CRITERIOS DE FLEXIBILIDAD COMO RECUPERACIÓN DE LA DINÁMICA RESIDENCIAL Y COMERCIAL EN EL EJE JR. ANCASH (ZT 9 Y ZT 11) - BARRIOS ALTOS.

Tesis/trabajo de investigación para optar el grado/título profesional de:
ARQUITECTO



TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO POR:

- KARLA FIORELA ANGELES FALEN (ORCID 0000-0002-5754-0126)
- YASSURY CONCEPCION VALDERRAMA CABANILLAS (ORCID 0000-0001-6306-6108)

UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL SUR

FACULTAD DE CIENCIAS AMBIENTALES
CARRERA ARQUITECTURA Y URBANISMO AMBIENTAL - 2026

ASESOR: Dr. Arq. Medina Manrique, Roberto
(ORCID 0000-0002-3783-2922)

TESIS
UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL SUR

UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL SUR

FACULTAD DE CIENCIAS AMBIENTALES

CARRERA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO AMBIENTAL

"Criterios de flexibilidad como recuperación de la dinámica residencial y comercial en el eje jr. Ancash (zt9 y zt 11) - Barrios Altos"

Tesis para optar el título profesional de:

Arquitecto

Presentado por:

Karla Fiorela Angeles Falen (0000-0002-5754-0126)

Yassury Concepción Valderrama Cabanillas (0000-0001-6306-6108)

Asesor:

Roberto Medina Manrique (0000-0002-3783-2922)

Lima – Perú

2026

Tesis publicada con autorización del autor
No olvide citar esta tesis

ANEXO 19: ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

Lima, 09 de octubre de 2026

Los integrantes del jurado de tesis
Presidente: Mag. Arq. Rodrigo Jara Almonte Mantegazza
Miembro: Dr. Arq. María Jesús Alfaro Muñoz
Miembro: Mag. Arq. Judith Miranda Huarecallo

Se reúnen para evaluar la tesis titulada:

CRITERIOS DE FLEXIBILIDAD COMO RECUPERACIÓN DE LA DINÁMICA RESIDENCIAL Y COMERCIAL EN EL EJE JR. ANCASH (ZT9 Y ZT 11) - BARRIOS ALTOS con código de registro PRE-3-2025-00401

Presentada por el estudiante o egresado/bachiller:

- Karla Fiorela Ángeles Fallen
- Yassury Concepción Valderrama Cabanillas

Para optar el Título Profesional de ARQUITECTO

Asesorada por: Dr. Arq. Roberto Medina Manrique

Luego de haber evaluado el informe final de tesis y evaluado el desempeño de los estudiante o egresados de la carrera de Arquitectura y Urbanismo Ambiental en la sustentación, concluyen de manera unánime (X) por mayoría simple ( ) calificar a:

Tesista: Karla Fiorela Ángeles Fallen			Nota (en letras): QUINCE
Aprobado (X)	Aprobado - Muy buena ( )	Aprobado - Sobresaliente ( )	Desaprobado ( )

Tesista: Yassury Concepción Valderrama Cabanillas			Nota (en letras): QUINCE
Aprobado (X)	Aprobado - Muy buena ( )	Aprobado - Sobresaliente ( )	Desaprobado ( )

Los miembros del jurado firman en señal de conformidad.

	
Mag. Arq. Rodrigo Jara Almonte Mantegazza Presidente(a) del Jurado	Dr. Arq. Roberto Medina Manrique Asesor(a)
	
Dr. Arq. María Jesús Alfaro Muñóz Miembro del Jurado	Mag. Arq. Judith Miranda Huarecallo Miembro del Jurado

ANEXO: FORMATO DE DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD DE CONTENIDO DE INFORME FINAL DE TESIS O TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL SUR

DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD DE CONTENIDO DEL INFORME FINAL DE TESIS / TRABAJO DE INVESTIGACIÓN (versión 2.0) [1]

Lima, 10 de octubre del 2026

Señor,
Dr. Percy Mayta Tristán
Vicerrector de Investigación
Universidad Científica del Sur
Presente. –

De nuestra consideración,

Nosotras: Karla Fiorela Angeles Falen y Yassury Concepción Valderrama Cabanillas, egresadas del Programa académico de Arquitectura y Urbanismo Ambiental de la Universidad Científica del Sur, y el asesor Dr. Arq. Enrique Medina Manrique, declaramos que este informe final de tesis/trabajo de investigación titulado "Criterios de Flexibilidad como Recuperación de la Dinámica Residencial y Comercial en el Eje Jr. Ancash (ZT9 y ZT11) – Barrios Altos", que presentamos para optar el título profesional/grado académico de Arquitecto, es original.

En consecuencia, declaramos que el informe no contiene plagio ni total ni parcial; que, cuando se utilizó información de fuentes externas, se reconoció su autoría mediante la citación correspondiente; y que los resultados obtenidos son producto íntegro de nuestra investigación y no han sido falseados ni fabricados. Todo ello en cumplimiento del Código de ética en la Investigación, Reglamento de Disciplina de Pregrado y Posgrado, Reglamento de Propiedad Intelectual, Normas y procedimientos de los trabajos de investigación para la obtención de títulos profesionales y grados académicos [2], que afirmamos conocer en su totalidad.

Declaramos, además, que no se han utilizado herramientas de inteligencia artificial (IA) generativa, de forma parcial ni total, en ninguna fase del desarrollo de la investigación ni en la redacción del informe final de tesis/trabajo de investigación. Sí declaro haber utilizado herramientas de IA no generativa para mejorar la calidad visual y optimizar la resolución de las imágenes conforme a la normativa de la Universidad [3]. Todo el material ha sido revisado por las autoras, quienes asumen la responsabilidad de su contenido.

Por ello, en caso de identificarse alguna situación de plagio, falsificación o fabricación de resultados, uso indebido de IA generativa o uso no declarado de IA, nos sometemos al proceso de investigación que establezca la Universidad y aceptamos las sanciones que pudieran corresponder. También declaramos conocer las normativas institucionales que regulan las sanciones aplicables en estos casos, incluido el de la compra y venta de tesis.

Firmamos en conformidad con lo declarado,

Firma Karla Fiorela Angeles Falen DNI: 70826627	Firma Yassury Concepción Valderrama Cabanillas DNI: 75399504	Firma del asesor Dr. Arq. Roberto Medina Manrique DNI: 10020270

[1] En conformidad con la Resolución del Consejo Directivo N° 084-2022-SUNEDU/CD
[2] Los documentos están en: https://repositorio.cientifica.edu.pe/handle/20.500.12805/3652
[3] GEA-GIE-POL-05 Política del uso de inteligencia artificial

INFORME DE REVISIÓN DE ORIGINALIDAD

Título del documento evaluado. Criterios de flexibilidad como recuperación de la dinámica residencial y comercial en el eje jr. Ancash (zt9 y zt 11) - Barrios Altos.

Autores. Karla Fiorela Ángeles Fallen; Yassury Concepción Valderrama Cabanillas.

Mecanismo de revisión de originalidad. Evaluación con Turnitin (ID 3087178629).

Código de registro. PRE-3-2025-00401.

Resultado de la evaluación. 7%.

Revisado por. Jorge André Layza Diaz.

Comentarios sobre la revisión. Filtros usados: excluir fuentes de menos de 12 palabras.

INFORME DE ORIGINALIDAD

7%	6%	3%	3%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
2	Arréstegui, María Elena Acuña. "Análisis del Quantum Indemnizatorio en Demandas Sobre Daños Derivados de Accidente de Trabajo y Enfermedad Profesional en Actividades de Riesgo: Propuesta de Tabulación para la Afectación del Daño a la Persona", Pontificia Universidad Catolica del Peru (Peru), 2024 Publicación	1%
3	vsip.info Fuente de Internet	1%
4	Submitted to D.A. de Arquitectura Trabajo del estudiante	<1%
5	es.slideshare.net Fuente de Internet	<1%
6	pdfcoffee.com Fuente de Internet	<1%
7	Submitted to Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas Trabajo del estudiante	<1%
8	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	<1%
9	issuu.com Fuente de Internet	<1%
10	Submitted to Universidad Americana Trabajo del estudiante	<1%

PRESENTACIÓN

DEDICATORIA

POR: KARLA ANGELES

Dedico este trabajo a quienes estuvieron a mi lado en todo este proceso de esfuerzo y sacrificio. A Dios por darme fuerza en los momentos de duda y serenidad en medio del caos, gracias por acompañarme en cada paso de este camino y por mostrarme que con fe todo es posible.

A mis padres por su amor incondicional, por enseñarme el valor del esfuerzo y por creer en mi incluso cuando yo dudaba. Su apoyo, su comprensión ha sido el pilar sobre el que he construido este sueño. Está meta también es suya.

A mi hermano por su amor, su comprensión y sus palabras de animo.

A mi enamorado por estar a mi lado en los días largos y noches de desvelo, gracias por tus palabras de animo y por creer fielmente en mi.

Este logro es el reflejo del amor, la fe y el apoyo que me rodean. A ustedes, con todo mi corazón, dedico esta tesis.

POR: YASSURY VALDERRAMA

Dedico este trabajo a todos los elementos que hicieron posible este logro, forjado en años de esfuerzo, pasión y sacrificio.

A mis padres, por su amor incondicional, su apoyo constante y su fe inquebrantable en mí, incluso en los momentos más difíciles. Gracias por sostenerme cuando las fuerzas flaquearon, por motivarme a seguir cuando el camino parecía imposible, y por enseñarme que los sueños sí se construyen, ladrillo a ladrillo.

A mi hermanita, que ha sido una fuente de inspiración inmensa. Porque en cada paso que daba, pensaba en el ejemplo que quería darle. Que viera en mí la fuerza de la perseverancia, la importancia de luchar por lo que se ama, y la convicción de que todo esfuerzo vale la pena. Su sonrisa y su mirada, esos ojos llenos de admiración y ternura, fueron luz en mis días más oscuros.

A Aira, que llegó a mi vida en un momento en que necesitaba compañía y calma. Ella estuvo conmigo todas las madrugadas, en esas largas jornadas de amanecida, y con su presencia silenciosa me dio paz y fuerza para continuar.

A mi enamorado, quien estuvo a mi lado en esta etapa final de la tesis, brindándome apoyo, aliento y comprensión. Estoy profundamente agradecida por su compañía, por creer en mí cuando más lo necesitaba y por ser parte fundamental de este cierre.

Y, sobre todo, me lo dedico a mí misma. A esa versión de mí que resistió las dudas, la presión, la frustración y el cansancio. A la que soñó con firmeza, luchó con entrega, cayó más de una vez y, aun así, tuvo la fuerza de levantarse sin rendirse. Este logro es un testimonio del poder de creer en uno mismo, incluso cuando el camino parece empinado y el horizonte lejano.

Este es mi homenaje personal a todo lo que implica ser arquitecta.

AGRADECIMIENTOS

POR: ANGELES Y VALDERRAMA

Con profunda gratitud y sincero respeto, dedicamos las siguientes líneas a todas las personas e instituciones que, con su valioso apoyo y aporte, hicieron posible la realización de la presente tesis.

En primer lugar, agradecemos a nuestra Universidad por brindarnos una formación integral que ha sido pilar fundamental en nuestro desarrollo académico y personal. A la Facultad de Arquitectura, por ser el espacio donde crecimos, aprendimos y consolidamos nuestra vocación profesional, y por abrirnos las puertas al conocimiento, al pensamiento crítico y a la creación.

Nuestro especial reconocimiento a la arquitecta Mercedes Tapia, quien nos orientó con sabiduría y generosidad en los primeros pasos de esta investigación. Su acompañamiento fue clave para cimentar una base sólida y coherente en nuestro proceso.

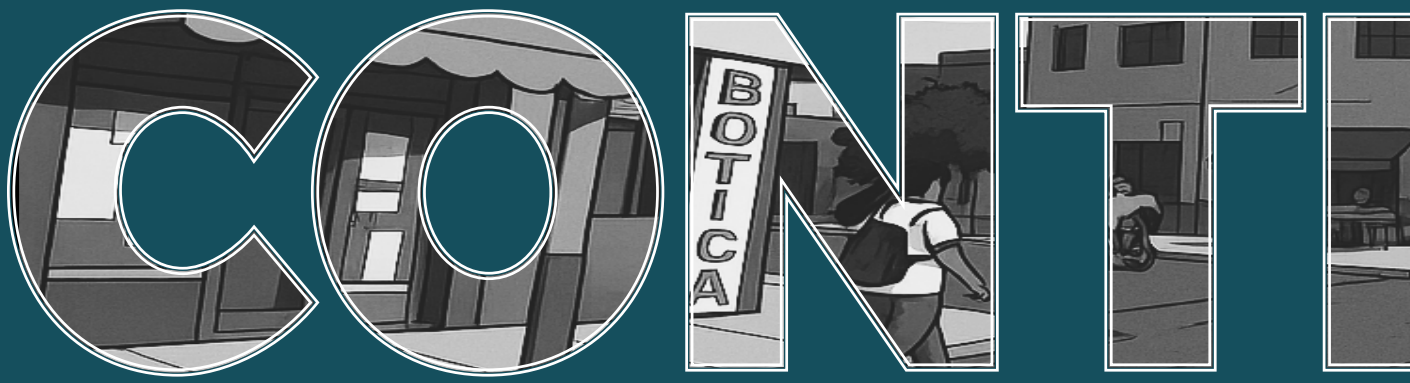
Extendemos también nuestro agradecimiento a los docentes de Seminario de Tesis I y II, cuyas observaciones, aportes y críticas constructivas nos motivaron a cuestionar, profundizar y perfeccionar nuestro trabajo. Cada comentario recibido fue una oportunidad para crecer como investigadores y futuros arquitectos.

A todas las personas que participaron directa o indirectamente en esta investigación (compañeros, profesionales consultados, familiares y amigos) les expresamos nuestra sincera gratitud por su colaboración, tiempo y palabras de aliento.

Finalmente, queremos hacer un reconocimiento especial a nuestro asesor, el arquitecto Doc. Roberto Medina Manrique, a quien apreciamos profundamente, no solo por su vasto conocimiento y experiencia, sino también por su cercanía, comprensión y, sobre todo, por su infinita paciencia a lo largo de todo el proceso. Su guía ha sido un faro constante, y su compromiso con nuestro aprendizaje deja una huella imborrable.

ÍNDICES

GENERAL



01

PRESENTACIÓN

1.1. Índices
1.2. Resumen / abstract
1.3. Introducción

02

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. Problema identificado
2.2. Problema identificado en el ámbito de estudio

05

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.1. Diagnóstico del terreno
5.2. Elección del terreno
5.3. Usuarios
5.4. Paquetes funcionales
5.5. Programación arquitectónica
5.6. Estrategias proyectuales

06

LA PROPUESTA

6.1. Partido arquitectónico
6.2. La propuesta

ENIDO



03 INVESTIGACIÓN

3.1. Preguntas y objetivos de investigación
3.2. Justificación
3.3. Metodología

04 ESTADO DE LA CUESTIÓN

4.1. Antecedentes
4.2. Marco teórico
4.3. Marco normativo
4.4. Ref. arquitectónicos
4.5. Resultados

07 CONCLUSIONES

7.1. Conclusiones y recomendaciones

08 REFERENCIAS

8.1. Referencias bibliografícas

01

CAPITULO I
PRESENTACIÓN

1.1. Índices
1.2. Resumen / abstract
1.3. Introducción

PRESENTACIÓN









PRESENTACIÓN

1. ÍNDICES

A.- ÍNDICES DE TABLAS

Tabla 1: Evolución histórica de la mixtura de usos urbanos. 54
Tabla 2: Condiciones urbanísticas para las ZTE 2 y 3 en el Centro Histórico de Lima. 61
Tabla 3: Comparativa de referentes arquitectónicos analizados. 78
Tabla 4: Indicadores para la evaluación y selección de terrenos. 89
Tabla 5: Recorrido de rutas de autobuses en el eje Jr. Ancash. 93
Tabla 6: Datos climáticos relevantes de Barrios Altos. 96
Tabla 7: Niveles de vulnerabilidad ante incendios en la zona de estudio. 104
Tabla 8: Registro histórico de derrumbes en el Centro Histórico de Lima. 105
Tabla 9: Criterios de selección del terreno. 114
Tabla 10: Ponderación para la selección del terreno óptimo. 115
Tabla 11: Identificación catastral de predios en el terreno seleccionado. 117
Tabla 12: Análisis de demanda habitacional según referentes urbanos. 132
Tabla 13: Demanda habitacional actual en los predios seleccionados. 132
Tabla 14: Promedio de cantidad de familias y área aproximada según dormitorios necesarios. 133
Tabla 15: Cálculo del metraje total destinado a zona residencial. 133
Tabla 16: Análisis de demanda comercial según referentes urbanos. 133
Tabla 17: Tipología de comercio actual en la zona de estudio. 134
Tabla 18: Proyección futura de demanda según tipo de comercio. 134
Tabla 19: Promedio estimado de unidades comerciales requeridas. 136
Tabla 20: Cálculo del metraje total destinado a zona comercial. 136
Tabla 21: Requerimiento de estacionamiento para unidades de vivienda. 137
Tabla 22: Requerimiento de estacionamiento para unidades comerciales. 137
Tabla 23: Requerimiento total de estacionamientos para comercio y vivienda. 137
Tabla 24: Programación funcional de la zona común. 158
Tabla 25: Programación funcional de la zona administrativa. 158
Tabla 26: Programación funcional de la zona complementaria. 158
Tabla 27: Programación funcional de la zona comercial. 159
Tabla 28: Programación funcional de la zona residencial. 160
Tabla 29: Programación funcional de la zona de estacionamientos. 160
Tabla 30: Programación funcional de la zona de servicios generales. 160
Tabla 31: Programación funcional de la zona de recreación. 160
Tabla 32: Cálculo total de área construida del proyecto. 160
Tabla 33: Elementos y medidas normativas de escaleras de evacuación. 184

B.- ÍNDICES DE FIGURAS

Figura 1: Representación volumétrica del sector a intervenir. 19
Figura 2: Evidencia de pérdida de identidad patrimonial en Jr. Ancash (ZT 9 - ZT 11). 20
Figura 3: Mapa de delimitación del Centro Histórico de Lima. 21
Figura 4: Deterioro de fachadas en callejones del Jr. Ancash. 23
Figura 5: Fragmentación urbana en la zona de estudio - intersección eje Jr. Ancash y Av. 23
Manuel Pardo. 26
Figura 6: Plano de Barrios Altos - valor monumental. 26
Figura 7: Plano de Barrios Altos - estado de conservación. 27
Figura 8: Plano de Barrios Altos - densidad habitacional. 27
Figura 9: Afluencia comercial y peatonal en el eje Jr. Ancash. 28-29
Figura 10: Fragmentación urbana en mercado Santa Rosa - Jr. Ancash. 30
Figura 11: Plano del sector de estudio - materialidad. 30
Figura 12: Plano del sector de estudio - estado de conservación. 31
Figura 13: Fachada y muros deteriorados en eje Jr. Ancash cuadra 12. 31
Figura 14: Degradación de fachadas en eje Jr. Ancash. 31
Figura 15: Materialidad precaria en callejón de viviendas. 32
Figura 16: Plano del sector de estudio - tipología. 32
Figura 17: Plano del sector de estudio - densidad habitacional. 33
Figura 18: Fotografía del patio del callejón, Sr. de Luren. 34
Figura 19: Plano del sector de estudio - equipamientos. 34
Figura 20: Plano del sector de estudio - comercio formal e informal. 35
Figura 21: Comercio formal e informal en la zona de estudio. 35
Figura 22: Desorden urbano en la zona de estudio. 36
Figura 23: Esquema de distribución de lotes en callejones. 36
Figura 24: Vista de vivienda tipo callejón. 37
Figura 25: Fotografías de estado vulnerable en callejones. 38
Figura 26: Fachadas históricas en deterioro. 39
Figura 27: Imagen del uso del espacio público actual. 42
Figura 28: Intersección del eje Jr. Ancash con Av. Manuel Pardo. 50
Figura 29: Imágenes de la evolución urbana de Barrios Altos. 52
Figura 30: Plano actual de Barrios Altos y colindantes. 53
Figura 31: Precariedad y deterioro urbano en Barrios Altos. 55
Figura 32: Desarrollo de mixticidad de usos. 60
Figura 33: Plano de Barrios Altos - alturas. 60
Figura 34: Plano de Barrios Altos - zonificación. 62
Figura 35: CH - Urbano. 62
Figura 36: CH - Urbano - Plano de ubicación. 62
Figura 37: CH - Urbano - Volumetría. 63
Figura 38: CH - Urbano - Isometría. 63
Figura 39: CH - Urbano - Planimetría. 64
Figura 40: CH - Urbano - Bioclimático. 64
Figura 41: CH Urbano - Fachada. 65
Figura 42: CH - Urbano - Adaptabilidad. 65
Figura 43: CH - Urbano - Polivalencia. 65
Figura 44: CH - Urbano - Versatilidad. 66
Figura 45: Conjunto habitacional Chabuca Granda. 66
Figura 46: Chabuca Granda - Plano de ubicación. 66
Figura 47: Chabuca Granda - Volumetría. 67
Figura 48: Chabuca Granda - Planimetría. 68
Figura 49: Chabuca Granda - Bioclimático. 68
Figura 50: Chabuca Granda - Fachada. 69
Figura 51: Chabuca Granda - Adaptabilidad. 69
Figura 52: Chabuca Granda - Juntas. 69

PRESENTACIÓN

1. ÍNDICES

B.- ÍNDICES DE FIGURAS

Figura 53: Chabuca Granda - Polivalencia. 69
Figura 54: Chabuca Granda - Exterior. 69
Figura 55: Chabuca Granda - Versatilidad. 69
Figura 56: Havre 69. 70
Figura 57: Havre 69 - Plano de ubicación. 70
Figura 58: Havre 69 - Volumetría. 70
Figura 59: Havre 69 - Planimetría. 70
Figura 60: Havre 69 - Bioclimático. 71
Figura 61: Havre 69 - Fachada. 71
Figura 62: Havre 69 - Adaptabilidad. 73
Figura 63: Havre 69 - Polivalencia. 73
Figura 64: Havre 69 - Versatilidad. 73
Figura 65: Bitloft. 74
Figura 66: Bitloft - Plano de ubicación. 74
Figura 67: Havre 69 - Volumetría. 74
Figura 68: Bitloft - Planimetría. 75
Figura 69: Bitloft - Bioclimático. 76
Figura 70: Bitloft - Fachada. 76
Figura 71: Bitloft - Adaptabilidad. 77
Figura 72: Bitloft - Polivalencia. 77
Figura 73: Bitloft - Versatilidad. 77
Figura 74: Bitloft - Puentes interiores. 77
Figura 75: Relación de comercio y residencia. 80
Figura 76: Evaluación de la capacidad de adaptación. 83
Figura 77: Espacios polivalentes. 83
Figura 78: Espacios versátiles en el exterior. 83
Figura 79: Localización del terreno. 86
Figura 80: Ubicación del terreno. 87
Figura 81: Terrenos mapeados y evaluados en el eje Jr. Ancash. 88
Figura 82: 6 terrenos potenciales en el eje Jr. Ancash. 90
Figura 83: 3 terrenos seleccionados en el eje Jr. Ancash. 91
Figura 84: Accesibilidad a nivel macro de Barrios Altos. 92
Figura 85: Accesibilidad a nivel micro de la zona de estudio. 93
Figura 86: Equipamientos a nivel macro de Barrios Altos. 94
Figura 87: Equipamientos a nivel micro de la zona de estudio. 95
Figura 88: Condiciones climáticas a nivel macro de Barrios Altos. 96
Figura 89: Condiciones climáticas a nivel micro de la zona de estudio. 97
Figura 90: Esquema gráfico del ábaco psicométrico. 97
Figura 91: Análisis legal a nivel macro de Barrios Altos. 98
Figura 92: Análisis legal a nivel micro de la zona de estudio. 99
Figura 93: Análisis normativo a nivel macro de Barrios Altos. 100
Figura 94: Análisis normativo a nivel micro de la zona de estudio. 101
Figura 95: Análisis de unidades geológicas a nivel macro y micro. 102
Figura 96: Análisis de unidades geotécnicas a nivel macro y micro. 103
Figura 97: Análisis de vulnerabilidad de incendios a nivel macro y micro. 104
Figura 98: Análisis de vulnerabilidad estructural a nivel macro y micro. 105
Figura 99: Análisis de alumbrado eléctrico a nivel macro y micro. 106
Figura 100: Análisis de red de agua y alcantarillado a nivel macro y micro. 107
Figura 101: Forma, dimensiones y topografía del terreno 1. 108
Figura 102: Análisis del terreno 1. 109
Figura 103: Forma, dimensiones y topografía del terreno 2. 110

Figura 104: Análisis del terreno 2. 111
Figura 105: Forma, dimensiones y topografía del terreno 3. 112
Figura 106: Análisis del terreno 3. 113
Figura 107: Terreno elegido en función de los criterios de ponderación. 116
Figura 108: Terreno elegido con área total y secciones. 118
Figura 109: Secciones viales actuales del terreno elegido. 119
Figura 110: Plano del entorno urbano de la zona de estudio. 120
Figura 111: Elevación de fachadas en el eje Jr. Ancash. 121
Figura 112: Perfil del entorno en el eje Jr. Ancash. 121
Figura 113: Elevación de fachada en Av. Manuel Pardo. 122
Figura 114: Perfil del entorno urbano en la Av. Manuel Pardo. 122
Figura 115: Análisis del entorno urbano en Av. Manuel Pardo. 123
Figura 116: Esquema del perfil urbano. 123
Figura 117: Estrato económico del sector de estudio. 124
Figura 118: Estratificación per cápita – sector de estudio. 124
Figura 119: Análisis de cantidad de viviendas en los referentes. 126
Figura 120: Clasificación del comercio en el sector de estudio. 128
Figura 121: Esquema de demanda del comercio. 129
Figura 122: Diagrama de ocupación laboral. 129
Figura 123: Dimensiones y especificaciones técnicas del terreno. 130
Figura 124: Esquema gráfico de relación de usos y alturas según zonas. 131
Figura 125: Esquema de diagnóstico comercial. 135
Figura 126: Diagrama de interacción en zona comercial. 138
Figura 127: Diagrama de cercanía y lejanía en zona comercial. 138
Figura 128: Esquema del flujograma en zona comercial. 139
Figura 129: Diagrama de interacción en zona residencial. 140
Figura 130: Diagrama de cercanía y lejanía en zona residencial. 140
Figura 131: Esquema del flujograma en zona residencial. 141
Figura 132: Diagrama de interacción en zona administrativa y complementaria. 142
Figura 133: Diagrama de cercanía y lejanía en zona administrativa y complementaria. 142
Figura 134: Esquema del flujograma en zona administrativa y complementaria. 143
Figura 135: Diagrama de interacción en zona de servicios generales. 144
Figura 136: Diagrama de cercanía y lejanía en zona de servicios generales. 144
Figura 137: Esquema del flujograma en zona de servicios generales. 145
Figura 138: Esquema del flujograma general. 146
Figura 139: Esquema de áreas. 148
Figura 140: Esquema de relaciones funcionales por zonas. 149
Figura 141: Dimensiones mínimas de caseta de seguridad. 150
Figura 142: Dimensiones mínimas de hall - vestíbulo. 150
Figura 143: Dimensiones mínimas de oficinas - zona administrativa. 150
Figura 144: Vista del espacio recreativo. 151
Figura 145: Dimensiones de lavatorios para SS.HH. discapacitados. 151
Figura 146: Dimensiones de inodoros para SS.HH. discapacitados. 152
Figura 147: Esquema de generalidades sobre muros. 152
Figura 148: Esquema de estacionamientos. 153
Figura 149: Esquema de áreas verdes según instituciones. 153
Figura 150: Dimensiones de mobiliario urbano de descanso. 153
Figura 151: Dimensiones mínimas de cuarto de basura. 154
Figura 152: Dimensiones mínimas de ductos de basura. 154
Figura 153: Dimensiones mínimas de SUM. 154
Figura 154: Dimensiones mínimas de local comercial. 155
Figura 155: Dimensiones mínimas de dormitorio matrimonial. 155
Figura 156: Dimensiones mínimas de dormitorio doble. 156
Figura 157: Dimensiones mínimas de dormitorio individual. 156
Figura 158: Dimensiones mínimas de sala. 156

PRESENTACIÓN

1. ÍNDICES

B.- ÍNDICES DE FIGURAS

Figura 159: Dimensiones mínimas de comedor para 4 personas. 157
Figura 160: Dimensiones mínimas de comedor para 6 personas. 157
Figura 161: Dimensiones mínimas de cocina. 157
Figura 162: Esquema isométrico de usos arquitectónicos del sótano 2 al piso 1. 162
Figura 163: Esquema isométrico de usos arquitectónicos del piso 2 al piso 4. 163
Figura 164: Esquema isométrico de usos arquitectónicos del piso 5 al piso 7. 164
Figura 165: Vista explotada de la programación arquitectónica por niveles. 165
Figura 166: Criterios de adaptabilidad. 166
Figura 167: Criterios de adaptabilidad aplicadas a la propuesta. 167
Figura 168: Criterios de versatilidad urbana. 168
Figura 169: Criterios de versatilidad urbana aplicadas a la propuesta. 169
Figura 170: Criterios de versatilidad arquitectónica. 170
Figura 171: Criterios de versatilidad arquitectónica aplicadas a la propuesta. 171
Figura 172: Gráficos de multifuncionalidad arquitectónica. 172
Figura 173: Techos verdes en terrazas. 172
Figura 174: Salón de usos múltiples. 172
Figura 175: Criterios de polivalencia aplicadas a la propuesta. 173
Figura 176: Edificios de usos mixtos con características de biofilia. 174
Figura 177: Criterios de biofilia aplicadas a la volumetría. 174
Figura 178: Criterios de gestión de residuos aplicadas a la propuesta. 175
Figura 179: Composición del sistema de goteo. 176
Figura 180: Análisis de distribución del sistema de goteo. 176
Figura 181: Funcionamiento del sistema de goteo. 177
Figura 182: Estrategia de riego de goteo aplicados a la propuesta. 177
Figura 183: Esquema del funcionamiento del PTAR. 178
Figura 184: Materiales de construcción sostenibles. 178
Figura 185: Criterios de PTAR y materiales sostenibles aplicadas a la propuesta. 179
Figura 186: Criterios de fachadas sostenibles. 180
Figura 187: Criterios de ventilación natural. 180
Figura 188: Criterios de equipamiento exterior en techo. 180
Figura 189: Criterios de pisos Pavegen. 180
Figura 190: Criterios de protección contra asoleamiento. 180
Figura 191: Criterios bioclimáticos aplicados a la propuesta. 181
Figura 192: Criterios de arborización y áreas verdes. 182
Figura 193: Criterios de arborización y áreas verdes aplicados a la propuesta. 183
Figura 194: Esquema de escalera de evacuación. 184
Figura 195: Criterios de seguridad y evacuación aplicados a la propuesta. 185
Figura 196: Volumetría – idea rectora. 188
Figura 197: Volumetría – conceptualización. 189
Figura 198: Vistas de propuesta urbana a nivel macro. 190
Figura 199: Diagrama de zonas de áreas verdes. 192
Figura 200: Vista de la propuesta en el eje Jr. Áncash. 192
Figura 201: Propuesta urbana representada en secciones viales a nivel macro. 193
Figura 202: Vista de propuesta urbana a nivel micro. 194
Figura 203: Propuesta urbana representada en secciones viales a nivel micro. 195
Figura 204: Vistas de la propuesta a nivel micro. 196

C.- ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Instrumento 1 - ficha de observación. 170
Anexo 2: Instrumento 2 - ficha de casos de estudios. 171
Anexo 3: Instrumento 3 - ficha comparativa (resultados). 172

PRESENTACIÓN

1.2.- RESUMEN / ABSTRACT

A.- RESUMEN

La presente investigación analiza la aplicación de criterios de flexibilidad arquitectónica en la relación entre los usos residenciales y comerciales del eje Jr. Ancash, específicamente en las zonas de tratamiento 9 y 11 de Barrios Altos, Lima. A partir del análisis urbano y arquitectónico realizado en el sector, se identificaron problemas en la organización de los usos, la limitada capacidad de adaptación de las edificaciones y el deterioro del patrimonio existente. Para el desarrollo de la investigación se utilizaron el análisis documental, la observación de campo y el estudio de referentes arquitectónicos. Como resultado del análisis, se determinaron la adaptabilidad, la polivalencia y la versatilidad como criterios de flexibilidad aplicables al diseño de un edificio de usos mixtos en el área de estudio.

Los criterios identificados se aplicaron al diseño de un edificio de usos mixtos que articula funciones residenciales y comerciales. La propuesta incorpora espacios flexibles, áreas comunes multifuncionales y un tratamiento de fachadas relacionado con el contexto patrimonial. Su organización espacial responde a las condiciones socioespaciales del sector y plantea recursos para mejorar la articulación entre vivienda, comercio y espacio público. El resultado corresponde a la aplicación proyectual de los criterios de flexibilidad; sus efectos sobre la habitabilidad y la recuperación urbana deberán evaluarse después de una eventual ejecución.

PALABRAS CLAVES: Centro histórico / Flexibilidad arquitectónica / Usos mixtos / adaptabilidad / polivalencia / versatilidad / Barrios Altos.

B.- ABSTRACT

This research analyzes the application of architectural flexibility criteria in the relationship between residential and commercial uses along the Jr. Ancash axis, specifically in Treatment Zones 9 and 11 of Barrios Altos, Lima. Based on the urban and architectural analysis conducted in the area, problems related to the organization of uses, the limited adaptability of buildings, and the deterioration of the existing heritage were identified. The research methodology included documentary analysis, field observation, and the study of architectural precedents. As a result of the analysis, adaptability, polyvalence, and versatility were identified as flexibility criteria applicable to the design of a mixed-use building within the study area.

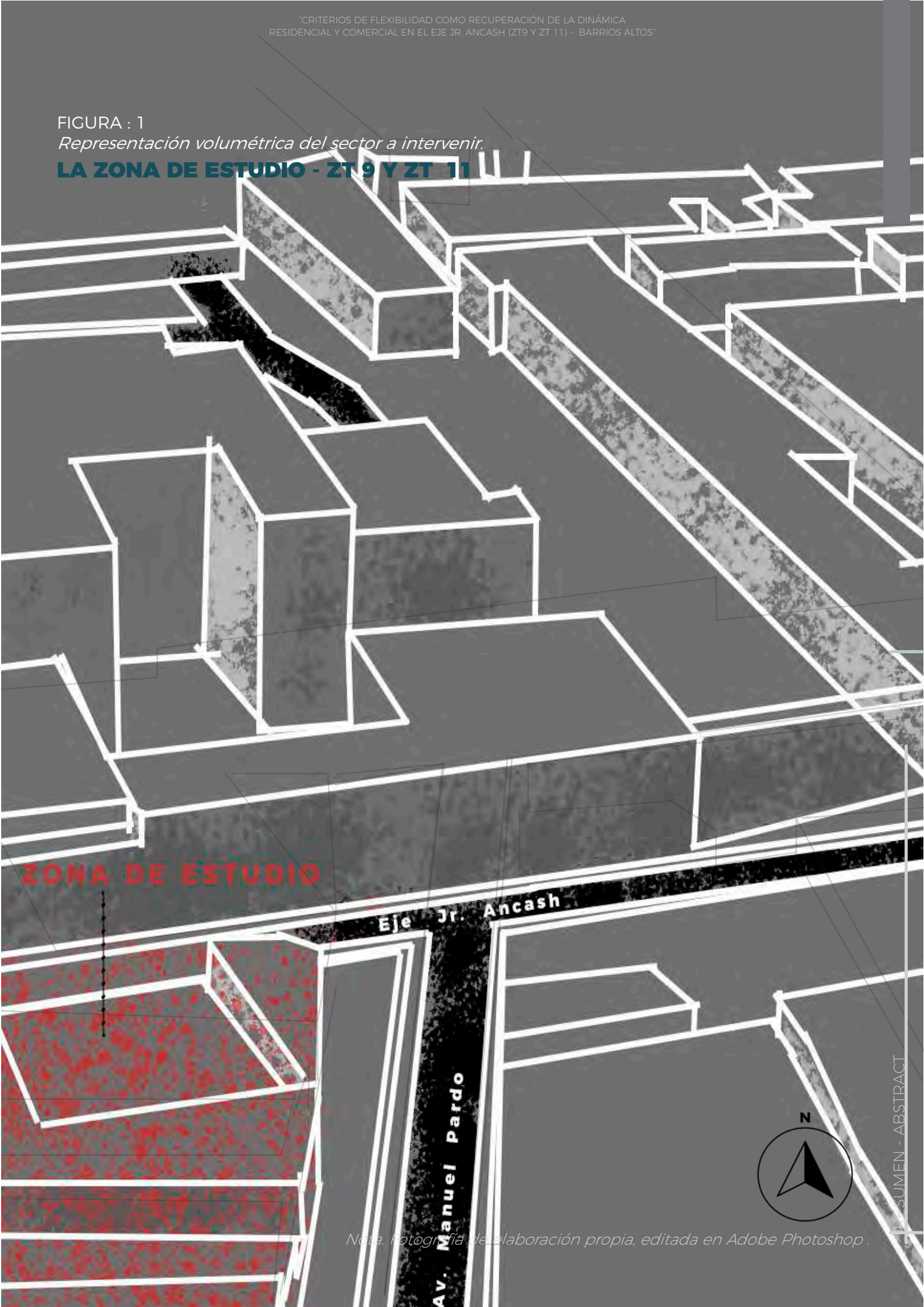
The identified criteria were applied to the design of a mixed-use building that integrates residential and commercial functions. The proposal incorporates flexible spaces, multifunctional common areas, and a façade treatment related to the heritage context. Its spatial organization responds to the socio-spatial conditions of the area and proposes strategies to improve the relationship between housing, commerce, and public space. The result represents the design application of the flexibility criteria; its effects on habitability and urban regeneration should be evaluated after its potential implementation.

KEYWORDS: Historic Center / Architectural Flexibility / Mixed-Use / Adaptability / Polyvalence / Versatility / Barrios Altos.

FIGURA : 1

Representación volumétrica del sector a intervenir.

LA ZONA DE ESTUDIO - ZT 9 Y ZT 11



Nota. Fotografía de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop .

PRESENTACIÓN

1.3.- INTRODUCCIÓN

A.- CONTEXTO

El Centro Histórico de Lima (CHL) posee una notable trascendencia histórica, cultural, social, económica y comercial. Por su importancia, ha sido declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (Unesco) (Shimabukuro, 2015).

A partir del siglo XVII, Lima vivió un periodo de apogeo, caracterizado por la construcción de importantes equipamientos urbanos (Arciga, 2012) y edificaciones originales y antiguas, lo que le otorgó una singularidad en su entorno urbano, así como un notable valor monumental y demográfico (Shimabukuro, 2015).

No obstante, en la actualidad, el CHL atraviesa un proceso de declive, evidenciado en su decadencia y deterioro, producto de diversos problemas urbanos y fenómenos de tugurización (Ludeña, 2018).

El declive del Centro Histórico de Lima (CHL) se manifiesta en el abandono físico y el inadecuado mantenimiento de los inmuebles (CIDAP, 2008).

Esta situación ha generado:

1. **ESPACIOS DESARTICULADOS**
   Debido a la ruptura de la unidad urbana.
2. **CAMBIO EN LOS USOS DE SUELO**
   Transformación progresiva de residencias en comercios.
3. **INCREMENTO DE LA INSEGURIDAD**
   Es provocado por la privatización de espacios públicos.

Los procesos descritos se relacionan con la fragmentación urbana del sector (Matos, 2018). La figura 2 presenta un registro de las condiciones de la fachada urbana en la cuadra 13 del Jr. Ancash y permite reconocer afectaciones visibles en el entorno patrimonial.

FIGURA : 2

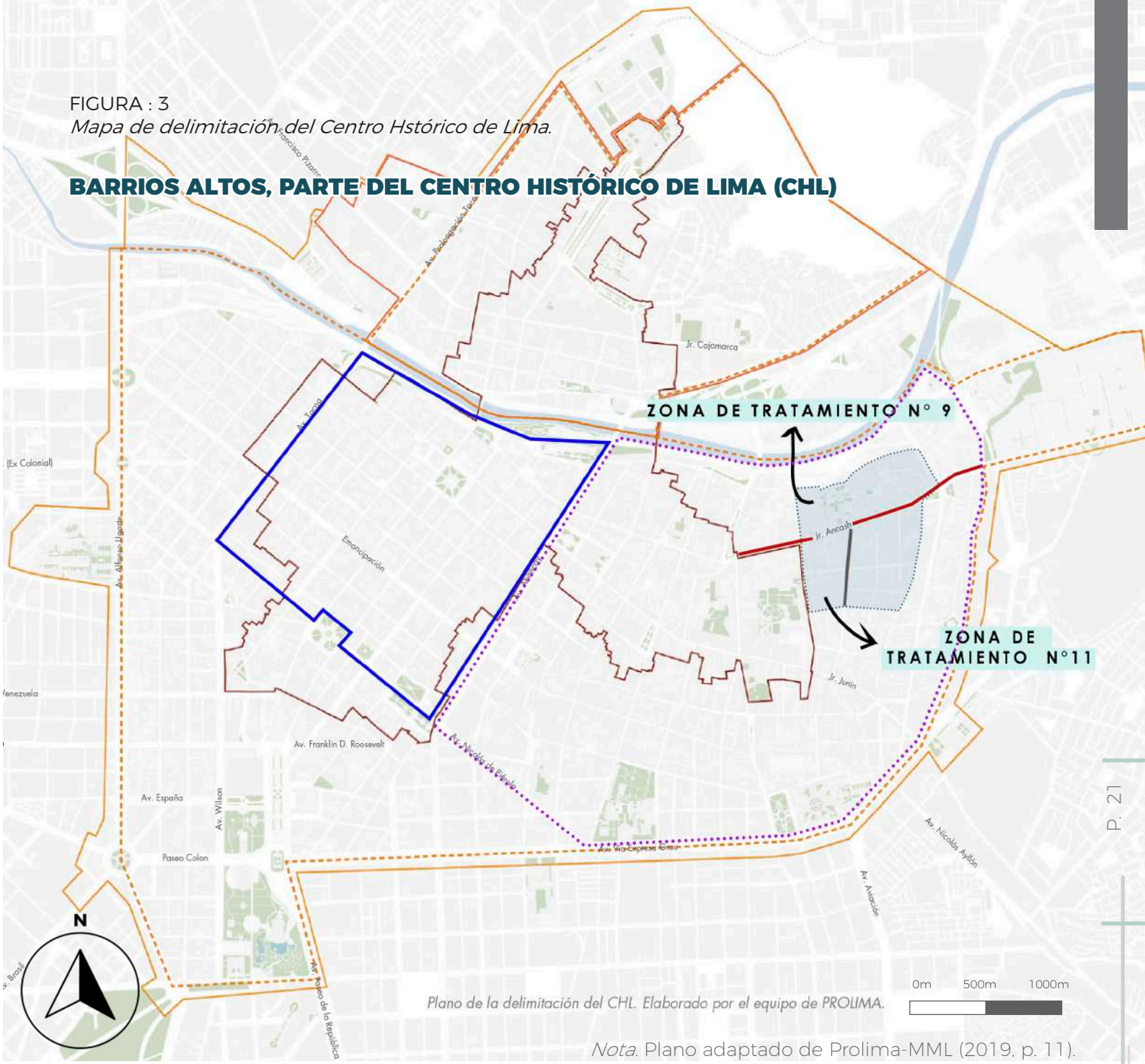
Evidencia de Pérdida de Identidad Patrimonial en Jr. Ancash (ZT 9 - ZT 11)



Nota. Fotografía de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop y posteriormente mejorada en calidad mediante Artlist AI.

FIGURA : 3
Mapa de delimitación del Centro Hstórico de Lima.

BARRIOS ALTOS, PARTE DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA (CHL)



Plano de la delimitación del CHL. Elaborado por el equipo de PROLIMA.

Nota. Plano adaptado de Prolima-MML (2019, p. 11).

DELIMITACIONES VIGENTES DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

LEYENDA

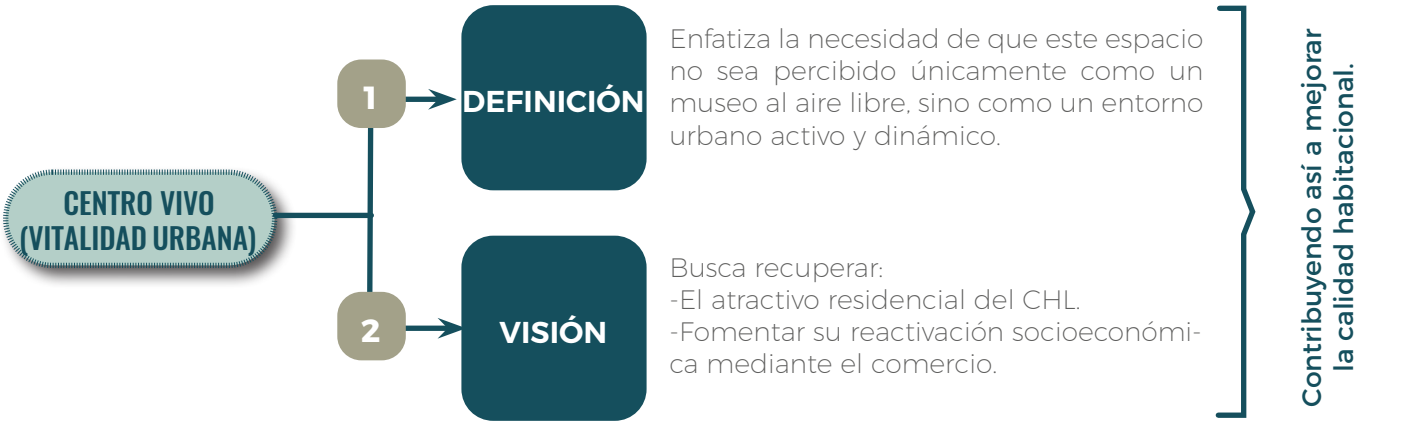
- Centro Histórico de Lima (CHL)
- Barrios Altos
- Límite de la zona monumental desen la ord. N° 062 (1994)
- Límite de la zona monumental (rimac – lima) reconocida por la r.S. N° 2900-72-ed (1972)
- Límite de la zona monumental del rímac - la r.J. N° 191-69-inc (1989)
- Límite de la zona patrimonio mundial (unesco - 1991)
- Zona de estudio
- Jr. Ancash
- Av. Manuel Pardo

PRESENTACIÓN

1.3.- INTRODUCCIÓN

B.- PÉRDIDA DE IDENTIDIDAD PATRIMONIAL

Asimismo, es importante resaltar que la identidad patrimonial en esta zona de estudio, se encuentra en riesgo de desaparecer (ver figura 4). Esta identidad está estrechamente vinculada a los inmuebles, la cultura y los habitantes (De los Ríos, de la Serna, et al., 2011). En respuesta a esta amenaza, en 2007 el CHL fue declarado una de las zonas patrimoniales más amenazadas del mundo. Por ello, el CIDAP propone transformar este espacio en un "centro vivo", con el objetivo de preservar la cultura viva, recuperando tanto el patrimonio material como inmaterial (CIDAP, 2008).



(Beltrán, 2016).

La renovación urbana puede contribuir a la recuperación física y funcional de zonas históricas deterioradas. Desde la perspectiva de un centro vivo, esta recuperación considera la permanencia de los usos residenciales, la actividad comercial y la relación de ambos con el patrimonio y el espacio público.

Según De Los Ríos (2009), la renovación urbana "hace de Lima un Centro Vivo y Auténtico" (p.1).

¿QUÉ ES LA RENOVACIÓN URBANA?

La renovación urbana se encarga de rehabilitar áreas patrimoniales de escala intraurbana, particularmente aquellas en estado de deterioro y fragmentación urbana (ver figura 5). (Paquette, 2020; Álvarez & Mendoza, 2016).

Esta renovación engloba un cambio en tres dimensiones fundamentales:

1. Físico-espacial
2. Social
3. Económico

(Álvarez & Mendoza, 2016)

Estos tres aspectos conforman una **transformación integral**, la cual se entiende como un proceso que incluye:

1. La renovación como elemento dinamizador de nuevas edificaciones (Buitrago, 2016).
2. La adaptación a las condiciones del entorno urbano (Rosas, Strabucchi et al., 2015).
3. La diversidad de usos y actividades (Palacios, 2018).

FIGURA 4 :
Deterioro de fachadas en callejones del Jr. Ancash.



Nota. Fotografía de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop y posteriormente mejorada en calidad mediante Artlist AI.

FIGURA : 5
Fragmentación urbana en la zona de estudio - intersección eje Jr. Ancash y Av. Manuel Pardo.



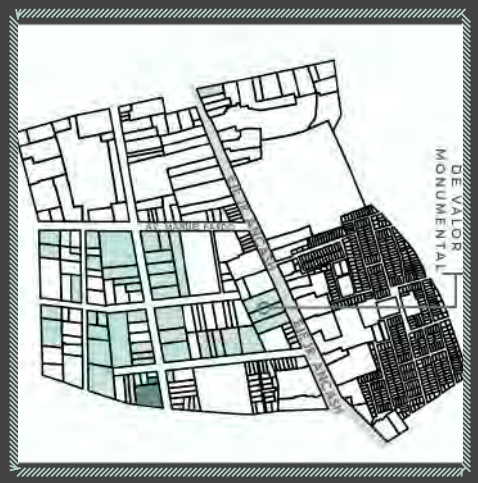
Nota. Fotografía de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop y posteriormente mejorada en calidad mediante Artlist AI.

02

CAPITULO II
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. Problema identificado.
2.2. Problema identificado en el ámbito de estudio.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA









PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

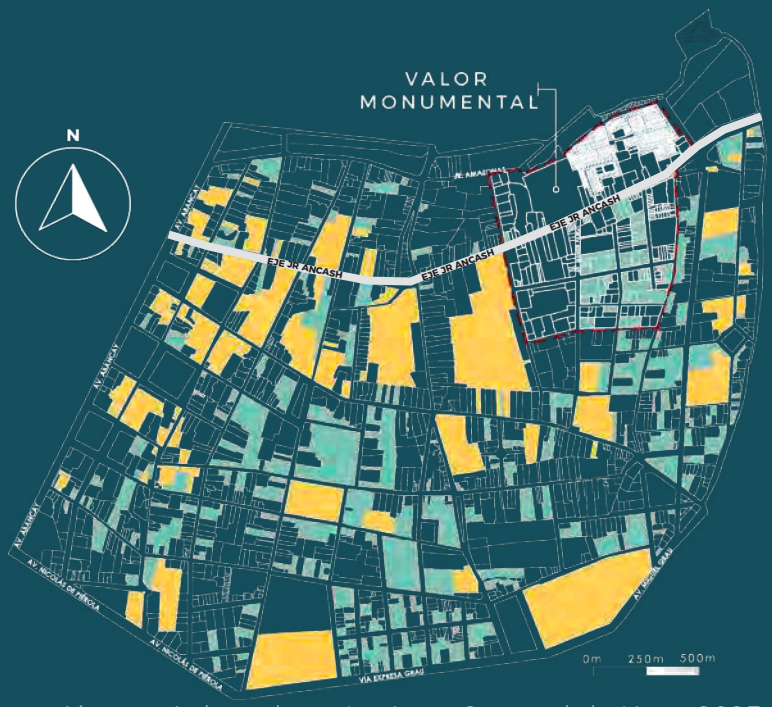
2.1.- PROBLEMA IDENTIFICADO

A.- A NIVEL MACRO

Barrios Altos, como parte del Centro Histórico de Lima (CHL), presenta una estructura urbana compleja caracterizada por la alta concentración de patrimonio deteriorado, elevada densidad poblacional y comercial, y fragmentación urbana (Dammert, 2018). A partir de mediados del siglo XX, este sector comenzó a transformarse en una área urbanamente precarizada, con un uso del suelo cada vez más intensivo y desordenado (PLANCHL, 2019). Esto se evidencia en el mapa de valor monumental, que muestra cómo Barrios Altos contiene una de las mayores concentraciones de inmuebles históricos del CHL (ver figura 6).

FIGURA : 6
Plano de Barrios Altos - valor monumental.

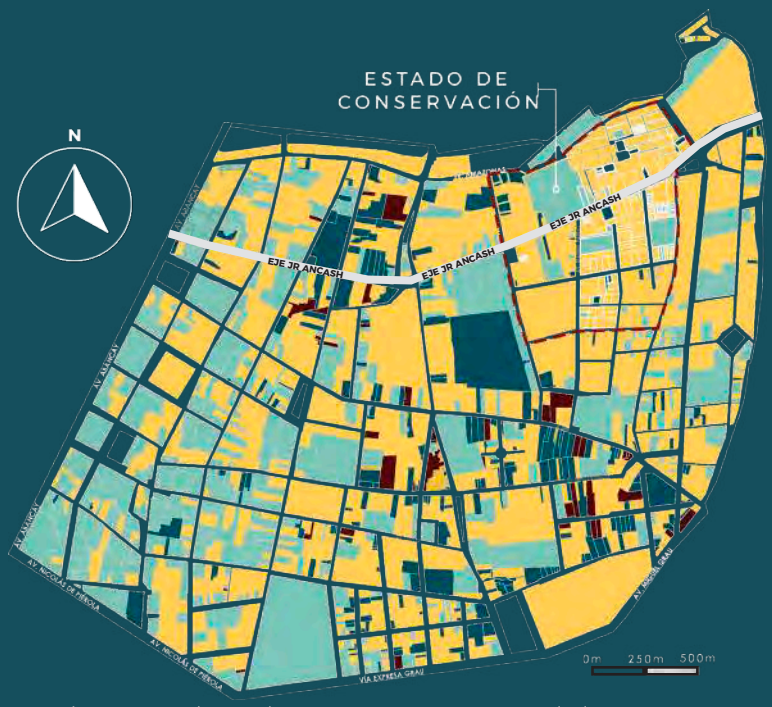
Dentro de Barrios Altos, el Jr. Ancash destaca por su concentración de edificaciones monumentales, lo que subraya su importancia patrimonial. Esto evidencia la necesidad de implementar políticas de conservación que armonicen la protección histórica con las actividades residenciales y comerciales presentes en la zona.



Nota. Elaboración propia basada en Instituto Catastral de Lima, 2025.

FIGURA : 7
Plano de Barrios Altos - estado de conservación.

El registro del estado de conservación identifica inmuebles deteriorados en el sector del Jr. Ancash. Estas condiciones requieren considerar acciones de conservación arquitectónica y mejora de la habitabilidad, diferenciadas según el estado de cada edificación y su valor patrimonial.

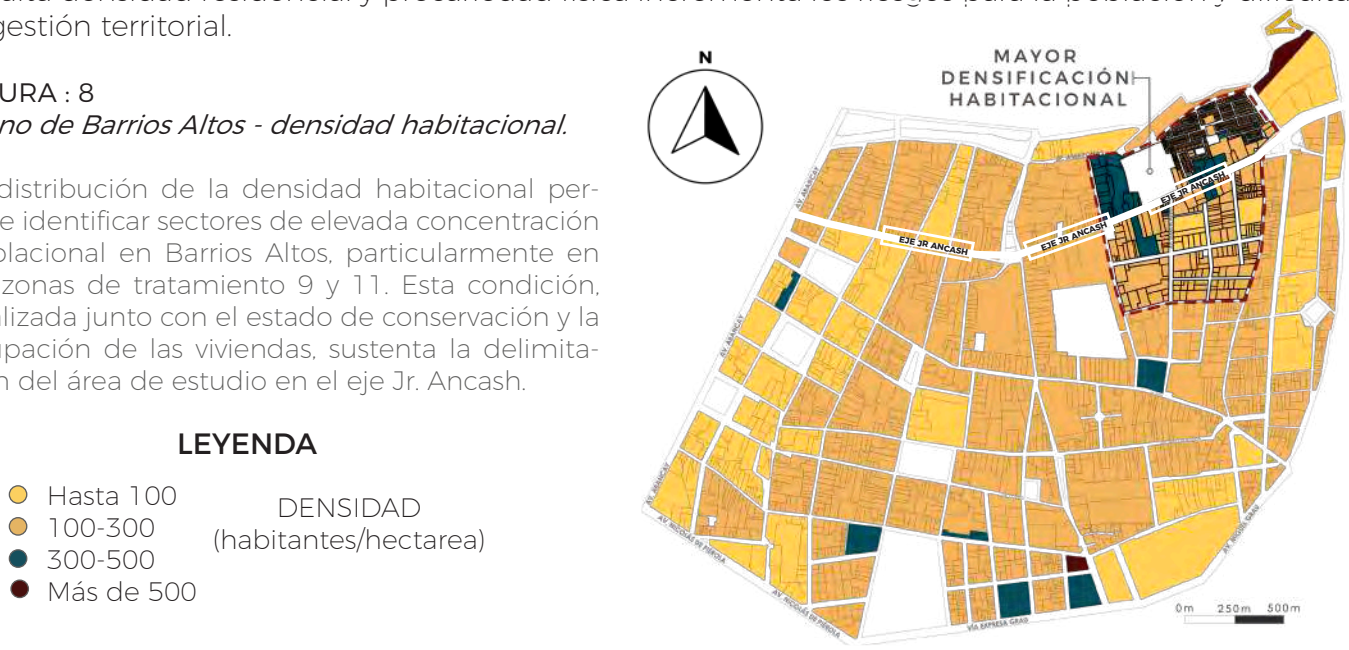


Nota. Elaboración propia basada en Instituto Catastral de Lima , 2025.

De todas las problemáticas que afectan a Barrios Altos, una de las más preocupantes es su alta densidad poblacional, ya que el área destinada al uso habitacional es limitada y concentra más del 50% del área total del sector (CODISEC, 2015). Esta situación compromete la calidad de vida urbana, favoreciendo el hacinamiento, el deterioro físico y la vulnerabilidad social (Alvares y Mendoza, 2016). Esta problemática se evidencia en el mapa de densidad habitacional elaborado por el ICL, donde se identifican sectores con alta concentración de población. La situación se manifiesta con mayor intensidad en las zonas de tratamiento N.° 9 y N.° 11 (ver Figura N.° 8), donde la combinación de alta densidad residencial y precariedad física incrementa los riesgos para la población y dificulta la gestión territorial.

FIGURA : 8
Plano de Barrios Altos - densidad habitacional.

La distribución de la densidad habitacional permite identificar sectores de elevada concentración poblacional en Barrios Altos, particularmente en las zonas de tratamiento 9 y 11. Esta condición, analizada junto con el estado de conservación y la ocupación de las viviendas, sustenta la delimitación del área de estudio en el eje Jr. Ancash.



Nota. Elaboración propia basada en Instituto Catastral de Lima, 2025.

Frente a esta situación general, se eligió como zona de estudio el eje Jr. Ancash y la Av. Manuel Pardo porque concentra y visibiliza las problemáticas principales de Barrios Altos.

PROBLEMA IDENTIFICADO EN LA ZONA DE ESTUDIO

1

INMUEBLES CON VALOR MONUMENTAL EN ESTADO DE DETERIORO

Su reconocimiento como eje estructurante en el Plan Maestro del CHL (ver figura 6 y 7) (PLANCHL, 2019).

2

ALTA DENSIDAD HABITACIONAL Y COMERCIAL

Combinada con la presencia de comercio informal y equipamientos de alta demanda como el Hospital Mogrovejo (ver figura 9).

CONSECUENCIA : FRAGMENTACIÓN URBANA

Donde las funciones habitacionales, comerciales y patrimoniales coexisten sin articulación, creando entornos caóticos, de difícil gestión y baja habitabilidad (ver figura 10).

FIGURA : 9
Afluencia comercial y peatonal en el eje Jr. Ancash.



Nota. Imagen de nuestra autoría, editada en Photoshop, 2025.

FIGURA : 10
Fragmentación urbana en mercado Santa Rosa - Jr. Ancash.

FRAGMENTACIÓN URBANA





Nota. Imagen de nuestra autoría, editada en Photoshop, 2025.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.2.- PROBLEMA IDENTIFICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO

B.- A NIVEL MICRO

B.1.- PATRIMONIO DETERIORADO

Esta zona conserva inmuebles con valor monumental , principalmente viviendas tipo callejón construidas con materiales tradicionales como adobe y quincha . Sin embargo, el estado medio de conservación generalizado demuestra un deterioro progresivo del patrimonio arquitectónico (Shimabukuro, 2015). Los materiales tradicionales se muestran vulnerables frente al paso del tiempo, la falta de mantenimiento y las intervenciones informales sin criterios técnicos ni patrimoniales. Esto se refleja claramente en el mapa de materialidad (ver figura 11), que mue stra una alta concentración de edificaciones construidas con materiales frágiles, y en el mapa de estado de conservación (ver figura 12), donde predomina el deterioro medio.

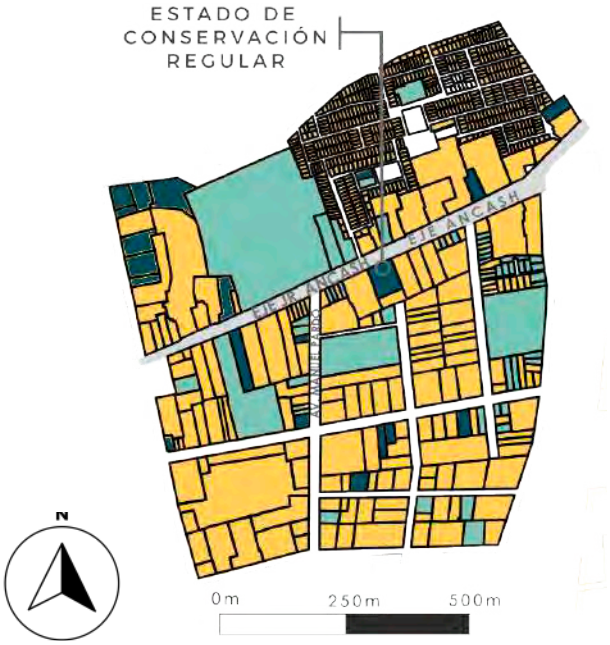
FIGURA : 11
Plano del sector de estudio - materialidad.



Las edificaciones de adobe y quincha son características del sector. Debido a su antigüedad y a la falta de mantenimiento y refuerzo estructural, presentan riesgo de deterioro, colapso y pérdida del patrimonio histórico.

Nota. Elaboración propia basada en Instituto Catastral de Lima , 2025.

FIGURA : 12
Plano del sector de estudio - estado de conservación.



El plano de estado de conservación evidencia que la mayor parte de las edificaciones del área de estudio se encuentra en condición regular. Esta clasificación corresponde a inmuebles que reciben mantenimiento esporádico y presentan deterioros visibles en sus acabados e instalaciones, sin que dichos deterioros comprometan la estabilidad de la estructura y siendo susceptibles de recuperación mediante intervenciones de mantenimiento y conservación (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2007).

Nota. Elaboración propia basada en Instituto Catastral de Lima , 2025.

Asimismo, esta condición se asocia a elementos constructivos que presentan deterioros reversibles originados por la falta de mantenimiento periódico (MINEDU, 2023). Las observaciones de campo corroboran esta clasificación, identificándose afectaciones en fachadas, techumbres y muros (ver figuras 13, 14 y 15), así como el deterioro de elementos arquitectónicos como cornisas, vanos y revestimientos.

FIGURA : 13

Fachada y muros deteriorados en eje Jr. Ancash cuadra 12.



Estas condiciones afectan la imagen urbana del centro histórico y contribuyen a la pérdida gradual de atributos patrimoniales, por lo que resulta necesaria la implementación de acciones de conservación orientadas a preservar el valor cultural de las edificaciones.

Nota. Fotografía de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop y posteriormente mejorada en calidad mediante Artlist AI.

FIGURA : 14

Degradación de fachadas en eje Jr. Ancash



FIGURA : 15

Materialidad precaria en callejón de viviendas



Nota. Fotografía de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop y posteriormente mejorada en calidad mediante Artlist AI.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.2.- PROBLEMA IDENTIFICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO

B.2.1.- ALTA DENSIDAD - TUGURIZACIÓN DE VIVIENDAS

La zona de estudio presenta una tipología habitacional dominante de quintas y callejones (ver figura 16), los cuales se encuentran actualmente sobreocupados (Prolima, 2019). Estas viviendas han sido subdivididas informalmente para albergar a múltiples familias en espacios originalmente diseñados para una sola, lo que ha generado hacinamiento, insalubridad y escasa ventilación (Dammert, 2018). Esta problemática se vincula a una densidad poblacional crítica (ver figura 17), que a su vez evidencia un proceso de gentrificación inversa, donde los residentes originales permanecen en condiciones precarias pese a la transformación del entorno (PLANCHL, 2019).

FIGURA : 16
Plano del sector de estudio - tipología.



LEYENDA

- Vivienda particular
- Vivienda - comercio
- Callejones
- Quintas
- Vivienda vecinal

La concentración de tipologías como callejones y quintas evidencia un patrón urbano de alta densidad que no ha sido actualizado. Estas viviendas, originalmente diseñadas para pocas familias, han sido subdivididas sin criterios técnicos, lo que genera hacinamiento y colapso funcional.

Nota. Elaboración propia basada en Instituto Catastral de Lima , 2025.

FIGURA : 17
Plano del sector de estudio - densidad habitacional.



LEYENDA

- Hasta 100
- 100-300
- 300-500
- Más de 500

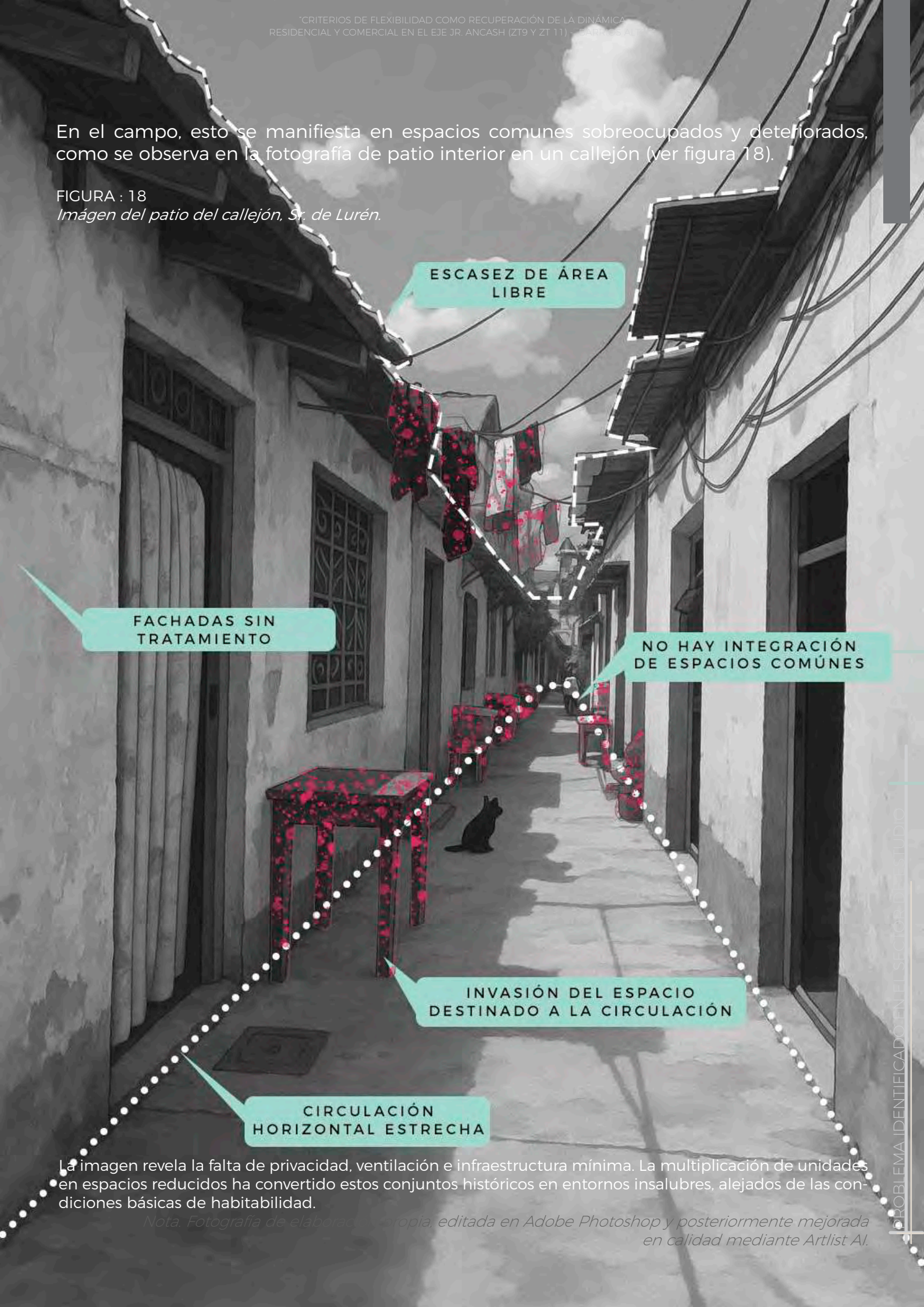
DENSIDAD (habitantes/hectarea)

Las zonas de tratamiento 9 y 11 muestran una saturación habitacional que sobrepasa la capacidad de infraestructura y servicios básicos. Esta presión demográfica promueve condiciones de precariedad estructural y ambiental que afectan la salud y seguridad de los residentes.

Nota. Elaboración propia basada en Instituto Catastral de Lima , 2025.

En el campo, esto se manifiesta en espacios comunes sobreocupados y deteriorados, como se observa en la fotografía de patio interior en un callejón (ver figura 18).

FIGURA : 18
Imágen del patio del callejón, Sr. de Lurén.



La imagen revela la falta de privacidad, ventilación e infraestructura mínima. La multiplicación de unidades en espacios reducidos ha convertido estos conjuntos históricos en entornos insalubres, alejados de las condiciones básicas de habitabilidad.

Nota. Fotografía de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop y posteriormente mejorada en calidad mediante Artlist AI.

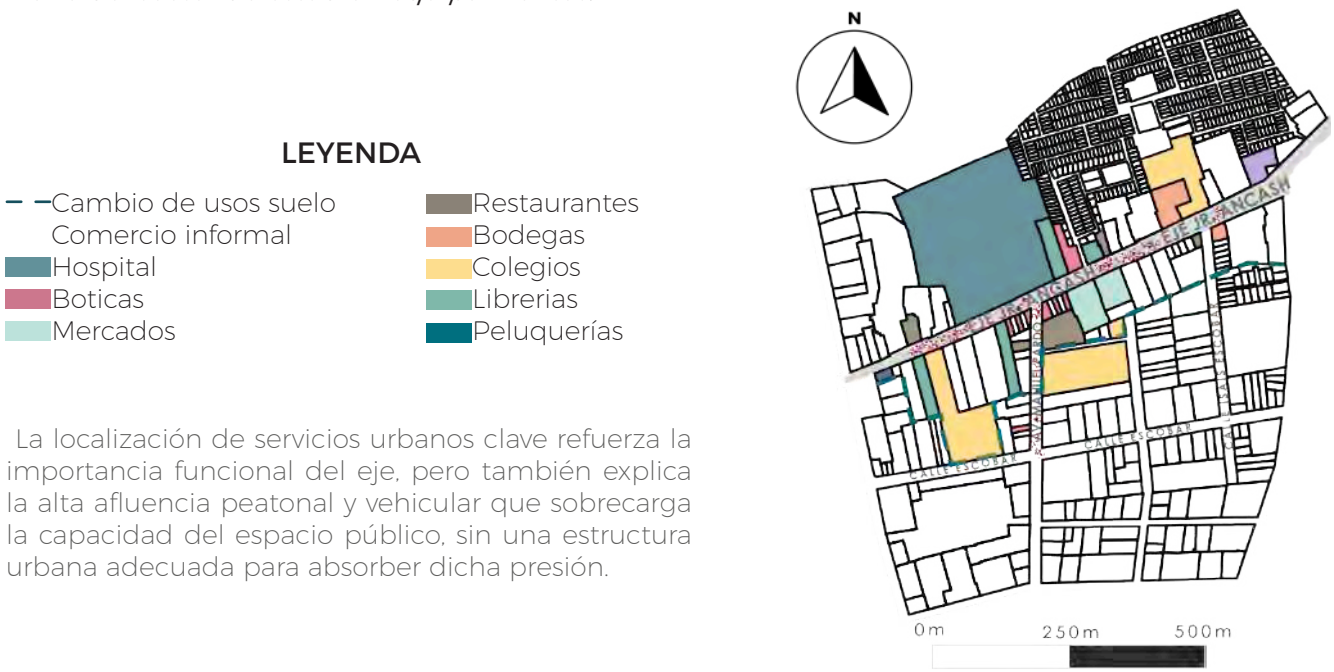
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.2.- PROBLEMA IDENTIFICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO

B.2.2.- ALTA DENSIDAD - INADECUADO EMPLAZAMIENTO DEL COMERCIO

El eje Jr. Ancash conecta diversos equipamientos estratégicos como hospitales, mercados y colegios. Esto genera una presión sobre el espacio urbano, evidenciada en el plano de equipamientos (ver figura 19) (ICL, 2025).

FIGURA : 19
Plano del sector de estudio - equipamientos.

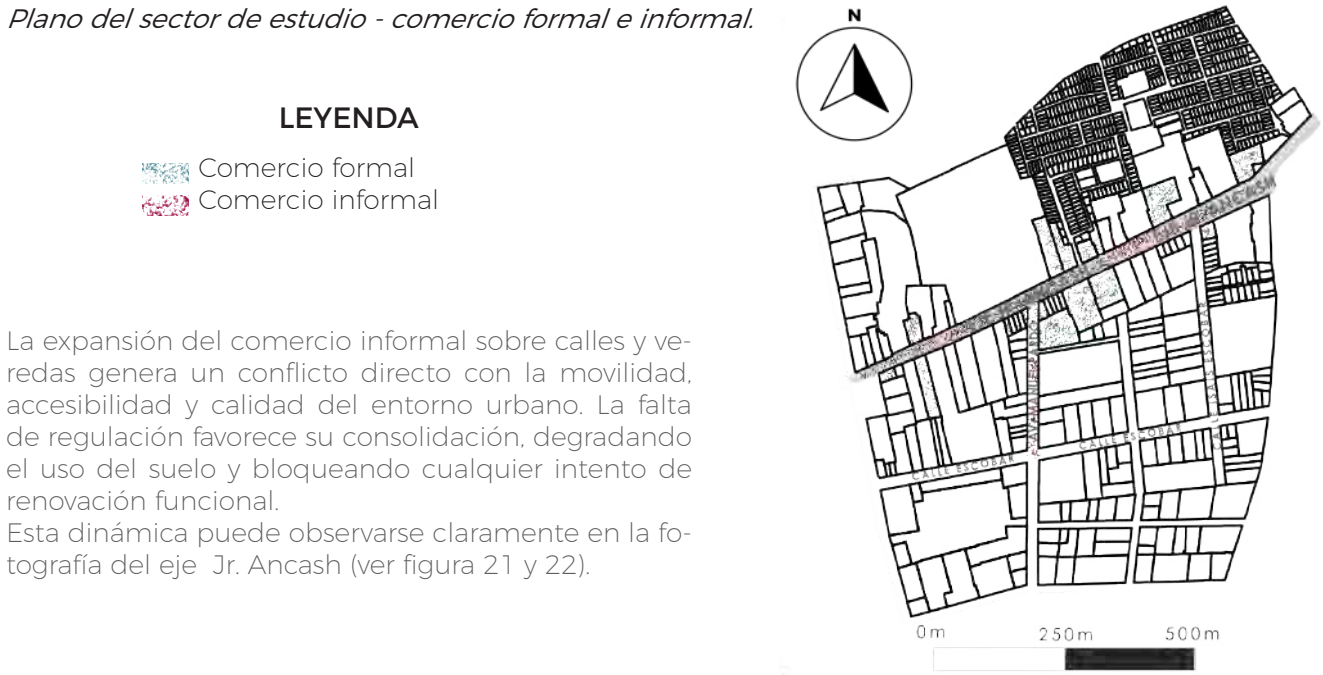


La localización de servicios urbanos clave refuerza la importancia funcional del eje, pero también explica la alta afluencia peatonal y vehicular que sobrecarga la capacidad del espacio público, sin una estructura urbana adecuada para absorber dicha presión.

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

El mapa de comercio formal e informal (ver figura 20) revela cómo la informalidad ha invadido sistemáticamente el espacio público, desplazando a otros usos urbanos.

FIGURA : 20
Plano del sector de estudio - comercio formal e informal.

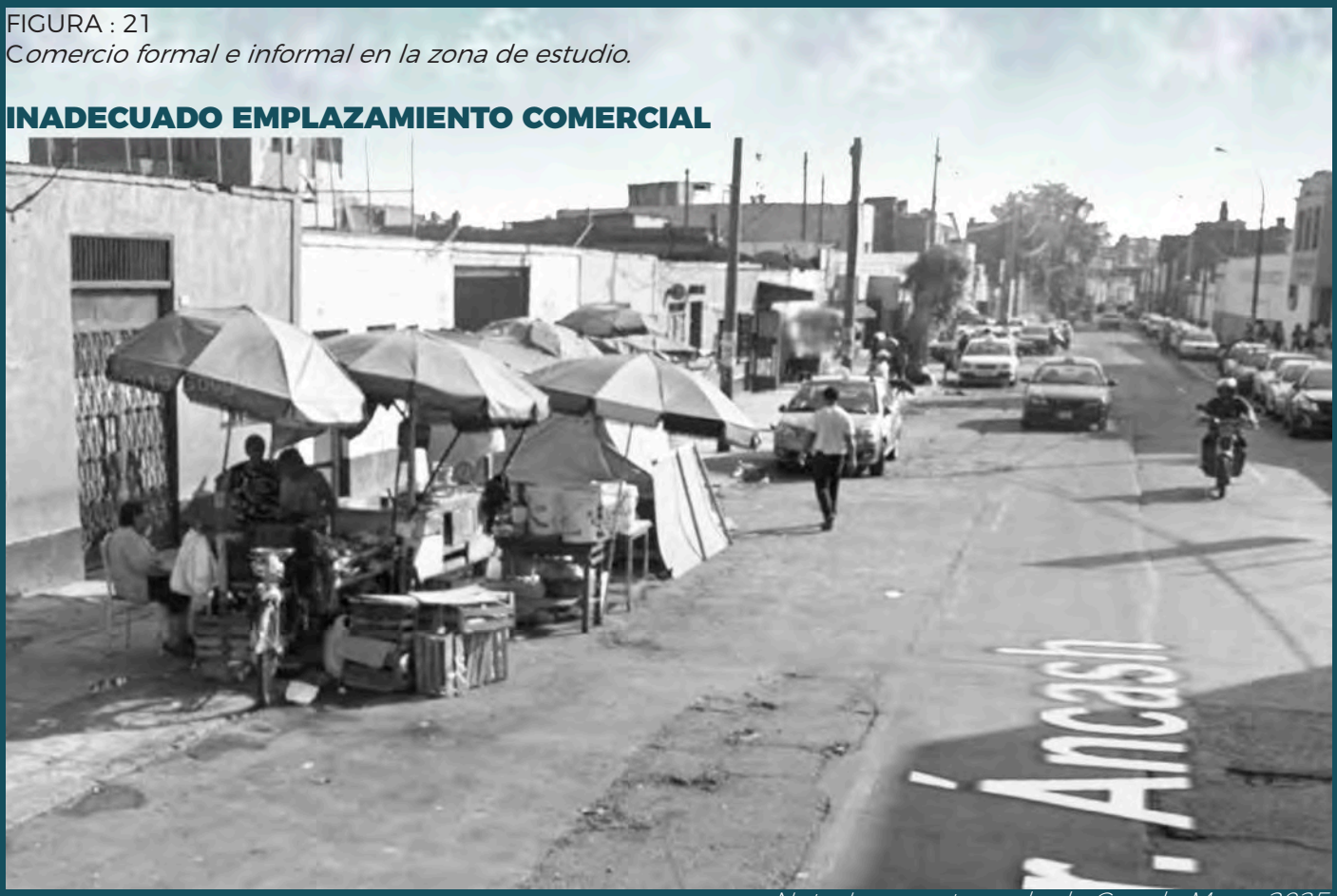


La expansión del comercio informal sobre calles y veredas genera un conflicto directo con la movilidad, accesibilidad y calidad del entorno urbano. La falta de regulación favorece su consolidación, degradando el uso del suelo y bloqueando cualquier intento de renovación funcional.
Esta dinámica puede observarse claramente en la fotografía del eje Jr. Ancash (ver figura 21 y 22).

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

FIGURA : 21
Comercio formal e informal en la zona de estudio.

INADECUADO EMPLAZAMIENTO COMERCIAL



Nota. Imagen tomada de Google Maps, 2025.

FIGURA : 22
Desorden urbano en la zona de estudio.

REALIDAD URBANA EN LA ZONA DE ESTUDIO



Nota. Imagen tomada de Google Maps, 2025.

La imagen permite apreciar la obstrucción del espacio público por puestos de comercio improvisados, que afectan la visibilidad, movilidad y conectividad del eje. Esta apropiación del espacio por necesidad económica es también una manifestación de exclusión urbana y laboral.

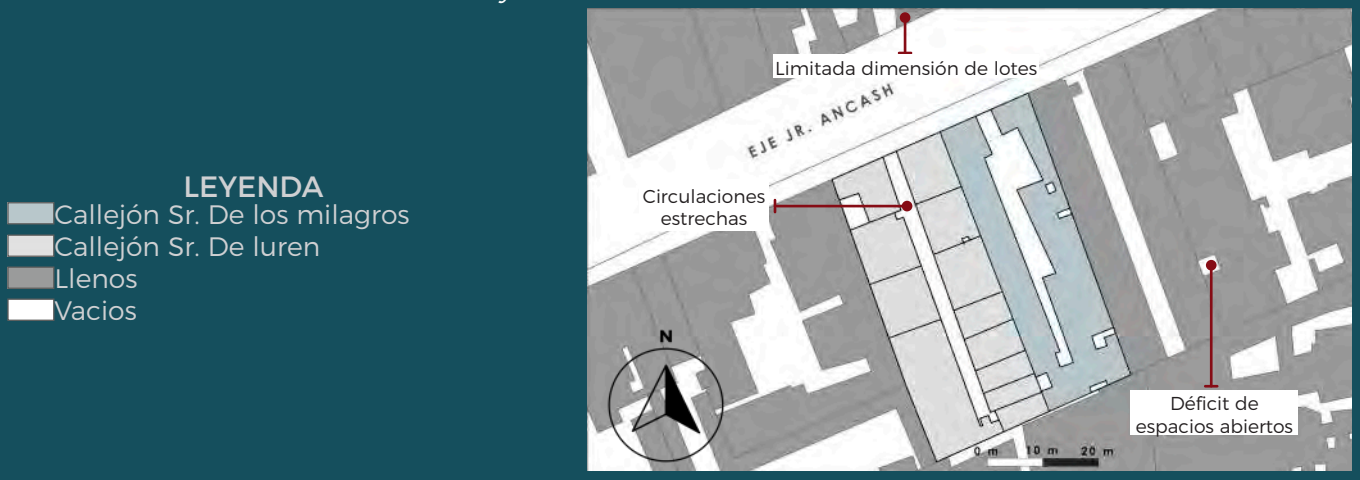
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.2.- PROBLEMA IDENTIFICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO

C.- FLEXIBILIDAD

En el eje Jr. Ancash, las viviendas evidencian una limitada flexibilidad espacial, puesto que las tipologías predominantes, caracterizadas por viviendas tipo callejón o quintas, presentan una configuración limitada y rígida en sus espacios. (ver Figura 23), lo cual limitan la capacidad de transformación y adaptación de las viviendas frente a los cambios en las necesidades familiares y funcionales. Esta situación repercute negativamente en la calidad de vida de los residentes y en las condiciones generales de habitabilidad del sector.

FIGURA : 23
Esquema de distribución de lotes en callejones.



Nota. Elaboración propia basada en Instituto Catastral de Lima , 2025.

Esta problemática se encuentra vinculada a la antigüedad de las construcciones, condición que refleja la vulnerabilidad física de los materiales y las deficiencias del diseño arquitectónico original frente a los cambios del contexto urbano. Como resultado, las viviendas presentan limitaciones para adaptarse a las nuevas demandas funcionales, sociales y espaciales, reduciendo su capacidad de integración con las dinámicas contemporáneas del entorno. Un ejemplo es la fachada de una vivienda tipo callejón (ver figura 24), que muestra una configuración cerrada y poco adaptable al entorno dinámico del Centro Histórico de Lima.

FIGURA : 24
Vista de vivienda tipo callejon.

La fachada muestra una configuración cerrada, con nula adaptabilidad al entorno dinámico. Esta rigidez refleja una arquitectura que no responde a las necesidades actuales, como comercio, servicios o vivienda compartida, ni permite la interacción con el espacio público (Sezegen & Aksoy, 2018).



Nota. Fotografía de elaboración propia, mejorada en calidad mediante Artlist AI.

Según (Dammer, 2018)
"Los inmuebles en conjunto enfrentan diferentes problemas, especialmente los inmuebles con valor monumental; tienen problemas con los residentes, ya sea porque se encuentran en situación de alquiler o porque son poseedores precarios" (pg. 64-65)

En este contexto, la condición de tenencia de la vivienda limita la disposición de los habitantes para realizar intervenciones de mejora, ya que no cuentan con incentivos suficientes para invertir en inmuebles sobre los cuales no poseen derechos de propiedad consolidados.

Desde el análisis de la flexibilidad espacial, se abordan tres dimensiones fundamentales que en el eje Ancash se encuentran ausentes:

1 ADAPTABILIDAD

Las viviendas presentan una limitada capacidad de adaptación al contexto urbano y a las dinámicas actuales del sector. La discontinuidad de fachadas, la precariedad constructiva y el deterioro de inmuebles patrimoniales evidencian una arquitectura rígida, incapaz de responder a nuevas demandas residenciales y comerciales.

2 VERSATILIDAD

La organización interna de las viviendas responde a esquemas funcionales estáticos. Los ambientes no permiten transformaciones ni cambios de uso según las necesidades de los residentes, restringiendo la reconfiguración espacial y la evolución de las actividades domésticas y productivas.

3 POLIVALENCIA

Los inmuebles carecen de espacios capaces de albergar múltiples funciones de manera simultánea. La imposibilidad de integrar adecuadamente vivienda y comercio impulsa la ocupación informal del espacio público, generando conflictos de uso y deteriorando la calidad urbana del entorno.

(Schneider & Till, 2007; Gelabert & González, 2013; Kronenburg, 2007; Sezegen & Aksoy, 2018)

Estas limitaciones parten de una condición estructural crítica: la falta de espacio real y la precariedad en la materialidad de los inmuebles. Muchas viviendas están construidas con adobe y quincha, lo que limita su capacidad de adaptación estructural y funcional, manteniéndolas en un estado vulnerable (Shimabukuro, 2015) (ver figura 25).

FIGURA : 25
Fotografías de estado vulnerable en callejones.



La precariedad material, visible en muros de adobe desgastados y estructuras antiguas sin mantenimiento, limita toda posibilidad de adecuación o reconversión funcional de los espacios, perpetuando condiciones de vulnerabilidad para sus habitantes.

Nota. Fotografía de nuestra autoría, 2025.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.2.- PROBLEMA IDENTIFICADO EN EL SECTOR DE ESTUDIO

Aunque el eje Jr. Ancash ha sido reconocido dentro del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (PLANCHL) al 2029 con visión al 2035, en la práctica, no se han observado avances visibles. El plan, que busca revitalizar el centro sin desnaturalizar su valor histórico, establece como uno de sus ejes estratégicos el Eje Ancash, y plantea para esta zona el desarrollo del "Programa para la recuperación habitacional de interés comercial" (Prolima, 2019). Esta estrategia reconoce la importancia de la mixtura de usos como condición para una renovación urbana integral y dinámica.

OBJETIVO DEL CHL

"Mejorar las condiciones sociales y urbanas. De esta manera, promueve la renovación urbana para volverse atractiva y permitir dinamismo e integralidad" (García y Beltrán, 2011).

Sin embargo, los registros fotográficos y levantamientos de campo demuestran que la normativa vigente no se ha traducido en resultados tangibles ni sostenibles. El continuo declive de las fachadas antiguas (como se ve en la figura 26) pone de manifiesto esta diferencia entre lo que dice el plan y cómo está el terreno en realidad.

FIGURA : 26
Fachadas históricas en deterioro.



Nota. Fotografía de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop y posteriormente mejorada en calidad mediante Artlist AI.

La persistencia del deterioro en fachadas históricas demuestra la ineficacia normativa y la ausencia de mecanismos reales de conservación. Sin instrumentos técnicos ni económicos, el patrimonio queda expuesto a la pérdida total (Prolima, 2019).

Adicionalmente, en el sector se ha generalizado el uso del espacio público como área de comercio informal (ver Figura 24), evidenciando una ocupación recurrente de calles y veredas para el desarrollo de actividades económicas. Esta situación se relaciona con las limitadas condiciones físicas de muchas viviendas para albergar actividades productivas, lo que impulsa a los residentes a extender dichas actividades hacia el espacio público.

Si bien el marco normativo vigente regula el uso del suelo, la ocupación del espacio público y las intervenciones en el Centro Histórico de Lima mediante el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019-2029 con visión al 2035, aprobado por la Ordenanza N.° 2194-MML, y el Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima, aprobado mediante la Ordenanza N.° 2195-MML (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2019a, 2019b), la persistencia del comercio informal en el eje Ancash evidencia dificultades en la aplicación y fiscalización de dichas disposiciones.

FIGURA : 27
Imagen del uso del espacio público actual.



Nota. Imagen tomada de Google Maps, 2025.

Esta situación revela que la normativa actual no responde plenamente a las condiciones reales del eje Ancash ni a las necesidades de su población. Si bien el marco regulador vigente prioriza la conservación patrimonial y el ordenamiento urbano, mantiene una visión predominantemente estática de la gestión del patrimonio, sin incorporar mecanismos que permitan procesos de adaptación progresiva compatibles con la mixtura de usos, las actividades económicas locales y las dinámicas sociales existentes (Johannessen et al., 2023; Bejarano et al., 2022).

03

CAPITULO III
INVESTIGACIÓN

3.1. Preguntas y objetivos de investigación
3.2. Justificación
3.3. Metodología

INVESTIGACIÓN

ODS 9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA

ODS 11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

INVESTIGACIÓN

3.1.- PREGUNTAS Y OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

FIGURA : 28
Intersección del eje Jr. Ancash con Av. Manuel Pardo.



Nota. Fotografía de nuestra autoría, 2025.

A.- PREGUNTA GENERAL

¿Cómo puede aplicarse la arquitectura flexible en el diseño de un edificio de usos mixtos que aporte al desarrollo del eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos?

A.1.- PREGUNTAS ESPECÍFICAS

1. ¿Cuáles son las características actuales de mixticidad, que relacionan los usos residenciales y comerciales en el eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos?
2. ¿Cuáles son los principios de la flexibilidad, utilizados a nivel internacional para mejorar la dinámica residencial y comercial aplicables al eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos?
3. ¿Qué principios de la flexibilidad se pueden aplicar en la dinámica residencial y comercial en el eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos?

B.- OBJETIVO GENERAL

Aplicar las características de la arquitectura flexible en el diseño de un edificio de usos mixtos que aporte al desarrollo del eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos.

B.1.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Identificar las características actuales de mixticidad, relacionando los usos residenciales y comerciales en el eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos.
2. Determinar los principios de la flexibilidad, utilizados a nivel internacional para mejorar la dinámica residencial y comercial aplicables al eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos.
3. Priorizar los principios de la flexibilidad, que se pueden utilizar para mejorar la dinámica residencial y comercial aplicables al eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos.

INVESTIGACIÓN

3.2.- JUSTIFICACIÓN

La presente investigación sobre la recuperación de la dinámica residencial y comercial en una zona urbana tradicional, como es el caso del eje Jirón Ancash, reviste un gran interés debido a su relación directa con aspectos fundamentales como la residencia, el comercio y el entorno urbano, los cuales impactan de manera significativa en la calidad de vida de la población local.

A.- JUSTIFICACIÓN TEÓRICA

El tema reviste especial importancia debido a que aborda un elemento clave: la residencia. Se reconoce que toda persona tiene la necesidad y el derecho de contar con una vivienda adecuada que le permita habitar en condiciones dignas. En este contexto, resulta indispensable estudiar la recuperación de la dinámica residencial y comercial, considerando criterios esenciales como:

01 La normativa de zonificación para la inclusión de usos mixtos. (MML, 2019)

02 Los retiros. (MVCS, 2025)

03 Alturas de edificación permitidas. (MML, 2019)

04 La conservación del patrimonio histórico, (Ministerio de Cultura, 2004)

05 Los lineamientos para la integración urbana. (MVCS, 2021)

Estos aspectos son fundamentales para garantizar un desarrollo urbano armónico, sostenible y respetuoso con la identidad del lugar.

Asimismo, la investigación analiza las dinámicas presentes en la zona, tomando como referencia el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima, el cual considera la mixticidad de usos como una estrategia adecuada para sectores de escala barrial. Esta condición resulta pertinente para la zona de estudio, caracterizada por edificaciones de baja altura (4 a 5 pisos), favoreciendo la integración de actividades residenciales, comerciales y recreativas en armonía con el tejido urbano existente. Estos aspectos constituyen criterios relevantes para la formulación de propuestas orientadas a un desarrollo urbano armónico, sostenible y respetuoso de la identidad del lugar.

B.- JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA

Se plantea establecer lineamientos arquitectónicos vinculados a las necesidades sociales y culturales en centros históricos. El diseño de edificios de uso mixto se presenta como una estrategia para mejorar la función residencial y comercial, reduciendo la tugurización y el comercio informal, con posibilidad de replicarse en el Jr. Ancash y otros ejes del centro histórico de Lima y del país. Asimismo, se resalta la importancia de integrar espacios públicos que fortalezcan la relación interior-exterior y la calidad urbana. Finalmente, se enfatiza la planificación sostenible y la aplicación de criterios de flexibilidad para una integración armónica con el entorno, en concordancia con los ODS.

C.- OBJETIVO DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)

ODS # 09

ODS 9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA



El ODS 9 promueve la construcción de infraestructuras resilientes, la industrialización inclusiva y sostenible, y el fomento de la innovación tecnológica como pilares fundamentales para el desarrollo económico y social (Naciones Unidas, 2015).

El ODS 9 plantea el desarrollo de infraestructuras sostenibles, la industria inclusiva y la innovación tecnológica (Naciones Unidas, s. f.; Serebrisky et al., 2020). En la investigación se toma como referencia este objetivo para orientar algunos criterios de diseño y organización del edificio, de acuerdo con las necesidades identificadas en el área de estudio (Mejía, 2020).

ODS # 11

ODS 11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES



El ODS 11 busca que las ciudades sean inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, enfrentando los desafíos que trae la creciente urbanización, que para 2050 alcanzará al 70% de la población mundial, especialmente en vivienda, servicios, transporte y gestión ambiental (Naciones Unidas, 2015; Naciones Unidas, 2022/2025).

El ODS 11 promueve ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, considerando aspectos como la vivienda, los servicios, la movilidad, los espacios públicos y la protección del patrimonio (Naciones Unidas, 2015; UN-Habitat, 2023). Este objetivo se relaciona con la investigación por la integración de los usos residenciales y comerciales, los recorridos peatonales y la consideración del entorno patrimonial dentro de la propuesta arquitectónica.

Por otro lado, la flexibilidad es uno de los criterios que permite la mixticidad de usos, contribuyendo con el restablecimiento dinámico del entorno urbano.

Adicionalmente, es imprescindible establecer lineamientos para el diseño de espacios públicos que permitan la realización de actividades sociales necesarias y opcionales, mejorando la relación interior-exterior de las edificaciones y elevando la calidad de los espacios públicos urbanos. La planificación urbana sostenible y la preservación del hábitat local también son aspectos clave que requieren la incorporación de criterios de flexibilidad, los cuales faciliten la integración armoniosa de las áreas urbanas con el proyecto de intervención.

INVESTIGACIÓN

3.3.- METODOLOGÍA

Esta investigación adopta un enfoque cualitativo mediante visitas al Jr. Ancash y revisión de artículos científicos, revistas y tesis de posgrado. Estas fuentes permitirán analizar la flexibilidad en la relación entre los usos residencial y comercial, aportando sustento para una futura propuesta arquitectónica y urbana.

A.- ESTRATEGIA METODOLÓGICA

La estrategia metodológica se organiza de acuerdo con los objetivos específicos. Para cada objetivo se definieron los métodos e instrumentos necesarios para recopilar y analizar la información utilizada en el desarrollo de la propuesta arquitectónica.

B.- FASES DEL DESARROLLO

1. **INMERSIÓN DEL TEMA:** Revisión de tesis y artículos sobre flexibilidad y usos mixtos en centros históricos, considerando los conceptos relacionados con los objetivos de la investigación.
2. **ANÁLISIS:** Evaluación de la relación entre vivienda y comercio en Jr. Áncash mediante ficha de observación y análisis documental, respondiendo al Objetivo Específico 1.
3. **IDENTIFICACIÓN:** Análisis de referentes nacionales e internacionales para identificar principios de flexibilidad aplicables al contexto de Jr. Áncash, respondiendo al Objetivo Específico 2.
4. **SELECCIÓN:** Priorización de los principios de flexibilidad, diseño, biofilia, bioarquitectura y sostenibilidad según su pertinencia y aplicabilidad al contexto, respondiendo al Objetivo Específico 3.
5. **RESULTADO Y CONCLUSIONES:** Integración de los resultados obtenidos para definir los criterios de flexibilidad aplicados en el diseño del edificio de usos mixtos.

C.- INSTRUMENTOS

Los instrumentos de investigación permitieron recopilar y organizar la información necesaria para el desarrollo del estudio (Creswell & Creswell, 2018). Estos fueron utilizados de acuerdo con cada objetivo específico, facilitando el registro y análisis de la información obtenida.

01

Registro Fotográfico

Consiste en la captura de imágenes durante las visitas de campo, con el objetivo de documentar visualmente el estado actual de los inmuebles, el entorno urbano y las dinámicas de uso en el Jr. Ancash (Hernández Sampieri, 2006).

02

Revisión de literatura

Consiste en un método estructurado para buscar, seleccionar y analizar información relevante publicada en fuentes académicas y científicas. Permite fundamentar teóricamente la investigación y contextualizar el caso de estudio como parte de una revisión sistemática de literatura (González et al., 2011).

03

Ficha de observación

Es una herramienta cualitativa que permite registrar, de manera sistemática, las características y dinámicas observadas en el área de estudio durante las visitas de campo. En este caso, se utilizó para analizar la mixticidad de usos (residencial y comercial) en el Jr. Ancash (Hernández Sampieri, 2006).

04

Ficha de análisis documental

Este instrumento facilita la recopilación y organización de información relevante extraída de documentos como artículos científicos, revistas especializadas y tesis académicas. Permite identificar principios, conceptos y experiencias internacionales aplicables al caso de estudio (González et al., 2011).

05

Ficha de análisis comparativo

Es una herramienta que posibilita la comparación entre diferentes referentes internacionales y el caso local, evaluando la aplicabilidad de principios de flexibilidad urbana. Ayuda a identificar similitudes, diferencias y buenas prácticas (Gil & Duarte, 2013).

Los instrumentos se utilizaron de acuerdo con las fases metodológicas y los objetivos específicos, permitiendo obtener y analizar la información necesaria para el desarrollo de la investigación.

D.- MATRIZ DE TRAZABILIDAD METODOLÓGICA

	OBJETIVO	METODO	INSTRUMENTO	RESULTADO
O.E.1	Identificar las características actuales de mixticidad, relacionando los usos residenciales y comerciales en el eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos.	- Observacion - Análisis documental	- Registro fotográfico - Ficha de observación - Ficha de análisis documental	- Caracteristica de dinámica residencial - comercial del eje Jr. Ancash
O.E.2	Determinar los principios de la flexibilidad, utilizados a nivel internacional paramejorar la dinámica residencial y comercial aplicables al eje estructurante Jr. Ancash,Barrios Altos.	-Análisis documental -Análisis comparativo	- Revisión de literatura - Ficha de análisis documental - Ficha de análisis comparativo	- Identificación de principios de flexabilidad aplicables al contexto urbano.
O.E.3	Priorizar los principios de la flexibilidad, que se pueden utilizar para mejorar ladinámica residencial y comercial aplicables al eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos.	-Análisis comparativo	-Ficha de análisis comparativo	- Priorización de principios de flexibilidad según su pertinencia al contexto.
O.G.	Aplicar las características de la arquitectura flexible en el diseño de un edificio de usos mixtos que aporte al desarrollo del eje estructurante Jr. Ancash, Barrios Altos.	-Integración de resultados	- Resultados de los instrumentos aplicados en los O.E.1, O.E.2 y O.E.3	- Criterios de diseño para la propuesta arquitectónica de un edificio de usos mixtos

Los resultados obtenidos en cada objetivo se relacionan con la siguiente etapa de la investigación, manteniendo la correspondencia entre los objetivos, métodos e instrumentos hasta llegar al desarrollo de la propuesta arquitectónica.

04.

CAPITULO IV
ESTADO DE LA CUESTIÓN

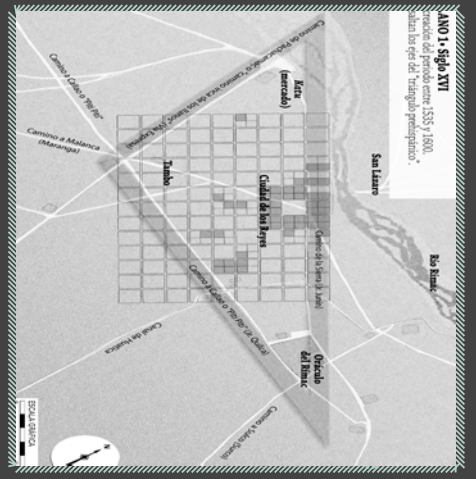
4.1. Antecedentes
4.2. Marco teórico
4.3. Marco normativo
4.4. Ref. arquitectónicos
4.5. Resultados

ESTADO DE LA CUESTIÓN









ESTADO DE LA CUESTIÓN

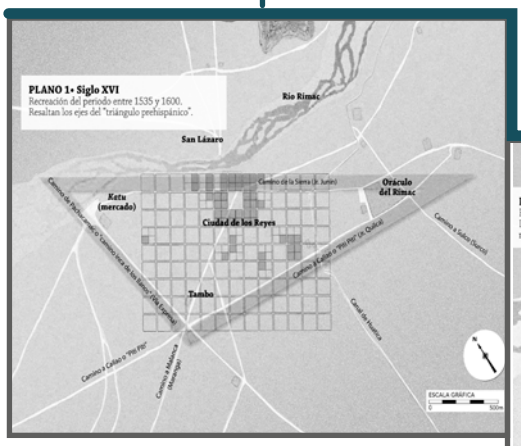
4.1.- ANTECENDENTES

En la actualidad, el desarrollo del área de estudio abarca los sectores de las ZTE 9 y 11 de Barrios Altos, dentro del CHL. Para comprender la importancia de esta zona, es fundamental analizar su evolución urbana a lo largo del tiempo (Burneo, 2017).

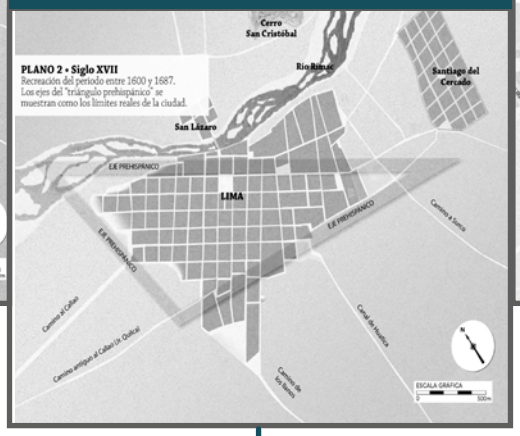
A.- EVOLUCIÓN DE BARRIOS ALTOS

FIGURA : 29
Planos de la evolución urbana de Barrios Altos.

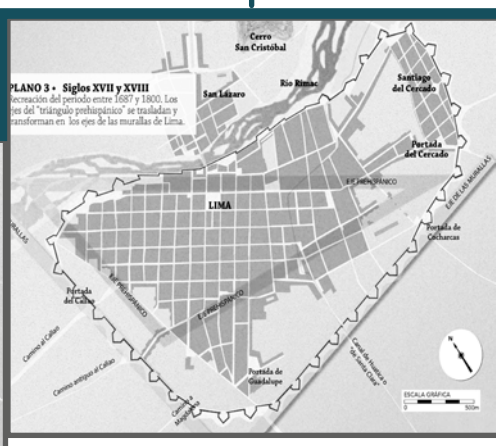
PERIODO PREHISPÁNICO Y COLONIAL



ETAPA
02



PERIODO DE MURALLAS



01
ETAPA

03
ETAPA

PERIODO 1RA EXPANSIÓN

1535

El centro estaba conformado por espacios importantes en esa época, definidos por el triángulo prehispánico y una trama irregular central. Los españoles trazaron el reconocido "damero de Pizarro", integrando el triángulo prehispánico y consolidando un tejido urbano regular (Burneo, 2017).

1600

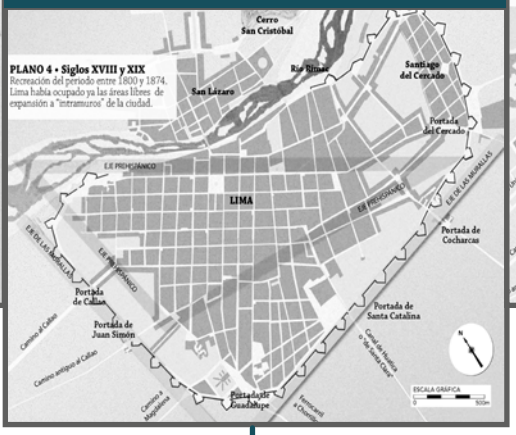
La ciudad comenzó a crecer fuera del límite triangular, perdiendo la estructura circular original y deformando las manzanas, lo que originó el desarrollo urbano periférico en la zona (Burneo, 2017).

1687

El triángulo sirvió como límite de la ciudad, y la población empezó a crecer alrededor de las murallas, generando barrios en las periferias de la zona (Burneo, 2017).

PERIODO MODERNO

ETAPA **04**



PERIODO 2DA EXPANSIÓN



05
ETAPA

ETAPA **06**



PERIODO ACTUAL

Nota. Imagen adaptado de Burneo (2017, p. 85-90).

1800

La ciudad continuó su crecimiento con la expansión hacia nuevas zonas, adaptando la trama urbana y modificando el orden de la ciudad (Burneo, 2017).

1874

La evolución urbana estuvo marcada por la desaparición de las murallas, lo que permitió la integración de nuevos espacios y la consolidación de los barrios principales, como Barrios Altos (Burneo, 2017).

1947

Barrios Altos se ha transformado y ocupa sectores con monumentos patrimoniales, presentando una forma de pentágono y manteniendo su relevancia histórica dentro del Centro Histórico de Lima (Burneo, 2017).

ESTADO DE LA CUESTIÓN

4.1.- ANTECENDENTES

El siguiente apartado aborda el proceso de expansión urbana de Barrios Altos, caracterizado por un crecimiento espontáneo y desordenado que ha marcado profundamente su configuración actual. A través del análisis de las dinámicas poblacionales, la ocupación del suelo y la débil planificación urbana, se busca entender cómo este fenómeno ha contribuido a la fragmentación del tejido urbano y a la complejidad del paisaje construido en la zona.

B.- EXPANSIÓN DE BARRIOS ALTOS

La expansión urbana de Barrios Altos estuvo marcada por un crecimiento espontáneo que se manifestó en la proliferación de callejones y viviendas construidas sin planificación formal, lo que generó una trama urbana irregular y fragmentada (García, 2023).

B.1.- FACTORES QUE IMPULSARON EL DESORDEN URBANO EN BARRIOS ALTOS

FACTORES DEMOGRÁFICOS

1-Llegada constante de migrantes

2-Presión demográfica creciente

-> Impulsaron la ocupación de solares y terrenos baldíos.
-> Resultado: acento en el carácter desordenado del sector.

FACTOR # 01

(Dammert, 2018).

FALTA DE CONTROL URBANO

1-Debilidad de las autoridades municipales

2-Ausencia de normativas claras

->Ocupación caótica del espacio
->Consecuencia: Hacinamiento y deterioro de las condiciones de vida

FACTOR # 02

(Martinez & Maroto , 2022)

El riesgo creciente por el uso mixto de vivienda y depósito, junto a la fragmentación de la propiedad en Barrios Altos, ha contribuido a deteriorar la calidad del espacio público y aumentar la complejidad urbana del sector (De Los Santos Alarcón, 2023; Redalyc, 2020) (ver figura 30).

FIGURA : 30
Plano actual de Barrios altos y colindantes.



Nota. Mapa generado con Toner Map de Stamen Design. (n.d.).

El deterioro urbano en Barrios Altos no es un fenómeno reciente, sino el resultado de un proceso progresivo y acumulativo que ha afectado gravemente su estructura física y social. Las condiciones precarias de habitabilidad, la falta de inversión pública y el abandono institucional han generado un escenario de vulnerabilidad constante. A continuación, se identifican algunos de los factores más determinantes en este proceso.

C.- DETERIORO EN BARRIOS ALTOS

Con el paso del tiempo, Barrios Altos comenzó a mostrar las huellas de un deterioro silencioso pero constante. Las antiguas casonas, muchas de valor patrimonial, fueron cediendo ante el abandono y la falta de mantenimiento. A medida que las estructuras envejecían, los techos se desplomaban, las paredes se agrietaban y la humedad se volvía parte del paisaje cotidiano. Para 2018, se estimaba que la mitad de las viviendas se encontraba en estado ruinoso o de emergencia, atrapadas entre la fragilidad de sus muros y el olvido institucional (Olazábal , 2018).

C.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA DETERIORADA



FACTOR # 01

A esto se sumaron las redes de agua y desagüe deterioradas, que con frecuencia colapsaban y filtraban agua en los cimientos, debilitando aún más las ya dañadas estructuras (Olazábal, 2018).

C.2.- AUSENCIA DE POLÍTICAS PÚBLICAS E INVERSIÓN



FACTOR # 02

La falta de políticas públicas e inversión en infraestructura básica intensificó el deterioro urbano, elevando los riesgos de siniestros y exponiendo a la población a condiciones de alta vulnerabilidad (CDKN, s.f.).

Así, Barrios Altos se transformó en un espacio donde la precariedad urbana no es solo visible, sino vivida a diario. Entre muros que se desmoronan y memorias que resisten, el barrio guarda las cicatrices de un deterioro que avanza al mismo ritmo que la indiferencia (Panfichi, 2013).

FIGURA : 31
Precariedad y deterioro urbano en Barrios Altos



Nota. Imagen tomada de Google Maps, 2025.

ESTADO DE LA CUESTIÓN

4.1.- ANTECENDENTES

El apartado analiza la evolución de la mixticidad de usos como una estrategia urbana que integra funciones residenciales, comerciales y de servicios en un mismo espacio. Se estudia su desarrollo en diversos contextos para comprender cómo esta configuración optimiza el uso del suelo, dinamiza la vida urbana y contribuye a la sostenibilidad del entorno construido.

D.- DESARROLLO DE MIXTICIDAD DE USOS

Actualmente, la tipología de usos mixtos ha cobrado relevancia en zonas céntricas y de alto poder adquisitivo debido al nuevo urbanismo, el crecimiento urbano y la necesidad de ciudades más compactas (Grant, 2002; Haddad, 2013; UN-Habitat, 2023; Huatuco, 2021). En este contexto, el nuevo urbanismo busca responder a las necesidades de habitabilidad y al crecimiento suburbano desordenado, teniendo como uno de sus pilares el uso mixto del suelo (Moreno, 2021). Por ello, se promueve una gestión eficiente del suelo para ordenar el entorno urbano

TABLA : 01
Evolución histórica de la mixtura de usos urbanos.

	FACTOR	Pasado (hasta inicios del S. XIX)	Actualidad
CONTEXTO DE DESARROLLO	MEDIO PRINCIPAL DE TRANSPORTE	Caminar	Automóvil
	USOS	Mezclados horizontal y vertical en una misma edificación	Segregados por zonas, con algunas edificaciones mixtas
	DENSIDAD	Alta en la ciudad; baja en el campo	Expansión urbana con densidades variables
	RELACIÓN CAMPO-CIUDAD	Diferenciación clara entre ciudad y campo	Frontera difusa entre áreas urbanas y rurales
TIEMPO DE DESARROLLO		Evolución gradual (largo plazo)	Desarrollo rápido (plazos cortos)
AGENTE DE DESARROLLO		Diversos desarrolladores (varias edificaciones)	Predominancia de un solo desarrollador (una edificación)
FORMA DE DESARROLLO		Predominio de usos mixtos en toda la ciudad o distrito	Mosaico urbano con áreas monofuncionales y pocas mixtas

Nota. Tabla tomada de Huatuco, 2021.

D.1.- BENEFICIOS DEL DESARROLLO DE USO MIXTO SEGÚN COUPLAND (1997)



Nota. Tabla tomada de Huatuco, 2021.

D.2.- DESARROLLO TEÓRICO DE LA MIXTICIDAD DE USOS

FIGURA : 32
Desarrollo de mixticidad de usos.



1961
JANE JACOBS
Redescubrimiento de la mezcla de usos

1976
URBAN LAND INSTITUTE
Primera definición de la mezcla de usos

1980
EE.UU
Primer proyecto de "usos mixtos" (Nuevo Urbanismo"

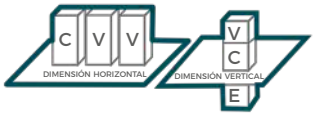


1990
AMERICA LATINA
Surge proyecto de "usos mixtos"





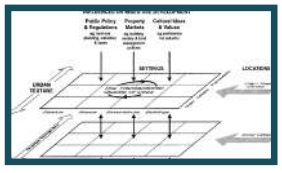
1996
ALAN ROWLEY
Modelo de desarrollo de la mezcla de usos



1997
ANDY COUPLAND
Autor referente teoría y práctica de la mezcla de usos



2005
HOPPENBOUWER Y LOUW
Modelo que amplía el de Alan Rowley



2006
ENCUESTA INTERORGANIZACIONAL
Actualización de la definición de la mezcla de usos



2011
HERNDON
Autor referente teoría y práctica de la mezcla de usos.



2024
MÉNDEZ RENTERÍA Y COLLIERS
Tras la pandemia, crecerá la demanda de edificios mixtos por su capacidad de reunir muchos espacios



Nota. Imágenes de Uribe, 2016; Herndon, 2011; Archdaily, 2025.

PROBLEMA Y SOLUCIONES TEORICAS

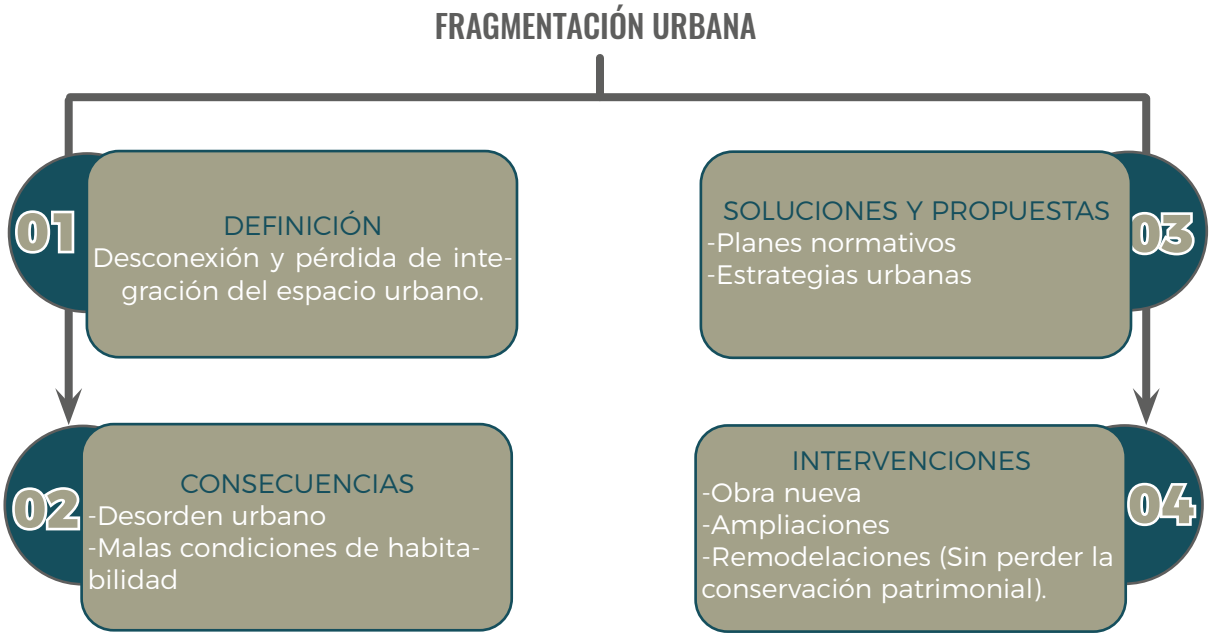
4.2.- MARCO TEÓRICO

A.- RENOVACIÓN URBANA Y FRAGMENTACIÓN

La renovación urbana es un instrumento fundamental para rehabilitar áreas deterioradas dentro de centros históricos, como el caso del Centro Histórico de Lima, donde el deterioro progresivo del tejido urbano y patrimonial ha generado condiciones desfavorables de habitabilidad. Esta estrategia responde a múltiples factores: deterioro de inmuebles, resistencia de los habitantes a mejorar la imagen urbana y la alta concentración de actividades urbanas como la movilidad y el comercio informal (Paquette, 2020; Dammert, 2017).

EN EL CONTEXTO DEL CHL

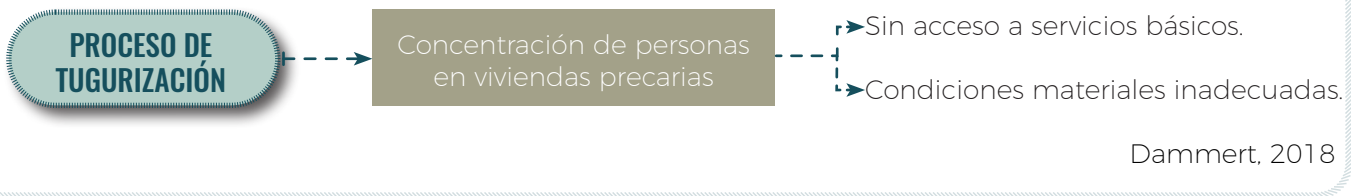
La renovación urbana busca revitalizar zonas históricas y patrimoniales dentro de la ciudad, promoviendo su recuperación funcional y social" (García, 2019), lo que permite transformar barrios deteriorados en espacios urbanos dinámicos, habitables y sostenibles (López & Ramírez, 2017).



(Prolima, 2019).

B.- TUGURIZACIÓN Y COMERCIO INFORMAL

El proceso de tugurización se refiere a la concentración de personas en viviendas precarias, muchas veces sin acceso a servicios básicos y en condiciones materiales inadecuadas. "Se caracteriza por presentar hacinamiento, materialidad no adecuada, no tener acceso a servicios básicos y vulnerabilidad en los predios..." (Dammert, 2018). El alquiler informal en asentamientos urbanos juega un papel esencial para hogares de bajos ingresos que no pueden acceder a la propiedad" (Lombard, Hernández-Garcia y López, 2021).



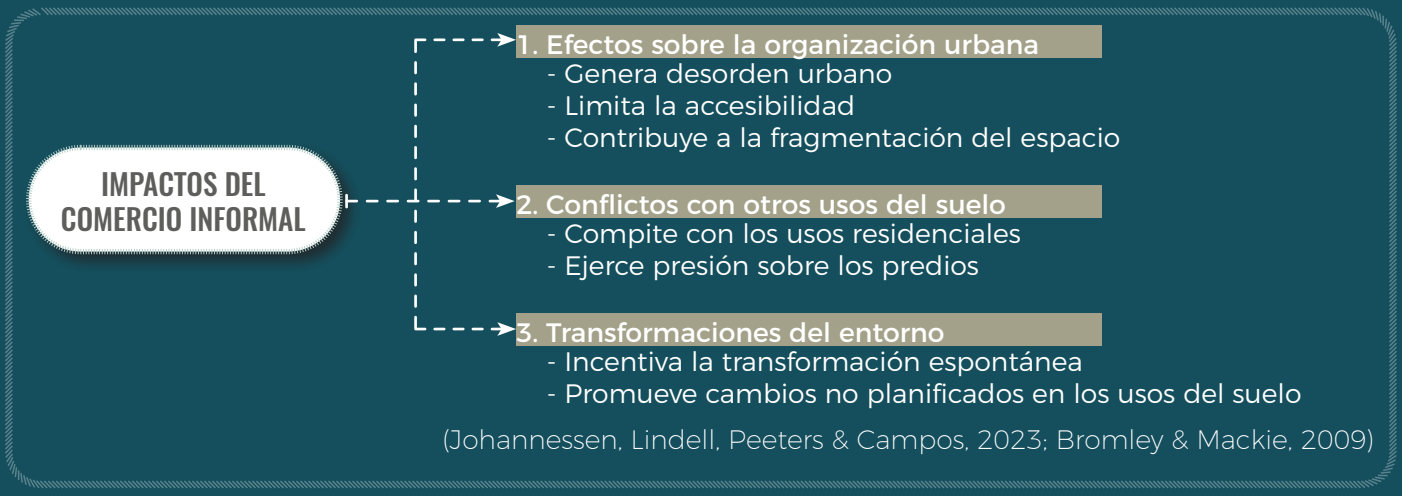
Dammert, 2018

En palabras de Dammert (2018), los tugurios "se caracterizan por presentar hacinamiento, materialidad no adecuada, no tener acceso a servicios básicos y vulnerabilidad en los predios..." (p. 52).

Este fenómeno se origina históricamente cuando propietarios alquilaban habitaciones sin mantenimiento ni control, deteriorando la calidad del espacio habitado. A este problema se suma el crecimiento del comercio informal, el cual ha tomado control de vías públicas, veredas y espacios de circulación en zonas de alta afluencia, especialmente cerca de servicios como hospitales y mercados. (Dammert Guardia, 2018; Johannessen et al., 2023).

"Desde 1996, el CHL se encontró en estado de colapso, ya que se encontraba comercio informal en la vía pública... impidiendo el acceso peatonal y vehicular" (Municipalidad de Lima, 2019, p. 9).

Esta actividad informal está vinculada al desempleo y a la falta de oportunidades económicas, reflejando la vulnerabilidad social de los habitantes (Carrión, 2001; Dammert, 2018).



(Johannessen, Lindell, Peeters & Campos, 2023; Bromley & Mackie, 2009)

C.- FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA

La flexibilidad en arquitectura constituye una cualidad esencial para adaptarse a los continuos cambios sociales, funcionales y espaciales que experimentan las viviendas. En el caso de Barrios Altos, donde muchas edificaciones enfrentan limitaciones físicas, sociales y normativas, la flexibilidad se vuelve clave para una gestión eficiente del espacio, que facilite la coexistencia de usos residenciales y comerciales (Valdez, 2023).

Según González González y Ramírez Rosete (2015), la flexibilidad en la intervención de centros históricos es fundamental para asegurar su revitalización, ya que permite compatibilizar la conservación patrimonial con nuevas dinámicas sociales, económicas y funcionales.

Esta capacidad se expresa a través de tres dimensiones complementarias:



(Soler, 2015; Artigas, Scuderi, 2019; Pinto, 2019).

