

Universidad de Lima
Facultad de Arquitectura
Carrera de Arquitectura



RESIDENCIA UNIVERSITARIA CON SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional de Arquitecto

Proyecto de Fin de Carrera

Rodrigo Raul Contreras Romero

Código 20121642

Manuel Alejandro Ore Figueroa

Código 20101754

Asesor

Jaime Hugo Iberico Barrera

Lima – Perú
Setiembre de 2024



**UNIVERSITY RESIDENCE WITH
COMPLEMENTARY SERVICES IN THE
HISTORICAL CENTER OF LIMA**

TABLA DE CONTENIDOS

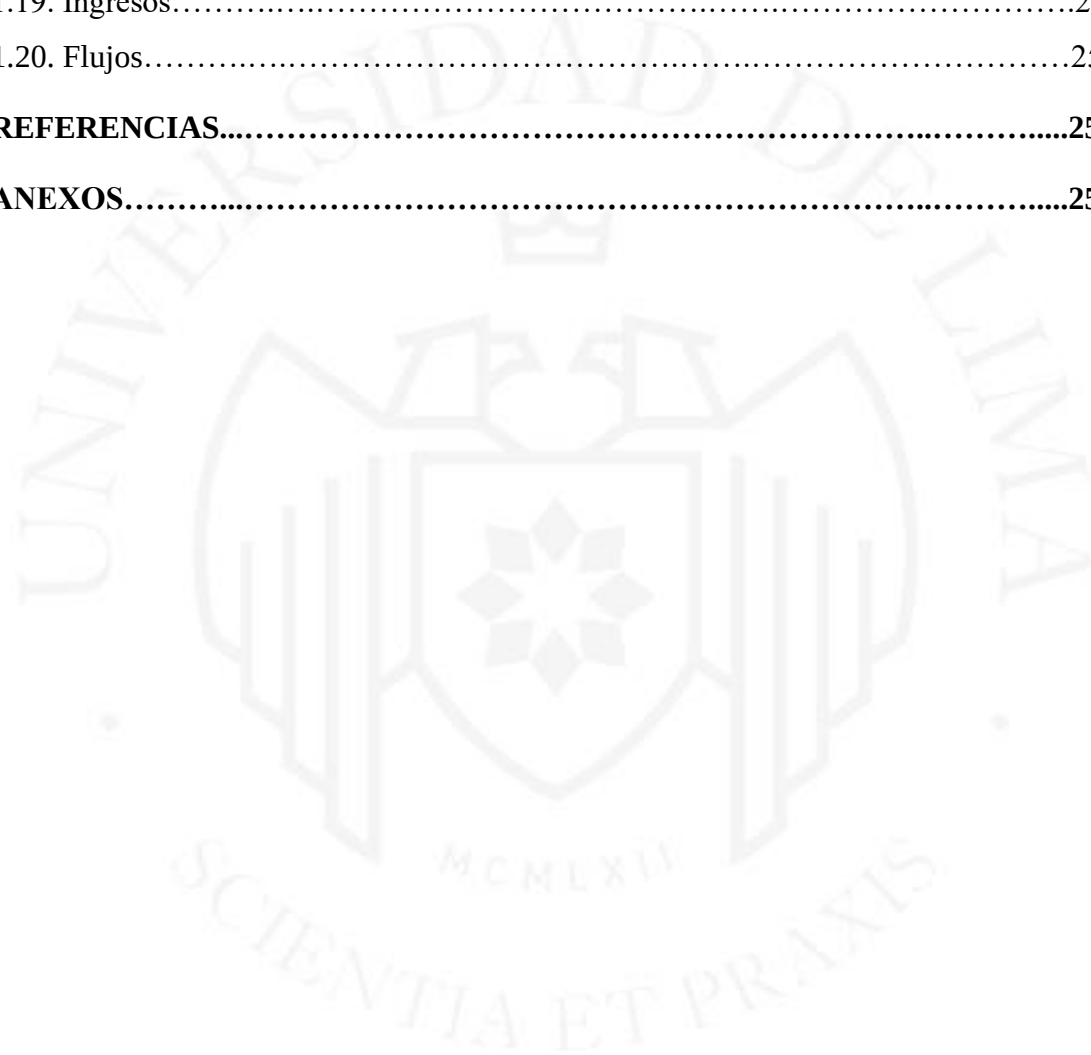
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	2
1. Generalidades.....	2
1.1. Tema.....	2
1.2. Justificación del tema.....	2
1.3. Planteamiento del problema.....	8
2. Objetivos de la investigación.....	10
2.1. Objetivo general.....	10
2.2. Objetivos específicos.....	10
3. Hipótesis de investigación.....	11
4. Alcances y limitaciones.....	11
4.1. De la investigación.....	11
4.2. Del proyecto.....	12
5. Diseño de la investigación.....	12
6. Metodología de la investigación.....	12
6.1. Forma de consulta y recopilación de información.....	12
6.2. Forma de análisis de la información	13
6.3. Forma de presentación de la información.....	13
CAPÍTULO II.....	14
1. Matriz de Consistencia Proyectual.....	14
CAPÍTULO III.....	15
1. Aproximación Histórica.....	15
1.1. Antecedentes Históricos del Lugar.....	15
1.1.1. Historia del Centro Histórico de Lima y sus Planes Urbanos.....	15
1.1.2. Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2035.....	22
1.1.3. La Inmigración y Centralización en Lima.....	24
1.2. Antecedentes Históricos del Tema.....	26
1.2.1. Origen de la Universidad.....	27

1.2.2. La Universidad en el Perú.....	29
1.2.3. Origen y Evolución de la Residencia Universitaria.....	30
1.2.4. Clasificación de las Residencias Universitarias.....	32
1.2.5. La Residencia Universitaria en el Perú.....	33
1.2.6. Línea de Tiempo.....	39
1.3. Datos actualizados del Distrito.....	40
1.3.1. Cercado de Lima.....	40
1.3.2. Centro Histórico de Lima.....	41
1.3.3. Problemática del Lugar.....	42
1.4. Conclusiones Parciales.....	43
CAPÍTULO IV.....	45
1. Aproximación Teórica.....	45
1.1. Base Teórica.....	45
1.1.1. Contextualismo.....	45
1.1.2. Nuevo Urbanismo.....	47
1.1.3. Acupuntura Urbana.....	49
1.1.4. Interacción Social en la Arquitectura.....	50
1.1.5. Permeabilidad Arquitectónica.....	51
1.2. Base Conceptual.....	53
1.2.1. Vivienda Colectiva.....	53
1.2.2. Vivienda Mínima.....	54
1.2.3. Autenticidad e Integración.....	55
1.3. Glosario de Terminología Relevante.....	57
1.4. Conclusiones Parciales.....	58
CAPÍTULO V.....	60
1. Estándares y Normas.....	60
1.1. Reglamento Nacional de Edificaciones.....	60
1.2. Neufert.....	60
1.3. Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima.....	60
CAPÍTULO VI.....	65
1. Marco Operativo.....	65
1.1. Estudio de Casos Análogos.....	65

1.1.1. The Student Hotel.....	66
1.1.2. G27 CIIE Global Institute.....	73
1.1.3. Residencia de Estudiantes Diagonal Besos	80
1.1.4. Residencia de Estudiantes Mar del Plata	87
1.2. Cuadro Comparativo.....	92
1.3. Conclusiones Parciales.....	93
CAPÍTULO VII.....	94
1. Aproximación Contextual.....	94
1.1. Análisis del Lugar.....	95
1.1.1. Mapeo de Universidades.....	95
1.1.2. Zonificación.....	96
1.1.3. Usos de Suelo.....	97
1.1.4. Categorías de Inmuebles.....	99
1.1.5. Áreas de Caracterización.....	100
1.1.6. Red de Vías y Transporte Publico.....	106
1.2. Redes de Equipamiento.....	108
1.2.1. Zonas de Recreación Publica.....	108
1.2.2. Equipamiento Comercial.....	108
1.2.3. Equipamiento Cultural.....	109
1.2.4. Equipamiento de Salud.....	109
1.3. Terreno.....	109
1.4. Análisis Contextual-Tipológico de la Zona.....	112
1.4.1. Morfología de la Trama.....	112
1.4.2. Tipología de Calles.....	113
1.4.3. Tipología de Espacios Públicos.....	114
1.4.4. Tipología de Intersección de Calles.....	115
1.4.5. Tipología de Manzanas.....	116
1.4.6. Tipología de Lotes.....	118
1.4.7. Ocupación de Lotes.....	123
1.4.8. Tipología de Paños de Fachadas.....	126
1.5. Variables del Lugar.....	127
1.5.1. Lugares de Interés.....	127

1.5.2. Alturas.....	131
1.5.3. Categorización Actual de Inmuebles.....	136
1.5.4. Usos.....	137
1.5.5. Análisis de Vías.....	138
1.5.6. Carácter de Fachadas de la Manzana.....	147
1.5.7. Disrupción del Perfil Urbano.....	149
1.5.8. Análisis de Muros Ciegos.....	152
1.5.9. Índice de Inseguridad Ciudadana en la Situación Actual de Lima.....	159
1.6.1. Evaluación de Distintos Casos en el Contexto del Proyecto.....	166
1.6.2. Ubicación de Terreno del Proyecto.....	170
1.7. Conclusiones Parciales.....	172
CAPÍTULO VIII.....	174
1. Conclusiones Finales de la Investigación.....	174
CAPÍTULO IX.....	177
1. Proyecto.....	177
1.1. Toma de partido.....	177
1.1.1. La Reinterpretación del Vacío	177
1.1.2. Permeabilidad Arquitectónica.....	182
1.1.3. Interacción Social en la Arquitectura.....	183
1.2. Estrategias proyectuales.....	183
1.2.1. Organización Espacial en Torno a Patios Interno.....	183
1.2.2. Adaptación Formal al Entorno Inmediato.....	185
1.2.3. Zócalo Comercial	187
1.2.4. Mantener el Límite de la Manzana.....	189
1.3. Prefiguración.....	190
1.4. Programa Arquitectónico.....	193
1.5. Relaciones Programáticas.....	200
1.6. Cuadro de áreas	201
1.7. Usuario del Proyecto.....	205
1.8. Cálculo de usuarios.....	206
1.9. Memoria Descriptiva.....	207
1.10. Acabados Propuesto.....	217
1.11. Fachada.....	223

1.12. Dotación de Servicios según parámetros normativos.....	224
1.13. Logotipo e Isotipo.....	228
1.14. Viabilidad.....	229
1.15. Financiamiento.....	230
1.16. Estrategias de Fortalecimiento.....	233
1.17. Imágenes del proyecto.....	235
1.18. Gastos del proyecto.....	241
1.19. Ingresos.....	249
1.20. Flujos.....	250
REFERENCIAS.....	253
ANEXOS.....	255



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1 Número de Universidades en el Perú	4
Figura 1.2 Número de Estudiantes Universitarios en el Perú	4
Figura 1.3 Número de Universidades por Departamento en el Perú	5
Figura 1.4 Población Inmigrante en Lima-Callao	6
Figura 1.5 Porcentaje de Estudiantes de Pregrado Nacidos en Otro Departamento en Lima-Callao	6
Figura 1.6 Porcentaje de Estudiantes que Culminaron Secundaria en Otro Departamento en Lima-Callao	7
Figura 1.7 Tiempo de Desplazamiento Vivienda-Centro de Estudio/Trabajo	8
Figura 3.1 Traza fundacional de Lima en 1535.....	17
Figura 3.2 Mapa de Lima en 1600.....	17
Figura 3.3 Mapa de la Muralla de Lima	18
Figura 3.4 Residencia de la Ciudad Universitaria de la UNMSM	36
Figura 3.5 Habitación de la Residencia de la Ciudad Universitaria de la UNMSM	36
Figura 3.6 Residencia Julio C. Tello de la UNMSM	37
Figura 3.7 Residencia Universitaria de la UNI “Pabellón M”	39
Figura 3.8 Residencia Universitaria de la UNI “Pabellón P”	39
Figura 3.9 Línea de Tiempo.....	40
Figura 3.10 Delimitaciones del Centro Histórico	42
Figura 6.1 Fachada de The Student Hotel en La Haya	64
Figura 6.2 Mapa de Ubicación de The Student Hotel	65
Figura 6.3 Mapa de Entorno de The Student Hotel	65
Figura 6.4 Relaciones Programáticas de The Student Hotel	66
Figura 6.5 Tipología Espacial de The Student Hotel	67
Figura 6.6 Esquema Público/Privado de The Student Hotel.....	68
Figura 6.7 Porcentaje de Área Pública/Privada de The Student Hotel	69
Figura 6.8 Área Ocupada de The Student Hotel	69
Figura 6.9 Fotos del proyecto The Student Hotel	70
Figura 6.10 Fachada de G27 CIEF Global Institute	71
Figura 6.11 Mapa de Ubicación de G27 CIEE Global Institute	72
Figura 6.12 Mapa de Entorno de G27 CIEE Global Institute	72

Figura 6.13 Relaciones Programáticas de G27 CIEE Global Institute	73
Figura 6.14 Tipología Espacial de G27 CIEE Global Institute	74
Figura 6.15 Esquema Público/Privado de G27 CIEE Global Institute	75
Figura 6.16 Porcentaje de Área Pública/Privada de G27 CIEE Global Institute	76
Figura 6.17 Área Ocupada de G27 CIEE Global Institute	76
Figura 6.18 Fotos del Proyecto G27 CIEE Global Institute	77
Figura 6.19 Fachada de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos.....	78
Figura 6.20 Mapa de Ubicación de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos	79
Figura 6.21 Mapa de Entorno de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos	79
Figura 6.22 Relaciones Programáticas de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos .	80
Figura 6.23 Tipología Espacial de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos	81
Figura 6.24 Esquema Público/Privado de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos .	82
Figura 6.25 Fotos de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos	83
Figura 6.26 Fachada de Residencia de Estudiantes Mar del Plata.....	85
Figura 6.27 Mapa de Ubicación de Residencia de Estudiantes Mar del Plata.....	86
Figura 6.28 Mapa de Entorno de Residencia de Estudiantes Mar del Plata.....	86
Figura 6.29 Relaciones Programáticas de Residencia de Estudiantes Mar del Plata	87
Figura 6.30 Tipología Espacial de Residencia de Estudiantes Mar del Plata	88
Figura 6.31 Esquema Público/Privado de Residencia de Estudiantes Mar del Plata.....	89
Figura 6.32 Fotos de Residencia de Estudiantes Mar del Plata.....	90
Figura 7.1 Mapeo de Universidades de Lima Metropolitana	92
Figura 7.2 Plano de Zonificación del Centro Histórico de Lima	95
Figura 7.3 Corredores de Uso Especializado del Centro Histórico de Lima	96
Figura 7.4 Usos de Suelo del Centro Histórico de Lima	98
Figura 7.5 Categoría de Inmuebles del Centro Histórico de Lima	99
Figura 7.6 Áreas de Caracterización del CHL	100
Figura 7.7 Mapa de Áreas de Caracterización del CHL	101
Figura 7.8 Macro-Área de Caracterización 1 del CHL	102
Figura 7.9 Macro-Área de Caracterización 2 del CHL	103
Figura 7.10 Macro-Área de Caracterización 3 del CHL	104
Figura 7.11 Macro-Área de Caracterización 4 del CHL	105
Figura 7.12 Macro-Área de Caracterización 5 del CHL	105
Figura 7.13 Mapa de Sistema de Transporte del CHL	106

Figura 7.14 Tabla de Terrenos	111
Figura 7.15 Morfología de la Trama	113
Figura 7.16 Tipología de Calles	114
Figura 7.17 Tipología de Espacios Públicos	115
Figura 7.18 Tipología de Intersección de Calles	116
Figura 7.19 Tipología de Manzanas	117
Figura 7.20 Tipología de Lotes según Área	119
Figura 7.21 Tipología de Lotes según Forma	121
Figura 7.22 Tipología de Lotes según Frentes	122
Figura 7.23 Tipología de Ocupación de Lotes	124
Figura 7.24 Plano Nolli	125
Figura 7.25 Plano Llenos y Vacíos	125
Figura 7.26 Mapa de Lugares de Interés en AC 3 del CHL	127
Figura 7.27 Parque de la Exposición	128
Figura 7.28 Museo de Arte de Lima - MALI	128
Figura 7.29 Real Plaza Centro Cívico	129
Figura 7.30 Paseo de los Héroes	130
Figura 7.31 Plaza Bolognesi	130
Figura 7.32 Alturas de Edificaciones en Entorno Elegido	135
Figura 7.33 Alturas de Edificaciones por Tipo en Entorno Elegido	136
Figura 7.34 Categoría de Inmuebles en Entorno Elegido	137
Figura 7.35 Usos en Entorno Elegido	138
Figura 7.36 Vías en Entorno Elegido	139
Figura 7.37 Movilidad Urbana en el Entorno Elegido	140
Figura 7.38 Sección Vial de la Avenida Garcilaso de la Vega	141
Figura 7.39 Sección Vial de la Avenida Paseo Colón	142
Figura 7.40 Sección Vial del Jirón Washington y Jirón Tarma.....	143
Figura 7.41 Dibujo de Percepción Visual y Escala en la Av. Garcilaso de la Vega ...	144
Figura 7.42 Dibujo de Percepción Visual y Escala en la Av. Paseo Colón	145
Figura 7.43 Dibujo de Percepción Visual y Escala en el Jr. Washington	146
Figura 7.44 Dibujo de Percepción Visual y Escala en el Jr. Tarma	147
Figura 7.45 Ubicación de Fotos de Fachadas en el Entorno Elegido	148
Figura 7.46 Compilación de Fotos de Fachadas en el Entorno Elegido	149
Figura 7.47 Ruptura del Perfil Urbano en la Avenida Garcilaso de la Vega	150

Figura 7.48 Levantamiento de las Fachadas de la Manzana.....	151
Figura 7.49 Fachada Residencial Enfrentada a Muro Ciego en el Pasaje Torres	154
Figura 7.50 Fachadas Cerradas en el Jr. Chíncha y Jr. Tarma	155
Figura 7.51 Plano de Muros Ciegos y Frentes Inactivos Alrededor del Proyecto	155
Figura 7.52 Zona Activada de Jr. Washington y Zona Desolada de Jr. Tarma	156
Figura 7.53 Plano de Flujos Peatonales Alrededor del Proyecto	157
Figura 7.54 Plano de Delitos Denunciados Alrededor del Proyecto.....	158
Figura 7.55 Plano de Ubicación de Zonas de Prostitución y Consumo de Drogas.....	159
Figura 7.56 Estadísticas de ¿Cuáles cree que son los 3 problemas más importantes que afectan la calidad de vida en la ciudad?.....	160
Figura 7.57 Estadísticas Integradas Hechos Contra el Patrimonio 2020	161
Figura 7.58 Zonas del Cercado de Lima	161
Figura 7.59 Estadísticas Integradas Hechos Contra el Patrimonio por Zonas 2020	162
Figura 7.60 Cuadro Resumen de Denuncias Registradas de las 10 Comisarias de Lima Cercado 2016-2021	162
Figura 7.61 Incidencias de la CPNP Alfonso Ugarte (2016-2021)	164
Figura 7.62 Fotografía del Jirón Huancayo	167
Figura 7.63 Fotografía del Jirón Tarma	167
Figura 7.64 Fotografía de Muro Ciego de la Avenida Guzmán Blanco	168
Figura 7.65 Fotografía de Fachada Inactiva en el Jirón Tarma	169
Figura 7.66 Fotografía de la Avenida Garcilaso de la Vega	169
Figura 7.67 Fotografía de Fachada Residencial Frente a Muro Ciego en Psje Torres .	170
Figura 7.68 Ubicación del Terreno del Proyecto	171
Figura 9.1 Plano Nolli de la Zona donde se Encuentra el Proyecto	176
Figura 9.2 Diagrama del Vacío	178
Figura 9.3 Patio Principal de la Casa Riva Agüero en Lima	179
Figura 9.4 Plano de Casona de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos	180
Figura 9.5 Plano de Primer Nivel del MALI o Palacio de la Exposición	181
Figura 9.6 Diagrama de Patio del Proyecto	185
Figura 9.7 Fachadas Vecinas del Proyecto.....	187
Figura 9.8 Diagrama de Escalonamiento	187
Figura 9.9 Diagrama de Zócalo Comercial	189
Figura 9.10 Diagrama de Estrategia de Limite Manzana	189
Figura 9.11 Prefiguración de Proyecto – Paso 1	190

Figura 9.12 Prefiguración de Proyecto – Paso 2	191
Figura 9.13 Prefiguración de Proyecto – Paso 3	192
Figura 9.14 Cortes del Proyecto – Diagrama de Usos	194
Figura 9.15 Grafico de Relaciones Programáticas del Proyecto	200
Figura 9.16 Cuadro de Áreas del Proyecto	201
Figura 9.17 Cuadro de Cálculo de Usuarios del Proyecto	206
Figura 9.18 Planta Sótano	208
Figura 9.19 Planta Nivel 1	210
Figura 9.20 Planta Nivel 1.5	211
Figura 9.21Planta Nivel 2	212
Figura 9.22 Planta Nivel 3	213
Figura 9.23 Planta Nivel 4	214
Figura 9.24 Planta Nivel 5	215
Figura 9.25 Planta Nivel 6	216
Figura 9.26 Tablas de Acabados Propuestos	219
Figura 9.27 Corte Isométrico de Paneles en Fachada	223
Figura 9.28 Elevación de Paneles en Fachada	224
Figura 9.29 Logotipo e Isotipo del Proyecto	228
Figura 9.30 Fachada en Esquina del Cruce de Jr. Washington con Jr. Tarma	235
Figura 9.31 Fachada en Av. Garcilaso de la Vega	235
Figura 9.32 Vista Aérea del Proyecto	236
Figura 9.33 Patio Central del Proyecto	236
Figura 9.34 Fachada Interna del Proyecto	237
Figura 9.35 Terraza 1 del Proyecto	238
Figura 9.36 Terraza 2 del Proyecto	238
Figura 9.37 Recepción de las Habitaciones del Proyecto	239
Figura 9.38 Habitaciones del Proyecto	239
Figura 9.39 Gimnasio	240
Figura 9.40 Cafetería	240

RESUMEN

Uno de los factores que más influyen en el progreso de las personas y sociedades es la educación. La educación superior es clave para el desarrollo del país. En Perú, el 40% de las universidades se concentran solo en Lima, lo que obliga a muchos jóvenes de distintas regiones a trasladarse a la capital. Sin embargo, de las 57 universidades presentes, solo 2 cuentan con residencias universitarias, número insuficientes para satisfacer la alta demanda de alojamiento estudiantil. Esta situación es especialmente difícil para los estudiantes que ya enfrentan el desafío de vivir lejos de sus familias y que no cuentan con los recursos suficientes para encontrar alojamiento accesible, lo que aumenta sus probabilidades de deserción.

En respuesta a ello nace NODOS, un proyecto de residencia universitaria en el Centro Histórico de Lima que busca abordar esta carencia proporcionando un entorno adecuado y los recursos necesarios para los estudiantes. NODOS no solo ofrece alojamiento, sino también espacios complementarios que apoyan el desarrollo académico y social de los estudiantes. El Centro Histórico de Lima, de gran importancia histórica y turística, ha sufrido deterioro, inseguridad y una disminución en su atractivo. La revitalización de esta área es fundamental, y el proyecto se plantea como una intervención para mejorar las condiciones actuales y fomentar la conservación del patrimonio.

NODOS se propone ser un corazón urbano, combinando servicios académicos y sociales que beneficiarán tanto a los estudiantes como a la comunidad local. La proximidad a varias universidades y la mejora en la infraestructura contribuirán al desarrollo educativo y urbano. Este enfoque no solo atenderá las necesidades de los estudiantes, sino que también promoverá la revitalización del Centro Histórico de Lima, mejorando la calidad de vida y el atractivo de esta zona emblemática de la ciudad. Se espera que el proyecto sirva como un modelo replicable en otras partes de la ciudad.

Palabras clave: Residencia Universitaria, Centro Histórico, Revitalización Urbana, Vivienda Colectiva, Arquitectura Educacional

ABSTRACT

One of the most influential factors in the progress of individuals and societies is education. Higher education is the key to the development of the country. In Peru, many young people from different regions are forced to move to the capital, as 40% of universities are located in Lima alone. However, only 2 of the 57 universities have university residences, which is insufficient to meet the high demand for student accommodation. This situation is particularly difficult for students who already face the challenge of living away from their families and who do not have sufficient resources to find affordable accommodation, increasing their chances of dropping out.

In light of the above, NODOS was born. It is a university residence project in the Historic Center of Lima that aims to fill this gap by providing students with an appropriate environment and the necessary resources. NODOS not only offers accommodation, but also complementary spaces that support the academic and social development of students. Despite its great historical and tourist importance, the Historic Center of Lima has suffered from deterioration, unsafety and a loss of attractiveness. The revitalization of this area is of paramount importance. Therefore, this project aims to improve the current conditions and promote heritage conservation.

NODOS seeks to establish itself as an urban hub, merging academic and social services for the benefit of both students and the local community. Educational and urban development will benefit from the proximity of several universities and improved infrastructure. This approach will not only meet the needs of the students but also contribute to the revitalization of the Historic Center of Lima, thereby improving the quality of life and enhancing the attractiveness of this emblematic area of the city. The project is expected to serve as a replicable model for other parts of the city.

Keywords: University Residence, Historic Center, Urban Revitalization, Collective Housing, Educational Architecture

INTRODUCCIÓN

Uno de los factores que más influyen en el progreso y el avance de las personas y sociedades es la educación. Actualmente, la educación superior constituye uno de las herramientas principales para asegurar el desarrollo del país. Desde que se originaron las primeras universidades en la Edad Media, los jóvenes se desplazaban largas distancias para adquirir conocimientos en estos centros de educación que, en aquella época, eran escasos. Debido a esto era necesario encontrar alojamiento en donde los estudiantes residan durante su formación.

En el Perú, más de la tercera parte de las universidades del país se concentran en su capital, Lima. Además de la desigual oferta educativa en el territorio nacional, las universidades de mayor prestigio también se encuentran ubicadas en la capital. Esto ha tenido como consecuencia que varios jóvenes consideren necesario desplazarse de distintas regiones del país hacia la capital para realizar su formación universitaria. A diferencia de como se viene dando en Europa o Estado Unidos, el Perú casi no cuenta con residencias universitarias que brinden alojamiento, ambientes y recursos adecuados para estudiantes que las requieran durante su etapa universitaria. Teniendo en cuenta que en Lima sólo existen 4 residencias universitarias con instalaciones básicas destinadas a alumnos de 2 universidades y que actualmente hay 57 universidades en la ciudad, es claro que hay una demanda que no está siendo cubierta y que la oferta existente no es la mejor.

El proyecto se ubica en el Centro Histórico de Lima que es considerado un lugar de gran importancia histórica y turística, además de ser céntrico y presentar varias universidades cercanas a la zona. Sin embargo, durante las últimas décadas el Centro Histórico se ha ido deteriorando, mostrando un mal estado de conservación, contaminación, inseguridad que traen como consecuencia un descenso de su población y atractivo turístico e histórico. Es por esto que el proyecto de residencia universitaria se plantea como un ejemplo de intervención puntual para la revitalización y conservación del Centro Histórico tomando en cuenta los puntos débiles del lugar. Al mismo tiempo, los ambientes que dispondrá y su ubicación cercana a las universidades beneficiará a los estudiantes usuarios del proyecto y su programa mixto de carácter comercial beneficiará tanto a estudiantes como a la población de la zona.

CAPÍTULO I

1. Generalidades

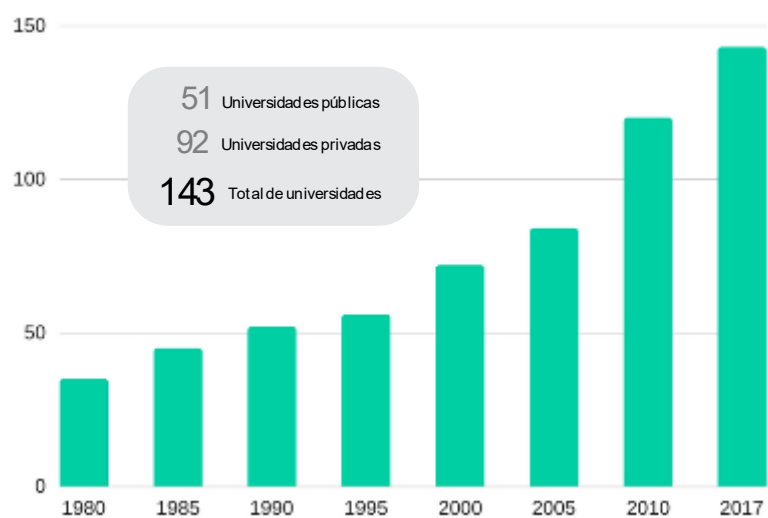
1.1 Tema

El tema elegido para esta investigación es el diseño de una residencia universitaria ubicada en el Centro Histórico de Lima que brinde alojamiento temporal a un sector de la población universitaria de Lima Metropolitana que realice sus estudios en alguna institución perteneciente a la diversidad de universidades ubicadas en la zona. El proyecto explora un tipo de infraestructura poco desarrollada en el país y su diseño busca potenciar el desarrollo académico, social y personal de los estudiantes mediante la creación de espacios adecuados a sus necesidades. La propuesta se integra a la ciudad y al contexto histórico teniendo en cuenta el ambiente urbano monumental en el cual se emplaza. Su programa mixto cuenta con servicios complementarios de uso para los residentes y habitantes de la zona controlando los distintos niveles de privacidad y accesibilidad.

1.2 Justificación

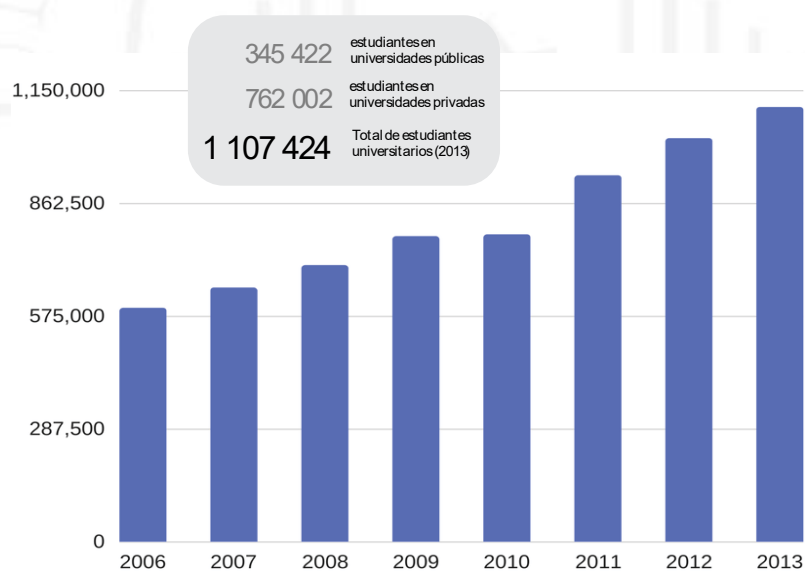
Durante las últimas tres décadas la cantidad de universidades en el Perú ha crecido de manera exponencial. Actualmente, a nivel nacional existen un total de 143 universidades, 51 públicas y 92 privadas (Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria [SUNEDU], 2017), duplicando así el número de universidades existentes en el año 2000 (Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI], 2017). Esto, a su vez, significa un crecimiento de la población universitaria la cual en el año 2013 llegó a los 1,107,424 estudiantes matriculados siendo este crecimiento notablemente mayor al de la poblacional del país con una tasa interanual de 6,2% para estudiantes de pregrado y 12,4% de postgrado. (INEI, 2011)

Figura 1.1: Número de Universidades en el Perú



Fuente: SUNEDU – INEI, Censo Nacional Universitario 2010
Elaboración propia

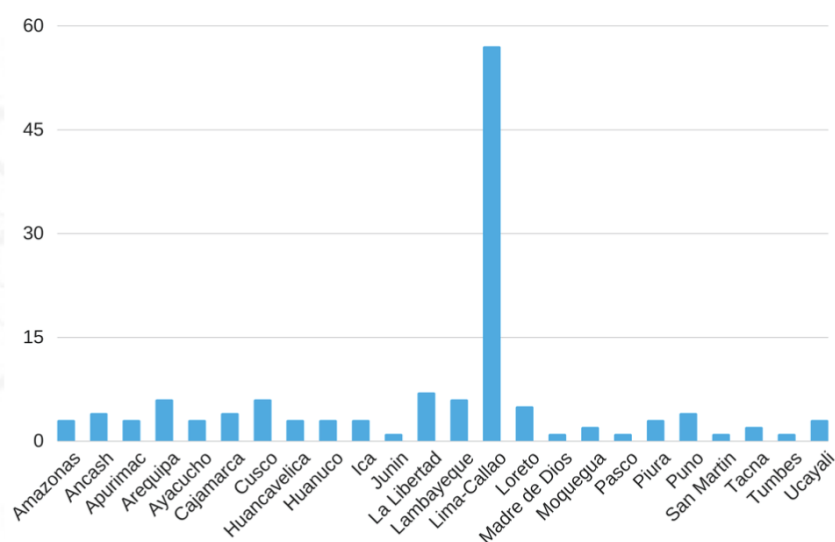
Figura 1.2: Número de Estudiantes Universitarios en el Perú



Fuente: INEI, Censo Nacional Universitario 2010
Elaboración propia

A pesar del incremento de la oferta educativa, en el Perú existe el problema de la centralización. En el ámbito educativo, de las 143 universidades a nivel nacional, 57 están ubicadas en la capital siendo el 39.8% del total de estas instituciones. Incluso dentro de Lima Metropolitana la mayoría de las universidades se encuentran ubicadas en la zona de Lima Centro (Antigua/Moderna) a diferencia de Lima Norte, Este y Sur que son zonas de mayor extensión. En cuanto a la calidad educativa, teniendo en cuenta distintos rankings realizados en los últimos años (SIR-2017, Webometric-CSIC, QS, 4icu), las universidades mejores posicionadas del Perú suelen estar en Lima.

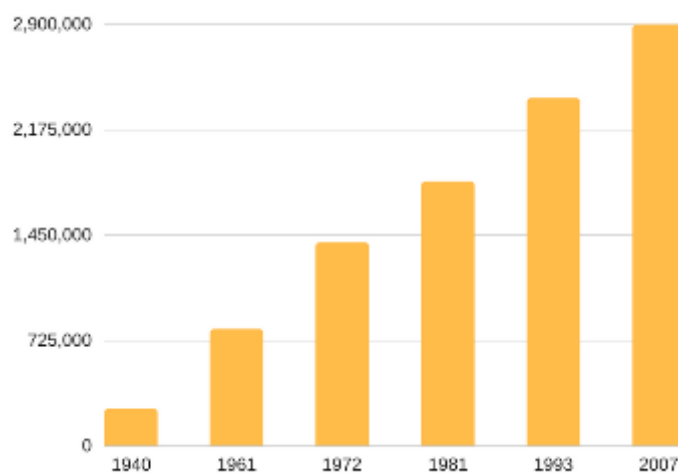
Figura 1.3: Número de Universidades por Departamento en el Perú



Fuente: SUNEDU - Elaboración propia

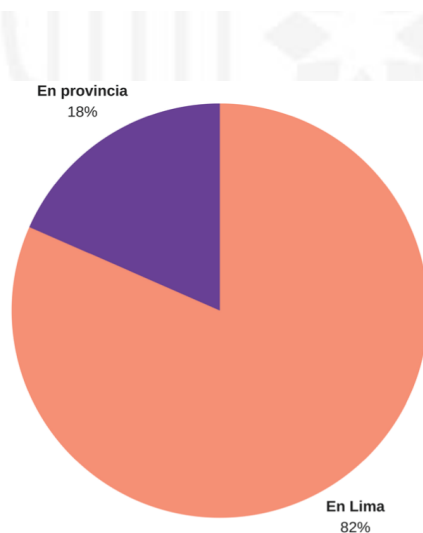
Como consecuencia, la población inmigrante en Lima-Callao aumenta cada año debido a personas o familias que se trasladan a la capital en busca de mejores oportunidades laborales y educativas. En el 2010 se registró que, de los 782,970 estudiantes de pregrado en el Perú, 312,409 estudiaban en Lima lo que equivale a un 39.9%. De este número, 10.5% (32,808) eran estudiantes nacidos en otro departamento y 18.4% (54,483) eran estudiantes que culminaron sus estudios secundarios en otro departamento (II Censo Nacional Universitario, 2010). Es considerable el número de jóvenes que migran a la capital para realizar sus estudios universitarios y uno de sus mayores obstáculos es encontrar alojamiento accesible, adecuado a sus necesidades y cerca de su centro de estudio.

Figura 1.4: Población Inmigrante en Lima-Callao



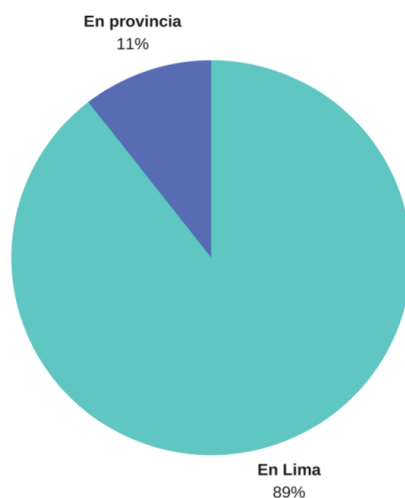
Fuente: INEI, Censos Nacionales de Población y Vivienda
Elaboración propia

Figura 1.5: Porcentaje de estudiantes de pregrado nacidos en otro departamento en Lima-Callao



Fuente: INEI, Censos Nacionales de Población y Vivienda
Elaboración propia

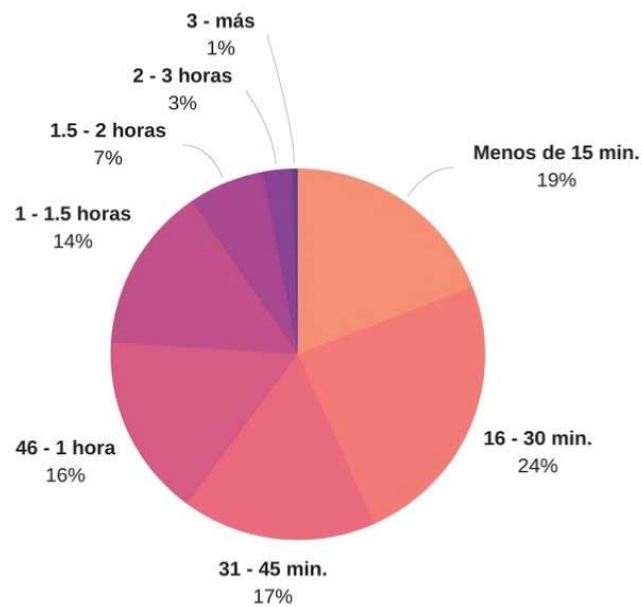
Figura 1.6: Porcentaje de estudiantes que culminaron secundaria en otro departamento en Lima-Callao



Fuente: INEI, Censos Nacionales de Población y Vivienda
Elaboración propia

La lejanía de la vivienda al centro de estudio vendría a ser otro problema en una ciudad como Lima que presenta congestión vehicular y predominan los sistemas de transporte público informal que son deficientes. El tiempo de desplazamiento vivienda – centro de estudio/ trabajo en Lima es de más de 1 hora para el 24% de la población (Lima Cómo Vamos, 2016) lo cual equivale a más de 2 horas diarias en este trayecto de ida y vuelta, tiempo y dinero gastado en transporte que podría ser utilizado de manera más eficiente en otras actividades que mejoren la calidad de vida de la persona. Según el II Censo Nacional Universitario, un 10.5% de la población de alumnos de pre grado consideró la cercanía a su domicilio como el aspecto principal que influyó al elegir su universidad.

Figura 1.7: Tiempo de desplazamiento vivienda-centro de estudio/trabajo



Fuente: INEI, Lima Como Vamos 2016
Elaboración propia

La relevancia del proyecto se basa en satisfacer parte de la demanda de alojamiento para estudiantes universitarios en Lima a través de una residencia universitaria que mejorará la productividad y calidad de vida de los estudiantes mediante la implementación de ambientes óptimos de estudio, descanso, socialización y recreación, con servicios que complementen las necesidades de los alumnos para facilitar su adaptación a este estilo de vida de mayor independencia. Se ha decidido que, para llegar a un mayor número de usuarios, la residencia universitaria será de tipo independiente, es decir, que no esté vinculada a una universidad específica y permita alojar estudiantes de distintas universidades. A su vez, el proyecto reducirá el tiempo de desplazamiento entre vivienda y universidad ya que estará ubicado en una zona céntrica de la ciudad y conectado al sistema de transporte público existente. Por último, permitirá desarrollar un sentido de comunidad fuera de la universidad promoviendo las relaciones interpersonales, interacción, integración y sentido de pertenencia de los estudiantes mediante el diseño de áreas comunes de convivencia y espacios públicos donde los estudiantes tengan la oportunidad de relacionarse con personas de su edad facilitando su adaptación a esta nueva experiencia y lugar, especialmente a estudiantes que vengan del interior del país y no estén familiarizados con una ciudad grande como Lima.

Teniendo en cuenta la concentración de la demanda y la importancia de la ubicación de este tipo de infraestructura, una nueva residencia universitaria no es suficiente para Lima por lo que este proyecto se enfocará en una zona específica y estratégica de la ciudad y servirá como modelo para replicar en otras zonas que lo requieran.

En este caso se eligió el Centro Histórico por la concentración de universidades que presenta de manera próxima, así como el equipamiento existente y su conectividad con el resto de la ciudad. Se ve en el proyecto una oportunidad para reactivar y repoblar el Centro con población joven que habite y se adapte a la zona, en contraste con la población flotante que ahora predomina; del mismo modo, servir como ejemplo de proyectos que puedan ayudar a recuperar y revalorizar el Centro Histórico donde hasta el momento los planes para su conservación no han sido suficientes.

1.3 Planteamiento del Problema

En cuanto al tema o tipo de proyecto se tiene lo siguiente:

En resumen, los problemas que se presentan son la limitada e inadecuada oferta de hospedaje para estudiantes universitarios que deciden realizar su formación académica en Lima y, por otro lado, los largos tiempos de desplazamiento que realizan gran número de estudiantes en la ciudad para trasladarse de su vivienda a la universidad y viceversa lo cual puede considerarse una consecuencia de la primera problemática mencionada. Solamente 2 universidades en Lima cuentan con residencias universitarias (la Universidad Nacional Mayor de San Marcos y la Universidad Nacional de Ingeniería) que son para uso exclusivo de sus alumnos y que albergan un aproximado de 505 y 96 alumnos respectivamente (Vargas, 2013). La oferta restante de alojamiento consta de viviendas o departamentos adaptados para el alquiler de un reducido número de habitaciones individuales para estudiantes en donde no se suele contar con el equipamiento adecuado para cubrir sus necesidades de manera eficiente y donde el usuario se puede sentir aislado e inseguro por el tipo de servicio. En cuanto al segundo punto, la congestión vehicular existente en Lima hace que los tiempos de desplazamiento de vivienda al centro de estudios sean extensos y la productividad de estos alumnos se vea perjudicada, por lo que vivir cerca es considerado una ventaja y comodidad. En otros países este problema es solucionado con distintas opciones de alojamiento siendo el más

común la residencia universitaria. Si bien se tratan de contextos completamente distintos habría que cuestionar el por qué no se ha seguido desarrollando este tipo de infraestructura en la ciudad para diseñar una propuesta funcional a la realidad.

En cuanto al lugar de estudio se aprecia:

Durante las últimas décadas el Centro de Lima ha atravesado un periodo de deterioro, crecimiento caótico y tugurización que se ha ido agravando. La zona ha llegado a tener una reputación de estar mal conservada, con alta contaminación ambiental y sonora producto del comercio y congestión vehicular, inseguridad y delincuencia, y obras nuevas que no toman en cuenta y perjudican el ambiente urbano monumental del lugar. Esto ha conllevado a que la población permanente actual del Centro Histórico se haya reducido gradualmente en los últimos años y que haya perdido ese protagonismo de lugar turístico contra otros distritos como Miraflores, Barranco y San Isidro, pasando a ser un lugar de paso más que un lugar de permanencia para locales y turistas. Según datos mostrados en el Plan Maestro del Centro Histórico, el 21% de los inmuebles presentan un estado de conservación entre malo y muy malo. Así mismo, en el documento se muestra la reducción de la población a través de los últimos censos realizados donde el Centro Histórico pasó de tener una población de 147,126 habitantes en el 2007 a 125,265 en el 2010. En datos más recientes, el distrito de Lima pasó de tener 342,476 habitantes en el 2000 a 271,814 en el año 2015, confirmando el descenso de la población del lugar lo cual sumada a alta tasa de delincuencia presente en la zona agrava la percepción de inseguridad en el lugar puesto que conlleva a la inactividad de las calles a ciertas horas.

¿Puede una residencia universitaria independiente ubicada en el Centro Histórico de Lima atender la demanda residencial y mejorar la calidad de vida de una parte de la población universitaria de Lima y al mismo tiempo ayudar a la revitalización y conservación de la zona?

2. Objetivos de la investigación

2.1 Objetivo general

Desarrollar el proyecto de una residencia universitaria independiente (que no esté vinculada a una universidad específica y permita alojar estudiantes de diferentes universidades) con servicios complementarios en el Centro Histórico de Lima, que reduzca los tiempos de desplazamiento de los estudiantes y brinde alojamiento temporal óptimo con espacios de estudio, socialización y recreación a alumnos pertenecientes a universidades de la zona y distritos adyacentes. Al mismo tiempo, mediante el proyecto mencionado, ayudar a revitalizar y reactivar el Centro Histórico de Lima planteando un uso mixto que beneficiará no solo a los usuarios sino a los habitantes de la zona elegida.

2.2 Objetivos específicos

- Diseñar un modelo de servicio residencial universitario temporal que pueda replicarse para la atención de la demanda de residencia de la población universitaria existente en la zona seleccionada.
- Diseñar y ejecutar un modelo de análisis del entorno urbano arquitectónico que permita reconocer y recuperar evidencias de la valoración social, económica y cultural de la zona y aplicarlo a la definición de un proyecto adecuado a un entorno histórico monumental.
- Conocer el origen y situación actual de las residencias universitarias en el mundo, así como en el Perú para poder comparar y entender la razón de sus diferencias y variaciones en ambos contextos.
- Identificar teorías y conceptos que sean aplicables al proyecto de acuerdo a diferentes aspectos de diseño y su relación con el lugar.
- Seleccionar estándares arquitectónicos de vivienda y hospedaje que sirvan de base para el desarrollo del proyecto.
- Estudiar proyectos de residencia universitaria y las distintas tipologías existentes con programas y estrategias similares al proyecto que se planea realizar, al igual que su relación con el lugar y conexión.

- Analizar Lima Metropolitana para identificar la zona de emplazamiento más adecuada y luego, realizar un análisis en una escala zonal para identificar la ubicación más adecuada para el terreno del proyecto

3. Supuesto Básico de Investigación – Hipótesis de Investigación

Si proponemos una residencia universitaria que ofrezca una infraestructura adecuada para los estudiantes y satisfaga los requerimientos contextuales del sector del Centro Histórico donde se emplace mejorará la producción, rendimiento y calidad de vida de los estudiantes universitarios que residan en ella, a partir de la reducción de tiempos y costos de recorrido respecto a sus respectivas sedes universitarias y su adaptación al lugar. Asimismo, se revalorizará en términos de uso y significado económico, social, estético y cultural al entorno circundante.

4. Alcances y limitaciones

4.1 De la investigación

Alcances: La presente investigación se realizará con información referencial de residencias universitarias ya existentes nacionales y, sobre todo, internacionales. Se tendrán en cuenta estudios previos que ayuden a entender el impacto de este tipo de infraestructura en los usuarios y a cómo lograr un diseño óptimo en cuanto a su comodidad, interacción social y privacidad. Se analizará la zona de estudio en distintas escalas para comprender las ventajas que presentarían para los usuarios, así como sus debilidades con el fin de mejorar tales aspectos mediante el proyecto planteado.

Limitaciones: Los referentes de residencias universitarias nacionales son limitados por lo que se tendrán que adaptar los conocimientos adquiridos de referentes internacionales al contexto educativo y social peruano con el fin de lograr un proyecto apropiado y funcional. El Centro Histórico de Lima es un área que abarca partes de varios distritos y que posee gran cantidad de años de antigüedad y ha pasado por numerosos cambios a través del tiempo, por lo que obtener información específica de ciertos orígenes o datos históricos e incluso datos actuales es complicado. Por eso, se utilizarán los últimos datos encontrados y se evitará asumir información que no sea confirmada. El área de gestión y gastos de la investigación se tocará de manera superficial.

4.2 Del proyecto

Alcances: El proyecto planea satisfacer parte de la demanda de alojamiento para estudiantes existentes en la ciudad de Lima a través de una residencia universitaria, enfocándose en una zona específica de la ciudad y teniendo en cuenta un mapeo de universidades y vías. Además, el proyecto se integra a la ciudad mediante un zócalo de servicios complementarios de uso público sin perjudicar la privacidad de la residencia. El proyecto se desarrolla a nivel de anteproyecto con respecto a los planos de arquitectura, los planos de especialidades se presentan de manera esquemática (eléctricas, sanitarias) compatibilizados con arquitectura y se presenta vistas 3D del proyecto.

Limitaciones: Debido a la alta demanda de alojamiento para universitarios y la importancia en su ubicación un solo proyecto de residencia universitaria en la ciudad de Lima sería insuficiente; por lo que este proyecto se concentrará en una zona específica de la ciudad y en la atención a un porcentaje de los estudiantes de la diversidad de universidades cercanas identificadas.

5. Diseño de la investigación

La siguiente investigación es de tipo descriptiva debido a que se realizarán comparaciones entre distintos proyectos de residencia universitaria, para poder identificar las características y conceptos más importantes. Por otra parte, es de tipo aplicada porque se utilizarán los conceptos estudiados para el diseño de una residencia universitaria que satisfaga las necesidades de los usuarios y supere su situación de vivienda actual.

6. Metodología de la investigación

6.1 Formas de consulta y recopilación de la información

El método de recopilación de información se realizará mediante técnicas de investigación de campo y documental.

La información de campo se obtendrá a través de recorridos extensivos por las posibles zonas de interés para contrastar y precisar la información documentaria, fotográfica y planimétrica existente. Se complementará con entrevistas personales a personas expertas en el tema de estudio.

La información documental son las fuentes de otros autores que han tratado sobre temas afines y sobre la zona preliminar de estudio. Se revisarán tesis, libros, publicaciones académicas, revistas, periódicos, blogs, documentos gráficos, entre otros.

6.2 Formas de análisis de la información

Para los datos de carácter cuantitativo, la forma del análisis de la información será mediante gráficos de sectores y barras en los que puedan compararse picos y eventos dominantes o frecuentes respecto a hechos aislados o de escasa aparición.

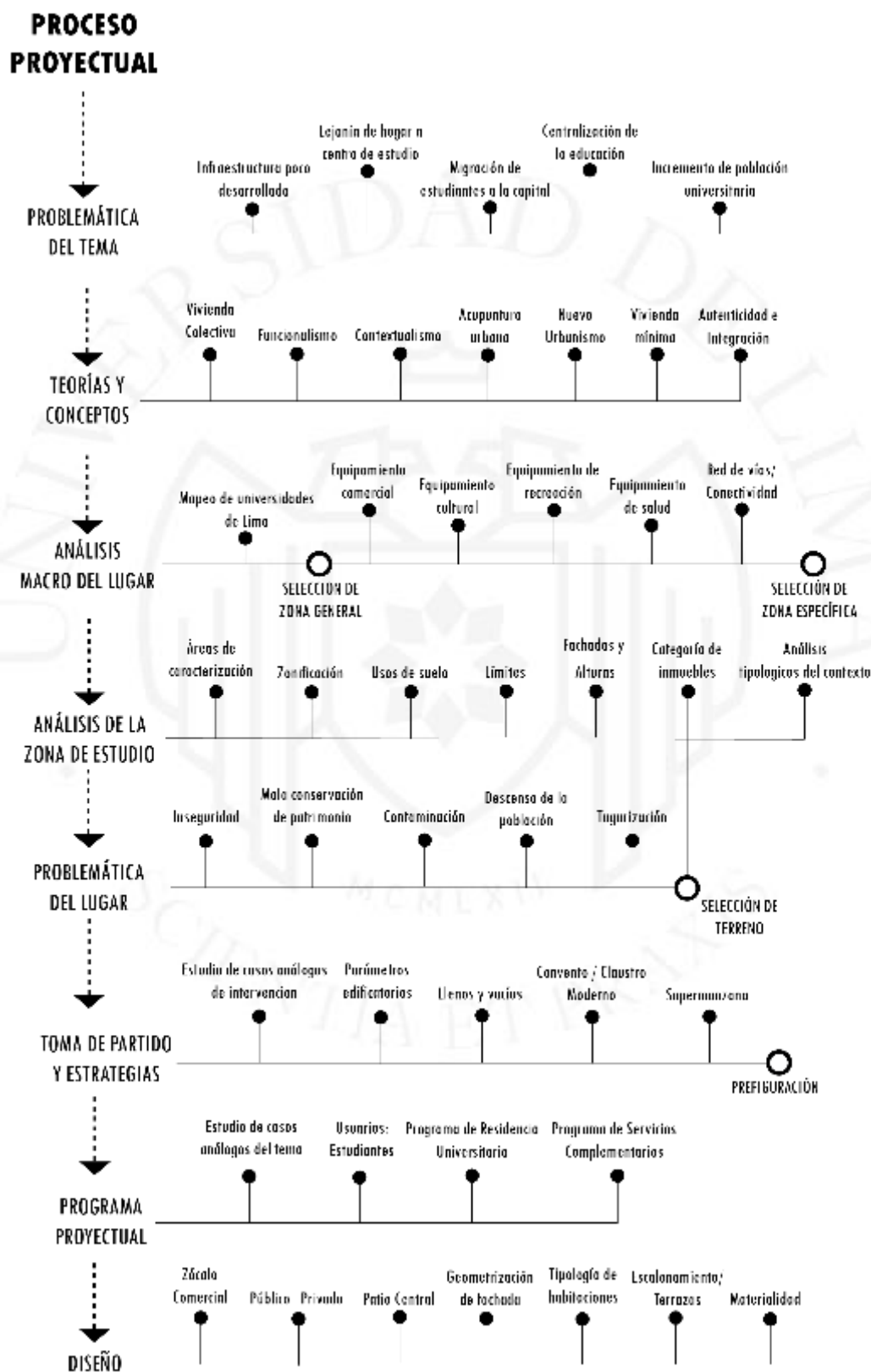
Para los datos de carácter cualitativo se utilizarán fichas de contenido, mapas conceptuales, cuadros comparativos y descripciones.

6.3 Formas de presentación de la información

La información se presentará en una monografía que tendrá las siguientes partes principales: Tabla de Contenido, Introducción, Generalidades, Matriz de Consistencia Proyectual, Aproximación Histórica, Aproximación Teórica, Estándares y Normas, Marco Operativo, Aproximación Contextual, Conclusiones Finales, Proyecto, Referencias, Bibliografía y Anexos y se utilizará el estilo de citación APA para esta investigación.

CAPÍTULO II

1. Matriz de Consistencia Proyectoal



CAPÍTULO III

1. Aproximación Histórica

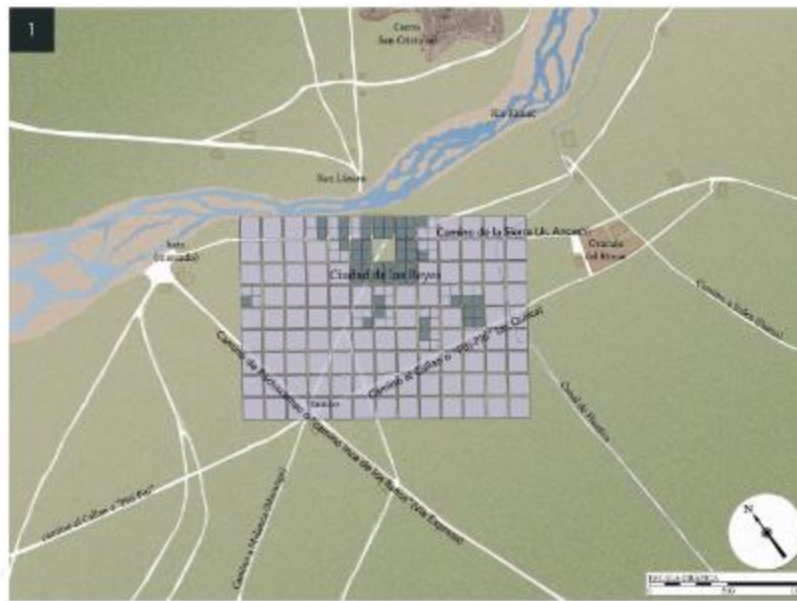
1.1 Antecedentes Históricos del Lugar

Para entender la situación actual del lugar y zona a trabajar se ha considerado pertinente estudiar de manera general cómo se ha desarrollado la ciudad de Lima desde sus inicios a través de su historia y planes urbanos. De igual manera, se mencionarán hechos relevantes como la inmigración y cómo esta afectó la situación demográfica y espacial de la ciudad, factores que influyen en la problemática actual de Lima.

1.1.1 Historia del Centro Histórico de Lima y sus Planes Urbanos

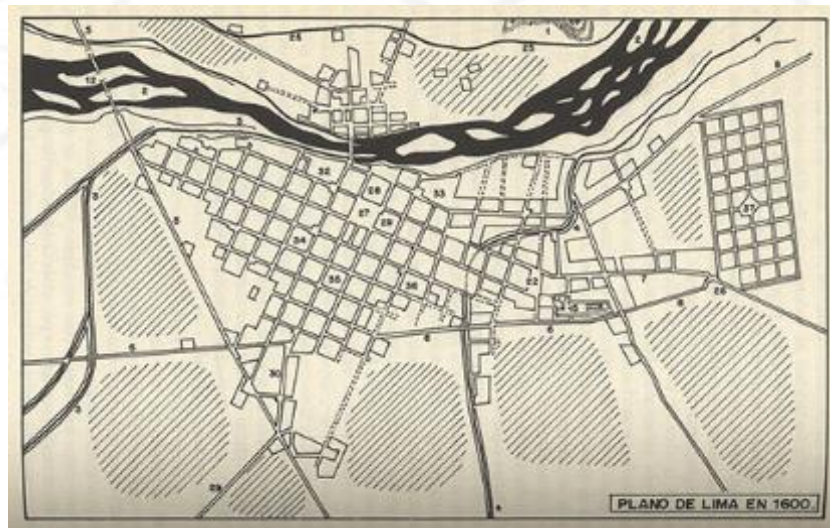
La ciudad de Lima fue fundada por Francisco Pizarro el 18 de enero de 1535 en el valle del río Rímac bajo el Imperio español, siendo nombrada la capital del virreinato del Perú. Se eligió este territorio debido a que el valle era extenso, fértil, presentaba un buen clima y se encontraba en proximidad con el mar. En este plan fundacional se plasmó la primera trama urbana de la ciudad con el denominado “Damero de Pizarro” teniendo como núcleo lo que se conoce ahora como la Plaza de Armas del Centro Histórico de la ciudad. La ciudad se implantó sobre un pequeño asentamiento prehispánico, lo cual influyó en la ubicación excéntrica de la plaza. Encima se trazaron 117 cuadras distribuidas a manera de cuadrícula en un rectángulo de 13 x 9 manzanas de aproximadamente 125 metros por lado, cada uno dividida en 4 solares que dividirían el terreno en propiedades para los futuros habitantes y órdenes religiosas, aunque la primera lotización se limitó a las 30 manzanas alrededor de la plaza. Las calles eran anchas y rectas, orientadas del sureste al noroeste teniendo en cuenta el asoleamiento y la dirección del viento. Las irregularidades que se presentarían en la trama del trazado original cuadriculado se deben a su adaptación a elementos preexistentes en el lugar como los caminos incas y canales de regadío creados por las poblaciones nativas. Además del núcleo fundacional de la ciudad, existieron otras dos zonas urbanas que, fundadas en época posterior, se fusionaron con ella. Éstas son el barrio de San Lázaro, ubicado en el lado norte del río Rímac, y la reducción indígena de Santiago del Cercado ubicado al este de la ciudad. (Municipalidad Metropolitana de Lima [MML], 2014)

Figura 3.1: Traza Fundacional de Lima en el año 1535



Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico al 2035

Figura 3.2: Mapa de Lima en el año 1600



Fuente: Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes

Durante la segunda mitad del siglo XVII, entre los años 1684 a 1687, con el fin de proteger a la ciudad de invasiones piratas se gestionó y construyó la Muralla de Lima por orden del virrey Melchor de Navarra y Rocafull. La ciudad de Lima se había convertido en la más codiciada del Pacífico y la población temía ser asaltada y despojada de sus riquezas. Este costoso proyecto consistió en muros de entre 5 y 6 metros de alto con 34 baluartes o bastiones y con varias puertas de acceso que encerraban gran parte de la ciudad salvo un tramo que colindaba con el río Rímac. El área encerrada por la muralla

terminó siendo mayor al planteado en un inicio incluyendo parte de Santiago del Cercado dejando una franja libre entre el área ya urbanizada y el límite de la muralla destinada para la agricultura y luego para la expansión de la ciudad. A pesar de esto, la fortaleza limitaría la expansión de la ciudad hasta la fecha de su demolición dos siglos después. (Burneo, 2017)

Figura 3.3: Mapa de la Muralla de Lima



Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico al 2035

En 1687 también se registraron una serie de fuertes sismos que destruyeron una gran parte de la ciudad y del cual tardó varias décadas en recuperarse. El siguiente terremoto registrado ocurrió el 28 de octubre de 1746, dejando la ciudad en ruinas lo cual dio lugar a un lento proceso de reconstrucción y donde se aprovechó para modernizarla. La ciudad conservó la traza urbana de sus calles y plazas en su reconstrucción y se dio especial importancia a la recuperación y el mantenimiento de los espacios públicos de recreación, así como a la construcción de nuevos paseos y alamedas (MML, 2014). Ambas catástrofes causaron el fallecimiento de gran parte de la población y contuvieron el crecimiento y la expansión urbana y demográfica de Lima por un tiempo prolongado.

El segundo plan urbano significativo del cual se tiene información se dio en 1872 con el plan regulador conocido como Sada-Meiggs que se basó en la demolición de las murallas por orden del presidente José Balta, que habían sido construidas alrededor de Lima durante los años 1685 y 1687, debido a la necesidad de expandir y modernizar la

ciudad como consecuencia del crecimiento de la población que bordeaba los 100 000 habitantes. El área urbanizable al interior de la muralla se fue ocupando gradualmente hasta finales del siglo XIX, que fue cuando la capacidad de crecimiento dentro del cercado llegó a su límite, por lo cual generó que se derribaran murallas para hacer posible la expansión de la ciudad, además de la habilitación de urbanizaciones nuevas en la periferia (Burneo, 2017). El diseño de este plan fue determinante para que el crecimiento de la ciudad se diera hacia la costa llevando con el tiempo a que las familias de las clases altas y residentes extranjeros se ubicaran en Miraflores y Chorrillos mientras que las de clase media se ubicaran en Magdalena y La Victoria (García et al., 2015). El empresario norteamericano Henry Meiggs fue quien obtuvo la licitación para la demolición y el ingeniero agrónomo de origen italiano Luis Sada de Carlo se encargó del levantamiento de nuevo plano de Lima. Meiggs propuso un paseo o boulevard amplio de estilo parisino, que seguiría los dos ejes oeste y sur de la muralla y fue así como se planificó el “camino de circunvalación” el cual se denominó como “Boulevard Meiggs”. Luego pasaría a ser las actuales avenidas Grau y Alfonso Ugarte, y que, al prolongarse años después, se unieron en la nueva Plaza Bolognesi, que fue inaugurada en 1905. (Burneo, 2017)

Además, la década de 1870 coincidía con el Cincuentenario de la Independencia y para conmemorar se tuvo planeado realizar la gran Exposición Nacional en la ciudad. Por tal motivo, a la altura del ingreso sur de la muralla se decidió emplazar un extenso parque público para recreación y ocio de sus habitantes junto con un edificio que pudiera albergar exposiciones de todo tipo para llevar a cabo el evento. De esta manera, se construyó el Palacio de la Exposición (ahora Museo de Arte de Lima) de estilo renacentista, con dos pisos y un patio central junto con el Parque de la Exposición, de estilo europeo neorrenacentista, con jardines, lagunas, piletas y pabellones. Cuando se inauguró abarcaba una extensión mayor a la actual, ya que llegaba hasta donde hoy se encuentra el Estadio Nacional (Penagos, 2009). La inauguración de la gran Exposición Nacional estaba prevista para 1870, pero debido a la magnitud del proyecto todo se concluyó recién el 1 de julio de 1872.

Para inicios del siglo XX, Lima contaba con una población que superaba los 140 mil habitantes, según el censo realizado en 1908. A fines del siglo XIX, el gobierno de Balta inició el impulso de la expansión urbana, lo cual fue complementado durante los

dos gobiernos de Nicolás de Piérola con los proyectos realizados a principios del siglo XX y en la década de 1920. De esta manera, fueron proyectados los nuevos ejes de crecimiento de la ciudad que guiarían la expansión de Lima hacia el sur, permitiendo una urbanización rápida del eje de la carretera a Chorrillos, la actual Vía Expresa, y el de la avenida Brasil, la antigua Av. Piérola que conduce hacia Magdalena del Mar en el suroeste (Burneo, 2017). En 1898 se proyectó la avenida Central que comenzaba desde la Plaza de Armas, que luego vendría a ser la Av. Piérola, o Brasil, y proponía demoler casi todo el jirón de la Unión y gran parte del centro de la ciudad. Solo se pudo concluir el primer tramo de esta obra conocido en la actualidad como el Jr. Paraguay.

La integración e inauguración de la Av. Leguía (actual Av. Arequipa) en 1921 fue importante para el crecimiento de la ciudad y tuvo como principal intención disminuir la escasez de vivienda en Lima. La avenida se fue construyendo por tramos durante el oncenio de Leguía; la urbanización Santa Beatriz se generó primero y luego se realizó la lotización de la hacienda San Isidro y la creación de áreas nuevas de vivienda a lo largo de su recorrido. De este modo se generaron urbanizaciones nuevas que fueron ocupadas por las clases altas y medio altas de la sociedad limeña que gradualmente abandonaron el centro de la ciudad. Además, la avenida complementaba el servicio de ferrocarril a Chorrillos y buscaba conectar de manera directa el centro con el distrito de Miraflores, que también estaba creciendo rápidamente (Burneo, 2017). Según el censo realizado en 1920, para este entonces Lima contaba con una población de 270 517 habitantes.

En el año 1948 la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (ONPU) diseñó el Plan Piloto de Lima, dirigido por el urbanista Luis Dorich, que fue llevado a cabo el año siguiente. Este plan buscaba, mediante una serie de transformaciones urbanísticas, albergar una población a futuro de 1 650 000 habitantes y repotenciar el Centro Histórico de la ciudad a través de la densificación planteando la demolición de edificaciones de uno o dos pisos para la construcción de edificios de mayor altura, solo algunos edificios emblemáticos fueron conservados. Al mismo tiempo se plantearon medidas viales, se reubicó del aeropuerto internacional en el Callao y se ensacharon vías para favorecer el tránsito vehicular (García et al., 2015). Desde esa época ya se presentaban algunos problemas que hasta el día de hoy se siguen observando en Lima. Para los autores de este plan, en los años cuarenta la situación de Lima registraba los problemas característicos de ciudades de crecimiento acelerado y desordenado de la época:

- Falta de parques y de lugares de descanso.
- Hacinamiento de edificios y de gente.
- Congestión de tránsito.
- Escasez de facilidades para el abastecimiento y la cultura.

