



**Universidad Ricardo Palma**

**Facultad de Arquitectura y  
Urbanismo**

**TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE  
ARQUITECTO**

**“EDIFICIO HÍBRIDO EN EL CENTRO DE LIMA”**

**Autor:** Bach. Arq. Haro Matos, Ximena Fernanda

**Asesor:** Mg. Arq. Morales Llanos, Walter

*Setiembre 2019*

Lima – Perú

**DEDICATORIA:**

Este trabajo de tesis ha sido un gran reto personal y profesional para mí, quiero expresar mi sincero agradecimiento a mis padres, por haber confiado en mí y haberme animado a emprender la elaboración de esta tesis. Principalmente a mi mamá Patricia y a mi abuelo Ismael, que han sido un pilar fundamental en mi formación como profesional, por brindarme la confianza y los consejos para lograrlo.

Agradezco a mi asesor Walter Morales y a los docentes que me han enseñado de la facultad que me han acompañado a lo largo de la carrera universitaria, por compartir sus conocimientos y brindarme de una manera u otra el incentivo para concluir esta etapa universitaria.

Por último, gracias a mi enamorado, por acompañarme en este proceso e impulsarme a ser mejor; y a todas las personas que se han cruzado en este largo camino, que con una palabra de aliento o simplemente su presencia me han ayudado; y a mi familia porque muchas veces me ausente, por comprender con paciencia la dedicación que requiere la realización de mi carrera universitaria y la culminación de esta en la tesis.

Gracias a todos.

## ÍNDICE

INTRODUCCION .....	9
CAPITULO I: GENERALIDADES .....	10
1.1. Tema.....	10
1.2. Planteamiento del Problema.....	11
1.3. Objetivos.....	12
1.3.1. Objetivo General.....	12
1.3.2. Objetivos Específicos.....	12
1.4. Alcances y Limitaciones .....	12
1.4.1. Alcances.....	12
1.4.2. Limitaciones:.....	13
1.5. Metodología.....	14
1.5.1. Esquema Metodológico.....	15
2. CAPITULO II: MARCO TEORICO .....	16
2.1. Antecedentes.....	16
2.1.1. Casos Análogos construidos.....	16
2.1.1.1. Centro Cívico.....	16

2.1.1.2. Edificio El Pacifico. ....	18
2.1.2. Casos análogos no construidos.....	20
2.1.2.1. Centro de Entretenimiento Cultural.....	20
2.2. Base Normativa.....	22
2.3. Base Teórica. ....	25
2.3.1. Edificio Híbrido. ....	25
2.3.1.1. Historia del surgimiento del edificio híbrido. ....	25
2.3.1.2. Lineamientos del edificio híbrido.....	29
2.3.2. Centro de Lima.....	31
2.3.2.1. Historia del Centro de Lima. ....	31
2.3.2.2. Arquitectura en el Centro de Lima. ....	32
2.4. Base Conceptual.....	36
2.4.1. Edificio Híbrido. ....	36
2.4.2. Centro Histórico.....	36
2.4.3. Ambiente Monumental.....	36
3. CAPITULO III: ANÁLISIS FÍSICO NATURAL.....	37
3.1. Aspecto Físico Espacial. ....	37

3.1.1. Zonificación.....	37
3.1.2. Uso de Suelo.....	37
3.1.3. Plano de Alturas según normativa.....	38
3.1.4. Plano de Alturas existente.....	39
3.2. Aspecto ambiental y de paisaje.....	39
3.2.1. Áreas Verdes.....	39
3.3. Aspecto Vial.....	41
3.3.1. Estructura vial y clasificación.....	41
3.3.2. Tipo de transporte y accesibilidad.....	41
3.3.3. Secciones Viales.....	42
3.4. Consideraciones Climáticas.....	44
3.4.1. Proyección Solar.....	44
3.4.2. Radiación Solar.....	44
3.4.3. Dirección de vientos.....	45
3.4.4. Precipitaciones.....	46
3.4.5. Recomendaciones de Diseño.....	46
4. CAPITULO VI: DESARROLLO SOCIOECONOMICO.....	47

4.1. Aspecto Socioeconómico.....	47
4.1.1. Densidad Poblacional.....	47
4.1.2. Rango Etario.....	48
4.1.3. Nivel de Educación.....	49
4.1.4. Ingreso per Cápita.....	49
4.1.5. Ocupación.....	50
4.1.6. Gasto mensual.....	51
4.1.7. Indicador de Pobreza.....	51
<b>CAPITULO V: CONSIDERACIONES DEL CENTRO DE LIMA.....</b>	<b>53</b>
5.1. Categorización de Valor Monumental.....	53
5.2. Características de inmuebles.....	54
5.2.1. Materialidad de Edificaciones.....	54
5.2.2. Estado de Conservación.....	55
5.3. Perfil Urbano.....	55
5.4. Parámetros Urbanísticos.....	57
<b>CAPITULO VI: DESARROLLO PRODUCTIVO.....</b>	<b>59</b>
6.1. Características Comerciales de la zona.....	59

6.1.1. Tipo de Equipamiento.....	59
6.1.2. Comercio en la zona.....	60
6.1.2.1. Tipo de Comercio.....	61
6.1.3. Zonas de Delito.....	62
6.1.4. Afluencia de personas.....	63
6.1.4.1. Flujo peatonal.....	63
6.1.5. Flujo vehicular.....	64
<b>CAPITULO VII: ANALISIS DE DEMANDA Y OFERTA.....</b>	<b>64</b>
7.1. Demanda.....	64
7.1.1. Oficinas Aledañas.....	66
7.2. Oficina coworking.....	66
7.2.1. Precios de mercado.....	67
7.2.2. Usuario.....	67
<b>8. CAPITULO VIII: PROYECTO.....</b>	<b>68</b>
8.1. Análisis del terreno.....	68
8.1.1. Elección del Terreno.....	68
8.1.2. Descripción del terreno.....	69

8.1.2.1. Fotografías del terreno.....	70
8.1.3. Área y Topografía.....	72
8.1.4. Secciones Viales – Propuesta.....	73
8.2. Diseño del Proyecto.....	74
8.2.1. Fachada.....	74
8.2.2. Concepción de la idea.....	75
8.2.3. Acceso y circulaciones.....	76
8.2.4. Zonificación de Áreas y contraste con teoría expuesta.....	77
8.3. Programa arquitectónico.....	82
8.3.1. Esquema Funcional.....	82
8.3.2. Cuadro de Áreas.....	83
8.4. Viabilidad.....	84
CAPITULO XIII: CONCLUSIONES.....	87
Bibliografía:.....	90

## **INTRODUCCION**

El Centro Histórico de Lima, antiguamente conocido como la "Ciudad de los Reyes", está ubicado en el valle de Rímac y fue fundada en territorio liderado por el Curacazgo de Taulichusco. Donde años más tarde, con la llegada de los españoles, se transformó en la capital del Virreinato del Perú, es así como en Lima se desarrollaban las actividades más importantes ya que fue la capital política, administrativa, religiosa y económica de la época.

Actualmente, el Centro de Lima es considerado como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO desde 1991. Por ello el centro histórico se encuentra lleno de edificios emblemáticos, construcciones religiosas y casonas de la época colonial, sin embargo, a pesar de contar con un gran valor arquitectónico, muchas casonas históricas y edificaciones de la época debido al desinterés de las autoridades y los habitantes de Lima, se encuentran en su mayoría en estado de abandono, con infraestructura en riesgo de colapso y precariedad.

Esto ha generado un interés en hacer de este proyecto un aporte al centro de Lima, con el fin de revalorizar la zona, generando nuevos usos de suelo para mantener el dinamismo que caracterizaba a la Lima antigua, contribuyendo a la revalorización del patrimonio edificado e incentivando nuevas formas de recorrer nuestra ciudad. Es latente en mí, el interés por mejorar la habitabilidad de las personas generando espacios que sean un aporte a la ciudad que todos habitamos y recorremos, con el fin de mejorar su calidad de vida.

## **CAPITULO I: GENERALIDADES**

### **1.1. Tema.**

La tesis por desarrollar esta en el campo de la arquitectura de espacios interrelacionados para uso mixto: comercio, oficinas, cultura y recreación que se desarrolla en una misma edificación, es un edificio híbrido en el Centro de Lima, provincia y departamento de Lima.

En la actualidad, en la zona del Centro Histórico se desarrolla una gran influencia comercial y financiera, a pesar de ello se desarrolla en un ambiente informal, insalubre, y sin tomar en cuenta el valor histórico que tienen las edificaciones en la zona de intervención.

Es así, como el edificio híbrido busca contribuir al orden del comercio instaurado en el Jr. Azángaro y la revalorización de la zona colindante al Palacio de Justicia, así como el dinamismo de la zona. En el edificio híbrido se desarrollan diversos usos como: oficinas, tiendas comerciales, espacios de recreación, entre otros; y así generar a nivel urbano que el edificio forme parte de la ciudad y se relación directamente con su entorno.

## **1.2. Planteamiento del Problema.**

En la actualidad, el Centro Histórico de Lima se encuentra en una situación de deterioro de las edificaciones históricas, según un estudio del Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (CIDAP) los 600 inmuebles declarados monumentos históricos en el Centro de Lima presentan una situación crítica y el 80% de ellos está en riesgo de colapsar.

La creciente demanda comercial des planificada y la falta de fiscalización de las autoridades generan que casonas con valor histórico sean utilizadas como comercio en condiciones de inhabilitabilidad, uso de pisos superiores como almacenes o depósitos, esta situación se acentúa debido a que existe una gran pérdida de memoria colectiva e identidad del Centro Histórico en los habitantes de Lima.

Ello genera que las edificaciones históricas conserven la morfología en las fachadas, sin embargo, algunos de los elementos arquitectónicos son modificados, como los vanos para el uso comercial que se amplifican, o que la edificación llegue a un estado de abandono y deterioro tal, que elementos como las cornisas o frisos colapsen parcial o totalmente. Asimismo, se reformula la planimetría de la edificación frente a las necesidades de los habitantes de las edificaciones históricas del Centro de Lima.

Entonces, el uso comercial sin fiscalización y planificación deteriora el estado de las edificaciones históricas, exponiéndolas a riesgos como colapso, incendios, deterioro de fachadas, inseguridad pública, entre otros.

Se propone un proyecto con uso de suelo mixto (comercio-financiero-cultural) en donde se busca satisfacer las necesidades de los usuarios que acuden a la zona, revalorizando la zona de intervención. Debido a la colindancia con el Palacio de Justicia se desarrolla una influencia comercial - financiera que actualmente se satisface en los alrededores del edificio emblemático, como el Jr. Azángaro que presenta un uso de suelo comercial, que se desarrolla de manera

informal y desorganizada. A ello se complementa la connotación cultural de que el terreno se encuentra en el Centro de Lima, y colinda con edificios emblemáticos que son considerados Patrimonio Histórico de Lima.

### **1.3. Objetivos.**

#### ***1.3.1. Objetivo General.***

- Contribuir al empleo adecuado y uso racional de los espacios históricos en el Centro Histórico de Lima, mediante la propuesta de un edificio híbrido en la Av. Paseo de la República.

#### ***1.3.2. Objetivos Específicos.***

- Analizar las características físico - espaciales de la zona de intervención
- Evaluar el tipo de usuario que habita y transita por la zona.
- Estudiar los aspectos arquitectónicos a considerar para edificaciones en el Centro de Lima.
- Evaluar cómo se desarrolla la actividad comercial en la zona colindante al terreno.
- Explicar la tipología de oficinas coworking.

### **1.4. Alcances y Limitaciones**

#### ***1.4.1. Alcances***

- Proponer una solución arquitectónica que se adapte a la morfología de las fachadas de las edificaciones del Centro Histórico de Lima y respete los requerimientos indicados en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

- Contribuir al desarrollo de la zona a través de la inversión privada en el sector comercial, para promover el proceso de formalización.
- Proponer una solución de oficinas coworking con el fin de satisfacer las necesidades financieras actuales en el Centro de Lima.

#### ***1.4.2. Limitaciones:***

- El área analizada abarcó un radio de 400 metros a la redonda del área de terreno.
- Se desarrolló a nivel de proyecto la totalidad de la edificación, en escala 1/150 con 5,438.58 m<sup>2</sup> de comercio y 2,369.21 m<sup>2</sup> oficinas.
- Se desarrolló a nivel de detalle el sector de la biblioteca, en escala 1/50.
- Se desarrolló a nivel de detalle u baño, cocina y escalera en la escalas indicadas en los planos.
- En las especialidades de estructuras, eléctricas y sanitarias se desarrolló los planos correspondientes, sin entrar a mayor nivel de detalle.

## **1.5. Metodología**

La metodología es cuantitativa, comprende la recopilación de la información por recursos bibliográficos en las facultades de Lima, o por la web. El proceso se compone de tres etapas, etapa de formulación, etapa de investigación y etapa de diseño.

1era Etapa: Se desarrollará la estructura de la investigación, el desarrollo del tema, la identificación del problema, los objetivos, alcances y limitaciones; asimismo el marco teórico.

2da Etapa: Se realizará el análisis físico de un radio de influencia de 400 metros alrededor del terreno, como el clima, el uso de suelo, el usuario que habita o transita la zona, entre otros; se concluye un diagnóstico de acuerdo con lo recolectado en esta etapa.

3era Etapa: Se desarrollará la formulación de la idea, tomando en cuenta la programación para formular un proyecto arquitectónico que se vea físicamente implantado en los planos y la memoria descriptiva, asimismo desarrollar la ingeniería del proyecto.

### 1.5.1. Esquema Metodológico

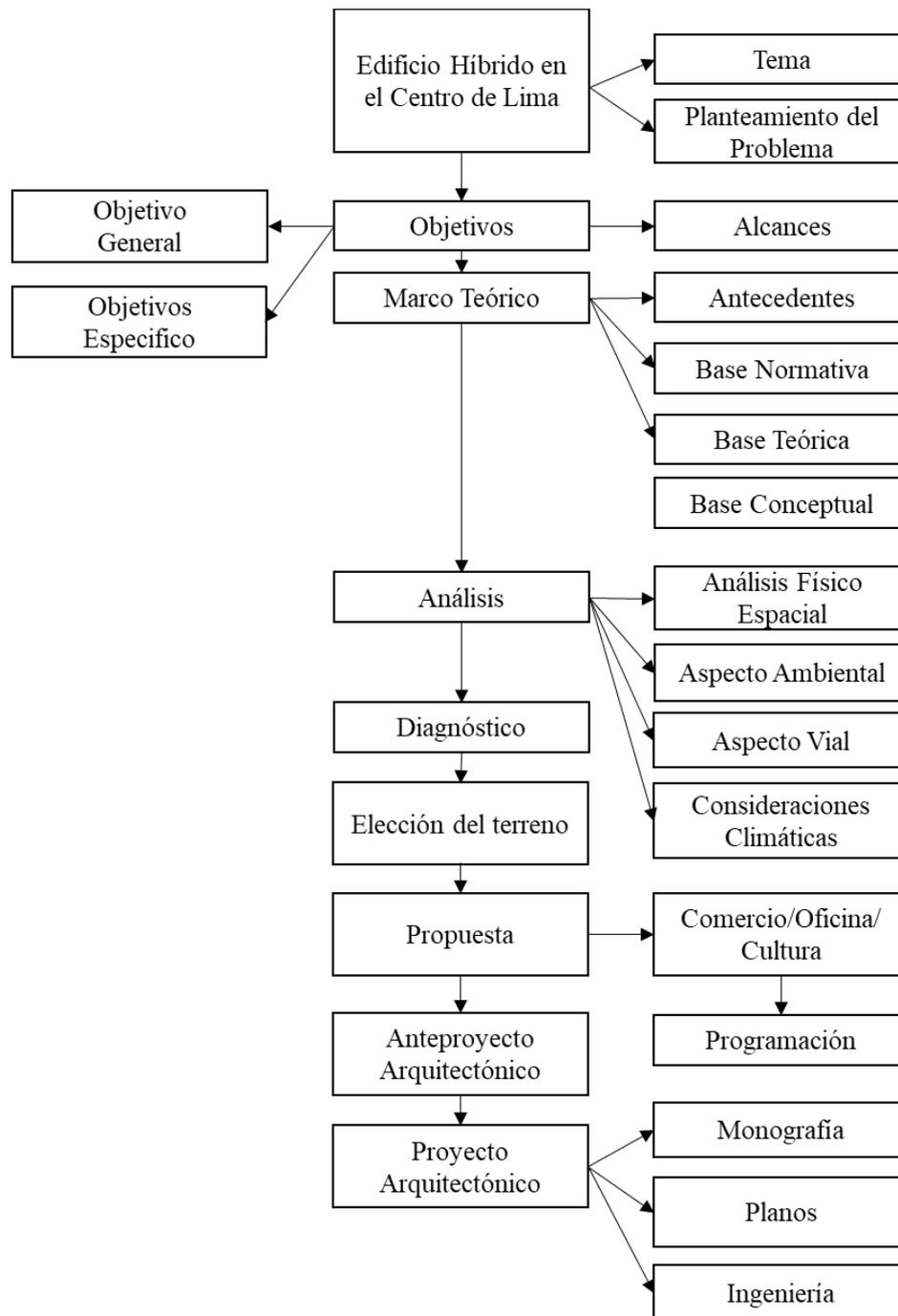


Figura N°1: Esquema Metodológico. Fuente: Propia.

## 2. CAPITULO II: MARCO TEORICO

### 2.1. Antecedentes.

#### 2.1.1. Casos Análogos construidos.

##### 2.1.1.1. Centro Cívico.

Arquitectos/Estudio: Garcia Bryce, Llona, Malaga, Nuñez, Ortiz, Paez, Perez Leon, Williams y Crousse.

Área: 1500m<sup>2</sup>

Usos: Oficinas, agencias del estado, museo, centro comercial.

Ciudad, País: Lima, Perú

Ubicación: Jr. Bolivia 109

Año: 1970-1974

Corriente: Brutalismo

Se construyó sobre la antigua penitenciaría de Lima (El Panóptico), se le considera como uno de los últimos edificios gubernamentales construidos en la zona.



Figura N°2: 3D del Centro Cívico de Lima, por Gutiérrez, F. 2006. Recuperado de:

Esta edificación fue la última construcción más importante del centro histórico de Lima, concluyó durante el gobierno de Juan Velasco Alvarado, y fue con su torre de 34 pisos y 100 m de altura, el edificio más alto del Perú durante años.

A pesar de no haber sido catalogado patrimonial, consiste en un conjunto de edificaciones correspondientes a una época de nuestra historia, representa aspectos sociales y culturales de décadas pasadas.

El centro cívico se construyó debido a su connotación gubernamental, con un estilo llamado brutalismo. Se utilizó debido a que tiene 34 pisos la técnica del concreto pretensado.



*Figura N°3:* Foto del Centro Cívico de Lima, por Pascal, R. 2012. Recuperado de:

[www.gcaqingenieros/galeria.com](http://www.gcaqingenieros/galeria.com)

El aporte de este complejo de edificaciones híbridas se desarrolla en la diversidad y versatilidad de los usos, y además que al igual que el proyecto a desarrollar se encuentra en el centro de Lima, el emplazamiento muestra una primera planta permeable y genere varios ingresos al

proyecto, asimismo como parte de brutalismo es un edificio compacto de mucha masa, lo que podría generar varios espacios residuales y una sensación de ser minimizado por la edificación.

### *2.1.1.2. Edificio El Pacifico.*

Arquitectos/Estudio: Fernando de Osma

Área: 3035.00 m<sup>2</sup>

Usos: vivienda, comercio

Ciudad, País: Lima, Perú

Ubicación: Av. José Pardo 121, esquina diagonal 130-150

Año: 1958



*Figura N°4:* Edificio El Pacifico, por Fernández, S. 1996. Recuperado del Catálogo de Arquitectura Movimiento Moderno del Perú, Lima, Perú.

Fue uno de los edificios más modernos de su época, era una propuesta diferente debido a que se acostumbrara edificaciones más horizontales, por su estilo moderno y propuesta innovadora es uno de los edificios más importantes del SXX.

Está compuesta por 3 bloques de circulación, uno horizontal, dos verticales que se interceptan por el bloque de circulación, la fachada cuenta con grandes ventanales en los departamentos. El edificio tiene tres ingresos, que se interceptan para formar dos calles internas. La edificación cuenta con un segundo piso donde hay 5 tiendas, oficina de administración, restaurante y cine.



Figura N°5: Edificio El Pacifico años 60'70', por Mister, K. (2009) Recuperado de:

[www.blogspot.com/edificiosemblematicos/miraflores](http://www.blogspot.com/edificiosemblematicos/miraflores)

Construido en el centro de Miraflores, cuenta con dos niveles de comercio, la altura del piso es 3.00m, cuenta con un área de estacionamiento en una planta libre en el tercer nivel. Entonces del cuarto al décimo nivel se desarrolla la vivienda con una altura de 2.60m.

Este edificio muestra una estrategia del aprovechamiento del área construida en la zona comercial, ya que, en vez de dejar una planta libre, se generan dos calles interiores de la edificación que se interceptan en la entrada al cine que se encuentra en el centro.

### ***2.1.2. Casos análogos no construidos.***

#### ***2.1.2.1. Centro de Entretenimiento Cultural.***

Arquitectos/Estudio: Renzo Pascual

Usos: Oficina, comercio, deporte.

Ciudad, País: Lima, Perú

Año: Elaborado en 2012



*Figura N°6: Propuesta Arquitectónica de un Híbrido en Gamarra, por Kahatt, S. & Morelli, M.*

2012. P.26, Edificios Híbridos en Gamarra.

La propuesta está situada en el corazón de Gamarra, emporio comercial de Lima. La propuesta muestra una relación directa con el entorno inmediato, debido a que la zona es bien concurrida,

se busca envolver de una forma lúdica que pase por el edificio con el fin que ingrese y recorra imperceptiblemente la edificación.