PROBLEMA Y SOLUCIONES TEORICAS

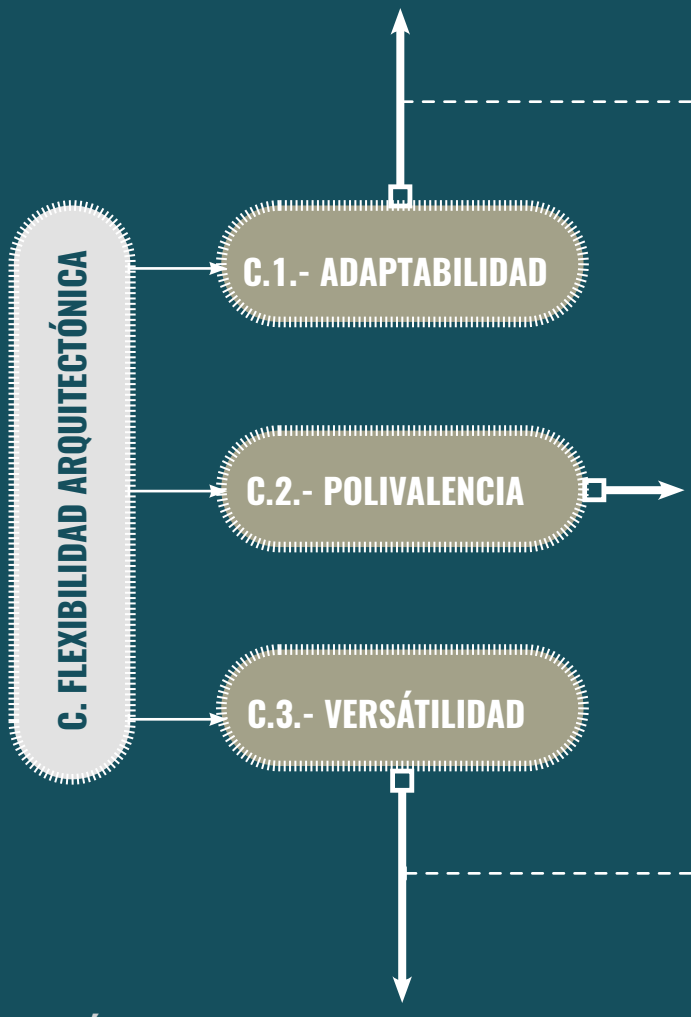
4.2.- MARCO TEÓRICO

C.1.- ADAPTABILIDAD

Es la capacidad de un espacio construido para ajustarse a diferentes funciones, usuarios o condiciones sin alterar su estructura principal. Esta cualidad es fundamental en contextos urbanos dinámicos, donde los requerimientos funcionales cambian con el tiempo.

Soler (2015) define la adaptabilidad como "la capacidad para ajustarse a distintas funciones, usuarios y condiciones climáticas" (p. 33), enfatizando en la prolongación del ciclo de vida útil de los edificios.

Además, según Álvarez y Mendoza (2016), la intervención en centros históricos como Barrios Altos requiere estrategias proyectuales que consideren la adaptabilidad física y social de las edificaciones, integrando nuevos usos sin poner en riesgo la integridad patrimonial del tejido urbano.



C.2.- POLIVALENCIA

También llamada multifuncionalidad, permite que un mismo espacio sea utilizado para múltiples actividades sin requerir transformaciones físicas permanentes. Según Soler y Mallén (2012), los espacios polivalentes se diseñan con una cantidad limitada de usos previstos pero estratégicamente pensados para responder a diferentes necesidades

Gharavi (2018) destaca que esta característica es esencial para mejorar la calidad de vida en viviendas de superficie reducida, al permitir una mayor eficiencia espacial y optimizar el uso del suelo.

Asimismo, Scuderi (2019) señala que la polivalencia es clave para garantizar la durabilidad y adaptabilidad funcional de los edificios en el tiempo, contribuyendo a su sostenibilidad urbana.

C.3.- VERSÁTILIDAD

Se refiere a la capacidad de un espacio para ser modificado de forma sencilla e inmediata a través de recursos como mobiliario móvil, paneles retráctiles o sistemas modulares. Pinto (2019) define la versatilidad como "un espacio capaz de adaptarse a diferentes funciones con el menor cambio del sistema, minimizando la complejidad o esfuerzo", destacando su utilidad para resolver necesidades cambiantes en el día a día.

Asimismo, Ochoa (2022) vincula esta dimensión con la apropiación del espacio por parte del usuario, donde elementos visuales y móviles permiten una conexión más activa con el entorno.

Según Schmidt III y Austin (2016) refuerzan la idea al afirmar que la versatilidad no solo depende del diseño físico, sino también de permitir una reconfiguración libre según el uso y el usuario.

D.- MIXTURA DE USOS

La combinación de funciones residenciales, comerciales, culturales y de servicios en un mismo entorno urbano es una estrategia clave para la regeneración sostenible de los centros históricos. Esta integración funcional permite dinamizar el entorno, reducir desplazamientos y potenciar el aprovechamiento del suelo, contribuyendo a la revitalización de áreas urbanas en decadencia.

La mixtura de usos impulsa la sostenibilidad y revitalización de zonas históricas al atraer inversión y mejorar la calidad de vida. En este contexto, la flexibilidad resulta clave para adaptarse a las dinámicas urbanas sin perder el control sobre el desarrollo físico del centro histórico (Huatuco, 2021).

D.1.- BENEFICIOS DE LA MIXTURA DE USOS DE SUELO

1 Enfoque en el Usuario y el Entorno Urbano

-Dirigida a usuarios y peatones.
-Maximiza el uso del espacio.
-Incorpora amenidades.
-Mitiga el tráfico y la dispersión urbana.
-Favorece la eficiencia y habitabilidad del entorno.

2 Apoyo a la Movilidad Sostenible

-Genera base poblacional y comercial diversa.
-Fortalece viabilidad del transporte público.
-Reduce la dependencia del automóvil.
-Acorta las distancias de viaje.
-Fomenta modos de transporte sostenibles:
--- Caminar
--- Bicicleta

3 Ventajas en zonas históricas

- Ciudad activa durante todo el día
- Mayor seguridad urbana
-Dinamismo económico local
-> Mayor flujo de personas favorece el comercio y los servicios.

(Aljoufie & Tiwari, 2022; Deka, 2020 & Chen, et al., 2023).

"Una mayor mezcla funcional reduce la necesidad de viajar largas distancias y contribuye al desarrollo de comunidades autosuficientes" (Carmona et al., 2010, p. 186).

En el contexto del CHL, la implementación de la mixtura de usos ha sido reconocida como una herramienta eficaz para su regeneración. El Plan Maestro del CHL al 2029 enfatiza la necesidad de consolidar un paisaje urbano que integre funciones residenciales, comerciales y culturales, promoviendo una ciudad más inclusiva y dinámica (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2019).
La mixtura de usos del suelo es clave para una ciudad más inclusiva, resiliente y eficiente.
Según Turok (2009), mezclar funciones urbanas promueve una mayor integración social, facilita el acceso a servicios y reduce la segregación espacial.

Asimismo, la Estrategia de Revitalización Urbana del Ministerio de Cultura del Perú (2024) propone acciones orientadas al desarrollo de instrumentos de planificación urbana y cultural en zonas monumentales, compatibilizando el uso de los instrumentos de gestión del suelo vigentes para promover el desarrollo urbano sostenible en las zonas monumentales.

PROBLEMA Y SOLUCIONES TEORICAS

4.3.- MARCO NORMATIVO

La normativa urbanística desempeña un papel crucial en la planificación y diseño de edificaciones dentro del (CHL), ya que determina los usos del suelo, alturas máximas, tipologías edificatorias y requisitos técnicos, priorizando la conservación patrimonial y la sostenibilidad urbana.

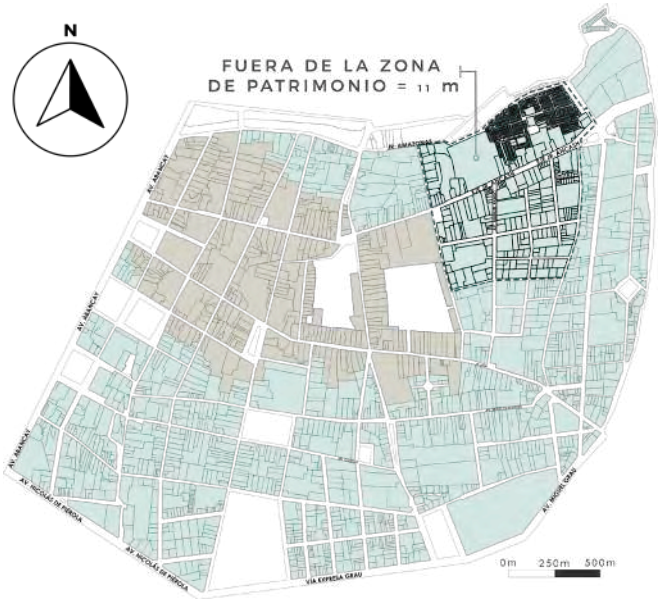
A.- PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA (CHL)

El Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (Ordenanza N.° 2194-2019-MML) establece criterios de conservación y desarrollo sostenible, incluyendo normas de altura (ver figura 29). diferenciadas para proteger el entorno patrimonial.

FIGURA : 33
Plano de Barrios Altos - Alturas.

Las normas de altura para edificaciones en el Centro Histórico de Lima (CHL) están diseñadas para preservar el valor patrimonial y garantizar una integración armónica con el entorno histórico. Estas normas varían según las Zonas de Tratamiento Especial (ZTE) establecidas en el plan.

1. ZONA PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD: 9 METROS.
2. FUERA DE LA ZONA PATRIMONIO: 14 METROS.



LEYENDA
HASTA 9 m DE ALTURA
HASTA 14 m DE ALTURA

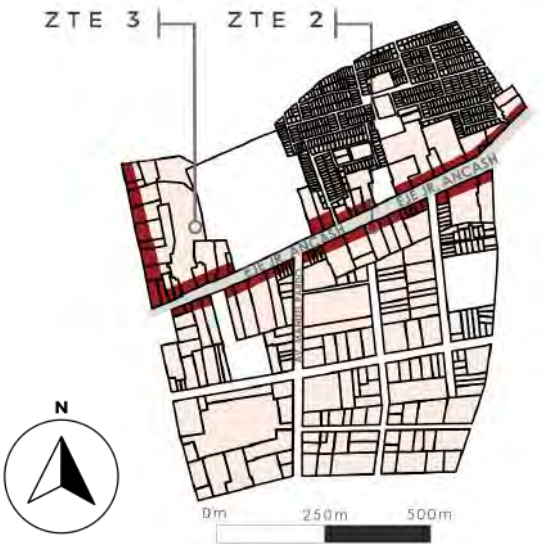
Nota. Elaboración propia basada en el Plan Maestro del CHL, 2019.

La zonificación y los usos del suelo (ver figura 30) en el Centro Histórico de Lima (CHL) son herramientas fundamentales para regular la ocupación del territorio y orientar el desarrollo urbano de forma coherente con los objetivos de preservación patrimonial. Estas disposiciones determinan qué actividades son permitidas en cada sector, así como los niveles de densidad y tipos de uso compatibles con el valor histórico del entorno.

FIGURA : 34
Plano de Barrios Altos - Zonificación.

1. ZTE 2 – ZONA DE AMORTIGUAMIENTO:
Área de transición que admite usos mixtos, facilitando una articulación equilibrada entre el entorno patrimonial y zonas urbanas activas.

2. ZTE 3 – ZONA DE RENOVACIÓN URBANA:
Zona destinada a la transformación urbana, donde se permiten mayores niveles de intervención y nuevas tipologías compatibles con el patrimonio.



LEYENDA
ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 2
ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 3

Nota. Elaboración propia basada en Instituto Metropolitano de Planificación, 2019.

TABLA : 02

Condiciones urbanísticas para las ZTE 2 y 3 en el Centro Histórico de Lima.

ZONA	CARACTERÍSTICAS	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO	ÁREA LIBRE	RETIROS	ESTACIONAMIENTO
ZTE-2	Fuera del área Patrimonio Cultural de la Humanidad Concentra Ambientes Urbano Monumental siglo XX y gran densidad de inmuebles del Valor Monumental	Comercial, Servicios, Talleres y Viviendas.	El existente (No se permitirá subdivisión de lotes)	a)En edificaciones existentes se mantendrá las áreas libres respectivas. b)En edificaciones nuevas exceptuando Comercio: 30% En edificaciones comerciales: 20%. c) En edificaciones nuevas, lo necesario para iluminar y ventilar los ambientes según RNE	a) La línea de la edificación debe coincidir con la línea de propiedad alineándose los frentes de la edificación en toda su longitud.	a) Incremento de estacionamiento no exigible en remodelaciones. b) No exigible en lotes ubicado en vías peatonales c) Exigible en obras nuevas que abarquen la totalidad del lote con frente mayor a 10 metros: Un (01) estacionamiento cada 100 m2 de área de comercio y oficinas y uno (01) cada 4 viviendas.
ZTE-3	Dentro y fuera del Área Patrimonio Cultural de la Humanidad.	Comercial, Servicios, Talleres Artesanales.				

Nota. Plan Maestro del Centro Histórico de Lima, Ordenanza N.° 2194-2019-MML)

A.1.- ORDENANZA N.º 893 – ÍNDICE DE USOS DEL CHL

Establece el Índice de Usos para el Centro Histórico y el Cercado de Lima, regulando actividades según la zonificación. Prioriza usos culturales, turísticos, comerciales y residenciales compatibles con la conservación patrimonial, y restringe los usos industriales.

B.- REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES (RNE)

El RNE (vigente desde 2019) es de cumplimiento obligatorio para todos los proyectos arquitectónicos en el Perú.

B.1.- NORMAS RELEVANTES PARA EL CHL



(RNE, 2021).

Según el RNE, 2021, los usos mixtos se refieren a habilitaciones urbanas que combinan el uso comercial con otros como vivienda, servicios, talleres o industria (Artículos 12 y 13). Esta clasificación permite integrar funciones urbanas, revitalizar zonas como los Centros históricos locales y promover un desarrollo urbano más dinámico y eficiente. (RNE, 2021).

ESTADO DE LA CUESTIÓN

4.4.- REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

A.- CH-URBANO

FIGURA : 35
CH- Urbano



Nota. Imagen adaptada de Cadaval y Morales, 2016.

El referente fue elegido por estar ubicado en una zona urbana tradicional de México, donde se refuerzan estrategias de conservación del patrimonio en contextos históricos. La propuesta responde a la falta de preservación del patrimonio construido, planteando una intervención ajustada a estándares internacionales que mantiene la fachada original como elemento esencial del diseño.
También se rehabilita el entorno mediante usos mixtos compatibles con la vivienda y el comercio, promoviendo una revitalización progresiva y sostenible del centro histórico (González Martínez, 2020).

A.1- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

UBICACIÓN
Colonia Roma, Ciudad de México, México

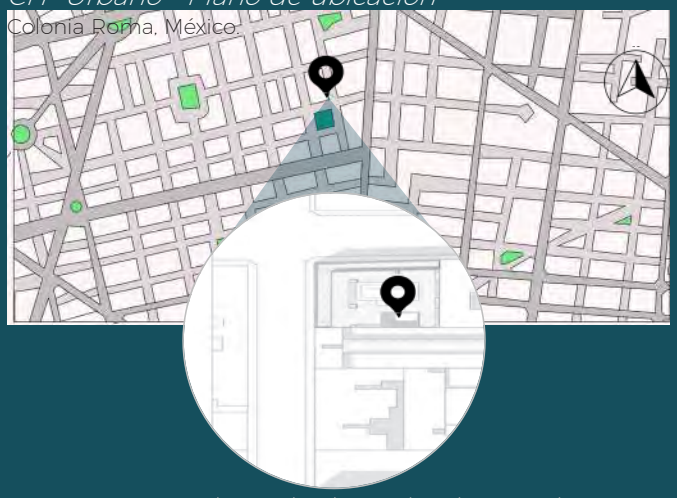
ALTURA DE EDIFICACIÓN
3 Pisos

SUPERFICIE
2500 m2

USOS
Viviendas + locales comerciales + oficinas + espacios complementarios

ESTADO DE PROYECTO
Construido

FIGURA : 36
CH- Urbano - Plano de ubicación
Colonia Roma, México.

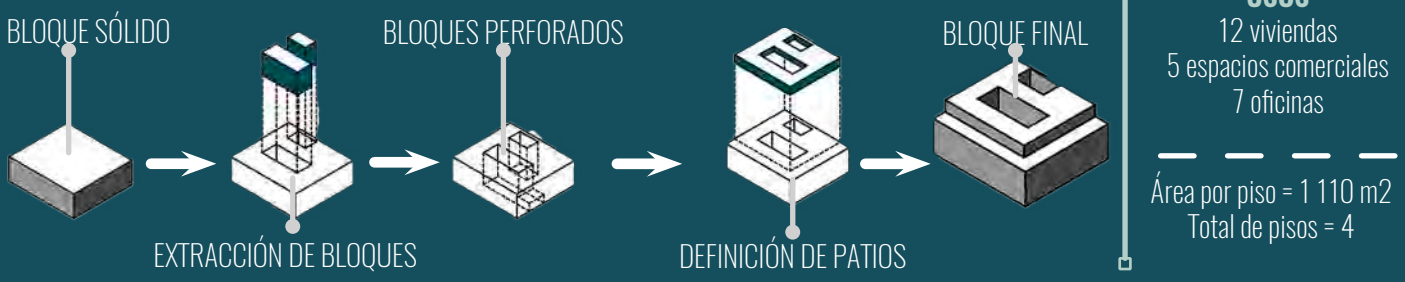


Nota. Imagen adaptada de Cadaval y Morales, 2016.

A.2- ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

El diseño volumétrico del edificio de usos mixtos se compone de un bloque sólido, con una sustracción rectangular en el centro. Su disposición es vertical y se caracteriza por una configuración compacta

FIGURA : 37
CH- Urbano - Volumetría

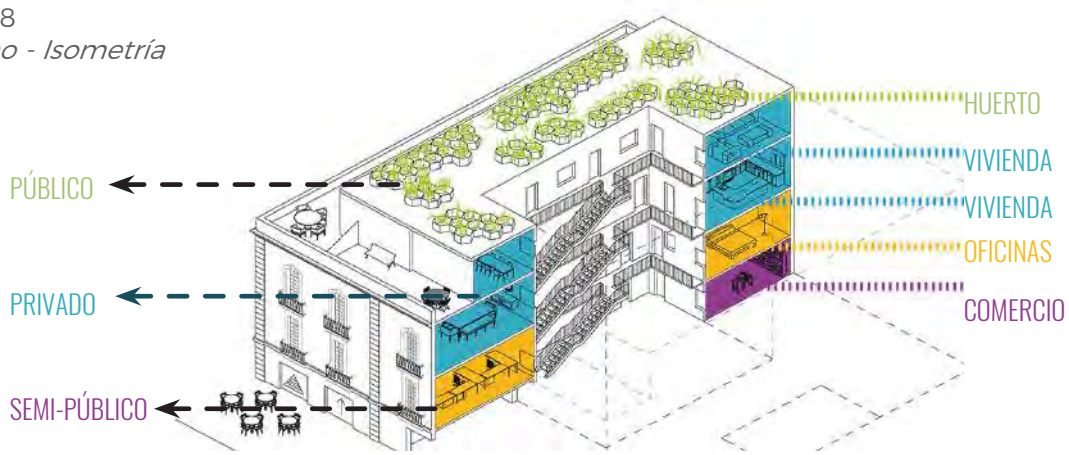


Nota. Elaboración propia a partir de información de Cadaval y Morales, 2016.

A.3.- ANÁLISIS ESPACIAL

A.3.1.- GRADO DE PRIVACIDAD Y USOS

FIGURA : 38
CH- Urbano - Isometría



Nota. Imagen tomada de Cadaval y Morales, 2016.

A.4.- ANÁLISIS FUNCIONAL

FIGURA : 39
CH- Urbano - Planimetría



La planta baja cuenta con una patio central que distribuye 3 usos:
1.- Comercio:
-Restaurantes
-Cafeteria
-Tienda de bicicletas
2.- Oficina
3.- Circulación Vertical para vivienda.

- Oficina con espacios versátiles.
- Muebles de boble función, separador de ambientes y archivadero.



Zonas de cada vivienda:
-Cocina americana
-Comedor
-Sala
-S.S.H.H. de visita
-Dormitorio principal
- S.S.H.H.
-Dormitorio

Nota. Elaboración propia a partir de información de Cadaval y Morales, 2016.

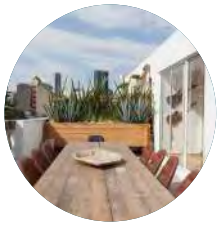
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

3° PLANTA - VIVIENDA



Zonas de cada vivienda:
-Sala Comedor - Cocina
-S.S.H.H.
-1 Dormitorio + W.C.



TECHOS - PLANTA



Huerto de ingreso privado con vegetación de la zona y de acuerdo al clima de la ciudad.

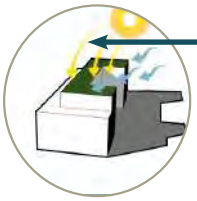


Nota. Elaboración propia a partir de información de Cadaval y Morales, 2016.

A.5.- ANÁLISIS BIOCLIMÁTICO

El patio central permite ventilar e iluminar los espacios, manteniendo los dormitorios frescos en verano y cálidos en invierno gracias al cambio de orientación del sol.

FIGURA : 40
CH- Urbano - Bioclimático.



TECHO VERDE Y HUERTOS

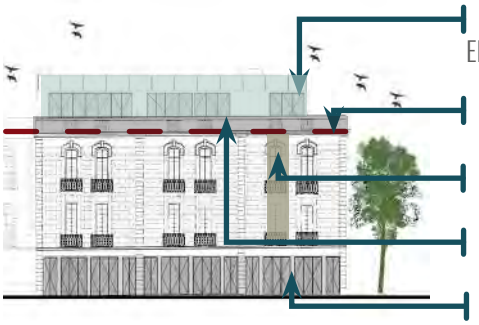
Techo verde que sirve como aislante térmico que contribuye al confort térmico en el interior de la edificación.



Nota. Imágenes adaptada de Cadaval y Morales, 2016.

A.6.- ANÁLISIS DE FACHADA

FIGURA : 41
CH Urbano - Fachada.



MATERIALIDAD



Nota. Imágenes adaptada de Cadaval y Morales, 2016.

A.7.- CONCLUSIONES

A.7.1.- ADAPTABLE: EXTERIOR - INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 42
CH - Urbano - Adaptabilidad



EXTERIOR
Se adapta a la altura de los edificios y refleja el mismo diseño de ventanas, curvo y de piso a techo.
Se adapta a vegetación existente en las veredas, creando más sombra.



INTERIOR
Se adapta a la forma, del espacio dando usos diferentes, como zonas de bicicletas y zonas de descanso pasivo.

Nota. Imágenes tomadas de Cadaval y Morales, 2016.

A.7.2.- POLIVALENTE: INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 43
CH - Urbano - Polivalente



CERRAMIENTO LIGERO
Al utilizar cerramientos ligeros, es fácil de manipular. Por lo que, si se necesita amplitud en la sala para algún tipo de reunión, se resolvería fácilmente.



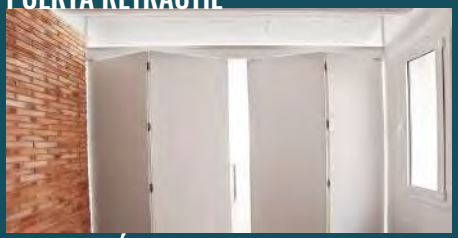
ESPACIOS MULTIFUNCIONALES
Espacios que tienen doble uso, que maximizan su utilidad y su valor.
- Espacios comunes /zonas de descanso o almacenamiento de abono y maceteros.

Nota. Imágenes tomadas de Cadaval y Morales, 2016.

A.7.3.- VERSATILIDAD: INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 44
CH - Urbano - Versatilidad

PUERTA RETRACTIL



ESTANTERÍA RETRACTIL



MOBILIARIO RETRÁCTIL
Sé equipo los espacios con muebles retráctiles para facilitar su movilidad y permitir la modificación de la función del área con facilidad.
Además de que sirven como delimitadores de espacios, depende a su privacidad, sin ocupar mucho espacio.





ESTRUCTURA PORTANTE

Al tener crujías amplias, permite mayor versatilidad en el espacio. Por lo que permite, mayor facilidad al momento de diseñar y da mayor opción de crear espacios flexibles

Nota. Imágenes tomadas de Cadaval y Morales, 2016.

ESTADO DE LA CUESTIÓN

4.4.- REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

B.- CONJUNTO HABITACIONAL CHABUCA GRANDA

FIGURA : 45
Conjunto habitacional Chabuca Granda.



Nota. Imagen adaptada de José Garcia, 2021.

El proyecto forma parte de una intervención integral en el CHL, en un contexto patrimonial. Fue impulsado como parte de un proceso de renovación urbana y densificación habitacional, orientado a ofrecer vivienda social digna en el corazón histórico, sin desplazar a la población local. Se compone de bloques de viviendas organizados alrededor de espacios comunes y semiabiertos que promueven la convivencia y respetan la escala urbana. El conjunto combina vivienda social con espacios culturales y recreativos, constituyéndose como modelo de intervención en zonas históricas (Cevallos Brain, 2024; García Bryce, 1984).

B.1- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

UBICACIÓN
Ca. 22 de Agosto N° 6 - Los Descalzos

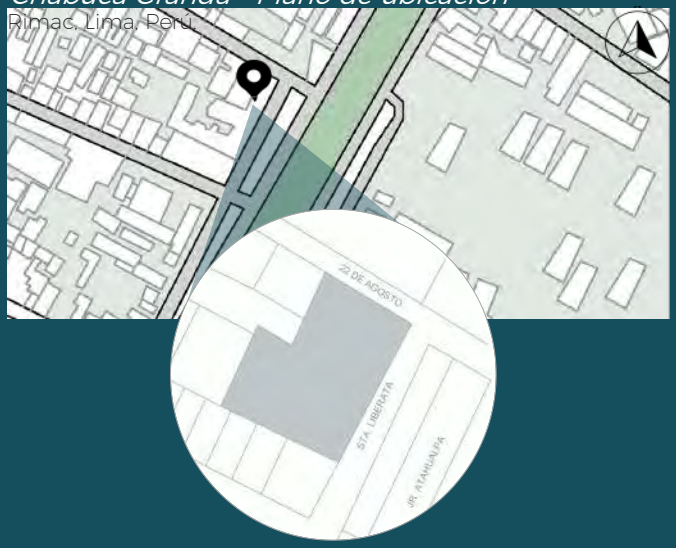
ALTURA DE EDIFICACIÓN
4 Pisos

SUPERFICIE
3047 m2

USOS
Viviendas
+ locales comerciales

ESTADO DE PROYECTO
Construido

FIGURA : 46
Chabuca Granda - Plano de ubicación

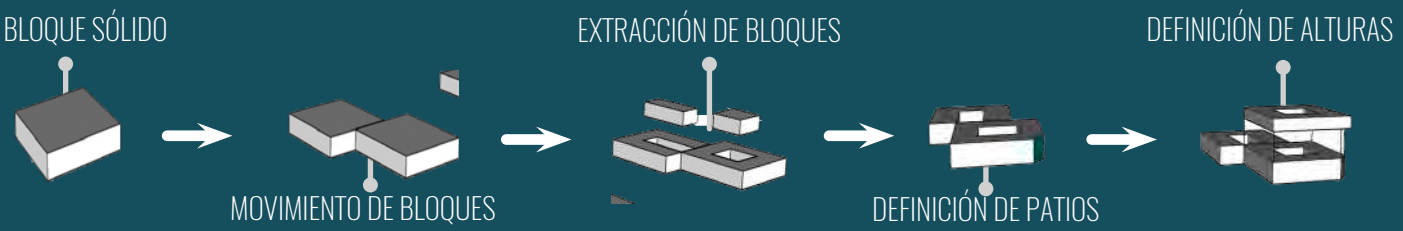


Nota. Imagen adaptada de Schreier-Barreto, 2021.

B.2- ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

El volumen se origina a partir de un bloque sólido al que se le aplica una sustracción central. Esta acción genera dos cuerpos compactos y aporta dinamismo a la composición.

FIGURA : 47
Chabuca Granda - Volumetría.

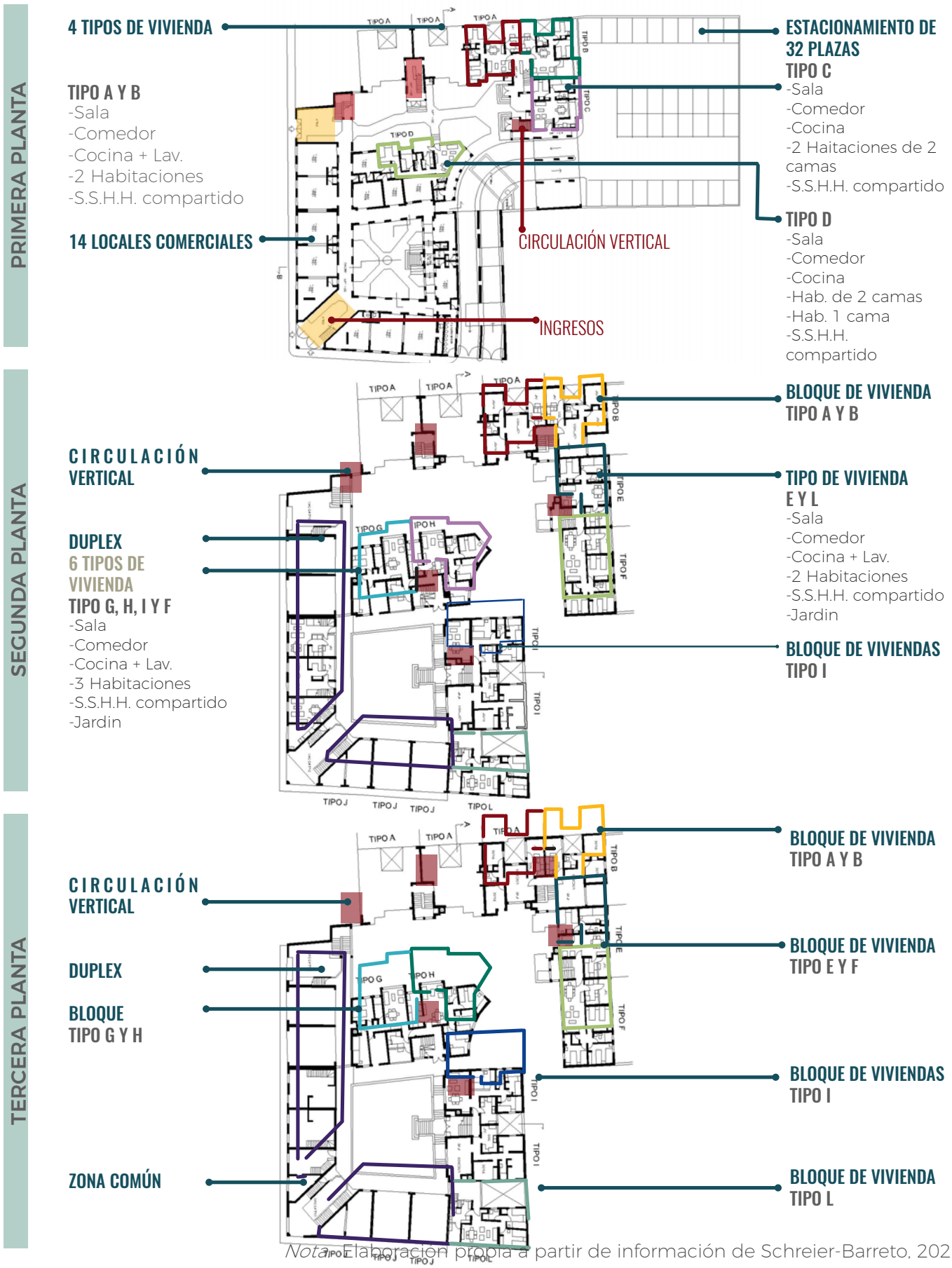


Nota. Elaboración propia a partir de información de Schreier-Barreto, 2021.

B.3.- ANÁLISIS ESPACIAL - FUNCIONAL

FIGURA : 48

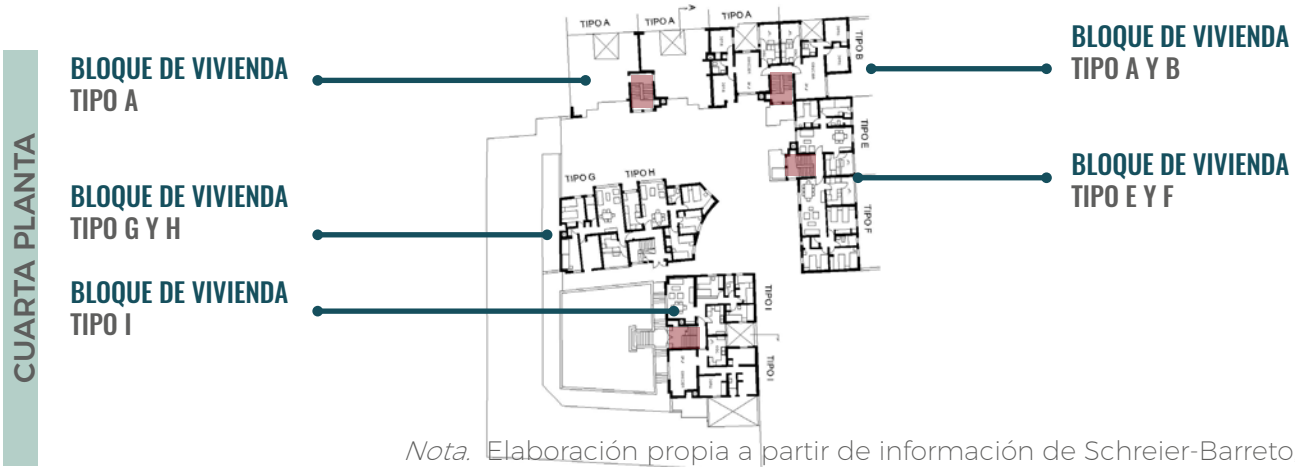
Chabuca Granda - Planimetría.



Nota. Elaboración propia a partir de información de Schreier-Barreto, 2021.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO



Nota. Elaboración propia a partir de información de Schreier-Barreto, 2021.

B.4.- ANÁLISIS BIOCLIMÁTICO

Los espacios interiores de las viviendas se mantienen iluminados y ventilados gracias a los patios centrales, lo que reduce la dependencia de sistemas de climatización artificial. Además, la circulación interna proporciona sombra y confort térmico en las zonas de recreación.

FIGURA : 49
Chabuca Granda - Bioclimático.



Nota. Imagen adaptada de Schreier-Barreto, 2021.

B.5.- ANÁLISIS DE FACHADA

El edificio respeta el trazo urbano original e integra sus elementos al entorno. Los balcones corridos aportan ventilación y amplitud, mientras que los dúplex se articulan en cuatro niveles mediante patios con arquería, escaleras abiertas y calles internas con jardines.

FIGURA : 50
Chabuca Granda - Fachada.



Nota. Imagen tomada de Schreier-Barreto, 2021.

B.6.- CONCLUSIONES

B.6.1.- ADAPTABLE: EXTERIOR - INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 51
Chabuca Granda - Adaptabilidad.



Nota. Imagen tomada de Schreier-Barreto, 2021.

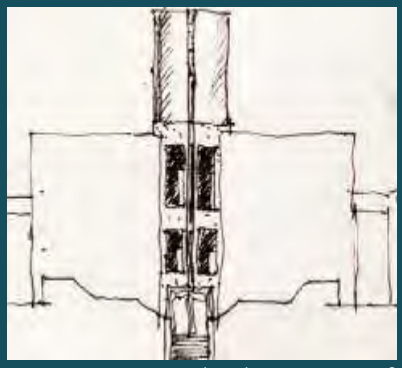
EXTERIOR

Se alinea a la altura de los edificios aledaños y adecua la forma y el diseño de las ventanas con marco de madera. El comercio ayuda a que la zona sea más transitada.

INTERIOR

Las juntas se adpata a la forma del edificio e incluso forma parte de los tanques de agua, cuya verticalidad le da un toque estético al proyecto.

FIGURA : 52
Chabuca Granda - Juntas.



Nota. Imagen tomada de *PUPC, s.f.*

B.6.2.- POLIVALENTE: INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 53
Chabuca Granda - Polivalencia



Nota. Imagen tomada de Schreier-Barreto, 2021.

PATIOS

Sirve como un espacio organizador que crea conexión entre diferentes áreas y espacio de recreación pasiva.

ESPACIOS MULTIFUNCIONALES

El espacio del departamento se divide mediante estanterías o alfombras, permitiendo separar ambientes sin necesidad de muros y aprovechar mejor el área disponible con distintos usos, manteniendo flexibilidad.

FIGURA : 54
Chabuca Granda - Exterior.



Nota. Imagen tomada de *PUPC, s.f.*

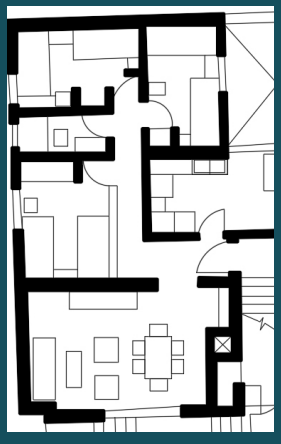
B.6.3.- VERSATILIDAD: INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 55
Chabuca Granda - Versatilidad.



MUEBLES VERSÁTILES

Se aprovecha el almacenaje inteligente por medio de estanterías y cestas verticales para aprovechar el espacio vertical. Ya que, si bien estos muebles no forman parte de la estructura arquitectónica, se evidencia la solución versátil por la necesidad de las familias de maximizar el uso de su espacio ante limitaciones de superficie y cambios.



Nota. Imagen adaptada de Schreier-Barreto, 2021.

ESTADO DE LA CUESTIÓN

4.4.- REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

C.- HAVRE 69

FIGURA : 56
Havre 69



Nota. Imagen adaptada de Rafael Gamo, 2013.

Havre 69 es un proyecto que revaloriza un edificio patrimonial abandonado en la colonia Juárez, Ciudad de México. La intervención respeta la estructura original del siglo XX, conservando la fachada, muros portantes y detalles ornamentales. Incorpora vivienda, oficinas y comercio, densificando el entorno urbano sin perder valor histórico. También introduce dobles alturas y patios interiores, mejorando la habitabilidad y adaptando el edificio a nuevas funciones, sin alterar la imagen urbana, y promoviendo así una regeneración urbana sostenible que reactiva la vida barrial y el uso mixto equilibrado (AT103 y Reurbano, 2014).

C.1- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

UBICACIÓN
Juárez, Cuahtémoc, 0660, Ciudad México

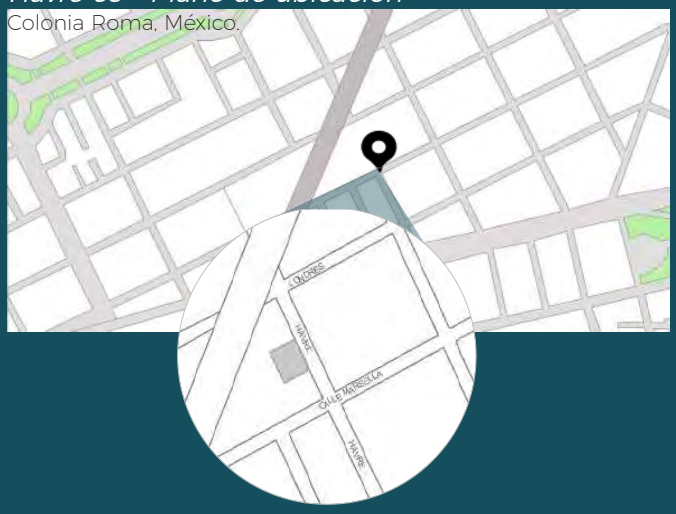
ALTURA DE EDIFICACIÓN
3 Pisos

SUPERFICIE
1506 m2

USOS
Viviendas + oficinas
+ locales comerciales

ESTADO DE PROYECTO
Construido

FIGURA : 57
Havre 69 - Plano de ubicación
Colonia Roma, México.

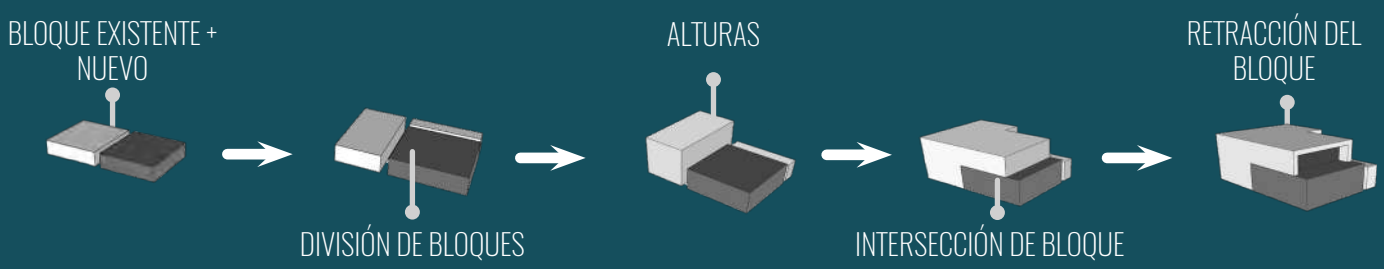


Nota. Imagen adaptada de Rafael Gamo, 2013.

C.2- ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

El proyecto reinterpreta lo tradicional con una visión contemporánea, adaptando elementos antiguos a nuevas funciones. Busca equilibrar la identidad histórica con espacios actuales.

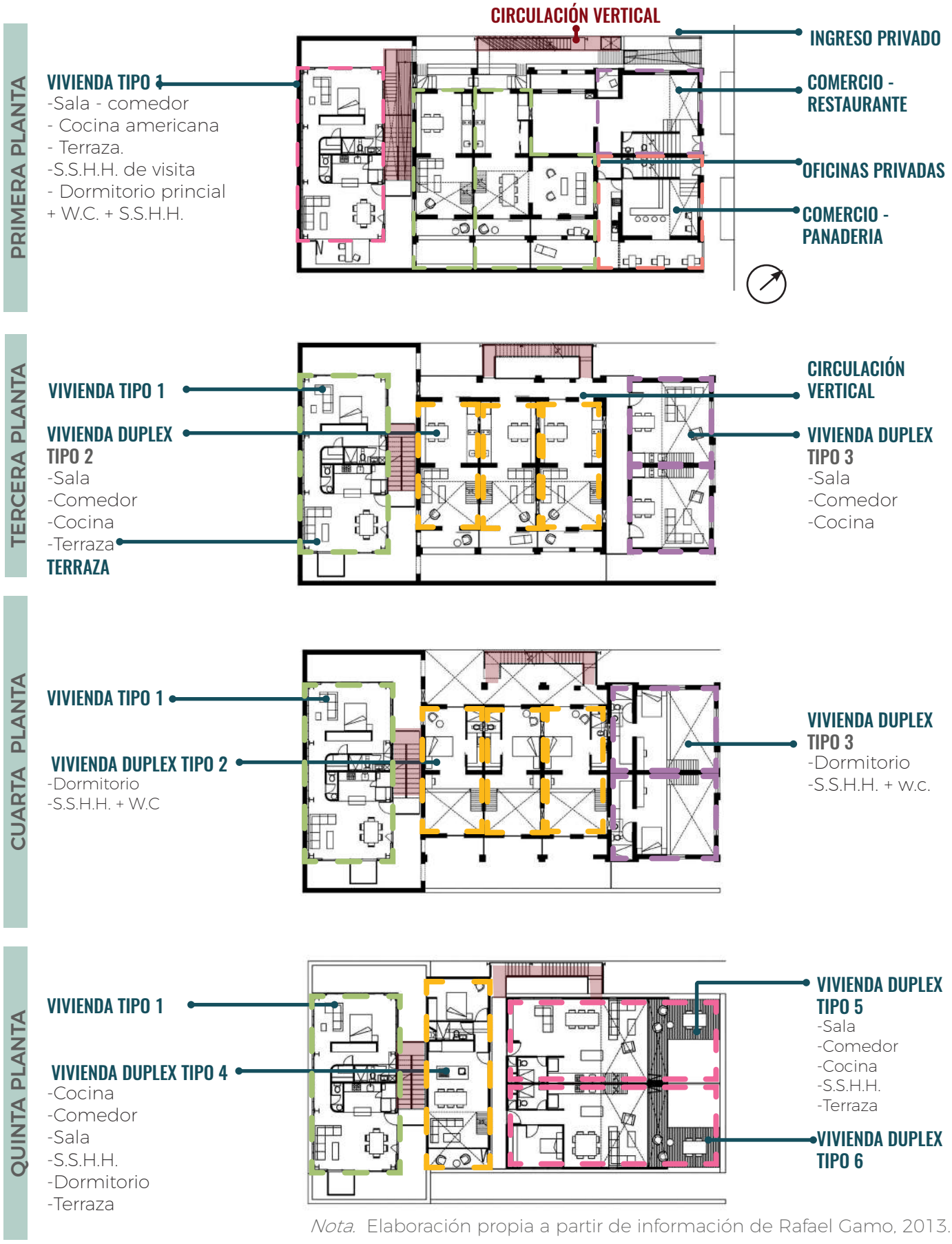
FIGURA : 58
Havre 69 - Volumetría.



Nota. Elaboración propia a partir de información de Rafael Gamo, 2013.

C.3.- ANÁLISIS ESPACIAL - FUNCIONAL

FIGURA : 59
Havre 69 - Planimetría.



Nota. Elaboración propia a partir de información de Rafael Gamo, 2013.

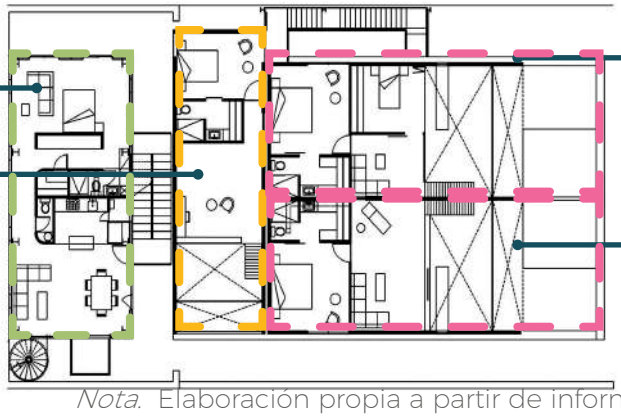
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

SEXTA PLANTA

VIVIENDA TIPO 1

VIVIENDA DUPLEX TIPO 4
-Sala de estar
-Dormitorio Principal + S.S.H.H. +w.c.



VIVIENDA DUPLEX TIPO 5
-Sala de estar
-Dormitorio Principal + S.S.H.H. +w.c.
-Dormitorio 2

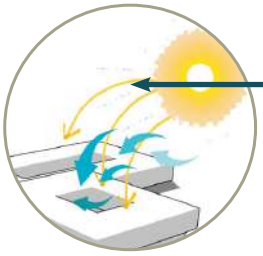
VIVIENDA DUPLEX TIPO 6
-Sala de estar
-Dormitorio Principal + S.S.H.H. +w.c.

Nota. Elaboración propia a partir de información de Rafael Gamo, 2013.

C.4.- ANÁLISIS BIOCLIMÁTICO

Havre 69 garantiza iluminación y ventilación natural mediante amplias ventanas, mientras que aleros y balcones controlan la entrada de sol directo, generando sombra y manteniendo los espacios frescos de forma pasiva.

FIGURA : 60
Havre 69 - Bioclimático.



PATIOS Y VETANALES AMPLIOS
Las ventanas cenitales permiten el ingreso de luz natural difusa, mejorando la iluminación pasiva, reduciendo el uso de luz artificial y favoreciendo la ventilación cruzada.



Nota. Imagen tomada de Rafael Gamo, 2013.

C.5.- ANÁLISIS DE FACHADA

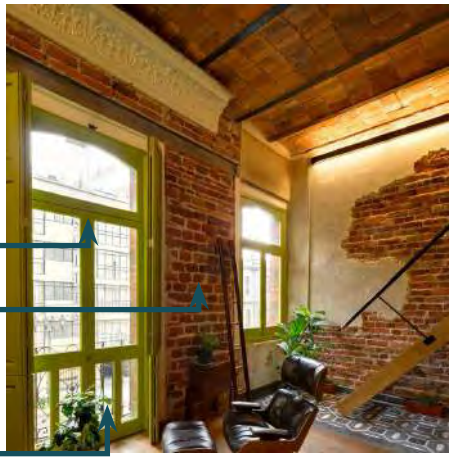
La fachada combina estilos históricos y contemporáneos, integrando elementos coloniales con diseño moderno. Su conservación fiel mantiene la imagen urbana, mientras el interior se adapta con un enfoque contemporáneo.

FIGURA : 61
Havre 69 - Fachada.

FACHADA EXTERIOR



RETIRO DE FACHADA
ALINEA A LA ALTURA DE EDIFICIOS ALEDAÑOS
SIMETRÍA
VENTANAS ALARGADAS
COLOR Y TEXTURA RÚSTICO
ESTILO MODERNO
BALCÓN SE ENCUENTRA AL RAS



FACHDADA INTERIOR

Nota. Imagen adaptado de Rafael Gamo, 2013.

C.6.- CONCLUSIONES

C.6.1.- ADAPTABLE: EXTERIOR - INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 62
Havre 69 - Adaptabilidad.



EXTERIOR

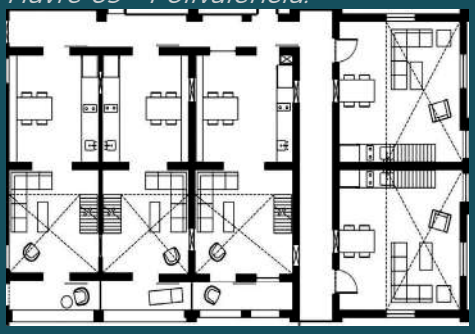
El comercio se adapta al contexto urbano, dotando de vida peatonal a la zona; ya que, el comercio se extiende en la zona de estacionamiento del edificio; el cual delimita mejor el estacionamiento de edificios aledaños. Además, sigue la continuidad de vegetación exitente.



Nota. Imagen tomada de Google Maps, 2025.

C.6.2.- POLIVALENTE: INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 63
Havre 69 - Polivalencia.



ESPACIOS LIBRES

Los muros portantes permiten que los espacios interinos de las viviendas sean libres.

ESPACIOS MULTIPES

La escalera se usa como estacionamiento de bicicletas. Las cocinas son abiertas para aprovechar todo el espacio y usarlo como almacén de otros cosas.



Nota. Imagen tomada de Rafael Gamo, 2013.

C.6.3.- VERSATILIDAD: INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 64
Havre 69 - Versatilidad.



MUEBLES VERSÁTILES

Los departamentos tienen escaleras de madera que no ocuoan mucho espacio, lo cuál ayuda a que el espacio de bajo sea versatilil para otrs usos.

Se usa el almacenamiento inteligente con repisas verticales para aprovechar el espacio, además sirve de baranda para el segundo piso.



Nota. Imagen tomada de Rafael Gamo, 2013.

ESTADO DE LA CUESTIÓN

4.4.- REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

D.- EDIFICIO BITLOFT

FIGURA : 65
Bitloft



Nota. Imagen adaptada de em-estudio, 2024.

BitLoft es un proyecto de vivienda colectiva que reutiliza un predio subutilizado con criterios de densificación y sostenibilidad. La propuesta respeta el contexto inmediato y la escala del barrio, integrando una volumetría fragmentada que favorece la ventilación cruzada, la iluminación natural y la privacidad de cada unidad. Se incorporan terrazas, espacios comunes y vegetación en altura, promoviendo calidad ambiental. El edificio articula usos habitacionales con potencial comercial en planta baja, consolidando un modelo de renovación urbana flexible y de bajo impacto que responde al clima local y a las dinámicas sociales del entorno (em-estudio, 2024).

D.1- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

UBICACIÓN
C. Colón 590, Mexicaltzingo, 44180

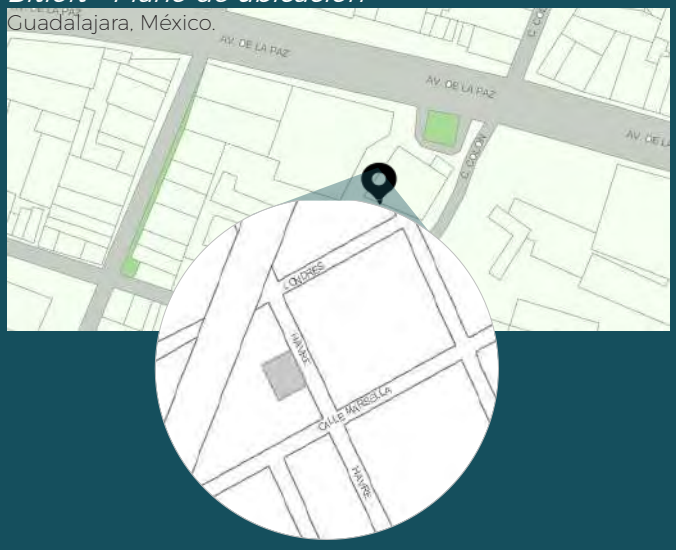
ALTURA DE EDIFICACIÓN
5 Pisos

SUPERFICIE
5308 m2

USOS
Viviendas
+ locales comerciales

ESTADO DE PROYECTO
Construido

FIGURA : 66
Bitloft - Plano de ubicación



Nota. Imagen adaptada de em-estudio, 2024.

D.2- ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

Se compone de un volumen sólido con vacíos centrales que permiten iluminación y ventilación natural, conectando los bloques interiores mediante puentes que integran funcional y espacialmente el conjunto.

FIGURA : 67
Havre 69 - Volumetría.



Nota. Elaboración propia a partir de información de em-estudio, 2024.

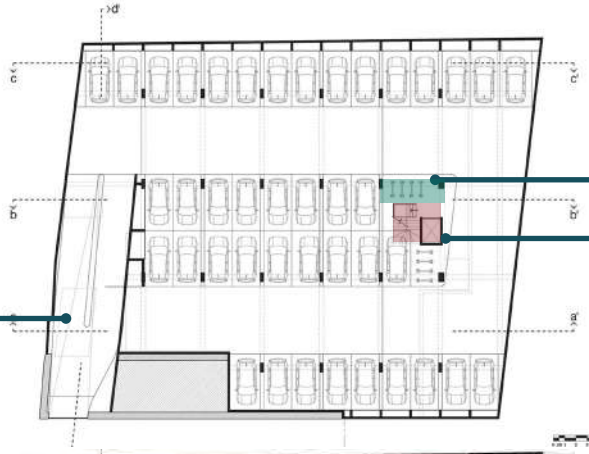
D.3.- ANÁLISIS ESPACIAL - FUNCIONAL

FIGURA : 68
Bitloft - Planimetría.

SÓTANO - PLANTA

41 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO

INGRESO DE ESTACIONAMIENTO



ESTACIONAMIENTO DE MOTOS (8 PLAZAS)

CIRCULACIÓN VERTICAL

PRIMERA PLANTA

VIVIENDA DUPLEX TIPO A
Departamento con 1 hab.

VIVIENDA DUPLEX TIPO B
Departamento con 2 hab.

CASETA ESTACIONAMIENTO



INGRESO DE COMERCIO

INGRESO DE VIVIENDA

CASETA DE VIGILANCIA

VIVIENDA DUPLEX CON INGRESO DESDE EL 2° PISO - TIPO C
Departamento con 1 sola Habitación

SEGUNDA PLANTA

VIVIENDA FLAT TIPO D
Departamento con 2 hab.

VIVIENDA DUPLEX CON INGRESO DESDE EL 3° PISO TIPO E
Departamento con 2 hab.



VIVIENDA FLAT TIPO F
Departamento con 2 hab.

VIVIENDA FLAT TIPO G
Departamento con 1 hab.

VIVIENDA FLAT TIPO H
Departamento con 2hab.

TERCERA PLANTA

VIVIENDA DUPLEX DE TIPO A
Con ingreso por el 4° piso



VIVIENDA FLAT TIPO F

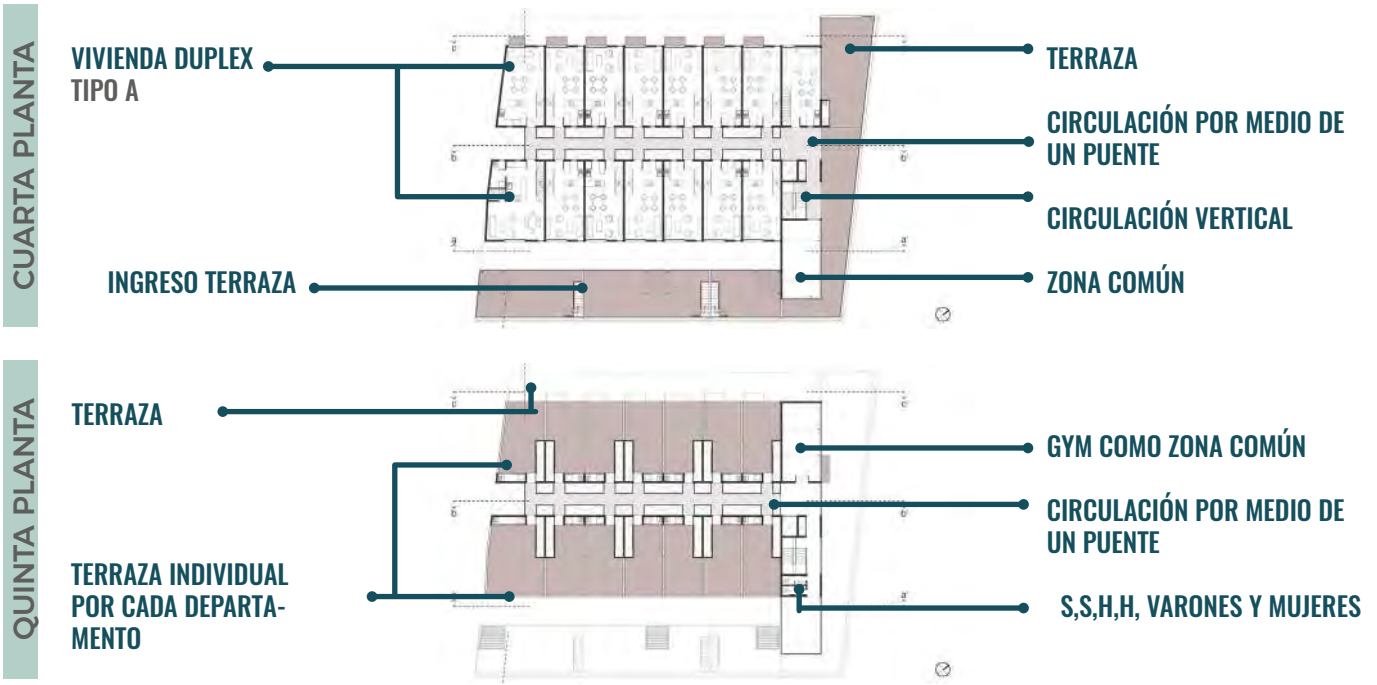
VIVIENDA FLAT TIPO G

VIVIENDA FLAT TIPO I
Departamento con 1 hab.

Nota. Elaboración propia a partir de información de em-estudio, 2024.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

4.4.- REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

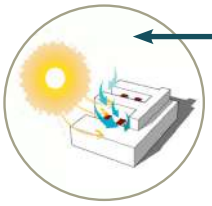


Nota. Elaboración propia a partir de información de em-estudio, 2024.

D.4.- ANÁLISIS BIOCLIMÁTICO

El proyecto mantiene una serie de estrategias bioclimáticas pasivas que permiten adaptar su arquitectura al clima cálido de la zona. Las celosías metálicas funcionan como filtros solares, evitando el ingreso directo de la radiación y generando sombra en las zonas de paso.

FIGURA : 69
Bitloft - Bioclimático



VARIOS PATIOS Y TERRAZAS

Los vacíos laterales permiten iluminación y ventilación natural en los interiores. Celosías en las circulaciones elevadas filtran la radiación solar, mejorando el confort térmico y visual sin afectar la ventilación.

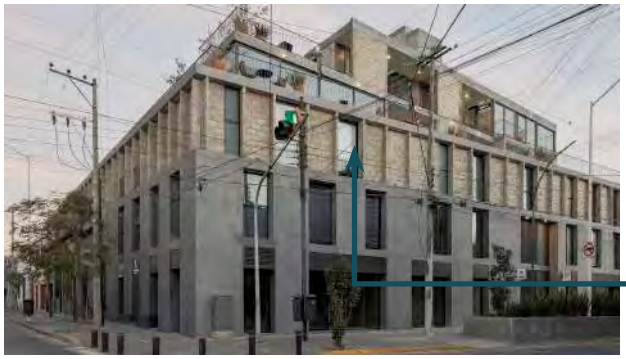


Nota. Imágenes adaptadas de em-estudio, 2024.

D.5.- ANÁLISIS DE FACHADA

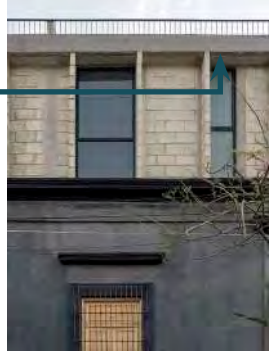
FIGURA : 70
Bitloft - Fachada

FACHADA EXTERIOR



MATERIAL CRUDO, DONDE SE ENFATIZA LA VERTICALIDAD
Através de aleros verticales que sobresalen de las ventanas.

A TRAVÉS DE LA VERTICALIDAD DE LAS VENTANAS
Buscan relacionar los vanos tradicionales pero con un ritmo diferente existente.



FACHDADA INTERIOR

Nota. Imágenes adaptadas de em-estudio, 2024.

D.6.- CONCLUSIONES

C.6.1.- ADAPTABLE: EXTERIOR - INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 71
Bitloft - Adaptabilidad



EXTERIOR

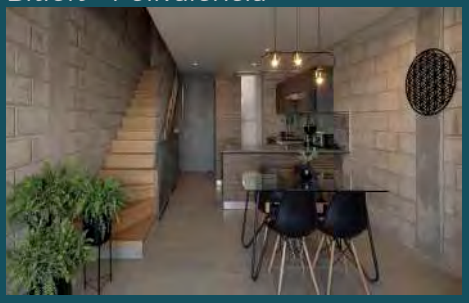
El edificio se integra a la escala del entorno, respetando la altura y continuidad de las fachadas tradicionales. Además, amplía la vereda y adapta su diseño a la vegetación existente mediante la incorporación de un macetero, mejorando la calidad del espacio público.relación entre el espacio público y la arquitectura.



Nota. Imágenes tomadas de em-estudio, 2024.

C.6.2.- POLIVALENTE: INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 72
Bitloft - Polivalencia



Los muros portantes ayudan que el espacio interno de la vivienda estea libre y se pueda maximizar el valor del espacio.

ESPACIOS MULTIFUNCIONALES

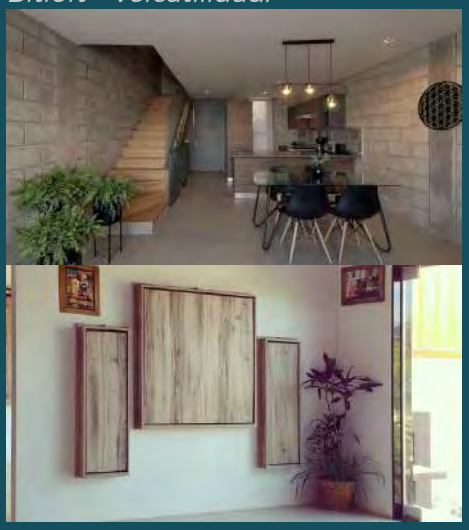
Espacio de la habitación se maximiza utilizandolo como escritorio.
La terraza sirve como conector de zonas comunes.



Nota. Imágenes tomadas de em-estudio, 2024.

C.6.3.- VERSATILIDAD: INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

FIGURA : 73
Bitloft - Versatilidad.



El proyecto incorpora muebles retráctiles que permiten transformar fácilmente los espacios según el uso requerido, aportando flexibilidad y eficiencia. Las alfombras se utilizan como divisores visuales, generando zonas diferenciadas sin recurrir a muros, lo que amplía la percepción del espacio.
Los puentes interiores conectan los bloques del edificio e integran las instalaciones eléctricas, facilitando el alumbrado de los pasillos de forma ordenada y discreta.

FIGURA : 74
Bitloft - Puentes interiores.



Nota. Imágenes tomadas de em-estudio, 2024.

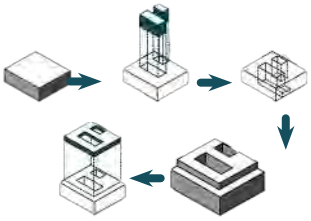
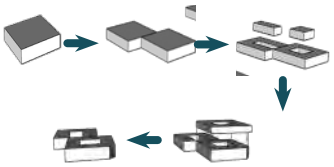
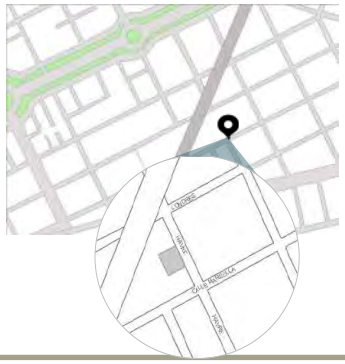
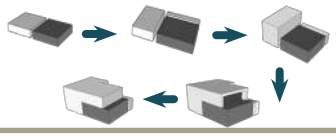
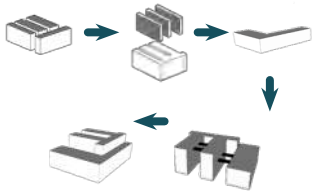
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

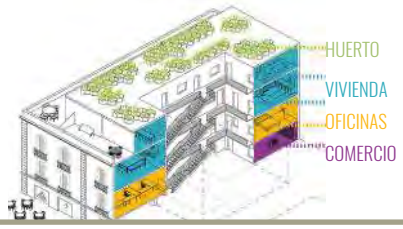
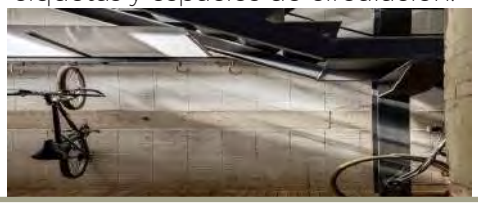
4.4.- REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

E.- CUADRO COMPARATIVO

TABLA : 03

Comparativa de referentes arquitectónicos analizados.

REFERENTE	EMPLAZAMIENTO	CONCEPTO	PROGRAMACIÓN
 **CH URBANO**		Conformado por un elemento compacto que prioriza los vacios como forma de conexión y como elemento organizador. 	**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA 2 TIPOS.** Flat: -Sala/comedor/ cocina/2hab./s.s.h.h. -Sala/comedor/ cocina/1 hab./s.s.h.h. **-COMERCIO** -Restaurantes -Minimarket -Comercio de bicicletas **-OFICINAS**
 **C.H. CHABUCA GRANDA**		Conformado por un bloque solido que busca un movimiento a través de sus patios, el cual distribuye todos los espacios. 	**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA 2 TIPOS** Duplex -Sala/comedor/ cocina+landeria /2 hab/s.s.h.h. -Sala/comedor/ cocina+lavanderia /3 hab./s.s.h.h. **-COMERCIO** -14 locales con s.s.h.h. y deposito
 **HAVRE 69**		Esta conformado por un bloque solido que trata de adecuar lo viejo a lo nuevo, Definiendo ingresos e intersectando bloques para crear movimiento. 	**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA 2 TIPOS** Flat y Duplex -Sala/comedor/ cocina/1 hab./ s.s.h.h.+w.c. . **-COMERCIO** -Panaderia -Restaurante **-OFICINAS**
 **EDIFICIO BITLOFT**		Conformado por un bloque en el que conforma la fachada y dos bloques interiores con dos vacios amplios. 	**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA 3 TIPOS** Flat - Duplex: -Sala/comedor/ cocina/1 hab./ s.s.h.h.+w.c. Duplex: -Sala/comedor/ cocina/2 hab./ s.s.h.h. **-COMERCIO** -3 locales **-ESTACIONAMIENTO**

ADAPTABILIDAD	POLIVALENCIA	VERSATILIDAD
Se adapta al contexto urbano respetando las normal patrimoniales al estar emplazado en un centro histórico, Por ende, se adapata a la altura y a la verticalidad de las ventanas.	El edificio esta pensado para tener espacios multifuncionales, como en la zona de ingreso, que sea recreación pasiva, zona de bicicletas y zon de circulación. Para que asi se maximice el valor de cada espacio	El interior de las viviendas esta equipado con muebles retractiles para que el espacio tenga más usos del predestinado, dejando el espacio más libre y con libertad de usos.
		
El edificio adapta su forma al contexto histórico; ya que cumple con la alineación de alturas y respeta el diseño de las fachadas patrimoniales,	Los patios crean concexión entre otras viviendas y sirven como espacios de recreación y espacio organizador de viviendas, integrando el zaguán como parte del espacio.	El edificio es versatil en todos sus espacios; mayormente en el interior de las viviendas, ya que, se trata de maximizar el espacio utilizando muebles multifuncionales.
		
El edificio adapta al contexto urbano proporcionando vida peatonal a la zona e integrando la vegetación. Adapta su fachada en forma y textura de los edificios aledaños.	Edificio con muros portantes permite que el interior de las viviendas estean libres. Además se usan espacios multiples para estacionar las biciquetas y espacios de circulación.	Se usan muebles que no se interpongan en mantener el espacio con más amplitud,
		
El edificio se adapta a la verticalidad de la zona, siguiendo asi la continuidad de las fachadas aledañas,	Es un edificio con espacios funcionales en el espacio interior de la vivienda y al ser de muros portantes tiene más libertad espacial.	Se usan muebles retractiles para aprovechar el espacio de las viviendas.
		

Nota. Elaboración propia, 2025.

ESTADO DE LA CUESTIÓN

4.5.- RESULTADOS

A.- RESULTADO 1

A.1- RESIDENCIAL - COMERCIAL

Las viviendas se encuentran desvinculadas del comercio formal, ya que se relacionan principalmente con actividades comerciales informales. Esto se debe a la falta de espacios adecuados que integren ambos usos dentro de la vivienda, lo que genera desorden y conflictos en el contexto urbano. La mayoría de estos comercios informales están vinculados a la venta de alimentos, motivados por la presencia del hospital ubicado al frente, que representa una oportunidad económica para los residentes.

A.2- COMERCIO

El comercio en la zona está directamente vinculado a la presencia del Hospital Mogrovejo, lo que genera una mayor demanda de servicios como boticas y farmacias. Sin embargo, predomina el comercio informal, impulsado principalmente por la necesidad económica de los habitantes, lo que contribuye a un uso desordenado del espacio público.

A.3- RELACIÓN DE USOS COMERCIALES

En el caso de las viviendas con comercio incorporado, estos suelen ser de pequeña escala, como tiendas de abarrotes o fotocopiadoras, orientados a satisfacer necesidades básicas del entorno inmediato.

FIGURA : 75
Relación de comercio y residencia.



Nota. Elaboración propia a partir de información de Google maps y bicliocad, 2025.

B.- RESULTADO 2

B.1.- PRINICIPIOS DE FLEXIBILIDAD

La flexibilidad del diseño se manifiesta en dos niveles: flexibilidad exterior y flexibilidad interior. Esto se observa en los referentes seleccionados, los cuales se emplazan en contextos históricos y adoptan tipologías de uso mixto que permiten adaptarse a distintas funciones sin perder coherencia con el entorno urbano.

CH URBANO



C.H. CHABUCA GRANDA



HAVRE 69



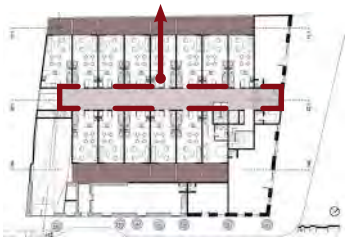
BITLOFT



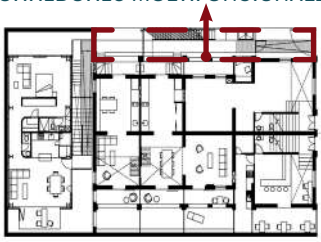
B.1.1.- INTERIOR DEL EDIFICIO

Las edificaciones son flexibles por su uso mixto, incorporando espacios para múltiples funciones. Esta versatilidad se logra mediante plantas libres que no restringen las actividades interiores. La circulación se adapta a un eje central que organiza y optimiza los desplazamientos.

PLANTAS LIBRES



CORREDORES MULTIFUNCIONALES



PATIOS ORGANIZADORES Y CONECTORES





B.1.2.- EXTERIOR DEL EDIFICIO

Las edificaciones evidencian flexibilidad espacial al adaptarse al contexto exterior, integrándose respetuosamente al entorno histórico mediante el uso adecuado de materiales, diseño contextual y proporciones. Esta adaptación incluye el respeto por las alturas, alineamientos y formas preexistentes, preservando así el valor patrimonial del entorno urbano.







ALINEACIÓN DE ALTURAS Y EL BALAUSTRE QUE SEPARA EL CAMBIO DE FACHADA

FORMA DE VENTANAS VERTICALES DE PISO A TECHO









LA TEXTURA DEL EDIFICIO SON LOS MATERIALES CRUDOS DE LAS EDIFICACIONES

ESTADO DE LA CUESTIÓN

4.5.- RESULTADOS

B.- RESULTADO 2

B.2.- DIMENSIONES DE FLEXIBILIDAD

B.2.1.- ADAPTABILIDAD

El edificio se adapta al contexto en el que se emplaza, comenzando por la ubicación y jerarquía de sus ingresos, el tratamiento de sus fachadas y la incorporación de usos comerciales que responden a las dinámicas y necesidades de las actividades aledañas.



COMERCIO DE ACUERDO A LA ACTIVIDAD EXTERIOR

INGRESOS PRINCIPALES



B.2.2.- POLIVALENCIA

Los edificios incorporan espacios multifuncionales tanto en su interior como en el exterior, con el objetivo de recuperar la dinámica urbana. Estos espacios están diseñados para adaptarse a las diversas actividades de los usuarios, facilitando su uso cotidiano y promoviendo la interacción social y la vitalidad del entorno.



- ESPACIOS MULTIFUNCIONALES (PATIOS - HUERTAS /TERRAZAS CIRCULACIONES)

-ESPACIOS LIBRES POR MEDIO DE LA ESTRUCTURA

B.2.3.- VERSATILIDAD

El proyecto presenta una versatilidad espacial en el desarrollo de los ambientes interiores, permitiendo una organización funcional que evita la superposición desordenada de usos. De este modo, se establece una clara distinción entre lo público y lo privado, garantizando que cada actividad se desarrolle de forma adecuada dentro del espacio asignado.

El proyecto muestra versatilidad urbana al organizar eficientemente el espacio exterior mediante estrategias como la jerarquización vial y peatonal, vías verdes, accesibilidad integral, señalización y zonas de estacionamiento.



ESPACIOS VERSÁTILES

- ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS
- INGRESO / PATIO / CIRCULACIÓN

C.- RESULTADO 3

C.3.- PRINCIPIOS DE FLEXIBILIDAD APLICABLES

C.3.1.- ADAPTABILIDAD CONTEXTUAL

FIGURA : 76
Evaluación de la capacidad de adaptación.

ALINEAMIENTO DE FACHADA, Y RETIROS, SEGÚN LA ACTUALIDAD Y LA NORMATIVA.

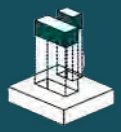


Nota. Elaboración propia a partir de información de Google maps, 2025.

C.3.2.- ADAPTABILIDAD INTERIOR DEL EDIFICIO

La edificación busca expresar movimiento y fluidez mediante un elemento organizador que estructura espacios y circulación, integrando forma, función y recorrido en una composición dinámica y coherente.

Los patios interiores favorecen la ventilación e iluminación natural, creando microclimas que mejoran el confort térmico y reducen el uso de sistemas artificiales.

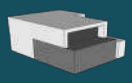


DEFINIR PATIOS CENTRALES

DISTRIBUIR ALTURAS DANDO MOVIMIENTO



RETIROS PARA GENERAR TERRAZAS



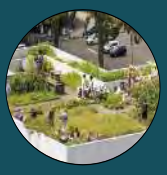
INTERSECTANDO BLOQUES PARA DAR FLUIDEZ

C.3.3.- POLIVALENCIA INTERIOR DEL EDIFICIO

Los patios cumplen una función multifuncional al integrar terrazas recreativas que actúan como techos verdes, fomentando la interacción social y mejorando el confort térmico mediante climatización natural.

FIGURA 77 :
Espacios polivalentes.

PATIO RECREACIÓN PASIVA
PATIO RECREACIÓN ACTIVA







Nota. Imágen tomada de archidaily, 2025.

C.3.4.- VERSATILIDAD INTERIOR DEL EDIFICIO

Se plantea una organización flexible que diferencia lo público de lo privado e integra espacios recreativos, huertos, terrazas y estacionamientos para bicicletas.

FIGURA 78 :
Espacios versátiles en el exterior.



AMBIENTE SIN LIMITES FÍSICOS



DISINTAS POSIBILIDADES DE USO

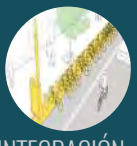
SE ORGANIZA EL ESPACIO EXTERIOR POR MEDIO DE ESPACIOS VERDES



INTEGRACIÓN PASOS PEATONALES



INTEGRACIÓN CAMINO PODOTÁCTILES



INTEGRACIÓN ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS



ENSANCHAMIENTO DE BERMAS

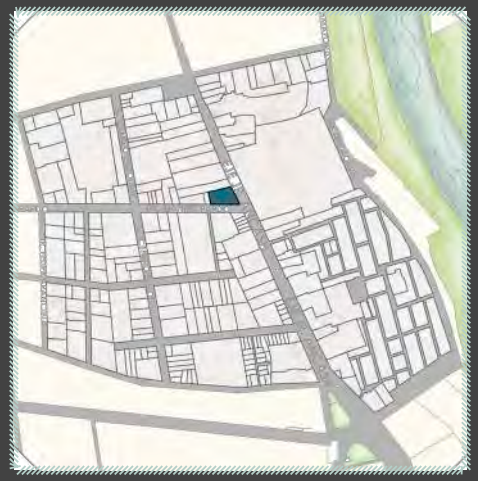
Nota. Imágen tomada de archidaily, 2025.

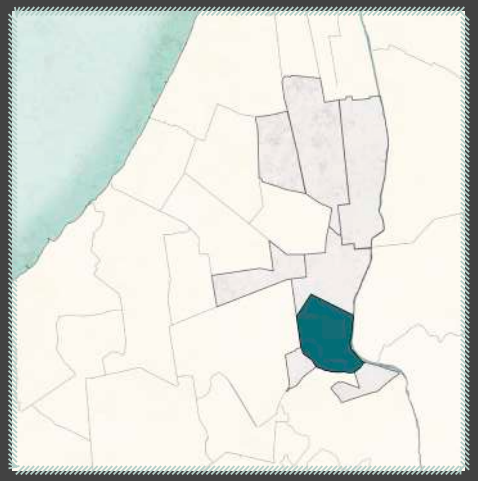
05

CAPITULO V
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.1. Diagnóstico del terreno
5.2. Elección del terreno
5.2. Usuarios
5.3. Paquetes funcionales
5.4. Programación
5.5. Estrategias proyectuales

LINEAMIENTOS DE DISEÑO






LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

La localización del terreno es clave para identificar su ubicación y características en relación con el entorno. Este conocimiento permite evaluar la accesibilidad, la proximidad a vías principales y la disponibilidad de servicios, aspectos esenciales para la planificación, el desarrollo y la toma de decisiones sobre el uso del predio.

A.- LOCALIZACIÓN

FIGURA : 79
Localización del terreno.

CONTINENTE: SUDAMERICA
PAÍS: PERÚ



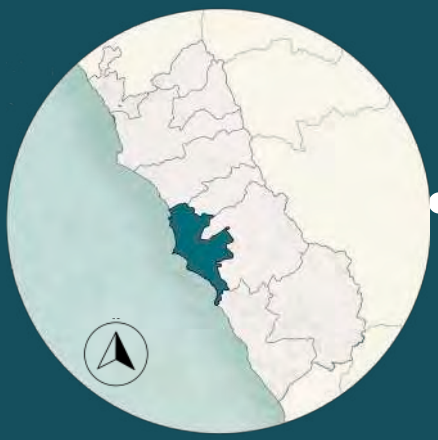
El terreno se sitúa en Perú, país sudamericano que abarca una superficie de alrededor de 1,285,216 km². Su ubicación es clave debido a la variedad de paisajes, culturas y condiciones climáticas, elementos que permiten una amplia gama de posibilidades en la planificación de proyectos (INEI, 2023).



PROVINCIA: LIMA

Se localiza en la provincia de Lima, con una extensión aproximada de 1,285,216 km², se caracteriza por contar con una infraestructura en constante desarrollo y por ser uno de los países de mayor tamaño en América del Sur (INEI, 2023).

REGIÓN LIMA



Asimismo, el terreno se encuentra en la provincia de Lima, zona central de la costa peruana, en una ubicación estratégica por su cercanía a la capital y fácil acceso a servicios e infraestructura. Se ubica en el distrito del Cercado de Lima, que tiene una superficie aproximada de 23.3 km². (INEI, 2023).



DISTRITO: CERCADO DE LIMA

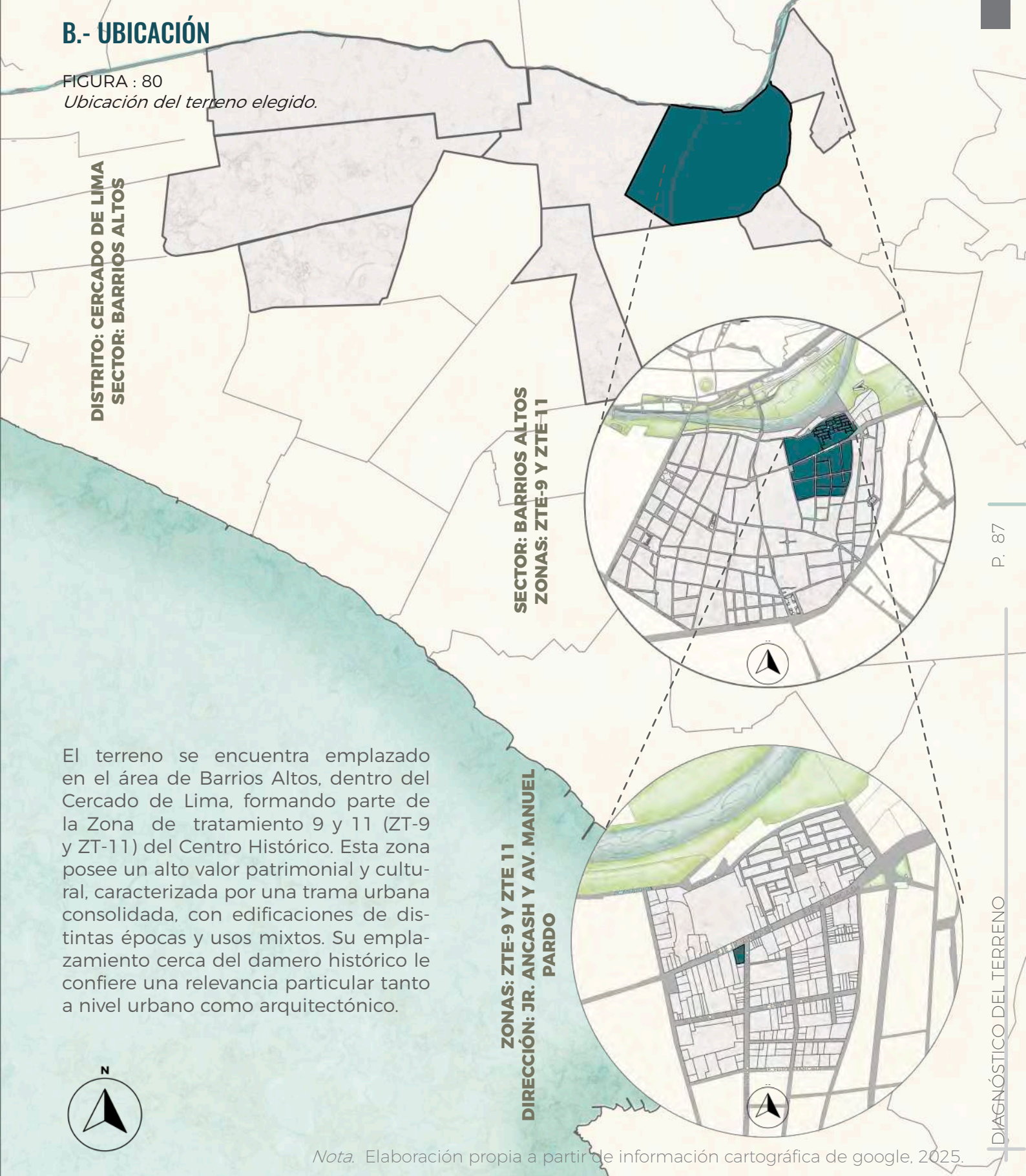
El área de estudio se ubica en el distrito del Cercado de Lima, en la provincia y región de Lima, en la costa central del Perú. Este distrito, con una superficie aproximada de 22 km², contiene el centro histórico de la capital, reconocido por su valor patrimonial y alta densidad urbana (INEI, 2023).

Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

Antes de abordar las características físicas y normativas del predio, es importante entender su contexto urbano, ya que esto permite identificar su relación con el entorno y las oportunidades o restricciones que este plantea. A partir de ello, se describe su ubicación dentro de la ciudad.

B.- UBICACIÓN

FIGURA : 80
Ubicación del terreno elegido.



El terreno se encuentra emplazado en el área de Barrios Altos, dentro del Cercado de Lima, formando parte de la Zona de tratamiento 9 y 11 (ZT-9 y ZT-11) del Centro Histórico. Esta zona posee un alto valor patrimonial y cultural, caracterizada por una trama urbana consolidada, con edificaciones de distintas épocas y usos mixtos. Su emplazamiento cerca del damero histórico le confiere una relevancia particular tanto a nivel urbano como arquitectónico.

Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

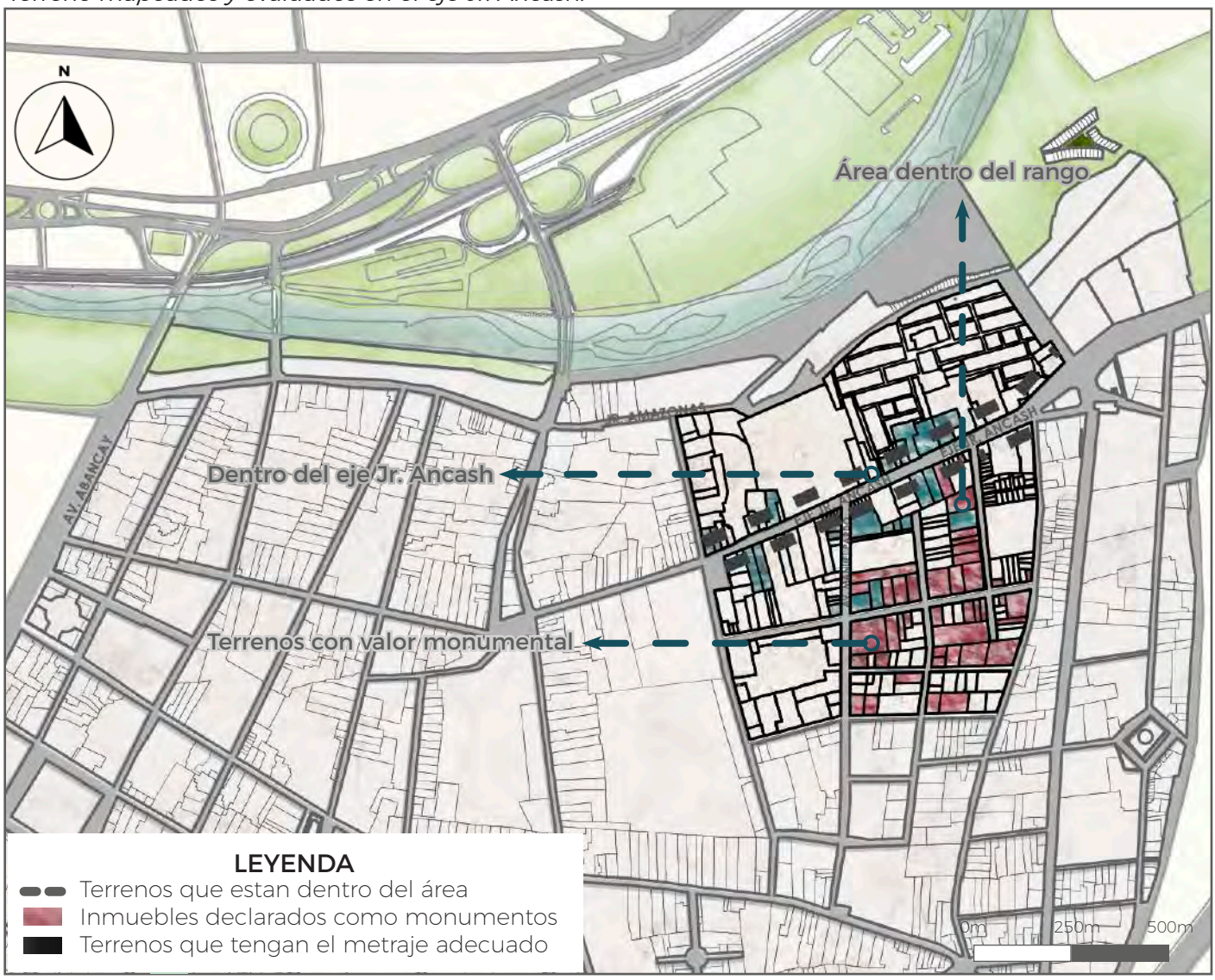
5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

C.- INDICADORES

Con el objetivo de identificar el terreno más adecuado para la inserción de un nuevo equipamiento en el eje del Jr. Áncash, se establecen una serie de indicadores que orientarán la evaluación de alternativas. Estos criterios permiten filtrar y comparar predios potenciales de forma objetiva, tomando en cuenta tanto las condiciones urbanas como las limitaciones normativas y patrimoniales del Centro Histórico de Lima.

1. Que esté dentro del eje Jr. Áncash y abarque las Zonas de tratamiento N.° 9 y N.° 11 del CHL, sectores con alto valor histórico y urbano.
2. Que no contenga inmuebles declarados como monumentales, a fin de evitar restricciones normativas asociadas a la protección patrimonial.
3. Que el área del terreno se encuentre dentro de un rango entre 2,500 m² y 5,000 m², lo que permite asegurar una escala adecuada para el desarrollo del equipamiento propuesto sin comprometer la coherencia del entorno.

FIGURA : 81
Terreno mapeados y evaluados en el eje Jr. Ancash.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

Con el objetivo de evaluar de manera integral la aptitud de un terreno para la inserción de nuevos equipamientos urbanos, se han establecido una serie de indicadores técnicos que permiten identificar sus principales características, oportunidades y limitaciones. Estos indicadores consideran aspectos relacionados con la accesibilidad, el contexto urbano inmediato, la normativa vigente, las condiciones físicas del suelo, así como los posibles riesgos naturales.
A continuación, se detalla cada uno de estos indicadores junto con su respectiva descripción de calificación:

TABLA : 04
Indicadores para la evaluación y selección de terrenos.

NUMERACIÓN	INDICADORES	DESCRIPCIÓN DE CALIFICACIÓN
1	ACCESIBILIDAD	El terreno dispone de una red vial diversificada que garantiza una conectividad eficiente con el entorno urbano y metropolitano.
2	CONSTRUCCIONES PRE-EXISTENTES	En el entorno inmediato existen edificaciones y equipamientos urbanos de relevancia funcional y simbólica que generan concentración de actividades y alta afluencia peatonal y vehicular.
3	NORMATIVIDAD	El terreno se encuentra bajo una normativa especial que le otorga valor monumental o patrimonial, lo que implica restricciones y criterios específicos para su intervención.
4	ÁREA Y FORMA	La superficie y morfología del predio permiten un aprovechamiento óptimo del espacio, facilitando su edificación para usos mixtos (residencial-comercial) de acuerdo a los requerimientos urbanísticos.
5	AMENAZAS	El predio presenta susceptibilidad ante amenazas naturales como inundaciones, deslizamientos o tsunamis, lo que condiciona su desarrollo y demanda medidas de mitigación específicas.
6	USOS DE SUELOS	La zonificación vigente permite la incorporación de equipamientos urbanos de uso mixto, conforme a los lineamientos establecidos por la normativa urbanística local.
7	TIPO DE SUELO	Las características geotécnicas del suelo son adecuadas para desarrollos subterráneos, como sótanos o cimentaciones profundas, cumpliendo con los criterios estructurales requeridos.

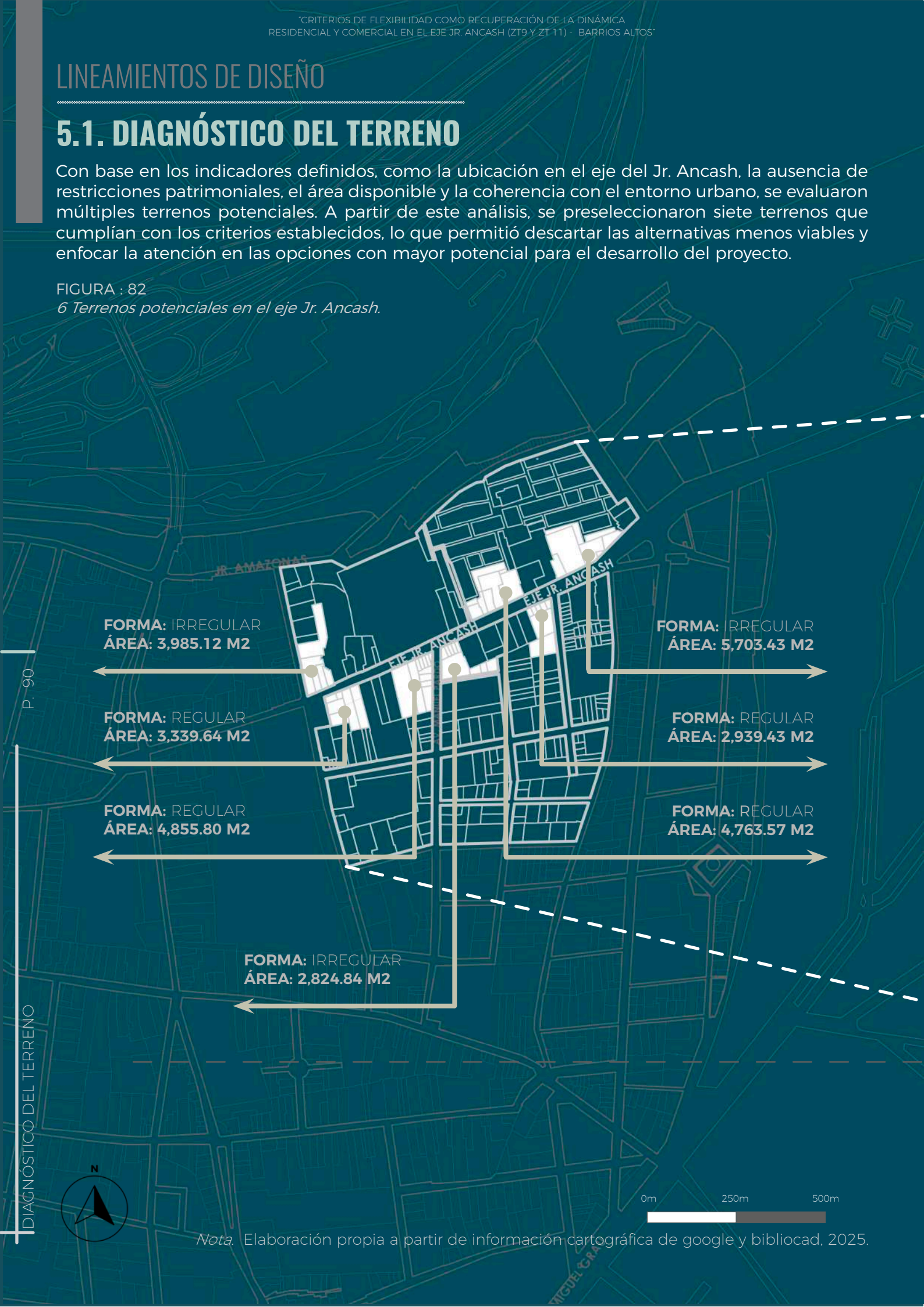
Nota. Elaboración propia a partir de información basada en marcos conceptuales de Renovación Urbana, planificación distrital (Bogotá y PDU locales) y estudios sobre zonificación y suelo en Lima y Chile, 2024.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

Con base en los indicadores definidos, como la ubicación en el eje del Jr. Ancash, la ausencia de restricciones patrimoniales, el área disponible y la coherencia con el entorno urbano, se evaluaron múltiples terrenos potenciales. A partir de este análisis, se preseleccionaron siete terrenos que cumplían con los criterios establecidos, lo que permitió descartar las alternativas menos viables y enfocar la atención en las opciones con mayor potencial para el desarrollo del proyecto.

FIGURA : 82
6 Terrenos potenciales en el eje Jr. Ancash.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google y bibliocad, 2025.

D.- SELECCIÓN Y UBICACIÓN DE TERRENOS POTENCIALES

Como resultado de la preselección, se seleccionaron tres terrenos que presentan las condiciones funcionales, normativas y urbanísticas adecuadas para el desarrollo del equipamiento propuesto. Estos terrenos, al contar con un área más regular, facilitan una mejor distribución arquitectónica y garantizan su integración con el tejido urbano existente, además de cumplir con los requerimientos técnicos necesarios para su viabilidad.

FIGURA : 83
3 Terrenos seleccionados en el eje Jr. Ancash.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

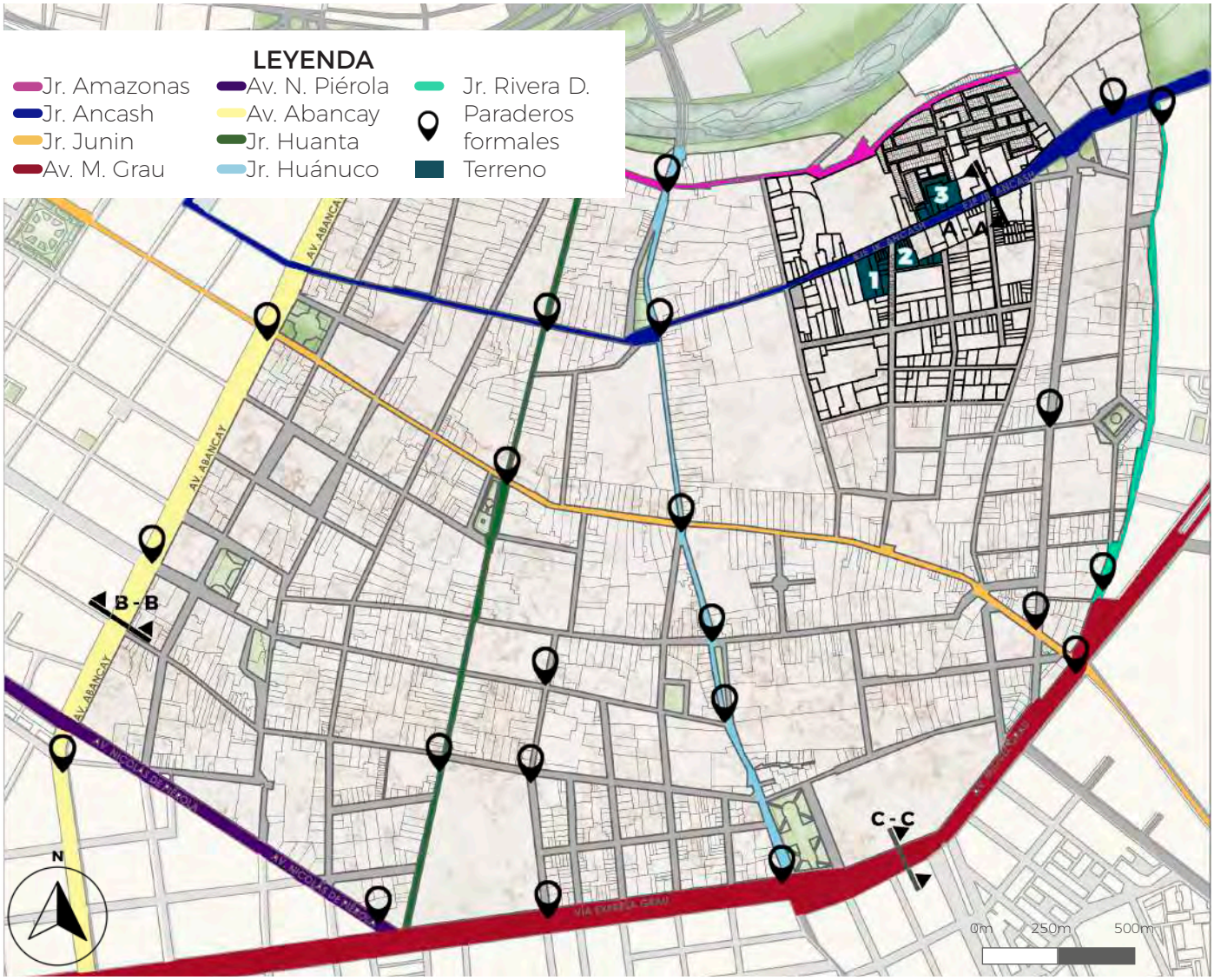
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

Para elegir adecuadamente un terreno, es esencial evaluar varios factores, siendo la accesibilidad vial, uno de los más importantes. Esta determina la conexión del predio con la infraestructura urbana y su integración al entorno metropolitano. A continuación, se presenta el análisis de este aspecto.

E.1.- ANÁLISIS DE ACCESIBILIDAD VIAL - MACRO

FIGURA : 84
Accesibilidad a nivel macro de Barrios Altos



E.1.1.- CORTE A-A JIRÓN ANCASH



E.1.2.- CORTE B-B AVENIDA ABANCAY



E.1.3.- CORTE C-C VIA EXPRESA GRAU

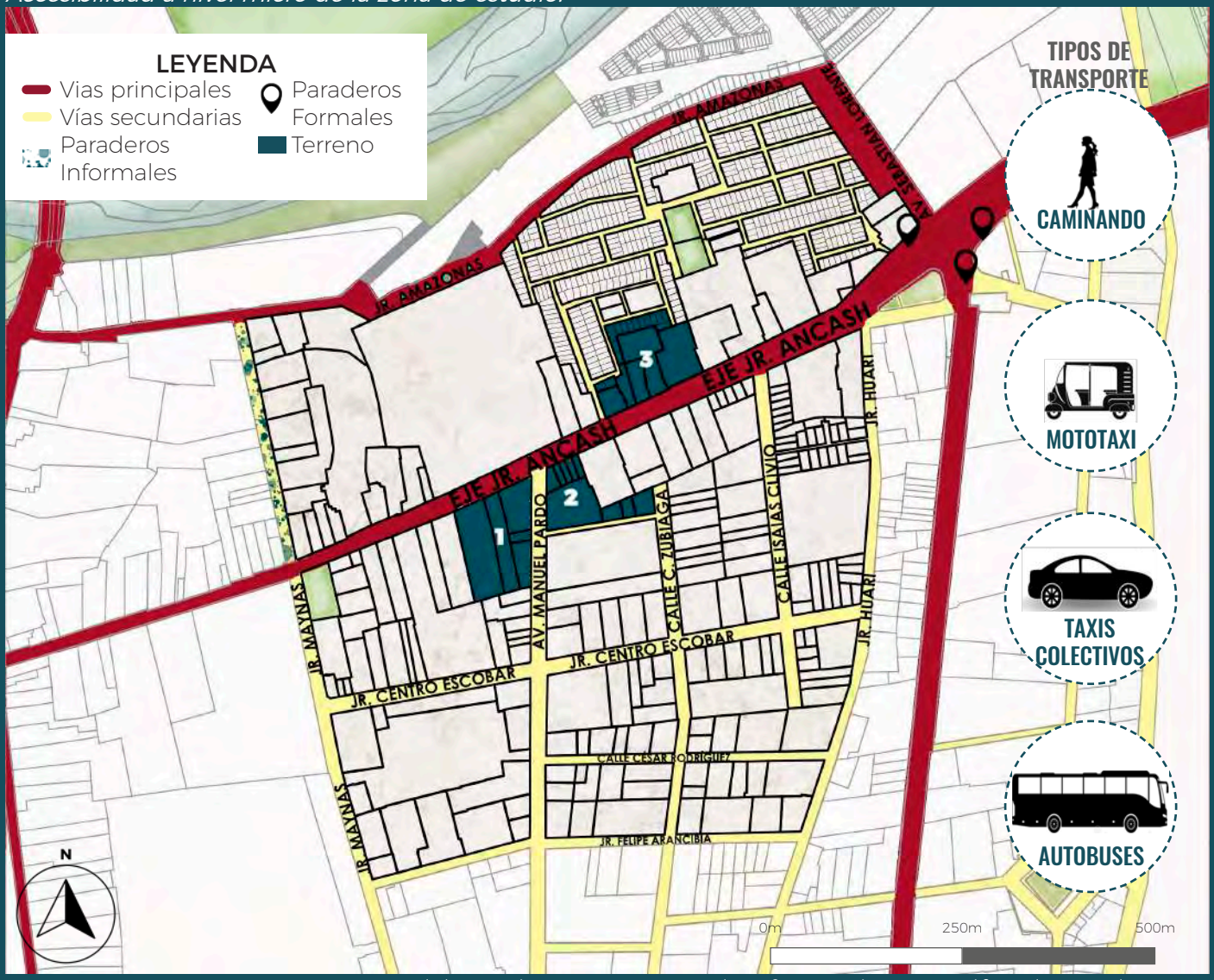


Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

E.2.- ANÁLISIS DE ACCESIBILIDAD VIAL - MICRO

El análisis de accesibilidad a nivel micro permite comprender las conexiones inmediatas del predio con su entorno cercano. Evalúa vías locales, calles secundarias, pasajes y senderos peatonales que facilitan la circulación cotidiana de los habitantes y fortalecen la cohesión barrial. Este nivel de accesibilidad es clave para integrar el proyecto al barrio, optimizando el acceso a equipamientos, servicios y espacios públicos, y promoviendo una adecuada conectividad peatonal y vehicular en el contexto urbano inmediato (Carmona et al., 2010).

FIGURA : 85
Accesibilidad a nivel micro de la zona de estudio.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

A.2.1.- RUTAS DE BUSES

TABLA : 05
Recorrido de rutas de autobuses en el eje Jr. Ancash.

RUTAS	EM05	EM13	EM30	EM59	EO49	EO69	IM48	IM52
	IM56	IO37A	NO53B	OM17	EM16	IM53	EO26	IO37B

Nota. Elaboración propia a partir de información de moovit, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

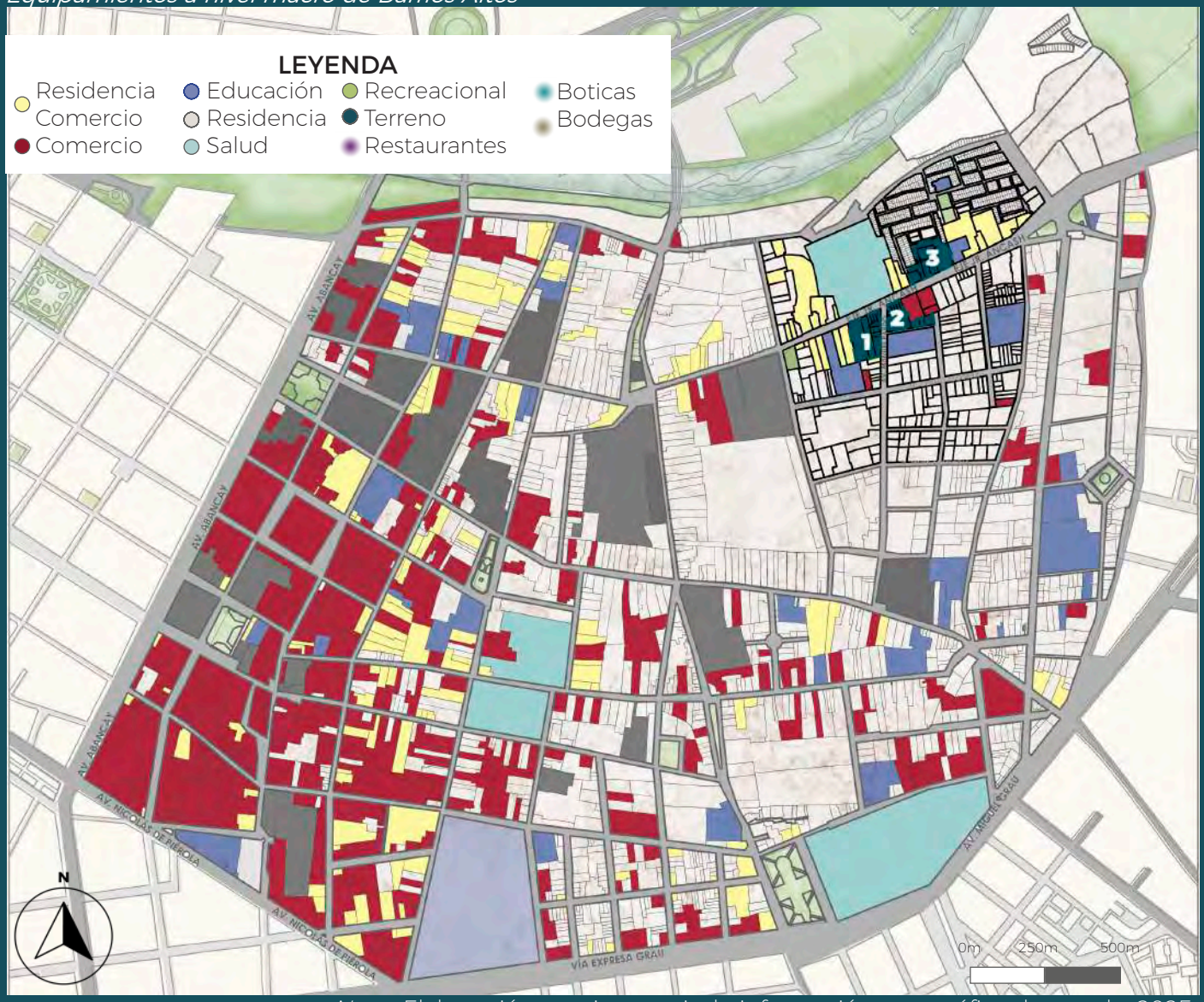
5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

Al elegir un terreno, es clave considerar la ubicación y distribución de los equipamientos a escala macro, como centros educativos, de salud y servicios. Estos influyen en la funcionalidad urbana y en la calidad de vida. A continuación, se analiza este aspecto.

F.1.- ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS - MACRO

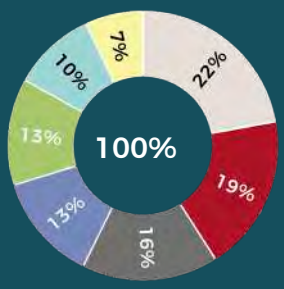
FIGURA : 86

Equipamientos a nivel macro de Barrios Altos



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

F.1.1.- EQUIPAMIENTO EN BARRIOS ALTOS: DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL



LEYENDA

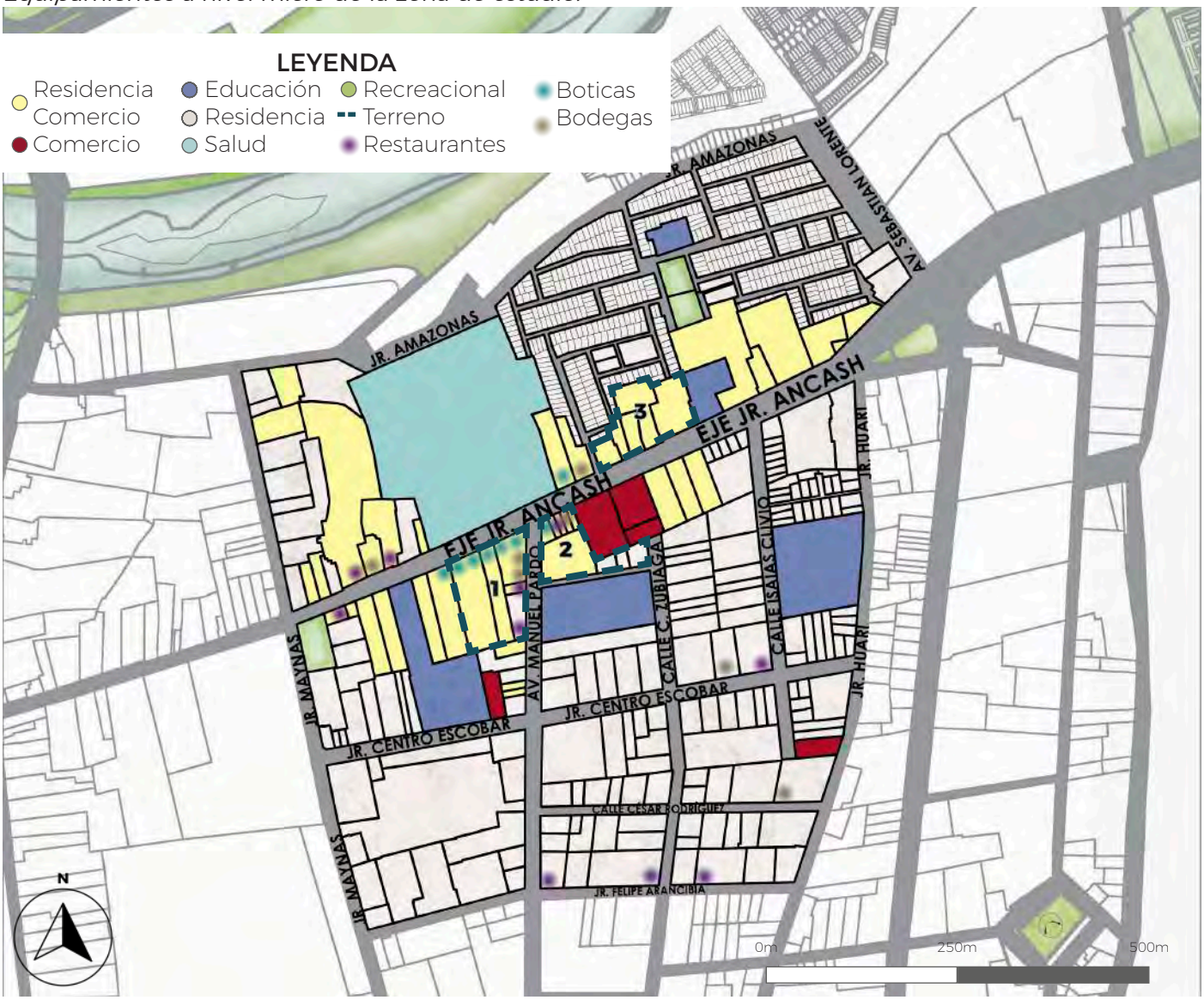
- 7% - RESIDENCIA COMERCIO -> Bodegas tradicionales y viendas.
- 19% - COMERCIO -> Mercado Central y mercados de barrio tradicionales.
- 22% - RESIDENCIA -> Casa Buque (Quinta Heeren), Quinta de Presa.
- 13% - EDUACIÓN -> Colegio N.Nuestra Señora de Guadalupe.
- 10% - SALUD -> Hospital Nacional Dos de Mayo.
- 13% - RECREACIONAL -> Parque Universitario y Plaza Buenos Aires.
- 16% - OTROS -> Iglesia de San Francisco,Iglesia de Santa Ana, entre otras.

F.2.- ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS - MICRO

Se analiza la cercanía del terreno a servicios clave, evaluando la conveniencia del entorno para la vida diaria. La presencia de equipamientos básicos en distancias caminables mejora la experiencia urbana e integración barrial. Según Habitaro (2025), el modelo de ciudad de 15 minutos propone que todas las necesidades esenciales estén disponibles a un máximo de 15 minutos a pie o en bicicleta desde el hogar.

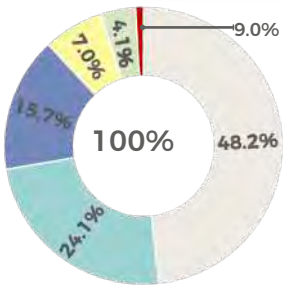
FIGURA : 87

Equipamientos a nivel micro de la zona de estudio.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

F.2.1.- EQUIPAMIENTOS EN LA ZONA DE ESTUDIO: DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL



LEYENDA

- **7%** - RESIDENCIA COMERCIO -> Callejón Sr. de Luren y Sr. de los Milagros.
- **9%** - COMERCIO -> Mercado Santa Rosa y San Judas Tadeo.
- **48.2%** - RESIDENCIA -> Callejón Sr. de Luren y Sr. de los Milagros.
- **15.7%** - EDUACIÓN -> Instituto y museo Nacional de Ciencias Neurológicas.
- **24.1%** - SALUD -> Hospital mogrovejo y boticas.
- **4.1%** - RECREACIONAL -> Plazuela Ramón Espinoza y Loza Rosa de S. María.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

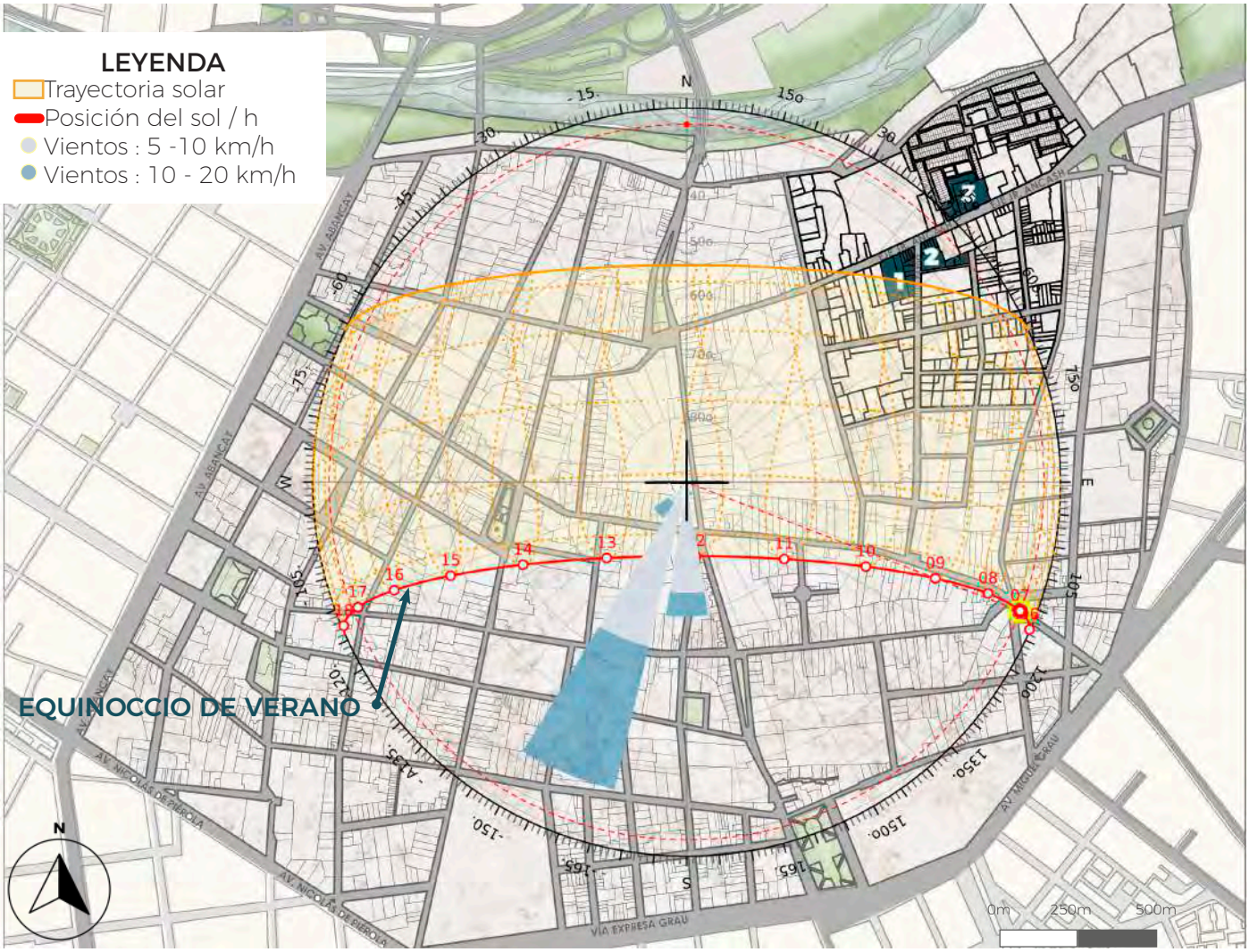
5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

Permite identificar factores ambientales clave que inciden en el confort térmico, el comportamiento del espacio urbano y las estrategias bioclimáticas,. Estos aspectos son fundamentales para elegir el terreno adecuado y definir lineamientos arquitectónicos sostenibles en el entorno de Barrios Altos.

G.1.- ANÁLISIS DE CONDICIONES CLIMÁTICAS - MACRO

FIGURA : 88

Condiciones climáticas a nivel macro de Barrios Altos.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

G.1.1.- VARIABLES CLIMÁTICAS DE BARRIOS ALTOS POR MES

TABLA : 06

Datos climáticos relevantes de Barrios Altos.

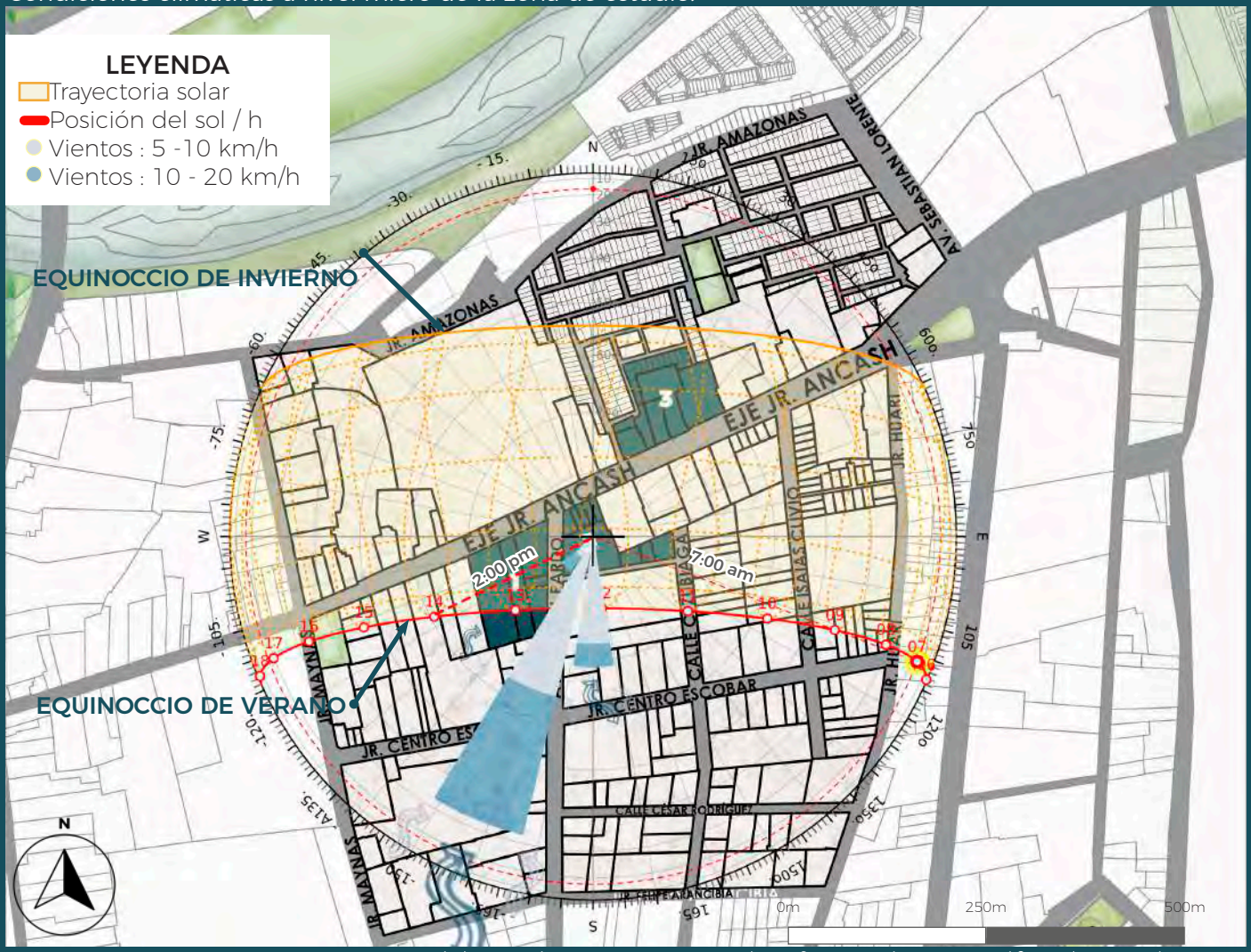
-	ENE.	FEB.	MAR.	ABRIL	MAY	JUN.	JUL.	AGO.	SET.	OCT.	NOV.	DIC.
Temperatura Máx (c°)	24.4	25.1	25.1	23.7	21.7	20.2	19.6	19.6	20	20.7	21.6	23
Temperatura Min (c°)	18.9	20	19.8	18.3	16.4	15	14.3	14.1	14.4	15	15.8	17.4
Precipitación (mm)	27	40	34	12	9	12	14	12	11	10	9	13
Humedad (%)	83%	83%	83%	83%	81%	80%	78%	77%	77%	78%	79%	81%

Nota. Elaboración propia a partir de información climate data, 2025.