(Fabbri et al., 2013, p. 2)

Este Plan Piloto de Lima serviría como base para el diseño de la Ciudad Universitaria de San Marcos en 1956 hoy conocida como el campus de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

En 1963 se da el Plan de Desarrollo Metropolitano (PLANDEMET) en el que se lleva a cabo dos importantes cambios en la manera de planificar la ciudad. En primer lugar, la Municipalidad de Lima asumiría por primera vez la capacidad de intervenir en el planeamiento urbano como institución autónoma en la toma de decisiones. La alcaldía de Lima, antes de 1963, era un cargo de confianza nombrado por el gobierno nacional carente de poder ante el Poder Ejecutivo, que era el encargado de ejecutar obras y disponer medidas en la gestión de la ciudad. En segundo lugar, se asumió la planificación urbana como un proceso vigente y articulado con actualizaciones cada 15 años, con una proyección desde 1968 hasta 1980, fecha para la cual se proyectaba una población de alrededor de 5 700 000 habitantes en Lima. Esto se vio afectado y desfasado por la acelerada migración que se dio en la ciudad, que dificultó este planeamiento (García et al., 2015).

El siguiente plan urbano se realizó en 1991 con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima (PLANMET) 1991-2010. En este se menciona el “proceso de metropolización” que ha experimentado Lima y la concentración de actividades político-administrativas, socio-culturales y económicas que se presentan como repercusión del centralismo que acentuó el proceso migratorio hacia la capital. Asimismo, mencionan que la migración generó una diversidad en la población de la ciudad con distintas características ligadas al lugar de procedencia de estos nuevos grupos sociales. Se estimó que para 1992 la población de Lima-Callao sería de 6 700 000 habitantes. Aunque se consiguió plantear una propuesta de ordenamiento físico espacial metropolitano al establecer un plano de áreas y de usos de suelos para protección ecológica y reserva, el rápido crecimiento urbano y una falta de articulación del gobierno local llevaron a que el

plan no sea del todo exitoso y no se vea un avance concreto (Sociedad de Urbanistas del Perú, 2017).

En el 2013 se lleva a cabo el Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima (PRDC-LM) al 2025 elaborado por el Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el cual fueron partícipes alrededor de 19 mil líderes representantes de las entidades públicas y privadas, de las organizaciones sociales, así como también representantes de la población, de los diversos distritos de la capital y sus áreas interdistritales (IMP, 2012).

Por último, a fines del período de gestión de la alcaldesa Susana Villarán se presenta en el 2014 el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de Lima y Callao (PLAM 2035). En el PLAM se realizó una recopilación y sistematización de información social, territorial, ambiental y económica a través de un Sistema de Información Metropolitano (SIM), aprovechando las nuevas tecnologías donde era apropiadamente monitoreado, actualizado y reprogramado. El PLAM tuvo como objetivo convertirse en una herramienta de análisis de las dinámicas urbanas y de una actualización constante y concertación de sus proyectos y estrategias (IMP, 2012).

En la actualidad, Lima es considerada como el resultado de una explosión demográfica ocurrida durante la segunda mitad del siglo XX partiendo del marcado centralismo del país y del desarrollo progresivo del comercio y la industria en la ciudad. Este proceso de crecimiento también tuvo como efecto que se mejoraran los servicios de educación urbana y salud, las cuales atrajeron un exorbitante número migraciones de la sierra a la costa, y del campo a ciudad (García et al., 2015).

Según INEI, Lima Metropolitana albergaba una población de 9 millones 11 mil habitantes en el 2017 siendo la ciudad más poblada del país con un estimado del 28% de la población nacional, seguida por Arequipa con 2.7% y Trujillo con 2.5% (IMP, 2012). Además, Lima Metropolitana era una de las cinco ciudades más pobladas de América Latina, después de México D. F., Sao Pablo, Buenos Aires y Río de Janeiro, y la trigésima a nivel mundial. Actualmente, la ciudad de Lima alberga al 30,2 % de la población total de país, lo que equivale a 10.292.408 habitantes. (El Peruano, 2024)

Actualmente, el Centro Histórico de Lima está conformado por diversos barrios y sectores que muestran su evolución a través del tiempo y los cambios a los que fue sometido debido a fenómenos naturales como terremotos y a transformaciones urbanas. Durante las décadas del 50 y del 60 del siglo XX, el Centro Histórico de Lima llevó a cabo una fase de modernización en donde se construyeron varios edificios de departamentos y de oficinas. A pesar de esto, durante las últimas décadas esta parte de la ciudad atravesó un periodo de deterioro, crecimiento caótico y tugurización que se ha ido agravando. En los años 80 el proceso se acentuó y la zona sufrió el incremento de la circulación vehicular.

Gran parte del área del Centro Histórico fue declarada Patrimonio Mundial de la Humanidad por la UNESCO en el año 1991 debido a que se le considera un testimonio sobresaliente de un conjunto arquitectónico que ilustra unos periodos significativos en la historia de la humanidad. Esto sirvió como punto de partida para su recuperación mediante una serie de Planes Maestros donde se plantea revitalizar la zona y rescatar monumentos estableciendo un conjunto de normas y parámetros de intervención.

1.1.2 Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2035

El Plan Maestro del Centro Histórico de Lima menciona que el Centro Histórico es un destino cultural debido al patrimonio que presenta que tiene como atractivo principal la monumentalidad y riqueza histórico-artística del espacio urbano, donde aún se pueden observar y encontrar las huellas de varias épocas pasadas.

Lima, al ser considerada ciudad Patrimonio de la Humanidad, lo que constituye el producto y atractivo central de esta actividad es la ciudad en sí y el turismo puede favorecer a su conservación, cumpliendo la función de proteger el medio y, a su vez, ser el producto central.

El desarrollo de la actividad turística en las ciudades patrimoniales resulta positivo ya que permite:

- Revitalizar la vivienda
- Habilitar edificaciones antiguas
- Incrementar los servicios, valores sociales y ambientales

De este modo, será necesario:

- Mejorar y fortalecer los productos turísticos existentes y crear nuevos productos para aumentar el potencial turístico del Centro
- Desarrollar servicios adecuados para así incrementar la permanencia del visitante al Centro Histórico

La población joven es un grupo social de gran importancia para el desarrollo del Centro Histórico de Lima, debido a la vitalidad urbana y económica que genera mediante sus actividades cotidianas por lo que es importante definir usos y actividades que generen el acercamiento de los jóvenes al Centro Histórico. Los usos educativos, por su capacidad dinamizadora, son cruciales para poder lograr los objetivos planteados por lo que es necesario fijar las condiciones que deben tener los locales educativos, tanto a nivel de institutos como también universidades y los locales de postgrado. De esta manera se desarrollará una serie de servicios ligados a la educación, importantes para el proceso de recuperación del Centro.

Se desarrollarán los siguientes programas:

- Potenciación de las universidades existentes.
- Generación y desarrollo de nuevos espacios educativos: institutos con instalaciones acordes con el fin, escuelas de post-grado etc.
- Implementación de servicios para jóvenes: espacios de esparcimientos, bibliotecas, servicios de internet, etc.

Es importante mencionar que, así mismo, en el Plan Maestro se considera el desarrollo de programas de vivienda para jóvenes, categoría en la cual se encuentra la residencia universitaria, debido a que permitiría que este grupo social se apropie de manera más directa de la dinámica urbana. (MML, 2014)

1.1.3 La Inmigración y Centralización en Lima

Como se menciona en el documento “Perú: Migraciones Internas 1993-2017”:

Las desigualdades regionales constituyen el motor principal de las migraciones internas. Las regiones favorecidas con una mayor capitalización acumulan ventajas comparativas y sus efectos positivos se hacen sentir en el progreso de un ámbito relativamente reducido. Por otro lado, la población de las áreas menos favorecidas, generalmente de mayor superficie, sufren un empobrecimiento relativo. En ambos espacios actúan los movimientos de población. (INEI, 2009)

Cuando se mencionan a las regiones favorecidas es innegable que principalmente se refieren a Lima y ciudades más consolidadas del país, y con las áreas menos favorecidas se refieren a la mayoría de las regiones que conforman el Perú especialmente de la sierra y la selva.

Lima, durante las primeras décadas del siglo XX, experimentó un considerable crecimiento y diversificación de sus actividades productivas como consecuencia del incremento de las exportaciones. Una gran cantidad de jóvenes llegaron a la capital para estudiar en universidades, escuelas técnicas y profesionales, predominantemente provenientes de sectores sociales medio urbanos de la costa y sierra o de las élites. A su vez, hubo grupos de poder regionales vinculados mayormente a las haciendas tradicionales y a ellos se acoplaron otros jóvenes de clase media, ignorados por los representantes regionales; todos ellos fueron la primera oleada de migrantes. (INEI, 2009)

El centralismo y el desarrollo desigual incrementó en Lima durante la década de 1920. Entre los años 1920 y 1931, Lima y Callao, en conjunto, creció de 276,000 a 444,000 habitantes. Hasta 1920 el aporte migratorio constituyó el 35% y en 1931 el 36%. La ciudad se fue transformando en sede de una población en continuo crecimiento, extendiendo su limitado desarrollo industrial impulsado por el mercado de consumo de manufacturas, comercio y servicios. Su apresurado avance demográfico siguió hasta 1940, donde la migración representaba el 36,5% de la población de la capital, que en su mayoría eran de clases medias urbanas de la costa y la sierra y en menor cantidad de origen campesino y oligárquico. (INEI, 2009)

Desde principios de la década de los 80, aparece una nueva condicionante de la migración que fue la violencia política expresada en el terrorismo, focalizada en la sierra central del país, lo cual le dio un carácter compulsivo y masivo a la migración interna. Según estudios realizados por el Programa Estatal de apoyo al repoblamiento, un número aproximado de 200 mil familias y 1 millón de personas fueron desplazadas por la violencia entre 1980 y 1992 en el país. Los desplazamientos que desata la violencia durante los años 1988 y 1993 fueron de carácter extra departamental siendo Lima el área de mayor recepción. Este desplazamiento se consideró como una migración forzada que, a diferencia de la migración tradicional, tuvo un carácter impulsado por la inseguridad, el miedo y el terror, disminuyendo las expectativas a la búsqueda de refugio. (INEI, 2009)

Las diferencias entre la costa y las demás regiones, así como entre las zonas urbanas y rurales, ha generado y aumentado las amplias desigualdades en el desarrollo del país. Lima Metropolitana, dentro de esta situación de desequilibrio, siempre ocupó una posición privilegiada; transformándose en el centro de las actividades político-administrativas que se dirigían desde la capital. De este modo, se convirtió en el centro de decisión política y del poder económico del país contribuyendo a su rápida expansión, alterando de manera sustancial las relaciones económicas con el resto del país y generando un mayor incremento de la población. (INEI, 1995) Esto tuvo como consecuencia la atracción de la población hacia fuentes de empleo creadas por la industrialización centralizada en las ciudades y la concentración de servicios (educación, comercio, banca, salud, etc.).

El proceso de concentración de la población en el área Metropolitana de Lima y Callao no se puede desligar del fenómeno migratorio. La ciudad se ha expandido en cuanto a perímetro urbano y población como resultado de la migración que se acentúa de manera significativa hasta 1972 pero desciende relativamente hasta 1993. Por otro lado, cabe añadir que hasta 1972 la población inmigrante del área metropolitana representaba el 45.8% de la población total censada de la ciudad, pero para 1993 desciende a 39.4%. (INEI, 1995)

En el Plan de Desarrollo Concertado de Lima se menciona que Lima Metropolitana es una ciudad cada vez más compleja y heterogénea. Las causas de la inmigración a la capital son múltiples, entre ellas económicas, políticas, personales, etc., siendo las más comunes para explicar estos movimientos migratorios los factores educacionales (localización de universidades, y otros centros de educación superior) y las aspiraciones laborales. Lima, al ser el centro urbano más grande y moderno del país, es visto por las personas del interior del país como una gran alternativa de desarrollo. (IMP, 2012)

Es evidente el reconocimiento de la educación como instrumento para mejorar la situación económica y la posición social. El mejoramiento educativo, social y económico es una motivación importante para migrar por lo que la población elige a Lima Metropolitana para estudiar, sobre todo, en los niveles de educación secundaria y superior. Esto se debe también a que Lima acapara más de la tercera parte de las universidades en el territorio nacional. De esta manera se demuestra como el factor educativo ha sido un punto de suma importancia para la migración interna donde la ciudad de Lima ha tenido un rol protagónico para la recepción de esta población.

1.2 Antecedentes Históricos del Tema o Institución

Desde sus inicios, las residencias universitarias han estado estrechamente ligadas a las universidades ya que fue ahí donde se originaron. Es por tal motivo que se ha considerado permitiente explicar de manera general el origen de las universidades a nivel mundial y en el Perú y su relación con el tema.

1.2.1 Origen de la universidad

Las primeras universidades medievales definidas como un espacio físico concreto se denominaban “*studium generale*” o Estudio General y se encontraban en países como Italia, Francia, Inglaterra, España y Portugal donde estudiantes de todas partes eran bienvenidos a llevar a cabo sus estudios superiores. Las universidades eran denominadas de esta manera hasta el año 1254 cuando se oficializa el término “universidad” en España por la Real Cédula de Alfonso X de Castilla. (Nelson, n.d.)

Las universidades se originaron o evolucionaron de las escuelas catedralicias y monásticas cristianas a inicios de la Edad Media en Europa donde los monjes y monjas dictaban las artes liberales: la enseñanza literaria o “*trivium*” (gramática, retórica y dialéctica) y la enseñanza científica o “*quadrivium*” (aritmética, geometría, astronomía y música). Estas escuelas serían denominados posteriormente “*studium generale*” por la Iglesia Católica (Papa) o Reyes y Emperadores, término que denotaría su prestigio internacional como locales de enseñanza y aprendizaje. Los “*studium generale*” debían cumplir ciertas condiciones: además de enseñar las artes liberales se debía profundizar el conocimiento de los estudiantes mediante las facultades de Teología, Derecho o Medicina; las clases debían ser dictadas por maestros (con grado académico de Magíster) para su respectiva facultad y por último debían permitir la enseñanza superior a estudiantes de cualquier procedencia. (Nelson, n.d.)

Se considera que la primera universidad fue la Universidad de Bolonia en Italia, fundada en 1088, seguida por la Universidad de París, fundada alrededor del año 1150. De ellas se desprendieron 2 modos de organización: “*modus Boloniensis*” y “*modus Parisiensis*”, respectivamente. La primera, de tipo democrático, comprendía agrupaciones de estudiantes y presentaba un sistema abierto de residencia en habitaciones individuales y la asistencia a la universidad era relativamente libre. En ella los estudiantes eran los que contrataban a los maestros especialistas en las materias a enseñar y determinaban su pago, así como el contenido de las clases. La segunda, por otra parte, era de tipo jerárquico y comprendía a estudiantes y maestros en un sistema más cerrado de internado donde una corporación de maestros eran los encargados de dirigir la institución de enseñanza superior. Este último modelo sirvió de base para las futuras universidades. (Betancourt-Serna, 2013)

Progresivamente, se fundaron más institutos dedicados al aprendizaje a lo largo

de Europa como las universidades de Oxford (inicios de siglo XII) y Cambridge (1209) en Inglaterra, la Universidad de Salamanca (1218) en España, la Universidad de Padua (1222) y Nápoles Federico II (1224) en Italia y Universidad de Coímbra (1290) en Portugal, entre otras que tendrían como base organizacional el “*modus Parisiensis*”. Todas tenían como logro final la obtención de un grado académico como reconocimiento de su formación educativa exitosa en donde el primer grado o nivel de estudio universitario a lograr sería el de bachiller, el segundo de licenciatura y el tercero de maestría. Ya posteriormente al siglo XVI, las universidades se empezaron a extender a otros continentes alrededor del mundo. (Betancourt-Serna, 2013)

En Inglaterra, el caso de las universidades Oxford y Cambridge derivaría al modelo de organización llamado “Oxbridge” donde la universidad se organiza en una administración central y una agrupación de colegios. Estas universidades vendrían a ser federaciones o agrupaciones de colegios universitarios autónomos o “colleges”, entidades independientes a la universidad con presupuesto, personal e infraestructura propia. En los “colleges” los estudiantes disponen de alojamiento, alimentación, biblioteca, actividades deportivas y sociales, así como la enseñanza a través de las clases. Por otro lado, la universidad es la encargada realizar los exámenes y otorgar los títulos académicos. (Bridgestock, 2021)

En España, las versiones de los “colleges” vendrían a ser los Colegios Mayores y Menores que empiezan a aparecer en 1401. Los Colegios Mayores y Menores son instituciones pertenecientes a la universidad donde, además de alojamiento, se brindan actividades culturales, religiosas o deportivas, así como también formación académica. Al igual que en los *colleges* las clases se daban en los colegios, pero los exámenes se rendían en la universidad. En los Colegios Menores se dictaban las enseñanzas que daban acceso al título de Bachiller mientras que en los Colegios Mayores se estudiaba para los grados de Licenciado y Doctor.

Las primeras instituciones de educación superior en Estados Unidos se dieron con la aparición de los “colonial colleges” o colegios universitarios coloniales antes de que se independizaran de Gran Bretaña. Estos seguían el modelo europeo en el cual se incluía la residencia dentro de los colegios. La primera universidad establecida en Estados Unidos fue la Universidad de Harvard fundada en la ciudad de Cambridge, Massachusetts

en 1636, actualmente unas de las más prestigiosas del mundo. En 1693 se fundó el College of William & Mary seguida por la Universidad de Yale (1701), la Universidad de Princeton (1746), la Universidad de Columbia (1754), la Universidad de Pennsylvania (1755), la Universidad Brown (1764), entre otras.

1.2.2 La Universidad en el Perú

En el Perú, la primera universidad se crea en la época del Virreinato durante el siglo XVI casi una década después de haberse fundado la ciudad de Lima como nuevo territorio del imperio español bajo el nombre de “Ciudad de los Reyes”. Previamente los dominicos realizaban la formación educativa del clero través de los estudios de Artes y Teología en sus conventos donde también residían los alumnos. Con el incremento de los estudios superiores, en 1548 se solicitó formar un Estudio General o universidad en Lima donde también se impuso el modelo europeo, específicamente el modelo universitario español donde se implementaban los Colegios Mayores. (Robles, 2006)

La Universidad Nacional Mayor de San Marcos, fundada en Lima el 12 de mayo de 1551 mediante la Real Cédula, fue la primera universidad del continente americano. En ese entonces se llamaba “Universidad de Lima” y tenía como sede la sala capitular del Convento del Rosario de la Orden de los Dominicos donde inicia funciones en 1553. La universidad estaba organizada por facultades similares a las de universidades españolas de la época (durante la época virreinal eran 5) y otorgaba títulos reconocidos por el poder religioso y político. En sus inicios tenía una orientación más monástica o religiosa pero también contaba con la presencia de profesores laicos. Recién en 1574 toma el nombre de Universidad de San Marcos, en honor a uno de los cuatro evangelistas. La Universidad de San Marcos ha ido cambiando de locación a lo largo de los años hasta 1957 cuando se realiza la Ciudad Universitaria de San Marcos, actual campus de la universidad hasta la actualidad. (Universidad Nacional Mayor de San Marcos, n.d.)

Posteriormente, se fundan otras universidades durante la época colonial como la Universidad Nacional San Cristóbal de Huamanga (1677) en Ayacucho y la Universidad Nacional San Antonio de Abad (1692) en Cuzco. La primera universidad en la época republicana fue la Universidad Nacional de Trujillo (1824), seguida por la Universidad

de San Agustín (1828) en Arequipa. La primera universidad privada del Perú fue la Pontificia Universidad Católica del Perú, fundada en Lima en 1917 siendo también la primera del siglo XX del país. (Robles, 2006)

Durante los últimos años la creación de universidades en el Perú ha crecido de manera exponencial habiéndose duplicado en las últimas dos décadas (Gestión, 2014). Esto se debe a la alta rentabilidad en el negocio de la educación que en algunos casos pone en riesgo la calidad de la misma. Actualmente en el Perú existen 143 universidades entre públicas y privadas y la mayoría se concentra en la capital, el departamento de Lima.

1.2.3 Origen y Evolución de la Residencia Universitaria

Las residencias universitarias se originaron en Europa en la Edad Media junto con la creación de las primeras universidades, durante los siglos XII y XIII que, a su vez, se originaron de las escuelas catedralicias y monásticas a inicios del medioevo. Estudiantes de todas partes de Europa viajaban largas distancias para realizar su formación en estos centros de estudio que eran escasos. En aquella época era visto como una obligación ofrecer hospitalidad a los extranjeros por lo que los estudiantes de otras ciudades eran alojados en los “*hospitium*” u hospicios, instituciones sociales que se encontraban adjuntos a los monasterios. (Gil, 2015)

Con el crecimiento del número de estudiantes y maestros con un mismo interés por el conocimiento, estos centros de enseñanza evolucionaron a lo que serían las primeras universidades o “*studium generale*” y con los años adquirirían una serie de condiciones o criterios como institución. En primer lugar, debían recibir y brindar alojamiento, así como alimentación a estudiantes de todas partes. En segundo lugar, debían impartir la enseñanza de las artes liberales y otras facultades como Teología, Derecho o Medicina. Por último, las clases debían ser dictadas por personas con el grado o título de maestro.

Es así como la universidad en la época medieval se iría separando del concepto de hospicios de simple residencia para convertirse en centros de educación intelectual y social. La universidad consistiría entonces en una agrupación o federación de colegios universitarios cercanos, que eran centros de estudios superiores autónomos que se

originaron del “*studium generale*”. Mientras que en los colegios se les brindaba a los estudiantes alojamiento, alimentación, se dictaban las clases y se realizaban actividades académicas y sociales, en la universidad se rendían los exámenes y se otorgaban los títulos académicos. Este modelo de organización sería denominado “Oxbridge” al haberse originado de las universidades inglesas de Oxford y Cambridge, que se suele llamar conjuntamente de esa manera. (Gil, 2015)

El modelo “Oxbridge” o de “collegiate university” tendría funciones que serían divididas entre una administración central (la universidad) y un grupo de colegios universitarios. Los colegios universitarios o “colleges” serían comunidades residenciales donde convivían alumnos y tutores y su diseño incluiría elementos considerados necesarios para la formación social de los estudiantes y complementar la formación académica (Bridgestock, 2021). Por otro lado, la enseñanza superior era dada por los profesores de la universidad. Este modelo tendría variaciones con la aparición de nuevas universidades en Europa y serviría como modelo para las universidades de la colonia inglesa en países como Estados Unidos.

El edificio destinado al alojamiento de estudiantes se denominaría “Hall of Residence”, “Residence Hall”, “Dormitory” o simplemente “Dorms” en países de habla inglesa; en países de habla hispana se denominarían Colegios Mayores o Colegios Menores (dependiendo del título a obtener). En estos edificios los alumnos usualmente son asignados a habitaciones o dormitorios compartidos con compañeros (*roommates*) o, en casos menos comunes, a habitaciones individuales. Aquí se ayudaría a forjar el carácter e intelecto de los estudiantes al igual que proveer sus necesidades básicas para la vida y su formación académica. Estos eran separados por género, con los hombres viviendo en un grupo de habitaciones y las mujeres en otra zona del edificio u otro complejo de habitaciones distinto, además no se permitía el acceso del sexo opuesto a cada complejo. Había reglamentos de vestimenta y horarios estrictos para los residentes. Además de poseer habitaciones, el edificio contaría con otros ambientes como biblioteca, capilla, comedores, salones de conferencia o “lecture rooms” para profesores y alumnos, al igual que instalaciones deportivas. (Gil, 2015)

En la actualidad, las residencias universitarias varían en tamaños, formas, cantidad de habitaciones, entre otros aspectos. A su vez, se les da mayor libertad a los estudiantes que residen en ella bajo reglas menos estrictas. Es más común ver residencias que

permitan la convivencia de ambos sexos en un mismo edificio lo que se conoce como “co-educational”. Existen desde residencias que cubren las necesidades más básicas usualmente para alumnos de bajos recursos hasta residencias universitarias lujosas que se asemejan a hoteles cinco estrellas con ambientes como zonas de juegos, bar y piscina. En cuanto a su clasificación, existen residencias administradas por la universidad, así como residencias independientes, residencias ubicadas dentro del campus universitario como residencias ubicadas fuera de este. Todos estos factores hacen que su modo de organización y administración varíe en cada caso.

1.2.4 Clasificación de las Residencias Universitarias

Las residencias universitarias pueden estar clasificadas de acuerdo a diversos factores como su ubicación, administración, funcionamiento o distribución. Se realizó una clasificación propia en base a la información encontrada de múltiples fuentes que se detallará a continuación.

Ubicadas dentro del campus: La residencia universitaria se encuentra dentro del territorio que abarca la universidad y es administrada por la misma. Todos los residentes pertenecen a la misma universidad y se genera un vínculo o relación fuerte entre el estudiante y el centro de estudio puesto que el tiempo que se pasa dentro de la universidad es mayor. Las primeras universidades fundadas presentan esta característica al tener los espacios de alojamiento y enseñanza en un mismo edificio o adyacente uno del otro.

Ubicadas fuera del campus: La residencia universitaria no se encuentra dentro del territorio que abarca alguna universidad y puede o no estar administrada por una. En el caso de ser administrada por una universidad todos los residentes pertenecen a ella; si es administrada de manera privada o independiente puede alojar a alumnos de distintas universidades. En algunos casos puede estar asociado a universidades específicas que se encuentran cerca de la residencia.

Administrada por la universidad: La universidad es la encargada del mantenimiento y organización de la residencia, así como del proceso de evaluación de posibles residentes y asignación de habitaciones. Los residentes pertenecen a una misma universidad y pueden estar ubicadas dentro o fuera del campus de la universidad. En universidades

públicas su mantenimiento puede presentar dificultades si no se cuentan con los fondos necesarios, sobre todo si el servicio es ofrecido de manera gratuita (becas).

Administración independiente: La residencia universitaria es administrada por una empresa privada que se encarga del mantenimiento del lugar y sus instalaciones. Se ubica fuera de la universidad por lo que puede alojar a alumnos de distintas universidades. En algunos casos puede estar asociado a universidades específicas que se encuentran cerca de la residencia.

Tipo tradicional o hall: Los niveles de esta residencia universitaria están compuestos por un pasillo o corredor largo y habitaciones compartidas para una a más personas distribuidos a ambos lados del pasillo. Los servicios higiénicos pueden ser compartidos por todos los residentes del piso o estar dentro de las habitaciones. Las áreas comunes son compartidas con toda la residencia. En este tipo de residencia los pisos se suelen dividir por sexos. Debido al tipo de distribución suelen albergar mayor número de personas y la privacidad es menor.

Tipo suite o departamento: Los niveles de esta residencia universitaria están compuestas por agrupaciones de 2 a más habitaciones individuales o compartidas que, a su vez comparten áreas comunes como cocina, estudio y baños entre el grupo de personas que residen en ellas. Suelen haber otros ambientes que son para uso de toda la residencia. Debido al tipo de distribución suelen albergar menor número de personas y la privacidad es mayor. Las habitaciones suelen ser más costosas.

1.2.5 Residencias Universitarias en el Perú

En el Perú, la residencia universitaria se dio de igual manera que en España, al ser un concepto traído por los españoles en la época colonial durante el siglo XVI. De la residencia en las escuelas catedralicias y monásticas se pasó al alojamiento de los estudiantes de estudios superiores en los Colegios Mayores donde también se realizaban las clases.

Como se mencionó anteriormente, la primera universidad del Perú y de América fue la Universidad Nacional Mayor de San Marcos en el año 1551, en ese entonces llamada Universidad de Lima y sus clases se realizaban en el Convento del Rosario de la

Orden de Santo Domingo. Posteriormente aparecen más universidades en el país con una modalidad similar en ciudades como Ayacucho, Cuzco y Trujillo.

A través de los años la Universidad de San Marcos cambiaría varias veces de ubicación debido a cambios de rector y orientación. Recién en el año 1957, con el diseño y construcción de la Ciudad Universitaria de San Marcos a cargo del arquitecto Alfredo Dammert y el urbanista Luis Dorich, se crea el primer campus universitario del Perú y, dentro de este, el primer edificio de uso exclusivamente residencial para miembros de la universidad. (Fabbri et al., 2013)

Actualmente en Lima las residencias universitarias como infraestructura diseñada específicamente para estudiantes son muy pocas y son muy distintas a las que se pueden ver en otros países más desarrollados. Estas están destinadas a alumnos de bajos recursos y se suele otorgar mediante becas de vivienda. Las residencias universitarias vigentes en Lima pertenecen a dos universidades nacionales: la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM) y a la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI).

Residencia Universitaria en la UNMSM:

La Universidad de San Marcos posee dos residencias universitarias, la primera ubicada en su campus principal de la Ciudad Universitaria inaugurado en 1957 y otra llamada Residencia Julio C. Tello adyacente a su sede en el distrito de La Victoria (Av. Miguel Grau) e inaugurada en 1968. Ambas tienen como propósito dar alojamiento, alimentación y algunos servicios adicionales principalmente a estudiantes del interior de bajos recursos económicos que quieran realizar sus estudios superiores en dicha universidad. Los estudiantes son evaluados por la Oficina General de Bienestar Universitario que son quienes administran este servicio social de alojamiento. Se toma en cuenta la situación socioeconómica y el rendimiento académico del alumno. (UNMSM, 2022)

La residencia universitaria ubicada en el campus principal tiene 3 pisos y una capacidad de 408 alumnos (hombres y mujeres), con 26 habitaciones dobles y 28 habitaciones triples en cada nivel. Los servicios higiénicos son comunes y compartidos por cada piso. Su tipología es de tipo barra con un núcleo de circulación vertical central y otros a cada extremo; tiene un corredor central y habitaciones hacia ambos lados. Desde finales del 2017 ha atravesado un proceso de remodelación donde se acondicionó

habitaciones y áreas comunes ya que su situación era muy precaria para los estudiantes. (Oficina General de Bienestar Universitario UNMSM, 2022)

Figura 3.4: Residencia de la Ciudad Universitaria de la UNMSM



Fuente: Página Oficial de la UNMSM

Figura 3.5: Habitación de la Residencia de la Ciudad Universitaria de la UNMSM



Fuente: Página Oficial de la UNMSM

La residencia Julio C. Tello tiene 4 pisos y una capacidad de 99 alumnos, con 11 habitaciones triples en los niveles 2, 3 y 4; el primer nivel contiene oficinas de servicio social de la universidad. Su tipología es de tipo barra de poca longitud con un núcleo de circulación vertical central. Al igual que la otra residencia consta de un corredor con habitaciones a ambos lados, pero se diferencia en que cada habitación tiene baño propio. Se ha ido remodelando y acondicionando durante los últimos años. (Oficina General de Bienestar Universitario UNMSM, 2022)

Figura 3.6: Residencia Julio C. Tello de la UNMSM



Fuente: Página Oficial de la UNMSM

Residencia Universitaria en la UNI:

La Universidad Nacional de Ingeniería también posee dos residencias universitarias ubicadas dentro de su campus principal. La primera, conocida como la Casa del Estudiante, fue inaugurada en 1961 y la segunda en la década del 70 y actualmente están organizadas como Pabellones “M” y “P”, respectivamente. El alojamiento en ambas residencias está destinado a estudiantes de provincia y de bajos recursos que pertenezcan a la universidad. El servicio e infraestructura, que también cuenta con servicios complementarios básicos para los residentes, es administrado por la Oficina Central de Bienestar Universitario (OCBU). Los alumnos pasan previamente por evaluaciones socioeconómicas, psicológicas y académicas para calificar en este servicio. (UNI, 2022)

La primera residencia universitaria, denominada Residencia UNI Pabellón “M”, consta de 3 pisos y una capacidad aproximada entre 96-120 alumnos. Están distribuidos en 20 habitaciones triples en los niveles 2 y 3, y en el primer nivel se ubica el departamento médico. Los servicios higiénicos son comunes entre los residentes del edificio.

La segunda residencia universitaria, denominada Residencia UNI Pabellón “P”, consta de 4 pisos y una capacidad aproximada de 72 alumnos. Están distribuidos en 8 habitaciones triples en los niveles 2, 3 y 4, y en el primer nivel están ubicadas las áreas comunes, depósitos y consejería. También cuenta con servicios higiénicos comunes.

Cada residencia posee salas de cómputo equipadas, monitoreadas, con *Wi-Fi* y aire acondicionado. A su vez, ambas instalaciones poseen servicios complementarios compartidos entre los dos pabellones como el Comedor de Residentes que ofrece tres comidas al día, salas de estudio amobladas y lavandería estudiantil. (UNI, 2022)



Figura 3.7: Residencia Universitaria de la UNI “Pabellón M”



Fuente: Página Oficial de la UNI

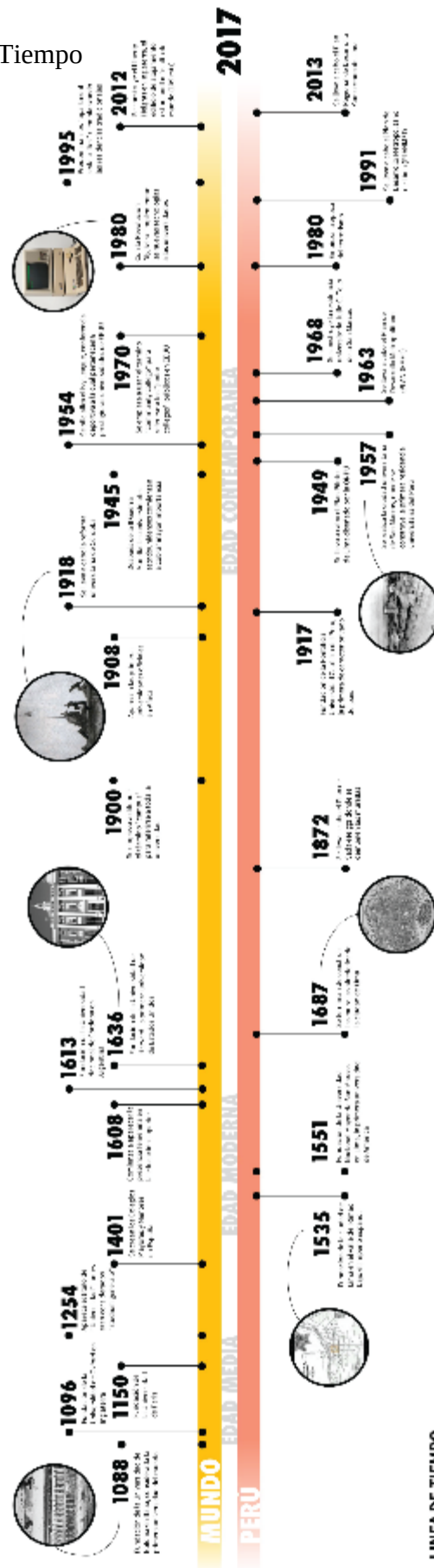
Figura 3.8: Residencia Universitaria de la UNI “Pabellón P”



Fuente: Página Oficial de la UNI

1.2.6 Línea de Tiempo

Figura 3.9: Línea de Tiempo



Fuente: Elaboración Propia

1.3 Datos Actualizados del Distrito

1.3.1 Cercado de Lima

Actualmente, el Cercado de Lima, también llamado Centro de Lima o simplemente distrito de Lima tiene una superficie total de 21.98 km² y una densidad poblacional de 15,736.9 habitantes por km². Forma parte de la zona o agrupación de distritos denominada Lima Centro dentro de Lima Metropolitana, en el departamento de Lima, provincia de Lima. Por el norte limita con los distritos del Rímac y San Martín de Porres; por el este con los distritos de El Agustino y San Juan de Lurigancho; por el sur con los distritos de La Victoria, Pueblo Libre, San Miguel, Jesús María, Breña y Lince; y por el oeste con el Callao. La Municipalidad Metropolitana de Lima es la encargada de su administración territorial.

El departamento de Lima, ubicado en el litoral costero, presenta un clima principalmente árido con escasez de lluvias a lo largo de todo el año; entre los meses de abril y diciembre se presentan ligeras lloviznas con un ambiente atmosférico húmedo (SENAHMI, 2008). La provincia de Lima posee un clima caracterizado por dos estaciones muy marcadas: el invierno y el verano. En los meses del invierno, de mayo a noviembre, la temperatura oscila entre 14 °C y 18 °C. A pesar del aparente ligero clima invernal, la alta humedad atmosférica durante esta estación produce una mayor sensación de frío y el litoral de la ciudad se cubre de una constante nubosidad ocurriendo garúas esporádicas. Las lluvias son escasas, teniendo un promedio de 0 a 10 mm al año. Durante los meses de verano, de diciembre a abril, el clima es agradable y soleado y, con cielos mayormente despejados, disminuye la humedad atmosférica y las temperaturas oscilan entre 20 °C y 28 °C. (SENAHMI, 2008)

En cuanto a áreas verdes, según el informe “Cómo Vamos en Ambiente” publicado en el 2014 el Cercado de Lima cuenta con 1 261 886.40 m² de área verde (5.76% del área del distrito) y 3.7 m² por habitante. (Lima Cómo Vamos, 2015)

1.3.2 Centro Histórico de Lima

El Centro Histórico de Lima es la zona de la ciudad que abarca su emplazamiento original y la ciudad más importante de dominio español en América del Sur. Actualmente, está conformado por diversos barrios, sectores y distritos. Tiene una extensión aproximada de 1032 hectáreas (10.32 km²). El Centro Histórico de Lima incluye gran parte del Cercado de Lima y el distrito del Rímac, así como áreas pequeñas de los distritos de La Victoria San Juan de Lurigancho, Jesús María, El Agustino, y Breña. (MML, 2014)

Figura 3.10: Delimitaciones del Centro Histórico



Fuente: Plan Maestro del CHL al 2035

Según los últimos datos recopilados en el 2010, el área tiene una población estimada de 125,265 habitantes, con una densidad bruta de 143 habitantes por hectárea. Asimismo, presenta una población flotante que se aproxima a los 2 millones de personas que se dirigen al Centro Histórico a realizar sus actividades diarias. En cuanto al nivel

socioeconómico de la población, esta suele ser en su mayoría de un estrato medio y medio bajo. Pese a las condiciones de pobreza de la zona, la centralidad urbana que aún posee el Centro Histórico permite que exista una oferta educativa bien implementada lo cual puede potenciar el desarrollo de proyectos a futuro. (MML, 2014)

1.3.3 Problemática del Lugar

La problemática del Centro Histórico de Lima está asociada a su evolución histórica y al cambio de roles y valores de esta condición. Se podría decir que desde su fundación española en 1535 hasta el último cuarto del siglo XIX se mantuvo cierto equilibrio entre su masa poblacional y su extensión; así como su relación con las zonas agrícolas próximas que le suministraban recursos. Durante las complicadas primeras décadas posteriores a la ruptura con el régimen colonial su papel como sede del poder hegemónico virreinal fue sustituido como asiento del poder político del nuevo estado independiente y su decaimiento o prosperidad derivaron de los altibajos de los cortos regímenes militares que hicieron la posta en el poder. Con motivo del cincuentenario de la Independencia se hacen una serie de intervenciones de impacto urbano y arquitectónico que marcarían el futuro de la capital peruana. El derribo de las murallas respondió a modelos de modernidad que correspondían a una imagen derivada de las grandezas reales y ficticias del Segundo Imperio francés. El proyecto de un anillo de bulevares conectados por óvalos incorpora una nueva tipología y escala monumental en la ciudad y dan lugar, paradójicamente, a una expansión que marcaría durante décadas el abandono paulatino del Centro de Lima y un debilitamiento de su papel gravitante en términos de núcleo de la vida urbana y de la percepción de alto estatus del territorio por su asociación a la concentración de las actividades de gestión, gobierno y finanzas.

En ese sentido, la problemática del Centro de Lima está determinada por su progresiva pérdida de vigencia como lugar de residencia de los sectores más favorecidos, por el desplazamiento de los núcleos activos del poder económico-financiero fuera de sus confines; por la inserción de nuevos modelos de urbanismo que no atendieron a las lógicas de su escala peatonal, para insertar una traza que prioriza el uso vehicular o una envergadura edificatoria moderna ciega a sus valores monumentales y a la capacidad de irrigación de su estrecha configuración vial; por la concentración de actividad comercial de menor cuantía estimulada por su situación nodal privilegiada. Este proceso se visibiliza

con la entrada al siglo XX, con la presión demográfica acelerada de sus primeras décadas, la expansión hacia los barrios del sur de la capital, el asentamiento de usos industriales en sus bordes según nuevos modelos de administración del país y un potencial de crecimiento urbanístico sin límites han dado forma a la compleja estructura de la capital, aquejada por una conflictiva pugna entre su posición central y la tendencia a la saturación de uso y deficitaria previsión en términos de inversión en mantenimiento y renovación. Una economía predatoria de corto plazo, escasa inversión, utilidades marginales y desconocimiento del potencial simbólico del otrora espacio emblemático de la capital expresan la crisis que se manifiesta en su particular dinámica social: deterioro de la arquitectura histórico-monumental, congestión y saturación de vías y espacios públicos, inseguridad y pérdida del sentido de pertenencia de la ciudad por aquellos que la habitan, la circulan, la usan y viven.

1.4 Conclusiones Parciales

Las residencias universitarias y las universidades han estado muy ligadas desde sus orígenes en Europa medieval puesto que la necesidad de hospedaje para estudiantes ha existido en simultaneo con la fundación de las primeras universidades. Con el paso del tiempo han surgido variaciones en el modo de organización y diseño en ambos casos adaptándolas a las necesidades actuales de los estudiantes y presentando proyectos arquitectónicos atractivos y variados para atraer a más usuarios. Esto depende en gran medida de los factores socioeconómicos y culturales del público objetivo para lograr un proyecto accesible y cómodo.

En la actualidad, existe un gran número de residencias universitarias en países de Europa y Norteamérica donde si se ha seguido desarrollando este tipo de infraestructura. Por otro lado, en el Perú no se han implementado de igual magnitud a pesar del incremento del número de universidades y esto se puede deber a la coyuntura socioeconómica y cultural muy distinta que presenta el país. En el Perú se ha desligado esta tipología de las universidades y las que la poseen (UNMSM y UNI) han tenido problemas para su gestión y mantenimiento por lo cual la mayoría de las universidades del país han optado por que el estudiante busque hospedaje por su cuenta en caso lo necesite. Consideramos que, teniendo las dificultades presentadas en las residencias administradas dentro de las universidades de Lima, la mejor opción sería realizar un tipo

de residencia para estudiantes administrada de manera independiente y que se pueda mantener de manera autosuficiente.

Esta investigación liga la problemática del Centro Histórico de Lima con la ausencia de residencias universitarias, de manera que la solución a esta carencia contribuye en alguna medida a responder a la problemática general de sustitución del uso residencial por el comercial que en poco contribuye a la revaloración del bagaje histórico-monumental de la ciudad. Asegurando la presencia de residentes, cercanos a sus lugares de estudio, se contribuye a la disminución de la congestión vehicular, se vitalizan las actividades que incorporan valor e identidad a la zona y se contrarrestan las expresiones de inseguridad al crear una población permanente en una zona marcada por los vaivenes de la población comercial flotante.



CAPÍTULO IV

1. Aproximación Teórica

1.1 Base Teórica

Como base teórica se describirán corrientes arquitectónicas que pueden definir diferentes aspectos del proyecto como la configuración espacial, la relación con el entorno o contexto, relación con la ciudad (urbanismo) y corrientes filosóficas que influenciaron la manera de hacer arquitectura desde el siglo pasado hasta la actualidad.

1.1.1 Contextualismo

El contexto es de gran importancia si se trata de intervenir en centros históricos puesto que el proyecto a ejecutar debe armonizar con el entorno para no afectar el paisaje urbano monumental del lugar. Lamentablemente, un gran número de nuevas edificaciones en el Centro Histórico de Lima han preferido rentabilizar su proyecto creando grandes edificaciones que rompen con la escala del lugar y con una composición de fachadas que no presentan conexión alguna con el carácter histórico de la zona o que, en algunos casos se tuvo una intención al replicar elementos decorativos con fines netamente estéticos. Algunos ejemplos son los centros comerciales y edificios altos de vivienda que se pueden observar en los ejes viales del centro. Es por esta razón que se toma en cuenta el Contextualismo al momento de realizar el proyecto de residencia universitaria en el Centro Histórico de Lima.

El contextualismo es una tendencia de pensamiento aparecida en la década de los 60 del siglo pasado y el término se introdujo al campo de la arquitectura como crítica a la arquitectura moderna de la época. Esta teoría establece que el valor o significado de una edificación está estrechamente asociado a su relación con las edificaciones adyacentes o próximas dentro de una extensión urbana establecida (Komez-Daglioglu, 2016). En otras palabras, el contextualismo en arquitectura se refiere a que la obra arquitectónica se basa y refleja la forma, detalles y cualidades regionales de su alrededor para encajar con su entorno y no verse fuera de lugar. El edificio debe complementar la experiencia física y visual del contexto, lo opuesta a diseñar algo que resalte y contraste pero que no se relacione con él. Este principio se aplica ya sea en un entorno urbano o rural (Olsen,

2021). Esto brindará una idea base de cómo utilizar el contexto donde se emplaza el proyecto para encajar en este y complementar o mejorar la experiencia del lugar en caso esta se haya deteriorado con los años. Aunque algunos ejemplos importantes de la arquitectura moderna contestaban sutil y de manera directa con su contexto físico, la arquitectura posmoderna se dirigía al contexto en cuanto a los materiales, formas y detalles de los edificios a su alrededor y el contexto cultural del lugar (Schumacher, 1971).

La arquitectura contextual no solo implica la influencia del entorno sobre el edificio sino también cómo el edificio puede influenciar el entorno lo cual tendría un impacto a nivel urbano. Desde este punto de vista, no solo se tiene en consideración el aspecto físico del contexto y su influencia superficial en la intervención sino también se busca responder a la situación o problemática actual de la ciudad y sus habitantes entendiendo las características o aspectos socioculturales e históricos del lugar (Tabarsa & Naseri, 2017). De tal manera el contextualismo se vuelve un vínculo entre la arquitectura y el urbanismo en un contexto dado, donde la obra arquitectónica está asociada a un sistema urbano más amplio (Tabarsa & Naseri, 2017). Esto es otro punto importante del proyecto debido a que se tiene como objetivo ver las carencias o problemas existentes en la zona y se intenta buscar soluciones mediante la arquitectura para tener un impacto positivo en el lugar.

Entre los fundamentos del contextualismo están el respeto por el entorno, la creación de un orden armónico y la búsqueda de la integración con el paisaje. El contextualismo se suele relacionar con la arquitectura posmoderna en el hecho de que cuestionan la pérdida de identidad del movimiento moderno. Se dice que el posmodernismo está anunciado por el retorno del ingenio, el ornamento y la referencia de la arquitectura, respondiendo al formalismo producto de Estilo Internacional del movimiento moderno. Se considera que se volvió a descubrir el valor simbólico y expresivo de los elementos arquitectónicos y las formas que se habían desarrollado a lo largo de siglos de construcción. (Arvizu, 2005).

Para Rossi, autor de “La Arquitectura de la Ciudad”, el objetivo principal en la arquitectura del siglo XX es restablecer la comunicación entre la arquitectura y la gente. Sostiene que esta comunicación se puede lograr a través de la memoria y esta memoria reposa en el trazado de las ciudades y en ejemplos de arquitectura privilegiada –los

monumentos- que destacan entre la masa construida. La memoria colectiva e histórica de la arquitectura es aquella que se desarrolla en los proyectos nuevos y permite al usuario recordar lo ya conocido, la tradición y la historia. Rossi criticaba el uso del contexto como excusa para conservar fachadas históricas al rehabilitar y modificar de manera radical el interior de ellas debido a que consideraba que transformaba la ciudad en una simple escenografía o un ilusionismo que inmovilizaba la vida de la ciudad (Monotti, 2016). Esto que ahora se denomina como “fachadismo”, no solo produce la pérdida del patrimonio edificado sino también de la identidad urbana. Al momento de intervenir en centros históricos lo importante no es tratar de que todo permanezca igual a como era en épocas pasadas sino el reflejar la historia del lugar mediante obras nuevas que armonicen con su entorno y tengan una funcionalidad arquitectónica que no sea meramente estética.

1.1.2 Nuevo Urbanismo

El Nuevo Urbanismo es un movimiento de diseño urbano que surgió en Estados Unidos a inicios de la década de 1980. Este movimiento promueve la creación y restauración de comunidades diversas, caminables, compactas y de uso mixto, compuestas de manera integrada. Estas comunidades contienen viviendas, lugares de trabajo, tiendas comerciales, entretenimiento, centros educativos, parques e instalaciones cívicas, todas esenciales para la vida diaria de los residentes y todas a una distancia que se puede recorrer a pie. El Nuevo Urbanismo está enfocado en un diseño urbano a escala humana con espacios públicos accesibles y con principios que pueden ser aplicados a la revitalización y preservación de lugares (Congress for the New Urbanism, 2022). Así mismo, promueve el incremento del uso del transporte público como el tren en lugar de las carreteras y pistas que hoy en día están ocupando gran parte de las ciudades. Estas ideas pueden ser resumidas en dos conceptos: construir un sentido de comunidad y desarrollar prácticas ecológicas.

Los principios del Nuevo Urbanismo pueden aplicarse cada vez más a proyectos de diferentes escalas, desde un solo edificio hasta a una comunidad entera. En primer lugar, se enfatiza la importancia de la compactibilidad mediante la proximidad de la casa y el trabajo con los equipamientos complementado con un diseño amigable de vías y calles peatonales que hagan el recorrido agradable para el peatón. La conectividad a través de una grilla interconectada de calles que dispersa el tráfico y facilita el caminar en la

ciudad, con una jerarquía de calles estrechas, bulevares y callejones. También mencionan la necesidad de la diversidad en cuanto al uso mixto de los edificios y barrios (oficinas, tiendas, residencias, etc.) y diversidad de las personas (edades, culturas, razas, niveles socioeconómicos). (Ghorbi & Mohammadi, 2017)

Se hace énfasis también en la belleza, la estética, el confort humano, y el crear un sentido de lugar; una arquitectura de escala humana y hermosos alrededores que alimenten el espíritu humano. Los nuevos urbanistas apoyan la planificación regional para el espacio abierto; la arquitectura y planificación apropiadas para el contexto; el suministro adecuado de infraestructuras, como centros comunitarios, bibliotecas e instalaciones deportivas, así como el desarrollo equilibrado del trabajo y la vivienda. Se cree que sus estrategias pueden disminuir la congestión del tráfico al animar a la población a caminar, ir en bicicleta o tomar el tren. (Ghorbi & Mohammadi, 2017)

La sostenibilidad se encuentra ligada a este movimiento pues incentiva el uso de tecnologías que respeten el medio ambiente, la ecología y la naturaleza para lograr un impacto medioambiental mínimo. También forma parte de sus prácticas la eficiencia energética, la reducción del uso de combustible finito y el incremento de la producción local. Todo esto con el propósito de lograr una alta calidad de vida.

Este movimiento se relaciona bastante con el propósito de la residencia universitaria que busca que los estudiantes se encuentren lo más cercano posible a sus centros educativos promoviendo medios de transporte más sostenibles y logrando esa compactibilidad que se menciona. El proyecto también tiene como objetivo revitalizar el Centro Histórico de Lima proponiendo desde un inicio un uso mixto residencial y comercial. El uso residencial ayudará a contrarrestar la disminución de la población del lugar e introducirá un grupo demográfico joven que dará mayor oportunidad de activar la zona durante el día, tarde y especialmente la noche que es cuando la población flotante se va y la zona queda inactiva. El uso comercial permitirá que los usuarios y público próximo a la zona tengan locales donde puedan satisfacer ciertas necesidades sin tener que recorrer largas distancias y hará posible una mayor conexión entre la calle y el edificio.

1.1.3 Acupuntura Urbana

La acupuntura urbana es una teoría socio ambiental que aplica el diseño urbano contemporáneo y lo compara con la acupuntura china tradicional, realizando intervenciones puntuales a escala pequeña para transformar un contexto urbano de mayor amplitud. Los sitios por intervenir se eligen mediante el análisis de factores agregados sociales, económicos y ecológicos, y se desarrollan por medio de un diálogo entre la comunidad y los diseñadores. Del mismo modo que la práctica de la acupuntura está dirigida a reducir el estrés en el cuerpo humano, el propósito de la acupuntura urbana es aligerar el estrés en el entorno construido mejorando problemas urbanos y sociales mediante intervenciones precisas que revitalicen áreas de la ciudad y consoliden estrategias de planeamiento urbano (Cutieru, 2020).

El término acupuntura urbana fue creado por el arquitecto y teórico social finlandés Marco Casagrande. La teoría evita la intervención de proyectos grandes de renovación urbana a favor de un enfoque más colectivo y local que podría ofrecer un respiro a la población urbana de un modo democrático y económico en una época de presupuestos y recursos limitados (Parsons, 2010). Se podría decir que es como una intervención quirúrgica selectiva en el ambiente urbano demostrando que no se necesita realizar obras amplias y costosas para tener un impacto positivo en la ciudad. Entre sus beneficios puede incrementar la seguridad pública y la cohesión social, es decir, la integración de la ciudadanía a su comunidad.

El proyecto de residencia universitaria, al estar emplazado en un casco histórico consolidado, debe escoger meticulosamente que espacio intervenir debido a la cantidad de edificaciones con valor histórico y monumental del centro histórico que no permiten abarcar una escala muy grande. Al mismo tiempo, busca solucionar en cierto grado las problemáticas existentes del lugar como seguridad de las calles y generar un sentido de comunidad entre estudiantes y de apego hacia la zona. Es por esto que se tomará como referencia para el proyecto la acupuntura urbana como un tipo de intervención focalizada de pequeña/mediana escala que le da importancia a la relación entre los ciudadanos y la ciudad y cómo hacen uso de este nuevo espacio reactivando el lugar.

En la acupuntura urbana los ciudadanos son capaces de participar en el proceso creativo de planificación, tienen la libertad de utilizar el espacio de la ciudad para todo tipo de propósitos y desarrollar su entorno a su voluntad. Estos cambios pequeños aumentarán la moral de la comunidad e impulsarán la revitalización, además de aprovechar y dirigir de manera positiva la energía de la comunidad y mejorar el paisaje urbano. Se entiende como una alternativa a las grandes intervenciones que usualmente requieren grandes inversiones de fondos municipales. (Parsons, 2010)

El ex alcalde de Curitiba, Jaime Lerner, propone que la acupuntura urbana es la solución futura a los problemas urbanos contemporáneos al centrarse en focos de presión muy estrechos en las ciudades que pueden desencadenar efectos positivos para la sociedad. La acupuntura urbana enfatiza la importancia del desarrollo comunitario y reclama la propiedad de la tierra a la población.

1.1.4 Interacción Social en la Arquitectura

Un punto importante del proyecto es lograr un sentido de comunidad entre los estudiantes usuarios de la residencia universitaria. Lograr que su estadía, que puede durar meses e incluso años, sea lo más enriquecedora posible en el ámbito social y que permita generar vínculos fuera de la universidad facilita su adaptación al lugar que para varios estudiantes puede ser una experiencia nueva e intimidante. Eso se puede reforzar mediante la arquitectura ofreciendo espacios que permitan y promuevan su interacción para formar relaciones sociales que hagan agradable su permanencia en el lugar.

A pesar de que la arquitectura no puede controlar el resultado o forzar a las personas a conectar entre ellas de manera directa, tiene el potencial de determinar el escenario para estos encuentros e interacciones planificando puntos de encuentro, removiendo barreras y haciendo estos espacios útiles y atractivos para los usuarios. Utilizando diversas estrategias de diseño se puede generar espacios aptos para estas interacciones y actividades espontáneas que tienen como resultado final la cohesión social, sentido de pertenencia e incluso afectar de manera positiva la salud mental y bienestar de los usuarios. (Cutieru, 2020)

En ocasiones, el potencial de la arquitectura de unir personas se basa más en el programa del edificio que en la forma espacial de los ambientes; en estos casos el espacio físico sirve como contenedor de la función que se decida realizar dentro de él. Mientras su utilidad sea más flexible, más variedad de actividades se pueden llevar cabo abarcando un público más heterogéneo y variado promoviendo vínculos e interacciones que no se podrían llevar a cabo de otra manera (Cutieru, 2020). Esto es importante cuando se tiene como usuario principal un público que viene de distintos antecedentes sociales y culturales como vendría a ser la residencia universitaria.

El diseño de espacios pensados en promover interacciones sociales no solo está destinado para espacios públicos abiertos como parques y plazas que, dicho sea de paso, son muy efectivos como puntos de encuentro para la comunidad. Los espacios cerrados como centros comunitarios, clubhouses o cafés también sirven como lugares donde la gente de la comunidad se puede reunir para sus actividades sociales e interactuar unos con otros. A su vez, los edificios de vivienda colectiva o co-living suelen disponer de áreas de uso común para los residentes donde se fomentan las interacciones sociales ofreciendo áreas útiles de recreación o esparcimiento que no poseen en sus viviendas privadas. Queda demostrado así que el enfoque social en la arquitectura no se limita solamente a proyectos públicos de gran escala urbana sino también a proyectos más privados y de menor escala.

1.1.5 Permeabilidad Arquitectónica

La permeabilidad, en términos generales, se refiere a la capacidad que posee una estructura o material de ser atravesado por un fluido sin que se modifique su composición estructural. Esta acción del fluido de pasar de un lado a otro es posible debido a factores como el grado de porosidad del material que permite o no el paso de este fluido. Este concepto es utilizado tanto en el urbanismo como en la arquitectura. La permeabilidad urbana se relaciona con una trama urbana con un amplio número de conexiones, accesos y visibilidad de estos caminos que hacen favorable y facilitan la movilización del peatón. En arquitectura, la permeabilidad podría ser descrita como la posibilidad de una estructura o edificación de ser atravesada o accesible para personas, la cual puede ser física o visual/perceptual. Esto permitiría una conectividad entre lo interior y lo exterior, y entre

lo privado y lo público, en donde el grado de porosidad sería la característica que controle o filtre esta conexión.

La porosidad en la arquitectura se puede dar en la materialidad y en el diseño que se elija para la edificación en sí, así como también para la piel que la cubra (Biondi, 2014). El uso de perforaciones o de vidrio permiten romper con la marcada barrera entre lo interior y lo exterior haciendo que ambos espacios puedan interactuar y lograr cierta unión mediante una conexión visual. Estos recursos también permiten controlar el registro de fenómenos ambientales o climáticos al interior de la arquitectura, es decir, la cantidad de luz, aire y ruido que ingresa del entorno exterior hacia los ambientes internos de la edificación logrando una conexión sensorial entre ambos espacios y mayor confort para los usuarios (Plan:b Arquitectos, 2013). Otro factor importante es la penetrabilidad física que se refiere al flujo peatonal, la accesibilidad y continuidad de la obra arquitectónica, lo cual la convierte en un espacio llamativo para los peatones y facilitan el recorrido dentro de la misma.

El concepto de permeabilidad se ha considerado importante para el proyecto de la residencia universitaria debido a que, teniendo en cuenta la problemática de inseguridad en la zona, se ha planteado maximizar la conexión visual y física entre el exterior (la calle) y el interior (el proyecto) para brindar percepción de actividad en el área y una sensación de seguridad. Se tiene como objetivo lograr un proyecto de fácil acceso y transitabilidad tanto para los usuarios de la residencia como de los servicios complementarios propuestos en el proyecto. Por último, mediante la materialidad y el diseño planteado se aprovecharán las condiciones climáticas del lugar como la luz natural y ventilación para el confort de los estudiantes dentro de los ambientes.

1.2 Base Conceptual

1.2.1 Vivienda colectiva

Se considera como vivienda colectiva a un edificio de uso mayormente residencial que dispone de servicios comunes y acceso para más de dos viviendas. También se puede definir como una vivienda destinada a ser habitada por una agrupación de personas que están sujetas a un régimen común o autoridad que no estén basados en lazos familiares (Fabra, 2015). Esto incluye principalmente edificios residenciales, pero a su vez se puede referir a residencias de estudiantes, hoteles, conventos, asilos, hospitales, cárceles, y pensiones.

La vivienda colectiva empezó a ser considerada a fines del siglo XIX e inicios del siglo XX, como resultado del crecimiento de las ciudades y de una serie de cambios sociales. Este tipo de vivienda responde al alojamiento de un usuario no del todo predecible debido a la diversidad de estilos de vida por lo que era importante la flexibilidad de los espacios dentro del edificio. Durante varias décadas, las ideas planteadas como base por los arquitectos del Movimiento Moderno hicieron posible investigar la manera de proporcionar alojamientos colectivos, del modo más eficaz y rápido posible, mediante modelos que se repiten un número determinado de veces en un espacio limitado. (Fabra, 2015)

Una vivienda colectiva puede ocupar parcialmente un edificio o, con mayor frecuencia, su totalidad. Usualmente, ofrece un apartamento mono ambiente o unidades de apartamentos de varias habitaciones. En su mayoría, las viviendas colectivas ofrecen áreas compartidas o áreas comunes a las cuales los residentes tienen acceso, además de servicios limitados. El costo mensual de vivir en un centro de vivienda colectiva incluye principalmente el alquiler o el pago de la hipoteca si se está comprando la residencia. En ocasiones también puede incluir comidas y servicio de tareas domésticas, así como recojo de basura, servicios de lavandería, transporte local, asistencia médica, entre otros mediante el pago de una tarifa. (Fabra, 2015)

1.2.2 Vivienda Mínima

El estudio de la vivienda mínima tiene sus inicios en 1929 en el II Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) donde varios arquitectos reconocidos del movimiento moderno discutían lo que se consideraba “la unidad mínima de vivienda” o “el mínimo existencial”. Entre ellos se encontraban Le Corbusier, Walter Gropius, Ernst May y Mart Stam, que buscaban achicar la vivienda por medio de distintos esquemas para que fueran lo más ligeras posibles desde el punto de vista de la funcionalidad y el racionalismo sin perjudicar los parámetros de calidad de la vivienda. (Narváez, 2018)

El concepto de vivienda mínima es amplio y relativo debido a que se basa en las necesidades de los usuarios las cuales son muy variadas. Desde finales del siglo XIX, el interés por aprovechar y rentabilizar el espacio al máximo ha llevado a estudiar los variados núcleos familiares y sus necesidades llegando a presentar distintas áreas en las unidades habitacionales de las grandes ciudades (Delgado, 2015). Al momento de diseñar una vivienda mínima se debe considerar las funciones domesticas precisas que se vayan a realizar al interior, fijando un espacio mínimo estándar para cada función teniendo en cuenta la escala humana. Por motivos de salubridad se debe tener en cuenta siempre la ventilación e iluminaciones natural. (Narváez, 2018)

Los parámetros a tener en cuenta se pueden dividir en 2 categorías, la iluminación y ventilación; y la distribución espacial. Lo primero involucraba la proporción de la vivienda en relación con las ventanas, la orientación de los espacios de acuerdo al recorrido solar y la ventilación e iluminación como recursos naturales. Lo segundo se basaba en la racionalidad y reducción de espacios hasta llegar a un nivel óptimo. Los ambientes (cocina, dormitorio) debían ser dimensionados de acuerdo a la intensidad de su uso. Cada uno de estos componentes debía estar correctamente desarrollado para no perjudicar a sus habitantes. (Delgado, 2015)

La vivienda mínima no se trata en una vivienda de pocas dimensiones sino en una vivienda realizada lo más sencilla posible y sin espacios perdidos, diseñándola para sus futuros habitantes tomando mayor consideración en la función que la forma, esto quiere decir, dándole mayor importancia al uso de la misma que en su aspecto exterior. (Delgado, 2015)

1.2.3 Autenticidad e Integración

La creación de arquitectura en contextos patrimoniales se ha planteado como una inquietud más que nada estilística, y se ha obviado cualquier relación con ciertos valores que, según Pablo Vázquez Piombo, deberían ser considerados: la autenticidad y la integración.

Los valores que se deben preservar para asegurar la autenticidad de un sitio patrimonial son el carácter histórico del área urbana o de la población y todos los elementos espirituales y materiales que definen su imagen. Esto se puede determinar en: la forma urbana definida por el parcelario y la trama; la relación entre la diversidad de edificios, espacios urbanos, áreas verdes y libres; el aspecto y la forma de las edificaciones (exterior e interior), determinados por medio de su volumen, estructura, estilo, color, escala, materiales y decoración; las relaciones entre área urbana o población y su entorno, ya sea natural o creado por el hombre; y por último, la variedad de funciones obtenidas por la población o área urbana en el transcurso de la historia (Vázquez-Piombo, 2016). Si estos aspectos se ven amenazados se comprometería la autenticidad del área urbana patrimonial por lo que es indispensable analizar la perduración o pérdida de estos valores en el lugar de estudio e identificarlos para que se puedan conservar.

Del mismo modo, la integración de la arquitectura se ha planteado como el procedimiento basado en completar las partes restantes del tejido urbano con arquitectura nueva con el objetivo de darle armonía y unidad al conjunto histórico sin causar una ruptura y logrando relaciones coherentes y visualmente similares entre las edificaciones históricas y las contemporáneas. Es imprescindible contar con otros factores, como el conocimiento sobre la historia de la arquitectura y contexto donde se implantará la obra nueva, al igual que la importancia del respeto y conciencia hacia el contexto, el entorno, los materiales, sistemas constructivos y las tipologías existentes. Los criterios de selección para saber cuáles son los elementos verdaderos, auténticos y representativos del contexto patrimonial se pueden identificar a través de una serie de análisis de percepción visual en la ciudad y el contexto en general. (Vázquez-Piombo, 2016)

Los criterios para regular las acciones que se realicen dentro de estos entornos culturales necesitan hallar un diálogo que pronostique el entendimiento correcto entre la arquitectura del pasado y la actual. Por tal motivo, se han planteado varias metodologías, representadas por las siguientes propuestas: diseño pragmático, diseño icónico o por

imitación, diseño por mimetismo, diseño analógico o volumétrico, el historicismo o contextualismo, diseño canónico y diseño por contraste.

1.2.4 El Borde Urbano y su Importancia para la Seguridad

La Idea de un Borde Urbano

El borde es el límite donde un edificio colinda con la ciudad y es la zona más activa del espacio exterior dentro de un área residencial. Es la zona que los peatones experimentan y observan al momento de caminar al interior de un tramo residencial. El arquitecto Ralph Erskine (1914-2005) menciona que si un complejo residencial es interesante y atractivo a la altura de los ojos, entonces lo será toda la zona. Es muy importante que el borde sea un lugar con gran cantidad de detalles donde la gente se sienta bienvenida. En otras palabras, si el recorrido se marca con unos bordes interesantes, se logrará que la zona sea atractiva por los detalles que tiene, lo que incluso puede llevarnos a tener una experiencia enriquecedora.

Borde Blanco VS Borde Duro

En entornos urbanos, el tratamiento de los bordes es vital, porque estos límites definen el alcance visual, mejoran los caminos y establecen espacios personales. Bajo esta premisa, los bordes urbanos generan experiencias distintas para los usuarios; por ello, se pueden mencionar 2 tipos de bordes. Por un lado, los "bordes suaves" están llenos de vida (tiendas, fachadas transparentes, jardines) que fomentan el compromiso. Por el contrario, los "bordes duros" carecen de vitalidad exterior y presentan fachadas cerradas, inactivas, muros ciegos, paredes oscuras e interacción limitada. Estos bordes ofrecen pocas experiencias significativas, lo que los hace más funcionales que experienciales para atravesar (Jan Ghel, 2010).

Ciudad Segura

Jan Ghel enfatiza que inculcar una sensación de seguridad es fundamental para la aceptación del espacio urbano, donde las personas mejoran la seguridad y el atractivo de una ciudad. Durante las últimas cinco décadas, los crecientes temores de accidentes han

afectado significativamente la disposición de peatones y ciclistas a circular por áreas urbanas. Las agendas centradas en el automóvil, respaldadas políticamente, con una mayor asignación de caminos y estacionamientos, han deteriorado las condiciones para peatones y ciclistas, lo que ha llevado a calles estrechas, fachadas cerradas, muros ciegos y caminos desolados.