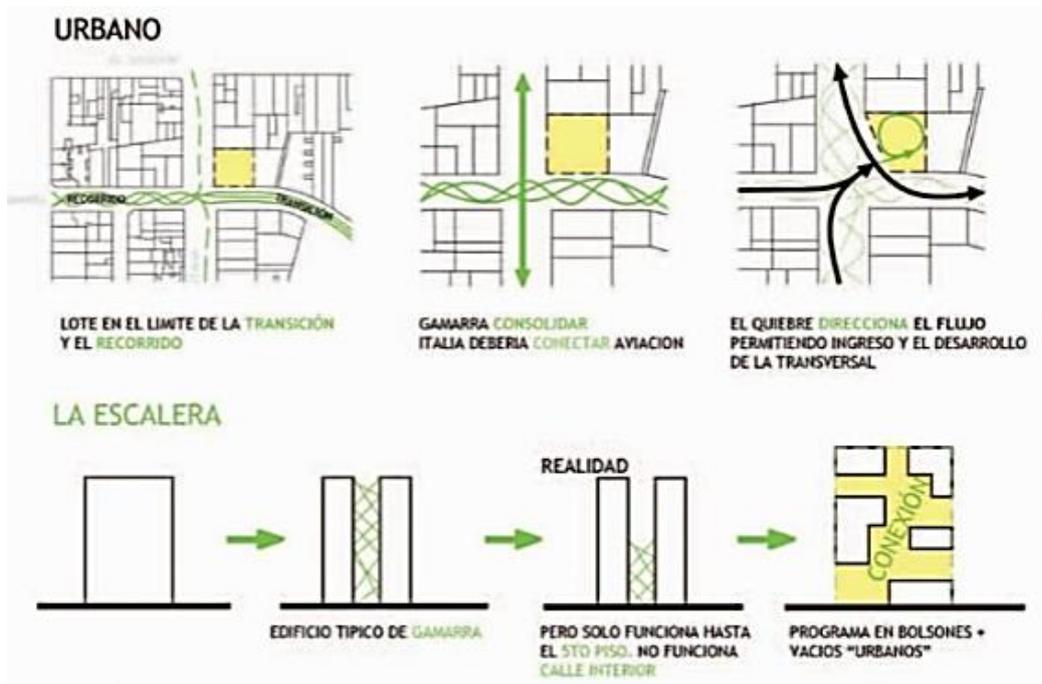
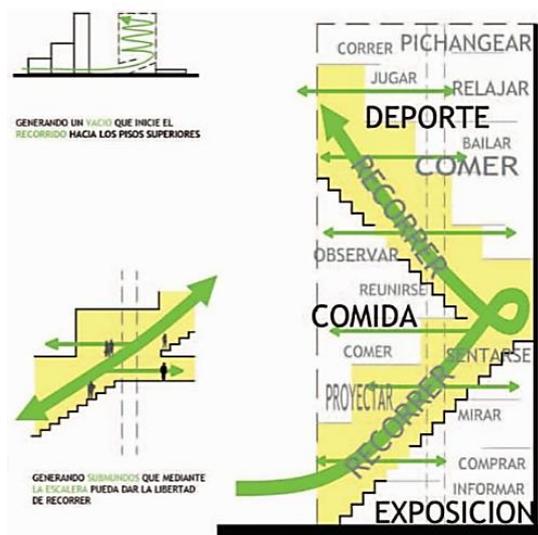


Figura N°7: Conceptualización del proyecto, por Kahatt, S. & Morelli, M. 2012. P.28 Edificios

#### Híbridos en Gamarra.



En el taller Urban de Sharif Kahatt y Marta Morelli, como punto de partida se realizó un análisis del entorno para la conceptualización de la forma.

Se incluye una programación de acuerdo con las necesidades reales de la zona, donde el recorrido es potenciado por programas anclas.

Figura N°8: Conceptualización del proyecto, por Kahatt, S. & Morelli, M. 2012. P.28 Edificios

#### Híbridos en Gamarra.

Se concluye que los referentes se desarrollan en diferentes épocas y se encuentran en zonas donde la actividad comercial se encuentra consolidada o por consolidar, asimismo la programación que se proponen en los referentes son principalmente comercial y cultural, y se complementa con vivienda u oficinas.

Los proyectos se desarrollan en diferentes escalas, siendo los referentes proyectos de escala urbana, que en su edificación se desarrollan programas que generan una influencia en la zona donde se intervienen; por ello se toma como punto de partida los ingresos desde las avenidas y calles más importantes que colindan el terreno del proyecto, cuentan con una forma y emplazamiento sugerido por el entorno. Las edificaciones construidas son un hito importante en la ciudad de Lima, que muestran una forma innovadora de hacer edificios de usos mixtos en su respectiva época.

## **2.2. Base Normativa.**

Dentro del marco normativo nacional se encuentra las siguientes normas: Norma A. 070 Comercio, Norma A. 080 Oficinas, Norma A.090 Servicios Comunales, Norma A.120 Accesibilidad para Personas con Discapacidad y de las Personas Adultas Mayores y la Norma A.140 Bienes Culturales Inmuebles incorporadas al Reglamento Nacional de Edificaciones, y la Ordenanza N°893, los que dan los siguientes lineamientos de diseño para la elaboración de proyectos y ejecución de obras de edificación, las cuales se tomarán en consideración para el presente proyecto:

<b>Consideraciones del Reglamento Nacional de Edificaciones</b>	
<p>RNE Norma 0.70 COMERCIO</p>	<p>El edificio se encuentra dentro de la clasificación de edificación comercial que se denomina a aquella que desarrolla actividades cuya finalidad es la comercialización de bienes o servicios. Es un Centro Comercial que se conoce como un conjunto de locales comerciales que, integrados en un edificio, bajo un proyecto planificado y desarrollado con criterio de unidad, donde se realizan actividades diversas de consumo de bienes y servicios de forma empresarialmente independiente también cuenta con bienes y servicios comunes, en referencia al Artículo 1.</p> <p>Se tomó en cuenta el número de ocupantes de la edificación, por cada tienda comercial. En base a la ubicación si se encuentra en el primer piso 2.8m<sup>2</sup> por persona o en segundo piso 5.6 m<sup>2</sup> por persona, y para los restaurantes o la cafetería el aforo se calculó dependiendo si es la zona de cocina 9.3 m<sup>2</sup> por persona o 1.5m<sup>2</sup> por mesa, en referencia al Artículo 2.</p> <p>Asimismo, para las tiendas se calcula la cantidad de servicios sanitarios, en base a los empleados y al público del local. Siendo, según el RNE el cálculo para los restaurantes del edificio tres aparatos sanitarios por sexos (por restaurante), y para toda la zona comercial dos aparatos sanitarios por sexos con un radio de influencia que permita satisfacer las necesidades del usuario, también se tomó en cuenta un baño de discapacitados por uso, en referencia al Artículo 21 y 22.</p>

<p>RNE Norma A0.80 OFICINAS</p>	<p>El edificio cuenta con una oficina en el último nivel, se denomina oficina a toda edificación destinada a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de gestión, de asesoramiento y afines de carácter público o privado, en referencia al Artículo 1.</p> <p>El aforo de las oficinas se calcula en razón de 9.5 m<sup>2</sup> por persona, en referencia al Artículo 6.</p> <p>Se tomó en cuenta los servicios higiénicos en base al aforo total de la planta y toman en consideración que tiene dos núcleos de servicios sanitarios. Se calculó que se requerían tres aparatos sanitarios por sexos, que se divide en dos núcleos de dos aparatos sanitarios cada uno, en referencia al Artículo 15.</p> <p>Se provee en el proyecto dos estacionamientos para personas con discapacidad, que corresponde a la normativa a razón de 1 cada 50, en referencia al Artículo 21.</p> <p>Los estacionamientos cuentan con un sistema de extracción mecánica que permite la renovación del aire, en referencia al Artículo 22.</p> <p>Se consideró un área de 8.30 m<sup>2</sup> de ambiente de basura según lo que se exige en el RNE, en referencia al Artículo 23.</p>
<p>RNE Norma A0.90 SERVICIOS COMUNALES</p>	<p>El edificio cuenta con una biblioteca de dos niveles y una sala de exposiciones, que corresponde a la normativa de servicios comunales que son aquellas destinadas a desarrollar actividades de servicios públicos complementarios a las viviendas, en permanente relación funcional con la comunidad, con el fin de asegurar su seguridad, atender sus necesidades</p>

<p>BIBLIOTECA SALA DE EXPOSICION</p>	<p>de servicios y facilita el desarrollo de la comunidad, en referencia al Artículo 1 y 2.</p> <p>El cálculo de la biblioteca corresponde al área de libros 10.0 m2 por persona y la zona de lectura 4.50 m2 por persona, asimismo la sala de exposición responde a 3.00 m2 por persona, en referencia al Artículo 11.</p> <p>Asimismo, para la dotación de servicios se debe tomar en cuenta el uso público y de empleados, la biblioteca cuenta con dos servicios sanitarios por sexos que cumple con lo expuesto en el RNE, en referencia al Artículo 15.</p>
--	--

### **2.3. Base Teórica.**

#### ***2.3.1. Edificio Híbrido.***

Como definición proviene “del latín hybrīda. Se dice de todo lo que es producto de elementos de distinta naturaleza” (Gosalbo, 2012, p.6). Asimismo, Mozas concluye que “el híbrido es un espécimen de oportunidad que incluye en su código el gen de la mixidad” (A+T research group, 2014, p.306). Entonces, se entiende al híbrido en la arquitectura, como una mezcla de usos que conservan la naturaleza de su función y se reúnen en una misma edificación o conjunto de espacios arquitectónicos, estos usos se interrelacionan y generan una dinámica particular entre ellos, generando una nueva forma de habitabilidad del espacio.

##### ***2.3.1.1. Historia del surgimiento del edificio híbrido.***

La arquitectura híbrida surge a partir de la necesidades de una población itinerante, en una realidad en constante cambio, con la expansión de las ciudades y la migración de las personas

a los centros urbanos surgen las metrópolis, allí se desencadenan una serie de fenómenos sociales y territoriales, entre ellos y de nuestro mayor interés la hibridación de las edificaciones, Mozas afirma que “es en el interior de la metrópoli donde nacen estos organismos mixtos, ayudados fundamentalmente por el poder catalizador de la centralidad.” (Mozas, 2008, p.4). Se entiende entonces, que a partir de las necesidades que surgen en las ciudades se desarrollan diversas soluciones como es el edificio híbrido.

En el año 1871 después del gran incendio de Chicago se produce la renovación de toda la zona siniestrada con edificaciones en altura que incorporaban nuevos usos mixtos, es allí el surgimiento de los rascacielos que alcanzaban los diez pisos aproximadamente. Después, surge la Escuela de Chicago con Sullivan, Le Baron y Root. Donde en 1884 se determina el uso del acero, hormigón armado, sistemas de cimentación y el ascensor, lo que permitió el surgimiento de edificaciones más altas y con diferentes usos, “cualquier solar dado puede multiplicarse indefinidamente para producir esa proliferación de superficie útil que llamamos rascacielos”(Koolhaas, 2004, p.82), es entonces que se define como el rascacielos como concepción primaria de los híbridos, ya que en una misma edificación se contemplaban vivienda, comercio y oficinas, ello surge a partir de la necesidad de densificar la superficie habitable para satisfacer las necesidades de una población urbana cambiante. Este concepto de hibridación se contempla inicialmente en el teorema de 1909 (NY): “El rascacielos entendido como un dispositivo utópico para la reproducción de emplazamientos vírgenes en una única localización metropolitana” (Koolhaas, 2004, p. 66).

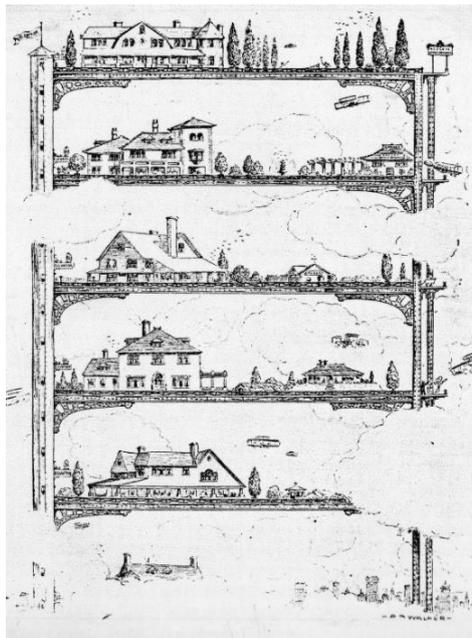


Figura N°9. El Teorema de 1909, por Koolhaas, R. 2004.

Recuperado de: Delirio en Nueva York, p. 12.

El primer experimento de edificio híbrido: Surge a partir de que en 1916 la Ordenanza de Zonificación de Nueva York fue aprobada, esto permitió mayor libertad en los usos, altura y volumen de las edificaciones de la época. Es así que, como experimento de la época, se construyó el edificio Equitable de Ernest Graham en 1915, la idea de esta edificación era “reproducir en altura 39 veces la superficie de una manzana de Nueva York.” (Gosalbo, 2012, p.89). Se publicito como “una ciudad de alberga a 1600 almas”, esto desencadeno una afirmación que señala Koolhaas que cada edificio híbrido es “una ciudad dentro de otra ciudad” (Koolhaas, 2004, p.89)



Figura N°10. Edificio Equitable, Ernest Graham.(1919) Recuperado de: <https://www.todocoleccion.net/postales-america/new-york-city-the-equitable-building-manhattan>.

En la escuela de Chicago a finales del siglo XIX Louis Sullivan se diferenciaba la materialidad de acuerdo con los usos. Años más tarde, se construye el Downtown Athletic Club de los arquitectos Starret y Ven Vleck que incluye usos relacionados al deporte, y tenía una tipología diferente ya que estaba enfocado a hombres solteros que residen en la ciudad.

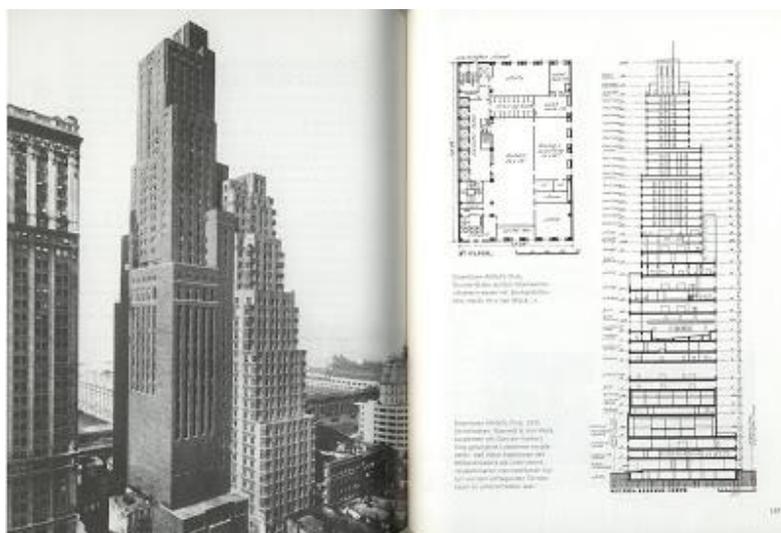


Figura N° 11: Downtown Athletic Club, por Koolhaas, R. 2004.

Recuperado de: Delirio en Nueva York.139.

Se entiende entonces que el aporte es una nueva tipología donde se mezclan los usos, ello se reafirma con Mozas que señala que el origen del edificio híbrido está relacionado con el incremento desproporcionado del valor del suelo y con la rigidez de la trama urbana, por ello, el edificio híbrido genera un aumento en el valor del terreno, que se concibe desde la densificación de la ciudad.

### *2.3.1.2. Lineamientos del edificio híbrido.*

El edificio híbrido se muestra como un aporte arquitectónico que permite generar una solución de los problemas que afectan la ciudad con el fin de generar un dinamismo en la zona para mejorar la calidad de vida. Lo más importante en un edificio híbrido es la programación que nos indica el aporte que se genera en la zona, la plurifuncionalidad es una de las características principales que caracterizan estas edificaciones, fue utilizada por las empresas inmobiliarias del siglo XX como una forma de viabilizar estos proyectos.

Mientras que, en los rascacielos de uso mixto, tal como indica Koolhaas (1987) cada nivel en un mundo individual sin puntos de contacto conectado únicamente por un ascensor, en las edificaciones híbridas se entretajan los distintos usos donde los diferentes programas se complementan entre sí, los principales usos de un híbrido son vivienda, comercio oficinas. Sin embargo, no necesariamente un edificio cuenta con los tres programas, ni lo hace en partes iguales, al contrario, normalmente sobresale un uso, ello de acuerdo con la inserción y la necesidad de los objetivos perseguidos por el edificio.

El programa que alberga oficinas requiere una accesibilidad restrictiva y control en las circulaciones, asimismo se recomienda contar con áreas comunes y apertura hacia los espacios públicos de la edificación, la combinación con vivienda es muy común debido a la privacidad que se requieren en ambas y la relación trabajo casa que se maneja hoy en día. Este programa

sirve de apoyo a otros tipos de actividades que requieren gran flujo de personas, ya que en oficinas hay una constante circulación de personas que aporta constantes usuarios para los otros programas.

El uso comercial es la gran dinamizadora de estos proyectos, el comercio da cohesión a estos proyectos y juega un rol muy importante en la socialización de las personas asentado así identidades locales. Es una actividad que aporta atractivo para las personas que circulan y habitan por la zona, estimulando la circulación por el proyecto y aumentando el dinamismo en la zona de intervención.

La actividad comercial muchas veces se respalda con espacios públicos, sirviendo este como valor extra, asimismo es muy común ver la incorporación de programas culturales y equipamientos asociados al ocio, salud o educación.

Es necesario aclarar que los grandes centros comerciales, no son considerados como edificaciones híbridas ya que, si bien son estructuras pluri funcionales, no cuentan con los requisitos para considerarse edificios híbridos. En primer lugar, su principal objetivo es el comercial, cada espacio que se construye es al servicio del consumo. Además, cuentan con ambientes totalmente controlados, por lo general desconectados y sin relación con el entorno. En los edificios híbridos la actividad comercial es por lo general lo que une todo el proyecto, articulando todas las demás actividades y es rara vez la actividad principal, se utiliza como dinamizador del entorno. Sin embargo, en el proyecto de Herzog & de Meuron St. Jakob Turm en Basilea donde el 35% del área construida se dedica a un centro comercial se observa que este centro comercial tiene una gran apertura hacia la plaza central del proyecto y el centro deportivo Mercedes Benz, centrándose en un dinamizador de la zona en la que se ejecuta el proyecto.

### **2.3.2. Centro de Lima.**

#### *2.3.2.1. Historia del Centro de Lima.*

A la orilla sur del río Rímac se asentaba el curacazgo de Taulichusco, que significa en quechua “el que maneja el agua” (León, 2002, p. 392), era el curaca inca que fue designado por el gobierno del Cusco para la administración de las tierras <anan> altas, y <lurin> bajas. (Gavazzi, 2014, p.56). Su particular nombre surge debido a que tenía en su control las principales bocatomas de riego de una zona desértica como es Lima.

Con la llegada del español Francisco Pizarro se fundó el 18 de enero de 1535, “con el nombre de Ciudad de los Reyes y en honor a los Magos, fue bautizado ese mismo territorio, donde se desarrolló una extensión de 117 manzanas ortogonales cercadas, destinadas a transformarse en la capital del Virreinato del Perú.” (Gavazzi, 2014, p.65). “Lima fue la capital política, administrativa, religiosa y económica del Virreinato y la ciudad más importante de los dominios españoles en América del Sur. La ciudad jugó un papel muy importante en la historia del Nuevo Mundo desde 1542 hasta el siglo XVIII, cuando la creación de los virreinos de Nueva Granada (1718) y La Plata (1777) puso fin a la omnipotencia de la colonia española más

antigua de América del Sur”. (La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO], 2012)



*Figura 12.* Plano de Lima, mediados del siglo XVI. Por Friez, A. (S.XVII).

Recuperado de: <http://emilima.com.pe/wp-content/uploads/PROLIMA/Revista-Recuperando-La-Memoria-EMILIMA-PROLIMA.pdf>

### *2.3.2.2. Arquitectura en el Centro de Lima.*

“El actual centro histórico de la ciudad de Lima se consolida con uno de los hitos más importante: la plaza de Armas, donde se concentraban las actividades comerciales, políticas y sociales de la época colonial. Y además las construcciones religiosas, que formaban parte del día a día de los limeños. Durante el siglo XVII hasta 1870 la ciudad estuvo rodeada de muros. Por lo que, en este periodo, la arquitectura de Lima cambio su sistema constructivo, debido a los terremotos, se empezó a usar adobe y ladrillos en el primer piso; y quincha virreinal, que se usaba en la época prehispánica, en el segundo piso.” (UNESCO, 2012)

La arquitectura civil se caracterizó por tener una tipología influida por Europa en la tipología de las fachadas, pasillos, patios, balcones, que varían levemente en estilo y tipo en la época

republicana (UNESCO, 2012), en esta época aparecieron muchas tipologías urbanas y arquitectónicas, empezando por la demolición de murallas de acuerdo y se va acrecentando la expansión de Lima, debido a las migraciones y la aparición de nuevos adelantos tecnológicos y nuevos métodos de construcción por modulación. “En Lima como en el resto del Perú, la arquitectura ha reflejado durante su historia un proceso de hibridación cultural progresiva, a través de sus principales edificios y espacios urbanos. Sin embargo, esta última década de gran desarrollo y transformación del país aún no se constituye una arquitectura capaz de asumir los retos arquitectónicos y urbanos que la ciudad y la sociedad demandan. El edificio híbrido se presenta como una respuesta especulativa y coherente para Lima y las ciudades del Perú emergente”. (S. Kahatt, Morelli, 2012, p.108)

Ello generó que el Centro Histórico de Lima se consolidara como un área donde se encuentran los edificios gubernamentales, y se desplazara el uso de vivienda y se acrecentara el comercio, que en la actualidad genera un caótico uso del patrimonio, debido a que se utilizan las casonas históricas, como almacenes, depósitos o lugares de venta, a pesar de no tener condiciones salubres adecuadas o en condiciones deplorables de infraestructura debido al riesgo de colapso o incendio.

