

**UNIVERSIDAD RICARDO PALMA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**



TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

**“CONDOMINIO PARA EL ADULTO MAYOR EN EL DISTRITO DE
SAN BORJA”**

AUTORES: BACH. GUERRERO MIRANDA, KARINA PAMELA

BACH. SOTILLO BERNAL, HUGO ISMAEL

DIRECTOR: ARQ. JORGE BENDEZÚ ZUMAETA

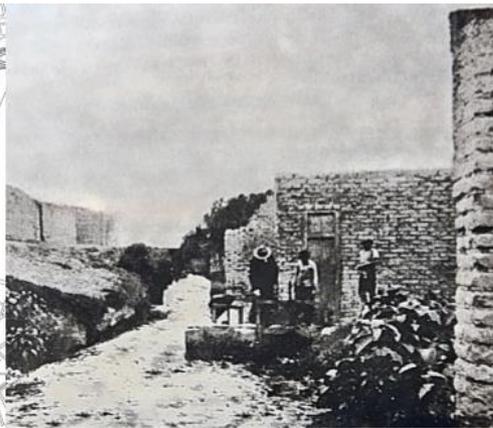


1. VIVIENDA





Trayectoria del río Surco en San Borja.
Fuente: Catastro Lima. Fuente: Luigi Rivadeneyra



Río Surco, hacienda San Francisco de Borja.
Fuente: Flores-Zúñiga, Haciendas y Valles del río Rímac.



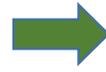
Fachada posterior Aeropuerto Limatambo
Fuente: <http://www.ciudadelima.4t.com/photo3.html>



Río Surco

INFLUENCIA

Aeropuerto
Limatambo



Ubicación del Aeropuerto de Limatambo. 1943
Fuente: Juan Gunther, Planos de Lima. Elaboración: José Barbagelata y Manuel Alarco

1.1. EVOLUCION DEL DISTRITO DE SAN BORJA





Sembríos Hacienda San Francisco de Borja. Fuente: Flores-Zúñiga, Haciendas y Valles del río Rímac.



Toma aérea Casa Hacienda Brescia 1958. Fuente: <http://www.sky-scrapercity.com> Elaboración: Jaime Salazar



Toma aérea haciendas Limatambo y San Borja en 1967. Fuente: Flores-Zúñiga, Haciendas y Valles del río Rímac.



Plano Evolución de San Borja 1972 Fuente: Guía inca de Lima metropolitana.



Plano Evolución de San Borja 1983 Fuente: Juan Gunther, planos de Lima. Elaboración: Instituto Geográfico Nacional



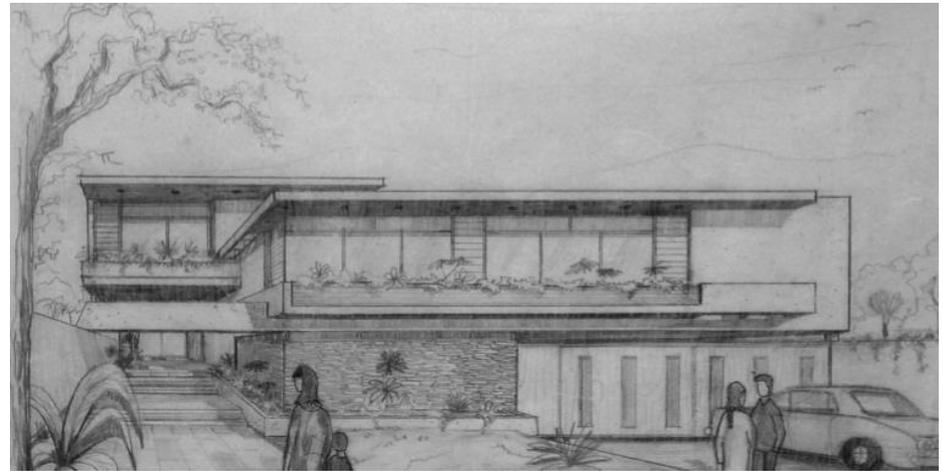
Plano Trama viaria Urb. San Borja Fuente: Catastro municipal. Elaboración: Luigi Rivadeneyra, 2010



1



Fotografía Vivienda en San Borja Tipo 1 Elaboración: Luigi Rivadeneyra, 2010.



Casa Luna Arq. Baertl - Chacarilla. Fuente: <http://laformamodernaenlatinoamerica.blogspot.com/2008/09/alfredo-baertl-montori.html>, 2010.

2



Casa en San Borja Elaboración: Luigi Rivadeneyra, 2010.



Casa en San Borja Elaboración: Patricia Meléndez, 2010.

1.2. TIPOLOGIAS DE VIVIENDA EN SAN BORJA





Edificios de vivienda, tipo contemporáneo Elaboración:
Alejandra Rivadeneyra, 2010.



Edificios de vivienda, tipo contemporáneo Elaboración:
Alejandra Rivadeneyra, 2010.



Edificios de vivienda, tipo contemporáneo
Elaboración: Karina Guerrero, 2016.

1.3. EDIFICIOS CONTEMPORANEOS DE 1990- ADELANTE





2. ADULTO MAYOR





- 60 años a más.