G.2.- ANÁLISIS DE CONDICIONES CLIMATICAS - MICRO

La densa trama urbana, calles estrechas y escasa vegetación generan acumulación de calor y reducen la ventilación natural. El análisis climático muestra una trayectoria solar con mayor asoleamiento en fachadas norte y sur, y sombras que afectan el confort térmico. Los vientos del sur y suroeste favorecen la ventilación cruzada. Esta información guía estrategias pasivas para optimizar orientación, iluminación y ventilación, promoviendo un entorno más habitable y sostenible.

FIGURA : 89
Condiciones climáticas a nivel micro de la zona de estudio.

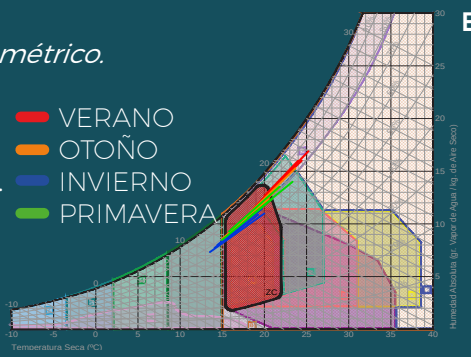


Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

G.2.1.- ÁBACO PSICOMÉTRICO DEL SECTOR DE ESTUDIO

FIGURA : 90
Esquema gráfico del ábaco psicométrico.

DIÁGNOSTICO:
*Ligera variación diurna-nocturna.
* Si presenta variación estacional.
-Verano: Caluroso y húmedo
-Invierno: Frío y muy húmedo.



ESTRATEGIAS SUGERIDAS (GIVONNI)
- Zona de confort
- Confort permisible
- Calefacción por G.I.
- Calefacción por A. activo de la E.S.
- Calefacción convencional
- Protección solar
- Proteeción por alta masa térmica
- Enfriamiento por evaporización
- Aire acondicionado
- Deshumidificación

Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

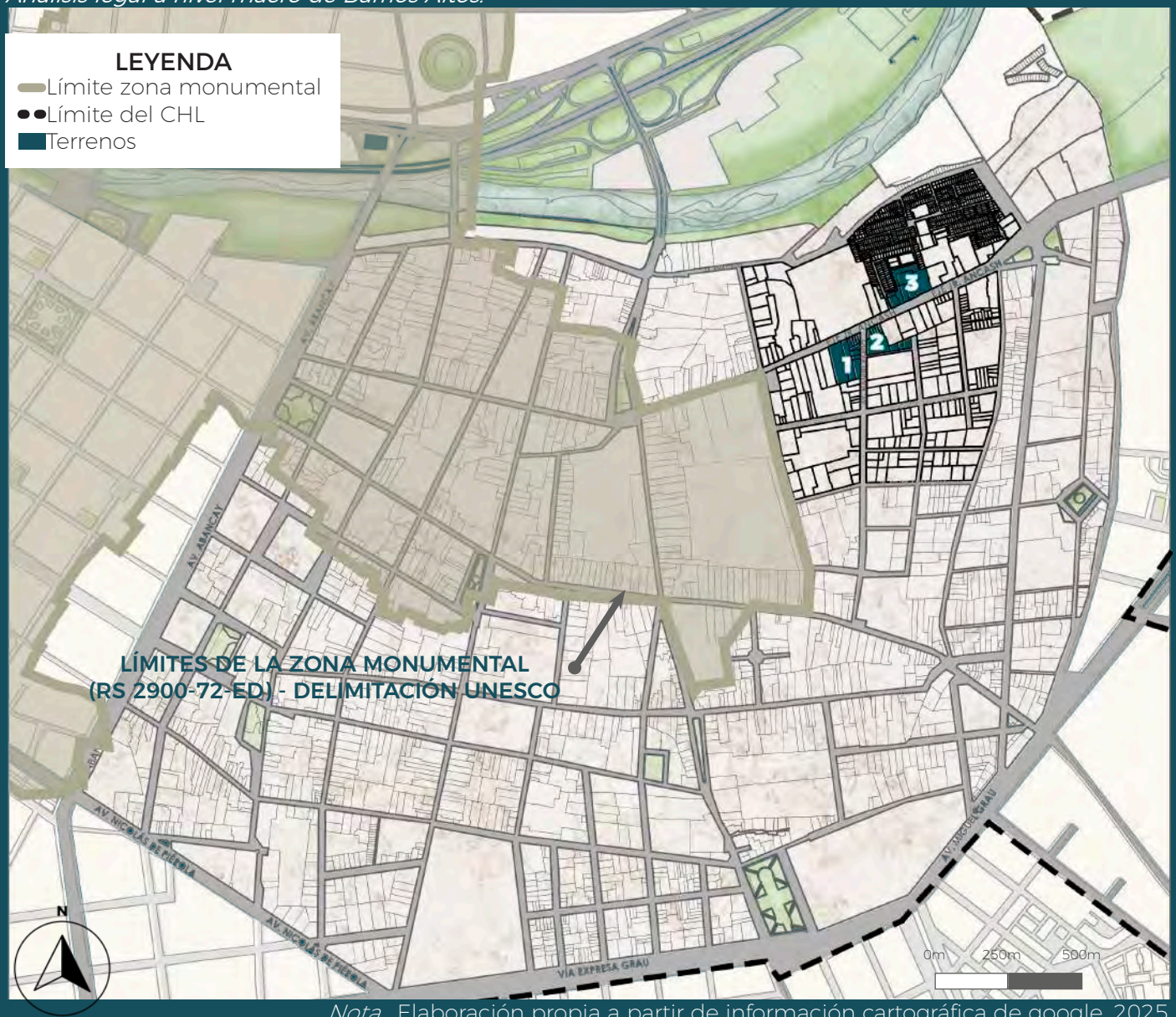
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

El análisis urbano del área se apoya en el marco legal, que define las disposiciones jurídicas aplicables al territorio en función de su valor patrimonial y su reconocimiento oficial como zona monumental. Este enfoque permite entender el contexto de intervención tanto a escala macro y micro.

H.1.- ANÁLISIS LEGAL - MACRO

FIGURA : 91
Análisis legal a nivel macro de Barrios Altos.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

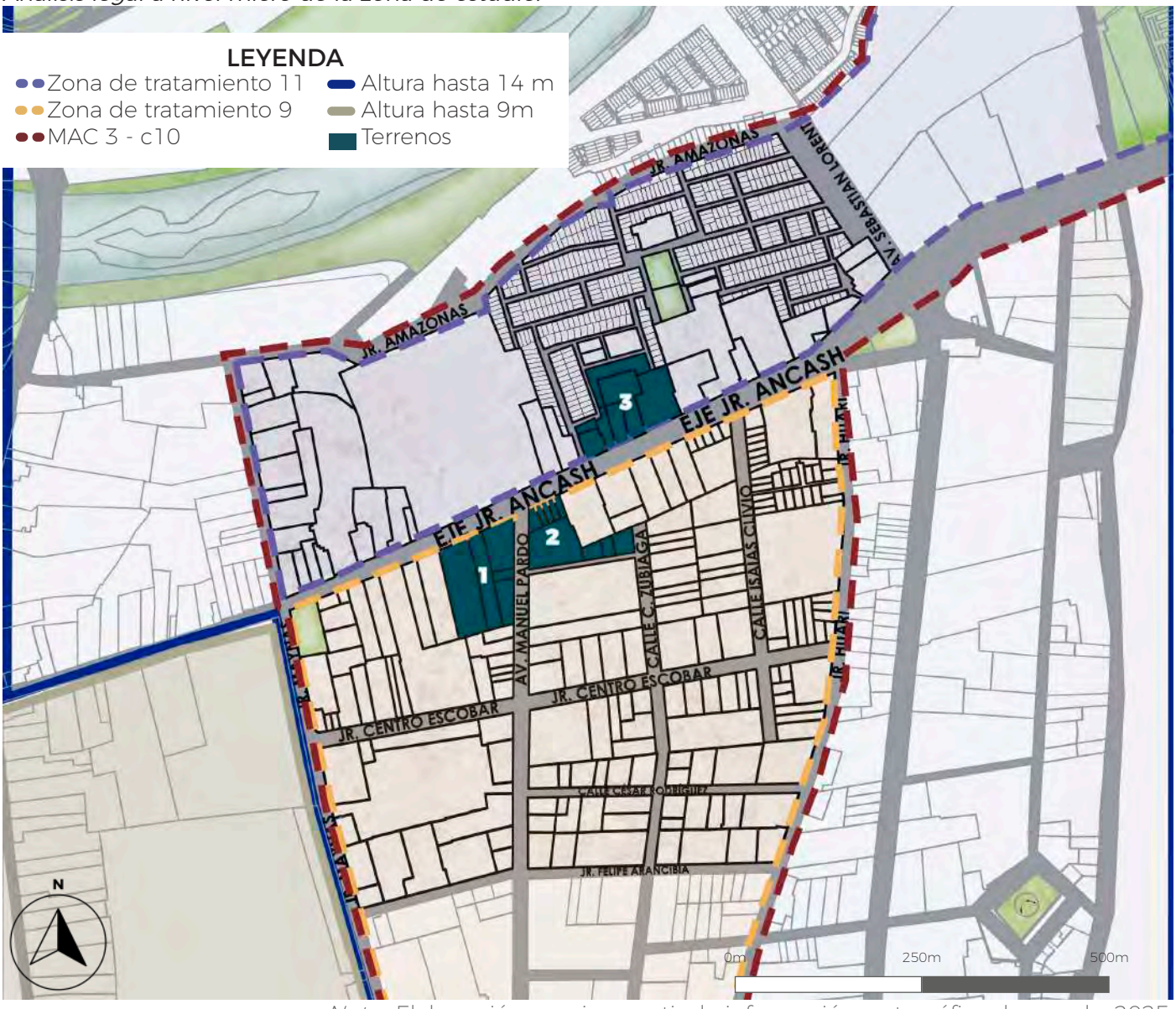
H.1.1.- INSTRUMENTOS JURÍDICOS Y PATRIMONIALES DE BARRIOS ALTOS

1. PROTECCIÓN PATRIMONIAL: Barrios Altos es parte del CHL, protegido por su valor histórico desde su declaración como Zona Monumental (1972) y Patrimonio Mundial por la UNESCO (1991), lo que restringe intervenciones que puedan alterarlo (MML, 2005; UNESCO, 1991).
2. MARCO LEGAL MUNICIPAL: La Ordenanza 062-MML (1994) creó PROLIMA, entidad encargada de preservar y recuperar el Centro Histórico mediante la implementación del Plan Maestro (Municipalidad Metropolitana de Lima, 1994; Municipalidad Metropolitana de Lima, 2005).
3. SITUACIÓN SOCIAL: Presenta deterioro urbano y riesgo estructural, lo que implica desafíos en gestión del riesgo y acceso a vivienda digna (Dammert Guardia, 2018).

H.2.- ANÁLISIS LEGAL - MICRO

Las ZTE 9 y 11, ubicadas dentro del área monumental del Centro Histórico, están reguladas por un régimen jurídico específico según la Ordenanza N.° 893-MML. Dicho marco establece restricciones para intervenciones urbanas, priorizando la conservación de inmuebles, estructuras históricas y condiciones de habitabilidad. Toda acción debe garantizar la compatibilidad patrimonial y ser evaluada por entidades como PROLIMA y el Ministerio de Cultura (MML, 2005).

FIGURA : 92
Análisis legal a nivel micro de la zona de estudio.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

H.2.1.- LINEAMIENTOS NORMATIVOS Y URBANOS EN ZONAS DE TRANSICIÓN (MAC3 - C10)

El MAC3 funciona como franja de amortiguamiento entre zonas comerciales y residenciales, favoreciendo la revitalización urbana. Mientras que la zona MAC3 - C10 en Barrios Altos 2 se ubican en un área de transición entre comercio y vivienda, permitiendo uso mixto (comercio, oficinas y vivienda) con una altura máxima de 14 m (Prolima, 2019). Las ZTE 9 y 11, reguladas por la Ordenanza 893-MML, permiten uso residencial bajo condiciones específicas, preservando el paisaje urbano y el valor patrimonial. Estas regulaciones buscan equilibrar la actividad económica con la permanencia de población residente, evitando procesos de gentrificación.

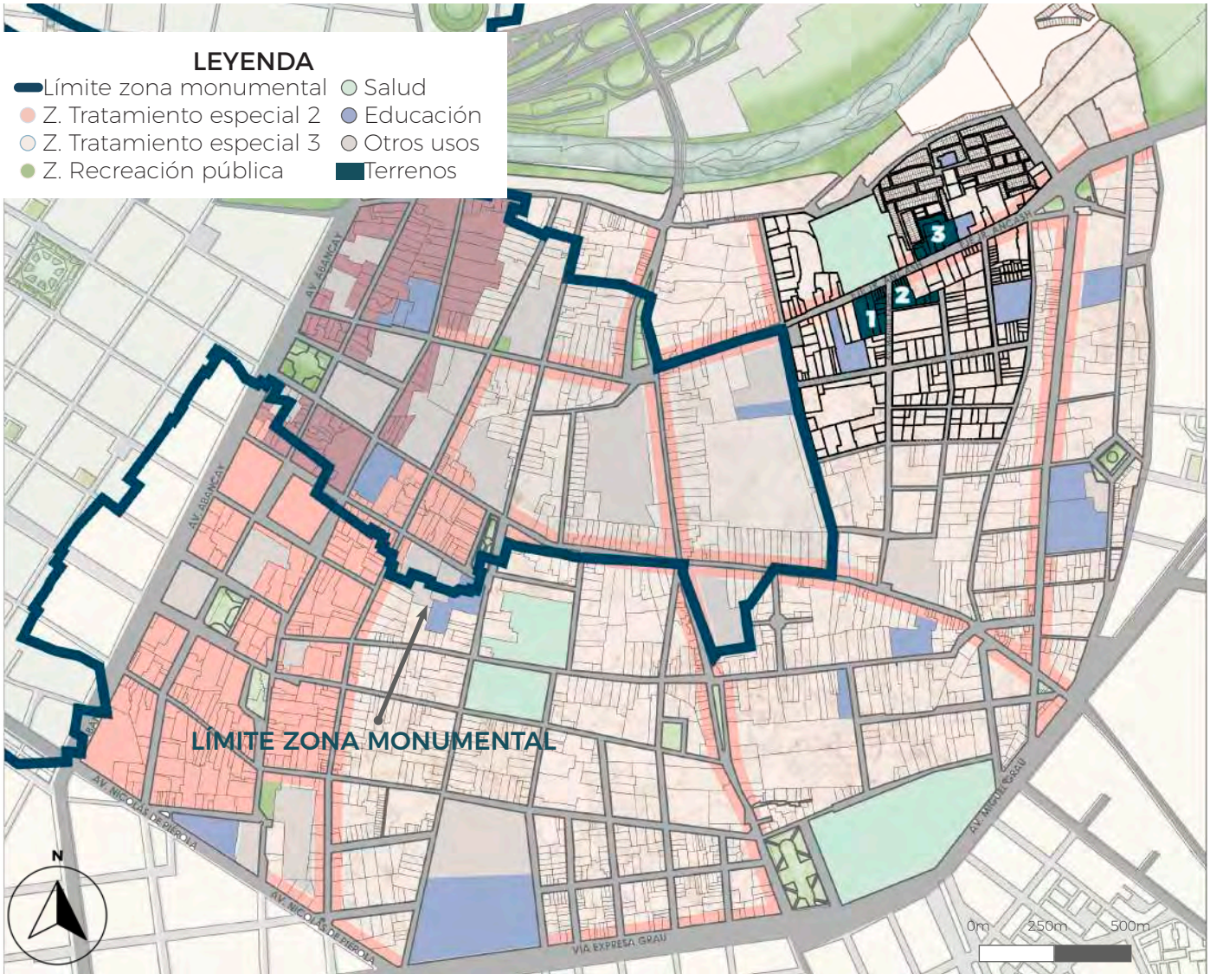
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

El análisis normativo permite identificar las condiciones técnicas que rigen el uso del suelo, la edificación y la ocupación en el área de estudio. Estas normas son fundamentales para garantizar que cualquier intervención urbana se ajuste a los parámetros establecidos por la municipalidad.

I.1.- ANÁLISIS NORMATIVO - MACRO

FIGURA : 93
Análisis normativo a nivel macro de Barrios Altos.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

I.1.1.- INSTRUMENTOS NORMATIVOS LOCALES PARA LA REGULACIÓN URBANA

1. ZONIFICACIÓN DIFERENCIADA: La Ordenanza 893-MML establece categorías urbanas (ZTE) con parámetros normativos sobre altura, densidad, usos, retiros y estacionamientos, adecuadas a la escala patrimonial del Centro Histórico (MML, 2005)

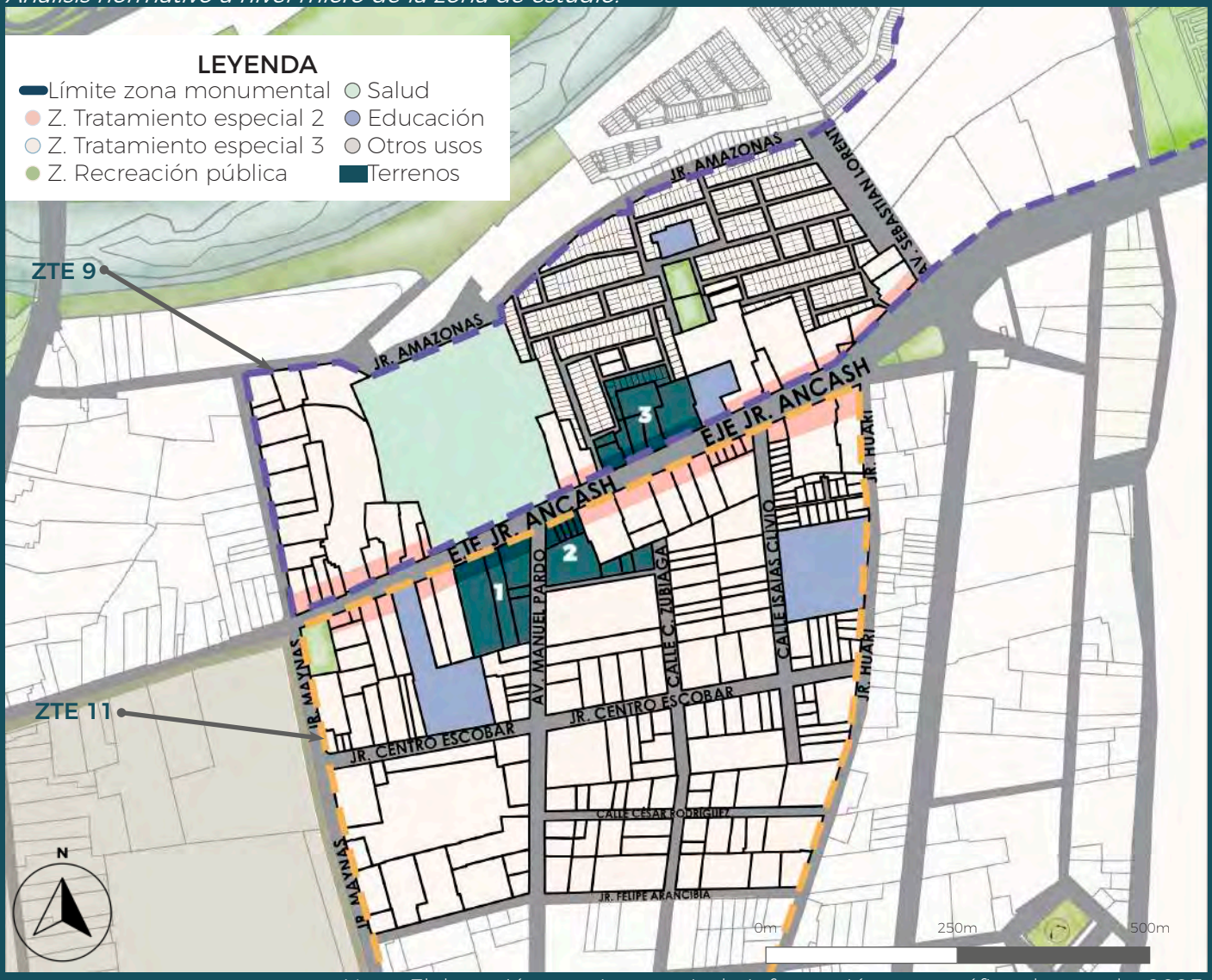
2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO: Se imponen restricciones volumétricas, coeficientes y retranqueos en inmuebles colindantes a monumentos o áreas protegidas, preservando la imagen urbana histórica (MML, 2005) .

3. POLÍTICAS DE VIVIENDA: Una disposición declara al CHL como "área preferencial para la inversión en vivienda", incentivando proyectos habitacionales con beneficios fiscales y simplificación de trámites, en busca de mejorar la calidad de vida (MML, 2005)

I.2.- ANÁLISIS NORMATIVO - MICRO

El análisis se enfoca en los parámetros específicos que regulan la edificación en predios puntuales dentro del CHL. En particular, las disposiciones para los ZTE 9 y 11 definen un modelo de ocupación vertical mixto, con una altura máxima. Los esquemas normativos organizan los usos por niveles. Esta estructura busca mantener un equilibrio funcional entre actividades económicas y habitabilidad sin alterar la vivienda, promoviendo la integración de diferentes usos en el entorno.

FIGURA : 94
Análisis normativo a nivel micro de la zona de estudio.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

I.2.1.- LINEAMIENTOS URBANOS EN ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL DEL CHL

1. ZTE 9: Normativa mixta que prioriza el comercio moderado en planta baja y viviendas en niveles superiores; las edificaciones no pueden superar los 14 m de altura, y las intervenciones deben conservar coherencia histórica (MML, 2005; Normas zonificación, s. f.).
2. ZTE 11: Su normativa está dirigida a vivienda colectiva de densidad media, con altura máxima de 14m. El desarrollo comercial está limitado para evitar la expulsión de residentes y reducir el hacinamiento (MML, 2005; Dammert, 2018)

ESQUEMA 1 Altura Máx: 14 M		ESQUEMA 2 Altura Máx: 14 M	
05	TECHO	05	TECHO
04	VIVIENDA	04	VIVIENDA
03	VIVIENDA	03	VIVIENDA
02	VIVIENDA	02	COMERCIO / OFICINA
01	COMERCIO / OFICINA	01	COMERCIO / OFICINA
MAC 3 - C 10		MAC 3 - C 10	

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

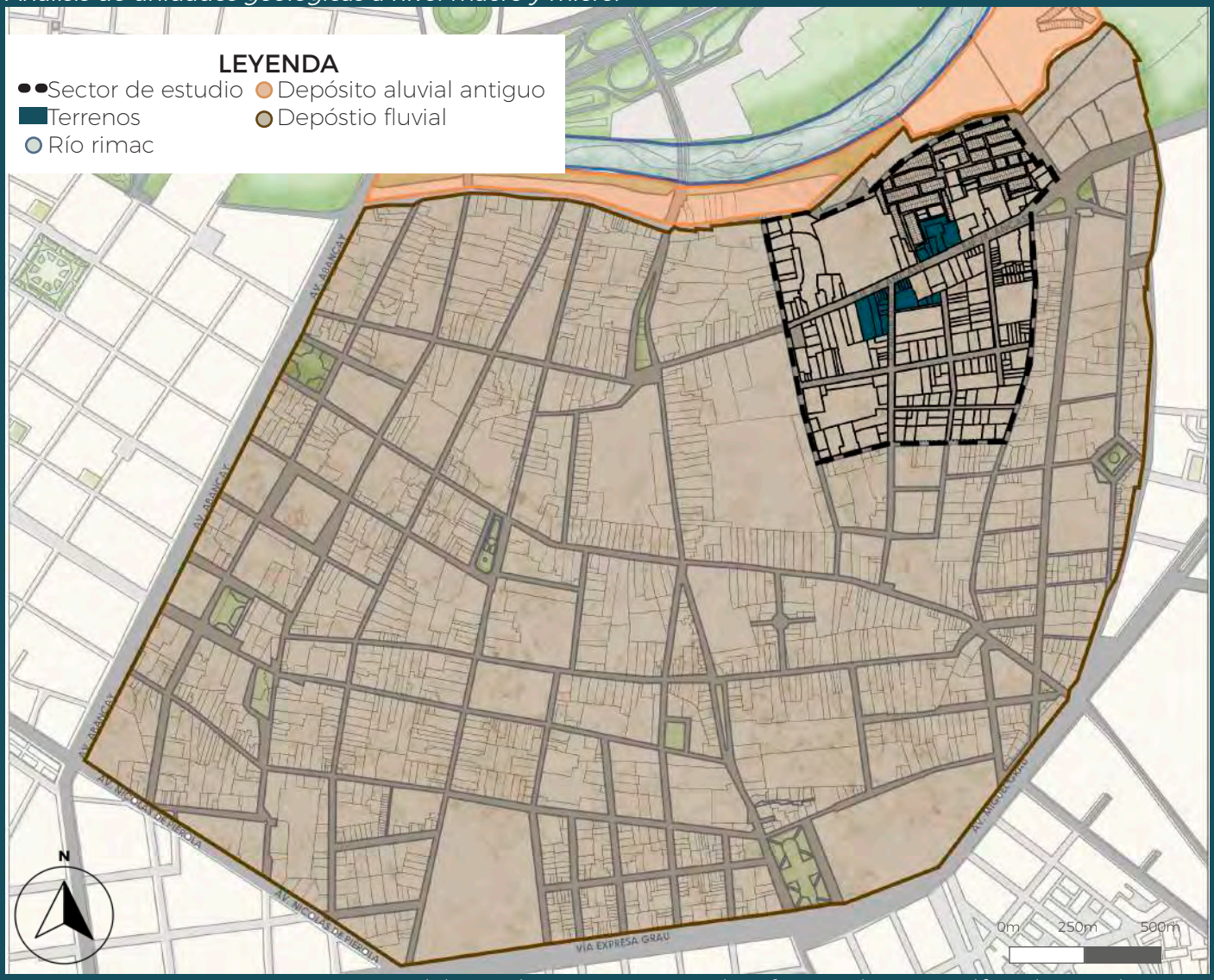
5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

Se identifican las unidades litológicas de la zona de estudio, describiendo sus características y estado de conservación. La información fue obtenida mediante fuentes secundarias y trabajo de campo, contrastada con datos geomorfológicos, geotécnicos e hidrológicos (INGEMMET, 2019).

J.- ANÁLISIS DE SUSCEPTIBILIDAD ANTE AMANEZAS - MACRO Y MICRO

J.1.- UNIDADES GEOLÓGICAS

FIGURA : 95
Análisis de unidades geológicas a nivel macro y micro.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

J.1.1.- CARACTERIZACIÓN GEOLÓGICA DEL SUELO – DEPÓSITOS SUPERFICIALES

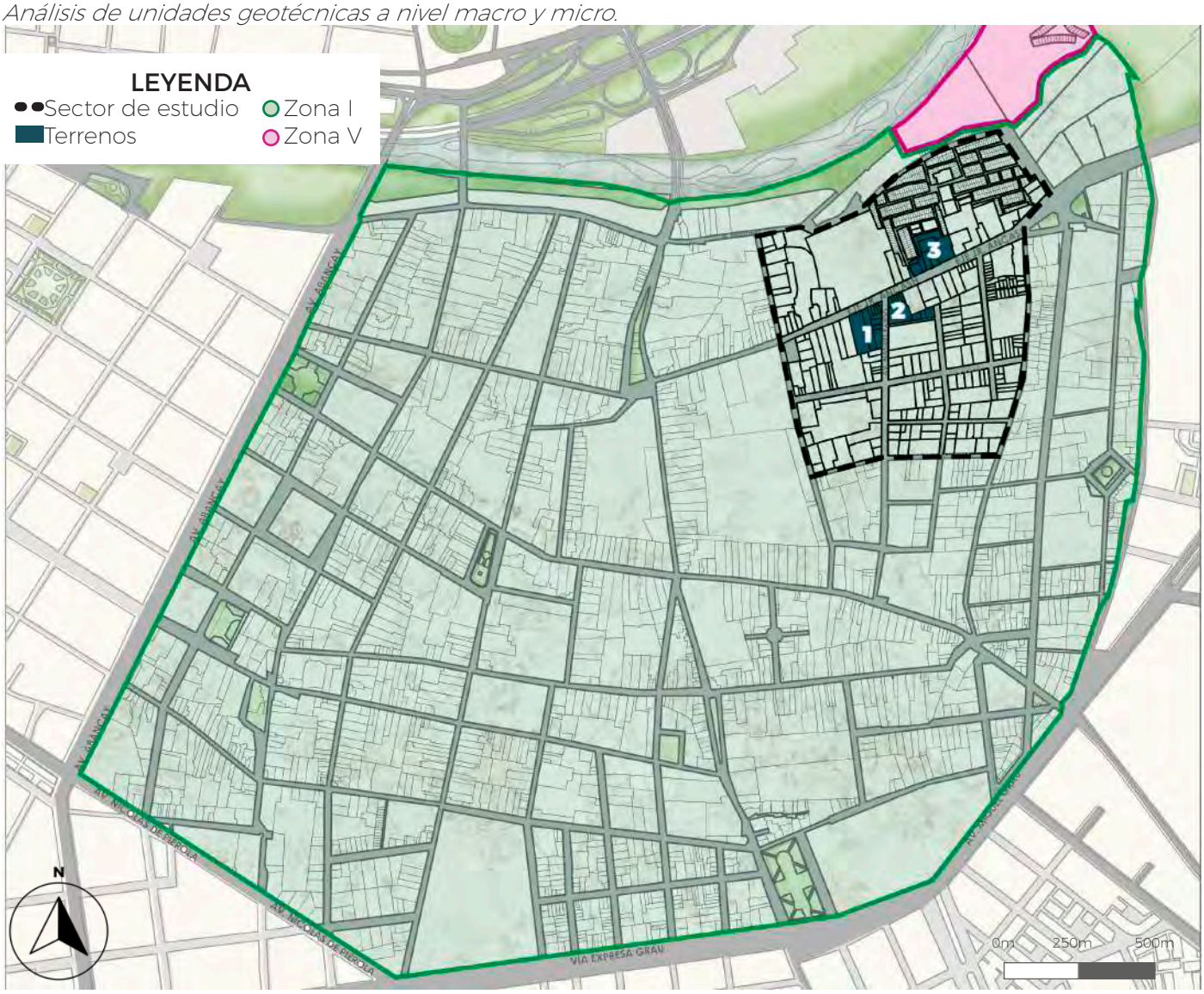
1. DEPÓSITO ALUVIAL ANTIGUO (QP-AL): Conformado por acumulaciones variadas de grava, arena, limo y arcilla, con fragmentos subangulosos a angulosos de distinta composición. Está integrado por sedimentos mixtos que van desde conglomerados polimícticos medianamente cementados hasta gravas y gravillas de origen diverso (pelítico, arenoso, intrusivo). También presenta intercalaciones de arenas y limos arcillosos, a veces dispuestos en formas lenticulares (INGEMMET, 2019).
2. DEPÓSITO FLUVIAL (QH-FL): Este nivel sedimentario está compuesto por cantos rodados, gravas, gravillas y arenas con escasa presencia de material fino. En ciertas épocas, los cursos actuales de los ríos reactivan o remueven estos depósitos (INGEMMET, 2019).

K.- ANÁLISIS DE SUSCEPTIBILIDAD ANTE AMANEZAS - MACRO Y MICRO

Este análisis es clave para la planificación urbana y la gestión de riesgos. En este contexto, el Estudio de Microzonificación Sísmica y Peligros Múltiples (CISMID, 2012) es una fuente técnica fundamental. Actualiza información sobre el subsuelo, tipos de suelo y estabilidad de taludes, esenciales para comprender el comportamiento del terreno ante fenómenos naturales. Este diagnóstico orienta intervenciones urbanas y reduce la vulnerabilidad en zonas críticas del distrito (INGEMMET, 2019).

K.1.- UNIDADES GEOTÉCNICAS

FIGURA : 96
Análisis de unidades geotécnicas a nivel macro y micro.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

K.1.1.- CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICA DEL SUELO – CIMENTACIÓN

1. ZONA I: Conformada por estratos de grava aluvial consolidada con matriz arenosa o areno-limosa, cubierta por una capa superficial delgada de material fino. Presenta buenas condiciones para cimentación superficial, con una capacidad de carga mínima de 3.00 kg/cm², siempre que se asiente sobre terreno natural (INGEMMET, 2019).
2. ZONA V: Corresponde a rellenos artificiales compuestos por desmontes, escombros y materiales heterogéneos. Según la Norma E-050 (1997), no es apta para cimentación debido a su mala respuesta sísmica y alto riesgo de asentamientos, por lo que se recomienda su remoción total (INGEMMET, 2019).

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

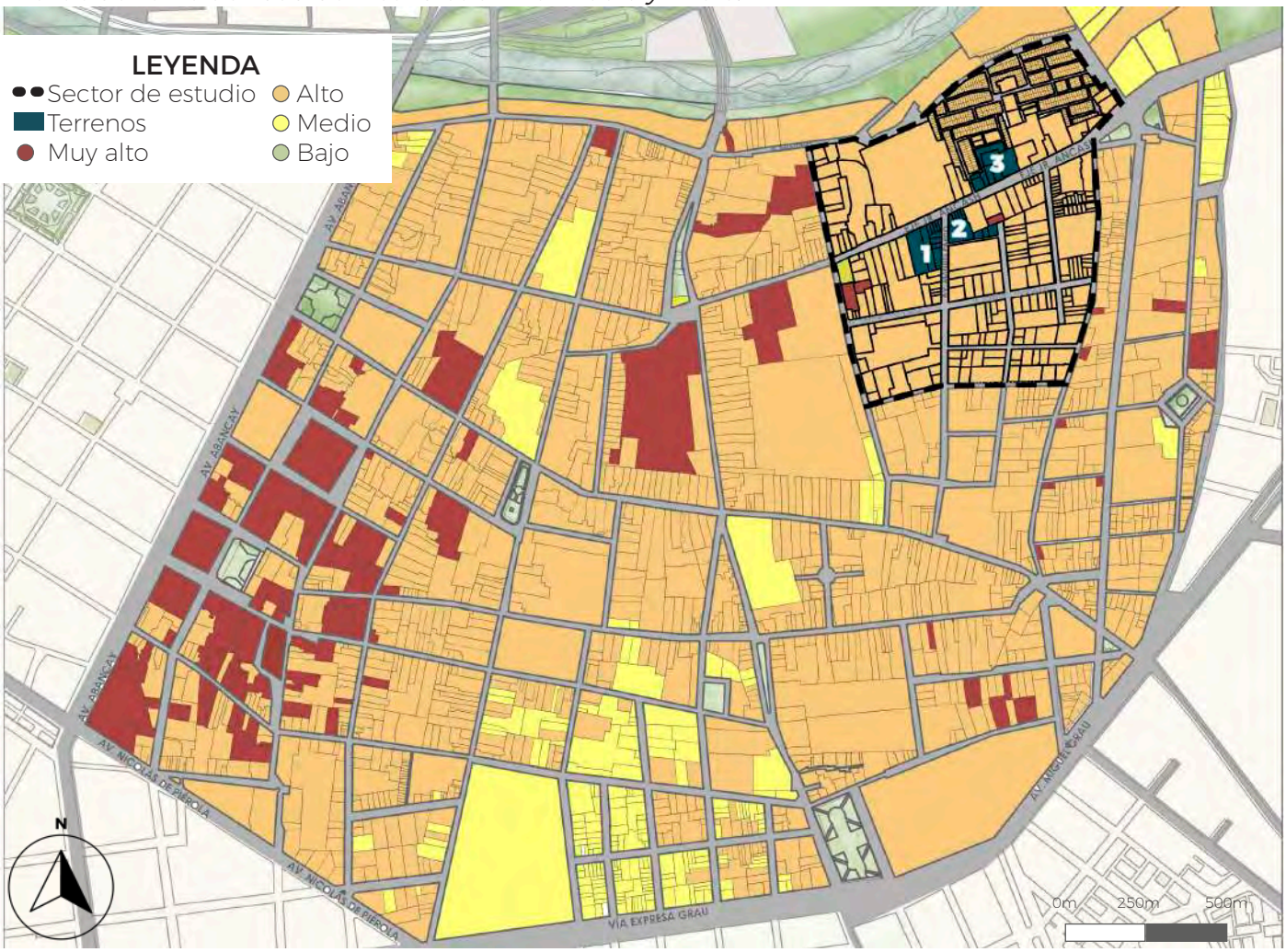
5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

Los incendios urbanos constituyen un riesgo relevante en áreas con alta densidad poblacional y edificaciones vulnerables. Su identificación permite prever impactos y mejorar las estrategias de prevención y respuesta.

L.- ANÁLISIS DE SUSCEPTIBILIDAD ANTE AMANEZAS FÍSICAS - MACRO Y MICRO

L.1.- VULNERABILIDAD DE INCENDIOS

FIGURA : 97
Análisis de vulnerabilidad de incendios a nivel macro y micro.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

L.1.1.- NIVELES DE RIESGO POR FACTORES DE VULNERABILIDAD DE INCENDIOS

Se consideró tanto la susceptibilidad del área como la cantidad de material combustible presente. Se clasificaron los lotes urbanos en niveles de riesgo que van desde bajo hasta muy alto. Las áreas con riesgo elevado coinciden, con edificaciones antiguas, materiales vulnerables y una limitada cercanía a servicios de emergencia, lo que aumenta su exposición ante incendios (MML, 2005).

TABLA : 07
Niveles de vulnerabilidad ante incendios en la zona de estudio.

NIVELES DE RIESGO	MUY ALTO	ALTO	MEDIO	BAJO
RANGO	4.01 ≤ R ≤ 5.00	3.01 ≤ R < 4.00	2.01 ≤ R < 3.00	1.00 ≤ R < 2.00

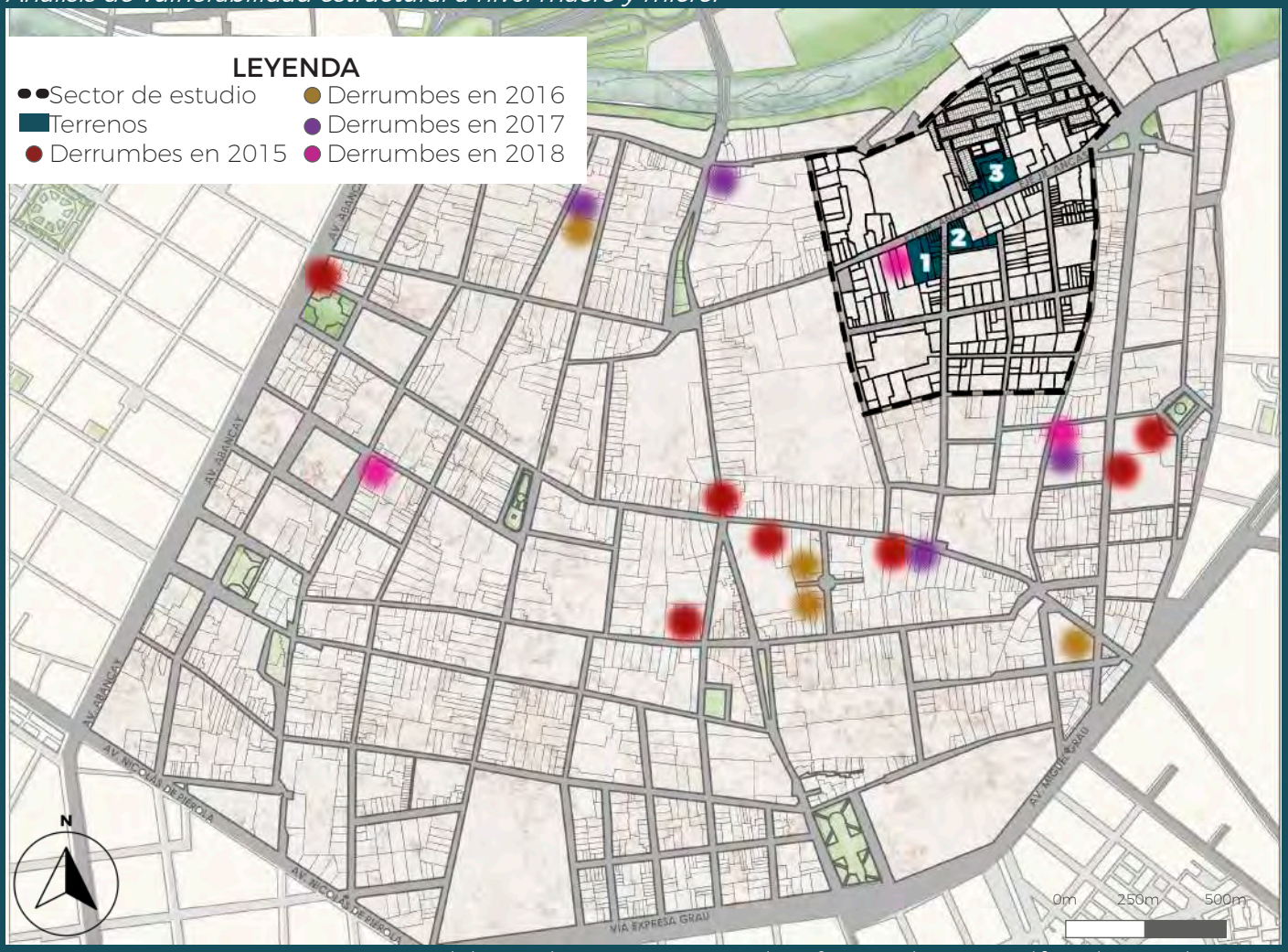
Nota. Elaboración propia a partir de información de I NGEMMET (2019).

M.- ANÁLISIS DE SUSCEPTIBILIDAD ANTE AMANEZAS FÍSICAS - MACRO Y MICRO

La evaluación de amenazas físicas a nivel macro y micro permite identificar los riesgos asociados a la estabilidad de edificaciones existentes. En contextos urbanos consolidados como la zona de estudio, donde predomina una edificación antigua y a menudo deteriorada, resulta clave abordar los factores que incrementan la vulnerabilidad estructural y pueden derivar en situaciones críticas como derrumbes o colapsos parciales.

M.1.- VULNERABILIDAD ESTRUCTURAL

FIGURA : 98
Análisis de vulnerabilidad estructural a nivel macro y micro.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de google, 2025.

M.1.1.- FRECUENCIA DE DERRUMBES Y COLAPSOS

El CHL presenta una alta vulnerabilidad estructural debido al deterioro de edificaciones antiguas. Entre 2003 y 2020 se reportaron 80 derrumbes, y entre 1967 y 2016 se declararon 1,138 predios inhabitables. Estos datos reflejan un problema persistente de riesgo por colapso, asociado a la falta de mantenimiento e inversión en la recuperación del patrimonio construido.

TABLA : 08
Registro histórico de derrumbes en el Centro Histórico de Lima.

PELIGRO POR ACCIÓN HUMANA	2015	2016	2017	2018
Derrumbe de vivienda por año	30	7	6	6

Nota. Elaboración propia a partir de información de INGEMMET, 2019.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

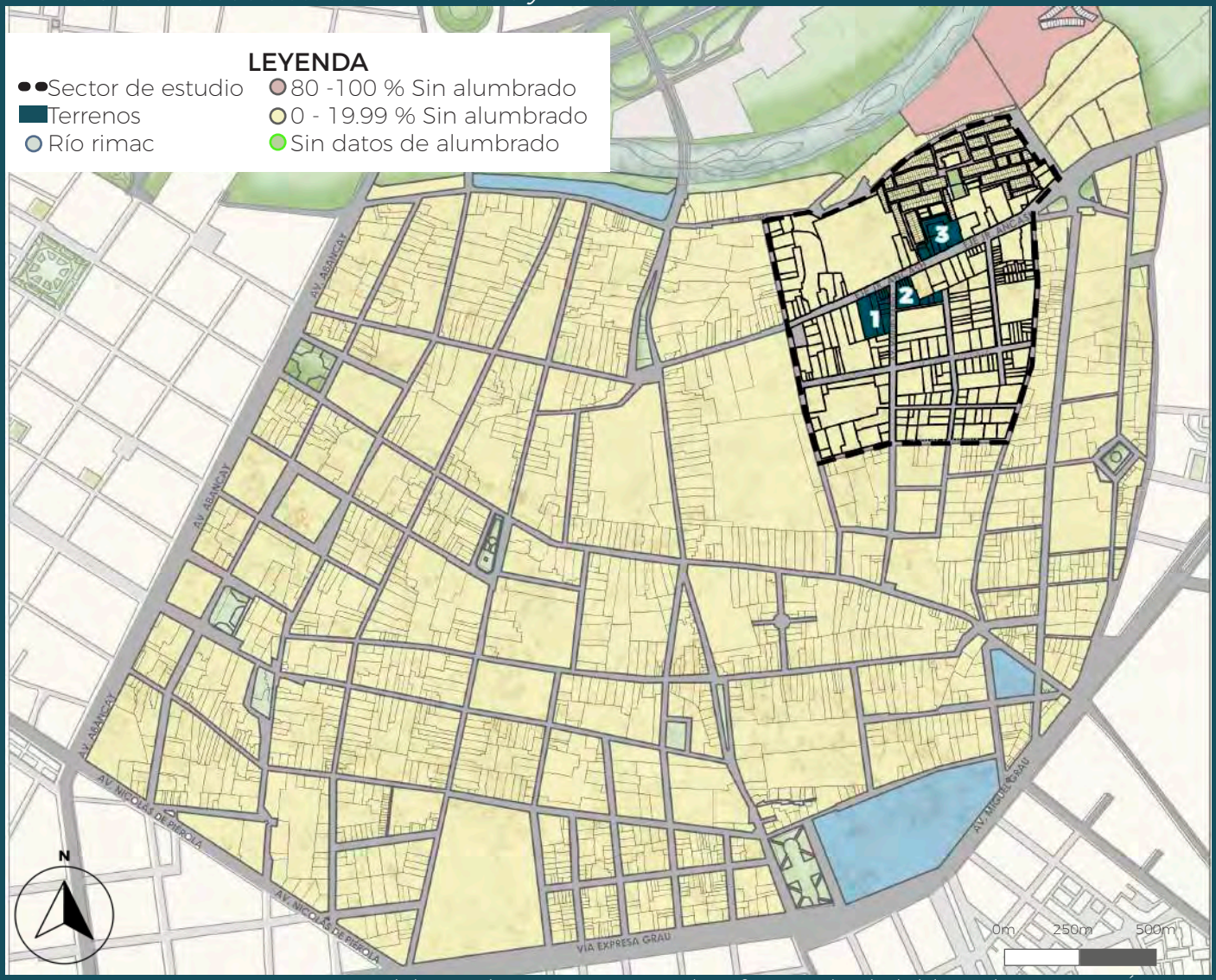
5.1. DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

Este análisis permite evaluar la eficiencia, funcionalidad y adecuación de la iluminación en distintos espacios. Con este estudio, se busca optimizar el consumo energético, garantizar una correcta distribución de la luz y cumplir con las normativas vigentes de seguridad y confort visual.

N.- ANÁLISIS DE SERVICIOS BÁSICOS DE ALUMBRADO - MACRO Y MICRO

N.1.- ALUMBRADO ELÉCTRICO

FIGURA : 99
Análisis de alumbrado eléctrico a nivel macro y micro.



Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad y GEOPERÚ, 2025.

N.1.1.- RANGOS DEL INDICADOR DE ALUMBRADO ELÉCTRICO

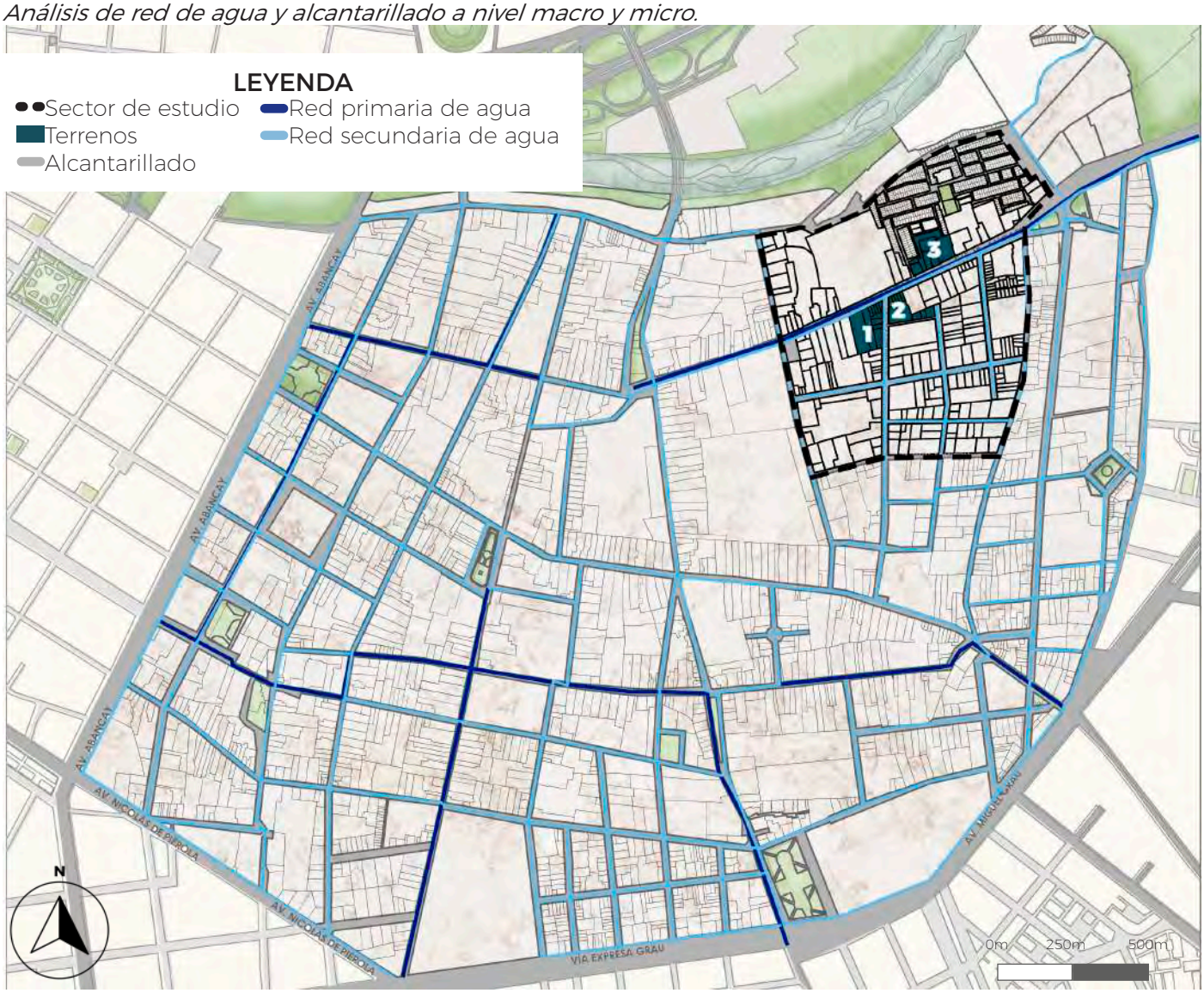
1. 80% a 100%: ÁREAS CON ALTA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS SIN ALUMBRADO ELÉCTRICO.
se identifican pequeños sectores en naranja o rojo que reflejan zonas vulnerables con una mayor proporción de viviendas sin este servicio básico. posiblemente vinculadas a zonas periféricas o de reciente urbanización (GEO PERÚ, 2025).
2. 0% a 19.9%: ÁREAS CON BAJA CARENCIA DEL SERVICIO.
Se identifica que la mayoría de zonas presentan una cobertura relativamente buena de alumbrado eléctrico, con predominancia de colores amarillos claros (baja carencia) (GEO PERÚ, 2025).
3. SIN DATOS: ÁREAS DONDE NO DISPONE DE INFORMACIÓN REGISTRADA (GE OPERÚ, 2025).

Ñ.- ANÁLISIS DE SERVICIOS BÁSICOS HÍDRICO - MACRO Y MICRO

El acceso a servicios básicos es esencial para condiciones de vida dignas, salud pública y desarrollo sostenible. Estas infraestructuras impactan la calidad de vida y reflejan el nivel de equidad y planificación urbana de una ciudad. La falta de estos servicios expone a las comunidades a riesgos sanitarios y limita sus oportunidades de desarrollo (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS], 2023).

Ñ.1.- RED DE AGUA Y ALCANTARILLADO

FIGURA : 100
Análisis de red de agua y alcantarillado a nivel macro y micro.



Nota. Elaboración propia a partir de información cartográfica de bicliocad y ICL, 2025.

Ñ.1.1.- INDICADORES DE RED DE AGUA Y ALCANTARILLADO

1. SISTEMA DE AGUA EXISTENTE: En los terrenos se identificaron dos tipos de redes de agua:
- Red primaria de agua:
Conductos principales encargados del transporte de grandes volúmenes desde reservorios.
- Red secundaria de agua;
Encargada de distribuir el agua hacia las viviendas y establecimientos dentro del sector.
2. SISTEMA DE ALCANTARILLADO: Representado por líneas grises, permite observar la cobertura y trazado del sistema de recolección de aguas residuales. Esta información es esencial para detectar posibles zonas con insuficiencia de drenaje sanitario.

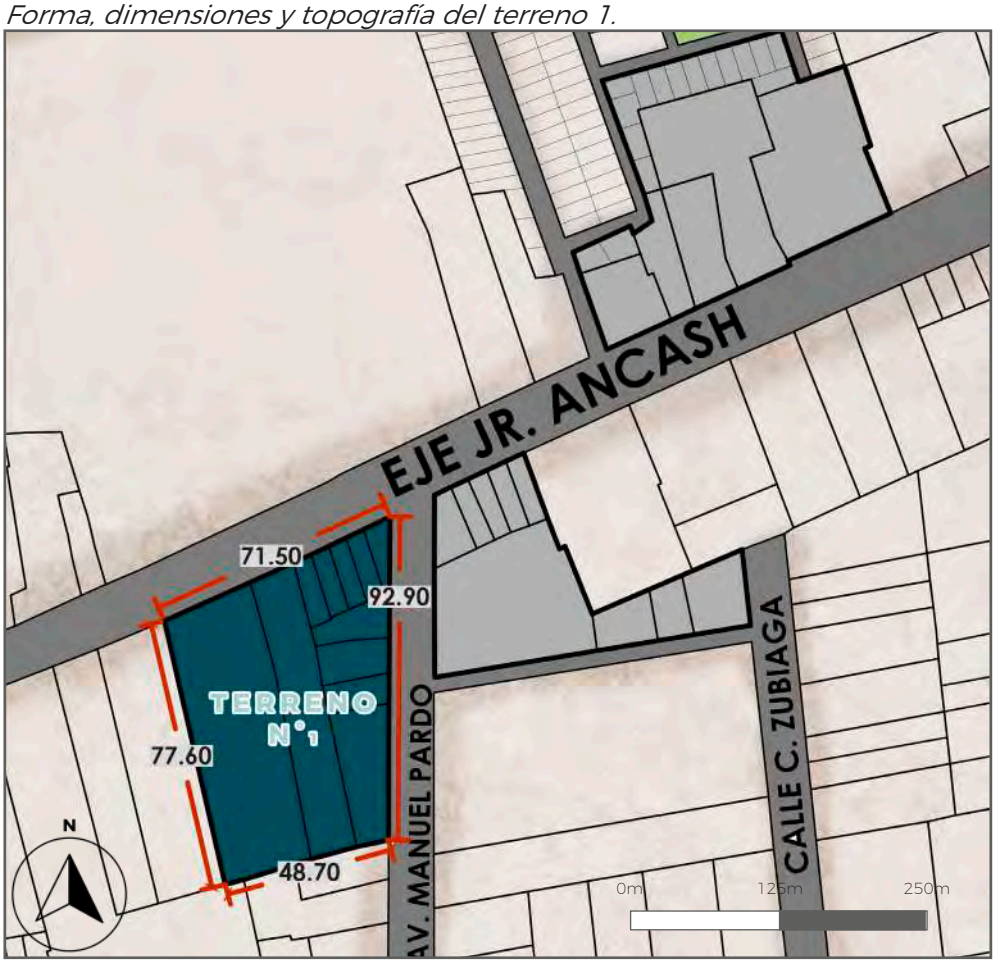
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.2. ELECCIÓN DEL TERRENO

Para comenzar con el análisis del primer terreno, se describe su ubicación, condiciones generales y el contexto inmediato en el que se inserta. Esta información es clave para reconocer sus oportunidades de uso y las restricciones que podrían influir en el desarrollo del proyecto planteado.

A.- TERRENO 1 - FORMA, DIMENSIONES Y TOPOGRAFÍA

FIGURA : 101
Forma, dimensiones y topografía del terreno 1.



DIRECCIÓN

Jr. Ancash 1296 con Av. Manuel Pardo 120, Barrios Altos, Cercado de Lima.

AREA TOTAL (M2)

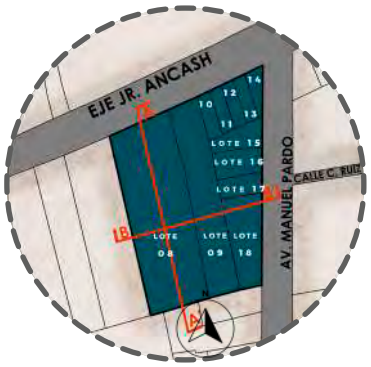
4, 855.80 M2

CANTIDAD DE LOTES

11 LOTES

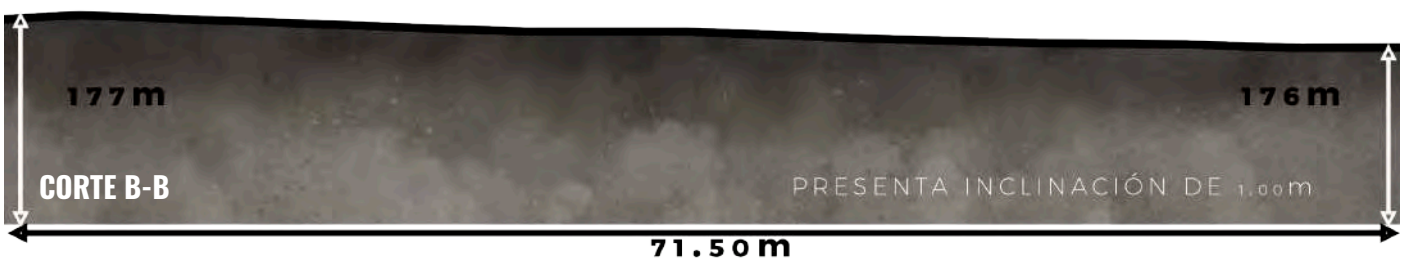
CANTIDAD DE VIVIENDAS

49 VIVIENDAS



A.1.-CORTES TOPOGRÁFICOS





Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

FIGURA : 102
Análisis del terreno 1.

A.2.- ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS



- BODEGAS
- EDUCACIÓN
- LIBRERIAS
- HOSPITAL MOGROVEJO
- BOTICAS
- MERCADOS

Zona con afluencia de equipamientos importantes

A.3.- ANÁLISIS DE SEGURIDAD



- INSEGURIDAD ALTA
- INSEGURIDAD MEDIA
- INSEGURIDAD BAJA

Zona con inseguridad alta, media y baja.

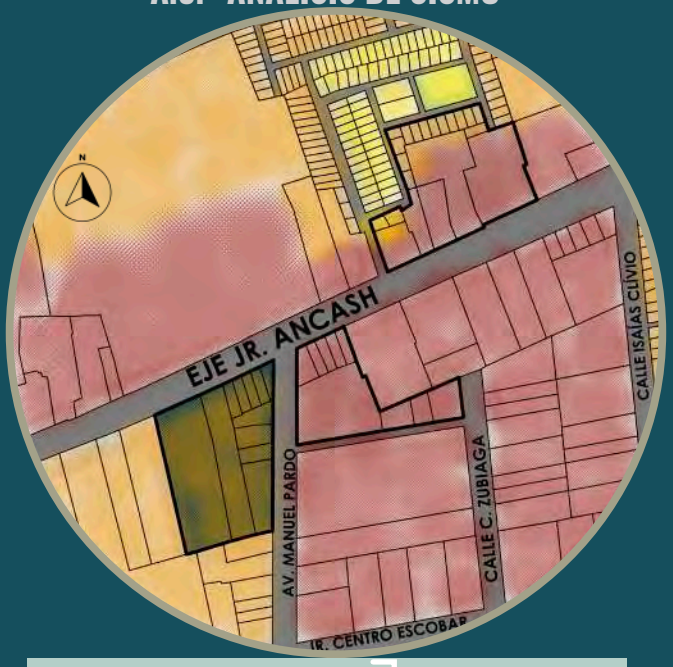
A.4.- ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA



- VIVIENDA VECINAL
- QUINTAS
- CALLEJONES
- VIVIENDA - COMERCIO
- VIVIENDA PARTICULAR
- OTROS

Zona con afluencia tipología de viviendas particulares.

A.5.- ANÁLISIS DE SISMO



- DAÑO COLAPSO
- DAÑO MODERVADO
- DAÑO SEVERO

Zona con nivel de riesgo en colapso, moderado y severo.

Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

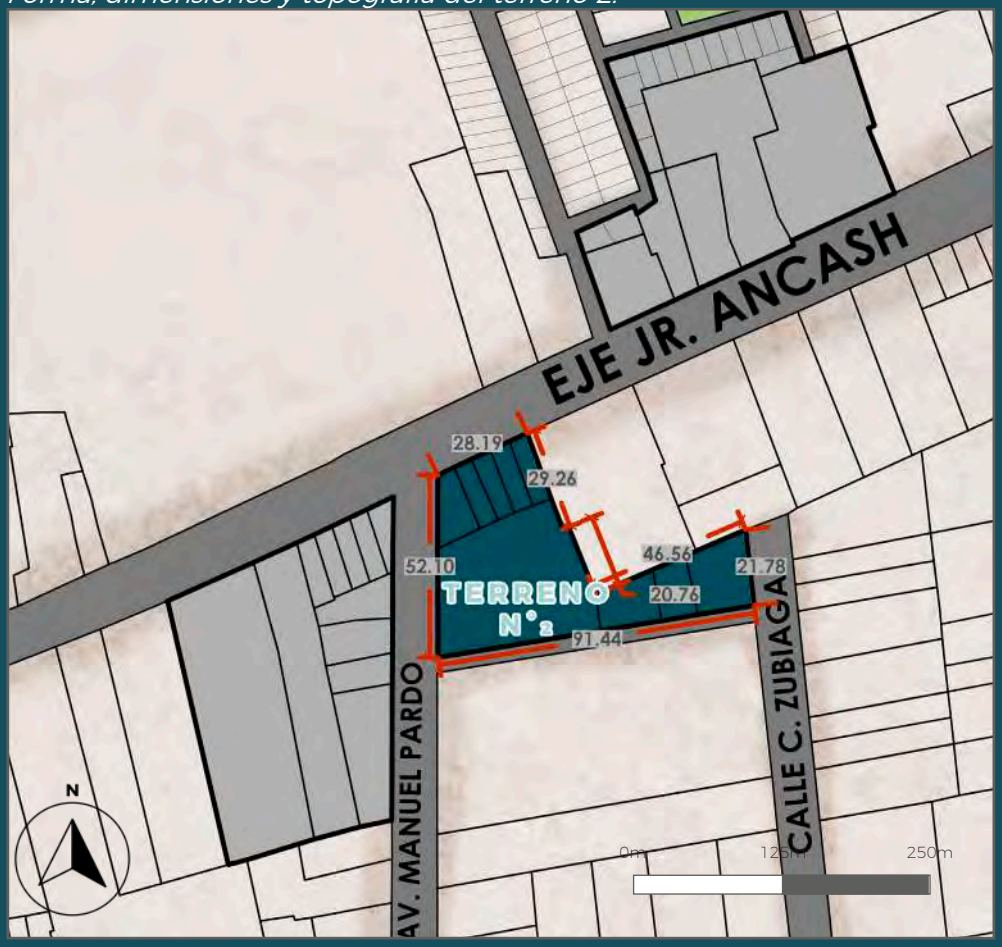
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.2. ELECCIÓN DEL TERRENO

En el caso del segundo predio, la evaluación se inicia identificando sus características físicas, su localización y la relación con el entorno próximo. Este diagnóstico permitirá determinar los factores que favorecen su aprovechamiento y las limitaciones que deberán considerarse en la propuesta.

B.- TERRENO 2 - FORMA, DIMENSIONES Y TOPOGRAFÍA

FIGURA : 103
Forma, dimensiones y topografía del terreno 2.



DIRECCIÓN

Jr. Ancash 1306 - 1320, con Av. Manuel Pardo 123 Barrios Altos, Cercado de Lima.

AREA TOTAL (M2)

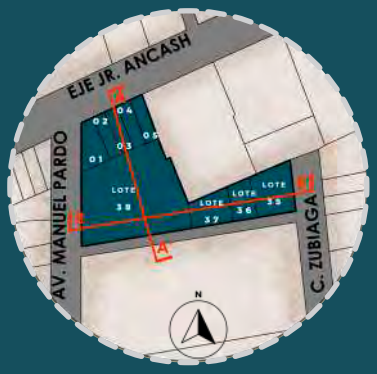
2, 831.36 M2

CANTIDAD DE LOTES

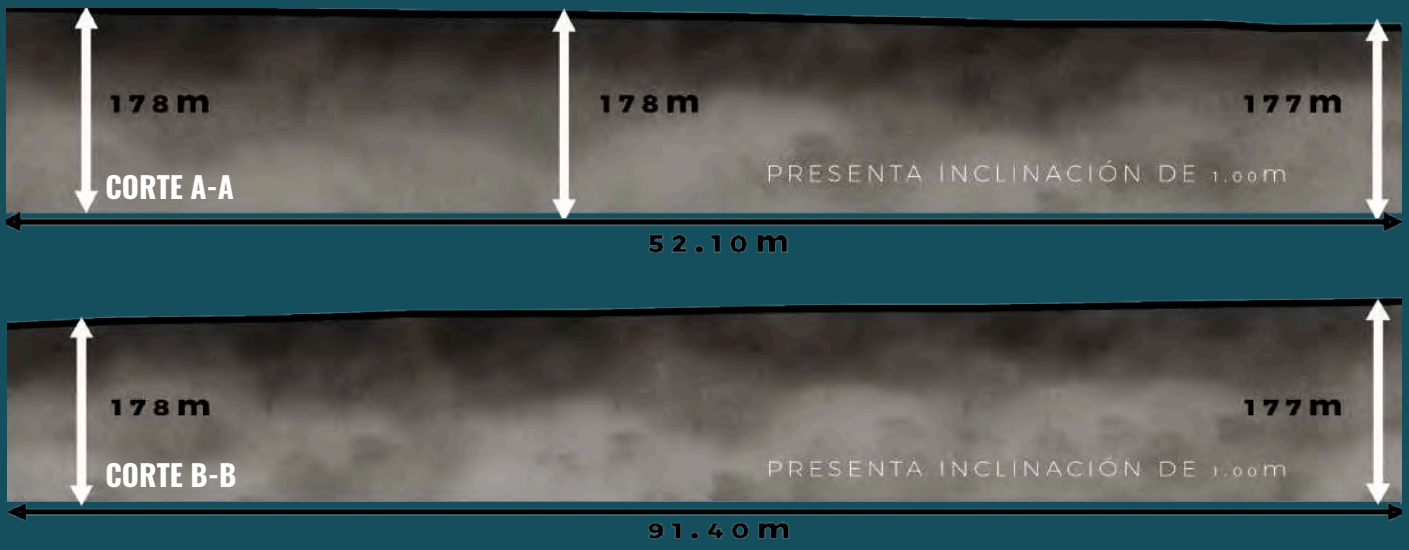
9 LOTES

CANTIDAD DE VIVIENDAS

44 VIVIENDAS



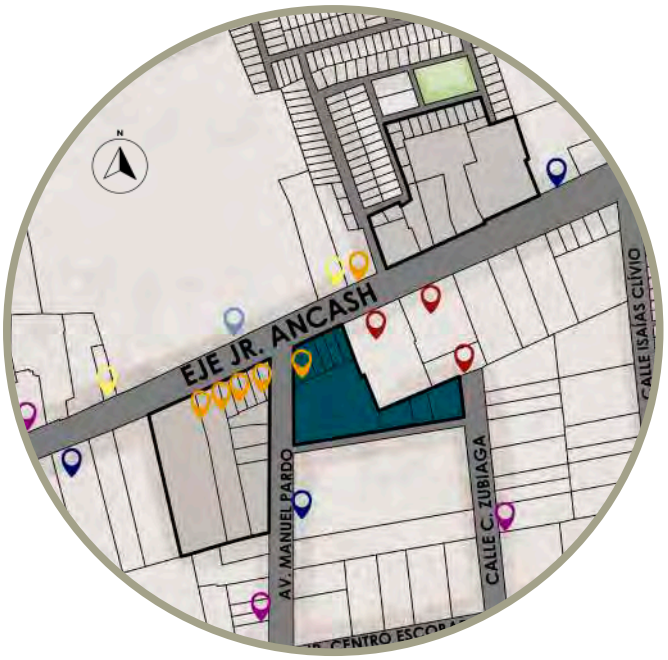
B.1.-CORTES TOPOGRÁFICOS



Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

FIGURA : 104
Análisis del terreno 2.

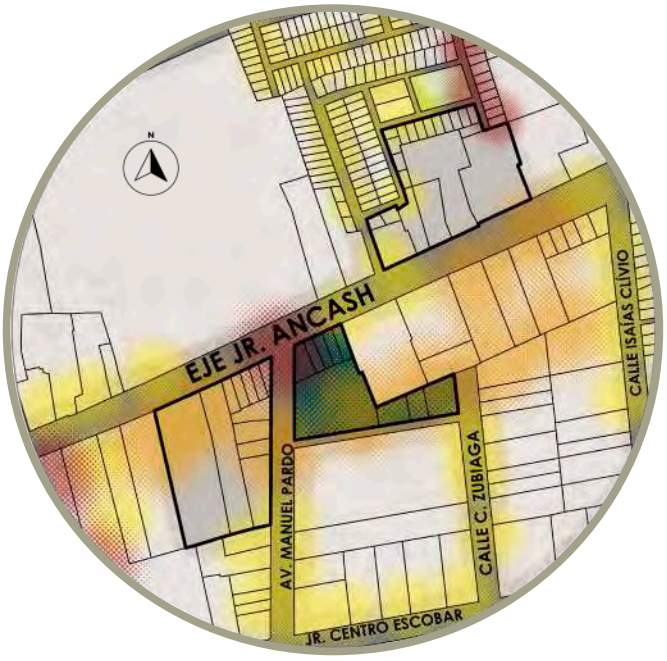
B.2.- ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS



- BODEGAS
- EDUCACIÓN
- LIBRERIAS
- HOSPITAL MOGROVEJO
- BOTICAS
- MERCADOS

Zona con afluencia de equipamientos importantes

B.3.- ANÁLISIS DE SEGURIDAD



- INSEGURIDAD ALTA
- INSEGURIDAD MEDIA
- INSEGURIDAD BAJA

Zona con inseguridad alta, media y baja.

B.4.- ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA



- VIVIENDA VECINAL
- QUINTAS
- CALLEJONES
- VIVIENDA - COMERCIO
- VIVIENDA PARTICULAR
- OTROS

Zona con afluencia tipología de viviendas particulares.

B.5.- ANÁLISIS DE SISMO



- DAÑO COLAPSO
- DAÑO MODERVADO
- DAÑO SEVERO

Zona con nivel de riesgo en colapso, moderado y severo.

Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

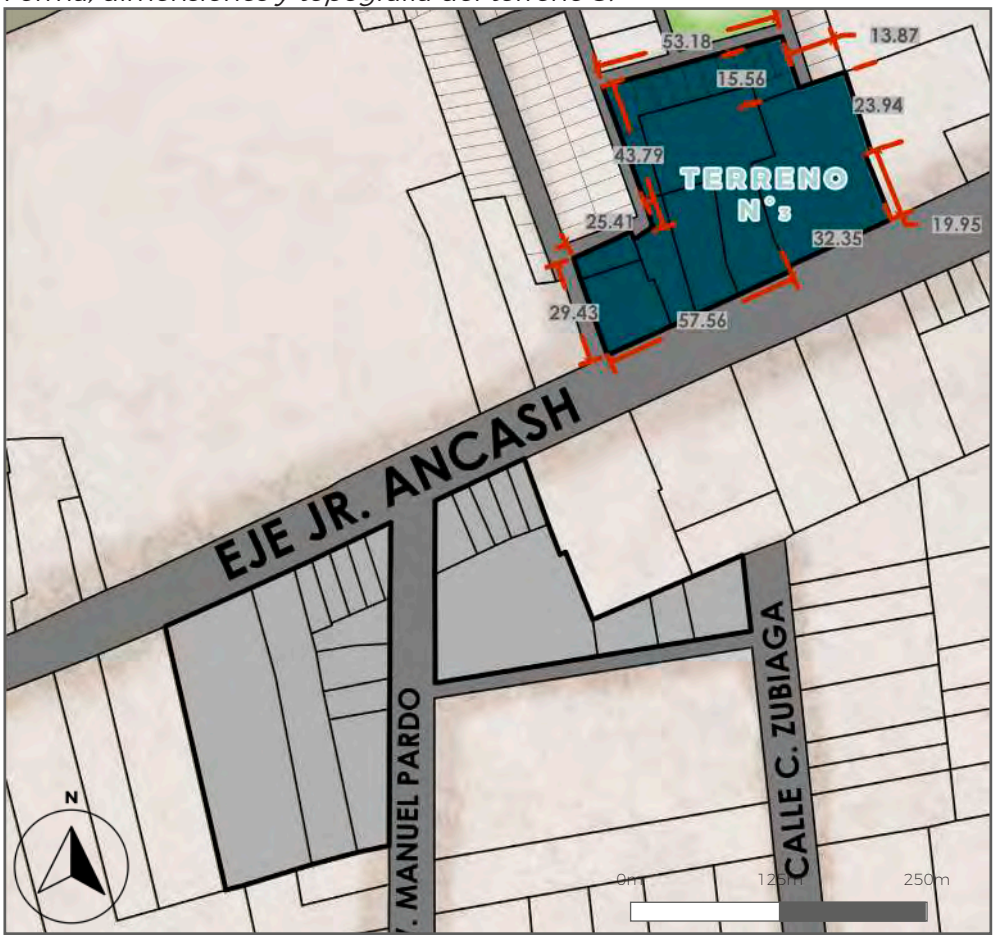
5.2. ELECCIÓN DEL TERRENO

Respecto al tercer terreno, el estudio preliminar aborda sus condiciones generales, la posición dentro del área de intervención y los elementos urbanos circundantes. Este análisis facilitará comprender su potencial de uso y los aspectos críticos que podrían condicionar la intervención proyectada.

C.- TERRENO 3 - FORMA, DIMENSIONES Y TOPOGRAFÍA

FIGURA : 105

Forma, dimensiones y topografía del terreno 3.



DIRECCIÓN

Jr. Ancash 1329 - 1375, Barrios Altos, Cercado de Lima.

AREA TOTAL (M2)

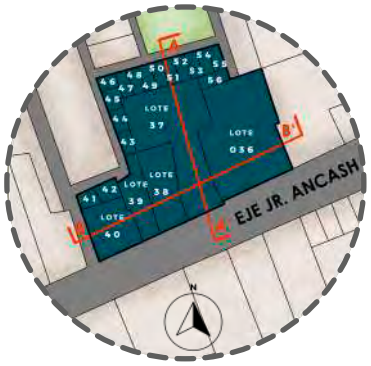
4, 701.00 M2

CANTIDAD DE LOTES

21 LOTES

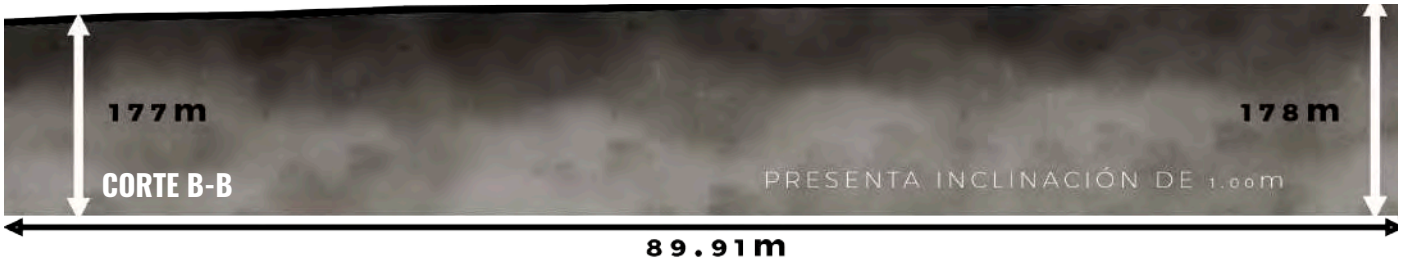
CANTIDAD DE VIVIENDAS

37 VIVIENDAS



C.1.-CORTES TOPOGRÁFICOS





Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

FIGURA : 106
Análisis del terreno 3.

C.2.- ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS



- BODEGAS
- EDUCACIÓN
- LIBRERIAS
- HOSPITAL MOGROVEJO
- BOTICAS
- MERCADOS

Zona con afluencia de equipamientos importantes

C.3.- ANÁLISIS DE SEGURIDAD



- INSEGURIDAD ALTA
- INSEGURIDAD MEDIA
- INSEGURIDAD BAJA

Zona con inseguridad alta, media y baja.

C.4.- ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA



- VIVIENDA VECINAL
- QUINTAS
- CALLEJONES
- VIVIENDA - COMERCIO
- VIVIENDA PARTICULAR
- OTROS

Zona con afluencia tipología de viviendas particulares.

C.5.- ANÁLISIS DE SISMO



- DAÑO COLAPSO
- DAÑO MODERVADO
- DAÑO SEVERO

Zona con nivel de riesgo en colapso, moderado y severo.

Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.2. ELECCIÓN DEL TERRENO

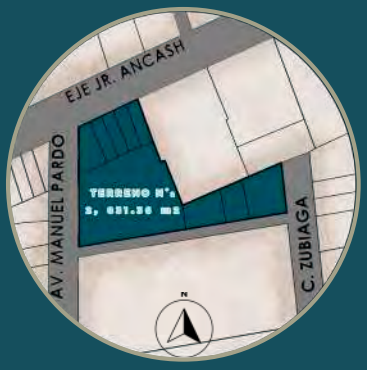
De los tres terrenos seleccionados como opciones potenciales para el proyecto, se evaluaron aspectos clave como la accesibilidad, las edificaciones preexistentes y las condiciones físicas del lote. El cuadro comparativo siguiente resume las características principales de cada terreno analizado.

D.- ELECCIÓN DEL TERRENO

TABLA : 09
Criterios de selección del terreno.

PUNTAJE PARA CALIFICACIÓN DE TERRENOS:

5 = CUMPLE
3 = PARCIAL
1 = NO CUMPLE

	TERRENO N°1	TERRENO N°2	TERRENO N°3
			
ACCESIBILIDAD	Acceso por dos vías: Jr. Ancash y Av. Manuel Pardo.	Acceso por dos vías: Jr. Ancash y Av. Manuel Pardo.	Acceso por una vía principal: Jr. Ancash y vías secundarias.
CONSTRUCCIONES PREXISTENTES	Ocupado por viviendas particulares. Rodeado de equipamiento importante.	Ocupado por viviendas particulares. Rodeado de equipamiento importante.	Ocupado por viviendas particulares. Colinda con un colegio primario.
ÁREA Y FORMA	Terreno más amplio en comparación con los otros.	Terreno más amplio en comparación con los otros.	Área suficiente para cubrir los espacios requeridos.
SUSCEPTIBILIDAD ANTE AMENAZAS	Amenazas localizadas en un nivel bajo.	Amenazas localizadas en un nivel bajo.	Amenazas localizadas en un nivel bajo.
USOS DE SUELO	Compatible con construcción de usos mixtos.	Compatible con construcción de usos mixtos.	Compatible con construcción de usos mixtos.
TIPO DE SUELO	Apto para edificaciones.	Apto para edificaciones.	Apto para edificaciones.

E.- TABLA DE PONDERACIÓN

TABLA : 10
Ponderación para la selección del terreno óptimo.

INDICADORES	DESCRIPCIÓN DE CALIFICACIÓN	TERRENO N° 1	TERRENO N° 2	TERRENO N° 3
ACCESIBILIDAD	Existen diversas formas y vías de acceso al terreno.	5	3	5
CONSTRUCCIONES PREXISTENTES	Presencia de equipamientos cercanos de importancia que pueden generar aglomeración o interferir en el desarrollo.	5	3	3
ANÁLISIS NORMATIVO	El terreno presenta condiciones normativas favorables, además de estar ubicado en un entorno de valor monumental.	5	5	5
ÁREA Y FORMA	Capacidad del terreno para albergar todos los espacios requeridos para una edificación de usos mixtos residencial-comercial.	5	5	3
SUSCEPTIBILIDAD ANTE AMENAZAS	Nivel de exposición del terreno a inundaciones, tsunamis o deslizamientos de tierra.	3	3	3
USOS DE SUELO	El terreno permite la inserción de un equipamiento de usos mixtos, según lo establecido en la normativa vigente.	5	5	5
TIPO DE SUELO	El suelo es apto para construcciones que requieran sótanos o estructuras subterráneas.	5	5	5
		33 PUNTOS	29 PUNTOS	29 PUNTOS

Nota. Elaboración propia a partir de la guía de Dalaison, 2018 (2025).

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

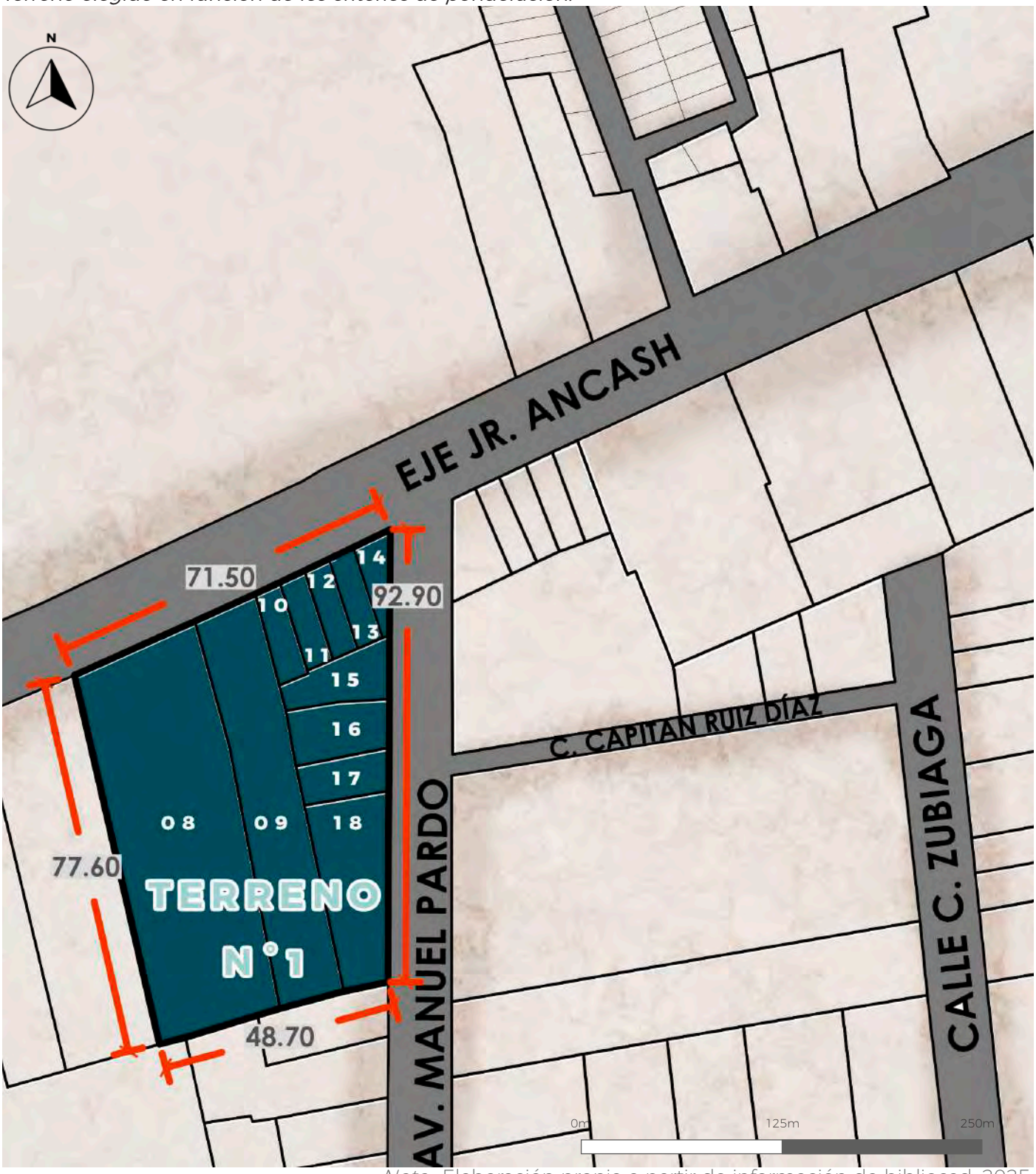
5.2. ELECCIÓN DEL TERRENO

Tras la evaluación comparativa, el terreno N.° 1 obtuvo la mayor calificación (33 puntos), superando a los terrenos N.° 2 y N.° 3 (29 puntos cada uno), por lo que fue seleccionado como la opción más adecuada para el proyecto. El terreno elegido, cuenta con la siguiente identificación catastral.

F.- TERRENO ELEGIDO

FIGURA : 107

Terreno elegido en función de los criterios de ponderación.



Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

G.- TABLA DE PREDIOS

TABLA : 11
Identificación catastral de predios en el terreno seleccionado.

PRE-DIOS	LOTE	TOTAL DE UNIDA-DES CATASTRALES	DEMANDA ACTUAL DE FAMILIA	ÁREA
1	14	1	2	155.63 m2
2	13	1	2	161.85 m2
3	12	1	2	139.22 m2
4	11	1	1	112.12 m2
5	10	1	3	94.18 m2
6	15	1	2	161.85 m2
7	16	1	2	251.80 m2
8	17	1	2	267.77 m2
9	18	5	10	729.73 m2
10	09	10	10	1 339.78 m2
11	08	20	18	1 441.87 m2
TERRE-NO	-	43	54 FAMILIAS - 345 HABITANTES	4, 855.87 m2

Nota. Elaboración propia en base a observación , 2025.

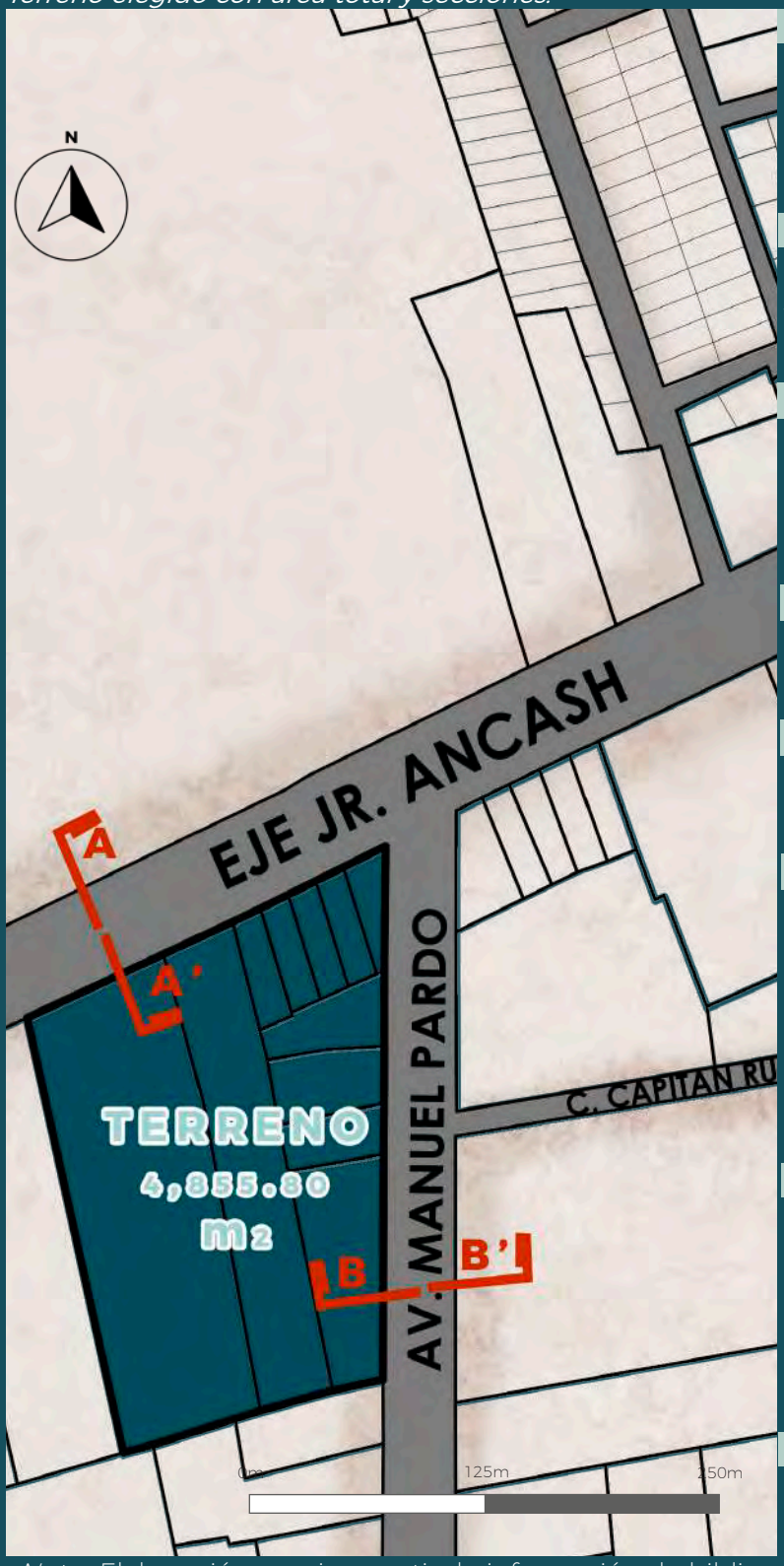
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.2. ELECCIÓN DEL TERRENO

Es fundamental analizar los parámetros urbanos del terreno ganador, ya que determinan qué se puede construir según la normativa: usos permitidos, altura, densidad, retiros, entre otros. Este análisis garantiza que el proyecto sea viable y se integre al entorno.

H.- PARÁMETROS URBANOS

FIGURA : 108
Terreno elegido con área total y secciones.



USOS GENERALES PERMITIDOS

Comercial, residencial alta Densidad, servicios y talleres Artesanales

LOTE MÍNIMO

Según el proyecto: para conjunto residencial, lote mín. 2 500 M2

DENSIDAD NETA (HAB./HA.)

Residencial de alta densidad
2 250 Hab./Ha.

ALTURA EDIFICACIÓN MÁXIMA

14 Metros

ÁREA LIBRE

Comercio 30% - residencia 50%

RETIRO

- La edificación debe de coincidir con línea de propiedad alineándose los frentes de la edifcación en toda su longitud.

- Se permitirá retiro en el fondo del lote.

ESTACIONAMIENTO

-1 Estacionamiento cada 4 viviendas

-1 Estacionamiento cada 100 m2 de área de comercio y oficinas.

VALOR MONUMENTAL

Ninguno

(MML, 2005; PROLIMA, 2019)

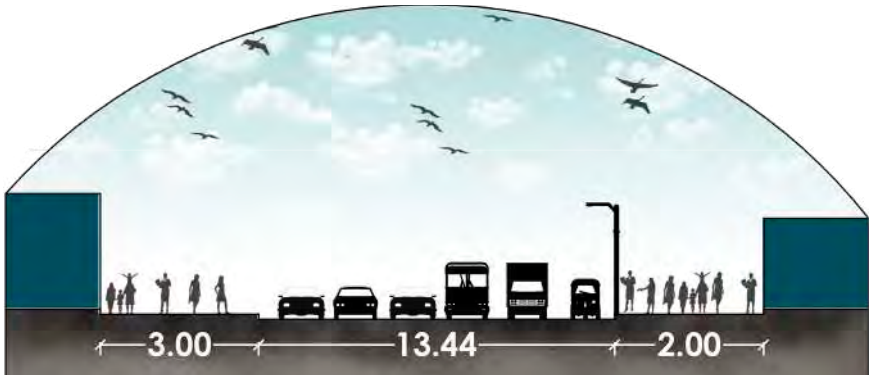
Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

I.- SECCIÓN DE VIAS ACTUALES

FIGURA : 109
Secciones viales actuales del terreno elegido.

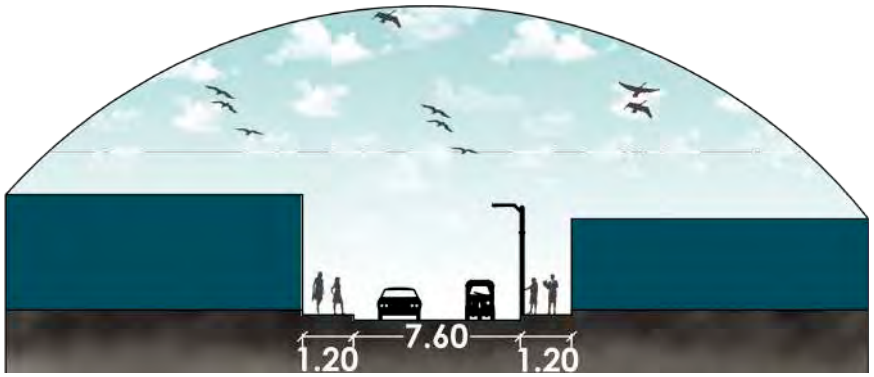
I.1.- CORTE A-A'

EJE JR. ANCASH



I.2.- CORTE B-B'

AV. MANUEL PARDO



J.- ELEVACIONES ACTUALES

J.1.- ELEVACIÓN 1

EJE JR. ANCASH



J.3.- ELEVACIÓN 2

AV. MANUEL PARDO



Nota. Elaboración propia a partir de información de google maps, 2025.

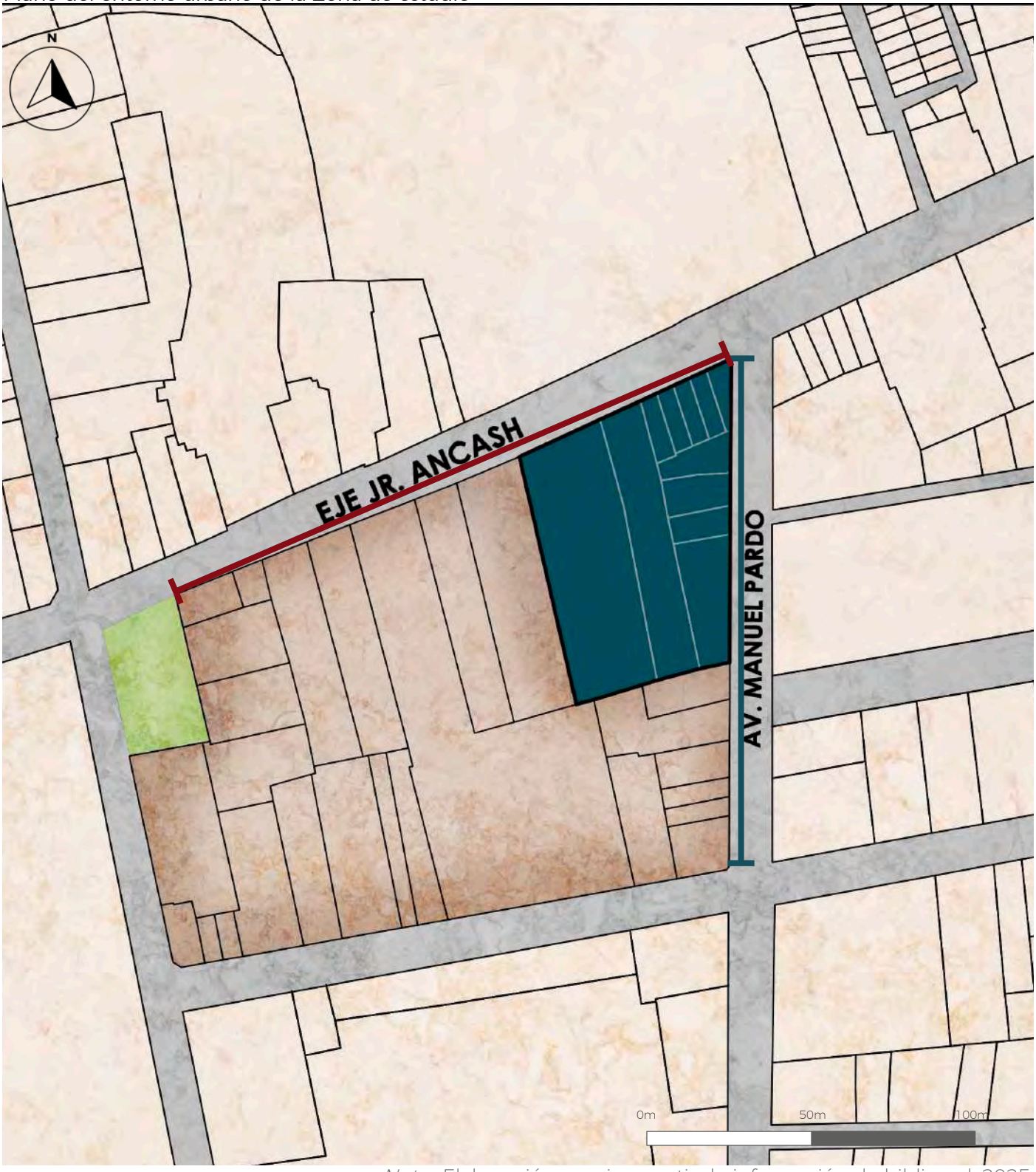
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.2. ELECCIÓN DEL TERRENO

El terreno elegido presenta una ventaja normativa en términos de altura edificatoria, lo que permite un mejor aprovechamiento del suelo y favorece la consolidación del perfil urbano del sector.

K.- ENTORNO URBANO

FIGURA : 110
Plano del entorno urbano de la Zona de estudio



Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

K.1.- ELEVACIONES DE LAS FACHADAS

K.1.1.- ELEVACIÓN EJE JR ANCASH

El Jr. Ancash presenta una fachada urbana continua y activa, definida principalmente por edificaciones de uso comercial y mixto. La presencia de accesos directos desde la vía, locales comerciales en primer nivel y una alta intensidad de tránsito peatonal contribuyen a consolidar un frente urbano dinámico. Esta condición genera una relación directa entre el espacio público y las edificaciones, fortaleciendo el carácter comercial del eje.

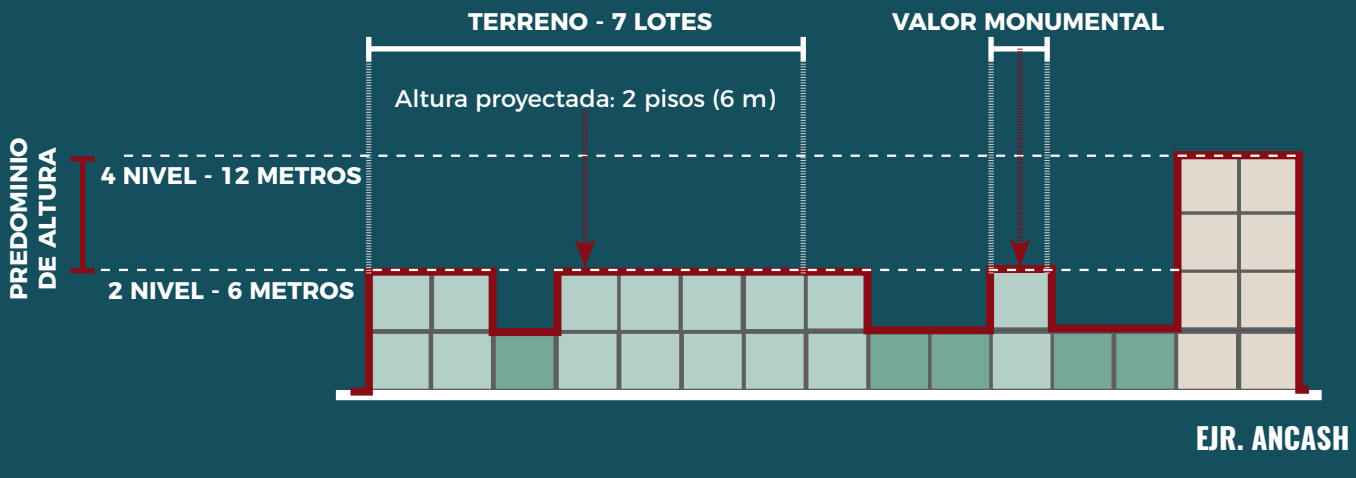
FIGURA : 111
Elevacion de fachadas en eje Jr. Ancash



Nota. Elaboración propia a partir de información de google maps, 2025.

El perfil urbano del Jr. Ancash evidencia una diversidad moderada de alturas, con predominio de edificaciones entre 2 y 4 pisos y algunos inmuebles de mayor altura asociados a usos comerciales y equipamientos. Esta configuración genera una escala urbana más consolidada en comparación con las vías secundarias del entorno. En respuesta a dichas condiciones, la propuesta adopta una altura de 2 niveles hacia este frente, manteniendo coherencia con el volumen predominante del eje y favoreciendo su integración con el contexto inmediato.

FIGURA : 112
Perfil del entorno en el eje Jr. Ancash



Nota. Elaboración propia a partir de información de google maps, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.2. ELECCIÓN DEL TERRENO

K.1.2.- ELEVACIÓN AV. MANUEL PARDO

El análisis de alturas del entorno inmediato evidencia el predominio de edificaciones de baja y mediana altura, principalmente entre uno y tres niveles. Esta condición configura una escala urbana compatible con procesos de consolidación residencial y renovación urbana, permitiendo la incorporación de nuevas edificaciones sin generar alteraciones significativas en la imagen urbana del sector (Municipalidad Metropolitana de Lima [MML}, 2019).

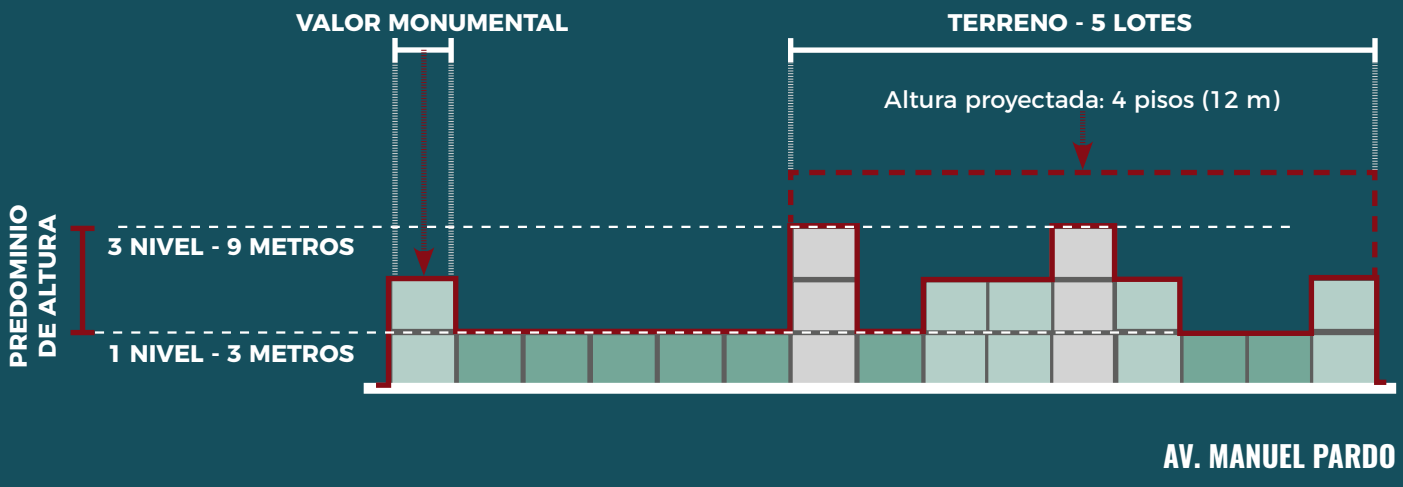
FIGURA : 113
Elevación de fachadas en Av. Manuel Pardo.



Nota. Elaboración propia a partir de información de google maps, 2025.

Asimismo, el terreno presenta un importante potencial de aprovechamiento vertical, ya que los parámetros urbanísticos vigentes permiten alcanzar alturas superiores a las predominantes en su entorno inmediato. Esta condición adquiere especial relevancia en Barrios Altos, donde persisten problemáticas asociadas a la subdivisión de viviendas, la sobreocupación de inmuebles y el hacinamiento residencial (MML, 2019; PROLIMA, 2019). En este contexto, el desarrollo de edificaciones que aprovechen la altura permitida constituye una oportunidad para incrementar la capacidad habitacional y optimizar el uso del suelo urbano consolidado, en concordancia con los objetivos de recuperación residencial y revitalización urbana impulsados para el Centro Histórico de Lima (PROLIMA, 2019; UNESCO, 2019).

FIGURA : 108
Perfil del entorno en la Av. Manuel Pardo.

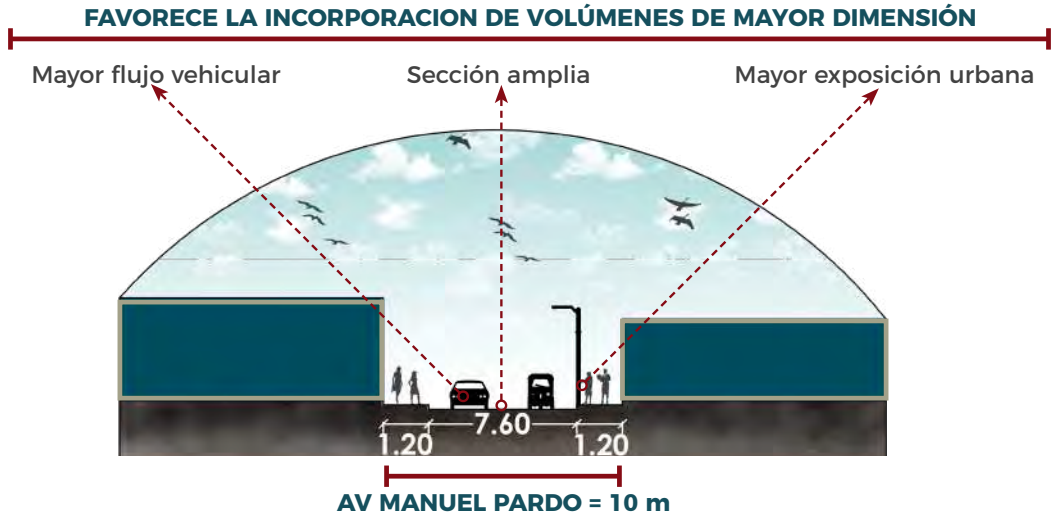


Nota. Elaboración propia a partir de información de google maps,

Por otro lado, la Av. Manuel Pardo presenta un perfil urbano predominantemente residencial, conformado por viviendas tradicionales, quintas y edificaciones multifamiliares de mediana altura, favoreciendo procesos de densificación acordes con la escala urbana del sector.

Asimismo, su sección vial de aproximadamente 10 m de ancho proporciona una adecuada relación entre la altura edificatoria y el espacio público. Esta condición, sumada a su exposición urbana, permite la incorporación de edificaciones de mediana altura y un mejor aprovechamiento del potencial del terreno sin alterar la continuidad del perfil urbano.

FIGURA : 115
Analisis del entorno urbano en Av. Manuel Pardo.



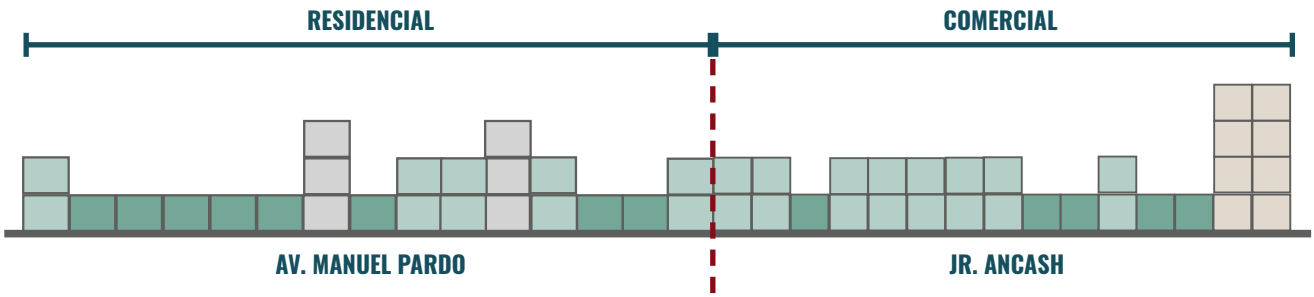
Nota. Elaboración propia a partir de información de google maps, 2025.

Por tanto, además de su localización estratégica y accesibilidad, el terreno presenta condiciones urbanas, espaciales y normativas favorables para admitir procesos de consolidación vertical y densificación residencial, contribuyendo a la recuperación de la función habitacional de Barrios Altos y a una utilización más eficiente del suelo urbano.

K.1.3.- RELACIÓN URBANA DEL TERRENO

La ubicación estratégica del terreno entre el eje comercial del Jr. Ancash y el frente residencial de la Av. Manuel Pardo le confiere una condición de articulación urbana. Esta situación favorece una propuesta de uso mixto que integra ambas dinámicas, contribuyendo a la continuidad del tejido urbano y a un aprovechamiento más eficiente del suelo, en concordancia con los principios de desarrollo urbano sostenible (ONU-Hábitat, 2020).

FIGURA : 116
Esquema del perfil urbano



Nota. Elaboración propia a partir de información de google maps, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.3. USUARIOS

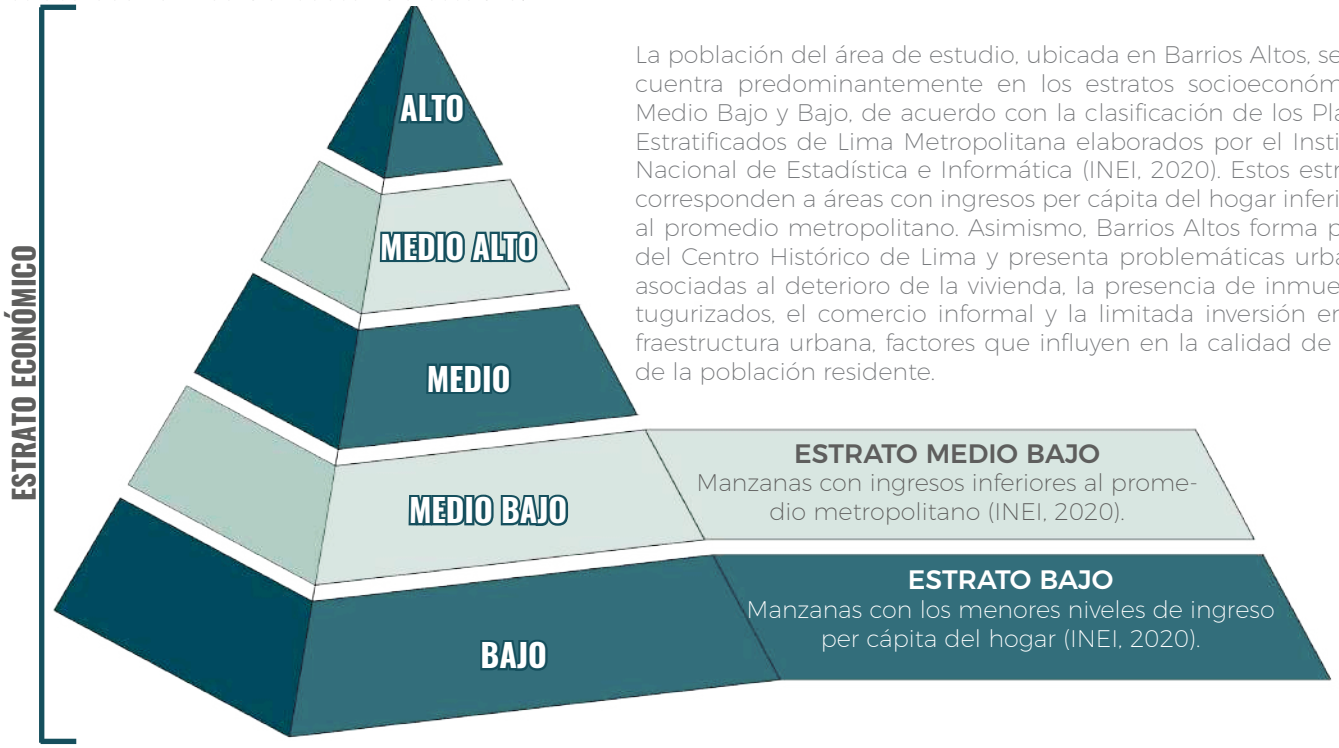
Para orientar adecuadamente el diseño del proyecto, es fundamental identificar a los usuarios y sus características. Este reconocimiento permite definir criterios que respondan a sus necesidades reales y aseguren una integración coherente con el entorno.

A.- INFORMACIÓN CUALITATIVA

Para identificar al usuario, se realizó un análisis del estrato económico del Jr. Áncash, así como de la edad predominante de la población y el tipo de familias y comerciantes presentes en la zona.

A.1- ESTRATO ECONÓMICO

FIGURA : 117
Estrato económico del sector de estudio.



La población del área de estudio, ubicada en Barrios Altos, se encuentra predominantemente en los estratos socioeconómicos Medio Bajo y Bajo, de acuerdo con la clasificación de los Planos Estratificados de Lima Metropolitana elaborados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2020). Estos estratos corresponden a áreas con ingresos per cápita del hogar inferiores al promedio metropolitano. Asimismo, Barrios Altos forma parte del Centro Histórico de Lima y presenta problemáticas urbanas asociadas al deterioro de la vivienda, la presencia de inmuebles tugurizados, el comercio informal y la limitada inversión en infraestructura urbana, factores que influyen en la calidad de vida de la población residente.

Nota. Elaboración propia, 2025.

A.1.1- ESTRATIFICACIÓN PER CÁPITA

FIGURA : 118
Estratificación per cápita - sector de estudio.



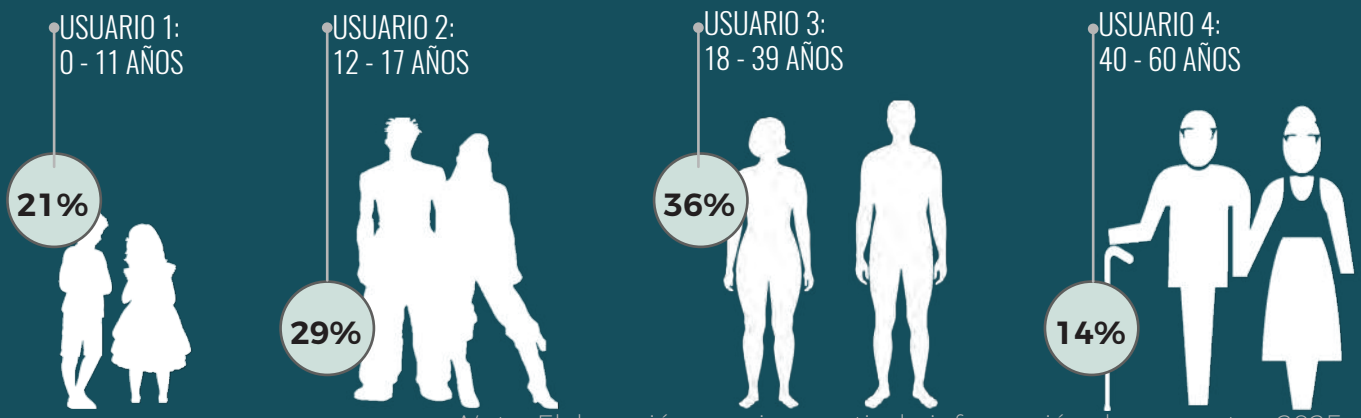
Nota. Elaboración propia, 2025.

El área de estudio se compone principalmente de población perteneciente a los estratos Medio Bajo y Bajo. El estrato Medio Bajo comprende ingresos entre S/ 735.94 y S/ 948.16 por persona, mientras que el estrato Bajo corresponde a ingresos de S/ 735.93 o menos por persona. Estos estratos permiten identificar áreas urbanas con menores niveles de ingreso (INEI, 2020).

- ESTRATO ECONÓMICO BAJO

Los estratos Medio Bajo y Bajo presentan los menores niveles de ingreso per cápita del hogar en Lima Metropolitana (INEI, 2020).

A.2- EDADES



Nota. Elaboración propia a partir de información de encuestas, 2025.

Se consideraron tres tipos de usuarios vinculados a las actividades comerciales y residenciales del proyecto. Estos usuarios residen o interactúan en las inmediaciones de la zona de intervención, ubicada en la intersección del Jr. Ancash y la Av. Manuel Pardo (ZTE-9 y ZTE-11), en Barrios Altos. La clasificación se realizó en función del tipo de actividad que desarrollan dentro del área de influencia del establecimiento. Los usuarios se agrupan en:

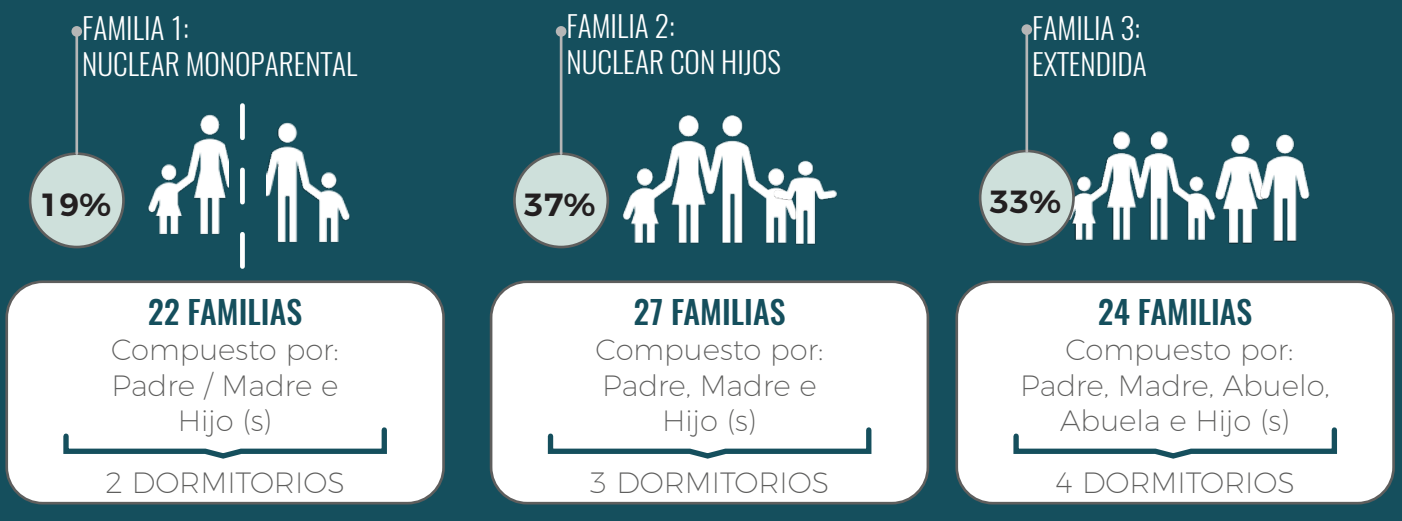


Todos estos actores se encuentran interrelacionados por las actividades que realizan de manera cotidiana y en horarios específicos.

A.3.- RESIDENTES - USUARIO PERMANENTE

A.3.1.- TIPOLOGÍA DE FAMILIAS ACTUALES

A través de visitas de campo y entrevistas, se identificó que el terreno seleccionado cuenta con un total de 33 lotes. En ellos habitan aproximadamente 345 personas, estructuradas asi:



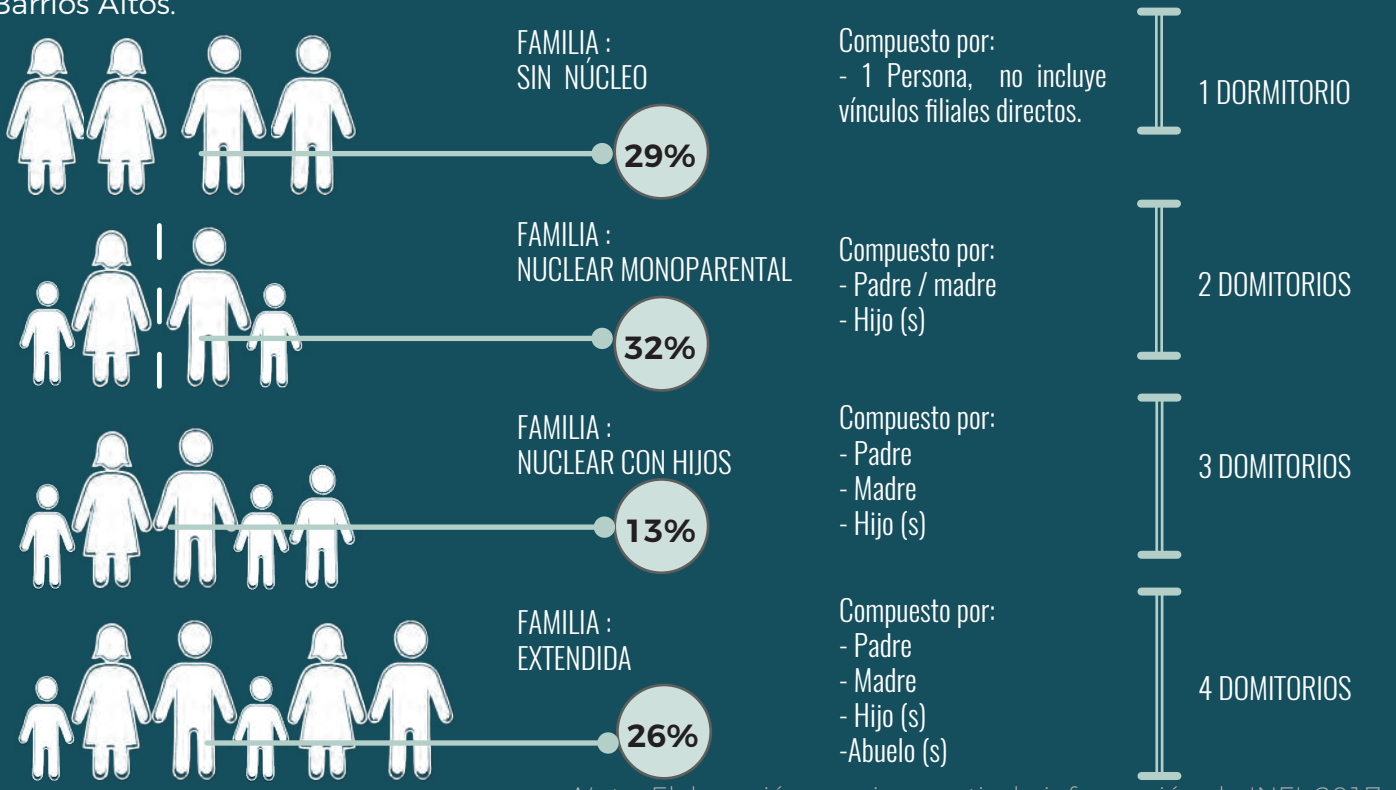
Nota. Elaboración propia a partir de análisis 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.3. USUARIOS

A.3.2.- TIPOLOGÍA DE FAMILIAS FUTURAS

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2017), en el Perú el 32.4 % de los hogares está conformado por familias nucleares biparentales (padres con hijos), el 13.7 % por familias nucleares monoparentales (un solo progenitor con hijos) y un 26 % corresponde a familias extensas, que incluyen parientes adicionales como abuelos o tíos. Estos datos permiten establecer una base para proyectar la conformación de futuras familias en áreas urbanas vulnerables como Barrios Altos.



Nota. Elaboración propia a partir de información de INEI, 2017.

A.3.3.- TIPOLOGÍA DE FAMILIAS DE LOS REFERENTES

Se analizaron las características de las familias y los usuarios de los referentes arquitectónicos seleccionados, lo que permitió estimar porcentajes aproximados sobre la tipología de núcleos familiares que habitan estos espacios. Esta información fue útil para orientar el diseño hacia las necesidades reales de los futuros usuarios.

FIGURA : 119
Análisis de cantidad de viviendas en los referentes.

