

# PROYECTOS PARA LA RENOVACIÓN URBANA DEL CHL

PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDA

2022-I



**PROLIMA**

PROGRAMA MUNICIPAL PARA LA RECUPERACIÓN  
DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

Sin Valor Comercial

**Mayo, 2022**

Editado por:

**PROLIMA**

Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima

Municipalidad Metropolitana de Lima

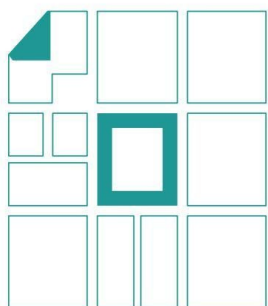
Jirón Áncash 229, Lima

**Equipo Profesional**

- Luis Martín Bogdanovich
- Sarita Rodríguez
- Rodrigo Martel
- Camila Campuzano
- Lucía Patiño
- Carlos Ramos
- Lucía Uribe



MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**



# PROYECTOS PARA LA RENOVACIÓN URBANA DEL CHL

PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDA

## 2022-I



## PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA

# VIVIR EN EL CENTRO HISTÓRICO

La condición de un inmueble es determinante para su ocupación, en el caso del uso de vivienda esta debería contar con niveles de habitabilidad óptimos, sin embargo en el caso del Centro Histórico de Lima el 69% de las viviendas cuentan con algún nivel de deterioro (malo o muy malo)\*. Del mismo modo los graves problemas físicos de la infraestructura del CHL produce problemas en la habitabilidad del entorno a la vivienda como, el aumento de la criminalidad, delincuencia y prostitución, los focos de enfermedades y el aumento de los niveles de contaminación ambiental provocan que se vuelva intolerable vivir.

La habitabilidad se establece tanto por las características físicas de los inmuebles dedicados al uso de vivienda, así como por la calidad su entorno que es proporcionado por la cercanía y buena calidad de servicios, espacios públicos, accesibilidad y seguridad. La mejora de la calidad del entorno es posible a través de la recaudación de impuestos municipales de los residentes. Sin embargo, por la precariedad de las viviendas estos impuestos son condonados lo que produce costos sociales a la comunidad reduciendo la recaudación de impuestos municipales que son destinados a fines comunes como la preservación de parques y jardines, la limpieza pública, fiscalización de las zonas comerciales; empobreciendo más las condiciones de habitabilidad, sobre utilizando los servicios públicos (luz y agua) y perjudicando a las empresas que prestan estos servicios y a la comunidad en general (Martinez Miraval, 2010).

La recuperación habitacional del Centro Histórico no se limita a la promoción de la inversión en vivienda como proyectos independientes, mas bien se encuentra dentro de un marco de acciones mayor establecidas en el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con visión al 2035, buscando mejorar la calidad de vida de los residentes actuales y futuros.

\* Información de Instituto Catastral de Lima (2019).

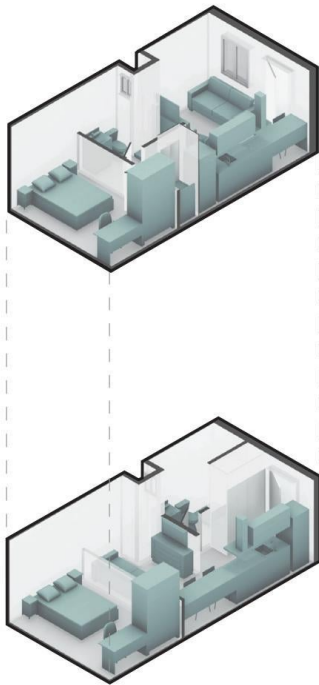
# VIVIENDA COLECTIVA

## UNIDADES DE VIVIENDA

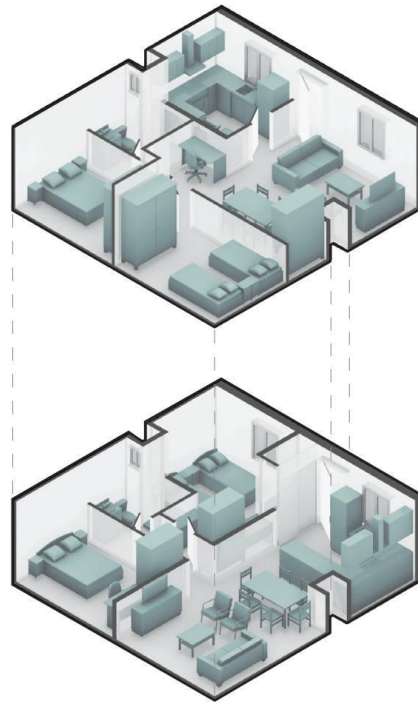
Las unidades de vivienda desarrolladas en las propuestas se basan las especificaciones detalladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, asimismo cumple con lo establecido en la normativa de Techo propio y Mi Vivienda.

Se ha desarrollado una grilla estructural básica de 7.50 m x 7.50 m, eficiente también para estacionamientos, para la adecuación de los 3 tipos de unidades de vivienda, de uno, dos y tres dormitorios.

**MÓDULO  
ESTRUCTURAL  
1A/1B**

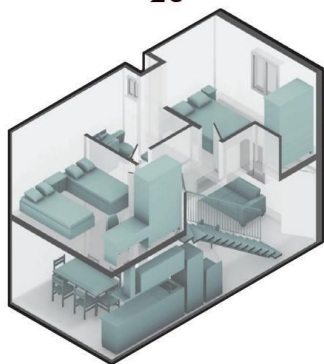


**MÓDULO  
ESTRUCTURAL  
2A/2B**

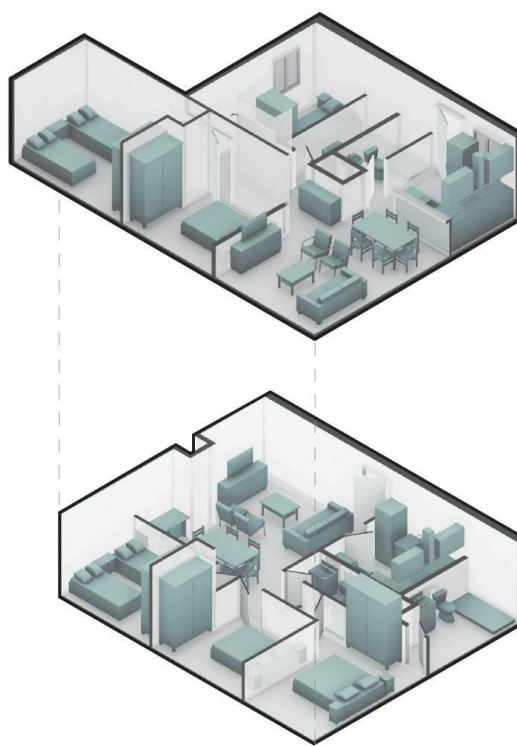


Cabe resaltar que que no existen variaciones de cualitativas en las viviendas. Los residentes actuales deben solicitar la evaluación en Vitrina inmobiliaria del Ministerio de Vivienda los subsidios vigentes del Estado que les permita costear la vivienda. Los residentes nuevos interesados en residir en el Centro Histórico podrán hacerlo al precio comercial del mercado.

**MÓDULO  
ESTRUCTURAL  
2C**



**MÓDULO  
ESTRUCTURAL  
3A/3B**



**2 DORMITORIOS  
DÚPLEX**



**3 DORMITORIOS  
FLAT**

VIVIENDA COLECTIVA

## UNIDADES DE VIVIENDA (1A)

VIVIENDA DE ACUERDO A LA COMPOSICIÓN FAMILIAR

1 HABITACIÓN

28M<sup>2</sup>

1/2 MÓDULO DE LA GRILLA



Solteros o parejas



VIVIENDA COLECTIVA

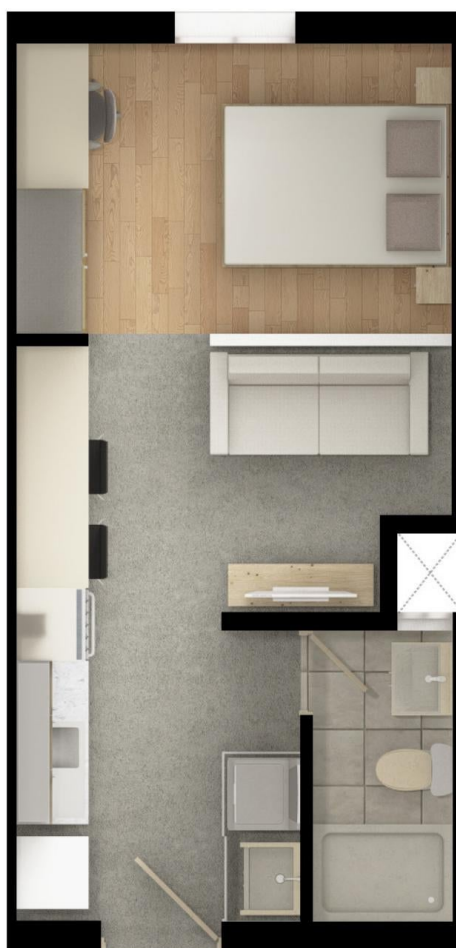
## UNIDADES DE VIVIENDA (1B)

VIVIENDA DE ACUERDO A LA COMPOSICIÓN FAMILIAR

1 HABITACIÓN

28M<sup>2</sup>

1/2 MÓDULO DE LA GRILLA



Solteros o parejas

VIVIENDA COLECTIVA

## UNIDADES DE VIVIENDA (2A)

VIVIENDA DE ACUERDO A LA COMPOSICIÓN FAMILIAR

2 HABITACIONES

56 M<sup>2</sup>

1 MÓDULO DE LA GRILLA



Familias de hasta 4 miembros

VIVIENDA COLECTIVA

## UNIDADES DE VIVIENDA (2B)

VIVIENDA DE ACUERDO A LA COMPOSICIÓN FAMILIAR

2 HABITACIONES

56 M<sup>2</sup>

1 MÓDULO DE LA GRILLA



Familias de hasta 4 miembros

VIVIENDA COLECTIVA

## UNIDADES DE VIVIENDA (2C)

VIVIENDA DE ACUERDO A LA COMPOSICIÓN FAMILIAR

2 HABITACIONES

56 M<sup>2</sup>

1/2 MÓDULO DE LA GRILLA EN DOS NIVELES



Familias de hasta 4 miembros

VIVIENDA COLECTIVA

## UNIDADES DE VIVIENDA (3A)

VIVIENDA DE ACUERDO A LA COMPOSICIÓN FAMILIAR

3 HABITACIONES

64 M<sup>2</sup>

1 y 1/4 DE MÓDULO DE LA GRILLA



Familias de hasta 6 miembros

VIVIENDA COLECTIVA

## UNIDADES DE VIVIENDA (3B)

VIVIENDA DE ACUERDO A LA COMPOSICIÓN FAMILIAR

3 HABITACIONES

74 M<sup>2</sup>

1 y 1/2 MÓDULO DE LA GRILLA



Familias de hasta 6 miembros



eje estructurante de borde  
**ALFONSO UGARTE**

eje estructurante  
**CALLAO**

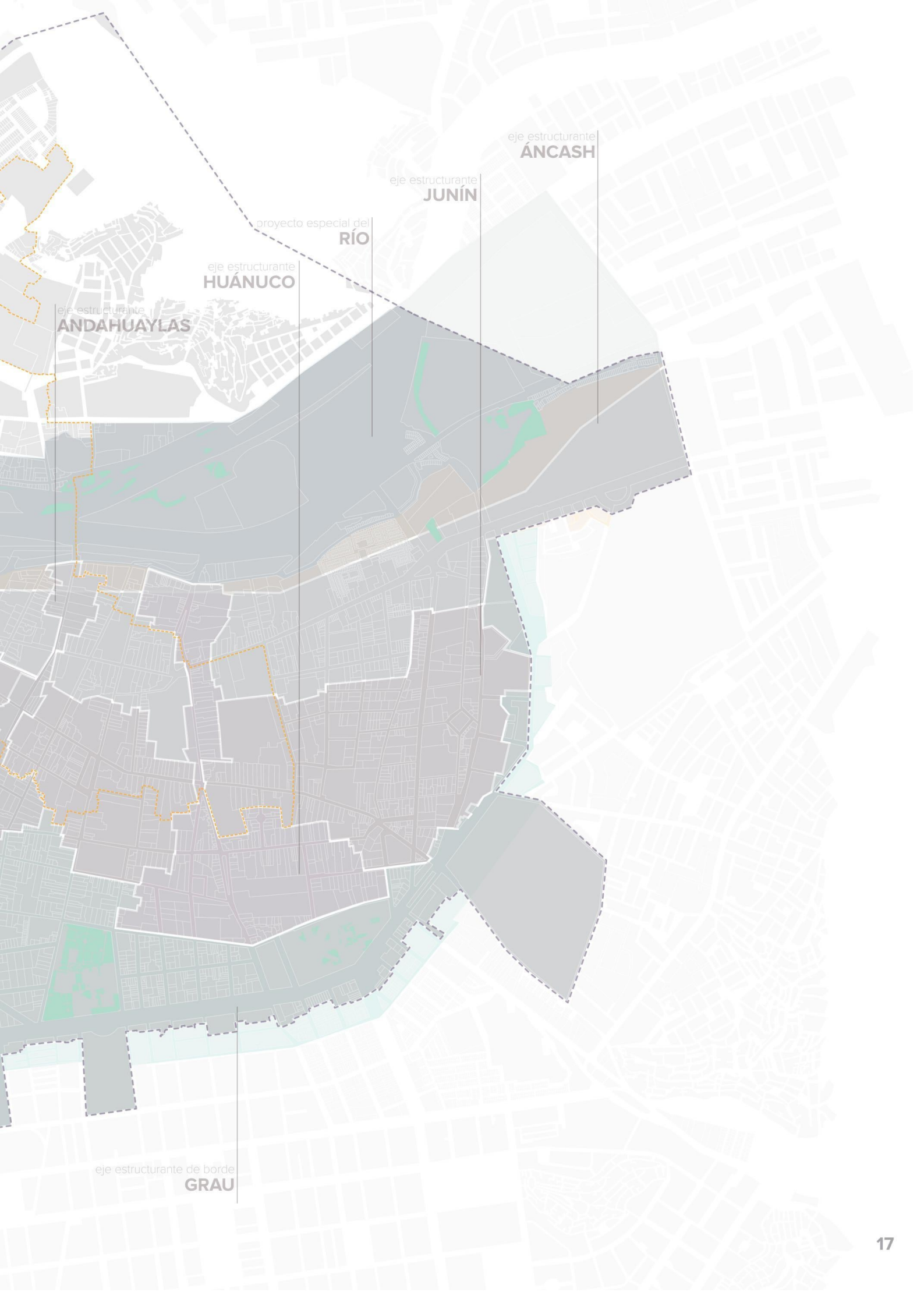
eje estructurante  
**CUSCO-EMANCIPACIÓN**