- Edad
 - Cronológica (a,m,d)
 - Biológica (salud)
 - Funcional: (desempeño)

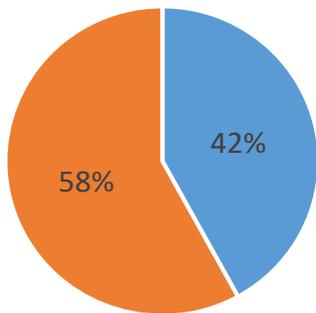
- Independiente
- Frágil
- Dependiente

- Disciplina
 - Geriatría
 - Gerontología

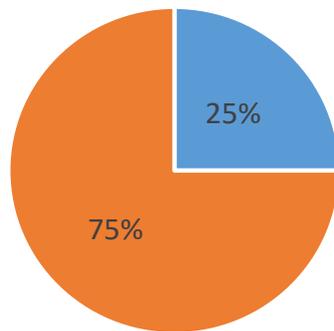
2.1. CARACTERISTICAS



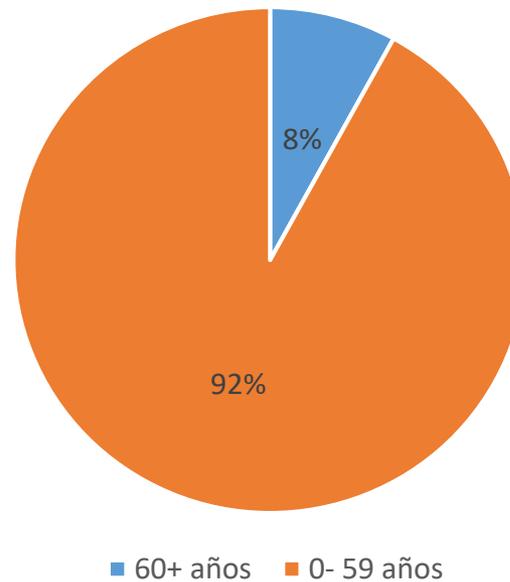
Hogares



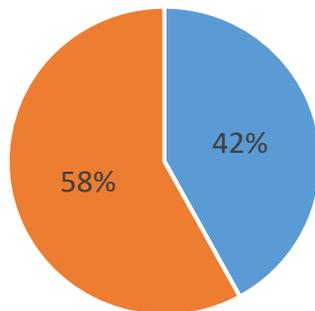
Jefe de Familia



PEA- LIMA

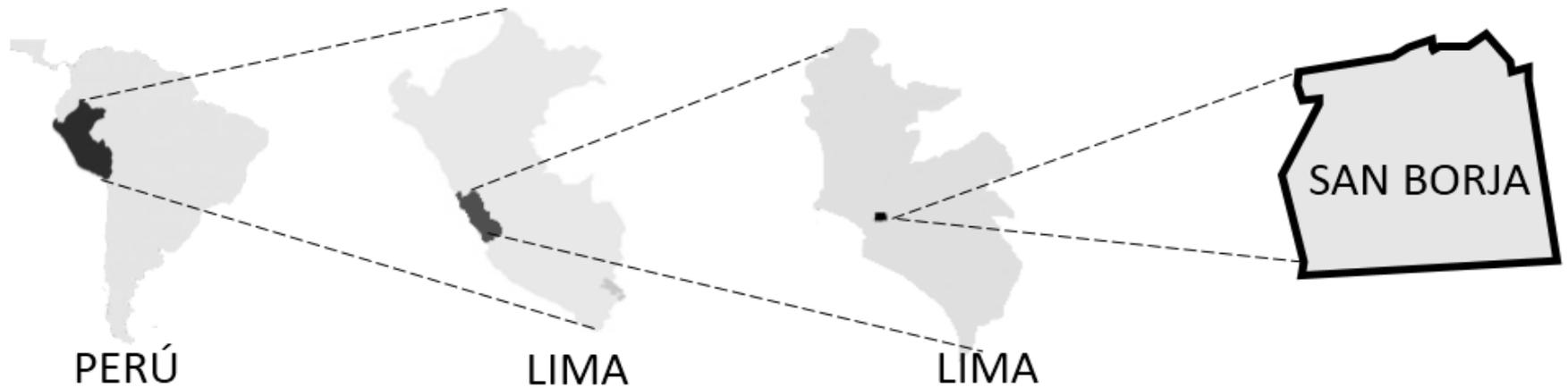


Discapacidad



2.2. ROLES Y FUNCIONES





9,4%

(3 Millones hab.)

10,8%

(960,000 hab.)

16,6%

(22,000 hab.)

2.2. POBLACIÓN





3. EQUIPAMIENTO





Casa de Reposo Chacarilla Life G3. Fuente: propia



Casa de Reposo Sisley. Fuente: propia

- Rampas improvisadas.
- Baños sin equipamiento para discapacitados.
- Hacinamiento en habitaciones.
- No cuentan con atención médica las 24hs.
- Áreas sociales reducidas.

