





**Universidad Alas Peruanas**

**Facultad de Ingeniería y Arquitectura  
Escuela Profesional de Arquitectura**

**“Sistema de Vivienda Mínimas “**

**Nueva Construcción Outinord**

**Miraflores Arequipa**

**Tesis Presentada Por:**

**Bach. Arq. Domingo Sucle Aragón**

**Asesor Técnico: Dra. Darci Gutierrez Pinto  
Asesor Metodológico: Mag. Valkiria Raquel Ibárcena Ibárcena**

**Octubre 2020**

## INDICE

INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO.....	4
1. Caracterización General del Área de Estudio .....	5
1. Descripción de la Realidad.....	6
1.1. ANALISIS CAUSAS Y EFECTOS .....	8
1.1.1. ANALISIS DE MEDIOS Y FINES .....	8
3.- Formulación del problema .....	9
3.1.- Problema General.....	9
La inadecuada ocupación de vivienda y deterioro urbano ha generado espacios residuales sin ningún tipo de uso, esto ha generado la tugurización, hacinamiento polución, déficit de vivienda y un nivel bajo de calidad de vida en el distrito de Miraflores Arequipa.....	9
3.2.- Problema Específico.....	9
4.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION .....	9
4.1.- Objetivo General .....	9
4.2.- Objetivo Especifico .....	10
5.- HIPOTESIS CONCEPTUALES .....	10
5.2.- Hipótesis General .....	10
5.3.- Hipótesis Específica .....	10
6.- IDENTIFICACION Y CLASIFICACION DE VARIABLES RELEVANTES PARA EL PROYECTO ARQUITECTONICO .....	11
7.- MATRIZ DE CONSISTENCIA TRIPARTIDA .....	12
7.1.- Consistencia Transversal: Problema / Objetivo /Hipótesis. ....	12
8.- DISEÑO DE LA INVESTIGACION .....	14
8.1.- Tipo de Investigación .....	14
8.2.- Método de Investigación .....	14
9.- TECNICAS, INSTRUMENTOS Y FUENTES DE RECOLECCION DE DATOS RELEVANTES PARA EL PROYECTO .....	15
9.1.- Técnicas.....	15
9.2.- Instrumentos .....	15

9.3.- Fuentes .....	15
10.- ESQUEMA METODOLÓGICO GENERAL DE INVESTIGACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LA PROPUESTA .....	16
10.1.- Descripción por fases .....	16
10.2.- Cuadro Metodológico (Esquema Síntesis /Cuadro/Gráfico).....	17
11.- JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION E INTERVENCION URBANA- ARQUITECTONICA.....	18
11.1.- Pertinencia.....	18
11.2.- Necesidad .....	18
En el distrito existe la necesidad de viviendas mínimas, para darle más valor a las áreas deterioras y baldías, creando espacios de distracción y esparcimiento el cual elevara el valor urbano como propuesta sostenible. ....	18
11.3.- Importancia.....	18
El sistema de viviendas mínimas es importante, para aprovechar espacios baldíos y desocupados dándole un uso adecuado a viviendas sostenibles que permita el mejoramiento de la calidad de vida del ciudadano y su distrito.....	18
12.- ALCANCES Y LIMITACIONES DE LA INVESTIGACION .....	18
12.1.- Alcances Teóricos y Conceptuales.....	18
12.2.- Limitaciones .....	18
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO - REFERENCIAL .....	20
2.- ANTESEDESNTES TEORICOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA ARQUITECTONICO (TEMA, OBJETIVO DE LA PROPUESTA).....	21
1.1.- VIVIENDA COMO PRIORIDAD EN LA RENOVACIÓN URBANA DE LA AVENIDA LA MARINA, ENTRE LOS PUENTES GRAU Y BOLOGNESI (TESIS).....	21
1.2.- CONJUNTO MULTI FAMILIAR EN YANAHUARA –NUEVAS ALTERNATIVAS DE VIVIENDEA EN ALTURA.....	22
2.- BASES TEÓRICAS (TEORÍAS GENERALES Y SUSTANTIVAS QUE SE VAN A APLICAR) .....	23
3.- Marco Conceptual .....	24
3.1.- Conceptos referidos al Tipo de Intervención Urbano-Arquitectónica .....	24
EDIFICIOS SOSTENIBLES Y ENERGÉTICOS .....	25

3.2.- Conceptos referidos al Tipo de Equipamiento Urbano a Proyectar .....	26
3.3.- Conceptos Técnicos Referidos al Proceso de Diseño Arquitectónico .....	29
MARCO REFERENCIAL .....	29
2.1.- Proyectos Arquitectónicos y Urbanísticos .....	29
Ilustración 12 los Barrios de Pendrecht.....	35
Ilustración 13 Barrio Herkingenbuurt .....	36
Ilustración 15 Imagen de sus Viviendas.....	37
Ilustración 16 Demolición y rehabilitación Zierikzeebuurt.....	37
Ilustración 17 Colocación de vitrales en bloques rehabilitados .....	38
Ilustración 19 Plano de Ossensissebuurt y Tiengemetenbuurt .....	38
Ilustración 18 Propuesta de vivienda unifamiliar con jardín.....	39
Ilustración 19 propuesta de Tiengemetenbuurt .....	39
Ilustración 20 viviendas con jardín en barras .....	40
Ilustración 21 Recuperación del Rio Cheonggyecheon .....	41
Ilustración 22 planta del Project .....	42
Ilustración 23 Participación ciudadana en los proyectos .....	43
Renovación Urbana de Curundú .....	44
Ilustración 26 Espacios públicos de Curundú .....	45
Ilustración 27 Curundú barrio Olvidado .....	45
Metodología y estrategias: .....	46
Ilustración 28 Espacios públicos para los niños en Curundú .....	46
Resultados: .....	47
Quinta Monroy. ....	48
CHILE PREMIO: PRITZKER ALEJANDRO ARAVENA. ....	48
Ilustración 31 Quinta Monroy .....	48
Ilustración 32.....	49
PREVI Lima. Proyecto Experimental de Vivienda.....	50
Ilustración: 33 PREVI Lima.....	50
Ilustración 34 PREVI Lima.....	51
Ilustración 35 PREVI Lima.....	52
Ilustración 36: PREVI Lima.....	52
CAPITULO III: MARCO REAL.....	55

1.- Antecedentes .....	56
1.1 La Ciudad .....	56
1.1.1 Ubicación regional. Límites provinciales y distritales .....	56
1.2.- Perfil histórico de la ciudad.....	57
1.2.1.-Época preincaica .....	57
1.2.2.-Época colonial .....	57
El pueblo de "La pampa" como se denominaba antiguamente a Miraflores, en los siglos XVI y XVIII, estuvo aislado de la ciudad. Su población vivía en arrabales, rancherías y humildes chozas de paja, morada de Colonos españoles pobres Según otros autores, allí se refugiaban los perseguidos por la justicia o los expulsados de Arequipa. Por esta razón sus pobladores eran conocidos como "Forasteros".....	57
1.2.3.-Época republicana .....	57
1.1.3.- Población.....	58
La densidad poblacional del distrito de Miraflores es de 1767,92 hab/km <sup>2</sup> . 16.....	58
1.3.- Criterios para el Análisis de Localización de la Propuesta .....	59
1.3.1.- Ubicación y descripción lugar de intervención .....	59
1.3.2.- Valor económico .....	59
Actividades Económicas (la pea) .....	60
MIRAFLORES MODERNA. ....	60
2.- Condiciones físicas del terreno .....	61
2.1.-Territorio .....	61
2.1.1.-Topografía .....	61
2.1.2.-Geología .....	62
2.1.3.-Sismología.....	63
2.1.4.- Los Recursos Hídricos .....	64
2.1.5.-La Vegetación Existente .....	64
2.2.- Clima .....	65
2.2.1.- Componentes meteorológicos .....	65
2.2.2 otros componentes .....	65

2.3.-Paisaje urbano- imagen .....	66
2.3.1 Aspectos Generales del entorno mediato .....	66
2.3.2.-Otras consideraciones paisajísticas .....	66
3.-Actividd urbana.....	66
3.1.- Servicios públicos .....	66
3.2.-Equipamiento urbano .....	66
3.3.- Dinámica actual de uso del espacio urbano .....	66
3.4.-Vialidad y transporte .....	67
3.5 comercialización y abastecimiento .....	67
4.- Normatividad Vigente.....	68
4.1.- Reglamento Nacional de Edificaciones.....	68
.....	68
4.2.- Municipalidad Provincial .....	69
<i>Fuente: municipalidad provincial de Arequipa</i>	
4.3.- Municipalidad Distrital .....	69
4.4.- Instituto Nacional de Cultura .....	70
Análisis FODA,.....	70
<b>CAPITULO IV: LA PROGRAMACION URBANA ARQUITECTÓNICA.....</b>	<b>71</b>
1.- Conceptualización de la propuesta.....	72
1.1.- Conceptualización del Tema .....	72
1.2.- Conceptualización del Proyecto Arquitectónico .....	72
1.3.- Definición del usuario tipo .....	73
- Residente .....	73
- El Trabajador:.....	73
2 Criterios de Programación.....	74
.....	74
2.1.- Programación cuantitativa.....	75
2.1.1. Determinación de los Principales Componentes .....	75
2.1.2. Determinación de las Unidades Funcionales.....	80

2.1.3. Determinación de las actividades .....	83
2.1.4. Cuadro Resumen de Ambientes Requeridos .....	85
2.2.- Programación Cualitativa.....	86
2.2.1. Diagrama de correlaciones .....	86
3. Premisas de diseño de Proyecto urbano .....	89
3.1. Premisas lugar-contexto-propuesta urbanas .....	89
3.2. Premisas funcionales .....	89
3.3. Premisas espaciales.....	90
3.4. Premisas formales.....	90
3.5. Premisas morfológicas.....	90
3.6. Premisas Constructivas y Estructurales .....	91
3.7. Premisas Ambientales Generales.....	91
3.8. Premisas para la Distribución del Área Libre-expansión. ....	92
3.9. Premisas Constructivas y Estructurales.....	92
CAPITULO V: LA PROPUESTA URBANO-ARQUITECTONICA .....	93
1.- La propuesta Urbana .....	94
1.1.- La idea .....	94
1.2.- Concepto .....	94
2.- Análisis de los sistemas .....	95
2.1.- Sistema de las actividades .....	95
2.2.- Sistema de circulaciones .....	96
.....	96
2.3.- Sistema formal .....	96
2.4.- Sistema espacial .....	97
2.5.- Sistema de áreas verdes.....	97
.....	98
2.6.- Sistema morfológico .....	98
3.- La propuesta arquitectónica .....	99

---

3.1.- La idea .....	99
3.2.- El concepto .....	99
3.3. El Partido .....	99
4. Análisis de los sistemas- Proyecto Arquitectónico .....	100
4.1. Sistema de las actividades .....	100
4.2. Sistema de circulaciones.....	100
4.3. Sistema formal.....	101
4.4. Sistema espacial.....	101
1.- Análisis Económico del País y del Entorno de la Propuesta Arquitectónica.....	121
1.1.- Análisis de Mercado.....	121
1.2.- Planeamiento y Gestión del Proyecto.....	121
2.- Análisis Financiero .....	122
2.1.- Evaluación Financiera y Rentabilidad Social y Económica del Proyecto .....	122
1.- Memoria Descriptiva .....	127
1.1.- Antecedentes .....	127
1.2.- El terreno .....	127
1.3.- Descripción del proyecto.....	127
Bibliografía.....	129

## INTRODUCCIÓN

El proyecto sistema de viviendas mínimas, nueva construcción Outinord, como tema de investigación se presenta como alternativa de solucionar y enfrentar problemas urbanos existentes a causa del acelerado proceso de urbanización en la ciudad de Arequipa que va generando la necesidad de habitar, haciéndolo sin ningún tipo de estructura urbana planificada y de forma desordenada causando el deterioro urbano, hacinamiento y tugurización de la ciudad.

El crecimiento urbano sin ningún tipo de planificación se demuestra en los actuales emplazamientos de las manzanas urbanas, siendo espacios no vivenciales, donde el área de terreno para vivienda solo ocupa un reducido porcentaje de área total de la manzana quedando gran espacio en abandono, pudiendo aprovechar tales espacios baldíos. Tal es el caso como el distrito de Miraflores, que sufre un constante crecimiento poblacional ante la gran demanda de vivienda debida a su expansión territorial y su problemática señalada.

Es importante priorizar los espacios residuo como una alternativa de propuesta de sistema de viviendas mínimas, nueva construcción, en el distrito de Miraflores, el cual nos permita la recuperación del espacio urbano, cubriendo la necesidad de servicios, y promoviendo la densificación, y su descentralización de actividades para adjetivos del desarrollo urbano, en lugares deteriorados.

Se empleara en la construcción el sistema Outinord, es el sistema constructivo industrializado basado en placas macizas de concreto reforzado mediante mallas electro soldadas de alta resistencia, (<https://es.slideshare.net/pgoxemvd/exposicion-sena-outinord>, 2010) y un diseño de sistema industrializado y sistema de serie en producción.

Estos sistemas de encofrados están fabricados al 100% en metal, cumpliendo con altos estándares de calidad que garantizan el buen desempeño en la construcción de viviendas.

El sistema estructural está conformado por muros de concreto y placas mediante mallas electro soldadas de alta resistencia, fundidos monolíticamente en sitio mediante el uso de formaletas de grandes dimensiones en láminas y perfilaría de acero (Figuroa, 2014) al estar armado dicha estructura se convierte en una sola unidad.

Se contribuirá con una propuesta que mejore su entorno, proporcionando de viviendas a los que menos tienen, reduciendo el alto riesgo de desastres naturales. El proyecto contribuirá con el menor uso de energía y espacios públicos acogedores.

La propuesta responde a la necesidad de vivienda y de espacios de esparcimiento de convivencia social para densificar y potenciar el valor urbano de la zona, como alternativa a un modelo de crecimiento urbano de Miraflores, permitiendo disminuir en un gran porcentaje el déficit de vivienda y elevar la calidad de vida e interacción social del poblador que se ha ido perdiendo a través de los años ya que actualmente presenta un panorama deteriorado en sus estructuras y su hábitat de estado insalubre debido a la contaminación generada por la torrentera, todo esto contribuye a generar una imagen de pobreza y depreciación del espacio urbano.

### **DEDICATORIA**

Dedico la tesis a 3 seres queridos que siempre los tendré en mi vida y en mi corazón, para ellos que son la razón de mi esfuerzo de mi dedicación perseverancia y tenacidad, porque la vida es una sola y nada nos llevaremos.

## **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO**

## 1. Caracterización General del Área de Estudio

La propuesta urbano-arquitectónica se ubica en la ciudad de Arequipa en el Distrito de Miraflores (Pampa de Miraflores), el cual se encuentra al Este de la ciudad, después de los últimos terremotos, En la ciudad de Arequipa se dio comienzo a la expansión del crecimiento de la población, en las periferia de los distritos de Arequipa, el distrito de Miraflores cuenta con nuevos asentamientos humanos que se fueron fundándose y consolidando (Miraflores).

Miraflores cuenta con un gran potencial de desarrollo y crecimiento sostenible, contando con infraestructura adecuada para la vivienda (agua, luz, desagüe y equipamientos públicos educación, comercio, salud), al intervenir esta zona se pretende llegar a la densificación de la vivienda. El terreno a intervenir se caracteriza por ser un área irregular, con gran espacio en estado de abandono y deterioro.



### *COLINDANCIAS:*

*Área: 11, 432.99 m<sup>2</sup>*

*Perímetro: 497.16 ml,*

*Por el norte: Calle Prolongación Espinar.*

*Por el sur: Terreno de Terceros.*

*Por el este: Terreno de Terceros*

*Por el oeste: Conjunto Multifamiliar*

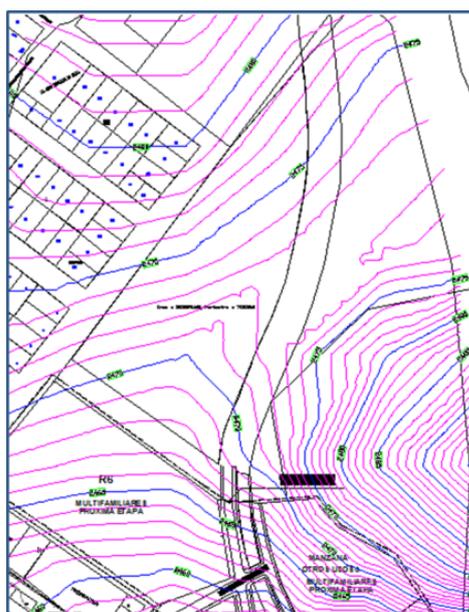
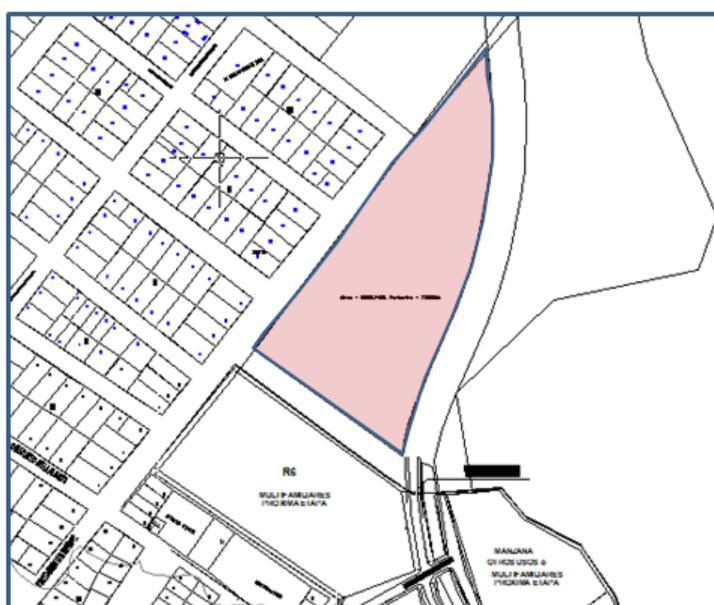


Ilustración 1 Distrito de Miraflores



Fuente: Catastro Municipalidad Miraflores

## 1. Descripción de la Realidad

Arequipa cuenta con un déficit de vivienda es de 80 mil viviendas (vivienda, 2017) con un crecimiento urbano sin planificación, la naturaleza de su crecimiento se viene dando de manera horizontal, disipando el espacio con una clara baja densidad, originando el déficit de servicios, infraestructura y equipamiento, motivando así el alto costo del suelo.

Esta problemática se refleja en el sector de Miraflores se puede decir que existe un deterioro físico funcional, estético inadecuado, el uso del suelo, contaminación y polución que genera un constante y progresivo deterioro de su estructura urbana, este es uno de los problemas que se observa en la degradación física de las viviendas tugurizadas de la zona.

La ocupación urbana de las viviendas dentro de las manzanas se ve afectada por una mala organización espacial interna, generando una especie de envolvente en el perfil urbano, con una serie de espacios residuales a su interior, el cual genera una imagen desordenada del espacio ocupado al encontrarse espacios abandonados y sin ningún tipo de uso.

El sistema de viviendas mínimas: nueva construcción es la propuesta más adecuada para solucionar el desarrollo urbano alcanzado transformándose áreas decadentes en agrupamientos residencias dirigidas a las clases medias. La falta de áreas libres se suma a la contaminación del territorio producido por el parque automotor, esta situación ha determinado la necesidad de estudio de la forma y medios que propicien la descontaminación ambiental y el incremento de áreas libres y verdes en función a la población residencial.

Por tal razón se pretende elaborar un modelo de conjunto habitacional dentro de las manzanas consolidadas que concentran una gran cantidad de áreas deterioradas y desocupadas, generando una organización espacial adecuada para una mejor integración social, el cual prevea el desarrollo y consolidación de la zona, posibilitando así el acceso a la vivienda con la mayor cantidad de población posible y solucionar en un gran porcentaje el déficit de vivienda.

Los conjuntos habitacionales representan una propuesta viable de desarrollo urbano para reducir la necesidad de vivienda, ya que el costo es elevado comparado al bajo ingreso económico de la población.

### 1.1. ANALISIS CAUSAS Y EFECTOS



Fuente: Elaboración Propia

#### 1.1.1. ANALISIS DE MEDIOS Y FINES

Cuadro 1 Medios y Fines



Fuente: Elaboración Propia

### **3.- Formulación del problema**

#### **3.1.- Problema General**

La inadecuada ocupación de vivienda y deterioro urbano ha generado espacios residuales sin ningún tipo de uso, esto ha generado la tugurización, hacinamiento, contaminación, déficit de vivienda y un nivel bajo de calidad de vida en el distrito de Miraflores Arequipa.

#### **3.2.- Problema Específico**

La insuficiente planificación y proyección de la vivienda urbana, que permita desarrollar un adecuado crecimiento urbano.

La carencia de interés de las autoridades y ciudadanos por promover el ordenamiento y mejoramiento de calidad de vida provocando un crecimiento horizontal de la vivienda generando la apropiación de suelo de forma inadecuada olvidando los espacios de socialización y esparcimiento que son importantes para el desarrollo de la integración social.

### **4.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION**

#### **4.1.- Objetivo General**

Proyectar un sistema de Viviendas Mínimas, Nueva Construcción Outinord, en el distrito de Miraflores para densificar y potenciar su valor urbano, diseñando multifamiliares y aplicando el concepto de edificio sostenible, con el uso de concreto outinord; material fluido, acelerado de alta resistencia que cumple con las normas del Código de Construcción Sismo-Resistentes.

Dirigido para los pobladores inmediatos que viven en el sector seleccionado, usuarios de clase social media y baja, como respuesta a la expansión urbana de Miraflores; que permita cubrir las necesidades de vivienda, aportando a su economía y calidad de vida e integración social del poblador con miras al desarrollo integral para el 2025.

#### **4.2.- Objetivo Especifico**

- Estructurar y diseñar la coexistencia un nuevo sistema de vivienda para reducir los lugares que se producen por efecto de una expansión desordenada en el distrito de Miraflores.
- Plantear espacios de equipamiento complementarios a la vivienda de convivencia social, para crear áreas de descanso que dinamicen y sirvan de interacción entre los habitantes.
- Generar una estructura espacial capaz de albergar un programa arquitectónico variado, integrado y articulado para conseguir una propuesta urbana sostenible y eficiente.

### **5.- HIPOTESIS CONCEPTUALES**

#### **5.2.- Hipótesis General**

Al realizarse una evaluación sobre el acelerado crecimiento poblacional y las causas de la falta de equipamientos, áreas verdes; permitirá lograr una adecuada programación y formulación de vivienda sostenible y equipamientos complementarios.

El proyecto conllevará a la ocupación adecuada del terreno para un mejor aprovechamiento del aumento de la densidad poblacional y así cubrir en parte el déficit de vivienda, las necesidades, la calidad y confort de espacios para la vivienda.

#### **5.3.- Hipótesis Específica**

Se logra un estudio cualitativo y cuantitativo sobre espacios de vivienda, que permitan obtener información de nuevas alternativas de construcción, y tendencias tecnológicas.

A través del concepto sostenible, se ofrecerá alternativas de progreso y desarrollo urbanístico y arquitectónico sostenibles y ecológicas, adaptables en el tiempo para el crecimiento de la ciudad.

Se tendrá nuevo planteamiento de arquitectura y sistemas constructivos para un crecimiento ordenado y sostenible.

## 6.- IDENTIFICACION Y CLASIFICACION DE VARIABLES RELEVANTES PARA EL PROYECTO ARQUITECTONICO

*Cuadro 2 Variables Definiciones dimensiones indicadores*

VARIABLES	DEFINICIONES	DIMENSIONES	INDICADORES
VARIABLE INDEPENDIENTE Modelo de intervención Arquitectónica	Es una tipología que se puede adaptar según sea las circunstancias del lugar	- Realidad urbana deteriorada - Entorno inmediato  - Propuesta Arquitectónica  - Unidad Modular Urbana Conceptual.	- Resolver el FODA. - Sistema de actividades, paisajismo, identidad de la zona. - Imagen, materiales, estilo y sistema constructivos sostenibles - Accesibilidad, emplazamiento, viabilidad, área del terreno, trabajados según el concepto usado
VARIABLE DEPENDIENTE Descentralización Urbana	Es sacar las actividades del centro de la ciudad a las periferias o conos de la ciudad para descentralizar este constante crecimiento	- Planificación Urbana - Realidad Urbana	- Respetar la trama de la ciudad - Respetar el plan director - Resolver los problemas actuales del lugar
VARIABLE DEPENDIENTE Desarrollo Urbano	Forma ordenada y adecuada, a través de un planteamiento que resuelva los problemas de carácter físico-económico-social de una ciudad	- Plan de desarrollo Urbano	- Proyectar a futuro una tendencia al desarrollo social, físico y económico. - Potenciar el uso de suelo alcanzando un desarrollo urbano del sector.
VARIABLE INTERVINIENTE Edificio Sostenible	Estructuras espaciales capaces de tener un programa Arquitectónico muy variado ecológico y económico que se puede mantener en largo tiempo sin agotar sus recursos y además ayudan a generar desarrollo urbano y crecimiento de las zonas en donde se intervengan	- Vivienda - Comercio - Equipamiento - Cultura - Movilidad Urbana - Espacios Públicos	- Tipologías para determinados usuarios - Locales especializados para el óptimo funcionamiento del edificio - Espacios implementados para su óptimo funcionamiento - Espacios para la fomentación de cultura y estancia en su zona pública - Vías amplias para los peatones y vías con fluidez vehicular - Fusión espacial con la calle y espacios interiores del edificio

*Fuente: Elaboración Propia*

## 7.- MATRIZ DE CONSISTENCIA TRIPARTIDA

### 7.1.- Consistencia Transversal: Problema / Objetivo /Hipótesis.

Cuadro 3 Consistencia tripartida

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL
<p>No teniendo una buena ocupación la edificación y deterioro de la vivienda dentro de un área urbana ha generado espacios residuales sin ningún tipo de uso, esto ha generado la tugurización, hacinamiento, contaminación, déficit de vivienda y un nivel bajo de calidad de vida en el distrito de Miraflores Arequipa.</p>	<p>Proyectar un sistema de Viviendas Mínimas, nueva Construcción Outinord, en el distrito de Miraflores para densificar y potenciar su valor urbano, diseñando multifamiliares y aplicando el concepto de edificio sostenible, con el uso de concreto outinord; material fluido, acelerado de alta resistencia que cumple con las normas del Código de Construcción Sismo-Resistentes.</p> <p>Dirigido para los pobladores inmediatos que viven en el sector seleccionado, usuarios de clase social media y baja, como respuesta a la expansión urbana de Miraflores; que permita cubrir las necesidades de vivienda, aportando a su economía y calidad de vida e integración social del poblador con miras al desarrollo integral para el 2025.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Al realizarse una evaluación sobre el acelerado crecimiento poblacional y las causas de la falta de equipamientos, áreas verdes; permitirá lograr una adecuada programación y formulación de vivienda sostenible y equipamientos complementarios.</li> <li>•El proyecto conllevará a la ocupación adecuada del terreno para un mejor aprovechamiento del aumento de la densidad poblacional y así cubrir en parte el déficit de vivienda, las necesidades, la calidad y confort de espacios para la vivienda.</li> </ul>

PROBLEMA ESPECIFICO	OBJETIVO ESPECIFICO	HIPOTESIS ESPECIFICO
<p>La insuficiente planificación y proyección de la vivienda urbana, que permita desarrollar un adecuado crecimiento urbano.</p> <p>La carencia de interés de las autoridades y ciudadanos por promover el ordenamiento y mejoramiento de calidad de vida provocando un crecimiento horizontal de la vivienda generando la apropiación de suelo de forma inadecuada olvidando los espacios de socialización de esparcimiento que son importantes para el desarrollo de la integración social.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Estructurar y diseñar la coexistencia un nuevo sistema de vivienda para recuperar los no lugares que se producen por efecto de una expansión desordenada en el distrito de Miraflores.</li> <li>•Plantear espacios de equipamiento complementarios a la vivienda de convivencia social, para crear áreas de descanso que dinamicen y sirvan de interacción entre los habitantes.</li> <li>•Generar una estructura espacial capaz de albergar un programa arquitectónico variado, integrado y articulado para conseguir una propuesta urbana sostenible y eficiente.</li> </ul>	<p>Se logra un estudio cualitativo y cuantitativo sobre espacios de vivienda, que permitan obtener información de nuevas alternativas de construcción, y tendencias tecnológicas.</p> <p>A través del concepto sostenible, se permitirá dar propuestas de progreso y desarrollo y arquitectura sostenibles y ecológicas, adaptables en el tiempo para el crecimiento de de Arequipa.</p> <p>Se tendrá nuevo planteamiento de arquitectura y sistemas constructivos para un crecimiento ordenado de la ciudad.</p> <p>Con la propuesta arquitectónica se generará un desarrollo urbano, potencializando un ordenado.</p>

## **8.- DISEÑO DE LA INVESTIGACION**

### **8.1.- Tipo de Investigación**

Este estudio se dará través de un analices exhaustivo del problema, que permita proponer una propuesta, tomando el concepto de sostenibilidad y aplicando las premisas de diseño para proponer nuevas alternativas, requerimientos, propuestas urbanísticas a su vez la hipótesis del proyecto y de esta forma dar solución al problema del lugar.

La investigación que se va a realizar está destinada a concebir una propuesta de una nueva construcción, que permita la aplicación del sistema constructivo outinord, un sistema constructivo industrial que consigue reducir los tiempos y los costos.

### **8.2.- Método de Investigación**

El presente trabajo se caracteriza por ser sistemático, ordenado, metódico, racional y crítico donde se hace necesaria la formulación del problema, la posible solución y la propuesta Urbano Arquitectónico para dar solución a las dificultades que serán:

Tema

Delimitación del tema

Formulación del problema

Hipótesis

Recolección de datos

Análisis- sistemas

Informe final del proyecto

## **9.- TECNICAS, INSTRUMENTOS Y FUENTES DE RECOLECCION DE DATOS RELEVANTES PARA EL PROYECTO**

Se buscará ejemplos de carácter local e internacional que hayan tenido éxito, para poder tener un buen resultado del tema. Se realizarán entrevistas tanto a profesionales, usuarios, como a población en general.

### **9.1.- Técnicas**

Se recopilará la información del lugar elaborando un análisis de la zona de estudio (fotos, imágenes y reconocimiento del lugar y entrevista).

### **9.2.- Instrumentos**

Se elaborará planos de usos de suelo, estado de la edificación, materiales de construcción, alturas de edificación, y el perfil urbano de la zona para no romper con la imagen urbana, situación actual de la zona y hacer un análisis de suelo.

Se realizará un estudio del entorno haciendo talleres de participación ciudadana para de esa manera poder obtener la factibilidad del proyecto con aprobación de la población.

Se elaborarán las causas/efectos que origine el problema general de la propuesta dando las alternativas y soluciones necesarias para la mejora del mismo.

Croquis, planos, cuadros, fotografías, imágenes.

### **9.3.- Fuentes**

Se recopilará información de diversas fuentes como:

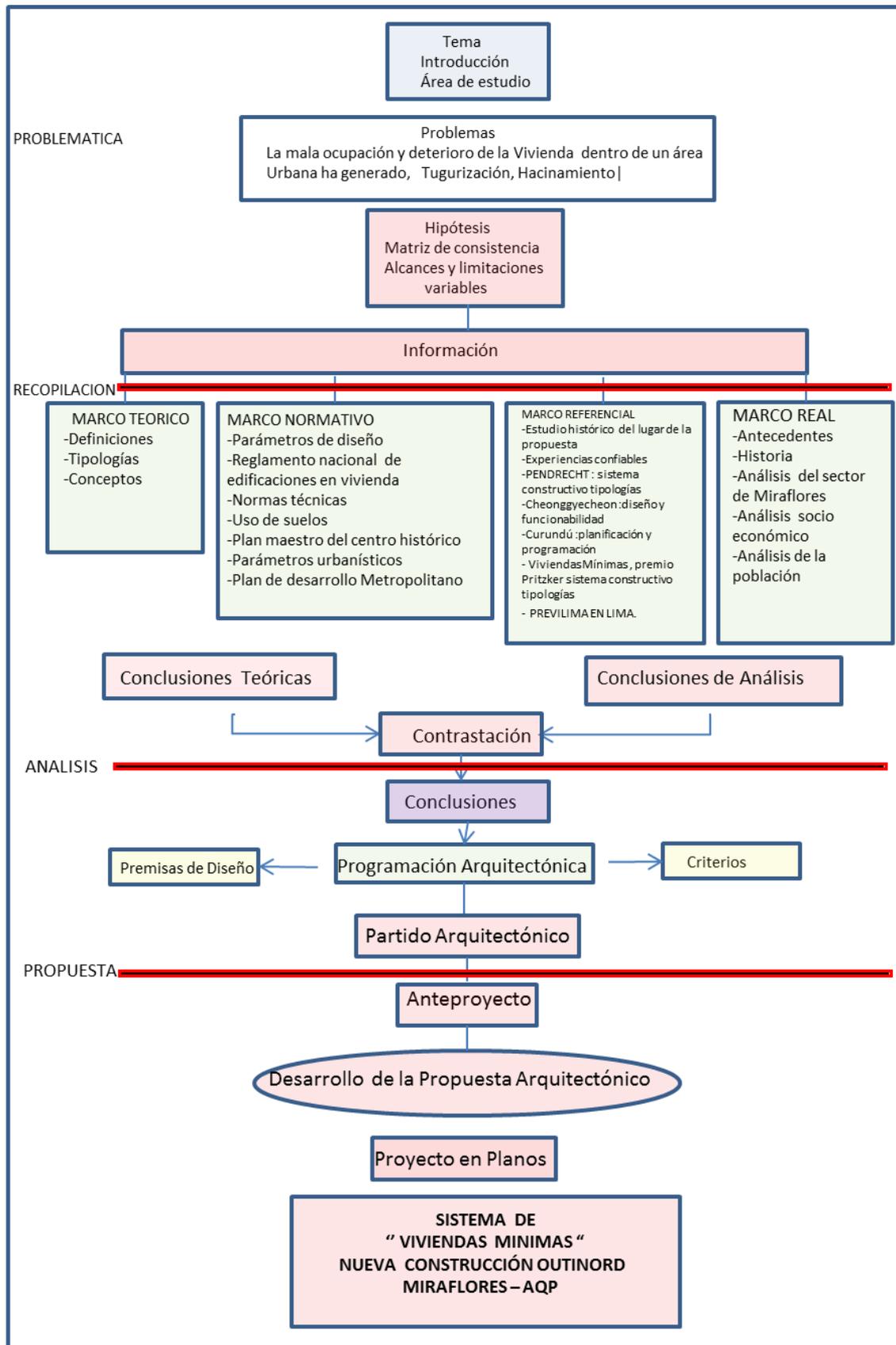
- Se buscare en el PDM (Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa)
- Se buscare en el PAT (Plan de Acondicionamiento Territorial de Arequipa)
- Tesis relacionadas al tema tanto digital como en documento.
- Bibliotecas de Universidades, revistas, libros, internet.

## **10.- ESQUEMA METODOLÓGICO GENERAL DE INVESTIGACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LA PROPUESTA**

### **10.1.- Descripción por fases**

La estructuración de la presente se dará a través de un estudio detallado, y el planteamiento de un programa, considerando las demandas del usuarios en cuanto a la creación de la vivienda, como tan bien plantear las premisas de diseño, proponiendo alternativas, requerimientos, normativas, ejemplos urbanísticos, hipótesis, para plantear soluciones a la problemática (maria) de vivienda para los habitantes del sector.

10.2.- Cuadro Metodológico (Esquema Síntesis /Cuadro/Gráfico)



## **11.- JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION E INTERVENCION URBANA- ARQUITECTONICA**

### **11.1.- Pertinencia**

Es pertinente el sistema de viviendas mínimas, de Nueva construcción para consolidar áreas deterioradas o baldías, potenciando su valor urbano como propuesta sostenible, de igual forma por el crecimiento poblacional acelerado ya que es problemática constante en la ciudad.

### **11.2.- Necesidad**

En el distrito existe la necesidad de viviendas mínimas, para darle más valor a las áreas deterioradas y baldías, creando espacios de distracción y esparcimiento el cual elevará el valor urbano como propuesta sostenible.

### **11.3.- Importancia**

El sistema de viviendas mínimas es importante, para aprovechar espacios baldíos y desocupados dándole un uso adecuado a viviendas sostenibles que permita el mejoramiento de la calidad de vida del ciudadano y su distrito.

## **12.- ALCANCES Y LIMITACIONES DE LA INVESTIGACION**

### **12.1.- Alcances Teóricos y Conceptuales**

Desarrollar un conjunto habitacional como viviendas mínimas a nivel sectorial, de mediana densidad con actividad residencial urbana, que prevea el desarrollo, consolidación y sostenibilidad en la zona.

El proyecto contribuirá a satisfacer las necesidades de servicios y actividades, potenciando actividades en los ámbitos económico, social y cultural como aporte al desarrollo urbano..

### **12.2.- Limitaciones**

Una gran dificultad para lograr una eficiente coordinación multidisciplinaria, falta de accesibilidad a la información lo que impide una plena información y conocimiento del tema, para poder dinamizar la investigación.

La inexistencia de un plan completo e integrado que regule la normatividad de los conjuntos habitacionales en nuestra ciudad.

Deficiente de catastro actualizado.

Insuficiente ejemplos reales de sistema de viviendas mínimas, Nueva construcción, dentro de un contexto histórico Urbano, para ser tomados como experiencias similares.

