y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario con closet y baño propio, 01 zona de estudio con closet y baño propio, 01 baño de visita.

- Departamento Ax02:
Dormitorio principal con baño propio y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario, 01 baño secundario con closet y 01 baño de visita.
- Departamento x03:
Dormitorio principal con baño propio y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario con closet, 01 baño familiar, 01 zona de estudio con closet, 01 baño de visita.
- Departamento x04:
Dormitorio principal con baño propio y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, cl. de lavado, 01 baño familiar, 01 zona de estudio con closet.

Hacia la Calle buenos Aires, se cuentan los primeros niveles de 05 departamentos dúplex, 01 departamento tipo flat, así mismo, se encuentra el segundo nivel del departamento dúplex B801:

- Departamento B801 (Segundo nivel Duplex):
Dormitorio principal con baño privado y closet.
- Departamento B1001 (Primer nivel Duplex):
Dormitorio principal con baño privado y closet, 01 dormitorio secundario con closet, 01 zona de estudio con closet, 01 baño secundario y hall de distribución.
- Departamento B1002 (Primer nivel Duplex):
Dormitorio principal con baño privado y closet, 01 dormitorio secundario con closet, 01 zona de estudio con closet, 01 baño secundario y hall de distribución.
- Departamento B1003 (Primer nivel Duplex):
Dormitorio principal con baño privado y closet, 01 dormitorio secundario con closet, 01 zona de estudio con closet, 01 baño secundario y hall de distribución.
- Departamento B1004 (Primer nivel Duplex):
Dormitorio principal con baño privado y closet, 01 dormitorio secundario con closet, 01 zona de estudio con closet, 01 baño secundario y hall de distribución.
- Departamento B1005 (Primer nivel Duplex):
Dormitorio principal con baño privado y closet, 01 dormitorio secundario con closet, 01 zona de estudio con closet, 01 baño secundario y hall de distribución.
- Departamento B901:
Dormitorio principal con baño privado y closet, sala con balcón, kitchenette, cl de lavado, 01 ambiente de estudio con closet y 01 baño secundario.

PISO 10:

Con N.P.T. de +24.30, este piso cuenta con 03 núcleos de circulación vertical a los que se acceden desde el primer nivel.

Hacia el Malecón de la Reserva, se puede acceder a 03 departamentos tipo flat y la zona coworking, designado como una zona común exclusivo para residentes:

- Departamento A1001:

Dormitorio principal con baño propio y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario con closet y baño propio, 01 zona de estudio con closet y baño propio, 01 baño de visita.

- Departamento A1002:
Dormitorio principal con baño propio y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario, 01 baño secundario con closet y 01 baño propio, 01 baño de visita y hall de distribución.
- Departamento 1003:
Dormitorio principal con baño propio y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario con closet, 01 baño familiar, 01 zona de estudio con closet, 01 baño de visita y hall de distribución.

Hacia la Calle buenos Aires, se cuenta con zonas comunes como Administración y zona de Yoga y Pilates para uso común exclusivo para residentes. Así mismo, se tienen los segundos niveles de 06 departamentos duplex:

- Departamento B1001 (Segundo nivel Duplex):
Sala comedor con kitchenette, lavandería y terraza privada.
- Departamento B1002 (Segundo nivel Duplex):
Sala comedor con kitchenette, lavandería y terraza privada.
- Departamento B1003 (Segundo nivel Duplex):
Sala comedor con kitchenette, lavandería y terraza privada.
- Departamento B1004 (Segundo nivel Duplex):
Sala comedor con kitchenette, lavandería y terraza privada.
- Departamento B1005 (Segundo nivel Duplex):
Sala comedor con kitchenette, lavandería y terraza privada.

PISO 11 al 21:

Con N.P.T. de +27.00, +29.70, +32.40, +35.10, +37.80, +40.50, +43.20, +45.90, +48.60, +51.30, +54.00, este piso cuenta con 02 núcleos de circulación vertical a los que se acceden desde el primer nivel. A través de la circulación horizontal, se puede acceder a los siguientes departamentos ubicados hacia el Malecón de la Reserva:

- Departamento AX01:
Dormitorio principal con baño propio y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario con closet y baño propio, 01 zona de estudio con closet y baño propio, 01 baño de visita.
- Departamento AX02:
Dormitorio principal con baño propio y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario, 01 baño secundario con closet y 01 baño propio, 01 baño de visita.
- Departamento AX03:
Dormitorio principal con baño propio y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario con closet, 01 baño familiar, 01 zona de estudio con closet, 01 baño de visita.
- Departamento AX04:
Dormitorio principal con baño propio y walk in closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, cl. de lavado, 01 baño familiar, 01 zona de estudio con closet.

PISO 22:

Con N.P.T. de +56.70, este piso cuenta con 02 núcleos de circulación vertical a los que se acceden desde el primer nivel. A través de la circulación horizontal, se puede acceder a los siguientes departamentos ubicados hacia el Malecón de la Reserva:

- Departamento A2201(Primer nivel Duplex):
02 dormitorios principales con baño propio y walk in closet, 02 dormitorios con baño propio y closet con hall de distribución para el acceso al segundo nivel.
- Departamento A2202:
Dormitorio principal con baño propio, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario, 01 baño secundario, 01 zona de estudio con closet y 01 baño de visita.
- Departamento 2203:
Dormitorio principal con baño propio y closet, sala, comedor con terraza privada, kitchenette, centro de lavado y baño de servicio, 01 dormitorio secundario, 01 baño secundario con closet, 01 baño familiar, 01 zona de estudio con closet, 01 baño de visita.
- Departamento A2204(Primer nivel Duplex):
Dormitorio principal con baño propio y walk in closet, 01 dormitorio secundario con walk in closet, 01 zona de estudio con closet, 01 baño familiar y acceso al segundo nivel.

AZOTEA:

Con un N.P.T. de +59.40, este nivel es de uso privado (segundo nivel de los departamentos dúplex A2201 y A2204) y áreas comunes como 02 zonas de parrillas, una sala bar, y zona de piscina.

En este nivel se desarrollan el segundo nivel de los dúplex:

- Departamento A2201(Segundo nivel Duplex):
Sala comedor con terraza privada, un baño de visita, cocina con salida hacia terraza posterior, cuarto de lavado exterior, deposito y baño de servicio.
- Departamento A2204(Segundo nivel Duplex):
Sala con terraza privada, un baño de visita, comedor y kitchenette con salida hacia terraza privada y closet de lavado.

Zona común conformada por 02 zonas de parrillas, sala bar, y una zona de piscina con frente hacia el Malecón de la Reserva.

TECHO:

En este nivel con acceso por escalera de gato desde la azotea y con un N.T.T. de +62.40 se podrá tener registro a los equipos electromecánicos ubicados en esta zona. Esta zona estará confinada por una baranda metálica con una altura de 1.10m por motivos de seguridad. Asimismo, se proporciona un área para paneles solares según lo establecido en la ordenanza N°588MM y se ubica el cuarto de acelerógrafo.