Seguridad en las Calles Mediante “Ojos” en los Edificios

En su libro de 1961 "La vida y la muerte de las grandes ciudades estadounidenses", Jane Jacobs destacó la importancia de las calles seguras. Discutió cómo la vida urbana y los edificios de uso mixto actúan preventivamente contra el crimen, y cómo el cuidado de los ciudadanos por los espacios comunes jugó un papel. Jacobs (1961) acuñó los términos "observadores urbanos" y "ojos en la calle", que ahora son comunes en los debates sobre planificación urbana. Estos términos se refieren al papel inherente de la comunidad en la salvaguarda de su entorno, vinculando su espacio privado con el espacio público. La vulnerabilidad al crimen es mayor en áreas aisladas que carecen de actividad humana. La importancia de una calle para la seguridad urbana es innegable, pero no se debe pasar por alto la influencia de la vitalidad circundante. Las zonas urbanas de uso mixto fomentan diversas actividades en los edificios, manteniendo un compromiso constante durante todo el día. Las áreas residenciales crean un vínculo perfecto entre los espacios públicos y privados, reforzando la seguridad real y percibida día y noche. Incluso en una calle vacía, las ventanas iluminadas indican la presencia humana y disuaden posibles amenazas.

1.3 Glosario de Terminología Relevante

Contextualismo: Corriente arquitectónica que tiene como fundamento el respeto por el entorno, la creación de un orden armónico y la búsqueda de la integración con el paisaje

Nuevo Urbanismo: Movimiento de diseño urbano que promueve la creación de comunidades diversas, caminables, compactas y de uso mixto, compuestas de manera integrada

Acupuntura Urbana: Teoría socio ambiental de diseño urbano que afirma que realizando intervenciones a pequeña escala se puede transformar un contexto urbano más amplio

1.4 Conclusiones Parciales

El concepto de vivienda colectiva refuerza la importancia de espacios compartidos y servicios comunes en este tipo de edificación para estudiantes donde se aprovechan ambientes esenciales, pero no necesarios durante todo el día como cocinas y áreas de ocio para su uso en el momento que los estudiantes lo requieran. Esto se relaciona con la idea de interacción social en la arquitectura puesto que la vivienda colectiva exige este tipo de espacios donde los usuarios puedan relacionarse unos con otros al momento de realizar actividades cotidianas. El concepto de vivienda mínima sirve como base para entender como para compactar las habitaciones y aprovechar mejor el espacio sin perjudicar la comodidad del usuario. Esto varía de acuerdo a la persona por lo cual sería ideal no ofrecer un solo tipo de habitación sino diferentes opciones con diferentes dimensiones. Ambos conceptos reiteran la importancia de la flexibilidad de uso en un mismo ambiente.

La teoría del contextualismo guiará la relación del proyecto con el entorno histórico y monumental que caracteriza al Centro Histórico, la volumetría y la escala serán factores de referencia para que el proyecto armonice con su contexto físico y no sea solo una imitación estilística. Los conceptos de autenticidad e integración serán la base para el diseño de fachadas exteriores e interiores de la propuesta y ayudarán a darle unidad al lugar sin caer en el fachadismo. Se tomarán en cuenta factores como materialidad, color, volumen y escala. Es importante conocer la arquitectura histórica del lugar y su trama urbana para proponer un proyecto que muestre una preocupación por respetar el bagaje cultural e histórico al momento de proponer una nueva edificación, es por esto que es esencial realizar un análisis contextual profundo para entender la zona y saber cómo responder a ella. Del mismo modo, a través del análisis contextual se podrá conocer cómo el proyecto podría influenciar de manera positiva en el lugar.

La acupuntura urbana es prueba de que no es necesario realizar proyectos urbanos de áreas y escala muy extensa para tener un impacto en la ciudad y comunidad. La importancia radica en estudiar, analizar e identificar áreas en la ciudad de cualquier dimensión donde se puedan realizar intervenciones puntuales que influyan de gran manera en la ciudad y los ciudadanos. Por otro lado, el Nuevo urbanismo refuerza la idea

de la importancia de la proximidad de la vivienda con el trabajo o, en este caso el centro de estudio, lo cual es uno de los objetivos del proyecto. Además, también menciona la importancia de los usos mixtos ya se en el mismo edificio como en la ciudad para que los ciudadanos tengan servicios variados a la mano sin recorrer largas distancias.



CAPÍTULO V

1. Estándares y Normas

1.1 Reglamento Nacional de Edificaciones

El Reglamento Nacional de Edificaciones es un manual de uso obligatorio para poder desarrollar procesos de habilitación urbana y edificación en el Perú, y su resultado es de carácter permanente, público o privado. En el caso del proyecto de residencia universitaria, la norma que más se adecua a este tipo de edificación es la Norma A.030 de Hospedaje. Según el RNE, las edificaciones destinadas a hospedaje son establecimientos que brindan atención y servicio temporal de alojamiento a personas en condiciones de habitabilidad. En el reglamento también se mencionan las clasificaciones de los hospedajes y sus requisitos mínimos obligatorios. Se tendrá en cuenta la Norma A.010 de Condiciones Generales de Diseño que apliquen en el proyecto. (Anexo 1)

1.2 Neufert

“El Arte de Proyectar en Arquitectura” de Ernst Neufert se considera un libro básico y fundamental para el aprendizaje de la arquitectura y consiste en variables métricas, mediciones y conocimientos obtenidos por el arquitecto durante toda su experiencia profesional. Es un manual de proyectos de construcción que recopila de modo sistemático los fundamentos, normas y prescripciones sobre edificios, recintos, exigencias de programa, relaciones espaciales, dimensiones de edificios, locales, instalaciones y estancias utilizando al ser humano como medida y objetivo. Se tomará en cuenta para el proyecto las secciones de Dimensiones Básicas y Proporciones, Espacios de las viviendas, y Hoteles. (Anexo 2)

1.3 Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima

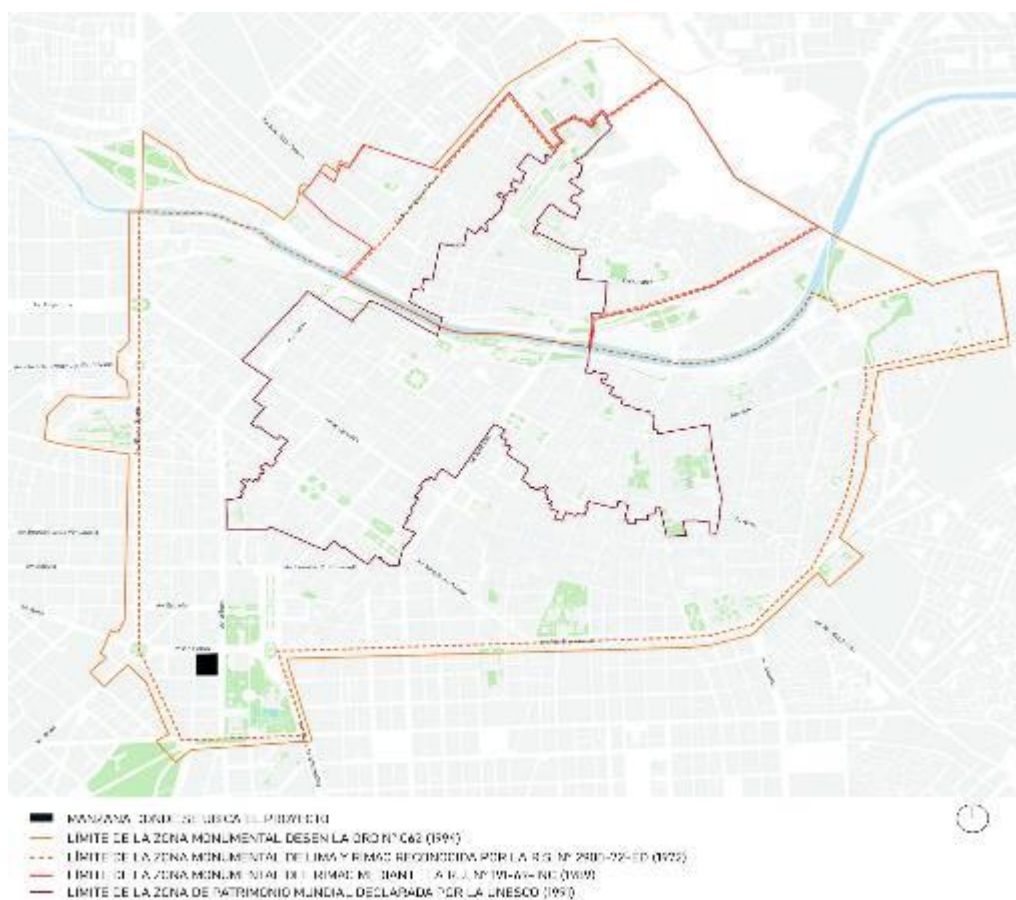
El Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima es una ordenanza realizada por la Municipalidad Metropolitana de Lima en donde se presentan los lineamientos generales para la observación y manejo de dicha zona. Este documento guía las acciones, intervenciones, administración y manejo de asuntos relacionados al aspecto,

forma, , uso de las edificaciones y de los espacios públicos y privados dentro del Centro Histórico, incluyendo la edificación de obras nuevas como en el caso del presente proyecto. Se centra en la conservación, recuperación y acentuación de sus valores históricos, culturales y formales de acuerdo con su valor intrínseco, su significado para la Nación, su condición de Patrimonio Cultural de la Humanidad. Las normas establecidas en este reglamento prevalecen sobre cualquier otra norma municipal relacionada al ámbito del Centro Histórico de Lima que pudiera generar acciones o proyectos de intervención que vayan en contra de su correcta conservación. (Anexo 3)

Altura de Edificaciones Según Reglamento

El Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima (1994), el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (1998) y la Ordenanza 893 (2005), decretaron los parámetros de altura de las edificaciones para esta área monumental con los siguientes criterios: en la zona Patrimonio de la Humanidad se permite un máximo de 9 metros de altura; fuera de la zona Patrimonio de la Humanidad se permite 11 metros de altura, y en Corredores de Uso Especializado se permite un máximo de 22 metros de altura. Véase dichas delimitaciones en el mapa de la **FIGURA 5.1**.

Figura 5.1: Plano de Delimitación del CHL



Fuente: Elaborado por el equipo de PROLIMA.

Como parte del Reglamento de la administración del Centro Histórico de Lima en la Ordenanza N° 062 se especifican lineamientos a seguir para el empleo de retiros, vacíos, fachadas y aires de las edificaciones en el Centro Histórico de Lima. Según el artículo 84, en edificaciones con 9 metros en fachada, se considera un coeficiente 2.4 si se trata solamente de un volumen y 3.6 si se agregan volúmenes posteriores. Asimismo, en el artículo 85, se menciona que las edificaciones con 11 metros en fachada respetarán un coeficiente 3.2 si se trata solamente de un volumen y 4.5 si se agregan volúmenes posteriores. Cabe resaltar que esta ordenanza plantea como esta, otras consideraciones que deben tenerse en cuenta para los edificios en las zonas del Centro Histórico de Lima. De esta ordenanza se puede resumir elementos puntuales tales como que:

- Dentro del Centro Histórico esta permitido el retiro posterior en las edificaciones nuevas, a diferencia de edificaciones antiguas.

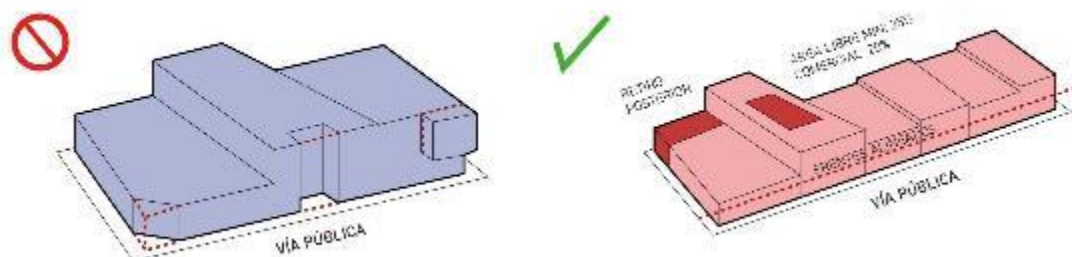
- Los aires de las edificaciones no pueden estar ocupados con construcciones de carácter provisional o de material precario.
- No se permite sobrepasar la altura de iglesias y otras estructuras importantes de carácter monumental.
- Están prohibidos los retiros laterales y en esquina y ochavos en fachadas.
- Está permitido el retiro posterior en las edificaciones nuevas.

Asimismo, cabe considerar la norma norma A-140, la cual tiene las siguientes consideraciones:

- Toda la longitud de los frentes debe alinearse con el límite de propiedad sobre la calle.
- La fachada en los frentes no podrá tener volados o proyectarse fuera del límite de propiedad.

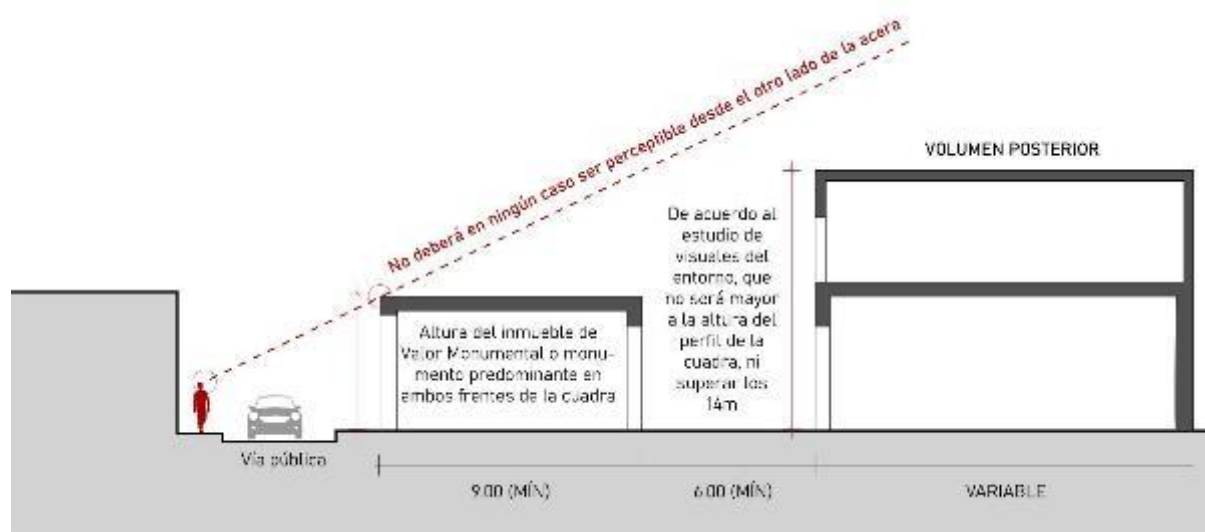
Una vez que se consideran estas pautas de las regulaciones, es posible tener una idea de cómo se llevará a cabo la evaluación de la estructura urbana en las manzanas ubicadas en el Centro Histórico. Se puede concluir que se favorece la conservación de un entorno urbano más compacto y organizado, en el que prevalezca una jerarquía uniforme de viviendas a lo largo de las calles. Por esta razón, no se prohíben los volados o retiros frontales, porque se busca mantener siempre este perfil urbano que unifique y preserve el carácter histórico del Centro Histórico de Lima. Una ejemplificación de estas regulaciones se puede apreciar en los diagramas de la **FIGURA 5.2** y **FIGURA 5.3**.

Figura 5.2: Ejemplificación de los Artículos de la Ordenanza 062 en Edificaciones



Fuente: Elaboración propia.

Figura 5.3: Corte Adaptado del Plan Maestro de Lima



Fuente: PROLIMA

CAPÍTULO VI

1. Marco Operativo

Se analizarán dos proyectos internacionales de residencias universitarias que son considerados referentes en cuanto a programa arquitectónico y estrategia proyectual. Asimismo, se analizarán dos proyectos de renovación de edificios en los cuáles se conserva su valor histórico como parte de la estrategia proyectual.

1.1 Estudio de Casos Análogos

Los proyectos internacionales de residencia para estudiantes que se presentarán a continuación fueron escogidos teniendo en cuenta su emplazamiento, área y su programa arquitectónico. Se escogieron referentes internacionales debido a que los referentes nacionales son muy escasos, poco modernos y no presentan el nivel de proyecto que se quiere lograr. Se tiene como objetivo que el proyecto a realizar esté al nivel de las residencias universitarias de países más desarrollados en cuanto a calidad arquitectónica, pero adecuándose al contexto nacional y al lugar de emplazamiento elegido que es de carácter histórico.

1.1.1 The Student Hotel – The Hague

Figura 6.1: Fachada de The Student Hotel en La Haya



Fuente: Archdaily

Información general del proyecto:

ARQUITECTOS: HVE Architecten

UBICACIÓN: Centrum, La Haya, Holanda.

ÁREA: 12,153.0 m²

AÑO: 2015

CAPACIDAD: 306 habitaciones

Ubicación y relación con el entorno:

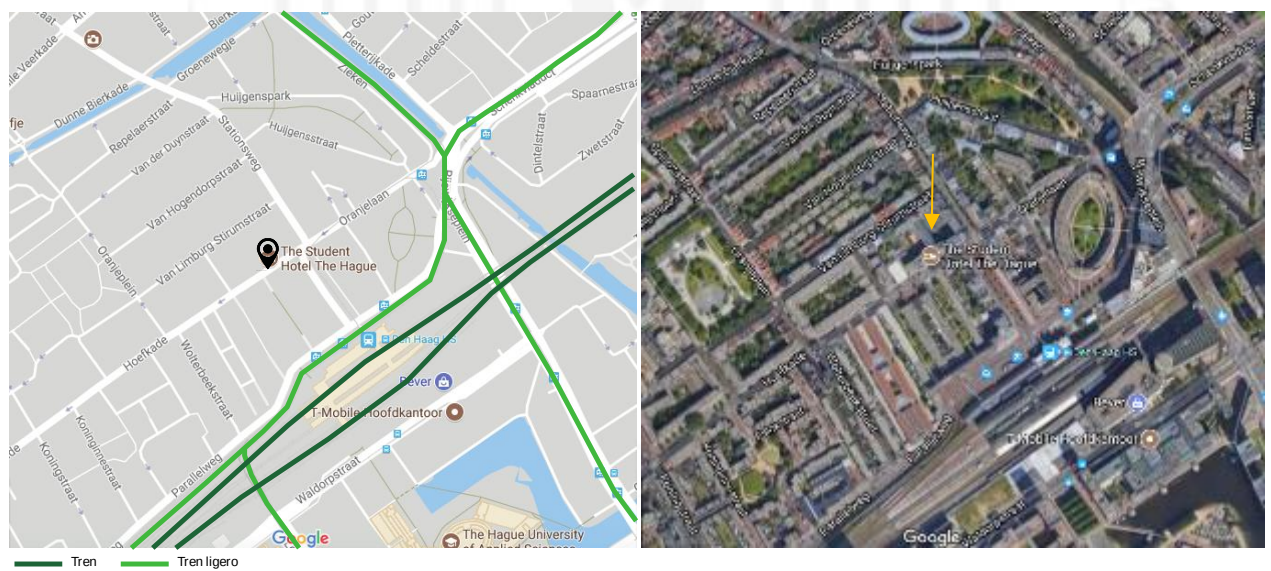
El proyecto se encuentra ubicado en medio de la ciudad en el centro de La Haya en Holanda y tiene 2 universidades a pocas cuadras del lugar. Forma parte de una cadena de hospedajes destinado a estudiantes y cuenta con sedes en varias ciudades de Europa. Está emplazado cerca a la estación de tren Hollands Spoor y a estaciones de tren ligero lo cual hace llegar de manera fácil y rápida al hotel y lo conectan con el resto de la ciudad. El proyecto no pertenece a una universidad en particular y ofrece alojamiento a estudiantes nacionales y extranjeros a manera de hospedaje para estudiantes. La presencia de universidades hace que el lugar se abastezca de equipamientos comerciales y culturales, además el lugar presenta bastantes áreas verdes y recreativas.

Figura 6.2: Mapa de ubicación de The Student Hotel



Fuente: Elaboración propia

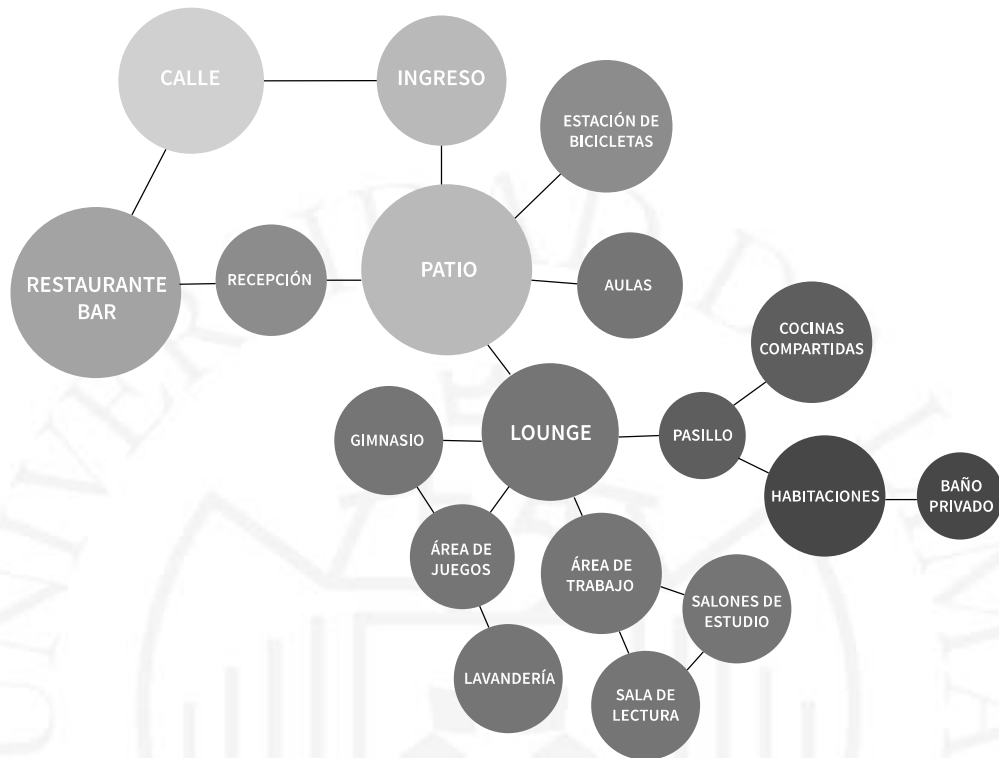
Figura 6.3: Mapa de Entorno de The Student Hotel



Fuente: Google Maps

Programa y relaciones programáticas:

Figura 6.4: Relaciones programáticas de The Student Hotel

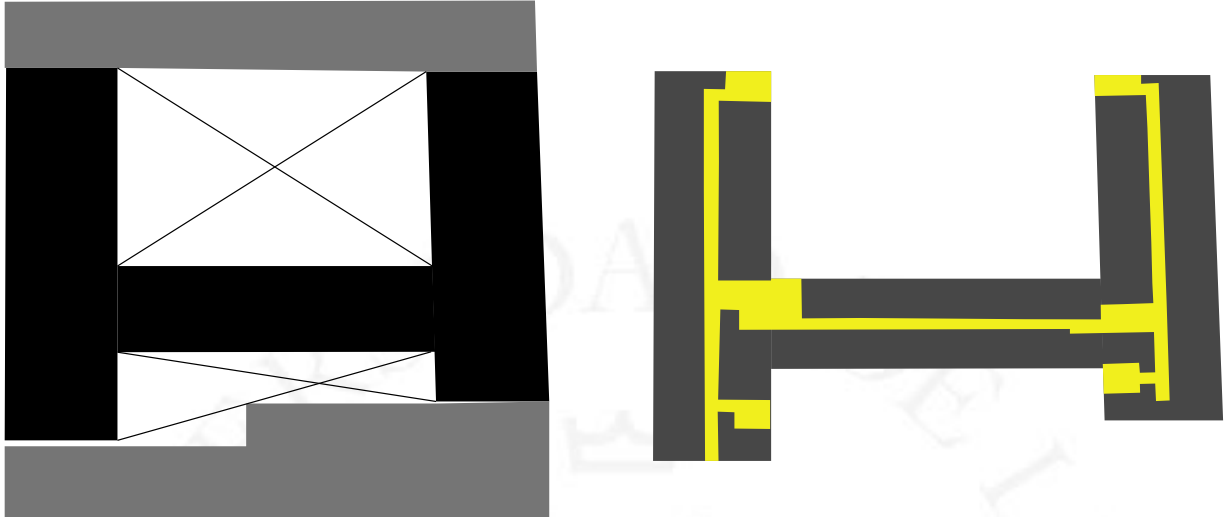


Fuente: Elaboración propia

El ingreso al proyecto es mediante un pasillo que da a la calle y lleva directamente hacia un patio interno que distribuye los demás ambientes del hospedaje. De este patio se accede a la recepción que también está conectada de manera adjunta a un restaurante que sirve como cafetería para los estudiantes. El restaurante también tiene acceso desde la calle por lo que también se podría llegar a la recepción mediante este comercio. En el patio que sirve como área de recreación también se encuentra el estacionamiento de bicicletas. Hacia un lado se encuentra el ingreso al lounge de acceso restringido solo para los estudiantes hospedados que lleva hacia los ambientes comunes como gimnasio, área de juegos, salas de estudio, lavandería. Desde este espacio también se acceden a los niveles que llevan a las habitaciones, cada una con su baño privado, con cocinas compartidas en cada nivel.

Tipología Espacial:

Figura 6.5: Tipología espacial de The Student Hotel

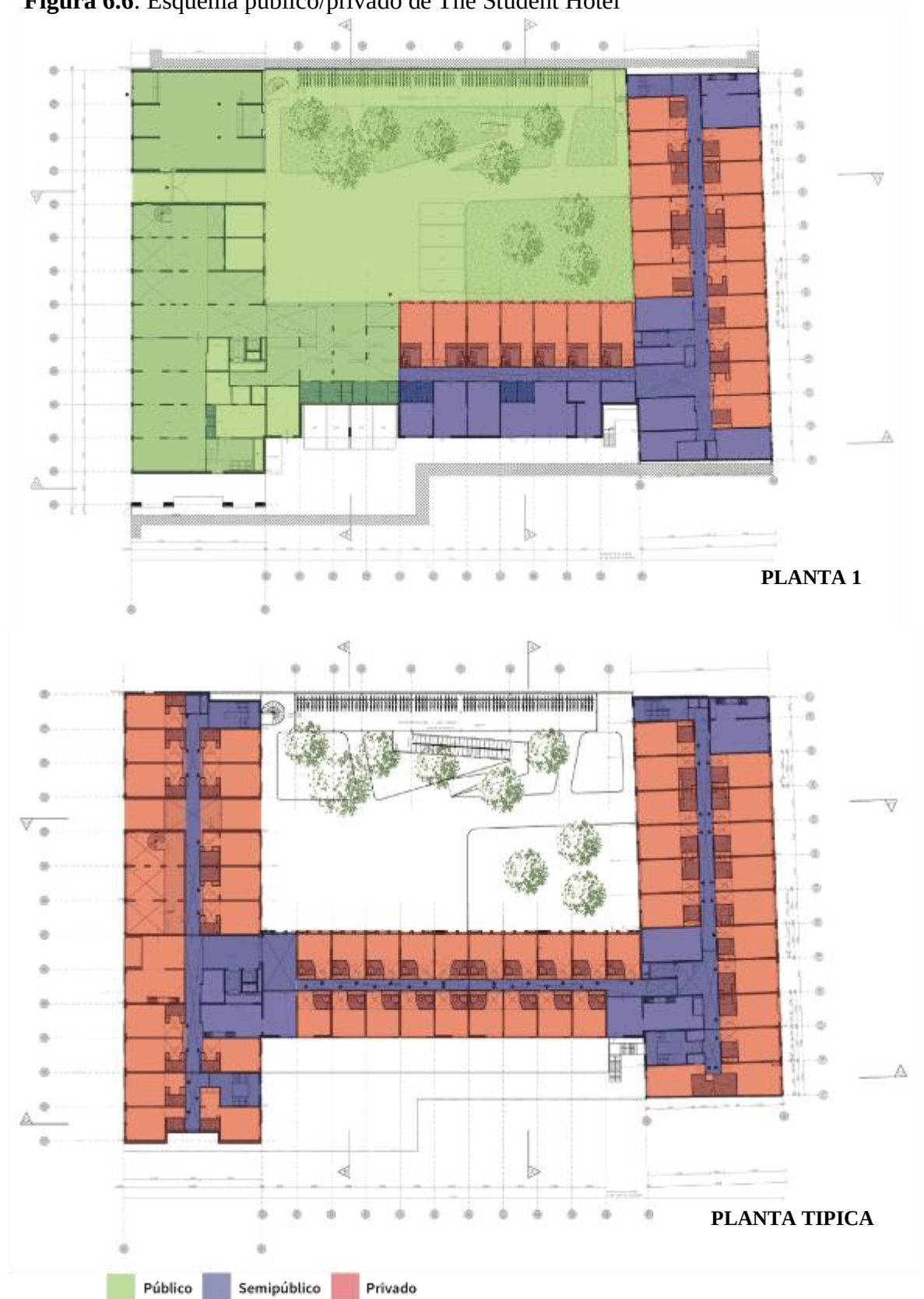


Fuente: Elaboración propia

El proyecto está compuesto por 3 barras que forman una “H”, 2 barras delimitan con la calle en sus 2 frentes y la tercera barra ubicada en el centro es la que unifica todo el proyecto. Al estar emplazado entre medianeras los grandes vacíos generan patios internos que ayudan a distribuir el programa, así como a brindar iluminación/ventilación natural a los espacios. La planta típica de las barras se compone de pasillos centrales que distribuyen a habitaciones hacia ambos lados con núcleos de escaleras y ascensores a los extremos.

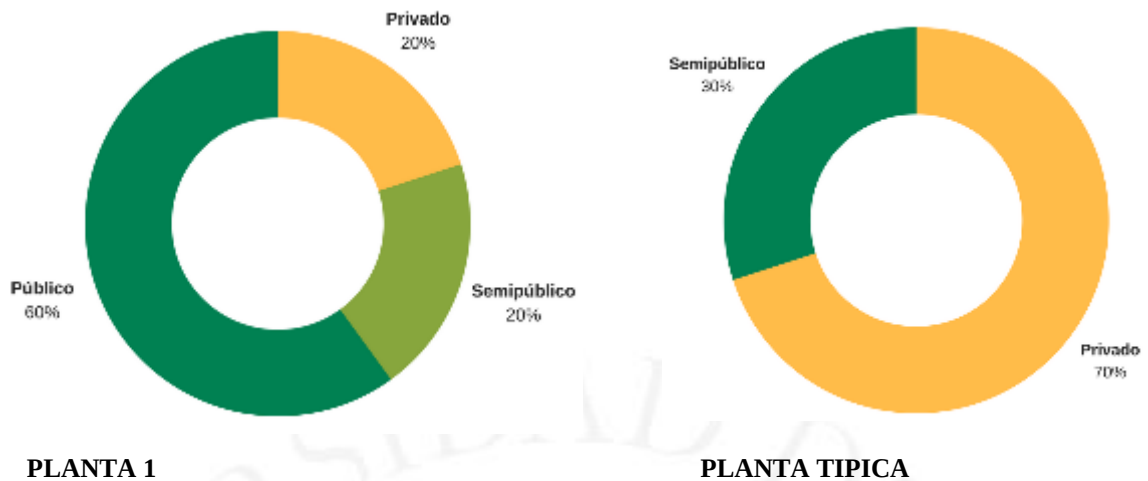
Público-Privado:

Figura 6.6: Esquema público/privado de The Student Hotel



Fuente: Archdaily, Elaboración propia

Figura 6.7: Porcentaje de área pública/privada de The Student Hotel

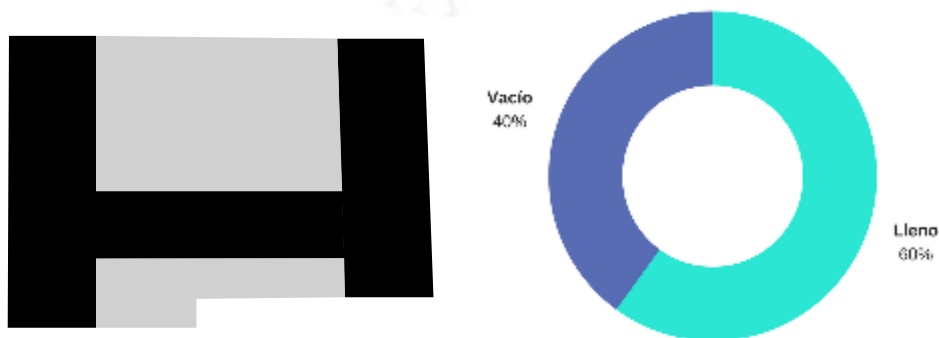


Fuente: Elaboración propia

Los espacios más públicos del proyecto se encuentran en el primer nivel hacia el lado de la fachada principal y vienen a ser el patio central, la recepción, salas de estar, salas de estudio, gimnasio, lavandería, área de juegos, entre otros. Los espacios semipúblicos son los que se ubican en medio de los pasillos que dan a las habitaciones como las cocinas compartidas y núcleos de circulación, a estos pasillos y ambientes acceden únicamente los que se hospedan en el lugar ya que se necesita una tarjeta que se les brinda a los huéspedes al momento de registrarse. Por último, los espacios más privados son las habitaciones y sus baños privados que posee cada una.

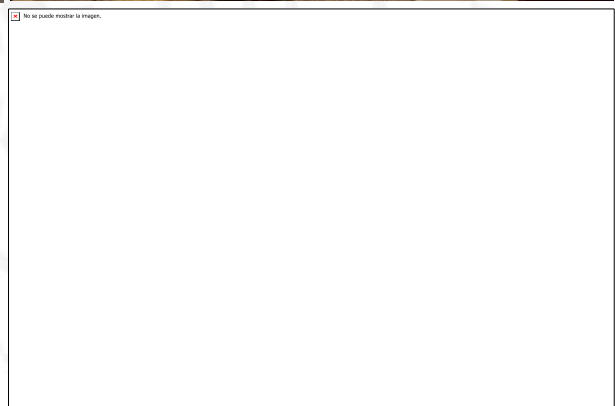
Área ocupada:

Figura 6.8: Área ocupada de The Student Hotel



Fuente: Elaboración propia

Figura 6.9: Fotos del proyecto The Student Hotel



Fuente: Archdaily

1.1.2 G27 CIEE Global Institute

Figura 6.10: Fachada de G27 CIEF Global Institute



Fuente: Archdaily

Información general del proyecto:

ARQUITECTOS: HVE Architecten

UBICACIÓN: Kreuzberg, Berlín, Alemania.

ÁREA: 7,339.34 m²

AÑO: 2015

CAPACIDAD: 200 camas

Ubicación y relación con el entorno:

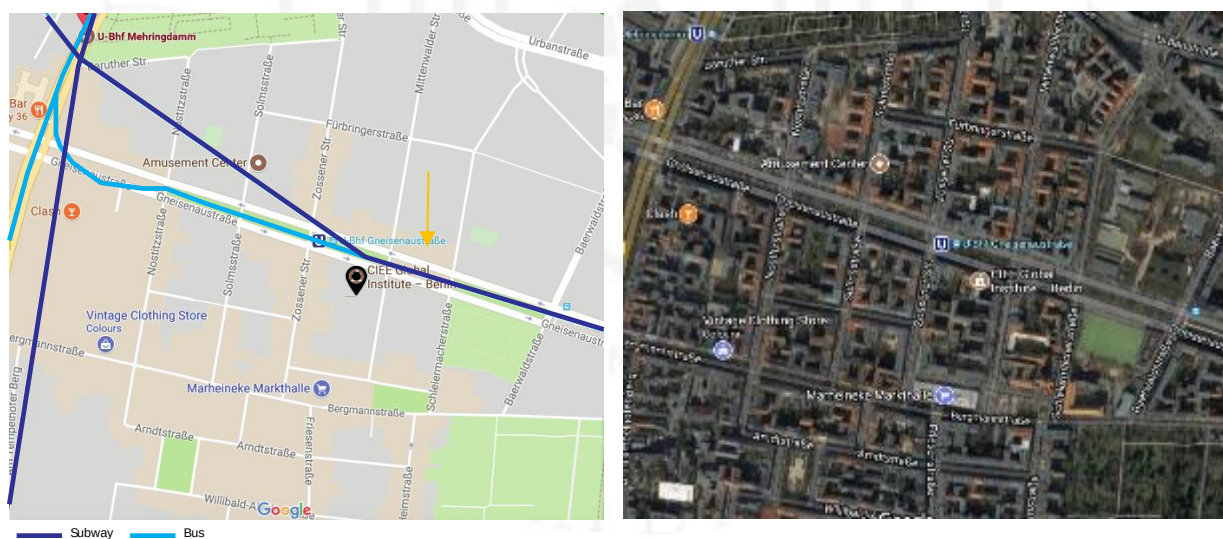
El proyecto se encuentra ubicado en el distrito de Kreuzberg en la ciudad de Berlín, capital de Alemania. El lugar se caracteriza por ser un barrio artístico, multicultural y liberal, así como de albergar una gran población de estudiantes y población joven. El proyecto forma parte de un centro educativo destinado principalmente a estudiantes extranjeros y se encuentra emplazado en medio de una manzana. Se ubica frente a una estación de metro/subway y a 2 cuadras de una estación de bus lo cual hace el desplazamiento fácil y rápido al centro educativo y lo conectan con el resto de la ciudad. El barrio presenta de manera próxima a restaurantes, cafés, mercados y variedades de tiendas. Además, el lugar tiene gran cantidad de áreas verdes, recreativas y de deportes.

Figura 6.11: Mapa de Ubicación de G27 CIEE Global Institute



Fuente: Elaboración propia

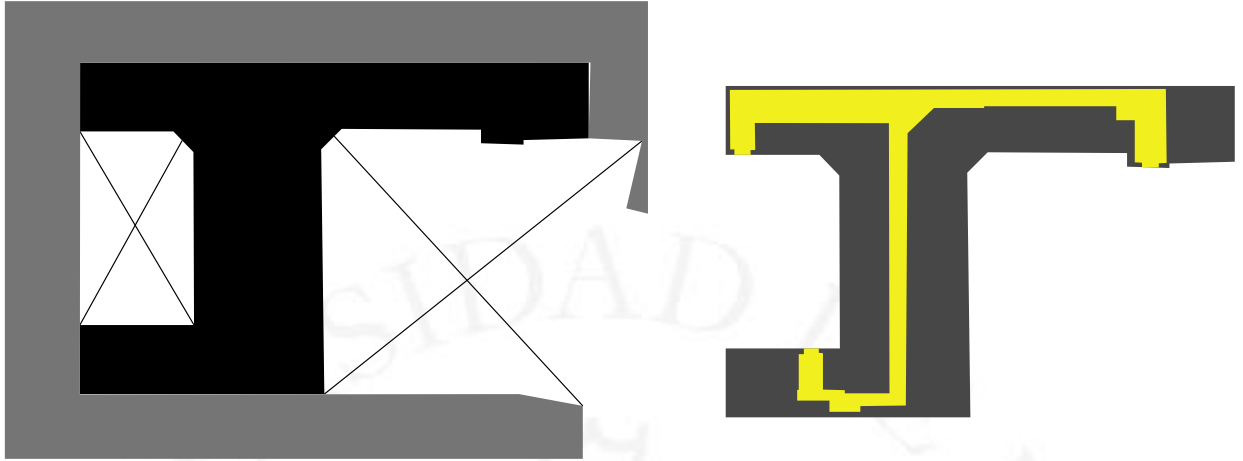
Figura 6.12: Mapa de Entorno de G27 CIEE Global Institute



Fuente: Google Maps

Tipología espacial:

Figura 6.14: Tipología espacial de G27 CIEE Global Institute

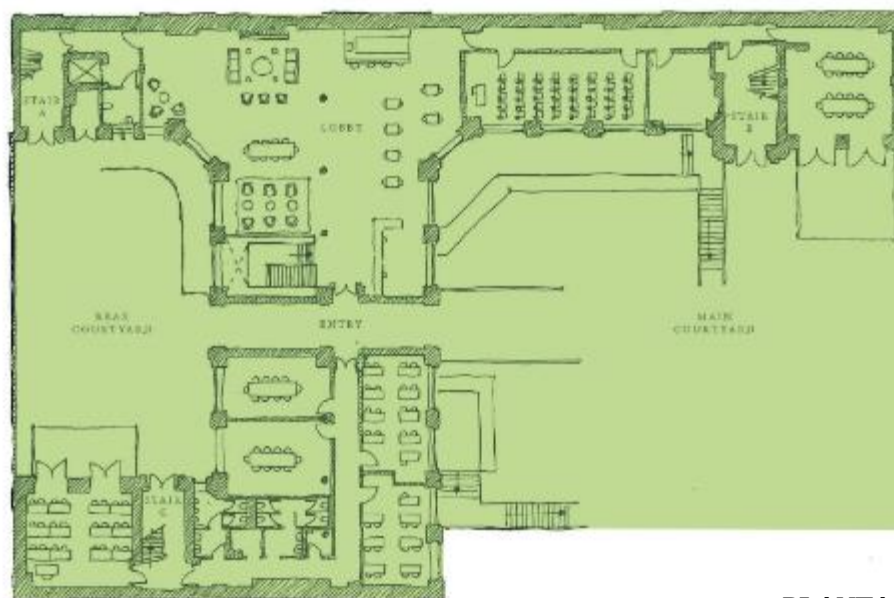


Fuente: Elaboración propia

El proyecto está compuesto por 3 barras que forman una “J”. Al estar emplazado en medio de la manzana y entre medianeras los grandes vacíos generan patios internos o áreas libres que sirven como focos de interacción y permiten ingresar al proyecto de distintos lados. La planta típica de las barras se compone de pasillos centrales que distribuyen a habitaciones a ambos lados en la barra central o hacia solo 1 lado en la barra más angosta. Los núcleos de escaleras se encuentran ubicados a los extremos de estos pasillos.

Público-Privado:

Figura 6.15: Esquema público/privado de G27 CIEE Global Institute



G.27 GROUND FLOOR PLAN

PLANTA 1



G.27 TYPICAL RESIDENTIAL LEVEL PLAN

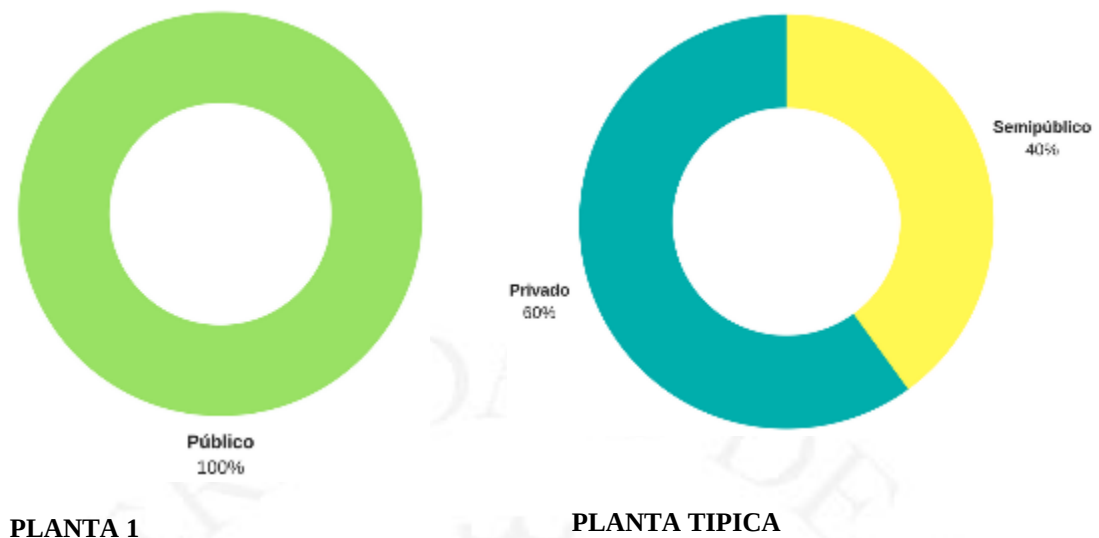
PLANTA TIPICA



 Público  Semipúblico  Privado

Fuente: Archdaily, Elaboración propia

Figura 6.16: Porcentaje de área público/privado de G27 CIEE Global Institute

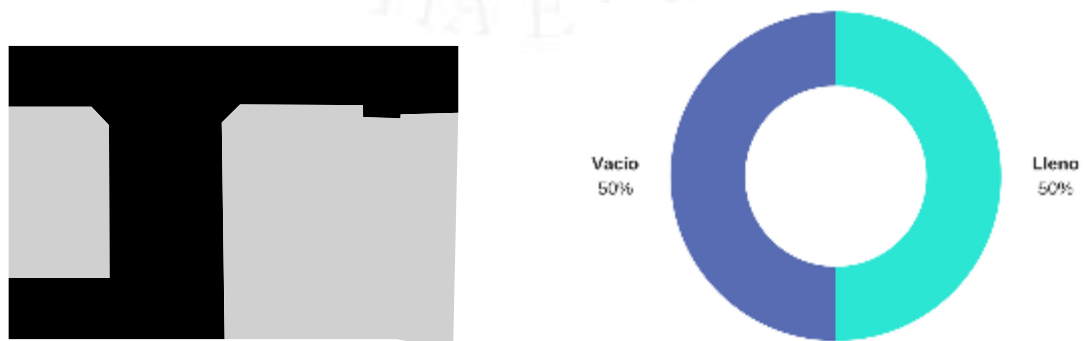


Fuente: Elaboración propia

El primer nivel del proyecto es completamente público para los estudiantes del centro educativo, incluyendo los patios, las aulas, el lobby y los ambientes comunes ubicados en el semisótano del proyecto. Los espacios semipúblicos se encuentran en los niveles superiores y son los que se ubican en medio de los pasillos que dan a las habitaciones como las cocinas compartidas, salas de estar y núcleos de circulación. Por último, los espacios más privados son las habitaciones y sus baños privados que posee cada una.

Área ocupada:

Figura 6.17: Área ocupada de G27 CIEE Global Institute



Fuente: Elaboración propia

Figura 6.18: Fotos de G27 CIEE Global Institute



Fuente: Archdaily

1.1.3 Residencia de Estudiantes Diagonal Besos

Figura 6.19: Fachada de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos



Fuente: Archdaily

Información general del proyecto:

ARQUITECTOS: MDBA Architects

UBICACIÓN: Barcelona, España.

ÁREA: - m2

AÑO: 2019

Ubicación y relación con el entorno:

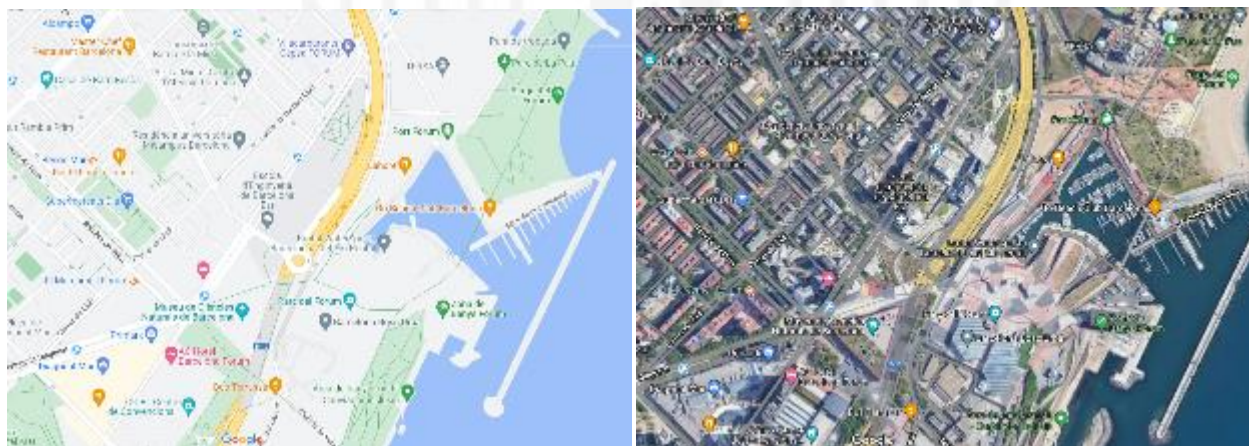
El proyecto se encuentra ubicado en San Adrián de Besos, en la ciudad de Barcelona, la segunda ciudad más poblada de España reconocida como una ciudad global por su importancia turística, cultural, comercial y financiera. La residencia está dentro del Campus Diagonal Besos de UPC Barcelona y está pensada para desarrollar el papel de centro social del lugar con amplias instalaciones para la comunidad. Dentro del campus también se ubican edificios dedicados a la docencia e investigación. Cuenta con un paradero del transporte público Tram y de bus justo al lado y está a una cuadra de distancia del paradero del metro lo cual hace fácil llegar a la residencia. Aloja una diversa población de estudiantes, profesores invitados e investigadores nacionales e internacionales. Algunos de los equipamientos cercanos a 10 minutos a pie de distancia son el centro comercial Forum, farmacia, supermercado, centro de convenciones, hospital y playa.

Figura 6.20: Mapa de ubicación de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos



Fuente: Elaboración propia

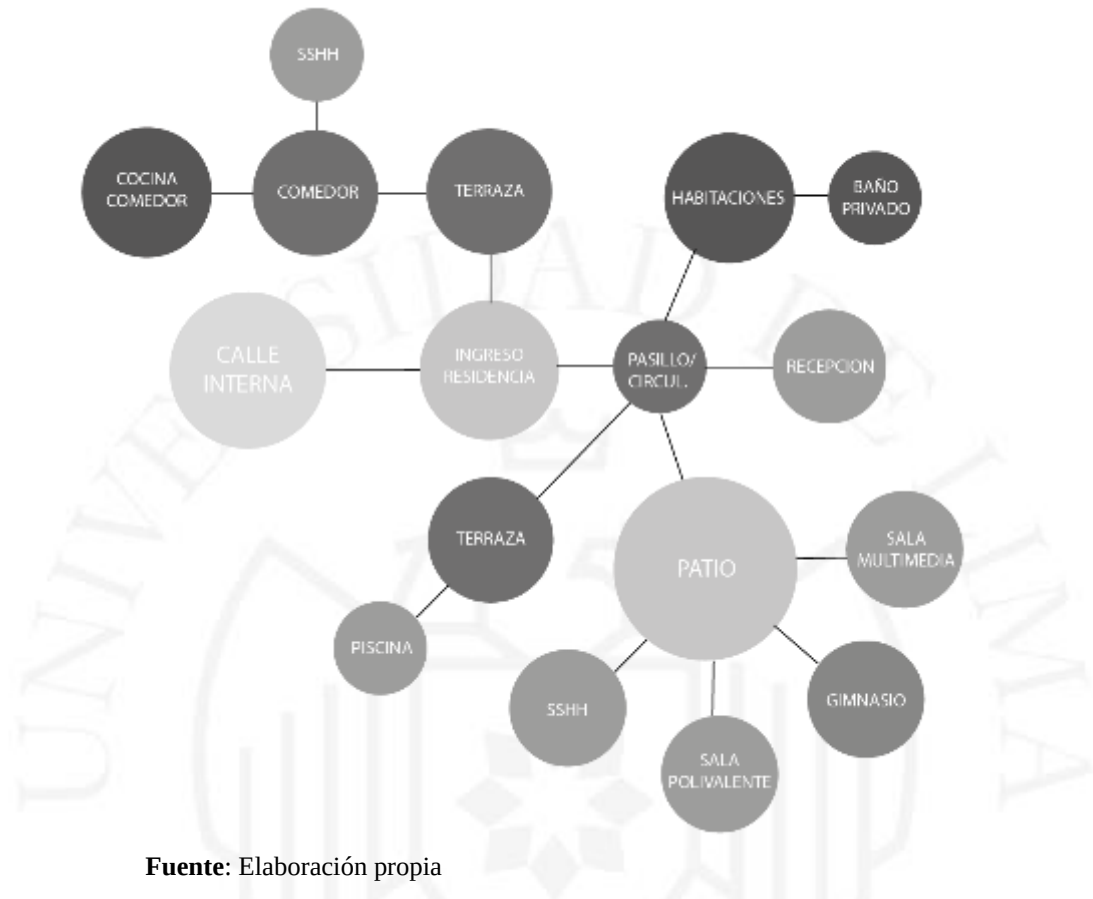
Figura 6.21: Mapa de Entorno de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos



Fuente: Google Maps

Programa y relaciones programáticas:

Figura 6.22: Relaciones programáticas de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos



El campus donde se emplaza el proyecto tiene un camino central que distribuye hacia los edificios, entre ellos, la residencia de estudiantes. Su ingreso conduce hacia un pasillo central en el primer nivel; el mismo ingreso se conecta con un comedor y su terraza que reciben a los usuarios desde la calle interna del campus. El pasillo central lleva primero a la recepción, luego a una escalera que lleva al patio central ubicado en el nivel -1 y a habitaciones amplias con baño propio. En el nivel -1 se encuentran principalmente las áreas comunes que son: el gimnasio, una sala polivalente y una sala multimedia para usos de los estudiantes. Los 4 niveles superiores constan de habitaciones más pequeñas con baño propio y en el nivel 4 se encuentra una amplia terraza abierta con piscina. El proyecto también cuenta con 2 ascensores y núcleos de escaleras que conectan todos los niveles.

Tipología espacial:

Figura 6.23: Tipología espacial de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos



Fuente: Elaboración propia

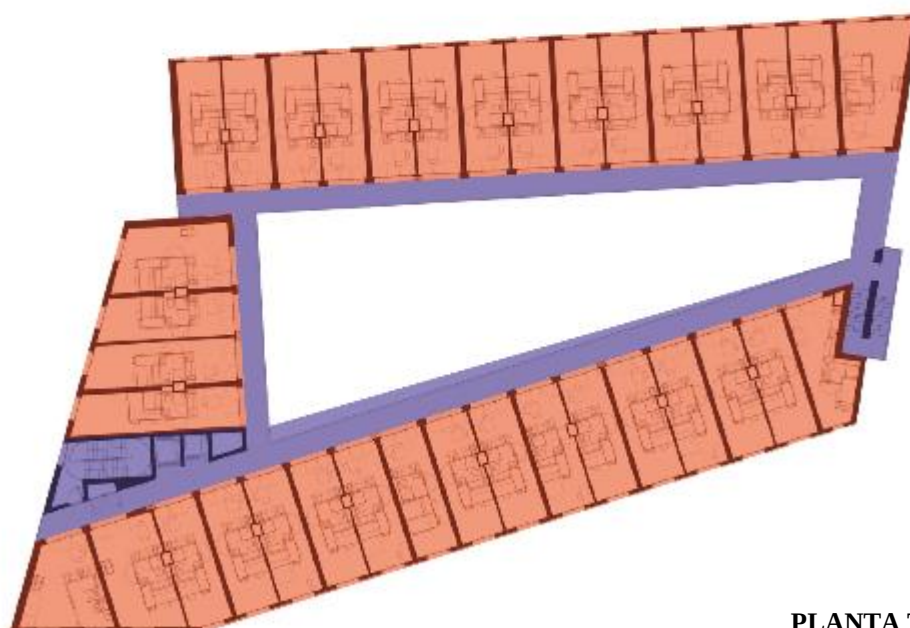
El edificio está concebido alrededor de un espacio central abierto. El proyecto consta de 2 barras largas conectadas, una en forma de “L” y otra rectangular, que se unen a través de un pasillo que bordea todo el vacío que se genera con el patio interno de la residencia. La barra en forma de “L” que da hacia la calle es 2 pisos más alta que la otra barra, que utiliza su azotea como terraza con piscina para recreación de los usuarios y además reduce la escala del proyecto hacia el lado que da al interior del campus como estrategia a nivel urbano. El patio central permite iluminar el pasillo de circulación en todos los niveles hasta el sótano y además introduce vegetación dentro del proyecto. La manera en la que se ha distribuido el pasillo permite reducir la circulación horizontal al mínimo y aprovechar el área restante en habitaciones que se acomodan a la forma y orientación de las barras otorgándoles una vista a la calle externa e interna del lugar emplazado.

Público-Privado:

Figura 6.24: Esquema Público/Privado de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos



PLANTA 1



PLANTA TIPICA

 Público  Semipúblico  Privado

Fuente: Archdaily, Elaboración propia

El proyecto mezcla grados de privacidad en todos sus niveles salvo en el sótano donde se ubica el patio central y algunas áreas comunes como gimnasio, salas polivalentes y sala multimedia, todos de uso público para los usuarios. Los ambientes públicos del primer nivel son el comedor y su terraza ubicados en el ingreso del proyecto, los ambientes semipúblicos son la recepción de la residencia y el pasillo que conduce a las habitaciones y por último lo privado son las habitaciones que se empiezan a distribuir desde el primer nivel. La privacidad de las habitaciones en el nivel 1 se mantiene debido a que estas dan hacia un patio interior de poco tránsito. Los niveles superiores contienen ambientes semipúblicos que son los pasillos, escaleras y ascensores y lo privado que son las habitaciones de los estudiantes.

Figura 6.25: Fotos de Residencia de Estudiantes Diagonal Besos



Fuente: Archdaily



Patio Central



Terraza



Patio



Sala de Estar

Fuente: Archdaily

1.1.4 Residencia de Estudiantes Mar del Plata

Figura 6.26: Fachada de Residencia de Estudiantes Mar del Plata



Información general del proyecto:

ARQUITECTOS: Z+BCG Arquitectos

UBICACIÓN: Mar del Plata, Argentina.

ÁREA: - m²

AÑO: 2019

USO: Vivienda

CAPACIDAD: 48 CAMAS

Fuente: Archdaily

Ubicación y relación con el entorno:

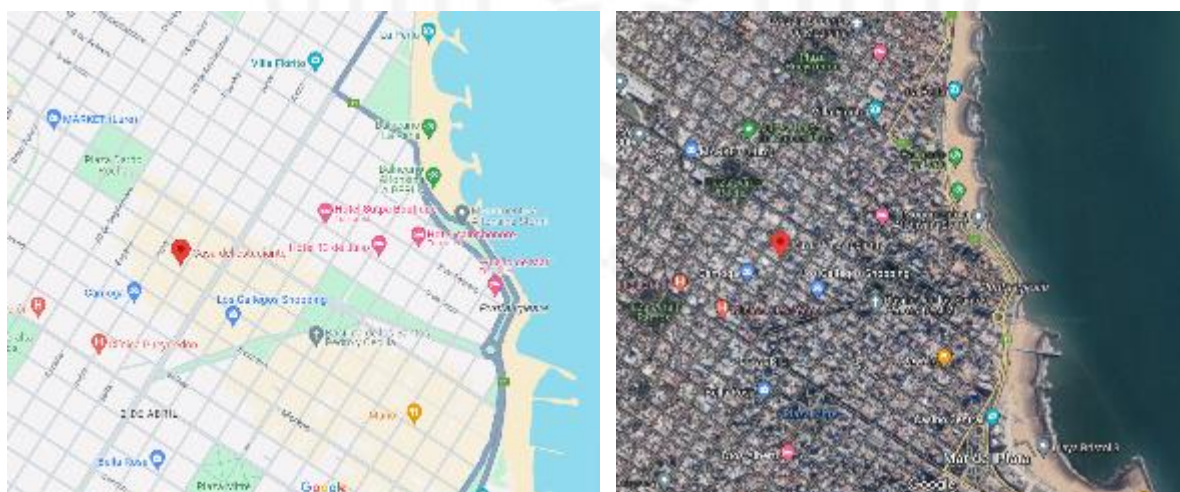
El proyecto se encuentra ubicado en el centro de la ciudad de Mar del Plata, en la provincia de Buenos Aires, en Argentina y responde a la demanda de alojamiento para estudiantes provenientes de sitios próximos. Asimismo, busca la creación de un espacio que promueva el intercambio cultural entre la comunidad y los estudiantes. Se emplaza en un punto estratégico de la ciudad el cual es una zona comercial con todo tipo de servicios y lugares de estudio públicos y privados como la Universidad Nacional de Mar del Plata. Cuenta con espacios públicos de esparcimiento como plazas y parques a pocas cuadras de distancia, así como también se encuentra a una distancia caminable a la playa. Cuenta con paraderos del transporte de bus y de bus a cuadra y media de distancia lo cual facilita su desplazamiento a través de la ciudad.

Figura 6.27: Mapa de ubicación de Residencia de Estudiantes Mar del Plata



Fuente: Elaboración propia

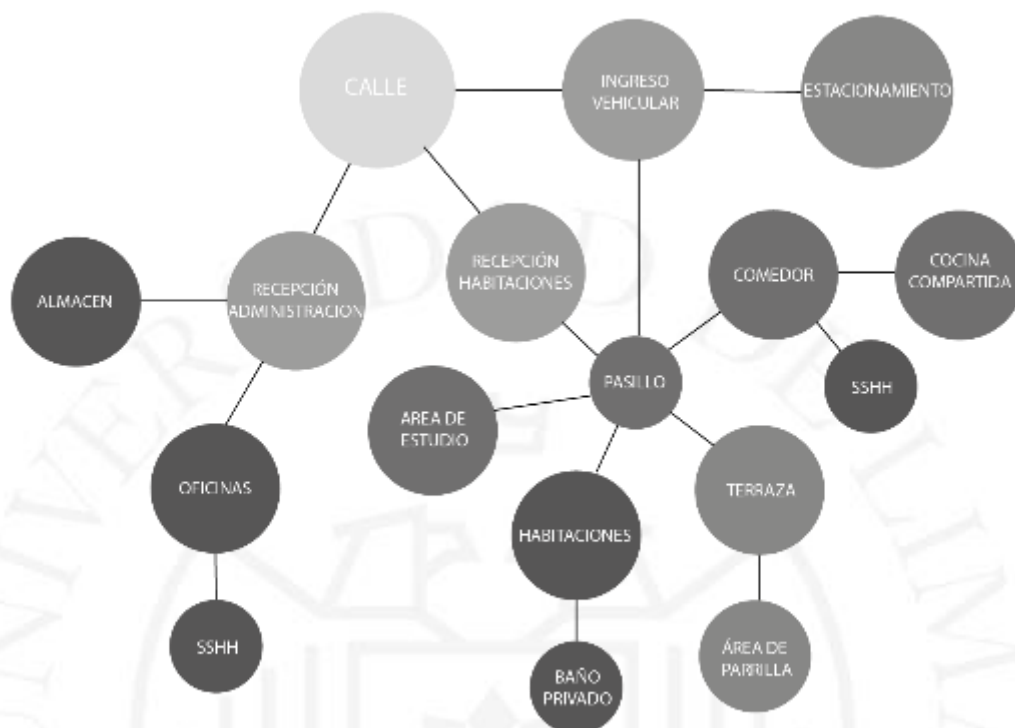
Figura 6.28: Mapa de Entorno de Residencia de Estudiantes Mar del Plata



Fuente: Google Maps

Programa y relaciones programáticas:

Figura 6.29: Relaciones programáticas de Residencia de Estudiantes Mar del Plata

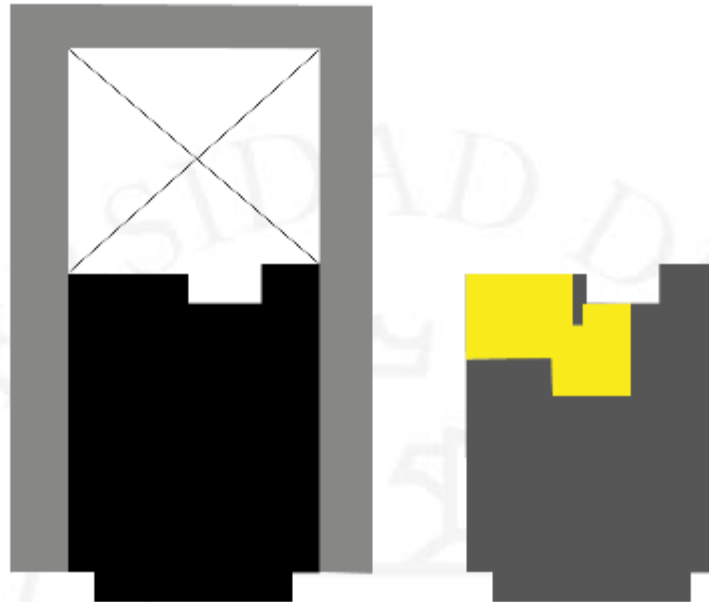


Fuente: Elaboración Propia

El ingreso al edificio se realiza desde el nivel de la calle en la planta baja donde el usuario es recibido por un área de recepción donde se controla el ingreso al proyecto. En el mismo nivel se tiene el ingreso del área administrativa y el ingreso vehicular. El área administrativa ocupa el nivel del sótano, parte del nivel 1 (planta baja) y el nivel 2 donde están las oficinas. La recepción conduce hacia un ascensor y escalera que llevan hacia las habitaciones ubicadas desde el nivel 3 al nivel 8 que son plantas típicas donde se distribuyen 3 habitaciones por piso que a su vez contiene 2 a 3 camas por habitación. Los niveles superiores contienen las áreas comunes del edificio; en el nivel 9 se encuentra la cocina compartida con el comedor común para uso cotidiano de los estudiantes y en el nivel 10 una terraza con área de parrillas.

Tipología espacial:

Figura 6.30: Tipología espacial de Residencia de Estudiantes Mar del Plata



Fuente: Elaboración propia

El edificio se desarrolla en altura en un lote entre medianeras generándose un volumen compacto de 10 pisos con crujías en la fachada frontal y en el retiro posterior del lote. Las habitaciones y ambientes principales reciben luz y ventilación natural a través de una mampara que da a un balcón corrido a lo largo de la fachada con vista a la calle. La circulación vertical se basa en un núcleo de ascensor y escalera de evacuación que lleva a todos los niveles del proyecto y la circulación horizontal abarca un pequeño pasillo ubicado en medio de cada planta que lleva a las habitaciones y áreas comunes.

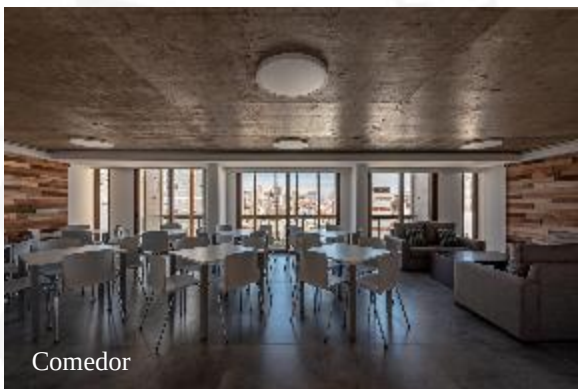
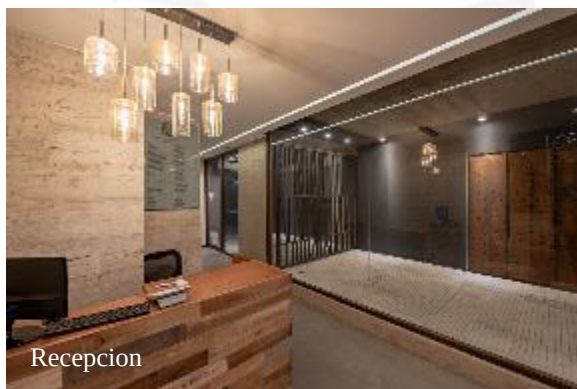
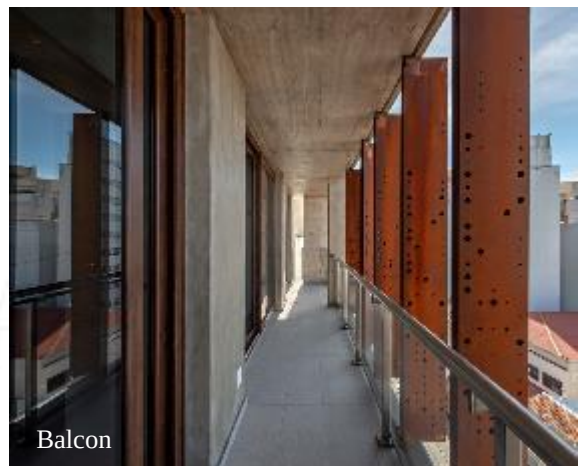
Público-Privado:

Figura 6.31: Esquema Público/Privado de Residencia de Estudiantes Mar del Plata



Fuente: Archdaily, Elaboración propia

Figura 6.32: Fotos de Residencia de Estudiantes Mar del Plata



Fuente: Archdaily

1.3 Conclusiones Parciales

Las residencias universitarias suelen estar ubicadas en los barrios o distritos céntricos de ciudades grandes y en zonas de uso mixto donde se mezcla el uso comercial con el uso residencial. Asimismo, están ubicadas a poca distancia de estaciones o paraderos de transporte público que conecten a los usuarios con sus centros de estudio u otras partes de la ciudad.

