



UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTA

CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA UBICADO EN EL DISTRITO DE COMAS, LIMA

AUTORA:

BACH. CINTHYA STEPHANIE LAU CHAN
BACH. ANA PAULA ZEVALLOS DEDIÓS

ASESORA:

MTR. ARQ. CARLA MAGALY REBAGLIATTI ACUÑA

LIMA, PERÚ
2021



UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

LICENCIAMIENTO INSTITUCIONAL RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO N° 040-2016-SUNEDU/CD

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Lima, 07 de enero del 2022

**ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL DE LA TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO
PROFESIONAL DE ARQUITECTA**

TÍTULO DE LA TESIS:

**CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA
UBICADO EN EL DISTRITO DE COMAS, LIMA**

Reunido el Jurado Calificador integrado por los docentes:

DR. ING. JESÚS MANUEL PRADO MEZA	:PRESIDENTE
ARQ. ANDRÉS CÉSAR CERRÓN ESTARES	:MIEMBRO
ARQTA. KATTY ALVÁN SÁNCHEZ	:MIEMBRO
MTR. ARQTA. CARLA MAGALY REBAGLIATTI ACUÑA	:ASESORA

Para evaluar la sustentación virtual de la Bachiller:

ANA PAULA ZEVALLOS DEDIÓS

Después de escuchar la sustentación y como resultado de la deliberación del jurado calificador, acuerdan conceder el calificativo de:

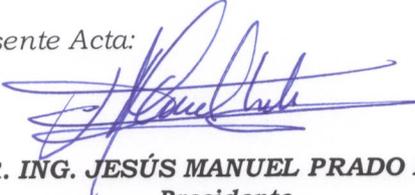
MUY BUENO

En mérito de lo cual el Jurado Calificador la declara apta para que se le otorgue el Título Profesional de:

ARQUITECTA

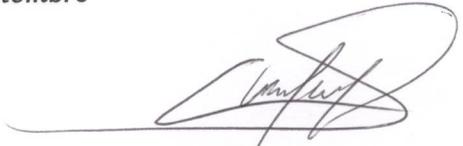
Conforme a las disposiciones legales y vigentes.

En fe de lo cual firman la presente Acta:


DR. ING. JESÚS MANUEL PRADO MEZA
Presidente


ARQ. ANDRÉS CÉSAR CERRÓN ESTARES
Miembro


ARQTA. KATTY ALVÁN SÁNCHEZ
Miembro


MTR. ARQTA. CARLA MAGALY REBAGLIATTI ACUÑA
Asesora

"Formamos seres humanos para una cultura de Paz"



UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

LICENCIAMIENTO INSTITUCIONAL RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO Nº 040-2016-SUNEDU/CD

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Lima, 07 de enero del 2022

ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL DE LA TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTA

TÍTULO DE LA TESIS:

CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA UBICADO EN EL DISTRITO DE COMAS, LIMA

Reunido el Jurado Calificador integrado por los docentes:

DR. ING. JESÚS MANUEL PRADO MEZA	:PRESIDENTE
ARQ. ANDRÉS CÉSAR CERRÓN ESTARES	:MIEMBRO
ARQTA. KATTY ALVÁN SÁNCHEZ	:MIEMBRO
MTR. ARQTA. CARLA MAGALY REBAGLIATTI ACUÑA	:ASESORA

Para evaluar la sustentación virtual de la Bachiller:

CINTHYA STEPHANIE LAU CHAN

Después de escuchar la sustentación y como resultado de la deliberación del jurado calificador, acuerdan conceder el calificativo de:

MUY BUENO

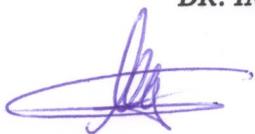
En mérito de lo cual el Jurado Calificador la declara apta para que se le otorgue el Título Profesional de:

ARQUITECTA

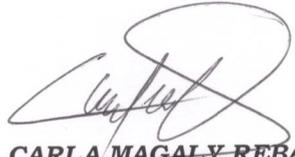
Conforme a las disposiciones legales y vigentes.

En fe de lo cual firman la presente Acta:


DR. ING. JESÚS MANUEL PRADO MEZA
Presidente


ARQ. ANDRÉS CÉSAR CERRÓN ESTARES
Miembro


ARQTA. KATTY ALVÁN SÁNCHEZ
Miembro


MTR. ARQTA. CARLA MAGALY REBAGLIATTI ACUÑA
Asesora

"Formamos seres humanos para una cultura de Paz"

DEDICATORIA

“Esta tesis va dedicada a:

CINTHYA STEPHANIE LAU CHAN

A mi mamá, por ser mi gran apoyo, por estar siempre a mi lado y ayudarme a superar los obstáculos que he tenido en mi vida, por ser mi todo y ahora con gran esfuerzo me ves realizada en esta nueva etapa. A mi familia, por guiarme y apoyarme en todo momento y a mis abuelitos por inculcarme buenas enseñanzas.”

ANA PAULA ZEVALLOS DEDIÓS

A mi papá, mi mamá, mi familia, que son mi apoyo, soporte y empuje en la vida. Dicen que el perro es el mejor amigo del hombre, pero para mi tu eres mucho más que eso, para Yasha mi compañera, mi hija de cuatro patas, que me acompaño fielmente cada madrugada, cada amanecida, con su ternura y amor durmiendo encima de mi escritorio esperando a que me vaya a descansar.”

AGRADECIMIENTO

CINTHYA STEPHANIE LAU CHAN

Agradezco mucho a mi madre, "Gracias mamá por apoyarme en todo" siempre me esforzaré mucho más cada día; a mi familia por escucharme y darme buenos consejos, en especial a mis tíos que me acogieron en su hogar y por adaptarse a mis innumerables amanecidas de la universidad. A mis abuelitos, sé que estarán orgullosos de mi logro. Agradezco a la Arquitecta Carla, nuestra asesora, por las críticas constructivas y la dedicación que tuvo con nosotras; a mi compañera Ana Paula, con quien nació un gran lazo de amistad y sé que nuestro esfuerzo y todas esas amanecidas han creado un gran proyecto que será un enorme paso para nuestras vidas.

ANA PAULA ZEVALLOS DEDIÓS

Gracias a mi papá, por preocuparse siempre por mi, por estar pendiente de si comía o dormía y correr en mi ayuda cada vez que necesitaba algo, gracias a mi mamá, por su gran apoyo, a mi familia, a mi Yasha, a Sebastián y su familia, que es como si fuera la mía, por su apoyo incondicional; muchas gracias a nuestra asesora la arquitecta Carla, por su gran labor como arquitecta y docente, por sus críticas, su gran aporte y apoyo siempre en mejora del proyecto y por su comprensión y disposición con cada uno de nosotros, y finalmente, gracias a Cinthya mi compañera, por habernos comprendido y hacer un excelente equipo, además de hacernos grandes amigas en el trayecto de esta tesis.

TABLA DE CONTENIDO

GENERALIDADES

- 1.1. TEMA
- 1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA
- 1.3. OBJETIVOS
 - 1.3.1. General
 - 1.3.2. Específicos
- 1.4. ALCANCES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO
 - 1.4.1. Alcances
 - 1.4.2. Limitaciones
- 1.5. JUSTIFICACIÓN
- 1.6. VIABILIDAD
 - 1.6.1. Normativa
 - 1.6.2. Social
 - 1.6.3. Ambiental
 - 1.6.4. Económica
- 1.7. METODOLOGÍA
 - 1.7.1. Técnicas de Recolección de la Información
 - 1.7.2. Procesamiento de la Información
 - 1.7.3. Esquema Metodológico

CAPITULO I

MARCO TEÓRICO

- 2.1. ANTECEDENTES
 - 2.1.1. Nacionales
 - 2.1.2. Internacionales
- 2.2. BASE TEÓRICA
- 2.3. BASE CONCEPTUAL

CAPITULO II

ANÁLISIS DEL CONTEXTO

- 3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL DISTRITO
- 3.2. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS Y AMBIENTALES DEL DISTRITO DE COMAS
- 3.3. CARACTERÍSTICAS DEL USUARIO
- 3.4. CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICO DEL DISTRITO DE COMAS
- 3.5. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEL DISTRITO DE COMAS
- 3.6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
 - 3.6.1. Localización
 - 3.6.2. Análisis y perfil urbano de la zona
 - 3.6.3. Perímetro, superficie y topografía
 - 3.6.4. Parámetros urbanísticos

CAPITULO III

PROYECTO

- 4.1. CRITERIOS DE DISEÑO Y ELECCIÓN DE PALETA DE COLORES
- 4.2. CONCEPTO DEL PROYECTO
- 4.3. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO
- 4.4. PROCESO DE DISEÑO
- 4.5. PLANTAS
- 4.6. CORTES
- 4.7. ELEVACIONES
- 4.8. VISTAS 3D

CAPITULO IV

El tema de tesis, Conjunto Residencial Multifamiliar de Densidad Media, ubicado en el Distrito de Comas, Lima; es un tema sumamente interesante, sobre todo en el contexto actual en el que vivimos en la ciudad de Lima, en donde la población está creciendo rápida y espontáneamente, por lo que existe un déficit de vivienda.

Comas es uno de los distritos de la periferia limeña, que ha ido creciendo a través de los años de manera espontánea y en algunas zonas de manera desordenada y sin planificación, teniendo así ciertas zonas menos consolidadas y con graves problemas a nivel urbano y con una pobre calidad de la vivienda.

En conclusión, el enfoque principal de esta tesis tiene como finalidad, el análisis de la realidad urbana de la zona, la realidad de la mayoría de los pobladores de los distritos que presentan una problemática similar, el déficit existente de vivienda y la baja calidad que ofrecen las propuestas arquitectónicas de vivienda actualmente.

La propuesta busca generar una solución a la problemática de la vivienda actual en la zona a intervenir, además de ser una solución funcional, también se pretende generar una identidad arquitectónica, respetar la cultura y costumbres de los pobladores de la zona viéndose estas reflejadas en la propuesta arquitectónica y espacial, generando también espacios públicos y recreativos que beneficien en la mejoría la interacción y calidad de vida de los usuarios.

El proyecto aspira a ser un referente para proyectos de la misma tipología y así poder empezar a revalorizar, repotenciar y densificar las zonas de Lima que hayan ido creciendo de manera desorganizada y espontánea, teniendo en cuenta también la mejoría de la imagen urbana viéndose reflejada en la identidad del proyecto.

CAPITULO I

GENERALIDADES



CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA UBICADO EN EL DISTRITO DE COMAS, LIMA.

El tema de tesis se circunscribe en la categoría de vivienda, derivando de ello en vivienda multifamiliar, específicamente se trata de un Conjunto Residencial Multifamiliar de Densidad Media, ubicado en el distrito de Comas en Lima, Perú. Se planteará un conjunto de edificios multifamiliares integrados entre sí, el cual sea accesible para las personas que deseen obtener una vivienda propia, con el fin de repotenciar y revalorizar la zona para así hacer de este proyecto un lugar agradable y seguro. Además, en este proyecto se busca generar una identidad arquitectónica proyectándose para que en el futuro se siga como ejemplo, y generando espacios públicos y recreativos que respondan a la demanda de los usuarios, tomando en cuenta siempre los parámetros urbanísticos del terreno.

El conjunto residencial será un proyecto abierto de libre acceso, se generará ingresos que dirijan a espacios públicos que formaran parte del espacio urbano de la zona, creando así puntos de encuentro, espacios recreativos, espacios comerciales y áreas verdes.

En lo que respecta a la zona de recreación, se crearan ciertas áreas en las cuales los habitantes puedan realizar diferentes actividades, ya sea canchas deportivas, juegos de niño, además de distintos espacios recreativos que promuevan la cultura de los usuarios.

Lo que se busca con estas áreas es que los habitantes del conjunto residencial y las personas que vivan en la zona puedan utilizar estos espacios, con esto se generará la integración social y cultural en los usuarios.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

05

La falta de planificación en la ciudad ha generado que existan zonas periféricas menos atendidas con un crecimiento desordenado y espontáneo, lo cual ha hecho que estas zonas se vayan consolidando de una manera peculiar, si bien es cierto las viviendas en las zonas periféricas de Lima, han ido adquiriendo los servicios básicos, como son agua, desagüe y luz; los proyectos arquitectónicos ofertados no son los más adecuados, puesto que si bien es cierto algunos resuelven de manera básica las necesidades de los usuarios, no les brindan una calidad de vida adecuada, ni un aporte a la imagen urbana e identidad con su vivienda.

Otro de los problemas es la falta o pobre existencia de espacios públicos y recreativos en los distintos proyectos arquitectónicos ofertados, la inexistente interpretación de la identidad de los usuarios, para la creación de espacios funcionales y de la imagen arquitectónica de las propuestas, son problemas recurrentes, además existir un déficit de vivienda en la ciudad.

