

UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN  
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



*Una Institución Adventista*

COMUNIDAD UNIVERSITARIA PERMACULTURAL  
en relación al Paisaje y Demanda Residencial del Sector 27 de Ñaña, 2018.

Tesis para obtener el título Profesional de Arquitecto

Autor

Bach. Amanda Claudio Castillo  
Bach. Emily Stéfany Salgado Córdova

Asesor

Mg. Arq. Karen Sayuri Susuki Ríos

Lima, Marzo de 2019



**UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN**  
**FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**

COMUNIDAD UNIVERSITARIA PERMACULTURAL  
en relación al Paisaje y Demanda Residencial del Sector 27 de Ñaña, 2018.

TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR EL TÍTULO DE ARQUITECTO

Susténtate: Bach. Amanda Claudio Castillo

Bach. Emily Stéfany Salgado Córdova

Asesor Mg. Arq. Karen Sayuri Susuki Ríos

Lima, Perú, 2018

Formato 21 x 29.7 cm.

Páginas 136.

#### ANEXO 07 DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA DEL INFORME DE TESIS

Mg. Arq. Karen Sayuri Susuki Ríos, de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura, Escuela Profesional de Arquitectura, de la Universidad Peruana Unión.

**DECLARO:**

Que el presente informe de investigación titulado: ***“COMUNIDAD UNIVERSITARIA PERMACULTURAL EN RELACIÓN AL PAISAJE Y DEMANDA RESIDENCIAL, EN EL SECTOR 27 DE ÑAÑA, 2018”*** constituye la memoria que presenta la **Bachiller Amanda Claudio Castillo** para aspirar al título de Profesional de Arquitecto ha sido realizada en la Universidad Peruana Unión bajo mi dirección.

Las opiniones y declaraciones en este informe son de entera responsabilidad del autor, sin comprometer a la institución.

Y estando de acuerdo, firmo la presente constancia en *Lima 24 de Abril del 2019*



---


Mg. Arq. Karen Sayuri Susuki Ríos

# TESIS

Presentada para optar el Título Profesional de Arquitecto

## JURADO CALIFICADOR

  
Ph.D. Leonor Segunda Bustirza Cabala  
**Presidenta**

  
Arq. Paúl Platon Churayra Flores  
**Secretario**

  
Mg. Abel Raimundo Arauco Camargo  
**Vocal**

  
Mg. Julio Cesar Huerta Azabache  
**Vocal**

  
Mg. Karen Sayuri Susuki Rios  
**Asesora**

Lima, 26 de marzo de 2019

**COMUNIDAD UNIVERSITARIA PERMACULTURAL 2018.**  
EN RELACION AL PAISAJE Y DEMANDA RESIDENCIAL UNIVERSITARIA

## Dedicatoria

A mamá.  
A papá.  
A un gorgojito de arroz;  
Y a tres pajaritos, uno de otro mundo.

**Amanda C.**

## Agradecimiento



Al Arq. Cesar Lozano Moreno y mi asesora Arq. Karen Sayuri Susuki  
R, por su paciencia y por creer que esto tenía un camino con fin.  
A todos los que cercana y lejanamente me dieron sus fuerzas.  
Y al gorrión de la mañana, que siempre estuvo a mi lado.  
Gracias infinitas.

**Amanda C.**

## Contenido

Hoja de presentación.....	1
Declaración Jurada.....	2
Jurado Calificador.....	4
Título.....	5
Dedicatoria.....	6
Agradecimiento.....	8
Resumen.....	19
1 Planteamiento del Problema.....	22
1.1. Definición del Tema.....	22
1.2. Planteamiento del Problema.....	22
1.2.1. Formulación del Problema.....	26
1.3. Justificación del Proyecto.....	26
1.3.1. Delimitación del tema de Estudio.....	26
1.3.2. Alcances del Estudio.....	26
1.3.3. Limitaciones del Estudio.....	27
1.3.4. Viabilidad.....	27
1.4. Objetivos.....	28
1.5. Presunción Filosófica.....	28
2 Revisión Teórica.....	30
2.1. Estado de la cuestión.....	30
2.2. Teorías adscritas.....	13
Demanda Residencial.....	13
Paisaje.....	33
2.3. Definición de Términos.....	36
Desarrollo económico.....	36
Transformación – Urbana.....	38
Vivienda - Universitaria.....	39
3 Metodología.....	40

