



UNIVERSIDAD
**SAN IGNACIO
DE LOYOLA**

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Carrera de Arquitectura, Urbanismo y Territorio

**RESIDENCIAL BARBONES UBICADO EN EL DISTRITO
DE EL AGUSTINO**

**Trabajo de investigación para optar el Grado Académico de
Bachiller en Arquitectura, Urbanismo y Territorio**

MÓNICA TERESA FU LLAMPASI

MARIA FERNANDA ARANSÁENZ RUIZ

**Asesor:
Arq. Rubén Segura**

**Lima – Perú
2018**

INDICE

- **1. INTRODUCCIÓN.**
- **2. ASPECTO TERRITORIAL.**
 - 2.1. Zonificación.
 - 2.2. Vías.
 - 2.3. Propuesta de vías.
- **3. ASPECTO FÍSICO.**
 - 3.1. Tipo de Suelo.
 - 3.2. Vulnerabilidad ante desastres naturales.
- **4. ASPECTO CLIMÁTICO.**
 - 4.1. Calidad del aire.
 - 4.2. Temperatura, humedad, precipitaciones y viento.
- **5. VULNERABILIDAD.**
 - 5.1. Contaminación atmosférica.
 - 5.2. Promedio de tráfico en vías aledañas.
 - 5.3. Estado actual de la vía.
 - 5.4. Accesibilidad para discapacitados.
 - 5.5. Seguridad en la zona.
- **6. ASPECTOS URBANÍSTICOS.**
 - 6.1. Perfil urbano.
- **7. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS.**
 - 7.1. Población distrital.
- **8. ASPECTO SOCIOECONÓMICO.**
 - 8.1. Nivel socioeconómico del distrito.
- **9. ASPECTOS CULTURALES.**
 - 9.1. Cementerio el Ángel.
 - 9.2. Quinta Heeren.
 - 9.3. Hospital dos de Mayo.
 - 9.4. Cuartel Barbones.
- **10. ANÁLISIS DEL PROYECTO**
 - 10.1. Foda.
 - 10.2. Descripción del problema.
 - 10.3. Árbol del problema.
 - 10.4. Justificación de las causas.
 - 10.5. Justificación del problema.
 - 10.6. Objetivos del proyecto.
 - 10.7. Qué es lo que opina el distrito (negativo)
 - 10.8. Qué es lo que opina el distrito (positivo)
- **11. VISIÓN PROYECTUAL CONCEPTUAL**
 - 11.1. Concepto inicial del proyecto
 - 11.2. Referencias Arquitectónicas - Residencial Santa Cruz.
 - 11.3. Referencias Arquitectónicas - Residencial Limatambo.
 - 11.4. Referencias Arquitectónicas - Residencial Los Parques del Agustino.
 - 11.5. Referencias Arquitectónicas – Villa Frei.
- **12. PROYECTO ARQUITECTÓNICO .**
 - 12.1. Organigrama
 - 12.2. Programa arquitectónico..
 - 12.3. Distribución del Proyecto.
 - 12.4. Masterplan.
 - 12.5. Plantas.
 - 12.6. Cortes y elevaciones.
 - 12.7. Perspectivas 3D.
- **13. CONCLUSIONES.**
- **14. BIBLIOGRAFÍA.**

INTRODUCCIÓN

El proyecto realizado está ubicado en el distrito del Agustino. Este proyecto busca obtener la mejor riqueza para las personas y en especial al distrito.

El diseño y propuesta está basado en el contexto económico, historia y la demanda demográfica de la zona. Se busca obtener un proyecto que mejore la calidad de vida de las personas, generando a su vez espacios públicos que sean brindados al distrito.

Asimismo, se busca repotenciar la zona y utilizar un terreno, cuartel Barbones, la cual brinda historia, seguridad y tranquilidad tanto a las personas como a la zona.

Figura N° 1 – Cuadra 17 Av. Cesar Vallejo



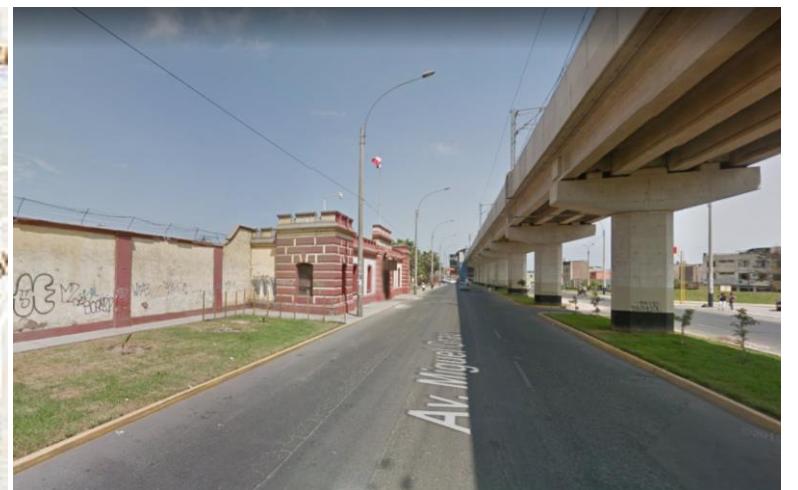
Fuente: Diario el Comercio, vía página web (03/08/2017)

Figura N° 2 – Plano del Agustino



Fuente: Google Maps (2014)

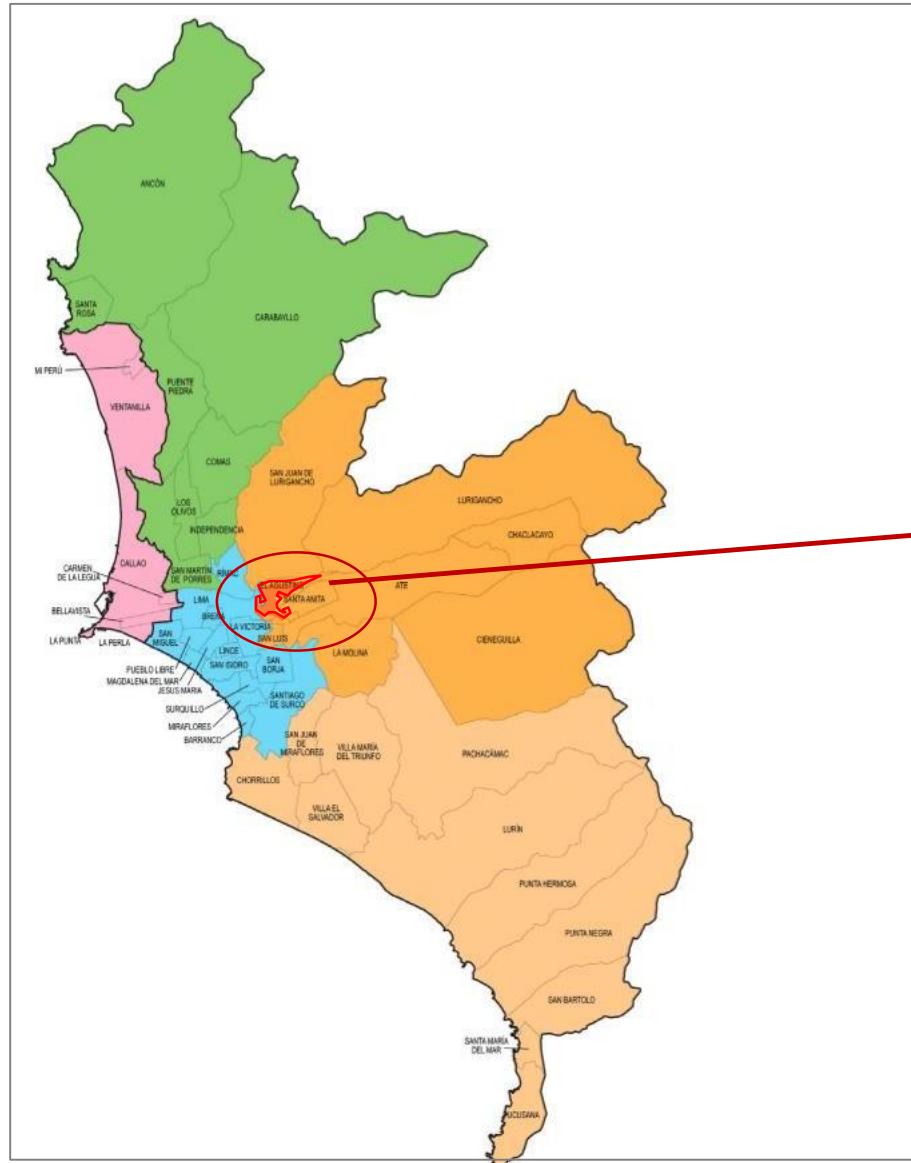
Figura N° 3 – Sección Av. Grau.



Fuente: Google Street view (mayo 2015)

ASPECTO TERRITORIAL

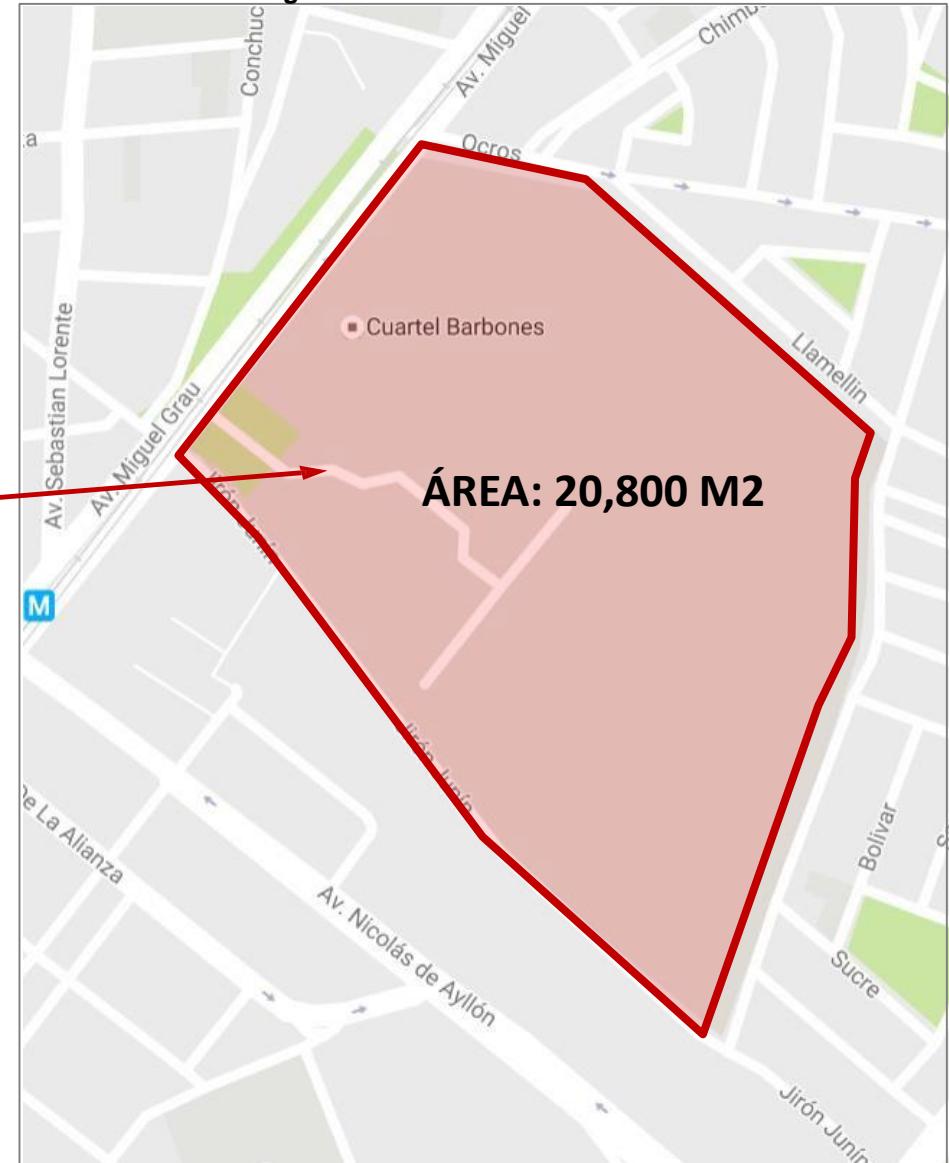
Figura N° 4 – Mapa de áreas interdistritales en la Ciudad de Lima



LIMA ESTE

Ate
Chaclacayo
Cieneguilla
El Agustino
La Molina
Lurigancho
San Juan de Lurigancho
San Luis
Santa Anita

Figura N° 5 – Plano Cuartel Barbones



ÁREA: 20,800 M2

Fuente: “Una mirada a Lima Metropolitana 2014”- Instituto Nacional de Estadística e Informática

Fuente: Google Maps 2018

UBICACIÓN: El Agustino (Cuartel Barbones)

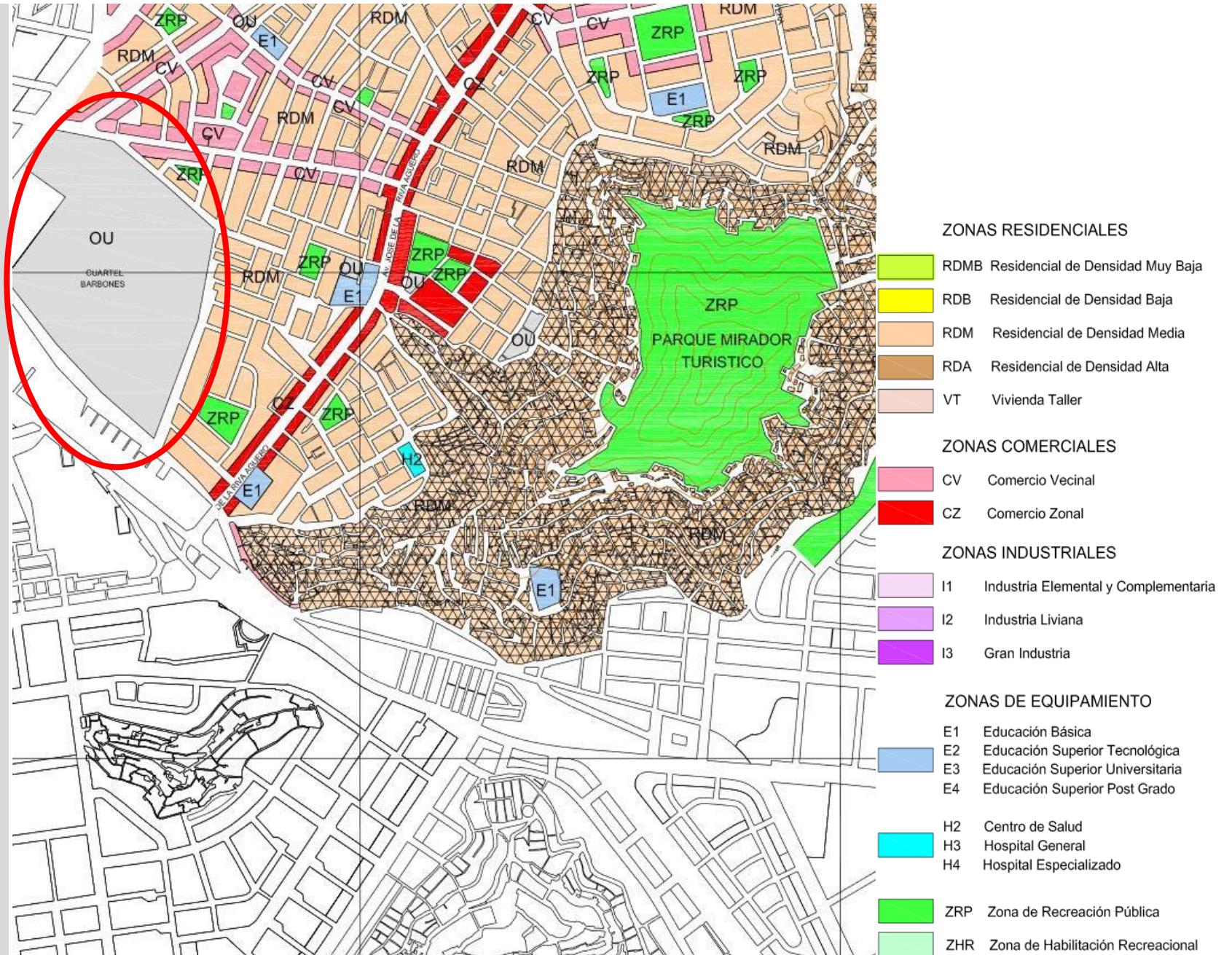
Colindante con Av. Miguel Grau, Jr. Junín, Calle Llamellín, Calle Ocros y Jr. San Carlos.

El Agustino es uno de los distritos más poblados de Lima. Este cuenta con 195 304 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) al 26-06-2018. Contando de esta manera con 15 574 habitantes por km2.

