



ESCUELA SUPERIOR TÉCNICA SENCICO

**PROYECTO DE DISEÑO DE INTERIOR DE
ÁREAS COMUNES EN ESPACIOS RESIDENCIALES**

**MONOGRAFÍA PARA OPTAR
EL TÍTULO DE PROFESIONAL TÉCNICO EN
DISEÑO DE INTERIORES**

PRESENTADO POR:

Leslie Karoly Fabian Prudencio

LIMA – PERÚ

Noviembre 2019

PROYECTO DE DISEÑO DE INTERIOR DE ÁREAS COMUNES EN ESPACIOS RESIDENCIALES

Arq. Juan Carlos Caballero Tejada

ASESOR

DEDICATORIA

Agradezco la confianza y el apoyo brindado a mi madre, que siempre me ha demostrado su amor, corrigiendo mis faltas y celebrando mis triunfos.

A mi hermano y mis amigos por todos los buenos y malos momentos que con sus consejos me han ayudado a afrontar los retos que se me han presentado a lo largo de la vida.

AGRADECIMIENTO

Agradezco principalmente a mi familia, quienes siempre han sido mi apoyo incondicional durante toda mi carrera.

Agradezco a todas aquellas que se cruzaron en mi vida, arquitectos, diseñadores, clientes y amigos, por lo mucho o poco en lo que enriquecieron mi vida.

Además, agradezco a mi tutor el Arq. Juan Carlos Caballero quien siguió de cerca el desarrollo de este proyecto, formándome con un pensamiento crítico y a no rendirme; gracias por la confianza.

PORTADA.....	1
TÍTULO.....	2
DEDICATORIA.....	3
AGRADECIMIENTO.....	4
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	5
INTRODUCCIÓN.....	8
CAPÍTULO I: GENERALIDADES.....	9
1.1 Descripción de proyecto.....	10
1.2 Planteamiento del problema.....	11
1.3 Objetivos.....	12
1.3.1 General.....	12
1.3.2 Específico.....	12
1.4 Justificación.....	12
CAPÍTULO II: MARCO HISTÓRICO.....	13
2.1 Historia de las primeras viviendas.....	14
2.2 Historia de los tipos de vivienda.....	15
2.3 Historia de los espacios residenciales.....	18
CAPÍTULO III: MARCO REFERENCIAL.....	20
3.1 ACPE – Análisis y Critica de Proyectos Existentes.....	21
3.1.1 Proyectos Nacionales	21
3.1.1.1 Edificio Design Miraflores – Imagina Inmobiliaria	21
3.1.1.2 Edificio El sol 170 / Barranco – V&V Inmobiliaria	24
3.1.1.3 Edificio Sente / Breña – Cosapi Inmobiliaria	27
3.1.2 Proyectos Internacionales	29
3.1.2.1 Edificio Miranda – Paraguay.....	29
3.1.2.2 Edificio Dovle – Panamá.....	32
3.1.2.3 Residencial Nido – Bolivia.....	35
3.2 Conclusiones del ACPE.....	38
CAPÍTULO IV: MARCO TEÓRICO.....	39
4.1 Definición de espacios residenciales.....	40
4.1.1 La sociabilización.....	41
4.2 Definición de Áreas Comunes.....	42
4.2.1 Lobby.....	43
4.2.2 Pasillos.....	44
4.2.3 Escaleras.....	45
4.2.4 Ascensores.....	46
4.2.5 Estacionamiento.....	47

4.2.6	Juegos Infantiles.....	49
4.2.7	Sala de Reuniones / Uso múltiple.....	51
4.2.8	Coworking.....	52
4.2.9	Gimnasios.....	53
4.2.10	Centro de Lavado.....	54
4.2.11	Zonas de parrillas.....	55
4.2.12	Terrazas.....	56
4.2.13	Jardines.....	57
4.2.14	Piscinas.....	58
CAPÍTULO V: MARCO ECONÓMICO.....		59
5.1	Situación inmobiliaria actual.....	60
5.1.1	Espacios residenciales en Latinoamérica.....	60
5.1.2	Espacios residenciales en Perú.....	63
5.1.3	Demanda de áreas comunes.....	67
5.2	Desarrollo Inmobiliario en Piura.....	68
5.2.1	Sector Retail.....	68
5.2.2	Sector Residencial.....	70
CAPÍTULO VI: ANÁLISIS DEL LUGAR.....		71
6.1	Características del departamento de Piura.....	72
6.1.1	Historia de Piura.....	72
6.1.2	Ubicación y Localización.....	73
6.1.3	Características demográficas.....	74
6.1.4	Características climáticas.....	75
6.1.4.1	Temperatura.....	76
6.1.4.2	Nubes.....	77
6.1.4.3	Precipitación.....	77
6.1.4.4	Lluvia.....	78
6.1.4.5	Sol.....	79
6.1.4.6	Humedad.....	80
6.1.4.7	Viento.....	81
6.1.4.8	Temperatura del agua.....	82
6.1.4.9	La mejor época del año para visitar.....	83
6.2	Cultura y arte.....	84
6.2.1	Danza.....	84
6.2.2	Lugares Turísticos.....	86
6.2.3	Artesanía de Piura.....	88
6.2.4	Caballos de paso.....	93
6.2.5	Playas.....	93
6.3	Características de materiales y acabados de la zona.....	94
6.3.1	El bambú.....	94
6.3.2	La paja toquilla.....	98

CAPÍTULO VII: REGLAMENTACIÓN Y NORMATIVA	101
7.1 Reglamentación.....	102
7.1.1 Parámetros urbanísticos de la municipalidad de Piura.....	102
7.1.2 Procedimientos administrativos.....	103
7.1.3 Costo y plazos.....	104
7.1.4 Normativa del RNE.....	105
7.1.5 Reglamento de Plan Urbano de Desarrollo (PUD) – PIURA	106
7.1.6 Memoria Descriptiva.....	108
CAPÍTULO VIII: PROYECTO	111
8.1 Anteproyecto.....	112
8.1.1 Estilos de vida y nivel socioeconómico	112
8.1.2 Encuesta y necesidades.....	114
8.1.3 Perfil de Usuario.....	115
8.2 Proyecto.....	116
8.2.1 Ubicación y Localización.....	116
8.2.2 Área en m2.....	118
8.2.3 Accesibilidad del Terreno.....	119
8.2.4 Sección Vial.....	120
8.2.5 Zonificación Urbana.....	121
8.2.6 Orientación solar.....	122
8.2.7 Programación de Áreas.....	123
8.3 Conceptualización.....	125
8.3.1 Concepto.....	125
8.3.2 Esquema cromático.....	126
8.4 Listado de planos.....	127
8.4.1 Planos de Ubicación.....	127
8.4.2 Planos de Zonificación.....	128
8.4.3 Planos de Distribución.....	129
8.5 Vistas 3D del proyecto.....	131
CONCLUSIONES GENERALES	132
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	133
ANEXOS	135

INTRODUCCIÓN

El proyecto son las áreas comunes en espacios residenciales en Piura, cuyo objetivo principal de este trabajo de graduación es la investigación y aplicación de un modelo de diseño, con la finalidad de potenciar la sociabilización, el gran valor cultural que tiene esta ciudad y así poder plantear una nueva expresión en este ámbito en el diseño interior. Si podemos tener espacios donde la mayoría de nosotros nos sintamos invitados de manera que no estemos en el espacio de otros, ni ellos en los nuestros, sino que todos estemos en el espacio común entonces se hace posible que se encuentren diferentes capas de la sociedad, distintos grupos de usuarios, distintos estilos de vida.

Las grandes ciudades que van creciendo, tanto en habitantes como en los espacios privado como casas, edificios, centros comerciales provocan la reducción de los espacios libres para la recreación, lo que repercute en la calidad de vida de los habitantes de las ciudades. El interés por los espacios públicos ha disminuido y se ha centralizado debido a que no todos tienen un fácil acceso a estos.

La presente investigación dará a conocer como la vida en la ciudad ha llevado a algunos a buscar distintas formas de esparcimiento en diferentes espacios seas público o privados, debido a la deficiencia en la planeación urbana, la exclusión social y el descuido de los mismos, a través de la definición y comprensión del concepto e importancia de las áreas comunes, se explicará las distintas formas en como la problemática se desarrolla.

El proyecto está ubicado en la ciudad de Piura, es la capital nacional más industrializada, la segunda ciudad más poblada y que registra la mayor oferta inmobiliaria después de Lima. Además, cuenta con un clima variado conocida como la ciudad del eterno sol por su calor y sol radiante del día a día, una riqueza cultural y natural, toda ella potenciada y fortalecida a través de los tiempos. Está contando también un buen lugar de residencia con muy buenas condiciones climáticas, paisajísticas y para el desarrollo de prácticas de diferentes actividades.

Con ello no es solo la necesidad de compartir espacios, sino también tiene el fin de impulsar donde está localizado, preservando el ambiente y dando pie a que otras actividades u proyectos tomen la zona como propuesta.

La propuesta plantea que se llegue a una mejor sociabilización a través del diseño interior de las áreas comunes, gracias a los materiales de la zona y también el uso de estrategias de diseño, con esto se conforma una relación entre el proyecto, el hombre y la naturaleza.

CAPÍTULO

I

GENERALIDADES

1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El tema por desarrollarse se inscribe en el campo del diseño de interior para espacios residenciales. Específicamente, se trata de una mejora en las áreas comunes la cual tiene como propósito adaptarse a las necesidades del usuario.

Tomando en cuenta como punto de partida fomentar la sociabilización en las residencias, dar más uso a las áreas comunes y poder reactivar a través de la comunidad un nuevo modelo que permita una sana convivencia y sentido de pertenencia con la comunidad.

Al contar con un déficit de áreas comunes tan alto se propone mejorar dicha área de la residencia, sin embargo, el espacio destinado no es suficiente por tanto se toma otro problema, en donde la intervención principal es aumentar la afluencia de personas, generar una red de convivencia que permita que los usuarios tengan una conexión con estos espacios. Se busca dar un uso más social, proponiendo otras áreas más de las existentes actualmente.

Piura es una ciudad en constante cambio y, por lo tanto, el área común de un solo uso ya resulta obsoleta. Hoy en día, lo que la gente necesita es un lugar donde pueda realizar sus actividades sociales con distancias caminables, porque ahora tenemos el problema de que los departamentos se han vuelto más pequeños y el m² ha incrementado su precio considerablemente.

El planteamiento de la mejora de las áreas comunes busca satisfacer las necesidades directas de los usuarios y, en el caso de que estas cambien con el tiempo, podrá adaptarse a ellas.

Además, tenemos la artesanía que adquiere una especial importancia debido a la carga de identidad que portan los productos elaborados por las comunidades locales. El conocimiento del patrimonio local, cultural y natal es condición básica para la protección y conservación del mismo, sobretodo en comunidades con potencial turístico.

Los edificios actuales no representan esto, ya que solo tienen un solo uso; sin embargo, la mejora de las áreas comunes si relacionan esta fusión entre usos totalmente distintos para generar un proyecto como propuesta ante otros.

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El mundo está en constante cambio, en el que, tanto la arquitectura como el diseño interior, apuntan a un enfoque que les permita adaptarse a esta realidad. Por lo tanto, este enfoque en las áreas comunes responde a un factor importante e innato de la naturaleza humana: nosotros, como personas, nos encontramos en constante evolución y adaptación a los nuevos estilos de vida.

La mayoría de ciudades en el mundo y principalmente las capitales latinoamericanas enfrentan condiciones similares principalmente por la alta densidad poblacional que registran a partir de migraciones y el crecimiento natural de la población. Los efectos son negativos y bastante notorios en el deterioro de la calidad de vida urbana: marcada reducción de áreas verdes, difícil acceso a la vivienda, escases de servicios públicos de educación y salud.

De la misma manera, el problema en la ciudad radica en que la libertad que nos ha de ofrecer el espacio público a los ciudadanos se disuelve debido a que existe un temor, temor por la delincuencia, por el tránsito, por la ciudad misma determinando que las personas busquen lugares muy específicos en la inmensidad de la ciudad que les garantice dicha libertad buscada. Es por eso la gran cantidad de densidad poblacional en las residencias.

El gran problema de los edificios altos, si preguntamos a un médico cual es la base de una buena salud, todos nos dirán maso menos lo mismo; aire libre, ejercicio y relacionarse con la gente. Y cuanto más alto estas en un edificio menos probabilidades que entres y salgas espontáneamente, menos probabilidad de conocer a tus vecinos, eso significa que la gente que vive en edificios altos tiene una vida más aburrida y hay mucho menos vida en las calles, de modo que eso de salir a moverse y tratar con gente es realmente vital.

Por esta razón, se viene desarrollando un crecimiento vertical sin precedentes, en el que, a la reducción de lotes, se suma el alza del precio del suelo, y la búsqueda del máximo rendimiento de los lotes por parte de los promotores inmobiliarios. Las ciudades son increíblemente complejas, todo lo que podemos hacer es un marco lo más sólido posible que permite que se desarrolle la vida.

En ese sentido, mediante el presente proyecto, se busca aprovechar al máximo las áreas comunes en el espacio residencial de Piura. Ello deja de lado la oportunidad de solucionar los dos primeros problemas mencionados: la falta de espacios de sociabilización que responda al usuario cambiante, y la cada vez menor importancia y valoración a nuestra cultura local.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 GENERAL

- Contribuir a ampliar las posibilidades de expresión cultural y social a través del aprovechamiento en las áreas comunes en el Edificio Primavera – Piura.
- Mejorar las áreas comunes, considerando más espacios de los existentes actualmente.

1.3.2 ESPECÍFICO

- Analizar la historia y el desarrollo de las viviendas y el crecimiento inmobiliario.
- Identificar los usos y espacios de las áreas comunes.
- Analizar el lugar, su cultura y arte local.
- Reconocer las actividades principales de los usuarios para definir los usos en cada espacio.
- Desarrollar un análisis de diseño interior que sea económico y ambiental.
- Aumentar las actividades de carácter social para el uso mixto en los espacios comunes.

1.4 JUSTIFICACIÓN

Una parte fundamental de la mejora de las áreas comunes es poder devolver la vida a estos espacios casi olvidados. Por ello, es natural pensar en un edificio que tenga la diversidad de usos, no creo que podamos planificar las cosas, no podemos obligar hacer nada, pero si podemos hacer invitaciones, podemos invitar a la gente a pasear a sentarse un rato, eso es todo lo que podemos hacer aprovechando al máximo las áreas comunes, las personas puedan reducir los largos trayectos y relacionarse más y de esta manera generar espacios que sean vitales, creando conexiones directas entre la gente y la sociedad, donde el usuario observa que el espacio que más gente contenga ofrece algo más prometedor, al contrario de un espacio vacío el cual indica que algo anda mal.

Las áreas comunes son indispensables para el buen desarrollo de una convivencia sana de una residencial. Hoy en día se busca que todos los edificios por igual sean capaces de soportar tempestades de los mercados y todas las actividades comerciales contemporáneas. Consecuentemente, estas condiciones han imposibilitado una relación estable entre función específica y un espacio determinado.

Estos son los motivos por los cuales se genera un máximo aprovechamiento de las áreas comunes, donde se crea un diseño interior que fomente la sociabilización y ampliar la expresión cultural, buscando conectar todos estos espacios a través de las áreas comunes con las ya existentes, dando vida a estos espacios, de esta manera podremos combinar lo placentero con lo útil de manera peatonal y aprovechando los espacios existentes.

CAPÍTULO

II

MARCO HISTÓRICO

2.1 HISTORIA DE LAS PRIMERAS VIVIENDAS

El concepto de vivienda ha estado presente a través de la historia, y es un reflejo de la naturaleza humana: el cambio. Se tiene antecedentes desde épocas primitivas, cruzando la edad antigua, hasta la actualidad.

Es admirable cómo el hombre buscó sus primeros refugios en un intento de organización, protegiéndose mediante el uso de materiales naturales adaptados a sus necesidades, se movilizaban en búsqueda de alimentos y recursos dado a las alteraciones de las condiciones climáticas, expansión agrícola, demográfica y la aparición de las herramientas de metal. Para estas civilizaciones, el constante cambio era lo que permitía su sustento.

Considerado como un cobijo para el hombre, la cueva es una necesidad para el ser humano de dicha época ya que en ella encontraban un refugio y protección contra la naturaleza misma. Las cuevas suelen ser húmedas y oscuras y en algunas solo se podía albergar una persona mientras otras tenían más de 2000 metros de profundidad.

Muchas veces, cuando caía la noche, en medio de la lluvia, debieron encontrarse lejos de cueva alguna o de cualquier otro refugio natural. La única cosa que podían hacer era extender algunas pieles de animales a través de dos ramas y buscar refugio debajo. Pero a medida que pasaba el tiempo aprendieron un sistema simple y adaptable, hecho con pelo de cabra tejido y o lana de oveja. Así hicieron una tienda, su construcción es modular y de tamaño limitado. La tienda satisface la necesidad de un cobijo sumamente móvil; constituyen tipos de cobijos unifamiliares.

Un agricultor necesita una morada no solamente lo bastante grande para dormir en ella, sino también para vivir y guardar sus herramientas; no tiene que preocuparse de su peso, pero desea que sea durable. Y así hicieron aldeas; conjunto de pequeñas viviendas y edificaciones que toman lugar en el ámbito rural. Cuentan con algunas edificaciones donde realizan sus actividades económicas como (establos, granjas, molinos y depósitos) y producen lo que consumen. Surge en la Edad Media; está considerado como la más antigua forma de organización comunitaria.

La mayoría de las primeras viviendas no eran en modo alguno un ejemplo de perfecta arquitectura. La gente usaba los materiales que tenían a la mano y les daba forma como mejor podía con las pocas herramientas existentes entonces. Así la construcción de la cabaña, de las primeras cabañas utilizaba materiales que estaban cerca de él, como ramas y hojas y las utilizaba de una manera que lograba protegerlo de los diferentes cambios climáticos y lluvias.

Es fácil comprender como las aldeas crecieron en regiones fértiles, poco después que los hombres comenzaron a hacer cultivos, y es fácil comprender también porque algunas de ellas, situadas convenientemente para el intercambio, gradualmente se convirtieron en pueblos.

Dando solución a sus necesidades, llegando a construir a través del tiempo su propia vivienda, cuenta con habitaciones para los miembros de la familia donde

realizan sus necesidades cotidianas. Igualmente creo que es importante analizar a través de la vivienda la manera de pensar, sentir y creer que se refleja en ella.

2.2 HISTORIA DE LOS TIPOS DE VIVIENDA

Se entiende por vivienda a las edificaciones y/o lugares adaptados para que puedan habitar las personas. Estas cumplen la función de dar protección del clima y de otras posibles amenazas.

En la vivienda se desarrollan buena parte de las actividades cotidianas de individuos y familias, por lo que suele haber habitaciones adaptadas para distintas funciones o necesidades como son los dormitorios, cocina, baño y otros espacios que varían dependiendo de la condición socioeconómica.

Actualmente, el diseño de todo tipo de viviendas es competencia de arquitectos e ingenieros, aunque existen personas que pueden diseñar sus plantas, pero legalmente los planos deben tener firma de un profesional de la construcción.

Los tipos de vivienda se pueden clasificar según diversos criterios, que pueden variar desde el tipo del material de que están construidas, o de si pertenecen a quien las habita o se trata de vivienda de alquiler, por la asociación con otras viviendas, así como por otros factores.

PRINCIPALES TIPOS DE VIVIENDA:

- **VIVIENDA PROPIA**
Es el tipo de vivienda que pertenece a uno mismo o a su familia. Estas pueden tratarse de casas propiamente, departamentos, cabañas, edificios o cualquier tipo de construcción que pertenezca legalmente al que lo habita o a su familia.
- **VIVIENDA DE RENTA O ALQUILER**
Se trata de aquellos que se necesita pagar una renta o alquiler cada cierto tiempo, viviendo en una vivienda ajena, pero con el dominio del mismo que le concede la renta de dicho alquiler, estas puedes ser casas, departamentos o pisos, así como cuartos en vecindades o casas de huéspedes, en si la vivienda sigue perteneciendo legalmente al dueño.

CLASIFICADAS POR SU ANTIGÜEDAD:

- **VIVIENDAS ANTIGUAS**
Se trata generalmente de construcciones viejas que por su arquitectura y antigüedad presentan diversos estados de conservación o deterioro, pero que pueden ser habitables.

- **VIVIENDA NUEVA**
Se trata de aquellas que son de reciente construcción. Estas suelen encontrarse en condiciones óptimas por lo que suelen adquirirse a precios elevados en el mercado inmobiliario.
- **VIVIENDA SEGUNDA MANO**
Se trata de casas, departamentos, edificios, etc., que ya antes han sido adquiridos y utilizados. Se destaca que en cuanto a su valor monetario suelen ser menos caras que las nuevas o las antiguas dependiendo en las condiciones en las que se encuentre.
- **VIVIENDA TEMPORAL**
Entre estas podemos contar tanto los hoteles, posadas, pensiones, hostales y las casas de renta, como también las viviendas que construyen los gobiernos y entidades sociales, para refugiados por desastre, guerras o la pobreza.

POR LA ASOCIACIÓN DE PERSONAS QUE VIVEN:

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR**
Se trata de aquellas viviendas que pertenecen a una sola familia, estas suelen tener una separación evidente respecto a los vecinos más cercanos.
- **VIVIENDA COLECTIVAS**
Se trata de aquellas viviendas en donde existen una coexistencia con otros individuos o familias en un espacio muy cercano, es el caso por ejemplo de los edificios de departamentos, torres, multifamiliares y vecindades, y en donde suelen existir espacios comunes para los vecinos, como patios, azoteas, etc.

Un claro ejemplo son los multifamiliares que albergan a una gran cantidad de familias. Este tipo de vivienda suele carecer de los espacios necesarios para desenvolverse, así como suelen haber invasiones de los espacios propios y comunes.

- **MÓVILES**
Se trata de aquellas viviendas que se pueden mover por estar conformadas en un vehículo, es el caso de las casas móviles.

SEGÚN LA POSICION SOCIAL:

- **MANSIÓN**
Se trata de las viviendas conformadas por una gran construcción generalmente muy lujosas, con varios servicios. Estas suelen abarcar espacios grandes (cientos de metros, e incluso varias hectáreas de

extensión), tanto en cuanto a la obra construida como a jardines, terrazas, fuentes y otras construcciones accesorias.

- **CASONA**
Se trata de las viviendas que constan de una construcción grande que presenta características de las mansiones, palacios y viviendas rústicas. Construidas en zonas elevadas como montañas, suelen ser antiguas, misma que fueron construidas en su mayoría en los siglos XVII y XVIII.
- **CLASE MEDIA**
En estas categorías pueden clasificarse la mayoría de las casas que pertenecen a una sola persona o familia, esto pudiendo ser propias o rentadas, pero que cuentan con la mayoría de los servicios y su construcción es buena permitiendo en conjunto una vida confortable.
- **ASISTENCIA SOCIAL**
Se tratan de viviendas que suelen ser formadas por programas sociales gubernamentales, así como por asociaciones civiles y sindicales para uso y disfrute de los trabajadores y sus familias. Estas suelen ser deficientes en muchos aspectos necesarios para el ideal de una vivienda digna.

SEGÚN MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN:

Si bien a través de los tiempos han variado los materiales de construcción de viviendas, y en la gran mayoría de los casos se combinan entre sí.

- **MAMPOSTERÍA**
De adobe, piedra, ladrillo, hormigón o concreto armado.
- **MADERA O PAJA**
Cabañas, chozas de paja, juncos, ramas, cañas o bambú.
- **LODO O TIERRA**
Entre ellas las chozas cubiertas de lodo, casas construido mediante tierra apisonada y aquellas hechas de adobes secados al sol.
- **HIELO**
Elaborados con nieve apisonada y los iglús que se hacen mediante bloques de hielo.
- **TELA O PIELES**
Este tipo de vivienda es muy antigua y aun se utiliza en lugares como Mongolia en donde se construyen yurtas elaborados con pieles, así como los tipis de indígenas americanos construidos también de pieles.

2.3 HISTORIA DE LOS ESPACIOS RESIDENCIALES

La habitación humana ha sido uno de los objetivos primordiales del quehacer arquitectónico. La necesidad de habitación relativa a sectores socioeconómicos de medianos y bajos ingresos, se ha abordado históricamente desde iniciativas y modelos de orden privado, sin embargo, ha sido principalmente las propuestas de orden público las que han determinado el modo de vivir de nuestro tiempo, transformando y determinando, para bien o para mal, la configuración de nuestras ciudades.

Si pensamos en cómo vivimos antiguamente vivíamos en tribus y clanes, pequeñas comodidades, aldeas de grandes grupos familiares, nuestro estado natural es estar con otras personas y es un fenómeno muy moderno esto de vivir de repente en pisos muy pequeños de dos o tres personas o vivir completamente solo.

Los orígenes modernos del condominio se remontan al siglo XV en Europa, donde algunas calles tenían casas idénticas compartiendo muros de lado a lado, La creación más antigua data de 1605-1612 en París, en los tiempos de Enrique IV.

Esta forma de construir fue siempre asociada con las clases populares, pero con el tiempo y los cambios sociales los barrios del centro de las principales ciudades se gentrificaron. De hecho, la palabra “gentrificación” viene de la alta burguesía y significa el proceso de transformación de un área urbana deteriorada que ha sido reconstruida y por ende provocado un aumento de los costos de alquiler.

Alrededor de 1960 hubo un periodo, cuando despegó el boom económico y la era industrial en los países occidentales mucha gente emigró de los campos a las ciudades y se produjo una gran demanda de viviendas. Toda la gente que emigra a las ciudades en búsqueda de oportunidades, dinero y una vida mejor, tiene que adaptarse a la vida urbana y al cambio de estilo de vida. Pero la forma en como construimos ciudades invita a la interacción humana a la inclusión y a la intimidad.

En Perú, la Colonia trajo edificaciones comunes en las zonas aledañas a la Plaza de Armas, como solares y quintas, con la diferencia de que las fachadas de los solares dan hacia la calle, mientras que en las quintas dan a un patio interior. En el siglo XX, con el crecimiento de Lima y las principales ciudades, aparecieron condominios de edificios de interés social como San Felipe, Limatambo, Santa Cruz, entre otras.

A medida que la ciudad se hace más grande el esfuerzo del desplazamiento aumenta, cubre distancias largas, cuando la gente llega a su casa ya es de noche, todo el mundo está cansado y la gente no se relaciona mucho, no conocemos a nuestros vecinos. Que pasa cuando las personas ya no salen de sus casas, se han privatizado.

Hoy en día, cuando los avances tecnológicos, informáticos y científicos nos sorprende a cada instante, vale la pena preguntarse, si el espacio residencial, la vivienda y su configuración, han experimentado cambios comparables, en los últimos 100 años.

Los últimos años han visto la aparición de conjuntos residenciales modernos con edificios de hasta 20 pisos en todas las ciudades con conceptos de mini departamentos, gimnasio y otros servicios incluidos, en detrimento de casas más tradicionales.

A pesar de la desaparición de los estilos de vida tradicionales las grandes ciudades modernas son un éxito como motores de crecimiento. El consumo de vehículos y bienes inmuebles es el principal generador de crecimiento en todo el mundo.

CAPÍTULO

III

MARCO REFERENCIAL

3.1 ACPE- ANÁLISIS Y CRÍTICA DE PROYECTOS EXISTENTES

3.1.1 PROYECTOS NACIONALES

3.1.1.1 EDIFICIO DESIGN MIRAFLORES – IMAGINA INMOBILIARIA

Proyéctate. Planea. Disfruta. Imagina creó un nuevo proyecto Concepto Design Miraflores pensado en cómo mereces vivir. Concepto Design Miraflores se encuentra en el corazón de Miraflores, priorizando la excelente vista al mar y conectividad con la ciudad.



Figura: Fachada Edificio Design Miraflores / Ubicación: Av. Malecón de la Reserva 431 esq. Calle Colon 765, Miraflores
Fuente: Imagina Inmobiliaria



Figura: Terraza privada conectada con Dormitorio principal, sala, comedor, cocina y área de lavado.
Fuente: Imagina Inmobiliaria

Concepto Design Miraflores es un edificio de 17 pisos y departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, diseñado bajo los conceptos mundiales más vanguardistas, excelentes acabados y espectaculares áreas comunes.



Figura: Planta de departamento 203,403,603 – Área techada aprox 181.18m²
Fuente: Imagina Inmobiliaria

Design Miraflores entrega los espacios con lo último en tendencias mundiales. Ambientes inspirados y diseñados, para que logres imaginar y vivir con total libertad. Es un proyecto diseñado para convertirse en un aporte a su calidad de vida. Las selecciones de los acabados son de última generación que combina mármol, porcelanato y colores de vanguardia.



Figura: Área común - Lobby
Fuente: Imagina Inmobiliaria



Figura: Área común – Sala pool
Fuente: Imagina Inmobiliaria



Figura: Área común – Sala gourmet
Fuente: Imagina Inmobiliaria



Figura: Área común – Sala adultos
Fuente: Imagina Inmobiliaria



Figura: Área común – Gimnasio
Fuente: Imagina Inmobiliaria



Figura: Área común – Piscina
Fuente: Imagina Inmobiliaria



Figura: Área común – Sala de niños
Fuente: Imagina Inmobiliaria

3.1.1.2 EDIFICIO EL SOL 170 / BARRANCO – V&V INMOBILIARIA

V&V creó un nuevo proyecto El Sol 170 donde podrás disfrutar la mañana con una taza de café, crear ideas en un ambiente relajado, apreciar la belleza del arte y cultura, es lo que nos acerca a los alrededores de Barranco. El Sol 170 es un proyecto diseñado, donde puedes vivir de acuerdo a tu estilo de vida.



Figura: Fachada Edificio El Sol / Ubicación: Av. El Sol 170, Barranco
Fuente: V&V Inmobiliaria



Figura: Terraza privada conectada con sala principal
Fuente: V&V Inmobiliaria

El sol 170 es un edificio de 15 pisos y departamentos de 1,2 y 3 dormitorios, ubicado en un entorno urbano y creativo, en un lugar estratégico, acercándose a cualquier punto de la ciudad, además está rodeado de los mejores restaurantes, centros comerciales, tiendas, arte y cultura que tu estilo de vida necesita.



Figura: Planta de departamento Tipo 4 – Área techada aprox 60m2
Fuente: V&V Inmobiliaria

El sol 170 cuenta con una variedad de áreas comunes en primer y último nivel, estacionamiento para bicicletas.



Figura: Área común - Lobby
Fuente: V&V Inmobiliaria



Figura: Área común - Coworking
Fuente: V&V Inmobiliaria



Figura: Área común – Sala gastronómica
Fuente: V&V Inmobiliaria



Figura: Área común – Relax zone
Fuente: V&V Inmobiliaria



Figura: Área común – Zonas BBQ
Fuente: V&V Inmobiliaria



Figura: Área común – Fitness Center
Fuente: V&V Inmobiliaria



Figura: Área común – Centro de lavado
Fuente: V&V Inmobiliaria



Figura: Área común – Playroom
Fuente: V&V Inmobiliaria

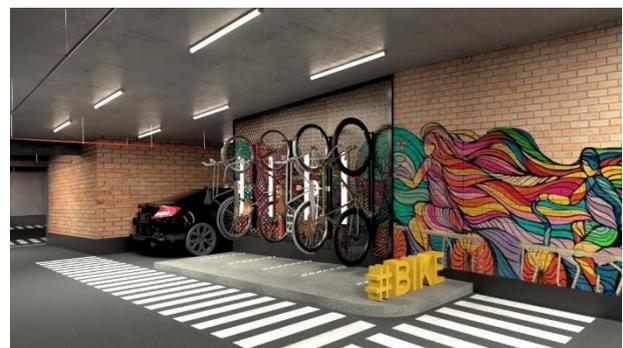


Figura: Área común – Estacionamiento de bicicletas
Fuente: V&V Inmobiliaria

3.1.1.3 EDIFICIO SENTE / BREÑA – COSAPI INMOBILIARIA

Cosapi es un proyecto ubicado frente al C.C La Rambla de la Av. Brasil. Contará con departamentos de 2 y 3 dormitorios y novedosas áreas sociales. Tiene una ubicación céntrica, una mayor privacidad y cercanía a las áreas verdes. Acabados exclusivos y áreas sociales personalizados. Atrévete a más y descubre lo que Sente tiene para ofrecerte a ti y a tu familia.