3.1.	Diseño de la investigación.....	40
3.1.1.	Definición del tipo de investigación.....	40
3.1.2.	Categorías de estudio.....	40
3.1.3.	Supuesto de investigación.....	41
3.1.4.	Determinación de universo y unidad de análisis.....	41
3.1.5.	Esquema metodológico.....	42
3.1.6.	Matriz de consistencia.....	43
3.2.	Condicionantes de la investigación.....	44
3.2.1.	Determinación del conocimiento a adquirir.....	44
3.2.2.	Elaboración de Instrumentos.....	44
3.2.3.	Procedimiento de recolección de datos.....	46
3.2.4.	Técnicas para el procesamiento y análisis de los datos.....	46
3.3.	Administración de la investigación.....	47
3.3.1.	Determinación de Recursos.....	47
3.3.2.	Programación de Actividades.....	47
3.3.3.	Presupuesto de Investigación.....	49
4	Desarrollo de la investigación.....	50
4.1.	Aspecto Poblacional.....	50
4.1.1.	Densidad de Estudiantes.....	50
4.1.2.	Factores Sociológicos.....	52
4.2.	Aspecto Histórico.....	54
4.2.1.	Residencias Universitarias en la Historia.....	54
4.2.2.	Valle del Rio Rímac en la Historia.....	55
4.2.3.	Memoria del Sector 27.....	55
4.3.	Aspecto Espacial.....	64
4.3.1.	Transformación – Uso de suelo y crecimiento Urbano.....	63
4.3.2.	Adaptación – “Forma de Habitar”.....	73
4.3.3.	Sucesión –Actividades urbanas.....	78
4.3.4.	Población Permacultural.....	81
5	Aproximación Proyectual.....	85
5.1.	Referentes Proyectuales.....	85
5.2.	Aproximación Territorial.....	88

Centros Universitarios .....	88
Agricultura orgánica .....	89
5.3. Estudio del Lugar .....	91
5.3.1. Geometría .....	91
5.3.2. Topografía.....	91
5.3.3. Colindancia.....	92
5.3.4. Posición.....	93
5.3.5. Parámetros.....	94
5.3.6. DAFO del lugar.....	95
5.4. Estrategias Proyectuales.....	96
5.4.1. Determinación parcial de criterios y/o axiomas de diseño.....	96
5.4.2. Definición del objeto de diseño .....	97
6 Programación Arquitectónica.....	98
6.1. Generación del espacio arquitectónico .....	98
6.1.1. Estudio áreas.....	99
6.2. Descripción del proyecto Arquitectónico .....	103
6.3. Descripción de Detalles Arquitectónicos .....	104
6.3.1. Paisaje .....	104
6.3.2. Entorno urbano .....	105
6.3.3. Estética formal.....	105
6.3.4. Funcional.....	106
6.3.5. Estructural .....	107
6.3.6. Tecnológico.....	107
6.3.7. Económico.....	108
6.4. Toma de partido / discurso proyectual .....	109
6.4.1. Conceptualización .....	109
6.5. Estructuración del sistema arquitectónico .....	111
6.5.1. Relaciones .....	111
6.5.2. Jerarquía.....	111
6.5.3. Funciones (matriz) .....	111
6.6. Zonificación.....	112
6.6.1. Emplazamiento en el lugar.....	112

6.6.2.	Definición de accesos.....	112
6.6.3.	Configuración de zonas.....	113
6.6.4.	Toma de Partido.....	114
7	Factibilidad.....	118
7.1.	Evaluación económica a precios de mercado .....	118
7.2.	Evaluación económica a precios social.....	119
8	Gestión y manejo ambiental del proyecto.....	120
9	Conclusiones.....	125
10	Bibliografía.....	127
10.1.	Libros.....	127
10.2.	Artículos y Tesis.....	127
10.3.	Normativa.....	128
10.4.	Enlaces Virtuales.....	128
10.5.	Diario y Revistas.....	129
10.6.	Redes sociales.....	129
10.7.	Entrevistas y otros.....	129
11	Anexos.....	130
11.1.	Tema de investigación:.....	130
11.2.	Matriz.....	130
11.4.	Instrumentos de recolección de datos.....	131
11.5.	Validación de Instrumentos.....	132

## Índice de Tablas

Tabla 1 Residencias Confiables 2017.....	22
Tabla 2 Matriz de operalización o categorizació.....	40
Tabla 3 Matriz de Consistencia.....	43
Tabla 4 Encuesta 1.....	44
Tabla 5 Entrevista Semi estructurada.....	45
Tabla 6 Encuesta 2.....	45
Tabla 7 Recursos.....	47
Tabla 8 Cronograma.....	48
Tabla 9 Presupuesto de Investigación.....	49
Tabla 10 Cuadro de manzanas.....	64
Tabla 11 Parámetros.....	74
Tabla 12 Índice de Suelo.....	74
Tabla 13 Zonas – Sub zonas.....	113

## Índice de Figuras

Figura 1. Uso de Suelo en el Eje Balaguer. Elaboración Propia, 2017.....	23
Figura 2. Migración como oportunidad. Recuperado: Franco, 2016.....	25
Figura 3. Sector 27 de Ñaña, Lurigancho. Elaboración Propia, 2017.....	29
Figura 4. Se Alquila cuarto. Fuente Propia, 2017.....	13
Figura 5. Aldea Permacultural. Recuperado de OBSUR (Observatorio del Sur, 2015.).....	34
Figura 6. Paisaje Natural – Sector 27 de Ñaña. Fuente Propia, 2017.....	35
Figura 7. Desarrollo Económico. Fuente Propia, 2017.....	36
Figura 8. Paisaje Urbano. Fuente Propia, 2017.....	37
Figura 9. Transformación Urbana. Fuente Propia, 2017.....	38
Figura 10. Metodología de Investigación. (Fuente: Elaboración propia en base a la investigación).....	42
Figura 11. Crecimiento de población Universitaria.....	51