Una de las mayores problemáticas de las construcciones de vivienda en el Perú es que en su mayoría estas son autoconstruidas informalmente, según la Sociedad Peruana de Bienes y Raíces:

“El 80% de las viviendas en el Perú (...) son producto de la autoconstrucción, es decir, no tienen supervisión técnica en todo su proceso. El propietario construye con la asistencia de un maestro de obra, pero no hay un ingeniero civil ni arquitecto. (...) Al año se construyen alrededor de 30,000 viviendas informales de acuerdo a datos de Capeco.”(2019)

Se logra visualizar que en la ciudad predomina más el interés económico, que el ofrecer viviendas de calidad a los usuarios, lo cual a su vez deteriora la imagen urbana y no representa ni ofrece una mejor calidad de vida a los usuarios de los proyectos ofertados.

El distrito de Comas tiene un crecimiento poblacional ascendente, acelerado y espontáneo, existiendo así un déficit de vivienda y predominando en muchos sectores la autoconstrucción lo que genera inseguridad, una imagen urbana poco atractiva y una respuesta de diseño de baja calidad. Además de una carente y descuidada infraestructura pública y recreativa. El usuario es parte también de la problemática, debido a que está acostumbrado a la informalidad y la autoconstrucción, algunos presentan problemas económicos y sociales, también poseen ciertas preferencias culturales e idiosincrasia, generándose así una mayor complejidad al momento de definir su identidad.

DEBIDO A LA PROBLEMÁTICA EXPUESTA SE PLANTEA LA SIGUIENTE PREGUNTA:
¿ES NECESARIO EL DESARROLLO DE UN PROYECTO MULTIFAMILIAR EN EL DISTRITO DE COMAS?

GENERAL

Proyectar un Conjunto Residencial Multifamiliar en el distrito de Comas, Lima; respetando los parámetros urbanísticos de la zona, y generando una arquitectura con carácter e identidad, además de satisfacer el déficit de vivienda que hay en el distrito, para así brindar una mejor calidad de vida a los habitantes de la zona y contribuir al desarrollo de Comas.

ESPECÍFICOS

- ❖ Estudiar el entorno arquitectónico de la zona en la cual se establecerá el proyecto.
- ❖ Analizar y estudiar las diferentes actividades culturales que se realizan en la zona elegida para el proyecto.
- ❖ Investigar y analizar las actividades socio-económicas de los residentes y usuarios de la zona, por género, edades, nivel cultural, etc.
- ❖ Describir los aspectos climatológicos de la zona y tomar en consideración para el desarrollo del conjunto arquitectónico.

ALCANCES

- ❖ Este proyecto se iniciará con la toma de partida, posterior a ello la conceptualización del tema, seguidamente con el desarrollo a nivel de anteproyecto, por último, el desarrollo de un sector a nivel de proyecto con los detalles correspondientes.
- ❖ Las especialidades como: estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas e INDECI, serán desarrolladas a nivel esquemático.
- ❖ La propuesta respetará la normatividad vigente establecida en el país.

LIMITACIONES DEL ESTUDIO

- ❖ No se puede llegar a profundizar la investigación en todos los ámbitos, debido al corto de tiempo académico.
- ❖ La falta de información sobre datos estadísticos de la zona podría ser considerada como una limitación, además por estar en época de pandemia la información obtenida será en base al contenido encontrado en internet ya sea mediante páginas web de fuentes serias y confiables y libros virtuales.
- ❖ No se ha podido fotografiar el interior del terreno debido a que este se encuentra con acceso restringido.

Uno de los criterios para plantear el tema de tesis, es el de enfocarse en dar una respuesta a la problemática actual de la mayoría de sectores del distrito de Comas, planteando así satisfacer la necesidad de vivienda que existe, debido al incremento de su población y el déficit de vivienda, a un costo accesible para que las personas puedan obtener a una vivienda de calidad.

Comas se posiciona como el cuarto distrito más poblado de Lima, por lo cual se busca generar un crecimiento vertical, es decir densificar la zona, para así generar un modelo de conjuntos residenciales el cual cuente con mayor área de espacios públicos, recreativos y culturales, así como también aumentar el porcentaje de áreas verdes, para así brindar viviendas que representen una mejoría en la calidad de vida de los usuarios y que refleje su identidad.

Con la realización de este proyecto lo que se quiere lograr la mejoría de la calidad de vida de los usuarios, mediante la repotenciación de la vivienda en la zona y la densificación de la misma, así como también generar una identidad arquitectónica, complementándolo con espacios públicos, recreativos, comerciales y culturales, para así poder brindar un aporte como modelo de Conjunto Residencial el cual podría ser tomado como ejemplo para planificar adecuada y ordenadamente las zonas periféricas que han ido creciendo de manera desordenada en la ciudad de Lima.

NORMATIVA

La ubicación propuesta, para el desarrollo de un conjunto arquitectónico con fines de vivienda; normativa y legalmente cumple con el certificado de parámetros urbanísticos establecido por la Municipalidad de Comas, la zonificación y usos de suelos, así también se cumplirá con las normas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones del Perú.

La propiedad se encuentra disponible y a la venta, siendo viable para el proyecto. A su vez, cuenta con un uso compatible de Residencial de densidad media (RDM) y comercial en los frentes de las Av. principales (Av. Chillón-Trapiche y Av. Los Incas).

SOCIAL

A nivel social, se observa la permanencia de las nuevas generaciones de pobladores del distrito, viniendo a ser la descendencia de los primeros pobladores migrantes, debido al bajo costo de los impuestos municipales y servicios básicos.

Se proyecta solucionar el déficit de vivienda existente en el distrito y generar una identidad a los habitantes de dicho conjunto mediante la arquitectura del proyecto, así también se busca mejorar la imagen urbana de la zona y ello beneficiará a la población con espacios públicos, recreativos, comerciales y culturales, además de ofrecer una mejoría en la calidad de vida en lo que respecta a las viviendas actuales de la zona y las condiciones de vida de sus habitantes.

Teniendo en cuenta que la cantidad de personas por hogar en su mayoría, es de 3 a 4, hasta 5 personas por hogar. (Ver Figura 1), y las viviendas están compuestas por 2 o 3 habitaciones.

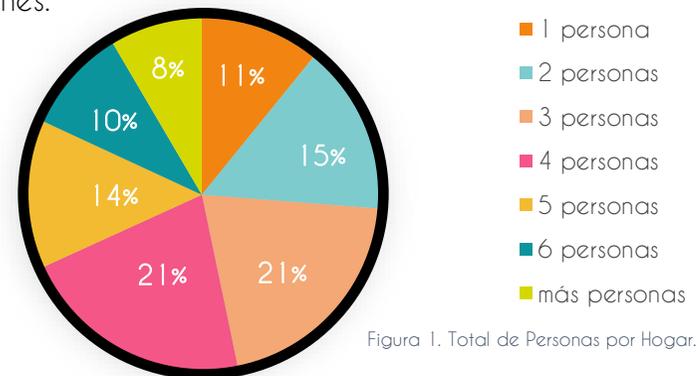


Figura 1. Total de Personas por Hogar. Elaboración propia.

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2017

AMBIENTAL

Carbonel (2021), indica que en el distrito de Comas carece de elementos hídricos, dando como resultado condiciones de sequía insostenible en la mayoría de las áreas verdes.

Teniendo en cuenta lo antes citado, el proyecto de tesis es viable, ya que se proyecta alrededor de un 40% de área verde, generando un gran pulmón verde para la zona, siendo sustentable en su abastecimiento de agua mediante aguas grises provenientes de las mismas viviendas proyectadas, generando así un riego eficiente en el proyecto.

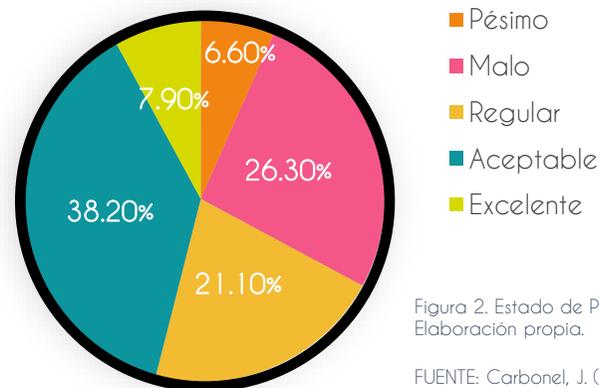


Figura 2. Estado de Parques del Distrito de Comas.
Elaboración propia.

FUENTE: Carbonel, J. (2021) - Estado de las áreas verdes del distrito de Comas

ECONÓMICA

El proyecto de tesis es viable económicamente puesto que se ha investigado previamente y estará dirigido a una población de clase media, ya que el sector socio económico de esta zona, se consolida en su mayoría como una población con ingresos per cápita medio. Teniendo en cuenta que en su mayoría los pobladores, poseen una vivienda con título de propiedad.

Tomando en cuenta el Informe Estadístico Mercado Inmobiliario realizado por ADI Perú en Julio del 2020, Comas se encuentra como el tercero de los distritos más accesibles económicamente de Lima en precio por metro cuadrado, siendo el promedio de S/. 2411.06 nuevos soles por metro cuadrado, a su vez es el primer distrito con mayor cierre de ventas de terrenos.

Las pequeñas y microempresas constituyen la principal actividad económica. Su ubicación estratégica y una población cada vez más numerosa atraen ahora a grandes inversores.

De acuerdo con el Plan Económico del distrito de Comas, en cinco años, los indicadores de pobreza se reducirán radicalmente, habrá más y mejor empleo y Comas se consolidará como un polo de desarrollo de Lima Norte.

TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN

- ❖ Se harán estudios pertinentes mediante la recopilación de documental y bibliográfica: recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios. Los mismos datos serán comprobados y actualizados de acuerdo a la bibliografía más reciente y confiable.
- ❖ Se solicitarán a la municipalidad planos de catastro, uso de suelos, certificado de parámetros del terreno, etc.
- ❖ Se presentará la información requerida para realizar los estudios sociales, económicos y culturales, como estudios recientes estadísticos de INEI, del Ministerio de Vivienda y del ASEL a nivel de población y territorio.
- ❖ Información del Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E)
- ❖ Revisión de antecedentes relacionados con el tema de tesis como tesis existentes, revistas, planos, etc. a nivel tanto nacional como internacional.
- ❖ Visitas de campo tanto a la zona de estudio, como a proyectos similares a los propuestos para la presente tesis.
- ❖ Recopilación de datos teóricos de manera virtual, debido a la coyuntura actual.

PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

- ❖ Organizar la información para realizar un adecuado diagnóstico y posterior a ello, generar una respuesta de solución a través del objeto arquitectónico.
- ❖ Codificación de datos.
- ❖ Selección y evaluación de la información recopilada, para la posterior depuración de la información no válida o poco fiable.
- ❖ Investigación en varias fuentes confiables para poder brindar opiniones veraces.
- ❖ Planteamiento del problema, objetivos y alcances del proyecto de tesis.
- ❖ Hipótesis, conclusiones y recomendaciones del tema de estudio.

ESQUEMA METODOLÓGICO

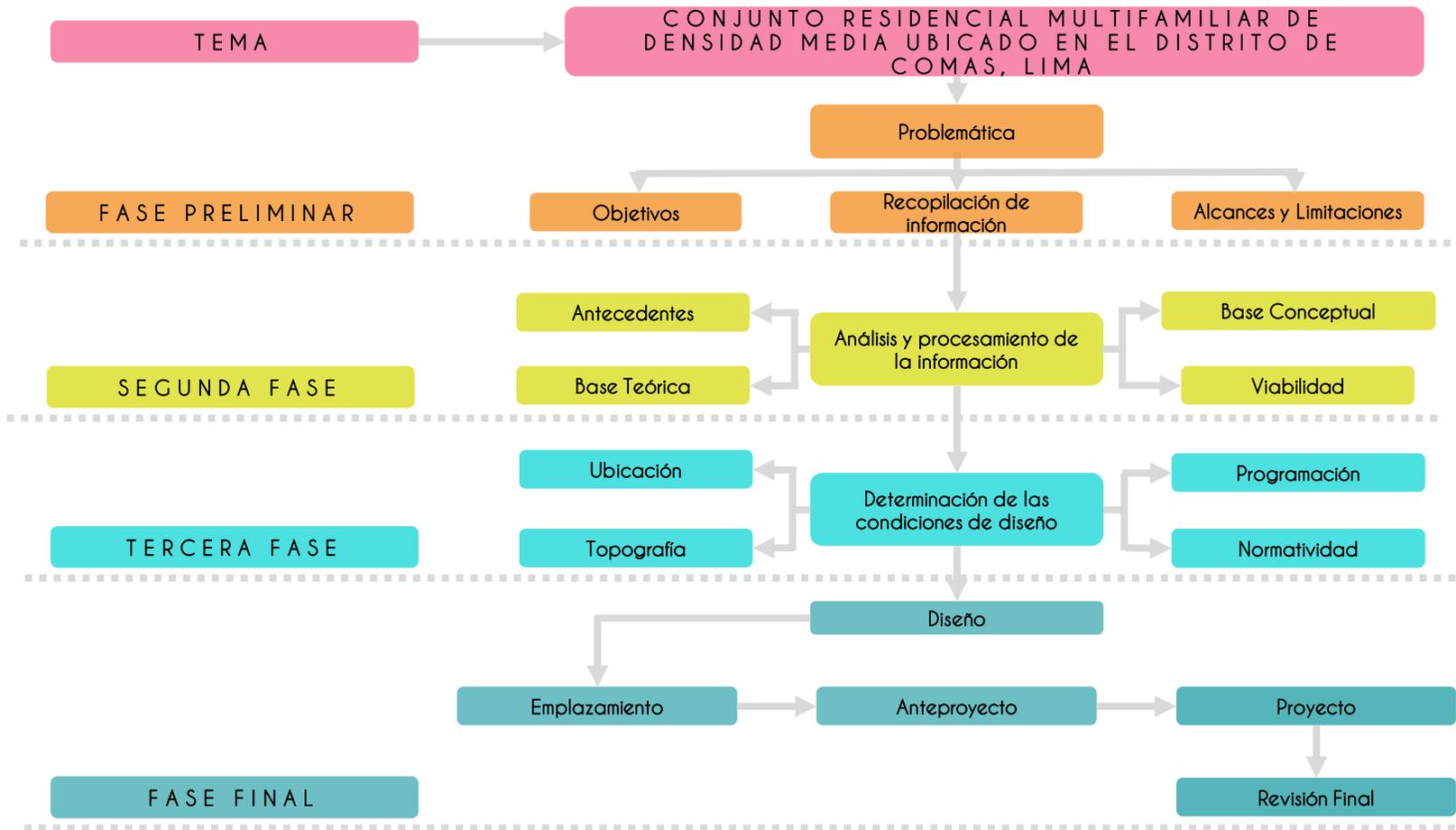


Figura 3. Esquema Metodológico.
Elaboración propia.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO



NACIONALES

RESIDENCIAL SAN FELIPE

ENRIQUE CIRIANI, MARIO BERNUY, JACQUES CROUSSE,
OSWALDO NÚÑEZ, LUIS VÁSQUEZ, VÍCTOR SMIRNOFF.