ZONIFICACIÓN

Figura N° 6 – Plano de usos de suelos

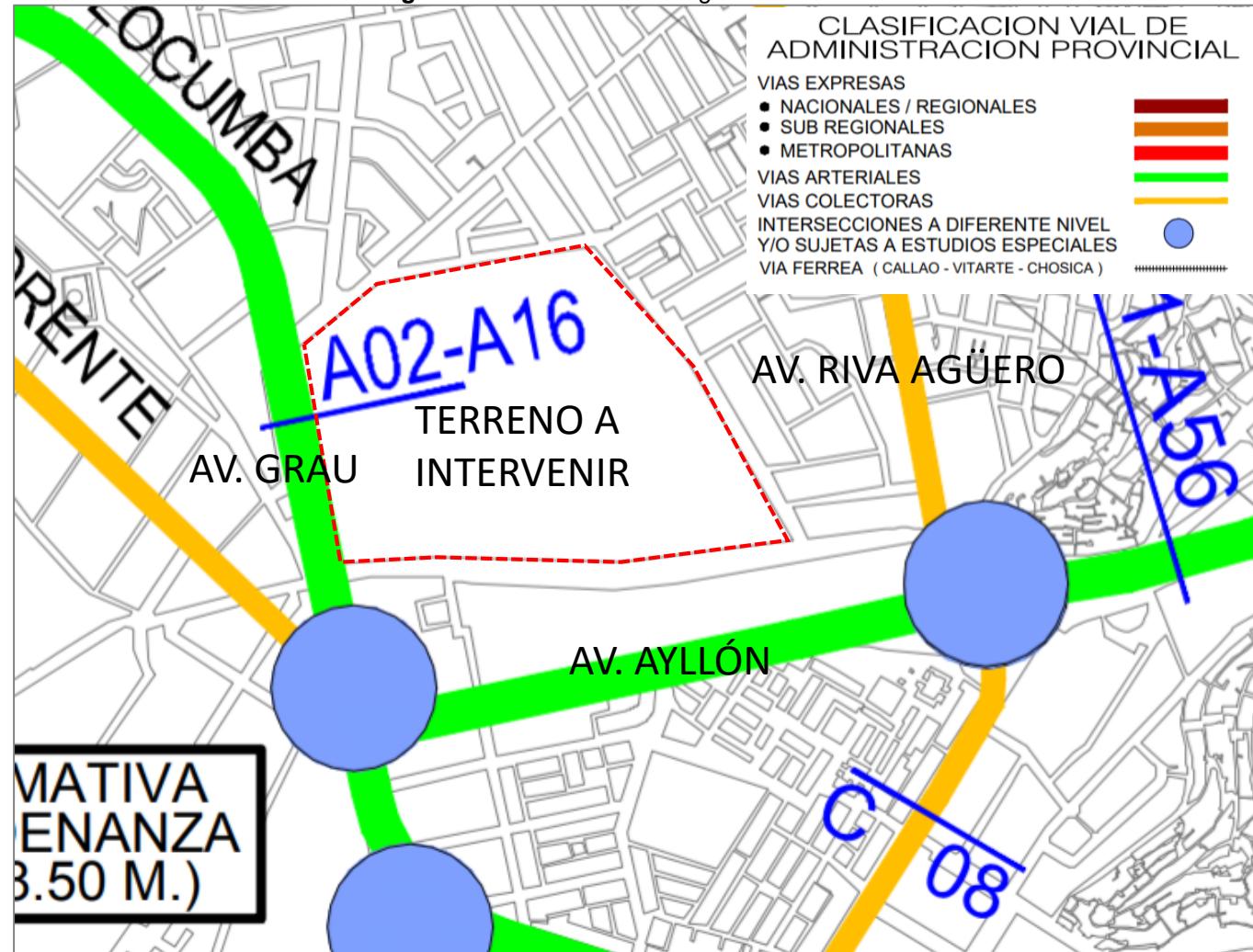
El proyecto está ubicado en el cuartel Barbones, Av. Grau N° 2092, El Agustino, con zonificación OU (OTROS USOS). Por lo que, se plantea desarrollar un Master Plan dentro del terreno y dividirlo en distintos lotes para luego modificar el tipo de zonificación. El proyecto se desarrollará mediante la creación de una Asociación Público – Privada (APP). Asimismo, para que el proyecto se relacione de manera adecuada con el entorno y no genere un impacto negativo dentro de la zona por la gran afluencia de gente que tendrá, será necesario intervenir las vías existentes, es necesario intervenir las vías (haciendo modificación en las vías, bermas, etc).



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación (Municipalidad Metropolitana de Lima). Plano de zonificación de Lima Metropolitana El Agustino. Área de tratamiento normativo I

VIAS

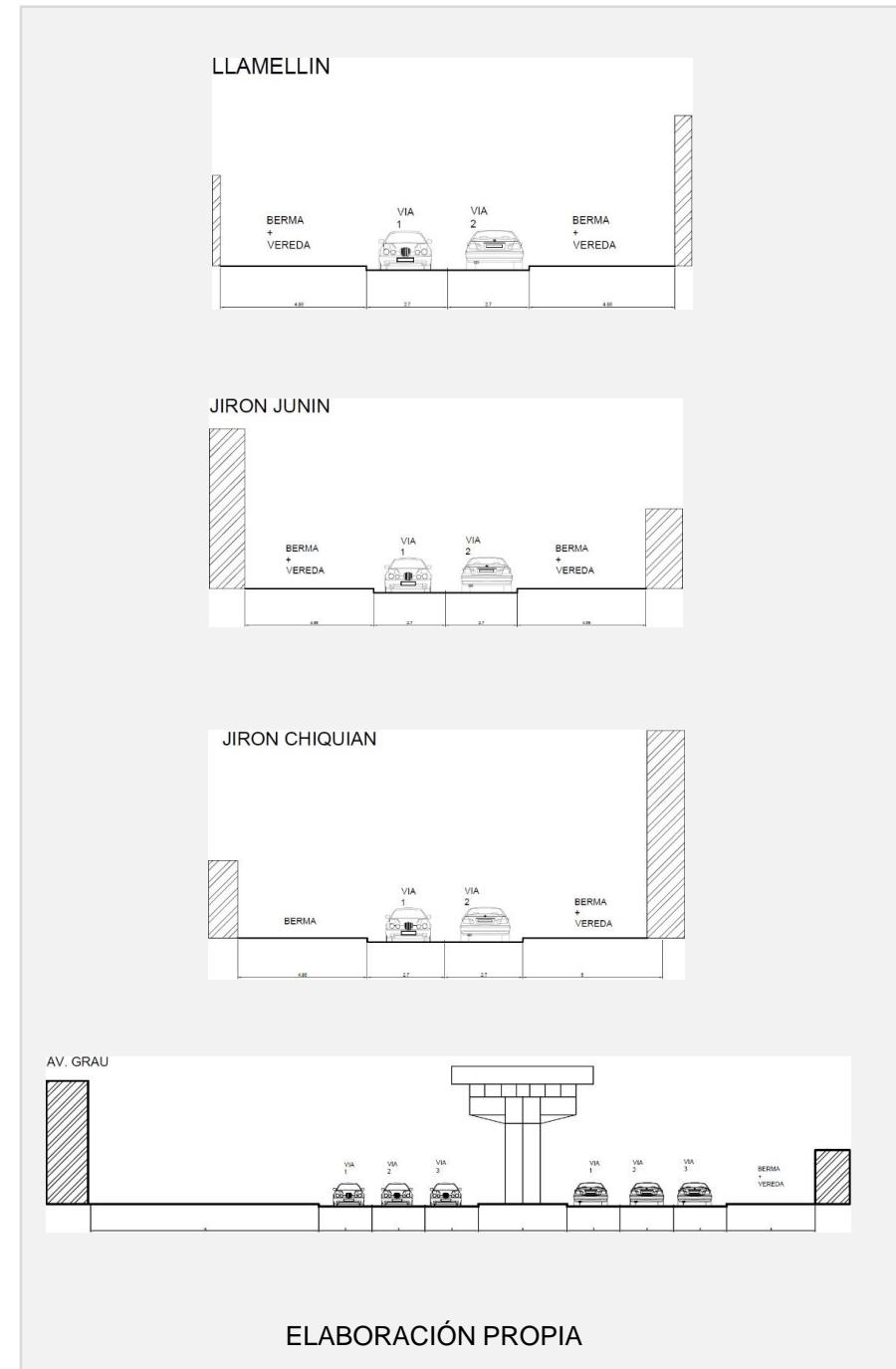
Figura N° 7 – Sistema vial vigente



Fuente: Ordenanza 341 – Plano del sistema vial de Lima Metropolitana

Las vías aledañas al proyecto tienen dos puntos críticos en relación al congestionamiento. El primero es el cruce de Av. 28 de Julio y José de la Riva Agüero y el segundo es Av. Grau y la Av. Nicolás de Ayllón. Por lo cual, se ha propuesto realizar vías internas para disminuir lo mencionado.

Figura N° 8– Sección de vías actuales



PROPUESTA DE VIAS

Figura N° 9 – Propuesta de vías internas

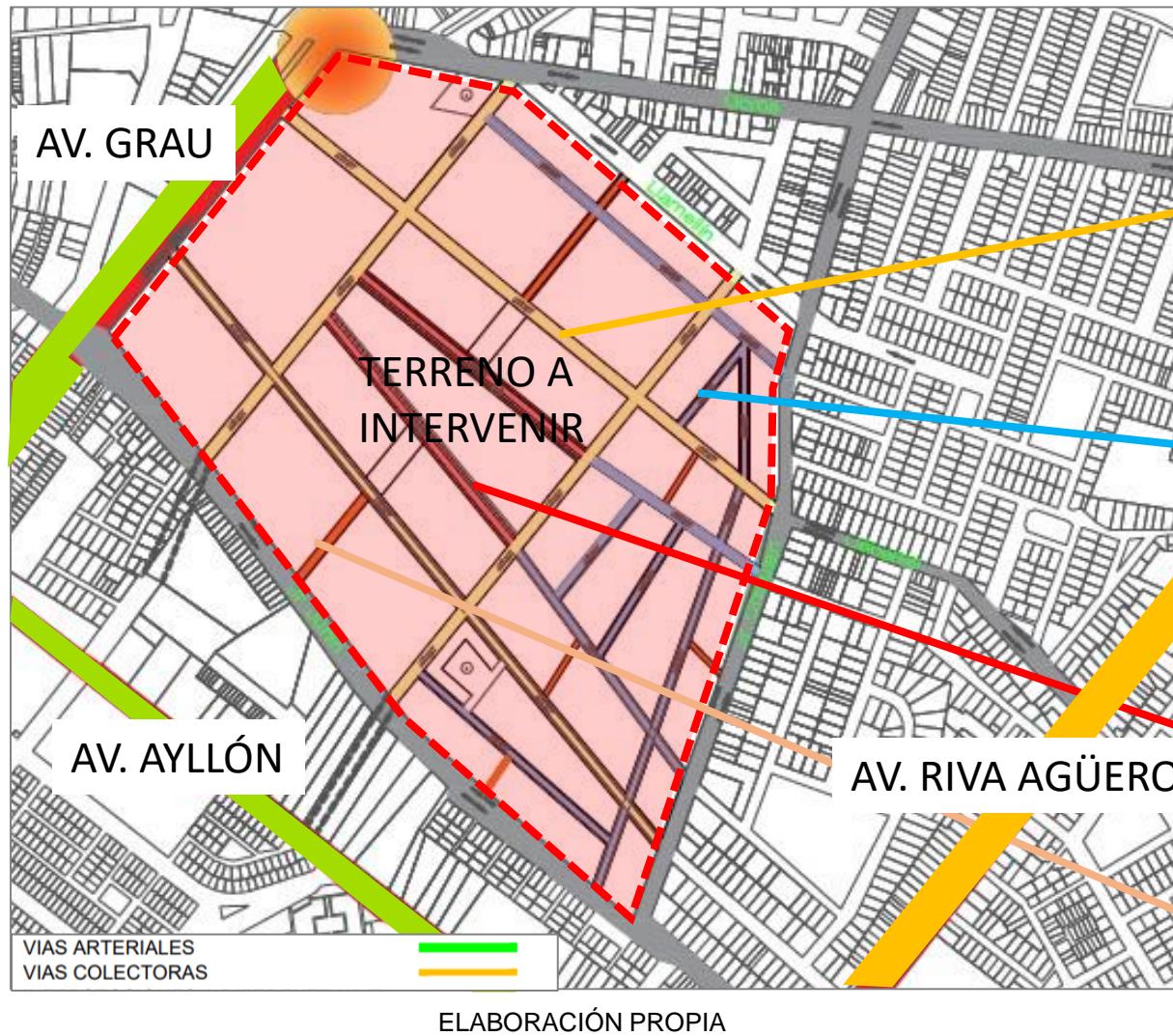
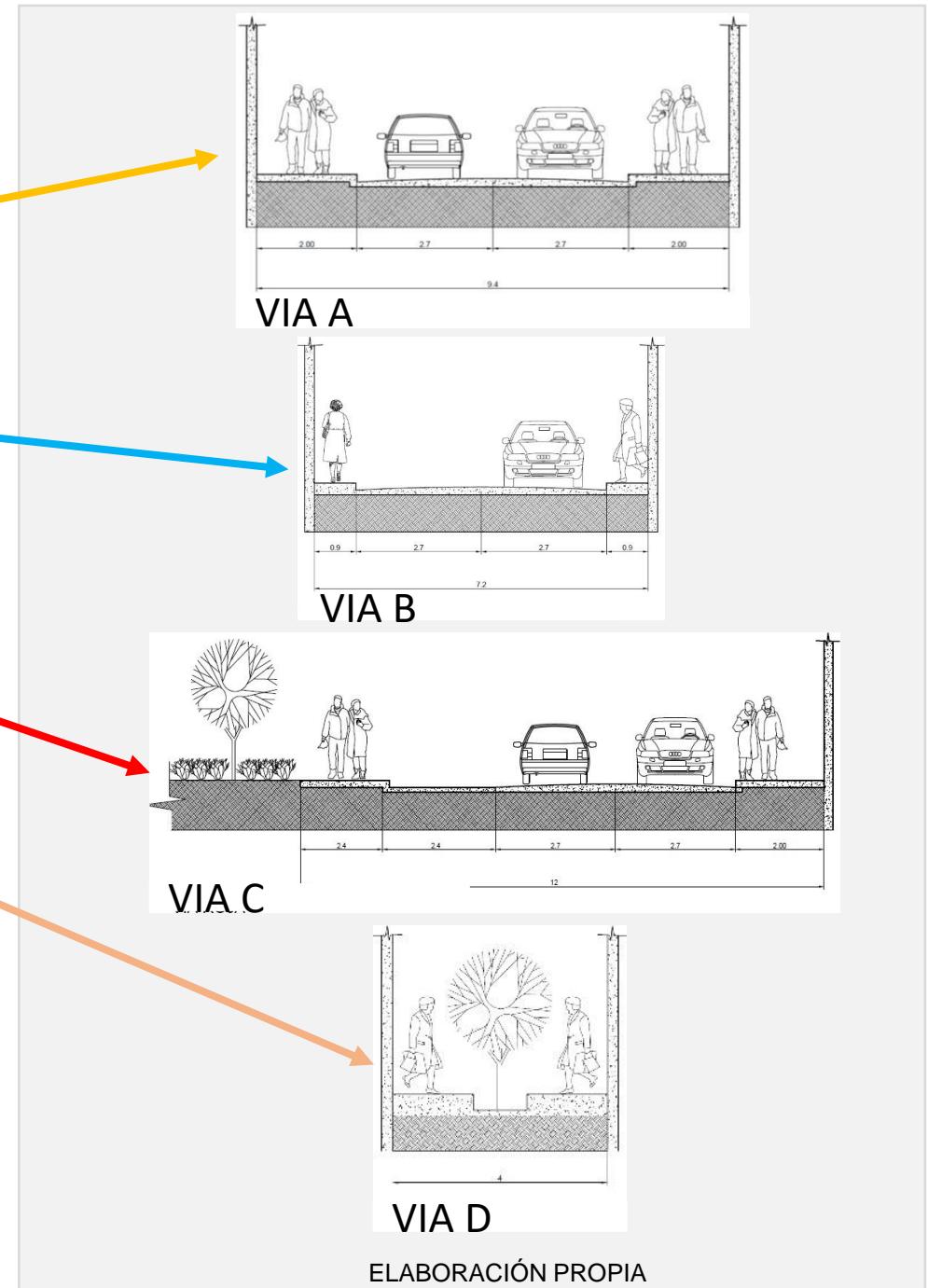


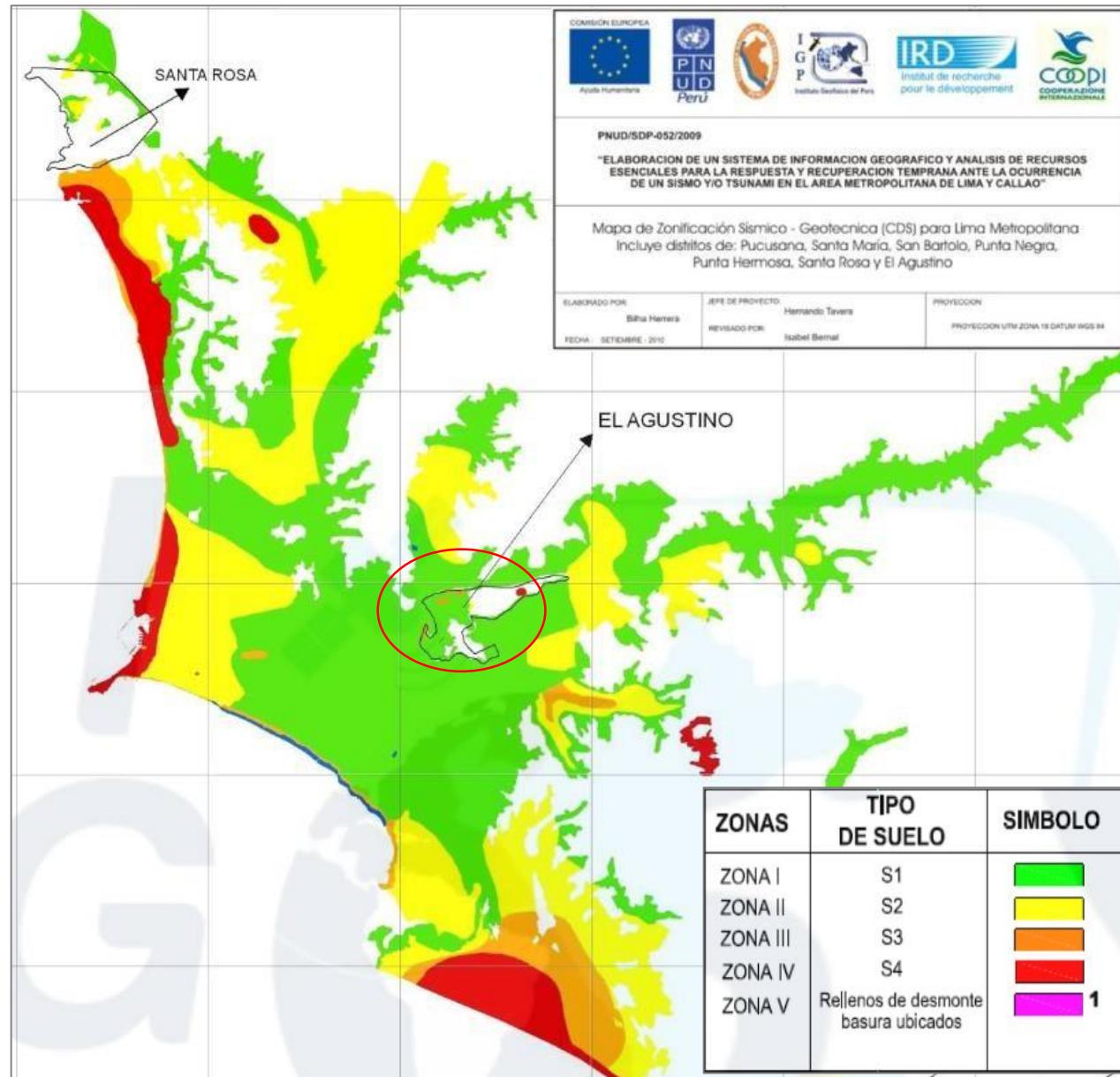
Figura N° 10 – Sección de vías propuestas



Creamos vías principales internas, así como vías secundarias, teniendo en cuenta el espacio necesario para la implementación de ciclovías y veredas amplias para el uso del peatón. Se buscó no crear cuellos de botella ni crear calles sin salidas para evitar mas tráfico.