Figura 12. Procedencia del Estudiante.....	51
Figura 13. Residentes Internos y Externos.....	51
Figura 14. Encuesta N° 1 .....	52
Figura 15. Condicionantes y preferencias del Estudiante Externo. ....	52
Figura 16. Calidad del Paisaje Urbano, Sector 37.....	53
Figura 17. El estudiante y su identidad. Recuperado: Franco, 2016.....	53
Figura 18. Residencias Universitarias en la Historia. Elaboración Propia, 2017.....	54
Figura 19. Valle Rímac en la historia.....	55
Figura 20. Cerro Concacucho. Recuperado: Grupo La República, 2013.....	55
Figura 21. Sector 27. Fuente: Google Earth Pro, 2002.....	56
Figura 22. Actividades agrícolas Sector 27 de Ñaña. Fuente: Libro La fortaleza del cerro: Concacucho .....	57
Figura 23. Evolución de la superficie del Ex Fundo Ñaña (Sector 27), 2002, Elaboración Propia (Fuente: Google Earth) .....	60
Figura 24. Desarrollo Urbano. Elaboración Propia, 2017.....	60
Figura 25. Evolución de la superficie del Ex Fundo Ñaña (Sector 27), 2017, Elaboración Propia (Fuente: Google Earth) .....	61
Figura 26. Corte Transversal Cuenca del Rio Rímac 2002I. Elaboración Propia, 2017. ....	62
Figura 27. Corte Transversal Cuenca del Rio Rímac 2017. Elaboración Propia, 2017.....	62
Figura 28. Recuperado, Inversiones el Pino, 2017. ....	63
Figura 29 Ubicación Espacial. Elaboración Propia, 2017. ....	64
Figura 30. Anchos de la Av. Balaguer. Elaboración Propia.....	70
Figura 31. Equipamiento 2017. Elaboración Propia, 2017.....	69

## Relación de Laminas

1. Ubicación: **U-01**
2. Plano Arquitectónico - Plot Plan: **A-01**
3. Plano Arquitectónico - 1 Nivel General: **A-2**
4. Plano Arquitectónico - Biblioteca Nivel 1: **A-03**
5. Plano Arquitectónico - Biblioteca Nivel 2: **A-04**
6. Plano Arquitectónico - Corte y Elevaciones – Biblioteca: **A-05**
7. Plano Arquitectónico - Garita De Control Y Área Administración: **A-06**
8. Plano Arquitectónico - Cortes y Elevaciones - Garita De Control y Área Administración: **A-07**
9. Plano Arquitectónico Mantenimiento Y Techos De Áreas Generales: De **A-08**
10. Plano Arquitectónico - Plantas General De Bloques: **A-09**
11. Plano Arquitectónico - Planta 1 Y 2 Bloque A: **A-10**
12. Plano Arquitectónico - Planta 3 Y 4 Bloque A: **A-11**
13. Plano Arquitectónico - Azotea y Techo Bloque A: **A-12**
14. Plano Arquitectónico - Corte Y Elevación Bloque A: **A-13**
15. Plano Arquitectónico - Elevación Bloque A: **A-14**
16. Plano Arquitectónico - Planta 1 Y 2 Bloque B: **A-15**
17. Plano Arquitectónico - Planta 3 Y 4 Bloque B: **A-16**
18. Plano Arquitectónico - Azotea y Techo Bloque B: **A-17**
19. Plano Arquitectónico - Corte Y Elevación Bloque B: **A-18**
20. Plano Arquitectónico - Elevación Bloque B: **A-19**
21. Plano Arquitectónico - Planta 1 Y 2 Bloque C: **A-20**
22. Plano Arquitectónico - Planta 3 Y Azotea Bloque C: **A-21**
23. Plano Arquitectónico - Elevaciones Bloque C: **A-22**
24. Plano Arquitectónico - Planta 1 Y 2 Bloque D: **A-23**
25. Plano Arquitectónico - Planta 3 Y Azotea Bloque D: **A-24**
26. Plano Arquitectónico - Elevaciones Bloque D: **A-25**
27. Plano Arquitectónico - Detalle Mezanine: **D-01**



28. Plano Arquitectónico - Detalle Sala Audiovisual: **D-02**
29. Plano Arquitectónico - Detalle SH: **D-03**
30. Plano Arquitectónico - Detalle Dormitorio: **D-04**
31. Plano Arquitectónico - Detalle de Escalera Bloque B: **D-05**
32. Plano Arquitectónico - Detalle de Escalera Biblioteca: **D-06**
33. Plano Arquitectónico - Detalles de Carpintería: **D-07**
34. Plano Arquitectónico - Detalles Paisajismo: **PA-01**
35. Plano Arquitectónico - Detalles Paisajismo **PA-02**
36. Plano Estructuras - Cimentación Biblioteca **E-01**
37. Plano Estructuras - Cimentación Biblioteca: **E-02**
38. Plano Estructuras - Aligerado Biblioteca: **E-03**
39. Plano Estructuras - Cimentación Bloque B: **E-04**
40. Plano Estructuras - Aligerado 1 Y 2 Planta Bloque B: **E-05**
41. Plano Estructuras - Aligerado 3 Y 4 Planta Bloque B: **E-06**
42. Plano Estructuras - Aligerado Azotea Bloque B: **E-07**
43. Plano Estructuras - Detalles: **E-08**
44. Plano I. Eléctricas -Biblioteca: **IE-01**
45. Plano I. Eléctricas - Biblioteca **IE-02**
46. Plano I. Eléctricas - Biblioteca **IE-03**
47. Plano I. Eléctricas - Bloque B **IE-04**
48. Plano I. Eléctricas - Bloque B **IE-05**
49. Plano I. Eléctricas - Bloque B **IE-06**
50. Plano I. Eléctricas - Bloque B **IE-07**
51. Plano I. Eléctricas - Bloque B **IE-08**
52. Plano I. Eléctricas - Bloque B **IE-09**
53. Plano I. Eléctricas - Bloque B **IE-10**
54. Plano I. Sanitarias - Bloque B **IS-01**