CH URBANO



Total de viviendas: 12

2 dormitorios -> 12 viviendas

C.H. CHABUCA GRANDA



Total de viviendas: 48
1 dormitorio -> 15 viviendas
2 dormitorios -> 25 viviendas
3 dormitorios -> 8 viviendas

HAVRE 69



Total de viviendas: 16
1 dormitorio -> 12 viviendas
2 dormitorios -> 4 viviendas

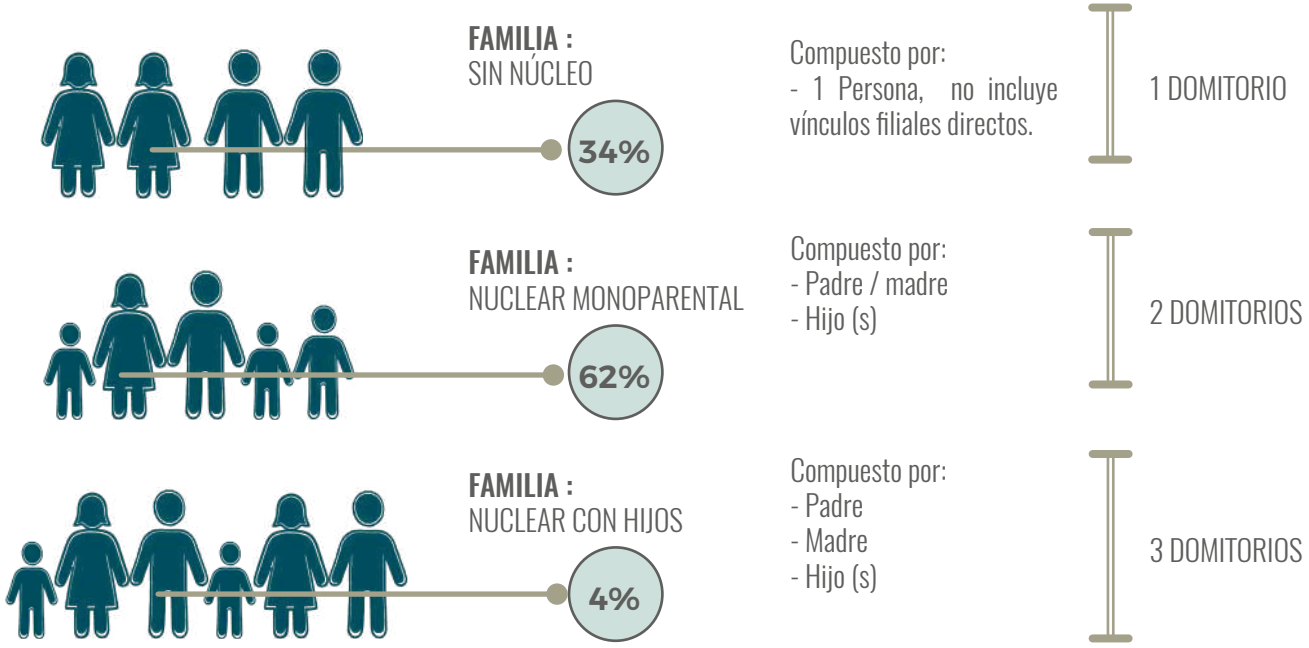
BITLOFT



Total de viviendas: 39
1 dormitorio -> 10 viviendas
2 dormitorios -> 29 viviendas

Nota. Elaboración propia, 2025.

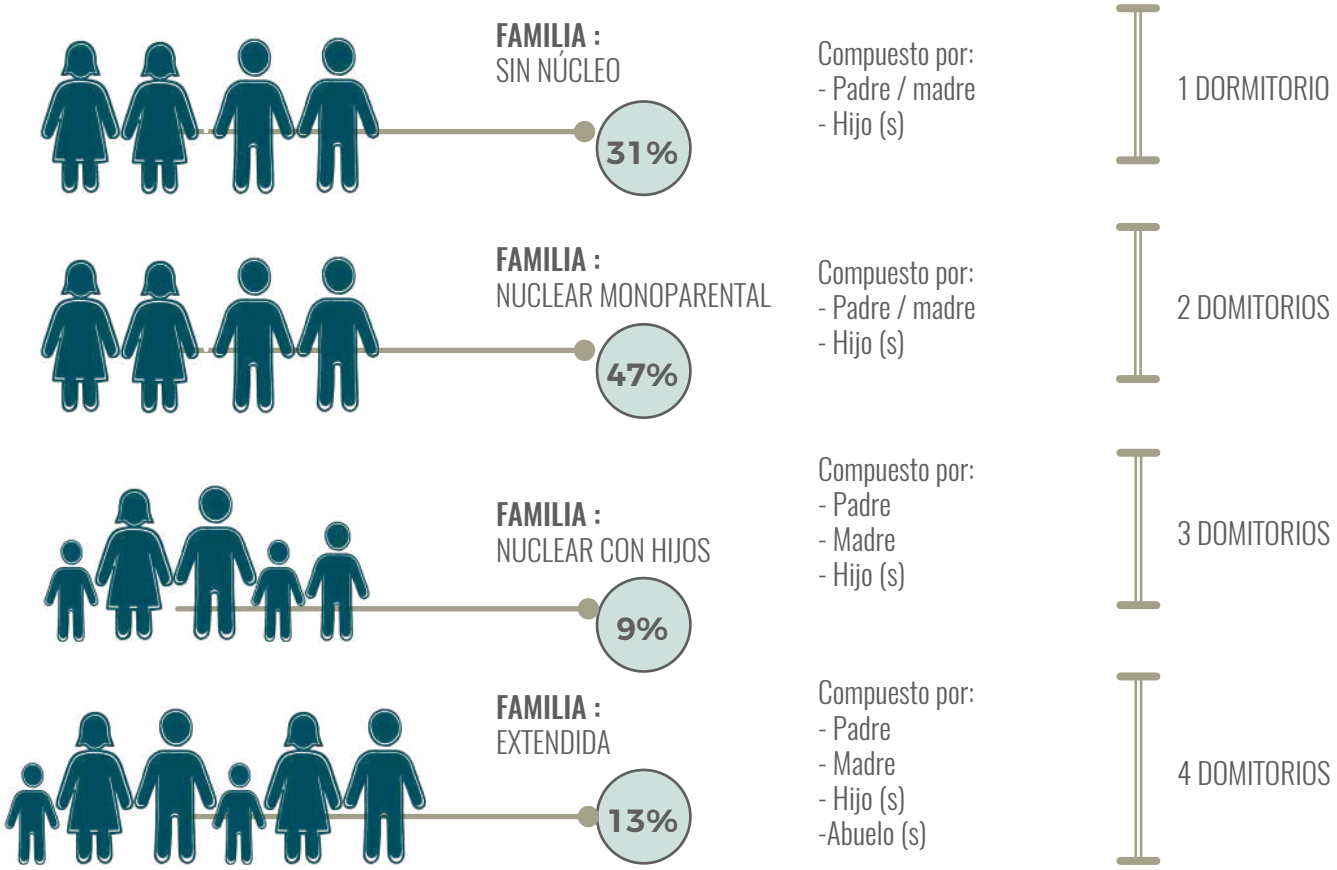
A partir del análisis de la tipología de familias presentes en los referentes arquitectónicos, se obtuvieron los siguientes porcentajes estimados.



Nota. Elaboración propia a partir de análisis 2025.

A.3.4.- CONCLUSIÓN DE USUARIOS

Del análisis comparativo entre las familias futuras (según INEI) y las familias de los referentes arquitectónicos, se concluye que es necesario considerar una diversidad de usuarios. Las familias nucleares con hijos y familia extendidas predominan. Esto evidencia la necesidad de proyectar viviendas flexibles, con diferentes configuraciones espaciales, que respondan a dinámicas familiares variadas.



Nota. Elaboración propia a partir de análisis 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.3. USUARIOS

A.4.-COMERCIANTES - USUARIO PERMANENTE

Según el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (PLANCHL), el eje Jr. Ancash es considerado un eje estructurante, lo que genera un constante dinamismo comercial en la zona (Prolima, 2019). Esta actividad se ve intensificada por la presencia del Hospital Nacional Dos de Mayo (Hospital Mogrovejo), ubicado frente al terreno seleccionado, el cual atrae a una gran cantidad de usuarios diarios, tanto pacientes como acompañantes. En este contexto, se identifican dos tipos principales de comercio, diferenciados por el tipo de bienes que ofrecen:

A.4.1.- TIPOS DE COMERCIO

Según el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (PLANCHL), el eje Jr. Ancash es considerado un eje estructurante, lo que genera un constante dinamismo comercial en la zona (Prolima, 2019). Esta actividad se ve intensificada por la presencia del Hospital Nacional Dos de Mayo (Hospital Mogrovejo), ubicado frente al terreno seleccionado, el cual atrae a una gran cantidad de usuarios diarios, tanto pacientes como acompañantes. En este contexto, se identifican dos tipos principales de comercio, diferenciados por el tipo de bienes que ofrecen:

01 **COMERCIO VECINAL** → El comercio vecinal ofrece bienes de consumo diario y de primera necesidad, destinados principalmente a los residentes del entorno.

COMERCIO LOCAL **02** → El comercio local ofrece bienes de consumo no prioritario, orientados a satisfacer necesidades complementarias o eventuales.

A.4.2.- CLASIFICACIÓN DEL COMERCIO SEGÚN SU FORMALIDAD

FIGURA : 120

Clasificación del comercio en el sector de estudio.



01 **COMERCIO FORMAL**

- 5 BODEGAS
- 3 PANADERIA
- 6 FARMACIAS
- 2 MERCADOS
- 7 RESTAURANTES
- 2 CAFETERIAS
- 2 LAVANDERIAS
- 2 LIBRERIAS

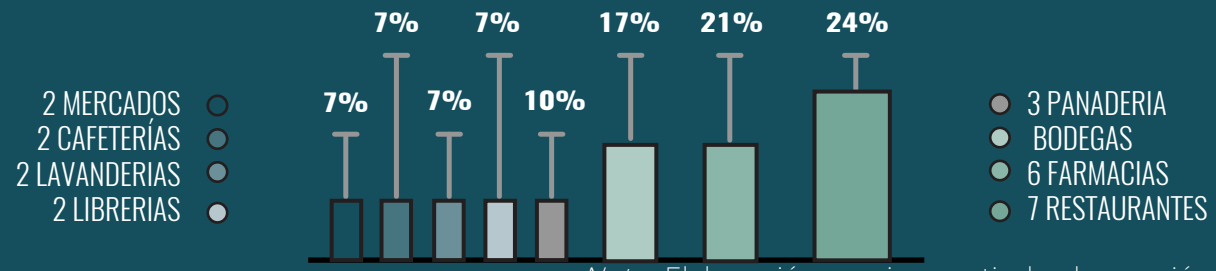
02 **COMERCIO INFORMAL**

- 2 BODEGAS
- 1 P. DE PERIODICO
- 2 P. DE ROPA
- 1 P. DE PLÁSTICO
- 5 P. RESTAURANTES
- 2 P. DE DESAYUNO
- 2 P. DE ABARROTES
- 5 P. DE FRUTAS / VERDURAS

Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

A.4.3.- DEMANDA DE COMERCIO ACTUAL

FIGURA : 121
Esquema de demanda del comercio.

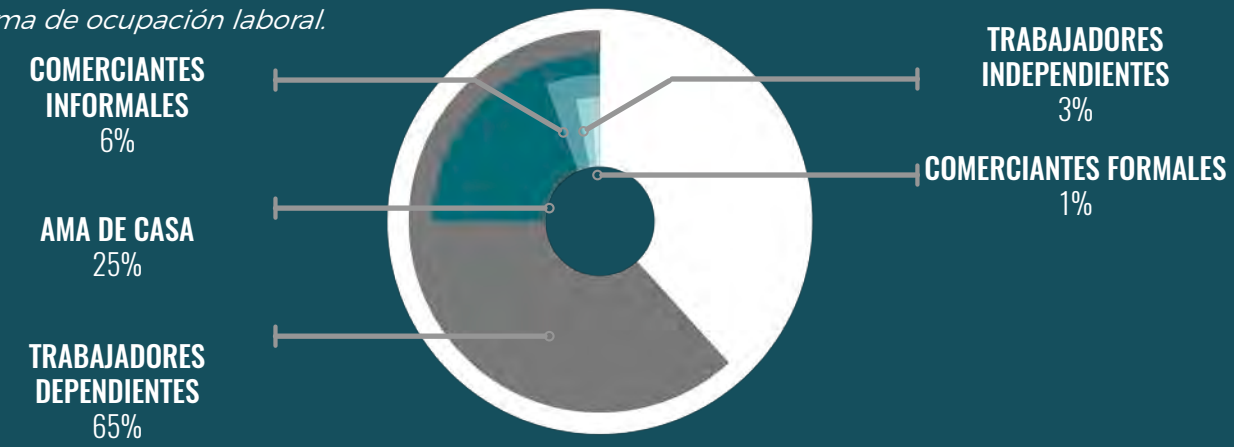


Nota. Elaboración propia a partir de observación, 2025.

A.4.4.- OCUPACIÓN LABORAL

De acuerdo con los resultados de las encuestas aplicadas, 20 de los 345 residentes del área estudiada se desempeñan en actividades de comercio informal, concentrándose en la intersección del Jr. Ancash y la Av. Manuel Pardo.

FIGURA : 122
Diagrama de ocupación laboral.



Nota. Elaboración propia a partir de información de observación, 2025.

A.5.-CLIENTES - USUARIO TEMPORAL

A.5.1.- TIPOS DE CLIENTES

01

Descripción: Son personas que residen dentro del área de estudio. **Necesidades:** Su interés principal es satisfacer necesidades cotidianas como la compra de alimentos, productos de higiene personal, medicamentos, entre otros servicios básicos.

CLIENTE VECINAL

02

Descripción: Usuarios que viven en zonas cercanas al área de estudio o en distritos colindantes. **Necesidades:** Buscan acceder a una oferta cultural, patrimonial, arquitectónica y gastronómica, aprovechando la cercanía del lugar.

CLIENTE LOCAL

03

Descripción: Visitantes provenientes de otras partes de la ciudad, el país o del extranjero, con fines turísticos. **Necesidades:** Están interesados en conocer y experimentar la cultura viva del área de estudio, valorando el entorno y su patrimonio intangible.

CLIENTE METROPOLITANO

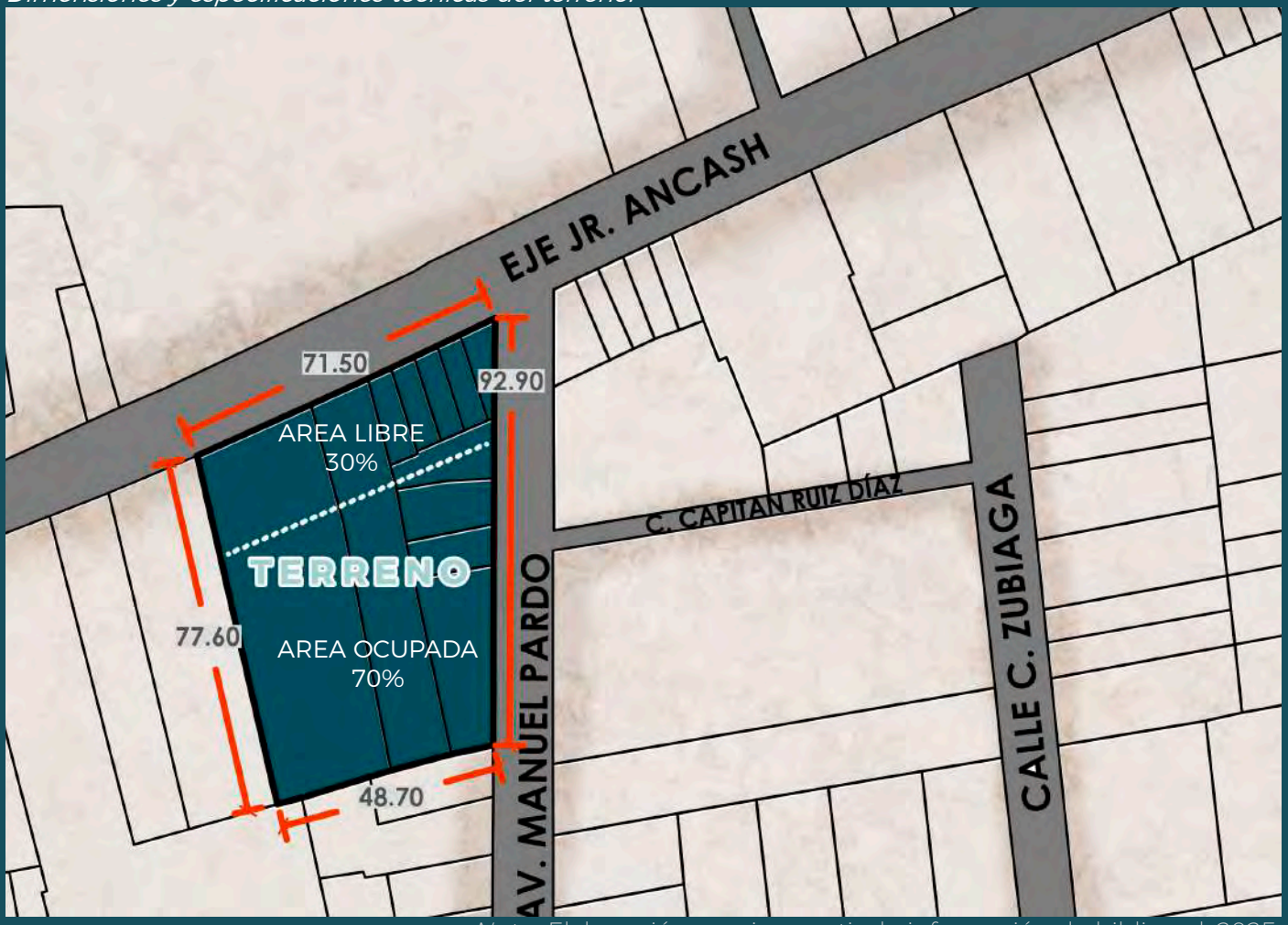
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.3. USUARIOS

B.- INFORMACIÓN CUANTITATIVA

La información cuantitativa de usuarios proporciona datos esenciales sobre el número, frecuencia y características de las personas que utilizan un espacio urbano. Este análisis permite identificar tendencias de uso y respaldar decisiones de diseño basadas en evidencia real y medible.

FIGURA : 123
Dimensiones y especificaciones técnicas del terreno.



Nota. Elaboración propia a partir de información de bibliocad, 2025.

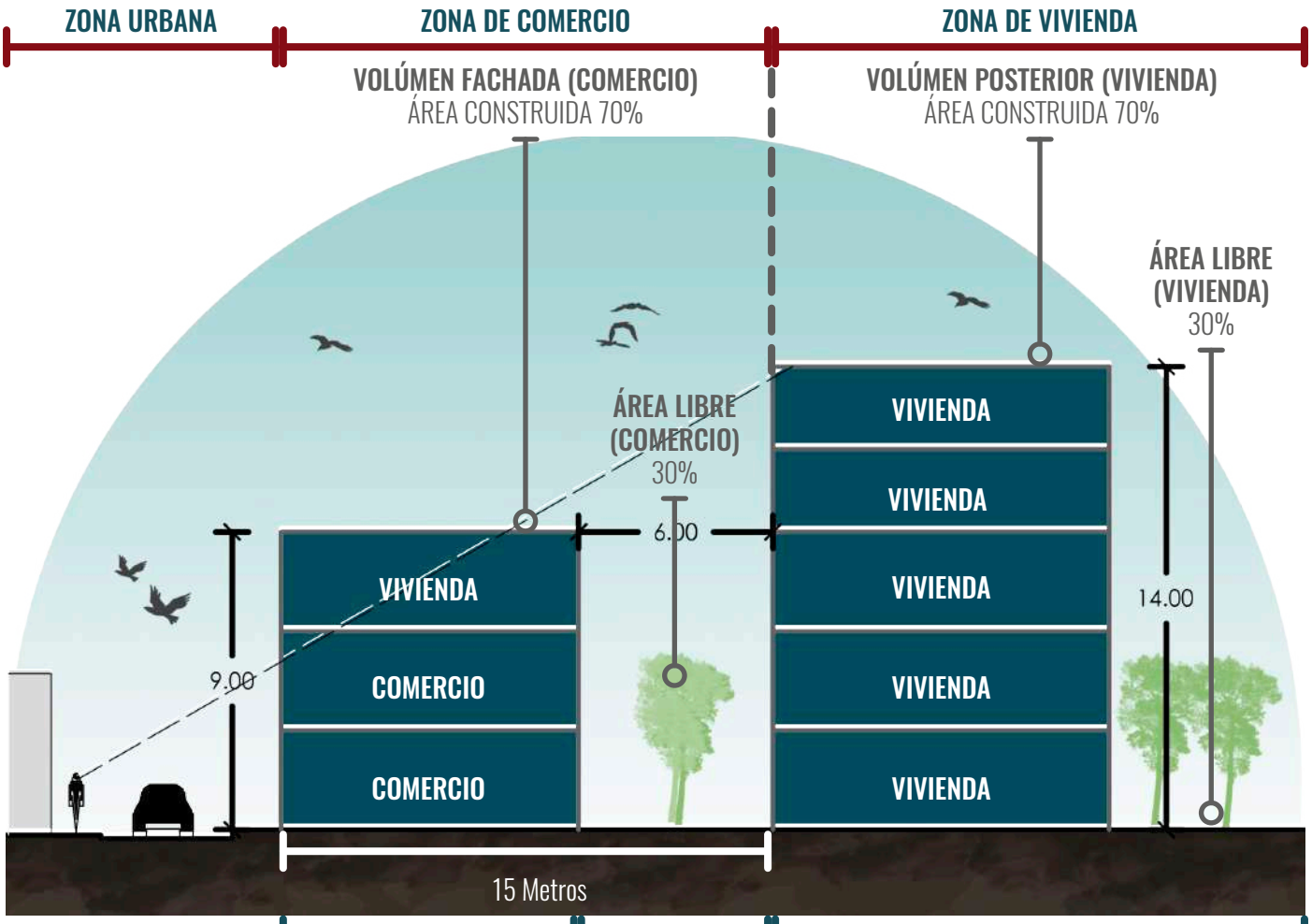
B.1.- FICHA TÉCNICA DEL TERRENO

ÁREA DEL TERENO	ÁREA LIBRE (AL)
4,855.50 Metros cuadrados	30% = 1,456.74 M2
ALTURA PERMITIDA	**ÁREA OCUPADA - 1° PISO (AO)**
9 metros de altura en fachadas Y bloques posteriores hasta 14 metros	70% = 3,399.06 M2
NÚMERO DE PISOS	**ZONIFICACIÓN**
4,855.50 Metros cuadrados	Zona de tratamiento especial 2

B.2.- ESQUEMA DE OCUPACIÓN, USOS Y CAPACIDAD DEL PROYECTO

FIGURA : 124

Esquema gráfico de relación de usos y alturas según zonas.



Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

AREA POR USUARIO (AU)

AU = 4,855.80 m² / 345 personas = 14.07 m² por usuario

CANTIDAD DE USUARIOS (CU)

CU = (15,493.80 m²) / 14.07 = 1,101 usuarios

% DE USUARIOS DEL PROYECTO (UCP)

% UCP = (345 / 1,101) × 100 = 31.3 % de la capacidad total

PROYECCIÓN DE USUARIOS A 10 AÑOS (PD)

380.73+(380.73×0.011)≈ 384.94 usuarios

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.3. USUARIOS

B.3.- RESIDENCIA

B.3.1.- DEMANDA DE LOS REFERENTES

TABLA : 12
Análisis de demanda habitacional según referentes urbanos.

			N° DE DORMITORIOS			
			1	2	3	4
MÉXICO	CH URBANO	CANTIDAD	-	12	-	-
		ÁREA (M2)	60 m2	75 m2	-	-
PERÚ	CHABUCA GRANDA	CANTIDAD	31	5	17	-
		ÁREA (M2)	50 m2	58 m2	65 m2	-
MÉXICO	HAVRE 69	CANTIDAD	85	15	-	-
		ÁREA (M2)	45 m2	50 m2	-	-
MÉXICO	BITLOFT	CANTIDAD	25	29	-	-
		ÁREA (M2)	42 m2	50 m2	-	-
		TOTAL	35	5	4	-
		%	35%	15%	7%	-

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

B.3.2.- DEMANDA ACTUAL DE LAS FAMILIAS DE LOS PREDIOS

TABLA : 13
Demanda habitacional actual en los predios seleccionados.

			DORMITORIOS NECESARIOS POR FAMILIA			
			1	2	3	4
SECTOR DE ESTUDIO	73 FAMILIAS	CANTIDAD	-	22	27	24
		%	-	30%	37%-	33%-

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

B.3.3.- ESTIMACIÓN PROMEDIO DE METRAJE Y CANTIDAD SEGÚN NÚMERO DE DORMITORIOS

Se debe realizar un promedio entre las cantidades de dormitorios derivados de los referentes analizados y los asociados a la demanda actual, a fin de obtener un indicador consolidado.

TABLA : 14
Promedio de cantidad de familias y área aproximada según dormitorios necesarios.

			DORMITORIOS NECESARIOS POR FAMILIA				
			1	2	3	4	
SECTOR DE ESTUDIO	73 FAMILIAS	CANTIDAD	18	19	16	12	METRAJE DE VIVIENDAS 4 110.00 m2
		ÁREA	45 m2	60 m2	75 m2	80 m2	
		%	-	30%	37%	33%	

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

TABLA : 15
Cálculo del metraje total destinado a zona residencial.

MUROS Y CIRCULACIÓN	15% = 616.50 m2	ZONA RESIDENCIAL 3 493.50 m2
DEPARTAMENTOS	4 110.00 m2 - 616.5 m2 = 3 493.50 m2	

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

B.4.- COMERCIO

B.4.1.- DEMANDA DE LOS REFERENTES

TABLA : 16
Análisis de demanda comercial según referentes urbanos.

			TIPOS DE COMERCIO		
			RESTAURANTES / CAFETERIAS	LOCALES COMERCIALES	LOCAL PLANTA ABIERTA
MÉXICO	CH URBANO	CANTIDAD	4	-	-
		ÁREA (M2)	30 m2	-	-
PERÚ	CHABUCA GRANDA	CANTIDAD	-	-	14
		ÁREA (M2)	-	-	40 m2
MÉXICO	HAVRE 69	CANTIDAD	1	-	1
		ÁREA (M2)	50 m2	-	25 m2
MÉXICO	BITLOFT	CANTIDAD	1	4	-
		ÁREA (M2)	70 m2	50 m2	-
		TOTAL	6	4	15
		%	24%	16%	60%

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.3. USUARIOS

B.4.2.- DEMANDA ACTUAL DE LOS TIPOS DE COMERCIO

TABLA : 17
Tipología de comercio actual en la zona de estudio.

				8 TIPOS DE COMERCIO		CANTIDAD EN PORCENTAJE
				COMERCIO 1	COMERCIO 2	
SECTOR DE ESTUDIO	1	MERCADOS	CANTIDAD	1	1	7%
			ÁREA (M2)	1219 m2	865 m2	
	2	CAFETERIAS	CANTIDAD	1	1	7%
			ÁREA (M2)	40 m2	30 m2	
	3	LAVANDERIAS	CANTIDAD	1	1	7%
			ÁREA (M2)	30 m2	35 m2	
	4	LIBRERIAS	CANTIDAD	1	1	7%
			ÁREA (M2)	10 m2	15 m2	
	5	PANADERIAS	CANTIDAD	1	2	10%
			ÁREA (M2)	15 m2	10 m2	
	6	BODEGAS	CANTIDAD	3	2	17%
			ÁREA (M2)	5m2	8m2	
	7	FARMACIAS	CANTIDAD	3	3	21%
			ÁREA (M2)	10m2	15m2	
	8	RESTAURAN-TES	CANTIDAD	4	3	24%
			ÁREA (M2)	10 m2	15 m2	
			TOTAL	16	13	100%
			%	55%	45%	

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

B.4.3.- DEMANDA FUTURA DE LOS TIPOS DE COMERCIO

TABLA : 18
Proyección futura de demanda según tipo de comercio.

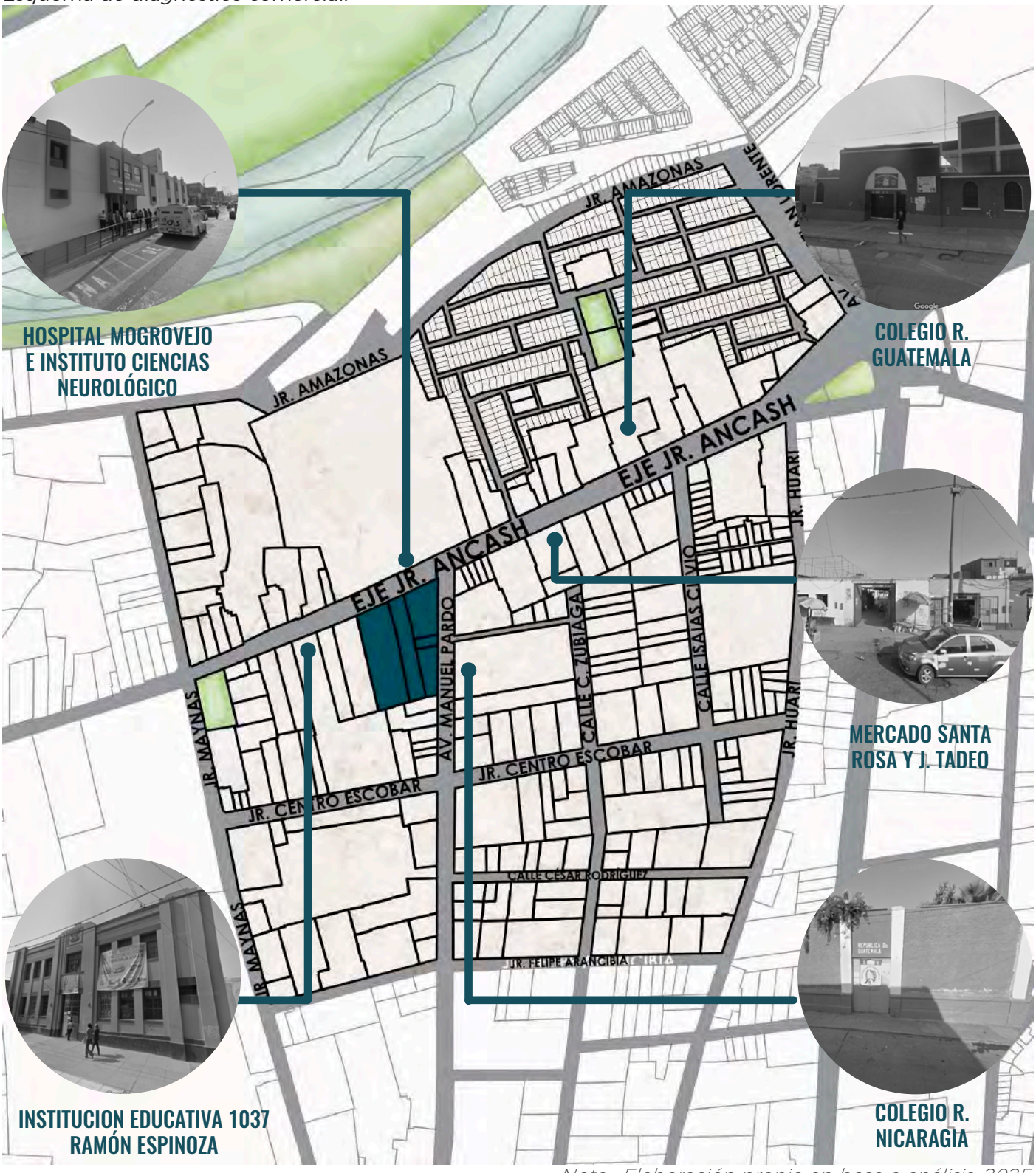
			TIPOS DE COMERCIO		
			CAFETERIA	KIOSKO DE NOTICIAS	MINIMAR-KET
SECTOR DE ESTUDIO	3 TIPOS DE COMERCIO	CANTIDAD	3	2	2
		%	42%	29%	29%

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

B.4.4.- DIAGNÓSTICO COMERCIAL PARA LA FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA

El análisis del entorno muestra que el terreno, rodeado por instituciones educativas y el Hospital Mogrovejo, presenta una demanda de espacios comunitarios. Por ello, se propone implementar un Salón de Usos Múltiples y una guardería para favorecer la integración social, además de incorporar actividades comerciales afines a las existentes, fortaleciendo la economía local y promoviendo un desarrollo urbano sostenible.

FIGURA : 125
Esquema de diagnóstico comercial.



Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.3. USUARIOS

B.4.5.- ESTIMACIÓN DEL PROMEDIO DE COMERCIO REQUERIDOS

Se deberá calcular un promedio entre las cantidades de tipos de comercio identificados en los referentes y aquellos asociados a la demanda actual, con el objetivo de obtener un indicador.

TABLA : 19
Promedio estimado de unidades comerciales requeridas.das

	TIPOS DE COMERCIO NECESARIOS							
	CAFETERIAS	RESTAURANTES	JUEGO	FARMACIAS	MINIMARKET	LOCALES PEQUEÑOS	CONSULTORIOS	LAVANDERIA
CANTIDAD	2	3	1	5	1	10	3	1
ÁREA	200 m2	300 m2	100m2	70 m2	90 m2	40 m2	50 m2	50 m2
%	8%	12%	4%	19%	4%	38%	12%	4%
METRAJE DE COMERCIO 2 440.00 m2								

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

TABLA : 20
Cálculo del metraje total destinado a zona comercial.

MUROS Y CIRCULACIÓN	15% = 366.00 m2	ZONA COMERCIAL 2 074.00 m2
COMERCIO	2 440.00 m2 - 366.00 m2 = 2 074.00 m2	

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

B.5.- ESTACIONAMIENTOS

B.5.1.- SEGÚN EL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

1. En proyectos ubicados en zonas históricas o de tratamiento especial, los estacionamientos no siempre son exigibles.
2. El predio da frente a una vía peatonal.
3. Es una intervención en inmueble patrimonial o dentro de una zona monumental.
4. Se trata de un proyecto de rehabilitación o densificación urbana.
5. Estas condiciones buscan preservar el carácter urbano y promover la movilidad sostenible.

(MML, 2005; PROLIMA, 2019)..

B.5.2.- PARÁMETROS TÉCNICOS GENERALES

1. Para uso residencial (vivienda smultifamiliares), s e exige 1 estacionamiento por cada 4 viviendas construidas.
2. Para uso comercial (tiendas, galerías, minimarkets, etc.), se exige 1 estacionamiento por cada 100 m² de área techada destinada a comercio.
3. Área mínima por estacionamiento: 8.10 m²
4. Radio de giro mínimo: 7.80 m

(MML, 2006)

B.5.3.- REQUERIMIENTO NORMATIVO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VIVIENDAS

TABLA : 21
Requerimiento de estacionamiento para unidades de vivienda.

	TOTAL DE VIVIENDAS	SEGÚN RNE	METRAJE EN ESTACIONAMIENTO
SECTOR DE ESTUDIO	65 VIVIENDAS	Para zona de vivienda: 1 estacionamiento cada 4 viviendas.	137.70 m2
	ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	17 ESTACIONAMIENTOS	

Nota. Elaboración propia en base a la RNE, 2025.

B.5.4.- REQUERIMIENTO NORMATIVO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VIVIENDAS

TABLA : 22
Requerimiento de estacionamiento para unidades comerciales.

	COMERCIO	METRAJE DE COMERCIO	CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS	METRAJE EN ESTACIONAMIENTO
SECTOR DE ESTUDIO	LOCALES COMERCIALES	1 666.00	17 ESTACIONAMIENTO	137.70 m2

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

B.5.5.- REQUERIMIENTO NORMATIVO DE ESTACIONAMIENTOS EN TOTAL

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, se determina la cantidad de estacionamientos requeridos de forma diferenciada para los usos de vivienda y comercio. Posteriormente, se realiza la sumatoria de ambos resultados, con el fin de obtener el total de estacionamientos necesarios para el proyecto.

TABLA : 23
Requerimiento total de estacionamientos para comercio y vivienda.

	CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS	METRAJE EN ESTACIONAMIENTOS
SECTOR DE ESTUDIO	34 ESTACIONAMIENTOS	275.40 m2

Nota. Elaboración propia en base a la RNE, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

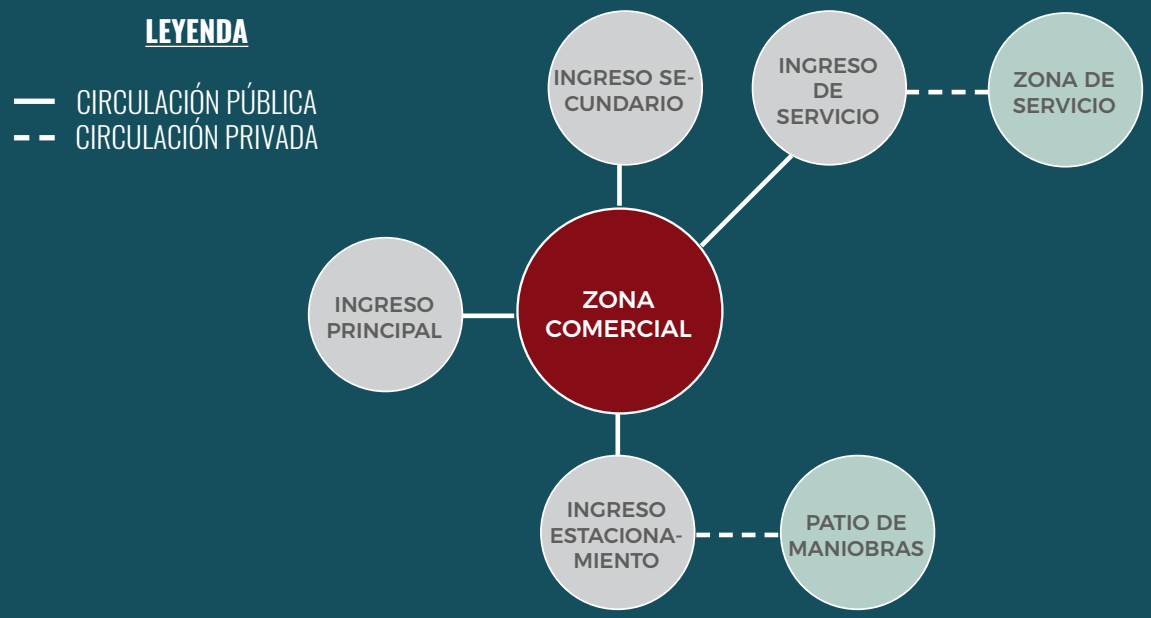
5.4. PAQUETES FUNCIONALES

A.- CONJUNTO DE FUNCIONES

A.1.- ZONA COMERCIAL

A.1.1.- DIAGRAMA DE INTERACCIÓN - ZONA COMERCIAL

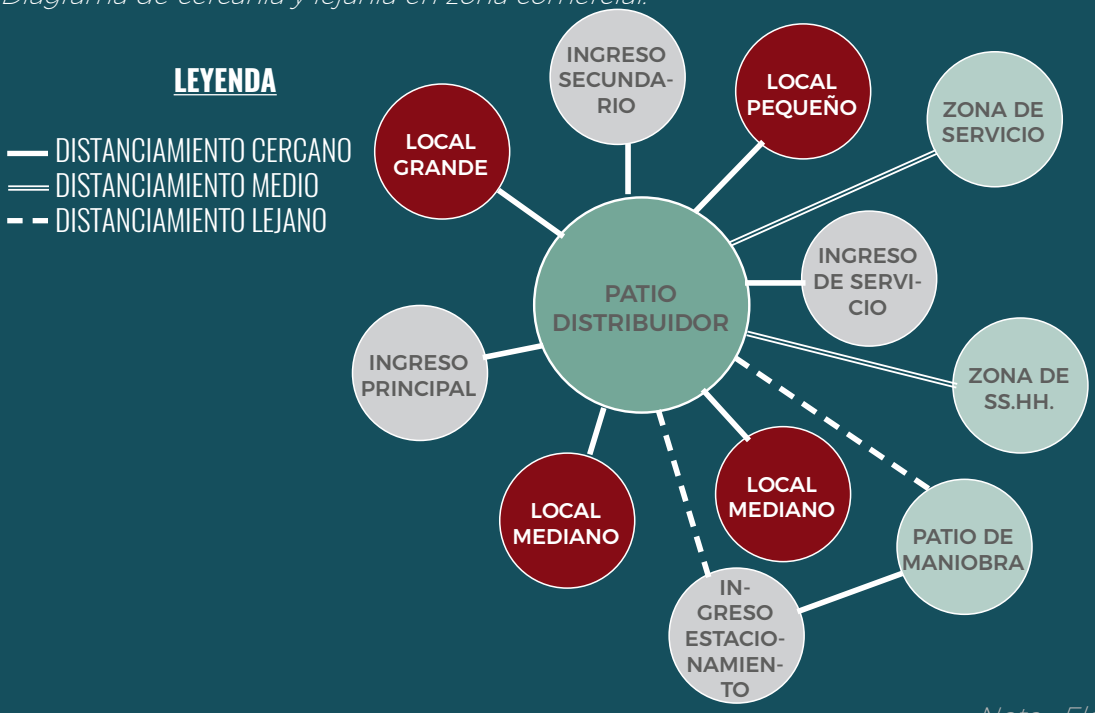
FIGURA : 126
Diagrama de interacción en zona comercial.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A.1.2.- DIAGRAMA DE CERCANÍA Y LEJANÍA - ZONA COMERCIAL

FIGURA : 127
Diagrama de cercanía y lejanía en zona comercial.

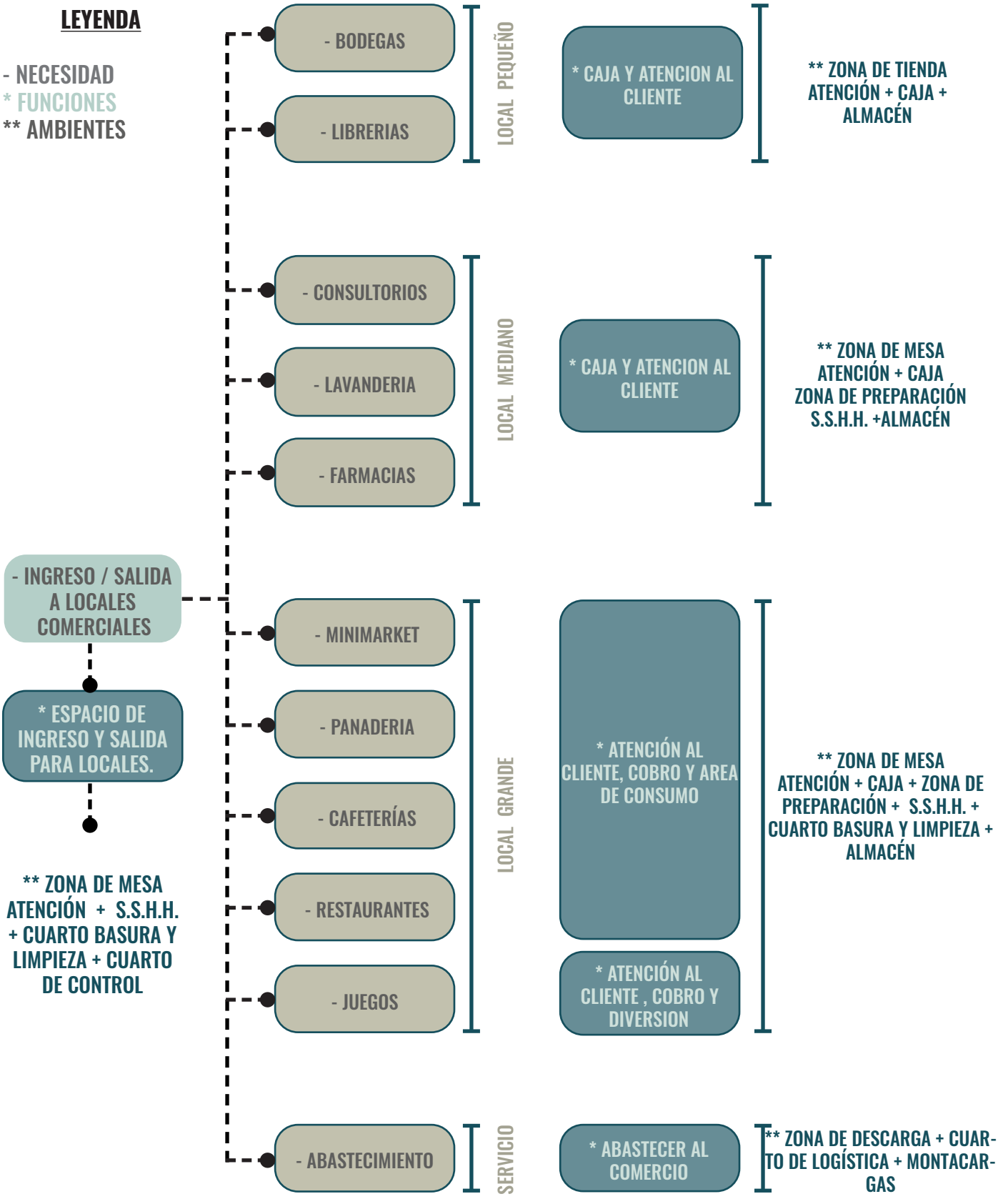


Nota. Elaboración propia , 2025.

A.1.3.- FLUJOGRAMA - ZONA COMERCIAL

FIGURA : 128

Esquema del flujograma en zona comercial.



Nota. Elaboración propia , 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.4. PAQUETES FUNCIONALES

A.- CONJUNTO DE FUNCIONES

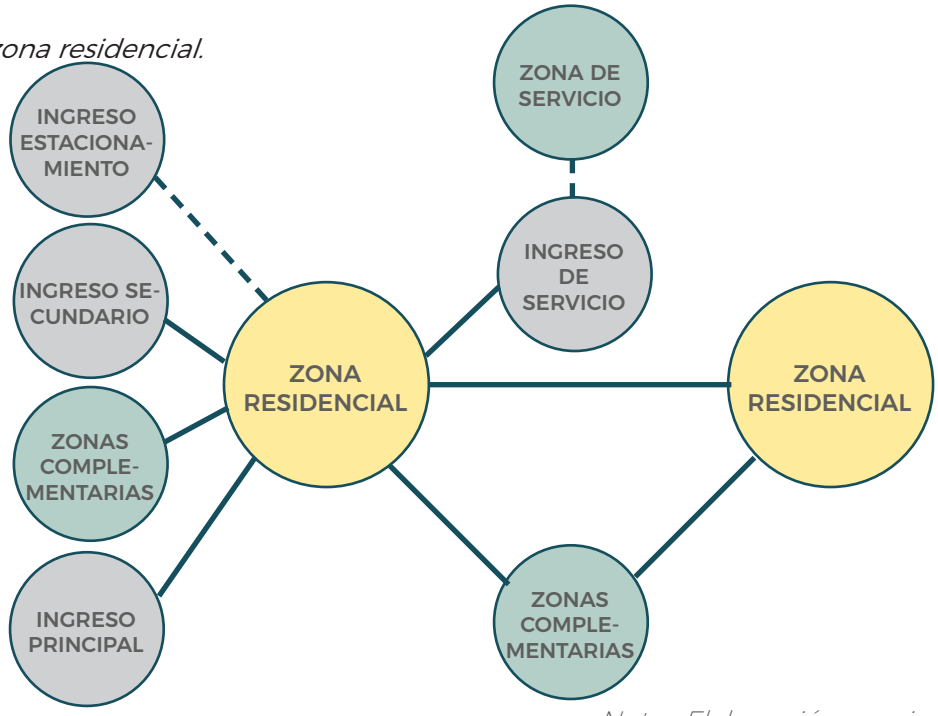
A.3.- ZONA RESIDENCIAL

A.3.1.- DIAGRAMA DE INTERACCIÓN - ZONA RESIDENCIAL

FIGURA : 129
Diagrama de interacción en zona residencial.

LEYENDA

- CIRCULACIÓN PÚBLICA
- CIRCULACIÓN PRIVADA



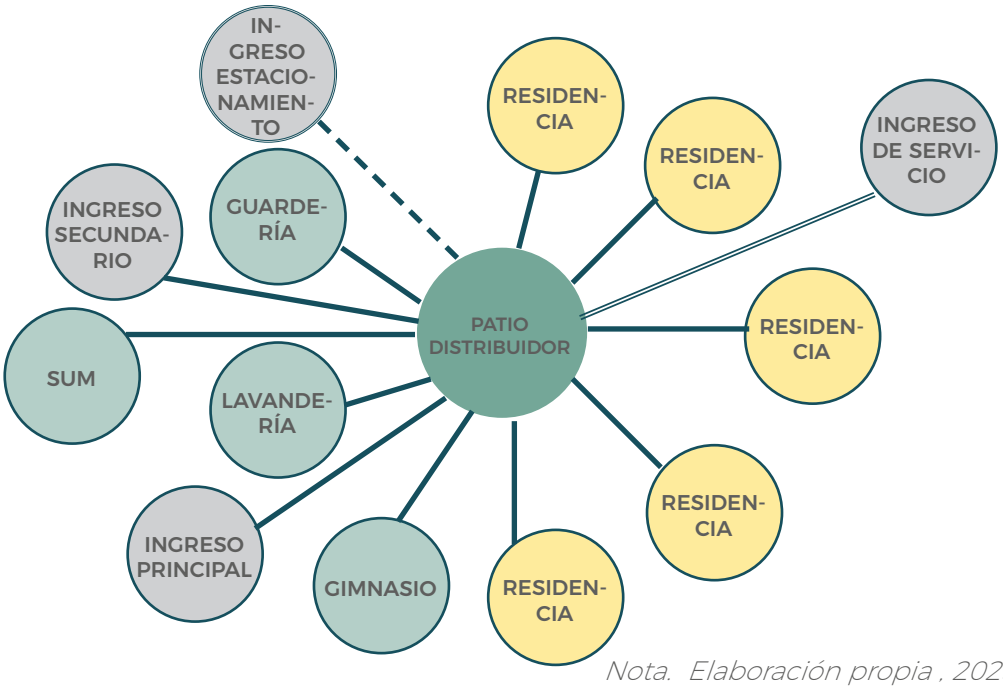
Nota. Elaboración propia, 2025.

A.3.2.- DIAGRAMA DE CERCANÍA Y LEJANÍA - ZONA RESIDENCIAL

FIGURA : 130
Diagrama de cercanía y lejanía en zona residencial.

LEYENDA

- DISTANCIAMIENTO CERCANO
- DISTANCIAMIENTO MEDIO
- DISTANCIAMIENTO LEJANO



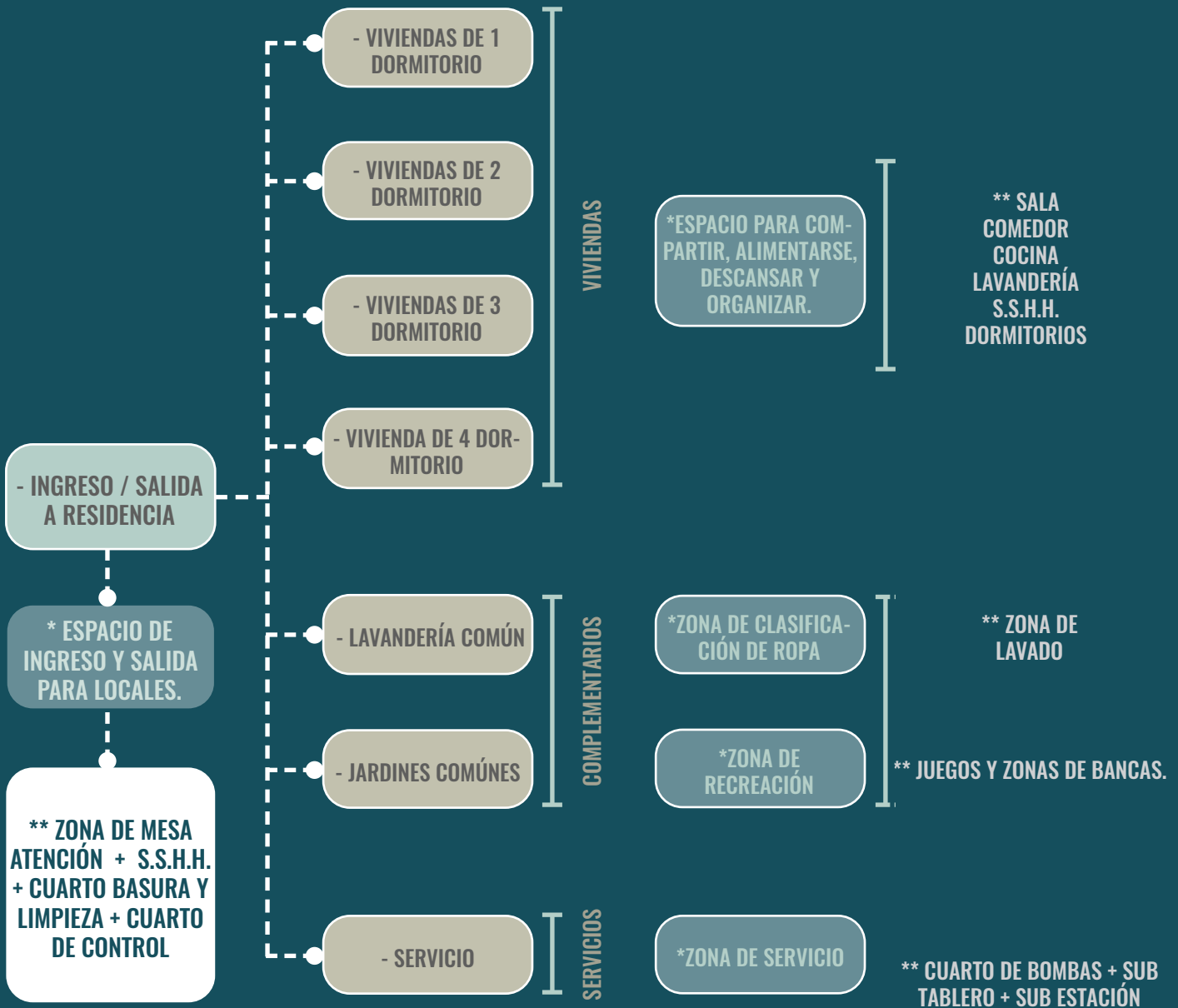
Nota. Elaboración propia , 2025.

A.3.3.- FLUJOGRAMA - ZONA RESIDENCIAL

FIGURA : 131
Esquema del flujograma en zona residencial.

LEYENDA

- NECESIDAD
* FUNCIONES
** AMBIENTES



Nota. Elaboración propia , 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

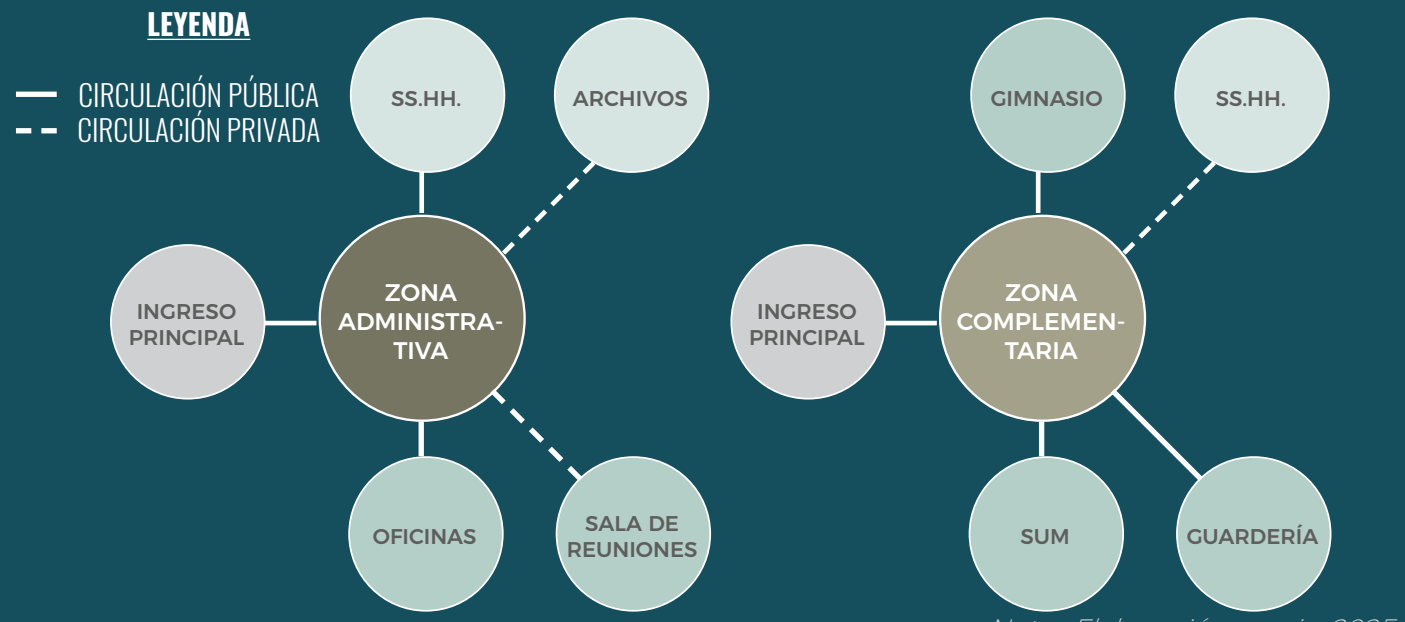
5.4. PAQUETES FUNCIONALES

A.- CONJUNTO DE FUNCIONES

A.3.- ZONA ADMINISTRATIVA Y COMPLEMENTARIA

A.3.1.- DIAGRAMA DE INTERACCIÓN - ZONA ADMINISTRATIVA Y COMPLEMENTARIA

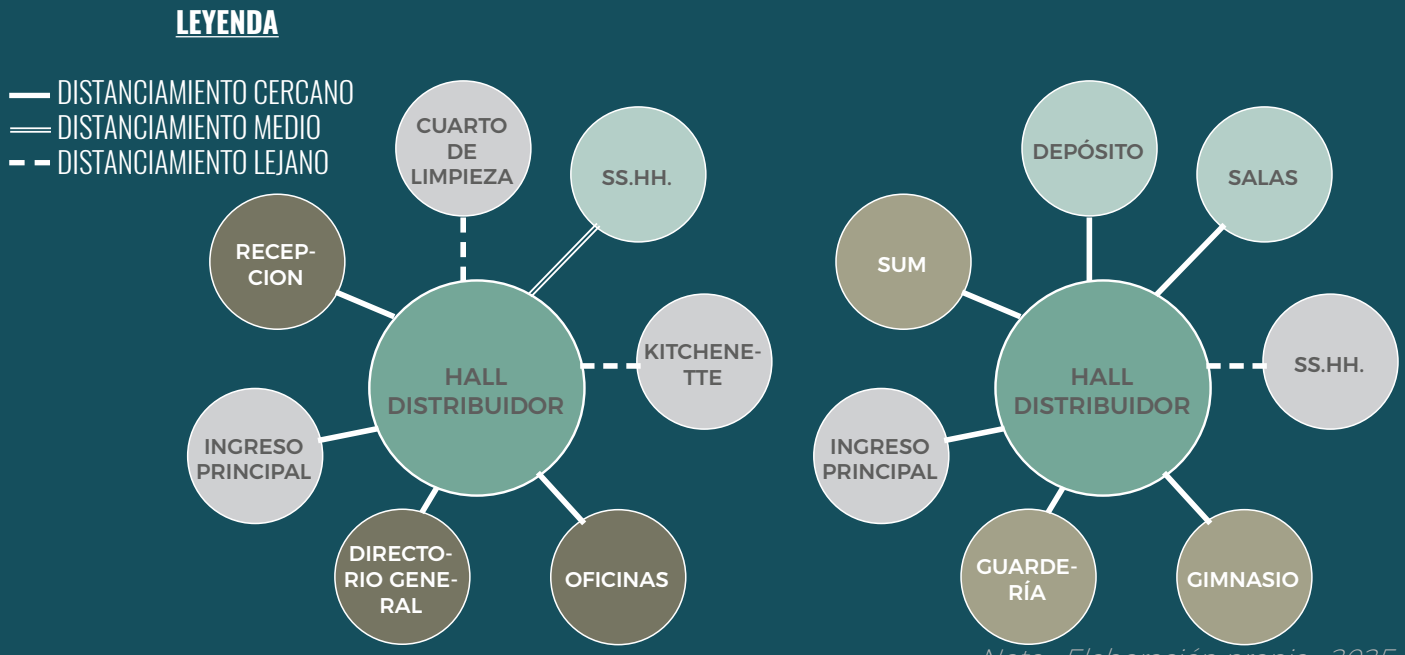
FIGURA : 132
Diagrama de interacción en zona administrativa y complementaria.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A.3.2.- DIAGRAMA DE CERCANÍA Y LEJANÍA - ZONA ADMINISTRATIVA Y COMPLEMENTARIA

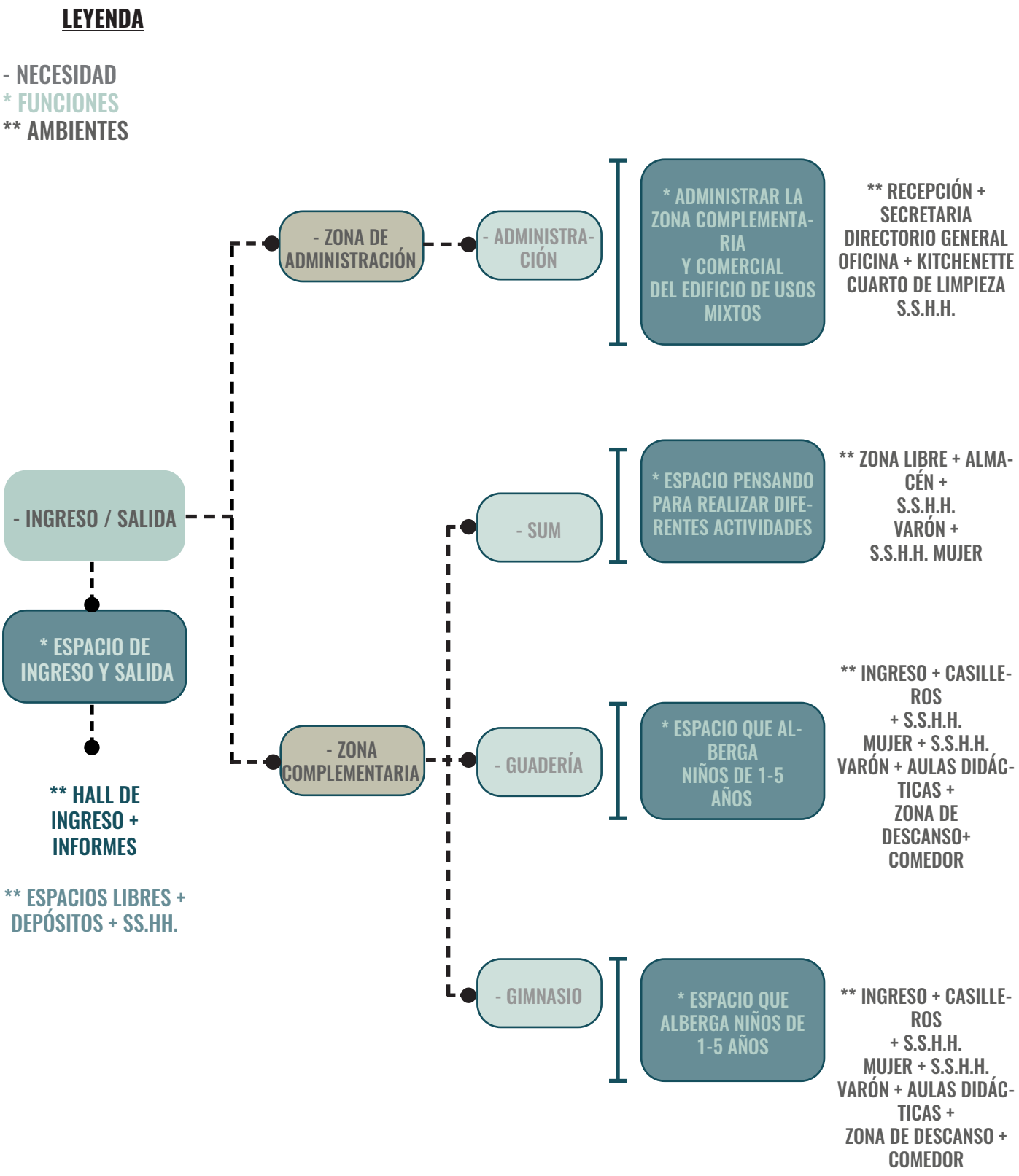
FIGURA : 133
Diagrama de cercanía y lejanía en zona administrativa y complementaria.



Nota. Elaboración propia , 2025.

A.3.3.- FLUJOGRAMA - ZONA ADMINISTRATIVA Y COMPLEMENTARIA

FIGURA : 134
Esquema del flujograma en zona administrativa y complementaria.



Nota. Elaboración propia , 2025.

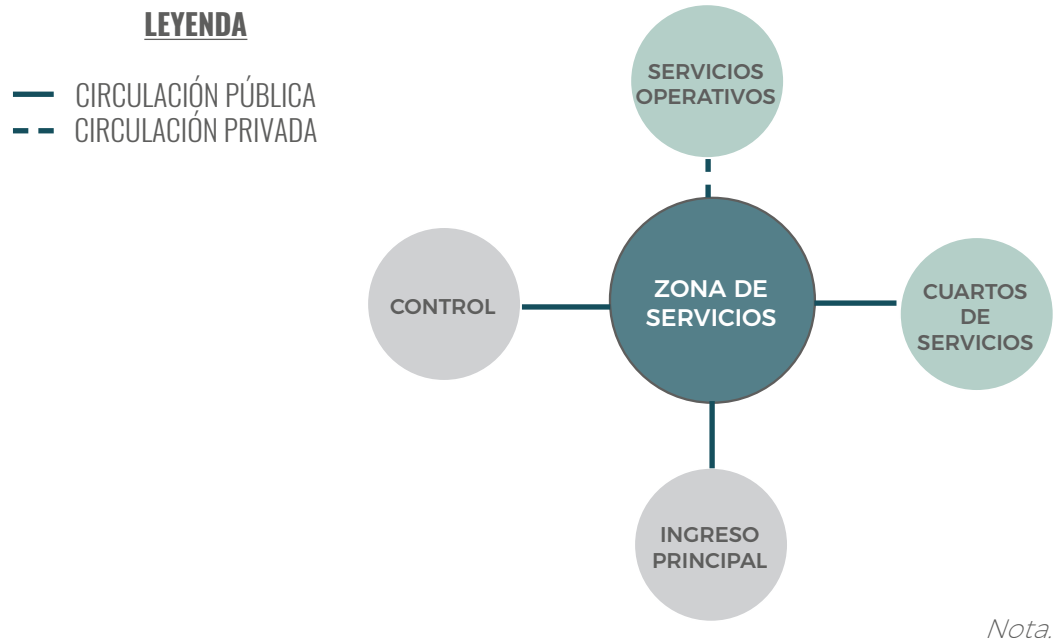
5.4. PAQUETES FUNCIONALES

A.- CONJUNTO DE FUNCIONES

A.4.- ZONA DE SERVICIOS GENERALES

A.4.1.- DIAGRAMA DE INTERACCIÓN - ZONA DE SERVICIOS GENERALES

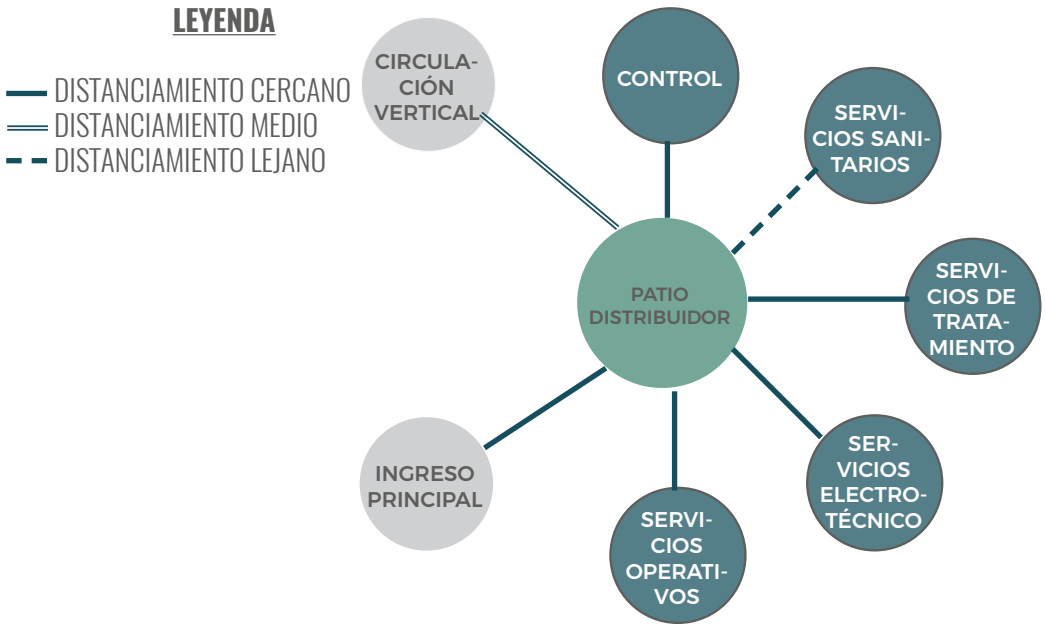
FIGURA : 135
Diagrama de interacción en zona de servicios generales.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A.4.2.- DIAGRAMA DE CERCANÍA Y LEJANÍA - ZONA DE SERVICIOS GENERALES

FIGURA : 136
Diagrama de cercanía y lejanía en zona de servicios generales.



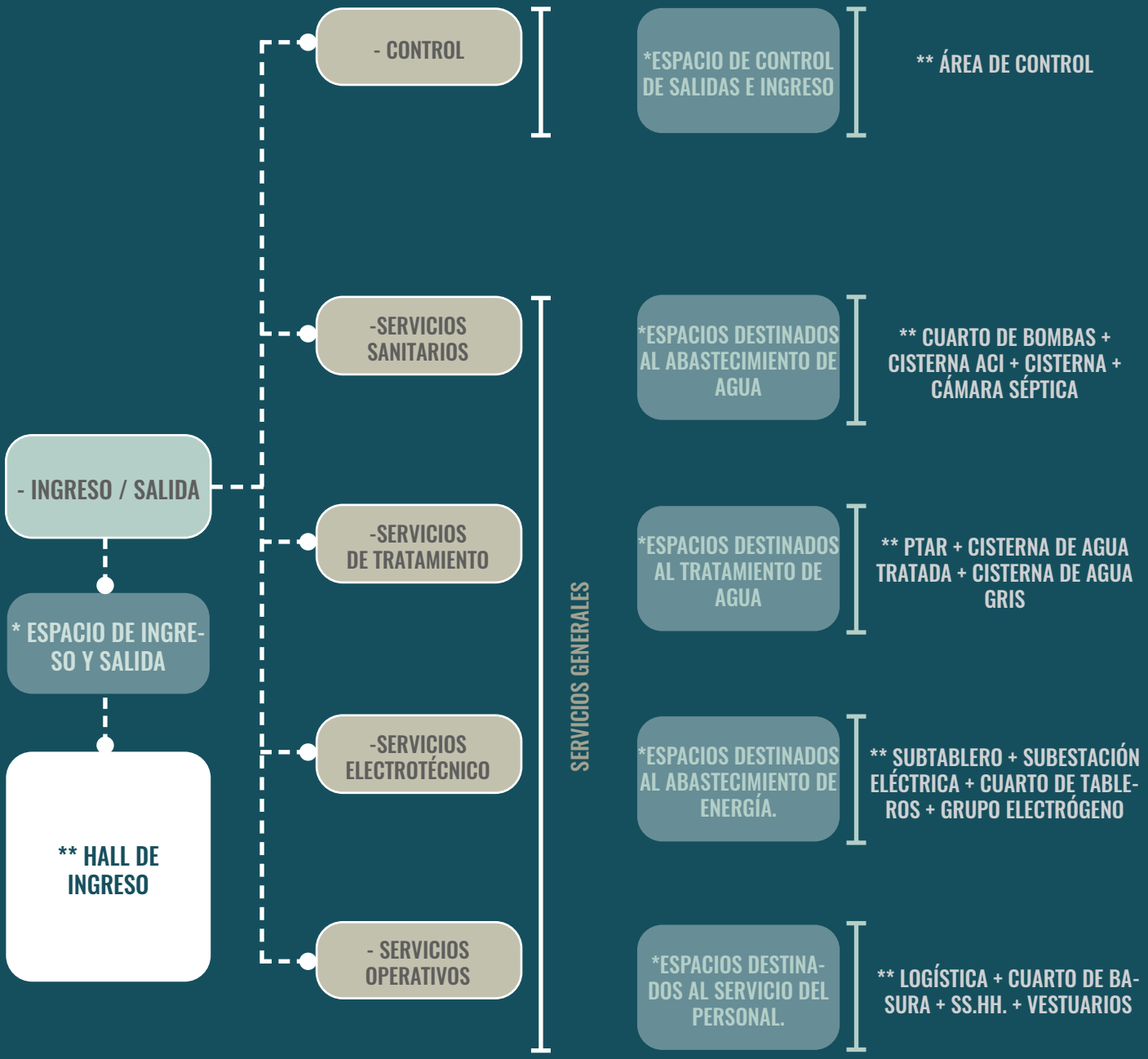
Nota. Elaboración propia , 2025.

A.4.3.- FLUJOGRAMA - ZONA DE SERVIIOS GENERALES

FIGURA : 137
Esquema del flujograma en zona de servicios generales.

LEYENDA

- NECESIDAD
* FUNCIONES
** AMBIENTES



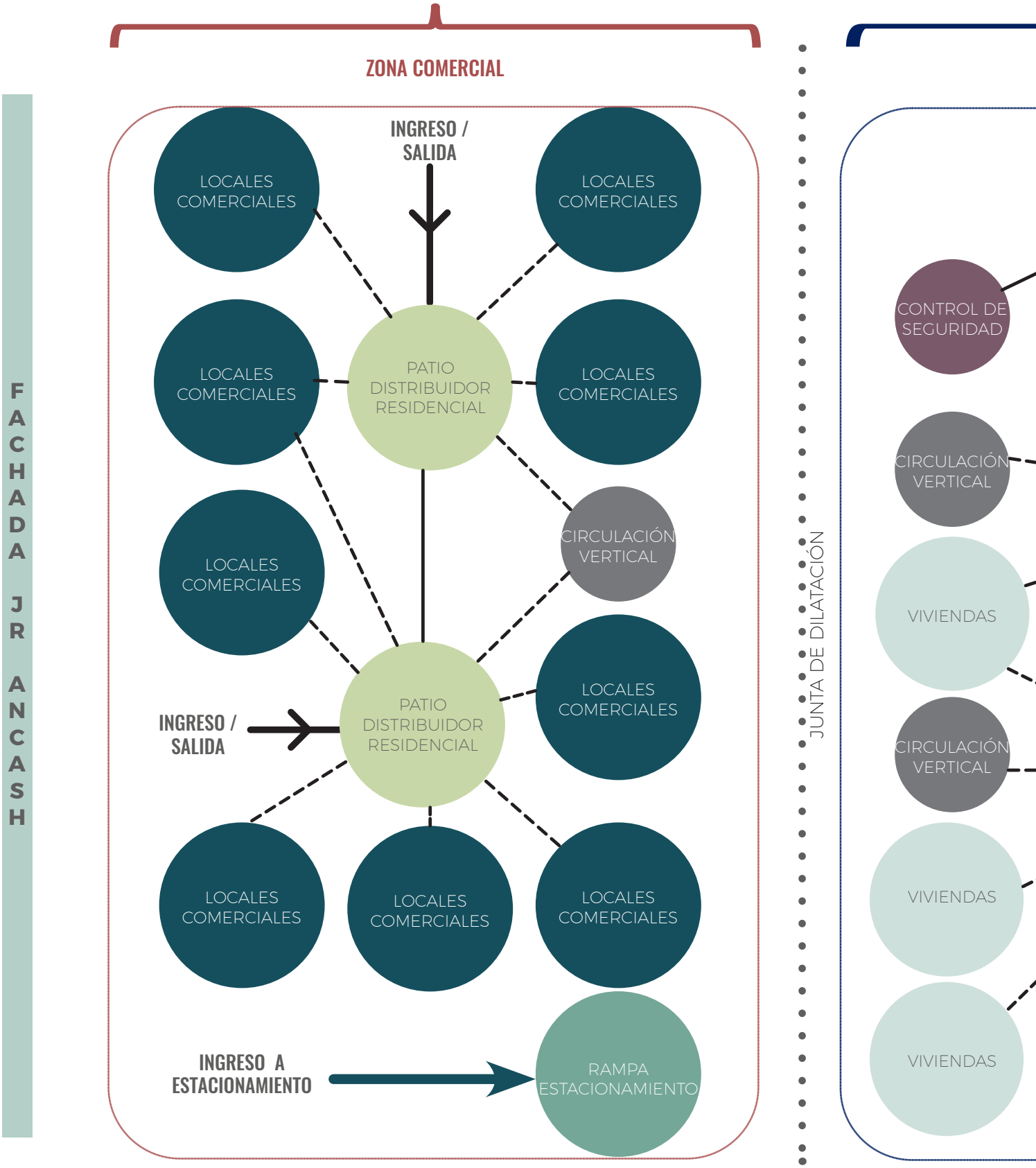
Nota. Elaboración propia , 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

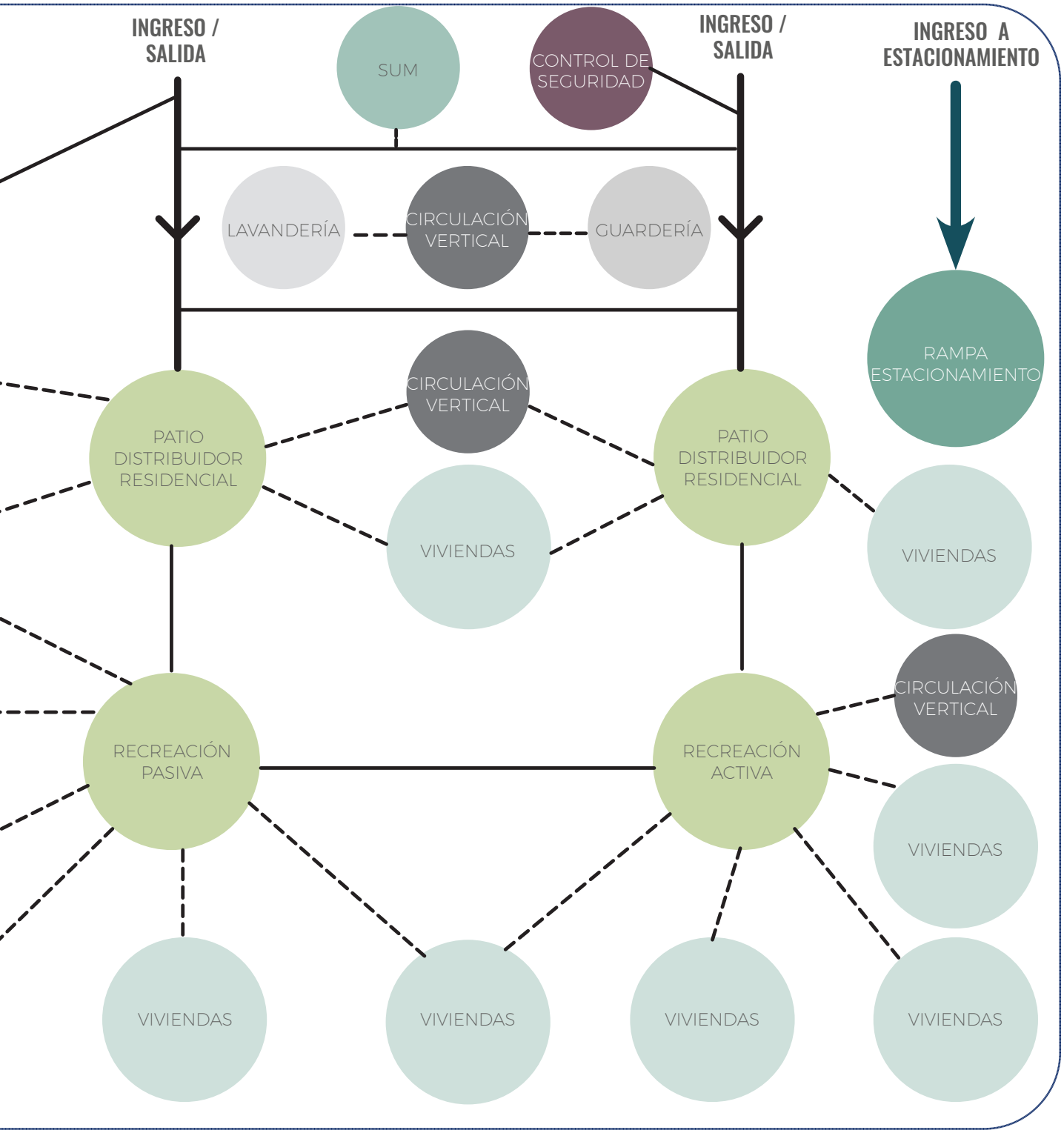
5.4. PAQUETES FUNCIONALES

B.- FLUJOGRAMA

FIGURA : 138
Esquema del flujograma general.



ZONA RESIDENCIAL



Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.4. PAQUETES FUNCIONALES

D.- ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL POR ÁREAS

FIGURA : 139
Esquema de área.

1 ZONA COMÚN
Hall de ingreso
Informes



2 ZONA ADMINISTRATIVA
Administración



3 ZONA COMPLEMENTARIA
Guardería
SUM
Gimnasio
Lavandería Común



4 ZONA COMERCIAL
Tiendas Comerciales
Cafetería
Juguería



5 ZONA DE ABASTECIMIENTO
Patio de Maniobras
Zona de Descarga
Almacén



6 ZONA DE SERVICIOS
Cuarto de Bombas
SubEstación Eléctrica
Cuarto de Tablero
Grupo Electrógeno



7 ZONA RESIDENCIAL
Departamentos TIPO 1
Departamentos TIPO 2
Departamentos TIPO 3
Departamentos TIPO 4



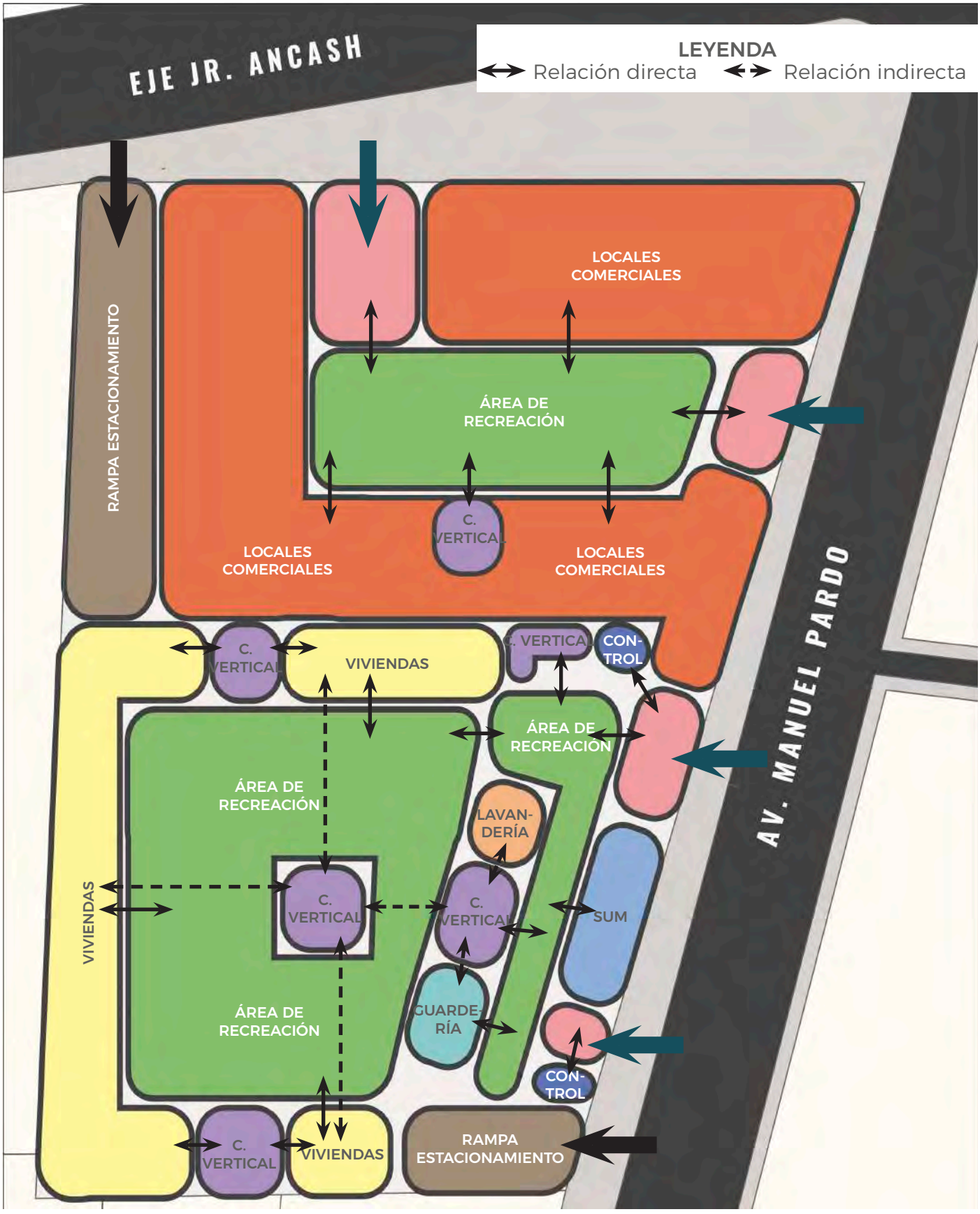
8 ZONA RECREACIONAL
Recreación Pasiva
Recreación Activa
Jardines Comunes



Nota. Elaboración propia , 2025.

E.- DIAGRAMA DE RELACIONES FUNCIONALES POR ZONAS

FIGURA : 140
Esquema de relaciones funcionales por zonas.



Nota. Elaboración propia , 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

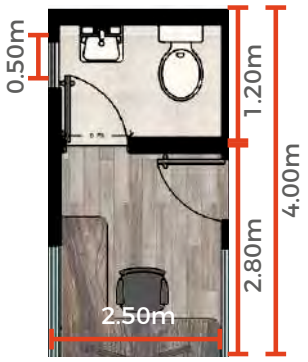
5.4. PAQUETES FUNCIONALES

A.- ANÁLISIS ESPACIAL

A.1.- CASETA DE SEGURIDAD

Instalación ligera destinada a brindar protección al personal de vigilancia en puntos de control.

FIGURA : 141
Dimensiones mínimas de caseta de seguridad.





Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2025.

RNE: NORMA A.010-G.050: CONDICIONES GENERALES

ÁREA RECOMENDADA

Permanente: 10 m² con baño incluido.

DIMENSIONES COMUNES (PREFABRICADAS)

2.10 m × 3 m (aprox. 6.3 m²).
Altura: ≥ 2.20 m.
Aforo: hasta 2 personas.

MATERIALES RECOMENDADOS

Paneles EPS con aislamiento térmico de 40 mm para condiciones exteriores.

A.2.- HALL / VESTÍBULO

Según Neufert (2007) y uso arquitectónico general, se sugiere una sección de circulación de al menos 1 m² por persona y pasillos de hasta 5 m de ancho, según el flujo

FIGURA : 142
Dimensiones mínimas de hall - vestíbulo.



Nota. Elaboración propia en base al Neufert, 2025.

SEGÚN NEUFERT Y REFERENTES

ÁREA ESTIMADA

Pasillo de 5 m de ancho
Se considera 1 m² por persona

OBSERVACIONES

Espacio diseñado para facilitar la circulación y orientar a los visitantes.

A.3.- OFICINAS / ZONA ADMINISTRATIVA

Es un área destinada a actividades de gestión, administración y trabajo técnico (Neufert, 2017).

FIGURA : 143
Dimensiones mínimas de oficinas,



Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2025.

SEGÚN NEUFERT Y EL RNE

ÁREA RECOMENDADA

Oficina individual: 6–8 m²
Dirección o gerencia: 10–12 m²

DIMENSIONES ÚTILES

Oficina tipo: 2.55 × 2.30 m.

AFORO SUGERIDO

Hasta 4 personas por oficina operativa.

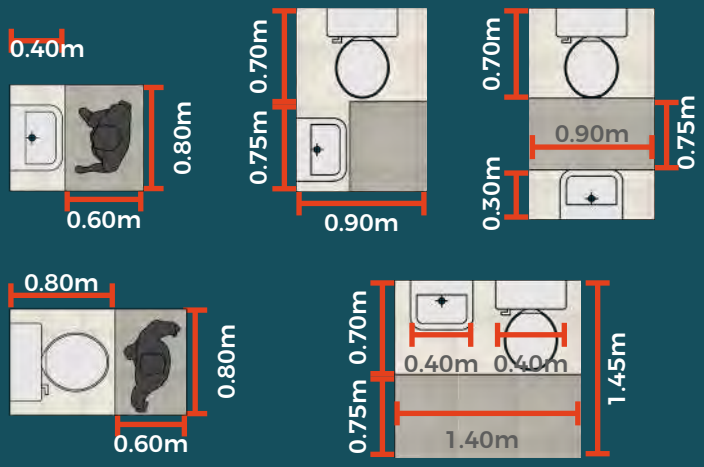
RECOMENDACIONES

Iluminación natural y ventilación cruzada para garantizar confort térmico.

A.4.- SERVICIOS HIGIÉNICOS (SS.HH.)

Instalaciones sanitarias destinadas a la higiene personal, incluyendo el uso de inodoros para la evacuación, lavamanos para el lavado de manos y otras áreas destinadas a la higiene.

FIGURA : 144
Dimensiones mínimas de servicios higiénicos.



Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2025.

MVCS: NORMA A.070

ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD

Se recomienda un área mínima de ~2 m² y accesibilidad conforme a normativa.

ACCESIBILIDAD

Ancho de puerta ≥ 0.80 m y radio de giro libre

AFORO

1 persona por unidad

OBSERVACIONES

Distribución según normativa de accesibilidad y eficiencia sanitaria.

A.5.- SERVICIOS HIGIÉNICOS DISCAPACITADOS

Los baños accesibles deben contar con el espacio suficiente para permitir la circulación y el giro de una silla de ruedas, así como con dispositivos de apoyo y altura adecuada en los aparatos sanitarios" (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS], 2014, p. 49).

A.5.1.- LAVATORIOS

FIGURA : 145
Dimensiones de lavatorios para SS.HH. discapactidos.



MVCS: NORMA A.120

ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD

Se recomienda un área mínima de 3.00 m²

ACCESIBILIDAD

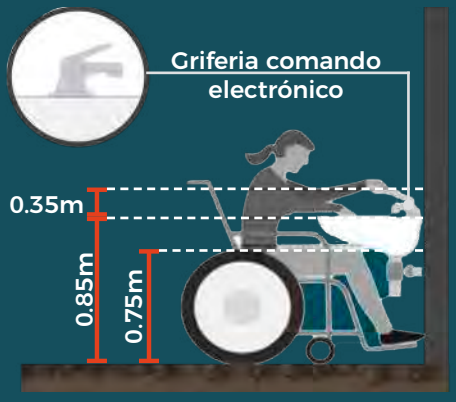
Ancho de puerta 0.90 m

RADIO DE GIRO EN EL INTERIOR

1.50 m Ø

ALTURA LIBRE

2.10 m de altura



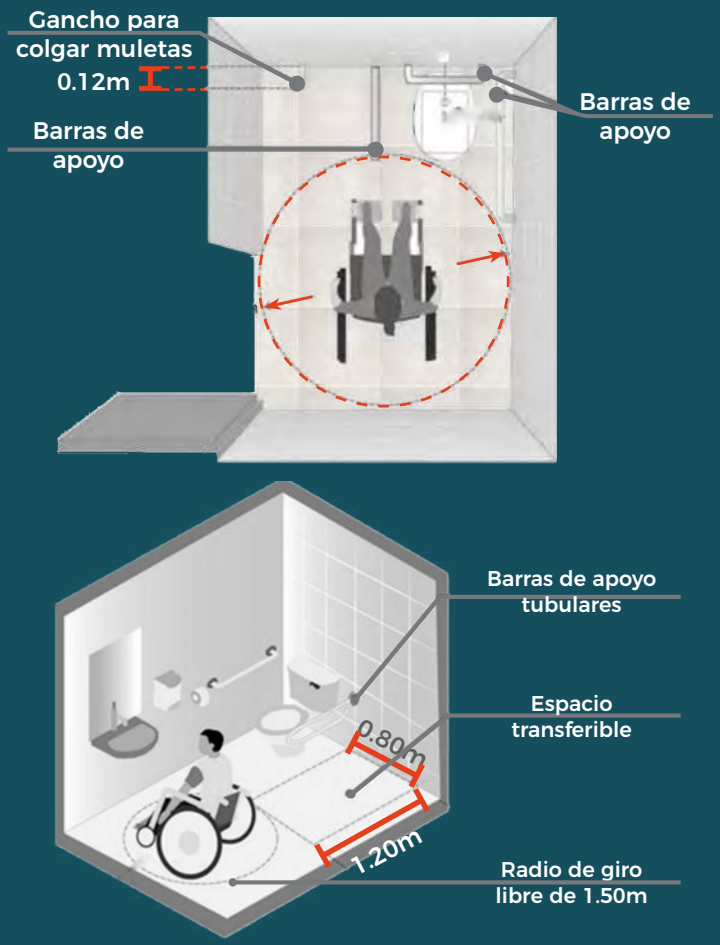
Nota. Elaboración propia en base al MVCS, 2023.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.4. PAQUETES FUNCIONALES

A.5.2.- INODOROS

FIGURA : 146
Dimensiones de inodoros para SS.HH. discapactidos.



MVCS: NORMA A.120

ALTURA DEL INODORO

0.45–0.50 m desde el piso

SEPARACIÓN LATERAL DEL INODORO

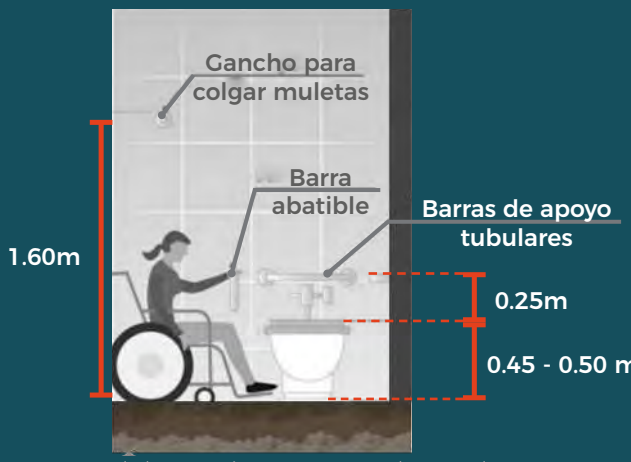
Ancho de puerta 0.90 m

ALTURA DE BARRAS DE APOYO

0.85–0.95 m

ALTURA LIBRE

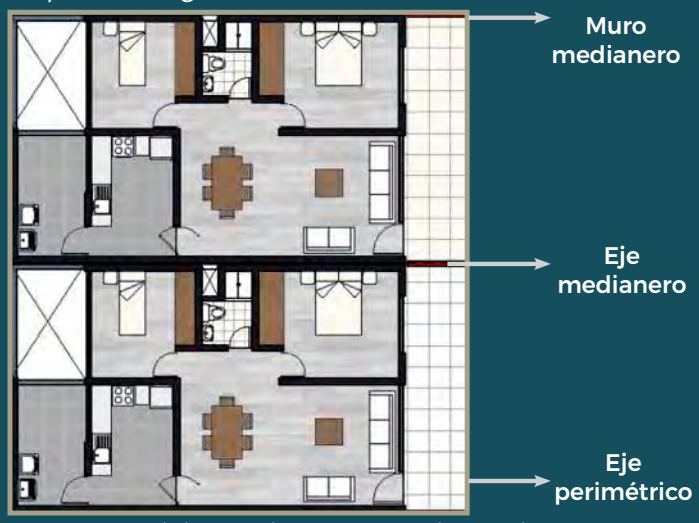
2.10 m de altura



Nota. Elaboración propia en base al MVCS, 2023.

A.6.- GENERALIDADES SOBRE MUROS

FIGURA : 147
Esquema de generalidades sobre muros.



Nota. Elaboración propia en base al MVCS , 2023.

MCVS: NORMA G.040

MURO MEDIANERO

Paramento que pertenece en común a dos predios colindantes; la línea imaginaria divisoria pasa justamente por su eje.

EJE MEDIANERO

El eje medianero es una línea imaginaria que divide en partes iguales el espacio común entre dos predios colindantes.

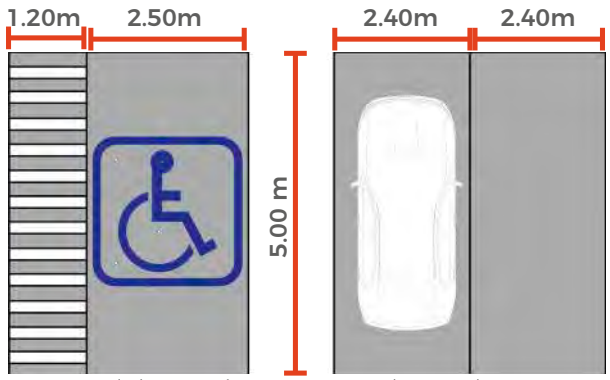
MURO PERIMÉTRICO

Paramento que rodea y cierra el perímetro de un predio, delimitando linderos y uso del lote.

A.7.- ESTACIONAMIENTOS

Los estacionamientos públicos deben incluir dentro del predio espacios exclusivos para vehículos que transportan o son conducidos por personas con discapacidad y/o movilidad reducida, en proporción al número total de plazas disponibles (MVCS, 2023).

FIGURA : 148
Esquema de estacionamientos



Nota. Elaboración propia en base al MVCS , 2023.

SEGÚN RNE

ÁREA RECOMENDADA

De 1 a 20 estacionamientos - 01 estacionamientos accesibles requerible.

DIMENSIONES MÍNIMAS

2.40 m x 5.00 m

ESTACIONAMIENTO ACCESIBLE

2.50m x 5.00m

UBICACIÓN

Estacionamiento accesibles deben estar ubicado lo más cerca al ingreso.

A.8.- ÁREA VERDE PÚBLICA

Son espacios urbanos que favorecen la recreación, el descanso y la interacción social, además de aportar beneficios ecológicos, sociales y ambientales mediante la incorporación de vegetación y equipamiento urbano (OMS, 2017; Banco Interamericano de Desarrollo [BID], 2019; MVCS, 2018).

A.8.1.- ÁREA VERDE MÍNIMA

FIGURA : 149
Esquema de áreas verdes segun instituciones.



Nota. Elaboración propia en base al MVCS , 2023.

OMS - MVCS

ÁREA MÍNIMA VERDE POR HABITANTE

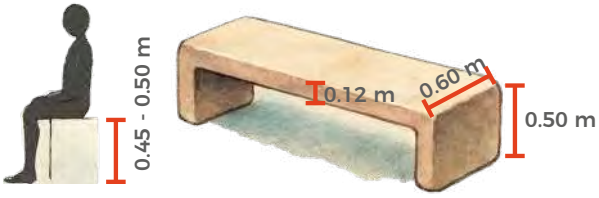
9 m² por habitante (recomendación de la OMS)
2 m² por habitante (mínimo en ciudades densas según el MVCS)

FRECUENCIA RECOMENDADA DE DESCANSO

1 área de descanso cada 80–100 m² de área verde (BID, 2019).

A.8.2.- MOBILIARIO URBANO DE DESCANSO

FIGURA : 150
Dimensiones de mobiliario urbano de descanso



Nota. Elaboración propia en base a CDMX, 2016; UNAM, s.f.; Sinpromi, 2023.

MUPA

DIMENSIONES MOBILIARIO

Longitud mínima por persona: 0.60 m
Altura del asiento: 0.50 m
Profundidad del asiento: 0.60 m

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

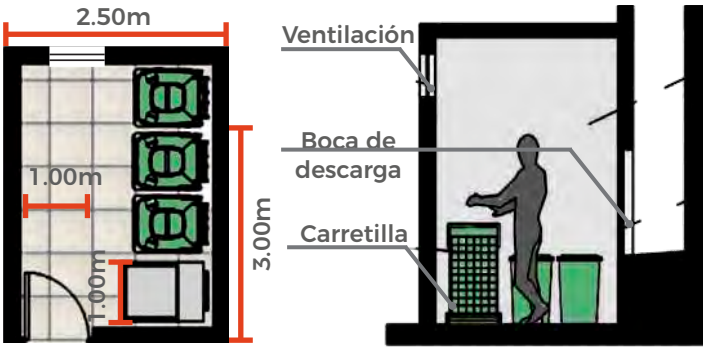
5.4. PAQUETES FUNCIONALES

A.- ANÁLISIS ESPACIAL

A.9.- CUARTOS DE BASURA

Espacio destinado al almacenamiento temporal y seguro de residuos sólidos de una edificación.

FIGURA : 151
Dimensiones mínimas de cuarto de basura.



Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2023.

RNE: A.010 - A.130

REQUERIMIENTO

Ventilación natural o forzada.

REVESTIMIENTO

Pisos y muros lavables

DIMENSIONES MÍNIMAS RECOMENDADAS

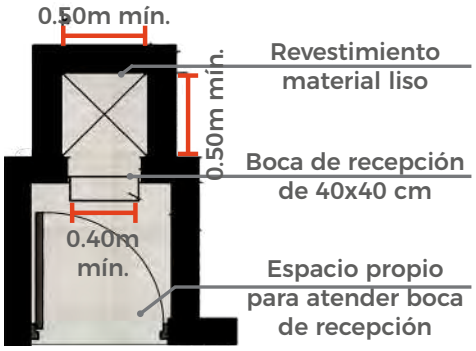
6 m² (ejemplo figura: 2.00 m x 3.00 m)

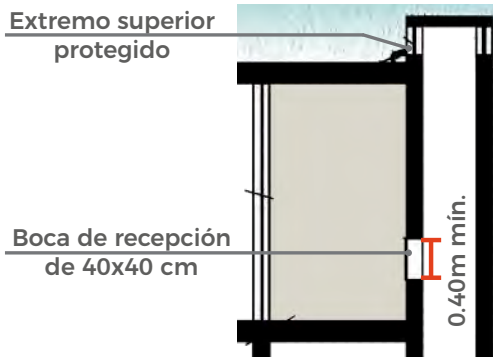
AFORO MÁXIMO ESTIMADO

2 personas (limpieza o mantenimiento).

A.9.1.- DUCTOS DE BASURA

FIGURA : 152
Dimensiones mínimas de ductos de basura.



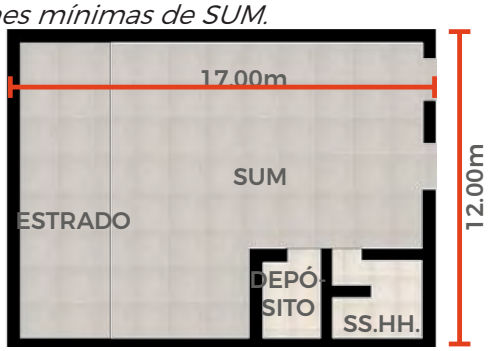


Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2023.

A.10.- SALÓN DE USOS MÚLTIPLES (SUM)

Espacio flexible de uso comunitario, destinado a actividades sociales, culturales o recreativas.

FIGURA : 153
Dimensiones mínimas de SUM.



Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2023.

BID - MVCS: A.010

DIMENSIONES RECOMENDADAS

200 m² (12 m x 17 m en el esquema)

AFORO ESTIMADO

200 personas

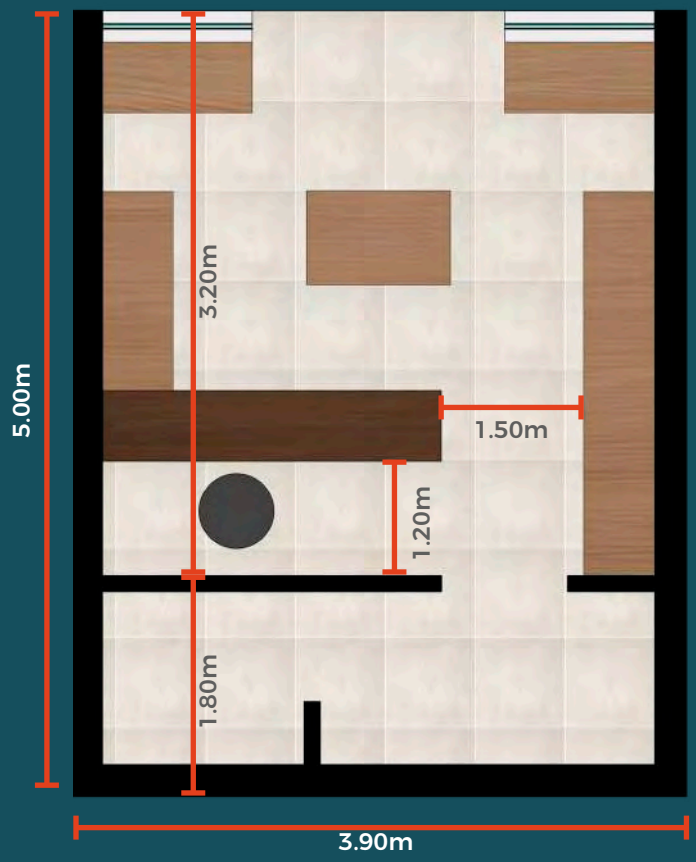
REQUERIMIENTOS

Ventilación iluminación natural y accesibilidad.

A.11.- LOCALES COMERCIALES

Las tiendas comerciales son espacios destinados a la venta directa de bienes o servicios al público. Deben cumplir con condiciones de seguridad, accesibilidad, funcionalidad y confort tanto para clientes como para el personal. (MVCS, 2006 & BID, 2019).

FIGURA : 154
Dimensiones mínimas de local comercial.



BID - RNE: A.010 - A.130

ÁREA TOTAL MÍNIMA

15–20 m² según el tipo de comercio

LOCAL PRINCIPAL

4.5 m x 3.8 m²

OFICINA / ALMACEN

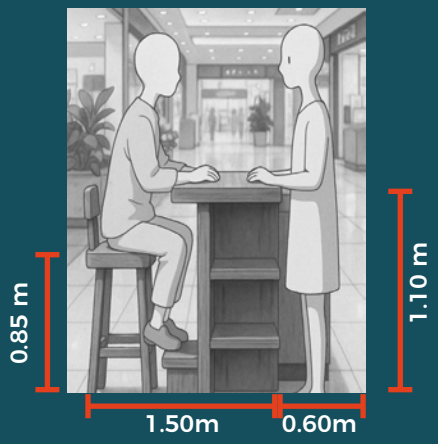
3.2 m x 1.8 m²

ZONA DE ATENCIÓN

1.50 m mínimo

AFORO TOTAL

20 personas en 20 m²

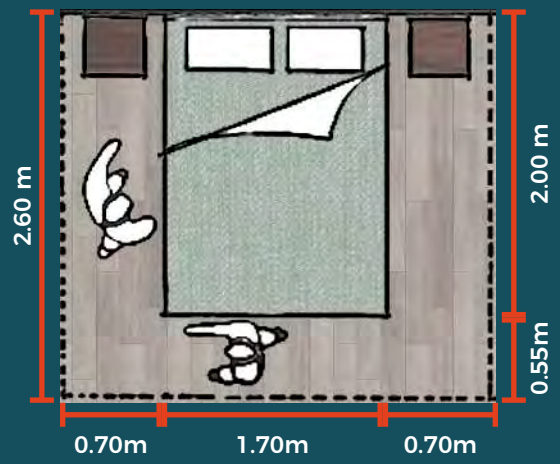


Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2023.

A.12.- RESIDENCIA

A.12.1.- DORMITORIO MATRIMONIAL

FIGURA : 155
Dimensiones mínimas de dormitorio matrimonial.



Nota. Elaboración propia en base al MVCS, 2023.

RNE Y FONSECA: A.010 - A.130

ÁREA TOTAL MÍNIMA

7.50 m²

ÁREA RECOMENDADA

8.00 – 9.00 m² (ejemplo figura: 2.60 m x 3.10 m)

AFORO

2 personas

OBSERVACIONES

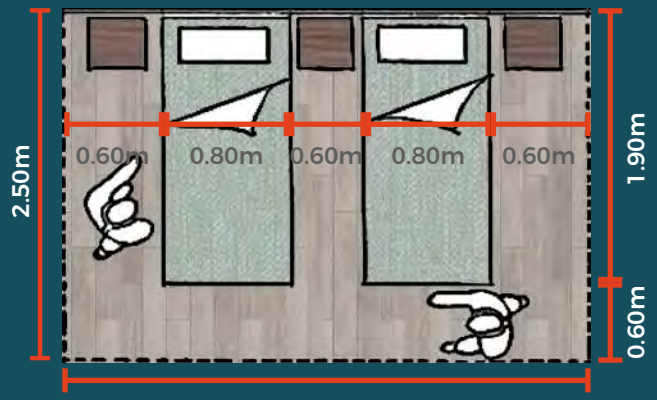
Cama de 2 plz, espacio para dos mesas de noche y circulación perimetral.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.4. PAQUETES FUNCIONALES

A.12.2.- DORMITORIO DOBLE (2 CAMAS INDIVIDUALES)

FIGURA : 156
Dimensiones mínimas de dormitorio doble.



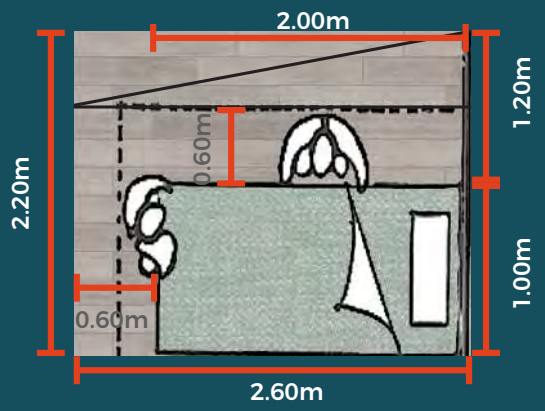
Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2023.

RNE Y FONSECA: A.010 - A.130

ÁREA TOTAL MÍNIMA
7.50 m²
ÁREA RECOMENDADA
7.50 – 8.50 m² (ejemplo figura: 2.50 m x 3.40 m)
AFORO
2 personas
OBSERVACIONES
Cama de 1 plz c/u, circulación entre camas de ≥ 60 cm.

A.12.3.- DORMITORIO INDIVIDUAL (1 CAMA INDIVIDUAL)

FIGURA : 157
Dimensiones mínimas de dormitorio individual.



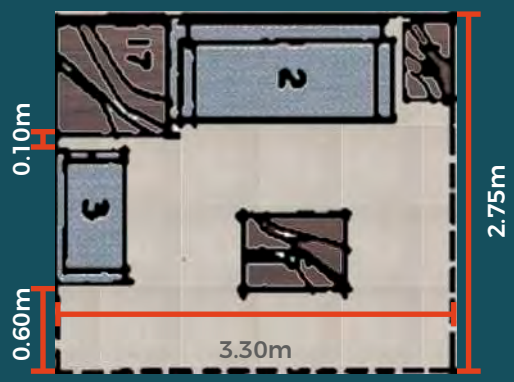
Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2023.

RNE Y FONSECA: A.010 - A.130

ÁREA TOTAL MÍNIMA
6.00 m²
ÁREA RECOMENDADA
7.00 – 7.50 m² (ejemplo figura: 2.20 m x 2.60 m)
AFORO
2 personas
OBSERVACIONES
Cama de 1 plz c/u, circulación entre camas de ≥ 60 cm.

A.12.4.- SALA

FIGURA : 158
Dimensiones mínimas de sala.



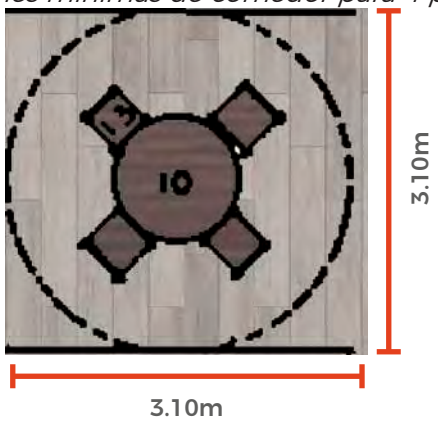
Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2023.

RNE Y FONSECA: A.010 - A.130

ÁREA TOTAL MÍNIMA
8.00 m²
ÁREA RECOMENDADA
9.00 – 10.00 m² (ejemplo figura: 2.75m x 3.30m)
AFORO
4 personas
OBSERVACIONES
Mobiliario: sofá, mesa de centro, mueble de TV.

A.12.5.- COMEDOR PARA 4 PERSONAS

FIGURA : 159
Dimensiones mínimas de comedor para 4 personas.



RNE Y FONSECA: A.010 - A.130

ÁREA TOTAL MÍNIMA

8.00 m²

ÁREA RECOMENDADA

9.50 – 10.00 m² (ejemplo gráfico: 2.50m x 3.40m)

AFORO

4 personas

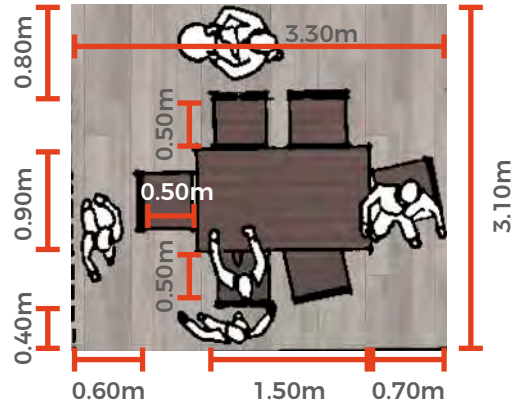
OBSERVACIONES

Mesa redonda o cuadrada. Espacio libre alrededor de la mesa ≥ 80 cm.

Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2023.

A.12.6.- COMEDOR PARA 6 PERSONAS

FIGURA : 160
Dimensiones mínimas de comedor para 6 personas.



Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2023.

RNE Y FONSECA: A.010 - A.130

ÁREA TOTAL MÍNIMA

9.00 m²

ÁREA RECOMENDADA

10.00–11.00m² (ejemplo figura: 2.50m x 3.40m)

AFORO

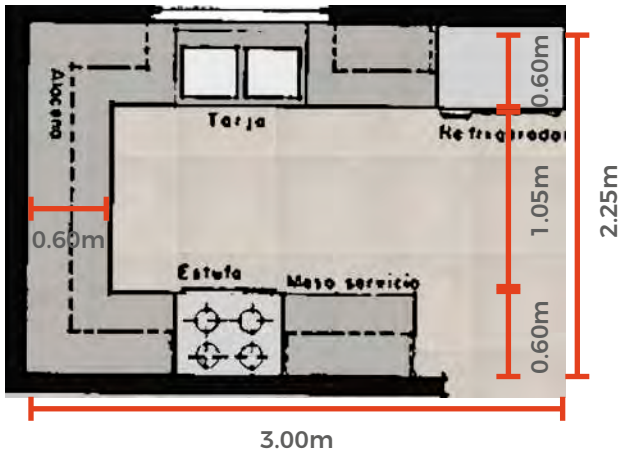
6 personas

OBSERVACIONES

Mesa rectangular. Circulación periférica. Puede integrarse a sala.

A.12.8.- COCINA

FIGURA : 161
Dimensiones mínimas de cocina.



RNE Y FONSECA: A.010 - A.130

ÁREA TOTAL MÍNIMA

4.80 m²

ÁREA RECOMENDADA

6.00 m² (ejemplo figura: 2.25m x 3.00m)

AFORO

2 personas máximo

OBSERVACIONES

Se recomienda incorporar ventilación e iluminación natural para asegurar condiciones higiénicas y de confort.

Nota. Elaboración propia en base al RNE, 2023.

5.5. PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

A.- ZONA COMÚN

TABLA : 24
Programación funcional de la zona común.

ÁREA	SUB-ZONA	AMBIENTES	ÁREA M2	CANTI-DAD	ÁREA TOTAL	SUB - TOTAL	TOTAL
ÁREA COMUN	INGRE-SO	Hall de ingreso	35.00	4	35.00	178.00	178.00 m2
		Estacionamiento bicicletas	8.00	1	8.00		
		Casetas de seguridad	15.00	2	15.00		

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

B.- ZONA ADMINISTRATIVA

TABLA : 25
Programación funcional de la zona administrativa.

ÁREA	SUB-ZONA	AMBIENTES	ÁREA M2	CANTIDAD	ÁREA TOTAL	SUB - TOTAL	TOTAL
ÁREA DE ADMINISTRACIÓN	ADMINISTRACION	Área de atención + sala de espera	20.00	1	123.00	140.00	140.00 m2
		Directorio General + S.S.H.H.	25.00				
		Suboficina + SS.HH.	15.00				
		Recepción + Secretaria	4.00				
		Sala de espera	10.00				
		Oficina RR.HH.	15.00				
		Sala de reunion	30.00				
		Kitchenette	8.00				
		Fotocopiadora + archivos	16.00				
		Limpieza	4.00	1	17.00		
		SS.HH. Damas	6.50				
		SS.HH. Varones	6.50				

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

C.- ZONA COMPLEMENTARIA

TABLA : 26
Programación funcional de la zona complementaria.

ÁREA	SUB-ZONA	AMBIENTES	ÁREA M2	CANTIDAD	ÁREA TOTAL	SUB - TOTAL	TOTAL
COMPLE-MENTARIA	ADMINIS-TRACION	Gurdería	55.00	1	240.00	240.00	240.00 m2
		SUM	80.00				
		Gimnasio	60.00				
		Lavandería común	45.00				

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

D.- COMERCIO

TABLA : 27

Programación funcional de la zona comercial.

ÁREA	SUB-ZONA	AMBIENTES	ÁREA M2	CANTI-DAD	ÁREA TOTAL	SUB - TOTAL	TOTAL
C. PE-QUEÑO	LOCAL COMER-CIAL	Área de atención + caja	2.00	12	40.00		
		Área de tienda	27.00				
		Almacén + SS.HH.	11.00				
COMERCIO MEDIANO	CON-SUL-TO-RIOS	Área libre	38.00	3	50.00		
		Depósito + SS.HH.	12.00				
	LA-VAN-DE-RIA	Área libre	38.00	1	50.00		
		Depósito + SS.HH.	12.00				
	FARMACIA	Área de atención + caja	3.00	5	70.00	350.00	
		Área de tienda	56.00				
		SS.HH.	4.00				
		Almacén	7.00				
COMERCIO GRANDE	CAFETERÍA	Zona de mesas	158.00	2	210.00	420.00	2 920.00 m2
		Área de atención	5.00				
		Zona de preparación	15.00				
		S.S.H.H. personal	10.00				
		Almacén	10.00				
		SS.HH. varones y damas	12.00				
	JUEGOS INFLABLES	Ingreso	50.00	1	220.00	220.00	
		Área de atención	30.00				
		Zona de espera	20.00				
		Depósito + SS.HH.	20.00				
		Zona de juegos	100.00				
	TIENDA DE CONVENIENCIA (TAMBO / LISTO / OXXO)	Área de atención + caja	15.00	1	290.00	290.00	
		Trastienda + SS.HH.	50.00				
		Área de góndolas	20.00				
		Área de fast food + zona fria	6.00				
		Área de autocontenidos	80.00				
		Área de mesas	124.00				
	CAFETERÍA	Zona de mesas	246.00	3	320.00	960.00	
		Área de atención	5.00				
		Cuarto limpieza + basura	15.00				
		Cocina + despensa	31.00				
		Almacén + refrigerante	8.00				
		S.S.H.H. personal	15.00				
		SS.HH. damas y varones	12.00				

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.5. PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

E.- RESIDENCIA

TABLA : 28
Programación funcional de la zona residencial.

ÁREA	SUB-ZONA	AMBIENTES	ÁREA M2	CANTI-DAD	ÁREA TOTAL	SUB - TOTAL	TOTAL
ÁREA RESIDENCIAL	DEPARTA-MENTO TIPOI	Sala - comedor	16.00	18	45.00	810.00	4 110.00 m2
		Cocina	9.00				
		S.S.H.H.	4.50				
		Dormitorio principal	15.50				
	DEPARTAMEN-TO TIPO 2	Sala - comedor	20.00	19	60.00	1140.00	
		Cocina	10.00				
		Dormitorio principal+SS.HH.	15.00				
		Dormitorio 2	10.50				
		SS.HH.	4.50				
	DEPARTAMENTO TIPO 3	Sala	11.00	16	75.00	1200.00	
		Comedor	10.00				
		Cocina	10.00				
		Dormitorio principal+SS.HH.	15.50				
		Dormitorio 2	12.00				
		Dormitorio 3	12.00				
		SS.HH.	4.50				
	DEPARTAMENTO TIPO 4	Sala	11.00	12	80.00	960.00	
		Comedor	6.00				
		Cocina	9.00				
		Dormitorio principal+SS.HH.	14.00				
		Dormitorio 2	11.00				
		Dormitorio 3	11.00				
		Dormitorio 4	11.00				
		SS.HH. visita + SS.HH.	7.00				

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

F.- ZONA DE ESTACIONAMIENTOS

TABLA : 29
Programación funcional de la zona de estacionamientos.

ÁREA	AMBIENTES	ÁREA M2	CANTI-DAD	ÁREA TOTAL	SUB - TOTAL	TOTAL
ESTACIONAMIEN-TOS	Estacionamiento comercio	137.70	1	275.40	275.40	275.40 m2
	Estacionamiento vivienda	137.70				

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

G.- ZONA DE SERVICIOS

TABLA : 30
Programación funcional de la zona de servicios generales.

ÁREA	SUB-ZONA	AMBIENTES	ÁREA M2	CANTIDAD	ÁREA TOTAL	SUB - TOTAL	TOTAL
ÁREA DE SERVICIOS	SIDRO-SANITA-RIOS	Cuarto De Bombas	40.00	2	80.00	180.00	350.00 m2
		Cisterna ACI + Cisterna	40.00				
		Cámara Septica	20.00	1	20.00		
	SERVICIOS TRATAMIEN-TO HÍDRICO	PTAR	20.00	1	50.00	50.00	
		Camara De Homogenizacion	10.00				
		Cisterna De Agua Tratada	10.00				
		Cisterna De Agua Gris	10.00				
	SERVICIOS ELECTROTÉC-NICOS	Sub Tablero	10.00	1	60.00	60.00	
		Sub Estación Electrica	12.00				
		Cuarto De Bateria + Data	14.00				
		Cuarto De Tableros	16.00				
		Grupo Electrogeno	8.00				
	SERVICIOS OPERATI-VOS	Cuarto De Basura	10.00	1	60.00	60.00	
		Logística	8.00				
		Almacen + Depósito	22.00				
		SS.HH. + Vestuarios + lockers	20.00				

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

H.- ZONA DE RECREACIÓN

TABLA : 31
Programación funcional de la zona de recreación.

ÁREA	SUB-ZONA	AMBIENTES	ÁREA M2	CANTIDAD	ÁREA TOTAL	SUB - TOTAL	TOTAL
RECRE	ÁREAS VERDES	Recreación pasiva	500.00	1	1457.00	1457.00	1 457.00 m2
		Recreación activa	500.00				
		Jardines comúnes	457.00				

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

G.- CÁLCULO DE ÁREA CONSTRUIDA Y OCUPACIÓN

TABLA : 32
Cálculo total de área construida del proyecto.

CÁLCULO	ÁREA CONSTRUIDA	9 670.40 m2
	CIRCULACIÓN Y MUROS (15%)	1 450.56 m2
	SUBTOTAL	8 219.84 m2
	ÁREA OCUPADA (1° PISO)	1 381.49 m2

Nota. Elaboración propia en base a análisis, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.5. PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

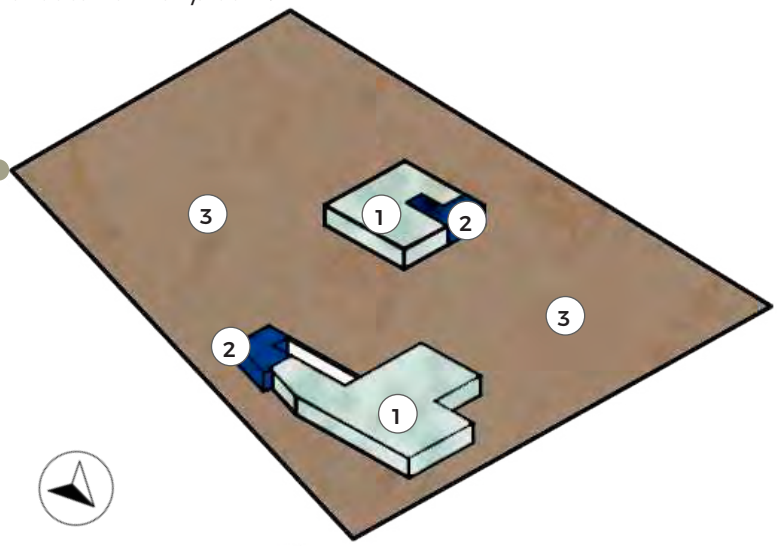
H.-ZONIFICACIÓN

H.1.- ISOMETRÍA

FIGURA 162:
Esquema isométrico de usos arquitectónicos del sótano 2 al piso 1.

