

CAPITULO X: Estudio de Factibilidad

10.1. Usuario

Según Nivel Socioeconómico

A lo largo de los años el crecimiento de la ciudad de Lima nos ha mostrado también como se han movido los niveles socioeconómicos por toda la ciudad, todo empezó cuando lo que ahora es Lima Centro se dividía entre la gente con poder y los obreros; con la llegada de la Industria al Callao los obreros buscaban vivir cerca de donde trabajan empezaron a rodear la zona industrial que se formaba por lo que ahora es Breña. Es ahí donde la gente de un mayor nivel socioeconómico empieza a buscar un lugar más alejado moviéndose hacia lo que ahora es San Isidro, Miraflores y una parte de Barranco, mientras que los niveles socioeconómicos más bajos empiezan a crecer de Breña hacia los conos y empezando a ocupar los cerros; los niveles económicos intermedios, van como siguiendo a los NSA más altos quedándose entre San Miguel y Magdalena; es así que la vivienda empieza a presionar y a dejarle cada vez menos espacio a la industria. Paralelamente, otro grupo de NSA alto (A), busca alejarse ocupando espacios como la planicie y la molina, moviendo los NSA intermedios (B) por San Borja y de nuevo los NSA más bajos van hacia los conos en este caso en el Sur. Es por eso que en los últimos años hemos visto a la industria moverse cada vez más hacia el Sur empezando el abandono en Lima Metropolitana; a partir de esto es que se puede deducir que siendo una de las principales actividades la Industria, en Lima Sur, el NSA que la acompaña es uno bajo (C, D) y para quienes está enfocado el proyecto. *(Ver Imagen N° 171)*

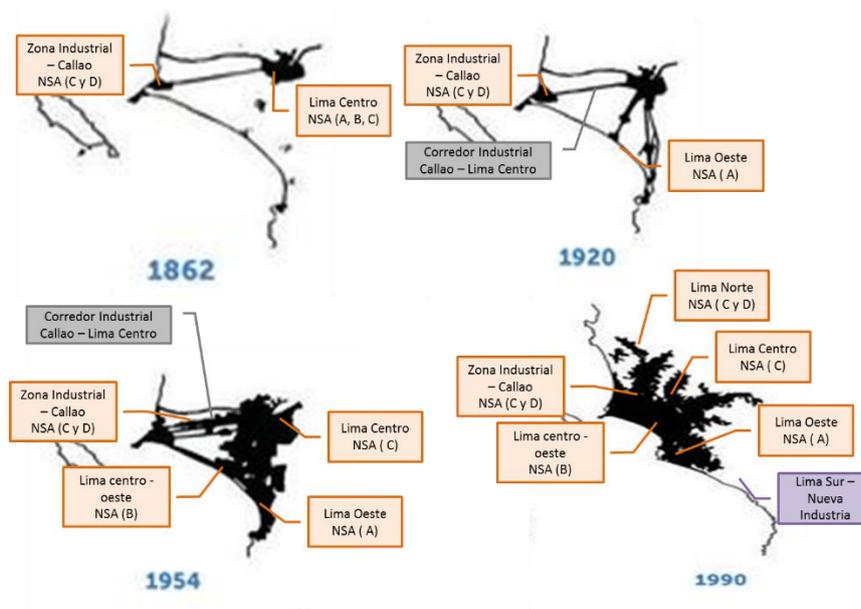


IMAGEN N° 171: CREIMIENTO URBANO DE LIMA Y MOVIMIENTO DE NSE
FUENTE: Elaboración propia / 12-06-2017

Según Actividad económica

El distrito de Lurín ha tenido como principales actividades económicas; la agricultura, siendo uno de los últimos valles de Lima, teniendo al río Lurín cruzando prácticamente todo el Distrito, a lo largo del tiempo el Distrito de Lurín ha tenido en gran porcentaje el espacio agrícola el cual se ha visto de cierta manera invadido por el crecimiento urbano, sin embargo eso no le quita que dentro de Lima sigue siendo uno de los últimos distritos Agrícolas de la Provincia. Otra Actividad que ha visto su crecimiento durante los años es la Actividad Industrial, y esto se debe a la ubicación del Distrito en la periferia de la ciudad, la industria en busca de espacios que le permitan el correcto emplazamiento se alejan del centro, prefiriendo los distritos ubicados en las zonas conocidas como conos. *(Ver Imagen N° 172)*