Figura: Fachada Edificio Sente / Ubicación: Jr. Centenario 175, Breña
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Lobby
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Coworking
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Sala de coworking
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Fashion Room
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Ladies Room
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Karaoke
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Gamers room
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Crossfit zone
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Dance studio
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Gourmet Bar
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Área común – Zona BBQ
Fuente: Cosapi Inmobiliaria

3.1.2 PROYECTOS INTERNACIONALES

3.1.2.1 EDIFICIO MIRANDA – PARAGUAY

La construcción en altura en la capital paraguaya es una tendencia que se ha consolidado durante estos últimos años. El crecimiento de la clase media y la gran demanda de vivienda está haciendo que se sustituya la tipología constructiva netamente horizontal imperante hasta ahora por una marcadamente más vertical. Arquitectura de vanguardia, exclusiva ambientación y calidad en el servicio.



Figura: Fachada Edificio miranda / Paraguay
Fuente: Mersan Inmobiliaria



Figura: Fachada – Ingreso al Edificio miranda / Paraguay
Fuente: Mersan Inmobiliaria

El edificio es un paraíso privado para quienes disfrutan de la experiencia de divertirse en familia y amigos, ver una película en la sala privada de proyección, desprenderse del estrés en el sauna o jacuzzi, gimnasio o piscina, realizar eventos sociales únicos. Miranda está ubicada en una de las mejores zonas de Asunción, conectando con facilidad a las principales vías directas de acceso y salida a los puntos importantes de la ciudad.

La torre se integra al paisaje urbano aportando armonía y un extraordinario espacio de convivencia, haciendo de Miranda un lugar especial y único.



Figura: Planta de departamento Terraza 2D – Área techada aprox 128m2
Fuente: Mersan Inmobiliaria



Figura: Área común - Lobby
Fuente: Mersan Inmobiliaria

El equipamiento de las zonas comunes también es muy completo, destacando el restaurante privado, gimnasio con sauna en altura y la piscina en la parte más alta del edificio.



Figura: Área común - Salón de usos múltiples
Fuente: Mersan Inmobiliaria



Figura: Área común - Gimnasio y sauna
Fuente: Mersan Inmobiliaria



Figura: Área común - Zona de parrilla
Fuente: Mersan Inmobiliaria



Figura: Área común - Zona de estar
Fuente: Mersan Inmobiliaria



Figura: Área común - Piscina
Fuente: Mersan Inmobiliaria

3.1.2.2 EDIFICIO DOVLE – PANAMÁ

El edificio Dogle cuenta con 15 pisos de residencia y tres metrajes de departamentos, además propone un departamento donde cada elemento es aprovechado y su función optimizada, dando como resultado una residencia minimalista, enfocada en la comodidad, estética y práctica.



Figura: Fachada Edificio Dogle / Panamá
Fuente: The Velopers Inmobiliaria



Figura: Fachada – Ingreso al edificio Dogle / Panamá
Fuente: The Velopers Inmobiliaria

El edificio Doble cuenta con la necesidad de crear contenido para cualquier negocio o proyecto personas y la necesidad de relajarse y disfrutar. Creo espacios para enriquecer el conocimiento integral, sin importar la edad se puede disfrutar, crear material y aprovechar al máximo cada espacio ofrecido.

Los departamentos se hacen uso completo, 15 pisos con habitaciones de 1,2 o 3 dormitorios, desde 45, 65 y 85m².

Las áreas sociales están pensadas para tener el equilibrio perfecto de productividad, relajación y diversión.

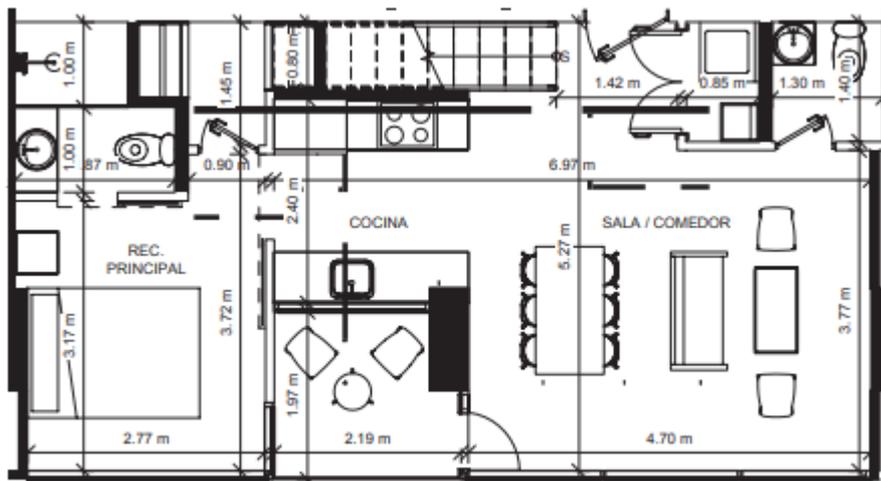


Figura: Planta de departamento Loft 1 piso – Área techada aprox 85m²
Fuente: Mersan Inmobiliaria

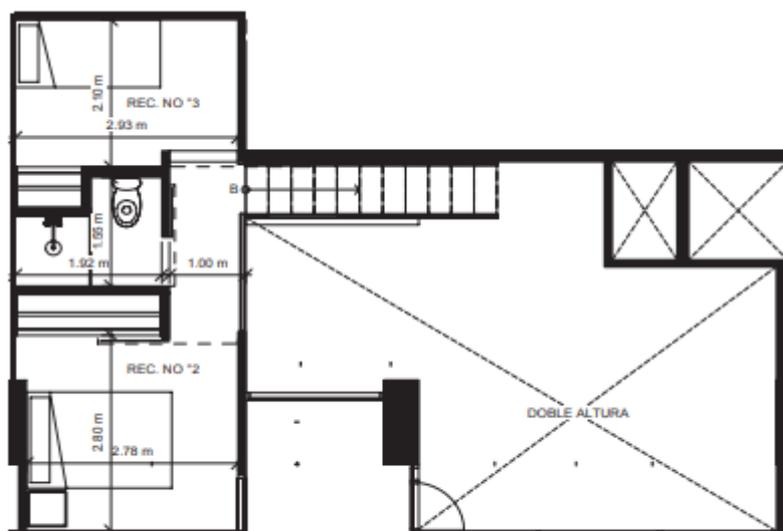


Figura: Planta de departamento Loft 2 piso – Área techada aprox 85m²
Fuente: Mersan Inmobiliaria



Figura: Área común - Recording Studio
Fuente: The Velopers Inmobiliaria



Figura: Área común – Zona de tv
Fuente: The Velopers Inmobiliaria



Figura: Área común - Smart Hall
Fuente: The Velopers Inmobiliaria



Figura: Área común - Yoga Deck
Fuente: The Velopers Inmobiliaria



Figura: Área común - Fire Bar
Fuente: The Velopers Inmobiliaria

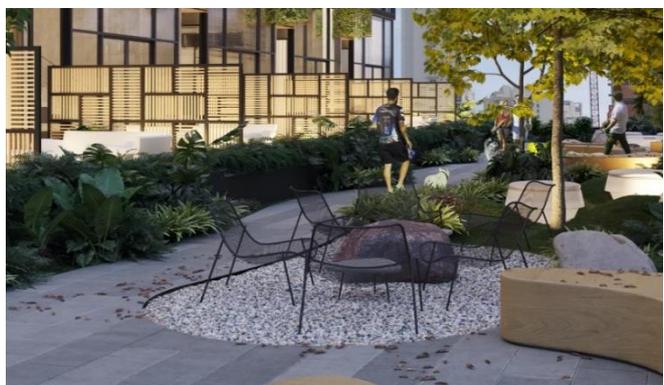


Figura: Área común - Jardines
Fuente: The Velopers Inmobiliaria



Figura: Área común - Zona de parrilla
Fuente: The Velopers Inmobiliaria



Figura: Área común - Beach Pool
Fuente: The Velopers Inmobiliaria

3.1.2.3 RESIDENCIAL NIDO – BOLIVIA

La residencial Nido esta estratégicamente ubicado en la zona de mayor crecimiento de Santa Cruz, convivencia y esparcimiento en un solo lugar. Cada espacio está pensado para disfrutar en familia y amigos con servicios completos rodeados de naturaleza. Equipamiento de descanso, deportivo e infantil.



Figura: Condominio Nido – Áreas de esparcimiento / Panamá
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Ingreso al condominio Nido – Áreas de esparcimiento / Panamá
Fuente: Riverfront Inversiones

El edificio Doble cuenta con diferentes tipos de departamentos, entre los cuales varias de 1, 2 o 3 dormitorios desde 35, 45, 50, 56, 63,81 m²



Figura: Planta de departamento 1 dormitorio – Área techada aprox 45m²
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Planta de departamento 2 dormitorios – Área techada aprox 56m²
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Planta de departamento 3 dormitorios – Área techada aprox 81m²
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Área común - Coworking
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Área común - Guardería
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Área común - Pet park
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Área común - Gimnasio
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Área común - zona de parrilla
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Área común - Terraza
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Área común - Piscina y ríos
Fuente: Riverfront Inversiones



Figura: Área común - Huerta familiar
Fuente: Riverfront Inversiones

3.2 CONCLUSIONES DEL ACPE

- En cuanto al diseño interior presentado anteriormente, se observa que la mayoría de los proyectos estudiados incluyen vivienda, oficina y recreación ya que estos usos son complementarios entre sí. En las mañanas, los usuarios de la vivienda se dirigen a su lugar de trabajo (oficinas, coworking y otros); luego del horario laboral, las actividades recreativas (gimnasio, piscinas) se mantienen hasta la noche; finalmente, todos los usuarios regresan a sus respectivas viviendas. Siendo las actividades como zona de parrilla, terraza y otros, los utilizados con mayor afluencia los fines de semana.
- La variedad de actividades dentro del edificio es muy importante para mantener el uso constante de este, y permitir que los usuarios puedan relacionarse constantemente.
- La mayoría de estos edificios invierte más en las áreas comunes debido a la demanda inmobiliaria. Estos toman en cuenta espacios de encuentro con las condiciones ambientales correctos según su ubicación, ya que consideran la reutilización de los espacios y su adaptación al usuario.
- Los espacios predominantes en los edificios son lobby, sala de niños, coworking, gimnasio, piscina y zona de parrilla. Generando mayor convivencia y esparcimiento en un solo lugar.
- En estos espacios no se ha desarrollado muchos proyectos que incluyan cultura o la utilización local con respecto a los materiales.

CAPÍTULO

IV

MARCO TEÓRICO

4.1 DEFINICIÓN DE ESPACIOS RESIDENCIALES

Residencia (en latín, *residens* y que hace mención a la acción y efecto de residir) estar establecido en un lugar. Puede tratarse de lugar o domicilio en el que se reside. La residencia es un espacio dentro de un edificio o una construcción independiente pero que pertenece a una entidad cuyo fin principal es el alojamiento.

El espacio residencial implica considerar necesidades de los habitantes, sus expectativas, sus relaciones sociales, las posibilidades de convivir. La vivienda, además de ser un objeto físico que acoge a una determinada familia, es por sobre todo un sistema en el cual diversas escalas, tanto territoriales como socioculturales, se relacionan entre sí.

El uso del espacio tiene importancia fundamental para el establecimiento de asentamientos humanos; por medio de ellos, los seres humanos intervienen activamente en las condiciones naturales del entorno, transformándolas y, por ende, humanizándolas.

De acuerdo con esta definición, el concepto debe entenderse como aquel espacio intervenido directa y activamente por los habitantes, donde estos encuentran y reflejan la posibilidad de construir, generar y crear un ambiente particular, un entorno. Más que una vivienda misma, su carácter residencial se manifiesta en la posibilidad de que las personas puedan ampliar su ámbito de interacciones con el espacio habitado y por cierto con otros habitantes.

La ventaja de estos espacios residenciales, es mucho más seguro vivir en este tipo de departamentos, ya que es un conjunto cerrado, privado y construye un espíritu de comunidad. Es más fácil de conseguir dada la gran cantidad de proyectos nuevos que se pueden comprar en planos y personalizar antes de la construcción.

Otra ventaja es que, si hay problemas, todo se puede delegar a la administración, que es la oficina que se encarga de todo. De esta forma, el mantenimiento y el servicio, los problemas de seguridad o incluso daños a la propiedad son responsabilidad de la empresa administradora del edificio.

La desventaja es que son más caros, ya que hay pagos adicionales por los servicios que brinda la residencia. Además, por su naturaleza, no pueden ser remodelados ni modificados, ya que forman parte del patrimonio urbano de las ciudades.

Otra desventaja es que el número de edificios les gana espacio a otros lugares de la ciudad, trae una afluencia de personas a veces insostenible y la cantidad de vehículos crea embotellamientos en las horas pico, con la consecuente contaminación del aire y sonora.

4.1.1 LA SOCIABILIZACIÓN

En un conjunto residencial, los individuos son socios de personas que no conocen, y con ellas deben compartir zonas comunes que le pertenece a todos los copropietarios. Si tenemos en cuenta que las relaciones humanas son conflictivas por naturaleza (basta decir que los problemas más interpersonales son comunes incluso entre miembros de una familia), es más probable que se generen conflictos entre vecinos que se desconocen entre sí, pues hay menos tolerancia.

En cada edificio o conjunto habitan personas de diferentes orígenes y culturas, que llegan a vivir en comunidad trayendo consigo las costumbres que han adquirido en su historia de vida.

Cualquier edificio o conjunto residencial es una ciudad moderna puede convertirse en un escenario sin igual para observar la diversidad de características culturales, sociales o económicas de las personas que habitan en la ciudad, en sentido reducido, y en el país, en sentido amplio. Con eso se puede analizar la repetición de formas de sociabilización y relacionamiento. En un edificio o conjunto residencial encontraremos al vecino escandaloso, a la vecina entrometida, al colaborador, al problemático. Cada uno con una profesión u oficio distinto: profesionales, técnicos, sin educación, etc. El que viste bien, el que viste estrafalariamente, el alto y rubio, el bajito y moreno, el delgado, el gordo, en fin, vecinos hay de todas las características posibles.

Cada uno de ellos se identifican y se ven a sí mismo como personas, iguales, pero a la vez diferentes. Si se les pregunta quienes son dirán su nombre y añadirán lo que son y lo que hacen, es ahí donde puede notarse una identidad que los distingue como personas y la diferencia de cualquier otro individuo. Pero también tienen en común que se sienten parte de una sociedad, se sienten copropietarios del conjunto residencial.

La pregunta es ¿de dónde proviene esa doble faceta de ser que nos hace diferentes, pero a la vez iguales, nuestra identidad diferenciadora y nuestra identidad vinculante, el yo personas y el yo social? La respuesta es de los procesos de sociabilización.

Para los sociólogos es un proceso por el cual una sociedad u orden social logra sobrevivir y perpetuarse, transmitiendo a los nuevos miembros las normas y principios necesarios para el orden social continúe. La sociabilización cambia así a la persona. Si todas las personas de un conjunto residencial o edificio tienen un proceso excelente de sociabilización en lo que respecta a los temas de urbanidad, cultura ciudadana y principios básicos de convivencia, no existirán todos los problemas mencionados anteriormente.

La sociabilización es un proceso importante que debe saber transmitir la información y examinarla. Transmitir principios básicos de convivencia social para crear conciencia de que debe ser el vecino que desea tener. Por esta razón, cuando se constituye un edificio o conjunto residencial, y llegan sus habitantes, se configura una nueva sociedad, para lo cual es el momento adecuado para que se establezcan relaciones.

4.2 DEFINICIÓN DE ÁREAS COMUNES

Las áreas comunes (en latín con *dominus* o *condominium*, es decir, propiedad común o propiedad conjunta) son las que por su ubicación o forma de uso son compartidas por dos o más miembros de la comunidad que tienen la potestad de velar por esos espacios comunes a todo, cuidarlos, protegerlos y responder por ellos.

Estas áreas comunes se definen así porque justamente todos los que viven en ellas las transitan o las utilizan y tienen precisamente el derecho de hacerlo. Los halls, lobby, pasillos, escaleras, ascensores, jardines, juegos infantiles, zonas de parrilla, terrazas, cocheras y en residenciales más modernos piscinas, gimnasios y salones de usos múltiples, son las áreas comunes de una residencial en las que todos los propietarios o inquilinos pueden transitar y hacer uso.

Los cambios experimentados en el estilo de vida de las personas con más áreas comunes se han producido de una manera vertiginosa, y esto es en Chile, Perú y Colombia por igual. En el último tiempo, la vida social es fundamental, en donde los miembros de las familias y copropietarios en general, socialicen.

Es por eso que en estos espacios se da la convivencia o interacción, donde se da la cordialidad, el respeto y las buenas costumbres entre los residentes de un inmueble, edificio o conjunto de viviendas. Además, la comunicación es importante; básicamente en estos tiempos donde los actos delictivos han invadido la privacidad de los conjuntos residenciales, los vecinos deben protegerse; cuidarse unos a otros.

Una ventaja de estas áreas comunes es que se reduce el costo de mantenimiento, ya que se comparte con los demás propietarios y se incluye en la cuota que se paga al mes.

Otra ventaja es que se puede disfrutar de agradables espacios exteriores de forma segura; ofreciendo la oportunidad de que niños y jóvenes se puedan divertir con total seguridad. Mejorando así las posibilidades para un crecimiento y desarrollo personal armónico.

Muchos compradores interesados en los espacios residencial, buscan con salas conocidas como coworking, salas diseñadas para que sus propietarios puedan hacer reuniones de trabajo o trabajar con sus equipos de computación; ya que son una excelente manera de ocuparse con comodidad y cerca de su residencia.

Otras zonas que las parejas jóvenes buscan en sus departamentos, son las que les permite relajarse; unos optan por edificios con piscina, otros compran donde hay área de bar. Incluso, algunos compradores solicitan ambas opciones en sus vivitas para seleccionar vivienda. La gran mayoría busca áreas que permitan compartir los ratos libres con sus seres queridos y amigos.

4.2.1 LOBBY

Se llama recibidor, vestíbulo o hall a la pieza de la residencia situada junto a la entrada y que da acceso al resto de departamentos de la residencia.

A menudo es un espacio grande, especialmente diseñada, pero a veces, es un corredor que rodea la sala principal. Esta amueblado y es lo suficientemente grande como para permitir a los residentes pasear, puede utilizarse como lugar de reunión, un área de descanso o solo para el saludo previo a acceder a otros espacios.

Como su propio nombre indica, el recibidor es la parte visible de la residencia para quienes se quedan en la puerta. Constituye la tarjeta de presentación de la residencia por lo que, a pesar de ser una sala interior y de paso, debe ser luminoso y acogedor para crear una impresión correcta y transmitir una imagen.



Figura: Edificio Bureau (Paraguay) – Propuesta de Hall
Fuente: ARQA – Interwin

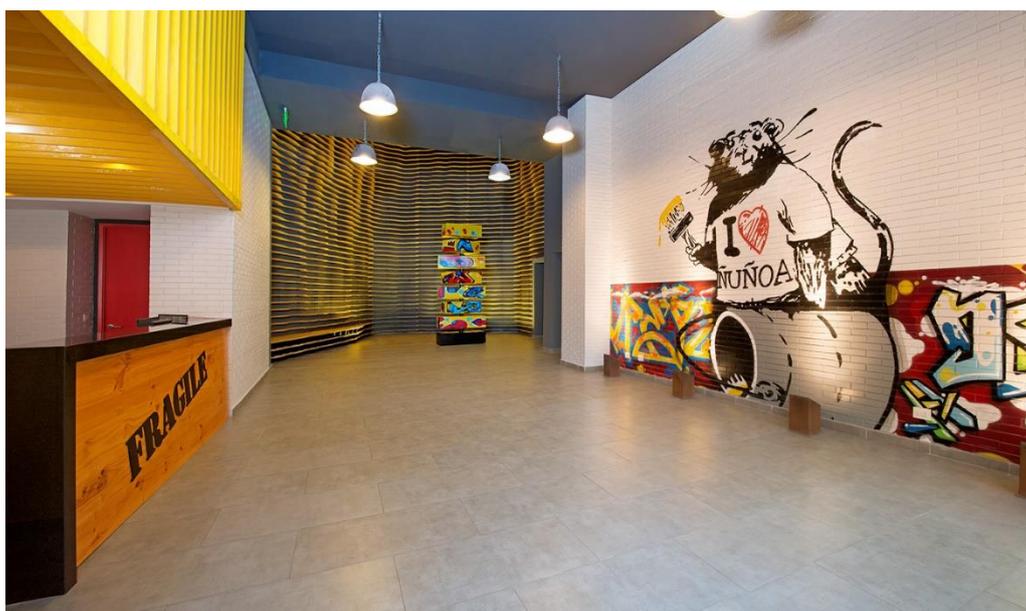


Figura: Edificio Nodo (Ñuñua) – Propuesta escenográfica del hall
Fuente: Exxacon Grupo Inmobiliario

4.2.2 PASILLOS

En los edificios, se llama pasillo (o también corredor) a los espacios cuya función principal es la circulación, y sirven para comunicar diferentes habitaciones o estancias, o incluso diferentes elementos en una misma estancia. Por su naturaleza, los pasillos suelen tener una dimensión marcadamente más larga, correspondiente con el sentido de la circulación, y una más corta. Cuando la proporción entre largo y ancho no es tan acusada, el pasillo pasa a denominarse hall y puede albergar otros usos específicos, habitualmente como zona de espera.

Los pasillos son comunes en residencias, en donde dan acceso desde el vestíbulo o el interior de los departamentos. Con propósitos similares también existen pasillos en otros edificios como oficinas, hoteles, centros educativos, centros de salud, etc.



Figura: Edificio JCH (Argentina) – Pasillo, muro trabajo por un artista encofrado en madera, rememora los escritos de Borges.
Fuente: Federico Kulekdjian



Figura: VP Hoteles (Plaza España) – Pasillo
Fuente: Plaza España Hotel Design

4.2.3 ESCALERAS

La palabra escalera procede etimológicamente del latín *scala*. Una escalera es una construcción diseñada para comunicar varios espacios situados a diferentes alturas. La escalera de concreto es una losa dentada e inclinada, que nos permite subir o bajar de un nivel a otro.

Una escalera está conformada por tramos, descansos y barandas. Los tramos están conformados por escalones; y los escalones, por pasos y contrapasos.

Pueden ser fijas, transportables o móviles. A la escalera amplia, generalmente artística o monumental, se la llama escalinata. La transportable o «de mano», elaborada con madera, cuerda o ambos materiales, se la denomina escala.

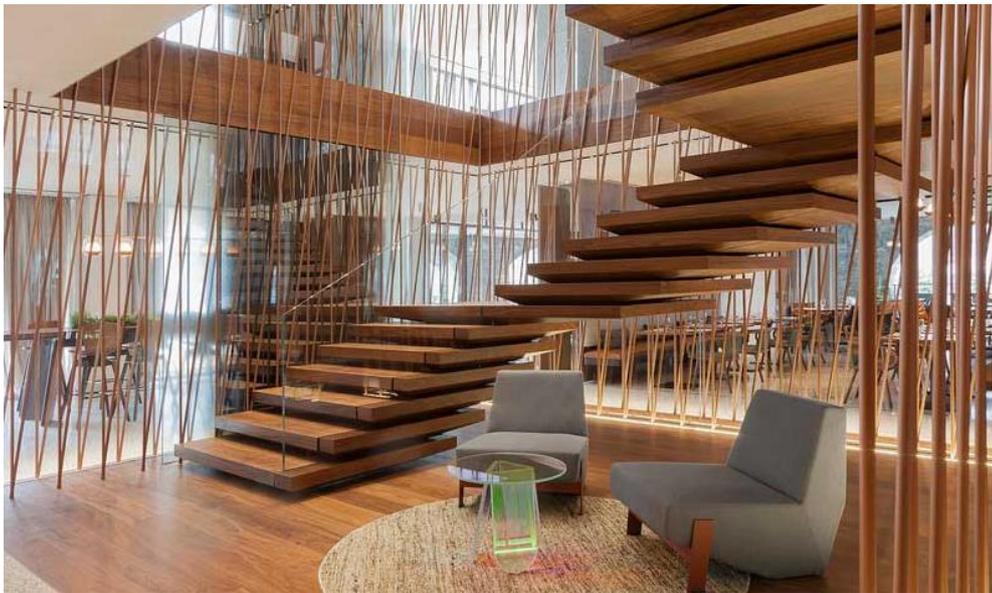


Figura: Hotel Il Sereno (Italia) – Escalera volada obra de Patricia Urquiola
Fuente: Patricia Parinejad

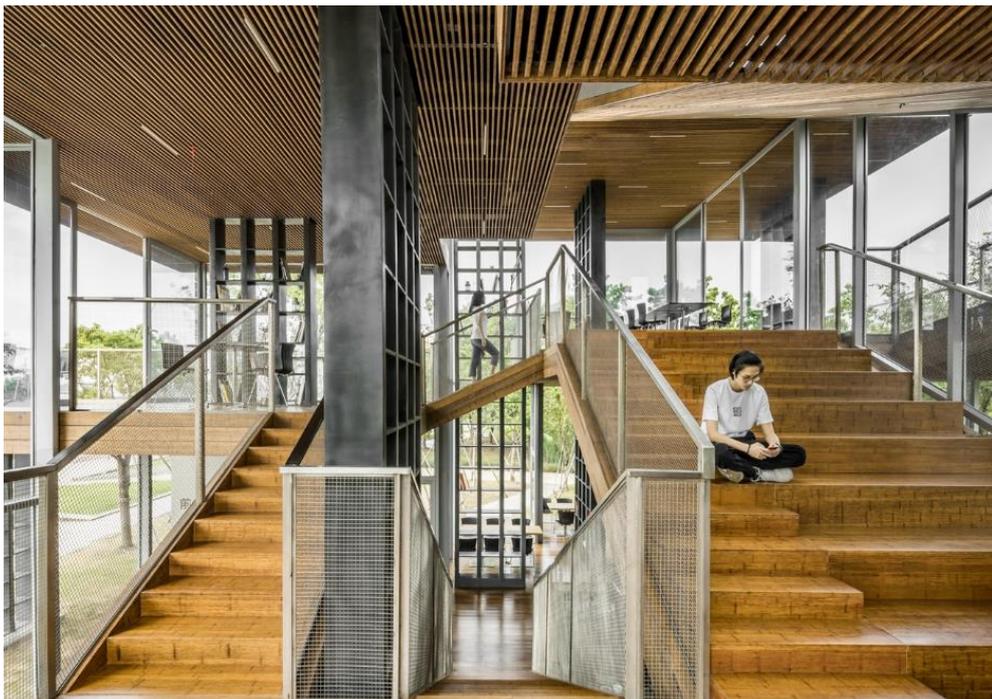


Figura: Casa del libro Lattice (China) – Escalera
Fuente: Sceanic Architecture Office

4.2.4 ASCENSORES

Un ascensor o elevador es un sistema de transporte vertical, diseñado para mover personas u objetos entre los diferentes niveles. Puede ser utilizado ya sea para ascender o descender en un edificio o una construcción subterránea. Se conforma con partes mecánicas, eléctricas y electrónicas que funcionan conjuntamente para lograr un medio seguro de movilidad.

De acuerdo a su método de funcionamiento existen dos tipos: el ascensor electromecánico y el ascensor hidráulico u oleodinámico.

El ascensor es una máquina que se dispone en edificios de departamentos que cuenten con varios pisos y se desempeña como la principal vía de transporte de individuos y de mercancías, permitiéndoles a través de él, subir o bajar a través de los pisos que disponga el edificio.



Figura: Hotel Hilton – Ascensor
Fuente: Studio Vandegrift

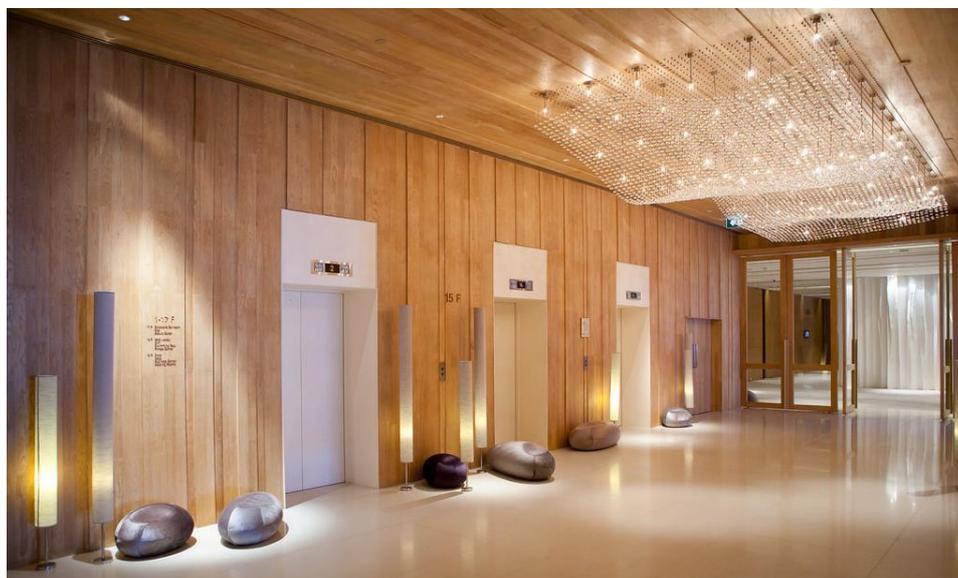


Figura: Hotel Hilton Pattaya (Tailandia) – Ascensores
Fuente: Seanian Architecture Office

4.2.5 ESTACIONAMIENTOS

Un estacionamiento equivale a aparcamiento y se trata de un concepto utilizado para mencionar la ubicación de los vehículos cuando dejan de estar en circulación.

En el espacio público de las ciudades existen zonas destinadas al estacionamiento. En algunas de ellas no hay tipo de restricción, pero otras están sujetas a ciertas limitaciones (el aparcamiento puede estar limitado a un tiempo determinado o relacionado con una tarifa en función de donde se encuentre físicamente).

En la mayoría de ciudades existen problemas de estacionamiento. El espacio físico urbano no es lo suficientemente grande como para permitir estacionar los vehículos sin ningún tipo de limitación. En consecuencia, se incorporan una serie de normas y medidas para organizar el aparcamiento.

El problema del estacionamiento ha ido en aumento, por lo que las nuevas edificaciones incorporan zonas de aparcamiento privado. Esta medida ha sido útil, pero es todavía insuficiente para resolverlo totalmente.

En las zonas comunes de un edificio residencial, un estacionamiento se considera uso de zona común el paso, el tránsito y la realización de maniobras. Pero no el estacionamiento.



Figura: Estacionamiento Hohenzollernhofe (Alemania) – 113 espacios de estacionamiento con luz natural, ventilación y acceso para los residentes con techo verde.

Fuente: Architekten Stein Hemmes Wirtz



Figura: Estacionamiento subterráneo Lammermarkt (Países Bajos) – 525 plazas de estacionamiento con 22 metros de profundidad, se diseñó las señales, flechas, iconos y direcciones como un todo y coinciden con el diseño en general.
Fuente: JHK Architecten



Figura: Estacionamiento de bicicletas en estación Karlsruhe (Alemania) – El brillante y colorido estacionamiento tiene capacidad para 670 bicicletas, los gráficos, inspirados en los mapas guían al ciclista desde la entrada hasta el lugar elegido.
Fuente: Tafkal

4.2.6 JUEGOS INFANTILES

Los juegos tradicionales son los juegos infantiles clásicos o tradicionales, que se realizan sin ayuda de juguetes tecnológicamente complejos, sino con el propio cuerpo o con recursos fácilmente disponibles en la naturaleza o entre objetos caseros.