eje estructurante  
**COLMENA**  
pág. 18-59

proyección especial  
**PLAZA MAYOR**

eje estructurante de borde  
**EXPOSICIÓN**  
pág. 190-215





eje estructurante  
**ANCASH**

eje estructurante  
**JUNÍN**

proyecto especial del  
**RÍO**

eje estructurante  
**HUÁNUCO**

eje estructurante  
**ANDAHUAYLAS**

eje estructurante de borde  
**GRAU**



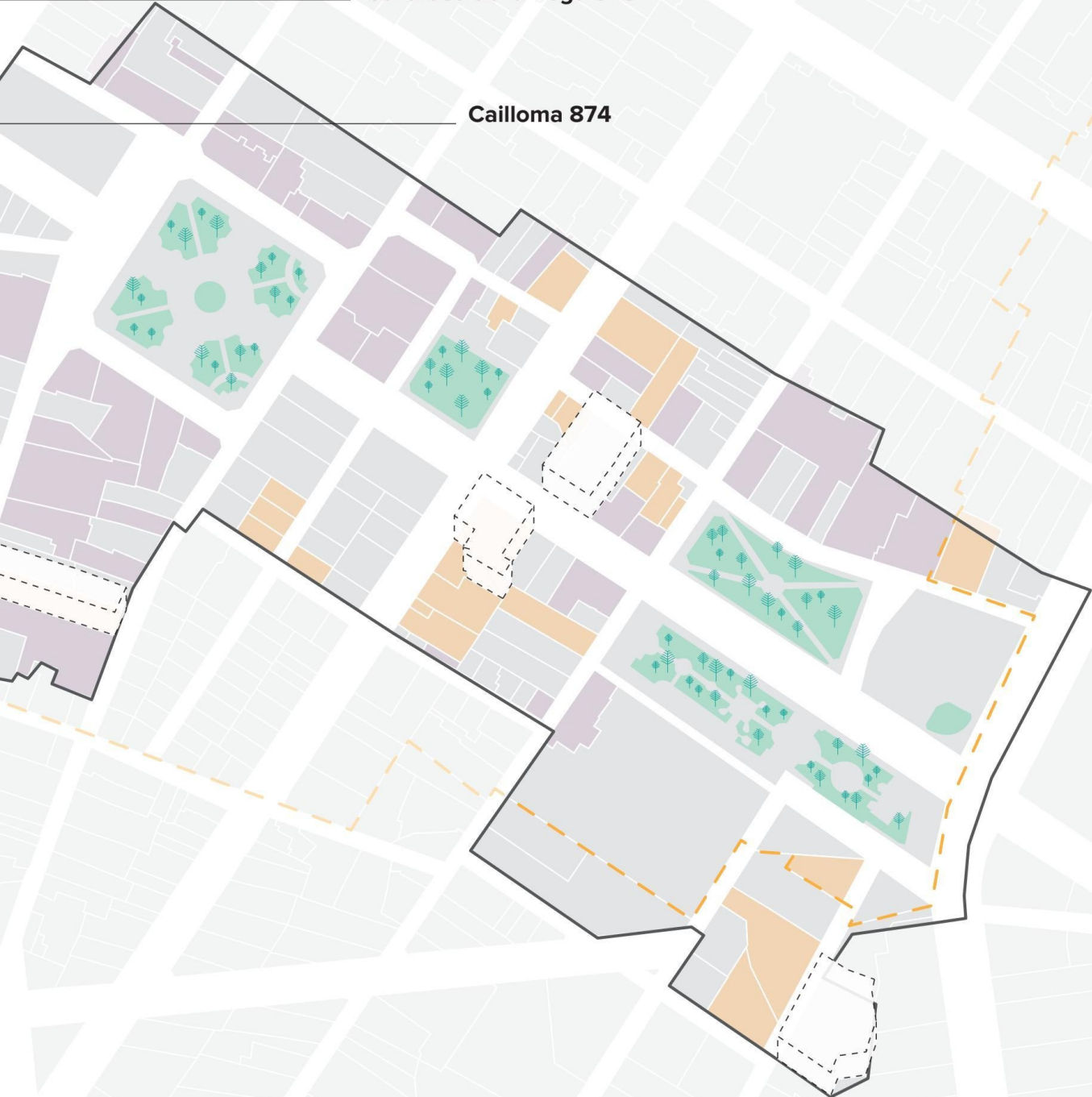
EJE ESTRUCTURANTE  
**COLMENA**

56  
254

Ocoña 250

Garcilaso de la Vega 845

Cailloma 874



EJE ESTRUCTURANTE COLMENA  
**JR. WASHINGTON 838**  
FACHADA Y PERFIL DETERMINADO



E	ENTORNO	ENTORNO	ENTORNO	ENTORNO	ENTORNO
---	---------	---------	---------	---------	---------

Perfil determinado **Psj. Delgado**

EJE ESTRUCTURANTE COLMENA

## JR. WASHINGTON 838

### FACHADA



El proyecto cuenta con tres frentes. El primero da hacia el jirón Washington, el segundo hacia el jirón Zepita y el tercero hacia el pasaje Delgado definiendo el perfil urbano de toda la manzana.

El proyecto incorpora dentro de su programa la central de serenazgo ubicada en un espacio hacia el Jr. Washington, liberando el terreno y convirtiéndolo en un espacio público que dinamice la actividad en la zona, complementado por el comercio local ubicado en el zócalo de la propuesta arquitectónica.

El proyecto está definido tipológicamente por dos patios centrales contiguos y la fachada del proyecto incorpora una serie de ritmos de lleno y vacío en los que se hunde parte del volumen para generar protección solar, terrazas y la posibilidad de incorporar vegetación. Asimismo, se utiliza concreto granallado de coloración azulina, ladrillo caravista anaranjado y carpintería color azul cobalto en todo el proyecto abstrayendo la propuesta de color del Cine Tauro, cercano al nuevo edificio.

FACHADA JR. WASHINGTON



ENTORNO

ENTORNO

ENTORNO

Perfil determinado **Jr. Zepita**

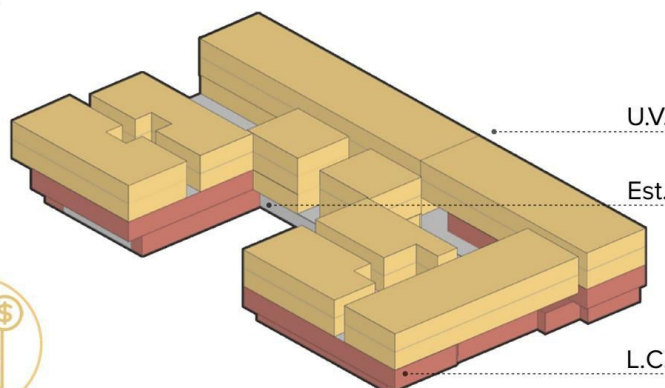
EJE ESTRUCTURANTE **COLMENA**  
**JR. WASHINGTON 838**  
 INFORMACIÓN GENERAL

**UBICACIÓN**



**PARÁMETROS**

- Condición: **INMUEBLE DE ENTORNO**
- Altura máxima: **11.20mtrs.**
- Área libre mínima: **25%**
- M<sup>2</sup>: **2 114.91 m<sup>2</sup>**



**USOS**



**16**

ESTACIONAMIENTOS

+



**17**

LOCALES  
COMERCIALES

+



**51**

UNIDADES  
DE VIVIENDA

**RENTABILIDAD SOCIAL**

**36** FAMILIAS  
BENEFICIADAS



**70%**

VIVIENDAS DE  
INTERÉS  
SOCIAL

**30%**

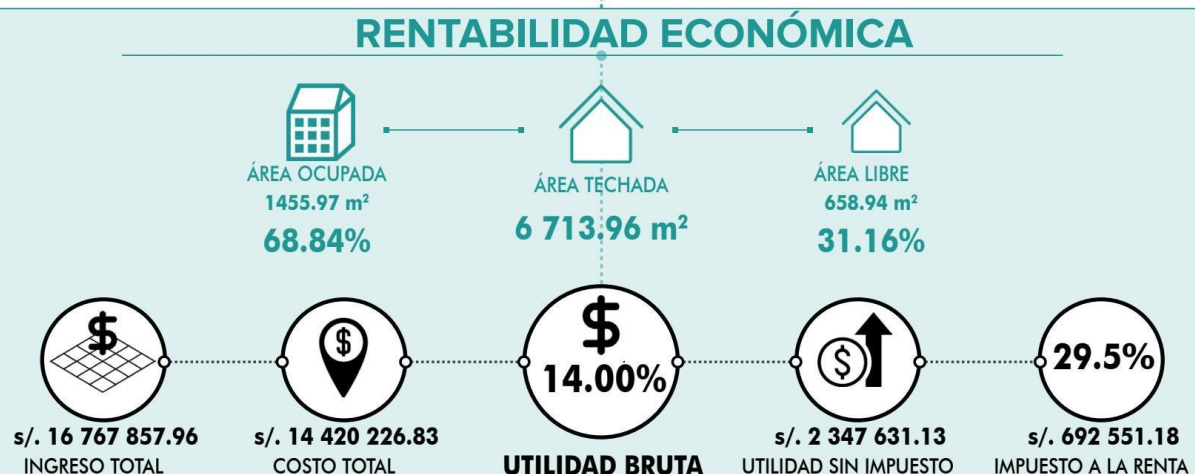
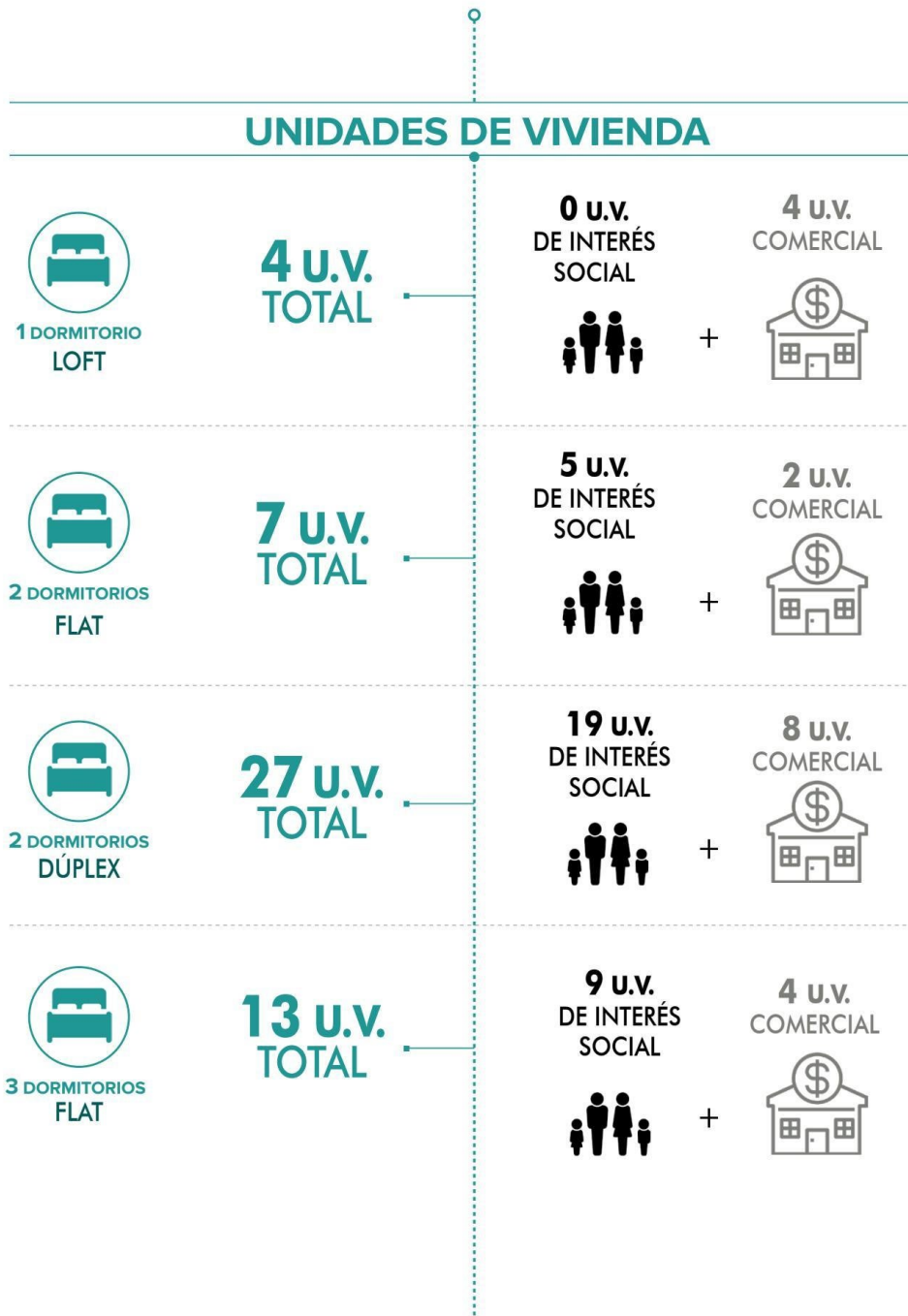
VIVIENDAS EN  
VENTA  
COMERCIAL