- 55. Plano I. Sanitarias - Bloque B IS-02
- 56. Plano I. Sanitarias - Bloque B IS-03
- 57. Plano I. Sanitarias - Bloque B IS- 04
- 58. Plano I. Sanitarias - Bloque B IS-05
- 59. Plano I. Sanitarias - Bloque B IS-06
- 60. Plano I. Sanitarias - Bloque B IS-07
- 61. Plano I. Sanitarias - Bloque B IS-08

## Resumen

La expansión urbana en respuesta al desarrollo y crecimiento de una comunidad, suele en la mayoría de casos, consumir y depredar elementos naturales de su entorno, en base a la necesidad de “espacio” para su desarrollo. El objetivo de esta investigación es estudiar la demanda de vivienda residencial universitaria generada por la Universidad Peruana Unión y como esta ha incidido en el paisaje urbano del Sector 27 de Ñaña, a fin de proyectar viviendas universitarias que se integren al desarrollo urbano actual en favor de su paisaje urbano.

La metodología empleada se basa en el enfoque inductivo - cualitativo del análisis urbano como instrumento para la valoración y recuperación del paisaje natural del Sector 27 de Ñaña. Mediante herramientas que nos ayudan a representar de una manera objetiva y sencilla la necesidad de integrar la calidad del paisaje en el núcleo urbano.

Como resultado, se encontró que; existe déficit de vivienda Universitaria, la cual está creando fagocitosis de su paisaje urbano con el crecimiento y la adaptación de edificios residenciales de manera informal y fortuita. Con una expansión urbana aún en proceso que está consumiendo el paisaje natural. Sin embargo, existe de una población universitaria permacultural, que desea desarrollarse a favor y con la naturaleza, abiertamente accesible a un desarrollo agrícola como parte de su vida académica.

Por lo que debe proyectarse viviendas universitarias que minimicen el impacto de la actividad humana, recupere e integre la población universitaria con la memoria del lugar en favor del Paisaje Urbano, que contribuyan a un tejido urbano más coherente y respondan asertivamente a la demanda residencial de viviendas universitarias. Con el desarrollo de Huertas urbanas, que integre social y académicamente al individuo con la naturaleza. Las cuales representan la memoria agrícola del lugar, mediante ellas devolveremos a la naturaleza lo que tomamos de ella, para seguir conservándola.

Palabras clave: paisaje urbano, demanda residencial, vivienda universitaria.

## **Abstract**

*The objective of this research is to study the demand for university residential housing generated by the Universidad Peruana Unión and how it has affected the urban landscape of Sector 27 of Ñaña, in order to project university housing that is integrated into the current urban development in favor of its urban landscape.*

*The methodology used is based on the inductive - qualitative approach of urban analysis as an instrument for assessing and recovering the natural landscape of Sector 27 of Ñaña. Through tools that help us to represent in an objective and simple way the need to integrate the quality of the landscape in the urban nucleus.*

*As a result, it was found that; There is a lack of university housing, which is creating phagocytosis of its urban landscape with the growth and adaptation of residential buildings in an informal and fortuitous manner. With an urban expansion still in process that is consuming the natural landscape. However, there is a permacultural university population, which can develop in favor of and with nature, openly accessible to agricultural development as part of its academic life.*

*Why should university projects be designed to minimize the impact of human activity, recover the university population with the memory of the place in favor of the Urban Landscape, which contribute to a more coherent urban fabric and respond assertively to the residential demand for university housing. With the development of urban gardens, which socially and academically integrate the individual with nature. Which represent the agricultural memory of the place, by transferring the words to the nature that take it from it, to continue conserving it.*

*Keywords: urban landscape, residential demand, university housin.*

*"Hay ciencia en el trabajo más humilde"*  
(Medina Villarreal, et al., 2017)

## 1 Planteamiento del Problema

### 1.1. Definición del Tema.

El tema se centrará en el análisis del Paisaje Urbano por medio de la historia y el análisis urbano, las cuales se encuentran afectas por la demanda residencial universitaria que la UPeU ha transmitido en su entorno desde su creación.

Los nuevos multifamiliares y/o urbanizaciones que se han ido asentando en el Sector 27 de Ñaña tienen como condición común su falta de integración a la trama urbana, y ausencia de interés por el paisaje del valle del río Rímac y el trazo de sus primeros pobladores. Quienes se emplazaron desarrollando la agricultura en las zonas bajas, próximas al río, seguidas por viviendas huertas ubicadas en las áreas planas, al pie de los cerros, empezando a establecerse también en las laderas de los mismos.