3.1. PRIVADO





Casa de Reposo San Francisco de Asis. Fuente: propia



Rampas improvisadas de triplay, fuente: propia



Baños sin protección para discapacitados, fuente: propia



Hacinamiento de habitaciones, fuente: propia

3.1. PRIVADO



Municipalidad de San Borja



Municipalidad de San Borja. Fuente:
<http://www.munisanborja.gob.pe/index.php#>

- Atención medica
- Movilidad
- Talleres
- Actividades

Tambo I



CIAM. 1 Fuente: propia

Tambo II



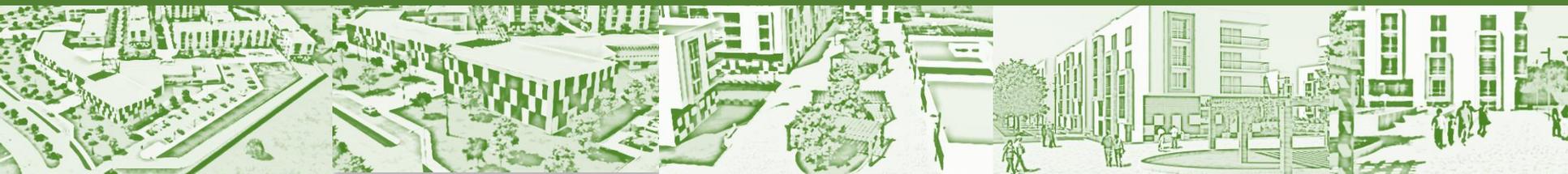
CIAM 2. Fuente: propia

3.2.MUNICIPAL

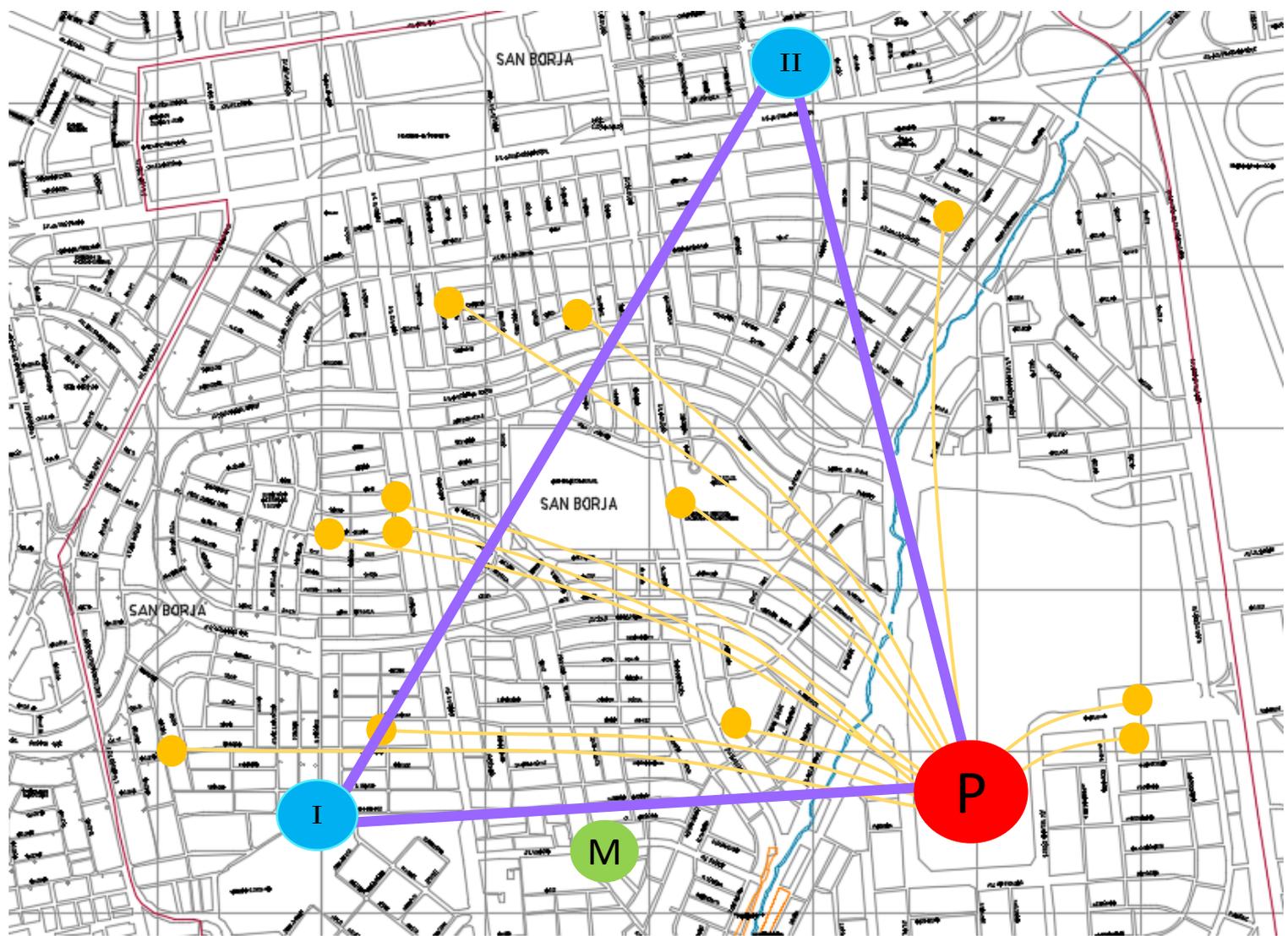




5. EL PROYECTO



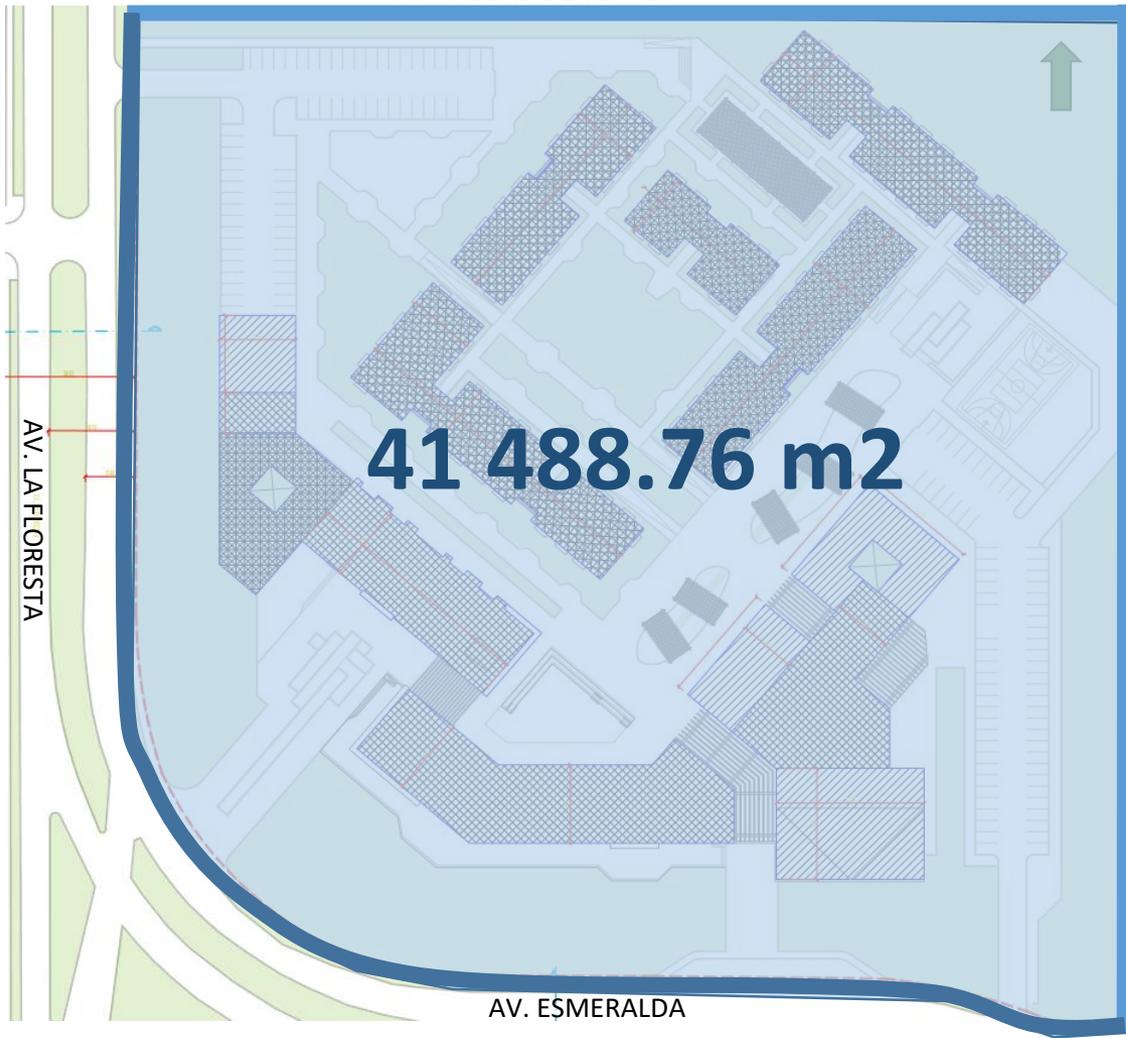
- Proyecto
- Municipalidad de San Borja
- Tambo I y II
- Casas de reposo



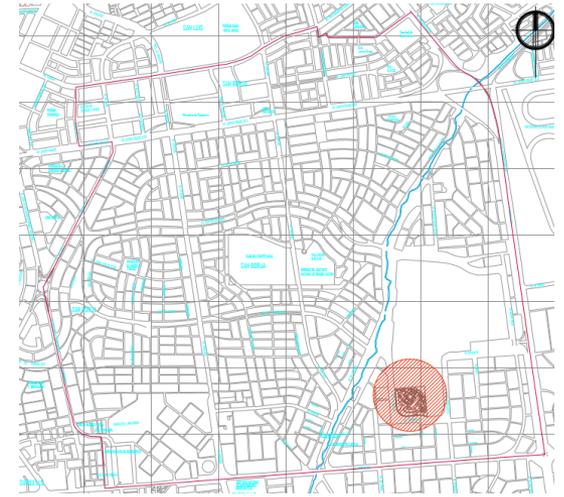