ASPECTO FISICO-TIPO DE SUELO

Figura N° 11 – Zonificación sísmica para Lima Metropolitana



Fuente: Instituto Geofísico del Perú (Informe técnico / zonificación sísmico-geotécnica para siete distritos de Lima Metropolitana.)

Distrito de El Agustino:

En su mayor parte pertenece a las zonas I y II correspondientes a suelos S1 y S2.

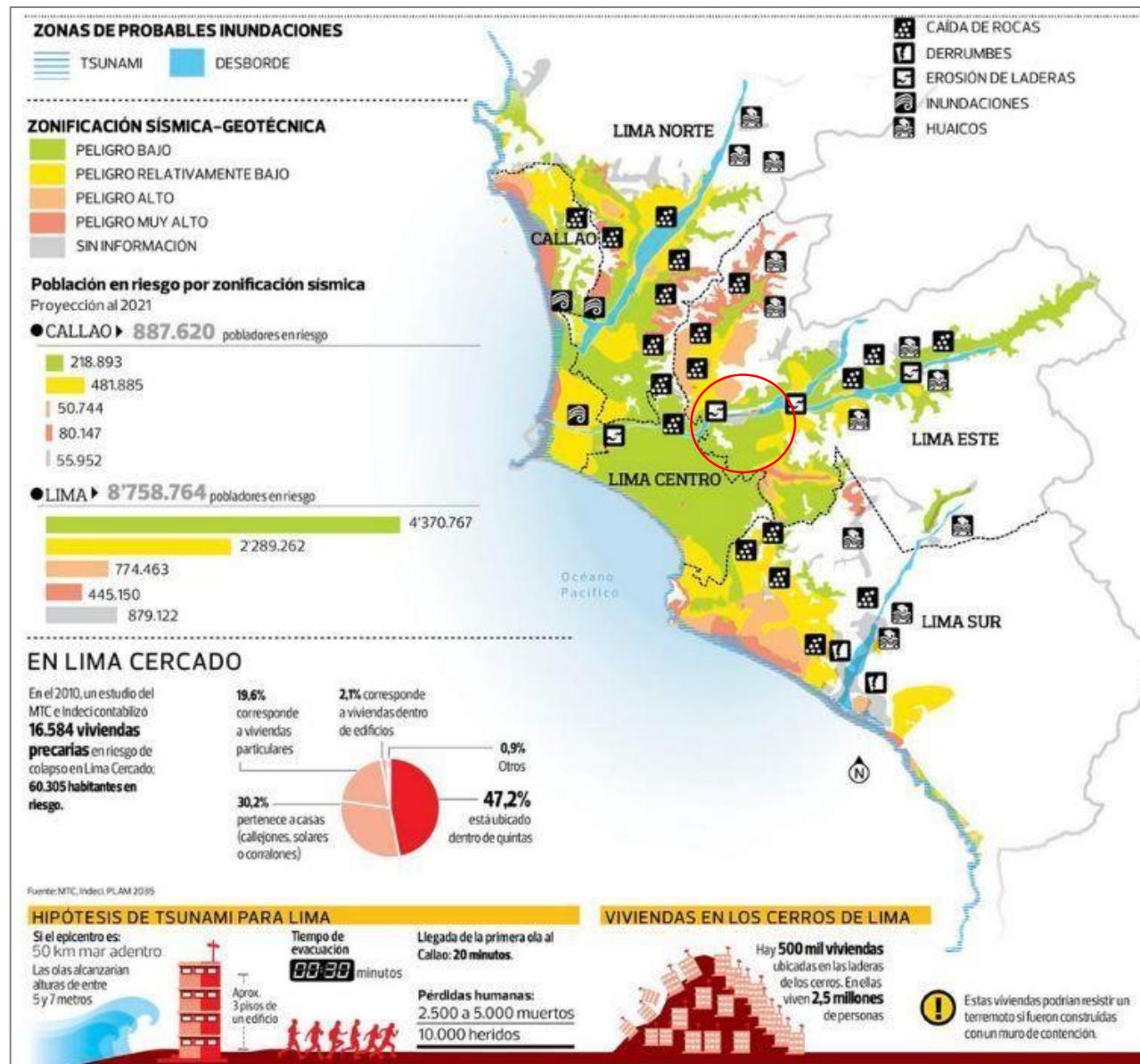
Además, se observa la existencia de áreas pequeñas que corresponden a zonas III-IV, las cuales requieren estudios complementarios en detalle.

Terreno:

Pertenece a la zona I, esto significa que cuenta con un buen suelo para construcción.

ASPECTO FISICO-VULNERABILIDAD DE DESASTRES NATURALES

Figura N° 12– Zonas con mayor riesgo de desastres en la capital



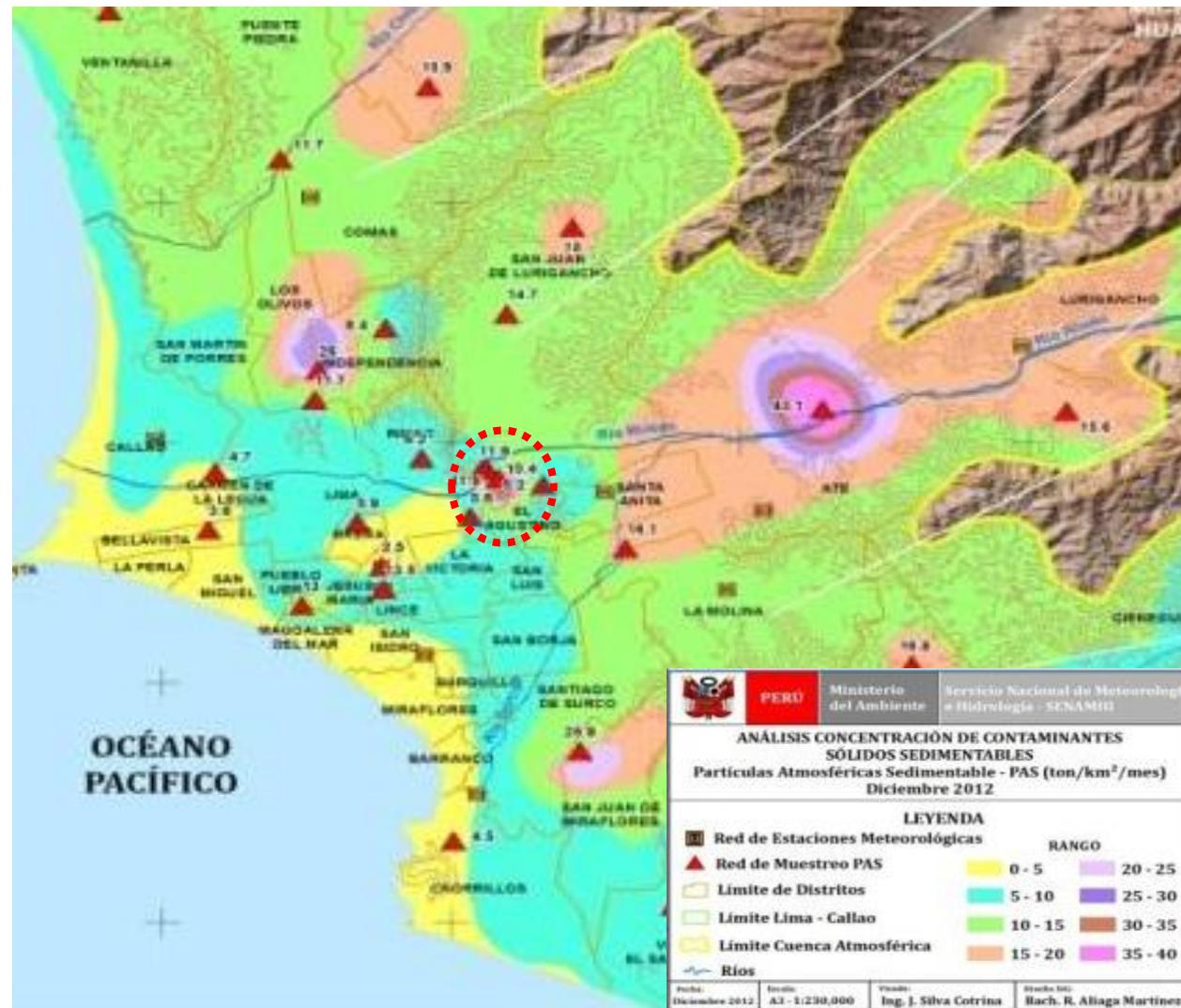
Con respecto a la vulnerabilidad por inundación, el terreno no cuenta con peligro de inundación, a pesar que a pocas manzanas de distancia se encuentra el Rio Rimac, el cual podría sufrir un desborde.

En relación a los peligros sísmicos, el terreno se encuentra en una zona comprendida por suelos de peligro bajo y peligro relativamente bajo. Eso significa que al realizar una construcción que cumpla con los reglamentos, no debería correr ningún riesgo de colapso. Las viviendas con mayor peligro de colapso dentro del distrito, son aquellas que se encuentran en condiciones precarias o que se han construido en la ladera de los cerros.

Fuente: MTC / INDECI / PLAM 2035 Elaboración: El Comercio (2014, Setiembre, 21)

ASPECTO CLIMATICO-CALIDAD DE AIRE

Figura N° 13 –Distribución espacial del PAS



Fuente: SENAMHI (Boletín hidrometeorológico del Perú – 2012)

Según el estudio realizado por el SENAMHI junto con el MINAM, en la zona del Agustino donde nos encontramos hay entre 10 a 30 toneladas por km² al mes, de Partículas Atmosféricas Sedimentables, Las cuales son de las principales causantes de las enfermedades respiratorias. Si bien no es el rango de mayor contaminación, no es un rango óptimo.

Figura N° 14 – Cuidados y recomendaciones del índice de calidad del aire

CALIDAD DEL AIRE	INCA	CUIDADOS	RECOMENDACIONES
BUENA	0 - 50	La calidad del aire es satisfactoria y no representa un riesgo para la salud.	La calidad del aire es aceptable y cumple con el ECA de Aire. Puede realizar actividades al aire libre.
MODERADA	51 - 100	La población sensible (niños, tercera edad, madres gestantes, personas con enfermedades respiratorias crónicas y cardiovasculares) podrían experimentar algunos problemas de salud.	La calidad de aire es aceptable y cumple con el ECA de Aire. Puede realizar actividades del aire libre con ciertas restricciones para la población sensible.
MALA	101 - VUEC*	La población sensible podría experimentar problemas de salud. La población en general podría sentirse afectada	Mantenerse atento a los informes de calidad del aire. Evitar realizar ejercicio y actividades al aire libre
UMBRAL DE CUIDADO	>VUEC*	La concentración del contaminante puede causar efectos en la salud de cualquier persona y efectos serios en la población sensible, tales como niños, ancianos, madres gestantes, personas con enfermedades pulmonares obstructivas crónicas y cardiovasculares.	Reportar a la Autoridad de Salud para que declare los Niveles de Estados de Alerta de acuerdo al Decreto Supremo Nro. 009-2003-SA y su modificatoria Decreto Supremo N° 012—2005-SA.

(*)VUEC = Valor umbral del estado de cuidado

Fuente: Resolución ministerial N° 181- 2016-MINAM

Para contrarrestar el impacto negativo de la calidad del aire dentro de la zona, es importante que se genere amplios espacios de área verde, según recomendaciones por la OMS. Cabe recalcar que el distrito del Agustino presenta una calidad de aire **Mala**.

ASPECTO CLIMATICO-TEMPERATURA, HUMEDAD, PRECIPITACIONES Y VIENTOS

LIMA (Jesús María)

Latitud: 12° 05' S
 Longitud: 77° 02' W
 Altitud (m.s.n.m.): 110

Figura N° 15 – Data Meteorológica Mensual

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperaturas (°C)												
Maxima Absoluta	27.7	27.7	28.7	27.5	24.3	22.7	21.5	20.7	21.0	22.2	23.7	26.3
Máxima media	25.4	26.1	26.1	24.6	22.3	20.4	19.0	18.4	18.6	19.9	21.6	24.0
Media	22.3	22.9	22.7	21.3	19.4	18.2	16.9	16.4	16.3	17.3	18.9	21.0
Mínima media	20.0	20.4	20.2	18.9	17.2	16.5	15.3	14.8	14.7	15.4	16.9	18.7
Mínima Absoluta	18.5	19.2	19.0	17.1	15.6	14.6	13.7	13.5	13.8	14.2	15.4	17.0
Amplitud u oscilacion termica ¹	5.4	5.7	5.9	5.7	5.1	3.9	3.7	3.6	3.9	4.5	4.7	5.3
Humedad Relativa (%)												
Máxima media	93	93	92	93	93	93	91	93	94	93	88	90
Media	82	83	82	83	84	84	84	85	86	84	82	82
Mínima media	67	69	63	64	68	69	72	72	69	72	71	68
Horas de sol (horas)²												
	6.7	6.5	6.8	7.7	5.1	2.4	1.5	1.6	1.6	2.7	3.8	5.5
Precipitaciones (mm.)³												
	0.6	0.6	0.5	0.6	0.5	0.8	1.6	2.9	2.1	1.0	0.9	0.5
Vientos más frecuentes (m/s)												
07:00 hrs.	C - 0	C - 0	C - 0	C - 0	C - 0	C - 0	C - 0	C - 0	C - 0	C - 0	C - 0	C - 0
13:00 hrs.	SW - 2	SW - 2	SW - 2	SW - 1	SW - 2	SW - 2	SW - 2					
19:00 hrs.	SE - 2	SE - 2	SE - 1	SE - 1	SE - 1	SE - 1						

Fuente: SENAMHI - 2017

- Según la data meteorológica del SENAMHI (2017), tomada en la estación de medición Jesús María, la media en temperatura de Lima varía entre 16.3 en sus meses más fríos y 22.9 en sus meses más cálidos. Y llegando así a una temperatura máxima de 28.7 en Marzo y una mínima absoluta de 13.5 en Agosto. Podemos concluir que en Lima, así como en el terreno a trabajar, no existe una vulnerabilidad a cambios extremos en el clima.
- Con respecto a la humedad, podemos concluir que poseemos un clima muy húmedo, con una media de 82%, una mínima media de 63% y una máxima media de 94%.
- Durante los meses de verano la precipitación no llega a mas de 0.6 mm³ y en invierno a 2.9 mm³, por lo que las lluvias no son un problema relevante a considerar.
- Por último, los vientos más frecuentes son vientos del sur oeste durante el día y del sur este por la noche. Con un máximo de vientos de 2m/s, lo cual según la escala de Beaufort, es un viento de fuerza 2 cuya descripción es una brisa ligera (movimiento de hojas, el aire se siente en el rostro). (Beaufort, 1830).

VULNERABILIDAD-CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Figura N° 16 – Foto contaminación desmonte



Fuente: Google Street View – año 2013

Figura N° 17 – Foto contaminación acopio de basura



Fuente: Google Street View - 2013

CAUSAS QUE AGRAVAN LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

- Déficit de áreas verdes.
- Basura en las calles.
- Escasez de tachos de basura.
- Exceso Automóviles y camiones.

Figura N° 18 – Foto contaminación basura



Fuente: Google Street View - 2013

PROMEDIO DE TRÁFICO DE VIAS ALEDAÑAS

Figura N° 19 – Promedio tráfico semanal 8:00 am



Fuente: Google Maps 2018

Figura N° 20 – Promedio tráfico semanal 1:00 pm



Fuente: Google Maps 2018

Figura N° 21 – Promedio tráfico semanal 7:00 pm



Fuente: Google Maps 2018

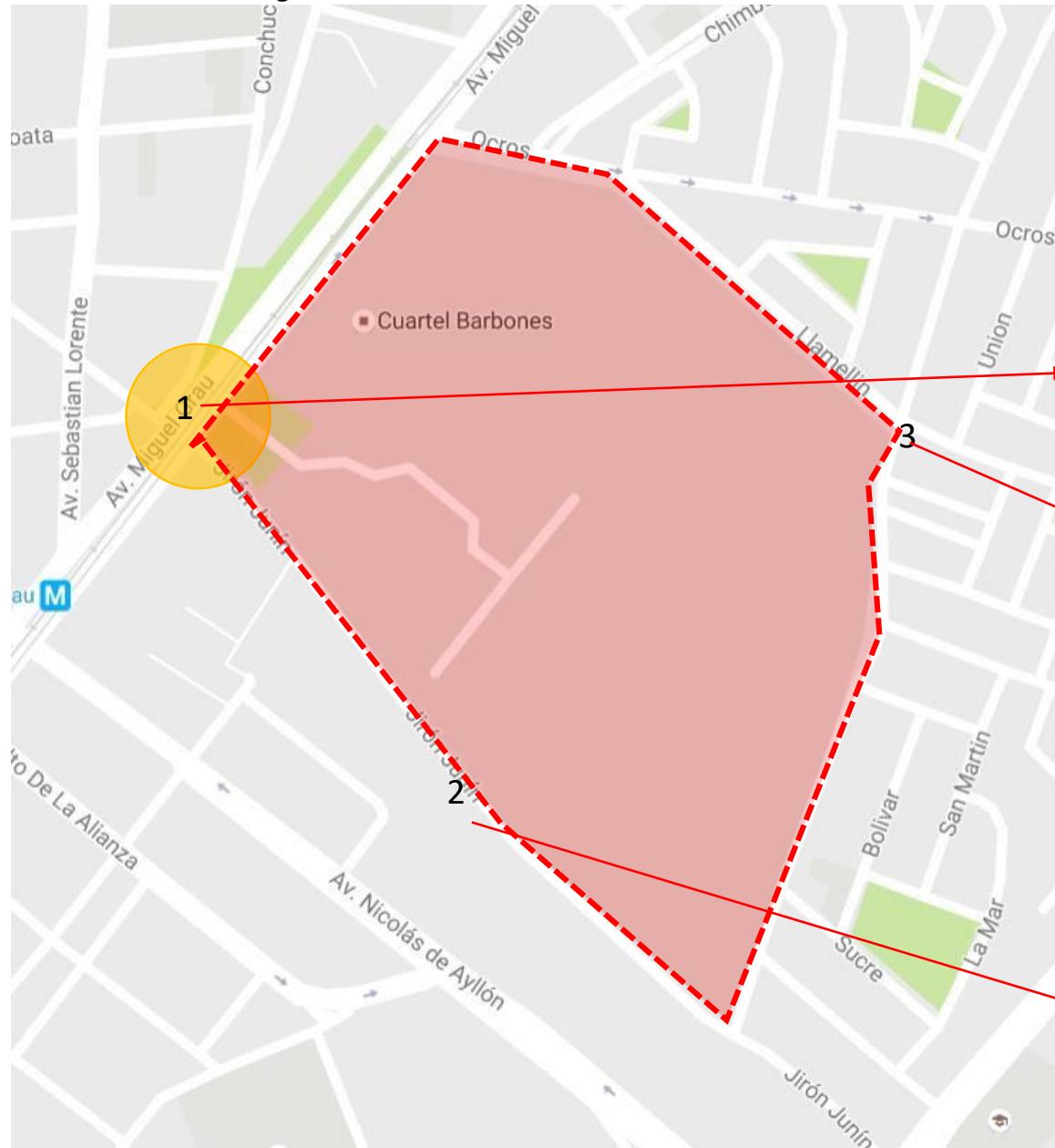
GRAVE **MEDIANO** **LIGERO**

Según el promedio semanal que en Google Maps obtiene a través de gps, se puede observar que el tránsito es fluido la mayor parte del tiempo, pero a la 1 y 7 pm el tráfico aumenta en dirección al Norte por la Av. Grau.