- ❖ Este conjunto residencial se construyó durante los años de 1962 hasta 1969, el proyecto se desarrolla en un terreno de 27 hectáreas.
- ❖ Fue diseñado y construido por el equipo de arquitectos de la Junta Nacional de Vivienda.
- ❖ Se ubica en el distrito de Jesús María, Lima.
- ❖ El proyecto se encontraba dirigido a la clase media.

La primera versión de esta propuesta estuvo diseñada por Enrique Ciriani y Mario Bernuy, que consistía en la creación un núcleo de 268 viviendas, entre ellos flats, duplex y casas de dos pisos.

Posterior a la materialización en un sector del terreno, de la primera propuesta; se llevó a cabo una segunda propuesta, debido a que se buscaba generar más viviendas a bajo costo; los encargados de la realización de la segunda propuesta fueron los arquitectos Jaques Crousse Y Oswaldo Núñez, quienes en su propuesta incluyeron 1400 viviendas, además de ello se plantearon grandes áreas verdes, recreativas y un centro cívico - comercial. Esta propuesta no llegó a ser construida en su totalidad.

NACIONALES

RESIDENCIAL SAN FELIPE

ENRIQUE CIRIANI, MARIO BERNUY, JACQUES CROUSSE,
OSWALDO NÚÑEZ, LUIS VÁSQUEZ, VÍCTOR SMIRNOFF.

- ❖ Finalmente, existió una tercera versión diseñada por los arquitectos Luis Vasquez y Victor Smirnoff, con 1631 unidades de vivienda.

De este proyecto, se rescata lo siguiente:

- ❖ La importancia que se le da a la implementación de amplios espacios recreativos, de esparcimiento, áreas verdes, espacios que ofrecen servicios básicos educacionales y comerciales en el primer nivel y la distribución de las edificaciones que permite la creación de espacios urbanos.
- ❖ La trama urbana planteada para el diseño del conjunto.
- ❖ La composición morfológica de las edificaciones.



Figura 4. Clásicos de la Arquitectura: Residencial San Felipe. (Rodríguez, F., 2016)



Figura 5. Clásicos de la Arquitectura: Residencial San Felipe. (Rodríguez, F., 2016)

NACIONALES

CONJUNTO HABITACIONAL LIMATAMBO

El conjunto habitacional Limatambo, ubicado en el distrito de San Borja, Lima, fue ejecutado en el 1980 como proyecto del Plan Nacional de Vivienda, en el segundo gobierno de Fernando Belaunde Terry, en donde se busca densificar una zona urbana residencial en un terreno de 1,4 hectáreas.

Está conformado por 3000 departamentos, situados en un gran número de edificios de entre cuatro, cinco y seis pisos, así como en dos torres de 18 pisos; así como la ejecución del equipamiento comunal y urbano respectivo. Cuenta con amplias áreas verdes, pistas de acceso, estacionamientos, zonas comerciales, colegios, etc.

El planeamiento del conjunto busca rescatar el valor de las calles, plazas y barrios, ambientes esenciales, de la actividad urbana, incorporándola a una trama urbana ordenada y diagonal.

ROMERO, LA ROSA, LEDGARD, FERREYRA, GUTIERREZ, BORASSINNO P.



Figura 6. Vista Aérea de Conjunto Residencial Limatambo. (Google Maps, 2019)

NACIONALES

CONJUNTO HABITACIONAL LIMATAMBO

ROMERO, LA ROSA, LEDGARD, FERREYRA, GUTIERREZ, BORASSINNO P.

De este proyecto se rescata, en principal, la creación de una pequeña ciudad dentro de un conjunto residencial, teniendo dentro de este, espacios complementarios de uso tanto privado, como público que, sin necesidad de salir del conjunto residencial, abastecen todas las necesidades de los que residen en él.

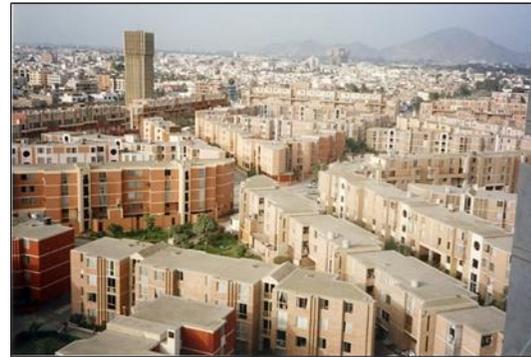


Figura 7. Residencial Torres de Limatambo. (Belaúnde, F., 2014)



Figura 8. Residencial Torres de Limatambo. (Belaúnde, F., 2014)

INTERNACIONALES

CONJUNTO RESIDENCIAL ALCALDE MENDES DE MORAES (PEDREGULHO)

RIO DE JANEIRO / ALFONSO EDUARDO REIDY

Este proyecto fue diseñado por el arquitecto Alfonso Eduardo Reidy en el año 1947, es una propuesta de vivienda para los funcionarios públicos del Distrito Federal de Rio de Janeiro, el complejo consta de 328 unidades de vivienda, en las cuales la forma es una respuesta a la función. Además de contar con el edificio de viviendas, también posee edificaciones de servicios públicos y deportivos.

De este proyecto se rescata, la implementación de espacios complementarios que benefician a los usuarios del conjunto residencial, como son los espacios de servicios básicos y recreativos, además de ello la funcionalidad de los espacios que se ve reflejada en la composición formal y la respuesta arquitectónica que brinda solución al control de la luz solar, la ventilación y los flujos de movimiento.



Figura 9. Clásicos de la Arquitectura: Conjunto Residencial Alcaide Mendes de Moraes. (EAD/PUCV, 2011)

INTERNACIONALES

RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE

BOGOTÁ, COLOMBIA / ROGELIO SALMONA

El conjunto se encuentra en una superficie total de 6.60 hectáreas, repartidos en tres edificios escalonados que giran alrededor de la Plaza de Toros de Santamaría, además destacamos el gran aporte que el arquitecto designa unas $\frac{3}{4}$ partes del terreno como área libre y de uso público, para el confort tanto del habitante de la vivienda como para el ciudadano.

El planteamiento de los 294 departamentos repartido por los tres edificios, tiende a resolver los problemas de espacio de un hábitat de alta densidad, basado principalmente en las condiciones ambientales del lugar, mediante una solución arquitectónica significativa tanto para la ciudad como para sus moradores y en adecuada relación con el paisaje circundante, natural y urbano.



Figura 10. Clásicos de la Arquitectura: Torres del parque/Rogelio Salmona. (Duque, K., 2011)

INTERNACIONALES

RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE

BOGOTÁ, COLOMBIA / ROGELIO SALMONA

Se rescata de este proyecto, principalmente la composición formal y el movimiento del objeto arquitectónico; la transformación del paisaje urbano, mediante el aporte espacial, al designar la mayor parte del terreno en espacios recreativos públicos, además de generarse un hito urbano con la arquitectura y los materiales usados, predominando el uso del ladrillo.



Figura 11. A 92 años del nacimiento de Rogelio Salmons, recordamos su legado en Colombia. (Monzón, C., 2021)

EDIFICACIONES ABIERTAS

Neufert (2013) refiere que la edificación abierta ofrece una posibilidad de orientación a los cuatro puntos cardinales (...) Si el solar está orientado al norte de la calle, la edificación debería entonces emplazarse lo más retirado posible, aunque implique un gran recorrido de acceso a la vivienda, para poder así gozar de un jardín delantero soleado. (pág. 150)

Destacamos aquí las posibilidades de realizar edificaciones con una distribución abierta que posean en gran parte áreas verdes, en donde las personas puedan así disfrutar de sus alrededores cuando ingresen al conjunto residencial.

ESPACIOS DE INTEGRACIÓN

Sepúlveda y Sepúlveda (2003) refiere que en lo cultural la integración social requiere de la posibilidad de las personas y grupos de articularse en torno a una identidad, que les permita generar un horizonte simbólico compartido (...) Para que la comunicación entre los diferentes sectores de la sociedad sea posible, es necesario, primero, la construcción de grupos. (pag. 11 y 12)

ESPACIOS DE INTEGRACIÓN

Corti, A (2000) refiere que el conjunto de elementos (...) que configuran las relaciones sociales, son tanto las palabras como actos, gestos, trabajos, etc. (...) Las condiciones sociales de existencia del sujeto (...) no son “cosas en sí” sino realidades mediadas por la significación. A su vez, estas posiciones permiten “percibirse como distinto” suponen la integración en un orden simbólico (familia, rol social, trabajo, etc)

Por lo tanto, para que pueda haber una mejor integración entre las personas que habitarán en la vivienda y el conjunto residencial debemos crear espacios en donde puedan reunirse e interactuar entre ellos formando parte de algo, como una comunidad.

Observamos un espacio de integración para diferentes edades, ubicado en una zona comercial de China. Con intención de atraer mayores clientes y que estos puedan venir con sus hijos e interactuar con otros niños, pasando tiempo en familia.



Figura 12. Planeta Rojo. (Kandalgaonkar, A., 2017)

ESPACIOS PÚBLICOS: ESTÉTICA URBANA

Gamboa (2003) refiere que la forma física de la ciudad, se ha organizado históricamente a partir de elementos relevantes como ciertas arquitecturas públicas, bien sean edificios o espacios colectivos (...) que son los que «arman» la ciudad, le dan una coherencia como conjunto y la hacen reconocible. (...) que poseen una significación colectiva para la vida de la ciudad.

Ramírez, P. (2003) refiere que los espacios públicos urbanos históricamente han sido lugares de encuentro, de intercambio y de comunicación, actuando como referentes activos de la vida social, política y cultural. Las transformaciones impulsadas por la modernidad y sus efectos en la estructura social urbana han provocado el redimensionamiento de la ciudad, introduciendo cambios en los espacios públicos y privados, así como en las formas de vida y de interacción social que les dan sentido. (pag. 35 y 36).

Resaltamos los espacios públicos como el mejor complemento para la ciudad y las personas, formando espacios en donde se genera una integración social y a su vez, podemos llegar a tener una armonía entre los edificios de vivienda con los espacios públicos. Tomando como un referente simple de espacio público los parques, que son espacios donde se encuentra la naturaleza con el ser humano, complementándose mejor con las propuestas de mobiliario urbano.

ESPACIO PÚBLICO

Es un lugar abierto a toda la sociedad, es visible y accesible, es de dominio y uso de la población en general. Cualquier persona puede transitar y permanecer en un espacio público, comúnmente, es un lugar destinado al uso social típico de la vida urbana, como, por ejemplo: calles, plazas, parques, edificaciones públicas, etc. Es un elemento esencial de la configuración y estructura de la ciudad. Su uso colectivo y su carácter de soporte de las actividades sociales, deben tender a satisfacer las necesidades integrales del ciudadano. (Pérez, J. y Merino, M., 2014)

COMERCIO VECINAL

Es el tipo de comercio destinado a ofrecer bienes de consumo diario especialmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad. (Quispe, E., 2018)

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

El termino residencial, hace referencia a las áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda pudiendo tolerar además otros usos compatibles; y el termino de densidad media, hace referencia a la densidad neta de habitantes por hectárea, la cual varía de acuerdo a los parámetros urbanísticos y edificatorios de cada municipalidad. (El Peruano, 2016)

Según el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del terreno en el cual se llevará a cabo el desarrollo de la propuesta arquitectónica, facilitado por la Municipalidad Distrital de Comas, se certifica que el predio identificado con una zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), permite desarrollar proyectos de vivienda unifamiliar, multifamiliar y conjunto residencial. Debido a que se encuentra permitido el uso de conjunto residencial, tema del proyecto de tesis planteado, se tienen las siguientes características condicionantes:

Lote mínimo: 800 m².