3.1. RELACION CON EL ENTORNO



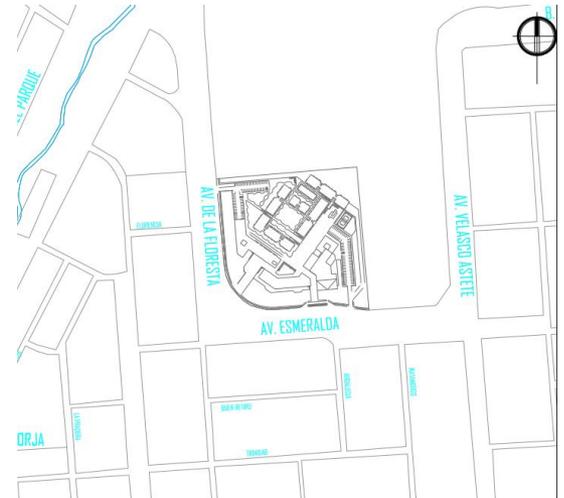
PROPIEDAD DE TERCEROS



PROPIEDAD DE TERCEROS



MAPA DEL DISTRITO DE SAN BORJA



PLANO DEL SECTOR

5.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN



- ZONAS RESIDENCIALES**
- RDB** Residencial de Densidad Baja
 - RDM** Residencial de Densidad Media
 - RDA** Residencial de Densidad Alta
- ZONAS COMERCIALES**
- CV** Comercio Vecinal
 - CZ** Comercio Zonal
- ZONAS DE EQUIPAMIENTO**
- E1** Educación Básica
 - E2** Educación Superior Tecnológica
 - E3** Educación Superior Universitaria
 - E4** Educación Superior Post Grado
 - H2** Centro de Salud
 - H3** Hospital General
 - H4** Hospital especializado
 - ZRP** Zona de Recreación Pública
 - OU** Otros Usos