Su objetivo puede ser variable y pueden ser tanto individuales como colectivos; aunque lo más habitual es que se trate de juegos basados en la interacción entre dos o más jugadores, muy a menudo reproduciendo roles con mayor o menor grado de fantasía. Generalmente tienen reglas sencillas. Las relaciones sociales establecidas por los niños en los juegos, especialmente cuando se realizan en la calle y sin control directo de los adultos (juegos de calle), reproducen una verdadera cultura propia que se denomina cultura infantil. Cuando la totalidad de la vida de los niños se desarrolla autónomamente y de forma ajena al cuidado de los adultos, se habla de niños de la calle. Las relaciones entre niños (tanto las debidas al juego como a otras interacciones) que tienen lugar dentro del entorno escolar son una parte fundamental del denominado currículum oculto.

Los juegos que implican actividad física casi siempre son ejecutados al aire libre, implican alguna forma de expresión corporal y tienden a servirse de habilidades motrices básicas como saltar, correr o caminar, entre otros.

Tanto los juegos más activos como los más sedentarios implican algún grado de escenificación, en el que los niños asumen roles diferentes, con mayor o menor grado de complejidad, de forma individual o formando equipos. También pueden relacionarse con los denominados deportes populares, deportes tradicionales, deportes autóctonos o deportes rurales.



Figura: Jardín Infantil Tibabuyer (Colombia) – El jardín infantil se concibe como un ambiente de carácter abierto y fluido, un sistema cambiante, adaptable a múltiples disposiciones, permitiendo un aprendizaje activo y colaborativo.

Fuente: FP Arquitectura



Figura: Condominio Villa Campiña (Perú) – Sala de juegos
Fuente: Constructores Inarco



Figura: Residencial Design Miraflores (Perú) – Sala de juegos
Fuente: Imagina Inmobiliaria

4.2.7 SALA DE REUNIONES / USO MÚLTIPLE

Una sala de reuniones es un espacio habilitado para reuniones singulares tales como privadas o como de negocio. El motivo de externalizar este espacio reside generalmente en la falta de espacio para acoger a los asistentes en los departamentos de la residencia. Generalmente, el establecimiento proporciona todos los elementos necesarios para la celebración de la reunión: muebles, proyectores, equipo de sonido, pantalla, etc.

Muchas salas son modulares variando su tamaño en función de las necesidades de espacio por la apertura o cerramiento de paneles. El alquiler de las salas de reuniones no se limita únicamente al mundo empresarial, ya que también es posible reservarlas para la celebración de eventos familiares, sociales y culturales, como fiesta de cumpleaños o catas de vino.



Figura: Residencial Prana (Perú) – Sala de uso múltiple
Fuente: Cosapi Inmobiliaria



Figura: Residencial Sente Centenario 175 (Perú) – Sala de reuniones
Fuente: Cosapi Inmobiliaria

4.2.8 COWORKING

El coworking o cotrabajo es una forma de trabajo que permite a profesionales independientes, emprendedores y pymes de diferentes sectores, compartir un mismo espacio de trabajo (tanto físico como virtual) con el fin de desarrollar sus proyectos profesionales la vez que fomentan proyectos conjuntos.

Es importante resaltar que la base del coworking radica en su comunidad. Esto no quiere decir que necesariamente los coworkers tengan que participar de las actividades e iniciativas del espacio, pero si, que debe haber un gestor que dinamice y vele por la comunidad. Este es el principal matriz que lo diferencia de una oficina compartida o centro de negocios.

Según estudios se calcula que alrededor del 11% de los trabajadores peruanos se desempeñan bajo la modalidad freelance, y considerando que los jóvenes emprendedores buscan separar sus viviendas de sus espacios de trabajo, se está presentando proyectos que incluyen el coworking dentro de las áreas comunes.



Figura: Torre Emilia (Argentina) – Coworking
Fuente: Ecocuyo canal de Negocios y empresas



Figura: Lago Alberto 375 (Mexico) – Coworking
Fuente: Wework

4.2.9 GIMNASIOS

Un gimnasio es un lugar que permite practicar deportes o hacer ejercicio en un recinto cerrado con varias máquinas y artículos deportivos a disposición de quienes lo visiten.

Se utiliza el término gimnasio para designar a aquellos espacios especialmente creados para que se realicen en ellos diversos tipos de actividad física. Hoy en día, la palabra gimnasio es más que nada utilizada para clubes o centros de deporte de tipo privado en los cuales es necesario pagar un abono para acceder a los diferentes lugares de ejercitación. Al mismo tiempo, mientras un gimnasio puede englobar diversas actividades, por lo general se llama así al área que cuenta con máquinas cardiovasculares y de musculación tales como pesas, mancuernas y aparatos de diferente-tipo.



Figura: Edificio One Madison (Nueva York) – Gimnasio privado para residentes con vista a la ciudad
Fuente: Rem Koolhaas

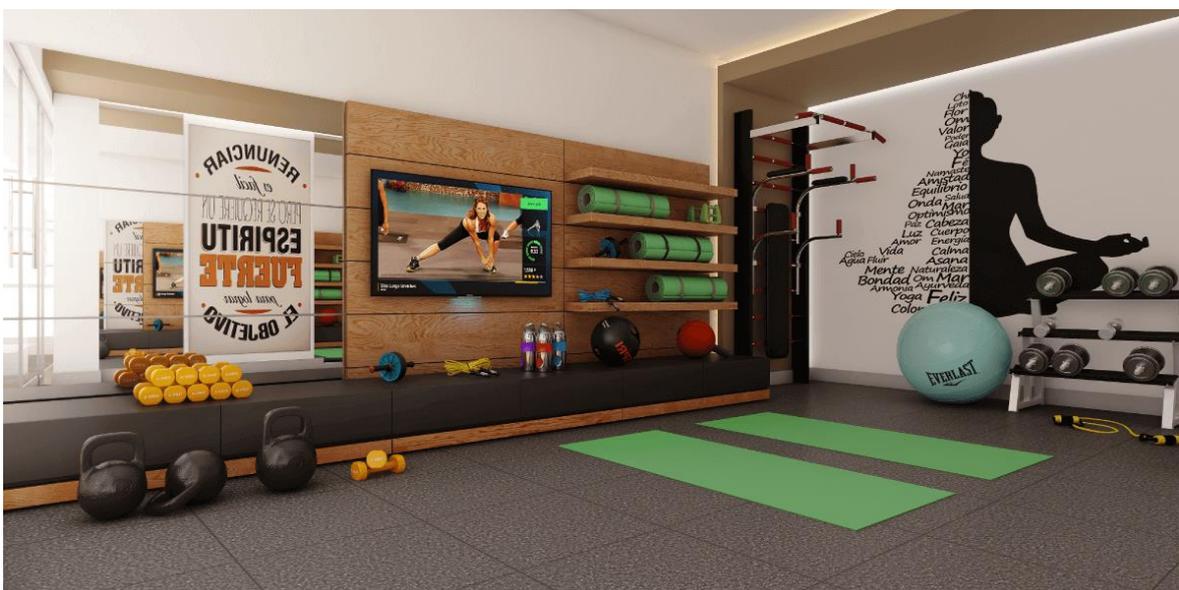


Figura: Residencial Prana (Perú) – Gimnasio Zen
Fuente: Cosapi Inmobiliaria

4.2.10 CENTRO DE LAVADO

El centro de lavado se refiere a un espacio de unas dimensiones de acuerdo a las necesidades, donde se lava la ropa sucia. La limpieza, en un centro en el que se conviven muchas personas y en el que hay una actividad constante, es especialmente importante para mantener unas buenas condiciones higiénicas y hacer la vida de los residentes lo más agradable y confortable posible.

Contar con una residencia con lavandería resulta una ventaja primordial, más aún si combina la opción de autoservicio con la de servicio de lavandería propio. Un proceso, el de lavado de ropa que forma parte del aprendizaje vital que debemos emprender durante nuestra estadía.



Figura: Residencial Precursores 5 (Perú) – Centro de lavado
Fuente: Bélgica Edificaciones



Figura: Residencial El sol 170 (Perú) – Centro de lavado
Fuente: V&V Grupo Inmobiliario

4.2.11 ZONAS DE PARRILLA

Espacio social y de un estilo acogedor al aire libre Para los amantes de las reuniones familiares al aire libre, qué mejor que una tener un espacio para preparar parrillas, siempre estos espacios buscan disfrutar del clima y la integración familiar o de amigos.

Lo indispensable es tener la parrilla y cuidar su ubicación de la orientación del aire para evitar que el humo y los olores propios de la zona se distribuyan por toda la residencia.

Para que ingrese una parrilla pequeña rodante o una fija debes tener como mínimo un espacio de 60 cm de largo. Es necesario que también haya un tablero de trabajo o apoyo de 50 cm de largo, con una profundidad del mismo tamaño. Los elementos básicos son: un lavadero, una campana para circular aire, utensilios para parrilla, un tablero para colocar las fuentes y, en la zona baja, un espacio para el carbón.



Figura: Edificio Concepto Family Too II (Chile) – Este edificio cuenta con 11 pisos y espacios comunes, zona de parrilla.

Fuente: Baquedanno Broker



Figura: Condominio Villa Campiña (Perú) – Este edificio de una sola torre con 113 unidades y espacios comunes, zona de parrilla.

Fuente: Constructores Inarco

4.2.12 TERRAZAS

La terraza es la zona abierta al aire libre, la extensión exterior habitable de una vivienda por encima de nivel del terreno, provista de barandillas o muros bajos. También es la cubierta plana utilizable de un edificio.

Sus características físicas varían, una terraza se asemeja a una habitación sin muros exteriores, a veces incluso sin techo, y es mucho más amplia que un balcón. Las terrazas son sumamente versátiles en términos de funcionalidad; pueden ser utilizadas para una gran variedad de actividades: como lugar de reunión, de entretenimiento, de relajación, para tomar el sol, incluso como lugar para comer.



Figura: Edificio Residencial (Perú) – Zona de terraza
Fuente: Andrea Galindo Design



Figura: Edificio Residencial Art&U (Perú) – Zona de terraza
Fuente: Imagina Inmobiliaria Perú

4.2.13 JARDINES

Un jardín (del francés *jardin*, huerto), es una zona del terreno donde se cultivan especies vegetales, con posible de otros elementos como fuentes o esculturas, para el placer de los sentidos. En castellano se llamaba antiguamente *huerto de flor* para distinguirlo del huerto donde se cultivan hortalizas.

Un jardín puede incorporar tanto materiales naturales como hechos por el hombre. Los jardines occidentales están casi universalmente basados en las plantas. Sin embargo, algunos tipos de jardines orientales, como los jardines Zen, apenas las usan o, no las usan en absoluto.

La jardinería es el arte de crear estos espacios, y acompaña a la arquitectura, puesto que son un complemento de los edificios e, incluso, a menudo tienen construcciones en su diseño.

A lo largo de la Historia los jardines han variado no solamente en sus estilos, sino que también en relación a las especies. La ingeniería genética y el desarrollo de los viverista han aportado gran diversidad de variedades híbridas adaptadas a requerimientos del diseño. También la corriente ecológica planifica un jardín teniendo en cuenta las plantas autóctonas de la región, permitiendo así el buen manejo de la biodiversidad existente.

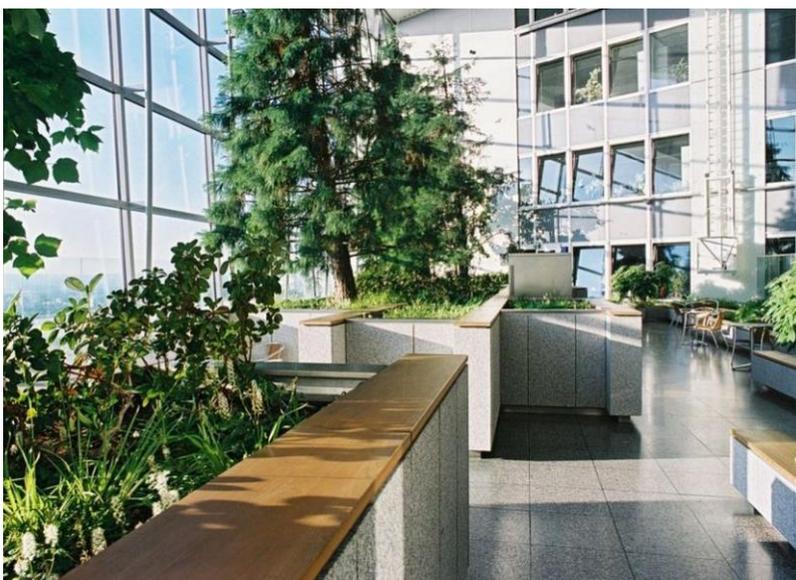


Figura: La Torre Commerzbank (Alemania) – Zona de jardines
Fuente: Gabriele Rohle, Commerzbank AG



Figura: Edificio Residencial Agora Garden (China) – Zona de jardines
Fuente: Vicent Callebaut

4.2.14 PISCINAS

Una piscina es un estanque artificial destinado al baño y deportes como la natación. Que procede de *piscina* (un vocablo latino), es un depósito artificial de agua que se utiliza con fines recreativos, deportivos o decorativos. Conocida en algunos países como pileta o alberca, la piscina permite que las personas se refresquen en el verano, practiquen natación o realicen juegos acuáticos, entre otras actividades.



Figura: Conjunto Residencial Mirador de las Palmas (Colombia) – Zona de piscina
Fuente: Boz Imbet Inmobiliaria

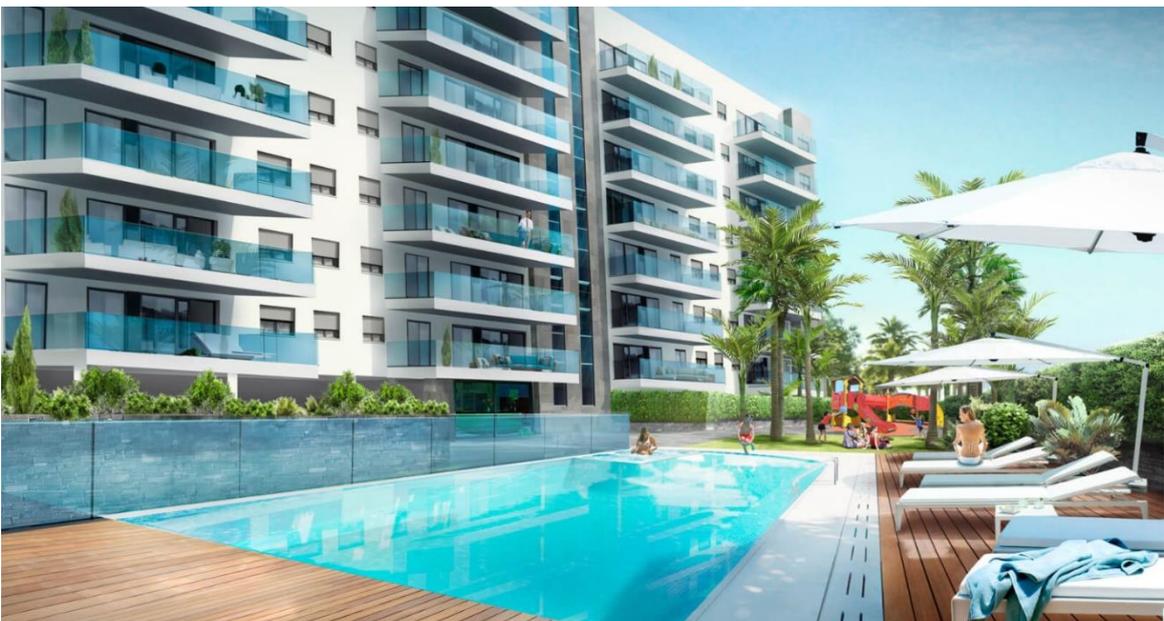


Figura: Conjunto Residencial Vega (España) – Zona de piscina
Fuente: El puerto Inmobiliaria

CAPÍTULO

V

MARCO ECONÓMICO

5.1 SITUACIÓN INMOBILIARIA ACTUAL

5.1.1 ESPACIOS RESIDENCIALES EN LATINOAMÉRICA

Las ciudades Latinoamericanas tienen un interesante crecimiento en el sector inmobiliario, las tendencias apuntan a un mercado inmobiliario más flexible y que reúna todas las necesidades en un mismo lugar.

De acuerdo a un estudio de Properati, la plataforma de venta y alquiler de inmuebles de OLX Group, estas son algunas de las principales características del mercado inmobiliario latinoamericano:

- **PREFERENCIAS ¿DEPARTAMENTO O CASA?**

En los países de América Latina la oferta inmobiliaria se encuentra repartida entre casas, departamentos y oficinas.

En Lima (Perú) y Buenos Aires (Argentina) la oferta inmobiliaria se concentra en departamentos con un 71% y 87% respectivamente. En otras ciudades como Bogotá y Quito, la oferta más enfocada a casas. El primero registra un 87% mientras que Ecuador un 47%.

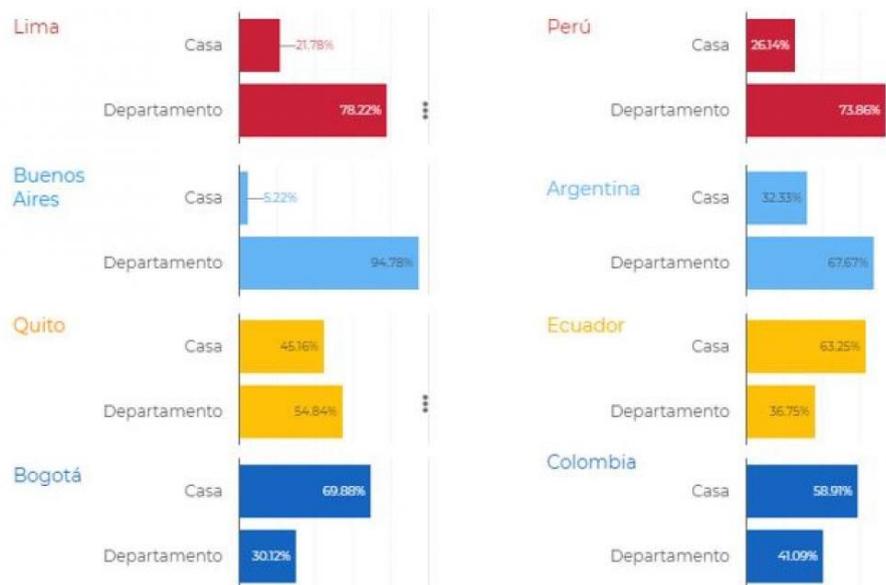


Figura: Tipo de propiedad residencial ofertada por ciudades y Países
Fuente: Properati

- **¿CUANTAS HABITACIONES?**

De acuerdo a información brindada por el diario Gestión, el 65% de los usuarios de América Latina prefiere las viviendas con 2 a 3 ambientes, mientras que el 18% con 4 espacios, el 7% más de 5 espacios y el 10% con un solo ambiente.

- **PRECIO DE DEPARTAMENTOS**

Según un estudio así está el precio por m² en Latinoamérica, siendo Buenos Aires (Argentina) una de las ciudades más caras para comprar un departamento, en segundo lugar, Santiago de Chile seguido por Montevideo (Uruguay).

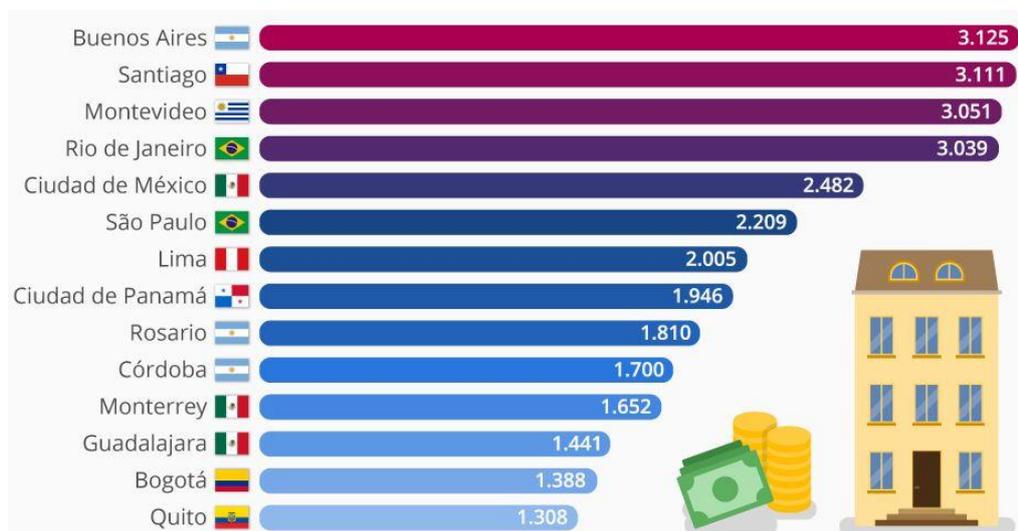


Figura: Precio promedio del metro cuadrado en una selección de ciudades latinoamericanas (en \$)
Fuente: RIAL Di Tella-Navent / Statista

- **¿QUIÉNES SON LOS MAS INTERESADOS?**

De acuerdo al estudio realizado por Properati, durante los últimos 12 meses la demanda en la búsqueda de viviendas en plataformas digitales en países de América Latina fue liderada por los millenials, logrando un récord en la región del 60% de visitas al portal.

De este total, el 40% son hombres y el 60% son mujeres entre 35 y 44 años, quienes en la mayoría de los casos son las encargadas de tomar la decisión final.

- **PLATAFORMAS DIGITALES**

Las plataformas digitales han logrado posicionarse en los usuarios de América Latina interesados en adquirir una vivienda. El 80% de estos inician la búsqueda de un departamento tanto para alquiler como compra, a través de internet.

En el caso del Perú, la penetración online relacionada al sector inmobiliario se encuentra en un 20%, debajo de países como Argentina (30%) y Colombia (25%). Se trata de un resultado bastante positivo para el Perú sobre todo considerando que la penetración en nuestro país ha sufrido un impulso en los últimos años.

Actualmente en ciudades como Sao Paulo, Buenos Aires, Bogotá o Ciudad de México están creando minúsculos departamentos en zonas céntricas para jóvenes profesionales, ante la congestión vehicular diaria y los precios de las viviendas cada vez más altos.



Figura: Departamento en Sao Paulo de 10 m² se vendió a US\$ 18,000.
Fuente: Vitacon

Aunque algunos arquitectos dicen que es como enjaular a las personas al estilo de una celda penitenciaria, otros lo ven como una solución con alta rentabilidad para un problema urbanístico que seguirá empeorando.

Entonces los arquitectos están diseñando edificios con micro departamentos y grandes espacios compartidos, donde la gente que quiere sociabilizar puede pasar una buena parte de su tiempo.

"Las personas duermen en su departamento, pero el edificio es parte de su casa", le dice a BBC Mundo Alexandre Frankel.

En Buenos Aires también se están desarrollando proyectos inmobiliarios de este tipo. Algunos en barrios exclusivos, y otros en zonas de clase media. Venden micro departamentos que van desde los 18 m² hasta los 30 m², con un valor que parte en los US\$40.000 o US\$50.000.

"Nosotros hicimos productos para personas de clase media que no pueden comprar, que no tienen acceso a la vivienda", dice en diálogo con BBC Mundo Pablo Brodsky

Este fenómeno aún no es tangible para el caso de México tienen un encarecimiento de los precios para vivienda, sobre todo en la ciudad de México, y una demanda alta que la oferta no puede asimilar.

"La gente sigue buscando espacios grandes" le dice a BBC Mundo José Luis Madrigal, lead manager de la firma CADU Residencial.

La misma situación se repite alrededor del mundo, especialmente en las grandes urbes donde conseguir la primera vivienda se ha vuelto un sueño cada vez más lejano. Una idea que escandaliza a muchos urbanistas que se toman la cabeza a dos manos y se preguntan por qué no hubo políticas de planificación a tiempo.

5.1.2 ESPACIOS RESIDENCIALES EN PERÚ

El mercado inmobiliario peruano ha crecido notoriamente en los últimos años. La demanda de departamentos excede la oferta actualmente disponible en el mercado limeño, como por ejemplo con departamentos más pequeños y de menor número de dormitorios.

A continuación, mostramos la evolución del mercado inmobiliario en términos de Vivienda Social y Vivienda Residencial, según ADIPERÚ.

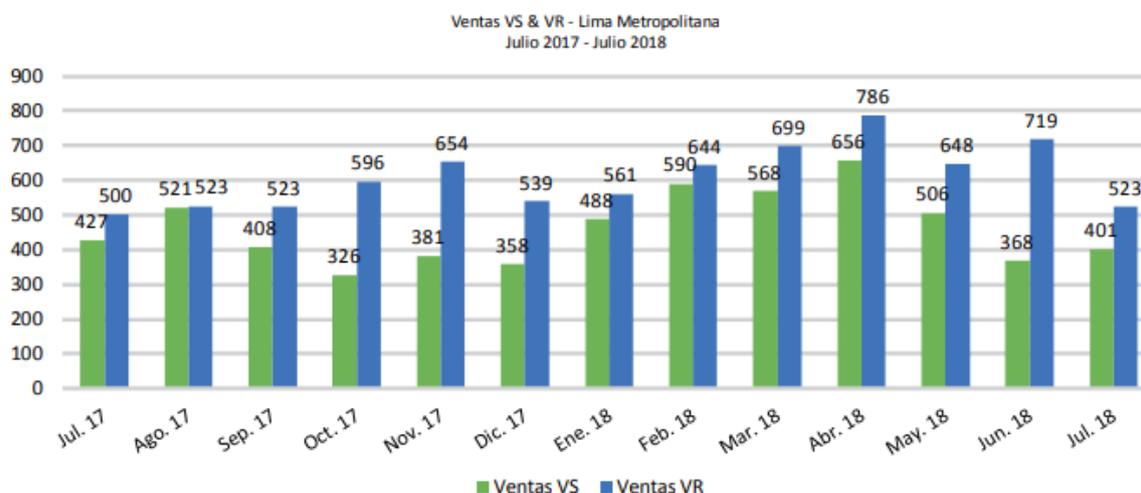


Figura: Grafico de oferta por la tipología VS Y VR
Fuente: INFO-INMOBILIARIA JULIO 2018 / ADIPERÚ

El estado viene induciendo (a través del bono verde) el desarrollo de proyectos que incorporen criterios de sostenibilidad ambiental. La solución de algunos problemas más estructurales -como por ejemplo las dificultades para obtener permisos de construcción, la escasez de suelo, la falta de acceso a servicios de agua potable y electricidad (en zonas periféricas de Lima), y la regulación municipal fragmentada (falta de un plan de desarrollo urbano para la ciudad de Lima)- favorecería el dinamismo de la oferta.

Se estima que las ventas de departamentos nuevos en Lima seguirán aumentando y que alcanzarán entre 16 500 unidades y 17 000 unidades. En ello incidirá positivamente la mayor capacidad adquisitiva de la población (aumento del empleo formal), lo que facilitará el acceso de más familias al crédito hipotecario.

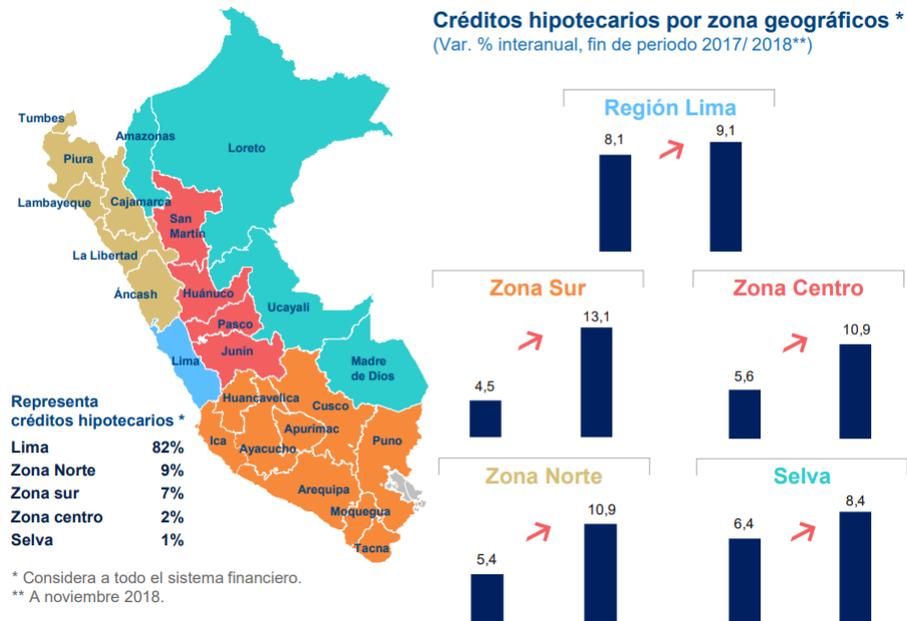


Figura: Crédito hipotecario por zonas geográficas
Fuente: BBVA Research

Top 10. Créditos hipotecarios por región ***

(Var. interanual, fin de periodo, millones de soles)

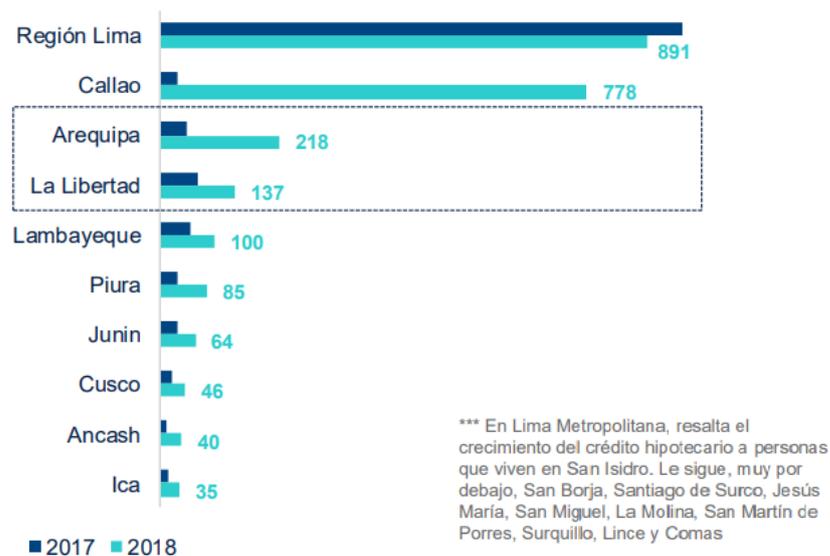


Figura: Crédito hipotecario por región
Fuente: BBVA Research

- **CIUDADES CON MAYOR OFERTA INMOBILIARIA**

Cifras del portal Urbania revelaron que, después de **Lima, Piura e Ica** son las ciudades que registran la mayor oferta inmobiliaria a nivel nacional al registrar el 23% y 17%, respectivamente. La información indica además que Trujillo y Arequipa, registran el 10% y 14% de la oferta.

” Las ciudades mencionas tienen mayor potencial para el desarrollo del mercado inmobiliario debido a su dinamismo comercial, su excelente nivel de calidad de vida, cuenta con zonas céntricas, comerciales y de entretenimiento”, dijo Eduardo González-Prada, gerente de Urbania.

Además de ello, según el índice de competitividad regional del Instituto Peruano de Economía (IPE), después de Lima, éstas dos ciudades cuentan con buen nivel de infraestructura y se tornan atractivas para la inversión de proyectos inmobiliarios.

En relación a la cantidad de avisos publicados, Lambayeque es la provincia que ha registrado la mayor oferta con un 16%, mientras que Huancavelica se ubica en el último lugar del ranking con solo 10 propuestas inmobiliarias respecto a los últimos 12 meses.

