

**UNIVERSIDAD RICARDO PALMA**

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARRERA DE ARQUITECTURA

TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE  
ARQUITECTO



**CONJUNTO RESIDENCIAL EN SURQUILLO  
COHOUSING VIVIENDO EN COMUNIDAD**

**AUTOR**

HANSEL ANDRE MOINA CARBAJAL

**DIRECTOR DE TESIS**

ENRIQUE ALEGRE SALAZAR

LIMA – PERU

2018

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

## ÍNDICE DE CONTENIDO

CAPITULO I: Generalidades .....	7
1.1 Introducción .....	7
1.2 El tema.....	8
1.2.1 Descripción y delimitación .....	8
1.2.2 Justificación.....	9
1.3 Planteamiento del problema .....	10
1.4 Objetivos.....	10
1.4.1 Objetivo general .....	10
1.4.2 Objetivos especificos.....	11
1.5 Alcances y limitaciones.....	11
1.5.1 Alcances del estudio .....	11
1.5.2 Alcances del proyecto .....	12
1.5.3 Limitaciones del estudio .....	12
1.5.4 Limitaciones del proyecto.....	13
1.6 Metodología .....	13
1.6.1 Esquema metodológico.....	13
1.6.2 Tecnicas de recopilacion de informacion .....	14
CAPITULO II: MARCO HISTORICO .....	16
2.1 Antecedentes del problema .....	16
2.1.1 Referentes actuales de cohousing en el mundo .....	16
2.1.2 Evolucion de las viviendas colectivas en el Perú.....	22
CAPITULO III: MARCO TEORICO.....	27
3.1 Base teórica.....	27
3.1.1 Teoria de la identidad Social del grupo: .....	27
3.1.2 Teoria moderna del cohousing:.....	30

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

3.2 Base conceptual .....	35
CAPITULO IV: Marco normativo .....	39
4.1 REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES.....	39
4.1.1 Vivienda .....	39
4.2 Habilitacion para uso de vivienda en surquillo .....	40
4.2.1 Zonificación de Surquillo .....	40
4.2.2 Normatividad .....	42
CAPITULO V: Marco urbanístico.....	43
5.1 Proceso de urbanización .....	43
5.1.1 Origen de los callejones y quintas de Surquillo .....	46
5.2 Medio ambiente urbano .....	46
5.2.1 Contaminación Atmosférica .....	46
5.2.2 Gestión y eliminación de residuos.....	48
5.2.3 Contaminación Acústica.....	49
5.2.4 Contaminación Visual.....	50
5.3 Morfología urbana.....	52
5.3.1 Trazado de las calles .....	52
5.3.2 El tipo de edificios .....	54
5.4 Imagen urbana.....	59
CAPITULO VI: Análisis del distrito de Surquillo.....	61
6.1 Conformación del distrito de surquillo .....	61
6.1.1 Reseña histórica del distrito de Surquillo .....	61
6.2 Ubicación y límites del distrito de surquillo .....	62
6.2.1 Ubicación .....	62
6.2.2 Límites.....	63
6.3 Aspecto socio – cultural .....	64

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

6.3.1 Costumbres Surquillanas .....	64
6.3.2 Desarrollo de las actividades socioculturales .....	66
6.4 Aspecto demográfico .....	68
6.4.1 Población .....	68
6.4.2 Estado Civil .....	73
6.5 Aspecto socio – económico .....	74
6.6 Aspecto físico – espacial .....	79
6.6.1 Uso de Suelo.....	79
6.6.2 Características de las edificaciones .....	86
6.6.3 Estructura Vial.....	99
6.6.4 Equipamiento Urbano.....	105
6.6.5 Conclusiones.....	113
CAPITULO VII: PROPUESTA.....	115
7.1 Criterios básicos para la propuesta .....	115
7.2 Criterios básicos para la elección del terreno .....	116
CAPITULO VIII: Formando el grupo y El Proceso de Diseño.....	118
8.1 Formando el grupo .....	118
8.1.1 Identidad del grupo.....	118
8.1.2 Procesos y dinámicas de grupo .....	121
8.2 El proceso de desarrollo .....	124
8.2.1 Patrones de éxito .....	124
8.2.2 Definiendo a un desarrollador .....	124
8.2.3 Estrategias de desarrollo.....	125
CAPITULO IX: EL PROCESO DE DISEÑO Y CONSIDERACIONES DE DISEÑO .....	129
9.1 El proceso de diseño .....	129

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

9.1.1 Trabajando con el equipo de diseño .....	129
9.1.2 Rutas de diseño paralelos .....	129
9.1.3 Objetivos del plan de sitio .....	130
9.1.4 Diseño esquemático .....	131
9.1.5 Desarrollo del diseño .....	132
9.1.6 El proceso participativo de diseño .....	133
9.2 Consideraciones de diseño .....	137
9.2.1 Separación deliberada del automóvil .....	137
9.2.2 Senderos peatonales .....	138
9.2.3 Cocinas con vista hacia los senderos peatonales .....	138
9.2.4 Ubicación de la casa común .....	139
9.2.5 Aprendiendo del pasado .....	139
9.2.6 Alternativas de diseño y tipos de vivienda .....	141
9.2.7 LA CASA COMÚN .....	142
9.2.8 Diseño de las unidades privadas .....	144
CAPITULO X: PROGRAMACION ARQUITECTONICA .....	146
10.1 Programación arquitectónica .....	146
CAPITULO XI: ANTEPROYECTO COHOUSING SURQUILLO .....	159
11.1 Planos (ver planos) .....	159
11.2 Memoria descriptiva .....	159
11.2.1 Datos del proyecto .....	159
11.2.2 Generalidades .....	159
11.2.3 Criterios de diseño arquitectónico .....	170
11.2.4 Sistema constructivo .....	171
11.3 Principios de acondicionamiento ambiental .....	171
11.3.1 Consideraciones del clima del lugar .....	171

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

11.3.2 Sistemas y recursos .....	171
11.4 Diseño estructural .....	174
11.5 Acabados del proyecto .....	175
11.5.1 Acabados interiores.....	175
11.5.2 Acabados exteriores.....	176
11.6 Instalaciones sanitarias.....	177
11.6.1 Sistema de abastecimiento .....	177
11.7 Instalaciones electricas.....	178
11.7.1 Gestión de la energía .....	178
11.8 Sintesis del trabajo .....	179
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS .....	182

## **CAPITULO I: Generalidades**

### **1.1 Introducción**

Desde la antigüedad el hombre ha vivido en grupo, en conjunto, es decir en comunidad. La organización primitiva del hombre ha sido comunal, con igualdad de derechos y de prioridades entre todos los miembros del grupo. Esta vida en comunidad que las personas tenían ya sea por necesidad, sobrevivencia o protección era fundamentalmente para cada uno de los integrantes.

¿Sera también necesario esa vida en comunidad para nosotros en la actualidad? O ¿Estaremos dejándolo como algo opcional, olvidándonos que la esencia del ser humano es vivir en colectividad? No hay duda que la tecnología mal usada ha sido un abismo y una barrera para la comunicación, interacción y socialización entre las personas.

Pero para que una comunidad pueda realizar las cosas mencionadas anteriormente y disfrutarlas también al aire libre, tendrá que contar con espacios públicos adecuados que les permitan satisfacer a plenitud estas necesidades.

Es por eso que la carencia de espacios públicos en muchos distritos de Lima Metropolitana también llega a ser un obstáculo para la interacción de las personas. Y esto es algo que también se ve en el distrito de Surquillo, esto se menciona porque cuando uno desea ir a un lugar a sentarse, conversar o tomar aire, lamentablemente no encuentra espacios que satisfagan esta necesidad. Además, las antiguas viviendas colectivas en este distrito no cuentan con estos espacios comunes. Las viviendas colectivas más recientes en Surquillo no cuentan tampoco con espacios suficientes para poder socializar entre los vecinos, solo se limitan a colocar bancas y jardines donde los residentes no sienten estos espacios como algo propio.

Como vemos en el distrito de Surquillo los alcaldes han puesto en último lugar de sus propuestas los espacios públicos, notándose claramente como algo puntual la ausencia crítica de los parques, siendo estos vitales y necesarios para la vida del ser humano.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Es ante todo esto que nace la motivación de crear un conjunto residencial en el distrito de Surquillo destinado para el sector de la clase “C” basado en los principios del cohousing donde las personas puedan vivir en comunidad. Además, el conjunto residencial contará con sus propios espacios públicos donde los vecinos puedan socializar, interactuar y no perder la noción de lo que es vivir en comunidad, ese concepto que tenían nuestras propias culturas preincaicas, que tenían una forma de vida como el ayllu, en el cual había una unión y solidaridad entre cada uno de los integrantes.

El reto final consiste en lograr que cada integrante de estas viviendas en comunidad se sienta identificados con este lugar, con su entorno y compartan en unidad estos espacios con usos colectivos. Este es el momento en el que debemos empezar a cambiar nuestra forma de pensar y de vivir independientemente, más bien cambiar por lo que beneficiará a todos como sociedad, vivir en comunidad. Al final el éxito dependerá de cada uno empezando a ser solidarios con las cosas más pequeñas.

### **1.2 El tema**

“CONJUNTO RESIDENCIAL EN SURQUILLO COHOUSING:  
VIVIENDO EN COMUNIDAD”

#### **1.2.1 Descripción y delimitación**

El trabajo que se desarrollará se inscribe en el área del diseño de viviendas, se propondrá un conjunto residencial de cinco pisos de uso exclusivo de viviendas. El conjunto residencial tendrá espacios comunes y además sus propios espacios públicos donde las personas puedan desarrollar todas sus actividades necesarias como interactuar y socializar entre ellas y sobre todo lograr que vivan en comunidad. Además, contará con áreas de uso recreacional y educación para satisfacer las necesidades de los usuarios del conjunto residencial.

El proyecto conjunto residencial cohousing está dirigido a un tipo de usuario de nivel socioeconómico baja superior. (clase “C”) El terreno

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

donde se planteará la propuesta es el distrito de Surquillo, donde actualmente se encuentra la fábrica Industrial Surquillo S.A.C.

En su contexto más cercano se encuentran también viviendas colectivas como las quintas y solares que debido a su descuido en el mantenimiento de estas le dan una mala imagen urbana a esta zona.

Este trabajo se concentrará en el diseño específico de las viviendas y de los espacios públicos que se encuentran adentro del conjunto residencial de nuestra área elegida.

### **1.2.2 Justificación**

El enfriamiento de las relaciones personales, de la integración social y de la interacción entre las personas cada vez más se va haciendo como una característica de esta sociedad actual. Lamentablemente todo esto empieza en la familia, donde se ha perdido la comunicación entre padres e hijos. En la actualidad somos dependientes de nuestros celulares, del internet, de la televisión y son estas cosas las que han contribuido a que se pierda esa comunicación e interacción con nuestros familiares más cercanos.

Todos estos problemas que empiezan en la familia luego se van expandiendo en toda la sociedad haciendo que se pierda la solidaridad y la interacción a mayor escala. Todo esto es un problema que ocurre a nivel mundial y que debe controlarse por bien primordial de la sociedad.

Es por esta necesidad de volver a vivir en comunidad, de interactuar más con nuestros vecinos que nace la justificación del tema, en crear espacios comunes y mediante ellos motivar a los vecinos a que poco a poco se atrevan a compartir en unidad estos espacios y puedan realizar sus actividades de la mejor manera.

Este concepto será el punto de partida para proponer, distribuir y diseñar todo nuestro proyecto con el objetivo principal que los usuarios vivan en comunidad y formen una cohesión social entre vecinos, algo básico e importante en todo grupo de personas.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Además a todo esto se suma la necesidad de tener una vivienda que tengan las condiciones indispensables para vivir dignamente y que sea accesible para las personas que no tienen tantos recursos para adquirir un hogar.

### **1.3 Planteamiento del problema**

En la actualidad en muchos distritos de Lima Metropolitana hay una carencia enorme de espacios públicos, las quintas y solares no cuentan con estos espacios y los actuales condominios y conjuntos residenciales en el distrito no cubren a cabalidad esta necesidad esencial del ser humano, que es la de socializar e interactuar con sus vecinos.

Las personas viven una vida rutinaria que consiste en trabajar, regresar a su casa y aislarse de todo lo que hay en su alrededor en sus respectivos departamentos. Además, en la gran mayoría de viviendas colectivas de Surquillo sufren de hacinamiento y sobrepoblación en las viviendas, en las cuales viven hijos, primos, tíos, abuelos e inclusive algunos con sus mascotas en espacios muy reducidos.

Esto a su vez hace que cuando los hijos crecen tengan que tomar los aires y habilitar un cuarto precario y espontáneo de madera para poder tener más espacio y privacidad.

Al final todos estos problemas antes mencionados con sus soluciones espontáneas generan un mal aspecto y una mala imagen urbana en la mayor parte del distrito de Surquillo.

### **1.4 Objetivos**

#### **1.4.1 Objetivo general**

Plantear un conjunto residencial que permita que sus usuarios vivan en comunidad, logrando una mejor calidad urbanística en el distrito de Surquillo.

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

## 1.4.2 Objetivos específicos

- Analizar el estado actual de las viviendas colectivas en Surquillo.
- Identificar las tipologías de viviendas colectivas.
- Plantear que el proyecto de vivienda sea económico y de fácil alcance para las personas de clase baja superior. (clase "C")
- Mejorar las condiciones internas y la imagen de estas viviendas para lograr una mejor calidad de vida para las personas que viven en estas viviendas colectivas.
- Facilitar la cohesión social entre las personas que viven en las viviendas colectivas mediante espacios comunes donde se puedan reunir para socializar entre ellos.
- Integrar las viviendas colectivas a su entorno inmediato y diseñar en las áreas libres del conjunto residencial espacios públicos donde puedan realizar actividades al aire libre juntos en comunidad.

## 1.5 Alcances y limitaciones

### 1.5.1 Alcances del estudio

La investigación tendrá una breve parte histórica, en la que se contará cuáles fueron los orígenes o comienzos de las primeras viviendas colectivas en Surquillo, como era el tipo de vida y quienes eran los residentes.

Además, se analizarán los aspectos demográficos, socioeconómicos y socioculturales de las personas del distrito de Surquillo, para luego toda esta información aplicarlo de la mejor manera en el proyecto.

En lo que respecta a la teoría se analizará las viviendas colectivas en Surquillo, su funcionamiento y las características de sus espacios.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Es importante resaltar que el entorno público urbano no se estudiara a profundidad, tan solo se analizará muy superficialmente.

### **1.5.2 Alcances del proyecto**

El anteproyecto abarcará solo el terreno sin salirnos de sus límites. Se tendrá en cuenta la actual zonificación del predio y sus parámetros urbanísticos y edificatorios.

Se hará un análisis, diagnóstico y una propuesta general a nivel de anteproyecto. Se diseñará viviendas colectivas en comunidad con sus propios espacios públicos dentro de su terreno. Además, se planteará en el conjunto residencial áreas para el uso recreacional y educación, sin llegar al grado de detalle.

Se desarrollará un sector determinado de las viviendas colectivas. En este sector se desarrollará algunos detalles arquitectónicos y constructivos a nivel de detalle que sean parte esencial del anteproyecto. También el diseño a detalle los diseños de cocinas y baños de un módulo de vivienda.

### **1.5.3 Limitaciones del estudio**

La mayoría de las personas son tímidas y esto podría dificultar para hacer las encuestas, saber sus opiniones, sus propuestas y para recopilar información oral.

La zona a estudiar es peligrosa, por lo cual hay que tener horarios apropiados para hacer las visitas a la zona de estudio y saber cuáles son las calles menos peligrosas para transitar.

Hay algunas calles donde muchos jóvenes están parados en las esquinas esperando que pase una persona que no sea del barrio para poder robarle. Otras personas están drogándose en plena calle y uno se puede exponer a mucho peligro.

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

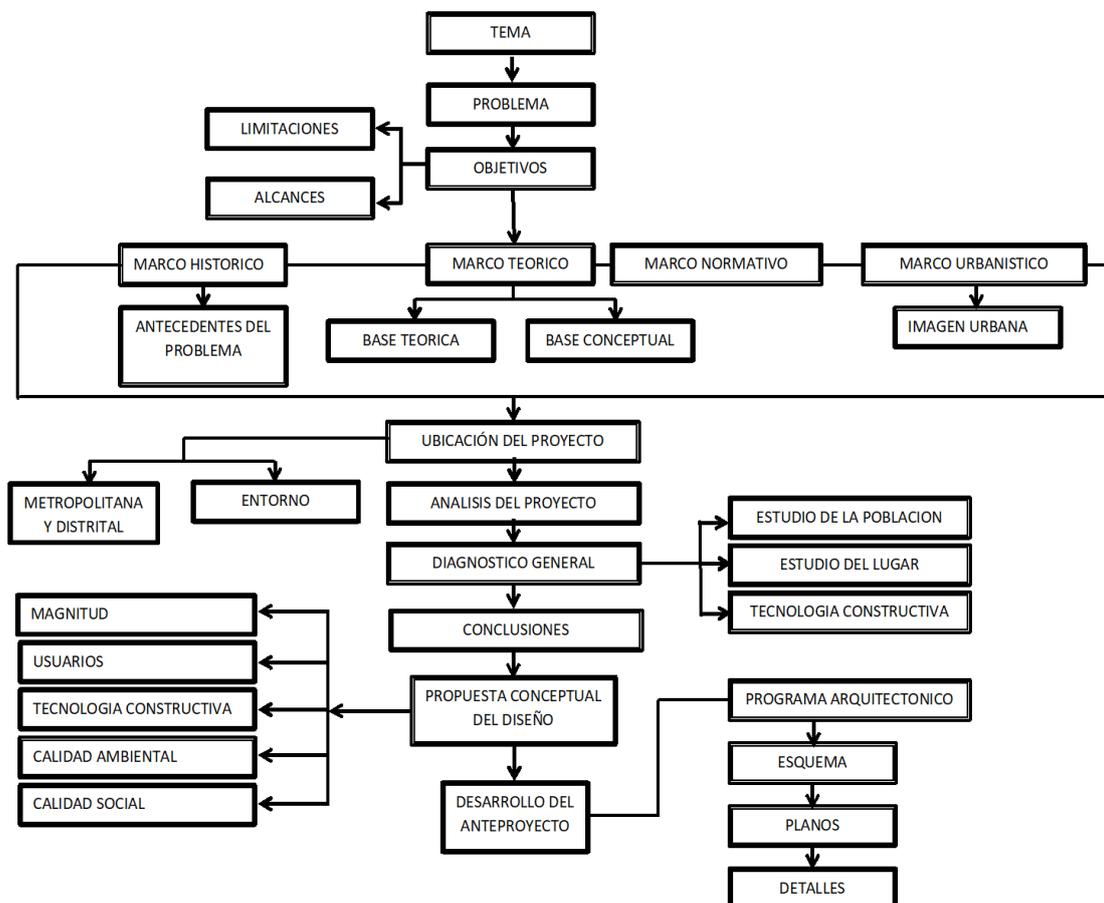
## 1.5.4 Limitaciones del proyecto

En la municipalidad de Surquillo hay algunos parámetros edificatorios que no están actualizados y no se explican de la manera correcta por lo que hay veces se tiene que tomar una decisión a criterio o ver ejemplos similares de la solución en otras municipalidades.

Los ejemplos más notorios, importantes y de la actualidad en lo que respecta a las viviendas colectivas en comunidad se encuentran en el exterior, con mayor cantidad de ejemplos en Europa, por lo que se nos hace más difícil llegar a dichos lugares por factores de tiempo, distancia y dinero.

## 1.6 Metodología

### 1.6.1 Esquema metodológico



## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 1.6.2 Tecnicas de recopilacion de informacion

Para el siguiente trabajo se utilizará la investigación documental, además se hará visitas de campo, un levantamiento arquitectónico de lo que ya existe y del entorno más cercano.

Una vez hecho este estudio preliminar se dispondrá a redactar el trabajo, de acuerdo a los pasos a seguir del informe final. También se contará con fotografías actuales, un esquema de ubicación, planos del levantamiento existente y de la propuesta a lograr, vistas virtuales en tres dimensiones de la propuesta.

Para tener todo el conocimiento necesario acerca de la vivienda colectiva tanto en el aspecto arquitectónico como social dispondremos de las siguientes fuentes:

**-Bibliográfica:** Lo haremos mediante toda la información documentada que esté a nuestro alcance tales como libros, tesis, revistas, periódicos, páginas de internet que hablen acerca de la evolución de la vivienda colectiva en el Perú, la psicología social destacando el aspecto de pertenencia e identidad urbana y todo lo relacionado a un cohousing a nivel internacional como nacional.

**-Entrevistas:** Lo haremos con las personas que viven en las quintas y callejones de Surquillo para saber cuáles son sus inquietudes, necesidades y que nos digan cuales serían los espacios comunes que les gustaría tener en un futuro cohousing.

**-Fotográfica:** Lo haremos a través de fotografías para la identificación y conocimiento tanto de nuestro terreno a elegir como de su entorno más inmediato. De esta manera nos permitirá proyectar de la manera más eficiente nuestro proyecto en cuanto a funcionalidad, accesos y vialidad.

**-Levantamientos:** Sera fundamental para conocer exactamente los límites y medidas del terreno.

**-Planos:** Nos ayudara a ver cómo ha ido la evolución urbana de las viviendas en Surquillo, el levantamiento actual y zonificación donde se proyectará nuestra propuesta.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

**-Encuestas:** Nos servirá para saber cuánto conocimiento tienen las personas de Surquillo sobre el tema a tratar y ver qué porcentaje de familias no tienen las condiciones necesarias para vivir decentemente.

**-Notas personales:** Se tomará notas importantes y destacadas de todo el estudio que se realizaran en sus diversas formas que me permitirá tener una percepción para brindar la solución necesaria y satisfactoria para las personas que disfrutaran de la propuesta.

## CAPITULO II: MARCO HISTORICO

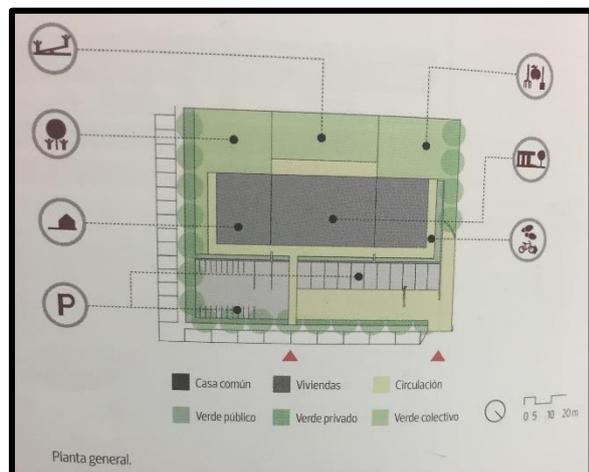
### 2.1 Antecedentes del problema

#### 2.1.1 Referentes actuales de cohousing en el mundo

En lo que respecta al ambito internacional tenemos ejemplos claros y completos de lo que es vivir en comunidad, entre los mas destacados estan los siguientes:

##### CONDOMINIO SOLIDALE:

Ubicado en Bologna, Italia. Construido en el año 2012 por el estudio de arquitectura Tamassociati. El numero de viviendas consta de 12 departamentos de 80 a 100 m<sup>2</sup>. El proyecto se inicio con una subasta pública por la venta de los derechos del area de propiedad municipal situada en la localidad Mura San Carlo que involucró a 12 familias con un total de 20 adultos y 15 niños. En el complejo residencial de 4 pisos hay varios servicios compartidos, como una sala para actividades comunitarias, un cuarto de lavanderia, una sala de musica, una sala de herramientas y bricolaje y un deposito de bicicletas. Las áreas comunes se ubican en el primer piso en una posición central respecto al cuerpo del edificio y rodeado de pasadizos y accesos directos a las viviendas. La sala comun es “el corazón” y el centro de convivencia, generando la integracion social de toda la comunidad.



Cohousing Solidale.  
Revista arkinka

FUENTE:

Cohousing Solidale, Planta general.  
FUENTE: Revista arkinka

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### ECOSOL:

Ubicado en Fidenza, Italia. Construido en el año 2013 por el arquitecto Luca Rigoni. El número de viviendas consta de 14 departamentos de 60 a 130m<sup>2</sup>. La denominación que mejor representa al proyecto Ecosol es comunidad solidaria, porque es solidaria con el territorio y entre los propios residentes en términos de relaciones.

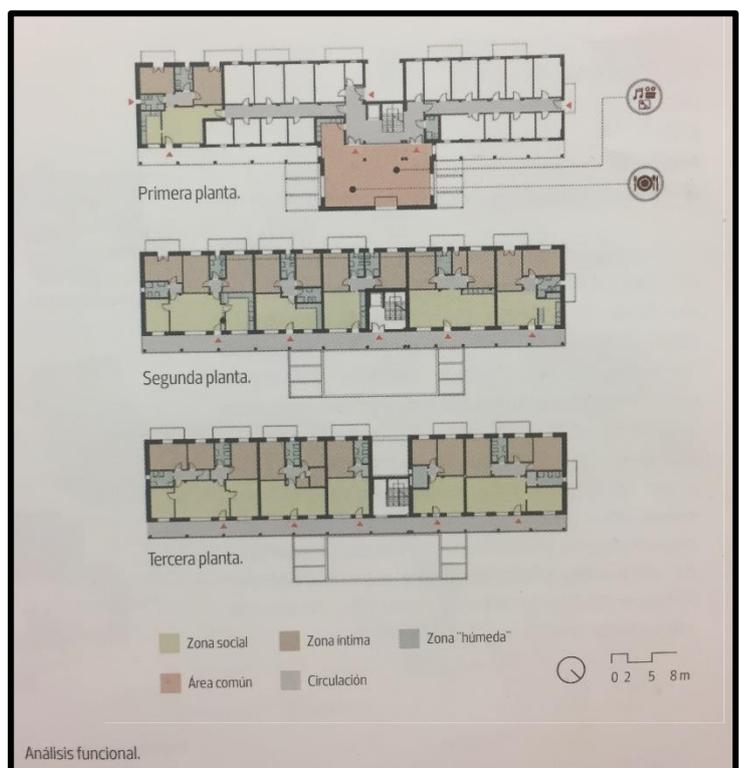
Los departamentos son todos diferentes entre sí, conectados por una galería que permite tener una interacción positiva sin sacrificar la privacidad. El espacio colectivo multiuso de 100 m<sup>2</sup> se encuentra ubicado en el segundo piso, equipado con una cocina, una sala de estar, un dormitorio de invitados realizando a través de paredes móviles y una lavandería común con zona de secado.

La construcción del área común se llevó a cabo a través de un proceso participativo de autoconstrucción por parte de los habitantes guiados por el arquitecto Rigoni quien a su vez es un habitante del Cohousing.



Cohousing Ecosol.

FUENTE: Revista arkinka



Análisis funcional.

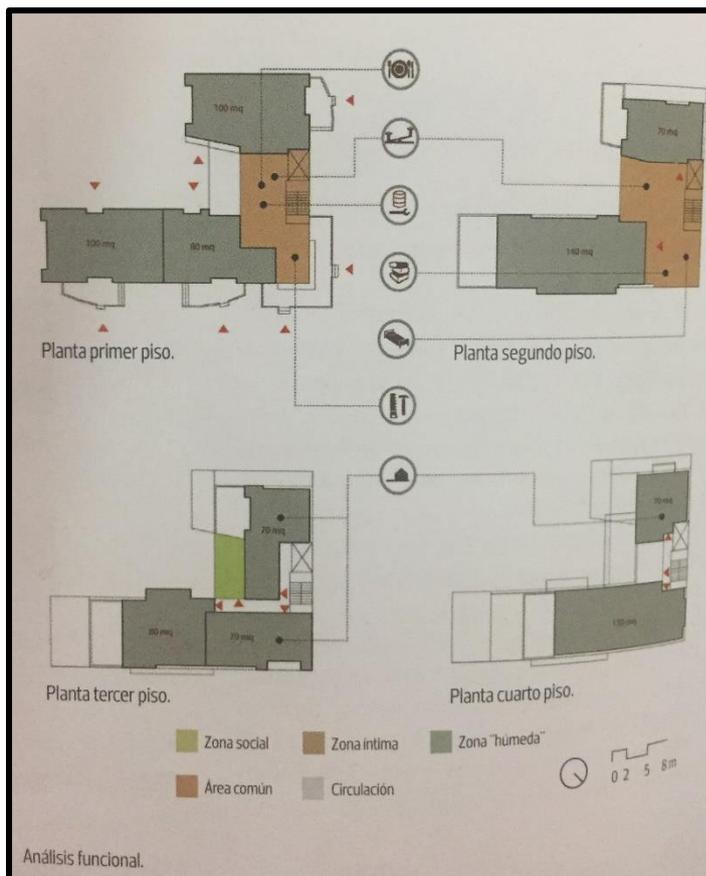
FUENTE: Revista arkinka

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### GLENWOOD:

Ubicado en Alberta, Canada. Construida en el año 2014 por el estudio de arquitectos Bryan Bowen Architects. Consta de 11 departamentos de 50 a 140 m<sup>2</sup>. El proyecto de Glenwood consta de unidades residenciales distribuidas en diversos niveles en forma de “L” dotando a cada una de ellas de terrazas privadas con orientacion sur.

El edificio se levanta como un bloque “cerrado” a las calles para abrirse hacia un patio privado con ventanas y balcones. Entre los acuerdos que tomaron los habitantes tenemos: paisaje comestible, areas de juego al aire libre, estacionamiento de bicicletas, conexiones peatonales, reciclaje y compost, comedor, cocina y lavanderia comunes, una pequeña oficina equipada, biblioteca administrada por todos, estacion de primeros auxilios y un area de carpinteria – bricolage.



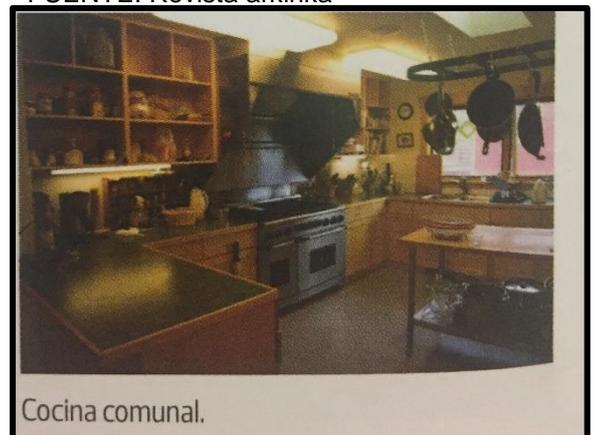
Análisis funcional.

FUENTE: Revista arkinka



Cohousing Glenwood.

FUENTE: Revista arkinka



Cocina comunal.

Cocina comunal.

FUENTE: Revista arkinka

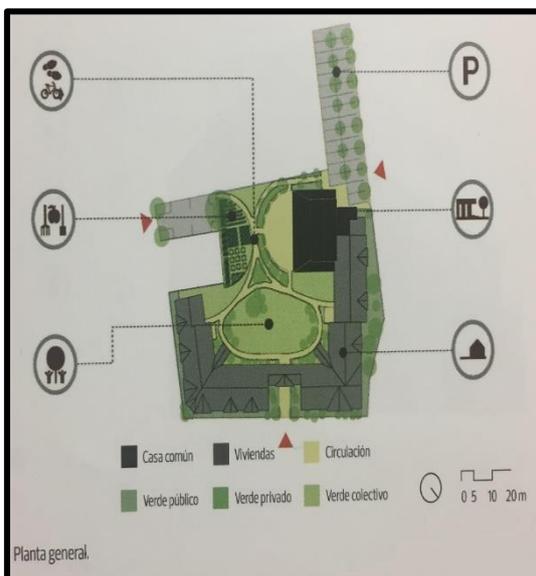
## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### JAMAICA PLAIN:

Ubicado en Boston, Estados Unidos. Construido en el año 2005 por el estudio DHK Architects. Consta de 30 departamentos de 120 a 200 m<sup>2</sup>.

El proyecto de convivencia multigeneracional de ingresos mixtos, esta situado en el barrio social y ambientalmente consciente de Jamaica Plain. Consta de 30 unidades de viviendas autosuficientes organizadas en tres niveles, así como amplias áreas comunes que cuentan con los siguientes servicios: comedor, en donde organizan cenas, fiestas y eventos sociales; sala de estar, donde se proyectan películas; micronido; espacio de oficina y reuniones; zona de lavandería; área de bicicletas y un taller de artesanías.

Todas las zonas comunes y las unidades individuales son accesibles a las personas con discapacidad. El plan general esta diseñado para reducir la pérdida de calor mediante el uso de calefacción solar pasiva y maximizar la cantidad de paredes y ventanas con orientación sur.



Planta general.

Jamaica Plain.

FUENTE: Revista arkinka

FUENTE: Revista arkinka

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### LOPPUKIRI:

Ubicado en Helsinki, Finlandia. Construido en el año 2006. El diseño estuvo a cargo del estudio Kirsti Siven & Asko Takala Architects. Consta de 58 departamentos de 36 a 80 m<sup>2</sup>.

Loppukiri es una comunidad de 72 personas de mas de cuarenta años que decidieron vender sus casas por apostar por una nueva forma de vida en colaboracion. El proyecto concentra las viviendas entre la segunda y sexta planta, mientras que en el primer y ultimo piso se encuentran las areas comunes como un gimnasio, sauna, habitacion para huéspedes y una terraza compartida multifuncional que ofrece una vista privilegiada al mar Baltico. Los mismos residentes se encargan del mantenimiento de los espacios comunes asi como de la organización de reuniones y gestion de todo el establecimiento.



Planta general.

FUENTE: Revista arkinka



Cohousing Loppukiri.

FUENTE: Revista arkinka



Comedor comunal.

Comedor comunal.

FUENTE: Revista arkinka

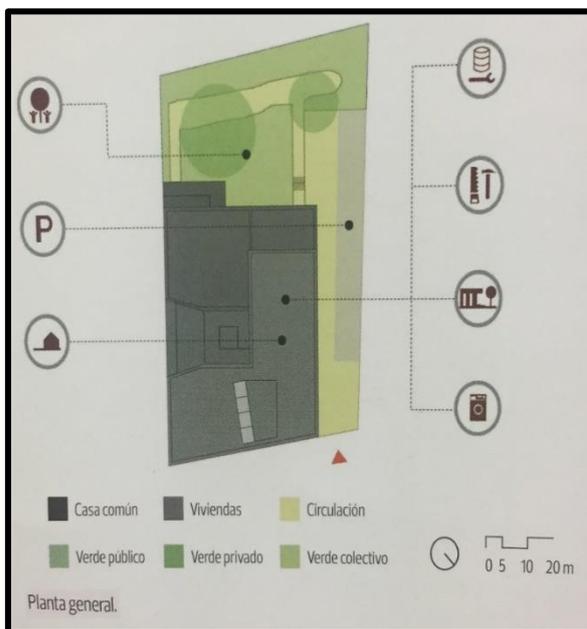
## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### SALIERE:

Ubicado en Grenoble, Francia. Construido en el año 2010. El diseño estuvo a cargo del estudio TEKHNE-Guillaume Renault Architectes. Consta de 7 departamentos de 95,110,120 y 130 m<sup>2</sup>.

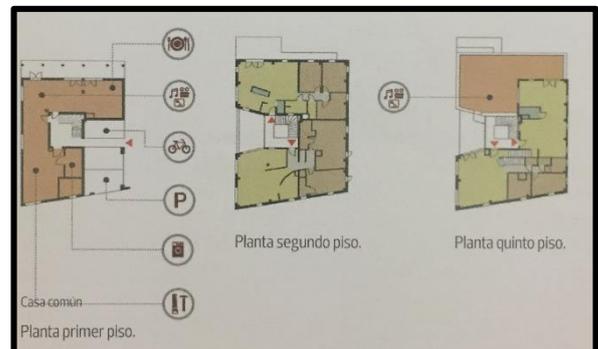
El cohousing Saliere esta construido en una parcela de 600 m<sup>2</sup>. Es un edificio de tres plantas, dividida internamente en 7 departamentos. Los arquitectos han diseñado el edificio de forma participativa junto a los futuros habitantes, realizando un estudio sobre el transporte sostenible, el uso de energías renovables, materiales de construcción disponibles a nivel local y la creación de zonas comunes, de acuerdo con los principios del cohousing.

Diseñado para minimizar su impacto ambiental, la estructura se ha desarrollado a base de madera y concreto premezclado, se encuentra aislado térmicamente y la calefacción se lleva a cabo con una caldera de pellets común junto a un calentador de agua solar térmica.



Planta general.

FUENTE: Revista arkinka



Análisis funcional.

FUENTE: Revista arkinka



Cohousing Saliere.

FUENTE: Revista arkinka

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

### **2.1.2 Evolucion de las viviendas colectivas en el Perú**

A principios del siglo XX en el Perú empezó a recuperarse, aunque lentamente la economía. Todo esto debido al crecimiento de la industria principalmente del área textil y minera. Como consecuencia de lo anterior nace la clase obrera, los cuales ante sus condiciones precarias que tenían empiezan a hacer valer sus derechos por medio de las huelgas. Estos movimientos obreros buscaban un aumento de sus salarios, una jornada laboral no mayor a ocho horas y una mejor calidad de vida.

Debido a la gran cantidad de trabajadores de estas industrias y la venida de más trabajadores que abandonaron sus campos surge en Lima una necesidad apremiante de viviendas con calidad de vida para los sectores obreros y trabajadores del auge industrial de la época.

Para contrarrestar el hacinamiento, la salud y otros problemas de las viviendas se empiezan a proponer diversas soluciones.

A inicios del siglo XX se hacen las casas obreras diseñadas por el arquitecto Rafael Marquina para la beneficencia pública. En 1928 Marquina proyecta el primer grupo de casas de obreros que significaron una nueva tipología en la arquitectura de esa época en el país. Es destacable el trabajo realizado por el arquitecto Marquina por haber diseñado viviendas económicas con una limitación de materiales. En 1934 proyecta el segundo grupo de casas obreras. Sus proyectos relacionados a las casas obreras tuvieron un periodo desde 1928 hasta 1942.

En los años 1936 hasta 1940 se propusieron los barrios obreros que hace el estado y el ministerio del momento a cargo del arquitecto Alfredo Dammert. Estos barrios obreros estaban ubicados en grandes terrenos en las afueras de Lima, que eran las zonas de expansión en esa época, una de ellas ubicada en la avenida Caquetá, también en La Victoria, que era una urbanización en plena expansión. Las propuestas de estos barrios obreros en sus inicios eran de viviendas tipo chalets pero que poco a poco hicieron departamentos más reducidos. En el Barrio Obrero N-01 el

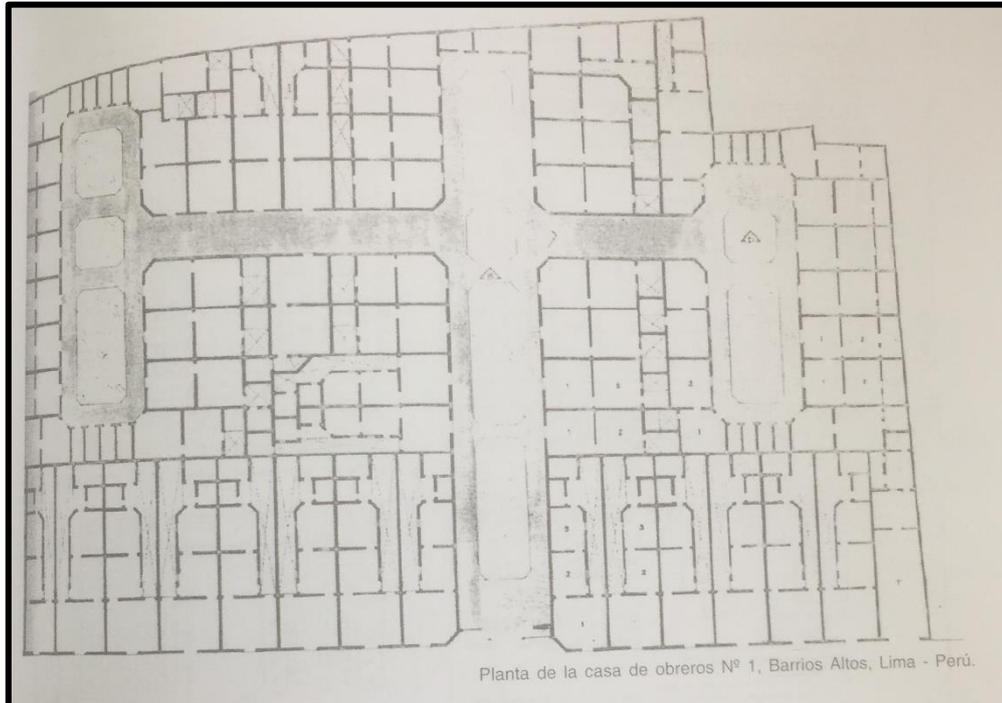
## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

arquitecto Dammert propone las casas chalets en torno a una manzana que tiene al centro un campo deportivo.