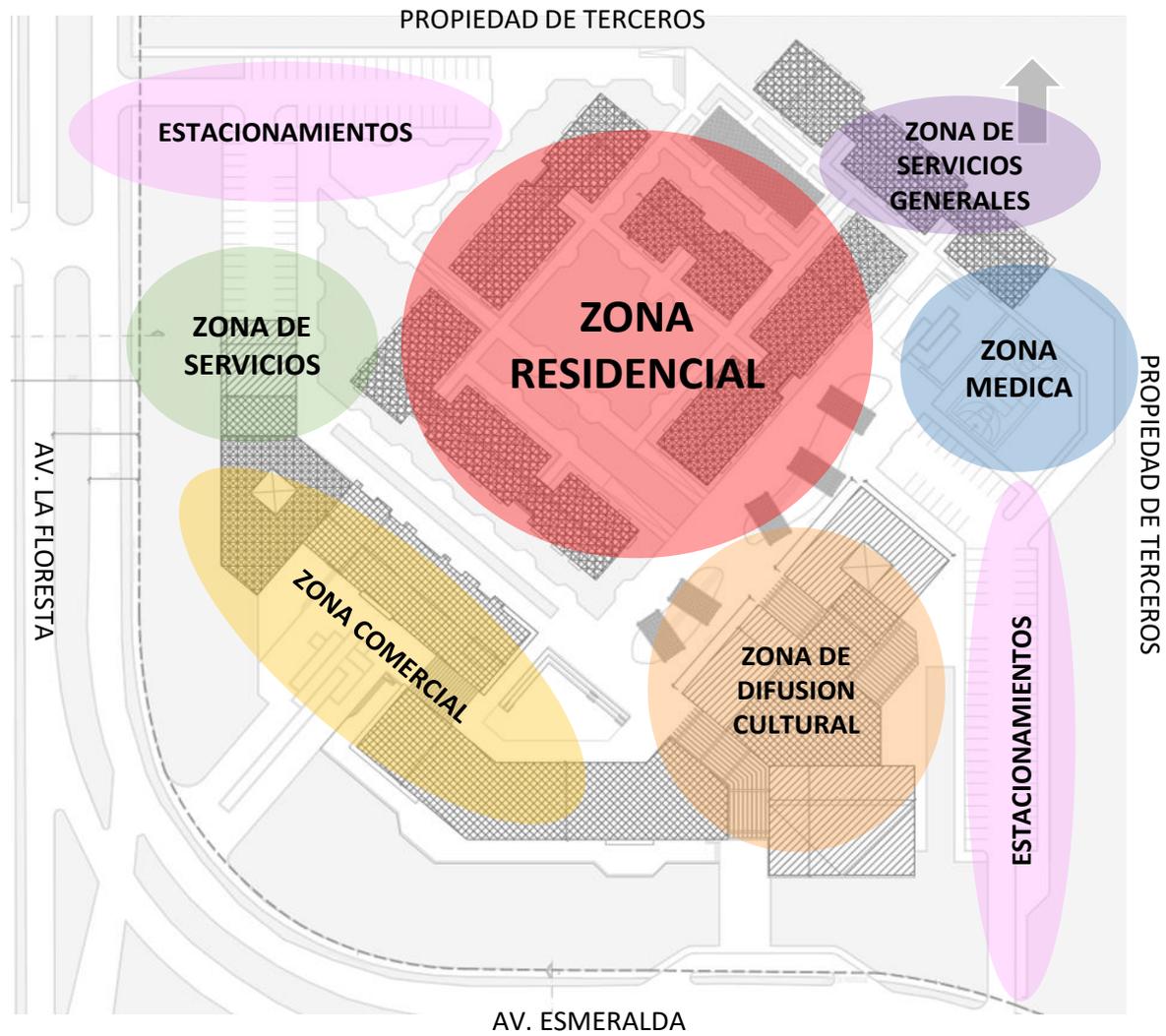


Zonificación del sector donde se encuentra el lote seleccionado. Fuente: Página Web Oficial de la Municipalidad de San Borja.

CUADRO NORMATIVO		
PARAMETROS	NORMATIVO	PROYECTO
ZONIFICACION	ESPECIAL	RESIDENCIAL
% AREA LIBRE	60.00 %	77.65 %
ALTURA MAXIMA	15.00 M	14.00 M
RETIRO MINIMO	AV. LA FLORESTA 15.00M AV. ESMERALDA 15.00M	AV. LA FLORESTA 18.13M AV. ESMERALDA 21.25M
ALIN. FACHADAS	NO	NO
Nº ESTACIONAMIENTOS	DI ESTACIONAMIENTOS CADA 02 VIVIENDAS 30% PARA VISITANTES	155 ESTACIONAMIENTOS