Su expansión urbana, en la actualidad, la deslinda de sus actividades originales, el cultivo y el paisaje. Las viviendas se han establecido y expandido a costa de chacras, huertas, puquiales y espacios naturales en su perímetro. En el medio urbano, la nueva actividad de sus pobladores y su falta de identidad ha modificado el paisaje. Esta investigación busca analizar como la dinámica de la Universidad Peruana Unión, desde sus orígenes, ha repercutido en la transformación del paisaje de su entorno, por sus principios de asentamiento y filosofía educacional conectadas con el paisaje natural. A propósito de percibir la memoria e historia de su paisaje inicial y rescatarla a favor de la población universitaria, que cada año busca establecerse en los lugares más próximos a la institución, siendo los principales actores de la

demanda residencial que se viene dando en la zona. De allí, el análisis de la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa, la cual esta íntegramente vinculada a esta realidad, desde su origen hasta la actualidad.

### 1.2. Planteamiento del Problema.

El presente proyecto de investigación titulado "*Comunidad Universitaria Permacultural en relación al Paisaje y Demanda Residencial del Sector 27 de Ñaña, 2018.*", responde a un problema que se evidencia a través de una serie de debilidades que actualmente repercute de manera negativa en el paisaje urbano de la zona.

Estas debilidades nacen en base a la demanda residencial universitaria existente, generada por los estudiantes universitarios de la UPeU - Universidad Peruana Unión, ubicada en el Sector 27 de Ñaña, del Distrito de Lurigancho, Lima. Actualmente la universidad cuenta solo con 3 Residencias Universitarias oficiales, que en el año 2017 albergó al 11.5% de su alumnado, siendo el 88.5% residentes externos. De los jóvenes externos, el 2.0% declara vivir con un familiar, el 97.0% con sus padres, y solo el 1.0% registra la residencia en la que se encuentra.<sup>1</sup>

Este registro nos dicta que en el 2017 solo 130 alumnos han sido inquilinos en las residencias aledañas, y nos revela que las declaraciones no son verídicas, ya que, de acuerdo a los registros de Bienestar Universitario, en el 2017 la universidad cuenta con 56 Residencias afiliadas, en donde las que declaran su capacidad máxima, dan un total de 239 residentes, distribuidas de la siguiente manera.

---

<sup>1</sup> (Estadística de Secretaría General, 2017)

Tabla 1

Residencias Confiables 2017

UBICACION	TIPO	CANTIDAD
LOS SAUCES	DAMAS	7
	VARONES	10
ALAMEDA DE ÑAÑA	DAMAS	14
	VARONES	12
INTI	DAMAS	5
	VARONES	8
TOTAL		56

Fuente: Elaboración propia (Bienestar Universitario, 2017)

En base a la ficha de registro, se ha identificado que una de las principales causantes de que esta información no se declare verídicamente, es debido a que las residencias y/o viviendas de alquiler no se encuentran afiliadas a la universidad, la cual, de acuerdo a la Ficha básica del área de Bienestar universitario, establece 2 tipos de residencia, damas o varones, y limita a las residencias mixtas a inscribirse en el programa de residencias confiables.<sup>2</sup>

El uso de suelo con mayor presencia en el Eje de la Avenida Bernardo Balaguer, es vivienda y comercio, tal como lo observamos en la figura 1.

La demanda residencial ha generado incremento económico a la comunidad, sin embargo, se prioriza los intereses económicos por encima de la calidad habitacional del estudiante universitario, conllevando a una cuestionable calidad arquitectónica de las viviendas residenciales, reflejado en la ausencia de espacios comunes al interior de estos, y la improvisación y/o modificación de su distribución para obtener más habitaciones en alquiler.

<sup>2</sup> Oficina de Bienestar Universitario, comunicación personal, 12 de diciembre de 2017.