En el barrio N-02 opta por la cancha de futbol y una piscina, donde se ve la variación del campo recreacional. Y en el Barrio N-03 parece que la presión social es mayor que la posibilidad deportiva y se concentra en el diseño y construcción de las viviendas. En los barrios obreros número 3,4 y 5 hace pequeñas viviendas chalet, bifamiliares, casas en blocks que así se le denominaba en ese momento y los edificios multifamiliares con calle aérea y de dos pisos.

Finalmente, también se propuso los barrios fiscales que se da en el Callao que es un grupo de edificios poco conocidos que también aportan en los años treinta una opción de dotar a la vivienda social de un lugar digno para realizar las actividades diarias.

La política de la vivienda social tanto de la beneficencia como la del estado era servir a la gente de menos recursos. El objetivo era dar con el mínimo dinero una vivienda digna para las personas.



Planta de la casa de obreros N-01, Barrios Altos, Lima – Perú.

FUENTE: Revista el arquitecto peruano, Setiembre 1949

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

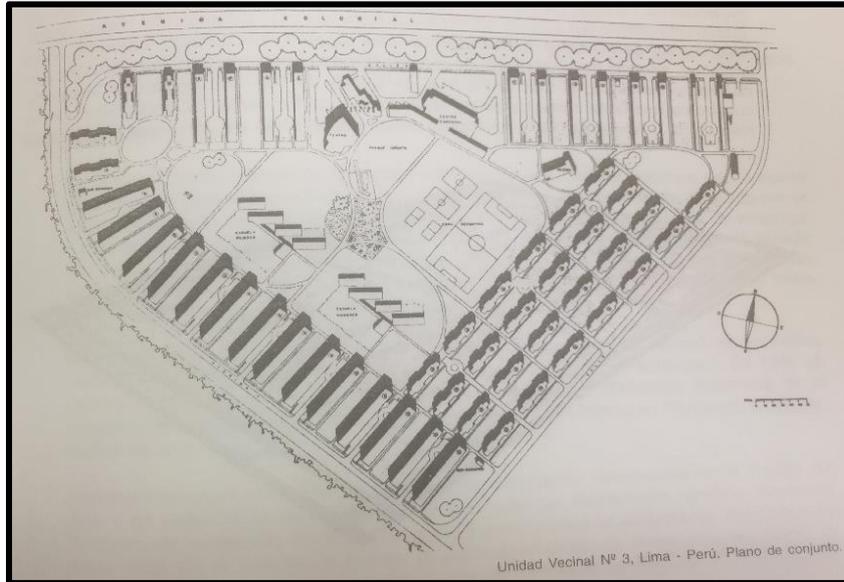
A partir de los años cuarenta y cincuenta se empieza a trabajar un nuevo concepto de vivienda colectiva a través de las unidades vecinales. Fueron concebidas como complejos habitacionales autónomos, es decir que tenían todas las actividades básicas a su alcance sin necesidad de salir de estas unidades vecinales, es por ello que contaban con mercados, postas médicas, colegios, cines, comisarias, postas médicas, etc. Además, contaba con su propio sistema de circulación peatonal y vehicular. En otras palabras eran miniciudades.

La propuesta era construir siete unidades vecinales a lo largo del eje Lima-Callao. La más emblemática de todas estas es la UV3, ubicada en la Av. Oscar Benavides en el año 1946 en el gobierno del presidente José Bustamante y Rivero (1945-1948). Fue todo un hito su construcción en vivienda colectiva racionalista porque no había viviendas que cumplan con todos sus servicios y sean autónomas para su época. Fue diseñada por el arquitecto Fernando Belaunde Terry y otros.

Las viviendas son grandes bloques densos rectangulares de tres pisos que rodean un área central con grandes espacios públicos y con un total de 30 hectáreas de áreas verdes aproximadamente. La UV3 contó con 1112 departamentos de edificios y servicios urbanos para una población de 6000 personas.

Posteriormente se construirían otras unidades vecinales como las de Angamos (1948), Miraflores (1948), Alexander (1950) en 1953 las de San Eugenio, Hipólito Unanue y Barboncito. Además las de Matute (1953), Rimac (1954) y la de Mirones (1955).

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Unidad Vecinal N-03, Lima – Perú. Plano de conjunto.

FUENTE: Revista el arquitecto peruano, Setiembre 1949

Luego en los años 60 se consolida con la presencia del arquitecto Belaunde un enfoque muy específico, se le da mucha prioridad al tema de la vivienda social, siendo la más simbólica la Residencial San Felipe que se construyó entre los años 1964 y 1966 en el primer gobierno del arquitecto Fernando Belaunde Terry.

La Residencial San Felipe está ubicada entre las avenidas Gregorio Escobedo y Pershing, diseñada por el arquitecto Enrique Ciriani y otros. Comparación de la UV3 esta estuvo dirigida a la clase media de mayor poder adquisitivo.

Consta de edificios de mayor altitud, esta integrada por un núcleo de viviendas repartidos en tres tipologías distintas: flats en torres, duplex en volúmenes de cuatro alturas y casas de dos pisos adosadas en grupos de tres. El diseño consta de cuatro edificios simétricos de catorce pisos ubicados en las esquinas de una plaza cuadrada llamada agora. Además, consta de recorridos peatonales elevados que bordean el agora, con la finalidad de la comunicación entre los vecinos.

Durante el segundo gobierno de Belaunde en la década del 80 se proyectan diferentes conjuntos habitacionales entre los que más destacan

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

son Las Torres de San Borja que tiene 2405 viviendas y Las Torres de Limatambo con 2860 viviendas.

De ahí vino el adebacle por varias razones, la primera por la hiperinflacion en el periodo final del primer gobierno del presidente Alan Garcia, quien arrazo practicamente todo el sistema financiero dedicado a la vivienda.

Ya en los años 90 le siguio una politica de ajuste del presidente Fujimori que ademas implico una reduccion del aporte estatal y una perdida de prioridades al sector vivienda, ademas el ministerio de vivienda fue desactivado y con esto se desactivo practicamente todas las entidades que tenian que ver con el desarrollo de una politica nacional estatal. Practicamente hasta el año 2001 la politica de vivienda fue inexistente.

Apartir del año 2001 en el gobierno del presidente Alejandro Toledo dio un fuerte impulso a la construccion gracias a programas como “Mi Vivienda” y “Mi Barrio” con la propuesta de sacrificar la funcionalidad para aprovechar una menor area y de esa manera tener un menor costo.

Lamentablemente hoy en día se ha notado un progresivo deslinde del gobierno con el problema de la vivienda, lo que hace el gobierno es ser un facilitador de creditos mas bien que ser un promotor de vivienda y de ciudad como lo era en el pasado.

Tal y como hemos visto en este repaso historico de las diferentes iniciativas por cubrir un fuerte deficit de vivienda de interes social las condiciones y problematicas han ido cambiando y complejizándose con el tiempo.

## **CAPITULO III: MARCO TEORICO**

### **3.1 Base teórica**

Las teorías principales sobre las que se sustenta el proyecto son: La teoría de Identidad Social del grupo y la teoría moderna del cohousing.

#### **3.1.1 Teoría de la identidad Social del grupo:**

Aunque en los estudios disciplinarios de la Psicología Social existe una amplia información teórica sobre el tema de la identidad social, muy pocas veces los psicólogos sociales han tomado en cuenta los aspectos ambientales y la importancia de los entornos físicos en el comienzo, desarrollo o mantenimiento de la identidad social.

A pesar de esto, al analizar la literatura sobre el tema, hemos podido apreciar como los escenarios físicos en los cuales el individuo desarrolla sus diversas actividades llegan a ser un papel importante en la configuración de su identidad del yo a través de la estructura de la identidad del lugar, por ejemplo ciertas áreas geográficas determinan la identidad urbana de sus habitantes o la importancia de los aspectos espaciales en la relación ecológica entre comunidades simbólicas.

#### **La consideración del entorno en los procesos de identidad social**

La relación entre identidad social y pertenencia a determinadas categorías o grupos sociales tiene una larga tradición en Psicología Social. Pero aun así esta tradición en investigación social no le ha prestado la debida atención a un elemento que para nosotros sí es sumamente importante. La identidad social también puede derivarse del sentimiento de pertenencia a un entorno concreto significativo, llegando a ser una categoría social más.

Es obvio que los individuos, los grupos sociales o las comunidades al estar siempre ubicadas en un lugar están relacionadas con determinados entornos pero lo que no es tan evidente revisando las aportaciones de la

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Psicología Social, es el papel fundamental que estos entornos llegan a ser para la formación de las identidades de los individuos, grupos o comunidades.

Posiblemente los factores a que se debe esto son los siguientes:

- a) Por un lado, hay una inclinación general a adoptar una visión excesivamente reduccionista del entorno, llegando a verlas como características fisicalistas más bien que verlas como un producto social.
- b) Una segunda razón hace referencia a los elementos de la interacción social. Tradicionalmente se ha estudiado el tema de la identidad social considerando esta como resultado de la interacción entre individuos y grupos o entre grupos sociales, dejando al espacio físico a un segundo término. Por el contrario el entorno ha de ser considerado como un producto social, no solo debe ser el escenario donde vamos a interactuar, sino llega a formar un elemento más en la interacción. Así llega a ver un diálogo simbólico entre el individuo y su entorno, en el cual este espacio transmite a los individuos unos determinados significados socialmente elaborados y estos interpretan y reelaboran estos significados en un proceso de reconstrucción que enriquece ambas partes. Es esta relación dialogante la que llega a ser la base de la identidad social asociada al entorno.
- c) En tercer lugar, es importante resaltar que la investigación en Psicología Social respecto al tema de la identidad social se ha caracterizado por seguir frecuentemente un método experimental basado en situaciones de laboratorio. Si tradicionalmente la interacción social se da entre sujetos, y el entorno es tan solo el marco de esta interacción, la situación experimental lo que hace es reducir al máximo las variables ambientales, a neutralizar el entorno y a configurar una situación descontextualizada.

En resumen como hemos visto los psicólogos sociales en su estudio de la identidad social, no han llegado a considerar los aspectos ambientales. Es por eso que la teoría de la identidad social pretende incorporar el papel

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

de los entornos urbanos dentro de estos procesos a partir de la noción de identidad social urbana.

### **Elementos para una primera aproximación al concepto de identidad social urbana**

Primero daremos una definición de identidad social propuesta por el investigador Tajfel: “es aquella parte del autoconcepto de un individuo que se deriva del conocimiento de su pertenencia a un grupo o grupos sociales juntamente con el significado valorativo y emocional asociado a esta pertenencia”. Agregando a esta definición y de acuerdo a lo que hemos estado hablando hasta el momento, podemos incluir el concepto de entorno, de manera que la identidad social de un individuo también puede derivarse del conocimiento de su pertenencia a un entorno o entornos concretos, juntamente con el significado valorativo y emocional asociado a estas pertenencias.

De la extensa elaboración teórica que propone el autor Turner(1987) destacaremos tres aspectos importantes que son las que más nos interesa para nuestros propósitos. Estas son las siguientes:

- a) El mecanismo de comparación social en relación con la categorización del yo. Considera al grupo social como aquel conjunto de individuos que se perciben a sí mismos como miembros de una determinada categoría social y que, por lo tanto, son capaces de diferenciarse de otros conjuntos de individuos en base a las dimensiones asociadas a esta categorización. En resumen, la configuración de la identidad social del grupo viene dada tanto por la percepción de semejanzas en el endogrupo como por la percepción de diferencias endogrupo-exogrupo, en base a unas determinadas dimensiones categoriales.
- b) El principio de metacontraste. Se trata de un mecanismo cognitivo por el cual determinados elementos, aunque sean diferentes entre sí, tienden a agruparse en una única categoría debido a que se consideran idénticos en un determinado nivel de abstracción, siempre y cuando las diferencias percibidas entre ellos (intracategorialmente)

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

se consideran menores que las diferencias percibidas en comparación con otros grupos de elementos en el mismo nivel de abstracción.

### **El concepto de identidad social urbana**

El sentido de pertenencia a determinadas categorías sociales incluye también el sentido de pertenencia a determinados entornos urbanos significativos para el grupo. Los contenidos de estas categorizaciones vienen determinados por la interacción simbólica que se da entre las personas que comparten un determinado espacio y que se identifican con él a través de un conjunto de significados socialmente elaborados y compartidos. Es de esta manera como el entorno urbano supera la dimensión física para adoptar también una dimensión simbólica y social.

El espacio urbano representa a nivel simbólico un conjunto de características que definen a sus habitantes como pertenecientes a una determinada categoría urbana en un determinado nivel de abstracción, y los diferencia del resto de personas en base a los contenidos o dimensiones relevantes de esta categoría en el mismo nivel de abstracción. De esta manera y desde este punto de vista, los entornos urbanos pueden también ser analizados como categorías sociales.

### **3.1.2 Teoría moderna del cohousing:**

Esta teoría consiste en que las personas lleguen a vivir en comunidad mediante una relación constante entre las personas que viven en estas viviendas, se motiva a que las personas interactúen, conversen y compartan diversas actividades o experiencias juntas para que de esa forma entrelacen más sus vínculos sociales.

Cabe resaltar que un cohousing es diferente a una eco aldea, clanes, comunas hippies, etc. , que requieren de principios filosóficos o ideológicos en común; en un cohousing, cada familia es independiente de adoptar su propia visión de la vida. Además, no hay una economía común,

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

cada vivienda es responsable de sus finanzas y la comunidad no es una fuente de ingreso para los miembros.

Esta comunidad intencional se propuso ser un modelo de convivencia con sentido de pertenencia, identidad y responsabilidad hacia el propio contexto local y al mismo tiempo, preserva la privacidad y la independencia de cada núcleo familiar.

Ante la creciente pérdida de la cohesión social y la desintegración de las comunidades locales que se ven afectadas por la indiferencia de nuestra sociedad y el tiempo, la teoría del cohousing posee la ventaja de conciliar las exigencias de la vida laboral con la necesidad de la sociabilidad que es algo vital e importante en la vida del ser humano.

### **3.1.2.1 Introducción al Cohousing**

Quién no ha soñado alguna vez en vivir en una cabaña de madera en el bosque, donde se pueda respirar tranquilidad y estemos alejados de la bulla y el stress de la ciudad, sin embargo, esta idea ha sido entendida y aplicada por las personas de una manera equivocada, confundiendo la esencia de esta tranquilidad con el alejamiento de todas las demás personas y aislarlos en nuestro propio mundo sin interactuar con los demás. Además, ha conducido al aislamiento urbano de los vecindarios unifamiliares, lo que hace que nuestras viviendas sean demasiado separadas y autónomas. No conocemos a nuestros vecinos y hemos solucionado nuestra necesidad de privacidad y seguridad a través de la independencia y el aislamiento.

Como consecuencia a todo esto muchos buscamos una comunidad en nuestras vidas, un lugar al cual pertenecer. Buscamos una forma de terminar nuestro aislamiento, vivir una vida más significativa y volver a sentirnos conectados.

Como vemos existen muchas oportunidades magníficas para experimentar la comunidad como en el trabajo, en la escuela, etc. Sin embargo, podemos también tratar de crear un lugar donde podamos vivir

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

en comunidad. Lograr la experiencia de vivir en comunidad a diario, sencillamente desde nuestro hogar.

### **3.1.2.2 Historia breve sobre el Cohousing**

El cohousing empezó en Dinamarca a finales de la década de 1960 cuando un grupo de familias de profesionales con doble ingreso buscaba una mejor guardería y una forma de compartir la preparación de la cena. Casi 300 proyectos se han completado en Dinamarca después de que se completara la primera comunidad. En casi 40 años, el cohousing se ha desarrollado más y ahora abarca una variedad intergeneracional de tipos de familias, lo cual lo hace atractivo para familias jóvenes, padres solteros, así como para parejas jubiladas y solteros. En Norteamérica, se ha completado más de 65 comunidades cohousing y cientos de grupos se reúnen con regularidad para tratar de realizar sus proyectos.

A finales de la década de 1980, se trajo a E.E.U.U. el término cohousing, que es una traducción libre del danés “Bofaellesskaber” (vivir en comunidad). En unos meses, muchos grupos emprendieron el camino hacia la creación de comunidades cohousing donde vivir.

### **3.1.2.3 Características de un Cohousing**

Cabe resaltar que los proyectos de cohousing varían en tamaño, ubicación, régimen de propiedad, diseño y prioridades, pero comparten algunas de las mismas características como las siguientes:

- Proceso participativo: Los futuros residentes participan en el planeamiento y diseño de su comunidad. Son responsables como grupo de la mayoría de las decisiones finales sobre el diseño.
- Diseño intencional estilo vecindario: El diseño físico evoca un fuerte sentido de comunidad. Con calzadas peatonales o áreas verdes, los carros suelen ser relegados a un extremo del proyecto o a estacionamientos subterráneos en otros casos.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

- Viviendas privadas e instalaciones comunes: Por lo general, las comunidades están diseñadas para incluir varias instalaciones comunes. Sin embargo, todos los residentes tienen sus propias viviendas, incluyendo cocinas. Como parte integral de la comunidad, las áreas comunes están designadas para el uso diario, como complemento de las áreas habitacionales privadas.
- Administración por residentes: Lo residentes de un cohousing suelen administrar su propia comunidad después de mudarse, tomando decisiones sobre intereses comunes en reuniones comunitarias frecuentes.
- Estructura no jerárquica y toma de decisiones: Se suele decir que hay roles de liderazgo en cohousing, pero no hay líderes. Las decisiones las toman todos juntos, como una comunidad, generalmente usando modelos para la toma de decisiones como los consensos.
- Separación deliberada del auto: Además del diseño intencional estilo vecindario, también se propone la separación entre el auto y las viviendas. Para animar a las personas a que interactúen con otros se necesita que los autos estén estacionados lejos de las residencias privadas.
- Cenas compartidas: Por lo general, los grupos de cohousing escogen compartir varias cenas juntos cada semana en su casa común. Esta tradición, que comenzó con las primeras comunidades en Dinamarca, reúne eficazmente a los residentes para pasar un tiempo conveniente y agradable de compañerismo y compartición. Las decisiones sobre el menú, quien cocina y con cuánta frecuencia, quien paga por las comidas y otros temas se administran de diversas formas. El nivel de participación también varía de grupo a grupo.

Estos fueron las características más importantes de cómo funciona un cohousing.

Es importante resaltar que no existe un ingreso compartido en un cohousing. Además, las ideologías comunes y los líderes carismáticos no suelen formar parte del cohousing.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 3.1.2.4 Estableciendo objetivos y alcanzándolos

Para tener éxito se debe establecer los objetivos para uno mismo y para todo el grupo, tener esto en cuenta es un punto muy importante que determinara el éxito del cohousing.

Se debe definir qué es lo que uno quiere y sobre todo como se lograra. En el caso de los grupos cohousing que no tuvieron éxito, lo que les suele faltar es habilidad para identificar y aceptar objetivos que puedan ser alcanzables.

### 3.1.2.5 Beneficios de un Cohousing

- Ambiente seguro y de apoyo: En un mundo con el crimen en aumento, es bueno saber que hay personas alrededor que se cuidan unas a otras. Ya que todos los residentes se conocen, se puede identificar e interrogar a los extraños instantáneamente.
- Oportunidades de interacción social: Muchas personas están cansadas de estar aisladas. El cohousing ofrece una opción para obtener interacción humana regular sin sacrificar la privacidad.
- Contribución: Los residentes aprecian la oportunidad de compartir sus habilidades y talentos con otros miembros de la comunidad en ámbitos como la música, reparación de bicicletas, cocina y jardinería.
- Compartir recursos: Al compartir recursos, las personas que viven en cohousing tienen acceso a muchas más instalaciones de las que tendrían por su cuenta. Algunas instalaciones que suelen encontrarse en la casa común son jardines, áreas recreativas, talleres, área de artesanía, salas de estar y cocina con comedor.
- Crianza de los hijos: Debido al stress de los padres de hoy en día, el cohousing es una forma ideal para la crianza de los hijos con el apoyo de otros, especialmente para los padres solteros. Los niños cuentan con lugares seguros e instalaciones apropiadas donde jugar fuera de casa.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

También tienen con quienes jugar dentro de su comunidad y los padres tienen con quien compartir el cuidado de los niños.

- Preservar áreas verdes: Al agrupar las viviendas, las comunidades cohousing preservan gran parte de las áreas verdes del lugar mientras que un vecindario tradicional usaría hasta el último centímetro para construir viviendas, calles y estacionamientos.

- Costos de vida más bajos: Algunos ejemplos de cómo se puede reducir el costo de la vida diaria pueden ser comidas compartidas, compras al por mayor, recursos compartidos como utilizar un solo auto entre varias personas, compartir la niñera, intercambiar bienes y reducir los viajes debido al aumento de más actividades dentro de la comunidad.

- Participación de los residentes: La toma de decisiones por consenso otorga poder a todos los residentes. Todos deben compartir su punto de vista y estos deben ser considerados en el planeamiento y la administración de la comunidad.

- Comunidad intergeneracional diversa: Vivir con personas de todas las edades ofrece una diversidad de experiencia tanto de los jóvenes como de los mayores. La mayoría de las comunidades hace divisiones por edades y status familiar, pero el cohousing los une.

### **3.2 Base conceptual**

#### a) Calidad de vida

Son las ventajas y cualidades que poseemos en nuestro modo de vida y que lo hacen deseable. (1)

Amartya Sen considera la calidad de vida en función del tipo de bienes a los que tiene acceso, los factores del medio ambiente y sus características personales. Considera, además, que la posibilidad de elegir libremente constituye un elemento importante en su standard de vida. (2)

#### b) Celula de vivienda familiar (1)

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Vivienda destinada a albergar a una familia nuclear. (padre, madre e hijos) Si esta articulada a otras por medio de una circulación exterior a ella será de tipo multifamiliar. Si no se encuentra articulada de esta manera será de tipo unifamiliar.

### **c) Cohousing**

Cohousing es el nombre de un tipo de vivienda colaborativa, una forma de vivir en una comunidad intencional en el que coexisten espacios privados y servicios comunes.

### **d) Comunidad**

Conjunto de personas que viven juntas bajo ciertas reglas o que tienen los mismos intereses.

### **e) Cooperación**

Como cooperación se denomina el conjunto de acciones y esfuerzos que, conjuntamente con otro u otros individuos, realizamos con el objetivo de alcanzar una meta común.

### **f) Hacinamiento**

Se entiende por hacinamiento a aquel fenómeno a partir del cual muchas personas conviven amontonadas en un espacio que sería ideal para muchas menos. Además, es excesivo para aquel espacio generando muchas consecuencias como enfermedades.

### **g) Interacción Social**

Por interacción social se entiende el lazo o vínculo que existe entre las personas y que son esenciales para el grupo, de tal manera que sin ella la sociedad no funcionaría.

### **h) Modo de vida (1)**

Es la forma como realmente vivimos tanto en el aspecto material como espiritual. Esta en función de los recursos disponibles.

### **i) Nivel de Vida (1)**

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Esta dado por la cuantia energetica que consuminos en una unidad de tiempo y en la disponibilidad mayor o menor de bienes materiales.

### j) Patrón de vida

Es el concepto que tenemos de como queremos vivir de acuerdo a nuestra cosmovision, valores, anhelos y aspiraciones.

### k) Patrón de vivienda (1)

Es la concepcion de cómo debe ser la vivienda de una familia de acuerdo a su nivel socioeconomico. Esta se forma socialmente, y esta en funcion del patron de vida.

### l) Planificación

Accion de elaborar y ejecutar un plan cientificamente organizado y frecuentemente de gran amplitud, para obtener un objetivo determinado.

### m) Pobreza (2)

Se ha definido a la pobreza como la incapacidad de atenderse los requerimientos basicos para una vida decente, este concepto esta relacionado al contexto socioeconomico de cada ciudad en referencia y al aspecto subjetivo de lo que se entiende por el termino decente.

En el Peru es la situacion de carencia parcial o total de los satisfactores urbanos con agua potable, electrificacion, educacion y salud en la ciudad.

### n) Solidaridad

Es la colaboracion o ayuda que alguien o un grupo de personas pueden brindar para que se pueda terminar una tarea en especial, es ese sentimiento que se siente y da ganas de ayudar a los demas sin intencion de recibir algo a cambio.

### ñ) Vivienda Social (3)

Aquella que es promovida por el estado y preferentemente para aquellas familias que le es dificil acceder a la vivienda por su situacion economica. El estado apoya mediante programas especiales a cierto tipo de viviendas.

### o) Vivienda Tipo Flat (1)

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Celula de vivienda de un nivel predominante en todo su desarrollo o secuencia constructiva – espacial.

### **p) Vivienda Tipo Duplex (1)**

Celula de vivienda de dos niveles predominantes que se encuentra articulada espacialmente por una circulacion interior.

### **q) Vivienda Tipo Triplex (1)**

Celula de vivienda de tres niveles predominantes que se encuentra articulada espacialmente por una circulacion interior.

### **NOTAS:**

**(1)** Separatas del curso “Diseño de la vivienda”. FAU-URP Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Ricardo Palma, Lima, 1998.

**(2)** Separatas del curso “Asentamientos Humanos 1”. FAU-URP Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Ricardo Palma, Lima, 2011.

**(3)** Definicion hecha por el arquitecto Adolfo Cordova. Docente de la FAUA Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes.

## CAPITULO IV: Marco normativo

### 4.1 REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

#### 4.1.1 Vivienda

Constituyen edificaciones para fines de vivienda aquellas que tienen como uso principal o exclusivo la residencia de las familias, satisfaciendo sus necesidades habitacionales y funcionales de manera adecuada.

Las viviendas pueden edificarse de los siguientes tipos:

- Unifamiliar: Cuando se trate de una vivienda sobre un lote.
- Edificio multifamiliar: Cuando se trate de dos o mas viviendas en una sola edificacion y donde el terreno es de propiedad comun.
- Conjunto residencial: Cuando se trate de dos o mas viviendas en varias edificaciones independientes y donde el terreno es de propiedad comun.
- Quinta: Cuando se trate de dos o mas viviendas sobre lotes propios que comparten un acceso común.

**Densidad:** Para el calculo de la densidad habitacional, el numero de habitantes de una vivienda esta en funcion del numero de dormitorios, según lo siguiente:

Vivienda	número de habitantes
De un dormitorio	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios o más	5

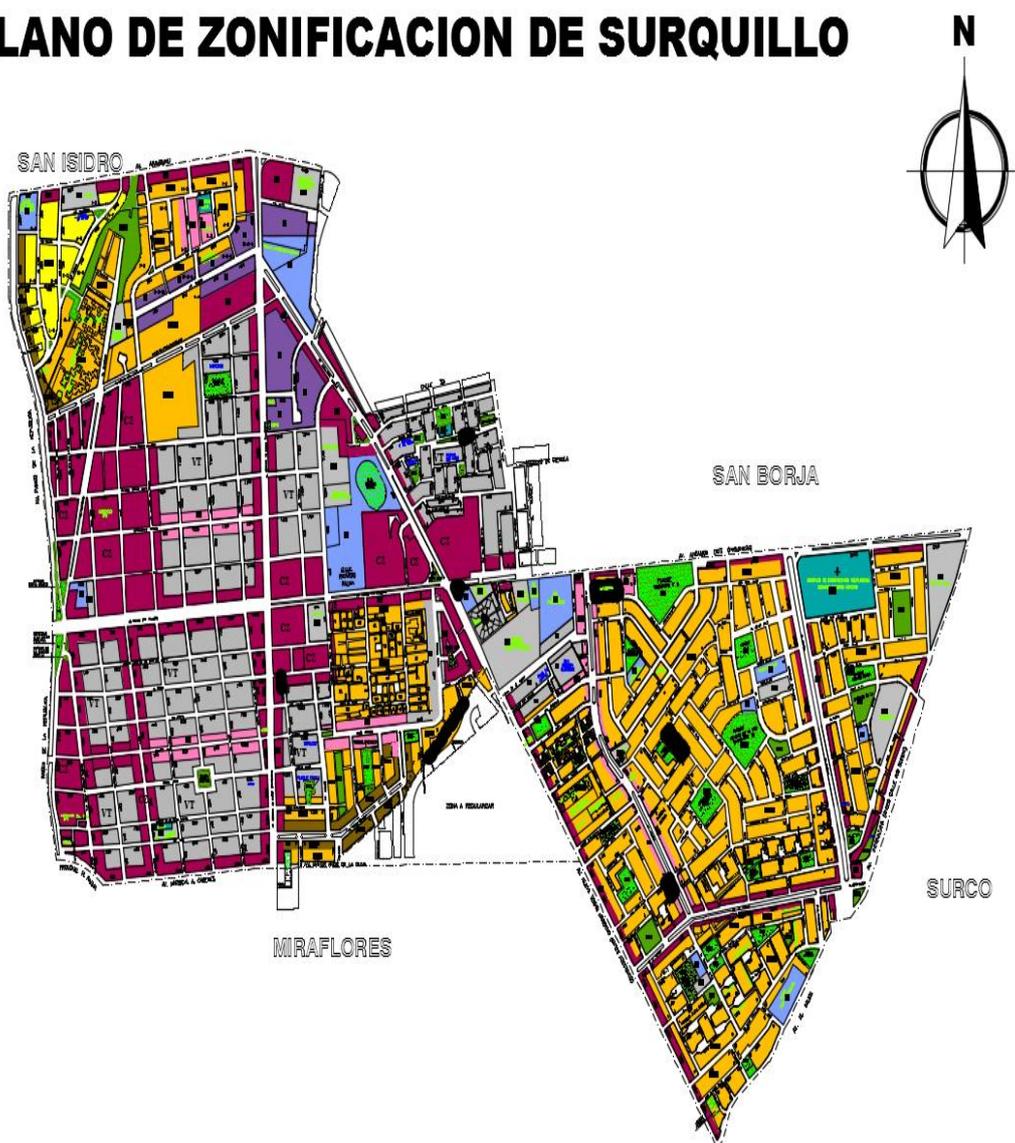
FUENTE: R.N.E

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

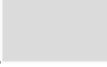
## 4.2 Habilitación para uso de vivienda en surquillo

### 4.2.1 Zonificación de Surquillo

## PLANO DE ZONIFICACION DE SURQUILLO



**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>ZONAS RESIDENCIALES</b>		
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA		RDB
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA		RDM
RESIDENCIAL DENSIDAD MUY ALTA		RDA
VIVIENDA TALLER		VT
<b>ZONAS COMERCIALES</b>		
COMERCIO VECINAL		CV
COMERCIO ZONAL		CZ
<b>ZONAS INDUSTRIALES</b>		
INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA		I1
<b>ZONAS DE EQUIPAMIENTO</b>		
EDUCACION BASICA		E1
EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA		E2
EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA		E3
EDUCACION SUPERIOR POST GRADO		E4
CENTRO DE SALUD		H1
HOSPITAL GENERAL		H2
HOSPITAL ESPECIALIZADO		H3
ZONA DE RECREACION PUBLICA		ZRP
OTROS USOS		OU

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

## 4.2.2 Normatividad

RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL						
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II						
ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO ( m <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMO ( ml )	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA ( pisos )	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar	200	10	3	30%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	200	10	4	35%	1 cada 1.5 viv
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	150	8	4, 5 (1)	35%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	200	10	5, 6 (1)	35%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	300	10	6, 7 (1)	35%	1 cada 1.5 viv
Conjunto Residencial	1600	20	8	40%	1 cada 1.5 viv	
Vivienda Taller VT	Unifamiliar	180	8	3 (2)	35%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar					
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300	10	8	35%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	450	10	1.5 ( a+r ) (3)	40%	1 cada 1.5 viv
	Conjunto Residencial	2500	25	1.5 ( a+r )	50%	1 cada 1.5 viv

( 1 ) Frente a parques y avenidas con ancho mayor de 20 mts.

( 2 ) Si se destina el lote a uso de vivienda exclusivamente, se podrá construir hasta la altura señalada para el uso Residencial de Densidad Media en el presente cuadro, según tamaño del lote y ubicación.

( 3 ) Frente a Avenidas con ancho mayor de 20 mts frente a parques se permitirá hasta 15 pisos. En vías locales hasta 10 pisos.

**Notas:**

a. Se considera un área mínima de 75 m<sup>2</sup> para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorios con áreas y en porcentajes a definir. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.

b. En zonas Residenciales se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m<sup>2</sup>.

c. En las zonas calificadas como Vivienda Taller ( VT ) , en lotes existentes con un área mínima de 120 m<sup>2</sup> se permitira el uso mixto de vivienda con otras actividades urbanas, según el índice de usos y niveles operacionales.

En Zona de Vivienda Taller se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales.

d. Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la MML.

FUENTE: R.N.E

## **CAPITULO V: Marco urbanístico**

### **5.1 Proceso de urbanización**

Es importante destacar que el proceso de urbanización del distrito de Surquillo se dio aun cuando este sea reconocido como distrito. Y empezaremos viendo su evolución desde que formara parte del distrito de Miraflores, actualmente distrito vecino.

**Años 1920:** Durante esta década podemos apreciar los primeros asentamientos rurales en esta zona, que eran los típicos albergues que tenían los campesinos, dentro de las cuales se pueden apreciar las haciendas de San Borja y La Calera.

Una condicionante importante para que próximos asentamientos humanos surgieran iban a ser las vías de acceso hacia el Sur.

La morfología urbana que actualmente tiene el distrito de Surquillo se da al lado de la ruta del tranvía Lima-Chorrillos, el cual separaba o dividía a la villa de Miraflores en dos partes: una era la parte residencial en el cual vivían las familias pudientes y los extranjeros que habían venido de Europa, y la otra parte que estaba conformada por personas que brindaban servicios a la otra parte ya mencionada.

Cabe resaltar que Surquillo no tenía una identidad política-geográfica, y su economía era esencialmente agrícola.

Según el arquitecto Juan Gunter, los habitantes de Surquillo brindaban servicio doméstico a las casas de Miraflores. Durante estos años llegaron muchos migrantes que venían de la Sierra sur los cuales empezaban a llegar en gran cantidad e ir formando lo que es el distrito de Surquillo en la actualidad. (Ver mapa n-1, se encuentra al final de este subcapítulo.)

**Años 1930:** En esta década empiezan a instalarse las primeras industrias que estaban ubicadas en las vías de acceso a Lima. Ante la apremiante necesidad de alojar a los trabajadores de estas fábricas antes mencionadas es que se traza la segunda retícula urbana de Surquillo, la cual se diseñó con una trama en forma de damero, siendo conformada por viviendas multifamiliares populares, dentro

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

de las cuales destacan los callejones, quintas, algunas en forma de vecindad, etc. (Ver mapa n-2, se encuentra al final de este subcapítulo.)

**Años 1940:** Conforme se fueron parcelando y lotizando los terrenos de cultivo, fue creciendo la avenida Benavides, al costado de esta avenida fueron apareciendo las nuevas urbanizaciones de San Antonio y La Aurora, las cuales fueron diseñadas con las características de las casas solariegas, que convivían con los terrenos de cultivo de los alrededores. (Ver mapa n-3, se encuentra al final de este subcapítulo.)

**Año 1949:** Este año es importante porque Surquillo es creado ya como un nuevo distrito el 15 de junio de 1949, el cual estaría conformado por las urbanizaciones de Surquillo, San Antonio, Miraflores, Tejada, La Aurora, Benavides, La Palma y Manrique que se separarían de los distritos de Miraflores y Santiago de Surco. Todo esto se dio debido al crecimiento de las urbanizaciones antes mencionadas. (Ver mapa n-4, se encuentra al final de este subcapítulo.)

Luego de dos meses de creado el distrito de Surquillo, sufre un gran cambio en sus límites, todo esto debido a la presión que ejercieron los vecinos de las urbanizaciones de San Antonio, La Aurora y Benavides que no deseaban pertenecer a Surquillo porque alegaban que este distrito fue creado para atender las necesidades de las urbanizaciones residenciales. Además, mencionaban que sus familias mantenían un estrecho lazo al distrito de Miraflores por una larga tradición histórica.

Ante todo, esto, el General Manuel Odría da el decreto el 19 de septiembre de 1949 modificando de gran manera los límites del nuevo distrito de Surquillo. (Ver mapa n-5, se encuentra al final de este subcapítulo.)

**Años 1950:** En esta década surgen nuevas urbanizaciones: urbanización Limatambo (1952), urbanización Barrio Medico (1952), urbanización Primavera de Monterrico (1953) y la urbanización la Calera. (1953)

Además, se llega a consolidar Villa Victoria como una urbanización popular y es construido el agrupamiento de viviendas Casas Huertas, por la familia Marzano, para personas que no tienen muchos recursos económicos, pero que llega a ser en ese momento el asentamiento urbano de mayor densidad poblacional de Surquillo. (Ver mapa n-6, se encuentra al final de este subcapítulo.)

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

**Años 1960:** En esta década aparecen otras nuevas urbanizaciones dentro de las que destaca la de San Borja, que surge como consecuencia del desarrollo de la urbanización Corpac, en los terrenos donde antes funcionaba el antiguo aeropuerto Limatambo. Las urbanizaciones que empiezan a surgir son las siguientes: Las Begonias, (1960) San Borja I, II, III, etapas, (1962) Las Magnolias, (1965) y Juan XXIII (1969)

Además, en 1967 se construye la vía expresa que obviamente genera una transformación notable del entorno urbano, pero dándole un mayor flujo vehicular e incrementando el aspecto comercial. (Ver mapa n-7, se encuentra al final de este subcapítulo.)

**Años 1970:** En el año 1971 aparece la urbanización los Sauces, en la que se observa un proceso de urbanización muy rápido. A fines de esta década inician su desarrollo otras urbanizaciones como la urbanización el Reducto, La Aurora Este y las Orquídeas, además se consolida la urbanización San Borja como la más importante en ese momento en el distrito de Surquillo. (Ver mapa n-8, se encuentra al final de este subcapítulo.)

**Años 1983:** Este año Surquillo sufre otro cambio importante en sus límites debido a que San Borja se separa para formar un nuevo distrito independiente al de Surquillo, reduciendo el 50% de su territorio.

Se puede apreciar como para esta década hay un gran crecimiento urbano en el distrito de Surquillo. (Ver mapa n-9, se encuentra al final de este subcapítulo.)

**Año 2017:** En la actualidad Surquillo no ha tenido cambios en sus límites, pero si en su imagen urbana. Además, las fabricas han venido abandonando ya el distrito para ir hacia otros distritos más alejados, en estos terrenos grandes de las fabricas se han construido grandes conjuntos habitacionales, trayendo más densidad poblacional y dando una mejor imagen urbana al distrito y cambiando el perfil urbano de estas zonas. La llegada de grandes empresas reconocidas ha incrementado la actividad comercial del distrito. Todo esto antes mencionado hace que el distrito de Surquillo sea una nueva opción para que las empresas inmobiliarias inviertan en este distrito que tiene una nueva imagen. (Ver mapa n-10, se encuentra al final de este subcapítulo.)

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

### **5.1.1 Origen de los callejones y quintas de Surquillo**

A partir de los años 40 muchas personas del interior del país, especialmente de la sierra sur empezaron a llegar a la capital con el objetivo de mejorar su situación, es por eso que varios de ellos empezaron a trabajar para los dueños de las casas miraflores, otro grupo en las fábricas que habían en Surquillo y otros en el depósito del ferrocarril, como vemos todas estas personas que trabajaban necesitaban un lugar cerca de su trabajo para no perder tiempo viajando y poder estar aunque sea un rato con sus familias. Es por eso que empezaron a asentarse en la zona de Surquillo que estaba contiguo a la zona donde ellos trabajaban.