- **PRECIO POR DEPARTAMENTOS**

El costo más elevado por metro cuadrado (m²), es liderado por Junín cuyo costo es de 3,607 soles por m²; seguido por Cajamarca cuyo precio es de 2,370 soles por m²; y Ayacucho con 1,733 por m².

Por otro parte, Loreto encabeza a las ciudades con el menor costo con 81 soles por m²; seguido por Ucayali con un costo de 481 soles por m² y finalmente, Puno con 875 soles por m²; son las que registran el menor precio por m².

- **PREFERENCIAS ¿ALQUILER O VENTA?**

Según datos de Properati, plataforma Premium de bienes raíces, en Perú existe una ligera inclinación hacia el alquiler de departamentos. Siendo el 57% de las búsquedas hacia el alquiler, mientras que el 43% restante es para compra.

Estas características también se pueden reflejar en el rango de edad. Los peruanos que se encuentra entre los 24 hasta los 34 años giran en búsqueda al alquiler, mientras que desde los 35 hasta los 45 años buscan comprar una vivienda. Siendo en su mayoría mujeres en ambos casos.

- **¿QUIÉNES SON LOS MAS INTERESADOS?**

Según un estudio las mujeres representan el 54% del total de la demanda inmobiliaria online en Perú, existe una inclinación de las mujeres por buscar viviendas en zonas céntricas. El perfil de la mujer que busca o compra una

vivienda está entre los 25 y 45 años de edad. De este grupo, las mujeres millennials entre los 25 y 34 años representan el segmento más activo.

A nivel nacional, el 62% de las mujeres demandan una vivienda orientada a la compra y un 38% se inclina al alquiler. Las razones pueden variar de acuerdo a su estilo de vida, ya que sea que busquen una vivienda con amplios espacios con el foco a convivir en familia, solas o con roomates, o estar cerca de su trabajo, centro de estudios, etc.

Comprar o alquilar un inmueble es una de las decisiones más relevantes en la vida, lo cual, al momento de decidir un inmueble en pareja, la última palabra recae en ellas.

Actualmente en Lima, el boom de las oficinas de coworking con operador como WeWork o Comunal ha allanado el camino para que su contraparte en viviendas alcance vuelo. Inmobiliarias como Armando Paredes y Líder ya tienen proyectos de renta en cartera, que serán operados por terceros y sigan el formato de vida en comunidad.

Es un tipo de vivienda donde los residentes comparten espacio y facilidades comunes para ahorrar dinero. El coliving es usual en grandes ciudades del mundo. Está más orientado a los millennials y se originó a partir de la premisa básica de la vivienda para estudiantes, impulsada por el aumento de costos de los inmuebles en centros urbanos.

“Son dos variables: que el proyecto tenga algún grado de espacios compartidos y que sea de renta, administrado por un operador común con know-how en el rubro. Esto último implica una factura única para servicios como Internet, luz, cable o lavandería, y a veces hasta limpieza, dependiendo del operador”, explica Thait Chang-Say, director de Armando Paredes.

El éxito del modelo *coworking* en oficinas ha generado que aparezca el *coliving*, que es una versión adaptada a vivienda. En simple, ambos modelos son una hiperdensificación del espacio, sea de trabajo o habitacional, para aprovecharlo de la forma más eficiente.

Inversionistas adquieren departamentos, usualmente pequeños, para luego alquilarlos. La demanda está compuesta de estudiantes y de profesionales que desean independizarse y vivir cerca de su centro laboral o en zonas céntricas en general, pero que no pueden pagar alquileres altos.

5.1.3 DEMANDA DE ÁREAS COMUNES

El concepto actual de vivienda va mucho más allá de sus cuatro paredes. Sobre todo, en las recientes y futuras urbanizaciones, que cuentan con infinidad de zonas comunes. La promoción residencial se ha adaptado al paso de los años y ha democratizado un producto con atractivos equipamientos, desde jardín y piscina a gimnasio.

Este salto de calidad en la oferta de vivienda se ha acelerado a la sombra de la crisis, en lo que se vendía y se levantaban pisos con lo justo y necesario. Los promotores que han sobrevivido a la limpia han apostado por innovadores proyectos para conquistar la demanda con atractivas y revolucionarias zonas comunes.

Esta situación, sin duda, un síntoma más del cambio de ciclo inmobiliario. Viene a prolongar una evolución en la residencia que arranca a principios de los años 90, cuando comenzó a generalizarse, en primer lugar, el jardín privado y la sala comunitaria; poco después, llegaría la piscina y las zonas infantiles y, por último, el gimnasio.

Ahora, pasando de página a esas áreas ya básicas, las comunidades de propietarios empiezan a albergar todo tipo de espacios y servicios como si se tratara de micro mundos: cine, sala de fiestas, sauna, campo de golf en pequeña escala, lobby gastronómico, guardería, peluquería, etc.

“Ya no se hacen bloques de pisos sin nada. No tendrían mercado”, dice Carlos Rubio Carvajal, del estudio Rubio Arquitectura

Se destaca la aparición de las grandes urbanizaciones como la clave para la consolidación de las zonas comunes. A mayor tamaño de la promoción, más espacios comunes.

Aunque posiblemente el aspecto más importante de este fenómeno sea que estas dotaciones han dejado de ser consideradas como un lujo. Hace un par de décadas, la promoción inmobiliaria distinguía al cliente por estrato social y lo plasmaba proporcionándole ciertas zonas comunes. Entonces, la piscina fue el detonante diferenciador. Hoy es el elemento común en los nuevos proyectos de clase media.

Las zonas comunes son un factor fundamental para vender, pero también un reflejo de los cambios sociales, como que los niños hayan dejado de jugar en la calle, necesitando espacios privados por seguridad; y que los mayores presten más atención a su físico, requiriendo de gimnasios en casa.

No encarecen a las viviendas e incluso va más allá; ahorran. ¿Cuánto vale ir al gimnasio, a la peluquería o llevar a un niño a la guardería? Una familia de cuatro miembros en una urbanización puede recortar sus gastos al año usando estos equipamientos.

Por último, este auge de las zonas comunes representa también un avance social. La demanda busca un piso que no solo sea un piso, que la mentalidad sea de vivir en sociedad sin salir de cada.

5.2 DESARROLLO INMOBILIARIO EN PIURA

La zona norte del país destaca entre las de mayor desarrollo y proyección, también por su exposición y riesgo ante los embates de la naturaleza. ¿Cómo se desempeña actualmente el sector inmobiliario en las principales ciudades de esta parte del país?

Piura (departamento de Piura), nos muestran sus dinámicas, mediante las que se establecerá un análisis situacional de estos mercados, con el foco principal en el desempeño inmobiliario.

A nivel de departamento, Piura tiene como principales sectores al agropecuario, pesquero, hidrocarburos y manufactura. Con respecto al sector agropecuario, los principales productos son el arroz, el plátano, la leche y la carne de vacuno. Dentro de la actividad manufacturera, la producción primaria es la que destaca, aquí se observa la explotación de los derivados pesqueros y del petróleo.

La ciudad de Piura, ubicada presenta un mercado inmobiliario en crecimiento, observándose una ciudad en plena expansión hacia nuevas zonas. En las siguientes líneas, nos aproximaremos al comportamiento y dinámica de cada sector del mercado inmobiliario observado, entre los que se encuentran el retail y residencial.

5.2.1 SECTOR RETAIL

La actividad comercial minorista o retail ha tenido un desarrollo significativo en los últimos años, especialmente en ciudades fuera de Lima. Las presencias de centros comerciales incrementan la oferta ya existente en las tradicionales calles o corredores comerciales en las ciudades (avenidas con alta presencia de tiendas comerciales o mercados vecinales). En la ciudad de Piura, se observan en total 4 malls o centros comerciales:

	DESARROLLADOR
a. Real Plaza Piura	InRetail
b. Open Plaza Piura	Open Plaza
c. Plaza del Sol	Inversiones Centenario
d. Plaza de la Luna	Inversiones Centenario

Destacan por sus dimensiones y la cantidad de operadores los centros comerciales Real Plaza Piura, ubicado sobre la Av. Sánchez Cerro, y el Open Plaza Piura, situado en la Av. Andrés Avelino Cáceres. Cuentan en su mix comercial con supermercados, tiendas por departamento, tiendas para el mejoramiento del hogar y cines.

	REAL PLAZA PIURA	OPEN PLAZA PIURA
Tiendas por departamento:	Ripley y Oeschle	Saga Falabella
Tiendas de mejoramiento del hogar:	Promart	Sodimac
Supermercados:	Plaza Vea	Tottus
Cines:	Cineplanet	Cinemark

El centro comercial Plaza de la Luna se encuentra en la intersección de la Av. Guillermo Gullman y Prol. Miguel Grau, en tanto el centro comercial Plaza del Sol se ubica en la Calle Huancavelica.

Por otro lado, en la ciudad existe una marcada zona o corredor comercial, ubicado a lo largo de aproximadamente 13 cuadras de la Av. Sánchez Cerro. Desde el cruce con la calle Lima hasta la intersección con la calle Luciano Castillo Colona, sobre la Av. Sánchez Cerro se puede observar concentración y flujo peatonal y una significativa variedad de rubros comerciales, destacando entre otros las estaciones de buses, tiendas de electrodomésticos, grifos, minimarkets, bancos. Asimismo, sobre esta vía se ubican las galerías más importantes de la ciudad, resaltando: a. El Mercado Modelo de Piura b. El Mercado de Telas de Piura c. La galería Diverplaza d. La galería Multiplaza. Finalmente, sobre la Plaza de Armas y sobre las calles aledañas también se observa una importante presencia comercial, resaltando agencias bancarias, pequeños restaurantes y tiendas minoristas de ropa.

PRECIOS DE VENTA Y ALQUILER

Dentro de las zonas con mayor concentración comercial, se identificó oferta de venta y alquiler de espacios para uso comercial, entre terrenos y locales. Cabe resaltar que, la ubicación de la muestra de oferta considerada, está referida a los alrededores de las avenidas Sánchez Cerro y Andrés Avelino Cáceres y en las calles cercanas a la Plaza de Armas de Piura. Los precios indicados son de lista. En los cuadros siguientes se muestra el rango de precios y características de la oferta revisada.

5.2.2 SECTOR RESIDENCIAL

Habiendo reconocido las principales zonas comerciales de la ciudad de Piura, el siguiente segmento del mercado inmobiliario a analizar es el de lotes para vivienda. Un fenómeno que se ha podido observar en esta ciudad, es que el crecimiento residencial se está desplazando hacia la zona oeste, y es que desarrolladores como El Pino y Los Portales están implementando proyectos de venta de lotes para primera vivienda a partir de la Av. Chulucanas, hacia la zona oeste.

Esta nueva zona, presenta un fácil acceso a través de la Av. Sánchez Cerro (aproximadamente de 10 a 15 minutos en vehículo); asimismo, el principal atractivo de esta zona, y razón por la que han tenido acogida los proyectos de venta de lotes, es debido a que se encuentran lejos del cauce del río Piura, y, por ende, lejos de cualquier amenaza por las lluvias e inundaciones ocasionados por un eventual desborde del río. Los proyectos de los desarrolladores antes mencionados, tienen por principales características las siguientes:

a. Venta de Lotes - El Pino

Tipo de Lote:	Residencial y Comercial
Tamaño de Lote:	Desde 90.00 m ² hasta 200.00 m ²
Precio por m ² :	Entre US\$ 130 y US\$ 150 para lote residencial US\$ 170 para lote comercial

b. Venta de Lotes - Los Portales

Tipo de Lote:	Residencial y Comercial
Tamaño del Lote:	Desde 90.00 m ²
Precio por m ² :	Entre US\$ 205 y US\$ 215

Por otro lado, en las zonas cercanas a estos proyectos de lotes, también existen proyectos de departamentos, de la mano de desarrolladores como Futura y la Derrama Magisterial.

CAPÍTULO

VI

ANÁLISIS DEL LUGAR

6.1 CARACTERÍSTICAS DEL DEPARTAMENTO DE PIURA

6.1.1 HISTORIA DE PIURA

Piura (fundada como San Miguel de Piura) es una ciudad del norte de la zona occidental del Perú, capital del Departamento de Piura, ubicada en el centro oeste del departamento, en el valle del río Piura. El nombre de Piura deriva de la palabra quechua "*Pirhua*" que significa granero o depósito de abastecimiento. En tiempos remotos Piura era una base de abastecimiento de los pobladores quechuas.

" Los propios tallanes, pobladores prehispánicos de la costa piurana, hubo en tiempos milenarios otros moradores que vencieron al desierto. Eran hombres que vivían más en el mar que en la tierra, trasladándose de un lugar a otro en grandes balsas movidas a remo y vela, dedicados a la pesca, que se proveían de agua y vegetales desde lugares lejanos, y que acampaban en medio del desierto para estar protegidos de sus enemigos. " Cuentan los cronistas de la Conquista.

Su origen en estas tierras se pierde en la bruma de los tiempos, pero ya se les encontraba en el siglo VII de nuestra era conforme a los vestigios encontrados. Los tallanes resultaron ser eximios agricultores. Pero los tallanes no fueron los primeros pobladores, fueron los que encontraron los europeos cuando la invasión y conquista del siglo XVI.

Piura es la primera ciudad fundada por los españoles en Sudamérica en el año 1532, conocida también como feria de integración Fronteriza Peruano - Ecuatoriana. La ciudad se convirtió entre 1535 y 1570 en un núcleo de cierta relevancia que acogió a visitantes ilustres y pudo ensayar una planificación urbana completa. La ciudad tuvo Iglesia Matriz, Convento de Mercedarios y Casas del Cabildo, alcanzando un centenar de vecinos.

No obstante, su explosivo crecimiento durante los años ochenta y los desastres ocasionados por los El Niño de los años de 1983 y 1998 así como por la mal entendida modernización, aún se mantienen en pie y en buen estado varias casonas y templos de la época colonial y republicana, su centro histórico conserva su trazo de damero, propio de las ciudades fundadas por españoles en el virreinato. La Plaza de Armas o Plaza Mayor es una de las más grandes y bellas del país, en la que puede verse la estatua de mármol italiano de Carrara que representa a la libertad como una hermosa mujer tocada con el gorro frigio, más conocida por los piuranos como "La Pola" pues la antecedió la estatua de la la patriota colombiana Policarpa Salavarrieta.

A despecho de los varios sitios de esparcimiento y centros comerciales, la ciudad aún transpira placidez que es parte de su encanto admirado por propios y extraños. Se encuentra intercomunicada con el resto del Perú y el exterior por la carretera Panamericana, y a través del Aeropuerto Internacional. A menos de una hora están sus playas y balnearios de Yacila y Colán, internacionalmente conocidos al igual que Cabo Blanco, Los Órganos y Máncora, estos últimos muy frecuentados por los surfistas, un poco más al norte, a los que todos los años acuden millares de veraneantes.

6.1.2 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

El Departamento de Piura está situado al noroeste del Perú. La Región Piura se ubica en la Costa y sierra (Andes) norte del Perú frontera con Ecuador.

Limita con Tumbes y el Ecuador por el norte, con Lambayeque por el sur, con Cajamarca por el este y con el Océano Pacífico por el oeste. La mayor extensión de su territorio está cruzada por el río Piura, que nace en la sierra piurana y llega hasta la costa, extendiéndose por las dilatadas planicies irrigando sus fértiles valles antes de desembocar en el mar.

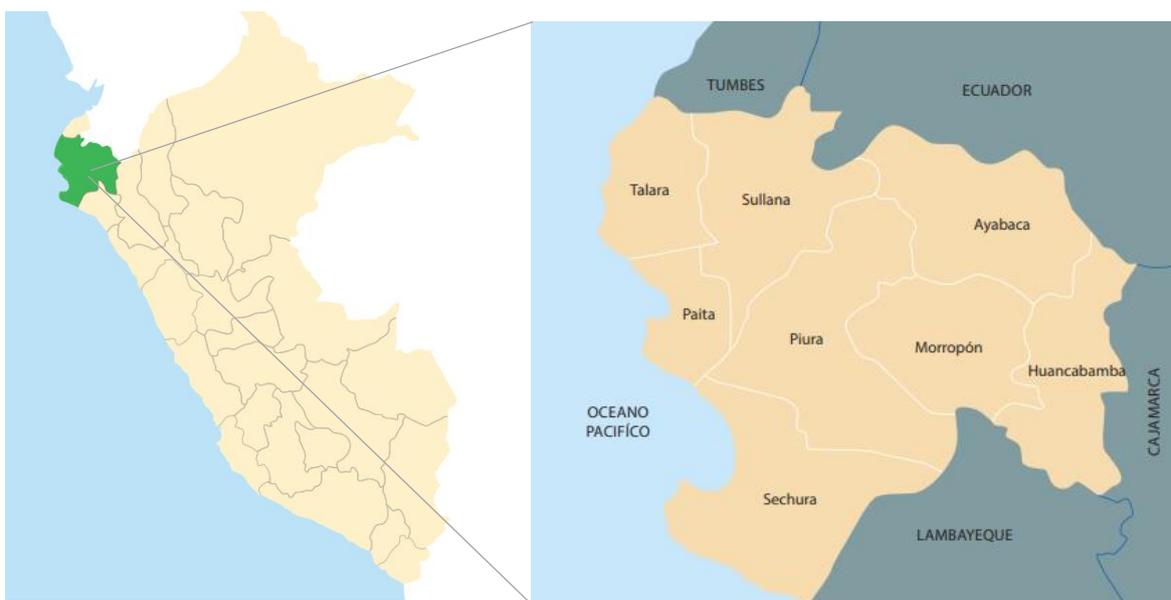


Figura: Ubicación del departamento de Piura
Fuente: Gobierno Regional de Piura

Figura: Localización de las provincias y Límites fronterizos de Piura
Fuente: Gobierno Regional de Piura

El Departamento de Piura tiene una superficie de 35 892.49 km², que incluyen 1.32 km² de superficie insular oceánica. Ubicado próximo a la línea ecuatorial, la latitud Sur 4°04'50" y 6°22'10" y longitud Oeste 79°13'15" y 81°19'35", constituyendo el 3.1% del territorio nacional peruano. El departamento de Piura se encuentra integrado políticamente por ocho provincias y 65 distritos.

Piura posee cordillera andina, selva alta, bosque seco ecuatorial, valles tropicales, desiertos (al Sur) y recibe corrientes marinas tanto frías como calientes durante todo el año.

El departamento de Piura tiene una geografía variada, pues combina paisajes del desierto costero con los de las zonas altas de la región andina. En su región costera destaca el desierto de Sechura, el más grande del Perú.

6.1.3 CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS

De acuerdo al Censo del 2017, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), en la población de Piura existe una población de 1 856 809 habitantes, esta ciudad se constituye como la segunda ciudad más poblada de Perú. La composición de la población por sexo a nivel departamental presenta diferencias, la proporción de mujeres oscila entre 50,5% en Piura y la proporción de varones entre 49,5%. Actualmente, 8 de cada diez habitantes se concentra en el área urbana de la región. Aspecto positivo por las economías de escala que se genera, no obstante, surge grandes retos como el ordenamiento urbano y la seguridad.

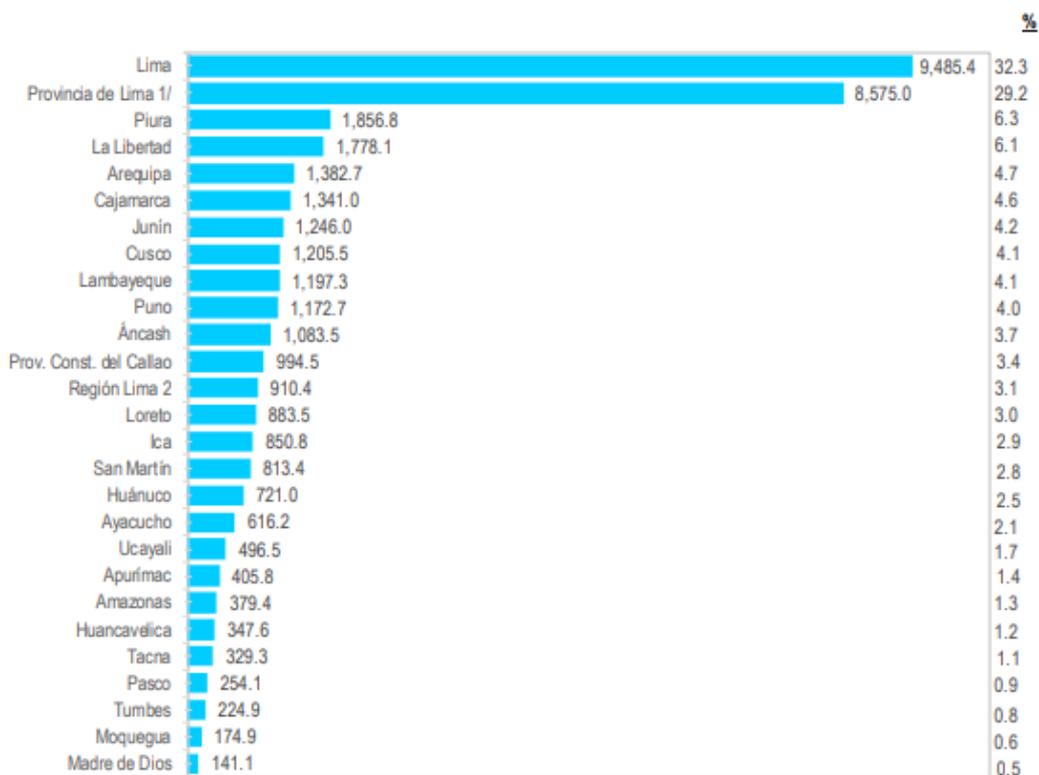


Figura: Población censada, según departamento, 2017
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

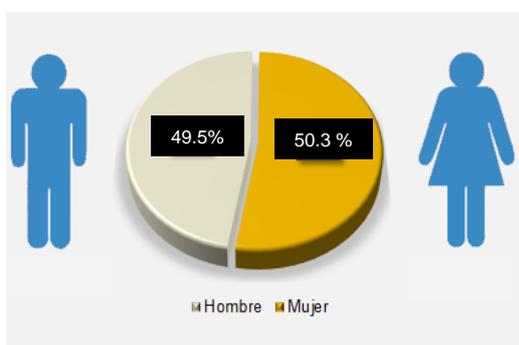


Figura: Gráfico de porcentaje poblacional proporcional entre varones y mujeres, 2017
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

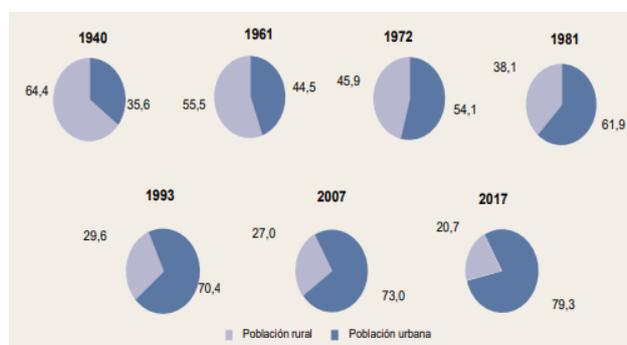


Figura: Gráfico de evolución de la población censada urbana y rural, 1940 - 2017
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

6.1.4 CARACTERÍSTICAS CLIMATICAS

Piura conocida como la *ciudad del Eterno Sol* por su calor y sol radiante del día a día. El clima del Departamento de Piura es desértico y semi-desértico en la costa y vertientes andinas occidentales, subtropical en las vertientes orientales.

El clima del departamento es variado. La Costa es cálida con temperaturas altas durante todo el año, que fluctúan entre 35° C y 15° C. En la Sierra el clima es templado, con precipitaciones de acuerdo a la estación. Los veranos son muy caliente, opresivos y nublados; los inviernos son largos, cómodos, ventosos y mayormente despejados y está seco durante todo el año.

Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 17 °C a 33 °C y rara vez baja a menos de 16 °C o sube a más de 35 °C.

En épocas de invierno las precipitaciones son escasas, aunque en verano adquiere un clima tropical ya que son años en que las lluvias son abundantes y corre el agua por todo el curso de las quebradas secas originando inundaciones y acciones morfológicas de gran dinamismo. Una característica importante del territorio es que está sujeto al fenómeno El Niño, que se presenta en determinadas épocas no periódicas con efectos positivos y negativos que influyen en el comportamiento regional.

Para Piura, los meses con temperatura más altas son febrero y marzo (34.1°C); la temperatura más baja se da en los meses de julio, agosto y setiembre (17.1°C); y llueve con mayor intensidad en el mes de marzo. Siendo los meses de julio hasta setiembre la mejor época del año para visitar Piura.

Mes	Temperatura Máxima °C	Temperatura Mínima °C	Precipitación (Lluvia) ML
Enero	33.3	21.9	42
Febrero	34.1	23.2	41
Marzo	34.1	22.8	66
Abril	32.5	21.4	53
Mayo	30.3	19.4	15
Junio	28.3	18	7
Julio	27.5	17.1	0
Agosto	27.9	17.1	0
Setiembre	28.8	17.1	0
Octubre	29.5	17.8	1
Noviembre	30.3	18.2	1
Diciembre	31.9	20	9

Figura: Tabla promedio de temperatura normal para Piura
Fuente: Senamhi

6.1.4.1 TEMPERATURA

La temporada calurosa dura 3,4 meses, del 5 de enero al 16 de abril, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 32 °C. El día más caluroso del año es el 25 de febrero, con una temperatura máxima promedio de 33 °C y una temperatura mínima promedio de 24 °C.

La temporada fresca dura 3,6 meses, del 11 de junio al 30 de septiembre, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 28 °C. El día más frío del año es el 16 de agosto, con una temperatura mínima promedio de 17 °C y máxima promedio de 27 °C.

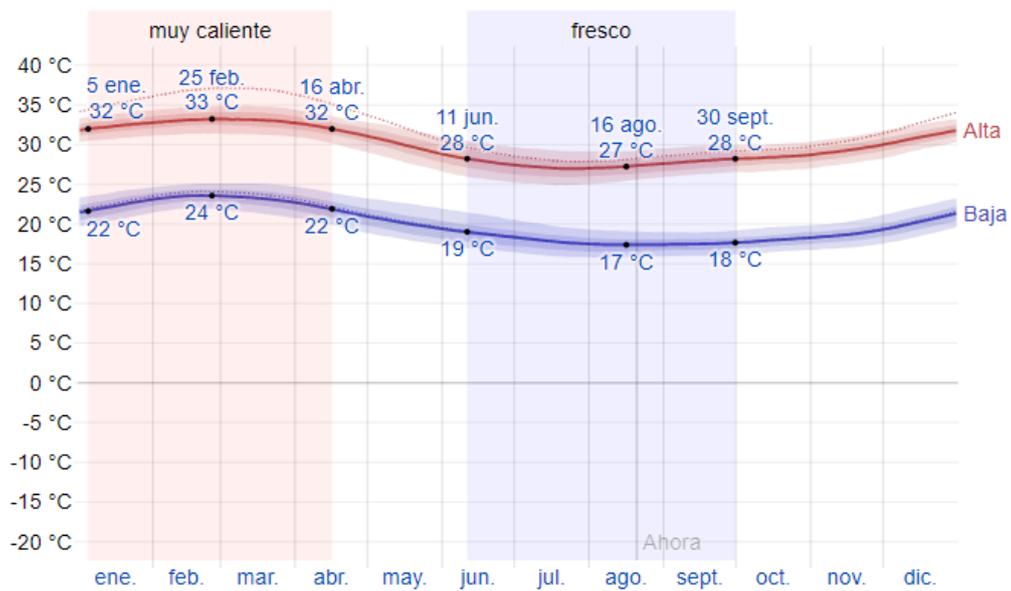


Figura: Gráfico de temperatura máxima (línea roja) y temperatura mínima (línea azul) promedio
Fuente: Weather Spark

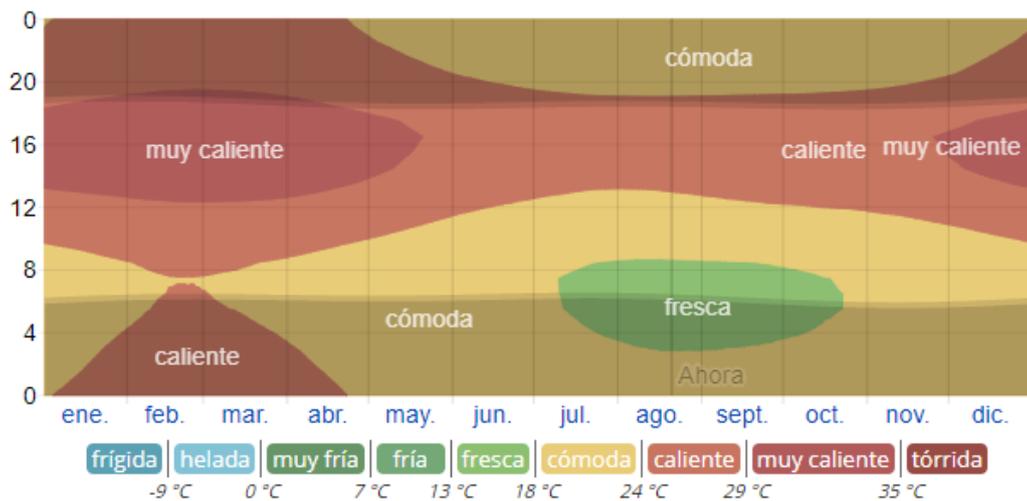


Figura: Gráfico de temperatura promedio por hora de todo el año. El eje horizontal es el día del año, el eje vertical es la hora y el color es la temperatura promedio para ese día y a esa hora.
Fuente: Weather Spark

6.1.4.2 NUBES

En Piura, el promedio del porcentaje del cielo cubierto con nubes varía extremadamente en el transcurso del año.

La parte más despejada del año en Piura comienza aproximadamente el 24 de abril; dura 5,9 meses y se termina aproximadamente el 21 de octubre. El 8 de agosto, el día más despejado del año, mayormente despejado o parcialmente nublado el 76 % del tiempo y nublado o mayormente nublado el 24 % del tiempo.

La parte más nublada del año comienza aproximadamente el 21 de octubre; dura 6,1 meses y se termina aproximadamente el 24 de abril. El 14 de febrero, el día más nublado del año, el cielo está nublado o mayormente nublado el 76 % del tiempo y despejado, mayormente despejado o parcialmente nublado el 24 % del tiempo.

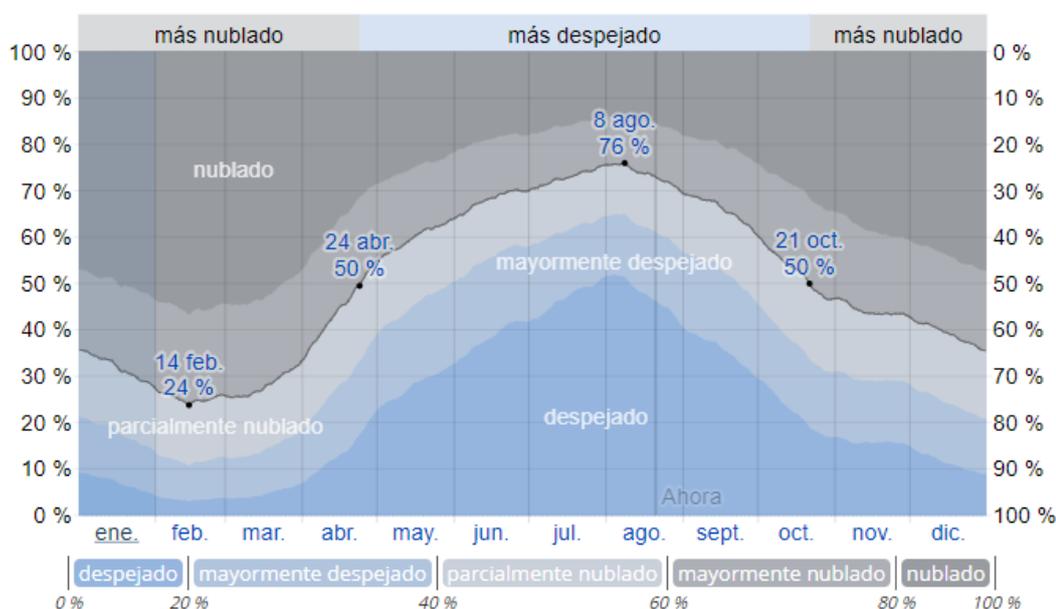


Figura: Gráfico de categoría de nubosidad
Fuente: Weather Spark

6.1.4.3 PRECIPITACIÓN

Un día mojado es un día con por lo menos 1 milímetro de líquido o precipitación equivalente a líquido. La probabilidad de días mojados en Piura varía durante el año.