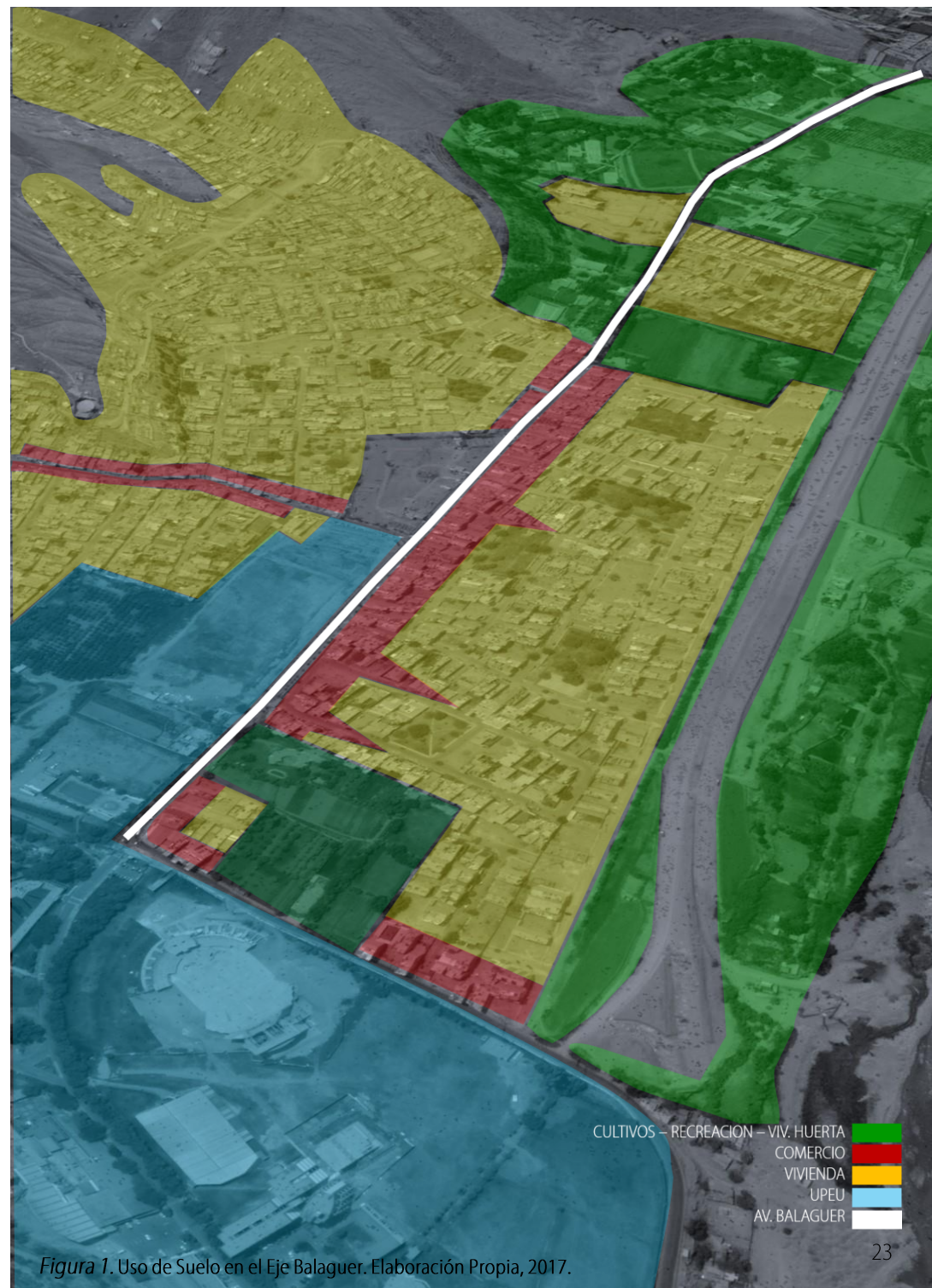


Figura 1. Uso de Suelo en el Eje Balaguer. Elaboración Propia, 2017.

Los espacios públicos o equipamientos necesarios para actividades universitarias se encuentran representados solamente por parques sin infraestructura adecuada y lozas deportivas cada vez más segregadas del usuario. Este crecimiento acelerado, ha acarreado el aumento de informalidad edificatoria en la zona por la inacción del municipio como ente planificador de su distrito. En donde las áreas verdes han quedado reducidas a parques de acuerdo a los planos de lotización de la constructora que promovió el Sector 27 de Ñaña. El nuevo paisaje urbano, es rico en actividades que surten la movilidad peatonal mediante el comercio fijo y el comercio ambulatorio que ha nacido en el Eje de la Avenida Bernardo Balaguer, sin embargo, el Paisaje Natural está extinguiéndose por los nuevos usos verticales y crecimiento urbano horizontal promovido por las inmobiliarias, las cuales no están condicionadas a un Planteamiento integral que la salvaguarde y responda a los nuevos usos y necesidades del poblador.

Todo esto, nos conlleva al siguiente pronóstico: La creciente demanda de vivienda para estudiantes universitarios y la falta de planificación urbana, conlleva a la construcción y/o adaptación de edificios residenciales de manera informal e improvisada; en demérito de la calidad habitacional y el espacio urbano, provocando una fagocitosis y deterioro del paisaje actual. Reduciendo su valor como espacio urbano, y afectando su paisaje natural, con la pérdida de áreas verdes que desvalora la historia y memoria del lugar.

Muy a pesar de esto, la población estudiantil expresa que la oferta economía y la privacidad son razones por las que optan por una residencia externa, ya que pueden buscar opciones de vivienda de acuerdo a su situación económica. El existente crecimiento de población estudiantil

genera demanda residencial, captada no solo por los residentes de la I Etapa de la Urb. Alameda de Ñaña, sino también en las urbanizaciones aledañas.

Este movimiento económico ha creado negocios y servicios residenciales que se han ido estableciendo prósperamente en la Urbanización. Además, que las inmobiliarias han identificado el potencial económico del lugar, y generalmente lo promueven como una zona tranquila o campestre, expresándonos la visión de paisaje que nuestra zona de estudio posee en el mundo de la inversión residencial.

Esta realidad, también nos presenta oportunidades, gracias a su proximidad a la Universidad Peruana Unión, que ha incentivando el nuevo uso de suelo Rural – Urbano de la Alameda y su entorno, predominando el uso de suelo de vivienda, manteniendo espacios vivos y activos, en donde la población se establece y se desarrolla, bajo la oportunidad de la demanda residencial que la población migrante de alumnado les ofrece. Los mismos que buscan asentarse en el lugar más cercano a su centro de estudio.