Al ver toda esta situación el señor Tomas Marzano empieza a vender sus terrenos para construir viviendas pero que estén de acuerdo a la necesidad de esta gente que trabajaba casi todo el día, y que lo que más necesitaban era un espacio para dormir, es por eso que se empezaron a construir los callejones y quintas donde puedan vivir la mayor cantidad de personas que trabajaban cerca a Surquillo, además de la alta demanda de casas que se requería para ese momento.

## **5.2 Medio ambiente urbano**

### **5.2.1 Contaminación Atmosférica**

La mayor causa de la contaminación atmosférica en el distrito de Surquillo es el tráfico y sobre todo por el transporte público que tiene un parque automotor de más de diez años de antigüedad. Según la Gerencia de Gestión Ambiental del distrito todo esto se da con mayor intensidad en intersecciones viales principales, debido a la intensa carga vehicular que recibe el distrito al soportar flujos en direcciones Este-Oeste y Norte-Sur. Además, por el distrito pasan vías metropolitanas que permiten la articulación con otros distritos generando así la congestión vehicular y por ende mayor contaminación atmosférica. Otro problema que contamina el aire son los malos olores producidos por los desechos orgánicos que dejan los perros en las vías públicas y la poca

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

conciencia que tienen algunas personas al orinar en las calles generando que las calles den un mal aspecto.



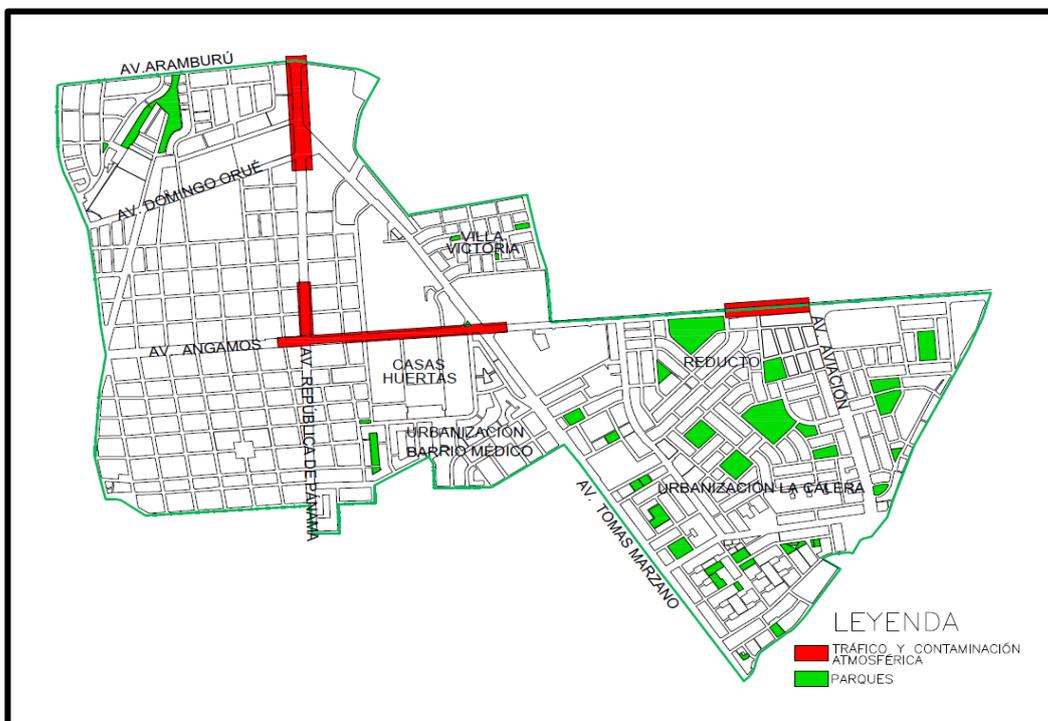
Malos olores.

FUENTE: Propia



Excremento de perros en las calles.

FUENTE: Propia



CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA EN  
LA AV. ANGAMOS

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Contaminación de vehículos.

FUENTE: Google maps

### 5.2.2 Gestión y eliminación de residuos

Según la Gerencia de Gestión Ambiental del distrito, en el aspecto de la limpieza pública se tiene sectorizado el distrito para cada acción generando un mejor servicio. En este punto cabe resaltar que el recojo de residuos sólidos ha habido una gran mejora, pues el distrito no se encuentran focos infecciosos permanentes a consecuencia de la acumulación de basura. El servicio de recojo de residuos sólidos domiciliarios se realiza de 9p.m a 3p.m, luego hay un camión de repaso de cuatro toneladas el que hace este servicio de 4a.m. a 8a.m. Este servicio está a cargo de una empresa privada. Los puntos críticos en este tema son cerca de los mercados ya que generan un volumen muy alto de desperdicios.

Algo notable es que con frecuencia se realiza el recojo de maleza y el barrido de las calles. Lo que sí es preocupante, es que en toda la zona antigua o cercado de Surquillo no haya tachos de basura públicos lo que genera que las personas decidan o botar sus envolturas de golosinas, galletas o botellas de plástico en las calles o llevárselas guardadas hasta

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

llegar a su casa para recién botarlas en su tacho propio. Solo la avenida Angamos cuenta con tachos públicos, pero solo en el tramo que va de la vía expresa hasta la avenida Republica de Panamá.



Desperdicios en las calles.

FUENTE: Propia, 2017.

### 5.2.3 Contaminación Acústica

Según estudios vivenciales del propio autor esto se da por la congestión vehicular que soporta altos niveles de ruidos de las bocinas del parque automotor. Otro causante de este tipo de contaminación es provocado por los ruidos molestos del comercio informal, los cuales se concentran alrededor de los mercados, como por ejemplo alrededor del Mercado N-02. Además, los vendedores ambulantes pasan por las diferentes calles de la zona de Surquillo antiguo con sus parlantes móviles.

Algo que es ya constante es el ruido intenso que hacen los vecinos afuera de la puerta de sus casas escuchando música a alto volumen en horas de la noche como en las tardes, otro problema es cuando hacen sus fiestas y actividades generando bulla al conversar y gritar siendo esto un problema no solo los fines de semana sino también en días de la semana.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Es un problema que ya tiene muchos años y que solo ocurre nuevamente en la zona antigua o cercado de Surquillo.



Open plaza, Surquillo.

FUENTE: Google maps



La cachina, Surquillo.

FUENTE: Google maps

### 5.2.4 Contaminación Visual

Este es otro problema que caracteriza lamentablemente al distrito de Surquillo. La gran cantidad de grafitis en las paredes de las calles ha llegado a convertirse en algo que genera percepciones y sensaciones desagradables cuando uno recorre estas calles. Es un problema que aún no se puede solucionar. Sumado a esto se encuentran la gran cantidad de letreros y anuncios que sobresalen de las paredes en las calles donde hay más comercio, además se encuentran de manera desordenada en sus fachadas. También se valen de los postes de luz para pegar sus anuncios por las avenidas principales generando una perturbación visual.

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Grafitis en las calles.

FUENTE: Propia



Anuncios en los postes de luz.

FUENTE: Propia



Anuncios en los postes de luz.

FUENTE: Propia

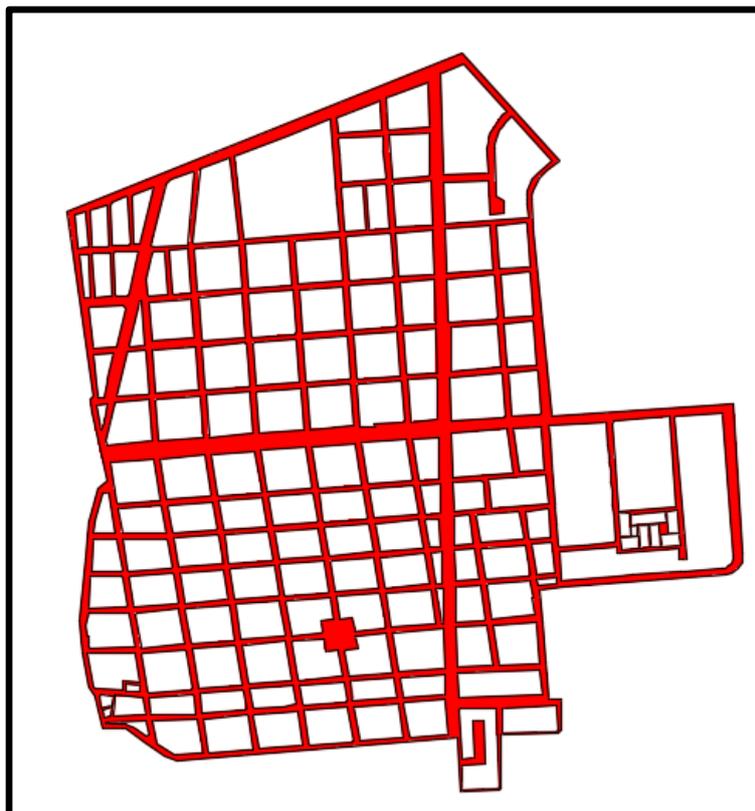
# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

## 5.3 Morfología urbana

### 5.3.1 Trazado de las calles

En el distrito de Surquillo existen diferentes formas de entramado, es por eso que las analizaremos divididos por sectores de acuerdo a su tipo de morfología urbana. Los sectores son los siguientes:

**Zona 1:** Esta zona está conformada por Cercado Surquillo Antigo que tiene forma regular o de damero, se caracteriza porque predominan las líneas rectas en el trazado de las calles que se cortan perpendicularmente formando cuadrículas dando una sensación de orden. Esta zona adquiere esta forma porque en sus inicios formo parte de la expansión del distrito de Miraflores.



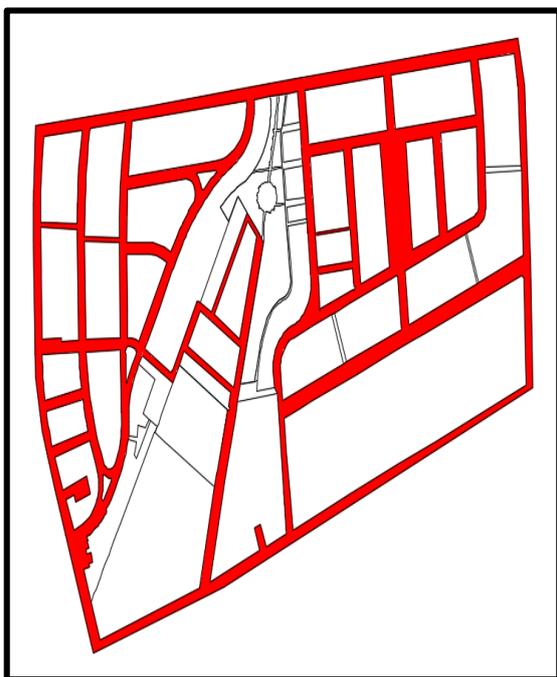
Urb. Cercado Surquillo Antigo.

Fuente: Propia.

**Zona 2:** Están conformadas por la zona de Villa Victoria y las urbanizaciones de Limatambo, Barrio Medico y La Calera. Estas zonas

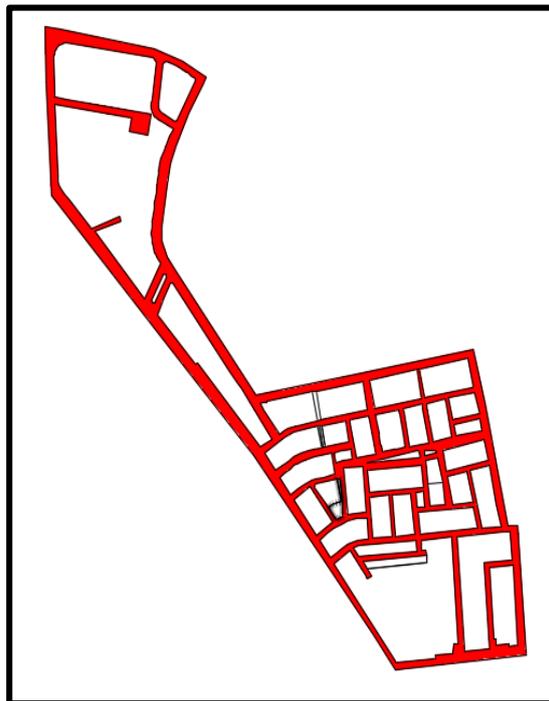
## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

tienen su trazado irregular ya que sus calles no tienen un orden fijo, sus calles son sinuosas y curvas.



Urb. Limatambo.

Fuente: Propia



Urb. Villa Victoria.

Fuente: Propia



Urb. Barrio Médico y La Calera.

Fuente: Propia

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 5.3.2 El tipo de edificios

La mejor forma de analizar este elemento es la visión directa de las edificaciones, pues nos permite percibir no solo su forma sino también los materiales constructivos empleados y su altura. Para ello lo analizaremos por partes debido a que también hay diferencia de materiales empleados en la construcción de las viviendas y distintas alturas en el distrito de Surquillo.

**Cercado Surquillo Antiguo, Villa Victoria y Casas Huertas:** Las características antes mencionadas son muy similares en estas tres zonas. En lo que respecta a los materiales de construcción de las edificaciones se pueden apreciar el ladrillo y el adobe. La mayoría de callejones han sido construidos con adobe y aún persisten en el tiempo, además hay casas unifamiliares que también están hechas de adobe y algunas ya deterioradas con el tiempo. Cabe resaltar que en algunos callejones de adobe las personas han habilitado un segundo piso construidos de madera y otros con drywall. Como vemos en estas zonas hay un porcentaje aproximadamente de 30% de construcciones con adobe.

El otro porcentaje de 70% son construcciones hechas con ladrillo, entre las cuales están las quintas y viviendas construidas con este material.

Lo que tiene que ver con las alturas, la mayor parte de las construcciones llegan a una altura que va de los 3 pisos a 5 pisos como máximo, dentro de las cuales están las quintas con un diseño de los años 40 y edificios de esa época. La otra parte va de 1 piso a 2 pisos, la mayor parte de los callejones son de 1 piso y algunos de 2 pisos. Hay varias casas unifamiliares que son solo de un piso.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Callejón de adobe en J. Salaverry.

FUENTE: Propia



Callejón de adobe en J. Junín.

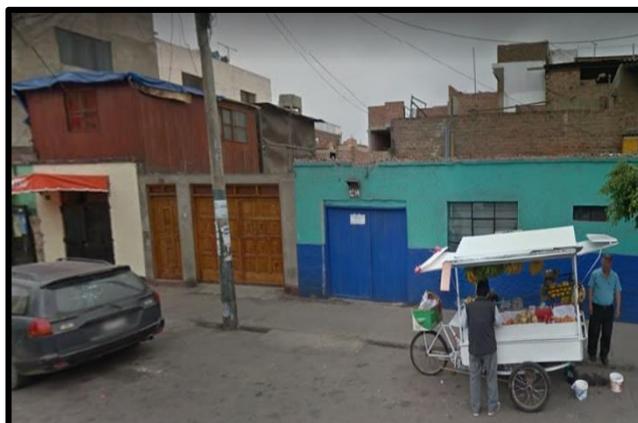
FUENTE: Google maps



Callejón de adobe en J. San Pedro.

FUENTE: Google maps

Acá se ven casas de ladrillo, estas están ubicadas en la calle San Pedro.



Casa de ladrillo.

FUENTE: Google maps

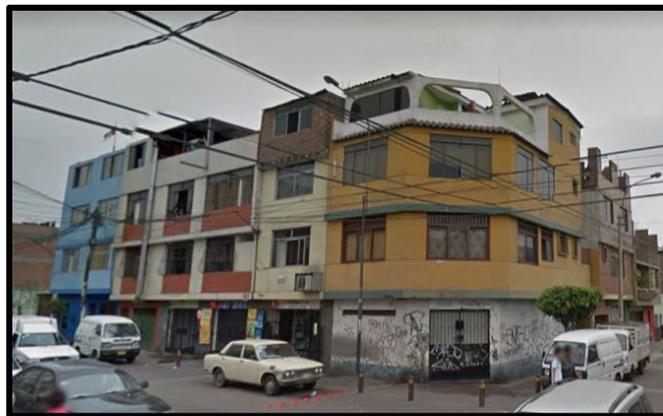
## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

En algunas casas se aprovecha para construir habitaciones de madera en el segundo piso.



Viviendas de 1 y 2 pisos.

FUENTE: Google maps



Viviendas de 4 y 5 pisos.

FUENTE: Google maps

**Urbanización Limatambo, Barrio Médico y La Calera:** Estas zonas son muy similares en varios aspectos, por ejemplo, las edificaciones de estas urbanizaciones han sido construidas con ladrillo, tienen fachadas pintadas, algunas con enchapados de laja, cerámicos, etc. Estas viviendas se mantienen en buen estado. La mayoría de las casas son de 2 pisos a 3 pisos, son viviendas unifamiliares muy amplias. Sin embargo, en los últimos diez años ante la demanda de más viviendas han ido cambiando su altura, las constructoras compran estas viviendas unifamiliares para construir nuevos edificios multifamiliares con mayores alturas, algunas de 6 pisos y muy pocas con edificios de 17 pisos. Pero lo que más predominan son las viviendas de 2 a 3 pisos. En la avenida

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Sergio Bernales es donde se puede apreciar el cambio de alturas que ha tenido esta zona ya que hay edificios de 17 pisos a 19 pisos teniendo a sus costados viviendas con alturas menores de 2 pisos y 3 pisos, generando un perfil urbano irregular, notándose un fuerte contraste de alturas.



Casa enchapada de laja, calle las palomas.

Fuente: Google maps



Casa de ladrillo con puertas de madera y enchapado de piedras.

Fuente: Google maps



Casa con relieve en su fachada.

FUENTE: Google maps

Como vemos las casas en esta zona de la urb. Limatambo son de 2 a 3 pisos.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Urb. Barrio Médico.

FUENTE: Google maps



Urb. Barrio Médico.

FUENTE: Google maps

En esta zona de El barrio medico se observan multifamiliares de 15 a 17 pisos, en casi toda la avenida Sergio Bernales se puede apreciar estos edificios.



Perfil urbano.

FUENTE: Google maps

Se puede apreciar como aún hay algunas casas que son de dos pisos que están rodeadas de edificios muy altos, generando un contraste en el perfil urbano.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 5.4 Imagen urbana

El plano de Surquillo tiene la forma de un área trapezoidal unida a otra área triangular. Dentro del distrito de Surquillo se puede notar una segregación espacial, ya que hay zonas como el barrio médico, la urbanización Limatambo y la urbanización la calera donde las personas que viven en estas amplias viviendas tienen un alto poder adquisitivo, estas zonas cuentan con amplios parques, edificios y varios espacios públicos.

Por otro lado, la gran parte del área trapezoidal es la otra cara de la moneda, donde cuenta con una gran cantidad de viviendas colectivas entre las más resaltantes las quintas y los solares, en los cuales existe el problema del hacinamiento. Además, esta área no cuenta con suficientes parques y espacios públicos por no decir ninguno. Además, en esta área hay el gran problema de la contaminación, visual, sonora y de desperdicios. Es esta zona donde se presentan problemas de drogadicción, pandillaje y alta inseguridad, pero también es la parte más activa comercialmente.



Urb. Barrio Médico.

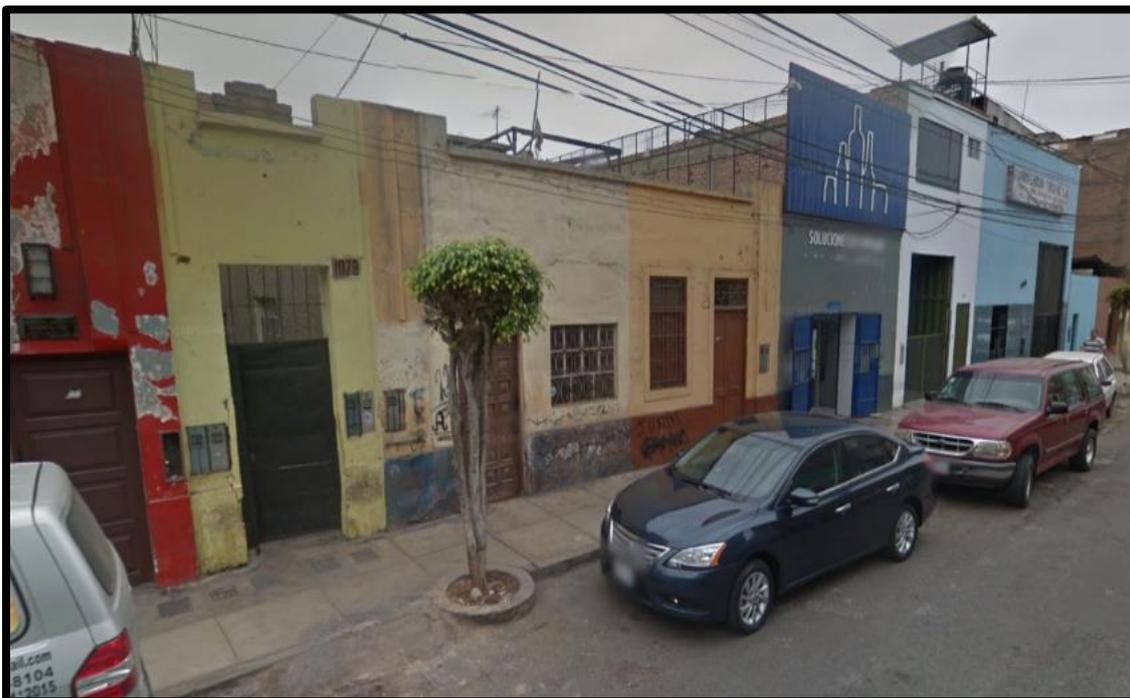
FUENTE: Google maps

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Urb. Barrio Médico.

Fuente: Google maps



Urb. Cercado Surquillo Antiguo.

Fuente: Google maps

## **CAPITULO VI: Análisis del distrito de Surquillo**

### **6.1 Conformación del distrito de surquillo**

#### **6.1.1 Reseña histórica del distrito de Surquillo**

Al fundar la ciudad de Lima, el 18 de enero de 1535, Francisco Pizarro encontró otros señoríos y cacicazgos como el de Rimactampu o Limatampo, Maranga, Carabayllo, Huringuancho o Lurigancho, Linche o Lince, Las chacras de Surquillo y Surco cuyos habitantes una vez dominados eran despojados de sus tierras y repartidas entre los conquistadores allegados a Pizarro y a las órdenes religiosas que llegaban a la metrópoli. Pizarro, haciendo uso de la real cédula de fecha 22 de mayo de 1534 que lo autorizaba a repartir tierras en los lugares que poblase, cedió los terrenos – entonces conocidos con el nombre de “Chacras de Surquillo” – al convento de Nuestra Señora de la Merced para que lo aprovechara como tierras de cultivo en beneficio de dicha casa, con el proveído siguiente:

Provisión del Marqués D. Francisco Pizarro confirmando la donación de una estancia concedida al Convento de Nuestra Señora de la Merced.

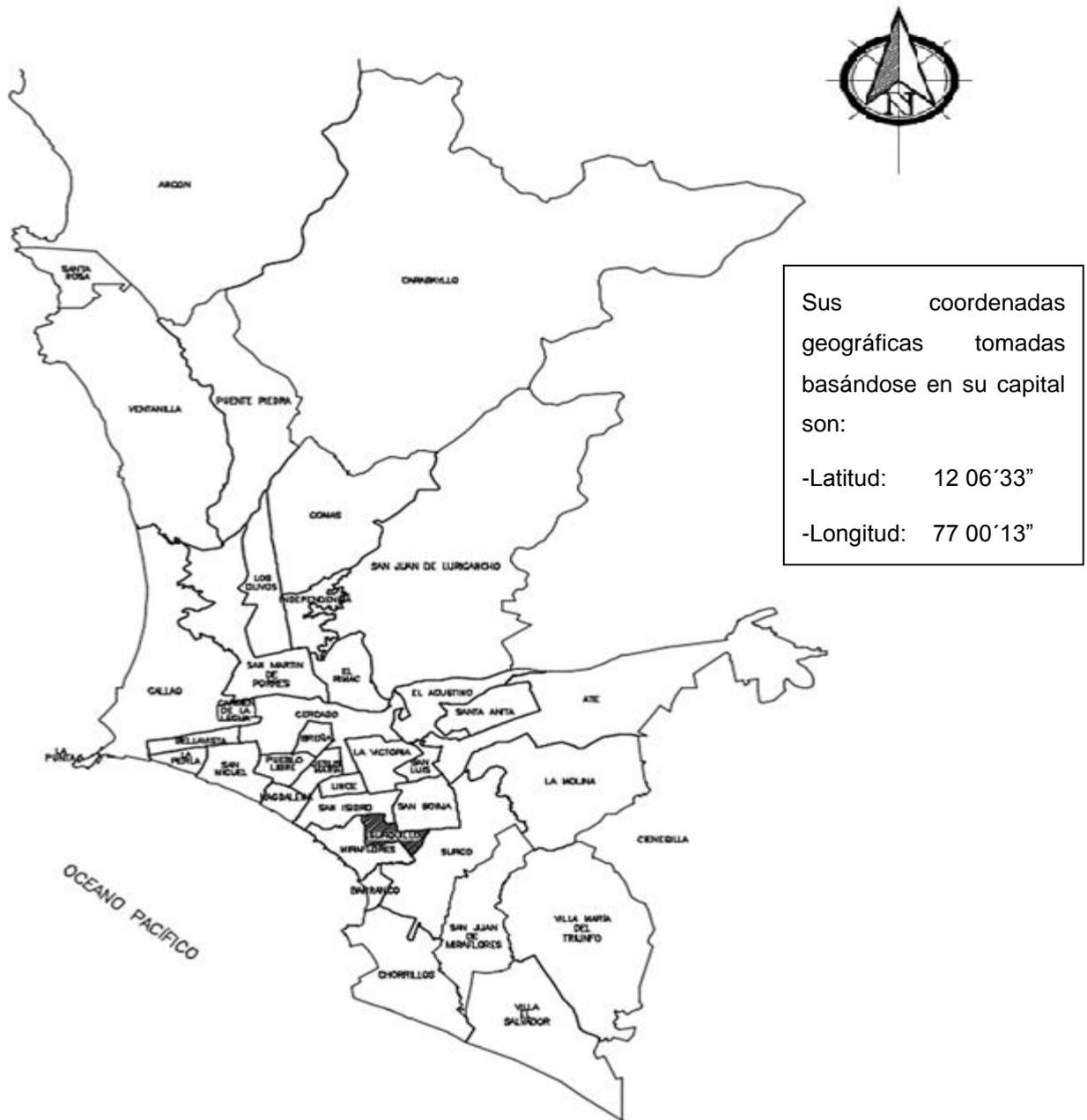
Es así que en el año 1594 el convento de Nuestra Señora de la Merced aprovechara esta donación como tierras de cultivo en beneficio de dicha casa. Para el año 1894, el convento cedió los terrenos temporalmente al general Manuel Martínez de Aparicio. Así sucesivamente hasta 1891 Alfredo Porta cedió sus bienes a su hermano Arturo, posteriormente Tomas Marzano adquirió parte de Surquillo para dedicarlo a la siembra de productos de pan. Ya para el año 1920 Surquillo pertenecía al distrito de Miraflores hasta el año 1949 donde Surquillo llega a ser un nuevo distrito debido al incremento de su población.

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

## 6.2 Ubicación y límites del distrito de surquillo

### 6.2.1 Ubicación

El distrito de Surquillo se encuentra ubicado en la zona Centro Sur-Oeste de Lima metropolitana, en el departamento de Lima. Se ubica a 105 m.s.n.m. y cuenta con una superficie de 4,4 km<sup>2</sup>.



Lima Metropolitana.

Fuente: Propia

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

## 6.2.2 Límites

- Norte: San Isidro
- Sur – Este: Surco
- Sur – Oeste: Miraflores
- Nor – Este: San Borja



Límites distritales de Surquillo.

Fuente: Propia

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

## 6.3 Aspecto socio – cultural

### 6.3.1 Costumbres Surquillanas

El distrito de Surquillo está representado por la gastronomía, sobresaliendo desde hace muchos años las comidas tradicionales de la ciudad de Lima.

En Surquillo es una tradición comer en las carretillas que se encuentran en las esquinas, anticuchos, picarones, papas rellenas y postres limeños todos estos preparados por manos morenas de señoras que vienen deleitando con su gastronomía generación tras generación. Somos muchos los que hemos vivido con esta tradición de comer parados en las esquinas al lado de nuestros padres y es algo que aún no se ha perdido. Las esquinas se llenan de las personas esperando su porción ansiosamente mientras que van llegando más personas, vecinos y gente de otros distritos también.



Costumbres surquillanas.

Fuente: [Blog.pucp.edu.pe](http://Blog.pucp.edu.pe)



Costumbres surquillanas.

Fuente: [Blog.pucp.edu.pe](http://Blog.pucp.edu.pe)

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Todo esto se ha vuelto una característica de Surquillo, comer en puestos, carretillas y huariques. No es sorprendente que la Feria Mistura cuente con varios puestos de personas Surquillanas que llevan sus potajes para el deleite de todo Lima.

Cabe resaltar que todos estos puestos o carretillas se encuentran en la zona cercado surquillo antiguo.



Costumbres surquillanas.

Fuente: [Blog.pucp.edu.pe](http://Blog.pucp.edu.pe)



Anticuchos Pascuala.

Fuente: [Blog.pucp.edu.pe](http://Blog.pucp.edu.pe)



Mercado N-01.

Fuente: [Blog.pucp.edu.pe](http://Blog.pucp.edu.pe)

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Es por todo esto que en el mes de octubre del año 2010 se inauguró el bulevar gastronómico en los alrededores del mercado número 1 de Surquillo.

El bulevar abarca 10 cuadras a la redonda del mencionado mercado en el espacio formado por las avenidas Paseo de la Republica y Angamos, con los jirones Santa Rosa y Cáceres. En este bulevar uno puede disfrutar de lo mejor de nuestra comida.



Bulevar de la gastronomía.

Fuente: [www.Munisurquillo.com](http://www.Munisurquillo.com)

### 6.3.2 Desarrollo de las actividades socioculturales

La municipalidad de Surquillo es la que promociona y organiza las diversas actividades culturales y sociales durante todo el año. En estas se ha pensado tanto en niños, jóvenes, adultos y adultos mayores donde todos pueden participar y divertirse.

**MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO**  
**Pilas**  
Promoviendo la cultura, el deporte, la recreación y la integración

**TALLERES FORMATIVOS GRATUITOS 2017**

Actividad	Edad	Día	Horario
ORATORIA Y LIDERAZGO	6 a 8	Lunes	3.00 a 4.15
		Sábados	10.30 a 12m
	9 a 12	Lunes	4.20 a 6.00
		Sábados	9.00 a 10.20
	13 a más	Lunes	8pm a 7.50pm
MANUALIDADES	6 a 8	Lunes	3.00 a 4.20
		Sábados	10.30 a 12m
	9 a 12	Lunes	4.25 a 5.40
		Sábados	9.00 a 10.20
	13 a más	Lunes	5.40pm a 6.50pm
DANZAS PERUANAS	6 a 8	Lunes	3.00 a 4.15
		Sábados	10.30 a 12m
	9 a 12	Lunes	4.20 a 5.50
		Sábados	9.00 a 10.20
	13 a más	Lunes	6.10 a 7.30
GUITARRA	6 a 8	Lunes	3.00 a 4.15
		Sábados	10.30 a 12m
	9 a 12	Lunes	4.30 a 5.50
		Sábados	9.00 a 10.20
	13 a más	Lunes	6.00 a 7.30
TEATRO	6 y 7	Martes	3.00 a 4.15
		Sábados	10.30 a 12.00
	8 a 12	Martes	4.20 a 5.50
		Sábados	9.00 a 10.20
	13 a más	Martes	8.00 a 7.30
CANTO	6 y 7	Lunes	3.00 a 4.15
		Lunes	4.20 a 5.50
	8 a 12	Sábados	9.00 a 10.30
		Lunes	6.00 a 7.30
	Talentos	Sábados	10.40 a 12.30
BALLET	5 y 6	Martes	4.00 a 5.15
		Sábados	10.30 a 12.00
	7 a 12	Martes	5.20 a 6.50
		Sábados	9.00 a 10.20

**¡Inscríbete y participa!**  
**INICIO: LUNES 17**  
INFORMES E INSCRIPCIONES  
CASA DE LA JUVENTUD  
Av. Republica de Panamá N° 5300  
Tel. 90204114 - 99485087

**José Luis Huamani**  
ALCALDE

Proyecto PILAS.

Fuente: [www.Munisurquillo.com](http://www.Munisurquillo.com)

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

El proyecto “PILAS” es un programa muy reciente e importante para los niños y jóvenes de Surquillo. Las siglas significan Programa de Impulso Local de Aprendizaje Surquillano. Este programa nace como una alternativa de educación, de difusión, proyección y fomento de la educación y la cultura. Impulsa actividades sociales, educacionales y recreativas para los vecinos de Surquillo. Los niños tienen clases gratuitas de guitarra, danzas peruanas, canto y coro, talleres literarios, karate, vóley, básquet, ajedrez, taekwondo, gimnasia rítmica, fútbol, dibujo, pintura, teatro, ballet y el centro preuniversitario municipal. Todo esto con el objetivo de alejar a los jóvenes de la violencia y drogadicción.

La municipalidad organiza campeonatos entre colegios de surquillo en los deportes de futbol, vóley y básquet.

Además, al año se celebra la feria gastronómica surquillana en la que compiten todos los puestos, carretillas huariques y restaurantes por categorías. Y se presentan además platos de las diversas regiones del Perú.

Finalmente, por el aniversario de Surquillo se celebra el Festisurquillo que cuenta con la presencia de reconocidos artistas, orquestas y otros grupos del momento.



Festisurquillo.

Fuente: [www.Munisurquillo.com](http://www.Munisurquillo.com)

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

### **6.4 Aspecto demográfico**

#### **6.4.1 Población**

Para entender el fenómeno poblacional de Surquillo es preferible ubicarlo y compararlo con Lima metropolitana, ya que de otra manera no se podría comprender a cabalidad que tan importante son los datos obtenidos.

El crecimiento de la población de Surquillo es notoriamente resaltante a partir de los años 40. Durante el periodo 1940 hasta 1960 Surquillo llega a representar el 2,42% de la población metropolitana. Durante el periodo de 1961 hasta 1972 sube hasta duplicar su población llegando a representar el 2,72% del total metropolitano, para ese año la tasa de crecimiento de Lima metropolitana tuvo un crecimiento de 5,43% mientras que Surquillo tuvo una tasa de 6,56% demostrando así el alto grado de crecimiento con respecto a Lima metropolitana.

Para el periodo de 1972 a 1981 el fenómeno poblacional adquirió un descenso no solo en Lima metropolitana sino también en Surquillo. Lima metropolitana represento el 26,8% del total Nacional, mientras que Surquillo represento el 2,05% del total metropolitano.

En el año 1981, cuando San Borja aun pertenecía a Surquillo la población representó el 2,9% de la población total metropolitana, aumentando así en relación al porcentaje del censo de 1972.

Para el mismo año de 1981 cuando San Borja se separa de Surquillo este se ve reducido en un 30% de su población anterior.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### Crecimiento de la Población de Lima Metropolitana.

NÚMERO DE ORDEN	% DE POBLACIÓN AÑO 1972		% DE POBLACIÓN AÑO 1981	
	DISTRITO	%	DISTRITO	%
1	Cercado	10,9	San Martín de Porres	8,8
2	La Victoria	8,0	Cercado	8,1
3	San Martín de Porres	7,0	Villa María del Triunfo	6,8
4	Callao	6,0	Comas	6,1
5	Villa María del Triunfo	5,5	La Victoria	5,9
6	Comas y El Rimac	5,2	Callao	5,7
7	El Agustino	3,5	San Juan de Lurigancho	5,6
8	Breña	3,4	El Rimac	4,0
9	Independencia	3,3	San Juan de Miraflores y el Agustino	3,6
10	San Juan de Miraflores	3,2	Ate y Santiago de Surco	3,2
11	Miraflores	3,0	Chorrillos	3,1
12	Surquillo	2,7	Independencia	3,0
13	Otros	33,3	Surquillo	2,9
14			Otros	33,02

FUENTE INEI 1981

Como se puede ver en la imagen para el año de 1972 Surquillo ocupaba el 12vo lugar en Lima metropolitana, con el 2,7% del total de la metrópoli y ya para el año 1981 Surquillo bajo al 13vo lugar con un porcentaje de 2,9 con respecto al total de la metrópoli. Todo esto debido al crecimiento poblacional de otros distritos como Comas, Villa María del triunfo y San Martín de Porres.

Como veremos en los siguientes gráficos del periodo de 1981 – 1993 hubo un gran aumento de la población surquillana reflejándose en la tasa de crecimiento anual como promedio un incremento de 7,7%. Para los años de 1997 al 2007 hubo un pequeño incremento en la población representando el 0,06% como promedio en la tasa de crecimiento y finalmente del periodo 2007-2015 un incremento del 0,25%.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

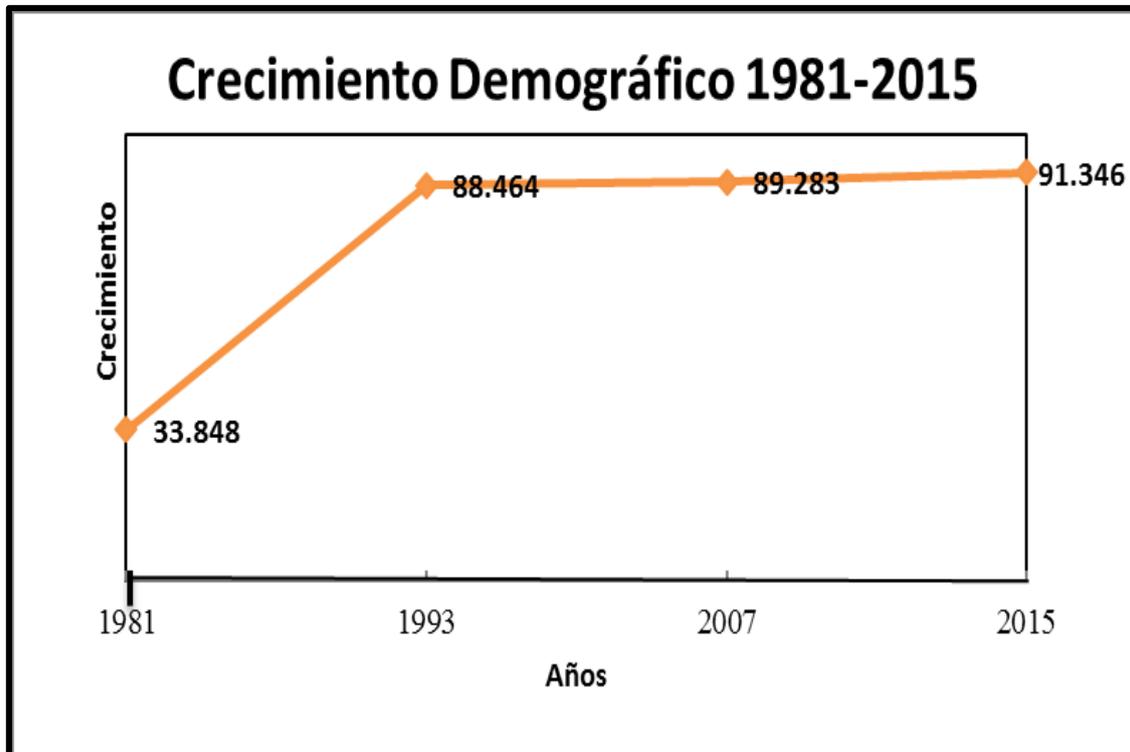
Población del distrito de Surquillo: 1981,1993,2007 y 2015

SURQUILLO			
AÑOS	HABITANTES	SUPERFICIE km <sup>2</sup>	DENSIDAD POBLACIONAL hab/km <sup>2</sup>
1981	33.848	4,4	7.692,73
1993	88.464	4,4	20.105,45
2007	89.283	4,4	20.291,59
2015	91.346	4,4	20.760,45

Fuente INEI

PERIODOS	TASA DE CRECIMIENTO ANUAL
1993-1981	7,7%
2007-1993	0,06%
2015-2007	0,25%

Fuente INEI



Fuente: propia

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

La población del distrito de Surquillo para el censo del 2007 se compone de un número equilibrado de población masculina y femenina, siendo su porcentaje de 47,1% y 52,9% respectivamente. El mayor grupo de población se encuentra entre las edades de 15 a 64 años representando el 69,5% del total de la población surquillana.