**15 U.V.**  
VENTA  
COMERCIAL



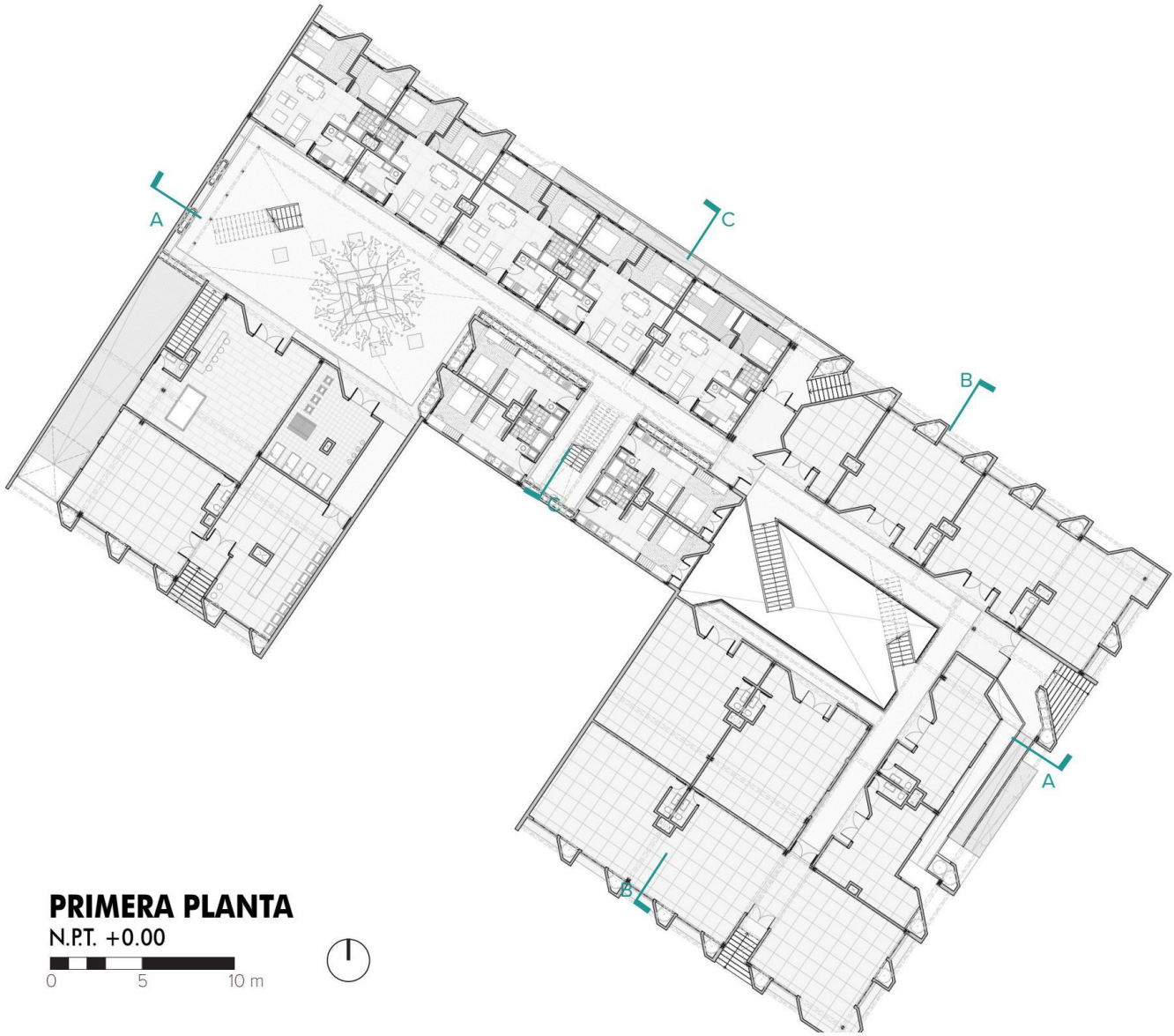
EJE ESTRUCTURANTE COLMENA  
**JR. WASHINGTON 838**

UNIDADES DE VIVIENDA Y RENTABILIDAD



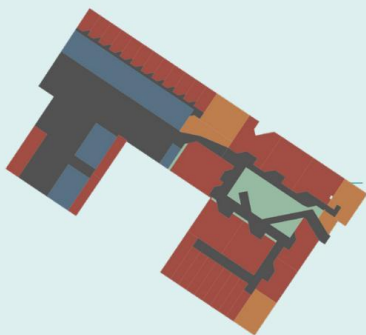
# JR. WASHINGTON 838

DESARROLLO DE ANTEPROYECTO

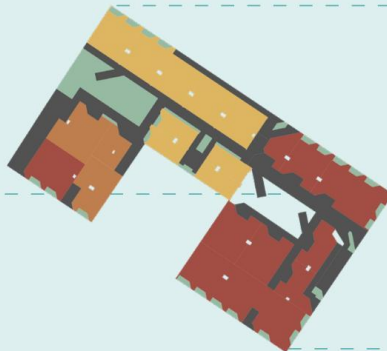


## PRIMERA PLANTA

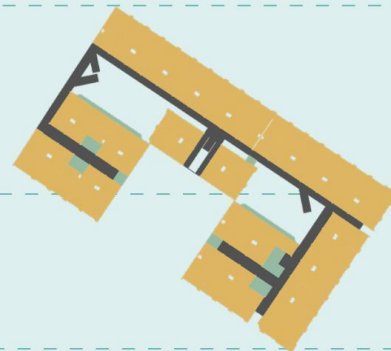
N.P.T. +0.00



SEMI-SÓTANO



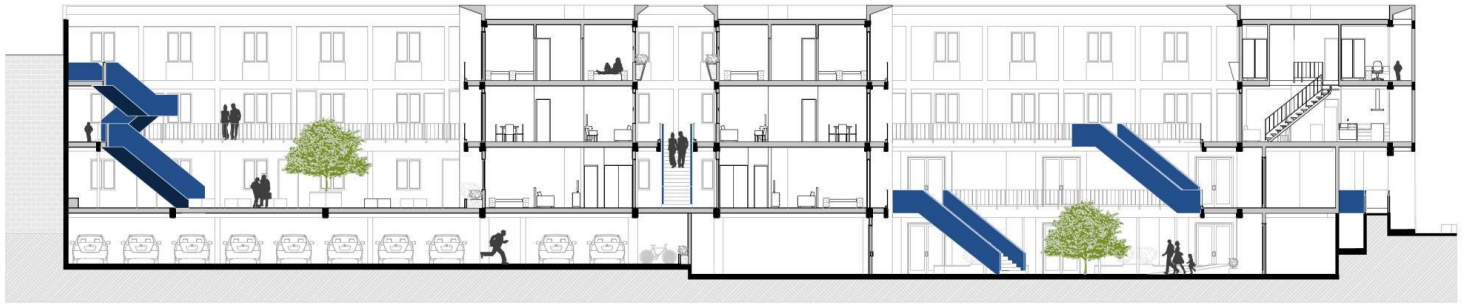
PRIMER PISO



SEGUNDO PISO



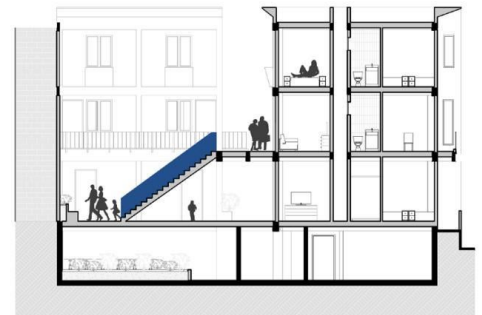
EJE ESTRUCTURANTE COLMENA  
**JR. WASHINGTON 838**  
 DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



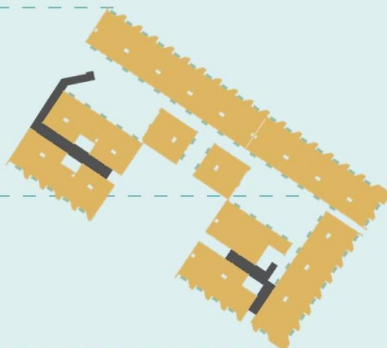
**CORTE A-A**



**CORTE B-B**



**CORTE C-C**



**TERCER PISO**

	ESTACIONAMIENTOS	225.77 m <sup>2</sup>
	COMERCIO	1 090.87 m <sup>2</sup>
	SERVICIOS COLECTIVOS	339.47 m <sup>2</sup>
	VIVIENDA	3 189.42 m <sup>2</sup>
	CIRCULACIONES	1 522.29 m <sup>2</sup>
	ÁREAS VERDES	420.51 m <sup>2</sup>

EJE ESTRUCTURANTE COLMENA  
**JR. WASHINGTON 838**  
DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



**SEGUNDA PLANTA**  
N.P.T. +5.10



EJE ESTRUCTURANTE COLMENA  
**JR. WASHINGTON 838**  
VISTAS DE ANTEPROYECTO



V1



V2



V3



**Grau 145**



Anteproyectos terminados



Cabidas terminadas



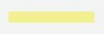
Lotes identificados



Intervención en inmuebles monumento o de valor monumental



Intervención con fines de renovación urbana

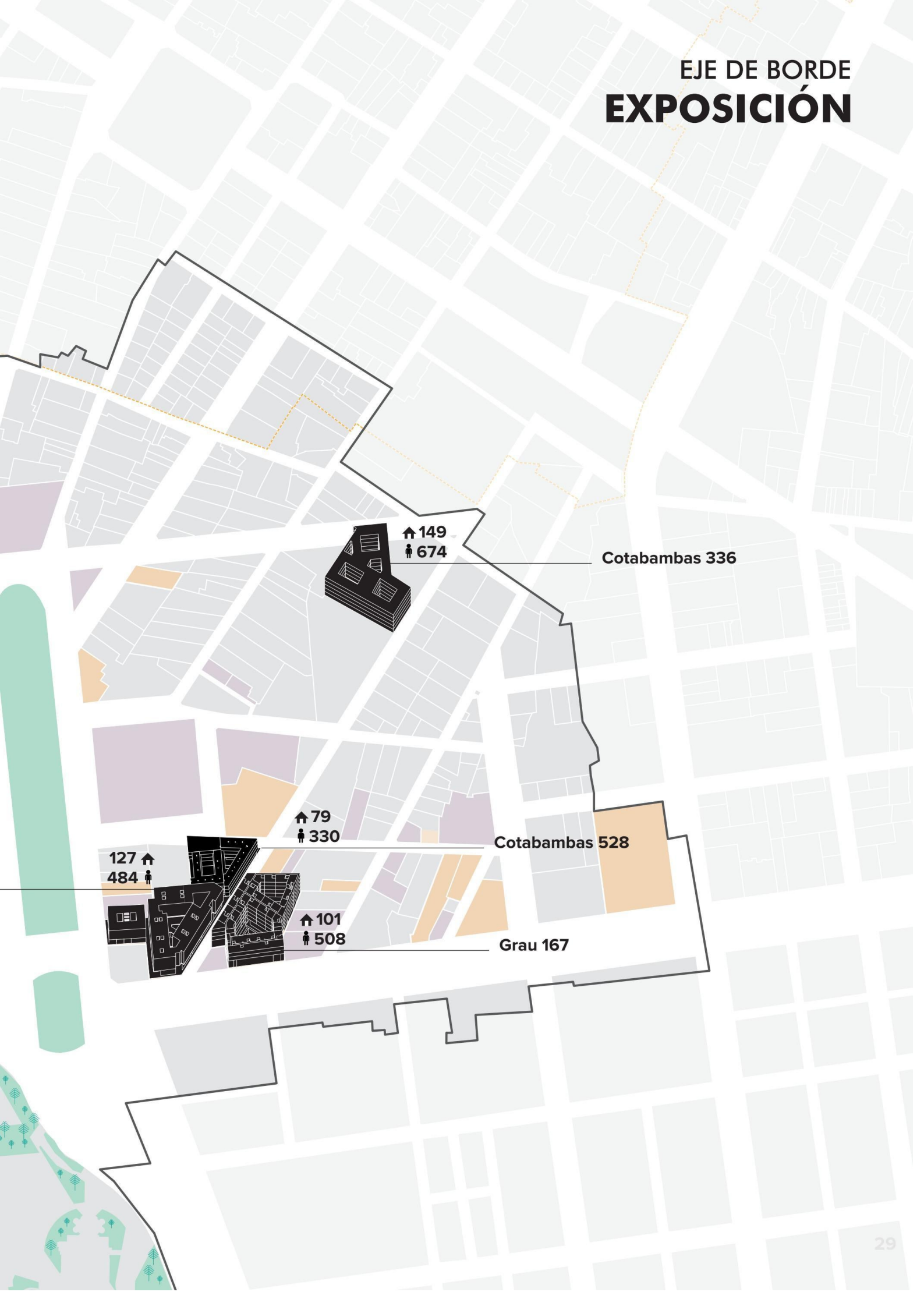


Vías peatonales



Tranvía

# EJE DE BORDE EXPOSICIÓN



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 167

FACHADA Y PERFIL DETERMINADO



FACHADA JR. COTABAMBAS



V.M. ENTORNO ENTORNO V.M. VALOR MONUMENTAL

Perfil determinado Jr. Cotabambas



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE  
EXPOSICIÓN

## AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 167

FACHADA

El proyecto cuenta con dos frentes que dan hacia la avenida Almirante Miguel Grau y el jirón Cotabambas, ubicándolo así en una zona estratégica debido al alto flujo comercial y su fácil acceso desde las avenidas Gray y Paseo de la República. Dentro de la manzana y adyacentes al proyecto, se encuentran un inmueble categorizado como de “entorno” y dos de “valor monumental”.