Frente mínimo: 20 m.

Altura de Edificación Máxima (pisos): 6 pisos.

Área Libre Mínima: 50%.

Estacionamiento: 1 cada 2 viviendas.

CONJUNTO RESIDENCIAL

Es una unidad que presenta características particulares con las cuales puede ser identificado, es una parte integral de la ciudad y debe de respetar la estructura urbana que existe en el área en la cual se localice, debe reconocer sus distintas escalas, jerarquía de vías, funciones urbanas, etc., y también adecuarse a su geografía y paisaje natural. Es un conjunto de viviendas concebidas dentro de un concepto integral, agrupamiento de viviendas, equipamiento, vialidad, áreas verdes con límites administrativos establecidos, presenta también espacios y equipamiento de uso común como juegos infantiles, recreativos, deportivos, de esparcimiento y/o espacios que brinden algún tipo de servicio en favor de los usuarios del conjunto y de la comunidad. (Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, 2001)

Los conjuntos residenciales, se componen de edificaciones independientes unifamiliares o multifamiliares, con espacios para estacionamientos, áreas y servicios comunes; teniendo como objetivo posibilitar el acceso a servicios comunes que generan un beneficio a sus habitantes, estos servicios son: recreación pasiva (áreas verdes y mobiliario urbano), recreación activa (juegos infantiles y deportes), seguridad (control de accesos y guardianía) y actividades sociales (salas de reunión). (El Peruano, Normas Legales; 2006)

VIVIENDA

La vivienda se identifica con el lugar físico donde se aloja la familia humana. Desde un enfoque más amplio, la vivienda no es sólo la “casa”, sino un sistema de servicios habitacionales que además comprende inseparablemente el suelo, la infraestructura y el equipamiento social; dentro de un contexto social, cultural, económico, físico y ambiental. Más que un producto terminado, es un proceso que se desarrolla gradualmente en el tiempo y se manifiesta en diversas escalas desde la unidad a la agrupación en determinadas localizaciones. La vivienda permite el desarrollo pleno de los objetivos y aspiraciones, y puede estar ubicada dentro de un contexto urbano o rural. (Haramoto, E., 1987)

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Es un recinto o espacio en donde las unidades de vivienda están conectadas, ya sea de manera vertical u horizontal, estas comparten un terreno como bien común, albergan un número determinado de familias, estas comparten servicios y bienes, pero siguen manteniendo la privacidad en la convivencia en el interior de cada unidad, la relación de estas familias no es imprescindible. (Martinez, A.; 2014)

DEPARTAMENTO

Hace referencia a cada una de las partes en las que se divide un edificio, es un tipo de vivienda que está formada por un conjunto de habitaciones que constituyen un domicilio independiente dentro de una edificación de varias alturas, suelen ser más pequeños que las casas, la principal ventaja de estos es el aprovechamiento que logran del espacio físico, suelen edificarse de manera vertical y no horizontal. (Pérez, J. y Gardey, A., 2013)

CAPITULO III

ANÁLISIS DEL CONTEXTO



CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL DISTRITO

UBICACIÓN

El distrito se encuentra ubicado, en el departamento de Lima, específicamente en la zona norte de Lima Metropolitana, a 15 kilómetros aproximadamente del centro de Lima.



Figura 13. Mapa del Perú. Google Fotos



Figura 14. Mapa de Lima Metropolitana. Mapa de Lima



Figura 15. Mapa de Lima Norte. Mapa de Lima

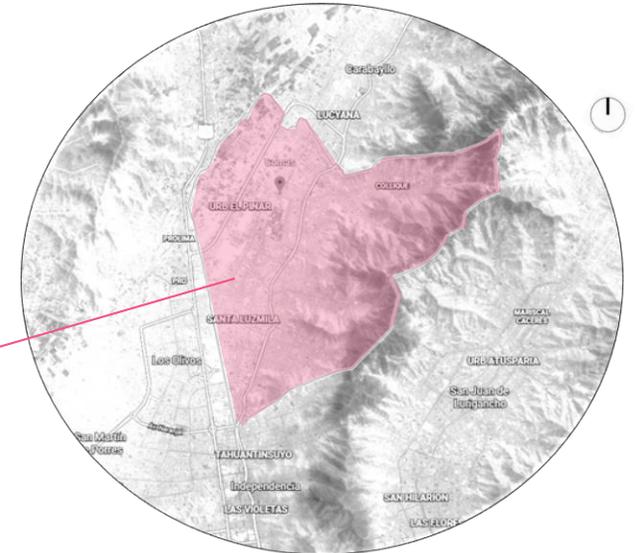


Figura 16. Distrito de Comas. Google Earth

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL DISTRITO

LÍMITES Y SUPERFICIE

Este distrito limita por el norte con el distrito de Carabayllo, al este con San Juan de Lurigancho, al sur con Independencia y al oeste con los distritos de Los Olivos y Puente Piedra.

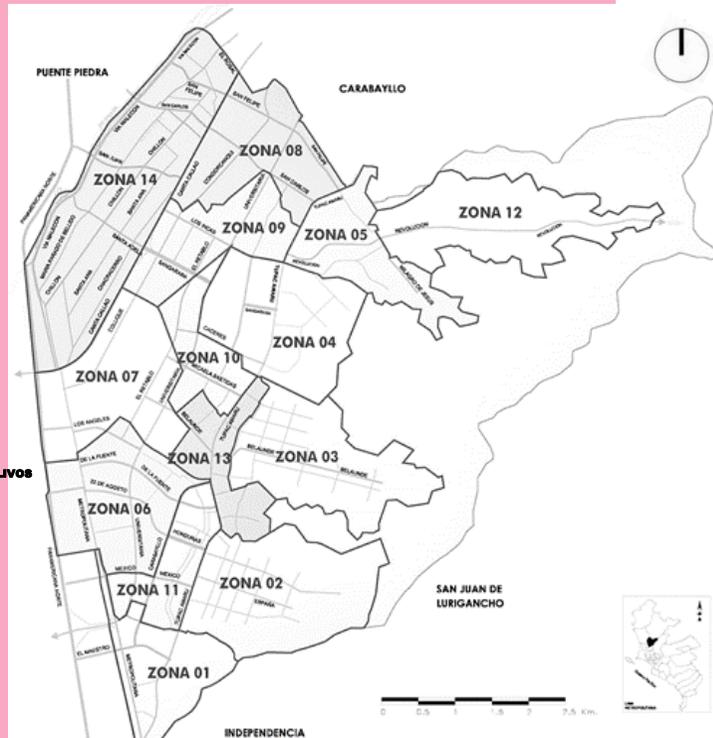


Figura 17. Mapa de Comas por Sectores. Municipalidad Distrital de Comas

Tabla 1. Datos del Distrito de Comas. Elaboración Propia.

SUBDIVISIONES	14
URBANIZACIONES	27
ASOC. DE PROP.	22
AA.HH.	64
SUPERFICIE	48.75 Km ²
ALTITUD	Min. 150 m.s.n.m. Máx. 811 m.s.n.m.

CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS Y AMBIENTALES DEL DISTRITO DE COMAS

ALTITUD

El distrito de Comas se encuentra ubicado en las coordenadas 11°56'00" latitud Sur y 77°04'00" longitud Oeste; presenta altitudes que varían desde los 150 m.s.n.m. hasta los 811 m.s.n.m. La superficie del distrito representa el 5% de la extensión del territorio de Lima Norte y el 1.7 % de la superficie de Lima Metropolitana.



Figura 18. Mapa de Comas con relieve, Google Earth

CORTE A - A'

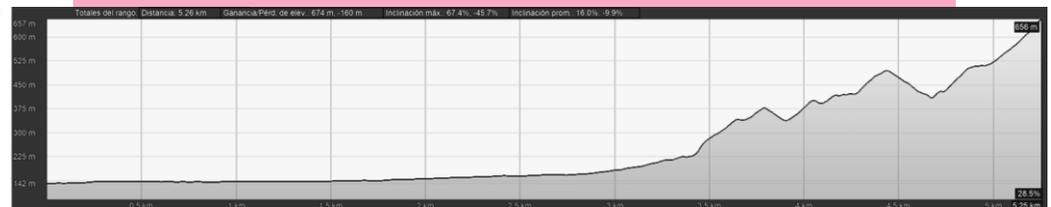


Figura 19. Corte Transversal del Distrito, Google Earth

CORTE B - B'

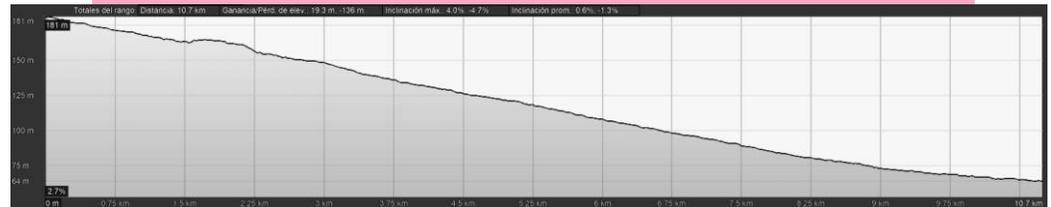


Figura 20. Corte Longitudinal del Distrito, Google Earth

CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS Y AMBIENTALES DEL DISTRITO DE COMAS

SUELO

Lima Norte se encuentra rodeado de cadenas montañosas de pendientes medias con presencia de vegetación en las lomas.

El tipo de suelo mas predominante en Comas es el conformado por arcillas y limos, seguido por las gravas.

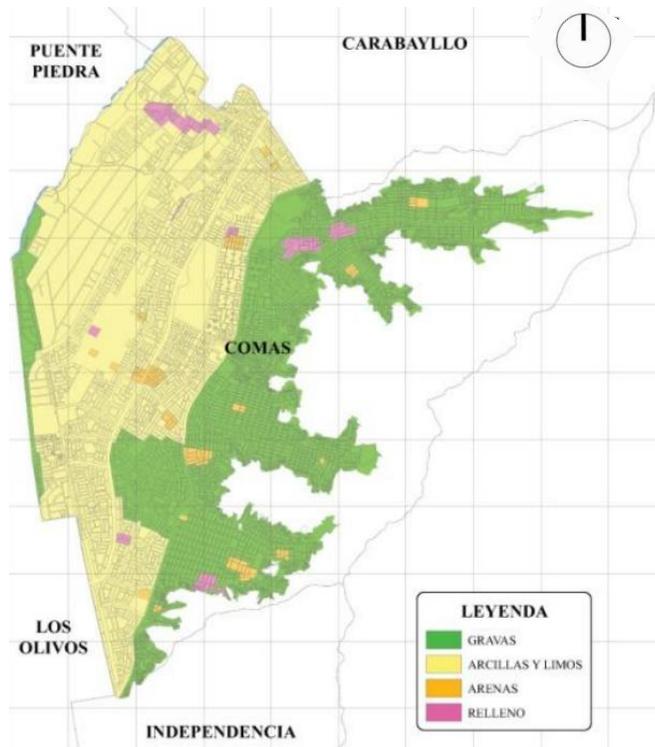


Figura 21. Mapa de Suelos de Comas. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneariamiento. (2011)

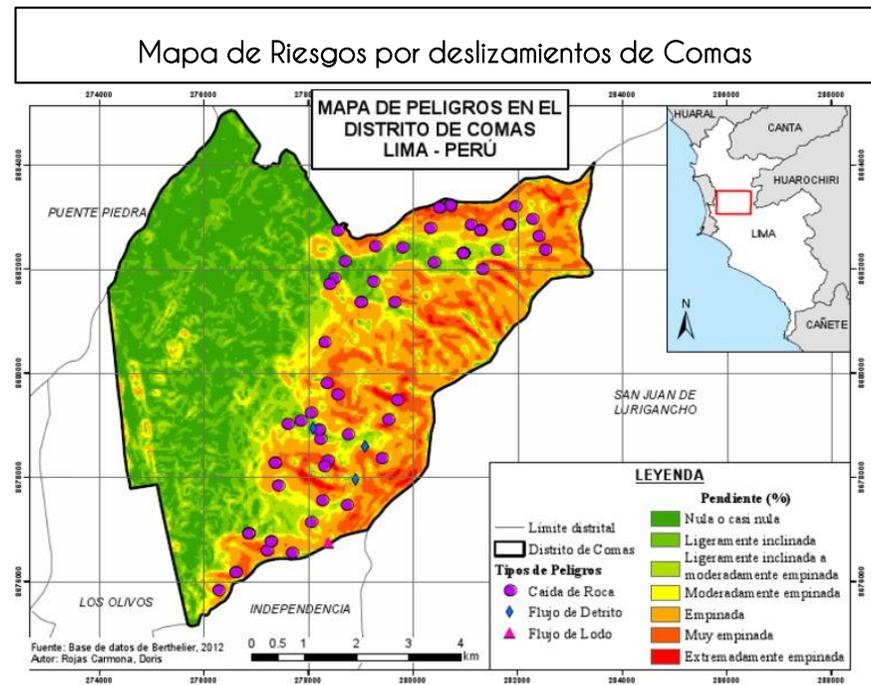


Figura 22. Mapa de Riesgos por Deslizamientos de Comas. Scribd (2019).

CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS Y AMBIENTALES DEL DISTRITO DE COMAS

CLIMA

El clima del distrito es subtropical árido es decir caluroso y húmedo pero sin lluvias regulares, cálido en verano y templado en invierno. En los siguientes gráficos se puede observar la temperatura, precipitación y rosa de vientos.

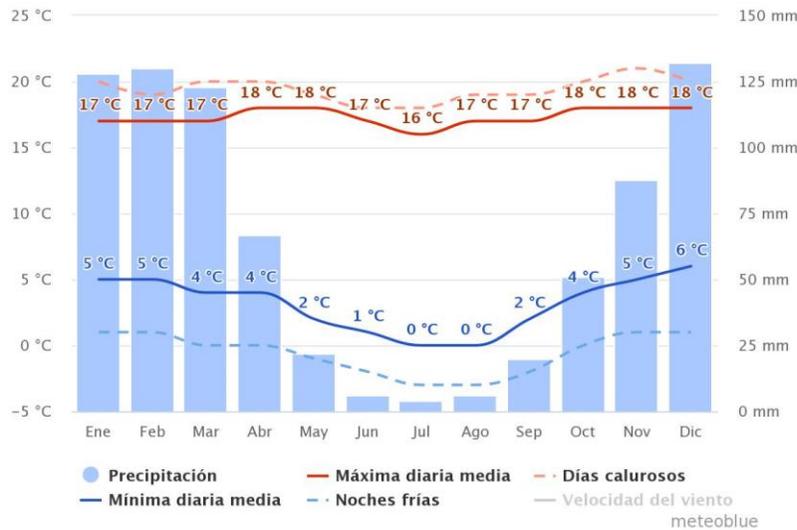


Figura 23. Temperatura Promedio por meses de Comas. Meteoblue

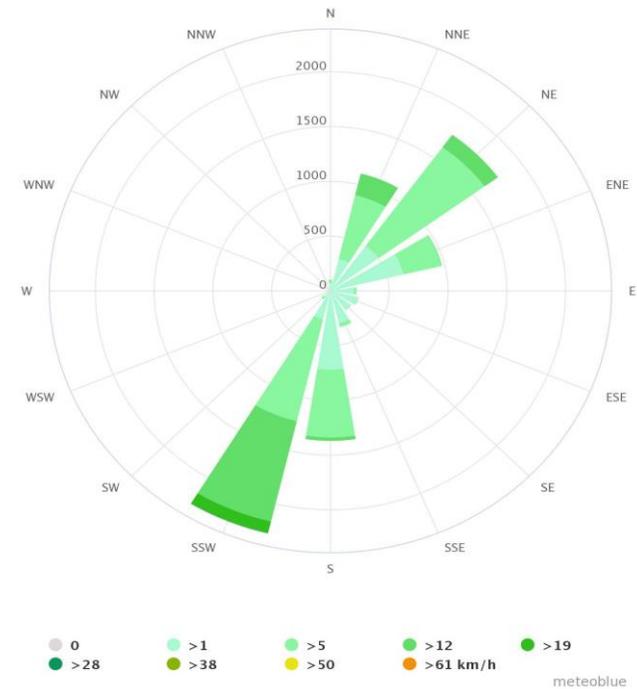


Figura 24. Rosa de vientos de Comas. Meteoblue

CARACTERÍSTICAS DEL USUARIO

Porcentaje de Población por sexo

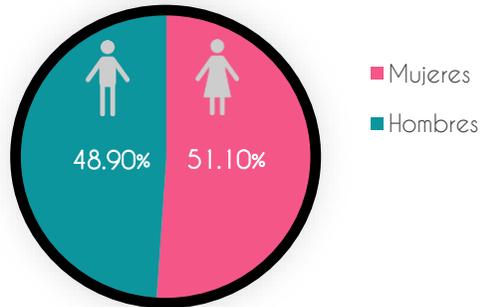


Figura 25. Porcentaje de población por sexo. Elaboración propia. Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2017

Según el Censo del 2017 realizado por el INEI, Comas tiene una población de 553'537 habitantes, aumentando del 2007 al 2017 un 13% de su población, comprendiendo el 51.10% las mujeres y el 48.90% los varones, dejando al distrito de Comas en el cuarto puesto de los distritos más poblados de Lima.

A su vez, la población con mayor afluencia en el distrito de Comas se encuentra conformado por los adultos jóvenes (23%) y de los jóvenes (20.40%), teniendo así una población con gran futuro de crecimiento poblacional.

Porcentaje de Población por edades

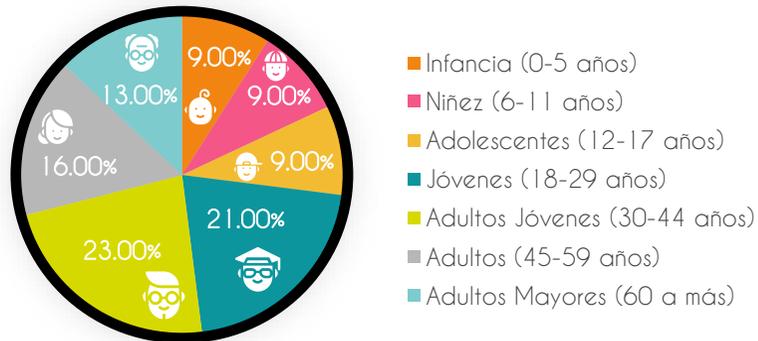


Figura 26. Porcentaje de población por edades. Elaboración propia. Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2017

USUARIO - ORIGEN - CULTURA

(Congreso Cultural de Comas, 2011) Refiere que el usuario del distrito de Comas ha ido construyendo su identidad a través de los años, gracias a las diferentes manifestaciones culturales, las distintas razas y la inmigración de pobladores de distritos lugares del Perú, por lo que se le ha reconocido como "Capital Cultural de Lima Norte"; ya que también en el distrito se realizan diversos festivales y eventos culturales como el Festival Internacional de Dazas Folklóricas, Festival Internacional de Teatro Popular, entre muchos otros.

CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICO DEL DISTRITO DE COMAS

El distrito de Comas posee una gran variedad socio-económica, dividiendo en 4 sectores, se observa que predomina la media (sector 1) y media baja (sector 2) entre todas.

Con respecto al sector 4, se ubican más al extremo Este, cerca a la zona más accidentada del distrito.

Observando en el distrito de Comas que la oferta de negocio están ocupados en su mayoría por tiendas y restaurantes. Generándose así un gran cobertura y flujo comercial en todo el distrito.



Figura 27. Ingreso Per cápita-Distrito de Comas, SIGE. Elaboración propia



Figura 28. Mapa de oferta de Negocios en el distrito de Comas, SIGE.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL DISTRITO DE COMAS

Teniendo en cuenta la gran demanda de vivienda que posee Lima Norte y según la ASEI: “Venta de departamentos en Lima Norte crece de manera sostenida”, observando que para el 2020 al 2021, Lima norte posee el 3.6% de las ofertas que se encuentran en todo Lima, superando a Lima Este (1.6%) y Callao (1%).

En el distrito de Comas la mayoría los pobladores poseen una vivienda propia, ya sea con título de propiedad (47%) o sin título de propiedad (24%).

Las viviendas albergan entre 3 a 4 personas por hogar , seguidas de 1, 2 y hasta 5 personas por hogar. (Figura 26) Y en ambos casos, las viviendas están compuestas por 2 o 3 habitaciones.

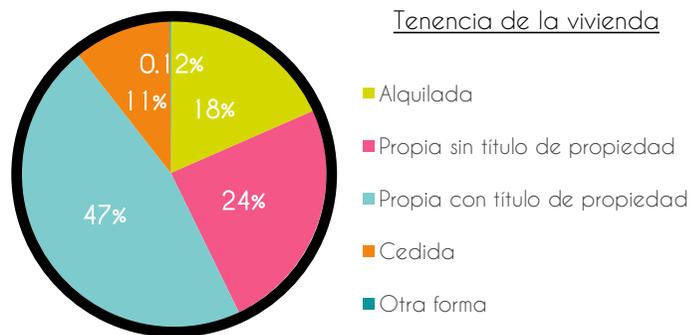


Figura 29. Tenencia de la vivienda. Elaboración propia. Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2017

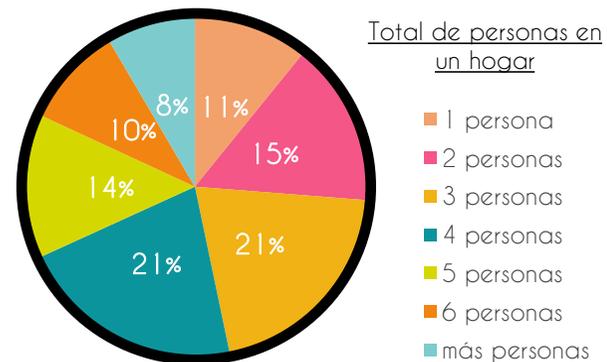


Figura 30. Total de personas en un hogar. Elaboración propia. Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2017

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL DISTRITO DE COMAS

Las características de los materiales en las viviendas del distrito de Comas, ya sea en una zona con mediana o bajo per cápita, se observa que en el primer piso posee algún tarrajeo o acabado para su fachada y en los pisos superiores el material predominante es el ladrillo expuesto.

Observando una escasa intervención arquitectónica en las viviendas, dando como resultado una autoconstrucción por parte de los mismos propietarios.



Figura 31. Vivienda ubicada en Av. Retablo, Comas.. Google Maps



Figura 32. Vivienda ubicada en Av. Arica, Comas.. Google Maps.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

LOCALIZACIÓN

El terreno esta ubicado en el departamento de Lima, provincia de Lima, distrito de Comas, urbanización Bello Horizonte - Trapiche, delimitado por: Calle 75, por el norte; Prolongación Avenida Los Incas, por el sur; Avenida Los Pinos, por el este; Avenida Chillón Trapiche, por el oeste.



Figura 13. Mapa del Peru. Google Fotos



Figura 14. Mapa de Lima Metropolitana. Mapa de Lima

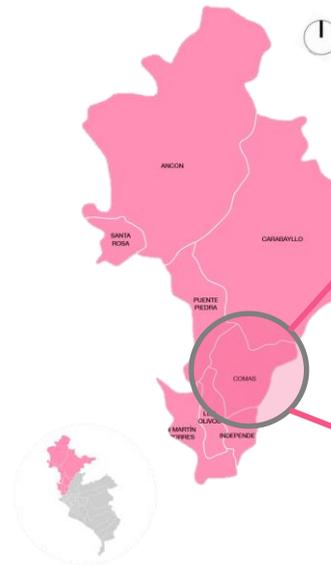


Figura 15. Mapa de Lima Norte. Mapa de Lima

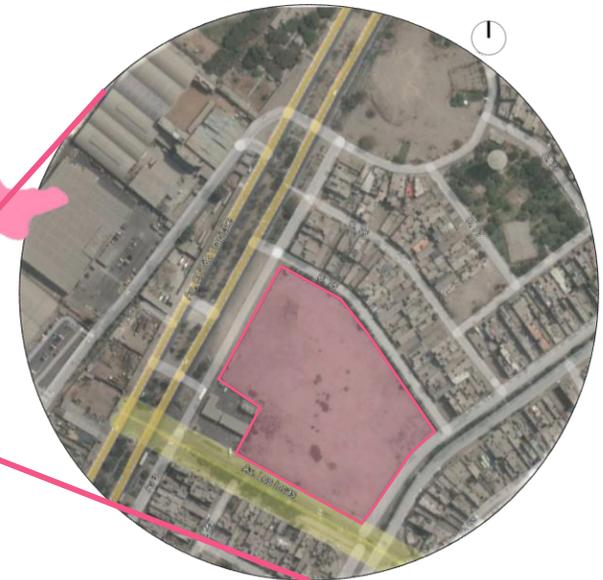


Figura 33. Mapa de Sector del Terreno - Comas. Google Earth

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

ANALISIS Y PERFIL URBANO DE LA ZONA

En entorno del terreno esta conformado por viviendas y algunos locales como restaurantes, bancos, hipermercados, supermercados, fabricas, iglesias, grifos, bodegas, tiendas pequeñas, minimarkets, colegios, centros de salud, etc. Además de espacios públicos como parques e instituciones públicas. Se observa también la presencia de grandes zonas de cultivo en la zona.



ANÁLISIS Y PERFIL URBANO DE LA ZONA

El terreno seleccionado posee una zonificación de RDM (Residencial de Densidad Media), en la zona se observa que predomina la zonificación de RDM.