El programa de este tipo de infraestructura es variado, pero hay espacios imprescindibles como las habitaciones, servicios higiénicos, cocinas compartidas con comedor o cafetería, áreas de estudio o aulas, salas de estar, lobby o recepción. A su vez, como sucede en la mayoría de los referentes estudiados, existen patios que sirven como espacio de ingreso, recreación y distribuidor de ambientes, algunos también cuentan con terrazas en pisos superiores para recreación de los usuarios.

La primera planta de las residencias universitarias es predominantemente pública para uso de los residentes y algunos visitantes y las plantas superiores contienen los espacios semipúblicos (cocina compartida, *lounge*) y privados (habitaciones). El área libre y el área ocupada suelen tener una distribución equitativa ya que el área libre es imprescindible para la iluminación y ventilación natural de los ambientes especialmente de las habitaciones que es lo que predomina en el programa de las residencias universitarias.

La mayoría de las residencias estudiadas tienen de 1 a un máximo de 3 camas por habitación y los baños son privados y dentro de las mismas habitaciones por lo cual se comparte en caso la habitación aloje a más de un estudiante. La tipología de las habitaciones no es muy variada, suelen haber 2 a 3 tipos de habitaciones con distribución y áreas distintas y en otros casos la variación se debe a la adaptación de la tipología de habitación al volumen del proyecto.

CAPÍTULO VII

1. Aproximación Contextual

Para determinar la ubicación del proyecto, en primer lugar, se realizó un mapeo de universidades a escala metropolitana donde se identificaron dos zonas de agrupaciones o concentraciones de universidades en un mismo radio de distancia (Ver **Figura 7.1**). La primera zona abarca parte de los distritos de Surco y La Molina. La segunda zona abarca los distritos de Cercado de Lima, Breña, Lince, Jesús María, Pueblo Libre y San Miguel. Se concluyó que la segunda zona contenía mayor número de universidades en un mismo radio por lo que se seleccionó como zona general de trabajo. La elección del lugar a menor escala derivará del análisis explicado a continuación, pero también es importante mencionar la influencia que tuvo el Centro Histórico como ubicación por ser un lugar de gran valor histórico y turístico, y por su potencial de revitalización y renovación.

Figura 7.1: Mapeo de Universidades de Lima Metropolitana



Fuente: Google Maps, SUNEDU, Elaboración propia

1.1 Análisis del Lugar

El Centro Histórico de Lima está ubicado, en mayor parte, en el distrito del Cercado de Lima, en la ciudad de Lima. El área que se denomina Centro Histórico también incluye parte del distrito del Rímac ubicado al norte del Cercado de Lima. El área declarada por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad se encuentra en medio del Centro Histórico teniendo como punto de origen la Plaza Mayor donde se aprecia el trazado fundacional de la ciudad conocido como el Damero de Pizarro.

La zona presenta una considerable cantidad de equipamientos de gran influencia. El proyecto, al tener una escala de influencia zonal, evitará limitarse únicamente al distrito elegido para su ubicación como zona de estudio por lo que analizará principalmente la zona del Centro Histórico de Lima (ubicado dentro del distrito del Cercado de Lima), pero al mismo tiempo parte de distritos adyacentes como Breña, Lince, Jesús María, Pueblo Libre y San Miguel con respecto al mapeo de algunos equipamientos (especialmente universidades). Esto conllevará a que, para aspectos más específicos, como la elección del terreno, el estudio se limite una zona más pequeña de acuerdo a la justificación que se verá en el siguiente análisis y los respectivos mapeos realizados.

1.1.1 Mapeo de Universidades

Antes de elegir la zona donde seleccionar el posible terreno a utilizar, se hizo un estudio de lugar basado en varios criterios. En primer lugar, se hizo un mapeo de las universidades ubicadas dentro y cerca del Centro Histórico que hayan sido registradas por la SUNEDU. De esta manera se identificaron un gran número de universidades mencionadas a continuación:

- Universidad Nacional Mayor de San Marcos
- Pontificia Universidad Católica del Perú
- Universidad Nacional de Ingeniería
- Universidad del Pacífico
- Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas
- Universidad Privada del Norte
- Universidad Antonio Ruiz de Montoya
- Universidad Inca Garcilaso de la Vega (a la fecha, no licenciada)
- Universidad Alas Peruana – Sede Pueblo Libre (a la fecha, no licenciada)
- Universidad Peruana de Investigación y Negocios (a la fecha, no licenciada)

- Universidad Peruana de Ciencias e Informática (a la fecha, no licenciada)
- Universidad Peruana Los Andes
- Universidad Privada Norbert Wiener
- Universidad Tecnológica del Perú
- Universidad Privada TELESUP (a la fecha, no licenciada)
- Universidad Peruana las Américas (a la fecha, no licenciada)
- Universidad Interamericana para el Desarrollo (a la fecha, no licenciada)
- Universidad Nacional Federico Villareal
- Universidad Peruana Cayetano Heredia

La mayor cantidad de universidades identificadas no presentan un campus universitario que contemple todas sus facultades. Es por esta razón que existen varias universidades que tienen distribuidas sus facultades dentro de la zona de manera relativamente próxima. Se podría decir que se ha formado un barrio o pequeño distrito universitario en medio de la ciudad con un radio de aproximadamente 4.5 km de extensión.

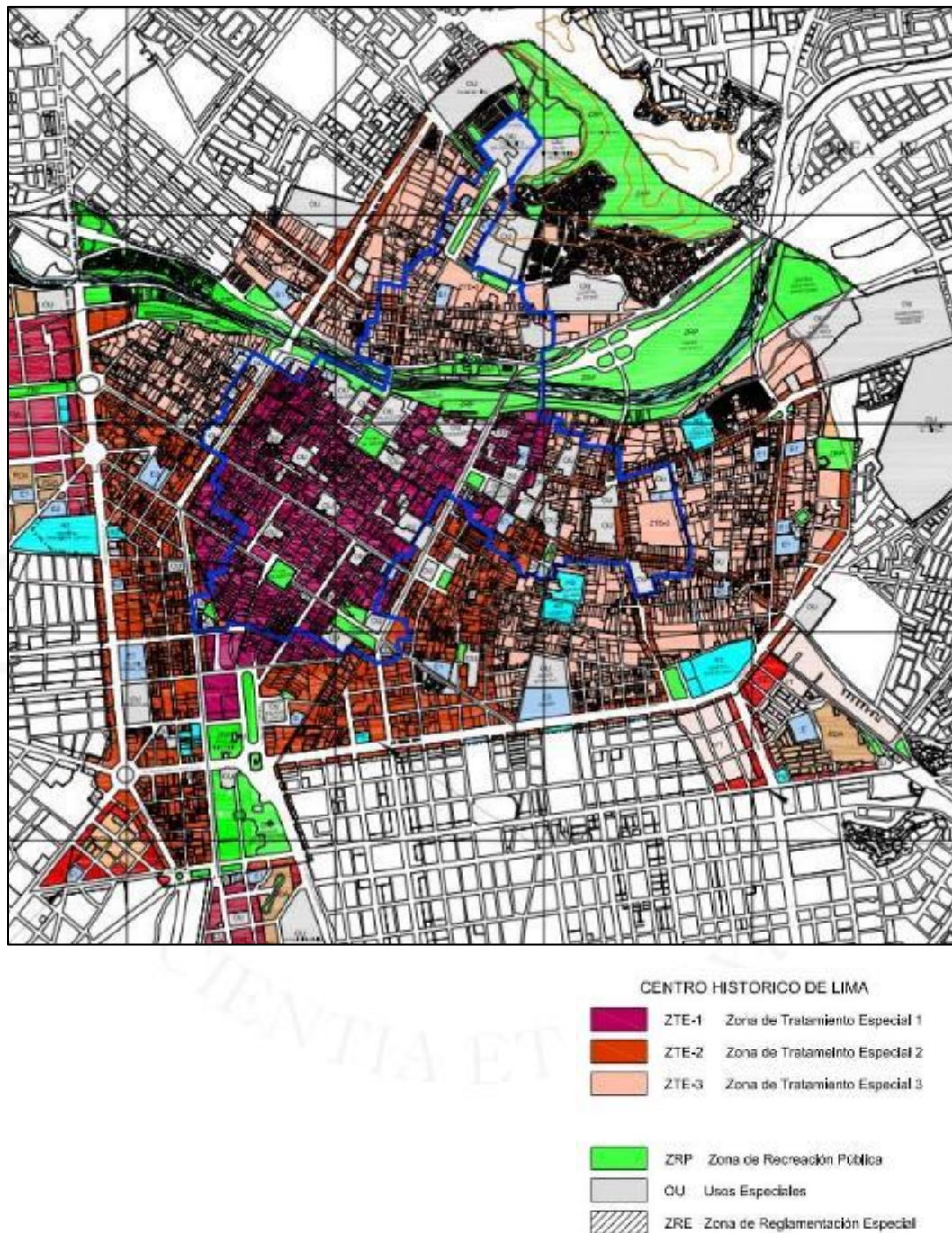
1.1.2 Zonificación

En segundo lugar, se analizó la zonificación del Centro Histórico. En el plano de zonificación del distrito del Cercado de Lima, a simple vista se pueden identificar tres zonas que presentan zonificaciones muy marcadas y distintas dentro del Centro Histórico. Predominan las Zonas de Tratamiento Especial I, II y III. Cada una tiene parámetros distintos basados en usos generales permitidos y altura de edificación. Aquí se encuentra el área considerada Patrimonio Cultural de la Humanidad. También dentro del Centro Histórico se mencionan los Corredores de Uso Especializado que son vías arteriales que deben ser tratadas como ejes alternativos de desarrollo.

Entrando a mayor detalle, las zonas que presentan una zonificación de Comercio Metropolitano se encuentran en el medio del Centro Histórico, principalmente entre las avenidas Tacna, Abancay, Roosevelt y Bolivia e incluyendo el Centro Cívico y el entorno del Congreso. El área entre las avenidas Alfonso Ugarte, Garcilaso de la Vega, Emancipación y 28 de Julio, la zona del Mercado Central, Mesa Redonda y los ejes viales de las avenidas Grau, Tacna, Francisco Pizarro, entre otros, presentan una zonificación de Comercio Zonal. Las zonas de Barrios Altos, Monserrate y el Rímac tienen una

zonificación Residencial de Densidad Media. El borde del río Rímac y el cerro San Cristóbal están zonificados como Zona de Recreación Pública.

Figura 7.2: Plano de Zonificación del Centro Histórico de Lima



Fuente: Municipalidad de Lima

Entre los Corredores de Uso Especializado se encuentran la Av. Alfonso Ugarte, Av. Tacna y Prolongación Tacna, Av. Inca Garcilaso de la Vega, Av. Abancay, Av. Emancipación y Jr. Cusco (hasta Av. Abancay), Av. Nicolas de Piérola (desde la Plaza Dos de Mayo hasta la Av. Grau), Av. Grau y Jr. Huánuco. El objetivo de la definición de estas vías es consolidar y mantener una mayor volumetría por tratarse de vías con anchos apropiados, así como también generar y consolidar áreas y ejes alternativos de desarrollo para la recuperación del Centro Histórico, promover la especialización de actividades y funciones, dinamizar el mercado inmobiliario y orientar las actividades económicas y de servicio. Según las normas de zonificación de usos de suelo los Corredores de Uso Especializado permiten una altura de hasta 22 metros o 8 pisos lo cual podría ser un punto conveniente al momento de elegir un terreno para el proyecto.

Figura 7.3: Corredores de Uso Especializado del Centro Histórico de Lima



Elaboración: Equipo Técnico Plan Maestro del CHL, 2013

Fuente: Municipalidad de Lima

1.1.3 Usos de Suelo

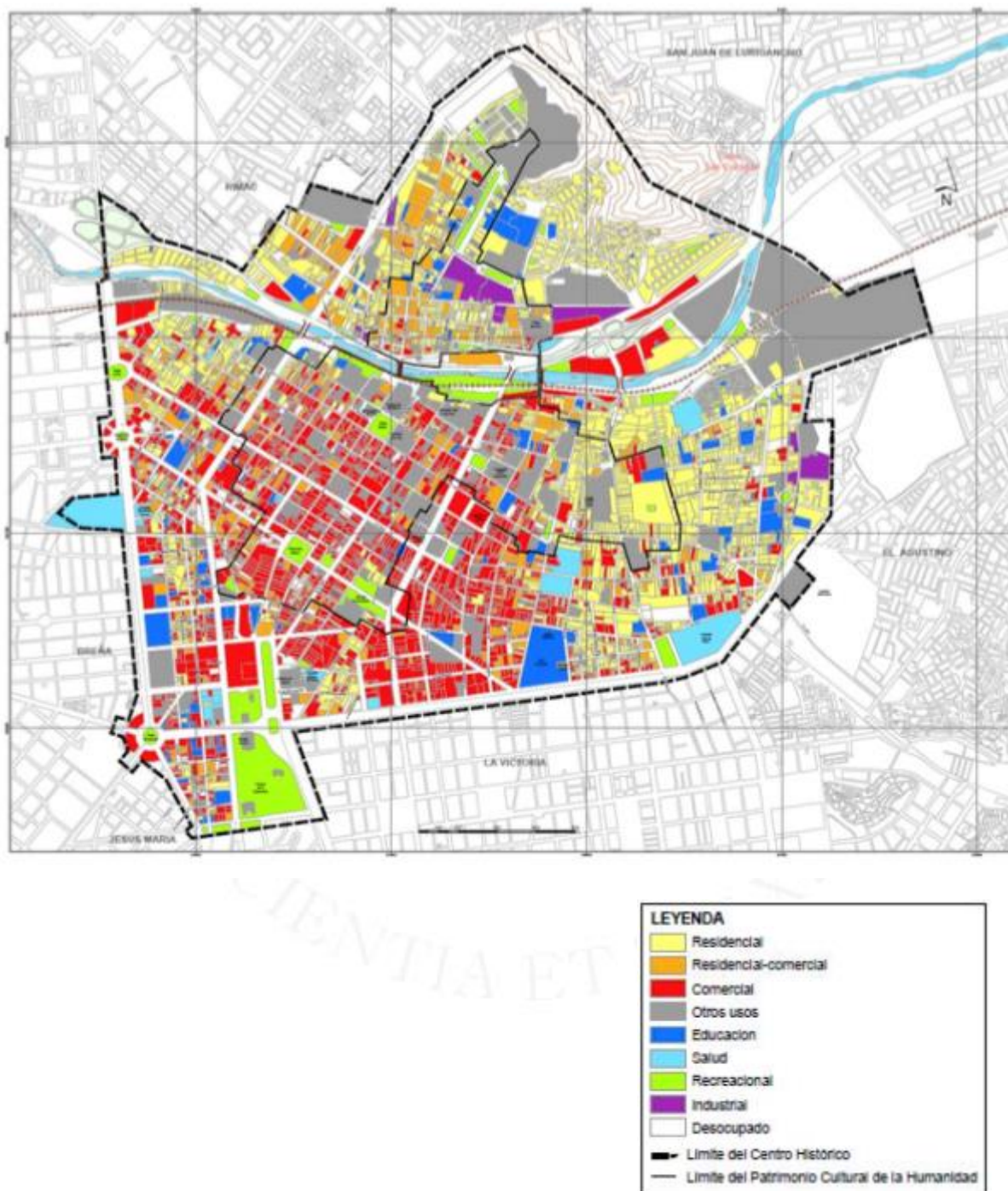
Se ha identificado en el Centro Histórico un uso del suelo heterogéneo, donde predomina el uso residencial, comercial y otros usos. Según el Plan Maestro del CHL, el uso residencial presenta una superficie de 191.36 ha que representa el 18.7% del área total y el 60.71% de los lotes. Le siguen el uso comercial con 177.55 ha que equivale al 17.4% del área total y 20.71% de los lotes; y otros usos (uso institucional) con 142.07 ha que equivale al 13.9% del área total y 3.11% de los lotes. El equipamiento de salud tiene una superficie de 19.78 ha y el de educación tiene 37.34 ha, en conjunto presentan un total de 57.12 ha equivalente al 5.6% del área total. El uso recreativo tiene 38.8 ha de superficie lo que representa el 3.8% del área total; los lotes desocupados abarcan un total de 23.9 ha que representa el 2.3% del área total. El uso industrial es el menos representativo abarcando solo 10.71 ha lo cual vendría ser el 1.0% del área total. Este se ubica principalmente en el distrito del Rímac y en menor proporción la zona del Jr. Rivera Dávalos. El área no ocupada que vendrían a ser las vías, cerros, áreas libres y río tiene 321.98 hectáreas, lo que equivale a un 31.48% de la superficie. (MML, 2014)

Es posible diferenciar zonas dentro del Centro Histórico de acuerdo al uso predominante que presenta. De esta manera, el comercio es predominante en la zona de Mesa Redonda (perímetro entre las avenidas Abancay y Grau, y los jirones Cusco y Huanta) donde de los lotes dedicados al uso comercial equivalen un 75%, seguido por la zona que rodea la Plaza San Martín (entre las avenidas Garcilaso de la Vega, Roosevelt, Emancipación y Abancay) donde el 69% de los lotes son de uso comercial; el Damero de Pizarro (entre el río y las avenidas Emancipación, Tacna y Abancay) con el 58% de los lotes dedicados a este uso y la zona de Barrios Altos alrededor del Congreso (entre la avenida Abancay y los jirones Cusco y Huanta) con el 53% de lotes de uso comercial.

Por otro lado, en el Centro Histórico existen zonas donde predomina el uso residencial, como la zona monumental del Rímac en la cual el 67% de lotes son de vivienda, Monserrate con 66% de los lotes de vivienda y, Barrios Altos (desde el jirón Huanta) en donde el 79% de los lotes son de vivienda. Los lotes dedicados a Otros Usos incluyen los inmuebles de uso religioso, administración pública, etc. Un 24.5% de estos lotes de Otros Usos se concentran en el Damero de Pizarro mediante conventos, iglesias y edificios públicos de gobierno, seguido de los entornos de la plaza San Martín con un

11.5% de lotes y del Congreso con un 10% de los lotes. La poca cantidad de lotes industriales se concentran en el Rímac (Cervecería Backus y Corporación Lindley).

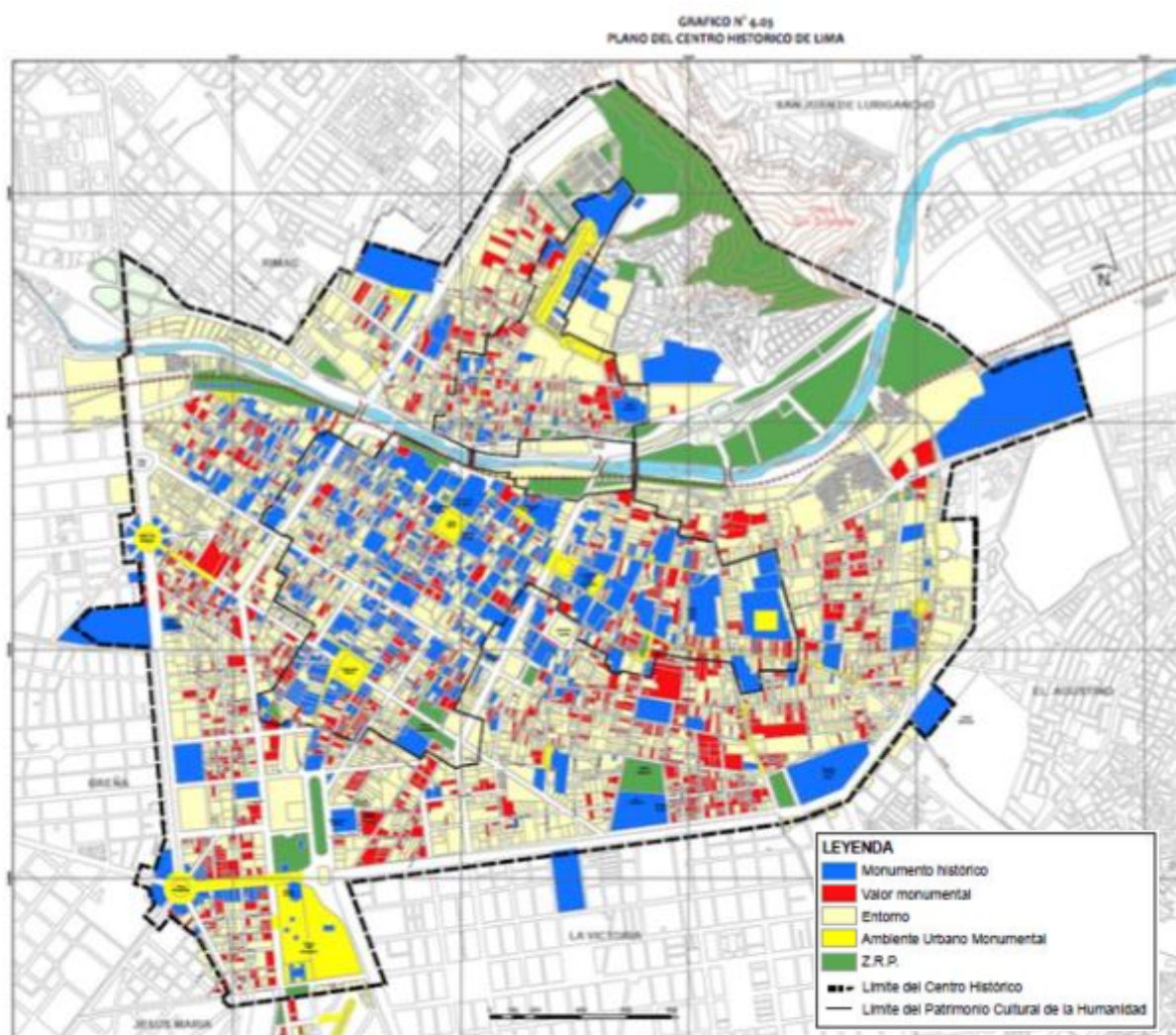
Figura 7.4: Usos de suelo del Centro Histórico de Lima



Fuente: Municipalidad de Lima

1.1.4 Categoría de Inmuebles

Figura 7.5: Categoría de inmuebles del Centro Histórico de Lima



Fuente: Municipalidad de Lima

El CHL presenta un valor cultural importante, que se manifiesta en la existencia de una trama urbana compuesta por manzanas que contienen 7,126 inmuebles, de los cuales, 649 son monumentos históricos (9%), 1,278 son inmuebles de valor monumental (18%) y 5,199 son inmuebles de entorno (73%). Además, cuenta con 67 Ambientes Urbano Monumentales (MML, 2014). La mayoría de los inmuebles denominados como Monumentos Históricos se encuentran dentro de la zona considerada Patrimonio Cultural de la Humanidad, mientras que los inmuebles de valor monumental están dispersos de manera más homogénea en todo el Centro Histórico. La mayoría de Zonas de recreación públicas están ubicadas al lado del río Rímac.

1.1.5 Áreas de Caracterización

En el último Plan Maestro de Recuperación del Centro Histórico publicado por la Municipalidad de Lima se realiza una división de esta zona con el fin de identificar distintas dinámicas territoriales en el lugar y agruparlas en áreas de caracterización para determinar proyectos, acciones y programas que vayan de acuerdo con los requerimientos específicos de cada uno de estos.

En primer lugar, el Centro Histórico se divide y organiza en Macro Áreas de Caracterización (MAC); estas a su vez se dividen en Áreas de Caracterización (AC) y Sub Áreas de Caracterización (SAC), determinadas por sus características urbanas, arquitectónicas, territoriales, ambientales y dinámicas económicas, que se sujetan a lineamientos y normas de usos especiales. Esto tiene como objetivo de asegurar la recuperación y conservación del patrimonio histórico, a través de la intervención de regeneración urbana, social e inmobiliaria en todo el espacio mediante la programación, administración y regulación de los usos de suelo, control urbano y localización de actividades económicas, incluyendo también las intervenciones de espacios públicos y edificaciones que definen el carácter del Centro Histórico.” (MML, 2014)

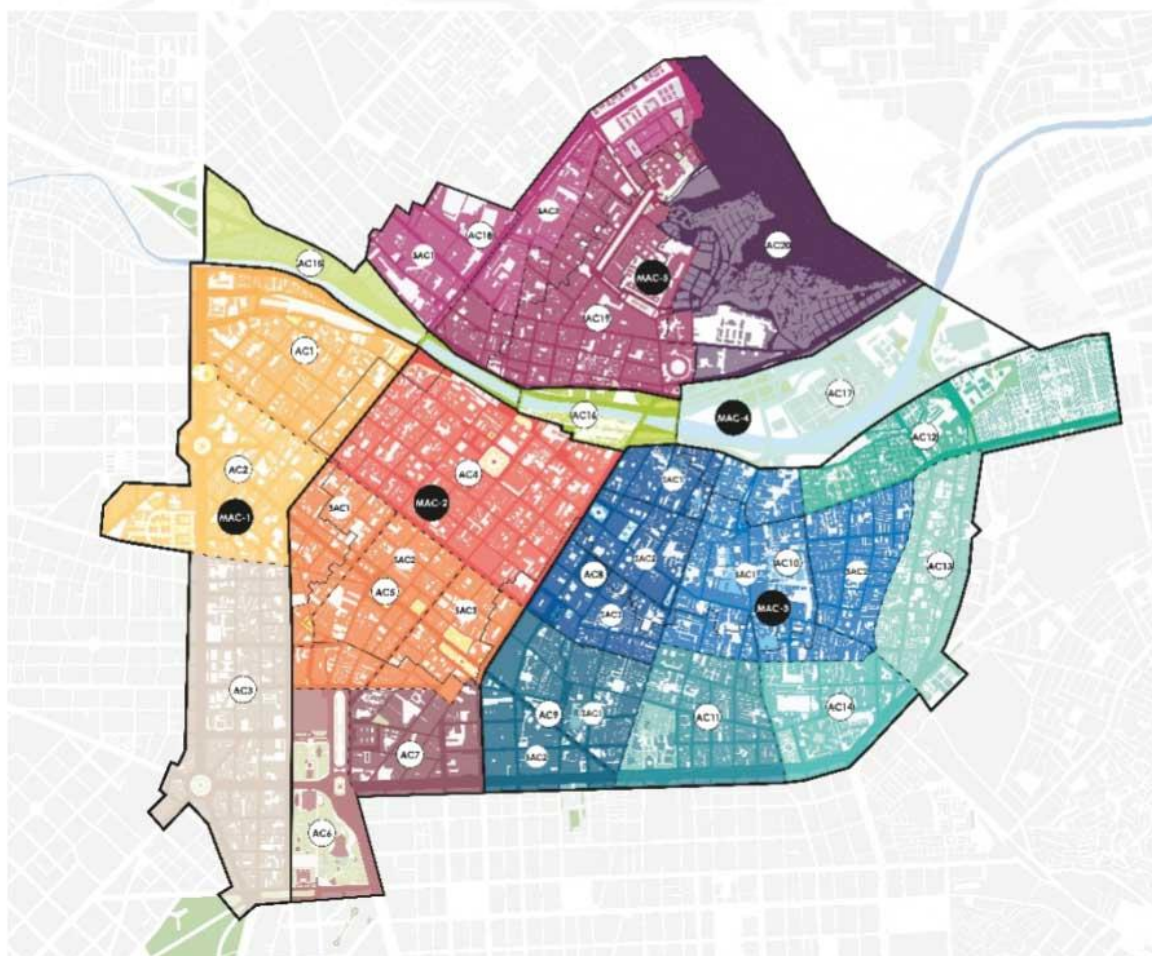
Figura 7.6: Áreas de Caracterización del CHL

MACRO AREAS DE CARACTERIZACION (MAC)		AREAS DE CARACTERIZACION (AC)		SUBAREAS DE CARACTERIZACION (SAC)	
MAC-1	MONSERRATE 28 DE JULIO	MAC1-AC1	MONSERRATE		
		MAC1-AC2	NICOLAS DE PIEROLA Y PLAZA DOS DE MAYO		
		MAC1-AC3	BOLOGNESI		
MAC-2	LIMA MONUMENTAL	MAC2-AC4	LIMA MONUMENTAL 1		
		MAC2-AC5	LIMA MONUMENTAL 2	MAC2-AC5-SAC1	PLAZA FRANCIA
				MAC2-AC5-SAC2	PLAZA SAN MARTIN
				MAC2-AC5-SAC3	PARQUE UNIVERSITARIO
		MAC2-AC6	PARQUE DE LA EXPOSICIÓN		
MAC-3	BARRIOS ALTOS	MAC3-AC8	BARRIOS ALTOS 1	MAC3-AC8-SAC1	AMAZONAS
				MAC3-AC8-SAC2	CONGRESO
				MAC3-AC8-SAC3	MERCADO CENTRAL
		MAC3-AC9	SANTA CATALINA	MAC3-AC9-SAC1	MESA REDONDA
				MAC3-AC9-SAC2	TRIANGULO DE GRAU

		MAC3-AC10	BARRIOS ALTOS 2	MAC3-AC10-SAC1	ZONA MONUMENTAL
				MAC3-AC10-SAC2	RENOVACIÓN
		MAC3-AC11	JARDIN BOTANICO		
		MAC3-AC12	JARDIN DE ROSA DE SANTA MARIA Y CEMENTERIO GENERAL		
		MAC3-AC13	BARRIO DE SANTIAGO DEL CERCADO		
MAC-4	RIO RÍMAC	MAC3-AC14	COCHARCAS Y HOSPITAL DOS DE MAYO		
		MAC4-AC15	RIO RÍMAC BOCANEGRA		
		MAC4-AC16	RIO RÍMAC MONUMENTAL		
		MAC4-AC17	RIO RÍMAC ENTORNO		
MAC-5	RIMAC	MAC5-AC18	RIMAC MODERNO	MAC5-AC18-SAC1	ENTORNO QUINTA PRESA
				MAC5-AC18-SAC2	PROLONGACIÓN TACNA
		MAC5-AC19	RIMAC MONUMENTAL		
		MAC5-AC20	CERRO SAN CRISTOBAL		

Fuente: Plan Maestro de Recuperación del CH

Figura 7.7: Mapa de Áreas de Caracterización del CHL



Fuente: Plan Maestro de Recuperación del CH

Figura 7.8: Macro-Área de Caracterización 1 del CHL

MAC-1		MONSERRATE 28 DE JULIO	
MAC-1	MONSERRATE 28 DE JULIO	MAC1-AC1	MONSERRATE
		MAC1-AC2	NICOLÁS DE PIÉROLA Y PLAZA DOS DE MAYO
		MAC1-A3	BOLOGNESI

UBICACIÓN DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN	LÍMITES DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN		
	Macro Área de Caracterización comprendido entre la Av. 28 de Julio, Av. Guzmán Blanco, Plaza Bolognesi, Av. Alfonso Ugarte, Plaza Castilla, Av. Alfonso Ugarte, Av. Juan Bautista Agnoli, Av. Tacna, Av. Inca Garcilaso de la Vega		
	CARACTERÍSTICAS DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN		
	Presenta una estructura física de regular conservación, destacando los ambientes urbanos monumentales de la plaza Bolognesi, la plaza Dos de Mayo y Paseo Colón ya que su desarrollo data preponderantemente de fines del XIX. Cuenta con un sector de comercio especializado orientado hacia la salud, y desarrollos inmobiliarios comerciales recientes que dinamizan la zona, en los frentes de las Avenidas Alfonso Ugarte y Washington principalmente. Sectores como Washington y Monserrate identificadas como de alta peligrosidad, con prostitución y delincuencia, calles oscuras a pesar de sus dimensiones amplias. Esta Macro Área de Caracterización cuenta con servicios de movilidad, (cercanía al Metropolitano) comercio y potencialmente con recursos culturales y de turismo. Cuenta con 3 Áreas de Caracterización: <table border="1"> <tr> <td>MAC1-AC1</td> <td>MAC1-AC2</td> <td>MAC1-AC3</td> </tr> </table>	MAC1-AC1	MAC1-AC2
MAC1-AC1	MAC1-AC2	MAC1-AC3	

Fuente: Plan Maestro de Recuperación del CH

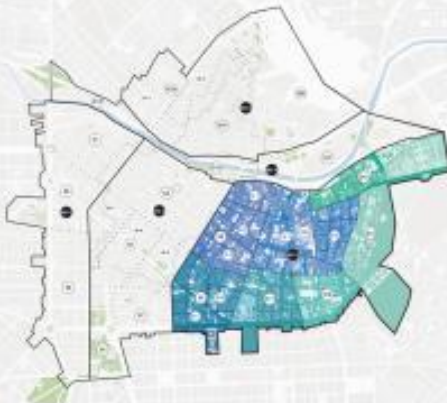
Figura 7.9: Macro-Área de Caracterización 2 del CHL

MAC-2		LIMA MONUMENTAL			
MAC-2	LIMA MONUMENTAL	MAC2-AC4	LIMA MONUMENTAL 1		
		MAC2-AC5	LIMA MONUMENTAL 2	MAC2-AC5-SAC1	Plaza Francia
				MAC2-AC5-SAC2	Plaza San Martín
				MAC2-AC5-SAC3	Parque Universitario
		MAC2-AC6	PARQUE DE LA EXPOSICIÓN		
		MAC2-AC7	PALACIO DE JUSTICIA		

UBICACIÓN DE LA MACRO AREA DE CARACTERIZACION	LÍMITES DE LA MACRO AREA DE CARACTERIZACION						
	MAC comprendida entre la Av. Inca Garcilaso de la Vega, Av. Tacna, Alameda Chabuca Granda, Av. Abancay, Av. Almirante Grau, Av. Paseo de la República, Av. 28 de Julio.						
	CARACTERÍSTICAS DE LA MACRO AREA DE CARACTERIZACION						
	Gran densidad de inmuebles con categoría de monumentos y de valor monumental, así como establecimientos institucionales de tipo gubernamental, religiosos, culturales, financieros, sociales, educativos, con un comercio vecinal y vivienda tuguizada, en la mayoría de los casos; destacan como edificios públicos: Palacio de Gobierno, Palacio Municipal, Palacio Arzobispal, Plaza Mayor, Plaza San Martín entre otros. Cuenta con 4 áreas de caracterización y 3 sub áreas de caracterización: Áreas de caracterización: <table><tr><td>MAC2-AC4</td><td>MAC2-AC5</td><td>MAC2-AC6</td><td>MAC2-AC7</td></tr></table> Sub áreas de caracterización: <table><tr><td>MAC2-AC5-SAC1</td><td>MAC2-AC5-SAC2</td><td>MAC2-AC5-SAC3</td></tr></table>	MAC2-AC4	MAC2-AC5	MAC2-AC6	MAC2-AC7	MAC2-AC5-SAC1	MAC2-AC5-SAC2
MAC2-AC4	MAC2-AC5	MAC2-AC6	MAC2-AC7				
MAC2-AC5-SAC1	MAC2-AC5-SAC2	MAC2-AC5-SAC3					

Fuente: Plan Maestro de Recuperación del CH

Figura 7.10: Macro-Área de Caracterización 3 del CHL

MAC-3		BARRIOS ALTOS			
MAC-3	BARRIOS ALTOS	MAC3-AC8	BARRIOS ALTOS 1	MAC3-AC8-SAC1	Amazonas
		MAC3-AC8-SAC2		Congreso	
		MAC3-AC8-SAC3		Mercado Central	
		MAC3-AC9	SANTA CATALINA	MAC3-AC9-SAC1	Mesa Redonda
		MAC3-AC9-SAC2		Triangulo de Grau	
		MAC3-AC10	BARRIOS ALTOS 2	MAC3-AC10-SAC1	Zona Monumental
		MAC3-AC10-SAC2		Renovación	
		MAC3-AC11	JARDIN BOTÁNICO		
		MAC3-AC12	JARDINES DE ROSA DE SANTA MARIA Y CEMENTERIO GENERAL		
MAC3-AC13	BARRIO DE SANTIAGO DEL CERCADO				
MAC3-AC14	COCHARCAS Y HOSPITAL DOS DE MAYO				
UBICACIÓN DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN			LÍMITES DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN		
			Macro Área de Caracterización comprendida entre la Av. Abancay, Jr. Amazonas, Av. Ferrocarril, Jr. Plácido Jiménez, Jr. Ancash, Av. José de la Rivera y Dávila, Av. Almirante Grau.		
			CARACTERÍSTICAS DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN Es el Área de Caracterización de mayor extensión urbana y de mayor complejidad debido a la alta densidad de compromiso patrimonial y al comercio desmedido formal e informal, tanto en los inmuebles como en los espacios públicos. Cuenta con sectores de alta y baja densidad monumental, sobre todo por la categoría de valor monumental y patrimonio religioso, así como con espacios públicos importantes que se ubican en el eje Ancash y Junín, como la plaza Italia y plazuela del Cercado. Cuenta con un sector importante de alta actividad comercial, otro de actividad mixta de vivienda y comercio y otro mayoritariamente vivienda. Tiene una alta tasa de tugurios e inmuebles en estado ruinoso. El comercio se extiende paulatinamente hacia el área de vivienda, la misma que va siendo expulsada a pesar de existir muchos ejemplos de arquitectura civil agrupadas dentro de las manzanas más grandes del CHL, en lotes grandes, siendo en su mayoría propiedad de la Iglesia. En esta MAC se ubica también el Barrio Chino y su zona de influencia, dentro de las siguientes AC y SAC:		

Fuente: Plan Maestro de Recuperación del CH

Figura 7.11: Macro-Área de Caracterización 4 del CHL

MAC-4		RÍO RÍMAC	
MAC-4	RÍO RÍMAC	MAC4-AC15	RÍO RÍMAC BOCANEGRA
		MAC4-AC16	RÍO RÍMAC MONUMENTAL
		MAC4-AC17	RÍO RÍMAC ENTORNO

UBICACIÓN DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN	LÍMITES DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN		
	Macro Área de Caracterización comprendida entre la Av. Caquetá, Av. El Trébol, Av. Zarumilla, Jr. El Águila, Jr. Ramón Espinoza, Jr. Julián Piñeros, Jr. Marañón, Jr. 9 de octubre, puente 9 de octubre, línea recta hacia la Av. Ferrocarril, Jr. Amazonas, Alameda Chabuca Granda, Av. Juan Bautista Agnoli		
	CARACTERÍSTICAS DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN		
	Área comprendida por el río Rímac y toda el área colindante al mismo, conformada por edificaciones predominantemente de vivienda taller con comercio local y / o artesanal, sin contar con ningún tratamiento paisajista. Cuenta con 3 Áreas de Caracterización: <table border="1"> <tr> <td>MAC4-AC15</td> <td>MAC4-AC16</td> <td>MAC4-AC17</td> </tr> </table>	MAC4-AC15	MAC4-AC16
MAC4-AC15	MAC4-AC16	MAC4-AC17	

Fuente: Plan Maestro de Recuperación del CH

Figura 7.12: Macro-Área de Caracterización 5 del CHL

MAC-5		RÍMAC			
MAC-5	RÍMAC	MAC5-AC18	RÍMAC MODERNO	MAC5-AC18-SAC1	Entorno Quinta Presa
		MAC5-AC18-SAC2		Prolongación Tacna	
		MAC5-AC19	RÍMAC MONUMENTAL		
		MAC5-AC20	CERRO SAN CRISTÓBAL		

UBICACIÓN DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN	LÍMITES DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN			
	Área de caracterización comprendida entre el Psje. El Águila, Jr. Chira, Jr. San Germán, corte por la manzana de la Quinta Presa, frentes de la Av. Prolongación Tacna, línea por los cerros bordeando, hasta Jr. Marañón, Jr. Julián Piñero, Jr. Espinoza.			
	CARACTERÍSTICAS DE LA MACRO ÁREA DE CARACTERIZACIÓN			
	Área de caracterización que comprende el ámbito monumental del distrito del Rímac. Con un área que abarca al cerro San Cristóbal, el área propiamente monumental y un área de vivienda y comercio local contemporánea. Cuenta con 3 Áreas de Caracterización y 2 Subáreas de Caracterización:			
	Áreas de Sectorización:			
	<table><tr><td>MAC5-AC18</td><td>MAC5-AC19</td><td>MAC5-AC20</td></tr></table>	MAC5-AC18	MAC5-AC19	MAC5-AC20
MAC5-AC18	MAC5-AC19	MAC5-AC20		
	Subáreas de Sectorización:			
	<table><tr><td>MAC5-AC18-SAC1</td><td>MAC5-AC18-SAC2</td></tr></table>	MAC5-AC18-SAC1	MAC5-AC18-SAC2	
MAC5-AC18-SAC1	MAC5-AC18-SAC2			

Fuente: Plan Maestro de Recuperación del CH

1.1.6 Red de vías y transporte público

En el análisis de vías se les dará mayor importancia a los sistemas de transporte integrado implementados en la ciudad y que atraviesan el distrito del Cercado de Lima, ya que según Lima Como Vamos 2016 son los servicios de mejor calidad según los usuarios. Estos son el Metropolitano, los Corredores SIT y el Metro de Lima que forman parte del transporte público formal que se ha implementado en la ciudad en la última década.

Metropolitano: El Metropolitano es el primer sistema de transporte público masivo urbano de Lima que realiza aproximadamente 700 mil viajes al día. El sistema está compuesto por Buses de Transporte Rápido (BRT) de alta capacidad, cuenta con corredores exclusivos y varias estaciones; armoniza rutas, frecuencia de viajes, tipo de servicio y programación horaria. (Metropolitano, 2017)

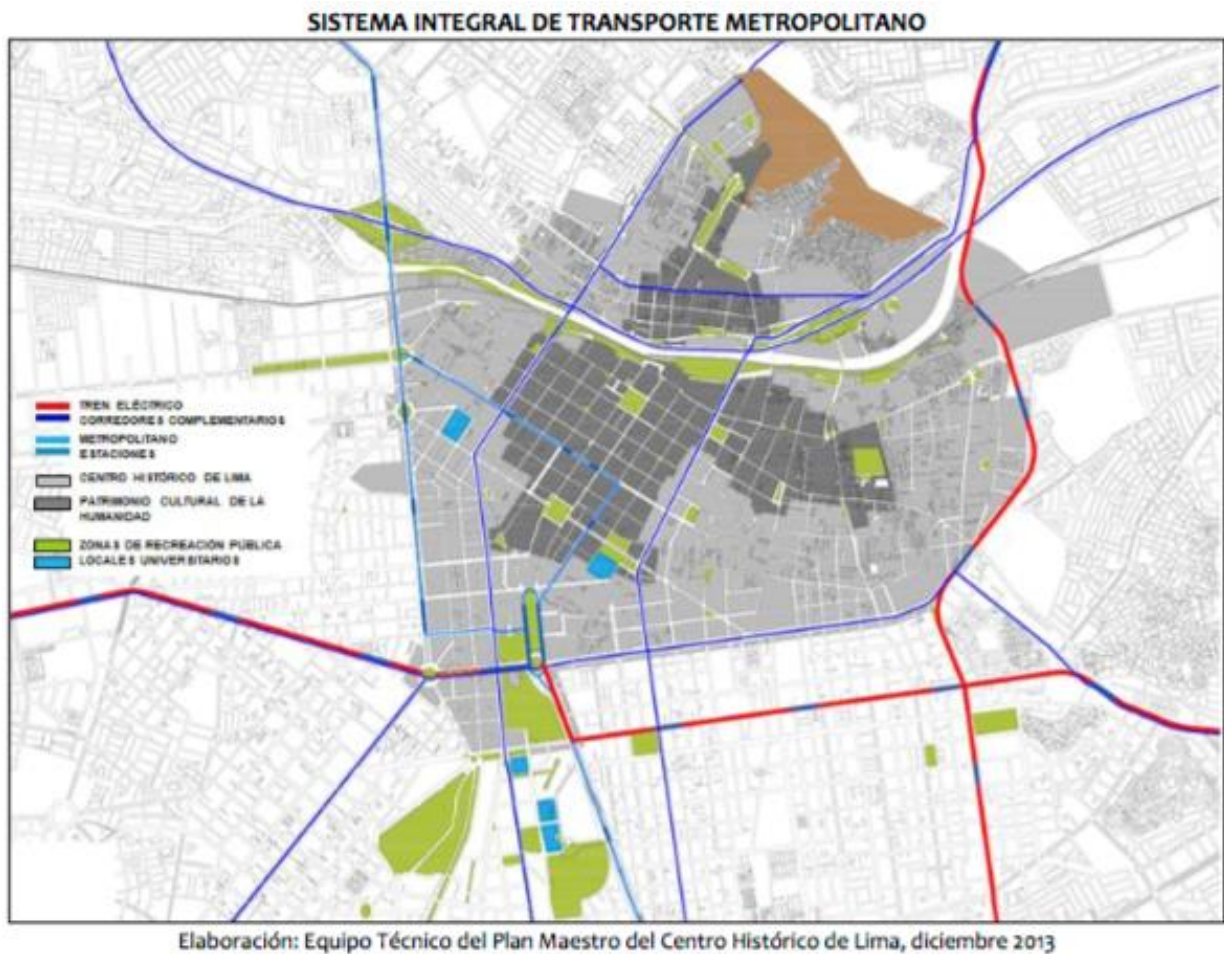
El Metropolitano cruza el distrito de manera longitudinal (sur a norte y viceversa). Esta ruta llega desde el sur a través de la Vía Expresa y desde el norte por la Av. Caquetá. Se bifurca en medio del distrito (llegando desde el sur a la Estación Central) un tramo dobla por la Av. España y continua por la Av. Alfonso Ugarte; el otro tramo va por el Jr. Lampa y luego por Emancipación uniéndose a la otra ruta al intersecar la Av. Alfonso Ugarte. El sistema BRT (*Bus Rapid Transit*) permite evitar la congestión vehicular de los automóviles particulares ya que utiliza carriles exclusivos.

Corredores SIT (Sistema de Transporte Integrado): El corredor azul tiene como ruta las avenidas Tacna – Garcilaso – Arequipa y también conectan la ciudad de sur a norte y en sentido contrario. Su ruta es casi paralela al Metropolitano a altura de la Vía Expresa con la diferencia de que a la altura de la zona de Patrimonio Histórico se desvía hacia la Av. Tacna y se dirige a otros distritos como San Juan de Lurigancho. El corredor morado ha sido implementado hace poco y es una ruta alimentadora para los distritos del norte y el centro de la ciudad. A diferencia del Metropolitano, los Corredores no utilizan una vía exclusiva.

Línea 1 y 2 del Metro: La línea 1 también conecta la ciudad de norte a sur y atraviesa el límite del lado este del distrito pasando por el cementerio El Ángel. La línea 2 del tren eléctrico será subterránea, está actualmente en construcción y conectará la ciudad de este a oeste; por lo que atraviesa el distrito de Cercado de Lima de manera transversal. Al igual que el Metropolitano, tiene una vía exclusiva.

Vías arteriales: Las vías arteriales identificadas fueron las avenidas Salaverry, Brasil, Grau, Universitaria, Arica y Venezuela. En estas transitan los vehículos de transporte público informal (combis y micros) que es el tipo de transporte más utilizado por la población limeña, pero que presenta menor calidad de servicio.

Figura 7.13: Mapa de Sistema de Transporte del CHL



Fuente: Municipalidad de Lima

1.2 Redes de Equipamiento

Las redes de equipamiento analizadas se dividirán en zonas de recreación pública, equipamiento comercial, cultural y de salud. Se centrarán en el Cercado de Lima, pero también se tendrá en cuenta el equipamiento de distritos adyacentes si se considera tener un radio de influencia que afecte al distrito.

1.2.1 Zonas de recreación pública

En el mapeo se consideraron como zonas de recreación pública los parques y plazas existentes en la zona. El distrito contiene varios de los parques metropolitanos siendo el más representativo el Parque de la Exposición. Este parque metropolitano tiene un área de 112 804 m² y entre su infraestructura cuenta con una laguna recreativa, anfiteatro y teatro, juegos para niños, pabellones y museos, entre otros. Es considerado Patrimonio Cultural de la Nación. Otro parque importante es el Parque de la Reserva donde se encuentra el Circuito Mágico del Agua, el complejo de fuentes más grande del mundo en un parque público. Tiene un área de 80 000 m² y es considerado Ambiente Urbano Monumental. Otros parques presentes en la zona son el Campo de Marte (370 000 m²), el parque Juana Alarco de Dammert (27 400 m²), el Parque Universitario (12 100 m²), Parque Alameda Las Malvinas (32 715 m²) y el Parque de la Muralla (15 300 m²).

Las plazas ubicadas en la zona la mayoría se encuentran en el Centro Histórico y fueron la Plaza Mayor o Plaza de Armas de Lima, la Plaza de los Héroes Navales junto a la Plaza Grau, la Plaza San Martín, la Plaza Bolognesi, la Plaza 2 de Mayo y la Plaza Ramón Castilla.

1.2.2 Equipamiento comercial

Como equipamiento comercial se identificaron los centros comerciales ubicados en la zona. Tenemos entonces el Real Plaza del Centro Cívico que cuenta con gran variedad de restaurantes, tiendas de ropa y accesorios. Además, cuenta con tiendas de tecnología, librería, bancos, servicios, supermercado y cine, entre otros. Cerca se encuentra también el centro comercial Polvos Azules donde venden gran variedad de prendas y artículos tecnológicos. Otros lugares comerciales de carácter tecnológico son el Cyberplaza y Plazatec. Cerca al distrito están los centros comerciales La Rambla, ubicado en la Av.

Brasil; Plaza San Miguel ubicado en el cruce de la Av. La Marina con Universitaria y el Real Plaza Salaverry ubicado en la Av. Salaverry.

1.2.3 Equipamiento cultural

Como equipamiento cultural predominan los museos y los centros culturales. Dentro del Parque de la Exposición está ubicado el Museo de Arte de Lima o MALI, considerado Patrimonio Cultural de la Nación y uno de los principales museos del país. Además de tener áreas de exposición, cuenta con talleres artísticos y de formación complementaria y actividades culturales. Dentro del parque también se encuentra el Museo Metropolitano de Lima o MET y la Escuela Nacional Superior de Artes Dramáticas. Otros museos en la zona son el Museo de Arte Italiano ubicado en el parque Juana Alarco de Dammert, el Museo de Historia Natural de la UNMSM y el Museo Nacional de la Cultura Peruana. Los centros culturales ubicados en la zona son el Centro Cultural UNMSM ubicado en la Casona de San Marcos y el Centro Cultural de España.

1.2.4 Equipamiento de salud

Como equipamiento de salud predominan los hospitales. Están el Hospital Nacional Arzobispo Loayza, Hospital Nacional Docente-Madre-Niño, Hospital Nacional Almenara, Hospital Nacional 2 de Mayo, Hospital Nacional Rebagliati y Hospital de Emergencia Grau, entre otros. Asimismo, en la zona se encuentran la Clínica Internacional y el Policlínico PADOMI.

1.3 Terreno

Con el análisis realizado previamente se eligió una zona de referencia dentro del área de trabajo donde se seleccionarían los posibles lotes o terrenos a utilizar como ubicación específica del proyecto. Este lugar de referencia sería la Plaza Bolognesi debido los siguientes factores:

- 1) Proximidad a una mayor variedad de universidades o facultades, algunas de estas a una distancia que se puede recorrer a pie

- 2) Cercanía a estaciones de vías de transporte público integrado que conectan con el resto de la ciudad. Se consideró esta plaza como un nodo vial importante al ser la intersección de varias vías arteriales
- 3) Cercanía a una mayor variedad de equipamiento comercial, recreacional, cultural y de salud.
- 4) Fuera del área considerada Patrimonio Cultural de la Humanidad por lo cual presenta menos concentración de inmuebles con valor monumental y permitiría tener menos restricciones en el diseño del proyecto.
- 5) Según las características del área de caracterización, es considerada una zona de alta peligrosidad y con calles oscuras lo cual se ve como una oportunidad de mejora y reactivación de la zona mediante el presente proyecto.

Los criterios a tomar en cuenta para la elección final del terreno fueron los siguientes:

- Criterio 1: Características de las construcciones de la zona (Entorno inmediato)
- Criterio 2: Parámetros / Usos de suelos (Zonificación, usos permitidos, altura máxima y retiros)
- Criterio 3: Accesibilidad / Conexión: Vías de acceso y transporte público
- Criterio 4: Consideraciones ambientales: Clima
- Criterio 5: Equipamiento cercano
- Criterio 6: Riesgos: Peligros naturales
- Criterio 7: Morfología: Forma del terreno, proporciones, dimensiones

Cada criterio fue evaluado en una escala del 1 al 7, siendo el Terreno 1 el de mayor puntaje y por lo tanto el elegido para emplazar el proyecto. **(Ver FIGURA 7.14)**

Figura 7.14: Tabla de Terrenos

	DISTRITO	ITEM 1	ITEM 2	CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA ZONA	CRITERIO 2	CRITERIO 3	CONSIDERACIONES AMBIENTALES	EQUIPAMIENTO CERCAÑO	RIESGOS	CRITERIO 7
TERRENO 1	CENTRO SCL 4A			Edificio: F&M building, 10-15 stories, concrete structure, modern design. Uso actual: F&M building, 10-15 stories, concrete structure, modern design.	Zonificación: ZCL 4A Uso permitido: Comercio, servicios, oficinas, hoteles, edificios de altura.	Vías de acceso: Vías de acceso, 3 carriles, ancho de vía, 15 m. Transporte público: 1 carril de tránsito, 1 carril de tránsito, 1 carril de tránsito.	Clima: templado, promedio de 15.5-19 °C. Humedad relativa: promedio de 60-70%.	Recreación: A 15 min. del Parque de la Exposición. Exposición: A 15 min. del Real.	Edificios naturales: edificios naturales, suelo bastante estable, poca posibilidad de deslizamientos, peligro bajo.	Forma del terreno: Simétrica, Proporcional, Rectangular, Dimensional.
TERRENO 2	CENTRO SCL 4A			Edificio: F&M building, 10-15 stories, concrete structure, modern design. Uso actual: F&M building, 10-15 stories, concrete structure, modern design.	Zonificación: ZCL 4A Uso permitido: Comercio, servicios, oficinas, hoteles, edificios de altura.	Vías de acceso: Vías de acceso, 3 carriles, ancho de vía, 15 m. Transporte público: 1 carril de tránsito, 1 carril de tránsito, 1 carril de tránsito.	Clima: templado, promedio de 15.5-19 °C. Humedad relativa: promedio de 60-70%.	Recreación: A 15 min. del Parque de la Exposición. Exposición: A 15 min. del Real.	Edificios naturales: edificios naturales, suelo bastante estable, poca posibilidad de deslizamientos, peligro bajo.	Forma del terreno: Simétrica, Proporcional, Rectangular, Dimensional.
TERRENO 3	CENTRO SCL 4A			Edificio: F&M building, 10-15 stories, concrete structure, modern design. Uso actual: F&M building, 10-15 stories, concrete structure, modern design.	Zonificación: ZCL 4A Uso permitido: Comercio, servicios, oficinas, hoteles, edificios de altura.	Vías de acceso: Vías de acceso, 3 carriles, ancho de vía, 15 m. Transporte público: 1 carril de tránsito, 1 carril de tránsito, 1 carril de tránsito.	Clima: templado, promedio de 15.5-19 °C. Humedad relativa: promedio de 60-70%.	Recreación: A 15 min. del Parque de la Exposición. Exposición: A 15 min. del Real.	Edificios naturales: edificios naturales, suelo bastante estable, poca posibilidad de deslizamientos, peligro bajo.	Forma del terreno: Simétrica, Proporcional, Rectangular, Dimensional.
TERRENO 4	CENTRO SCL 4A			Edificio: F&M building, 10-15 stories, concrete structure, modern design. Uso actual: F&M building, 10-15 stories, concrete structure, modern design.	Zonificación: ZCL 4A Uso permitido: Comercio, servicios, oficinas, hoteles, edificios de altura.	Vías de acceso: Vías de acceso, 3 carriles, ancho de vía, 15 m. Transporte público: 1 carril de tránsito, 1 carril de tránsito, 1 carril de tránsito.	Clima: templado, promedio de 15.5-19 °C. Humedad relativa: promedio de 60-70%.	Recreación: A 15 min. del Parque de la Exposición. Exposición: A 15 min. del Real.	Edificios naturales: edificios naturales, suelo bastante estable, poca posibilidad de deslizamientos, peligro bajo.	Forma del terreno: Simétrica, Proporcional, Rectangular, Dimensional.
TERRENO 5	CENTRO SCL 4A			Edificio: F&M building, 10-15 stories, concrete structure, modern design. Uso actual: F&M building, 10-15 stories, concrete structure, modern design.	Zonificación: ZCL 4A Uso permitido: Comercio, servicios, oficinas, hoteles, edificios de altura.	Vías de acceso: Vías de acceso, 3 carriles, ancho de vía, 15 m. Transporte público: 1 carril de tránsito, 1 carril de tránsito, 1 carril de tránsito.	Clima: templado, promedio de 15.5-19 °C. Humedad relativa: promedio de 60-70%.	Recreación: A 15 min. del Parque de la Exposición. Exposición: A 15 min. del Real.	Edificios naturales: edificios naturales, suelo bastante estable, poca posibilidad de deslizamientos, peligro bajo.	Forma del terreno: Simétrica, Proporcional, Rectangular, Dimensional.

Fuente: Google Maps, Plan Maestro de Recuperación del CH
Elaboración propia

1.4 Análisis Contextual-Tipológico de la Zona

Para la comprensión detallada de la zona de trabajo se hizo un análisis tipológico del contexto que abarca las manzanas que rodean el proyecto y los lotes que las componen. Al inicio, no se había definido una zona delimitada en dónde enfocar el análisis. Durante el proceso de levantamiento de información de campo y contraste con la información relativa al proceso de urbanización posterior a la demolición de las murallas se determinó una zona denominada “micro-contexto” comprendida entre:

- A. Norte: Av. España cc. 2 y 3; Este: Av. Garcilaso de la Vega cc. 14 a 19; Sur: Av. 28 de julio cc. 1 a 7; Oeste: Av. Brasil cc. 1 a 6 y Jr. Paraguay cc. 3 y 4.
- B. Componentes urbanos: Plaza Bolognesi; Plaza Jorge Chávez; Alameda 28 de julio; Paseo Colón; etc.
- C. Triángulo denominado “Urbanización San Martín”, sobre ex-fundo del mismo nombre.

Sobre esta zona y sus alrededores se desarrolló la siguiente aproximación tipológica.

1.4.1 Morfología de la Trama

La morfología de la trama urbana en los sectores ubicados dentro del Centro de Lima es en su mayoría regular pues presenta intersecciones de noventa grados, pero no llegan a formar cuadrículas extensas debido a que las manzanas poseen distintas dimensiones lo que genera vías con pocas cuadras de extensión y continuidad. Además, las tramas tienen distintas orientaciones debido a la presencia de hitos urbanos como óvalos de donde se desprenden vías principales de manera radial que influyen en la orientación de estas tramas. La trama de los sectores ubicados fuera del Centro de Lima es irregular, con poca continuidad de vías y manzanas con formas irregulares.

Figura 7.15: Morfología de la Trama

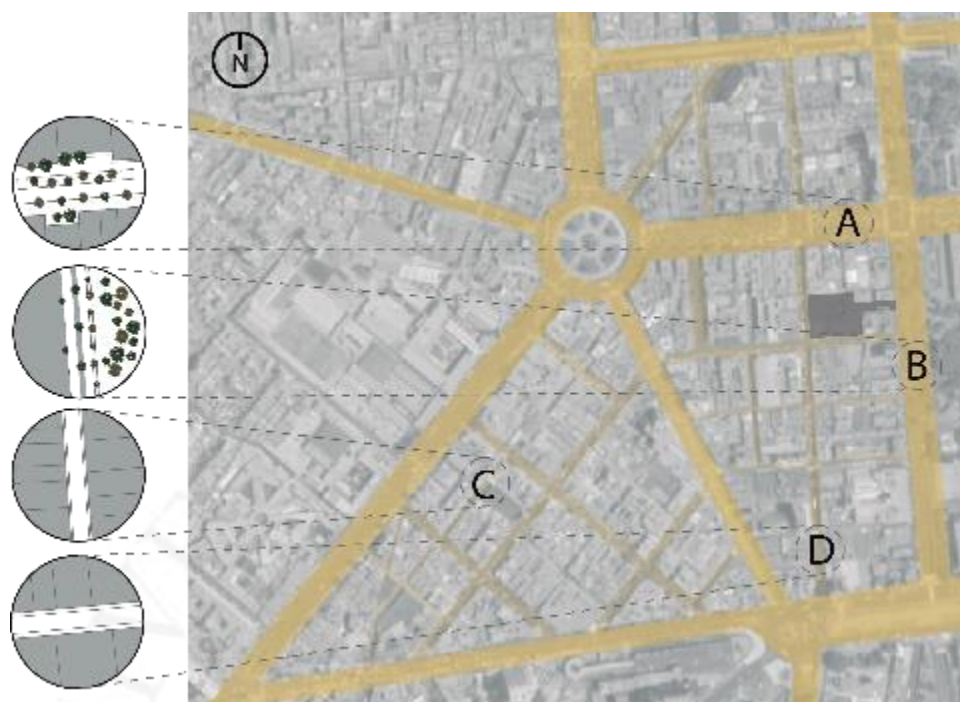


Fuente: Elaboración propia

1.4.2 Tipología de Calles

En el Centro Histórico de Lima existen diferentes tipos de calles con dimensiones y escalas variadas. La calle más ancha en el área de estudio es la del Paseo Colón (A) que tiene 10 carriles para vehículos, 5 en cada sentido, una alameda intermedia con vegetación, así como veredas amplias a los extremos con árboles. Otra avenida amplia como la avenida Garcilaso de la Vega (B) tienen 8 carriles en ambas direcciones, una berma central con vegetación al igual que en las veredas de los extremos. Por último, otras calles más angostas (C y D) presentan 3 o menos carriles, son unidireccionales y sus veredas también son angostas sin espacio para colocar vegetación.

Figura 7.16: Tipología de Calles



Fuente: Elaboración propia

1.4.3 Tipología de Espacios Públicos

En el Centro Histórico de Lima hay distintos tipos de espacios públicos, entre ellos, plazas, alamedas y parques. Algunas plazas están ubicadas en medio de óvalos viales como es el caso de la Plaza Bolognesi. Su emplazamiento la hace poco accesible, no posee mucha vegetación y debido a esto su utilidad es más que nada ornamental. A su lado se encuentra ubicado el Paseo Colón, una alameda de mayor accesibilidad y vegetación, pero la falta de mobiliario lo hace un lugar de paso y no tanto de permanencia. Por último, el Parque de la Exposición, uno de los más extensos de la ciudad, posee gran cantidad de vegetación y posee un ambiente que hace más agradable su permanencia.

Figura 7.17: Tipología de Espacios Públicos

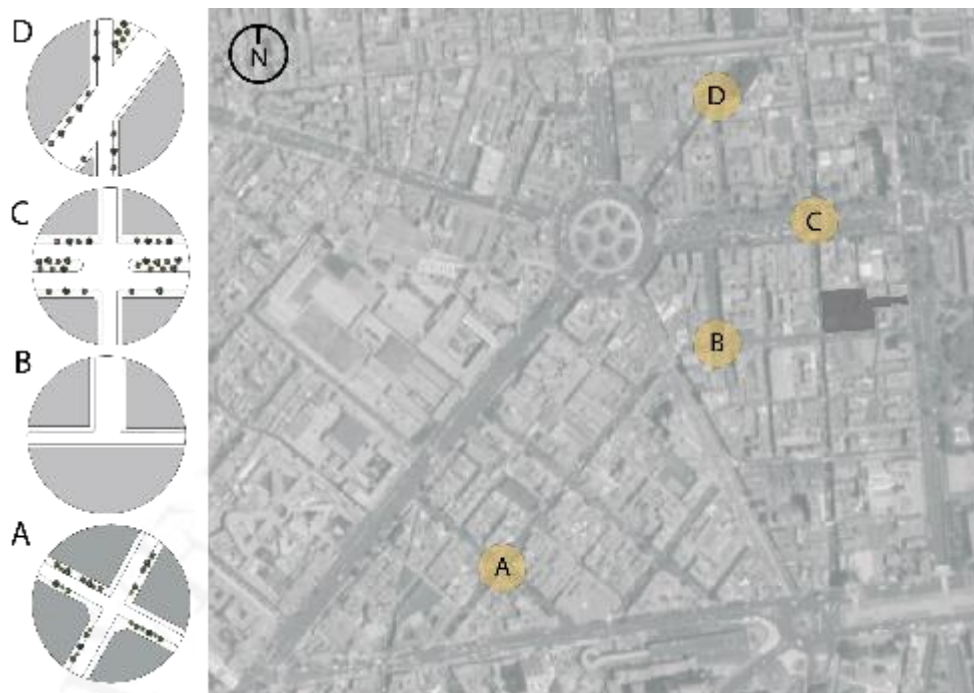


Fuente: Elaboración propia

1.4.4 Tipología de Intersección de Calles

Los tipos de intersecciones que existen en la zona de estudio son variados. Algunas calles o vías se intersecan de manera perpendicular generando 4 esquinas de 90 grados (A) lo cual sucede en tramas hipodámicas. Otras rematan en manzanas que suelen tener mayor tamaño (B) generando una discontinuidad de vías y poca accesibilidad vehicular. A su vez, otro tipo de intersección se presenta en las calles que cruzan espacios públicos como alamedas (C) o plazas y parques donde se generan espacios más abiertos. Por último, en zonas con tramas irregulares se generan esquinas con ángulos agudos y obtusos (D).