La arquitectura del edificio híbrido busca proyectar una edificación que funcione en la situación actual del centro de Lima. A continuación, se detalla las características que esta edificación debe contar:

Forma: Debe ser un elemento que no tenga muchos pisos, debe ser una edificación que no sobrepase en altura el Palacio de Justicia, edificio que está colindante al proyecto. Debe tener una forma que no tenga muchos quiebres o formas con puntas para no alterar la relación con las edificaciones existentes.

Función: Se busca generar un dinamismo las 24 horas del día, para revalorizar las calles y generar mayor movimiento de personas que puedan aprovechar la edificación como un lugar de reunión que cuente con un gran aporte de espacio urbano en el primer nivel, asimismo se busca “reconocer que son los edificios, sino las personas y los acontecimientos, lo que es necesario agrupar” (Compact Cities) es así que se busca conocer las necesidades de las personas que viven, transitan y caminan por la zona, el programa arquitectónico debe responder a un aspecto que no se toma en cuenta y es que como expone Marta Morelli y Sharif Kahatt la aparición de las grandes urbes “han llevado a que en las últimas décadas aparezcan en la capital una serie de actividades urbanas singulares que resultan difíciles de catalogar, como por ejemplo:

-Ver películas en la vía pública: actividad que surge no solo por la falta de salas de cine sino principalmente por transformar el cine en una actividad de paso.

-Comida al paso: desayunos, almuerzos, cenas y meriendas en la vía pública, de intensa rotación y gran variedad de oferta de acuerdo a la temporada.

-Pichanguitas: principalmente partidos de fútbol que se practica en cualquier superficie plana de tamaño variable.”

Aspectos, que se incluyen en la propuesta con el fin de que la arquitectura contemporánea responda a las necesidades del usuario, buscando que este albergue nuevos espacios que den forma a nuevas propuestas de hibridación.

Entorno: Debe ser un elemento que tenga una relación de continuidad con el entorno, permeable y que forme parte de la ciudad, tomando en cuenta las limitaciones formales. El entorno inmediato del terreno colinda con el Palacio de Justicia y otros edificios emblemáticos,

además de estar en el tramo final y representa el remate del Jr. Azángaro, es por ello que se deberá plantear una propuesta paisajista que unifique el entorno.

Escala: Se debe tomar en cuenta la altura del edificio. Imaginando que de ser un usuario que transite por la zona, la edificación nos invite a recorrer sin romper con el entorno.

Materialidad: Deberá tomar en cuenta el tipo de material que se colocará en las fachadas, este debe tener cierta mimetización con los colores externos a la edificación, asimismo se debe utilizar colores sobrios.

“Hacer arquitectura en Latinoamérica hoy es un acto político, además de ser estético y cultural” (Salmona, 2009, p.39). Esta concepción genera en el proyecto una responsabilidad social, donde la arquitectura tiene un papel fundamental en la creación y mejora de la ciudad. Los edificios híbridos deben tener estrategias proyectuales que dialogue con las lógicas de la urbe, así se invita a las personas a recorrer la edificación de acuerdo a sus necesidades reales.

“Tomando los lineamientos antes descritos, se desarrolla el proyecto arquitectónico del edificio híbrido en el Centro de Lima donde es de fundamental importancia reconocer que “el arquitecto no determina el carácter de las edificaciones, es el usuario quien decide cómo usarlo y la forma que quiere darle” (Franco, Becerra, & Porras, s.f). El edificio híbrido se muestra como un aporte arquitectónico que permite generar una solución de los problemas que afectan en la actualidad a la ciudad, con el fin de generar un dinamismo en la zona para mejorar la calidad de vida.

## **2.4. Base Conceptual.**

### ***2.4.1. Edificio Híbrido.***

Se le llama en términos arquitectónicos a una organización acumulativa, formada por agregación de espacios diferentes, vinculados estrechamente entre sí. Los edificios híbridos son estructuras capaces de componerse de diversos programas, que promueven la interacción de distintos usos urbanos y el enlace del espacio público con el interior de la edificación.

### ***2.4.2. Centro Histórico.***

El concepto de centro histórico surge en la década de 1960. En ese momento ya existía una noción y conciencia del monumento aislado, que se relaciona a los valores de determinadas edificaciones emblemáticas que destacan el contexto urbano. Se conoce como el área demarcada de una urbe o zona rural, que pertenecen a una época distinta a la actual, se caracteriza por tener la base su tipología arquitectónica: materialidad, espacialidad, emplazamiento, concepto, entre otros. Es reconocido como representativo de la evolución de un pueblo.

### ***2.4.3. Ambiente Monumental***

Es el espacio urbano o rural que esté compuesto por las edificaciones homogéneas con valor monumental, también se puede denominar a aquel espacio donde se encuentra un inmueble monumental y el área de apoyo monumental.

### 3. CAPITULO III: ANÁLISIS FÍSICO NATURAL.

#### 3.1. Aspecto Físico Espacial.

##### 3.1.1. Zonificación.

El lote tiene una zonificación de comercio zonal, pertenece a la Zona de Tratamiento Especial 2, que dentro de sus usos compatibles que se pueden desarrollar se encuentran comercio, servicios, talleres y vivienda.



Figura N°13: Zonificación, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-19. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

##### 3.1.2. Uso de Suelo.

En la actualidad, se observa usos variados de suelo, predomina el comercio por la Av. Wilson y vivienda por el Jr. Zavala, asimismo, se observa otros usos como salud, educación y diversos edificios gubernamentales.

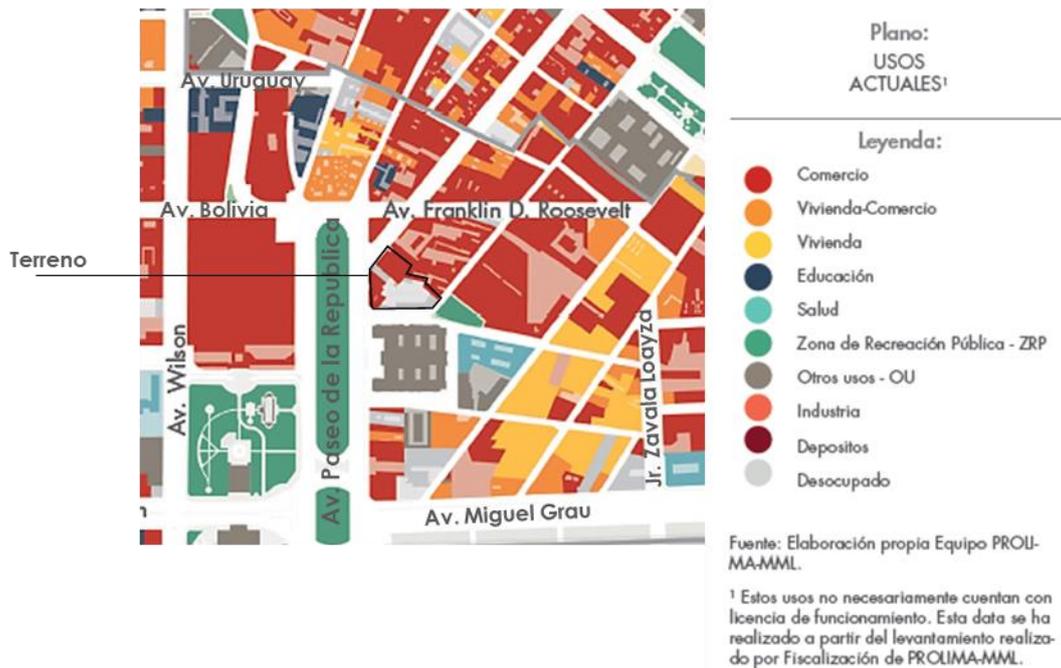


Figura N°14: Usos actuales, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-20. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

**3.1.3. Plano de Alturas según normativa.**

Según lo normativa de la zona el lote debe tener una altura máxima de once metros.

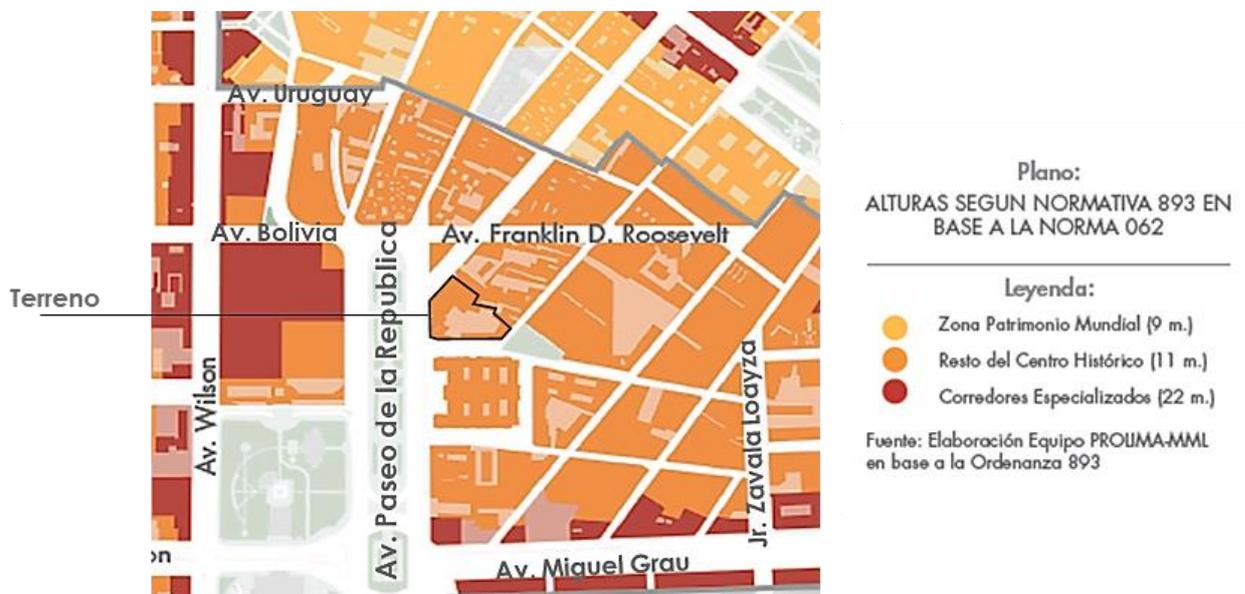


Figura N°15: Altura según normativa 893 en base a la Norma 062, por Equipo PROLIMA-MML. 2018.

L-08. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

### 3.1.4. Plano de Alturas existente.

Actualmente, las alturas de las edificaciones varían lo que indica la norma, una de las edificaciones colindantes al proyecto, sobrepasa con trece metros, y el Palacio de Justicia cuenta con veintidós metros; y el otro lote colindante de 10mts. Ello se toma en cuenta en la propuesta del proyecto.

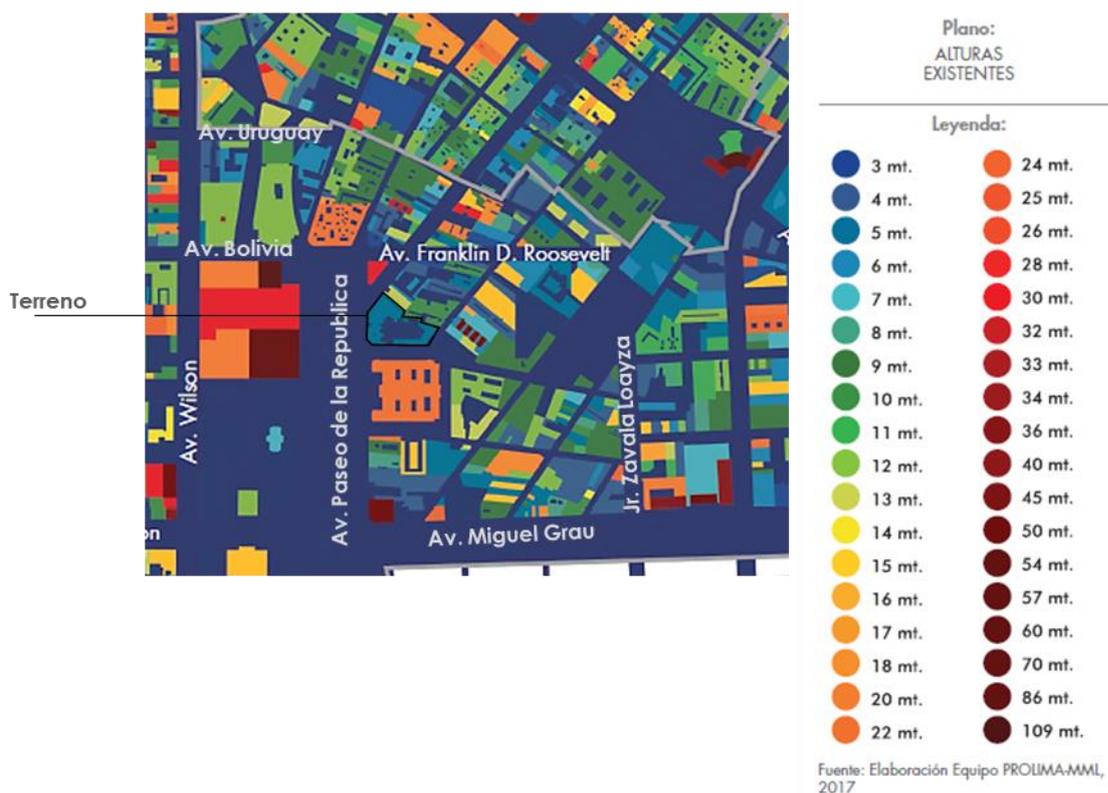


Figura N°16: Aturas existentes, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-19. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

## 3.2. Aspecto ambiental y de paisaje.

### 3.2.1. Áreas Verdes.

El lote se encuentra al costado de la Plazuela de Aramburu y frente al parque Héroes Navales de la Av. Paseo de la Republica. Sin embargo, a pesar de ser una gran área de espacio público, el acceso a este último parque es limitado debido a que solo se ingresa por un cruce

peatonal, y por un acceso subterráneo que no está habilitado. En la zona se muestra una variable de 7.2 m<sup>2</sup> de área verde por habitante, lo cual indica un porcentaje cercano a lo que recomienda la OMS, pero estos espacios muchas veces se encuentran cercados y no se permite el acceso peatonal.



Figura N°17: Áreas verdes en un radio de 400 m<sup>2</sup>, consulta 28/07. Recuperado por: [www.mientorno.com](http://www.mientorno.com)

Asimismo, se observa que el terreno colinda en el sureste con la Plazuela de Aramburú y en oeste con la berma central de la av. Paseo de la Republica, que se llama Paseo de los Héroes Navales.



Figura N°18: Usos actuales, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-19. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

### 3.3. Aspecto Vial.

#### 3.3.1. Estructura vial y clasificación.

La av. Paseo de la Republica es una de las vías metropolitanas más importantes para ir de norte a sur en la ciudad de Lima, este flujo vehicular circula frente al proyecto arquitectónico. Asimismo, la Av. Miguel Grau, y la Av. Roosevelt son vías arteriales en la zona de intervención, y se encuentran muy cerca del lote.



Figura N°19: Sistema vial actual, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-65. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

#### 3.3.2. Tipo de transporte y accesibilidad.

En la av. Paseo de la Republica, en la cuadra y frente al lote, se encuentra la salida de la estación central del Metropolitano y además se encuentran próximos los paraderos del corredor y buses que transitan por las avenidas arteriales.



Figura N°20: Paraderos formales e informales, por Equipo PROLIMA-MML. 2018.

L-71. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

### 3.3.3. Secciones Viales.

El terreno del proyecto se encuentra ubicado entre cuatro calles:



Figura N°21: Plano de terreno. Fuente Propia.

-Av. Paseo de la Republica, que cuenta con cuatro y cinco carriles en ambos sentidos, y una gran berma central por el parque de Héroes Navales.

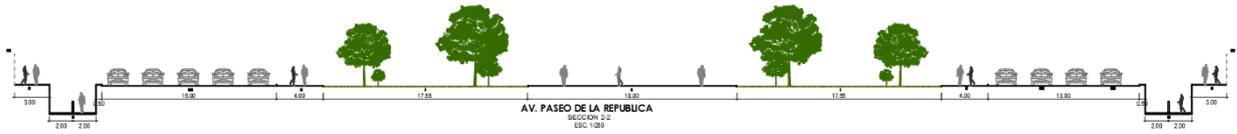


Figura N°22: Sección Vial de Av. Paseo de la Republica. Fuente Propia.

-Jr. Miguel Aljovín, cuenta con tres carriles de un solo sentido, un amplio estacionamiento frente al lote intervenido, y una vereda de un metro de ancho que sirve al Palacio de Justicia.



Figura N°23: Sección Vial de Jr. Miguel Aljovín. Fuente Propia.

-Jr. Lampa, que cuenta con tres carriles de un solo sentido y una gran vereda que colinda con una edificación emblemática de ocho pisos.

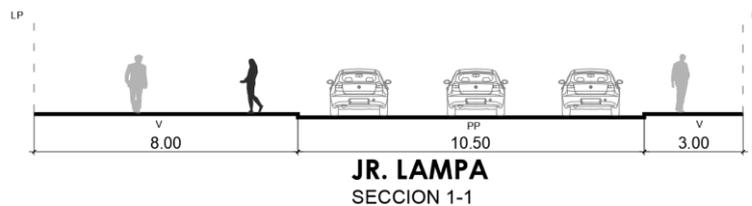


Figura N°24: Sección Vial de Jr. Lampa. Fuente Propia.

- Jr. Azángaro, cuenta con dos carriles de un sentido y veredas estrechas.

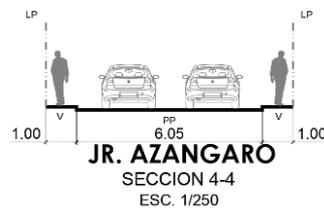


Figura N°25: Sección Vial de Jr. Azángaro Fuente Propia.

### 3.4. Consideraciones Climáticas.

#### 3.4.1. Proyección Solar.

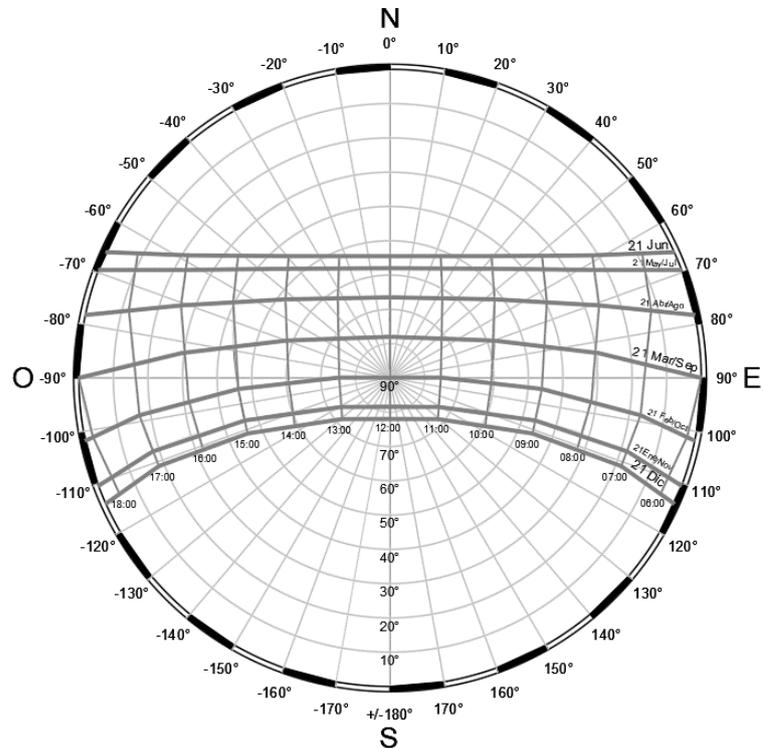


Figura N°26: Proyección Solar de Lima. , por elaboración propia. Recuperado de Servicio Nacional de Meteorología e hidrología del Perú.

En la ciudad de Lima, el recorrido solar a lo largo del año se encuentra ligeramente inclinado al norte. En los meses de invierno el recorrido del sol se desplaza ligeramente hacia el norte, siendo su mayor inclinación al mediodía en el mes de junio. En los meses verano, entre diciembre y febrero, el sol se inclina ligeramente hacia el sur, principalmente en las mañanas y en las tardes; al mediodía, la mayor inclinación hacia el sur es a fines de diciembre.

#### 3.4.2. Radiación Solar.

En Lima se presenta a lo largo del año una radiación que oscila entre media y alta dependiendo de los meses en la que se evalúe. La mayor radiación solar se da en el mes de

diciembre con 6.3 kwh/m2 y es considerablemente alta, principalmente en los meses de verano (enero-marzo). La menor radiación es en junio con 4.0 kwh/m2.