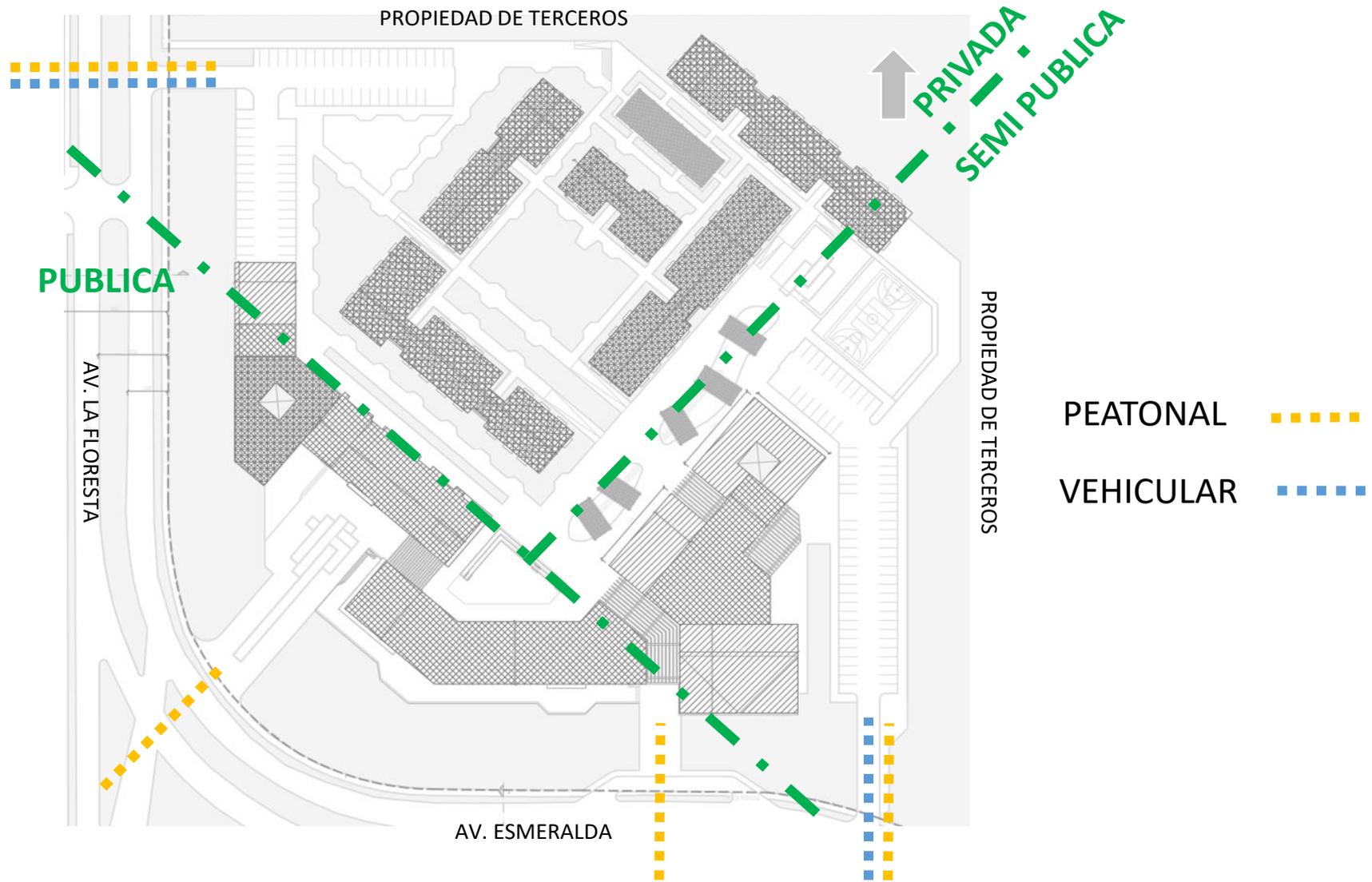
5.2. ZONIFICACION Y PARAMETROS





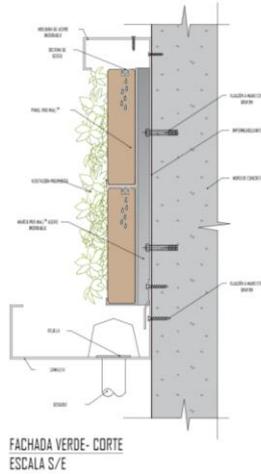
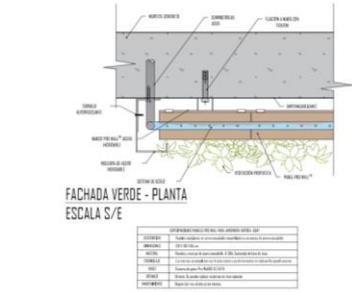
5.4. DISTRIBUCION DE ZONAS





5.3. ACCESIBILIDAD





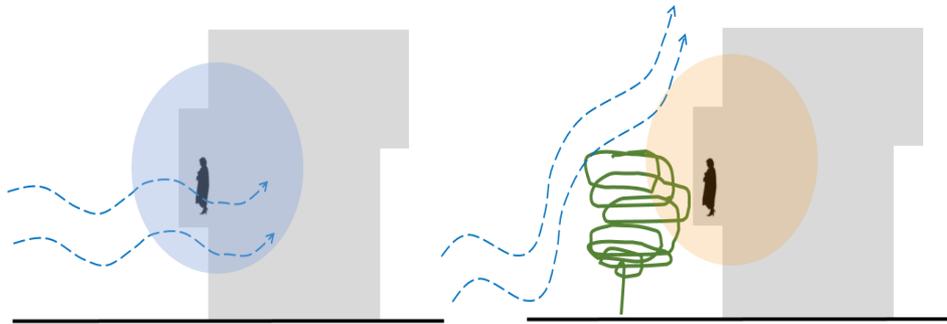
Se emplearán muros verdes en el proyecto para reducir la ganancia térmica y evitar el uso excesivo de energía para el confort en los espacios interiores.



Se plantean espejos de agua en los espacios exteriores para generar con ayuda del viento y la vegetación microclimas que refresquen estas zonas públicas en los meses de verano.