La temporada más mojada dura 2,5 meses, de 25 de enero a 10 de abril, con una probabilidad de más del 8 % de que cierto día será un día mojado. La probabilidad máxima de un día mojado es del 16 % el 9 de marzo.

La temporada más seca dura 9,5 meses, del 10 de abril al 25 de enero. La probabilidad mínima de un día mojado es del 0 % el 23 de junio.

Entre los días mojados, distinguimos entre los que tienen solamente lluvia, solamente nieve o una combinación de las dos. En base a esta categorización, el tipo más común de precipitación durante el año es solo lluvia, con una probabilidad máxima del 16 % el 9 de marzo.

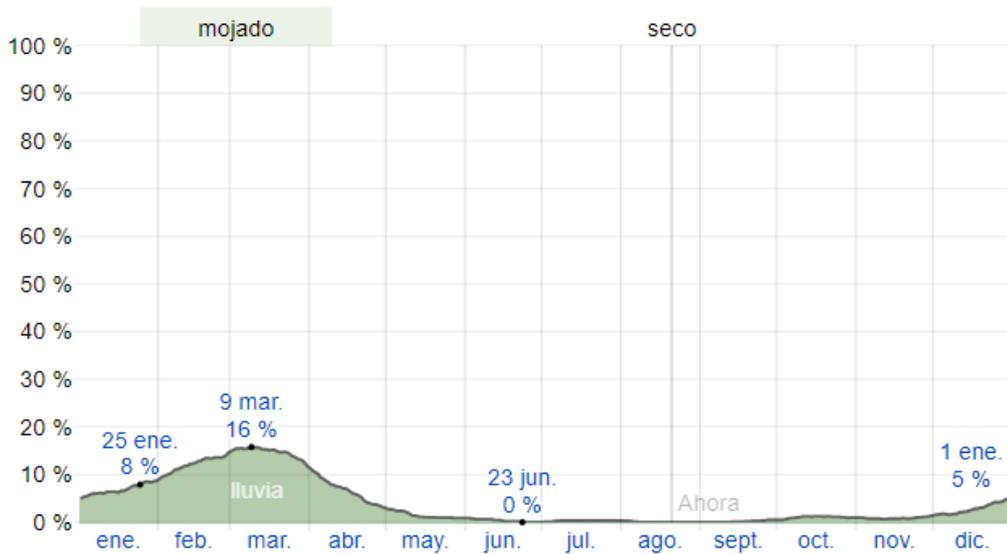


Figura: Gráfico de probabilidad diaria de precipitación
Fuente: Weather Spark

6.1.4.4 LLUVIA

Para mostrar la variación durante un mes y no solamente los totales mensuales, mostramos la precipitación de lluvia acumulada durante un período móvil de 31 días centrado alrededor de cada día del año. Piura tiene una variación ligera de lluvia mensual por estación.

La temporada de lluvia dura 3,5 meses, del 31 de diciembre al 15 de abril, con un intervalo móvil de 31 días de lluvia de por lo menos 13 milímetros. La mayoría de la lluvia cae durante los 31 días centrados alrededor del 6 de marzo, con una acumulación total promedio de 38 milímetros.

El periodo del año sin lluvia dura 8,5 meses, del 15 de abril al 31 de diciembre. La fecha aproximada con la menor cantidad de lluvia es el 28 de agosto, con una acumulación total promedio de 0 milímetros.

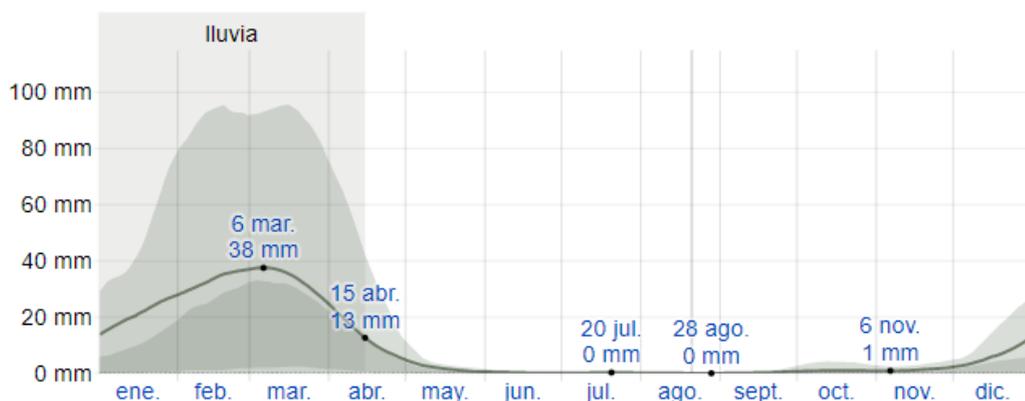


Figura: Gráfico de precipitación de lluvia mensual promedio. La lluvia promedio acumulada en un período móvil de 31 días.

Fuente: Weather Spark

6.1.4.5 SOL

La duración del día en Piura no varía considerablemente durante el año, solamente varía 25 minutos de las 12 horas en todo el año. En 2019, el día más corto es el 21 de junio, con 11 horas y 49 minutos de luz natural; el día más largo es el 21 de diciembre, con 12 horas y 26 minutos de luz natural.



Figura: Gráfico de horas de luz natural y crepúsculo. La cantidad de horas durante las cuales el sol esta visible (línea negra)
Fuente: Weather Spark

La salida del sol más temprana es a las 5:56 el 11 de noviembre, y la salida del sol más tardía es 37 minutos más tarde a las 6:33 el 19 de julio. La puesta del sol más temprana es a las 18:14 el 23 de octubre, y la puesta del sol más tardía es 31 minutos más tarde a las 18:45 el 1 de febrero.

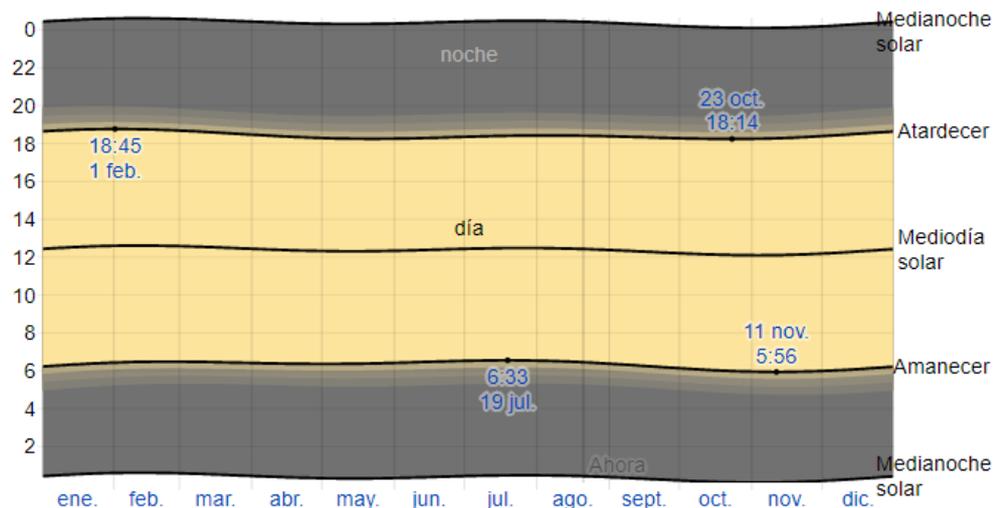


Figura: Gráfico de salida del sol y puesta del sol. De abajo hacia arriba, las líneas negras son la medianoche solar anterior, la salida del sol, el mediodía solar, la puesta del sol y la siguiente medianoche solar. El día y la noche se indican por el color de las bandas, de amarillo a gris
Fuente: Weather Spark

Durante un año el sol caerá dos veces de manera perpendicular sobre Piura. La primera vez sucederá cuando el sol aparentemente se va hacia el sur, después de pasar el equinoccio de septiembre, a una distancia de 5°12'08" al sur de la línea ecuatorial. La segunda vez ocurrirá en el camino de regreso hacia el norte, entre el solsticio de diciembre y la línea ecuatorial, poco antes de llegar a dicha línea, a 5°12'08" de distancia de ella.

De estos días, en que los rayos de sol inciden de manera perpendicular sobre Piura, hace más calor el en marzo. La línea del ecuador se encuentra en el centro de las inclinaciones del sol. Por eso es la parte de la Tierra que conserva más calor durante todo el año ya que las inclinaciones del sol sobre las tierras ecuatoriales son mínimas.

6.1.4.6 HUMEDAD

Basamos el nivel de comodidad de la humedad en el punto de rocío, ya que éste determina si el sudor se evaporará de la piel enfriando así el cuerpo. Cuando los puntos de rocío son más bajos se siente más seco y cuando son altos se siente más húmedo. A diferencia de la temperatura, que generalmente varía considerablemente entre la noche y el día, el punto de rocío tiende a cambiar más lentamente, así es que, aunque la temperatura baje en la noche, en un día húmedo generalmente la noche es húmeda. En Piura la humedad percibida varía extremadamente.

El período más húmedo del año dura 6,0 meses, del 9 de diciembre al 10 de junio, y durante ese tiempo el nivel de comodidad es bochornoso, opresivo o insoportable por lo menos durante el 30 % del tiempo. El día más húmedo del año es el 1 de marzo, con humedad el 92 % del tiempo. El día menos húmedo del año es el 6 de septiembre, con condiciones húmedas el 10 % del tiempo.

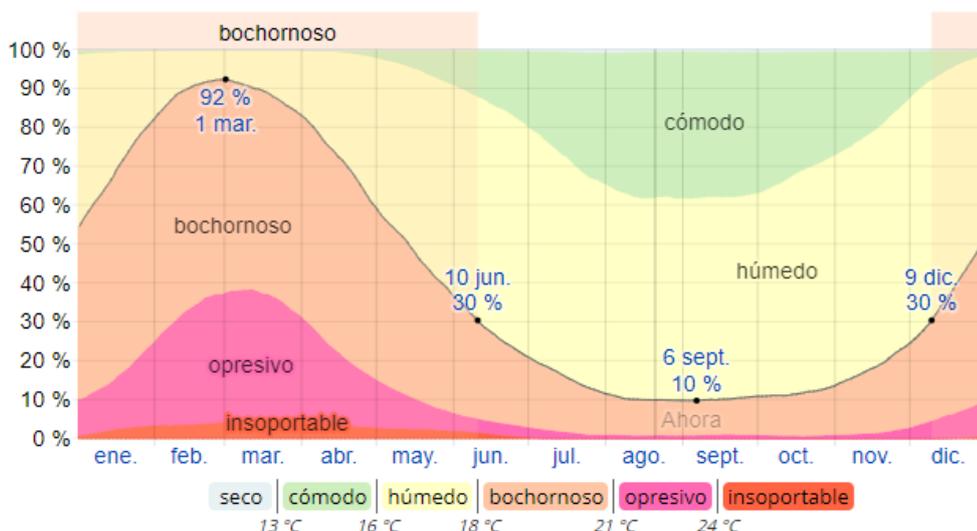


Figura: Gráfico de niveles de comodidad de la humedad. El porcentaje de tiempo pasado en varios niveles de comodidad de humedad, categorizado por el punto de rocío.

Fuente: Weather Spark

6.1.4.7 VIENTO

Esta sección trata sobre el vector de viento promedio por hora del área ancha (velocidad y dirección) a 10 metros sobre el suelo. El viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y de otros factores; y la velocidad instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora.

La velocidad promedio del viento por hora en Piura tiene variaciones estacionales considerables en el transcurso del año.

La parte más ventosa del año dura 8,2 meses, del 29 de abril al 5 de enero, con velocidades promedio del viento de más de 17,5 kilómetros por hora. El día más ventoso del año es el 23 de septiembre, con una velocidad promedio del viento de 21,4 kilómetros por hora.

El tiempo más calmado del año dura 3,8 meses, del 5 de enero al 29 de abril. El día más calmado del año es el 12 de marzo, con una velocidad promedio del viento de 13,6 kilómetros por hora.

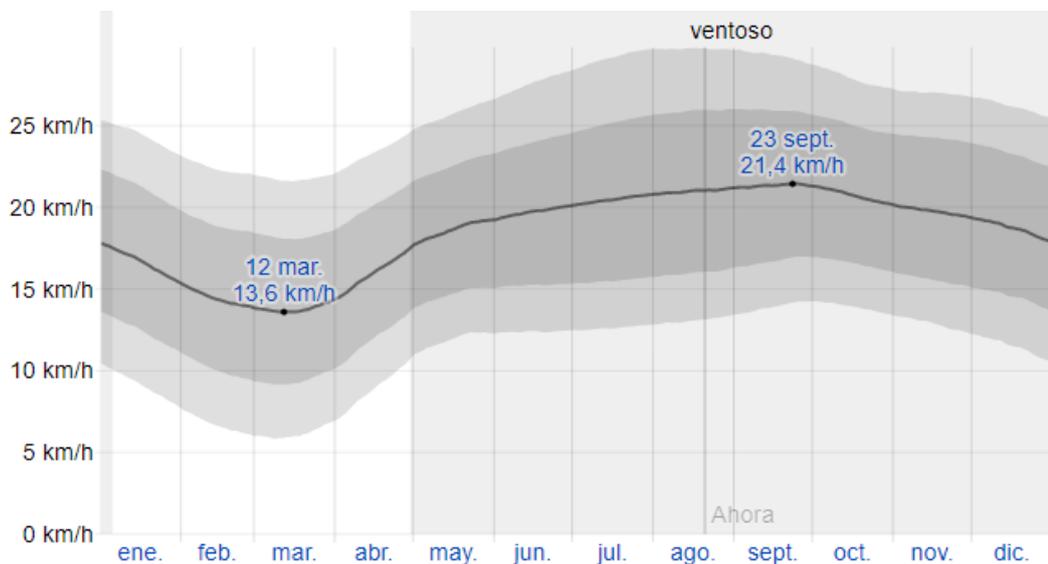


Figura: Grafico de velocidad promedio del viento por hora (línea gris oscuro)
Fuente: Weather Spark

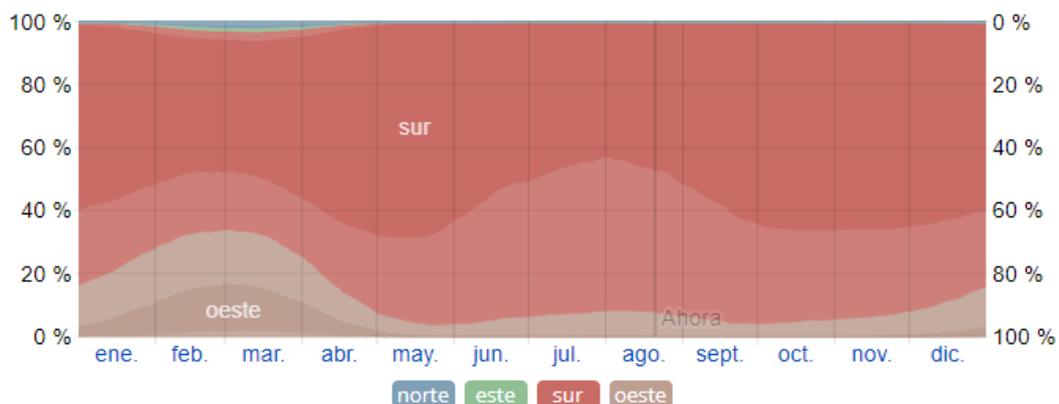
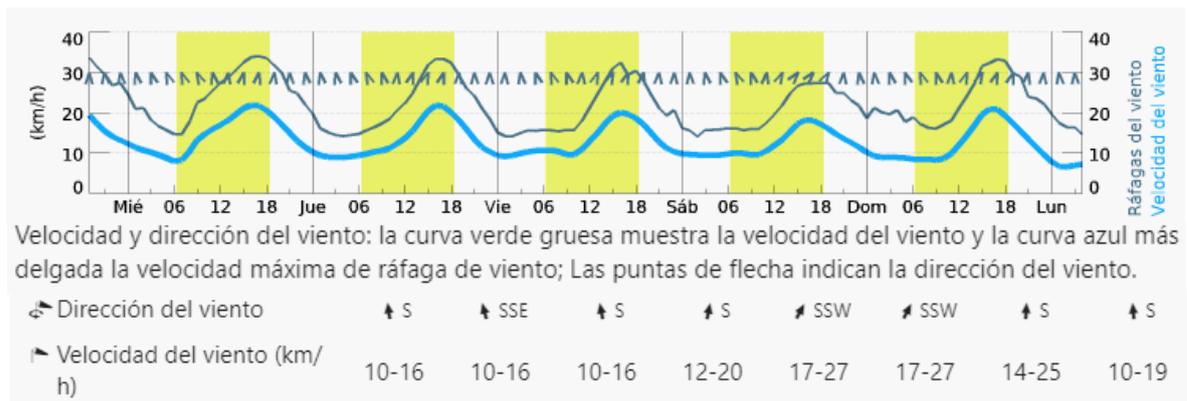


Figura: Grafico de dirección del viento.
Fuente: Weather Spark



6.1.4.8 TEMPERATURA DEL AGUA

Piura se encuentra cerca de una masa grande de agua. Esta sección reporta la temperatura promedio de la superficie del agua de un área amplia. La temperatura promedio del agua tiene variaciones estacionales extremadas durante el año.

La época del año cuando el agua está más caliente dura 2,2 meses, del 28 de enero al 3 de abril, con una temperatura promedio superior a 22 °C. El día del año cuando el agua está más caliente es el 1 de marzo, con una temperatura promedio de 23 °C.

La época del año cuando el agua está más fría dura 4,3 meses, del 7 de julio al 17 de noviembre, con una temperatura promedio inferior a 19 °C. El día del año cuando el agua está más fría es el 20 de septiembre, con una temperatura promedio de 18 °C.

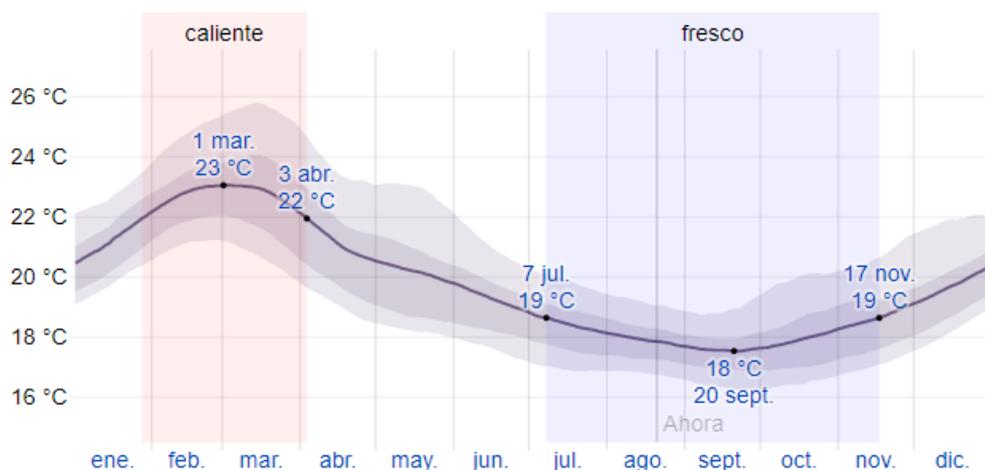


Figura: Gráfico de temperatura promedio del agua (línea purpura)
Fuente: Weather Spark

6.1.4.9 LA MEJOR EPOCA DEL AÑO PARA VISITAR

Para describir qué tan agradable es el clima en Piura durante el año, calculamos dos puntuaciones para viajar. La puntuación de turismo favorece los días despejados y sin lluvia con temperaturas percibidas entre 18 °C y 27 °C. En base a esta puntuación, la mejor época del año para visitar Piura para las actividades turísticas generales a la intemperie es desde principios de junio hasta principios de octubre, con una puntuación máxima en la primera semana de agosto.



Figura: Grafico de puntuación de turismo (área rellena), la puntuación de temperatura (línea roja), la puntuación de nubosidad (línea azul) y la puntuación de precipitación (línea verde)
Fuente: Weather Spark

La puntuación de playa/piscina favorece días despejados, sin lluvia, con temperaturas percibidas entre 24 °C y 32 °C. En base a esta puntuación, la mejor época del año para visitar Piura para actividades de clima caluroso es desde principios de abril hasta mediados de junio, con una puntuación máxima en la primera semana de mayo.

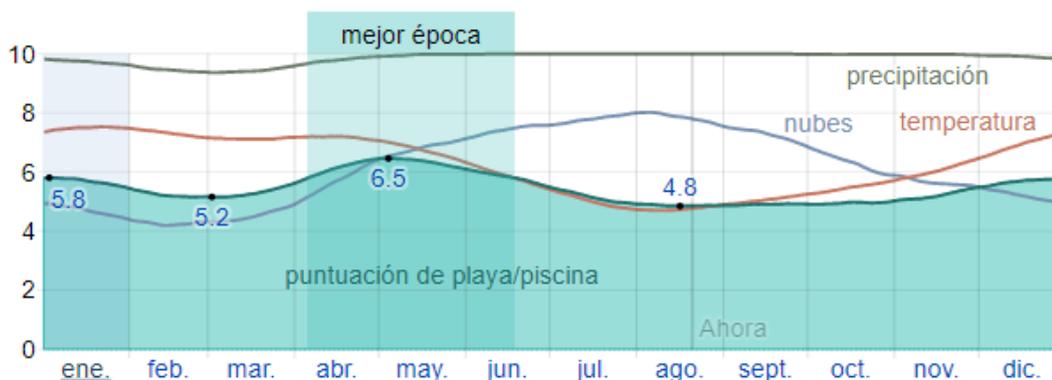


Figura: Grafico de puntuación playa/piscina (área rellena), la puntuación de temperatura (línea roja), la puntuación de nubosidad (línea azul) y la puntuación de precipitación (línea verde)
Fuente: Weather Spark

6.2 CULTURA Y ARTE

Piura tiene una riqueza cultural, natural o construida, que la distingue, toda ella potenciada y/o fortalecida a través de los tiempos por la población que la integra. De ascendencia de ayahuacas, guayacundos y huancabambas en la serranía actual, fueron los primeros pobladores que después emigraron a las zonas bajas o llanas, en tanto que en los llanos o Costa se desarrolló la cultura Tallán y la Vicús antes de la presencia de los incas. Esta última cultura sobresalió por su cerámica inspirada en variadas especies zoológicas (copió y recreó a la cultura Mochica) y por su delicado trabajo de orfebrería (vasos ceremoniales, pectorales con pequeños discos de oro, estatuillas, narigueras y pendientes, entre otros).

De espacios culturales diversos: la Sierra, de una diversidad propia expresada en construcciones de vivienda, formas y modos de vida, costumbres, creencias y religiosidad; y la Costa, caracterizada por dos espacios marcadamente diferentes, los del Bajo Piura, cuyas creencias y costumbres son parecidas, en tanto que los espacios urbanos han logrado una diversidad cultural generada, primero, por el proceso de sincretismo entre la influencia hispana y, segundo, por la migración del campo a la ciudad.

Es la capital regional más industrializada del norte del país. Se estima que es la ciudad más competitiva del país toda vez que se requiere menos tiempo y menos trámites para constituir una empresa, a diferencia de otros centros urbanos. Tiene un excelente estadio de deportes, e intensa vida cultural y artística, contando con varios museos, pinacotecas, así como con la Orquesta Sinfónica Municipal de Piura, la Camerata Académica "Piura" y la Orquesta de la Escuela Regional de Música José María Valle Riestra.

En Piura como en todos los departamentos del Perú se tienen costumbres muy marcadas, como son las danzas, su folklore cultural y también diversas tradiciones que se vienen realizando desde hace gran cantidad de tiempo.

6.2.1 DANZAS:

Sus cantos y música acompañados de gestos y movimientos, como primeras manifestaciones de comunicarse. Por qué el arte es eso: búsqueda, libertad y belleza. Esta necesidad de comunicarse y expresar nuestros sentimientos o estados de ánimo, a través de sensibilidad y cualidad, nacidas por el deleite espiritual aunadas por las costumbres de agradecer y adorar a los animales, sol, agua, piedras, etc., son los ritos y ceremonias que más tarde serán fiestas patronales, con potajes, bebidas, coplas y plasticidad, es decir, el Folklore.

- Marinera Piurana
- El tondero
- Las Pastoras
- Los negritos de nari-walac



Figura: Vestimenta de la Marinera Piurana
Fuente: Tvperú



Figura: Vestimenta del tondero Piurano
Fuente: Tvperú



Figura: Vestimenta de las pastoras Piura
Fuente: Tvperú



Figura: Vestimenta de os negritos de nari-walac
Fuente: Tvperú

6.2.2 LUGARES TURÍSTICOS:

- En el centro de Piura se encuentra la Plaza de Armas, es una de las plazas más antigua y bella del país, de corte español cuadrado, está rodeada de árboles de tamarindos, ficus, crotos, cucardas, poncianas y papelillos, en el centro se encuentra la "Pola", estatua en mármol que representa a la libertad y que fue obsequiada por el presidente José Balta, alrededor del año 1870.
- La catedral de Piura fue construida en la época colonial y guarda pinturas de Ignacio Merino, como la de San Martín de Porras y la Virgen María. En su interior se conserva un retablo churrigueresco de la Virgen de Fátima tallado en cedro de Nicaragua y cubierto con pan de oro que, probablemente, fue uno de los primeros en el Perú.
- La iglesia San Francisco, antiguo claustro edificado por los padres franciscanos durante el siglo XVIII. Fue declarado monumento nacional en los años 1969 y 1980.
- La casa Museo del Almirante Miguel Grau, actualmente considerado como monumento nacional, la vivienda se compone de cuatro salas y una biblioteca. Se exhiben fotos, cartas, diplomas y documentos, además de los muebles utilizados por el Gran Almirante. Es dueña de una de las reliquias históricas más importantes que posee la cultura peruana.
- La iglesia del Carmen, data del siglo XVIII y fue declarada Monumento Histórico Nacional en 1974. Actualmente se encuentra habilitada como Museo de Arte Religioso.
- El Museo Vicús, consta de 3 salas: Sala Olleros, Sala de Tecnología Metalúrgica y Sala de Oro. Esta última alberga una colección de 61 objetos de oro que muestran el desarrollo y tecnología alcanzados por la cultura Vicús. En el año 2010 el Banco Central inicio la emisión de la Serie Numástica "Riqueza y Orgullo del Perú", de las cuales una de ellas está referida a la cerámica Vicús.
- Centro Turístico Nacional Los Ejidos, el núcleo de este centro es un espejo de agua de 20 Km. de extensión, creado por el represamiento del río Piura. A su alrededor habitan animales como el pacazo (iguana de la región), garzas reales, zambullidores y gansos silvestres.
- Localidad de Catacaos, este pueblo reúne a excelentes artesanos dedicados al tejido de paja y algodón y a la elaboración de filigranas en oro y plata.



Figura: Plaza de Armas de Piura
Fuente: Tvperú



Figura: La iglesia del Carmen de Piura
Fuente: Tvperú

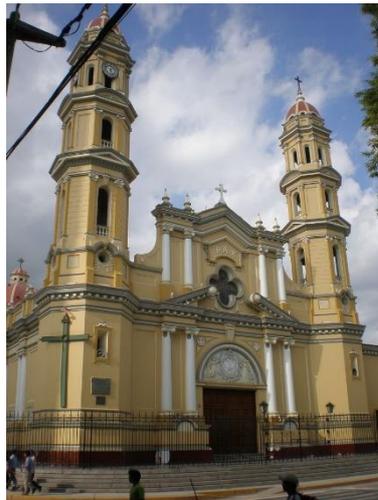


Figura: La catedral de Piura
Fuente: Tvperú



Figura: La iglesia de San Francisco de Piura
Fuente: Tvperú



Figura: Casa Museo Gran Almirante Grau
Fuente: Tvperú



Figura: El Museo Vicus, sala de oro de Piura
Fuente: Tvperú



Figura: Centro Turístico Nacional Los Ejidos
Fuente: Tvperú



Figura: Localidad de Catacaos, Piura
Fuente: Tvperú

6.2.3 ARTESANÍA DE PIURA:

En Piura existen dos centros artesanales muy importantes por la calidad de sus trabajos y tradición que estos pueblos cultivan de generación en generación.

Catacaos es considerada como la capital artesanal de Piura. Algo muy característico de Catacaos es la habilidad innata de sus artesanos que hacen maravillas de oro y plata, así como también de paja, madera, cuero, barro y prendas codiciadas por los cientos de turistas nacionales y extranjeros que llegan a estas soleadas tierras.

Calle Comercio en Catacaos

Catacaos presenta a todos los turistas su histórica y bella calle Comercio, arteria principal cuya antigüedad de dos siglos ha recibido a miles de mercaderes que han comercializado principalmente sus productos de paja y junco.



Figura: Artesanía de Catacaos
Fuente: Foto J. Mazzotti



Figura: Arte en cuero
Fuente: Foto J. Mazzotti

- **Cerámica**

En sus cerámicas los pobladores de Catacaos hacen representaciones de sus actividades diarias.



Figura: Cerámica Representación diaria
Fuente: Foto J. Mazzotti



Figura: Cerámica Representación diaria
Fuente: Foto J. Mazzotti

- **Filigrana**

La filigrana de plata de Catacaos en Piura que es un sistema de producción alfarera mediante el cual se conservan técnicas, insumos y diseños de origen ancestral y con una gran base artística, además de innovación.



Figura: Joya en Filigrana
Fuente: Foto J. Mazzotti



Figura: Lentes con enchape de filigrana de plata , artesano Jorge Fernandez Aguirre
Fuente: Diario El comercio

- **Artesanía en madera**

Los trabajos en madera realizados por los pobladores piuranos de Catacaos son hechos con madera de zapote.



Figura: Arte en madera
Fuente: Foto J. Mazzotti



Figura: Artesano Oscar Aquino, talla con madera y algarrobo
Fuente: Diario El comercio

- **Artesanía en paja**

El tejido del sombrero de paja de Catacaos en Piura es otra expresión declarada como patrimonio por la destreza de los artesanos para elaborar los sombreros en paja toquilla en varios modelos y que es de origen precolombino con un gran valor artístico y simbólico. Panamá es uno de los países que aprovecha las bondades en la producción de sombreros de paja, provenientes de los artesanos de este tradicional pueblo piurano.



Figura: Técnica paja toquilla, su confección pasa de generación en generación.
Fuente: Ministerio de cultura



Figura: Tradicional sombrero de catacaos
Fuente: Ministerio de cultura



Figura: Cajita paja toquilla
Fuente: Pinterest



Figura: Campanas navideñas paja toquilla
Fuente: Diario El comercio



Figura: Arte en paja, calle del comercio
Fuente: Ponte Bonita by Ana Paula Ganoza



Figura: Arte en paja, cartera de paja toquilla
Fuente: Ponte Bonita by Ana Paula Ganoza

Chulucanas muy conocida por los finos trabajos de su cerámica de barro que han dado la vuelta al mundo conquistando mercados extranjeros. La ciudad de Chulucanas, provincia de Morropón. La luminosidad del paisaje y el clima agradable son otros atractivos igualmente poderosos de este lugar.