Figura 7.18: Tipología de Intersección de Calles

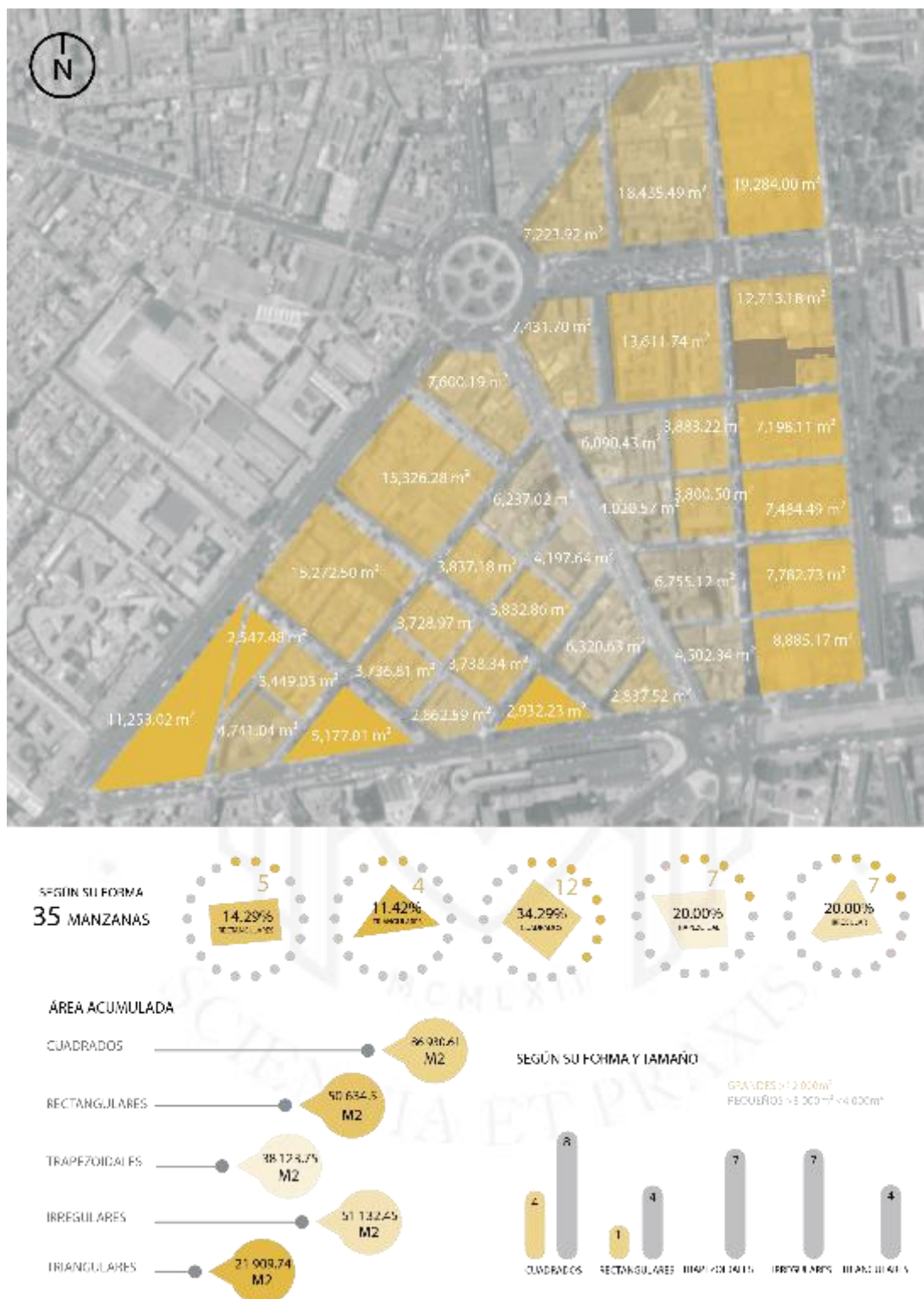


Fuente: Elaboración propia

1.4.5 Tipología de Manzanas

Las manzanas en el Centro Histórico de Lima se han clasificado en 5 tipos según su forma: cuadradas, trapezoidales, rectangulares, triangulares e irregulares. La mayoría de las manzanas en el área de estudio son cuadradas, ya que de las 35 manzanas que componen esta zona, 12 poseen esta forma siendo un 34.29% del total. Además, son las que tienen mayor área acumulada llegando a los 86,930.61 m² entre las 12 manzanas. El tipo de manzana con menor número son las triangulares con solo 4 en toda el área de estudio siendo un 11.42 % y teniendo 21,909.74 m² de área acumulada. Los tipos de manzanas con dimensiones más diferenciadas son las cuadradas y las rectangulares que se pueden dividir en grandes y pequeñas.

Figura 7.19: Tipología de Manzanas



Fuente: Elaboración propia

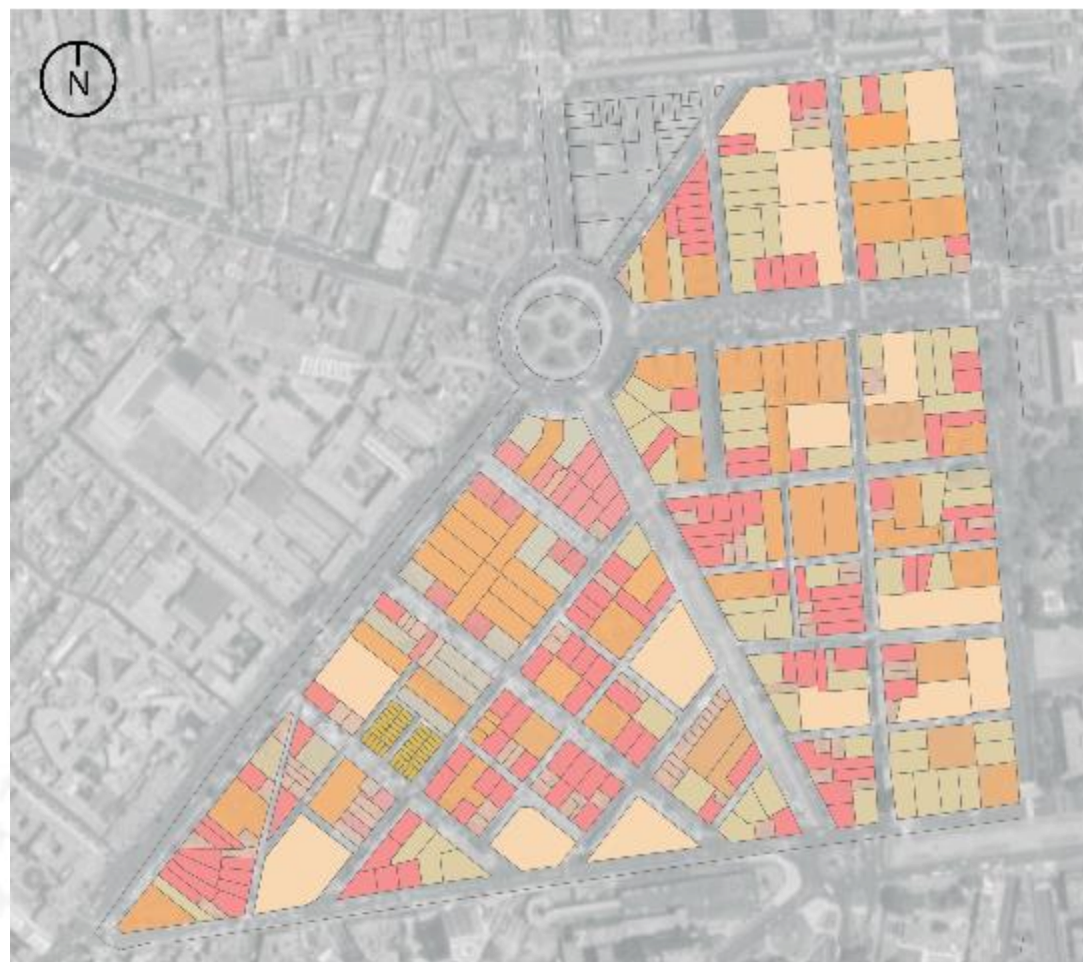
En cuanto a los tipos de manzana según su forma y en relación a la trama urbana se puede observar que las formas cuadradas y rectangulares reflejan el sentido u orientación de las tramas matrices originarias derivadas de las avenidas Brasil, por un lado y Paseo Colón y Garcilaso de la Vega por otro; mientras que las formas trapezoidales, irregulares y triangulares son resultado del encuentro de estas tramas dominantes entre sí y su resolución en la Av. Guzmán Blanco, y expresan el crecimiento paulatino que ha dado un orden a la ciudad. Las manzanas no presentan una altura específica, ya que se componen de lotes con alturas variadas y presencia de vacíos dentro que se deben a las tipologías de edificaciones que las componen.

1.4.6 Tipología de Lotes

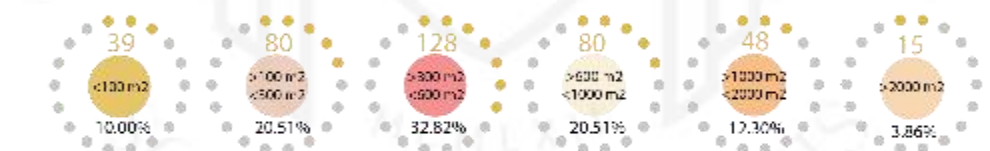
Los tipos de lotes en la zona de estudio presentan distintas dimensiones que van desde menos de 100 m² hasta más de 2000 m². La mayor cantidad de lotes tienen un área entre más de 300 m² y menos de 600 m² siendo el 32.82 % y la menor cantidad de lotes tienen un área mayor a los 2000 m² siendo el 3.86%. Esto difiere en cuanto a área de ocupación acumulada en la zona de estudio, ya que los lotes que abarcan más área son los mayores a 1000 y menores a 2000 m² con un área acumulada de 62,802.15 m² en total y los lotes que abarcan menor área acumulada son los de menos de 100 m² con 2,525.35 m². Por otro lado, los tipos de lotes según su cantidad de frentes van desde 1 frente hasta 4 o más. Los lotes de 1 frente son los que predominan en la zona siendo 246 lotes que equivalen al 63.08% de los lotes totales. Los lotes de menor cantidad son los de 4 o más frentes, que son los lotes que abarcan manzanas completas, de estos solo hay 3 que equivalen a un 0.77% de lotes.

Se observa que el micro contexto presenta una relativamente baja subdivisión de la propiedad, pues el tamaño de los lotes para el uso residencial unifamiliar es alto -el grupo predominante está entre los 300 a 600 m²- y favorece los usos comerciales o residenciales multifamiliares, según los estándares actuales. El grupo con lotes de menor área jamás se ubica hacia las avenidas; sino hacia el interior del triángulo delimitado entre las avenidas Brasil-Guzmán Blanco-28 de julio.

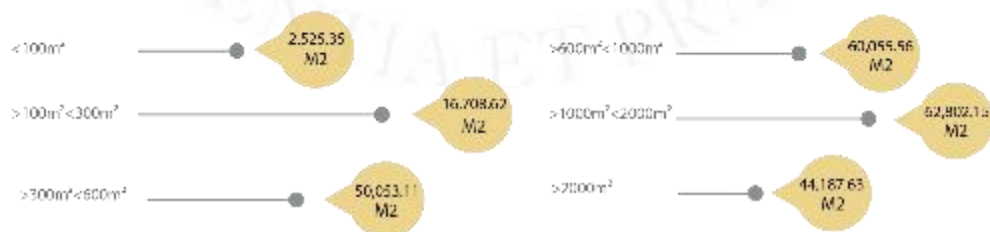
Figura 7.20: Tipología de Lotes según Área



SIGLA: SIU AREA 390 LOTES



ÁREA ACUMULADA

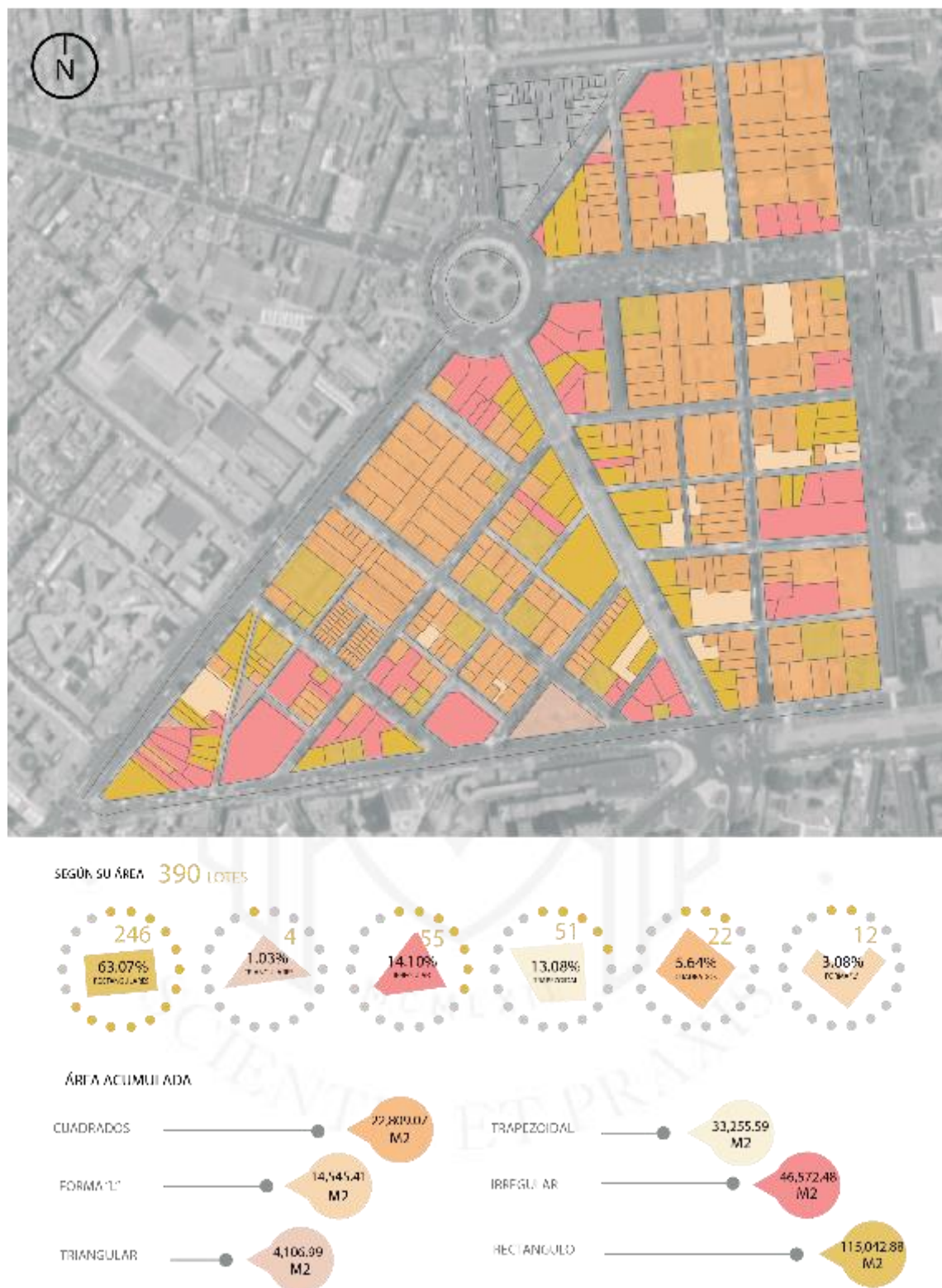


Fuente: Elaboración propia

Los tipos de lotes en la zona de estudio presentan diferentes formas que se han identificado y clasificado en 6 tipos: rectangulares, cuadrados, triangulares, irregulares, trapezoidales y con forma de “L”. La mayor cantidad de lotes tienen forma rectangular (246 lotes) siendo el 63.07 % seguido por los lotes de forma irregular (55 lotes) que son el 14.10%. La menor cantidad de lotes tienen forma triangular con solo 4 lotes lo que equivale al 1.03%. Esto es proporcional al área acumulada por forma donde los lotes rectangulares abarcan la mayor cantidad de área llegando a ser 115,042.88 m² del área de estudio, seguido por los lotes irregulares con 46,572.48 m² y por último los lotes triangulares con solo 4,106.99 m² de área acumulada. Debe señalarse que lotes de formas complejas -“L” u otras- pueden ser resultado de procesos de subdivisión de los lotes intensivos y prolongados que no se registran en la zona; lo que parece reflejo de una resistencia relativa a la pérdida de valor por la atomización de la propiedad.

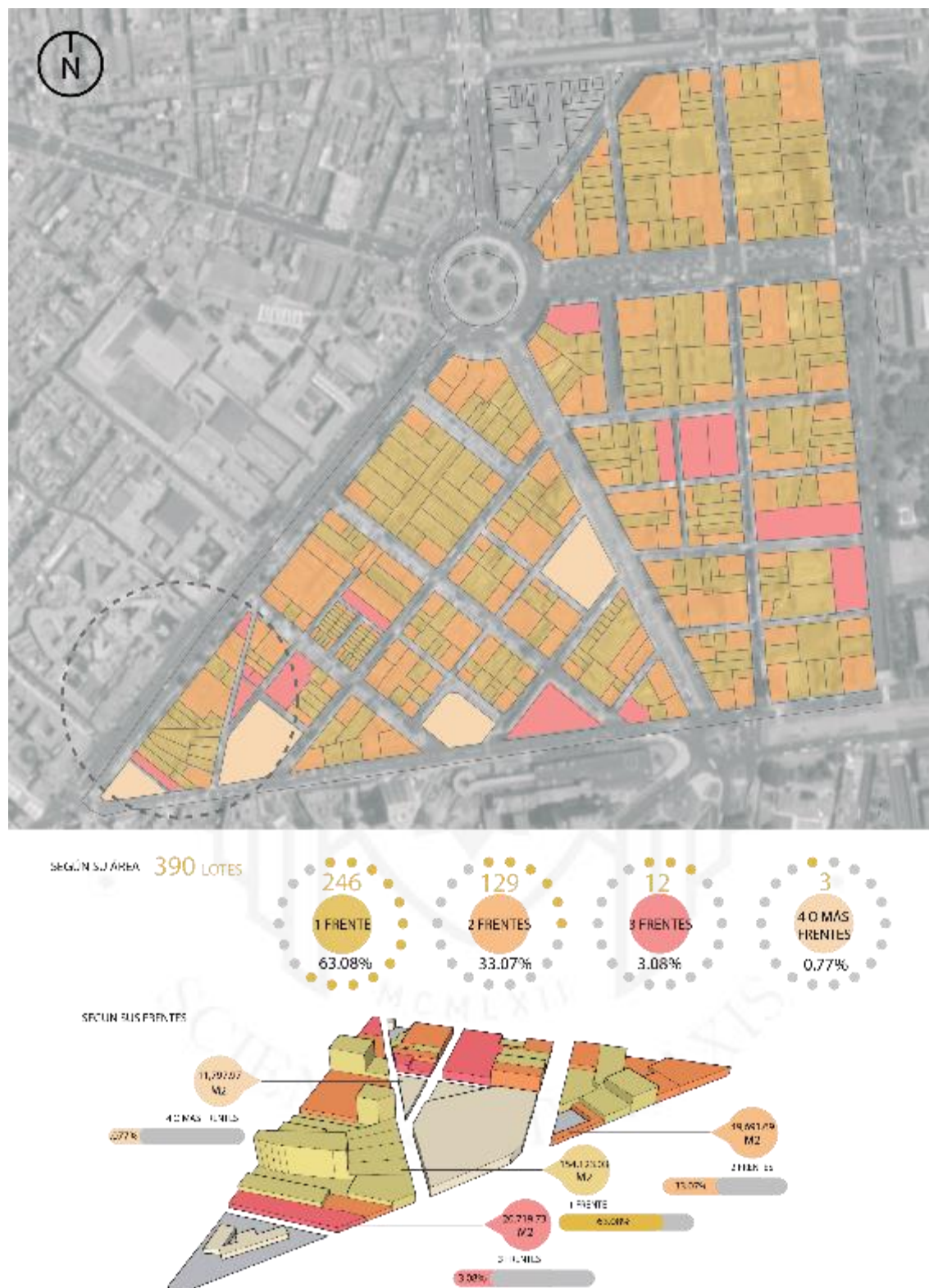
La mayoría de lotes en el área de estudio presenta un solo frente siendo el 63.08% del total. Los lotes de 2 frentes por lo general son los lotes ubicados en esquina, aunque también incluye los lotes cuya longitud va de un lado al lado opuesto de la manzana. Estos componen el 33.07%. Los lotes de 3 frentes suelen ser lotes de grandes dimensiones y son solo el 3.08% del total. Los lotes de 4 o más frentes son los menos comunes y son lotes de grandes dimensiones que suelen ocupar la totalidad de la manzana, solo son el 0.77%. El área acumulada de las categorías de lotes según sus frentes coincide con el orden según su cantidad, los de 1 frente tienen mayor área acumulada y los de 4 o más son los de menos área acumulada.

Figura 7.21: Tipología de Lotes según Forma



Fuente: Elaboración propia

Figura 7.22: Tipología de Lotes según Frentes



Fuente: Elaboración propia

1.4.7 Ocupación de Lotes

Retiros Frontales

La gran mayoría de lotes en la zona de estudio no tienen retiros frontales, estos 285 lotes sin retiro equivalen al 73.07% de lotes de la zona y son en su mayoría edificaciones antiguas o que se han regido bajo los parámetros de edificación del lugar que no permiten retiros en la parte frontal de los lotes exigiendo que se construya a lo largo de todo el frente del lote para así mantener los frentes alineados en las manzanas. Otros lotes si presentan retiro frontal ya sea total o parcial a lo largo del frente, estos 73 lotes equivalen al 18.71% y se presentan en edificaciones tanto antiguas como más recientes. Estos retiros frontales se utilizan para jardines, pasajes de ingreso o para estacionar, entre otros usos. Estas edificaciones usualmente presentan rejas u otros elementos que generan una barrera física entre la calle y el lote. Los 32 lotes restantes que equivalen al 8.22% son lotes donde el área techada es mínima (playas de estacionamiento, lotes desocupados) por lo que no se podría considerar que tengan retiro frontal. (Ver **FIGURA 7.23**)

Nolli – Llenos y Vacíos

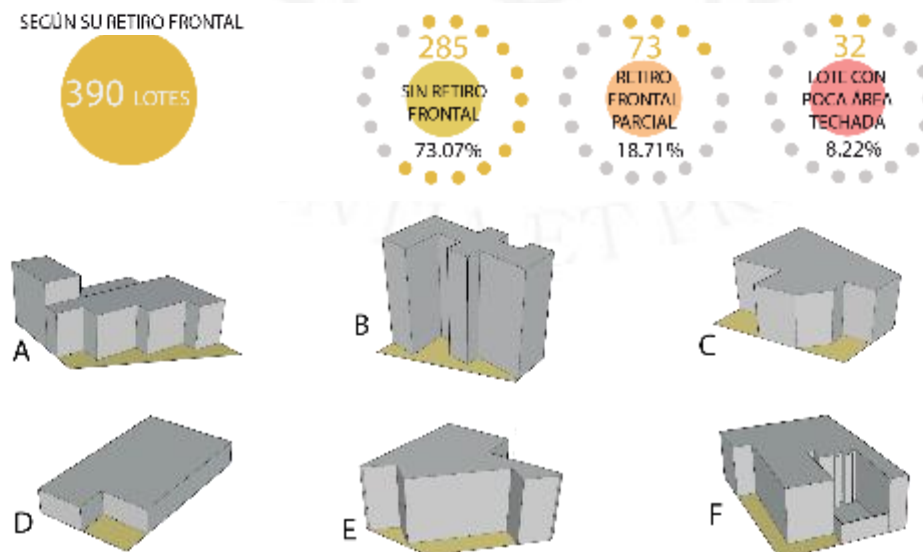
La mayoría de los lotes en el área de estudio tienen entre el 90-100% de su área ocupada utilizando pequeños ductos para su iluminación y ventilación interior. La presencia de vacíos o áreas libres dentro de lotes se debe principalmente a retiros, pasajes y patios sobre todo en lotes grandes. Los lotes con la mayor cantidad de vacío son lotes desocupados o que sirven como playas de estacionamiento o cocheras. (Ver **FIGURA 7.24** y **FIGURA 7.25**)

Detrás de la información anterior se hace visible la alta densidad de construcción en la zona, compatible con el uso comercial u otros usos no residenciales que predominan en el lugar; pero adversa para un uso residencial apropiado, que exige mayores porcentajes de áreas libres. Indirectamente es expresión de las malas condiciones de habitabilidad para el uso residencial predominante en todo el micro contexto y frente a las cuales la residencia universitaria propuesta en la zona busca responder de manera apropiada para contrarrestar el descenso progresivo de la población en el Centro Histórico.

Figura 7.23: Tipología de Ocupación de Lotes



SEGÚN SU RETIRO FRONTAL



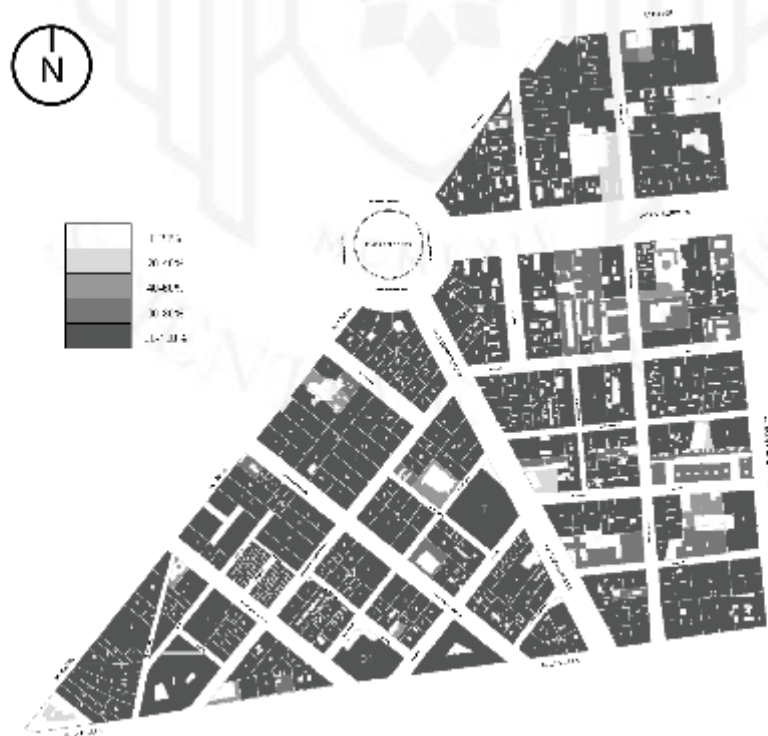
Fuente: Elaboración propia

Figura 7.24: Plano Nolli



Fuente: Elaboración propia

Figura 7.25: Plano Llenos y Vacíos



Fuente: Elaboración propia

1.4.8 La Tipología de Casa Patio

Como parte del análisis requerido para el estudio de la zona que se planea desarrollar, es imperativo examinar la relación entre los espacios llenos y vacíos, porque esto reviste una importancia significativa debido al tamaño considerable de los lotes. Este análisis desempeñará un papel fundamental en la proyección del diseño y en la determinación de la calidad de vida que se podrá proporcionar en el interior de estos espacios. En la **FIGURA 7.26**, se observa que la gran mayoría de los lotes en la zona de estudio tienen una ocupación que oscila entre el 90% y el 100% de su superficie, utilizando pequeñas aberturas para la entrada de luz y la ventilación de los espacios interiores. Esta alta densidad de construcción, que favorece la superposición de estructuras, plantea preocupaciones significativas en cuanto a la habitabilidad de estos espacios, ya que puede dar lugar a problemas de hacinamiento y falta de adecuada iluminación y ventilación. Este fenómeno, conocido como tugurización, es un asunto crítico que afecta particularmente al Centro Histórico de Lima, con un crecimiento alarmante de viviendas en estas condiciones en los últimos cinco años, con más de 600,000 residentes afectados (CIDAP, 2018).

En consonancia con las directrices de la Norma G.040, el concepto de área libre se refiere a la porción de terreno que no está ocupada por edificaciones, y su cálculo implica la consideración de las áreas que no están cubiertas por construcciones dentro de los límites de una propiedad. La existencia de espacios vacíos o áreas libres dentro de los lotes se atribuye principalmente a áreas de retiro, pasajes y patios, siendo más notorio en terrenos de mayor tamaño. En general, los lotes con la proporción más significativa de áreas libres corresponden a lotes vacíos o desocupados, lotes que no están habitados, así como a áreas destinadas a estacionamiento o garajes. En consecuencia, la información presentada subraya la elevada densidad de construcción en la zona, una característica congruente con su uso predominante comercial. Sin embargo, esta densidad plantea desafíos sustanciales para un uso residencial adecuado, que exige mayores porcentajes de áreas libres para garantizar la calidad de vida de sus residentes. Esta situación refleja indirectamente las condiciones desfavorables de habitabilidad en todo el contexto urbano circundante, a las cuales la propuesta de una residencia universitaria en la zona busca abordar de manera efectiva y apropiada.

[illegible]

Después de examinar minuciosamente la distribución de espacios llenos y vacíos, así como la notoria falta de equilibrio en la cantidad de áreas construidas en esta área en particular, nos vemos impulsados a regresar y reflexionar sobre las ideas que inspiraron las tipologías de viviendas históricas que prevalecieron en su época. En particular, destacan las casas patio y los conventos, dos ejemplos arquitectónicos que sacaban provecho de sus áreas libres mediante la creación de patios. Estos patios servían para generar condiciones óptimas de habitabilidad al proporcionar iluminación natural, ventilación, espacios de interacción social y mucho más (**Véase la FIGURA 7.27**).

Figura 7.27: Patio Principal de la Casa Riva Agüero en Lima

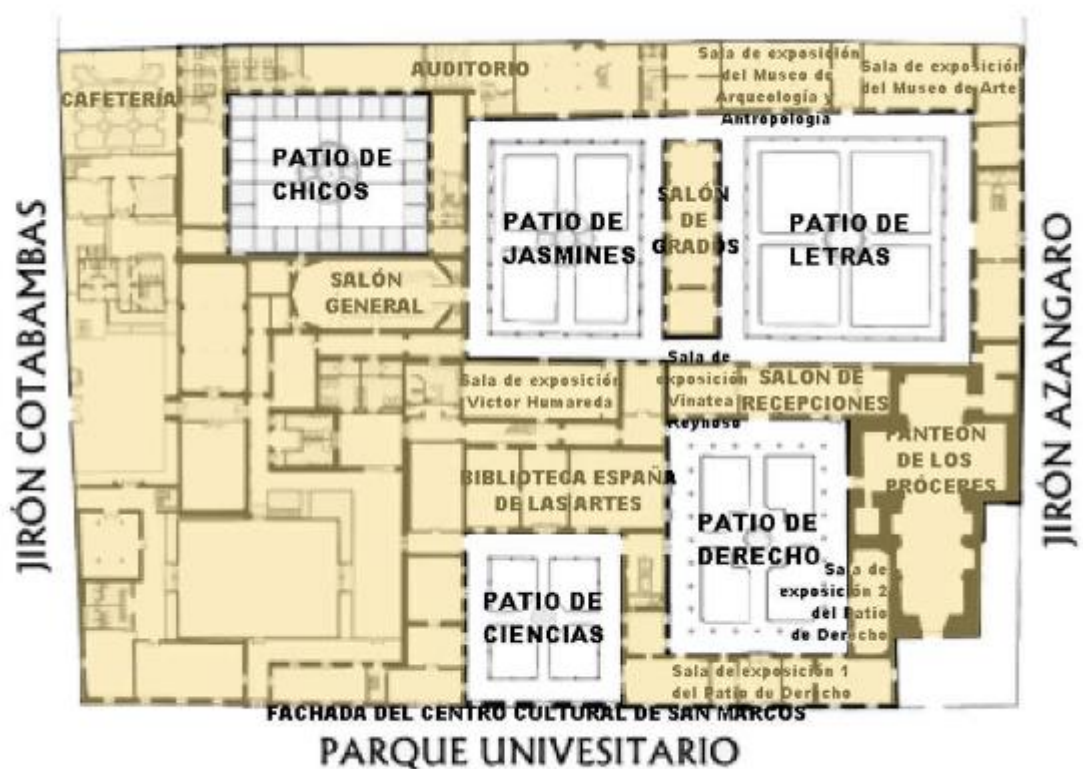


Fuente: Perú Barroco.

Este análisis revela la importancia de considerar estas tipologías tradicionales en la planificación y el diseño contemporáneo. La casa patio es un tipo de vivienda de origen castellano y es la base del tejido urbano virreinal limeño; hoy, esta tipología se encuentra a menudo usada para viviendas colectivas (Lombardi & Montuori, 2014). Las casas patio y los conventos no solo eran ejemplos de ingeniería arquitectónica avanzada en su época, sino que también representaban soluciones efectivas para crear entornos habitables y funcionales. En un contexto moderno, podemos extraer valiosas lecciones de cómo estos diseños logran un equilibrio eficaz entre llenos y vacíos, enfatizando la calidad de vida de sus ocupantes. En el Centro Histórico de Lima, destaca una tipología arquitectónica que merece especial atención cuando hablamos de la distribución de espacios ocupados y desocupados, y esta es la de los monasterios y conventos. En estos edificios, los espacios cerrados se organizan alrededor de uno o más patios o claustros amplios ubicados en el centro de la estructura. Este enfoque arquitectónico ha estado arraigado en la historia de Lima desde sus inicios, inicialmente asociado a la educación de carácter religioso y, posteriormente, a la educación académica. Un ejemplo destacado de esta tipología es la casona de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, uno de los edificios históricos más prominentes de Lima. Su importancia radica en la presencia de cinco patios que

estructuran esta propuesta arquitectónica (como se puede apreciar en la **FIGURA 7.28**). Estos patios no solo tienen un valor estético, sino que también sirven como elementos funcionales cruciales en el diseño del edificio.

Figura 7.28: Plano de Casona de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos

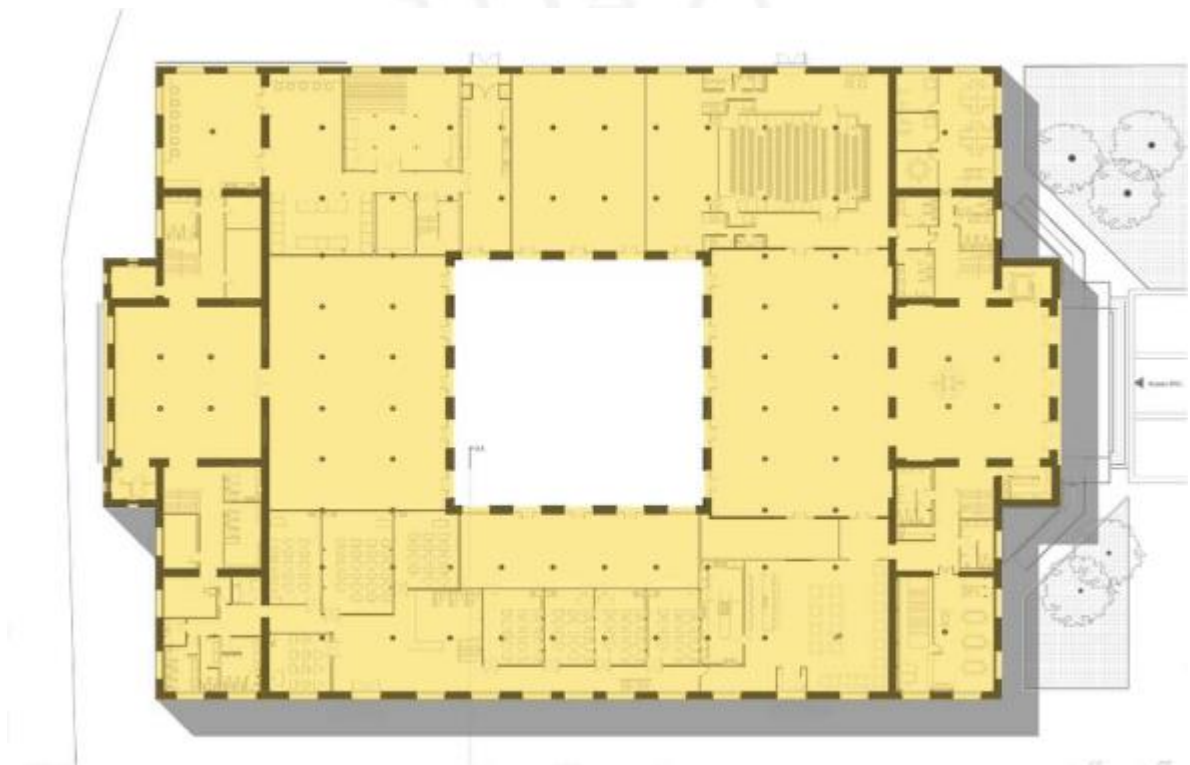


Fuente: Fotografía de Marco Carrasco, 2009.

Un ejemplo adicional, muy conocido y que se encuentra en las proximidades del lugar donde se desarrollará el proyecto, es el Museo de Arte de Lima. En este museo, las áreas destinadas a exhibiciones rodean un amplio patio central. Estos patios o "vacíos," característicos de este estilo arquitectónico, desempeñan un papel importante al permitir que los visitantes tengan acceso a espacios abiertos y áreas verdes de considerable tamaño sin necesidad de abandonar el recinto. Al mismo tiempo, las áreas "llenas" o construidas cumplen la función de definir los límites del espacio, actuando como barreras, y conectan los espacios funcionales del museo. Los patios centrales no solo proporcionan un respiro visual y un ambiente relajado en el interior del museo, sino que también permiten una

mejor circulación de los visitantes y la posibilidad de disfrutar de áreas al aire libre sin tener que salir del recinto. Esto enriquece la experiencia de los visitantes y crea un ambiente agradable para la apreciación del arte. Además, esta idea de combinar llenos y vacíos en la arquitectura es una manifestación del equilibrio entre la intimidad y la apertura, donde los patios actúan como espacios de transición y conexión entre las distintas áreas del museo. **(VÉASE FIGURA 7.29)**

Figura 7.29: Plano de Primer Nivel del MALI o Palacio de la Exposición



Fuente: ArchDaily Peru, 2016.

1.4.9 Tipologías de Paños de Fachadas

Se hizo un levantamiento de las fachadas en las calles principales de la zona elegida y se identificaron las edificaciones con características históricas para realizar un análisis de fachadas que nos sirva de referencia para la propuesta del proyecto. El análisis consistió en realizar una descomposición por paños de las fachadas de cada uno de estos edificios que serían clasificados según 2 categorías: tipos de vanos y tipos de proporciones. Se hizo una matriz de los tipos de vanos y tipos de proporciones encontrados en cada avenida por lado y se hizo un conteo por edificación y por lado de calle para obtener datos cuantitativos que no indiquen cuales eran las más predominantes en el lugar.



1.5 Variables del lugar

Habiendo seleccionado el terreno en donde se va a emplazar el proyecto, que se encuentra en la Área de Caracterización 3 dentro de la Macro Área de Caracterización 1, se analizará la zona de trabajo y el entorno inmediato de la manzana donde estará ubicado para tener un conocimiento más preciso del lugar.

1.5.1 Lugares de Interés

La zona de trabajo se encuentra cercana a lugares de interés que aportarían al nuevo estilo de vida de los usuarios del proyecto. Estos serán equipamientos que los estudiantes podrán visitar en su tiempo libre o de ocio sin tener que alejarse de la residencia o que les sea de utilidad para su día a día.

Figura 7.26: Mapa de Lugares de interés en AC 3 del CHL



Fuente: Google Maps, Elaboración propia

1) Parque de la Exposición y MALI

El Parque de la Exposición es considerado Patrimonio Cultural de la Nación y tiene una extensión de 112,084 m²; cuenta con dos museos (Museo de Arte de Lima y Museo de Arte Contemporáneo), la Escuela Superior de Arte Dramático, dos pabellones (Bizantino y Morisco), un anfiteatro y una laguna. Aquí también se realizan eventos culturales y conciertos.

El Museo de Arte de Lima (MALI) también conocido como Palacio de la Exposición es considerado Patrimonio Cultural de la Nación y uno de los principales museos del país con un área de exposición de 4,500 m². Cuenta con salas de exposición permanentes y temporales y ofrece talleres artísticos y de formación complementaria, así como actividades culturales.

Figura 7.27: Parque de la Exposición



Fuente: Pagina web de Serpar

Figura 7.28: Museo de Arte de Lima - MALI



Fuente: Arte Express Blog

2) Real Plaza Centro Cívico

Centro comercial con más de 100 tiendas y servicios. Ofrece una gran variedad de restaurantes, cafés, tiendas de ropas y accesorios, tiendas de tecnología, librerías, bancos, servicios, supermercado, cine, farmacias, entre otros

Figura 7.29: Real Plaza Centro Cívico



Fuente: Noticias RSE Perú

3) Paseo de los Héroes – Estación Central

Plaza de gran tránsito, está rodeado de edificaciones importantes como el Palacio de Justicia, el Centro Cívico y el Hotel Sheraton. Debajo de esta plaza se encuentra la Estación Central del Metropolitano. El Metropolitano este compuesto por un sistema de Buses de Transporte Rápido de alta capacidad y cuenta con corredores exclusivos.

Figura 7.30: Paseo de los Héroes



Fuente: Wikipedia

4) Plaza Bolognesi

La Plaza Bolognesi es un ovalo y un nodo vial importante donde se intersecan la Av. Brasil, Av. Alfonso Ugarte, Av. Paseo Colón (Grau), Av. Arica y la Av. Guzmán Blanco que luego se convierte en la Av. Salaverry.

Figura 7.31: Plaza Bolognesi



Fuente: Foto tomada por los autores

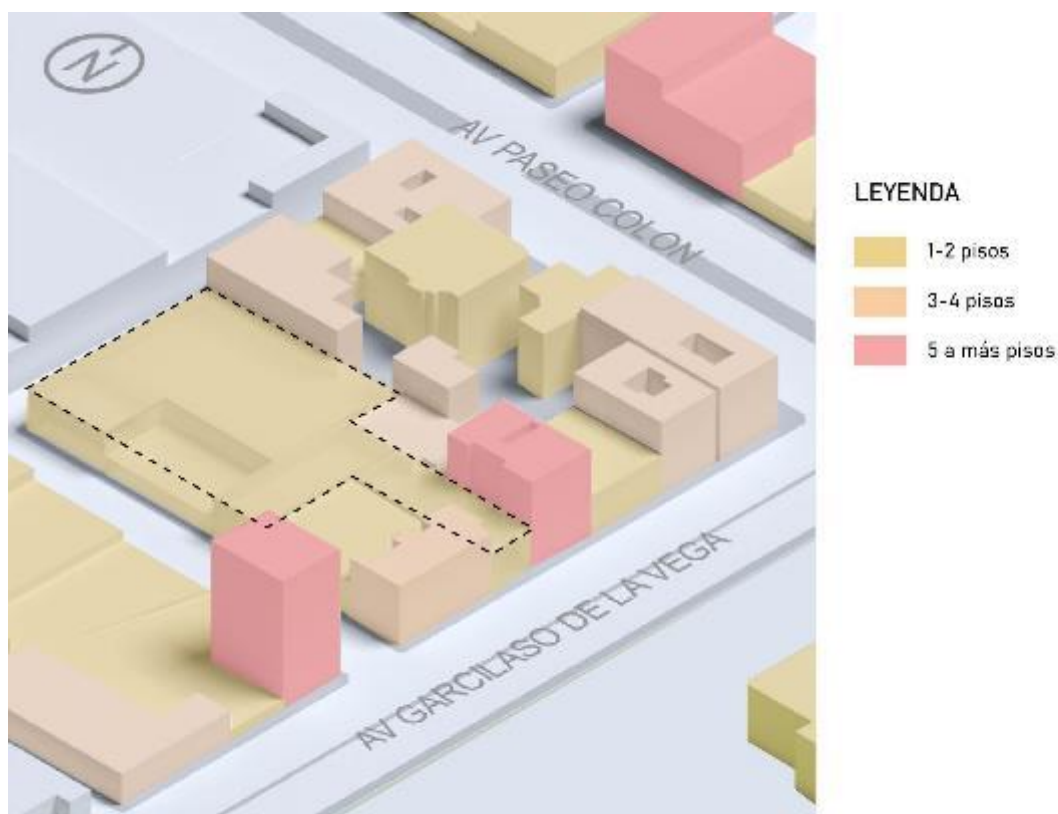
1.5.2 Alturas

Con el crecimiento rápido y desordenado de la ciudad, se han construido en las últimas décadas nuevas edificaciones que rompen y contrastan con el perfil urbano del casco histórico de la zona. Estas buscan, por lo general, densificar el terreno mediante construcciones de mayor altura y cantidad de pisos. Se han identificado 1 011 inmuebles que sobrepasan la altura normativa en el Centro Histórico de Lima. Para aprovechar las alturas máximas permitidas se ha reducido la altura por cada piso en los nuevos edificios. Mientras las edificaciones antiguas presentan alrededor de 5 metros de altura por nivel, estas nuevas construcciones tienen alrededor de 3.5 metros por nivel.

1.5.2.2 Altura y Número de Pisos

En su mayoría, en esta manzana (Véase en la **FIGURA 7.32**) predominan las viviendas de dos pisos, y estas estructuras son en su mayoría de naturaleza histórica, con una larga tradición en la zona. Sin embargo, también se pueden encontrar algunas viviendas de mayor altura, generalmente de tres o cuatro pisos, que albergan academias y entidades públicas. Estas edificaciones de mayor altura suelen ser de construcción más reciente y están destinadas a un propósito específico. Es importante destacar que las viviendas ubicadas en las calles interiores de la manzana suelen mantener una altura de uno o dos pisos, lo que contribuye a una atmósfera más tranquila y a una escala más baja en la vida cotidiana de los residentes. Por otro lado, las viviendas que se encuentran en las avenidas principales suelen ser de mayor altura, con tres pisos o más. Esto puede deberse a la mayor visibilidad y el acceso conveniente a servicios y negocios en estas ubicaciones más céntricas. Esta variación en la altura de los edificios y su distribución en la manzana crea una interesante mezcla de estilos arquitectónicos y usos del suelo que contribuyen a la diversidad de la zona, brindando a los residentes una variedad de opciones y experiencias en su entorno urbano.

Figura 7.32: Alturas de Edificaciones en Entorno Elegido

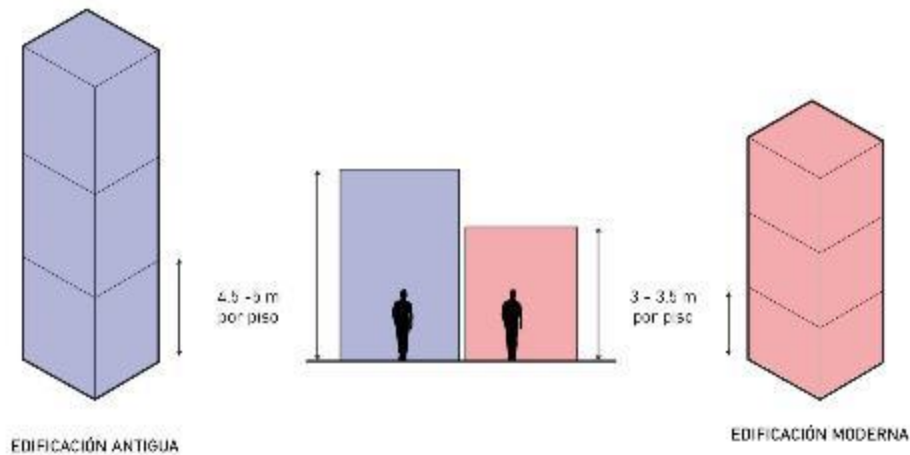


Fuente: Elaboración propia.

La coexistencia de edificios antiguos y modernos en esta área da lugar a una reflexión sobre la evolución de la arquitectura a lo largo del tiempo. Esta diversidad se manifiesta en las diferencias notables en cuanto a la estructura de los edificios, sus dimensiones, sus ornamentos y las alturas interiores. Este último aspecto resulta especialmente crucial, porque la cantidad de pisos no necesariamente se traduce en una mayor altura en metros, como se puede observar al comparar una vivienda antigua de dos pisos con una construcción moderna de cuatro pisos. En general, las nuevas construcciones tienden a buscar una mayor densificación del terreno a través de la incorporación de edificios más altos con un mayor número de pisos. Para aprovechar al máximo las alturas máximas permitidas, se ha reducido la altura promedio por cada piso en los nuevos edificios. Mientras que las edificaciones antiguas suelen tener alrededor de 5 metros de altura por nivel, las construcciones más recientes presentan alturas interiores de aproximadamente 3.5 metros por nivel. Véase dicha comparativa en **FIGURA 7.33** Este cambio en las proporciones y enfoques arquitectónicos puede observarse claramente en el paisaje urbano, donde se entrelazan la historia y la modernidad. La presencia de estas dos

tipologías de edificios en la misma zona contribuye a una rica paleta de estilos y experiencias arquitectónicas para los habitantes y visitantes de la zona.

Figura 7.33: Alturas de Edificaciones por Tipo en Entorno Elegido

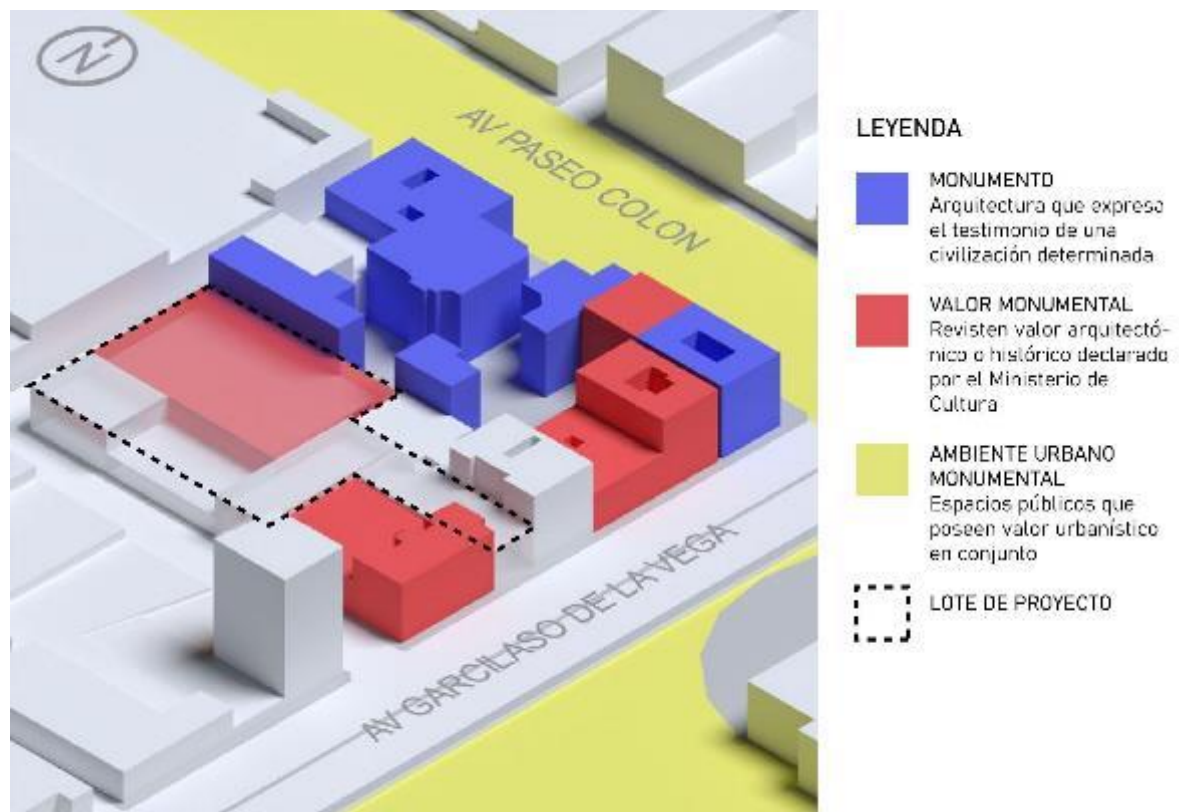


Fuente: Elaboración propia.

1.5.3 Categorización Actual de Inmuebles

En el Centro Histórico de Lima existen tres categorías de inmuebles: monumento, inmueble de valor monumental y los inmuebles de valor de entorno (PLANCHL 2019-2029). La manzana elegida para el proyecto presenta inmuebles considerados monumentos y de valor monumental en las avenidas Paseo Colón y Garcilaso de la Vega. El Paseo Colón también es considerado ambiente urbano monumental al igual que el Parque de la Exposición ubicado al lado de la Av. Garcilaso de la Vega. **Véase en la FIGURA 7.34.** El proyecto evitará intervenir en los lotes con dichas categorías, porque tienen un aporte histórico consolidado a menos que se considere que una intervención puede rescatar el valor del inmueble.

Figura 7.34: Categoría de Inmuebles en el Entorno Elegido



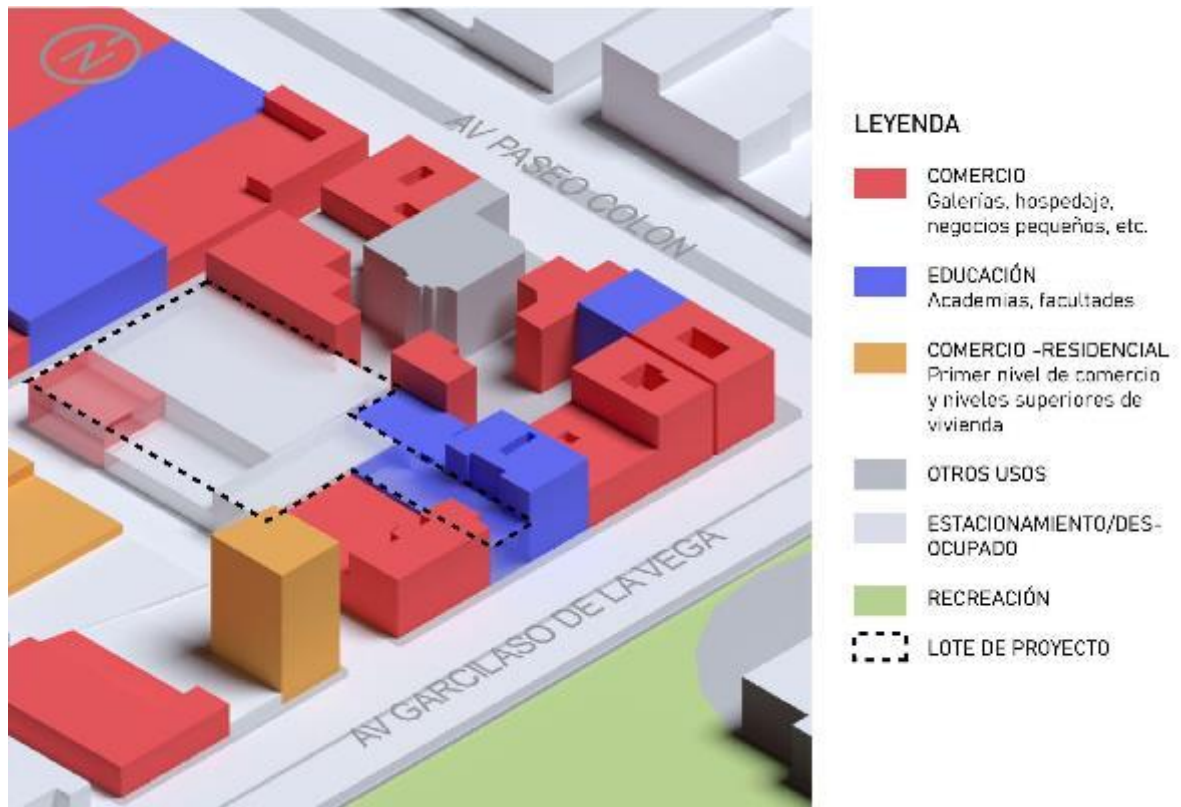
Fuente: Elaboración propia.

1.5.4 Usos

Los usos que predominan en el área son comercio de pequeña a mediana escala y educación. El comercio está distribuido en galerías, negocios, restaurantes, cafeterías y hospedaje turístico, estos se suelen emplazar en las edificaciones del casco histórico. Los usos educativos de la zona son academias, talleres y facultades de universidades, estos se suelen emplazar en edificaciones nuevas. Una parte considerable de los lotes son utilizados como playas de estacionamiento de un solo nivel. El uso recreativo se centra principalmente en el Parque de la Exposición. La principal actividad en la mayoría de la manzana es el comercio, que se presenta en diversas escalas, abarcando desde pequeñas bodegas hasta restaurantes y galerías. La predominancia de edificios de 2 a 3 pisos permite que ambos niveles se utilicen exclusivamente con fines comerciales. No obstante, existen casos de edificios más recientes con más de 10 pisos, donde solo el primer nivel se destina al comercio, mientras que el resto se destina a viviendas. Es importante señalar que, debido a la escasa presencia de usos residenciales en la zona, esta área tiende a convertirse en lo que se conoce como "una ciudad dormitorio", donde las personas acuden

sólo para trabajar y después de las 6 p. m., la zona se queda desierta, porque los establecimientos cierran y se pierde la interacción en las calles. Véase en la FIGURA 7.35.

Figura 7.35: Usos en el Entorno Elegido



Fuente: Elaboración propia.

1.5.5 Análisis de Vías

1.5.5.1. Tipo de Vías

El lote del proyecto se encuentra rodeado de 4 vías de distinta jerarquía: Av. Paseo Colón (vía metropolitana), Av. Garcilaso de la Vega, Jr. Tarma y Jr. Washington (vías colectoras) [Véase en la FIGURA 7.36]. Las vías de mayor tránsito son la Av. Garcilaso de la Vega, Av. Paseo Colón y el Jr. Washington mientras que en el Jr. Tarma el tránsito es medio/bajo. La Av. Garcilaso de la Vega es considerada Corredor de Uso

Especializado por lo que permite edificaciones de hasta 22 metros u 8 pisos de altura. La Av. Paseo Colón es considerada Ambiente Urbano Monumental y conecta la Plaza Bolognesi con la Plaza Grau. Ambas avenidas presentan vegetación tanto en veredas como en las bermas centrales. Por otro lado, los jirones Tarma y Washington son utilizados como vías alternas con menor cantidad de carriles, edificaciones de menor altura y sin vegetación.

Figura 7.36: Vías en el Entorno Elegido



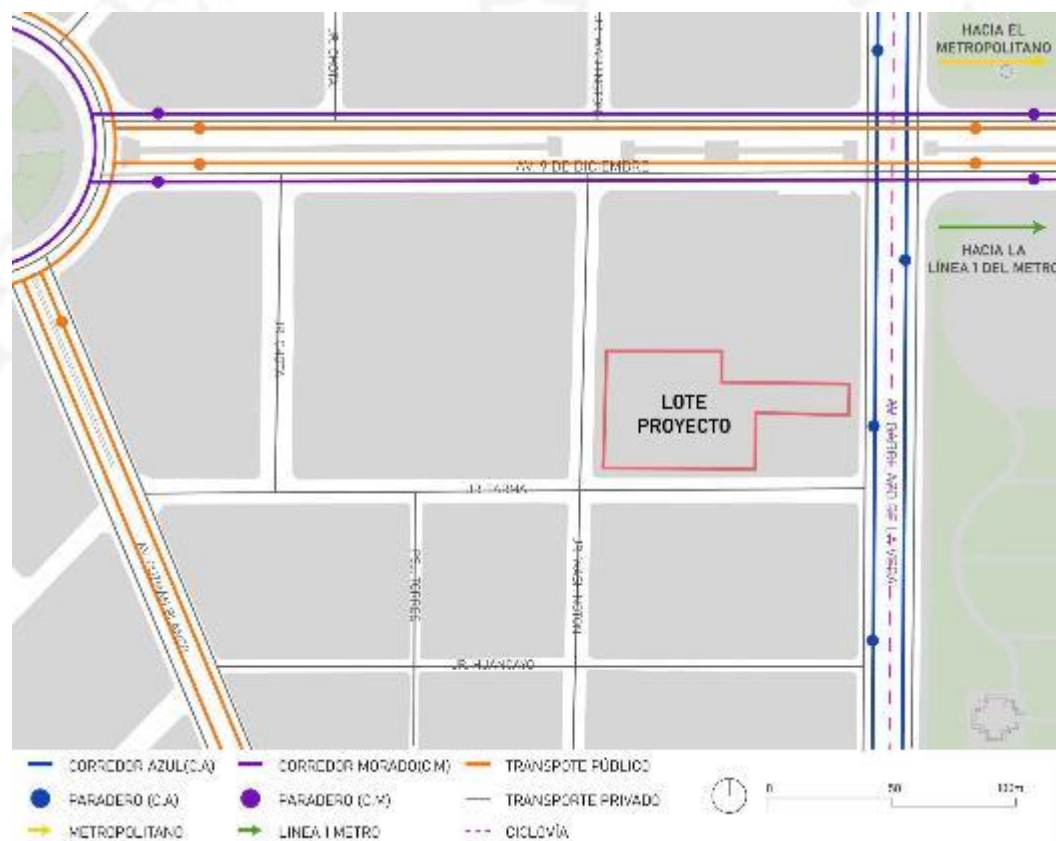
Fuente: Elaboración Propia.

1.5.5.2. Movilidad Urbana

El lote del proyecto se encuentra con mucha cercanía a la intersección de la Av. Paseo Colón y la Av. Garcilaso de la Vega. Dicha intersección es un nodo funcional y vial, porque es una zona de interconexión entre los distintos sistemas de transportes públicos y privados, así pues se integra las líneas de corredores, buses, ciclovías, motocicletas y scooters. Además, está cerca de la estación del Metropolitano y a unos 15 minutos

aproximadamente de la estación Miguel Grau de la línea 1 del Metro de Lima. Al analizar la **FIGURA 7.37**, el lote del proyecto tiene mayor actividad en su frente en la Av. Garcilaso de la Vega, debido a la gran presencia de paraderos del corredor azul, transporte privado y ciclovía; sin embargo, los frentes que dan hacia la Jr.Tarma y el Jr.Washington solo tienen presencia de transporte privado , lo que implica taxistas y autos particulares. En conclusión, el distrito donde está ubicado el lote del proyecto cuenta con un variado sistema de transporte público que logra interconectarse para brindar una mayor accesibilidad al público usuario a sus distintos centros de trabajo, ocio, educativos, entre otros.

Figura 7.37: Movilidad Urbana en el Entorno Elegido

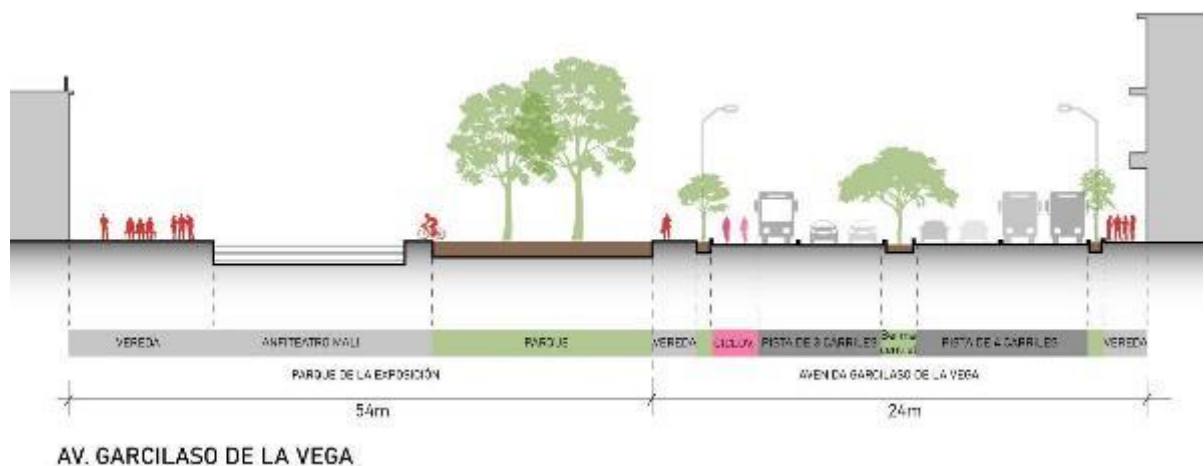


Fuente: Elaboración Propia.

1.5.5.3. Secciones de Vías

Al analizar las vías que circundan la zona del lote del proyecto, se tienen las siguientes vías: Av. Garcilaso de la Vega, Av. Paseo Colón, Jr. Washington y Jr. Tarma. Cada uno con distinto tipo de jerarquía, escala, zonas de interacción y disposición de áreas verdes. En primer lugar, la avenida Garcilaso de la Vega es una vía metropolitana con una sección de 78 metros desde un edificio hasta otro, es decir, desde el Museo de Arte de Lima hasta un edificio colonial en la misma avenida. Esta sección consta de aproximadamente 54 metros correspondientes al Parque de la Exposición y 24 metros específicamente para la Avenida Garcilaso de la Vega. En esta avenida, se observan dinámicas muy notables debido a la presencia de diversas formas de movilidad, como la línea del corredor azul y una ciclovía de doble carril. Además, en un sentido, cuenta con tres carriles vehiculares, y en el otro sentido, con cuatro carriles vehiculares. Ambos lados de la acera y la franja cuentan con vegetación, lo que embellece la zona y la mantiene de forma más atractiva. No obstante, sería beneficioso reducir o eliminar la cerca que divide el Parque de la Exposición de la sección de la vía para que la calle se sienta más espaciosa al recorrerla y se integre mejor el parque en la vía, evitando así que parezcan dos áreas marcadas separadas espacialmente. [Véase en la FIGURA 7.38].

Figura 7.38: Sección Vial de la Avenida Garcilaso de la Vega

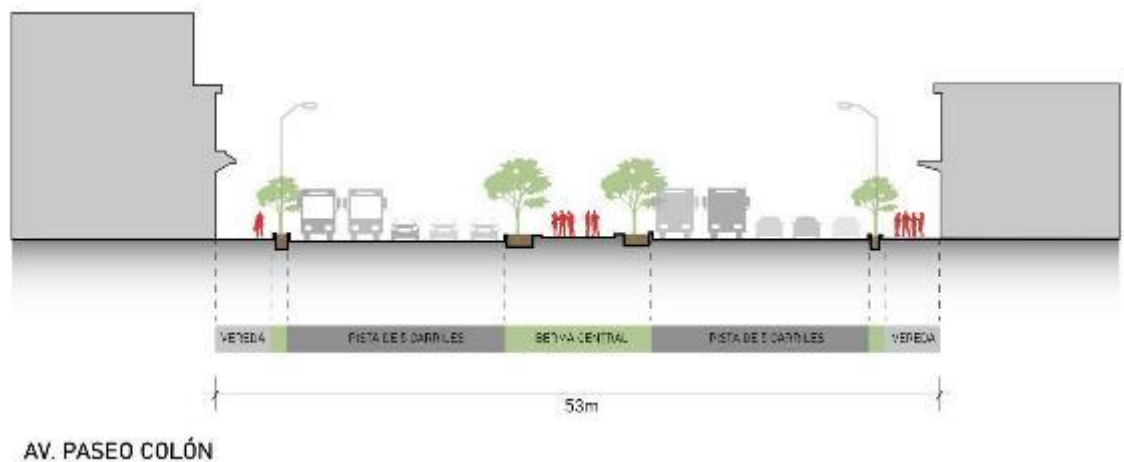


Fuente: Elaboración Propia.

En segundo lugar, se examina la avenida Paseo Colón, de 53m, la cual presenta una apariencia altamente simétrica que facilita transitar tanto por las aceras laterales como

por la alameda central. A lo largo de estos elementos, se encuentra vegetación que proporciona áreas en sombra y contribuye a un trayecto más agradable. Dispone de carriles con un total de cinco vías en ambas direcciones, utilizados tanto por el corredor morado como por el transporte público y privado. Esta vía es de gran relevancia, porque conecta directamente con la estación del metropolitano y la línea 1 del metro, lo que la convierte en una opción muy transitada.[Véase en la FIGURA 7.39].

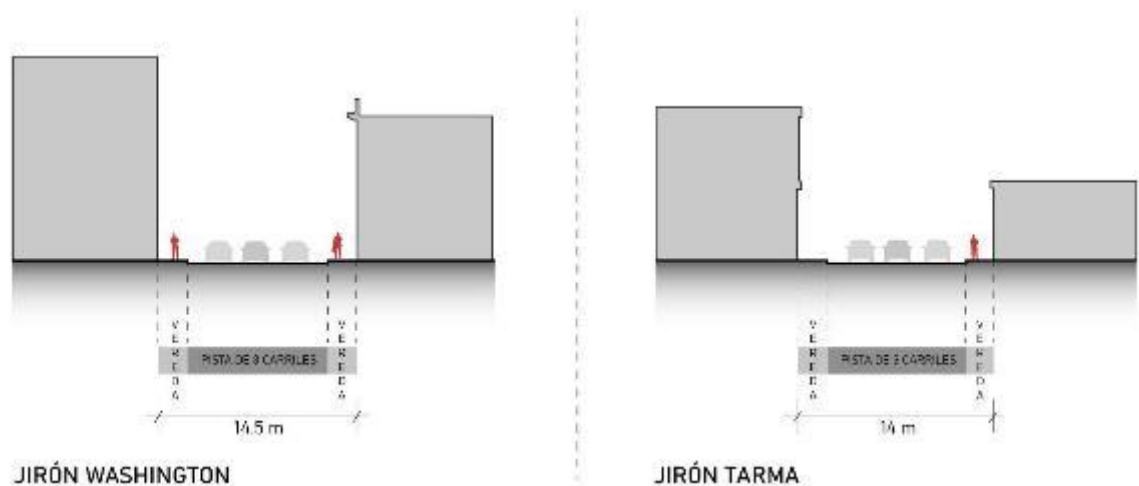
Figura 7.39: Sección Vial de la Avenida Paseo Colón



Fuente: Elaboración Propia.

Finalmente, se encuentran el jirón Washington y el jirón Tarma, ambos con un ancho de aproximadamente 14 a 15 metros. Mayoritariamente, presentan tres carriles en una sola dirección y son utilizados por el transporte privado. Estas vías carecen de elementos que fomenten la interacción y conexión entre las personas, porque no cuentan con paraderos, ni mobiliario urbano, ni lugares de encuentro a lo largo de su extensión. Además, se caracterizan por la ausencia de vegetación en su recorrido, predominando el pavimento de concreto en su estructura.[Véase en la FIGURA 7.40].

