



UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARRERA DE ARQUITECTURA

**Renovación residencial y urbana en el sector de Tejada Alta
(Barranco)**

TESIS

Para obtener el Título Profesional de Arquitecto

AUTOR

Bachiller en Arquitectura
Gonzalo Madueño Delgado

DIRECTOR

Arq. Pedro Uribe Tueros

Lima, marzo de 2018

Tabla de Contenido

CAPÍTULO I. GENERALIDADES.....	10
1.1. Título de la Tesis	10
1.2. Justificación del tema	10
1.3. Objetivos.....	11
1.3.1. Objetivo General.....	11
1.3.2. Objetivos Específicos	11
1.4. Alcances y limitaciones	12
1.4.1. Alcances.....	12
1.4.2. Limitaciones	12
1.5. Metodología.....	13
1.5.1. Esquema Metodológico	14
1.5.2. Métodos Operativos:.....	15
1.5.2.1. Recopilación de Información.....	15
1.5.2.2. Investigación y diagnóstico	15
1.5.2.3. Propuesta	15
1.5.2.4. Diseño.....	15
1.6. Glosario de términos.....	16
CAPITULO II. MARCO TEÓRICO.....	19
CAPITULO III. MARCO REFERENCIAL.....	22
3.1. Marco histórico.....	22
3.1.1. Barrios obreros y fiscales	22
3.1.2. Las unidades vecinales	23
3.2. Referentes Internacionales.....	31
3.2.1. Quartier Schutzenstrasse.....	31
3.2.2. Edificio Tronador	34
3.3. Renovación Urbana: Estudio de Casos.....	36
3.3.1. “Ciutat Vella” Barcelona	37
3.3.2. Dockland - Londres	38
CAPITULO IV. MARCO SOCIO ECONÓMICO	40
4.1. Características generales	40

4.2. Mercado inmobiliario	42
CAPITULO V. ANÁLISIS DE FONDO MI VIVIENDA.....	51
CAPITULO VI. MARCO NORMATIVO	55
6.1. Ubicación del proyecto	55
6.2. Normatividad.....	55
6.2.1. Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.)	55
6.2.2. Normativas municipales	56
6.2.3. Viabilidad	56
CAPITULO VII. ANÁLISIS DEL LUGAR	58
7.1. Antecedentes históricos de Barranco.....	58
7.2. Características físicas de Barranco	61
7.3. Características socioeconómicas de Barranco.....	63
7.3.1. Demografía	63
7.3.2. Valor de la tierra	63
7.4. Imagen Urbana	65
7.4.1. Viviendas Unifamiliares	68
7.4.2. Viviendas Multifamiliares	73
7.4.3. Áreas Verdes	79
7.4.4. Equipamiento Comercial	80
7.4.5. Otros equipamientos.....	89
7.4.6. Vialidad (distrito)	92
CAPITULO VIII. CRITERIOS DE DISEÑO	103
8.1. A Nivel urbano	103
8.1.1. Zonificación.....	103
8.1.2. Perfil	103
8.2. A Nivel de manzana	104
8.2.1. Manzanas abiertas	109
CAPITULO IX. PROGRAMACIÓN.....	110
9.1. A Nivel urbano – Áreas por Manzana.....	110
9.2. A Nivel de manzana (Mz. C) Áreas por Bloque	111
9.2.1. Sector 1	111

9.2.2. Peatonalización de calle García y García	113
9.2.3. Sector 2	114
9.2.4. Resumen: Área techada por bloque	118
CAPITULO X. PROYECTO ARQUITECTÓNICO	119
10.1. Ubicación y emplazamiento	119
10.2. Memoria descriptiva	119
10.2.1. Ubicación del terreno	119
10.2.2. Distribución general del proyecto	119
10.2.3. Estructuras	131
10.3. Planos	131
10.4. Imágenes	134

Índice de Tablas

Tabla 1 - Distribución de Hogares según NSE 2016 Lima Metropolitana.....	40
Tabla 2 - Distribución de Hogares según NSE 2016 Lima Metropolitana.....	41
Tabla 3 - Distribución de Niveles Socio económicos por zona-Lima Metropolitana	42
Tabla 4 - Desembolso de créditos Mi Vivienda en el departamento de Lima de 2007 a 2016	43
Tabla 5 - Distribución de la actividad edificadora en Lima Metropolitana 2013-2015	43
Tabla 6 - Oferta de Unidades de vivienda en Lima Metropolitana 2015	44
Tabla 7 - Oferta de Unidades de departamentos en Lima Metropolitana 2015.....	45
Tabla 8 - Precio por m ² de departamento según sector urbano 2011-2015 (US dólares).....	45
Tabla 9 - Precio en soles por m ² para departamentos en 2016.....	46
Tabla 11 - Demanda potencial, interés por adquirir y demanda efectiva por vivienda según estrato socioeconómico 2014 a julio 2015 (Hogares).....	48
Tabla 12 - Características del jefe de hogar por NSE en Lima Metropolitana 2014 (hogares)	49
Tabla 13 - Población censada de Barranco 1981, 1993, 2005, 2007 y estimada 2013 - 2016 (en miles de habitantes)	63
Tabla 14 - Áreas Verdes / habitantes en distritos de Lima Metropolitana	79
Tabla 15 - Área construida por manzana en el proyecto	110
Tabla 16 - Área construida en el primer y segundo piso del Sector 1 (Zócalo comercial) del proyecto	111
Tabla 17 - Cantidad de viviendas del tercer al séptimo piso del sector 1 del proyecto.....	112
Tabla 18 - Área construida del edificio 5 de Sector 1(Residencia de estudiantes) del proyecto	112
Tabla 19 - Área libre Sector 1 del proyecto.....	113
Tabla 20 - Área zona peatonal del proyecto	113
Tabla 21 - Primer y segundo piso de Sector 2 (Zócalo comercial) del proyecto.....	114
Tabla 22 - Tercer a séptimo piso de sector 2 (Viviendas) del proyecto	115
Tabla 23 - Cantidad de departamentos, por tipo, en edificios 9 y 10 del proyecto	116
Tabla 24 - Edificio 9 Sector 2 (Oficinas) del proyecto.....	117
Tabla 25 - Área libre Sector 2 del proyecto.....	117

Tabla 26 - Área techada por edificio del proyecto	118
Tabla 27 - Lista de planos del proyecto.....	131

Índice de figuras

Ilustración 1 – Concepto de Manzanas Abiertas	21
Ilustración 2 - Diagrama explicativo del Plan de Vivienda del Gobierno Peruano, publicado en la Revista “El Arquitecto Peruano, 1945, 98, s/p”	24
Ilustración 3 - UV3, en 1949, Archivo del servicio Aerofotográfico Nacional	25
Ilustración 4 - Unidad Vecinal de Matute, en 1955.....	26
Ilustración 5 - Residencial San Felipe, 1969	27
Ilustración 6 - Conjunto Previ, 1975, Archivo del servicio Aero-fotográfico Nacional	29
Ilustración 7 - Conjunto Habitacional “El Porvenir” (1955).....	31
Ilustración 8 - Esquema de Planta de Quartier-Schuetzenstrasse.....	32
Ilustración 9 - Perspectiva 1 Quartier-Schuetzenstrasse.....	32
Ilustración 10 - Perspectiva 2 Quartier-Schuetzenstrasse.....	33
Ilustración 11 - Fotografía Quartier-Schuetzenstrasse	33
Ilustración 12 - Fotografía de edificio Tronador	34
Ilustración 13 - Primera Planta del Edificio Tronador	35
Ilustración 14 - Segunda Planta del Edificio Tronador	35
Ilustración 15 - Corte Longitudinal del Edificio Tronador.....	36
Ilustración 16 - Demolición de edificio en Raval.....	38
Ilustración 17 - Ingreso a Rambla de Raval.....	38
Ilustración 18 - Transformación de edificio en zona de los muelles	39
Ilustración 19 - Proyecto “Mi Vivienda”	53
Ilustración 20 - Proyecto “Mi Vivienda” en San Martín de Porras	53
Ilustración 21 - Borde urbano y zonificación del distrito.....	60
Ilustración 22 - Ubicación de Barranco en Lima Metropolitana	61
Ilustración 23 - Ubicación de zona de intervención y proyecto arquitectónico en distrito ..	62
Ilustración 24 - Valor de la tierra en Barranco por zona	64
Ilustración 25 - Plano de altura de edificaciones y zona monumental	66
Ilustración 26 - Plano de zonificación	67
Ilustración 27 - Casona Botto en calle JC. Martínez	69
Ilustración 28 - Casona Neoclásica en Barranco	69
Ilustración 29 - Casona en pasaje Domeyer	70

Ilustración 30 - Casona en Av. San Martín	70
Ilustración 31 - Viviendas del Sector Oeste de Barranco	71
Ilustración 32 - Viviendas del Sector Este de Barranco	71
Ilustración 33 - Jiron Tejada (Tejada Alta).....	72
Ilustración 34 - Jiron Tejada (Tejada Alta).....	72
Ilustración 35 - Perfil Urbano del malecón de Barranco	74
Ilustración 36 - Cruce de Matinto con Malecón	74
Ilustración 37 - Edificio moderno con carácter tradicional en Barranco.....	75
Ilustración 38 - Imagen urbana de las avenidas San Martín y Grau en Barranco.....	76
Ilustración 39 - Imagen urbana del Jirón Unión y Jiron El Progreso (Tejada Alta) en Barranco.....	77
Ilustración 40 - Vista de la avenida Panamá desde Tejada Alta.....	78
Ilustración 41 - Las Torres de Barranco	78
Ilustración 42 - Área Verde por habitante en el distrito de Barranco	80
Ilustración 43 - Ubicación de zona comercial	83
Ilustración 44 - Comercio en Bajada de Baños	84
Ilustración 45 - Comercio en Bajada de Baños	84
Ilustración 46 - Comercio en Pedro de Osma (cerca a Plaza Municipal).....	84
Ilustración 47 - Comercio en Plaza Municipal	85
Ilustración 48 - Plaza Raymondi	85
Ilustración 49 - Plaza Butters.....	85
Ilustración 50 - Av. Grau	86
Ilustración 51 - Av. Bolognesi.....	87
Ilustración 52 - Av. Grau	87
Ilustración 53 - Av. Grau	87
Ilustración 54 - Av. Grau	88
Ilustración 55 - Av. Gral. Salaverry	88
Ilustración 56 - Av. Jorge Chavez	88
Ilustración 57 - Av. Nicolas de Pierola.....	89
Ilustración 58 - Biblioteca Municipal	90
Ilustración 59 - Galeria de Arte en Av. Saenz Peña	90

Ilustración 60 - Plano de equipamiento de Barranco.....	91
Ilustración 61 - Vialidad del distrito.....	92
Ilustración 62 - Vialidad de la zona.....	93
Ilustración 63 - Altura de edificaciones de zona de estudio: Tejada Alta (Barranco).....	95
Ilustración 64 - Estado de los Materiales de zona de estudio: Tejada Alta (Barranco).....	96
Ilustración 65 – Densidad de zona de estudio: Tejada Alta (Barranco)	97
Ilustración 66 - Uso de suelos.....	98
Ilustración 67 - Zonificación propuesta piso 1	105
Ilustración 68 - Zonificación propuesta piso 2	106
Ilustración 69 - Zonificación propuesta piso 3 al 7	107
Ilustración 70 – Planta y perfil de proyecto urbano: Manzanas abiertas	108
Ilustración 71 - Vista de conjunto desde calle Jr. Progreso.....	134
Ilustración 72 - Espacio público al centro de manzana	135
Ilustración 73 - Vista desde la plaza elevada entre los edificios C y D.....	135
Ilustración 74 - Espacio público al centro de manzana	136

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

1.1. Título de la Tesis:

Renovación residencial y urbana en el sector de Tejada Alta. (Barranco).

1.2. Justificación del tema:

Según informa HGP Group (2017) Lima Metropolitana tiene un déficit total de 612 464 viviendas. En respuesta a esta situación, en los últimos años programas del Estado como “Mi Vivienda” y el incremento de créditos hipotecarios han permitido un importante proceso de renovación inmobiliario en Lima, proceso necesario debido tanto a dicho déficit como al histórico crecimiento horizontal de la ciudad de Lima. Este proceso, por lo tanto, obedecía a la necesidad de crecimiento de la ciudad mediante la densificación, es decir, el crecimiento vertical. Considerar una lógica de ciudad compacta (ver Marco Teórico) permite “una ciudad accesible con menos consumo de espacio y la optimización de los servicios”. Sin embargo, en muchos casos, el aumento de edificios multifamiliares y el mismo proceso de renovación inmobiliaria no se ha llevado a cabo con una lógica urbana de conjunto, sino más bien con una renovación lote por lote. Generando una ciudad que no sigue una propuesta urbana integral, con vacíos urbanos (ver Glosario), con pocos espacios públicos y con servicios deficientes.

Dentro de la ciudad de Lima se puede identificar algunos ejemplos de lo que se considera “Vacío Urbano”, como es el caso de zonas industriales abandonadas, así como espacios subutilizados y deteriorados que no desarrollan el potencial de la zonificación para la que fueron proyectadas de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

La urbanización “Tejada Alta” en el distrito de Barranco presenta características tales como la subutilización de los lotes, el deterioro material de muchos de los inmuebles, la baja densidad a causa de la existencia mayoritaria de lotes de un piso y de lotes vacíos en

una zona residencial de densidad media (RDM), estando dentro de una zona urbana y sirviéndose directamente de infraestructuras urbanas ya instaladas. Estas características; que coinciden con la definición del vacío urbano (ver Glosario), así como la ausencia de espacios públicos, hacen de esta urbanización la zona a elegir para un proyecto de renovación residencial y urbana.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

Generar un programa de renovación urbana en las 12 manzanas comprendidas, entre las calles: El Progreso, Catalino Miranda, Jirón Arica y Av. Lima, desarrollando un proyecto de edificios de uso mixto, rescatando el uso residencial de densidad media, potenciando el uso comercial de alcance zonal y vecinal y generando espacios urbanos públicos de recreación e integración. Dentro de este programa urbano se desarrollará a nivel de proyecto arquitectónico las 02 manzanas comprendidas entre las calles García y García, Jirón Tejada, Pedro Heraud y Avenida Lima, uniendo ambas manzanas y generando una supermanzana.

1.3.2. Objetivos Específicos

- Analizar ambos usuarios del proyecto: tanto el usuario actual al que se desea mantener en la zona como el usuario potencial al que se desea atraer.
- Analizar el estado actual de la zona a renovar, la configuración urbana de los alrededores y las vías de acceso, así como el proceso de la evolución histórica de la urbanización.
- Analizar los parámetros tanto para en el caso residencial como de comercio, necesarios para la zona.

- Investigar de manera comparativa los casos de proyectos similares a la materia de la presente propuesta.
- Analizar las tecnologías constructivas, con el fin de escoger la tecnología idónea para el proyecto.
- Rediseñar la propuesta urbana actual para plantear un diseño de espacios públicos acorde a las necesidades de la zona e integrar así a la ciudad una zona deteriorada.
- Proponer un diseño que resuelva las necesidades inmobiliarias, comerciales y de recreación del usuario final.

1.4. Alcances y limitaciones

1.4.1. Alcances

Del estudio: Se analizará la problemática de vivienda y el planeamiento urbano en Lima Metropolitana y especialmente en la zona de estudio.

Se analizará el estado actual de la zona a intervenir tanto en sus características urbanas como en la demanda de vivienda.

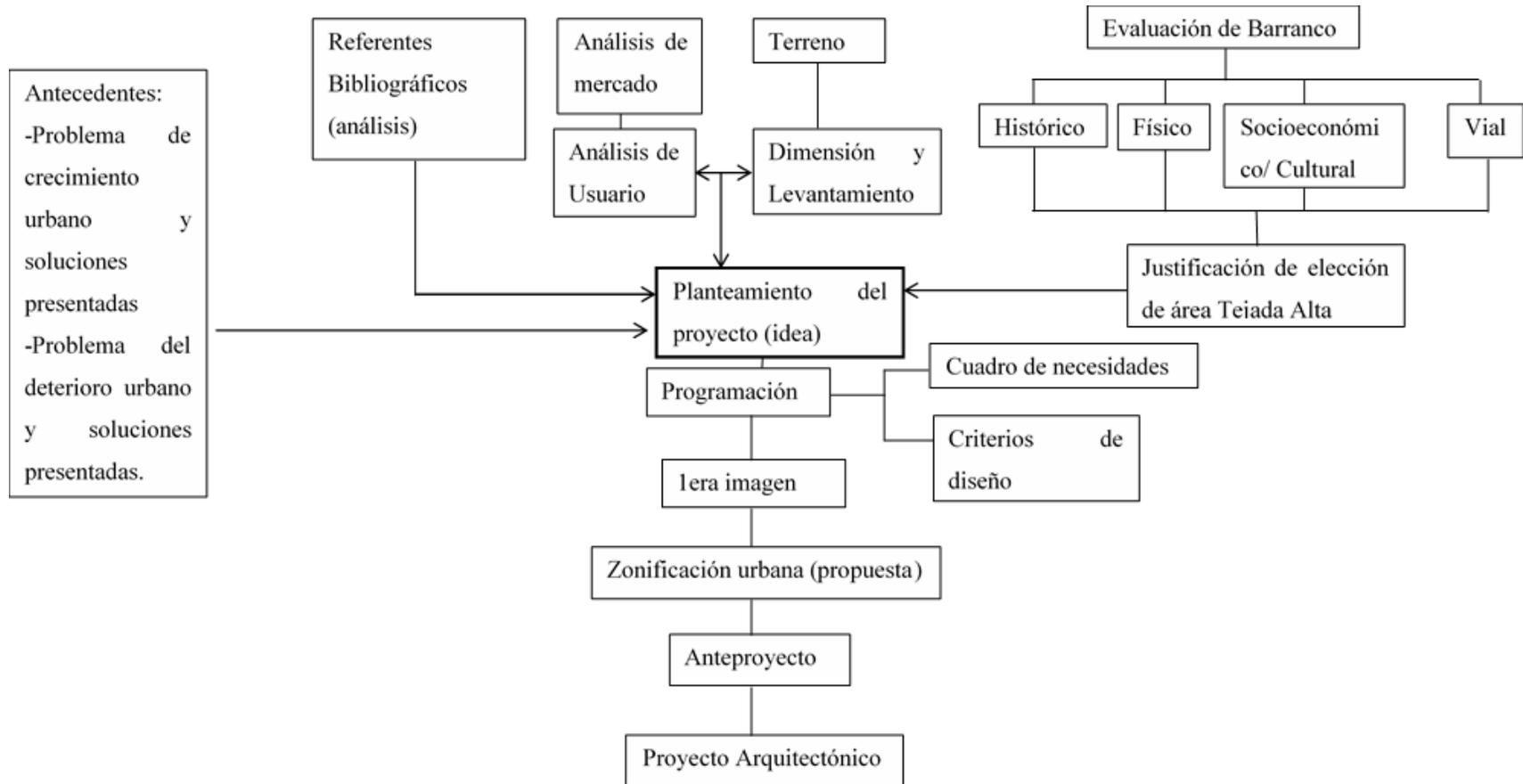
Del proyecto: Se desarrollará el conjunto urbano a nivel esquemático y de zonificación, y la super manzana 1 a nivel de proyecto arquitectónico.

1.4.2. Limitaciones

Al no contar con equipos para el estudio topográfico se asumirá la cota de suelo que proporciona el programa Google Earth para el planteamiento del proyecto.

1.5. Metodología

1.5.1. Esquema Metodológico



1.5.2. Métodos Operativos:

1.5.2.1. Recopilación de Información

- Información Censal del INEI (Población, Vivienda, densidad, etc.)
- Información de Mercado inmobiliario (Programa Mi vivienda, consultoras, etc.)
- Información verificada recogida de internet.
- Libros y revistas sobre el tema.

1.5.2.2. Investigación y diagnóstico

- Análisis de la información recogida
- Crítica del formulador, director y asesores

1.5.2.3. Propuesta

- Toma de partida
- Zonificación

1.5.2.4. Diseño

Proyecto de arquitectura: Planos, Modelos en 3D.

1.6. Glosario de términos

Barriada

El sociólogo y urbanista Riofrio (1987) define “barriada” como

la modalidad de urbanización adoptada por y para los sectores de más bajos ingresos no sólo en Lima, sino en la totalidad de ciudades costeñas del Perú. La actividad de la población organizada que habita tales asentamientos ha consistido en habilitar el espacio conquistado, de modo tal que lo que originalmente era un cerro o arenal se convierta en parte de la ciudad (párr. 1).

Borde urbano

El “borde” es uno de los elementos de la imagen urbana según define Lynch (2008) son “elementos lineales que el observador no usa o no considera sendas. Son los límites entre dos fases o rupturas lineales de la continuidad” (p. 62).

Densificación

Proceso de aumento de densidad (cantidad de habitantes en un determinado espacio).

Espacio Público

Es la separación formal entre la propiedad privada urbana y la propiedad pública. Al respecto, Borja (2003) expone que es un “espacio cuya función consiste en satisfacer las necesidades de los habitantes de una zona, esto por medio de actividades culturales”.

En este sentido, Segovia y Jordán (2005) hacen alusión al dejar “un espacio libre de construcción para actividades recreacionales”.

Renovación Urbana:

Según la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo - ONPU (1967) es un “instrumento de transformación aplicado a las estructuras urbanas con el fin de prevenir el deterioro y sustituir las áreas decadentes y deterioradas de los centros poblados mediante acciones de remodelación, rehabilitación y renovación de las mismas”. Al respecto, Salazar y Cortés (1992) señalan que

programas especiales de la administración local, dirigidos a intervenir radicalmente sobre las condiciones de “deterioro” de un área específica, generalmente de localización central en las ciudades, mientras que otros procesos que se dan de manera permanente en la ciudad ya edificada, han sido concebidos como simples procesos de rehabilitación, recuperación o actualización. La diferencia entre unos y otros, tradicionalmente se ha establecido con base en la magnitud o la calidad de los valores asignados a variables de la siguiente naturaleza: profundidad y radicalidad de los cambios, participación del Estado, dimensión de los programas, el marco normativo o, en fin, los objetivos de la transformación propuesta (Salazar y Cortés, 1992, p. Iii).

Super manzana:

En el Blog Ciudades Sostenibles (2015) el urbanista Salvador Rueda expone que las super manzanas son:

“nuevas células urbanas de unos 400 o 500 metros de lado, en donde la periferia se articula como si fueran vías básicas. Conectadas unas con otras nos dan una red que está pensada para el vehículo de paso, para el que quiera ir lo más pronto posible de un lado a otro de la ciudad. Pero el interior lo transformamos. Son áreas de 10 km/h, donde pueden jugar los niños, donde las personas invidentes pueden deambular seguras. En donde se pueden hacer todos los usos que la ciudad nos permite”. (párr.7)

Vacío Urbano:

Fausto Brito y Rábago (2001) definen vacío urbano como:

“espacios remanentes a la dinámica urbana: aquellos terrenos que permanecían vacíos o subutilizados; o que todavía reconocidos como urbanos y servidos directamente o muy próximos a infraestructuras ya instaladas, no se desarrollan en la plenitud de su potencial, contrariando el principio de función social de la propiedad” (Brito y Rábago, 2001 p. 49).

Vivienda Multifamiliar:

Espacio en el cual habitan cierta cantidad de personas, en este tipo de edificación presentan distintos grupos de habitantes, no necesariamente guardando una relación entre un grupo con otro más que el de vivir en una misma edificación. Por lo general se da el caso que en una edificación de este tipo la habiten distintas familias, cada una con un lote específico.

CAPITULO II. MARCO TEÓRICO

Ciudad Compacta:

Rogers (2001) en el libro “Ciudades para un pequeño planeta” hace referencia al concepto “Ciudad compacta” como una reinterpretación y reinención de la “Ciudad densa”, él explica que

más allá de las oportunidades sociales de la ciudad densa, ésta puede aportar mayores ventajas ecológicas. Las ciudades densas pueden diseñarse mediante una planificación integradora con el fin de aumentar el crecimiento energético, consumir menos recursos, producir menos polución y evitar expandirse sobre el paisaje rural. Por esas razones creo que deberíamos profundizar en la idea de “Ciudad compacta” –Una ciudad densa y socialmente diversa donde las actividades sociales y económicas se solapen y donde las comunidades puedan integrarse a su vecindario (Rogers, 2001, p. 26).

Este modelo de ciudad compacta sostenible podría recuperar, en mi opinión, la ciudad como hábitat ideal de una sociedad basada en la comunidad. Se trata, además, de un tipo de estructura urbana que puede fácilmente responder a la variedad cultural. La ciudad debería responder ante todo a la gente que alberga, a la comunicación, condensar el fomento de actividades humanas y generar y expresar su propia cultura (Rogers, 2001, p. 33).

Rueda (1997) hace una crítica sobre el modelo de crecimiento urbano actual o “La ciudad difusa” en aspectos como el uso masivo de medios de locomoción, la congestión de las redes, la contaminación ambiental y auditiva, el número de horas laborables perdidas, la segregación espacial, entre otros, comparando el modelo de ciudad difusa con el planteamiento de una ciudad compacta, explica que

en la ciudad difusa, a la vez que se diluyen y se simplifican sus partes internas, el consumo energético y de recursos es mayor. Podríamos decir que la energía que se necesita para mantener una organización poco compleja en las diferentes áreas urbanas de la ciudad difusa es elevada. Usando la terminología de la ecología académica, significa que no se maximiza la recuperación de entropía en términos de información.

En la ciudad compacta, por contra, con la misma energía que se pueda consumir en un área determinada de la ciudad difusa, la organización que mantiene es significativamente mayor. La eficacia energética del modelo de ciudad compacta es, en consecuencia, mejor que la eficacia energética de la ciudad difusa (Rueda, 1997, p. 13).

La humanización del espacio urbano

En el libro “La Humanización del espacio urbano” del arquitecto Jan Gehl, el autor plantea que ciudad definida desde los espacios urbanos o espacios comunitarios y las interrelaciones que en ellos suceden. Al respecto, señala que

“la función principal de los espacios comunitarios es proporcionar el escenario para la vida entre los edificios, para las actividades cotidianas imprevistas: La circulación peatonal, las estancias cortas, los juegos y las actividades sociales sencillas, a partir de las cuales se puede desarrollar una vida comunitaria adicional, tal como deseaban los residentes” (Gehl, 2006, p. 67)

En esta misma línea, en una entrevista al arquitecto Salvador Rueda en el Blog Ciudades Sostenibles (2015) él plantea que una ciudad con pocos espacios públicos o sin ellos no es en realidad ciudad propiamente dicha, sino espacio urbanizado, es espacio público el que hace posible al ciudadano ejercer derechos como el de la reunión, la recreación, el ocio e incluso la manifestación política. En ciudades donde se le ha cedido el espacio público al automóvil y se ha reducido el espacio del ciudadano a la mínima expresión (veredas), el ciudadano disminuye también el ejercicio de sus derechos, quedándose en la práctica únicamente con el derecho a transitar, deja de ser ciudadano para volverse peatón, ya que es el ejercicio de los derechos lo que define el concepto mismo de ciudadano y por lo tanto el concepto de ciudad.

Manzanas abiertas

El arquitecto Christian de Portzamparc (2013) plantea el concepto de Manzana abierta, combinando conceptos aparentemente antagónicos como el de la manzana cerrada y el bloque abierto, rescatando los conceptos como la definición del espacio público de las manzanas cerradas y los beneficios que da el bloque abierto a las tipologías de vivienda. Portzamparc critica el carácter monolítico de la manzana cerrada, así como la falta de definición de espacio público y el protagonismo del automóvil de la manzana abierta.