La encantada de Chulucanas

A 5 Km. de Chulucanas está la Encantada, un caserío famoso por sus ceramistas, los temas reflejados en las obras de estos artistas son normalmente costumbristas: las tradiciones, costumbres y modos de vida de la zona.

Sin embargo, en los últimos años algunos de estos ceramistas han optado por unos diseños más modernos que no se despegan de sus raíces para dar paso a la modernidad en los diseños y detalles. Entre los artistas más reconocidos se encuentran Gerásimo Sosa y Max Inga

- **CERÁMICA**

Los finos trabajos de cerámica de Chulucanas han dado la vuelta al mundo y han conquistado los mercados nacionales y extranjeros.

Las raíces de este arte se encuentran en la cultura Vicus, que dejó un importante legado de cerámicos y orfebrería en el monte que lleva su nombre.



Figura: Cerámica chulucanas
Fuente: Foto J. Mazzotti



Figura: Cerámica chulucanas
Fuente: Foto J. Mazzotti



Figura: Cerámica chulucanas
Fuente: Foto J. Mazzotti

6.2.4 CABALLOS DE PASO:

El Departamento de Piura es cuna de los mejores ejemplares de caballo de paso a nivel nacional; éste es sinónimo de nobleza y fidelidad, reconocido en el mundo por su temperamento, altivez y elegancia, también forma parte de nuestra riqueza cultural.

Piura se hace presente en los diversos concursos con los mejores potros, yeguas, capones y potrancas criados por reconocidas familias del lugar que conservan esta tradición, cultivando en los niños el amor por los caballos y su crianza; tradición que enorgullece a todos los piuranos. Los asociados de criadores de caballos de paso, después de muchos años de esfuerzo han logrado adquirir un local de 40 mil metros cuadrados, que queda a 1Km. Del caserío Los Ejidos.



Figura: Caballos de Paso en Piura
Fuente: Diario Correo

6.2.5 PLAYAS:

Una riqueza natural y también cultural constituyen las playas de Piura. Sus playas de arenas de color entre blanco, naranja y dorado, el mar verde-turquesa, tibio y tranquilo; le han dado fama a nivel mundial entre esas playas tenemos a Máncora y Colán. Las riberas de Máncora, y Cabo Blanco, son ideales para el surf o la pesca de altura. La tranquila Playa de Colán al sur, es ideal para el descanso. Para atender la demanda, se ha construido infraestructura hotelera en la mayor parte de la costa piurana, aunque sin mayor planificación y gestión del territorio.



Figura: Playa de Máncora
Fuente: Diario El comercio

6.3 CARACTERÍSTICAS DE MATERIALES Y ACABADOS DE LA ZONA

6.3.1 EI BAMBÚ

La Dirección Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Piura promueve la “Arquitectura de bambú” usando para la edificación lo que comúnmente conocemos como caña de guayaquil, material que se cultiva en la sierra de Piura y que tiene una duración hasta de 80 años.

El bambú tiene la ventaja de combinarse con otros materiales de construcción, tales como madera, arcilla, cal, cemento, hierro galvanizado y hojas de palma, entre otros.



- **Características:**

- Ligeros, flexibles; gran variedad de construcciones
- Aspecto económico de bajo costo
- Estabilidad baja a mediana
- Mano de obra tradicional para construcción de bambú
- Resistencia sísmica buena
- Resistencia a huracanes baja
- Resistencia a la lluvia baja
- Resistencia a los insectos baja
- Idoneidad para clima cálidos y húmedos

En regiones donde crece el bambú, el clima generalmente es cálido y húmedo lo que lleva al uso de materiales de baja capacidad de almacenamiento térmico y de diseños que permitan la ventilación cruzada. Las construcciones de bambú satisfacen plenamente estos requerimientos, lo que explica su uso en estas zonas.

Los muros de bambú no pueden ser contruidos en forma hermética, así que la ventilación cruzada se da en forma inherente, brindando un ambiente agradable y libre de humedad. La flexibilidad y la alta resistencia a la tensión hacen que el muro de bambú sea altamente resistente a los sismos, y en caso de colapsar, su poco peso causa menos daño; la reconstrucción es rápida y fácil.

Se requieren de mano de obra especializada para trabajar el bambú, pero en zonas donde crece el bambú éstas son tradicionales. Las mayores desventajas se deben a su relativa baja durabilidad (debido a ataques biológicos), y la baja resistencia a huracanes y fuego, por lo que las medidas de protección son esenciales.

La organización Peruana de Estudiantes de Arquitectura – Seccional Piura convocaron a un Taller social donde el tema objetivo fue la intervención costera de tres proyectos estudiando las fases necesarias para la construcción de una estructura modular de bambú con el fin de generar impacto social y preservación natural.



Figura: Observatorio de la poza de barro , Piura
Fuente: Arch Daily Perú



Figura: Observatorio de la poza de barro , Piura
Fuente: Arch Daily Perú



Figura: Atrapasueño, Piura
Fuente: Arch Daily Perú



Figura: Atrapasueño, Piura
Fuente: Arch Daily Perú



Figura: Nido el estero, Piura
Fuente: Arch Daily Perú



Figura: Nido el estero, Piura
Fuente: Arch Daily Perú

- **Viviendas de bambú:**

El solo bambú puede ser utilizado para hacer partes de una casa con excepción del fogón de la chimenea.

El uso del bambú como material de construcción, ya sea primario, secundario, u ocasional es común en las áreas donde el bambú adecuado crece en suficiente cantidad. La importancia del bambú en cualquier región está determinada habitualmente por el nivel económico de la gente común por el puesto de otros materiales más durables. La solidez estructural. Adecuada a las exigencias de las condiciones locales, se consigue comúnmente con el bambú.

En ciertas áreas culturales, sin embargo, y especialmente en niveles económicos muy altos, como entre las partes cultas del Japón, Java y Malasia, el bambú es empleado arquitectónicamente en formas que son distintivas y básicamente artísticas.

1.- Las unidades naturales, varas o cañas de bambú como se las llama, son de medidas y formas que las hacen manuable, almacenables y sistematizables, en forma conveniente y económica.

2.- Las cañas tienen una estructura física característica que les proporciona alta resistencia con relación a su peso. Son redondas o casi redondas en su sección transversal, ordinariamente huecas, y con tabiques transversales rígidos, estratégicamente colocados para evitar la ruptura al curvarse. Dentro de los concentrados en la superficie externa. En esta posición pueden actuar más eficientemente, proporcionándole resistencia mecánica y formando una firme y resistente caparazón.

3.- La substancia y la textura de las cañas hace fácil la división a mano en piezas cortas (aserrándolas o cortándolas), o en tiras angostas (hendiéndolas). No se necesitan máquinas costosas, sino sólo herramientas simples.

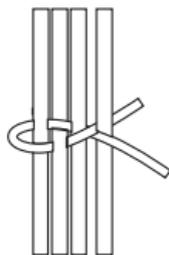
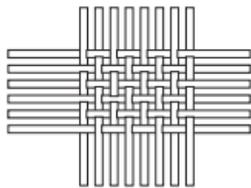
4.- La superficie natural de muchos bambúes es limpia, dura y lisa, con un color atractivo, cuando las cañas han sido convenientemente almacenadas y maduradas. 5. Los bambúes tienen poco desperdicio y ninguna corteza que eliminar.



6.3.2 LA PAJA TOQUILLA

La paja toquilla, es una de las principales fibras naturales que no permite obtener productos del tipo artesanal a partir de ella, lo cual la convierte en una de las principales fuentes de desarrollo agro artesanal y más aun considerando que, actualmente las fibras naturales están recuperando espacio en el mercado mundial, debido a que son insumos ventajosos en sostenibilidad y protección del medio ambiente, lo cual debería impulsar la investigación sobre las fibras naturales.

Los tejidos hechos en formas muy diferentes con los que se lograban las más finas y apretadas texturas estaban ampliamente difundidos y desarrollados en la tradición artesanal.



img 05. TEJIDO PLANO LLANO



img 06. TEJIDO PLANO LLANO



img 07. TEJIDO PLANO LLANO



img 08. TEJIDO PLANO COLOR CON ORIFICIOS



img 09. TEJIDO PLANO COLOR CON ORIFICIOS



img 10. TEJIDO PLANO CON ORIFICIOS

En el mundo contemporáneo, en la era de la globalización, la artesanía adquiere una especial importancia debido a la carga de identidad que portan los productos elaborados por las comunidades locales.

La nueva artesanía recoge y recupera saberes ancestrales, nutriéndose de los valores locales del patrimonio cultural y natural, combinándolos con las ventajas de nuevos procesos y herramientas tecnológicas.

El conocimiento del patrimonio local, cultural y natal es condición básica para la protección y conservación del mismo, sobretodo en comunidades con potencial turístico. Por esta razón es de vital importancia que los artesanos conozcan y defiendan su potencial turístico y que además se inserten en la dinámica económica que genera el turismo.

El grosor de la paja toquilla, la hoja es sumamente delgada y con fibras organizadas en forma de abanico. Para formar fibras de un grosor adecuado se divide cada hoja en 50-80 fibras de alrededor de 1-2 cm de ancho. De ancho cada una. Durante el secado se enrollarán en forma tubular las fibras y que da grosor de 1-2mm de cada fibra seca. La fibra no tiene un grosor uniforme. La punta es la más delgada y la parte del medio lo más gruesa. Para disminuir esta desigualdad el tejedor corta unos 5 – 10cm. De cada lado de las fibras.

Las flexibilidades de las fibras son húmedas son muy flexibles y pueden ser dobladas completamente sin que se dañe la fibra. En cambio, cuando están secas son tiesas y se quiebran al ser dobladas en un ángulo de más de 90C. es decir que la paja toquilla mojada se puede aplicar técnicas de tejidos que requieran fibras muy suaves pero el producto queda tieso al secarse totalmente.

Lo colorantes sintéticos que se utilizan tienen muy poca firmeza ante la luz del sol y el color se empalidece relativamente fácil. Muestras expuestas son tan descoloridas que solo queda una sombra del color inicial, sirve para algo puntual de la época, pero no a largo plazo.

La capacidad de absorber un kg de paja seca está en capacidad de absorber 2.4 litros de agua. Es decir que el peso aumenta con 240% cuando se moja bien la paja toquilla. Después de unos 10 minutos en agua está la paja suficientemente suave para tejer, pero demora algunas horas hasta que la fibra absorba la máxima humedad.

La lavabilidad de la paja toquilla que no sea tinturado ni engomado, resiste al lavado si se evita fregar la superficie, pero debilita el tejido.

Su resistencia que tiene un tejido antes la fricción es baja. Rápidamente comienza las fibras a desgastarse lo cual se manifiesta en primer estado con la salida de pelusas y en segundo lugar con ruptura de las fibras.

La resistencia al calor, resiste a temperaturas hasta 120-130C. sin sufrir ningún cambio. Cuando la temperatura sobrepasa la temperatura antes

mencionada empieza a quemarse, el primer estado es que el tejido toma un color café amarillento, después toma un color oscuro para al fin carbonizarse.

La penetrabilidad de luz en un tejido depende del tipo de tejido, grosor de fibras y tratamiento de acabado.

PASA LA LUZ



MÍNIMA CANTIDAD DE LUZ



La resistencia a ataques de hongos, no se conoce de insectos (como polilla) que ataquen a la fibra seca y sahumada, pero si hay hongos que se desarrollan en fibras si son humedad durante suficiente tiempo y se carece de ventilación. El ataque de hongos se ve como manchas oscuras en las fibras. Estas manchas no salen al lavado, si el tejido se mantiene bien seco no hay riesgo de ataques de hongos.

El tiempo no destruye por sí mismo los tejidos de paja toquilla, pero tejido guardados años en un ambiente seco pierden tanto la humedad, que el tejido resulta bastante tieso y por lo tanto se quiebran las fibras con facilidad.



CAPÍTULO

VII

REGLAMENTACIÓN Y NORMATIVA

7.1 REGLAMENTACIÓN

7.1.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MUNICIPALIDAD DE PIURA

CUADRO NORMATIVO

PARAMETROS	CERTIFICADO PARÁMETROS	PROYECTO
USOS PERMITIDOS	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR
AREA MINIMA DE LOTE	160.00m ²	440.87
AREA LIBRE	25.00%	25.00%
COEFICIENTE DE EDIFICACION	3.80	3.80
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	5 PISOS + AZOTEA	5 PISOS + AZOTEA
RETIRO FRONTAL	2.00mL.	2.00mL.
ESTACIONAMIENTOS	1 x cada 2 VIVIENDA.	12 ESTACIONAMIENTOS
FRENTE LOTE MINIMO NORMATIVO	8.00mL.	26.13mL.

Definiciones:

Uso Compatible. - Para establecer los usos permitidos en cada zona, se aplicarán las normas pertinentes de zonificación, el Cuadro de Compatibilidad de Usos y el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Área Mínima Normativa de Lote. - Es la mínima superficie del predio o lote que se establece para cada zona de usos del suelo, y constituye la unidad básica para la aplicación de normas de zonificación.

Área Libre de Lote. - Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de edificación y hasta los límites de propiedad. No se consideran áreas techadas las cornisas, balcones y jardineras. Para el cálculo de las licencias sólo se considera el primer nivel.

Coefficiente de Edificación. - Es el factor por el cual se divide el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias (Áreas Comunes) (Norma G.040 del R.N.E).

Altura de Edificación. - Es la dimensión vertical de una edificación, establecido como parámetro en el Plan de Desarrollo Urbano para el lote donde se construirá la obra, se mide en el punto más alto de la vereda del frente principal de acceso de personas al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad, en caso de no existir la vereda se tomará a nivel de la calzada más 0.15 m, la altura total incluye el parapeto superior sobre el último nivel edificado, no incluye los tanques elevados, ni las casetas de los equipos para los ascensores, si la altura de edificación está indicada en pisos se tomará este de 3.00 ml, en caso que este en metros y pisos prima en metros.

Para edificaciones que se encuentren en intersecciones viales de avenidas principales y colectoras que consideren alturas de edificación diferentes debido al ancho de la sección vial, estas deberán considerar en su diseño el tratamiento que permita la conservación del perfil (Alineamiento y altura máxima) y entorno urbano de las edificaciones en ambos frentes y en los colindantes.

Retiro Frontal. - Es la separación Obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal, tomada desde la distancia en forma perpendicular a ambas líneas y a todo lo largo del frente o de los frentes del lote.

Estacionamiento. - Superficie con o sin pavimento, con o sin techo, destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos. Estos espacios deberán reservarse dentro de los límites del lote o en zonas expresas de acuerdo a la reglamentación. También deberán considerarse los estacionamientos públicos dentro de las secciones viales como adicionales, tal como lo dispone el RNE.

Frente Normativo de Lote. - Longitud mínima recomendable para el frente de lote o predio. Lindero que limita con un acceso vehicular o peatonal. Se mide entre los vértices de los linderos que intersecan con él.

7.1.2 PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CASTILLA

LICENCIA DE EDIFICACIÓN – MODALIDAD B

EDIFICACIONES PARA FINES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR, QUINTA O CONDOMINIOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y/O MULTIFAMILIAR (no mayores a 5 pisos siempre que el proyecto tenga un máximo de 3,000 m² de área construida)

VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Requisitos:

1. FUE debidamente suscrito.
2. Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar y represente al titular, en caso que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio.
3. Constitución de empresa y Copia Literal del poder expedido por el Registro de Personas Jurídicas, vigente al momento de presentación de los documentos, en caso que el solicitante sea una persona jurídica.
4. Declaración Jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación.
5. Anexo D del FUE con copia del comprobante de pago de la tasa municipal correspondiente a la verificación administrativa.

Documentación Técnica:

6. Certificado de Factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar.
7. Plano de Ubicación y Localización según formato.
8. Planos de Arquitectura (Plantas, cortes y elevaciones), Estructuras, Instalaciones Sanitarias, Instalaciones Eléctricas y otras, de ser el caso, y las memorias justificativas por especialidad.
9. Plano de Sostenimiento de Excavaciones, de ser el caso de acuerdo a lo establecido en la Norma E050 del RNE.
10. Memoria descriptiva que precise las características de la obra y las edificaciones colindantes; indicando el número de pisos y sótanos; así como fotos en los casos que se presente el Plano de Sostenimiento de Excavaciones.
11. Estudio de Mecánica de Suelos, según los casos que se establece el RNE.
12. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) o la Póliza de Responsabilidad Civil según las características de las obras a ejecutarse con cobertura por daños materiales y personales a terceros.

VERIFICACIÓN TÉCNICA

13. Cronograma de Visitas de Inspección, debidamente suscrito por el Responsable de Obra y el Supervisor Municipal.
14. Comunicación de la fecha de inicio de obra, en caso no se haya indicado en el FUE
15. Copia del comprobante de pago de la tasa correspondiente a cada visita técnica.

Notas:

- a. Todos los documentos serán presentados por duplicado
- b. El formulario y sus anexos deben ser visados en todas sus páginas y cuando corresponda, firmados por el propietario o por el solicitante y los profesionales que interviene.
- c. Todos los planos y documentos técnicos deben estar sellados y firmados por el profesional responsable de los mismos y formados por el propietario o solicitante.
- d. La Póliza CAR o la Póliza de Responsabilidad Civil se entrega el día útil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.
- e. Debe comunicarse el inicio del proceso edificatorio con una antelación de 15 días calendarios, en caso de no haberlo declarado en el FUE.

7.1.3 COSTOS Y PLAZOS

COSTOS PARA OBTENER LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Procedimiento	Montos
ANTEPROYECTO EN CONSULTA (MODALIDAD A y B)	S/. 306.27
ANTEPROYECTO EN CONSULTA (solo Modalidad C y D)	S/. 328.10
LICENCIA DE EDIFICACIÓN MODALIDAD A - Automática (VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA)	S/. 271.37
LICENCIA DE EDIFICACIÓN MODALIDAD A - Automática (VERIFICACIÓN TÉCNICA)	S/. 200.00 c/u
LICENCIA DE EDIFICACIÓN MODALIDAD B - (VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA)	S/. 493.91
LICENCIA DE EDIFICACIÓN MODALIDAD B - (VERIFICACIÓN TÉCNICA)	S/. 250.00 c/u

PLAZOS PARA OBTENER LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN

PLAZO PARA OBTENER LA LICENCIA DE EDIFICACION
Modalidad A: Automática Modalidad B: 15 días. Modalidad C: 25 días. Modalidad D: 25 días.

7.1.4 NORMATIVA DEL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES (RNE)

Norma A.020

Cuando se trate de dos o más viviendas en varias edificaciones independientes y donde el terreno es de propiedad común.

- El área techada mínima de una vivienda sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares o en conjuntos residenciales) será de 40m².
- Los accesos a las edificaciones multifamiliares y aquellas que forman parte de conjuntos residenciales, deberán tener un ancho mínimo de 1.00m y cumplir con lo que establecido en la Norma A-120 Accesibilidad para personas con discapacidad.
- Las cubiertas ligeras deberán evitar la filtración de agua y estar fijadas a la estructura de manera de resistir la acción de los vientos dominantes.
- Los techos, o azoteas de uso de los ocupantes de la edificación, deberán contar con parapetos de protección de un mínimo de 1.10m de altura.

Los conjuntos residenciales están compuestos por edificaciones independientes unifamiliares o multifamiliares, espacios para estacionamiento de vehículos, áreas comunes y servicios comunes.

- El objetivo de un conjunto residencial es posibilitar el acceso a servicios comunes que generan un beneficio a sus habitantes.
- Estos servicios son:
 - Recreación pasiva (áreas verdes y mobiliario urbano)
 - Recreación activa (juegos infantiles y deportes)
 - Seguridad (control de accesos y guardianía)
 - Actividades sociales (salas de reunión)
- La entidad prestadora de servicios de saneamiento y servicios de electricidad instalara además del medidor o medidores para las áreas comunes del Conjunto residencial un medidor para cada una de las viviendas integrantes del conjunto residencial. El consumo que corresponda a las áreas comunes deberá facturarse en el recibo individual de cada vivienda. Dicha información será consignada en los contratos de compraventa de cada vivienda por el promotor o constructor del Conjunto Residencial.

7.1.5 REGLAMENTO DE PLAN URBANO DE DESARROLLO (PUD) - PIURA

Artículo 8.- CONSIDERACIONES BÁSICAS

En compatibilidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y el D.S. 004-2011-VIVIENDA y para los fines del presente reglamento, entiéndase por:

Residencial:

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles (RDA, RDM, RDB)

Artículo 17.- GENERALIDADES

Son aquellas zonas residenciales establecidas en el Plano de Zonificación Urbana bajo los códigos RDA, RDM y RDB. Estas zonas están destinadas preponderantemente a la construcción de los siguientes tipos de edificación: edificio multifamiliar, conjunto residencial, quinta, vivienda unifamiliar, vivienda bi-familiares y condominios donde el uso predominante es de vivienda, dejándose áreas exclusivas (Fuera de la zona Residencial) de uso vendible para ser destinada para usos comerciales. Solamente en las áreas de aporte se podrán establecer otros fines compatibles normados por el presente reglamento.

Utilización de las Densidades:

Para el Caso de Edificación, el cálculo de la densidad habitacional, el número de habitantes de una vivienda, está en función del número de dormitorios según lo siguiente:

- Vivienda de 1 dormitorio : 2 habitantes
- Vivienda de 2 dormitorios : 3 habitantes
- Vivienda de 3 dormitorios o más : 5 habitantes

Artículo 19.- RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)

Es el uso identificado con viviendas o residencias tratadas individualmente o en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media, a través de unidades de vivienda; Unifamiliares, Bi-familiares, Multifamiliares y conjunto residencial, hasta (05) cinco pisos más azotea, con flexibilidad para una posible densificación futura.

En esta zona se permiten tipologías de viviendas o residencias que permiten una concentración poblacional media.

Usos Compatibles. - Los señalados en el cuadro de compatibilidad de uso.

El Área de lote normativo mínimo, Frente Mínimo, Coeficiente de Edificación, Altura Máxima de Edificación, Retiros, Alineamiento de Fachada, N° de estacionamiento, Áreas Libres, Porcentaje mínimo de área libre, Uso Predominante se señalarán en el Cuadro N° 02 de Zonificación Residencial.

Retiros. - No serán exigibles retiros para todos aquellos lotes individuales cuya área sea menor a 450 m² en zonas consolidadas, salvo las zonas que requieran ensanches según del plan de desarrollo urbano.

- En el caso de áreas consolidadas, los niveles superiores a los 3 .00 m deberán conservar una distancia de (2.50 m) de retiro a partir de la línea de postes y/o cables aéreos (No permitiendo volados sobre el límite de propiedad, salvo aleros o cornisas de protección de lluvias), en ningún caso estos no deberán ser mayores a 1.00 m.

Área Libre. -Según Cuadro N° 2 de Zonificación Residencial.

Artículo 22.- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

22.4 El estacionamiento deberá proveerse dentro de cada lote o en áreas comunes convenientemente solucionadas (Habilitaciones nuevas).

22.8 Las edificaciones podrán tener, en su último nivel techos inclinados, de acuerdo a su propuesta arquitectónica (tipo de material y/o estructuras); en coberturas ligeras y/o sobre techos se considerará una pendiente mínima de 40%, asimismo para losas aligeradas y/o armadas la pendiente mínima a considerar será de 30%. Se permitirá losa aligerada horizontal siempre y cuando se resuelva tecnológicamente la evacuación pluvial que en ningún caso evacuaran directamente hacia la calle.

Zonificación Especifica	Usos	Densidad Neta hab./ha	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)	Altura Edificación	Coefficiente Edificación	Área Libre
Residencial Densidad Media (RDM)	Unifamiliar Multifamiliar	1300 Hab/Ha.	120.00	6.00	3 PISOS+A.	2.40	27 %
	Unifamiliar Multifamiliar	1300 Hab/Ha.	160.00	8.00	4 PISOS+A.	3.10	30 %
	Multifamiliar (*)	1,600 Hab/Ha.	160.00	8.00	5 PISOS+A.	3.80	30 %
	Unifamiliar Multifamiliar	1700 Hab/Ha.	90.00	6.00	3 PISOS+A.	2.50	25 %
	Multifamiliar	1700 Hab/Ha.	120.00	6.00	4 PISOS+A.	3.20	27 %
	Multifamiliar (*)	2100 Hab/Ha.	120.00	6.00	5 PISOS+A.	3.90	27 %
	Conj. Residencial	2250 Hab/Ha	450.00	15.00	6 PISOS+A.	4.45	30 %

Figura: CUADRO N 2: CUADRO RESUMEN: ZONIFICACION RESIDENCIAL

Fuente: Reglamento PDU, Municipalidad Provincial de Piura 2012

NORMAS BASICAS DE EDIFICACIÓN

TITULO SEGUNDO:

Art. 55.- Se tomará en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y modificatorias a la fecha, así como también lo que dispone las ordenanzas aprobadas por la Municipalidad Provincial de Piura a la fecha. Para todas las edificaciones de uso residencial será obligatorio considerar la ventilación cruzada de los ambientes principales destinados a usos de social, dormitorios y estar y/o bibliotecas u oficinas.

7.1.6 MEMORIA DESCRIPTIVA

MEMORIA DESCRIPTIVA

ARQUITECTURA

La presente "Memoria Descriptiva" se refiere al anteproyecto arquitectónico de un Edificio Multifamiliar cuya construcción se llevará a cabo sobre un terreno conformado por dos lotes acumulados que suman un total de 440.87 m², ubicado en el cruce de la Calle Cinco con Calle B, Manzana BX lotes 11 y 12 de la Urbanización Miraflores Country Club - V Etapa, distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, propiedad de la sociedad conyugal conformada por **JAIME ALFONSO GUZMÁN MOYA** y **NELLY ESPERANZA PEÑA HARO**.

El proyecto contempla un (01) ingreso peatonal y un (01) ingreso vehicular, ambos desde la Calle "B".

La edificación está conformada por cinco (05) pisos más semisótano y azotea, donde se resuelven dieciséis (16) departamentos y el área ocupada es de 330.65 m² quedando un 25.00% de área libre.

A continuación, describiremos el edificio:

Semisótano. -

El semisótano se resuelve en el nivel -1.10m, donde se encuentra el ingreso vehicular desde la calle, resolviéndose doce (12) estacionamientos, trece (13) depósitos, Hall del ascensor, depósito de limpieza, cuarto de bombas, S.H. del guardián, además del patio de maniobras y la rampa vehicular de acceso. El área techada en este nivel es de 416.65 m².

Primer Piso. -

El primer piso se resuelve en el nivel +1.50m, donde se encuentra el ingreso principal peatonal del edificio y el Lobby. Se resuelven los departamentos 101 (flat), 102 (flat) y 103 (flat).

El departamento 101 consta de: Recibo, Sala, Comedor, Cocina, SH de servicio, patio lavandería, S.H. Visita, Dormitorio Principal con walk-in-closet, baño incorporado y terraza sin techar, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos con closet incorporado, S.H. General y una terraza hacia el frente sin techar.

El departamento 102 consta de: Recibo, Sala, Comedor y una terraza sin techar, Cocina, lavandería, cuarto y baño de servicio, S.H. General, Dormitorio Principal con walk-in-closet, baño incorporado y terraza sin techar, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos con closet incorporado.

El departamento 103 consta de: Recibo, Sala, Comedor, S.H. Visita, Dormitorio Principal con walk-in-closet y baño incorporado y terraza sin techar, Cocina abierta, tipo Kitchenette, Patio-Lavandería y terraza hacia el frente sin techar.

En el área común se resuelve el hall de ascensor y escaleras. El área techada en este nivel es de 330.65 m²

Segundo Piso. -

Se resuelve los departamentos 201 (flat), 202 (flat) y 203 (flat) en el nivel +4.35m.

El departamento 201 consta de: Recibo, Sala, Comedor, S.H. Visita, Dormitorio Principal con walk-in-closet, baño incorporado, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos con closet incorporado, S.H. General, Cocina, Lavandería, cuarto y baño de servicio.

El departamento 202 constan de: Recibo, Sala, Comedor con balcón, Dormitorio Principal con walk-in-closet, baño incorporado, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos con closet incorporado, S.H. General, Cocina, Lavandería, cuarto y baño de servicio.

El departamento 203 consta de: Recibo, Sala – Comedor con balcón, S.H. Visita, Dormitorio Principal con closet y baño incorporado, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos con closet incorporado, S.H. General, Cocina, Lavandería, cuarto y baño de servicio.

En el área común se resuelve el hall de ascensor y escaleras. El área techada en este nivel es de 330.65 m²

Tercer Piso. -

Se resuelve los departamentos 301 (flat), 302 (flat) y 303 (flat) en el nivel +7.20m.

El departamento 301 consta de: Recibo, Sala, Comedor, S.H. Visita, Dormitorio Principal con walk-in-closet, baño incorporado, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos con closet incorporado, S.H. General, Cocina, Lavandería, cuarto y baño de servicio.

El departamento 302 constan de: Recibo, Sala, Comedor, con balcón, Dormitorio Principal con walk-in-closet, baño incorporado, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos con closet incorporado, S.H. General, Cocina, Lavandería, cuarto y baño de servicio.

El departamento 303 consta de: Recibo, Sala – Comedor con balcón hacia el frente, S.H. Visita, Dormitorio Principal con closet y baño incorporado, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos con closet incorporado, S.H. General, Cocina, Lavandería, cuarto y baño de servicio.

En el área común se resuelve el hall de ascensor y escaleras. El área techada en este nivel es de 330.65 m²

Cuarto Piso. -

Se resuelve los departamentos 401 (flat), 402 (flat) y 403 (flat) en el nivel +10.05m.

El departamento 401 consta de: Recibo, Sala, Comedor, S.H. Visita, Dormitorio Principal con walk-in-closet, baño incorporado, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos

con closet incorporado, S.H. General, Cocina, Lavandería, cuarto y baño de servicio.

El departamento 402 constan de: Recibo, Sala, Comedor, con balcón, Dormitorio Principal con walk-in-closet, baño incorporado, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos con closet incorporado, S.H. General, Cocina, Lavandería, cuarto y baño de servicio.

El departamento 403 consta de: Recibo, Sala – Comedor con balcón hacia el frente, S.H. Visita, Dormitorio Principal con closet y baño incorporado, Dormitorio 2 y Dormitorio 3, ambos con closet incorporado, S.H. General, Cocina, Lavandería, cuarto y baño de servicio y un balcón.

En el área común se resuelve el hall de ascensor y escaleras. El área techada en este nivel es de 330.65 m²

Quinto Piso. -

Se resuelve los departamentos 501 (duplex), 502 (flat), 503 (flat) y 504(flat) en el nivel 12.90m.

El departamento 501 consta de: Recibo, Sala – Comedor, S.H. Visita, Dormitorio 2 con walk-in-closet y baño incorporado, Dormitorio 3, con closet y baño incorporado, Cocina abierta tipo Kitchenette, y escalera de acceso al 2° nivel (azotea).

El departamento 502 consta de: Recibo, Sala – Comedor, Cocina abierta tipo Kitchenette, S.H. General, Dormitorio Principal con closet y baño incorporado, Dormitorio 2 con closet incorporado, Lavandería tipo closet.

El departamento 503 consta de: Recibo, Sala – Comedor, Cocina abierta tipo kitchenette, S.H. Visita, lavandería tipo closet, Dormitorio Principal con walk-in-closet y baño incorporado.

El departamento 504 consta de: Recibo, Sala – Comedor con balcón, cocina abierta tipo kitchenette, lavandería, S.H. General, Dormitorio Principal con closet y baño incorporado, Dormitorio 2 con closet incorporado.

En el área común se resuelve el hall de escaleras. El área techada en este nivel es de 329.75 m²

Azotea. -

Se resuelve en la cota +15.75m donde se encuentra el segundo nivel del dúplex 501 y las áreas comunes del edificio.