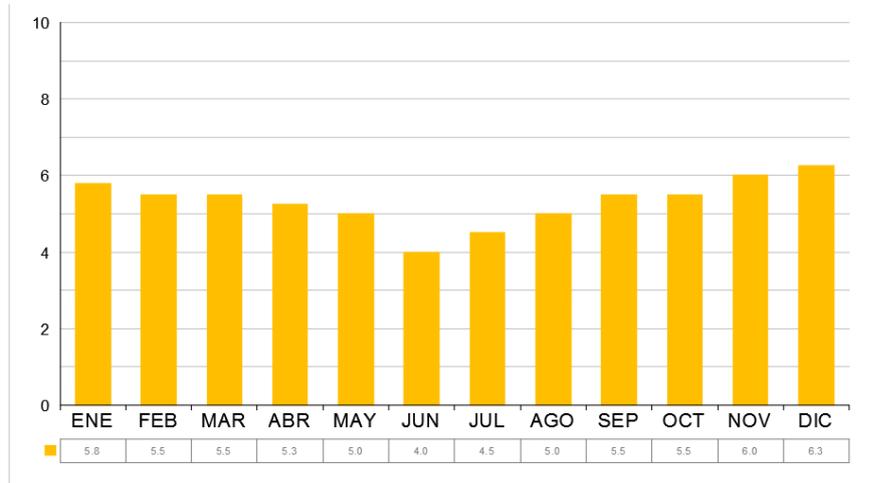


Figura N°27: Energía Solar (kWh/m2), promedio diario sobre plano horizontal de Lima, por elaboración propia. Recuperado de Servicio Nacional de Meteorología e hidrología del Perú.

3.4.3. Dirección de vientos.

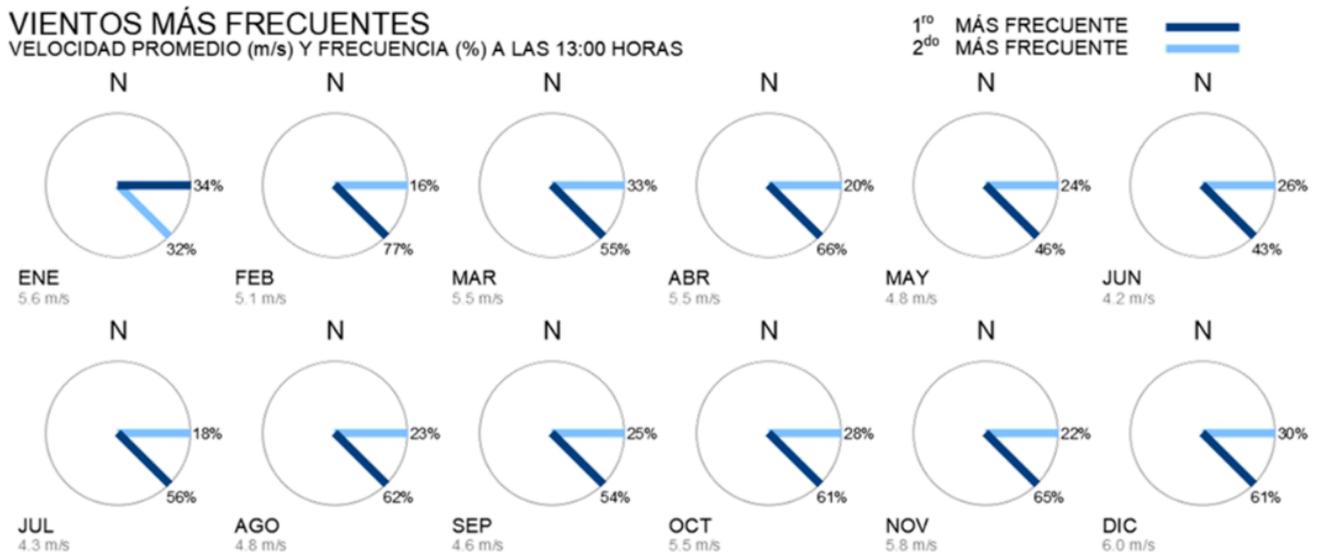


Figura N°28: Velocidad Promedio (m/s) y frecuencia (%) a las 13:00 horas Lima, por elaboración propia. Recuperado de Servicio Nacional de Meteorología e hidrología del Perú.

En Lima se presenta a lo largo del año un viento moderado. La velocidad promedio del viento en la ciudad de Lima es de 5.4 m/s durante todo el año y con una dirección predominante del sureste 56.5. Lo cual indica que se optimiza el sistema de ventilación con aberturas en el sur y el este.

#### 3.4.4. Precipitaciones

Las precipitaciones son extremadamente escasas (acumulado anual alrededor de 10 mm) y se dan en forma de lloviznas, generalmente en los meses de invierno. Los vientos al mediodía suelen venir del Suroeste durante todo el año y con velocidades moderadas, alrededor de 5 m/s

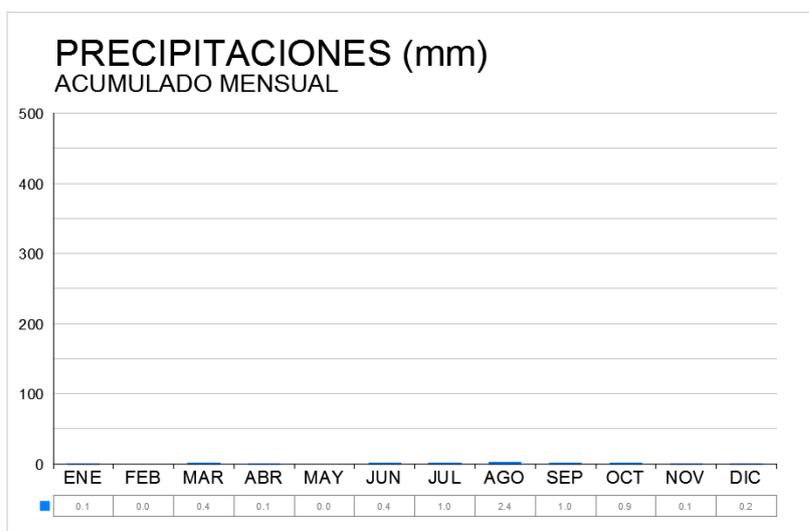


Figura N°29: Precipitaciones de Lima, por elaboración propia. Recuperado de Servicio Nacional de Meteorología e hidrología del Perú.

#### 3.4.5. Recomendaciones de Diseño.

En conclusión, se recomienda una arquitectura abierta que asegure una adecuada ventilación en los meses de verano, con ventanas en el elemento arquitectónico que se dirija al sur y este, además de tener una adecuada protección solar en sus exteriores y en las ventanas tomar en consideración vanos reducidos y modulados. Y en el caso de los meses de

invierno que se encuentran fuera de la zona de confort se recomienda el aprovechamiento de las ganancias internas de la edificación, asegurando que no se pierda el calor con los elementos con los que se construye, y la disposición de la arquitectura.

#### **4. CAPITULO VI: DESARROLLO SOCIOECONOMICO**

En la zona de intervención se denota una fuerte influencia comercial, desde el Centro Cívico, a las galerías comerciales de Wilson y los servicios de abogados, e imprentas en los alrededores del Palacio de Justicia.

##### **4.1. Aspecto Socioeconómico.**

##### ***4.1.1. Densidad Poblacional.***

En la cuadra donde encuentra el lote, debido a que predomina el uso comercial cuenta con baja densidad poblacional, asimismo si contrastamos con el plano de uso de suelo, la zona por el Jr. Zavala donde se observa vivienda aumenta la densidad poblacional. Se indica entonces que la zona tiene una media baja densidad poblacional.



*Figura N°30:* Densidad Poblacional en un radio de 400 m2, consulta 28/07. Recuperado por:

[www.mientorno.com](http://www.mientorno.com)

### 4.1.2. Rango Etario.

En la zona se observa una gran variedad de edades en la población, existe un rango predominante de personas de la tercera edad mayores de 60 años (29.4%), seguido por el grupo de personas de 30 a 44 años (21.4%), continuando con el grupo de personas de niños e infantes de 0 a 14 años (19.4%), y por último, se observan el grupo de personas jóvenes 15 a 29 (14.9%) y adultos de 45 a 60 (14.9%) que muestran el mismo porcentaje.

El gráfico contrastado con la variable de ingreso per cápita muestra que, a pesar de tener un mayor porcentaje de personas mayores de edad por una leve diferencia, predomina un porcentaje medio y medio alto en el ingreso per cápita de los habitantes.

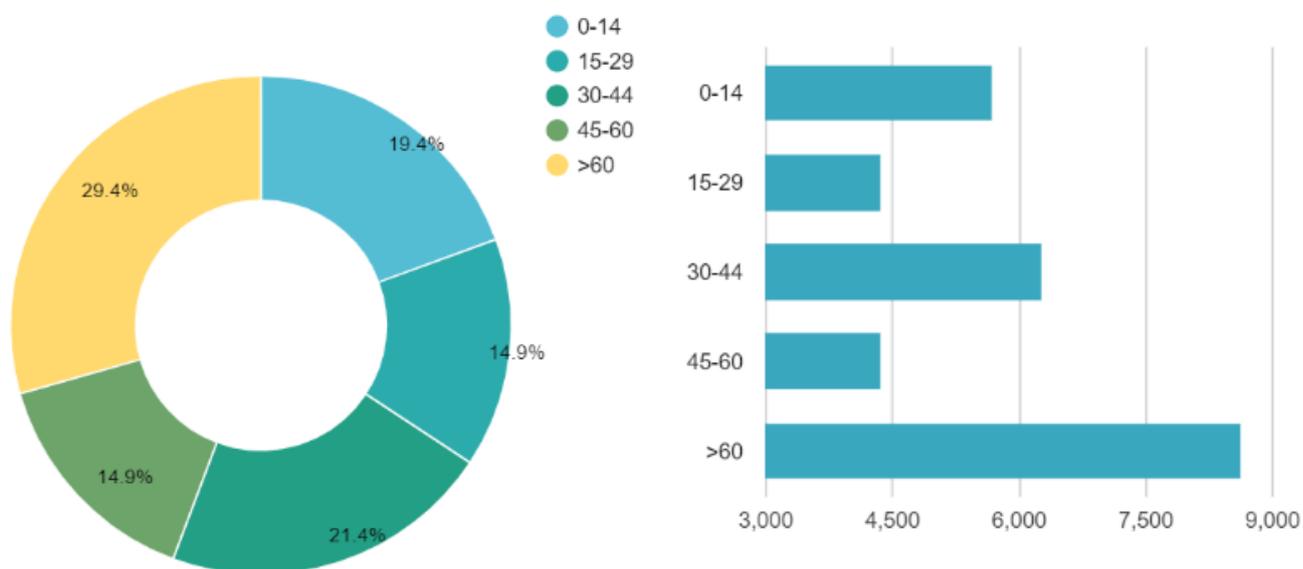


Figura N°31: Rango Etario en un radio de 400 m<sup>2</sup>, consulta 28/07. Recuperado por:

[www.mientorno.com](http://www.mientorno.com)

### 4.1.3. Nivel de Educación.

El nivel de educación concluida que predomina en la zona es el nivel secundario (43.4%) seguido por la culminación del nivel primario (17.6%). Ello indica que la mayoría de personas que residen en la zona no tienen una educación superior, universitaria o técnica.

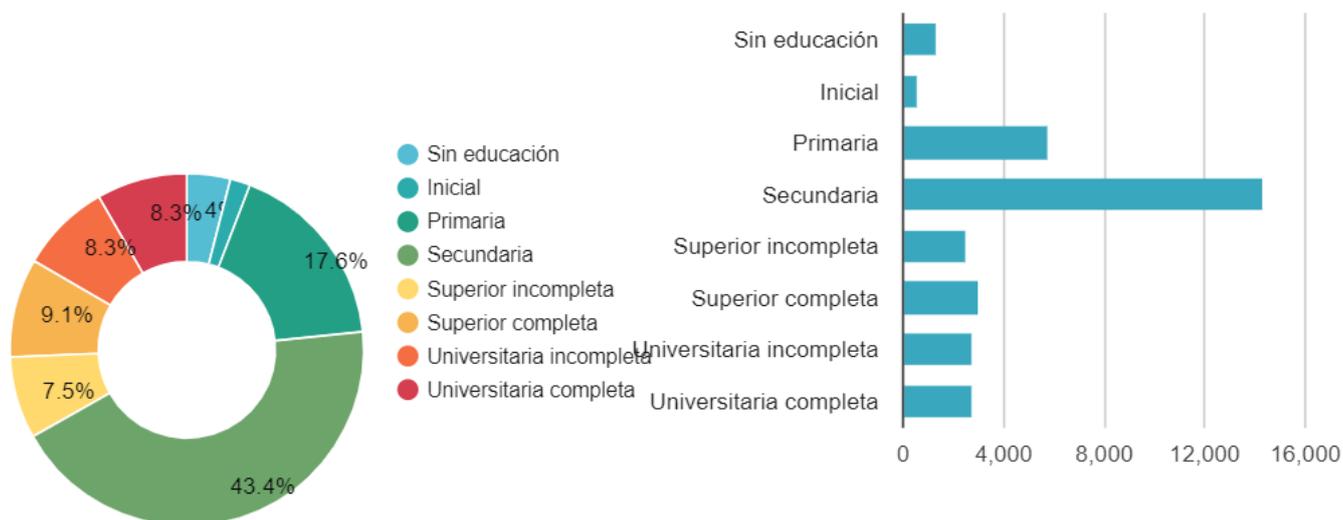


Figura N°32: Nivel de educación en un radio de 400 m2, consulta 28/07. Recuperado por: [www.mientorno.com](http://www.mientorno.com)

### 4.1.4. Ingreso per Cápita

Se muestra en la zona y colindantes, un ingreso per cápita que oscila entre medio y medio alto según la manzana en la que se mida la variable, de lo cual se percibe que es una zona de personas con un negocio propio o emprendimiento, donde la mayor parte de la población se ha integrado al mercado laboral, de manera no necesariamente formal, es una zona que tiene mucho potencial debido a su ubicación estratégica.



Figura N°33: Ingreso per cápita. Fuente: Sistema de Información Geográfica para Emprendedores.

**4.1.5. Ocupación.**

En la zona predomina en la ocupación de empleado (47.8%) y trabajador independiente (38.6%), seguido en un menor porcentaje por la variable obrero (6.9%), Ello indica que las personas que habitan en la zona en su mayoría trabajan para empresas o son trabajadores independientes que tiene un negocio propio.

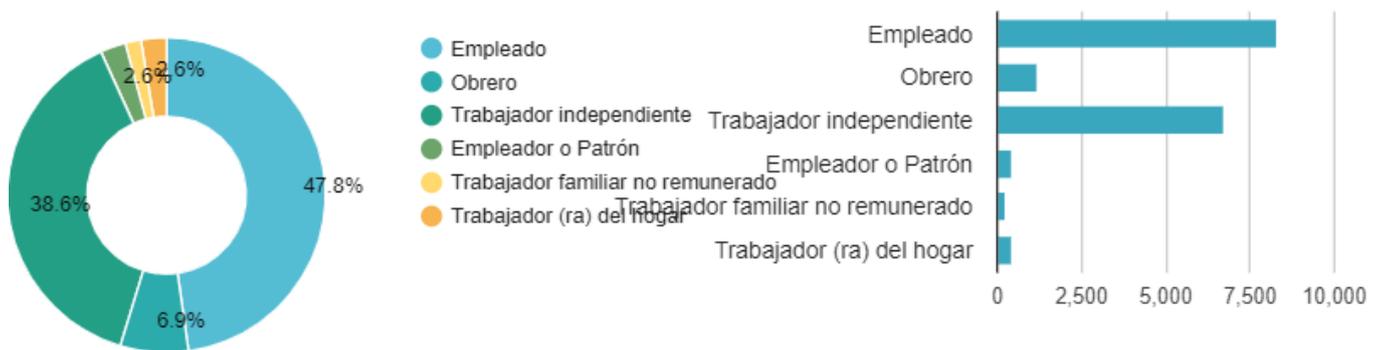


Figura N°34: Nivel de educación en un radio de 400 m2, consulta 28/07. Recuperado por: [www.mientorno.com](http://www.mientorno.com)

#### 4.1.6. Gasto mensual.

La mayoría de las personas que habitan en la zona gastan su dinero principalmente en alimentación (52.8%), seguido de gastos de vivienda (13.5%) y recreación (8.5%). En un menor porcentaje se observa las variables de vestuario (4.8%), salud (5.1%), transporte (8.3%), muebles (3.3%) y otras variables (4.2%). Ello resume la forma en la que el habitante destina su salario principalmente en artículos de necesidades básicas y recreativas, y en un menor porcentaje en cosas materiales como muebles o vestimenta.

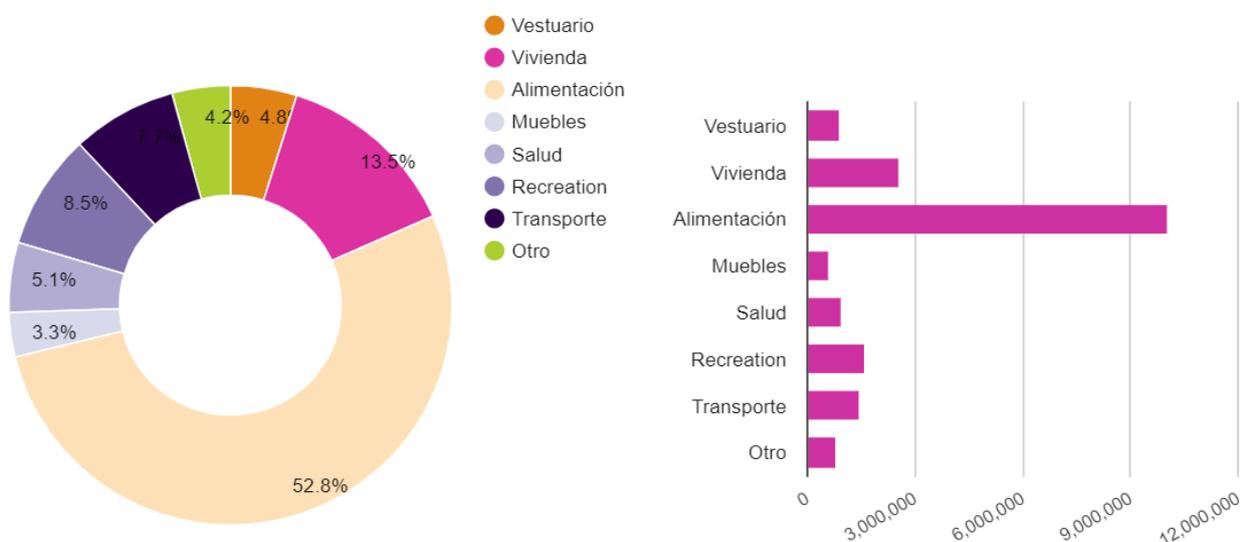


Figura N°35: Distribución de gasto mensual en un radio de 400 m2, consulta 28/07. Recuperado por: [www.mientorno.com](http://www.mientorno.com)

#### 4.1.7. Indicador de Pobreza.

En la manzana intervenida se observa predominantemente pobreza media, este indicador de pobreza media cambia a pobreza alta en la manzana colindante al sureste del proyecto. Se muestra una variable de habitantes con pobreza media y alta, lo cual se contrarresta con la información de ingreso per cápita, ya que a pesar de percibir un ingreso per capita medio y alto, se muestra unas variables altas de pobreza.

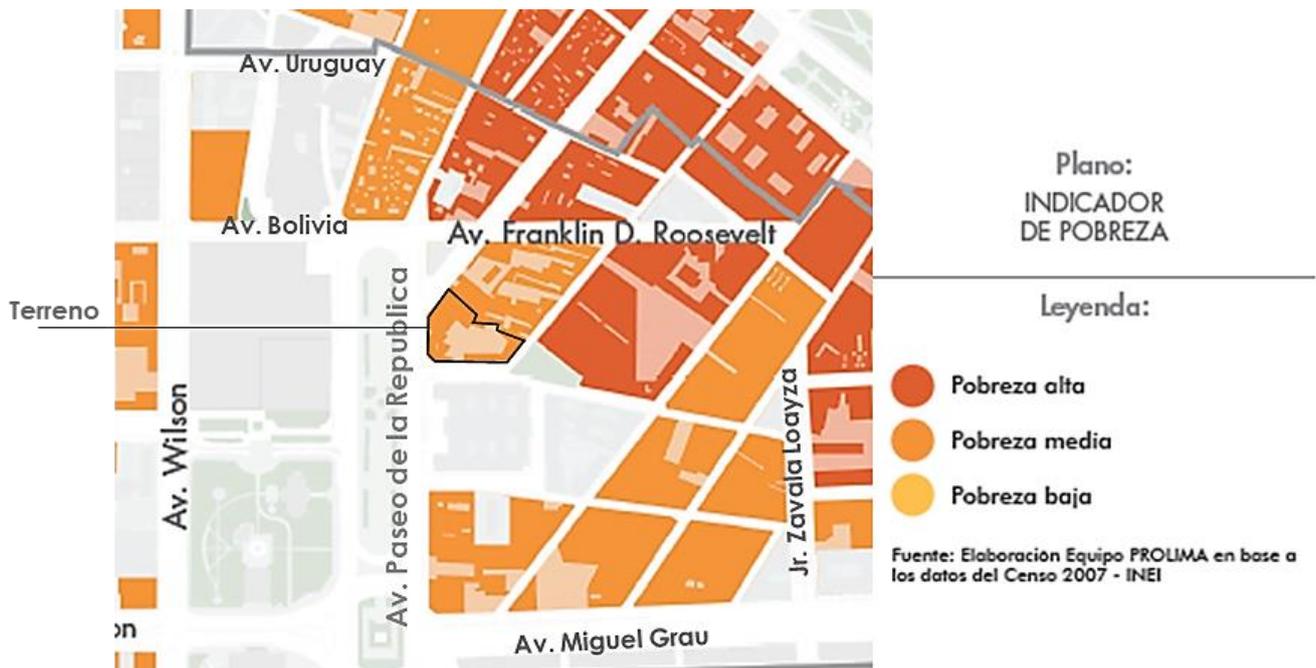


Figura N°36: Indicador de Pobreza, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-60. Recuperado de:  
Diagnostico de Plan CHL.

## CAPITULO V: CONSIDERACIONES DEL CENTRO DE LIMA

### 5.1. Categorización de Valor Monumental.

El lote intervenido no está considerado en la categorización actual de inmuebles monumento y de valor monumental.