## **CAPITULO II: MARCO TEÓRICO - REFERENCIAL**

## **2.- ANTECEDENTES TEORICOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA ARQUITECTONICO (TEMA, OBJETIVO DE LA PROPUESTA)**

### **1.1.- VIVIENDA COMO PRIORIDAD EN LA RENOVACIÓN URBANA DE LA AVENIDA LA MARINA, ENTRE LOS PUENTES GRAU Y BOLOGNESI (TESIS)**

Bachiller Arq. Juárez banda Paola María Laura

Bachiller Arq. Valencia Fernández -Dávila, Hernán Víctor

Bachiller Arq. Vargas koc, Raúl Gino

Arequipa – Perú 1999

Universidad de san Agustín

Dicho trabajo presentado, ha logrado demostrar las intervenciones de la renovación urbana, que es una alternativa para dotar de vivienda a los habitantes, a su vez lograr obtener viviendas cómodas dotándolos de espacios con calidad especial, e infraestructura urbana y de servicios y que el lugar recupere su economía a su vez era la prioridad de preservar la historia del lugar. (Laura, Valencia Fernandez, & Vargas Koc , La Vivienda como Prioridad en la Renovacion Urbana de la Av. La Marina entre los puentes Grau Bolognesi (tesis presentado), 1999)

### **COMENTARIO PERSONAL**

De igual manera el proyecto de vivienda mínimas en el distrito de Miraflores, es de proporcionar de viviendas mínimas a la familia que no posean vivienda y están viviendo en el hacinamiento y polución, logrando que tengan una calidad vida y calidad espacial, infraestructura y servicios básicos, equipamiento urbano, plazas, jardines, áreas verdes.

Bachiller Arq. Juárez banda Paola María Laura

Bachiller Arq. Valencia Fernández -Dávila, Hernán Víctor

Bachiller Arq. Vargas koc, Raúl Gino

Arequipa – Perú 1999

Universidad de san Agustín

## **1.2.- CONJUNTO MULTI FAMILIAR EN YANAHUARA –NUEVAS ALTERNATIVAS DE VIVIENDEA EN ALTURA**

El trabajo presentado expresa que en Arequipa, en los años pasados ha experimentado considerablemente el aumento de la población, dando resultado de las constante migraciones a la ciudad, tras el crecimiento de la población y la necesidad de vivienda, se dio la ocupación desordenada del territorio en la ciudad, y sumado a ello las pocas áreas urbanizables, el crecimiento de una ciudad se debe únicamente a la vivienda

Por eso se plantea proyectos de viviendas multifamiliar de mayor densidad dirigidos a la clase media alta , para lograr la mayor ocupación de vivienda y que se logre la menor ocupación del territorio dicho proyecto está ubicado en el distrito de Yanahuara en el sector chullo por la ubicación y la zona el proyecto está garantizada la rentabilidad .

Tesista bachiller. Aslla Yanque Samuel Rodrigo

Arequipa – Perú 2012

Universidad de san Agustín

Lo que se logra apreciar en este estudio, la propuesta de densificación de la zona con un crecimiento vertical con vivienda multifamiliar dotando con una mejor condición de vida.

### **COMENTARIO PERSONAL**

De igual manera el proyecto de viviendas mínimas en el distrito de Miraflores, contribuye con la densificación la vivienda y se da mejor uso al suelo, este proyecto está señalado a la población de bajos recursos, de igual manera nuestro proyecto está asegurado, de acuerdo al PDM y PDU la zona es de RDA es de residencia de densidad alta y el lugar cuenta con todos los servicios básicos.

## **2.- BASES TEÓRICAS (TEORÍAS GENERALES Y SUSTANTIVAS QUE SE VAN A APLICAR)**

### **Diseño sísmico basado en el balance de energía para edificios con aislamiento en la base (Autor Principal: Zavala Sánchez Erick Cristian)**

El comportamiento sísmico observado de sistemas con aislamiento muestra que no es suficiente con diseñar estos elementos por demanda de resistencia, dado que las acciones sísmicas demandan capacidad de deformación inelástica, lo cual puede ser representado de forma más completa por demandas de energía. La estrategia de reducir la energía de entrada a la estructura, mediante el uso de estos dispositivos, está dando buenos resultados en los países donde se ha difundido su empleo, esto se ha podido comprobar en terremotos con gran potencial destructivo como los ocurridos en México (1985), Chile (2010) y Japón (2011). Se propone formular un planteamiento diferente para el diseño de estructuras con aislamiento en la base, basado en el balance energético, acorde con el comportamiento observado de estas estructuras, con lo cual se obtendría estructuras seguras y se contribuiría a la construcción de infraestructura con baja vulnerabilidad sísmica, además de disminuir drásticamente el daño en los elementos estructurales también contribuiría a la reducción del daño en el contenido. En terremotos pasados se ha comprobado que en muchos edificios las pérdidas económicas más importantes se han dado principalmente por el daño en los contenidos (Miranda et al. 2012), en el caso de hospitales, por ejemplo, es de vital importancia que los servicios no sean interrumpidos y que no se presente daño en sus contenidos dado que en un eventual terremoto es posible que el número de pacientes se incremente y que los equipos médicos no se encuentren operativos. (Cristian, 2019)

### **COMENTARIO PERSONAL**

Tras los estudios obtenidos por expertos en la materia, las estructuras de una edificación son parte muy importante para que soporten los movimientos sísmicos.

El proyecto de vivienda mínima contara con los estudios pertinentes y diseño estructural modelado. Para garantizar la integridad de los habitantes del conjunto habitacional.

### **3.- Marco Conceptual**

#### **3.1.- Conceptos referidos al Tipo de Intervención Urbano-Arquitectónica**

**RENOVACIÓN Y CONSTRUCCIÓN** Se puede definir renovación, como la acción destinada a rehacer o mejorar conjuntos habitacionales de edificios o áreas urbanas que se han deteriorado por el desgaste del tiempo que alteran sus partes constructivas y a su vez las sanitarias o también que sus partes funcionales han quedado obsoletas en relación a su uso y han llegado a deteriorarse, lo cual hace necesario crear nuevas propuestas y requerimientos.

La Renovación y Construcción urbana es un desarrollo y constante de dar cambios y remplazar la estructuración de la ciudad y obtener que los habitantes de las áreas urbanas logren sus actividades en un medio ambiente adecuado dentro de un desarrollo integral.

- Remodelación: Es el planteamiento de modificar las estructuras de una construcción o una edificación (arquitectónica) urbana. Sustitución del uso del suelo, y también la modificación de la estructura vial, la readecuación de los servicios básicos y nueva lotización y áreas libres para recreación y equipamiento.
- Rehabilitación: Es el proceso de intervenir en una edificación o recuperación a través de reparaciones, reposición o ampliación y así como sus servicios básicos, áreas libres con el adjetivo de restituir sus condiciones habitables.
- Reconstrucción: Es cuando se procede a demoler en forma parcial o total y plantear una nueva construcción y modelo de proyecto urbano, para obtener mejores condiciones ambientales urbanas aplicables a zonas avanzadas de envejecimiento del

- tiempo o por daños ocasionados por hombre o como también por los movimientos sísmicos (arquitecto peruano).
- Erradicación: está dirigida al proceso de eliminación estructural o uso de suelos por sus efectos de deterioro y para tomar precauciones para la seguridad de los habitantes de determinado lugar. (arquitecto peruano)
  - Restauración: Está dirigido específicamente a espacios y predios urbanos y la preservación de monumentos importantes que necesiten su mantenimiento, y ha sido lograr obtener sus características de originalidad. (Laura, Valencia Fernandez, & Vargas Koc, La Vivienda como Prioridad en la Renovación Urbana de la Av. La Marina entre los puentes Grau Bolognesi (tesis pregrado), 1999)

## **EDIFICIOS SOSTENIBLES Y ENERGÉTICOS**

Lo determinamos como edificios energéticos a aquellos proyectos arquitectónicos que manejan y utilizan materiales adecuados para el mantenimiento de nuestro entorno y medio ambiente, a su vez disminuyan el uso del agua y la energía y aplicando el nuevo uso de energías. (energético). Existen planteamientos de arquitecturas sostenibles y consideran la conservación del medio ambiente y el uso de la energía eficiente (vallejo) en el desarrollo de proyectos arquitectónicos.

La palabra sostenibilidad implica que los habitantes y usuarios participen. Será necesario la participación del ciudadano y de comunidad que habitan en los conjuntos habitacionales, y esto implica un cambio en la forma de vida y hábitos y a su vez dar un adecuado uso de la edificación para extender su uso. (<https://www.solerpalau.com/es-es/blog/edificios-verdes/>, 2018)

### 3.2.- Conceptos referidos al Tipo de Equipamiento Urbano a Proyectar

#### **EDIFICIOS SOSTENIBLES COMPOSICIÓN**

La sostenibilidad en la construcción, es la forma de como mejoramos los criterios del proceso contractivo, en los trabajos de obras privadas, con el adjetivo de disminuir el impacto sobre el la ciudad y nuestros entorno y recursos, como la energías el aguas y los cambios que puede producirle en nuestro entorno, y el impacto que se produce en el lugar. Quiere decir toda las etapas de los procesos constructivos y su uso futuro, y de esta manera obtener espacios limpios y saludables para los habitantes que se encuentran dentro del proyecto urbano (<http://www.sustantperu.com/servicios/areas/sostenibilidad/edificacion-sostenible.html>, 2019).

“todas la construcciones tienen notables impactos ambientales en el medio ambiente y sus recursos energéticos producen gases del efecto invernadero, desde este punto es importante cuidar el medio ambiente como forma de una nueva construcción sostenible. En la construcción se es responsable del 40% en el uso de los recursos naturales, y el 30% del consumo de energía y a su vez el 30 % de los gases del efecto invernadero. También son responsables de una buena cantidad del uso de la madera y el agua de planeta. (<http://www.sustantperu.com/servicios/areas/sostenibilidad/edificacion-sostenible.html>, 2019)

**DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE:** la palabra de desarrollo sostenible asido tomado en la economía y en la parte social y en el medio ambiente. De esta forma tenemos la importancia del desarrollo sostenible y urbano.

Camagni (2005), se tiene que tener un análisis de la propia realidad y para poder tomar decisiones que den solución a la problemática de la sociedad y contribuir a la sostenibilidad de la ciudad , las ciudades tienen el impacto total de la sostenibilidad urbana (la emisión de gases de CO, CO2 y NOx que es parte de la contaminación del parque automotor que

produce los gases invernaderos) esta misma causa pone en peligro la sostenibilidad de la ciudad .y se sugiere enfrentar de una manera eficiente esta problemática a traves local y no de la forma global para tener mejores resultados. (revista.unam.mx/vol.10/num7/art40/int40-1.htm, 2009)

**CIUDAD Y CONTEXTO:** La ciudad es un espacio para vivir, generada por la naturaleza y paisaje circundante en armonía con edificaciones existentes los cuales armonizan y en conjunto brindan al ser humano calidad de vida. Las ciudades son un resultado o producto de materiales visible y palpables y está compuestos por procesos constructivos: y es un resultado o producto de la participación del hombre o ser humano (DICCIONARIO, 2018)

**IMAGEN URBANA:** son los muchos elementos naturales que fueron elaborados y contruidos por el ser humano, (urbana, 2018) que viene hacer la parte visual de la ciudad y de sus propios habitantes o ciudadanía. (definicion.de/renovacion-urbana enciclopedia, 2018)

**CALIDAD DE VIDA:** poniendo en analices el concepto de calidad de vida, podemos llegar a la conclusión que es una situación de respeto y equilibrio con el entorno y medio ambiental, y lo biótico como lo mitológico social y cultural. (<http://habitat.aq.upm.es/select-sost/ac3.html>, 2004)

**COMUNIDAD:** la antropología determina , que los población comparte el lenguaje idioma , sus formas de vida, costumbres la perspectiva de como se ve la vida , sus ritos creencias , geografía (una nación país, barrio y asentamientos poblados ), los trabajos (prisiones y milicias en los ejércitos), sus estudios , trabajo , posición económica , las responsabilidades , edad, problemas e intereses de cada ciudadano. (<https://www.significados.com/comunidad/>, 2018)

**MORFOLOGÍA URBANA:** la morfología urbana lo define el urbanista, en formas diferentes : determina un análisis de su producción y las variaciones de forma urbana a través del tiempo , observando su sustitución y cambios urbanos y sus elementos se desarrolló a través del proceso de la evolución y progreso y avance social, es por eso que estudia todos los aspectos urbanos externos y las relaciones reciprocas , notándose el paisaje urbano y estructura y forma (<https://conarqket.wordpress.com/2013/08/08/la-morfologia-urbana-otro-concepto-importante-en-la-urbanizacion/>, 2013).

**LA VIVIENDA:** La vivienda se define como un espacio físico de resguardo y cobijo, que ofrece protección a las personas en las que en ella habitan y es el centro de la vida cotidiana. Es un espacio desarrollado por el hombre para cubrir sus necesidades y mejoramiento de su condición de vida: descanso seguridad en el entorno natural en que se desarrollaba, un lugar o espacio donde el hombre se sienta segura y protegido para su descanso, donde podamos ordenar nuestras necesidades y requerimientos, ya que todos somos diferentes en pensamiento cultura educación, religión edad y costumbres, (Rodrigo(tesis), 2012) etc.

**RECREACIÓN:** La recreación es el tiempo que el ser humano usa como medio para despejar, divertir, entretener alegrar o deleitar el cuerpo y la mente, distracción ante la vida cotidiana y el trabajo, ocupando horas libres, es un medio para mantener una vida sana y desarrollar habilidades físicas, mentales y creadoras. La recreación implica generalmente la participación activa del individuo, aunque también puede ser pasiva el descanso u otra forma de entretenimiento más relajada (Recreacion, 2018).

### **3.3.- Conceptos Técnicos Referidos al Proceso de Diseño Arquitectónico**

#### **DISEÑO DE ESPACIOS ABIERTOS EN UN CONJUNTO MULTIFAMILIAR:**

La conformación espacial de las áreas libres del conjunto deberá componerse esencialmente por el diseño atractivo y conformado por los factores naturales, es una parte muy importante de la imagen y belleza de su entorno natural, los espacios abiertos son los más importantes, de grandes dimensiones para el desarrollo de cualquier actividad.

(Yanque, 2012)

**CONJUNTOS HABITACIONALES:** El conjunto habitacional debe concebir un diseño de la forma y la calidad del espacio, en el aspecto urbano y arquitectónico, logrando que exista una composición en entre uno y lo otro.

Los espacios son diferentes en todos los lugares de una ciudad, que siguen un trazado urbano general, es el resultado de una propuesta completa. La agrupación de viviendas en un determinado lugar se le llama conjunto habitacional, y pueden ser mixtas, unifamiliar y multifamiliar, buscando la unidad como una comunidad (Rodrigo(tesis), 2012)

Una comunidad se obtiene por las relaciones entre vivienda, a través de sus circulaciones, áreas de recreación y servicios como también tiene relación con su entorno inmediato.

## **MARCO REFERENCIAL**

### **2.1.- Proyectos Arquitectónicos y Urbanísticos**

**CASO: PENDRECHT,** su ubicación esta al sur del río Maas. Estas ciudades se estuvieron desarrollando al término del XIX por las migraciones a la ciudad de Róterdam por el avance en el desarrollo de sus puertos. Charlotte Ida Anna Beese (Lotte Stam-Beese) estos se encargarían en el diseño de 4 ciudades. Esta urbanista nacida en 1903 en Silecia y alumna de la Bauhaus durante seis años, estos tendrían contacto con los arquitectos modernos locales, luego se convertiría en urbanista. En 1946 empezó a trabajar en el municipio. En 1948 Beese

tendría la respetabilidad de diseñar Pendrecht. Tras haber terminado la guerra y haber quedado la ciudad en ruinas.

#### Ilustración 2 ciudad Pendrecht

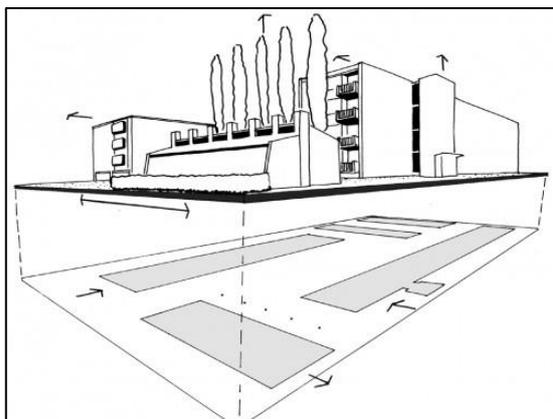


*Fuente*  
<http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972>  
*Róterdam después del bombardeo del 14 de mayo 1940*

**¿Cómo rehacer la ciudad? Y ¿cómo debe ser la ciudad del futuro?** Estas son las preguntas que se asían las autoridades de. **Pendrecht** sería una propuesta importante, para el inicio de las primeras prácticas y sería un modelo para las otras ciudades que se ejecutaran en las próximas décadas en Holanda.

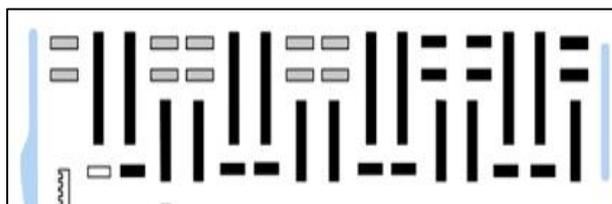
En inicio se decidió que Pendrecht tendría una composición de urbano, de acuerdo a sus tendencias anteriores de la ciudad se constituiría como “ciudad jardín”. De esa forma todos los barrios tendrían una característica de una ciudad saludable, con suficiente área verdes. El proyecto Pendrecht va encajando en la composición de una nueva sociedad y formación de una nueva comunidad urbana.

Ilustración 3 Propuesta para pendrecht



Fuente <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972>

Ilustración 4 Repetición de la propuesta

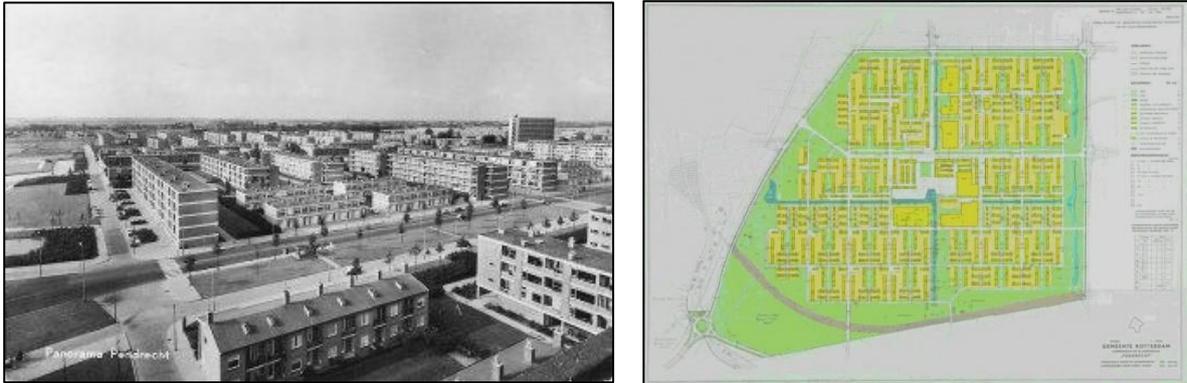


Fuente <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972>

La repetición de uno de los "sellos" utilizados en Pendrecht

Se tendría con idea la “Unidad de Viviendas” (Wooneenheid) se plantearía un diseño moderno se daría al a parcela miento de tierras. Esta nueva propuesta iniciada por Beese conformada por bloque de viviendas con barriadas tipologías y alturas, compuesto por un espacio central común. La forma, de estas 90 viviendas, señalado como “sello”, serian repetitivos, en torno a un centro social y comercial, para de esa manera formar los barrios. Cada sello tendrían diferentes tipologías, que representarían a todos los sectores de la sociedad: familias jóvenes, familias grandes establecidas, personas solas y ancianos. El proyecto tendría que reflejar al sociólogo estadounidense Clarence Perry, que en los años ‘20 introduciría el concepto de *Neighbourhood unit* la comunidad es una sociedad que no se logra desde el diseño de la ciudad, sino por lo contrario por el principio de barrio como una unidad

## Ilustración 5 y 7 Los cuatro nuevos barrios Pendrecht



Fuente: <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972> Plan de 1953 para Pendrecht

Estos nuevos barrios Pendrecht sería construido en 10 fases de 1953 y 1960. Intervinieran cooperativas y estudios encargados en el diseño del proyecto o edificios. Pendrecht este proyecto urbano trajo la mirada de todos los países y comentado en dicho años. Este era un gran proyecto social y ambicioso, radical. Estas 6,400 viviendas eran de carácter social de alquiler. Este era uno de los barrios más queridos hasta los años 80 (Róterdam) quienes podían conseguir una vivienda, era como si se sacaran la lotería.

## Ilustración 6 Imagen urbana

## Ilustración 7 Imagen urbana



<http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972> Pendrecht serían construidos

Ilustración 8 Imagen urbana



Ilustración 9 Imagen urban



*Fuente: //www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972 Pendrecht serían construidos*

Ilustración 10 Imagen urbana



*Fuente: //www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972 Pendrecht serían construidos*

En la última década del siglo XX, debido a los cambios sociales económicos, estos barrios correrían la misma suerte de otros barrios: el envejecimiento de sus construcciones y espacio públicos en su interior, no dándose mantenimiento las corporaciones, lo que trajo que las nuevas familias de más recursos migraran a otras ciudades y el cierre de centros comerciales y el aumento a la delincuencia.

Pendrecht en 1990: viviendas vacías y espacios comunitarios vallados



*Fuente://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972 Pendrecht viviendas vacías y espacios comunitarios vallados*

**¿Cómo revitalizar el barrio? y ¿cuál debe ser su futuro?** Esta era la pregunta para todos estos barrios. Para muchos era casi la total demolición de estos edificios. Pero para otros Pendrecht, la renovación era un camino distinto. En los años 1996 y el año 2000 se comenzó a la intervención en el centro de la ciudad. Sus espacios grandes hacían posible construir edificios nuevos, con el objeto de rehabilitar la vida urbana. Y se construyeron bibliotecas, nuevos supermercados y nuevos edificios de vivienda en dicho lugar.

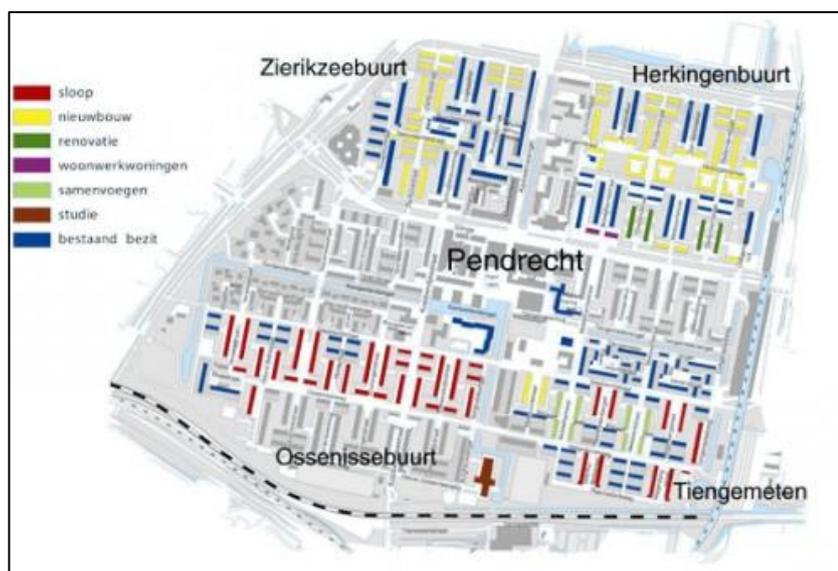
### Ilustración 11 Plaza Central de Pendrecht 1990|



Fuente: [//www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) La plaza central "1953" después de la renovación de los años '90

Se paralizó la renovación en consecuencia de cómo se intervenir el barrio. Las compañías querían demoler por razones de la mucha demanda de vivienda, otros querían conservar la urbanización original. En el 2004, se concretó un master plan, de nuevas construcciones, demoliendo una parte y conservando la configuración urbana. En esta propuesta se redujo la cantidad de vivienda social, para la venta en el mercado libre.

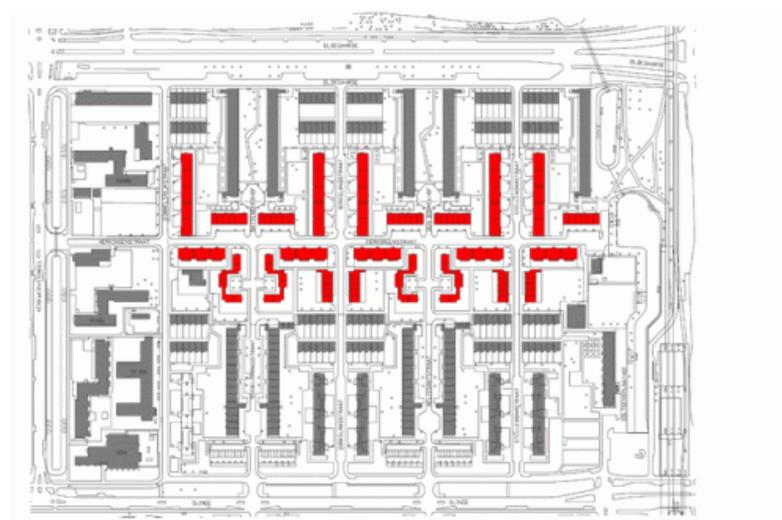
### Ilustración 12 los Barrios de Pendrecht



Fuente: [//www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) La renovación de los cuatro barrios

La renovación seguía en avance, lo que está en color amarillo son las construcciones ya realizadas en la primera fase, los de color rojo las construcciones a demoler, los de color verde son las tendrán renovación y los de color azul son los que tendrían rehabilitación. Las intervenciones se producían en el lado norte Pendrecht, que lo llamaban Herkingenbuurt. En este lugar se demolieron 500 viviendas. Conservando el proyecto urbano original, y privatizando las áreas verdes, y planteando nuevas tipologías de viviendas unifamiliares con área verde o jardín. Y colocando plazas en los bloques de vivienda.

### Ilustración 13 Barrio Herkingenbuurt



Fuente: [//www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) Plano original del sector a demoler en el Herkingenbuurt

### Ilustración 14 Plano Herkingenbuurt



Fuente: [//www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) Nueva configuración del área renovada. Proyecto: Duinker / van der Torre

### Ilustración 15 Imagen de sus Viviendas



Fuente: [//www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) Imagen de las viviendas realizadas En el barrio Zierikzeebuurt

En el barrio Zierikzeebuurt se produjo la rehabilitación. Se lograron viviendas de grandes tamaños. En algunas situaciones le demolición fue inevitable, las nuevas construcciones se acomodaron y adosaron alas antiguos, y se di prioridad a lo ya existente. Y se plantearon nuevos espacios comunitarios y se privatizaron las áreas verdes.

### Ilustración 16 Demolición y rehabilitación Zierikzeebuurt



Fuente: [//www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) el "sello" original renovado. Proyecto: Van Schagen Architecten

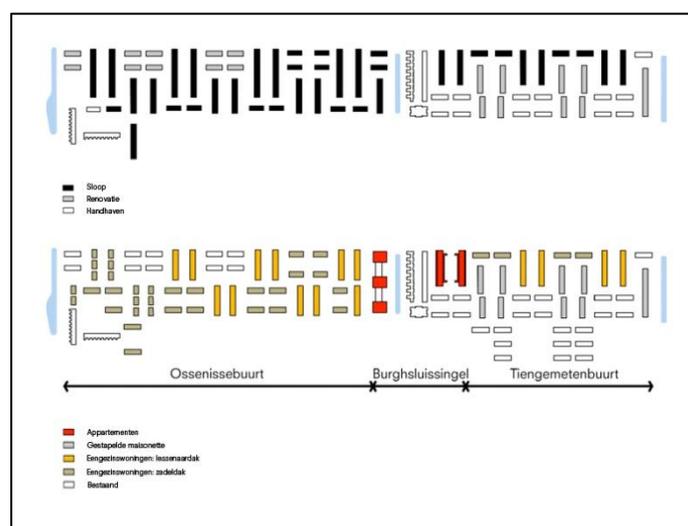
### Ilustración 17 Colocación de vitrales en bloques rehabilitados



Fuente: [//www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) incorporación de vitrales de artista a uno de los bloques rehabilitados

Este barrio Ossensissebuurt se demolieron gran parte de sus edificaciones. Fueron 800 familias que se trasladaron del lugar. Las nuevas viviendas tomaron el planteamiento original, las viviendas tenían jardín privado, y se redujeron el espacio comunitario.

### Ilustración 19 Plano de Ossensissebuurt y Tiengemetebuurt



Fuente: [//www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) la renovación del Ossensissebuurt y el Tiengemetebuurt.

La propuesta De Nijl Architecten era la renovación del barrio Ossensissebuurt y a su vez el barrio Tiengemetebuurt en la parte superior de la ilustración original. Lo que está en negro son las construcciones a demoler, lo gris a rehabilitar. Y en la parte inferior las tipologías de vivienda. Lo que de color rojo son apartamentos, lo que es amarillo y gris vivienda unifamiliar con jardín.

### **Ilustración 18 Propuesta de vivienda unifamiliar con jardín**



*Fuente/*[www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) *Impresión de la zona intervenida*

### **Ilustración 19 propuesta de Tiengemetebuurt**



*Fuente:* [www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) *Detalle de algunos de los proyectos que se están realizando*

El barrio Tiengemetebuurt está en análisis y estudio lo cual tendrá pocas modificaciones.

Se privatizará los espacios comunes por jardines privados, la renovación de estos barrios tiene bastante presión por parte de las compañías constructoras, por la gran demanda de la vivienda. En Pendrecht se introdujo tipologías extrañas y en algunas se adapta con mayor éxito a la forma urbana.

### **Ilustración 20 viviendas con jardín en barras**



*Fuente: [www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972) la tipología más utilizada los últimos años en la construcción de viviendas*

Las viviendas con jardín son las más utilizadas en los últimos años. Como se esperaba la renovación ha traído muchas intercambio de ideas de como debería intervenir una ciudad, como patrimonio urbano y moderno, y se tendría que resolver problemas sociales. Las personas dicen lo más importante es un barrio seguro y habitable.

### **La recuperación del Río Cheonggyecheon:**

Escrito por Dánitza Karzulovic

El río Cheonggyecheon está en la ciudad de Corea del Sur, a través del tiempo fue sepultado por una autopista. Y se plantea un proyecto de gran envergadura para recuperar el río, está ubicada en la capital de Seúl, se izó tomar participación de todas las partes afectadas, para que todos los ciudadanos se sientan favorecidos y beneficiados. Cheonggyecheon nos demuestra que si se puede realizar proyectos en beneficio de la ciudadanía; su presentación de este proyecto titánico, ha hecho que la población se sienta identificada y beneficiada.

Este proyecto ambicioso en Cheonggyecheon hace que se plantee una renovación en el centro de Seúl, que se originó con un análisis y diagnóstico negativo, a la autopista principal Cheonggye Expressway. Esta autopista beneficia a 160,000 autos, la autopista está en deterioro, su mantenimiento tiene elevados costos, y no pasan vehículos de alto tonelaje, sumándose la contaminación, convirtiéndose en un lugar menos agradable.

### **Ilustración 21 Recuperación del Río Cheonggyecheon**



Fuente: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2008/02/17/la-recuperacion-del-rio-cheonggyecheon-una-excusa-perfecta-para-hacer-ciudad/>

Destruir la avenida era una propuesta menos convincente. Este proyecto está planificado con la participación del alcalde Saúl, Lee Myung Bak, y tomando la participación de la ciudadanía, y organizados en comités dirigido por proyectista, Kee Yeon Hwang.

Quien ve la función de hacer participar a los ciudadanos haciendo gestión como también en el diseño.

### Ilustración 22 planta del Proyecto



*Fuente: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2008/02/17/la-recuperacion-del-rio-cheonggyecheon-una-excusa-perfecta-para-hacer-ciudad/>*

Este proyecto no solo es descubrir al río si no lograr ver un proyecto integral de todos. Lograr ver el mejoramiento y de los habitantes, dando mejor calidad de vida al lugar. Uno de los problemas fue solucionar la congestión vehicular del lugar que los habitantes padecían en las vías. Llevando como solución la ampliación de las calles, modificándose para el uso peatonal nuevos cruces y señalizaciones, para dar un orden y facilidad al peatón, el proyecto cobra éxitos a partir de la participación de la población.

se efectuaron audiencias públicas y participación para recoger opiniones, se efectuaron 4,000 entrevistas, encuestas a los ocupantes antes de proceder a la demolición. tomando otras medidas, y poder dar una solución para los ambulantes estacionamientos y además sin perjudicar a los ocupantes. Cheonggyecheon se desarrolla y progresa en forma

sostenible en el tiempo. La intervención del estado fue eficiente llegando a un gran éxito en beneficio los habitantes.

El resultado de este gran proyecto fue lograr grandes pulmones para una ciudad , y grandes espacios públicos , teniendo resultados positivos para el habitante , los terrenos se valorizaron y aumento el turismo , logrando beneficios a largo plazo y afectar en forma positiva al mundo, convirtiéndose Seúl en un nuevo centro económico (karzulovic).

**Ilustración 23 Participación ciudadana en los proyectos**



Fuente: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2008/02/17/la-recuperacion-del-rio-cheonggyecheon-una-excusa-perfecta-para-hacer-ciudad/>

## Renovación Urbana de Curundú

Curundú es una de las zonas de mayor riesgo social en Panamá, está en el centro, donde se desarrollan las principales actividades económicas de la capital. Con la vivienda Urbana de Curundú el rostro de la zona cambió, beneficiando directamente a 5,000 residentes e indirectamente a 100,000 panameños.

La obra, impulsada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, fue adjudicada en 2010 a Odebrecht Infraestructura y Construcción Internacional que, sin fines de lucro, logró ejecutar un plan integral para cambiar de manera radical la infraestructura misma del barrio, así como promover una cultura de integración y responsabilidad social entre sus habitantes. La renovación de Curundú incluyó la construcción de 1,008 soluciones habitacionales. El aspecto urbanístico se enfocó en atender las necesidades básicas de los residentes del área con la construcción de sistemas de servicios básicos de agua potable, saneamiento y electricidad (curundu).

También se canalizó el río curundú reducir lugares de inundaciones y riesgos sanitarios; se construyeron canchas de fútbol sintéticas, seis canchas de uso múltiple y seis centros de capacitación y parque infantiles; la construcción de calles, aceras y áreas peatonales; y el remozamiento de la fachada del estadio Juan Demóstenes Arosemena. Curundú fue entregado en 2014, y ha sido la única obra de renovación urbana y social en Panamá En reubicar a sus residentes en el mismo sector.

Ilustración 24 Proyecto Curundú



Ilustración 25 Proyecto Curundú Bloques



### Ilustración 26 Espacios públicos de Curundú



Fuente: [//www.odebrecht.com.pa/proyectos-ejecutados/renovacion-urbana-de-curundu](http://www.odebrecht.com.pa/proyectos-ejecutados/renovacion-urbana-de-curundu)

Este gobierno busca mejorar las condiciones de vida y Odebrecht busca mejorar las condiciones en la construcción, por muchos años Curundú era un barrio que tenía condiciones desoladas, se hizo un proyecto para cambiar este barrio promocionando una integración responsable. (Curundú)

### Ilustración 27 Curundú barrio Olvidado



Fuente: [//www.odebrecht.com.pa/proyectos-ejecutados/renovacion-urbana-de-curundu](http://www.odebrecht.com.pa/proyectos-ejecutados/renovacion-urbana-de-curundu)

- Viviendas social para 5,000 habitantes del lugar (curundú)
- Promoviendo el empleo en el lugar, para mejorar su condición de vida de los habitantes.
- Se implementó centros deportivos para promover el talento y se desarrollen su talento en algunas disciplinas.
- Se dio tratamiento a las aguas negras insalubres diseñando áreas libres.
- Se promovió una cultura de paz en el lugar.

#### **Metodología y estrategias:**

- Se canalizo el rio para evitar las inundaciones, reducir los focos.
- Se logró dotarles de agua potable y servicios para evitar los focos infecciosos.
- Se construyó canchas deportivas, sintéticas, múltiples, parques infantiles que promuevan los valores.
- Se construyó un centro de capacitación para promover el empleo en el lugar.
- Se construyó 1,008 apartamentos, el proyecto fue de 4 pisos y su pago Seri, de 50,000 dólares y el gobierno subsidiaria 35,000.

#### **Ilustración 28 Espacios públicos para los niños en Curundú**



*Fuente: //www.odebrecht.com.pa/proyectos-ejecutados/renovacion-urbana-de-curundu*

**Resultados:**

- Convirtió un barrio pobre marginado, en un lugar digno para los habitantes, y respetando su entorno natural.
- Inyecto positivamente confianza, se capacito a los pobladores a través de los centro de capacitación dándoles confianza en sí mismo y a toda la comunidad. estos le abrió grandes oportunidades a los habitantes de curundú, se les trasmitió un ambiente de paz (curundu).

**Quinta Monroy.****CHILE PREMIO: PRITZKER ALEJANDRO ARAVENA.****Ilustración 31 Quinta Monroy**

*Fuente <https://www.nacion.com/viva/cultura/alejandro-aravena-ganador-del-premio-premio-pritzker-la-arquitectura-amplificada/WZWHM7GL3FHY7GQX7JMDITCEXE/story/>*

Este proyecto consiste en entregar "la mitad de una buena casa"; la otra parte de la casa lo construiría de acuerdo a sus necesidades y posibilidades económicas. Este programa también se implementó en el Perú en el gobierno de Fernando Belaunde Terri con el programa PREVI en Lima. Se puso el concepto de "vivienda progresiva", son aquellas casa que de acuerdo a tu necesidad van creciendo, y cuenta con áreas comunes.