El proyecto se plantea por medio de dos amplios patios centrales que tienen todo el sótano y la primera planta como espacios semipúblicos comerciales. Además, el volumen se divide en dos partes: un bloque de oficinas hacia la avenida Grau y el otro bloque, mas extenso, se plantean las viviendas a partir del segundo nivel. Además consta de tres núcleos de circulación vertical para vivienda, dos núcleos para el bloque oficinas y cuatro accesos peatonales desde ambas calles.



Perfil determinado Av. Almirante Miguel Grau

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 167

## INFORMACIÓN GENERAL

### UBICACIÓN



### PARÁMETROS

- Condición: **INMUEBLE DE ENTORNO**
- Altura máxima: **12.27mtrs.**
- Área libre mínima: **30%**
- M<sup>2</sup>: **4 516.02 m<sup>2</sup>**

### USOS



**46**

ESTACIONAMIENTOS

+



**89**

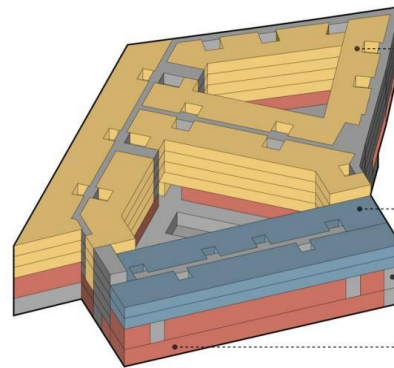
LOCALES  
COMERCIALES

+



**101**

UNIDADES  
DE VIVIENDA



U.V.

Of.

Est.

L.C.

### RENTABILIDAD SOCIAL

**71** FAMILIAS  
BENEFICIADAS



**70%**

VIVIENDAS DE  
INTERÉS  
SOCIAL

**30%**

VIVIENDAS EN  
VENTA  
COMERCIAL

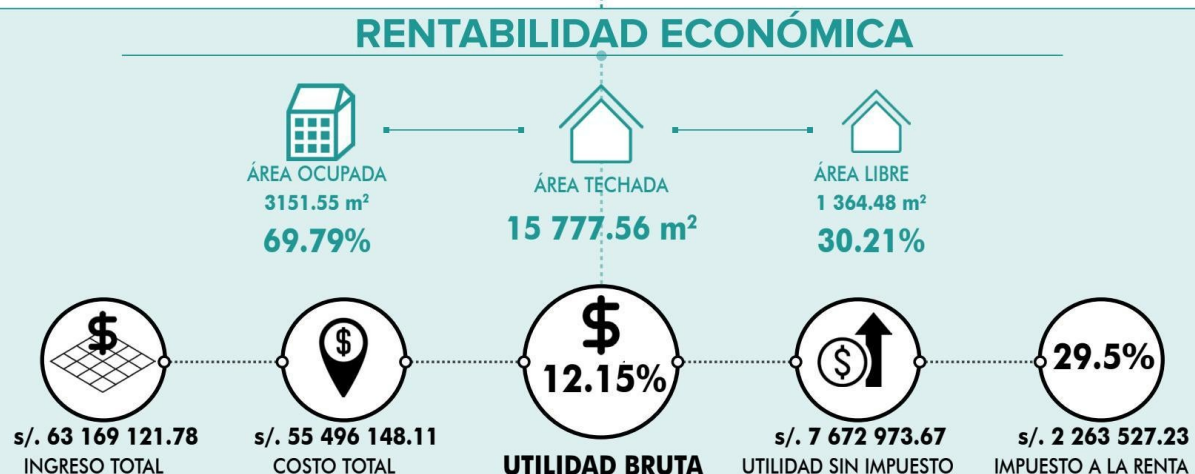
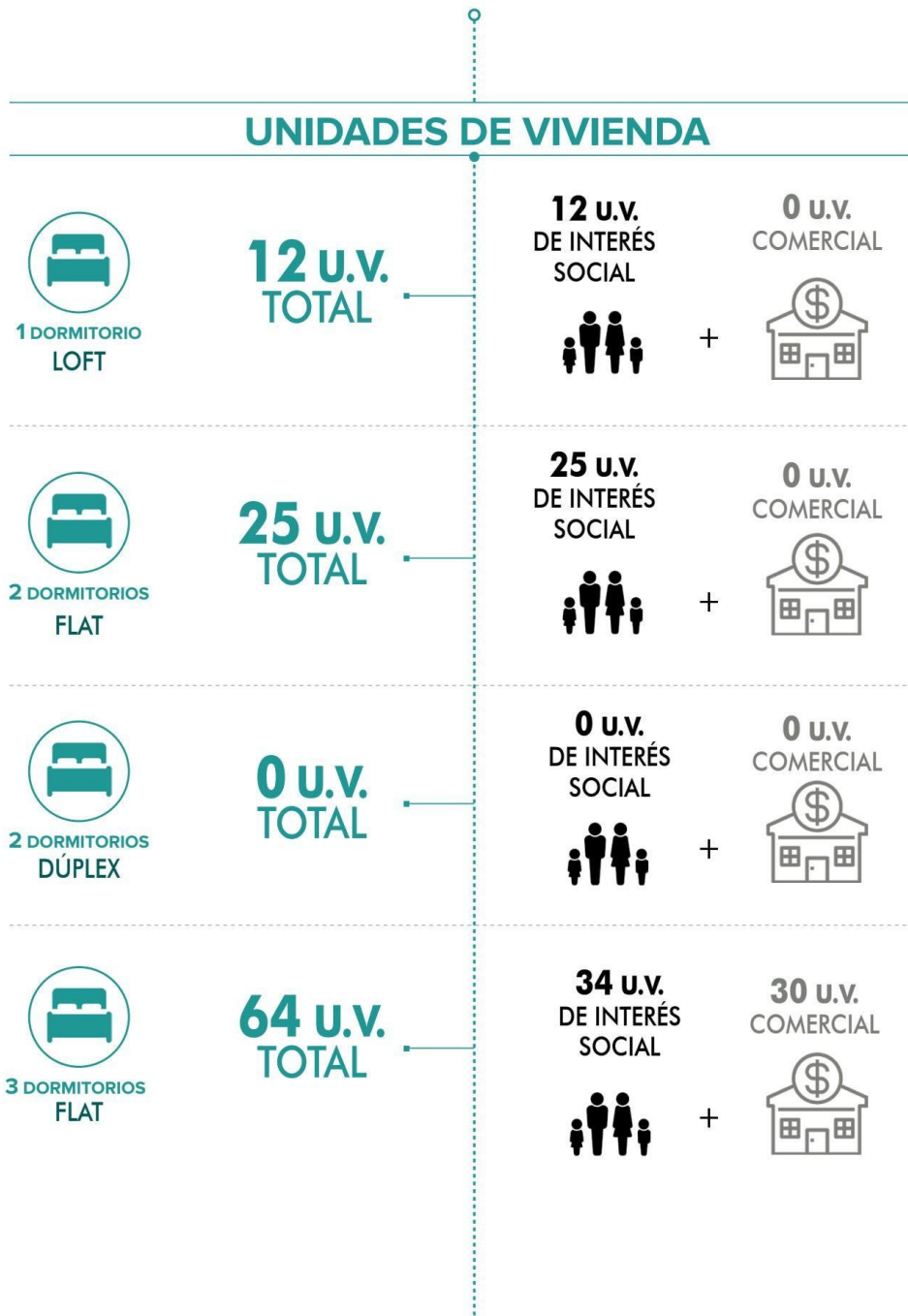
**30 U.V.**  
VENTA  
COMERCIAL





# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 167

## UNIDADES DE VIVIENDA Y RENTABILIDAD



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 167

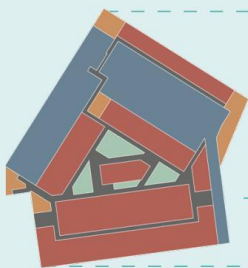
DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



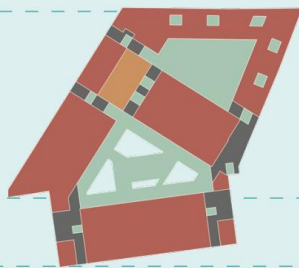
## PRIMERA PLANTA

N.P.T. +0.00

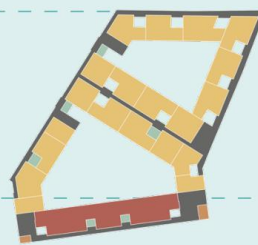
0 5 10 m



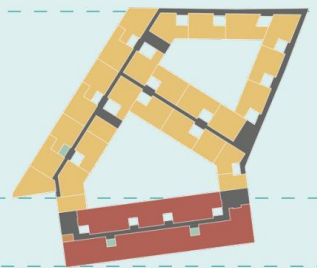
SÓTANO



SEMISÓTANO Y  
PRIMER PISO



SEGUNDO PISO

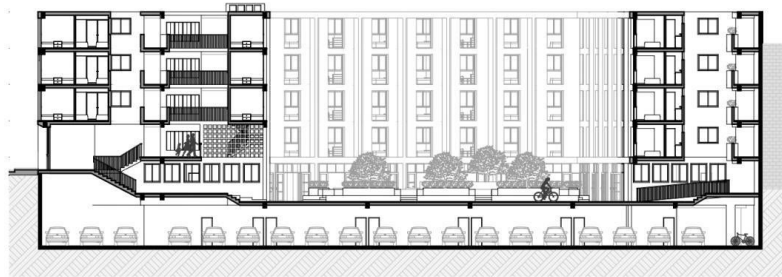


TERCER PISO

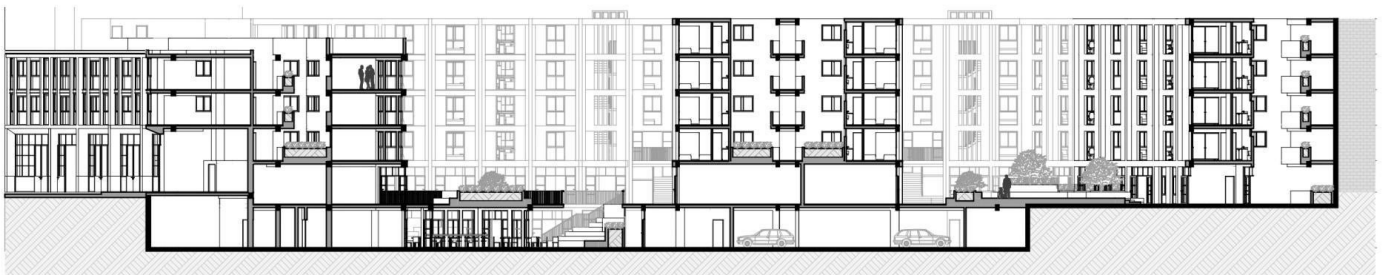
EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 167

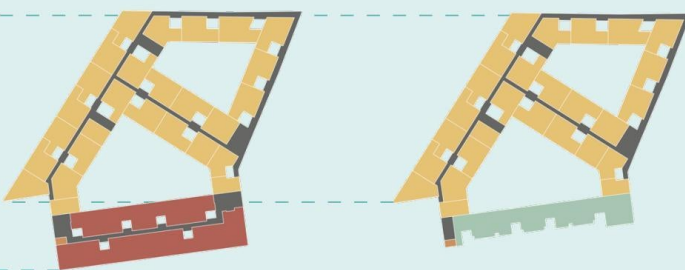
DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