Con respecto a las vías locales que rodean el terreno, no se presenta un excesivo tráfico. Este se genera en su mayoría en las Avenidas Ayllón y Riva Agüero, las cuales durante todo el día tienen un tránsito entre mediano y grave.

ESTADO ACTUAL DE LA VIA

Figura N° 22 – Plano de vulnerabilidad vial



Fuente: Google Maps 2018

● Tren y gran flujo de vehículos

Figura N° 23 – Foto de vulnerabilidad vial



Fuente: Google Maps – año 2013

En el número 1 es el cruce mas importante en el perímetro del terreno, debido a que es un cruce entre Jiron Junin y Av. Miguel Grau

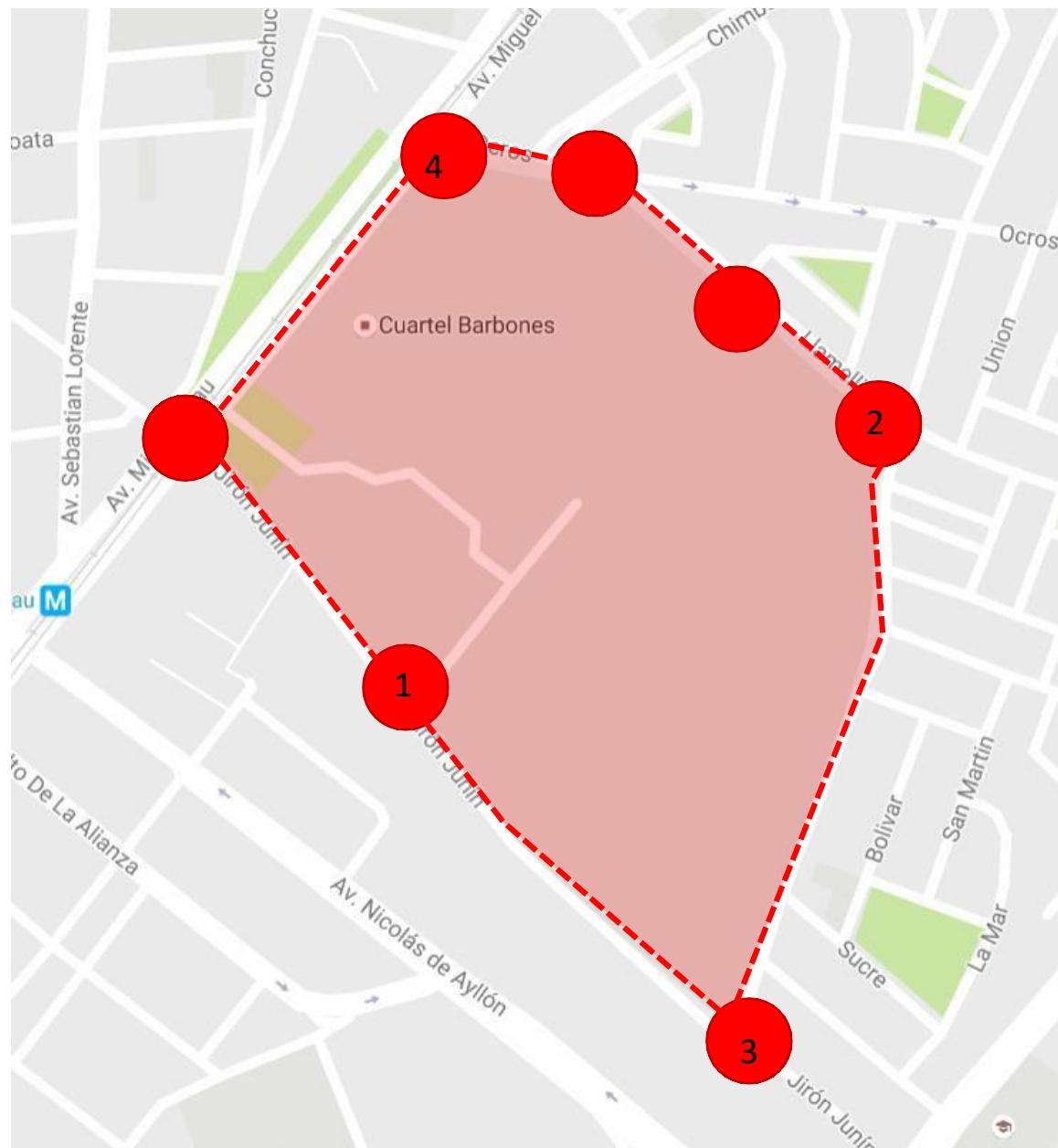
Figura N° 24 – Foto de vulnerabilidad vial



Fuente: Google Maps – año 2013

VULNERABILIDAD-PARA DISCAPACITADOS

Figura N° 25 – Plano de accesibilidad



Fuente: Google Maps 2018

Figura N° 27 – Veredas y rampas en la zona



Fuente: Google Street View – año 2013

En el perímetro del terreno se puede observar la falta de planificación para personas discapacitadas o con habilidades especiales. Se puede observar en la figura N° 27 que las rampas NO tienen las dimensiones y pendientes adecuadas. No existen rampas en todos los cruces peatonales y lo peor es que las veredas no mantienen la misma sección ni son continuas.

ASPECTO URBANISTICOS-PERFIL URBANO

Figura N° 28 – Perfil urbano Av. Grau



Fuente: Google Street View – año 2013

Figura N° 29 – Perfil urbano Calle Llamellín



Fuente: Google Street View – año 2013

Figura N° 30 – Perfil urbano Calle Llamellín



Fuente: Google Street View – año 2013

Figura N° 31 – Perfil urbano Calle Junín



Fuente: Google Street View- año 2013

ASPECTO DEMOGRAFICO

Figura N° 32 – Población distrital



Fuente: Una Mirada a Lima Metropolitana -instituto nacional de estadística e informática

Figura N° 33 – Porcentaje poblacional distrital



Fuente: Una Mirada a Lima Metropolitana -instituto nacional de estadística e informática

Según el documento "Una mirada a Lima Metropolitana", elaborado por el Instituto Nacional de estadística e informática INEI, El Agustino representa el 10.4% de la población de Lima Este, La cual se compone de 9 distritos.

Al tener un área de 12.54 km y 190961 habitantes, podemos concluir que hay 15.3 habitantes por m², lo cual convierte al Agustino en un distrito muy denso demográficamente hablando.

ASPECTO SOCIECONOMICO-NIVEL SOCIECONOMICO DEL DISTRITO

Figura N° 34 – Nivel de pobreza

LIMA ESTE		
	2009	2013
26 · Lurigancho (Chosica)	24,4%	24%
27 · Cieneguilla	24,8%	22,75%
28 · San Juan de Lurigancho	27%	22,05%
29 · Ate	15,55%	18,9%
30 · El Agustino	22,1%	17,05%
31 · Santa Anita	12%	11,05%
32 · Chaclacayo	10,1%	9,7%

Fuente: Instituto nacional de estadística e informática INEI.
Elaborado por el Comercio 10-09-2015

El Agustino tiene una población que es considerada pobre, la cual representa aproximadamente al 17.05% de la población de ese distrito.

Figura N° 35 – Personas por zonas geográficas, según nivel socioeconómico 2017

ZONAS	PERSONAS		ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA APEIM (% HORIZONTAL)			
	Miles	% sobre Lima Metrop.	AB	C	D	E
LIMA NORTE Carabaylo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, San Martín de Porres	2,542.1	24.9	22.0	48.6	24.4	5.0
LIMA CENTRO Breña, La Victoria, Lima, Rímac, San Luis	769.6	7.5	22.1	57.0	16.9	4.0
LIMA MODERNA Barranco, Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena del Mar, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel, Santiago de Surco, Surquillo	1,325.4	13.0	75.5	20.8	3.6	0.1
LIMA ESTE Ate, Chaclacayo, Cieneguilla, El Agustino, Lurigancho (Chosica), San Juan de Lurigancho, Santa Anita	2,518.1	24.7	18.0	43.4	29.9	8.7
LIMA SUR Chorrillos, Lurín, Pachacamac, San Juan de Miraflores, Villa el Salvador, Villa María del Triunfo	1,908.6	18.7	14.7	40.8	31.7	12.8
CALLAO Bellavista, Callao, Carmen de la Legua Reynoso, La Perla, La Punta, Mi Perú, Ventanilla	1,038.7	10.2	21.9	43.4	23.9	10.8
BALNEARIOS Ancón, Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar, Santa Rosa	106.8	1.0	11.2	56.5	23.1	9.2
TOTAL LIMA METROPOLITANA	10,209.3	100.0	26.4	42.5	23.8	7.3

Fuente: instituto nacional de estadística informática INEI. Elaborado por departamento de estadística CPI

ASPECTO CULTURALES

CEMENTERIO EL ANGEL

UBICACIÓN: Jirón Ancash cuadra 16 / Barrios Altos el Agustino.

INAUGURACIÓN: 27 de junio de 1959 por el presidente Manuel Prado Ugarteche

VALOR CULTURAL: el ingreso cuenta con un mural pintado por Fernando de Szyszlo y una escultura de Joaquin Roca Rey. Grandes personajes históricos han sido sepultados ahí, como Ramiro Prialé, Chabuca Granda, Sebastián Salazar Bondy, José María Arguedas, etc.

Figura N° 36 – Foto Cementerio el Angel



Fuente: Diario El Comercio 1-11-2017

QUINTA HEEREN

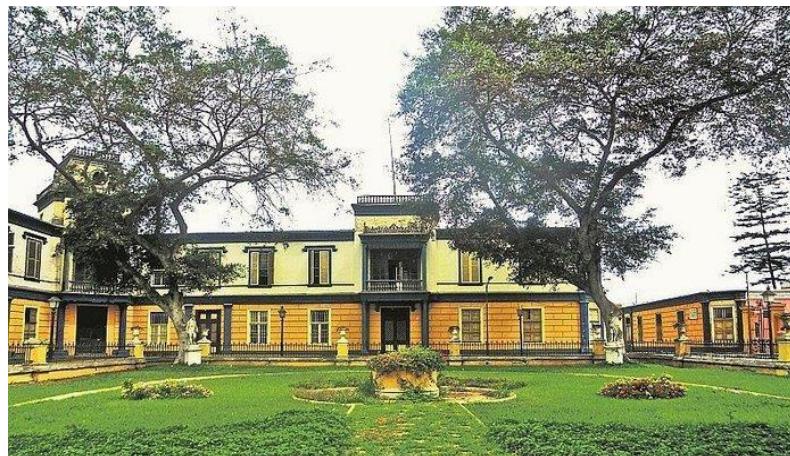
UBICACIÓN: Barrios Altos, El Agustino

INAUGURACIÓN: década de 1980

ARQUITECTO: Héctor Velarde

VALOR CULTURAL: Fue uno de los primeros condominios particulares de Lima. Estilo neoclasicista. A lo largo de los años ha sido la residencia de muchas embajadas.

Figura N° 37 – Foto Quinta Heeren



Fuente: Diario Ojo 15-09-2017

HOSPITAL 2 DE MAYO

UBICACIÓN: El Agustino

INAUGURACIÓN: 28 de febrero de 1875

ARQUITECTO: Mateo Graziani y Miguel Treflogui

VALOR CULTURAL: Fue el primer Hospital de América. El desarrollo científico de la medicina del Perú está muy ligada a este Hospital.

Figura N° 38 – Foto Hospital 2 de mayo



Fuente: Diario Correo 21-04-2018

ASPECTOS CULTURALES

CUARTEL BARBONES

UBICACIÓN: Barrios Altos, El Agustino

INAUGURACIÓN: década de 1830

VALOR CULTURAL: Durante la lucha por la independencia, el convento de los Betlemitas fue usado como hospital militar y en la década de 1830 fue tomado por el Estado y convertido en Cuartel Militar. Este es conocido como “Cuartel de Barbones”, el cual conserva algunas estructuras del antiguo convento.

Figura N° 39 – Foto Cuartel Barbones



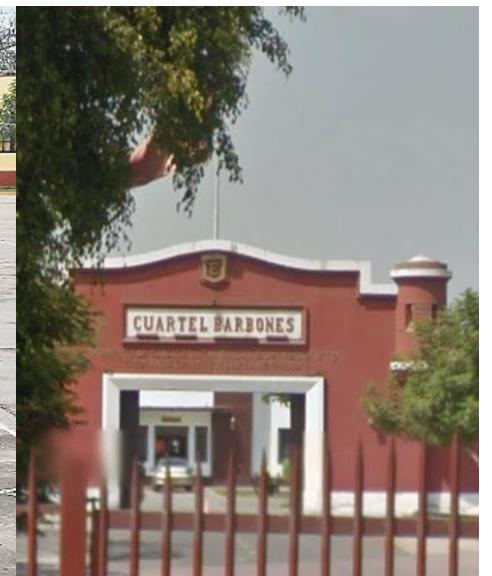
Fuente: Blog lhistoria2012

Figura N° 40 – Foto Cuartel Barbones



Fuente: Elperuano.pe 28-07-2013

Figura N° 41 – Foto Cuartel Barbones



Fuente: Google Street view Mayo 2015

FODA

Figura N° 42 – FODA



ELABORACIÓN PROPIA

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El déficit habitacional en la ciudad de Lima y, la importancia de desarrollar una ciudad sostenible, pone en manifiesto, la necesidad de implementar nuevos espacios residenciales, de fácil accesibilidad y cercanos a los equipamientos de mayor importancia como centros de salud, colegios, mercados, entre otros. El cuartel Barbones es un gran espacio, desperdiciado en la actualidad, que podría aportar en cierta medida a cubrir esta demanda existente y mejorar el perfil urbano de la zona.

En la actualidad, el cuartel Barbones, con un área de 20.8 Ha., genera un gran muro ciego a lo largo de todas las calles que ocupa. Esto genera un mayor índice de inseguridad en la zona, ya que durante horas de la noche e incluso día, no hay ningún tipo de animación que pueda influir positivamente en la percepción de seguridad de las personas que viven y transitan por la zona.

Al haber en la zona un equipamiento militar de estas dimensiones, que además se encuentra en deterioro, el valor de las propiedades baja y vuelve la zona poco atractiva. Por otro lado, no encontramos proyectos destinados a la vivienda social para la mejora de la calidad de vida de los residentes de la zona, es por ello, que nosotros planteamos un proyecto de vivienda social en el actual terreno del Cuartel Barbones, para revalorizar la zona y brindarle a los residentes los espacios necesarios para satisfacer sus necesidades.