Este fue un concurso importante. En el 2003, el arquitecto chileno Alejandro Aravena (Santiago, 1967) lideró el Concurso Internacional Elemental Chile, junto a Pablo Allard y Andrés Iacobelli. Tomó la propuesta peruana y se inspiró para llevar este proyecto a Chile (NACION, 2016) (PREVI en Lima), a la fecha se han construido 4 propuestas narra Josep María Montaner, en su libro La condición contemporánea de la arquitectura (2015).

Alejandro Aravena ha sido pionero en producir obras de arquitectura en este ciclo 21. Este proyecto ofrece la oportunidad económica a los menos favorecidos, disminuyendo el consumo de energía y reduciendo los desastres naturales, dotándolo de espacios públicos agradable para los habitantes, se observa Como la arquitectura a puede mejorar la vida de las personas (www.nodalcultura.am).

### Ilustración 32



Fuente: <https://www.nacion.com/viva/cultura/alejandra-aravena-ganador-del-premio-premio-pritzker-la-arquitectura-amplificada/WZWHM7GL3FHY7GQX7JMDITCEXE/story/>

## PREVI Lima. Proyecto Experimental de Vivienda

### Ilustración: 33 PREVI Lima



*Fuente: <http://quaderns.coac.net/es/2013/05/previ-lima/>*

PREVI [este fue un proyecto de viviendas en experimento], se realizó en los años 1960. En 1965 el arquitecto Fernando Belaunde Terry presidente del Perú. Inicio unos estudios de cómo controlar la migración de los migrantes a la capital y evitar el crecimiento desordenado en lima. El PNUD [Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo] convocó al arquitecto inglés Peter Land para los estudios de vivienda social en el Perú. Como resultado salió el proyecto, (PREVI) aprobándose 3 proyectos pilotos. La propuesta se presentó PNUD en 1966 y fueron aprobadas en 1967. Se ejecutaron 3 proyectos pilotos en 3 años.

### Ilustración 34 PREVI Lima

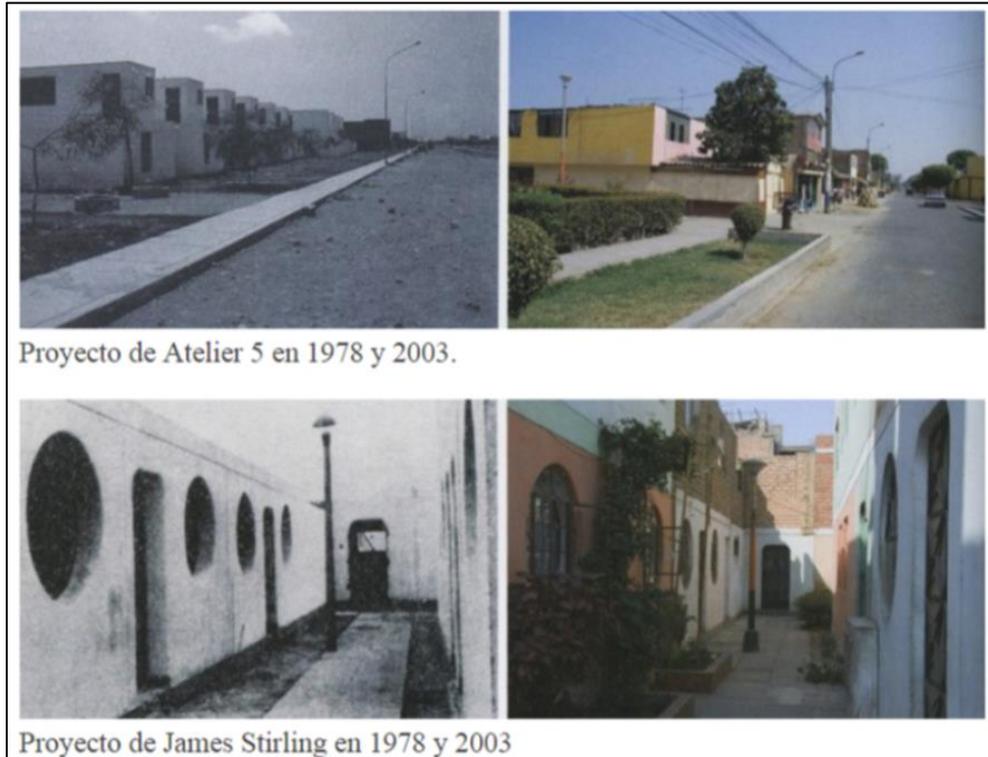


*Fuente: <http://quaderns.coac.net/es/2013/05/previ-lima/>*

Participaron 13 arquitectos internacionales: Toivo Korhonen, Charles Correa, Christopher Alexander, Iniguez de Ozono & Vazquez de Castro, Georges Candilis, Alexis Josic, Shandrach Woods, James Stirling, Esquerre & Samper, Aldo van Eyck, Kikutake, Kurokawa & Maki, Svenssons, Hanson & Hatloy, Herbert Ohl, Atelier 5 5. (Jose Antonio Coderch era uno de los miembros del jurado.) En 1969 el jurado se reunió y dio 3 proyectos ganadores ; Kikutake-Kurokawa-Maki; Atelier 5 y Herbert Ohl. Según Huidobro, Torres y Tugay, la propuesta tenía que tener como conceptos de racionalización, tipificación, modulación y crecimiento progresivo en el tiempo, y que tenga este proyecto flexibilidad y función. Cada arquitecto planteaba diferentes tipologías y formas, para cada habitante o familia.

Las propuestas deberían tener la capacidad para 4 personas y para 6 personas, de 8 hasta a 10 personas en una segunda, por eso cada participante planteaba diferentes formas de crecimiento (quaderns.coac.net).

### Ilustración 35 PREVI Lima



Fuente: <http://quaderns.coac.net/es/2013/05/previ-lima/>

### Ilustración 36: PREVI Lima

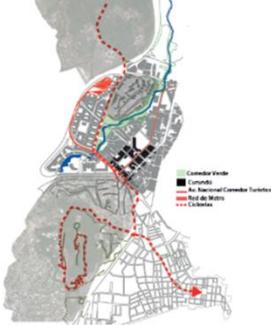
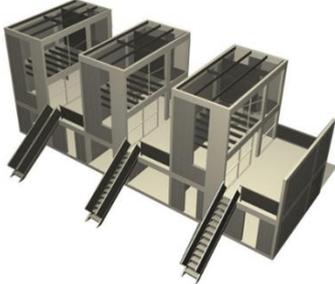
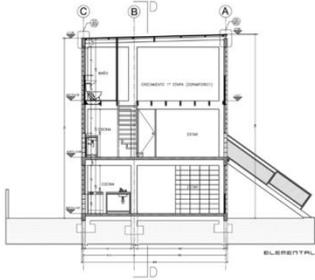
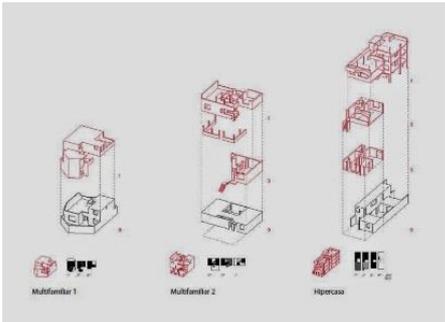


Fuente: <http://quaderns.coac.net/es/2013/05/previ-lima/>

PREVI este proyecto fue hecho de forma diferente que las demás propuesta de vivienda, este proyecto tiene precedente y está dirigido para personas de pocos recursos, y estas viviendas puedan crecer en forma progresiva, por eso lo llaman "vivienda progresiva" a través del tiempo puedan crecer, de acuerdo a las condiciones economía y necesidades y teniendo barrios homogéneos.

Esto dio inicio a nuevas propuesta con espacios libres. Marianne Baumgartner comenta en su artículo Walkways, oases and playgrounds. Collective spaces in the PREVI que en PREVI, en este proyecto existen una variedad de espacios públicos internamente en el lugar, está destinado para el servicio de los ocupantes y vecinos. Estos espacios le dan mantenimiento los propios propietarios (PREVI, 2013). Baumgartner dijo que para asegurar su espacio libre, se limite claramente lo que es privado y lo que es público. (NACION, 2016)

<p>CUADRO DEL APORTE PRINCIPAL</p>	<p>VIVIENDA SOCIAL CON SECUENCIAS DE ACCESO ATRAVÉS DE</p>	<p>SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y SUS TIPOLOGIAS CALIDAD ESPACIAL PARTE FUNCIONAL</p>
<p>PENDRECHT</p>	 <p>ESPACIOS SEMIABIERTOS</p>	
<p>CURUNDU</p>		<p>PLANIFICACION URBANA ESTRATEGIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Master plan</li> <li>-Nuevo complejo de vivienda</li> <li>-Estrategia de movilidad</li> <li>-Estrategias de espacios públicos</li> <li>-Integración urbana</li> <li>-Estrategia ambiental</li> </ul>
	<p>PLANIFICACIÓN DEL LUGAR Y AREA DE INTEVENCIÓN</p> 	

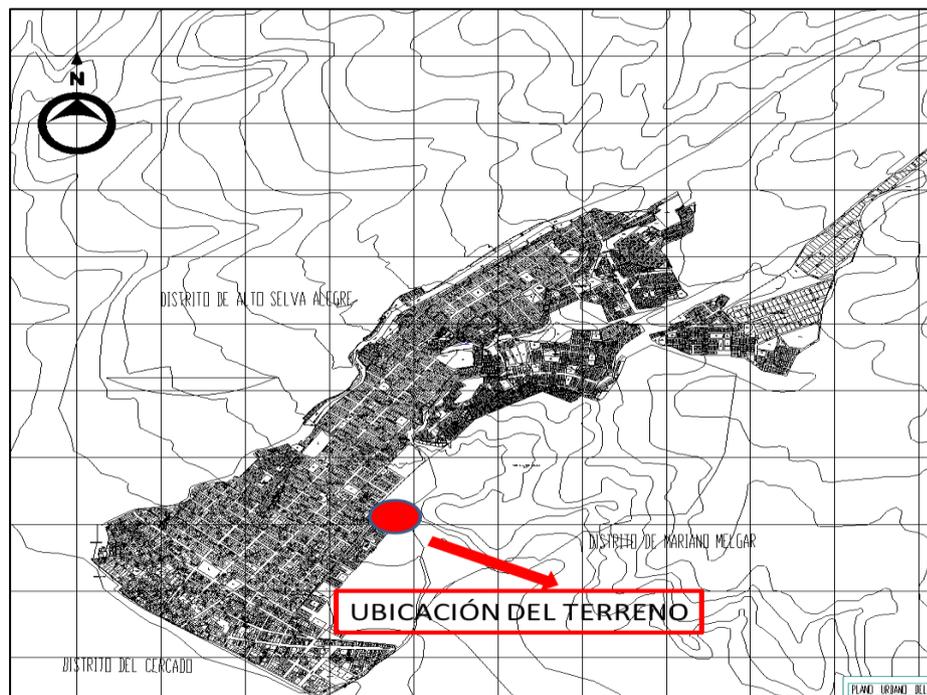
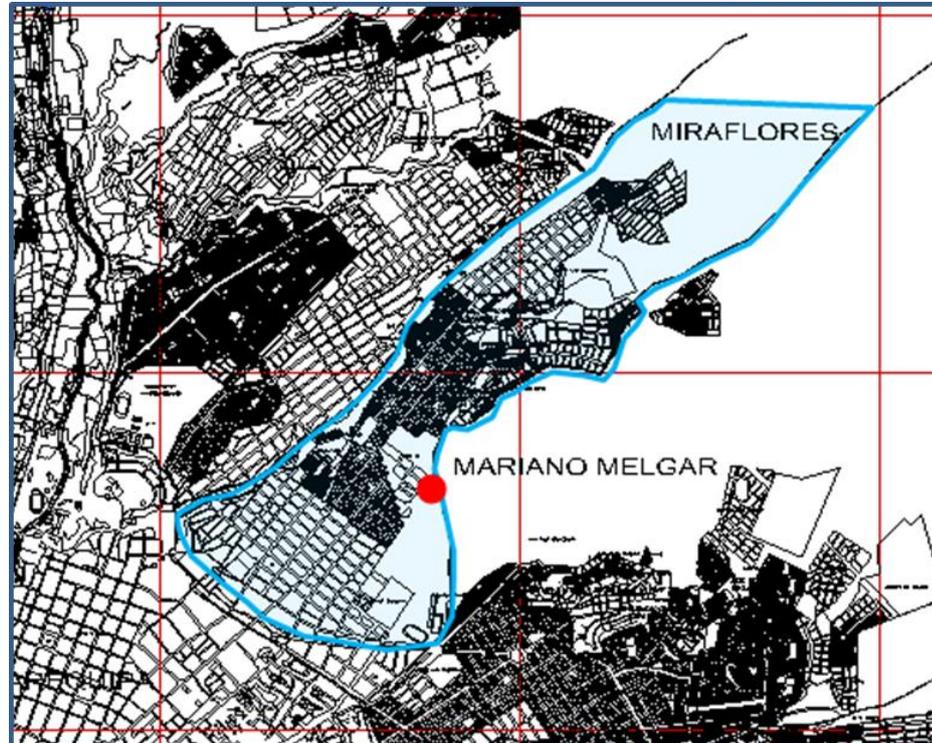
<p>QUINTA MONROY</p>	 <p>SISTEMA CONSTRUCTIVO</p>  <p>Tipologías de 30m2 a una expansión 70m2</p> 	<p>MATERIALES CONSTRUCTIVOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Concreto</li> <li>-Madera</li> </ul> <p>TIPOLOGIAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tipologías de 30m2 a una expansión 70m2</li> </ul>
<p>PREVI LIMA</p>	<p>ANALISIS DE LAS CONFIGURACIONES DE UNIDADES DE VIVIENDA</p>  <p>Tipologías 344m2, 240m2, 184m2, 206m2, 231m2</p>	<p>DISTRIBUCION EN PLANTA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Salón formal independiente, cocina ,comedor ,baño múltiple</li> <li>Disponibilidad para taller tienda, vida al aire libre patio</li> <li>,relación patio sala, relación cocina patio, patio de servicio, alcoba</li> </ul> <p>MATERIALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Cubiertas prefabricadas</li> <li>-Muros paneles pre fabricados</li> <li>-Losas pre fabricadas</li> <li>-Fundación ancladas a paneles</li> </ul> <p>PROGRAMACION DE VIVIENDA MINIMA</p>

### **CAPITULO III: MARCO REAL**

## 1.- Antecedentes

### 1.1 La Ciudad

#### 1.1.1 Ubicación regional. Límites provinciales y distritales



*El terreno se encuentra ubicado en la parte medio del distrito de Miraflores*

## 1.2.- Perfil histórico de la ciudad

### 1.2.1.-Época preincaica

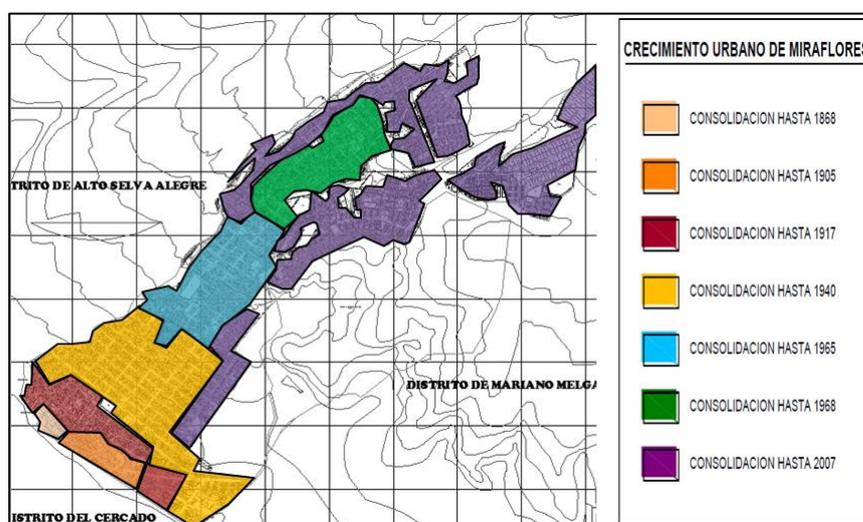
Era una pampa pobre, suelo árido, sin fauna animal, escasa flora silvestre. Sin embargo, durante las épocas de lluvia, las que eran abundantes, se formaban en su suelo, lagunas pequeñas, las que servían de alimento al crecimiento de varias flores silvestres, que daban flores de múltiples y abundantes colores, nombre dado por los colonos españoles.

### 1.2.2.-Época colonial

El pueblo de "La pampa" como se denominaba antiguamente a Miraflores, en los siglos XVI y XVIII, estuvo aislado de la ciudad. Su población vivía en arrabales, rancherías y humildes chozas de paja, morada de Colonos españoles pobres Según otros autores, allí se refugiaban los perseguidos por la justicia o los expulsados de Arequipa. Por esta razón sus pobladores eran conocidos como "Forasteros".

### 1.2.3.-Época republicana

Es recién en el gobierno del presidente Remigio Morales Bermúdez, que el 21 de noviembre de 1893, en que rectifica nuevamente los límites del distrito y establece la necesidad de elegir autoridades municipales. Es por ello, que se designa como la fecha de celebración del Distrito el noviembre de cada año.



*Fuente: municipalidad distrital de Miraflores*

### 1.1.3.- Población

#### 1.1.3.1.- Grupos sedentarios

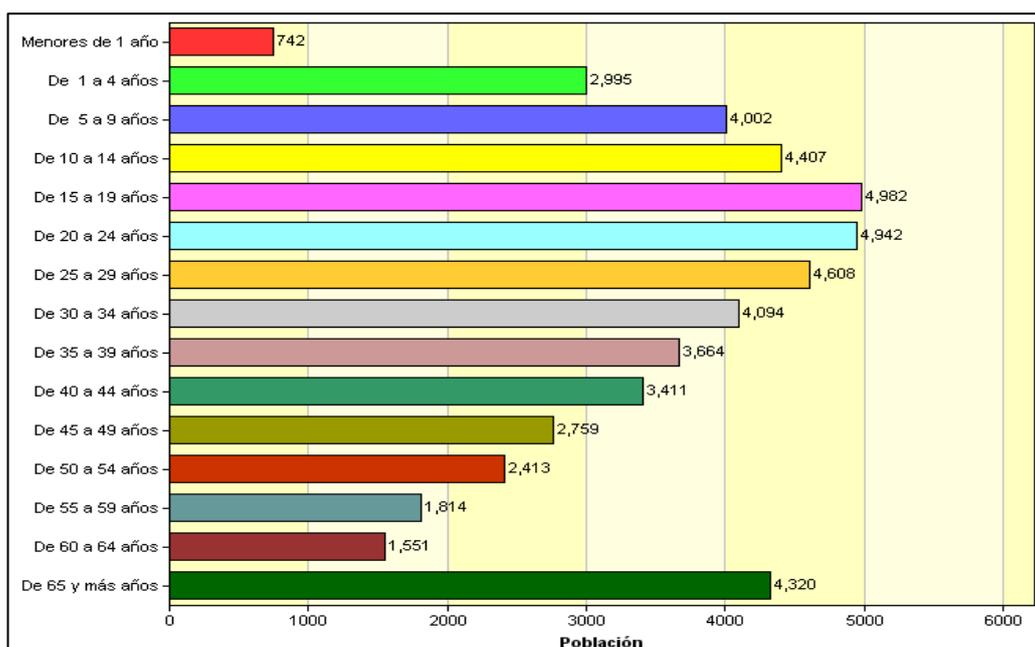
Los grupos predominantes son de las edades entre 15-24 años, esto nos da una idea que la predominancia del PEA en el distrito de Miraflores son los jóvenes mientras que los adultos de entre 25-60 tienen un negocio fijo y estable y no sobresale su actividad económica tanto.

Pero al igual de jóvenes de entre 15 -24 años también existe un grupo igual de grande como ellos que son las personas mayores de 65 años, lo cual significa que Miraflores se caracteriza por tener gente de tres estratos diferentes y bien marcados de entre 15-19 años, de 20-24 años y de 65 a más años estos tres grupos por igual en cantidad lo que marca tendencias tradicionales como nuevas en Miraflores.

#### 1.1.3.2.- Densidad poblacional

Según los resultados del censo de población y vivienda del año 2007; la población de la provincia de Arequipa era de 864 250 habitantes, constituyéndose en la tercera provincia más poblada de Perú después de Lima y Callao.

### La densidad poblacional del distrito de Miraflores es de 1767,92 hab/km<sup>2</sup>. 16



Fuente: INEI - Censos Nacionales 2007



Fuente: INEI - Censos Nacionales 2007: XI de Población y VI de Vivienda

**Actividades Económicas (la pea)**

DEPARTAMENTO, PROVINCIA, DISTRITO, ÁREA URBANA Y RURAL, SEXO  Y CONDICIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	TOTAL	GRANDES GRUPOS DE EDAD				
		6 A 14 AÑOS	15 A 29 AÑOS	30 A 44 AÑOS	45 A 64 AÑOS	65 A MÁS AÑOS
<b>Distrito MIRAFLORES</b>						
<b>(000)</b>	<b>46209</b>	<b>7651</b>	<b>14532</b>	<b>11169</b>	<b>8537</b>	<b>4320</b>
Hombres (001)	22080	3882	7104	5133	3944	2017
Mujeres (002)	24129	3769	7428	6036	4593	2303
<b>PEA (003)</b>	<b>21942</b>	<b>182</b>	<b>7059</b>	<b>8304</b>	<b>5544</b>	<b>853</b>
Hombres (004)	12392	90	3870	4664	3219	549
Mujeres (005)	9550	92	3189	3640	2325	304
<b>Ocupada (006)</b>	<b>20822</b>	<b>174</b>	<b>6540</b>	<b>7951</b>	<b>5342</b>	<b>815</b>
Hombres (007)	11763	85	3605	4464	3088	521
Mujeres (008)	9059	89	2935	3487	2254	294
<b>Desocupada (009)</b>	<b>1120</b>	<b>8</b>	<b>519</b>	<b>353</b>	<b>202</b>	<b>38</b>
Hombres (010)	629	5	265	200	131	28
Mujeres (011)	491	3	254	153	71	10
<b>No PEA (012)</b>	<b>24267</b>	<b>7469</b>	<b>7473</b>	<b>2865</b>	<b>2993</b>	<b>3467</b>
Hombres (013)	9688	3792	3234	469	725	1468
Mujeres (014)	14579	3677	4239	2396	2268	1999

**MIRAFLORES MODERNA.**

Tal como sucede en todos los pueblos, Miraflores no sólo posee su propia idiosincrasia, sino también costumbres y tradiciones propias. Después de los dos antepenúltimos y últimos terremotos que sacudieron la ciudad de Arequipa, bajo el fenómeno social de los pueblos jóvenes nace el Pueblo Joven Unión Edificadores Misti, La Cooperativa de Vivienda Obrera N° 14, dándose comienzo al proceso de crecimiento poblacional de la parte alta del distrito.

Hoy en día Miraflores presenta un número considerable de Asentamientos Humanos nuevos que se van consolidando

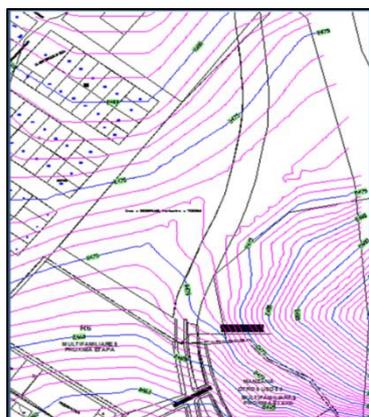
En su vida corta Miraflores, ha tenido 23 Alcaldes, que son: R.P. José María de la Tuesta , Domingo Flores, José María Muñoz Najar, José María Ercilla, Félix Casapía, Juan José Benavente, Enrique Morán, José María Jiménez, Lorenzo Núñez, Guillermo Sáenz, Juan Orihuela Meneses, Julio Postigo Cáceres, Luisa Caballero Calle, Simón Albitez Farfán, Luz Pilares Polo de Alfaro, Guillermo Arce Larrea, Raúl Rivera Arenas, José Santos Polanco, Dr. Alberto Heredia Márquez, Antonio Guevara Ramos, Eduardo Pinto Palomino, Alejandro Sáenz Chávez, Herman vela Espinoza, Hyleano Acosta Torres, Arturo Valderrama Chávez , Luis Aguirre Chávez y Germán Torres Chambi(actual alcalde)

## **2.- Condiciones físicas del terreno**

### **2.1.-Territorio**

El distrito de Miraflores Presenta pendiente en general por el distrito de Miraflores la parte baja del distrito, el lugar de intervención presente una pendiente pronunciada para el sector de la torrentera desde la prolongación espinar hasta los otros conjuntos habitacionales

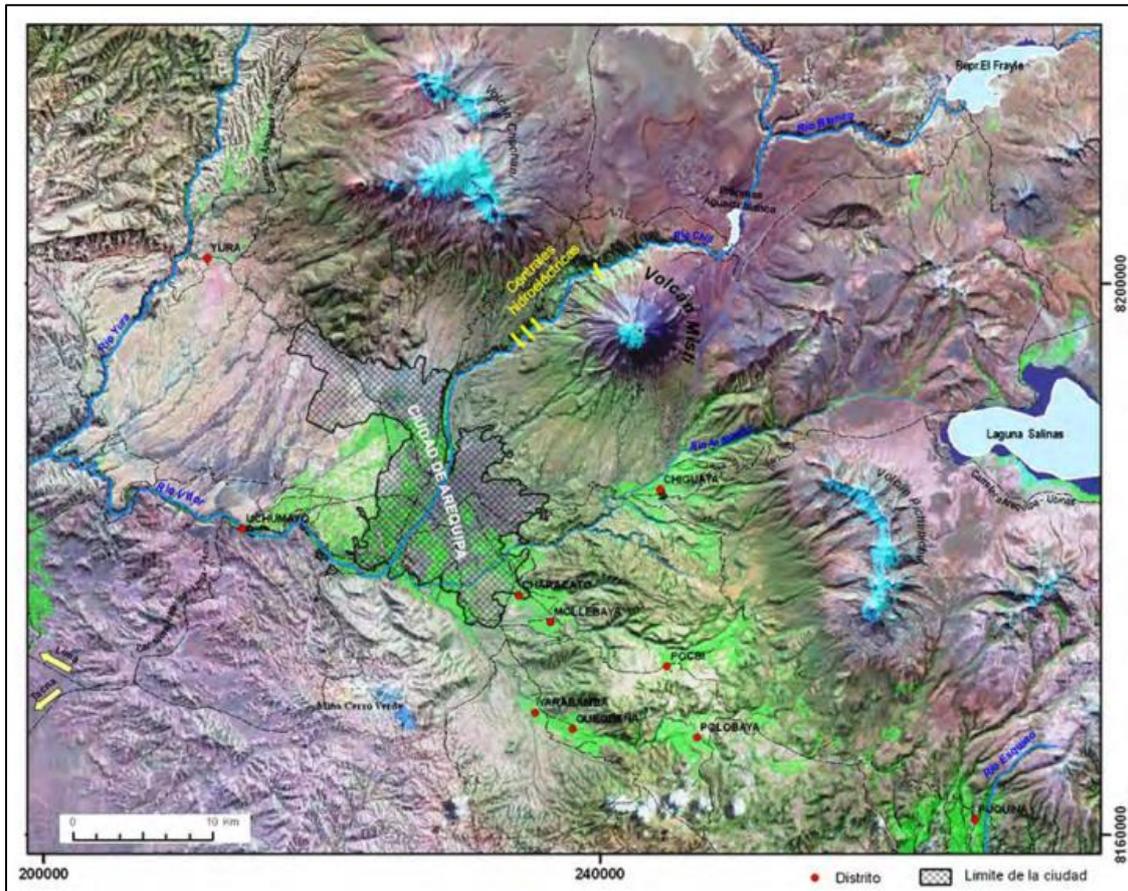
#### **2.1.1.-Topografía**



[.http://www.munimirafloresaqp.gob.pe/index.php/about/history](http://www.munimirafloresaqp.gob.pe/index.php/about/history)

## 2.1.2.-Geología

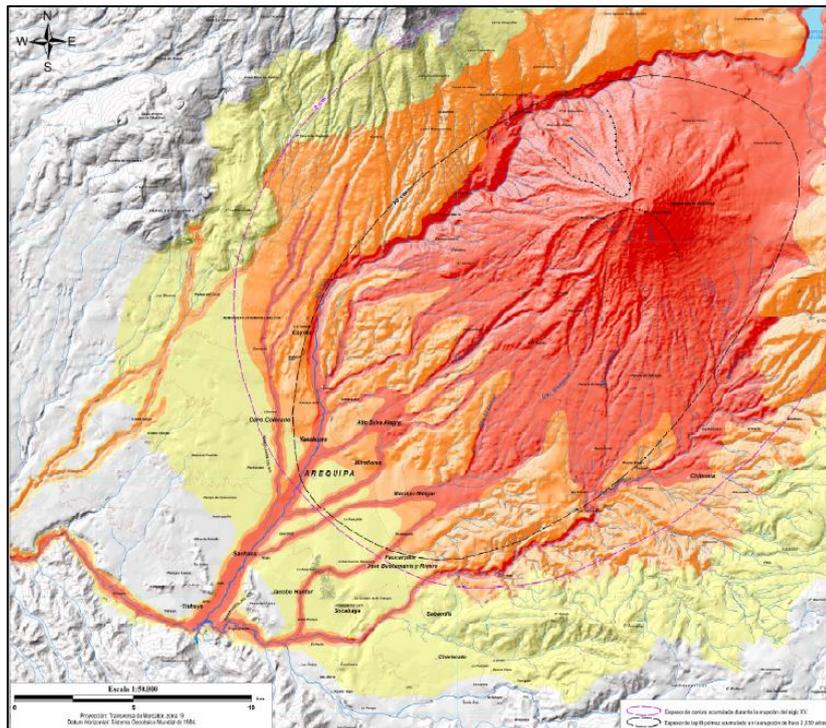
*Mapa de Peligros del Volcán Misti*



<http://repositorio.ingemmet.gob.pe/handle/ingemmet/310>

Mapa de ubicación del volcán Misti. Al pie de su flanco suroeste se localiza una depresión tectónica donde se encuentra asentada la ciudad de Arequipa, que limita al noreste por la cadena de volcanes PichuPichu, Misti y Chachani y por el suroeste con el Batolito de la Costa.

-El distrito de Miraflores está ubicada en la zona de moderado peligro.



<http://repositorio.ingemmet.gob.pe/handle/ingemmet/310>

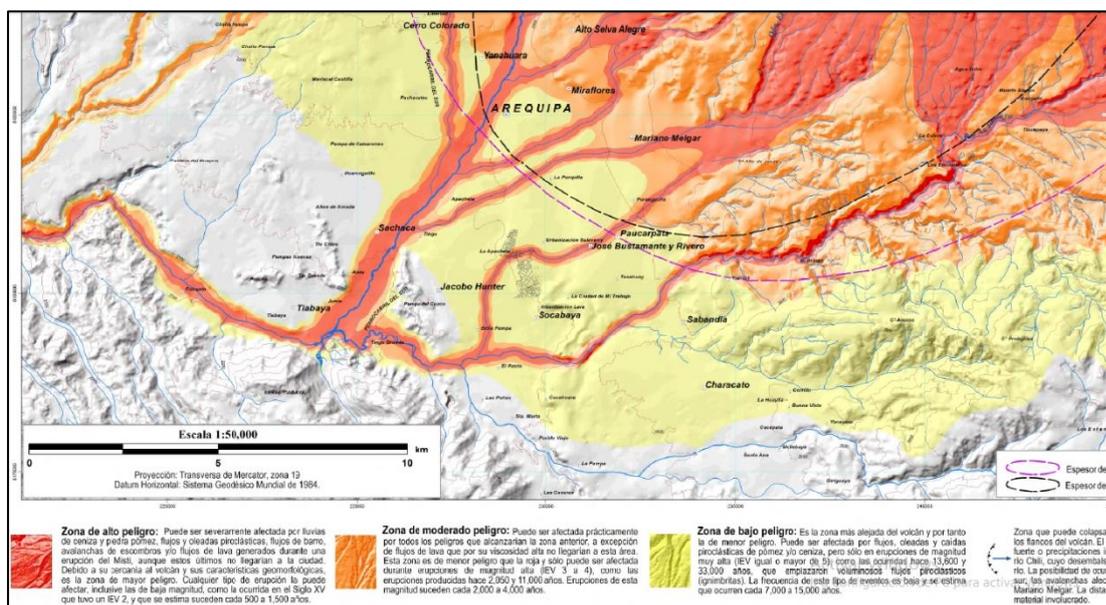
### 2.1.3.-Sismología

Efectos de Sitio El terremoto de Arequipa, Perú del 23 de Junio de 2001 (Mw=8.4):

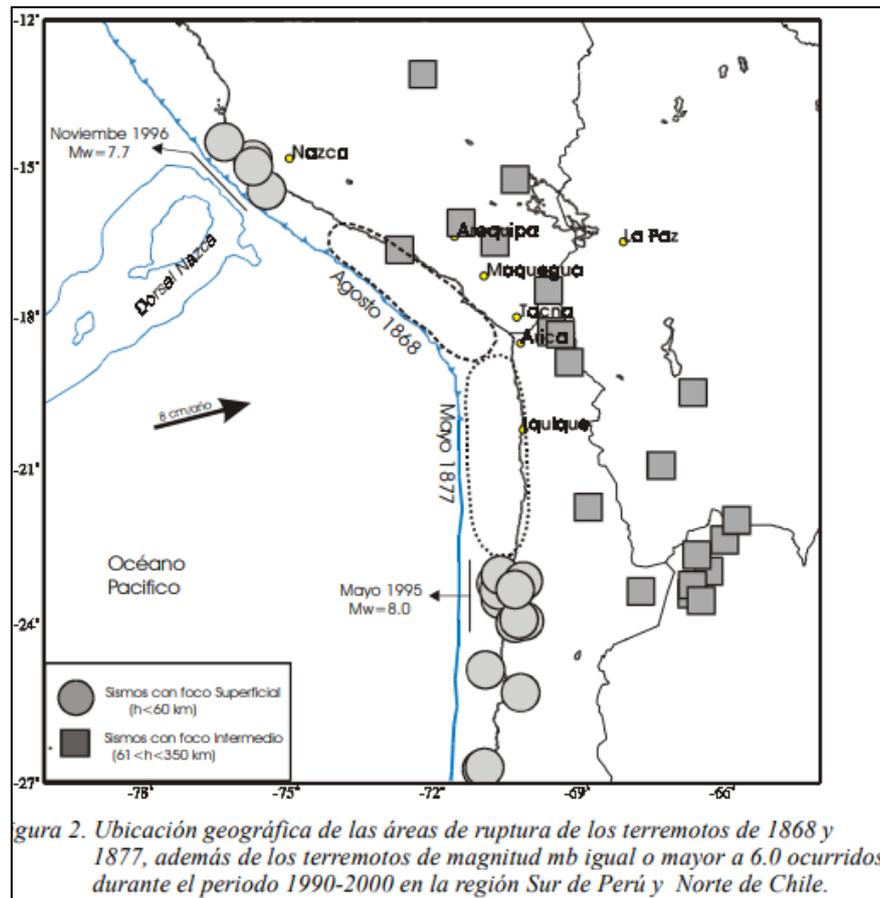
Observaciones Sismológicas, Atenuación Sísmica y Efectos de Sitio en las Ciudades de Arequipa, Camaná, Moquegua, Ilo y Tacna. Javier Lermo, Fernando Lazares y Julio Cuenca

Características Ingenieriles del terremoto de Ocoña del 23 de Junio de 2001 Rubén

**Boroschek1 , Diana Comte 2, Alexis Morales1**



file:///C:/Users/AMD/Downloads/C-060-Boletin-Geologia\_y\_mapa\_de\_peligros\_volcan\_Misti%20(1).pdf



<http://bvpad.indeci.gob.pe/doc/pdf/esp/doc792/doc792-contenido.pdf>

#### 2.1.4.- Los Recursos Hídricos

El distrito de Miraflores no posee recursos hídricos naturales y a su vez tiene quebradas naturales que en épocas de lluvia actúa como desfogue natural.

#### 2.1.5.-La Vegetación Existente

No posee vegetación o campiña solo sus calles y avenidas poseen árboles y pocos parques verdes.

## 2.2.- Clima

Nuestra ciudad posee un clima seco, el cual su suelo no retiene las aguas de lluvia y se dirigen a las quebradas esto ocasiona una sequedad atmosférica, y una variación de temperatura en nuestra ciudad.

### 2.2.1.- Componentes meteorológicos

Los vientos en Arequipa están influenciados por un sistema de vientos locales y por el paso de sistemas frontales de baja presión atmosférica. Están condicionados por la configuración topográfica que rodea la depresión en la cual se halla la ciudad. La ocurrencia

de vientos se presenta principalmente en horas de la noche y primeras horas del día. La velocidad del viento a lo largo del día fluctúa entre 1.5 m/s y 2.5 m/s (tabla 1.2; Weatherbase, 2011).

**Tabla 1.2**  
Parámetros climáticos promedio de la ciudad de Arequipa. Tomado de Weatherbase (2007)

Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.
Temperatura diaria máxima (°C)	21	20	21	21	21	21	21	21	22	22	21	21
Temperatura diaria mínima (°C)	10	10	10	9	8	9	7	7	8	8	8	9
Precipitación total (mm)	27.94	40.64	17.78	2.54	0	0	0	0	0	0	0	7.62

*file:///C:/Users/AMD/Downloads/C-060-Boletin-Geologia\_y\_mapa\_de\_peligros\_volcan\_Misti.pdf*

### 2.2.2 otros componentes

#### ✓ -Precipitación pluvial:

Es de 120 a 160 mm en promedio anual se vienen dando en los meses de enero febrero y marzo normalmente, pero puede que empiecen en febrero y darse hasta abril en los últimos años (2013-2015).