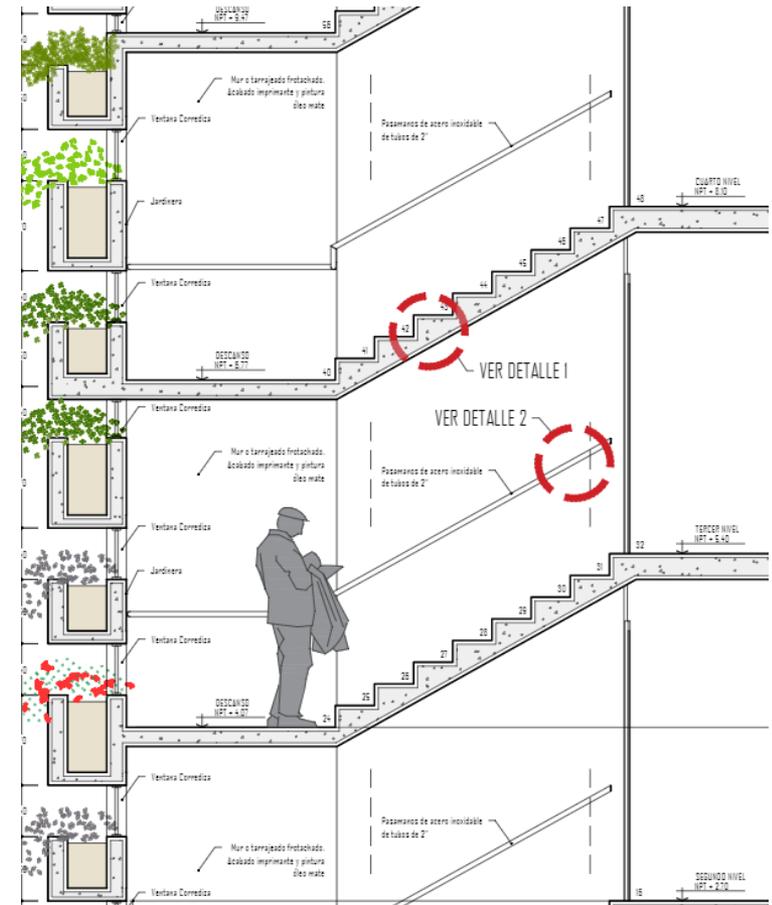
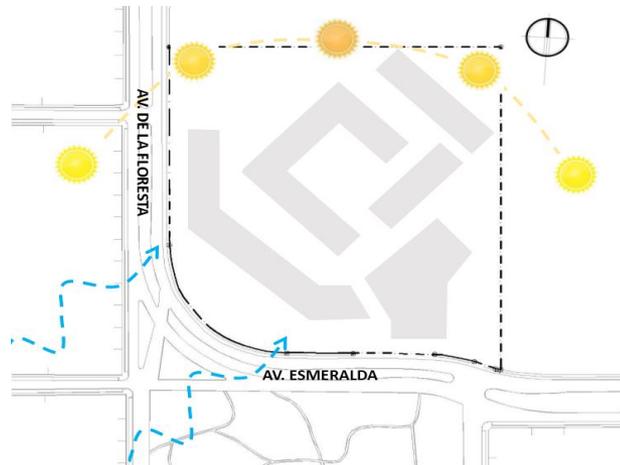
5.5. CRITERIOS DE DISEÑO





Se propone colocar una barrera natural de árboles, especialmente en las zonas privadas (residencia).

El emplazamiento de la propuesta se orientará en el eje sur-oeste/nor-este a fin de aprovechar los vientos predominantes en la zona y evitar la incidencia solar directa.



Para evitar filtraciones de aire, se propone colocar ventanas corredizas en todos los descansos de las escaleras en zona residencial.