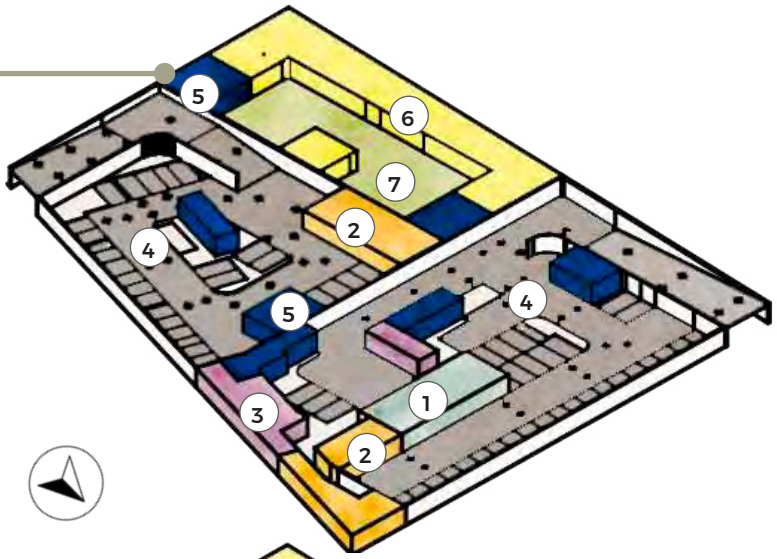
SÓTANO 2

1. Servicios Hidrosanitarios
2. Circulación vertical
3. Terreno



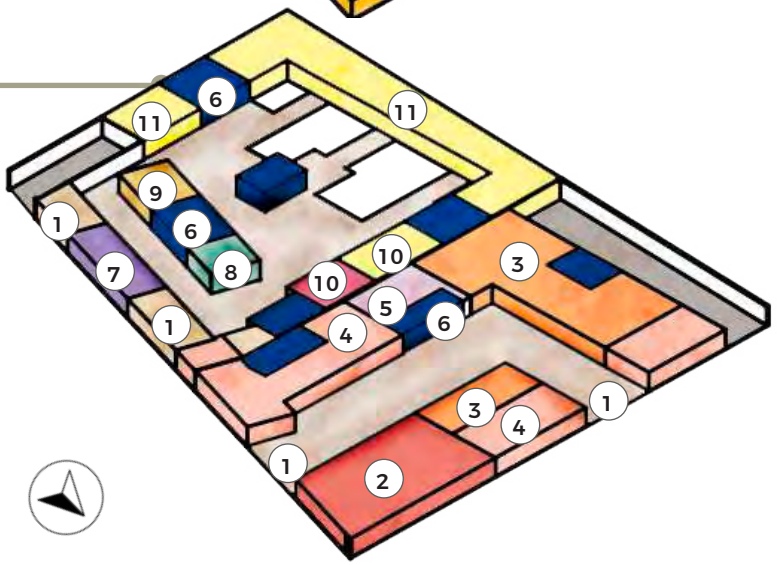
SÓTANO 1

1. Servicios De Tratamiento Hídrico
2. Servicios Electrotécnicos
3. Servicios Operativos
4. Estacionamientos
5. Circulación vertical
6. Viviendas
7. Patio



PRIMER NIVEL

1. Ingresos / casetas de seguridad
2. Comercio grande
3. Comercio mediano
4. Comercio pequeño
5. Servicios Operativos
6. Circulación vertical
7. SUM
8. Lavanderia
9. Guardería
10. Gimnasio
11. Viviendas

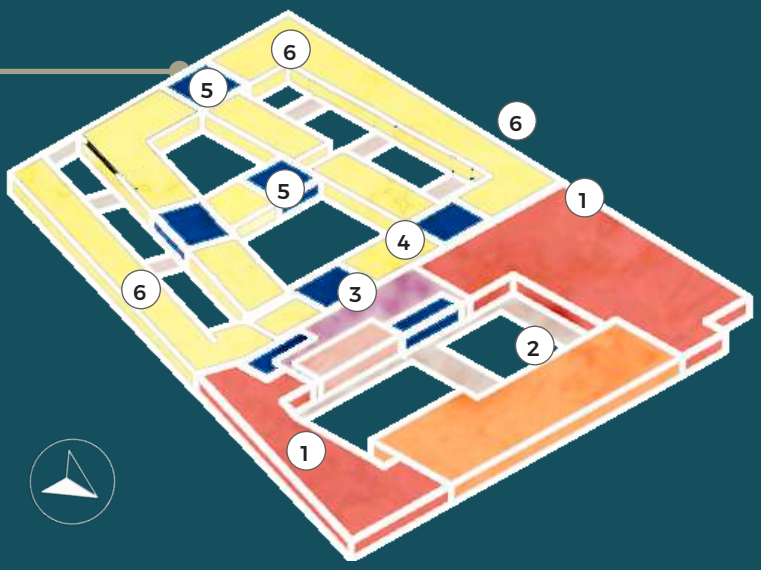


Nota. Elaboración propia, 2025.

FIGURA 163:
Esquema isométrico de usos arquitectónicos del piso 2 al piso 4.

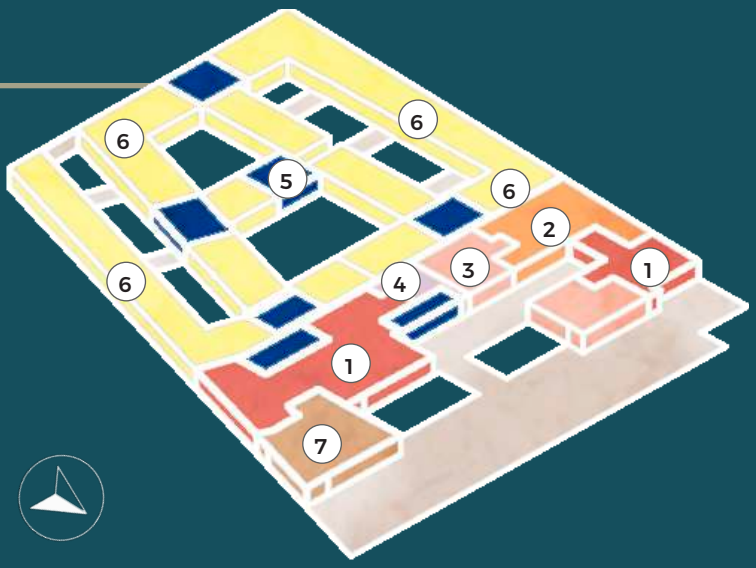
SEGUNDO NIVEL

1. Comercio grande
2. Comercio mediano
3. Comercio pequeño
4. Servicios Operativos
5. Circulación vertical
6. Viviendas



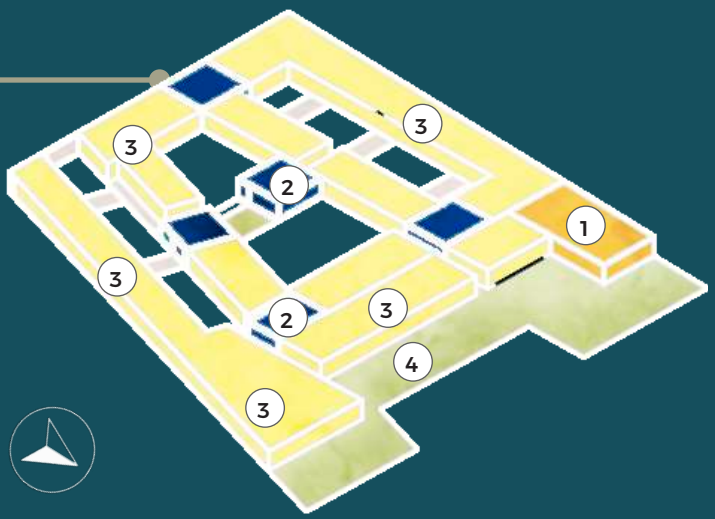
TERCER NIVEL

1. Comercio grande
2. Comercio mediano
3. Comercio pequeño
4. Servicios Operativos
5. Circulación vertical
6. Viviendas
7. Administración



CUARTO NIVEL

1. Sala de juegos
2. Circulación vertical
3. Viviendas
4. Terrazas



Nota. Elaboración propia, 2025.

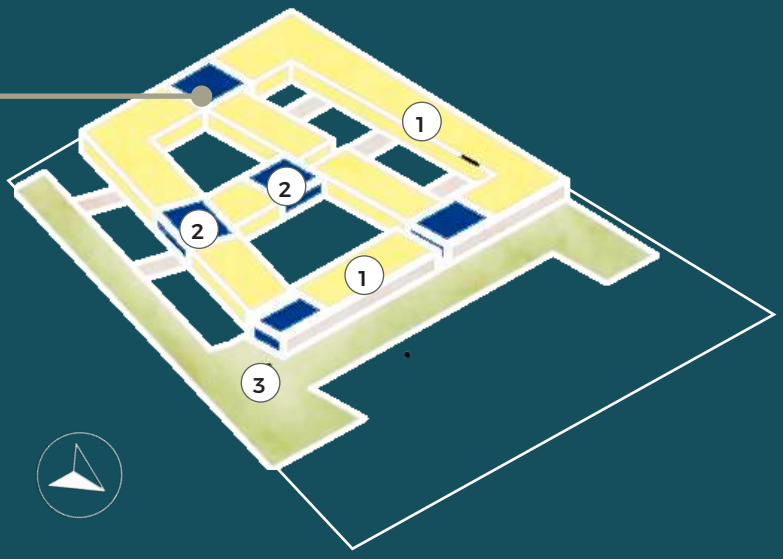
LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.5. PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

FIGURA 164:
Esquema isométrico de usos arquitectónicos del piso 5 al piso 7.

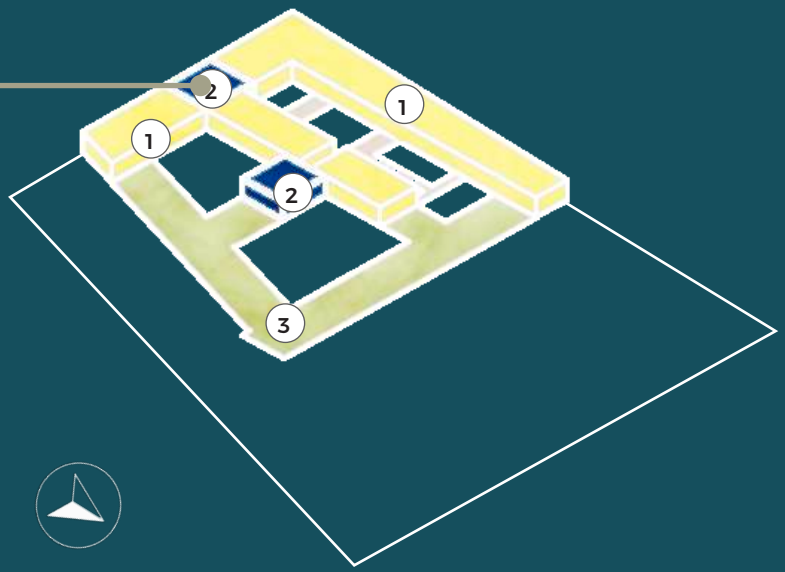
QUINTO NIVEL

1. Viviendas
2. Circulación vertical
3. Terrazas



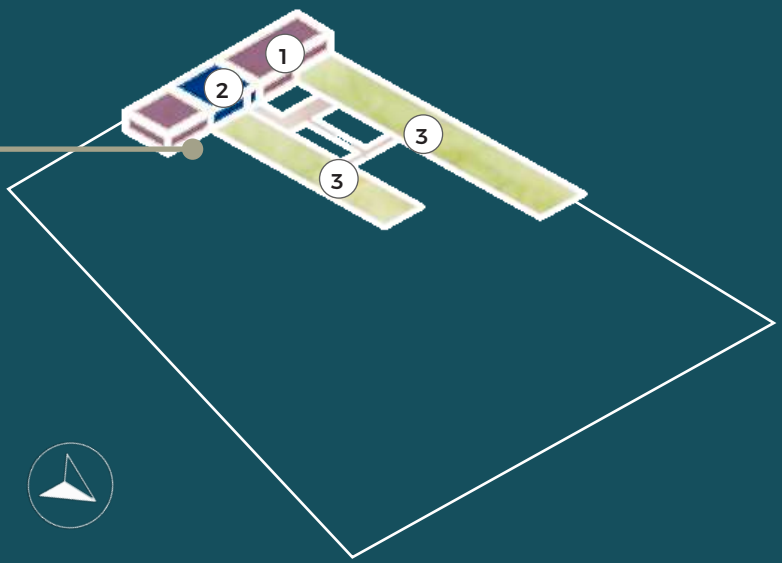
SEXTO NIVEL

1. Viviendas
2. Circulación vertical
3. Terrazas



SÉPTIMO NIVEL

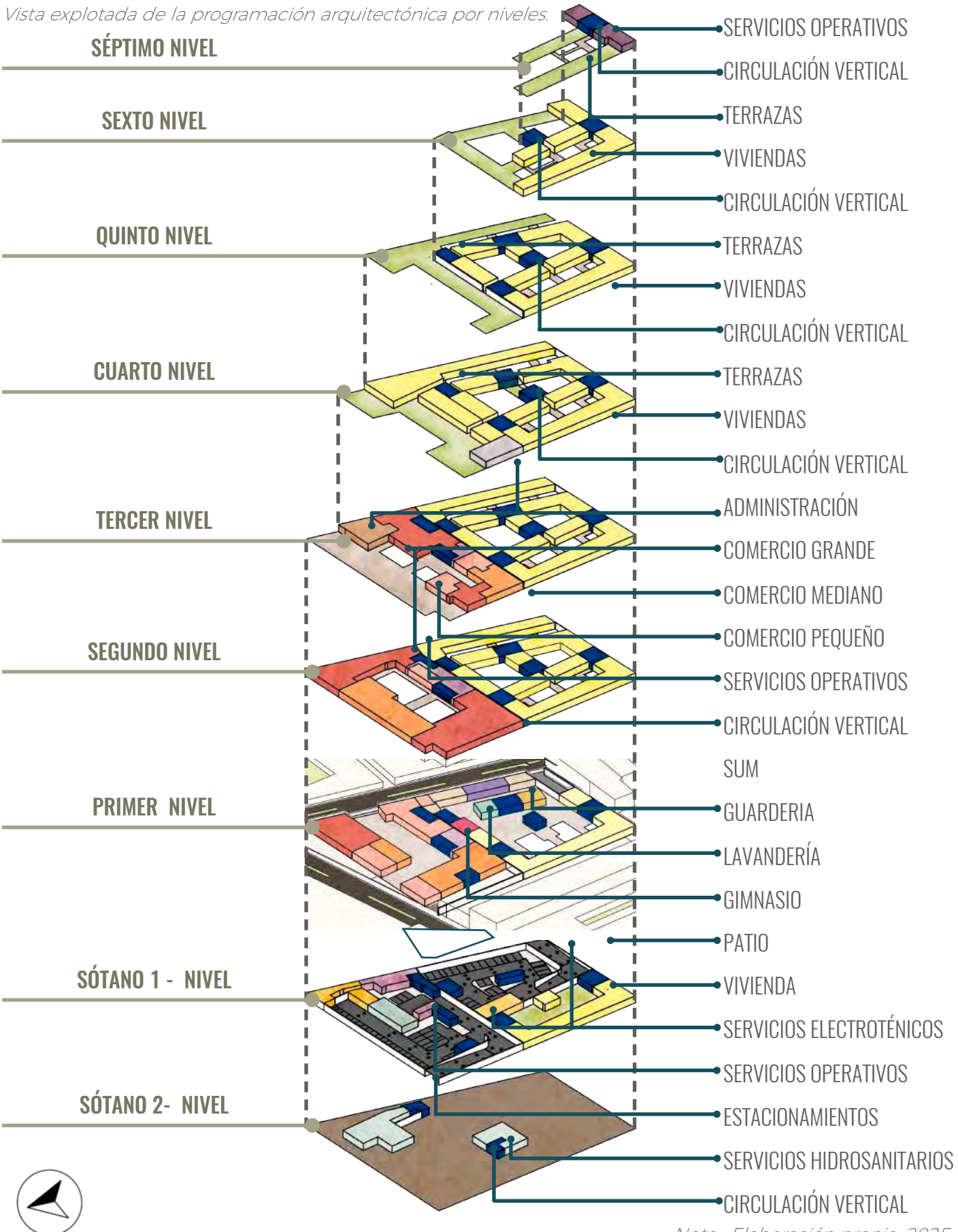
1. Servicios Operativos
2. Circulación vertical
3. Terrazas



Nota. Elaboración propia, 2025.

H.2.-AXONOMETRÍA EXPLOTADA

FIGURA 165:
Vista explotada de la programación arquitectónica por niveles.



Nota. Elaboración propia, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.6. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

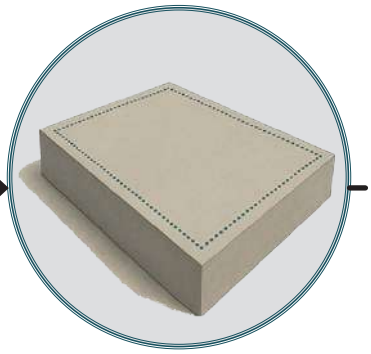
A.- CRITERIOS DE ADAPTABILIDAD

La integración del edificio con su entorno constituye un aspecto fundamental dentro de la estrategia proyectual. Esta se basa en establecer las condiciones necesarias para que la edificación se identifique y dialogue con el lugar, a través del análisis de los elementos existentes, como la vegetación, arborización, edificaciones colindantes y los perfiles del entorno urbano. Asimismo, se consideran factores ambientales clave, como la orientación solar y la dirección de los vientos. (Mlote, Budig & Cheah, 2024).

FIGURA 166:
Criterios de adaptabilidad.

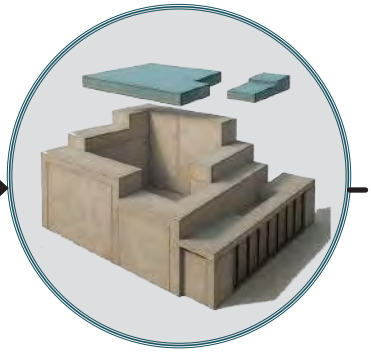
A.1- RETIROS

En los Centros Históricos no se permiten retiros en la línea de fachada. Por ello, el volumen edificado se ajusta al perímetro del terreno, respetando la traza original y bordeando sus límites.



A.2- VOLUMETRIA

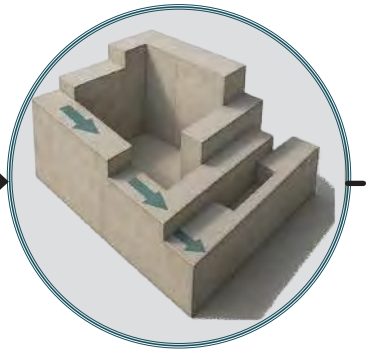
La composición volumétrica del proyecto se estructura a partir de patios centrales, los cuales actúan como elementos organizadores del espacio.



A.3.- ALTURA

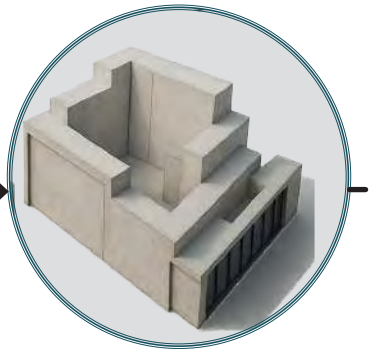
Altura máxima permitida:

-En fachada: hasta 9 metros.
-En bloques posteriores y frente a la Av. Manuel Prado: hasta 14 metros.



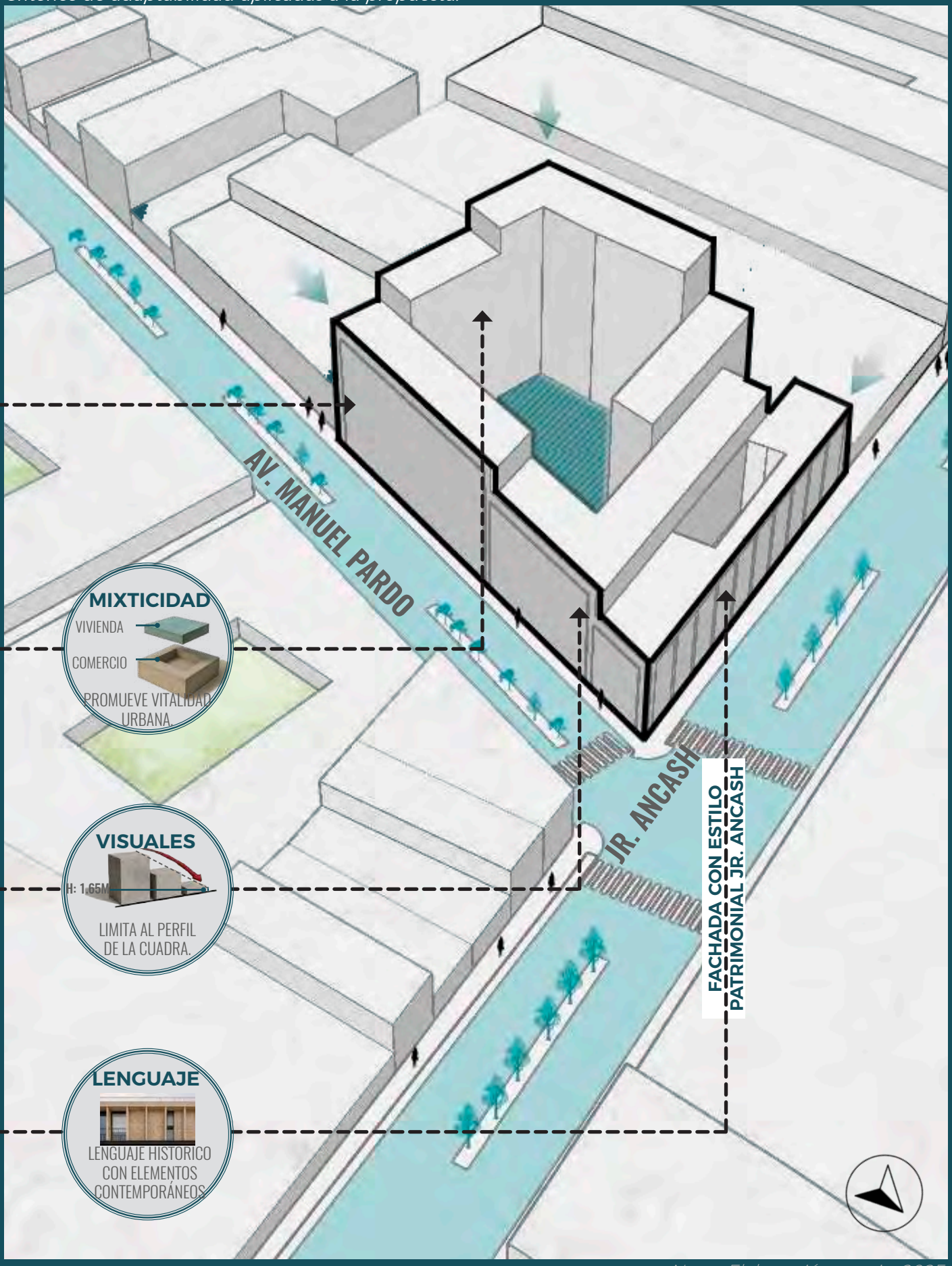
A.4- FACHADA

El diseño incorporará representaciones tanto tradicionales como modernas, adecuando su verticalidad, materialidad y texturas al contexto urbano y cultural del entorno.



Nota. Elaboración propia, 2025.

FIGURA 167:
Criterios de adaptabilidad aplicadas a la propuesta.



Nota. Elaboración propia, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.6. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

B.1.- CRITERIOS DE VERSATILIDAD URBANA

B.1.- PLAN MACRO DEL JIRÓN ANCASH

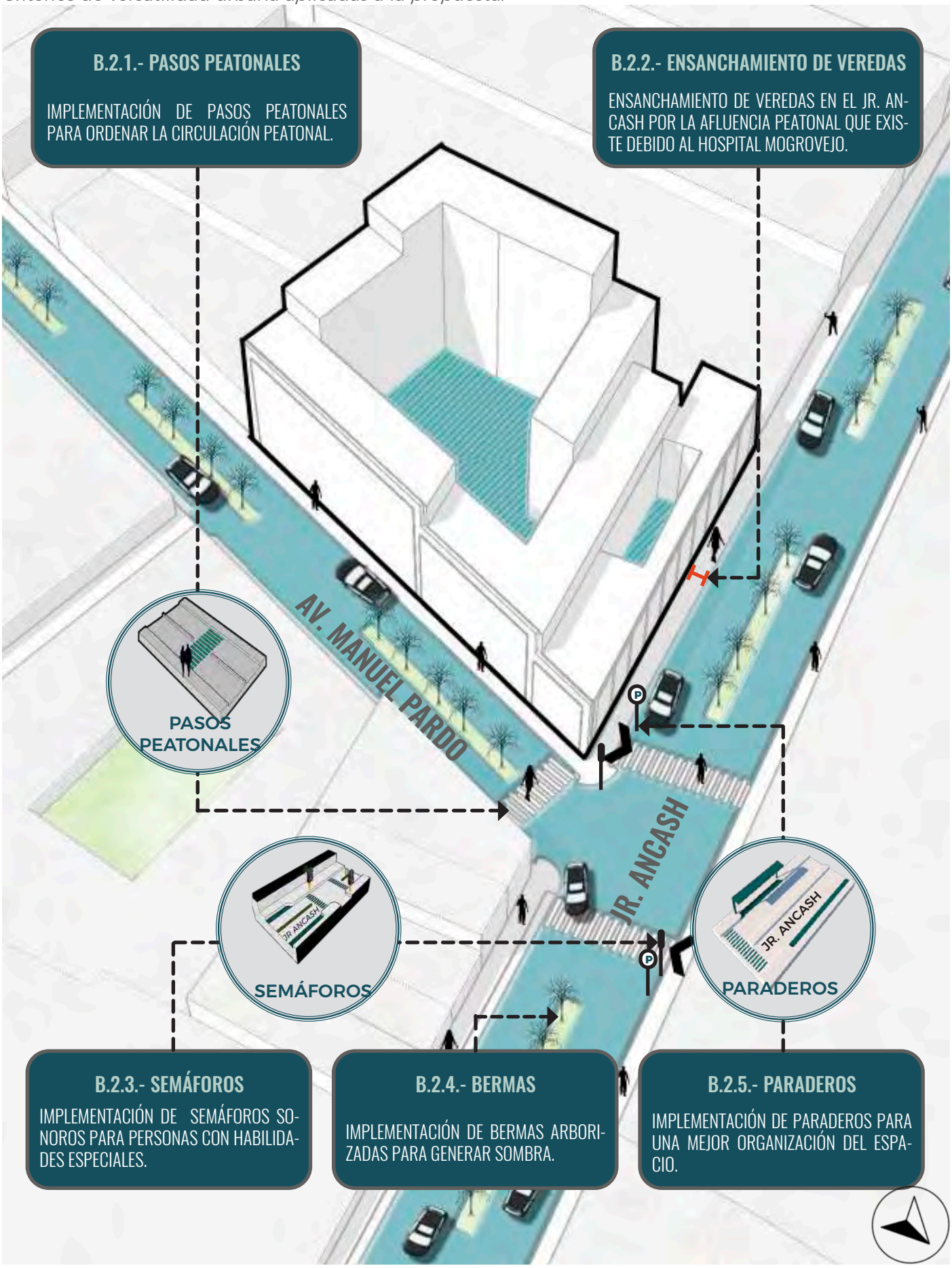
Según el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima, el eje estructurante del Jr. Ancash debe ser rediseñado, considerando el intercambio vial con la Av. Sebastián Lorente para mejorar la conectividad y funcionalidad urbana.

FIGURA 168:
Criterios de versátilidad urbana.



Nota. Elaboración propia, 2025.

FIGURA 169:
Criterios de versátilidad urbana aplicadas a la propuesta.



Nota. Elaboración propia, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.6. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

B.2.- CRITERIOS DE VERSATILIDAD ARQUITECTÓNICA

Se plantea una respuesta a las demandas del usuario mediante la integración de usos diversos, adaptando el espacio interior inmediato según los requerimientos funcionales. La versatilidad espacial permite optimizar su organización y contribuir a la revitalización de la dinámica urbana, incorporando criterios de flexibilidad y creatividad en el diseño.

FIGURA 170:
Criterios de versátilidad arquitectónica

B.2.1.- CRUJÍAS AMPLIAS

Las crujías amplias permiten una estructura modular que optimiza la organización espacial. Su tamaño y disposición mejoran la iluminación, ventilación y conexión visual entre ambientes, favoreciendo una circulación fluida y funcional. (Padua, 2019).

B.2.2.- VENTANAS ALARGADAS

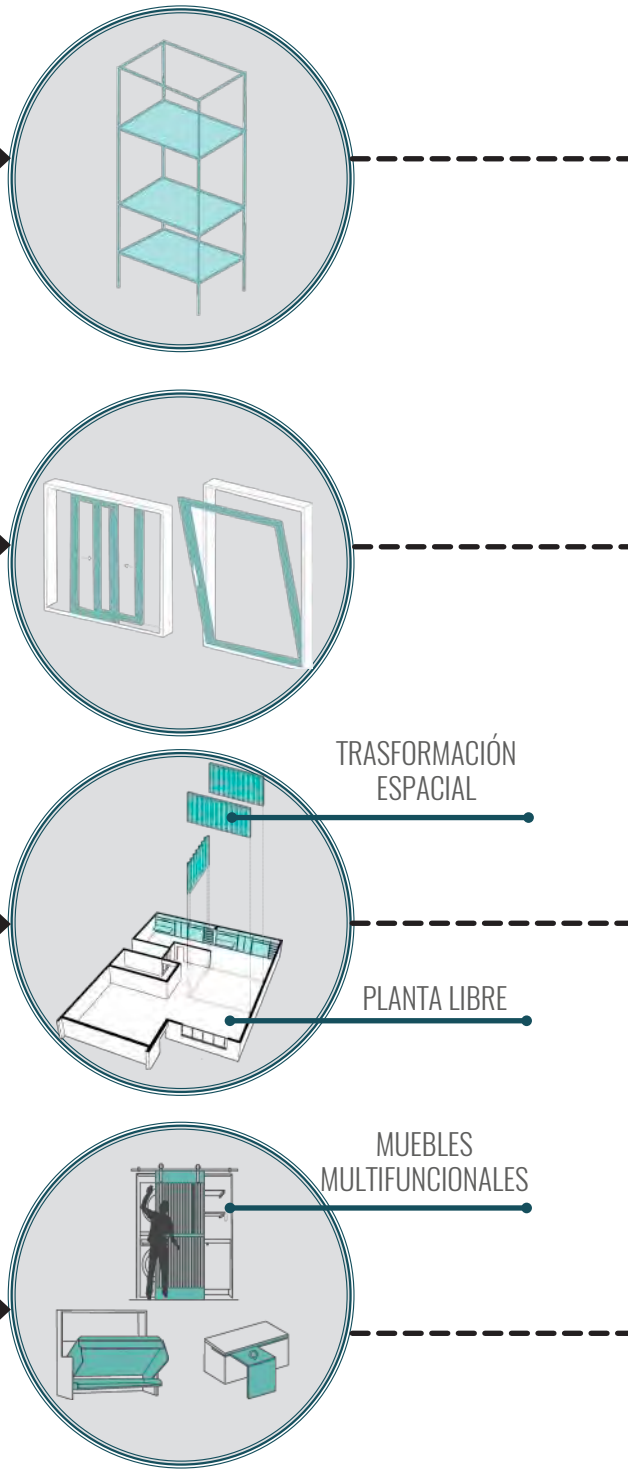
Las ventanas verticales permiten un mayor aprovechamiento de la luz natural y se adecuan formal y funcionalmente al diseño de las ventanas tradicionales, reforzando la coherencia arquitectónica del conjunto.

B.2.3.- PLANTA LIBRE

Permite una distribución flexible del espacio interior mediante tabiques móviles, adaptándose a distintos usos a lo largo del tiempo sin necesidad de modificar la estructura fija (Le Corbusier, 1927/2007).

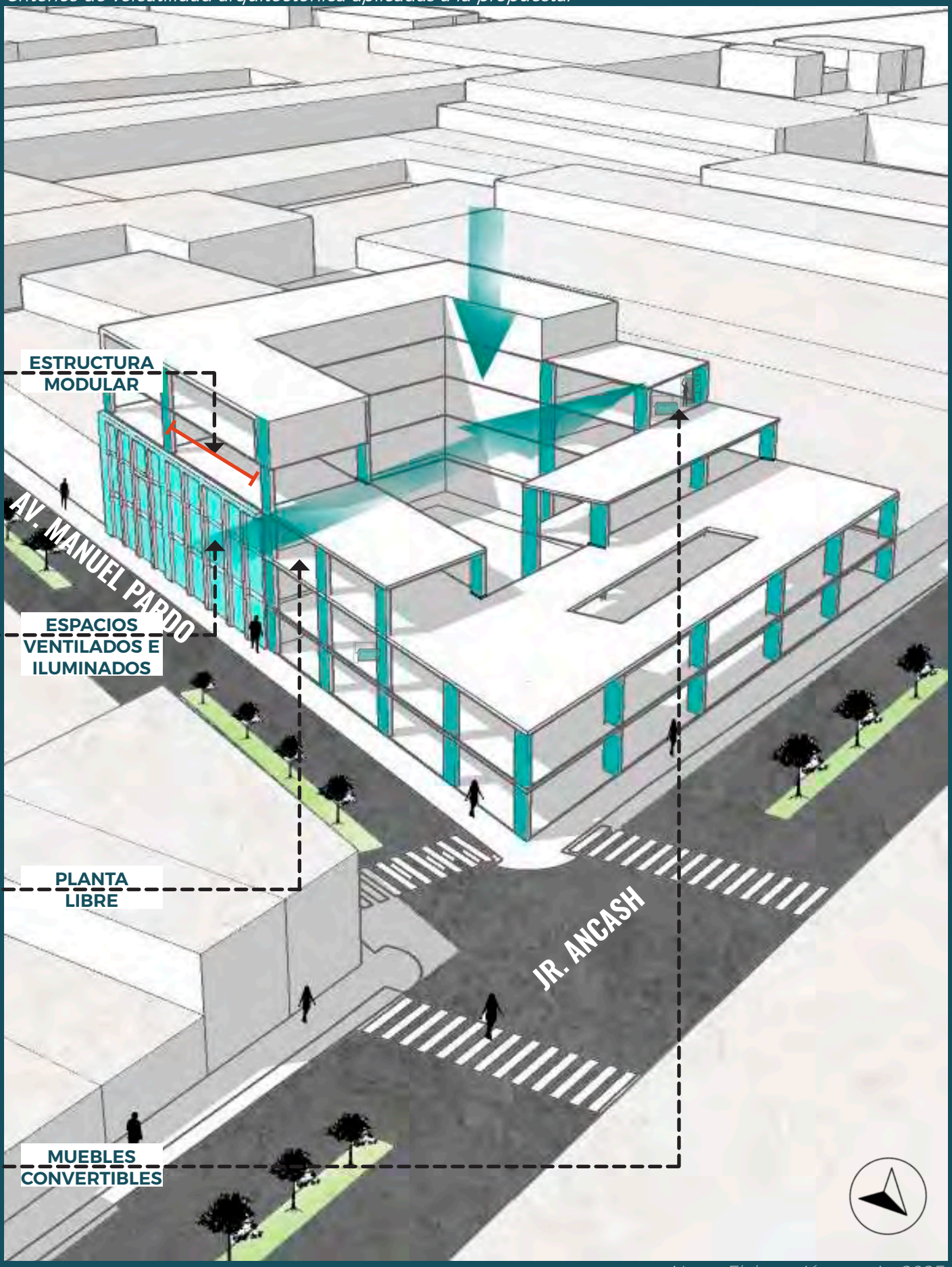
B.2.4.- MOBILIARIO RETRÁCTIL

Son muebles multifuncionales que se transforman o se ocultan, optimizando el espacio disponible y permitiendo realizar varias funciones en un mismo ambiente (Fernández, 2012).



Nota. Elaboración propia, 2025.

FIGURA 171:
Criterios de versátilidad arquitectónica aplicadas a la propuesta.



Nota. Elaboración propia, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

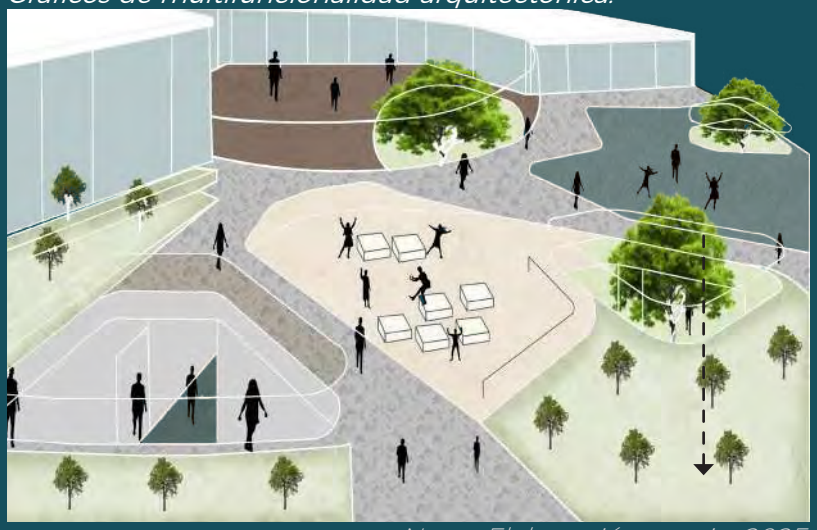
5.6. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

C.- CRITERIOS DE POLIVALENCIA

C.1.- MIXTICIDAD DE USOS

Se propone una configuración arquitectónica mixta que integre usos residenciales y comerciales, con el objetivo de fomentar un entorno urbano dinámico y ordenado, promoviendo la vitalidad y continuidad del tejido urbano.

FIGURA 172:
Gráficos de multifuncionalidad arquitectónica.



Nota. Elaboración propia, 2025.

C.2.- ESPACIOS MULTIFUNCIONALES

Espacios que integran usos sin desordenar el espacio inmediato.

C.3.- PATIOS MULTIFUNCIONALES

Organizador de espacios, organizador de circulación vertical y zona de juegos pasivos y activos.
RECREACIÓN PASIVA
Recreación impulsa la creatividad.
RECREACIÓN ACTIVA
Involucra a la población dentro de una actividad lúdica, deportiva o diversión.

FIGURA 173:
Techos verdes en terrazas.

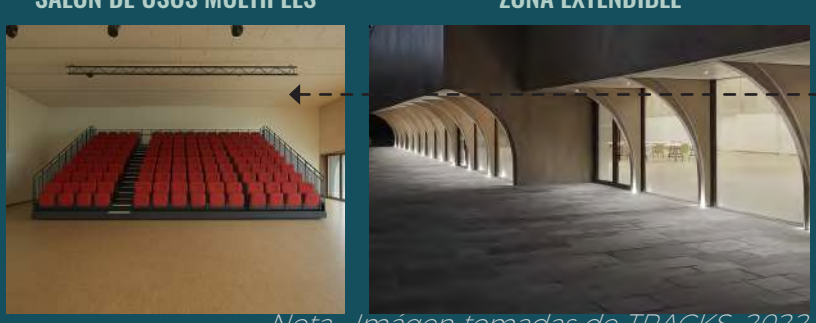


Nota. Elaboración propia, en base a Ghisleni, 2025.

C.4.- TERRAZAS - TECHO VERDE

Estas terrazas serán huertos y espacios de recreación pasiva, na zona común donde se pueda descansar. Además formaran parte de la circulación para las llegadas a las viviendas

FIGURA 174:
Salón de usos múltiples.

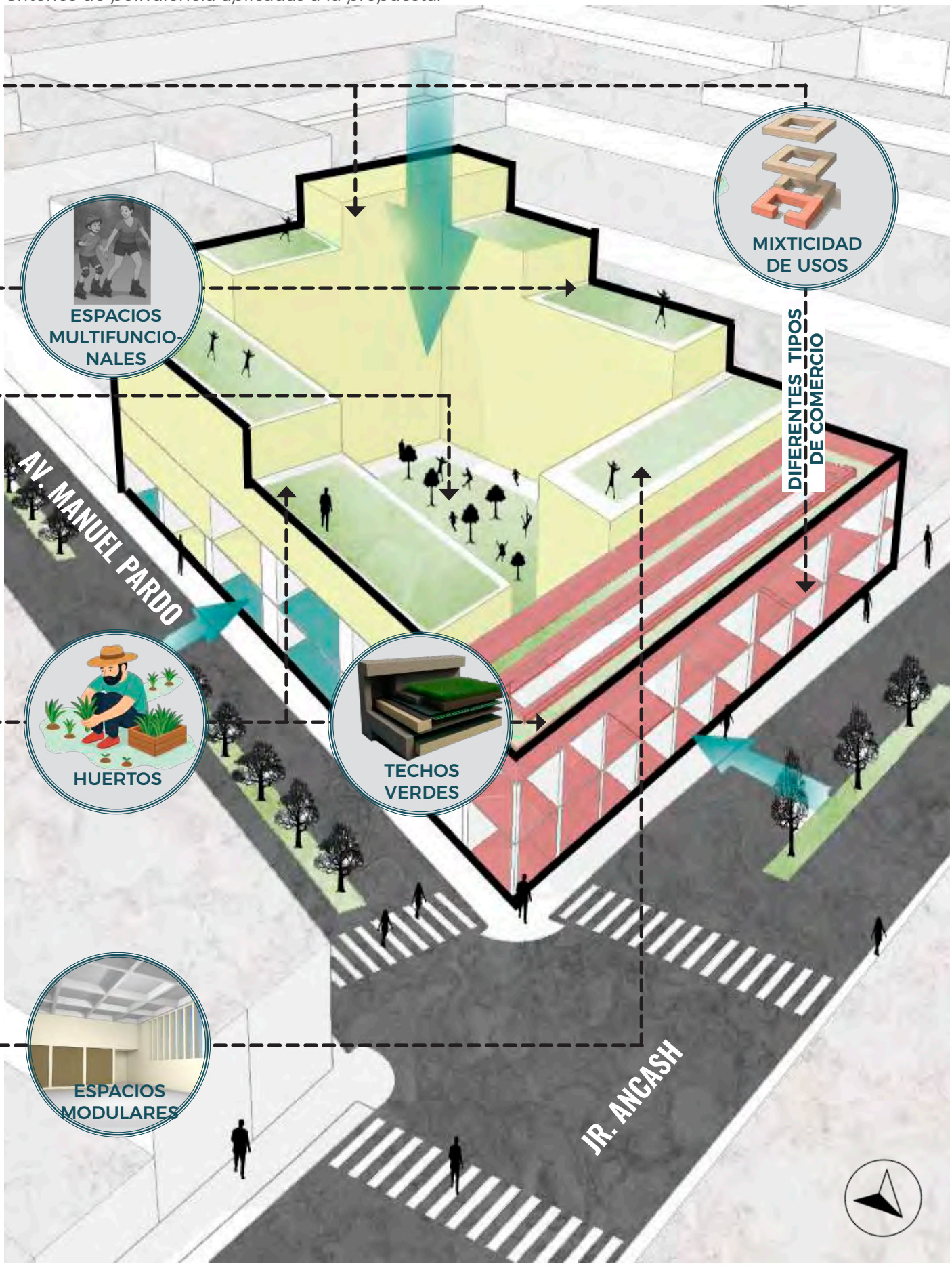


Nota. Imágen tomadas de TRACKS, 2022.

C.5.- ÁREA COMÚNES

Espacios amplios modular, donde se pueda realizar cualquier tipo de actividad, se caracteriza por ser versátil y adaptable de acuerdo al uso.

FIGURA 175:
Criterios de polivalencia aplicadas a la propuesta.



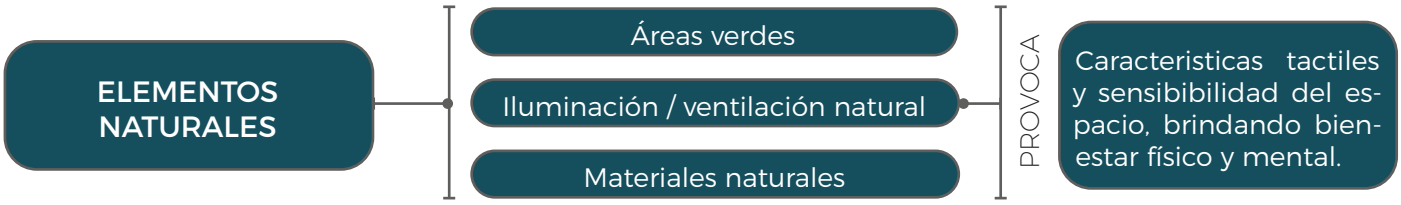
Nota. Elaboración propia, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

5.6. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

D.- CRITERIOS BIOFÍLICOS

La arquitectura biofílica busca construir un equilibrio entre el espacio construido y el natural, nos invita no solo a convivir con la naturaleza, sino a vivir en la naturaleza. (Afaraya, 2024).



Por ello, se analiarón tres edificios biofílicos para determinar caracteristicas biofílicas en un edificio de usos mixtos.

FIGURA 176:
Edificios de usos mixtos con características de biofilia,

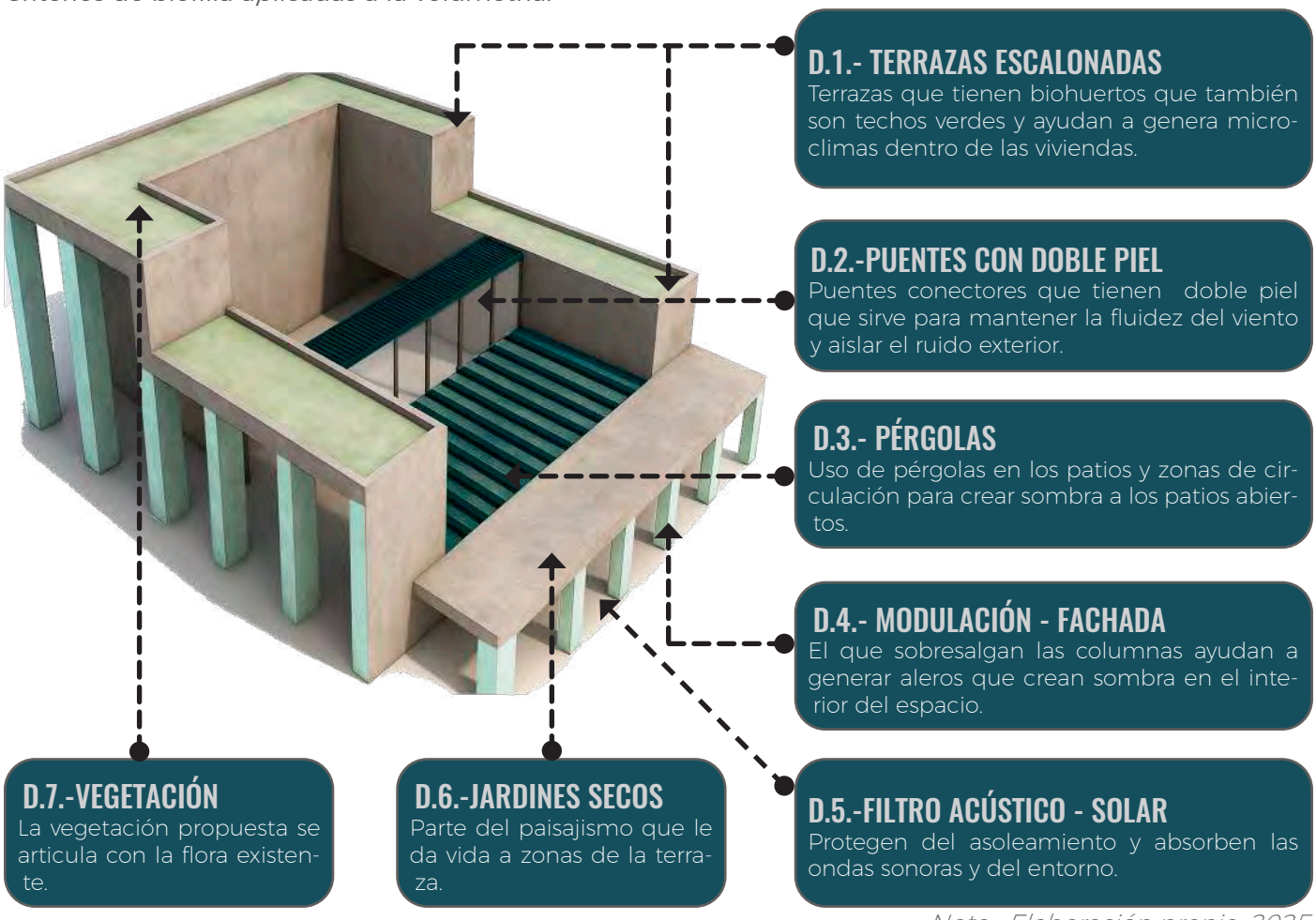

EDIFICIO MILAN


EDIFICIO ALMIRANTAZO


BOSQUE VERTICAL

Nota. Imagenes tomadas de archdaily, 2025 .

FIGURA 177:
Criterios de biofilia aplicadas a la volumetría.



Nota. Elaboración propia, 2025.

E.- CRITERIOS SOSTENIBLES

E.1- GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Segregación de Residuos

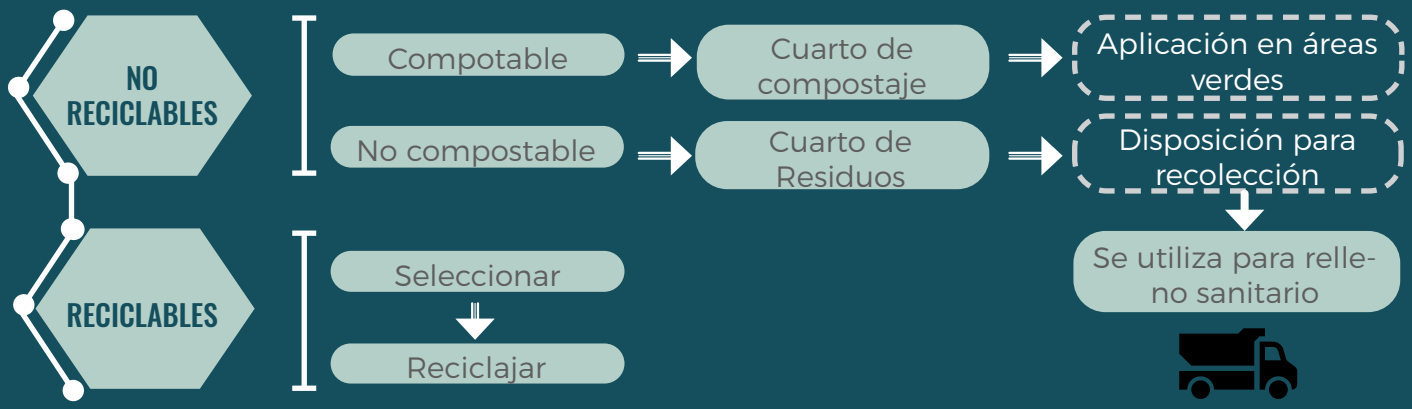
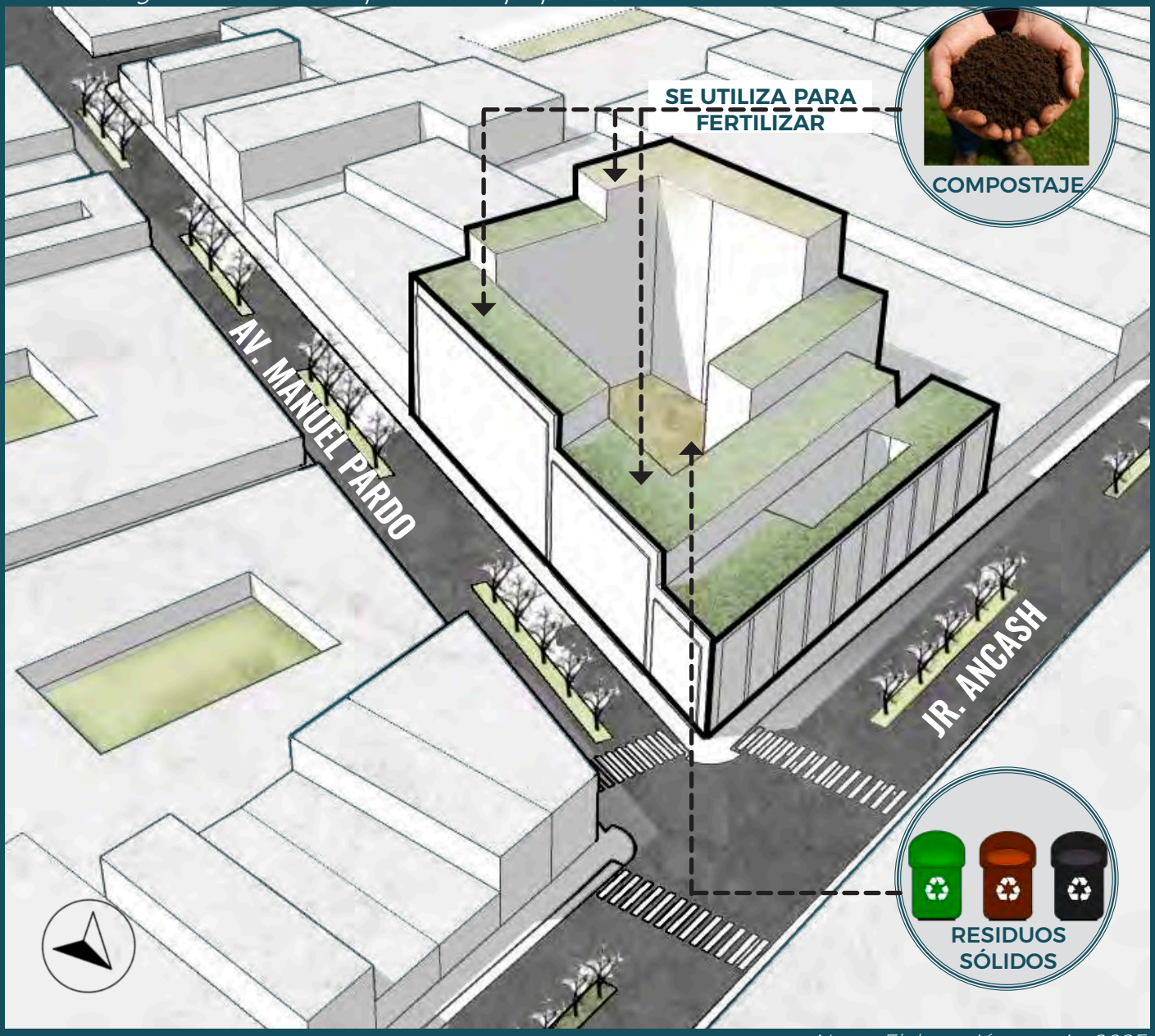


FIGURA 178:
Criterios de gestión de residuos aplicadas a la propuesta.



Nota. Elaboración propia, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

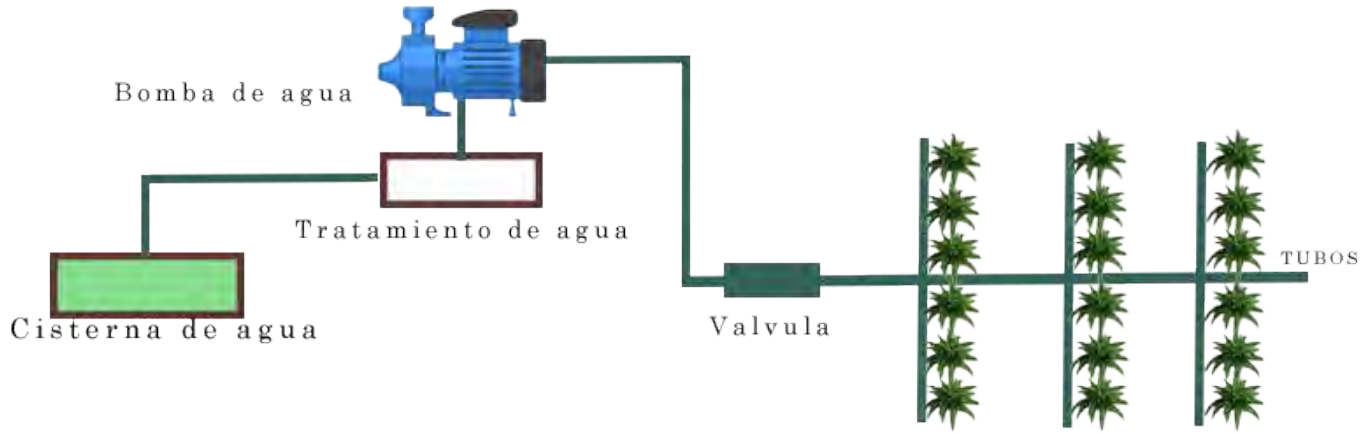
5.6. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

E.- CRITERIOS SOSTENIBLES

E.2.- ESTRATEGIA DE SISTEMA DE RIEGO

El sistema de riego por goteo permite optimizar el consumo de agua y asegurar el adecuado mantenimiento de las áreas verdes propuestas. Esto contribuye a la sostenibilidad del proyecto, mejora la calidad paisajística del entorno y favorece el confort ambiental de los usuarios. (Liotta, 2015).
El sistema esta compuesto de la siguiente manera:

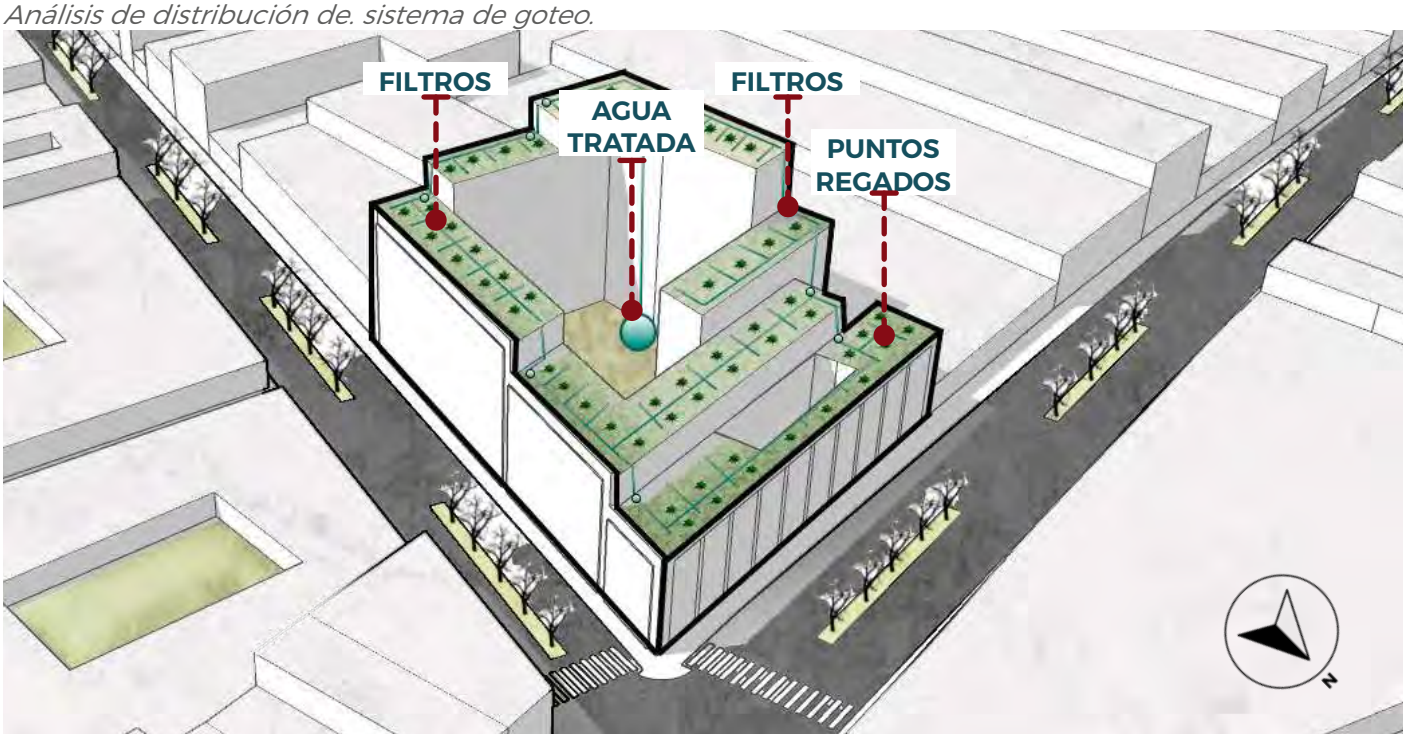
FIGURA 179:
Composición del sistema de goteo.



Nota. Elaboración propia en base al Manual de Capacitaciones Riego por goteo, 2025.

En ese sentido, se utilizará este sistema empleando el agua tratada generada por el proyecto, la cual será distribuida mediante una red de tuberías que permitirá su adecuada conducción hacia las áreas requeridas.

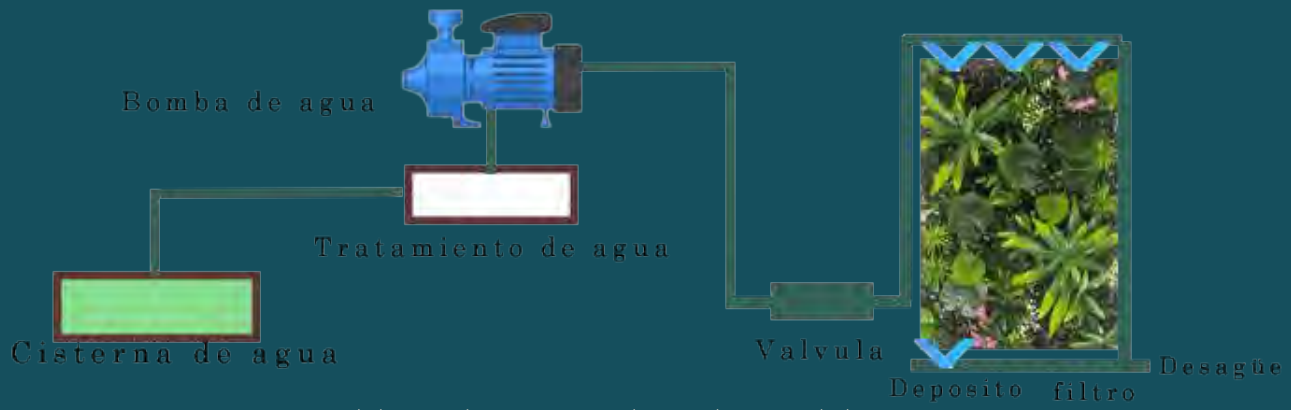
FIGURA 180:
Análisis de distribución de. sistema de goteo.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Se utilizara un sistema de recirculación de agua, estos sistemas son adecuados para jardines verticales, ya que distribuyen agua directamente al jardín y eliminan el excedente a través del drenaje. Son una alternativa eficiente para espacios reducidos, donde el desperdicio de agua tiene una incidencia ecológica y económica limitada. Su funcionamiento, es el siguiente:

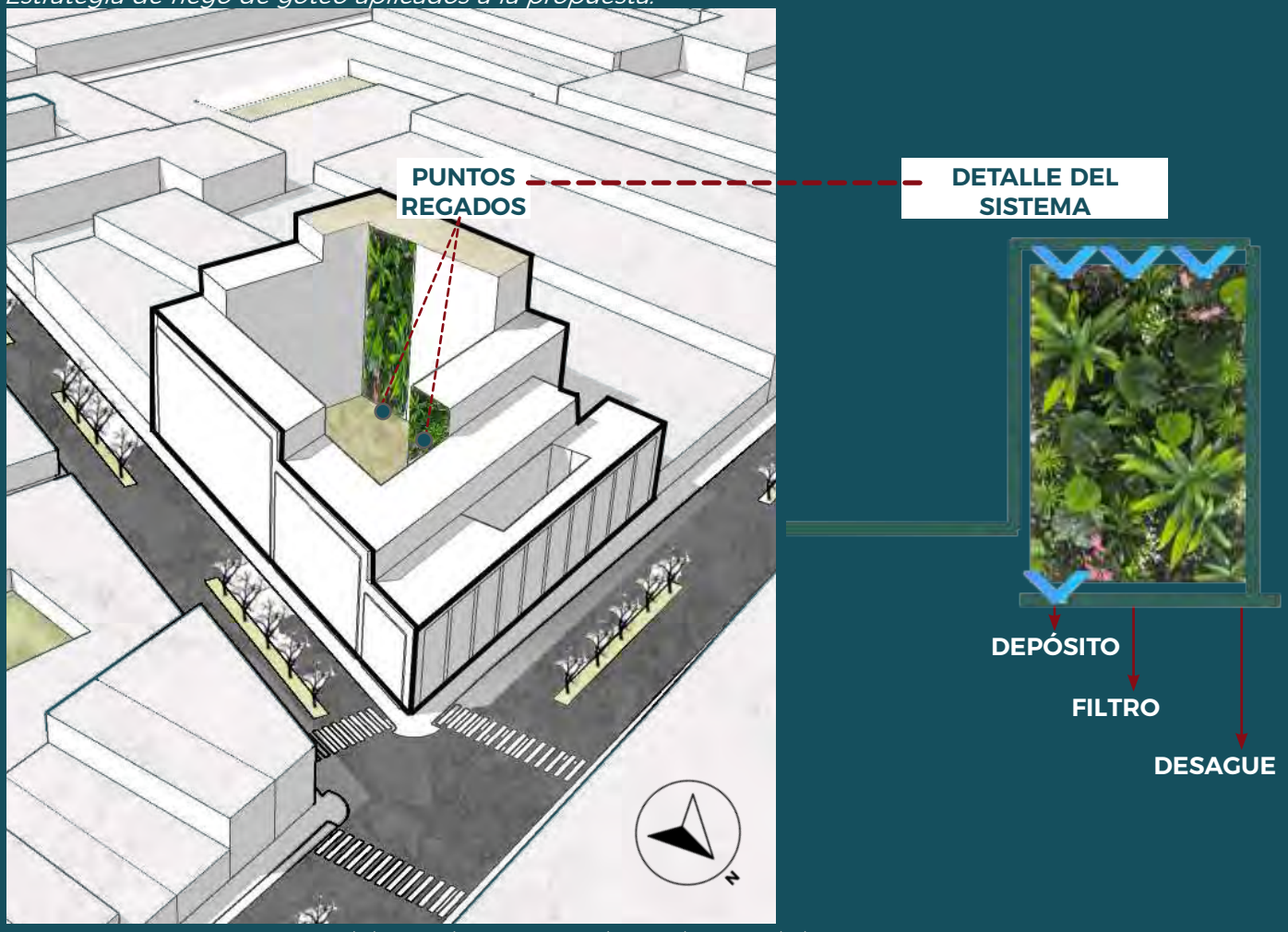
FIGURA 181:
Funcionamiento del sistema de goteo.



Nota. Elaboración propia en base al Manual de Capacitaciones Riego por goteo, 2025..

Este sistema, permite reutilizar el agua que no es absorbida por las plantas, reduciendo significativamente el consumo hídrico; ya que, el agua es aprovechada varias veces antes de ser descartada, optimizando su uso.

FIGURA 182:
Estrategia de riego de goteo aplicados a la propuesta.



Nota. Elaboración propia en base al Manual de Capacitaciones Riego por goteo, 2025..

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

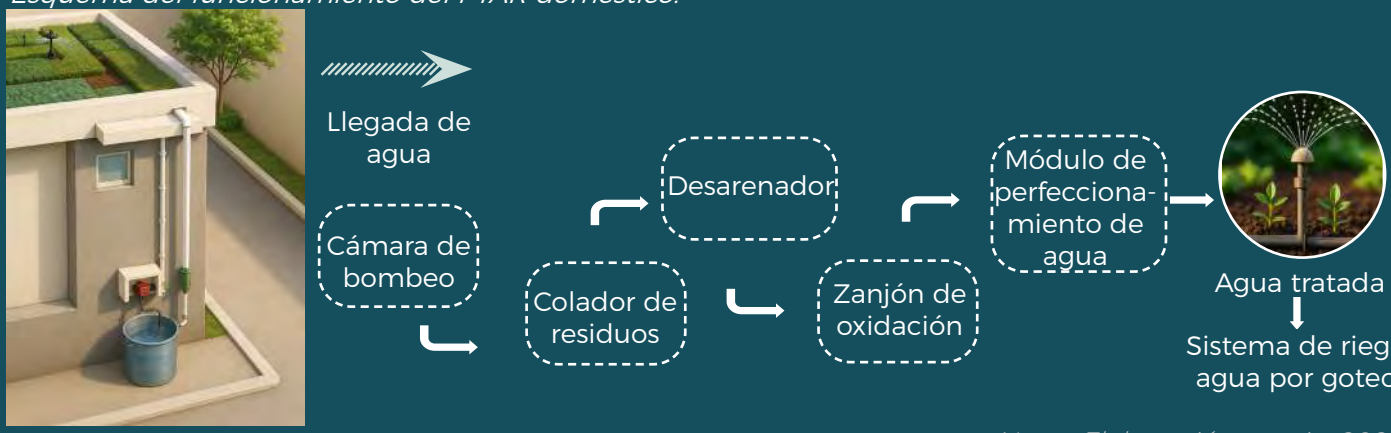
5.6. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

E.3.- CRITERIOS DE PTAR DOMÉSTICO

El agua tratada es reutilizada para el riego de áreas verdes mediante un sistema de riego por goteo, el cual permite una aplicación localizada y eficiente del recurso, reduciendo pérdidas por evaporación y escurrimiento, y favoreciendo prácticas sostenibles en el manejo del agua (FAO, 2002).

E.3.1.- FUNCIONAMIENTO

FIGURA 183:
Esquema del funcionamiento del PTAR doméstico.



Nota. *Elaboración propia, 2025.*

E.3.2.- MATERIALES SOSTENIBLES

FIGURA 184:
Materiales de construcción sostenibles.

1 

E.2.2.1.- LADRILLOS ECOLÓGICOS

Material natural, ligero, resistente y sostenible elaborado con cáñamo, cal, agua y residuos vegetales (Murray, 2010).

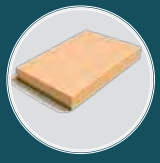
2 

Ladrillos Irregulares de arcilla, que son aislantes acústicos y su forma geométrica frena el calor y mantiene fresco el ambiente.

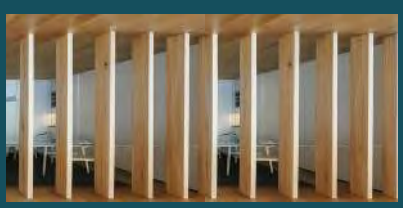
3 

E.2.2..- PANEL DE AISLANTE DE FIBRAS DE MADERA

Reducen las pérdidas de calor y frío, mejoran el confort acústico y provienen de residuos de aserraderos, sirviendo como aislantes sostenibles (Givoni, 1998).

4 

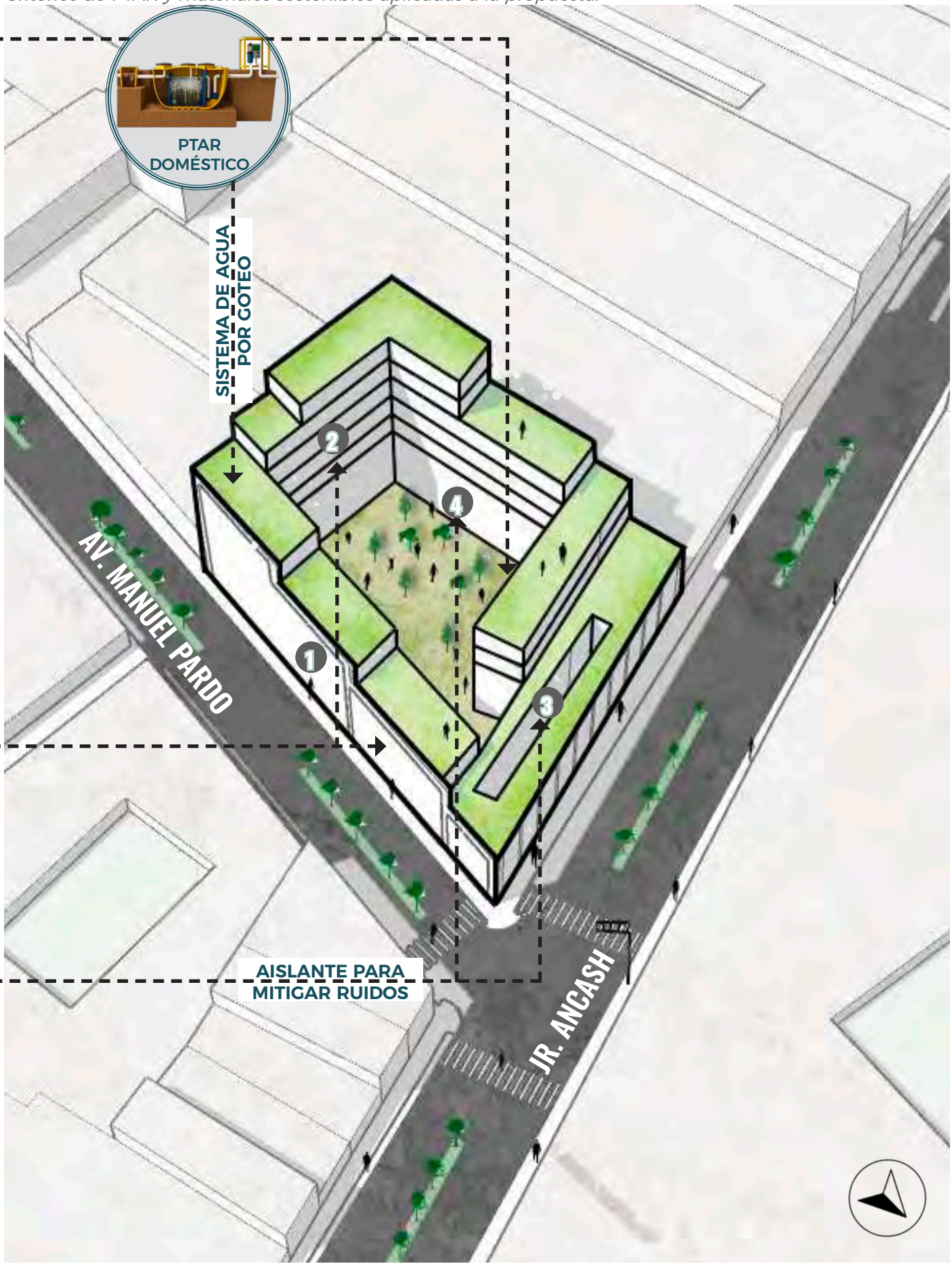
Madera para zonas divisorias o como celosillas.





Nota. Imágenes tomadas de Archdaily, 2025.

FIGURA 185:
Criterios de PTAR y materiales sostenibles aplicadas a la propuesta.



Nota. Elaboración propia, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

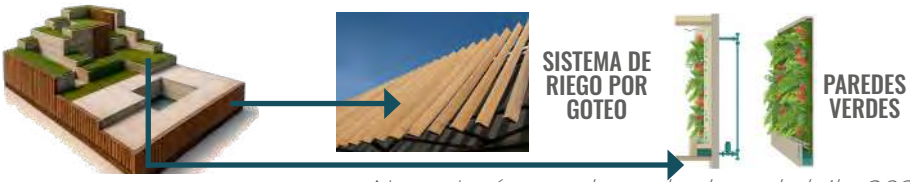
5.6. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

F.- CRITERIOS BIOCLIMÁTICO

F.1.- ESTRATEGIAS DE FACHADA

Se utilizarán paredes verdes, celosillas y aleros para proteger las fachadas en invierno y verano. Ya que, las fachadas más largas estan en lado este.

FIGURA 186:
Criterios de fachadas sostenibles.



Nota. Imágen adaptada de archdaily, 2025.

F.2.- VENTILACIÓN

Ventilación cruzada por ductos y patios. Se utilizará ventilación cruzada en cada una de las viviendas para mantener todos los espacios ventilados.

FIGURA 187:
Criterios de ventilación natural.



Nota. Imágen tomada de archdaily, 2025.

F.3.- ESTRATEGIAS EN TECHO

Se utilizarán terrazas comunes que servirán como jardines con recreación y ayudarán a optimizar el aislamiento. Se implementarán paneles solares para reducir el consumo eléctrico.

FIGURA 188:
Criterios de equipamiento exterior en techo.



Nota. Imágen adaptada de archdaily, 2025.

F.4.- ESTRATEGIAS EN PISO

Superficies inteligentes que convierten la energía cinética del paso peatonal en electricidad. Estas baldosas se instalan en zonas de alto tránsito (Pavegen, 2020).

FIGURA 189:
Criterios de pisos.



Nota. Imágen tomada de archdaily, 2025.

F.5.- ASOLEAMIENTO

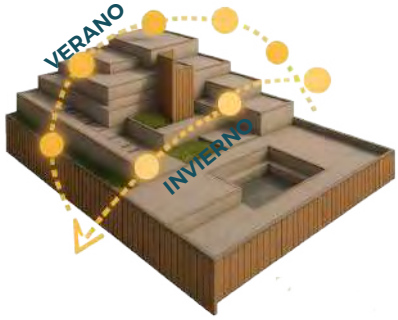
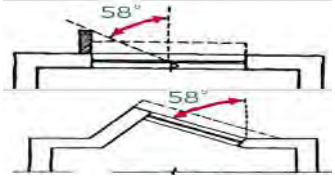
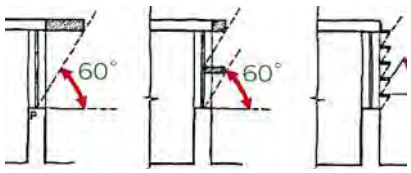


FIGURA 190:
Criterios de protección contra asoleamiento.

VERANO
Inclinación de aleros hacia el Sur (Aleros Verticales)

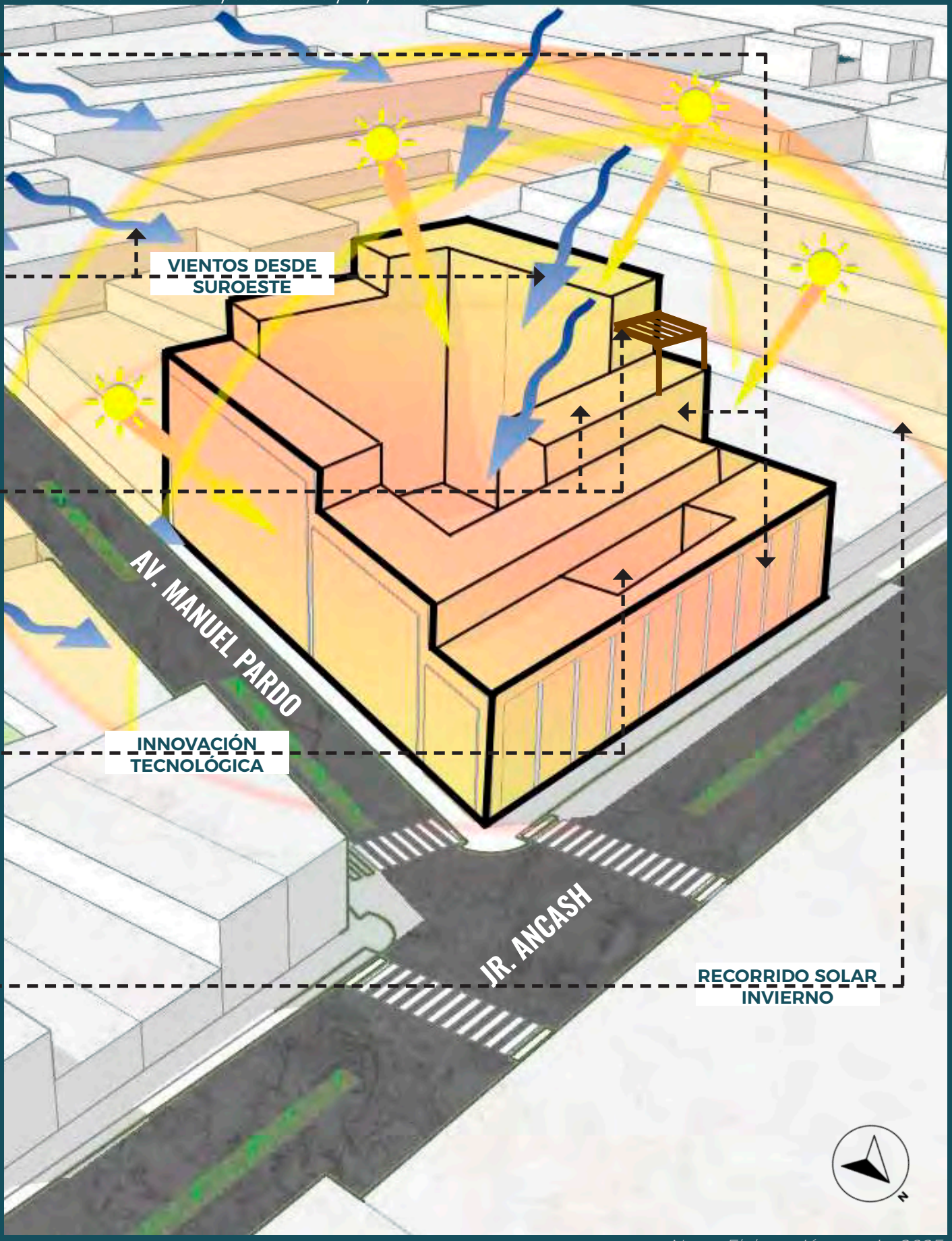


INVIERNO
Inclinación de aleros hacia el Norte (Aleros Horizontales)



Nota. Elaboración propia, 2025.

FIGURA 191:
Criterios bioclimáticos aplicados a la propuesta.



Nota. Elaboración propia, 2025.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO

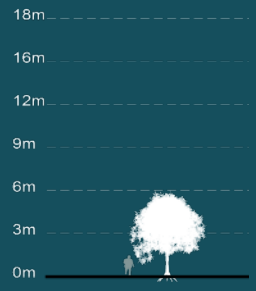
5.6. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

G.- CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN Y ÁREAS VERDES

La vegetación propuesta será de bajo requerimiento hídrico, seleccionada estratégicamente para garantizar su adaptación al clima local y reducir el consumo de agua en el mantenimiento paisajístico.

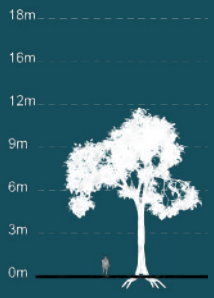
FIGURA 192:
Criterios de arborización y áreas verdes.

G.1.- ALIGUSTRE



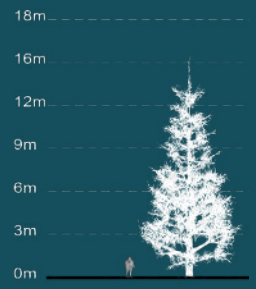
*Árbol pequeño que alcanza hasta los 6m de altura.
*Es de rápido crecimiento
*Su copa es muy densa.
*Se adapta bien a todo tipo de suelo
*Muy apropiado para espacios aislados y alineaciones regulares. (SERPAR, 2013).

G.2.- CEIBO



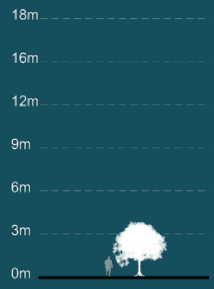
*El tronco puede llegar a los 2 m de diámetro y puede almacenar agua, necesaria en épocas de sequía.
*Puede alcanzar de 6-12 m.
*Se le encuentra en distintos distritos de lima por ser una especie de bajos requerimientos y muy ornamental. (SERPAR, 2013).

G.3.- GREVILLEA



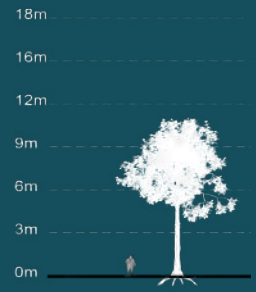
*Grevillea robusta es un árbol de porte piramidal. Su follaje siempre es verde
*Su altura es de 15 – 20 m de altura.
*Con una copa más o menos cónica y un tronco recto y fuerte de hasta 1m de diámetro. (SERPAR, 2013).

G.4.- HIGUERA



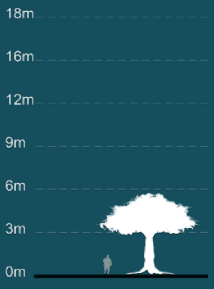
*La higuera se trata de un árbol muy rústico.
*Árbol caducifolio. Alcanza una altura de entre 4 y 6 m aproximadamente.
*De copa densa, redondeada o achatada, a veces ramificado desde suelo dando aspecto de arbusto. (SERPAR, 2013).

G.5.- MELIA



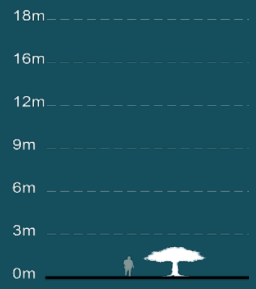
*Tamaño mediano, entre 8 y 12 m de altura.
*La copa puede alcanzar entre 3 a 6 m de diámetro.
*Árbol que disfruta de los climas suaves y es caducifolio.
*Rápido crecimiento. (SERPAR, 2013).

G.6.- JAZMIN



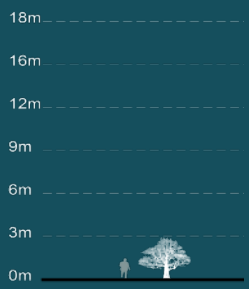
*Arbusto trepador y caducifolio, de 4 a 6 metros de alto, de flores tubulares o en forma de embudo, reunidas en pequeños ramilletes sub-terminales, y por lo general muy aromáticas. (SERPAR, 2013).

G.7.- GARDENIA



*Este arbusto perenne puede alcanzar los dos metros de altura. Esta especie se conoce también como jazmín del Cabo.
*Se caracteriza por su aroma. (SERPAR, 2013).

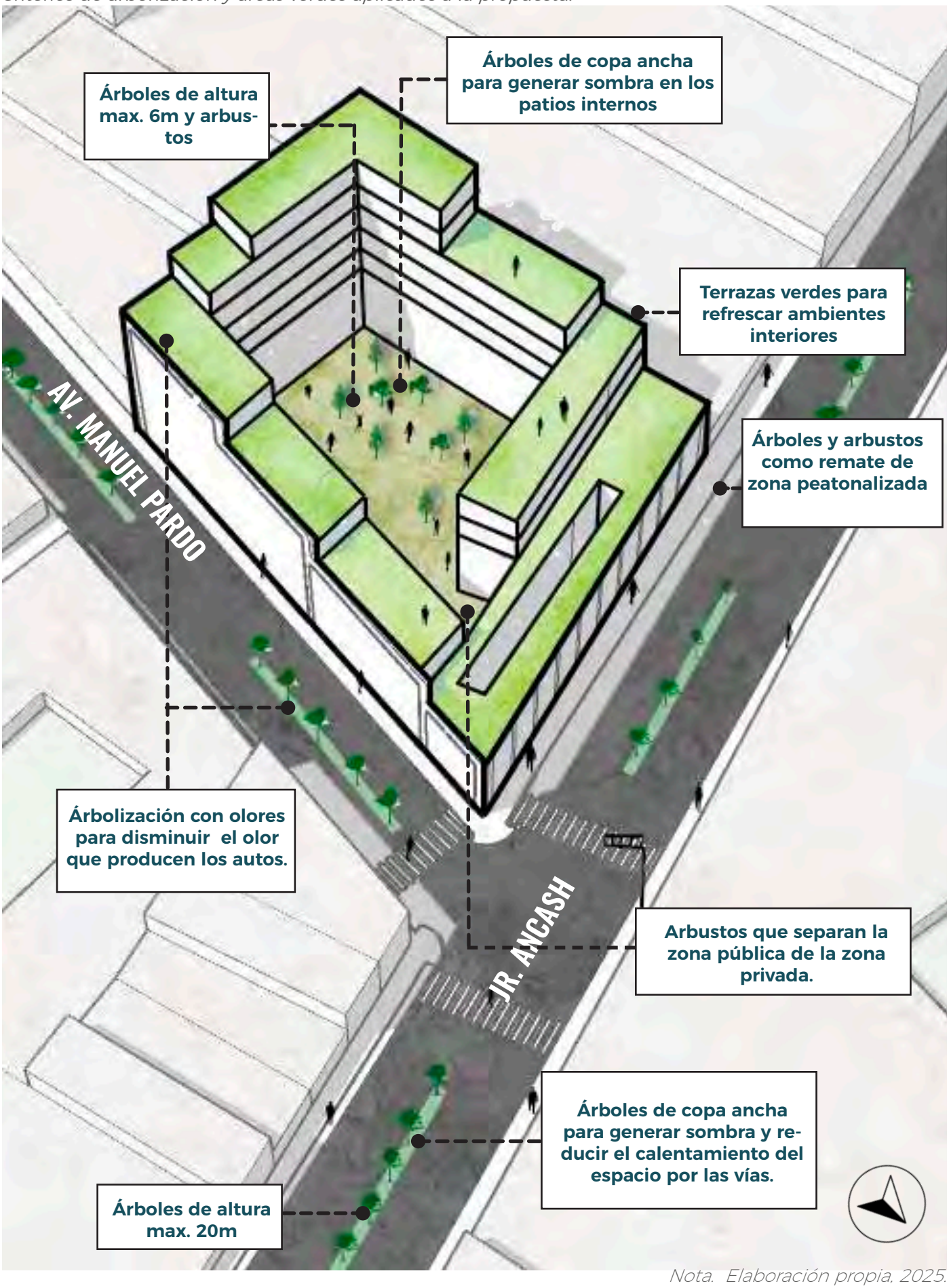
G.8.- JARA



* Arbusto que puede llegar a medir unos tres metros. Es una planta silvestre, de hoja perenne y que tiene unas hermosas flores blancas. (SERPAR, 2013).

Nota. Elaboración propia a partir de información de SERPAR, 2013.

FIGURA 193:
Criterios de arborización y áreas verdes aplicados a la propuesta.



Nota. Elaboración propia, 2025.

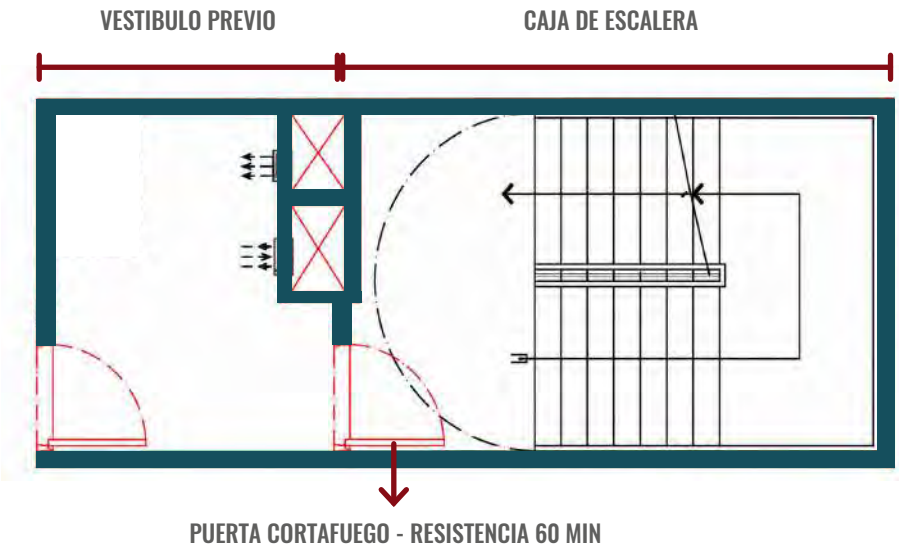
5.6. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

H.- CRITERIOS DE SEGURIDAD

H.1.- CRITERIOS DE ESCALERA DE EVACUACIÓN

La escalera de evacuación con vestíbulo previo constituye un sistema de protección que permite sectorizar la ruta de escape respecto de los ambientes de uso común. El vestíbulo funciona como un espacio intermedio que separa la caja de escalera de las áreas ocupadas, reduciendo la propagación del fuego y del humo durante una emergencia. De esta manera, se garantiza que la escalera mantenga condiciones seguras para la evacuación de los ocupantes y se preserve la integridad de la ruta de escape (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS], 2025).

FIGURA 194:
Esquema de escalera de evacuación.



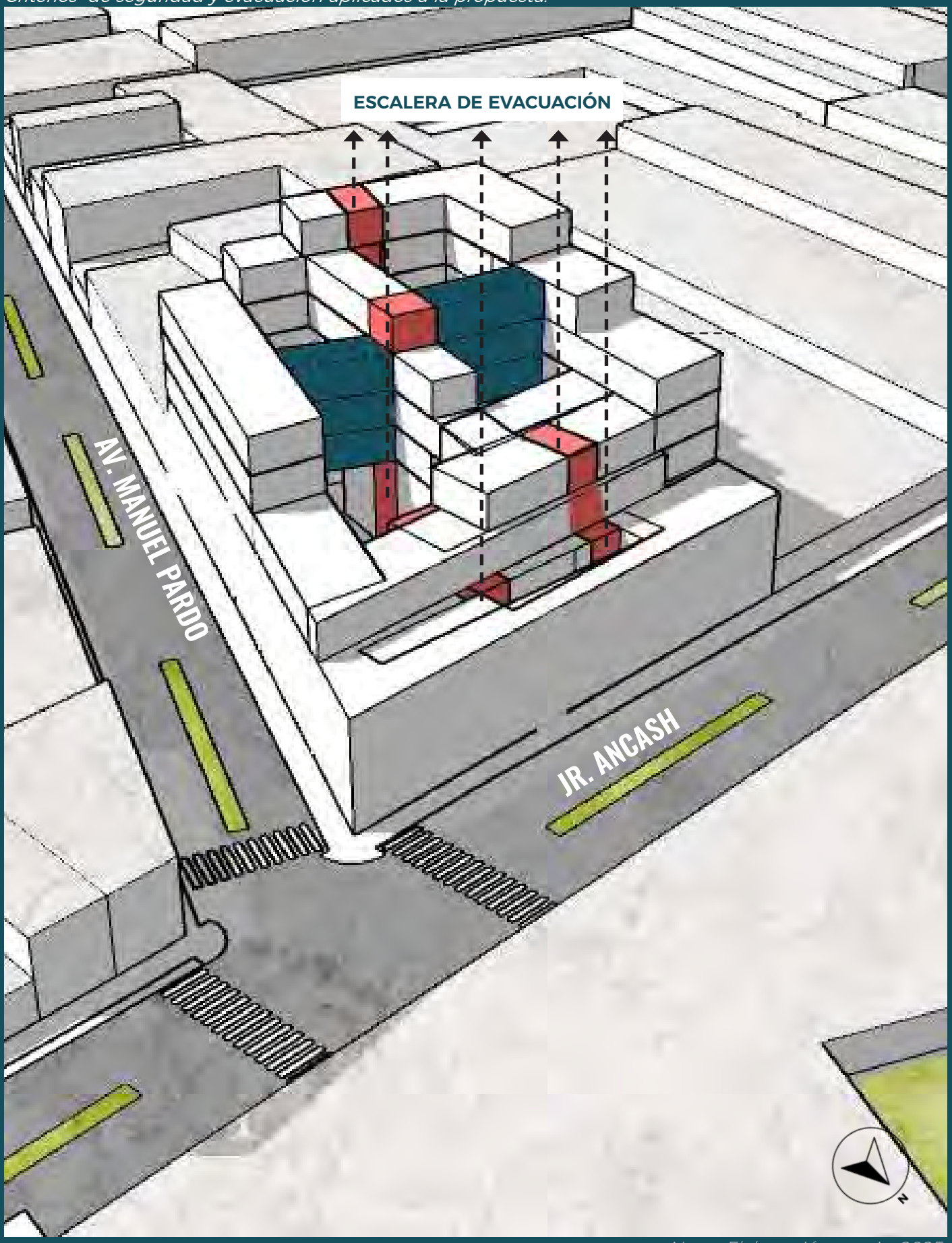
Nota. Elaboración propia con base en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

TABLA : 30
Elementos y medidas normativas de escaleras de evacuación

ELEMENTO	MEDIDA NORMATIVA
Ancho mínimo de escalera de evacuación	1.20 m
Altura libre de circulación	≥ 2.10 m
Contrahuella máxima	0.18 m
Huella mínima	0.28 m
Descanso	Cada tramo no debe exceder 3.60 m de altura vertical
Ancho de evacuación	1.00 m
Sentido de apertura	En dirección de la evacuación
Vestíbulo previo	Área mínima equivalente a 1/3 del área de la caja de escalera o permitir giro de camilla

Nota. Elaboración propia con base en el Reglamento Nacional de Edificaciones. (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2025).

FIGURA 195:
Criterios de seguridad y evacuación aplicados a la propuesta.



Nota. Elaboración propia, 2025.

06

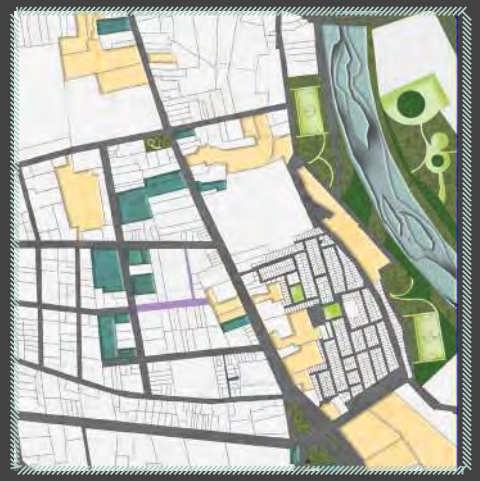
CAPITULO VI
EL PROYECTO

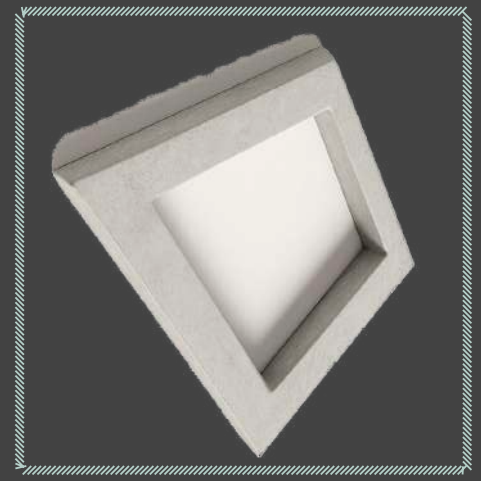
6.1. Partido arquitectónico
6.2. Planimetría

EL PROYECTO









EL PROYECTO

6.1.- PARTIDO ARQUITECTÓNICO

A.- IDEA RECTORA

El partido arquitectónico organiza el proyecto a partir de patios centrales, escalonamientos y conexiones funcionales, integrando forma, uso y contexto.

FIGURA 196:
Volumetría - idea rectora.



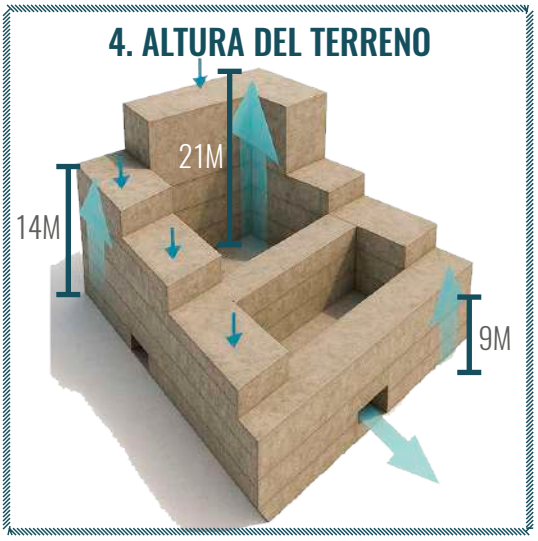
La idea rectora retoma el uso de amplios patios centrales, inspirados en la arquitectura colonial, como elementos organizadores que mejoran la ventilación, la iluminación natural y la integración funcional del proyecto.



El bloque principal adopta la forma del terreno, sin retiros laterales ni posteriores, maximizando el uso del área disponible, dejando un amplio espacio central y permitiendo el desenlace articulado de los bloques.



Patios centrales como elementos organizadores que articulan y separan los espacios residenciales y comerciales, mejorando la distribución y la funcionalidad del proyecto.



El volumen se adapta a las alturas normativas (9 m y 14 m), adoptando una forma escalonada que no solo cumple con la normativa, sino que también genera movimiento,

Nota. Elaboración propia, 2025.

B.- CONCEPTUALIZACIÓN

La conceptualización del proyecto parte de una idea rectora basada en patios centrales, reinterpretando elementos tradicionales para organizar los espacios. A partir de la forma del terreno y la normativa, se desarrolla una volumetría escalonada, funcional y conectada, que articula los usos residenciales y comerciales, generando fluidez espacial e integración con el entorno.

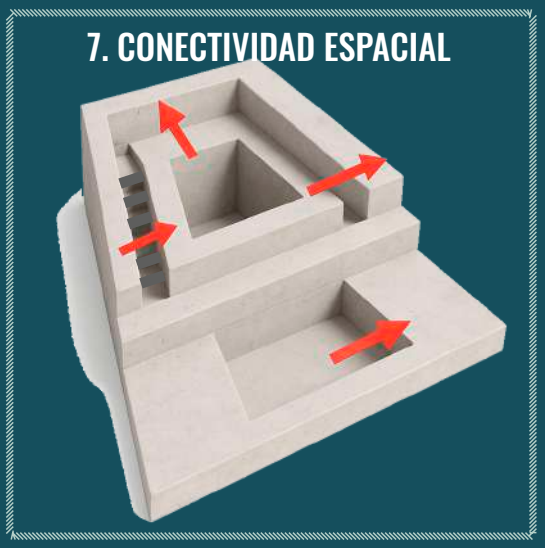
FIGURA 197:
Volumetría - conceptualización.



La forma general del proyecto se articula en torno a los patios centrales y las circulaciones verticales, generando subvolúmenes claramente definidos según su uso (residencial o comercial) y su orientación.



El volumen se escalona según las alturas permitidas, generando movimiento arquitectónico, aprovechando visuales y creando terrazas y espacios abiertos.



Las crujías se conectan mediante puentes que favorecen la continuidad espacial y la fluidez funcional entre áreas.



La volumetría final se integra al entorno mediante una volumetría escalonada, que permite incorporar terrazas verdes y refuerza la idea rectora del proyecto.

Nota. Elaboración propia, 2025.

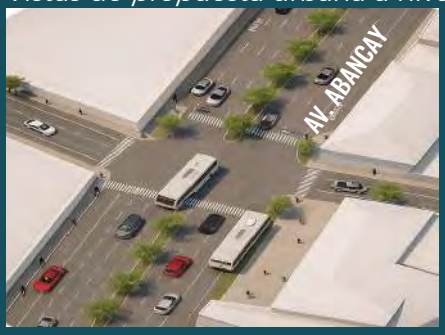
EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

A.- PROPUESTA A NIVEL MACRO

La propuesta macro esta ligada al Plan Maestro del Centro Histórico de Lima; ya que se pretende restaurar la dinámica urbana del Jr. Ancash como vía principal.

FIGURA 198:
Vistas de propuesta urbana a nivel macro.









Implementación de paraderos amplios y ampliación de bermas para responder a la alta afluencia peatonal en la vía comercial.

Rediseño del puente balta para uso recreativo pasivo, incorporando espacios de lectura y encuentro ciudadano.

Recuperación de cantagallo para fortalecer su valor cultural y revitalizar los espacios públicos del entorno.

Rec
y a
cicl
tad



Nota. Fotogra



cuperación del espacio público rborización del río rímac con ovías y zonas de juego conec- as al museo de sitio.



Recuperación de intersecciones viales mediante señalización adecuada y puesta en valor del entorno construido.

LEYENDA

- Identificación de áreas a intervenir con fines de Renovació Urbana.
- Recuperación y valoración del inmuble
- Rediseño víal del Jirón Ancash
- Ensanchamiento de bermas centrales
- Ciclovía
- Vías peatonalizadas
- Paradero de buses
- Paradero de taxis
- Intervención de espacios públicos
- Límite de intervención urbana - macro



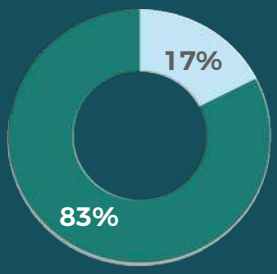
afías de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop y posteriormente mejorada en calidad mediante Artlist AI.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

A.1.- VEGETACIÓN URBANA PROPUESTA

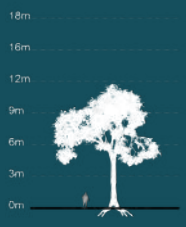
FIGURA 199:
Diagrama de zonas de áreas verdes.



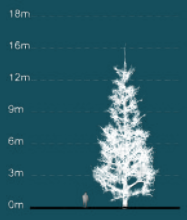
Lima centro cuenta con un 17.1% de zonas con áreas verdes. (Municipalidad de Lima, (2022))

Por ello, se propone ensanchar las bermas centrales y laterales para permitir la arborización de las vías vehiculares y generar sombra. Además, se plantea la recuperación de la zona colindante al río, potenciando las actividades recreativas del entorno. Se prioriza el uso de especies de bajo consumo hídrico, con copas de al menos 2 m y alturas superiores a los 12 m.

CEIBO



GREVILLEA



MELIA

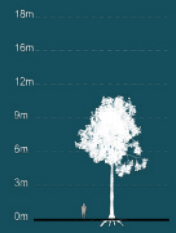


FIGURA 200:
Vista de la propuesta en eje Jr. Ancash.



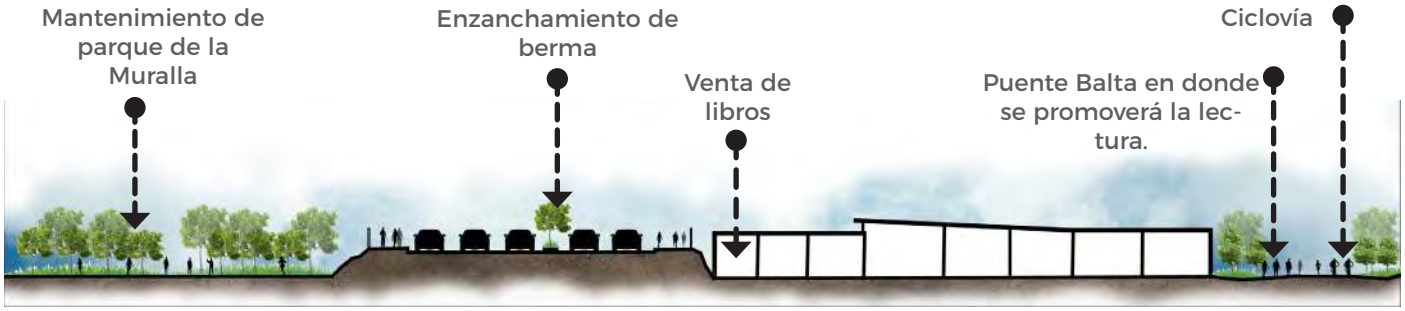
Nota. Fotografía de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop y posteriormente mejorada en calidad mediante Artlist AI.

A.2.- SECCIONES A NIVEL MACRO

FIGURA 201:

Propuesta urbana representado en secciones viales a nivel macro.

A.2.1.- CORTE A-A



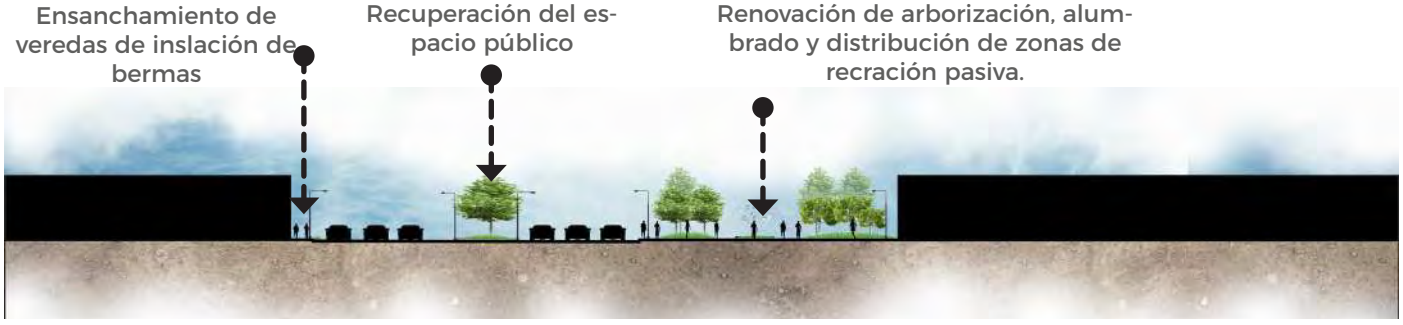
A.2.2.- CORTE B-B



A.2.1.- CORTE C-C



A.2.1.- CORTE D-D



Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

B.- PROPUESTA A NIVEL MICRO

Se prioriza el Jirón Ancash para recuperar la dinámica urbana mediante la reorganización del espacio público y la mejora de intersecciones viales.

FIGURA 202:
Vista de propuesta urbana a nivel micro.



LEYENDA

- Intervención en fachada del Hospital Mogrovejo
- Implementación de pasos peatonales
- Implementación de Bermas
- Vía peatonalizada
- Recuperación de intersecciones
- Mantenimiento de fachadas (valor monumental)
- Recuperación de parques
- Ciclovía
- Paradero de buses
- Paradero de taxis
- Paradero de motos y mototaxi

Nota. Elaboración propia, 2025.

B.1.- SECCIONES A NIVEL MICRO

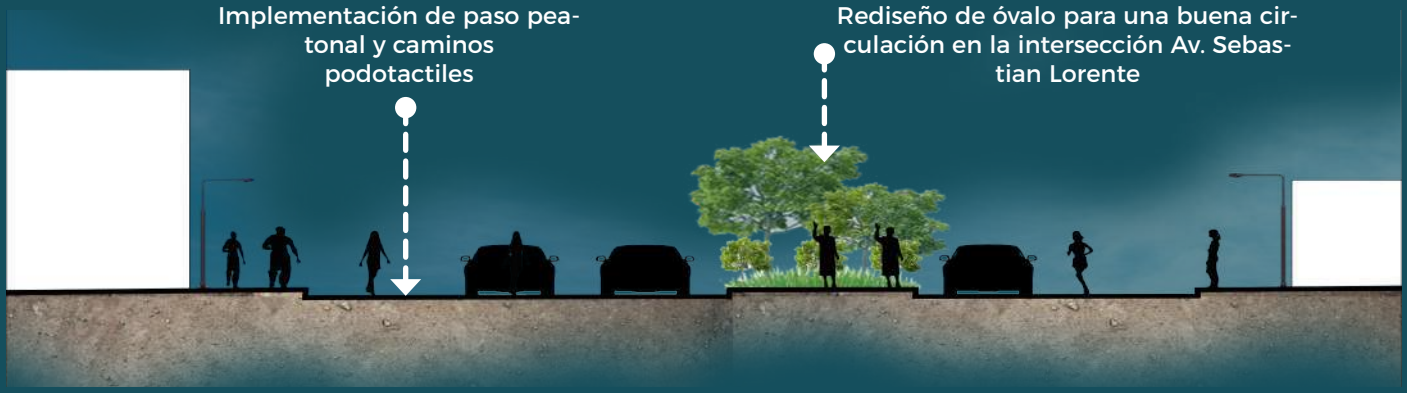
FIGURA 203:

Propuesta urbana representado en secciones viales a nivel micro.

B.1.1.- CORTE A-A



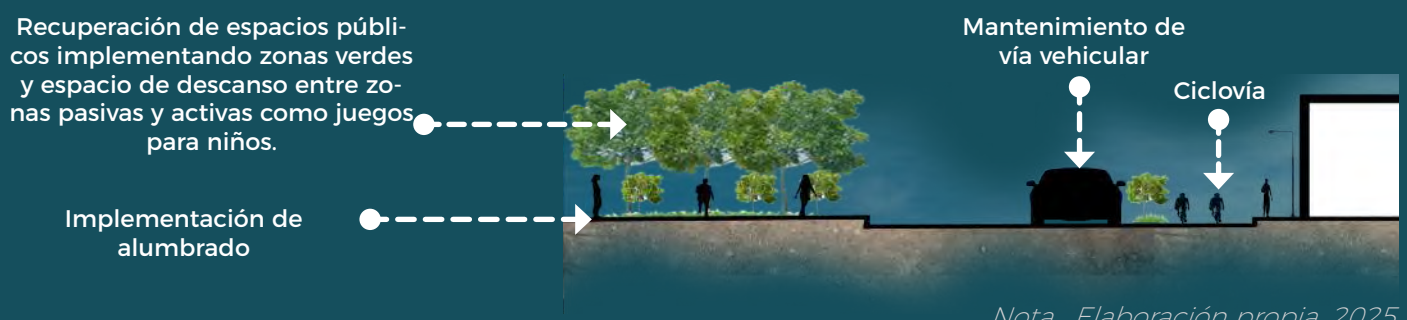
B.1.2.- CORTE B-B



B.1.3.- CORTE C-C



B.1.4.- CORTE D-D



Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

B.2.- REPRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA MICRO

La propuesta urbana es importante porque contribuye a mejorar la imagen y la organización del sector, generando espacios más seguros, accesibles y funcionales para los usuarios. Asimismo, contempla la integración con las edificaciones colindantes y el cumplimiento de la normativa vigente, respetando las características del entorno urbano y patrimonial cuando corresponda. De esta manera, la intervención favorece la calidad de vida de la población al promover el bienestar colectivo, fortalecer la convivencia social y consolidar un entorno más atractivo, ordenado y sostenible para la comunidad..

En ese sentido, la recuperación del espacio tiene un impacto positivo, pues brinda áreas adecuadas para la recreación y el encuentro social, mejorando el bienestar de la población y fortaleciendo la convivencia comunitaria.

FIGURA 204:
Vistas de la propuesta micro

1



RECUPERACIÓN DEL ÁREA VERDE Y ZONAS RECREACIONALES DEL BORDE DEL RÍO RÍMAC.

Esto permite que los usuarios dispongan de espacios de recreación de calidad, promoviendo actividades de esparcimiento y una mejor calidad de vida.

2



IMPLEMETACIÓN DE CICLOVÍA Y RECUPERACIÓN URBANA

La implementación de una ciclovía favorece la práctica de actividad física y promueve una movilidad sostenible, al proporcionar una alternativa segura y accesible para el desplazamiento de las personas dentro de la zona.

3



IMPLEMENTACIÓN DE ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO URBANO EN VÍA PEATONALIZADA

Contribuye a mejorar la calidad del espacio público, brindando zonas de descanso, recreación e interacción social para los usuarios. Asimismo, favorece el confort ambiental, incrementa la presencia de vegetación y promueve un entorno más seguro, accesible y atractivo.

4



MEJORAMIENTO DE CRUCES VIALES Y SEÑALIZACIÓN PEATONAL

Incrementar la seguridad de los usuarios, facilitando desplazamientos más ordenados y accesibles. Asimismo, reducen los riesgos de accidentes, promueven la movilidad peatonal y fortalecen la conectividad entre los diferentes espacios urbanos, mejorando la calidad de vida de la población.

El proyecto mejora la habitabilidad del entorno residencial mediante la incorporación de espacios urbanos más seguros, accesibles y funcionales. Asimismo, la recuperación del valor monumental de los predios cercanos fortalece la identidad del sector y contribuye a mejorar la imagen urbana y la calidad de vida de la población.

Por ello se propone recuperar el valor monumental de los inmuebles

5



RECUPERACIÓN DEL ÁREA URBANA Y PUESTA EN VALOR DE LOS INMUBLES

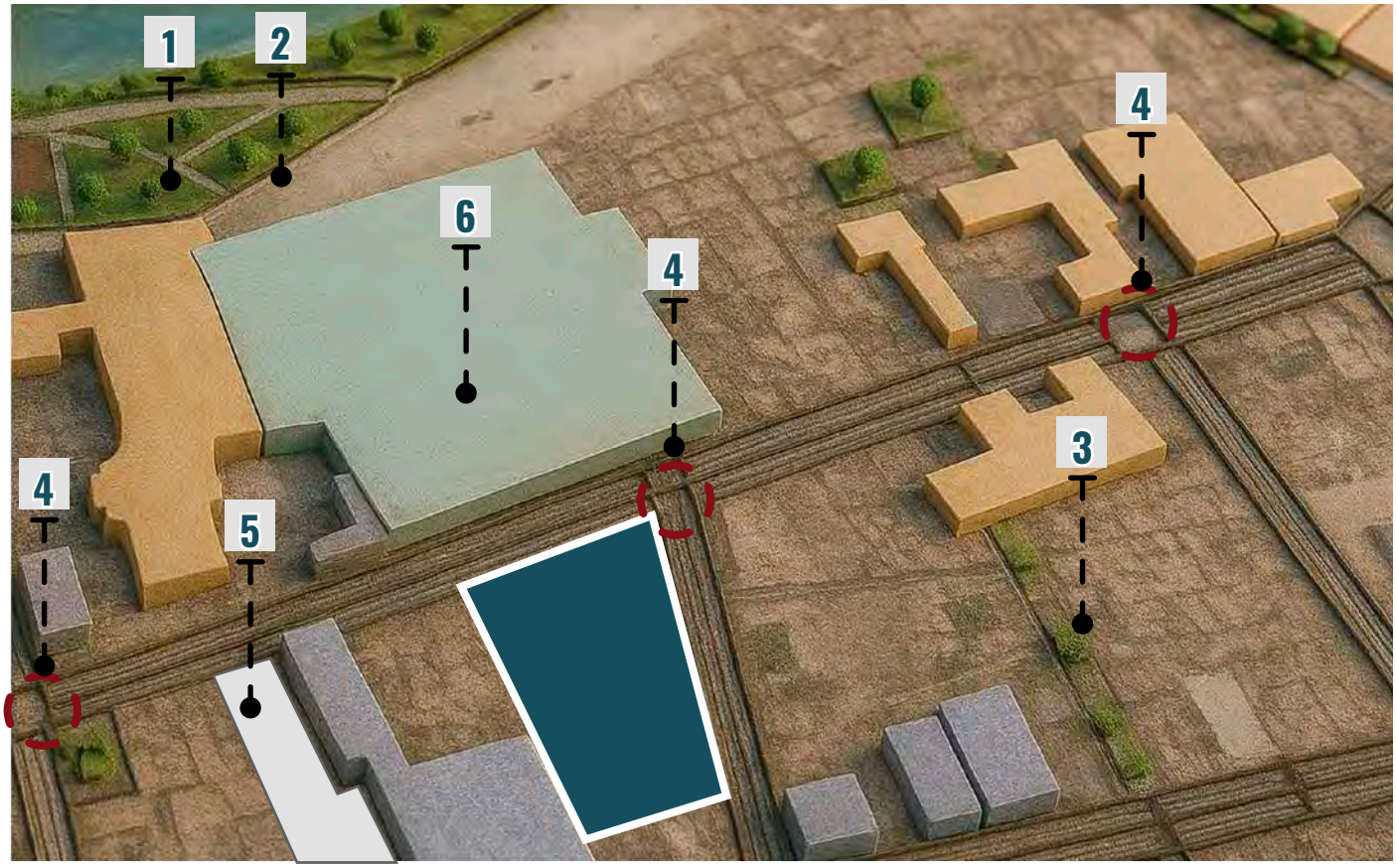
- Ayuda a preservar el patrimonio arquitectónico.
- Mejora la imagen del sector.
- Fortalecer la identidad urbana.

6



RECUPERACIÓN DE LA FACHADA DEL HOSPITAL MOGROVEJO Y DE LA DINÁMICA URBANA EXTERIOR URBANA

- Ayuda a poner en valor este inmueble de importancia histórica, fortaleciendo la identidad urbana y mejorando la imagen del sector.
- Favorece la integración del patrimonio con el espacio público.

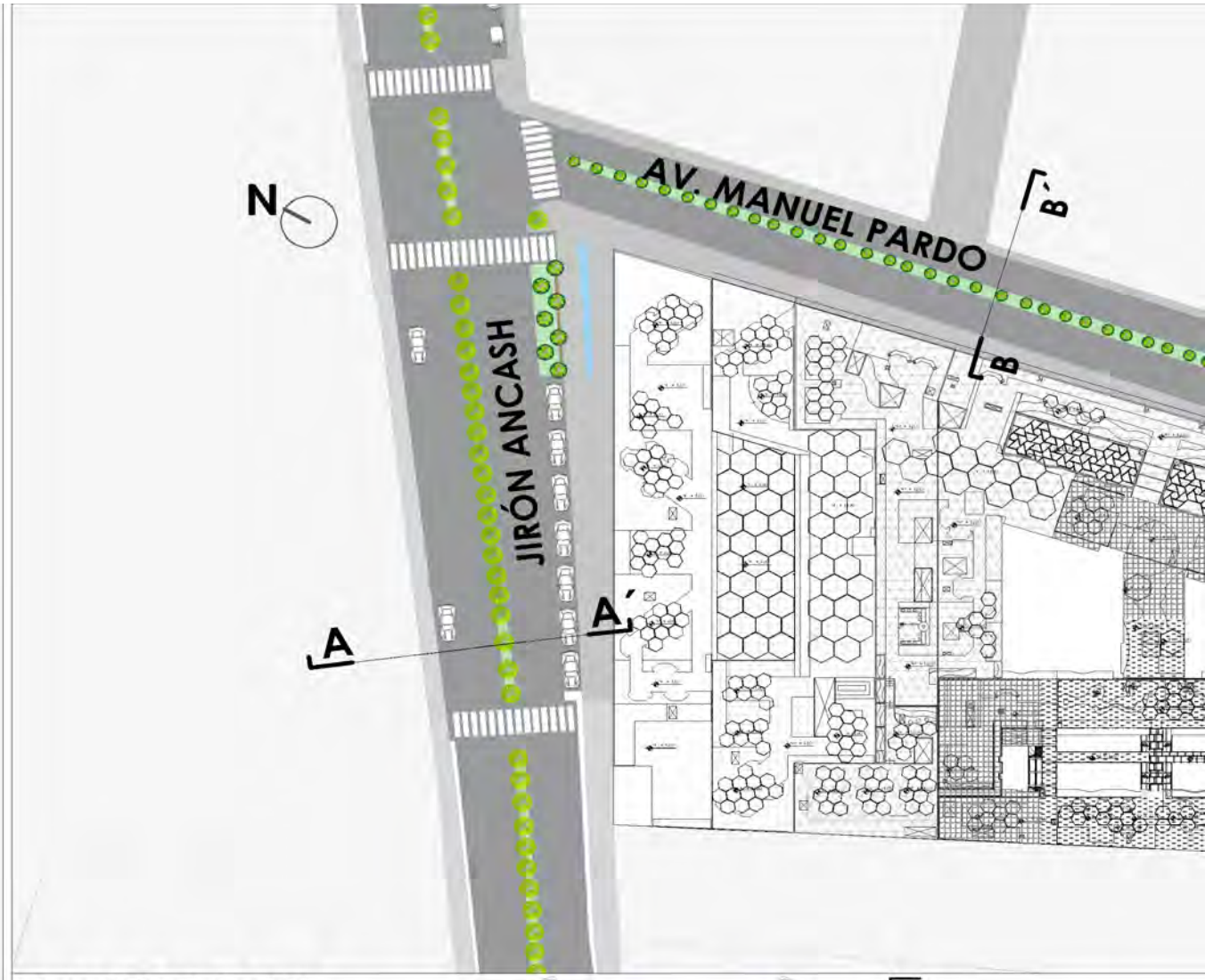


Nota. Fotografías de elaboración propia, editada en Adobe Photoshop y posteriormente mejorada en calidad mediante Artlist AI.