#### ✓ -Asolamiento:

El promedio es de 10 horas de radiación constante durante el día eso hace que su clima sea árido y seco.

#### ✓ -Presión atmosférica:

El promedio esta entre 803.5 mm/Hg y 850 mm/Hg. 1

### **2.3.-Paisaje urbano- imagen**

#### **2.3.1 Aspectos Generales del entorno mediato**

Se encuentra en una zona donde las viviendas son antiguas y no monumento histórico y gran parte de las viviendas se han dividido y están tuguizadas viven en el hacinamiento muchos de ellos.

#### **2.3.2.-Otras consideraciones paisajísticas**

El distrito es totalmente urbano, no se dedican a la agricultura, por lo cual su economía está vinculada de servicios no posee paisajismo relevante.

### **3.-Actividad urbana**

#### **3.1.- Servicios públicos**

El distrito de Miraflores si cuenta con los servicios de agua desagüe y saneamiento alumbrado público y limpieza parcialmente mercado y con parques limitados.

#### **3.2.-Equipamiento urbano**

El distrito cuenta con puestos de salud, y centros de abastos como mercado y cuenta con centros educativos nacionales y particulares, posee pocas áreas de recreación y poca seguridad.

#### **3.3.- Dinámica actual de uso del espacio urbano**

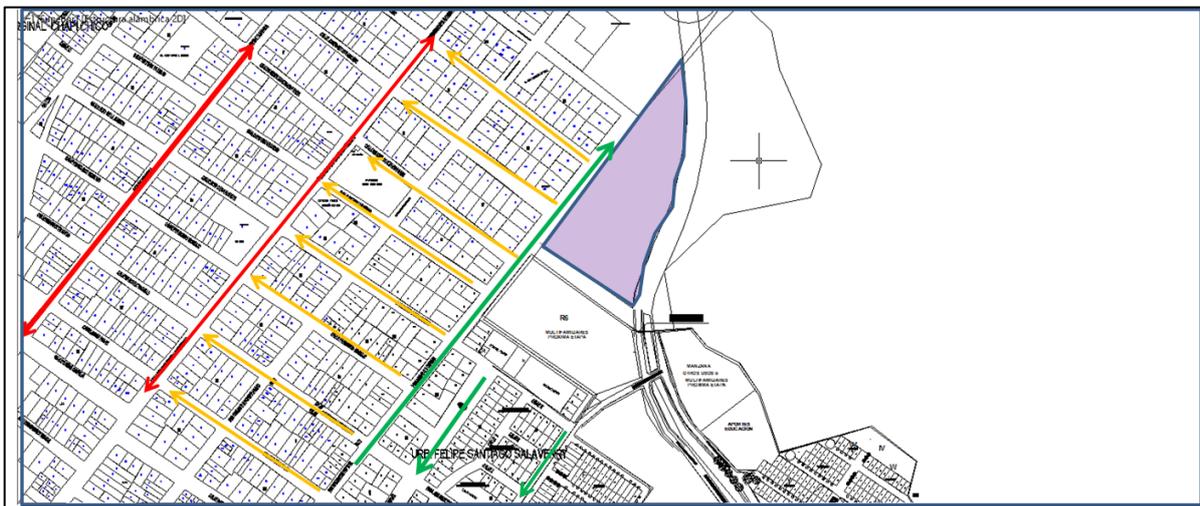
El uso de espacio urbano se desarrolla estas actividades con las que tenemos

2	Miraflores	78	163	2	0	0	0	0	0	2	10	58	21	0	0	2	81	6	135	servicio automotri z	558
Distrito	Tipo de establecimiento																			Total	
	Establecimientos de hospedaje (Hotels, hostales, y otros)	Restaurantes	Agencias de viaje	Empresas de transporte				Empresas de alquiler de autos	Empresas de servicios de seguridad privada	Entidades financieras y de seguros	Establecimientos de venta de artesanía	Discotecas	Peñas	Juegos de casinos y máquinas tragamonedas	Peluquerías y salones spa	Gimnasios	Otro	Especifique			
				Turístico	Interprovincial	Urbano	Aéreo												Acuático		

Fuente: Plan de Desarrollo Concertado de Miraflores 2014- 202

### 3.4.-Vialidad y transporte

El distrito de Miraflores cuenta con transporte y a su vez los asentamientos humanos cuentan con transporte, el lugar de la propuesta a desarrollar también cuenta con transporte y vías arteriales, vías colectoras y vías locales.



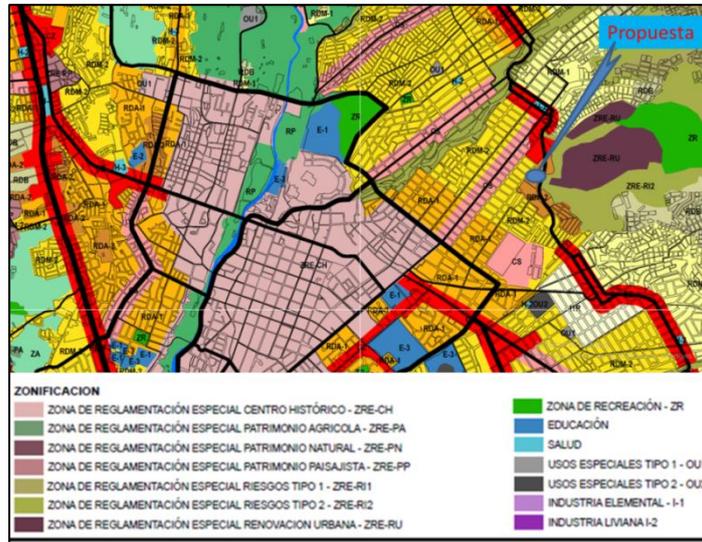
### 3.5 comercialización y abastecimiento

Comercialización y abastecimiento el distrito cuenta con tiendas y centros comerciales y mini marques y mercados



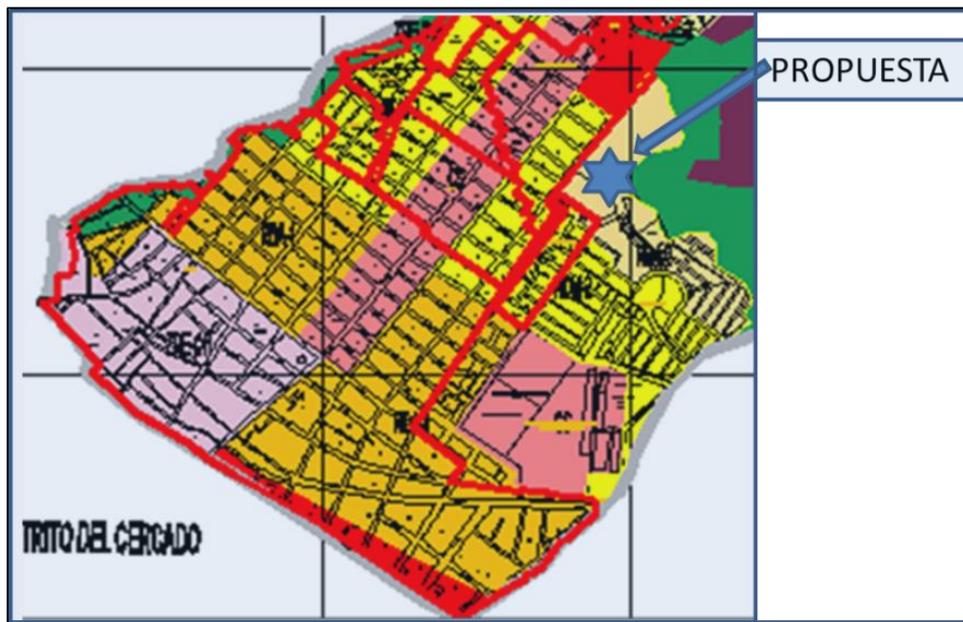
#### 4.2.- Municipalidad Provincial

Desacuerdo al plano de la expansión urbana de la municipalidad provincial, el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda mínima, si está dentro de la expansión urbana y está determinado de alta densidad.



Fuente: municipalidad provincial de Arequipa

#### 4.3.- Municipalidad Distrital



Fuente: municipalidad distrital de Miraflores

#### 4.4.- Instituto Nacional de Cultura

Teniendo en cuenta la zonificación del distrito de Miraflores, el lugar donde se hará la intervención está fuera de la zona de reglamentación especial del centro histórico.

#### Análisis FODA,

FORTALEZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Población económica activa ,familias jóvenes</li> <li>- ubicación céntrica ,cercanía a muchos servicios</li> <li>- participación de la municipalidad y la policía nacional del Perú, en la seguridad</li> <li>- Conexión con los distritos por medio del transporte y sus vías</li> <li>- Cuenta con los servicios agua desagüa electricidad.</li> <li>- la población cuenta con una educación técnica y profesional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deterioro de las construcciones edilicios del lugar por la antigüedad.</li> <li>- espacio insuficiente de estacionamientos para los habitantes del lugar</li> <li>- crecimiento de la delincuencia y alcoholismo y crecimiento de la inseguridad.</li> <li>-Crecimiento y expansión desordenada a zona de riesgo, como las quebradas.</li> </ul>
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crecimiento económico de la ciudad de Arequipa, como en el distrito de Miraflores.</li> <li>- El ingreso de las regalías mineras, hacen posible el crecimiento y desarrollo del distrito.</li> <li>- Crecimiento de la capacidad adquisitiva de los ciudadanos Mirafloresinos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se está expuesto fenómenos naturales como lluvias, erupción volcánica, movimientos sísmicos, ventarrones.</li> <li>- Riesgo de inundaciones en épocas de lluvia por el sector de la torrentera.</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia

## **CAPITULO IV: LA PROGRAMACION URBANA ARQUITECTÓNICA**

## **1.- Conceptualización de la propuesta**

El proyecto de sistema de viviendas mínimas, nueva construcción Outinord, como tema de investigación se presenta, como alternativa de solucionar y enfrentar problemas urbanos existentes a causa del acelerado proceso de urbanización en el distrito de Miraflores que va generando la necesidad de habitar, haciéndolo sin ningún tipo de estructura urbana planificada y de forma desordenada causando el deterioro urbano, generando hacinamiento y tugurización de la ciudad.

### **1.1.- Conceptualización del Tema**

La propuesta responde a la necesidad de vivienda y de espacios de esparcimiento de convivencia social para densificar y potenciar el valor urbano de la zona, como alternativa a un modelo de crecimiento urbano de Miraflores, permitiendo disminuir en un gran porcentaje el déficit de vivienda y elevar la calidad de vida e interacción social del poblador que se ha ido perdiendo a través de los años ya que actualmente presenta un panorama deteriorado en sus estructuras y su hábitat de estado urbano.

### **1.2.- Conceptualización del Proyecto Arquitectónico**

Miraflores cuenta con un gran potencial de desarrollo y crecimiento sostenible, contando con infraestructura adecuada para la vivienda (agua, luz, desagüe y equipamientos públicos educación, comercio, salud), al intervenir esta zona se pretende llegar a la densificación de la vivienda.

Por tal razón se pretende elaborar un modelo de conjunto habitacional dentro de las manzanas consolidadas que concentran una gran cantidad de áreas deterioradas y desocupadas, generando una organización espacial adecuada para una mejor integración social, el cual prevea el desarrollo y consolidación de la zona, posibilitando así el acceso a la vivienda con la mayor cantidad de población posible y solucionar en un gran porcentaje el déficit de vivienda.

### **1.3.- Definición del usuario tipo**

Dirigido para los pobladores inmediatos que viven en el sector seleccionado, usuarios de clase social media y baja, como respuesta a la expansión urbana de Miraflores; que permita cubrir las necesidades de vivienda, aportando a su economía y calidad de vida e integración social del poblador con miras al desarrollo integral para el 2025.

- Residente: Es el usuario permanente del edificio, que es dueño de las viviendas, y que utilizara los servicios del edificio, o equipamiento del proyecto.

- El Trabajador: Este usuario promover el desarrollo con su trabajo, adicionando al desarrollo con la mano técnica, y se rige a un horario de trabajo.

- El Visitante: Este usuario esta solo de paso por la Zona, realiza algunas actividades, de socialización a amigos familiares y llega de otras vivencias distritales.

## 2 Criterios de Programación

SISTEMAS DE VIVIENDAS MINIMAS NUEVA CONSTRUCCIÓN OUTINORD.	COMPONENTES	UNIDAD	CONCEPTUALIZACION	FUNCION
	VIVIENDA	tipologia para familia joven	lugar designado para habitar permanentemente para las futuras familias	Lugar de convivencia familiar, y descanso de las actividades cotidianas
		tipologia para adulto mayor		
		tipologias para solteros		
		tipologia para familia corta		
	COMERCIO	tiendas comerciales	espacios designados para una actividad comercial	comercio de restaurantes mini market pastelerias
	GYM	espacio publico	Espacio determinado para la actividad fisica y distracción de los habitantes del lugar y visitantes	un espacio donde las personas mantengan su salud ,realizando ejercicios y danzas
		foyer		
		gimnasio		
	SALON MULTIUSOS	espacio publico	recinto designado para actividades de reunión ,recreación,y actividades infantiles	Un espacio donde realicen sus reuniones sociales cumpleaños actividades
salón				
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	Estacionamiento	Conjunto de espacios para el guardado de vehiculos de los habitantes de la residencial	Un espacio de estacionamiento que tiene dueño	
AREA VERDE DE RECREACIÓN	espacios publicos	Espacios de distracción para los habitantes y recreación para los niños y personas mayores	areas verdes y escacios comunes de oseo	
GESTIÓN	bancos y agencia municipal	espacios de gestion y cobros	tramites y transacción de dinero	
GUARDERIA	hall y aulas para niños	un lugar donde las personas dejen a sus niños mientras ellos desarrollan sus actividades	proporcionar cuidado a los niños ,impartir educacion	

## 2.1.- Programación cuantitativa

### 2.1.1. Determinación de los Principales Componentes

CUADRO DE DESCRIPCION		AREA TECHADA
SECTOR VIVIENDA	Tipologías para familia joven	15,488.88 m <sup>2</sup>
	Tipología para adulto mayor	
	Tipología para soltero	
	Tipología para familia corta	
SECTOR COMERCIO	Tiendas	348.00m <sup>2</sup>
GYM	hall	565.74m <sup>2</sup>
	Spa	
	s.s..h.h.	
	Salones	
SALON MULTIPLES	foyer	154.3115m <sup>2</sup>
	baños	
	Salón	
	Escenario	
	Vestíbulos	
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	Estacionamiento vigilancia baños	2,228.66m <sup>2</sup>
AREA LIBRE Y ESPACIOS DE RECREACION	Espacios públicos de uso común áreas verdes	7,068.78 m <sup>2</sup>
GESTION	Agencias municipales	404.2822 m <sup>2</sup>
	Agencias bancarias	
GUARDERIA	Recepción	325.5000 m <sup>2</sup>
	Baños	
	Aulas	
	Total área techada	17,286.7137 m <sup>2</sup>
	Área libre ,estacionamiento	9,297.44m <sup>2</sup>
	Total	26,584.1537 m <sup>2</sup>
	Área del terreno	11,432.9934 m <sup>2</sup>

PROGRAMACION ARQUITECTONICA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	AREA (M2)	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
VIVIENDA	TIPO 1	68	2	45 m2	11.25 m2	3,060 m2	11,430 m2 15,488.88 m2
	TIPO 2	53	3	56 m2	14.00 m2	2,968 m2	
	TIPO 3	74	4	73 m2	18.25 m2	5,402 m2	
	AREA TOTAL						15,488.88 m2

PROGRAMACION : ARQUITECTONICA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	INDICE DE OCUPACION M2	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
VIVIENDA TIPO "A"	SALA	1	4	1.50 m2	2.50 m2	10.00 m2	45.00 m2
	COMEDOR	1	4	0.75 m2	0.75 m2	3.00 m2	
	SSH SOCIAL	1	1	3.50 m2	1.25 m2	5.00 m2	
	COCINA LAVANDERIS	1	2	2.50 m2	2.25 m2	9.00 m2	
	ESTUDIO	1	2	1.50	1.15 m2	4.60 m2	
	DORMITORIO	1	2	2.50 m2	2.60 m2	10.40 m2	
	TOTAL DE TIPOLOGIAS					68 VIVIENDAS	3,060 m2

PROGRAMACION : ARQUITECTONICA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	INDICE DE OCUPACION M2	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
VIVIENDA 2 TIPO "B"	SALA	1	5	1.50 m2	4.50 m2	18.00 m2	73 m2
	COMEDOR	1	6	1.50 m2	2.50 m2	10.00 m2	
	SSH SOCIAL	1	1	3.50 m2	1.13 m2	4.50 m2	
	COCINA	1	2	2.50 m2	2.25 m2	9.00 m2	
	LAVANDERIA	1	1	1.50	0.88 m2	3.50 m2	
	DORMITORIO 1	1	2	2.50 m2	2.60 m2	14.00 m2	
	DORMITORIO 2			2.50 m2	2.60 m2	14.00 m2	
TOTAL DE TIPOLOGIAS					74 VIVIENDAS	5,402 m2 A. T.	

PROGRAMACION : ARQUITECTONICA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	INDICE DE OCUPACION M2	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
VIVIENDA 3 TIPO "C"	SALA	1	4	2.00 m2	3.25m2	13.00 m2	56.00 m2
	COMEDOR	1	4	0.75 m2	1.50 m2	6.00 m2	
	SSH SOCIAL	1	1	3.50 m2	1.13 m2	4.50 m2	
	COCINA LAVANDERIS	1	2	2.50 m2	2.25 m2	9.50 m2	
	DORMITORIO	1	2	2.50 m2	3.50 m2	14.00 m2	
	DORMITORIO	1	2	2.50 m2	2.25 m2	9.00 m2	
				TOTAL DE TIPOLOGIAS	53 VIVIENDAS	2,968 m2 A.T.	

PROGRAMACION ARQUITECTURA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	AREA (M2)	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
SALON MULTISUOS	FOYER	1	10	1.50 m2	3.95 m2	15.80 m2	
	S.S.H.H.	1	6	1.50 m2	9.50 m2	38.00 m2	
	SALON	1	40	1.50 m2	13.10 m2	52.41 m2	
	ECENARIO	1	6	2.00 m2	5.75 m2	23.00 m2	
	VESTIBULOS	1	8	1.5 m2	6.28 m2	25.10 m2	
							AREA TOTAL

PROGRAMACION ARQUITECTURA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	INDICE DE AREA (M2)	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
GIMNASIO	PRIMER PISO						282.87 m2
	HALL	1	7	1.50m2	2.63m2	10.5 m2	
	SALON DE JUEGOS	1	15	2.50 m2	45.75m2	170.97m2	
	S.S.H.H.	4	1	1.50m2	0.84 m2	15.40 m2	
	SPA.	1	9	2.50 m2	12.75 m2	51.00 m2	
	AREA DE MASAGES	1	3	3.00 m2	8.75 m2	35.00 m2	
	SEGUNDO PISO						282.87 m2
	HALL	1	7	1.50m2	2.63m2	10.5 m2	
	SALON DE MAQUINAS	1	29	3.00 m2	8.75 m2	2.40.07 m2	
	DUCHAS	4	1	1.50m2	3.85m2	15.40 m2	
	S.S.H.H.	5	1	1.50m2	4.23m2	16.90 m2	
						AREA TOTAL	565.74m2

PROGRAMACION ARQUITECTONICA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	AREA (M2)	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
COMERCIO	MOMERGO A	4	2.50	45 m2	11.25 m2	180 m2	348 m2
	COMERGO B	3	2.50	56 m2	14.00 m2	168 m2	
						AREA TOTAL	3.84 m2

PROGRAMACION ARQUITECTURA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	AREA (M2)	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
E. COMPLEMENTARIOS	ESTACIONAMIENTO	84		12.5 m2	550.42 m2	2,201.66 m2	
	S.S.H.H.	2		3.50 m2	2.25 m2	9.00 m2	
	CUARTO DE VIGILANCIA	2		1.50 m2	4.50 m2	18.00 m2	
						AREA TOTAL	2,228.66 m2

PROGRAMACION ARQUITECTURA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	AREA (M2)	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
GUARDERIA	RECEPCION	1	10	1.50 m2	36.50 m2	45.67 m2	
	S.S.H.H.	3	1	3.50 m2	3.38 m2	13.50 m2	
	HALL	1	12	2.00 m2	15.70m2	62.81 m2	
	COCINA	1	4	2.50 m2	11.55 m2	46.22 m2	
	AULAS	3	25	2.00 m2	39.26 m2	157.05 m2	
						AREA TOTAL	325.25 m2

PROGRAMACION ARQUITECTURA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	AREA (M2)	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
GESTION	AGENCIA MUNICIPAL	2		73 m2	36.50 m2	146 m2	
	AGENCIA BANCARIAS	2		73 m2	36.50 m2	146 m2	
	HALL. ASCENSORES				28.07 m2	112.28 m2	
							AREA TOTAL

PROGRAMACION ARQUITECTURA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	AREA (M2)	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
E. LIBRES E. DE RECREACION	A. VERDE	1					
	RECREACION.	1				2,420.10 m2	
		1					
		1					
	VEREDAS					4,648.68 m2	
	PLAZAS						
							AREA TOTAL

## 2.1.2. Determinación de las Unidades Funcionales

UNIDAD	ACTIVIDAD	U. FUNCIONAL	NESECIDAD	ACTIVIDAD	FUNSION
VIVIENDA	BASICA	Tipología familia joven	Vivienda para recién casados o iniciando	Convivencia y crear lasos de pareja y familia	Recinto de descanso las 24 horas del día y mantener los lasos de familia y hogar
		Tipología adulto mayor	Vivienda para pareja que ya no tengan hijos	Espacio acogedor albergar sentimientos de pareja	
		Tipología para soltero	Vivienda para personas jóvenes independientes	Ambiente de reposo y descanso	
		Tipología para familia corta	Vivienda para pareja con un hijo	Albergar los sentimientos de familia	

UNIDAD	ACTIVIDAD	UNIDAD FUNCIONAL	NESECIDAD	ACTIVIDAD	FUNSION
COMERCIO	Transacción Monetaria	Comercio "A"	Compra de productos de primera necesidad Restoranes	Compra de productos como restoranes y tiendas	Actividad que satisfaga las necesidades de productos de consumo
		Comercio "B"	Expendo de pan llevar para el día	Venta de panificación	
UNIDAD	ACTIVIDAD	U.FUNCIONAL	NESECIDAD	ACTIVIDAD	FUNSION
GYM	EJERCICIO FISICO	Salón de juegos	recreación	Actividad de grupo de distracción	Espacio donde se desarrolla actividades de ejercicio y seo para mantener la salud de las personas
		spa	Arreglo personal	Actividad de arreglo de auto estima y belleza	
		masajes	Relajación	Actividad individual de relajación y salud	
		Salón de maquinas	Espacio de ejercicios	Ejercicios de mantener la salud i el físico	
		Salón de baile	Espacio de actividad física	Ejercicio de danza para mantener físico	
		Duchas	Aseo o limpieza	Aseo personal	

UNIDAD	ACTIVIDAD	U. FUNCIONAL	NESECIDAD	ACTIVIDAD	FUNSION
SALON MULTI USOS	RECINTO DE REUNIONES	salón para reuniones de los habitantes	Socialización entre vecinos y relaciones de amistad	Asambleas fiestas reunión de confraternidad	Espacio de integración de los vecinos y de las habitantes y familias
		Solón para las reuniones familiares	Crear vínculos de amistad en la familia y amigos	Reunión y fiestas de cumpleaños de las familias	

UNIDAD	ACTIVIDAD	U.FUNCIONAL	NESECIDAD	ACTIVIDAD	FUNSION
ESPACIOS COMPLEMENTARIO	COMPLEMENTARIO	Estacionamiento	vehículo para desplazarse	De transporte para el trabajo y paseo familiar	Espacio designado para el guardado de vehículo de los propietarios

UNIDAD	ACTIVIDAD	U.FUNCIONAL	NESECIDAD	ACTIVIDAD	FUNSION
E. LIBRES E. DE RECREACION	BASICA	Área verde	De distracción	Área de juegos para niños y espacios jóvenes	Estos espacio son área verde de distracción para el conjunto habitacional
		Sendas plazas área de piso duro	De descanso y óseo	Espacios de descanso para jóvenes adultos	

UNIDAD	ACTIVIDAD	U. FUNCIONAL	NESECIDAD	ACTIVIDAD	FUNSION
GESTION	FINANCIERA	Agencias de la municipalidad	Pago de impuestos	Pago de arbitrios municipales	Estos espacio es para las transacciones financieras en forma interna o externa del país
		agencias bancarias	Transacciones financieras	Pagos y cobros y ahorros de dinero	

UNIDAD	ACTIVIDAD	U.FUNCIONAL	NESECIDAD	ACTIVIDAD	FUNSION
GUARDERIA	CUIDADO	Aulas	Adquirir enseñanza	Espacios de impartir conocimiento	Estos espacios son para el cuidado de los niños mientras los padres realizan otras actividades
		cocina	Consumo de alimentos	Elaboración de alimentos para niños	
		hall	Recepción de los padres de familia	Espacio de recepción de los padres de familia	

### 2.1.3. Determinación de las actividades

UNIDAD	U.FUNCIONAL	ACTIVIDAD	ESPACIO	MOVILIARIO	FUNCIÓN
VIVIENDA	T. VIVIENDA FAMILIA JOVEN	descansar , cocinar socializar , Aseo limpieza	Sala, comedor cocina, dormitorios baños lavandería	Muebles, sala cocina, lavadora refrigeradora, cama, televisor sanitarios	Lugar donde las personas desarrollan lasos fraternales y de convivencia
	T. VIVIENDA PARA SOLTEROS	descansar , cocinar socializar , Aseo limpieza	Sala, comedor cocina, dormitorios baños lavandería	Muebles, sala cocina, lavadora refrigeradora, cama, televisor sanitarios	
	T. VIVIENDA ADULTO MAYOR	descansar , cocinar socializar , Aseo limpieza	Sala, comedor cocina, dormitorios baños lavandería	Muebles, sala cocina, lavadora refrigeradora, cama, televisor sanitarios	
	T. VIVIENDA FAMILIA CORTA	descansar , cocinar socializar , Aseo limpieza	Sala, comedor cocina, dormitorios baños lavandería	Muebles, sala cocina, lavadora refrigeradora, cama, televisor sanitarios	
COMERCIO	Comercio A	Comprar productos para cocinar y venta de comida menús	Cocina lavandería hall de atención al público baños	Cocina refrigeradora mostrador estantes sillas mesas Congeladores vitrinas	Espacio de intercambio monetario de productos de pan llevar
	Comercio B	Comprar panes pasteles y pastelería bebidas	Cocina hall de preparación de la masa espacio de venta	Cocina lavandería horno electico estantes exhibidores Mesas sillas	

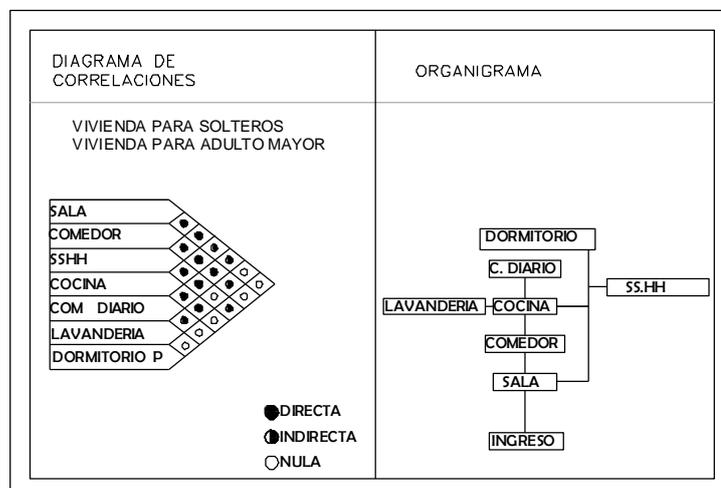
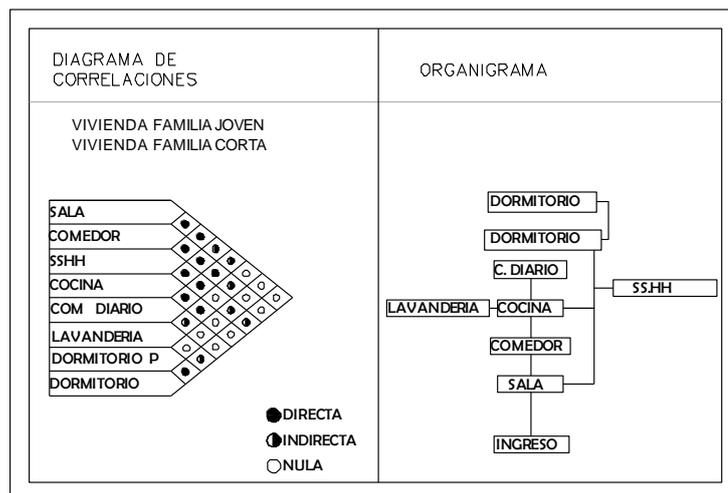
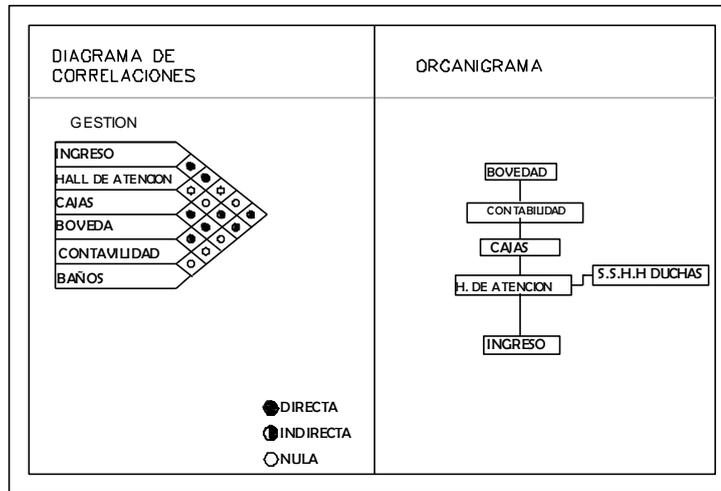
GYM	LUGAR DE RECREACION	Juegos de distracción ,Belleza facial masajes, ejercicios baile danza	Cuarto de juegos y masajes y spa ,Cuarto de máquinas y cuarto de corte de cabello, cuartó de danzas ,baños y duchas	Mesas de villar ,camillas, mostrador, sillones, mesas ,sillas , máquinas para hacer ejercicios asientos sanitarios	este lugar es para hacer ejercicios y mantener con un buen físico y salud de las personas
SALON MULTIUSOS	CENTRO DE REUNION	Recinto designado para la reunión de los vecinos y actividades comunales y cumpleaños de los vecinos	Hall ,baños salón estrado vestidores cuarto de maquinas	Sanitarios sillas mesas equipo de sonido sillones	Lugar de distracción y de osero de reuniones par los vecinos
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	ESTACIONAMIENTO	Parqueo de vehículos Guardado de carros de los propietarios	Espacios de parqueo y circulación y entrada y salida de vehículos caseta de guardiania	Señalización ,tranquera, sanitarios ,mesa y silla cámaras de vigilancia	Esta área esta designado para el guardado de vehículos
AREA VERDE Y RECREACION	AREA DE APORTE	Este lugar es de tránsito peatonal y de recreación y poseo	Plazas, ,áreas de recreo para niños , para adultos espacios abiertos y serados	Pilas de agua, mobiliario urbano banquetas juegos para niños	Este espacio es para que los habitantes tengan donde recrearse con sus hijos y habitantes
GESTION	AGENCIA MUNICIPAL  AGENCIA BANCARIAS	Estos espacios son para que los habitantes paguen sus impuestos al estado  Y transacciones en bancos	Oficinas ,baños ,barras de atención, hall de atención	Sanitarios ,vitriñas sillas, computadoras, caja fuerte, escritorios	Es te lugar es para las transacciones de dinero y pago de impuestos
GUARDERIA	CUIDADO DE NIÑOS	Cuido de los niños y impartir conocimiento	Hall de recepción ,cocina aulas de clases ,cuarto de juegos	Mostradores escritorio sillas mesas cocina lavandería sanitarios refrigerador	Este espacio es para los el cuidado de niños, mientras los padres desarrollan sus actividades

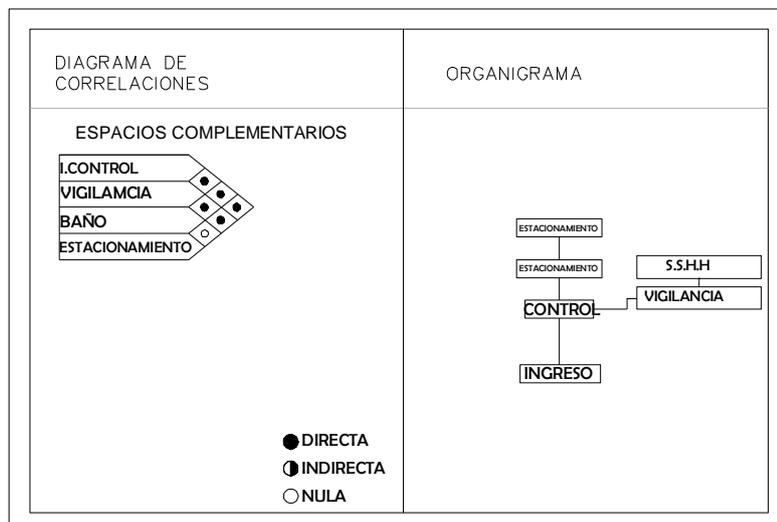
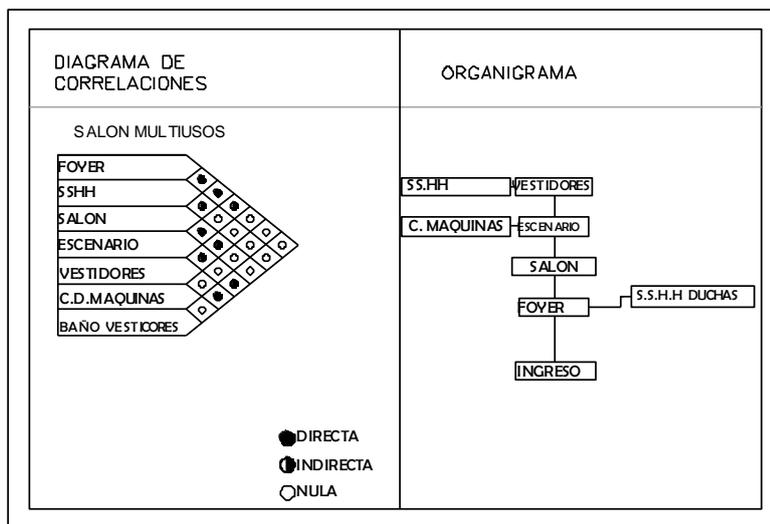
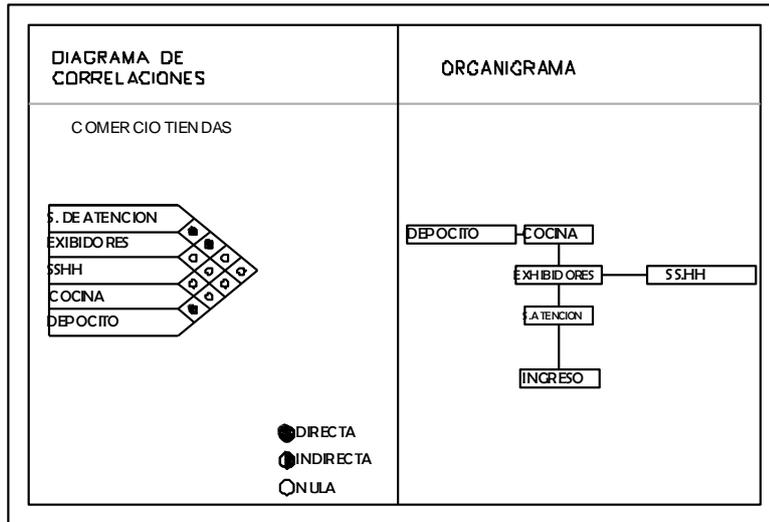
## 2.1.4. Cuadro Resumen de Ambientes Requeridos