Figura N° 43 – Jirón Junín



Fuente: Google Street View agosto 2015

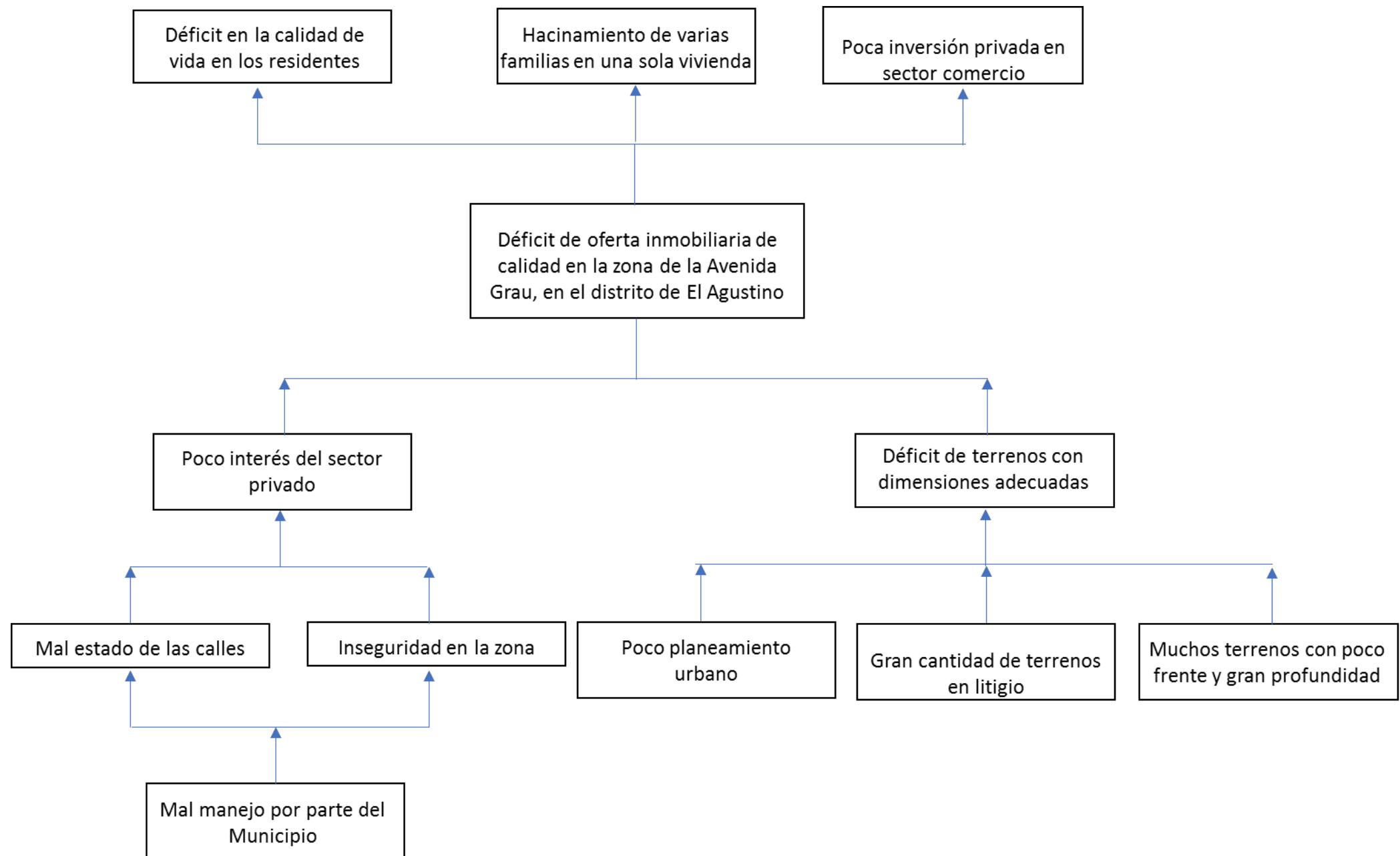
Figura N° 44 – Calle Llamellín



Fuente: Google Street View mayo 2015

ÁRBOL DEL PROBLEMA

Figura N° 45 – Árbol del problema



ELABORACIÓN PROPIA

JUSTIFICACIÓN DE LAS CAUSAS

El distrito del Agustino es uno de los distritos limeños con mayor historia arquitectónica y artística en la Ciudad. Lamentablemente con el pasar de los años, el distrito se ha visto inmerso en grandes problemas relacionados a la delincuencia, suciedad, falta de planeamiento urbano, poca accesibilidad para personas con movilidad reducida, falta de equipamiento urbano, entre otros.

El poco interés por parte del Municipio, trae consigo, además de los problemas antes mencionados, el mal estado de las viviendas actuales, ya que no fiscaliza con regularidad las edificaciones y muchas de ellas no cumplen con la normativa aprobada, ni son intervenidas con licencia municipal.

Todo esto causa que los inversionistas inmobiliarios no vean la al distrito como una zona potencial para desarrollar proyectos inmobiliarios.

Figura N° 46 – Vivienda vulnerable inconclusa calle Llamellin



Fuente: Google Street View mayo 2015

Figura N° 47 – desmonte en la calle, Jirón Junin



Fuente: Google Street View agosto 2015

Figura N° 48 – Viviendas vulnerables en Jirón Junín



Fuente: Google Street View agosto 2015

JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Es necesario que, dentro del distrito del Agustino, exista una mayor oferta inmobiliaria para poder brindarle una mejor calidad de vida a sus residentes y de esa manera impactar positivamente en su productividad laboral y salud física y mental. El tener una mayor oferta inmobiliaria en la zona, ayudará también a que las familias grandes que en la actualidad se encuentran en una sola vivienda, puedan vivir en departamentos o viviendas taller que cuenten con el área necesaria para la comodidad de cada persona.

Figura N° 49 – Peligro para transeúntes en Jirón Chiquian



Fuente: Google Street View abril 2015

Figura N° 50 – apropiación del espacio público en Calle Llamellín



Fuente: Google Street View mayo 2015

OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Diseñar un planteamiento urbano en el actual Cuartel Barbones, que permita crear espacios públicos y privados en pro de la calidad de vida de la zona.
- Diseñar viviendas sociales para cubrir el déficit habitacional en la ciudad de Lima, que cumplan con las normas Municipales, así como con las normas técnicas de edificación.
- Contribuir en la seguridad pasiva de la zona.

Figura N° 51 – Terreno a intervenir



Fuente: Ordenanza 341 – Plano del sistema vial de Lima Metropolitana /
Elaboración Propia

Figura N° 52 – Plano de distribución



ELABORACIÓN PROPIA

¿QUÉ ES LO QUE OPINA EL DISTRITO? (NEGATIVO)

Figura N° 53 – Basura en la zona



Fuente: Imágenes Google

Figura N° 55 – Tráfico en la zona



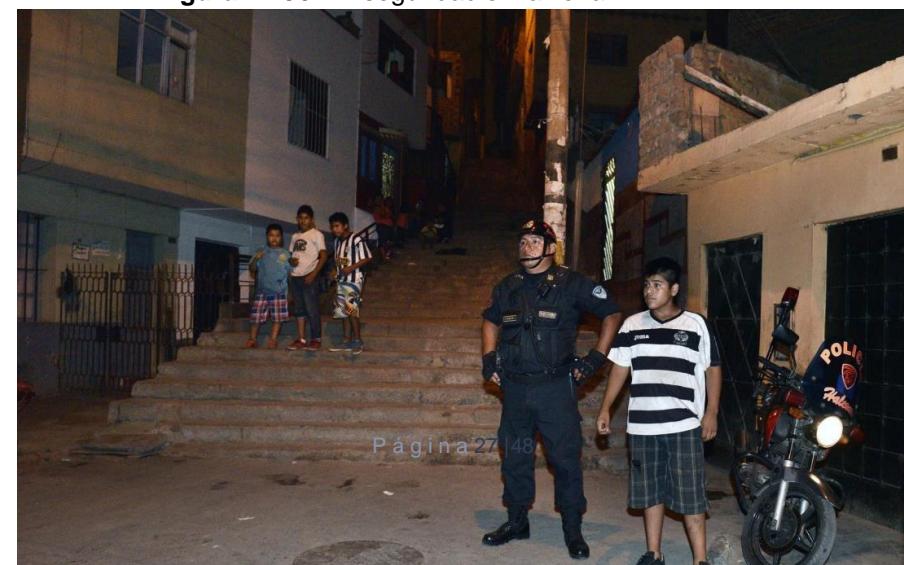
Fuente: Imágenes Google

Figura N° 54 – Desorden



Fuente: Imágenes Google

Figura N° 56 – Inseguridad en la zona



Fuente: Imágenes Google

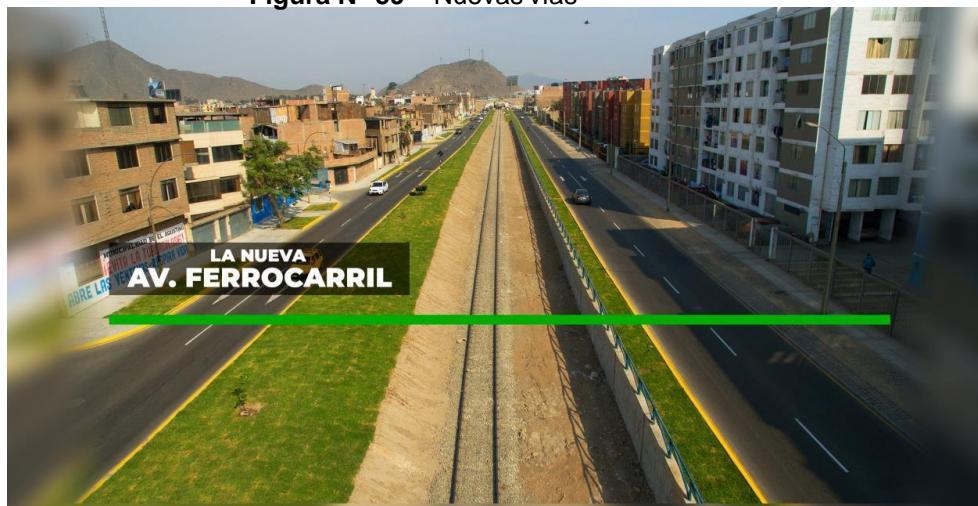
¿QUÉ ES LO QUE OPINA EL DISTRITO? (POSITIVO)

Figura N° 57 – Vías señalizadas



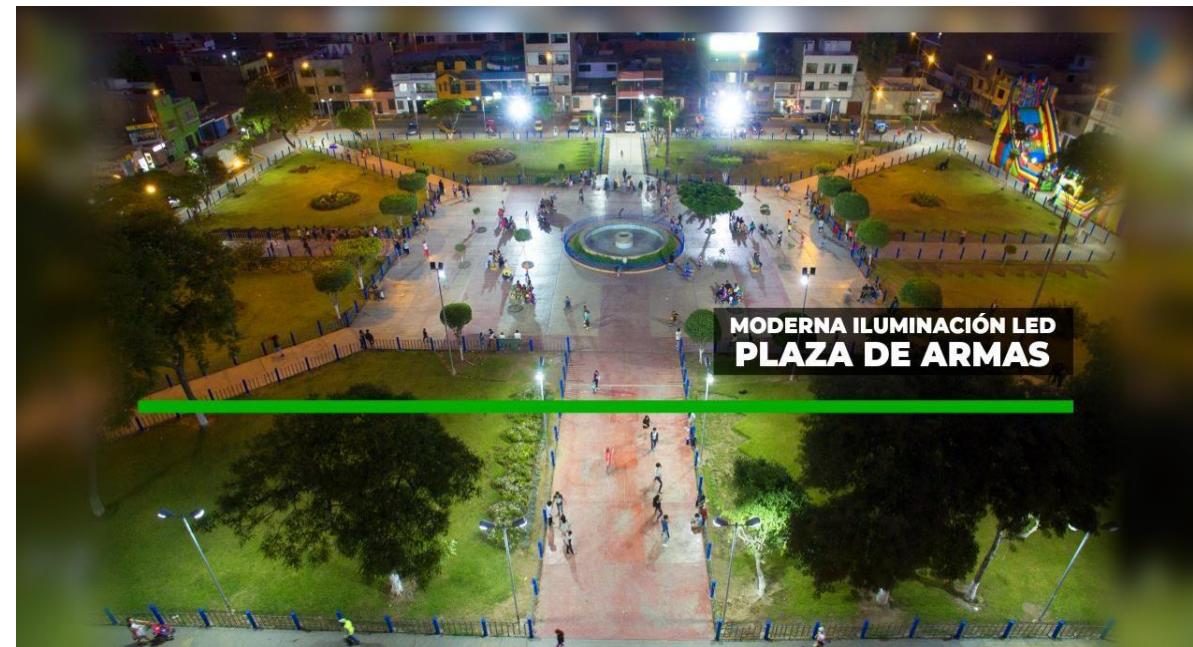
Fuente: Facebook oficial Municipalidad de El Agustino

Figura N° 59 – Nuevas vías



Fuente: Facebook oficial Municipalidad de El Agustino (album: fotos de portada)

Figura N° 58 – Más áreas verdes



Fuente: Facebook oficial Municipalidad de El Agustino

CONCEPTO INICIAL DEL PROYECTO

El proyecto, muy aparte de tener la intención de brindar la mejor calidad de vida a sus residentes, está diseñado para tener espacios versátiles, que se acomoden al estilo de vida de cada una de las personas que viven ahí y a los cambios que puedan presentar, es por ello que, dentro de los edificios, cada uno de los departamentos, cuenta con un diseño diferente del otro, para de esta manera satisfacer la mayor cantidad y tipo de necesidades. Se plantea también la idea que las familias no deberían recorrer trayectos de más de 10 minutos a pie para poder encontrar un lugar apropiado para la recreación de los niños y para la propia. Es por ello que cada una de las manzanas diseñadas cuentan con parques y espacios de esparcimiento donde se pueden desarrollar distintos usos, como ejercicios, bailes, actividades en conjunto, etc.

REFERENCIAS ARQUITECTONICAS-RESIDENCIAL SANTA CRUZ- SAN ISIDRO-LIMA-PERU

Figura N° 60 – Planta residencial Santa Cruz



Fuente: Henri Ciriani "Residencial San Felipe: La Calle Aérea" Lima-Perú, 1963

Figura N° 61 – vista interna Residencial



Fuente: Henri Ciriani "Residencial San Felipe: La Calle Aérea" Lima-Perú, 1963

Figura N° 62 – Patio Residencial Santa Cruz



Fuente: Henri Ciriani "Residencial San Felipe: La Calle Aérea" Lima-Perú, 1963

Ubicación: Distrito de San isidro. Colinda al Norte con Av. Pezet, al Sur con Av. General Córdova, al este con Av. Belén y al oeste con Pasaje 52.

Arquitectos: Juan Luis Vásquez Pancorbo

Año: 26 de junio de 1966, en los terrenos donde antes se realizaban los ejercicios de entrenamiento del regimiento de caballería del cuartel San Martín, durante el gobierno del presidente Belaunde. (Diario Correo,2014)

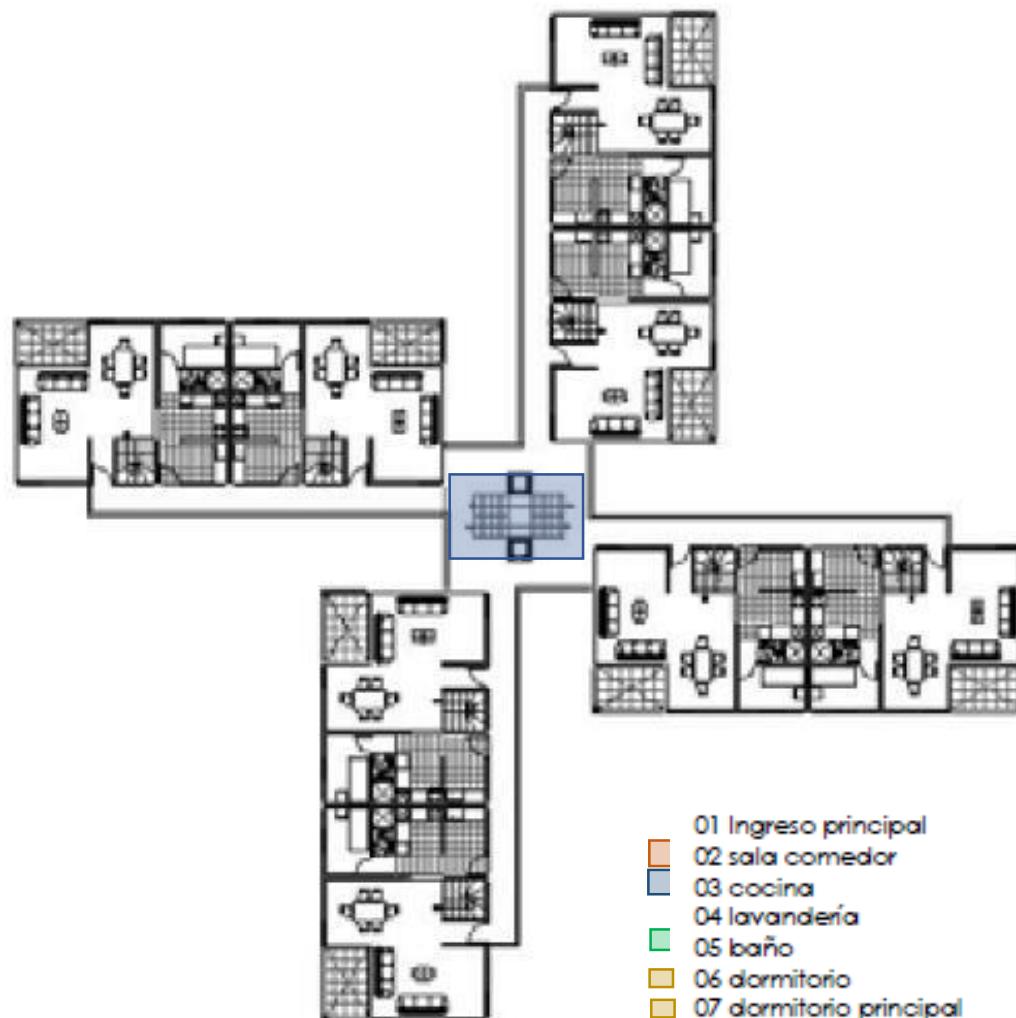
Figura N° 63 – Áreas verdes Residencial



Fuente: Henri Ciriani "Residencial San Felipe: La Calle Aérea" Lima-Perú, 1963

REFERENCIAS ARQUITECTONICAS-BLOQUES EN FORMA DE CRUZ-DISTRIBUCIÓN FLAT

Figura N° 64 – Planta tipo primer nivel



Fuente: Henri Ciriani "Residencial San Felipe: La Calle Aérea" Lima-Perú, 1963

Figura N° 65 – Primera planta



Fuente: Henri Ciriani "Residencial San Felipe: La Calle Aérea" Lima-Perú, 1963

La distribución de la planta típica consta de sala comedor estudio cocina y lavandería, la cocina tiene ingreso de servicio. (Palomino Medina, Carlos, 2009)