Población total, hombres y mujeres/Grupo de edades		
VARIABLE/INDICADOR	CIFRAS ABSOLUTAS	%
Población Censada	89.283	100
Hombres	42.016	47,1
Mujeres	47.267	52,9
Población por grupos de edad	89.283	100
00-14	17.717	19,8
15-64	62.037	69,5
65 y más	9.529	10,7

Fuente INEI, Censo 2007

En lo que respecta a la fecundidad, el promedio de hijos por mujer es de 2,7. Y la cantidad de madres solteras llegan a ser 16.585.

### Población total, fecundidad de Surquillo

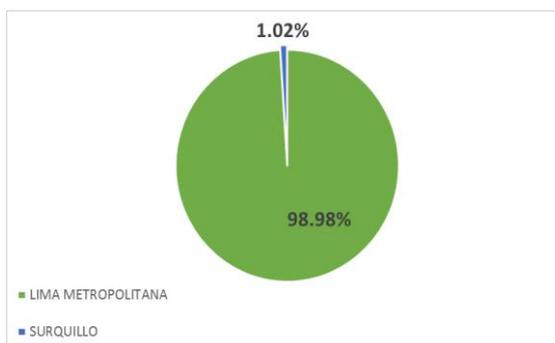
VARIABLE/INDICADOR	CIFRAS ABSOLUTAS
FECUNDIDAD	
Mujer en edad fértil (15 a 49 años )	25.999
Total de madres (12 y más años )	30.130
Madres solteras ( 12 y más años )	16.585
Madres adolescentes ( 12 a 19 años )	280
Promedio de hijos por mujer	2,7

Fuente INEI, Censo 2007

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

La población de Surquillo para el año 2015 cuenta con 91.346 habitantes según los datos del INEI. Ocupando así el puesto 24 de 43 distritos existentes en Lima metropolitana, representando así el 1,02% de la población limeña. Además, según la comparación con el año 2007 vemos que Surquillo bajo un puesto debido al crecimiento de la población del distrito de Pachacamac desplazándolo así un puesto más abajo.

Población de Surquillo con respecto a Lima Metropolitana.



Fuente: Propia.

NÚMERO DE ORDEN	CANTIDAD Y % DE POBLACIÓN AÑO 2007			CANTIDAD Y % DE POBLACIÓN AÑO 2015		
	DISTRITO	CANTIDAD	%	DISTRITO	CANTIDAD	%
1	San Juan de Lurigancho	898.443	11,81	San Juan de Lurigancho	1.091.303	12,27
2	San Martín de Porres	579.561	7,62	San Martín de Porres	700.178	7,87
3	Comas	486.977	6,40	Ate	630.085	7,09
4	Ate	478.278	6,29	Comas	524.894	5,90
5	Villa el Salvador	381.79	5,02	Villa el Salvador	463.014	5,21
6	Villa María del Triunfo	378.470	4,98	Villa María del Triunfo	448.545	5,05
7	San Juan de Miraflores	362.643	4,77	San Juan de Miraflores	404.001	4,54
8	Los Olivos	318.140	4,18	Los Olivos	371.229	4,18
9	Cercado	299.493	3,94	Puente Piedra	353.489	3,98
10	Santiago de Surco	289.597	3,81	Santiago de Surco	344.242	3,87
11	Chorrillos	286.977	3,77	Chorrillos	325.547	3,66
12	Puente Piedra	233.602	3,07	Carabaylo	301.978	3,40
13	Carabaylo	213.386	2,81	Cercado	271.814	3,06
14	Independencia	207.647	2,73	Santa Anita	228.422	2,57
15	La Victoria	192.724	2,53	Lurigancho	218.976	2,46
16	Santa Anita	184.614	2,43	Independencia	216.822	2,44
17	El Agustino	180.262	2,37	El Agustino	191.365	2,15
18	El Rímac	176.169	2,32	La Victoria	171.779	1,93
19	Lurigancho	169.359	2,23	La Molina	171.646	1,93
20	La Molina	132.498	1,74	El Rímac	164.911	1,85
21	San Miguel	129.107	1,70	San Miguel	135.506	1,52
22	San Borja	105.076	1,38	Pachacamac	129.653	1,46
23	Surquillo	89.283	1,17	San Borja	111.928	1,26
24	Miraflores	85.065	1,19	Surquillo	91.346	1,02
25	Otros	746.581	9,82	Lurín	85.132	0,96
26				Miraflores	81.932	0,92
27				Otros	661.055	7,44

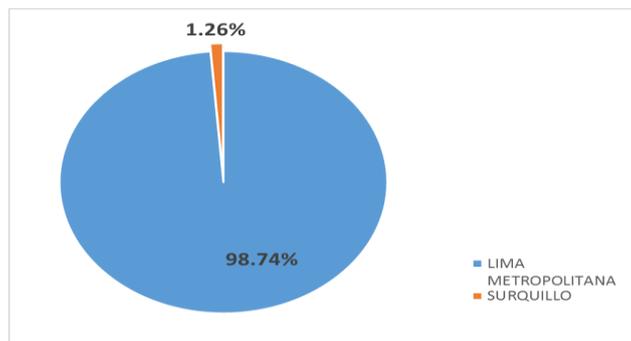
Fuente: INEI.

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

## 6.4.2 Estado Civil

Como vemos en el siguiente cuadro tanto en Lima metropolitana como en Surquillo es mayor la cantidad de solteros, seguido de los casados y luego los convivientes. Luego en cuanto a los viudos, separados y divorciados son diferentes cambiando su número de puesto. Ahora el total de solteros de Surquillo representa el 1.26% con respecto a Lima metropolitana.

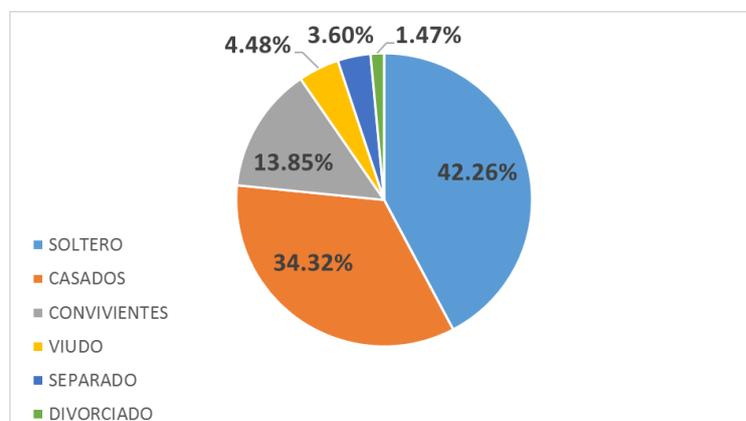
Porcentaje de solteros en Surquillo.



Fuente: INEI.

POBLACIÓN CENSADA POR ESTADO CIVIL 2007		
Estado Civil	Lima Metropolitana	Surquillo
TOTAL	6.101.271	75.200
Conviviente	1.308.977	10.421
Separado	232.528	2.710
Casado	1.781.670	25.812
Viudo	207.705	3.370
Divorciado	50.107	1.104
Soltero	2.520.284	31.783

FUENTE INEI, CENSO 2007



Estado civil.

Fuente: INEI.

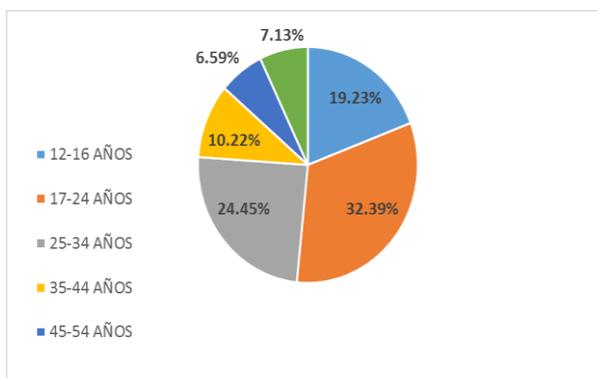
## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Centrándonos ahora en el grupo de los solteros de Surquillo como vemos en el siguiente cuadro el grupo más alto esta de 17 a 24 años, representando el 32,39% del total de solteros de Surquillo.

SOLTEROS POR GRUPOS DE EDADES EN SURQUILLO

EDADES	CANTIDAD	%
17-24 años	10.294	32,39
25-34 años	7.772	24,45
12-16 años	6.111	19,23
35-44 años	3.247	10,22
55 a más años	2.266	7,13
45-54 años	2.093	6,59

FUENTE INEI, CENSO 2007



Porcentaje de solteros por grupo de edades.

Fuente: INEI.

### 6.5 Aspecto socio – económico

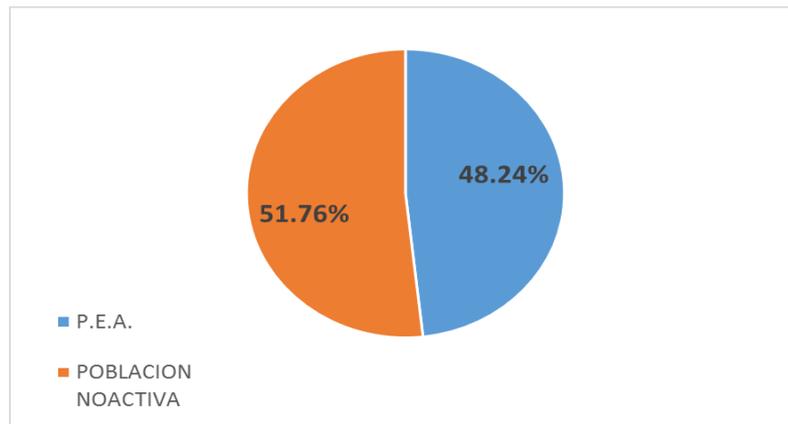
La condición socio-económica en el distrito de Surquillo varía de acuerdo a la zona donde uno viva. Por ejemplo, en las urbanizaciones de La Calera, Limatambo y el Barrio Medico las personas tienen un mayor poder adquisitivo, mientras que, en las zonas de Casas Huertas, Villa Victoria y Cercado las personas son de un nivel bajo económicamente.

Según la información censal del 2007 la población económicamente activa es de 43.073 habitantes y corresponde al 48,24% de la población. La tasa de actividad es de 52,42%, lo que quiere decir que, de cada 100 personas, 52 tienen empleo o lo están buscando de forma activa.

El 96,76% de la P.E.A. total está ocupada y tan solo el 3,24% está desocupada según el censo del 2007.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Distribución porcentual económico.

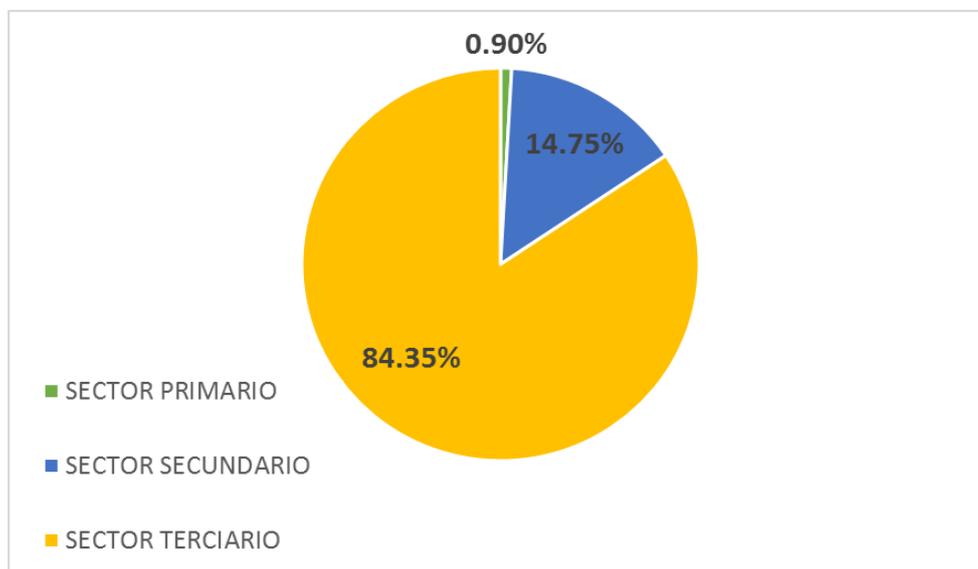


Fuente: INEI.

El sector terciario representa el 84,35% de la P.E.A. mientras que el sector secundario representa el 14,75% y el sector primario solo representa el 0,90%.

La mayoría de la población se dedica al comercio representando el 18,7% de la P.E.A., actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler representa el 16,82%, servicios comunitarios, sociales y personales el 8,64% e industrias manufactureras el 8,53%.

Distribución porcentual de los sectores económicos.



Fuente: INEI.

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

**POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA (P.E.A.) SEGÚN ACTIVIDAD  
ECONÓMICA SURQUILLO 2007**

VARIABLE/ INDICADOR	SURQUILLO	
	Cifras Absolutas	%
PEA ocupada según actividad económica	41678	100
<b>SECTOR PRIMARIO</b>		
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	146	0,34
Pesca	33	0,08
Explotación de Minas y Canteras	195	0,47
<b>SECTOR SECUNDARIO</b>		
Industrias Manufactureras	3555	8,53
Suministro Electricidad, Gas y Agua	89	0,21
Construcción	1481	3,55
Venta, Mantenimiento y Reparación de Vehículos Automotores y Motocicletas	1021	2,45
<b>SECTOR TERCIARIO</b>		
Comercio po Mayor	867	2,08
Comercio po Menor	6925	16,62
Hoteles y Restaurantes	2781	6,67
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	3224	7,74
Intermediación Financiera	1206	2,89
Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler	7010	16,82
Administración Pública y Defensa. Planes de Seguridad Social de Afiliación Obligatoria	1915	4,59
Enseñanza	2823	6,77
Servicios Sociales y de Salud	1959	4,70
Otras Activ.de Servicios Comunitarias, Sociales y Personales	3599	8,64
Hogares Privados y Servicios Domésticos	1766	4,24
Organizaciones y Organos Extraterritoriales	5	0,01
Actividad Económica no Especificada	1078	2,59

FUENTE INEI, CENSO 2007

Dentro de la actividad del comercio muchas personas trabajan en el Mercado N-1 y en el Mercado N-2, y otros en los alrededores como ambulantes pagando tan solo la tarifa de 2 soles diarios a los municipales para poder trabajar tranquilamente en la calle sin que los quieran botar.

Otro grupo tiene tiendas donde se dedican a la venta de abarrotes y otro grupo de personas se dedican a la venta de acabados de construcción, otros tienen ferreterías, etc. Todos estos negocios se encuentran en la avenida tomas

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Marzano. Debido al comercio y movimiento que hay en esta zona hace pocos años se inauguró el Sodimac y el Open Plaza de Angamos.

### POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA (P.E.A.) – SEGÚN OCUPACIÓN PRINCIPAL SURQUILLO 2007

VARIABLE / INDICADOR	SURQUILLO	
	Cifras Absolutas	%
Población Económicamente Activa (PEA)	43073	0
Tasa de actividad de la PEA		52,42
Hombres	23583	54,75
Mujeres	19490	45,25
PEA ocupada	41678	96,76
Hombres	22832	54,78
Mujeres	18846	45,22
PEA ocupada según ocupación principal	41678	100
Miembros poder ejec.y leg.direct.adm.púb.y emp.	194	0,47
Profes. Científicos e intelectuales	8612	20,66
Técnicos de nivel medio y trabajador asimilado	6026	14,46
Jefes y empleados de oficina	5777	0,14
Trabj.de ser.pers.y vend.del comerc.y mcdo	7534	18,08
Agricult.trabajador calific.agrop.y pesqueros	74	0,18
Obrero y oper.de minas, cant.,ind.manuf.y otros	2899	6,96
Obreros construcc.,conf.,papel, fab.y afines	2778	6,67
Trabj.no calif.serv., peon, vend.amb.y afines	6507	15,61
Otras ocupaciones	1277	16,77

FUENTE INEI, CENSO 2007



J.R. Dante cuadra 9.

Fuente: Google maps

Los ambulantes pagan 2 soles por día para poder trabajar sin que los fastidien.

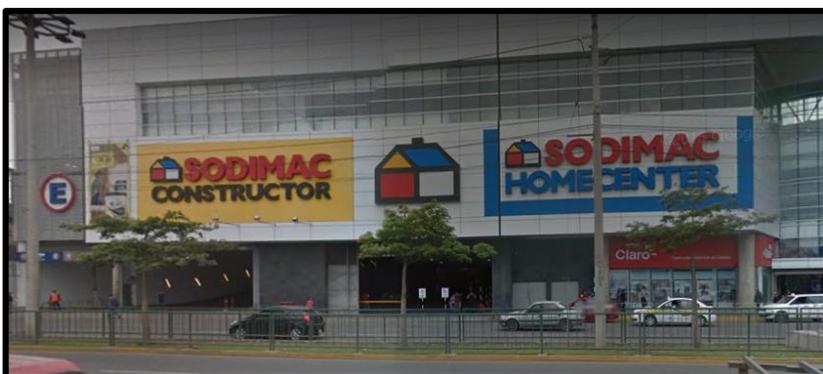
## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

La característica de esta zona es la venta de acabados de construcción.



Av. Tomas Marzano.

Fuente: Google maps



Sodimac.

Fuente: Google maps



Open Plaza Surquillo.

Fuente: Google maps

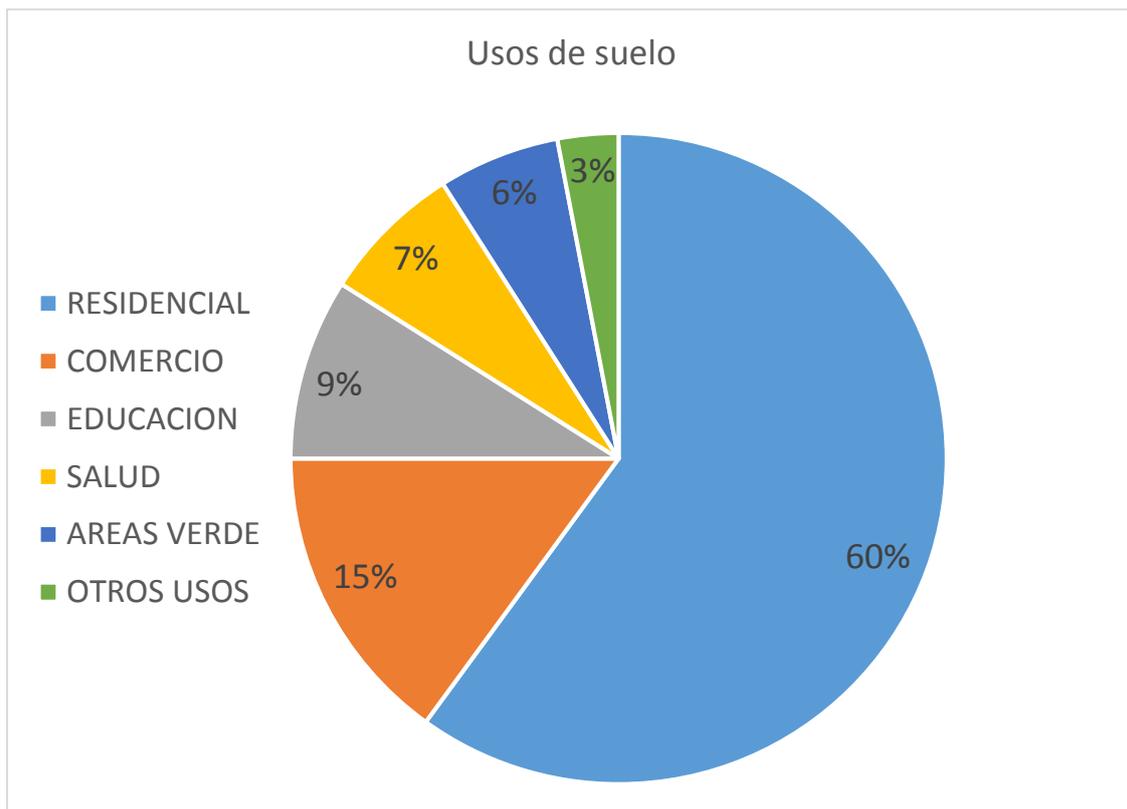
# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

## 6.6 Aspecto físico – espacial

### 6.6.1 Uso de Suelo

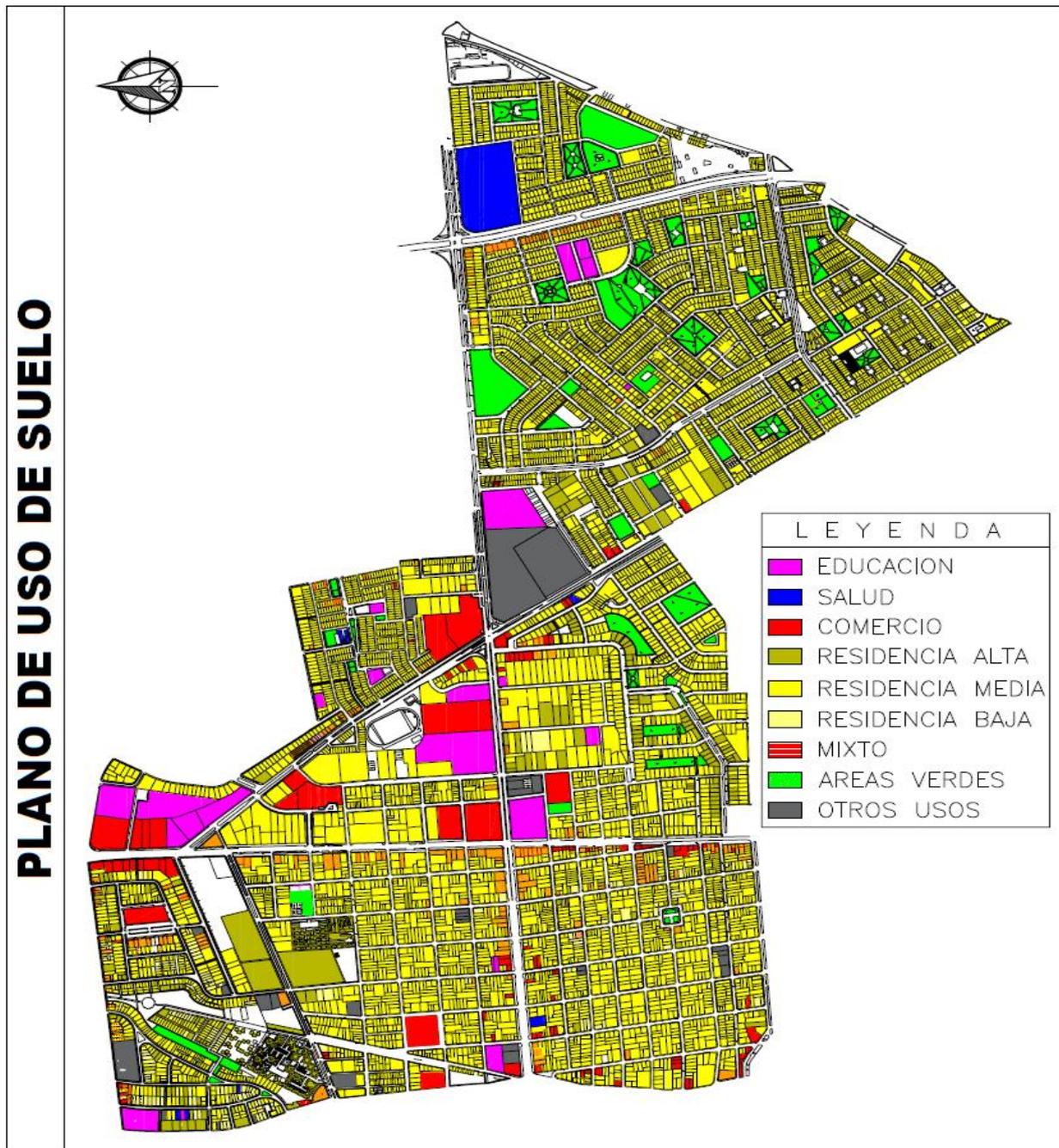
Dentro del distrito de Surquillo tenemos diferentes tipos usos de suelos, con el tiempo y la evolución del distrito algunos de ellos han ido cambiando su uso de suelo, el cambio más notorio ha sido el cambio de algunos lotes de uso industrial al uso residencial. Los usos de suelo que hemos podido observar a la actualidad en el distrito de Surquillo son los siguientes: residencial, comercio, industrial, educacional, salud, recreacional, área verde y otros usos.

Entre los diferentes tipos de usos de suelo el que más predomina es el de uso residencial con un 60% por ciento.



Fuente: Propia.

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

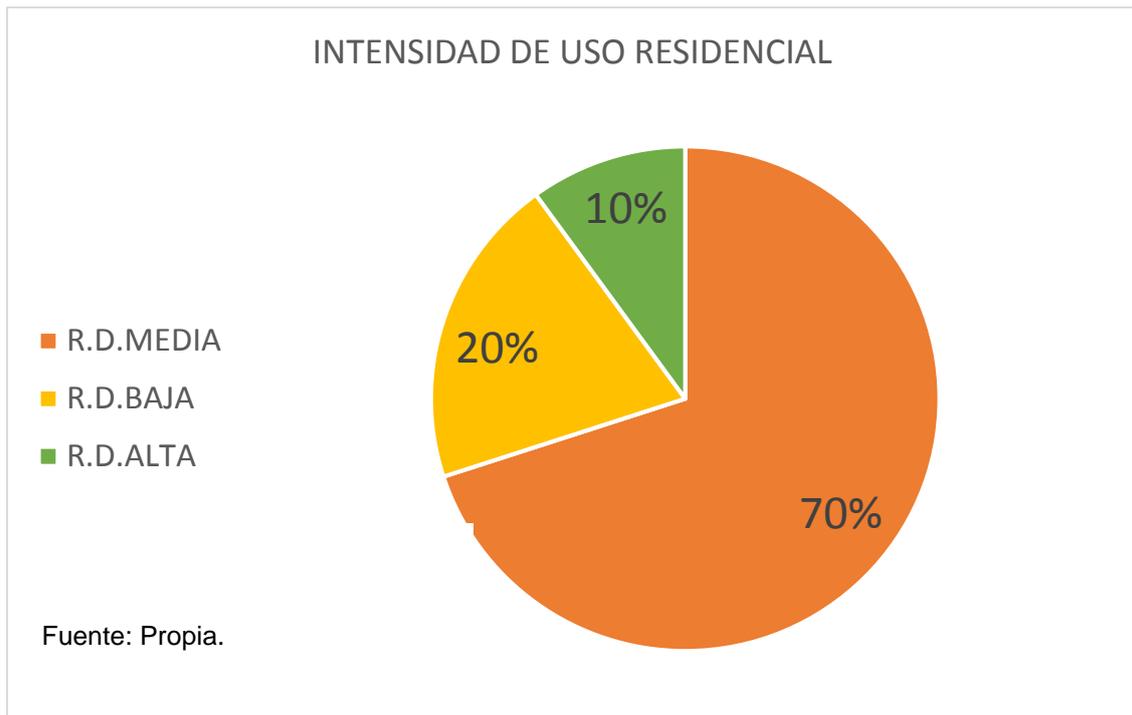


Fuente: Propia.

## 6.6.1.1 Residencial

Este uso es destinado principalmente a viviendas. Según se pudo observar en el cuadro anterior, el 60% del distrito pertenece a zonas residenciales, habiendo dentro de estas una intensidad de uso variada, como a continuación mostraremos.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Las áreas residenciales de densidad baja ocupan el 20% del área residencial y estas se encuentran con mayor notoriedad en la urbanización Limatambo, el barrio médico y en la urbanización de la calera.

Las áreas residenciales de densidad media se encuentran con mayor porcentaje en la zona de cercado y es en esta zona donde hay mayor cantidad de población.

Las áreas residenciales de densidad alta recientemente en los últimos años se encuentran en el barrio médico, exactamente en la avenida Sergio Bernal y en la urbanización Limatambo en la avenida Paseo de la Republica.

En cuanto a el grado de evolución la zona residencial de Surquillo podríamos mencionar que está consolidada. Además, podemos apreciar viviendas de tipo unifamiliar, quintas, callejones, multifamiliares y conjuntos residenciales que los analizaremos a mayor profundidad más adelante, siendo las quintas y callejones las de mayor porcentaje en el distrito de Surquillo.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

### 6.6.1.2 Comercio

Surquillo es un núcleo comercial grande, ya que posee todos los tipos de comercio, tanto en su diferencia de escalas y con grandes radios de acción.

La gran cantidad de personas en el distrito de Surquillo son comerciantes, además otras personas de otros distritos tales como San Juan de Miraflores, Villa el Salvador, Villa María del Triunfo trabajan en Surquillo en estas actividades, haciendo que todos los días haya un gran movimiento comercial y de dinero en este distrito.

El tipo y localización de comercio, por su área de influencia y por su forma de desarrollo, se aprecia los siguientes:

a.- Desarrollo Comercial Central: Son aquellos que se forman en núcleos, ya sea de manera espontánea o planificada, uno de los más significativos es el centro comercial open plaza, caracterizándose debido a su área de influencia como un comercio de tipo interdistrital.

b.- Desarrollo Comercial Lineal: Se denomina Comercio Lineal al que se desenvuelve a lo largo de las vías públicas importantes, llegando a formar estos ejes comerciales, entre ellos tenemos el corredor comercial en la Av. Tomas Marzano, su tipo de comercio es principalmente de alcance interdistrital. Otro ejemplo es el corredor comercial de la Av. Angamos, también con un alcance interdistrital.

c.- Desarrollo Comercial Aislado: Estos están conformados en el mayor de sus casos por pequeños establecimientos comerciales de alcance local, como las bodegas y tiendas dentro de áreas residenciales.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Bodega Camila

Fuente: Google maps



Bodega Andrea

Fuente: Google maps

### 6.6.1.3 Industrial

Esta área está destinada a la transformación y al procesamiento de materias primas. De acuerdo a la escala del procesamiento las industrias

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

se clasifican en las siguientes: Pesada básica, gran industria, liviana y elemental.

En el distrito de Surquillo el uso industrial alcanzo un auge importante en los años 40 y 50 pero con el tiempo fue cambiando su uso ya que Surquillo empezó a consolidarse como zona residencial.

El tipo de industria que encontramos es la de tipo liviana. Dentro de estas encontramos la fábrica de envases en el jirón San Miguel cuadra 11 y también la fábrica Surquillo S.A.C. que se dedica a la fabricación de balines y perdigones ubicado en la calle Montero y la fábrica de jabones que se encuentra en jirón Inca en la cuadra 10.



Fábrica de Jabones.

Fuente: Propia



Fábrica de panes.

Fuente: Propia



Fábrica de botellas.

Fuente: Propia

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

### 6.6.1.4. Educacional

El uso educacional abarca el 9% en el distrito de Surquillo.

Este uso es exclusivo para la educación, el uso de suelo educacional lo podemos clasificar en: Universidad instituto superior, escuela superior de educación profesional, centro de educación básica y centro de educación inicial.

### 6.6.1.5 Salud

Según el R.N.E. se denomina edificación de salud a toda construcción destinada a desarrollar actividades cuya finalidad es la prestación de servicios que contribuyen al mantenimiento o mejora de la salud de las personas.

Están comprendidas dentro de los alcances del significado anterior los siguientes tipos de edificaciones: Hospital, Centro de Salud, Puesto de Salud y Centro Hemodador.

### 6.6.1.6 Recreacional

Estas son áreas destinadas a edificaciones, instalaciones o superficies de uso recreativo. Pueden ser recreación de tipo pasiva o activa. Los podemos clasificar de la siguiente manera:

- a.- Centro de diversión: Entre los cuales serían los salones de baile, discotecas, pubs y casinos.
- b.- Salas de espectáculos: Tenemos teatros, cines y salas de concierto.
- c.- Edificaciones para espectáculos deportivos: Estadios, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos e instalaciones deportivas al aire libre.

En el distrito de Surquillo hay un déficit en este uso de suelo, sobre todo en lo deportivo, solo hay dos establecimientos donde se puede practicar el fútbol libremente sin pagar, mientras que hay varios locales que alquilan

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

canchas de fútbol con gras artificial en los cuales los más niños, jóvenes y algunos adultos no pueden acceder por el precio excesivo.

### 6.6.1.7 Área Verde

Estas son áreas destinadas a parques, jardines y árboles. Ocupa en el distrito de Surquillo un porcentaje de 6%, notándose que es algo crítico en el distrito.

La zona que más se ve afectada de esta área es la zona de cercado, donde no hay un solo parque público con áreas verdes. Luego la zona de Villa Victoria cuenta con muy pocos parques que no son suficientes, mientras que, en las urbanizaciones, Limatambo, la calera y el barrio médico la situación es totalmente distinta ya que cuentan con gran cantidad de parques públicos, árboles y áreas verdes.

### 6.6.1.8 Otros Usos

Son todas aquellas áreas que no tienen que ver con los usos antes mencionados y que se dedican a otras actividades.

## 6.6.2 Características de las edificaciones

### 6.6.2.1 Tipos de viviendas colectivas en Surquillo

Dentro de los diferentes tipos de viviendas colectivas, en el distrito de Surquillo encontramos las siguientes más representativas:

**Callejones:** Un callejón, pasaje o solar es una calle estrecha y generalmente es una calle sin salida peatonal, se encuentran en las zonas urbanas. Las habitaciones pequeñas suelen ubicarse alineadas en hilera a lo largo de este pasaje o corredor descubierto, en la mayoría estas habitaciones están ubicadas en forma simétrica. También suele denominarse a los callejones como una extensión de una calle.

Los callejones corresponden al tipo más económico de vivienda multifamiliar y poco adecuada como residencias debido al hacinamiento,

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

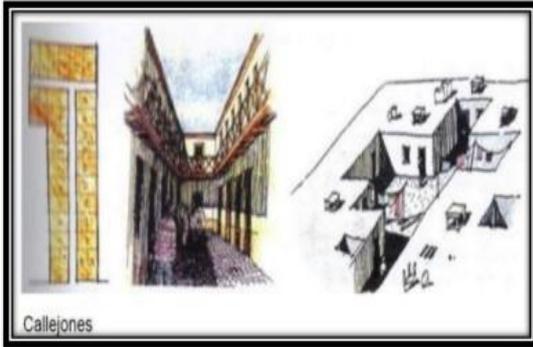
las mínimas condiciones de salubridad y los materiales de los que estaban hechos.

Cabe resaltar que los callejones son el tipo de vivienda colectiva más característica de Surquillo y se encuentra con mayor cantidad en la zona denominada cercado. Dentro de esta zona podemos encontrar diferentes tipos de callejones por sus formas de recorridos que presentan, pero ese punto lo analizaremos en el subtítulo de tipos de solares y quintas.

Las características de un callejón es que son muy estrechos y están rodeados en su gran mayoría por casas de adobe de un solo piso. Con el tiempo algunos vecinos han acondicionado un segundo piso con cuartos de maderas y últimamente otros con el sistema drywall. Son muy pocos por decir unos cuantos los callejones que son de dos pisos, y estos también han sido construidos con adobe.

Otra característica muy notoria es que estos callejones solo tienen un solo baño y lavadero, en otras palabras, todos los vecinos comparten el inodoro, la ducha y el lavadero. Para ello se turnan y tienen que hacerlo en un tiempo razonable porque son varios vecinos que también necesitan usar estos servicios. Cabe resaltar que esto ha sido motivo de grandes riñas y peleas entre los vecinos. Además, algunos no son tan higiénicos como otros y genera más discusión.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Callejones.

Fuente: Revista digital apuntes de arquitectura.



Callejón de adobe, jirón Inca, Surquillo.

Fuente: Propia

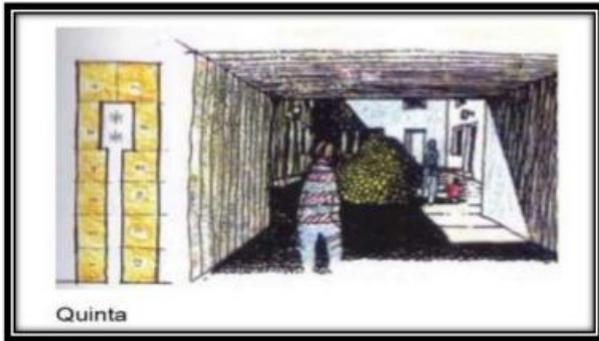
**Quintas:** Las quintas surgen en la periferia de Lima, ya en el siglo XX en las zonas denominadas suburbanas, sobre chacras y huertos. La definición que le da el R.N.E es el siguiente: cuando se trate de dos o más viviendas sobre lotes propios que comparten un acceso común.

Las quintas también se encuentran al igual que los callejones con mayor abundancia en la zona de cercado, y junto con los callejones son las más representativas en Surquillo.

Las características de una quinta es que sus viviendas son de mayores dimensiones y sobre todo que cuentan con servicios higiénicos independientes. La entrada es común y cada unidad cuenta con ingreso particular.

Las quintas a diferencia de los callejones cuentan con mayor altura, así podemos encontrar en Surquillo quintas de un piso, dos pisos, tres pisos y hasta cinco pisos. Están hechas de ladrillo y fueron construidas con el sistema de muro portante, tanto los callejones como las quintas tienen varios años de antigüedad por lo que ante un fuerte sismo las personas salen rápidamente de sus viviendas.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



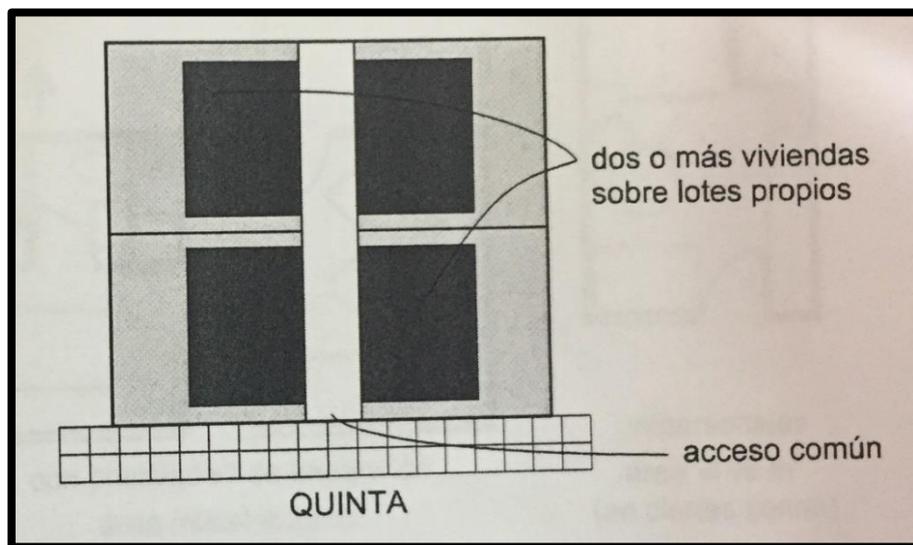
Quinta.

Fuente: Revista digital apuntes de



Quinta de 3 pisos.

Fuente: Propia



Esquema de una quinta. Fuente: R.N.E. Graficado

**Multifamiliar:** Según el R.N.E. se define a una edificación de multifamiliar cuando se trate de dos o más viviendas en varias edificaciones independientes y donde el terreno es de propiedad común.

Otra definición es que la vivienda multifamiliar es un recinto donde unidades de viviendas superpuestas albergan un número determinado de familias, cuya convivencia no es una condición obligatoria. El espacio está bajo un régimen de condominio, con servicios y bienes compartidos, tales como: circulación vertical (escaleras y ascensores), ductos de basura, acometidas de servicio, áreas verdes y sociales (sala de usos múltiples, piscinas, gimnasios, entre otros) y estacionamientos.

En el distrito de Surquillo se tiene los diferentes tipos de multifamiliar que se mencionará a continuación:

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Multifamiliar, urb. Limatambo.

Fuente: Googlemaps.

**Tipo Flat:** Vivienda constituida por una sola planta con acceso directo, puede ser de 1 a 3 dormitorios.

**Tipo Dúplex:** Vivienda constituida por la unión de dos pisos superpuestos, conectados interiormente por una escalera según su distribución.

**Tipo Loft:** Son viviendas de proporciones generosas, en la que se ha renunciado a la separación tradicional en habitaciones y consta de un solo cuarto multifuncional enorme y poseen alturas considerables, la división de espacios es creada por cambios de nivel, texturas y colores.