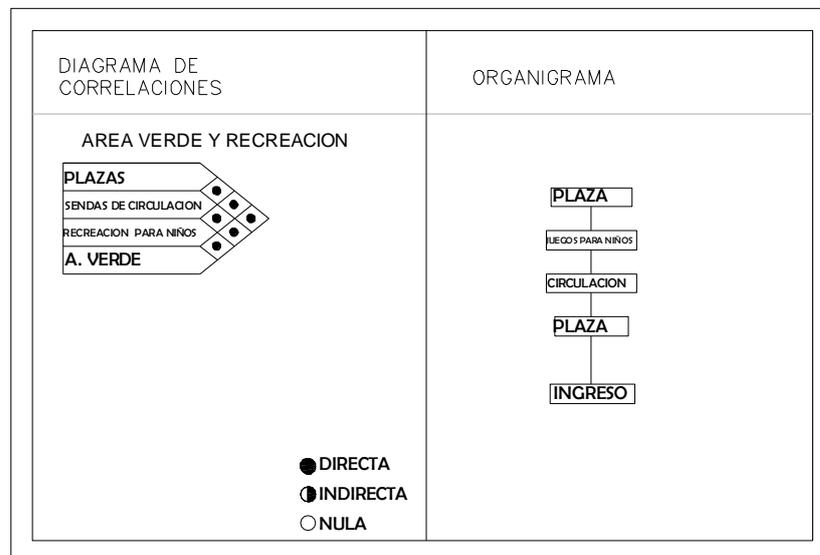
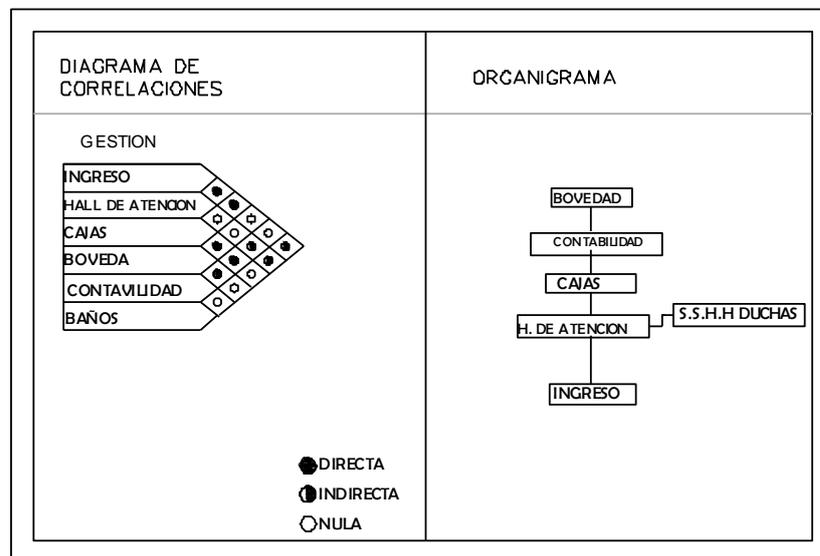
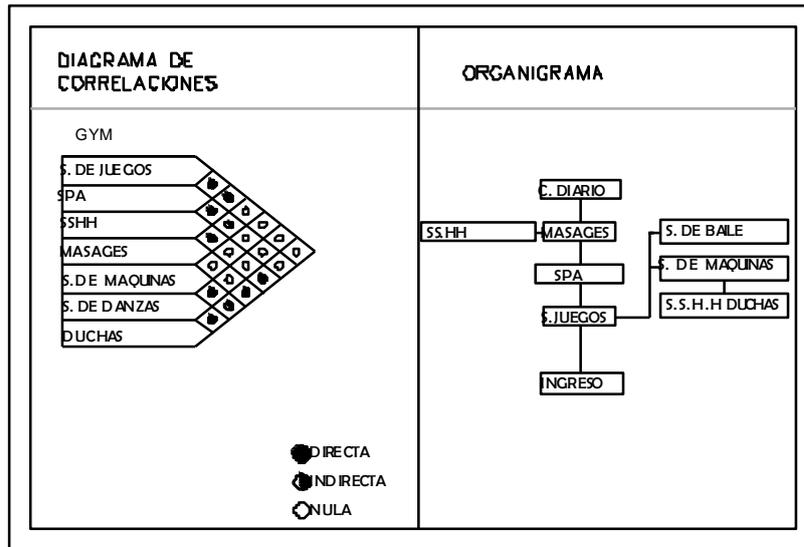
ESPACIOS	AMBIENTES REQUERIDOS
VIVIENDA	Tipología para familia joven Tipología para soltero Tipología para adulto mayor Tipología para familia corta
COMERCIO	comercio A : tiendas vecinales restoranes comercio B : panaderías pastelerías
GYM	Salón de juegos Spa Salón de masajes Salón de máquinas de ejercicio Salón de baile duchas
SALON MULTIUSOS	Baños Salón de reuniones Estrado Vestidores Cuarto de máquinas (para equipos de sonido)
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS (ESTACIONAMIENTO)	Espacio de parqueo Circulación de vehículos Caseta de guardianía baños
AREA VERDE Y RECREACION	Plazas Área de recreación para niños Sendas de circulación Área verde
GESTION	Agencia municipal Agencias bancarias
GUARDERIA	Hall Cocina Aulas de enseñanza

## 2.2.- Programación Cualitativa

### 2.2.1. Diagrama de correlaciones







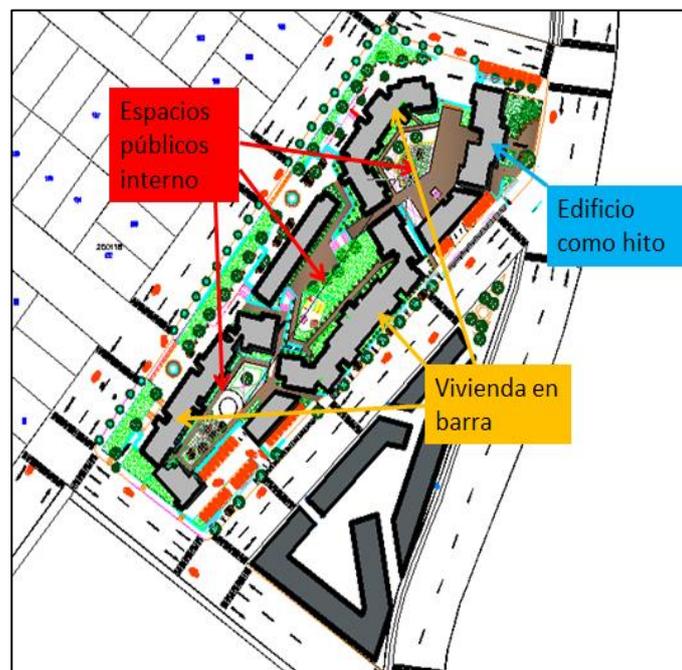
### 3. Premisas de diseño de Proyecto urbano

#### 3.1. Premisas lugar-contexto-propuesta urbanas

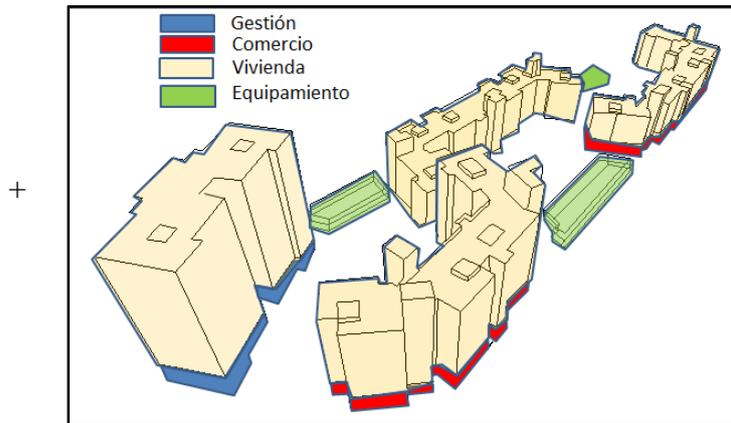
En esta propuesta se desarrollará un proyecto, que enfrente el entorno existente con una Barra, y que tenga espacios internos áreas verdes circulación, que tengan privacidad para los Habitantes



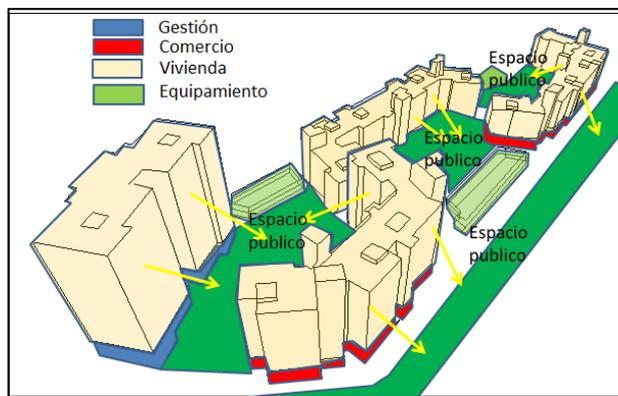
#### 3.2. Premisas funcionales



### 3.3. Premisas espaciales



### 3.4. Premisas formales

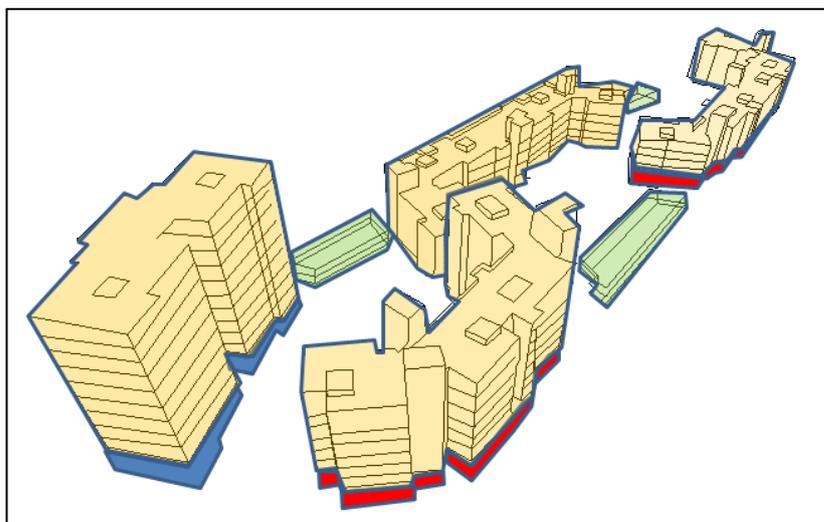


### 3.5. Premisas morfológicas

La propuesta tendrá textura de escarchado en algunas partes de sus fachada y se manejará el color blanco perla.



### 3.6. Premisas Constructivas y Estructurales



El sistema estructural está conformado por muros y placas macizas en concreto reforzado mediante mallas electro soldadas de alta resistencia, fundidos monolíticamente en sitio mediante el uso de formaletas de grandes dimensiones en láminas y perfilaría de acero que forman semi túneles y se complementan entre sí para conformar la estructura de diseño.

Se contribuirá con una propuesta que mejore su entorno, proporcionando de viviendas a los que menos tienen, reduciendo el alto riesgo de desastres naturales. El proyecto contribuirá con el menor uso de energía y espacios públicos acogedores.

### 3.7. Premisas Ambientales Generales.

El proyecto contará con instalaciones eléctricas y contará con vanos para la climatización de los ambientes, en las áreas verdes contará con equipos para la obtención de energía y contará con paneles solares para la obtención de energía para el uso de las áreas comunes.

### **3.8. Premisas para la Distribución del Área Libre-expansión.**

Se planteará áreas verdes con entorno de urbanizado para cuidar y mantener las áreas verdes de la ciudad y a subes de los habitantes de dicho conjunto habitacional

En esta propuesta se desarrollara un proyecto, que enfrentemos el entorno existen con un Barra, y que tenga espacios internos áreas verdes circulación, que tengan privacidad para los Habitantes.

### **3.9. Premisas Constructivas y Estructurales.**

El sistema estructural está conformado por muros y placas macizas en concreto reforzado mediante mallas electro soldadas de alta resistencia, fundidos monolíticamente en sitio mediante el uso de formaletas de grandes dimensiones en láminas y perfilaría de acero que forman semi túneles y se complementan entre sí para conformar la estructura de diseño.

Se contribuirá con una propuesta que mejore su entorno, proporcionando de viviendas a los que menos tienen, reduciendo el alto riesgo de desastres naturales. El proyecto contribuirá con el menor uso de energía y espacios públicos acogedores.

Se empleara en la construcción el sistema Outinord, es el sistema constructivo industrializado basado en placas macizas de concreto reforzado mediante mallas electro soldadas de alta resistencia, (<https://es.slideshare.net/pgoxemvd/exposicion-sena-outinord>, 2010) y un diseño de sistema industrializado y sistema de serie en producción.

Estos sistemas de encofrados están fabricados al 100% en metal, cumpliendo con altos estándares de calidad que garantizan el buen desempeño en la construcción de viviendas.

## **CAPITULO V: LA PROPUESTA URBANO-ARQUITECTONICA**

## 1.- La propuesta Urbana

### 1.1.- La idea

Las viviendas mínimas es un modelo de intervención donde se contribuirá con la demanda insatisfecha de vivienda, para las personas que no tienen vivienda y tengan una calidad de vida con áreas verdes y de esparcimiento.



### 1.2.- Concepto

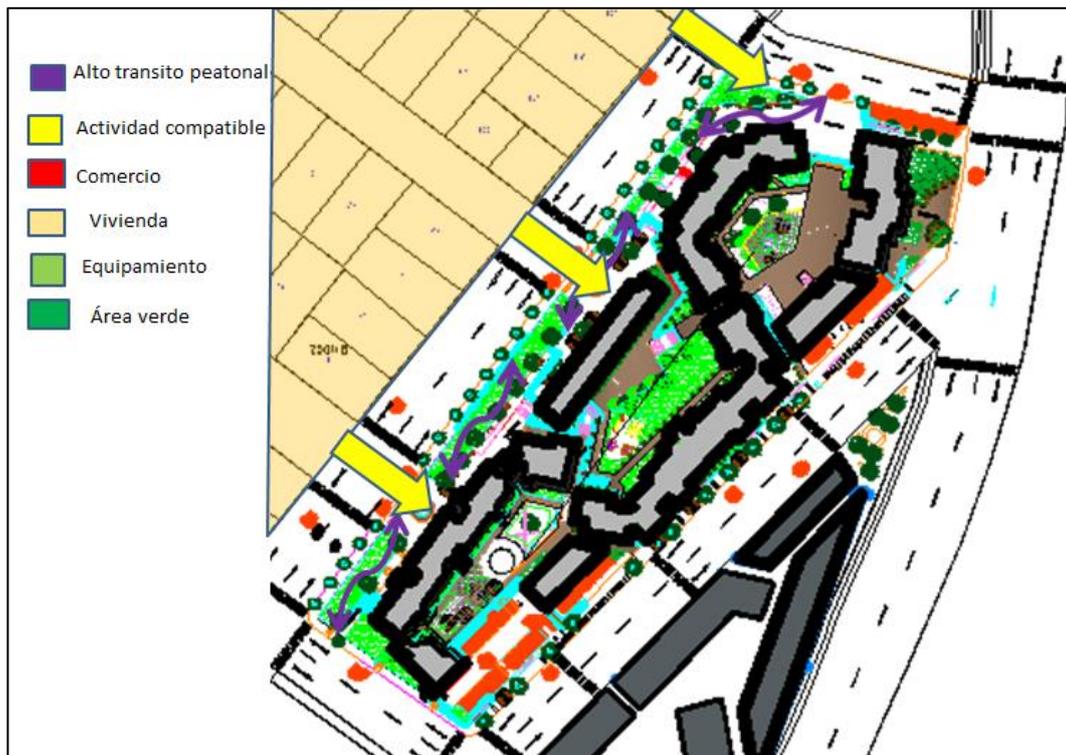
La propuesta contempla un retiro en la parte exterior, una alameda con áreas verdes y 3 patios en la parte interior, el ingreso nos recibe un patio plaza con área verde y un segundo espacio con espacios áreas verdes para niños y luego nos recibe otro patio plaza, espacios para los habitantes, para que puedan socializar los habitantes.



## 2.- Análisis de los sistemas

### 2.1.- Sistema de las actividades

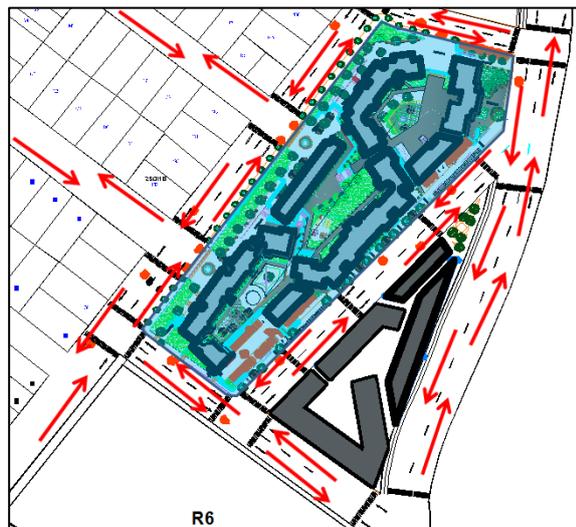
Se puede observar que la actividad predominante en el sector es la vivienda, El cual este proyecto contiene un número de actividades, plazas áreas verdes de circulación, comercio vecinal, actividades de equipamiento.



## 2.2.- Sistema de circulaciones

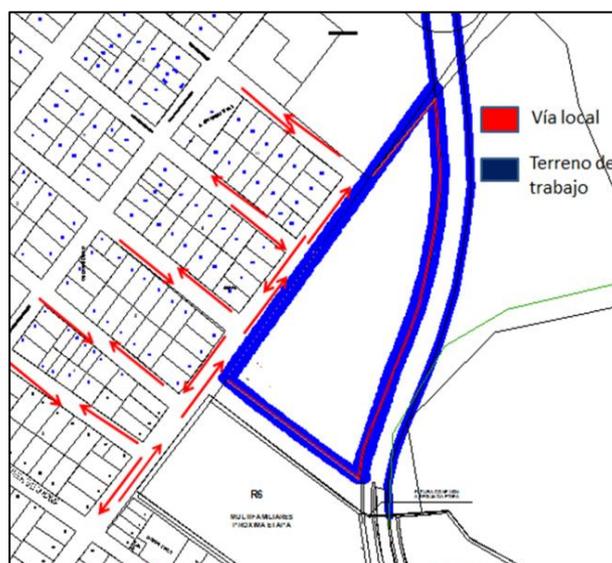
El terreno de la propuesta no cuenta con vías, solo se cuentan calle de carácter local, estas calles son de doble sentido para las viviendas existentes.

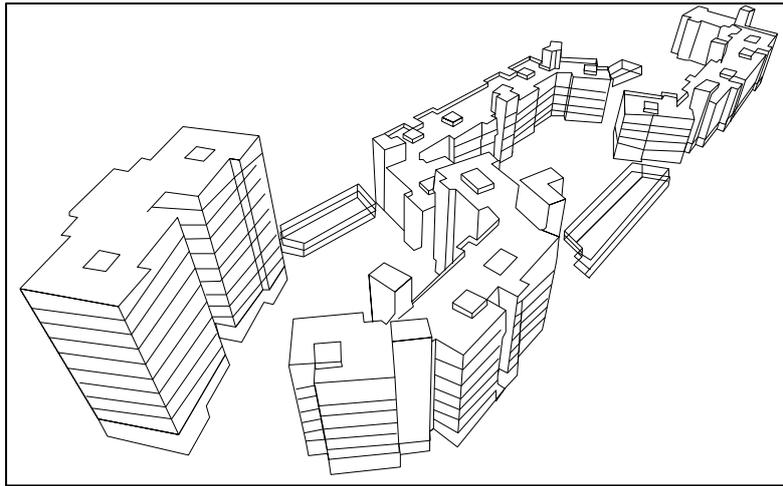
El ingreso consta de un eje que distribuye a tres espacios comunes, el ingreso esta jerarquizado recibíendonos una plaza interna y de este punto distribuye a otro 2 espacio más de área verde, y de este punto distribuye a los departamentos través de vereda.



## 2.3.- Sistema formal

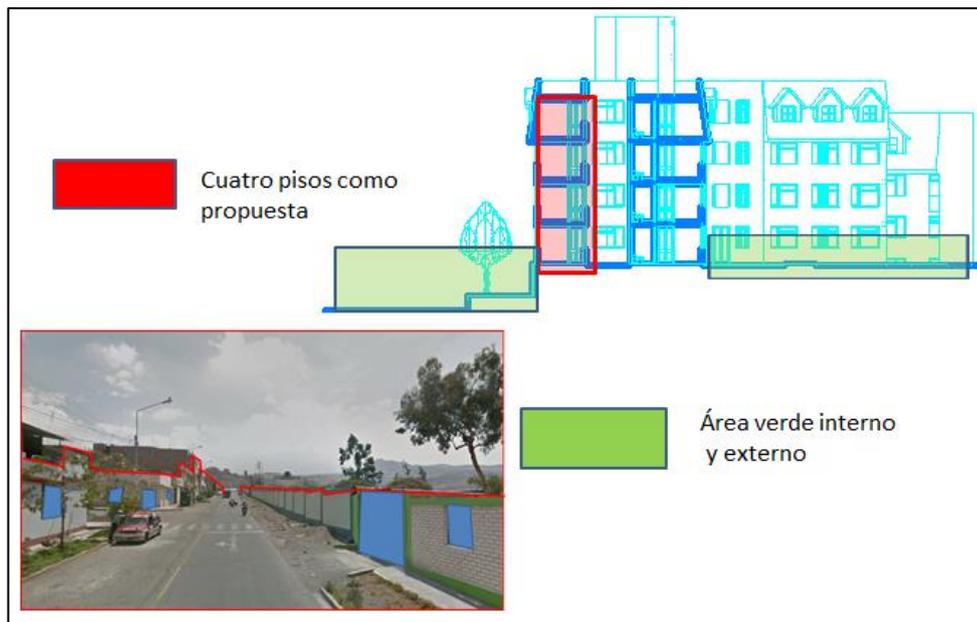
Las viviendas existentes al frente de la propuesta, son vivienda de 1 ,2 y 3 niveles, son viviendas unifamiliares, muestra propuesta es mantener una armonía en lugar y no rompa con el contexto del lugar, se está planteando viviendas de 4 niveles.





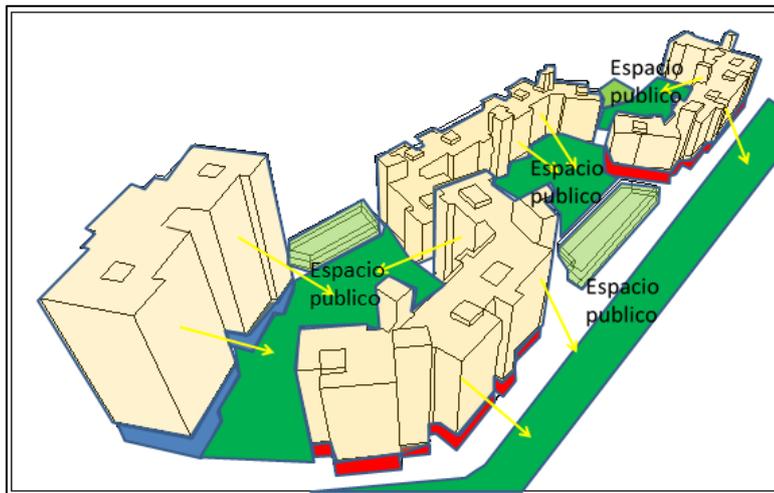
#### 2.4.- Sistema espacial

El perfil urbano es un factor importante a evaluar ya que en el lugar predominan las viviendas de 2 y 3 pisos viendo que la calle no son tan anchas eso nos permitirá realizar un retiro, para el beneficio de las viviendas del lugar.



#### 2.5.- Sistema de áreas verdes

Las áreas verdes en el lugar son muy poco los cuales se plantea áreas verdes y de área común en el interior del conjunto habitacional y a su vez en la parte exterior de uso común para los habitantes del lugar de esa manera logramos contribuir con las áreas verdes.



## 2.6.- Sistema morfológico

La zona no tiene una forma morfológica, El lugar donde se desarrollará la propuesta es un terreno que no está habitada.

El terreno es irregular, su topografía cuenta con desniveles, la propuesta se trabajara dando soluciones creando espacios.



### 3.- La propuesta arquitectónica

#### 3.1.- La idea

La propuesta en dicho terreno es crear un sistema de vivienda donde se plantea en el exterior un espacios con áreas verdes, alamedas.

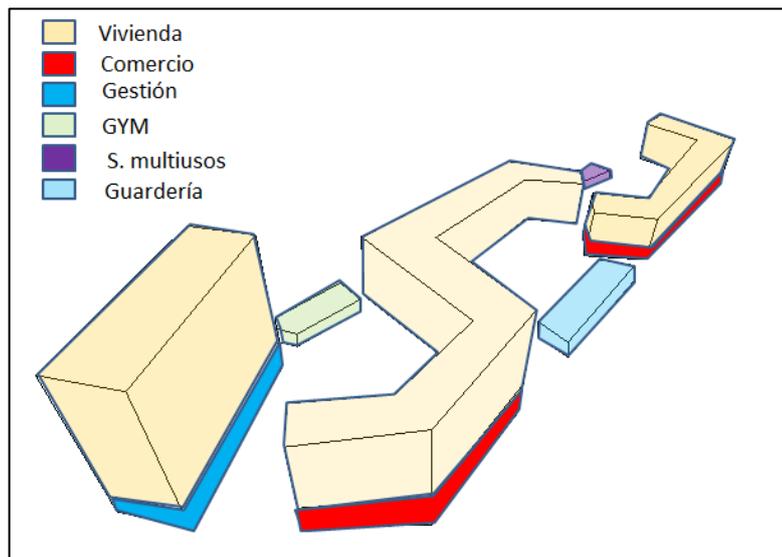
Una propuesta que albergue viviendas en alta densidad y en su interior que cuente con espacios privados de áreas verdes Para sus ocupantes.

#### 3.2.- El concepto

El concepto que aplicaremos es “**vida continua**” en espacios aterrizados.

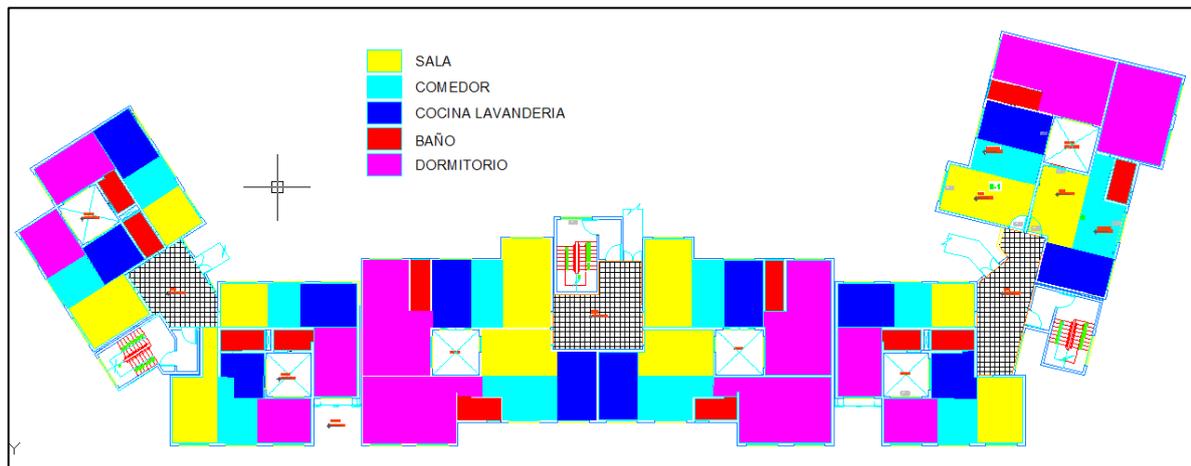
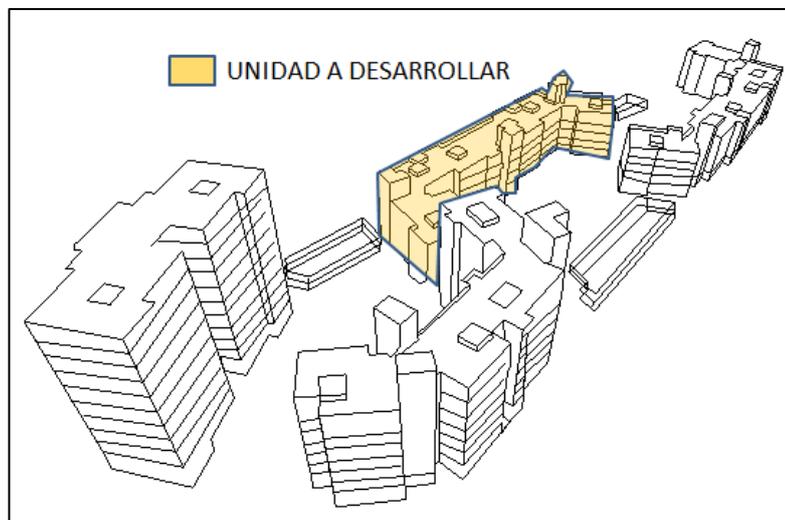
El lugar cuenta con una topografía irregular con desniveles y se planteando de esa forma espacios aterrizados para la propuesta.

#### 3.3. El Partido



## 4. Análisis de los sistemas- Proyecto Arquitectónico

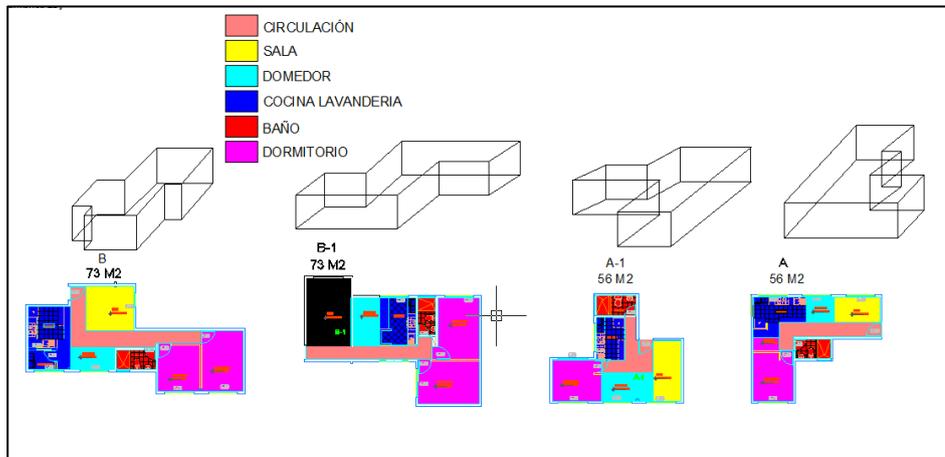
### 4.1. Sistema de las actividades



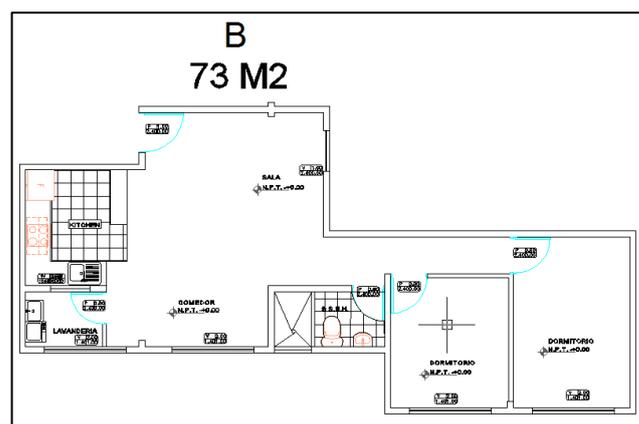
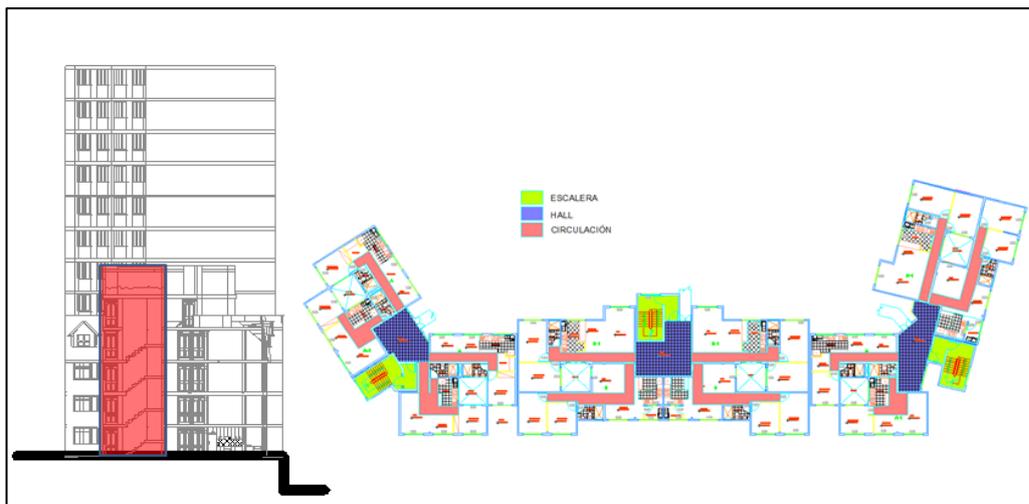
### 4.2. Sistema de circulaciones.

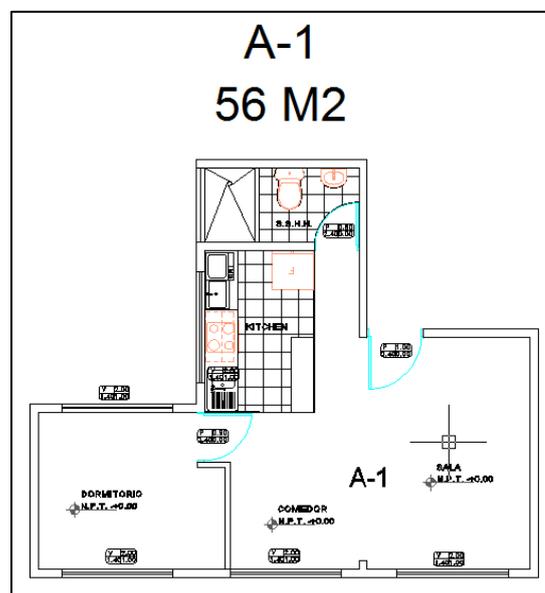
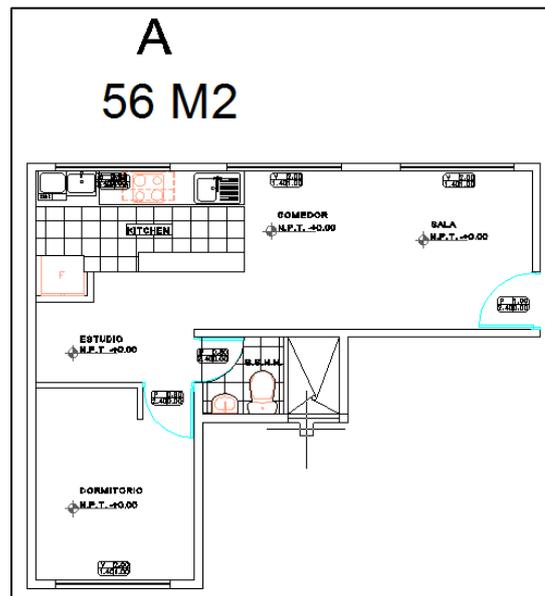
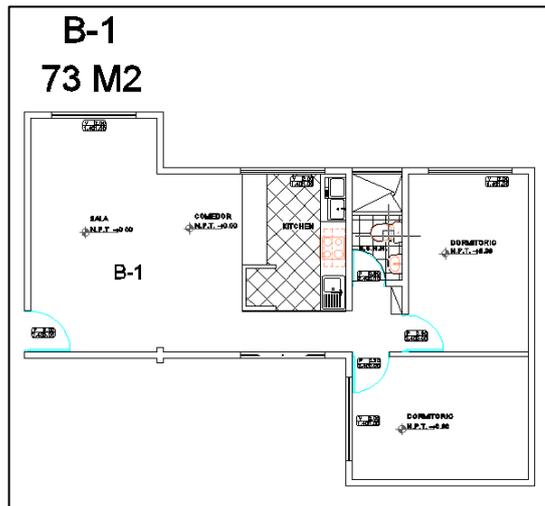


### 4.3. Sistema formal



### 4.4. Sistema espacial.













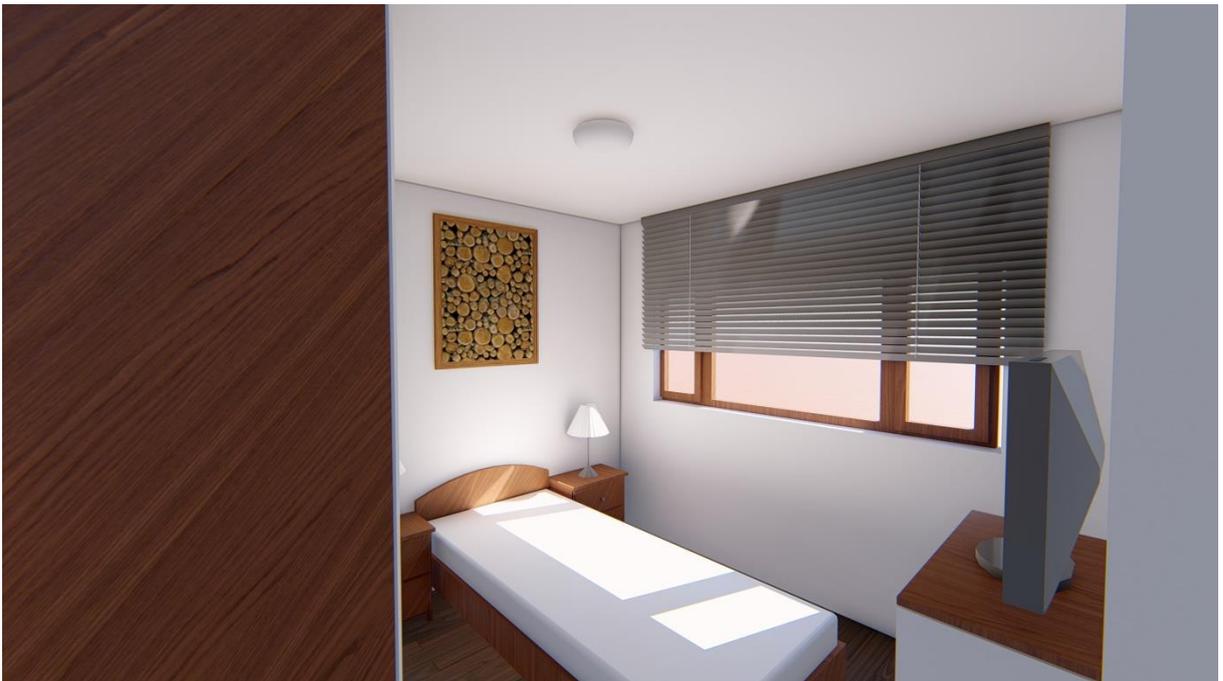


























**CAPITULO VI: CRITERIOS GENERALES PARA LA EVALUACIÓN ECONÓMICO -  
FINANCIERA DEL PROYECTO**

## 1.- Análisis Económico del País y del Entorno de la Propuesta Arquitectónica

### 1.1.- Análisis de Mercado

En nuestro país la población se ha ido incrementando paulatinamente, como también en la ciudad de Arequipa su población ha ido en aumento, y en el distrito de Miraflores.