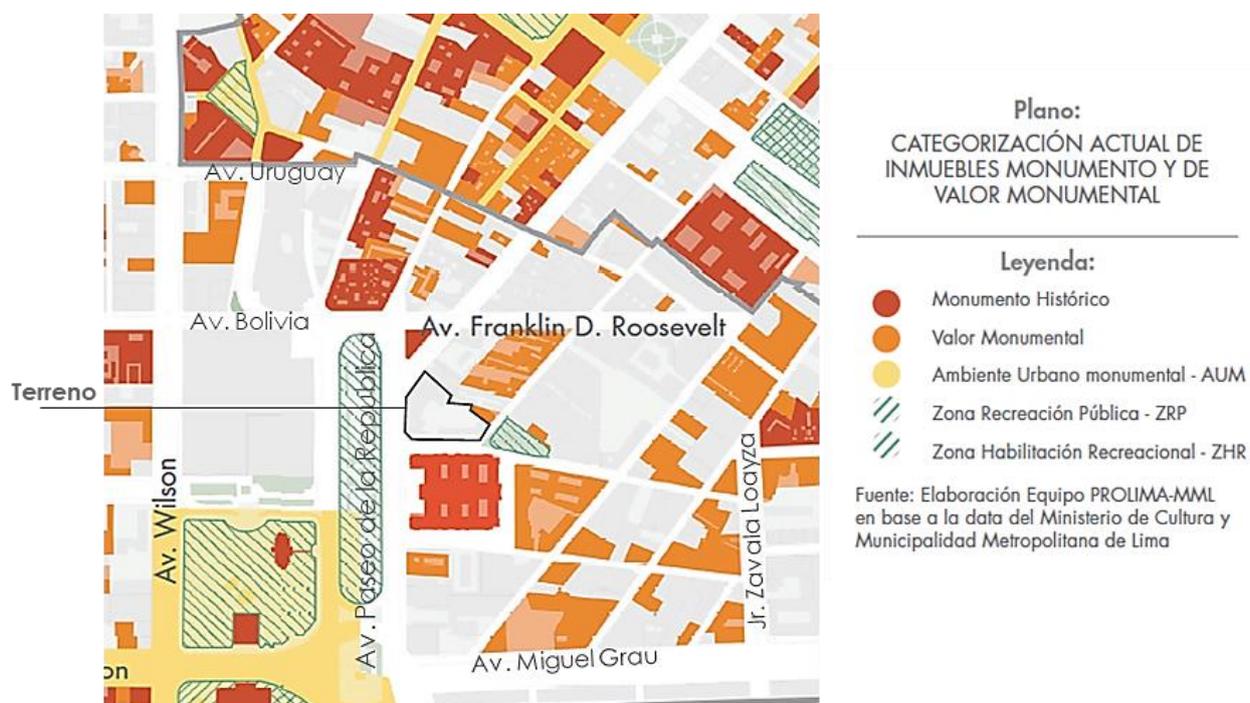


Figura N°37: Categorización Actual de inmuebles monumento y de valor monumental, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-07. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

-Inmuebles con valor monumental: Son aquellos inmuebles que sin haber sido declarados monumentos revisten valor arquitectónico o histórico declarados expresamente por el Instituto Nacional de Cultura. (RNE A.140)

- Monumento: La noción de un monumento abarca la creación arquitectónica aislada, así como el sitio urbano o rural que expresa el testimonio de una civilización determinada, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Tal noción comprende no solamente

las grandes creaciones sino también las obras modestas que, con el tiempo, han adquirido un significado cultural. (RNE A.140)

- Ambiente Urbano Monumental: Son aquellos espacios públicos cuya fisonomía y elementos, por poseer valor urbanístico en conjunto, tales como escala, volumétrica, deben conservarse total o parcialmente. (RNE A.140)

## 5.2. Características de inmuebles.

### 5.2.1. Materialidad de Edificaciones.

La materialidad que predomina en el área es el tradicional, que se entiende por adobe y quincha, seguido por el ladrillo y el concreto como se observa en el gráfico.

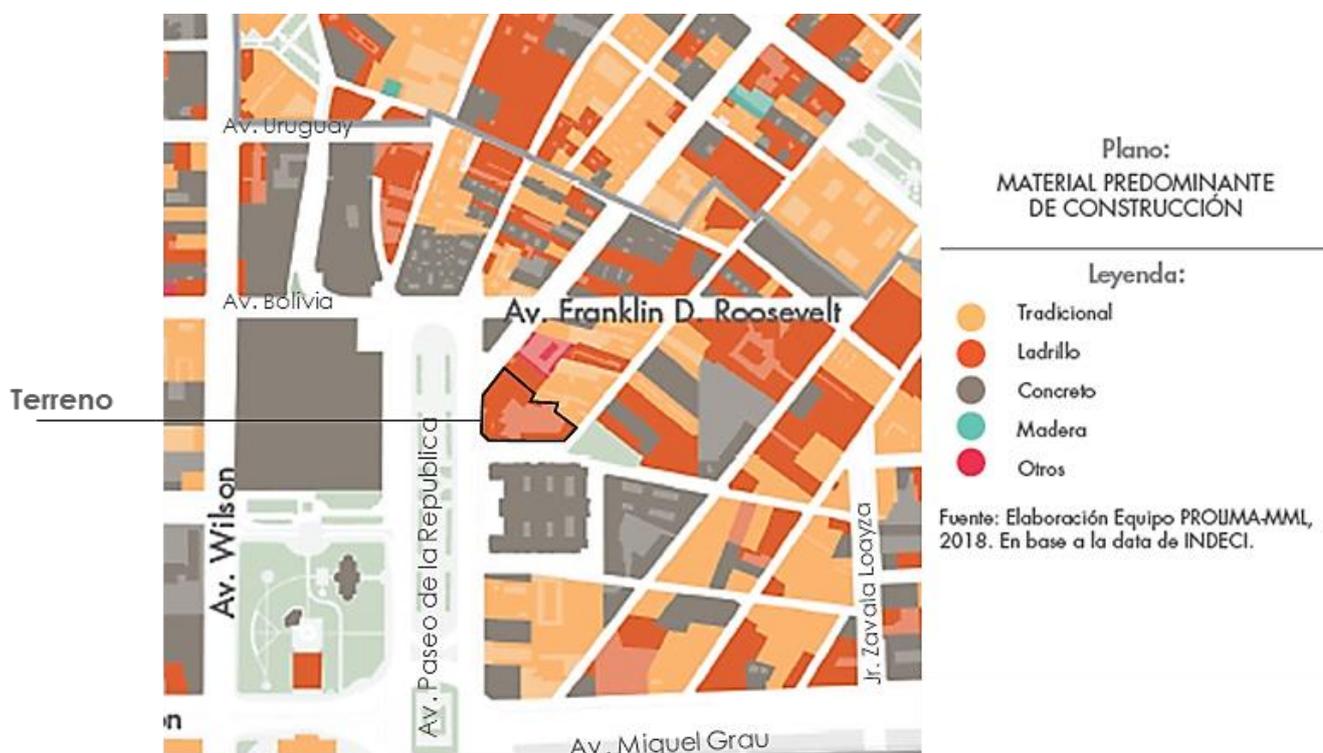


Figura N°38: Material predominante de construcción, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-07.

Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

### 5.2.2. Estado de Conservación.

El estado de conservación del lote está clasificado como bueno, sin embargo, se encuentra deshabitado y funciona actualmente como un garaje o depósito.



Figura N°39: Material predominante de construcción, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-07. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

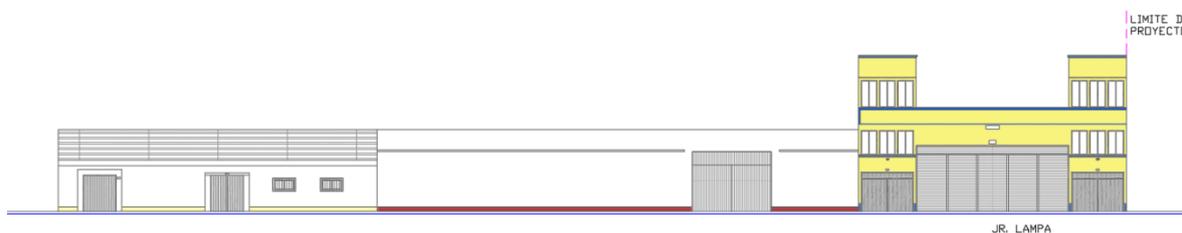
### 5.3. Perfil Urbano.

El Jr. Azángaro está compuesta por edificaciones de uno o dos niveles, tiene características históricas que en su mayoría han sido alteradas, sobre todo en el primer nivel donde se agrandan las puertas de ingreso, debido a que predomina en toda la cuadra el comercio informal. En la mayoría de las edificaciones, así como en el resto del Centro de Lima, se observa un gran descuido de las edificaciones con valor histórico, ello se observa en los vidrios rotos de los segundos niveles, las molduras partidas y por colapsar, y los vanos cerrados con ladrillos sin tarrajear.



*Figura N°40: Perfil Urbano del Jr. Azángaro. Fuente: Propia*

En la cuadra donde se desarrolla el proyecto en la fachada de Jr. Lampa, se desarrolla una edificación comercial y contemporánea de tres niveles que colinda con el terreno del proyecto, seguido de un estacionamiento y una empresa que tiene un nivel y una azotea. Estas edificaciones conservan una continuidad en las alturas, variando en la edificación comercial que colinda con el proyecto, que comprende una modulación en su fachada y la aplicación de elementos arquitectónicos como molduras, vanos centrados y simetría.



*Figura N°41: Perfil Urbano del Jr. Lampa. Fuente: Propia*

En la av. Roosevelt, existen dos edificaciones contiguas, una de ellas es un centro de comercial moderno y contemporáneo de tres niveles que respeta cierta modulación en su fachada con elementos como arcos y el ritmo continuo de los vanos; y la otra edificación es la fachada de un terreno descampado que funciona como estacionamiento y deposito.



*Figura N°42: Perfil Urbano de la Av. Roosevelt. Fuente: Propia*

## 5.4. Parámetros Urbanísticos.

El proyecto se ubica en el Cercado de Lima, según la zonificación el terreno se encuentra en la Zona de Tratamiento Especial 2.



Figura N°43: Plano de Zonificación. Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

<b>ZONAS RESIDENCIALES</b>		<b>ZONAS INDUSTRIALES</b>		<b>CENTRO HISTORICO DE LIMA</b>	
	RDMB Residencial de Densidad Muy Baja		I1 Industria Elemental y Complementaria		ZTE-1 Zona de Tratamiento Especial 1
	RDB Residencial de Densidad Baja		I2 Industria Liviana		ZTE-2 Zona de Tratamiento Especial 2
	RDM Residencial de Densidad Media		I3 Gran Industria		ZTE-3 Zona de Tratamiento Especial 3
	RDA Residencial de Densidad Alta		I4 Industria Pesada Básica		ZRP Zona de Recreación Pública
	RDMA Residencial Densidad Muy Alta	<b>ZONAS DE EQUIPAMIENTO</b>			OU Usos Especiales
	VT Vivienda Taller		E1 Educación Básica		ZRE Zona de Reglamentación Especial
<b>ZONAS COMERCIALES</b>			E2 Educación Superior Tecnológica		Reserva Intercambio Vial
	CV Comercio Vecinal		E3 Educación Superior Universitaria		Límite de Área de Tratamiento Normativo Diferenciado
	CZ Comercio Zonal		H2 Centro de Salud		Patrimonio Cultural de la Humanidad
	CM Comercio Metropolitano		H3 Hospital General		
			H4 Hospital Especializado		

Figura N°44: Leyenda de plano de Zonificación. Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

El terreno se encuentra fuera del área de Patrimonio Cultural de la Humanidad, tal como se indica en el siguiente cuadro los usos permitidos son comercial, servicio, talleres y vivienda, la altura máxima de la edificación es de 11m, asimismo indica que la línea de la edificación debe coincidir con la línea de propiedad, alineándose a los frentes de la edificación en toda su longitud. Y se debe contar con un estacionamiento cada 100m<sup>2</sup> de área de comercio y uno cada 4 viviendas.

**CUADRO N° 01:  
NORMAS DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA**

ZONA	CARACTERÍSTICAS URBANAS	USOS GENERALES PERMITIDOS (2)	LOTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN (1)	ÁREA LIBRE	RETIRO	ESTACIONAMIENTO
ZTE-1 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 1	Mayormente dentro del Área Patrimonio Cultural de la Humanidad  Concentra Ambientes Urbano Monumentales y Monumentos de 1er. Orden, predomina arquitectura de carácter Religioso e Institucional.	Gubernamental, Administrativo, Financiero, Cultural, Turístico, Culto, Comercial y Vivienda	El existente (No se permitirá subdivisión de lotes)	a. Zona Patrimonio Cultural de la Humanidad: 9 mts.  b. Resto del Centro Histórico: 11 mts.	a. En edificaciones existentes se mantendrán las áreas libres respectivas. b. En edificaciones nuevas exceptuando Comercio: 30% En edificaciones comerciales: 20%	a. La línea de la edificación debe coincidir con la línea de propiedad, alineándose los frentes de la edificación en toda su longitud. b. Se permitirá retiro en el fondo del lote.	a. Incremento de estacionamiento no exigible en remodelaciones de  b. No exigible en lotes ubicados en vías peatonales
ZTE-2 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 2	Mayormente fuera del Área Patrimonio Cultural de la Humanidad  Concentra Ambientes Urbano Monumentales del siglo XX y gran densidad de inmuebles de Valor Monumental.	Comercial, Servicios, Talleres y Vivienda.		c. Corredores Uso Especializado: 22 mts. (8 pisos)  d. En las laderas de los cerros San Cristobal, Santa Rosa y El Altillo la altura máxima será de 3 pisos.	c. En otras edificaciones nuevas, lo necesario para iluminar y ventilar los ambientes según el RNC		c. Exigible en obra nueva que abarque la totalidad del lote con frente mayor a 10 metros: Un (01) estacionamiento cada 100 m <sup>2</sup> de área de comercio y oficinas y uno (01) cada 4 viviendas
ZTE-3 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 3	Dentro y fuera del Área Patrimonio Cultural de la Humanidad.	Vivienda, Comercial y Talleres Artesanales					d. El estacionamiento para usos especiales se registrará por lo señalado en el Cuadro de Normas de Zonificación Comercial del Área II del Cercado de Lima.

**ESPECIFICACIONES NORMATIVAS**

- (1) Las Alturas de Edificación indicadas, corresponden a las aprobadas mediante la Ordenanza N° 062-MML, con excepción del numeral «d». Éstas serán vigentes hasta que se aprueben las nuevas Alturas de Edificación que deberán ser elaboradas por la Comisión Especial a que se refiere la Segunda Disposición Transitoria de la presente Ordenanza.
- (2) La Compatibilidad de los Usos del Suelo del Centro Histórico de Lima está establecida en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Centro Histórico y Cercado de Lima, que se aprueben en el Artículo 3° de la presente Ordenanza.

*Figura N°45: Normas de Zonificación de los usos de suelo del Centro Histórico de Lima. Ordenanza*

893 P. 9. Recuperado de: <http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/licencias-de->

[funcionamiento/legislacion/16-ORDENANZA-893-MML.pdf](http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/licencias-de-funcionamiento/legislacion/16-ORDENANZA-893-MML.pdf)

## CAPITULO VI: DESARROLLO PRODUCTIVO

### 6.1. Características Comerciales de la zona.

#### 6.1.1. Tipo de Equipamiento.

En la zona de intervención existen una gran variedad de tipos de equipamientos, predominan en la zona las instituciones de poder, culturales y el deporte. Asimismo, colindando el terreno se encuentran edificios muy importantes a nivel nacional y de la ciudad como el Palacio de Justicia, la Clínica Maison de Santé, la Comisaria de Cotabambas, el Hotel Sheraton y el Centro Cívico.



Figura N°46: Equipamientos, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-25. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

### 6.1.2. Comercio en la zona.

El proyecto se encuentra una zona comercial consolidada, sin embargo, se observan dos marcadas formas de trabajar, uno son las edificaciones nuevas, y otras son las edificaciones antiguas que han sido ambientadas para desarrollar el comercio, donde las condiciones de trabajo en muchos de estos locales comerciales son malas debido a la precariedad de las edificaciones, la tugurización y el incumplimiento de las normas de seguridad en estos comercios. Asimismo, muchos de los segundos niveles en las edificaciones históricas se usan como almacén o depósitos, debilitando la estructura y alterando la morfología interna y externa de las edificaciones que en su mayoría son construcciones con elementos de carácter históricos.



Figura N°47: Comercio en general y depósitos, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-79. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

### 6.1.2.1. Tipo de Comercio.



Figura N°48: Equipamientos, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-80. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

En la zona se desarrollan venta de diversos productos, por la av. Wilson hay una influencia de venta de productos de informática, libros, imprentas. Colindado el terreno debido a la influencia del Palacio de Justicia, se observa un comercio improvisado y en malas condiciones allí funcionan una serie de servicios que sirven al Palacio de Justicia como locales de imprentas, fotocopiadoras, servicios de empastado, sellos, consultorías de abogados, entre otros. Estos servicios se desarrollan como se ve en la siguiente imagen en construcciones históricas que han sido alteradas en su fachada, y se encuentran en peligro de colapso, otro problema es la red de cables que se observan en los techos y el comercio en malas condiciones debido a la falta de criterios de seguridad y lo anteriormente mencionado.



Figura N°49: Perspectiva del Jr. Azángaro. Recuperado de: Google Maps.

### 6.1.3. Zonas de Delito.

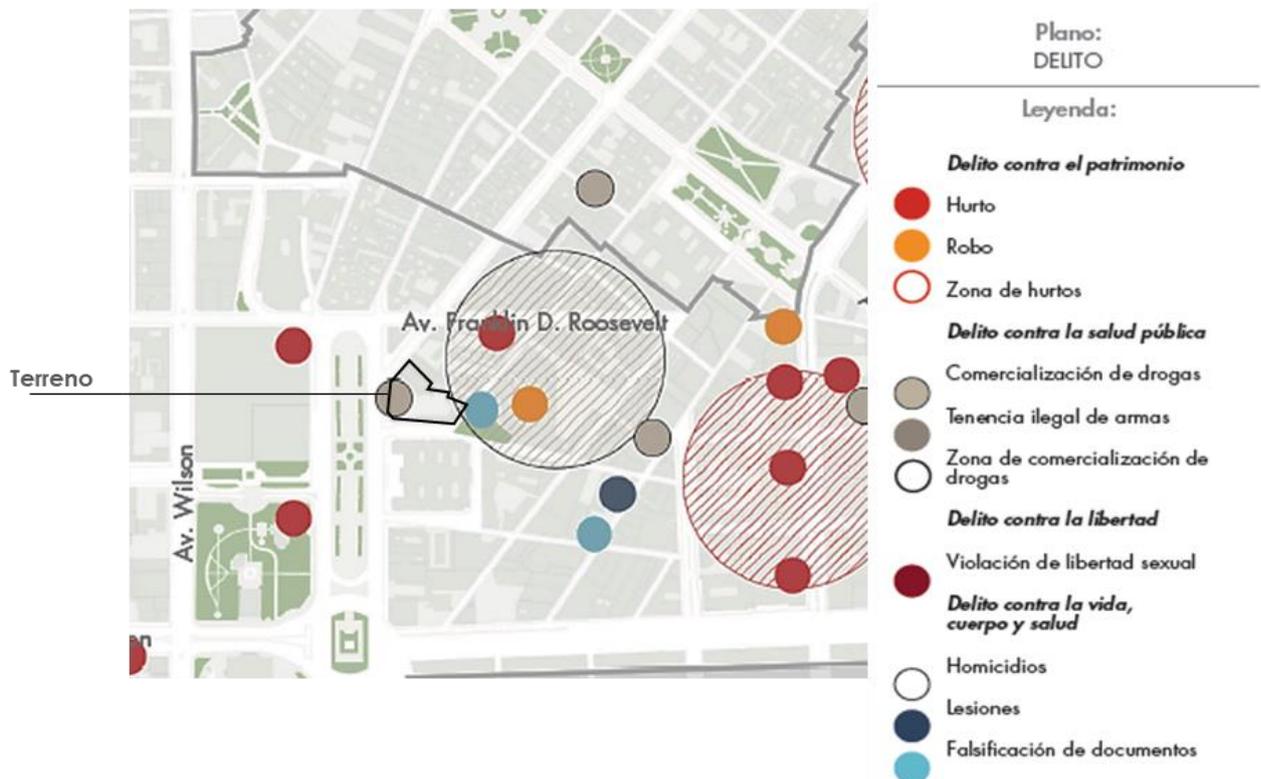


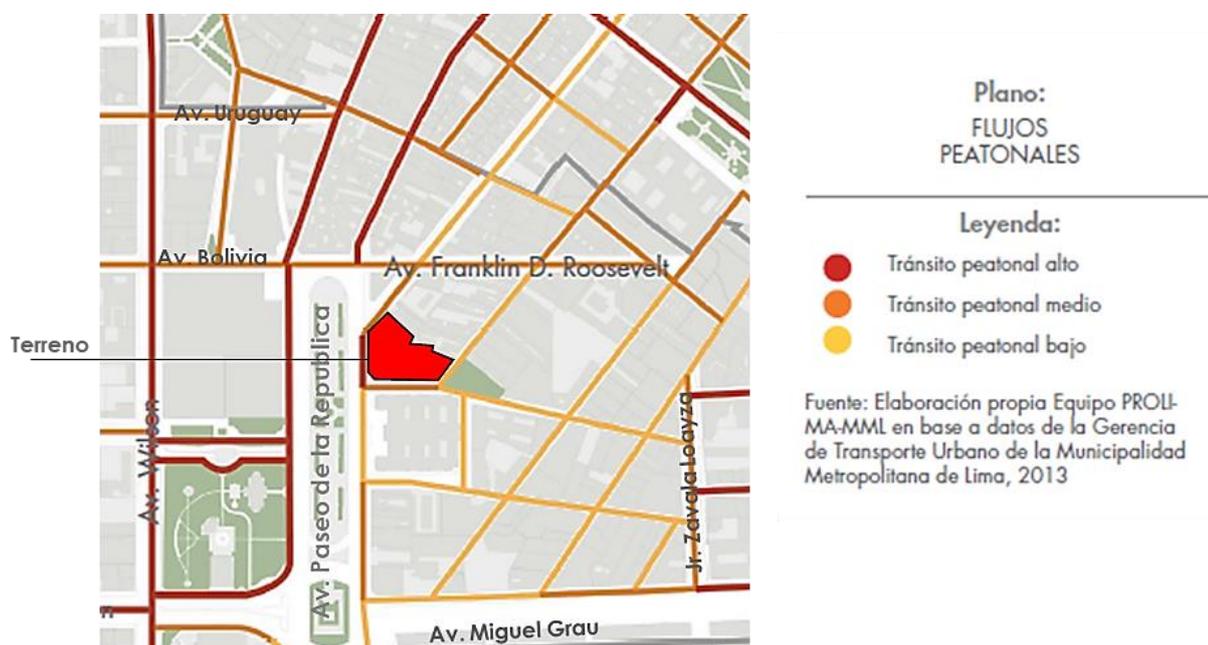
Figura N°50 Plano de Delito: Equipamientos, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-63. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

La zona donde se desarrolla el proyecto presenta un alto índice de delincuencia. El Jr. Azángaro es una zona medianamente peligrosa y conocida a nivel local por brindar servicios de falsificación de documentos, donde hay un latente riesgo de estafa, robo y hurto.