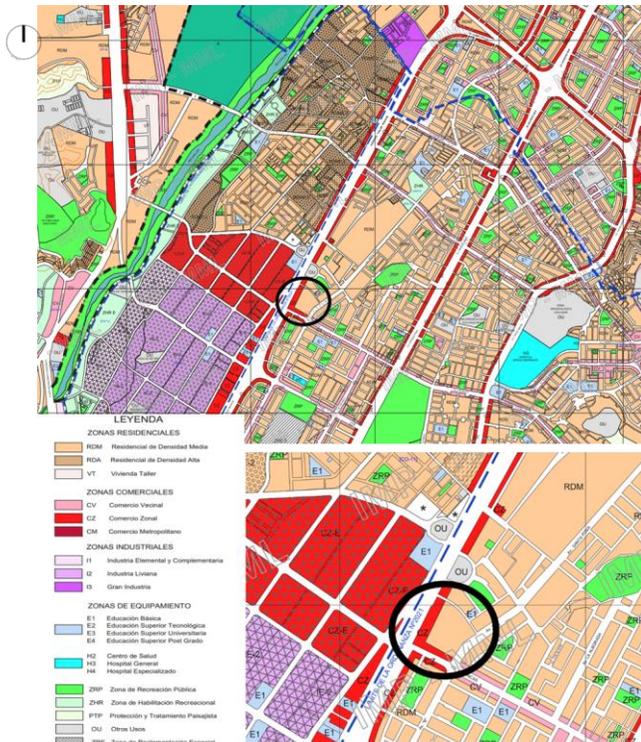


Figura 35. Plano de Zonificación del Distrito de Comas. Municipalidad de Comas (2019)

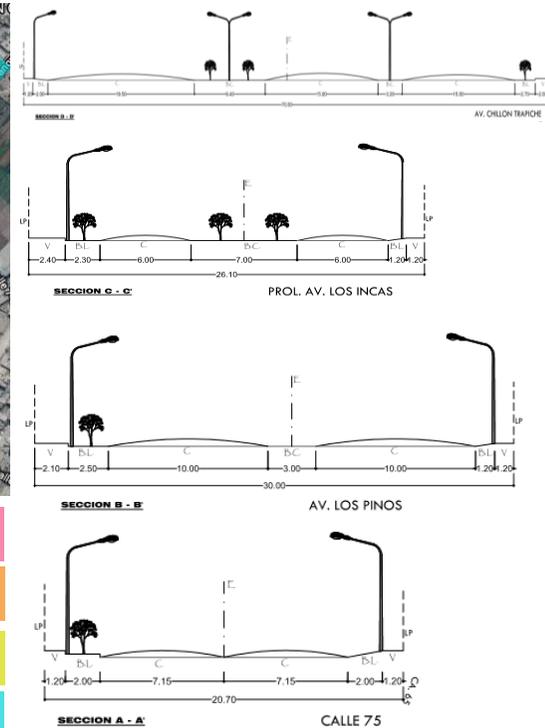
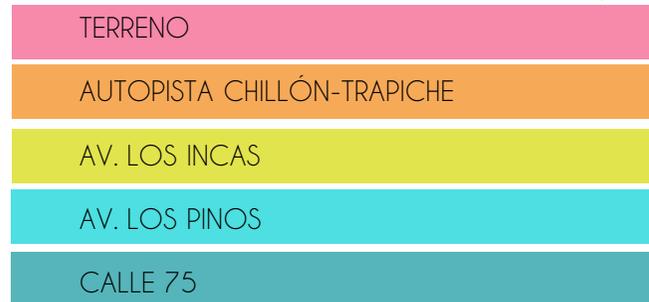


Figura 37. Secciones Viales del terreno. Elaboración Propia.

ANÁLISIS Y PERFIL URBANO DE LA ZONA

En la zona se puede observar alturas de entre 1, 2, 3 y 4 pisos predominando la vivienda. El perfil urbano de la zona se encuentra desordenado, discontinuo y poco estético.

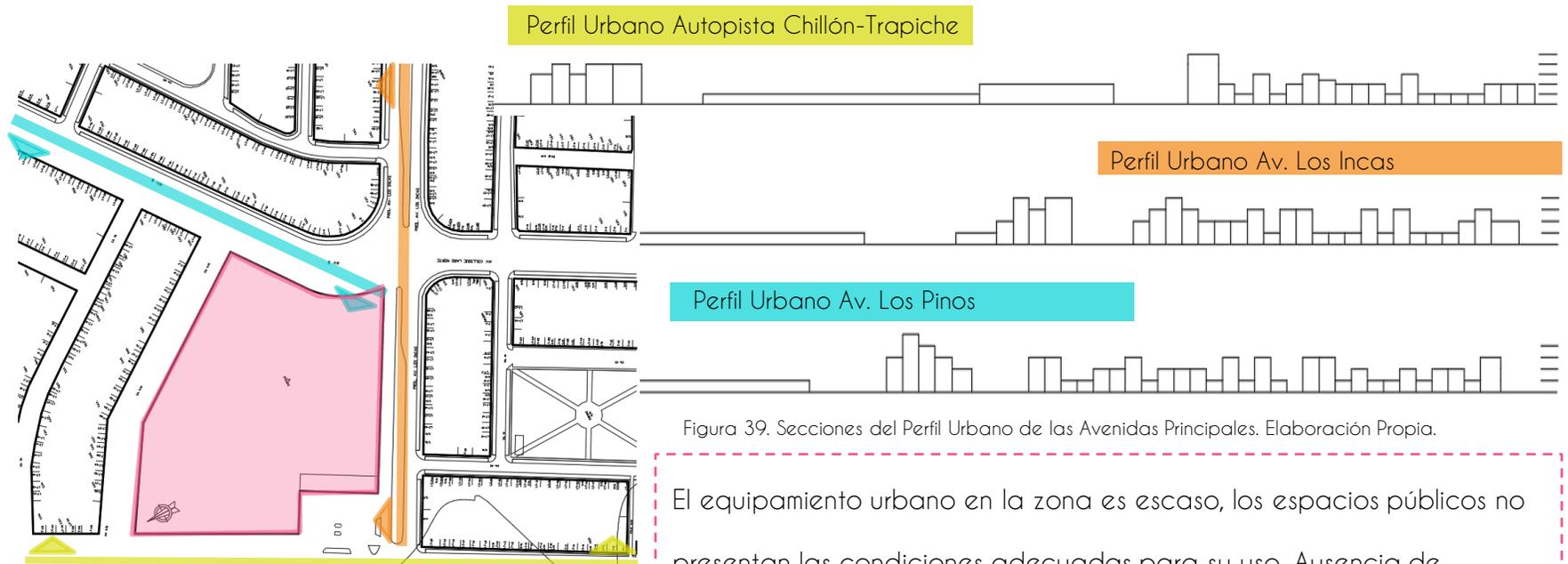


Figura 38. Plano del Terreno. Elaboración Propia.

Figura 39. Secciones del Perfil Urbano de las Avenidas Principales. Elaboración Propia.

El equipamiento urbano en la zona es escaso, los espacios públicos no presentan las condiciones adecuadas para su uso. Ausencia de mobiliario urbano y alumbrado público. Estos son algunos de problemas mas resaltantes de la zona.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

PERÍMETRO. SUPERFICIE Y TOPOGRAFÍA

El terreno posee un perímetro de 590 metros, una superficie de 19 303 m² (1.9 has.), y se encuentra en su nivel mas bajo a 145 m.s.n.m. y en su nivel mas alto a 147 m.s.n.m.

Tabla 2. Datos de Terreno. Elaboración Propia.

Área	19 303 m ²
Perímetro	590.56 m
Pendiente	145 - 147 m.s.n.m.

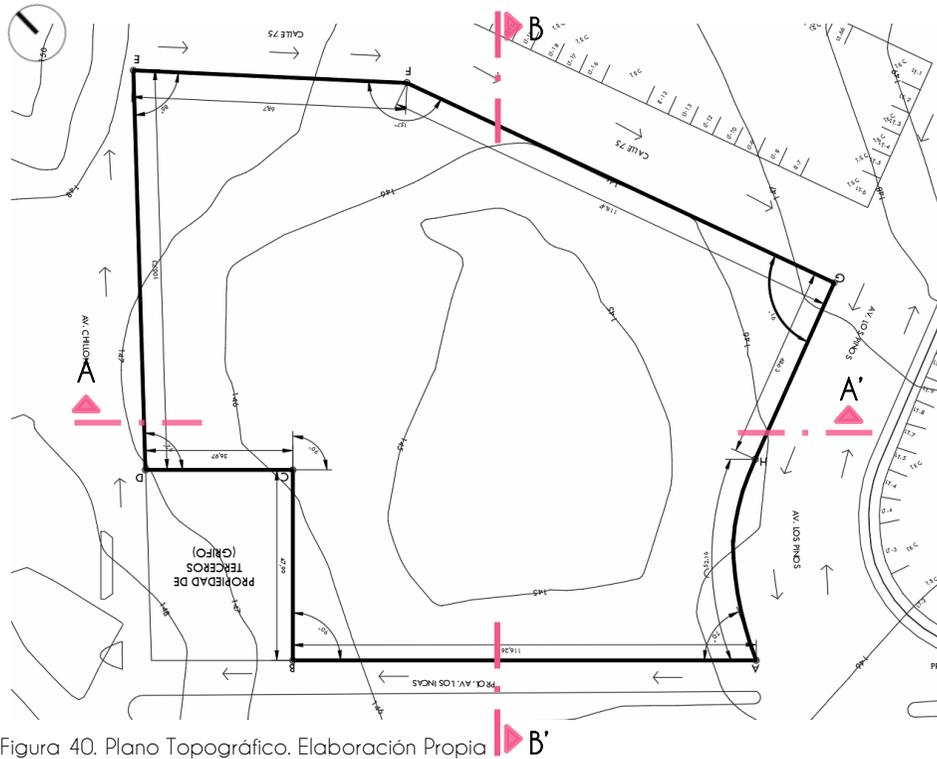


Figura 40. Plano Topográfico. Elaboración Propia



Figura 41. Secciones Topográficas. Google Earth

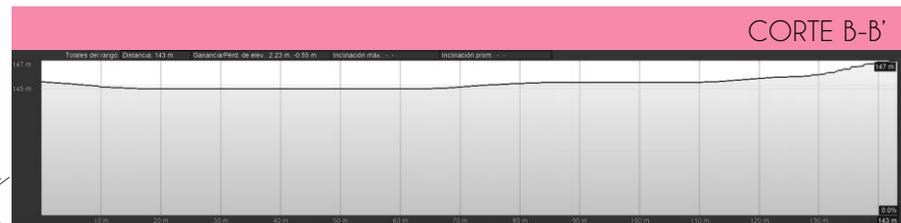


Figura 42. Secciones Topográficas. Google Earth

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (N° 238-2021-SGPUCHUE/GGTDE/MDC); emitido el 28/06/2021 y vigente hasta el 28/06/2024; el terreno con el uso de Conjunto Residencial debe poseer un lote mínimo de 800 m², con un frente mínimo de 20 m y una altura máxima de 6 pisos, además de un porcentaje de área libre mínimo de 50% y una cantidad de 1 estacionamiento cada 2 viviendas. El retiro deberá ser mínimamente de 3 metros con respecto a una avenida, de 1.50 metros con respecto a una calle o jirón y de 0.00 metros con respecto a un pasaje.

Así mismo, se menciona en el certificado, que las zonas RDM, permitirán en el primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala.

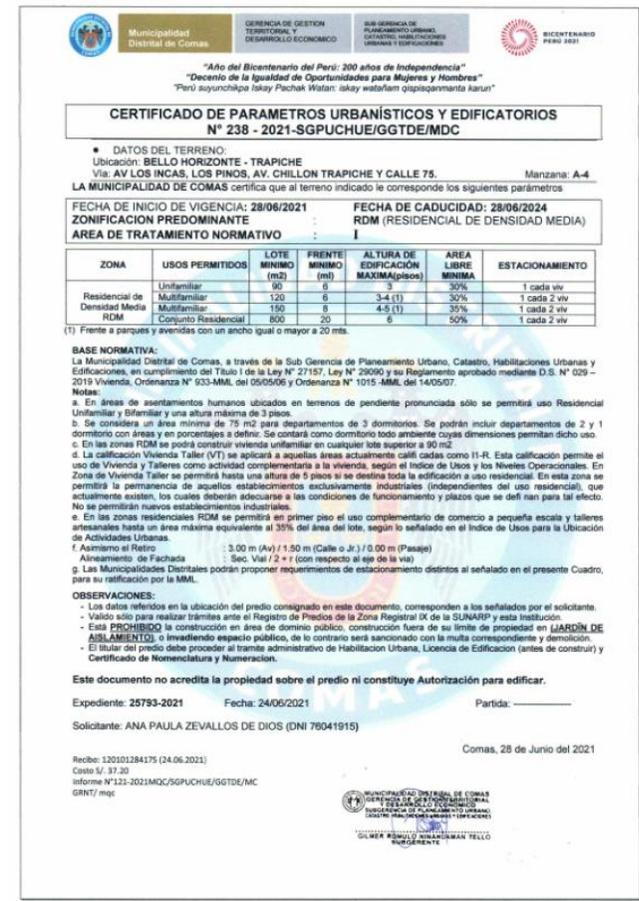


Figura 43. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. Municipalidad Distrital de Comas (2021)

CAPITULO IV

PROYECTO



CRITERIOS DE DISEÑO Y ELECCIÓN DE PALETA DE COLORES

Criterios de Diseño



1

Ambiental: Teniendo en cuenta el ingreso y recorrido solar, la luz, sombra, iluminación y vientos en el proyecto arquitectónico

Figura 44. Arquitectura Bioclimática: Conceptos y Técnicas.