(Arequipa)

Según censo INEI del 2007 el crecimiento de la población en 35 años es de 6,571 personas aumento en 35 años, en el distrito de Miraflores cuenta con poco espacio para la expansión Urbana.

La población económicamente activa

PARTICIPACIÓN EN LA ACTIVIDAD ECONÓMICA( 14 y más años)	Casos	%
Población Económicamente Activa(PEA)	21,835	
PEA ocupada	20,719	94.9
Hombres	11,713	94.9
Mujeres	9,006	94.8

Fuente: CPV 2007-INEI

En el distrito de Miraflores la inversión inmobiliaria esta en aumento se han desarrollado conjunto habitacionales el cual tiene demanda por la necesidad de vivienda. (2023)

### 1.2.- Planeamiento y Gestión del Proyecto

El distrito de Miraflores cuenta con demanda de vivienda, su topografía accidentada hace su crecimiento sea desordenado. Las construcciones en el entorno son de conjuntos multifamiliares de alta densidad por la demanda existente.

## **2.- Análisis Financiero**

### **2.1.- Evaluación Financiera y Rentabilidad Social y Económica del Proyecto**

Hoy en día el mercado de financiamiento de la vivienda es uno de los más importantes de la economía. El financiamiento de la vivienda contribuye a la estabilidad social, permitiendo a los hogares a comprar un activo que representará seguramente la mayor inversión de su vida. El financiamiento de la vivienda tiene un papel importante en la estrategia general del sector financiero y está vinculado a la misión general de mejorar las condiciones de vida de la población.

El financiamiento del proyecto se considera la inversión privada y de entidades financieras, a través de créditos bancarios en sus diversas modalidades como las es el crédito bancario con garantía hipotecaria de los bienes inmuebles o del obtener un parte del capital de la persona que desea comprar una vivienda, pudiendo pagar el 10 % del valor de esta, teniendo lo restante del costo un plazo medio en años para poder pagarlo, en caso fueran casos diferentes el costo inicial de la vivienda puede ser menor, y el número de plazos a pagar se extiende.

Lo que se ofrece es poder brindarle un tipo de vivienda confortable al usuario, pudiendo tener las facilidades de poder acceder a una de ellas, sobre todo en esta parte de la ciudad, pudiendo generar un mejor orden y manera de vivir de la población.

El mercado del financiamiento de la vivienda es una de las más importantes dentro de la economía, e influye mucho en el desarrollo de las ciudades ya que tiene que ver directamente con nuestra sociedad, ya que permite a los hogares un activo que representara la mayor inversión de su vida, este financiamiento será a través de un crédito bancario, la venta de estas viviendas están estratégicamente pensadas para obtener el financiamiento para la construcción del edificio , es decir que una vez vendidos los departamentos contaremos con el financiamiento.

Para determinar el valor de la construcción se tiene que trabajar con los cuadros de valores unitarios actuales.

Área resumen			
Descripción	Área en M2		Área total
Área techada	Vivienda	17,286.7137m <sup>2</sup>	26,584.1537m <sup>2</sup>
	Comercio		
	Gimnasio		
	Salón múltiples		
	Gestión guardería		
Área libre	E. Complementarios	9,297.44m <sup>2</sup>	
	A. Verdes recreación		

ANEXO I  
CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIONES  
PARA LA SIERRA AL 31 DE OCTUBRE DE 2019

VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE AREA TECHADA							
ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)	
MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUEERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)		
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA 1º	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMBRIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES (MADERA FINA ORNAMENTAL, (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA O SIMILAR. ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE (5) TELÉFONO.
	562.85	292.66	287.86	222.14	296.32	99.42	354.27
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA MADERA FINA.	ALUMBRIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAPES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA.
	334.85	201.21	173.15	194.58	223.89	71.82	288.37
C	PLACAS DE CONCRETO ENTADO A 15 CM ALBARRERA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE ABARRIL DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHEMBRADA TIERRAZO.	ALUMBRIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAPE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR.	IGUAL AL PUNTO "B" SIN ASCENSOR.
	242.95	140.88	112.85	143.43	185.38	46.37	155.95
D	LADRILLO, SILLAR O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (8)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1mm, LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENEZOLANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMBRIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAPE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.
	224.40	95.32	91.87	84.12	141.74	28.37	87.85
E	ADOBE, TAPAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 20x LOSETA VENEZOLANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	176.17	43.78	75.98	64.26	117.91	13.91	48.88
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAHURO, HUAYRULO, MACHINGA, CATAPLIA, AMARILLA, COPIABA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMERA.	VENTANAS DE FIERRO O ALUMBRIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDEADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	189.85	34.96	62.06	49.89	78.31	11.82	31.78
G	PICADO CON MEZCLA DE BARRO.	SIN TECHO	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLORADO, DAPCIÓN.	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE.	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 20x FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	64.72	0.00	46.42	29.28	52.23	8.13	18.72
H			CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	---	---	25.08	14.64	28.89	0.00	0.00
I			TIERRA COMPACTADA.	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	---	---	5.52	0.00	0.00	---	---

EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5 % A PARTIR DEL 5 PISO

EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACIÓN DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES. LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL DESIGNADA ES DE USO EXCLUSIVO PARA LA APLICACIÓN DEL PRESENTE CUADRO. ABARCA LAS LOCALIDADES UBICADAS EN LA FAJA LONGITUDINAL DEL TERRITORIO LIMITADA, AL NORTE POR LA FRONTERA CON ECUADOR, AL SUR POR LA FRONTERA CON CHILE Y BOLIVIA, AL OESTE POR LA CURVA DE NIVEL DE 2000 m s.n.m. QUE LA SEPARA DE LA COSTA ESTE, POR UNA CURVA DE NIVEL QUE LA SEPARA DE LA SELVA, QUE FRUSTRANDO DE LA FRONTERA CON EL ECUADOR, CONTIENE HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO NOVA, AFLUENTE DEL SAN ALEJANDRO, EN DONDE ASCIENDE HASTA LA COTA 2000 Y CONTIENE POR ESTA HACIA EL SUR HASTA SU CONFLUENCIA CON EL RÍO SARABAMB, AFLUENTE DEL ENÉ. DE ESTE PUNTO BAJA HASTA LA COTA 1500 Y CONTIENE HASTA LA FRONTERA CON BOLIVIA.

(1) REFERIDO AL DOBLE VIDRIADO HERMÉTICO, CON PROPIEDADES DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.

(2) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, SON COLOREADOS EN SU MASA PERMITIENDO LA VISIBILIDAD ENTRE 14% Y 83%.

(3) REFERIDO AL VIDRIO QUE RECIBE TRATAMIENTO PARA INCREMENTAR SU RESISTENCIA MECÁNICA Y PROPIEDADES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO, PERMITEN LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(4) REFERIDO AL VIDRIO PRIMARIO SIN TRATAMIENTO, PERMITEN LA TRANSMISIÓN DE LA VISIBILIDAD ENTRE 75% Y 92%.

(5) SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA Y DESAGÜE REFERIDO A BOMBEO ACIÓN DE ENTUBOS DE ENTUBOS DE ENTUBOS, TAMPÓN TÉRMICO Y AEROSOL (TAMPÓN DE PUNTO) DE FOMAS

Fuente: diario oficial el peruano

- Estructuras: (cimentación)
- Estructuras :( muros ,columnas Techos) categoría s/388.00
- Pisos: (loseta vinílica) categoría G s/46.42
- Puertas y ventanas categoría F s/49,69
- Revestimiento pintado categoría H s/20.89
- Baños categoría categoría D s/ 28.37
- Instalaciones eléctricas y sanitarias categoría E s/ 48.89

Costo por m2 s/ 582.26 nuevos soles

El costo para las áreas libres del proyecto se calculó en base a la Norma ISO 9001:2008 certificada por BUREAU VERITAS, primera entidad privada de Certificación en España que trabaja conjuntamente con CYPE ingenieros

CAPITULO VII: DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS AL PROYECTO  
ARQUITECTÓNICO

## 1.- Memoria Descriptiva

El terreno se encuentra ubicado en Miraflores (Pampa de Miraflores), el cual se encuentra al Este de la ciudad, con un área de terreno de 11, 432.99 m<sup>2</sup>. Siendo propiedad del estado.

### 1.1.- Antecedentes

COLINDANCIAS:

Área: 11, 432.99 m<sup>2</sup>

Perímetro: 497.16 ml,

Por el norte: Calle Prolongación Espinar.

Por el sur: Terreno de Terceros.

Por el este: Terreno de Terceros

Por el oeste: Conjunto Multifamiliar

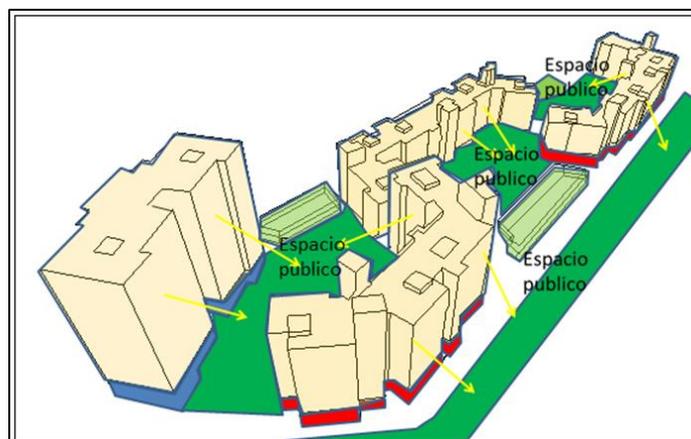
### 1.2.- El terreno

En el terreno se desarrollara el proyecto "Sistema de Vivienda Mínimas" Nueva Construcción Outinord

El terreno, cuenta un área de terreno de 11, 432.99 m<sup>2</sup>.

### 1.3.- Descripción del proyecto

El proyecto que se desarrollara en dicho proyecto será de viviendas mínimas, que son viviendas de área de 43m<sup>2</sup>, 56m<sup>2</sup>, 73m<sup>2</sup> y cuenta con espacios de áreas verdes equipamiento urbano Circulaciones plazas.



ESPACIOS	AMBIENTES REQUERIDOS
VIVIENDA	Tipología para familia joven Tipología para soltero Tipología para adulto mayor Tipología para familia corta
COMERCIO	comercio A : tiendas vecmales restoranes comercio B : panaderías pastelerías
GYM	Salón de juegos Spa Salón de masajes Salón de máquinas de ejercicio Salón de baile duchas
SALONMULTIUSOS	Baños Salón de reuniones Estrado Vestidores Cuarto de máquinas (para equipos de sonido)
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS (ESTACIONAMIENTO)	Espacio de parqueo Circulación de vehículos Caseta de guardianía baños
AREA VERDE Y RECREACION	Plazas Área de recreación para niños Sendas de circulación Área verde
GESTION	Agencia municipal Agencias bancarias
GUARDERIA	Hall Cocina Aulas de enseñanza

## FUENTES DE INFORMACIÓN

### Bibliografía

- <http://habitat.aq.upm.es/select-sost/ac3.html>. (10 de MARZO de 2004).
- <https://es.slideshare.net/pgoxemvd/exposicion-sena-outinord>. (17 de junio de 2010).
- <https://conarqket.wordpress.com/2013/08/08/la-morfologia-urbana-otro-concepto-importante-en-la-urbanizacion/>. (8 de AGOSTO de 2013).
- (30 de Abril de 2018). Obtenido de <https://www.solerpalau.com/es-es/blog/edificios-verdes/>.
- definicion.de/renovacion-urbana enciclopedia*. (19 de 7 de 2018). Recuperado el 19 de 07 de 2018, de wikipedia:  
[www.google.com.pe/search?q=concepto+de+renovacion+urbana&rlz=1C1GGRV\\_enPE751PE751&oq](http://www.google.com.pe/search?q=concepto+de+renovacion+urbana&rlz=1C1GGRV_enPE751PE751&oq)
- <https://www.significados.com/comunidad/>. (19 de OCTUBRE de 2018).
- <http://www.sustantperu.com/servicios/areas/sostenibilidad/edificacion-sostenible.html>. (27 de agosto de 2019).
- 2023, ). P. (s.f.). <https://es.scribd.com/doc/283281017/PDC-MD-Miraflores-2014-2023-1>.
- Arequipa, E. e. (s.f.). <http://www.saludarequipa.gob.pe/estadisticas-2-2/>.
- arquitectperu. (s.f.). <http://arquitectperu.blogspot.com/>.
- Cristian, S. Z. (2019). *Diseño Sísmico Basado En El Balance De Energía Para Edificios Con Aislamiento En La Base*. Obtenido de [https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UUNI\\_17562e3a246f2b58b713bb7a65d72731/Description#tabnav](https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UUNI_17562e3a246f2b58b713bb7a65d72731/Description#tabnav): <http://cybertesis.uni.edu.pe/handle/uni/18490>
- CURUNDU, O. I. (s.f.). Recuperado el 19 de JULIO de 2018, de ODEBRECHT INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN CURUNDU: <http://www.odebrecht.com.pa/proyectos-ejecutados/renovacion-urbana-de-curundu>
- curundu, R. U. (s.f.). [www.odebrecht.com.pa/proyectos-ejecutados/renovacion-urbana-de-curundu](http://www.odebrecht.com.pa/proyectos-ejecutados/renovacion-urbana-de-curundu).
- DICCIONARIO. (19 de JULIO de 2018).  
[www.google.com.pe/search?rlz=1C1GGRV\\_enPE751PE751&ei=Q2IMW4zJMI6L5wL7mKbgBw&q=concepto+de+comunidadr&oq](http://www.google.com.pe/search?rlz=1C1GGRV_enPE751PE751&ei=Q2IMW4zJMI6L5wL7mKbgBw&q=concepto+de+comunidadr&oq). Obtenido de DICCIONARIO.
- energetico, e. s. (s.f.). <https://www.solerpalau.com/es-es/>.
- Figuroa, O. H. (15 de mayo de 2014). Formación complementaria sistemas constructivos industrializados sena. *Sistemas industrializados outinord*.
- Gomez, A. E. (2016). *Estrategias de Diseño Ambientalmente Consciente Aplicado a una Vivienda Unifamiliar en Villa Garibaldi*. Argentina - Buenos Aires: Universidad Nacional de la Plata.

GOOGLE. (s.f.). Recuperado el 19 de JULIO de 2018, de GOOGLE:

[https://www.google.com.pe/search?rlz=1C1GGRV\\_enPE751PE751&ei=XGMMW9SoLKXv5gKG8leYDg&q=definicion+de+morfologia+urbana](https://www.google.com.pe/search?rlz=1C1GGRV_enPE751PE751&ei=XGMMW9SoLKXv5gKG8leYDg&q=definicion+de+morfologia+urbana)

<https://www.definicion.xyz/2018/05/desarrollo-urbano.html>. (mayo de 2018). Desarrollo Urbano.

Instituto de la Vivienda. (2005). *Trama Urbana*. Obtenido de Instituto de la Vivienda:

<https://infoinvi.uchilefau.cl/glosario/trama-urbana/>

JUÁREZ BANDA PAOLA, V. F. (1999). *LA VIVIENDA COMO PRIORIDAD EN LA RENOVACIÓN URBANA DE LA AV. LA MARINA ENTRE LOS PUENTES GRAU Y BOLOGNESI*. AREQUIPA: TESIS.

karzulovic, D. (s.f.). [www.plataformaurbana.cl](http://www.plataformaurbana.cl).

Laura, J. B., Valencia Fernandez Davila, H. V., Vargas Koc, R. G., & grado), (. p. (1999). La Vivienda como prioridad en la Renovacion Urbana de la Av. la Marina entre los Puentes Grau y Bolognesi. 21,22. Arequipa, Perú.

Laura, J. B., Valencia Fernandez, D. V., & Vargas Koc , R. G. (1999). La Vivienda como Prioridad en la Renovacion Urbana de la Av. La Marina entre los puentes Grau Bolognesi (tesis pregado). AREQUIPA, PERU.

maria, s. t. (s.f.).

Miraflores, h. d. (s.f.). <https://www.munimiraflores-arequipa.gob.pe/historia/>.

NACION, L. (31 de ENERO de 2016). *Alejandro Aravena, ganador del premio Premio Pritzker, la arquitectura amplificada*. Recuperado el 19 de JULIO de 2018, de LA NACION: [www.nacion.com/viva/cultura/alejandro-aravena-ganador-del-premio-premio-pritzker-la-arquitectura-amplificada/WZWHM7GL3FHY7GQX7JMDITCEXE/story/](http://www.nacion.com/viva/cultura/alejandro-aravena-ganador-del-premio-premio-pritzker-la-arquitectura-amplificada/WZWHM7GL3FHY7GQX7JMDITCEXE/story/)

PREVI. (mayo de 2013). Fuente: <http://quaderns.coac.net/es/2013/05/previ-lima/>.

Procuraduria Ambiental y del ordenamiento erritorial del D.F. (2003). *Imagen Urbana*. Mexico.

quaderns.coac.net. (s.f.). <http://quaderns.coac.net/es/2013/05/previ-lima/>.

Recreacion. (19 de julio de 2018). [www.definicionabc.com/social/recreacion.php](http://www.definicionabc.com/social/recreacion.php). Obtenido de [www.definicionabc.com/social/recreacion.php](http://www.definicionabc.com/social/recreacion.php)

revista.unam.mx/vol.10/num7/art40/int40-1.htm. (10 de JULIO de 2009). DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE. 10(07). MEXICO.

Rodrigo(tesis), A. Y. (2012). Conjunto Multifamiliar Nueva Alternativa de vivienda en altura pag 28,32,33. Arequipa, Peru.

Silverio, H. M., & Delgado Hernandez, D. (2010). Manejo Sustentable del sitio en proyectos de Arquitectura: Criterios y Estrategias de Diseño. *Quivera*, 39.

sostenible, C. (s.f.). [www.sustantperu](http://www.sustantperu).

sostenibles, e. (s.f.). <https://www.solerpalau.com/es-es/>.

urbana, G. m. (30 de diciembre de 2018). <https://www.camjol.info/index.php/HCS/article/view/8826>.

URBANA, P. (17 de FEBRERO de 2008). Recuperado el 19 de FEBRERO de 2018, de PLATAFORMA URBANA: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2008/02/17/la-recuperacion-del-rio-cheonggyecheon-una-excusa-perfecta-para-hacer-ciudad/>

vallejo, u. c. (s.f.).

[https://www.google.com/search?q=submitted+to+universidad+cesar+vallejo&rlz=1C1GGRV\\_enPE751PE751&oq=submitted+to+univercidad+cesar&aqs=chrome.1.69i57j0.38438j1j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=submitted+to+universidad+cesar+vallejo&rlz=1C1GGRV_enPE751PE751&oq=submitted+to+univercidad+cesar&aqs=chrome.1.69i57j0.38438j1j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8).

VIVA, L. C. (18 de FABRERO de 2010). Recuperado el 19 de JULIO de 2018, de LA CIUDAD VIVA: <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3972%20R%C3%B3terdam%20despu%C3%A9s%20de%20bombardeo%20del%202014%20de%20mayo%201940>

vivienda, M. d. (27 de octubre de 2017). <https://elbuho.pe/2017/10/ministro-carlos-bruce-arequipa-deficit-80-mil-viviendas>.

[www.nodalcultura.am](http://www.nodalcultura.am). (s.f.).

Yanque, S. R. (2012). Conjunto Multifamiliar en Yanahuara Nueva Alternativa de Vivienda en Altura (tesis). *univercidad nacional de san agustin*, 36. Arequipa, Perú.

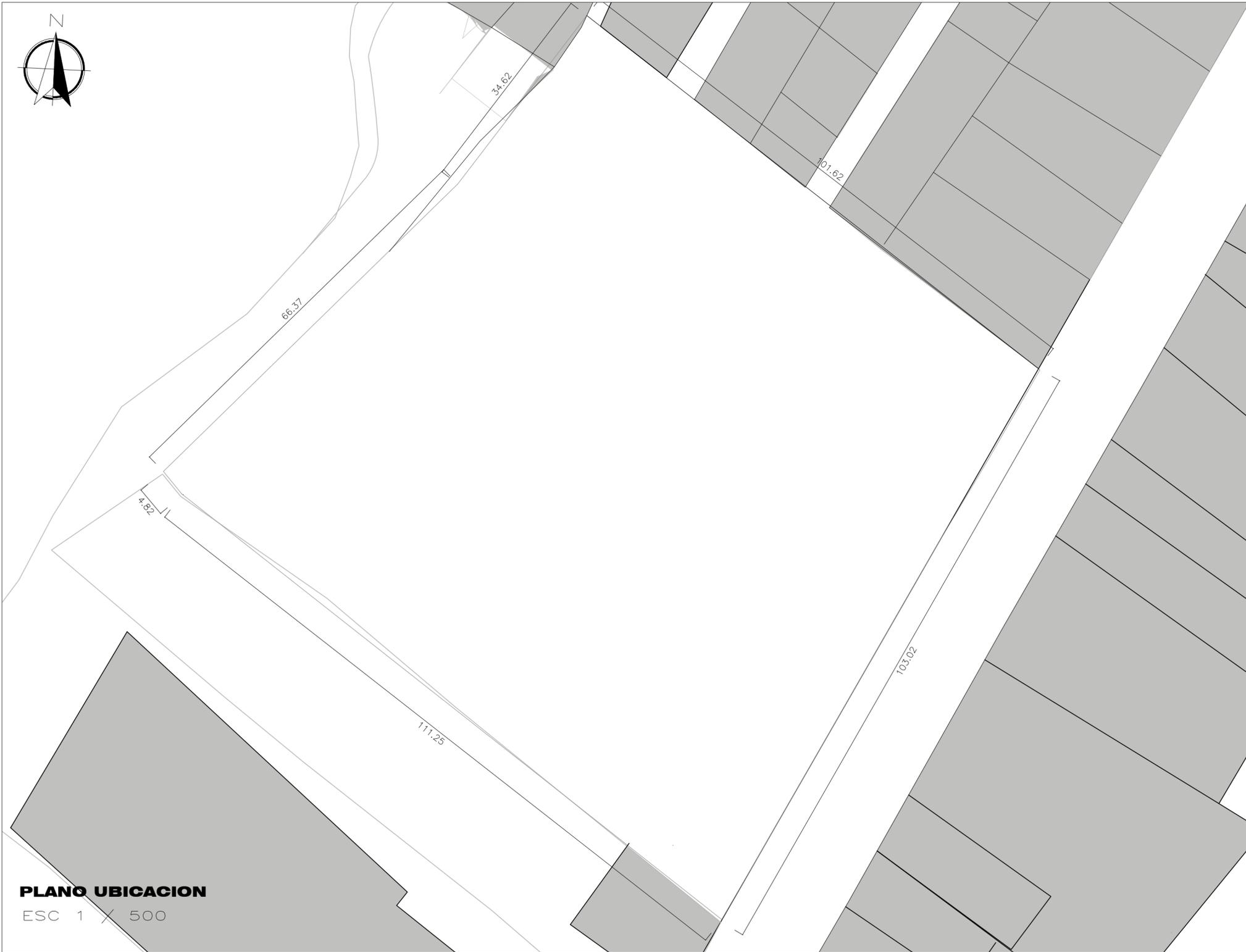
## LISTADO DE IMÁGENES

<b>Ilustración 1 Distrito de Miraflores</b> .....	6
Ilustración 2 ciudad Pendrecht .....	30
Ilustración 3 Propuesta para pendrecht.....	31
Ilustración 4 Repetición de la propuesta .....	31
Ilustración 5 y 7 Los cuatro nuevos barrios Pendrecht .....	32
Ilustración 6 Imagen urbana.....	32
Ilustración 7 Imagen urbana.....	32
Ilustración 8 Imagen urbana	Ilustración 9 Imagen urban.....
Ilustración 10 Imagen urbana.....	33
Ilustración 11 Plaza Central de Pendrecht 1990 .....	35
Ilustración 12 los Barrios de Pendrecht.....	35
Ilustración 13 Barrio Herkingenbuurt .....	36
Ilustración 14 Plano Herkingenbuurt .....	36
Ilustración 15 Imagen de sus Viviendas.....	37
Ilustración 16 Demolición y rehabilitación Zierikzeebuurt.....	37
Ilustración 17 Colocación de vitrales en bloques rehabilitados .....	38
Ilustración 18 Propuesta de vivienda unifamiliar con jardín.....	39
Ilustración 19 propuesta de Tiengemetebuurt .....	39
Ilustración 20 viviendas con jardín en barras .....	40
Ilustración 21 Recuperación del Rio Cheonggyecheon .....	41
Ilustración 22 planta del Project.....	42
Ilustración 23 Participación ciudadana en los proyectos .....	43
Ilustración 24 Proyecto Curundú.....	44
Ilustración 25 Proyecto Curundú Bloques .....	44

Ilustración 26 Espacios públicos de Curundú .....	45
Ilustración 27 Curundú barrio Olvidado .....	45
Ilustración 28 Espacios públicos para los niños en Curundú .....	46

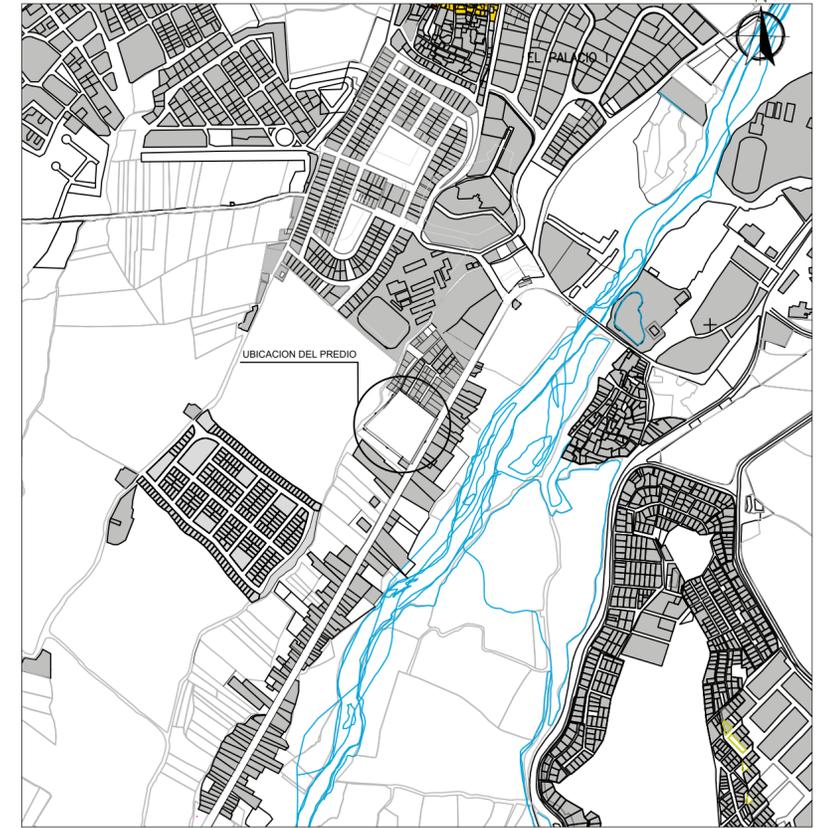
## **Cuadro**

Cuadro 2 Medios y Fines .....	8
<i>Cuadro 3 Variables Definiciones dimensiones indicadores</i> .....	11
Cuadro 4 Consistencia tripartida .....	12



**PLANO UBICACION**

ESC 1 / 500



**PLANO DE LOCALIZACION**

ESC 1 / 10000

ZONIFICACIÓN: (CZ) COMERCIO ZONAL

AREA DE ESTRUCTURA URBANA:

DEPARTAMENTO: AREQUIPA  
 PROVINCIA: AREQUIPA  
 DISTRITO: SACHACA  
 URBANIZACIÓN:  
 NOMBRE DE VIA: ARANCOTA  
 N° DE INMUEBLE:  
 MANZANA: --  
 LOTE: --  
 SUBLOTE: --

TESISTA:  
 Bach. Arq. LILIA LADY VILLAVICENCIO HUAMANI

ASESOR:  
 Arq. DARCI GUTIERREZ PINTO

PROYECTO:  
 CENTRO DE ARTE CULINARIO AREQUIPEÑO  
 ESPACIOS DE CALIDAD PARA LA PRODUCCIÓN DE  
 ALIMENTOS ORGÁNICOS NATIVOS SUR-ANDINOS  
 ARANCOTA-SACHACA

PLANO:  
 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

LAMINA  
**U-01**

ESCALA:  
 INDICADA

FECHA:  
 2020

**CUADRO NORMATIVO**

PARAMETROS	R.N.E.	NUEVA
ZONIFICACION	CZ	OU1
DENSIDAD NETA	--	
COEFICIENTE DE EDIFICACION	5.5	
AREA LIBRE	--	
ALTURA MAXIMA (PERMISIBLE)	1.5 (a+r)	3 PISOS
RETIRO MINIMO	FRONTAL	3 ml.
	LATERAL	--
	POSTERIOR	--
ALINEAMIENTO DE FACHADA	De acuerdo al retiro mínimo antes indicado, sin volados sobre la vereda y/o áreas común.	
AREA DE LOTE NORMATIVO	--	
FRENTE MINIMO NORMATIVO	--	
ESTACIONAMIENTO	1 C/20 personas para uso personal, 1 C/45 m2 área de venta, para uso público.	1 C/20 personas para uso personal, 1 C/45 m2 área de venta, para uso público.

**CUADRO DE AREAS (m2)**

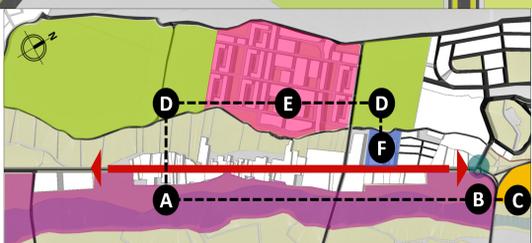
PISOS/NIV	NUEVA	EXISTENTE	DEMOLICION	SUB TOTAL
SOTANO	5595.03 M2			5595.03 M2
1° PISO	3882.05 M2			3882.05 M2
2° PISO	4057.55 M2			4057.55 M2
3° PISO	1749.71 M2			1749.71 M2
SUBTOTAL	15284.34 M2	==	==	15284.34 M2
AREA PARCIAL				15284.34 M2
AREA TECHADA TOTAL				15284.34 M2
AREA DEL TERRENO				10479.20 M2
AREA LIBRE				5842.66 M2



- LEYENDA:
- A Reactivación y mejoramiento del Río Chilli
  - B Intersección y Mejoramiento Vial
  - C Mercado Sectorial Sachaca
  - D Espacio Verde Público - Parque
  - E Vivienda Alta Densidad
  - F Centro de Arte Culinario Arequipeño



Ubicación de Master Plan Av. Arancota



Esquematzación Master Plan

UNIVERSIDAD ALAS PERUJANAS  
 ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA - FILIAL AREQUIPA

PROYECTO:  
 Centro de Arte Culinario Arequipeño, Espacios de Calidad para la Producción de Alimentos Orgánicos Nativos Sur - Andinos, Arencota - Sachaca

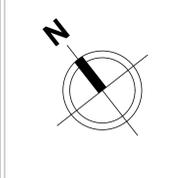
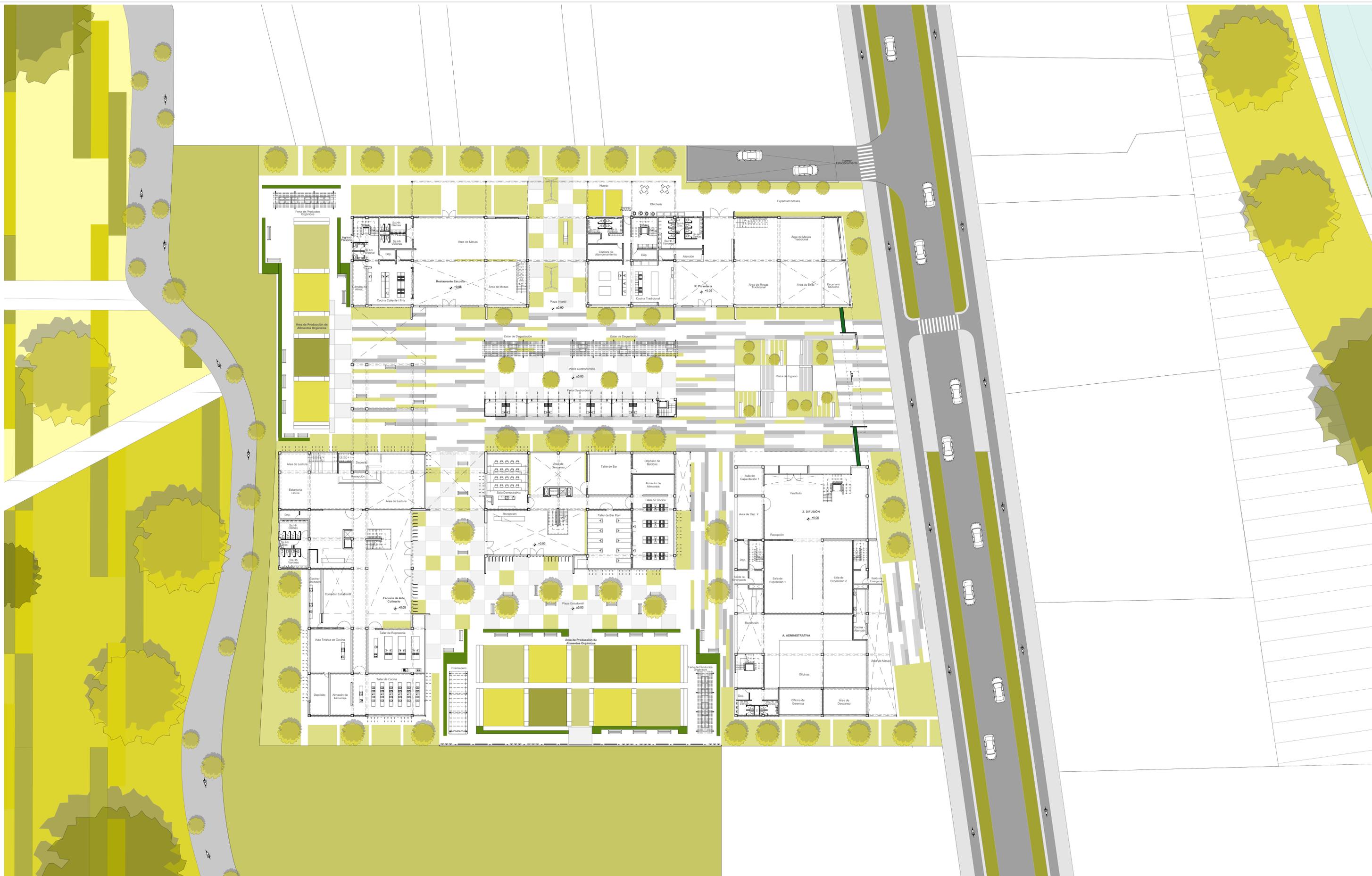
TESISTA:  
 Bach. Arq. Lilia Lady Villavicencio Huamani

ASESOR:  
 Arq. Darci Gutierrez Pinto

PLANO: Master Plan | ESCALA: 1/1000



**U-02**



UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
- FILIAL AREQUIPA

PROYECTO: Centro de Arte Culinario Arequipeño,  
Espacios de Calidad para la Producción de Alimentos Orgánicos Nativos Sur - Andinos,  
Arancocha - Sachaca

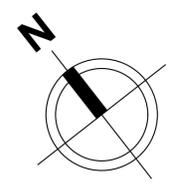
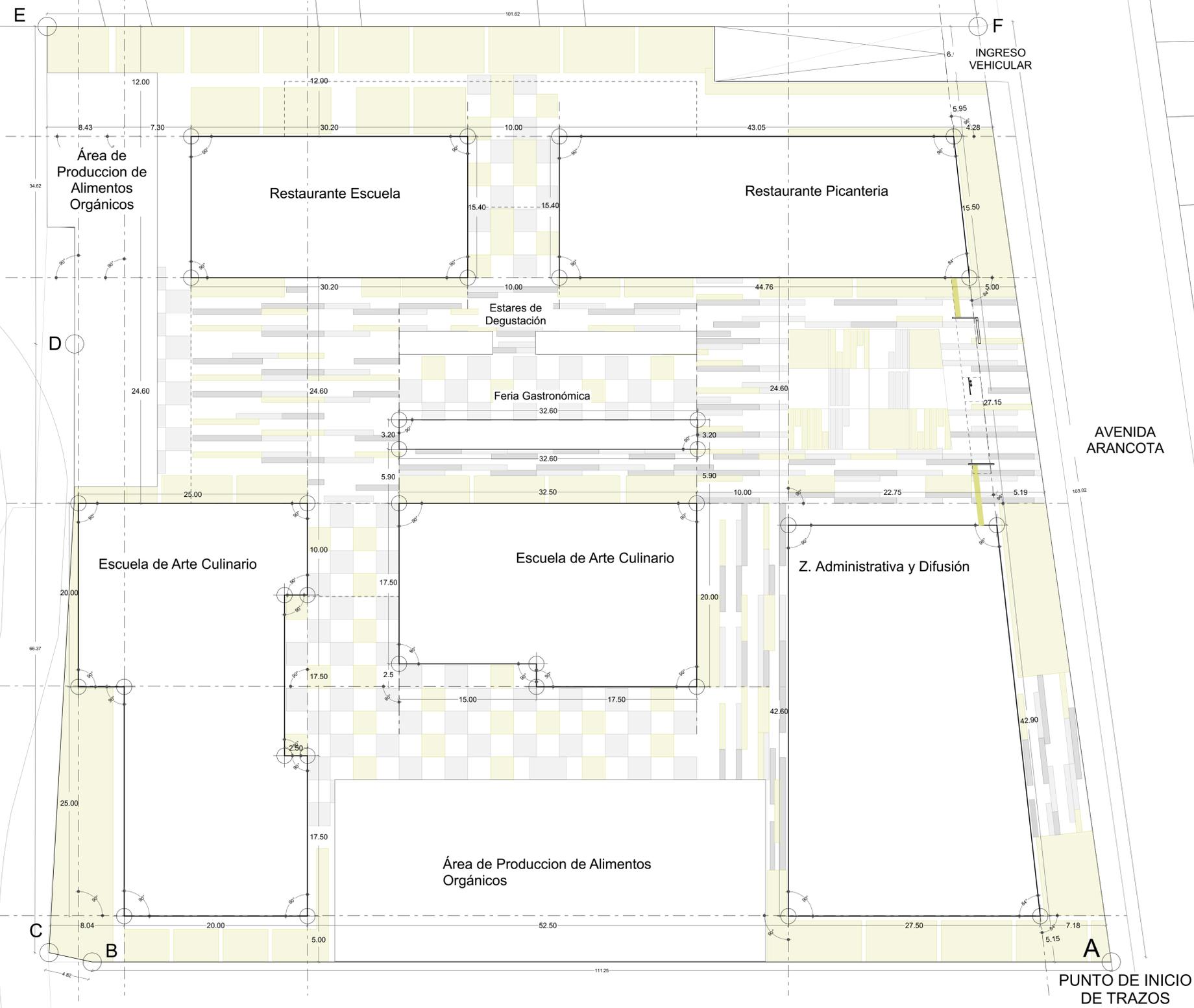
TESISTA: Bach. Arq. Lilia Lady Villavicencio Huamani

