

**MEMORIA DESCRIPTIVA**  
**EDIFICIO MULTIFAMILIAR - "EL OLIVAR 270"**  
**PROYECTO ARQUITECTONICO**

El edificio residencial "El Olivar 270" se desarrollará sobre un terreno de 1,806.00 m<sup>2</sup>, el mismo que será el resultado de la acumulación de 3 lotes, 2 de los cuales, los lotes 5 y 6 se ubican en la calle Raymundo Morales de la Torre, el tercer lote, el lote 4 se ubica en la calle Prolongación General Arenales, el terreno acumulado no forma esquina, pero si cuenta con 2 frentes.

Las direcciones y áreas de los lotes son las siguientes: Calle Prolongación General Arenales, Lote 4, número 350-360, con un área de 906m<sup>2</sup>.  
Calle Raymundo Morales de la Torre, Lote 5 y Lote 6, número 270-274-278, con un área de 600m<sup>2</sup>, y 300m<sup>2</sup> respectivamente.

La zonificación actual es RDB Residencial de Densidad Baja, Ámbito C, Sub Sector 3-D.

Se trata de un edificio multifamiliar de 37 departamentos. Cuenta con 4 pisos de altura+azotea, semisótano, 2 sótanos de estacionamiento y un tercer sótano de cisternas, de acuerdo a lo permitido por la norma vigente.

El área libre normativa correspondiente es de 40% - según Ordenanza 474-MSI - RIN.

En el cuadro N° 1- Norma SI-01 para edificaciones nuevas con más de un frente a la vía pública se podrá disminuir el área libre mínima en 5% según cuadro número 01, de la norma SI-01. De acuerdo a dicha norma el proyecto cuenta con el 34.65% del área del terreno como área libre al contar con 2 frentes, la calle Raymundo Morales de la Torre y la calle Prolongación Arenales.

Los estacionamientos, según el parámetro vigente, señalan 2 estacionamientos por vivienda más 15% del total de estacionamientos (mínimo) para visita y 1 vehículo menor cada diez (10) viviendas.

El edificio cuenta con 4 pisos + azotea, medio sótano, 2 sótanos de estacionamiento y 3er. sótano para cuarto de bombas y cisternas.

El proyecto colinda con lotes cuya zonificación es residencial baja y son viviendas de 2, 3, 5 y 6 pisos.

El edificio contara con 37 departamentos entre flats y duplex (flat + azotea):  
20 departamentos de 3 dormitorios (16 tipo flat y 4 tipo duplex).  
16 departamentos de 2 dormitorios (tipo flat).  
1 departamento de 1 dormitorio (tipo flat).

### **MEDIO SOTANO - NIVEL DE INGRESO:**

El edificio tendrá dos accesos peatonales y un acceso vehicular, este último ubicado en la calle Prolongación General Arenales.

Ingreso calle Prolongación General Arenales: Lobby 1 y baño de visita apto para discapacitados, zona de recepción, baño de recepción, Salón, hall de ascensor 1, hall y escalera 1 que conecta con los sótanos y hall y escalera 2 del tipo escalera de evacuación la cual cuenta con vestíbulo previo ventilado que conecta con los pisos superiores, patio común y patio central que conecta con el Lobby 2.

Ingreso Calle Raymundo Morales: Lobby 2, zona de recepción, baño de recepción, hall y ascensor 2, hall y escalera 3 que lleva a los pisos superiores, siendo de tipo integrada y 2 jardines interiores.

Todas las escaleras conducen a los núcleos de circulación vertical. Estas escaleras están diferenciadas de acuerdo a la lógica de circulación de evacuación y están direccionadas hacia el exterior como lo dispone el R.N.E.

En este nivel, se cuenta además con el ingreso vehicular mediante una rampa de 6.00 m-l de ancho con acceso desde la calle Prolongación General Arenales, jardines y jardineras comunes.

Además, cuenta con 6 departamentos: 3 departamentos tipo flat de 3 dormitorios cuyas áreas oscilan entre 130.00 m<sup>2</sup> y 141.03 m<sup>2</sup>, 2 departamentos tipo flat de 2 dormitorios de 116.90 m<sup>2</sup> y 117.33 m<sup>2</sup> y 1 departamento tipo flat de 1 dormitorio de 83.20 m<sup>2</sup>.

El programa de los departamentos de 3 dormitorios: sala, comedor, cocina, lavandería, cuarto y baño de servicio, dormitorio principal con baño y vestidor o closet, dormitorio secundario 1 y 2 con baño incorporado o baño común según corresponda y sala de estar o hall.

El programa de los departamentos de 2 dormitorios: sala, comedor, cocina abierta, lavandería y baño de servicio o cuarto y baño de servicio según corresponda, hall, dormitorio principal con baño incorporado y baño secundario común.