**CORTES A-A**



**CORTES C-C**



**CUARTO PISO**

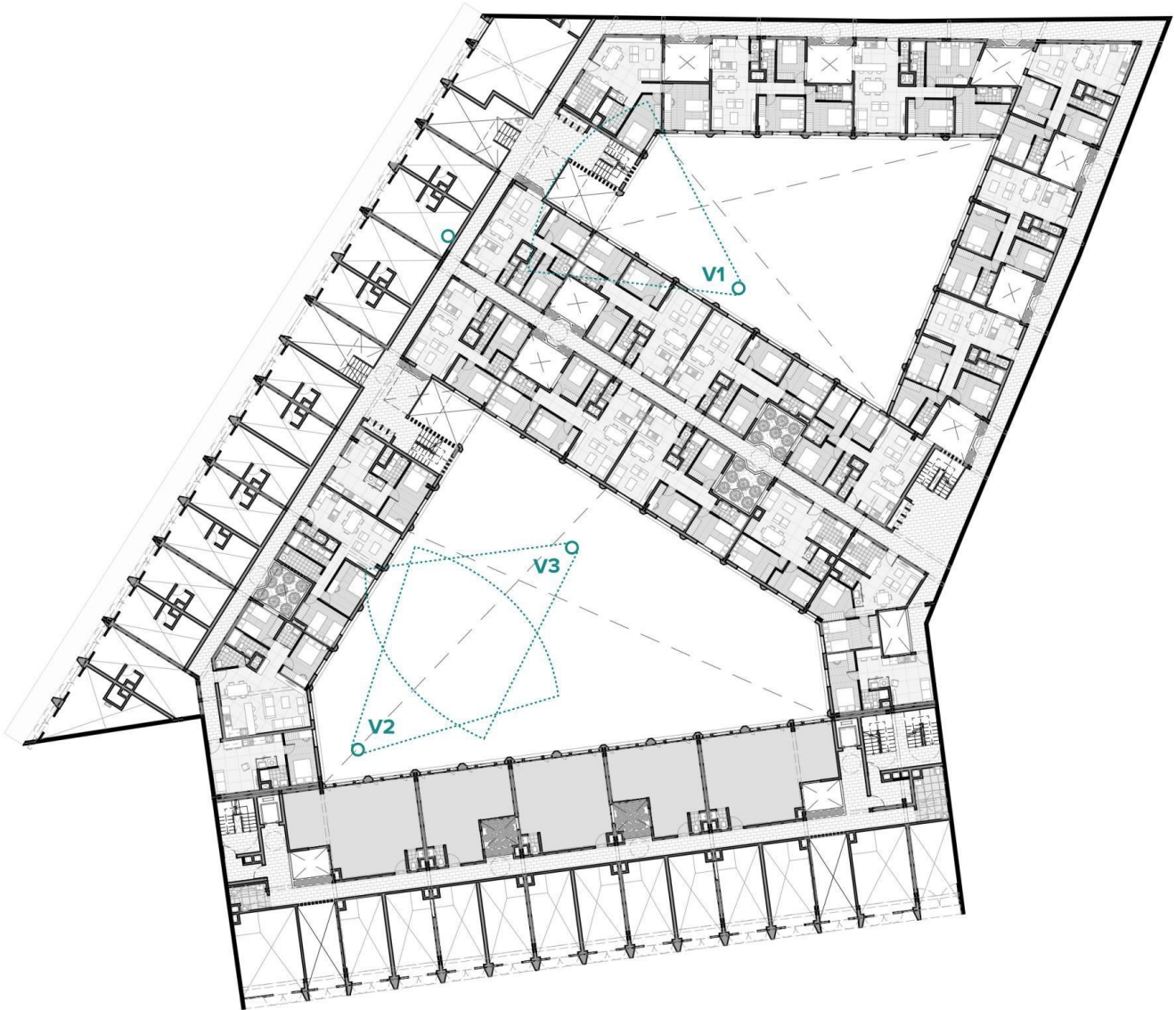
**QUINTO PISO**

	ESTACIONAMIENTOS	1 237.43 m <sup>2</sup>
	COMERCIO	3 541.54 m <sup>2</sup>
	SERVICIOS COLECTIVOS	441.79 m <sup>2</sup>
	VIVIENDA	6 813.75 m <sup>2</sup>
	CIRCULACIONES	3 092.77 m <sup>2</sup>
	ÁREAS VERDES	1 744.64 m <sup>2</sup>

EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 167

DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



## SEGUNDA PLANTA

N.P.T. +5.10

0 5 10 m



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN  
**AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 167**  
VISTAS DE ANTEPROYECTO



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 145

FACHADA Y PERFIL DETERMINADO



Perfil determinado Av. Paseo de la República



Perfil determinado Av. Miguel Gr



PASEO DE LA REPÚBLICA



COTABAMBAS

EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE

EXPOSICIÓN

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 145

FACHADA

El proyecto cuenta con tres frentes que dan hacia las avenidas Paseo de la República y Miguel Grau, y el jirón Cotabambas, ubicándolo así en una zona estratégica por la presencia de importantes equipamientos urbanos como el C.C. Real Plaza Centro Cívico, el Parque de la Exposición, la estación central del Metropolitano, y principales vías de acceso. Dentro de la manzana, se encuentran inmuebles categorizados como de “entorno” y de “valor monumental”.

Se proyectan tanto unidades de vivienda como locales comerciales y oficinas para aumentar la rentabilidad de la edificación.

En cuanto al trazado del proyecto, se plantea un patio central en el sótano por el cual se accede a la primera planta del proyecto. El resto de la edificación se dispone al rededor del patio, ubicando el área comercial en el primer nivel con acceso desde las tres vías. El edificio de oficinas se ubica en el bloque orientado hacia la Av. Paseo de la República, y las viviendas hacia Av. Grau y Jr Cotabambas.



V. M.



ENTORNO

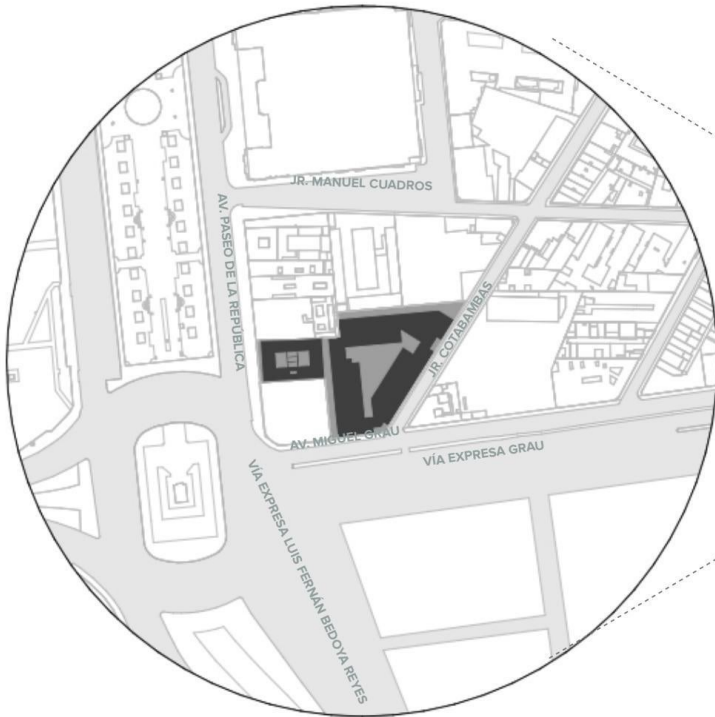
ENTORNO

Perfil determinado Jr. Cotabambas

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 145

## INFORMACIÓN GENERAL

### UBICACIÓN



### PARÁMETROS

- Condición: **INMUEBLE DE ENTORNO**
- Altura máxima: **13.60 mtrs.**
- Área libre mínima: **25%**
- M<sup>2</sup>: **5478.46 m<sup>2</sup>**

### USOS



**98**

ESTACIONAMIENTOS

+



**103**

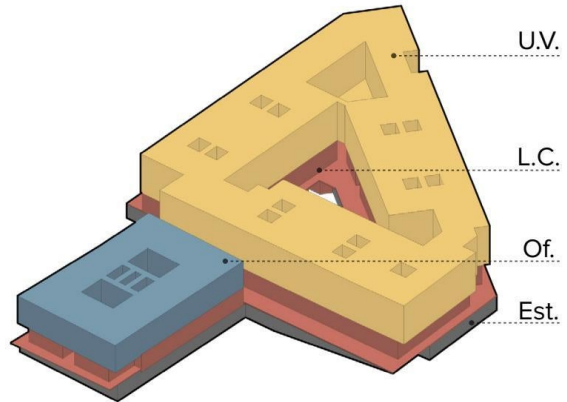
LOCALES  
COMERCIALES

+



**127**

UNIDADES  
DE VIVIENDA



### RENTABILIDAD SOCIAL

**88** FAMILIAS  
BENEFICIADAS



**70%**

VIVIENDAS DE  
INTERÉS  
SOCIAL

**30%**

VIVIENDAS EN  
VENTA  
COMERCIAL

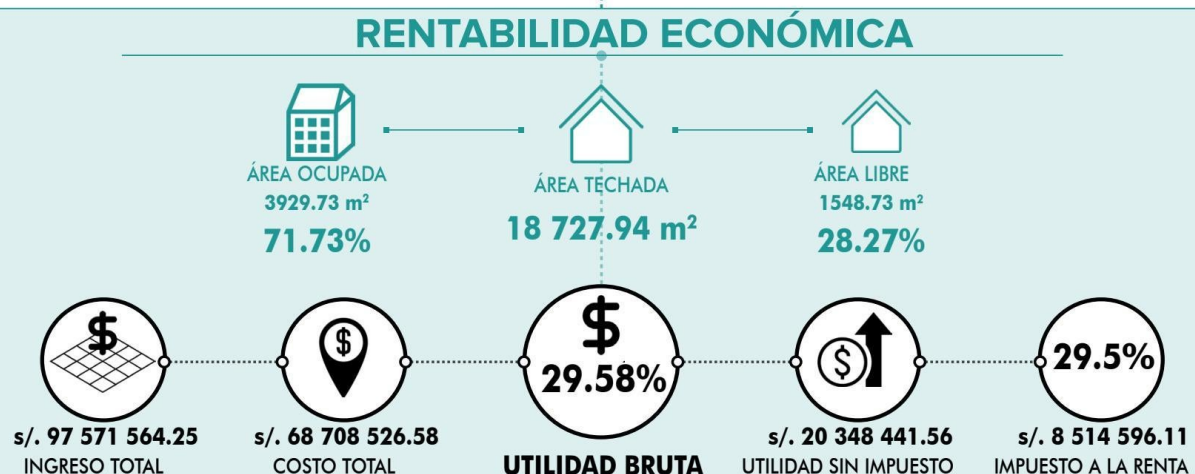
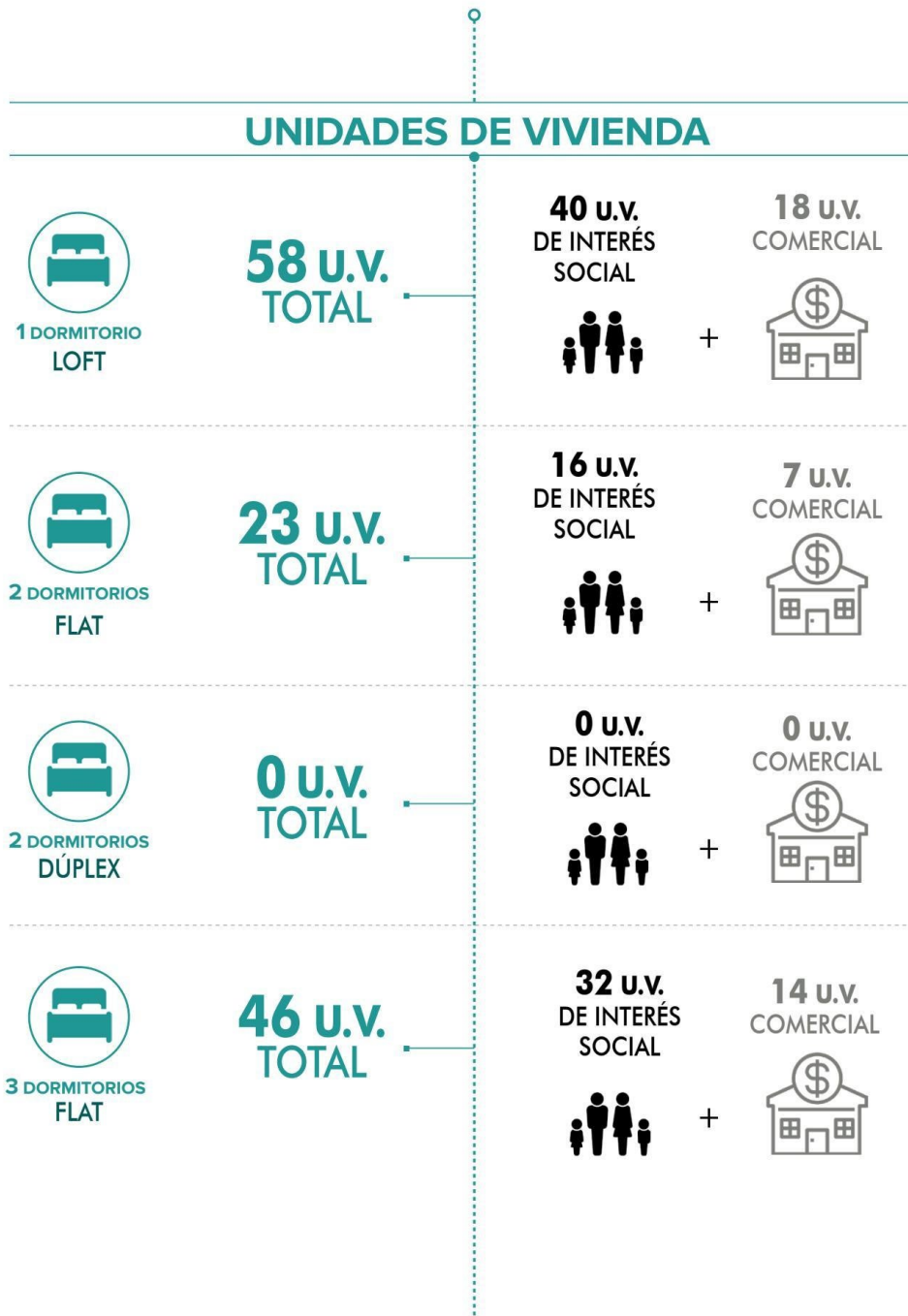
**39 U.V.**  
VENTA  
COMERCIAL





# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 145

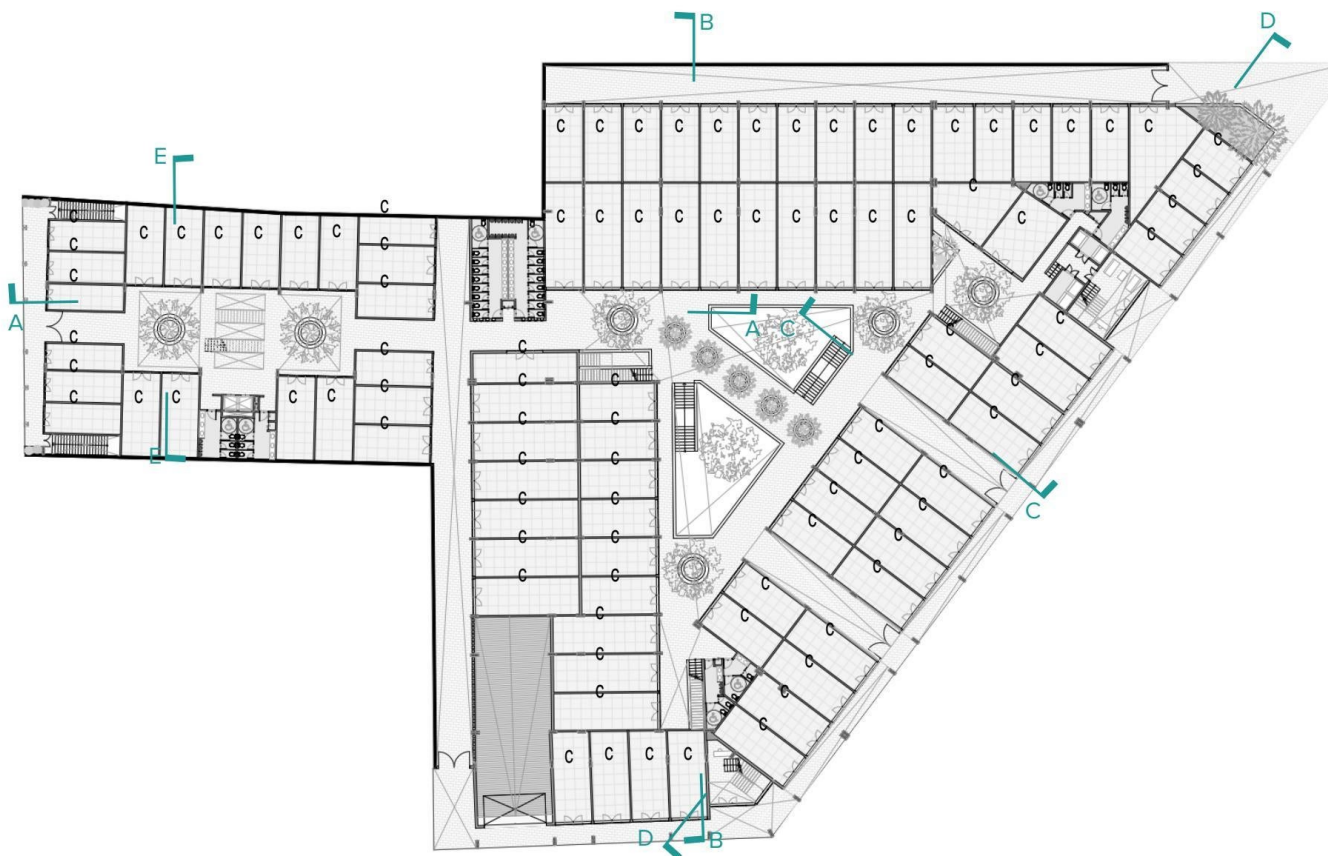
## UNIDADES DE VIVIENDA Y RENTABILIDAD



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 145

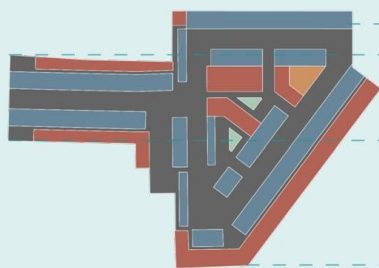
DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



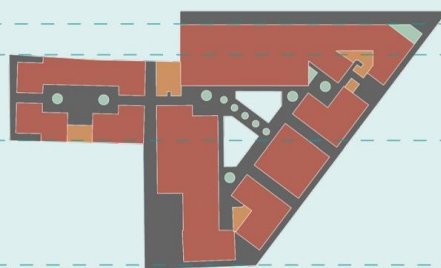
## PRIMERA PLANTA

N.P.T. +0.00

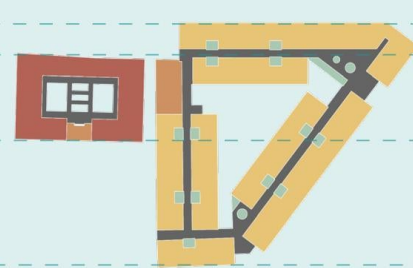
0 10 20 m



SÓTANO



PRIMER PISO

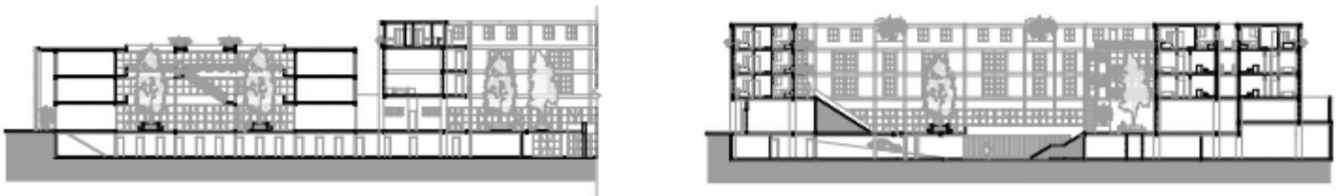


SEGUNDO PISO

EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 145

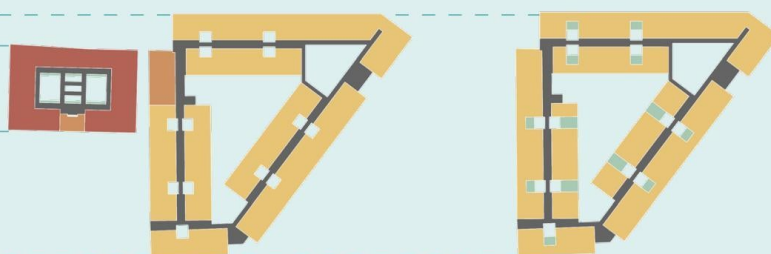
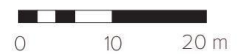
DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



**CORTES A-A y B-B**



**CORTES C-C, D-D y E-E**



**TERCER PISO**

**CUARTO PISO**

	<i>ESTACIONAMIENTOS</i>	.....	<b>1501.04 m<sup>2</sup></b>
	<i>COMERCIO</i>	.....	<b>4201.93 m<sup>2</sup></b>
	<i>SERVICIOS COLECTIVOS</i>	.....	<b>564.21 m<sup>2</sup></b>
	<i>VIVIENDA</i>	.....	<b>6523.66 m<sup>2</sup></b>
	<i>CIRCULACIONES</i>	.....	<b>6137.28 m<sup>2</sup></b>
	<i>ÁREAS VERDES</i>	.....	<b>476.83 m<sup>2</sup></b>

EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 145

DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



## SEGUNDA PLANTA

N.P.T. +4.45

0 10 20 m



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICION  
**AV. ALMIRANTE MIGUEL GRAU 145**  
VISTAS DE ANTEPROYECTO



V1



V2



V3

EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN  
**JR. COTABAMBAS 528**  
FACHADA Y PERFIL DETERMINADO



Perfil determinado Jr. Manuel Cuadros



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE

EXPOSICIÓN

## JR. COTABAMBAS 528

FACHADA

El lote se encuentra ubicado en la jr. Cotabambas 510, 528 y Jr. Manuel Cuadros 224, 232, 238, 246, 258, 270, 274, 278. es un polígono irregular de cuatro lados, donde dos de ellos son medianeros y colindan con propiedad de terceros y dos colindan con la vía pública, contando con dos frentes, uno hacia el Jr. Cotabambas de 57.97 metros y Jr. Manuel Cuadros de 74.29 metros. El área del lote es: 2959.86 m<sup>2</sup> según la información del Instituto Catastral de Lima.

El lote colinda con inmuebles categorizados como de “entorno”. La manzana en la que se encuentra tiene edificaciones degradadas. La Av. Paseo de la República y la Av. Miguel Grau que se encuentran escasos metros del lote, y que lo conectan directamente con el resto de la ciudad y tiene una ubicación estratégica por su cercanía a la Av. Abancay.



ENTORNO

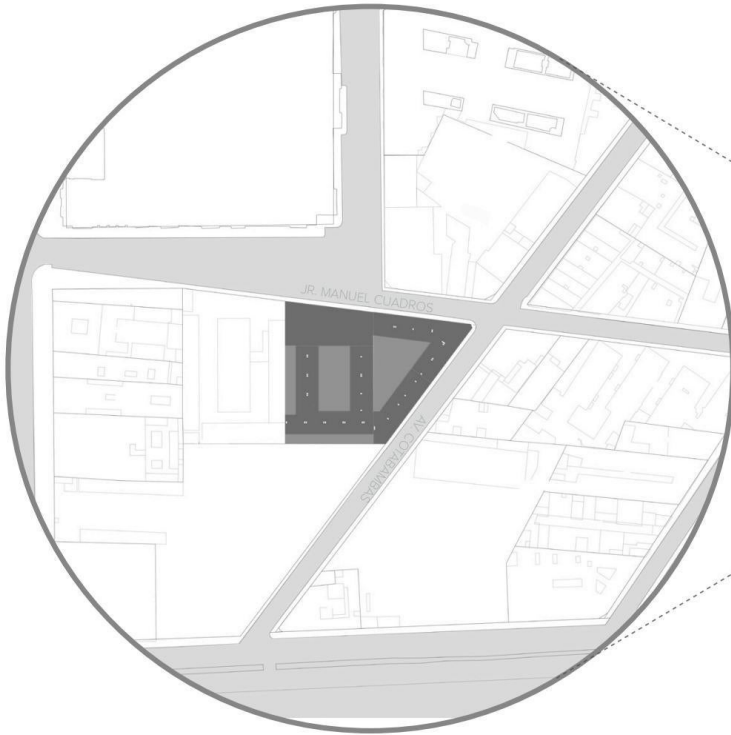
ENTORNO

Perfil determinado Jr. Cotabambas

# JR COTABAMBAS 528

## INFORMACIÓN GENERAL

### UBICACIÓN



### PARÁMETROS

- Condición: **ENTORNO MONUMENTAL**
- Altura máxima: **11.36 mtrs.**
- Área libre mínima: **25%**
- M<sup>2</sup>: **2959.86 m<sup>2</sup>**

### USOS



41

ESTACIONAMIENTOS

+



29

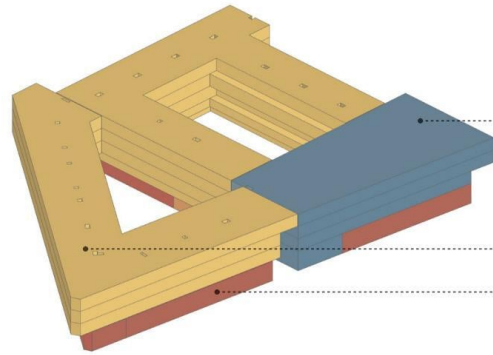
LOCALES  
COMERCIALES

+



79

UNIDADES  
DE VIVIENDA



OF.

U.V.

L.C.

### RENTABILIDAD SOCIAL

56 FAMILIAS  
BENEFICIADAS



70%

VIVIENDAS DE  
INTERÉS  
SOCIAL

30%

VIVIENDAS EN  
VENTA  
COMERCIAL

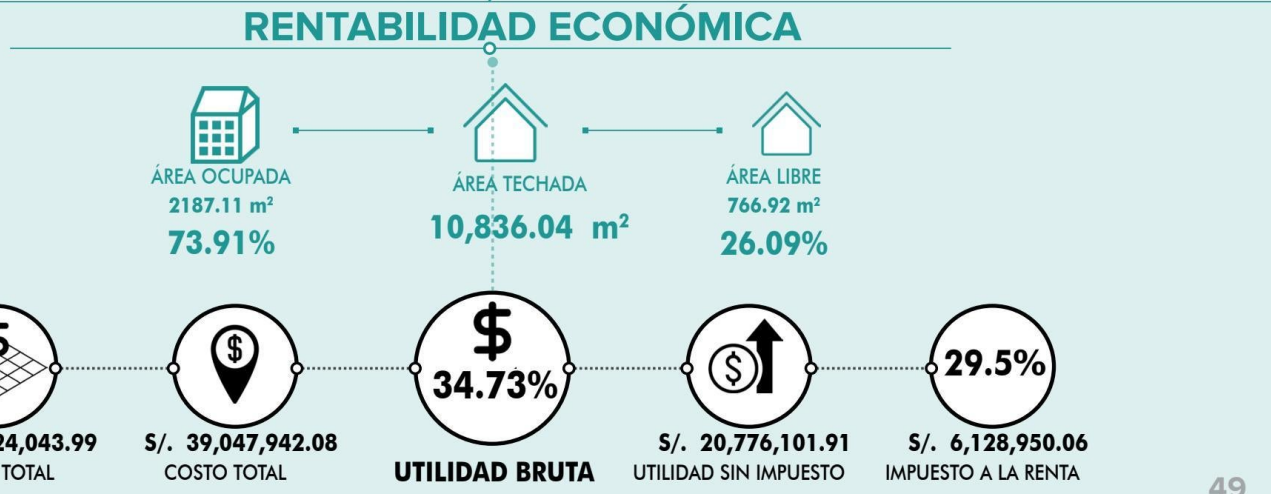
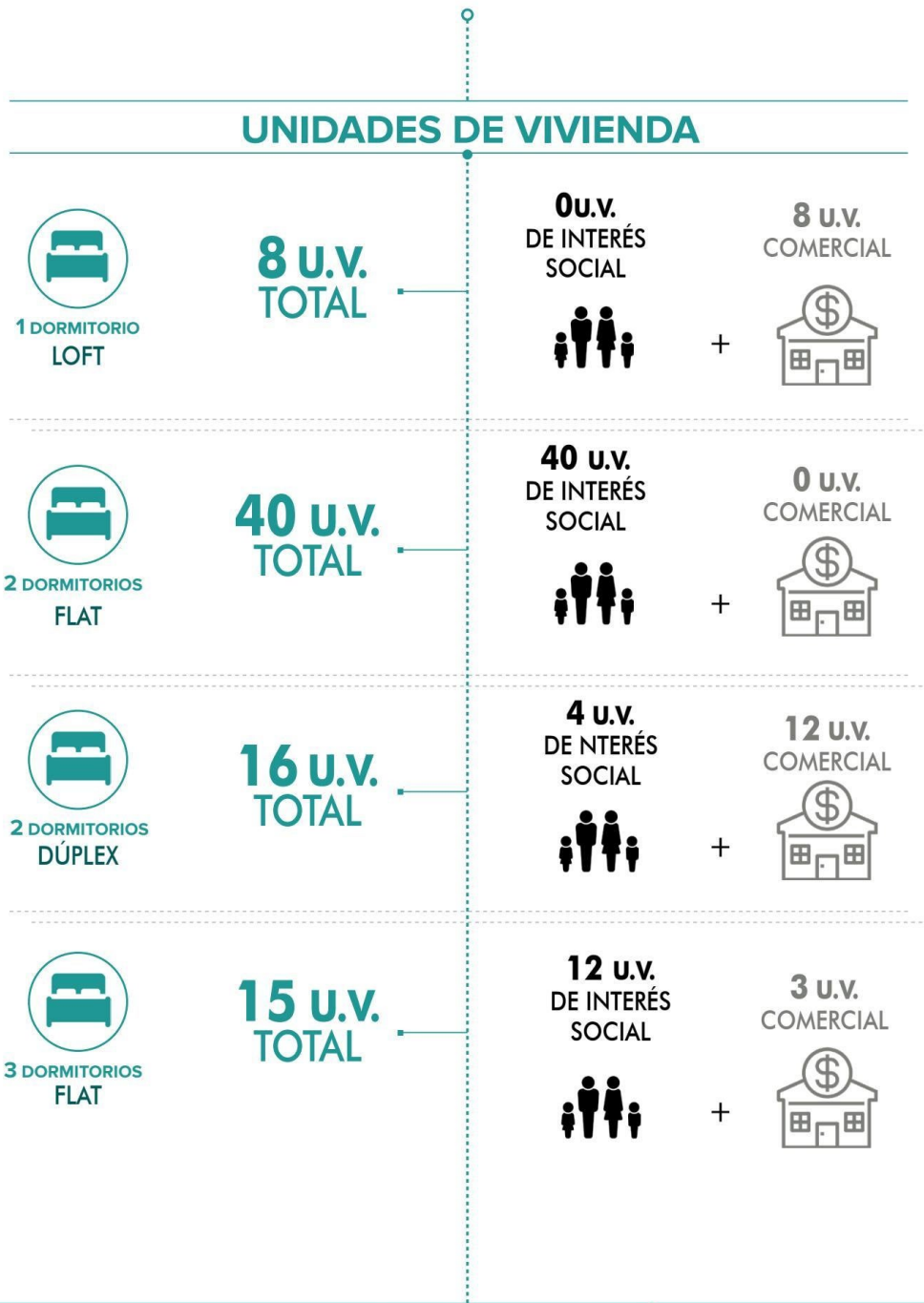
23 U.V.  
VENTA  
COMERCIAL