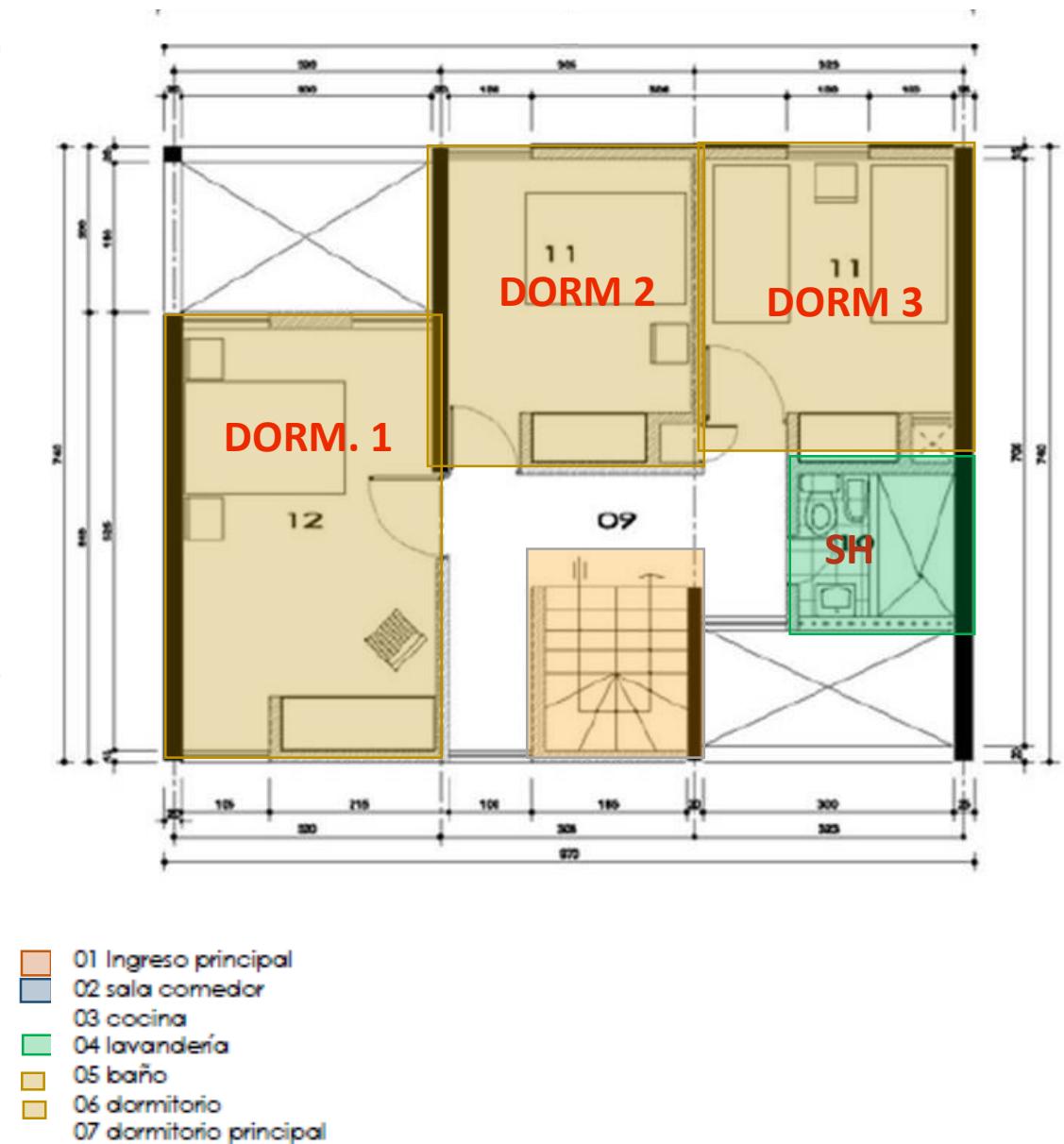
REFERENCIAS ARQUITECTONICAS-BLOQUE EN FORMA DE CRUZ- DISTRIBUCIÓN DUPLEX

Figura N° 66 – Planta tipo segundo nivel



Fuente: Henri Ciriani "Residencial San Felipe: La Calle Aérea" Lima-Perú, 1963

Figura N° 67 – Segundo nivel



Fuente: Henri Ciriani "Residencial San Felipe: La Calle Aérea" Lima-Perú, 1963

REFERENCIAS ARQUITECTONICAS-BLOQUE EN FORMA DE CRUZ- DISTRIBUCIÓN DUPLEX



Fuente: Henri Ciriani "Residencial San Felipe: La Calle Aérea" Lima-Perú, 1963

REFERENCIAS ARQUITECTONICAS-RESIDENCIAL LIMATAMBO-SAN BORJA-LIMA-PERU

Figura N° 69 – Residencial Limatambo



Fuente: Residencial "Las Torres de Limatambo"
Archivo fotográfico Fernando Belaunde Terry

Figura N° 70 – Residencial Limatambo



Fuente: Residencial "Las Torres de Limatambo"
Archivo fotográfico Fernando Belaunde Terry

Ubicación: Entre las cuadras 24 y 26 de Angamos, San Borja

Arquitectos: -Borasino

- Reynaldo Ledgard
- Diego La Rosa
- Javier Ferreyra
- Manuel Gutierrez
- Hugo Romero

Año: 1980

Área del terreno: 14400 m²

Fuente: Blog, arquitectura contemporánea lima UNI

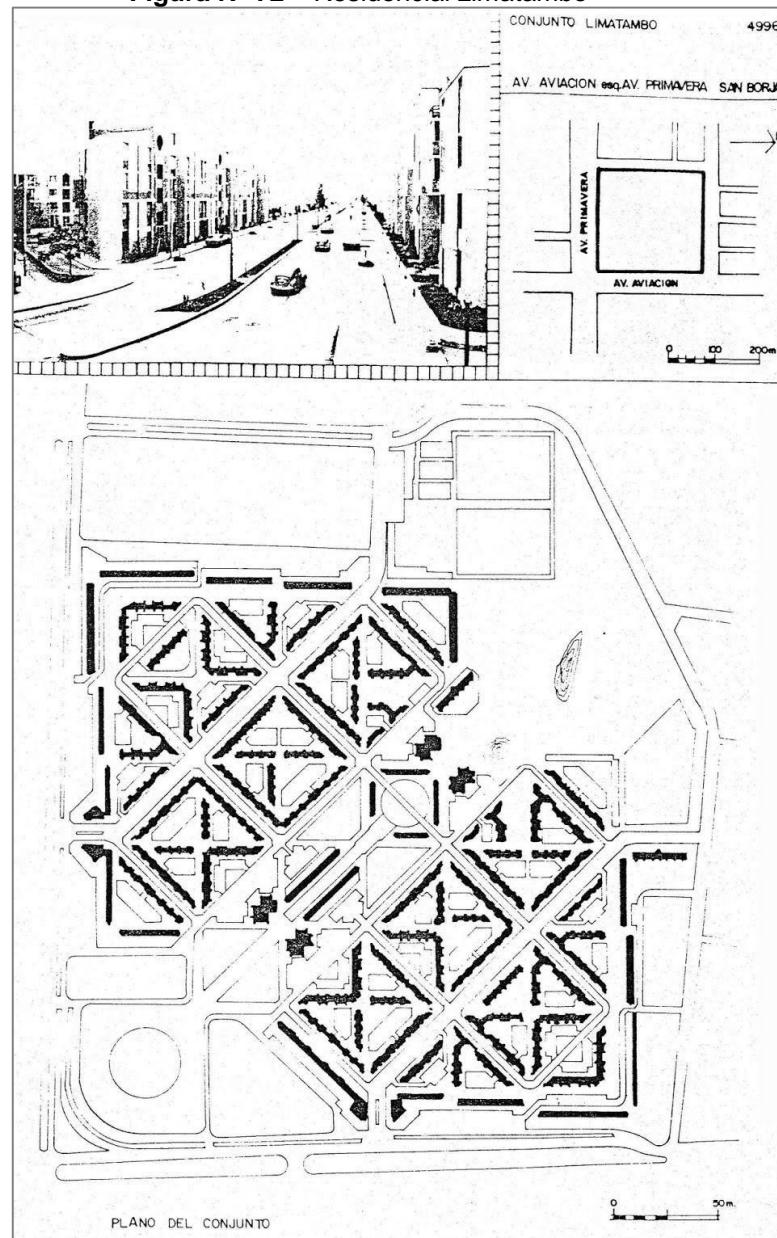
Figura N° 71 – Vista aérea Residencial Limatambo



Fuente: Google maps

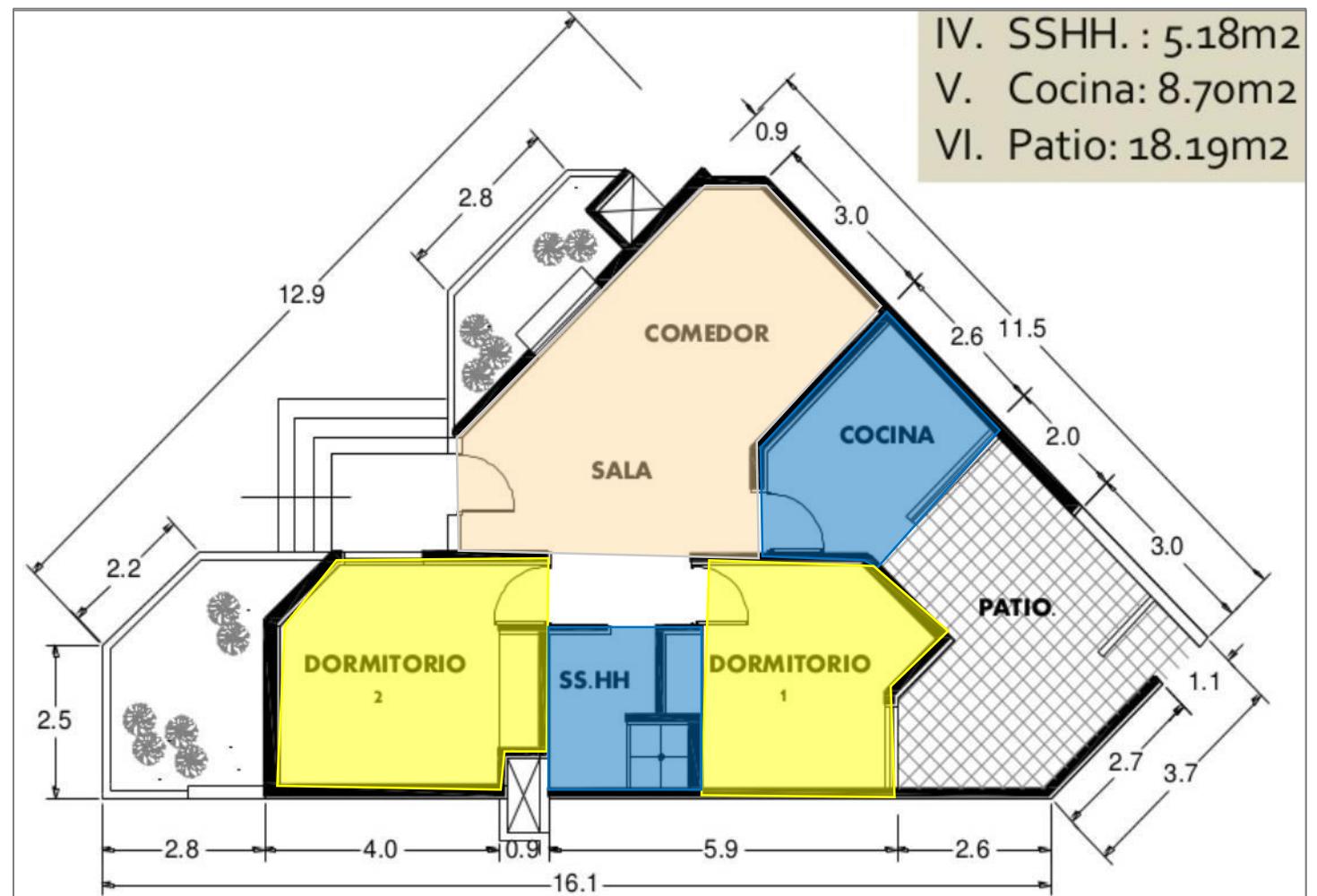
REFERENCIAS ARQUITECTONICAS-RESIDENCIAL LIMATAMBO-SAN BORJA-LIMA-PERU

Figura N° 72 – Residencial Limatambo



Fuente: Blog, arquitectura contemporánea lima UNI (4996 Conjunto Habitacional Limatambo)

Figura N° 73 – Residencial Limatambo



Fuente: Blog, arquitectura contemporánea lima UNI (4996 Conjunto Habitacional Limatambo)

REFERENCIAS ARQUITECTONICAS- CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL AGUSTINO

Figura N° 74 – Vista aéreas del conjunto residencial Loa Parques del Agustino



Fuente: Portal Web GyM (Nuestros proyectos)

Figura N° 75 – Fachada Residencial Los Parques del Agustino

UBICACIÓN: Jr. Ancash Cdra. 4, El Agustino, Lima, Perú

AÑO DE EJECUCIÓN: 2007

ARQUITECTO: Maximiliano Quispe

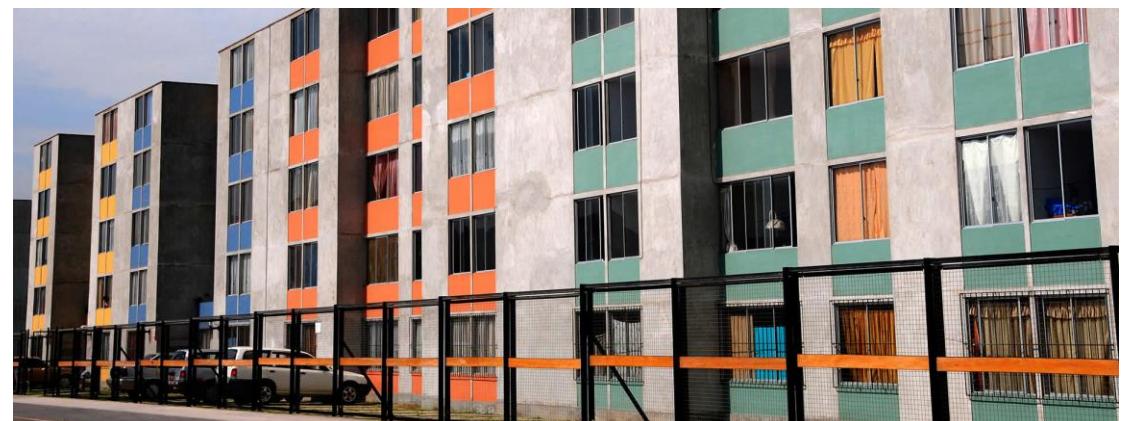
ESTRUCTURA: muros de concreto armado y techos de losa maciza

ALTURA: 5 pisos

N° DE EDIFICIOS: 170

N° DE DEPARTAMENTOS: 3300

Fuente: Portal Web Prisma Ingeniería (Proyectos)



Fuente: Portal Web GyM (Nuestros proyectos)

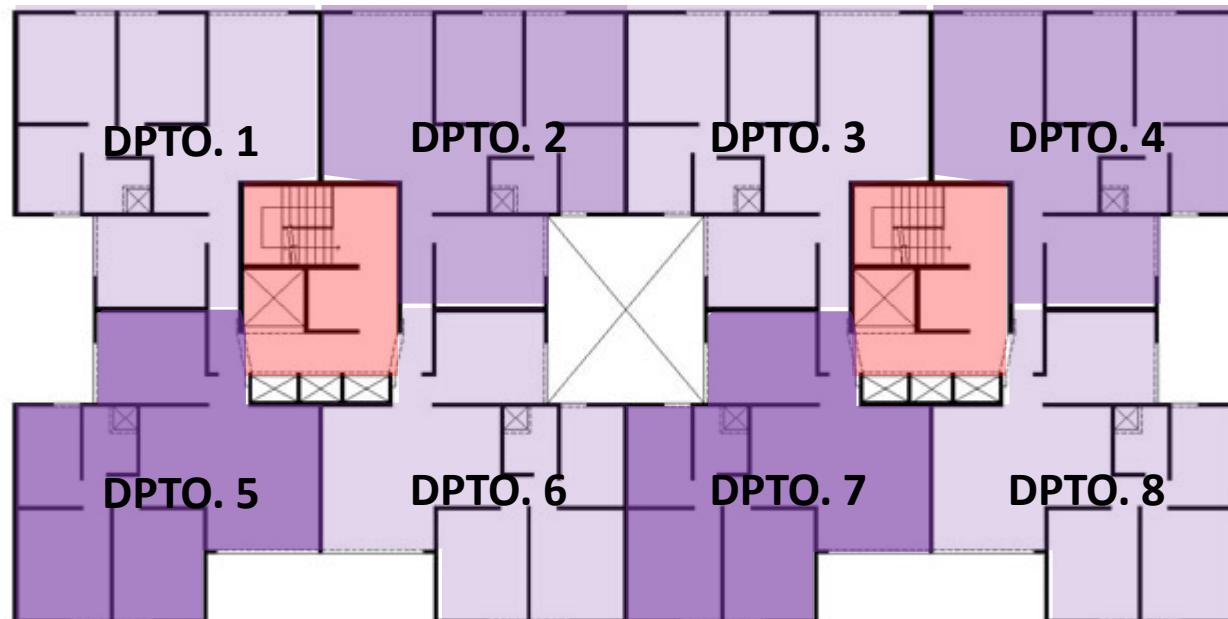
REFERENCIAS ARQUITECTONICAS-CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL AGUSTINO

Figura N° 76 – Fachada interna conjunto residencial Los Parques del Agustino



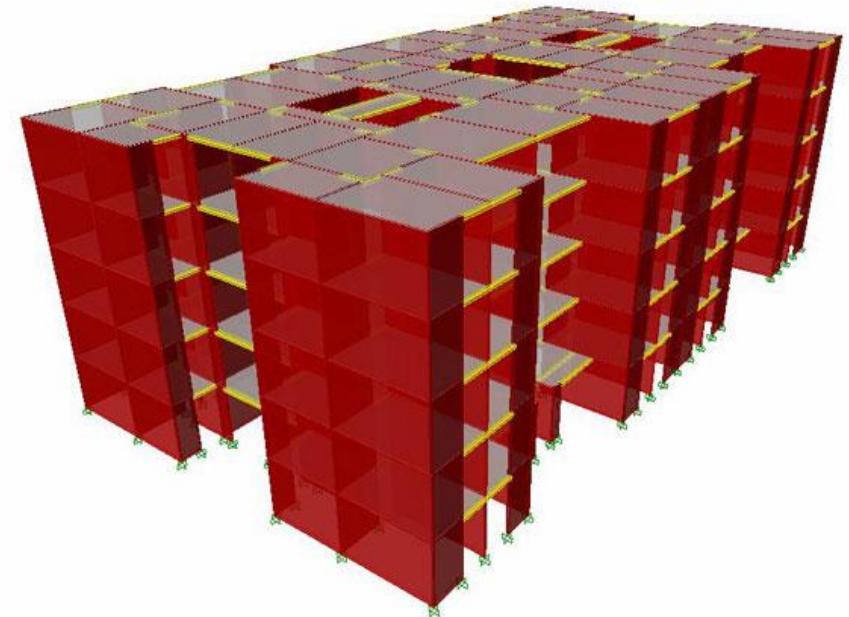
Fuente: Portal Web Prisma Ingeniería (Proyectos)

Figura N° 77 – planta típica conjunto residencial Los Parques del Agustino



Fuente: Portal Web Prisma Ingeniería (Proyectos)