El departamento 501 consta de: escalera de acceso desde el 1° nivel (quinto piso), estar, patio lavandería, cuarto y baño de servicio, dormitorio principal con walk-in-closet y baño incorporado, terraza con techo sol y sombra y parilla. El área techada en este nivel es de 117.00m².

El área total techada entre el semisótano, los cinco (05) pisos y la azotea es de 2,186.00m².

CAPÍTULO

VIII

PROYECTO

8.1 ANTEPROYECTO

8.1.1 ESTILO DE VIDA Y NIVEL SOCIO ECONÓMICO

Para poder definir el perfil de los futuros usuarios en el Edificio Primavera en Piura, nos basaremos en los estilos de vida de Arellano Consultoría, que explica que existen Estilos de Vida LATIR (estilos de Vida Latinoamericanos en función a las Actitudes, de tendencias sociales, intereses y recursos) claramente marcados en América Latina y, por supuesto en nuestro país. Estos estudios mostraron la existencia de 6 estilos de vida con dos grandes ejes; el nivel de ingreso y el de la modernidad-tradición.



Figura: Estilo de vida divididos en proactivos y reactivos
Fuente: Arellano consultoría

Según Arellano Consultoría, como breve explicación, tenemos que:

<p>SOFISTICADOS</p> <p>Son triunfadores innovadores, buscan la diferenciación y el prestigio.</p>	<p>PROGRESISTAS</p> <p>Pujantes, son bien "Chamba", la mayoría son independientes. Buscan rendimiento en sus compras.</p>	<p>MODERNAS</p> <p>Mujeres trabajadoras interesadas en la moda y tendencias. El trabajo es fuente de progreso.</p>
<p>FORMALES</p> <p>Hombres que buscan mantener su status quo. Adversos al riesgo y son tradicionales.</p>	<p>CONSERVADORAS</p> <p>Mujeres, "mamás gallinas", son machistas. Enfocadas en el cuidado de la familia.</p>	<p>AUSTEROS</p> <p>La mayoría son Adultos mayores. Con menor educación, tradicionales y resignados.</p>

Figura: Estilo de vida divididos en proactivos y reactivos
Fuente: Arellano consultoría

El Nivel socio económico (NSE) en Perú urbano 2017, la idea de una mayoría de clases medias en el Perú y en Piura.

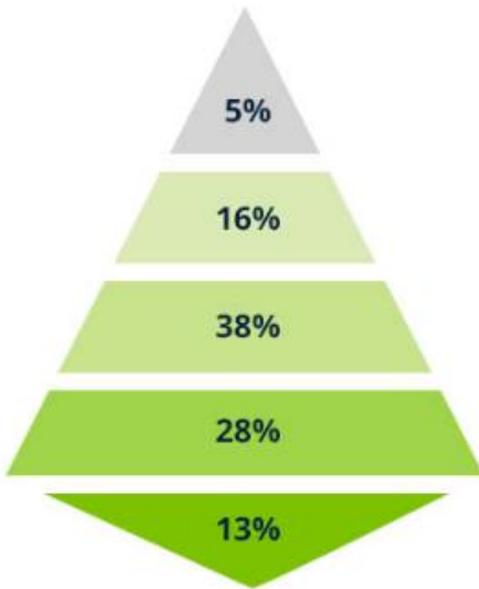


Figura: Rombo social de NSE
Fuente: Arellano consultoría, APEIM

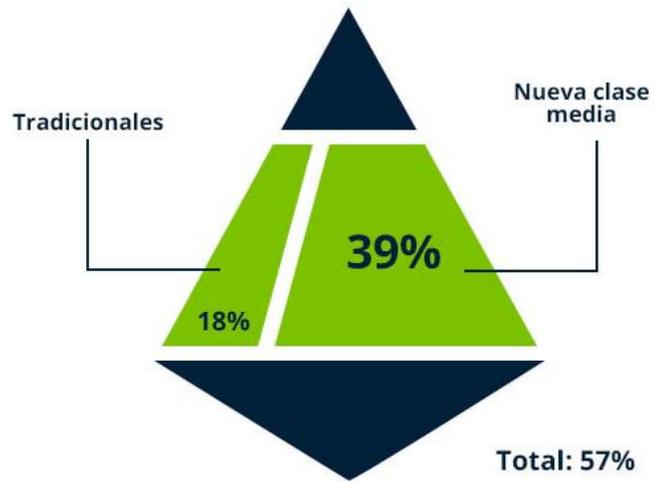


Figura: La nueva clase media
Fuente: Arellano consultoría

El empoderamiento de la mujer, especialmente la orientación hacia un tipo de mujer moderna y disminución de la mujer conservadora.

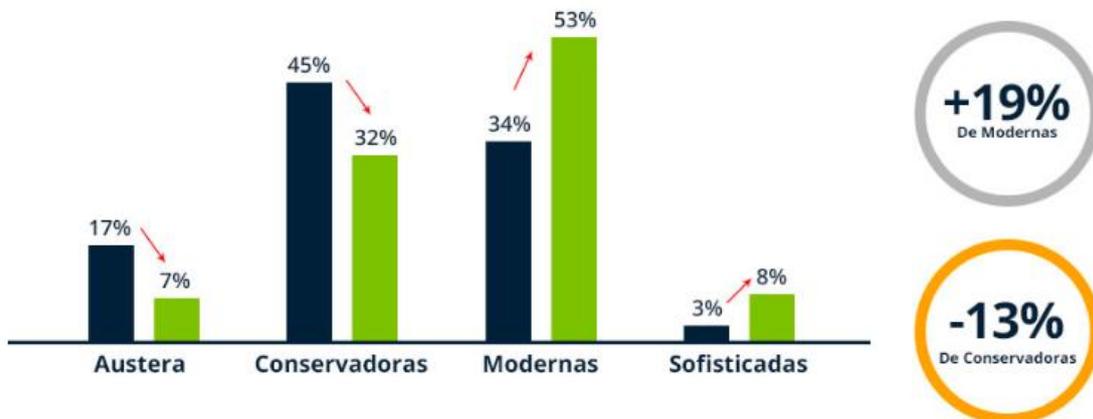


Figura: Gráfico de empoderamiento de la mujer
Fuente: Arellano consultoría, APEIM

8.1.2 ENCUESTA Y NECESIDADES

Según Arellano Consultoría, una encuesta realizada a 6,200 personas participa en la toma de decisiones de compra y consumo de las áreas urbanas del Perú.

Encuesta realizada de forma personal en hogares que conforma hombres y mujeres de 12 a 65 años de edad. Perú Norte: 1800 entre ellos Piura con 300 encuestas.



Figura: Descripción de los Estilos de Vida
Fuente: Arellano consultoría, ENCP 2015

Las necesidades del consumidor piurano se estarían moldeando a ser más exigente en la calidad de productos y servicios que recibe. Acostumbrándose a un estilo moderno, buscando ofertas que se adapten a su manera de pensar y a su estilo de vida deseado.

El consumidor en la zona norte, busca un lugar donde pueda encontrar diferentes productos y servicios, un punto de encuentro.

Se preocupa por la salud, calidad de vida y educación y, esto se traduce en inclinar la compra por los productos light u orgánicos y una mayor selectividad para escoger en donde estudiaran sus hijos.



8.1.3 PERFIL DEL USUARIO

Según la investigación hecha por Arellano Consultoría, se tiene en el sector norte, dos estilos de vida predominante: las modernas y los progresistas que pertenecen al nivel socio económico de clase media, cuyos compradores potenciales de departamento fluctúan entre los 25 y 65 años.

El 54% son mujeres y el 46% son hombres. Los jóvenes entre 25 y 44 años buscan comprar un departamento para independizarse y los mayores a 45 años principalmente lo hacen para mejorar su calidad de vida y como inversión. Parejas sin hijos y jóvenes solteros ya representan el 17% y el 12% respectivamente. El 42% de los compradores potenciales tiene auto.

Las parejas sin hijos buscan un departamento con dos o tres habitaciones y valoran los espacios sociales, de deportes, entre otros.

ESPACIOS COMUNES. Los más buscados son los gimnasios (40%) y salas de reuniones (39%) entre otros.

Las modernas son mujeres de carácter trabajador, complementan sus facetas de madre, mujer, proveedora y profesional. Les gusta ir a la moda y suelen ser líderes de opinión en su entorno, son decididas y buscar surgir socialmente. Muchas de ellas trabajan, la mayoría de forma independiente o en empleos de nivel medio o bajo. Las que no tienen trabajo fuera de casa, generalmente buscan actividades que las mantengan activas. En su tiempo libre, además de descansar, les agrada hacer manualidades, escuchar música y ver televisión. Disfrutan yendo a casa de familiares, cines, parques y centros comerciales. Les gusta practicar deporte y pasear.

Los progresistas son hombres de carácter activo, proactivo y sacrificado. Buscan ser respetados y son exigentes, muestran poco interés en su imagen. Son muy sociales, tienen facilidad para conocer e interactuar con personas distintas. En su tiempo libre descansan y ven televisión. Disfrutan de la compañía y prefieren divertirse en casa de amigos, en discotecas o jugando fútbol con amigos del barrio

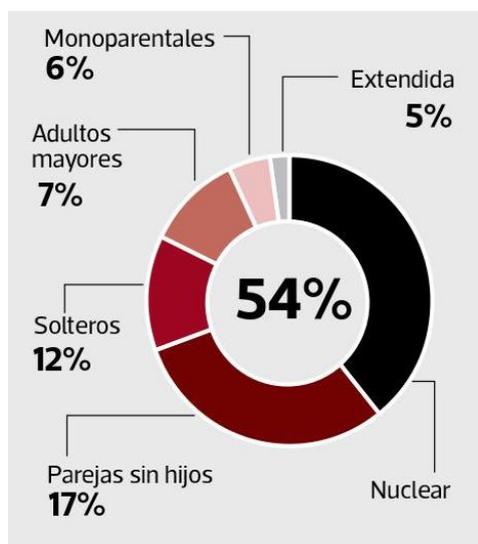


Figura: Demanda de departamentos por tipo de población
Fuente: Arellano consultoría



Figura: Razones por las que se prefiere comprar un departamento
Fuente: Arellano consultoría

8.2 PROYECTO

8.2.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

El Edificio Multifamiliar a intervenir está ubicada sobre un terreno conformado por dos lotes acumulados, ubicado en el cruce de la Calle Siete con Calle B, Manzana BX lotes 11 y 12 de la Urbanización Miraflores Country Club – V Etapa, distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura.

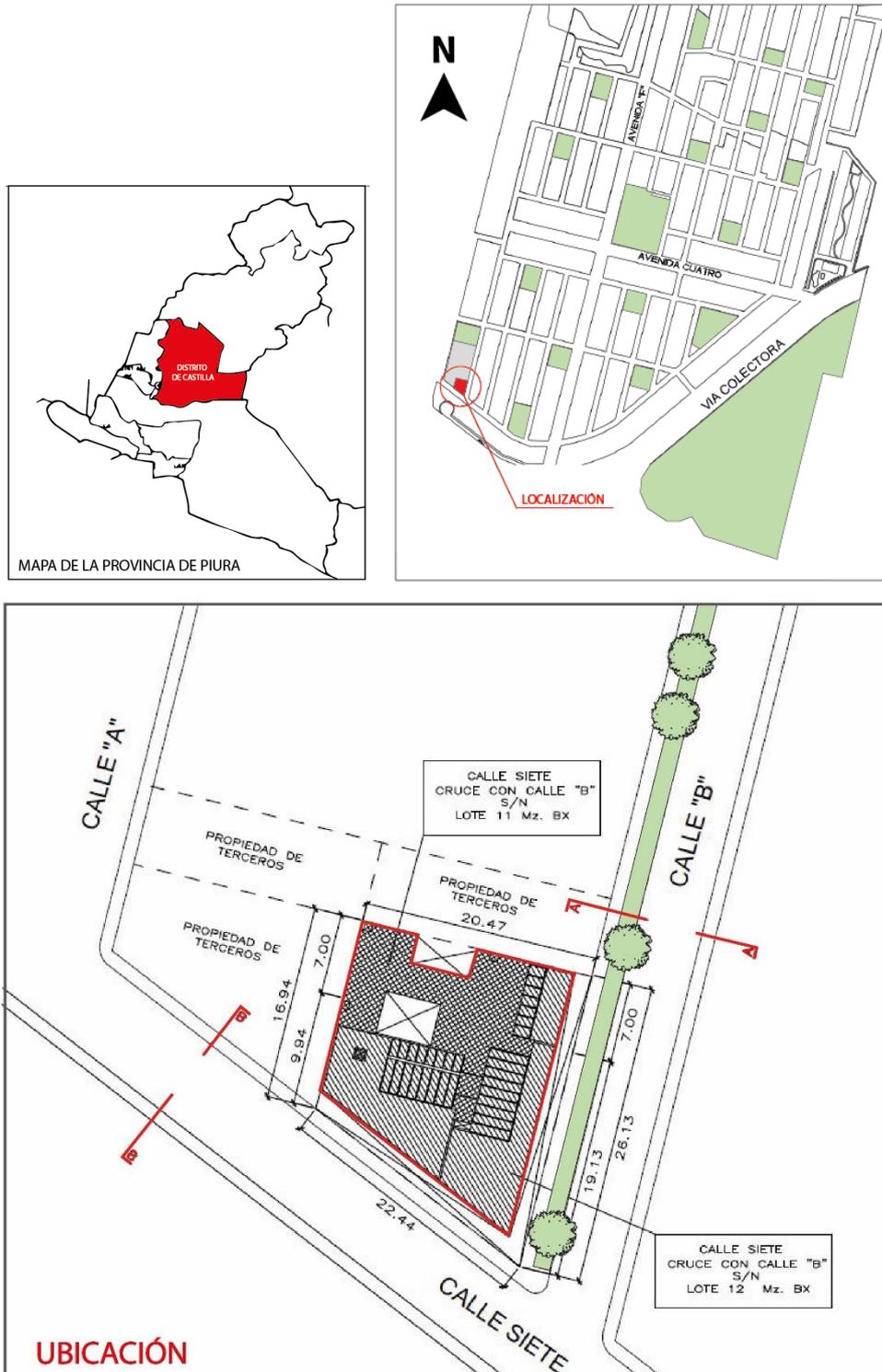




Figura: Fachada de Edificio Primavera, Piura
Fuente: Urbania



Figura: Fachada de Calle Siete del Edificio Primavera, Piura
Fuente: Urbania



Figura: Vista peatonal Edificio Primavera, Piura
Fuente: Urbania



Figura: Vista peatonal ingreso al Edificio Primavera, Piura
Fuente: Urbania

8.2.2 ÁREA EN M2

El Edificio Primavera está conformado por dos lotes acumulados que suman un total de 440.87 m2.

El proyecto contempla un ingreso peatonal y un ingreso vehicular, ambos desde la calle B.

La edificación está conformada por 5 pisos más semisótano y azotea, donde se resuelven 16 departamentos y el área ocupada es de 330.65m2 quedando un 25% de área libre.

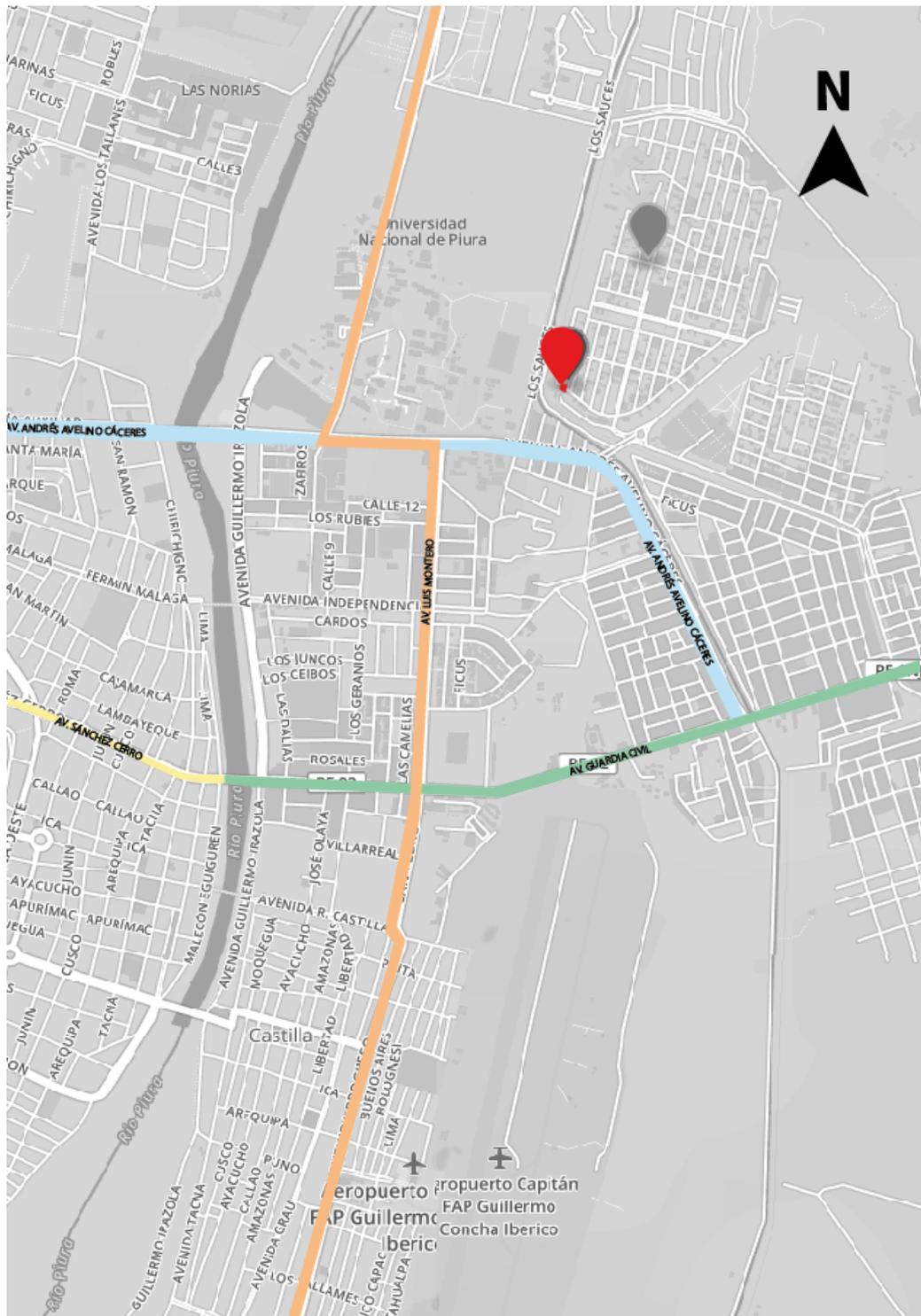
Nº DE PISO	AREA TECHADA
SEMISÓTANO	416.65 M2
PRIMER PISO	330.65 M2
SEGUNDO PISO	330.65 M2
TERCER PISO	330.65 M2
CUARTO PISO	330.65 M2
QUINTO PISO	329.75 M2
AZOTEA	117.00 M2
AREA TOTAL	2,186.00 M2

CUADRO DE AREAS			
No. DPTO.	TIPO	NIVEL	AREA TECHADA [m2]
101	flat	1er piso	110.00 m2
102	flat	1er piso	100.00 m2
103	flat	1er piso	65.90 m2
201	flat	2do piso	106.80 m2
202	flat	2do piso	99.80 m2
203	flat	2do piso	99.20 m2
301	flat	3er piso	106.80 m2
302	flat	3er piso	99.80 m2
303	flat	3er piso	99.20 m2
401	flat	4to piso	106.80 m2
402	flat	4to piso	99.80 m2
403	flat	4to piso	99.20 m2
501	flat	5to piso	170.75 m2
502	flat	5to piso	74.60 m2
503	flat	5to piso	56.40 m2
504	flat	5to piso	83.70 m2

8.2.3 ÁCCESIBILIDAD DE TERRENO

Accesibilidad del terreno de la propuesta a nivel metropolitano. Vías principales: Av. Andrés Avelino Cáceres, Av. Guardia Civil, Av. Luis Montero y Av. Sánchez Cerro.

El edificio en la Urbanización Miraflores Country Club, es un condominio cerrado que cuenta con seguridad, está muy cerca del CC Open Plaza, de la Universidad Nacional de Piura y a 10 min del Aeropuerto.



8.2.4 SECCIÓN VIAL



CORTE A-A
CALLE B



CORTE B-B
CALLE 7

8.2.5 ZONIFICACIÓN URBANA

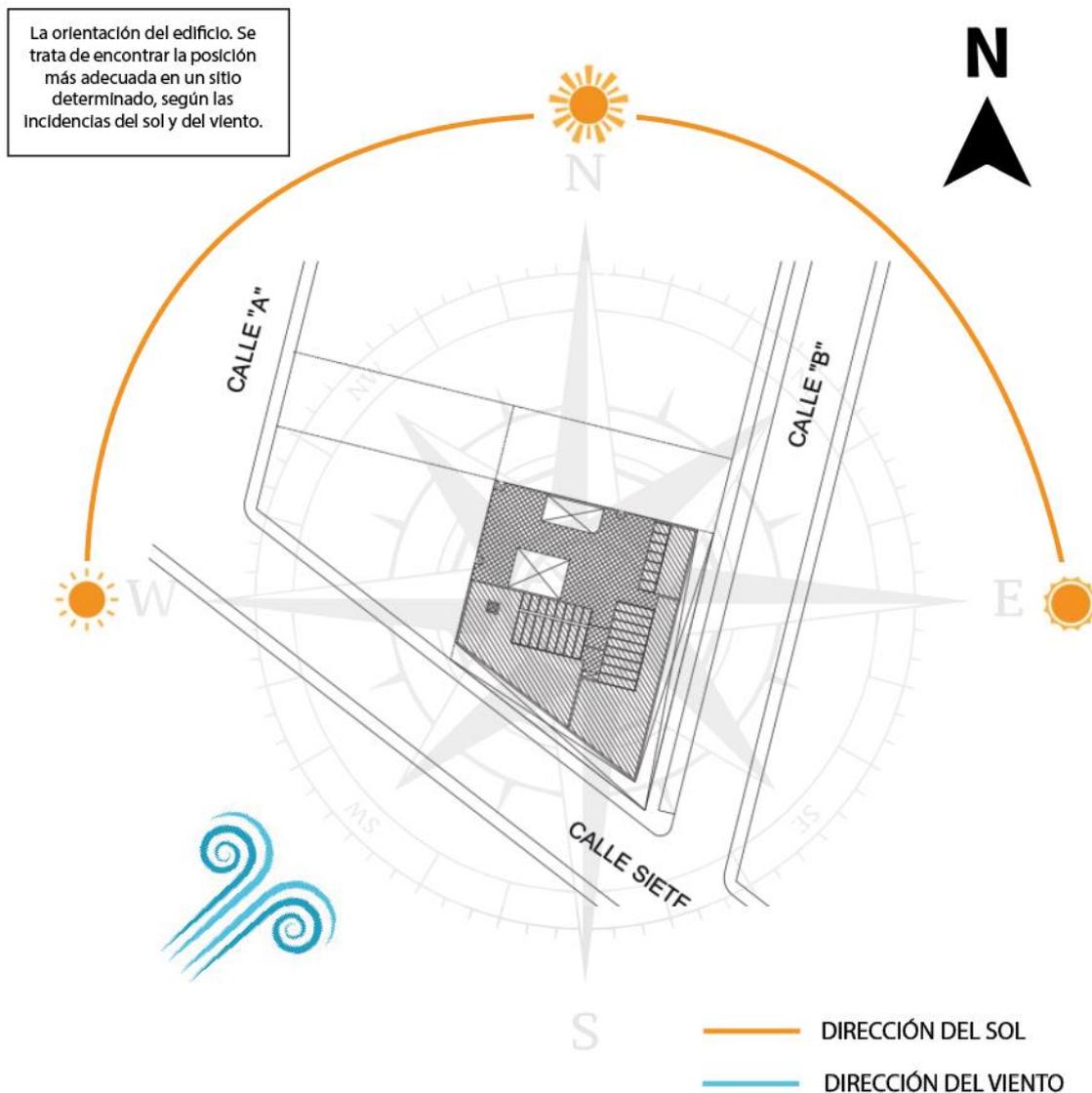


	ZONA RESIDENCIAL
	ZONA COMERCIAL
	ZONA EDUCACIÓN
	CENTRO DE SALUD
	ZONA DE RECREACIÓN

8.2.6 ORIENTACIÓN SOLAR

Se hizo un esquema del recorrido solar y dio como resultado, la fachada con mayor incidencia solar que da por la calle siete. Este aspecto ambiental se tomará en cuenta para el diseño de los espacios comunes ubicados en dicha área, ya que el cielo se encuentra despejado durante el mayor tiempo del año y se tiene una constante incidencia solar.

en la gran extensión de dicha fachada se usará vegetación, del lugar. Con ellos se protegerán que se expongan directamente al sol.



8.2.7 PROGRAMACIÓN AREAS

De acuerdo a la investigación realizada anteriormente, se ve necesaria la implementación de áreas comunes. Para esto es necesario conocer las áreas existentes y las áreas por agregar.

CUADRO DE PROGRAMACIÓN DE AREAS						
ZONA	SUB ZONA	AMBIENTES	CANTIDAD	AFORO	AREA M2	AREA TOTAL TECHADA
SEMISÓTANO	ESTACIONAMIENTOS – DEPOSITOS Y SERVICIOS	Estacionamientos de vehículos	11	28	142.85 M2	416.65 M2
		Estacionamiento de motos	2	2	10.64 M2	
		Estacionamiento de bicicletas	6	7	19.89 M2	
		Depósitos	13	-	22.62 M2	
		Hall de ascensor	1	5	10.82 M2	
		Depósito de limpieza	1	-	2.12 M2	
		SS.HH del guardián	1	1	4.01 M2	
		Cuarto de bombas	1	1	3.73 M2	

ZONA	SUB ZONA	AMBIENTES	CANTIDAD	AFORO	AREA M2	AREA TOTAL TECHADA
PRIMER PISO	INGRESO, DEPARTAMENTOS, AREAS COMUNES	Ingreso principal peatonal	1	7	14.28	330.65 M2
		Lobby	1	12	23.23	
		Departamento 101	1	12	110.00 M2	
		Departamento 102	1	11	100.00 M2	
		Departamento 103	1	7	65.90 M2	
		Hall de ascensor	1	-	4.06	
		Escaleras	2	-	7.80	

ZONA	SUB ZONA	AMBIENTES	CANTIDAD	AFORO	AREA TECHADA M2	AREA TOTAL PARCIAL
SEGUNDO, TERCER, CUARTO Y QUINTO PISO	DEPARTAMENTOS, AREAS COMUNES	Departamento 201, 202, 203	3	11	106.80 M2	330.65 M2 POR PISO
				10	99.80 M2	
				11	99.20 M2	
		Departamento 301,302,303	3	11	106.80 M2	
				10	99.80 M2	
				11	99.20 M2	
Departamento 401,402,403	3	11	106.8 M2			
		10	99.80 M2			
		11	99.20 M2			
Departamento 501(dúplex), 502, 503	3	18	170.75 M2			
		8	74.60 M2			
		6	56.40 M2			
Hall de ascensor	3	-	4.06 M2			
Escaleras	3	-	7.80 M2			

ZONA	SUB ZONA	AMBIENTES	CANTIDAD	AFORO	AREA M2	AREA TOTAL PARCIAL
AZOTEA	DEPARTAMENTO, AREAS COMUNES	Departamento Dúplex 501	1	9	83.70 M2	267.56 M2
		Zona de parrilla	1	24	29.08 M2	
		Bar	1	7	10.64 M2	
		Zona de estar	2	5	11.39 M2	
		Coworking	1	8	14.85 M2	
		Sala de reuniones / uso múltiple	1	13	25.14 M2	
		Gimnasio al Aire libre	1	3	13.60 M2	
		Área de descanso	1	9	18.69 M2	
		Jardines	3	-	7.25 M2	
		SS.HH	2	1	3.44 M2	
		Deposito	1	-	3.73 M2	
		Closet de limpieza	2	-	1.31 M2	

8.3 CONCEPTUALIZACIÓN

8.3.1 CONCEPTO

La idea del concepto se tomó en consideración el panal de abejas, sabiendo que es una estructura formada por celdillas de cera, que comparten paredes en común construida por las abejas para contener sus larvas y acoplar la miel y polen dentro de la colmena. Lo cual representa notoriamente el término de unión, que puede traducirse como uno, se suele utilizar para referirse al encuentro.



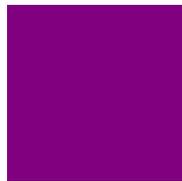
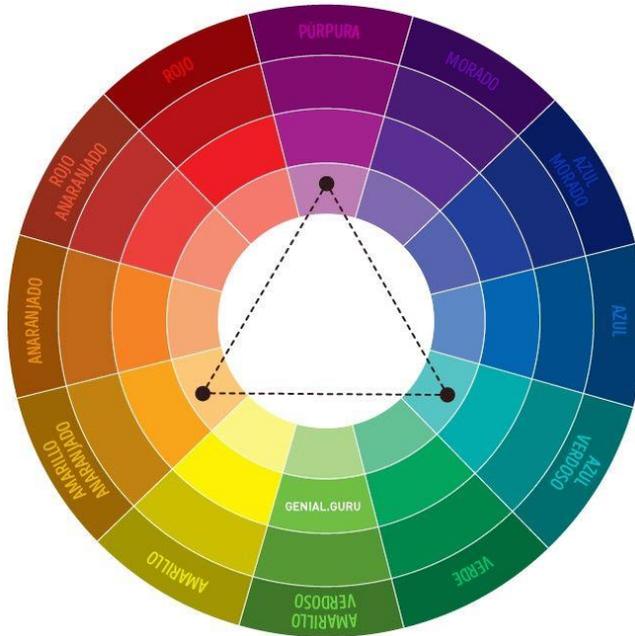
La forma hexagonal nos da una especial relevancia, un orden interno y externo eficiente. La miel como el hexágono están considerados por muchos el símbolo de la dulzura y el amor. El número seis es referencia de amor eterno entre los que lo comparten.



Este diseño consistirá en brindar soluciones que no sean dañinas para el planeta, buscando elementos que respeten el ecosistema y versatilidad en los materiales a través de la cultura local.