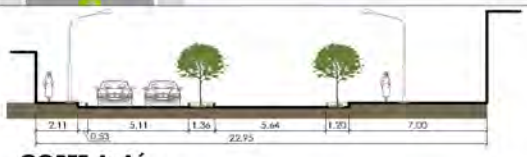
EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO



CORTE DE VÍAS ESCALA 1/1000



CORTE A-A´
JIRON ANCASH

CORTE B-B´
AV. MANUEL

CUADRO COMPARATIVO

PARAMETROS		NORMATIVO	PROYECTO
USOS		-	FALTA
DENSIDAD NETA		300 hab/Ha	7hab/Ha
COEF. DE EDIFICACION		ÁREA CONSTRUIDA / ÁREA DE LOTE	328 / 200 =1.64
% AREA LIBRE		UNIF: 30% / MULTIFAM: 30-35 % / RESID: 50%	50%
ALTURA MAXIMA		9 pisos (27m2)	7 pisos (21m)
RETIRO MINIMO	FRONTAL	5 m	5 m
	LATERAL	3m	3 m
	POSTERIOR	3 m	3 m
ALINEAMIENTO FACHADA		Ancho de via	Vereda + Pista = 7.6m
ÁREA DE LOTE NORMATIVO		21.517m2	200 m2
FRENTE MINIMO NORMATIVO		5m2	5 m
ESTACIONAMIENTO		REQUERIDOS POR EL PROYECTO	426

CUAD

PISOS/ NIVELES	Existente
SÓTANO 1	
SÓTANO 2	
PRIMER PISO	
SEGUNDO PISO	
TERCER PISO	
CUARTO PISO	
QUINTO PISO	
SEXTO PISO	
SÉPTIMO PISO	
OCTAVO PISO	
ÁREA TECHADA TOTAL	
ÁREA DEL TERRENO	



PARDO

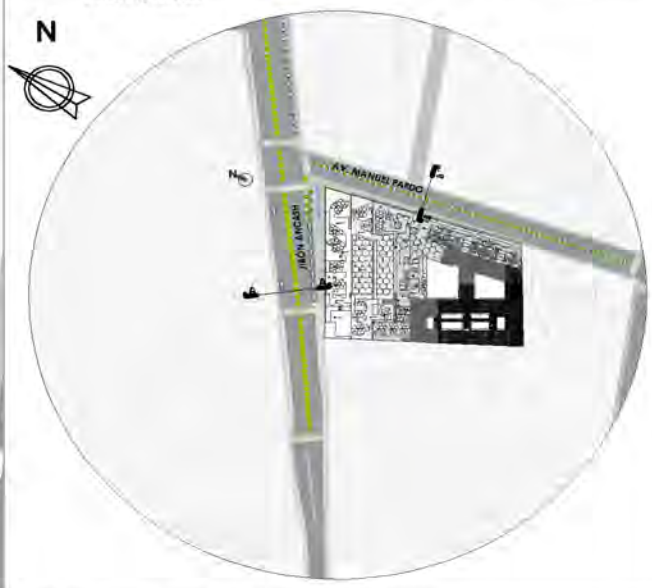
ORO DE ÁREAS PROYECTO (m2)

Demolición	Nueva	Amp./Rem.	Parcial	TOTAL
	391.76 m2	-	391.76 m2	391.76 m2
	557.74 m2	-	557.74 m2	557.74 m2
	3318.49 m2	-	3318.49 m2	3318.49 m2
	4085.38 m2	-	4085.38 m2	4085.38 m2
	3557.83 m2	-	3557.83 m2	3557.83 m2
	2962.03 m2	-	2962.03 m2	2962.03 m2
	1326.09 m2	-	1326.09 m2	1326.09 m2
	844.37 m2	-	844.37 m2	844.37 m2
	257.75 m2		257.75 m2	257.75 m2
	155.05 m2		155.05 m2	155.05 m2
	17,456.49 m2	ÁREA LIBRE		869.70 m2
				5510.55 m2

AREAS DECLARADAS

PLANO DE LOCALIZACIÓN

ESC:1/3000



ZONIFICACIÓN : CZ - COMERCIO ZONAL

ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: III C

DEPARTAMENTO	:	LIMA
PROVINCIA	:	LIMA
DISTRITO	:	CERCADO DE LIMA
URBANIZACIÓN	:	-
NOMBRE DE LA VÍA	:	JIRÓN ANCASH AVENIDA MANUEL PARDO
N° DEL INMUEBLE	:	JR. ANCASH 1296 CON AV. MANUEL PARDO 120
MANZANA	:	-
LOTE	:	-
SUBLOTE	:	-

FIRMA DEL PROPIETARIO :

FIRMA Y SELLO PROFESIONAL :
ANGELES FALEN, KARLA FIORELA
VALDERRAMA CABANILLAS, YASSURY

PROYECTO:
EDIFICIOS DE USOS MIXTOS

PLANO: LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN

LAMINA: U-01

FECHA: JULIO - 2025

ESCALA: 1/700

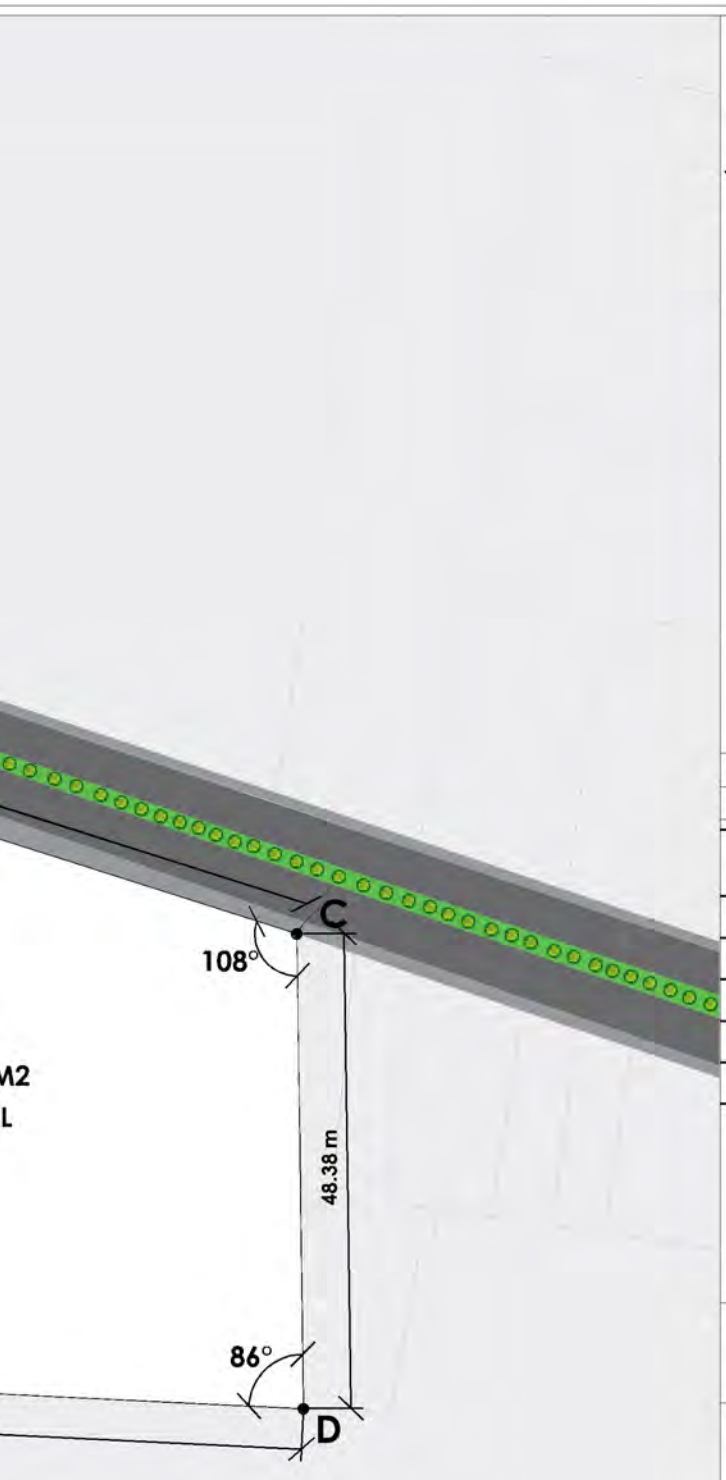
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





PLANO PERIMÉTRICO
ESC. 1/700

PLANO DE LOCALIZACIÓN

ESC:1/3000



ZONIFICACIÓN : CZ - COMERCIO ZONAL

ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: III C

CUADRO DE COORDENADAS UTM

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNGULO	ESTE(X)	NORTE(Y)
A	A - B	71.50 m	72°	280503.54 m	8667485.59 m
B	B - C	90.03 m	108°	280572.39 m	8667515.28 m
C	C - D	48.38 m	86°	280573.33 m	8667426.04 m
D	D - A	86.56 m	93°	280521.22 m	8667413.64 m

PLANO:

PLANO PERIMÉTRICO

UBICACIÓN: JR. ANCASH 1296 CON AV. MANUEL PARDO 120

FIRMA DEL PROPIETARIO :

FIRMA Y SELLO PROFESIONAL :
ANGELES FALEN, KARLA FIORELA
VALDERRAMA CABANILLAS, YASSURY

PROYECTO:
EDIFICIOS DE USOS MIXTOS

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





PLANO TOPOGRÁFICO
ESC. 1/700

PLANO DE LOCALIZACIÓN

ESC:1/3000



ZONIFICACIÓN : CZ - COMERCIO ZONAL

ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: III C

CUADRO DE COORDENADAS UTM

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNGULO	ESTE(X)	NORTE(Y)
A	A - B	71.50 m	72°	280503.54 m	8667485.59 m
B	B - C	90.03 m	108°	280572.39 m	8667515.28 m
C	C - D	48.38 m	86°	280573.33 m	8667426.04 m
D	D - A	86.56 m	93°	280521.22 m	8667413.64 m

PLANO:

PLANO TOPOGRÁFICO

UBICACIÓN:

JR. ANCASH 1296 CON
AV. MANUEL PARDO 120

FIRMA DEL PROPIETARIO :

FIRMA Y SELLO PROFESIONAL :

ANGELES FALEN, KARLA FIORELA
VALDERRAMA CABANILLAS, YASSURY

PROYECTO:

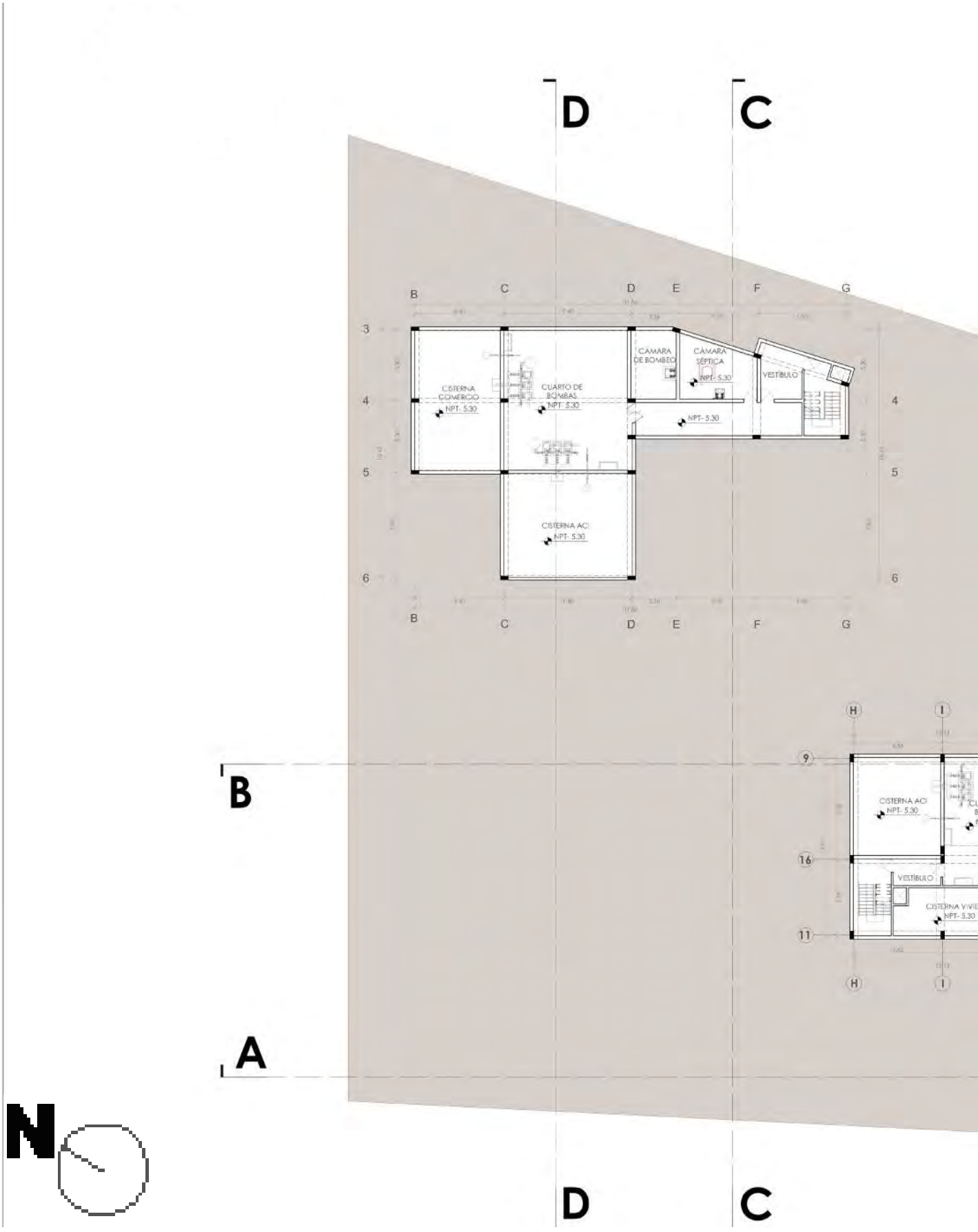
EDIFICIOS DE USOS MIXTOS

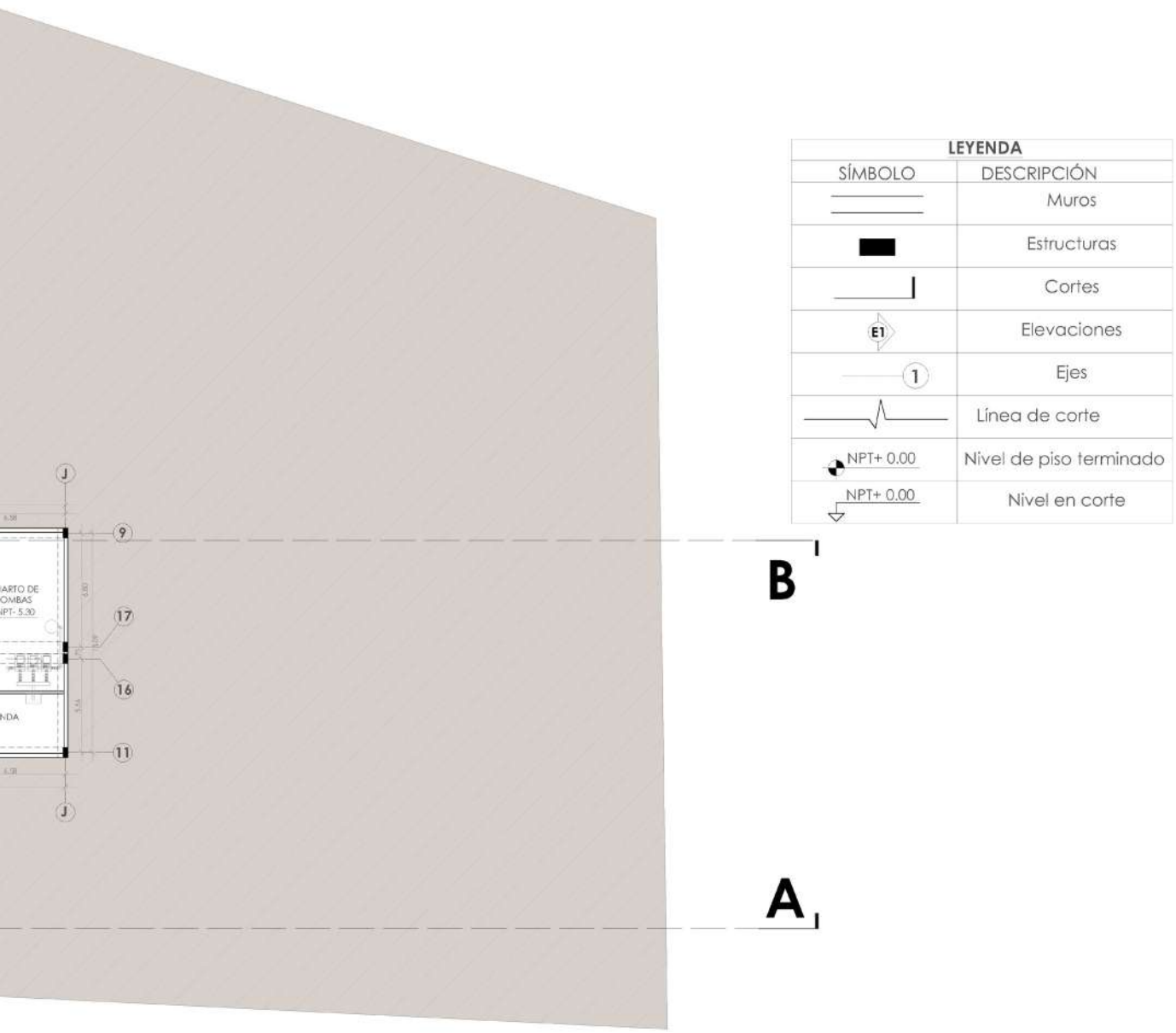
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Línea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

SÓTANO 2
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Línea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

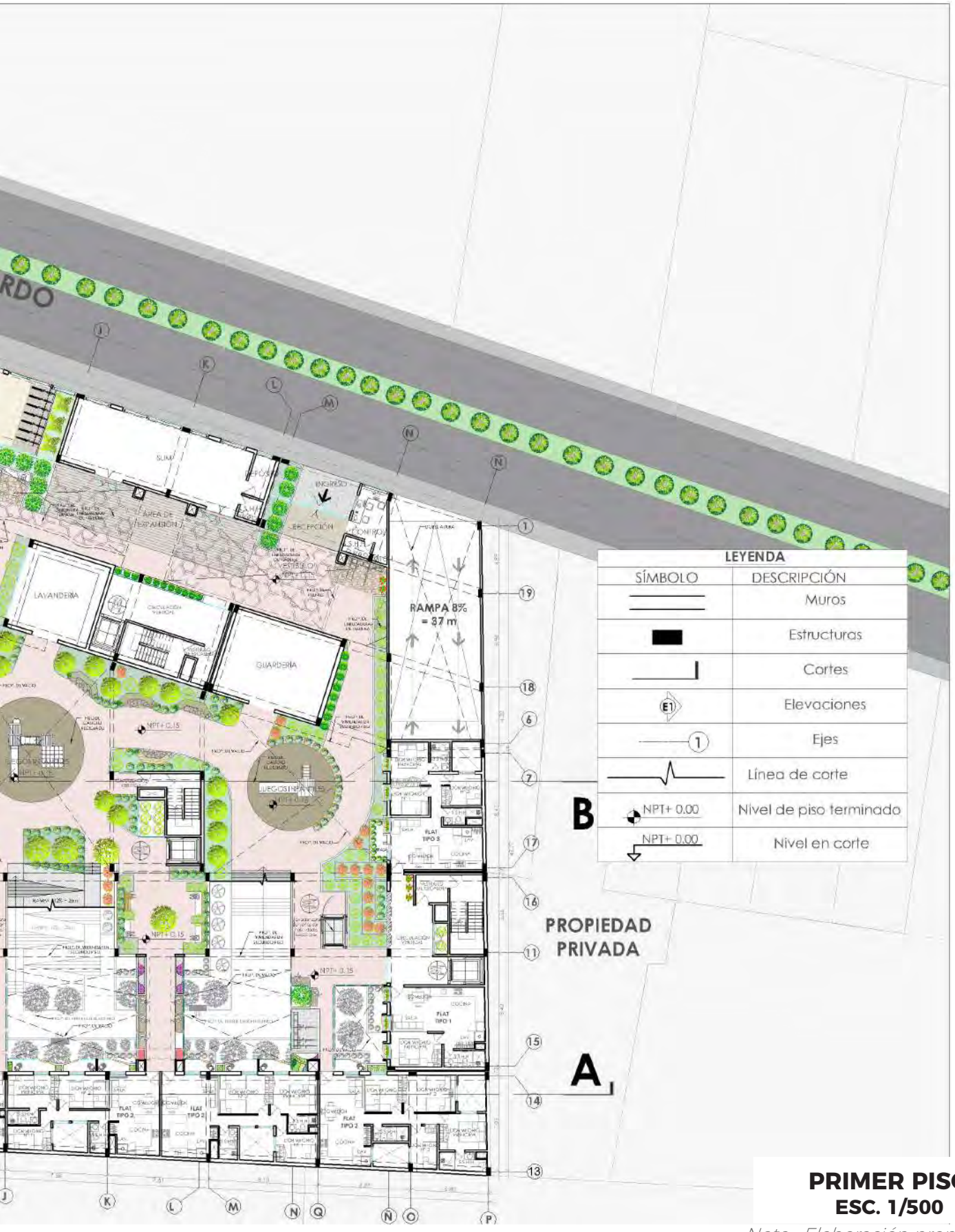
SÓTANO 1
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





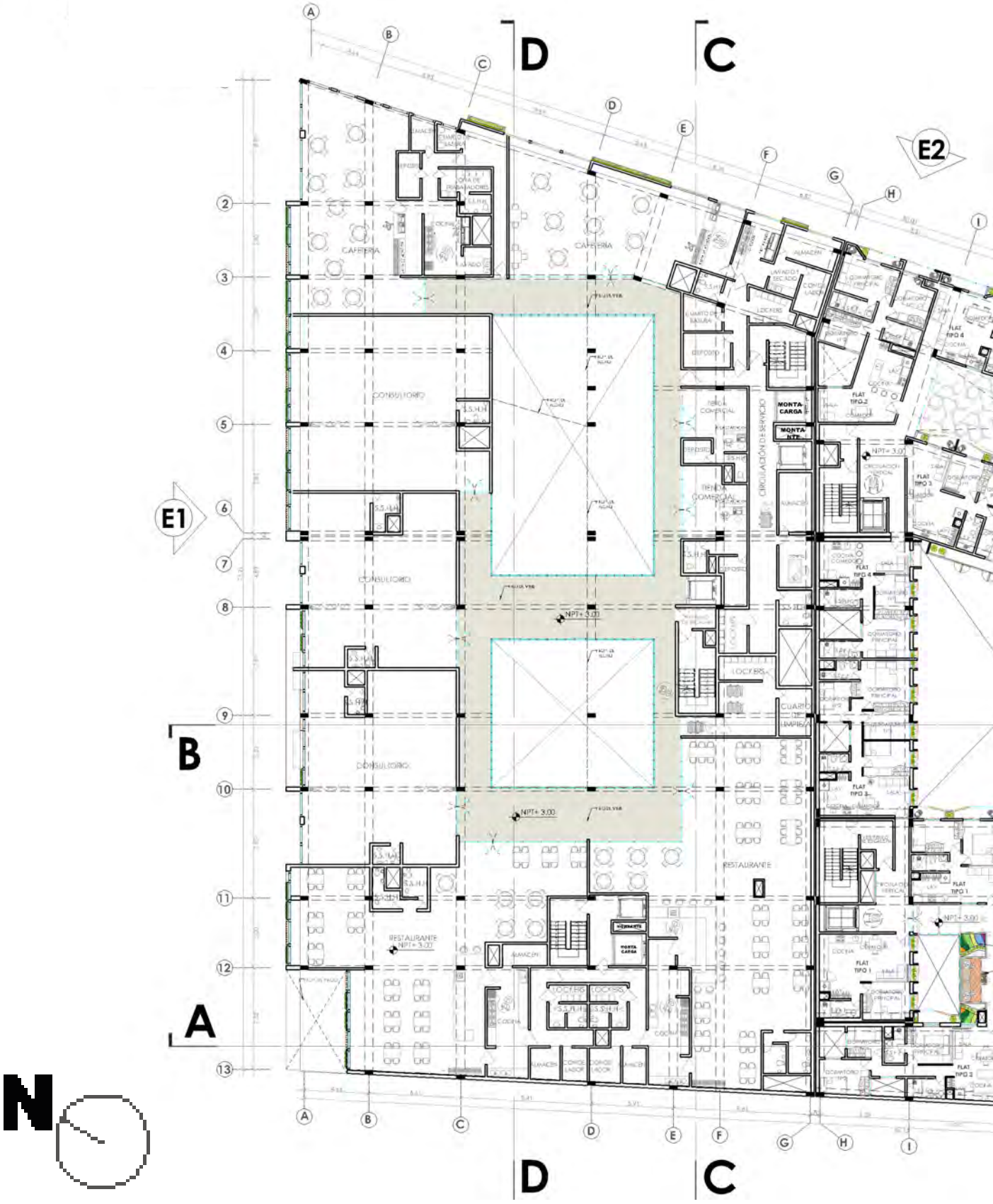
PRIMER PISO
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Línea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

SEGUNDO PISO
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Linea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

TERCER PISO
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Linea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

CUARTO PISO
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Línea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

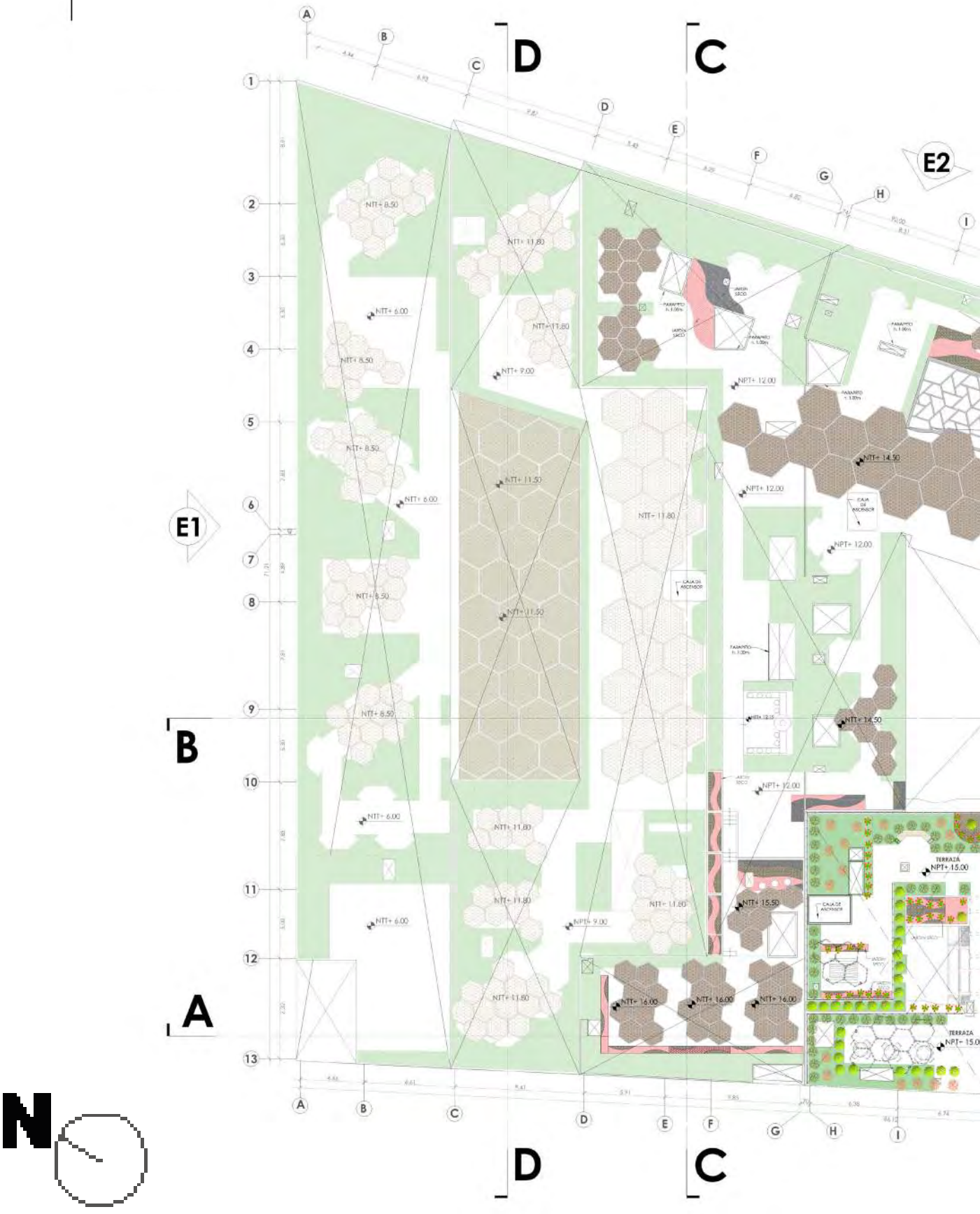
QUINTO PISO
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Línea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

SEXTO PISO
ESC. 1/500

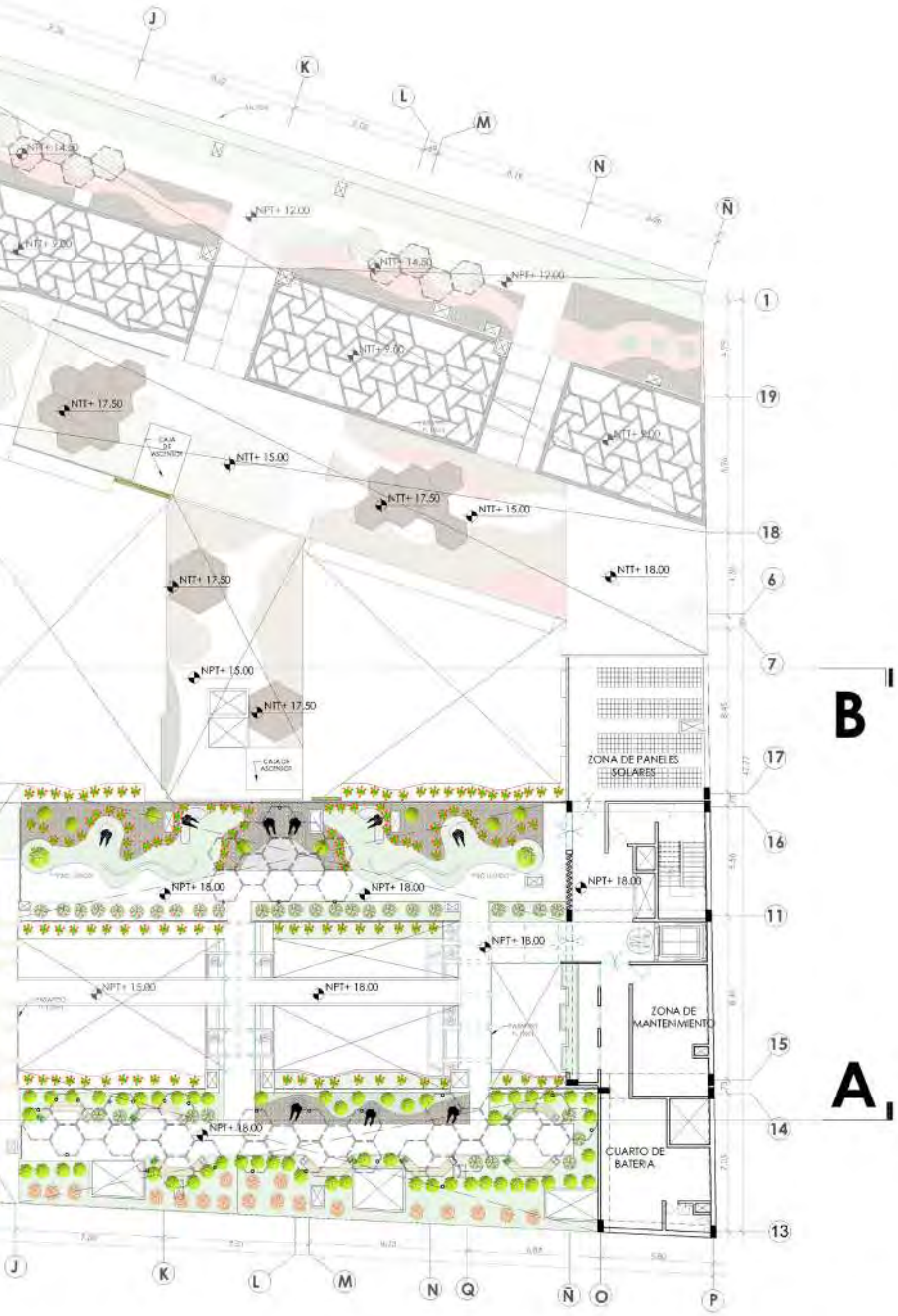
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Línea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

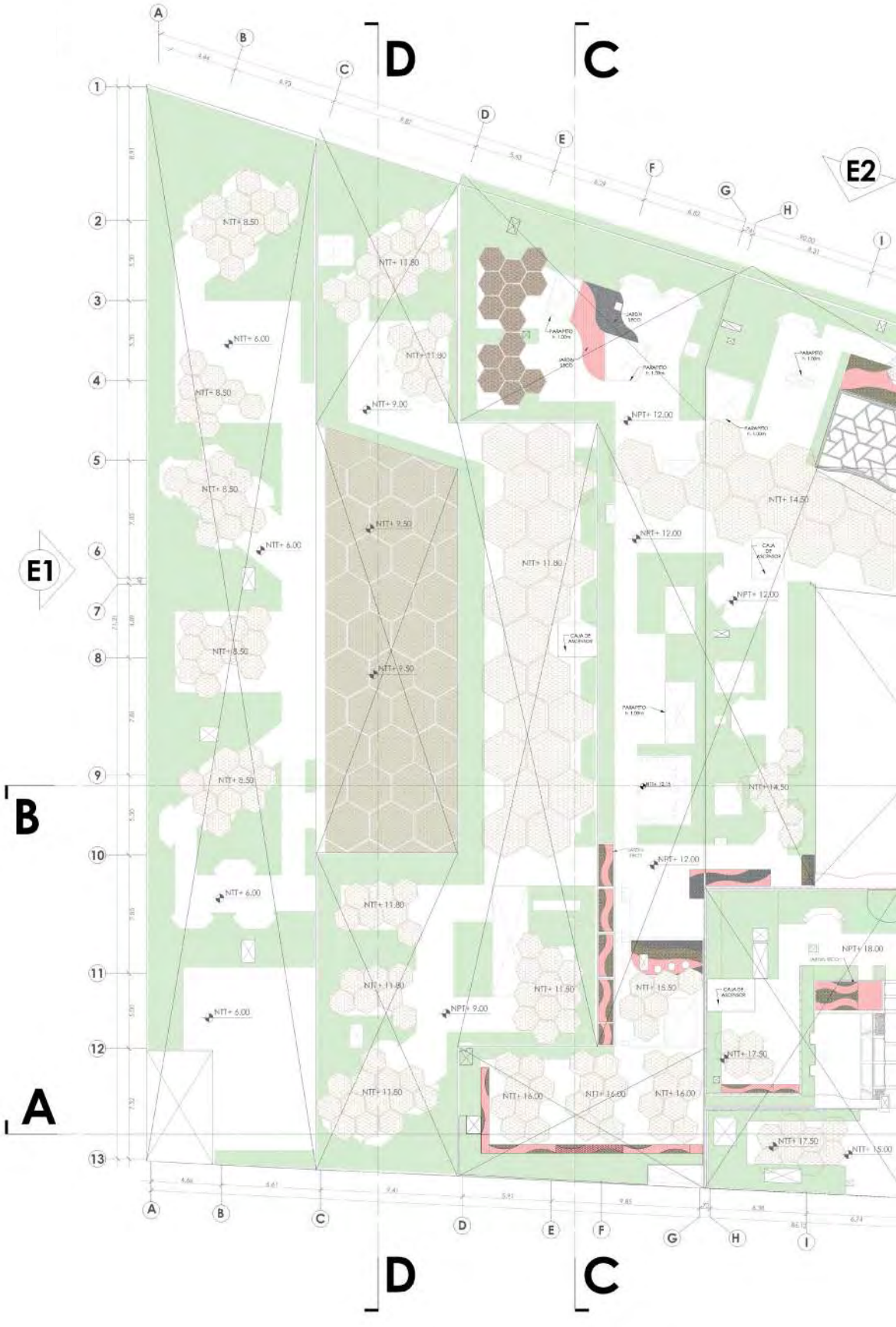
SÉPTIMO PISO
ESC. 1/500

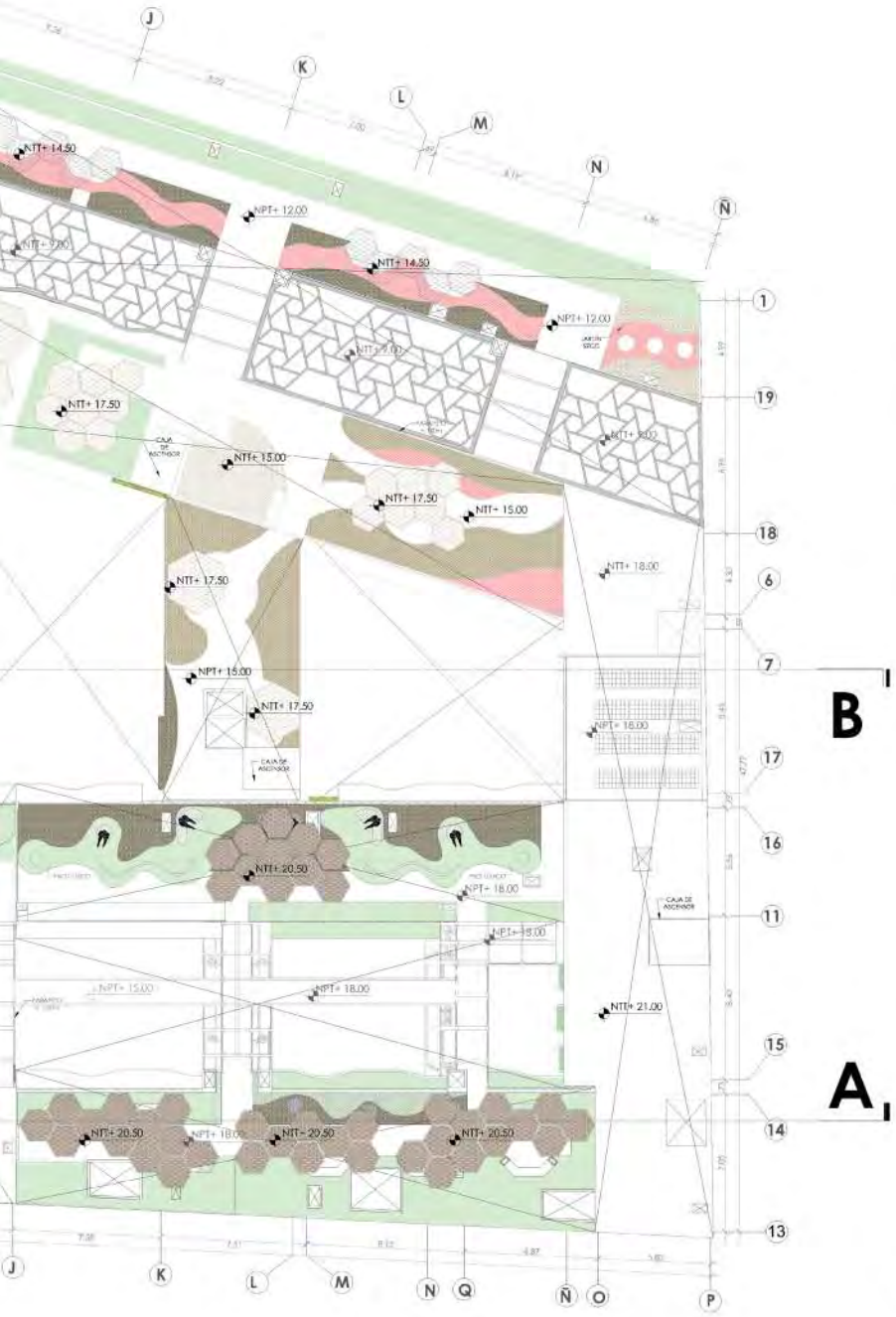
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Línea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

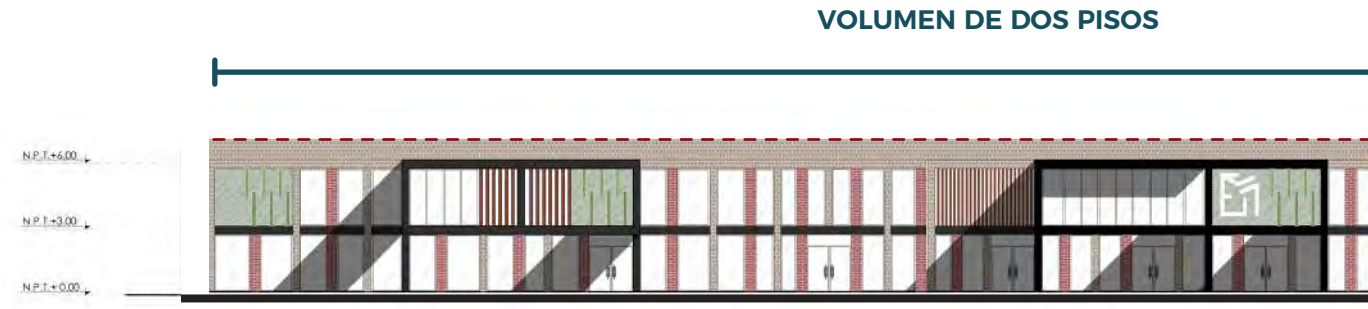
OCTAVO PISO
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO





La distribución de alturas del proyecto responde a la jerarquía urbana de las vías que
ta una mayor intensidad de uso, actividad comercial y afluencia peatonal en comparación con la
yor dinamismo urbano, promoviendo una densificación urbana controlada y un mejor aprovecham

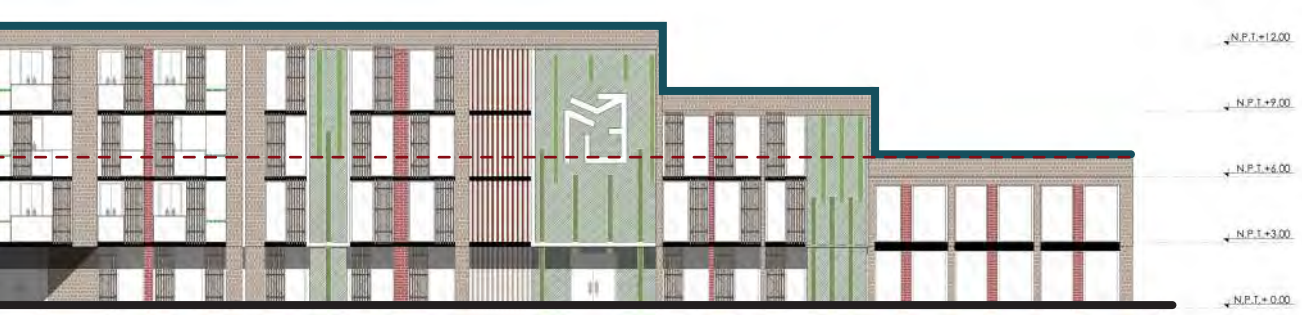
Por el contrario, hacia la Av. Manuel Pardo la volumetría reduce progresivamente su
ria y la percepción de masa construida. Esta estrategia evita una ocupación homogénea de
fil urbano existente y establece una transición gradual entre las zonas de mayor y menor

INMUEBLE CON
VALOR MONUMENTAL



ELEVACIÓN JR. ANCASH
ESC. 1/500

LÚMENES ESCALONADOS



ELEVACIÓN AV. MANUEL PARDO
ESC. 1/500

e delimitan el predio. La mayor altura se orienta hacia el Jr. Áncash, eje que presen-
Av. Manuel Pardo. Esta decisión permite concentrar la mayor edificabilidad sobre la vía de ma-
iento del suelo en un sector con mayor capacidad para absorber actividad y flujo de usuarios.

altura mediante retranqueos y cuerpos escalonados, disminuyendo la intensidad edificato-
máxima altura en todo el perímetro del predio, favorece una mejor integración con el per-
densidad, contribuyendo a una inserción más equilibrada del proyecto en su contexto urbano.

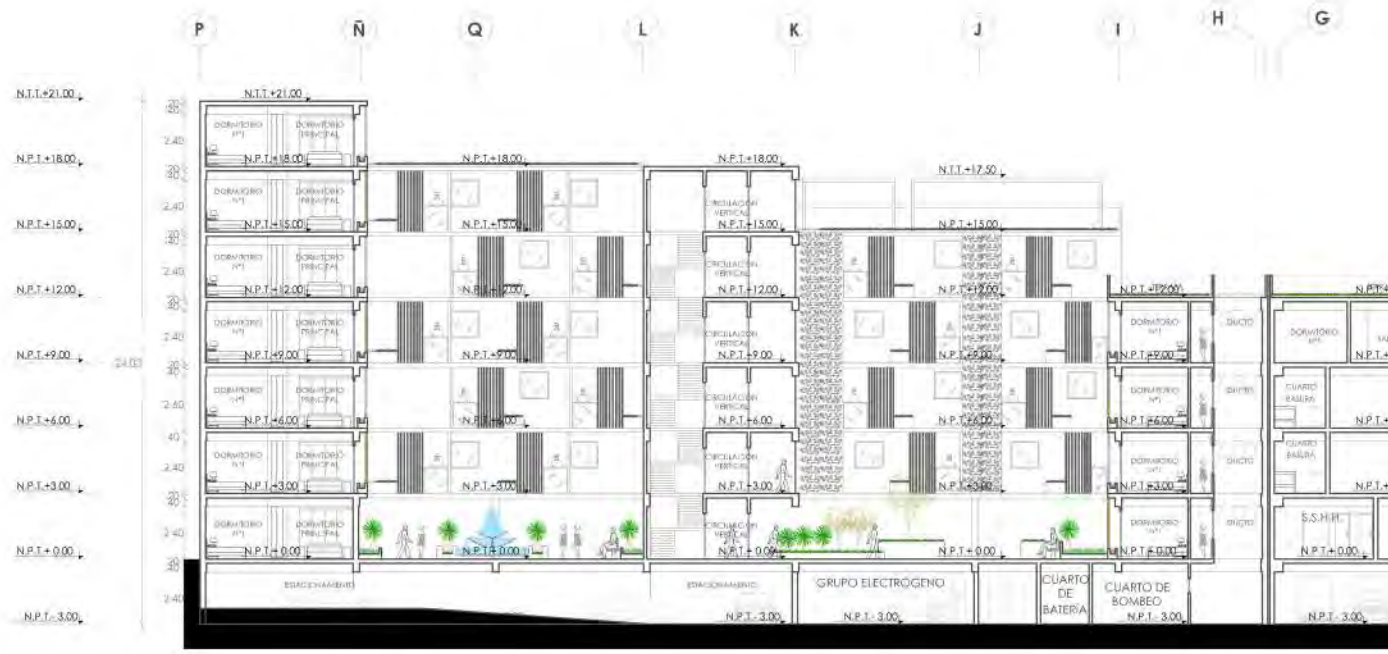
Nota. Elaboración propia, 2025.

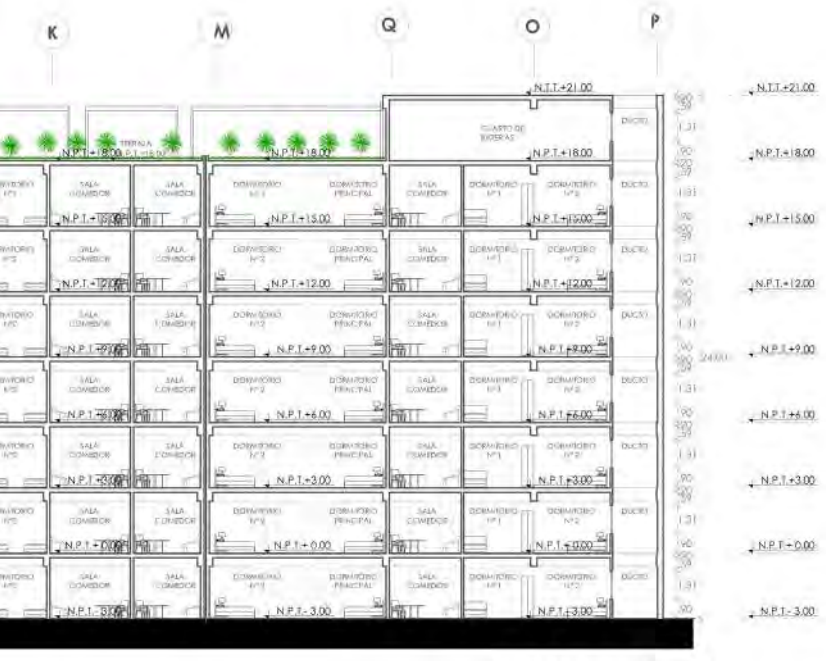
EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO







CORTE A-A'
ESC. 1/500



CORTE B-B'
ESC. 1/500

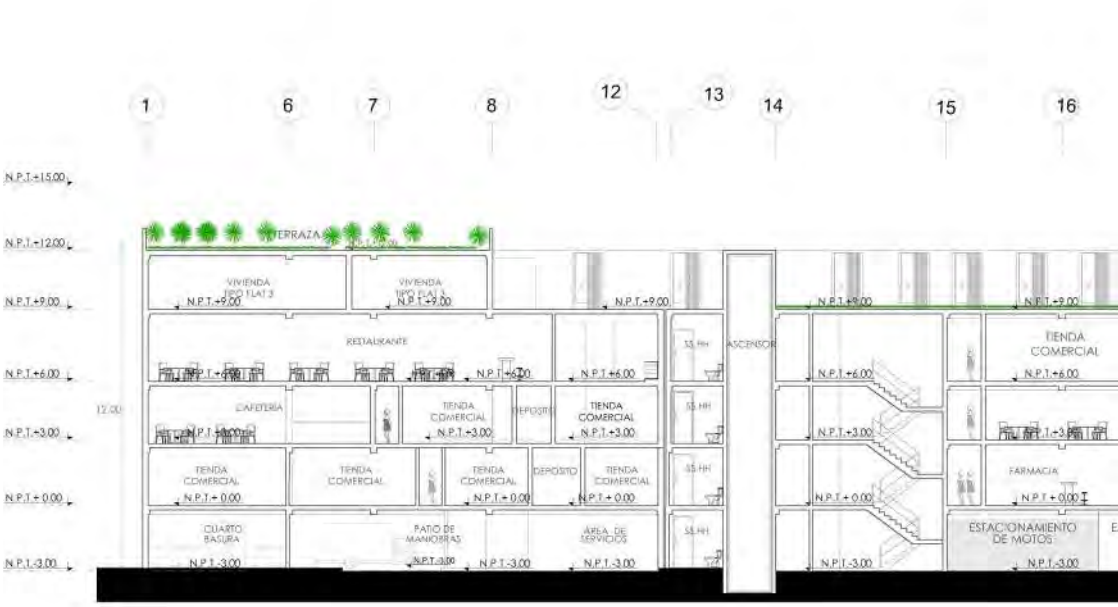
LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Línea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

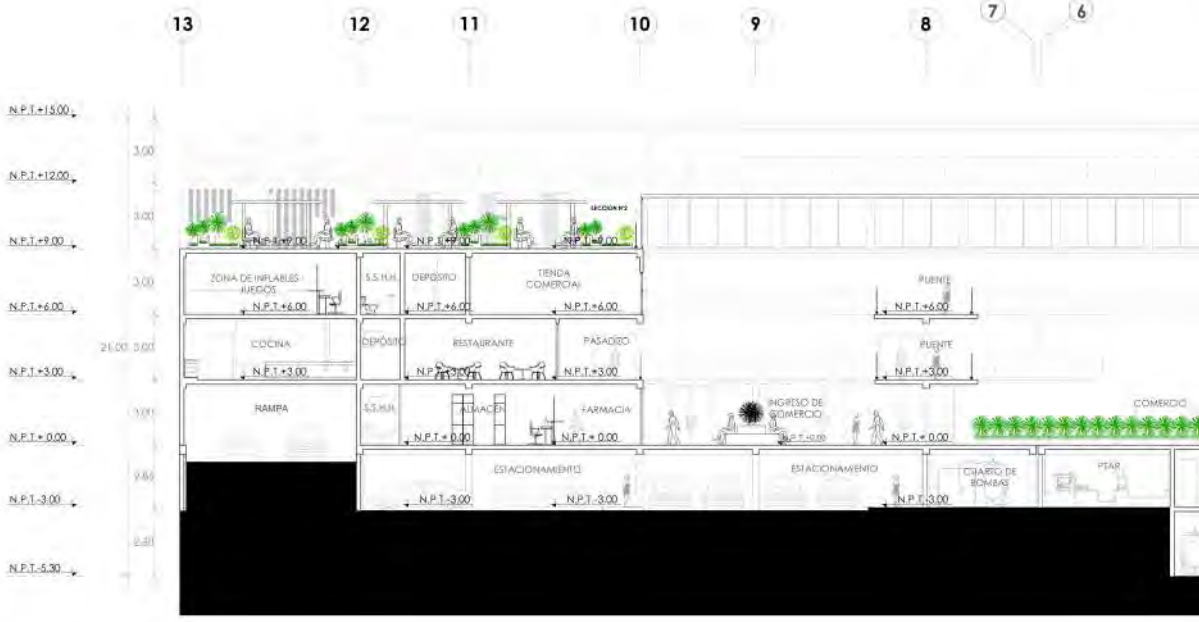
Nota. Elaboración propia, 2025.

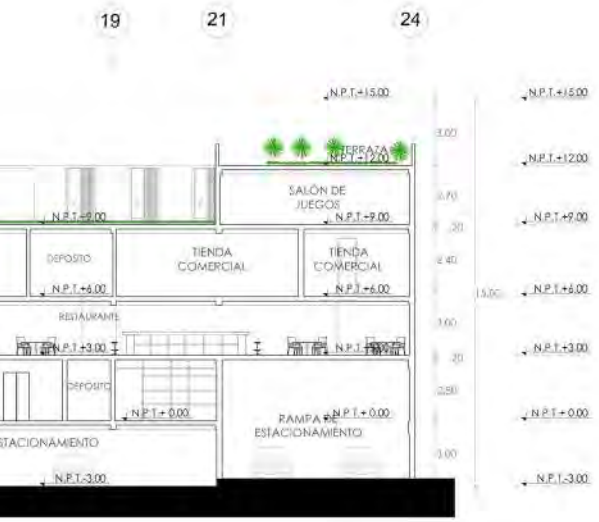
EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

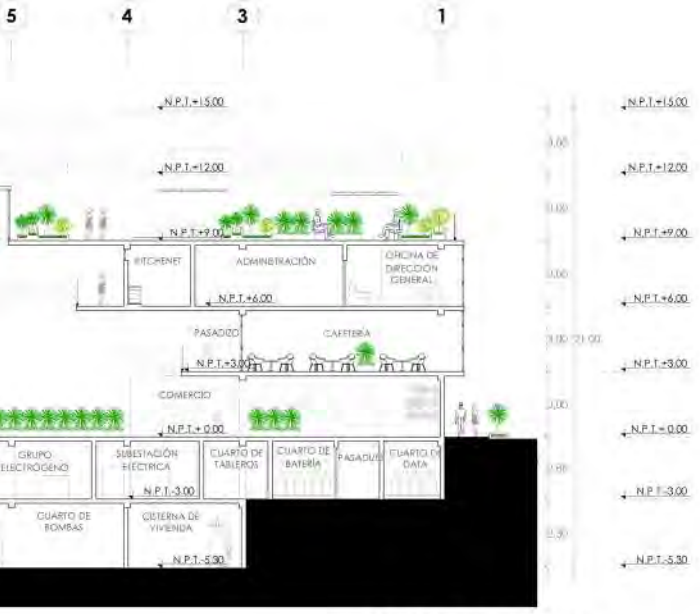
C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO







CORTE C-C'
ESC. 1/500



CORTE D-D'
ESC. 1/500

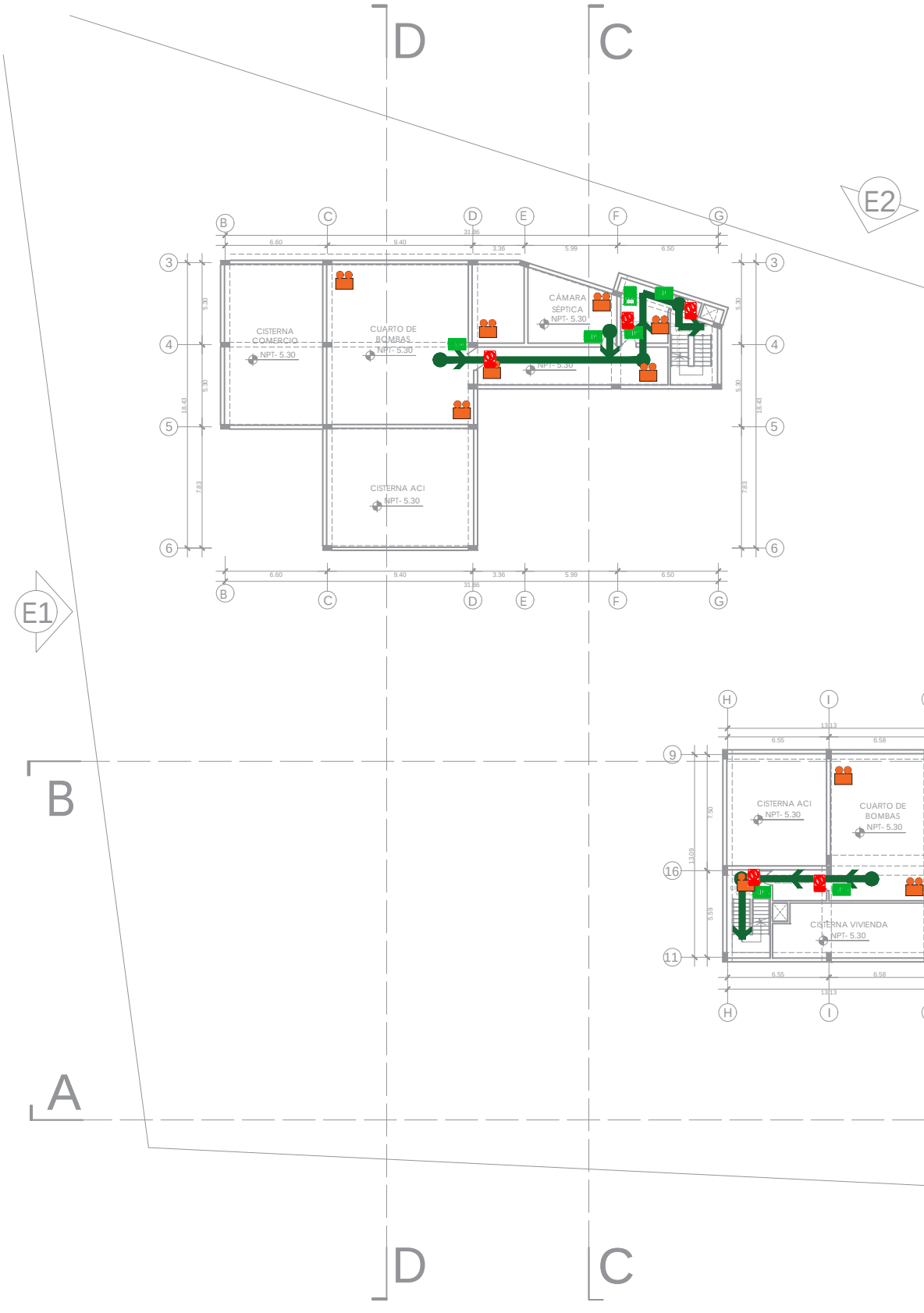
LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Línea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

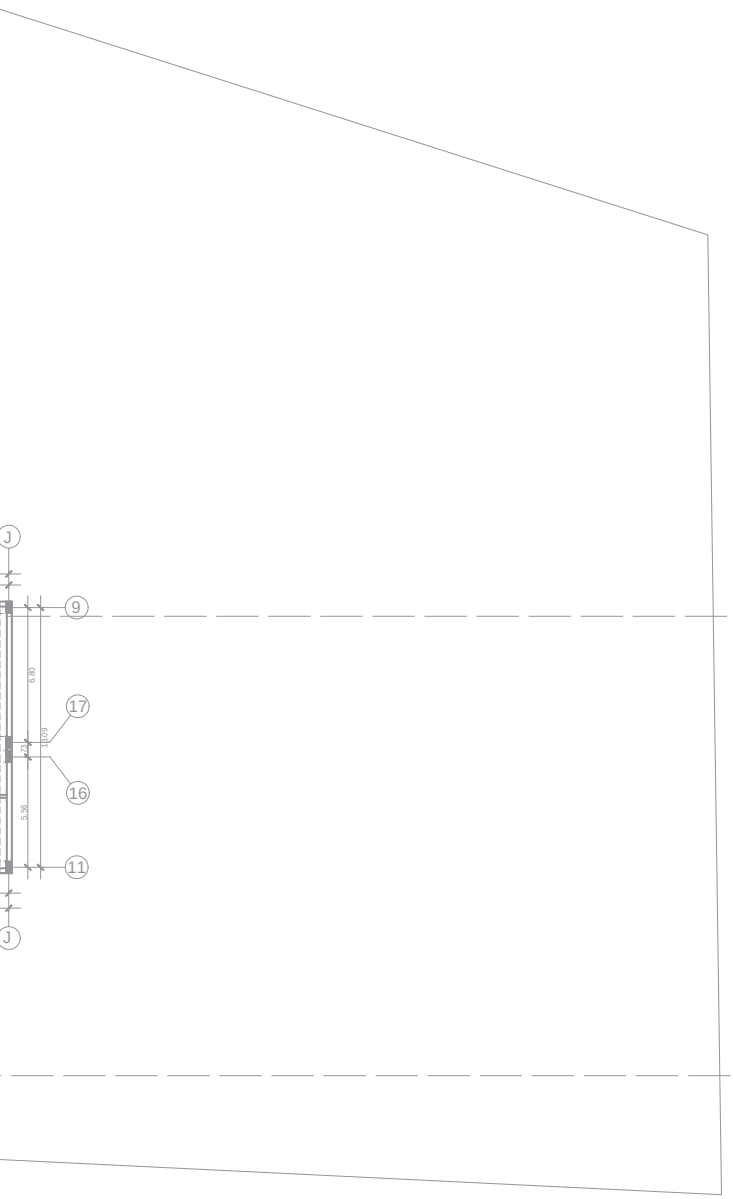
6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO



NOTAS:

- SEGÚN EL RNE NORMA A.130 CAPÍTULO II (SEÑALIZACIÓN Y SEGURIDAD) ART. 38 INDICA LO SIGUIENTE:
  "LOS SIGUIENTES DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD NO SON NECESARIOS QUE CUENTEN CON SEÑALES, NI LETREROS, SIEMPRE Y CUANDO NO SE ENCUENTREN OCULTOS, YA QUE DE POR SI CONSTITUYEN EQUIPOS DE FORMA RECONOCIDA MUNDIALMENTE, Y SU UBICACIÓN NO REQUIERE DE SEÑALIZACIÓN ADICIONAL. COMO SON:
  A. EXTINTORES PORTÁTILES.
  B. ESTACIONES MANUALES DE ALARMA CONTRA INCENDIOS.
  C. DETECTORES DE INCENDIO.
  D. GABINETES DE AGUA CONTRA INCENDIOS.
  E. VÁLVULAS DE USO DE BOMBEROS UBICADAS EN MONTANTES.
  F. PUERTAS CORTAFUEGO DE ESCALERAS DE EVACUACIÓN.
  G. DISPOSITIVOS DE ALARMA DE INCENDIOS."
- PARA LAS ESTACIONES MANUALES, EN EL RNE NORMA A.130 CAPÍTULO IV ART. 62 NOS DICE QUE DEBERÁN SER INSTALADAS EN LAS PAREDES A NO MENOS DE 1.10M NI A MÁS DE 1.40M.
- NORMA NTP 833.034 DE EXTINTORES, B.5.7.4. INDICA LO SIGUIENTE: EL EXTINTOR SE COLOCARÁ HASTA 1.50M DE ALTURA CUANDO EL PESO TOTAL DE ESTE SEA INFERIOR A LOS 18KG.
- NORMA TÉCNICA PERUANA INDECOPI 399.010-1: "SEÑALES DE SEGURIDAD". COLORES, SÍMBOLOS, FORMAS Y DIMENSIONES DE SEÑALES DE SEGURIDAD. PARTE 1: REGLAS PARA EL DISEÑO DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD. 2DA EDICIÓN.
- NORMA INDECOPI 399.009:"COLORES PATRONES UTILIZADOS EN SEÑALES Y COLORES DE SEGURIDAD".
- NORMA INDECOPI 399.011:"SÍMBOLOS, MEDIDAS Y DISPOSICIÓN (ARREGLO, PRESENTACIÓN) DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD".
- LAS REDES DE DETECCIÓN, ALARMA Y MITIGACIÓN DE INCENDIOS SE INTERCONECTARÁN A LA CENTRAL DE ALARMAS DE LA TIENDA.
- LAS COTAS INDICADAS EN LOS PLANOS ESTÁN REFERIDAS A LOS ANCHOS TOTALES. PARA EFECTOS DE CÁLCULOS DE EVACUACIÓN EN PUERTAS, SE ESTÁN DESCONTANDO 10CM.
- SE ESTÁ CONSIDERANDO MUROS MÍNIMOS DE 1 HORA POR NO SER UNA EDIFICACIÓN MAYOR A 3 NIVELES DE ALTURA, PERO DADO A QUE LOS MUROS INTERNOS PROPUESTOS SON DE MURO SILICO CALCAREO, ESTOS TIENEN UNA RESISTENCIA DE 1 HORA.
- SE APLICARA A TODOS LOS PASES DE TUBERIAS UN SELLADO DE ESPUMA SIKA BOOM.



LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Evacuación general
	Área de encuentro
SALIDA	Evacuación salida
	Zona segura ante sismo
	Luces de emergencia
	Tablero general
	Extintor CO2
	Prohibido fumar
	Prohibido ingresar

PLANO DE EVACUACIÓN
SÓTANO 2
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO



NOTAS:

- SEGÚN EL RNE NORMA A.130 CAPÍTULO II (SEÑALIZACIÓN Y SEGURIDAD) ART. 38 INDICA LO SIGUIENTE:
  "LOS SIGUIENTES DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD NO SON NECESARIOS QUE CUENTEN CON SEÑALES, NI LETREROS, SIEMPRE Y CUANDO NO SE ENCUENTREN OCULTOS, YA QUE DE POR SI CONSTITUYEN EQUIPOS DE FORMA RECONOCIDA MUNDIALMENTE, Y SU UBICACIÓN NO REQUIERE DE SEÑALIZACIÓN ADICIONAL. COMO SON:
  A. EXTINTORES PORTÁTILES.
  B. ESTACIONES MANUALES DE ALARMA CONTRA INCENDIOS.
  C. DETECTORES DE INCENDIO.
  D. GABINETES DE AGUA CONTRA INCENDIOS.
  E. VÁLVULAS DE USO DE BOMBEROS UBICADAS EN MONTANTES.
  F. PUERTAS CORTAFUEGO DE ESCALERAS DE EVACUACIÓN.
  G. DISPOSITIVOS DE ALARMA DE INCENDIOS."
- PARA LAS ESTACIONES MANUALES, EN EL RNE NORMA A.130 CAPÍTULO IV ART. 62 NOS DICE QUE DEBERÁN SER INSTALADAS EN LAS PAREDES A NO MENOS DE 1.10M NI A MÁS DE 1.40M.
- NORMA NTP 833.034 DE EXTINTORES, B.5.7.4. INDICA LO SIGUIENTE: EL EXTINTOR SE COLOCARÁ HASTA 1.50M DE ALTURA CUANDO EL PESO TOTAL DE ESTE SEA INFERIOR A LOS 18KG.
- NORMA TÉCNICA PERUANA INDECOPI 399.010-1: "SEÑALES DE SEGURIDAD". COLORES, SÍMBOLOS, FORMAS Y DIMENSIONES DE SEÑALES DE SEGURIDAD. PARTE 1: REGLAS PARA EL DISEÑO DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD. 2DA EDICIÓN.
- NORMA INDECOPI 399.009:"COLORES PATRONES UTILIZADOS EN SEÑALES Y COLORES DE SEGURIDAD".
- NORMA INDECOPI 399.011:"SÍMBOLOS, MEDIDAS Y DISPOSICIÓN (ARREGLO, PRESENTACIÓN) DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD".
- LAS REDES DE DETECCIÓN, ALARMA Y MITIGACIÓN DE INCENDIOS SE INTERCONECTARÁN A LA CENTRAL DE ALARMAS DE LA TIENDA.
- LAS COTAS INDICADAS EN LOS PLANOS ESTÁN REFERIDAS A LOS ANCHOS TOTALES. PARA EFECTOS DE CÁLCULOS DE EVACUACIÓN EN PUERTAS, SE ESTÁN DESCONTANDO 10CM.
- SE ESTÁ CONSIDERANDO MUROS MÍNIMOS DE 1 HORA POR NO SER UNA EDIFICACIÓN MAYOR A 3 NIVELES DE ALTURA, PERO DADO A QUE LOS MUROS INTERNOS PROPUESTOS SON DE MURO SILICO CALCAREO, ESTOS TIENEN UNA RESISTENCIA DE 1 HORA.
- SE APLICARA A TODOS LOS PASES DE TUBERIAS UN SELLADO DE ESPUMA SIKA BOOM.



LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Evacuación general
S	Área de encuentro
SALIDA	Evacuación salida
	Zona segura ante sismo
	Luces de emergencia
	Tablero general
	Extintor CO2
	Prohibido fumar
	Prohibido ingresar

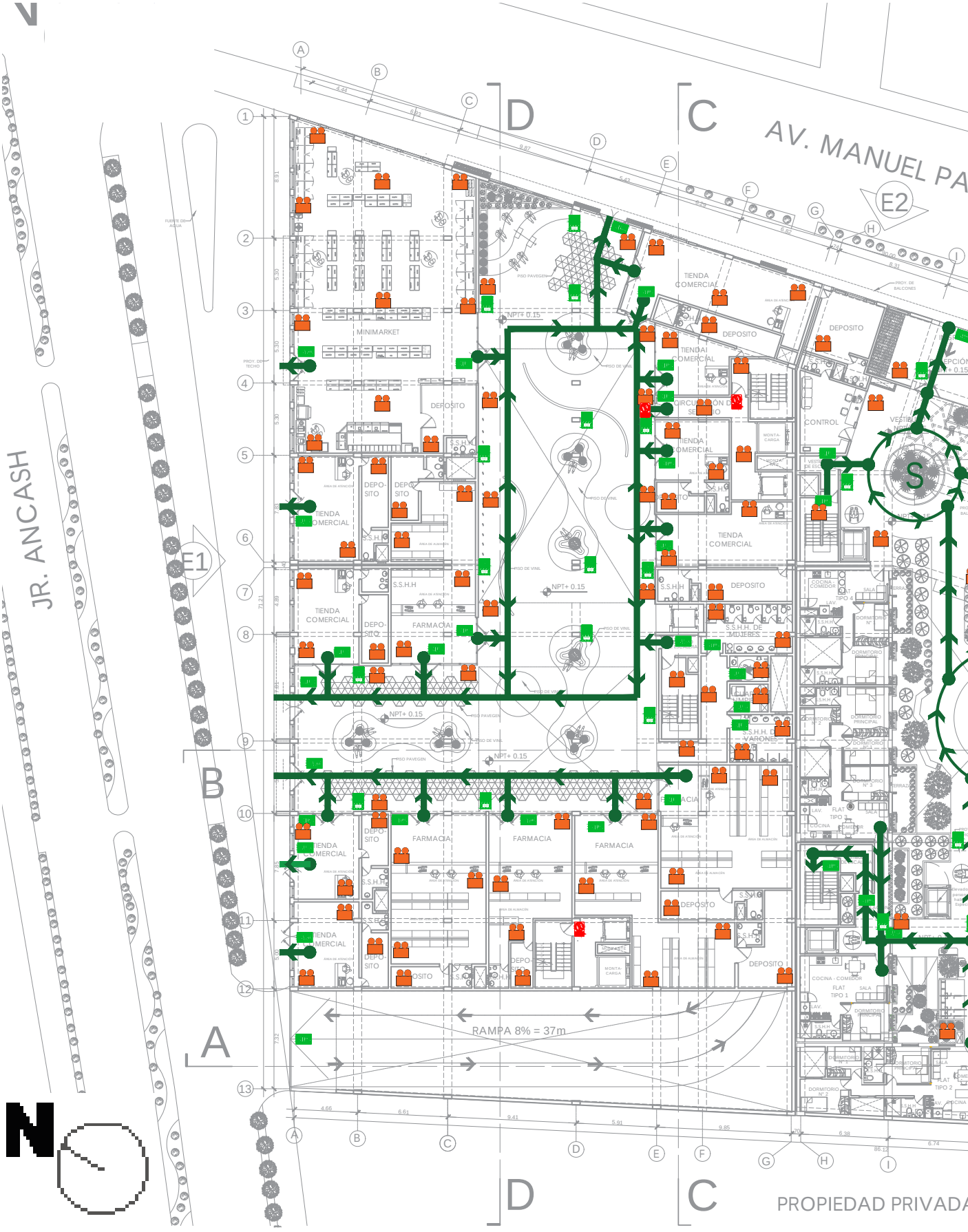
PLANO DE EVACUACIÓN
SÓTANO 1
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

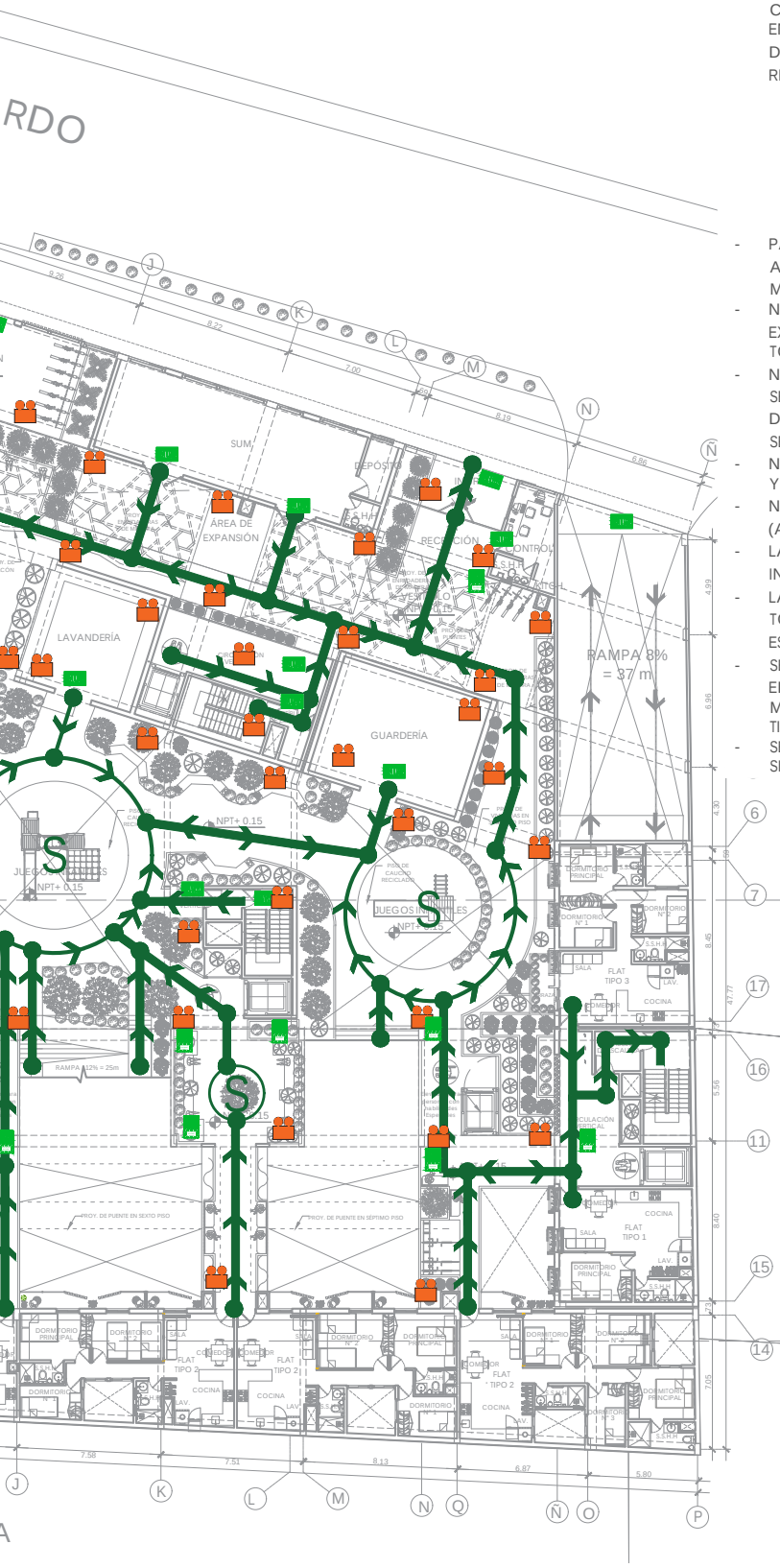
6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO



NOTAS:

- SEGÚN EL RNE NORMA A.130 CAPÍTULO II (SEÑALIZACIÓN Y SEGURIDAD) ART. 38 INDICA LO SIGUIENTE:
  "LOS SIGUIENTES DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD NO SON NECESARIOS QUE CUENTEN CON SEÑALES, NI LETREROS, SIEMPRE Y CUANDO NO SE ENCUENTREN OCULTOS, YA QUE DE POR SI CONSTITUYEN EQUIPOS DE FORMA RECONOCIDA MUNDIALMENTE, Y SU UBICACIÓN NO REQUIERE DE SEÑALIZACIÓN ADICIONAL. COMO SON:
  A. EXTINTORES PORTÁTILES.
  B. ESTACIONES MANUALES DE ALARMA CONTRA INCENDIOS.
  C. DETECTORES DE INCENDIO.
  D. GABINETES DE AGUA CONTRA INCENDIOS.
  E. VÁLVULAS DE USO DE BOMBEROS UBICADAS EN MONTANTES.
  F. PUERTAS CORTAFUEGO DE ESCALERAS DE EVACUACIÓN.
  G. DISPOSITIVOS DE ALARMA DE INCENDIOS."
- PARA LAS ESTACIONES MANUALES, EN EL RNE NORMA A.130 CAPÍTULO IV ART. 62 NOS DICE QUE DEBERÁN SER INSTALADAS EN LAS PAREDES A NO MENOS DE 1.10M NI A MÁS DE 1.40M.
- NORMA NTP 833.034 DE EXTINTORES, B.5.7.4. INDICA LO SIGUIENTE: EL EXTINTOR SE COLOCARÁ HASTA 1.50M DE ALTURA CUANDO EL PESO TOTAL DE ESTE SEA INFERIOR A LOS 18KG.
- NORMA TÉCNICA PERUANA INDECOPI 399.010-1: "SEÑALES DE SEGURIDAD". COLORES, SÍMBOLOS, FORMAS Y DIMENSIONES DE SEÑALES DE SEGURIDAD. PARTE 1: REGLAS PARA EL DISEÑO DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD. 2DA EDICIÓN.
- NORMA INDECOPI 399.009:"COLORES PATRONES UTILIZADOS EN SEÑALES Y COLORES DE SEGURIDAD".
- NORMA INDECOPI 399.011:"SÍMBOLOS, MEDIDAS Y DISPOSICIÓN (ARREGLO, PRESENTACIÓN) DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD".
- LAS REDES DE DETECCIÓN, ALARMA Y MITIGACIÓN DE INCENDIOS SE INTERCONECTARÁN A LA CENTRAL DE ALARMAS DE LA TIENDA.
- LAS COTAS INDICADAS EN LOS PLANOS ESTÁN REFERIDAS A LOS ANCHOS TOTALES. PARA EFECTOS DE CÁLCULOS DE EVACUACIÓN EN PUERTAS, SE ESTÁN DESCONTANDO 10CM.
- SE ESTÁ CONSIDERANDO MUROS MÍNIMOS DE 1 HORA POR NO SER UNA EDIFICACIÓN MAYOR A 3 NIVELES DE ALTURA, PERO DADO A QUE LOS MUROS INTERNOS PROPUESTOS SON DE MURO SILICO CALCAREO, ESTOS TIENEN UNA RESISTENCIA DE 1 HORA.
- SE APLICARA A TODOS LOS PASES DE TUBERIAS UN SELLADO DE ESPUMA SIKA BOOM.



LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Evacuación general
S	Área de encuentro
SALIDA	Evacuación salida
	Zona segura ante sismo
	Luces de emergencia
	Tablero general
	Extintor CO2
	Prohibido fumar
	Prohibido ingresar

PLANO DE EVACUACIÓN
PRIMER PISO
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO



NOTAS:

- SEGÚN EL RNE NORMA A.130 CAPÍTULO II (SEÑALIZACIÓN Y SEGURIDAD) ART. 38 INDICA LO SIGUIENTE:
  "LOS SIGUIENTES DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD NO SON NECESARIOS QUE CUENTEN CON SEÑALES, NI LETREROS, SIEMPRE Y CUANDO NO SE ENCUENTREN OCULTOS, YA QUE DE POR SI CONSTITUYEN EQUIPOS DE FORMA RECONOCIDA MUNDIALMENTE, Y SU UBICACIÓN NO REQUIERE DE SEÑALIZACIÓN ADICIONAL. COMO SON:
  A. EXTINTORES PORTÁTILES.
  B. ESTACIONES MANUALES DE ALARMA CONTRA INCENDIOS.
  C. DETECTORES DE INCENDIO.
  D. GABINETES DE AGUA CONTRA INCENDIOS.
  E. VÁLVULAS DE USO DE BOMBEROS UBICADAS EN MONTANTES.
  F. PUERTAS CORTAFUEGO DE ESCALERAS DE EVACUACIÓN.
  G. DISPOSITIVOS DE ALARMA DE INCENDIOS."
- PARA LAS ESTACIONES MANUALES, EN EL RNE NORMA A.130 CAPÍTULO IV ART. 62 NOS DICE QUE DEBERÁN SER INSTALADAS EN LAS PAREDES A NO MENOS DE 1.10M NI A MÁS DE 1.40M.
- NORMA NTP 833.034 DE EXTINTORES, B.5.7.4. INDICA LO SIGUIENTE: EL EXTINTOR SE COLOCARÁ HASTA 1.50M DE ALTURA CUANDO EL PESO TOTAL DE ESTE SEA INFERIOR A LOS 18KG.
- NORMA TÉCNICA PERUANA INDECOPI 399.010-1: "SEÑALES DE SEGURIDAD". COLORES, SÍMBOLOS, FORMAS Y DIMENSIONES DE SEÑALES DE SEGURIDAD. PARTE 1: REGLAS PARA EL DISEÑO DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD. 2DA EDICIÓN.
- NORMA INDECOPI 399.009:"COLORES PATRONES UTILIZADOS EN SEÑALES Y COLORES DE SEGURIDAD".
  NORMA INDECOPI 399.011:"SÍMBOLOS, MEDIDAS Y DISPOSICIÓN (ARREGLO, PRESENTACIÓN) DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD".
- LAS REDES DE DETECCIÓN, ALARMA Y MITIGACIÓN DE INCENDIOS SE INTERCONECTARÁN A LA CENTRAL DE ALARMAS DE LA TIENDA.
  LAS COTAS INDICADAS EN LOS PLANOS ESTÁN REFERIDAS A LOS ANCHOS TOTALES. PARA EFECTOS DE CÁLCULOS DE EVACUACIÓN EN PUERTAS, SE ESTÁN DESCONTANDO 10CM.
- SE ESTÁ CONSIDERANDO MUROS MÍNIMOS DE 1 HORA POR NO SER UNA EDIFICACIÓN MAYOR A 3 NIVELES DE ALTURA, PERO DADO A QUE LOS MUROS INTERNOS PROPUESTOS SON DE MURO SILICO CALCAREO, ESTOS TIENEN UNA RESISTENCIA DE 1 HORA.
- SE APLICARA A TODOS LOS PASES DE TUBERIAS UN SELLADO DE ESPUMA SIKA BOOM.



LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Evacuación general
	Área de encuentro
SALIDA	Evacuación salida
	Zona segura ante sismo
	Luces de emergencia
	Tablero general
	Extintor CO2
	Prohibido fumar
	Prohibido ingresar

PLANO DE EVACUACIÓN SEGUNDO PISO - TÍPICO

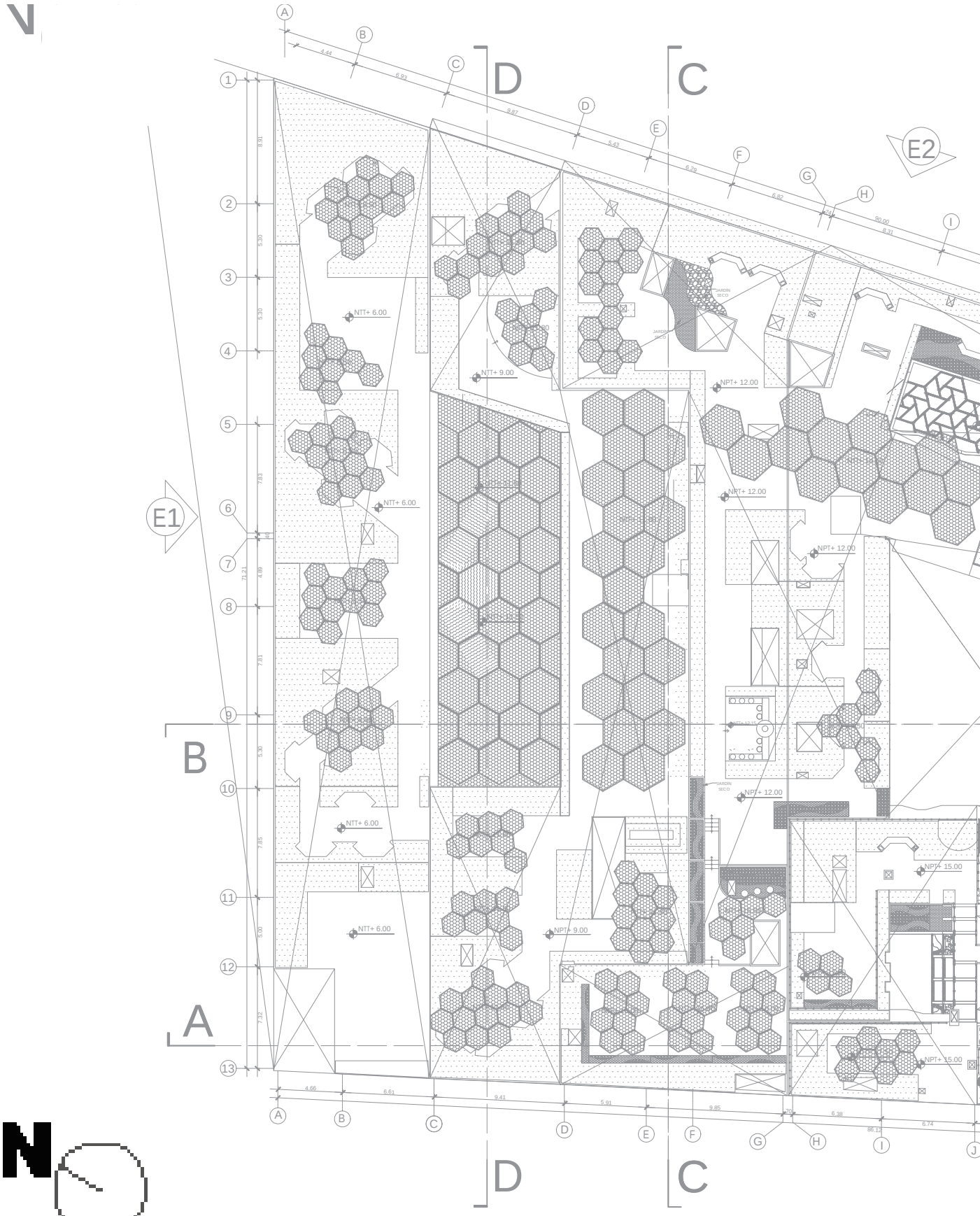
ESC. 1/500

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

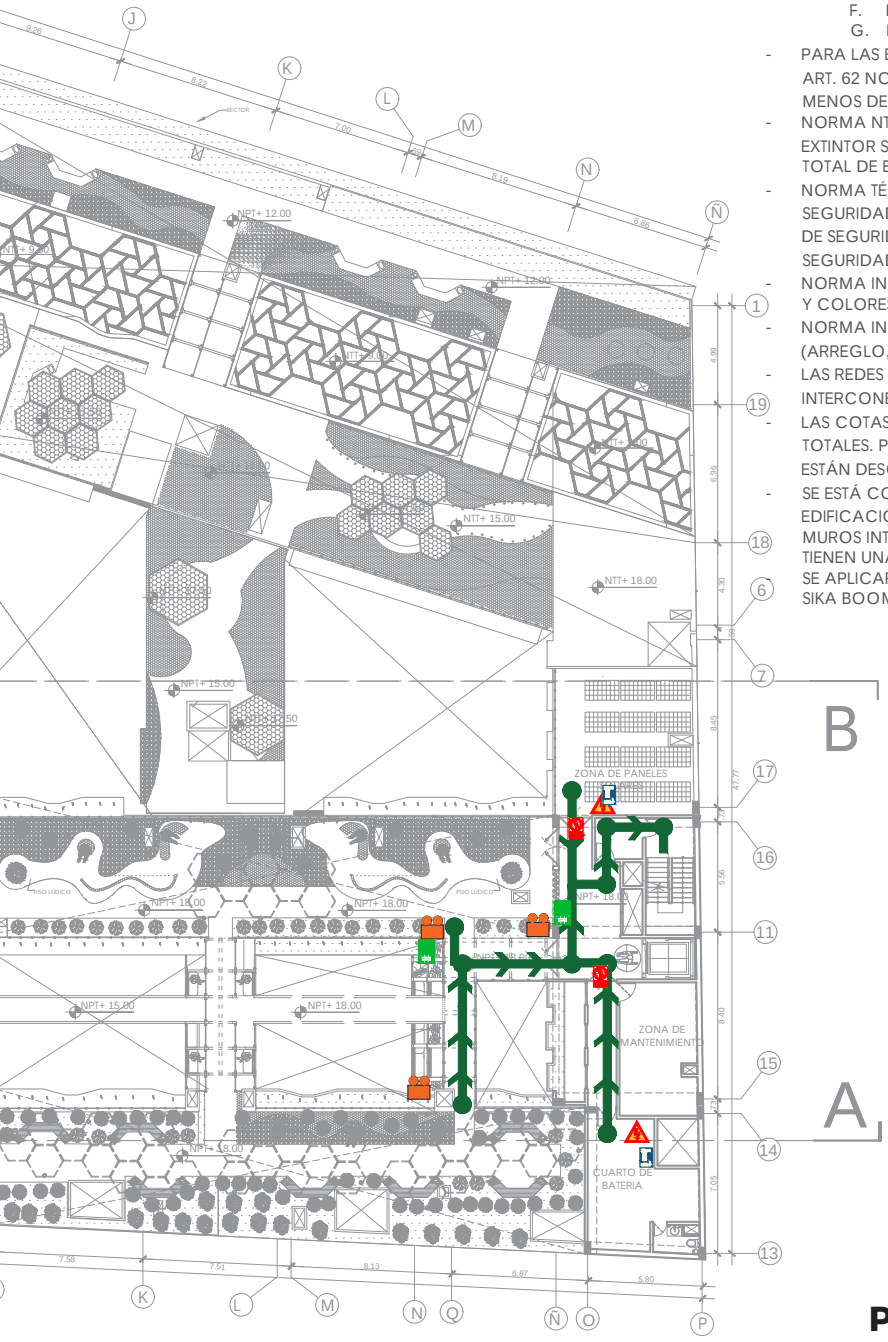
6.2. LA PROPUESTA

C.- PLANIMETRÍA DEL ANTEPROYECTO



NOTAS:

- SEGÚN EL RNE NORMA A.130 CAPÍTULO II (SEÑALIZACIÓN Y SEGURIDAD) ART. 38 INDICA LO SIGUIENTE:
  "LOS SIGUIENTES DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD NO SON NECESARIOS QUE CUENTEN CON SEÑALES, NI LETREROS, SIEMPRE Y CUANDO NO SE ENCUENTREN OCULTOS, YA QUE DE POR SI CONSTITUYEN EQUIPOS DE FORMA RECONOCIDA MUNDIALMENTE, Y SU UBICACIÓN NO REQUIERE DE SEÑALIZACIÓN ADICIONAL. COMO SON:
  A. EXTINTORES PORTÁTILES.
  B. ESTACIONES MANUALES DE ALARMA CONTRA INCENDIOS.
  C. DETECTORES DE INCENDIO.
  D. GABINETES DE AGUA CONTRA INCENDIOS.
  E. VÁLVULAS DE USO DE BOMBEROS UBICADAS EN MONTANTES.
  F. PUERTAS CORTAFUEGO DE ESCALERAS DE EVACUACIÓN.
  G. DISPOSITIVOS DE ALARMA DE INCENDIOS."
- PARA LAS ESTACIONES MANUALES, EN EL RNE NORMA A.130 CAPÍTULO IV ART. 62 NOS DICE QUE DEBERÁN SER INSTALADAS EN LAS PAREDES A NO MENOS DE 1.10M NI A MÁS DE 1.40M.
- NORMA NTP 833.034 DE EXTINTORES, B.5.7.4. INDICA LO SIGUIENTE: EL EXTINTOR SE COLOCARÁ HASTA 1.50M DE ALTURA CUANDO EL PESO TOTAL DE ESTE SEA INFERIOR A LOS 18KG.
- NORMA TÉCNICA PERUANA INDECOPI 399.010-1: "SEÑALES DE SEGURIDAD". COLORES, SÍMBOLOS, FORMAS Y DIMENSIONES DE SEÑALES DE SEGURIDAD. PARTE 1: REGLAS PARA EL DISEÑO DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD. 2DA EDICIÓN.
- NORMA INDECOPI 399.009:"COLORES PATRONES UTILIZADOS EN SEÑALES Y COLORES DE SEGURIDAD".
- NORMA INDECOPI 399.011:"SÍMBOLOS, MEDIDAS Y DISPOSICIÓN (ARREGLO, PRESENTACIÓN) DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD".
- LAS REDES DE DETECCIÓN, ALARMA Y MITIGACIÓN DE INCENDIOS SE INTERCONECTARÁN A LA CENTRAL DE ALARMAS DE LA TIENDA.
- LAS COTAS INDICADAS EN LOS PLANOS ESTÁN REFERIDAS A LOS ANCHOS TOTALES. PARA EFECTOS DE CÁLCULOS DE EVACUACIÓN EN PUERTAS, SE ESTÁN DESCONTANDO 10CM.
- SE ESTÁ CONSIDERANDO MUROS MÍNIMOS DE 1 HORA POR NO SER UNA EDIFICACIÓN MAYOR A 3 NIVELES DE ALTURA, PERO DADO A QUE LOS MUROS INTERNOS PROPUESTOS SON DE MURO SILICO CALCAREO, ESTOS TIENEN UNA RESISTENCIA DE 1 HORA.
  SE APLICARA A TODOS LOS PASES DE TUBERIAS UN SELLADO DE ESPUMA SIKA BOOM.



LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Evacuación general
	Área de encuentro
SALIDA	Evacuación salida
	Zona segura ante sismo
	Luces de emergencia
	Tablero general
	Extintor CO2
	Prohibido fumar
	Prohibido ingresar

PLANO DE EVACUACIÓN SEPTIMO PISO

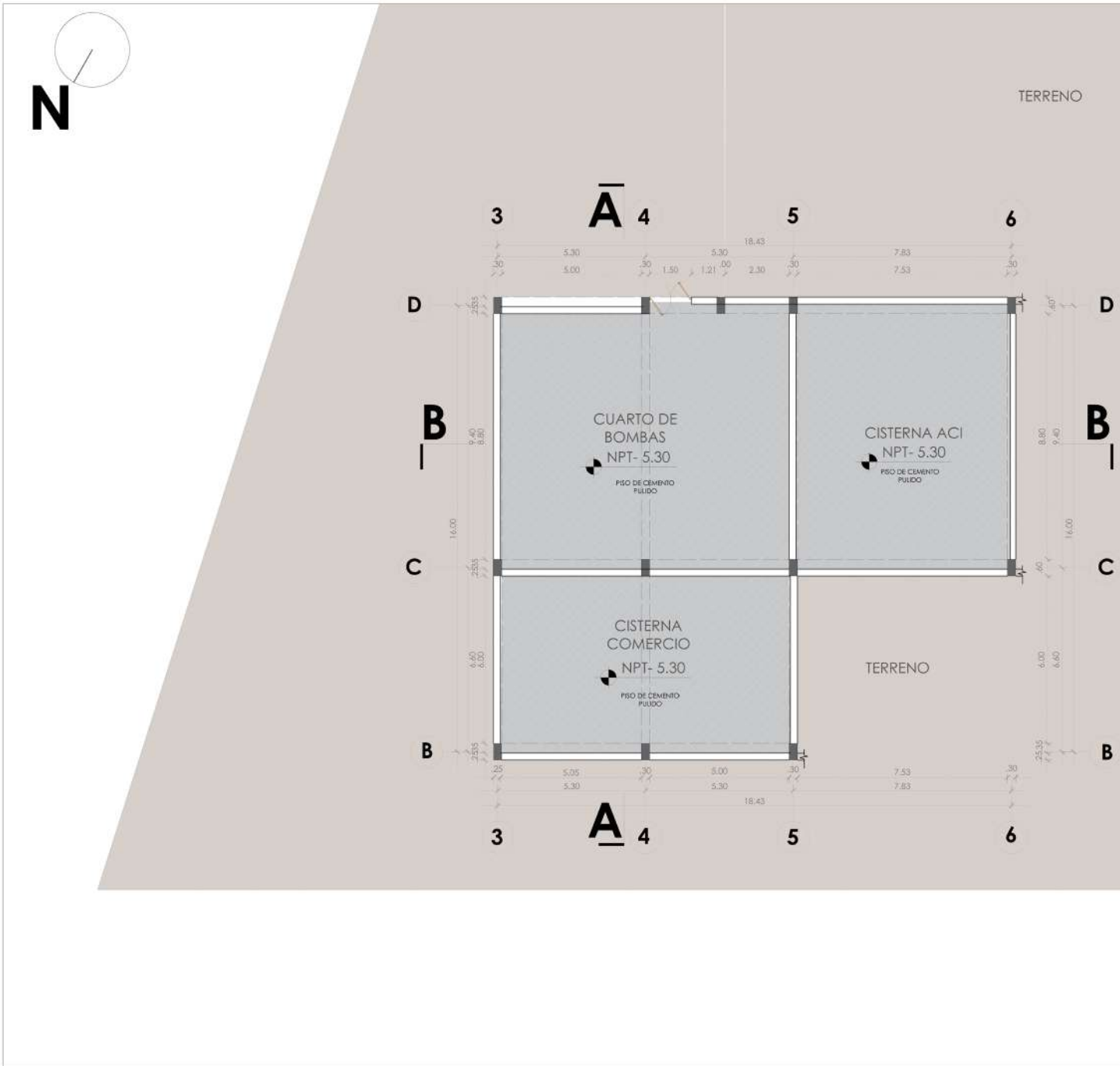
ESC. 1/500

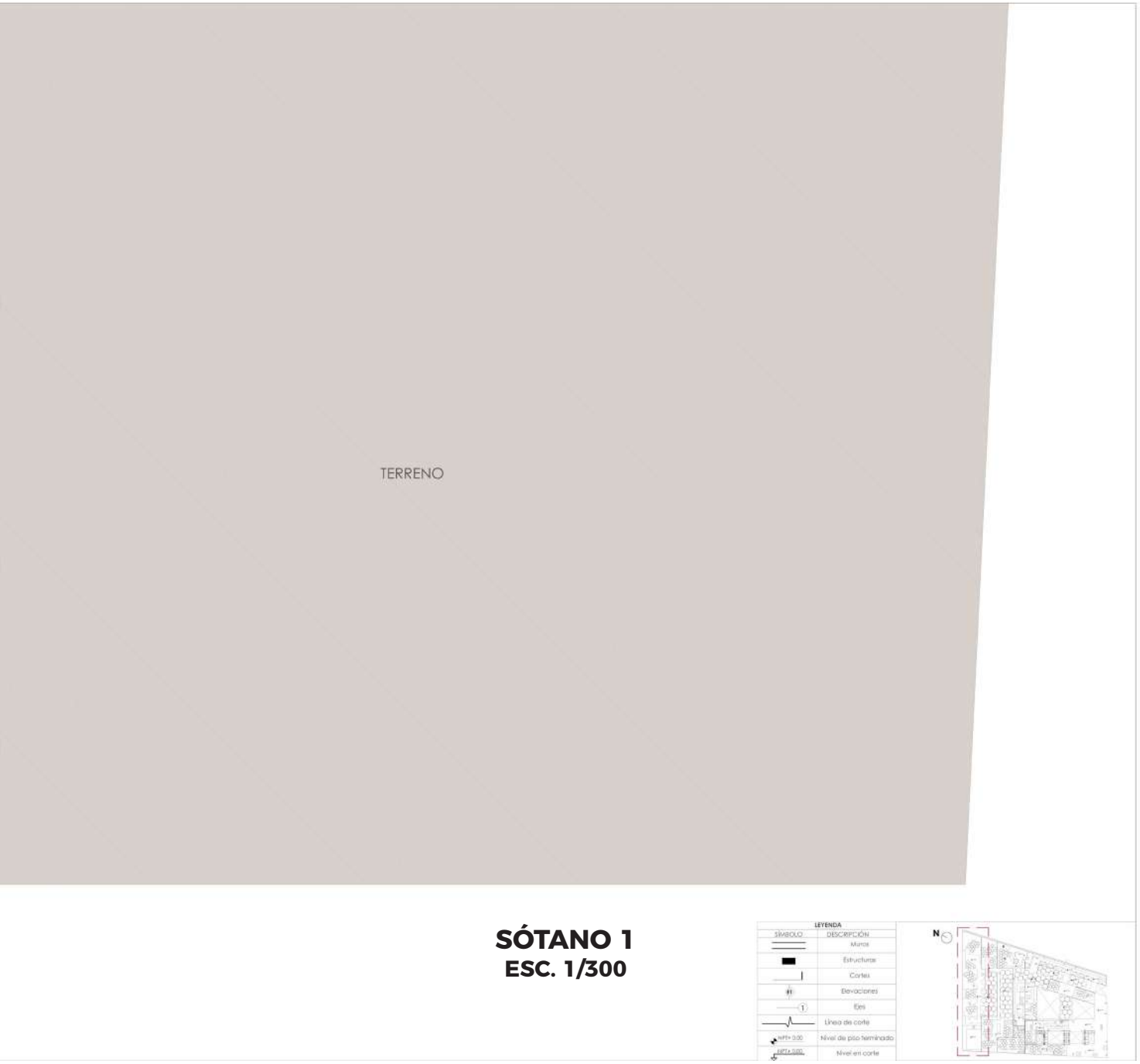
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





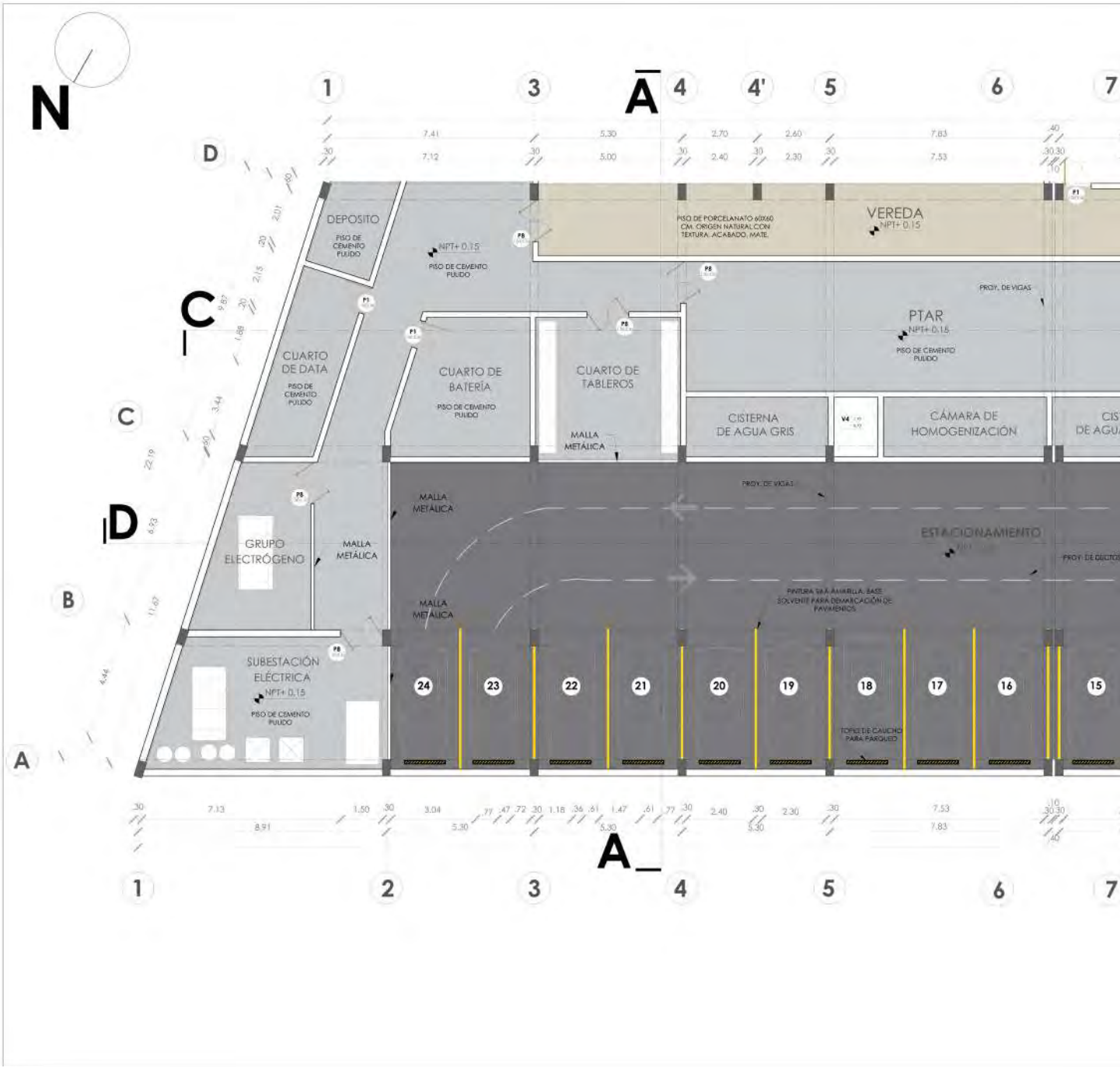
SÓTANO 1
ESC. 1/300

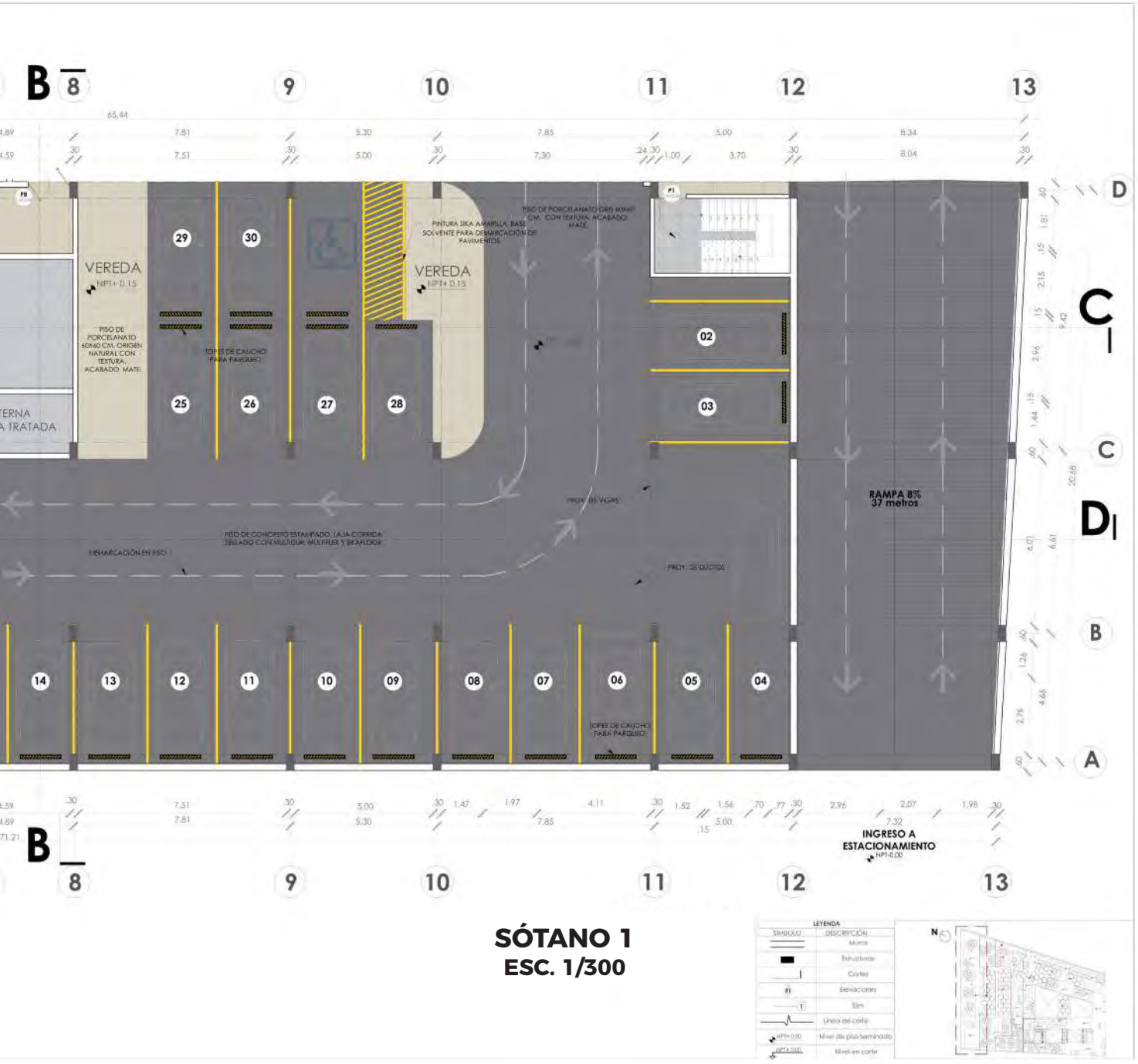
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





SÓTANO 1
ESC. 1/300

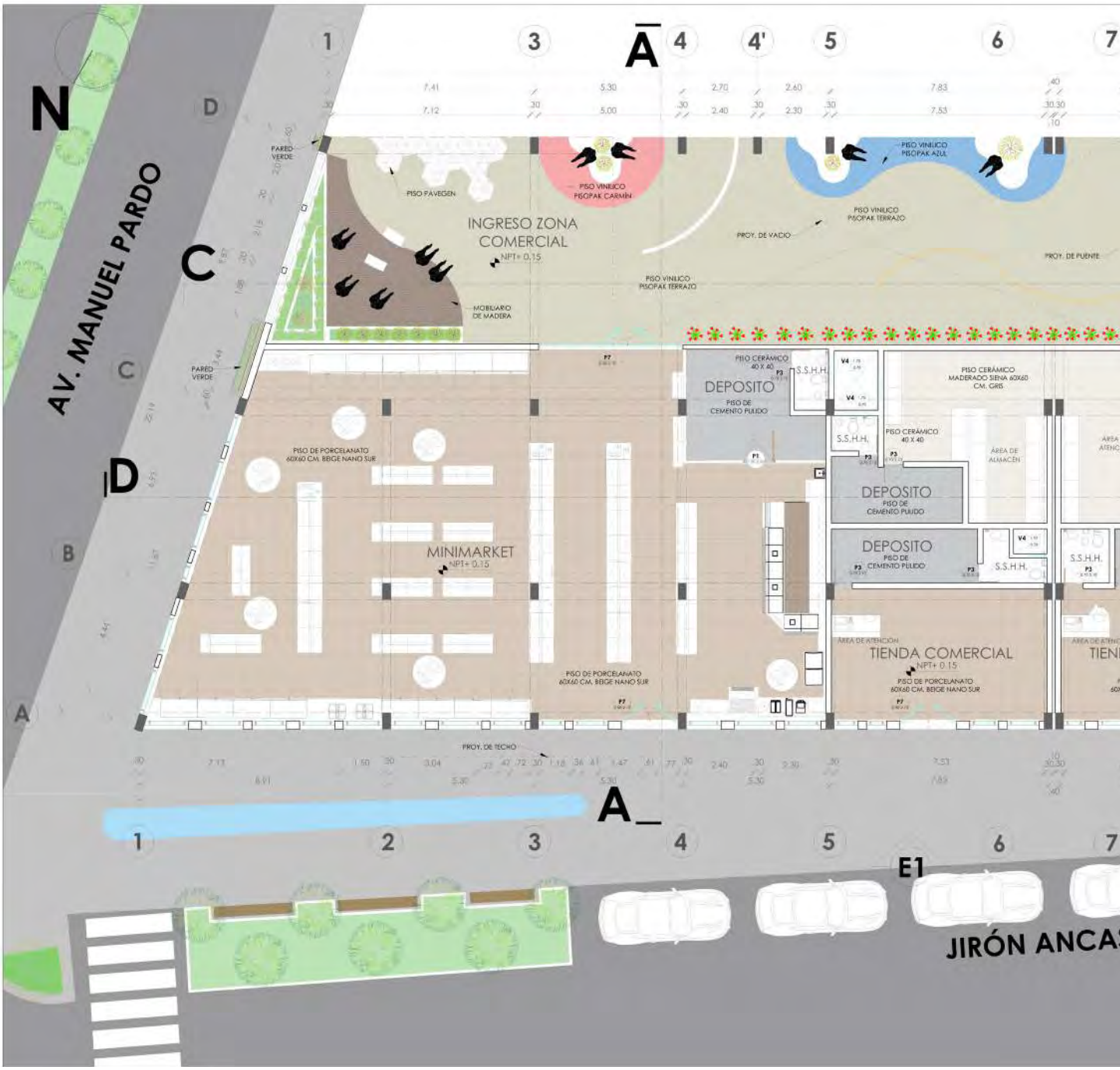
LEYENDA	
SIMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
	Elevaciones
	Ejes
	Linea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	Nivel en corte

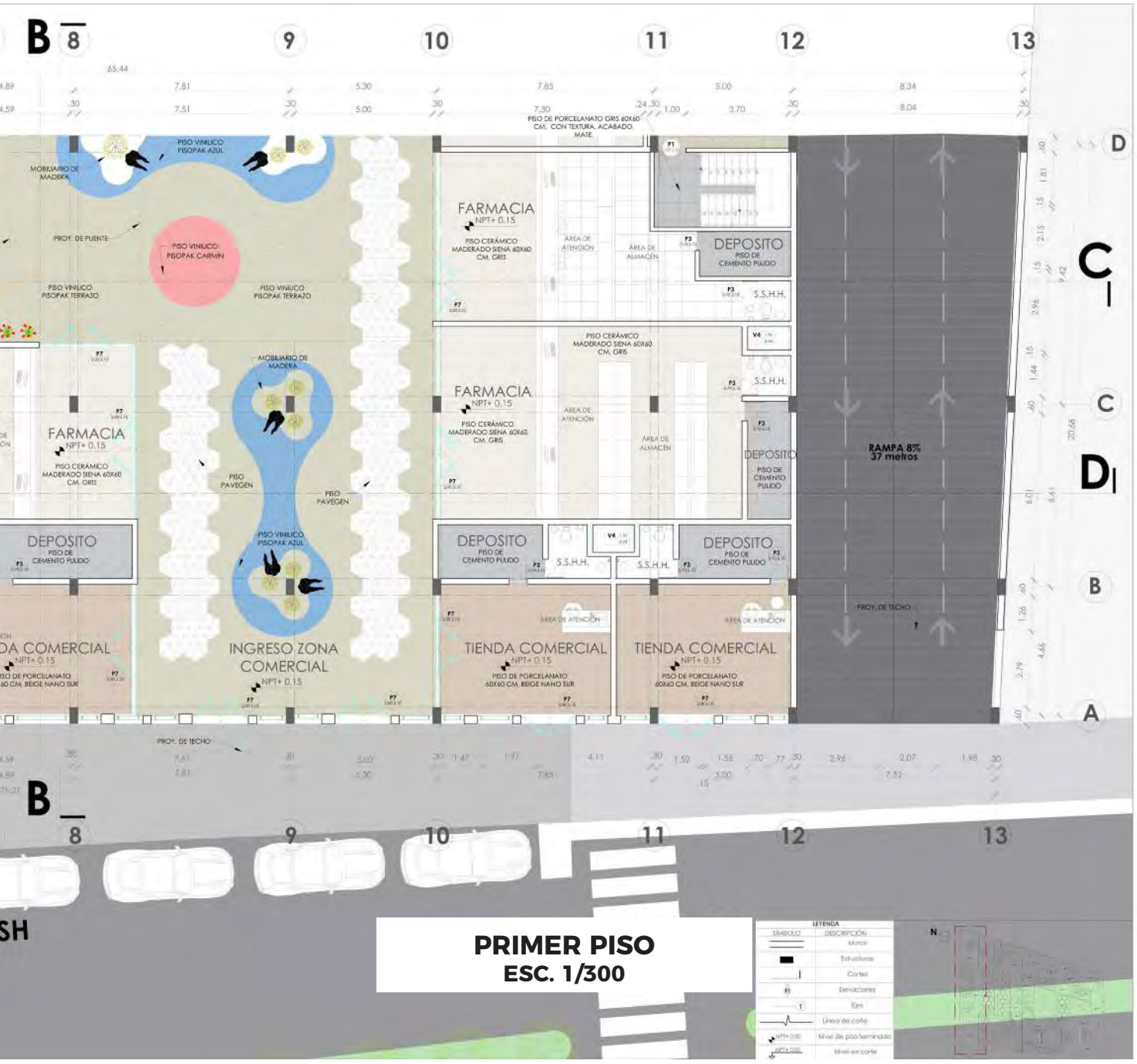
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





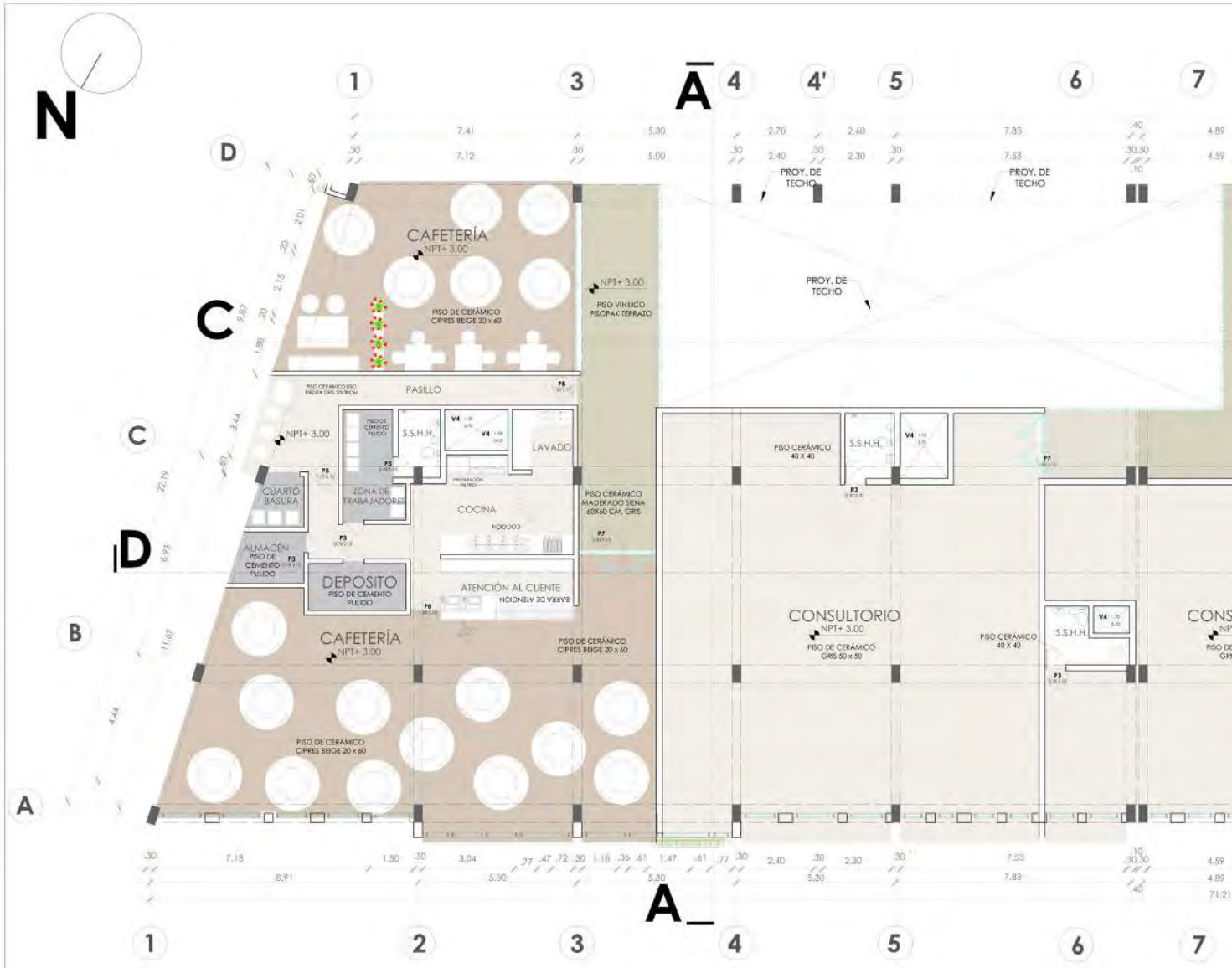
PRIMER PISO
ESC. 1/300

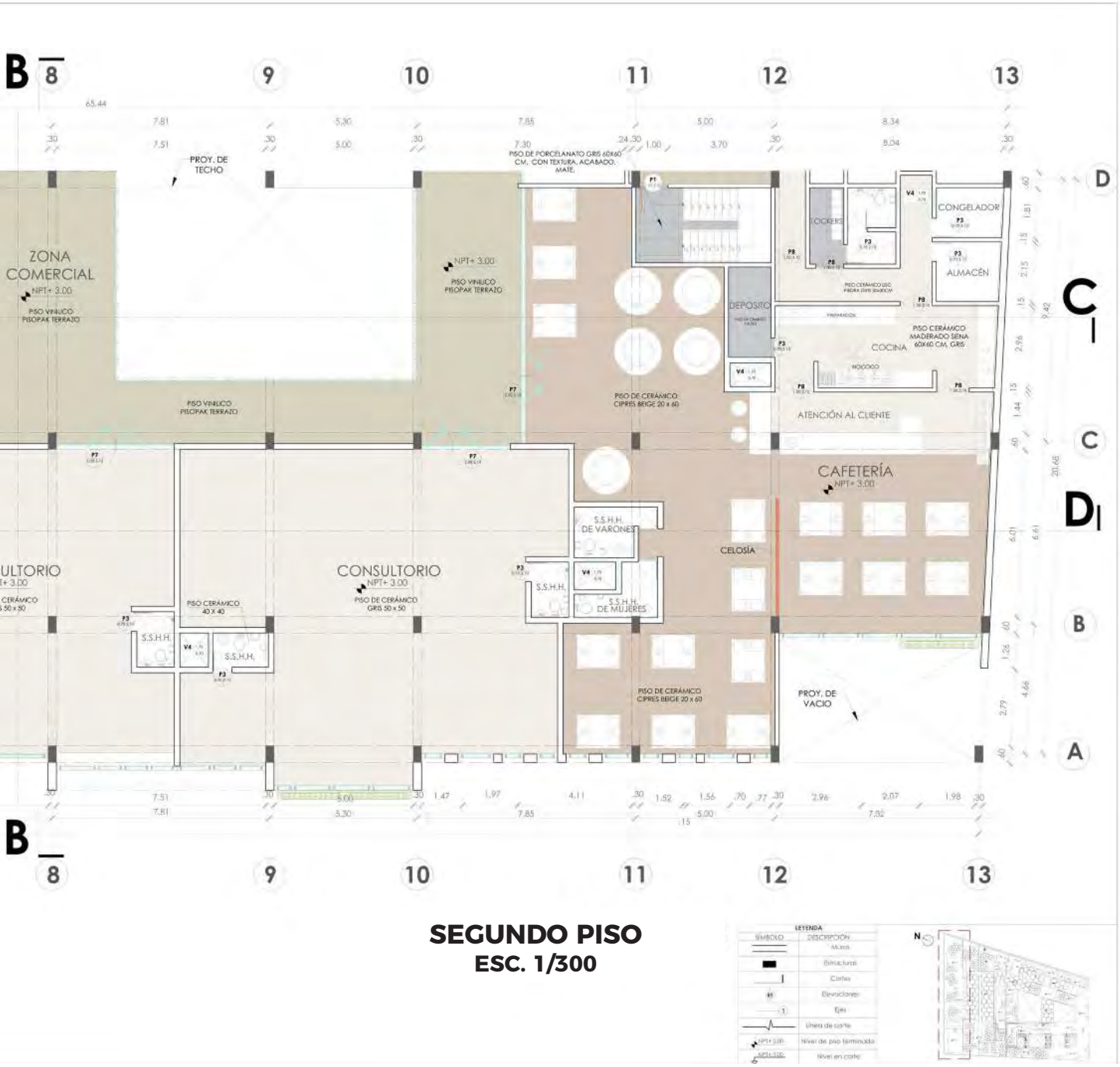
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