El programa para el departamento de 1 dormitorio: Sala, comedor, terraza y jardín, cocina abierta, dormitorio principal con vestidor y baño incorporado y baño secundario.

### **SOTANOS:**

El acceso a los estacionamientos es mediante una rampa de 6.00 m-l de ancho continua para 100 autos parqueados: 76 dobles y 24 simples.

El primer sótano se encuentra en el nivel -4.45 donde se ubican 53 estacionamientos:

20 dobles y 13 simples, 11 de ellos (simples) destinados para visitantes y los restantes para residentes, 22 depósitos, hall de ascensor 1, hall de ascensor 2, área para bicicletas, cuarto de acopio de basura y espacio para grupo electrógeno.

El cuarto de acopio de basura, según el Art. 43 de la Norma A 010, cada unidad de vivienda necesita 0.03 m<sup>3</sup> de almacenamiento de basura por día. Se cuenta con 37 departamentos x 0.03 m<sup>3</sup>= 1.11 m<sup>3</sup> se almacenan en 5 cilindros de 0.50 m. de diámetro x 1.20 m. de altura:  $5 \times (\pi r^2 h) = 5 \times (0.236) = 1.18 \text{ m}^3$ . Estos cilindros contarán con ruedas en su base para ser transportados al exterior. El espacio donde se acomodan estos 5 cilindros tiene 2.55 m x 2.10 m= 5.36 m<sup>2</sup>. El cuarto de acopio cuenta con ventilación mecánica hacia el exterior. El acceso a este nivel es mediante 2 ascensores y escalera 1.

El segundo sótano se encuentra en el nivel -7.51 y se ubican 47 estacionamientos: 18 dobles y 11 simples, 17 depósitos, hall de ascensor 1 y 2, escalera 1 y escalera 4 siendo estos el acceso a este nivel.

En el segundo sótano se modificó la cantidad y la distribución de algunos estacionamientos, esto debido a un requerimiento desde el área Comercial.

El tercer sótano se encuentra en el nivel -11.11, donde se ubica el cuarto de bombas, cisternas para consumo doméstico 1 y 2 y cisterna contra incendio.

### **PRIMER PISO:**

Este nivel cuenta con gimnasio con baño y patio abierto, sala de niños con baño, terraza y jardín abiertos, hall de ascensor 1 y escalera 2 con V.P.V, hall de ascensor 2 y escalera 3.

Además, se ubican 7 departamentos tipo flat: 5 departamentos de 3 dormitorios, 1 con frente a la calle Prolongación General Arenales, 2 con frente a la calle R. Morales de la Torre y 2 departamentos internos, cuyas áreas oscilan entre 130.43 m<sup>2</sup> y 139.67 m<sup>2</sup> y 2 departamentos de 2 dormitorios, internos cuyas áreas son 117.33 m<sup>2</sup> y 116.90 m<sup>2</sup>.

El programa de los departamentos de 3 dormitorios: sala, comedor, baño de visita, cocina, lavandería, cuarto y baño de servicio, dormitorio principal con baño y vestidor o closet, dormitorio secundario 1 y 2 con baño incorporado o baño común según corresponda y sala de estar o hall.

El programa de los departamentos de 2 dormitorios: sala, comedor, cocina abierta, lavandería y baño de servicio o cuarto y baño de servicio según corresponda, hall, dormitorio principal con baño incorporado, dormitorio secundario y baño secundario.

### **SEGUNDO Y TERCER PISO:**

Estos niveles cuentan con 8 departamentos, tipo flat, cada uno: 4 departamentos de 3 dormitorios: 2 con frente a la calle Prolongación General Arenales y 2 con frente a la calle Raymundo Morales de la Torre, cuyas áreas oscilan entre 139.91

m2 y 147.29 m2. 4 departamentos de 2 dormitorios, todos internos y cuyas áreas oscilan entre 114.55 m2 y 116.90 m2.

El programa de los departamentos de 3 dormitorios: sala, comedor, baño de visita, cocina, lavandería, cuarto y baño de servicio, dormitorio principal con baño y vestidor o closet, dormitorio secundario 1 y 2 con baño incorporado o con baño común según corresponda y sala de estar o hall.

El programa de los departamentos de 2 dormitorios: sala, comedor, cocina, lavandería y baño de servicio o cuarto y baño de servicio según corresponda, hall, dormitorio principal con baño incorporado, dormitorio secundario y baño secundario.

#### **CUARTO PISO + AZOTEA:**

El nivel del cuarto piso cuenta con 8 departamentos tipo dúplex. 4 departamentos de 3 dormitorios, 2 con frente a la calle Prolongación General Arenales y 2 con frente a la calle Raymundo Morales de la Torre, cuyas áreas oscilan entre 152.90 m2 y 160.79 m2. Y 4 departamentos de 2 dormitorios, todos internos, cuyas áreas oscilas entre 128.52 m2 y 135.78 m2.

