



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA

EDIFICIO MULTIFAMILIAR TOMÁS MARSANO 2669

El anteproyecto en consulta se acoge a los lineamientos de la ordenanza 2361-2021

El presente documento contiene los alcances y la descripción arquitectónica del anteproyecto "Tomás Marsano 2661"

1. UBICACIÓN:

El edificio estará ubicado en: Avenida Tomás Marsano N° 2661 y lotes 9 y 10 de la manzana C, Urbanización El Pedregal, en el distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, administrado por FRONTERA PROYECTO 5 S.A.C. La edificación será de uso RESIDENCIAL, tipo Vivienda Multifamiliar.

2. TERRENO:

Se desarrollará en un terreno de 480.00 m², debidamente registrado según partidas N°41882778, N°41851260 y N°42084964. El terreno materia del presente anteproyecto está constituido actualmente por 3 lotes, los cuales serán acumulados para la etapa de proyecto.

3. NORMATIVIDAD:

La edificación se desarrollará dentro de los lineamientos del Reglamento Nacional de edificaciones y la información indicada en el certificado de parámetros urbanísticos N° 442-2022-SOPC-GDU-MDS. Con fecha de caducidad DICIEMBRE del 2025.

Asimismo, se acoge a la ordenanza 2361-MML, que regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y edificación para vivienda de interés social en la provincia de Lima.

4. PROYECTO:

El edificio contará con un área techada total de 8,086.95 m² y un área libre de 190.14 m² (39.61%).

El edificio contará con 4 Sótanos y 24 pisos sobre rasante que albergarán vivienda (piso 2 al 24). Asimismo, estará retirado 5.00 m con respecto al lindero frontal.

En el **primer nivel**, con frente a la Av. Tomás Marsano, se ubicará el **ingreso peatonal principal**, que conduce directamente al **Lobby**, desde el cual se accede a los **ascensores** y a las **escaleras de evacuación**, elementos que articularán verticalmente todos los pisos de la edificación. Este nivel también cuenta con dos ambientes de estacionamiento de bicicletas, uno con acceso directo desde el lobby de viviendas y el segundo, accede desde el mismo nivel de la calle.

Los **estacionamientos** estarán distribuidos en **tres niveles de sótano**, conectados entre sí mediante una **rampa vehicular** con acceso desde la Av. Tomás Marsano. En el cuarto sótano estará ubicado el cuarto de bombas, cisternas, cuarto acelerómetro y cámara de bombeo.



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

En los **niveles superiores (2 al 24)** se desarrollarán **105 unidades de vivienda**. El **piso 24** será de uso **mixto**, con áreas residenciales y espacios comunes, accesibles a través de los ascensores y la escalera de evacuación.

El **retiro municipal** dispondrá de **dos accesos peatonales**: una **escalera** y una **rampa para personas con discapacidad**, con pendiente normativa de 8%. Ambos conducen a un **recibo** ubicado a -0.53 m respecto al nivel de la calle, que distribuye hacia el **lobby de vivienda**. Adicionalmente, se está considerando un **estacionamiento de visita sobre esta área**. En la zona de viviendas, se proyecta una **rampa con pendiente del 6%**, que constituye el inicio de la **rampa vehicular de acceso a sótanos**.

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

La altura máxima se plantea en $1.5 (a + r)$, siendo A el ancho de la vía Tomás Marsano (50 m) y R los retiros municipales, que suman 10 metros. Realizando el cálculo obtenemos una altura máxima de 90 m.

En ese sentido, según lo planteando anteriormente el anteproyecto contará con 24 pisos logrando una altura total hasta el techo del piso 24 de 62.50 m.

DEPARTAMENTOS

- El edificio contará con 105 departamentos en total.
- Todos los departamentos están correctamente dotados de iluminación y ventilación hacia los frentes de la calle o hacia el pozo de luz interior.

DEPARTAMENTOS					
TIPO	NUMERACIÓN	ÁREA	Nº DORM.	CANTIDAD	VIS*
FLAT	201	69.94 m2	2	1	No
FLAT	202	69.94 m2	2	1	No
FLAT	203, 204	40.59 m2	1	2	Si
FLAT	X01	56.60 m2	1	16	Solo 301,401,501,601,701,801
FLAT	X02	53.66 m2	1	16	Solo 302,402,502,602,702,802
FLAT	X03	56.60 m2	1	16	Si
FLAT	X04, X05	42.35 m2	1	32	Si
FLAT	1901,1904	69.53 m2	2	2	No
FLAT	1902	44.35 m2	1	1	Si
FLAT	1903	43.13 m2	1	1	Si
FLAT	2X01,2X4	69.53 m2	2	8	No
FLAT	2X02	44.35 m2	1	4	Si
FLAT	2X03	43.13 m2	1	4	Si
FLAT	2401,2402	70.14 m2	2	1	No

*Vivienda de interés social, consta de 62 unidades siendo la sumatoria de sus áreas 2 874.94m2 y equivale al 52.76% del área techada vendible del proyecto (5 448.86m2).