#### **6.1.4. Afluencia de personas.**

##### **6.1.4.1. Flujo peatonal.**

La afluencia peatonal es alta por la Av. Paseo de la Republica, y el Jr. Lampa, debido a que ahí está la salida de la estación del Metropolitano, en el Jr. Miguel Aljovín y el Jr. Azángaro hay tránsito peatonal medio debido a los servicios comerciales que brinda.



*Figura N°51:* Flujos Peatonales, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-72. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

### 6.1.5. Flujo vehicular.

El flujo vehicular en Lima es alto a todas horas sobre todo los días de semana, en la zona se observa un flujo alto continuo y alto en el Jr. Lampa y la av. Miguel Grau. Asimismo, es moderado en la zona posterior del Palacio de Justicia, donde al frente funciona una comisaría que usa la calle como almacén.

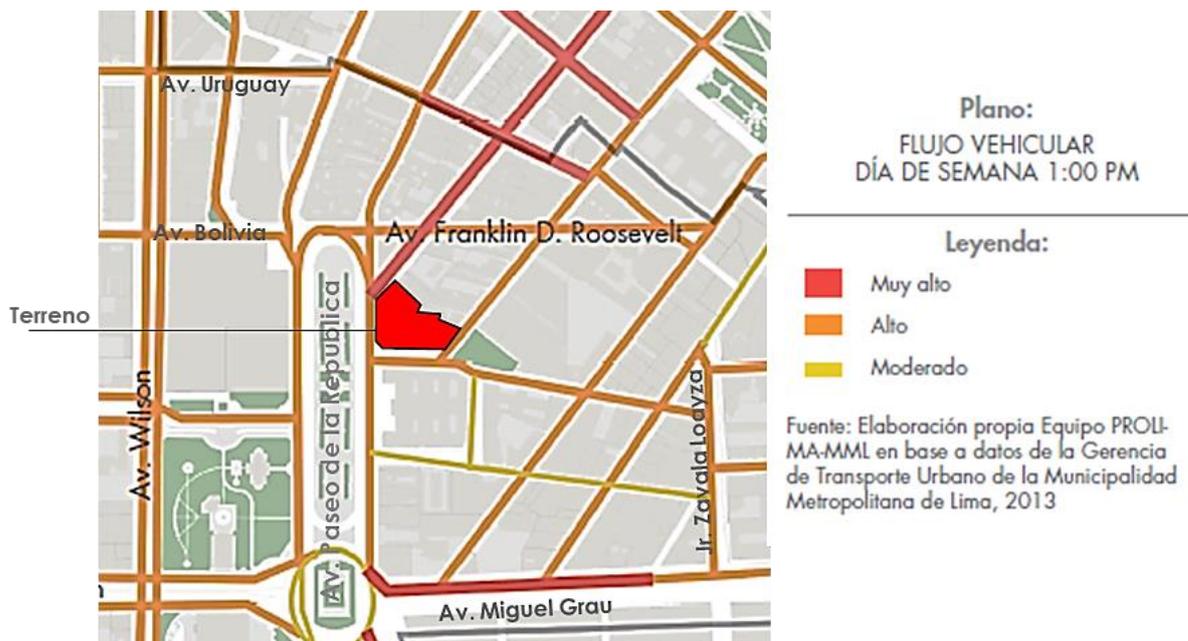


Figura N°52: Flujos Vehicular, por Equipo PROLIMA-MML. 2018. L-75. Recuperado de: Diagnostico de Plan CHL.

## CAPITULO VII: ANALISIS DE DEMANDA Y OFERTA

### 7.1. Demanda.

Se ha acentuado en el centro de Lima la compra de edificios o casonas para ser convertidas en espacios de oficinas. La empresa Art Express, que se dedica a rehabilitar construcciones históricas en mal estado, para convertirlas en su mayoría gran parte en oficinas, esta posee 32 propiedades y busca nuevos proyectos. Asimismo, Scipion, ha iniciado la adquisición o contrato de alquiler de largo plazo para convertir edificaciones en oficinas. A pesar de que, en

los casos expuestos, se desarrolla a partir de la remodelación de la edificación sin alterar fachada, hay que tomar en cuenta que los edificios que se interviene se encuentran en su mayoría en el área de Patrimonio Histórico.

Según George Limache, jefe de investigación de Binswager, “no existe una cifra exacta, pero se estima que hay una oferta estimada de entre 200,000 y 300,000 metros cuadrados de oficinas, que están alrededor de 50 edificios.”

Esta preferencia de las oficinas en el centro de Lima se debe principalmente a que se observa como un centro articulador debido al acceso por el Metropolitano y la futura estación de Línea 2 del Metro de Lima, es un distrito accesible y además el metro cuadrado está muy por debajo de los promedios que se ubican en las zonas financieras desarrolladas como son San Isidro, Miraflores, Jesús María o Magdalena es por ello que por metro cuadrado se puede generar mayor valor.

“Lima se está convirtiendo en un espacio para el desarrollo de tecnología, como lo fueron en su momento otros países del Asia, como India o Singapur”, expresó el fundador de Scipion RS, Fernando Palazuelo. (2019).

Debido a la cercana influencia del Palacio de Justicia, predominan en el Jr. Azángaro y colindantes, negocios de imprentas sellos, y abogados independientes que trabajan en condiciones informales, es así como se debe desarrollar oficinas con mejores servicios para un público diverso e independiente.

### 7.1.1. Oficinas Aledañas.

Las oficinas que se encuentran en la zona son antiguos y es común que no cuenten con los requerimientos modernos que se ofrecen en el proyecto.

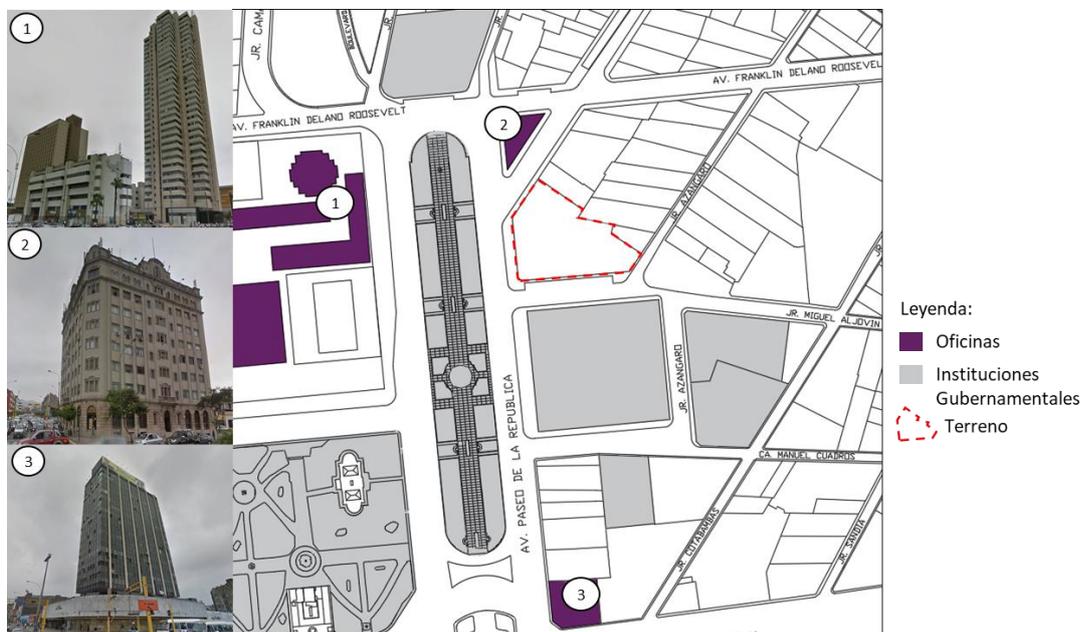


Figura N°53: Oficinas en la zona. Fuente: Propia

### 7.2. Oficina coworking.

Las oficinas coworking es una tipología de oficina que ofrece servicios exclusivos para cada cliente, es decir existen diversos paquetes que incluyen parcial o totalmente el acceso a espacios corporativos como son las salas de conferencia, salas de reuniones, cafetería, terraza. Asimismo, ofrecen los siguientes servicios: Impresiones, café express, agua de frutas, limpieza permanente, correspondencia, internet de alta velocidad, servicio técnico, áreas comunes únicas.

### ***7.2.1. Precios de mercado.***

Los precios de los espacios de trabajo de una de las oficinas más conocidas en co working, es WE WORK, donde sus precios de alquiler de oficinas contienen diferentes paquetes de beneficios, se presentan dos paquetes corporativos: el alquiler de un espacio de trabajo privado o estacional, en el primer caso de “Oficinas Privadas” tiene un costo de S/. 2500 al mes aproximadamente se desarrolla en un área común, pero con compartimientos privados; en el segundo caso, el “Escritorio Dedicado” cuesta S/. 1050 m2 al mes aproximadamente en un espacio compartido. También existe la opción de “Hot Desk” de S/. 900 al mes aproximadamente, donde se puede acceder a las áreas comunes para trabajar. En la primera opción cuenta con acceso a todos los servicios de los espacios corporativos, en las otras opciones se debe aportar un adicional para usar temporalmente estos espacios.

### ***7.2.2. Usuario***

Debido a la cercanía con el Palacio de Justicia, la oficina atrae a los abogados que laboran en los alrededores de la zona. Es entonces que se observa que esta tipología de cuenta con amplias áreas comunes y diversos beneficios corporativos compartidos. Por ello el usuario son personas naturales, que desean tener un ambiente laboral amable, donde puedan formar una red de contactos para futuros negocios, y que cuente con todas las comodidades, que puede ofrecer una oficina.

## 8. CAPITULO VIII: PROYECTO

### 8.1. Análisis del terreno.

#### 8.1.1. Elección del Terreno.

Para la propuesta se busca dar solución a las demandas de servicio que la población requiere, buscando la ubicación idónea para la ejecución del proyecto. El contexto del terreno se debe desarrollar en el Centro de Lima.

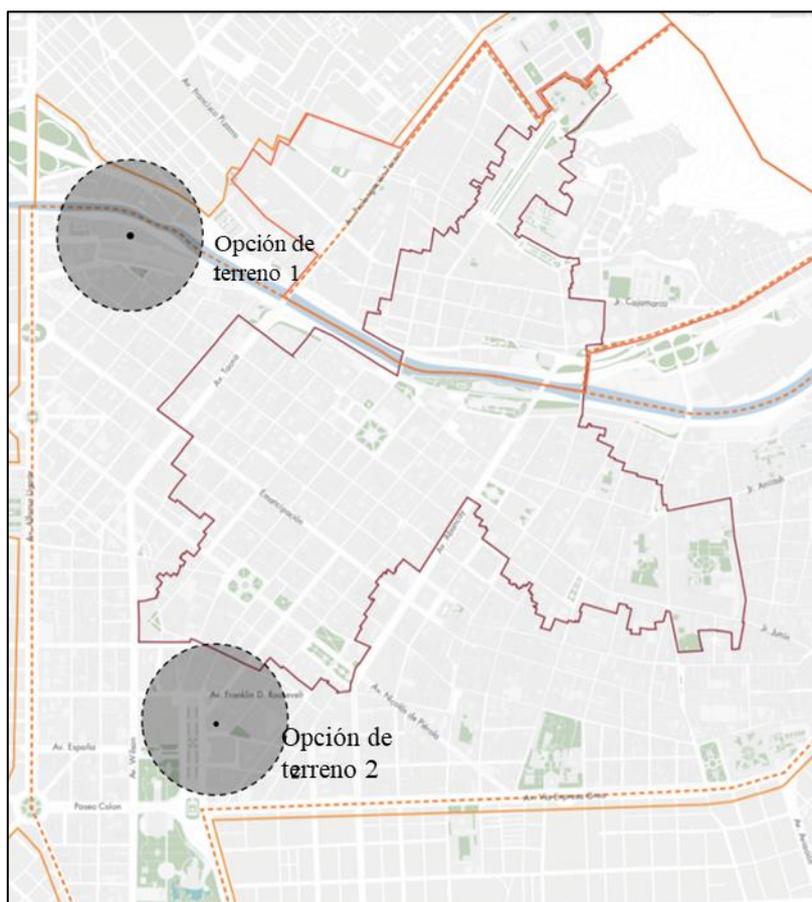


Figura N°54: Opciones de localización de terreno. Recuperado por: [www.mientorno.com](http://www.mientorno.com)

Se busco inicialmente posibles terrenos accesibles y dentro del Centro de Lima, que tenga un vinculación directa con la zona de patrimonio mundial declarado por la UNESCO sin embargo, que no se encuentre en dicha área debido a las restricciones arquitectónicas. La primera opción

de terreno se encontraba en Monserrate, se evaluó la cercanía con el área de patrimonio y la vinculación con edificios emblemáticos, el terreno se encontraba cerca de una antigua estación de tren y su cercanía al río, sin embargo después de hacer la visita al terreno se encontró que esta intervención sería muy compleja debido a los criterios en relación al terreno y el tiempo en disposición del proyecto, el segundo terreno. es un terreno privado que se encuentra en una ubicación estratégica en la zona del centro Lima, y la influencia de personas es mayor en comparación al anterior.

### 8.1.2. Descripción del terreno.

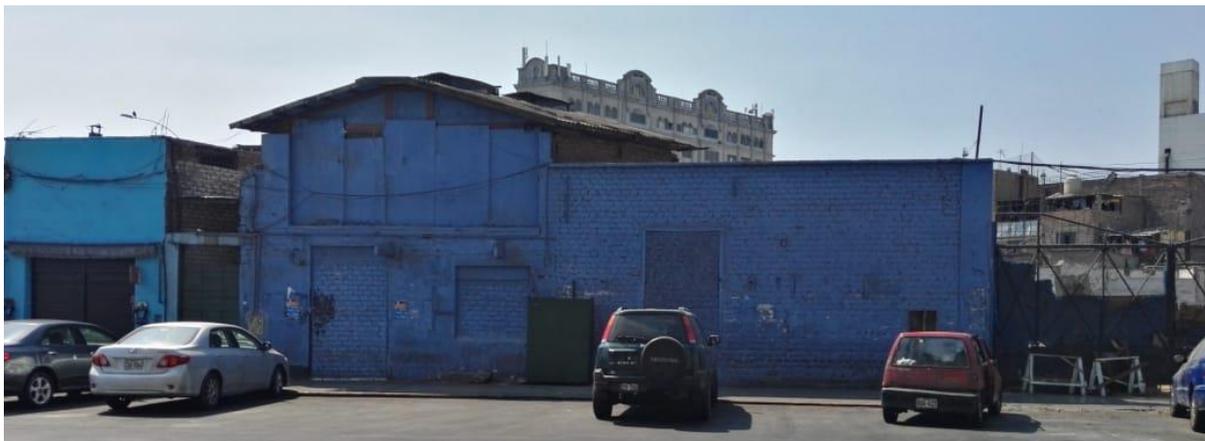


Figura N°55: Forma de terreno Recuperado de: Google Maps.

El terreno se encuentra en el Centro de Lima. Se encuentra ubicado en la Av. República de Panamá, al costado del Palacio de Justicia; este colinda, además, con el Jirón Azángaro, donde se encuentran varios puestos de comercio informal; y el Jr. Miguel Aljovín.

El terreno tiene una forma irregular y se encuentra en la intersección de una avenida y dos jirones, está delimitado con 6 vértices, tiene un área de 5,141.98 m<sup>2</sup> y un perímetro de 297.57 ml.

### 8.1.2.1. Fotografías del terreno.



*Figura N°56: Fotografía 1 del terreno en Jr. Miguel Aljovín. Fuente Propia.*



*Figura N°57: Fotografía 2 del terreno en Jr. Miguel Aljovín. Fuente: Propia.*



*Figura N°58: Fotografía 3 del terreno en Jr. Miguel Aljovín. Fuente: Propia.*



*Figura N°59: Fotografía del terreno en Av. Paseo de la Republica. Fuente: Propia.*



*Figura N°60: Fotografía del terreno en Jr. Azángaro. Fuente: Propia.*

8.1.3. Área y Topografía.

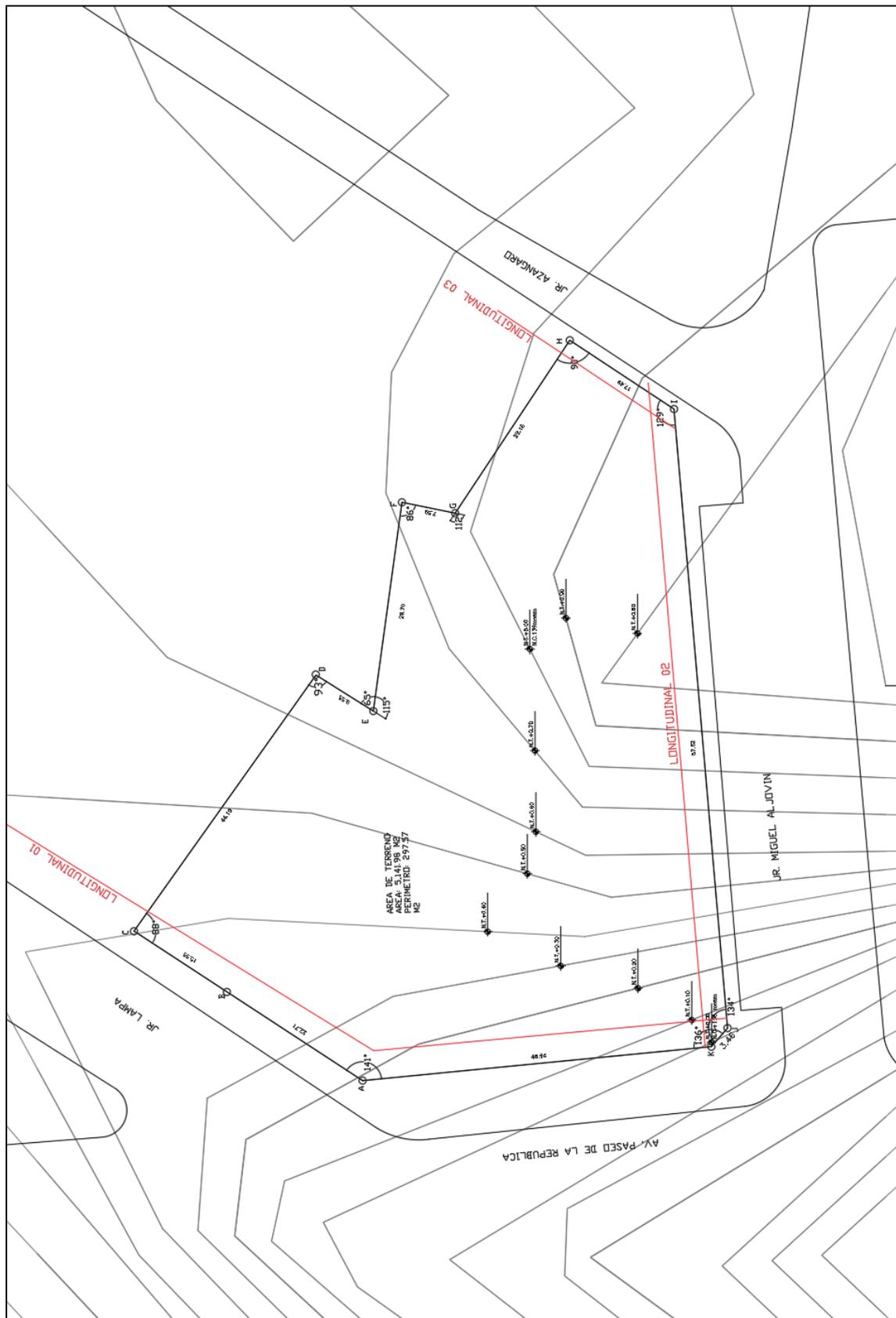


Figura N°61: Topografía del terreno. Fuente: Propia.

### 8.1.4. Secciones Viales – Propuesta.

Se propone modificaciones en las calles que colindan el proyecto:

- El Jr. Miguel Aljovín se modifica donde actualmente funciona como un estacionamiento, se pavimentará y se añadirá mobiliario urbano, así como arboles de estatura mediana para proyectar sombra en la calle.