Esta, ha sido anteriormente una de las visiones en el rubro empresarial que generó el cambio de uso de suelo de Rural a Urbano. En este caso, la constructora que emprendió la Habilitación Urbana de la Alameda de Ñaña, en su primera etapa, ofreció en primera instancia la lotización completa a la UPeU, presentando su proyecto con el fin de solventar viviendas para la comunidad Unionista en el lugar, con un presupuesto de 9 mil dólares por lote, cada uno de 120.00 m<sup>2</sup>. Al rechazo de esta, se promovió la venta al público en general, en donde las familias que llegaban por el desarrollo



educativo de sus hijos, serían el nuevo mercado para este proyecto.<sup>3</sup>

Podemos mencionar también que, de acuerdo a la visión educacional como organización, y filial a la Iglesia Adventista del Séptimo Día – IASD, la Universidad Peruana Unión ha educado y fortalecido a su alumnado y comunidad con el compromiso e identidad de esta con la naturaleza, ofreciéndonos capacidad de cohesión de los estudiantes y pobladores debido a su pertenencia a una comunidad adventista. Asimismo, el proyecto en desarrollo de la infraestructura vial de la Autopista Ramiro Priale por parte del Estado, será un factor más que impulsará la inversión privada residencial en el lugar. Lo que nos ofrece un panorama en el que se puede controlar el pronóstico de la problemática, este análisis puede ser usado como instrumento que anticipe y sustente los proyectos de viviendas residenciales, que incorporen un planteamiento de asentamiento que potencie el sistema paisajístico y solvante las necesidades de crecimiento urbano.

---

<sup>3</sup> Inversiones el Pino, comunicación personal, Diciembre 2017.



Figura 2. Migración como oportunidad. Recuperado: Franco, 2016.

### **1.2.1. Formulación del Problema.**

CATEGORÍA: Demanda Residencial - Paisaje

POBLACIÓN: Vivienda Residencial Universitaria

LUGAR: UPeU en el Sector 27 de Ñaña.

TIEMPO: 2017

¿La demanda de vivienda residencial universitaria incide a favor del paisaje urbano de la UPEU en el Sector 27 de Ñaña en el 2017?

### **1.3. Justificación del Proyecto**

La justificación de la investigación es de tipo social. La falta de fiscalización y apoyo por parte del municipio distrital ha sido detonante para analizar la modificación del Paisaje de este lugar, en el que no existe un Planeamiento Integral, ni parámetros que salvaguarden el paisaje natural de su historia, las habilitaciones y lotizaciones pueden haber organizado en cierta manera su trazo y asentamiento, sin embargo, no contemplo las condiciones de su entorno. Existiendo actualmente viviendas que se están ejecutando desde la espontaneidad y adaptación, en respuesta al movimiento económico que genera la Universidad Peruana Unión mediante la demanda de viviendas universitarias en el lugar. Sí no buscamos entender como esta demanda de viviendas universitarias ha estado transformando el paisaje, no podremos intervenir estratégicamente a favor del paisaje urbano-natural del lugar.

### **1.3.1. Delimitación del tema de Estudio.**

El análisis de la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa, esta íntegramente vinculada al cambio de uso de suelo Rural (Agrícola) – Urbano (Residencial), influenciado por la UPeU, ya que su urbanización fue pensada inicialmente como solvente de viviendas para la comunidad universitaria o unionista del lugar, esta nos ayudara a identificar y delimitar espacios tanto urbanos como de vivienda universitaria, con características definidas, para los estudiantes como población predominante en el lugar en el 2017.

### **1.3.2. Alcances del Estudio.**

El desarrollo de esta investigación busca recalcar el valor, historia y memoria del paisaje natural del Valle del Rio Rímac, que sirva de base y referencia en diferentes escenarios. A fin de ser ejemplo y despertar el interés municipal en la conservación, recuperación y potencialización del paisaje natural del Valle del Rio Rímac en beneficio de la comunidad. Argumentando así la importancia de recuperar y/o potenciar el paisaje natural del Sector 27 y su comunidad, con un proyecto que contribuya a un tejido urbano más coherente, que contemple espacios urbanos dispuestos a la apropiación de su comunidad, y al mejoramiento de la calidad de la vida urbana.

### **1.3.3. Limitaciones del Estudio.**

No existe información Catastral actualizada de las viviendas construidas en la Urbanización en estudio, por lo tanto, se hará levantamiento en campo, de acuerdo al Plano de Habilitación Urbana aprobada por la Municipalidad distrital.

El municipio tampoco cuenta con un cotejo de licencia de funcionamiento de comercio en el lugar, por lo cual se elaborará también un levantamiento del uso que presenta cada lote de la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa.

Por el tiempo de desarrollo, se hará el estudio en base a un muestreo probabilístico, a una vivienda residencial universitaria ubicada en nuestra zona de estudio.

El levantamiento de datos financieros de la evolución de la vivienda podría no ser exactos, por los aspectos éticos que se respetaran de acuerdo a la disponibilidad y confianza del propietario.