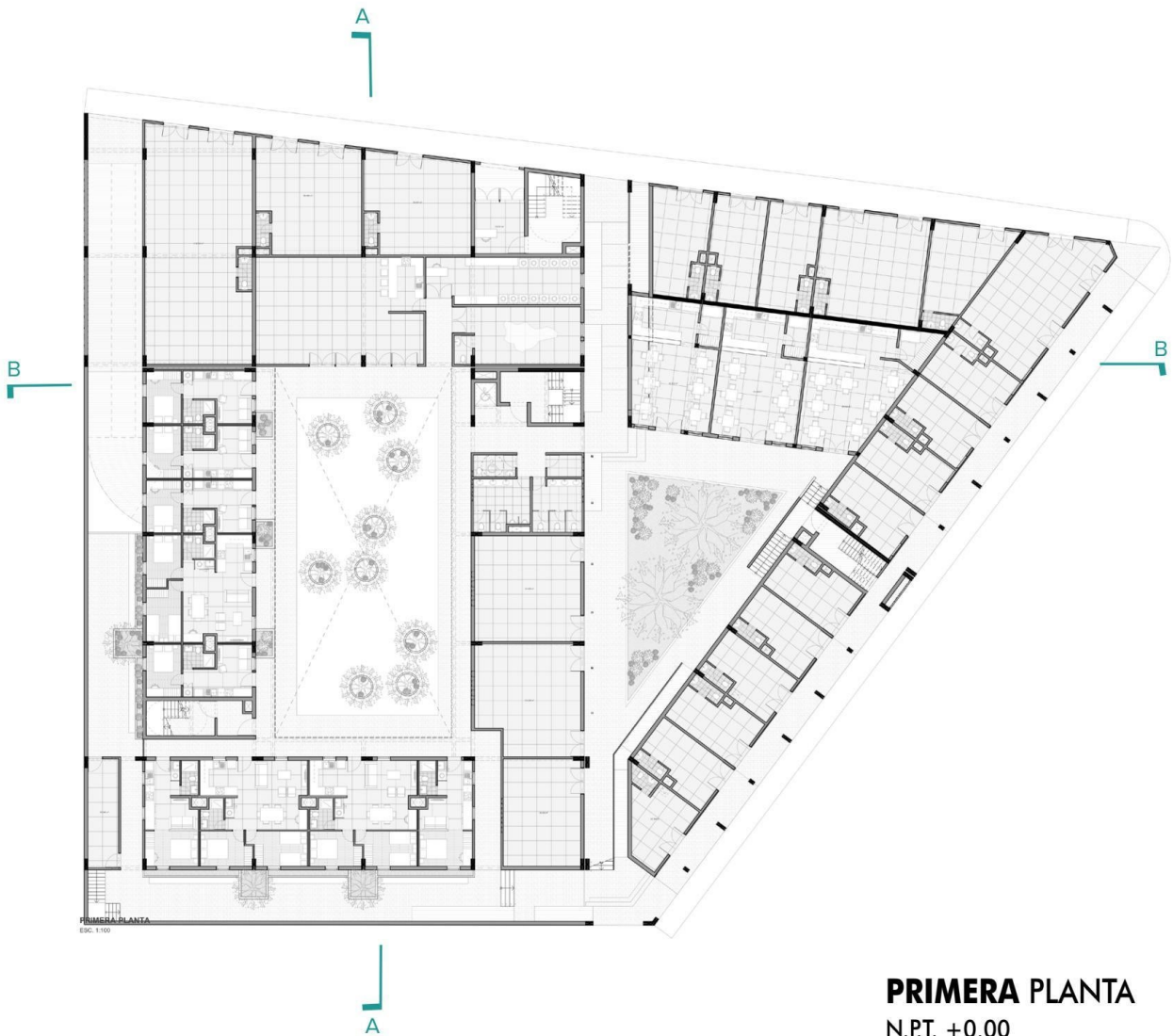


# JR COTABAMBAS 528

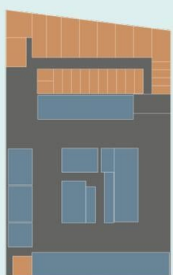
## UNIDADES DE VIVIENDA Y RENTABILIDAD



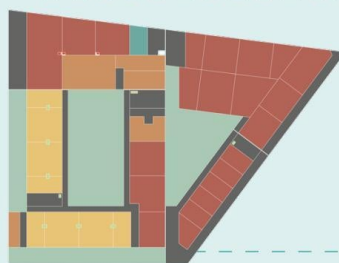
EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN  
**JR. COTABAMBAS 528**  
DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



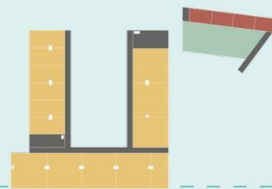
**PRIMERA PLANTA**  
N.P.T. +0.00



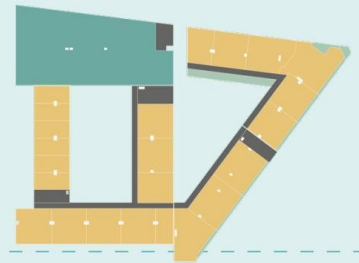
**SOTANO**



**PRIMER PISO**

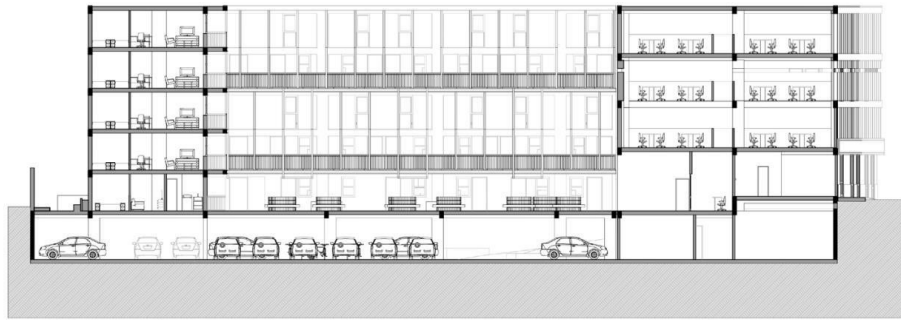


**SEGUNDO PISO**



**TERCER PISO**

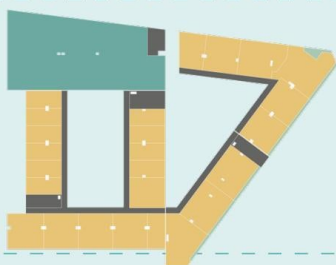
EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN  
**JR COTABAMBAS 528**  
 DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



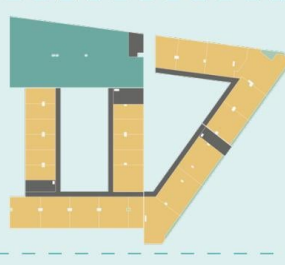
**CORTE TRANSVERSAL A-A**



**CORTE LONGITUDINAL B-B**



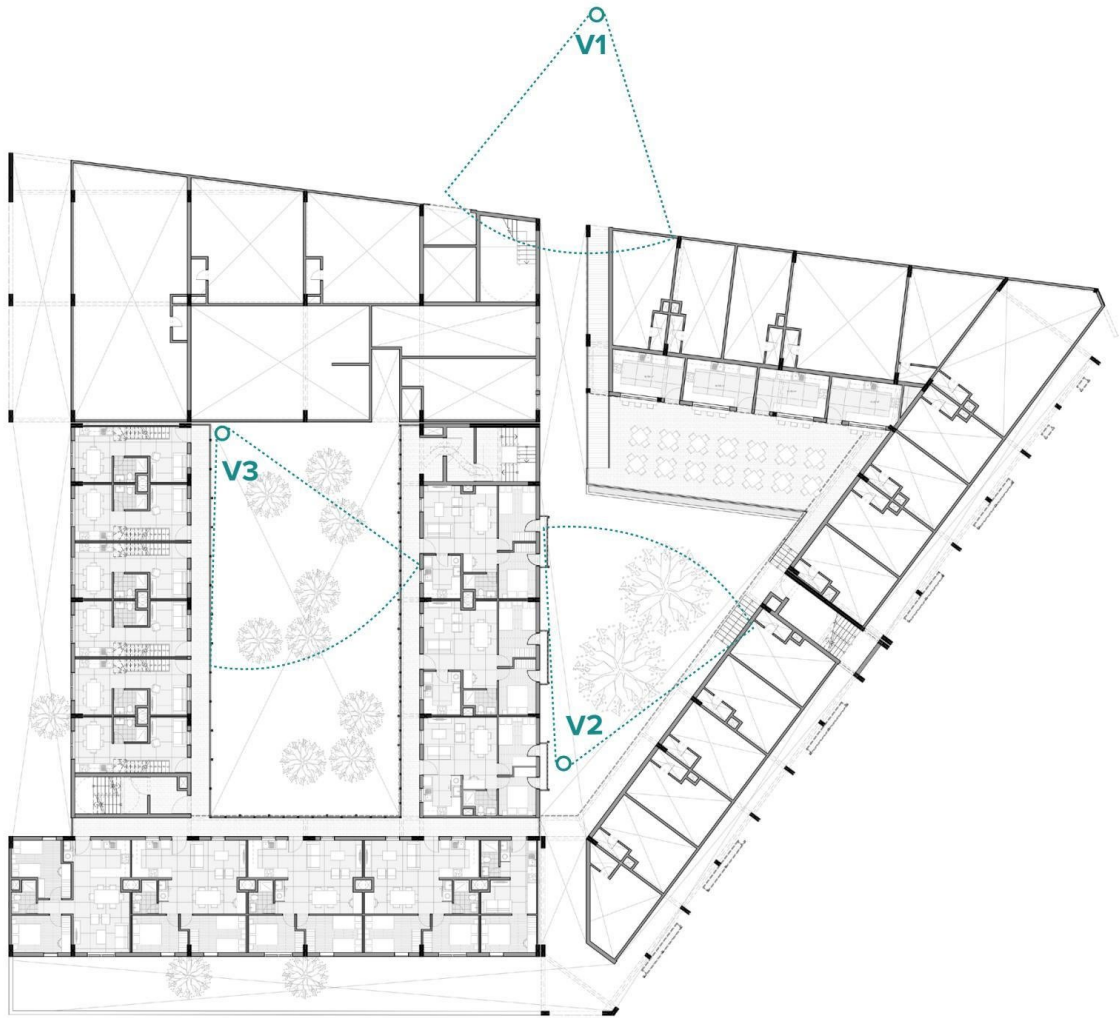
**CUARTO PISO**



**QUINTO PISO**

	<i>ESTACIONAMIENTOS</i>	512.75 m <sup>2</sup>
	<i>COMERCIO</i>	1102.66 m <sup>2</sup>
	<i>OFICINAS</i>	1615.26 m <sup>2</sup>
	<i>SERVICIOS COLECTIVOS</i>	682.08 m <sup>2</sup>
	<i>VIVIENDA</i>	4531.12 m <sup>2</sup>
	<i>CIRCULACIONES</i>	2392.16 m <sup>2</sup>
	<i>ÁREAS VERDES</i>	922.86 m <sup>2</sup>

EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN  
**JR. COTABAMBAS 528**  
DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



**SEGUNDA PLANTA**  
N.P.T. +2.25

0 5 10 m





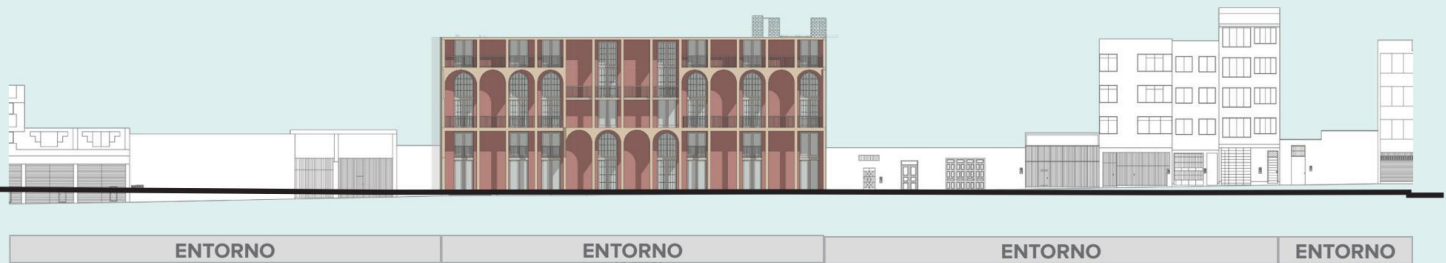
EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# J.r COTABAMBAS 336

FACHADA Y PERFIL DETERMINADO



FACHADA JR. RUFINO TORRICO



Perfil determinado Jr. Cotabambas



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE

EXPOSICIÓN

## JR. COTABAMBAS 336

FACHADA

El proyecto cuenta con dos frentes que dan hacia la Avenida Franklin D. Roosevelt y el jirón Cotabambas, ubicándolo así en una zona estratégica debido al alto uso que tienen estas calles y su fácil acceso desde vías rápidas. Dentro de la manzana, se encuentran inmuebles categorizados como de “entorno” y de “valor monumental”.