Logra aprovechar las ventajas de ambos modelos y evitar las desventajas con una estrategia dictada por una serie de pautas tales como generar recorridos peatonales, y plantear la diversidad de materiales, volumétrica, de alturas y llenos y vacíos.

Ilustración 1 – Concepto de Manzanas Abiertas



Fuente: De Portzamparc, C., 2013

CAPITULO III. MARCO REFERENCIAL

El presente capítulo abarca 3 puntos:

- El marco histórico en el que se explica las distintas estrategias que ha tenido la ciudad de Lima frente a la vivienda colectiva en el paso del tiempo.
- Los referentes internacionales de los cuales se rescatan tipologías y criterios de diseño y de toma de partida para el proyecto a desarrollar.
- El estudio de casos de renovación urbana, en los que se ha escogido algunos proyectos, explicando el proceso de renovación. Lo importante en este punto no es tanto el análisis de las características formales de la arquitectura, sino la documentación histórica de procesos de renovación que implicaron la negociación y reubicación temporal y retorno de la población habitante, tal como se planteará en el proyecto a desarrollar.

3.1. Marco histórico

Para entender el proceso de evolución de la vivienda colectiva en Lima, es necesario tener en cuenta que el proceso de crecimiento de la ciudad reflejó la necesidad de abordar el tema de vivienda como un asunto de agenda pública, de ahí que las distintas formas con las que los gobiernos han trazado sus estrategias con respecto a la vivienda a lo largo de los años han determinado en alguna medida las soluciones arquitectónicas de las mismas.

Es importante diferenciar algunas etapas de este proceso:

3.1.1. Barrios obreros y fiscales

Según Kahatt (2015) la primera respuesta de las autoridades hacia el tema de vivienda son los barrios obreros y barrios fiscales, se trataba de viviendas mínimas destinadas a personas de bajos recursos económicos. La aparición de los barrios obreros y

los barrios fiscales implicó la aparición del concepto “Vivienda Colectiva” en Lima, en este caso como la suma de unidades de viviendas mínimas. Al respecto, explica que

si bien las políticas y programas de vivienda obrera promovida por los gobiernos anteriores a 1945 eran de pequeña escala, la preocupación del Estado por generar vivienda colectiva popular para todos los habitantes es un tema que apareció a mediados de la década de 1930 y se materializó a través de la creación de barrios obreros. Los barrios obreros y fiscales fueron planeados y construidos durante el gobierno del general Oscar R. Benavides (1933-1939) en la segunda mitad de la década de 1930. Estos nuevos barrios se dirigían al proletariado de Lima que vivía en condiciones insalubres, hacinados en casonas tugurizadas y en pequeñas casas que se catalogaban dentro de un estado peligroso. Con la promulgación de una ley, en 1935, se encargó, dentro de la función de obras públicas, la construcción de barrios obreros a la Comisión Nacional de la Vivienda (Kahatt, 2015, p. 59).

3.1.2. Las unidades vecinales

Luego de las grandes migraciones ocurridas del campo a la ciudad en la década de 1940, del preocupante resultado del censo del mismo año, y los daños causados por el terremoto del mismo año se plantea el diseño de una serie de políticas públicas para satisfacer las necesidades de vivienda de un gran sector de la sociedad peruana.

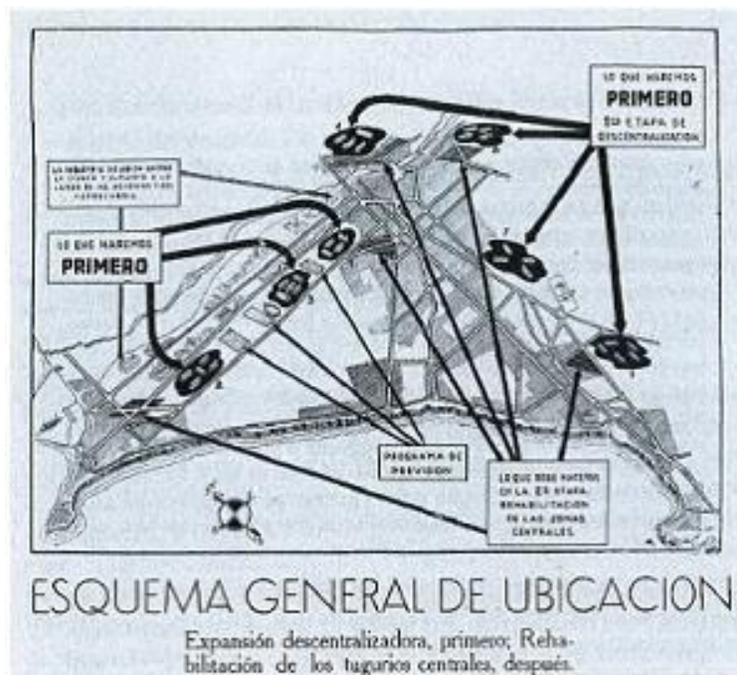
La Sociedad de Arquitectos, fundada en 1937, y la revista “El arquitecto Peruano” fundada por Fernando Belaunde, donde él y sus colaboradores planteaban la idea de la vivienda colectiva convergieron con el estado en la necesidad de generar políticas públicas para atacar el problema de la vivienda urbana. En ese contexto, en 1944 Fernando Belaunde funda el instituto de Urbanismo, que tenía por objetivo la formación de arquitectos urbanistas, todo esto bajo la influencia del movimiento modernista y las prácticas arquitectónicas de Europa y Norteamérica.

En 1945, se publica el Plan de Vivienda de Lima, propuesto a partir del concepto de la “Unidad Vecinal”. Al respecto, Kahatt (2015) explica sobre el Plan que fue

diseñado sobre la base del concepto de la unidad vecinal, la propuesta contaba con siete “células urbanas” de aproximadamente mil viviendas en distintos sectores de Lima, apostando por un crecimiento descentralizado, ordenado, controlado y acorde a las necesidades de las masas trabajadoras y sus principales centros de trabajo (Kahatt, 2015, p.100).

Entre las más importantes unidades vecinales construidas se encuentran: la Unidad Vecinal 3 (1945-1949), la unidad Vecinal Matute (1950-1953), la residencial San Felipe (1962-1969) y el proyecto experimental de vivienda PREVI (1968 -1975).

Ilustración 2 - Diagrama explicativo del Plan de Vivienda del Gobierno Peruano, publicado en la Revista “El Arquitecto Peruano, 1945, 98, s/p”



Fuente: Kahatt, 2015, p104

3.1.2.1 Unidad Vecinal 3

Con influencia de la “Ciudad Jardín” de Ebenezer Howard y de los planteamientos urbanos del congreso de CIAM, se desarrolla el concepto Norteamericano *Neighborhood-unit*, concepto que la revista “El arquitecto Peruano” y su director Fernando Belaunde señalan como la solución frente a la anárquica expansión urbana.

Todos los conceptos antes mencionados apuntaban a la creación de vínculos “urbano comunitarios” y para este propósito se plantea la recreación de amplios ambientes campestres, como zonas comunes y áreas verdes adyacentes a los edificios de vivienda en lo que se denominó “Racionalismo Bucólico”.

La unidad vecinal 3 (UV3) consta de 55 edificios de dos a cuatro pisos destinados a vivienda y seis edificios destinados a servicios para los habitantes en un área total de 30 hectáreas en las que predomina el espacio abierto, los senderos peatonales y caminos curvos que se contraponen a los volúmenes largos y poco profundos y desprovistos de ornamentos con clara influencia del racionalismo y del movimiento modernista.

Ilustración 3 - UV3, en 1949, Archivo del servicio Aerofotográfico Nacional



Fuente: Kahatt, 2015, p. 117

3.1.2.2 Unidad Vecinal de Matute

La Unidad Vecinal de Matute (UV6 en el Plan de Vivienda de Lima) se desarrolla en 1950 a 1953, años en que Lima registraba un gran crecimiento, tanto en población como en área urbanizada. En el campo de la política, el presidente Manuel A. Odría planteaba un proyecto de “modernización” del país con distintos programas públicos, uno de los cuales era el de vivienda colectiva de alcance nacional.

La Unidad Vecinal de Matute a nivel formal integra el estilo arquitectónico historicista (presente en los edificios públicos), corrientes importantes de la época como el muy debatido regionalismo y los conceptos del movimiento moderno, puesto de manifiesto sobre todo en la disposición de los bloques que parecen seguir una lógica de eficiente orden industrial.

La geometría de los edificios de Matute y la composición de sus plazas y jardines, si bien usan materiales naturales y colores cálidos, son de *línea dura* y construyen alegóricamente un discurso de efectividad, orden industrial y construcción de la ciudad funcional. (Kahatt, 2015, p. 336)

La unidad vecinal de Matute se construyó en varias etapas planteando edificios multifamiliares de 4 plantas y viviendas unifamiliares adosadas, así como edificios de equipamiento (educación, deporte) hacia el centro de la unidad vecinal.

Ilustración 4 - Unidad Vecinal de Matute, en 1955



Fuente: Archivo del servicio Aerofotográfico Nacional. Kahatt, 2015, p. 161

3.1.2.3 Residencial San Felipe

En 1963 Fernando Belaunde asume la Presidencia de la República, y decide retomar el plan de Vivienda de Lima, ya que el foco de las políticas sociales de la gestión anterior se había centrado en el mejoramiento de las barriadas de Lima, más que en la construcción de vivienda.

La Residencial San Felipe se construyó en el terreno de lo que era antes el Hipódromo de San Felipe. El objetivo era la generación de vivienda colectiva para la clase media, planteado sin embargo en una zona de alto valor comercial. El concepto del proyecto apunta por un lado a la monumentalidad: edificios de gran altura (edificios de 2 a 15 pisos) de escala metropolitana en un área de más de 16 hectáreas, con departamentos y viviendas con dobles alturas en lo que se ha definido como “una ciudad en medio de otra ciudad”, pero sin dejar de lado la “experiencia peatonal” para ello se sirve de un sistema de camino articulados a alamedas elevadas con vistas hacia los parques y la presencia de un centro cívico comercial que alienta y favorece las distintas interacciones de la vida comunitaria.

A nivel formal tiene una fuerte influencia de la arquitectura moderna de la posguerra claramente presente en las fachadas de ladrillo y concreto expuesto.

De este modo la *experiencia monumental* propició nuevas sensaciones urbanas (a través de las torres y edificios con calles aéreas) y experiencias referidas a la tradición colonial (la secuencia de plazas y patios, calles, alamedas y parques). Todo ello buscó ejercitar la vida comunitaria a una escala monumental que planteaba un “Parque urbano con una mega estructura” de edificios y torres de hasta 15 pisos de vivienda en medio de un barrio residencial de casas de una o dos plantas. (Kahatt, 2015, p. 361)

Ilustración 5 - Residencial San Felipe, 1969



Fuente: Archivo del servicio Aerofotográfico Nacional. Kahatt, 2015, p406

3.1.2.4 PROYECTO EXPERIMENTAL DE VIVIENDA – PREVI

Como ya se ha señalado, el Presidente Fernando Belaunde al inicio de su gobierno había abandonado las políticas que apuntaban al mejoramiento de las barriadas emprendidas por el gobierno anterior, no obstante, hacia la mitad de su gobierno, retoma este asunto como parte de la agenda del estado peruano. Respecto al fenómeno conocido como “Barriadas” (ver Glosario), Matos Mar (2012) explica que

es importante tener en cuenta que, para esta época, el creciente fenómeno de urbanización del país, Perú había pasado de ser un país rural a ser un país urbano. En la década de 1940, las personas que vivían en las ciudades bordeaban el 20% de la población nacional, mientras que para la década de 1960 llegaban al 50%, siendo el crecimiento en Lima el más representativo, de 650 00 habitantes a casi 3 500 000 entre 1940 y 1972 (Matos Mar, 2012 p.57).

Es en este contexto surge la visión de entender a la barriada no sólo como el proceso desordenado y sin planificación de los barrios marginales sino, en encontrar dentro de este proceso la solución al déficit de vivienda. Conceptos como la autogestión y autoconstrucción, así como el crecimiento progresivo fueron incorporándose en las políticas de planeamiento de vivienda.

En 1966 el estado, de la mano con el arquitecto Peter Land, plantea 4 proyectos pilotos de vivienda popular:

Nueva urbanización y vivienda (PP1), Renovación urbana y dosificación de vivienda (PP2), Urbanización mínima (PP3), Autoconstrucción en zonas de desastre (PP4).

El Proyecto Piloto 1 (PP1) conocido como PREVI, fue planeado en los últimos años del gobierno de Fernando Belaunde y ejecutado, luego del golpe de estado de 1969, durante el gobierno del Gral. Juan Velasco. PREVI fue planteado en 4 etapas para el diseño y construcción de 2000 viviendas en total, en terreno desértico de 50 hectáreas al norte de Lima. Como concepto era importante plantear una gran densidad en una baja altura, y apuntar a la prefabricación y estandarización de los materiales, para lograr el menor costo posible, lotes de entre 80 a 105 m² con un área construida inicial de entre 60 y 120 m² de tal manera que permita su expansión hasta en 3 pisos, en ese sentido, la vivienda modular y flexible y se presentaron en el concurso planos de expansión a futuro, aprovechando de este modo el concepto de la autoconstrucción. Se plantearon conjuntos de viviendas alrededor de plazas, para fomentar y promover el sentido comunitario a través del uso de espacios públicos comunes, y promoviendo la escala peatonal a través del uso de las mencionadas plazas y alamedas alejadas del tráfico vehicular.

Dispuesto en una grilla de 60x60 metros, el proyecto logró condensar el carácter de comunidad que apuntaló la escala humana en espacios públicos de distinta escala. Calles peatonales, plazuelas semipúblicas al interior de los clústers, espacios de transición entre las viviendas y los pasajes poblados de vegetación son los componentes espaciales de la estrategia. (Kahatt, 2015, p. 458)

Formalmente el diseño arquitectónico combinó conceptos arquitectónicos de la vivienda racional europea y la visión urbanista de la posguerra con elementos propios de las ciudades peruanas como las alamedas y las plazuelas, incorporando a éstos, como se ha señalado, los conceptos de autogestión, presentes en la barriada

Ilustración 6 - Conjunto Previ, 1975, Archivo del servicio Aerofotográfico Nacional



Fuente: Kahatt, 2015, p. 475

3.1.3 RENOVACION URBANA EL PORVENIR

A diferencia de los proyectos antes mencionados, en el caso de “El Porvenir” no se trató de una obra nueva sino de la renovación de una zona existente, esto implicó la modificación, demolición, reordenamiento, reconstrucción y conservación parcial de una estructura urbana existente:

Como reseña Uceda (2014) durante el gobierno militar de Juan Velasco, en 1971, se planteó como necesidad pública la renovación y rehabilitación de 16 edificios en la zona del Porvenir, distrito de La Victoria, entre las avenidas Grau, México, Manco Capac y Aviación, proyecto que se realizó en 2 etapas, en 1977 y en 1980.

El proyecto implicaba la expropiación de algunos inmuebles, la adjudicación de los nuevos departamentos a un grupo de residentes que permanezcan en la zona y la reubicación de otro grupo a otras urbanizaciones, con la visión general de mantener en la zona al mayor número de personas.

Entre los problemas que el estudio previo encontró en la zona se señalaban: tugurización, hacinamiento, familias muy numerosas en viviendas muy pequeñas, deterioro en las estructuras, problemas de iluminación y ventilación, inadecuado tamaño de pasillos y

escaleras de escape, deficiente instalación eléctrica y sanitaria y una población económicamente deprimida.

Las obras de mejoramiento o remodelación tuvieron que ver con mejorar la iluminación y ventilación ampliando los ductos, renovar los sistemas eléctricos y sanitarios y suprimir en algunos casos los corredores interiores, siendo los puntos más importantes a nivel formal de los edificios la adición de escaleras exteriores y la unión de edificios en pares a través de puentes.

Ilustración 7 - Conjunto Habitacional “El Porvenir” (1955)



Fuente: <https://es.scribd.com/presentation/355932238/Emilima-FINAL-ACV-Rev>

3.2. Referentes Internacionales

3.2.1. Quartier Schutzenstrasse

Nombre del proyecto: Quartier Schutzenstrasse

Ubicación: Berlín, Alemania

Arquitecto: Aldo Rossi

Año: 1997-1998

Descripción: Se trata de un proyecto de usos mixtos (vivienda, comercio y oficinas) en un lote de 8 468 m², de 8 plantas de altura y 4 plantas subterráneas.

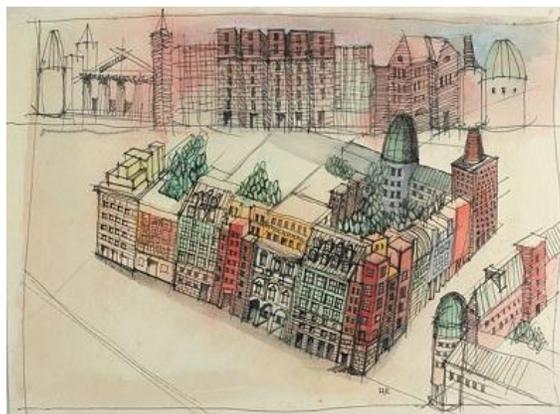
Conceptos por incorporar: Se ha escogido este proyecto ya que se quiere incorporar la mezcla del uso comercial y residencial, la inclusión de patios interiores para privilegiar la experiencia peatonal y la consolidación los bloques de edificios en los bordes, así como la incorporación del proyecto en la escala del contexto del barrio.

Ilustración 8 - Esquema de Planta de Quartier-Schuetzenstrasse



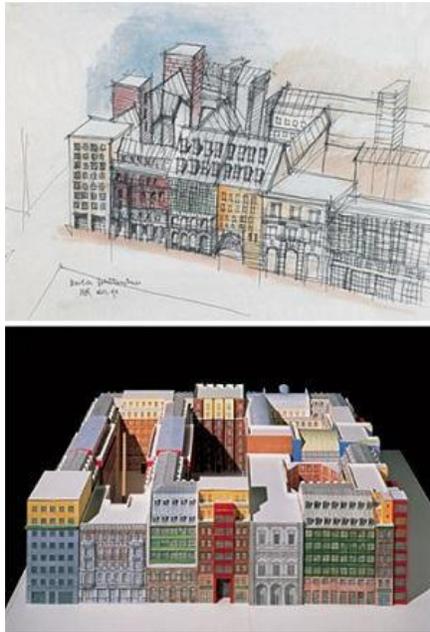
Fuente: <https://es.wikiarquitectura.com/edificio/quartier-schuetzenstrasse/>

Ilustración 9 - Perspectiva 1 Quartier-Schuetzenstrasse



Fuente: <https://es.wikiarquitectura.com/edificio/quartier-schuetzenstrasse/>

Ilustración 10 - Perspectiva 2 Quartier-Schuetzenstrasse



Fuente: <https://es.wikiarquitectura.com/edificio/quartier-schuetzenstrasse/>

Ilustración 11 - Fotografía Quartier-Schuetzenstrasse



Fuente: <https://es.wikiarquitectura.com/edificio/quartier-schuetzenstrasse/>

3.2.2. Edificio Tronador

Nombre del proyecto: Edificio Tronador

Ubicación: Buenos Aires, Argentina

Arquitecto: Edgardo Minond

Año: 2006

Descripción: Se trata de un proyecto que recicla un edificio existente (la antigua fábrica de Nestlé), demuele y remodela algunos edificios existentes para generar 4 edificios de vivienda de 7 pisos y 1 sótano, alrededor de un espacio semipúblico.

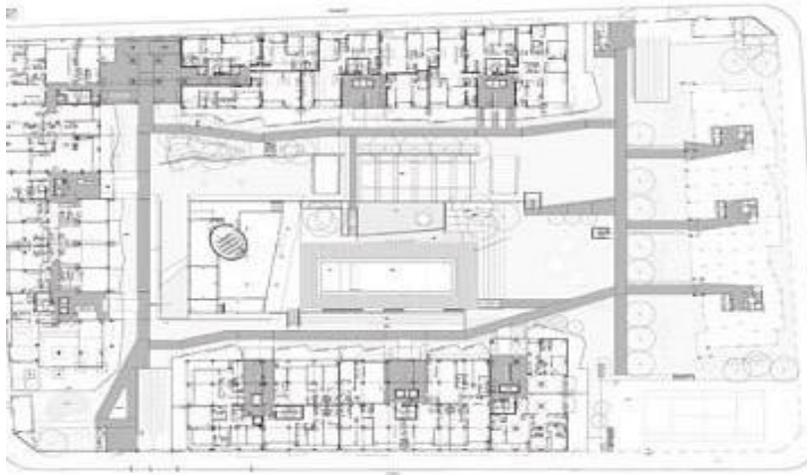
Conceptos por incorporar: Se ha escogido este proyecto ya que se quiere utilizar el concepto del reciclaje de edificios existentes y la incorporación de edificios nuevos en un mismo proyecto, el planteamiento de un espacio central como un espacio peatonal semi-público, la recuperación de áreas verdes para la ciudad y la consolidación de los bordes de la manzana.

Ilustración 12 - Fotografía de edificio Tronador



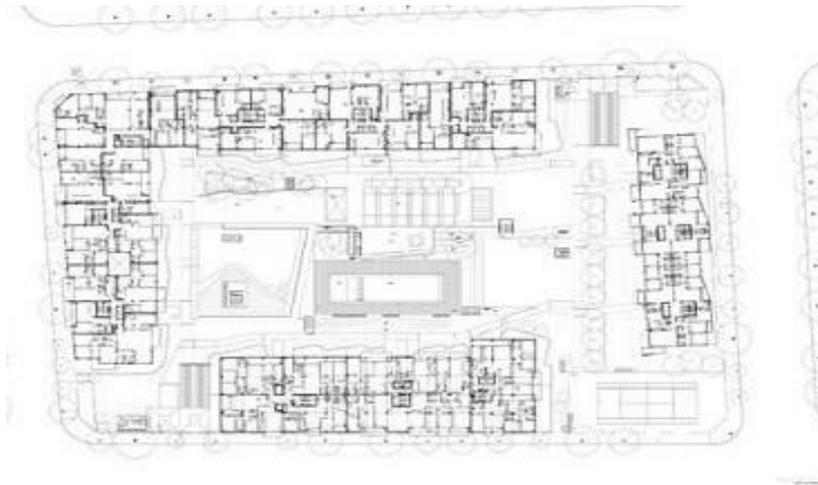
Fuente: <http://arqa.com/arquitectura/tronador-residencias-contemporaneas.html>

Ilustración 13 - Primera Planta del Edificio Tronador



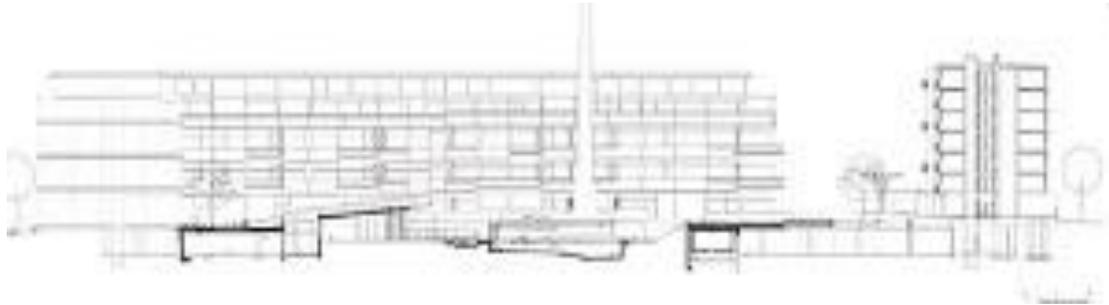
Fuente: <http://arqa.com/arquitectura/tronador-residencias-contemporaneas.html>

Ilustración 14 - Segunda Planta del Edificio Tronador



Fuente: <http://arqa.com/arquitectura/tronador-residencias-contemporaneas.html>

Ilustración 15 - Corte Longitudinal del Edificio Tronador



Fuente: <http://arqa.com/arquitectura/tronador-residencias-contemporaneas.html>

3.3. Renovación Urbana: Estudio de Casos

El concepto de renovación urbana, a diferencia de otros proyectos implica, tal como se mencionó en el caso peruano de “El Porvenir”, la recuperación de áreas urbanas deterioradas o subutilizadas donde normalmente existe una población habitante y se debe generar un programa de reubicación (ya sea temporal o permanente), la adquisición de inmuebles ya sea para su demolición y planteamiento de una nueva edificación en su lugar, o para su remodelación total o parcial, su reutilización o reciclaje modificando su uso, así como la conservación de algunos inmuebles, fachadas etc. Los criterios para tomar en cuenta para decidir si un inmueble es demolido remodelado o conservado son diversos, y van desde el estado de los materiales, la calidad arquitectónica, la coherencia de los usos de suelo con respecto a la zonificación a plantear, su carácter tradicional o histórico, etc.

Tanto por la necesidad de un programa de trabajo con una población habitante como por el carácter urbano (que implica el planteamiento de espacios públicos, equipamiento, etc.) se hace indispensable el trabajo con el sector público, que se puede combinar concertadamente con el sector privado.

3.3.1. “Ciutat Vella” Barcelona

En la zona de intervención se identificaron una serie de problemas como la depreciación de los terrenos, el deterioro material y del patrimonio arquitectónico, la disminución de densidad (menos habitantes por metro cuadrado), lo que luego generó también una serie de problemas asociados a la marginalidad social.

El programa de renovación planteaba la rehabilitación de 55 872 viviendas en 5 200 edificios, así como la renovación de diversas áreas públicas. Para su realización se utilizó la inversión público-privada en una asociación entre el ayuntamiento y algunas empresas privadas, se trató de un programa complejo tal como se explica en la publicación “Ciudades para un futuro más sostenible”:

El proyecto está enmarcado en una operación de ciudad de gran alcance, el Plan Central del Raval, que ha comportado la expropiación de la edificación existente, construcción de viviendas para realojar a las familias afectadas, derribos y rehabilitación de los edificios del entorno de este nuevo espacio público (Ayuntamiento de Barcelona, 2002, párr. 8).

El programa duró 14 años (1988-2002) luego de los cuales se ha obtenido un balance muy positivo del mismo: se mejoraron las condiciones de habitabilidad, así como el aspecto exterior de las edificaciones, se ha remplazado las estrechas calles por amplios espacios públicos y este proceso impulsó además que los propios vecinos mejoraran sus edificios y viviendas.

Como ya se ha mencionado, se rehabilitaron edificios de uso residencial y comercial. Entre los espacios públicos cobra importancia la “Rambla Raval”, espacio rehabilitado que consiste en un paseo arbolado que ordena los flujos peatonales y vincula los recorridos urbanos desde los centros culturales hacia la zona portuaria.

A la rehabilitación de edificaciones y de espacios públicos se sumó la renovación de servicios urbanos como el recojo de residuos, reutilización de agua freáticas para riego.

Entre las consecuencias positivas se cuenta la mejora de la esperanza de vida del habitante, así como en su capacidad económica. A nivel de distrito ha supuesto el aumento de turistas y visitantes a la zona.

Otra característica importante del proceso es que el programa de realojamiento planteado por el ayuntamiento ha evitado el desalojo de los habitantes y ha generado una transformación urbana sin fisuras sociales.