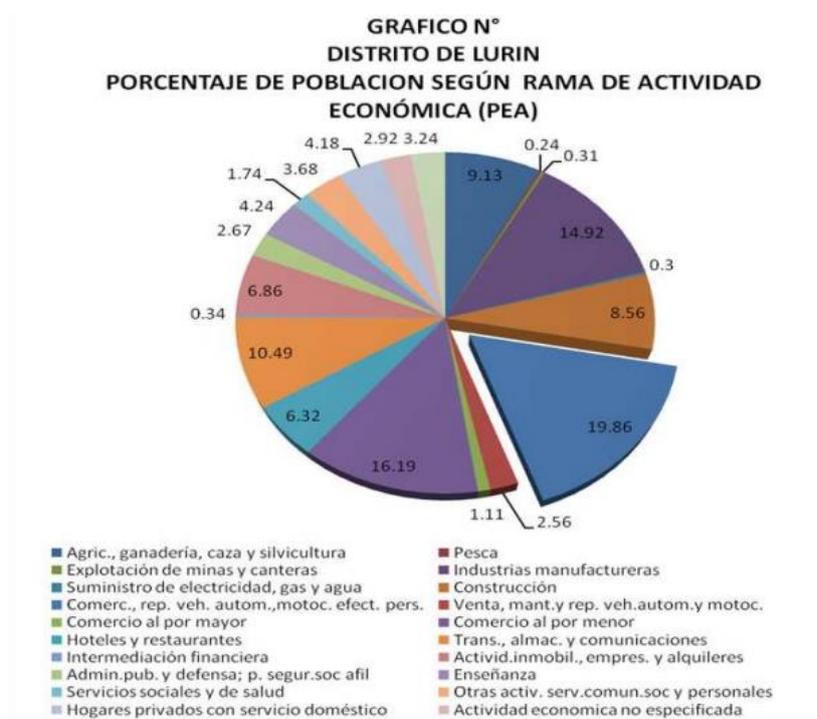


IMAGEN N° 172: CENSO NACIONAL DE POBLACION Y VIVIENDA
FUENTE: PRESENTACION Y DIAGNOSTICO INTEGRAL PARTICIPATIVO DEL DISTRITO DE LURIN 2010-2012

10.2. Magnitud

La intención del proyecto busca plantear el reordenamiento de una zona que se encuentra en un indetenible crecimiento urbano, y que debido al límite que tiene con zonas agrícolas aún existentes en Lurín, y que hasta hace unos años ocupaban un mayor porcentaje, sin embargo la necesidad de vivienda ha empujado a que las personas de busquen invadir cerros o espacios no hechos para vivir en condiciones de poca calidad. La idea de esta zona es convertirse en un espacio de transición, puesto que es inevitable

que se urbanice, es necesario buscar la manera de no perder por completo esos espacios agrícolas, que son parte del Valle de Lurín.

Debido a que nuestra principal intención es cubrir la necesidad de Vivienda, de las 23 hectáreas aproximadas que tiene la zona a intervenir se va a destinar aproximadamente 80% del área útil a este uso; de los cuales se va a dividir entre Vivienda Unifamiliar (RDB), Vivienda Bifamiliar (RDB – U), Vivienda Multifamiliar (RDM – M), y a cada una de estas tipologías se le va a otorgar un porcentaje *(Ver Imagen N° 173)*