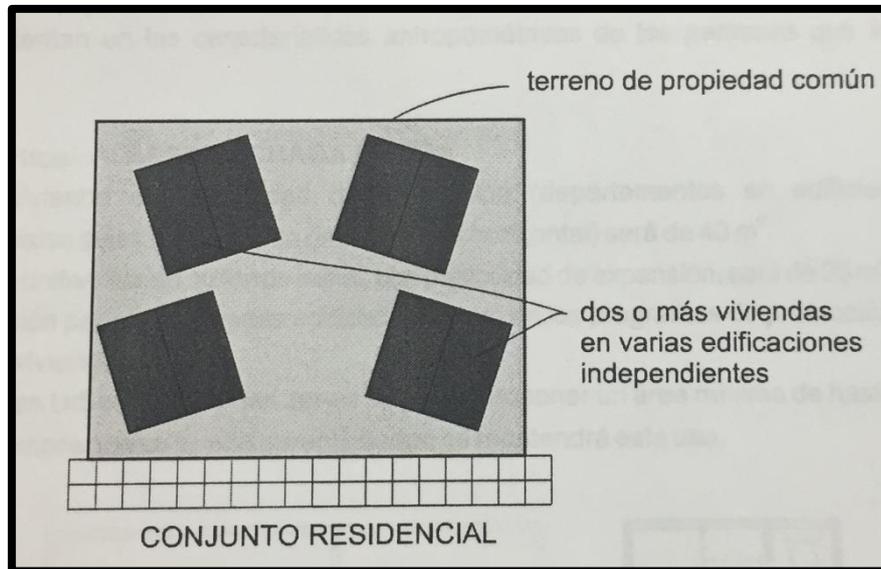
Estos a su vez pueden estar concentrados en apartamentos, y se pueden clasificar según el número de plantas.

**Tipo Torre:** Son edificios de diez plantas a más con usos mixtos, tienen como elemento característico el uso de ascensores. Estos tipos de multifamiliares se encuentran más en la zona de El barrio Medico, específicamente en la Av. Sergio Bernales, podemos encontrar torres hasta de 17 pisos.

**Conjunto Residencial:** El R.N.E. lo define así cuando se trate de dos o más viviendas en varias edificaciones independientes y donde el terreno es de propiedad común.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Otra definición lo explica como las agrupaciones de casas o edificios de apartamentos que juntos forman un conjunto que se encuentra cercado y vigilado, algunos cuentan con piscinas, canchas de futbol, vóley, etc.



Conjunto Residencial.

Fuente: R.N.E. Graficado

Dentro de Surquillo se tiene cuatro conjuntos residenciales, los cuales son los siguientes:



Conjunto Residencial Dammert Muelle.

Fuente: Blog.pucp.edu.pe

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**



Conjunto Residencial  
Jardines de Aramburú 01.

Fuente: Propia



Conjunto Residencial La Floresta.

Fuente: Propia



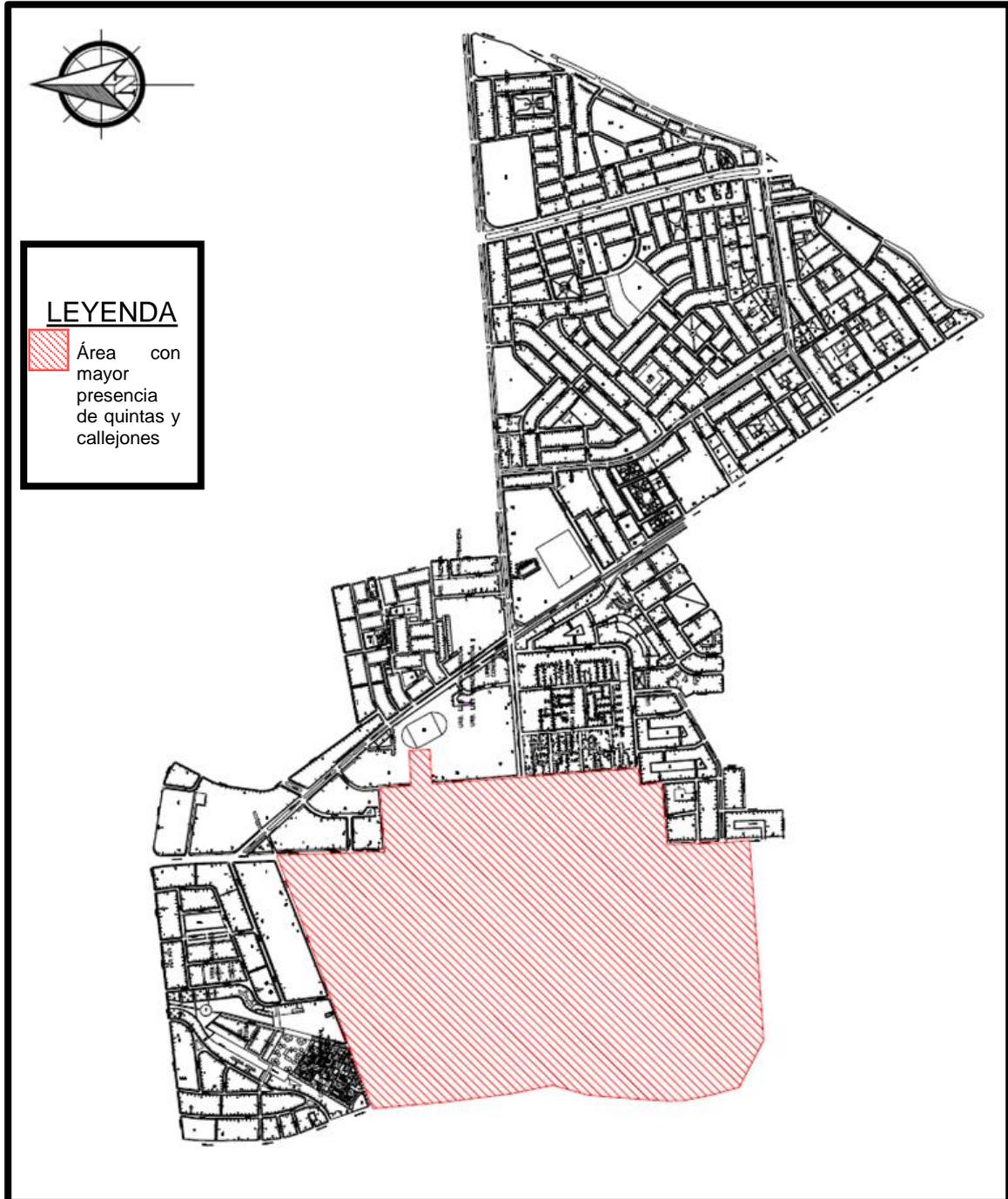
Conjunto Residencial Recavarren.

Fuente: Propia

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 6.6.2.2 Tipos de solares y quintas

Antes de mencionar y clasificar los diversos tipos de quintas y callejones ubicaremos primero donde hay más presencia de quintas y callejones dentro de todo el distrito de Surquillo. Como se aprecia en el mapa, es en la zona de cercado donde se encuentran todas las quintas y callejones que existen en Surquillo.

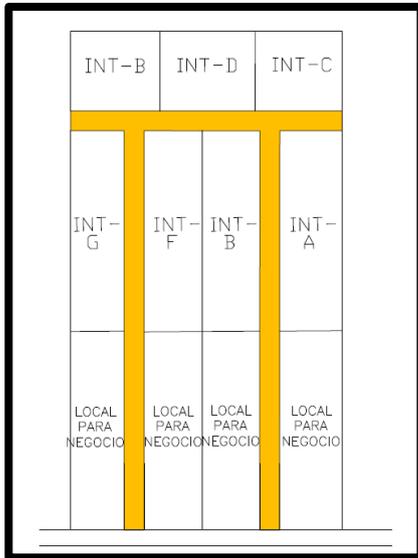


Área con mayor presencia de quintas y callejones. Fuente: Propia

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

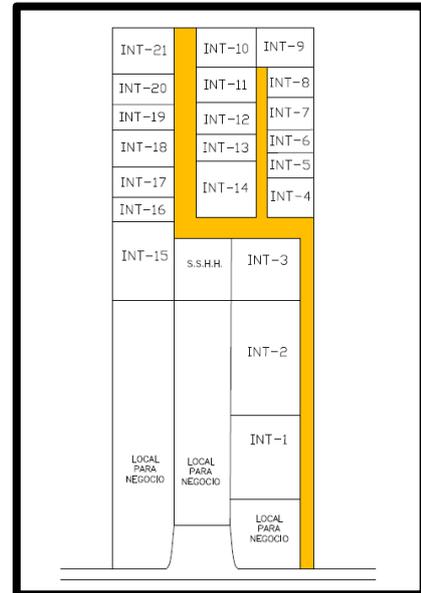
Ahora analizaremos las distintas quintas y callejones que encontramos en el distrito de surquillo por su forma.

En forma de “U” invertida.



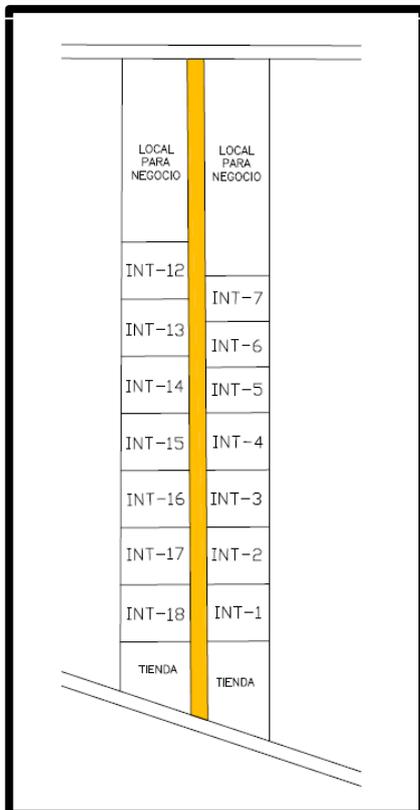
Fuente: Propia

En forma “ramificada”



Fuente: Propia

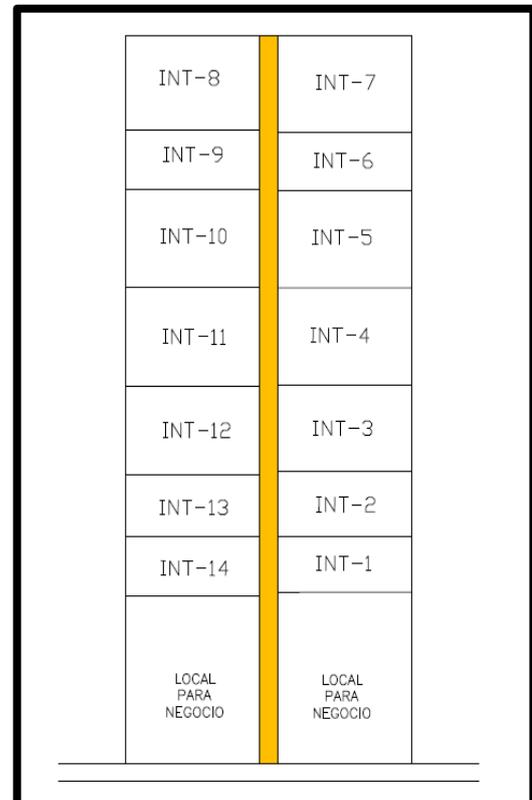
En forma de “I” de calle a calle



En forma de “quiebre”

Fuente: Propia

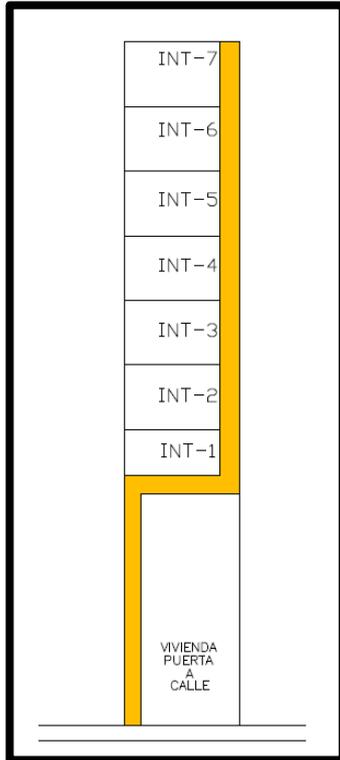
En forma de “I”



En forma de “T” corta

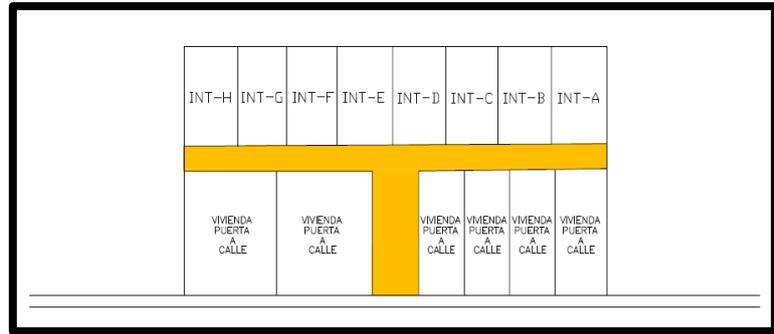
Fuente: Propia

# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



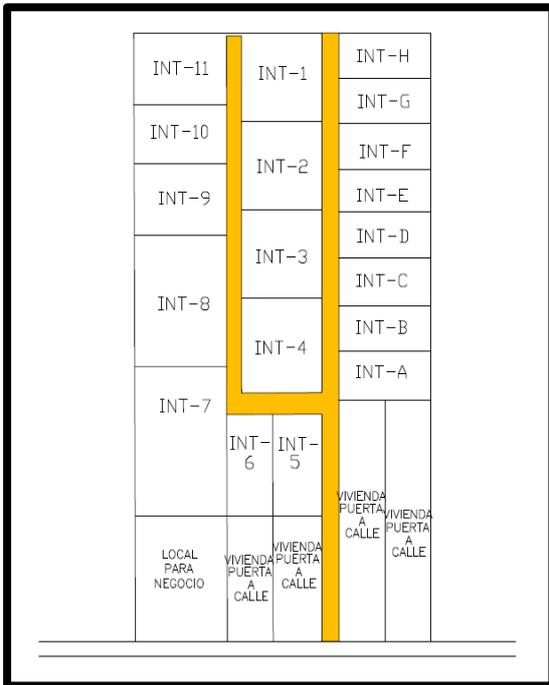
Fuente: Propia

En forma de "4"

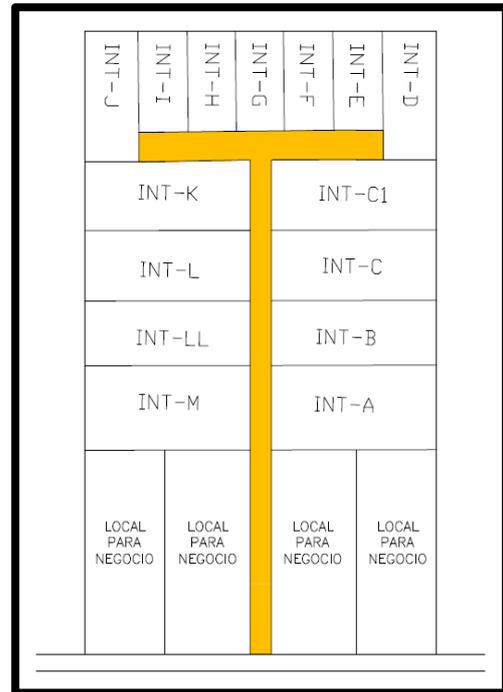


Fuente: Propia

En forma de "T" larga



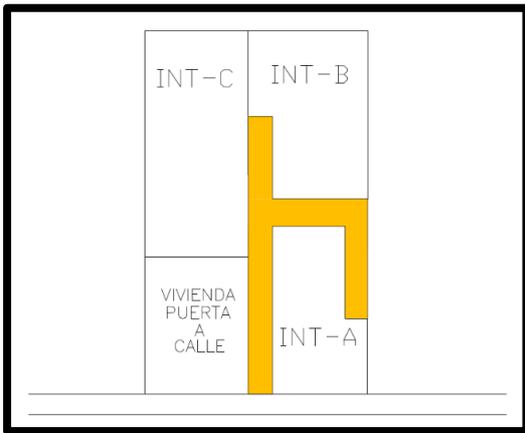
Fuente: Propia



Fuente: Propia

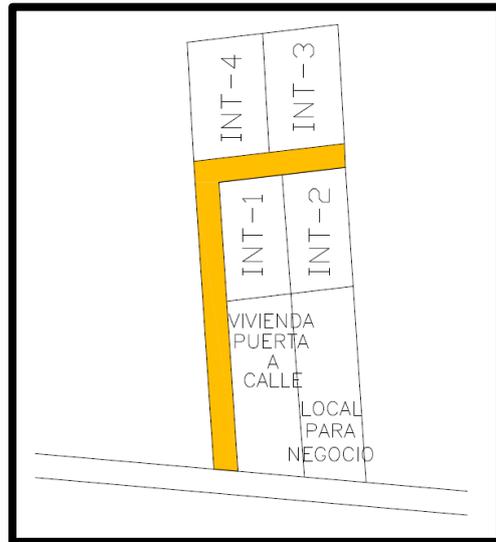
**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

En forma de “4” invertido



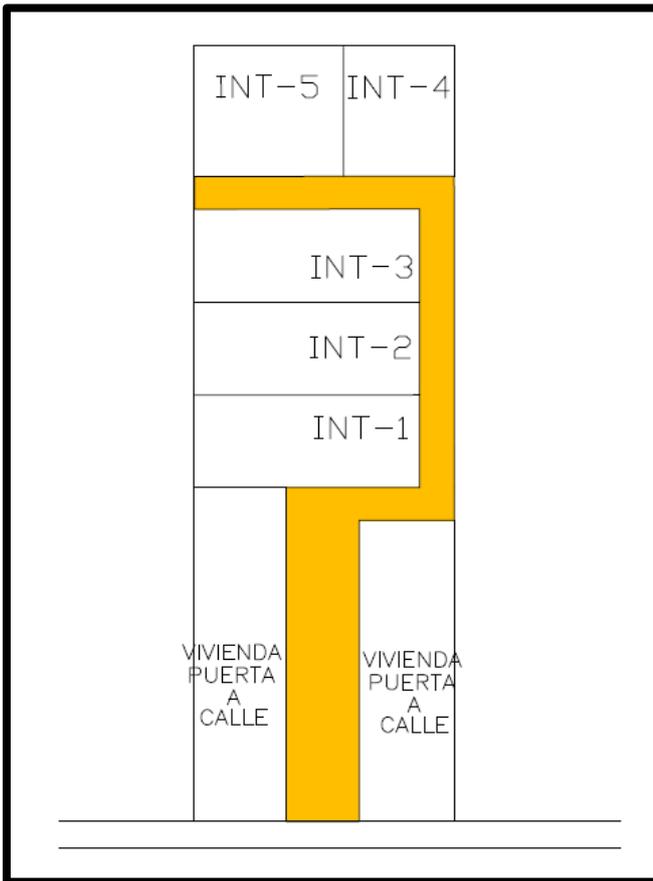
**Fuente: Propia**

En forma de “L”



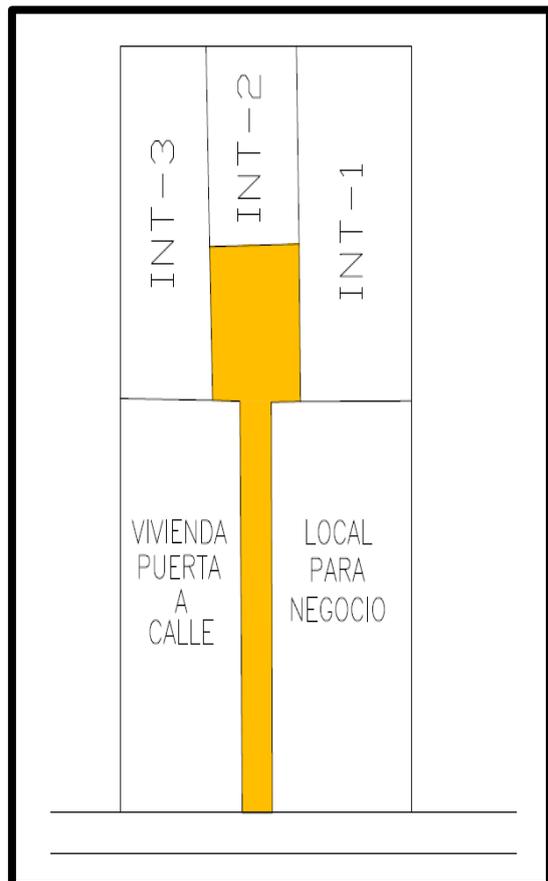
**Fuente: Propia**

En forma de “garfio”



**Fuente: Propia**

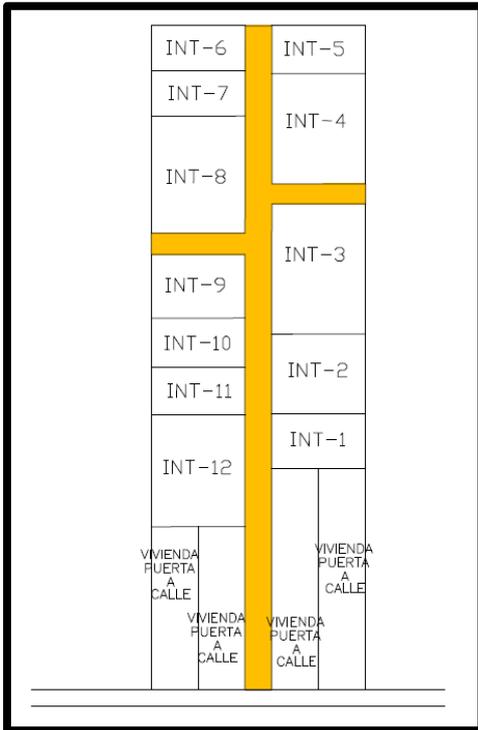
En forma de “T” Reducido



**Fuente: Propia**

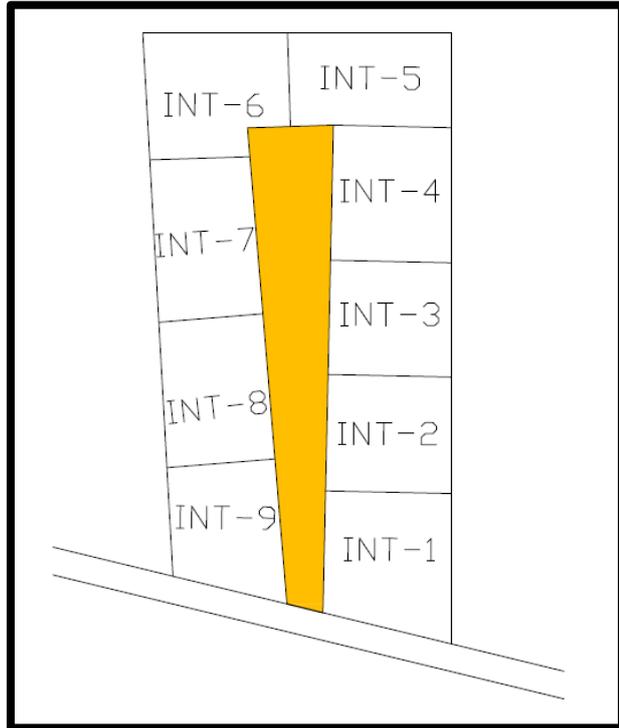
# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

En forma de "I" con ramificaciones

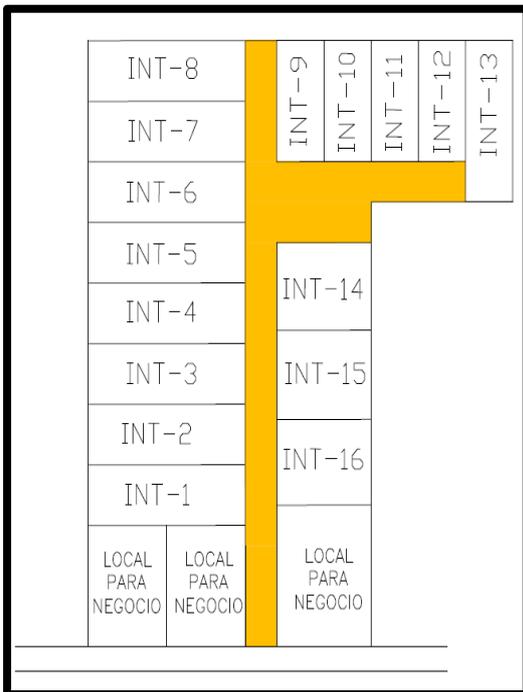


Fuente: Propia

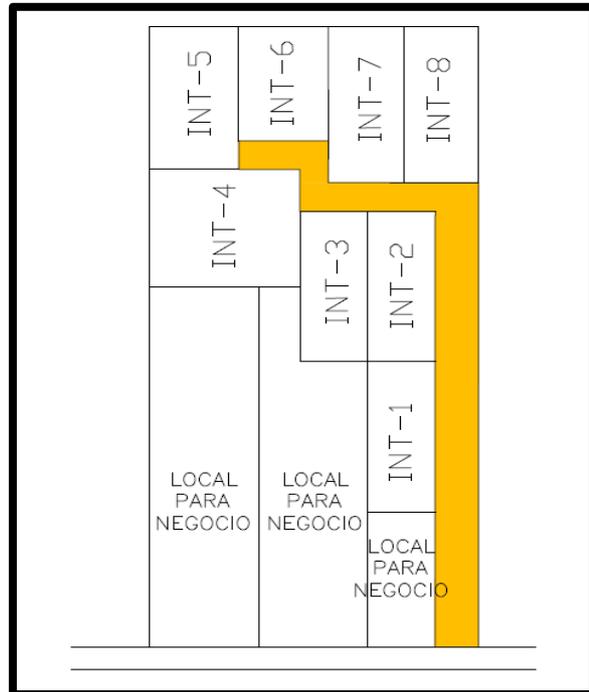
En forma de "I" ensanchada



Fuente: Propia



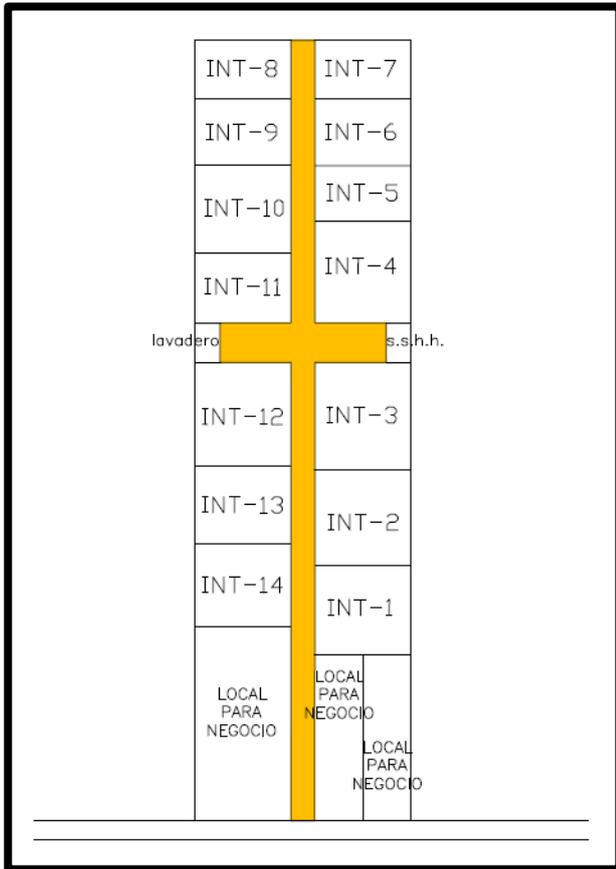
Fuente: Propia



Fuente: Propia

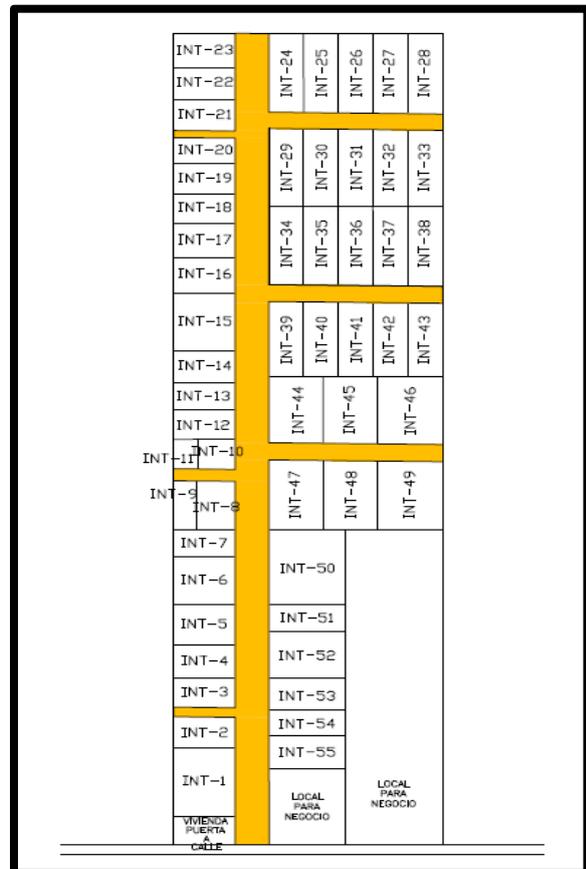
# CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

En forma de cruz



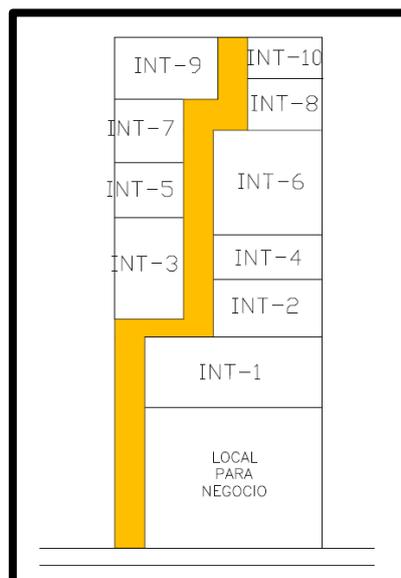
Fuente: Propia

En forma de "E" con extensiones



Fuente: Propia

En forma escalonada



Fuente: Propia

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

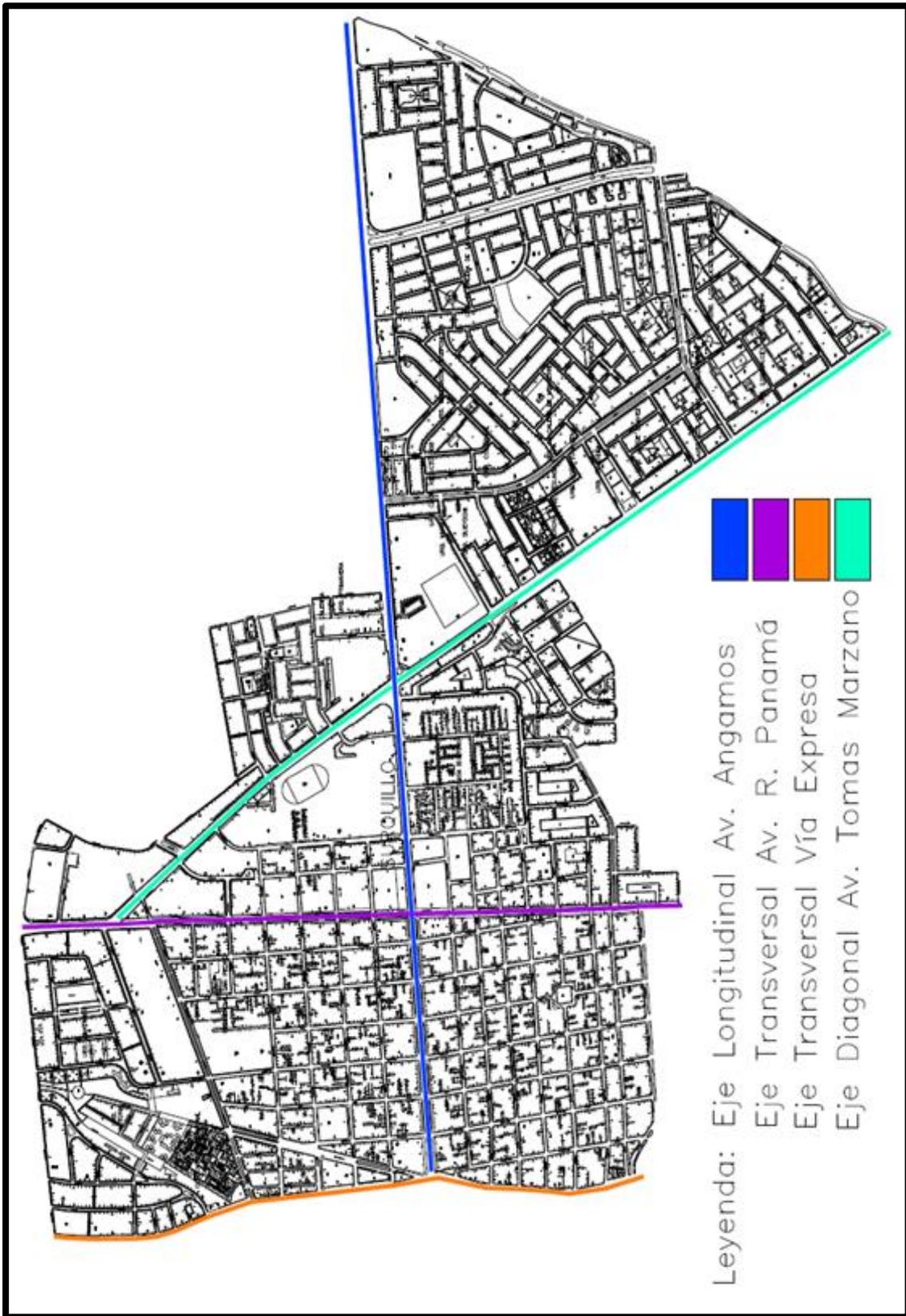
### 6.6.3 Estructura Vial

#### 6.6.3.1 Ejes viales importantes

Lo conforman 4 ejes viales:

- a. EL eje longitudinal, está conformado por la Av. Angamos, es la avenida más importante que tiene el distrito de Surquillo, y pasa por los siguientes distritos, desde el oeste al este por Miraflores, Surquillo, San Borja y Santiago de Surco.
- b. El eje transversal 1, está conformado por la Av. República de Panamá antiguamente conocida como la panamericana sur. Pasa por los siguientes distritos de norte a sur por San Isidro, Surquillo, Miraflores y Santiago de Surco.
- c. El eje transversal 2, está conformado por la Vía Expresa, es una vía de tránsito rápido, atravesando los siguientes distritos de Norte a Sur por La Victoria, Lince, San Isidro, Miraflores, Surquillo. Cabe resaltar que la vía expresa solo pasa por un pequeño tramo de Santiago de Surco y Barranco, pero no los atraviesa.
- d. El eje diagonal Tomas Marzano, antes conocido como la carretera a atocongo. Lo característico de esta avenida es que cuenta con dos vías exclusivas para autos particulares que están separadas por dos vías que son para el transporte público, es decir que en esta avenida pasan autos particulares como el transporte público. Esta avenida pasa por los siguientes distritos Surquillo, Miraflores, Santiago de Surco y San Juan de Miraflores.

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**



**Principales ejes viales.**

**Fuente: Propia**

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 6.6.3.2 Tipos de vías

Lima metropolitana según la ordenanza n-341-2001-MML clasifica a las vías públicas en:

**Red Primaria:** Vías expresas y vías arteriales.

Vías expresas: Son aquellas que unen zonas de importante generación de tránsito, se ve un flujo rápido e ininterrumpido, no existen cruces transversales a nivel, los ingresos y salidas se da mediante rampas y pueden transitar tanto vehículos públicos como particulares.

Vías arteriales: Son aquellas que tienen importantes volúmenes de vehículos, medias velocidades de circulación, flujo interrumpido a distancias, cruces transversales a nivel a grandes distancias, ingresos y salidas mediante rampas o vías auxiliares y admiten transporte público como particular.

**Red Secundaria:** Vías colectoras y vías locales.

Vías colectoras: Son aquellas que permiten relacionar las áreas urbanas con las avenidas, vías arteriales y expresas. Tiene fácil accesibilidad entre las áreas urbanas adyacentes, velocidad media de circulación, flujo vehicular interrumpido a cortas distancias, pueden recibir transporte público, puede tener uno o dos sentidos y pueden formar un par vial.

Vías locales: Son aquellas que proveen el acceso a los predios, a los lotes adyacentes. Definen las manzanas y los parques. Pueden ser de uno o dos sentidos, o con un solo acceso vehicular.

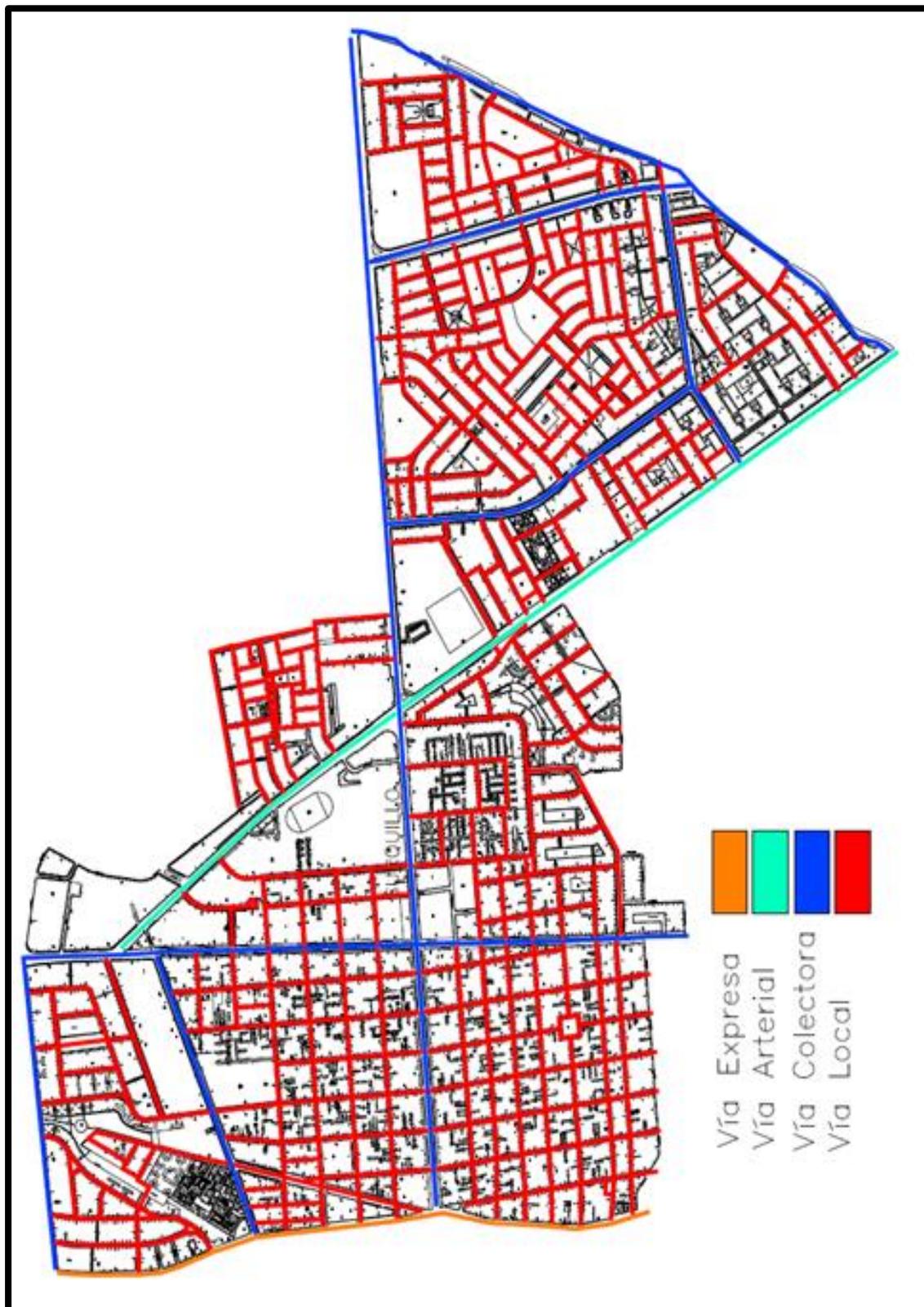
**Red Terciaria:** Ciclo vías y vías peatonales. Es una red para no motorizados.

Ciclo vías: Son aquellas que conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

Peatonales: Se entiende por redes peatonales las constituidas por el conjunto de los espacios públicos dedicados a uso peatonal, que asegura un acceso sin barreras arquitectónicas a todos y a cada uno de los usos

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

implantados en la trama urbana. Pueden estar integradas a vías vehiculares.



Tipos de vías.

Fuente: Propia

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 6.6.3.3 Flujo Vehicular

Ante el crecimiento urbano de Lima, el incremento económico y la posibilidad de acceder a un auto cada vez más fácil ha generado consecuentemente al aumento generalizado del flujo vehicular.

Hablando particularmente del distrito de Surquillo se puede observar un flujo vehicular muy intenso ocasionado por los siguientes factores, tanto externos como internos.

#### a) Factores Externos:

Surquillo al estar ubicado en una zona céntrica entre sus distritos vecinos y al ser una conexión entre todos estos distritos cercanos hace que sus vías tanto longitudinales, transversales y diagonales sean recorridas por gran cantidad de transportes públicos como particulares ocasionando problemas de congestión.

#### b) Factores Internos:

Ante las diversas actividades comerciales que se desarrollan constantemente en el distrito de Surquillo intensifican la afluencia de las personas de diversos distritos, así como los comerciantes que trabajan en Surquillo que vienen de otros distritos lejanos. Todo esto hace que estas personas se movilicen en diferentes tipos de transportes tanto de uso particular, público, observando combis, ómnibus, taxis colectivos, etc.

Todo esto se puede apreciar más en la Av. Angamos entre las avenidas República de Panamá y la Vía Expresa en horas de la mañana y en las tardes, incrementándose en horas puntas.

Algo que ha surgido últimamente es este último año son las combis particulares que hacen de la calle dante un paradero informal transportando gran cantidad de personas que trabajan en Surquillo hasta José Gálvez. Estas combis particulares van saliendo una a una al llenar su transporte, mientras los jaladores van llamando a las personas para que hagan su cola y esperen al siguiente transporte.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 6.6.3.4 Conflicto Vehicular

La gran cantidad de transporte público que pasan en Surquillo es una causa del conflicto vehicular, sobre todo la permanente circulación de las combis tanto formales, como informales. Además, en Surquillo hay distintas empresas de transportes que circulan por la Avenida Angamos y R. de Panamá ocasionando tráfico y contaminación.

La llegada de la universidad San Martín de Porres ha hecho que vengan distintos alumnos a Surquillo que para transportarse utilizan estos transportes públicos y por ende ocasionan tráfico. Además, la municipalidad de Surquillo puso más semáforos en la Av. República de Panamá cerca de la universidad antes mencionado haciendo que haya un incremento del tráfico. Hace diez años uno podía llegar de la Av. Angamos hacia Aramburu en solo cinco minutos, ahora con lo anteriormente mencionado en este párrafo uno demora 20 minutos en hacer este recorrido. Los lugares con mayor conflicto son los siguientes:

- El cruce de las avenidas Angamos con R. de Panamá.
- El cruce de las avenidas Angamos con Tomas Marzano.
- El cruce de las avenidas Angamos con Aviación.
- El cruce de las avenidas R. de Panamá con Aramburu.

La mayor afluencia de tráfico se da: de 7a.m. a 9a.m, de 12a.m. a 2a.m. y de 5.30p.m. a 8.00p.m.



## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 6.6.4 Equipamiento Urbano

El equipamiento urbano es el conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas; es un componente determinante de los centros urbanos y poblaciones rurales; la dotación adecuada de este, determina la calidad de vida de los habitantes que les permite desarrollarse social, económica y culturalmente.

Dentro del distrito de Surquillo tenemos los siguientes:

**Equipamiento de Educación:** Surquillo cuenta con todos los niveles de educación, se puede encontrar educación inicial, primaria, secundaria, instrucción superior y universitaria.

En cuanto a los colegios podemos observar tanto estatal como particulares, predominando más los estatales, pero con un nivel de enseñanza pobre. Además, hay mayor cantidad de alumnos en los colegios estatales haciendo más difícil el aprendizaje.

Entre los centros de educación más importantes en Surquillo tenemos :



Gran Unidad Escolar Ricardo Palma, inaugurado en 1950.



Fuente: Blog.pucp.edu.pe

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Colegio Particular San José de Cluny.

Fuente: Blog.pucp.edu.pe

Colegio Parroquial San Vicente de Paul.

Fuente: Blog.pucp.edu.pe



En el nivel Superior se encuentra la Universidad San Martín de Porres, con las facultades de comunicación, turismo y psicología.

Universidad San Martín de Porres.

Fuente: Blog.pucp.edu.pe

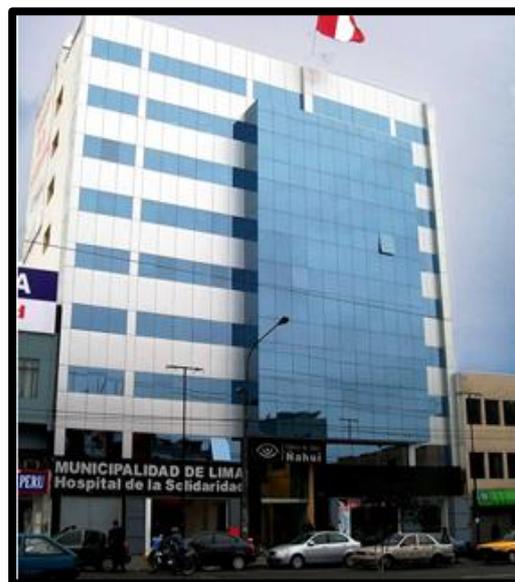
**Equipamiento de Salud:** Según el R.N.E. se denomina edificación de salud a toda construcción destinada a desarrollar actividades cuya finalidad es la prestación de servicios que contribuyen al mantenimiento o mejora de la salud de las personas. En el distrito de Surquillo entre los más importantes tenemos, en la categoría de hospitales tenemos:

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Clínica Especializada Santa María, ubicado en la calle Las Águilas 360.

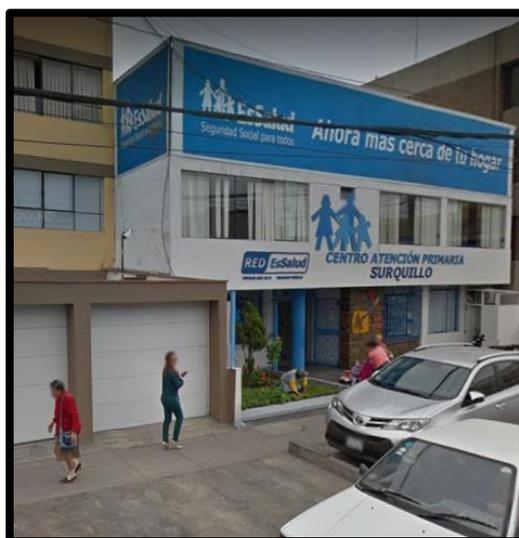
Fuente: googlemaps



Hospital de la Solidaridad, ubicado en la Av. Angamos.

Fuente: googlemaps

En la categoría de centros de salud tenemos los siguientes:



Centro de atención Primaria Essalud, ubicado en la calle Los Halcones 403.

Fuente: googlemaps

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Centro de salud Surquillo, ubicado en la calle  
Narciso de la Colina 849.

Fuente: googlemaps

**Equipamiento de Recreación y deporte:** En el distrito de Surquillo este es un punto en particular donde tiene más deficiencia, tanto en la recreación activa como pasiva. Además, no está bien distribuida, teniendo así las zonas de Limatambo, El Barrio Medico y La Calera con la mayor cantidad de áreas verdes, plazas y parques mientras que, en la zona de cercado, villa victoria y casas huertas la realidad es penosa, porque no cuenta con áreas verdes ni con la suficiente cantidad de parques. A pesar de este problema mencionaremos los más importantes. En cuanto a edificaciones para espectáculos deportivos tenemos a el estadio municipal Carlos Moscoso ubicado en la Av. Tomas Marzano 1199.



Estadio Municipal de Surquillo.

FUENTE: Googlemaps

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Luego tenemos el parque más concurrido por los surquillanos, donde casi todos hemos ido a jugar fulbito en sus canchas de losas. El parque Paul Harris más conocido por todos los surquillanos como el parque morococha. Este parque cuenta con dos losas de fulbito, una losa para jugar básquet y vóley, una piscina, juegos para niños y áreas verdes.

Otro parque importante está ubicado en la zona de la calera, es el parque Héroes de la Paz, que cuenta con áreas verdes y áreas para los patines y skate.



Parque Héroes de la Paz.

FUENTE: Googlemaps



Parque Limatambo

FUENTE: Googlemaps

Otro parque conocido es el Parque Limatambo, pero más conocido como la chancadora, donde hace 15 años atrás tenía dos losas para jugar fulbito, pero ante el fastidio de los vecinos de esa zona decidieron poner áreas verdes en esas zonas.



Parque Limatambo.

FUENTE: Googlemaps

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

**Equipamiento Comercial:** Dentro de este campo los más importantes son los siguientes:

El Mercado N-02 que cuenta con la venta de abarrotes, ropas, frutas, alimentos, etc. Es un mercado completo donde la gran mayoría de surquillos asisten con mucha regularidad.



Mercado N-02

FUENTE: Googlemaps

Otro mercado igual de importante y completo es el mercado número 1.



Mercado N-01.

FUENTE: Googlemaps

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

Luego tenemos el centro comercial open plaza, el cual es recientemente nuevo, y ha tenido una gran acogida. Están las tiendas más importantes, hay varias salas de cines modernas, supermercado, etc.



Centro Comercial Open Plaza.

FUENTE: Googlemaps

**Equipamiento de transporte:** En este caso el distrito de Surquillo solo tiene terminal terrestre, los cuales están en la categoría interprovincial. Podemos ver los siguientes:



El terminal terrestre de Oltursa ubicado en la  
Av. Aramburu 1160.

Fuente: Googlemaps

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



El terminal terrestre TRC ubicado en la Av. República de Panamá.

Fuente: Googlemaps

**Equipamiento Cultural:** En Surquillo tenemos para las actividades culturales la casa de la juventud, donde cuenta con una biblioteca y salones y ambientes donde se realizan los diversos talleres programados durante todo el año. Está ubicada en la Av. República de Panamá 5300.



Casa de la Juventud.

FUENTE: Googlemaps



Aulas de la Casa de la Juventud.

Fuente: [Blog.pucp.edu.pe](http://Blog.pucp.edu.pe)

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

**Equipamiento de Seguridad Pública y Protección:** Aquí podemos encontrar las comisarías, dentro de Surquillo podemos encontrar dos importantes:



Comisaria de Surquillo, ubicado en la calle San Diego 401.

Fuente: Googlemaps



Comisaria de San Antonio, ubicado en la Av. Tomas Marzano 1163.

Fuente: Googlemaps

### 6.6.5 Conclusiones

Después de haber terminado el estudio y análisis acerca del distrito de Surquillo, hemos obtenido las siguientes conclusiones parciales.

- Podemos apreciar una mejora en el aspecto socio-cultural, motivo de esto son sus diversos programas y talleres publicados para niños y jóvenes durante todo el año.
- Los pobladores de surquillo en su gran mayoría se dedican al comercio, generando un gran movimiento económico en el distrito y atrayendo a personas de diversos distritos.
- Dadas las condiciones de vida y el entorno en que viven sus habitantes, se podría decir que estos pertenecen a una clase económica media.
- El distrito de Surquillo es un distrito completamente urbano y consolidado. Cuenta con una densidad poblacional variada según sus diversas zonas.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

- El tipo de viviendas que más se puede apreciar son las viviendas colectivas, entre estas las más resaltantes por su cantidad y sus diversas formas son los callejones y las quintas.
- Surquillo les brinda a sus habitantes todos los servicios básicos con que debería contar todo distrito y un equipamiento urbano completo para satisfacer las necesidades de sus habitantes.
- Cuenta con una completa red vial e importante porque gracias a estas puede conectar a los diversos distritos que se encuentran a su alrededor.
- El punto más crítico es la delincuencia, la contaminación visual como los desperdicios que siempre se ven en las calles.
- Surquillo tiene una deficiencia alta de parques y áreas verdes en toda la zona de cercado.
- En estos últimos años los inversionistas están apostando por Surquillo por su ubicación estratégica, es por esto que están comprando quintas y callejones antiguos para derrumbarlos y luego construir nuevos edificios de mayor altura.

## **CAPITULO VII: PROPUESTA**

### **7.1 Criterios básicos para la propuesta**

La idea o solución que proponemos es la de un Conjunto Residencial Cohousing en un predio ubicado en el cruce de los jirones Inca y Contralmirante Montero, en el distrito de Surquillo.

Para lograr la propuesta se aprovechará de la mejor manera el terreno en toda su magnitud, partiendo con el concepto de no mezclar la circulación de las personas con la del automóvil, la prioridad la tendrán las personas y por eso se promoverá más la circulación peatonal antes que la vehicular.

Se generarán espacios abiertos y áreas verdes donde las personas puedan sentarse, conversar, etc. Para lograr estos espacios se valdrá de los volúmenes de las viviendas que formaran estos espacios, además de diversos métodos para generar dichos espacios.

El proyecto tomará en cuenta los factores climáticos y sobre todo el movimiento aparente del sol (m.a.s.) para tener la mejor orientación de los volúmenes para evitar las consecuencias negativas del asoleamiento y lograr el confort térmico de los habitantes del conjunto residencial.

Se tratará de lograr el mejor funcionamiento del conjunto, obviamente teniendo en cuenta su zonificación, además priorizar que los ambientes de las viviendas como de la casa común cumplan con las áreas mínimas requeridas, pero sin sacrificar la comodidad, la calidad de los espacios y el funcionamiento de las actividades diarias que puedan realizar los habitantes.

En cuanto a la accesibilidad del conjunto residencial se tratará de darle la mayor flexibilidad, por lo cual se aprovechará los dos frentes que se tiene con los jirones Inca y Contralmirante Montero.

La propuesta de los espacios y la casa común es promover la interacción y la unidad de las personas del Conjunto Residencial Cohousing, este es el principal objetivo y la esencia desde que se empezó a hacer este proyecto.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 7.2 Criterios básicos para la elección del terreno

La idea desde un comienzo fue plasmar toda la propuesta en el distrito de Surquillo, por su atracción reciente por los inversionistas, por su ubicación estratégica y porque en este distrito se caracteriza mucho las viviendas colectivas.

Ya dentro del distrito de Surquillo decidimos buscar un terreno amplio donde proponer el conjunto residencial cohousing, los lotes más grandes pertenecen a algunas edificaciones de uso industrial que aún quedan en Surquillo, pero además de eso se quería que esté ubicado en el corazón de Surquillo, la zona más conocida por todas las personas y esta zona es la del cercado.

Otro punto o factor importante fue que para el desarrollo del proyecto la ubicación del terreno tenía que estar en un área consolidada, lo más cercana a ejes urbanos principales, para el mejor desplazamiento de las personas tanto a sus trabajos, estudios, etc. Todo esto ayudaría además a que las personas puedan llegar más rápido a sus hogares al estar sus viviendas a las avenidas más importantes de Surquillo, que son las avenidas Angamos y Republica de Panamá.

Por todo esto se decidió por el terreno ubicado en las intersecciones de los jirones Inca y Contralmirante Montero, donde actualmente se encuentra la fábrica industrial Surquillo S.A.C. además se encuentra en una zona donde se encuentran varias viviendas colectivas.

La ubicación urbana del Conjunto Residencial Cohousing en el distrito de Surquillo se dio bajo las siguientes condicionantes que brindará un comfortable hábitat como la mejor utilización del Edificio:

- **Concentración:** Esto consiste en ubicar el proyecto en una zona que este rodeado y concentre las diversas actividades urbanas como el comercio, cultura, edificios sociales y equipamientos para la mejor calidad de los residentes.
- **Accesibilidad:** Este punto consiste en que el proyecto esté adecuadamente insertado en la red vial principal de Surquillo y pueda ser de esta manera accesible tanto por el transporte público como privado. Además, el que esté

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

ubicado en una esquina con dos frentes hace que pueda ser visualizado desde lejos y pueda ser reconocido con facilidad.

- **Céntrico:** Es estar en una posición central con respecto a los distritos vecinos lo cual le brinda beneficios a la hora de transportarse en menos tiempo a sus diversos destinos.

- **Densidad:** Es ubicarse en zonas de densidad medias y altas.

- **Tamaño:** Es contar con un área de tamaño adecuado o razonable donde pueda satisfacerse todas las necesidades, requerimientos y dimensiones del proyecto a plasmar. Así de esta manera se pueda obtener también volúmenes adecuadamente proporcionados entre ellos y lograr una composición estética al final.

## **CAPITULO VIII: Formando el grupo y El Proceso de Diseño**

### **8.1 Formando el grupo**

#### **8.1.1 Identidad del grupo**

Antes de empezar el proyecto arquitectónico se tiene que lograr la identidad del grupo, es decir el conjunto de personas jóvenes, adultos, personas mayores tanto solteras como casados que vivirán en el cohousing. Se tendrá que llegar a saber las necesidades de cada una de estas personas. Es decir, llegar a saber qué es lo que buscan o quieren como comunidad.

Hay que tener muy presente que no por tener una habitación llena de individuos ya formamos una comunidad, formar una comunidad cohousing es más que eso. Para lograr esto se tendrá que aprender a trabajar juntos, definirse a sí mismos como un grupo es la clave para encontrar la identidad como comunidad. Para tener éxito como comunidad, se necesitará ser capaz de tomar decisiones como grupo. Trabajar juntos efectivamente y hablar con una sola voz. Se tendrá que crear una imagen de confianza estable. Para lograr o fortalecer esta imagen lo recomendable es crear una señal, una etiqueta grande indicando el nombre del futuro grupo en el ambiente donde se empezarán a reunir para conocerse más como personas. Por ejemplo, un nombre podría ser: “El Nuevo Grupo de Cohousing” o “El grupo de los surquillanos innovadores”, etc.

Los miembros del grupo empiezan como un conjunto de individuos. La mayoría de ellos tendrán que trabajar en su crecimiento y sensibilidad personal. Generalmente, respetan los derechos de los demás y son responsables por sus propias vidas. Por todo lo que han aprendido de sí mismos, ahora tendrán que comprender que es momento de que haya un

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

poco de comunidad en sus vidas. Tendrán que estar listos para unirse y encontrar un balance entre la comunidad y la privacidad.

Antes de esto es importante reconocer que todos tenemos distintas necesidades, expectativas y percepciones del mundo que experimentamos. Muchos grupos se han dado cuenta que necesitan explorar sus diferencias juntos para apreciarse mejor unos a otros y generar la confianza que necesitan para tener éxito al crear una comunidad. Para esto existe una cantidad de recursos disponibles para ayudar a desarrollar un lenguaje común y entender los tipos de personalidades, fortalezas personales, estilos de aprendizaje y dinámicas de grupo.

Por ejemplo, para que se puedan entender los diferentes tipos de personalidades, se recurre a un test según el Indicador de Tipo Myers-Briggs (MBTI) a todos los miembros del cohousing, lo que se puede descubrir resulta ser muy provechoso para poder entender quiénes son como individuos y como esto podría afectar en la relación con el resto del grupo.

El MBTI usa cuatro escalas para medir el tipo de personalidad basándose en las preferencias personales, las cuales se determinan al responder una serie de preguntas. Estas escalas son: Extroversión, Sensación, Pensamiento, Juicio, Introversión, Intuición, Sentimiento y Percepción.

Luego de que cada uno responda las preguntas y entregara los formularios para que sean analizados, descubrimos patrones interesantes y aprendemos lecciones valiosas sobre nosotros, como individuos y como grupo.

Uno llega a aprender que muchas personas del grupo tienen personalidades muy diferentes a la de uno, se puede entender por qué cada uno resuelve problemas de manera tan distinta y por qué algunos tienen un apetito voraz de recibir más y más información.

Los materiales que vienen con los test son muy útiles para entender y valorar las diferencias. Estos dicen al empezar el test: “Las preguntas en el Indicador de Tipo Myers-Briggs en sí no son importantes, pero si indican

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

las preferencias básicas que causan mayores repercusiones. No existe respuesta correcta o errada, sino que simplemente muestran diferentes tipos de personas que tienen intereses distintos, son buenas para diferentes ámbitos y que suelen tener dificultades para entender a otros. Las personas con preferencias opuestas a las de uno tienden también a ser lo opuesto en otras maneras. Suelen tener debilidades en ciertos temas donde uno posee fortalezas y viceversa. Hay que reconocer que cada tipo de personas tiene sus propias fortalezas y habilidades”.

Aparte de este test existen otros libros y herramientas disponibles que pueden ayudar a encontrarse a sí mismos como individuos en un grupo, así como a lograr que cada uno valore las fortalezas y compense las debilidades de los demás.

Para muchos grupos es beneficioso hacer encuestas para averiguar qué es lo que las personas desean, quiénes son, qué expectativas tienen, cuánto dinero tiene, qué habilidades aportarán, etc. Mientras que las encuestas pueden ser muy útiles, se recomienda tener precaución al evaluar y usar los resultados.

Si uno se siente inclinado a hacerlo puede usar una encuesta para un grupo en particular, pero hay que tener cuidado de no asumir que ya se ha aprendido qué es lo que las personas realmente desean, más bien hemos descubierto que las personas suelen contar sus sentimientos y actitudes fuera del contexto de comunidad al responder tales encuestas. Las respuestas suelen presentar temas personales, actitudes y preocupaciones sin considerar el deseo de tener un lazo con una comunidad, estas encuestas solo sirven como herramienta para saber qué es lo que las personas creen que quieren antes de que haber conversado con los demás miembros de la futura comunidad. Por el contrario que distinto hubiese sido si el grupo se sentara y analizara cada una de las preguntas juntos, considerando los pros y contras y el amplio margen de impactos que tendrían en la comunidad.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

### **8.1.2 Procesos y dinámicas de grupo**

Algo importante será gestionar las reuniones para el grupo. Se tendrá que establecer horarios fijos de reunión y, de preferencia, un lugar fijo de reunión ayuda mucho. Si no se necesitara pasar tiempo al final de cada reunión para quedar donde se reunirán la próxima semana, por el contrario, si ya se tiene un lugar fijo se tendrá más tiempo y energías para enfocarse en lograr que se construya el proyecto. Horarios y lugares fijos también les ayudará con el marketing ya que se pueden transmitir un mensaje consistente y no se necesitará actualizar los posters.

Algo que ayudara mucho al grupo será tener si es que se puede un servicio de guardería, todo el grupo saldría beneficiado si se consigue esto solo para las reuniones. Los grupos que incluyen padres o que quieren animar a familias con hijos deberían prestar atención particularmente a como tratan este asunto.

Otro punto importante será registrar los acuerdos que se tomen, organizar los asuntos del grupo suele empezar con llevar los registros de las decisiones que han tomado juntos. Llevar el orden del día de la forma tradicional es un buen comienzo. Para ser más prácticos se pueden usar registros electrónicos mediante una laptop ya que algunos grupos cohousing descubren con el tiempo que con la cantidad de papel que han generado no es práctico.

Lo mismo ocurre con los registros de decisiones, porque en muchos casos ha habido grupos que se han olvidado a que decisiones habían llegado o si ese día llegaron a tomar alguna decisión, por ende, es algo en que no se puede subestimar. Puede ser muy provechoso dar una breve descripción del tema de discusión que los llevo a tomar una decisión o un resumen del motivo de la decisión. No obstante, lo que importa es la decisión, tomada por consenso y claramente escrita.

A algunos grupos les parece útil publicar regularmente un resumen de sus decisiones, lo cual facilita compartir la creciente identidad del grupo con nuevos o posibles miembros. Algunos grupos incluso organizan los

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

registros de las decisiones ordenándolas por temas, fecha y algunas veces por persona. Estas técnicas pueden parecer exageradas, pero facilitan el encontrar las decisiones más adelante.

Sera importante reconocer que habrá temas candentes, existen muchos asuntos que todos los grupos van a tener que afrontar en algún momento. Estos pueden lograr que cualquier individuo se sienta algo incómodo con relación a unirse a un grupo. Algunos son notorios inmediatamente y otros son más filosóficos, pero cada uno tiene un impacto en la forma en la que los miembros o posibles miembros se sienten sobre la relación con el grupo. Estos temas que pueden incluir son: mascotas, estacionamiento, pesticidas, armas de fuego y fumar. Es obvio que esta lista no abarca todos los temas, pero da una idea de los temas comunes que suelen surgir y que deben tratarse en algún momento. El grupo debe darse un tiempo para conversar estos y otros asuntos, pero manteniendo la perspectiva de cuáles deben resolverse ahora y cuáles luego. A medida que aumente la confianza, las preocupaciones irán disminuyendo. Al confiar en que “la comunidad” se preocupa por uno como individuo, las preocupaciones por la seguridad y las necesidades se volverán menos intensas.

Después de un tiempo, los miembros con preocupaciones particulares y temas no negociables que pensaban que sus necesidades no quedarían satisfechas empezaran a confiar en que los demás miembros del grupo se preocupan por ellos lo suficiente. Empiezan a confiar poco a poco en la comunidad y lo que en un comienzo no era negociable al final se convierte en el proceso para identificar las necesidades y preferencias personales. Las necesidades de uno se mezclan con las de los demás miembros del grupo y se refina la visión de la comunidad.

Sera importante como grupo formar comités en diversos puntos que el grupo necesite, estos comités lo definen los integrantes del grupo cohousing. Algunos pueden ser los siguiente:

Comité de coordinación

- Compuesto por representantes de cada comité.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

- Se reúne con poca frecuencia para coordinar los esfuerzos de todos los comités.

- Responsable de el orden del día en cada reunión general

### Comité legal y de finanzas

- Supervisa todos los temas relacionados con asuntos legales

- Supervisa todos los temas relacionados con dinero

- Se asegura de que se recolecten todas las cuotas y se paguen todas las cuentas

### Comité de procesos y miembros

- Solución de disputas

- Esfuerzos de acercamiento entre vecinos

- Facilitan las reuniones generales

- Coordinación de eventos sociales y de entretenimiento

### Comité de edificio

- Limpieza de la casa común

- Planeamiento y mejoras para la casa común

- Mantenimiento del edificio y planeamiento del mantenimiento a largo plazo

- Mantenimiento del sistema de calefacción y de la planta física

### Comité de exteriores

- Mantenimiento de paisajes y exteriores

- Planeamiento paisajista

- Eventos de limpieza de exteriores

- Por lo general, participan personas a las que ya no les gustan las reuniones y desean pasar su tiempo en los exteriores.

## **8.2 El proceso de desarrollo**

### **8.2.1 Patrones de éxito**

Algunas personas piensan que la única forma de construir una comunidad de cohousing como grupo es asumiendo el control al inicio del proyecto y manteniéndolo hasta el final. Muchos grupos asumen que ellos mismos serán sus desarrolladores, asumiendo la responsabilidad y reteniendo el control del proyecto. Algunos grupos han tenido éxito siguiendo ese camino, pero se requiere conocimiento y algo de precaución para tener éxito. Sin embargo, establecer una relación con un desarrollador con experiencia puede ahorrarles tiempo, dinero y riesgo al grupo. Para aumentar las posibilidades de tener éxito es importante entender qué es un desarrollador, cómo opera y cuáles son las opciones como grupo de desarrollo.

Para ser exitoso como desarrollador se debe tener dinero y ser capaz de pedir préstamos. Los desarrolladores, exitosos y confiables, son capaces de convencer a alguien para que les preste dinero. Los prestamistas prefieren dar dinero a quienes no lo necesitan realmente, sino a aquellos que con ese dinero prestado puedan conseguir más dinero.

Los desarrolladores son escasos. Aquellos que son novatos pueden crear un producto exitosamente una o dos veces, pero no suelen obtener ganancias por ellos. El éxito requiere conocimiento, visión, intuición y dinero. Y solo los que son prudentes consiguen el éxito realmente.

### **8.2.2 Definiendo a un desarrollador**

Entendamos lo que queremos decir con desarrollador. Vamos a comparar qué es un verdadero desarrollador con otros dentro de la industria del desarrollo que quizás se presenten como desarrolladores o que están confundidos con el término.

Los verdaderos desarrolladores tienen efectivo disponible para invertir en el proyecto que escojan, no nos referimos a dinero prestado, sino efectivo

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

en mano. Están dispuestos a correr el riesgo necesario en el desarrollo y, por lo general, han tenido éxito al hacerlo en el pasado, que es de donde proviene su dinero. También están en la capacidad crediticia, lo que significa que cuentan con un historial con prestamistas. A menudo se valen de sus talentos y de servicios de promotores, consultantes y empresas de construcción.

### **8.2.3 Estrategias de desarrollo**

Hay varias estrategias de desarrollo exitosas para un cohousing, estas son las siguientes:

#### **Ser uno mismo su propio desarrollador**

Muchos de los integrantes de un cohousing asumirán que ser su propio desarrollador es la única forma de crear un cohousing por sí mismos. Analicemos lo que esto significa. Ser tu propio desarrollador significa identificar y juntar todos los activos y recursos para luego aplicarlos de forma apropiada para hacer el proyecto realidad. Implementar estrategias para un uso de recursos que sea efectivo en cuanto al costo es una de las piezas más importantes de este complejo rompecabezas.

Ser tu propio desarrollador significa asumir todo el riesgo. Esto significa aportar todo el dinero y saber cuándo gastarlo y en qué. Para un grupo esto también significa ser capaz de tomar decisiones rápidas y efectivas, así como también expresarlas con una sola voz. Tener un contacto con un proveedor de servicios de ingeniería, por ejemplo, esto significa dar direcciones claras y concisas en el tiempo apropiado. Esto significa estar en control y tener la habilidad de ejercerlo efectivamente. El grupo necesitara cantidades significativas de dinero en efectivo, suficiente crédito en el tiempo apropiado, conocimiento del proceso de desarrollo y construcción y sabiduría para saber cuándo hay que hacer algún cambio.

Para muchos, parece que la única forma o la forma correcta de construir una comunidad cohousing es asumir el control al comienzo y mantenerlo hasta el final. Por ejemplo, El cohousing Winslow y el cohousing Pioneer

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Valley fueron desarrollados exclusivamente por los miembros del grupo. Cabe resaltar que esta era la única opción disponible de la época.

### **Encuentra un desarrollador que sea un socio**

Otra forma de mantener algo de control y reducir algo del riesgo al mismo tiempo es encontrando a un desarrollador que sea nuestro socio. Asociarse con un desarrollador tiene aspectos positivos y negativos. De todos modos, los desarrolladores van a querer alguna compensación por gastar su dinero y asumir el riesgo, pero también van a requerir algo de control, lo que implicará que el grupo tendrá que cederle un poco. El lado positivo de esta alternativa es que el grupo no tendrá que conseguir todo el dinero que se necesita, no asumirán todo el riesgo y, más importante aún, tendrán un socio que sabe lo que está haciendo y por ello puede conseguir el financiamiento para la construcción.

Generalmente, cuando un grupo de cohousing establece una sociedad con un desarrollador, esta comienza como un entendimiento débil. Una vez que se encuentra el desarrollador con el grupo, se pide a este que tome una decisión es ahí cuando se forja o se disuelve la sociedad. Si el grupo se compromete con la propiedad, firmando un acuerdo para participar de alguna manera, así como indicando una intención de compra sobre el producto final, el desarrollador puede proseguir con la planificación de la infraestructura, las aprobaciones de permisos y el proceso de diseño.

Si el grupo, o un miembro de este, ya posee un terreno que creen que podría funcionar, sería recomendable planteárselo al desarrollador. También se le podría decir que evalúe la propiedad y su potencial de desarrollo.

Trabajar con un desarrollador como socio es una de las formas más efectivas de lograr que se construya el proyecto, pero hay que tener cuidado y evaluar minuciosamente a los posibles socios de desarrollo.

### **Trabaja con una agencia de vivienda del gobierno**

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Muchos grupos asumen que por no poder costear la creación de un cohousing por sí mismos, o por tener o esperar tener miembros de bajos ingresos, tendrán que encontrar una agencia del gobierno y trabajar con ella para realizar sus sueños de cohousing.

Por norma general, trabajar con una agencia del gobierno, a pesar de lo atractivo que parezca, requiere extrema paciencia y tiempo.

Los grupos que han tenido éxito trabajando con estas agencias para lograr que se construyan sus proyectos incluyen el grupo South Side Park en Sacramento (E.E.U.U.) y el grupo Puget Ridge en Seattle. (E.E.U.U.)

### **Compra un proyecto finalizado a un desarrollador**

Otro método es comprar un proyecto finalizado a un desarrollador. Con el control completo, el desarrollador prosigue como normalmente lo haría, creando el “producto cohousing” tan rápido y eficientemente como le es posible. Al finalizar, el desarrollador recurre al grupo que expreso interés en comprar el proyecto y les ofrece venderles unidades privadas a precios establecidos por el mismo.

Existen ventajas y desventajas obvias de esta forma de crear un cohousing. Primero, si el desarrollador inicia y construye el proyecto, el retendrá el control completo de principio a fin. La regla es que aquel que gasta el dinero tiene el control. Sería raro que un individuo, y mucho más raro que un desarrollador, renuncie al control de un proyecto en el que su dinero está en juego. Por otro lado, el proyecto se construiría rápida y eficientemente. Si el desarrollador es consciente de las necesidades de la comunidad de cohousing y realmente está convencido de que hay compradores para el proyecto cuando esté finalizado, el producto final ofrecerá un lugar satisfactorio donde vivir para la comunidad.

### **Un miembro que actúe como desarrollador**

A veces el grupo presenta un terreno y luego, por algún motivo, no pueden proseguir. El tener dificultades para tomar decisiones, no estar dispuestos a reunirse con la suficiente frecuencia o a darse el tiempo necesario para solucionar algunos problemas pueden estancar el proyecto. La frustración

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

puede hacer que un miembro se convierta en el desarrollador por su propia iniciativa.

Esto también puede ocurrir cuando un individuo que está entusiasmado y listo por progresar no puede encontrar suficientes personas que se unan o se comprometa. Hay ejemplos en los que esta estrategia de desarrollo ha tenido éxito.

En Santa Fe, Nuevo México, un miembro de un grupo de cohousing nuevo también era abogado y un desarrollador con experiencia. Quería vivir en un cohousing y no quería solo conversar sobre ello. Cuando el lugar estuvo disponible y el grupo no podía avanzar lo suficientemente rápido, él lo hizo por su cuenta. Lo consulto con el grupo durante el proceso, manteniéndolos informados del progreso, pero uso su propio dinero, asumió todos los riesgos y retuvo el control. Vendió el producto final a algunos miembros del grupo original y a muchos nuevos a los que simplemente les había gustado lo que había creado. Algunos miembros del grupo original estuvieron agradecidos por lo que había hecho. A otros no les pareció y siguieron su propio camino, escogiendo no participar.

## **CAPITULO IX: EL PROCESO DE DISEÑO Y CONSIDERACIONES DE DISEÑO**

### **9.1 El proceso de diseño**

#### **9.1.1 Trabajando con el equipo de diseño**

Los integrantes del cohousing dan sus aportaciones como grupo al equipo de diseño encargado que desarrollara el proyecto. Luego una vez asimilado las inquietudes y necesidades por el equipo de diseño, en la siguiente reunión traen sus avances y las presentaran para todo el grupo con el objetivo que estos acepten su trabajo.

Sera importante usar un buen facilitador durante las reuniones de diseño. Puede ser alguien del grupo o se puede contratar a alguien que no sea parte de este. Un buen facilitador será capaz de manejar las reuniones y asegurarse de que todos sean escuchados. Este debe ayudar a todos los miembros para que lo logren, garantizando que los miembros estén escuchándose unos a otros y entendiendo las implicaciones de lo que el equipo de diseño está presentando.

Hay que asegurarse de que el grupo en conjunto tome todas las decisiones de diseño y que estas sean registradas y se entreguen copias al equipo de diseño. Solo se considerarán las decisiones por escrito del grupo como direcciones para el equipo de diseño. Esto va a prevenir que voces más fuertes o más elocuentes de miembros individuales sean las únicas voces que el equipo de diseño escuche.

#### **9.1.2 Rutas de diseño paralelos**

El proceso de diseño de un cohousing consiste en tres elementos: planificación del sitio, diseño de la casa común y diseño de las unidades privadas. Es importante aclarar que esto no es una secuencia rígida. Mientras se diseña cada elemento, este nos da información para los otros. A medida que uno prosigue con el proceso, va a querer regresar y revisar

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

los efectos que sus decisiones han tenido en cada uno de los demás elementos de su diseño. La planificación del sitio es el proceso de identificar en qué zona del terreno se ubicarán los edificios. Será necesario tener un análisis del lugar. Este es una revisión detallada de los factores que afectaran el diseño del sitio, incluyendo cosas como acceso solar, vistas, sonido, vegetación, cursos de agua, condiciones del suelo, etc. Además de los retos particulares que presenta el brindar una infraestructura

(alcantarillado, servicio de agua, vías, etc.), diseñar para una comunidad tiene demandas especiales. El capítulo siguiente, Consideraciones de diseño, se abordan varios temas más amplios.

### **9.1.3 Objetivos del plan de sitio**

#### Sensación general

- Facilita el sentido de comunidad
- Se siente como en casa
- Facilita la privacidad al igual que la comunidad
- Muestra reverencia y respeto por nuestra parte del mundo
- Sensación de estar rodeado de naturaleza
- Sensación de calidez y comodidad física

#### Personas/relaciones

- Apto y seguro para niños y personas adultas de todas las edades.
- Fomenta la flexibilidad de estilos de vida (ej. Oportunidades de trabajar desde el hogar, adaptándose al ciclo de vida)
- Fomenta la diversidad de personas
- Fomenta las oportunidades de interacción espontáneas y frecuentes.
- Fomenta la comunicación entre residentes

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

- Fomenta la interacción amable con vecinos fuera de la comunidad.
- Fomenta las amistadas de alta calidad
- Permite que haya paz y quietud cuando sea necesario
- Fomenta la comodidad

### **Cualidades físicas**

- Equilibra la individualidad y la armonía en la arquitectura
- Permite la expresión individual
- Atractivo
- Limpia y ordenada
- Maximiza la luz natural en el interior de los edificios
- Fomenta la asequibilidad
- Facilita su uso durante climas húmedos
- Fomenta la diversidad de tipos de unidades
- Permite que exista una jerarquía de espacios

### **9.1.4 Diseño esquemático**

Es un proceso de búsqueda, una evaluación creativa de formas y conceptos, uniendo los sueños y visiones definidas en el programa. Es el proceso de formar imágenes en dos y tres dimensiones que representan soluciones aproximadas para el complejo problema de implementar el programa para construir la comunidad.

Sería genial si el arquitecto podría dibujar durante una presentación con el objetivo que los integrantes del grupo puedan opinar y brindar sus inquietudes. Todo esto lograra también que el arquitecto se inspire a trabajar duro por el grupo.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

También es un proceso de aprendizaje para el grupo para que puedan leer bocetos bidimensionales. Mientras más observen el proceso de dibujo, más entenderán cómo usarlos y cómo es que se usan.

Es recomendable usar un modelo aproximado del sitio para poder evaluar varios diseños. Los procesos de diseño más exitosos que se ha visto aprovechan modelos a gran escala del sitio, incluyendo las características importantes. El grupo trabaja unido interactivamente tratando varios planos para el sitio. Se usan bloques de madera escalonada desigual para representar los edificios, pueden turnarse para empujarlos y ver que opción funciona mejor. Los integrantes luego toman fotos de cada alternativa para que puedan llevar un registro.

Después de que el diseño haya evolucionado, será lógico crear un modelo “provisional” simple de los edificios. Esto ayuda a los miembros que tienen problemas para visualizar los dibujos, pero también obliga a los diseñadores a que se enfrenten a los retos tridimensionales que quizás no hayan reconocido. Es posible que los miembros del grupo puedan ayudar a construir el modelo para ahorrar algunos costos, además será divertido y una buena forma para que los miembros se conviertan íntimamente familiares con el diseño mientras este evoluciona.

### **9.1.5 Desarrollo del diseño**

En esta etapa el arquitecto hace todos los dibujos a escala, empieza a establecer cuidadosamente los tamaños de las habitaciones, así como las ventanas y la ubicación de las puertas. Es ahora cuando se diseñan las cocinas, se determina el vaivén de las puertas y cuando se evalúa la practicidad del diseño esquemático aprobado.

Al pasar al desarrollo del diseño, el equipo empieza a observar sistemas estructurales. Se evalúan los requisitos del diseño estructural de carga, viento y sísmicos, además de las necesidades espaciales para los sistemas de desagüe, electricidad, etc. También se evalúa las estrategias de conservación de energía, limitación y tipos de techo.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Durante el desarrollo de diseño sirve construir un modelo de la casa común y, si es posible, de las unidades privadas también. Muchas personas entenderán con mayor claridad si ven lo que se ha planificado en tres dimensiones. Lo ideal sería si el diseño no cambia mucho ya que es bueno tener un modelo que represente el diseño final para conseguir nuevos miembros y promover la comunidad. Durante el desarrollo de diseño, el equipo de diseño estará implementando el diseño esquemático aprobado. Este es el momento en el que deberían evaluar los diseños basándose cuidadosamente en el programa de diseño que se ha elaborado.

### **9.1.6 El proceso participativo de diseño**

Uno de los atributos particulares de un cohousing es la continua participación activa de todos los integrantes del grupo, desde la fase inicial de diseño hasta la construcción, generando en todo ese tiempo fuertes vínculos y fortaleciendo su sentimiento hacia la vida en comunidad.

A continuación, se mencionará que es lo que hacen algunos grupos de arquitectos especializados en cohousing para lograr la forma más eficaz este proceso participativo con los integrantes del grupo.

#### **Usar talleres participativos**

Al reunir a todos durante fases críticas, los talleres son una forma efectiva de agilizar el proceso de diseño. Los talleres sirven para educar a los grupos sobre las características del diseño de un cohousing, enfocar la energía creativa, y facilitar la toma de decisiones eficiente. También son una forma efectiva de desarrollar habilidades para llegar a un consenso y fortalecer la comunidad antes de mudarse.

Cada uno de los talleres está diseñado para encajar con el proceso de diseño en general al mismo tiempo que proporciona información del mismo. Estos talleres son promovidos por una firma de consultoría de desarrollo de cohousing como parte integral del método agilizado de desarrollo. Al incorporar talleres durante el proceso de diseño, los grupos

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

pueden aprovechar la experiencia disponible a través de los profesionales de cohousing de una forma eficiente y rentable.

### **Tareas**

Algo que ayudará al equipo de arquitectos a disminuir su carga de trabajo será dejarles trabajos previos. Con este fin, se dejan “tareas”, detallando las preguntas claves sobre el sitio, la casa común o los requisitos para el diseño de las unidades. Esto le da la oportunidad a cada miembro para examinar detalles de diseño importantes, así podrán abordar los ejercicios de grupo con mayor claridad. La tarea también puede incluir la recopilación de imágenes para armar las pizarras de imágenes durante los ejercicios de grupo.

### **Presentación con diapositivas**

Los talleres suelen empezar con una presentación con diapositivas, ofreciendo un tour por las comunidades de cohousing que existen a lo largo del país. Luego discuten e ilustran con diapositivas los temas que son claves para el taller en particular para luego seguir con una sesión de preguntas y respuestas. Estas presentaciones pueden ser excelentes oportunidades de marketing para los grupos. Es una buena forma para el grupo de conectar entre ellos y para el equipo de arquitectos ya que pueden conocer a los miembros.

### **Ejercicios en el taller**

Los ejercicios que se realizan con el grupo cohousing son los siguientes:

**Análisis del sitio:** En lo posible, se empieza con una observación y análisis del sitio. Quienes participan en el taller caminan por el sitio con el equipo de diseño, haciendo observaciones sobre las diferentes características del sitio.

**Ejercicios de visualización:** Se realiza una visualización guiada. Los miembros del grupo se imaginan haciendo diferentes actividades en diferentes áreas de la comunidad, la casa común o las unidades. Luego

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

todos se toman turnos para comentar y escuchar las ideas de cada uno. Después se anota y registran los temas comunes.

Ejercicios de discusión en grupos pequeños: Los grupos más pequeños permiten que cada persona pueda hablar más, lo que ofrece más oportunidades a los miembros de conectar entre ellos y conocerse mejor y permite que ordenen más ideas y lleguen a algunas conclusiones.

Discusiones con todo el grupo: Es importante que todo el grupo se una y participe en las decisiones sobre el diseño. En este punto se facilita el proceso de llegar a un consenso del grupo sobre las prioridades de diseño, ayudando a los miembros para que se escuchen atentamente entre sí. Este proceso ayuda a construir la comunidad social, mientras se diseña la comunidad física.

Pizarras de imágenes: Con frecuencia se hace que los grupos armen sus pizarras con imágenes que ellos mismos traen. Estas ilustran lo que desean para la apariencia y la sensación que debe transmitir su comunidad, casa común o unidades y sirve de base para la estética del diseño en general.

Ejercicio de planificación de sitio con bloques: Una de las partes atractivas del taller de sitio es la de trabajar con los vecinos haciendo un modelo interactivo del plano del sitio. Para esto se usan bloques, los miembros pueden explorar diferentes maneras de organizar las unidades individuales y la casa común dentro del sitio. Todo el grupo ofrece retroalimentación sobre los diferentes patrones que surgen y la información sirve de guía para el proceso de diseño esquemático.

Ejercicio para la casa común con bloques: Este ejercicio implica trabajar en un modelo interactivo del plano de la casa común. Se usan bloques que representen las habitaciones y áreas, los miembros exploran diferentes formas de organizar el espacio dentro de la casa común.

Ejercicio de tipología de unidades: Se presentan los diseños típicos de las unidades en cohousing y se revisan aspectos como la amplitud, la entrada y la relación que existe con referencia a la cocina. Es importante subrayar

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

que el objetivo no es necesariamente aprobar o revisar el plan, sino buscar aspectos que los miembros tengan en común.

### **Taller de visión**

Acá se ayuda a que el grupo cohousing escriba su declaración de visión que promocionará a su grupo para conseguir nuevos miembros e informar los esfuerzos de desarrollo y diseño en proceso. Tener en claro las prioridades por adelantado ayuda a que los grupos se mantengan en el camino correcto más adelante.

### **Talleres de programación y diseño esquemático**

Se ayuda a que el grupo pueda determinar los objetivos y preferencias específicos para el sitio, la casa común y las viviendas individuales. Los miembros llegan a un consenso sobre el programa de diseño, el cual describe elementos y espacios específicos para el diseño, así como sus cualidades y relaciones. También exploran diseños y brindan guía sobre que direcciones de diseño quieren que siga el equipo de diseño.

### **Diseño esquemático**

Después del taller, se desarrolla el diseño esquemático basándose en la programación de diseño y la guía brindada por el grupo. El equipo de diseño por su cuenta va trabajando a distancia o colabora con los desarrolladores seleccionados por el grupo. Comúnmente, se hacen varios diseños esquemáticos y se presentan al grupo para recibir retroalimentación.

### **Desarrollo de diseño**

Se realizan más reuniones para refinar el diseño, ya sea con todo el grupo o con el comité de diseño. Se toman decisiones sobre detalles como el diseño de la cocina de la casa común y la selección de materiales.

### **Documentos de construcción**

Cuando todas las decisiones se hayan tomado, se trazan los planos de los cuales se construirá el proyecto.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Existen varios temas clave de diseño que tendrán un efecto significativo en la sostenibilidad de la comunidad después de que las personas se muden. Esto incluye una separación deliberada entre el auto y las viviendas privadas, senderos peatonales que conecten el acceso a las viviendas, cocinas privadas con vista hacia los senderos peatonales y una casa común bien diseñada y que esté ubicada en el centro.

Hay tres partes distintas pero interconectadas en el diseño de una comunidad cohousing. La mayoría de grupos empiezan enfocándose en el plano del sitio, luego trabajan juntos como comunidad para diseñar la casa común. Con el tiempo, necesitarán acordar un diseño para las viviendas privadas. Querrán discutir la posibilidad de estandarizar las unidades privadas y la inclinación por personalizarlas, ya sea antes de que empiece o durante el proceso de construcción.

### **9.2 Consideraciones de diseño**

#### **9.2.1 Separación deliberada del automóvil**

Una de las características comunes de los cohousing daneses es su diseño intencional de estilo vecindario. Además de esto, le añadiríamos una separación entre el auto y las viviendas lo cual es una característica clave en el diseño de comunidades de cohousing exitosas. Para animar a las personas para que interactúen unas con otras se necesita que los autos estén estacionados lejos de las residencias privadas.

A continuación, proponemos las siguientes oportunidades que surgirán al separar el estacionamiento de las viviendas privadas:

1. Mayor oportunidad de interactuar con otros residentes al caminar por la comunidad.
2. Se requiere menos espacio en el sitio para autos, lo que permite mayor lugar para jardines, lugares de encuentro, así como espacios abiertos y ambientes naturales.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

3. Se requiere menos pavimento para áreas de acceso vehicular, estacionamiento y vías para medias vueltas.
4. Aumenta la seguridad debido a que hay mayor presencia de personas en el sitio.

### **9.2.2 Senderos peatonales**

Cuando el auto está separado de las residencias privadas, se tiene la oportunidad de crear senderos peatonales a una escala más pequeña que conecte cada residencia, en lugar de calles y accesos vehiculares masivos del típico vecindario suburbano. Además, se tiene la oportunidad de crear un maravilloso lugar para que los niños jueguen. Los adultos podrán experimentar interacciones espontáneas con los vecinos cuando se crucen unos con otros de camino hasta sus autos.

Un número de grupos que han escogido adoptar otros principios de cohousing han mantenido su antigua relación con sus autos lo que los llevo estacionarse en el garaje de sus viviendas privadas o bajo marquesinas. Esto requiere más terreno y devalúa las oportunidades que los senderos peatonales permitirían. Sin embargo, el mayor riesgo es que esto reducirá las posibilidades de sustentar una comunidad en desarrollo durante los años siguientes.

### **9.2.3 Cocinas con vista hacia los senderos peatonales**

Otro aspecto menos obvio del diseño intencional estilo vecindario es ubicar las cocinas de las unidades privadas de manera que den hacia los senderos peatonales. Como es el área de mayor actividad de la casa, esto aumenta el control y la supervisión de los senderos públicos, lo cual ofrece seguridad y protección para los niños, así como un sentido de conexión.

Mientras que este asunto puede ser no tan importante como la elección sobre donde estacionar los autos, algunos dirían que es casi igual de significativa. La ubicación de la cocina parece tener un efecto significativo

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

en cómo funciona la comunidad y tiene un efecto a largo plazo sobre la sostenibilidad social.

### **9.2.4 Ubicación de la casa común**

Al parecer no se puede tener un cohousing sin una casa común que esté ubicada en el centro dentro de la comunidad, a la cual todos los miembros tienen fácil acceso. Este punto de enfoque tan importante para la comunidad variara en tamaño, dependiendo del número de los habitantes y los recursos que se dediquen a su construcción.

Las primeras comunidades en Dinamarca tenían casas comunes más pequeñas de 139 a 186 metros. Posteriormente, las comunidades decidieron construir casas comunes más grandes, a menudo complementándolas con otras edificaciones de esparcimiento alrededor del sitio. Este parece ser el resultado de un aumento de confianza de los miembros en los beneficios de esta gran inversión. Estos pueden oscilar desde 325 hasta los 929 m<sup>2</sup> para la casa común y las comodidades compartidas. Por ejemplo, la comunidad WindSong tiene 34 unidades habitacionales tiene un total de 556 m<sup>2</sup> de casa común con calefacción, más un adicional de 207 m<sup>2</sup> de almacenaje cerrado para bicicletas sin calefacción, áreas de talleres y nodos peatonales. Tienen más de 929m<sup>2</sup> de pasos peatonales cerrados.

### **9.2.5 Aprendiendo del pasado**

Desde que se construyeron los primeros proyectos de cohousing a comienzos de la década del 70, han surgido algunos patrones de planificación, de espacio y de tamaño de la edificación. Jan Gudmand-Høyer, considerado el padre del movimiento cohousing en Dinamarca, observa que los diseños de cohousing han evolucionado considerablemente. El identifica 4 generaciones distintas:

#### **La primera generación de cohousing**

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Los primeros proyectos incluían unidades privadas de un aproximado de 139 m<sup>2</sup> con una casa común de tamaño similar, unos 139 m<sup>2</sup>. Las personas aún no sabían por completo cómo funcionaría esta idea o cómo les beneficiaría el uso de una casa común. Las unidades privadas permanecieron grandes en caso de que la idea de comunidad no funcionara. La comunidad primitiva de Skråplanet, donde Jan Gudmand-Høyer aún vive, es un ejemplo de un bofællesskaber (cohousing) de la primera generación.

### **La segunda generación de cohousing**

A medida que la confianza creció, la siguiente generación de cohousing evolucionó, al incluir unidades privadas más pequeñas e instalaciones comunes más grandes. El tamaño de las unidades se redujo a un promedio de 93 m<sup>2</sup>. En los cohousing de segunda generación, las vías peatonales se volvieron mejor definidas. Además de volverse más grandes, la ubicación centralizada de la casa común y la relación de esta con las unidades privadas se convirtió en algo muy importante. La comunidad Trusdeslund de Dinamarca y la comunidad de Winslow Cohousing en EE.UU. son ejemplos de cohousing de la segunda generación.

### **La tercera generación de cohousing**

En la tercera generación de cohousing, la casa común continúa expandiéndose mientras que las unidades privadas continúan reduciéndose. Se dedican más y más recursos a la expansión y mejoramiento de las instalaciones comunes, y aumentando el tamaño de la casa común a casi 929 m<sup>2</sup>. El tamaño promedio de una unidad privada podía reducirse hasta llegar a 70 o 74 m<sup>2</sup>, lo suficiente para acomodar las áreas privadas necesarias para la privacidad personal, retiro y descanso.

Más significativo aún, la casa común y las unidades privadas se unían en un mismo edificio, a menudo conectadas por calles con una cubierta de vidrio. El acceso a la casa común es más fácil y cada vez más usos específicos se añaden a la casa común, así como instalaciones de diversos talleres o un área de música. Aunque las unidades privadas son

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

un poco más grandes, la comunidad WindSong en Vancouver, C.B, es un ejemplo de un cohousing de tercera generación.

### **La cuarta generación de cohousing**

En la cuarta generación de cohousing, agrupaciones de la segunda y tercera generación se unen en un vecindario o villa más grande. Jan Gudmand-Høyer diseñó un nuevo vecindario de 48 comunidades cohousing, incluyendo tiendas y otros servicios comerciales. La mayor parte está completada y se ubica en la villa de Ballerup, un suburbio de Copenhague,

Dinamarca. Un número de grupos están planificando comunidades de cohousing de cuarta generación en Norteamérica. Se está desarrollando el segundo de tres vecindarios en “Eco Village at Ithaca” en el estado de Nueva York.

### **9.2.6 Alternativas de diseño y tipos de vivienda**

Los desarrolladores por lo general construyen una gama limitada de tipos de viviendas, productos que el banco financiará y que saben que venderán. No suelen considerar una gran variedad de necesidades de vivienda y alternativas que están disponibles. A continuación, veremos los siguientes tipos de vivienda para el proyecto individualmente o en alguna mezcla de estos:

- Viviendas adosadas o agrupadas, donde cada familia es propietaria de su hogar y una porción de terreno, sin nadie que viva encima o debajo de ellos. A estos a veces se les conoce como “departamentos jardines” y pueden combinarse para formar casas pareadas.
- Las casas pareadas están en terrenos individuales y suelen ser de tres o cuatro pisos. Comparten paredes laterales además de una calle pública con patios privados detrás. Este es un tipo común de vivienda en Europa y en ciudades antiguas de Norteamérica.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

- Departamentos apilados o condominios, donde las unidades están una sobre otra de manera eficiente y el acceso se da por medio de escaleras o un ascensor. Estas pueden ser bajas, como de cuatro pisos, o altas. Más de un proyecto de cohousing pueden compartir un edificio alto.
- Viviendas compartidas dentro del cohousing, como las casas-cápsula, donde las familias o los solteros tienen su propio espacio privado y comparten una cocina y sala.
- Ocupación de un solo espacio, donde el individuo puede tener uno o dos habitaciones con un baño y sin cocina.
- Residencia, donde jóvenes y visitantes puedan compartir una habitación sin cocinas privadas.
- Renovaciones y reutilización de edificios comerciales donde se puede usar de nuevo los amplios espacios abiertos para viviendas de forma creativa.
- Instalaciones de botes en los que se puede vivir o casas bote (vivienda flotante) a veces se consideran lo más cercano a un cohousing. Si se tiene un terrenos costero o ribereño, esta puede ser una opción.
- Los lotes individuales para construir viviendas privadas unifamiliares son más caros, pero se pueden usar exclusivamente o en combinación con otros tipos de viviendas.
- Las viviendas unifamiliares son más costosas, pero pueden formar parte un proyecto de cohousing mayor.

### **9.2.7 LA CASA COMÚN**

Lo ideal es que la casa común debe estar ubicada en el centro, para que sea fácil de acceder desde cada unidad habitacional privada y, en lo posible, en el camino desde el lugar donde estacionas tu auto hasta la puerta de tu hogar. Es bueno incluir funciones y actividades en la casa común que atraigan a las personas para que vengan y usen las

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

instalaciones. Es importante hacer de la casa común el centro de las actividades de la comunidad y eso hará que se mantenga viva.

Casi todas las comunidades de cohousing escogen incluir las siguientes funciones básicas en su casa común, en orden de prioridad:

- Un área para el comedor y un espacio para encontrarse, capaz de albergar a la mayor parte de la comunidad (60 o 70 por ciento) con regularidad y, con menor frecuencia, a toda la comunidad más los invitados.
- Una cocina común que sea conveniente para ser utilizada por más de un cocinero a la vez. Debería ser capaz de preparar comidas regularmente para la mayoría de la comunidad y, con menor frecuencia, para toda la comunidad incluyendo los invitados.
- Un área de juego para los niños, visualmente conectado con el espacio del comedor, pero acústicamente aislado de este.
- Un lugar para recoger la correspondencia con un tablero de anuncios y con compartimentos personales para la comunicación interna.

Muchas comunidades de cohousing también incluyen algunas o todas las siguientes funciones y espacios de uso especial en su casa común. Estos aparecen listados según el orden en el cual suelen ser seleccionados:

- Área de ocio para adultos
- Habitaciones de huéspedes
- Lavandería
- Áreas de almacenamiento para la comunidad
- Espacios de talleres y artesanías
- Área para adolescentes
- Espacio de oficina para la comunidad o para alquilar a los miembros
- Jacuzzi
- Área de entrenamiento
- Cuarto de música

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Y la lista podría continuar. Cabe resaltar que la mayoría de usos están orientados a la comunidad. Las instalaciones de esparcimiento personal comunes en grandes proyectos especulativos de vivienda, como las piscinas o los saunas, suelen estar muy debajo en la lista para las comunidades de cohousing. Mientras más grandes se hagan las casas comunes, más oportunidades existirán de incluir usos especiales. La comunidad deberá considerar todas las opciones posibles, evaluar las posibles y clasificarlas basándose en lo que es importante para el grupo. La casa común es el corazón de la comunidad. Si se diseña bien, le dará vida a la comunidad por muchos años venideros.

### **9.2.8 Diseño de las unidades privadas**

#### **9.2.8.1 Estandarización de las viviendas privadas**

Esto es mucho más efectivo en cuanto al costo. La personalización de unidades privadas es muy costosa. Estas pueden ser noticias decepcionantes, pero explicaremos la razón por la que la estandarización resulta económica. Estandarizar la unidad privada significa que se igualaran tantas cosas sea posible entre las unidades. Las cocinas y baños serán iguales, o al menos similares entre sí. Existe una cantidad reducida de planos de planta diferentes. En un proyecto de 30 unidades de viviendas adosadas construido por un desarrollador del “mercado regular” comúnmente solo habría dos o tres planos de planta estandarizados. Estos incluirían un par de planos de una unidad con dos dormitorios, uno un poco más grande y costoso que el otro, y un plano “económico” de una con un solo dormitorio. El motivo de esta selección limitada es la economía. Mientras más repetición haya en el proyecto, más se reducirán los costos. Se puede comprar todo un camión de alacenas que combinen y que cuesten menos. Se puede contratar obreros jóvenes de menos habilidades y tener éxito ya que aprenderán a instalarlas una vez y luego lo repetirán una y otra vez.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

### 9.2.8.2 Unidades privadas personalizadas

Si el objetivo es crear una comunidad, a veces es mejor dejar ir nuestros sueños poco realistas o nuestros deseos de lujos personales que no podemos pagar. Para muchos, el sacrificio es fácil. Hay que enfocarse en la casa común para compensar la diferencia. Se recomienda invertir energía y recursos para crear instalaciones comunes maravillosas donde se pueda sentir como en casa, un lugar en el que uno se sienta a gusto al usarlo a diario. Al tratar de establecer una comunidad, el personalizar las unidades es algo peligroso. No solo es costoso, sino que tiende a quebrar la comunidad. El proceso de personalización está lleno de situaciones divisivas inesperadas, incluyendo costos no anticipados y costos que las familias individuales no quieran pagar.

Estandarizar las unidades puede sonar horrible. Y apegarse a la estandarización será difícil, aun cuando se haya aceptado. Sin embargo, hay grandes beneficios para la comunidad. Hay que desarrollar alternativas de diseño razonables y prácticas durante el proceso de diseño. Hay que diseñar con flexibilidad y adaptabilidad en mente. Aunque sea difícil creerlo, el proyecto les costará menos a todos y no dañara la comunidad.

## CAPITULO X: PROGRAMACION ARQUITECTONICA

### 10.1 Programacion arquitectonica

#### PROGRAMA URBANÍSTICO

#### CONJUNTO RESIDENCIAL

DESCRIPCION	ÁREA
1.- Área de viviendas	7002,26 m <sup>2</sup>
Estacionamiento	465,5 m <sup>2</sup>
2.- Área de servicios	
Talleres artísticos	194,7 m <sup>2</sup>
Sala de usos múltiples/ comedor común	195,89 m <sup>2</sup>
Gimnasio	191,82 m <sup>2</sup>
C.E.I	282,11 m <sup>2</sup>
3.- Área libre	2333,90 m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>	<b>10.666,18 m<sup>2</sup></b>

### I. Vivienda

Bloque A		
Departamento A-201; A-202; A-203; A-204 (Tipo B1) A-301; A-302; A-303; A-304	Cantidad	Área
Sala	1	11,89 m <sup>2</sup>
Kitchenette + barra	1	13,02 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	4,02 m <sup>2</sup>
S.H.I	1	3,31 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal + Closet	1	14,73 m <sup>2</sup>
Balcón del Dormitorio principal	1	6,83 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	13,97 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio 1	1	3,80 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (16,64%)		14,29 m <sup>2</sup>
Área total del Departamento		85,86 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo A1	8	
<b>Sub-Total (8 x 85,86 m<sup>2</sup>)</b>		<b>686,88 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>Bloque A</b>		
<b>Dúplex A-401; A-402; A-403; A-404 (Tipo A2)</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Primer Nivel</b>		
Sala	1	12,11 m <sup>2</sup>
Balcón de la sala	1	6,94 m <sup>2</sup>
Comedor	1	11,89 m <sup>2</sup>
Cocina	1	9,65 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	1,43 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	3,31 m <sup>2</sup>
Terraza	1	18,08 m <sup>2</sup>
Escalera	1	4,54 m <sup>2</sup>
<b>Segundo Nivel</b>		
Dormitorio principal + Closet	1	16,00 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio principal	1	6,83 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	12,4 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio 1	1	1,91 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + Closet	1	10,51 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio 2	1	2,26 m <sup>2</sup>
S.H.	1	3,31 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros del 1 y 2 Nivel (22.72%)		35,63 m <sup>2</sup>
Área total del dúplex		156,8 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo A2		4
<b>Sub-Total (4x156,8 m<sup>2</sup>)</b>		<b>627,2 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>Bloque B y C</b>		
<b>Departamento B-101; B-102; B-103; B-104 (Tipo B1) C-101; C-102; C-103; C-104</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
Sala + Comedor	1	13,39 m <sup>2</sup>
Cocina +Lavandería	1	8,73 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	3,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal + Closet	1	13,05 m <sup>2</sup>
Terraza del Dormitorio principal	1	11,87 m <sup>2</sup>
S.H. del Dormitorio principal	1	3,21 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	9,26 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (19,78%)		15,41 m <sup>2</sup>
Área total del Departamento		77,92 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo B1	8	
<b>Sub-Total (8x77,92m<sup>2</sup>)</b>		<b>623,36 m<sup>2</sup></b>

<b>Departamento B-201; B-204; B-301; B-304 (Tipo B2) C-201; C-204; C-301; C-304</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
Sala + Comedor	1	13,39 m <sup>2</sup>
Cocina +Lavandería	1	8,73 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	3,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal + Closet	1	13,05 m <sup>2</sup>
Balcón del Dormitorio principal	1	3,73 m <sup>2</sup>
S.H. del Dormitorio principal	1	3,21 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	9,26 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (21,37%)		14,78 m <sup>2</sup>
Área total del Departamento		69,15 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo B2	8	
<b>Sub-Total (8x69,15 m<sup>2</sup>)</b>		<b>553,20 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>Departamento B-202; B-203; B-302; B-303 (Tipo B3) C-202; C-203; C-302; C-303</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
Sala + Comedor	1	13,39 m <sup>2</sup>
Cocina +Lavandería	1	8,73 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	3,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal + Closet	1	13,05 m <sup>2</sup>
S.H. del Dormitorio principal	1	3,21 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	9,26 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (21,72%)	1	14,05 m <sup>2</sup>
Área total del Departamento		64,69 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo B3	8	
<b>Sub-Total (8x64,69 m<sup>2</sup>)</b>		<b>517,52 m<sup>2</sup></b>

<b>Dúplex B-401; B-408 (Tipo B4) C-401; C-408</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Primer Nivel</b>		
Sala	1	13,03 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	3,86 m <sup>2</sup>
Kitchenette + barra	1	10,01 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	1,60 m <sup>2</sup>
Escalera	1	3,27 m <sup>2</sup>
<b>Segundo Nivel</b>		
Dormitorio principal + Closet	1	12,97 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio principal	1	3,73 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	13,09 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio 1	1	2,34 m <sup>2</sup>
S.H.	1	3,86 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros del 1 y 2 Nivel (29,95%)		29,2 m <sup>2</sup>
Área total del dúplex		96,96 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo B4	4	
<b>Sub-Total (4 x 96,96 m<sup>2</sup>)</b>		<b>387,84 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>Dúplex B-402; B-403; B-406; B-407 (Tipo B5) C-402; C-403; C-406; C-407</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Primer Nivel</b>		
Kitchenette	1	4,87 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	1,19 m <sup>2</sup>
S.H.	1	3,19 m <sup>2</sup>
Escalera	1	3,27 m <sup>2</sup>
<b>Segundo Nivel</b>		
Sala	1	5,13 m <sup>2</sup>
Dormitorio + Closet	1	7,24 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio	1	2,34 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros del 1 y 2 Nivel (37,11%)		16,07 m <sup>2</sup>
Área total del dúplex		43,3 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo B5	8	
<b>Sub-Total (8 x 43,3 m<sup>2</sup>)</b>		<b>346,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Dúplex B-404; B-405 (Tipo B6) C-404; C-405</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Primer Nivel</b>		
Kitchenette + barra	1	10,04 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	1,60 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	3,86 m <sup>2</sup>
sala	1	13,06 m <sup>2</sup>
Escalera	1	3,27 m <sup>2</sup>
<b>Segundo Nivel</b>		
Dormitorio principal + Closet	1	12,97 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	13,09 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio 1	1	2,34 m <sup>2</sup>
S.H.	1	3,86 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros del 1 y 2 Nivel (29,46%)		26,97 m <sup>2</sup>
Área total del dúplex		91,54 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo B6	4	
<b>Sub-Total (4 x 91,54 m<sup>2</sup>)</b>		<b>366,16 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>Bloque D</b>		
<b>Departamento D-201; D-301 (Tipo D1)</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
Sala	1	8,41 m <sup>2</sup>
Kitchenette	1	8,05 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	2,26 m <sup>2</sup>
S.H.	1	3,22 m <sup>2</sup>
Dormitorio + Closet	1	10,80 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (23,81%)		10,23 m <sup>2</sup>
<b>Área total del Departamento</b>		<b>42,97 m<sup>2</sup></b>
<b>Numero de viviendas tipo D1</b>	<b>2</b>	
<b>Sub-Total (2 x 42,97m<sup>2</sup>)</b>		<b>85,94 m<sup>2</sup></b>

<b>Departamento D-202; D-302 (Tipo D2)</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
Sala	1	9,13 m <sup>2</sup>
Kitchenette	1	10,39 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	2,19 m <sup>2</sup>
S.H.	1	4,53 m <sup>2</sup>
Dormitorio + Closet	1	15,67 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (25,59%)	1	14,02 m <sup>2</sup>
<b>Área total del Departamento</b>		<b>54,78 m<sup>2</sup></b>
<b>Numero de viviendas tipo D2</b>	<b>2</b>	
<b>Sub-Total (2 x 54,78m<sup>2</sup>)</b>		<b>109,56 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>Departamento D-203; D-205 ; D-207; D-209 (Tipo D3) D-303; D-305; D-307; D-309</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
Sala	1	9,29 m <sup>2</sup>
Comedor	1	10,09 m <sup>2</sup>
Cocina	1	8,78 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	3,84 m <sup>2</sup>
S.H.	1	3,52 m <sup>2</sup>
Dormitorio + Closet	1	11,02 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (17,57%)		9,92 m <sup>2</sup>
Área total del Departamento		56,46 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo D3	8	
<b>Sub-Total (8 x 56,46m<sup>2</sup>)</b>		<b>451,68 m<sup>2</sup></b>

<b>Departamento D-204; D-206 ; D-208 (Tipo D4) D-304; D-306; D-308</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
Sala + Comedor	1	15,31 m <sup>2</sup>
Cocina + barra	1	15,66 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	5,05 m <sup>2</sup>
S.H.	1	5,04 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal + Closet	1	10,76 m <sup>2</sup>
S.H. del Dormitorio principal	1	4,24 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	8,69 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + Closet	1	8,29 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (20,78%)		19,16 m <sup>2</sup>
Área total del Departamento		92,2 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo D4	6	
<b>Sub-Total (6 x 92,2 m<sup>2</sup>)</b>		<b>553,2 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>Departamento D-210; D-310 (Tipo D5)</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
Sala + Comedor	1	20,98 m <sup>2</sup>
Cocina + barra	1	15,67 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	5,00 m <sup>2</sup>
S.H.	1	5,05 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal + Closet	1	10,67 m <sup>2</sup>
S.H. del Dormitorio principal	1	4,20 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	8,29 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + Closet	1	8,69 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (21,03%)		20,92 m <sup>2</sup>
<b>Área total del Departamento</b>		<b>99,47 m<sup>2</sup></b>
Numero de viviendas tipo D5	2	
<b>Sub-Total (2 x 99,47 m<sup>2</sup>)</b>		<b>198,94 m<sup>2</sup></b>

<b>Dúplex D-401 (Tipo D6)</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Primer Nivel</b>		
Kitchenette + barra	1	9,82 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	1,55 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	4,20 m <sup>2</sup>
sala	1	10,16 m <sup>2</sup>
Escalera	1	6,35 m <sup>2</sup>
<b>Segundo Nivel</b>		
Dormitorio principal + Closet	1	14,82 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	10,96 m <sup>2</sup>
S.H.	1	4,20 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros del 1 y 2 Nivel (28,99%)		25,34 m <sup>2</sup>
<b>Área total del dúplex</b>		<b>87,4 m<sup>2</sup></b>
Numero de viviendas tipo D6	1	
<b>Sub-Total (1 x 87,4 m<sup>2</sup>)</b>		<b>87,4 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>Dúplex D-402 (Tipo D7)</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Primer Nivel</b>		
Sala	1	10,07 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	4,71 m <sup>2</sup>
Comedor + Kitchenette	1	16,56 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	3,53 m <sup>2</sup>
Escalera	1	5,25 m <sup>2</sup>
<b>Segundo Nivel</b>		
Dormitorio principal + Closet	1	13,62 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio principal		6,60 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	11,70 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + Closet		8,16 m <sup>2</sup>
S.H.	1	4,61 m <sup>2</sup>
<b>Circulación, columnas y muros del 1 y 2 Nivel (27,14%)</b>		31,59 m <sup>2</sup>
<b>Área total del dúplex</b>		116,4 m <sup>2</sup>
<b>Numero de viviendas tipo D7</b>		1
<b>Sub-Total (1 x 116,4 m<sup>2</sup>)</b>		<b>116,4 m<sup>2</sup></b>

<b>Dúplex D-403; D-404; D-407; D-408; D-411 (Tipo D8) D-412 ; D-415; D-416</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Primer Nivel</b>		
Kitchenette + barra	1	8,36 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	3,48 m <sup>2</sup>
S.H.	1	2,94 m <sup>2</sup>
Escalera	1	4,15 m <sup>2</sup>
<b>Segundo Nivel</b>		
Sala	1	7,81 m <sup>2</sup>
Dormitorio + Closet	1	11,40 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio	1	5,77 m <sup>2</sup>
<b>Circulación, columnas y muros del 1 y 2 Nivel (29,26%)</b>		18,16 m <sup>2</sup>
<b>Área total del dúplex</b>		62,07 m <sup>2</sup>
<b>Numero de viviendas tipo D8</b>		8
<b>Sub-Total (8 x 62,07 m<sup>2</sup>)</b>		<b>496,56 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>Dúplex D-405; D-409; D-413 (Tipo D9)</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Primer Nivel</b>		
Sala	1	8,49 m <sup>2</sup>
Comedor + Kitchenette	1	11,28 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	4,17 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	4,40 m <sup>2</sup>
Escalera	1	5,24 m <sup>2</sup>
<b>Segundo Nivel</b>		
Dormitorio principal + Closet	1	11,44 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio principal	1	5,82 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	9,08 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + Closet	1	6,80 m <sup>2</sup>
S.H.	1	4,51 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros del 1 y 2 Nivel (31,48%)		32,73 m <sup>2</sup>
Área total del dúplex		103,96 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo D9	3	
<b>Sub-Total (3 x 103,96 m<sup>2</sup>)</b>		<b>311,88 m<sup>2</sup></b>

<b>Dúplex D-406; D-410; D-414; D-417 (Tipo D10)</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Primer Nivel</b>		
Sala	1	7,01 m <sup>2</sup>
Comedor + Kitchenette	1	11,43 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	1,73 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	3,36 m <sup>2</sup>
Escalera	1	4,29 m <sup>2</sup>
<b>Segundo Nivel</b>		
Dormitorio principal + Closet	1	9,97 m <sup>2</sup>
Balcón del dormitorio principal	1	6,35 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	7,90 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + Closet	1	5,55 m <sup>2</sup>
S.H.	1	3,36 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros del 1 y 2 Nivel (34,43%)		32,01 m <sup>2</sup>
Área total del dúplex		92,96 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo D10	4	
<b>Sub-Total (4 x 92,96 m<sup>2</sup>)</b>		<b>371,84 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>Dúplex D-418 (Tipo D11)</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Primer Nivel</b>		
Sala	1	12,14 m <sup>2</sup>
Kitchenette + Comedor	1	14,74 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	4,29 m <sup>2</sup>
S.H. Visita	1	4,45 m <sup>2</sup>
Escalera	1	5,24 m <sup>2</sup>
<b>Segundo Nivel</b>		
Dormitorio principal + Closet	1	16,73 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + Closet	1	9,07 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + Closet	1	6,80 m <sup>2</sup>
S.H.	1	4,45 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros del 1 y 2 Nivel (29,37%)		32,39 m <sup>2</sup>
Área total del dúplex		110,3 m <sup>2</sup>
Numero de viviendas tipo D11	1	
<b>Sub-Total (1 x 110,3 m<sup>2</sup>)</b>		<b>110,3 m<sup>2</sup></b>

<b>II Casa Común</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>II a. Talleres Artísticos</b>		
Taller de pintura	1	25,16 m <sup>2</sup>
Deposito	1	2,92 m <sup>2</sup>
Taller de música y baile	1	38,54 m <sup>2</sup>
Vestuarios	1	4,73 m <sup>2</sup>
Terraza del taller de música y baile	1	21,42 m <sup>2</sup>
Taller de artesanía	1	33,51 m <sup>2</sup>
Zona de lockers	1	1,40 m <sup>2</sup>
Deposito	1	5,43 m <sup>2</sup>
S.H. (H+M)	1	22.18 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (20,24%)		39,41 m <sup>2</sup>
Área total de los talleres		194,7m <sup>2</sup>
<b>Sub-Total</b>		<b>194,7 m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>II b. Sala de usos múltiples/ comedor común</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
S.U.M/ Comedor Común	1	89,85 m <sup>2</sup>
Terraza	1	28,29 m <sup>2</sup>
S.H. (H+M)	1	4,35 m <sup>2</sup>
Cocina común	1	16,90 m <sup>2</sup>
Almacén	1	2,07 m <sup>2</sup>
Patio	1	12,85 m <sup>2</sup>
Lavandería común	1	8,88 m <sup>2</sup>
Patio	1	9,83 m <sup>2</sup>
<b>Circulación, columnas y muros (11,67%)</b>		<b>22,87 m<sup>2</sup></b>
<b>Área total de la sala de usos múltiples/ Comedor común</b>		<b>195,89m<sup>2</sup></b>
<b>Sub-Total</b>		<b>195,89m<sup>2</sup></b>

<b>II C. Gimnasio</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
Área de aeróbicos	1	31,18 m <sup>2</sup>
Área de maquinas	1	72,78 m <sup>2</sup>
Vestuario + duchas ( H+M)	1	20,38 m <sup>2</sup>
S.H. (H+M)	1	29,04 m <sup>2</sup>
Terraza	1	9,45 m <sup>2</sup>
Deposito	1	9,75 m <sup>2</sup>
<b>Circulación, columnas y muros (10,03%)</b>		<b>19,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Área total del gimnasio común</b>		<b>191,82m<sup>2</sup></b>
<b>Sub-Total</b>		<b>191,82m<sup>2</sup></b>

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

<b>III. Centro Educativo Inicial</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Área</b>
<b>Área administrativa</b>		
Dirección	1	13,14 m <sup>2</sup>
Secretaria	1	11,83 m <sup>2</sup>
Vestíbulo y zona de espera	1	8,38 m <sup>2</sup>
<b>Zona de aulas</b>		
Aula 1 (Niños de 3 años)	1	27,40 m <sup>2</sup>
Área para el guardado de loncheras	1	1,80 m <sup>2</sup>
S.S.H.H del Aula 1	1	7,06 m <sup>2</sup>
Aula 2 (Niños de 4 años)	1	32,66 m <sup>2</sup>
Área para el guardado de loncheras	1	1,85 m <sup>2</sup>
S.S.H.H del Aula 2	1	7,23 m <sup>2</sup>
Aula 3 (Niños de 5 años)	1	30,46 m <sup>2</sup>
Área para el guardado de loncheras	1	2,13 m <sup>2</sup>
S.S.H.H del Aula 3	1	7,64 m <sup>2</sup>
<b>Zona de juegos</b>		
Patio de juegos	1	40,46 m <sup>2</sup>
<b>Zona de servicios complementarios</b>		
Cocina	1	7,39 m <sup>2</sup>
Lavandería	1	4,41 m <sup>2</sup>
sala de profesores	1	9,62 m <sup>2</sup>
S.S.H.H Adultos	1	2,38 m <sup>2</sup>
Deposito de Limpieza	1	2,62 m <sup>2</sup>
Deposito general	1	6,40 m <sup>2</sup>
Circulación, columnas y muros (18,02%)		50,85 m <sup>2</sup>
Área total del C.E.I		282,11m <sup>2</sup>
<b>Sub-Total</b>		<b>282,11 m<sup>2</sup></b>
<b>Área total - Neto: 7866,78 m<sup>2</sup></b>		

## **CAPITULO XI: ANTEPROYECTO COHOUSING SURQUILLO**

### **11.1 Planos (ver planos)**

### **11.2 Memoria descriptiva**

#### **11.2.1 Datos del proyecto**

**Proyecto:** Conjunto residencial Cohousing surquillo

**Área del terreno:** 4245,17 m<sup>2</sup>

**Zonificación:** Residencial densidad media

**Ubicación del proyecto:** Jr. Inca 1001

**Departamento:** Lima

**Provincia:** Lima

**Distrito:** Surquillo

#### **11.2.2 Generalidades**

##### **11.2.2.1 Entorno del proyecto**

El área donde se emplazará el proyecto está ubicado en la zona de cercado, en la parte más céntrica de surquillo, la capacidad importante de esta zona tiene 4.5 kg/cm<sup>2</sup>, la cual es considerada como un buen suelo.

El predio está ubicado a unas pocas cuadras de la av. Angamos, la cual es la vía más importante del distrito debido a que esta avenida atraviesa longitudinalmente a todo el distrito de surquillo. El terreno colinda con callejones, quintas, viviendas unifamiliares y bodegas. Además, a pocas cuadras se encuentra ubicado el hospital solidaridad de Angamos y el colegio emblemático nacional Ricardo Palma.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

### 11.2.2.2 Linderos, medidas perimétricas y área del terreno.

Las mediciones obtenidas del predio en concordancia con las medidas que aparecen en la escritura pública son las siguientes:

70.90 ml, colinda con el Jr. Montero (Pendiente + 0,2 %)

60.00 ml, colinda con el Jr. Inca (Pendiente + 0,25 %)

70.90 ml, colinda con los vecinos (Pendiente - 0,42 %)

60.00 ml, colinda con los vecinos (Pendiente 0%)

**Perímetro:** 261,80 ml

**Área del terreno:** 4245,17 m<sup>2</sup>

### 11.2.2.3 Componentes del proyecto

**Viviendas:** 90 Viviendas, 268 Habitantes, Densidad 620 hab/ha

La cantidad de habitantes responde al estudio que se hizo en capítulos anteriores, donde se llega a observar que son más las familias con hijos, seguido por los matrimonios sin hijos y finalmente por personas solteras.

**Equipamiento urbano:** Gimnasio común, comedor común, talleres y centro educativo inicial.

**Áreas públicas:** plazas, vías peatonales, rampas, escaleras, estacionamientos y mobiliario urbano.

**Áreas verdes:** Árboles y arbustos.

### 11.2.2.4 Descripción del proyecto

#### 11.2.2.4.1 Organización espacial y formal

El proyecto se organiza en cuatro volúmenes principales de 5 pisos cada uno. Los cuales están ubicados en los lados perimétricos del predio,

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

formando así en el centro un espacio abierto, el cual permitirá que se presenten flujos de viento, además motivara a los vecinos a interactuar en estos espacios rodeados de vegetación y juego para niños.

Los bloques multifamiliares se emplazarán en plataformas a + 0.60m del nivel de la vereda peatonal, con el objetivo de que las viviendas del primer piso tengan mayor privacidad con respecto a los estacionamientos que se encuentran en el retiro frontal. Hay un solo bloque, que es el más pequeño de todos, que en su primer piso tiene destinado el uso de estacionamientos.

Los bloques cuentan con circulaciones verticales exteriores a los edificios que se interconectan con las circulaciones horizontales que tienen cada bloque en su fachada principal, sirviendo a la vez como parasoles, para evitar el calentamiento de las paredes.

Además, las fachadas expuestas a mayores horas de sol cuentan con fachadas y balcones hundidos con el objetivo de mitigar la radiación solar en los meses de verano.

### **11.2.2.4.2 Descripción de los componentes del proyecto**

#### **Viviendas**

- El bloque A tiene 5 pisos, el primer piso tiene una planta libre utilizada para el estacionamiento de carros, a partir del segundo piso al quinto piso es destinado a viviendas, cuenta con una azotea donde se encuentran dos tanques elevados de 2.500 Lt. Cada uno.
- Cuenta con doce unidades de viviendas, del segundo al tercer piso con cuatro viviendas por piso, cuatro dúplex en el cuarto y quinto piso.
- Las viviendas del segundo y tercer piso estar conformadas por los departamentos A-201; A-202; A-203; A-204; A- 301; A-302; A-303 y A-304 los cuales tienen un área de 85,86 m<sup>2</sup> cada uno, con un 16,64% de área de circulación columnas y muros.
- Estas viviendas cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

- **Las Zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala, 1 S.H.
- **La zona de servicio:** 1 kitchenette + barra ambas con su ventilación requerida y su iluminación natural y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio principal + closet ,1 dormitorio secundario + su closet.
- Las viviendas del cuarto al quinto piso están conformadas por los dúplex siguientes: A-401; A-402; A-403 y A-404 los cuales tienen un área de 156,8 m<sup>2</sup> cada uno, con un 22,72% de área de circulación, columnas y muros.
- Estas viviendas cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **Las Zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala, 1terraza, 1 comedor y 1 S.H. de visita.
- **La zona de servicio:** 1 cocina con su ventilación requerida e iluminación natural y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 dormitorio principal + su closet, 2 dormitorios secundarios y 1 S.H que servirá para los 3 dormitorios.
- Los bloques B y C tienen 5 pisos y 1 azotea donde se encuentran 3 tanques elevados de 2.500 Lt. cada uno.
- Tanto el bloque B como C cuentan con 20 unidades de vivienda, del primero al tercer piso. Con 4 viviendas por piso.
- Las viviendas del 1 piso están conformadas por los departamentos: B-101; B-102; B-103; B-104; C-101; C-102; C-103 y C-104 los cuales tienen un área de 77,92 m<sup>2</sup> cada uno, con 19,78 % de área de circulación columnas y muros.
- Estas viviendas cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala,1 comedor y 1 S.H. de visitas.
- **La zona de servicio:** 1 cocina con su ventilación requerida y su iluminación natural y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio principal + su terraza y su baño privado, y 1 dormitorio secundario.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

- En las viviendas del segundo al tercer piso hay 2 tipos de modelo de vivienda, empezaremos por describir el tipo B2 y C2 que están conformados por los departamentos B-201; B-204; B-301; B-304; C-201; C-204; C-301 y C-304 los cuales tienen un área de 69,15m<sup>2</sup> cada uno, con un 21,37% de área de circulación, columnas y muros.
- Estas viviendas cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala, 1 comedor y 1 S.H. de visita.
- **La zona de servicio:** 1 cocina con su ventilación requerida y su iluminación natural y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio principal con su baño privado, y 1 dormitorio secundario.
- Las viviendas del tipo B3 y C3 están conformadas por los departamentos B-202; B-203; B-302; B-303; C-202; C-203; C-302 y C-303 los cuales tienen un área de 64,69 m<sup>2</sup> cada uno, con un 21,72% de área de circulación, columnas y muros.
- Estas viviendas cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala, 1 comedor y 1 S.H. de visita.
- **La zona de servicio:** 1 cocina con su ventilación requerida y su iluminación natural y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio principal con su baño privado, y 1 dormitorio secundario.
- Las viviendas del cuarto y quinto piso están conformadas por 3 tipos de dúplex, empezaremos por describir el dúplex de tipo B4 y C4 que están conformados por los departamentos B-401; B-408; C-401; C-408 los cuales tienen un área de 96,96 m<sup>2</sup>, con un 29,95% de área de circulación, columnas y muros.
- Estas viviendas cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala y 1 S.H. de visita.
- **La zona de servicio:** 1 Kitchenette + barra con su ventilación requerida y su iluminación natural y 1 lavandería.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

- **La zona íntima:** 1 Dormitorio principal, 1 dormitorio secundario y 1 S.H. para ambos dormitorios.
- El dúplex tipo B5 y C5 están conformados por los departamentos: B-402; B-403; B-406; B-407; C-402; C-403; C-406 y C-407 los cuales tienen un área de 43,3 m<sup>2</sup> cada uno, con un 37,11% de área de circulación, columnas y muros.
- Estas viviendas cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala y 1 S.H.
- **La zona de servicio:** 1 Kitchenette y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio para una pareja.
- Las viviendas del tipo B6 y C6 están conformadas por los departamentos B-404; B-405; C-404; C-303 y C-405 los cuales tienen un área de 91,54 m<sup>2</sup> cada uno, con un 29,46% de área de circulación, columnas y muros.
- Estas viviendas cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala y 1 S.H. de visita.
- **La zona de servicio:** 1 Kitchenette + barra con su ventilación requerida y su iluminación natural y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio principal, 1 dormitorio secundario y 1 S.H. para ambos dormitorios.
- El bloque D tiene 5 pisos y una azotea donde se encuentran 4 tanques de 5000 Lt. Cada uno.
- Este bloque cuenta con 38 viviendas, del 2 piso al 5 piso.
- El 1 piso está destinado a la casa común y a I.C.E.I. que más adelante se describirán sus ambientes.
- El 2 piso y el 3 piso están conformados por 10 viviendas por piso.
- Entre las viviendas del segundo al tercer piso podemos observar que hay 5 tipos de modelos distintos de departamentos.
- El tipo D1 está conformado por los departamentos D-201 y D-301 los cuales tienen un área de 42,97 m<sup>2</sup> cada uno, con un 23,81% de área de circulación, columnas y muros.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

- El tipo D2 está conformado por los departamentos D-202 y D-302 los cuales tienen un área de 54,78 m<sup>2</sup> cada uno, con un 25,59% de área de circulación, columnas y muros.
- Tanto las viviendas de tipo D1 como D2 cuentan con 3 zonas: social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 Sala y 1 S.H.
- **La zona de servicio:** 1 Kitchenette y 1 lavandería con su ventilación requerida y su iluminación natural.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio para una pareja.
- El tipo D3 está conformado por los departamentos D-203; D-205; D-207; D-209; D-303; D-305; D-307 y D-309 los cuales tienen un área de 56,46 m<sup>2</sup> cada uno, con un 17,57% de área de circulación, columnas y muros.
- Estas viviendas cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala, 1 Comedor y 1 S.H.
- **La zona de servicio:** 1 Cocina y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio con su respectivo closet, este dormitorio cuenta con su respectiva iluminación e iluminación natural.
- Las viviendas del tipo D4 están conformadas por los departamentos D-204; D-206; D-208; D-304; D-306 y D-308 los cuales tienen un área de 92,2 m<sup>2</sup> cada uno, con un 20,78% de área de circulación, columnas y muros.
- Las viviendas del tipo D5 están conformadas por los departamentos D-210 y D-310 los cuales tienen un área de 99,47 m<sup>2</sup> cada uno, con un 21,03% de área de circulación, columnas y muros.
- Tanto las viviendas de tipo D4 como D5 cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala, 1 Comedor y 1 S.H.
- **La zona de servicio:** 1 Cocina + su barra y 1 lavandería.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

- **La zona íntima:** 1 Dormitorio principal con su S.H. privado y 2 dormitorios secundarios.
- El 4 piso y el 5 piso está conformado por 18 dúplex.
- Entre estos departamentos hay 6 tipos de modelos distintos de dúplex.
- El tipo D6 está conformado por el departamento D-401 el cual tiene un área de 87,4 m<sup>2</sup>, con un 28,99% de área de circulación, columnas y muros.
- Esta vivienda cuenta con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala y 1 S.H. visita
- **La zona de servicio:** 1 Kitchenette + barra y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio principal, 1 dormitorio secundario y 1 S.H. para ambos dormitorios.
- El tipo D2 está conformado por el departamento D-402 el cual tiene un área de 116,4 m<sup>2</sup>, con un 27,14% de área de circulación, columnas y muros.
- El tipo D9 está conformado por los departamentos D-405; D-409 y D-413 los cuales tienen un área de 103,96 m<sup>2</sup> cada uno, con un 31,48% de área de circulación, columnas y muros.
- El tipo D10 está conformado por los departamentos D-406; D-410; D-414 y D-417 los cuales tienen un área de 92,96 m<sup>2</sup> cada uno, con un 34,43% de área de circulación, columnas y muros.
- Tanto los dúplex de tipo D7, D9 y D10 cuentan con 3 zonas: social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala, 1 comedor y 1 S.H. visita
- **La zona de servicio:** 1 Kitchenette y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio principal amplio, 2 dormitorios secundarios y 1 S.H. para ambos dormitorios.
- El tipo D8 está conformado por los departamentos D-403; D-404; D-407; D-408; D-411; D-412; D-415 y D-416 los cuales tienen un área de 62,07 m<sup>2</sup> cada uno, con un 29,26% de área de circulación, columnas y muros.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

- Estas viviendas cuentan con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala y 1 S.H.
- **La zona de servicio:** 1 Kitchenette +barra y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio para una pareja, este dormitorio cuenta con su respectiva iluminación e iluminación natural.
- El tipo D11 está conformado por el departamento D-418 el cual tiene un área de 110,3 m<sup>2</sup>, con un 29,37% de área de circulación, columnas y muros.
- Esta vivienda cuenta con 3 zonas: Social, de servicio e íntima.
- **La zona social** está conformada por los siguientes ambientes: 1 sala, 1 comedor y 1 S.H. visita
- **La zona de servicio:** 1 Kitchenette y 1 lavandería.
- **La zona íntima:** 1 Dormitorio principal, 2 dormitorios secundarios y 1 S.H. para ambos dormitorios.

### Casa común

- La casa común se encuentra en el primer piso del bloque D y cuenta con las zonas de talleres artísticos, el comedor común que a la vez se puede utilizar como sala de usos múltiples y un gimnasio común.
- Empezaremos por describir la zona de los talleres, dentro de los talleres artísticos podemos encontrar 4 talleres principales: Taller de pintura, Taller de música que a la vez sirve de Taller de baile y el Taller de artesanía.
- El taller de pintura cuenta con un ambiente para pintar que tiene a su vez 5 caballetes de pintura y 2 mesas para que puedan realizar sus actividades, además cuenta con 1 depósito para guardar los trabajos de los alumnos y sus materiales, también cuenta con un ambiente para guardar sus mochilas.
- El taller de música y baile cuenta con un área amplia donde están los instrumentos musicales además tiene 4 vestuarios para los bailarines y una terraza para que descansen. Tiene una capacidad para 20 personas.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

- El taller de artesanía cuenta con 4 mesas grandes para 15 personas, un área de lockers, 1 depósito para que guarden sus herramientas y trabajos.
- Estos 4 talleres tienen a su disposición 1 S.H. para hombres que cuenta con 3 lavabos y 2 inodoros. También tienen 1 S.H. para mujeres que cuentan con 2 lavabos y 2 inodoros.
- El comedor común y el S.U.M. tiene un área de 89,85 m<sup>2</sup> para 10 mesas de 6 personas cada uno y una terraza.
- También tiene una cocina común amplia con 2 cocinas, 2 lavatorios y 2 refrigeradoras. Para los alimentos cuenta con 1 almacén.
- 1 lavandería común para 3 lavadoras, además cuenta con 1 patio para el secado de las ropas.
- El gimnasio común cuenta con ambiente para aeróbicos, un ambiente para máquinas, 1 camerino para hombres con 4 duchas, 1 camerino para mujeres con 4 duchas, 1 S.H. para hombres que cuenta con 3 lavabos, 3 urinarios y 2 inodoros.
- Además, cuenta con 1 S.H. para mujeres que tiene 2 lavabos y 3 inodoros.
- También tienen una terraza y un depósito.

### **C.E.I.**

- El C.E.I. se encuentra ubicado en el primer piso del bloque D. La composición volumétrica es consecuencia de una organización centralizada, en la cual todos los espacios rodean al patio central que viene a ser también el área libre del C.E.I.
- De esta manera todos los espacios que se encuentran alrededor de ella reciben de forma natural la iluminación y ventilación requerida.
- El C.E.I. cuenta con un área de 282,11 m<sup>2</sup> y un área de 50,85 m<sup>2</sup> para destinados a las circulaciones, columnas y muros que representa el 18,02% de toda la edificación.
- Consta de 4 zonas para su mejor desarrollo de las diversas actividades que se practicarán en cada una de ellas.
- Estas zonas son las siguientes: Zona administrativa, zona de aulas, zona de juegos y zona de servicios complementarios.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

- Zona administrativa: 1 vestíbulo con un área de espera, 1 secretaria y 1 dirección.
- Zona de Aulas: el C.E.I. cuenta con 3 aulas, para las edades de 3,4 y 5 años con áreas de 27,40 m<sup>2</sup>, 30,46 m<sup>2</sup> y 32,66 m<sup>2</sup> respectivamente.
- Cada aula tiene capacidad para 12 niños a excepción del aula para 5 años que tiene una capacidad para 18 niños y cuentan cada con áreas para el guardado de las loncheras.
- Es importante recalcar que cada aula tiene su propio S.H. con sus respectivos inodoros y lavabos especiales para niños. Los baños tienen un área especial para el guardado de todas sus cosas de aseo personal, cada baño tiene 2 inodoros y 4 lavabos.
- Zona de juegos: esta zona cuenta con 1 patio principal al aire libre en el cual se encuentra un sube y baja integrado con columpios y otros juegos más.
- Zona de servicios complementarios: cuenta con 1 Cocina básica para las comidas de los niños, 1 lavandería, 1 sala de profesores con capacidad para 6 personas, 1 S.H. para adultos, 1 depósito de limpieza y 1 deposito general.

### **Recreación**

- La recreación en el cohousing surquillo es un aspecto vital e importante para el desarrollo del proyecto.
- En el conjunto residencial podemos encontrar tanto actividades pasivas como activas.
- La recreación pasiva está conformada por la plaza principal donde hay varios espacios para sentarse y conversar con los vecinos mientras disfrutan de las vistas paisajistas. Para esto la plaza central cuenta con el mobiliario urbano necesario, por ejemplo, bancas largas de madera, asientos reciclables de madera, tachos de basura, etc.
- La recreación activa se encuentra dentro de la plaza principal, hay un sub espacio donde están ubicados los juegos de sube y baja, columpios, etc. Además, se puede manejar bicicleta dentro de la plaza principal que tiene un área de 1343,82 m<sup>2</sup>.

### **Estacionamiento**

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

- El conjunto residencial cuenta con 53 estacionamientos para autos, dentro de los cuales hay 2 estacionamientos exclusivos para discapacitados.
- Promoviendo el uso de las bicicletas y aprovechando que en surquillo hay cada vez más personas jóvenes que usan sus motos lineales, el proyecto ha reservado 14 estacionamientos para motos y 14 estacionamientos para bicicletas.
- El área que ocupa el estacionamiento es de 465,5 m<sup>2</sup>.
- La mayor parte de los estacionamientos se encuentran en los retiros frontales del predio y otro grupo minoritario en el primer nivel del bloque A.

### **11.2.3 Criterios de diseño arquitectónico**

La distribución y la organización de los espacios para el planteamiento urbano parte de la idea esencial de darle muchos más espacios comunes al proyecto y darles las áreas necesarias y racionalizadas a las viviendas privadas, con el objetivo de incentivar y motivar a los usuarios a permanecer y realizar sus actividades mucho más tiempo en los espacios comunes como ya se viene enfatizando varias veces.

Es por esta razón que la plaza central es el área de mayor jerarquía y con su ubicación céntrica organiza a todos los volúmenes a su alrededor, dándole la importancia que tiene.

Basándonos en uno de los criterios del cohousing, ubicamos los estacionamientos en los bordes del terreno, logrando de esta manera separar al auto de las personas y que estas recorran y atraviesen los espacios ellas mismas, y de esta manera puedan encontrarse con sus vecinos y se den tiempo para conversar, se conozcan entre ellos y con el tiempo puedan reconocer de esta manera a algún extraño que no forma parte del cohousing.

Los departamentos expuestos al sol tienen balcones hundidos, parasoles y fachadas hundidas que servirán para proteger de la radiación a tales superficies.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

### **11.2.4 Sistema constructivo**

Los bloques del edificio se trabajarán con el sistema aporticado el cual tiene como componentes estructurales: vigas de 30 cm x 60 cm, columnas de 40 cm x 40 cm y zapatas.

Las losas son aligeradas con un espesor de 20 cm, con una tabiquería de 15 cm de espesor. Además de todo esto, la estructura también está conformado por placas ubicadas estratégicamente para rigidizar la estructura.

El bloque D que es el más largo con una dimensión de 65,90 m está dividido por juntas sísmicas. Lo cual divide al bloque en 3 nuevos bloques con medidas de 22,65 ml; 21,95 ml y 21,20 ml.

En cambio, los bloques B, C y A no necesitan de las juntas sísmicas por sus dimensiones de menor longitud.

## **11.3 Principios de acondicionamiento ambiental**

### **11.3.1 Consideraciones del clima del lugar**

Algo que hay que tener en cuenta es que el clima de Lima no es extremo a comparación de otros tipos de climas que encontramos en el Perú, mas bien su dificultad radica en que es un clima variable, es decir que habrá meses en los que las viviendas tendrán que protegerse de la radiación solar y en otros meses mantenerse calientes en época de invierno.

### **11.3.2 Sistemas y recursos**

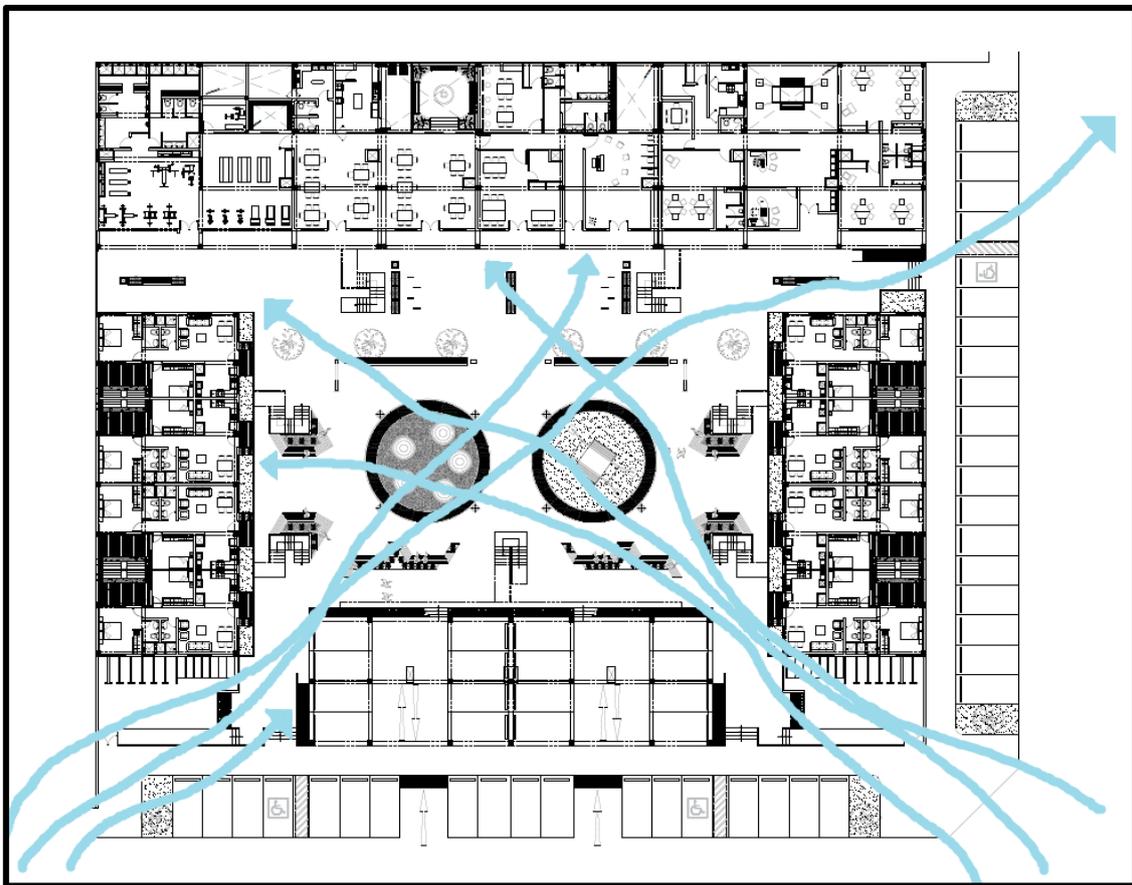
Flujos de aire

Hay que tener en cuenta que se adoptaran dos medidas distintas, la primera cuando necesitemos que el viento pase libremente por las ventanas hasta llegar a todos los ambientes en los meses de verano y el segundo cuando hay que tener mucho cuidado con las infiltraciones de viento por las rendijas o pequeños vanos en los meses de invierno.

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

En verano: el primer dato es conocer las direcciones de los vientos predominantes y direccionar las aberturas transversalmente en dirección de estos vientos. La dirección del viento que tiene surquillo por las tardes es sur este y por las noches sur oeste.

En segundo lugar, es importante la circulación del viento dentro de los departamentos. Como se mencionó anteriormente el objetivo es que en verano los flujos de viento lleguen a todos los ambientes, es por ello que las tabiquerías y divisiones del interior del departamento no tienen quiebres caprichosos para que de esa manera no sean un obstáculo para los vientos, más bien permitan un recorrido fácil hacia todos los ambientes de los departamentos.



Circulación del viento dentro del proyecto.

Fuente: Propia

En invierno: un problema muy común en varias casas son las filtraciones de aire mediante las rendijas de las puertas y ventanas. Es por eso que se plantea tapar estas rendijas ya que evitará las pérdidas de calor en la

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD

época de invierno y además mejorará el aislamiento contra los ruidos exteriores.

Es por eso que en el proyecto se utilizaran burletes de espuma tanto para puertas como ventanas. Estas son fáciles de instalar y son muy económicas, vienen en rollos con su propio adhesivo, antes de adherirlo a los marcos, es importante frotar con alcohol para limpiarlo del polvo y quede así apto para sellar la rendija.

Es importante resaltar que los burletes vienen en distintos grosores, así que hay que elegir el grosor de acuerdo al tipo de rendija.

Los burletes de espuma que hemos elegido vienen en grosores de 1 a 4 mm, nosotros usaremos para el proyecto los de 2 mm.



Burlete autoadhesivo.

Fuente: Propia



Forma de colocación de un burlete.

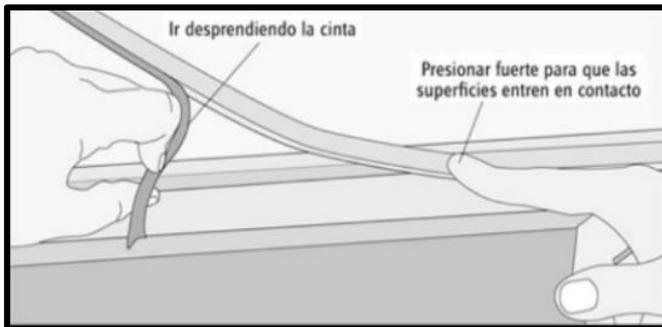
Fuente: Ventanasinfo.com



Colocación de burlete en ventana.

Fuente: Ventanasinfo.com

## CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD



Colocación de burlete en ventana.

Fuente: Ventanasinfo.com

### Control de la radiación

Este es el problema más crítico y en el cual varias viviendas sufren de la penetración solar y la radiación en las fachadas. Es por eso que el proyecto cuenta con recursos para evitar este problema.

Entre los cuales tenemos: Fachadas y balcones profundos. Otro método son los aleros, pero en este caso aprovechamos las circulaciones horizontales de los bloques para que sirvan como si fueran aleros fijos que permitirán sombrear las fachadas.

Este es un método muy eficaz para evitar que los bloques se lleguen a calentar excesivamente en los meses más calurosos pudiendo llegar a reducir hasta un 40% la incidencia de la radiación solar.

Otro recurso es la reflexión de los rayos solares mediante los colores claros que se utilizan en las fachadas. Este es uno de los recursos más económicos y que tiene una vida útil mayor que otros sistemas móviles.

### 11.4 Diseño estructural

Todos los elementos estructurales serán de concreto armado, estos componentes son los cimientos (zapatas), columnas, placas y losas.

Todos los pórticos resistirán las cargas de bloques de 5 pisos. Las cargas se transmitirán a través de los pórticos, hasta los cimientos y estos al final lo transmitirán al terreno.

El bloque D está dividido en 3 bloques, los cuales están conformados por pórticos de 3 crujeías cada uno.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Los bloques B y C están conformados por pórticos de 6 crujiás.

El bloque A esta conformado por pórticos de 6 crujiás.

En cuanto a las losas, hay unos cuantos paños con luces de dimensiones pequeñas y que resultan más económicas si se realizan en estos paños losas macizas.

Otro grupo de losas son las aligeradas, que son las que más abundan en el proyecto. Estas se utilizarán en los paños con dimensiones más largas, pero en dos direcciones para poder obtener el espesor requerido. (20 cm). De esta manera se podrá obtener una uniformidad de espesor en el proyecto.

Las otras losas aligeradas serán en una dirección con un espesor de 20 cm.

Finalmente, las tabiquerías a utilizar es de ladrillo pandereta de 12 cm de ancho, 10 cm de alto y 23 cm de largo.

### **11.5 Acabados del proyecto**

#### **11.5.1 Acabados interiores**

Los acabados escogidos para los departamentos son los más económicos del mercado, pero sin perder el buen gusto de estos.

Los acabados para los departamentos y dúplex son los siguientes:

Piso laminado de 120x19.5 cm, espesor 6 mm y de color haya. Marca kronofloorring para los siguientes ambientes: sala, pasadizo y dormitorio.

Piso cerámico .59 x .59 cm de la serie ónice San Lorenzo para las cocinas, kitchenette y lavanderías.

Piso cerámico .59 x .59 cm de la serie Daniela color hueso San Lorenzo para los S.H.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Las tabiquerías serán tarrajeadas y pintadas con colores claros para que los espacios estén mucho más iluminados. En cuanto al cielo raso este tendrá una superficie lisa en todos los ambientes de color blanco.

En lo que respecta con los aparatos sanitarios tendremos:

Inodoro Rapid Jet Premiun color verde manzana y lavatorio Savona Lux color verde manzana trébol.

Griferías: Llave de duchas más salida de ducha modelo Frost, marca Orange, material de bronce con un acabado cromado.

Llave de lavatorio modelo grazia, marca trébol con acabado cromado, material ABS (acrilonitrilo butadieno estireno).

### **11.5.2 Acabados exteriores**

En las fachadas principales que dan al exterior, los bloques que están en los extremos están revestidos con ladrillo caravista para lograr un contraste tanto de textura como de color. Y en el bloque del medio la fachada se trabajó con pintura de color blanco para la reflexión de la radiación.

Las fachadas interiores que dan a la plaza central están también pintadas de color blanco. Este acabado de pintura tendrá los aditivos necesarios para resistir a la intemperie y condiciones climáticas, sobre todo ante la humedad.

### **Acabados exteriores de la plaza central y áreas libres**

Los pisos de la plaza central como los caminos peatonales serán de adoquines de color gris y color amarillo para definir los sectores de jardines y zonas de juegos.

Es importante resaltar que los adoquines son resistentes al tránsito de las personas que caminarán por estas áreas.

Dentro de la plaza central en el sector de jardines, se utilizará granalla de color blanco para ahorrar agua, ya que si se hubiese puesto pasto se gastaría mucho en el mantenimiento del agua.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Los arbustos que se tendrán son el boj común (*buxus sempervirens*) el cual tiene un fácil mantenimiento porque pueden estar tanto en el sol como en la sombra. Además, presenta buena resistencia al frío y al viento.

Los árboles que se utilizaran en la plaza central como en los exteriores son el aligustre (*ligustrum sp.*) ya que presenta una copa densa, tiene un crecimiento rápido y puede llegar a crecer hasta 6 m de altura.

Además, es muy adaptable a la contaminación, a la sombra y tiene resistencia a la brisa marina ya que esta llega siempre a esta zona tanto en horas de la mañana como en la noche debido a que surquillo está a pocos minutos de la costa verde.

### **11.6 Instalaciones sanitarias**

#### **11.6.1 Sistema de abastecimiento**

La prestadora de servicio encargada de efectuar las conexiones domiciliarias desde la red de distribución pública y de instalar el medidor de consumo en el conjunto residencial es la empresa Sedapal.

El sistema que se utilizara para el proyecto es el de cisterna con tanque elevado.

En este sistema el agua ingresa directamente de la red pública a la cisterna, donde con un equipo de bombeo el agua es elevada al tanque. Luego desde el tanque el agua baja por gravedad a los aparatos sanitarios, a través de la red de distribución interna.

Partes del Sistema:

- Cisterna
- Equipo de bombeo
- Tubo de alimentación del tanque
- Tanque elevado
- Llave de paso
- Red de distribución interna

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

Ventajas:

- Se cuenta con reserva de agua en caso de interrupción del servicio.
- La presión de agua es constante en todos los puntos de la red de distribución interna.

En lo que respecta al desagüe, el proyecto cuenta con una red de desagüe para todo el proyecto.

### **11.7 Instalaciones electricas**

#### **11.7.1 Gestión de la energía**

El proyecto cuenta con abastecimiento eléctrico para todo el conjunto residencial, tanto para las viviendas como para el alumbrado exterior.

La empresa proveedora es Luz del Sur quien conduce la energía hasta una sub-estación eléctrica ubicada en el retiro frontal por la calle Montero.

Las viviendas cuentan con 2 circuitos de alumbrado, 2 circuitos de tomacorrientes, 1 circuito de calentador para agua, 1 circuito para la cocina eléctrica y 1 circuito de reserva.

Además, cuentan con instalaciones para televisión por cable, teléfono e intercomunicador.

Según Osinergmin la potencia que consumen los siguientes artefactos son los siguientes:

- Terma 1500 W
- Olla arrocera 1000 W
- Electrobomba 375 W (1/2 HP)
- Ducha Eléctrica 3500 W
- Computadora 300 W
- Microondas 1100 W
- Licuadora 300 W
- Cafetería 800 W
- Ventilador 50 W

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

- Refrigeradora 350 W
- Cocina eléctrica de 4 hornillas 4500 W
- Aspiradora 600 W
- Plancha 1000 W
- Lavadora 500 W
- Equipo de sonido 80 W
- DVD 20 W
- TV 20" 120 W
- Celular 10 W
- Secadora 1200 W

Estas potencias son referenciales, pues dependen del modelo del artefacto. Conoce las potencias de tus artefactos revisando la parte posterior del mismo o el manual.

### **11.8 Síntesis del trabajo**

#### **Conclusiones**

Este trabajo tiene como base la cohesión, la unión entre los vecinos que viven en un conjunto residencial, es decir a vivir en comunidad y compartir actividades juntos e interactuar entre ellos como antiguamente vivan nuestros primeros antepasados.

Todo esto antes mencionado se plasma en el proyecto cohousing, que tiene como objetivo que los habitantes del conjunto residencial vivan en comunidad como una familia. Para esto se diseñaron ambientes y espacios comunes donde todos puedan usarlo y de esta manera pasen momentos en grupo, en comunidad.

Es importante resaltar que todo el proyecto tiene como patrón principal al ser humano, dando más importancia a las vías peatonales y desplazando a un segundo plano al automóvil.

En el proyecto también se tomó en cuenta las condicionantes ambientales que más sufre el departamento de Lima tales como el asoleamiento en verano y la infiltración de aire frío en invierno.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

El proyecto según los principios del cohousing le da mayor prioridad a la casa común el cual tiene más espacios completos y así dándole los espacios necesarios para las viviendas particulares sin perjudicar las actividades que una familia realiza en una vivienda.

Los bloques de las edificaciones están contruidos con tecnologías contemporáneas y cuenta con todas las infraestructuras necesarias para vivir en comodidad tales como los servicios de agua, desagüe, electricidad y de comunicaciones. También cuenta con una plaza central para las actividades recreativas tanto activas como pasivas.

### **Recomendaciones**

Es importante siempre que uno va a proyectar viviendas que tome en cuenta la comodidad de las futuras personas que vivirán en ese lugar, esto implica diseñar espacios aptos para que puedan realizar sus actividades normalmente.

Además, hay que pensar que los habitantes también van a realizar actividades al aire libre y para esto obviamente necesitaran de estos espacios equipados con todo lo indispensable para que las personas disfruten de estos espacios.

Algo a resaltar es que es el momento de empezar a poner en primer plano al ser humano y no al automóvil. Hay que priorizar los caminos peatonales y también rampas para los discapacitados ya que al hacer esto demostraremos como proyectistas que pensamos en todos los seres humanos.

Otra recomendación es que los espacios libres cuenten con vegetación para generar sombras, embellecer el lugar y creando así espacios con una arquitectura paisajistas agradables. Es importante que el paisaje no solamente es tener áreas verdes, sino también se puede obtener esto con materiales que no requieran de agua tale como la granalla, piedras, etc. Esto permitirá ahorrar agua y ser conscientes de los problemas que se le avecinan al planeta y que también ya estamos viendo en otros lugares con escasas de agua.

Además, es fundamental usar materiales claros para las fachadas y así de esta manera disipar el calor que en los meses de verano en Lima es fuerte e intenso. También para aprovechar el viento será necesario usar vanos grandes que permitan el ingreso libre del aire en movimiento.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO, VIVIENDO EN COMUNIDAD**

### **Aportes**

Como aporte a resaltar es que este tema es una introducción al tema del cohousing para el Perú y empezar a verlo como una alternativa para construir viviendas más unidas y comunitarias.

Otro punto es que se puede cambiar el proceso del diseño empezando por escuchar a los futuros residentes y saber qué tipo de espacios necesitan para su comunidad y luego recién empezar a diseñar.

El aporte principal es la casa común que fomenta a los residentes a vivir en comunidad y generar una cohesión grupal.

Dentro de esta casa común se brindan talleres artísticos que es un aporte no tan solo para los residentes sino para los vecinos surquillanos para que de esta manera desarrollen sus talentos y no perderse en los vicios comunes que los jóvenes inexpertos suelen caer con frecuencia.

Sumado a esto se logró una arquitectura que respete su entorno y se integre a este de la mejor manera.

Además, el proyecto logra como aporte crear varios espacios al aire libre donde los vecinos puedan disfrutar del paisaje, conversar, descansar y realizar sus actividades recreativas en su propio conjunto residencial sin salir de este. Esto es importante porque en la zona de cercado en Surquillo no hay parques ni espacios libres para poder socializar.

El proyecto también promueve el reciclaje, es por eso que hay tres contenedores distintos para desperdicios, los cuales son para plástico, papel y vidrio. De esta manera se va educando a los residentes a ser conscientes de los problemas que aquejan últimamente y cuidar más nuestro planeta empezando por nuestros hogares.

**CONJUNTO RESIDENCIAL COHOUSING EN SURQUILLO,  
VIVIENDO EN COMUNIDAD**

**REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

1. Alarco, L.P., & Carranza, C.R. (2000). Conjunto Residencial Multifamiliar en San Borja. Universidad Ricardo Palma, Lima, Perú.
2. Arciniega, W.B., & Lozano, M.C. (2007). Conjunto Residencial en la Molina. Universidad Ricardo Palma, Lima, Perú.
3. Arévalo, L.T. (2009). Conjunto Residencial Las Colinas Tarapoto. Universidad Ricardo Palma, Lima, Perú.
4. Chatterton. P. (2005). Low Impact Living. Leeds, Reino Unido: Routledge.
5. Durrett. C., & McCamant.K. (1989). Cohousing. California, E.E.U.U.: New Society.
6. Durrett. C., & McCamant.k. (2011). Creating Cohousing. California, E.E.U.U.: New Society.
7. Durrett. C. (2015). El Manual del Senior Cohousing. Madrid, España: Dykinson
8. Fernández, P.A., Mozas. J., & Ollero. A. (2013) 10 Historias sobre vivienda colectiva. Vitoria-Gasteiz, España: a + t architecture.
9. García, C.O. (2007). El problema de vivienda en el Perú: una necesidad básica insatisfecha. Lima, Perú: Macro.
10. Ludeña, U. W. (1983). Torres de San Borja o el ocaso de la Urbanística. Lima, Perú: Lluvia Editores.
11. Scotthanson. C., & Scotthanson. K. (2005). The Cohousing handbook: building a place for community. Gabriola Island, Canada: New Society.
12. Vera. O., & Zenoni. M. (2015, octubre). Cohousing: Vivienda y Comunidad. Arkinka, (239), p.80-89.
13. Wann. D. (2005). Reinventing community. California, E.E.U.U.: New Society.