Figura 7.40: Sección Vial del Jirón Washington y Jirón Tarma



Fuente: Elaboración Propia.

1.5.5.4. Percepción Visual y Escala

Luego de evaluar las secciones de las vías, se puede obtener una comprensión desde una perspectiva de diseño, en la que se consideran medidas, se colocan elementos de mobiliario urbano, se planifica la vegetación, se establece el número de carriles y se define la configuración de la vía, entre otros aspectos. Sin embargo, la percepción que uno experimenta al recorrer el lugar es diferente; en este caso, se obtiene una apreciación visual y una comprensión de la escala en relación con el tamaño de la vía desde la perspectiva de un peatón. Desde la perspectiva del diseño urbano, resulta fundamental evaluar un proyecto urbano teniendo en cuenta criterios relacionados con el tamaño y la estructura de los componentes urbanos, donde sus dimensiones están definidas por las condiciones físicas de las personas que las habitan (Barrutieta, 2010).

En primer lugar, en la avenida Garcilaso de la Vega se experimenta una perspectiva más abierta, porque la vía es bastante espaciosa y no se encuentran edificios de gran altura. Únicamente se pueden observar un par de institutos, pero están considerablemente separados entre sí. En general, la mayoría de los edificios tienen una altura de 2 a 3 pisos, lo que resalta la presencia de vegetación a lo largo del recorrido. Es importante destacar que, a diferencia de la sección vial, desde una perspectiva peatonal se pueden notar las dinámicas que tienen lugar. Por un lado, se encuentra la reja que rodea

el Parque de la Exposición, y una vez que se cruza esta sección, el peatón tiende a acelerar su paso, porque no es agradable caminar junto a un cerco y una reja. La situación es bastante diferente en el parque del Centro Cívico, ubicado al otro lado, porque en este caso no hay una muralla que lo rodee, lo que permite una integración más fluida con la vía, ofreciendo mayor libertad y amplitud tanto visual como espacial. El tamaño de la vía contribuye a una sensación de mayor amplitud: la altura de los edificios y la cantidad de elementos urbanos proporcionan una impresión de estar en una zona más metropolitana. Debido al enfoque de esta vía en un solo sentido, evita el cruce de este únicamente se da desde un extremo hasta el otro extremo del parque, lo cual resulta tedioso debido que la distancia entre cruces es de 440 m, lo que muchas veces lleva a que muchos peatones sean imprudentes y crucen de manera irresponsable.[Véase en la FIGURA 7.41].

Figura 7.41: Dibujo de Percepción Visual y Escala en la Av. Garcilaso de la Vega



Fuente: Elaboración Propia.

En segundo lugar, consideremos la avenida Paseo Colón, la cual se caracteriza por contar con una franja central destinada a los peatones, lo que facilita la interacción. Sin embargo, esta zona carece de mobiliario para descansar, y los árboles presentes son de pequeño tamaño, lo que no proporciona una sombra adecuada. En cuanto a la altura de los edificios, esta avenida muestra una jerarquía más pronunciada en comparación con la avenida Garcilaso de la Vega, porque aquí los edificios, aunque antiguos, suelen tener

entre 5 y 10 pisos. A pesar de tener un enfoque peatonal reforzado por la franja central y las amplias y arboladas aceras, esta vía experimenta un alto flujo vehicular debido a su condición de nodo vial funcional, donde predominan los automóviles. El tamaño de la vía también contribuye a una sensación metropolitana, porque las aceras son más anchas y los edificios son más altos en comparación. Además, la presencia de grandes parques, como el Parque de la Exposición y el Parque del Centro Cívico, amplifica la escala de esta calle para los peatones, haciendo que estos se sientan pequeños frente a la magnitud de diversos elementos, como la gran cantidad de vehículos, las amplias vías, la altura de los edificios y la extensión de los parques.[Véase en la FIGURA 7.42].

Figura 7.42: Dibujo de Percepción Visual y Escala en la Av. Paseo Colón



Fuente: Elaboración Propia.

En tercer lugar, en el Jirón Washington, prevalecen dinámicas bastante tranquilas, con un ambiente que se asemeja más a una escala barrial. Esto se debe principalmente a la presencia de edificios que generalmente no superan los 2 o 3 pisos de altura. No obstante, antes de llegar a la avenida Paseo Colón, encontramos la Universidad Garcilaso de la Vega, la cual desempeña un papel importante al activar esta zona, porque atrae a un mayor número de personas y se complementa con negocios locales. A pesar de esto, el frente de la universidad tiende a estar bastante desolado en las tardes y noches, principalmente debido a fachadas inactivas y muros de estacionamientos que no

contribuyen a la seguridad ciudadana al transitar por la zona. Además, no se observa vegetación a lo largo de esta vía. En resumen, nos encontramos en una escala más local y barrial en el Jirón Washington, dadas las dimensiones de la sección de la calle, la altura de los edificios y la falta de elementos urbanos que le otorguen una mayor amplitud a esta calle.[Véase en la FIGURA 7.43].

Figura 7.43: Dibujo de Percepción Visual y Escala en el Jr. Washington

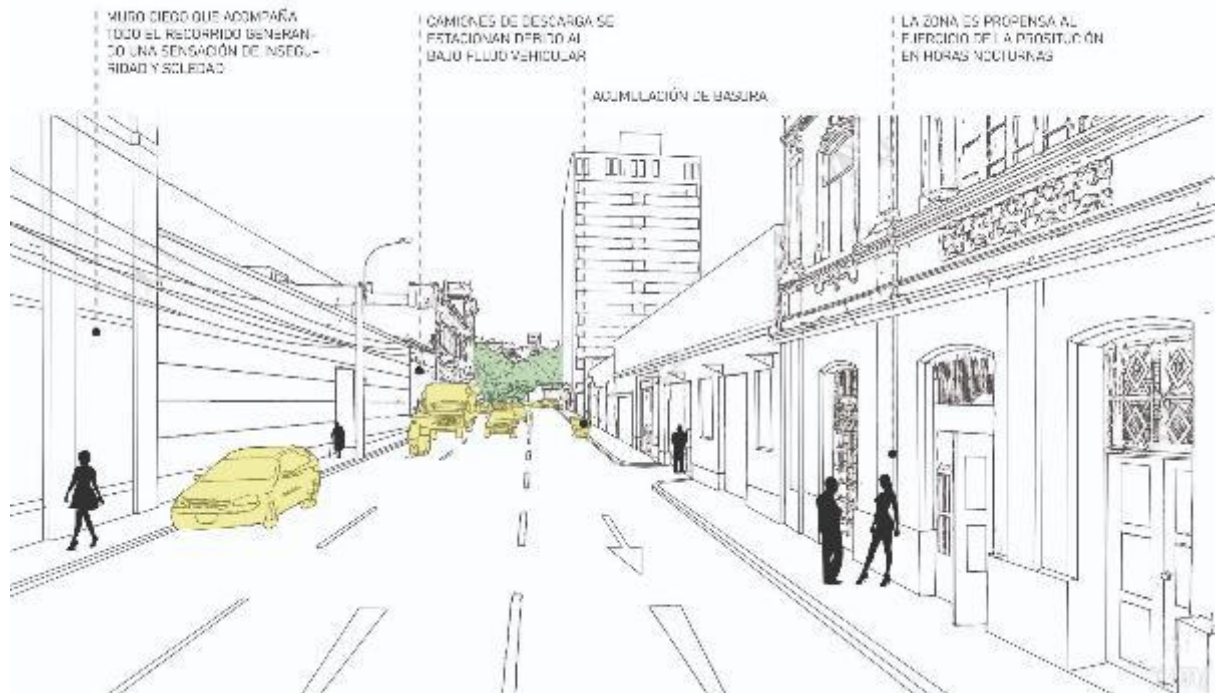


Fuente: Elaboración Propia.

Por último, el Jirón Tarma presenta un ambiente notablemente desolado, influenciado por varios factores, como la falta de equipamiento urbano, la presencia de muros sin uso aparente, la ausencia de paraderos y transporte público, entre otros. Incluso podría describirse como una zona que se encuentra en una escala más residencial y local, debido al tamaño de la vía y la predominancia de edificios de solo 1 a 2 pisos, los cuales suelen estar cerrados o sin actividad, lo que propicia la prostitución, la acumulación de basura y el tráfico de drogas en la zona. Cabe mencionar que hay un edificio de 12 pisos en la esquina de uso mixto (comercial-residencial), el cual puede ser tomado como hito en este tramo debido a la gran diferencia de alturas. El grado de abandono es tal que es común ver camiones de carga estacionados debido a la escasa circulación de vehículos.

Además, la falta de vegetación y la única oportunidad visual para apreciarla se limita a la distancia, en el Parque de la Exposición.[Véase en la FIGURA 7.44].

Figura 7.44: Dibujo de Percepción Visual y Escala en el Jr. Tarma



Fuente: Elaboración Propia.

1.5.6 Carácter de Fachadas de la Manzana

La manzana seleccionada para el proyecto presenta una rica variedad de estilos arquitectónicos en sus fachadas, que abarcan desde el neoclásico y el neocolonial hasta el moderno. Entre los elementos arquitectónicos que se pueden identificar de manera recurrente en estas fachadas se encuentran balcones, cornisas, frontones, molduras, balaustradas, arcos de medio punto y vanos con forma de adintelados. Por otro lado, las fachadas modernas en esta área exhiben una estética diferente, caracterizada por vanos horizontales alargados y una ornamentación más discreta o incluso ausente. Estos elementos arquitectónicos identificados en las fachadas existentes servirán como una referencia importante y punto de partida al diseñar las fachadas del proyecto en cuestión. A pesar de que las fachadas del casco histórico presentan diferencias notables entre sí en términos de estilo, todas comparten ciertos ritmos y proporciones en la distribución de sus vanos y elementos decorativos. Además, es común observar que las edificaciones

ubicadas en las esquinas de la manzana tienden a destacarse con elementos que les confieren una mayor jerarquía, como remates arquitectónicos, cúpulas o variaciones en la forma de sus volúmenes. Estos detalles arquitectónicos contribuyen a la singularidad y la riqueza visual del entorno urbano de la manzana, que fusiona de manera armoniosa la diversidad de estilos y épocas. Véase en la FIGURA 7.45 y 7.46.

Figura 7.45: Ubicación de Fotos de Fachadas en el Entorno Elegido



Fuente: Elaboración propia.

Figura 7.46: Compilación de Fotos de Fachadas en Entorno Elegido



Fuente: Elaboración propia con fotos de Google Earth

1.5.7. Disrupción del Perfil Urbano

El rápido y caótico crecimiento urbano ha dado lugar a la construcción de nuevas edificaciones que contrastan con el perfil urbano del casco histórico de la zona. Es esencial preservar el perfil urbano en áreas históricas, porque alberga edificaciones de gran valor histórico y arquitectónico. Esto garantiza la conservación de nuestro patrimonio cultural para las futuras generaciones, permitiendo que aprecien y aprendan de la historia y la arquitectura de la región. Además, el perfil urbano puede afectar la funcionalidad de una zona. Por ejemplo, un perfil urbano que fomente el acceso peatonal y el uso del transporte público puede reducir la congestión vehicular y promover prácticas más sostenibles. Como un ejemplo, en la **FIGURA 7.47**, que es la avenida Garcilaso de la Vega se tiene este frente de viviendas de 2 pisos; sin embargo, al llegar a la esquina se tiene un edificio de más de 10 pisos, lo que rompe con el paisaje urbano de la zona, además del perfil urbano, porque exagera las proporciones manejadas dentro del contexto. En resumen, mantener el perfil urbano en una manzana es esencial para conservar la historia, la cultura y la identidad de una comunidad, al tiempo que contribuye a una mejor calidad de vida, funcionalidad y sostenibilidad en el entorno urbano.

Figura 7.47: Ruptura del Perfil Urbano en la Avenida Garcilaso de la Vega



Fuente: Adaptado de Google Earth.

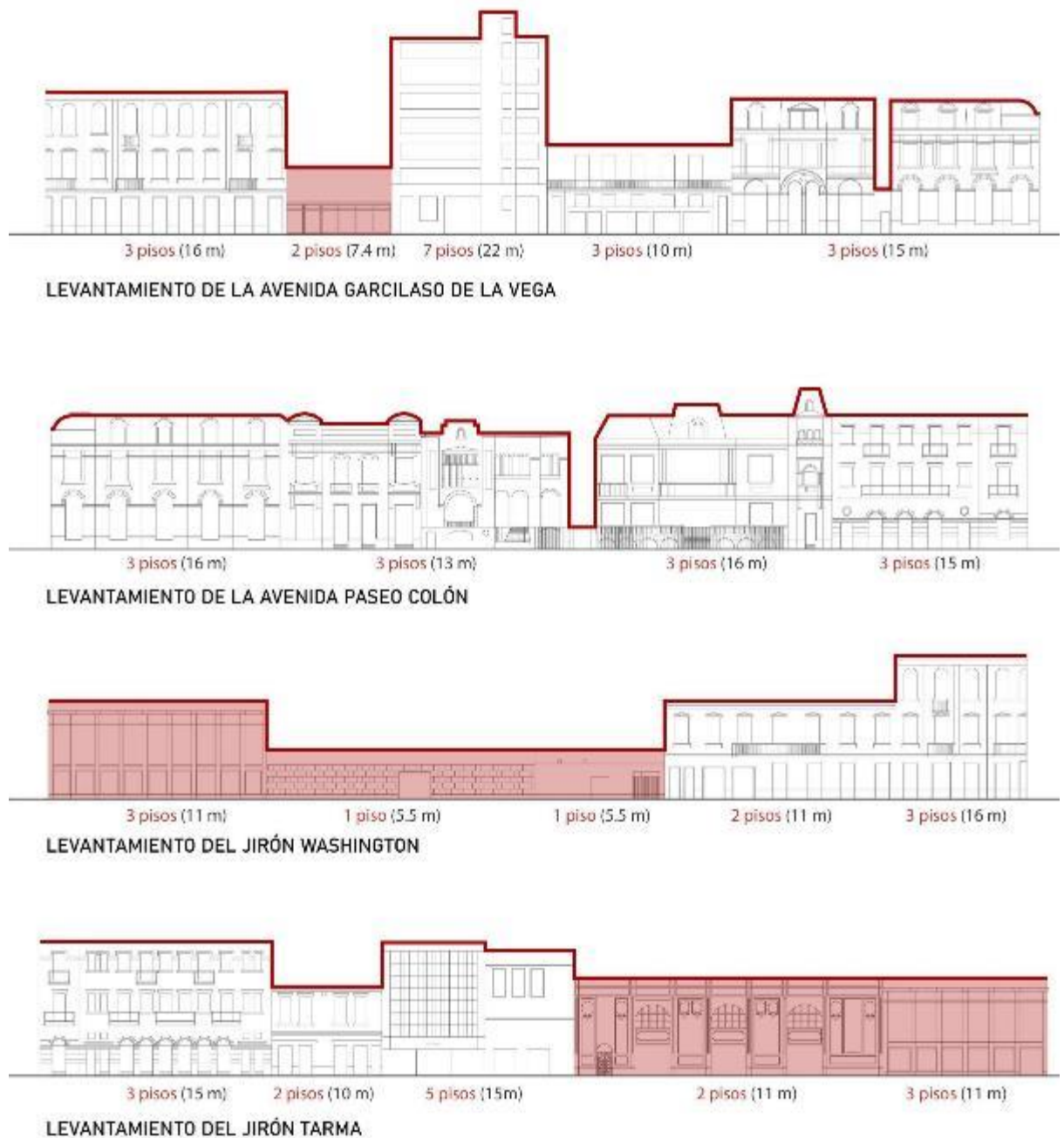
Asimismo, al realizar un levantamiento de fachadas en las vías que circundan la manzana, en la **FIGURA 7.48**, se puede observar lo siguiente:

La avenida Garcilaso de la Vega exhibe una variación notable en su perfil urbano, porque se pueden observar diferentes alturas a lo largo de su fachada. Esta diversidad en la altura de los edificios contribuye a una apariencia menos uniforme en comparación con la avenida Paseo Colón. En contraste, esta última se caracteriza por mantener un perfil más homogéneo, lo que se puede atribuir en parte al predominio de viviendas antiguas que han mantenido una coherencia en su diseño desde sus inicios, contribuyendo así a un enfoque urbano más uniforme en el área.

Por otro lado, los jirones Washington y Tarma presentan perfiles urbanos muy variados, principalmente debido a las diferentes épocas de construcción de las viviendas y a los diversos usos que albergan. Es importante destacar que las alturas de edificios destinados a estacionamientos no pueden compararse con las de aquellos destinados a escuelas u oficinas, lo que contribuye a una mayor variabilidad en la apariencia de estas calles.

En resumen, la variación en los perfiles urbanos de estas avenidas y jirones puede atribuirse a factores como la antigüedad de las edificaciones, los usos específicos de los edificios y las diferentes épocas de construcción, lo que crea una riqueza visual y una diversidad en el entorno urbano de la ciudad.

Figura 7.48: Levantamiento de las Fachadas de la Manzana



Fuente: Elaboración Propia.

1.5.8 Análisis de Muros Ciegos

La solución ante la inseguridad no es aislarnos del espacio público, sino hacer de este nuestro propio espacio, porque muchos de estos muros cerrados o rejas, que generan este efecto de muro ciego, los construyen o instalan por cuestiones de seguridad. Sin embargo, al aislarse de la vida de la calle, estás poniéndote tú mismo en peligro, porque tú eres el que va a recorrer esas zonas para llegar a tu vivienda o edificio, con lo que te estás perjudicando de manera indirecta [FIGURA 7.49].

Figura 7.49: Fachada Residencial Enfrentada a Muro Ciego en el Pasaje Torres



Fuente: Fotografía de Street View

1.5.8.2. Consecuencias de los Muros Ciegos

Al realizar un análisis alrededor de la zona donde se realizará el proyecto, se evidencia la constante presencia de muros ciegos, los cuales podrían explicarse netamente como muros que no tienen ventanas, ni puertas, ni otras aberturas. Sin embargo, también debe considerarse la presencia de fachadas demasiado cerradas, que en conjunto dan la misma impresión de un muro ciego debido a que los pocos vanos que se tienen están tapeados o cerrados todo el día [FIGURA 7.50]. La cualidad básica de un muro ciego es que limita la visibilidad de personas y actos que puedan cometerse en su recorrido; por ello, muchas personas aprovechan esta falta de visibilidad, falta de miembros de seguridad, falta de presencia de personas para realizar actos de todo tipo. La presencia de los muros ciegos en el área circundante al lote del proyecto [FIGURA 7.51] conlleva consecuencias que

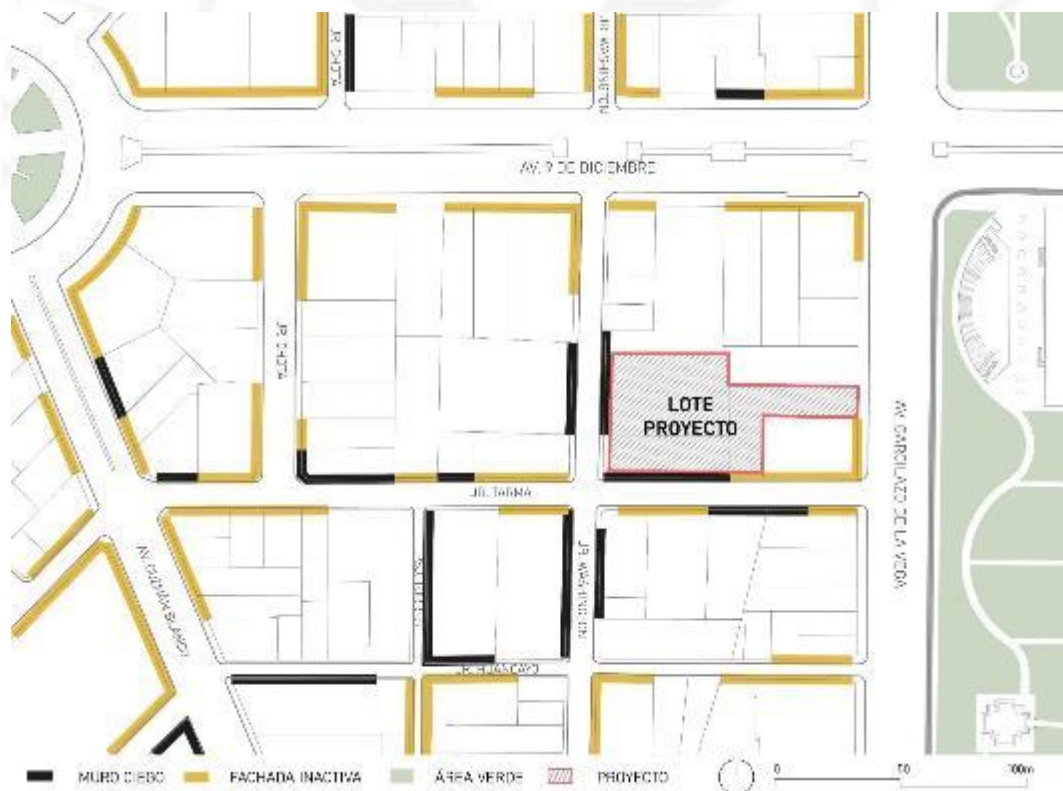
van desde consignar puntos de fumadores y acumulación de basura hasta delinquir y el ejercicio de la prostitución.

Figura 7.50: Fachadas Cerradas en el Jr. Chíncha (Izq.) y Jr. Tarma (Der.)



Fuente: Fotografías de Street View.

Figura 7.51: Plano de Muros Ciegos y Frentes Inactivos Alrededor del Proyecto



Fuente: Elaboración propia

Cuando un peatón observa el lugar por donde va a caminar realiza un esquema mental de cuál sería el trayecto más directo (Jan Ghel ,2010). Instintivamente, la gente

tiende a caminar directamente hacia su destino, lo que a menudo entra en conflicto con los diseños de los arquitectos. Generalmente, una caminata de 500 metros es aceptable para la mayoría de los peatones, pero esto depende de la distancia y la calidad del camino. Si el viaje resulta aburrido o incómodo, se acelera la marcha; si es atractivo y placentero, la distancia se vuelve intrascendente. Según Ghel, la "perspectiva de las piernas cansadas" ocurre cuando un caminante contempla todo el camino, monótono, antes de comenzar, sin experiencias interesantes a lo largo del camino. Es decir, el recorrido se nos hace cansado y pesado antes de comenzar.

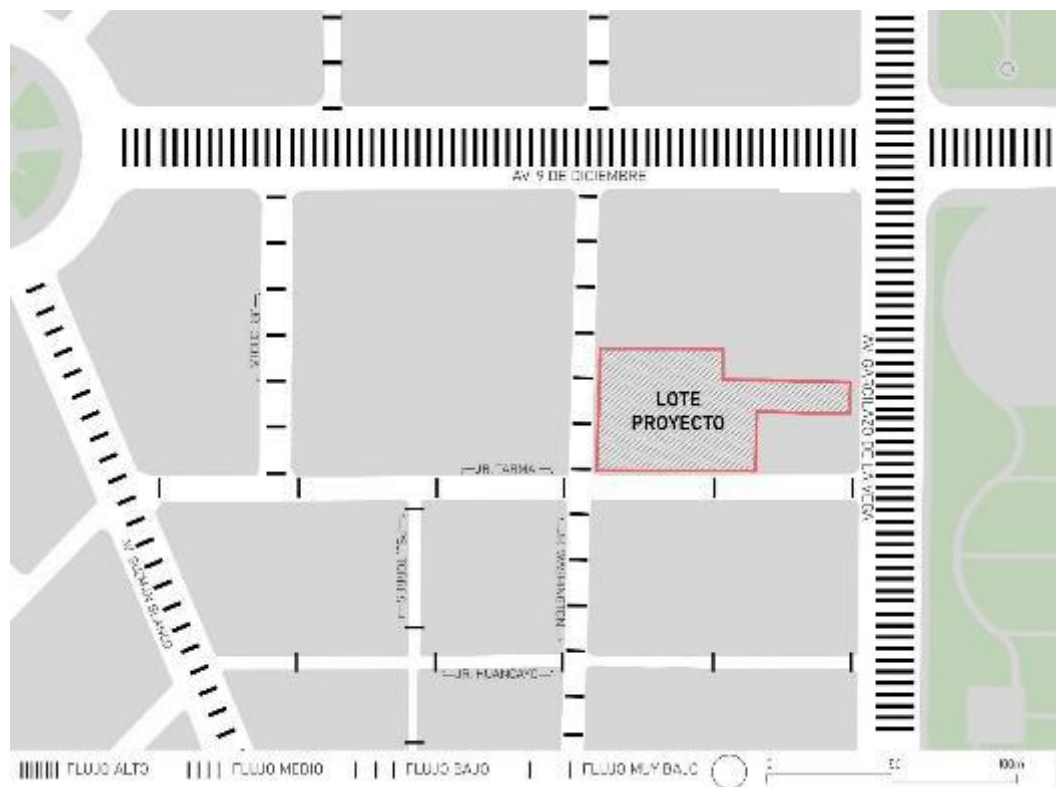
En esta zona, sí está asociada directamente la presencia de los muros ciegos con la cantidad y flujo de las personas en las vías. Así es como en la **FIGURA 7.52**, se evidencia que más flujo peatonal concurre por las zonas donde no haya paredes, rejas o fachadas inactivas que causen el efecto de muro ciego. Posteriormente, se considerará a las fachadas inactivas y rejas también como muros ciegos para términos de análisis, porque se ha evidenciado que causa el mismo efecto que el de un muro cerrado. Consecuentemente, el mismo hecho de tener mucha presencia de muros ciegos en los pasajes y vías secundarias es lo que lleva a dejar esta zona interior algo desolada. El mismo término de muro ciego se cumple, porque hace referencia a una zona, tramo o espacio donde no hay interacción, ni nada activado; por lo tanto, genera inseguridad, miedo para ingresar y recorrer el interior. Esto se ve evidenciado claramente en el flujo muy bajo al interior de esta zona en la **FIGURA 7.53**.

Figura 7.52: Zona Activada de Jr. Washington (Izq.) y Zona Desolada de Jr. Tarma (Der.)



Fuente: Fotografías de Street View

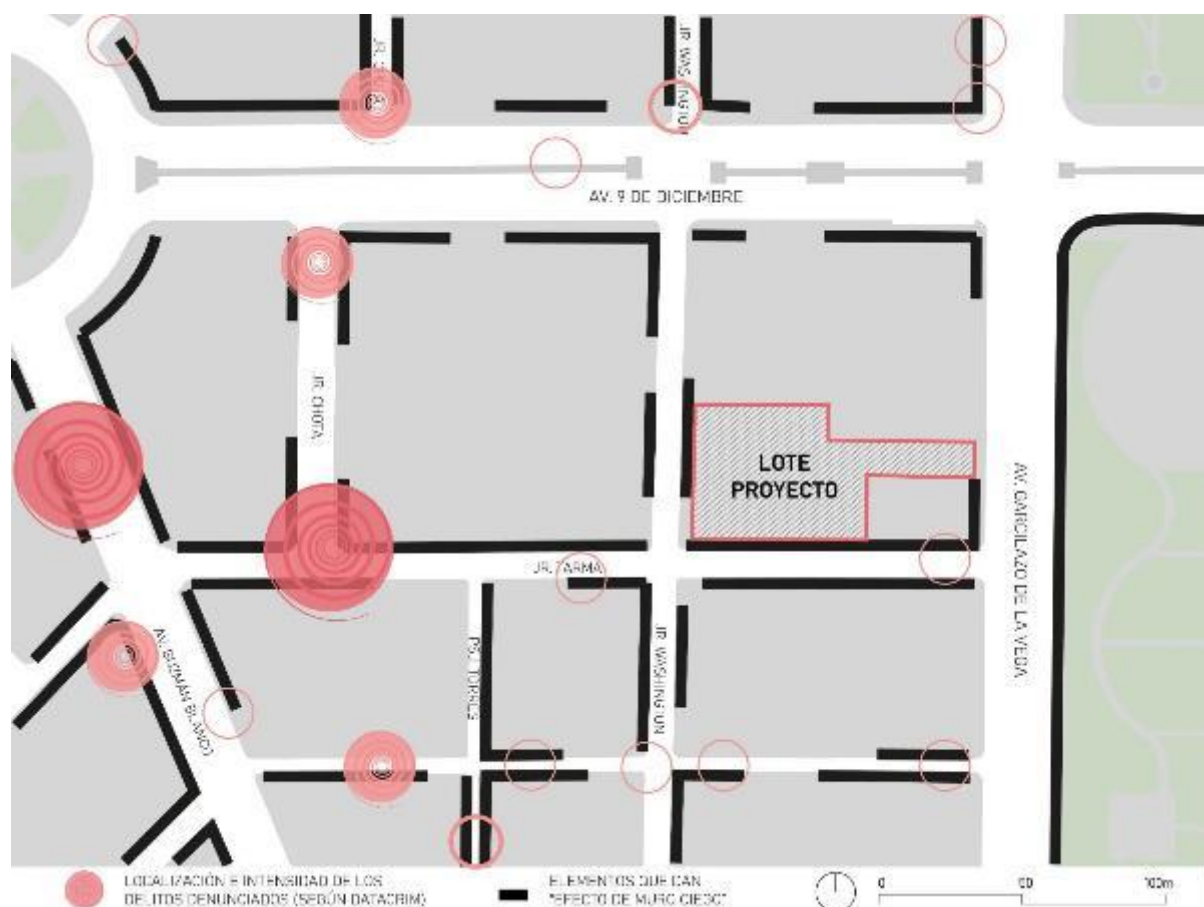
Figura 7.53: Plano de Flujos Peatonales Alrededor del Proyecto



Fuente: Elaboración propia

Al analizar la **FIGURA 7.54**, de los delitos denunciados, debería identificarse el mismo número de delitos del lado izquierdo también en el lado derecho. Sin embargo, la presencia de un gran parque y equipamiento de institutos en la Avenida Garcilaso de la Vega ayuda a que esté un poco más controlado, pero esto no ocurre en la zona de la Avenida Guzmán Blanco, que es donde hay mayor índice de delitos como robos, hurtos, acoso, pandillaje, entre otros. Este lado izquierdo a diferencia de la zona de la Avenida Garcilaso de la Vega principalmente es una zona donde predominan los hoteles y la vivienda de densidad baja y media.

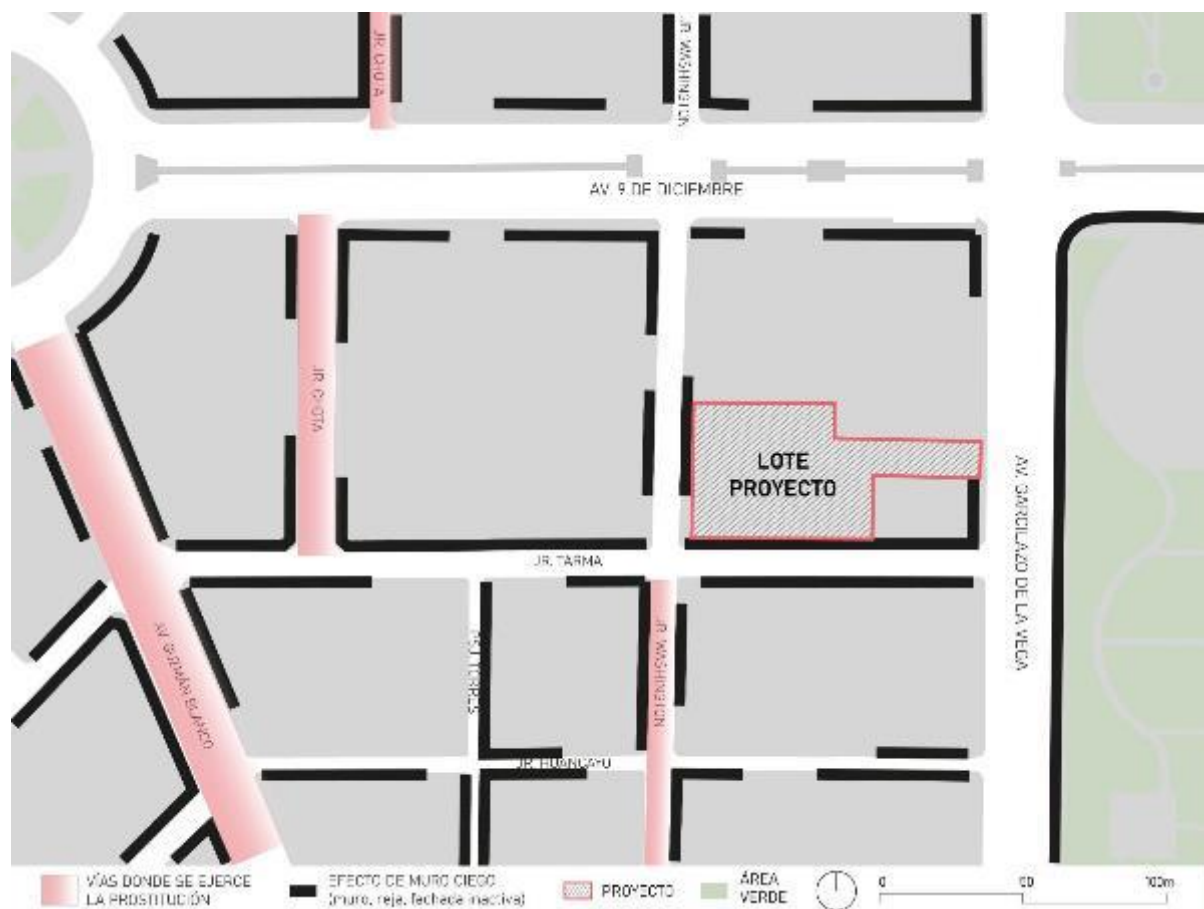
Figura 7.54: Plano de Delitos Denunciados Alrededor del Proyecto



Fuente: Elaboración propia

Al mencionar que esta zona tiene muchos hoteles es principalmente signo de que cerca se encuentran vías donde se ejerce la prostitución. Este es uno de los problemas sociales que se tienen muy presentes en muchos puntos del Centro Histórico de Lima, el cual no únicamente conlleva mujeres exhibiéndose, sino también implica zonas de consumo y venta de droga. En el caso específico de las calles circundantes a la zona del proyecto, muchas de las zonas con muros ciegos favorecen a la presencia de muchas mujeres y personas transexuales caminando por las calles. Las condiciones que permiten que haya vías donde se ejerce la prostitución como en la **FIGURA 7.55** es la poca iluminación, poca seguridad y zonas desoladas que son consecuencia de los muros ciegos. Hay incluso zonas tan oscuras y desoladas, que hay muchas zonas como parqueaderos de autos en las calles que son usadas para realizar sus servicios sexuales e incluso gente drogándose.

Figura 7.55: Plano de Ubicación de Zonas de Prostitución y Consumo de Drogas



Fuente: Gerencia de Seguridad Ciudadana de la Municipalidad Metropolitana de Lima (2022)

1.5.9. Índice de Inseguridad Ciudadana en la Situación Actual de Lima Metropolitana

En esta investigación, se define por percepción de inseguridad a la sensación entre la población de estar en riesgo de sufrir algún acto delictivo o situación que pueda comprometer su seguridad, integridad física o moral, vulnerar sus derechos y exponerla al peligro, daño o riesgo. (Plan de Acción Distrital de Seguridad Ciudadana del Cercado de Lima 2022, 2022). Estos actos abarcan una variedad de situaciones, como robos en viviendas, robo de vehículos (incluyendo autos y camionetas), robo de piezas de vehículos, sustracción de motocicletas y bicicletas, así como el robo de pertenencias personales como dinero y dispositivos móviles, etc. En general, tras la presencia de los muros ciegos y sus consecuencias, se puede evidenciar que la percepción de inseguridad

es un problema creciente en Lima, lo cual es confirmado por cifras estadísticas [Véase en la FIGURA 7.56]. Según diversos estudios de percepción, 6 de cada 10 habitantes limeños afirman sentirse inseguros en la ciudad (López Villanes, 2014) y 5 de cada 10 en su barrio (Lima Cómo Vamos, 2018). Según el INEI, la mayoría de denuncias durante los últimos meses del 2022 corresponde a delitos contra el patrimonio, es decir robos, estafas, entre otras modalidades, las cuales representaron el 66.4% del total de denuncias.

Figura 7.56: Estadísticas de “¿Cuáles cree que son los 3 problemas más importantes que afectan la calidad de vida en la ciudad?”



Fuente: Lima cómo vamos 2022

Además, más del 75 % de los limeños tiene como primera preocupación la seguridad ciudadana (Lima Cómo Vamos, 2018) [FIGURA 7.56]. Esto se debe principalmente a la falta de acción, y vinculando a temas urbanísticos, se puede acrecentar más por la calidad de los espacios públicos, calles y calidad de vías que tenemos en la actualidad.

Hechos Contra el Patrimonio Registrados en el Cercado de Lima Durante el 2020

En el año 2020 se ha registraron un total de 4,369 reportes de hechos contra el patrimonio en el Cercado de Lima. En el siguiente cuadro se aprecia que a lo largo del año 2020 (enero-diciembre), se realizaron un total de 4,369 reportes de hechos contra el patrimonio, siendo la modalidad más frecuente hechos a transeúntes en la vía pública con un total de

3,364 reportes, y en la modalidad menos frecuente el robo de vivienda unifamiliar con 36 reportes. [Véase en la FIGURA 7.57].

Figura 7.57: Estadísticas Integradas hechos contra el Patrimonio 2020

**Cercado de Lima:
Estadísticas integradas hechos contra el patrimonio 2020.**

TIPOS	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	TOTAL
Hecho en establecimientos comerciales	25	27	11	12	14	8	13	9	37	20	37	27	248
Hecho a transeúntes en establecimientos comerciales	46	39	12	1	2	1	9	7	13	11	14	12	167
Hecho a transeúntes en vía pública	594	668	210	27	35	104	187	217	359	386	335	442	3 364
Robo Autopartas	24	18	8	3	3	7	14	11	27	21	19	20	175
Robo vehículos	10	4	5	0	1	5	2	9	10	4	15	11	79
Robo vehículos menores	11	9	11	3	4	6	14	11	23	26	34	55	207
Robo vivienda Multifamiliar	10	6	4	4	2	3	6	2	11	9	11	8	76
Robo vivienda Unifamiliar	6	1	7	2	0	1	1	2	0	2	9	5	36
TOTAL	726	872	268	52	61	135	246	268	480	489	474	580	4 352

Fuente: Lima Cómo Vamos 2022

Estadísticas Integradas de Hechos Contra el Patrimonio por Zonas 2020.

En las siguientes figuras se muestra que durante el año 2020, en las 7 zonas demarcadas en el Cercado de Lima [FIGURA 7.58] se registraron 4,352 incidencias contra el patrimonio en sus distintas modalidades. Como conclusión, se obtuvo que la ZONA II, donde nos encontramos, es de las zonas de mayor incidencia de robos con 990 reportes en el 2020 sacando mucha diferencia a las otras zonas, pero sin pasar la zona IV.

Figura 7.58: Zonas del Cercado de Lima



Fuente: MML, Ordenanza N° 1630

Figura 7.59: Estadísticas Integradas de Hechos Contra el Patrimonio por Zonas 2020

**Cercado de Lima:
Estadísticas integradas de hechos contra el patrimonio por zonas 2020**

ZONAS	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	TOTAL
Zona I	54	84	31	8	7	10	30	20	55	84	73	77	538
Zona II	142	113	56	10	21	36	45	71	111	125	111	147	990
Zona III	95	70	46	7	4	24	39	30	47	47	61	65	535
Zona IV	193	129	43	17	19	25	73	79	124	99	99	128	1,029
Zona V	122	105	54	4	5	26	38	30	71	60	57	69	642
Zona VI	64	44	27	2	1	0	7	19	45	55	42	62	363
Zona VII	56	27	11	4	4	14	14	19	27	19	31	32	255
Reporte	726	572	268	52	61	135	246	268	480	489	474	580	4,352

Fuente: Lima cómo vamos 2022

Denuncias Registradas de las 10 Comisarías de Lima Cercado

Se empleará la cantidad de denuncias en las 10 comisarías del Cercado de Lima, aunque también hay que tener en cuenta que no todos los hechos son denunciados. La comisaría que tenemos más cerca de la ZONA II es la Comisaría Alfonso Ugarte, que resulta ser la de mayor número de denuncias registradas al 2021, lo cual ayuda a comprobar los hechos delictivos mapeados por otras entidades como Lima ComoVamos y el INEI.

Figura 7.60: Cuadro de Resumen de Denuncias Registradas de las 10 Comisarías de Lima Cercado 2016-2021

**Cuadro de Resumen de Denuncias Registradas
de las 10 Comisarías de Lima Cercado 2016-2021**

COMISARIA	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CPNP ALFONSO UGARTE	817	843	718	666	683	248
CPNP CONDE DE LA VEGA	837	841	810	878	820	246
CPNP COTABAMBAS	478	473	602	626	616	284
PNP MIRONES BAJO	366	406	496	823	414	80
CPNP DE MONSERRAT	1583	1753	1266	1664	736	223
CPNP DE PALOMINO	748	1136	1481	1632	1066	367
CPNP DE PETIT THOUARS	701	708	636	678	481	187
CPNP DE SAN ANDRÉS	1486	1198	829	336	407	147
CPNP DE LA UNIDAD VECINAL N.º 03	797	877	1198	1145	758	260
CPNP DE UV MIRONES	1071	863	708	768	453	148
CANTIDAD TOTAL DE DENUNCIAS REGISTRADAS	8,782	8,888	8,466	8,484	6,022	2,182

Fuente: Lima cómo vamos 2022

Respecto al siguiente cuadro, en 2019 se registró un total de 8,484 denuncias, en 2020 se registraron 6,022 denuncias y en lo que va del primer trimestre de 2021 se ha registrado un total de 2,192 denuncias en las 10 comisarías de Lima Cercado. De este modo, se apreciar una tendencia que baja de manera progresiva en los últimos cinco años acerca de las denuncias registradas por parte de la población de Lima Cercado. (Plan de Acción Distrital de Seguridad Ciudadana del Cercado de Lima 2022, 2022).

Denuncias Registradas en la Comisaria de Alfonso Ugarte

De acuerdo con el cuadro anterior, registramos que la comisaría Alfonso Ugarte era la que teníamos más cerca de la zona II, donde se encuentra el proyecto, el cual resultó con mayor número de denuncias. Esta comisaría presenta como el delito más denunciado a delito contra el patrimonio con 2578 denuncias, lo cual nos debe tener muy cautos de que estas estadísticas son indicadores de atención y cautela por esa zona. En el Cercado de Lima se concentran 10 comisarías; en la jurisdicción de Alfonso Ugarte, en el 2016, se registró un total de 917 denuncias, en el 2017 se registró un total de 843 denuncias, en el 2018 se registró un total de 719 denuncias, en 2019 se registró un total de 656 denuncias, en 2020 se registró un total de 583 denuncias y lo que va del primer semestre de 2021, se registró un total de 249 denuncias, contando con un total actual de 3,967 denuncias en esta jurisdicción a lo largo de los últimos cinco años. (Plan de Acción Distrital de Seguridad Ciudadana del Cercado de Lima 2022, 2022).

Figura 7.61: Incidencias de la CPNP Alfonso Ugarte (2016-2021)

Incidencias de la CPNP Alfonso Ugarte (2016-2021)

DENUNCIAS EN LA COMISARIA DE ALFONSO UGARTE							
VARIABLES							
DELITOS	2016	2017	2018	2019	2020	2021 (ENE-ABRIL)	TOTAL
I. C.V.C.S.	128	112	39	35	40	11	365
II. C. LA FAMILIA	2	1	1	1	3	0	8
III. C. LA LIBERTAD	58	35	37	54	3	15	202
IV. C. EL PATRIMONIO	609	598	570	511	215	75	2578
V. C. ORDEN ECONOMICO	0	0	0	0	0	0	0
VI. C. EL ORDEN FINANCIERO Y MONETARIO	1	3	0	0	0	0	4
VII. C. TRIBUTARIO	0	0	1	1	1	0	3
VIII. C. FE PÚBLICA	5	2	1	0	1	1	10
IX. C. LA SEGURIDAD PÚBLICA	84	65	38	27	34	7	255
X. C. LA TRANQUILIDAD PÚBLICA	1	1	0	0	2	0	4
XI. CONTRA LA HUMANIDAD	0	0	0	0	0	0	0
XII. C. LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	27	26	32	27	23	6	141
XIII. DELITOS CONTRA EL HONOR	2	0	0	0	261	134	397
XIV. PANDILLAJE PERNICIOSO	0	0	0	0	0	0	0
XV. POSESIÓN DE ARMAS DE GUERRA	0	0	0	0	0	0	0
CANTIDAD TOTAL DE DELITOS	917	843	719	656	583	249	3967

Fuente: Lima Cómo Vamos 2022

1.6.1. Evaluación de Distintos Casos en el Contexto del Proyecto

En esta etapa, la investigación presenta una serie de ejemplos donde se evidencia la presencia de los muros ciegos, y lo que genera. Como se mencionó en esta investigación no únicamente los muros cerrados dan esta sensación, sino que también las fachadas inactivas y las rejas funcionan de igual manera. Al recorrer los alrededores de la zona, se puede evidenciar los muros ciegos, los cuales se pueden caracterizar de distinta forma: cerramiento urbano, frontal y lateral.

Cerramiento Urbano

En la **FIGURA 7.62** se muestran dos grandes fachadas cerradas e inactivas, donde no se tiene presencia de personas circulando por el mismo hecho de que se hace una similitud a pasar por una calle con dos muros de concreto. Principalmente, lo que intimida en esa fotografía es el tamaño de los "muros ciegos", y la sección de vía debido a que se presenta la sensación de no tener por donde escapar en caso ocurra algún hecho delictivo.

Figura 7.62: Fotografía del Jirón Huancayo



FIGURA 16. Fotografía de Street view del Jr. Huancayo.

En la **FIGURA 7.63**, igualmente se repite el mismo hecho que, a pesar de tener la sección de vía más amplia, al tener un gran muro ciego de más de 4m de altura, y una fachada inactiva, causa el mismo hecho de inseguridad. Si de día da esa impresión, en horas más tarde es donde incluso genera mayor inseguridad. Por ello, es que se vuelve desolado y es aprovechado por mucha gente para poder ejercer la prostitución y venta de drogas.

Figura 7.63: Fotografía del Jirón Tarma



Fuente: Fotografía de Street View

Frontal

Los muros ciegos frontales se encuentran generalmente en sectores deprimidos de la ciudad. Sin embargo, como se aprecia en la fotografía de la **FIGURA 7.64** también se encuentran en el mismo Centro Histórico y en el Ovalo Bolognesi, que son puntos muy turísticos, pero a la vez muy descuidados. Evidentemente, la gravedad que existe en este tipo de muros es que a menudo se vuelven lugares peligrosos y temidos, porque pueden permitir que los delincuentes acorralen a las personas sin refugio. También se convierten en sitios utilizados para actividades indeseables como la orina pública y el almacenamiento de drogas.

Figura 7.64: Fotografía de Muro Ciego de la Avenida Guzmán Blanco



Fuente: Fotografía de Street View

Lateral

Se aprecia que la diferencia de alturas opaca la luz y ventilación a las viviendas de 1 piso. El edificio afecta la calidad de vida de sus vecinos de varias maneras, como que ahora las estadias de las familias de esas viviendas de 1 piso se ven amenazados por los vientos que se estrellan contra los muros ciegos y se regresan contra ellos. Adicionalmente, tapan la incidencia solar con la que se asolean y al contrario provoca sombra, que en muchos casos no es beneficiosa por la zona, porque lo vuelve una zona más oscura.

Figura 7.65: Fotografía de Fachada Inactiva en el Jirón Tarma



Fuente: Fotografía de Street View

Cerramientos Urbanos

La expresión "tan cerca pero tan lejos" se aplica perfectamente a este ejemplo. La reja que cerca el Parque de la Exposición divide dos sectores y públicos con clases sociales muy diferenciadas, hacia un lado, los que gustan de actividades del MALI o visitar el parque se encuentran protegidos, mientras que los que se encuentran fuera al pasar para ir a un paradero o caminar lidian con la delincuencia común debido a lo desolada que se vuelve la calle a distintas horas del día.

Figura 7.66: Fotografía de la Avenida Garcilaso de la Vega



Fuente: Fotografía de Street View

Frontal

En este caso, se evidencia la presencia de una entidad privada bancaria, la cual al resguardarse con grandes muros altos y cerrados, perjudica la calidad de vida que pueden tener los vecinos, porque le vuelven desolada las calles, además de afectar la iluminación, el juego de sombras, y contrarrestar la iluminación nocturna.

Figura 7.67: Fotografía de Fachada Residencial frente a Muro Ciego en Pasaje Torres



Fuente: Fotografías de Street View

1.6.2 Ubicación de Terreno del Proyecto

Para la selección del terreno se tuvo en cuenta la categoría de los inmuebles y su uso actual. Se evitó utilizar lotes con valor monumental y se dio prioridad a lotes que podían ser mejor aprovechados en beneficio de la zona. Estos eran edificaciones con poca altura y fachadas mayormente cerradas y con un uso destinado a estacionamiento de vehículos. Se eligió un lote con un inmueble de valor monumental ya que se consideró que la edificación que actualmente sirve como playa de estacionamiento ha perdido bastante de su valor arquitectónico, se encuentra en mal estado de conservación y se podría rescatar el terreno dándole un nuevo uso.

El terreno donde se emplazará el proyecto será un conjunto de 4 lotes ubicado principalmente en la esquina del Jr. Tarma con el Jr. Washington extendiéndose en una parte hasta la Av. Garcilaso de la Vega para garantizar su visibilidad y aprovechar la vista al Parque de la Exposición. También permitirá realizar mayor cantidad de pisos al tratarse de un corredor de uso especializado, condición que se limita en las otras vías que dan con el proyecto. El terreno tiene un área de 3930.56 m² y sus fachadas exteriores están orientadas al este, oeste y sur. La topografía del terreno es prácticamente plana con una pendiente de 2% entre el lado este que es el de mayor altura y el oeste de menor altura.

Figura 7.68: Ubicación del terreno del proyecto



Fuente: Elaboración propia

1.7 Conclusiones parciales

La zona de mayor concentración de universidades en Lima Metropolitana comprende los distritos colindantes de Cercado de Lima, Breña, Lince, Jesús María, Pueblo Libre y San Miguel. Dentro de esta zona, el sector más céntrico en relación con las universidades, de zonificación ideal, con equipamiento variado y conexión con la ciudad está ubicado en el límite del Centro Histórico de Lima con el distrito de Breña. Al tratarse de un lugar que forma parte del Patrimonio de la Humanidad los tipos de zonificación predominantes son los de Zona de Tratamiento Especial I, II y III que rigen los usos y alturas permitidas. Además, los Corredores de uso especializado que son ejes viales importantes permiten que, a pesar de la zonificación existente, ciertas áreas tengan mayores libertades en cuanto a uso y alturas lo cual se tomó en cuenta para la elección del terreno.

El estudio de las Áreas de Caracterización sirvió para entender la actividad y problemática de cada división del Centro Histórico para, de esta forma, ver el posible potencial de reactivación del lugar de emplazamiento elegido del proyecto como aporte a la zona. Los principales problemas identificados en la zona del terreno fueron la delincuencia y prostitución debido a las calles oscuras e inactivas durante la noche. Los usos de suelo muestran que en el Centro predomina notablemente el uso comercial, demostrando la problemática de población flotante que existe actualmente que, a su vez, genera inactividad e inseguridad a ciertas horas por lo que se ve necesario generar un uso residencial de mayor permanencia. Del mismo modo, se ve necesario generar un tipo de comercio que presente actividades con mayor relación hacia la calle a lo largo del día para disminuir la sensación de inseguridad del peatón.

Una vez analizado el área de estudio, se puede observar cómo cada problema está conectado con otro, el Centro Histórico se ha vuelto un lugar caótico, precario y peligroso que va perdiendo su valor histórico gradualmente, incluyendo principalmente su arquitectura. Presenta un comercio formal e informal desmedido, tugurización de viviendas, conservación de edificaciones de regular a mala y delincuencia. La mala conservación conlleva a que las edificaciones sean reemplazadas por edificios que rompen con el perfil urbano sin respetar la arquitectura histórica existente y las alturas normativas priorizando la densidad y usos comerciales sin ninguna intención de armonizar con el contexto del casco histórico. Al decir que no se respeta el perfil urbano no se pretende exigir que todas las edificaciones nuevas tengan la misma altura que sus vecinos de carácter histórico, sino que se intente llegar a un punto medio tomando en

cuenta la normativa y la escala de calle donde se ubique, y utilizando estrategias de diseño volumétrico como retranques en los últimos niveles.

La escasa presencia de área libre en las edificaciones del lugar es un problema que persiste en el Centro Histórico debido al poco uso residencial existente. La tipología de Casa Patio, presente en casonas y conventos emblemáticos de la arquitectura limeña y en su tejido urbano, muestra una solución efectiva y simple que se ha utilizado desde la época virreinal para asegurar la habitabilidad de la edificación mediante la inserción de uno a varios patios dentro del lote que permiten sus iluminación y ventilación natural.

Las calles con muros ciegos e inactivos hacen la zona insegura y menos apta para ser habitada lo cual se intenta erradicar en parte con el proyecto. La poca relación hacia la calle se puede deber a la peligrosidad del área causada por la delincuencia, pero al mismo tiempo influye como causa del mismo problema. Es esencial promover mayor relación física y visual para brindar mayor seguridad al peatón, pero sin restar seguridad a los edificios. Las edificaciones históricas del centro suelen tener ventanas o vanos pequeños que en algunos casos tienen rejas y se mantienen cerrados en los primeros pisos por lo que es muy probable que este tratamiento de fachada tenga que variar en la nueva arquitectura que se realice en el lugar.

Para la elección del terreno, se seleccionaron conjuntos de lotes que estén a un radio de 5 minutos a pie del Óvalo de la Plaza Bolognesi considerado nodo vial con vías arteriales de conecten a los estudiantes con sus universidades. El terreno considerado más adecuado se debió al potencial de reactivación y área de los lotes, proximidad tanto al óvalo como a la Estación Central del Metropolitano, y por estar adyacente al Parque de la Exposición y otros lugares de interés para los usuarios.

CAPÍTULO VIII

1. Reflexiones finales de la investigación

La necesidad de este tipo de infraestructura de residencia universitaria es evidente al tener conocimiento de la población universitaria existente en la ciudad de Lima (que supera los 300 000 estudiantes) y observando la reducida y anticuada oferta existente. Construir un edificio de residencia universitaria en el centro histórico de Lima se justifica por una serie de razones fundamentales. En primer lugar, la ubicación estratégica brinda a los estudiantes un acceso conveniente a instituciones académicas de renombre, reduciendo la necesidad de largos desplazamientos y facilitando su participación en actividades educativas. Además, contribuye a la preservación del patrimonio cultural al evitar la expansión urbana descontrolada y promover el respeto por la historia y la cultura de la zona.

Introducir esta nueva tipología ayudará a disminuir las distintas problemáticas que se presentan en la zona actualmente y facilitará su reactivación para convertirse en un lugar más atractivo para los ciudadanos y turistas. El hecho de que sea una residencia de tipo independiente permite que el proyecto forme parte de y se integre a la ciudad lo cual es de gran importancia para cumplir los objetivos propuestos con respecto a su aporte al lugar emplazado. La residencia universitaria permite introducir un público joven al Centro Histórico que hará uso del lugar para realizar sus actividades del día a día y por lo tanto estas rutas que realicen podrán hacer que calles inactivas o desoladas se vuelvan más transitadas durante mayor parte del día, especialmente durante la noche cuando se retira la población flotante. Esto, a su vez disminuirá la sensación de inseguridad en el lugar que, como se ha podido observar en el marco contextual, se da en estas calles con muy poca actividad.

Al tratarse de un contexto histórico, se considera importante armonizar con la arquitectura del lugar y respetar el perfil urbano al plantear una nueva edificación. Dicho esto, tampoco se pretende que el proyecto haga una copia de las fachadas de carácter histórico de sus vecinos. La arquitectura propuesta se debe adaptar a las condiciones actuales de este lugar que son muy distintas a las otras épocas, por lo tanto, proponer una fachada cerrada con vanos pequeños hacia la calle no sería la mejor opción por la falta de conexión visual y física hacia el exterior. En este aspecto se podría aplicar el concepto de

permeabilidad utilizando elementos y materiales que maximicen esta conexión entre el peatón y el usuario para, además de brindar seguridad evitando muros ciegos extensos, hacer el recorrido más estimulante y agradable para el peatón.

Además, este tipo de vivienda colectiva facilita la interacción social entre los usuarios mediante un programa con ambientes compartidos reforzando la cohesión social y el sentido de pertenencia en un contexto que puede ser nuevo para muchos estudiantes. El proyecto fomenta la creación de una comunidad estudiantil sólida. La proximidad entre estudiantes de diversas disciplinas y niveles académicos promueve la interacción y el intercambio de conocimientos, enriqueciendo la experiencia educativa. Para lograr ello, uno de los ejes será maximizar los lugares de encuentro ya sean públicos (para usuarios y visitas) o privados (solo para estudiantes residentes) donde puedan conversar o recrearse, dar la oportunidad de hacer amistades y conocer personas fuera de las instalaciones universitarias que en la mayoría de los casos no poseen un campus. Esto cobra mayor importancia si se tiene en cuenta que los principales usuarios son estudiantes universitarios jóvenes que vienen del interior del país, que se encuentran lejos de sus familias y de sus ciudades de origen, por lo que desarrollar vínculos sociales de apoyo puede facilitar su adaptación a esta nueva experiencia.

Los proyectos referenciales de residencias universitarias internacionales se estudiaron con el propósito de tener una base del potencial de esta tipología y adaptarla al contexto social y cultural de Lima. Se pudo determinar cuales espacios del programa en estos referentes pueden servir en el proyecto como por ejemplo el uso de patios internos y terrazas que resultan ser espacios recreativos útiles, sociales y de uso flexible. El estudio de referentes nacionales, por otro lado, sirvió para darnos cuenta de los problemas que presentaron las residencias universitarias en Lima debido a motivos mayormente administrativos y poder evitarlo en el proyecto propuesto. Se tuvo como punto importante tener una ubicación céntrica, cercana a una variedad de equipamientos y conectada con la red de transporte público. El presente proyecto tiene como objetivo servir de modelo para empezar a implementar este tipo de infraestructura en la ciudad donde se considere necesario ofreciendo instalaciones y ambientes adecuados y óptimos para los estudiantes.

El terreno seleccionado en el límite del Centro Histórico de Lima se consideró el más adecuado para desarrollar la primera residencia universitaria administrada de manera

independiente de la ciudad debido a los puntos mencionados en el párrafo anterior. Su locación en este contexto histórico implica una serie de condicionantes en su diseño, pero también tendrá beneficios en sus usuarios y en el distrito, ya que se adecua a los objetivos establecidos en el Plan Maestro del Centro Histórico. En cuanto a los usuarios, el proyecto podría brindar una opción de hospedaje que cuenta con ambientes y servicios adecuados para estudiantes, así como también con la ventaja de tener varias universidades a poca distancia. En cuanto a los beneficios que el lugar emplazado obtendrá con el proyecto será la activación de la zona con un público joven, y con esto también mayor seguridad en el lugar y variedad de equipamientos.

La residencia en el centro histórico mejora significativamente la calidad de vida de los estudiantes al proporcionarles un entorno de vida conveniente y atractivo. La cercanía a recursos culturales y académicos enriquece su vida cotidiana y ofrece oportunidades de aprendizaje más allá de las aulas. Este proyecto arquitectónico no solo aborda las necesidades de alojamiento de los estudiantes, sino que también contribuye al enriquecimiento cultural, económico y educativo de la comunidad en general. La ubicación estratégica en esta zona histórica ofrece una experiencia única que va más allá de la comodidad de alojamiento, conectando a los estudiantes con la riqueza de la ciudad y su legado histórico.

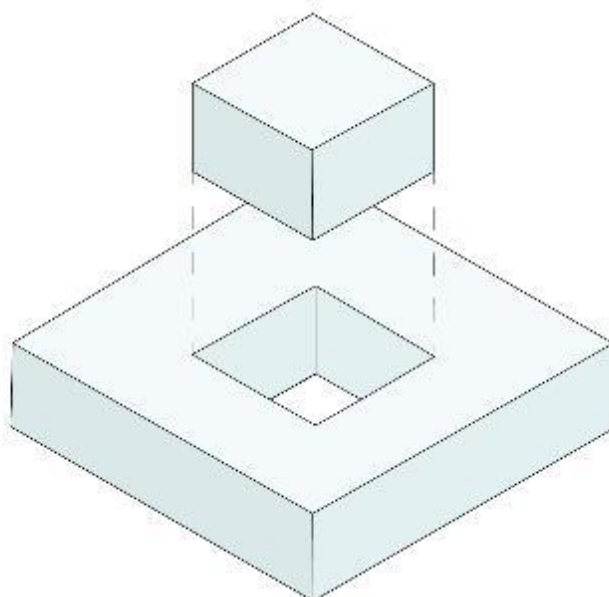
CAPÍTULO IX

1. Proyecto

1.1 Toma de Partido

1.1.1. La Reinterpretación del Vacío y la Casa Patio

Figura 9.2: Diagrama del Vacío



Fuente: Elaboración Propia.

El diseño de la residencia universitaria se basa en la influencia de la tipología arquitectónica emblemática del Centro Histórico de Lima que es la Casa Patio. Se toma como punto de partida la idea de crear un ambiente similar al de un convento o casonas con patios, pero adaptado al contexto contemporáneo para brindar a los estudiantes un espacio habitable y seguro. La intención es proporcionar a los estudiantes una variedad de espacios, tanto abiertos como cerrados, dentro del proyecto, que les permitan socializar y estudiar de manera efectiva. El corazón del proyecto será un patio central espacioso, concebido como un lugar de encuentro para los residentes, rodeado por edificios que

albergarán las áreas residenciales y servicios complementarios, como comercios. Si bien habrá ajustes en la tipología original para adecuarla al programa y estrategias del proyecto, se mantendrá la proporción de llenos y vacíos para incorporar este elemento distintivo en la trama urbana. Este enfoque arquitectónico busca fusionar la tradición con la modernidad, creando un entorno que rinda homenaje a la rica herencia arquitectónica de Lima y al mismo tiempo ofrezca a los estudiantes un lugar contemporáneo y funcional para vivir y aprender.

1.1.2. Permeabilidad

La permeabilidad, en términos generales, se refiere a la capacidad que posee una estructura o material de ser atravesado por un fluido sin que se modifique su composición estructural. Esta acción del fluido de pasar de un lado a otro es posible debido a factores como el grado de porosidad del material que permite o no el paso de este fluido. Este concepto es utilizado tanto en el urbanismo como en la arquitectura. La permeabilidad urbana se relaciona con una trama urbana con un amplio número de conexiones, accesos y visibilidad de estos caminos. En arquitectura, la permeabilidad podría ser descrita como la posibilidad de una estructura o edificación de ser atravesada o accesible para personas, la cual puede ser física o visual/perceptual. Esto permitiría la conexión entre lo interior y lo exterior, en donde el grado de porosidad sería la característica que controle o filtre esta conexión. Como medida para reducir la inseguridad en la zona, en el proyecto se plantea reemplazar la falta de conexión visual hacia la calle causada por las edificaciones con muros ciegos o de poca actividad como playas de estacionamiento del terreno elegido y en su lugar emplazar volúmenes permeables de carácter comercial que permitan que los transeúntes tengan un registro visual de las actividades que ocurren dentro del proyecto y a su vez que los usuarios dentro tengan un registro visual de lo que ocurre en la calle. A su vez, el proyecto también plantea añadir conexiones peatonales a la trama urbana existente permitiendo que se pueda atravesar la manzana para llegar al patio central y a la residencia logrando una conexión física del exterior con el interior. De este modo, se crearían espacios públicos, semipúblicos y privados en el proyecto que permitan lograr espacios de interacción, así como espacios privados para los usuarios mediante controles de ingreso. En ambos casos, este concepto generaría espacios con mayor relación visual, espacios más activos y seguros para los usuarios y ciudadanos.

1.1.3. Interacción social

La interacción social se podría definir como la manera en la que las personas se relacionan unas con otras. Esta interacción siempre se da en un espacio ya sea físico o virtual. Al poder darse en un espacio físico, la arquitectura puede influir o impulsar las relaciones o red de relaciones y por ende la interacción social en determinados lugares si son diseñados correctamente. Se considera que las interacciones sociales ayudan al desarrollo de habilidades, experiencias y actitudes que impactarían en su adaptación y dan la posibilidad de lograr un sentido de comunidad en una sociedad cada vez más individualista. El proyecto busca promover la interacción social e integración de los usuarios a través de su programa de espacios compartidos y áreas comunes, ya sea entre los usuarios de la misma residencia universitaria, así como entre los usuarios de los servicios complementarios. Para esto se propone maximizar los lugares de encuentro ya sean públicos (para usuarios y visitas) o privados (solo para estudiantes residentes) donde puedan conversar o recrearse, dar la oportunidad de hacer amistades y conocer personas fuera de las instalaciones universitarias que en la mayoría de casos no poseen un campus. Esto cobra mayor importancia si se tiene en cuenta que los principales usuarios son estudiantes universitarios que vienen del interior del país, que se encuentran lejos de sus familias y de sus ciudades de origen, por lo que desarrollar vínculos sociales de apoyo puede facilitar su adaptación a esta nueva experiencia. El patio central vendría a ser uno de los focos de interacción más intensa del proyecto, seguido por el servicio de *coworking* donde residentes y no residentes pueden interactuar y estudiar. El proyecto de residencia universitaria, al ser un tipo de vivienda colectiva, planteará ambientes compartidos como cocinas y salas de estar, así como salas de estudio y recreación dando mayores oportunidades a los estudiantes para conocerse, relacionarse e interactuar.

1.2 Estrategias proyectuales

1.2.1. Organización espacial en torno a patios internos

Como primera estrategia, se busca organizar los espacios en torno a patios internos. Los inmuebles tradicionales del Centro Histórico de Lima se caracterizan por su organización en base a patios y ejemplo de ello se evidencia en edificaciones religiosas a través de la

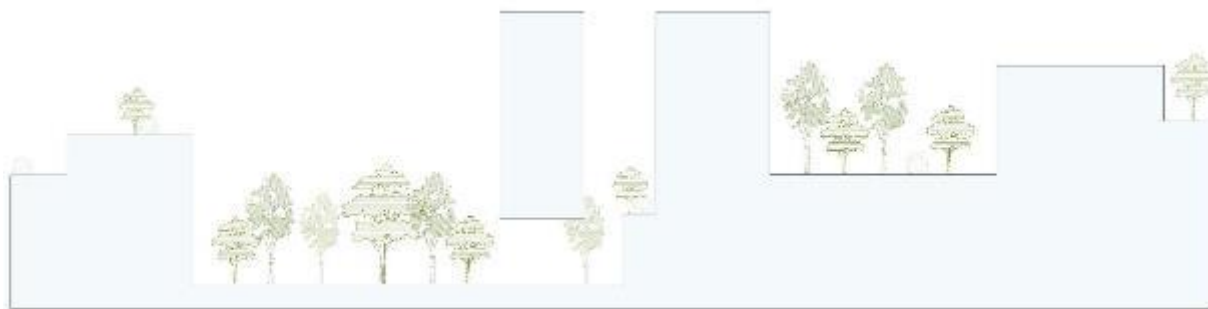
implementación de los claustros y en las viviendas a través de la tipología de casa-patio. Así, esta estrategia busca acercar la tipología del proyecto a desarrollar con el entorno existente y mantener el paisaje urbano histórico del lugar.