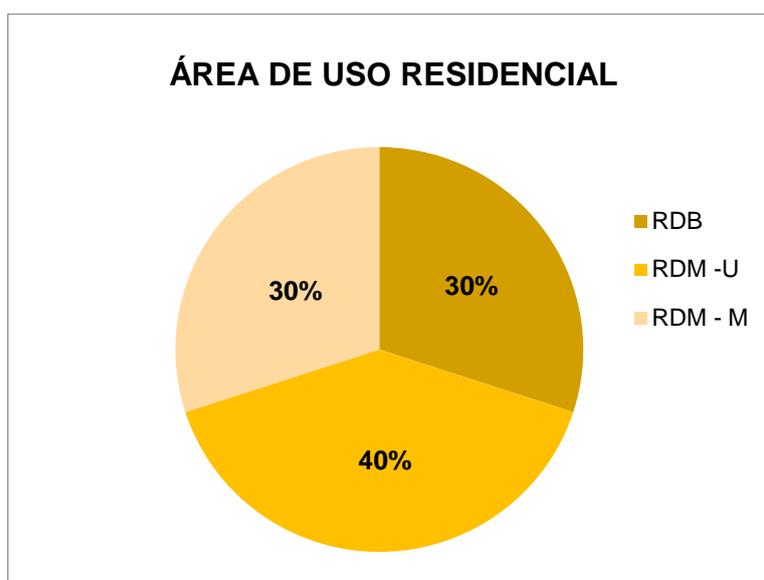


IMAGEN N° 173: ÁREA DE USO RESIDENCIAL
FUENTE: Elaboración propia / 12-06-2017

Las aproximaciones que se observadas se tomaron mediante un previo cálculo del programa urbano con el cual se piensa trabajar. Para el cual se hizo uso de los cuadros normativos, tal y como son el cuadro de parámetros urbanísticos y edificatorios, en el cual se observa la densidad bruta y neta de habitante por Hectárea; y el cuadro de Aportes del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE - NORMA GH -10 art. 10). *(Ver Tabla N° 07 y N° 08)*

CUADRO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS
DATOS SUPUESTOS-VERIFICAR CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DISTRITAL

TIPO DE AREA RESIDENCIAL	Densidad bruta hab./Ha	Densidad neta hab./Ha	Lote normativo m2	Frente de lote ml	Altura pisos o metros	Área Libre %
RDB	110	165	300	15	3p	40
RDM-M	375	750	450	15	5p	40
RDM-U	350	556	90	6	3p	30
RDA	1200	2250	800	20	1.5(a+rs)	50

TABLA N°07: CUADRO DE PARAMETROS URBANISTICOS
FUENTE: Municipalidad de Lima / 15-05-2017

CUADRO DE APORTES – RNE (NORMA GH -10 art. 10)

APORTES	(PARQUES PÚBLICOS)	(EN LOTES O \$)	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	TOTAL
TIPO Y DENSIDAD	Recreación pública	Parques zonales	Educación	Otros fines	% EN LOTES DE EQUIPAMIENTO Y PARQUES PUB.
1 RDB (R1)	8%	2%	2%	1%	11%
2 RDB (R2)	8%	2%	2%	1%	11%
3 RDM (R3)	8%	1%	2%	2%	12%
4 RDM (R4)	8%	-----	2%	3%	13%
5 RDM/A (MiViv)	8%	-----	2%	-----	10%
6 RDA (R5,6,8)	15%	2%	3%	4%	22%

TABLA N°08: CUADRO DE APORTES RNE
FUENTE: Municipalidad de Lima / 15-05-2017

10.3. Función

Dado el proceso de expansión que sufre Lima, así mismo como el distrito de Lurín, muchos asentamientos han surgido sin prever la existencias de algunos servicios necesarios para la población, como es el caso de los asentamientos humanos Doña Elvira y Villa Mendoza en Lurín, pues de acuerdo al análisis de sitio y a la encuesta realizada anteriormente se pudo identificar las carencias del lugar y necesidades de la población para la mejora de su entorno, por ello se realizó un cuadro de los servicios que tendrá el área a intervenir. *(Ver Tabla N° 09)*

ZONAS		PORCENTAJE UNITARIO	PORCENTAJE / ZONAS	
VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	65.86%	65.86%	
	VIVIENDA BIFAMILIAR			
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR			
	APORTES	CENTRO COMUNAL	1.34%	8.81%
		CUNA-JARDÍN	1.49%	
		RECREACIÓN ACTIVA Y PASIVA	5.97%	
SERVICIOS DEL SECTOR	CEMENTERIO	8.60%	22.32%	
	ÁREAS DE CULTIVO	10.37%		
	LAGUNA DE OXIDACIÓN	2.05%		
	POSTA MÉDICA	1.29%		
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DEL SECTOR	PARQUE BOLIVAR	0.86%	0.86%	
VÍAS Y CIRCULACIÓN	VÍA PEATONAL		2.15%	
	VÍA VEHICULAR			
	CICLOVÍAS			
	ESTACIONAMIENTOS			
TOTAL			100.00%	

TABLA N°09: PORCENTAJE DE EQUIPAMIENTO
FUENTE: Elaboración propia

10.4. Lugar

La propuesta a realizar se encuentra rodeada hacia un lado por terrenos agrícolas y hacia el otro por viviendas de materiales inadecuados que surgieron por la invasión de estos terrenos agrícolas y la sublotización de algunos de ellos, en su mayoría edificaciones de un piso, dado que el terreno a intervenir está ubicado por dos usos totalmente distintos se busca incorporar la relación urbano-rural dentro de la propuesta, para así rescatar los pocos terrenos agrícolas existen y las costumbres de la población, que en muchos casos las dejaron de lado por la alta demanda de suelo en Lima. *(Ver Imagen N° 174)*