Ilustración 16 - Demolición de edificio en Raval



Fuente: <http://slideplayer.es/slide/6157177/>

Ilustración 17 - Ingreso a Rambla de Raval



Fuente: <http://slideplayer.es/slide/6157177/>

3.3.2. Dockland - Londres

En la zona de “Dockland” o zona de los muelles en Londres, en el antiguo puerto al este de Londres se encontró un 60% de terrenos entre baldíos y sub-utilizados. En 1981, el

estado de la mano con la empresa privada constituyen “London Dockland Development Corporation” (LDDC) con el fin de plantear un programa de rescate de la zona.

Entre las acciones realizadas están la zonificación en áreas de desarrollo urbano, la relocalización de industrias y empleo, el desarrollo de la red de transportes (sistema de buses, tren liviano, carreteras), la creación de la zona empresarial (que consta de 5 torres), y generar viviendas de bajo costo con el fin de evitar la segregación, sino atraer a las familias residentes (140 casas de interés social). Al respecto, el proyecto generó algunos cambios a destacar como los que describe Rojas (2004):

Se ha producido una notable mejoría en el acceso desde y hacia el área de los Muelles a las distintas áreas de la aglomeración Metropolitana de Londres. El uso del suelo, en sus orígenes mayoritariamente industriales y una pequeña parte residenciales, se han diversificado ganando en usos propios de áreas centrales (empleo terciario, comercio y recreación) y en intensidad de ocupación. (...). Estas mejoras han tenido consecuencias económicas tanto en el crecimiento de la actividad económica en el área metropolitana cómo en el número de visitas que recibe el sector. También son de destacar los impactos en la estructura urbana, como el aumento de espacios verdes con una reserva del 12% de la superficie total destinada a espacios públicos entre los que destacan 24 kilómetros de paseos peatonales a la orilla del río, la plantación de 150 000 árboles y la construcción de diversos equipamientos (Rojas, 2014, p. 79-80).

Ilustración 18 - Transformación de edificio en zona de los muelles



Fuente: https://prezi.com/pr3h-c3tzbq_/london-docklands/

CAPITULO IV. MARCO SOCIO ECONÓMICO

4.1. Características generales

La ciudad de Lima Metropolitana se encuentra ubicada en la Longitud 077°1'41.66" Latitud: S12°2'35.45", Lima Metropolitana se extiende sobre 2 819 km².

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI (2016) al 30 de junio del mismo año se tenía una población estimada de 10 060 000 habitantes y una densidad poblacional de 3571 habitantes por km².

INDICADORES DEMOGRÁFICOS

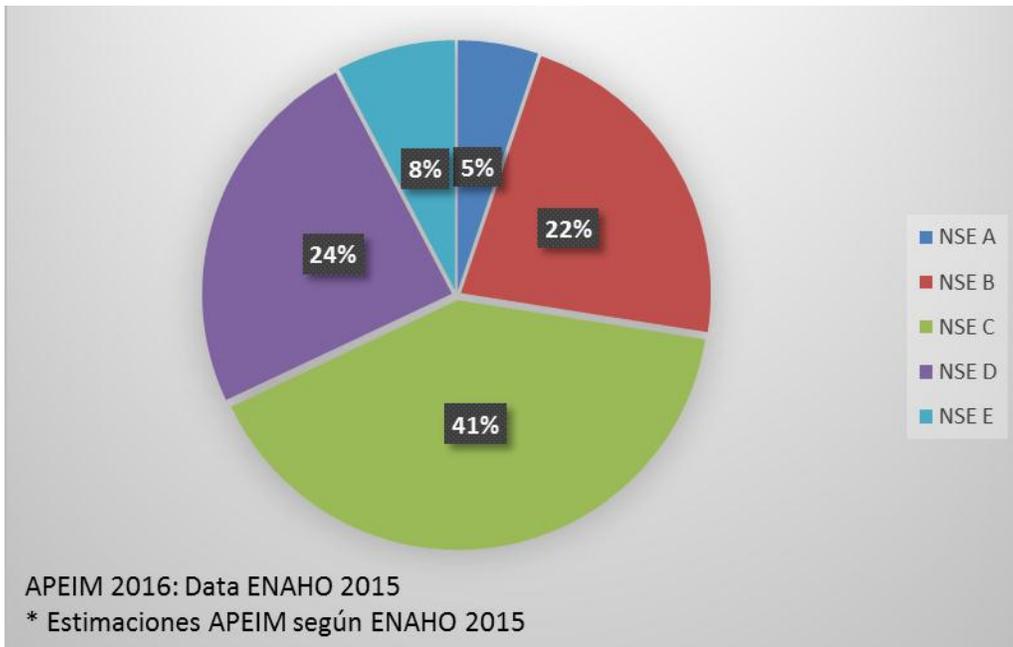
La población de Lima Metropolitana se encuentra distribuida con relación a sus niveles socioeconómicos (NSE) de la siguiente manera

Tabla 1 - Distribución de Hogares según NSE 2016 Lima Metropolitana

NSE	ESTRATO	PORCENTAJE	
A	A1	0.6	5.2
	A2	4.6	
B	B1	8.6	22.3
	B2	13.7	
C	C1	26.5	40.5
	C2	14	
D	D	24.3	24.3
E	E	7.7	7.7

Fuente: APEIM 2016, Data: Encuesta nacional hogares INEI 2015.

Tabla 2 - Distribución de Hogares según NSE 2016 Lima Metropolitana



Fuente: APEIM 2016, Data: Encuesta nacional hogares INEI2015

Si observamos los datos del cuadro anterior, comprobaremos que la distribución de los niveles socio económicos no forman la tradicional pirámide triangular, es decir, la mayoría de la población no es la que se define como personas en situación de pobreza o pobreza extrema (NSE D y E) que suman un 32%, base de la pirámide, sino la que la mayoría se encuentran en el centro de la misma, en el NSE C (41%), esto indica un crecimiento de la clase media en Lima.

Tabla 3 - Distribución de Niveles Socio económicos por zona-Lima Metropolitana

(%) HORIZONTALES

Zona	TOTAL	Niveles Socioeconómicos				
		NSE A	NSE B	NSE C	NSE D	NSE E
Total	100	5.2	22.3	40.5	24.3	7.7
Zona 1 (Puente Piedra, Comas, Carabayllo)	100	1.0	10.7	44.3	31.5	12.5
Zona 2 (Independencia, Los Olivos, San Martín de Porras)	100	1.9	23.1	51.5	21.0	2.5
Zona 3 (San Juan de Lurigancho)	100	0.0	18.7	41.7	27.9	11.7
Zona 4 (Cercado, Rímac, Breña, La Victoria)	100	3.8	26.7	45.0	19.9	4.6
Zona 5 (Ate, Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita, San Luis, El Agustino)	100	2.0	12.1	40.6	36.3	8.9
Zona 6 (Jesús María, Lince, Pueblo Libre, Magdalena, San Miguel)	100	13.6	58.0	22.4	5.2	0.7
Zona 7 (Miraflores, San Isidro, San Borja, Surco, La Molina)	100	34.6	45.2	14.0	5.0	1.2
Zona 8 (Surquillo, Barranco, Chorrillos, San Juan de Miraflores)	100	4.2	27.8	43.3	20.1	4.6
Zona 9 (Villa El Salvador, Villa María del Triunfo, Lurín, Pachacamac)	100	0.0	6.1	42.7	38.7	12.5
Zona 10 (Callao, Bellavista, La Perla, La Punta, Carmen de la Legua, Ventanilla)	100	1.4	18.5	43.8	23.7	12.5
Otros	100	0.0	8.2	42.9	24.5	24.5

Fuente: APEIM 2016, Data: Encuesta nacional hogares INEI2015.

Con respecto a la tabla 3, analizando los distritos de Lima Metropolitana, tenemos que la zona en la que se encuentra Barranco, distrito donde se ubica la propuesta, tiene una población mayoritaria del sector B y C que suman el 71% de su población total.

4.2. Mercado inmobiliario

Para acceder a una vivienda, la gran mayoría de usuarios lo hacen a través de un crédito inmobiliario, siendo el crédito más requerido, el crédito “Mi Vivienda”.

Mi Vivienda (2017) en su portal informa que, en el año 2017 para acceder a uno de sus créditos, las viviendas a adquirir deberían estar valorizadas entre 51 800 y 259 000 soles. Al respecto, este crédito resulta popular debido a que tiene una tasa de interés menor a la de un crédito hipotecario normal, además de incentivos como el Bono del Buen

Pagador, todo esto en línea con una política de incentivo de la compra o construcción de viviendas en el país.

Tabla 4 - Desembolso de créditos Mi Vivienda en el departamento de Lima de 2007 a 2016

Año	Numero de créditos	Miles de soles
2007	2 432	177 361
2008	1 854	121 369
2009	2 761	194 718
2010	4 887	443 881
2011	6 547	670 962
2012	6 092	734 315
2013	7 168	931 004
2014	6 113	760 891
2015	4 549	576 753
2016	4 075	494 780

Fuente: Fondo Mi Vivienda

Como se puede apreciar en la tabla 4, a pesar de que en los últimos 3 años ha disminuido la cantidad de créditos Mi Vivienda otorgados por año, consistente con la desaceleración económica del país, aún se otorga un elevado número de créditos Mi Vivienda, que sobrepasan los 4000 créditos otorgados sólo en el departamento de Lima. El crédito “Mi Vivienda” es la principal forma de financiamiento para la adquisición de viviendas, por lo que su análisis conceptual y el producto arquitectónico que resulta será materia de análisis en el capítulo V del presente estudio.

OFERTA

Al crecer las oportunidades de adquirir una vivienda y ante el aumento potencial de compradores se genera un aumento también en la oferta inmobiliaria, que será analizada en el presente punto

Tabla 5 - Distribución de la actividad edificadora en Lima Metropolitana 2013-2015

Destino	2013		2014		2015	
	m2	%	m2	%	m2	%
TOTAL	6 107 315	100.00	6 975 389	100.00	6 035 784	100
Viviendas	4 544 407	74.40	4 735 363	67.90	3 777 154	62.60
Locales Comerciales	127 219	2.10	158 401	2.30	114 104	1.90
Oficinas	630 997	10.3	1 087 475	15.60	899 161	14.90
Otros	804 692	13.2	994 150	14.30	1 245 365	20.60

Fuente: Cámara Peruana de la construcción (CAPECO) (2015)

Como se aprecia en la tabla 5, a pesar de que entre el 2014 y el 2015, la edificación de viviendas disminuyó, sigue siendo, con mucha diferencia el principal destino de la actividad edificatoria en Lima.

Para la lectura de las tablas 6 y 7 CAPECO (2015) ha considerado la división de Lima Metropolitana en las siguientes zonas:

Lima Top: Miraflores, La Molina, San Isidro, Santiago de Surco y San Borja

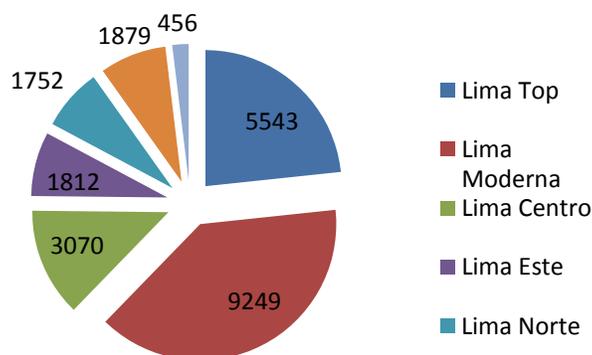
Lima Moderna: Jesús María, Magdalena del Mar, San Miguel, Pueblo Libre, Surquillo y Barranco

Lima Centro: Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rímac y San Luis/ Lima Este: Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita, El Agustino, San Juan de Lurigancho/ Lima Norte: Carabayllo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, San Martín, Ancón, Santa Rosa

Lima Sur: Chorrillos, Lurín, Pachacamac, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Villa María del triunfo, Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María

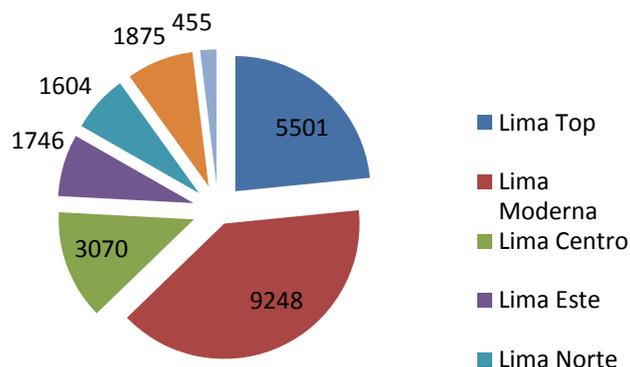
Callao: Bellavista, Callao, Carmen de la Legua, La Perla, La Punta, Ventanilla.

Tabla 6 - Oferta de Unidades de vivienda en Lima Metropolitana 2015



Fuente: Cámara Peruana de la construcción (CAPECO) (2015)

Tabla 7 - Oferta de Unidades de departamentos en Lima Metropolitana 2015



Fuente: Cámara Peruana de la construcción (CAPECO) (2015)

Como se puede apreciar en las tablas 6 y 7, la zona “Lima Moderna” en la que se encuentra el distrito de Barranco, donde está ubicada la propuesta, tiene la mayor oferta de departamentos de Lima Metropolitana.

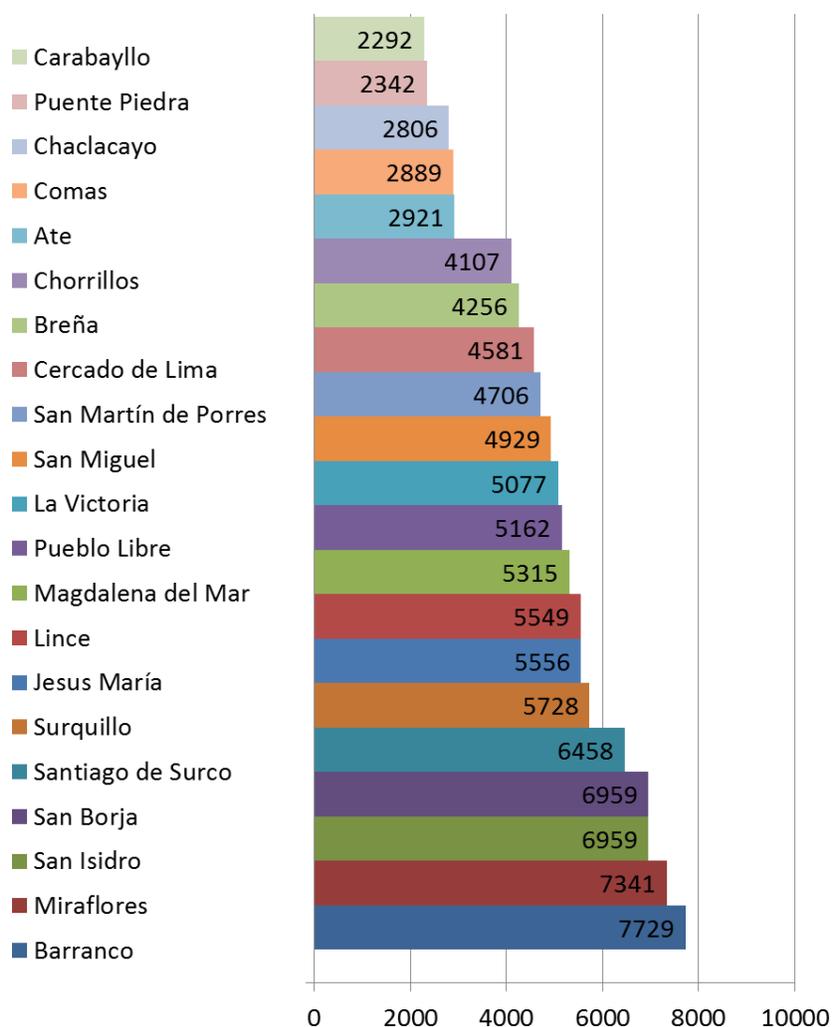
Tabla 8 - Precio por m² de departamento según sector urbano 2011-2015 (US dólares)

SECTOR URBANO	2011	2012	2013	2014	2015
TOTAL	1 008	1 221	1 474	1 502	1 541
Miraflores	1 589	2 101	2 293	2 395	2 397
San Isidro	1 610	2 197	2 355	2 559	2 329
La Molina	1 131	1 452	1 555	1 984	1 707
Santiago de Surco, San borja	1 335	1 655	1 900	2 052	1 922
Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel	1 029	1 282	1 488	1 568	1 553
Barranco, Chorrillos, Surquillo	944	1 256	1 513	1 518	1 485
Ate, Cienguilla, Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita	748	764	936	990	997
Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rimac, San Luis	925	1 188	1 273	1 308	1 316
Carbayllo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, San Martín de Porres	708	801	860	913	701
El Agustino San Juan de Lurigancho	618	838	976	1 123	955
Ancón, Santa Rosa	-	-	-	831	873
Lurin, Pachacamac, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo	544	646	986	911	782
Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar	1 097	1 273	1 480	1 688	1 710
Bellavista, Callao, Carmen de la Legua, La Perla, La Punta	854	890	973	1 273	1 132
Ventanilla	550	759	723	692	585

Fuente: Cámara Peruana de la construcción (CAPECO) (2015)

Como se aprecia, el valor del m². Para departamentos, salvo en algunos casos en 2015, ha ido subiendo consistentemente en los últimos 5 años, lo cual rebela una demanda aún insatisfecha, también se puede apreciar que la zona (Barranco, Chorrillos, Surquillo) es una de las zonas de mayor valor de departamentos de Lima. Si analizamos en el siguiente gráfico los distritos por separado encontraremos que Barranco es el distrito con el más elevado precio por m². de Lima para departamentos de vivienda. En el capítulo VII referente al análisis de la zona de estudio se examinará el precio por cada zona dentro del distrito.

Tabla 9 - Precio en soles por m² para departamentos en 2016



Fuente: FIP 2017 (Feria inmobiliaria del Perú) /[https://elcomercio.pe/economia/barranco-mayor-precio- m²-viviendas-oficinas-422587](https://elcomercio.pe/economia/barranco-mayor-precio-m2-viviendas-oficinas-422587)

Tabla 10 - Viviendas vendidas según precio de 2013 a julio del 2015 (US\$ dólares)

PRECIO DE VENTA	2013		2014		2015	
	Unid.	m ²	Unid.	m ²	Unid.	m ²
TOTAL	22 220	2 078 336	16 930	1 552 760	11 118	1 024 812
15 001-20 000	4	256	0	0	0	0
20 001-30 000	44	1 983	41	1 716	410	23 050
30 001-40 000	772	46 442	194	10 451	298	18 223
40 001-50 000	2 279	141 363	733	52 786	479	27 773
50 001-60 000	1 648	107 978	1 487	91 616	709	44 366
60 001-70 000	1 609	106 969	1 868	121 787	839	59 172
70 001-80 000	1 679	119 249	1 135	77 772	1 005	69 194
80 001-100 000	2 756	203 429	2 562	183 700	1 289	90 097
100 001-120 000	2 197	178 502	1 793	140 155	1 126	85 984
120 001-150 000	2 208	185 087	1 935	165 539	1 280	107 844
150 001-200 000	1 885	183 464	1 509	144 775	1 122	108 250
200 001-250 000	1 492	163 500	1 204	134 858	745	84 817
250 001-300 000	1 171	150 587	731	92 877	578	74 504
300 001-500 000	1 575	266 058	1 183	191 408	887	139 925
Mas de 50 000	901	223 469	555	144 320	357	91 613

Fuente: Cámara Peruana de la construcción (CAPECO) (2015)

Si tomamos como base la data de las viviendas vendidas en los últimos años según su rango de precio, como se observa en la tabla 10, encontramos que las viviendas con precio de entre 80 000 y 200 000 dólares, son las más vendidas, a lo largo de los años, este dato es importante para identificar el segmento del mercado que tiene la capacidad de compra de estas viviendas.

DEMANDA

Para identificar el mercado objetivo del proyecto es importante tener claras las necesidades reales de vivienda del usuario potencial.

Tabla 11 - Demanda potencial, interés por adquirir y demanda efectiva por vivienda según estrato socioeconómico 2014 a julio 2015 (Hogares)

Estrato Socioeconómico	2014			2015		
	Demanda potencial	interés por adquirir	Demanda efectiva	Demanda potencial	interés por adquirir	Demanda efectiva
TOTAL	2 217 094	550 607	343 544	2 239 375	632 615	458 716
Alto	115 053	21 166	848	116 402	29 741	1 281
Medio Alto	366 902	61 750	3 506	360 788	92 390	19 297
Medio	813 529	225 273	136 430	838 447	251 534	187 132
Medio Bajo	719 608	192 365	162 483	720 056	207 873	232 518
Bajo	202 002	50 053	40 277	203 682	51 077	18 488

Fuente: Cámara Peruana de la construcción (CAPECO) (2015)

De la tabla 11 podemos identificar que del 2014 al 2015 la demanda de vivienda ha crecido bordeando una demanda efectiva de 460 000 hogares. También observamos que esta demanda está concentrada en el nivel socio económico medio, lo que conocemos como clase media. Esto es consistente con la cantidad de población existente por NSE como ya se menciona en el cuadro N°1, es también consistente con los precios que puede pagar este sector por una vivienda.

USUARIO:

Un último punto para entender el contexto del mercado inmobiliario en Lima es conocer y analizar las características del usuario que deseamos captar.

Tabla 12 - Características del jefe de hogar por NSE en Lima Metropolitana 2014 (hogares)

Características del jefe de hogar según sector NSE								
	NSE B (cant)		NSE C (cant)		NSE D (cant)		TOTAL (cant)	
		%		%		%		%
DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDAS (cantidad de hogares lima metropolitana)	24145	100	69436	100	45651	100	139232	100
GENERO								
MASCULINO	19964	82.683	56252	81	36315.95	79.55	112532	80.82
FEMENINO	4181	17.317	13184	19	9335	20.45	26700	19.18
RANGO DE EDAD								
17-24	1001	4.15	6248	9	3246	7.11	10496	7.54
25-39	12840	53.179	35505	51.1	26767.72	58.64	75113	53.95
40-54	7629	31.596	21996	31.7	12464.34	27.30	42089	30.23
55-70	2682	11.109	5443	7.84	13207.35	28.93	21332	15.32
MAS DE 70	288	1.19	697	1	554.95	1.22	1540	1.11
CONDICION LABORAL								
DEPENDIENTE	17386	72.008	45395	65.4	22208.02	48.65	84990	61.04
INDEPENDIENTE	6759	27.992	24041	34.6	23442.98	51.35	54242	38.96
Ingreso conyugal declarado S/. (promedio)	2075		1855		1380			
Nivel educativo								
Sin instrucción	362	1.50	0	0	172	0.38	534	0.38
Primaria	98	0.41	4462	6.43	5948	13.03	10509	7.55
Secundaria	7153	29.627	46884	67.5	32616.95	71.45	86654	62.24
Superior	16349	67.711	18090	26.1	6914	15.14	41353	29.70
Postgrado	183	0.76	0	0	0	0	183	0.13

Fuente: “Estudio de demanda de vivienda a nivel de las principales ciudades 2013- Fondo: Mi vivienda”. Elaboración: Propia

La Tabla 12 ha sido elaborada en base a la demanda efectiva; es decir, todos los núcleos familiares que no poseen vivienda propia y que tienen la intención de comprarla en un plazo menor o igual a dos (2) años. En este número de usuarios potenciales se puede identificar una configuración de hogares cuya mayoría tienen un jefe de hogar de género masculino, en su mayoría entre 25 y 39 años, siendo el segundo rango de edad importante entre 40 y 55 años, con un ingreso conyugal declarado que bordea los 2000 soles en los niveles socio económicos B y C, y los 1400 soles en el caso del sector socio económico D.

En todos los niveles socioeconómicos estudiados se puede observar que mayoritariamente las personas poseen trabajos dependientes. En el caso de NSE B la relación es de dependientes versus independientes es de 3 a 1, relación que se va acortando en los niveles socio económicos C y D,

El nivel de instrucción mayoritario del jefe de familia en el NSE B es educación superior seguido por la educación secundaria, mientras que en los niveles socio económicos

C y D el nivel de instrucción mayoritario es la educación secundaria, seguido por la educación superior.

CONCLUSIONES PARCIALES

De acuerdo con los datos analizados se puede concluir que la demanda efectiva de vivienda está en crecimiento en la ciudad de Lima, demanda concentrada en el Nivel Socioeconómico medio (NSE B y C), considerando el precio de vivienda en la zona y las características de las familias de los niveles socioeconómicos B y C (ingresos, cantidad de personas por familia, etc.) se planteará un proyecto con departamentos para 2; 3; 4 y 5 personas apuntando principalmente a los sectores NSE B y C.

CAPITULO V. ANÁLISIS DE FONDO MI VIVIENDA

Según Mi Vivienda (2017) el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA, se creó en el año 1998, mediante la Ley N° 26912, convirtiéndose en Sociedad Anónima (S.A.) el 01 de enero del 2006, en virtud de la Ley de Conversión, Ley N° 28579, y según lo señalado en el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA.

De acuerdo con la Ley N° 28579, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se convierte en una empresa estatal de derecho privado, comprendido bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

¿Cuál es su objeto social? El Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene por objeto, dedicarse a: la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social; la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda; la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir al desarrollo del mercado de capitales.

Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1037, publicado el 25 de junio del 2008, se estableció que en el ejercicio de su objeto social y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social, el Fondo MIVIVIENDA S.A. podrá promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana, pudiendo a su vez financiar las mismas. (Mi Vivienda, 2017)

CONCEPTO

El concepto de programas estatales como mi Vivienda, Techo Propio y Mi Barrio difiere de las anteriores políticas de vivienda en que responde al déficit de vivienda desde una lógica económica, es decir, promueve el financiamiento y el acceso a créditos y en este sentido se alía con el sector privado en ese esfuerzo, ya que las empresas constructoras también se ven beneficiadas por el aumento de potenciales compradores que al poder

acceder a créditos hipotecarios más baratos generan una demanda interesante en el mercado. Al tener el crédito un tope de financiamiento debe apuntar a una vivienda económica. Una desventaja de este sistema es que al tratarse de proyectos que privilegian la rentabilidad inmobiliaria y proyectos diseñados y construidos por distintas empresas, en muchas ocasiones carecen de una visión urbana de conjunto. Al ser la forma de acceso a viviendas mayoritaria en el país y haber generado un aumento en la oferta inmobiliaria, se hace necesario analizar los productos resultantes a nivel inmobiliario del programa.

DISEÑO:

Se han encontrado tanto edificios individuales, construidos en un solo lote como proyectos con varios bloques de edificios para los cuales se han adquirido y se han unido varios lotes.

En el primer caso, normalmente se tratan de edificios de entre 10 y 15 pisos, aprovechando la mayor cantidad de pisos permitidos por zona, para lo cual se compran terrenos en zonas estratégicas con alta demanda. En el segundo caso, suelen ser edificios de hasta 5 pisos, evitando así la instalación de ascensores.

Los departamentos tienen en general un área de entre 60 a 120 m², con espacios interiores pequeños. La mayoría de los edificios y conjuntos tienen poca área verde y áreas comunes mínimas reglamentarias, para aprovechar la mayor área vendible. En conjuntos de más de 200 departamentos se han desarrollado conjuntos con algunas áreas comunes y áreas de recreación.