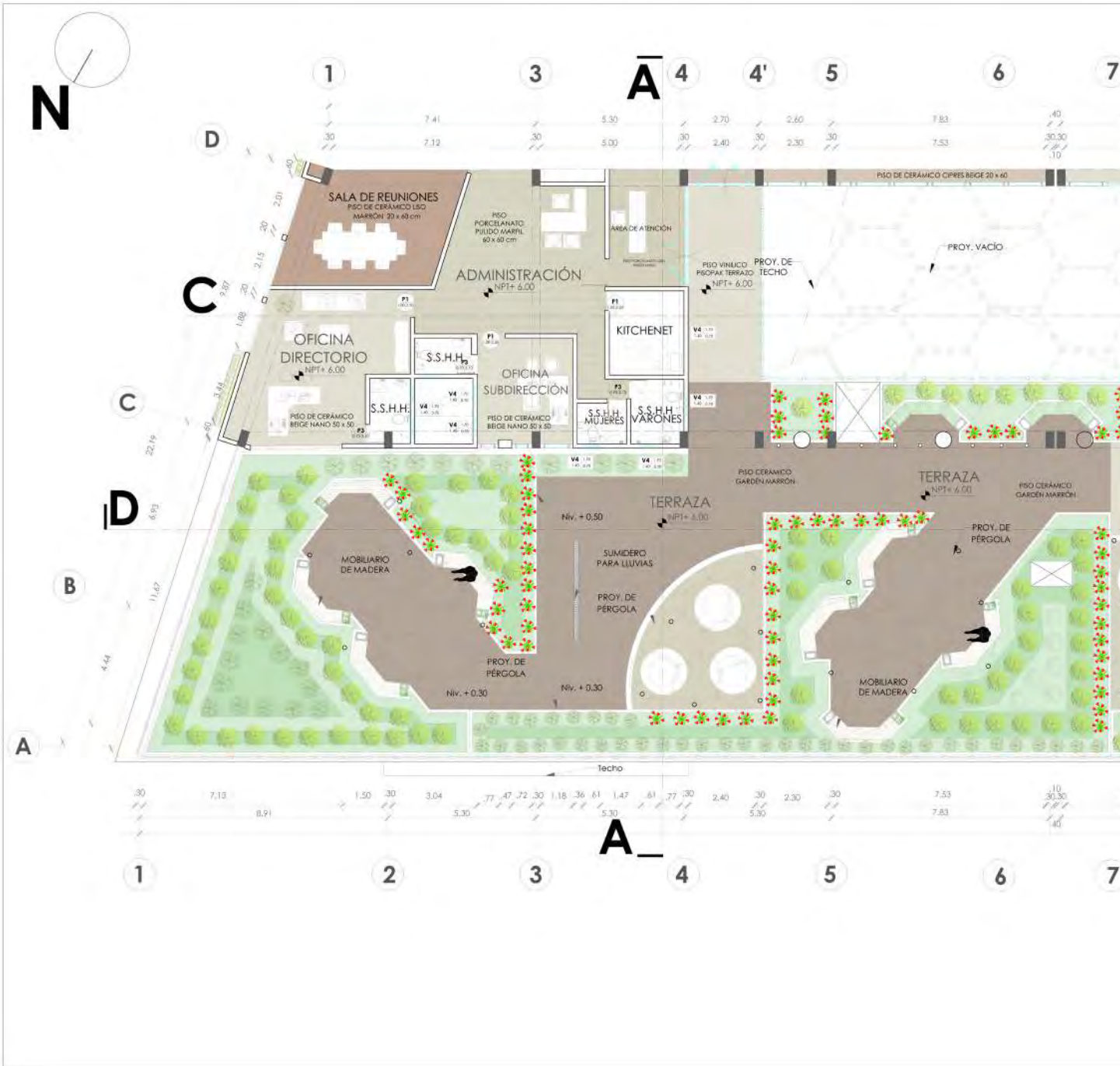
SEGUNDO PISO
ESC. 1/300

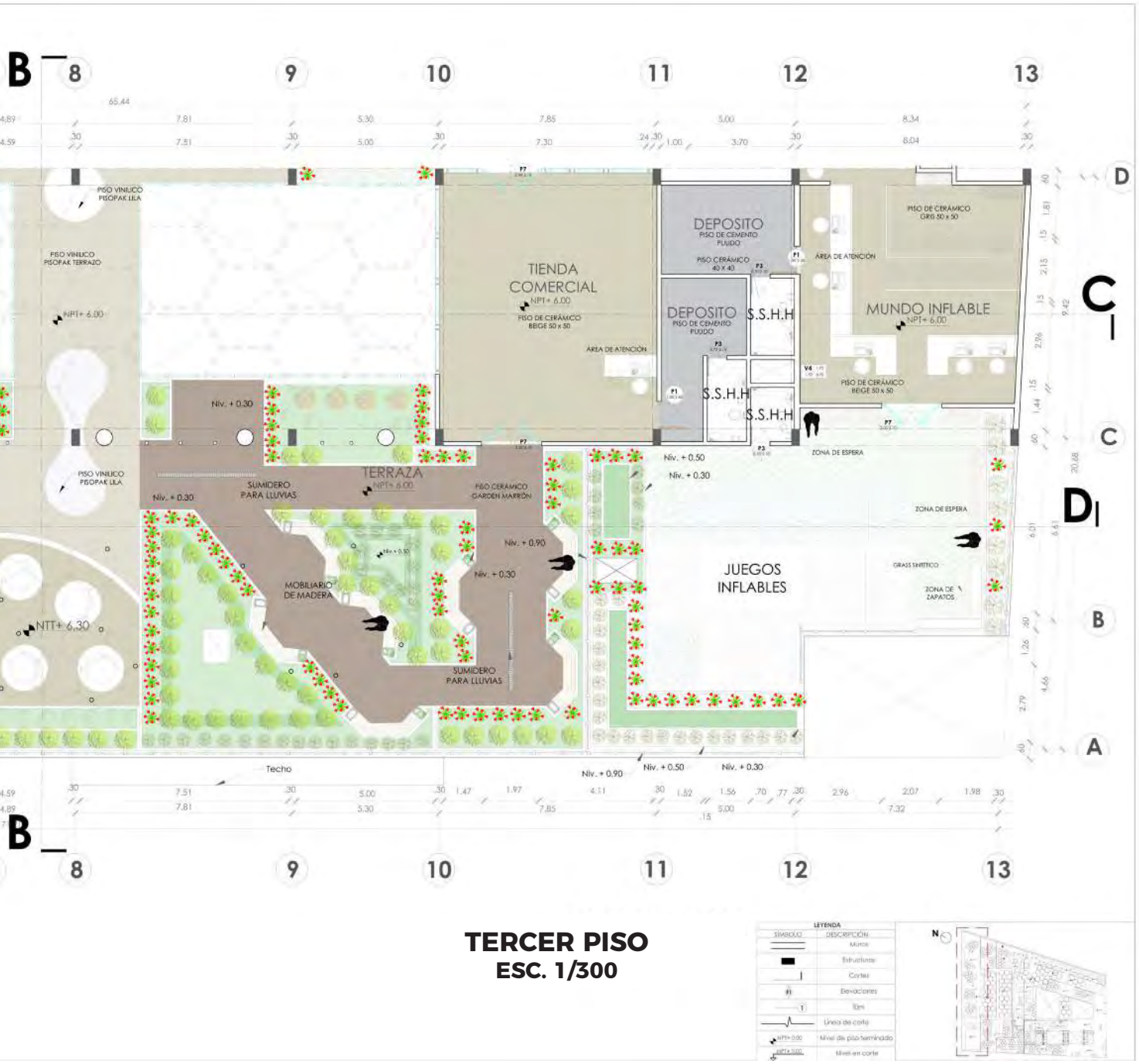
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





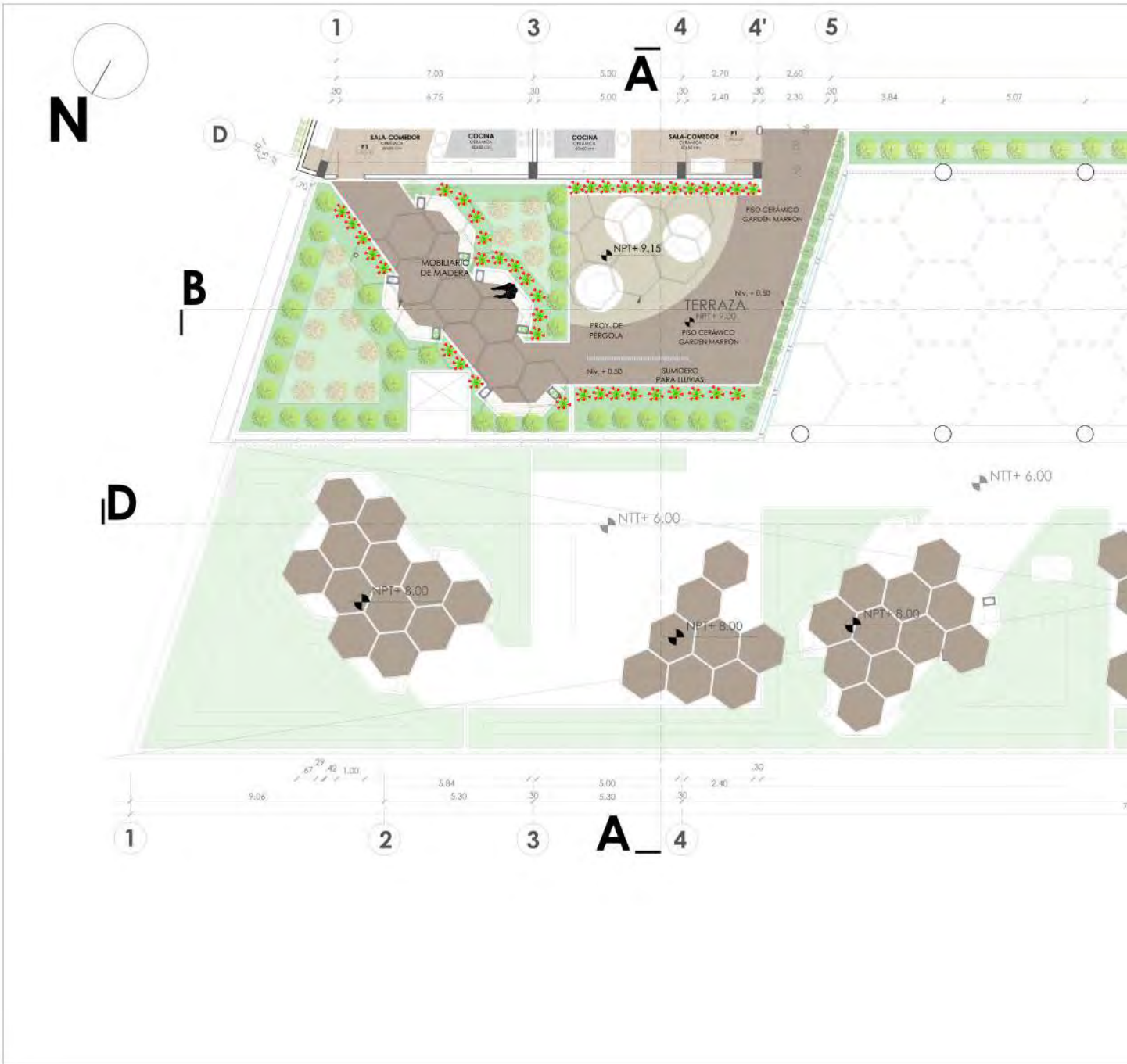
TERCER PISO
ESC. 1/300

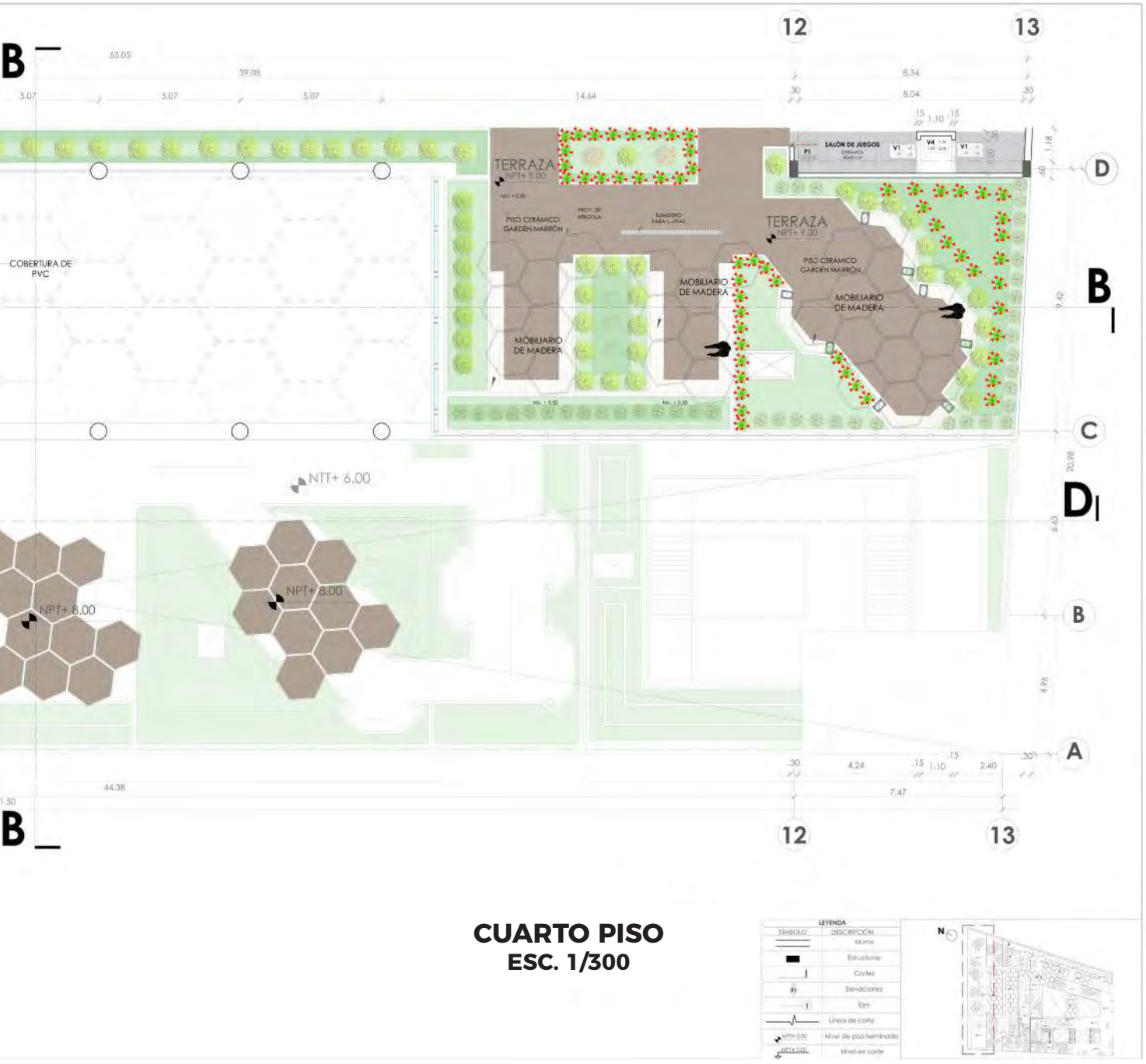
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





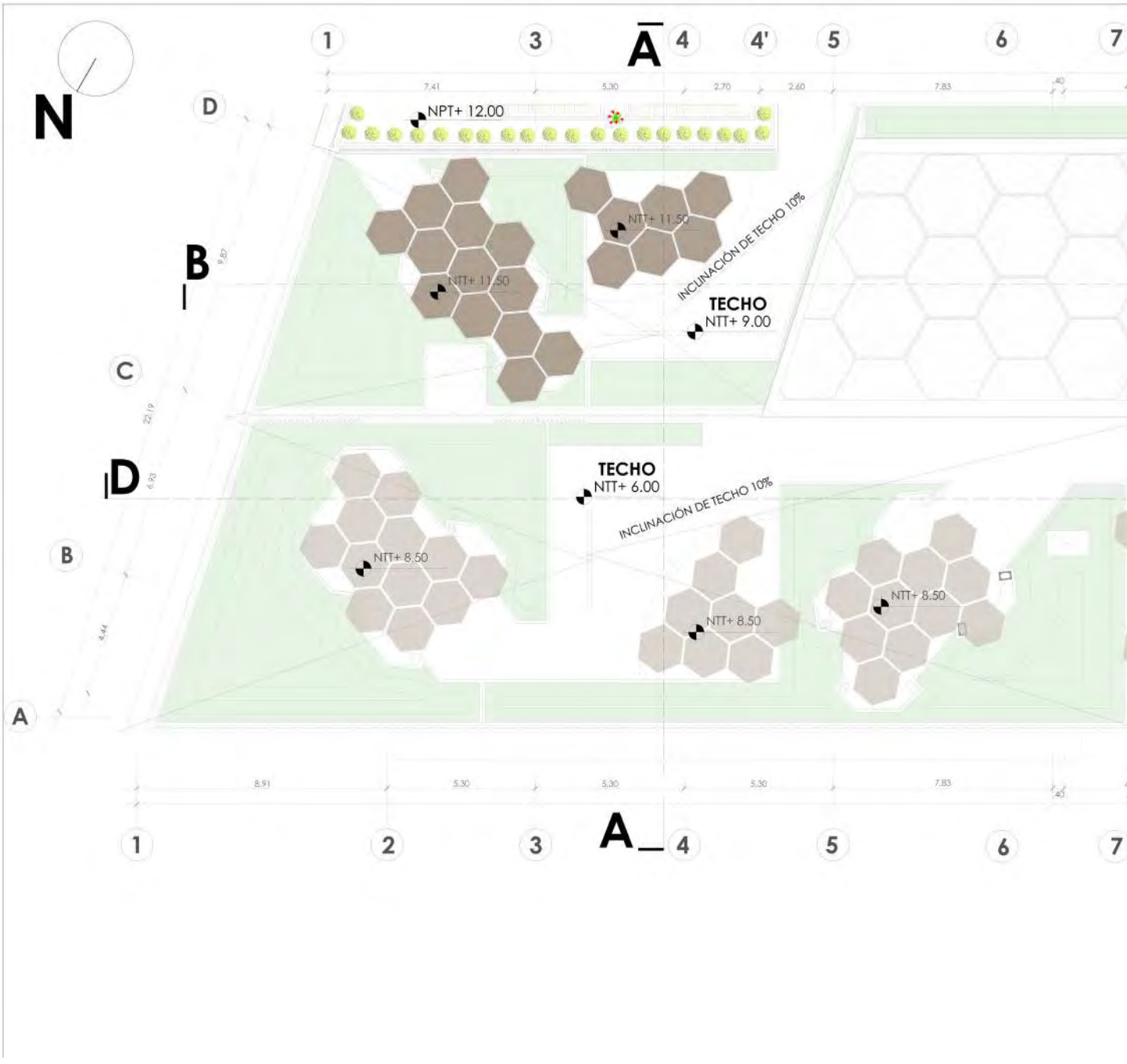
CUARTO PISO
ESC. 1/300

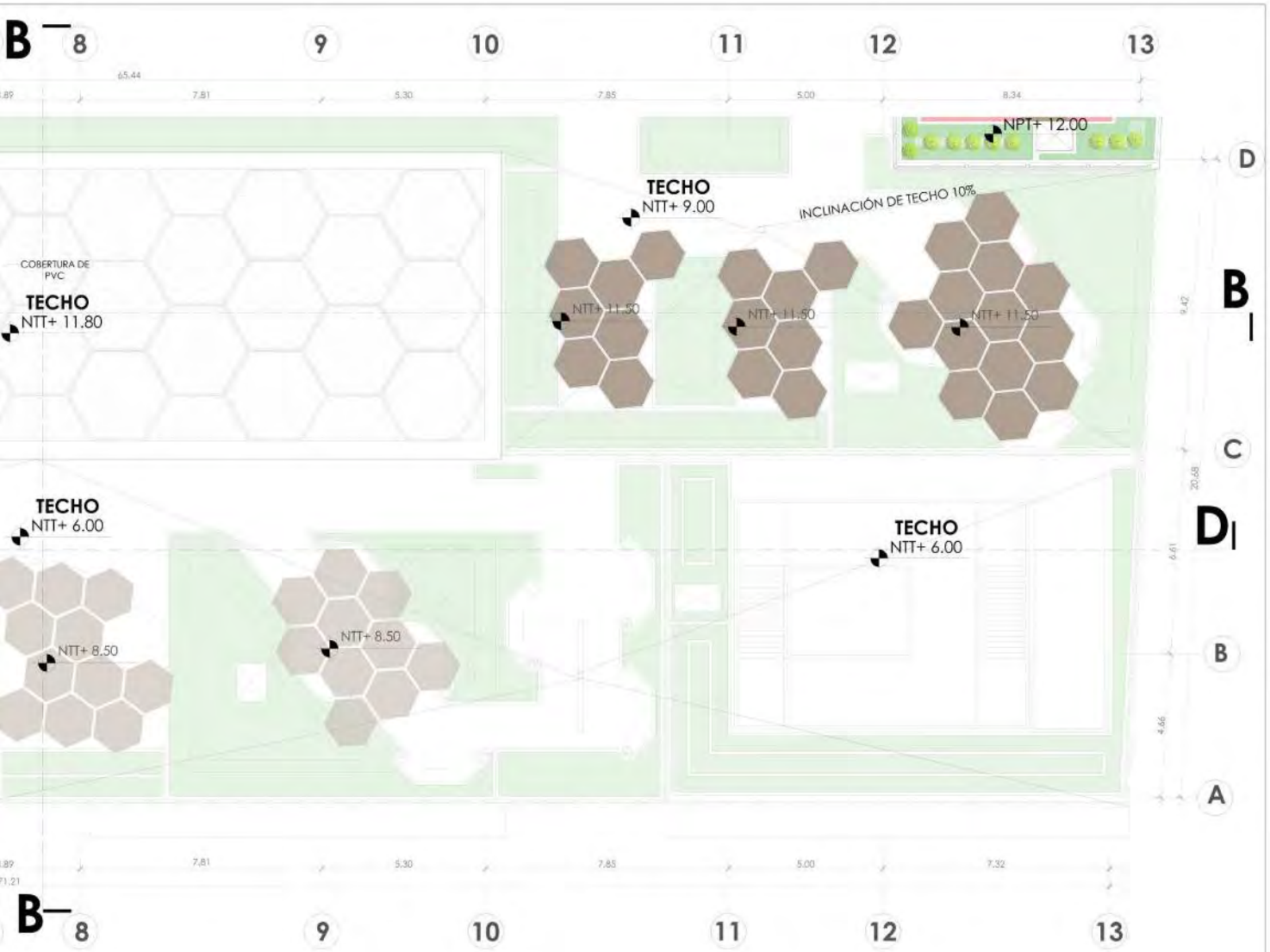
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





PLANO DE TECHOS
ESC. 1/300

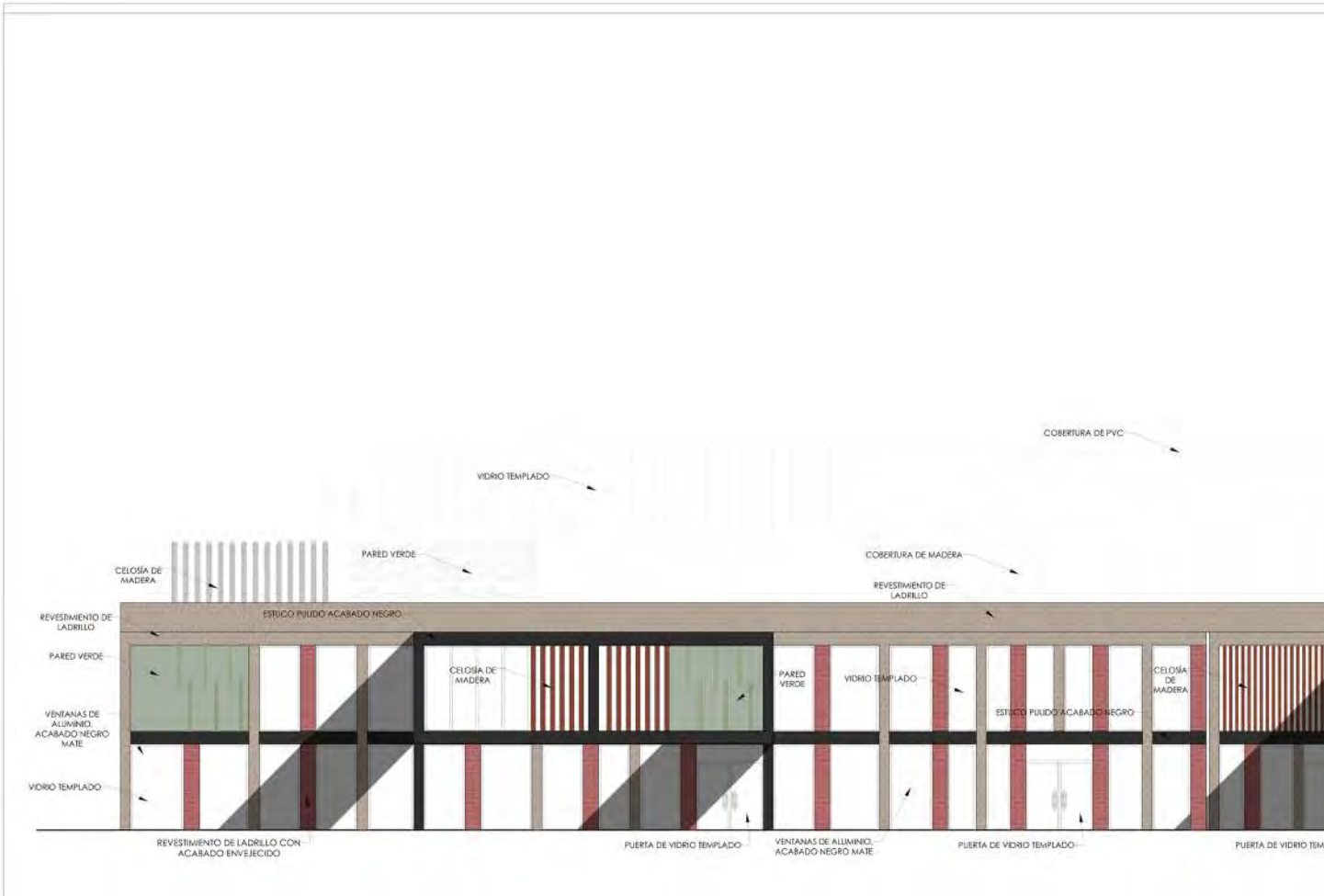


Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





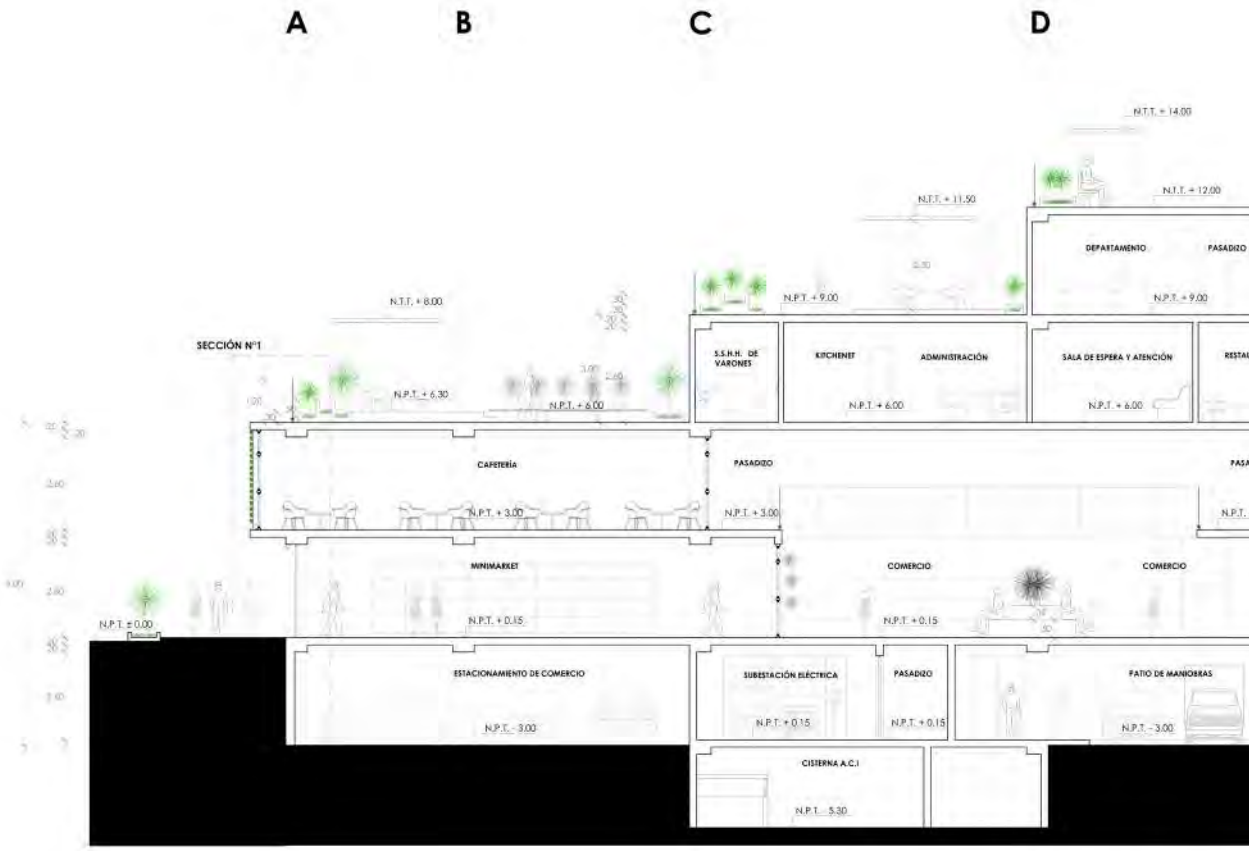
ELEVACIÓN JIRÓN ANCASH
ESC. 1/300

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO



CORTE
ESC. 1

D C B A





E A-A'
/300

CORTE B-B'
ESC. 1/300

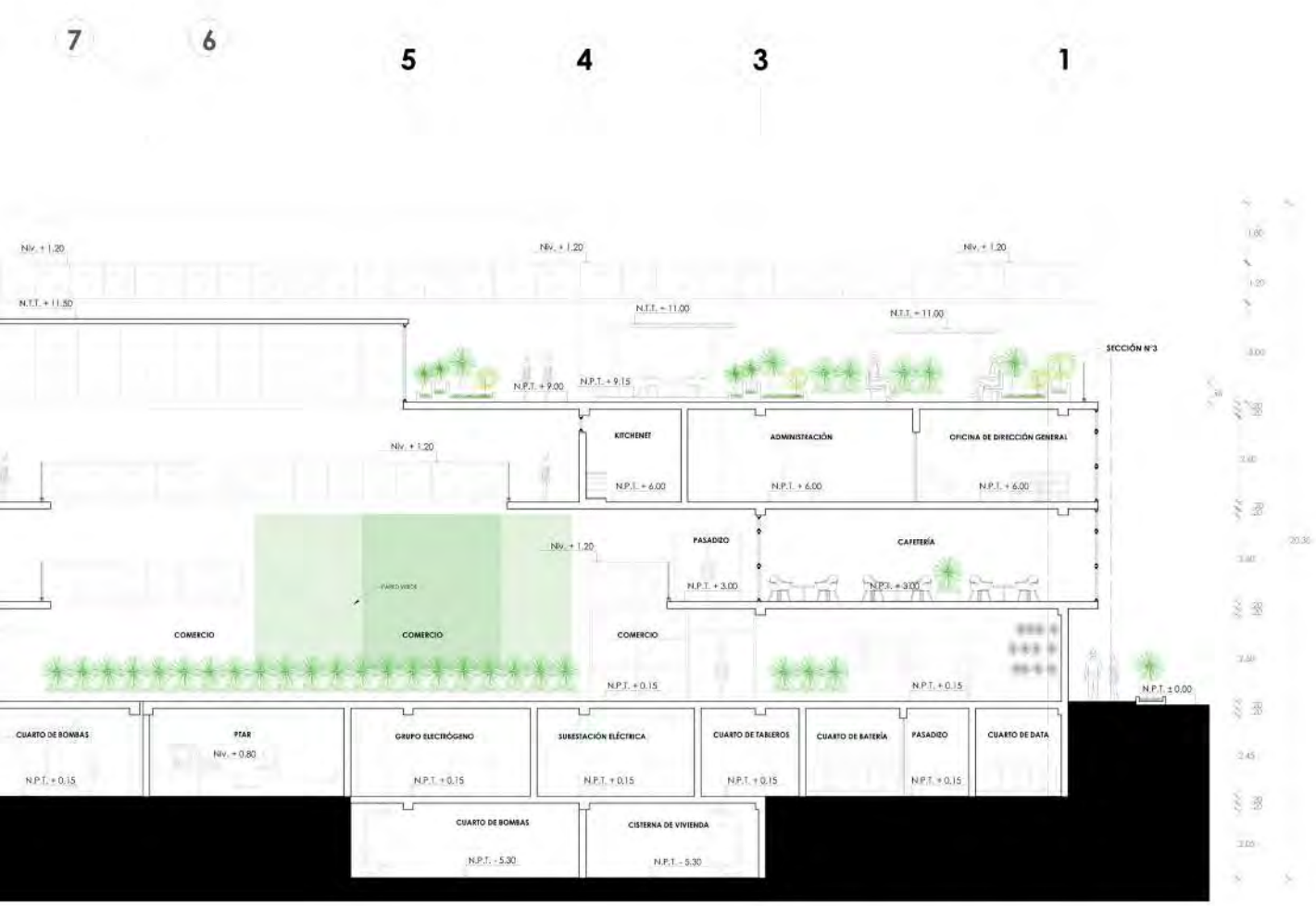
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





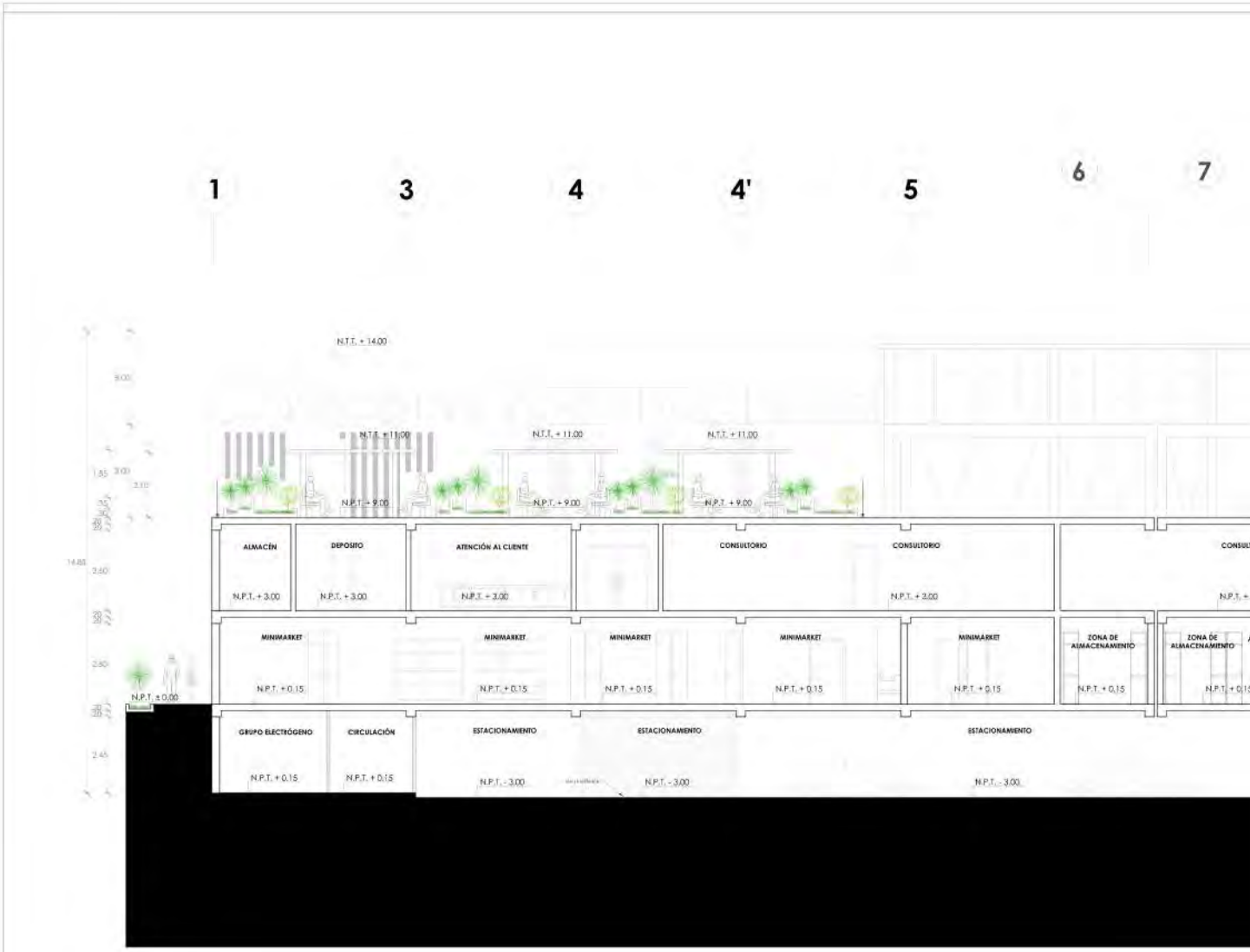
CORTE C-C'
ESC. 1/300

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





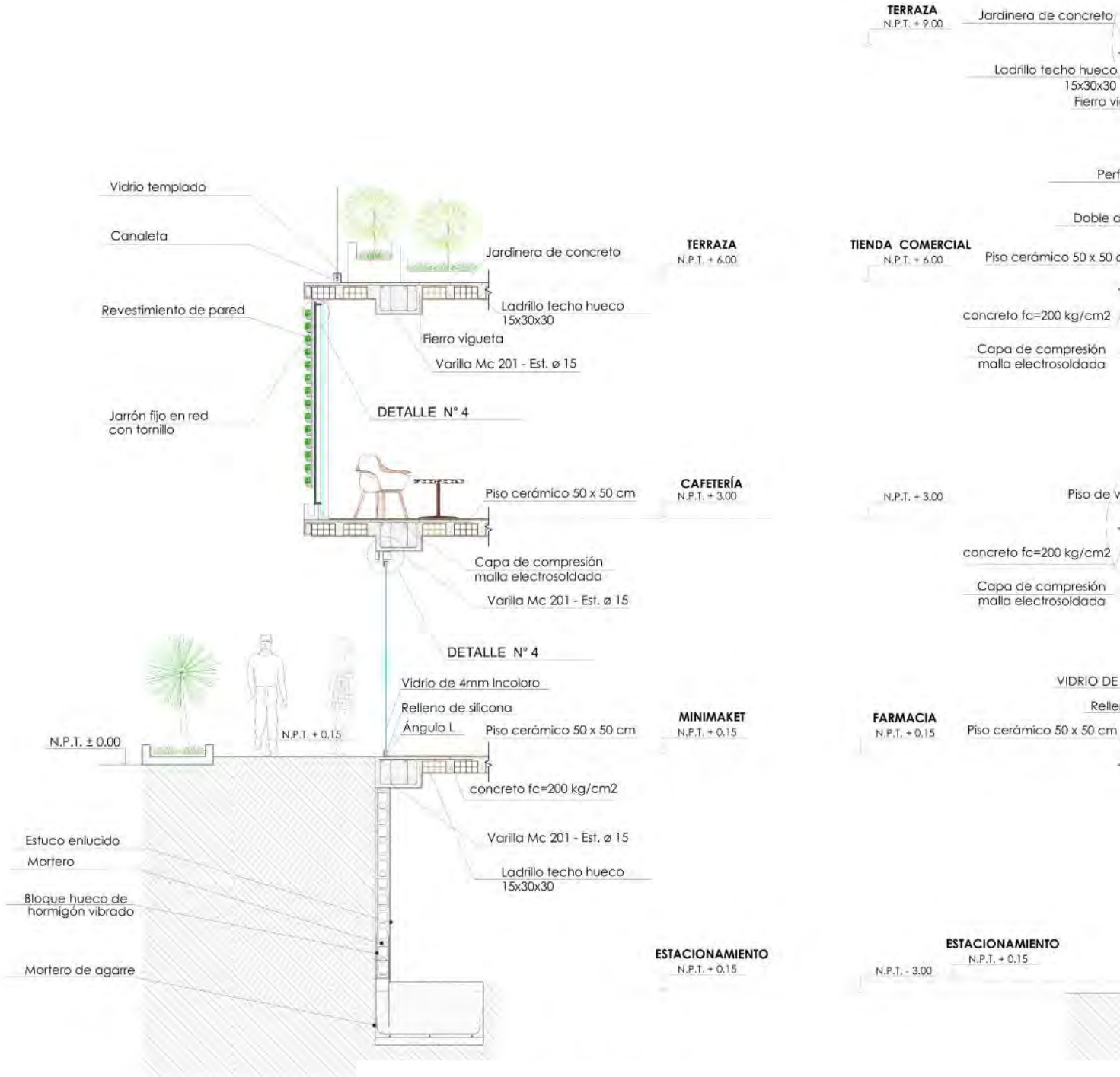
CORTE D-D'
ESC. 1/300

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO



SECCIÓN 1
ESC. 1/100

SE
E



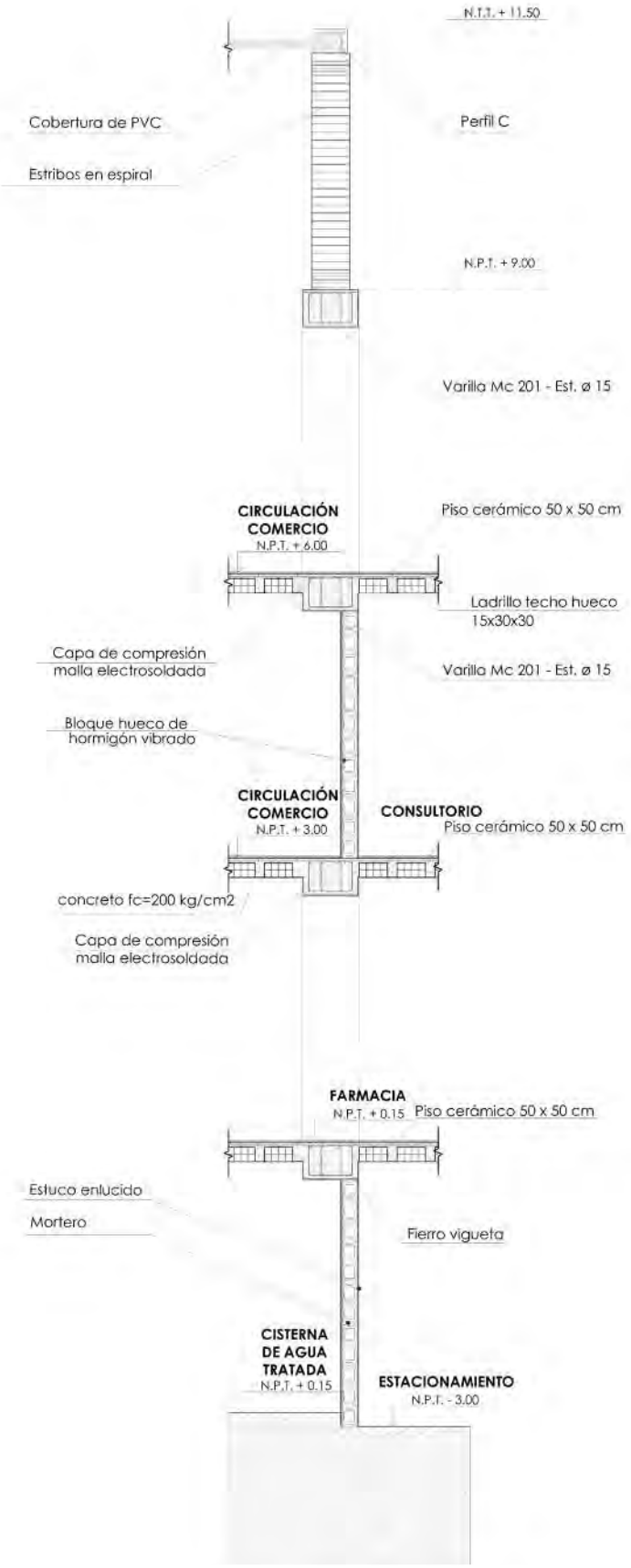
ECCIÓN 2
SC. 1/100

SECCIÓN 3
ESC. 1/100

Nota. Elaboración propia, 2025.

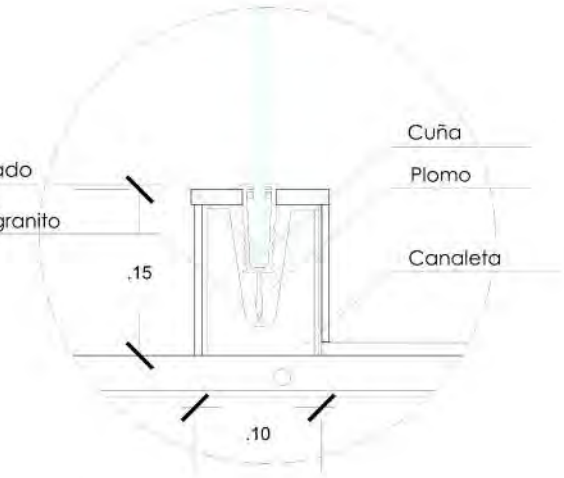
6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO

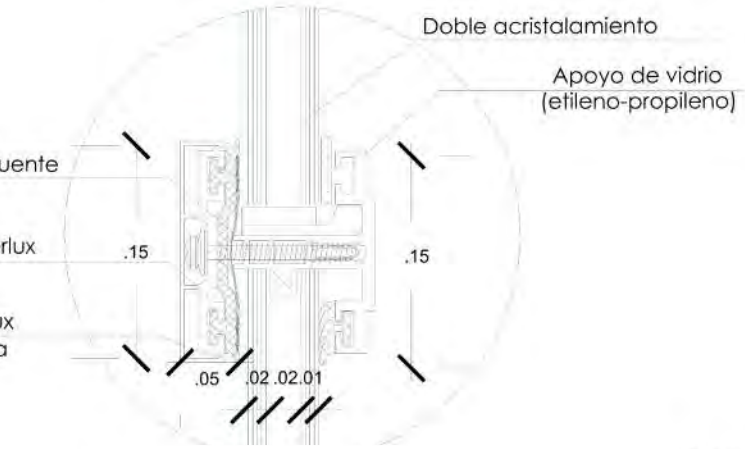


SECCIÓN 4
ESC. 1/100

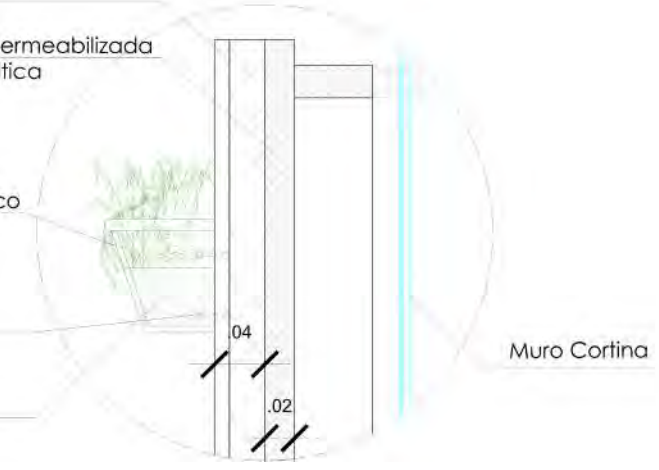
DETALLE N°1



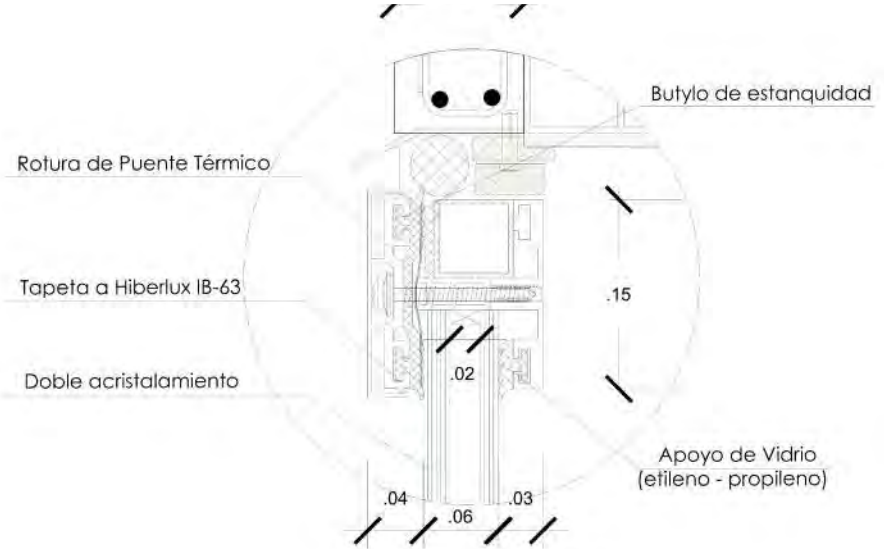
DETALLE N°2



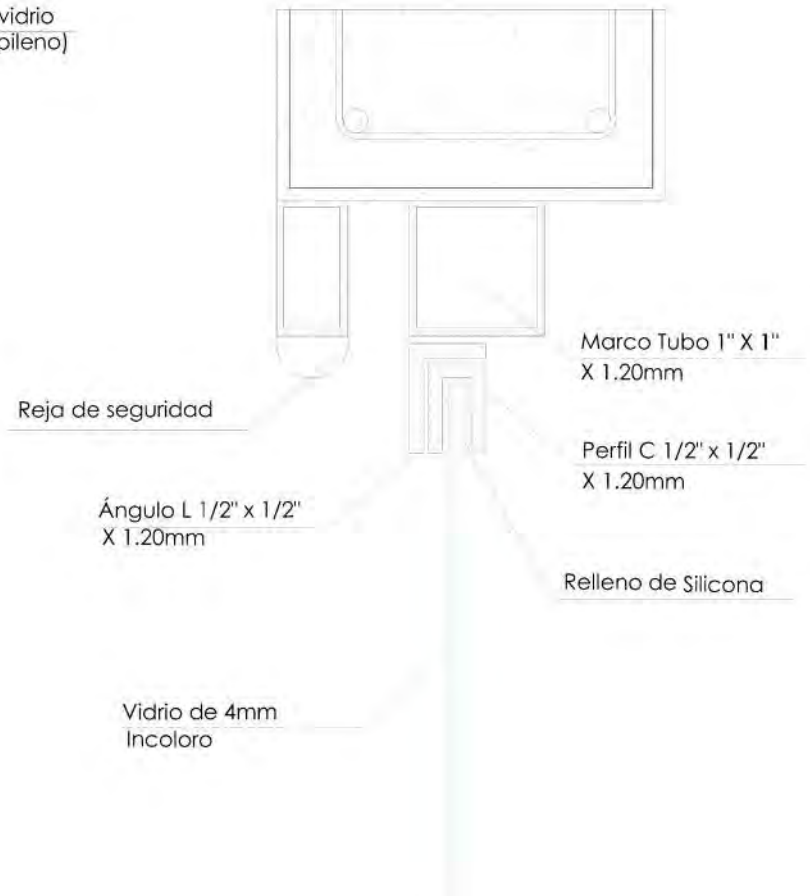
DETALLE N°3



DETALLE N°4



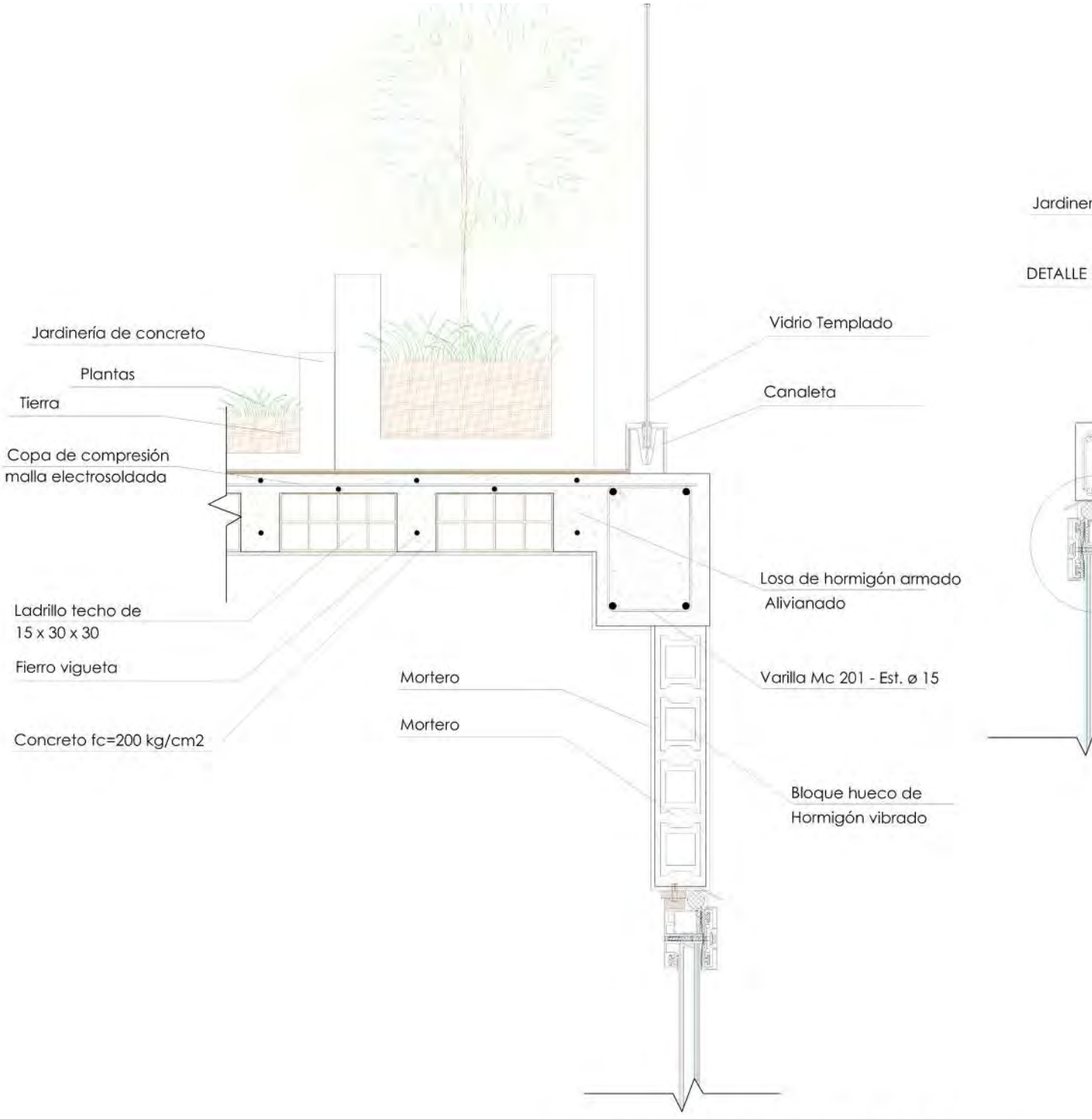
DETALLE N°5



EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

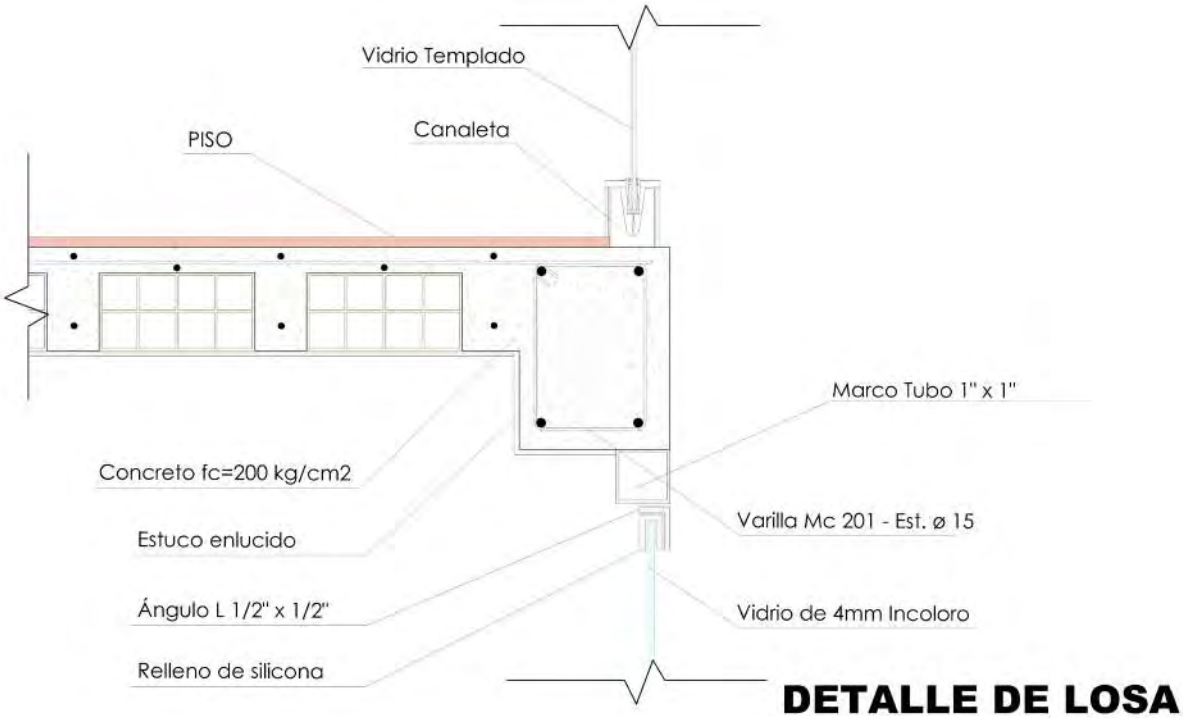
D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO



DETALLE DE JARDINERAS



DETALLE DE JARDINERAS 2



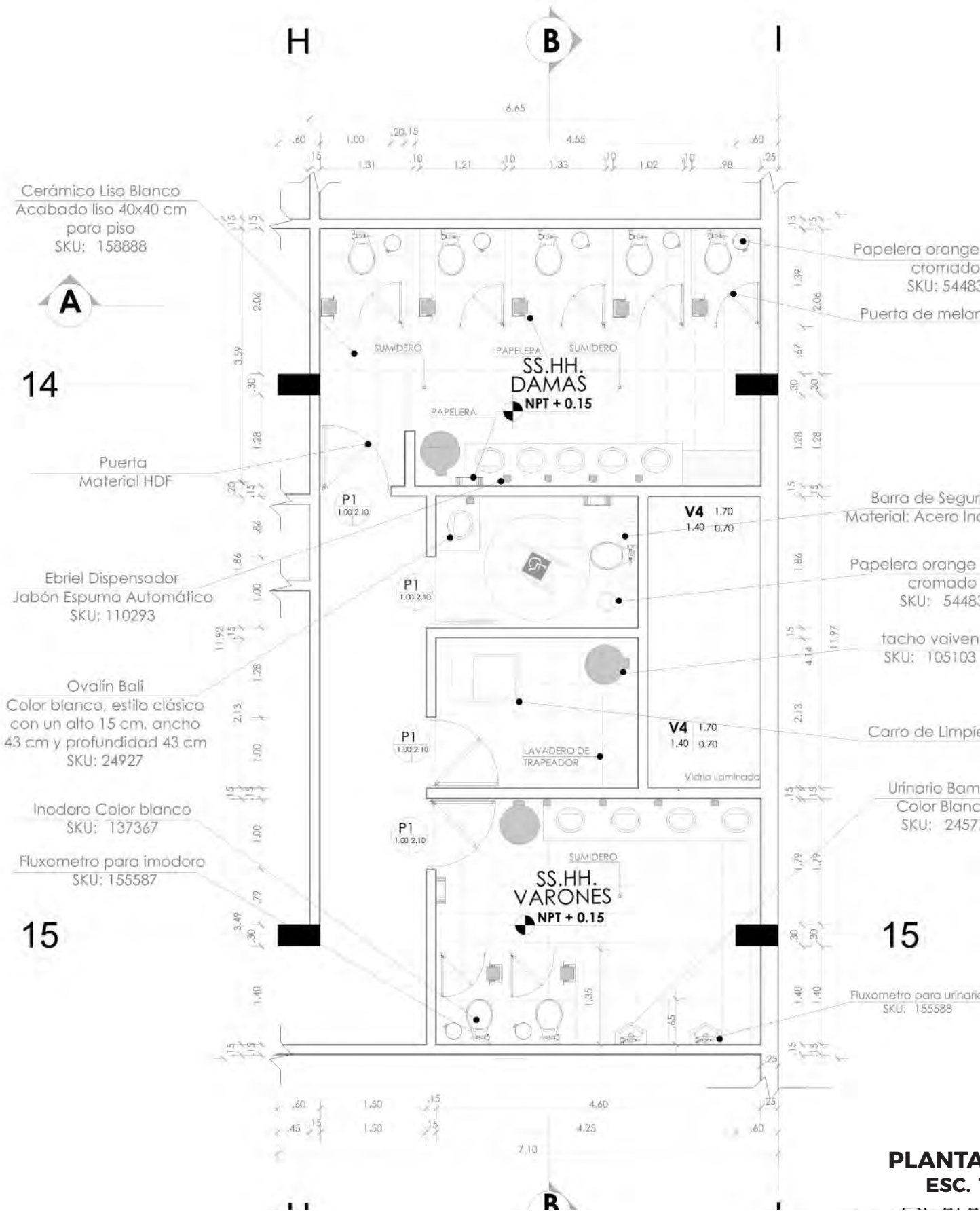
DETALLE DE LOSA

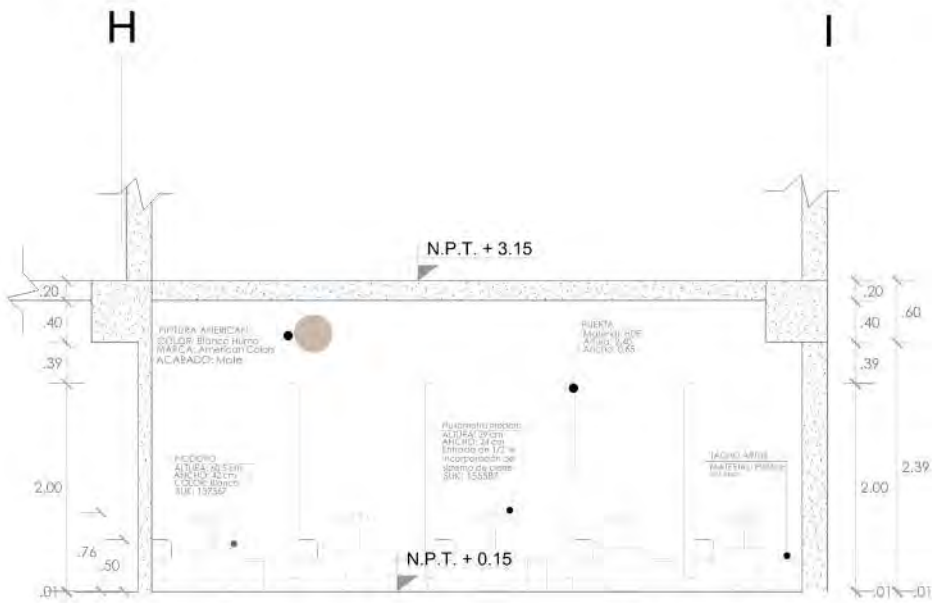
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

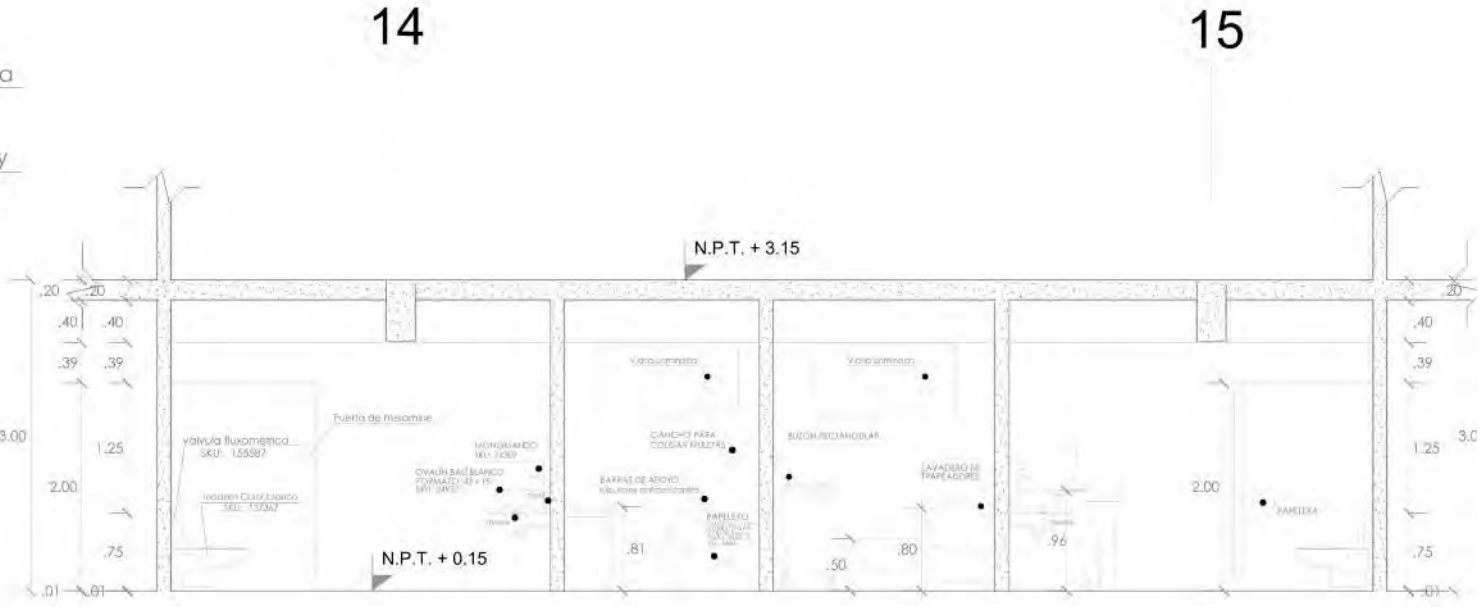
6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO





CORTE A-A'
ESC. 1/100

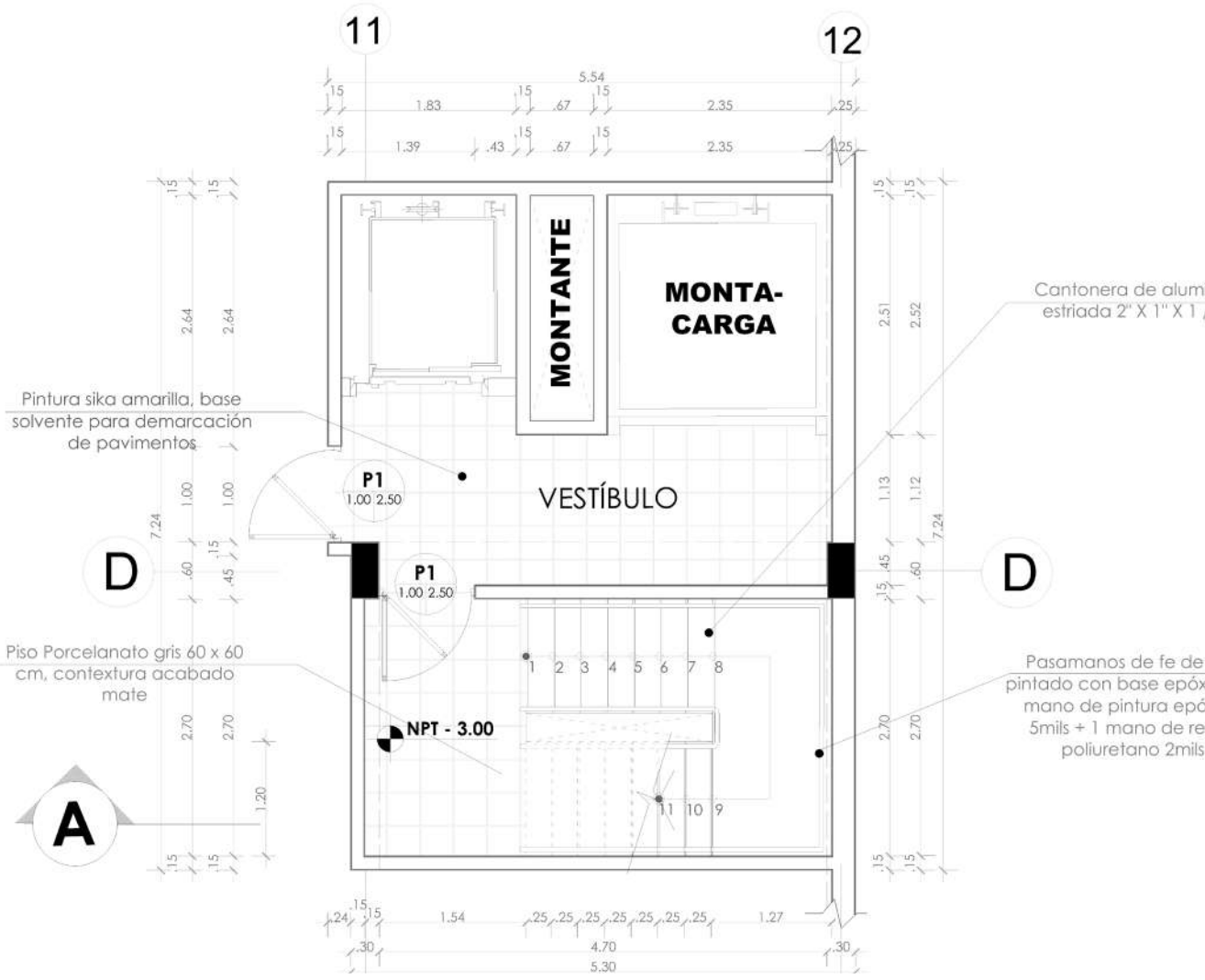


CORTE B-B'
ESC. 1/100

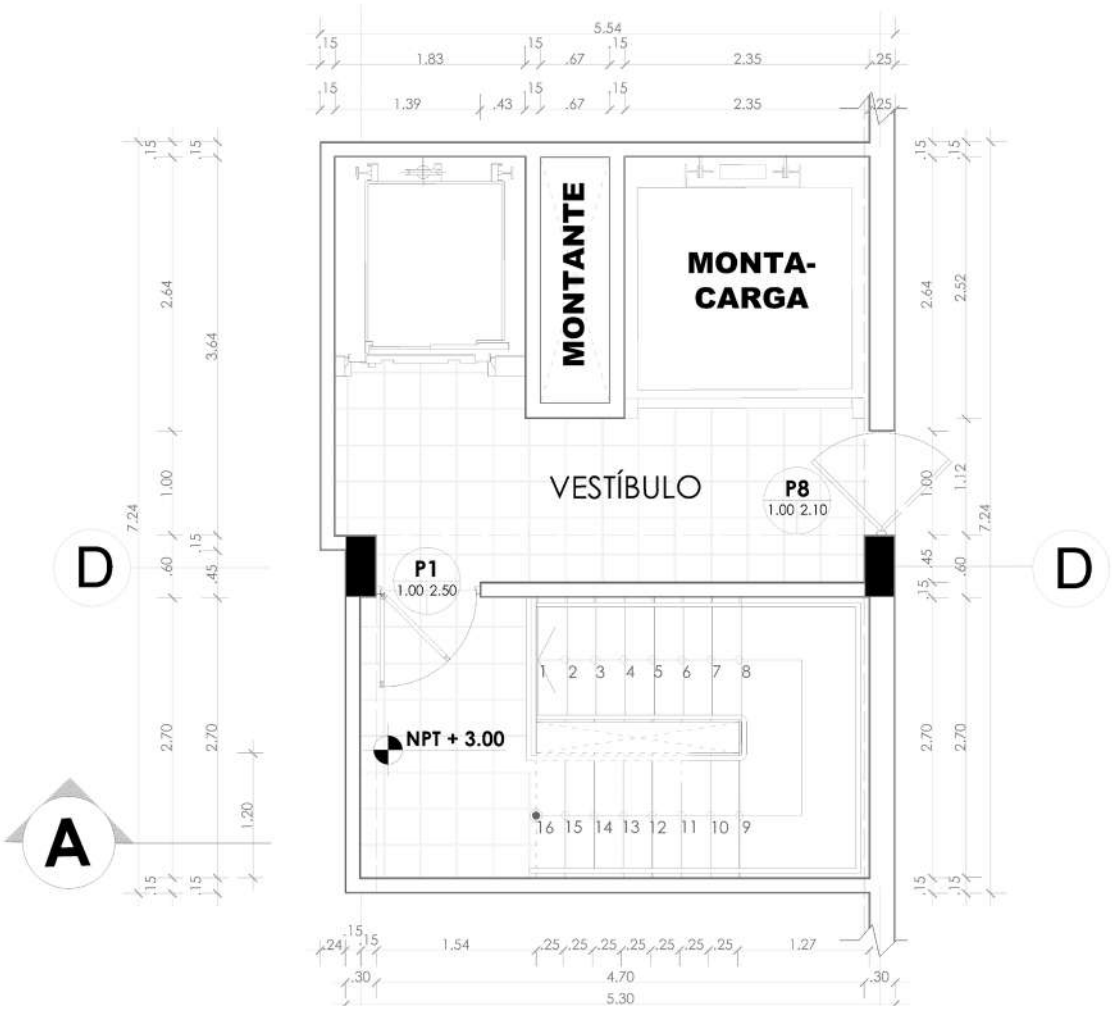
EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO



PLANTA TÍPICA (SÓTANO - 1° PISO) - ESCALERAS
ESC. 1/100

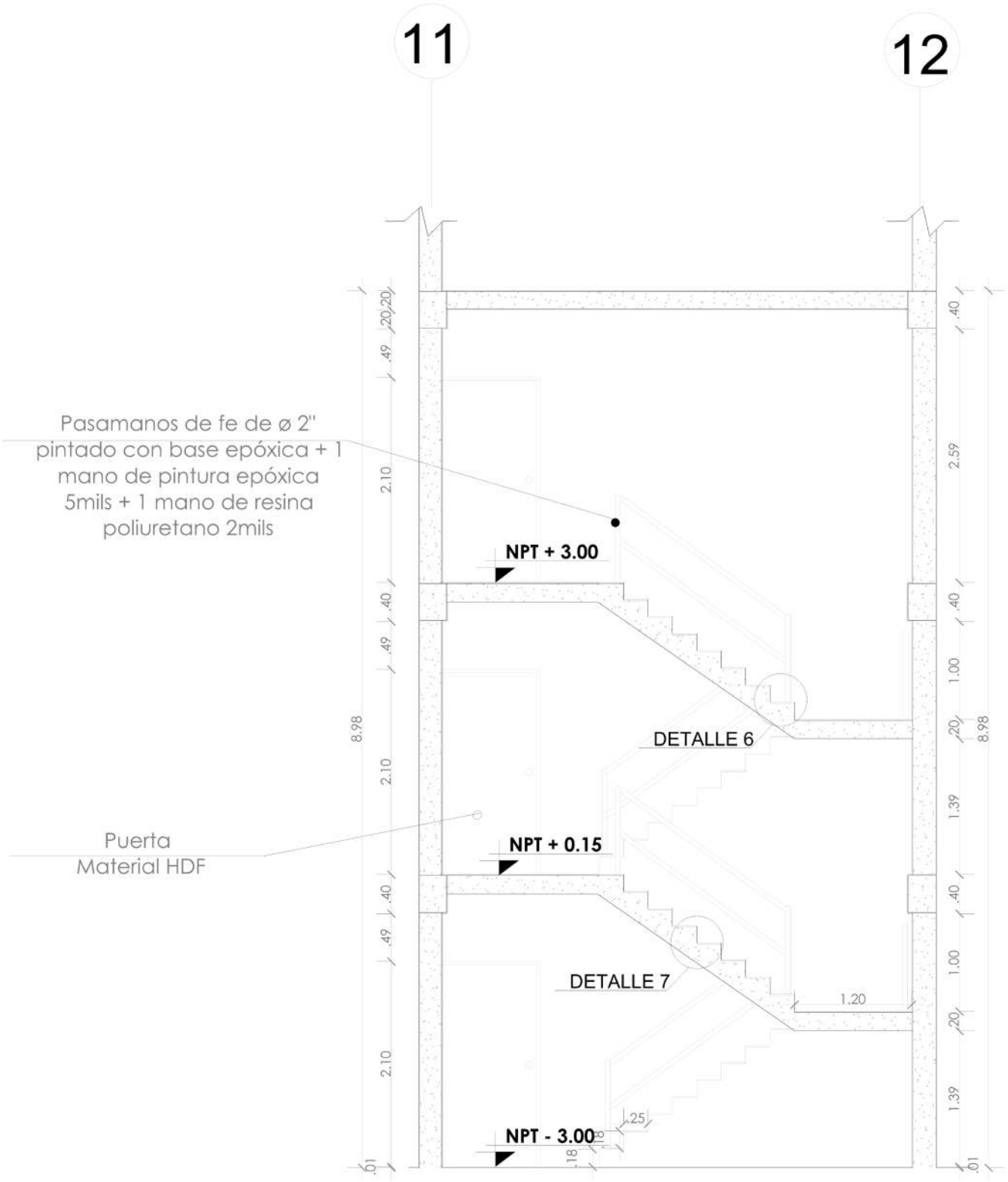


PLANTA (2° PISO) - ESCALERAS
ESC. 1/100

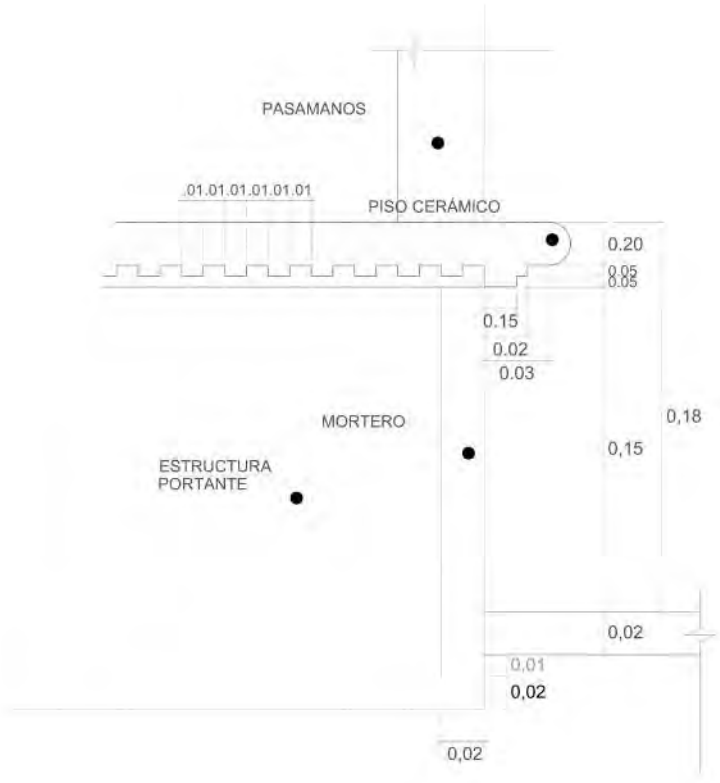
EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

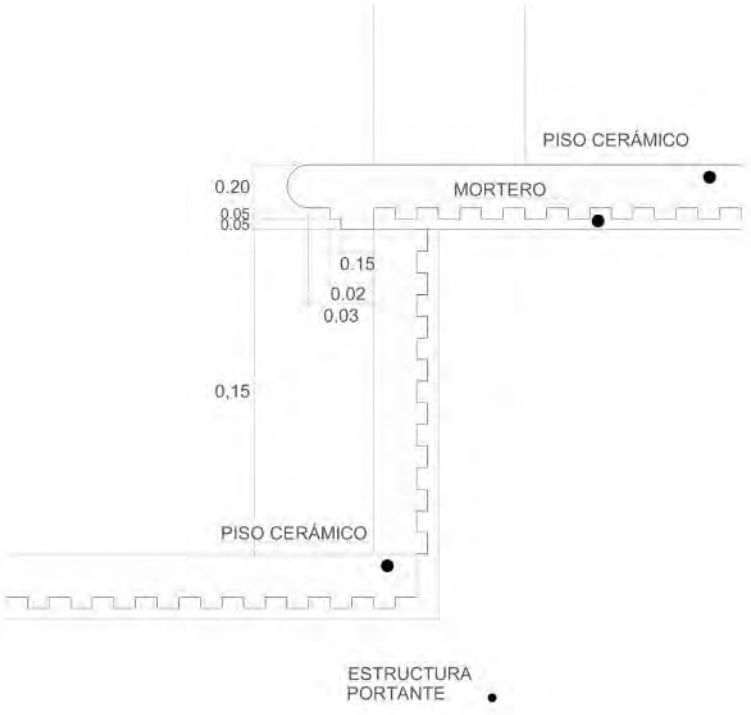
D.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - COMERCIO



CORTE A-A'
ESC. 1/100



DETALLE 6

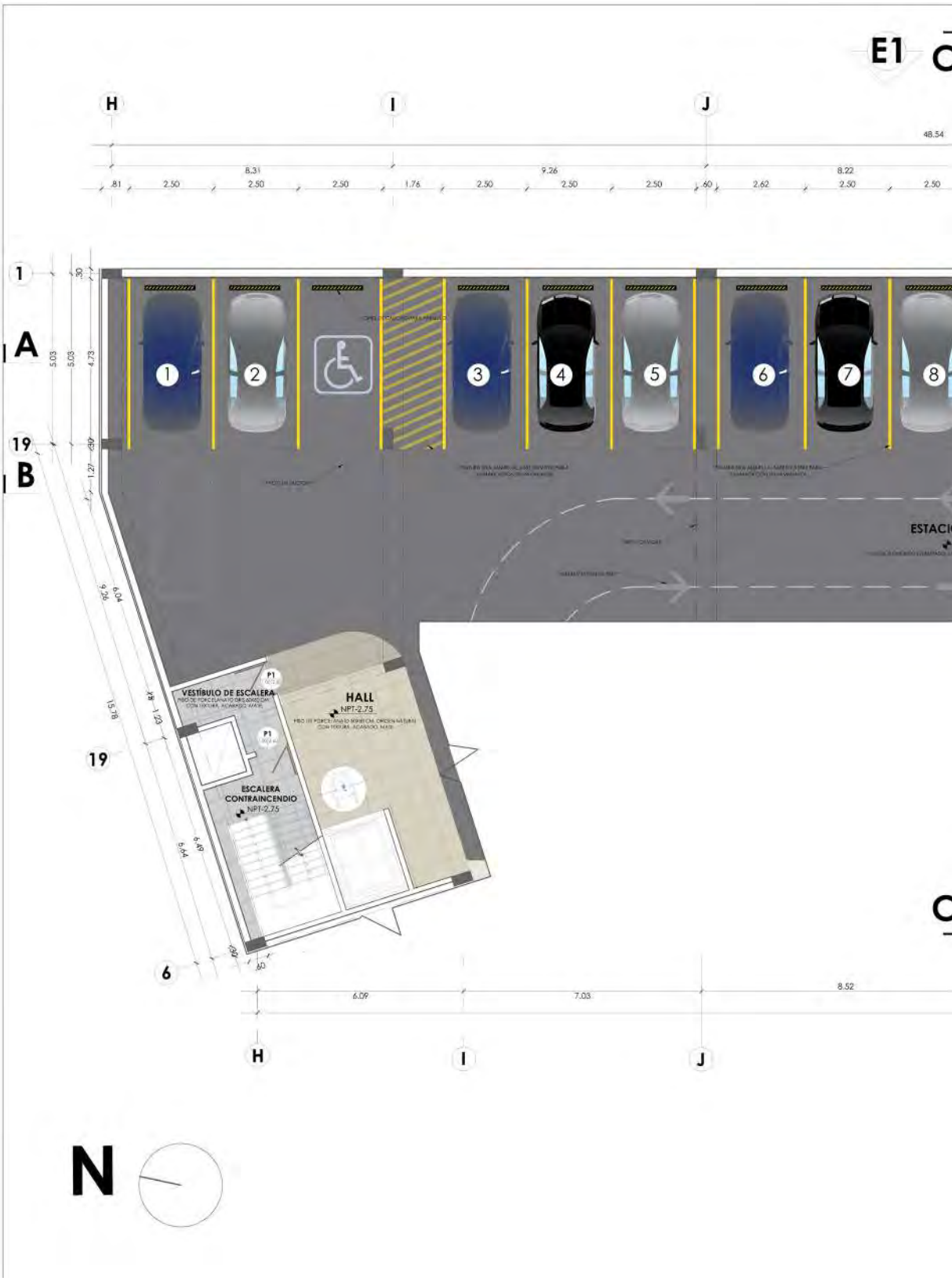


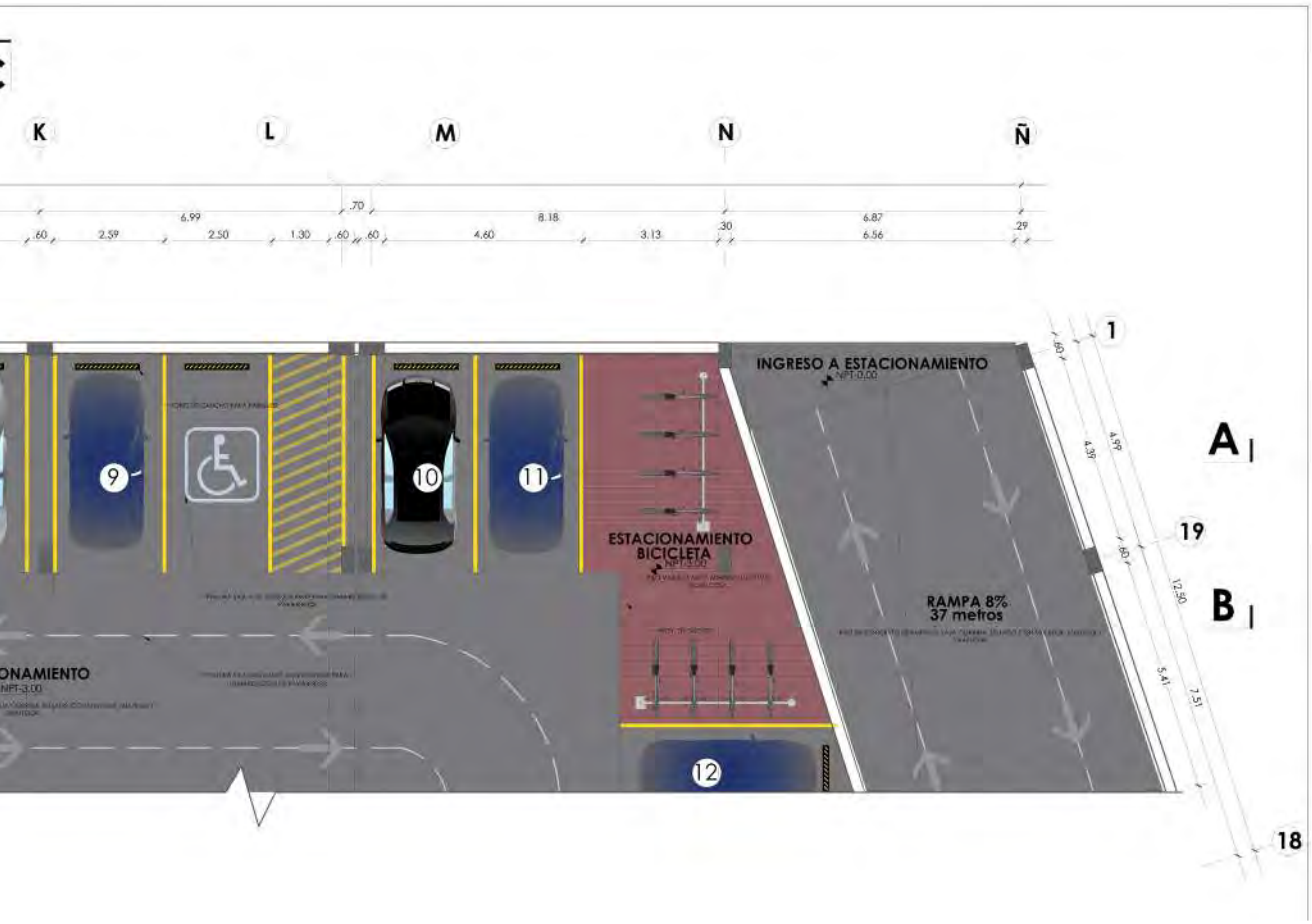
DETALLE 7

EL PROYECTO

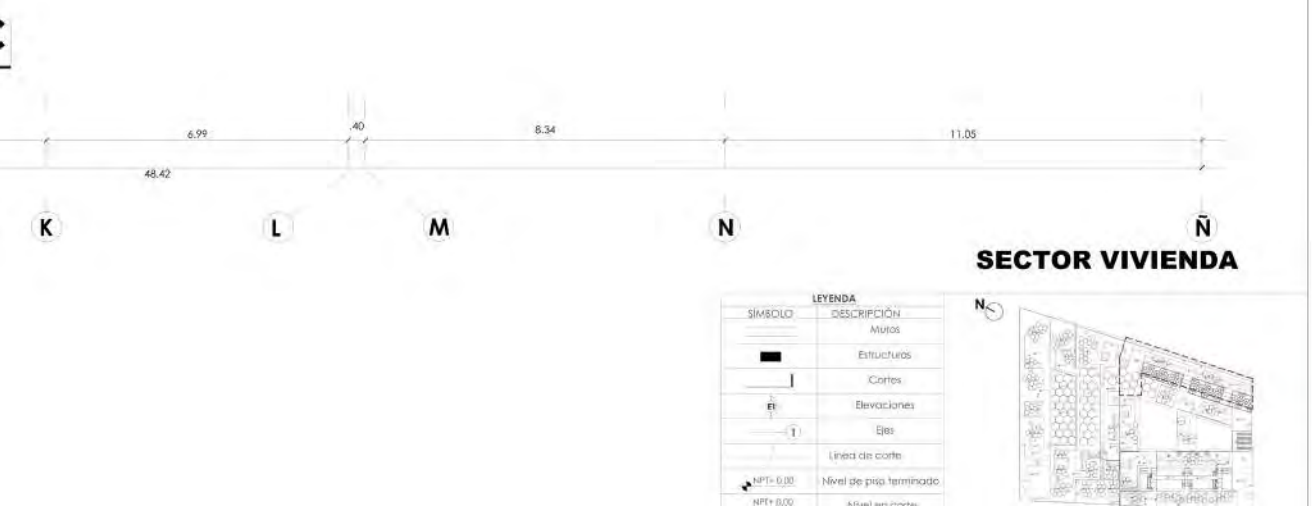
6.2. LA PROPUESTA

E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA





SÓTANO 1
ESC. 1/250

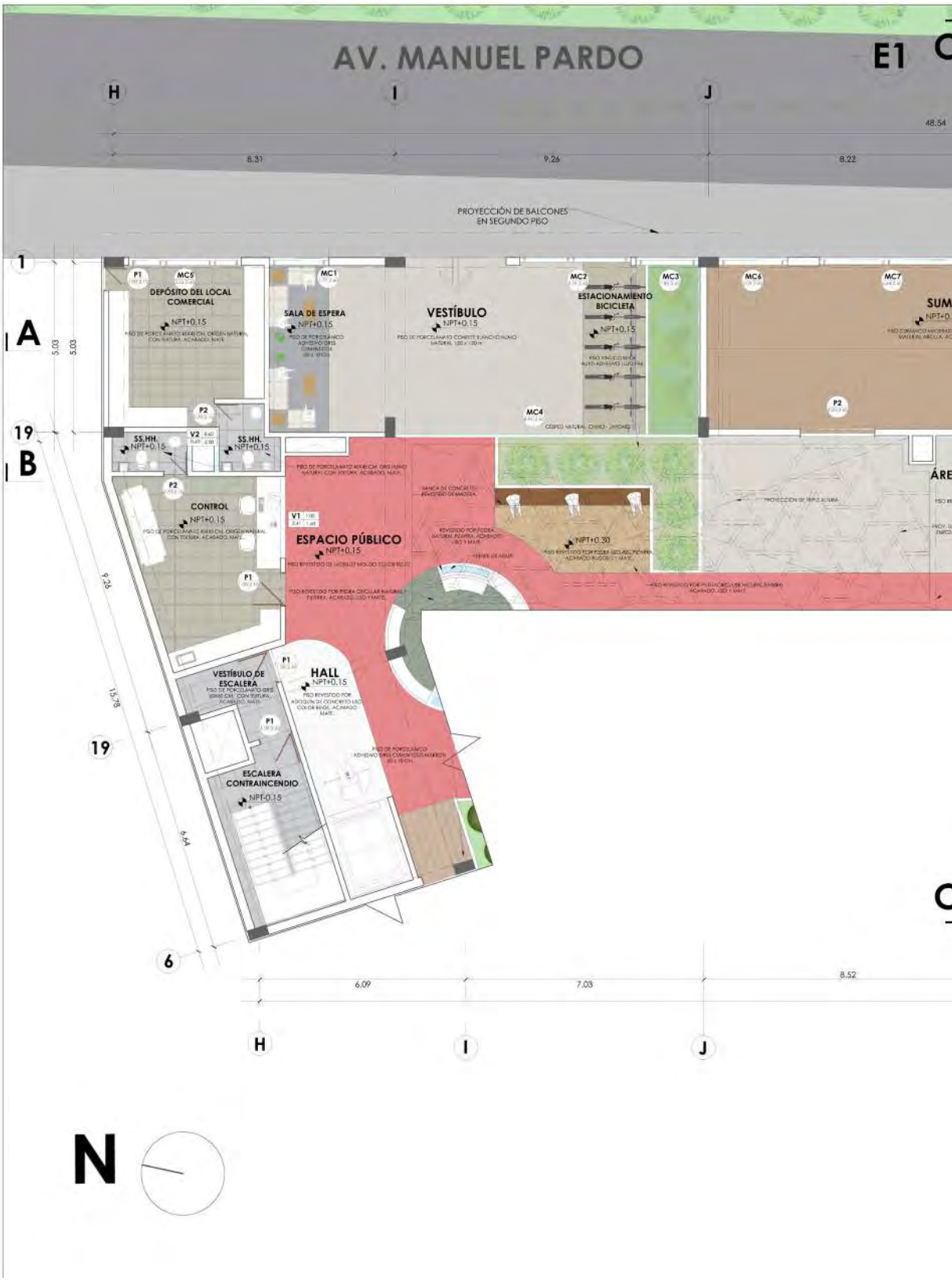


Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

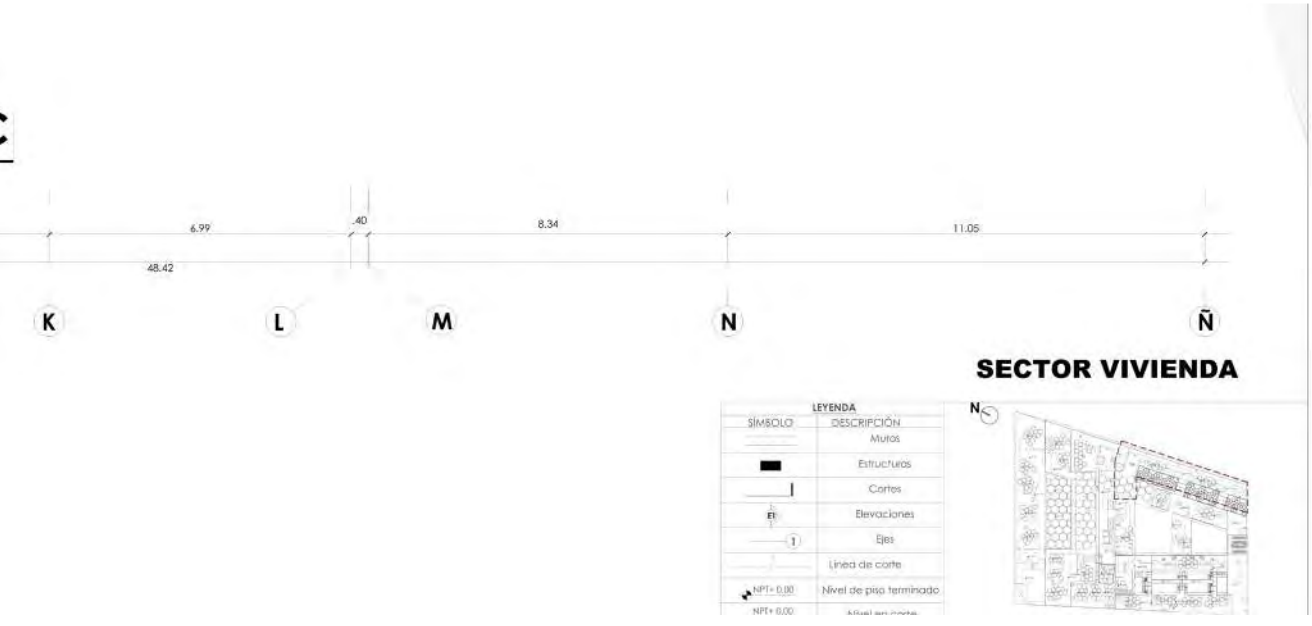
6.2. LA PROPUESTA

E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA





PRIMER PISO
ESC. 1/250



Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

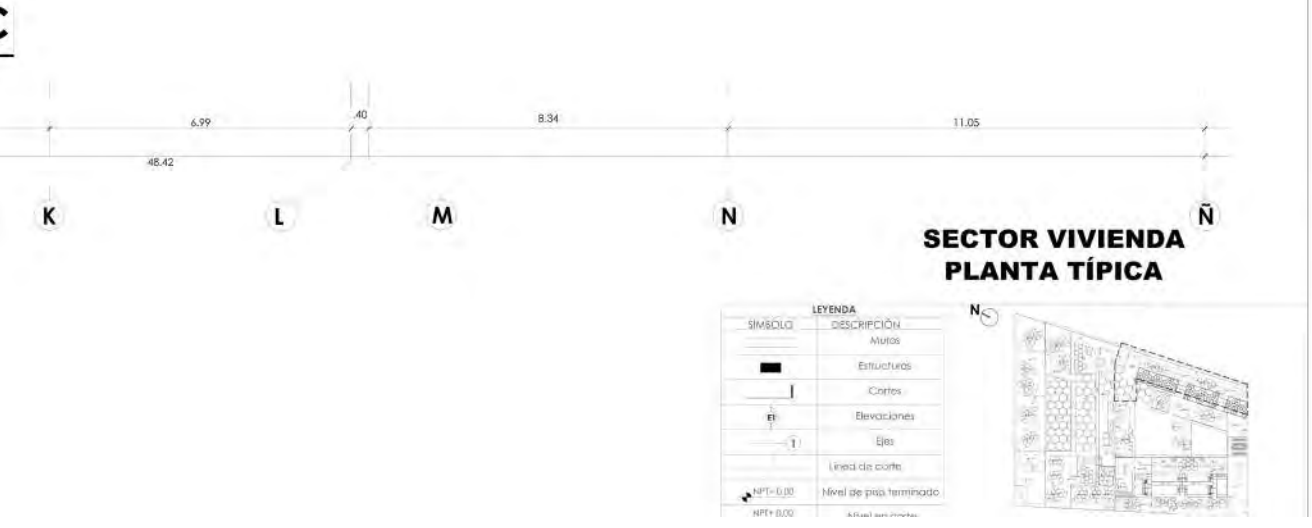
6.2. LA PROPUESTA

E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA





2° - 3° PISO
ESC. 1/250



Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

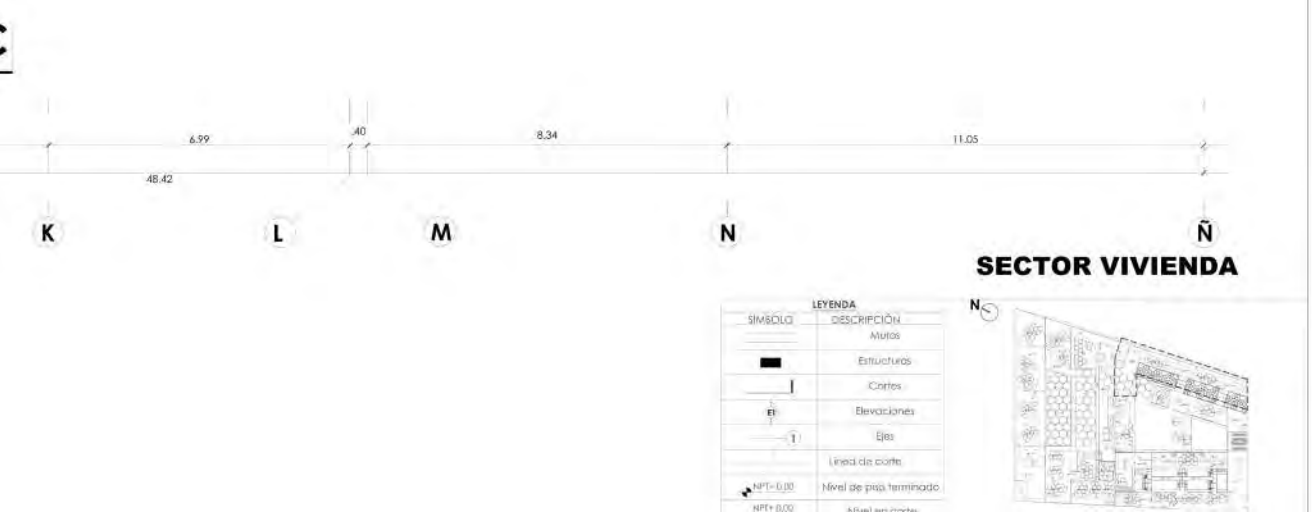
6.2. LA PROPUESTA

E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA





CUARTO PISO
ESC. 1/250



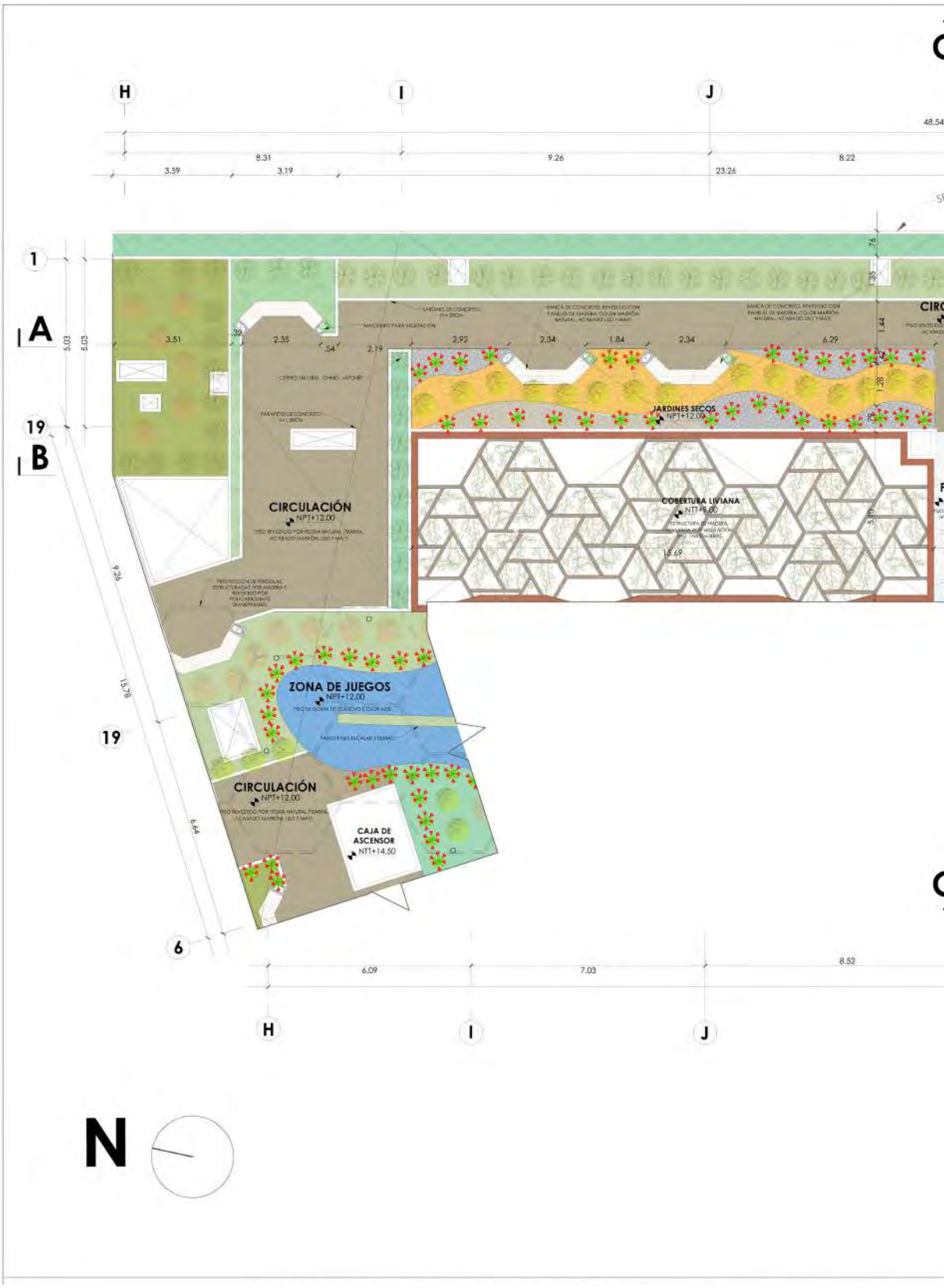
SECTOR VIVIENDA

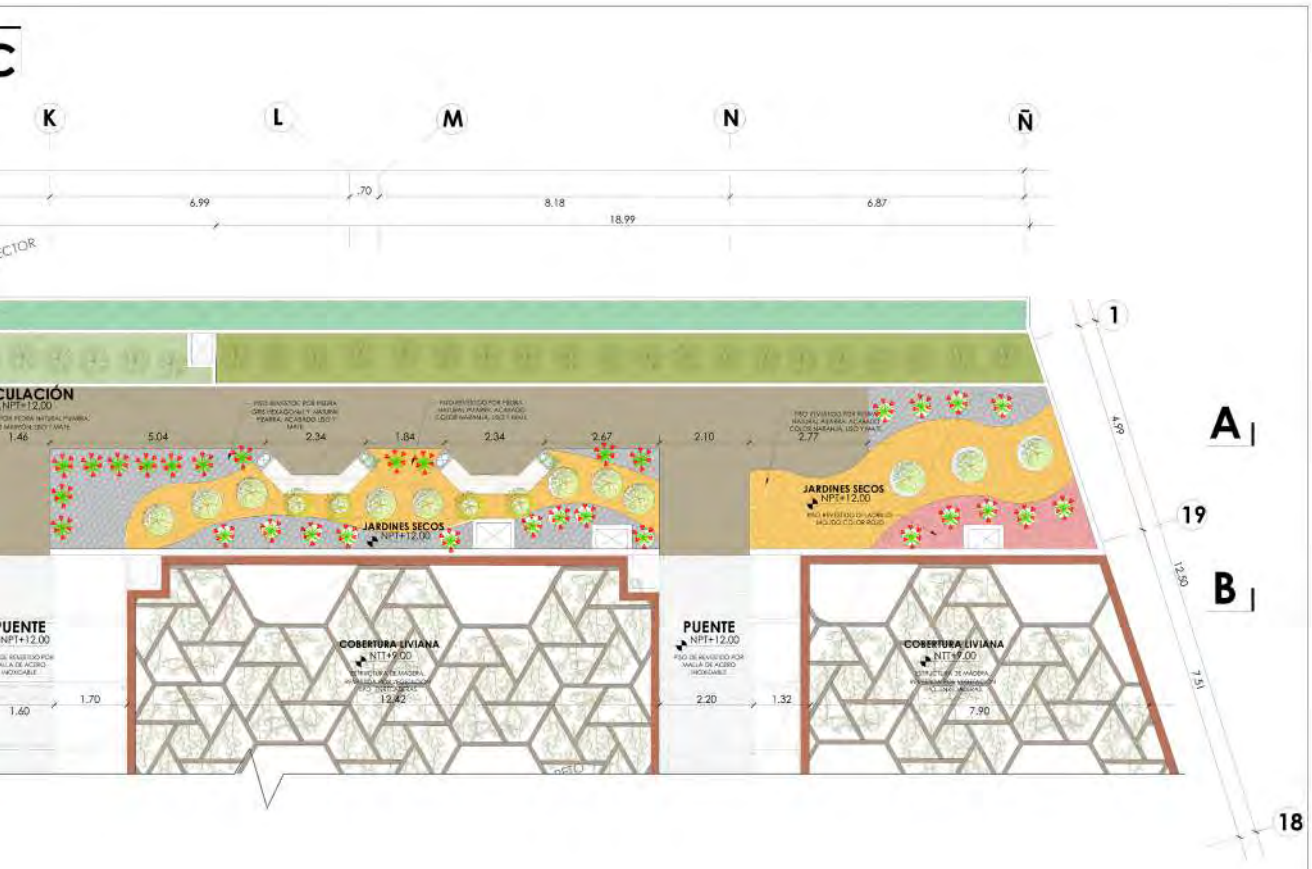
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

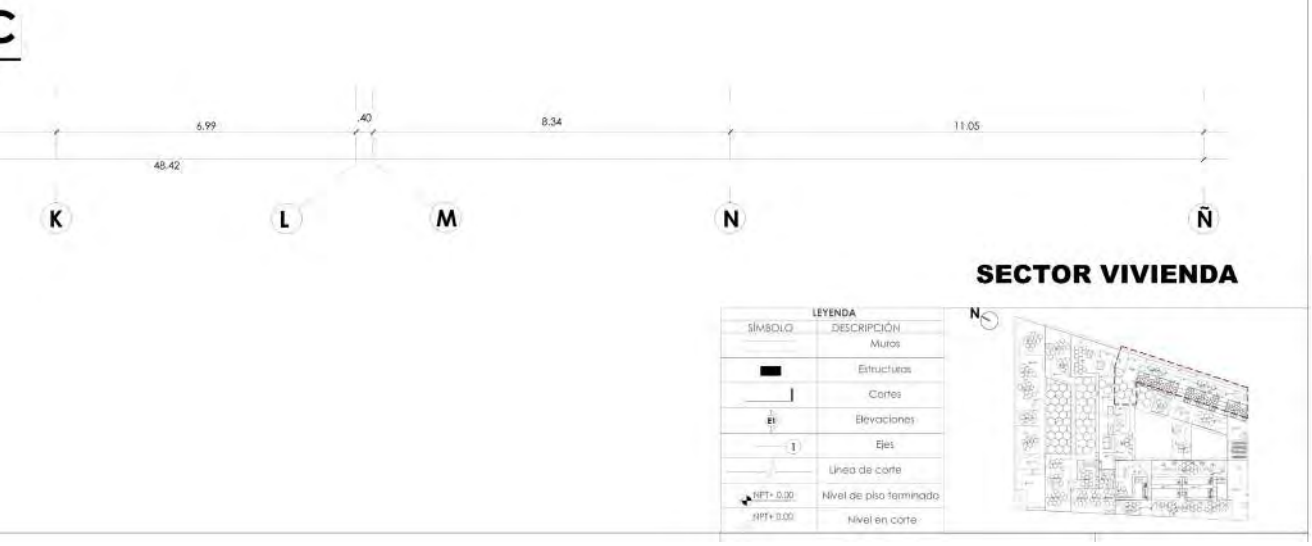
6.2. LA PROPUESTA

E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA





QUINTO PISO
ESC. 1/250

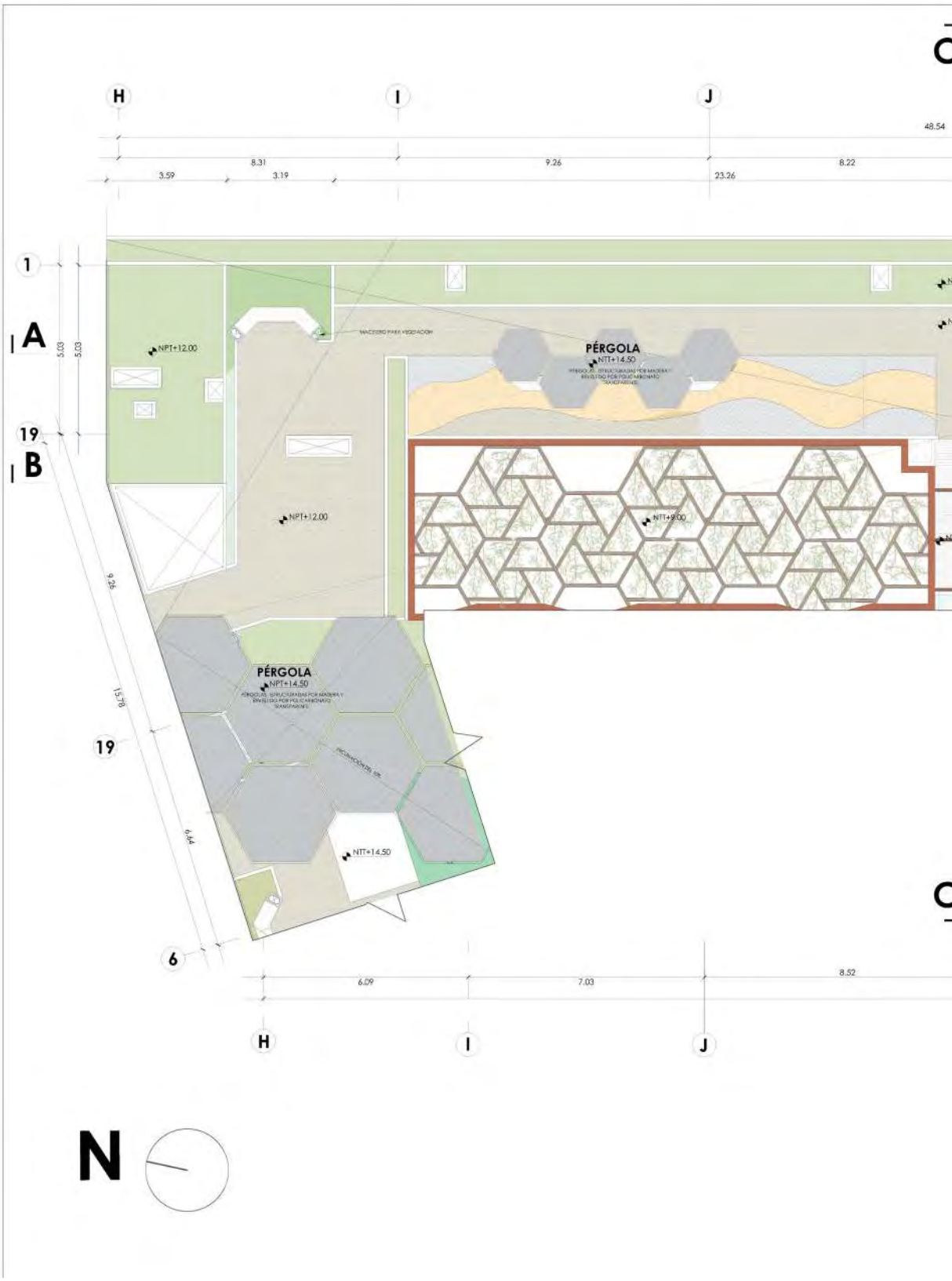


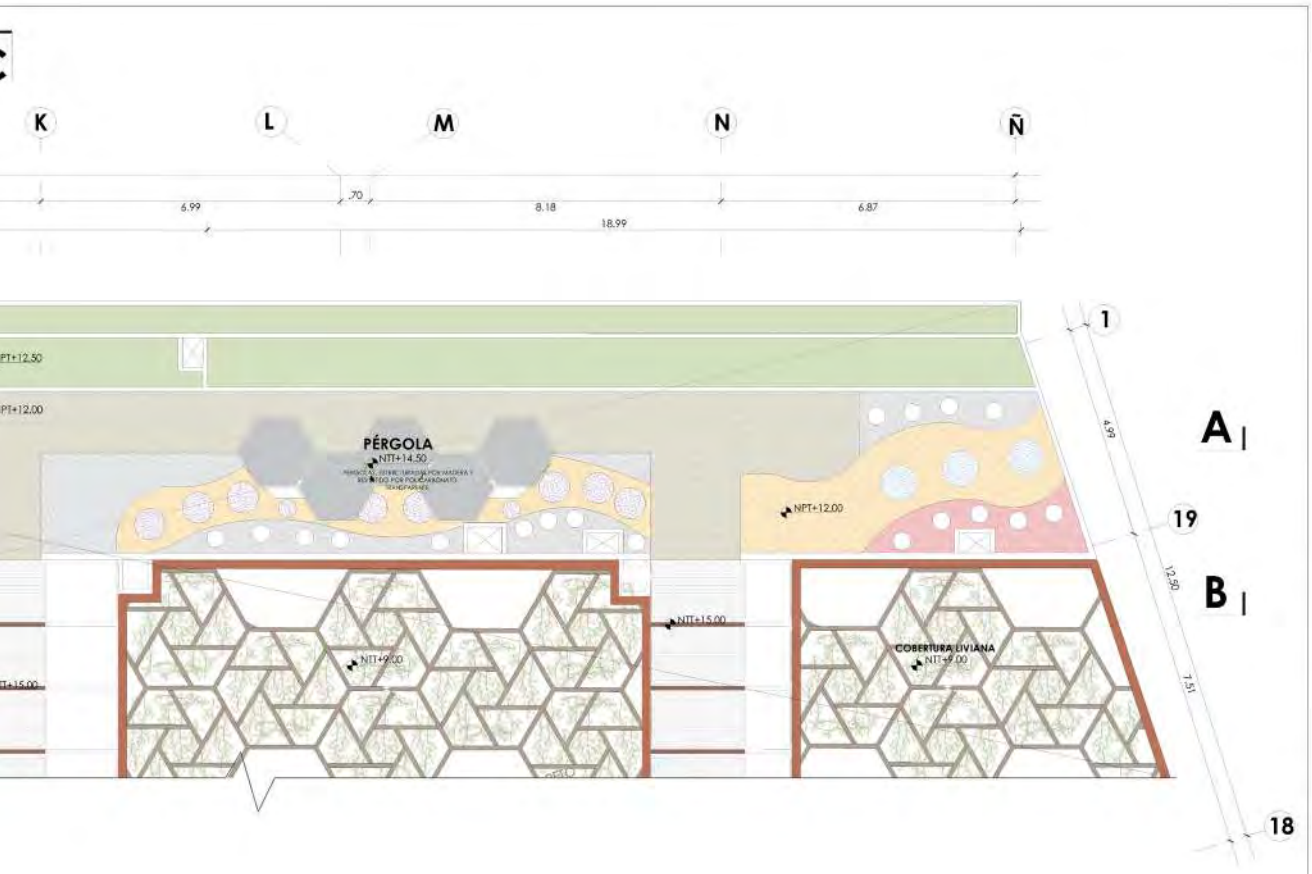
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