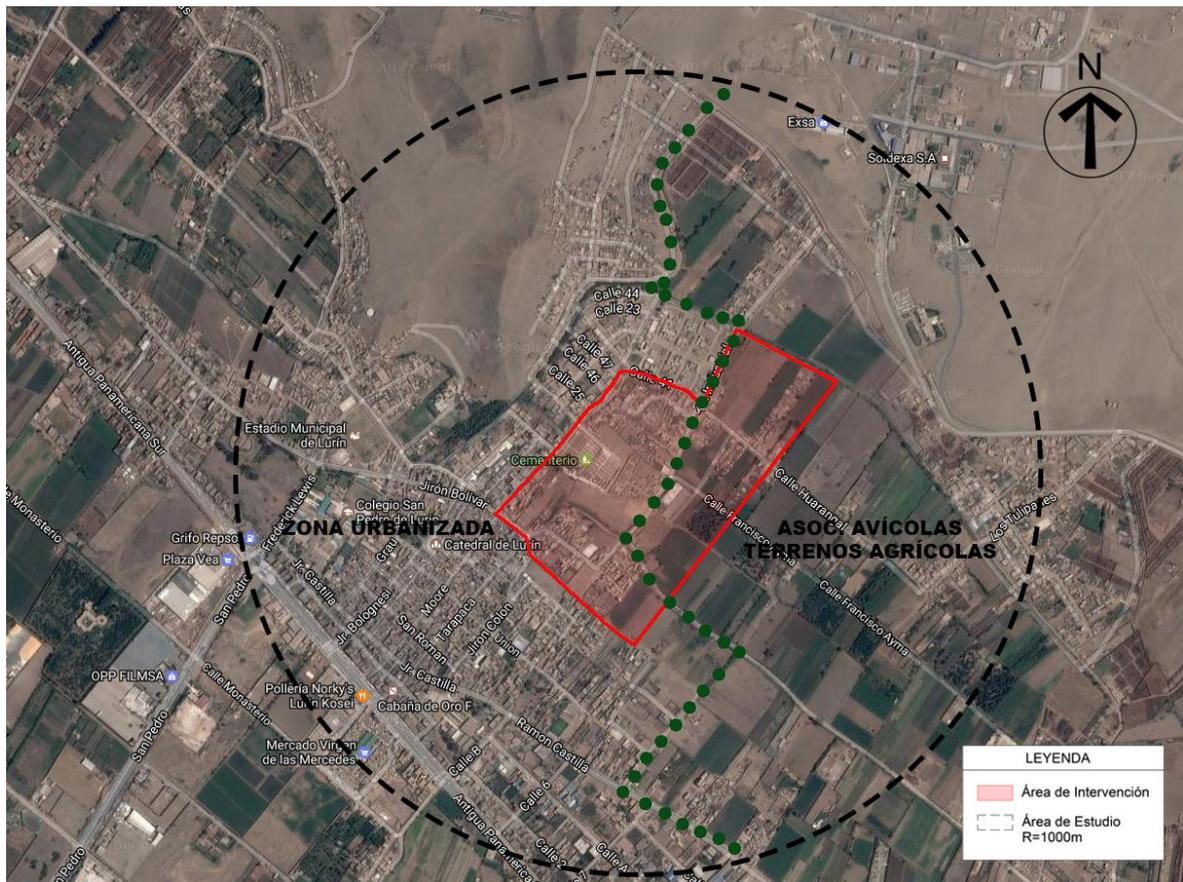


IMAGEN N° 174: LUGAR DE ESTUDIO
FUENTE: Elaboración propia

Como se muestra en la imagen, ambas zonas están en proceso de urbanización, una a paso más acelerado que la otra, pues las primera zona identificada está en su totalidad urbanizada a un 90% y la otra está conformada, en su mayoría, por terrenos agrícolas y criaderos, y en menor dimensión por viviendas, motivo por el cual se habla de fortalecer la relación urbano - rural, con el objetivo de que ambas prevalezcan y coexistan, ya que la mancha de urbanización está avanzando hacia el borde topográfico.