VISTA PANORAMICA DEL PROYECTO



Vista panorámica, fuente: elaborada por autores

VISTA DEL PROYECTO EN DIRECCION ESTE



Vista en dirección este, fuente: elaborada por autores

VISTA DEL PROYECTO EN DIRECCION OESTE



Vista en dirección oeste, fuente: elaborada por autores

VISTA AREA COMERCIAL DEL PROYECTO



Vista área comercial, fuente: elaborada por autores

VISTA DEL INGRESO AL PROYECTO



Vista del ingreso, fuente: elaborada por autores

VISTA DEL ANFITEATRO



Vista del anfiteatro, fuente: elaborada por autores

VISTA DE LAS AREAS DE DESCANSO



Vista de las áreas de descanso, fuente: elaborada por autores

VISTA DE LAS HABITACIONES TIPO 3



Vista de las habitaciones tipo 3, fuente: elaborada por autores

VISTA DE LAS HABITACIONES TIPO 2



Vista de las habitaciones tipo 2, fuente: elaborada por autores

VISTA LAS VIVIENDAS Y AREAS COMUNES



Vista viviendas y áreas comunes, fuente: elaborada por autores

VISTA SECTOR VIVIENDAS



Vista sector vivienda, fuente: elaborada por autores

CORTE ISOMETRICO – HABITACIONES TIPO 1



Vista isométrica sector vivienda, fuente: elaborada por autores

HABITACION

TIPO 1

Área: 100m²

29 Unidades



PLANTA HAB1

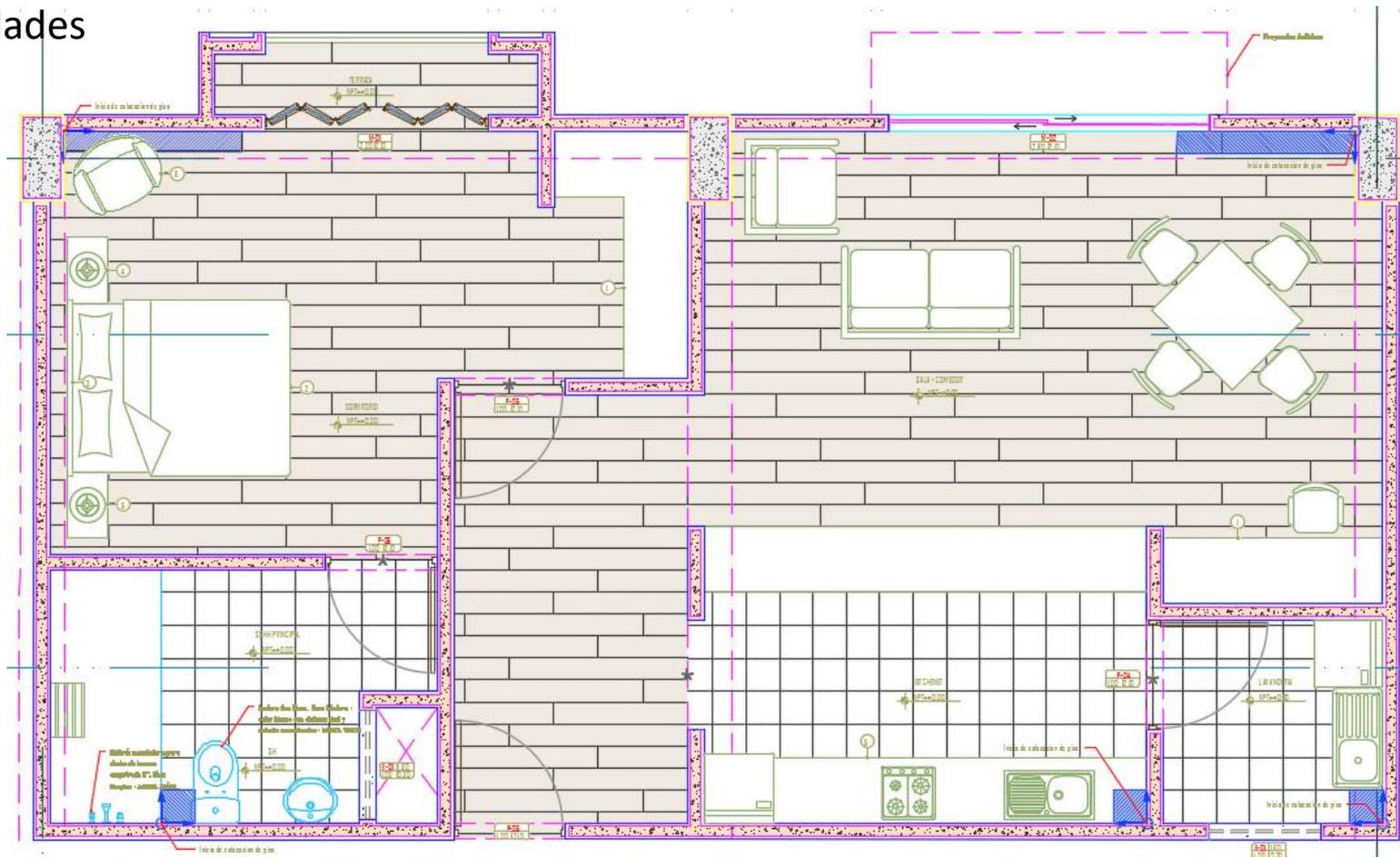
ESC 1/25

HABITACION

TIPO 2

Área: 76m²

74 Unidades



PLANTA HAB.2

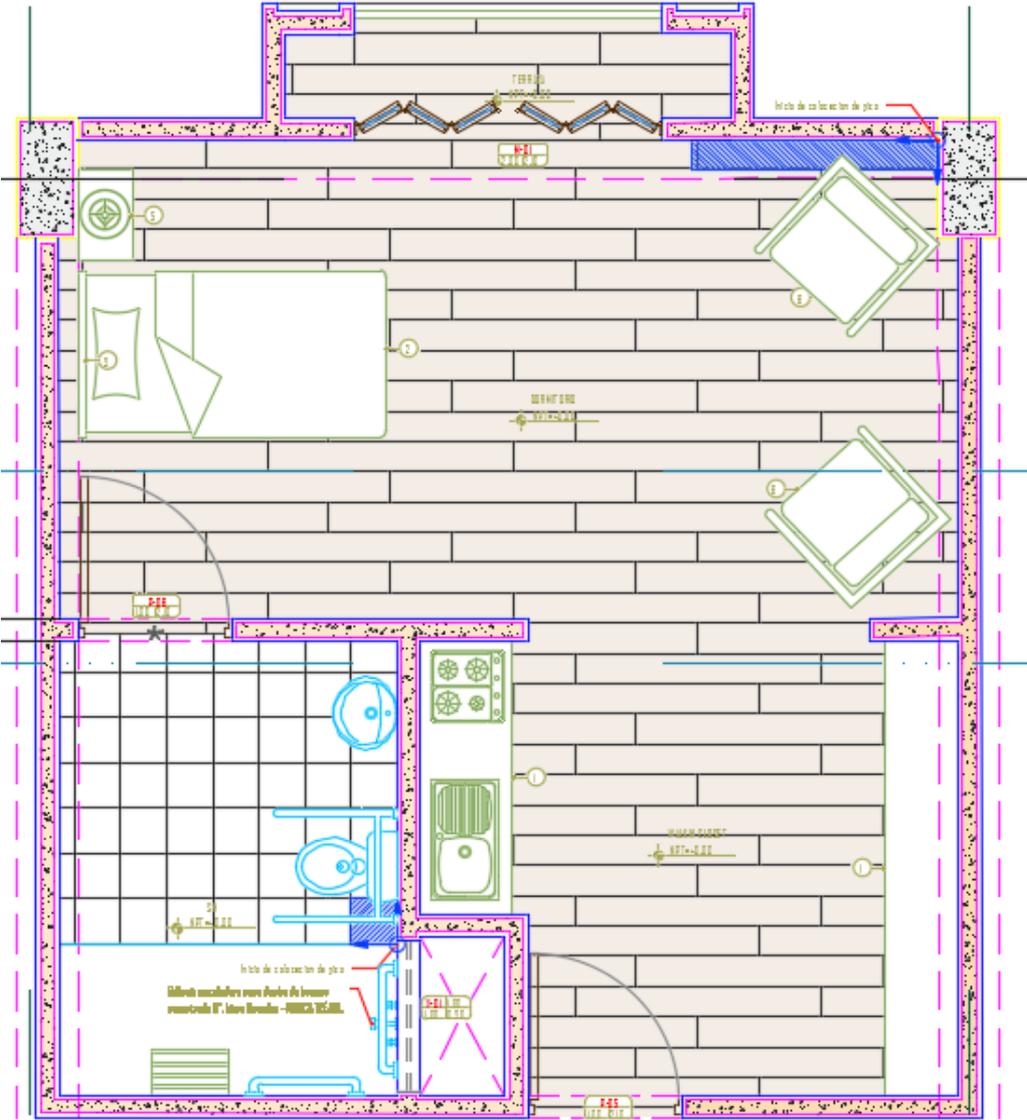
ESC 1/25

HABITACION

TIPO 3

Área: 40m²

66 Unidades



PLANTA HAB.3
ESC 1/25

VISTA INTERIOR – HABITACION TIPO 2



Vista interior, fuente: elaborada por autores

VISTA PANORAMICA DEL PROYECTO



Vista de todo el proyecto, fuente: elaborada por autores

VIDEO DEL PROYECTO