A diferencia de las unidades vecinales, en los proyectos de conjuntos de edificios, los espacios entre ellos son espacios comunes pero privados, ya que estos proyectos están rodeados con rejas con entrada para los residentes. Mientras que, en el caso de los proyectos de un solo edificio, la relación con la ciudad es a través de una puerta directamente a la calle, modificando el perfil de la ciudad al construirse edificios altos al lado de casas de poca altura.

En los proyectos de un solo edificio, los estacionamientos están ubicados al frente del lote o en semisótano en el caso de terrenos de poco frente, mientras que, en la mayoría

de los proyectos de conjunto, los estacionamientos se ubican en las áreas públicas frente a los distintos edificios, con lo que muchos de los espacios comunes al aire libre tampoco son planeados para privilegiar la experiencia peatonal.

Ilustración 19 - Proyecto “Mi Vivienda”



Fuente: <https://blog.derrama.org.pe/programa-nacional-de-vivienda-magisterial/>

En la Ilustración 19 se pueden observar fachadas homogéneas que se distinguen por colores, así como el uso de la superficie como estacionamientos (falta de espacio público peatonal). Asimismo, en la Ilustración 20 se observa el uso de rejas o cercos perimetrales

Ilustración 20 - Proyecto “Mi Vivienda” en San Martín de Porres



Fuente: <https://urbania.pe/blog/mercado-inmobiliario-2/un-gran-proyecto-en-san-martin-de-porres/>

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

El concepto de vivienda mínima se debería complementar con una ciudad que te ofrezca servicios, de ese modo si una vivienda tiene una reducida zona social, no tiene una biblioteca, o un jardín, la ciudad debe tener espacios suficientes para la interacción social, bibliotecas públicas o parques, sin embargo, a menudo en este modelo se han planteado proyectos de vivienda mínima sin tomar en cuenta estas consideraciones.

La estrategia de rentabilidad inmobiliaria suele entrar en conflicto con la visión de ciudad, planteando proyectos con pocas áreas verdes y áreas comunes mínimas que no promueven una mayor dinámica social.

CAPITULO VI. MARCO NORMATIVO

6.1. Ubicación del proyecto

El área de intervención del proyecto urbano se encuentra localizada en el distrito de Barranco, entre las calles de Jirón Arica, Progreso, Catalino Miranda, y la avenida Lima, urbanización Tejada Alta. Dentro del proyecto urbano, el proyecto arquitectónico desarrollado se localiza en las 2 manzanas comprendidas entre las calles García y García, Jirón Tejada, Pedro Heraud y Avenida Lima

6.2. Normatividad

Para la propuesta se requiere la aplicación de las normas vigentes, tanto a nivel del Reglamento Nacional de edificaciones como las normas municipales de la zona.

6.2.1. Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.)

TITULO II HABILITACIONES URBANAS

G.H. 0.10 ALCANCES Y CONTENIDOS

G.H. 0.20 COMPONENTES DE DISEÑO URBANO

II.1 TIPOS DE HABILITACION

TH.010 HABILITACIONES RESIDENCIALES

TH.020 HABILITACIONES COMERCIALES

TITULO III EDIFICACIONES

GE.010 ALCANCES Y CONTENIDOS

GE0.20 COMPONENTES Y CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS

III.1 ARQUITECTURA

A.010 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

A.020 VIVIENDA

A.040 EDUCACION

A0.50 SALUD

A.0.70 COMERCIO

6.2.2. Normativas municipales

El proyecto cumplirá con lo estipulado en las Ordenanzas Municipales, así como el Certificado de parámetros de la zona.

6.2.3. Viabilidad

Social: La creación de espacios públicos y de espacios de uso vecinal privilegia y enriquece la dinámica social de la zona.

A nivel de programa de intervención se plantea, de la mano con la municipalidad y como se ha hecho en otros programas de renovación (ver 3.3), adquirir los terrenos a renovar y reubicar temporalmente a los dueños para, luego de la culminación de la obra, regresarlos a una vivienda nueva o remodelada y con las mejoras a la zona como los espacios públicos etc. Tanto los vecinos actuales como los nuevos usuarios a captar pertenecen al nivel socioeconómico B y C, es decir un sector medio emergente.

Económica: El valor de la propiedad en la zona de intervención es la menor del distrito, habiendo zonas de mucho mayor valor comercial en distancias relativamente cortas. Se plantea que, al renovar la zona, actualmente con problemas de deterioro y sub-utilización, y aprovechando las externalidades del distrito (analizadas en el Capítulo VII), tiene posibilidades de consolidarse y revalorizarse tanto como lugar de vivienda, como comercio reforzando la dinámica comercial del barrio y el comercio zonal impulsado por la zona gastronómica y de diversión nocturna de los sectores cercanos a la Plaza Butters y la calle Jr. San Ambrosio (ver Capítulo VII).

A nivel de proyecto arquitectónico, se ha calculado la utilidad del mismo, demostrando su viabilidad económica:

Política: La zona de intervención tiene actualmente proyectado a nivel municipal 3 usos (ver ilustración 26: Plano de zonificación), siendo el predominante el uso residencial de densidad media, pero que en la práctica cuenta con una menor densidad a la proyectada. Este proyecto pretende tomar de base la zonificación actual de la zona, pero cambiar la estrategia hacia una zonificación vertical en donde los usos cambien con respecto a los niveles (zócalo comercial en los primeros pisos y uso residencial en los pisos superiores) tal como se muestra en las ilustraciones 54; 55 y 56 El proyecto además, al ser de carácter urbano, trabajar el concepto de manzana en vez del de lote, y plantear la creación de espacios públicos, no puede ser abordado sólo desde la lógica económico-inmobiliaria sino desde la visión del planeamiento urbano y es en este contexto, la realización del mismo debe darse de la mano entre la empresa privada y la municipalidad.

Tecnológica: El sistema constructivo que se propone es un sistema en base a pórticos con columnas y vigas de amarre de concreto. El proyecto no cuenta con luces muy amplias por lo que no necesita un sistema más complejo ni costoso, esto implica también menos tiempo en la construcción.

Factibilidad de servicio: Al ser un proyecto de renovación en un área urbana consolidada cuenta con infraestructura existente tanto en redes de agua, desagüe, electricidad y concesionarios de comunicaciones (teléfono, cable, etc.)

CAPITULO VII. ANÁLISIS DEL LUGAR

7.1. Antecedentes históricos de Barranco

En 1858 se inaugura el ferrocarril Lima-Chorrillos, convirtiendo a lo que era conocido como el fundo Tejada (actual Barranco) en el paradero central de la ruta. En el mismo año, el General Pedro Bustamante y García (ex ministro de Ramón Castilla) junto a un grupo de militares se establecen en los ranchos de la zona generando una primera comunidad de vecinos alrededor y creando el balneario de Barranco. En los siguientes años y con el retorno de Castilla a la presidencia en 1863, Barranco mejora sus condiciones, y empieza a generar el interés de los limeños como nuevo balneario de la ciudad. En 1874 se funda como distrito de Barranco. Durante la guerra con Chile se destruye buena parte del naciente de Barranco, durante la ocupación y luego de ella, se emprende la reconstrucción del mismo

En 1892 el distrito de Surco y de Barranco, formaron un solo distrito, con capital en Barranco, separándose nuevamente en 1929.

En 1904 se inaugura el tranvía eléctrico, lo que genera la formación de la urbanización de Tejada al lado este del distrito.

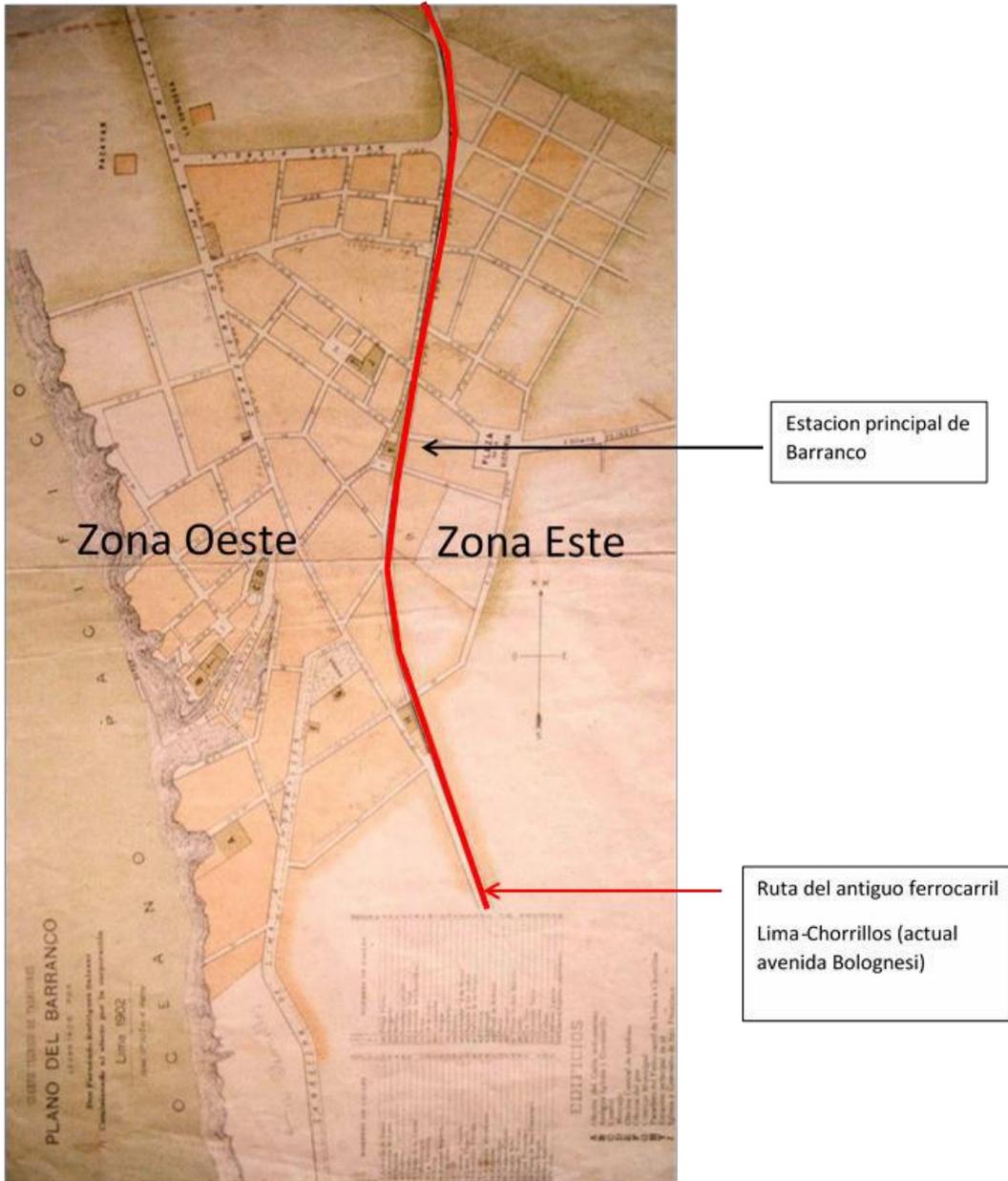
Barranco (al igual que Chorrillos) se volvió durante los años siguientes el balneario natural de Lima, se construyeron obras tradicionales como el puente de los suspiros, la bajada de baños, el parque y la glorieta de Barranco, el palacio Municipal (hoy biblioteca), se construyó el malecón de los ingleses, iglesias como la de San Francisco y la del perpetuo socorro, y casonas de alto valor arquitectónico como la casa Bracale, la casa Bullita, o el Palacio de Souza, existen registros de algunas casonas desaparecidas y casonas conservadas con detalles neoclásicos, normandos, entre otros.

Para 1900, Barranco respira un aire que lo asemeja a ciertas ciudades del Mediterráneo italiano. Ha sido muchas veces descrito como una versión Limeña de las ciudades de

Amalfi o Sorrento, también villas de reposo y esparcimiento colgadas al borde de un acantilado y con una vida apacible al borde del mar. (Tamayo, 2014, p. 53)

Con el crecimiento de la ciudad e integrándose Barranco a la estructura urbana de Lima metropolitana, ha mantenido su perfil urbano y su calidad arquitectónica volviéndose además el distrito artístico y bohemio de la Lima y de gran atractivo turístico. Cabe señalar, sin embargo, que la ruta por la que pasaba el Ferrocarril Lima-Chorrillos antes mencionado (hoy avenidas República de Panamá y Bolognesi) generó lo que se conoce como un borde urbano (ver Glosario), el desarrollo de la parte oeste del distrito, (la zona del antiguo balneario) plantea espacios de calidad urbana y arquitectónica, así como la conservación de las casonas y espacios públicos como alamedas y plazas. La urbanización Tejada, formada en 1904, y ubicada al lado este del distrito, sin embargo, no tuvo la misma evolución urbana que la del Barranco del balneario tradicional, esto generó características distintas, tal como se analizará en el capítulo referido al análisis de la zona a intervenir.

Ilustración 21 - Borde urbano y zonificación del distrito



Mapa de distrito de Barranco levantado por Fernando Rodriguez de 1902

Fuente: Rodríguez (1902). Elaboración propia

7.2. Características físicas de Barranco

Superficie 3,33 km²

Ubicación 12°8'30" latitud sur, y 77°1'0" longitud oeste.

Límites por el norte con el distrito de Miraflores, por el sur con el distrito de Chorrillos, por el este con el distrito de Surco y por el oeste con el Océano Pacífico.

Población 29 984 habitantes, estimados por INEI (2009) al 30 de junio de 2015.

Densidad 8853 hab/km²

SUELOS: El tipo de suelo en el distrito es mayoritariamente de grava.

Ilustración 22 - Ubicación de Barranco en Lima Metropolitana

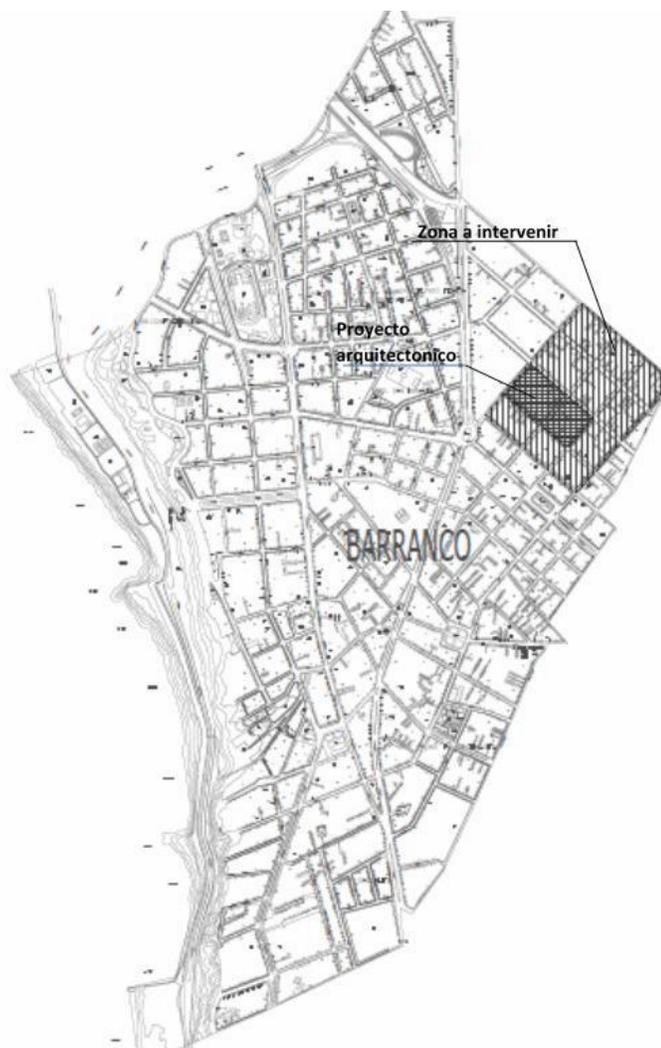


Fuente: Wikipedia (2007)

CLIMA

Temperatura: media anual 18° con máximas en verano de 30° y en invierno de 12°, estando en zona de confort casi todo el año.

Ilustración 23 - Ubicación de zona de intervención y proyecto arquitectónico en distrito



Fuente: Elaboración propia

7.3. Características socioeconómicas de Barranco

7.3.1. Demografía

Tabla 13 - Población censada de Barranco 1981, 1993, 2005, 2007 y estimada 2013 - 2016
(en miles de habitantes)

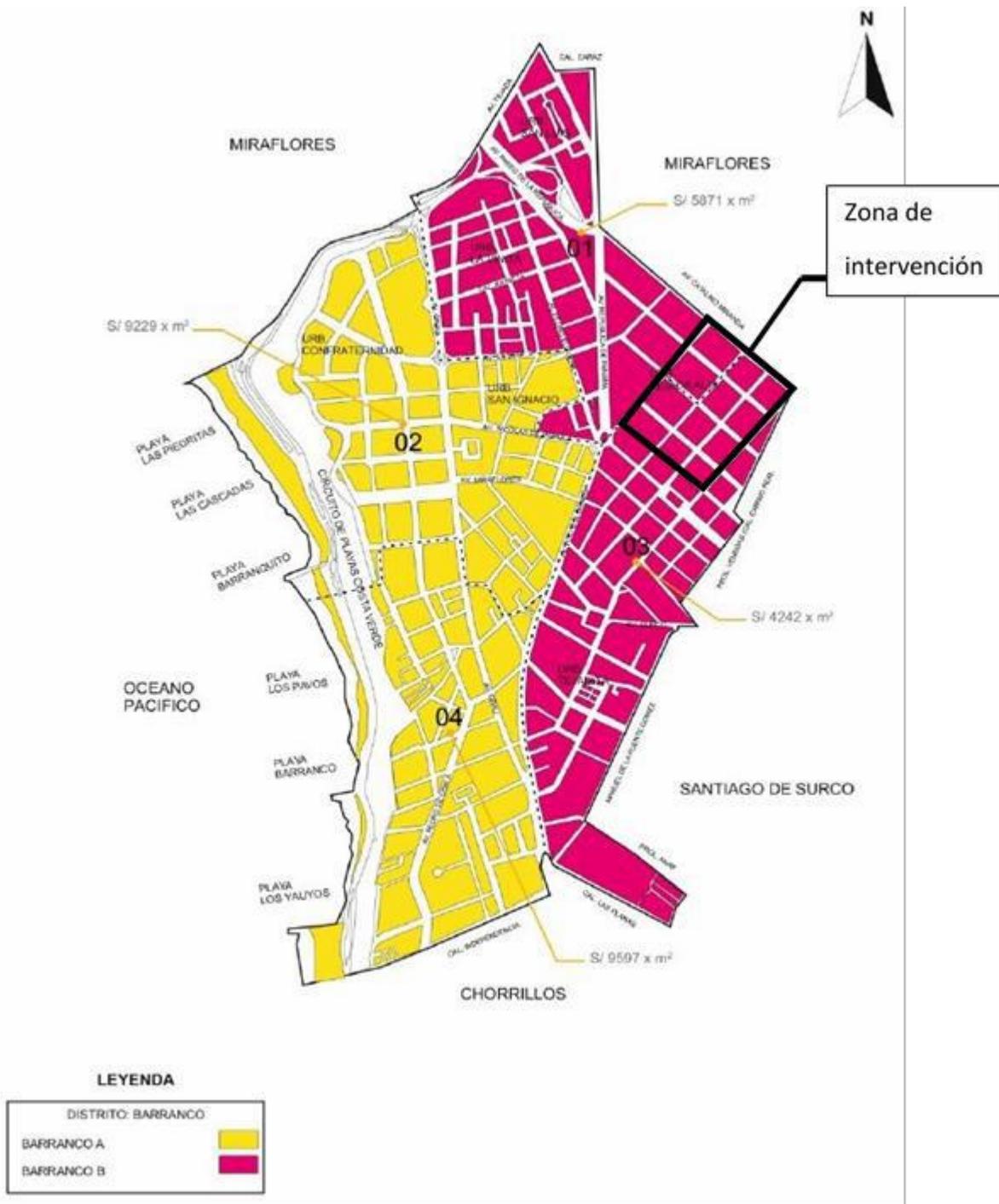
DISTRITO	POBLACION NOMINALMENTE CENSADA			
	1981	1993	2005	2007
BARRANCO	46	41	35	34
	POBLACION ESTIMADA			
	2013	2014	2015	2016
	31	31	30	29

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI (2009)

7.3.2. Valor de la tierra

Como el Diario El Comercio (2017) informó Barranco tiene en promedio el mayor precio por m². Al respecto, para departamentos podemos encontrar, sin embargo, distintas zonas dentro del distrito con precios diferenciados, en la ilustración 24 encontramos 5 zonas con distinto precio, en donde la más costosa tiene un precio de más de dos veces la más económica, a pesar de encontrarse a pocas cuadras de distancia, es en la zona más económica donde está ubicada el área a renovar.

Ilustración 24 - Valor de la tierra en Barranco por zona



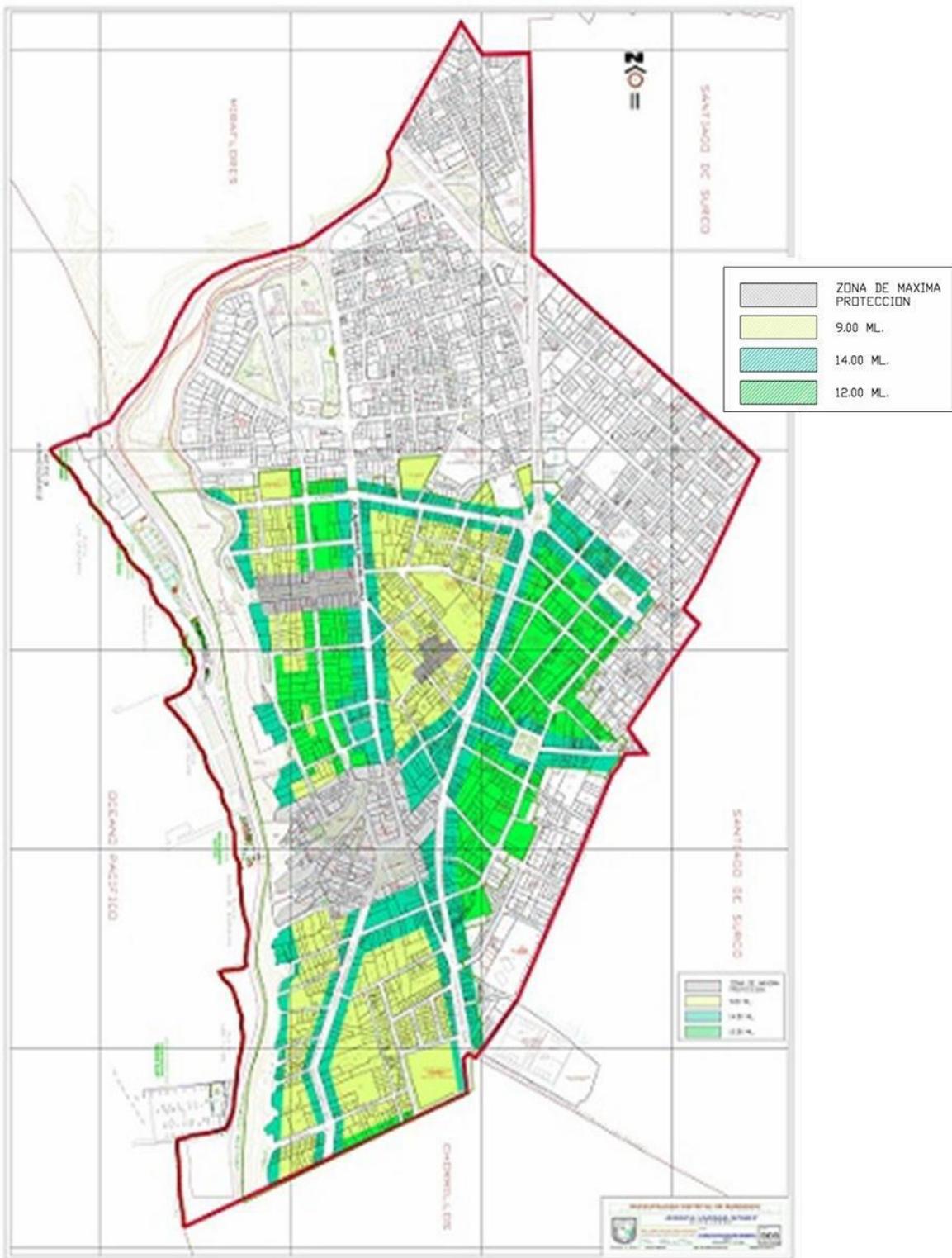
Fuente: Diario Gestión, 2016

7.4. Imagen Urbana

Cuando se habla de imagen urbana, se habla de un marco visual de la ciudad, o de una parte de la misma, desde la perspectiva del ciudadano, o el habitante de la urbe. Para configurar esta imagen se combinan muchos elementos, tanto los de la naturaleza como los edificados. En este punto se analizará los distintos elementos mencionados de manera comparativa entre los que configuran la imagen del distrito de Barranco en general, como la imagen de la zona a intervenir (Tejada Alta) en particular.

Es importante mencionar que casi toda la zona oeste del distrito es zona monumental protegida (ver ilustración 25) y esto ha sido un factor que ha condicionado que las construcciones nuevas en esta zona no rompan el contexto histórico existente.

Ilustración 25 - Plano de altura de edificaciones y zona monumental



Fuente: Municipalidad Distrital de Barranco

Ilustración 26 - Plano de zonificación



Fuente: Municipalidad Distrital de Barranco

7.4.1. Viviendas Unifamiliares

La mayoría de las viviendas unifamiliares en el distrito tienen entre 2 y 3 pisos, en la mayoría del distrito, las nuevas viviendas se combinan con las casonas de estilo tradicional y se incorporan al trazado urbano. Se han conservado también las casonas características del distrito, de arquitectura de finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX, si bien es cierto, muchas de estas casonas ya no se usan como vivienda sino como bares, restaurantes o galerías de arte, aún se conserva el uso original en algunas de ellas. A pesar de las viviendas de distintas épocas, en la mayoría del distrito se ha procurado mantener un lenguaje arquitectónico homogéneo, o con una transición fluida y paulatina, esta característica se nota sobre todo en la zona monumental protegida (gran parte del distrito).

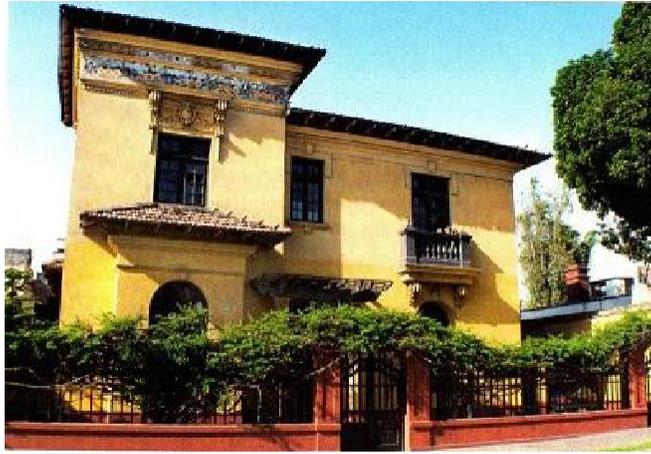
En el sector oeste se encuentra la mayor área de la zona protegida y, además de las casonas, encontramos casas unifamiliares con la particularidad de no tener estacionamiento, ni retiro municipal por la antigüedad de las mismas, esto hace que la fachada esté directamente en contacto con la ciudad, normalmente diseñadas con el estilo rancho playero, mientras que en la mayoría de viviendas nuevas del sector este, la relación de la arquitectura con la ciudad no es tan fluida debido al cerco perimétrico de las mismas, que oculta su imagen de la perspectiva visual del peatón, aunque también encontramos en menor medida viviendas con la fachada directamente en la calle.