ASESOR: Arq. Darci Gutiérrez Pinto

PLANO: Planimetría

ESCALA: 1/200

**U-03**



UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
- FILIAL AREQUIPA

PROYECTO: Centro de Arte Culinario Arequipeño,  
Espacios de Calidad para la Produccion de Alimentos Organicos Nativos Sur - Andinos,  
Arancota - Sachaca

TESISTA: Bach. Arq. Lilia Lady Villavicencio Huamani

ASESOR: Arq. Darci Gutierrez Pinto

PLANO: Trazos

ESCALA: 1/250

**U-04**

**MULTIFAMILIARES  
PROXIMA ETAPA**

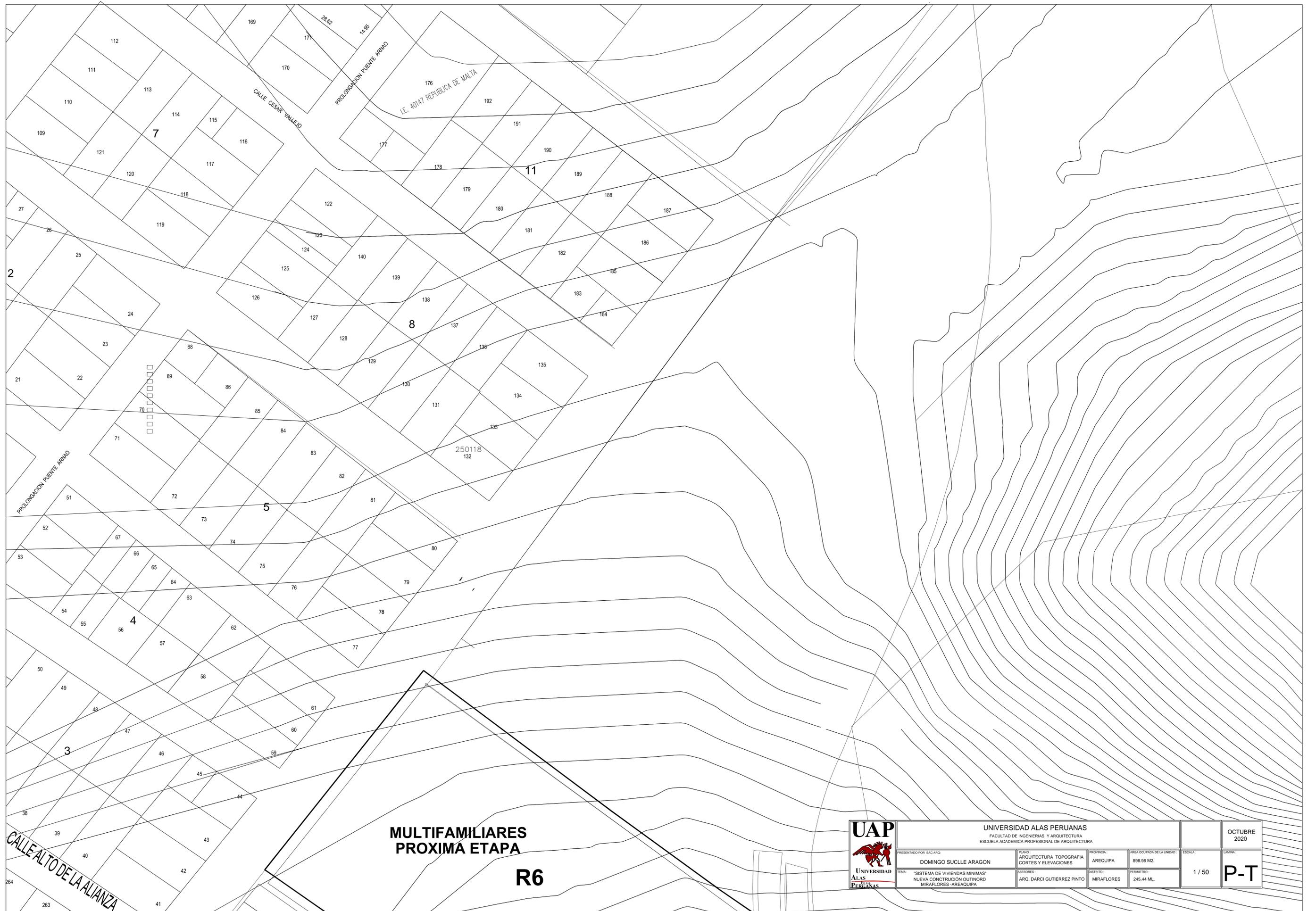
**R6**



UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS  
FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA  
ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

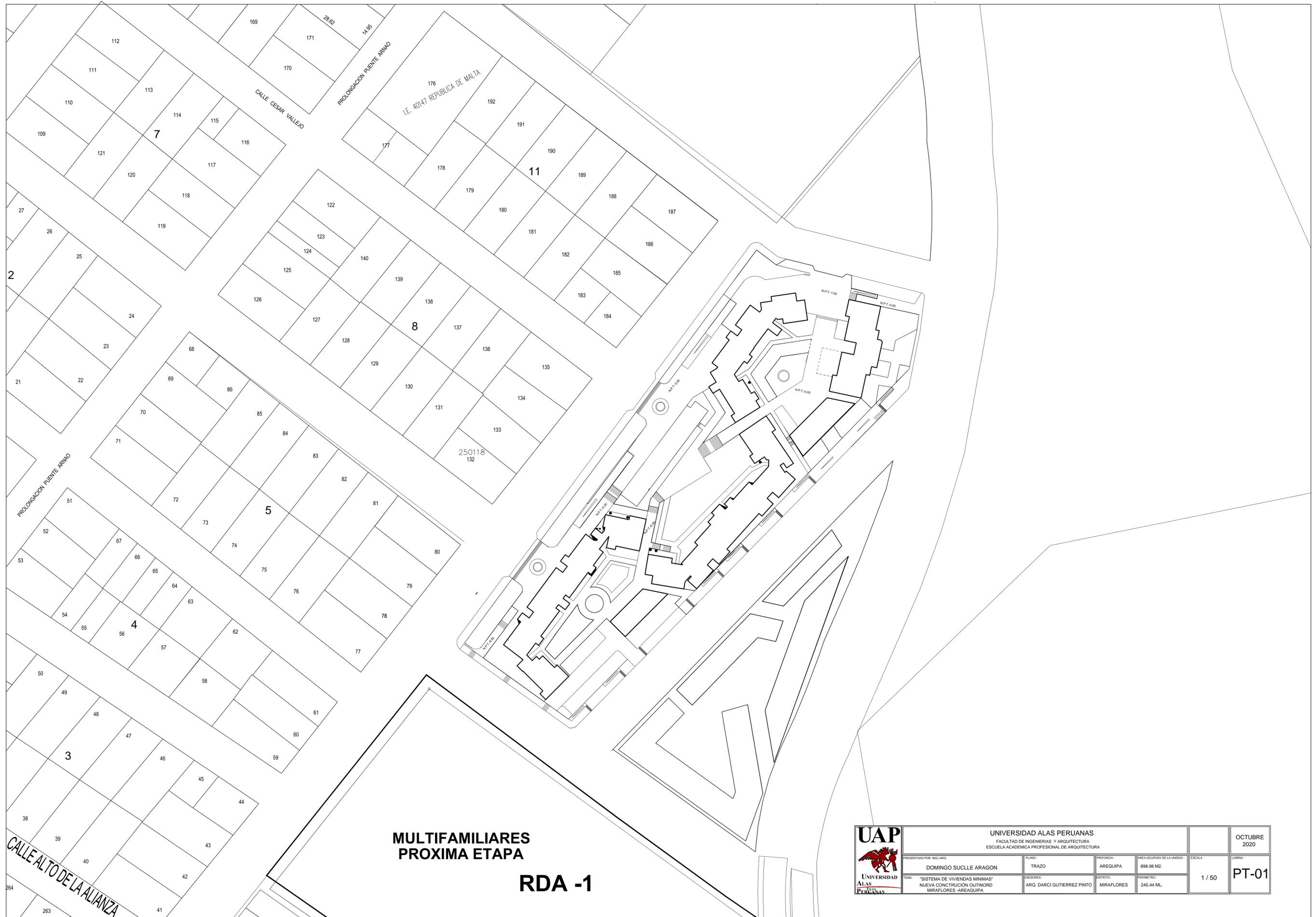
OCTUBRE  
2020

PRESENTADO POR: BACARD <b>DOMINGO SUCLE ARAGON</b>	PLANO: ARQUITECTURA TOPOGRAFIA CORTES Y ELEVACIONES	PROVINCIA: AREQUIPA	AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.96 M2.	ESCALA: 1 / 50	LAMINA: <b>P-T</b>
TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCION OUTINORD MIRAFLORES-AREQUIPA	ASESOR: ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO	DISTRITO: MIRAFLORES	PERIMETRO: 245.44 ML.		





<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA		PRESENTADO POR: BAC-ARQ <b>DOMINGO SUCLE ARAGON</b>	PLANO: UBICACION PROVINIA: AREQUIPA	AREA COCUPADA DE LA LINEADA: 898.98 M2. ESCALA: 1 / 50	OCTUBRE 2020 LAMINA: <b>P-U</b>
TEMA: 'SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS' NUEVA CONSTRUCCION OUTINORD MIRAFLORES - AREQUIPA		ASERORES: ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO	DISTRITO: MIRAFLORES	PERIMETRO: 245.44 ML.	



**MULTIFAMILIARES  
PROXIMA ETAPA  
RDA -1**

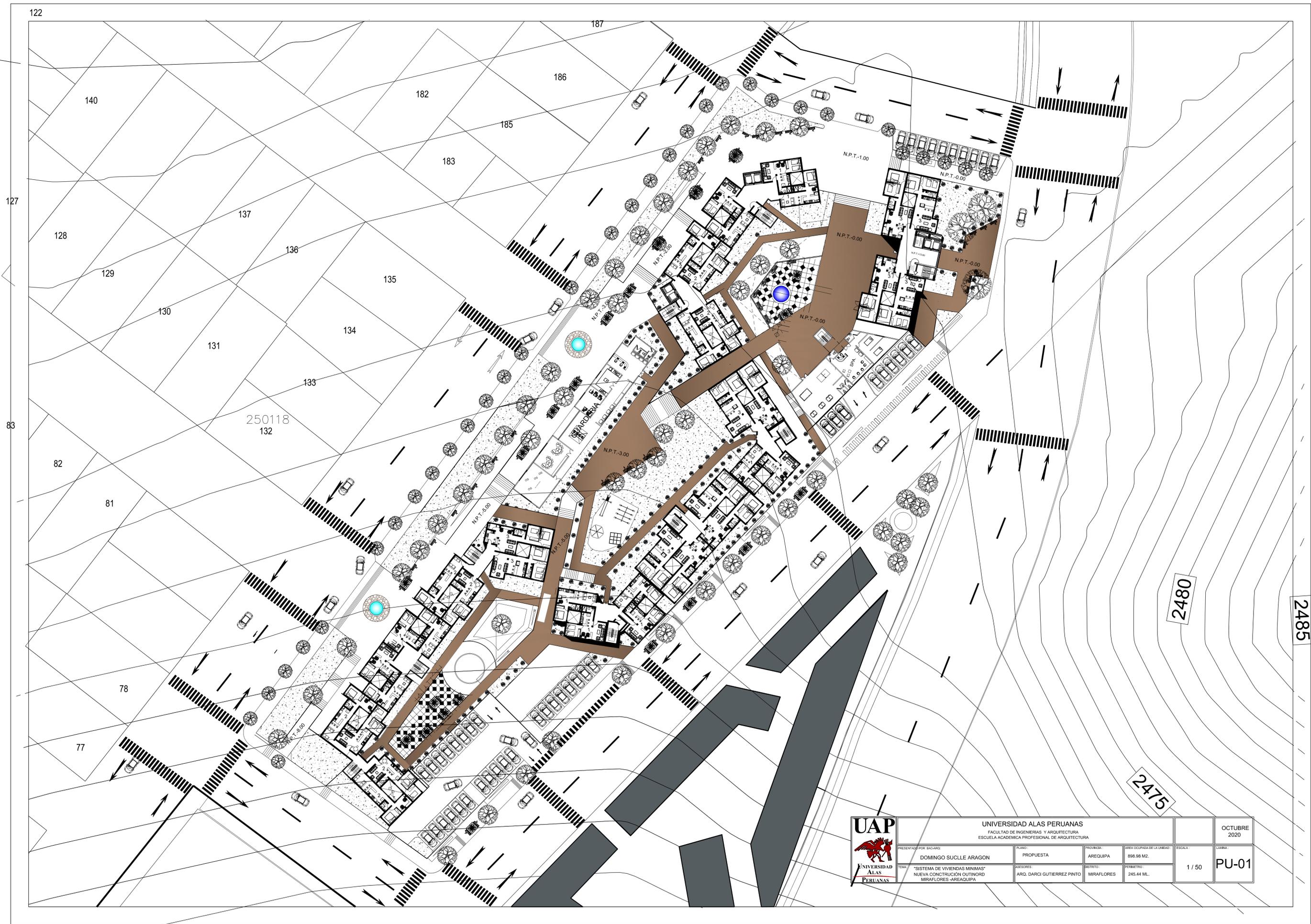


<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA		OCTUBRE 2020	
PRESENTADO POR: DOMINGO SUCLE ARAGON	PLANO: TRAZO	PROVINCIA: AREQUIPA	AREA OCUPADA DE LA LINDA: 898.98 M2.
TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCION OUTNORD MIRAFLORES -AREQUIPA	ASESORES: ARG. DARCI GUTIERREZ PINTO	DISTRITO: MIRAFLORES	PERIMETRO: 245.44 ML.
ESCALA: 1 / 50			LAMINA: PT-01

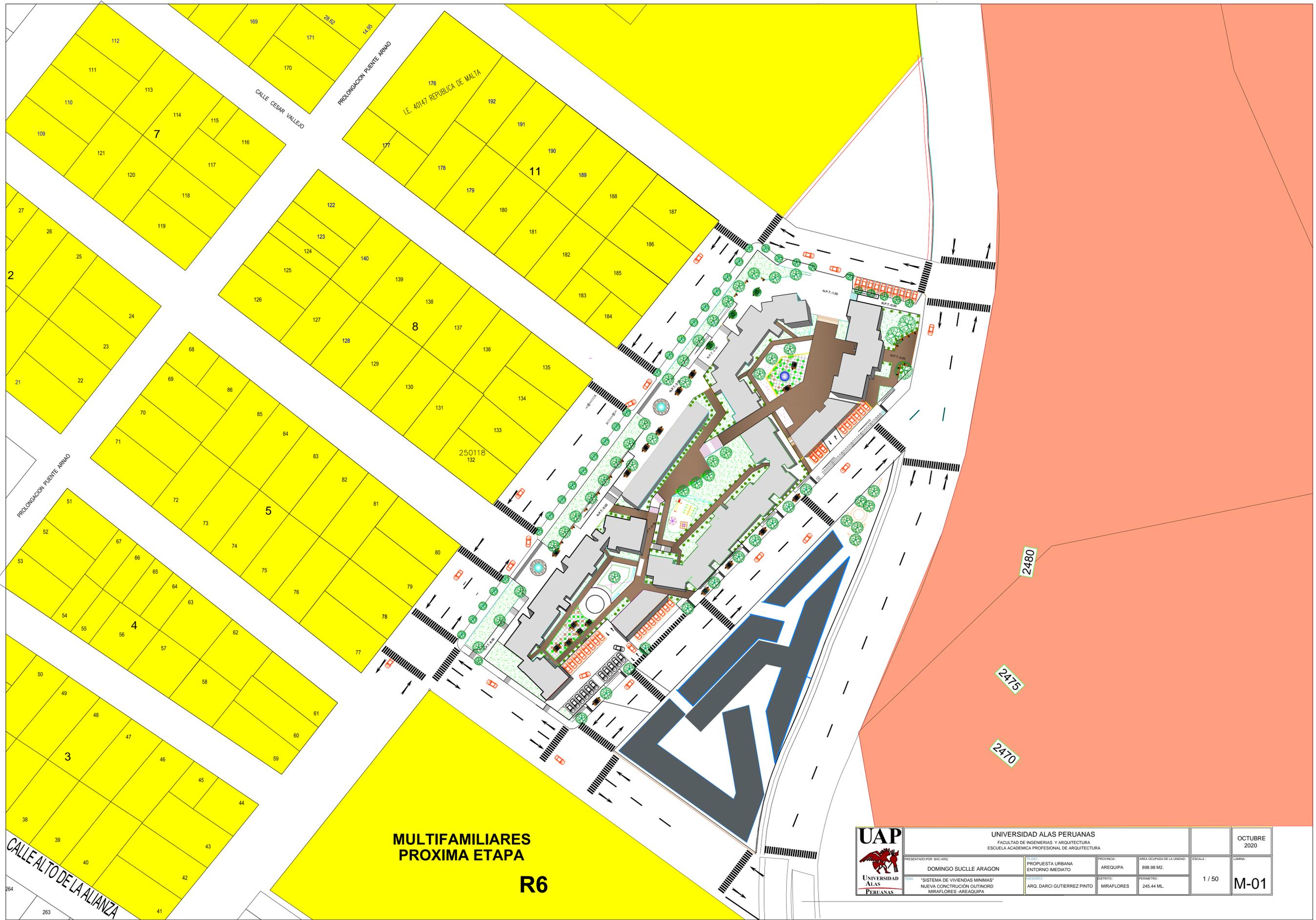


**MULTIFAMILIARES  
PROXIMA ETAPA  
RDA-1**

	<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADEMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA				OCTUBRE 2020	
	PRESENTADO POR: DOMINGO SUCLE ARAGON	PLANO: ESTRUCTURA VIAL	PROVINCIA: AREQUIPA	AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.98 M2.	ESCALA: 1/50	CARINA: EV-01
TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCION OUTINORD MIRAFLORES-AREQUIPA	ASESORES: ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO	DISTRITO: MIRAFLORES	PERIMETRO: 245.44 ML.			



<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA		OCTUBRE 2020	
PRESENTADO POR: BACH.ARG. <b>DOMINGO SUCLE ARAGON</b>	PLANO: PROPUESTA	PROVINCIA: AREQUIPA	AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 858.98 M2.
TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCION OUTINORD MIRAFLORES-AREQUIPA	AUTORES: ARO. DARCI GUTIERREZ PINTO	DISTRITO: MIRAFLORES	PERIMETRO: 245.44 ML.
ESCALA: 1 / 50			LAMINA: <b>PU-01</b>



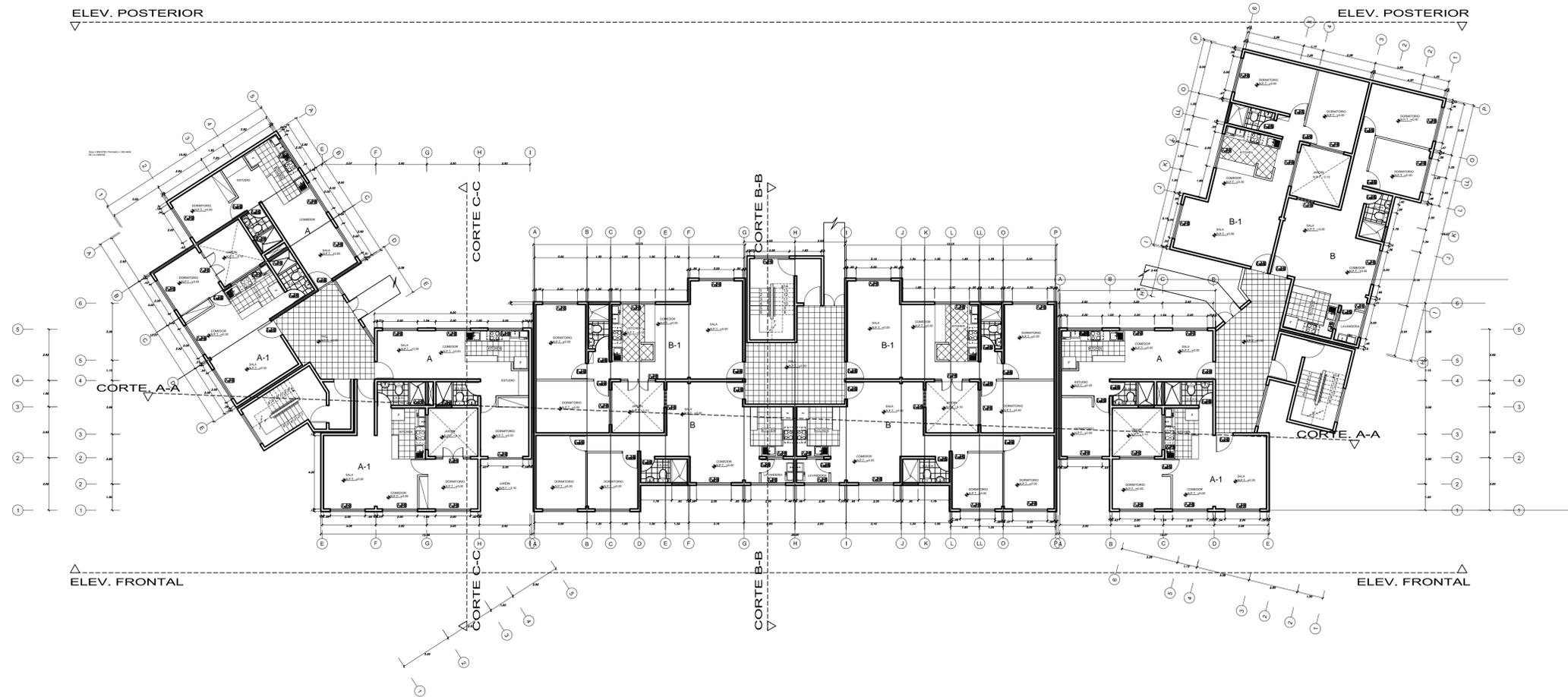
**MULTIFAMILIARES  
PROXIMA ETAPA  
R6**

 <p><b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b></p>	<p><b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</p>			<p>OCTUBRE 2020</p>
	<p>PRESENTADO POR: BAC-ARQ: <b>DOMINGO SUCLLE ARAGON</b></p>	<p>PLANO: PROPUESTA URBANA ENTORNO MEDIANO</p>	<p>PROVINCIA: AREQUIPA</p>	<p>ÁREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.98 M2.</p>
<p>TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCIÓN OUTINORD MIRAFLORES-AREQUIPA</p>	<p>ASESORES: ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</p>	<p>DISTRITO: MIRAFLORES</p>	<p>PERIMETRO: 245.44 ML.</p>	<p>LÁMINA: <b>M-01</b></p>



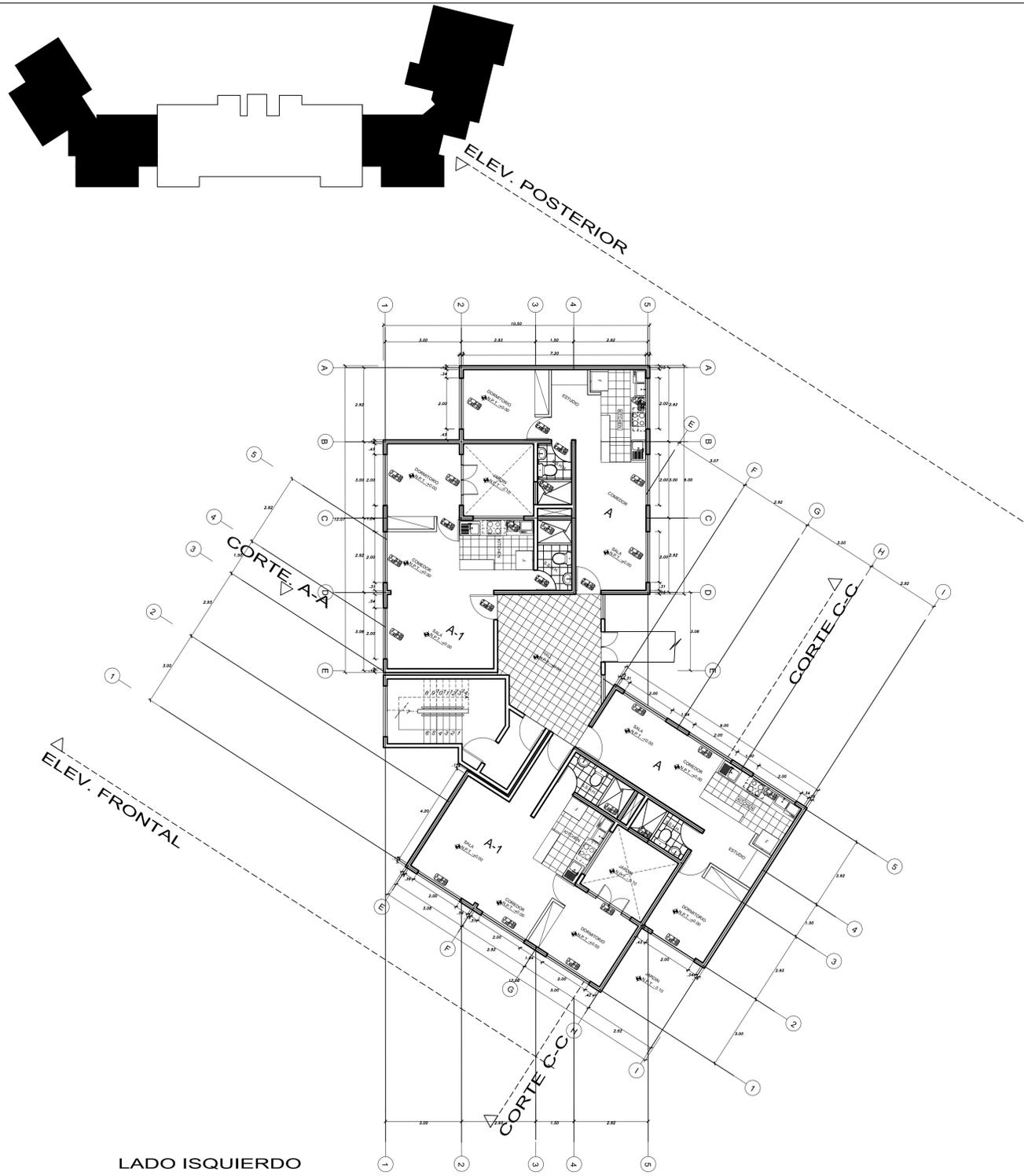
**MULTIFAMILIARES  
PROXIMA ETAPA  
R6**

 <p><b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b></p>	<p><b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</p>			<p>OCTUBRE 2020</p>
	<p>PRESENTADO POR: <b>DOMINGO SUCLE ARAGON</b></p>	<p>PLANO: <b>PLOT PLAN</b></p>	<p>PROYECTA: <b>AREQUIPA</b></p>	<p>ÁREA OCUPADA DE LA UNIDAD: <b>898.98 M2.</b></p>
<p>OBJETO: <b>"SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCIÓN OUTINORD MIRAFLORES -AREQUIPA</b></p>	<p>ASESORES: <b>ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</b></p>	<p>DISEÑO: <b>MIRAFLORES</b></p>	<p>PERÍMETRO: <b>245.44 ML.</b></p>	<p>1 / 50</p>
				<p><b>PP-01</b></p>

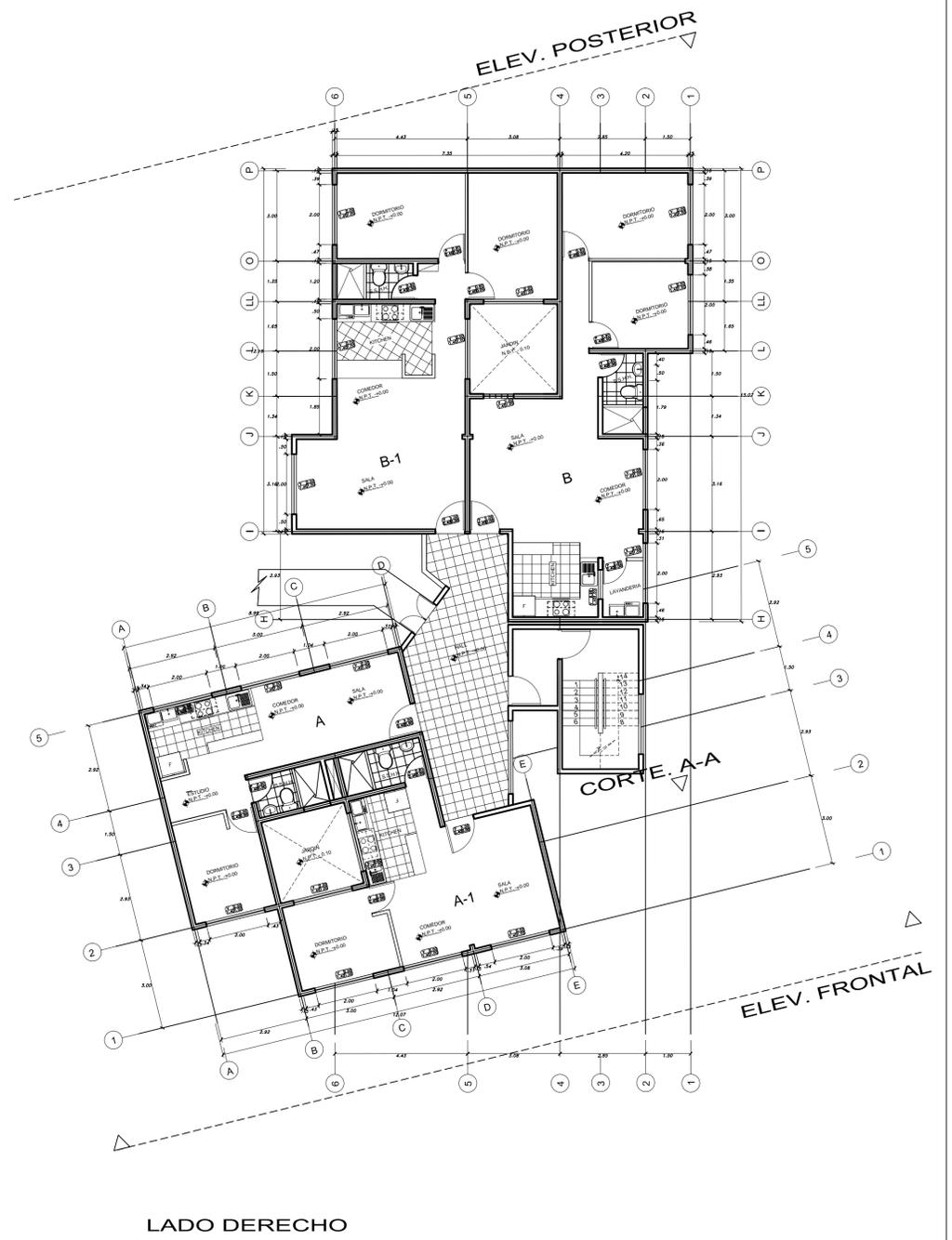


PRIMER, SEGUNDO, TERCER Y CUARTO PISO

	<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA				OCTUBRE 2020
	PRESENTADO POR: BAC-ARQ <b>DOMINGO SUCLE ARAGON</b>	PLANO: ARQUITECTURA DETALLES DE ARQUITECTURA	PROVINCIA: AREQUIPA	AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.98 M2.	ESCALA: 1 / 50
TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCION OUTINORD MIRAFLORES - AREQUIPA	ASESORES: ARO. DARCI GUTIERREZ PINTO	DISTRITO: MIRAFLORES	PERIMETRO: 245.44 ML.		