Figura N° 78 – Isometría estructura volumen típico

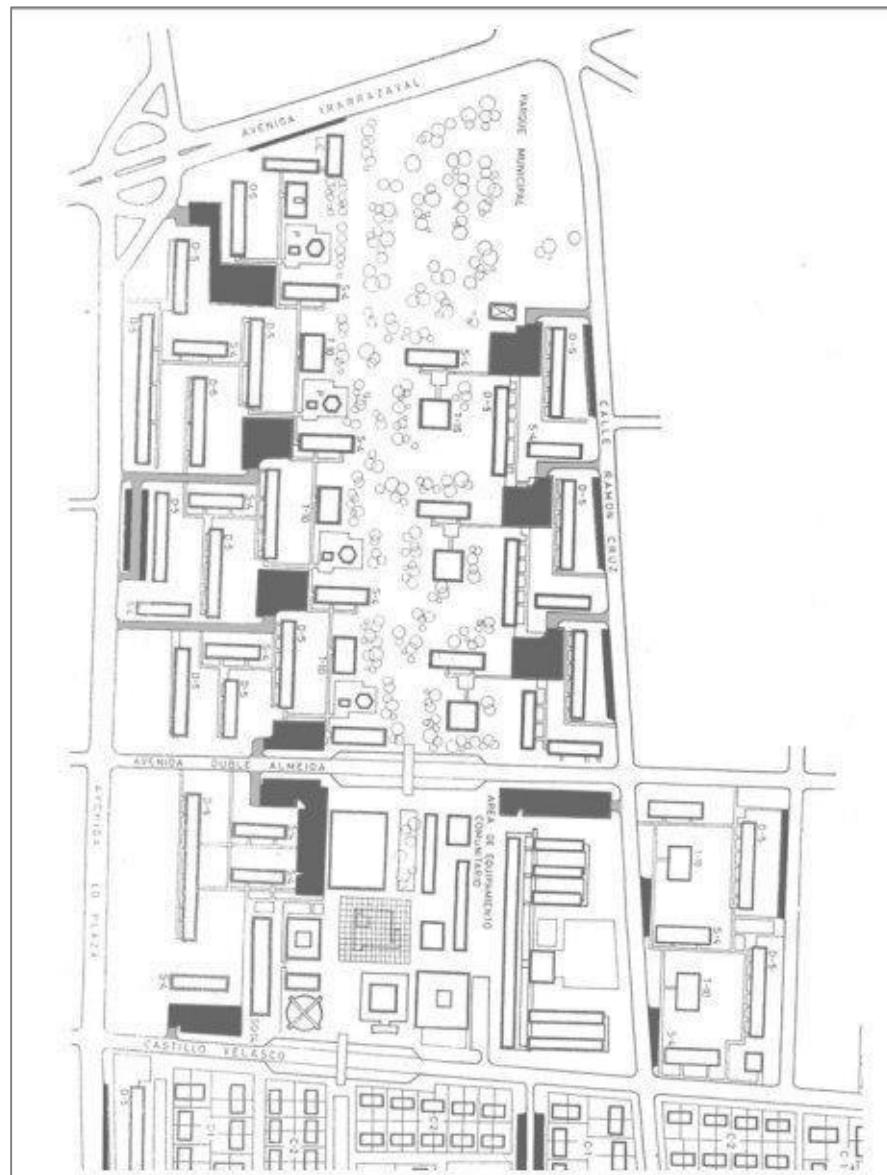


Fuente: Portal Web Prisma Ingeniería (Proyectos)

- departamentos
- Área de circulación

REFERENCIAS ARQUITECTONICAS-VILLA FREI- VALPARAISO-CHILE

Figura N° 79 – Planta Villa Frei



Fuente: Revista AUCA N°15 1969

Figura N° 80 – Villa Frei



Fuente: Revista AUCA N°15 1969

Figura N° 81 – Villa Frei



Villa Frei (1965 – 1968), conjunto residencial diseñado por **Jaime y Osvaldo Larraín y Diego Balmaceda**, ubicada en la comuna de Ñuñoa, sobre un terreno de 40 ha. Es un conjunto de más de 1.900 viviendas en su primera etapa incluyendo también un considerado espacio público y áreas verdes. Duque, Karina (2012, agosto, 07)

Fuente: Revista AUCA N°15

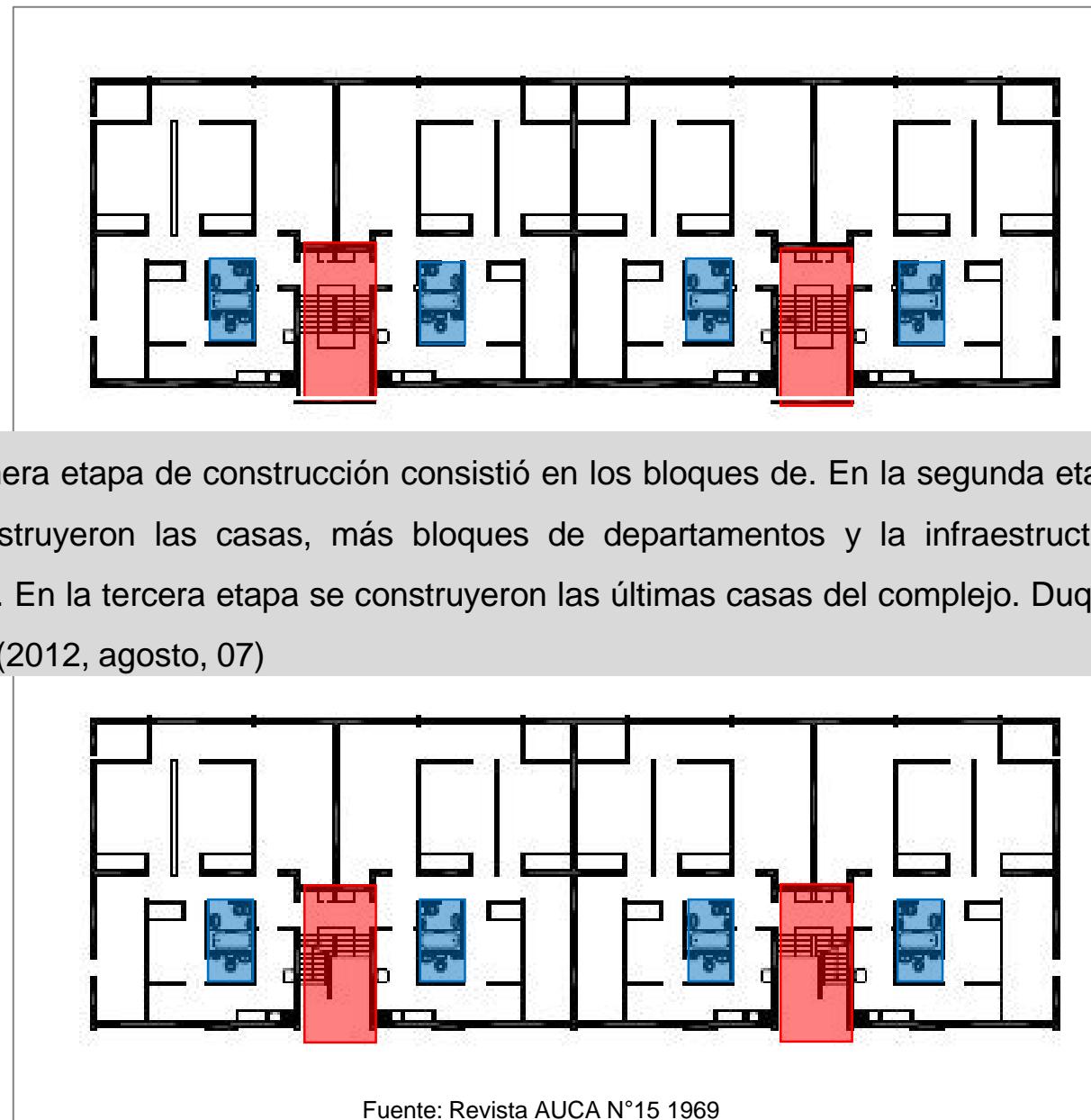
REFERENCIAS ARQUITECTONICAS-VILLA FREI- VALPARAISO-CHILE

Figura N° 82 – Tipología Villa Frei



Fuente: Revista AUCA N°15 1969

Figura N° 83 – Planta tipo Villa Frei



La primera etapa de construcción consistió en los bloques de. En la segunda etapa se construyeron las casas, más bloques de departamentos y la infraestructura pública. En la tercera etapa se construyeron las últimas casas del complejo. Duque, Karina (2012, agosto, 07)

Fuente: Revista AUCA N°15 1969

REFERENCIAS ARQUITECTONICAS-VILLA FREI- VALPARAISO-CHILE

Figura N° 84 – Villa Frei



Fuente: Revista AUCA N°15 1969

Figura N° 85 – Planta tipo Villa Frei

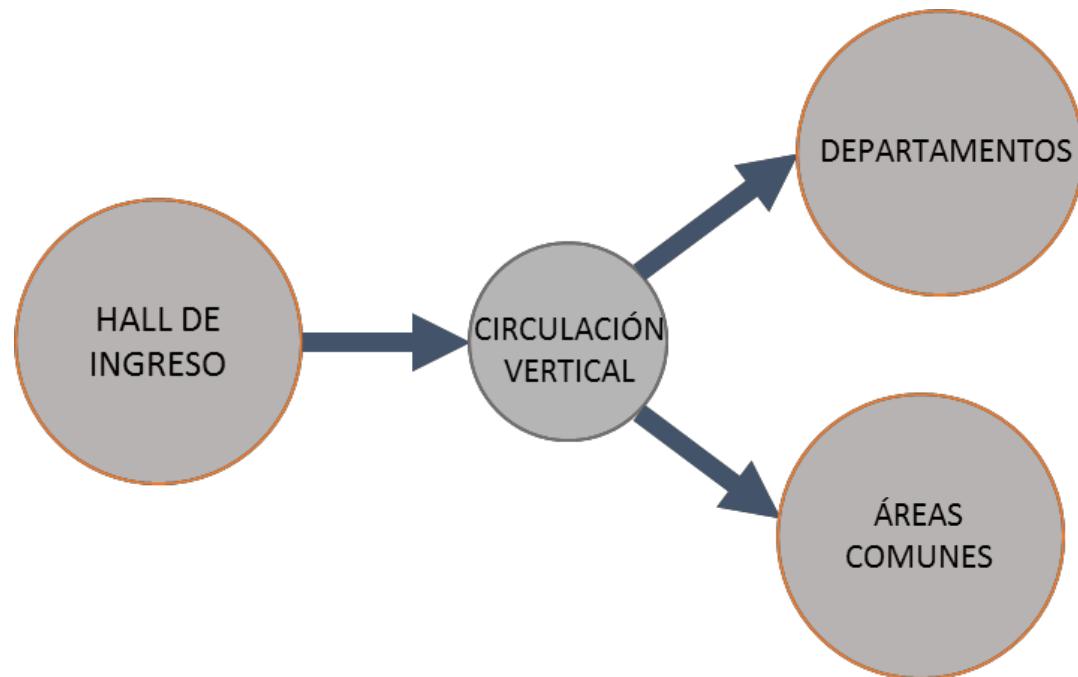


Fuente: Revista AUCA N°15 1969

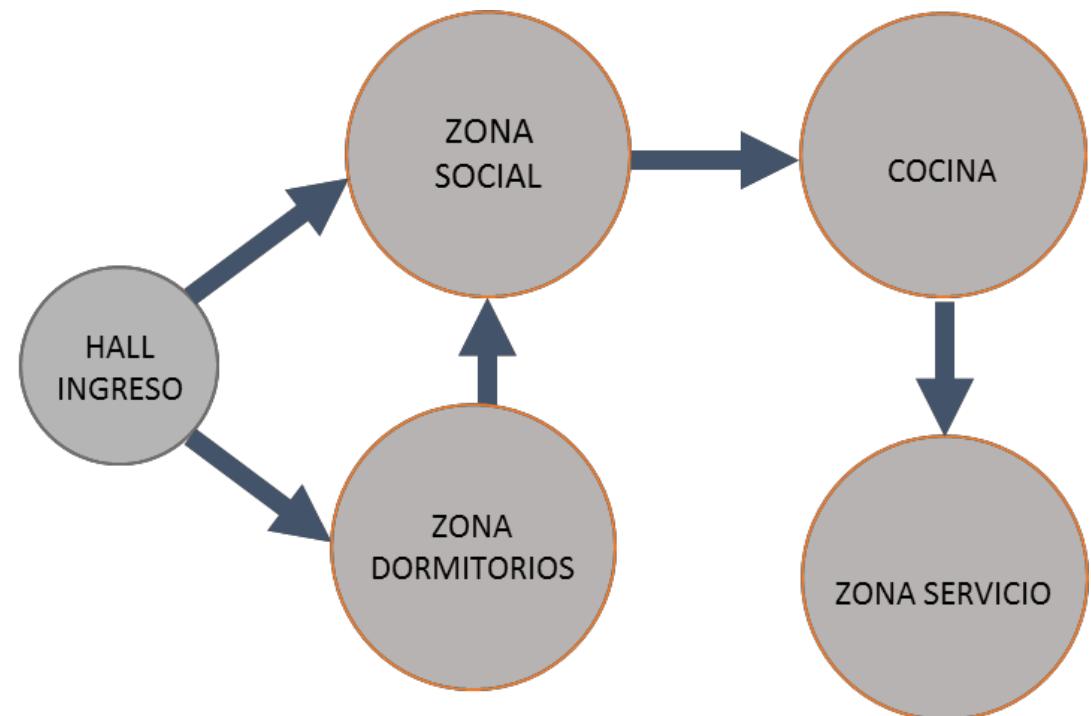
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

ORGANIGRAMA

EDIFICIO



DEPARTAMENTO



PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

DEPARTAMENTO TIPO 1

- Sala / comedor
- Kitchenette
- Dormitorio 1
- Baño 1

DEPARTAMENTO TIPO 2

- Sala / comedor
- Cocina
- Lavandería
- Dormitorio principal
- Baño 1
- Dormitorio 2

DEPARTAMENTO TIPO 3

- Sala / comedor
- Kitchenette
- Dormitorio principal
- Baño 1
- Dormitorio 2

DEPARTAMENTO TIPO 4

- Sala / comedor
- Kitchenette
- Dormitorio principal
- Baño 1
- Dormitorio 2
- Baño 2

DEPARTAMENTO TIPO 5

- Sala / comedor
- Baño visita
- Cocina
- Lavandería
- Dormitorio principal
- Baño 2
- Dormitorio 2
- Dormitorio 3
- Baño 3

DEPARTAMENTO TIPO 6

- Sala / comedor
- Baño visita
- Cocina
- Lavandería
- Dormitorio principal
- Baño 2
- Dormitorio 2
- Dormitorio 3

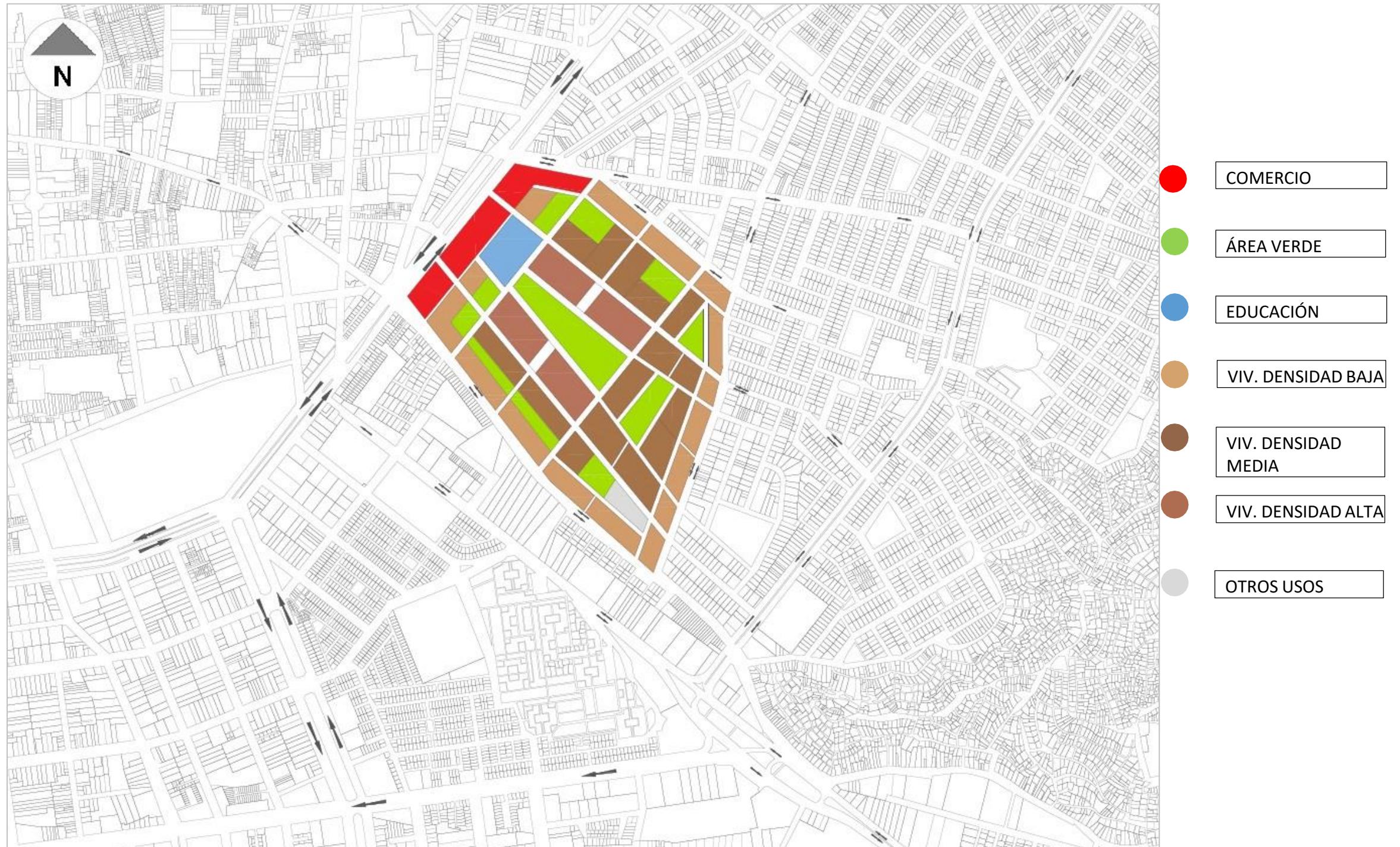
DEPARTAMENTO TIPO 7

- Sala / comedor
- Baño visita
- Cocina
- Lavandería
- Dormitorio principal
- Baño 2
- Dormitorio 2