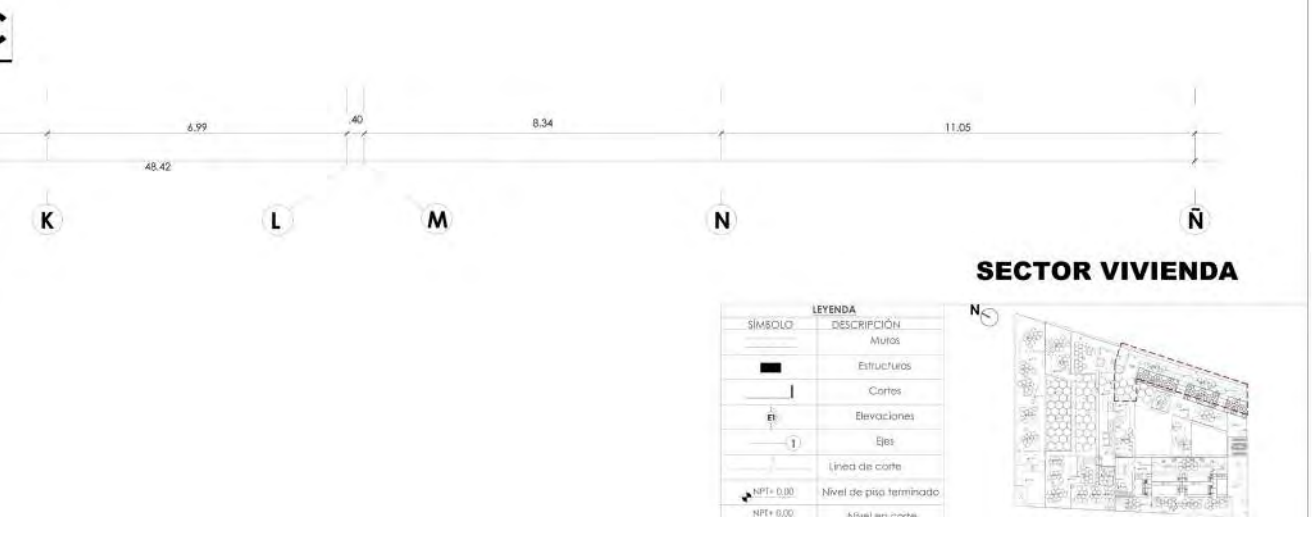
6.2. LA PROPUESTA

E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA





TECHOS
ESC. 1/250

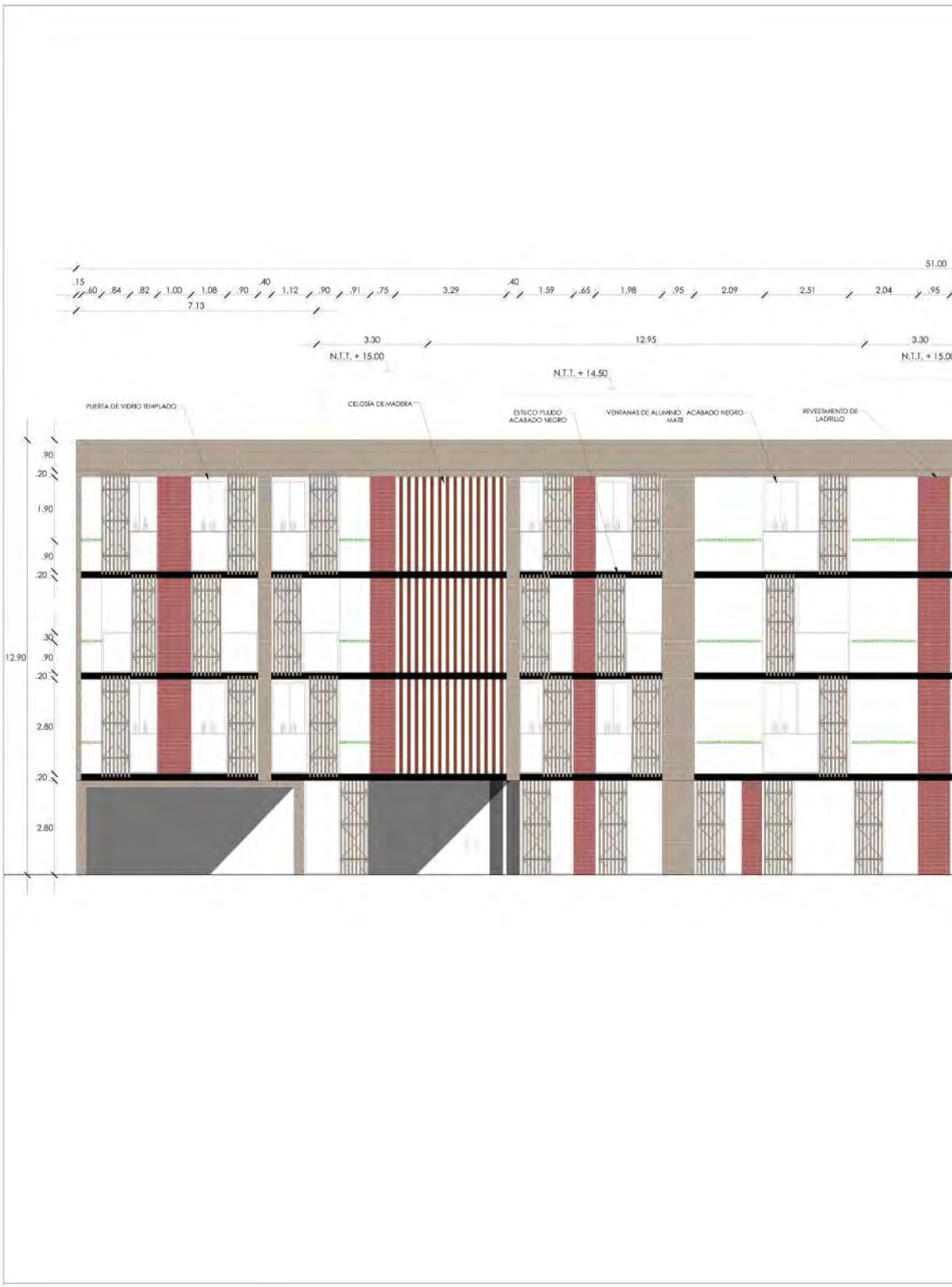


Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA





ELEVACIONES
ESC. 1/250

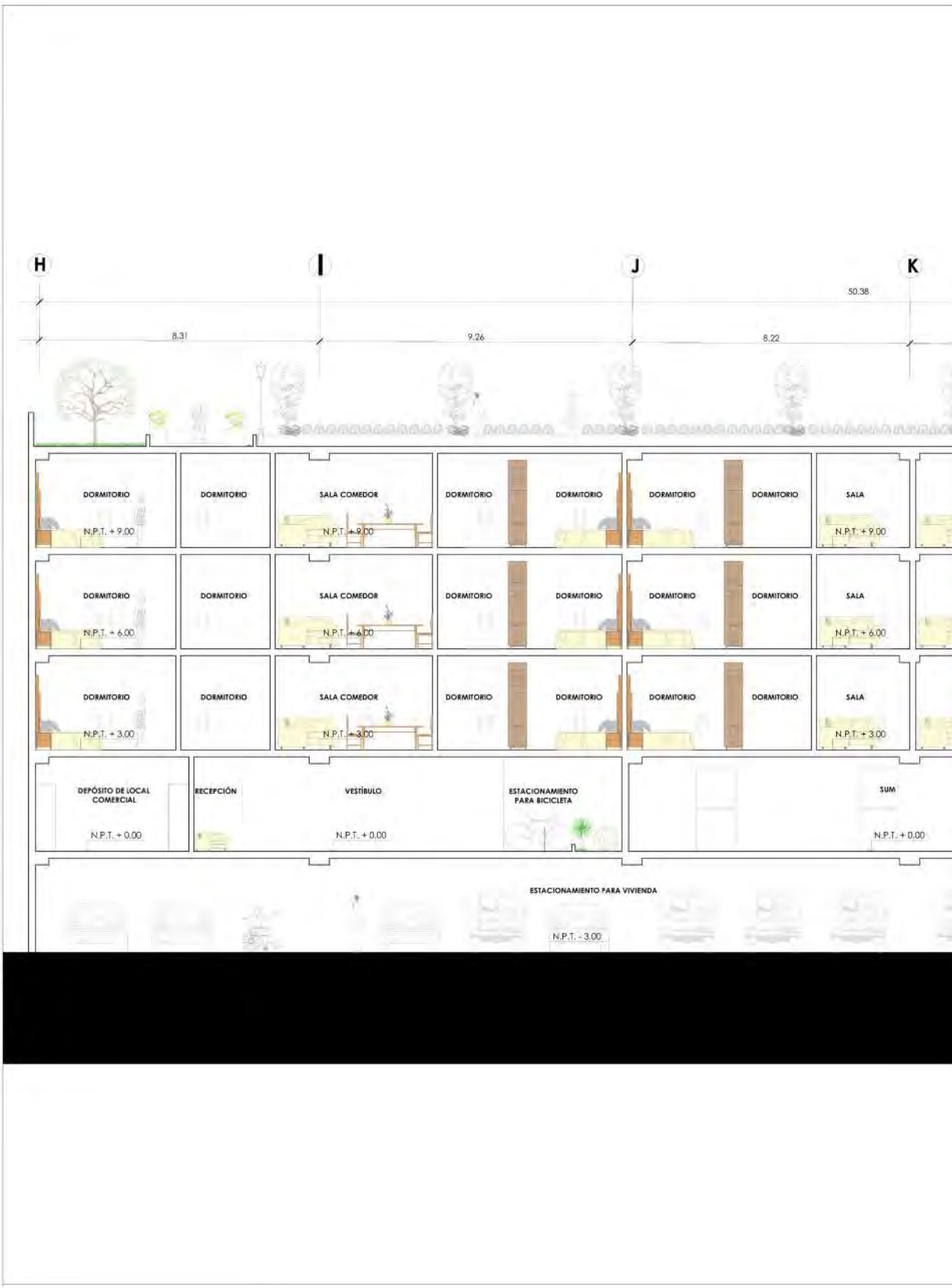
ELEVACIONES
SECTOR VIVIENDAS

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA





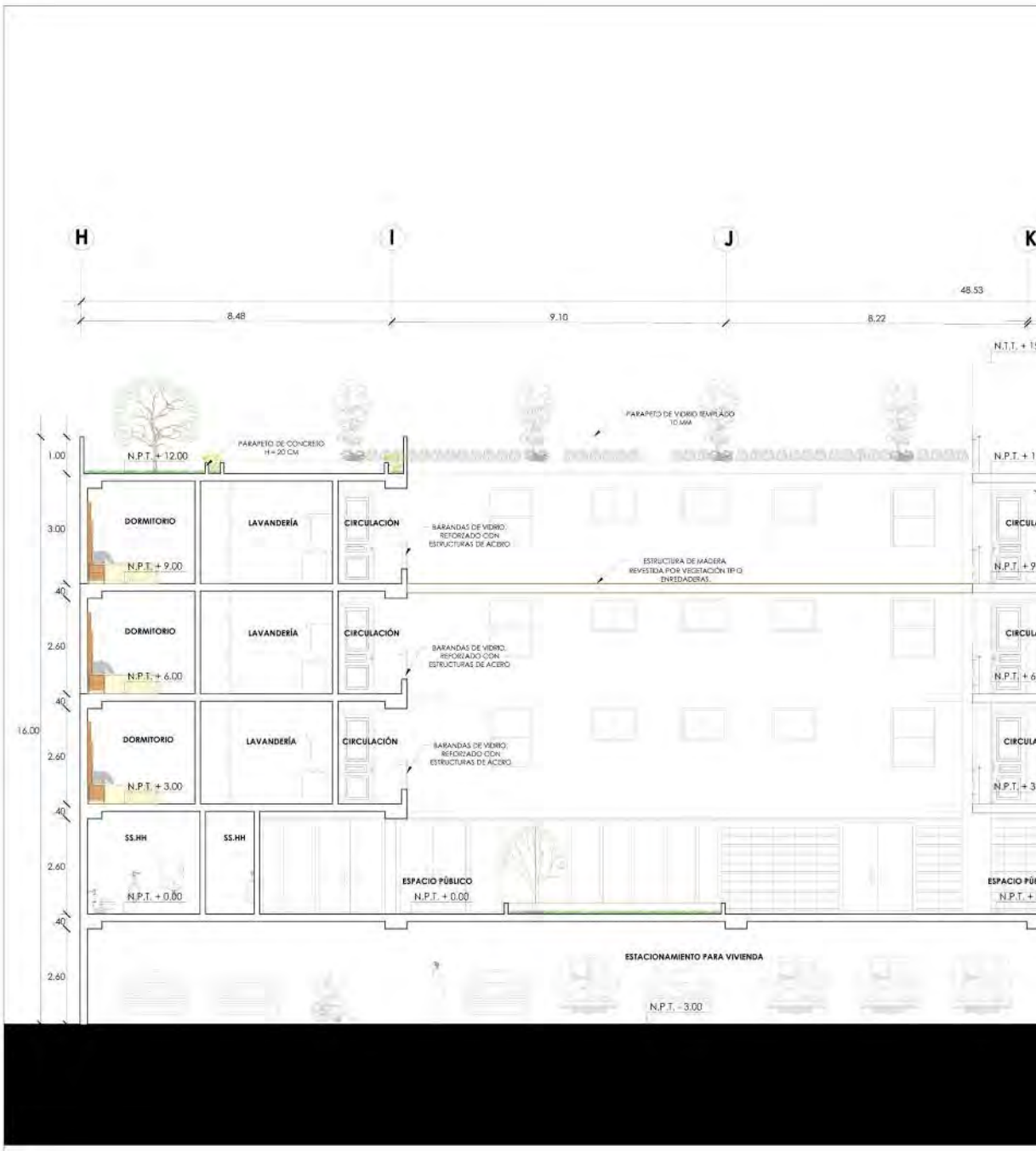
CORTE A-A'
ESC. 1/250

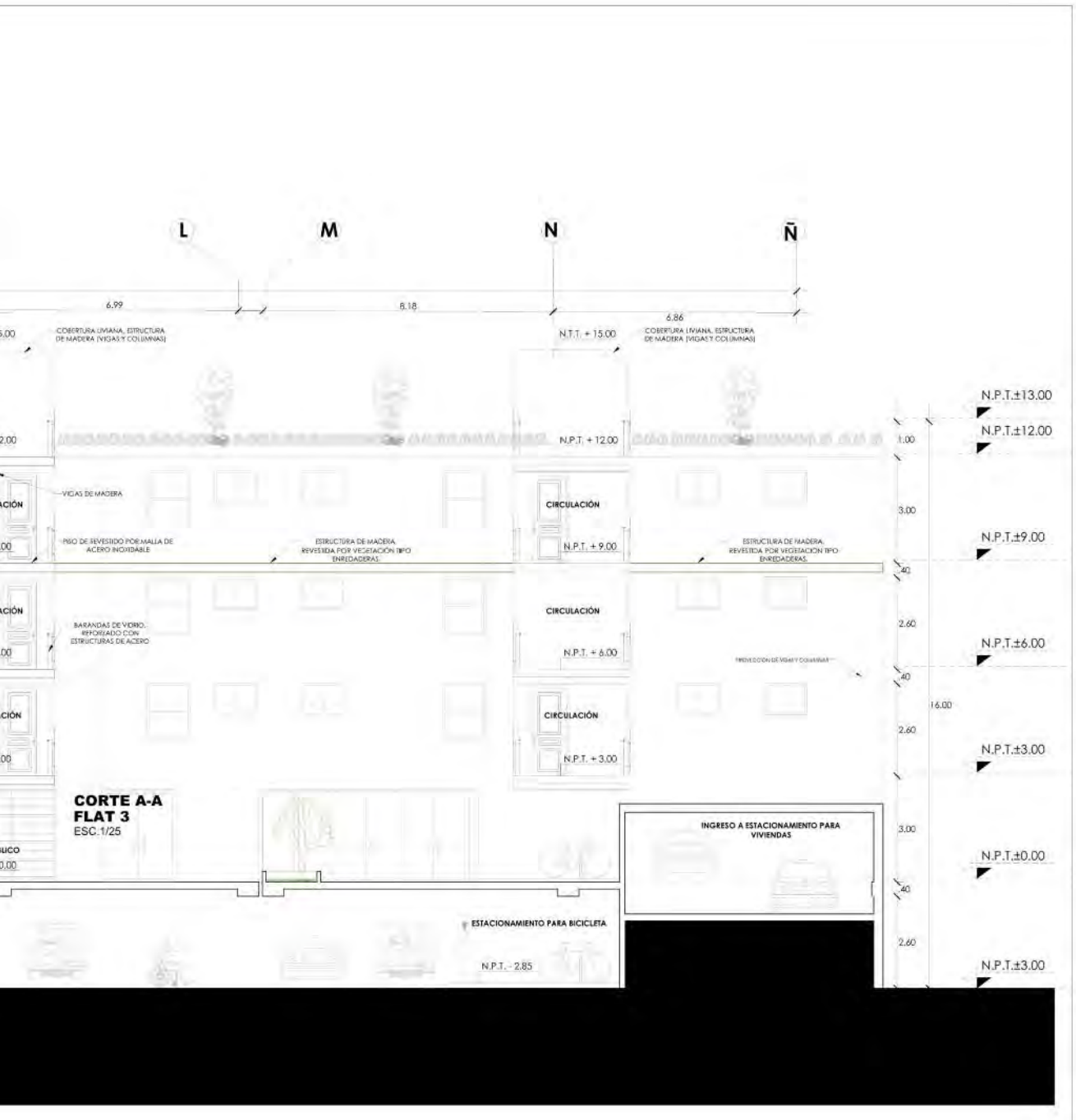
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA





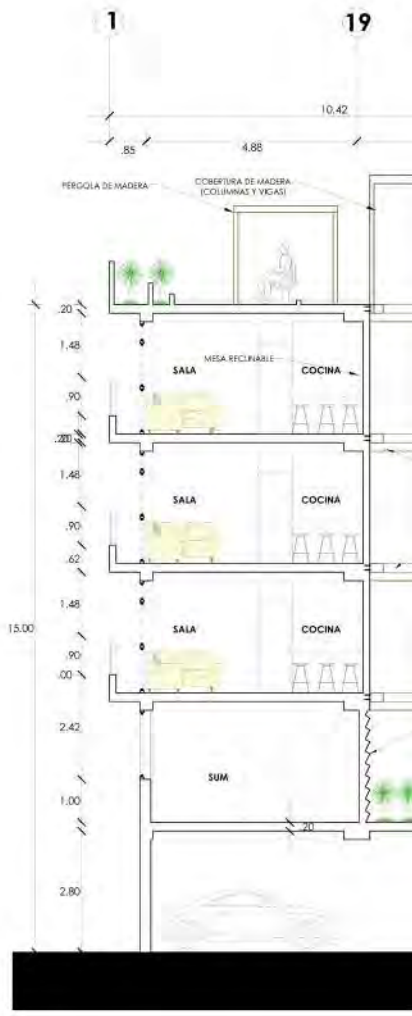
CORTE B-B'
ESC. 1/250

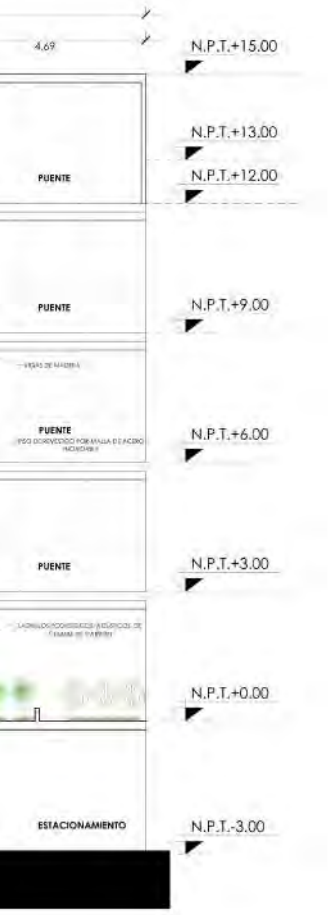
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA



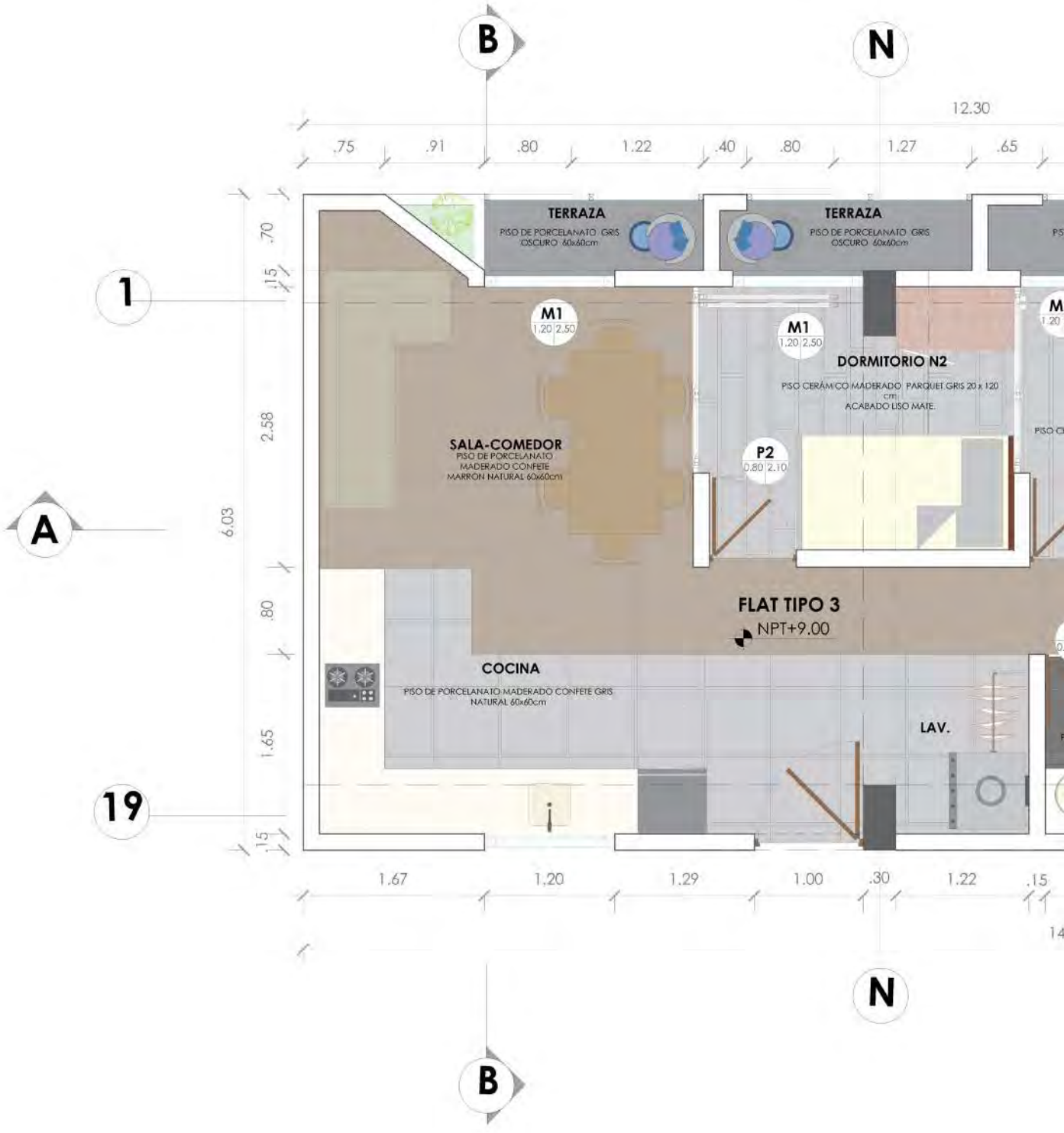


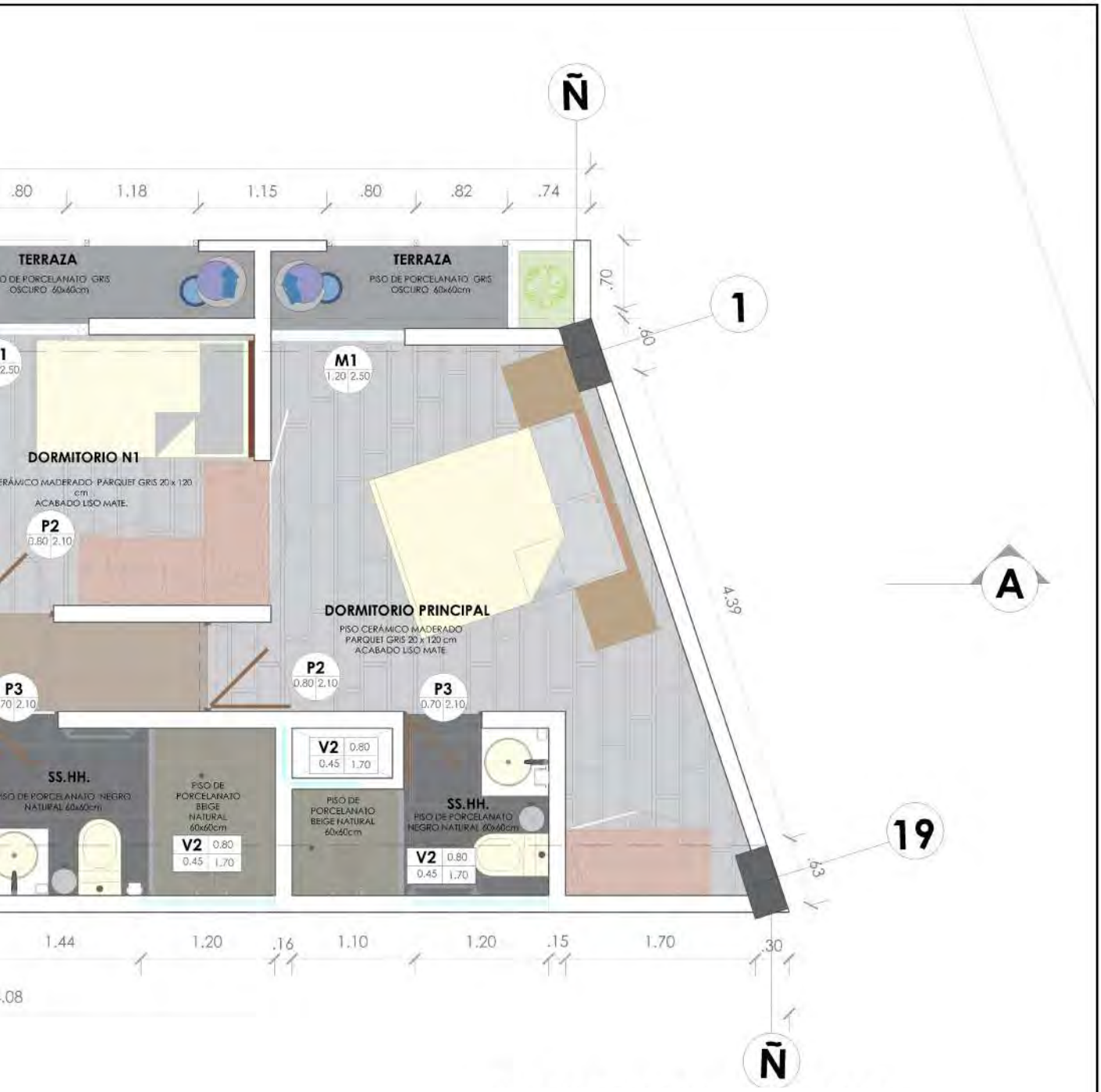
CORTE C-C'
ESC. 1/250

Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

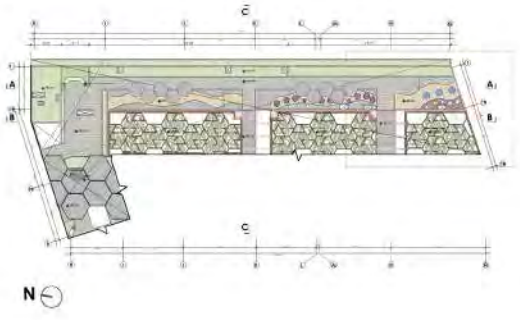
6.2. LA PROPUESTA





ELEVACIÓN - TIPOLOGÍA VIVIENDA
ESC. 1/75

LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Linea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	

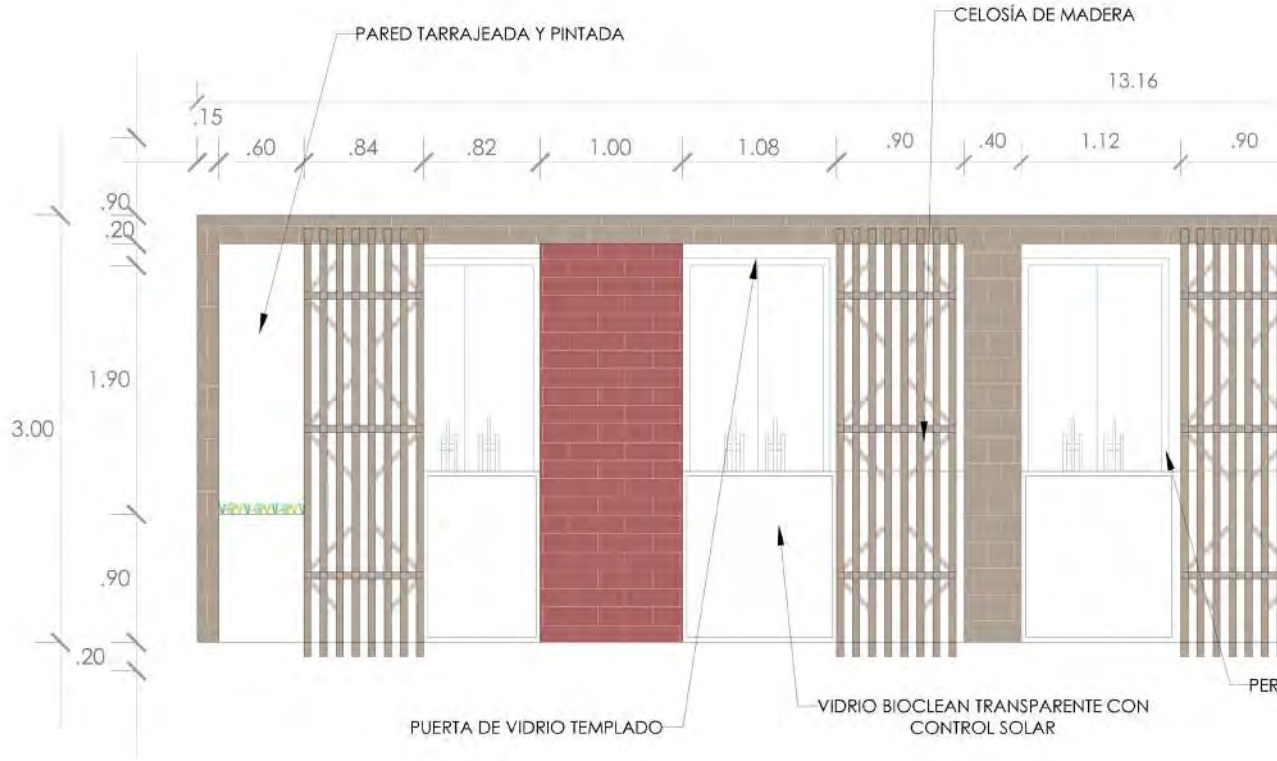


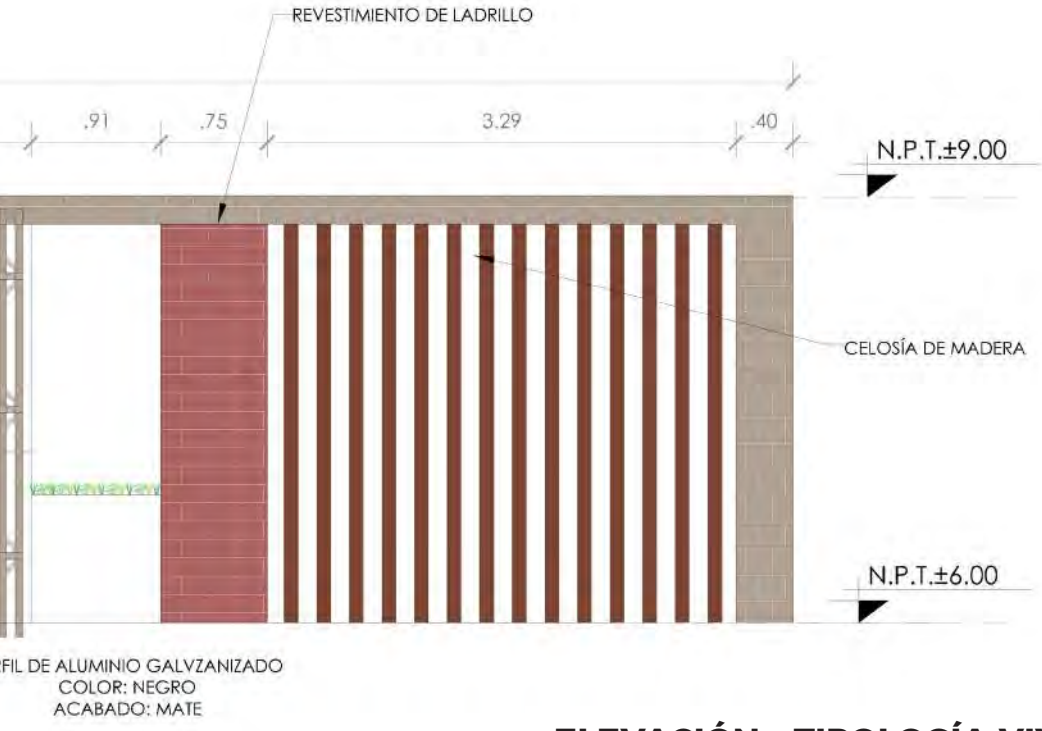
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

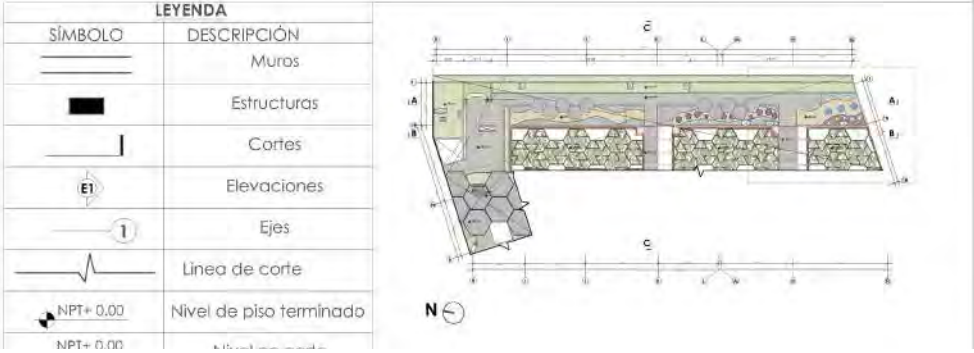
6.2. LA PROPUESTA

E





ELEVACIÓN - TIPOLOGÍA VIVIENDA
ESC. 1/75

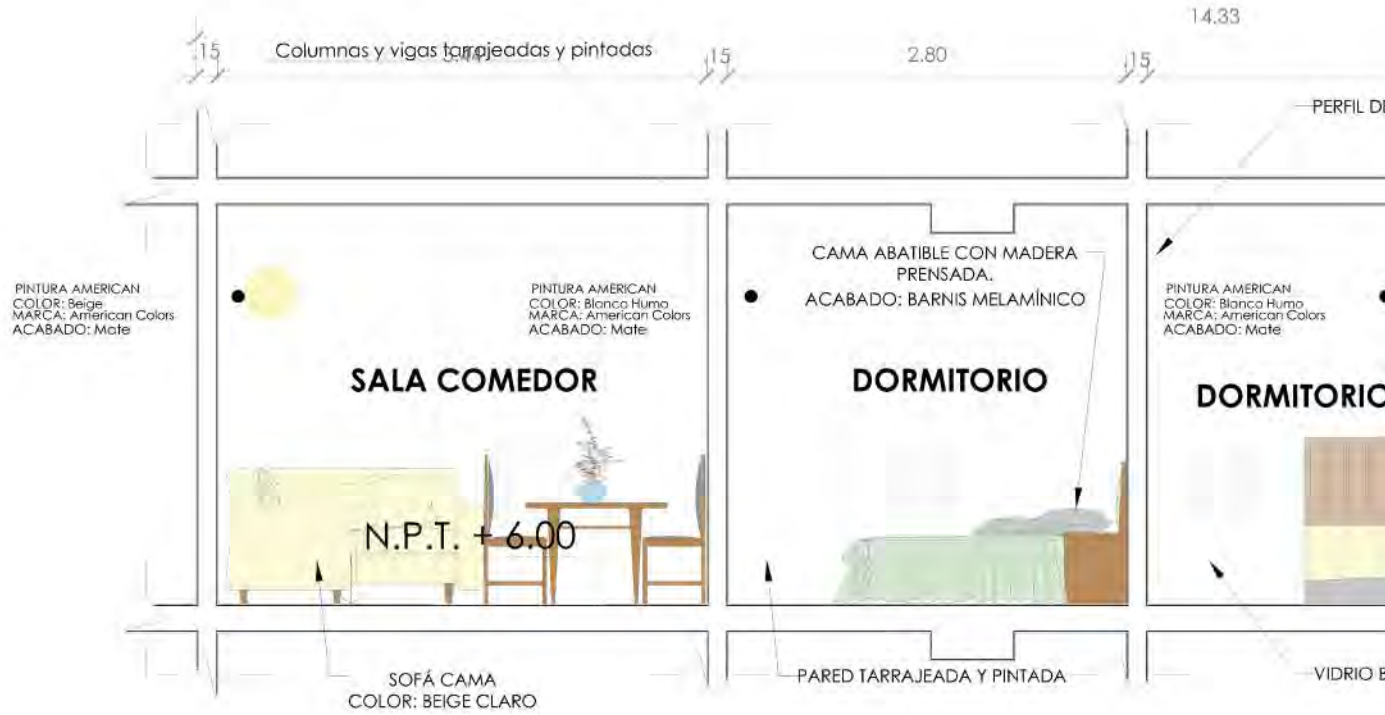


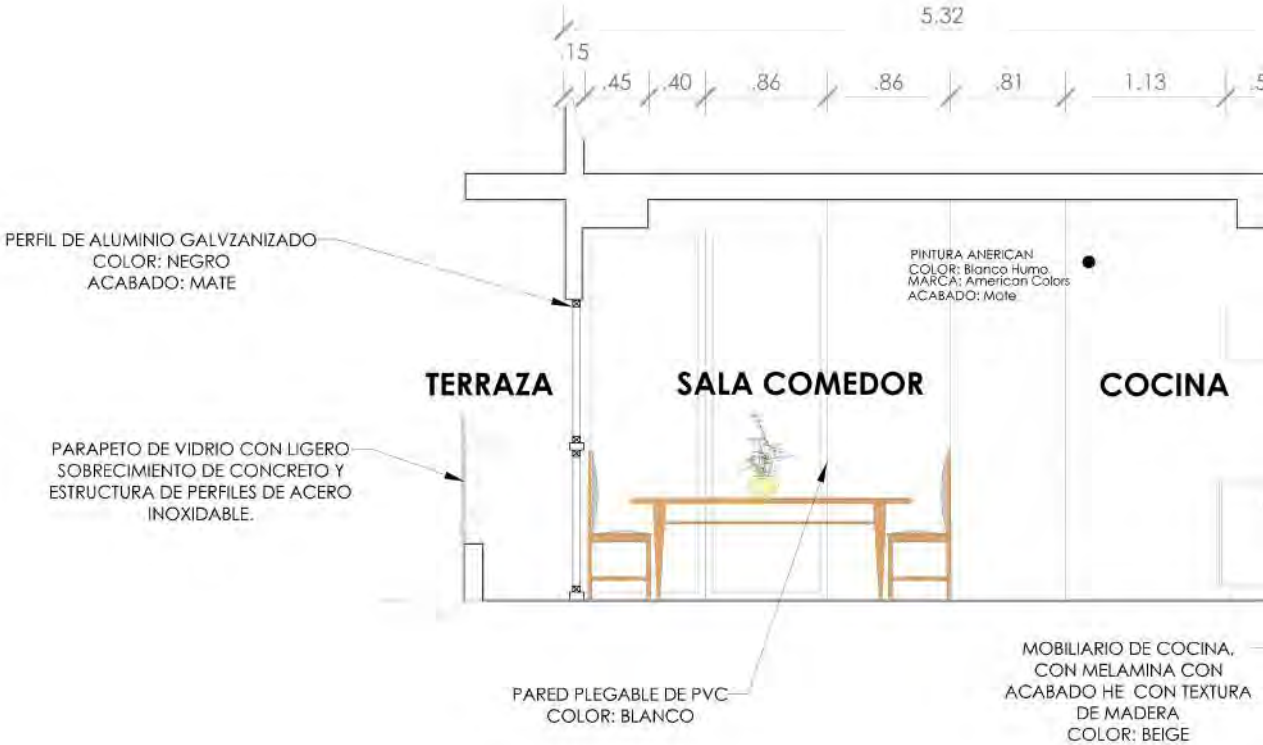
Nota. Elaboración propia, 2025.

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

E

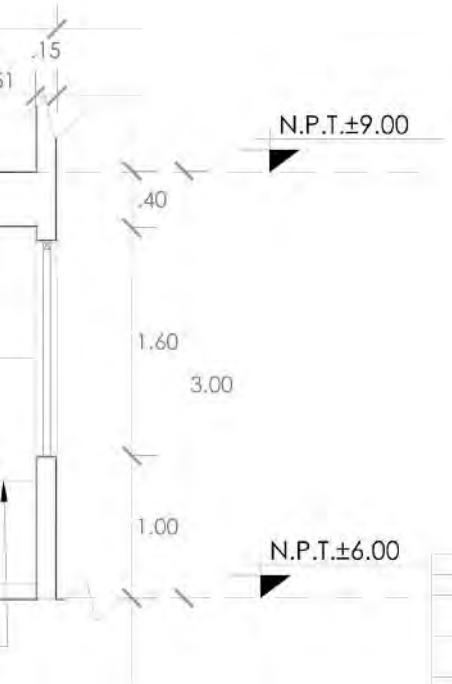




CORTE B-B' - TIPO
ESC.

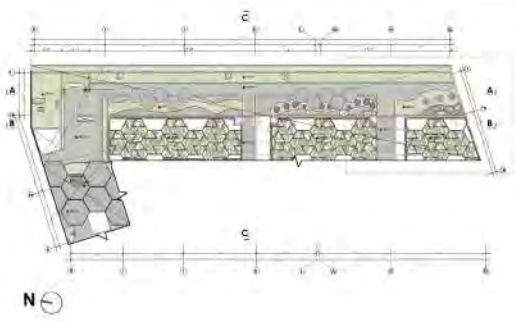


CORTE A-A' - TIPOLOGÍA VIVIENDA
ESC. 1/75



OLOGÍA VIVIENDA
1/75

LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Muros
	Estructuras
	Cortes
E1	Elevaciones
1	Ejes
	Linea de corte
NPT+ 0.00	Nivel de piso terminado
NPT+ 0.00	

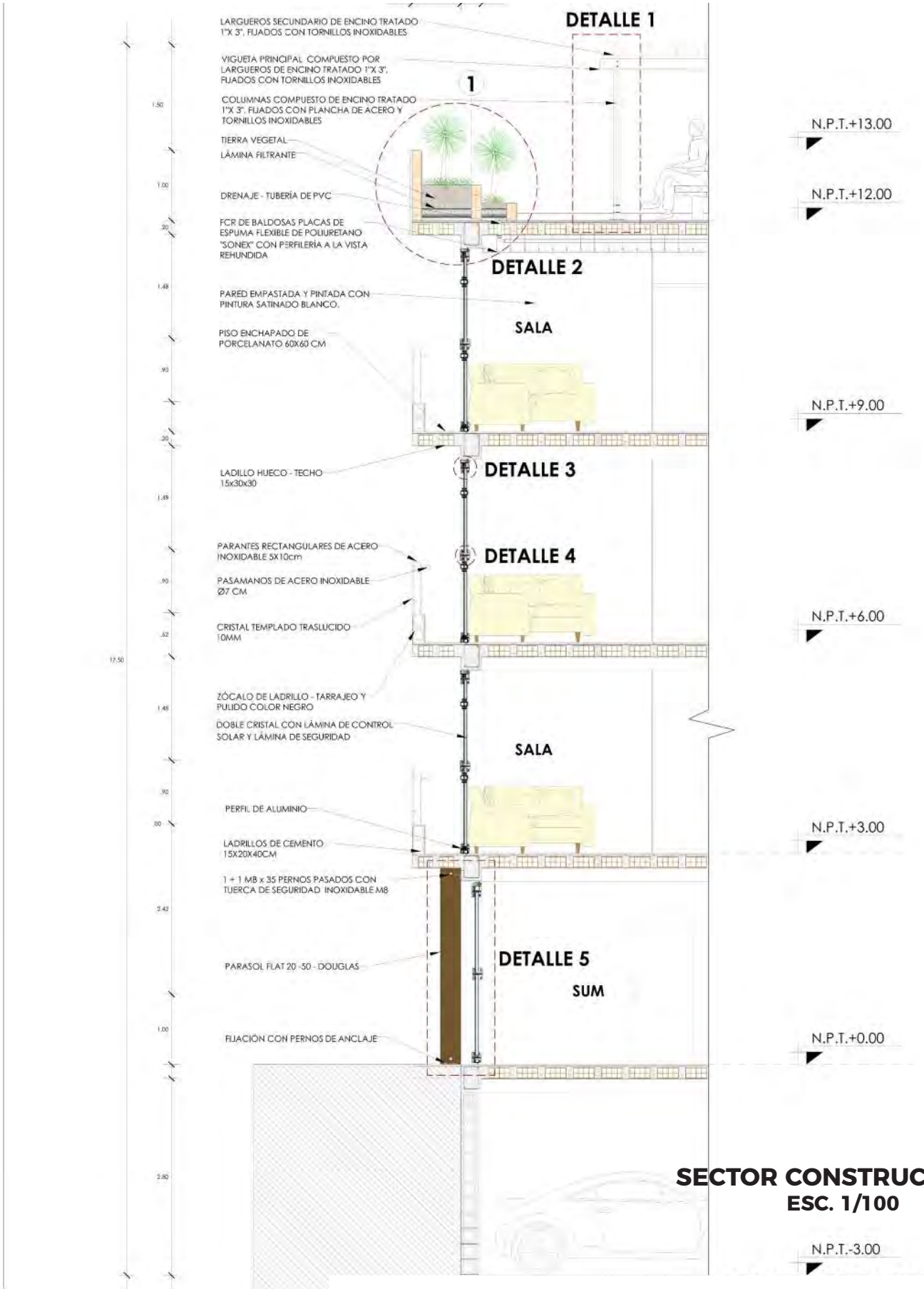


Nota. Elaboración propia, 2025.

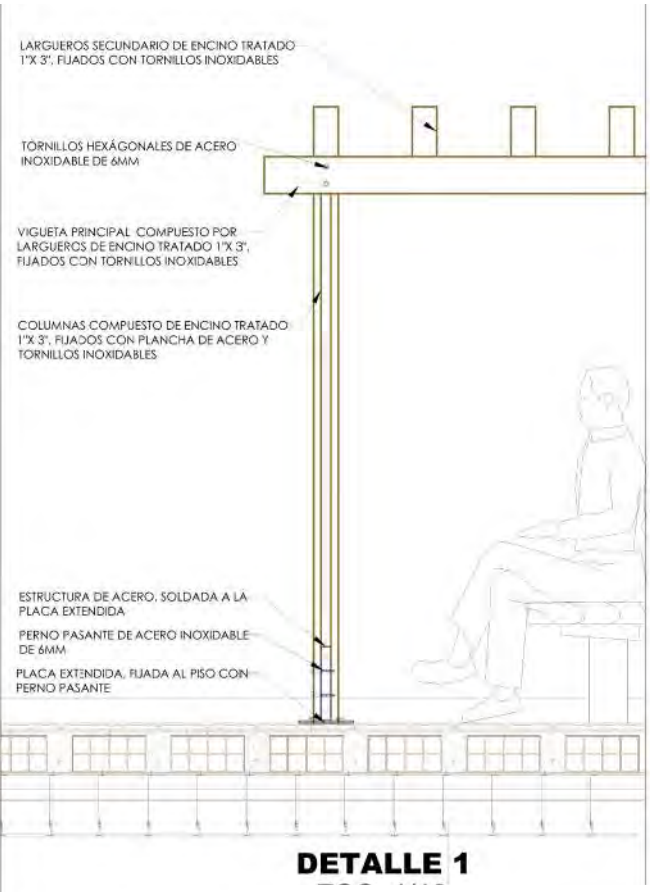
EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

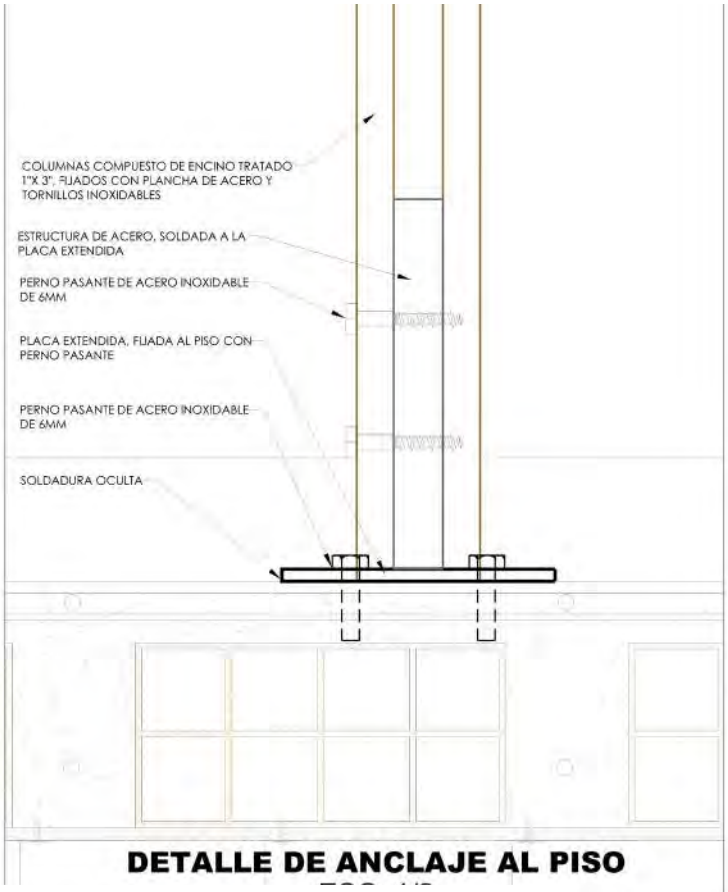
E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA



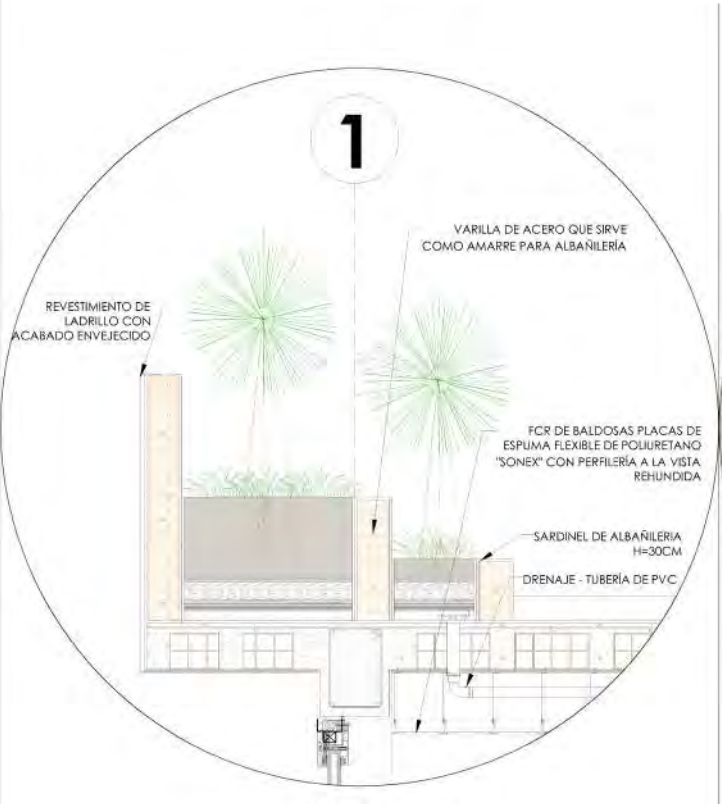
SECTOR CONSTRUCTIVO 1
ESC. 1/100



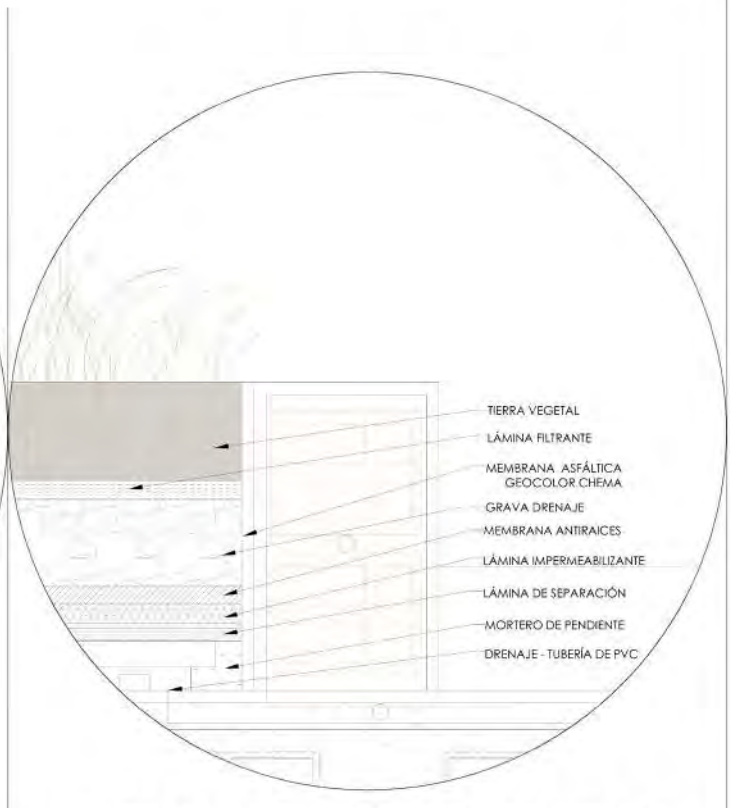
DETALLE 1



DETALLE DE ANCLAJE AL PISO



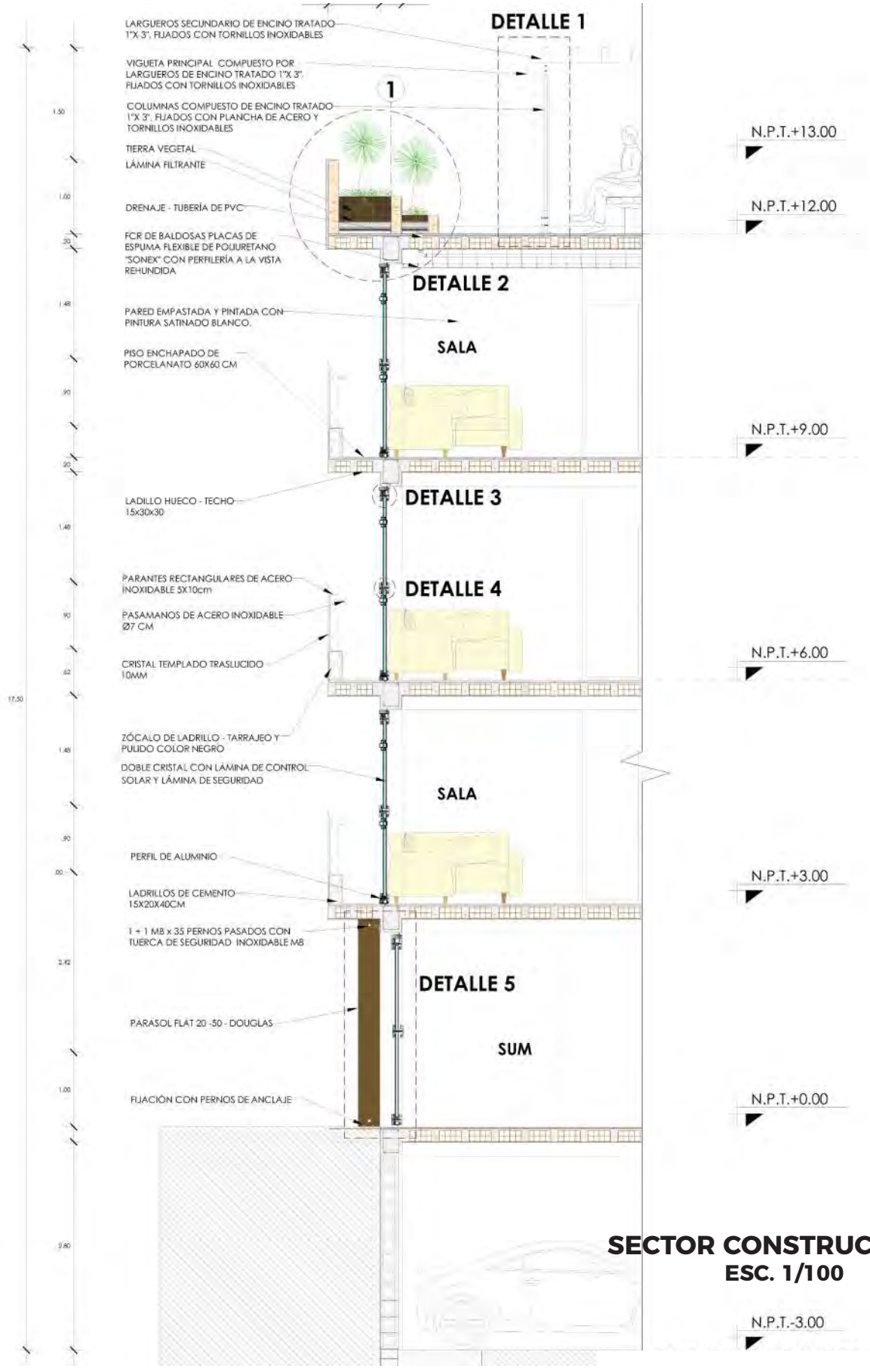
DETALLE 1



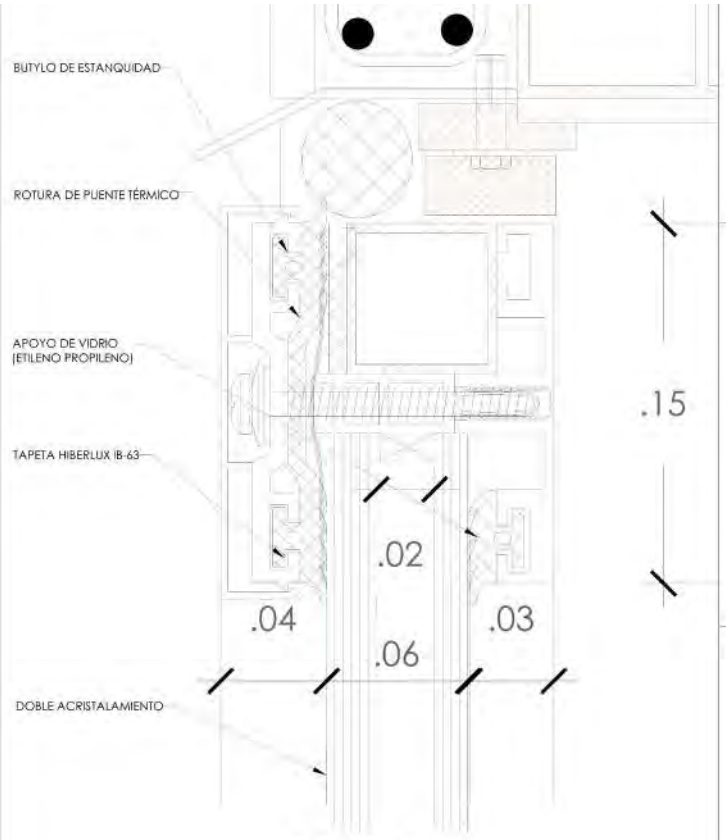
DETALLE DE JARDINERA EN TECHO

6.2. LA PROPUESTA

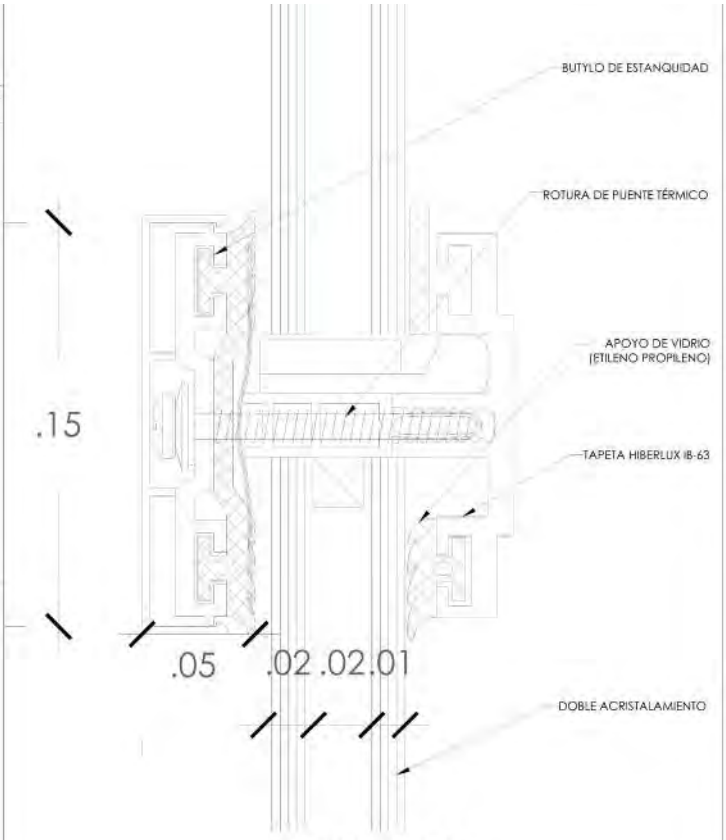
E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA



SECTOR CONSTRUCTIVO 1
ESC. 1/100



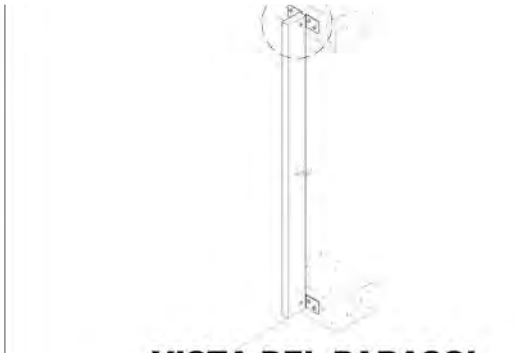
DETALLE 3



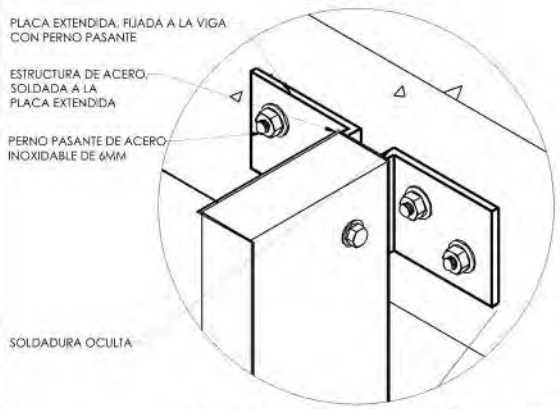
DETALLE 4



DETALLE 5



VISTA DEL PARASOL
ESC. 1/40

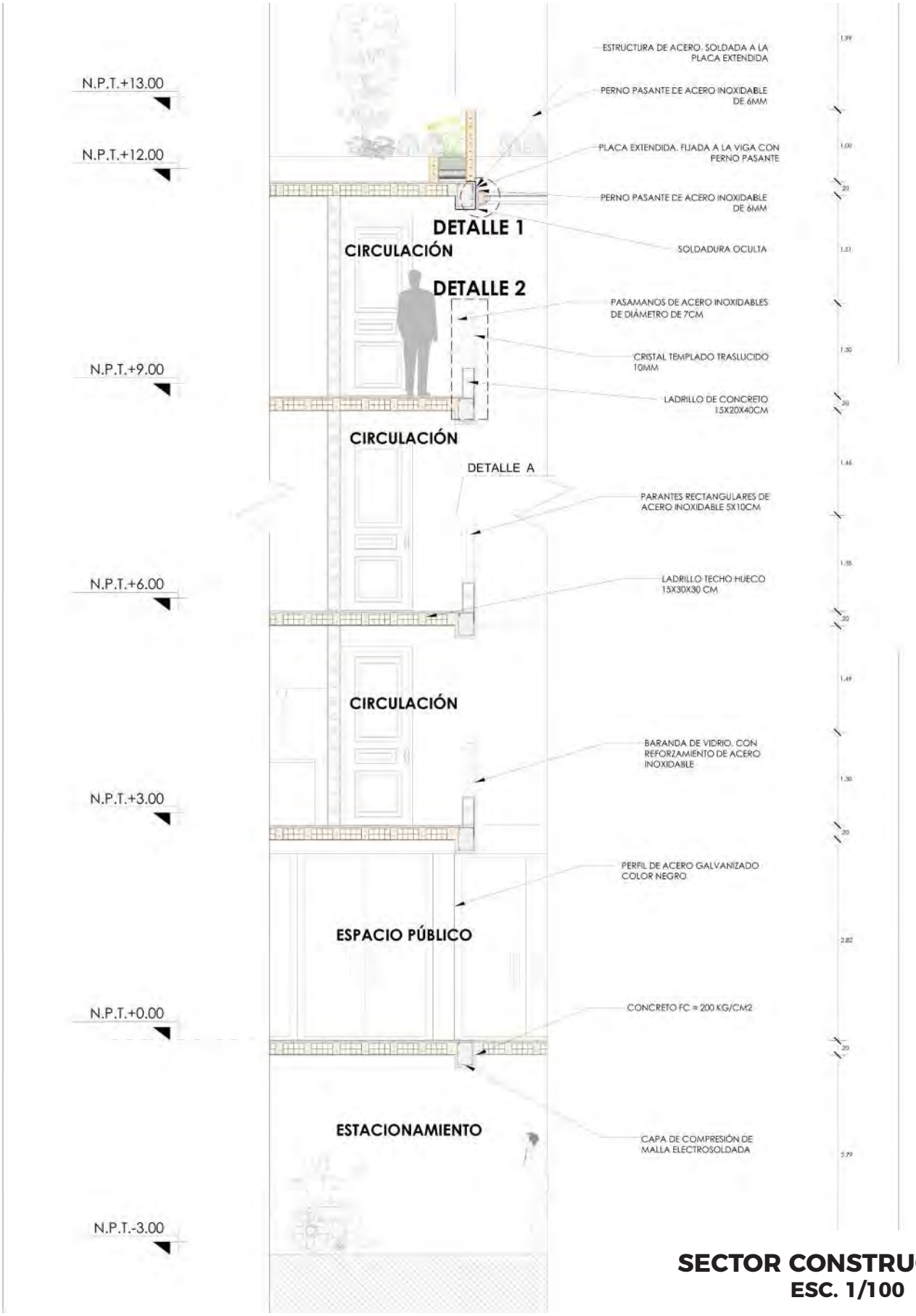


DETALLE DE ANCLAJE

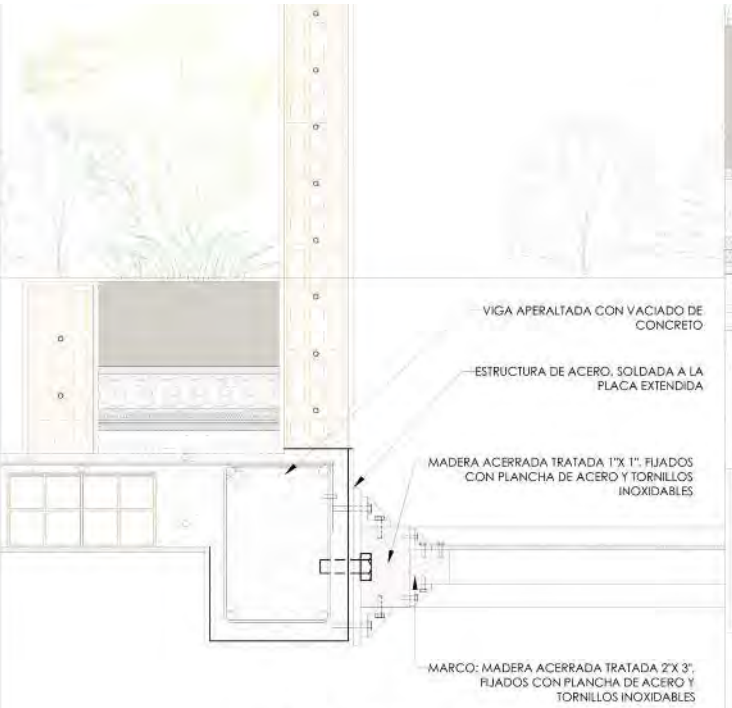
EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

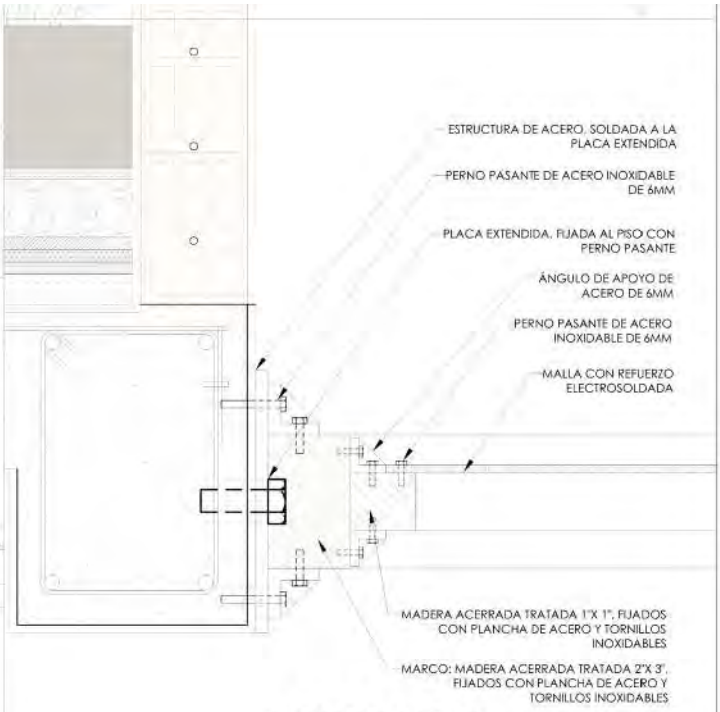
E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA



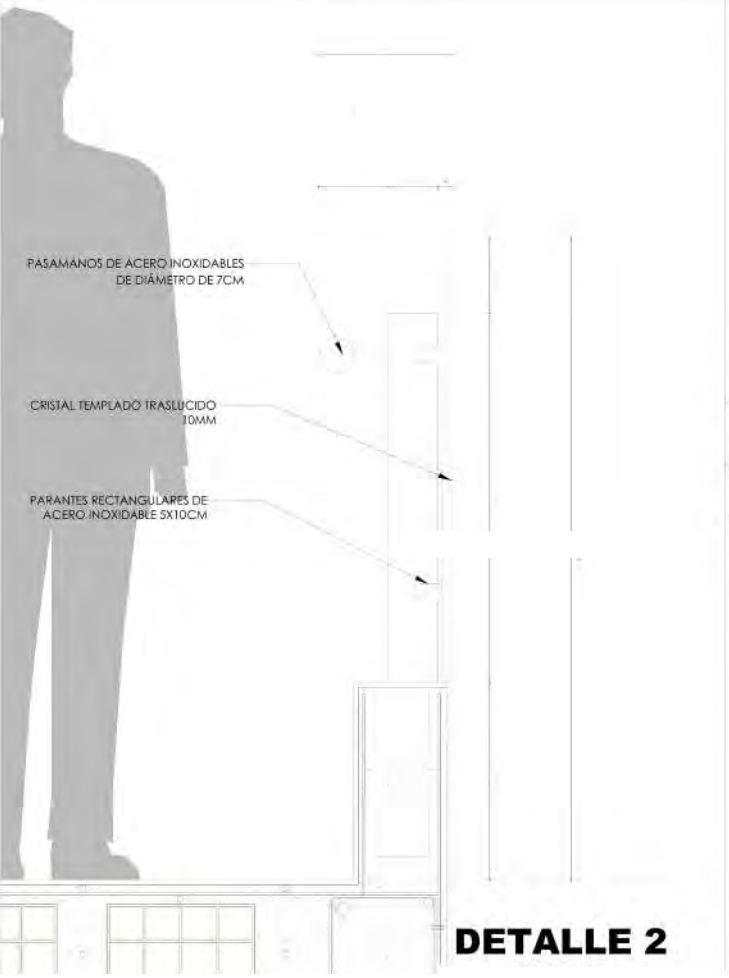
SECTOR CONSTRUCTIVO 2
ESC. 1/100



DETALLE 1



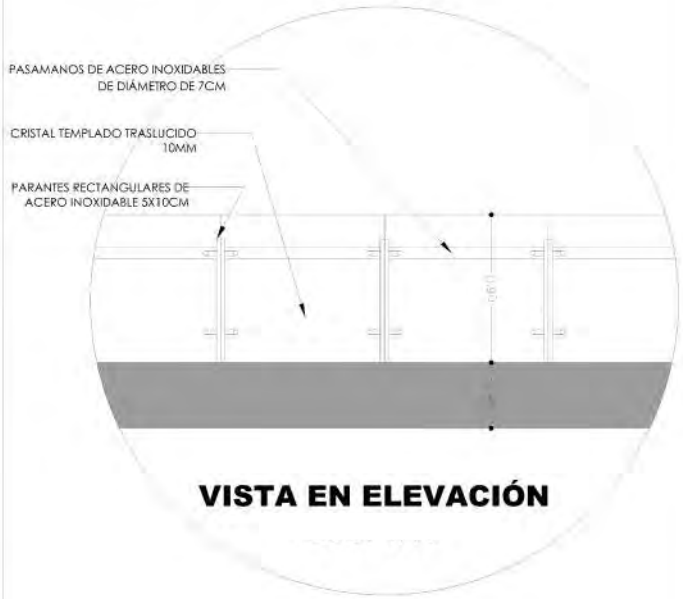
DETALLE A



DETALLE 2



PLANTA DE BARANDAS
ESC. 1/10

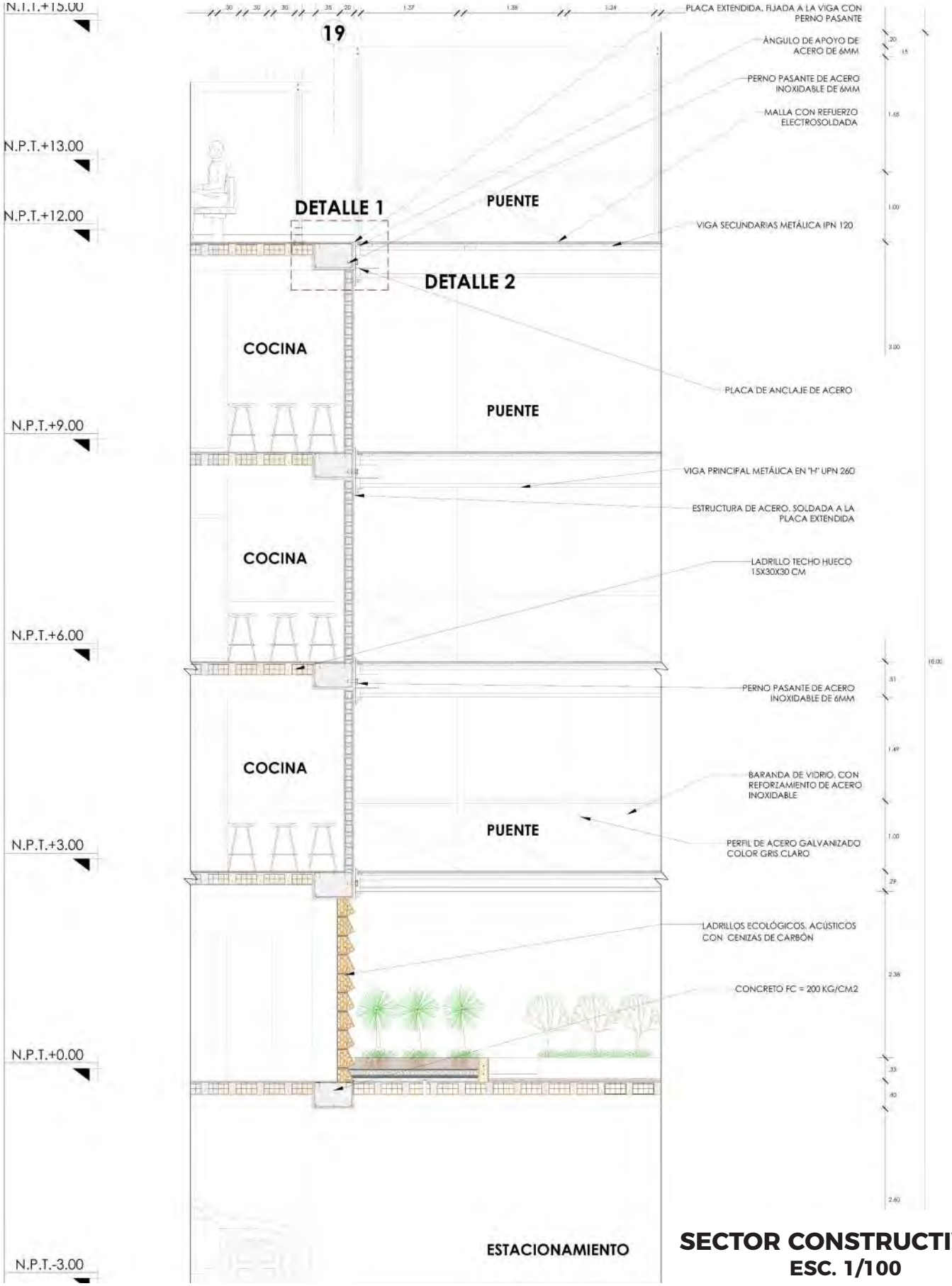


VISTA EN ELEVACIÓN

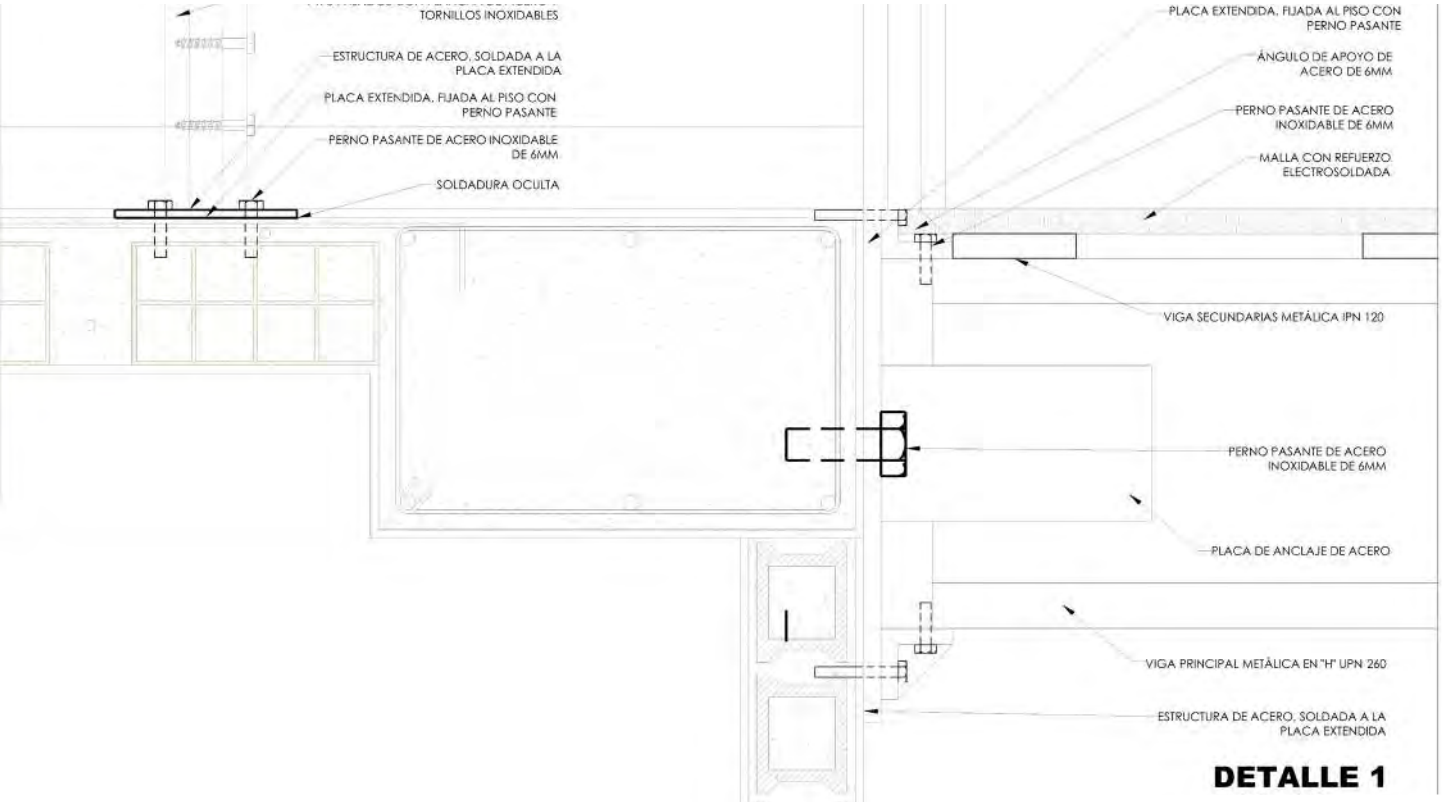
EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

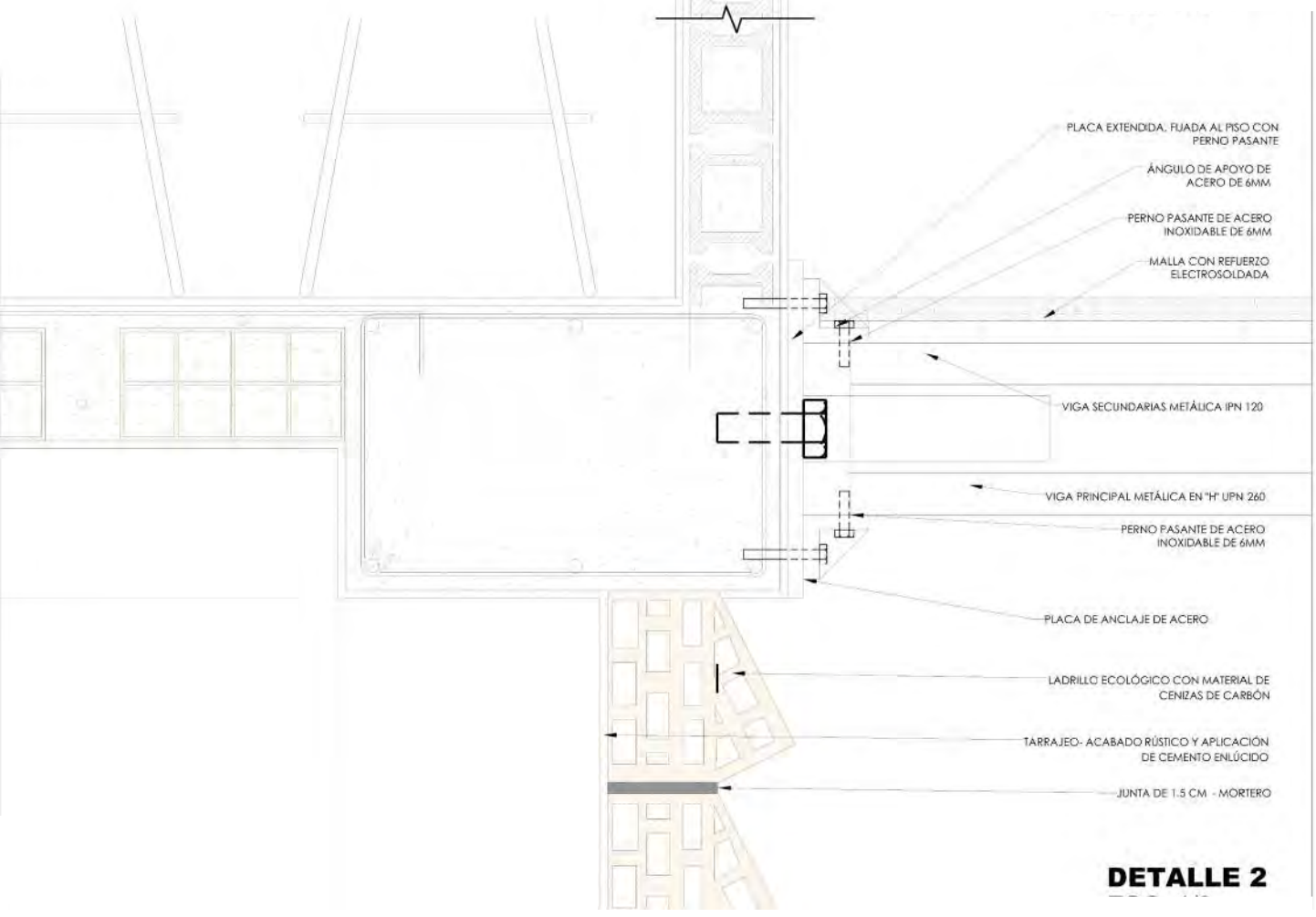
E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA



SECTOR CONSTRUCTIVO 3
ESC. 1/100



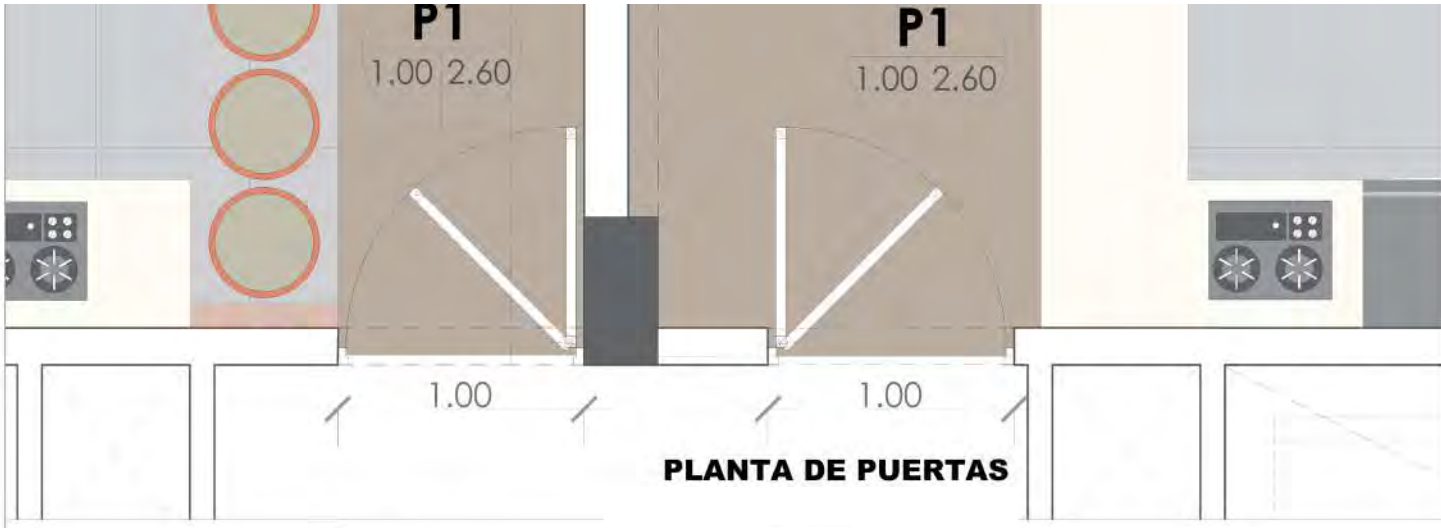
DETALLE 1



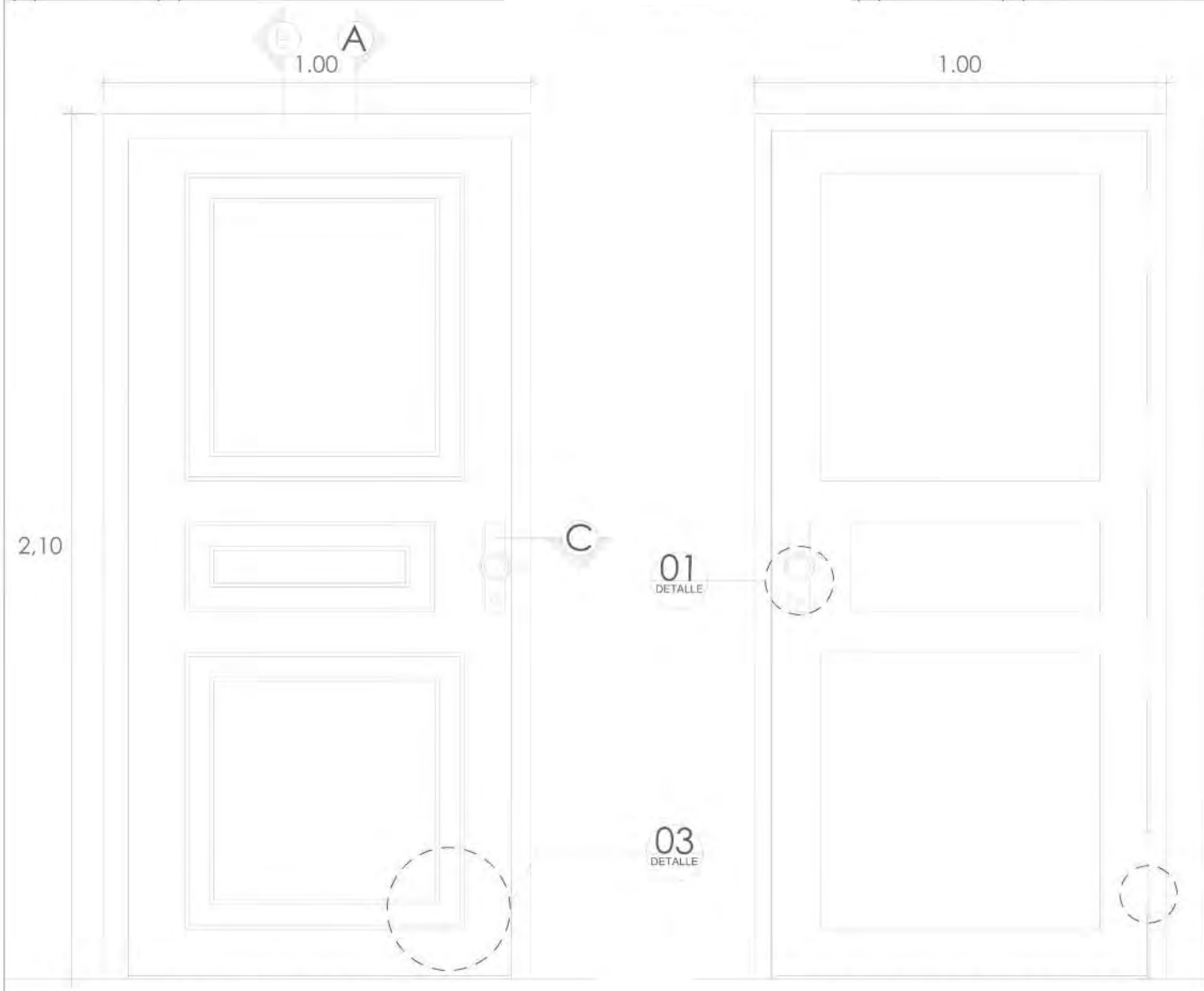
DETALLE 2

6.2. LA PROPUESTA

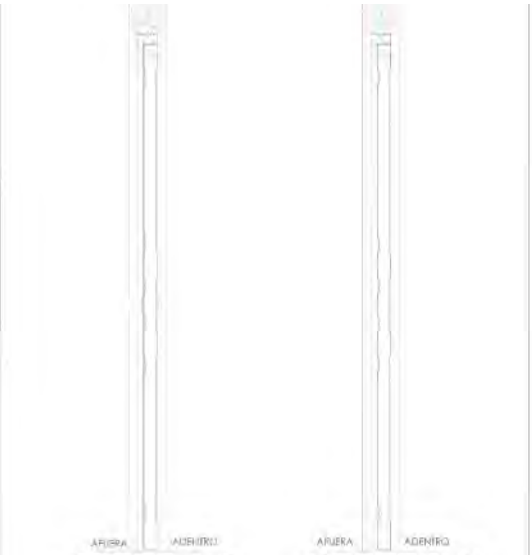
E.- PLANIMETRÍA DEL PROYECTO - VIVIENDA



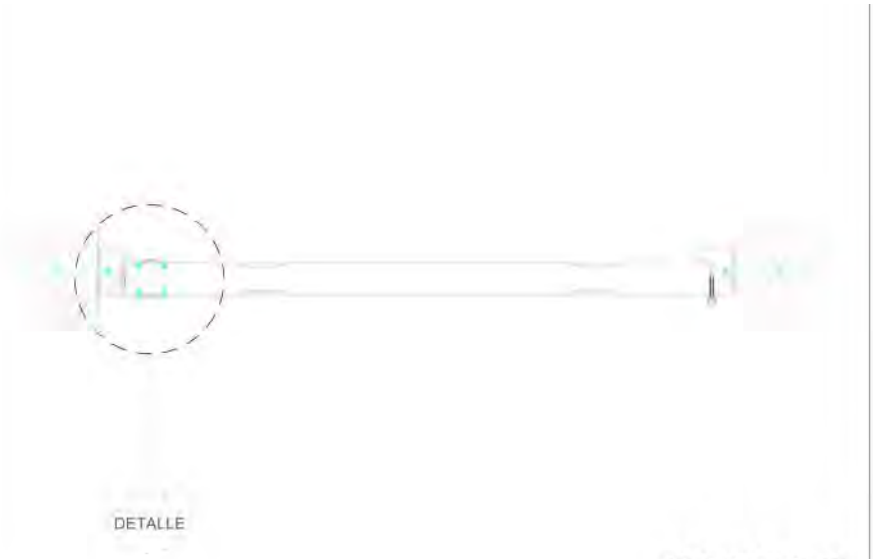
PLANTA DE PUERTAS



ELEVACIONES DE PUERTA
ESC. 1/25



CORTE A-A **CORTE B-B**



CORTE C-C



DETALLE 1



DETALLE 3



DETALLE 2



DETALLE 4

EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO



EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





EL PROYECTO

6.2. LA PROPUESTA

F.- VISTAS DEL PROYECTO





6.2. LA PROPUESTA

G.- QR DEL VIDEO



USOS MIXTOS

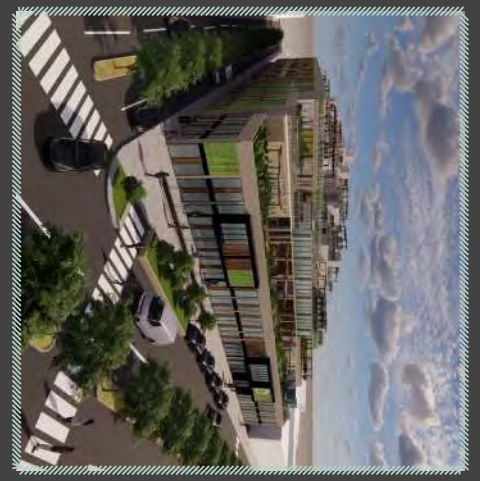
07

CAPITULO VII
CIERRE DEL ESTUDIO

7.1. Conclusiones y recomendaciones.

CIERRE DEL ESTUDIO



CIERRE DEL ESTUDIO

7.1. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

7.1.- CONCLUSIONES

Como se ha demostrado en la presente investigación, el eje del Jr. Ancash, que abarca las zonas de tratamiento N.° 9 y N.° 11 de Barrios Altos, se encuentra en una situación urbana crítica que se caracteriza por la rigidez funcional, la precariedad del tejido residencial y el desborde del comercio informal. Todo ello ha propiciado que los espacios estén deteriorados, degradados y con una notoria pérdida de calidad de vida. La inexistencia de criterios de flexibilidad en la planificación urbana y el diseño arquitectónico ha impedido la posibilidad de reconfigurar los espacios en función de las dinámicas contemporáneas.

Dentro de este panorama, se estableció como meta esencial la integración de principios de flexibilidad, adaptabilidad y polivalencia en proyectos urbanos, para propiciar una convivencia armónica entre la vivienda y el comercio. Estos conceptos permiten generar edificaciones resilientes que respondan a las necesidades cambiantes de los usuarios. Cuando la mixtura de usos es adecuadamente planificada, se potencia la funcionalidad urbana y se fortalece la sostenibilidad social y económica del territorio.

La investigación comenzó con una fase práctica en el terreno, explorando el área directamente. Esto nos ayudó a entender los problemas existentes y a trazar un plan estratégico para actuar. La idea es impulsar una mejora en las viviendas, combinando de manera organizada áreas residenciales y negocios, con un cuidado particular en cómo se distribuye el espacio al aire libre y facilitando el acceso tanto en vehículo como a pie. Para lograrlo, implementamos enfoques que ofrezcan flexibilidad, tales como:

ADAPTABILIDAD **POLIVALENCIA** **VERSÁTILIDAD**

El análisis de los referentes nacionales e internacionales como:

CH URBANO



C.H. CHABUCA GRANDA



HAVRE 69



BITLOFT



Evidencian que en contextos similares los espacios deben ser capaces de transformarse según las demandas funcionales, fusionando lo urbano y lo arquitectónico. En cuanto a los edificios de usos mixtos, estos trabajos mencionados ofrecen ejemplos de cómo pueden integrarse adecuadamente en su contexto. También expresan las necesidades tanto del contexto como del usuario interno.

Finalmente, se reconoce que los criterios planteados en esta investigación fueron aplicados directamente en el diseño del proyecto arquitectónico, permitiendo configurar un edificio de uso mixto que responde a las condiciones socioespaciales del entorno. La propuesta integra funciones residenciales y comerciales mediante una organización espacial flexible, fachadas activas y espacios comunitarios de uso compartido. De esta forma, se demuestra que el diseño arquitectónico, incluso desde una escala puntual, puede asumir un rol urbano, contribuyendo a la revitalización del área y confirmando la eficacia de la flexibilidad como instrumento de intervención en contextos patrimoniales.

En consecuencia, se concluye que es necesario adoptar un enfoque integral que articule criterios tanto del diseño urbano como arquitectónico para promover entornos más cohesionados y sostenibles. Esto requiere balancear la masa de las edificaciones con las áreas abiertas, coordinar de manera inteligente el vínculo entre lo comunitario y lo individual, y asegurar un manejo contextual de las fachadas que honre la herencia cultural del área, siempre en sintonía con las leyes actuales. De este modo, el proyecto adquiere una identidad coherente y contextualizada, revitalizando el eje del Jr. Ancash como pieza estructurante del Centro Histórico de Lima.

7.2.- RECOMENDACIONES

Se recomienda que la propuesta arquitectónica elaborada en esta investigación se lleve a cabo como un proyecto piloto de remodelación urbana. Además, sería bueno añadir un esquema adicional que ayude a modernizar y reforzar el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (PLANCHL) actual. Dicho esquema debería incorporar normas actuales para la conservación del patrimonio y métodos de administración urbana flexibles.

A partir de los hallazgos de esta investigación, se sugiere impulsar un proceso de renovación urbana integral en el eje Jr. Ancash, orientado por criterios de flexibilidad espacial y uso mixto. Es fundamental revisar y actualizar la normativa urbana vigente, incorporando enfoques que permitan intervenciones progresivas y adaptativas, pero sin poner en riesgo nuestro patrimonio histórico. Esta puesta al día debería hacer más fácil que salgan proyectos donde se pueda vivir y tener un negocio en el mismo sitio, todo bajo unas condiciones técnicas que estén bien y respetando nuestra cultura.

Además, se recomienda fortalecer la planificación del espacio público mediante una articulación efectiva entre la infraestructura, los flujos peatonales y las actividades comerciales, regulando el uso informal del suelo y promoviendo soluciones espaciales dentro de las edificaciones. La conservación de las tipologías tradicionales debe ir acompañada de mejoras funcionales y estructurales que aseguren su permanencia y adaptación al contexto actual.

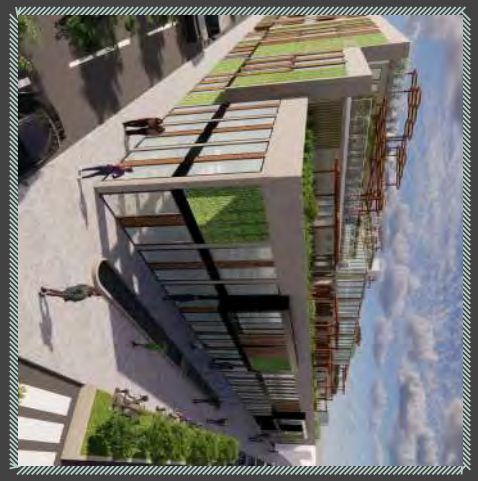
Finalmente, se propone implementar proyectos piloto que sirvan como modelos replicables de intervención flexible, con participación activa de la comunidad local y de los actores institucionales. La aplicación de estas recomendaciones permitirá recuperar la vitalidad urbana del Jr. Ancash, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y consolidar su rol estratégico dentro de la estructura patrimonial del Centro Histórico de Lima.

08

CAPITULO VIII
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8.1. Fuentes consultadas
8.2 Anexos

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS









REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8.1. FUENTES CONSULTADAS

Afaraya Tacanahui, R. G., Almirón Cuentas, J. A., & Bernedo Moreira, D. H. (2024). Biophilic Architecture: A Holistic Approach to Healthy and Sustainable Spaces. Environmental Research and Ecotoxicity, 4(1), Article 102. https://doi.org/10.56294/ere2024102

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2024). Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá 2024. https://bogota.gov.co

Aljoufie, M., & Tiwari, A. (2022). Compact urban forms and sustainable mobility: Assessing land-use mix impacts. Sustainability, 14(1), 405. https://www.mdpi.com/2071-1050/14/1/405

Arciga, R. (2012). Evolución de la arquitectura y el urbanismo de la ciudad de Lima. Arqueología Colonial. Recuperado de https://arqueologiacolonial.blogspot.com/2012/01/evolucion-de-la-arquitectura-y-el_14.html

Artlist Ltd. (s. f.). Artlist AI [Herramienta de inteligencia artificial]. Artlist. https://artlist.io/ai

AT103 + Reurbano. (2014, 25 de noviembre). Havre 69 / at103 + Reurbano. ArchDaily. Recuperado el 15 de abril de 2025 de https://www.archdaily.com/580185/havre-69-at103-reurbano

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (s.f.). Recomendaciones sobre impacto ambiental para sistemas de agua y saneamiento asociados a proyectos urbanos.

Bejarano González, A. G., Polo Aguirre, P. J., & Díaz, S. D. (2022). Comercio informal y apropiación del espacio público en alrededores del Mercado ACUMERCAN, en el distrito de Comas, Lima (2020–2022) [Tesis de pregrado]. Universidad César Vallejo. Recuperado de https://hdl.handle.net/20.500.12692/121731

Beltrán Rodríguez, M. (2016). La importancia de la vitalidad urbana. Ciudades, 19, 217–235. https://doi.org/10.24197/ciudades.19.2016.217 235

Bromley, R., & Mackie, P. (2009). Displacement and the new spaces for informal trade in the Latin American city centre. Urban Studies, 46(7), 1485–1506. https://doi.org/10.1177/0042098009104577

Buitrago Campos, L. (2016). Conservar o renovar: dinámicas de construcción en el centro histórico de tres ciudades intermedias patrimoniales. Una mirada a través de las licencias urbanísticas. Revista de Arquitectura, 18(2), 40–49. https://doi.org/10.14718/RevArq.2016.18.2.4

Burneo, R. A. (2017). El damero de Pizarro: el trazo y la forja de Lima. Municipalidad Metropolitana de Lima. Recuperado de https://publicacioneslima.pe/munilibro-8-el-damero-de-pizarro el-trazo-y-la-forja-de-lima/

Cadaval & Solà Morales. (2016). CH REURBANO / Cadaval & Solà Morales. ArchDaily Perú. Recuperado de https://www.archdaily.pe/pe/797884/ch-reurbano-cadaval-and-sola-morales

Carmona, M., De Magalhaes, C., & Edwards, M. (2002). What value urban design? Urban Design International, 7(2), 63–81. https://doi.org/10.1057/palgrave.udi.9000069

Carmona, M., Tiesdell, S., Heath, T., & Oc, T. (2010). Public Places Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design (2.ª ed.). Routledge.

Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (CIDAP). (2008, enero). Acciones de renovación urbana para hacer de Lima un centro vivo (Informe para el 473 aniversario de Lima). CIDAP. Recuperado de https://www.scribd.com/document/63144968/Acciones-de-Renovacion-Urbana-para-hacer-de-Lima-un-Centro-Vivo

Cevallos Brain, M. A. (2024). Conjunto residencial Caja de Agua. Del suelo plano del Rímac a los cerros de Lurigancho. Tesis de título, Pontificia Universidad Católica del Perú. https://hdl.handle.net/20.500.12404/27671 es.wikipedia.org+7tesis.pucp.edu.pe+7tesis.pucp.edu.pe+7pt.scribd.com+1fr.scribd.com+1

Chen, H., Zhang, Y., & Li, X. (2023). Urban regeneration through mixed-use development in historical districts. Cities, 139, 104312. https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104312

Climate and Development Knowledge Network (CDKN) y Universidad College London – Bartlett Development Planning Unit (s.f.). Proyecto cLIMA sin Riesgo: Rompiendo los ciclos de riesgo urbano en Lima [Proyecto de investigación]. Recuperado de https://cdkn.org/project/disrupting-urban-risk-traps-bridgOÑÑP{´´´0P}´´´{PÑing-finance-knowledge-lima

Climate Data 2025. (2025). Peru climate data and projections [Base de datos]. World Bank – Climate Change Knowledge Portal. Recuperado de https://climateknowledgeportal.worldbank.org/country/peru/climate-data-projections

Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (5th ed.). SAGE Publications. Recuperado de https://writingcenter.westcliff.edu/wp-content/uploads/2022/06/Creswell-Creswell-2018.pdf

Dalaison, W. (2018). Dónde Sí, Dónde No: Guía para la selección de terrenos para construir infraestructura social. Banco Interamericano de Desarrollo. https://doi.org/10.18235/0001252

Dammert Guardia, M. (2018). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. Revista INVI, 33(94), 51–76. https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000300051

De los Ríos B., S., Silva M., Q., Schettino, U., y Galán, L. (2002). Centro Histórico de Lima: Patrimonio humano y cultural en riesgo [Presentación]. HIC – Habitat Internacional Coalition. Recuperado de https://es.scribd.com/document/360527260/Centro-Historico-Lima-Patrimonio-Humano-Cultural-en-Riesgo-pdf

De los Ríos Bernardini, S. (2009). Procesos y acciones para hacer de Lima un centro vivo y auténtico. Revista Ciudad y Hábitat, Serie Ciudad y Hábitat N.° 12, 67 85. Recuperado de https://es.scribd.com/document/47097990/Informe-476-Aniversario-de-Lima-Revitalizacion-del-Centro-Historico-de-Lima?utm_source=chatgpt.com

De Los Santos Alarcón, A. J. (2023). Complejo de usos mixtos y puesta en valor de la Quinta Heeren para revalorizar el patrimonio en Barrios Altos en 2022 [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio de la Universidad Privada del Norte. Recuperado de https://hdl.handle.net/11537/34409

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8.1. FUENTES CONSULTADAS

Deka, D. (2020). The role of mixed land use in promoting sustainable transportation and reducing car dependency. Journal of Transport and Land Use, 13(1), 345–360. https://www.jtlu.org/index.php/jtlu/article/view/1445

Em estudio. (2022, 6 de mayo). BitLoft Building / em estudio. ArchDaily en Español. Recuperado de https://www.archdaily.cl/cl/991097/edificio-bitloft-em-estudio

FAO. (2002). El riego por goteo: una opción eficiente para el uso del agua. Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. https://www.fao.org/3/y4137s/y4137s05.htm

Fonseca, X. (1998). Las medidas de una casa: antropometría de la vivienda. Editorial PAX. Recuperado de Internet Archive: https://archive.org/details/las-medidas-de-una-casa_201704

Gamo, R. (2013). Havre 69 / at103 + Reurbano. Fotografías del proyecto de arquitectura de uso mixto en la Ciudad de México. ArchDaily. Recuperado de https://www.archdaily.com/580185/havre-69-at103-reurbano.

García Badillo, I. F. (2023). Habitar un centro histórico: Barrios Altos y las tensiones residenciales de un espacio disputado [Trabajo de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP. Recuperado de http://hdl.handle.net/20.500.12404/24530

García Bryce, J. (1984). Conjunto Habitacional Chabuca Granda, Lima, distrito del Rímac. Proyecto de vivienda social integrado en tejido patrimonial — 48 unidades habitacionales, locales comerciales en planta baja y espacios comunes con patios y balcón corrido, diseñado respetando escala y referencia histórica

García, M. (2019). Renovación urbana y transformación del espacio público en ciudades latinoamericanas. Revista de Estudios Urbanos, 12(2), 45–60.

García, X., & Beltrán, Y. (2011). Renovación urbana: dinamismo e integralidad mediante mixtura de usos [Presentación]. Citado en Problematic A, p. 24. Recuperado de https://es.scribd.com/presentation/864762305/Problematic-A

Gelabert, D., & González, D. (2013). Progresividad y flexibilidad en la vivienda: enfoques teóricos. Arquitectura y Urbanismo, 34(1), 17–31. Recuperado de Redalyc: https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=699778298005

Gharavi Alkhansari, M. (2018). Toward a convergent model of flexibility in architecture. Journal of Architecture and Urbanism, 42(2), 127–138. https://doi.org/10.3846/jau.2018.6241

Ghisleni, C. (2025, 16 de julio). From Extraction to Regeneration: Architecture's Role in Rural Developments in Latin America. ArchDaily. Recuperado de https://www.archdaily.com/1032047/from-extraction-to-regeneration-architectures-role-in-rural-developments-in-latin-america

Gil, J., & Duarte, J. P. (2013). Tools for Evaluating the Sustainability of Urban Design: A Review. Journal of Urban Design and Planning, 166(6), 311–325. Recuperado de ResearchGate

González González, M. J., & Ramírez Rosete, N. L. (2015). La rehabilitación urbana sostenible en centros históricos: los casos de León (España) y Puebla (México). Estudios Geográficos, CSIC. https://doi.org/10.3989/estgeogr.201519

González Martínez, P. (2020). Curating the selective memory of gentrification: The Wulixiang Shikumen Museum in Xintiandi, Shanghai. International Journal of Heritage Studies. https://doi.org/10.1080/13527258.2020.1821237

González, A., Ferreira González, I., & Bonfill, X. (2011). Revisión sistemática de la literatura: definición, protocolos y tipos. Revista Luciérnaga, 54, 7–15. https://doi.org/10.17151/luaz.2022.54.7

Google. (2025). Google Maps [mapa interactivo]. Recuperado de https://maps.google.com

Grant, J. (2002). Mixed use in theory and practice: Canadian experience with implementing a planning principle. Journal of the American Planning Association, 68(1), 71–84. https://doi.org/10.1080/01944360208976320

Haddad, R. (2013). Urban densification and mixed-use development in Latin America: trends and-
Haddad, R. (2013). Urban densification and mixed-use development in Latin America: trends and challenges. International Development Policy, 4, 87–106. https://doi.org/10.4000/poldev.1607

Haro Matos, X. F. (2019). Edificio híbrido en el Centro de Lima (Tesis de licenciatura, Universidad Ricardo Palma). Repositorio institucional URP. https://hdl.handle.net/20.500.14138/3309

Herndon, J. D. (2011). Mixed Use Development in Theory and Practice: Learning from Atlanta's Mixed Experiences. Georgia Institute of Technology. Citado en Wardner, P. (2018). Explaining mixed use developments: a critical realist's perspective. Recuperado de ResearchGate: https://www.researchgate.net/publication/275523382_Explaining_mixed-use_developments_a_critical_realist%27s_perspective

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2006). Metodología de la investigación (6.ª ed.). McGraw Hill Interamericana. Recuperado de Google Books: https://books.google.com/books?id=oLbjoQEACAAJ

Huatuco Jaimes, C. (2021). La teoría de la mezcla de usos en la regeneración urbana integral de los centros históricos (2000 2019). Devenir: Revista de estudios sobre patrimonio edificado, 8(16), 77–94. https://doi.org/10.21754/devenir.v8i16.1040

Instituto Catastral de Lima. (2025). Base de datos catastral del Centro Histórico de Lima. Municipalidad Metropolitana de Lima.

Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico (INGEMMET). (2019). Atlas catastral, geológico, minero y metalúrgico 2019 (Dirección de Catastro Minero). Lima: INGEMMET. Recuperado de https://hdl.handle.net/20.500.12544/3069

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2016). Compendio estadístico del Perú 2015 (Superficie territorial de Perú: 1 285 215,6 km²) [Publicación estadística]. INEI. Recuperado de https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1253/compendio2015.html

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8.1. FUENTES CONSULTADAS

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2016). Compendio estadístico del Perú 2015 (Superficie territorial de Perú: 1 285 215,6 km²) [Publicación estadística]. INEI. Recuperado de https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1253/compendio2015.html

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2020). Planos estratificados de Lima Metropolitana a nivel de manzanas según ingreso per cápita del hogar. INEI.

Johannessen, S., Lindell, I., Peeters, D., & Campos, I. (2023). Comercio de calle y disputas por el espacio público en el centro de Lima (Perú): espacios temporalizados, negociación y vida cotidiana. Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales, 41(3). Recuperado de https://www.redalyc.org/journal/196/19680047002/html/

Liotta, M. 2015. Manual de capacitación: riego por goteo. Recuperado de: https://alimentacion.conahcyt.mx/glifosato/descargables/alternativas/materiales/RIEGO%20POR%20GOTEO.pdf

Lombard, M., Hernández-Garcia, J., & López-Angulo, A. Y. (2021). Informal rental housing in Colombia: An essential option for low-income households. Journal of Housing and the Built Environment, 36, 241–259. https://doi.org/10.1007/s10901-020-09756-6

Lopez, S., & Paraizo, R. (2022). Los desplazamientos sociales en los programas de renovación urbana del Centro Histórico de Lima (1996–2016). Revista EURE: Estudios Urbano Regionales, 48(145). https://doi.org/10.7764/EURE.48.145.12

Ludeña, W. (2018). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. Revista INVI, 33(94), 51–76. https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000300051

López, A., & Ramírez, J. (2017). Renovación urbana y desarrollo sostenible: Una aproximación desde la planificación territorial. Revista de Urbanismo, 36, 112–129.

Martínez Muñoz, C. A., & Maroto Ramos, F. J. (2022). Urban informality and State intervention: The case of Lima. Cities, 127, Article 103728. https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103728

Medina Romero, M. Á., Rojas León, R., Bustamante Hoces, W., Loaiza Carrasco, R., Martel Carranza, C., & Castillo Acobo, R. (2023). Metodología de la investigación: Técnicas e instrumentos de investigación. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología INUDI Perú. https://doi.org/10.35622/inudi.b.080

Mejía Chupillón, X. (2020). Perú y los Objetivos de Desarrollo Sostenible: una mirada al ODS n°9 acerca de la industria, infraestructura e innovación. Económica, (10), 34 42. Recuperado de https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/economica/article/view/24534

Ministerio de Cultura. (2004). Ley N.° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. Diario Oficial El Peruano.

Ministerio de Cultura. (2024). Estrategia de Revitalización Urbana para Zonas Monumentales del Perú. Resolución Ministerial N.° 000008-2024 MC, Ministerio de Cultura, Perú. Recuperado de la publicación oficial en El Peruano y sede digital del Ministerio de Cultura.

Ministerio de Educación. (2023). Guía general: Parámetros de mantenimiento de la infraestructura educativa. Ministerio de Educación del Perú. https://repositorio.minedu.gob.pe/handle/20.500.12799/9232

Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile. (2024). Estudios de zonificación y uso de suelo en áreas metropolitanas. https://www.minvu.gob.cl

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). (2014). Decreto Supremo N° 005-2014-VIVIENDA – Norma Técnica A.010 "Condiciones Generales de Diseño" del Reglamento Nacional de Edificaciones. Recuperado de https://museos.cultura.pe/sites/default/files/item/archivo/Norma%20A.010%20Condiciones%20generales%20de%20dise%C3%B1o.pdf

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). (2023). Avanzando en el cierre de brechas de servicios básicos: agua potable y saneamiento en el Perú. Nota de prensa, Gobierno del Perú. Recuperado de: Más de 500 000 peruanos accederán a servicios básicos con obras a concluir el 2025

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2007). Resolución Ministerial N.° 126-2007-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. Gobierno del Perú. https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/15734-126-2007-vivienda

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2021). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030. Gobierno del Perú.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2021). Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE). Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento. https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/2023543-rne

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2025). Reglamento Nacional de Edificaciones. Norma Técnica A.010: Condiciones Generales de Diseño. Gobierno del Perú.

Mlote, D. S., Budig, M., & Cheah, L. (2024). Adaptability of buildings: a systematic review of current research. Frontiers in Built Environment, 10, 1376759. https://doi.org/10.3389/fbuil.2024.1376759

Moovit. (2025). Analíticas de movilidad urbana: movilidad como servicio (MaaS) aplicada a la planificación urbana. Moovit Press Release.

Moreno, C. (2021). La revolución de la proximidad: De la ciudad de los 15 minutos. Esta obra promueve la proximidad urbana, la mezcla de usos y la reducción de desplazamientos, principios cercanos al Nuevo Urbanismo y a la ciudad compacta. Recuperado de: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275125009011?utm_source=

Municipalidad Metropolitana de Lima. (2005). Ordenanza N.° 893 MML que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Cercado de Lima, incluido el Centro Histórico. Lima: Autor. Recuperado de https://www.gob.pe/institucion/munirimac/

Municipalidad Metropolitana de Lima. (2019). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019–2029 (con visión al 2035). Subgerencia de Programas de Revitalización del CHL. Recuperado de https://aplicativos.munlima.gob.pe/uploads/PlanMaestro/plan_maestro_resumen_ejecutivo.pdf

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8.1. FUENTES CONSULTADAS

Municipalidad Metropolitana de Lima. (2019a). Ordenanza N.° 2194-MML que aprueba el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019-2029 con visión al 2035. Diario Oficial El Peruano.

Municipalidad Metropolitana de Lima. (2019b). Ordenanza N.° 2195-MML que aprueba el Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima. Diario Oficial El Peruano.

Municipalidad Metropolitana de Lima. (2024). Plan de Desarrollo Urbano de Lima al 2040. https://www.munlima.gob.pe

MUPA. (2019, 12 de junio). MUPA instala mobiliario urbano creativo en UNAM. Blog MUPA®. Recuperado de https://www.mupa.com.mx/blog/mupa-instala-mobiliario-urbano-en-unam/

Naciones Unidas. (2015). Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Organización de las Naciones Unidas. Recuperado de https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/infrastructure-industrialization/

Naciones Unidas. (s. f.). Ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11). Recuperado de https://www.un.org/sustainabledevelopment/cities/

Naciones Unidas. (s. f.). Infraestructura, innovación e industrias inclusivas: claves para el desarrollo. Recuperado de https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/infrastructure/

Naciones Unidas. (s. f.). Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable (ODS 11). En Objetivos de Desarrollo Sostenible. Recuperado de https://sdgs.un.org/goals/goal11

Neufert, E. (2007). Casa – vivienda – jardín: El proyecto y las medidas en la construcción (trad. Jordi Siguán). Castellón: Gustavo Gili. Basado en las dimensiones mínimas para pasillos según estándares derivados de Ernst Neufert

Niemira, M. (2007). Mixed Use Developments: A Call for Research. en Explaining mixed use developments: a critical realist's perspective. (pp. 55–56).

Ochoa Capito, A. G. (2022). La versatilidad espacial en la arquitectura moderna y su vigencia en la contemporaneidad: caso de estudio de la Casa Rietveld Schröder, Utrecht, Holanda, 1924 [Tesis de maestría, Universidad de Cuenca]. Repositorio de la Universidad de Cuenca. http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/39272

Olazábal Mendoza, V. (2018). Estrategias para interrumpir trampas de riesgo en Barrios Altos. Caso de estudio Quinta Baselli. Limaq, (4), 193–218. https://doi.org/10.26439/limaq2018.n004.2655

ONU Habitat. (s.f.). Mobility and Transport. Recuperado de: UN Habitat – portal oficial.

ONU-Hábitat. (2020). World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization. United Nations Human Settlements Programme. https://unhabitat.org/world-cities-report-2020-the-value-of-sustainable-urbanization

Organización Mundial de la Salud. (2016). Urban Green Spaces and Health: A Review of Evidence. Oficina Regional para Europa. Recuperado de publicación oficial de la OMS.

Palacios, J. (2018). Renovación urbana en el centro histórico de Bogotá: el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central (PPRUEC). Revista de Arquitectura y Urbanismo, 9(2), 80–92. Recuperado de Redalyc: https://www.redalyc.org/journal/196/19674808011/

Panfichi, A. (2013). Sociología de los barrios populares del centro de Lima, siglo XX. En C. Aguirre & A. Panfichi (Eds.), Lima, siglo XX. Cultura, socialización y cambio. PUCP.

Paquette Vassalli, C. (2020). Regeneración urbana: un panorama latinoamericano. Revista INVI, 35(100). Recuperado de https://www.redalyc.org/journal/258/25865173003/html/ (redalyc.org)

Paquette, J. (2020). Urban heritage, gentrification and tourism in historic cities. Urban Studies, 57(3), 569–585. https://doi.org/10.1177/0042098019842436

Pavegen. (2020). How it works. https://www.pavegen.com/how-it-works

Pinto Campos, B. C. (2019). Arquitectura y diseño flexible: una revisión para una construcción más sostenible (Tesis doctoral). Universitat Politècnica de Catalunya. https://hdl.handle.net/2117/176433

Pinto, B. (2019). Arquitectura y diseño flexible: Una revisión para una construcción más sostenible [Tesis, Universitat Politècnica de Catalunya]. UpCommons. https://upcommons.upc.edu/handle/2117/176433

PLANCHL – Programa Maestro Centro Histórico de Lima. (2019). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019–2029. PROLIMA / Municipalidad Metropolitana de Lima. Recuperado de https://es.scribd.com/document/725350445/PLAMCHL-2019-2029

Presidencia del Consejo de Ministros, Secretaría de Gobierno y Transformación Digital. (2025). Geo Perú: Plataforma Nacional de Datos Georreferenciados [Base de datos geoespaciales]. Geo Perú. Recuperado de https://visor.geoperu.gob.pe

Prolima. (2019). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2035: resumen ejecutivo. Municipalidad Metropolitana de Lima. Recuperado de https://aplicativos.munlima.gob.pe/uploads/PlanMaestro/plan_maestro_resumen_ejecutivo.pdf.

Redalyc. (2020). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 46(139), 123 145. Recuperado de https://www.redalyc.org/journal/258/25859791002/html/

Rosas, J., Strabucchi, W., Hidalgo, G., & Bannen, P. (2015). El Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Santiago de 1939: trazas comunes entre la ciudad moderna y la ciudad pre-existente. Revista ARQ, 91, 82–93. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/291556473_El_Plano_Oficial_de_Urbanizacion_de_la_Comuna_de_Santiago_de_1939_Trazas_comunes_entre_la_ciudad_moderna_y_la_ciudad_preexistente

Schmidt III, R., & Austin, S. (2016). Adaptable architecture: Buildings as "unfinished" systems to accommodate changing societal needs. Adaptable Architecture Press

Schreier Barreto, C. (2021). El valor del espacio público en las propuestas de diseño del Agrupamiento Chabuca Granda. En J. García Bryce (Ed.), José García Bryce: Los goces de la memoria (pp. 457–474). Universidad de Lima. Recuperado de: https://cris.ulima.edu.pe/es/publications/el-valor-del-espacio-p%C3%BAblico-en-las-propuestas-de-dise%C3%B1o-del-agru

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8.1. FUENTES CONSULTADAS

Scuderi, G. (2019). Designing flexibility and adaptability: The answer to integrated residential building retrofit. Designs, 3(1), 3. https://doi.org/10.3390/designs3010003

Scuderi, G. (2019). Designing flexibility and adaptability: The answer to integrated residential building retrofit. Designs, 3(1), 3. https://doi.org/10.3390/designs3010003

Serebrisky, T., Brichetti, J. P., Blackman, A., & Mesquita Moreira, M. (2020). Infraestructura sostenible y digital para impulsar la recuperación económica post COVID 19 de América Latina y el Caribe: Un camino hacia más empleo, integración y crecimiento. Banço Interamericano de Desarrollo. https://doi.org/10.18235/0002571

Servicio de Parques de Lima – SERPAR. (2013). Manual de arborización urbana. Municipalidad Metropolitana de Lima. https://www.serpar.gob.pe/sites/default/files/manual_arborizacion_urbana.pdf

Sezegen, A., & Aksoy, Y. (2018). Investigation of the adaptive façade concepts in terms of shading elements. International Journal of Architecture and Urban Studies, 3(3), 21–32. Recuperado de https://dergipark.org.tr/en/pub/ijaus/issue/55402/759705

Shimabukuro, A. (2015). Barrios Altos: caracterización de un conjunto de barrios tradicionales en el marco del Centro Histórico de Lima (tesis de maestría, Universidad Católica de Colombia). RIUCaC. https://doi.org/10.14718/RevArq.2015.17.1.2

Soler Montellano, A. (2015). Flexibilidad polivalencia: modelos de libertad para la vivienda social en España (Tesis doctoral). Universidad Politécnica de Madrid. https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.39841

Soler, M., & Mallén, A. (2012). Flexibilidad y polivalencia en arquitectura residencial contemporánea. Universidad Politécnica de Cataluña.

TRACKS. (2022, abril 7). Salón de usos múltiples Ty Roz / An Ty Roz Multipurpose Ballroom. ArchDaily México. https://www.archdaily.mx/mx/979748/salon-de-usos-multiples-ty-roz-tracks

UN Habitat. (2023). Goal 11: Sustainable cities and communities. Recuperado de https://www.jointsdgfund.org/es/sustainable-development-goals/goal-11-sustainable-cities-and-communities

United Nations Human Settlements Programme (UN Habitat). (2023). Well-planned urban expansions: The role of mixed-use development in sustainable urbanization. Recuperado de https://unhabitat.org/well-planned-mixed-use-cities

United Nations. (2015). Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development. ONU. Recuperado de https://www.un.org/sustainabledevelopment/cities/ Reddit+6

Uribe, B. (2016, 4 de mayo). En perspectiva: Jane Jacobs. ArchDaily en Español. Recuperado de https://www.archdaily.pe/pe/766364/en-perspectiva-jane-jacobs

Valdez Vernazza, B. B. (2023). Edificio híbrido de comercio, centro cultural y vivienda social en Barrios Altos, Lima [Tesis de licenciatura, Universidad Ricardo Palma]. Repositorio Institucional URP. https://hdl.handle.net/20.500.14138/7456

FUENTES CONSULTADAS

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8.2. ANEXOS

ANEXO 1:
Instrumento 1 - ficha de observación.

INSTRUMENTO 1 - FICHA DE OBSERVACIÓN.

UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL SUR
CARRERA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO AMBIENTAL

FICHA DE OBSERVACIÓN DE ZT9 Y ZT11 BARRIOS ALTOS

INFORMACIÓN GENERAL	**OBJETO**	**FECHA N°**
DENOMINACIÓN	Fotografía de la edificación:	
Ubicación		
Tipología de edificación		
Materiales		
DIMENSIONES		
Área en m2		

I. DESCRIPCIÓN:

II. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

III. RECOMENDACIONES:

IV. OBSERVACIONES

FOTOGRAFÍAS INTERNAS DE LA EDIFICACIÓN:

Ficha de observación, realizado por:

Nota. Elaboración propia, 2025.

ANEXO 2:
Instrumento 2 - ficha de casos de estudios.

INSTRUMENTO 2 - FICHA DE CASOS DE ESTUDIOS.				
CASOS	**CASO 1**	**CASO 2**	**CASO 3**	**CASO 4**
NOMBRE DE LA EDIFICACIÓN				
FOTOGRAFÍA				
NOMBRE DEL ARQUITECTO DE DISEÑO (AÑO DE INICIO DE CONSTRUCCIÓN - AÑO DE FINALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN)				
ENTORNO – CONTEXTO				
OBJETIVOS				
ESTRATEGIAS ESPACIALES				
CARACTERÍSTICAS ADAPTABILIDAD				
CARACTERÍSTICAS POLIVALENCIA				
CARACTERÍSTICAS VERSATILIDAD				
NÚMERO DE VIVIENDAS Y COMERCIO				
ALTURA DE EDIFICACIÓN				
NORMATIVA				
SIMILITUDES				
OBSERVACIONES				
Ficha de observación, realizado por:				

Nota. Elaboración propia, 2025.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8.2. ANEXOS

ANEXO 3:
Instrumento 3 - ficha comparativa (resultados).

INSTRUMENTO 3 - FICHA COMPARATIVA (RESULTADOS).					
		REFERENTES ARQUITECTÓNICOS			
INDICADORES	**EXISTENTE**	**CASO 1**	**CASO 2**	**CASO 3**	**CASO 4**
ADAPTABILIDAD					
POLIVALENCIA					
VERSATILIDAD					
CONCLUSIÓN					
ADAPTABILIDAD					
POLIVALENCIA					
VERSATILIDAD					
Ficha de observación, realizado por:					

Nota. Elaboración propia, 2025.