8.3.2 ESQUEMA CROMÁTICO

ESQUEMA TRIADA



Representa el color de la humildad, espiritual efecto tranquilizante



Representa el color de las abejas, el color del sol y la alegría



Representa el color del cielo, genera interacción, la paz

NEUTROS



Representa el color natural de la madera, comodidad, neutro

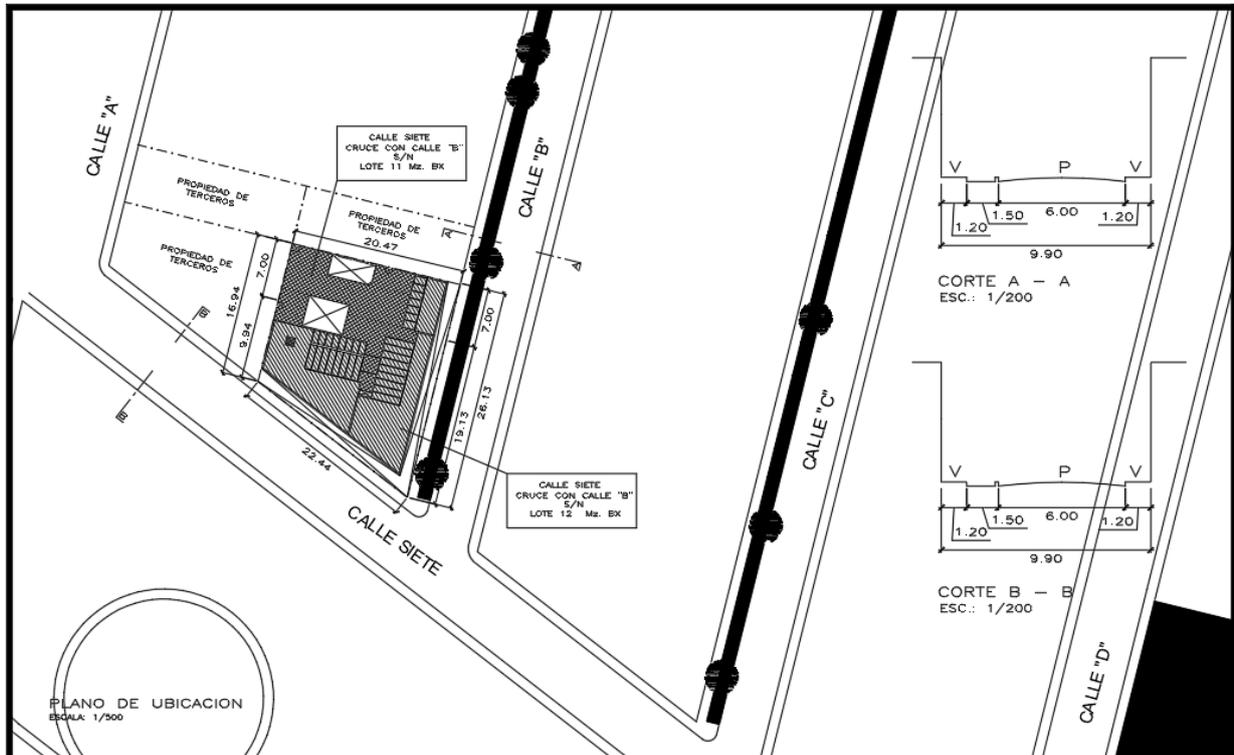


Representa el color natural de la paja toquilla, neutro



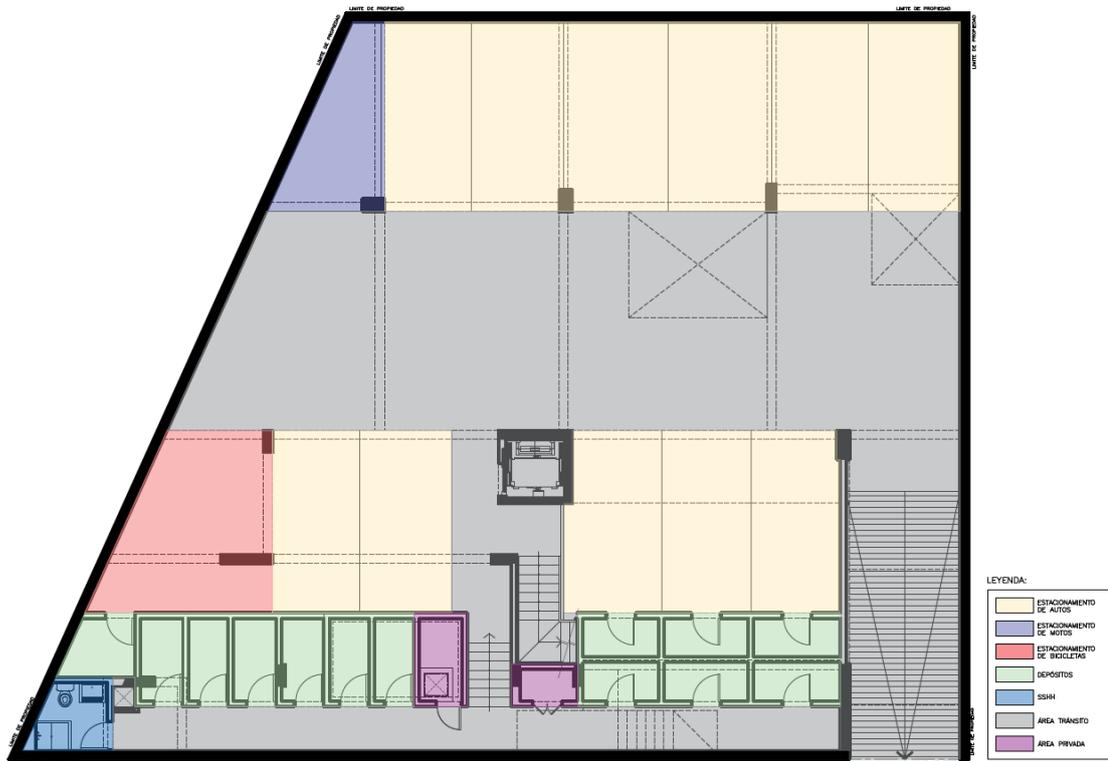
8.4 LISTADO DE PLANOS

8.4.1 PLANO DE UBICACIÓN

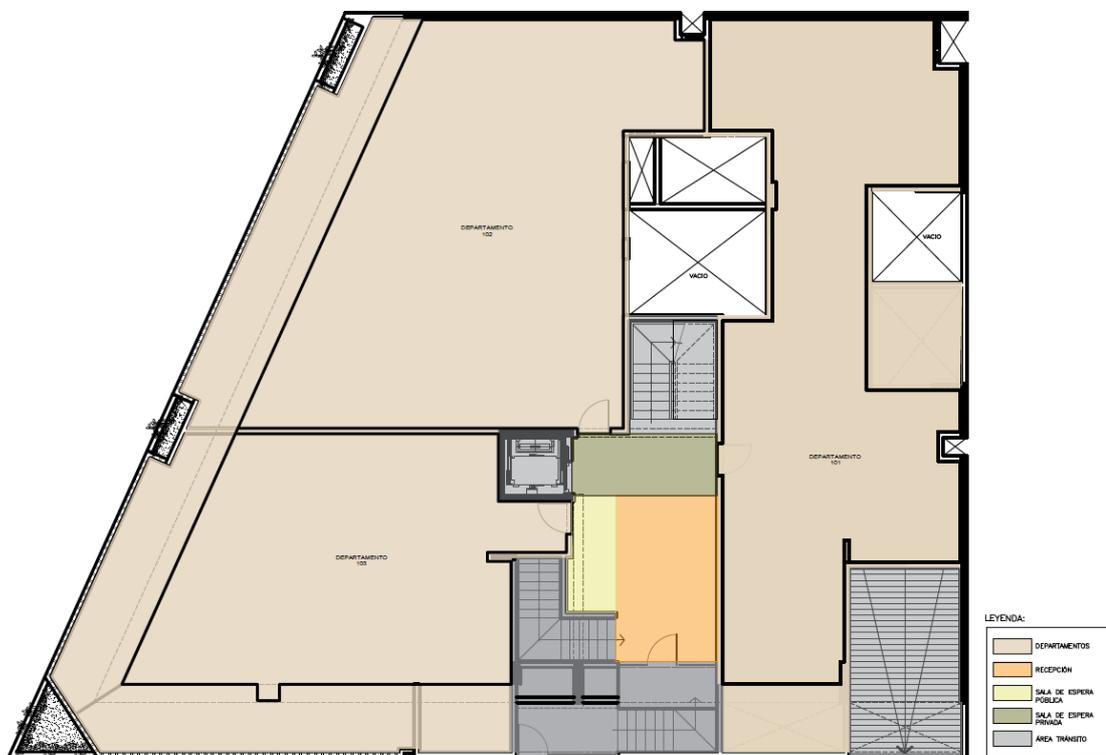


CUADRO NORMATIVO			CUADRO DE AREAS (m ²)		
PARAMETROS	CERTIFICADO PARÁMETROS	PROYECTO	NIVELES	AREA TECHADA (m ²)	TOTAL
			SEMISOTANO	416.65 m ²	433.80 m ²
USOS PERMITIDOS	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR	PRIMER PISO	330.65 m ²	330.65 m ²
			SEGUNDO PISO	330.65 m ²	330.65 m ²
AREA MINIMA DE LOTE	160.00m ²	440.87	TERCER PISO	330.65 m ²	330.65 m ²
AREA LIBRE	25.00%	25.00%	CUARTO PISO	330.65 m ²	330.65 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICACION	3.80	3.80	QUINTO PISO	329.75 m ²	329.75 m ²
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	5 PISOS + AZOTEA	5 PISOS + AZOTEA	AZOTEA	117.00 m ²	117.00 m ²
RETIRO FRONTAL	2.00mL.	2.00mL.	AREA TECHADA TOTAL:	2,186.00 m ²	2,186.00 m ²
ESTACIONAMIENTOS	1 x cada 2 VIVIENDA.	12 ESTACIONAMIENTOS	AREA DEL TERRENO:		440.87 m ²
FRENTE LOTE MINIMO NORMATIVO	8.00mL.	26.13mL.	AREA LIBRE:	25.00%	110.20 m ²

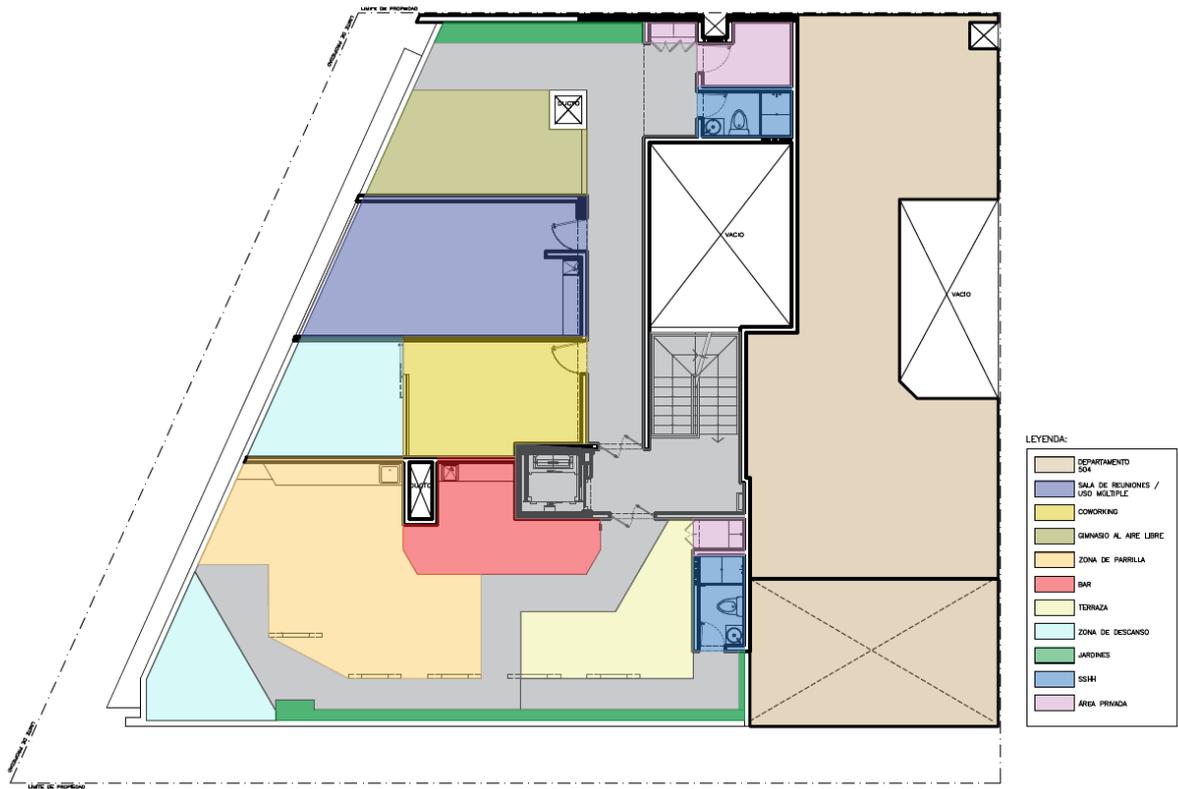
8.4.2 PLANO DE ZONIFICACIÓN



SEMISOTANO

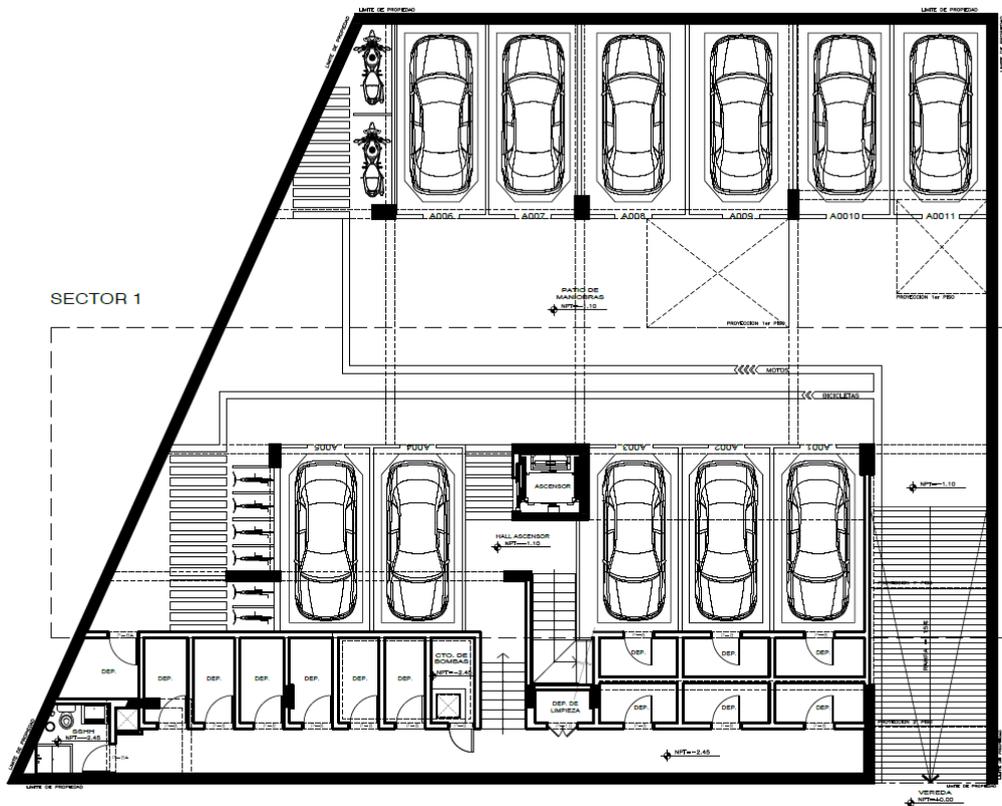


PRIMER PISO

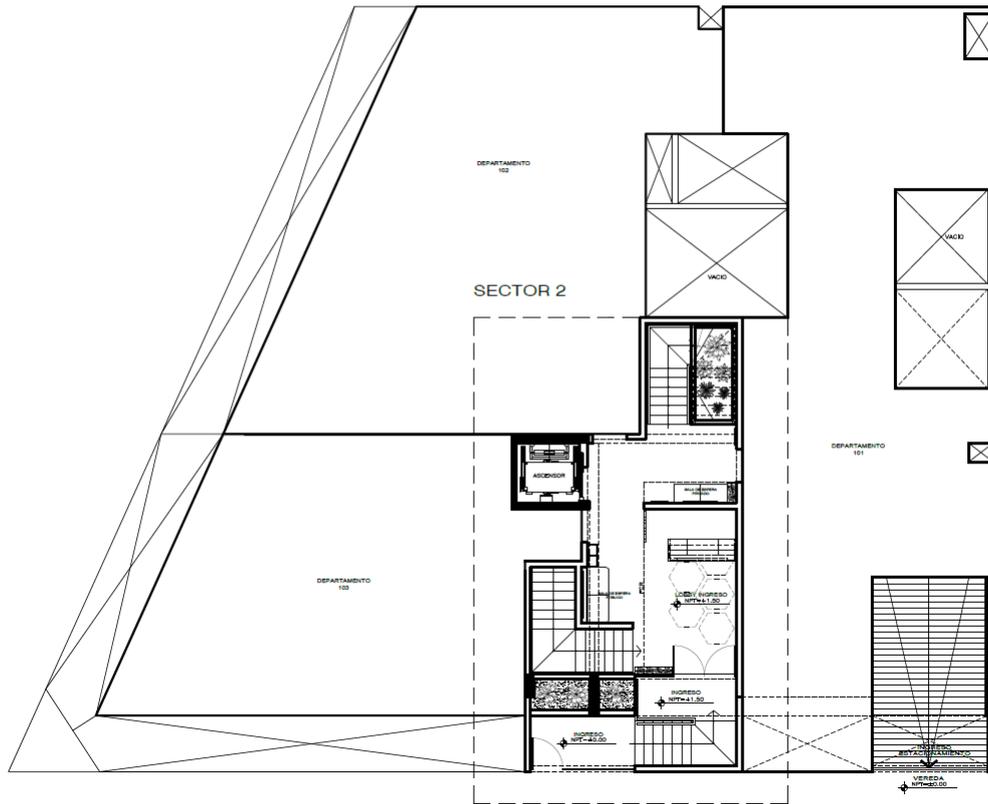


AZOTEA

8.4.3 PLANO DE DISTRIBUCIÓN



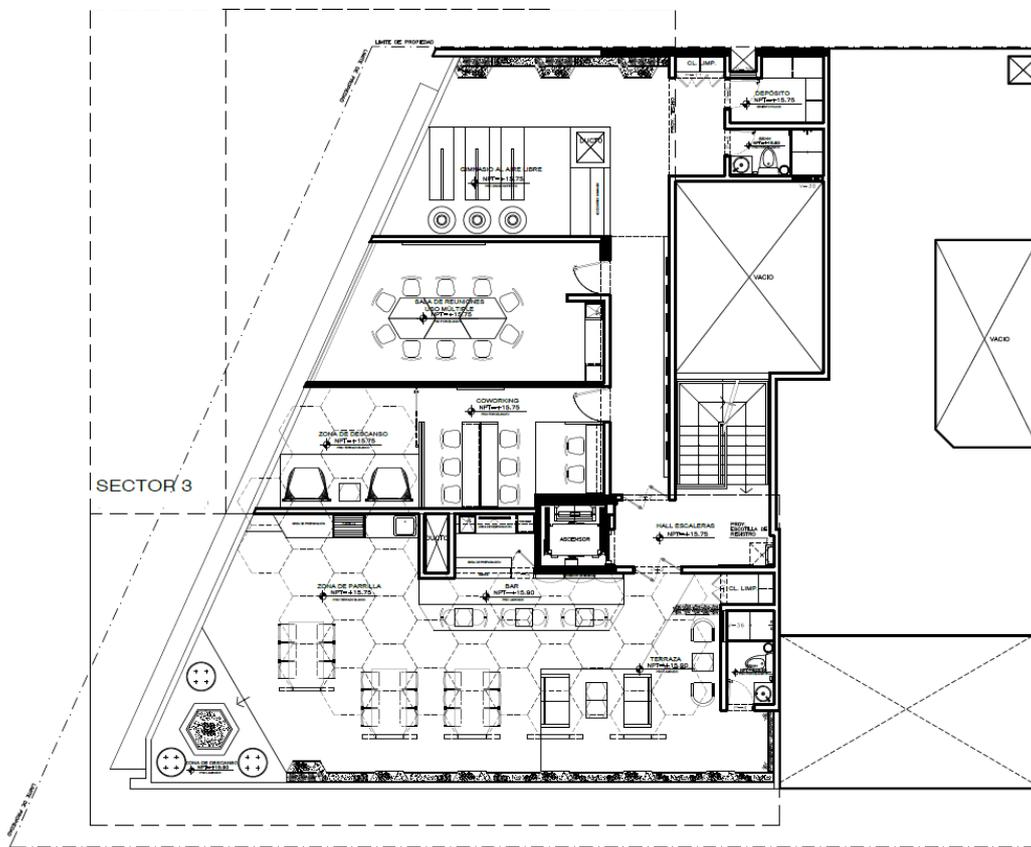
SEMISOTANO



PRIMER PISO

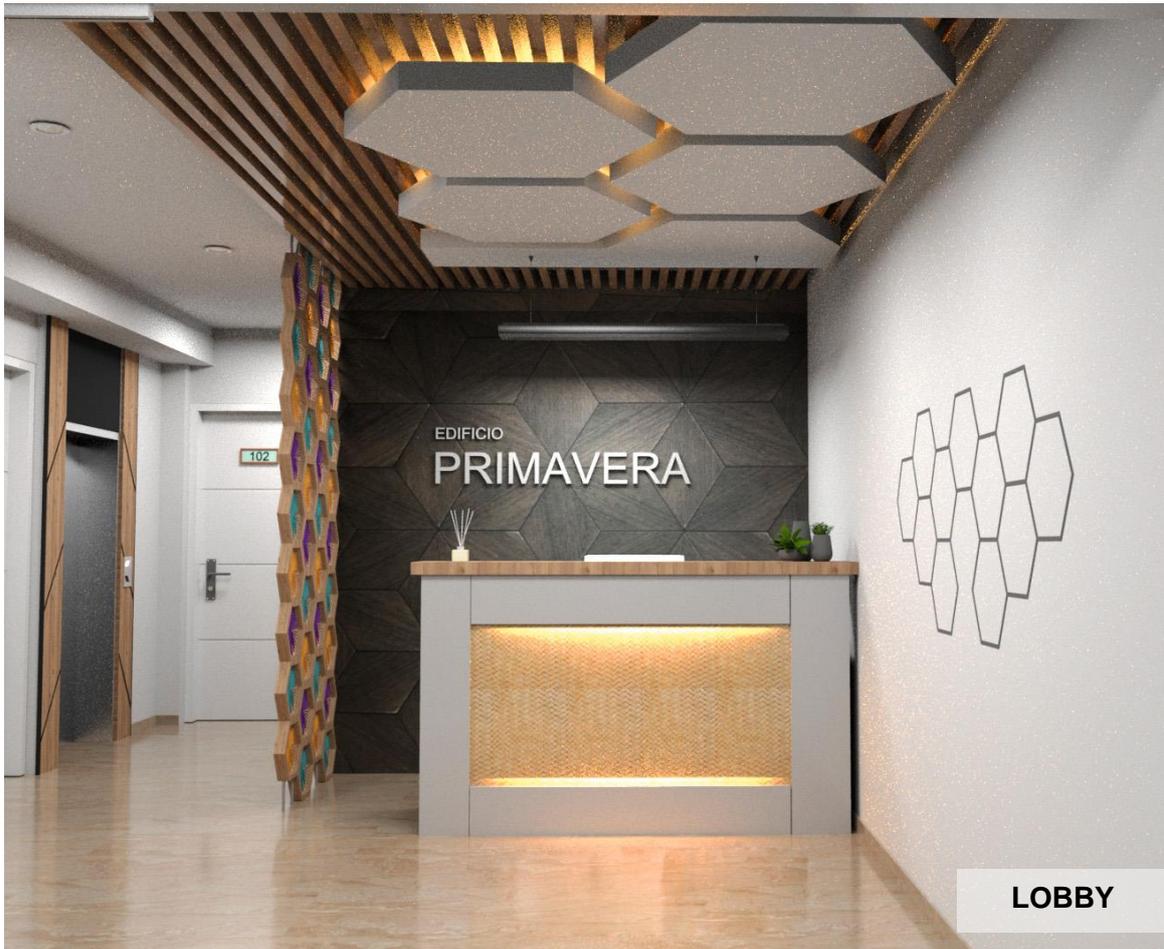
SECTOR 5 - TECHO

SECTOR 4



AZOTEA

8.5 VISTAS 3D



CONCLUSIONES GENERALES

Luego de la presente tesis y el análisis realizado, se concluye que:

- Por un lado, la vivienda es un medio de subsistencia con un alto valor económico, una gran parte de la población carece de una vivienda digna y adecuada a sus necesidades. En tal sentido, es un verdadero obstáculo resolver la penuria habitacional. El capital no resuelve las necesidades sociales; la finalidad del capital es obtener la ganancia máxima. Todo lo que podemos hacer es un marco lo más sólido posible que permite que se desarrolle la vida social.
- El crecimiento poblacional trajo consigo problemas como la escasez de terreno, con su respectivo aumento en el costo de suelo. Los efectos son negativos y bastante notorios en el deterioro de la calidad de vida urbana, marcada reducción de áreas comunes y áreas verdes. Edificios altos donde la sociabilización es muy escasa.
- En este proyecto se revaloró las áreas comunes, adaptando espacios a las necesidades del usuario, así potenciar la sociabilización y el valor cultural en el edificio Primavera en Piura.
- Se identificó las adecuadas condiciones ambientales y estrategias de diseño como una adecuada ventilación cruzada, el uso de vegetación para ambientes más frescos, uso de material de la zona. Se determinó la mejor aplicación del bambú y revalorar la paja toquilla en los espacios interiores.
- Los nuevos proyectos se plantean para estos sectores de vivienda, comercio y oficina, siendo más dinámicos y albergar diversos usos. En el caso específico de vivienda, se tiene que los mismos usuarios están tomando en consideración el factor de las ampliaciones para las viviendas en el caso del mejoramiento en las áreas comunes incorporando así el uso de oficinas y recreación en estas.
- Estos factores, sumados a la alta densidad que se encuentra actualmente en Piura, y a la necesidad de un mejoramiento en el diseño interior que responda a los cambios de los usuarios, hacen viable que más edificios estén preparados para un mejoramiento en las áreas comunes, algo que se vuelve una necesidad.

BIBLIOGRAFÍA

- HISTORIA VIVIENDAS (https://historiaybiografias.com/historia_viviendas)
- HISTORIA VIVIENDAS D:/1033-Texto%20del%20art%C3%ADculo-2291-1-10-20121218.pdf
- DOCUMENTAL ESCALA HUMANA (<https://www.ve-mas.com/la-escala-humana-documental>)
<https://arqa.com/arquitectura/interwin-presenta-bureau-paraguay.html>
- ARCHDAILY (<https://www.archdaily.pe/pe/771787/edificio-jacinto-chiclana-estudio-camet>)
- ARCHDAILY (<https://www.archdaily.pe/pe/886637/casa-del-libro-lattice-scenic-architecture-office>)
<https://www.studiovandegrift.com/elevatorlobby>
- ARCHDAILY (<https://www.archdaily.pe/pe/909983/estacionamiento-hohenzollernhofe-architektenstein-hemmes-wirtz>)
- ARCHDAILY (<https://www.archdaily.pe/pe/916142/estacionamiento-de-bicicletas-en-estacion-karlsruhe-tafkal>)
- ARCHDAILY (<https://www.archdaily.pe/pe/769499/fp-arquitectura>)
<http://baquedanobroker.cl/proyectos/concepto-family-too-ii/>
- INARCO (<http://www.inarco.com.pe/proyectos-en-venta/condominio-departamentos-villa-campina-chorrillos/>)
- ANDREA GALINDO (<https://andreagalindo.com/2018/08/11/disenio-area-social-edificio-residencial/>)
<https://www.construible.es/2019/03/01/edificio-residencial-agora-garden-eleva-taiwan-jardin-vertical-forma-helicoidal>
<http://bozzimbett.com/proyecto/mirador-de-las-palmas-conjunto-residencial>
<https://inmobiliariaelpuerto.com/residencial-vegaparque-vegadeaca-almeria-pisos/>
<https://ecocuyo.com/la-transformacion-de-un-edificio-icono-de-la-quinta-torre-emilia-un-nuevo-concepto-de-coworking-en-mendoza/>
- WEWORK (<https://www.wework.com/es-LA/buildings/lago-alberto-375--mexico-city--DIF>)
https://www.belgica.com.pe/proyecto_1.html
<http://abril.pe/noticia/oferta-inmobiliaria-latinoamerica/>
<https://es.statista.com/grafico/18134/precio-de-venta-por-metro-cuadrado-de-un-apartamento-en-america-latina/>
- EL COMERCIO (<https://elcomercio.pe/economia/negocios/departamentos-10-m-tendencia-inmobiliaria-llega-america-latina-millennials-noticia-651273>)
- BBVA RESEARCH (https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/2019/03/MercadoViviendasNuevas_OficinasPrime_Lima.pdf)
<http://www.colliers.com/-/media/files/latam/peru/zona%20norte-final%20imprentav2.pdf>
<http://adiperu.pe/wp-content/uploads/Boletin-Info-ADI-Julio-2018.pdf>
- PUBLIMETRO (<https://publimetro.pe/vida-estilo/tendencias/dia-mujer-5-datos-demanda-feminina-sector-inmobiliario-peruano-102042-noticia/>)

<https://accesoperu.com/271474-Coliving-en-Lima-inmobiliarias-ya-trabajan-en-proyectos-de-vivienda-en-comunidad>

IMAGINA (<https://imagina.pe/p/design-miraflores/>)

VYV (<https://vyv.pe/proyectos-venta/vivienda/el-sol-170/>)

COSAPI (<https://www.cosapiinmobiliaria.com.pe/#/proyecto/sente>)

INTERNACIONAL (<http://www.edificiomiranda.com.py/plantas.php>)

INTERNACIONAL (<https://www.the-velopers.com/dovle>)

INTERNACIONAL (<http://nido.com.bo/departamentos/>)

MUNICIPALIDAD DE PIURA (<http://www.munipiura.gob.pe/recursos-turisticos>)

COSTUMBRE (<https://www.enperu.org/danzas-de-piura-constumbres-del-departamento-de-piura-informacion-util.html>)

<http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Piura/piura-caracterizacion.pdf>

INEI (https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1505/libro.pdf)

<https://www.regionpiura.gob.pe/documentos/ceplar/prospectiva2015-2030.pdf>

<https://es.weatherspark.com/y/18257/Clima-promedio-en-Piura-Per%C3%BA-durante-todo-el-a%C3%B1o>

SENAMHI (<https://senamhi.gob.pe/?p=pronostico-detalle-turistico&localidad=0003>)

<http://costubreytradiciones.blogspot.com/2017/11/costumbres-y-tradiciones-en-piura-como.html>

ARCHDAILY (<https://www.archdaily.pe/pe/912079/tsi-mancora-2019-estudiantes-construyen-en-los-paisajes-ocultos-de-la-costa-peruana>)

MUNICIPALIDAD DE PIURA
(http://www2.munipiura.gob.pe/uac/edificacion/Reglamento_PDU_al_2032.pdf)

MUNICIPALIDAD DE CASTILLA (https://www.municastilla.gob.pe/FORMULARIOS%2017-10-13/30.Requisitos_Licencia_MODALIDAD_B.pdf)

http://www.upao.edu.pe/actualidad/?mod=mod_act&s=not&task=ver9860

https://issuu.com/exportares/docs/estilos_de_vida_de_los_consumidores

CONSULTORIA ARELLANO (<https://infomercado.pe/rolando-arellano-la-segmentacion-por-estilos-de-vida-ha-tomado-mas-fuerza-hoy/>)

<http://udep.edu.pe/hoy/2013/la-oferta-del-retail-moderno-y-el-nuevo-perfil-del-consumidor-piurano/>

Acta de Aprobación Modalidad Teórico- Practico

Estando reunidos en la sede del Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción SENCICO sitio en la Calle La Poesía N° 351 del distrito de San Borja, provincia de Lima, región de Lima, los abajo firmantes, miembros integrantes del Jurado de Evaluación de la EST SENCICO proceden a la evaluación del egresado:

FABIAN PRUDENCIO LESLIE KAROLY

Egresado de la Carrera de:

DISEÑO DE INTERIORES

Indicar la Sede o filial, semestre, año académico:

SAN BORJA, 2020

Para la obtención del Título de:

PROFESIONAL TECNICO EN DISEÑO DE INTERIORES

Quienes, habiendo presenciado los actos propios del proceso de Titulación del Egresado.

En vista a lo expuesto el Comité de Evaluación de la EST SENCICO se pronuncia como:

APROBADO POR UNANIMIDAD

Lugar y fecha:

LIMA 26-11-2020

Jefe de Coordinación Académica

Director



Firmado digitalmente por:
HUAMANÍ LÓPEZ Maribel FAU
20131377810 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/12/2021 10:11:37-0500



Firmado digitalmente por:
SOTIL CHAVEZ Andres FAU
20131377810 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/12/2021 10:40:10-0500