2

Materiales: Utilización de materiales expuestos



Figura 46. Tipos de hormigón y cemento utilizados en la construcción (2021)

Figura 45. Museo Yves Saint Laurent de Marrakech(2017)



3

Entorno: Acoplamiento, repotencian y revalorización del entorno en busca de la identificación y beneficio del usuario con el proyecto.

Figura 47. Vistas del entorno del terreno. Google Maps.

Criterios de Elección de Paleta de Colores

Teniendo en cuenta el entorno y su usuario, se seleccionaron colores vivos para nuestra paleta de colores, influenciado por la cultura popular que predomina en la zona.

Aplicándolos en espacios como el eje principal y el techo sol y sombra del anfiteatro.



Figura 48. Elaboración Propia. Adobe Photoshop.

CONCEPTO DEL PROYECTO

Concepto: IDENTIDAD

Mediante la composición de espacios, volúmenes y acabados que reflejan la identidad del usuario y el entorno en el que se encuentra el proyecto.



Figura 49. Espacios Urbanos. Pinterest (2021)



Figura 50. Proyectos con Ladrillo. Pinterest (2021)

- 1 Creación de espacios públicos de integración en el interior y exterior de las edificaciones.
- 2 Utilización del ladrillo expuesto como medio identificador con el entorno (edificaciones sin tarrajeo a medio terminar), pero dándole un acabado agradable visualmente.

PROYECTO

52

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA UBICADO EN EL DISTRITO DE COMAS, LIMA											
USO	ZONA	AMBIENTES	CANTIDAD	AREA POR UNIDAD	AREA PRIMER NIVEL POR BLOQUES (m2)	AREA TOTAL (m2)	AFORO		CANTIDAD EN EL PRIMER NIVEL	CANTIDAD TOTAL EN TODOS LOS NIVELES	AREA PARCIAL PRIMER NIVEL
							POR UNIDAD	TOTAL			
VIVIENDA	BLOQUE A	Vivienda	34	52-96 m2	468.00	4863.10	149	1075	4	34	4863.10
	BLOQUE B	Vivienda	34	52-96 m2	468.00		158		4	34	
	BLOQUE C	Vivienda	48	51-100 m2	1106.55		215		5	48	
	BLOQUE D	Vivienda	48	51-100 m2	1106.55		215		5	48	
	BLOQUE E	Vivienda	26	73-95 m2	517.00		120		5	26	
	BLOQUE F	Vivienda	50	51-96 m2	1197.00		218		10	50	
COMERCIO	ZONA PUBLICA	TIENDAS BLOQUE A	5	22-57 m2	215.00	1241.00	8 - 20	531	25	25	1241.00
		TIENDAS BLOQUE B	5	22-57 m2	215.00		8 - 20				
		TIENDAS BLOQUE C Y D	6	36-53 m2	264.00		13 - 19				
		CAFETERIAS	3	84-115 m2	283.00		56 - 77				
SERV. GENERALES	ZONA SEMI-PUBLICA	SUM (1° PISO)	3	84-115 m2	283.00	481.00	56 - 77	321	3	6	481.00
		SUM (3° PISO)	3	66 m2	198.00		44		3		
ADMINISTRACION	ZONA SEMI-PUBLICA	GUARDIANIA	1	20.60	20.60	99.90	7	13	1	4	99.90
		GRUPO ELECTROGENO	1	23.72	23.72		2		1		
		SUBESTACION ELECTRICA 1	1	35.58	35.58		2		1		
		SUBESTACION ELECTRICA 2	1	20.00	20.00		2		1		
RECREACION AL AIRE LIBRE	ZONA PUBLICA	CANCHA MÚLTIPLE	1	375.00	375.00	1325.00	22	1617	1	6	1325.00
		JUEGOS PARA NIÑOS	2	200.00	400.00		50		2		
		GIMNASIOS AL AIRE LIBRE	2	70.00	140.00		15		2		
		ANFITEATRO	1	410.00	410.00		1464		1		
AREA PARCIAL CONSTRUIDA											6487.00
AREA LIBRE 66%											12816.00
AREA TOTAL DEL TERRENO											19303.00

Tabla 3. Programa arquitectónico. Elaboración Propia.

PROCESO DE DISEÑO



Figura 51. Plano Zonificación. Elaboración Propia.

1. Zonificación: Tomando como punto de partida el ingreso principal mediante la avenida Chillón-Trapiche, generando por un eje principal de extremo a extremo.



Figura 52. Plano de Flujos. Elaboración Propia.

2. Flujos: Teniendo en cuenta flujos vehiculares exteriores existentes y flujos peatonales interiores generados por los recorridos planteados y una ciclovía en el eje principal

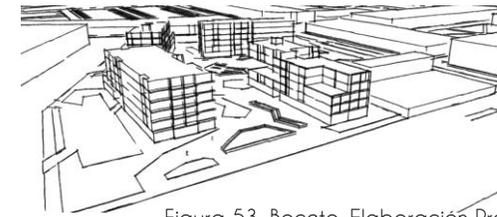


Figura 53. Boceto. Elaboración Propia.

3. Composición formal: Se optó por las formas ortogonales para mayor facilidad del diseño debido a que se trata de un proyecto residencial.



Figura 54. Vista 1. Elaboración Propia.

4. Sectorización: Se dividió el proyecto en 4 bloques de edificios inicialmente los cuales incluirían zona comercial, viviendas y zonas sociales

Figura 55. Vista 2. Elaboración Propia.



Figura 56. Vista 3. Elaboración Propia.

5. Normatividad: Las edificaciones cuentan con una máxima altura de 6 pisos, respetando el certificado de parámetros del terreno, en el primer piso de los bloques se ubicaría la zona comercial.

Figura 57. Vista 4. Elaboración Propia.

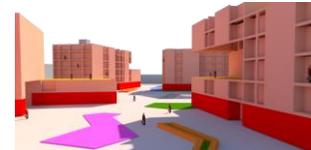


Figura 58. Vista 5. Elaboración Propia.

6. Condiciones Ambientales: Las edificaciones y espacios públicos están orientados de manera favorable, las viviendas cuentan con balcones y celosías para evitar el asoleamiento en su interior.

Figura 59. Vista 6. Elaboración Propia.



PLANTAS



Figura 60. Plot Plan. Elaboración Propia.

PLANTAS

PRIMERA PLANTA



Figura 61. Primera Planta. Elaboración Propia.

PLANTAS

SEGUNDA PLANTA



Figura 62. Segunda Planta. Elaboración Propia.

PLANTAS

TERCERA PLANTA

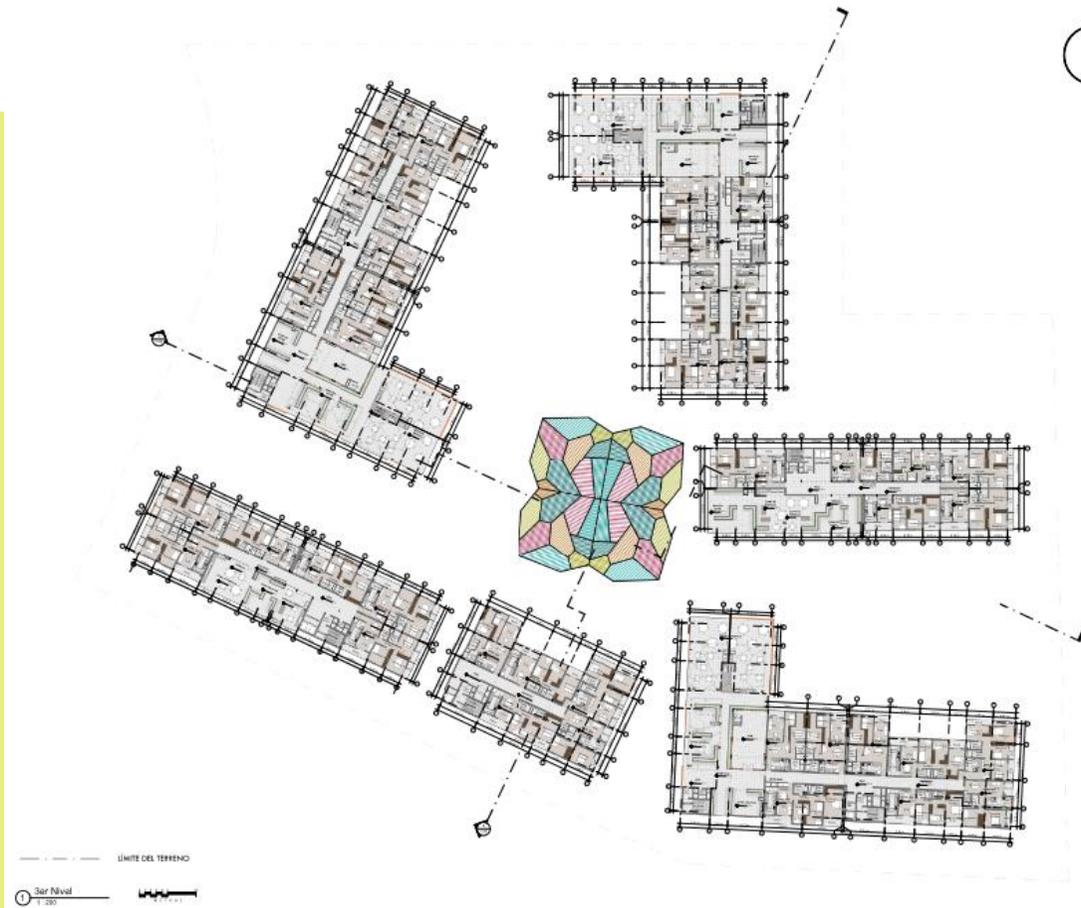


Figura 63. Tercera Planta. Elaboración Propia.

PLANTAS

CUARTA PLANTA



Figura 64. Cuarta Planta. Elaboración Propia.

PLANTAS

QUINTA PLANTA

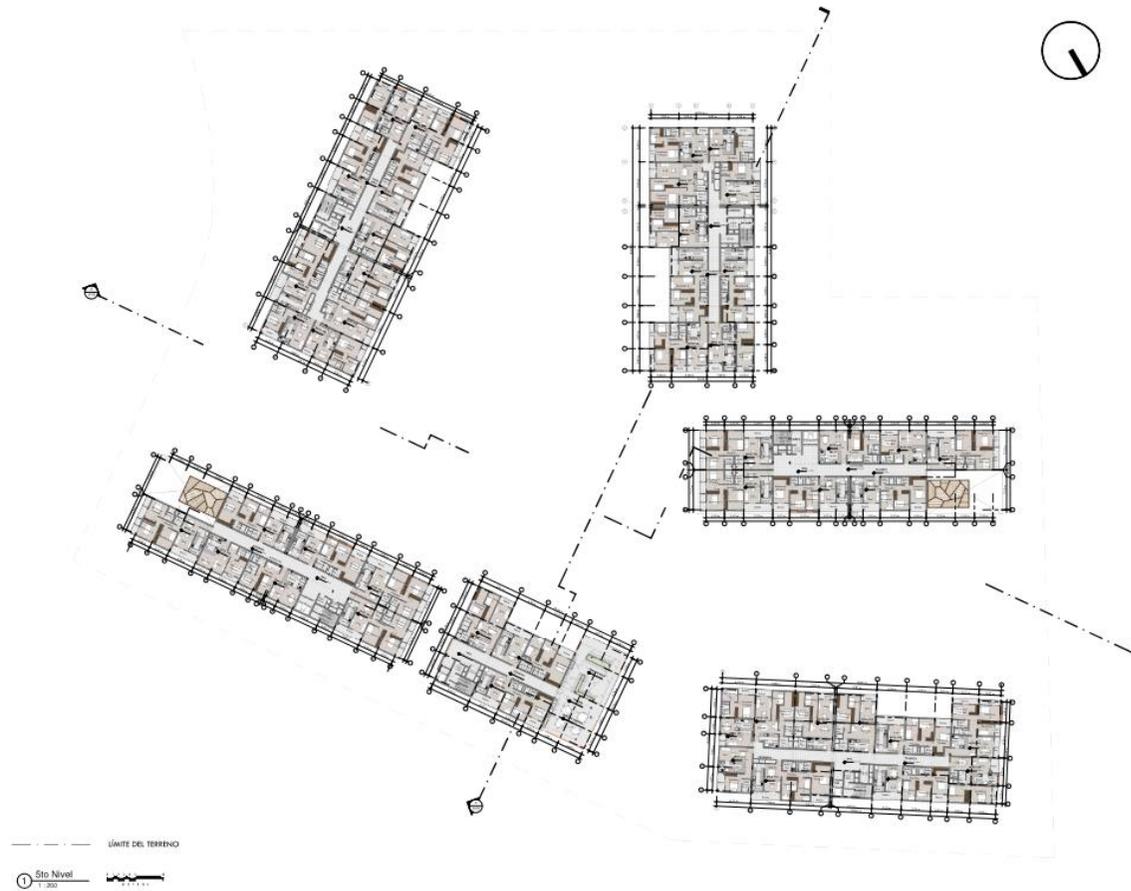


Figura 65. Quinta Planta. Elaboración Propia.