### **1.3.4. Viabilidad.**

El déficit de viviendas universitarias va acorde con las estadísticas de incremento estudiantil de la Universidad, el cual es continuo y real.

Se cuenta con recurso humano para hacer la investigación.

El área de estudio se encuentra delimitada objetivamente en base a su proximidad y cercanía a la Universidad, lo que nos permitirá tener un control en espacio – tiempo para la búsqueda de información

#### **1.4. Objetivos**

##### Objetivo Principal

A través del estudio del paisaje y la demanda de vivienda residencial universitaria generada por la universidad Peruana Unión y su incidencia en el paisaje urbano del Sector 27 de Ñaña, se tiene como objetivo conceptualizar y elaborar un proyecto de Comunidad universitaria permacultural, que conserve los valores y características del lugar y su usuario, valorando la repercusión que las actividades urbanas tienen sobre su entorno y buscando una interrelación más armoniosa entre ellos.

##### Objetivos Secundarios

- ✓ Analizar la problemática existente, las necesidades y requerimientos de los Estudiantes para diseñar una solución arquitectónica creativa, funcional y satisfactoria que se integre de manera armónica con el entorno. Usando herramientas como la encuesta, a fin de obtener resultados que corroboren la necesidad de la realización de una Residencia Universitaria.
- ✓ Analizar la incidencia de la vivienda residencial universitaria en el paisaje urbano, conociendo la "forma de habitar" de sus ocupantes, a fin de comprender sus espacios y distribución arquitectónica actual.
- ✓ Definir la identidad Universitaria de los alumnos de la UPeU, entendiendo esto como una oportunidad de desarrollo económico, social y cultural, desde el punto de vista de la vivencia estudiantil.
- ✓ Proponer un adecuado programa arquitectónico basado según el perfil de los estudiantes, sus objetivos futuros, necesidades y carencias, con el objetivo de mejorar su calidad de vida con infraestructura para su alojamiento y desarrollo integral.

#### **1.5. Presunción Filosófica**

El paisaje urbano es la identidad y el reflejo de una cultura, que es valorado desde diferentes perspectivas. En nuestro caso, lo consideramos como la combinación armoniosa de la naturaleza y la ciudad, para planificar de acuerdo a las actividades y necesidades de su población.

El sector 27 de Ñaña (Ver figura 3) fue una zona agrícola con una identidad muy conectada con el paisaje natural, su población original en gran parte, eran pertenecientes a una filosofía agrícola como desarrollo del individuo en la sociedad. La agricultura era una actividad cotidiana más allá de un ingreso económico. Su paisaje fue una de las condicionantes más importantes para el establecimiento la institución educativa con mayor influencia urbana que hoy en día tiene el Sector, la Universidad Peruana Unión. Actualmente las nuevas actividades humanas han modificado y consumido el paisaje natural del lugar, dejándolo en una transición repetitiva que terminara por extinguir su historia y memoria.

SECTOR 27 DE ÑAÑA



Figura 3. Sector 27 de Ñaña, Lurigancho. Elaboración Propia, 2017

## 2 Revisión Teórica

### 2.1. Estado de la cuestión.

#### *Antecedente 1:*

Guadalupe Martínez Martínez (2010), artículo Lima, elecciones municipales y gestión del paisaje, revista Ecos del Paisaje. Nos describe los cambios en el paisajes de los espacios periurbanos, donde aún se conservan usos propios como los agrícolas y ganaderos e importante patrimonio arqueológico y natural que compiten en desventaja con los usos industriales, extractivos, residenciales y con las nuevas infraestructuras que los atraviesan, atendiendo a las necesidades económicas y de comunicación de la metrópoli, pero tomando muy poco en cuenta las necesidades locales de quienes ahora conviven físicamente en estos territorios. Y como todo esto ha conllevado a la fagocitosis de espacios verdes, la dispersión y la implantación de infraestructuras y equipamientos diversos con escasa previsión de las afectaciones secundarias. Los cambios han sido y siguen siendo muy rápidos. Los territorios y sus paisajes mutan con mucha facilidad y rapidez, igual que su discurso espacial y social. Concluyendo que los paisajes urbanos limeños están en crisis y es necesario resolver esta evolución se debe superar la fragmentación e incapacidad de interrelación entre paisajes contiguos por causas físicas o sociales.

#### *Antecedente 2:*

Paola Vallejo Choez y Fredy Mena Mora (2016), Artículo “Valoración del paisaje como herramienta de análisis en el ordenamiento urbano”, de la Revista Planeo. Propone como herramienta de ordenación urbana el análisis del paisaje, fundamentado en la articulación de la forma urbana con la calidad paisajística del área de estudio a través de la conformación de unidades de paisaje, con comportamientos y características similares que permitan visualizar de forma concreta las necesidades de la ciudad y como satisfacerlas con el mínimo impacto al medio ambiente. Utilizando el enfoque cualitativo, con el análisis de datos generales como contexto de la problemática a partir de fuentes de información bibliográficas, estadísticas, geográficas y socio- económicas. A partir de mapeos de las áreas analizadas para obtener datos específicos a través de guías de observación, levantamientos fotográficos y fichas de descripción, consolidándose todos los datos en un estudio de caso aplicado a la ciudad de Saquisilí. