



TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

Título:

PROYECTO DE VIVIENDA COLIVING EN SANTA CATALINA, LA VICTORIA, COMO NUEVA OPCIÓN DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN FLOTANTE DE JÓVENES PROFESIONALES DEL CENTRO FINANCIERO DE SAN ISIDRO Y ZONAS ALEDAÑAS

Autora: Bach. Tapia Olivos, Johanna Scarlett

Asesora: Mtra. Arqta. Rebagliatti Acuña, Carla Magaly



**UNIVERSIDAD
RICARDO PALMA**

**FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y
URBANISMO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA**

LIMA, PERÚ

ENERO 2021



ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	3
II.	EL TEMA.....	6
III.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	7
IV.	OBJETIVOS.....	10
V.	ALCANCES Y LIMITACIONES.....	11
VI.	VIABILIDAD.....	12
VII.	MARCO TEÓRICO.....	13
VIII.	METODOLOGÍA.....	18
IX.	ESQUEMA METODOLÓGICO.....	20
X.	ANÁLISIS DEL LUGAR.....	21
XI.	PROYECTO.....	24
XII.	VISTAS 3D.....	33
XIII.	CONCLUSIONES.....	36
XIV.	BIBLIOGRAFÍA.....	37

INTRODUCCIÓN

En estos últimos años, la construcción densificada de la vivienda limeña ha tenido un acelerado crecimiento, a consecuencia de la demanda que existe por parte de su población. Con ello, se ve reflejado el incremento del precio por metro cuadrado y la continua reducción de áreas de las unidades de vivienda ofertadas en todo Lima, con la finalidad de que más personas puedan acceder a la compra de un inmueble de vivienda.

Asimismo, existen diversos factores que influyen en las necesidades de la población limeña y sus opciones de adquisición de este tipo de inmueble; tales como; factores sociales, como preservar su estilo de vida y la búsqueda de una vivienda segura; factores económicos, como el ingreso de salario promedio de un limeño en relación al pago mensual de un crédito hipotecario; y medioambientales, como la búsqueda de un lugar consolidado y con buena ubicación.

El sector inmobiliario aún apuesta de manera conservadora en proyectos del rubro de vivienda, la oferta la han centrado en un usuario tradicional, en su mayoría familias, que van en busca de una vivienda a largo plazo. Además de ello, la mayoría de inmobiliarias tiende a densificar al máximo este tipo de proyectos y dejan de lado algunos conceptos importantes para lograr un entorno saludable para sus usuarios.



Figura N°01 Construcción de vivienda de interés social

Fuente: <http://construir.com.pe/tres-proyectos-inmobiliarios-se-ejecutan-en-terrenos-urbanos-generados-por-el-mvcs/>

Un nuevo usuario potencial se hace notar en Lima, la población de jóvenes profesionales que se muestra móvil y dinámica. No consideran como prioridad la adquisición permanente de un inmueble, ya que la vivienda ofertada en Lima no está pensada en ellos, en su ritmo de vida y su economía. A raíz de esto, optan por alquilar y compartir un espacio colaborativo entre ellos, en lugares que consideren sea una buena ubicación, que les permita ahorrar recursos, tiempo y dinero.



Figura N°02 Jóvenes en Centro Financiero de San Isidro

Fuente: <https://www.andina.pe/agencia/noticia-san-isidro-instala-cruces-peatonales-artisticos-para-promover-respeto-al-peaton-707440.aspx>



Figura N°03 Collage de Jóvenes en Edificaciones Coliving

Fuente: Indicado en Bibliografía

Existe en grandes ciudades como Londres, Nueva York y Ámsterdam, una nueva tendencia de vivienda llamada coliving, que responde a este nuevo estilo de vida actual, en el cual jóvenes profesionales y emprendedores, están en búsqueda de una vivienda a corto plazo, y apuestan por la economía en conjunto, además de un entorno eficiente donde exista la oportunidad de una gran interacción social, cultural y laboral entre los que residen en los edificios. Estos proyectos, con una arquitectura contemporánea y tecnológica tienen como objetivo brindar un entorno que promueve el potencial de desarrollo de sus residentes, ofreciendo grandes espacios comunes complementarios de ocio, coworking y de servicio.

El coliving está creciendo en las grandes ciudades y ya existe una demanda actual de este tipo de equipamiento en nuestro medio que requiere de una estructuración especial para un correcto funcionamiento.



Figura N° 04 Edificaciones
Coliving en el mundo
Fuente: Indicado en Bibliografía

Ante esto, el presente proyecto de tesis, tiene como objetivo realizar un proyecto de vivienda coliving para la población flotante de jóvenes profesionales del centro financiero de San isidro y zonas aledañas, proponiendo un diseño arquitectónico de gran altura, con unidades de vivienda con menor metraje, y grandes espacios complementarios, que pretende dar respuesta a las diferentes necesidades de esta parte de la población mediante esta nueva tendencia llamada coliving.



TEMA

El Tema propuesto es un **“Proyecto de vivienda coliving en el sector de Santa Catalina, La victoria, como nueva opción de vivienda para la población de jóvenes profesionales del centro empresarial San isidro y zonas aledañas”**, está circunscrito en el campo arquitectónico de la vivienda y toma en cuenta el aspecto inmobiliario, busca dar respuesta a las necesidades de un nuevo tipo de usuario potencial que se manifiesta en nuestra ciudad, quién demanda una opción de vivienda a corto plazo especializada que vaya acorde a su estilo de vida y economía, además de un entorno eficiente, productivo y dinámico. Impulsando así, un nuevo enfoque de opción de vivienda en Lima, desarrollado bajo la tendencia coliving, concepto que apuesta por unidades de vivienda temporal con menor metraje, que son complementadas con grandes áreas de uso común especializadas para potenciar los recursos de sus residentes; además de una nueva oportunidad de inversión para el sector inmobiliario.

Este proyecto de vivienda coliving pretende ser un hito de vivienda en el Sector de santa catalina, y un atractivo de inversión, tanto para los mismos inversionistas de este rubro, como para el tipo de usuario al que va dirigido el proyecto.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1. LA OFERTA DE VIVIENDA EN LIMA

Actualmente, la oferta de vivienda en Lima se centra solo en una parte de la población, que en su mayoría son familias o parejas con proyección a tener una familia, quienes buscan adquirir una vivienda de manera permanente. Dado esto, se está excluyendo a una parte de la población que viene desarrollando un nuevo estilo de vida volátil y demanda una nueva tipología de vivienda pensada en ellos.

El sector inmobiliario ha manifestado un intento de diversificación en la oferta de la vivienda actual, con la construcción de edificios de 1 y 2 dormitorios para familias pequeñas o parejas jóvenes, a quienes, aun así, les resulta complicado acceder a un crédito hipotecario para lograr comprar una vivienda a largo plazo en este tipo de proyectos.



2. AUMENTO DEL PRECIO POR M2 EN LIMA

El precio por metro cuadrado de la vivienda, en distritos de Lima centro, ha aumentado en un 8% en el 2019, y seguirá aumentando en un 6% en este 2020, según el ASEI (2020). Los distritos como San Borja, Barranco, Miraflores y San Isidro cuentan con los tickets de venta más elevados, dada su infraestructura.

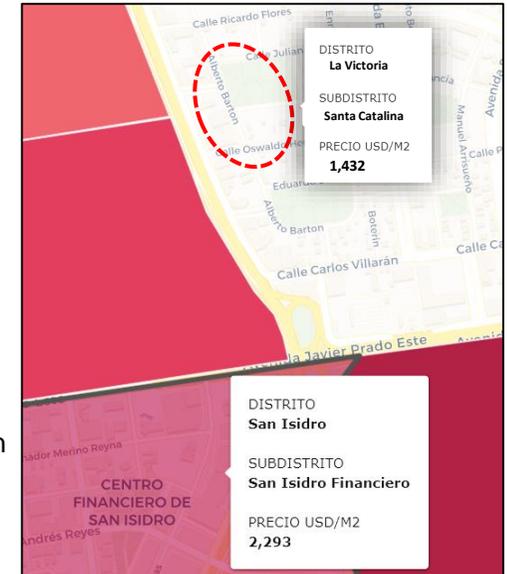


Figura N° 05 Valor de venta por m2 en el sector de Santa Catalina y Centro Financiero
Fuente: Urbana

Por lo que se debe explorar zonas con potencial de inversión cercanas a estos distritos, como Santa Catalina, que se encuentra en el límite de San Isidro y La Victoria, siendo su precio por m2 \$2,293 y \$1,432, respectivamente (Urbana,2020). Asimismo, considerar unidades de vivienda con un menor metraje y con usos específicos, que se complementen con grandes áreas de usos comunes.

3. POBLACIÓN DE JÓVENES EN LIMA

En la actualidad, la población de jóvenes limeños, representa un aproximado del 27% de la población total de Lima (INEI). El grupo de población entre 25 y 44 años tienen uno de los ingresos más altos a través del tiempo y crece a una tasa promedio anual de 3%



Figura N° 06 Grupo de jóvenes
Fuente: <https://news.sap.com/>

Lima Metropolitana: Ingreso promedio mensual de la población ocupada por sexo y grupos de edad
Trimestre móvil: Noviembre-Diciembre 14-Enero 15 - Mayo-Junio-Julio 20
(Soles)

Año/ Trimestre móvil	Total	Sexo		Grupos de edad		
		Hombre	Mujer	De 14 a 24 años	De 25 a 44 años	De 45 y más años
2018						
Nov-Dic17-Ene18	1 704.0	1 937.9	1 413.9	1 054.9	1 817.5	1 905.2
Dic17-Ene-Feb18	1 674.7	1 894.5	1 395.3	1 048.2	1 758.6	1 929.2
Ene-Feb-Mar	1 687.2	1 930.8	1 380.0	1 064.2	1 771.5	1 925.6
Feb-Mar-Abr	1 679.9	1 926.9	1 371.3	1 031.2	1 774.6	1 920.1
Mar-Abr-May	1 650.0	1 891.0	1 354.3	1 030.0	1 746.0	1 864.6
Abr-May-Jun	1 652.0	1 887.4	1 355.2	1 023.7	1 755.3	1 852.3
May-Jun-Jul	1 670.5	1 894.6	1 391.3	1 014.9	1 741.6	1 946.8
Jun-Jul-Ago	1 721.5	1 954.1	1 432.2	1 013.9	1 803.4	2 003.6
Jul-Ago-Sept	1 701.6	1 927.8	1 421.9	1 033.4	1 742.2	2 032.1
Ago-Sept-Oct	1 706.0	1 972.7	1 373.5	1 041.1	1 761.9	1 984.6
Sept-Oct-Nov	1 686.5	1 962.4	1 350.6	1 034.7	1 740.2	1 966.3
Oct-Nov-Dic	1 702.7	1 978.0	1 369.6	1 022.7	1 773.6	1 963.9
2019						
Nov-Dic18-Ene19	1 674.9	1 924.7	1 370.3	1 047.7	1 748.3	1 909.9
Dic18-Ene-Feb19	1 692.0	1 944.4	1 374.4	1 051.8	1 755.7	1 942.7
Ene-Feb-Mar	1 716.5	1 982.6	1 382.1	1 070.6	1 780.2	1 968.1
Feb-Mar-Abr	1 736.3	2 002.1	1 403.6	1 060.8	1 796.7	1 990.5
Mar-Abr-May	1 723.7	1 991.8	1 395.6	1 083.8	1 778.6	1 955.2
May-Jun-Jul	1 701.8	1 953.5	1 393.2	1 077.1	1 760.9	1 919.9
Jun-Jul-Ago	1 699.6	1 955.7	1 393.2	1 032.8	1 781.1	1 903.0
Jul-Ago-Sept	1 717.1	1 963.9	1 419.4	1 038.4	1 802.9	1 920.9
Ago-Sept-Oct	1 743.0	2 003.6	1 428.8	1 040.4	1 851.5	1 913.2
Sept-Oct-Nov	1 761.6	2 017.4	1 448.9	1 094.7	1 856.3	1 926.6
Oct-Nov-Dic	1 767.4	2 027.7	1 450.6	1 096.8	1 854.5	1 948.3
2020						
Nov-Dic19-Ene20	1 798.2	2 047.0	1 495.9	1 091.7	1 885.6	2 022.2
Dic19-Ene-Feb20	1 790.5	2 036.0	1 485.6	1 070.5	1 916.6	1 960.5
Ene-Feb-Mar	1 710.5	1 917.9	1 449.6	1 057.4	1 862.7	1 805.9
Feb-Mar-Abr	1 664.0	1 876.1	1 399.4	1 059.1	1 784.3	1 761.9
Mar-Abr-May	1 584.4	1 739.1	1 395.8	1 065.0	1 674.0	1 661.7
Abr-May-Jun	1 542.7	1 665.1	1 386.5	1 037.8	1 562.9	1 684.1
May-Jun-Jul	1 519.5	1 628.3	1 380.1	958.8	1 539.6	1 704.6

Tabla N° 01 Ingreso promedio mensual de la población de limeños ocupada por sexo y grupos de edad
Fuente: INEI, 2020

Asimismo, presenta un mayor número de horas trabajadas semanalmente, lo cual indica una mayor influencia dentro de la PEA de nuestra capital

Lima Metropolitana: Ingreso promedio mensual de la población ocupada por nivel de educación alcanzado
Trimestre móvil: Noviembre-Diciembre 14-Enero 15 - Mayo-Junio-Julio 20
(Soles)

Año/ Trimestre móvil	Total	Nivel de educación			
		Primaria 1/	Secundaria 1/	Sup. No Univers.	Sup. Univers.
2018					
Nov-Dic17-Ene18	1 704.0	1 023.5	1 281.3	1 585.8	2 798.2
Dic17-Ene-Feb18	1 674.7	1 004.9	1 291.5	1 617.3	2 673.8
Ene-Feb-Mar	1 687.2	1 025.6	1 297.0	1 589.6	2 713.3
Feb-Mar-Abr	1 679.9	1 003.5	1 279.3	1 583.1	2 715.4
Mar-Abr-May	1 650.0	1 005.5	1 261.4	1 544.9	2 672.0
Abr-May-Jun	1 652.0	1 001.4	1 251.3	1 535.3	2 726.4
May-Jun-Jul	1 670.5	1 034.8	1 243.8	1 507.8	2 798.8
Jun-Jul-Ago	1 721.5	1 046.2	1 231.3	1 494.2	2 920.0
Jul-Ago-Sept	1 701.6	1 057.1	1 251.1	1 494.5	2 842.2
Ago-Sept-Oct	1 706.0	1 016.9	1 261.2	1 507.9	2 872.6
Sept-Oct-Nov	1 686.5	1 002.8	1 266.1	1 519.8	2 811.9
Oct-Nov-Dic	1 702.7	971.2	1 251.6	1 556.7	2 856.7
2019					
Nov-Dic18-Ene19	1 674.9	990.3	1 261.2	1 577.8	2 715.1
Dic18-Ene-Feb19	1 692.0	990.1	1 285.5	1 593.1	2 797.2
Ene-Feb-Mar	1 716.5	965.6	1 301.0	1 575.5	2 911.2
Feb-Mar-Abr	1 736.3	942.8	1 291.2	1 571.8	2 901.2
Mar-Abr-May	1 723.7	979.1	1 281.1	1 574.4	2 831.7
Abr-May-Jun	1 701.8	1 041.1	1 268.6	1 581.2	2 728.7
May-Jun-Jul	1 699.6	1 053.6	1 251.6	1 570.3	2 778.6
Jun-Jul-Ago	1 717.1	1 048.6	1 261.1	1 583.5	2 765.9
Jul-Ago-Sept	1 743.0	1 044.8	1 291.9	1 575.0	2 832.8
Ago-Sept-Oct	1 761.6	1 058.7	1 297.9	1 618.0	2 904.1
Sept-Oct-Nov	1 767.4	1 018.9	1 271.9	1 618.8	2 989.6
Oct-Nov-Dic	1 762.2	990.3	1 271.2	1 641.1	3 003.2
2020					
Nov-Dic19-Ene20	1 798.2	988.5	1 301.4	1 621.3	2 991.8
Dic19-Ene-Feb20	1 790.5	1 028.4	1 311.3	1 602.1	2 963.1
Ene-Feb-Mar	1 710.5	1 050.2	1 311.5	1 595.6	2 881.1
Feb-Mar-Abr	1 664.0	1 021.9	1 281.7	1 557.5	2 525.3
Mar-Abr-May	1 584.4	926.3	1 211.8	1 501.0	2 293.9
Abr-May-Jun	1 542.7	886.3	1 061.6	1 360.3	2 402.7
May-Jun-Jul	1 519.5	870.2	1 031.8	1 348.0	2 490.3

Tabla N° 02 Ingreso promedio mensual de la población de limeños ocupada, por nivel de educación alcanzados
Fuente: INEI, 2020

Por otro lado, la población que tiene estudios superior no universitario y universitario, presentan un ingreso promedio mensual mayor que del resto de la población

Lima Metropolitana: Promedio de horas trabajadas por semana, sexo y grupos de edad
Trimestre móvil: Noviembre-Diciembre 14-Enero 15 - Mayo-Junio-Julio 20
(Promedio de horas persona trabajadas)

Año/ Trimestre móvil	Total	Sexo		Grupos de edad		
		Hombre	Mujer	De 14 a 24 años	De 25 a 44 años	De 45 y más años
2018						
Nov-Dic17-Ene18	44,1	47,3	40,5	38,9	45,8	44,5
Dic17-Ene-Feb18	43,9	47,0	40,2	38,9	45,5	44,5
Ene-Feb-Mar	44,4	47,4	40,7	39,6	45,8	44,9
Feb-Mar-Abr	44,5	47,4	41,0	39,1	45,9	45,8
Mar-Abr-May	44,2	47,2	40,7	38,7	45,6	45,5
Abr-May-Jun	44,1	47,1	40,5	38,9	45,4	45,2
May-Jun-Jul	44,4	47,3	40,9	39,2	45,7	45,4
Jun-Jul-Ago	44,3	47,1	41,0	39,2	45,7	45,2
Jul-Ago-Sept	43,8	46,8	40,3	38,2	45,2	44,9
Ago-Sept-Oct	43,7	47,0	39,8	38,3	45,1	44,5
Sept-Oct-Nov	43,6	47,1	39,6	37,7	45,2	44,5
Oct-Nov-Dic	44,0	47,3	40,2	37,9	45,6	45,0
2019						
Nov-Dic18-Ene19	43,5	46,5	40,0	37,5	45,1	44,4
Dic18-Ene-Feb19	44,0	46,9	40,5	38,5	45,5	44,9
Ene-Feb-Mar	44,2	47,0	40,8	39,8	45,4	45,0
Feb-Mar-Abr	44,7	47,5	41,2	39,7	45,9	45,4
Mar-Abr-May	44,4	47,2	41,1	39,6	45,5	45,2
Abr-May-Jun	44,2	47,2	40,6	39,0	45,3	45,0
May-Jun-Jul	44,3	47,5	40,5	38,6	45,3	45,5
Jun-Jul-Ago	43,9	47,2	40,0	38,3	45,0	45,0
Jul-Ago-Sept	43,7	47,0	39,8	38,0	44,8	44,8
Ago-Sept-Oct	43,8	47,1	39,9	38,7	44,8	44,7
Sept-Oct-Nov	44,1	47,4	40,3	38,1	45,2	45,5
Oct-Nov-Dic	44,6	47,6	40,9	38,5	45,7	45,9
2020						
Nov-Dic19-Ene20	43,7	46,4	40,6	38,3	44,8	45,0
Dic19-Ene-Feb20	44,1	46,6	41,1	40,1	45,2	44,6
Ene-Feb-Mar	43,2	45,7	40,2	39,4	44,4	43,5
Feb-Mar-Abr 1/	44,5	46,8	41,8	40,3	45,9	44,6
Mar-Abr-May 1/	42,3	43,9	40,4	38,5	43,2	42,7
Abr-May-Jun 1/	40,0	40,7	39,1	37,6	40,3	40,4
May-Jun-Jul 1/	40,5	41,4	39,4	37,5	41,2	40,6

Tabla N°03 Promedio de horas trabajadas por semana, sexo y grupos de edad
Fuente: INEI, 2020

Según Erick Rey de Castro, director gerente de Colliers Peru, existe una tendencia en Millenials, de tener familias más pequeñas e inclusive no casarse, buscando ubicaciones más céntricas, en unidades de vivienda más pequeñas y áreas comunes más grandes.

Actualmente, los jóvenes limeños demandan una nueva opción de vivienda flexible que se ajuste a su ritmo de vida e ingresos salariales.



Figura N° 07 Grupo de jóvenes universitarios
Fuente: <https://andina.pe/agencia/noticia-jovenes-peruanos-construiran-robot-submarino-universidad-california-715689.aspx>

¿Es necesario desarrollar un proyecto de vivienda coliving en Santa Catalina, La Victoria, como nueva opción de vivienda para jóvenes profesionales parte de la población flotante del centro financiero de San Isidro y zonas aledañas?

OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERAL

- Formular, diseñar y desarrollar un proyecto de vivienda coliving, como nueva opción de vivienda temporal para la población de jóvenes profesionales, ubicado en el sector de Santa Catalina, lugar estratégico del distrito de la Victoria, ya que limita con el distrito de San isidro, y su proximidad con el centro Financiero.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Estudiar y analizar referentes de proyectos de vivienda coliving, nacionales e internacionales, identificando las estrategias y metodologías aplicadas para su emplazamiento, diseño, funcionamiento y administración.
- Analizar los nuevos proyectos residenciales en el sector de Santa Catalina, cercanos al terreno para conocer sus usuarios potenciales.
- Estudiar a la población flotante del centro financiero San Isidro para identificar el usuario elegido para el proyecto y analizar sus necesidades.
- Realizar un aporte en relación al espacio urbano del entorno del proyecto, desarrollando espacios públicos en él, logrando que sea un proyecto inclusivo y renovador urbano en la zona.

ALCANCES Y LIMITACIONES

ALCANCES

- El ámbito de estudio será en la ciudad de Lima, específicamente el sector de Santa Catalina, La Victoria y zonas aledañas.
- El objeto arquitectónico se desarrollará a nivel de anteproyecto, con distribuciones, flujos, plantas, cortes, elevaciones, vistas 3D, recorrido virtual y se desarrollarán 2 sectores a detalle.
- El desarrollo de especialidades del proyecto se realizará a nivel esquemático, teniendo en cuenta el tiempo en que se desarrollará el taller de tesis.

LIMITACIONES

- Las restricciones de movilización a causa de la pandemia de Covid, dificulta el acceso a información, por lo que se investigará vía web, y solicitará información vía virtual.
- Escasez de tiempo para desarrollar todo el proyecto a nivel de detalle y especialidades.
- No existe en el Reglamento Nacional de edificaciones normativa vigente y específica para este tipo de infraestructura.
- En la actualidad, no existe un referente nacional que este operativo, por ello, se tendrá en cuenta otros proyectos similares en los que se han aplicado esta tendencia coliving.

VIABILIDAD

ASPECTO SOCIAL

Actualmente los jóvenes profesionales, quienes buscan independizarse, y no cuentan con rápida accesibilidad a un crédito hipotecario, demandan una infraestructura de vivienda temporal bajo la tendencia de coliving, tendencia que se adecua a sus necesidades y posibilidades económicas.



Figura N° 08 Joven Profesional

Fuente: <https://www.mejorescuentascorrientes.com/mejores-cuentas-corrientes-para-jovenes/>

ASPECTO ECONÓMICO

El financiamiento del proyecto, así como su mantenimiento, será por parte del sector privado. El proyecto cuenta con unidades de vivienda de menor metraje en relación con el usuario potencial de la zona, que son complementadas con grandes espacios de áreas comunes, lo cual atraerá a inversionistas del rubro, a quienes les es factible adquirir mayor cantidad de unidades para posteriormente rentarlos a través de una empresa especializada en la administración de este tipo de infraestructura. Llegará a contar con un estimado de 231 unidades de esta tipología de vivienda.



Figura N° 09 Inversionista

Fuente: <https://medium.com/@tamy.escalante/inversionistas-%C3%A1ngeles-6081fcc415f6>

ASPECTO LEGAL

El proyecto se emplazará en un terreno que tiene una zonificación mixta, comercio zonal (CZ) hacia el lado de la Vía expresa, compatible con Residencial Alta (RDA) y en la parte que colinda con las avenidas secundarias es Residencial de densidad media (RDM). Actualmente, el terreno elegido cuenta con construcciones de estacionamientos y concesionarias de autos de 1 piso.

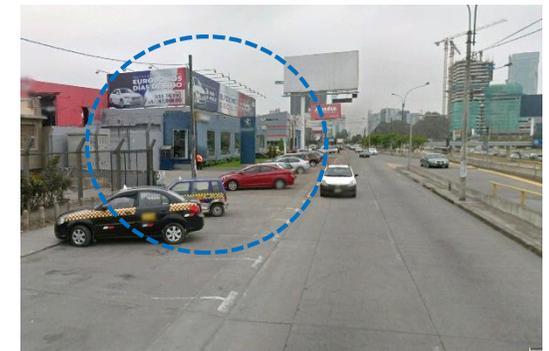


Figura N° 10 Entorno actual del proyecto-
Av. Paseo de la República

Fuente: Google Maps

MARCO TEÓRICO

ANTECEDENTES

El estudio de los siguientes proyectos de vivienda coliving, nos ayudará mucho a comprender como se viene desarrollando esta nueva forma de vivienda en el mundo, y como se ha empezado a manifestar en nuestro país. Analizaremos tanto en el aspecto físico-espacial, como el aspecto interactivo de estos edificios.

A N T E C E D E N T E S N A C I O N A L E S

Los proyectos nacionales de vivienda coliving, aún están ideas o propuestas, ya que no existe una normativa específica para ello, aun así, se ha empezado a manifestar en forma de residencias estudiantiles en puntos estratégicos de la ciudad, similar a los inicios del coliving en varios países del mundo.

E
D
I
F
I
C
I
O

M
O
D
O



Figura N° 11 Edificio Modo

Fuente: <https://lider.com.pe/proyectos/un-nuevo-modo>

El proyecto MODO, es uno de los proyectos con tendencia coliving, bajo la modalidad de residencia universitaria en nuestra capital, y la primera en nuestro país, que cuenta con el respaldo del Grupo Constructor Líder. Este proyecto ofrecerá viviendas de alquiler a universitarios de la PUCP, UPC, UIGV, UNMSM

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

MODO ofrecerá departamentos de 1 y 2 dormitorios, varían en áreas teniendo como mínima un área de 32.00 m² y la más grande de 57.00m². Ofrecen una distribución que optimiza el espacio, utilizando en los departamentos de 2 dormitorios una distribución tipo mariposa, dando mayor privacidad a los que ocupan cada dormitorio.

TIPO DE VIVIENDA



TIPO 1: 33M²

TIPO 2: 49M²

TIPO 3: 57 M²

Figura N° 12 Edificio Modo- Tipo de vivienda
Fuente: <https://lider.com.pe/proyectos/un-nuevo-modo>

ÁREAS COMUNES



Figura N° 13 Edificio Modo- Áreas comunes
Fuente: <https://lider.com.pe/proyectos/un-nuevo-modo>

ANTECEDENTES INTERNACIONALES

THE COLLECTIVE



Figura N° 14 The Collective Old oak- Fachada
Fuente: <http://www.plparchitecture.com/the-collective-old-oak.html>

Actualmente, se conoce a este proyecto como el lugar de coliving más grande el mundo. Este proyecto fue realizado por el grupo comercial "The Collective", en colaboración con PLP Architects y DH Liberty y se volvió operativa en el año 2016.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

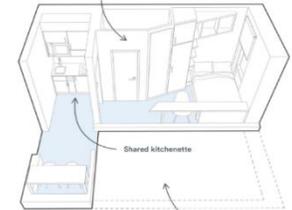
Existen 3 tipos de unidades de coliving que ofrece OLD OAK, la primera tiene 2 áreas de dormir con baño cada una, comparten una cocina y una mesa comedor; la segunda, tiene un área para dormir, un baño privado, y una cocina pequeña; y la tercera, ofrece lo mismo que el segundo tipo, pero cuenta con el doble de área.

Además de ello, en cada piso de vivienda hay una cocina compartida y una sala grande común donde se brinda algún tipo de servicio complementario para sus residentes.



Figura N° 15 The Collective Old Oak- Planta Distribución
Fuente: <http://www.plparchitecture.com/the-collective-old-oak.html>

• TIPO 1 Y 3 : 12.00M2



• TIPO 2 : 56.00M2

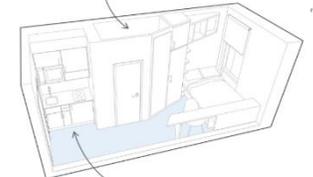


Figura N° 16 The Collective Old Oak- Módulos de vivienda
Fuente: <http://www.plparchitecture.com/the-collective-old-oak.html>

TREEHOUSE COLIVING



Figura N° 17 Treehouse Coliving
Fuente: Archdaily

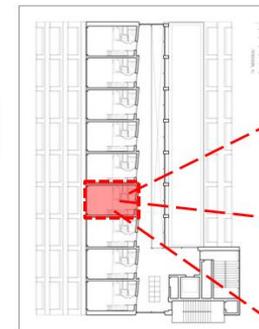
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Treehouse Coliving Apartments, cuenta con un área construida de 4,810m2. La dinámica del proyecto se desarrolla alrededor de un gran jardín interior que esta rodeado de zonas de trabajo coworking, zonas de relaxo, áreas de cocinas comunes, lavandería, y zonas de baño para mascotas. Posee 6 pisos de residencia que albergan 72 unidades de vivienda las cuales se dividen en 2 tipologías de vivienda: micro-estudios y micro-lofts



Figura N° 18 Treehouse Coliving-Corte
Fuente: <https://www.archdaily.com/932735/treehouse-apartment-building-bo-daa>

Figura N° 19 Treehouse Coliving - Planta de Distribución de vivienda
Fuente: Archdaily



Microlofts- Ingreso



Microlofts- Altura de unidad



Muebles multifuncio 14

Entre sus detalles arquitectónicos claves, están las ventanas de muro a muro que dotan al espacio de iluminación y ventilación natural, asimismo, aprovechan al máximo el área de estas unidades, con espacios

1. ¿QUÉ ES EL COLIVING EN LA ARQUITECTURA?

- Muchos de nosotros vivimos, estamos viviendo, o viviremos en una residencia para estudiantes; una buena combinación entre viviendas baratas y una estrecha convivencia con amigos y colegas. Por una cantidad razonable, es posible obtener una habitación individual y compartir algunos espacios comunes. Sin embargo, no son sólo los estudiantes universitarios los que actualmente viven de esta manera, y el concepto de co-living se ha establecido como una solución atractiva y efectiva.



Figura N° 20 Coliving - Áreas comunes I
Fuente: <https://www.huellasbysareb.es/inmobiliario/coliving/>

2. ALGUNOS FACTORES Y PSICOLÓGICOS RELACIONADOS CON LA HABITABILIDAD INTERNA DE LA VIVIENDA



Figura N° 21 Coliving - Áreas comunes II
Fuente: <https://expansion.mx/empresas/2020/01/24/esta-marca-busca-inversionistas-para-desarrollar-proyectos-de-coliving>

- La intención de los autores, es tratar de encontrar algunos factores del diseño arquitectónico de la vivienda que produzcan efectos sobre la habitabilidad, tanto en la medida general como en los factores más específicos, así como las transacciones psicológicas que se presentan entre el residente y su morada.

BASE TEÓRICA

- Los altos precios inmobiliarios, y un estilo de vida cada vez más solitario e independiente, están llevando a las personas a buscar nuevas formas de vida. A pesar de las similitudes con una residencia estudiantil, la convivencia abarca muchos otros factores, como un sentido de comunidad, la sostenibilidad y la economía colaborativa
- Hoy, la convivencia abarca una multitud de posibilidades, que van desde personas que simplemente viven juntas, compartiendo sólo el espacio físico, hasta comunidades que también comparten valores, intereses y una filosofía de vida.
- Hoy, un importante nicho de mercado para la convivencia son los recién graduados, para quienes el atractivo suele ser financiero. Incapaces de pagar los costosos alquileres de las grandes ciudades, la solución es compartir. Una opción cada vez más común en este nicho son los espacios de *co-living*, diseñados y administrados por empresas de vivienda compartida. (Souza, E. (2019). Archdaily. <https://www.archdaily.pe/pe/923483/que-es-el-co-living-en-la-arquitectura>)

Asimismo, analizar el efecto de las variables de diseño sobre todo el conjunto de variables del modelo de habitabilidad; es decir, analizar cómo algunas de las características del diseño arquitectónico (dimensión física de la casa, conectividad, circulaciones, sociopetividad, profundidad, seguridad y vigilabilidad) influyen sobre la habitabilidad interna de la vivienda, que median entre estos transcurso de la relación del hombre con su entorno primario circundante que es la vivienda, expresadas a través de factores subjetivos como el control y la activación, ambos conectados directamente con las variables placer, la funcionalidad y privacidad que fundamentan la operatividad y finalmente la significatividad; estas fueron las variables dependientes de la investigación. (Landázuri. A. y Mercado, S. (2004). https://mach.webs.ull.es/PDFS/Vol5_1y2/VOL_5_1y2_e.pdf)

3. PSICOLOGÍA AMBIENTAL PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO: ¿CÓMO IMPACTAN LOS INTERIORES EN NUESTRO COMPROMISO?

- En este artículo publicado en la plataforma de arquitectura *Archdaily*, explica la importancia de desarrollar gran parte de nuestras actividades en espacios interiores, por lo que adquieren un rol muy importante en nuestra percepción, influyendo de manera notable nuestro comportamiento psicológico. La psicología ambiental o la psicología del espacio es el resultado de la interacción de las personas y los espacios que habitan.

Figura N° 22 Espacios con color
Fuente:
<https://expansion.mx/empresas/2020/01/24/esta-marca-busca-inversionistas-para-desarrollar-proyectos-de-coliving>



- La iluminación, los colores, la configuración, la escala, las proporciones, la acústica y los materiales interactúan con el usuario a través de sus sentidos y generan en ellos, un conjunto de sentimientos y experiencias.

- Desde transmitir sentimientos de calidez, seguridad y bienestar hasta crear ambientes de trabajo positivos y eficientes, el espacio puede tener un gran impacto en la forma en la que actuamos o sentimos; por lo tanto, el diseño puede ser un gran aliado siempre y cuando se consideren las necesidades sociales y psicológicas de los ocupantes.

4. APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO MEDIANTE MOBILIARIO MULTI-FUNCIONAL

- La calidad de vida tiene que ver con nuestra propia salud en el sentido más amplio del término. Muchos estudiosos del tema han coincidido en definirla como un fenómeno multidimensional que significa tener buenas condiciones de vida objetivas acompañado de un alto grado de bienestar subjetivo.

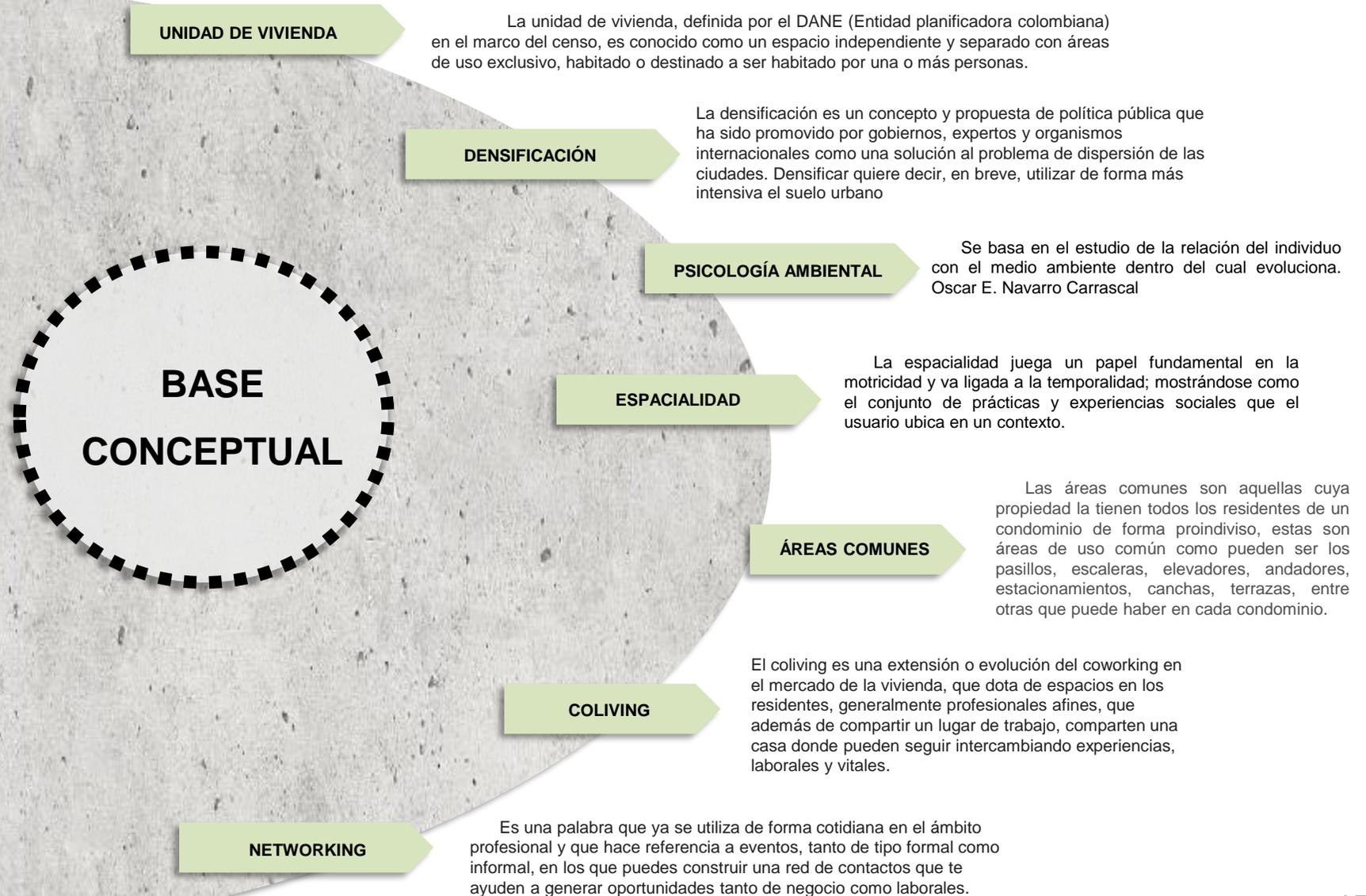


Figura N° 23
Escalera multifuncional I
Fuente:
<https://genial.guru/inspiracion-consejos/19-ideas-de-diseño-para-ahorrar-espacio-con-las-que-puedes-empezar-a-sonar-ahora-mismo-955460/>

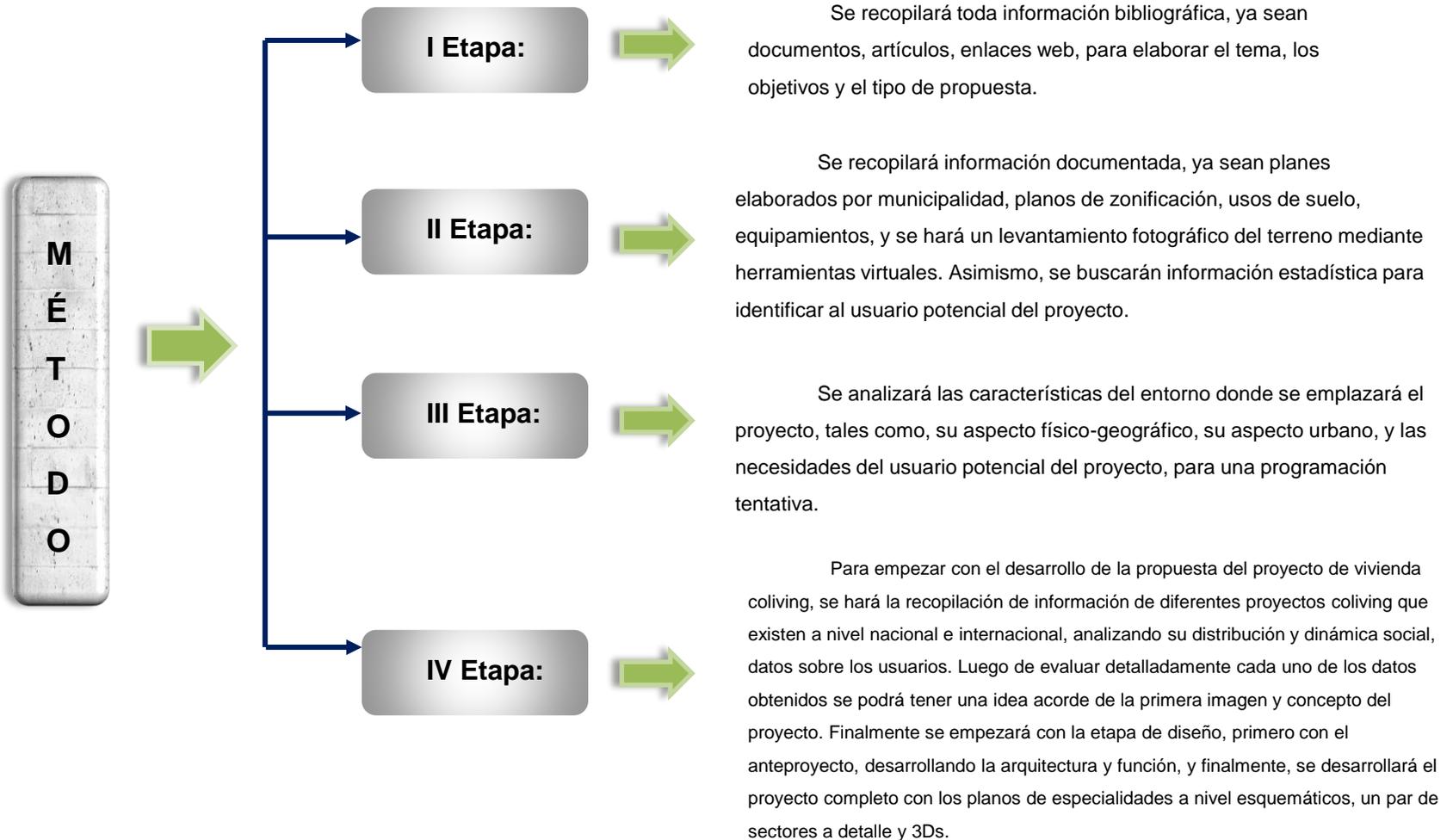


Figura N° 24
Escalera multifuncional II
Fuente:
<https://www.guiaparaadecorar.com/8-muebles-multifuncionales-para-pequenos-apartamentos/>

- Dentro de esas condiciones de vida objetivas podríamos mencionar factores materiales, ambientales, relacionales y políticas gubernamentales, los cuales influirán directamente en el bienestar de las personas. El espacio físico urbano reducido, que podría decirse afecta a todos los seres humanos sin distinción de edades, por ejemplo, calles estrechas, aulas y viviendas reducidas, entre otros, la sociología de la salud ha venido planteando desde hace tiempo la importancia de las condiciones materiales en las que se desenvuelve nuestra vida porque de ellas resulta también la conformación de la subjetividad, es decir, la construcción de nuestra vida como tal. (Gaitán, E. y Rodríguez, J. (2014). <http://bibliotecadigital.usb.edu.co/bitstream/10819/3752/1/A.E.M.F.%20Uncover%20Deco.pdf>



METODOLOGÍA



TECNICAS DE RECOLECCION



La recopilación de información se hará mediante **Investigación documental y bibliográfica**, la cual es un instrumento de recopilación de apoyo inmediato, que nos permite seleccionar y analizar documentos que contienen datos de interés relacionadas a la investigación, además de revisar investigaciones recientes, normativa, diarios oficiales, y todo documento que aporte información importante.

PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN



Se utilizaron métodos para el procesamiento de información, tales como, **Método Deductivo-Inductivo**, para obtener datos relevantes acerca del usuario y sus necesidades.

Método Analítico, para analizar toda la información recopilada e interpretarla correctamente para la viabilidad del proyecto.

Métodos Analítico Estadístico, para el correcto manejo de la información cualitativa y cuantitativa.

ESQUEMA METODOLÓGICO

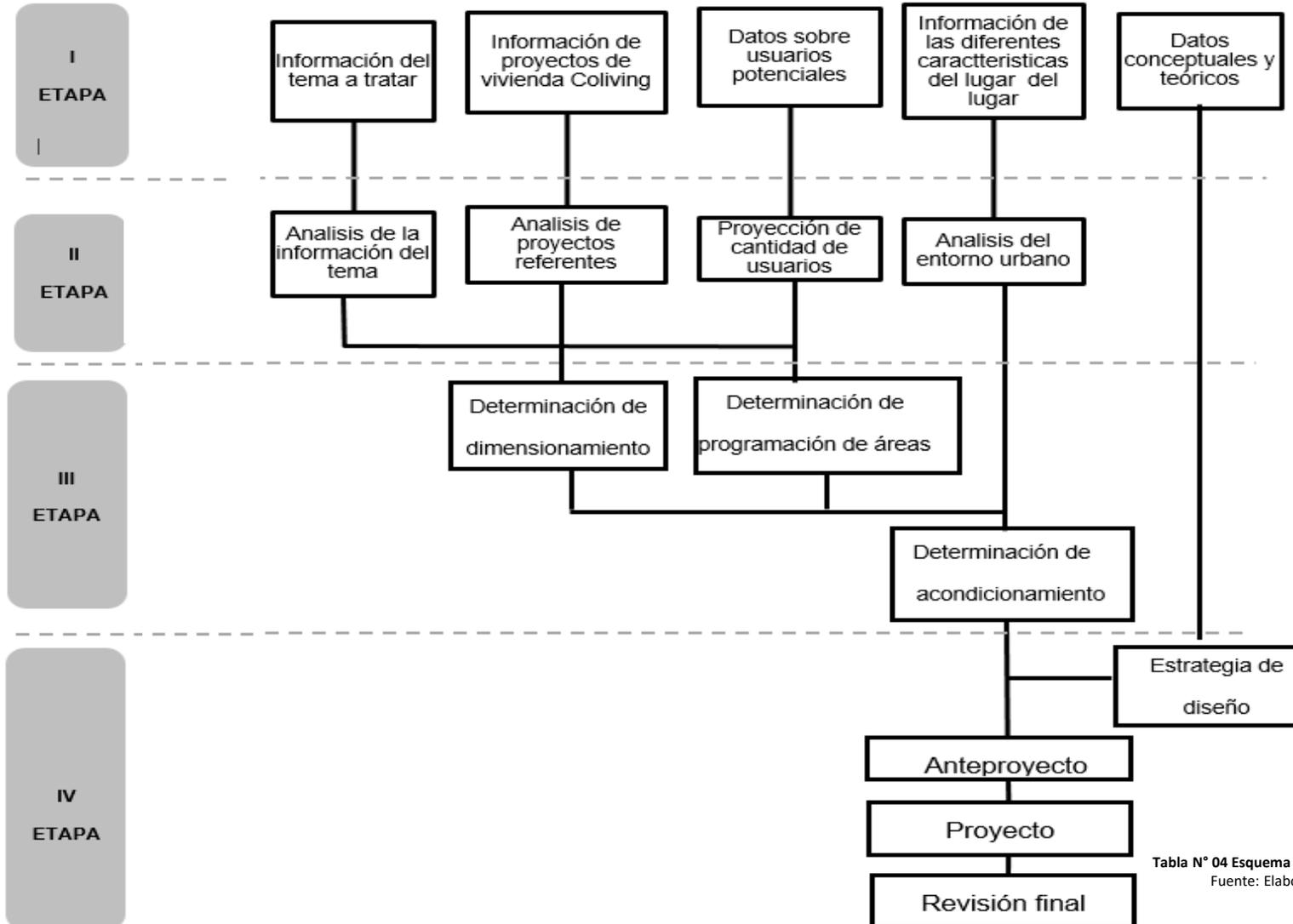


Tabla N° 04 Esquema metodológico
Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DEL LUGAR

UBICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de vivienda coliving, se emplazará en el sector de Santa Catalina, zona estratégica del distrito de La Victoria, con potencial de inversión, ya que limita con el distrito de San isidro y está a pocos minutos del centro financiero. Estará emplazado en un terreno que cuenta con un área de 4,279.27m², se encuentra delimitado por la Av. Paseo de la república y Vía Expresa, Calle Alberto Bartón y Calle Luis de la Puente. Cuenta con equipamientos de un solo nivel, como tienda de autos y zona de estacionamiento



Figura N° 25 Ubicación del proyecto
Fuente: Elaboración propia

TERRENO ELEGIDO



Figura N° 26 Entorno del proyecto
Fuente: Elaboración propia



AV. PASEO DE LA REPUBLICA



CALLE LUIS DE LA PUENTE

• ACCESIBILIDAD

El terreno cuenta con gran accesibilidad ya que esta frente a la Vía expresa y cercano a avenidas importantes, como la Av. Javier Prado y la Av. Canadá. Cuenta con acceso a sistemas de transporte públicos, como el metropolitano, ubicándose a pocos minutos de la Estación Javier Prado y Estación Canadá. A pocos metros del terreno, se ubican puentes peatonales que son de acceso inmediato hacia el distrito colindante de San Isidro, y su centro financiero



Ubicación de terreno

Figura N° 27 Accesibilidad
Fuente: Elaboración propia

• **EQUIPAMIENTO URBANO EN EL ENTORNO INMEDIATO**

El entorno inmediato del proyecto tiene una zonificación mixta, comercio zonal (CZ) hacia el lado de la Vía expresa, compatible con Residencial Alta (RDA) y en la parte que colinda con las avenidas secundarias es Residencial de densidad media (RDM). Además de ello, cuenta con grandes parques cercanos.

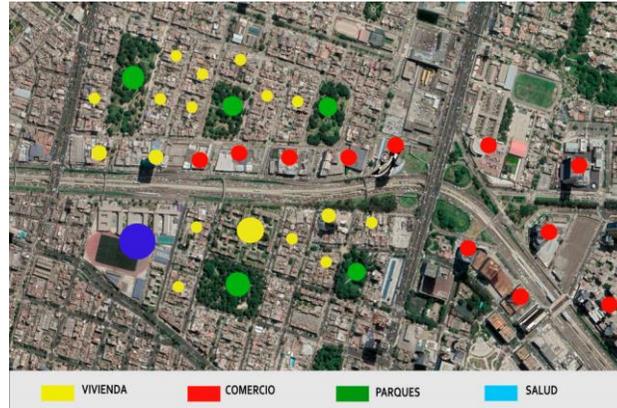


Figura N° 28 Equipamiento
Fuente: Elaboración propia

• **INFRAESTRUCTURA DE VIVIENDA CERCANA AL TERRENO**

Inmobiliarias conocidas como Urbana Perú y Senda, han apostado por ejecutar proyectos de vivienda a gran altura en este sector (37 pisos), ubicados muy cerca del terreno elegido. Donde anteriormente se encontraban edificaciones de 1 piso, del rubro automotriz

EDIFICIO TEMPO- URBANA PERÚ



EDIFICIO MET- SENDA

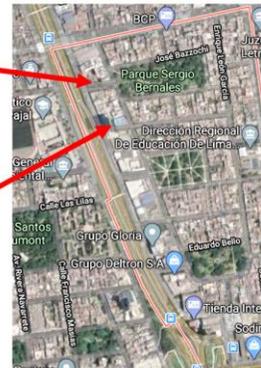


Figura N° 29 Infraestructura de vivienda en altura en el entorno inmediato
Fuente: Elaboración propia

PONTENCIALIDADES

Actualmente, en el terreno se encuentran emplazados talleres mecánicos y una tienda de autos. Asimismo, el terreno tiene con una zonificación mixta de Comercio zonal (CZ), compatible con Residencial de Densidad Alta (RDA), y Residencial de Densidad Media (RDB). Además de ello, cuenta con un parque al lado de aproximadamente 8,600 m2.

Su cercanía al distrito de San isidro, influenciará de manera positiva la consolidación de este proyecto, ya que su usuario potencial es parte de la población flotante del Centro financiero que está ubicado a pocos minutos, a pie, del proyecto.

PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

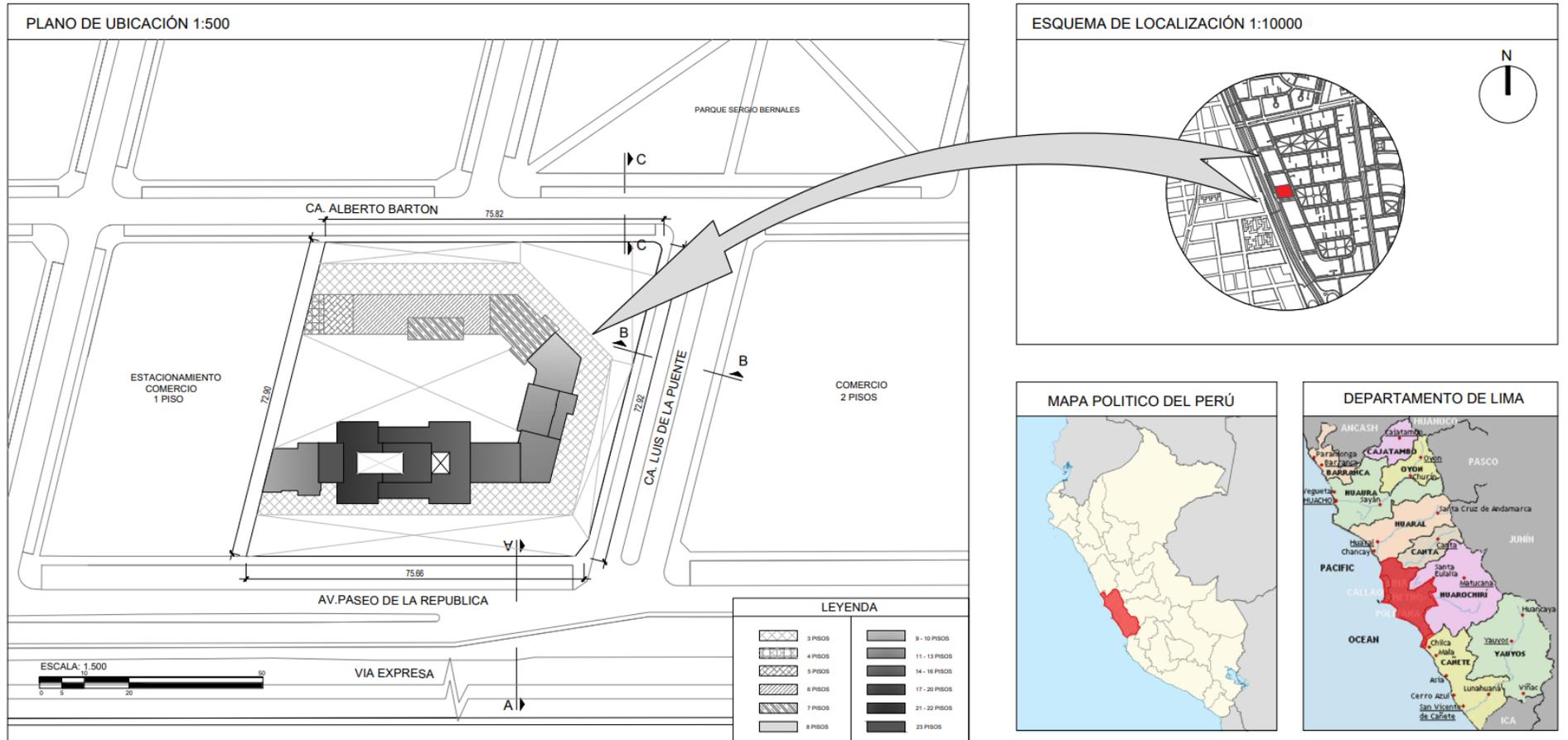


Figura N° 30 Plano de Ubicación y Localización
Fuente: Elaboración propia

PROYECTO

DEFINICIÓN Y ALCANCES DEL PROYECTO

El concepto de la arquitectura del proyecto se basa en la arquitectura modular vertical, ya que se trabajará con 02 tipologías de módulo de vivienda para toda su composición.

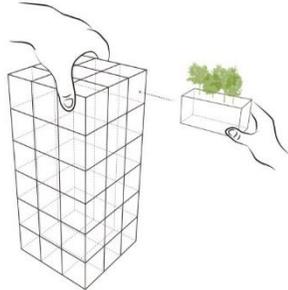


Figura N° 31 Modulación
Fuente: Elaboración propia

- El proyecto ofrece una nueva opción de vivienda para jóvenes profesionales
- Esta ubicado en un lugar céntrico, y se ubica en el límite de la Victoria y San isidro, ambos distritos con precio por m2 muy distintos, siendo \$1450 y \$2392, respectivamente.
- Colinda con un parque de 8,600m2 aprox, el cual conectará con el espacio público que ofrecerá el proyecto.

Figura N° 32 Proceso de Primera imagen
Fuente: Elaboración propia

1

Terreno de forma irregular, ubicado en Santa Catalina, La Victoria. A pocos minutos del Centro Financiero de San Isidro



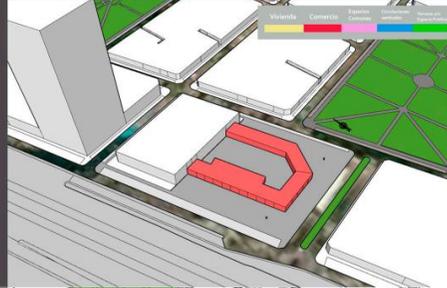
P
R
O
C
E
S
O

P
R
I
M
E
R
A

I
M
A
G
E
N

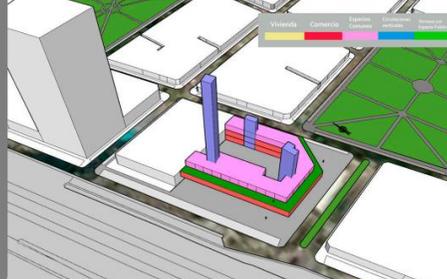
2

Emplazamiento inicial de zócalo comercial, acorde a la forma del terreno. Se tomo en cuenta los retiros mínimos, asimismo, se opta por dar mayor área de espacio público en la primera planta, a nivel de usuario.



4

Emplazamiento de una de las zonas principales de áreas comunes dentro del proyecto, que colinda con una terraza. Asimismo, se han planteado 3 circulaciones verticales, considerando las diferentes alturas del proyecto, como la distancia de recorrido máximo



6

Vista aérea frontal, que da hacia la Via Expresa, del emplazamiento de módulos de vivienda en altura, y propuesta de terrazas a doble altura insertas dentro del bloque más alto.



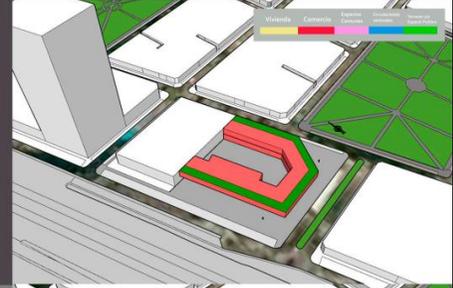
8

Vista aérea frontal de tratamiento de fachada a través de módulos que cumplen la función de aleros para protección solar en ese lado de la fachada que da hacia la Via Expresa.



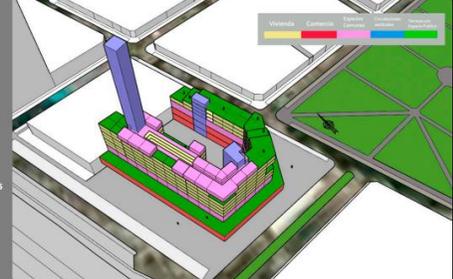
3

Emplazamiento inicial de zócalo comercial, lo cual nos permitirá techar una parte del espacios público en el primer nivel, y así podamos crear espacios de permanencia. Asimismo, la parte superior, se propone una terraza común para el piso superior.



5

Emplazamiento de primer bloque de modulo de viviendas coliving, así como las terrazas escalonadas y un segundo bloque de Espacios comunes para los residentes del proyecto. Dada las alturas permitidas sólo crece unas de las circulaciones verticales.



7

Vista aérea posterior, que da hacia la Calle Barton y Parque, del emplazamiento de módulos de vivienda en forma escalonada, dada la zonificación mixta en el terreno, y ancho de vías colindantes que presenta el entorno inmediato



9

Vista aérea posterior de tratamiento de fachada a través de módulos que cumplen la función de aleros para protección solar en ese lado de la fachada que da hacia la Calle Alberto Barton y el Parque de 8,600m2.



PROYECTO DE VIVIENDA COLIVING EN SANTA CATALINA, LA VICTORIA, COMO NUEVA OPCIÓN DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN FLOTANTE DE JÓVENES PROFESIONALES DEL CENTRO FINANCIERO DE SAN ISIDRO Y ZONAS ALEDAÑAS

• TOMA DE PARTIDO Y ESTRATEGIAS DE DISEÑO

El terreno tiene 3 frentes, las cuales tienen diferente tipo de zonificación y parámetros de altura, por lo que el proyecto será volumétricamente escalonado. Asimismo, se ha propuesto el ingreso de estacionamiento por la Calle Alberto Barton, el ingreso a la zona comercial por la Av. Paseo de la República, y el ingreso a la vivienda por la calle Luis de la Puente, ya que se ubica frente a un parque que se pretende conectar con el tratamiento exterior del proyecto.



Figura N° 33 Accesos
Fuente: Elaboración propia



Vista desde la Vía expresa
Figura N° 34 Zonificación I
Fuente: Elaboración propia



Figura N° 35 Fachada Diurna
Fuente: Elaboración propia

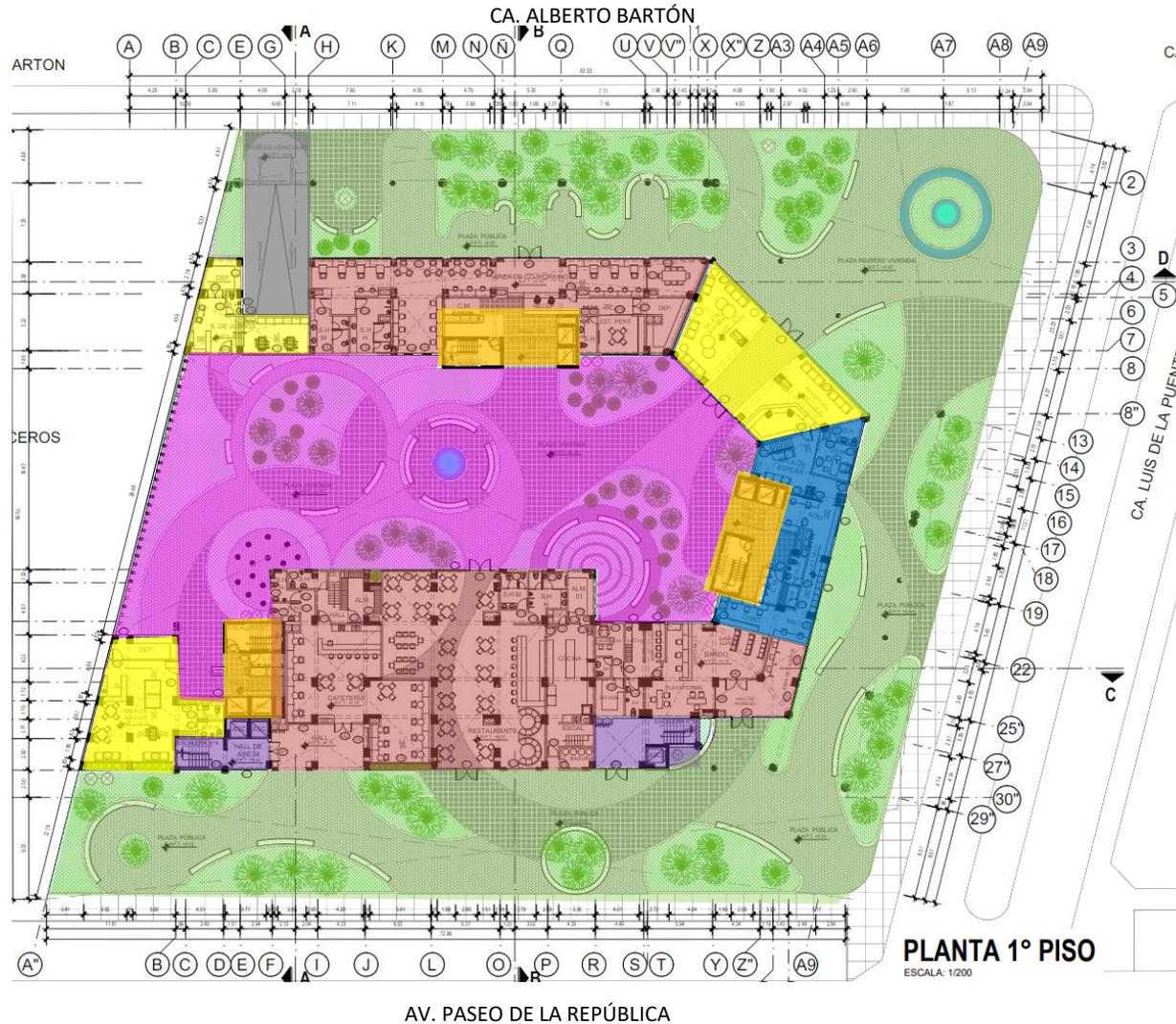
- Se ha propuesto un AI ser un proyecto escalonado, se aprovecharán los techos de las diferentes alturas, para implementar áreas comunes al aire libre.
- Ofrecerá grandes espacios comunes, como terrazas doble altura y escalonadas, además de una plaza principal central.
- Las áreas comunes, tanto de trabajo, estudio y ocio que ofrecerá el

proyecto en toda la edificación tiene como objetivo complementar a los diferentes módulos de vivienda propuestos, y con ello potenciar la calidad de vida de los residentes.



Figura N° 36 Plaza central interior
Fuente: Elaboración propia

ZONIFICACIÓN 1º NIVEL



- ZONA COMERCIO
- ZONA VIVIENDA
- CIRCULACION VERTICAL DE VIVIENDA
- CIRCULACION VERTICAL DE COMERCIO
- ZONA ADMINISTRATIVA DE EDIFICIO
- PLAZA EXTERIOR
- PLAZA INTERIOR
- INGRESO A ESTACIONAMIENTO

Figura N° 37 Zonificación Primer nivel
Fuente: Elaboración propia

- PERCEPCIÓN ESPACIAL DEL PROYECTO**

Compuesto en el primer nivel de plazas públicas en su entorno inmediato, compuesto por circulaciones peatonales, plazoletas, amplias áreas verdes . Posee un tratamiento paisajístico y urbano, que contempla mobiliario fijo urbano generando áreas de estar, fomentándose actividades de interacción social, entre los usuarios y visitantes.

- RENOVACIÓN PAISAJISTA DEL ENTORNO INMEDIATO- PARQUE**

El entorno actual del proyecto, no ofrece espacios públicos de calidad, es un espacio de transición, dado los usos que se le ha dado a la zona. Existe un parque que colinda con el Proyecto por la Calle Alberto Barton, que permitirá conectar estratégicamente a los residentes con un espacio público de grandes dimensiones.



Figura N° 38 Plaza zona Comercio - Av. Paseo de la República I
Fuente: Elaboración propia



Figura N° 39 Plaza zona Comercio - Av. Paseo de la República II
Fuente: Elaboración propia



Figura N° 40 Plaza zona Comercio - Av. Paseo de la República III
Fuente: Elaboración propia



Figura N° 41 Plaza zona Comercio - Ca. Luis de la Puente I
Fuente: Elaboración propia



Figura N° 42 Plaza Vivienda - Ca. Alberto Barton
Fuente: Elaboración propia



Figura N° 43 Plaza zona Comercio - Ca. Luis de la Puente II
Fuente: Elaboración propia

- ADAPTACIÓN AL PERFIL URBANO DEL ENTORNO

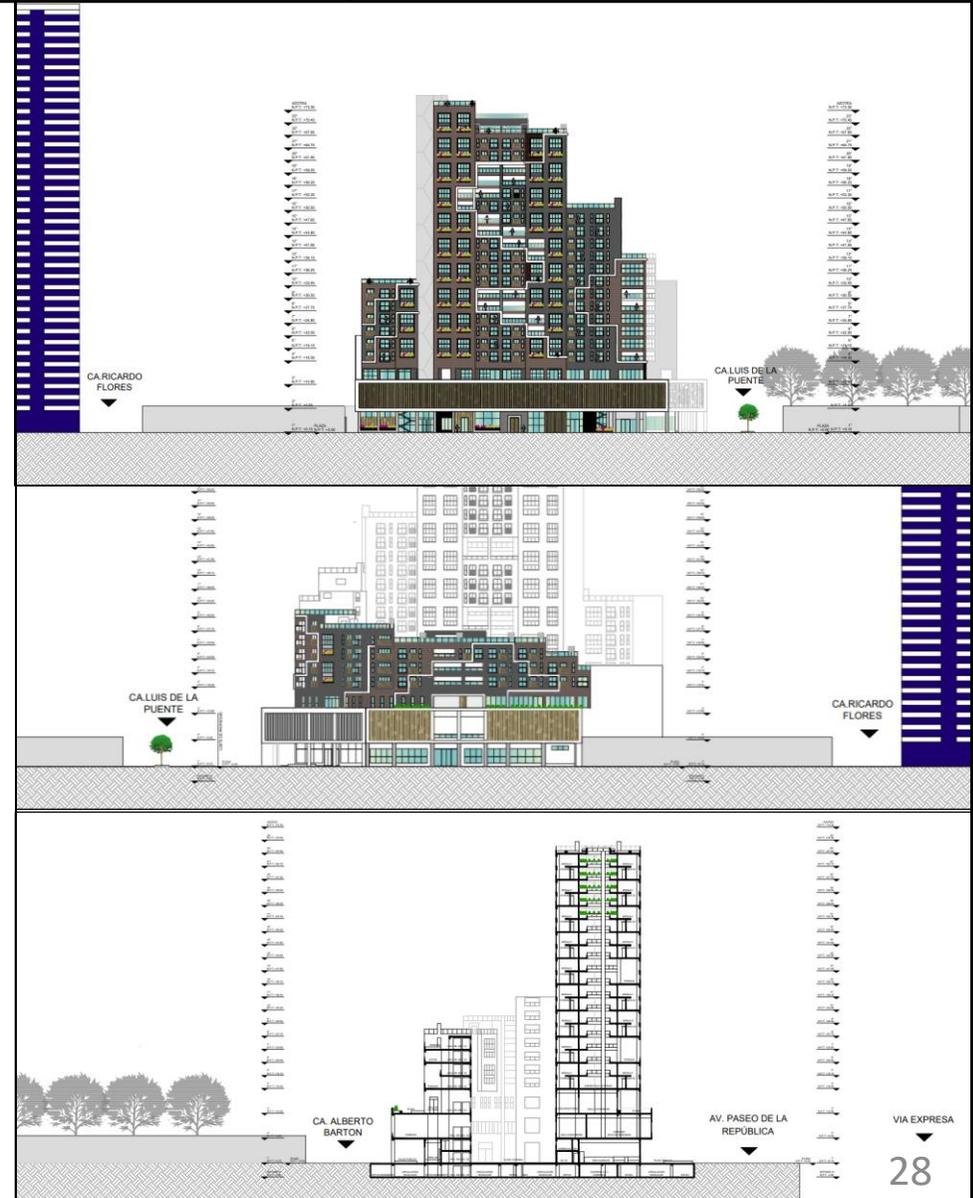


Figura N° 35 Fachada Diurna
Fuente: Elaboración propia

En el proceso de diseño y emplazamiento del proyecto, se consideró las alturas permitidas, en cada uno de sus tres frentes.

Se consideró un retiro amplio por la Av. Paseo de la Republica , ya que en esta zona se desarrollarán actividades de comercio, por lo que este retiro es importante para la implementación de plazas que inviten al visitante o usuario a pie a ingresar al proyecto. Asimismo, por la Calle Luis de la puente y la Calle Alberto Barton, se ha propuesto retirar el primer nivel, unos 5m aprox. Para generar plazas públicas tanto para que sean aprovechadas por el residente como visitante.

Figura N° 44 Relación de altura del Proyecto con su entorno
Fuente: Elaboración propia



PROGRAMA URBANO Y/O ARQUITECTÓNICO

CUADRO DE AREAS RESUMEN				
Área de Terreno				5,344.54 m ²
Área Libre		51.80%		2,768.47 m ²
Área Techada Superficie (23 niveles)				20,785.43 m ²
Área Techada Sotanos (01 nivel)				5,124.99 m ²
Área total de Construcción				25,910.42 m ²
Nro de módulos de vivienda (25 y 30 m ²)				231.00
Nro de estacionamiento vivienda (1 estacionamiento cada 3 módulos de vivienda)				83.00
Nro de estacionamiento comercio				32.00
Nro de bicicletas				60.00
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	METRADO
1	Estacionamiento			5,124.99
	Rampas de accesos - Salida / Circulación Vehicular		m2	3,634.99
	Zona de estacionamiento (115 vehiculos: 83 vivienda +32 comercio)		m2	1,380.00
	Zona de estacionamiento de bicicletas (60 und)		m2	110.00
2	Espacio Público techado			1,250.36
	Plazas exteriores techadas		m2	1,250.36
	Plazas exteriores techadas		m2	1,230.30
3	Zona de Servicio			418.90
	Depósito		m2	10.00
	Control vivienda+SH		m2	12.50
	Control comercio+ SH		m2	12.50
	Cuarto de Bombas- vivienda		m2	20.00
	Cisterna de Agua Contra incendio- vivienda		m2	50.00
	Cisterna de Consumo Humano I- vivienda		m2	30.00
	Cisterna de Consumo Humano II - vivienda		m2	30.00
	Cuarto de Basura - vivienda		m2	33.40
	Cuarto de Bombas- comercio		m2	22.50
	Cisterna de Agua Contra incendio- comercio		m2	75.00
	Cisterna de Consumo Humano I- comercio		m2	20.00
	Cisterna de Consumo Humano II - comercio		m2	20.00
	Cuarto de Subestación Eléctrica		m2	60.00
	Cuarto de Grupo Electrogenero		m2	23.00
4	Recepción			355.48
	Hall de Ascensores (3)		m2	215.22
	Vestibulo de recepción		m2	140.26
	Plaza interior		m2	1,168.00

5	Oficinas Administrativas			245.55
	Sala de Espera		m2	15.00
	S.S.H.H. Personal		m2	7.50
	Sala de reuniones		m2	20.00
	Pool Administrativo		m2	25.00
	Sala del Personal		m2	20.00
6	Comercio			1,630.30
	a. Restaurante			316.50
	c. Cafetería			178.80
	c. Banco			155.00
	d. Coworking			240.00
	e. Gimnasio			740.00
7	Vivienda			13,420.60
	Áreas exclusivas			6,223.00
	a. Módulos de vivienda de 25 m ² (137 und)		m2	3425
	b. Módulos de vivienda de 30.5 m ² (80 und)		m2	2440
	c. Módulos de vivienda de 28 m ² (1 und)		m2	28
	d. Módulos de vivienda de 26 m ² (3 und)		m2	78
	e. Módulos de vivienda de 42 m ² (6 und)		m2	252
	Áreas comunes (Trabajo y ocio)			7,197.60
	Comedores-Kitchenettes			
	Zona de descanso y sillones			
	Lavanderías y secado			
	Sala de lectura			
	Ambientes Coworking			
	Zonas de juegos			
	Cinemas			
	Mini-gimnasios			
	Zona de barbecue			
	SUBTOTAL ÁREA TECHADA SOTANOS		m2	5,124.99
	SUBTOTAL ÁREA TECHADA SUPERFICIE		m2	17,321.19
	CIRCULACIÓN+ MUROS (20%)		m2	3,464.24
	TOTAL ÁREA TECHADA		m2	25,910.42
	TOTAL ESPACIO PUBLICO EXTERIOR		m2	2,768.47
	TOTAL ESPACIO PLAZA INTERIOR		m2	1,168.00

Tabla N° 05 Cuadro de áreas del proyecto
Fuente: Elaboración propia

ESPECIALIDADES

E
S
T
R
U
C
T
U
R
A
S

❖ El tipo de estructura utilizado en el proyecto es aporticado de concreto armado, debido a sus ventajas económicas frente a las estructuras metálicas. El sistema estructural propuesto se compone de:

- Muros pantallas
- Cimiento corrido, sobrecimientos de concreto ciclópeo.
- Zapatas
- Placas, columnas y vigas de concreto armado.
- Muros tabiques de ladrillo silico calcáreo y de drywall
- Losa aligerada y losa maciza.

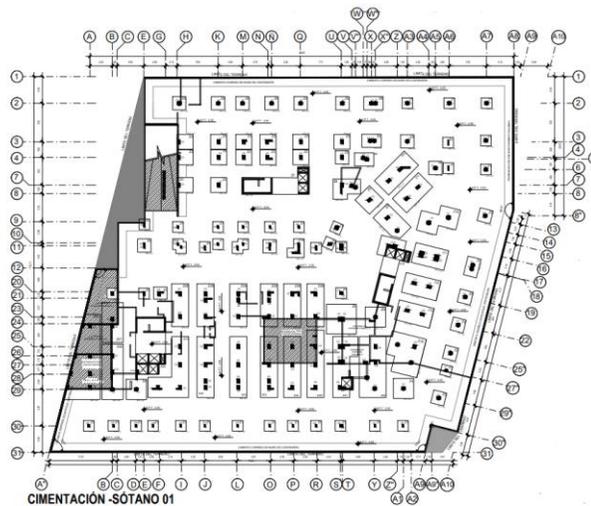


Figura N° 45 Cimentación
Fuente: Elaboración propia

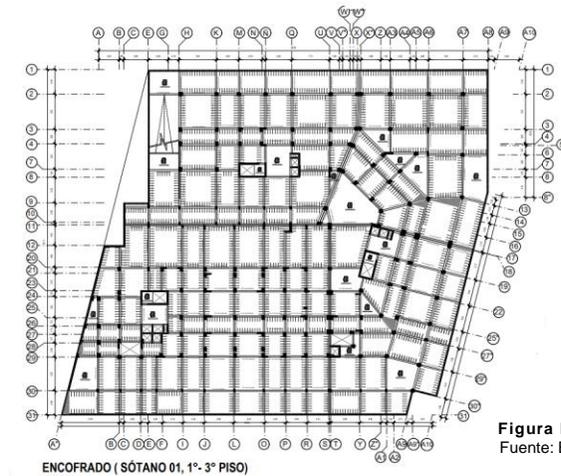


Figura N° 46 Encofrado I
Fuente: Elaboración propia

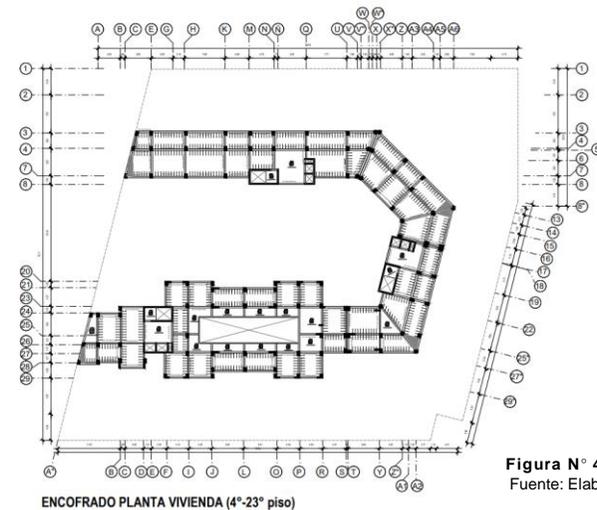


Figura N° 47 Encofrado II
Fuente: Elaboración propia

- ❖ Se ha propuesto zonas de cisternas diferenciadas según el uso, por lo que tendremos una zona de cisternas para toda vivienda, y otra zona de cisternas para comercio. Dado esto se procedió al cálculo de dotación de agua para cada sector mencionado anteriormente.
- ❖ Es así que se ha planteado para Vivienda, una cisterna ACI de 120m³, y 2 cisternas para Consumo humano, ambas suman el total de la dotación calculada, esta última precisión previendo algún mantenimiento futuro de alguna de ellas. Para la zona de comercio, se ha planteado de la misma forma.
- ❖ El recorrido de agua para el proyecto se ha planteado a través de 7 montantes que recorrerán verticalmente todo el proyecto.
- ❖ El recorrido de desagüe se realizará a través de diferentes montantes que recolectarán los residuos y aguas grises de los diferentes núcleos de sanitarios.

CUADRO RESUMEN			
Dotación de Agua	Aforo	M2	Dotación Total
Áreas Verdes			
2 L/m ²	-	1,245.68 m ²	2,491.36 L
Cafetería			
50 L/m ²	74	135.95 m ²	6,797.50 L
Restaurante			
50 L/m ²	132	245.13 m ²	12,256.50 L
Banco			
6 L/d	20	99.43 m ²	596.58 L
Administración del Edificio			
6 L/d	8	78.10 m ²	468.60 L
Local Co-Working			
6 L/d	17	159.18 m ²	955.08 L
Sala de Juegos			
6 L/d	25	111.68 m ²	670.08 L
Gimnasio			
10 L/m ²	119	543.62 m ²	5,436.20 L
Lavanderías			
1,131 L/d	50	123.00 m ²	1,131.43 L
Salas y Áreas Comunes			
6 L/d	297	1,365.00 m ²	8,190.00 L
Vivienda Multifamiliar			
500 L/d	462	-	115,500.00 L
Comercial			27,180.54 L
		CISTERNA	27.18M³
Vivienda Multifamiliar			127,312.79 L
		CISTERNA	127.31 M³

Tabla N° 06 Cuadro de cálculo de dotación de agua
Fuente: Elaboración propia

PROYECTO DE VIVIENDA COLIVING EN SANTA CATALINA, LA VICTORIA, COMO NUEVA OPCIÓN DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN FLOTANTE DE JÓVENES PROFESIONALES DEL CENTRO FINANCIERO DE SAN ISIDRO Y ZONAS ALEDAÑAS



INDUSTRIALES

- ❖ Para la propuesta de la subestación, y grupo electrógeno, se realizó un calculo de demanda de energía, lo cual resultó una demanda total de todo el proyecto de 1,129KW, por lo que se planteó en el sótano un ambiente con 2 subestaciones de 600KW.
- ❖ Al lado de la subestación, se ha implementado el cuarto de grupo electrógeno de 200kw que abastecerá de energía en caso de emergencias a las áreas comunes, vestíbulos previos y bombas.

CUADRO DE CARGAS :ZONA COMERCIAL						
CUADRO DE CARGAS TABLERO LOCALES COMERCIALES						
DESCRIPCION	CONSUMO		30,989.35		30,989.35	
			P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)	
ALUMBRADO Y TOMACORRIENTES						
Restaurante	245.13	20.00	W/m2	4,902.60	1.00	4,902.60
Cafetería	135.95	30.00	W/m2	4,078.50	1.00	4,078.50
Banco	99.43	25.00	W/m2	2,485.75	1.00	2,485.75
Administración de Oficinas	78.1	25.00	W/m2	1,952.50	1.00	1,952.50
Co-Working	159.18	25.00	W/m2	3,979.50	1.00	3,979.50
Gimnasio	543.62	25.00	W/m2	13,590.50	1.00	13,590.50
TSGC-01						
			170,252.10		163,652.10	
CUADRO DE CARGAS TABLERO DE SERVICIOS GENERALES COMERCIO						
# DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)
ALUMBRADO Y TOMACORRIENTES						
Sotano 1	585.21	10.00	W/m2	5,852.10	1.00	5,852.10
Primer Piso	215.21					
Segundo Piso	250.00					
Central de Alarma Contra Incendio CACI	1	400	Watts	400.00	1.00	400.00
Camaras de Seguridad (20 camaras)	1	1000	Watts	1000.00	1.00	1000.00
Tablero de Ascensor (T-ASC)				33,000.00	0.8	26,400.00
Tablero General de Bombas (TGB)				8,000.00	1	6,000.00
Tablero de Chiller (Aire Acondicionado)				124,000.00	1	124,000.00
CUADRO DE CARGAS TABLERO CHILLER						
				124,000.00		124,000.00
#DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)
Equipos Aire Acondicionado				100,000.00	1.00	100,000.00
Fan Coils	10	2400	Watts	24,000.00	1.00	24,000.00
CUADRO DE CARGAS TABLERO DE ASCENSOR						
				30,000.00		24,000.00
#DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)
Ascensor	3	10	KW	30,000.00	0.80	24,000.00
CUADRO DE CARGAS TABLERO GENERAL DE BOMBAS						
				33,000.00		33,000.00
#DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)
Bomba de Agua	6	6	HP	27,000.00	1.00	27,000.00
Bomba Desague	2	4	HP	6,000.00	1.00	6,000.00
CUADRO DE CARGAS TABLERO AGUA CONTRA INCENDIO						
				59,250.00		59,250.00
#DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)
Bomba contra incendio	1	75	HP	56,250.00	1.00	56,250.00
Bomba Jockey	1	4	HP	3,000.00	1.00	3,000.00

Tabla N° 07 Cuadro de cálculo de demanda de energía- Comercio
Fuente: Elaboración propia

CUADRO DE CARGAS : VIVIENDA							1,129.00 KW
CUADRO DE CARGA TABLERO DEPARTAMENTOS TÍPICO (231 MODULOS DE VIVIENDA)							3,000.00
DESCRIPCION	A (m²)		3,000.00		3,000.00		
			P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)		
ALUMBRADO Y TOMACORRIENTES							
(i) Una carga básica de 1 500 W para los primeros 45 m2 de vivienda	30.50	1,500.00	1,500.00	1.00	1,500.00		
(ii) Una carga adicional de 1 000 W para los segundos 45 m2 o fracción, más							
(f) Una carga adicional de 1 000 W para cada 90 m2 o fracción en exceso de los primero 90 m2, más							
Cocina a gas			-	-	-		
Calentador de Agua			1.5	KW	1,500.00	1.00	1,500.00
Secadora			-	-	-		
Lavadora			-	-	-		
TSG-01							
			252,331.55		240,331.55		
# DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)	
ALUMBRADO Y TOMACORRIENTES							
Sotano 1	10,363.16	10.00	W/m2	103,631.55	1.00	103,631.55	
Primer Piso (areas comunes)	1,744.38						
Segundo Piso (areas comunes)	1,744.38						
Tercer Piso (areas comunes)	2,575.94						
4to piso a 7mo piso (areas comunes)	423.38						
8 to piso a 12avo piso (areas comunes)	211.79						
13avo to piso a 23avo piso (areas comunes)	105.90						
Intercomunicador	1	800	Watts	800.00	1.00	800.00	
Central de Alarma Contra Incendio CACI	1	400	Watts	400.00	1.00	400.00	
Puerta Seccionable	2	7	HP	750.00	1.00	750.00	
Lavandería	35	500	Watts	500.00	1.00	500.00	
Camaras de Seguridad (66 camaras)	1	1500	Watts	1500.00	1.00	1500.00	
Tablero Ventilacion de Vestibulo (TVV)				20,250.00	1.00	20,250.00	
Tablero de Ascensor (T-ASC)				60,000.00	0.8	48,000.00	
Tablero General de Bombas (TGB)				42,000.00	1	42,000.00	
Tablero de extracción de Monóxido (TCO)				22,500.00	1	22,500.00	
CUADRO DE CARGAS TABLERO VENTILACION DE VESTIBULOS							
				20,250.00		20,250.00	
# DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)	
Equipos ventilación de Vestibulo	3	9	HP	20,250.00	1.00	20,250.00	
CUADRO DE CARGAS TABLERO MONOXIDO							
				22,500.00		22,500.00	
# DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)	
Equipos extracción de monóxido	3	10	HP	22,500.00	1.00	22,500.00	
CUADRO DE CARGAS TABLERO DE ASCENSOR							
				60,000.00		60,000.00	
#DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)	
Ascensor	6	10	KW	60,000.00	1.00	60,000.00	
CUADRO DE CARGAS TABLERO GENERAL DE BOMBAS							
				42,000.00		42,000.00	
#DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)	
Bomba de Agua	8	6	HP	36,000.00	1.00	36,000.00	
Bomba Desague	2	4	HP	6,000.00	1.00	6,000.00	
CUADRO DE CARGAS TABLERO AGUA CONTRA INCENDIO							
				70,500.00		70,500.00	
#DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)	
Bomba contra incendio	1	90	HP	67,500.00	1.00	67,500.00	
Bomba Jockey	1	4	HP	3,000.00	1.00	3,000.00	
CUADRO DE CARGAS TABLERO DE EMERGENCIA (GRUPO ELECTROGENO)							
				191,381.55		191,381.55	
#DESCRIPCION	CANT	CONSUMO	UND	P.I. (Watts)	F.D.	M.D. (Watts)	
Tablero Ventilacion de Vestibulo (TVV)				20,250.00	1.00	20,250.00	
ALUMBRADO Y TOMACORRIENTES DE S.G.V	10,363.16	10.00	W/m2	103,631.55	1.00	103,631.55	
Bomba contra incendio				67,500.00	1.00	67,500.00	

Tabla N° 08 Cuadro de cálculo de demanda de energía- Vivienda
Fuente: Elaboración propia

VISTAS 3D



Figura N° 48 Fachada Nocturna
Elaboración propia



Figura N° 35 Fachada Diurna
Elaboración propia



Figura N° 41 Plaza exterior de comercio – Ca. Luis de la Puente
Elaboración propia



Figura N° 36 Plaza central interior
Elaboración propia

VISTAS 3D



Figura N° 39 Plaza exterior de Comercio–Av. Paseo de la República
Elaboración propia



Figura N° 40 Plaza exterior de Comercio–Av. Paseo de la República
Elaboración propia



Figura N° 43 Plaza exterior de comercio – Calle Luis de la Puente
Elaboración propia



Figura N° 42 Plaza vivienda – Calle Alberto Bartón
Elaboración propia

VISTAS 3D



Figura N° 49 Área de Barbecue
Elaboración propia



Figura N° 50 Sala Coworking
Elaboración propia



Figura N° 51 Módulo de vivienda tipo 01
Elaboración propia



Figura N° 52 Módulo de vivienda tipo 02
Elaboración propia



CONCLUSIONES

- ✓ A nivel conceptual, el proyecto se manifiesta como un hito en el sector de Santa Catalina, ya que a diferencia de los proyectos de vivienda propuestos en los alrededores, este proyecto pretende ofrecer una nueva tipología de vivienda para un usuario específico y nuevo, además de un nuevo atractivo de inversión para inversionistas del sector inmobiliario.
- ✓ A nivel de planificación, el proyecto se emplazará en el sector de Santa Catalina, zona con potencial de inversión dada su cercanía con el centro financiero de San isidro. Asimismo, inmobiliarias reconocidas están apostando por la construcción de vivienda en esta zona, lo cual revitalizará todo el entorno inmediato de esta zona de la Victoria.
- ✓ En cuanto a la demanda, el proyecto cuenta con unidades de vivienda de menor metraje, que son complementadas con grandes espacios de áreas comunes, lo cual atraerá a inversionistas del rubro, a quienes les es factible adquirir mayores activos para posteriormente rentarlos a través de una empresa especializada en la administración de este tipo de infraestructura, teniendo en cuenta además que la zona esta en una proceso de renovación urbana, lo cual generará una futura plusvalía para los propietarios.
- ✓ La intervención urbano-paisajista realizada en el primer nivel, responde a la búsqueda de integración y revitalización del parque colindante.
- ✓ El diseño propuesto en el proyecto, no es invasivo, busca respetar todas las normativas vigentes, perfil urbano y entorno inmediato.



BIBLIOGRAFÍA

- **Tesis en la Web:**

Amaya, D. Gonzales, K. Semoza, G. y Tipa hidalgo, R. (2018). Co-living Club. (Tesis maestría en Administración de empresas, UPC, Lima).

Recuperado de https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/626176/AmayaO_D.pdf.

Velásquez, C. (2015). Espacio Público y Movilidad Urbana. (Tesis de doctorado, Universitat de Barcelona). Recuperado de

http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/67821/1/01.CVVM_1de5.pdf.

Gaitán, E. y Rodríguez, J. (2014). Aprovechamiento del espacio mediante mobiliario multifuncional. (Tesis de Universidad de San

Buenaventura Colombia, Medellín, Colombia). Recuperado de

<http://bibliotecadigital.usb.edu.co/bitstream/10819/3752/1/A.E.M.F.%20Uncover%20Deco.pdf>

- **Artículo en la Web:**

Landazuri, A. y Mercado, S. (2004). Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda.

Recuperado de https://mach.webs.ull.es/PDFS/Vol5_1y2/VOL_5_1y2_e.pdf

Harrouk, C. (2020). Psicología del espacio:) ¿Cómo impactan los espacios interiores en nuestro comportamiento? Recuperado de

<https://www.archdaily.pe/pe/936153/psicologia-del-espacio-como-impactan-los-interiores-en-nuestro-comportamiento>.

Rosales, S. (2020). Precio del metro cuadrado de viviendas crecerá 6% este año en Lima, según ASEI. Recuperado de [https://gestion.pe/tu-](https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/precio-del-metro-cuadrado-de-viviendas-crecera-6-este-ano-en-lima-segun-asei-noticia/?ref=ges)

dinero/inmobiliarias/precio-del-metro-cuadrado-de-viviendas-crecera-6-este-ano-en-lima-segun-asei-noticia/?ref=ges



Abdel, H. (2018). *Treehouse Coliving Apartments/Bo-DAA*. Recuperado de <https://www.archdaily.com/932735/treehouse-apartment-building-bo-daa>.

Navarro, O. (2004). *Psicología ambiental: visión crítica de una disciplina desconocidas*. Recuperado de <https://www.psicologiacientifica.com/psicologia-ambiental-vision-critica/>

INEI. (2019). *Empleo - Cuadro estadísticos*. Recuperado de <https://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/ocupacion-y-vivienda/>

• **Diarios en la Web:**

- S.A. (2019). *Coliving: la nueva tendencia inmobiliaria centrada en áreas comunes*. *Gestión*. Recuperado de <https://gestion.pe/publrreportaje/coliving-nueva-tendencia-inmobiliaria-centrada-areas-comunes-256724-noticia/>
- Vega, Y. (2019). *Apuntes sobre el coliving*. *El Peruano*. Recuperado de <https://www.elperuano.pe/noticia-apuntes-sobre-coliving-82678.aspx>
- Benza, P. (2019). *Coliving en Lima: inmobiliarias ya trabajan en proyectos de vivienda en comunidad*. *Semana Económica*. Recuperado de <https://semanaeconomica.com/sectores-empresas/inmobiliario/330725-coliving-inmobiliarias-ya-trabajan-en-proyectos-de-vivienda-en-comunidad-en-lima>.
- Gander, K. (2016). *Cómo la arquitectura usa el espacio, la luz y los materiales para afectar tu estado de ánimo*. *Independent*. Recuperado de <https://www.independent.co.uk/news/how-architecture-uses-space-light-and-material-affect-your-mood-american-institute-architects-library-a6985986.html>



- Figura N° 01 Construcción de vivienda de interés social.....3
- Figura N° 02 Jóvenes en Centro Financiero de San Isidro.....4
- Figura N° 03 Collage de Jóvenes en edificaciones coliving.....4
- Figura N° 04 Edificaciones Coliving en el mundo.....5
- Figura N° 05 Valor de venta por m2 en el sector de Santa Catalina y Centro Financiero.....7
- Figura N° 06 Grupo de jóvenes.....8
- Figura N° 07 Grupo de jóvenes universitarios.....9
- Figura N° 08 Joven profesional12
- Figura N° 09 Inversionista.....12
- Figura N° 10 Entorno actual del proyecto – Av. Paseo de la República.....12
- Figura N° 11 Edificio Modo.....13
- Figura N° 12 Edificio Modo – Tipo de vivienda.....13
- Figura N° 13 Edificio Modo – Áreas comunes.....13
- Figura N° 14 The Collective Old Oak - Fachada.....14
- Figura N° 15 The Collective Old Oak – Planta de Distribución.....14
- Figura N° 16 The Collective Old Oak – Módulos de vivienda.....14
- Figura N° 17 Treehouse Coliving14
- Figura N° 18 Treehouse Coliving- Corte.....14
- Figura N° 19 Treehouse Coliving - Planta de distribución de vivienda.....14
- Figura N° 20 Coliving – Áreas comunes I.....15
- Figura N° 21 Coliving – Áreas comunes II.....15
- Figura N° 22 Espacios con color16
- Figura N° 23 Escalera multifuncional I.....16
- Figura N° 24 Escalera multifuncional II.....16
- Figura N° 25 Ubicación del Proyecto.....21
- Figura N° 26 Entorno del Proyecto.....21
- Figura N° 27 Accesibilidad.....21
- Figura N° 28 Equipamiento.....22
- Figura N° 29 Infraestructura de vivienda en altura en el entorno inmediato.....22



- Figura N° 30 Plano de Ubicación y Localización23
- Figura N° 31 Modulaci3n 24
- Figura N° 32 Proceso de primera imagen.....24
- Figura N° 33 Accesos..... 25
- Figura N° 34 Zonificaci3n I.....25
- Figura N° 35 Fachada Diurna..... 25
- Figura N° 36 Plaza central interior..... 25
- Figura N° 37 Zonificaci3n Primer nivel..... 26
- Figura N° 38 Plaza Comercio – Av. Paseo de la Rep3blica I.....27
- Figura N° 39 Plaza Comercio – Av. Paseo de la Rep3blica II.....27
- Figura N° 40 Plaza Comercio – Av. Paseo de la Rep3blica III.....27
- Figura N° 41 Plaza Comercio – Ca. Luis de la Puente I27
- Figura N° 42 Plaza Vivienda – Ca. Alberto Bart3n.....27
- Figura N° 43 Plaza Comercio – Ca. Luis de la Puente II.....27
- Figura N° 44 Relaci3n de altura del Proyecto con su entorno.....28
- Figura N° 45 Cimentaci3n30
- Figura N° 46 Encofrado I.....30
- Figura N° 47 Encofrado II.....30
- Figura N° 48 Fachada Nocturna.....33
- Figura N° 49 3rea de Barbecue.....35
- Figura N° 50 Sala Coworking.....35
- Figura N° 51 M3dulo vivienda tipo 01.....35
- Figura N° 52 M3dulo vivienda tipo 02.....35