El diseño de patios internos, en este caso, se plantea como un distribuidor eficaz del programa arquitectónico. Estos patios facilitan la conexión visual entre los diferentes espacios y creando una sensación de unidad en el proyecto. Los patios interiores pueden convertirse en espacios al aire libre para que los estudiantes se relajen, estudien o socialicen. Esto es especialmente valioso en un entorno universitario, ya que brinda a los estudiantes áreas adicionales para actividades recreativas y de aprendizaje al aire libre. Además, el acceso controlado al patio central desde la calle brinda un espacio público seguro y atractivo, abierto tanto a los residentes como a los usuarios de los comercios propuestos, y proporciona una experiencia única en el corazón del proyecto.

También, la implementación de patios trae consigo ventajas bioclimáticas. En primer lugar, estos espacios permiten garantizar la iluminación natural y la ventilación adecuada de los ambientes, creando un entorno interior más saludable y sostenible. Además, la presencia de áreas verdes y árboles en los patios contribuye al confort térmico, generando un microclima agradable y reduciendo la necesidad de sistemas de climatización artificiales. Estos entornos al aire libre también se convierten en áreas de recreación y esparcimiento para los residentes, fomentando un estilo de vida activo y promoviendo la interacción social. Asimismo, los patios interiores pueden actuar como barreras naturales contra el ruido exterior, lo que contribuye a un entorno más tranquilo y adecuado para el aprendizaje.

En resumen, la estrategia de incorporar patios internos no solo optimiza la funcionalidad y la estética del proyecto, sino que también promueve el bienestar, la sostenibilidad y la cohesión comunitaria.

Figura 9.6: Diagrama de Patio del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

1.2.2. Adaptación formal al entorno inmediato

Para el diseño de la volumetría y de la fachada del proyecto, se toma en consideración la guía *Lineamientos de Intervención en Fachadas para Obra Nueva en el CHL*¹ elaborada por PROLIMA (PROLIMA, 2022). En este documento se plantean criterios de diseño para la implementación de proyectos nuevos en el Centro Histórico de Lima y de esta forma promover la puesta en valor del entorno histórico. Según el artículo 74 del Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima (RUACHL), las fachadas que se propongan en el CHL deben presentar un tratamiento normado debido a que forman parte del Paisaje Urbano Histórico, y no deben generar disrupción en su percepción, sino aportar valores arquitectónicos contemporáneos, construyendo el patrimonio futuro. Debido a esto, es imprescindible que las propuestas arquitectónicas que se planteen dentro del Centro Histórico sean edificios de alta calidad, en correspondencia con la jerarquía de la zona monumental. (pág. 104)²

En primer lugar, se busca preservar la escala y el perfil urbano de las calles en las que se encuentran las fachadas del proyecto. Esta iniciativa, en consonancia con los lineamientos del artículo 76 del Reglamento de Urbanismo y Arquitectura del Centro Histórico de Lima (RUACHL), tiene como objetivo primordial configurar la volumetría del inmueble mediante la creación de terrazas escalonadas basadas en las alturas máximas permitidas.

¹ PROLIMA (2022), *Lineamientos de Intervención en Fachadas para Obra Nueva en el CHL*. Obtenido de <https://issuu.com/publicacionesprolima/docs/lineamientosdefachadaschl>

² PROLIMA (2019), Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima.

Figura 9.7: Fachadas Vecinas del lote del Proyecto



Fuente: Street View, Google Maps

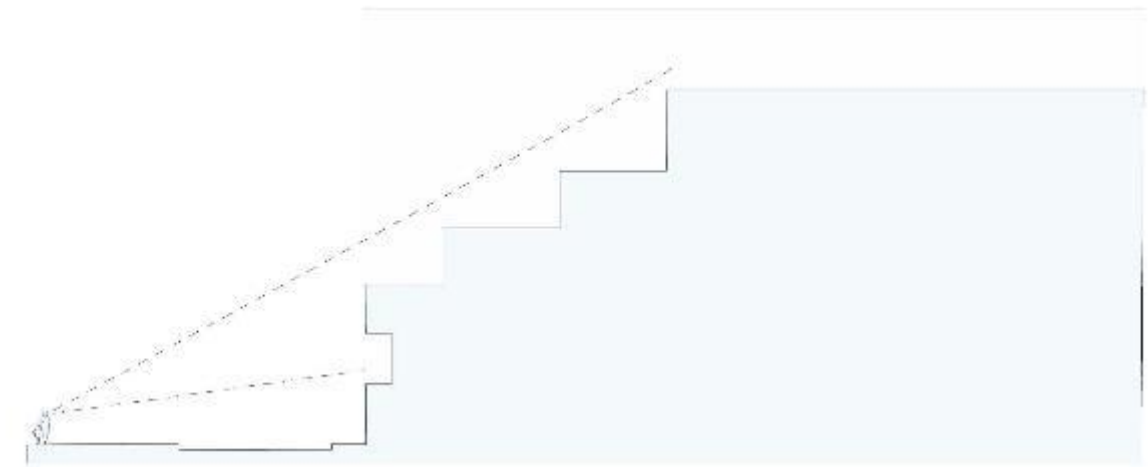
Este enfoque implica que la masa edificada aumentará gradualmente en número de plantas a medida que se avanza en el terreno, generando una disposición escalonada. La importancia de esta estrategia radica en su capacidad para mantener una armonía visual con los edificios circundantes. Específicamente, los volúmenes que dan a la calle iniciarán con la misma altura que sus edificios vecinos. En casos donde existan edificios con alturas diferentes a ambos lados, se adoptará la altura menor, garantizando así que el nuevo edificio se integre de manera coherente en su entorno.

Para asegurar una total coherencia con la escala de la calle, se incorporarán retranqueos en los niveles superiores de estos volúmenes. Esta disposición no solo proporcionará un aspecto visual atractivo sino también generará azoteas que se convertirán en espacios de esparcimiento y terrazas que podrán ser utilizadas por los estudiantes de la residencia. Estas áreas al aire libre se convierten en valiosos lugares de encuentro y recreación, mejorando la calidad de vida de los residentes.

En contraste, los volúmenes de mayor altura situados en el interior del proyecto constarán de 6 pisos, adaptándose al edificio vecino más alto de la manzana. Estos niveles superiores, apartados y con mayor privacidad, se destinarán a la distribución de las habitaciones de los estudiantes. Por otro lado, la zona de mayor altura se reservará para la alta gerencia encargada de la administración del servicio. Esta distribución jerarquizada y estratégica garantiza un uso eficiente del espacio disponible y una óptima gestión de recursos.

En resumen, la estrategia de terrazas escalonadas no solo cumple con los requisitos normativos establecidos por el RUACHL, sino que también optimiza el uso del espacio y proporciona áreas atractivas y funcionales para diversos propósitos dentro del proyecto. Estas ventajas, como la preservación de la escala urbana, la coherencia con los edificios circundantes y la creación de espacios de esparcimiento, hacen de la incorporación de retranqueos un elemento crucial en el diseño de edificios que funcionarán como residencia universitaria en el centro histórico de Lima.

Figura 9.8: Diagrama de Escalonamiento



Fuente: Elaboración Propia

1.2.3. Zócalo comercial

En primer lugar, el propósito principal de este enfoque es proporcionar una amplia variedad de comercios y servicios tercerizados que satisfagan tanto las necesidades de los estudiantes como las de la población local. La ubicación de estas actividades en los niveles exteriores cumple un doble propósito: crea una primera barrera que otorga privacidad al programa de la residencia universitaria, situado en los volúmenes interiores, y, al mismo tiempo, permite el acceso conveniente a los servicios esenciales para los residentes y la comunidad circundante.

Sin embargo, el zócalo comercial no se limita a su función práctica. Desempeña un papel fundamental en la animación y revitalización del entorno urbano. La introducción de una mayor diversidad de actividades comerciales genera una nueva intensidad de usos en la zona, lo que contribuye significativamente a mejorar la seguridad, especialmente durante el día. Según Jan Gehl (20), “un espacio se convierte en significativo cuando es popular

y capaz de atraer gente hacia él” (p. 63)³. De esta forma, se busca diversidad de actividades para promover entornos más seguros y vitales. Esta mayor actividad humana no solo disuade actos delictivos, sino que también crea un ambiente más vibrante y dinámico en el centro histórico.

Además, al establecer una conexión física y visual con el exterior, se promueve la integración del proyecto con la vida urbana circundante. Los espacios comerciales se convierten en puntos de encuentro para estudiantes y la comunidad local, fomentando la interacción social y la colaboración. Este vínculo entre el espacio residencial y su entorno se traduce en una sensación de pertenencia y comunidad, fortaleciendo así el tejido social del área.

En resumen, la implementación de un zócalo comercial en los niveles inferiores no solo cumple con las necesidades prácticas del proyecto, sino que también tiene un impacto positivo en la seguridad, la vitalidad urbana y la integración entre el espacio residencial y su entorno. Esta estrategia multifacética contribuye de manera significativa a la creación de un entorno más dinámico y cohesionado en el corazón del centro histórico de Lima.

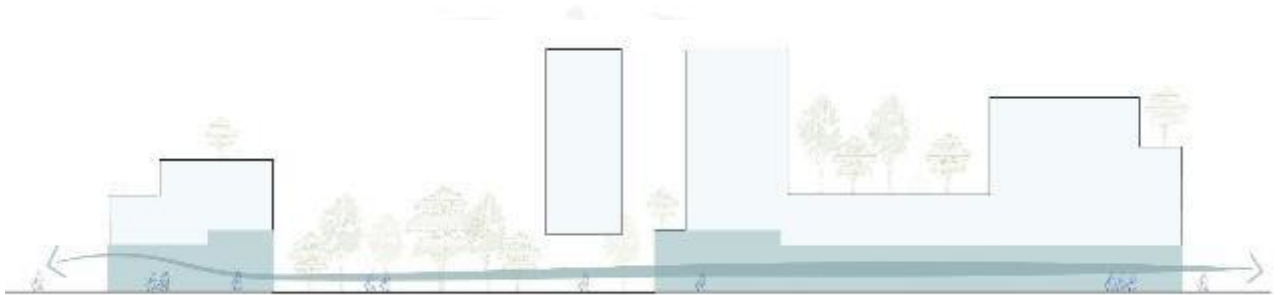
La estrategia de establecer un zócalo comercial en los dos primeros niveles de los volúmenes exteriores del proyecto, específicamente en los jirones Washington y Tarma, se presenta como un elemento clave en el diseño arquitectónico. Este enfoque tiene como objetivo principal proporcionar una oferta diversa de comercios y servicios tercerizados que atiendan las necesidades tanto de los estudiantes como de la población local. Al situar estas actividades en los niveles externos, se crea una primera barrera que otorga privacidad al programa de la residencia universitaria, ubicado en los volúmenes interiores.

El zócalo comercial no solo cumple una función práctica al brindar servicios esenciales, sino que también desempeña un papel fundamental en la animación y revitalización del entorno urbano. La nueva intensidad de usos generada por estas actividades comerciales contribuye a una mayor seguridad en la zona, especialmente al

³ Gelh, J. (2010) *Ciudades para la gente*. Ediciones Infinito, Argentina.

incrementar la actividad durante el día. Además, al establecer una conexión física y visual con el exterior, se promueve la integración del proyecto con la vida urbana circundante. Así, la implementación de un zócalo comercial en los niveles inferiores se erige como una estrategia multifacética que no solo cumple con las necesidades prácticas del proyecto, sino que también fortalece la seguridad, la vitalidad urbana y la interacción entre el espacio residencial y su entorno.

Figura 9.9: Diagrama de Zócalo Comercial



Fuente: Elaboración Propia

1.2.4. Mantener el límite de la manzana

Los volúmenes del proyecto que dan a la calle se ubicarán al plomo del lote y no se hará uso de retiros frontales o cercos perimetrales para conservar el tipo de emplazamiento existente en los edificios históricos de la zona y la trama urbana predominante. Según lo observado en el análisis contextual, la mayoría de las edificaciones de la zona no tienen retiro frontal, además los parámetros de edificación del terreno no lo permiten por lo que se respetará el reglamento en el diseño del proyecto. Los volúmenes se pegarán al límite de la manzana y contendrán un tipo de programa que asegure su relación física y visual con la calle. Esta estrategia evitará que se generen muros ciegos en el proyecto, permitirá aprovechar al máximo el área del terreno y conectará a los usuarios del proyecto con las actividades de los peatones y viceversa disminuyendo las barreras entre ambos.

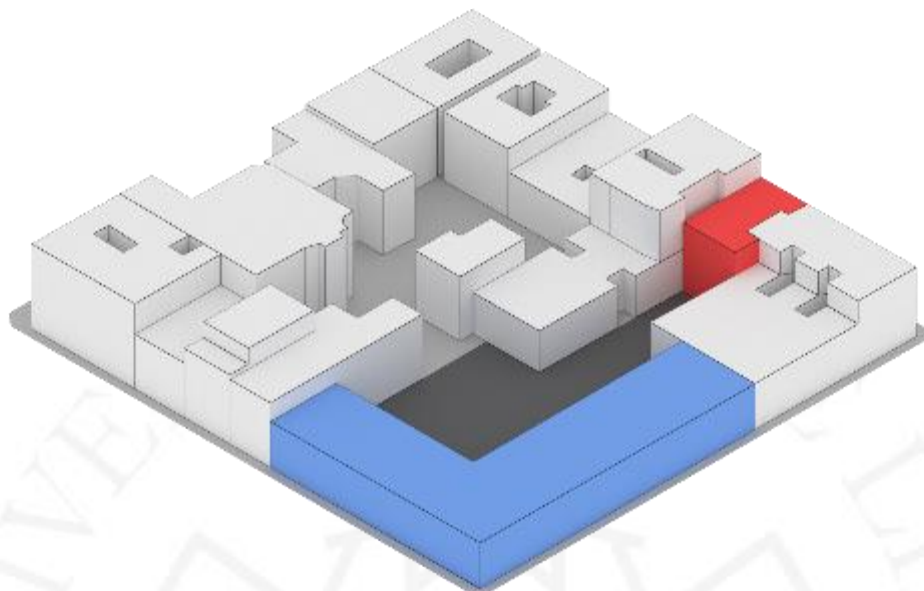
Figura 9.10: Diagrama de Estrategia de Límite de Manzana



Fuente: Elaboración propia

1.3 Prefiguración

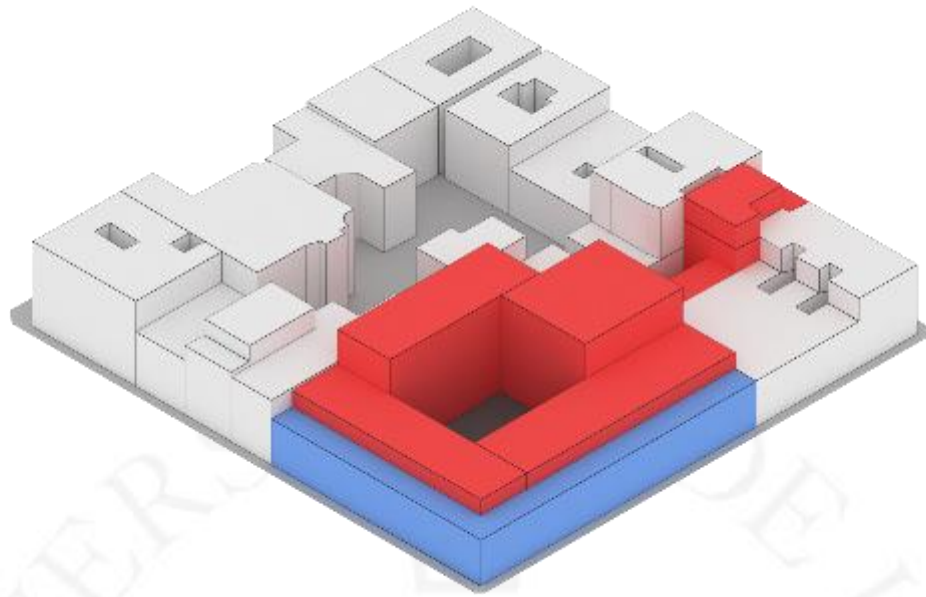
Figura 9.11: Prefiguración de Proyecto – Paso 1



Fuente: Elaboración Propia

Los primeros volúmenes planteados se adecúan al casco histórico existente respetando las alturas y retiros permitidos, y delimitando la manzana y la relación inicial del proyecto con la calle. No se conservará la fachada de valor monumental presente en el terreno, que carece de relevancia histórica; pero la nueva edificación conservará la escala urbana preexistente. El volumen emplazado en la esquina del Jr. Tarma con el Jr. Washington presenta la altura máxima permitida mientras que el otro volumen que da a la Av. Garcilaso de la Vega se nivela con el edificio vecino de menor altura. Las fachadas de estos bloques tendrán en consideración los sistemas compositivos recuperados por el estudio contextual; usando como guía los elementos de la arquitectura histórica para su diseño; sin embargo, aportarán una propuesta acorde con su condición contemporánea, renunciando a una solución mimética o abiertamente historicista. El programa que contengan estos volúmenes será mayormente comercial y público.

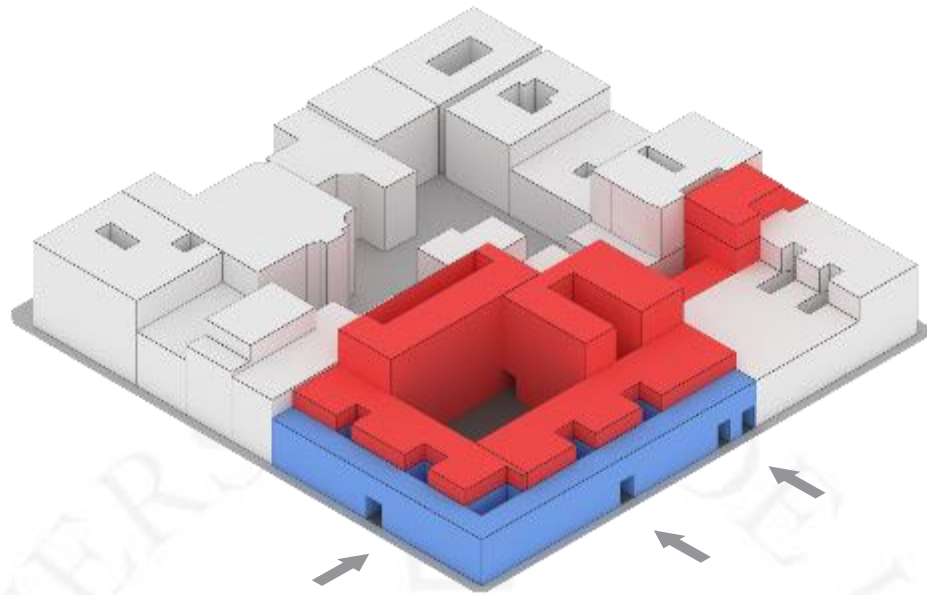
Figura 9.12: Prefiguración de Proyecto – Paso 2



Fuente: Elaboración Propia

Los siguientes volúmenes se plantean con una mayor altura teniendo en cuenta el rango visual del peatón desde la calle para no alterar el perfil urbano por lo que tendrán retranques frontales que generarán terrazas de grandes dimensiones en los techos. Este escalonamiento de volúmenes empezará con una menor altura hacia la calle e irá creciendo al interior de la manzana. Su emplazamiento dividido en bloques creará patios internos que servirán como espacios públicos y de interacción para los usuarios y ayudarán a la distribución del programa, así como para insertar áreas verdes al proyecto. El programa que contendrán estos volúmenes será de la residencia universitaria y los elementos de estas fachadas contrastarán con los primeros bloques para diferenciar su uso y privacidad.

Figura 9.13: Prefiguración de Proyecto – Paso 3



Fuente: Elaboración propia

Por último, se generarán ingresos peatonales de uso público en el Jr. Tarma y Washington que permitan el acceso directo al patio central haciendo el proyecto más permeable y también se ubicará un ingreso y salida vehicular en el Jr. Tarma que llevará al sótano de estacionamiento. El ingreso por la Av. Garcilaso de la Vega será exclusivo para residentes. Así mismo, se ubicarán pozos de luz dentro de los bloques que permitirán la iluminación natural de los ambientes tanto de la residencia como del comercio.

1.4 Programa Arquitectónico

El diseño de la residencia universitaria en el centro histórico de Lima se enfoca en la creación de un edificio que no solo satisfaga las necesidades básicas de alojamiento de los estudiantes, sino que también promueva una experiencia enriquecedora y conectada con el entorno. El proyecto se basa en dos pilares fundamentales: el área de residencia y las áreas comunes compartidas.

Cada habitación ha sido concebida para brindar comodidad y privacidad a los estudiantes. Estas son equipadas con camas individuales o, en caso de habitaciones más amplias, camas de mayor tamaño. Cada una cuenta con su propio baño, un closet y un escritorio de estudio. Estos espacios personales se convierten en refugios donde los estudiantes pueden concentrarse en sus estudios y descansar en un ambiente acogedor.

Sin embargo, el proyecto va más allá de las habitaciones individuales al reconocer la importancia de las áreas comunes. Estas áreas, como salas de estar, cocinas compartidas, lavanderías, salas de cómputo, salas de lectura, salones de juegos, salas de eventos y terrazas, han sido diseñadas con la intención de fomentar un estilo de vida colectivo. Estos espacios son cruciales para la formación de relaciones interpersonales entre los estudiantes. Al proporcionar entornos para la socialización y la colaboración, el proyecto mejora significativamente la experiencia de vida de los residentes.

Además, la ubicación estratégica de las recepciones en la primera planta, junto con servicios de información, sala de cómputo, tópico y seguridad, garantiza un control eficiente del acceso y un soporte efectivo para los residentes. En la última planta estará ubicada la parte administrativa con ambientes de alta gerencia con su recepción, oficinas, salas de reunión y descanso. La presencia de núcleos de circulación vertical, que incluyen ascensores y escaleras de evacuación, facilita la movilidad interna y la seguridad en todas las plantas del edificio.

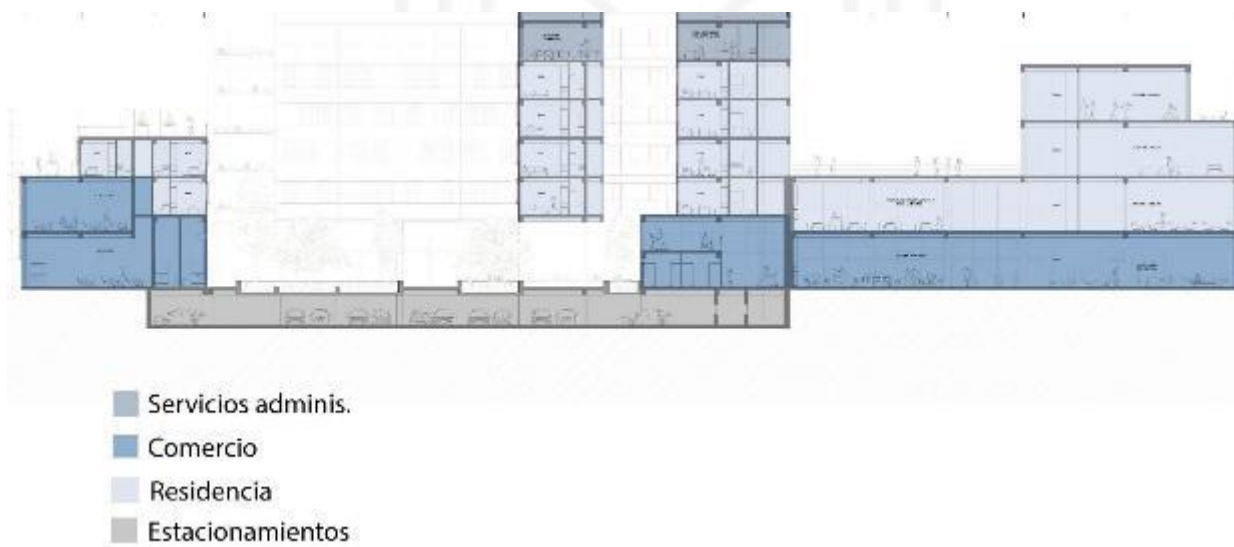
Para reforzar la conexión con el entorno, el proyecto propone la incorporación de un zócalo comercial en los primeros niveles de los volúmenes que dan a las fachadas sur y oeste. Esto tiene un doble propósito: revitalizar la zona y proporcionar servicios que complementen las necesidades de los estudiantes. Los comercios incluyen una cafetería

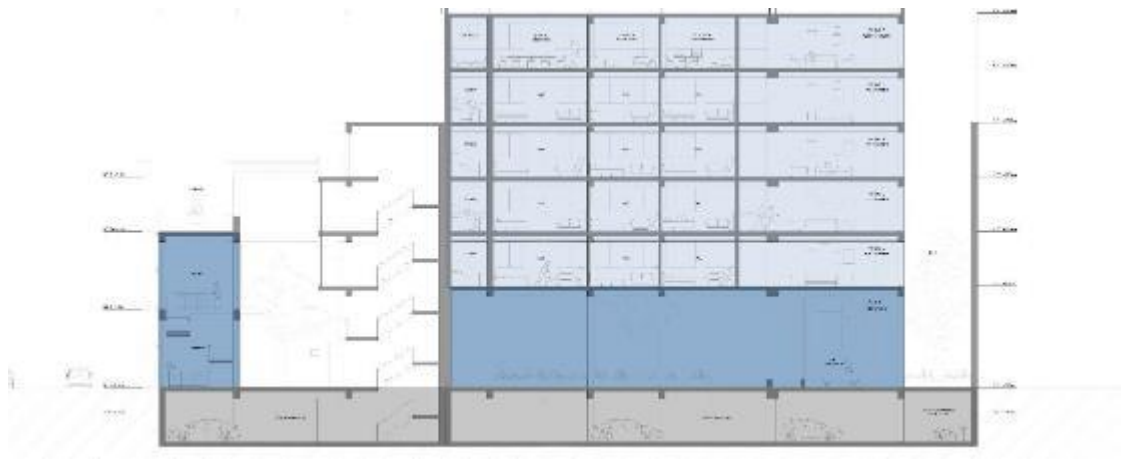
de dos niveles con cocina, un espacio de coworking de 2 niveles, un mini market, una librería de dos niveles y un gimnasio. Estos servicios se han elegido cuidadosamente teniendo en cuenta las necesidades de los estudiantes y contribuyen a mantener activa la zona durante todo el día. Esta mayor presencia de actividades y personas en la calle no solo mejora la seguridad, sino que también fortalece el vínculo entre el proyecto y la ciudad.

El proyecto también incorpora un gran patio central que actúa como un espacio público, promoviendo la interacción entre los usuarios y proporcionando áreas verdes y de recreación. Además, patios de menor tamaño suministran espacios intermedios entre el programa público y privado, contribuyendo a una experiencia más completa.

En última instancia, el sótano de estacionamiento para autos y bicicletas facilitará el acceso y la movilidad tanto para los residentes como para los proveedores de la cafetería. Este enfoque integral no solo responde a las necesidades de los estudiantes, sino que también enriquece la vida urbana en el centro histórico de Lima, creando un proyecto que es más que una residencia: es un espacio vital que fortalece los lazos entre la comunidad estudiantil y la ciudad histórica que la rodea.

Figura 9.14: Cortes del Proyecto - Diagrama de Usos

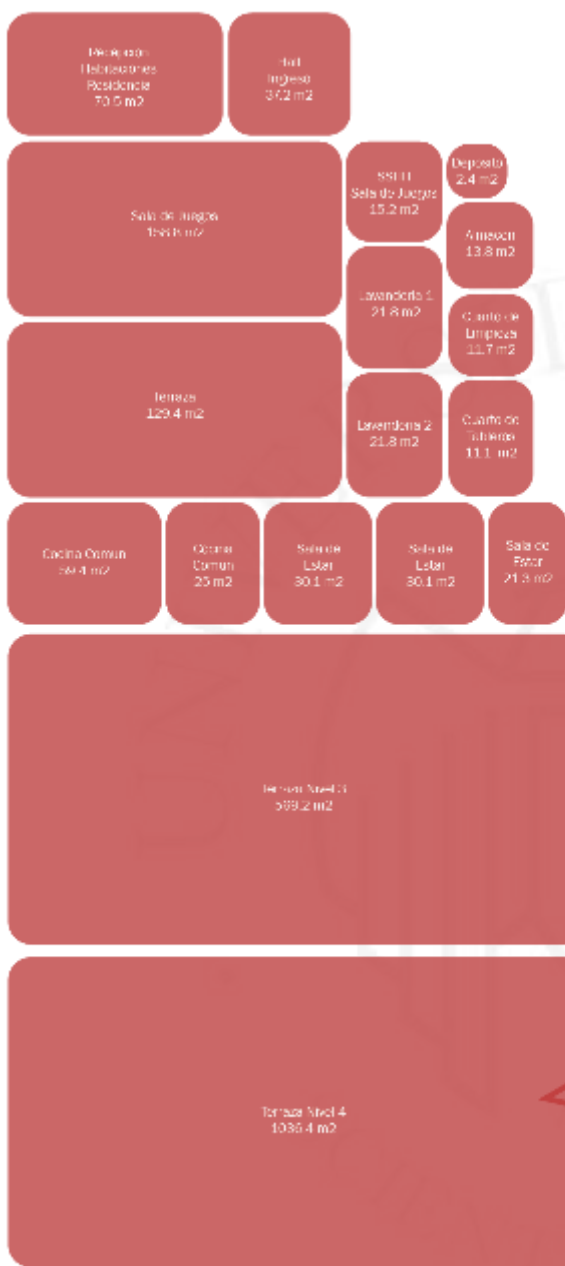




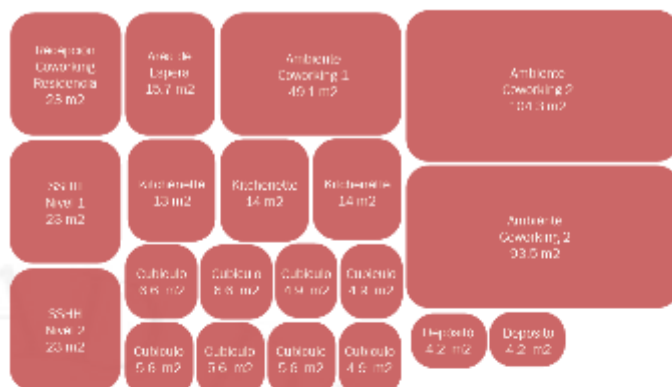
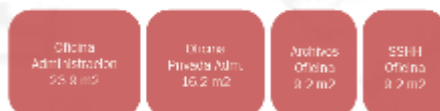
Fuente: Elaboración Propia

Programa de Residencia Universitaria:

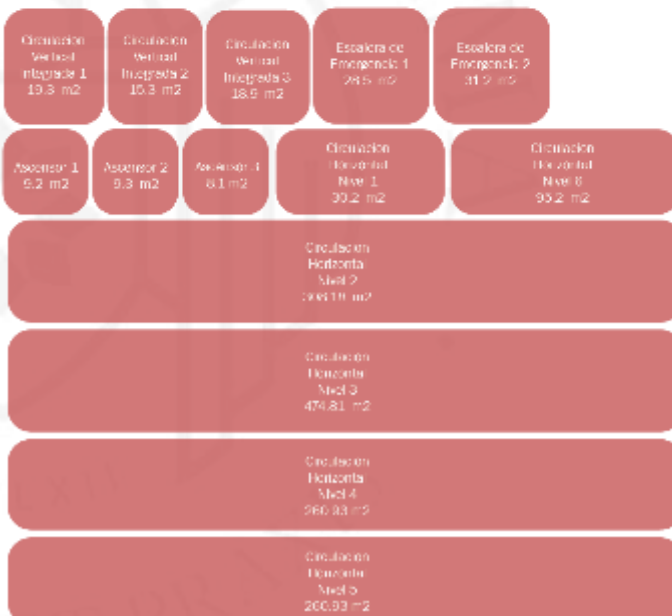
AREAS COMUNES



COWORKING RESIDENCIA

**ADMIN.**

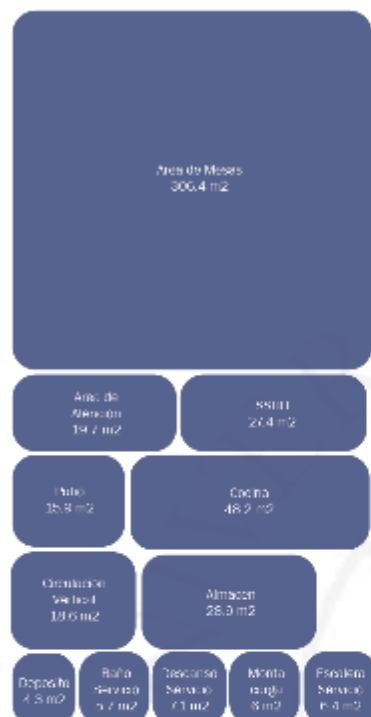
CIRCULACION



[illegible][illegible]

Programa de Servicios Complementarios:

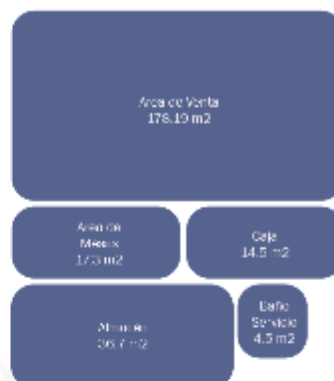
CAFETERIA



ESPACIO PUBLICO



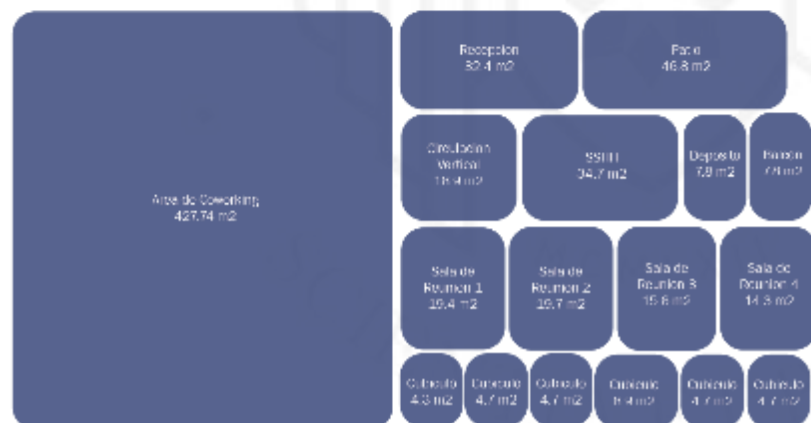
MINIMARKET



LIBRERIA



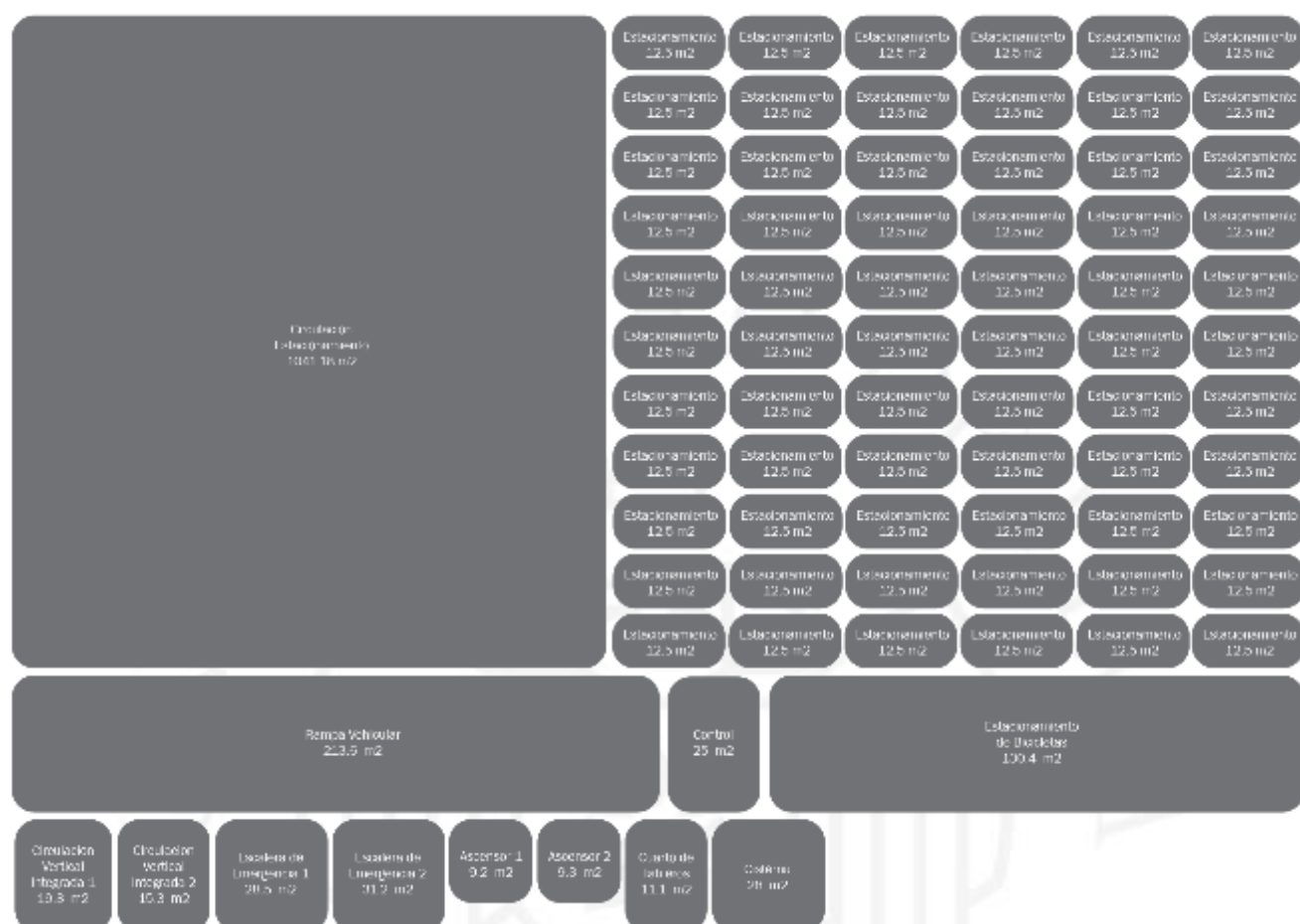
COWORKING PUBLICO



GIMNASIO

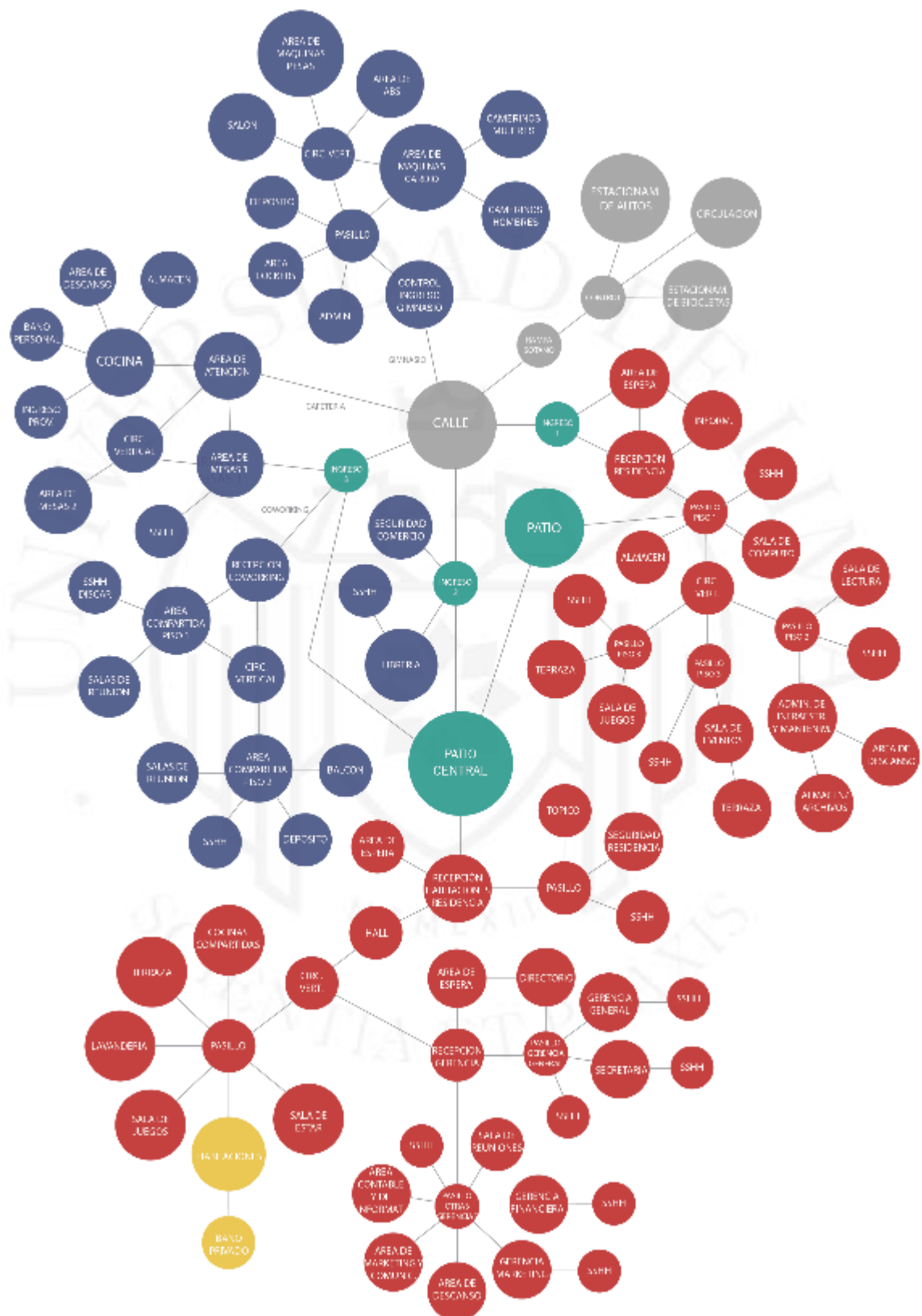


SOTANO



1.5 Relaciones programáticas

Figura 9.15: Gráfico de Relaciones Programáticas del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

1.6 Cuadro de Áreas

Figura 9.16: Cuadro de Áreas del Proyecto

PISO	AMBIENTE	AREA (M2)	CANTIDAD	AREA TOTAL	ZONA
S O T A N O	Control	25.7	1	2841.98	E S T A C I O N A M I E N T O
	Circulación 1	130.14	1		
	Circulación 2	79.83	1		
	Circulación 3	110.21	1		
	Patio de maniobras	1054.1	1		
	Rampa	148.58	2		
	Estacionamiento de bicicletas	221.66	1		
	Estacionamiento vehicular	1008.18	65		
	Cuarto de Basura	23.75	1		
	Cuarto de tableros	8.5	1		
Z O C A L O C O M E R C I A L P R I M E R S E G U N D O N I V E L	Depósito	31.33	1	411.5	C A F E T E R I A
	Área de Mesas 1	140	1		
	Área de Mesas 2	150	1		
	Cocina	45	1		
	Counter	18.5	1		
	Almacén	25	1		
	Zona de descanso	6	1		
	SSH - servicio	5	1		
	Montacarga	5.5	2		
	Depósito	4	1		
	SSH	12.5	2	357	C O W O R K I N G
	Recepción Coworking	1	35		
	Área Compartida 1	128	1		
	Área Compartida 2	120	1		
	Oficina Tipo 1	4	1		
	Sala de Reunion	13	8		
	Zona de descanso	50	1		
	Balcón	7.5	1		
	SSH	20	2		
	Depósito	7.5	1		
	SSH - Discapacitados	6	1	238	M I N I M A R K E T
	Área de Atención	13	1		
	Almacen	33	1		
	SSH Servicio	4	1		
	Área de estanterías	188	1	27	S E G U R I D A D
	Oficina de seguridad	27	1		
	Área de Atención	12	1	115	L I B R E R I A
	Área de estanterías 1	43	1		
	Área de estanterías 2	56	1		
	SSH	4	1		

	Recepción Gimnasio	40	1	520	G I M N A S I O
	Oficina Administración	38	1		
	Area de lockers/Depósito	30	1		
	Area de Máquinas 1	106	1		
	Area de Máquinas 2	183	1		
	Salón	72	1		
	SHH - Camerinos	51	2		
M E Z A N I N E	Area de máquinas	103.04	1	103.04	G I M N A S I O

AMBIENTE	AREA	AREA LIBRE TOTAL	ZONA
Patio principal	589.61	920.08	P A T I O S
Patio secundario	127.95		
Tragaluz cafetería	15.88		
Tragaluz coworking	80.76		
Tragaluz librería	24.71		
Tragaluz Minimarket	24.71		
Patio - Gimnasio y habitaciones	56.46		

P R I M E R N I V E L	Tópico	15.30	1	1700.44	R E S I D E N C I A U N I V E R S I T A R I A
	S.H. Tópico	5.85	1		
	Seguridad residencia	2.45	1		
	Ingreso a habitaciones de la residencia	89.56	1		
	Hall de ascensor 1	33.66	1		
	Hall de ascensor 2	27.33	1		
	Hall de ascensor 3	10.01	1		
	Ingreso principal residencia - Av Garcilazo de la Vega	60.93	1		
	Recepción residencia	11.10	1		
	Sala de Espera	38.11	1		
	Centro de información	35.80	1		
	Depósito	3.90	1		
	SS.HH Hombres	17.20	1		
	SS.HH Damas	18.50	1		
	Almacén	15.30	1		
	Sala de computo	93.11	1		
	Sala de usos múltiples	125.89	1		
	Pasadizo	17.74	1		
	Patio principal	589.61	1		
	Patio secundario	127.95	1		
	Ingreso Jirón Washington	68.37	1		
	Ingreso Jirón Tarma	90.25	1		
	Tragaluz cafetería	15.88	1		
	Tragaluz coworking	80.76	2		
	Tragaluz librería	24.71	1		
	Tragaluz Minimarket	24.71	1		
	Patio - Gimnasio y habitaciones	56.46	1		
S E G U N D O N I V E L	Habitación tipo 1	458.9	13	1495.17	R E S I D E N C I A - A D M I N I S T R A C I O N
	Habitación tipo 2	177.62	8		
	Estar	32.10	1		
	Hall de espera	36.40	1		
	Hall ascensor 1	27.83	1		
	Hall ascensor 2	44.39	1		
	Hall ascensor 3	28.95	1		
	Cuarto de tableros	8.5	1		
	Almacén	12.10	1		
	Cuarto de limpieza	11.71	1		
	Lavandería	20.55	1		
	Pasadizo	283.31	1		
	Depósito	3.90	1		
	SS.HH Hombres	17.20	1		
	SS.HH Damas	18.50	1		
	Sala de reunión	15.00	1		
	Administración de infraestructura y mantenimiento	44.15	1		
	Área de descanso	25.01	1		
	Almacén de archivos	23.85	1		
	Recepción segundo nivel	24.04	1		
T E R C E R N I V E L	Salón de lectura	107.89	1	2501.09	R E S I D E N C I A
	Terraza común - Habitaciones	43.27	1		
	Cocina común	30.00	2		
	Habitación tipo 1	527.68	15		
	Habitación tipo 2	484.04	19		
	Estar	55.68	2		
	Hall de espera	28.03	1		
	Hall ascensor 1	27.83	1		
	Hall ascensor 2	44.39	1		
	Hall ascensor 3	33.39	1		
	Cocina común	45.00	3		
	Pasadizo	400.23	1		
	Cuarto de tableros	8.5	1		
	Depósito	23.74	2		
	Lavandería	20.55	1		
	Terraza común	134.51	1		
	SS.HH Hombres	6.00	1		
	SS.HH Damas	6.00	1		
	Terraza Común	534.57	1		
	Sala de Juegos	120.95	1		

C U A R T O N I V E L	Habitación tipo 1	307.58	9	1838.55	R E S I D E N C I A
	Habitación tipo 2	50.07	2		
	Hall de espera	28.03	1		
	Hall ascensor 1	27.83	1		
	Hall ascensor 2	44.38	1		
	Hall ascensor 3	33.38	1		
	Deposito	3	1		
	Cuarto de tableros	8.5	1		
	SS.HH Hombres	6.00	1		
	SS.HH Damas	6.00	1		
	Sala de Eventos	73.97	1		
	Terraza - Sala de eventos	49.58	1		
	Cocina común	30.00	2		
	Terraza Común	995.2	1		
Q U I N T O N I V E L	Habitación tipo 1	311.69	9	676.41	R E S I D E N C I A
	Habitación tipo 2	50.07	2		
	Hall de espera	28.03	1		
	Hall ascensor 1	27.83	1		
	Hall ascensor 2	44.38	1		
	Cuarto de tableros	8.5	1		
	Pasadizo	175.9	1		
S E X T O N I V E L	Cocina común	15.00	1	587.43	A D M I N I S T R A C I O N
	Terraza Común	15.00	1		
	Hall ascensor 1	27.83	1		
	Recepción de gerencia	56.28	1		
	Cuarto de tableros	8.50	1		
	Gerencia general	32.10	1		
	Secretaría general	32.10	1		
	Directorio	50.00	1		
	Estar	12.75	1		
	Gerencia de marketing	26.93	1		
	Gerencia financiera	26.93	1		
	Área de descanso	36.77	1		
	Terraza común	15.00	1		
	Área de marketing y comunicaciones	56.34	1		
	Área contable y de informática	42.37	1		
	Sala de reunión	25.50	1		
	Pasadizo	127.02	1		
	Deposito	4.00	1		
	S.H.	7.00	2		

Áreas	Total
Área libre (m2)	770.00
Área terreno (m2)	3930.56
Área construida (m2)	6937.50
Área Residencia (m2)	4904
Área Cafetería (m2)	429.5
Área Gimnasio (m2)	571
Área Lavandería (m2)	40
Áreas Minimarket	238
Áreas Coworking	502
Áreas librería	27
Áreas seguridad	130
Áreas oficinas administrativas	408
Total (m2)	18887.56

Fuente: Elaboración Propia

1.7 Usuarios del proyecto:

El público objetivo del proyecto de residencia universitaria son estudiantes con alrededor de 17 a 25 años de edad que vayan a realizar o estén realizando sus estudios universitarios de pregrado en algunas de las universidades públicas o privadas cercanas a la zona elegida donde se emplaza el proyecto. Los usuarios pueden ser estudiantes universitarios nacionales de la capital o de provincias, así como también estudiantes extranjeros que vengan de intercambio en algunas de las universidades cercanas a la residencia. La cantidad de estudiantes que puede alojar el proyecto es de 93 alumnos distribuidos en dormitorios de 1 a 2 camas por habitación. Entre las necesidades que se identificaron para los estudiantes a la hora de diseñar el proyecto se tuvieron en cuenta las siguientes: dormitorio con escritorio y baño propio para asegurar privacidad al usuario, cocina compartida con área de comedor diario, ambientes de estudio con aparatos tecnológicos básicos, ambientes de recreación al aire libre y cerrados. Se hizo énfasis en generar espacios de socialización en el proyecto donde con el tiempo y de manera orgánica se puedan crear vínculos con otros usuarios y hacer su permanencia agradable. Por otro lado, los servicios de comercio del proyecto como cafetería, gimnasio, librería también han estado pensado en las necesidades de los estudiantes.

1.9 Cálculo de usuarios

Figura 9.17: Cuadro de Cálculo de Usuarios del Proyecto

Cálculo de usuarios del proyecto				
RESIDENCIA UNIVERSITARIA	ÁREA	CAMAS/ASIENTO	RNE	AFORO TOTAL
Habitaciones Simples		31	1 cama simple	31
Habitaciones Dobles		31	1 cama doble	92
Total Habitaciones		62		123
Total Camas		62	1 silla	123
Recepción Residencia		4	1 silla	4
Recepción Habitaciones		2	1 silla	2
Total Recepciones		6	1 silla	6
Administración		6	1 silla	6
*Según RNE A.090				
Áreas comunes	683		1.5	455
Terraza	744		1.5	496
*Según RNE A.050 SALUD				
Servicios Salud	224		6	38
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	ÁREA	ASIENTOS	RNE	AFORO TOTAL
Administración Gimnasio		4	1 silla	4
Recepción Gimnasio		3	1 silla	3
Información				120
Total Gimnasio				160
Salón Gimnasio	62		1.5	42
Área de mesas cafetería		144	1 silla	144
Cocina (RNE A.070)				8
Counter	53			35
Área de atención				6
Área de servicio				14
Total Cafetería				157
Recepción Coworking				152.99
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	ÁREA	ASIENTOS	RNE	AFORO TOTAL
LIBRERÍA	111.540		2.8	1.1
SEGURIDAD	24.83	2		2
MINIMARKET	203		2.8	30.12
ALMACÉN	33.51			0
SALA DE CÓMPUTO	85.378	27	1 por asiento	27
DESC. PERS	12.21			0
EVENTOS				
SALA DE EVENTOS	105.83		1	105
TERRAZA	48.76		1	48
DEPÓSITO	1.993			0
JUEGOS				
SALA DE JUEGOS	120.771		1.5	
RECEPCIÓN	67.045		1 silla	1
TERRAZA	33.229	32	1.5	22
LECTURA				
SALA DE LECTURA	97		4.5	21
RECEPCIÓN	22.214		10	2
ADMINISTRACIÓN	41.121		9.5	4
ARCHIVOS	1.944			
DESC. PERS	27.215	4		
GERENCIA				
RECEPCIÓN	3.922	1	9.5	1
OF. MARK	23.307	6	9.5	2.4
OF. FINAN	21.23	6	9.5	6
MARK+COMUNI	55.874	10	9.5	10
CONT+INF	37.543	9	9.5	9
SECRETARÍA	25.852	6	9.5	6
GE. GENERAL	25.734	6	9.5	6
DIRECTORIO	60.61	12	1.5	12
DESC. + TERR	110.115	25		25
SALA REUNIÓN	24.47	8	1.5	8
elegidos por el número de asientos				

Fuente: Elaboración Propia

1.10 Memoria Descriptiva

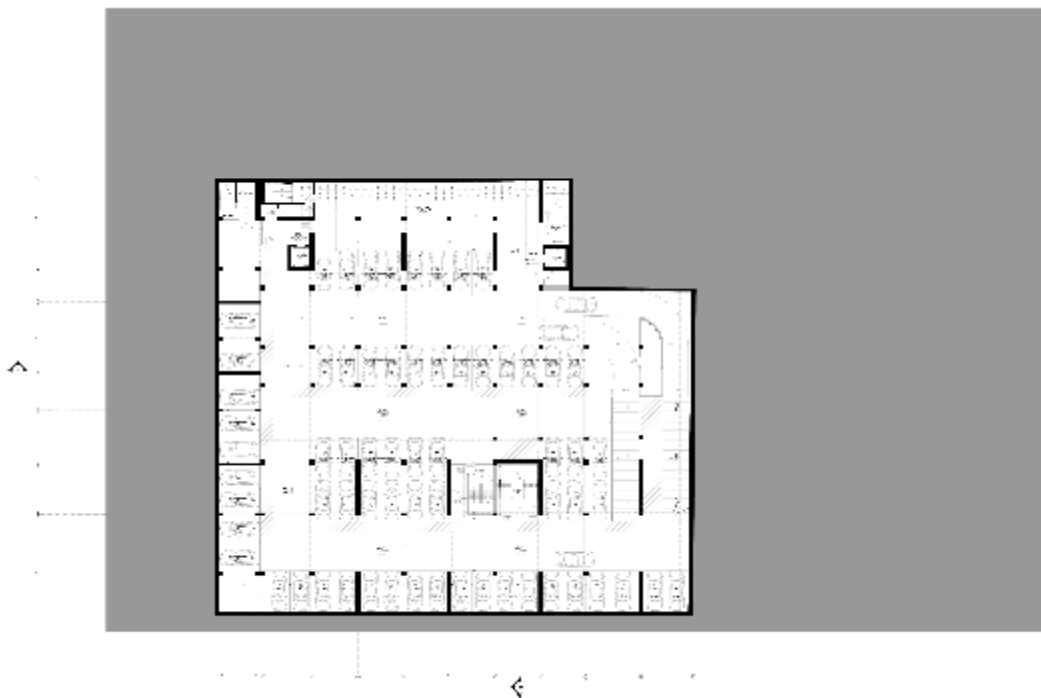
El proyecto está emplazado en el Centro Histórico de Lima, el terreno conformado por la unión de 4 lotes colindantes presenta un área total de 3930.53 m² y 3 frentes que dan a las vías: Av. Garcilaso de la Vega 1570, Jr. Washington 1573-1585-1591 y Jr. Tarma 140-166. El frente que da a la Av. Garcilaso de la Vega posee 11.81 metros lineales; el frente que da al Jr. Washington posee 52.51 metros lineales y el frente que da al Jr. Tarma posee 68.85 metros lineales.

El proyecto de la residencia universitaria está conformado en 2 partes con programas y usos distintos, la primera parte es la de los servicios complementarios ubicados en el zócalo comercial en las fachadas de los jirones Tarma y Washington. Estos servicios serán tercerizados y el proyecto dará en alquiler los espacios para el funcionamiento de estos 5 locales comerciales de uso público que están definidos como cafetería, coworking, mini *market*, librería y gimnasio. La segunda parte del proyecto consta de la residencia universitaria cuyo uso está dirigido específicamente a estudiantes universitarios que vengan de provincia, intercambio o que vivan en Lima y quieran vivir más cerca de su centro de estudio. El ingreso principal a la residencia se encuentra en la fachada de la avenida Garcilaso de la Vega. La residencia tiene 77 dormitorios acomodadas como habitaciones simples pero debido a su amplio espacio fácilmente podría convertirse en habitaciones dobles si la demanda lo requiere. Como parte del programa de la residencia también se han propuesto áreas comunes como cocinas, salas de estar, terrazas, lavandería, sala de juegos, computo, lectura y eventos para uso de los estudiantes universitarios hospedados en el proyecto. A su vez, también se plantea un área de alta gerencia encargada de administrar todo el proyecto, incluyendo áreas de finanzas, marketing e infraestructura y mantenimiento. El elemento encargado de unir ambos programas de carácter comercial y residencial sería un amplio patio central ubicado en medio del terreno que también servirá como espacio público con acceso controlado. Por último, el proyecto tendrá 65 espacios de estacionamiento para autos y un área de estacionamiento para bicicletas ubicados en el sótano.

Sótano

El ingreso al sótano del proyecto será mediante una rampa vehicular ubicada en el Jr. Tarma; así mismo, se cuenta con una rampa vehicular adicional para la salida a la calle ubicada al lado de la rampa de ingreso. El sótano cuenta con 65 estacionamientos para autos y un estacionamiento para bicicletas con una capacidad de hasta 27 bicicletas. En este nivel se cuenta con un cuarto de control para las rampas de ingreso y salida, la cisterna de agua para consumo diario y la cisterna de agua contra incendios, cuarto de tableros, cuarto de bombas y cuarto de basura. Desde este nivel se puede acceder al primer piso mediante 2 ascensores y 2 escaleras de emergencia con acceso controlado que llevan directamente hacia la residencia universitaria. Del mismo modo, se cuenta con 1 escalera de emergencia y 1 escalera integrada que llevan al ingreso general ubicado en el Jr. Tarma. Por último, cuenta con una escalera y montacarga de uso exclusivo para el servicio de la cafetería. El nivel del sótano tiene un área de 2841.63 m².

Figura 9.18: Planta Sótano



Fuente: Elaboración Propia

Nivel 1

El primer nivel del proyecto comprende parte del programa de la residencia universitaria y servicios complementarios, que incluyen 5 locales comerciales y un área de seguridad. El ingreso peatonal principal se ubica en la fachada de la Av. Garcilaso de la Vega que es la vía de mayor tránsito de la manzana, llevando a la recepción general, área de espera, servicios higiénicos, sala de cómputo, almacén y depósito en el bloque correspondiente. Para acceder a niveles superiores, se dispone de un ascensor y escalera integrada.

Dirigiéndose hacia el lado opuesto de este primer bloque, que sirve como un primer control de acceso desde el Jirón Washington, se accede al patio central a través de un patio de menor tamaño y un pasaje. El patio central, conectado por ingresos generales en las fachadas de los jirones Tarma y Washington, sirve como plaza pública diurna con vegetación y bancas. Este espacio cuenta con un área de 589.92 m². Los ingresos generales a este patio central son pasajes que permiten llegar de manera directa al patio central sin tener que ingresar a los comercios.

En cuanto al programa comercial, los locales se encuentran en las fachadas de los jirones Washington y Tarma. En el Jr. Washington, la cafetería, accesible desde la calle o el ingreso general, cuenta con un primer nivel que incluye área de atención, mesas, escalera al segundo nivel, servicios higiénicos, cocina, almacén, montacarga, área de descanso y baño para el personal.

En la esquina con el Jr. Tarma, el coworking se encuentra accesible desde el ingreso general del Jr. Washington. Al ingresar, se llega a la recepción del coworking con área de espera, escalera al segundo nivel, baño para discapacitados, 4 salas de reunión grandes, 1 sala de reunión pequeña y 2 ambientes de coworking con distintos tipos de mobiliario.

En el Jr. Tarma, el mini market se accede desde la calle y cuenta con un área de estantería, caja, mesas, almacén y baño de servicio. En este mismo jirón, el área de seguridad del programa público del proyecto, con acceso desde el ingreso general, y la librería con área de estantería, caja y baño para el personal. También en el Jr. Tarma se ubica el gimnasio, accesible desde la calle, con recepción, pasadizo a administración, lockers, almacén, escalera a niveles superiores, área de máquinas de cardio y camerinos.

Las rampas vehiculares de ingreso y salida al sótano se encuentran en el Jr. Tarma. En cuanto a la alineación de los volúmenes con el límite del lote, y prescindiendo de retiros frontales, se busca mantener la coherencia con la estética, normativa y configuración histórica de la zona.

Figura 9.19: Planta Nivel 1



Fuente: Elaboración Propia

Nivel 1.5 (Mezzanine)

Se creó un nivel intermedio entre el primer y segundo piso del bloque E del proyecto para aprovechar la altura de 6.25 metros, proporcionando así espacio adicional para el gimnasio. Este nivel alberga una de las áreas de máquinas del gimnasio, accesible a través de la escalera integrada que inicia en el primer nivel y que también conduce a pisos superiores del gimnasio.

Figura 9.20: Planta Nivel 1.5



Fuente: Elaboración Propia

Nivel 2

El segundo nivel del proyecto, al igual que el nivel 1, también cuenta con parte del programa de la residencia universitaria y de algunos de los servicios complementarios de los locales comerciales. Continuando en el mismo orden que el nivel 1, se accede al nivel 2 del bloque que da a la fachada de la Av. Garcilaso de la Vega a través de 1 ascensor y 1 escalera integrada que dan a un hall, los ambientes que hay aquí son: la recepción de la sala de lectura, la sala de lectura, servicios higiénicos para hombres y mujeres, depósito, oficinas del área de infraestructura y mantenimiento, con su sala de reunión, área de descanso y almacén de archivos. Pasando al bloque D de las habitaciones de la residencia, se accede al nivel 2 mediante 2 ascensores, 2 escaleras de emergencia y 2 escaleras integradas. En este nivel se ubican 21 habitaciones simples (de la 201 a la 221) que se llegan a través de largos pasillos, cada uno con su baño privado con lavadero, inodoro y ducha. De las 21 habitaciones 8 tienen camas de 1 plaza y 13 tienen camas matrimoniales; en el caso de las habitaciones con camas matrimoniales, estos se podrían adaptar fácilmente a habitaciones dobles con 2 camas simples con 2 escritorios en caso sea necesario. Todos los dormitorios cuentan con closet, escritorio y mesa de noche; los

dormitorios más amplios tienen espacio para un sillón de descanso y una mesa pequeña. En este nivel, también se encuentran las siguientes áreas de comunes: 1 cocina de uso común grande y 2 cocinas de uso común pequeñas, 1 sala de estar y la lavandería. Además, se tiene 1 almacén, 1 cuarto de limpieza y 1 cuarto de tableros.

En cuanto a los locales comerciales, en el nivel 2 de la cafetería se tiene el área de mesas del segundo nivel al cual se accede mediante la escalera integrada. En el segundo nivel del local de coworking se tienen 3 ambientes de coworking, 4 salas de reunión, los servicios higiénicos para hombres y para mujeres, 1 balcón y 1 deposito. A este nivel se accede mediante la escalera integrada del primer nivel. En el segundo nivel de la librería se ubica otra área de estanterías que se accede mediante la escalera del primer nivel. En el nivel 2 del gimnasio se ubican las áreas de pesas, área de colchonetas o abdominales, y un salón para clases o entrenamientos por horarios. Se accede mediante la escalera integrada.

Figura 9.21: Planta Nivel 2



Fuente: Elaboración propia

Nivel 3

El tercer nivel del proyecto cuenta exclusivamente con el programa de la residencia universitaria. Se accede al nivel 3 del bloque C a través de 1 ascensor y 1 escalera integrada que dan a un hall y los ambientes ubicados en este nivel son la sala de juegos, los servicios higiénicos para hombres y para mujeres, 1 depósito y 1 terraza que conecta este bloque con los bloques de las habitaciones para estudiantes. A los bloques de habitaciones también se accede desde 2 ascensores, 2 escaleras de emergencia y 2 escaleras integradas. Este nivel cuenta con 34 habitaciones simples (de la 301 a las 334), de la cuales 19 habitaciones tienen una cama de 1 plaza y 15 tienen cama matrimonial, cada una con su baño privado con lavadero, inodoro y ducha. Como se mencionó en el nivel 2, las habitaciones con cama matrimonial se pueden adaptar a habitaciones dobles. Igualmente, todos los dormitorios cuentan con closet, escritorio y mesa de noche; los dormitorios más amplios tienen espacio para un sillón de descanso y una mesa pequeña. En este nivel se encuentran las siguientes áreas comunes: 2 cocinas de uso común pequeñas, 2 salas de estar, 1 lavandería y 1 terraza con vista a la calle en los frentes que dan a los jirones Tarma y Washington. También se cuenta con un depósito y 1 cuarto de tableros.

Figura 9.22: Planta Nivel 3



Fuente: Elaboración Propia

Nivel 4

El cuarto nivel del proyecto abarca áreas comunes y habitaciones del programa de la residencia universitaria. Se accede al último nivel del bloque C mediante 1 ascensor y 1 escalera integrada; los ambientes que se ubican en este volumen son: 1 hall, 1 sala de eventos, 1 terraza con vista al Parque de la Exposición, 1 baño para hombres y 1 baño para mujeres y 1 depósito. Los bloques de dormitorios que llegan a este nivel son los D y E debido a que se encuentran emplazados al centro de la manzana y su altura no afecta la escala peatonal de la calle. El techo de los bloques A y B se convierten en una terraza amplia en este nivel con vista al patio central y hacia la terraza ubicada en el nivel 3 de estos mismos bloques. A los pasillos que llevan a las habitaciones se accede mediante 2 ascensores, 2 escaleras de emergencia y 2 escaleras integradas. En este nivel se ubican 11 habitaciones simples (de la 401 a la 411), de las cuales 2 habitaciones cuentan con cama de 1 plaza y 9 tienen cama matrimonial, cada una con su baño privado con lavadero, inodoro y ducha. Todos los dormitorios cuentan con closet, escritorio y mesa de noche; los dormitorios más amplios tienen espacio para un sillón de descanso y una mesa pequeña. En este nivel se encuentran las siguientes áreas comunes: 2 cocinas de uso común y 1 terraza mencionada anteriormente.

Figura 9.23: Planta Nivel 4



Fuente: Elaboración Propia

Nivel 5

El quinto nivel del proyecto abarca áreas comunes y habitaciones del programa de la residencia universitaria. A este nivel solo llegan los bloques D y E que son los de mayor altura. A este nivel se accede mediante 2 ascensores, 1 escalera de emergencia y 1 escalera integrada. En este nivel se ubican 11 habitaciones simples (de la 501 a la 511), de las cuales 2 habitaciones cuentan con cama de 1 plaza y 9 tienen cama matrimonial, cada una con su baño privado con lavadero, inodoro y ducha. Todos los dormitorios cuentan con closet, escritorio y mesa de noche; los dormitorios más amplios tienen espacio para un sillón de descanso y una mesa pequeña. En este nivel se encuentran las siguientes áreas comunes: 2 cocinas de uso común.