EDIFICIO

- Hall de ingreso
- Recepción
- Área escaleras/ ascensor
- Sala de usos múltiples + baño
- Baño
- Cuarto limpieza
- Cuarto basura

DISTRIBUCIÓN DEL PROYECTO



MASTERPLAN

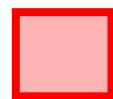


- COMERCIO
- ÁREA VERDE
- EDUCACIÓN
- VIVIENDA
- OTROS USOS

PLANTAS GENERALES



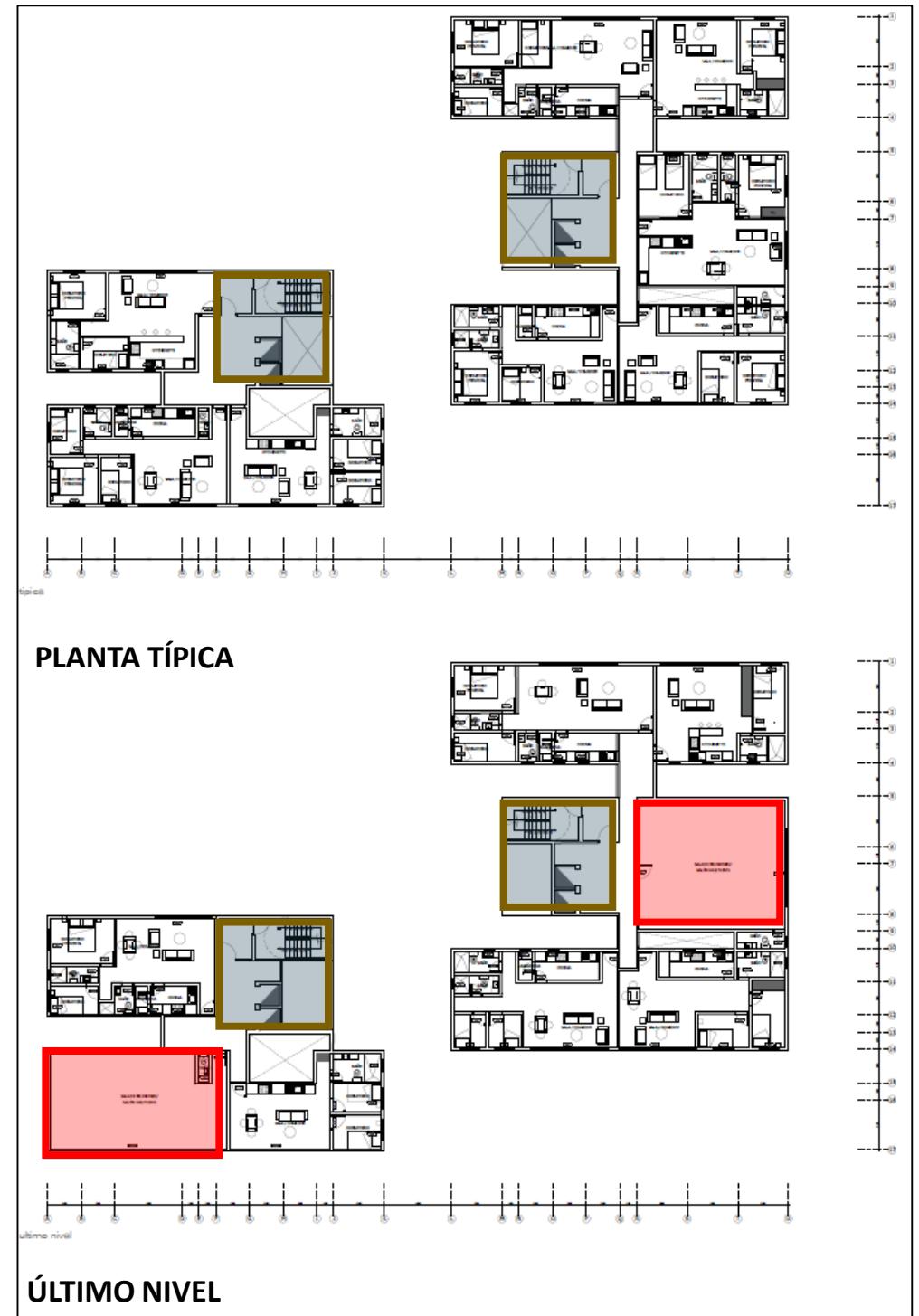
PRIMER NIVEL



ÁREAS COMÚNES

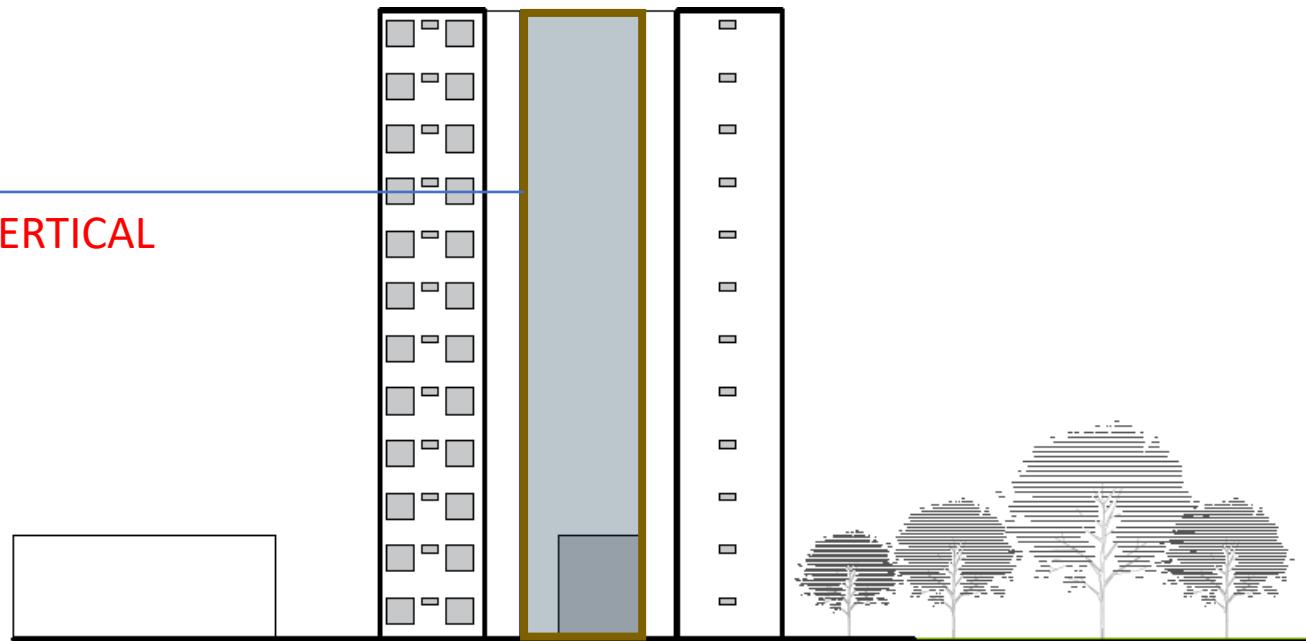


ÁREAS DE CIRCULACIÓN VERTICAL



CORTES Y ELEVACIONES

ÁREAS DE CIRCULACIÓN VERTICAL



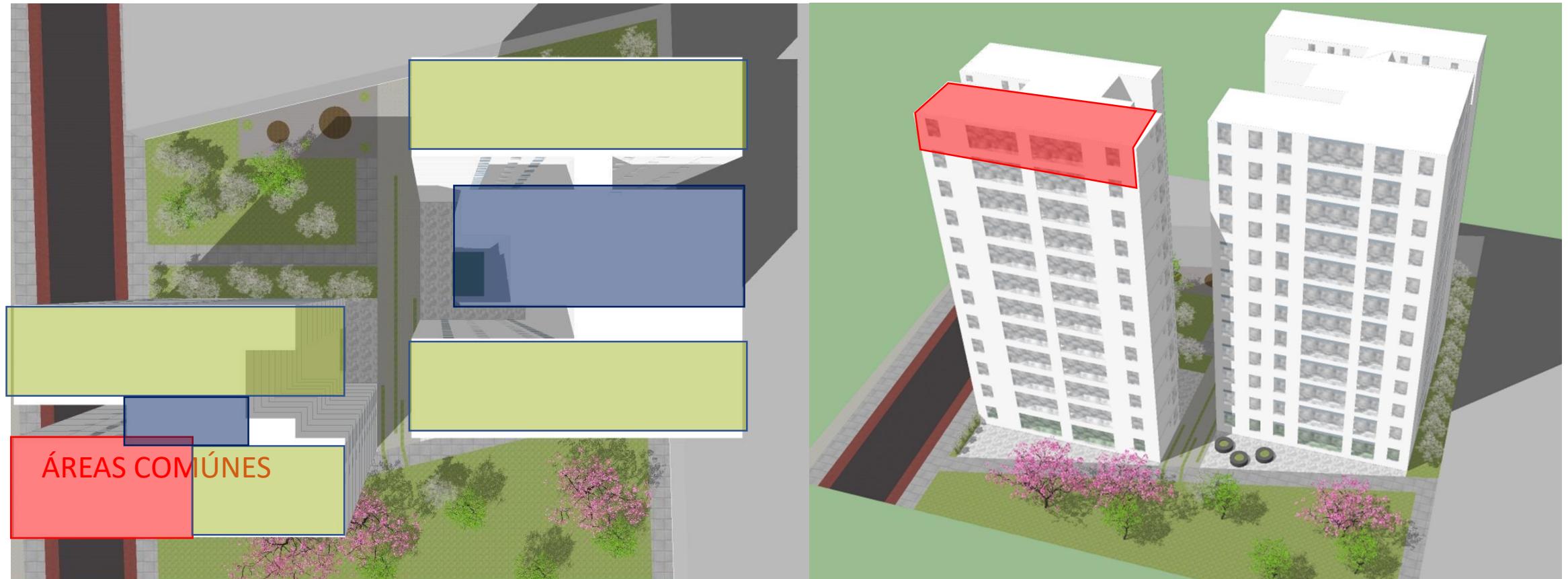
CORTE 1-1

ÁREAS COMÚNES



ELEVACIÓN

3D



ÁREAS COMÚNES



CIRCULACIÓN VERTICAL



VIVIENDAS

3D



VIVIENDAS



CIRCULACIÓN VERTICAL

CONCLUSIONES

- El diseño busca obtener la mayor cantidad de m² construidos, para que de esta manera el terreno sea rentable. Esto se debe dar sin perder la calidad de las áreas libres para la recreación y disfrute de los residentes.
- Se tiene en cuenta el aprovechamiento de la iluminación y ventilación natural.
- Se crean adicionalmente áreas comunes dentro del edificio como aporte para los residentes.
- Es importante tener en cuenta las áreas verdes, ya que estas tienen propiedades positivas para los seres vivos.
- La zona se repotenciaría en forma positiva. Asimismo, aumentaría el costo de m².

BIBLIOGRAFIA

- El Comercio (2017, Agosto, 3) ***El Agustino: habilitan un cuarto carril en el puente Huáscar.*** Portal web Diario El Comercio. Recuperado de <https://elcomercio.pe/lima/obras/agustino-habilitan-cuarto-carril-puente-huascar-noticia-447357?foto=3>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática INEI (2018, junio, 26), ***Resultados definitivos de los Censos Nacionales 2017,*** Portal web del INEI. Recuperado de https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1550/libro.pdf
- Instituto Nacional de Estadística e Informática INEI (2014, Setiembre), ***“Una mirada a Lima Metropolitana 2014”***, Página 10. Recuperado de <https://es.scribd.com/document/375349379/UNA-MIRADA-A-LIMA-METROPOLITANA-2014-INEI-pdf>
- Municipalidad Metropolitana de Lima e Instituto Metropolitano de Planificación (2017, Mayo) ***Plano de zonificación de Lima Metropolitana El Agustino Área de tratamiento normativo I.*** Recuperado de <http://www.imp.gob.pe/images/Planos%20de%20Zonificacion4/2%20El%20agustino.pdf>

BIBLIOGRAFIA

- Municipalidad Metropolitana de Lima e Instituto Metropolitano de Planificación (1999, Diciembre) ***Sistema Vial Metropolitano – ordenanza N° 341 MML, 06-12-01.*** Recuperado de [http://www.munlima.gob.pe/images/gerencias/gdu/Plano del Sistema Vial Metropolitano Vigente.pdf](http://www.munlima.gob.pe/images/gerencias/gdu/Plano_del_Sistema_Vial_Metropolitano_Vigente.pdf)
- Instituto Geofísico del Perú / dirección de sismología (2010, Setiembre) ***Zonificación sísmico-geotécnica para siete distritos de Lima Metropolitana (Comportamiento dinámico del Suelo).*** Página 5. Recuperado de <https://www.indeci.gob.pe/userfiles/ZONIFICACION%20SISMICO-GEOTECNICA%20DISTRITO%20SANTA%20MARIA%20LIMA%20-%20IGP.pdf>
- Servicio Nacional de Meteorología e Hidrología del Perú (2012, Diciembre) ***Boletín Hidrometeorológico del Perú.*** Página 18. Recuperado de <https://docplayer.es/39181252-Servicio-nacional-de-meteorologia-e-hidrologia-del-peru-senamhi.html>
- El Comercio (2014, Setiembre, 21) ***El 60% de las viviendas de Lima son vulnerables a sismos.*** Portal web del Comercio. Recuperado de <https://elcomercio.pe/lima/60-viviendas-lima-son-vulnerables-sismos-365711>

BIBLIOGRAFIA

- Instituto Nacional de estadística e informática INEI (2014, Setiembre). **Una mirada a Lima Metropolitana**. Recuperado de https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1168/libro.pdf
- El Comercio (2015, Octubre, 9). **Pobreza en Lima: Los distritos con más carencias**. Portal web del comercio. Recuperado de <https://elcomercio.pe/lima/pobreza-lima-distritos-carencias-mapa-227363>
- Compañía peruana de estudios de mercado y opinión pública CPI (2017, Agosto). **Market report**. Página 11. Recuperado de http://cpi.pe/images/upload/paginaweb/archivo/26/mr_poblacion_peru_2017.pdf
- El Comercio (2017, noviembre, 01) **Restauran esculturas y murales del cementerio El Angel**. Portal web diario El Comercio. Recuperado de <https://elcomercio.pe/lima/obras/municipalidad-lima-restauran-esculturas-cementerio-angel-noticia-470593>
- FAUA UNI (1993, julio) **3745 Quinta Heeren**. Blog arquitecturacontemporanealima. Recuperado de http://arquitecturalimarepublicana.blogspot.com/2012/08/3136-quinta-heeren_20.html

BIBLIOGRAFIA

- Ojo (2017, Setiembre, 15) ***La Quinta Heeren: La espantosa historia detrás de esta belleza arquitectónica de Barrios Altos.*** Portal web diario Ojo. Recuperado de <https://ojo.pe/locomundo/la-quinta-heeren-la-espantosa-historia-detras-de-esta-belleza-arquitectonica-de-barrios-altos-246598/>
- FAUA UNI (1993, Julio) ***3725 Hospital dos de Mayo.*** Blog arquitecturacontemporanealima. Recuperado de <http://arquitecturalimarepublicana.blogspot.com/2012/08/3116-hospital-dos-de-mayo.html>
- Diario Correo (2018, Abril, 21) ***Hospital dos de mayo: Familiares reclaman caso de negligencia y maltrato.*** Portal web Diario Correo. Recuperado de <https://diariocorreo.pe/edicion/lima/hospital-dos-de-mayo-familiares-reclaman-caso-de-negligencia-y-maltrato-814690/>
- Vera Rentería, Daniel (2012, diciembre, 01) ***Historia del Perú y del Mundo, Cuartel Barbones.*** Recuperado de <http://lhistoria2012.blogspot.com/2012/12/cuartel-barbones.html>
- El Peruano (2013, Julio, 28) ***Dragones de honor.*** Portal web Diario El Peruano. Recuperado de <https://elperuano.pe/noticia-dragones-honor-8373.aspx>

BIBLIOGRAFIA

- Palomino M, Carlos (2009, Noviembre). **Henri Ciriani "Residencial San Felipe: La Calle Aérea" Lima-Perú, 1963.** Recuperado de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/2491/1/tm4302.pdf>
- Erensa (2014, octubre, 23) **Un grupo residencial con historia propia.** Diario Correo. Recuperado de <https://diariocorreo.pe/peru/un-grupo-residencial-con-historia-propia-270188/>
- FAUA UNI (1993, julio) **4996 Conjunto habitacional Limatambo.** Blog arquitecturacontemporanealima. Recuperado de <http://arquitecturacontemporanealima.blogspot.com/2012/01/181.html>
- Belaúnde Terry, Fernando (1985), Repositorio académico Universidad San Ignacio de Loyola (2014, junio) **Residencial "Las Torres de Limatambo".** Recuperado de <http://repositorio.usil.edu.pe/handle/123456789/269>
- Graña y Montero (2012), **Nuestros proyectos – Parques del Agustino.** Portal web GyM. Recuperado de <http://www.gym.com.pe/nuestros-proyectos/proyecto/proyecto-parques-del-pacifico>

BIBLIOGRAFIA

- Prisma Ingeniería (2007) **Conjunto Residencial Los Parques del Agustino**. Portal web prismaing. Recuperado de <http://prismaing.com/proyectos/conjuntos-habitacionales/conjunto-residencial-los-parques-del-agustino/>
- Gertosio Swanston, Rodrigo (2014), **Estudio para la Declaración de zona típica Villa Presidente Frei, Sector 1**. Fondo Nacional de desarrollo Cultural y las Artes FONDART REGIONAL. Recuperado de https://issuu.com/vfzt/docs/libro_vf_final-web/95
- Duque, Karina (2012, agosto, 07), **Clásicos de Arquitectura: Conjunto Residencial Villa Frei / Jaime Larraín + Osvaldo Larraín + Diego Balmaceda**. Portal web Archdaily. Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/02-175953/clasicos-de-arquitectura-conjunto-residencial-villa-frei-jaime-larrain-osvaldo-larrain-diego-balmaceda>