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

Los departamentos estarán distribuidos según el número de dormitorios de la siguiente manera:

N ° DE DORMITORIOS	CANTIDAD	PORCENTAJE DEL TOTAL DE VIVIENDAS
1	92	88%
2	13	12%

ÁREAS COMUNES

Las áreas comunes de la edificación se componen de:

- 2 ascensores que unirán verticalmente todos los niveles de la edificación
- 1 escalera de evacuación que une todos los sótanos con el piso 1
- 1 escalera de evacuación que une todos los del piso 1 al 24
- Estacionamiento para autos
- Estacionamiento para bicicletas (sótanos y primer piso)
- Cuarto de basura para vivienda (4 contenedores de 360LT c/u)

Aforo (und)	L x persona	Total (L)	Contenedores de 360 L
226	4	904	2.51

- Cuarto de bombas
- Cisterna de consumo doméstico 1 y 2
- Cisterna de agua contra incendios
- Cuarto acelerómetro
- Cámara de bombeo

Primer nivel:

- Lobby de uso común
- Baño general 1
- Estar abierto
- Zona coffee station
- Gimnasio
- Coworking
- Pet spa
- Cuarto de lavado
- Zona de niños

Piso 24:

- 3 zonas de parrilla.
- Baño general 2
- Lounge bar/sala de juegos



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

- Sum

ESTACIONAMIENTOS

El edificio contará con 35 plazas de estacionamiento para autos de vivienda, distribuidos en tres sótanos.

- Sótano 1 = 10 autos
- Sótano 2 = 12 autos
- Sótano 3 = 13 autos

CALCULO PARA EL NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE AUTOS:

TIPO DE DEPARTAMENTO	NÚMERO DEPTOS.	EST. X DEP.	TOTAL EST.
DEPTO. 1 DORMITORIOS	92	1 cada 3	30.67
DEPTO. 2 DORMITORIOS	13	1 cada 3	4.33
TOTAL			35

El edificio contará con 81 plazas de estacionamiento para bicicletas de vivienda, distribuidos entre el primer piso y los tres sótanos.

- Piso 1 = 53 bicicletas
- Sótano 1 = 20 bicicletas
- Sótano 2 = 4 bicicletas
- Sótano 3 = 4 bicicletas

CALCULO PARA EL NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS:

TIPO DE DEPARTAMENTO	NÚMERO	EST. X DEP.	TOTAL EST.
Se considera el 52.09% del área techada vendible como VIS* Equivale a 62 unidades de vivienda (2874.94m ² de 5519.00m ²)	62	1 cada 1 viv.	62
Viviendas regidas por RNE, Norma A.020 Art. 21 Inc c)	43	1 cada 3 viv.	14.33
TOTAL	105		76

* Se acoge al Ord. 2361-2021-mml, artículo 5, inciso 5.3. Donde indica que el proyecto debe desarrollar no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda, exclusivamente para VIS.

El anteproyecto plantea **35 estacionamientos para autos de vivienda y 81 estacionamientos para bicicletas de vivienda en total**, cumpliendo con el mínimo requerido según cuadros anteriores.

ORGANIZACIÓN GENERAL



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

CISTERNAS / CUARTO DE BOMBAS (NPT -11.33 m)

- Cuarto de bombas
- Cisterna de agua contra incendios
- Cisterna de consumo doméstico 1
- Cisterna de consumo doméstico 2
- Cuarto acelerómetro
- Cámara de bombeo
- Escalera de evacuación

SÓTANO 3 (NPT -9.14 m a -8.63 m)

- 13 estacionamientos para vivienda
- Escalera de Evacuación
- Hall de ascensores
- 4 estacionamientos verticales para bicicletas
- Rampa de acceso vehicular

SÓTANO 2 (NPT -6.44 m a -5.93 m)

- 12 estacionamientos para vivienda
- Escalera de Evacuación
- Hall de ascensores
- 4 estacionamientos verticales para bicicletas
- Rampas de acceso vehicular

SÓTANO 1 (NPT -3.74 m a -3.23 m)

- 10 estacionamientos para vivienda
- Escalera de Evacuación
- Hall de ascensores
- Cuarto de basura
- 20 estacionamientos verticales para bicicletas
- Rampas de acceso vehicular

PISO 1 (NPT -0.53 m)

- Ingreso principal
- Ingreso vehicular
- Escalera de evacuación sube de sótanos
- Escalera de evacuación baja de pisos superiores
- Hall de ascensores
- Lobby y recepción
- Baño general
- Gimnasio
- Coworking
- Cuarto de lavado



Av. La Mar 1120 of. 402
Miraflores, Lima - Perú
nomena.net

- Pet spa
- 53 estacionamientos verticales para bicicletas
- 1 estacionamiento de visita

PISO 2 (NPT +2.70 m)

- Escalera de Evacuación
- Hall de ascensores
- Departamentos Flat 201, 202, 203 y 204

PISO 3 AL 18 (NPT +5.30 m al 44.30)

- Escalera de Evacuación
- Hall de ascensores
- Departamentos Flat X01, X02, X03, X04 y X05

PISO 19 AL 23 (NPT +46.90 m al 57.30)

- Escalera de Evacuación
- Hall de ascensores
- Departamentos Flat Y01, Y02, Y03 y Y04

PISO 24 (NPT +59.90)

- Escalera de Evacuación
- Hall de ascensores
- Departamento Flat 2401
- Zona de parrillas
- Lounge bar / sala de juegos
- Cuarto acelerómetro
- Baño para persona con discapacidad

Lima, enero del 2026

.....
Hector Loli Rizo Patrón

C.A.P 10538