Figura 9.24: Planta Nivel 5



Fuente: Elaboración Propia

Nivel 6

El sexto nivel es el último piso del proyecto y abarca al área de alta gerencia de la residencia universitaria; a este nivel solo llegan los bloques D y E que son los de mayor altura. A este nivel se accede mediante 2 ascensores, 1 escalera de emergencia y 1 escalera integrada. En este nivel se ubican la recepción de la gerencia, 1 sala de estar que se une con 1 directorio, 1 medio baño, 1 secretaria con baño privado, 1 gerencia general con baño privado. A su vez también se ubican 1 gerencia de marketing con baño privado, 1 gerencia financiera con baño privado, 1 área de descanso con baño, 1 sala de reunión, 1 área contable y de informática, 1 área de marketing y comunicaciones, 3 baños adicionales y 1 depósito.

Figura 9.25: Planta Nivel 6



Fuente: Elaboración Propia

1.10 Acabados Propuestos

Dormitorios: Optamos por instalar piso laminado en los dormitorios por su asequibilidad, fácil mantenimiento y sencilla instalación. El roble gris elegido no solo es económicamente viable, sino que también contribuye a una sensación de amplitud visual, siendo fácilmente combinable y propiciando ambientes relajados y frescos, favoreciendo así el desarrollo óptimo de los estudiantes en sus recámaras. En cuanto a los muros, optamos por un color gris claro mate en lugar de blanco para evitar problemas de suciedad. Los baños presentan un piso de porcelanato gris de 45x45cm y muros de porcelanato blanco de 45x25cm, proporcionando durabilidad y un toque moderno. El mobiliario de closet, escritorio y mesas de noche en melamina de color blanco complementa la paleta, agregando luminosidad y versatilidad al espacio para mejorar aún más la experiencia de los estudiantes.

Salas comunes y pasillos: Elegimos para las salas comunes y pasillos un piso de porcelanato tipo madera en tono roble de 20x60cm con un amarre tipo ladrillo, combinando la calidez de la madera con la durabilidad del porcelanato. Los muros de color blanco mate aportan luminosidad y un fondo neutral para diversos estilos de mobiliario y decoración. En caso de que el ambiente lo requiera, el mobiliario de melamina en tono gris oscuro se integra para añadir un toque de elegancia y versatilidad, adaptándose al estilo específico del espacio.

Cocinas: Seleccionamos un piso de porcelanato tipo madera en tono roble de 20x60cm con amarre tipo ladrillo, fusionando la estética cálida de la madera con la practicidad del porcelanato. Los muros en blanco mate proporcionan un fondo luminoso y versátil. En el área de la cocina, optamos por un muro de porcelanato blanco de 60x30cm para agregar un toque moderno y fácil de limpiar. El mobiliario de muebles altos y bajos en melamina color gris claro agrega un contraste elegante, mientras que la encimera de cuarzo blanco polar no solo aporta durabilidad sino también un toque de sofisticación, creando una cocina funcional y estéticamente agradable.

Terrazas: La elección del piso de deck de madera shihuahuaco se basa en sus propiedades excepcionales, como la durabilidad en climas variados, resistencia a insectos y su capacidad para resistir la humedad, elementos clave en el contexto de Lima.

Adicionalmente, aporta una estética natural y cálida. Las macetas de concreto pulido, además de ofrecer un toque moderno, destacan por su durabilidad y fácil aplicación. Las bancas de madera no solo proporcionan asientos cómodos, sino que en los días cálidos permiten que no se recalienten.

Patios: Se propone un piso de adoquines de cemento en tono gris oscuro para su resistencia y estética contemporánea. Las jardineras, diseñadas para funcionar como bancas, presentan una combinación de concreto y madera en la superficie de asiento. En términos botánicos, se sugiere una selección cuidadosa de plantas adaptadas al clima limeño, como el Bambú de la suerte (*Dracaena sanderiana*) para simbolismo y elegancia, la Lantana (*Lantana camara*) para aportar color y vida, el Cactus Peruviano (*Echinopsis peruviana*) como elemento autóctono, los Helechos de Boston (*Nephrolepis exaltata*) para áreas sombreadas y el Aloe Vera (*Aloe barbadensis miller*) por sus beneficios medicinales.

Fachada interior: Se optó por muros con acabados de cemento pulido para la fachada interior, destacando su durabilidad, resistencia y estética moderna. La integración de ventanas de vidrio templado no solo aporta a la contemporaneidad del diseño, sino que también ofrece ventajas funcionales al permitir la entrada de luz natural y mejorar la eficiencia energética del espacio.

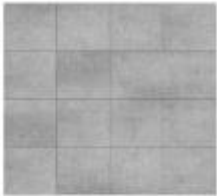
La albañilería de madera de cedro en las ventanas refuerza la idea de balcón limeño. El cedro es conocido por su resistencia y durabilidad, lo que significa que estas características se traducen en un menor mantenimiento a lo largo del tiempo.

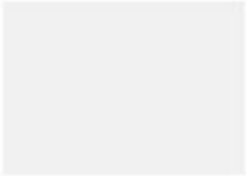
En el caso de los dormitorios, la implementación del sistema de paneles deslizantes en la fachada (2m de alto x 1.40m de largo) optimiza la funcionalidad de estos elementos en el contexto de los dormitorios.

Fachada exterior: Se incorporan muros con acabados de cemento pulido, así como mamparas y puertas de vidrio templado, enriquecidos con detalles de albañilería de madera de cedro que siguen la tradición arquitectónica del balcón limeño. Como un homenaje a la estética limeña, se introducen paneles de madera perforados, tanto deslizantes como fijos, con dimensiones de 2.30m de alto x 1.50m de largo. Este sistema,

apoyado por una estructura de madera, culmina con una baranda del mismo material en la parte superior, fusionando la tradición del balcón limeño con elementos contemporáneos para crear una fachada única y funcional.

Figura 9.26: Tablas de Acabados Propuestos

Habitaciones	
Piso Laminado color roble	
Mobiliario de Melamina color blanco	
Muros de color gris claro mate	
Piso de Porcelanato color gris 45x45cm para baño	
Muros de Porcelanato color blanco 45x25cm para baño	

Salas Comunes y Pasillos	
Piso de Porcelanato tipo madera color roble 20x60cm	
Muros de color blanco mate	
Mobiliario de Melamina color gris oscuro	

Cocinas	
Piso de Porcelanato tipo madera color roble 20x60 cm	
Mobiliario de Melamina color gris claro	
Encimera de Cuarzo blanco polar	
Muros de color blanco mate	
Muros de Porcelanato color blanco 60x30cm para pared de cocina	

Terrazas	
Piso de Deck de Madera Shihuahuaco	
Bancas de madera	
Maceteros de Concreto Pulido	

Patio Central	
Piso de Adoquines de Cemento color gris oscuro	
Banca/Jardinera de Concreto y Madera	

Fachada Exterior	
Paneles de madera de cedro	
Muros con acabado de cemento pulido	
Estructura de madera para soporte de panelería y barandas	

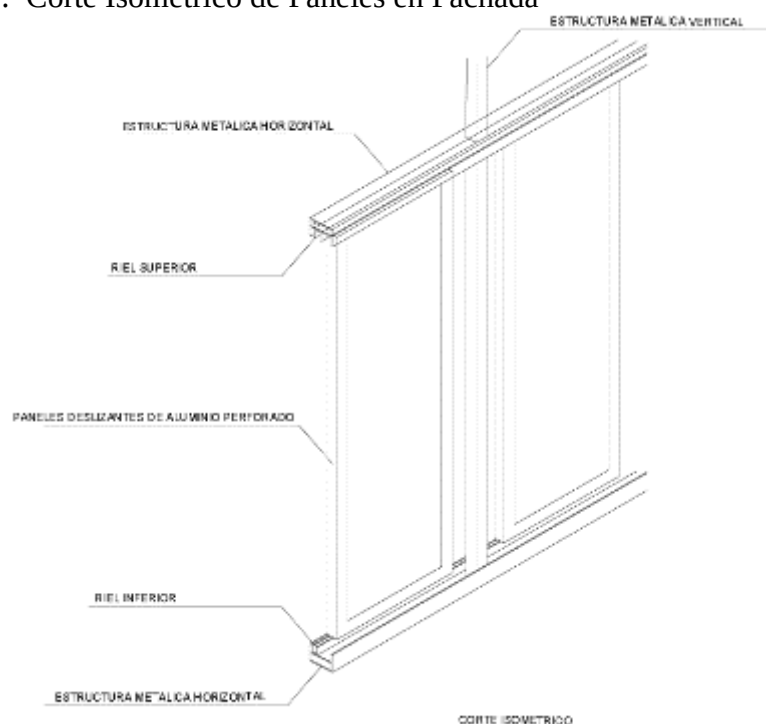
Fuente: Elaboración Propia

1.11 Fachada

Paneles de madera perforados deslizantes y fijos

En las fachadas de los jirones Tarma y Washington se ha propuesto un sistema de paneles deslizantes de 1 riel y paneles fijos de la empresa HunterDouglas, que tiene distribuidores en Lima que asesorarían el diseño e instalación de este sistema en el proyecto. Se eligió este sistema debido a la importancia de mantener una relación visual con la calle y a la flexibilidad y movimiento que aportan los paneles deslizantes al proyecto y sus ambientes interiores. Los paneles son de madera de cedro lo cual lo hace resistente al clima y los elementos que componen el marco de aluminio, así como sus accesorios, son de un alto estándar asegurando un perfecto desempeño en el tiempo. Así mismo, ofrecen una amplia gama de colores y acabados; para el proyecto se eligió madera perforada con orificios y de color natural. Este acabado perforado controlará el asoleamiento de los ambientes, pero sin perder el ingreso de la luz natural; los orificios de los paneles permiten que no se pierda del todo esta relación interior/exterior de la calle con el proyecto como se puede apreciar en las vistas realizadas del proyecto lo cual se espera que hagan las calles más seguras.

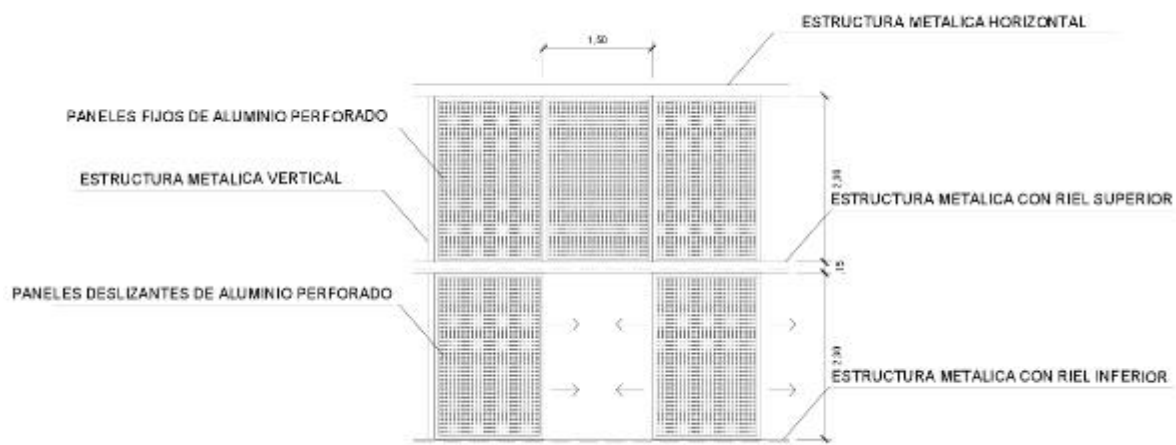
Figura 9.27: Corte Isométrico de Paneles en Fachada



Fuente: Elaboración Propia

Los paneles tendrán unas medidas de 2.30m de alto y 1.50m de largo y se apoyarán sobre una estructura metálica de color negro que dividirá visualmente la fachada en paños como se realizó en el análisis de tipologías de fachadas del contexto. Esto le aportará un ritmo que coincide con las columnas y vigas estructurales de la fachada. Los paneles de la fachada exterior se dividen en 3 filas que irán al largo de la fachada, la fila inferior empieza a una altura de 2.55 metros del nivel de la calle. Esta primera fila serán paneles fijos que servirán para el control solar en el primer nivel de los locales comerciales. La fila intermedia serán los paneles deslizantes de 1 riel que podrán ser movidos por los usuarios de los locales comerciales que se encuentren en el segundo nivel de acuerdo a su necesidad o preferencia. La fila superior serán paneles fijos para el control solar del segundo nivel.

Figura 9.28: Elevación de Paneles en Fachada



Fuente: Elaboración Propia

1.12 Dotación de Servicios Según Parámetros Normativos

Capítulo I – Características del diseño:

La planificación de este proyecto ha tomado en cuenta las pautas delineadas en los Parámetros Urbanísticos proporcionados por la Municipalidad de Lima y el Reglamento Nacional de Edificaciones, según se detalla en el Capítulo 1 de la Norma A.010. Además, se ha dedicado atención al análisis de la relación de la edificación con la vía pública, un aspecto que se explora en el Capítulo II de la misma normativa.

Capítulo II – Accesos y pasajes de circulación:

Ningún espacio de circulación general en las áreas comunes del proyecto tiene una medida menor a 1.20 de ancho.

Capítulo VI – Escaleras:

En lo referente a las escaleras integradas en el diseño, se observa que no existe un requisito mínimo establecido por la normativa. No obstante, con miras a garantizar una circulación eficiente y visible entre los distintos niveles del proyecto, se ha contemplado la incorporación de 8 escaleras distribuidas estratégicamente. De estas, 3 están destinadas a la zona residencial, mientras que las restantes 5 se encuentran asociadas a los 5 locales comerciales.

En el contexto de las escaleras de evacuación, independientemente de las consideraciones sobre la capacidad de carga y la relación con el número de ocupantes, se destaca que la edificación cumple con el requisito mínimo de contar con dos escaleras de evacuación. En total, el proyecto dispone de 10 escaleras, todas ellas ajustadas a las dimensiones reglamentarias para locales educativos, establecidas en 1.20 metros. Cabe destacar que todas las escaleras cumplen con los parámetros detallados en el Capítulo VI: Circulación vertical, aberturas al exterior, vanos y puertas de evacuación, conforme a lo estipulado en la Norma Técnica A.120 del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

En lo que respecta a los ascensores, se subraya que el reglamento establece que el cálculo del número de ascensores recae en la responsabilidad del profesional encargado y del fabricante de los equipos. En este contexto, el proyecto ha sido provisto de 3 ascensores, cumpliendo así con las disposiciones normativas pertinentes.

Capítulo VII – Instalaciones Sanitarias:

La determinación de la cantidad de servicios sanitarios se llevó a cabo conforme a las directrices establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) A.010 y RNE A.030, con especial atención a las disposiciones relativas a hospedajes.

En concordancia con la normativa IS.010, que establece pautas para locales comerciales, se ha seguido la tabla correspondiente para determinar la cantidad necesaria de servicios sanitarios. En este contexto, se detallan las medidas de los distintos locales del proyecto:

Minimarket (238 m²), Librería (27 m²), Oficinas administrativas (408 m²), Cafetería (429.5 m²), Coworking (502 m²), y Gimnasio (571 m²). Se destaca que el proyecto satisface ampliamente todos los requisitos establecidos por la norma para estos espacios.

TABLA N1					
Área del local (m ²)	Hombres			Mujeres	
	Inod.	Lav.	Urin.	Inod.	Lav.
61-150	1	1	1	1	1
151-350	2	2	1	2	2
351-600	2	2	2	3	3
601-900	3	3	2	4	4
901-1250	4	4	3	4	4
Por cada 400m ² adicionales	1	1	1	1	1

Redibujo del reglamento nacional de edificaciones. Norma I.S 010.

Adicionalmente, conforme a la propuesta del reglamento que sugiere 2 inodoros y 2 duchas por cada 10 camas, el proyecto incorpora 1 baño completo por cada habitación, cumpliendo de manera sobresaliente con estas disposiciones normativas.

Capítulo VIII – Ductos:

La ventilación de los baños se determina de acuerdo a la necesidad, ya sea mediante métodos naturales o sistemas de extracción mecánica. En ambos casos, se asegura que las dimensiones de los ductos se ajusten a los cálculos previamente estimados, garantizando así una eficiente circulación del aire en los espacios destinados a los baños.

Capítulo IX – Requisitos de iluminación:

Se garantiza que todos los espacios habitables de la residencia cuenten con iluminación natural, asegurando la presencia de luz solar en cada ambiente. En aquellos lugares donde la luz natural sea insuficiente o durante las horas nocturnas, se implementará iluminación artificial según los estándares necesarios. La disposición del gran patio central, que facilita que todos los bloques tengan dos frentes, contribuirá a reducir la dependencia de ductos de iluminación, promoviendo así una eficiente distribución de la luz natural en el proyecto.

Capítulo X – Requisitos de Ventilación y Acondicionamiento Ambiental:

Cada ambiente cuenta con una ventilación adecuada, ya sea a través de métodos naturales o mediante el empleo de sistemas mecanizados. La prioridad recae en garantizar condiciones ambientales óptimas para el bienestar y la comodidad de los usuarios, asegurando así un entorno habitable y saludable.

Capítulo XI – Estacionamientos:

En el presente análisis, se procede a realizar el cálculo del número de espacios de estacionamiento, teniendo en consideración la naturaleza de cada área dentro del proyecto en cuestión.

Para el sector destinado al comercio, se establece una asignación de 1 espacio de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie. En virtud de esta métrica, se determina que para una extensión total de 1,387.54 metros cuadrados, se requieren 14 unidades de estacionamiento.

De manera similar, para el área designada a oficinas, se sigue la misma proporción de 1 espacio por cada 100 metros cuadrados. Este cálculo resulta en una asignación de 4 espacios de estacionamiento para una superficie de 357 metros cuadrados.

En cuanto al área residencial, se adopta un enfoque basado en el número de habitaciones. Se determina que el 20% de las 77 habitaciones equivale a 15 unidades de estacionamiento.

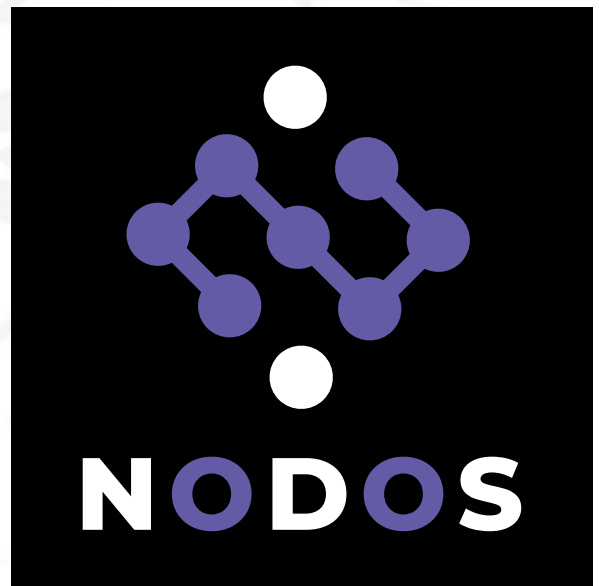
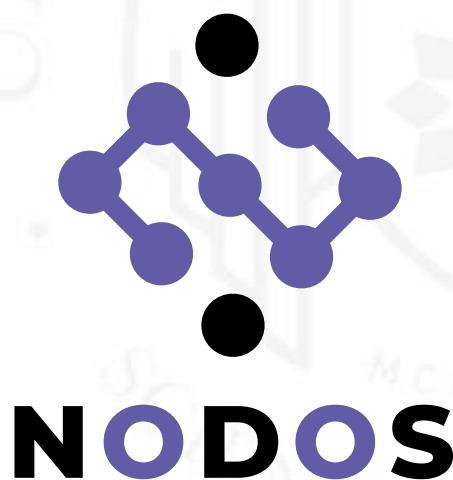
En suma, la suma de los estacionamientos requeridos para cada área asciende a 33 unidades. Sin embargo, con el propósito de optimizar la infraestructura y aprovechar la excavación del sótano, se decide ampliar la capacidad total a 65 espacios de estacionamiento.

En las fachadas internas de las habitaciones los paneles deslizantes tendrán unas medidas de 2.00m de alto y 1.40m de largo y también se apoyarán sobre una estructura metálica de color negro. Estos paneles deslizantes permitirán ser movidos a preferencia del estudiante que se hospede en la habitación para tener mayor privacidad o mayor luz natural.

En la fachada de la avenida Garcilaso de la Vega también se ubican 3 filas de paneles fijos para controlar el asoleamiento de los 3 primeros niveles, estos paneles empiezan a la mitad de la altura de cada nivel que tiene 4.85 metros de piso a techo. El utilizar el mismo lenguaje de paneles perforados en las fachadas permite identificar este frente como parte de un mismo proyecto con las fachadas de los jirones Tarma y Washington.

1.13 Logotipo e Isotipo

Figura 9.29: Logotipo e Isotipo del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

Se diseñó un logo para la residencia universitaria para darle identidad y personalidad al proyecto que se tiene pensado que sirva como un modelo que se pueda replicar bajo el mismo nombre en otras partes de la ciudad que lo requieran. El logotipo e isotipo permitirán que el proyecto sea fácil de identificar.

Se eligió como nombre “NODOS”, un nodo urbano es un foco de concentración de actividades y confluencia en la ciudad. La idea de nodo es tener todo en un mismo lugar y que a su vez sirva como unión o lazo, en este caso para los estudiantes universitarios y público en general mediante los ambientes y programa arquitectónico que propone el proyecto. De esta manera el proyecto se vuelve un corazón urbano que aporte vida al lugar y oportunidades de interacción social para los usuarios.

El color morado, por su parte, representa la creatividad, juventud, inteligencia y el misticismo. En Lima el morado está relacionado con el Señor de los Milagros, tradición que nació en el Santuario y Monasterio de las Nazarenas ubicado en el Centro Histórico de Lima, zona donde se ubica el proyecto.

1.14 Viabilidad

El proyecto de la residencia universitaria en el centro histórico de Lima se proyecta como una iniciativa rentable y sostenible, respaldada por los ingresos generados por el alquiler de locales comerciales en el zócalo comercial y los espacios de estacionamiento. Con un enfoque centrado en los estudiantes, las tarifas accesibles permiten a los residentes acceder a servicios complementarios como alimentación, membresía de gimnasio, entretenimiento a precios especiales. Este enfoque busca mejorar la calidad de vida de los estudiantes, especialmente aquellos que enfrentan condiciones precarias o hacinamiento y que no cuentan con el apoyo cercano de sus familias porque tuvieron que migrar de alguna otra región o porque sus hogares se encuentran lejos de su centro de estudios, lo cual los desgasta económica y psicológicamente.

Situada en una zona con alto valor histórico pero afectada por la degradación, el proyecto aspira a revitalizar la calle y regenerar el barrio. Contribuye a la ciudad al crear una plaza semipública en su interior. Aunque el carácter social del proyecto prioriza el bienestar de los estudiantes sobre la rentabilidad, se ha diseñado para ser autosostenible a lo largo del tiempo. Desde el principio, se evita depender exclusivamente de los ingresos por el alquiler de habitaciones, buscando cobrar tarifas lo más bajas posible. Con este propósito, se incorpora un programa de alquiler que incluye 5 locales comerciales y 56 espacios de estacionamiento, diversificando las fuentes de ingresos y garantizando la viabilidad financiera del proyecto en el contexto de su misión social.

Comparando los precios del metro cuadrado con otros locales comerciales a la venta y alquiler por la zona se determinó que el metro cuadrado de los locales comercial del proyecto tendrán un precio de venta aproximado de S/. 10,000.00. y precio de alquiler mensual de S/. 80.00 - 100.00. Del mismo modo, se compararon precios de habitaciones en alquiler en la zona del Cercado de Lima y se determinó que las habitaciones de la residencia tendrán un precio estimado de S/. 1,000.00 a 1,500.00 por 3 meses y medio que es lo que dura un ciclo académico regular. A su vez la reserva de habitaciones podrá contar con servicios adicionales brindados por los servicios complementarios del proyecto (alimentación, membresía de gimnasio) a un precio adicional.

1.15 Financiamiento

En el contexto peruano, carece de existencia una Organización No Gubernamental (ONG) destinada a salvaguardar las necesidades habitacionales de estudiantes, a pesar de que en Lima, entre el 20% y el 30% de los estudiantes provenientes de las principales universidades provienen de provincias. Esta brecha motivadora da origen a la propuesta de instaurar una ONG, encargada de la gestión y administración de una residencia estudiantil, así como de la búsqueda de financiamiento de diversas entidades comprometidas con el bienestar juvenil y la promoción educativa.

Es imperante subrayar que la carencia evidente de opciones de vivienda para estudiantes en la metrópolis limeña constituye uno de los argumentos primordiales para la concepción de una nueva ONG, en lugar de la adhesión a una entidad preexistente con objetivos similares. Se considera que, si el proyecto alcanza el éxito previsto, este modelo innovador podría extenderse a otras zonas de la ciudad, siendo la ONG la entidad gestora central.

En términos de financiamiento a largo plazo para la residencia, se contempla la viabilidad de obtener respaldo de entidades como los bancos y fundaciones. Estas instituciones, al participar como financiadores mediante préstamos a largo plazo, no solo contribuirían al desarrollo del proyecto, sino que también estarían respaldando la mejora sustancial de las condiciones de vida de los estudiantes, fortaleciendo así su acceso a la educación superior. Este enfoque estratégico busca garantizar la sostenibilidad y expansión del proyecto a

través de la colaboración con diversas entidades comprometidas con la causa educativa y el bienestar estudiantil.

Banco Interamericano de Desarrollo (BID):

El BID, en el marco de su Estrategia de País para Perú, ha destinado grandes sumas para proyectos de desarrollo, incluidos los educativos. Por ejemplo, en el periodo 2021-2025, se ha previsto un monto de alrededor de 3.7 mil millones de dólares para diversas iniciativas en el país. Podría estar interesado en apoyar un proyecto de residencia estudiantil en Lima debido a su impacto directo en la educación y la movilidad social. La inversión en infraestructuras educativas contribuye a mejorar los indicadores de desarrollo social, alineándose con los objetivos del BID. Además, la reducción de barreras para el acceso a la educación superior se ajusta a su enfoque en reducir las desigualdades y fomentar el desarrollo inclusivo.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD):

El PNUD ha estado involucrado en proyectos de desarrollo en Perú con inversiones significativas, pero las cifras exactas dependerán de la naturaleza específica del proyecto. Podría estar interesado en respaldar un proyecto de residencia estudiantil por su enfoque en el desarrollo sostenible. Mejorar el acceso a la educación superior es esencial para el progreso social y económico, y esto alinearía con los objetivos del PNUD de crear un mundo más justo y sostenible.

Fundación Bill y Melinda Gates:

La Fundación Bill y Melinda Gates ha destinado miles de millones de dólares para proyectos de salud y educación en todo el mundo. Podría estar interesada en apoyar un proyecto de residencia estudiantil en Lima como parte de su compromiso con mejorar la educación y la equidad global. La oportunidad de empoderar a estudiantes para que tengan acceso a una educación de calidad y se conviertan en agentes de cambio se alinea con la misión de la fundación.

Banco de Crédito del Perú (BCP):

El Banco de Crédito del Perú (BCP), una institución financiera líder, ha demostrado su compromiso con la responsabilidad social a través de un programa que financia obras de infraestructura pública mediante impuestos. Hasta la fecha, ha invertido 425 millones de soles en la construcción de 51 obras públicas. Destaca su significativa contribución a proyectos de impacto social.

Es importante resaltar que el BCP asigna aproximadamente el 26% de su presupuesto a iniciativas educativas. Dada la naturaleza social y educativa de este proyecto de residencia estudiantil, existe una oportunidad clara de alineación con los objetivos del banco. El respaldo financiero del BCP podría ser una valiosa contribución para la realización de la obra, considerando su histórica inversión en proyectos educativos y de infraestructura pública.

Además, dado que la residencia albergará a jóvenes en plena formación académica, se podría explorar la posibilidad de establecer una colaboración más profunda. El BCP podría beneficiarse no solo financiando parte del proyecto, sino también participando activamente en la formación de estos jóvenes al reclutar residentes para prácticas, lo que fortalecería la relación entre la institución financiera y la comunidad estudiantil. Este enfoque no solo impulsaría el desarrollo del proyecto, sino que también crearía una conexión más integral y sostenible entre el BCP y la residencia estudiantil.

Fundación Ford:

La Fundación Ford, se enfoca en la promoción de la democracia, la reducción de la pobreza, la cooperación internacional y el desarrollo humano. Desde 2001, ha implementado un programa internacional de becas de posgrado en varios países, este programa se concentra en las poblaciones indígenas, facilitándoles el acceso a la educación superior en entornos urbanos. Dado que la residencia está diseñada para estudiantes provenientes de áreas rurales, la Fundación Ford podría mostrar interés en respaldar el proyecto, siempre y cuando otra organización se encargue de promocionar activamente el programa de becas en las zonas más alejadas del país.

1.16 Estrategias de fortalecimiento

Con el objetivo de cultivar una relación sólida y duradera entre los estudiantes y las organizaciones colaboradoras, se proponen estrategias integrales que fomenten la participación, colaboración y apoyo continuo. Estas estrategias no solo se centran en el respaldo financiero, sino también en la creación de vínculos significativos entre la comunidad estudiantil y las entidades colaboradoras.

Programas de Becas o Financiamiento Estudiantil: Colaborar con las organizaciones para establecer programas de becas o financiamiento estudiantil dirigidos a los residentes de la nueva residencia estudiantil. Esta iniciativa no solo brinda apoyo directo a los estudiantes, sino que también establece un lazo significativo entre las organizaciones y la comunidad estudiantil. Los beneficios futuros se extienden más allá de la ayuda financiera, generando una conexión emocional y un compromiso a largo plazo.

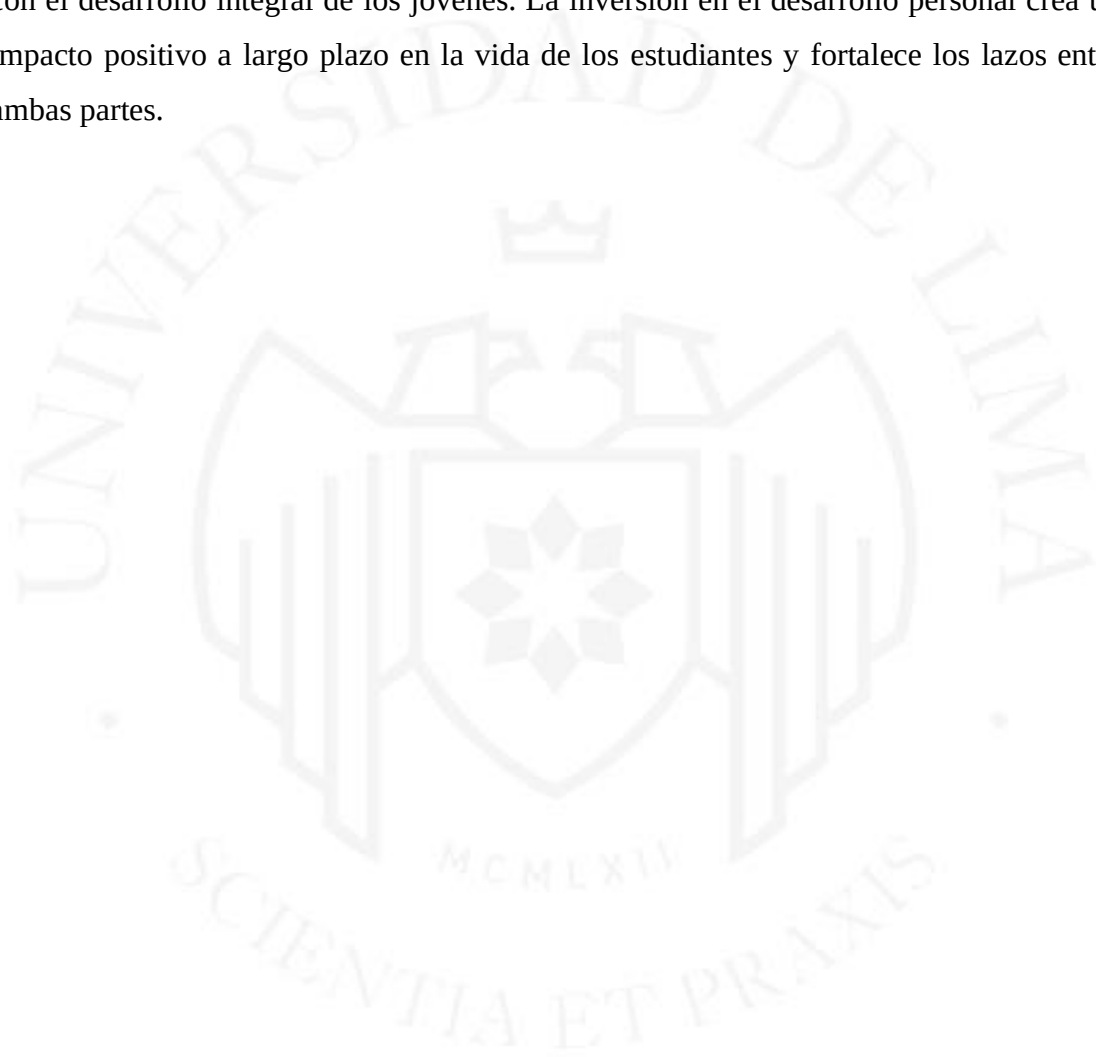
Eventos y Talleres Conjuntos: Organizar eventos, charlas o talleres en colaboración con las organizaciones para abordar temas relevantes para los estudiantes, como desarrollo profesional, emprendimiento o bienestar. Estos eventos no solo proporcionan conocimientos valiosos, sino que también cultivan una conexión positiva entre los estudiantes y las organizaciones. La relación se fortalece a medida que se comparten experiencias y conocimientos, creando un terreno propicio para futuras colaboraciones.

Mentoría y Asesoramiento Profesional: Colaborar en programas de mentoría o asesoramiento profesional, donde profesionales de las organizaciones brinden orientación a los estudiantes en sus carreras. Esta relación de mentoría va más allá de la transmisión de conocimientos, generando beneficios mutuos. Los estudiantes se benefician de la experiencia y orientación, mientras que las organizaciones se conectan con el talento emergente, creando un lazo duradero.

Participación en Proyectos Comunitarios: Involucrar a los estudiantes en proyectos comunitarios respaldados por las organizaciones, fomentando la responsabilidad social y la participación activa. Al contribuir al bienestar de la comunidad, se fortalece la relación entre las organizaciones y los estudiantes. Este compromiso conjunto crea un sentido de

propósito compartido, estableciendo una conexión duradera más allá de los límites del proyecto de residencia estudiantil.

Programas de Desarrollo Personal: Colaborar en programas que promuevan el desarrollo personal y habilidades blandas entre los estudiantes, como talleres de liderazgo o gestión del tiempo. Este apoyo directo al crecimiento personal de los estudiantes consolida la relación, y las organizaciones son percibidas como socios comprometidos con el desarrollo integral de los jóvenes. La inversión en el desarrollo personal crea un impacto positivo a largo plazo en la vida de los estudiantes y fortalece los lazos entre ambas partes.



1.17 Imágenes del proyecto

Figura 9.30: Fachada en Esquina del cruce de Jr. Washington con Jr. Tarma



Figura 9.31: Fachada en Av. Garcilaso de la Vega



Fuente: Elaboración Propia

Figura 9.32: Vista aérea del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

Figura 9.33: Patio Central del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

Figura 9.34: Fachada Interna del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

Figura 9.35: Terraza 1 del Proyecto



Fuente: Elaboración propia

Figura 9.36: Terraza 2 del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

Figura 9.37: Recepción de las Habitaciones del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

Figura 9.38: Habitaciones del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

Figura 9.39: Gimnasio



Fuente: Elaboración Propia

Figura 9.40: Cafetería



Fuente: Elaboración Propia

1.18 Gastos del Proyecto

Gastos de la obra

El presupuesto asignado abarca los gastos convencionales inherentes a una obra de construcción, incluyendo aspectos como mano de obra, materiales de construcción y servicios profesionales. Adicionalmente, se contempla una partida específica para los gastos relacionados con la implementación, englobando tanto la adquisición como la fabricación del mobiliario necesario para la residencia. Este enfoque integral asegura una planificación financiera exhaustiva que abarca todos los aspectos críticos del proyecto, desde su concepción hasta su completa funcionalidad.

Resumen	
Tipo	Total
Terreno	2.379.188,80
Licencias	2.070,90
Construcción	3.706.050,00
Proyecto	103.691,69
Administración	131.194,17
Implementación	232.784,50
Total	6.554.980,06

Tipo de cambio (\$ - S/)	S/3,80
Unidad Impositiva Tributaria (UIT)	S/4.400,00
Impuesto General a la Venta	18%

Gastos del terreno

Terreno						
Item	Unidad	Cantidad	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Terreno	m2	3930,56	USD 500,00	USD 1.965.280,00	USD 353.750,40	USD 2.319.030,40
Pago Alcabala	glb	3%	USD 15,00	USD 58.958,40	-	USD 58.958,40
Gastos Notariales	glb	1	USD 500,00	USD 500,00	-	USD 500,00
Gastos Registrales	glb	1	USD 700,00	USD 700,00	-	USD 700,00
Total						USD 2.379.188,80

Gastos de licencia

Gastos en licencias						
Item	Unidad	Cantidad	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Licencia de demolición, mov de tierras	glb	1	USD 200,00	USD 200,00	USD 36,00	USD 236,00
Conformidad de demolición, mov de tierras	glb	1	USD 20,00	USD 20,00	USD 3,60	USD 23,60
Certificado de Nomenclatura de Calles	glb	-	-		USD 0,00	USD 0,00
Copias certificadas de planos aprobados	und	30	USD 1,50	USD 45,00	USD 8,10	USD 53,10
Certificado de Parámetros Urbanísticos	und	1	USD 17,00	USD 17,00	USD 3,06	USD 20,06
Revisión de Anteproyecto	%	0,09%		USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00
Licencia de Obra Nueva (PyV, Rev, lsp Oc)	%	1,50%		USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00
Conformidad de obra de edificación y declaratoria fabrica	glb	1	USD 700,00	USD 700,00	USD 126,00	USD 826,00
Certificado de Numeración	glb	1	USD 18,00	USD 18,00	USD 3,24	USD 21,24
Inscripción inmuebles en municipalidad distrital	glb	1	USD 60,00	USD 60,00	USD 10,80	USD 70,80
Revision cap cip	%	0,05		USD 0,00	USD 0,00	USD 0,00
Copias certificadas de planos para lotes planos	und	30	USD 1,50	USD 45,00	USD 8,10	USD 53,10
Pago a SERPAR	glb	1	USD 650,00	USD 650,00	USD 117,00	USD 767,00
Total						USD 2.070,90

Gastos de construcción

Construcción						
Item	Unidad	Cantidad	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Costo de construcción	m2	6937,50	USD 400,00	USD 2.775.000,00	USD 499.500,00	USD 3.274.500,00
Ascensores	unid.	3	USD 20.000,00	USD 60.000,00	USD 10.800,00	USD 70.800,00
Gastos generales & Utilidades	%	13%	USD 52,00	USD 360.750,00	-	USD 360.750,00
Total						USD 3.706.050,00

Gastos de proyecto

Especialistas						
Item	UN	CANT.	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Arquitectura	m2	6937,50	6	USD 41.625,00	USD 7.492,50	USD 49.117,50
Sanitarias	m2	6937,50	1,8	USD 12.487,50	USD 2.247,75	USD 14.735,25

Eléctricas	m2	6937,50	1,8	USD 12.487,50	USD 2.247,75	USD 14.735,25
Estructuras	m2	6937,50	2,5	USD 17.343,75	USD 3.121,88	USD 20.465,63
Estudio de suelos y Topografía	m2	3930,56	1	USD 3.930,56	USD 707,50	USD 4.638,06
					Total	USD 103.691,69

Gastos administrativos y de gestión

Administración						
Item	UN	CANT	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Gastos operativo, administrativo contable, legal y gestión	%	3%	USD 3.706.050,00	USD 111.181,50	USD 20.012,67	USD 131.194,17
					Total	USD 131.194,17

Equipamiento

Implementación						
Item	UN	CANT	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Ingreso Principal						472
Counter de seguridad	und	2	200	400	72	472
Librería						2242
Counter de Librería	und	1	500	500	90	590
Impresora	und	1	200	200	36	236
Estantes	und	4	300	1200	216	1416
Minimarket						5734,8
Estantes	und	18	200	3600	648	4248
Caja	und	1	800	800	144	944
Mesas	und	2	70	140	25,2	165,2
Sillas	und	8	40	320	57,6	377,6
Co-Working						22213,5
Mesas largas de trabajo	und	12	350	4200	756	4956

Mesa circular	und	3	70	210	37,8	247,8
Mesa café	und	7	70	490	88,2	578,2
Sillas de trabajo	und	40	80	3200	576	3776
Sillas de estar	und	15	80	1200	216	1416
Sillas de reunión	und	85	85	7225	1300,5	8525,5
Mesas de reunión	und	7	300	2100	378	2478
Counter	und	1	200	200	36	236
Cafetería						20319,6
Counter de atención	und	1	500	500	90	590
Mesas	und	24	80	1920	345,6	2265,6
Sillas	und	96	50	4800	864	5664
Cocina	und	1	10000	10000	1800	11800
Administración						696,2
Mesa de trabajo	und	4	70	280	50,4	330,4
Silla de trabajo	und	4	40	160	28,8	188,8
Impresora	und	1	150	150	27	177
Gimnasio						11469,6
Counter de ingreso	und	1	1000	1000	180	1180
Silla de trabajo	und	4	80	320	57,6	377,6
Puerta magnética de ingreso	und	3	800	2400	432	2832
Bicicleta estacionaria	und	4	300	1200	216	1416

Trotadora	und	4	300	1200	216	1416
Elíptica	und	8	300	2400	432	2832
Máquina de pesas	und	4	300	1200	216	1416
Sala de cómputo						17369,6
Computadoras	und	18	700	12600	2268	14868
Escritorio	und	18	100	1800	324	2124
Silla de trabajo	und	4	80	320	57,6	377,6
Ingreso de residencia 1						778,8
Counter de ingreso	und	1	500	500	90	590
Silla de trabajo	und	2	80	160	28,8	188,8
Ingreso de residencia 2						778,8
Counter de ingreso	und	1	500	500	90	590
Silla de trabajo	und	2	80	160	28,8	188,8
Tópico						849,6
Mesa de trabajo	und	1	100	100	18	118
Silla de trabajo	und	1	70	70	12,6	82,6
Cama de atención	und	1	400	400	72	472
Estantes	und	1	150	150	27	177
Seguridad Residencia						236
Mesa de trabajo	und	2	100	200	36	236
Administración & Mantenimiento						1121

Mesa de trabajo	und	4	150	600	108	708
Silla de trabajo	und	4	50	200	36	236
Impresora	und	1	150	150	27	177
Habitaciones						145151,8
Camas	und	175	250	43750	7875	51625
Sofa	und	175	120	21000	3780	24780
Closet	ml	420	80	33600	6048	39648
Escritorio	und	175	100	17500	3150	20650
Silla de trabajo	und	2	80	160	28,8	188,8
Alfombra 1.5*2	und	175	40	7000	1260	8260
Sala de juegos						1227,2
Mesa de juegos	und	3	100	300	54	354
Mesa de tenis de mesa	und	1	300	300	54	354
Fulbito de mesa	und	2	100	200	36	236
Sillas	und	12	20	240	43,2	283,2
Terraza						2124
Mesa de juegos	und	3	100	300	54	354
Mesa de billar	und	1	1500	1500	270	1770
Total						USD 232.784,50

Gastos operativos anuales

Los gastos operativos anuales de la residencia abarcan áreas cruciales como administración, personal, seguridad, mantenimiento, renovación, y servicios públicos y municipales. Incluyen costos asociados a la gestión eficiente del día a día, el mantenimiento de un equipo capacitado, medidas de seguridad, preservación de instalaciones, y el compromiso con la sostenibilidad ambiental y la comunidad local. Esta planificación minuciosa asegura la viabilidad financiera y la continua prestación de servicios de alta calidad en la residencia estudiantil.

Resumen		
Item	Costo	Porcentaje del total
Gastos administrativos	USD 28.308,00	33,68
Gastos de personal de servicio	USD 11.520,00	13,70
Gastos de limpieza	USD 20.514,00	24,40
Mantenimiento	USD 6.608,00	7,86
Gastos de servicios públicos y municipales	USD 17.110,00	20,35
Total	USD 84.060,00	100,00

Tipo de cambio (\$ - S/)	S/3,80
Unidad Impositiva Tributaria (UIT)	S/4.400,00
Impuesto General a la Venta	18%

Gastos Administrativos

Administrativos						
Item	UN	CANT.	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Administrador	mes	12,00	600	USD 7.200,00	USD 0,00	USD 7.200,00
Contador	mes	12,00	500	USD 6.000,00	USD 0,00	USD 6.000,00
Director	mes	12,00	1200	USD 14.400,00	USD 0,00	USD 14.400,00
Utiles de escritorio	mes	12,00	50	USD 600,00	USD 108,00	USD 708,00
Total						USD 28.308,00

Gastos de personal

Personal						
Item	UN	CANT.	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Valet	mes	12,00	280	USD 3.360,00	USD 0,00	USD 3.360,00

Cobrador	mes	12,00	280	USD 3.360,00	USD 0,00	USD 3.360,00
Seguridad diurna	mes	12,00	400	USD 4.800,00	USD 0,00	USD 4.800,00
seguridad nocturna	mes	12,00	400	USD 4.800,00	USD 0,00	USD 4.800,00
Total						USD 11.520,00

Gastos de limpieza

Limpieza						
Item	UN	CANT.	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Personal de limpieza de interiores	mes	36,00	280	USD 10.080,00	USD 0,00	USD 10.080,00
Personal de limpieza de exteriores	mes	24,00	280	USD 6.720,00	USD 0,00	USD 6.720,00
Mantenimiento de IISS e IIEE	mes	12,00	280	USD 3.360,00	USD 0,00	USD 3.360,00
Maquinaria	Unidad	2,00	130	USD 260,00	USD 0,00	USD 260,00
Herramientas de limpieza	Unidad	2,00	40	USD 80,00	USD 14,40	USD 94,40
Materiales e insumos	mes	12,00	100	USD 1.200,00	USD 216,00	USD 1.416,00
Uniformes	Unidad	6,00	30	USD 180,00	USD 32,40	USD 212,40
Total						USD 20.514,40

Gastos de mantenimiento

Mantenimiento						
Item	UN	CANT.	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Renovación de fachadas y arquitectura interior	anual	1,00	3000	USD 3.000,00	USD 540,00	USD 3.540,00
Jardines	mes	12,00	200	USD 2.400,00	USD 432,00	USD 2.832,00
Arreglos varios	mes	2,00	100	USD 200,00	USD 36,00	USD 236,00
Total						USD 6.608,00

Gastos de servicios públicos y municipales

Servicios públicos y municipales						
Item	UN	CANT.	P.U	P. Parcial	IGV	P. Final
Consumo eléctrico	mes	12,00	500	USD 6.000,00	USD 1.080,00	USD 7.080,00
Consumo agua potable	mes	12,00	400	USD 4.800,00	USD 864,00	USD 5.664,00
Consumo de telefonía	mes	12,00	50	USD 600,00	USD	USD 708,00

					108,00	
Consumo de internet y televisión por cable	mes	12,00	150	USD 1.800,00	USD 324,00	USD 2.124,00
Licencia de funcionamiento	glb	1,00	300	USD 300,00	USD 54,00	USD 354,00
Arbitrios	año	1,00	500	USD 500,00	USD 90,00	USD 590,00
Prediales	año	1,00	500	USD 500,00	USD 90,00	USD 590,00
Total						USD 17.110,00

1.19 Ingresos

El programa de alquiler de la residencia abarca una diversidad de espacios, incluyendo 5 locales comerciales que ofrecen oportunidades para emprendimientos locales y generación de ingresos, así como 65 puestos de estacionamiento que proporcionan comodidad y accesibilidad. Además, se contempla la renta de 77 dormitorios, entre habitaciones simples y dobles.

Resumen		
Item	Costo	Porcentaje del total
Renta de habitaciones	USD 166.320,00	57,85
Alquiler de locales comerciales	USD 27.600,00	9,60
Alquiler del estacionamiento	USD 93.600,00	32,55
Total	USD 287.520,00	100,00

Tipo de cambio (\$ - S/)	S/3,80
Unidad Impositiva Tributaria (UIT)	S/4.400,00
Impuesto General a la Venta	18%

Ingresos mensuales

Ingresos mensuales				
Item	UN	CANT.	P.U	P.Final
Habitaciones				
Renta de habitación	per	20,00	180	USD 3.600,00
Renta de habitación modalidad compartida	per	57,00	180	USD 10.260,00
Servicios				

Estacionamiento	unid	65,00	120	USD 7.800,00
Cafetería	unid	1,00	700	USD 700,00
Coworking	unid	1,00	500	USD 500,00
Librería	unid	1,00	100	USD 100,00
Gimnasio	unid	1,00	300	USD 300,00
Minimarket	unid	1,00	700	USD 700,00
Total				USD 23.960,00

Ingresos anuales

Ingresos anuales				
Item	UN	CANT.	P.U	P.Final
Habitaciones				
Renta de habitación	mes	12,00	USD 3.600,00	USD 43.200,00
Renta de habitación modalidad compartida	mes	12,00	USD 10.260,00	USD 123.120,00
Servicios				
Estacionamiento	unid	12,00	USD 7.800,00	USD 93.600,00
Cafetería	unid	12,00	USD 700,00	USD 8.400,00
Coworking	unid	12,00	USD 500,00	USD 6.000,00
Librería	unid	12,00	USD 100,00	USD 1.200,00
Gimnasio	unid	12,00	USD 300,00	USD 3.600,00
Minimarket	unid	12,00	USD 700,00	USD 8.400,00
Total				USD 287.520,00

1.20 Flujos

Bajo las condiciones establecidas, donde la construcción e implementación se financiarán mediante un préstamo bancario, se anticipa que la residencia alcanzará la autosuficiencia financiera al año 8, amortizando la deuda con las ganancias anuales provenientes de los ingresos por alquileres y la gestión eficiente de los gastos operativos. Este logro se verá potenciado si las organizaciones mencionadas aportan tan solo 5 millones de dólares, adelantando el punto de inflexión.

En caso de recibir dicho apoyo, la residencia dejaría de ser simplemente sostenible para convertirse en generadora de un EBITDA anual de 205,860 dólares a partir del año 9.

Estos excedentes podrían destinarse a reformas y futuras construcciones de residencias adicionales, proyectando un impacto sostenible y expansivo en el tiempo.

Sin embargo, en escenarios menos favorables, donde no se cuenta con el respaldo financiero de las organizaciones, se evalúan estrategias alternativas. Una opción es la posibilidad de aplicar una reducción del 18% de IGV incluido en los precios, en calidad de obra social. Esta medida contribuiría a mitigar la deuda y acelerar el punto de inflexión.

En el peor de los casos, si no se recibe ningún tipo de ayuda externa, se proyecta que el punto de inflexión se alcanzaría en el año 32. Esta estimación refleja la resiliencia del proyecto y su capacidad para adaptarse a distintos escenarios financieros, demostrando su enfoque a largo plazo y su potencial de éxito incluso en condiciones menos favorables.

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
Egresos										
Terreno	-2.379.188,80									
Licencias	-2.070,90									
Construcción	-3.706.050,00									
Proyecto	-103.691,69									
Administración	-131.194,17									
Implementación	-232.784,50									
Gastos operativos		-USD 84.060,00	-USD 84.060,00	-USD 84.060,00	-USD 84.060,00	-USD 84.060,00	-USD 84.060,00	-USD 84.060,00	-USD 84.060,00	-USD 84.060,00
Ingresos										
Total ingresos anuales		USD 289.920,00	USD 289.920,00	USD 289.920,00	USD 289.920,00	USD 289.920,00	USD 289.920,00	USD 289.920,00	USD 289.920,00	USD 289.920,00
Bono donación	USD 5.000.000,00									
Flujo acumulado	-USD 1.554.980,06	-USD 1.349.120,06	-USD 1.143.260,06	-USD 937.400,06	-USD 731.540,06	-USD 525.680,06	-USD 319.820,06	-USD 113.960,06	USD 91.899,94	USD 297.759,94

REFERENCIAS

- Arte Express. (2017). *Edificio Wiese*. Obtenido de Arte Express:
<https://livingaroundart.com/portfolio-item/edificiowiese/>
- Arvizu, A. (noviembre de 2005). *Teoría del Arquitectura II*. Obtenido de
https://www.uaeh.edu.mx/docencia/P_Lectura/icbi/asignatura/TeoriaArquiII.pdf
- Betancourt-Serna, F. (2013). Universidad: Verdad, Investigación Científica y Formación Profesional. *Educación y Territorio*, 3(1), 91-112.
- Biondi, G. (1 de Octubre de 2014). *IMD 2014*. Obtenido de ¿QUÉ ES LA ARQUITECTURA PERMEABLE?:
<https://biondigiuliimd2014.wordpress.com/2014/10/01/que-es-la-arquitectura-permeable-2/>
- Bonilla Di Tolla, E. (2015). Lima, ciudad renacentista. *Contratexto*, 0(23), 113-125.
- Bridgestock, L. (26 de May de 2021). *Oxbridge Explained*. Obtenido de Top Universities: <https://www.topuniversities.com/where-to-study/europe/united-kingdom/oxbridge-explained>
- Burneo, R. A. (2017). *El Damero de Pizarro: El trazo y la forja de Lima*. Lima: Municipalidad de Lima.
- Congress for the New Urbanism. (26 de May de 2022). *What is New Urbanism?* Obtenido de Congress for the New Urbanism:
<https://www.cnu.org/resources/what-new-urbanism>
- Cutieru, A. (7 de August de 2020). *The Architecture of Social Interaction*. Obtenido de Archdaily: <https://www.archdaily.com/945172/the-architecture-of-social-interaction>
- Cutieru, A. (25 de September de 2020). *Urban Acupuncture: Regenerating Public Space Through Hyper-Local Interventions*. Obtenido de ArchDaily: <https://www.archdaily.com/948304/urban-acupuncture-regenerating-public-space-through-hyper-local-interventions>
- Fabbri, M., Montestruque, O., & Maqueira, Á. (2013). Historia del campus de la Universidad de Lima: el proyecto fundacional de Héctor Velarde y la planificación moderna en el Perú. *Dearquitectura*(13), 98-111.
- Fabra, J. I. (7 de mayo de 2015). *VIVIENDA COLECTIVA parte 02*. Recuperado el 2017, de WordPress:
<https://taller9fup2008.wordpress.com/2015/05/07/vivienda-colectiva-parte-02/>
- García, R., Miyashiro, J., Santa Cruz, P., Rubio, D., & Marces, R. (22 de 12 de 2015). Desarrollo o crecimiento urbano en Lima : el caso de los distritos del Sur. *Perú Hoy*, 226-247.
- Gestión. (5 de julio de 2014). *El número de universidades en el Perú se duplicó en solo 13 años* . Obtenido de Gestión: <https://gestion.pe/economia/numero-universidades-peru-se-duplico-solo-13-anos-2102202>
- Ghorbi, M., & Mohammadi, H. (2017). A Critical View on New Urbanism Theory in Urban Planning: from Theory to Practice. *Space Ontology International Journal*, Vol.6, 89 - 97.

- Gil, M. A. (Julio de 2015). Residencias Universitarias: Historia, Arquitectura y Ciudad. *Universitat Politecnica de Valencia*, 45-51.
- Habitissimo. (s.f.). *Vivienda mínima: ¿de dónde surge?* Recuperado el 2017, de Habitissimo: <https://proyectos.habitissimo.es/proyecto/vivienda-minima#ixzz4uaKIIuN7>
- INEI. (1995). *INEI*. Recuperado el 2017, de Migraciones internas en el Perú: https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib0018/cap34001.htm
- INEI. (2009). *Perú: Migraciones Internas 1993-2007*. INEI.
- Instituto Metropolitano de Planificación. (2012). *Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima Metropolitana 2012-2025*. IMP. Lima: Municipalidad Metropolitana de Lima. Obtenido de IMP: <http://www.imp.gob.pe/index.php/plan-regional-de-desarrollo-concertado-de-lima>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2017). *Estadísticas*. Recuperado el 2017, de INEI: <https://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/sociales/>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2011). *II Censo Nacional Universitario 2010*. INEI.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2014). *INEI*. Obtenido de <https://www.inei.gob.pe>
- Komez-Daglioglu, E. (2016). The Context Debate: An Archaeology. *Architectural Theory Review*, 266-279.
doi:<https://doi.org/10.1080/13264826.2016.1170058>
- Lima Cómo Vamos. (2015). *¿Cómo Vamos en Ambiente?: V Informe de resultados sobre calidad de vida*. Lima Cómo Vamos.
- Lima Cómo Vamos. (2016). *Encuesta Lima Cómo Vamos: VII Informe de percepción sobre calidad de vida*. Lima.
- Mata, C. (12 de octubre de 2010). *Teoría III*. Recuperado el 2017, de Blogger: <http://fer-teoriaiii.blogspot.pe/2010/10/funcionalismo-y-racionalismo-mies-van.html>
- Metropolitano. (2017). *Conócenos: Sistema*. Obtenido de Metropolitano: <http://www.metropolitano.com.pe/conocenos/>
- MML. (2014). *Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2035*. MML.
- Monotti Graziadei, R. (14 de October de 2016). *Aldo Rossi: Critique of the Concept of Context*. Obtenido de Nullus Locus Sine Genio: <https://nulluslocussinegenio.com/2016/10/14/aldo-rossi-critique-of-the-concept-of-context/>
- Montaner, J. M., Muxí, Z., & Fálagán, D. H. (2011). *Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI*. Barcelona.
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (Noviembre de 2012). *Plan / Estrategia: Plan de Desarrollo Concertado de Lima 2012-2025*. Obtenido de Sistema Nacional de Informacion Ambiental: <https://sinia.minam.gob.pe/documentos/plan-regional-desarrollo-concertado-lima-2012-2025>
- Nelson, L. H. (s.f.). *The Rise of the Universities*. Recuperado el 2017, de WWW Virtual Library: <http://www.vlib.us/medieval/lectures/universities.html>
- New Urbanism. (s.f.). *New Urbanism*. Recuperado el 2017, de New Urbanism: <http://www.newurbanism.org>

- Oficina General de Bienestar Universitario UNMSM. (19 de Diciembre de 2022). *Ciudad Universitaria*. Obtenido de Oficina General de Bienestar Universitario UNMSM: <https://ogbu.unmsm.edu.pe/index.php/residencia-universitaria/ciudad/>
- Oficina General de Bienestar Universitario UNMSM. (19 de Diciembre de 2022). *Julio C. Tello*. Obtenido de Oficina General de Bienestar Universitario : <https://ogbu.unmsm.edu.pe/index.php/residencia-universitaria/julio-c-tello/>
- Olsen, M. (19 de July de 2021). *What is Contextual Architecture?* Obtenido de Mountain Living: <https://www.mountainliving.com/what-is-contextual-architecture/#:~:text=Contextual%20architecture%20refers%20to%20architecture,and%20feels%20out%20of%20place.>
- Parsons, A. (3 de diciembre de 2010). *URBAN ACUPUNCTURE : MARCO CASAGRANDE*. Recuperado el 2017, de Blogger: <http://adamparsonsdesignthesis.blogspot.pe/2010/12/urban-acupuncture-marco-casagrande.html>
- Penagos, J. L. (2009). Recuperado el 2017, de En defensa de la PUCP: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2009/10/28/el-parque-de-la-exposicion/>
- Plan:b Arquitectos. (2013). *Permeabilidad, Inclinaciones 01*. Medellín: Mesa Editores.
- Robles Ortiz, E. (2006). Origen de las Universidades más antiguas del Perú. *Historia de la Educación Latinoamericana*, 35-48.
- Saxena, S. (2022). *Theory in Architecture: Ornament*. Obtenido de Rethinking the Future: <https://www.re-thinkingthefuture.com/rtf-architectural-reviews/a4101-theory-in-architecture-ornament/#:~:text=Ornamentation%20gives%20imagery%20of%20grandeur,decorative%20identification%20of%20a%20structure.>
- Schumacher, T. (1971). *Contextualism: Urban Ideals and Deformation*.
- SENAHMI. (2008). *Climas del Perú*. Lima: Ministerio del Ambiente.
- Sociedad de Urbanistas del Perú. (2017). Obtenido de Urbanistas Perú: <http://www.urbanistasperu.org/inicio/PlanMet/planmet.htm>
- Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria. (2017). Recuperado el 2017, de SUNEDU: <https://www.sunedu.gob.pe>
- Tabarsa, M. A., & Naseri, Y. (28 de February de 2017). *The Role of Contextualism in Architectural Design of Museums*. Obtenido de ResearchGate: https://www.researchgate.net/publication/314169423_The_Role_of_Contextualism_in_Architectural_Design_of_Museums
- UNI. (25 de Mayo de 2022). *Servicios: Residencia Universitaria*. Obtenido de Universidad Nacional de Ingeniería: <https://www.uni.edu.pe/index.php/servicios/126-residencia-universitaria>
- Universidad de Palermo. (s.f.). *Cuaderno del Centro de Estudios de Diseño y Comunicación*. Obtenido de Universidad de Palermo: https://fido.palermo.edu/servicios_dyc/proyectorgraduacion/archivos/1571.pdf
- Universidad Nacional Mayor de San Marcos. (s.f.). *Historia*. Recuperado el 2017, de Universidad Nacional Mayor de San Marcos: <http://www.unmsm.edu.pe/home/inicio/historia>

UNMSM. (18 de Diciembre de 2022). *Vivienda Universitaria*. Obtenido de Universidad Nacional Mayor de San Marcos Facultad de Medicina: <https://medicina.unmsm.edu.pe/categoria/unidad-de-bienestar-universitario/subcategoria/area-de-trabajo-social-vivienda-universitaria/>

Vargas, E. (13 de Agosto de 2013). *Residencia Universitaria en Pueblo Libre*. Obtenido de Repositorio Académico UPC: <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/298066>

Vázquez-Piombo, P. (mayo de 2016). Arquitectura contemporáneo en contextos patrimoniales. *PI Arquitectura y Urbanismo*.





ANEXOS

15% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía

Fuentes principales

- 14%  Fuentes de Internet
- 3%  Publicaciones
- 5%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alerta de integridad para revisión

-  **Texto oculto**
29 caracteres sospechosos en N.º de páginas
El texto es alterado para mezclarse con el fondo blanco del documento.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

- 14% Fuentes de Internet
- 3% Publicaciones
- 5% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	hdl.handle.net	3%
2	Internet	es.slideshare.net	1%
3	Internet	issuu.com	1%
4	Internet	repositorio.urp.edu.pe	1%
5	Internet	seguridadciudadana.munlima.gob.pe	1%
6	Internet	es.scribd.com	1%
7	Internet	cdn.www.gob.pe	1%
8	Internet	vslp.info	0%
9	Trabajos del estudiante	Universidad de Lima	0%
10	Internet	es.unlonpedia.org	0%
11	Internet	repositorio.ulima.edu.pe	0%

12	Internet	es.wikipedia.org	0%
13	Internet	taller9fup2008.wordpress.com	0%
14	Trabajos del estudiante	Pontificia Universidad Catolica del Peru	0%
15	Internet	repositorioacademico.upc.edu.pe	0%
16	Trabajos del estudiante	Universidad Ricardo Palma	0%
17	Internet	www.slideshare.net	0%
18	Internet	www.scribd.com	0%
19	Internet	kupdf.net	0%
20	Internet	hmong.es	0%
21	Trabajos del estudiante	Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas	0%
22	Internet	core.ac.uk	0%
23	Internet	dearquitectura.uchile.cl	0%
24	Internet	pdfcoffee.com	0%
25	Internet	docplayer.es	0%

26	Publicación	Zulema Conto Qulspe. "La movilidad urbana en Lima. Análisis desde la forma de l...	0%
27	Internet	repositorio.esan.edu.pe	0%
28	Internet	www.archdaily.pe	0%
29	Publicación	CONSULTORIA INTERNACIONAL EN INGENIERIA Y GESTION PARA EL DESARROLLO...	0%
30	Internet	tesis.pucp.edu.pe	0%
31	Internet	www.coursehero.com	0%
32	Trabajos del estudiante	Universidad Científica del Sur	0%
33	Internet	upc.aws.openrepository.com	0%
34	Internet	www.pinterest.es	0%
35	Internet	www.tripadvisor.co.uk	0%
36	Internet	sisbib.unmsm.edu.pe	0%
37	Trabajos del estudiante	Catholic University of Peru	0%
38	Trabajos del estudiante	Universidad de Jaén	0%
39	Internet	fdocuments.es	0%

40	Internet	e-archivo.uc3m.es	0%
41	Internet	icarito.tercera.cl	0%
42	Internet	magisterioconmariag.wordpress.com	0%
43	Internet	prezi.com	0%
44	Internet	sourceforge.net	0%
45	Internet	www.comexperu.org.pe	0%
46	Internet	www.doccity.com	0%
47	Internet	myslide.es	0%
48	Internet	peruanticuario.wordpress.com	0%
49	Internet	www.hlsour.com	0%
50	Internet	renati.sunedu.gob.pe	0%
51	Internet	www.ecorfan.org	0%
52	Trabajos del estudiante	Universidad Peruana Cayetano Heredia	0%
53	Internet	letsvisitperu.com	0%

54	Internet	revistas.uniss.edu.cu	0%
55	Internet	www.librosmaravillosos.com	0%
56	Internet	evirtual.uaslp.mx	0%
57	Internet	mail.frasesdeamores.net	0%
58	Internet	mendive.upr.edu.cu	0%
59	Internet	us.sls.gov.eg	0%
60	Internet	www.flacso.or.cr	0%
61	Internet	www.toodledo.com	0%
62	Internet	answers.yahoo.com	0%
63	Internet	repositorio.unfv.edu.pe	0%
64	Internet	slu.imp.gob.pe	0%
65	Internet	www.arquitectura.com	0%
66	Internet	certificacion.miriadax.net	0%
67	Internet	cybertesis.urp.edu.pe	0%

68	Internet	doku.pub	0%
69	Internet	idus.us.es	0%
70	Trabajos del estudiante	University of Sheffield	0%
71	Trabajos del estudiante	Universidad Ort	0%
72	Internet	repositorio.ucv.edu.pe	0%
73	Internet	www.munlima.gob.pe	0%
74	Trabajos del estudiante	Universidad Privada del Norte	0%
75	Internet	casagrandetext.blogspot.it	0%
76	Internet	repositorio.upsc.edu.pe	0%
77	Internet	tribuarganzuela.tumblr.com	0%
78	Trabajos del estudiante	Universidad Andina del Cusco	0%
79	Trabajos del estudiante	Universidad Continental	0%
80	Internet	catalonica.bnc.cat	0%
81	Internet	doaj.org	0%

82	Internet	ebin.pub	0%
83	Internet	hrcak.srce.hr	0%
84	Internet	tr-ex.me	0%
85	Internet	www.citymonitor.org	0%
86	Internet	www.coursethal.com	0%
87	Internet	www.telon.cl	0%
88	Internet	www.torontoforumoncuba.com	0%
89	Publicación	CLB TECNO LOGICA S.A.C.. "EIA-SD del Proyecto RLP-21 Adecuación a Nuevas Espe...	0%
90	Internet	comunicaciones.utp.edu.co	0%
91	Internet	documents.mx	0%
92	Internet	economia.unmsm.edu.pe	0%
93	Internet	elibrary.kaznu.kz	0%
94	Internet	lanzateyviaja.com	0%
95	Internet	mass-vital.es	0%

96	Internet	pingpdf.com	0%
97	Internet	repositorio.unc.edu.pe	0%
98	Internet	riafan.ru	0%
99	Internet	terra.ar3.bumeran.com	0%
100	Internet	www.acnur.org	0%
101	Internet	www.airbnb.am	0%
102	Internet	www.ayto-zaragoza.com	0%
103	Internet	www.equilibrium.com.pe	0%
104	Internet	www.oxnardsd.org	0%
105	Internet	www.profblogger.org	0%
106	Internet	www.viajarsinrumbofijo.com	0%