En la zona de Tejada Alta y en general en la zona este del distrito¹, la mayoría de las edificaciones son viviendas unifamiliares, tanto las que dan directamente a la calle como las organizadas a lo largo de callejones, en su mayoría de un piso y algunas de 2 pisos, con el segundo piso hecho con madera o material prefabricado, se trata de viviendas antiguas y con visible deterioro material (ver ilustraciones 33 y 34). Al ser la mayoría de las edificaciones unifamiliares de un piso, genera una densidad menor a la planteada por la municipalidad.

¹ La zona este del distrito comprende desde la avenida Bolognesi (antigua vía del Ferrocarril) hacia Surco

Viviendas unifamiliares en el sector Oeste

Ilustración 27 - Casona Botto en calle JC. Martínez



Fuente: Tamayo (2014)

Ilustración 28 - Casona Neoclásica en Barranco



← Columnas, Pilastras y
← Fachada neoclásica

Fuente: Tamayo (2014)

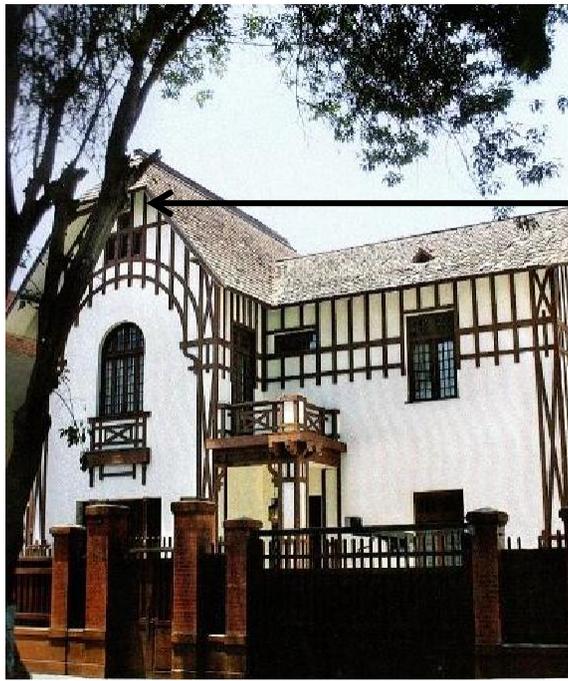
Ilustración 29 - Casona en pasaje Domeyer



Fachada estilo republicano

Fuente: Tamayo (2014), p. 126

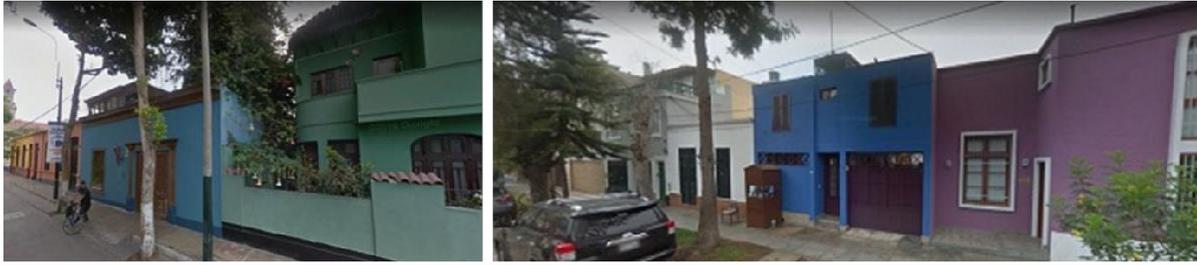
Ilustración 30 - Casona en Av. San Martín



Tejado y detalles estilo normando

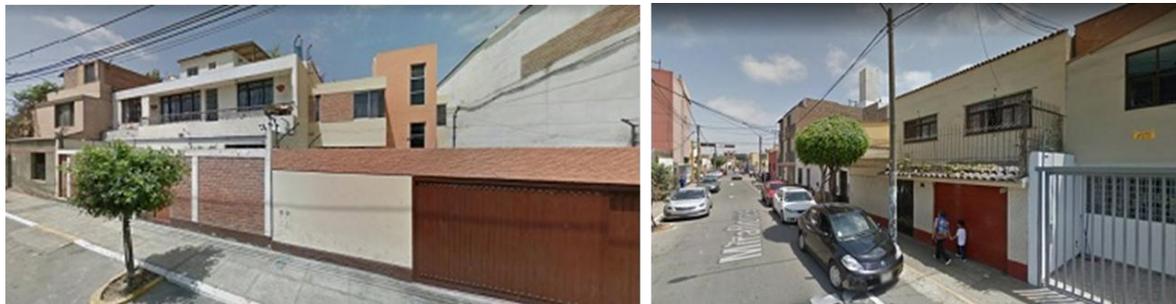
Fuente: Tamayo (2014)

Ilustración 31 - Viviendas del Sector Oeste de Barranco



Fachadas a plomo con la vereda. (arquitectura relacionada con la ciudad). Fuente: Google Earth

Ilustración 32 - Viviendas del Sector Este de Barranco



Muros perimétricos y rejas. Fuente: Google Earth

Viviendas unifamiliares en tejada alta (Sector Este)

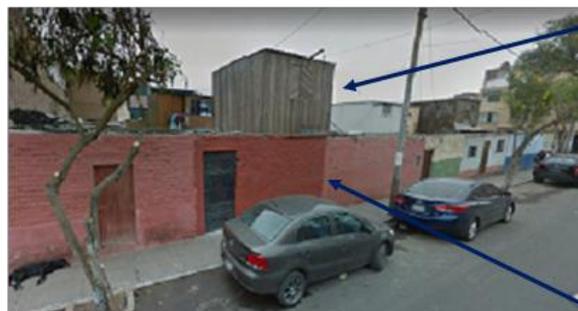
Ilustración 33 - Jirón Tejada (Tejada Alta)



La mayoría de viviendas unifamiliares en Tejada Alta son de un solo piso

Fuente: Google Earth

Ilustración 34 - Jirón Tejada (Tejada Alta)



Casas con segundo piso prefabricado

Viviendas con deterioro material (Ver plano de estado de material de los inmuebles)



Fuente Google Earth

7.4.2. Viviendas Multifamiliares

Sector Oeste

En la zona del acantilado, los malecones, se han construido edificios multifamiliares de entre 10 y 15 pisos, aprovechando la vista al mar, se trata de edificios de lujo con un costo que bordean los 10 000 soles el m² (ver imagen 24), muchos de estos edificios a pesar de ser modernos intentan mantener con la arquitectura y los detalles de la fachada el carácter tradicional del distrito. (ver imagen 26)

Las calles y avenidas perpendiculares al malecón, como El sol o Centenario, cuentan con edificios multifamiliares de entre 4 y 5 pisos en las cuadras más cercanas al malecón (es decir las últimas cuadras de esas calles), que se intercalan con casonas antiguas y casas de 3 pisos, manteniendo alturas similares y un perfil armónico, hacia las cuadras más lejanas hay una ausencia de multifamiliares y las alturas se vuelven más bajas al ser viviendas unifamiliares, apareciendo nuevamente en las zonas cercanas a la avenida panamá y la avenida paseo de la república, generando un cambio de perfil progresivo. (ver imagen 25)

En las avenidas paralelas al malecón, como San Martín, Grau y Bolognesi, aprovechando las alturas mayores permitidas, presentan edificios multifamiliares de entre 4 a 6 pisos, se identifica el uso de edificios mixtos (comercio en los primeros pisos y vivienda en los superiores), y con una arquitectura que armonice con el estilo y altura de las casonas existentes. (ver ilustración 38).

Viviendas Multifamiliares en el sector Oeste

Ilustración 35 - Perfil Urbano del malecón de Barranco



Edificios multifamiliares de entre 10 y 15 pisos en las zonas del acantilado y el malecón

Fuente: <http://www.flickr.com/photos/95786359@N05/8781007417/>

Ilustración 36 - Cruce de Matinto con Malecón



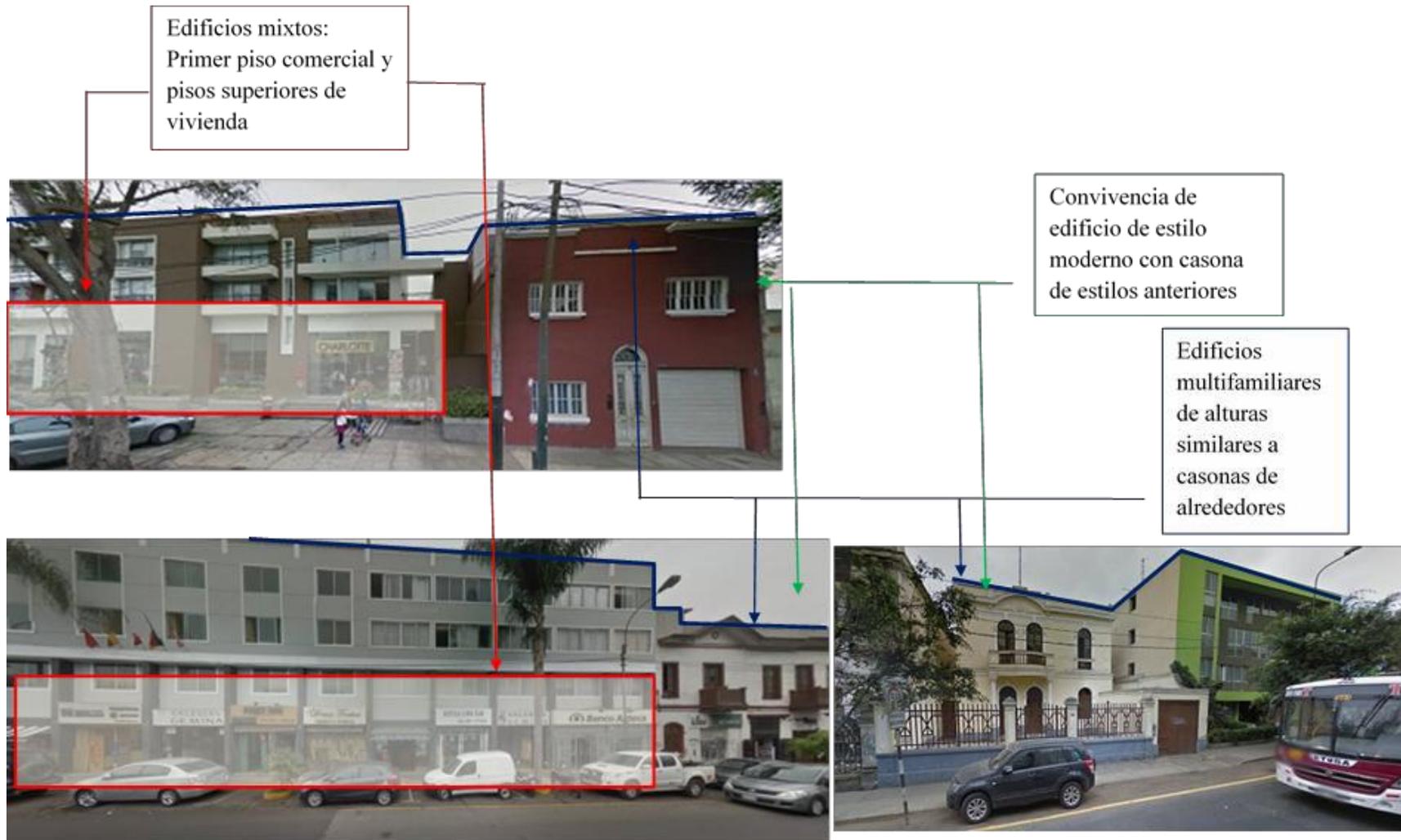
Fuente: Google Earth

Ilustración 37 - Edificio moderno con carácter tradicional en Barranco



Fuente: Tamayo (2014)

Ilustración 38 - Imagen urbana de las avenidas San Martín y Grau en Barranco



Fuente: Google Earth

Sector Este

En la zona este del distrito², incluyendo la zona de Tejada Alta (zona de intervención), se encuentran algunos edificios de 4 y 5 pisos de una antigüedad menor a las casas circundantes, y que en su mayoría han sido construidos en lotes donde anteriormente había viviendas unifamiliares generando un perfil heterogéneo y con una transición desordenada y poco fluida (ver ilustración 39). Hacia la avenida Panamá, se genera un cambio de escala, encontrando edificios de entre 10 y 15 pisos sobre esa avenida y con un tratamiento más moderno. (ver ilustración 40)

Se ha identificado, sin embargo, una manzana con un complejo de viviendas multifamiliares “Las Torres de Barranco” en la parte Sur-este del distrito, que si bien genera un perfil más homogéneo, usa el concepto de edificios mixtos y aumenta la densidad de la zona, también muestra ciertas desventajas similares a las analizadas para el caso de proyectos Mi Vivienda, como lo son la falta de espacio público o semipúblico debido al enrejado del complejo y al uso de la superficie como estacionamientos en vez de privilegiar el recorrido peatonal, y con una fachada simple y poco tratada.(ver ilustración 41)

Ilustración 39 - Imagen urbana del Jirón Unión y Jirón El Progreso (Tejada Alta) en Barranco



Fuente: Google Earth

² La zona este del distrito comprende desde la avenida Bolognesi (antigua vía del Ferrocarril) hacia Surco

Ilustración 40 - Vista de la avenida Panamá desde Tejada Alta



Fuente: Google Earth

Ilustración 41 - Las Torres de Barranco

Uso de la superficie para estacionamientos en lugar de espacios peatonales

Uso de rejas perimétrica

Arquitectura homogénea en toda la manzana

Fachada sin tratamiento complejo

Edificio Mixto

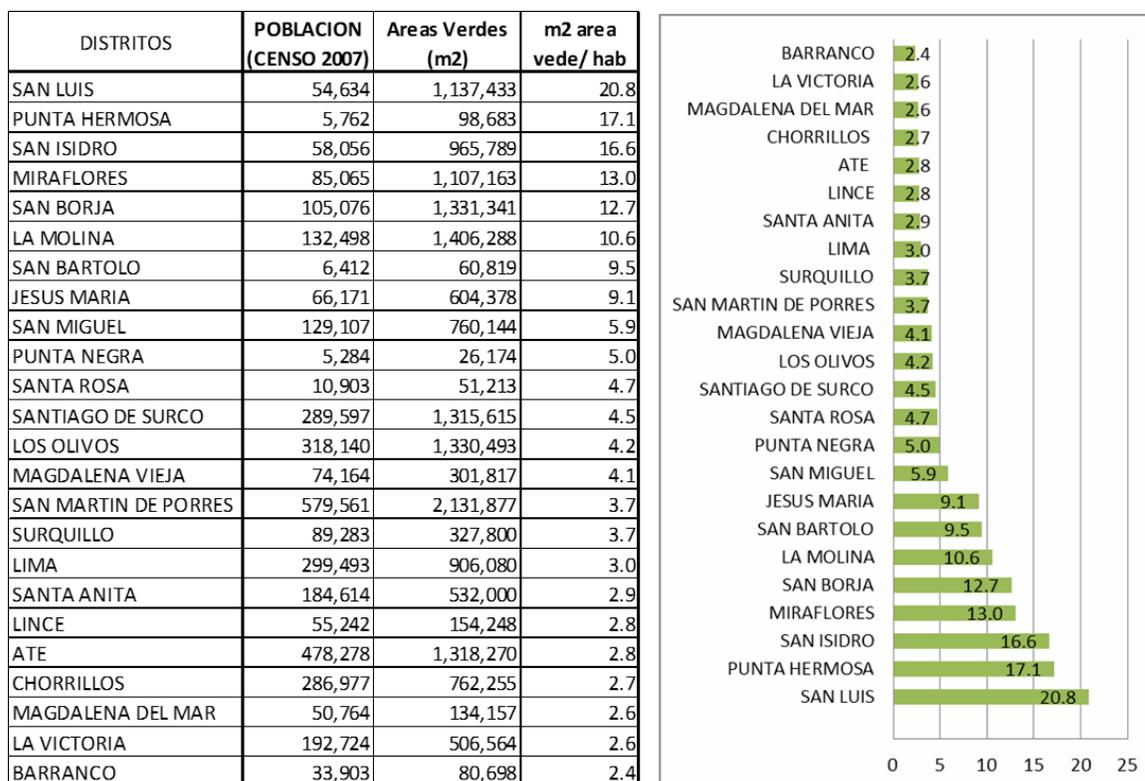


Fuente: Google Earth

7.4.3. Áreas Verdes

Este aspecto es uno de los que grafica con más dramatismo la distinta evolución urbana que ha sufrido la zona este de la zona oeste del distrito y que identifica a las avenidas Bolognesi y Panamá como borde urbano. Barranco es uno de los distritos de Lima Metropolitana con menos área verde por habitante, teniendo en promedio 2.4 m² por habitantes, siendo lo mínimo recomendable por la OMS para considerarse una ciudad sustentable 8 m² por habitante y frente a distritos como San Luis con más de 20 m² por habitante, como se puede apreciar en el siguiente cuadro:

Tabla 14 - Áreas Verdes / habitantes en distritos de Lima Metropolitana



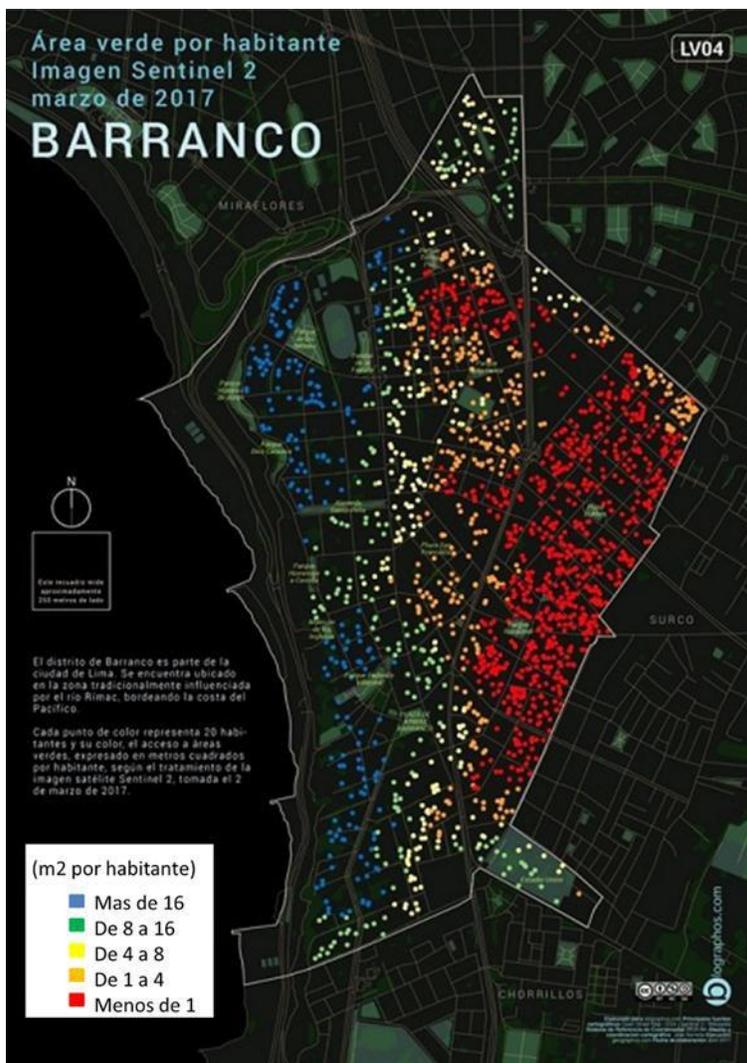
Los distritos como Cieneguilla, San Juan de Lurigancho, Breña e Independencia, no figuran en el cuadro por encontrarse por debajo de los 2 m² de área verde por habitante.

Fuente: INEI 2008

Sin embargo, al revisar la ilustración 42, veremos que el área verde se encuentra concentrada en la parte oeste del distrito con zonas de más de 16 m² por habitantes, pero al

promediarlo con la parte este es que vuelve al distrito uno de los distritos con menos área verde de lima.

Ilustración 42 - Área Verde por habitante en el distrito de Barranco



Fuente: Imagen Sentinel2 tomada el 2 de marzo de 2017. Gráfico elaborado por Geographos.com

7.4.4. Equipamiento Comercial

El distrito de Barranco cuenta con equipamiento comercial de distintas escalas, tanto a nivel vecinal (bodegas, farmacias etc.) como a nivel zonal y distrital.

Como se puede ver en el gráfico de zonificación del distrito existen algunos comercios dispersos entre las manzanas, pero el patrón principal de asentamiento comercial mantiene una lógica específica que consiste en:

Alrededor de áreas verdes: Consolidar la zonificación comercial alrededor de las áreas verdes. En el lado Oeste el Parque Municipal, el parque Chabuca Granda (bajada de los baños). En el lado Este la Plaza Butters y la Plaza Raymondi.

De Norte a Sur: las rutas compuestas por las avenidas:

Av. Grau-Pedro de Osma en la parte norte de Grau una serie de comercios en edificios mixtos, en la parte sur donde se juntan las avenidas Bolognesi, Grau y Pedro de Osma con las áreas verdes de una zona monumental (plaza central) y la bajada de los baños, Generando un gran espacio comercial. Como ya se ha mencionado, además Barranco al volverse un distrito artístico y bohemio, desarrollando la industria gastronómica, hotelera y de diversión nocturna, así como museos y galerías, este tipo de comercio presente en todo el distrito tiene su zona más representativa la mencionada en este punto. En la otra zona monumental (Sáenz Peña) predominan las galerías y museos en casonas antiguas.

Av. Panamá-Bolognesi. supermercado, la plaza de flores, algunos talleres mecánicos, el hipermercado Metro de Balta, ubicado en el antiguo mercado de abastos de Barranco, construido en 1924 y que aún mantiene su fachada tradicional y una serie de locales nocturnos a lo largo de la av. Bolognesi

De Este a Oeste:

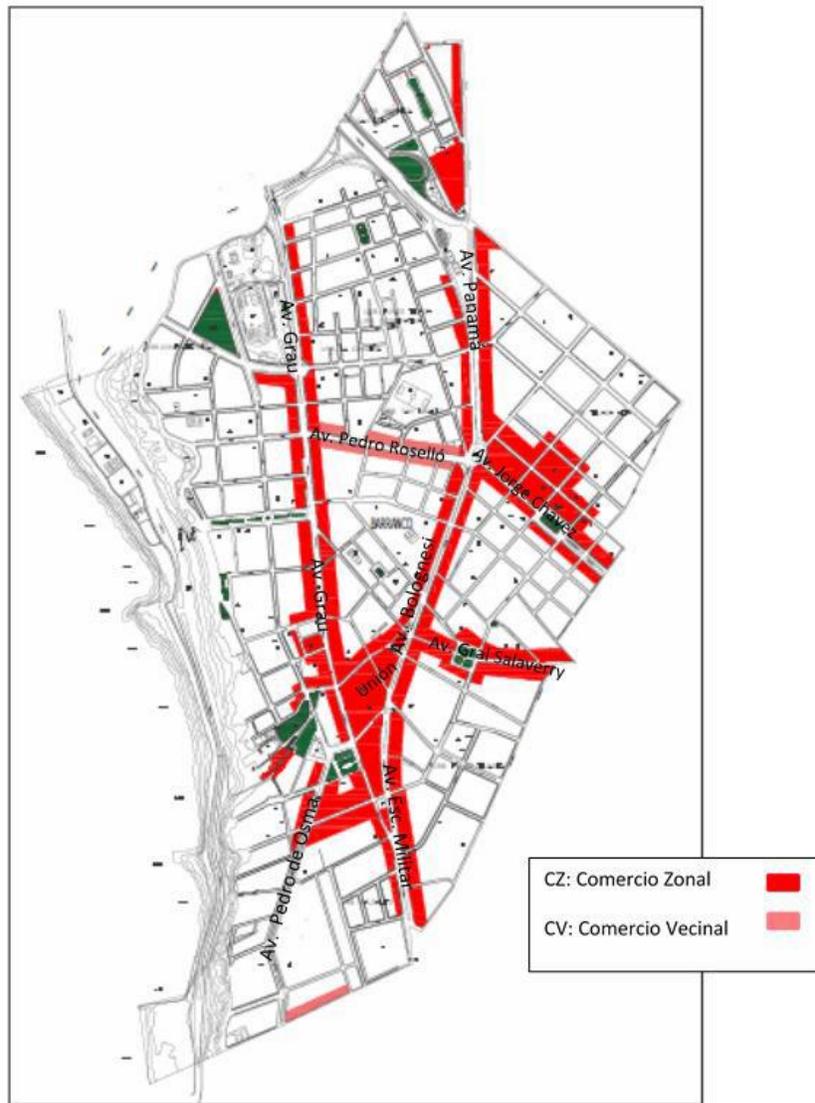
La avenida Jorge Chávez y Pedro Roselló (Ex Piérola) por el Borde de la Plaza Butters genera un circuito desde el limite Este pasando por las Avenidas Bolognesi y Grau. locales de diversión nocturna, y restaurantes, identificando también una zona gastronómica en proceso de consolidación, hacia el Jirón San Ambrosio.

La avenida Gral. Salaverry hace lo mismo alrededor de la Plaza Raymondi desde el limite Este hasta la av. Bolognesi, encontramos locales de diversión nocturna y algunos locales gastronómicas.

Zona de intervención:

En la zona de intervención, además de lo descrito alrededor de la Plaza Butters, encontramos comercio vecinal y zonal siendo el de mayor escala el Mercado N°2 de Barranco, a 2 cuadras de la Plaza Butters.

Ilustración 43 - Ubicación de zona comercial



Fuente: Plano de zonificación municipal. Elaboración propia

Comercios en zona monumental: Se muestran comercios con fachadas de carácter tradicional, y un uso mayoritario de restaurantes, bares y diversión nocturna.

Ilustración 44 - Comercio en Bajada de Baños



Fuente: Tamayo, p. 95

Ilustración 45 - Comercio en Bajada de Baños



Fuente: Google Earth

Ilustración 46 - Comercio en Pedro de Osma (cerca de Plaza Municipal)



Fuente: Google Earth

Ilustración 47 - Comercio en Plaza Municipal



Fuente: Google Earth

Comercio alrededor de otras áreas verdes (Sector Este)

Ilustración 48 - Plaza Raymondi



Se encuentran también comercios de la industria de los servicios, pero de una menor escala que en la zona Oeste

Fuente: Google Earth

Ilustración 49 - Plaza Butters



Si bien la zona de la plaza Butters tiene comercios de una menor escala que la zona Oeste, en la actualidad se está consolidando una zona comercial que genera una interesante proyección de crecimiento.

Fuente: Google Earth

Comercio alrededor de vías de norte-Sur: Los locales comerciales suelen ser de servicio (entretenimiento) en la zona más cercanas a la Plaza Municipal

Ilustración 50 - Av. Grau



Fuente: Google Earth

Ilustración 51 - Av. Bolognesi



Fuente: Google Earth

Ilustración 52 - Av. Grau



Antigua casona con fachada republicana para uso Comercial (Recreación nocturna).

Fuente: Tamayo, p. 223

Ilustración 53 - Av. Grau



En la avenida Grau encontramos comercio de mayor escala, y un hito comercial del distrito, que utiliza el predio del antiguo Mercado de Abastos construido en 1924 y manteniendo el 80% de su fachada original.