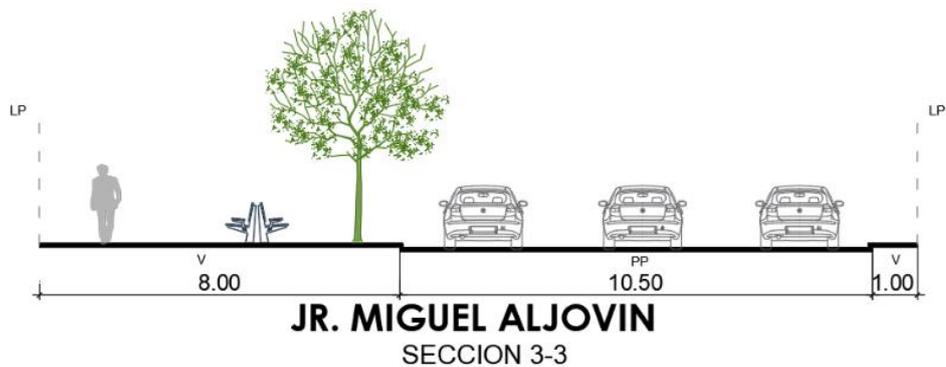


Figura N°62: Sección Vial propuesta de Jr. Miguel Aljovín. Fuente: Propia.

-El Jirón Azángaro será de uso peatonal parcialmente, se añadirán mobiliario urbano, árboles para generar espacios de sombra y bolardos para delimitar la zona peatonal con el acceso de vehículos.

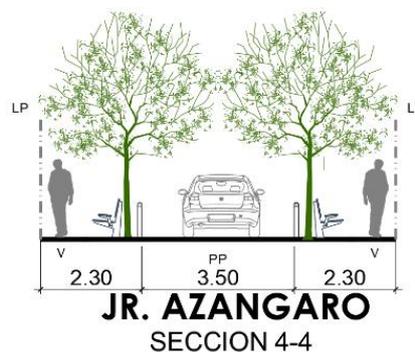


Figura N°63: Sección Vial propuesta de Jr. Azángaro. Fuente: Propia.

## 8.2. Diseño del Proyecto.

### 8.2.1. Fachada.

El esquema de fachada se compone a partir del rectángulo áureo, que demanda ciertas proporciones en la modulación de las estructuras (columnas) donde se toma en cuenta que la estructura sobresale 15mm del muro. Asimismo, se considera las proporciones para definir un zócalo en la fachada, que se delimita con un color gris y viene a ser la primera modulación; seguido de un cuerpo, que corresponde al esquema donde se ubica el área comercial y tiene unas molduras que se adecuan a las proporciones del rectángulo áureo, se diseñan los vanos centrados y demarcados por una moldura que sobresale; por último se detalla el remate, que está compuesta por celosías de madera y molduras que sobresalen 30mm, estas enmarcan el uso de las oficinas en el ultimo nivel. Cabe resaltar que se toma en cuenta la paleta de colores que se recomienda en los edificios contemporáneos en la edición del libro “Los Colores del Centro Histórico de Lima”.

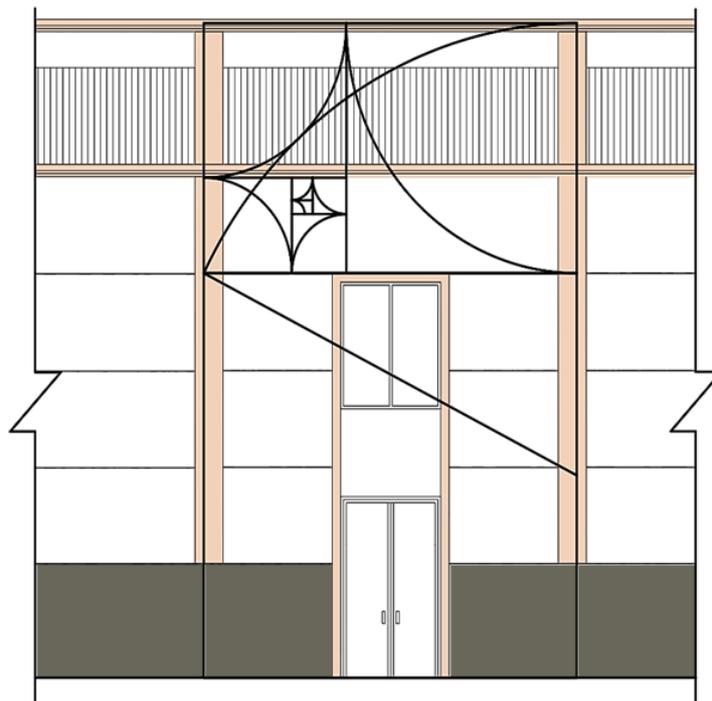


Figura N°64: Propuesta fachada de híbrido. Fuente: Propia.

### 8.2.2. Concepción de la idea.



Figura N°65: Etapa 1 de concepción de idea. Fuente: Propia.

El proyecto surge a partir de la idea de dinamizar la zona, el lote se encuentra en el remate de una avenida, dos calles importantes, y la salida de la estación central del Metropolitano. Es así como se generan recorridos continuos que desembocan en la edificación.

Formalmente, la edificación se resuelve como una propuesta que conecta los diversos espacios públicos que lo colindan como son el parque Héroes Navales y la Plazuela Aramburu, con el fin de tener una edificación que sea permeable a pesar de las normativas de la zona, que sea la continuidad del espacio público.

Asimismo, el proyecto se desarrollo a partir del concepto de la casa patio que se utilizaba en la arquitectura prehispánica y colonial, donde se configuraban varios usos concibiéndolo como un espacio distribuidor.

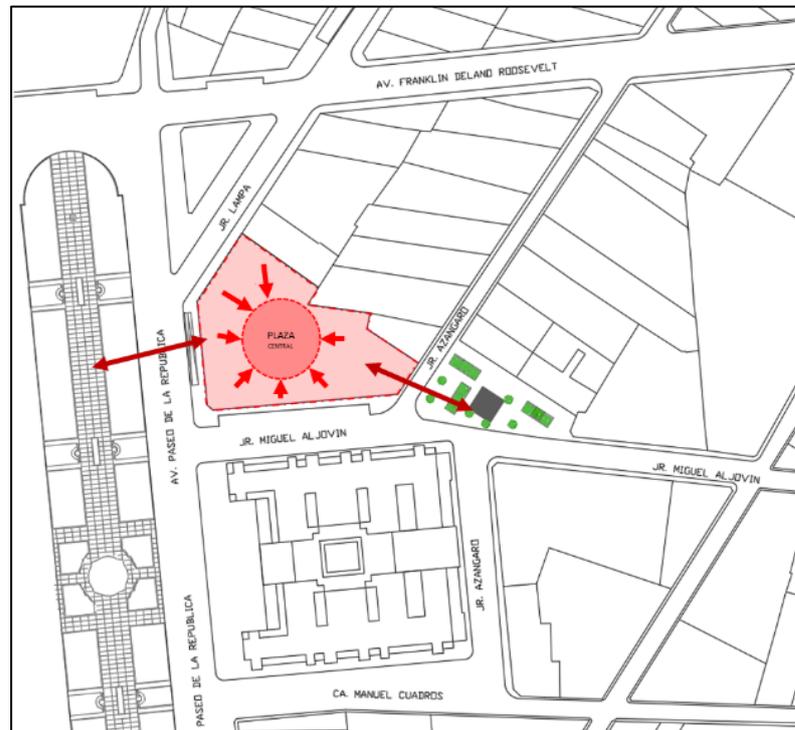


Figura N°66: Etapa 2 de concepción de idea. Fuente: Propia.

### 8.2.3. Acceso y circulaciones



Figura N°67: Acceso y circulaciones. Fuente: Propia.

El proyecto cuenta con accesos a la plaza central por la Av. Paseo de la Republica junto a la salida de la estación central del Metropolitano, y por el Jr. Aljovín cerca a la Plazuela de Aramburu, y frente al Palacio de Justicia. El ingreso vehicular es por el Jr. Lampa. Estos accesos conectan con la plaza central, además cuenta con varios accesos a tiendas, restaurantes, cafetería y la biblioteca que está en el primer nivel.

#### 8.2.4. Zonificación de Áreas y contraste con teoría expuesta

-Sótano



Figura N°68: Plano de sótano. Fuente: Propia.

SERVICIOS DEL HIBRIDO	TABLERO GENERAL		1	10.81	205.10
	SUB ESTACION		1	29.87	
	GRUPO ELECTROGENO		1	15.23	
	CUARTO DE BOMBAS		1	26.86	
	CISTERNA DE ACI Y USO DOMESTICO		1	75.00	
ESTACIONAMIENTO	ESTACIONAMIENTO PUBLICO	78 ESTACI	10	5x3x80	1236.08
	ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS	ESTACI		1.12x2.15x10	
	INGRESO DE SERVICIOS Y PÚBLICO				

Tabla N°10: Programa de sótano. Fuente: Propia.

*-Primer Nivel y Segundo Nivel*



*Figura N°69: Plano de primer nivel. Fuente: Propia.*



*Figura N°70: Plano de segundo nivel. Fuente: Propia.*

COMERCIO	RESTAURANTE CRIOLLO	ZONA DE MESAS	120	259.09	608.92
		COCINA	19	178.39	
		SSHH DAMAS	3	12.71	
		SSHH VARONES	3	13.35	
		SSHH DISCAPACITADOS	3	4.86	
	RESTAURANTE CEVICHERIA	ZONA DE MESAS	81	261.44	564.98
		ZONA DE ALMACEN	1	6.50	
		SSHH DE SERVICIO	2	22.38	
		COCINA	12	113.36	
		SSHH DAMAS	3	12.71	
		SSHH VARONES	3	13.35	
		SSHH DISCAPACITADOS	1	4.86	
	RESTAURANTE PIZZERIA	BAR COCINA	5	50.60	926.08
		AREA DE MESAS	68	409.14	
		COCINA 2	11	109.00	
		COCINA 1	5	50.60	
		ZONA DE ALMACEN	1	29.33	
		SSHH DAMAS	3	13.04	
		SSHH VARONES	3	15.17	
		SSHH DISCAPACITADOS	1	3.64	
	LOCAL VENTA DE PLANTAS	TIENDA DE VENTA DE PLANTAS	20	56.23	3338.60
	CAFETERIA	COCINA	3	35.00	
		AREA DE MESAS	68	252.20	
TIENDAS 1	TIENDA DE ACCESORIOS	32	80.00		
TIENDAS 2	TIENDA DE ACCESORIOS	30	150.00		
	DEPOSITO	1	4.75		
	SSHH	1	3.80		
TIENDAS 3	TIENDA DE ACCESORIOS	19	140.00		
	ALMACEN	1	6.42		
SERVICIOS	SSHH DAMAS	2	9.53		
	SSHH VARONES	2	12.17		
	SSHH DISCAPACITADOS	1	3.86		
	CUARTO DE LIMPIEZA	1	2.02		
	AREA DE PERSONAL	1	22.80		
	ALMACEN	1	11.95		

Tabla N° 11: Programa de primer y segundo nivel. Fuente: Propia.

ZONA DE TALLERES	TALLERES	SALA DE PROFESORES	8	19.13	538.89
		SALON DE DANZA 1	24	99.03	
		SALÓN DE DANZA 2	21	84.84	
		SALON DE MUSICA	16	66.20	
		AULA TEORICA 1	10	30.36	
		AULA TEORICA 2	18	55.29	
		SSHH - VESTIDORES CABALLEROS	4	12.00	
		SSHH - VESTIDORES DAMAS	4	12.00	
CAFETERIA	COCINA	1	9.87	361.40	
	AREA DE MESAS	13	40.00		
CULTURAL	SALA DE EXPOSICION	SALA DE EXP.	70	210.00	569.60
		OFICINA	3	39.00	
	HERBARIO	ALMACEN	1	23.00	
		SSHH	1	6.00	
BIBLIOTECA	BIBLIOTECA 1	ZONA DE LIBROS	18	182.67	569.60
		ZONA DE LECTURA	43	157.18	
		MEDIATECA	17	78.65	
		SSHH DAMAS	2	9.72	
		SSHH VARONES	2	9.93	
	BIBLIOTECA 2	ZONA DE LIBROS	12	123.60	546.68
		ZONA DE LECTURA	40	188.30	
		ALMACEN	1	88.97	
		SSHH DAMAS	2	9.72	
		SSHH VARONES	2	9.93	

Tabla N°12: Programa de primer y segundo nivel. Fuente: Propia.

*-Tercer Nivel*

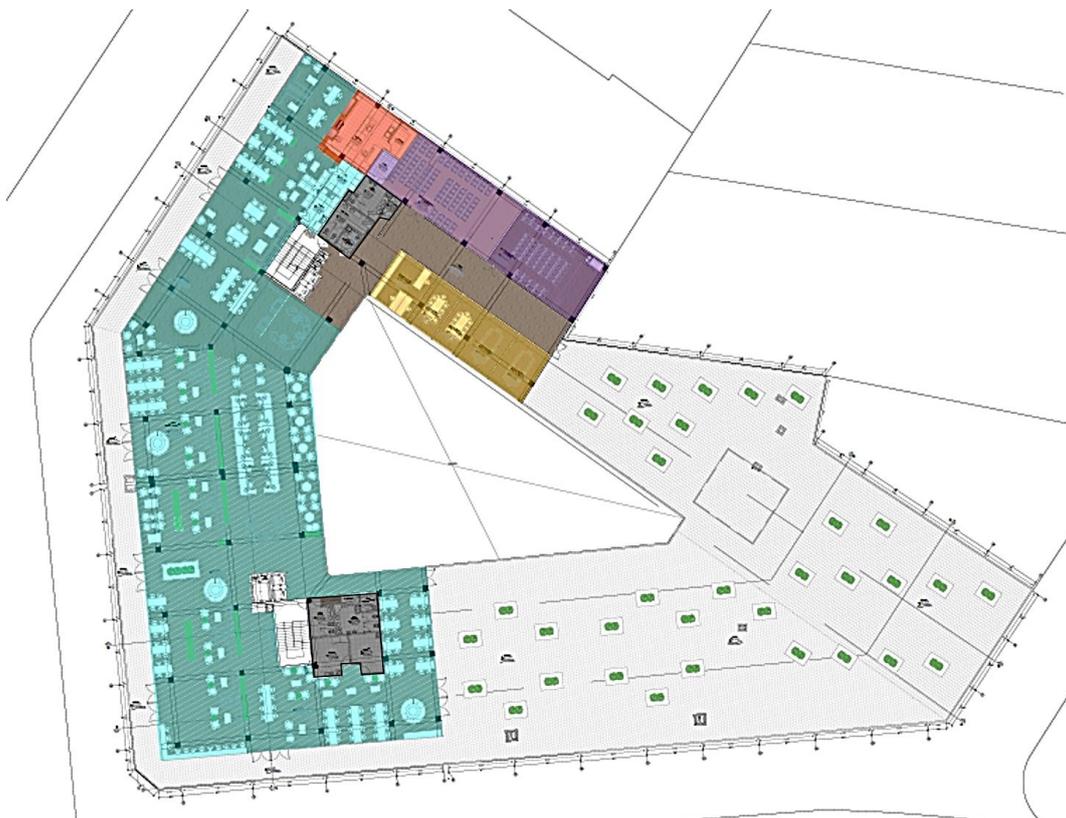


Figura N°71: Plano de tercer nivel. Fuente: Propia.

OFICINA	CAFETIN	KITCHEN	4	44.64	2369.91
		ZONA DE ALMACEN	1	7.29	
	SERVICIOS	SSHH DAMAS	2	10.00	
		SSHH VARONES	2	13.00	
		SSHH DISCAPACITADOS	1	4.92	
		CUARTO DE EQUIPOS	1	9.53	
		CUARTO DE LIMPIEZA	1	2.68	
		SALA DE REUNIONES 1	10	18.37	
		SALA DE REUNIONES 2	10	18.37	
		SALA DE REUNIONES 3	14	24.22	
		SALA DE REUNIONES 4	14	24.92	
		COMUNITY MANAGER	3	28.66	
		SALA DE CONFERENCIAS 1	92	97.52	
		SALA DE CONFERENCIAS 2	64	77.97	
		OFICINA (PLANTA LIBRE)	140	1328.94	

Tabla N°13: Programa de tercer nivel. Fuente: Propia.