El programa de los departamentos de 3 dormitorios: sala, comedor, baño de visita, cocina, lavandería, dormitorio principal con baño y vestidor o closet según diseño, dormitorio secundario 1 y 2 con baño incorporado o con baño secundario común según corresponda y sala de estar o hall, escalera que conduce al nivel de azotea que contiene terraza con jardineras y baño de servicio.

El programa de los departamentos de 2 dormitorios: sala, comedor, cocina, hall, dormitorio principal con baño incorporado, dormitorio secundario y baño secundario, escalera que conduce al nivel de azotea que contiene terraza y jardines, lavandería y baño de servicio.

Total de departamentos: 37

En la Azotea contará con jardines cumpliendo con el 50% del área utilizable como azotea verde, además, se incorporan arbustos de menor porte en macetones fijos tal como se indica en los Literales b y c del Inciso 11.1, ART. 11°, Norma SI-01 del RIN, Ord. 474-MSI.

Aparte, el proyecto cuenta con jardineras que se encuentran en la línea de fachada, es decir, fuera del área utilizable, no siendo parte del conteo para el cálculo, según reglamento.

#### **RETIROS:**

El proyecto incluye los retiros señalados por la norma, tanto los retiros frontales a las calles como los retiros laterales en el nivel de azotea. El lindero posterior es el opuesto a la calle Prolongación General Arenales, en este lindero la edificación se ha retirado en todos sus niveles para permitir la mejor iluminación y ventilación de la edificación y evitar registros a los vecinos.

## AREAS POR DEPARTAMENTO:

	DEPARTAMENTO N°	AREA (m2)		
		TECHADA		
1	Departamento S01	116.90		
2	Departamento S02	117.33		
3	Departamento S03	130.00		
4	Departamento S04	141.03		
5	Departamento S05	82.70		
6	Departamento S06	130.97		
7	Departamento 101	136.67		
8	Departamento 102	116.90		
9	Departamento 103	117.33		
10	Departamento 104	130.00		
11	Departamento 105	139.94		
12	Departamento 106	139.67		
13	Departamento 107	130.43		
14	Departamento 201	139.32		
15	Departamento 202	140.28		
16	Departamento 203	116.90		
17	Departamento 204	117.33		
18	Departamento 205	114.55		
19	Departamento 206	147.29		
20	Departamento 207	147.14		
21	Departamento 208	115.03		
22	Departamento 301	139.32		
23	Departamento 302	140.28		
24	Departamento 303	116.90		
25	Departamento 304	117.33		
26	Departamento 305	114.55		
27	Departamento 306	147.41		
28	Departamento 307	147.14		
29	Departamento 308	115.03		
		4to piso	Azotea	Total
30	Departamento 401	139.59	15.83	155.42
31	Departamento 402	139.83	15.67	155.50
32	Departamento 403	116.29	14.96	131.25
33	Departamento 404	114.39	14.43	128.82
34	Departamento 405	114.55	14.14	128.69
35	Departamento 406	146.96	13.73	160.69
36	Departamento 407	147.06	13.73	160.79
37	Departamento 408	115.03	14.14	129.17

## AREAS POR PISO:

	NUEVA	PARCIAL	TOTAL M2
3ER SOTANO	57.24		57.24
2DO SOTANO	1438.04		1438.04
1ER SOTANO	1713.63		1713.63
MEDIO SOTANO	1175.65		1180.20
1er PISO	1073.91		1073.91
2do PISO	1128.44		1128.44
3er PISO	1128.44		1128.44
4to PISO	1123.65		1123.65
AZOTEA	130.24		130.24
AREA TECHADA TOTAL			8973.79

## EQUIPAMIENTOS Y AREAS COMUNES:

Las áreas comunes de circulación correspondientes a los niveles desde el medio sótano al cuarto piso, se organizan en dos bloques de circulación vertical, cada uno con un ascensor para 8 pasajeros, hall y escalera común. En uno de los bloques encontramos la Escalera N° 3 integrada según RNE A-010 Art 26a y en el otro bloque encontramos la escalera N° 2, de tipo evacuación con V.P.V. En estas áreas comunes se encuentran los ductos y montantes sanitarios, eléctricos y de comunicaciones.

El edificio contara con ascensor para discapacitados, en cada ingreso, a nivel de vereda, sistema de extracción de CO2 en sótanos de estacionamientos, sistemas de ventilación mecánica en cuarto de bomba y cisternas, así como en cuarto de acopio de basura y espacio para grupo electrógeno, unidades varias de ventilación en baños y depósitos en general y equipos de extracción centrífuga en azotea.

El anteproyecto ha sido planteado de acuerdo a las normas vigentes del R.N.E. y por los datos técnicos incluidos en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios otorgados por la municipalidad de San Isidro y ordenanzas municipales.

Lima, 08 de agosto de 2019

MARCO ANTONIO ANGULO MENDIVIL  
Arquitecto CAP 2991