Fuente: Tamayo, p. 205

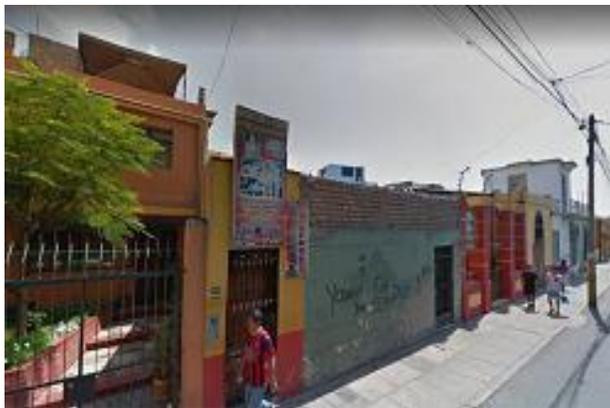
Ilustración 54 - Av. Grau



Fuente: Google Earth

Comercio alrededor de vías de este oeste: Las avenidas Salaverry y Chávez, que cruzan la plaza Raymondi y Butters respectivamente. Se encuentran locales comerciales zonales principalmente de servicios.

Ilustración 55 - Av. Gral. Salaverry



Fuente: Google Earth

Ilustración 56 - Av. Jorge Chávez



Fuente: Google Earth

Ilustración 57 - Av. Nicolás de Piérola



Las avenidas Rosello (ex Piérola), continuación de Jorge Chavez, cuenta con comercio de alcance vecinal, de productos (farmacias, bodegas, etc.).

Fuente: Google Earth

7.4.5. Otros equipamientos

El distrito cuenta además con equipamientos educativos de los distintos niveles, así como equipamientos deportivos y equipamiento de salud, tal como se muestra en la ilustración 60 plano de equipamiento en el distrito.

En la zona de Tejada Alta, el único equipamiento no comercial es el colegio Virgen de Fátima en el Jirón Arica.

Como se ha mencionado anteriormente, en la zona monumental (Av. Sáenz Peña y Parque Municipal) y debido al carácter bohemio del distrito, el distrito cuenta con museos y galerías de arte.

Ilustración 58 - Biblioteca Municipal



Fuente: Tamayo, p. 65

Ilustración 59 - Galería de Arte en Av. Sáenz Peña



Fuente: Tamayo, p. 170

Ilustración 60 - Plano de equipamiento de Barranco



Datos: Fuentes: Google Earth, plano de zonificación municipal. Elaboración propia

7.4.6. Vialidad (distrito)

Como se muestra en la ilustración 61 se pueden encontrar una serie de elementos que condicionan la vialidad en el distrito: 1.- Estacion Plaza de Flores. Gran flujo peatonal en horas punta. Acceso a sistema de transporte metropolitano. Entrada a Vía expresa (tránsito vehicular). / **2; 3; 4.-** Paraderos de Metropolitano: acceso a sistema de transporte / **5.-** Paradero de transporte público. Acceso a Surco y eje industrial y comercial en Jorge Chávez. / **6.-** Trazado de ampliación de vía expresa Paseo de la republica/ **7.-** Alto flujo peatonal por restaurantes, bares, museos etc. (plaza central, puente de los suspiros, bajada de los baños, Boulevard) / **8.-** Alto flujo vehicular en vías locales en horas punta (transito lento) / **9.-** Bajada de Armendáriz (límite con Miraflores) Única conexión vehicular del distrito con circuito de playas.

Ilustración 61 - Vialidad del distrito



Fuente: Elaboración propia

Vialidad (zona de intervención): Como se muestra en la ilustración 62, podemos encontrar también una serie de elementos: **10.-**Alto flujo peatonal nocturno (locales de recreación, discotecas etc.) / **11.-**Alto flujo vehicular (borde: cambio de escala urbana) / **12.-** Flujo peatonal moderado (comercio zonal) / **13.-**Alto flujo peatonal (restaurantes y recreación).

Ilustración 62 - Vialidad de la zona



Fuente: Foto Aérea: Google Earth. Elaboración propia

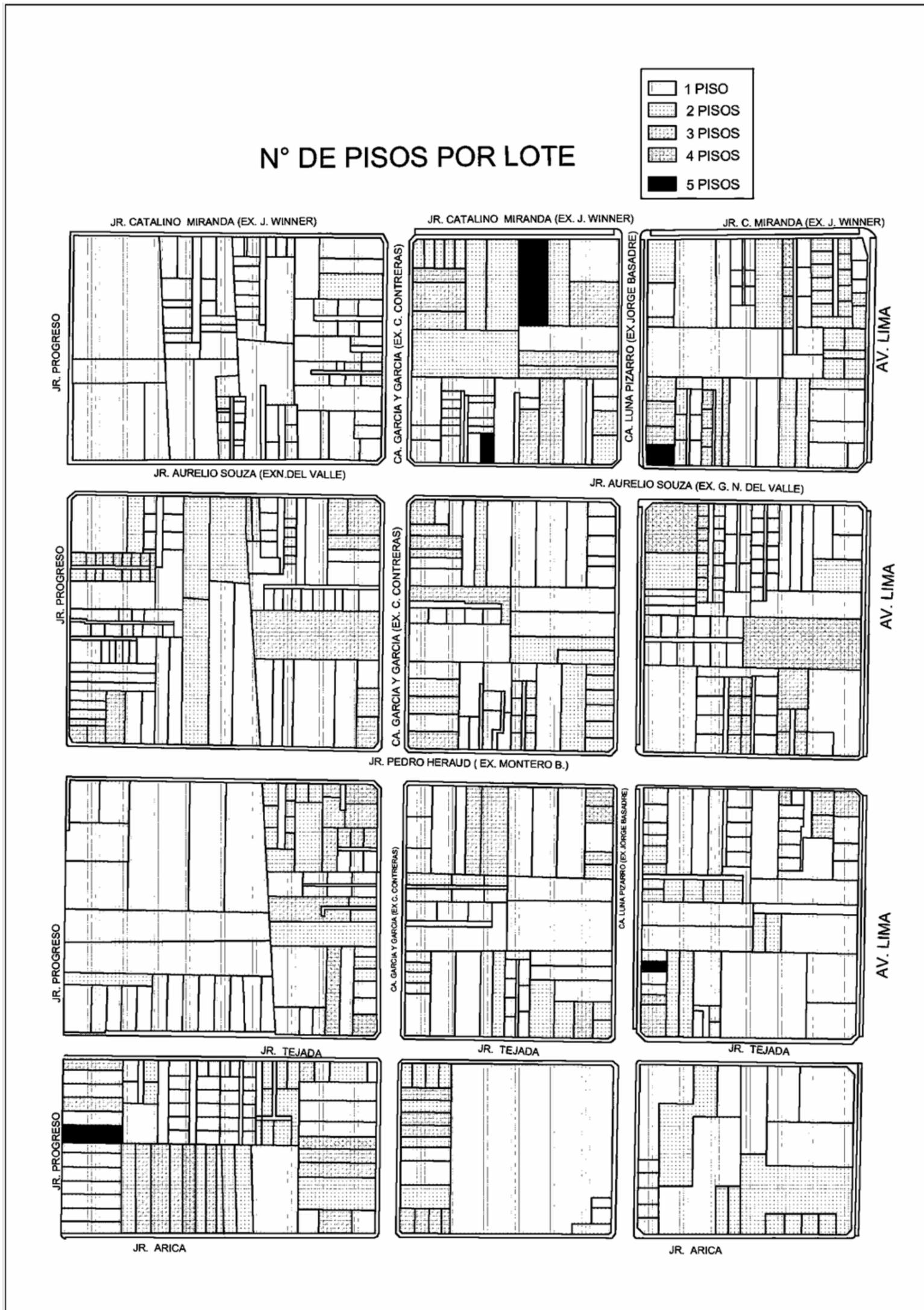
7.5 Tejada Alta:

La zona a intervenir está delimitada por 4 bordes urbanos: La calle Catalino miranda que además de representar un cambio en la escala, es el límite formal del distrito y a partir de Catalino Mirando hacia el distrito de Surco se genera un trazado distinto al damero de Tejada Alta, el Jirón Progreso (primera paralela a la avenida Panamá) que representa

también un cambio de escala, la avenida lima, también limite formal del distrito, que también es un límite del trazado en damero de Tejada Alta, el cuarto Borde (Jirón Arica) es la primera calle paralela a las calles Jorge Chávez y Balta (Una de las vías principales del distrito) así como de la plaza Butters, alrededor de las cuales se genera una dinámica comercial y vehicular distinta a la del interior de Tejada Alta y genera una percepción de borde urbano.

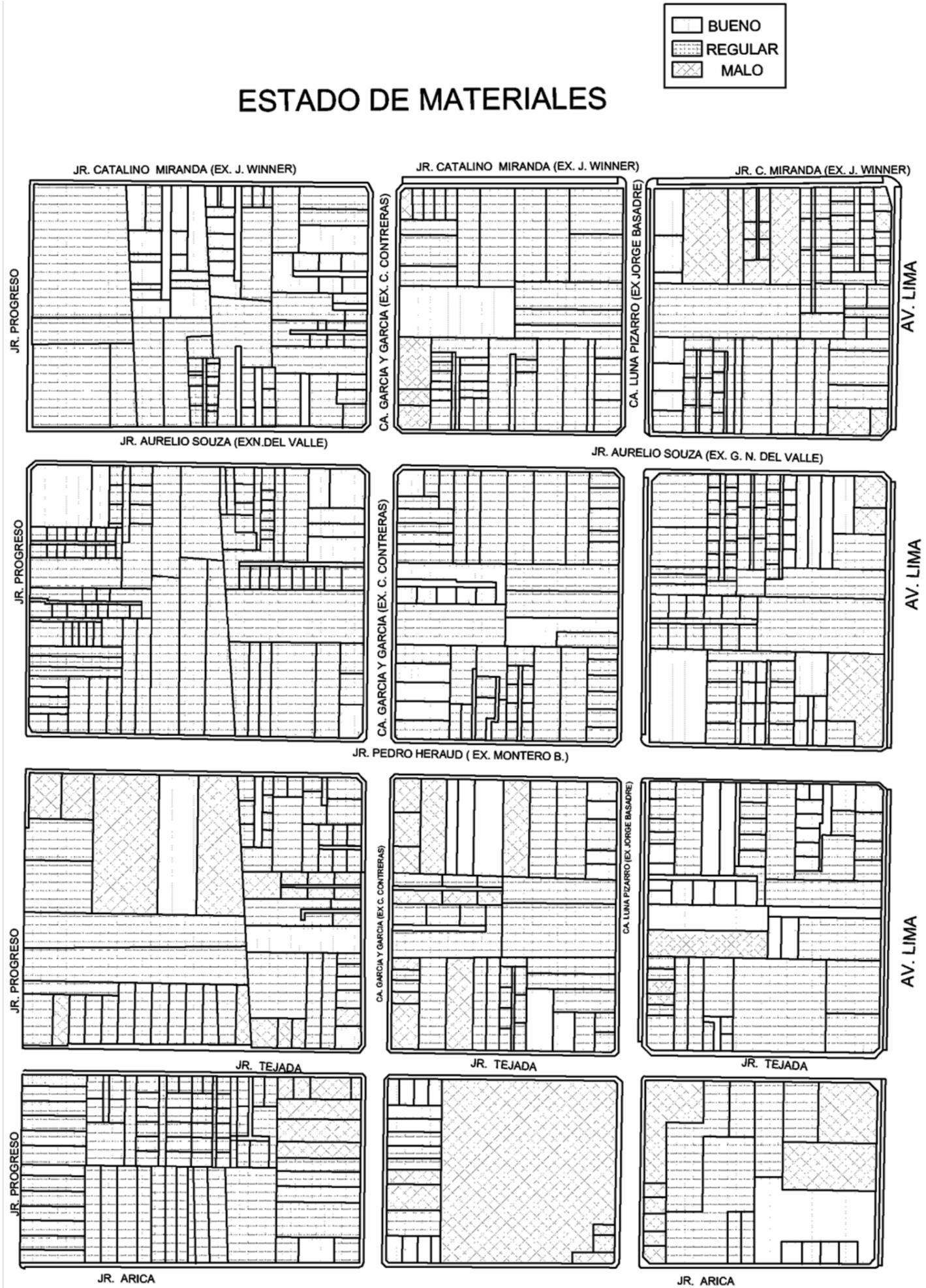
En el punto anterior (7.4 imagen urbana) todos los aspectos han sido analizados comparativamente con la zona de intervención, es importante sin embargo detenerse en ciertos puntos específicos de la zona a intervenir como son el estado de las construcciones, las alturas de las edificaciones, el promedio de personas por vivienda y su densidad, y el uso de suelo de la zona teniendo en cuenta la presencia de comercios y el alcance de los mismos, con ese objetivo se han preparado una serie de gráficos (ilustraciones 63; 64; 65 y 66) que se presentan a continuación:

Ilustración 63 - Altura de edificaciones de zona de estudio: Tejada Alta (Barranco)



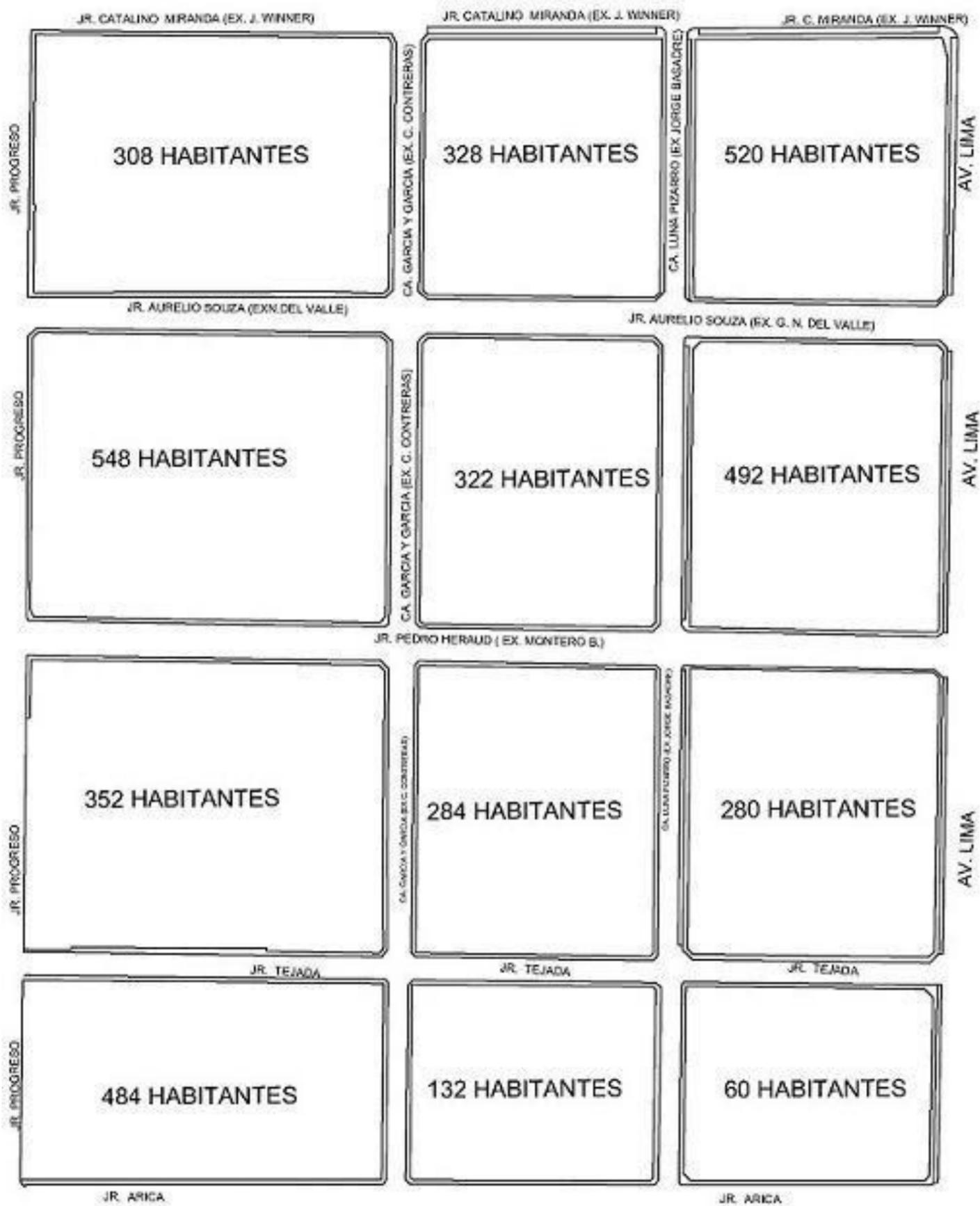
Fuente: Trabajo de campo. Elaboración propia

Ilustración 64 - Estado de los Materiales de zona de estudio: Tejada Alta (Barranco)



Fuente: Trabajo de campo. Elaboración propia

Nº DE HABITANTES POR MANZANA

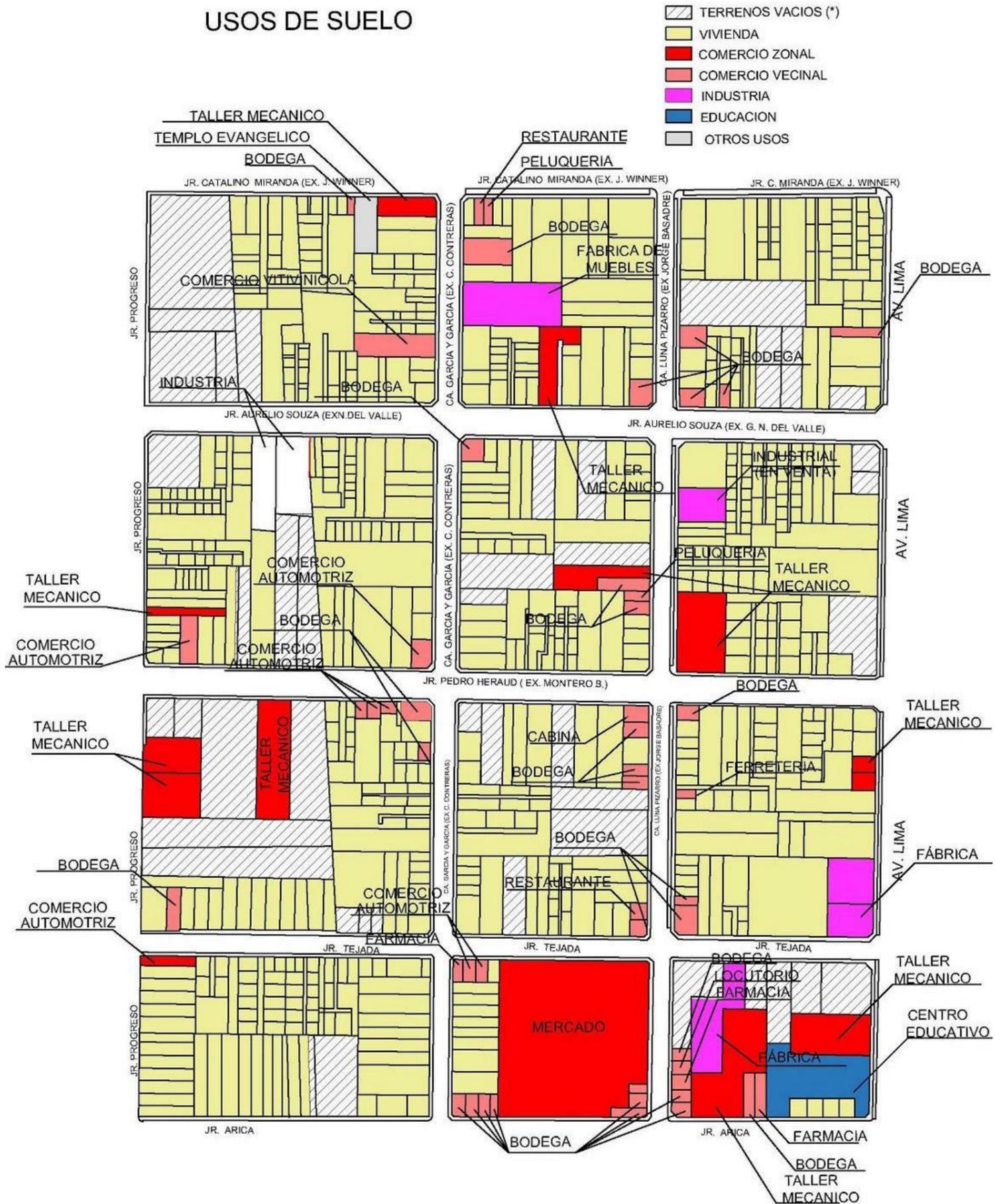


densidad promedio 313hab/ha

Fuente: Trabajo de campo. Elaboración propia

Ilustración 66 - Uso de suelos

USOS DE SUELO



(*)TERRENOS SOLO CON MURO PERIMETRAL: SIN USO O USADOS COMO ALMACENES O DEPOSITOS

Fuente: Trabajo de campo. Elaboración propia

Como se puede observar en la ilustración 63 la altura de los inmuebles es mayoritariamente de 1 piso, también observamos que tan solo el 10% de los inmuebles tiene 3 pisos o más y encontrando tan solo 4 edificios de 5 pisos en las 12 manzanas, siendo que lo máximo permitido por la zonificación son multifamiliares de 7 pisos, esta es una de las razones que genera una densidad por debajo de la proyectada municipalmente (Residencial de densidad media) tal como se puede ver en el plano 8 que arroja una densidad para la zona de 313 hab./ha. Generando que no se desarrolla plenitud su potencial urbano, aun contando con los servicios que le provee la ciudad (infraestructura vial, electricidad, agua, desagüe etc.).

De la ilustración 64 se concluye sobre el estado material de los inmuebles que menos de un 20% se encuentran en buen estado, habiendo algunos casos de grave deterioro en los muros perimetrales y ampliaciones surgidas de la autoconstrucción con material prefabricado como paneles de madera y techado de calaminas como se constató en el trabajo de campo (ver ilustraciones 33 y 34).

Uno de los tipos de comercio más comunes en la zona es el de talleres mecánicos, como se puede observar en la ilustración 66, este tipo de comercio no se presenta para uso del vecino de la zona o alrededores como lo son las farmacias bodegas o restaurantes (comercio vecinal) sino que proporciona servicios a clientes con automóviles que llegan a la zona en su mayoría por la Avenida República de Panamá, otro comercio importante que se genera con las externalidades de los talleres son los comercios automotrices (repuestos, piezas de auto), estos 2 comercios generan contaminación ambiental y auditiva, además de no cumplir con la zonificación RDM que la municipalidad plantea (Ver plano 4) ni en cuanto a su uso (como si lo cumplen las viviendas) ni en cuanto a usos compatibles en la zona (como si lo cumplen las bodegas, farmacias etc.). Cabe notar que restando los Talleres y comercios automotrices (cuya dinámica comercial es distinta a la vecinal) quedan muy pocos comercios de alcance vecinal (a excepción del mercado y alrededores), esto junto con la ausencia total de áreas verdes y zonas de esparcimiento abonan a la disminución de la dinámica de la vida de barrio. También es importante notar que no existen espacios para uso vecinal como son las bibliotecas, los locales de participación vecinal etc.

En la ilustración 66 también se puede observar la presencia de un mercado y de algunos comercios a su alrededor, que son los que generan la dinámica comercial que queda en la zona, que se quiere rescatar y potenciar, como se puede ver en el plano 7, el estado material del mercado se encuentra deteriorado, por lo que se planteará su remodelación, pero manteniendo el mismo uso.

Otro punto importante que resaltar es la cantidad de terrenos vacíos (Ilustración 66) que solo cuentan con un muro perimetral, en muchas ocasiones en mal estado y que al mantenerse sin uso o ser usados como almacenes o depósitos, contribuyen con la baja densidad de la zona y con la depreciación monetaria de la misma.

Tanto la subutilización de los lotes con usos para los que no fueron proyectados, el desarrollo de zonas residenciales muy por debajo de su potencialidad con el consecuente desperdicio de recursos, el deterioro material, la disminución de la dinámica vecinal, la falta de áreas de encuentro, la depresión en su densidad y la existencia de lotes sin uso son elementos para plantear que la zona tiene características semejantes a las de la definición un vacío urbano.

7.5.1 FODA de zona a intervenir

Debilidades

- Se puede apreciar una densidad en tejada alta menor a la media del distrito, debido tanto al promedio de altura de la zona (casas de un piso en su mayoría) como subutilización de terrenos originalmente planteados para la vivienda.
- Se puede apreciar una mayoría de inmuebles con poco valor arquitectónico y con deterioro material en la zona de Tejada Alta.
- Existe una total ausencia de áreas verdes y áreas públicas en general más allá de las veredas en la zona a intervenir.
- La zona de Tejada Alta contigua a la avenida Panamá muestra la presencia de talleres mecánicos. Comercios de escala distinta a la escala vecinal del resto de la zona y que no

privilegian al peatón, sino a los vehículos principalmente de la avenida contigua generando además contaminación ambiental y auditiva.

Amenazas

- Al no haber áreas verdes se generan problemas tanto a nivel ambiental, como a nivel social por la falta de espacios públicos y de recreación.
- El deterioro material de los inmuebles y la depreciación de los mismos puede incentivar su sub-utilización y la tugurización, así como problemas de marginalidad social.
- El deterioro y la autoconstrucción de los inmuebles genera puede generar espacios inseguros en caso de sismos, incendios etc.
- La dinámica inmobiliaria sin planificación puede generar un perfil muy heterogéneo y poco armónico en la zona sin ninguna identidad común entre las viviendas.

Fortalezas

- Existe una dinámica comercial en la zona que se quiere mantener generada básicamente por la presencia del Mercado municipal N°2 y los pequeños comercios de alcance vecinal (Bodegas, farmacias, etc.).
- Al encontrarse inserta en la trama urbana, se sirve de la infraestructura existente (Agua, desagüe, energía eléctrica, alumbrado público).

Oportunidades

- Cuenta con rutas de sistemas de transportes en los alrededores de la zona, siendo el más importante sistema de transporte el Metropolitano.
- Se encuentra muy cerca de un circuito comercial (gastronómico y de diversión nocturna) en consolidación (Plaza Butters).
- Aun tratándose de una zona deprimida, al ubicarse en el distrito de Barranco, se beneficia por la cercanía a zonas comerciales y turísticas de gran demanda, como las descritas en el análisis del distrito.

- La diferencia de precios de la zona de Tejada Alta, comparada con las zonas colindantes de mayor demanda, hace suponer que al mejorar las condiciones y revertir las desventajas y debilidades de la zona de intervención, añadido a aprovechar las externalidades de las zonas cercanas genere un aumento de valor en el precio de los inmuebles.