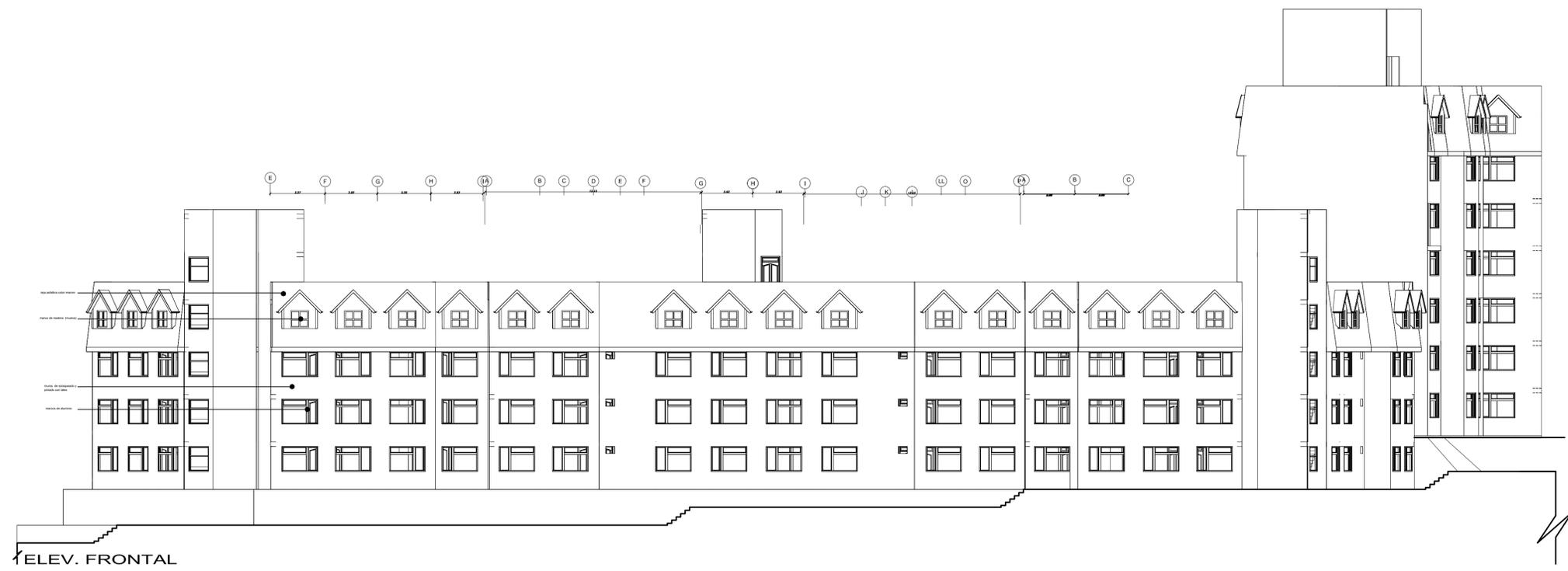


PRIMER, SEGUNDO, TERCER Y CUARTO PISO



<p>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS FILIAL AREQUIPA</p>	<p>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADEMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</p>				<p>OCTUBRE 2020</p>	
	<p>PRESENTADO POR BAC-ARG: DOMINGO SUCLE ARAGON</p>	<p>PLANO: ARQUITECTURA PLANTAS</p>	<p>PROVINCIA: AREQUIPA</p>	<p>AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.98 M2.</p>	<p>ESCALA: 1 / 50</p>	<p>LAMINA: A-2</p>
<p>TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCION OUTINORD MIRAFLORES -AREQUIPA</p>	<p>ASESORES: ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</p>	<p>DISTRITO: MIRAFLORES</p>	<p>PERIMETRO: 245.44 ML.</p>			





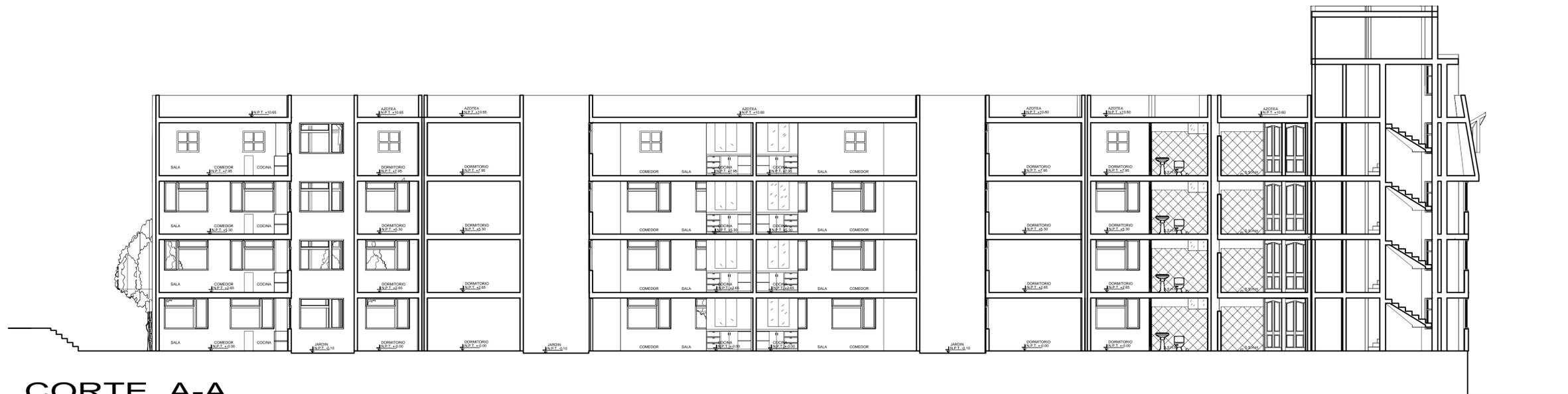
ELEV. FRONTAL

 <p>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</p>	<p>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</p>				<p>OCTUBRE 2020</p>
	<p>PRESENTADO POR: BAC-ARQ: DOMINGO SUCLE ARAGON</p>	<p>PLANO: ARQUITECTURA DETALLES DE ARQUITECTURA</p>	<p>PROVINCIA: AREQUIPA</p>	<p>AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.98 MZ.</p>	<p>ESCALA: 1 / 50</p>
<p>TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCION OUTINORD MIRAFLORES -AREQUIPA</p>	<p>ASESORES: ARG. DARCI GUTIERREZ PINTO</p>	<p>DISTRITO: MIRAFLORES</p>	<p>PERIMETRO: 245.44 ML.</p>		



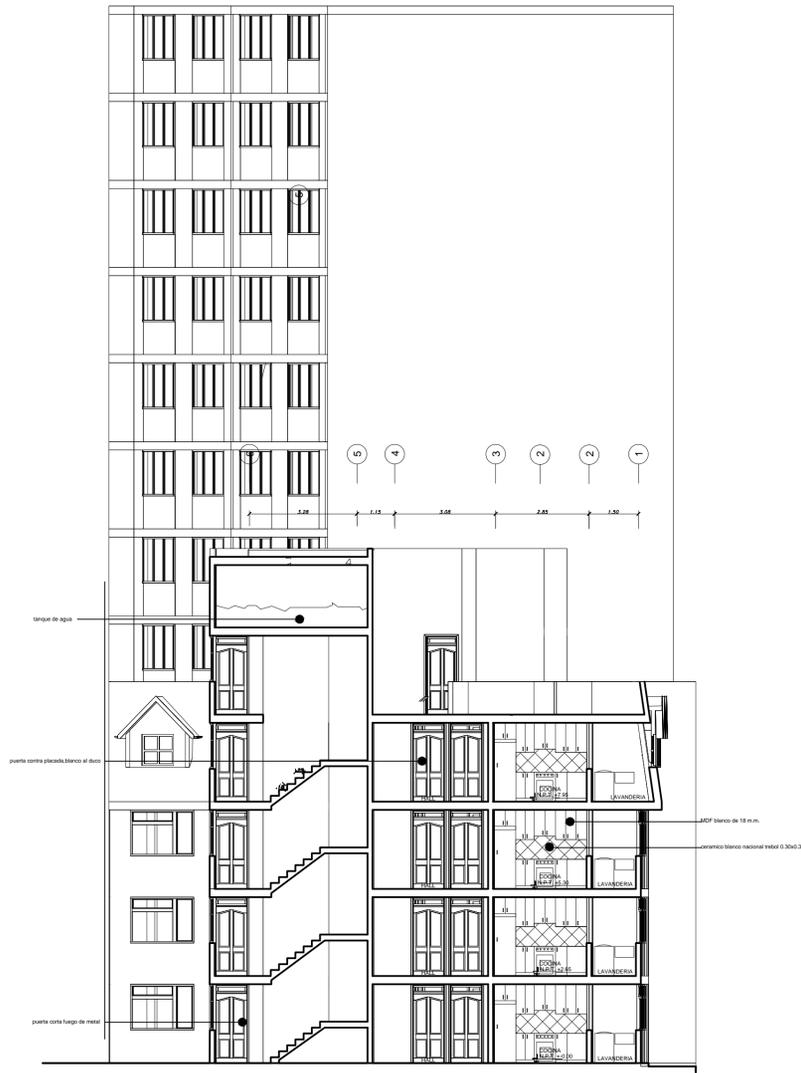
ELEV. POSTERIOR

<p>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS PUNTA ARENAL</p>	<p>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</p>				<p>OCTUBRE 2020</p>
	<p>PRESENTADO POR: SAC-ARQ. DOMINGO SUCLE ARAGON</p>	<p>PLANO: ARQUITECTURA DETALLES DE ARQUITECTURA</p>	<p>PROVINCIA: AREQUIPA</p>	<p>AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.98 M2.</p>	<p>ESCALA: 1 / 50</p>
<p>TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCION OUTINORD MIRAFLORES - AREQUIPA</p>	<p>ASESORES: ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</p>	<p>DISTRITO: MIRAFLORES</p>	<p>PERIMETRO: 245.44 ML.</p>		



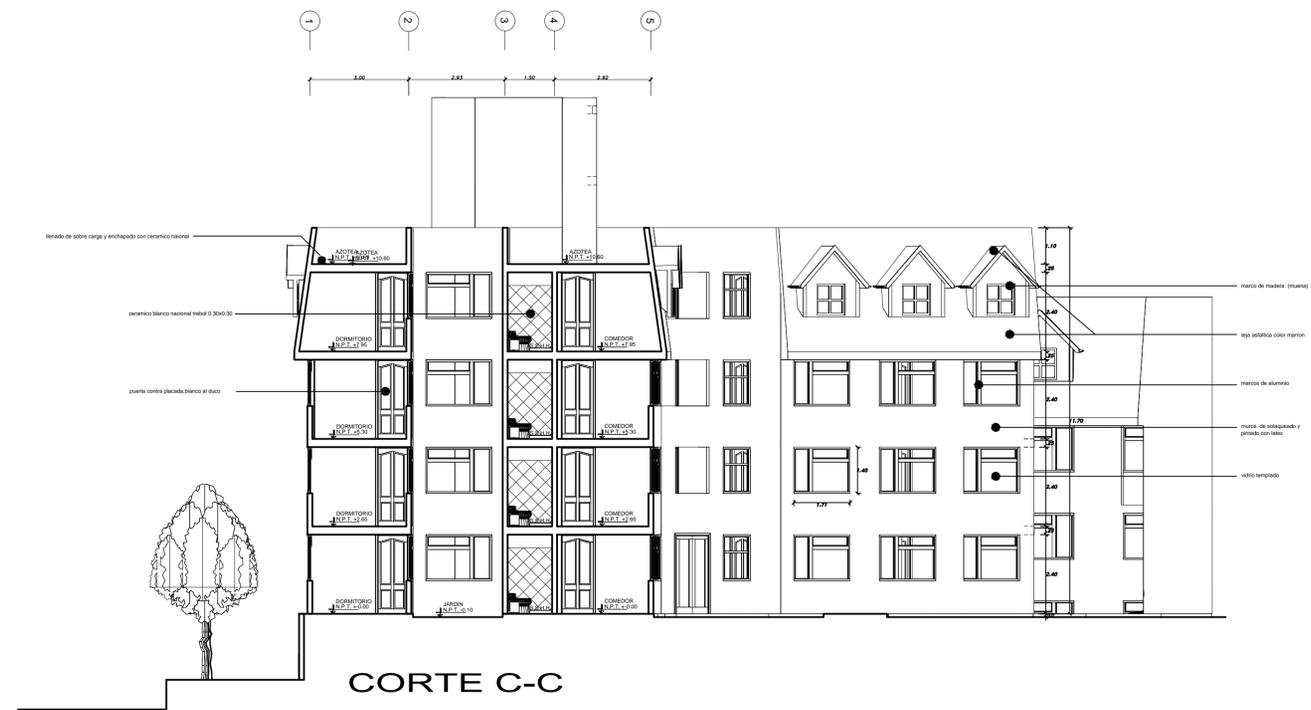
CORTE. A-A

	<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA				OCTUBRE 2020	
	PRESENTADO POR BAC-ARQ: <b>DOMINGO SUCLE ARAGON</b>	PLANO: <b>ARQUITECTURA          PLANTAS</b>	PROVINCIA: <b>AREQUIPA</b>	AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: <b>898.98 M2.</b>	ESCALA: <b>1 / 50</b>	<b>A-6</b>
TEMA: <b>"SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS"          NUEVA CONSTRUCCIÓN OUTINORD          MIRAFLORES -AREQUIPA</b>	ASESORES: <b>ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</b>	DISTRITO: <b>MIRAFLORES</b>	PERIMETRO: <b>245.44 ML.</b>			



**CORTE B-B**

 <b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> <small>FILIAL AREQUIPA</small>	<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADEMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA				OCTUBRE 2020	
	PRESENTADO POR: BAC-ARQ <b>DOMINGO SUCLE ARAGON</b>	PLANO: <b>ARQUITECTURA PLANTAS</b>	PROVINCIA: <b>AREQUIPA</b>	AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: <b>898.98 M2.</b>	ESCALA: <b>1 / 50</b>	<b>A-7</b>
TEMA: <b>"SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS"          NUEVA CONSTRUCCIÓN OUTINORD          MIRAFLORES -AREQUIPA</b>	ASESORES: <b>ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</b>	DISTRITO: <b>MIRAFLORES</b>	PERIMETRO: <b>245.44 ML.</b>			

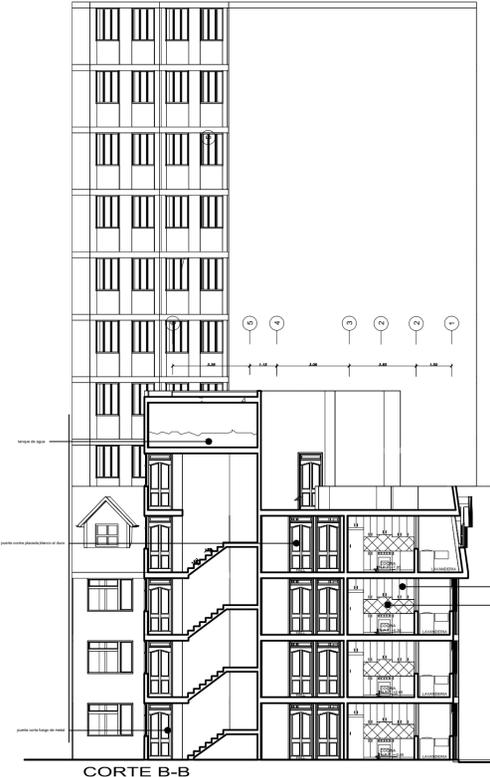


CORTE C-C

	<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA				OCTUBRE 2020	
	PRESENTADO POR: BAC-ARQ: <b>DOMINGO SUCLE ARAGON</b>	PLANO: <b>ARQUITECTURA          PLANTAS</b>	PROVINCIA: <b>AREQUIPA</b>	AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: <b>898.98 M2.</b>	ESCALA: <b>1 / 50</b>	<b>A-8</b>
TEMA: <b>"SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS"          NUEVA CONSTRUCCIÓN OUTINORD          MIRAFLORES -AREQUIPA</b>	ASESORES: <b>ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</b>	DISTRITO: <b>MIRAFLORES</b>	PERIMETRO: <b>245.44 ML.</b>			



ELEV. POSTERIOR



CORTE B-B



ELEV. FRONTAL



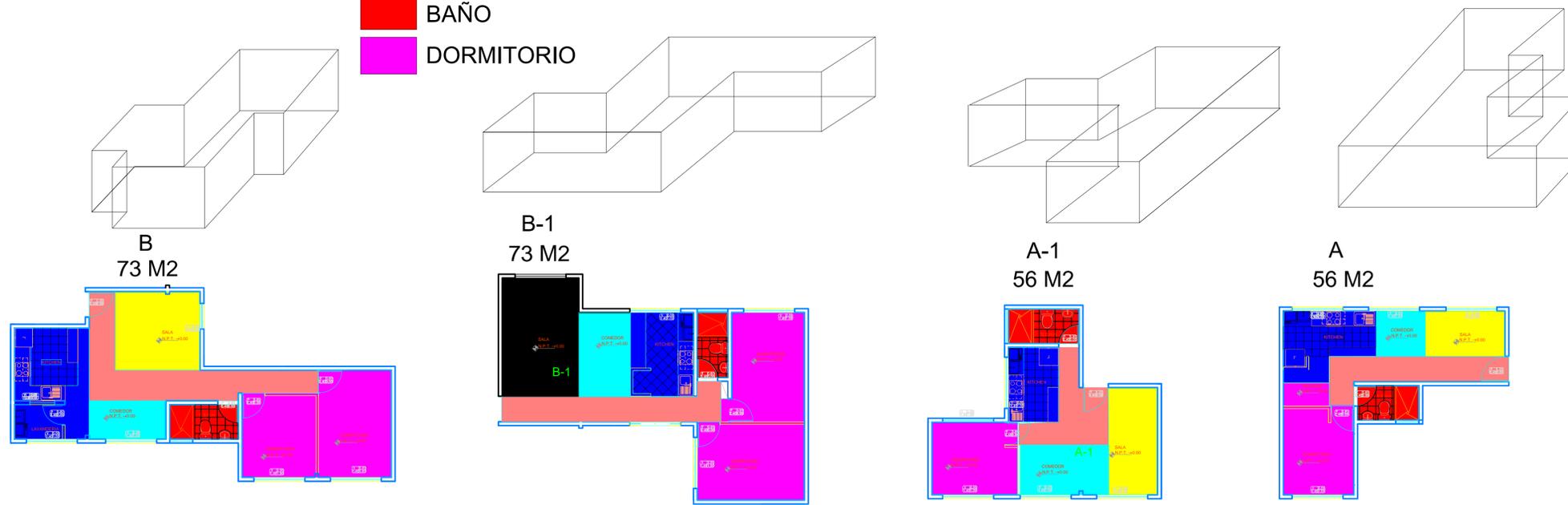
CORTE C-C



CORTE A-A

	<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA				OCTUBRE 2020
	PRESENTADO POR: BAC-ARQ. <b>DOMINGO SUCLLE ARAGON</b>	PLANO: ARQUITECTURA CORTES Y ELEVACIONES	PROVINCIA: AREQUIPA	AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 888.98 M2.	ESCALA: 1 / 50
TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" PUNTO: MIRAFLORES - AREQUIPA	ASESORES: ARG. DARCI GUTIERREZ PINTO	DISTRITO: MIRAFLORES	PERIMETRO: 245.44 ML.		

- CIRCULACIÓN
- SALA
- DOMEDOR
- COCINA LAVANDERIA
- BAÑO
- DORMITORIO



 <b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> <small>FILIAL AREQUIPA</small>	<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA				OCTUBRE 2020
	PRESENTADO POR BAC-ARG:	PLANO:	PROVINCIA:	ÁREA OCUPADA DE LA UNIDAD:	ESCALA:
DOMINGO SUCLE ARAGON	ARQUITECTURA PLANTAS	AREQUIPA	898.98 M2.	1 / 50	<b>T-01</b>
TEMA:	ASESORES:	DISTRITO:	PERIMETRO:		
"SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" NUEVA CONSTRUCCIÓN OUTINORD MIRAFLORES -AREQUIPA	ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO	MIRAFLORES	245.44 ML.		



PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

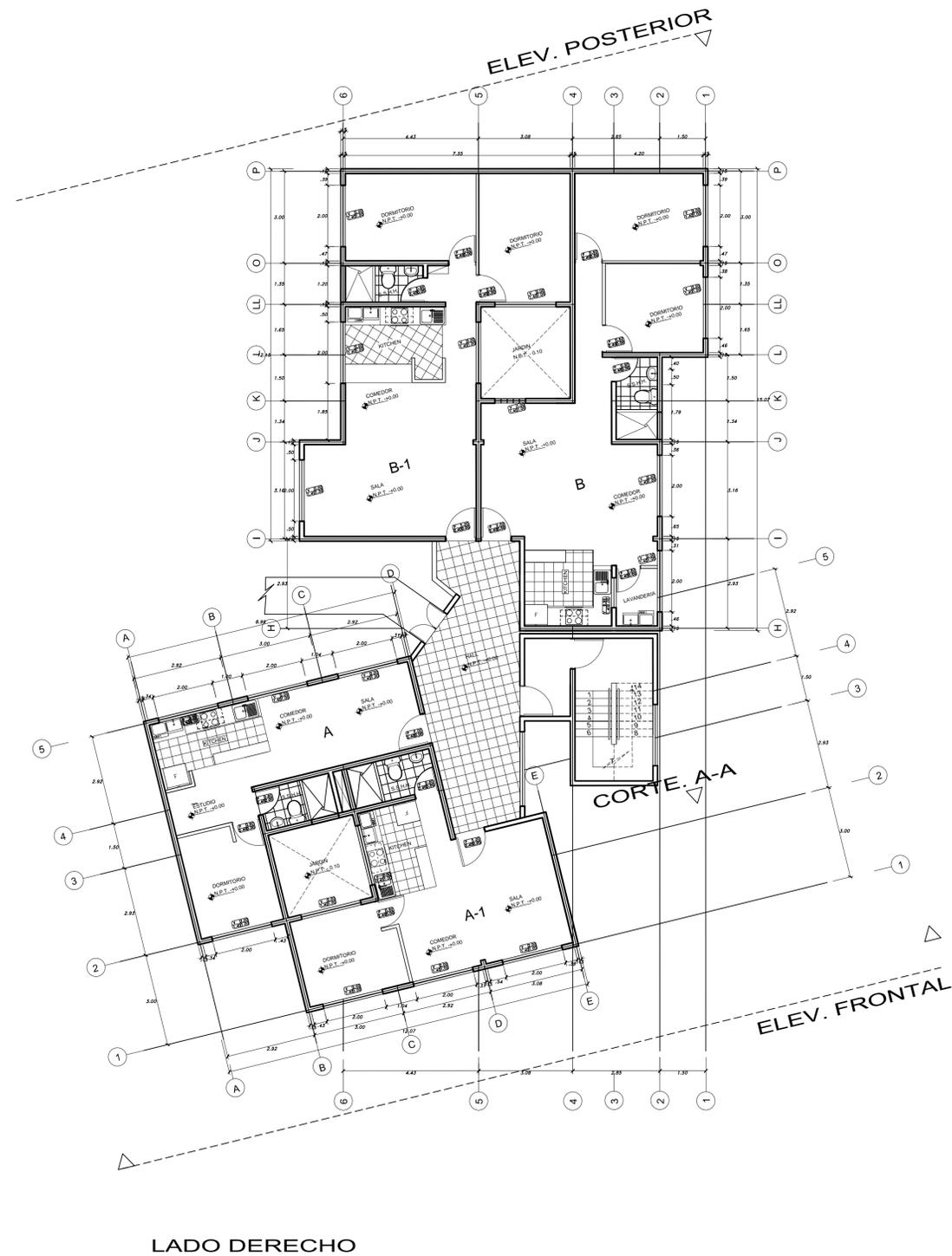
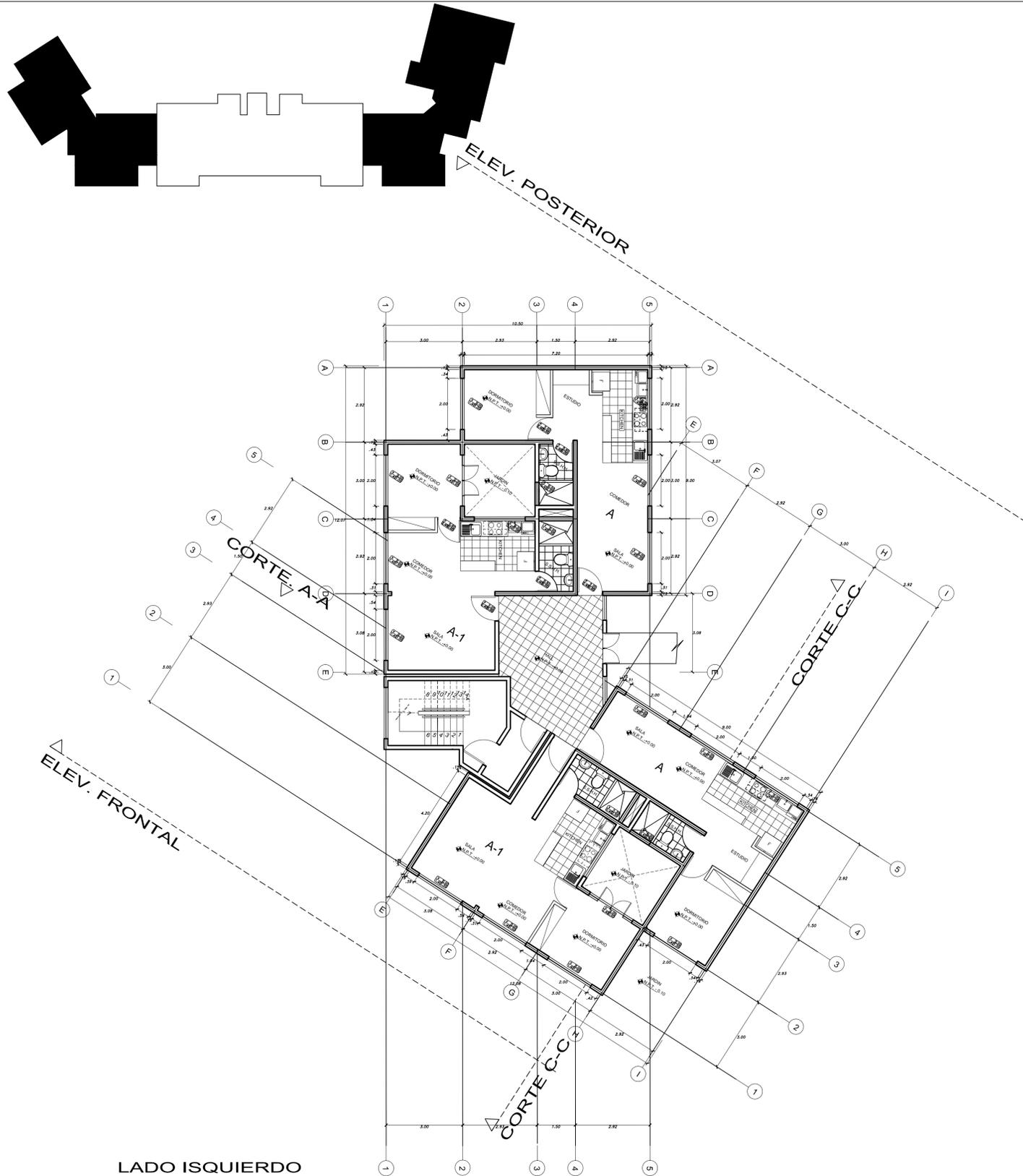
 <p>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</p>	<p>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</p>			<p>OCTUBRE 2020</p>
	<p>PRESENTADO POR BACARAO DOMINGO SUCLE ARAGON</p>	<p>PLANO: ARQUITECTURA PLANIMETRIA</p>	<p>PROVINCIA: AREQUIPA</p>	<p>AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.98 M2.</p>
<p>TEMA: 'SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS' P-VOXGBOUP-0VUV0G P-AJWΦU0U0 MIRAFLORES-AREQUIPA</p>	<p>ASESORES: ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</p>	<p>DISTRITO: MIRAFLORES</p>	<p>PERIMETRO: 245.44 ML.</p>	<p>A-1</p>

2480

2485

2475

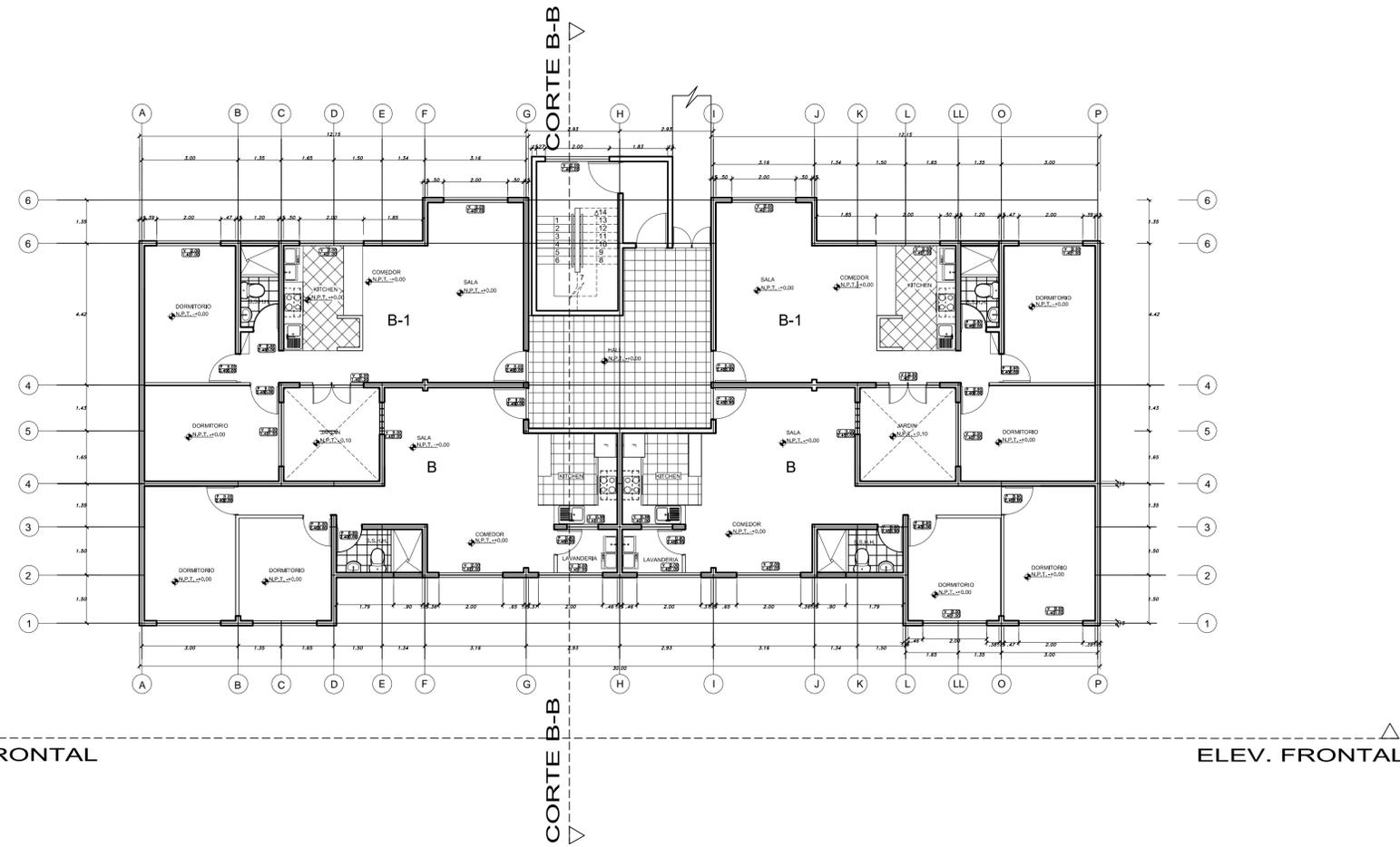
2470



PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

<p><b>UAP</b> UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS FILIAL AREQUIPA</p>	<p><b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADEMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</p>			<p>OCTUBRE 2020</p>	
	<p>PRESENTADO POR BAC-ARQ: <b>DOMINGO SUCLE ARAGON</b></p>	<p>PLANO: ARQUITECTURA PLANTAS</p>	<p>PROVINCIA: AREQUIPA</p>	<p>AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.98 M2.</p>	<p>ESCALA: 1 / 50</p>
<p>TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" ΠΡΩΧΑΘΥΡΟΝΩΜΑ ΠΛΥΜΦΟΥΣ MIRAFLORES -AREQUIPA</p>	<p>ASESORES: ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</p>	<p>DISTRITO: MIRAFLORES</p>	<p>PERIMETRO: 245.44 ML.</p>		

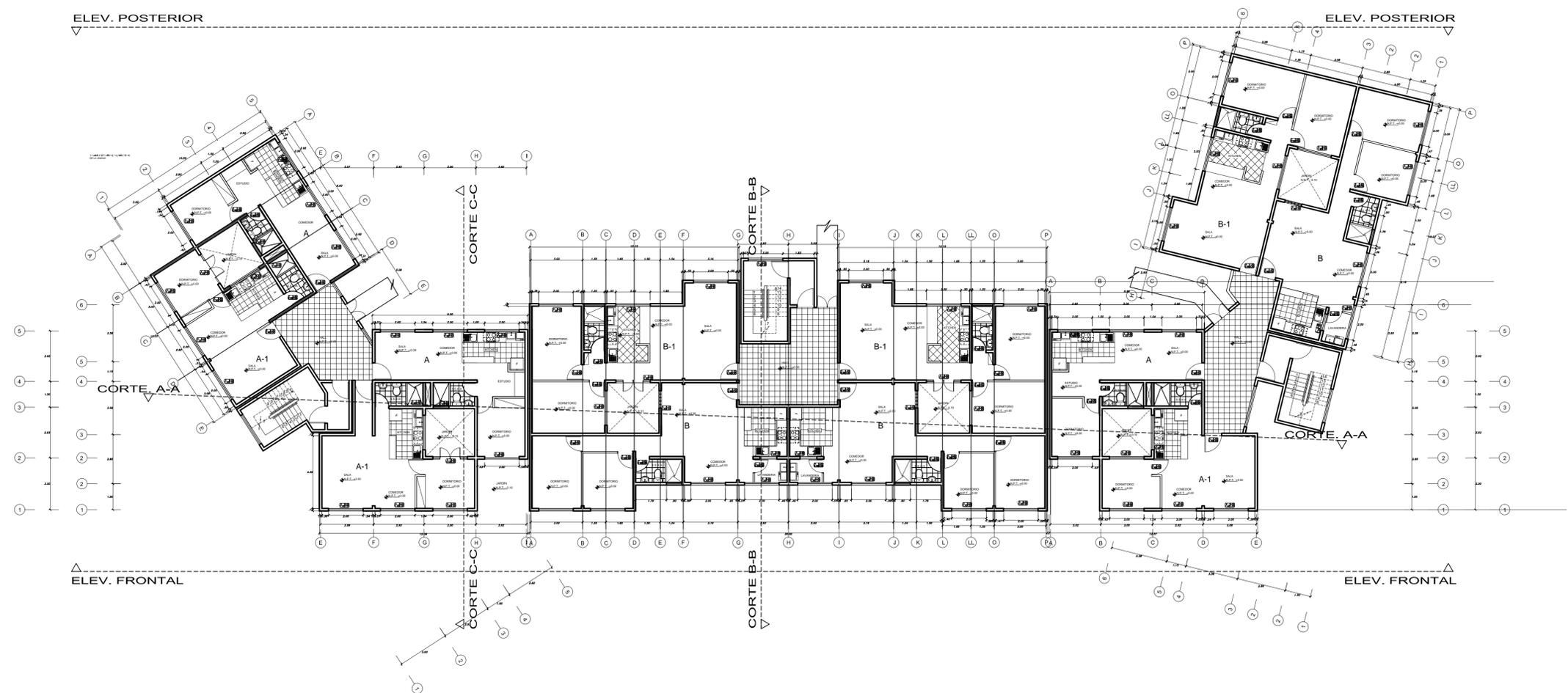


ELEV. FRONTAL

ELEV. FRONTAL

CORTE B-B

 <p><b>UAP</b> UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS FILIAL AREQUIPA</p>	<p align="center"><b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS</b> FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADEMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</p>			<p align="right">OCTUBRE 2020</p>	
	<p>PRESENTADO POR BAC-ARQ: <b>DOMINGO SUCLE ARAGON</b></p>	<p>PLANO: ARQUITECTURA PLANTAS</p>	<p>PROVINCIA: AREQUIPA</p>	<p>AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.98 M2.</p>	<p>ESCALA: 1 / 50</p>
<p>TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" Π-WOXα00Π-0VUV0G Π-AJWW0U00 MIRAFLORES -AREAQUIPA</p>	<p>ASESORES: ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</p>	<p>DISTRITO: MIRAFLORES</p>	<p>PERIMETRO: 245.44 ML.</p>		



PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

<p>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS FUNDADA 1961</p>	<p>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</p>				<p>OCTUBRE 2020</p>
	<p>PRESENTADO POR: BAC-AND DOMINGO SUCLE ARAGON</p>	<p>PLANO: ARQUITECTURA DETALLES DE ARQUITECTURA</p>	<p>PROVINCIA: AREQUIPA</p>	<p>ÁREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.96 M2.</p>	<p>ESCALA: 1 / 50</p>
<p>TEMA: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" ΠΥΧΑΪΩΣΤΟ-ΟΨΗΛΟΪΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ MIRAFLORES -AREQUIPA</p>		<p>ASESORES: ARQ. DARCI GUTIERREZ PINTO</p>	<p>DISTRITO: MIRAFLORES</p>	<p>PERIMETRO: 245.44 ML.</p>	



7

11

5

R6

2475

2480

2485

2480

2485

2475

2470



UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS  
 FACULTAD DE INGENIERIAS Y ARQUITECTURA  
 ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

OCTUBRE  
2020

PRESENTADO POR: BAC-ARQ: DOMINGO SUCLE ARAGON	PLANO: PLANIMETRIA	PROVINCIA: AREQUIPA	AREA OCUPADA DE LA UNIDAD: 898.98 M2.	ESCALA: 1 / 500	LAMINA: A-1
TITULO: "SISTEMA DE VIVIENDAS MINIMAS" ΠΥΧΝΟΠΟΛΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΙΚΡΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ MIRAFLORES -AREQUIPA	ASESORES: ARO. DARCI GUTIERREZ PINTO	DISTRITO: MIRAFLORES	PERIMETRO: 245.44 ML.		

PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK















































## MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1. Antecedentes

El proyecto sistema de viviendas mínimas, nueva construcción Outinord, se desarrolla como tema de dotar de viviendas en el distrito de Miraflores, a su vez solucionar y enfrentar problemas urbanos existentes a causa del acelerado crecimiento y proceso de urbanización en el distrito de Miraflores, se han planteado viviendas mínimas, que poseen áreas de esparcimiento y como equipamiento, comercio.

El proyecto posee espacios públicos, semipúblicos y espacios privados



*Imagen 1. Distribución del conjunto  
Fuente: proyectó 3D*

## 2. Ubicación

El terreno se encuentra ubicado en el distrito de Miraflores y son terrenos que son propiedad del estado.

- Departamento : Arequipa
- Provincia : Arequipa
- Distrito : Miraflores.



*Imagen 2. Ubicación del terreno*  
**Fuente: Google Earth Pro**

**LINDEROS :**

**Área: 11, 432.99 m<sup>2</sup>**

**Perímetro: 497.16 ml,**

**Por el norte: Calle Prolongación Espinar.**

**Por el sur: Terreno de Terceros.**

**Por el este: Terreno de Terceros**

**Por el oeste: Conjunto Multifamiliar**

**Linderos**

- Por el frente, con la prolongación espinar.
- Por la derecha, conjunto multifamiliar.
- Por el fondo, propiedad de terceros.
- Por la izquierda, propiedad de terceros

**3. El terreno**

El terreno está destinado para las viviendas y equipamientos, tiene un área de Área: 11, 432.99 m<sup>2</sup> y un perímetro de 451 ml; de los cuales tiene un área de Perímetro: 497.16 ml m<sup>2</sup> para la construcción de la Viviendas Mínimas.

El terreno está inscrito en Registros Públicos a favor del Estado – Gobierno Regional de Arequipa, Municipalidad de Miraflores.

#### **4. Descripción del proyecto**

En el conjunto habitacional tendrá espacios público en el exterior con un recorrido lineal , en la parte interior tendrá los espacios públicos semipúblicos y privado y en el entorno la vivienda, y tendrá equipamiento de comercio, y equipamiento como GYM, guardería, salón multiusos, plazas de piso duro y como espacios para niños y adultos.

##### **4.1. Vías de acceso**

El proyecto presenta una vías de acceso al conjunto habitacional, la vía principal tendrá un espacio público de área verde planteado por el proyecto y tendrá a futuro una vía arterial que pasara por la parte posterior y tendrá sus retiros veredas y arborización.



*Imagen 3. Accesibilidad a la unidad*  
*Fuente: 3D proyecto*

#### **4.2. Zonificación**

El área total de unidad es Área = 899.6759, Perímetro = 249.4338.

Comprende el área de viviendas.



*Imagen 4. Zonificación de la unidad*  
*Fuente: 3D proyecto*

### 4.3. Cuadro de áreas

*Cuadro 1. Cuadro de áreas*

PROGRAMACION ARQUITECTONICA CUANTITATIVA							
UNIDAD FUNCIONAL	EL ESPACIO		EL USUARIO		AREA REQUERIDA		
	NOMBRE	N°	N° USUARIO	AREA (M2)	25% MUROS Y CIRCULACION	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
VIVIENDA	TIPO 1	68	2	45 m2	11.25 m2	3,060 m2	11,430 m2
	TIPO 2	53	3	56 m2	14.00 m2	2,968 m2	
	TIPO 3	74	4	73 m2	18.25 m2	5,402 m2	
						AREA TOTAL	15,488.88 m2

### 4.4. Desarrollo

El proyecto tendrá tres fases y contará con tres edificaciones.

- Bloque “LA UNIDAD”: Edificio de 4 niveles correspondientes 2 tipologías y sus Variables tipológicas; también cuenta con la caja de escaleras y hall de que distribuye a los departamentos.