PLANTAS

SEXTA PLANTA



Figura 66. Sexta Planta. Elaboración Propia.

PLANTAS

TECHOS

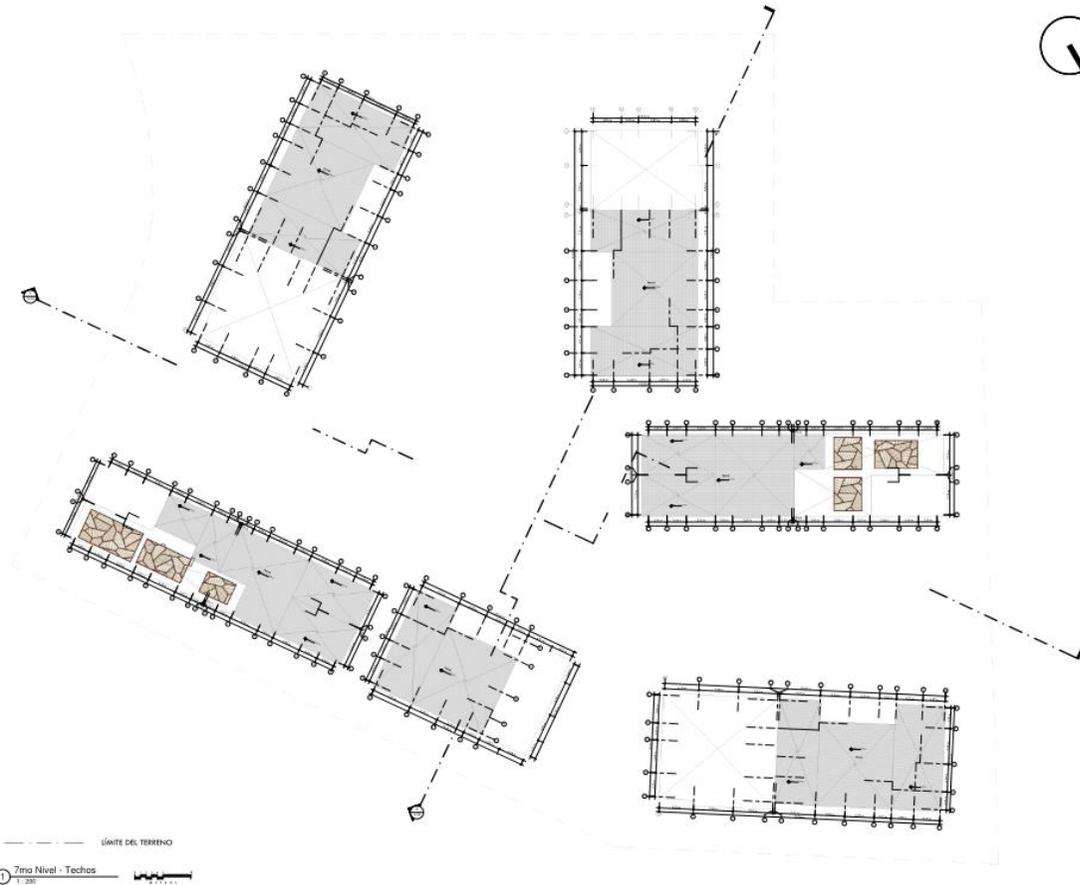


Figura 67. Planta Techos. Elaboración Propia.

CORTES



CORTE A-A'

Figura 68. Corte A-A'. Elaboración Propia.



Figura 69. Corte B-B'. Elaboración Propia.

CORTE B-B'

ELEVACIONES

Elevación Norte-Calle 75



Figura 70. Elevación Norte. Elaboración Propia.

Elevación Sur-Av. Los Incas



Figura 71. Elevación Sur. Elaboración Propia.

Elevación Este-Av. Los Pinos



Figura 72. Elevación Este. Elaboración Propia.

Elevación Oeste-Av. Chillón-Trapiche



Figura 73. Elevación Oeste. Elaboración Propia.

VISTAS 3D



Figura 74. Vista área desde Av. Chillón. Elaboración Propia.



Figura 75. Vista área de esquina Av. Los Incas y Av. Los Pinos. Elaboración Propia.



Figura 76. Vista área de esquina Av. Los Incas y Av. Chillón. Elaboración Propia.



Figura 77. Vista área de esquina Calle 75 y Av. Chillón. Elaboración Propia.

VISTAS 3D



Figura 78. Vista peatonal desde eje principal. Elaboración Propia.



Figura 79. Vista peatonal desde zona de parrillas bloque F. Elaboración Propia.



Figura 80. Vista peatonal desde Av. Los Incas. Elaboración Propia.



Figura 81. Vista peatonal del Anfiteatro. Elaboración Propia.

VISTAS 3D



Figura 82. Vista peatonal desde la Av. Los Incas. Elaboración Propia.



Figura 83. Vista peatonal Bloque B. Elaboración Propia.



Figura 84. Vista peatonal desde Anfiteatro. Elaboración Propia.



Figura 85. Vista peatonal desde Av. Los Incas. Elaboración Propia.

VISTAS 3D



Figura 86. Vista peatonal hacia bloque D. Elaboración Propia.



Figura 87. Vista interior bloque F dpto. 201. Elaboración Propia.



Figura 88. Vista interior balcón dpto. bloque A. Elaboración Propia.



Figura 89. Vista interior terraza bloque A. Elaboración Propia.

BIBLIOGRAFÍA

- Sociedad Peruana de Bienes Raíces. (2019, Enero). 80% de viviendas en Perú son autoconstruidas. <https://bienesraices.com/blogs/80-de-viviendas-en-peru-son-autoconstruidas/>
- Rodríguez, F. (2016, Julio). Clásicos de Arquitectura: Residencial San Felipe / Enrique Ciriani, Mario Bernuy, Jacques Crousse, Oswaldo Núñez, Luis Vásquez, Nikita Smirnof. <https://www.archdaily.pe/pe/787669/clasicos-de-arquitectura-residencial-san-felipe-enrique-ciriani-mario-bernuy-jacques-crousse-oswaldo-nunez-luis-vasquez-nikita-smirnof#>
- Duque, K. (2011, Diciembre). Clásicos de Arquitectura: Conjunto Residencial Alcalde Mendes de Moraes / Alfonso Eduardo Reidy. <https://www.archdaily.pe/pe/02-124627/clasicos-de-arquitectura-conjunto-residencial-alcalde-mendes-de-moraes-alfonso-eduardo-reidy>
- Sepúlveda, D. y Sepúlveda, O. (2003) Espacio Residencial Urbano E Integración Social: Una Propuesta Metodológica De Medición. <https://elibro.net/es/ereader/bibliourp/10670?page=10>
- Pérez Porto, J. y Gardey, A. (2013). <https://definicion.de/departamento/>
- Martínez, A. (2014, Agosto). <https://issuu.com/alfredomartinezgabuardi/docs/127703747-77234018-vivienda-multifa>
- Haramoto, E.; Chiang, P.; Kliwadenko, I. y Sepúlveda, R. (1987). Vivienda Social. Tipología de Desarrollo Progresivo. http://fidonline.ucentral.cl/publicaciones/vivienda_social.pdf

BIBLIOGRAFÍA

- Universidad de Chile Instituto de la Vivienda. (2001). Estudio diagnóstico sistema de medición de satisfacción de beneficiarios de vivienda básica. <https://infoinvi.uchilefau.cl/glosario/conjunto-habitacional/>
- El Peruano. (2016, Diciembre). <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-de-acondicionamien-decreto-supremo-n-022-2016-vivienda-1466636-3/>
- Quispe, E. (2018, Febrero). Comercio Vecinal. <https://peru.leyderecho.org/comercio-vecinal/>
- Pérez Porto, J. y Merino, M. (2014). Definición: Espacio público. <https://definicion.de/espacio-publico/>
- Gamboa, P. (2003, Enero). El sentido urbano del espacio público. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74810703>
- Neufert, E. (2013). *Neufert: Arte de proyectar arquitectura*. Barcelona, España: Gustavo Gili, SL.
- Duque, K. (2011, Noviembre). Clásicos de la Arquitectura: Torres del parque/Rogelio Salmons. <https://www.archdaily.mx/mx/02-118644/clasicos-de-arquitectura-torres-del-parque-rogelio-salmons>
- INEI. (2017). Censos Nacionales de Población y Vivienda. <https://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>
- INEI. (2017, Diciembre). Provincia de Lima, Compendio Estadístico. 2017. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1477/libro.pdf

BIBLIOGRAFÍA

- Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Vivienda. <https://inoinvi.uchilefau.cl/glosario/vivienda/>
- Municipalidad de Comas. (2007, Mayo). Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Comas. Área de tratamiento Normativo I. <https://www.municomas.gob.pe/resources/upload/paginas/licencias/lehu/PARAMETROS-URBANISTICOS-Y-EDIFICATORIOS/PLANO-DE-ZONIFICACION-COMAS-ORDENANZA-N-1015-MML.pdf>
- El Peruano. (2006, Junio). Normas Legales. Norma A.020. Vivienda. Capítulo III. Características de las Viviendas. https://cdn-web.construccion.org/normas/rne2012/rne2006/files/titulo3/01_ARNE2006_A_020.pdf
- Corti, A. (2000, Diciembre). Socialización e integración social. <https://www.redalyc.org/pdf/184/18400209.pdf>
- Ramírez, P. (2003). El espacio público: ciudad y ciudadanía. De los conceptos a los problemas de la vida pública local. <https://acortar.link/kWgQA>
- Carbonel, J. (2021, Enero). Estado de las áreas verdes del distrito de Comas. Centrosur, 1(8), 15-26. <https://acortar.link/3it9sV>
- Congreso Cultural de Comas. (2011). Primera exposición Internacional de Arte en Comas “ 50 años de Arte, Identidad e Historia”. Congreso Cultural de Comas. <https://congresoculturalcomas.wordpress.com/>

REFERENCIAS

- Rodríguez, F. (2016). Clásicos de la Arquitectura: Residencial San Felipe. [Figura]. <https://www.archdaily.pe/pe/787669/clasicos-de-arquitectura-residencial-san-felipe-enrique-ciriani-mario-bernuy-jacques-crousse-oswaldo-nunez-luis-vasquez-nikita-smirnoff>
- Carbonel, J. (2021). Estado de las áreas verdes del distrito de Comas. [Figura]. <https://acortar.link/3it9sV>
- Google Maps. (2019). Vista Aérea de Conjunto Residencial Limatambo. [Figura]. <https://www.google.com.pe/maps/@-12.1087005,-77.0046083,1129m/data=!3m1!1e3?hl=es>
- Belaúnde, F. (2014). Residencial Torres de Limatambo. [Figura]. <http://repositorio.usil.edu.pe/handle/123456789/269>
- EAD/PUCV. (2011). Clásicos de la Arquitectura: Conjunto Residencial Alcalde Méndez de Morales. [Figura]. https://www.archdaily.pe/pe/02-124627/clasicos-de-arquitectura-conjunto-residencial-alcalde-mendes-de-moraes-affonso-eduardo-reidy?ad_source=search&ad_medium=search_result_all
- Duque, K. (2011). Clásicos de la Arquitectura: Torres del parque/Rogelio Salmons. [Figura]. <https://www.archdaily.mx/mx/02-118644/clasicos-de-arquitectura-torres-del-parque-rogelio-salmons>

REFERENCIAS

- Monzón, C (2021). A 92 años del nacimiento de Rogelio Salmona, recordamos su legado en Colombia. [Figura]. <https://www.archdaily.pe/pe/796603/a-9-anos-de-la-partida-de-rogelio-salmona-recordamos-su-legado>
- Google Maps. (2019). Vista Satelital de la Urbanización Bello Horizonte. [Figura]. <https://www.google.com.pe/maps/@-11.9103373,-77.0549813,565m/data=!3m1!1e3?hl=es>
- Interboro. (2012). En detalle: Mobiliario Urbano del Proyecto LentSpace. [Figura]. <https://www.archdaily.co/co/02-157101/en-detalle-mobiliario-urbano-del-proyecto-lentspace-interboro>
- Kandalgaonkar, A. (2017) Red Planet. [Figura]. <https://www.archdaily.com/891645/red-planet-100architects>