CAPITULO VIII. CRITERIOS DE DISEÑO

8.1. A Nivel urbano

El proyecto propone una lógica de renovación urbana a partir del trabajo de la manzana, y la articulación de estas la creación de espacios públicos para la recuperación de la vida de barrio. En este sentido el programa de intervención de renovación urbana plantea mantener la mayor cantidad de vecinos del área a intervenir proponiendo la metodología de adquirir los inmuebles a demoler o remodelar, plantear la reubicación temporal de la población habitante, para luego devolverle una vivienda nueva (o remodelada, según sea el caso) en parte de pago por la vivienda adquirida. Además del vecino actual se plantea captar una cantidad de usuarios nuevos, cuyas características socioeconómicas han sido estudiadas en la parte correspondiente al usuario del Capítulo IV del presente estudio (Marco Socioeconómico)

8.1.1. Zonificación

El proyecto propone el uso de edificios del tipo mixto, por lo que la zonificación existente será replanteada siguiendo una lógica de zonificación vertical, según la cual, se plantean distintos usos a los distintos niveles de los edificios, generando un zócalo comercial y de usos comunitarios en los 2 primeros niveles y el uso residencial de densidad media a partir del tercer nivel (Ver Ilustración 67; 68 y 69). También se puede ver

8.1.2. Perfil

A pesar de que la zonificación y los parámetros de la zona permiten multifamiliares de hasta 7 pisos, la zona, como se ha visto tiene una mayoría de viviendas de 1 piso. El proyecto propone un aumento gradual de la altura de las edificaciones considerando los edificios más bajos los que se encuentren cerca a la Av. Lima, y creciendo en altura en las manzanas que se acercan a la Av. República de Panamá, (Ver perfil en ilustración 70)

8.2. A Nivel de manzana

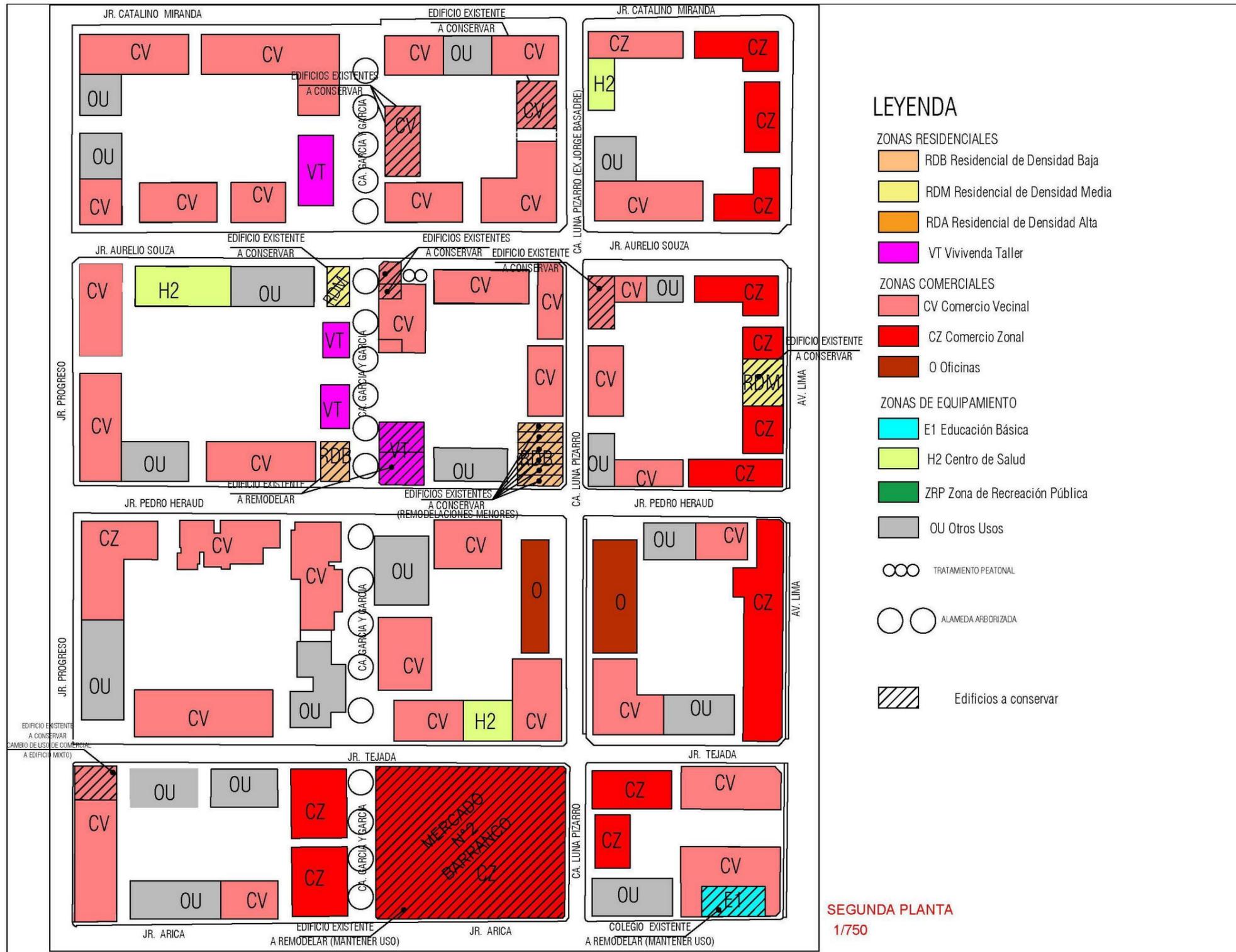
El presente proyecto supone el desarrollo a nivel de proyecto arquitectónico de la super manzana resultante de la unión de las manzanas comprendidas entre las calles Jirón Tejada, Jirón Progreso, Luna Pizarro y Pedro Heraud y la peatonalización de la calle García y García.

Ilustración 67 - Zonificación propuesta piso 1



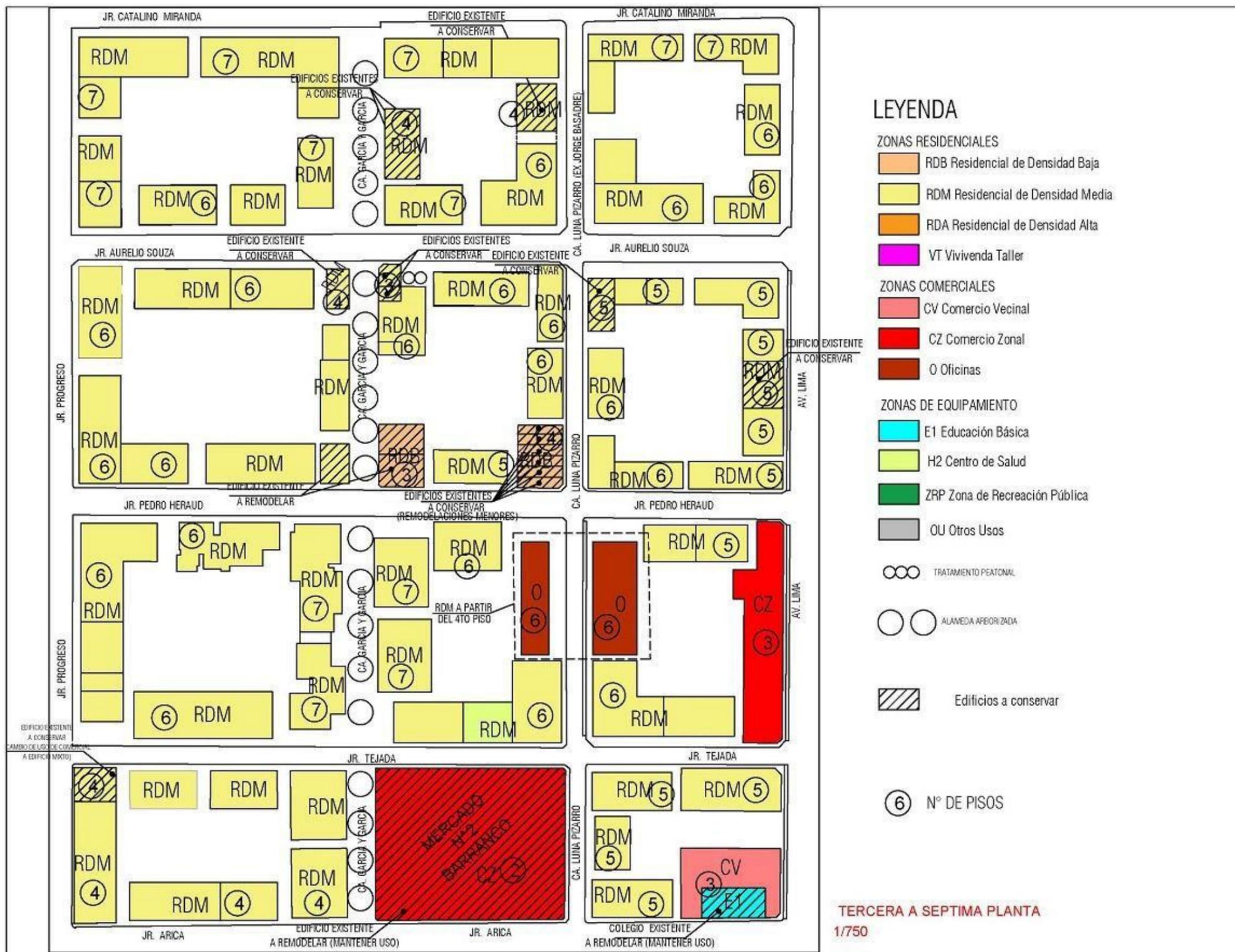
Fuente: Elaboración propia

Ilustración 68 - Zonificación propuesta piso 2



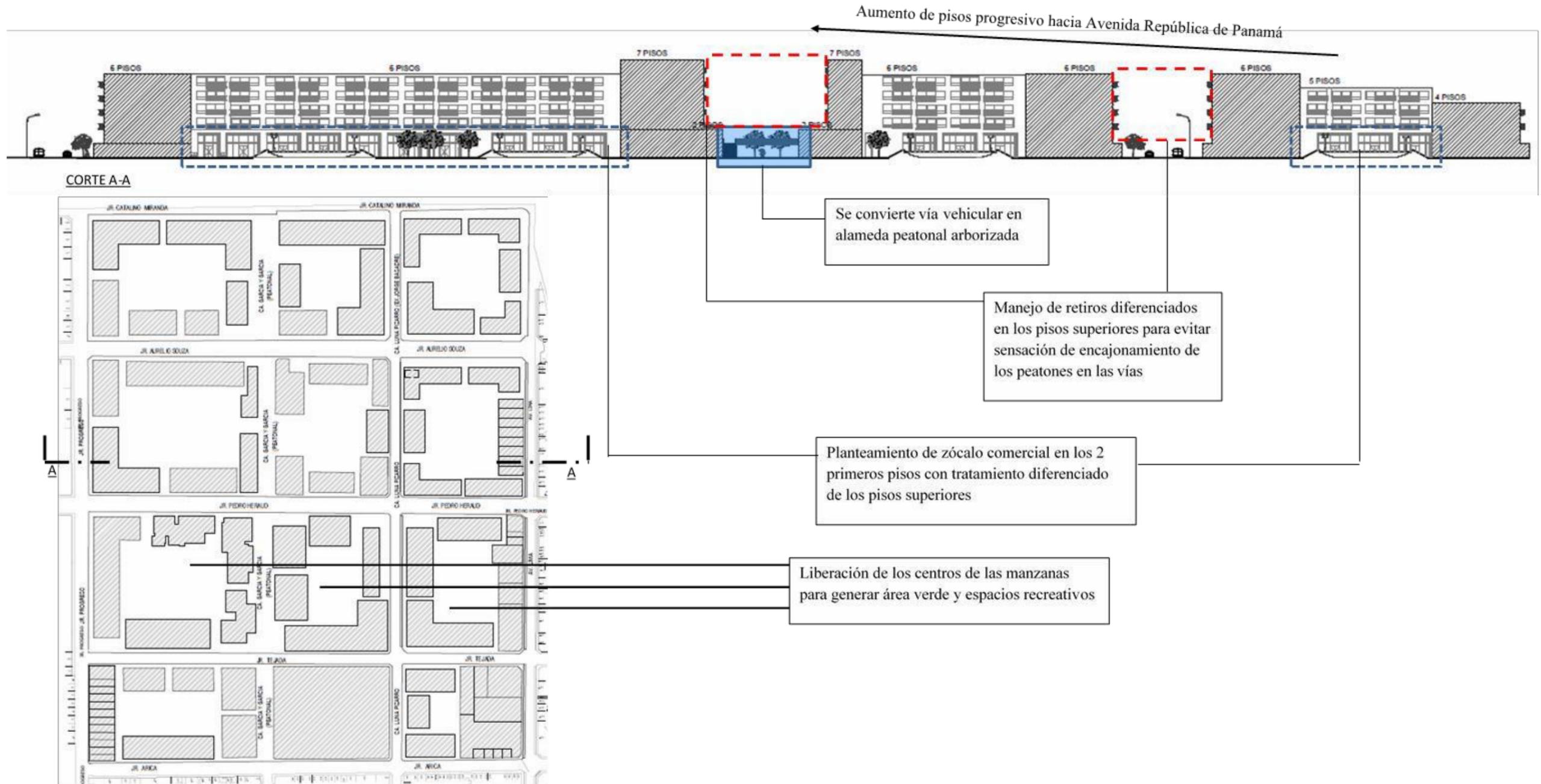
Fuente: Elaboración propia

Ilustración 69 - Zonificación propuesta piso 3 al 7



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 70 – Planta y perfil de proyecto urbano: Manzanas abiertas



Fuente: Elaboración propia

8.2.1. Manzanas abiertas

La estrategia para la creación del espacio público se plantea a través de la liberación de los centros de las manzanas y la consolidación de los bordes de las mismas, (ver planta en ilustracion70), generando zonas de esparcimiento

CAPITULO IX. PROGRAMACIÓN

9.1. A Nivel urbano – Áreas por Manzana

Tabla 15 - Área construida por manzana en el proyecto

MANZANAS	A (*) (**)(m2)	B(m2)	C (*) (***)	D	E (*)	F	G (*)	H
AREA DELOTE	15448	5655	21371	8628	21837	8373	18348	7257
AREA LIBRE	4490	1746	10230	3550	11779	4421	9171	3266
A.T. PISO 1	10958	3909	11141	5078	10058	3952	9177	3635
A.T. PISO 2	11285	3909	11575	5078	10058	3952	9177	3635
A.T. PISO 3	5097	3909	11575	5078	10058	3952	9177	3635
A.T. PISO 4	5097	2491	11575	3365	9319	3952	9177	3635
A.T. PISO 5	1040	1040	11575	3365	7310	3952	8282	3635
A.T. PISO 6			11575	2583	6810	1158	8282	1343
A.T. PISO 7			3343				6226	
A.T Total	33477	15258	72359	24547	53613	20918	59498	19518
Poblacion								

(*) Manzanas dobles / (**) Incluye Mercado / (***) Manzana de Proyecto arquitectónico

Fuente: Elaboración propia

9.2. A Nivel de manzana (Mz. C) Áreas por Bloque

9.2.1. Sector 1

Tabla 16 - Área construida en el primer y segundo piso del Sector 1 (Zócalo comercial) del proyecto

		Edificio 1		Edificio 2		Edificio 3		Edificio 4		Edificio 5 (estudiantes)	
		piso 1	piso 2	piso 1	piso 2						
Zocalo Comercial	Comercio (m2)	1134.00	276.00	916.00	490.00	305.00		609.00	317.00	582	
	Guarderia (m2)	420.00									
	Recepcion 1 (m2)	92.00		141.00		87.00		76.00		32	
	Recepcion 2 (m2)	52.00									
	Biblioteca (m2)		214.00								
	Local Vecinal (m2)		126.00								
	Centro del adulto mayor (m2)						522.00				
	Comunal working (m2)										253
	A.Comun Edificio de viv. (m2)		152.00		210.00	147.00	140.00	100.00	73.00		245

Fuente: Elaboración propia

Tabla 17 - Cantidad de viviendas del tercer al séptimo piso del sector 1 del proyecto

		Edificio 1				Edificio 2				Edificio 3					Edificio 4					Total dptos	Poblacion total	
		P.3	P. 4	P.5	P.6	P.3	P. 4	P.5	P.6	P.3	P. 4	P.5	P.6	P.7	P.3	P. 4	P.5	P.6	P.7			
Viviendas	dpto tipo 1; 102m2 (cant)	1	1	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	12	60	
	dpto tipo 2; 72m2 (cant)	7	6	6	0	4	4	3	0	1	1	1	1	1	3	3	0	0	0	41	164	
	dpto tipo 3; 58m2 (cant)	5	5	0	0	5	5	0	0	3	3	3	0	0	1	1	1	0	0	32	64	
	dpto tipo 4; 65 m2 (cant)	3			3	1			1	0	0	0	0	0	1			0	0	9	27	
	dpto tipo 5; 82m2 (cant)	0	0		5	0	0		5	0	0	0		3	0	0		0	1	1	15	60
	dpto tipo 6; 108m2 (cant)	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	2	2	2	0	0	10	40	
	dpto tipo 7; 108m2 (cant)	1	1	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	11	66	
	dpto tipo 8; 48m2 (cant)	0	0	0	6	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	27	
	dpto tipo 9; 57m2 (cant)	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	
	dpto tipo 10; 54m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	dpto tipo 11; 90m2 (cant)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1		1	5	
	Terraza comun (m2)	0	78	105	0	0	0	78	0	0	0	0	0	0	0	0				Poblacion total *	517	
	Pasadizo (m2)	271	271	271	271	111	111	111	111	85	85	85	85	85	108	108	108	108	108			
Pozos de iluminacion (m2)	106				75				52					30								

(*) Sin contar edificio de estudiantes. Fuente: Elaboración propia

Tabla 18 - Área construida del edificio 5 de Sector 1(Residencia de estudiantes) del proyecto

	Edificio 5 (Estudiantes)					poblacion
	P.3	P.4	P.5	P.6		
Cuartos de 24m2 (cant)	12	12	12	12		48
Cocina comun (m2)	39.00	39.00	39.00	39.00		
Sala común (m2)	42.00	42.00	42.00	42.00		
Pasadizo (m2)	133.00	133.00	133.00	133.00		
Pozos de iluminacion (m2)	60					

Fuente: Elaboración propia

Tabla 19 - Área libre Sector 1 del proyecto

Area libre Sector 1	
Piso 1 (m2)	5776.00
Piso 2 (m2)	2861.00

Fuente: Elaboración propia

9.2.2. Peatonalización de calle García y García

Tabla 20 - Área zona peatonal del proyecto

Area zona peatonal	
Piso 1 (m2)	1183
Piso 2 (m2)	29

Fuente: Elaboración propia

9.2.3. Sector 2

Tabla 21 - Primer y segundo piso de Sector 2 (Zócalo comercial) del proyecto

		Edificio 6		Edificio 7		Edificio 8		Edificio 9*	Edificio 10	
		piso 1	piso 2	piso 1	piso 2	piso 1	piso 2	piso 1**	piso 1	piso 2
Zocalo Comercial	Comercio (m2)	270.00	250.00	310.00	71.00	870.00	380.00	395.00	225.00	135.00
	Centro médico (m2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	272.00	48.00	0.00	0.00
	Recepcion 1 (m2)	86.00	0.00	121.00	0.00	85.00	0.00	0.00	90.00	0.00
	Recepcion 2 (m2)	0.00	0.00	0.00	0.00	117.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Biblioteca (m2)	0.00	0.00	0.00	296.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Local Vecinal (m2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Centro del adulto mayor (m2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Comunal working (m2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
A.Comun Edificio de viv. (m2)	150.00	60.00	0.00	70.00	0.00	125.00	0.00	0.00	95.00	

*El edificio 9 incluye 2 pisos de oficinas (piso 2 y 3) que se muestran en su propio cuadro de oficinas

** El presente cuadro no muestra la recepción de oficinas del piso 1 que también se muestra en el cuadro de oficinas

Fuente: Elaboración propia

Tabla 22 - Tercer a séptimo piso de sector 2 (Viviendas) del proyecto

		Edificio 6					Edificio 7					Edificio 8			
		P.3	P. 4	P.5	P.6	P.7	P.3	P. 4	P.5	P.6	P.7	P.3	P. 4	P.5	P.6
Viviendas	dpto tipo 1; 102m2 (cant)	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	3	3	3	0
	dpto tipo 2; 72m2 (cant)	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	2	1	1	0
	dpto tipo 3; 58m2 (cant)	3	3	3	0	0	3	3	3	0	0	5	5	0	0
	dpto tipo 4; 65 m2 (cant)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2		0	0
	dpto tipo 5; 82m2 (cant)	0	0	0	3		0	0	0	3		0	0	5	
	dpto tipo 6; 108m2 (cant)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	dpto tipo 7; 108m2 (cant)	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	dpto tipo 8; 48m2 (cant)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	dpto tipo 9; 57m2 (cant)	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	dpto tipo 10; 54m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	dpto tipo 11; 90m2 (cant)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Terraza comun (m2)	0	100.00	0	0	0	0	0	0	0	68.00	0	78.00	40.00	0
	Pasadizo (m2)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	259.00	259.00	259.00	250.00
	Pozos de iluminacion (m2)	15.00					12.00					98.00			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 23 - Cantidad de departamentos, por tipo, en edificios 9 y 10 del proyecto

		Edificio 9*			Edificio 10			Total dptos	Poblacion total	
		P. 4	P.5	P.6	P.3	P. 4	P.5			P.6
Viviendas	dpto tipo 1; 102m2 (cant)	0	0	0	0	0	0	0	13	65
	dpto tipo 2; 72m2 (cant)	4	4	0	0	0	0	0	16	64
	dpto tipo 3; 58m2 (cant)	1	0	0	3	3	0	0	35	70
	dpto tipo 4; 65 m2 (cant)	0	0	0	1		1		4	12
	dpto tipo 5; 82m2 (cant)	0	1		0	0	3		15	60
	dpto tipo 6; 108m2 (cant)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	dpto tipo 7; 108m2 (cant)	0	0	0	0	0	0	0	4	24
	dpto tipo 8; 48m2 (cant)	0	0	4	0	0	0	0	5	15
	dpto tipo 9; 57m2 (cant)	0	0	0	0	0	0	0	1	4
	dpto tipo 10; 54m2	0	0	0	0	0	0	0	3	3
	dpto tipo 11; 90m2 (cant)	1			0	0	0	0	1	5
	Terraza comun (m2)	33.00	0	0	0	0	0	0	poblacio	322
	Pasadizo (m2)	72.00	72.00	72.00	34.00	34.00	34.00	34.00	Total	
	Pozos de iluminacion (m2)	24.00			10.00					

* El edificio 9 considera departamentos a partir del piso 4.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 24 - Edificio 9 Sector 2 (Oficinas) del proyecto

	Edificio 9 (oficinas)		
	Piso 1	Piso 2	Piso 3
Hall de ingreso (m2)	69.00		
Hall de distribucion (m2)		67.00	67.00
Oficina tipo 1; 208m2 (cant)		2	2
Oficina tipo 2; 120m2 (cant)		1	1

Fuente: Elaboración propia

Tabla 25 - Área libre Sector 2 del proyecto

Area libre Sector 2	
Piso 1 (m2)	3575.00
Piso 2 (m2)	670.00

Fuente: Elaboración propia

9.2.4. Resumen: Área techada por bloque

Tabla 26 - Área techada por edificio del proyecto

	Bloque 1	Bloque 2	Bloque 3	Bloque 4	Bloque 5	Bloque 6	Bloque 7	Bloque 8	Bloque 9	Bloque 10	TOTAL
Piso 1	1885	1073	717	935	816	717	462	1517	687	344	9153
Piso 2	1472	995	782	648	720	648	514	1057	660	310	7806
Piso 3	1462	947	522	640	500	469	363	1200	660	273	7036
Piso 4	1462	947	522	640	500	469	363	1200	660	273	7036
Piso 5	1462	947	522	640	500	469	363	1200	660	273	7036
Piso 6	990	730	522	640	500	469	363	863	387	218	5682
Piso 7			405	557		146	270				
TOTAL	8733	5639	3992	4700	3536	3387	2698	7037	3714	1691	43749

Área del terreno (*): 21 351 m² / Área Libre piso 1 (*): 12 198 m² / (*) Incluye vía peatonal García y García

Fuente: Elaboración propia

CAPITULO X. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

10.1. Ubicación y emplazamiento

El proyecto está ubicado en el distrito de Barranco, sobre dos manzanas ubicadas entre las calles Jirón Progreso, Jirón Pedro Heraud, Luna Pizarro y Jirón Arica, la primera manzana de 13 478.80 m² y la segunda de 8951.32 m², y la peatonalización de la calle García y García con un área 950.00 m² los cuales unificados dan un total de 23 380.12 m², generando una súper manzana. Su ocupación estaría contemplada para edificios de usos mixtos y espacios públicos. La liberación del centro de las manzanas, la consolidación de los bordes de las mismas con edificios mixtos brinda amplitud espacial, le otorga espacios públicos y áreas verdes a una zona carente de estos y aprovecha los mismos para generar una perspectiva visual para los usuarios desde los edificios hacia el área pública.

El uso diferenciado por piso de los edificios, con el primer piso de uso comercial, el segundo piso con espacios comerciales combinados con espacios comunales y vecinales y a partir del tercer piso de uso residencial permite y plantea para el usuario un recorrido progresivo desde el espacio más público (ciudad) hasta el espacio más privado (vivienda).

10.2. Memoria descriptiva

10.2.1. Ubicación del terreno

El proyecto está ubicado en el distrito de Barranco, sobre dos manzanas ubicadas entre las calles Jirón Progreso, Jirón Pedro Heraud, Luna Pizarro y Jirón Arica, la primera manzana de 13 478.80 m² y la segunda de 8951.32 m², y la peatonalización de la calle García y García con un área 950.00 m² los cuales unificados dan un total de 23 380.12 m², generando una súper manzana.

10.2.2. Distribución general del proyecto

Se compone de 10 edificios mixtos, distribuidos en las 2 manzanas (5 en cada manzana) alrededor de áreas comunes y jardines, una alameda arborizada en la calle

peatonal García y García y espacios públicos en el segundo piso de los edificios como plazas elevadas, alamedas aéreas y puentes que conectan entre si los edificios y generan recorrido público en el primer y segundo nivel.

Tal como se puede apreciar en el Plot Plan del proyecto (lámina G-02) los 10 edificios están identificados como edificios A, B, C, D, E, F, G, H, I y J. Del mismo modo al final del presente punto se encuentra la descripción de cada departamento por tipo.

EDIFICIO A:

El segundo sótano consta las siguientes áreas: 01 cuarto de bombas, 01 Cisterna de agua de consumo y 01 Cisterna de agua contra incendio.

El primer sótano consta de las siguientes áreas: Rampa desde la calle Jr. Pedro Heraud, 02 halls, 02 escaleras de emergencia, 02 ascensores, 01 cuarto de basura, 01 cuarto de tableros y grupo electrógeno, 33 estacionamientos con sus respectivos depósitos y 01 cuarto de extracción de CO.

El primer piso consta de:

- 02 lobbies de ingreso por la calle Jr. Progreso
- 04 locales comerciales
- El primer piso de 03 locales de taller pertenecientes a las viviendas-taller de los dptos. 301, 302 y 303
- El primer piso de un restaurante consta de: 01 comedor, 02 SSHH, 01 prealmacen, 01 almacén, 01 cuarto de basura y 01 cocina.
- Una guardería que consta de: 01 Hall, 01 área de dirección, 01 sala de profesores, 02 SSHH para adultos, 02 SSHH para niños, 01 salón para infantes con un banco de leche, 02 salones para niños de 02 y 03 años y 01 salón de loncheras.