### 8.3. Programa arquitectónico.

#### 8.3.1. Esquema Funcional.

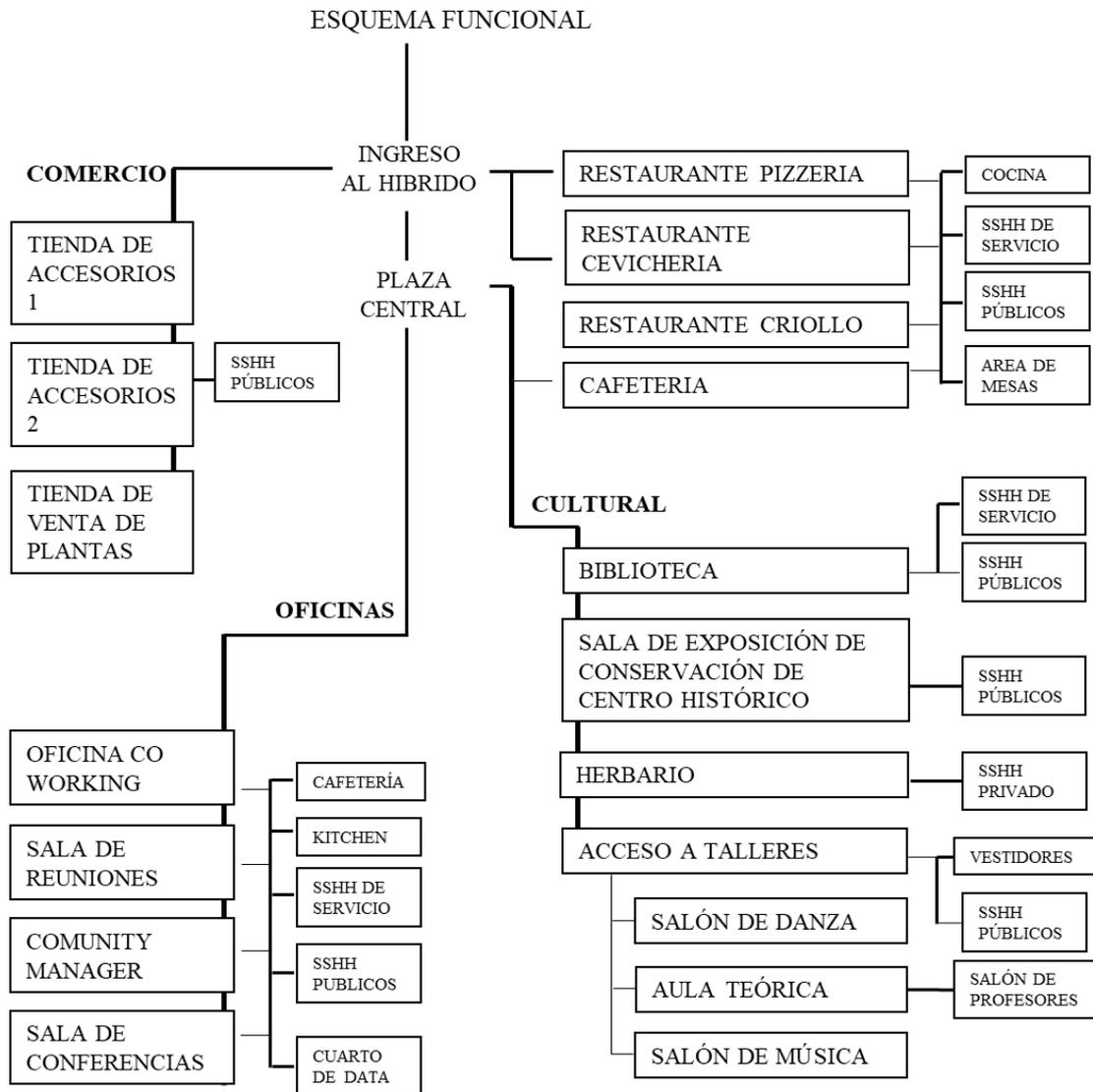


Figura N°72: Esquema Funcional de propuesta. Fuente: Propia

## 8.3.2. Cuadro de Áreas.

PROGRAMA ARQUITECTONICO										
AREAS	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	ACTIVIDADES	AFORO	RNE	AREA (m2)	AREA + 30% (Circulacion y muros)	CANTIDAD	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
		PLANTAS REPRESENTATIVAS	CAIBO, ACACIA, MACA, ACHIOTE, UÑA DE GATOM SACHA INCHI, YACÓN, AGUAYMANTO, PAPAYA SILVESTRE, TABACO SILVESTRE, PAPA DE MONTAÑA, SALVIA, BEGONIA DE LOMAS, ORTIGA, AMANCAE Y LA TARA					0.00	1	0.00
	CICLOVIA		CICLISMO			24.00	31.20			0.00
ZONA DE TALLERES	TALLERES	SALA DE PROFESORES	ESTUDIO	8	1.0 POR ASIENTO	19.13	24.87	1	24.87	
		SALÓN DE DANZA 1	BAILE, ENSAYO	24	1.0 POR PERSONA	99.03	128.74	1		
		SALÓN DE DANZA 2	BAILE, ENSAYO	21	1.0 POR PERSONA	84.84	110.29	2	220.58	
		SALÓN DE MUSICA	ENSAYO INSTRUMENTO	16	1.0 POR PERSONA	66.20	86.06	1	86.06	
		AULA TEORICA 1	ESTUDIO	10	1.0 POR ASIENTO	30.36	39.47	1	39.47	
		AULA TEORICA 2	ESTUDIO	18	1.0 POR ASIENTO	55.29	71.88	1	71.88	
		SSH - VESTIDORES CABALLEROS	NECESIDADES BASICAS	4	4 M2 POR PERSONA	12.00	15.60	1	15.60	
	SSH - VESTIDORES DAMAS	NECESIDADES BASICAS	4	4 M2 POR PERSONA	12.00	15.60	1	15.60		
	CAFETERIA	COCINA	PREPARACIÓN DE COMIDA	1	9.3 M2 POR PERSONA	9.87	12.83	1	12.83	
		AREA DE MESAS	COMER, CONSUMIR	13	1.5 M2 POR PERSONA	40.00	52.00	1	52.00	538.89
CULTURAL	SALA DE EXPOSICION	SALA DE EXP.	PRESENTACIONES	70	3.0 M2 POR PERSONA	210.00	273.00	1	273.00	
	HERBARIO	OFICINA	ATENDER, TRABAJAR	3	10.0 M2 POR PERSONA	39.00	50.70	1	50.70	
		ALMACEN	ALMACENAJE	1	SEGÚN ACTIVIDAD	23.00	29.90	1	29.90	
		SSH	NECESIDADES BASICAS	1	1L/1J	6.00	7.80	1	7.80	361.40
BIBLIOTECA	BIBLIOTECA 1	ZONA DE LIBROS	ALMACENAJE	18	10.0 M2 POR PERSONA	182.67	237.47	1	237.47	
		ZONA DE LECTURA	LECTURA DE LIBROS	43	4.5 M2 POR PERSONA	157.18	204.33	1	204.33	
		MEDIATECA	LECTURA DE LIBROS	17	1.0 M2 POR ASIENTO	78.65	102.25	1	102.25	
		SSH DAMAS	NECESIDADES BASICAS	2	2L/2J	9.72	12.64	1	12.64	
		SSH VARONES	NECESIDADES BASICAS	2	2L/2J	9.93	12.91	1	12.91	569.60
	BIBLIOTECA 2	ZONA DE LIBROS	ALMACENAJE	12	10.0 M2 POR PERSONA	123.60	160.68	1	160.68	
		ZONA DE LECTURA	LECTURA DE LIBROS	40	4.5 M2 POR PERSONA	188.30	244.79	1	244.79	
		ALMACEN	ALMACENAMIENTO DE MUESTRAS	1	SEGÚN ACTIVIDAD	88.97	115.66	1	115.66	
		SSH DAMAS	NECESIDADES BASICAS	2	2L/2J	9.72	12.64	1	12.64	
		SSH VARONES	NECESIDADES BASICAS	2	2L/2J	9.93	12.91	1	12.91	546.68
COMERCIO	RESTAURANTE CRIOLLO	ZONA DE MESAS	COMER, CONSUMIR	120	1.5 M2 POR PERSONA	259.09	336.82	1	336.82	
		COCINA	PREPARACIÓN DE COMIDA	19	9.3 M2 POR PERSONA	178.39	231.91	1	231.91	
		SSH DAMAS	NECESIDADES BASICAS	3	3L/3J	12.71	16.52	1	16.52	
		SSH VARONES	NECESIDADES BASICAS	3	3L/3J	13.35	17.36	1	17.36	
		SSH DISCAPACITADOS	NECESIDADES BASICAS	3	1L/1J	4.86	6.32	1	6.32	608.92
	RESTAURANTE CEVICHERIA	ZONA DE MESAS	COMER, CONSUMIR	81	1.5 M2 POR PERSONA	261.44	339.87	1	339.87	
		ZONA DE ALMACEN	ALMACENAJE	1	SEGÚN ACTIVIDAD	6.50	8.45	1	8.45	
		SSH DE SERVICIO	NECESIDADES BASICAS	2	SEGÚN ACTIVIDAD	22.38	29.09	1	29.09	
		COCINA	PREPARACIÓN DE COMIDA	12	9.3 POR PERSONA	113.36	147.37	1	147.37	
		SSH DAMAS	NECESIDADES BASICAS	3	3/3J	12.71	16.52	1	16.52	
		SSH VARONES	NECESIDADES BASICAS	3	3L/3J/3U	13.35	17.36	1	17.36	
		SSH DISCAPACITADOS	NECESIDADES BASICAS	1	1L/1J	4.86	6.32	1	6.32	564.98
	RESTAURANTE PIZZERIA	BAR COCINA	PREPARACIÓN DE COMIDA	5	9.3 M2 POR PERSONA	50.60	65.78	1	65.78	
		AREA DE MESAS	COMER, CONSUMIR	68	1.5 M2 POR PERSONA	409.14	531.88	1	531.88	
		COCINA 2	PREPARACIÓN DE COMIDA	11	9.3 M2 POR PERSONA	109.00	141.70	1	141.70	
		COCINA 1	PREPARACIÓN DE COMIDA	5	9.3 M2 POR PERSONA	50.60	65.78	1	65.78	
		ZONA DE ALMACEN	ALMACENAJE	1	SEGÚN ACTIVIDAD	29.33	38.13	1	38.13	
		SSH DAMAS	NECESIDADES BASICAS	3	3L/3J	13.04	16.95	2	33.90	
		SSH VARONES	NECESIDADES BASICAS	3	3L/3J	15.17	19.72	2	39.44	
		SSH DISCAPACITADOS	NECESIDADES BASICAS	1	1L/1J	3.64	4.73	2	9.46	926.08
LOCAL VENTA DE PLANTAS	TIENDA DE VENTA DE PLANTAS	COMPRAR	20	5.6 M2 POR PERSONA	56.23	73.10	5	365.50		
CAFETERIA	COCINA	PREPARACIÓN DE COMIDA	3	9.3 POR PERSONA	35.00	45.50	1	45.50		
	AREA DE MESAS	COMER, CONSUMIR	68	1.5 POR PERSONAS	252.20	327.86	1	327.86		
TIENDAS 1	TIENDA DE ACCESORIOS	COMPRAR	32	5.6 M2 POR PERSONA	80.00	104.00	7	728.00		
	TIENDA DE ACCESORIOS	COMPRAR	30	5.6 M2 POR PERSONA	150.00	195.00	6	1170.00		
TIENDAS 2	DEPOSITO	ALMACENAR	1	SEGÚN ACTIVIDAD	4.75	6.18	6	37.05		
	SSH	NECESIDADES BASICAS	1	1L/1J	3.80	4.94	6	29.64		
TIENDAS 3	TIENDA DE ACCESORIOS	COMPRAR	19	5.6 M2 POR PERSONA	140.00	182.00	2	364.00		
	ALMACEN	ALMACENAR	1	SEGÚN ACTIVIDAD	6.42	8.35	1	8.35		
SERVICIOS	SSH DAMAS	NECESIDADES BASICAS	2	2L/2J	9.53	12.39	6	74.33		
	SSH VARONES	NECESIDADES BASICAS	2	2L/2J/2U	12.17	15.82	6	94.93		
	SSH DISCAPACITADOS	NECESIDADES BASICAS	1	1L/1J	3.86	5.02	6	30.11		
	CUARTO DE LIMPIEZA	ALMACENAR	1	SEGÚN ACTIVIDAD	2.02	2.63	1	2.63		
	AREA DE PERSONAL	MARCAR ASISTENCIA	1	SEGÚN ACTIVIDAD	22.80	29.64	1	29.64		
	ALMACEN	ALMACENAR	1	SEGÚN ACTIVIDAD	11.95	15.54	2	31.07	3338.60	

OFICINA	CAFETIN	KITCHEN	CUARTO DE PREPARACION	4	9.3 POR PERSONA	44.64	58.03	2	116.06	2369.91
		ZONA DE ALMACEN	ALMACENAR	1	SEGÚN ACTIVIDAD	7.29	9.48	1	9.48	
	SERVICIOS	SSHH DAMAS	NECESIDADES BASICAS	2	2L/2I	10.00	13.00	2	26.00	
		SSHH VARONES	NECESIDADES BASICAS	2	2L/2I/2U	13.00	16.90	2	33.80	
		SSHH DISCAPACITADOS	NECESIDADES BASICAS	1	1L/1I	4.92	6.40	2	12.79	
		CUARTO DE EQUIPOS	ALMACENAR	1	SEGÚN ACTIVIDAD	9.53	12.39	1	12.39	
		CUARTO DE LIMPIEZA	ALMACENAR	1	SEGÚN ACTIVIDAD	2.68	3.48	2	6.97	
		SALA DE REUNIONES 1	COORDINACION	10	1.0 POR ASIENTO	18.37	23.88	1	23.88	
		SALA DE REUNIONES 2	COORDINACION	10	1.0 POR ASIENTO	18.37	23.88	3	71.64	
		SALA DE REUNIONES 3	COORDINACION	14	1.0 POR ASIENTO	24.22	31.49	1	31.49	
		SALA DE REUNIONES 4	COORDINACION	14	1.0 POR ASIENTO	24.92	32.40	1	32.40	
		COMUNITY MANAGER	ASISTENCIA TECNICA	3	1.0 POR ASIENTO	28.66	37.26	1	37.26	
		SALA DE CONFERENCIAS 1	COORDINACION	92	1.0 POR ASIENTO	97.52	126.78	1	126.78	
		SALA DE CONFERENCIAS 2	COORDINACION	64	1.0 POR ASIENTO	77.97	101.36	1	101.36	
		OFICINA (PLANTA LIBRE)	TRABAJAR	140	9.5 M2 POR PERSONA	1328.94	1727.62	1	1727.62	
SERVICIOS DEL HIBRIDO	TABLERO GENERAL	USO DEL EDIFICIO	1		10.81	14.05	1	14.05	205.10	
	SUB ESTACION	USO DEL EDIFICIO	1		29.87	38.83	1	38.83		
	GRUPO ELECTROGENO	USO DEL EDIFICIO	1		15.23	19.80	1	19.80		
	CUARTO DE BOMBAS	USO DEL EDIFICIO	1		26.86	34.92	1	34.92		
	CISTERNA DE ACI Y USO DOMESTICO	USO DEL EDIFICIO	1		75.00	97.50	1	97.50		
ESTACIONAMIENTO	ESTACIONAMIENTO PUBLICO	DEJADO DE AUTOMOVILES	78	ESTACIONAMIENTOS		5x3x78		1170.00	1206.08	
	ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS	DEJADO DE BICICLETAS	10	ESTACIONAMIENTOS		1.12x2.15x10		24.08		
	INGRESO DE SERVICIOS Y PÚBLICO							12.00		
AREA TOTAL CONSTRUIDA									<b>11236.23</b>	
AREA DEL TERRENO									<b>5141.98</b>	
AREA LIBRE TOTAL									<b>927.83</b>	

Figura N°73: Programa de propuesta. Fuente: Propia

## 8.4. Viabilidad

La ciudad de Lima ha ido cambiando a lo largo de los años, sus necesidades son ahora distintas que hace 20 años, es así como las edificaciones también van evolucionando. El edificio híbrido surge como una propuesta que combina en un conjunto de espacios los requerimientos de la zona. En la actualidad, el Centro de Lima cuenta con un patrimonio envidiable, sin embargo, sus calles plazas, no están bien iluminadas y debido al uso comercial informal y precario, solo se genera movimiento de personas a ciertas horas del día. Asimismo, el Centro de Lima carece de espacios públicos, donde las personas puedan descansar o realizar actividades de ocio, al contrario, presentan avenidas grandes como av. Paseo de la República, donde en la berna central hay una gran área verde, sin embargo, la pista presenta un borde o barrera para ingresar a ella además se observan allí parques cerrados, donde las calles no cuentan con accesibilidad para el peatón.

Por ello, se propone un edificio híbrido que responda a las necesidades reales de las personas que transitan por la zona, con tres usos principales:

**Comercio:** Debido a la influencia del Palacio de Justicia, se requieren lugares donde vendan libros, saquen fotocopias, preparen desayunos, almuerzos, haya tiendas medianas para los oficinistas, un gimnasio que sirva al área de oficinas y al público general. Pero a comparación de la situación actual se propone un comercio ordenado, en condiciones adecuadas y formales.

**Oficinas:** Debido a la cercanía del Palacio de Justicia se oficina tipo coworking, que se desarrollan muy eficientemente en distritos como Miraflores, Surco, San Miguel con altos índices de éxito, ello debido a que propone el alquiler de espacios de trabajo versátiles que cuentan con áreas administrativas, como auditorios, salas de reuniones, servicio de mensajería, útiles de escritorio, cafeterías, entre otros. Ello busca responder a la demanda de la zona debido a la cercanía del Palacio de Justicia y el centro de Lima, que en la actualidad se desarrolla en el Jirón Azángaro de manera muy informal.

**Cultura/Espacio Público:** De acuerdo con el lugar donde se implanta el edificio, se desarrolla un programa cultural, que cuente con aulas de talleres culturales y una sala de exposición.

Debido a los antecedentes existentes en el contexto nacional de malas gestiones en el sector público se busca que el proyecto cuente con una inversión privada que recuperaría el capital invertido en el alquiler de las tiendas comerciales y oficinas coworking.

EDIFICIO HIBRIDO					
PRESUPUESTO ESTIMADO DE PROYECTO INMOBILIARIO					
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	METRADO	DOLARES	
				PU \$	PARCIAL
1	<b>DEL TERRENO</b>				
	Costo del Terreno por m2.	\$/m2	5,141.98	1,500.00	7,712,970.00
2	<b>DEL DESARROLLO DEL PROYECTO</b>				
	Honorarios por Area construida total (incluye sotanos) seleccionar según.	\$/m2	11,266.33	10.00	112,663.30
3	<b>DE LAS LICENCIAS</b>				
	3% del costo total de obra según Valores Oficiales	%	3%	1,332.35	39.97
4	<b>DE LA CONSTRUCCION</b>				
	Demolicion				-
	Construccion de sotanos o semisotanos	\$/m2	2,962.92	\$ 300.00	888,876.00
	Construccion pisos superiores	\$/m2	9,825.05	500.00	4,912,525.00
5	<b>LEGAL</b>				
	Inscripcion de nuevas propiedades, (Unid: Numero de departamentos y estacionamientos)	Unid.	108.00	500.00	54,000.00
6	<b>DE LA GERENCIA DE PROYECTO</b>				
	Porcentaje del gasto administrado (según complejidad y/o tamaño)		6.0%	5,968,104.27	358,086.26
7	<b>DE LAS VENTAS</b>				
	Venta-corretaje (rango entre 2% a 4%) según tamaño		3.0%	19,273,401.60	578,202.05
	Publicidad, promocion, caseta (1% de las ventas)		1.0%	19,273,401.60	192,734.02
8	<b>INVERSION TOTAL</b>			<b>SUMA TOTAL DE GASTOS</b>	<b>14,810,096.59</b>
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	METRADO	PU \$	PARCIAL
9	<b>VENTAS</b>				
	COMERCIO				
OPCION 1	M2. VENDIBLES X VALOR DE VENTA POR M2.	M2	5438.58	2600	19273401.6
	ESTACIONAMIENTOS				
	M2. VENDIBLES X VALOR DE VENTA POR M2.	UNIDAD	78	200	
	OFICINAS				
OPCION 2	M2. ALQUILER X VALOR DE ALQUILER POR M2 EN 6 AÑOS.	M2	2369.21	2160	
10	<b>VENTA TOTAL</b>			<b>INGRESO TOTAL POR VENTAS</b>	<b>19273401.6</b>
				utilidad bruta	4,463,305.01
			30%	impuesto	1,338,991.50
				utilidad neta	3,124,313.51
				rentabilidad	21%

Figura N°74: Presupuesto de Edificio Hibrido. Fuente: Propia

### **CAPITULO XIII: CONCLUSIONES**

- Se concluye del marco teórico que los antecedentes corresponden a diferentes épocas, y que se encuentran en zonas comerciales consolidadas o por consolidar, como el terreno en cuestión. Asimismo, se explica que el edificio híbrido corresponde a la superposición de usos de suelo y que estos se interrelacionan entre sí. Por otro lado, la connotación de que el proyecto se desarrolle en el Centro Histórico de Lima conlleva a la necesidad de respetar en términos estéticos el entorno donde se sitúa el proyecto, por ello se toma en cuenta la Normativa del Reglamento Nacional de Edificaciones que detalla unos requerimientos específicos en la zona del Centro de Lima.
- Se concluye del análisis físico que se debe considerar la zonificación del RNE, donde se indica los usos de suelo permitidos y los requerimientos de este, la edificación debe tener como máximo once metros de altura y se detalla que la línea de edificación debe coincidir con la línea de propiedad. Además, se debe tomar en cuenta las alturas de las edificaciones colindantes para no alterar el perfil urbano existente. Asimismo, en la propuesta se toma en cuenta la afluencia de las avenidas que colindan el terreno para así considerar los ingresos peatonales y vehiculares.
- Se concluye que los pobladores que habitan en la zona, pertenecen al nivel socioeconómico medio y medio bajo. A pesar de tener un porcentaje levemente mayor de población de la tercera edad se muestra un gran porcentaje de población económicamente activa y en su mayoría son personas emprendedoras que tienen un negocio propio. Sin embargo, sus gastos corresponden a variables de necesidades básicas y de recreación.

- Se concluye que la edificación existente en el terreno no es un momento histórico, ni de valor monumental, sin embargo, colinda con edificaciones con connotaciones históricas. Asimismo, se debe tomar en cuenta las limitaciones del terreno debido a que se encuentra en la Zona de Tratamiento Especial 2.
- Del comercio se concluye, que este en el Centro de Lima se desarrolla un comercio muy diverso y los artículos que se venden se definen por zonas; debido a la cercanía del terreno con el Palacio de Justicia, se desarrolla un comercio donde funcionan imprentas, venta de libros, consultorías de abogados, servicios de diseño, en su mayoría es un comercio informal; además el Jr. Azángaro es conocido por falsificar documentos y ser una zona de estafas y robos. Asimismo, existe una gran afluencia peatonal debido a que el proyecto se encuentra frente a la salida de la estación central del metropolitano de Lima, y vehicular debido a que el terreno se encuentra frente a una vía metropolitana como es av. Paseo de la Republica.
- De la propuesta de oficinas coworking se concluye que es una nueva tipología en el Centro de Lima, que se desarrolla a partir del alquiler de espacios de trabajo y presenta los beneficios de tener áreas comunes corporativas, y servicios de oficina. Ello se suma a las tipologías de oficinas que se desarrollan actualmente en el Centro de Lima, como la empresa Art Express que adquiere edificios emblemáticos y los convierte en sedes corporativas.

- El proyecto cuenta con una toma de partido a partir del análisis de la afluencia peatonal en la zona, los espacios públicos que se presentan, lo cual demarca los ingresos peatonales y vehicular, generando un patio central o espacio de congregación. Asimismo, se toma en cuenta en la fachada la morfología y composición de las fachadas de casonas antiguas, que cumplen con un orden y ritmo, los colores que se recomiendan en las edificaciones contemporáneas en el Centro de Lima y las proporciones del rectángulo áureo. Los usos se definen como comercio, oficinas y zonas culturales como talleres, donde se desarrollan las actividades que corresponden a las necesidades de los usuarios en la zona.

## Bibliografía:

1. A+T. (2008) *Hybrids II*. Vitoria Gasteiz, España. Editorial A+T Publishers
2. A+T. (2014) *This is Hybrid*. Vitoria Gasteiz, España. Editorial A+T Publishers
3. Barrera, J. (2014) *Edificio Híbrido como dispositivo para revitalizar centros urbanos (Tesis de Pregrado)* Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá, Colombia.
4. *El reinado de los mixtos (16 de Octubre del 2017)*. *Semana Económica*. (pag.7)
5. Gosalbo, G. (2012). *Híbridos XXL: El límite entre edificio y ciudad*. Madrid, España. ETSAM.
6. Gavazzi, A. (2014) *Lima Memoria Prehispanica de la Taza Urbana*. Lima, Perú. Apus Graph Ediciones.
7. Kahatt, K., Morelli, M. (Enero 2014). *Edificios Híbridos en Lima*.
8. Koolhaas R.. (2004). *Delirio en Nueva York*. Barcelona, España. Editorial Gustavo G.
9. Lizarzaburu, J. (2018) *La declaratoria de Lima como Patrimonio Mundial*. Lima, Perú.  
Recuperado de: <https://whc.unesco.org/en/list/500/>
10. Lizarzaburu, J. (2015) *Dice el BID: cómo recuperar un Centro Histórico y generar desarrollo para la ciudad (Mensaje de un Blog)*. Recuperado en:  
<http://limamilenaria.blogspot.com/2015/11/dice-el-bid-como-recuperar-un-centro.html>
11. Morales, E. (2017) *Edificio Híbrido en Ate-Lima (Tesis Pregrado)* URP. Lima, Perú.

12. Pasuy, W. (2017) *Arquitectura & urbanismo contemporáneo en centros históricos*. Bogotá, Colombia. Editorial Ediciones.
13. PROLIMA (2018) *Diagnostico (Anexo L)*. Recuperado de: <http://www.imp.gob.pe/images/Plan%20Maestro%20del%20Centro%20Historico/II.%20Di%20C3%A1gnostico/02%20Anexos/03%20Anexo%20L/02%20Anexo%20L.pdf>
14. Villegas, N. (2009). *La Torre Estocástica: prototipo de vivienda*. Revista Uniandes. Recuperado de <https://revistas.uniandes.edu.co/doi/pdf/10.18389/dearq5.2009.08>
15. Vargas, C. (2016). *El Centro Cívico y Comercial de Lima*. Lima. Facultad de Ciencias y Letra Humanas-Lingüísticas. PUCP.
16. (2009). *Entrevistas a Rogelio Salmona*. Colombia. Arquitrave. ([http://arquitrave.com/arquitraveantes/entrevistas/arquientrevista\\_Rsalmona.html](http://arquitrave.com/arquitraveantes/entrevistas/arquientrevista_Rsalmona.html))

*Fuentes Virtuales:*

17. Google Earth Street View.
18. Municipalidad Metropolitana de Lima.
19. Reglamento Nacional de Edificaciones.