Se proyectan tanto unidades de vivienda como locales comerciales y oficinas para aumentar la rentabilidad de la edificación.

En cuanto al trazado del proyecto, se plantean 5 patios centrales y se dispone el resto de la edificación al rededor, ubicando el área comercial hacia la av Franklin D. Roosevelt y el Jr Cotabambas.

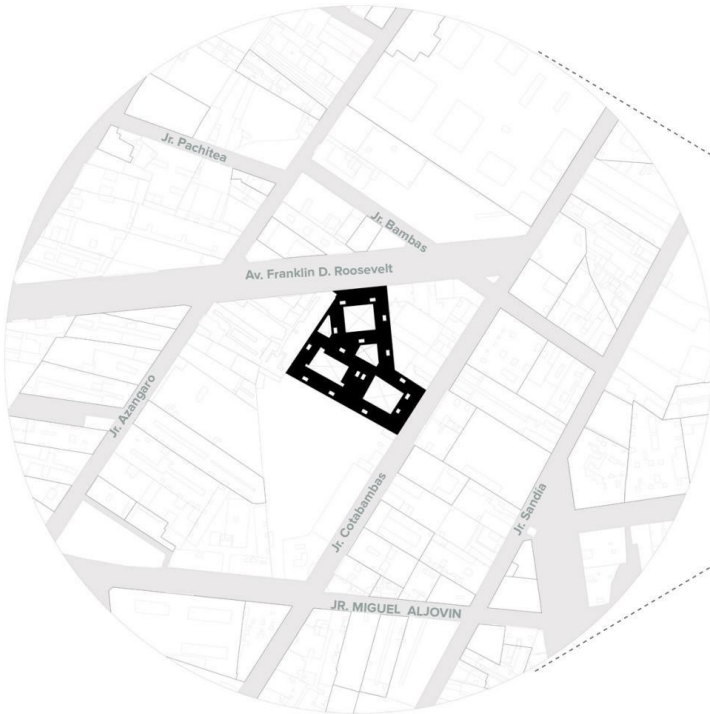


Perfil determinado Av. Franklin D. Roosevelt

# Jr. COTABAMBAS 336

## INFORMACIÓN GENERAL

### UBICACIÓN



### PARÁMETROS

- Condición: **INMUEBLE DE ENTORNO**
- Altura máxima: **14.00mtrs.**
- Área libre mínima: **25%**
- M<sup>2</sup>: **4 25896 m<sup>2</sup>**

### USOS



**40**

ESTACIONAMIENTOS

+



**90**

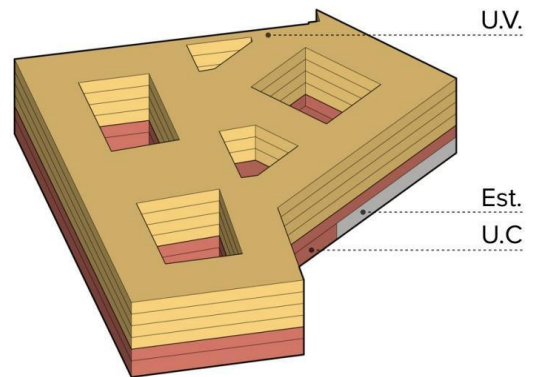
LOCALES  
COMERCIALES

+



**149**

UNIDADES  
DE VIVIENDA



### RENTABILIDAD SOCIAL

**104** FAMILIAS  
BENEFICIADAS



**70%**

VIVIENDAS DE  
INTERÉS  
SOCIAL

**30%**

VIVIENDAS EN  
VENTA  
COMERCIAL

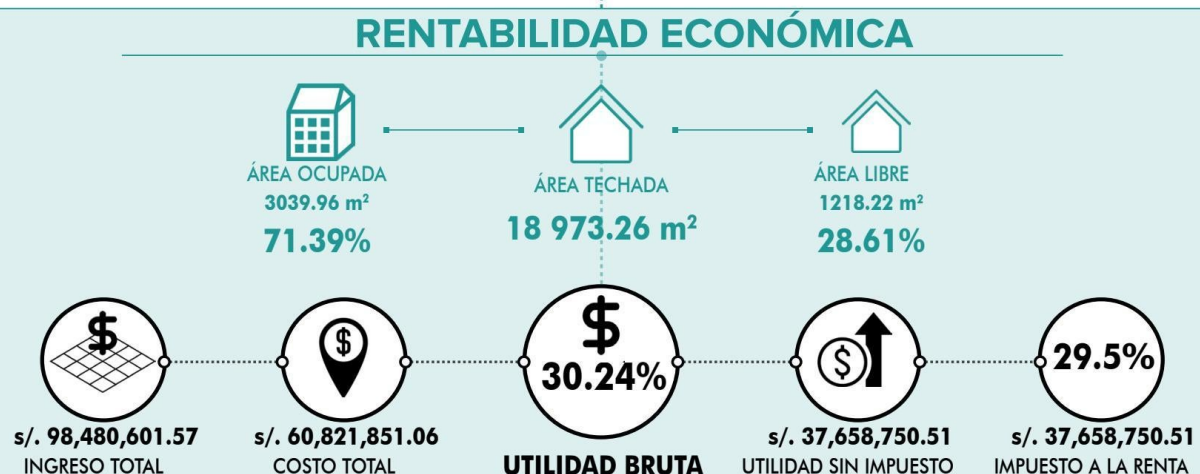
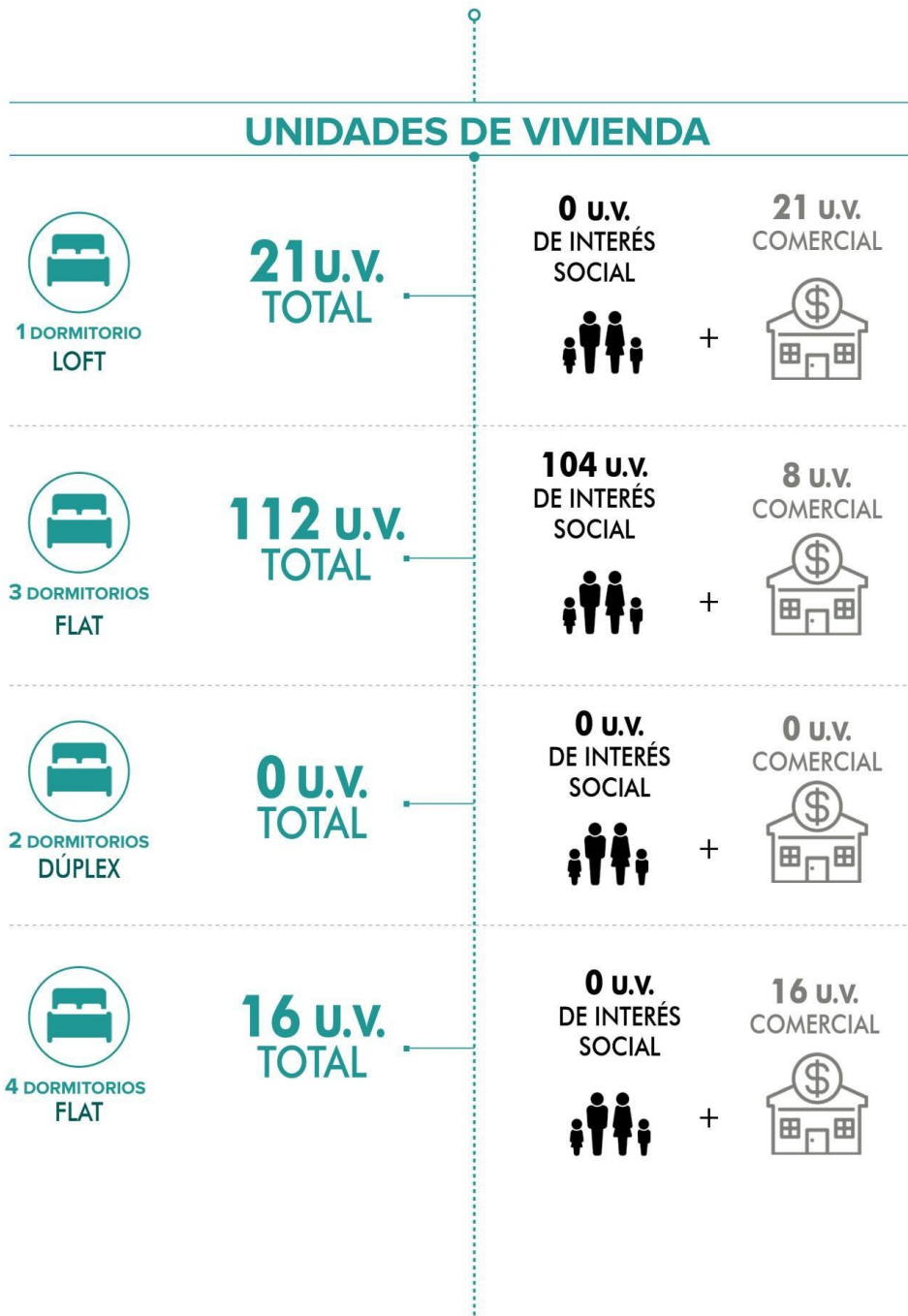
**45 U.V.**  
VENTA  
COMERCIAL





# Jr. COTABAMBAS 336

## UNIDADES DE VIVIENDA Y RENTABILIDAD



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# Jr. COTABAMBAS 336

DESARROLLO DE ANTEPROYECTO

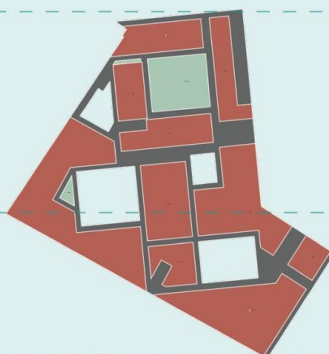


## PRIMERA PLANTA

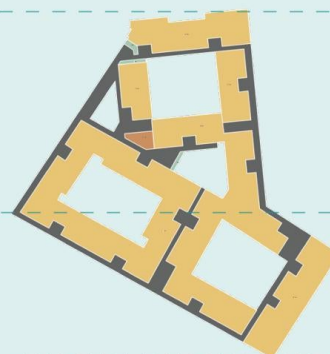
N.P.T. +0.00



SÓTANO



PRIMER PISO



SEGUNDO PISO

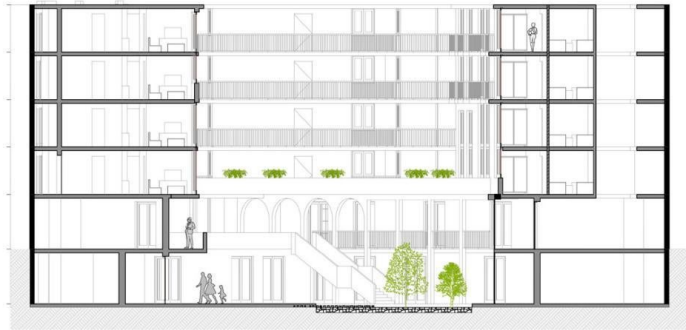


TERCER PISO

EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# Jr. COTABAMBAS 336

DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



**CORTES A-A**



**CORTES B-B**



**CUARTO PISO**

**QUINTO PISO**

	ESTACIONAMIENTOS	306.53 m <sup>2</sup>
	COMERCIO	4293.72 m <sup>2</sup>
	SERVICIOS COLECTIVOS	104.92 m <sup>2</sup>
	VIVIENDA	8849.42 m <sup>2</sup>
	CIRCULACIONES	4715.09 m <sup>2</sup>
	ÁREAS VERDES	901.28 m <sup>2</sup>

EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# Jr. COTABAMBAS 336

DESARROLLO DE ANTEPROYECTO



## SEGUNDA PLANTA

N.P.T. +5.10

0 5 10 m



EJE ESTRUCTURANTE DE BORDE EXPOSICIÓN

# Jr. COTABAMBAS 336

VISTAS DE ANTEPROYECTO