El segundo piso consta de:

- El segundo piso de 03 locales de taller pertenecientes a las viviendas-taller de los dptos. 301, 302 y 303
- 01 Hall, 01 terraza y 01 Sala de Juegos en la zona como espacios comunes para los usuarios de las viviendas.
- Un local vecinal que consta de: 01 Hall, 01 oficina, 02 SSHH. 01 cafetería y Sala de usos múltiples.
- Una biblioteca de uso vecinal que consta de un hall, un área de lectura, con una mesa de computadoras, un área de lectura infantil, 02 SS.HH., 01 cafetería con espacio de mesas en la zona de la terraza.
- El segundo piso del comedor del restaurante
- La 01 plaza elevada y espacios de recorrido público

El tercer piso consta de 1 dpto. tipo 1, 7 dptos. tipo 2, 5 dptos. tipo 3, 3 dptos. dúplex tipo 4 (primer piso de dúplex) y 1 dpto. tipo 7

El cuarto piso consta de 1 dpto. tipo 1, 6 dptos. tipo 2, 5 dptos. tipo 3, 3 dptos. dúplex tipo 4 (segundo piso de dúplex) y 1 dpto. tipo 7 y una terraza de uso común.

El quinto piso consta de 6 dptos., 3 dptos. dúplex tipo 4 (primer piso de dúplex), 5 dptos. (primer piso de dúplex) y una terraza de uso común.

El sexto piso consta de 3 dptos. dúplex tipo 4 (segundo piso de dúplex), 5 dptos. (segundo piso de dúplex) y 6 dptos. tipo 8.

EDIFICIO B:

El segundo sótano consta las siguientes áreas: 01 cuarto de bombas, 01 Cisterna de agua de consumo y 01 Cisterna de agua contra incendio.

El primer sótano consta de las siguientes áreas: Rampa desde la calle Jr. Progreso, 01 hall, 01 escalera de emergencia, 01 ascensor, 01 cuarto de basura, 01 cuarto de tableros y grupo electrógeno, 37 estacionamientos con sus respectivos depósitos y 01 cuarto de extracción de CO.

El primer piso consta de:

- 01 lobby de ingreso por la calle Jr. Tejada
- 04 locales comerciales de 1 piso y 2 locales comerciales (primer piso de locales comerciales de 2 pisos)
- El primer piso de 01 gimnasio (local comercial público) que consta 1 Hall, 2 SSHH con vestuarios, un área de máquinas, 01 cafetería, 01 administración, 01 área de consultorios y nutricionistas.

El segundo piso consta de:

- 01 Hall, 01 terraza y 01 Sala de Juegos en la zona como espacios comunes para los usuarios de las viviendas.
- 01 local comerciales de 1 piso y 2 locales comerciales (primer piso de locales comerciales de 2 pisos)
- El segundo piso de 01 gimnasio (local comercial público) que consta 2 salones para clases aeróbicos y 1 salón para clases de spinning.

El tercer piso consta de 4 dptos. tipo 2, 5 dptos. 3, 1 dpto. dúplex tipo 4 (primer piso de dúplex), 1 dpto. tipo 6 y 1 dpto. tipo 7.

El cuarto piso consta de 4 dptos. tipo2, 5 dptos. 3, 1 dpto. dúplex tipo 4 (segundo piso de dúplex), 1 dpto. tipo 6 y 1 dpto. tipo 7.

El quinto piso consta de 3 dptos. tipo 2, 1 dpto. dúplex tipo 4 (primer piso de dúplex), 5 dptos. dúplex tipo 5 (primer piso de dúplex), 1 dpto. tipo 6, 1 dpto. tipo 7 y una terraza de uso común.

El sexto piso consta de 5 dptos. dúplex tipo 5 (segundo piso de dúplex), 1 dpto. tipo 6, 3 dptos. tipo 8 y 1 dpto. tipo 9³

EDIFICIO C Y D:

³ Al final de la memoria descriptiva se describen los tipos de departamento mencionados

Los edificios C y D funcionan como una misma unidad (conteo de estacionamientos, cisterna y dotación diaria, sistema contra incendio etc.), con lo que, aunque volumétricamente funcionan como 2 edificios separados a partir del tercer piso, para efectos de la presente memoria se describirán como uno sólo, diferenciándolos a partir del tercer piso.

El segundo sótano consta las siguientes áreas: 01 cuarto de bombas, 01 Cisterna de agua de consumo y 01 Cisterna de agua contra incendio.

El primer sótano consta de las siguientes áreas: Rampa desde la calle Jr. Tejada, 02 halls, 02 escaleras de emergencia, 02 ascensores, 02 cuarto de basura, 01 cuarto de tableros y grupo electrógeno, 43 estacionamientos con sus respectivos depósitos y 01 cuarto de extracción de CO.

El primer piso consta de:

- 02 lobbies de ingreso con sus respectivas recepciones (01 para el edificio C y 01 para el edificio D)
- 02 salas de juegos como áreas comunes para los usuarios de las viviendas (01 para el edificio C y 01 para el edificio D)
- 11 locales comerciales

El segundo piso consta de:

- 02 Halls y 03 Salas de uso múltiple (02 para el edificio C y 01 para el edificio D) en la zona como espacios comunes para los usuarios de las viviendas.
- 05 locales comerciales
- 01 Centro para el adulto mayor que consta de 04 aulas, 01 hall y 02 SSHH.
- La 01 plaza elevada y espacios de recorrido público.

El tercer piso C consta de 2 dptos. tipo 1, 1 dpto. tipo2 y 3 dpto. tipo 3

El cuarto piso C consta de 2 dptos. tipo 1, 1 dpto. tipo2 y 3 dpto. tipo 3

El quinto piso C consta de 2 dptos. tipo 1, 1 dpto. tipo2 y 3 dpto. tipo 3

El sexto piso C consta de 2 dptos. tipo 1, 1 dpto. tipo2 y 3 dptos. tipo 5 (primer piso de dúplex)

El séptimo piso C consta de 2 dptos. tipo 10, 1 dpto. tipo 8 y 3 dptos. tipo 5 (segundo piso de dúplex)

El tercer piso D consta de 3 dptos. tipo 2, 1 dpto. piso 3, 1 dpto. piso 4 (primer piso de dúplex) y 2 dptos. tipo 6

El cuarto piso D consta de 3 dptos. tipo 2, 1 dpto. piso 3, 1 dpto. piso 4 (segundo piso de dúplex) y 2 dptos. tipo 6

El quinto piso D consta de 3 dptos. tipo 2, 1 dpto. piso 3, 1 dpto. piso 11 (primer piso de triplex) y 2 dptos. tipo 6

El sexto piso D consta de 3 dptos. tipo 2, 1 dpto. piso 5 (primer piso de dúplex), 1 dpto. piso 11 (segundo piso de triplex) y 2 dptos. tipo 6

El séptimo piso D consta de 3 dptos. tipo 8, 1 dpto. piso 5 (segundo piso de dúplex), 1 dpto. piso 11 (tercer piso de triplex) y 2 dptos. tipo 6⁴

EDIFICIO E:

El edificio E está planteado como residencia de estudiantes

El segundo sótano consta las siguientes áreas: 01 cuarto de bombas, 01 Cisterna de agua de consumo y 01 Cisterna de agua contra incendio.

El primer sótano consta de las siguientes áreas: Rampa desde la calle Jr. Pedro Heraud, 01 hall, 01 escalera de emergencia, 01 ascensor, 01 cuarto de basura, 01 cuarto de tableros y grupo electrógeno, 29 estacionamientos con sus respectivos depósitos, 06 estacionamientos de bicicletas, 03 depósitos comunes y 01 cuarto de extracción de CO.

⁴ Al final de la memoria descriptiva se describen los tipos de departamento mencionados

El primer piso consta de:

- 01 lobby de ingreso por la calle Jr. Pedro Heraud
- 10 locales comerciales

El segundo piso consta de:

- 01 Halls y 03 Salas audiovisuales, 01 lavandería y 01 sala de juegos en la zona como espacios comunes para los usuarios de las viviendas.
- 01 Espacio de Coworking planteado para el uso de estudiantes.

La planta típica (del tercer al sexto piso) constan cada uno de:

- 12 habitaciones independientes, un espacio de cocina común y una sala de estar común.

Entre el edificio D y E se ha planteado ceder al concesionario de energía eléctrica (Luz del sur) un espacio para la subestación con ingreso directo desde la calle Pedro Heraud

EDIFICIO F Y G:

Los edificios F y G funcionan como una misma unidad (conteo de estacionamientos, cisterna y dotación diaria, sistema contra incendio etc.), con lo que, aunque volumétricamente funcionan como 2 edificios separados a partir del tercer piso, para efectos de la presente memoria se describirán como uno sólo, diferenciándolos a partir del tercer piso.

El segundo sótano consta las siguientes áreas: 01 cuarto de bombas, 01 Cisterna de agua de consumo y 01 Cisterna de agua contra incendio.

El primer sótano consta de las siguientes áreas: Rampa desde la calle Jr. Tejada, 02 halls, 02 escaleras de emergencia, 02 ascensores, 02 cuartos de basura, 01 cuarto de tableros y grupo electrógeno, 34 estacionamientos con sus respectivos depósitos y 01 cuarto de extracción de CO.

El primer piso consta de:

- 02 lobbies de ingreso con sus respectivas recepciones (01 para el edificio F y 01 para el edificio G)
- 01 salas de juegos como áreas comunes para los usuarios de las viviendas
- 07 locales comerciales

El segundo piso consta de:

- 02 Halls y 02 Sala de audiovisuales (01 para el edificio F y 01 para el edificio G) en la zona como espacios comunes para los usuarios de las viviendas.
- Un local vecinal que consta de: 01 Hall, 01 oficina, 02 SSHH. 01 cafetería y Sala de usos múltiples.
- Una biblioteca de uso vecinal que consta de un hall, un área de lectura, con una mesa de computadoras, un área de lectura infantil y 02 SS. HH
- La 01 plaza elevada y espacios de recorrido público.

El tercer cuarto y quinto piso F constan cada uno de 01 dpto. tipo 1, 3 dptos. tipo 3 y 1 dpto. tipo 7

El sexto piso F consta de 01 dpto. tipo 1, 3 dptos. tipo 5 (primer piso de dúplex) y 1 dpto. tipo 7

El séptimo piso F consta 3 dptos. tipo 5 (segundo piso de dúplex) y 1 dpto. tipo 9 y una terraza de uso común.

El tercero, cuarto y quinto piso G constan cada uno de 1 dpto. tipo 2 y 3 dptos. tipo 3

El sexto piso G consta de 1 dpto. tipo 2 y 3 dptos. tipo 5 (primer piso de dúplex)

El séptimo piso G consta de 3 dptos. tipo 5 y una terraza para uso común

EDIFICIO H:

El segundo sótano consta las siguientes áreas: 01 cuarto de bombas, 01 Cisterna de agua de consumo y 01 Cisterna de agua contra incendio.

El primer sótano consta de las siguientes áreas: Rampa desde la calle Luna Pizarro, 02 halls, 02 escaleras de emergencia, 02 ascensor, 02 cuartos de basura, 01 cuarto de tableros y grupo electrógeno, 25 estacionamientos con sus respectivos depósitos, 02 depósitos comunes y 01 cuarto de extracción de CO.

El primer piso consta de:

- 10 locales comerciales de 1 piso y 3 locales comerciales (primer piso de locales comerciales de 2 pisos)
- 02 lobby de ingreso con sus recepciones respectivas (01 por la calle Tejada y otro por la calle Luna Pizarro)
- 01 cafetería que consta de 01 comedor un espacio de exhibición y despacho, un área de cocina, un área de repostería, 02 SS.HH. para el público, 01 oficina y 01 S.H. de empleados.

El segundo piso consta de:

- 04 locales comerciales de 01 piso y 3 locales comerciales (segundo piso de locales comerciales de 2 pisos)
- 01 Centro médico que consta de 01 Hall, 01 Sala de espera, 01 espacio de informes, 01 oficina administrativa, 01 farmacia, 01 tópico, 01 oficina de asistencia social, 02 SS.HH. y 04 consultorios.
- 02 Halls y 01 Sala de audiovisuales en la zona como espacios comunes para los usuarios de las viviendas.

El tercer piso consta de 3 dptos. tipo 1, 2 dptos. tipo 2, 5 dptos. tipo 3 y 2 dptos. tipo 4 (primer piso de dúplex)

El cuarto piso consta de 3 dptos. tipo 1, 1 dptos. tipo 2, 5 dptos. tipo 3 y 2 dptos. tipo 4 (segundo piso de dúplex) y una terraza de uso común.

El quinto piso consta de 3 dptos. tipo 1, 1 dptos. tipo 2, y 5 dptos. tipo 5 (primer piso de dúplex) y una terraza de uso común.

El sexto piso consta de 5 dptos. tipo 5 (segundo piso de dúplex), 01 dpto. tipo 8 y 03 dptos. tipo 10.

EDIFICIO I:

En el edificio I se combinan 3 usos: vivienda, comercio y oficinas.

El segundo sótano consta las siguientes áreas: 01 cuarto de bombas, 01 Cisterna de agua de consumo y 01 Cisterna de agua contra incendio.

El primer sótano consta de las siguientes áreas: Rampa desde la calle Jr. Pedro Heraud, 02 halls, 02 escaleras de emergencia, 02 ascensor (1 para oficinas y otro para viviendas en cada caso), 01 cuartos de basura, 01 cuarto de tableros y grupo electrógeno, 30 estacionamientos con sus respectivos depósitos y 01 cuarto de extracción de CO.

El primer piso consta de:

- 4 locales comerciales de 1 piso y 3 locales comerciales.
- 02 lobby de ingreso con sus recepciones respectivas (01 para el proyecto de oficinas y otro para la zona de viviendas).

El segundo y tercer piso consta de: 1 hall y 03 oficinas cada piso. Cada oficina consta a su vez del área de trabajo y de 2 SSHH. Cada una.

El cuarto piso consta de 4 dptos. tipo 2, 1 dpto tipo 3, 1 dpto. tipo 11 (primer piso de triplex) y 1 terraza común.

El quinto piso consta de 4 dptos. tipo 2, 1 dpto tipo 5 (primer piso de dúplex) y 1 dpto. tipo 11 (segundo piso de triplex).

El sexto piso consta de 4 dptos. tipo 2, 1dpto tipo 5 (segundo piso de dúplex) y 1 dpto. tipo 11 (tercer piso de triplex).

EDIFICIO J

El segundo sótano consta las siguientes áreas: 01 cuarto de bombas, 01 Cisterna de agua de consumo y 01 Cisterna de agua contra incendio.

El primer sótano consta de las siguientes áreas: Rampa desde la calle Jr. Pedro Heraud, 01 hall, 01 escaleras de emergencia, 01 ascensor, 01 cuarto de basura, 01 cuarto de tableros y grupo electrógeno, 22 estacionamientos con sus respectivos depósitos y 01 cuarto de extracción de CO.

El primer piso consta de 4 locales comerciales y 01 área de lobby del edificio.

El segundo piso consta de:

- 3 locales comerciales
- 1 Hall y 1 Sala de usos múltiples en la zona como espacios comunes para los usuarios de las viviendas.

El tercer piso consta de 3 dptos. tipo 3, 1 dpto. tipo 4 (primer piso de dúplex)

El cuarto piso consta de 3 dptos. tipo 3, 1 dpto. tipo 4 (segundo piso de dúplex)

El quinto piso consta de 1 dpto. tipo 4 (primer piso de dúplex) y 3 dptos. tipo 5 (primer piso de dúplex)

El sexto piso consta de 1 dpto. tipo 4 (segundo piso de dúplex) y 3 dptos. tipo 5 (segundo piso de dúplex)

DEPARTAMENTOS:

Tipo 1: Consta de 3 dormitorios, 02 SSHH. de dormitorios, 01 S.H. de visitas, 01 sala comedor, 01 Cocina, 01 Lavandería y 01 balcón.

Tipo 2: Consta de 2 dormitorios, 1 sala comedor, 1 cocina (con espacio para lavadora), 2 SSHH y 01 balcón.

Tipo 3 (Loft): Consta de 01 dormitorio, 01 S.H., 01 Sala-Comedor, 01 cocina (con espacio para lavadora) y 01 balcón. Este dpto. tiene la posibilidad de modificarse uniendo los espacios de sala-comedor y dormitorio.

Tipo 4 (Dúplex): El primer piso consta de 01 Sala comedor, 01 cocina (con espacio para lavadora), 01 S.H. de visita. El segundo piso consta de 02 dormitorios y 01 SH.

Tipo 5: Consta de 2 dormitorios, 02 SSHH. de dormitorios, 01 S.H. de visitas, 01 sala comedor, 01 Cocina, 01 Lavandería y 01 balcón.

Tipo 6 (Dúplex): El primer piso consta de 01 Sala comedor, 01 cocina (con espacio para lavadora), 01 S.H. de visita y 01 dormitorio principal y 01 SH principal. El segundo piso consta de 01 estar, 01 dormitorio, 01 SH y 01 terraza

Tipo 7 (Dúplex): El primer piso consta de 01 Sala comedor, 01 cocina (con espacio para lavadora), 01 S.H. de visita. El segundo piso consta de 01 dormitorio matrimonial con espacio para una cuna, y 01 SH.

Tipo 8 (Dúplex): El primer piso consta de Consta de 3 dormitorios, 02 SSHH. de dormitorios, 01 S.H. de visitas, 01 sala comedor, 01 Cocina, 01 Lavandería y 01 balcón. El Segundo piso consta de 01 Estar, 01 Salón de juegos, 01 SH y terraza.

Variaciones:

- Para los Edificios C, D, F y G, los departamentos del tercer piso con fachada a la calle Peatonal García y García tienen proyectada además una terraza en cada dpto.
- Para el dpto. tipo 2 del cuarto piso del edificio I con fachada a la calle Pedro Heraud, tiene proyectado además una terraza en fachada.
- Todos los segundos pisos de los dúplex tipo7 en el último piso de todos los edificios tienen proyectada además una terraza en fachada y una habitación principal más pequeña.

10.2.3. Estructuras

La estructura de la edificación estará conformada por 1 sistema de pórticos, con columnas y vigas de amarre de concreto y losas aligeradas horizontales, la tabiquería de ladrillo King Kong.

10.3. Planos

Tabla 27 - Lista de planos del proyecto

LÁMINA	NOMENCLATURA	NOMBRE DE LAMINA
1	C-01	CARÁTULA
2	C-02	RESUMEN
3	U-01	UBICACIÓN
4	EA-01	ESTADO ACTUAL: NUMERO DE PISOS Y DENSIDAD
5	EA-02	ESTADO ACTUAL: CORTES EXISTENTES
6	EA-03	ESTADO ACTUAL: ESTADO DE MATERIALES
7	EA-04	ESTADO ACTUAL: USO DE SUELOS
8	PU-01	PROYECTO URBANO: ZONIFICACION PRIMER PISO
9	PU-02	PROYECTO URBANO: ZONIFICACION SEGUNDO PISO
10	PU-03	PROYECTO URBANO: ZONIFICACION TERCER PISO
11	PU-04	PROYECTO URBANO: CORTES
12	G-01	PLANO TOPOGRÁFICO
13	G-02	PLOT PLAN
14	G-03	SECTORIZACIÓN
15	A-01	PRIMER SOTANO
16	A-02	PRIMERA PLANTA
17	A-03	SEGUNDA PLANTA

18	A-04	TERCERA PLANTA
19	A-05	CUARTA PLANTA
20	A-06	QUINTA PLANTA
21	A-07	SEXTA PLANTA
22	A-08	SEPTIMA PLANTA
23	A-09	PLANTA DE TECHOS
23	A-10	CORTES GENERALES
24	A-11	CORTES GENERALES
25	A-12	ELEVACIONES GENERALES
26	A-13	SECTOR A: PLANTA DE SÓTANOS
27	A-14	SECTOR A: PRIMERA PLANTA
28	A-15	SECTOR A: SEGUNDA PLANTA
29	A-16	SECTOR A: TERCERA PLANTA
30	A-17	SECTOR A: CUARTA PLANTA
31	A-18	SECTOR A: QUINTA PLANTA
32	A-19	SECTOR A: SEXTA PLANTA
33	A-20	SECTOR A: SEPTIMA PLANTA
34	A-21	SECTOR A: PLANTA DE TECHOS
35	A-22	SECTOR A: CORTES
36	A-23	SECTOR A: CORTES
37	A-24	SECTOR A: ELEVACIONES
38	A-25	SECTOR B: PLANTA DE SÓTANOS
39	A-26	SECTOR B: PRIMERA PLANTA
40	A-27	SECTOR B: SEGUNDA PLANTA
41	A-28	SECTOR B: TERCERA PLANTA
42	A-29	SECTOR B: CUARTA PLANTA
43	A-30	SECTOR B: QUINTA PLANTA
44	A-31	SECTOR B: SEXTA PLANTA
45	A-32	SECTOR B: SEPTIMA PLANTA
46	A-33	SECTOR B: PLANTA DE TECHOS

47	A-34	SECTOR B: CORTES
48	A-35	SECTOR B: CORTES
49	A-36	SECTOR B: ELEVACIONES
50	A-37	DEPARTAMENTOS TÍPICOS
51	A-38	DEPARTAMENTOS TÍPICOS
52	D-01	DETALLE DE CARPINTERIA
53	D-02	DETALLE DE ESCALERA (PLANTAS)
54	D-03	DETALLE DE ESCALERA (CORTES)
54	D-04	DETALLE DE DEPARTAMENTO 03 (LOFT)
55	D-05	DETALLE DE COCINA
56	D-06	DETALLE DE BAÑOS
57	E-01	ESQUEMA ESTRUCTURAL
58	S-01	SEGURIDAD SOTANO
59	S-02	SEGURIDAD PRIMERA PLANTA
60	S-03	SEGURIDAD SEGUNDA PLANTA
61	S-04	SEGURIDAD TERCERA PLANTA
62	S-05	SEGURIDAD CUARTA PLANTA
63	S-06	SEGURIDAD QUINTA PLANTA
64	S-07	SEGURIDAD SEXTA PLANTA
65	S-08	SEGURIDAD SEPTIMA PLANTA
66	IS-01	SANITARIAS: LEYENDA Y NOTAS
67	IS-02	SANITARIAS: PLANTA DE SOTANOS
68	IS-03	SANITARIAS: PRIMERA PLANTA
69	IS-04	SANITARIAS: SEGUNDA PLANTA
70	IS-05	SANITARIAS: TERCERA PLANTA
71	IS-06	SANITARIAS: PLANTA TIPICA
72	E-01	ESQUEMA ESTRUCTURAL: SOTANO
73	E-02	ESQUEMA ESTRUCTURAL: PRIMERA Y SEGUINDA PLANTA
74	E-03	ESQUEMA ESTRUCTURAL: PLANTA TIPICA

75	IE-01	ELECTRICAS: SOTANO
76	IE-02	ELECTRICAS: PRIMERA PLANTA

Fuente: Elaboración propia

10.4. Imágenes

Ilustración 71 - Vista de conjunto desde calle Jr. Progreso



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 72 - Espacio público al centro de manzana



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 73 - Vista desde la plaza elevada entre los edificios C y D



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 74 - Espacio público al centro de manzana



Fuente: Elaboración propia

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ayuntamiento de Barcelona (2002) Portal del Ayuntamiento de Barcelona, gobierno local. *Área de rehabilitación integrada de Ciutat Vella: revitalización del centro histórico de Barcelona*. Recuperado de: <http://habitat.aq.upm.es/bpes/onu02/bp393.html> [Consulta: 24 de marzo de 2018]

Blog Ciudades Sostenibles (7 de enero de 2015) *¿Qué son las supermanzanas y cómo benefician a las ciudades?* [Entrada en blog]. Recuperado de: <https://blogs.iadb.org/ciudadessostenibles/2015/01/07/supermanzanas/> [Consulta: 24 de marzo de 2018]

Borja, J. & Martínez, M. (2003) *Espacio Público. Ciudad y Ciudadanía* (1.^a ed.) Barcelona: Editorial Electa.

Cámara Peruana de la construcción (CAPECO) (2015) *El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao*. XX Estudio. Lima: CAPECO

De Portzamparc, C. (2013) *Manzana Abierta* [Presentación para el curso Urbanismo 1 de la ETSA Granada]. Recuperado de: <https://www.slideshare.net/Patexon/presentacin-de-la-manzana-abierta-de-c-de-portzamparc> [Consulta: 21 de marzo de 2018]

Diario El Comercio (2017) *Barranco tiene el mayor precio por m² para viviendas y oficinas*. Recuperado de: <https://elcomercio.pe/economia/barranco-mayor-precio-m2-viviendas-oficinas-422587> [Consulta: 21 de marzo de 2018]

Diario Gestión (2016) *Conozca cómo varían los precios de las viviendas al interior de un mismo distrito en Lima*. Recuperado de: <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/conozca-varian-precios-viviendas-interior-distrito-lima-122217?foto=3> [Consulta: 21 de marzo de 2018]

Fausto Brito, A. y Rábago, J. (2001). *¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?*. Puebla: Revista Ciudades

Gehl, J. (2006) *La humanización del espacio urbano* (5.^a ed.) Barcelona: Editorial Reverté.

HGP Grupo Consultor (2017) *Déficit habitacional en Lima Metropolitana en el año 2016*. Recuperado de: <http://www.hgp.pe/deficit-habitacional-en-lima-metropolitana-es-de-612464-unidades-habitacionales-al-2016/> [Consulta: 24 de marzo de 2018]

Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI (2009) *Estimaciones y Proyecciones de Población por Sexo, según Departamento Provincia y Distrito 2000-2015. Boletín Especial N° 18*. Recuperado de: <http://proyectos.inei.gob.pe/web/biblioineipub/bancopub/Est/Lib0842/libro.pdf> [Consulta: 24 de marzo de 2018]

Kahhat, S. (2015) *Utopías construidas. Las unidades vecinales de Lima*. (1.^a ed.) Lima: Fondo Editorial PUCP

Lynch, K (2008) *La imagen de la ciudad*. (1.^a ed.) Barcelona: Editorial Gustavo Gili

Matos Mar, J. (2012) *Perú: Estado desbordado y sociedad nacional emergente* (1.^a ed.) Lima: URP

Mi Vivienda (2017) Portal del Fondo Mi Vivienda. Recuperado de: <https://www.mivivienda.com.pe/> [Consulta: 20 de setiembre de 2018]

Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo - ONPU. (1967). *Esquema Director 1967-1980, Plan de Desarrollo Metropolitano Lima Callao*. Lima: ONPU.

Driant, J., & Riofrío, G. (1987). *¿Qué vivienda han construido? Nuevos problemas en viejas barriadas*. Institut français d'études andines. doi:10.4000/books.ifea.1792

Salazar, J. & Cortés, R. (1992) *Planificación, Renovación y manejo de la ciudad edificada. Misión Bogotá s. XXI*.

Segovia, O. & Jordán, R. (2005) *Espacios Públicos Urbanos. Pobreza y Construcción Social*. Recuperado de:
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5660/S0501090_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y [Consulta: 24 de marzo de 2018]

Rogers, R. & Gumuchdjian, P. (2001) *Ciudades para un pequeño planeta*.
Barcelona: Editorial Gustavo Gili

Rojas, E. (2004) *Volver al centro: La recuperación de áreas urbanas centrales*.
New York: Banco Interamericano de Desarrollo

Rueda, S. (1997) *La ciudad compacta y diversa frente a la conurbanización difusa*.
Recuperado de: <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html> [Consulta: 24 de marzo de 2018]

Tamayo, A. (2014) *Barranco: Historia, cultura y sentimiento de un distrito*. (1.^a ed.)
Lima: Argos Producciones Audiovisuales S.A.C.

Uceda, C. (6 de agosto de 2014) Programa de Renovación urbana de El Porvenir 1972 – 1975. *Wasi: revista de estudios sobre vivienda*, 1(2), 22-38.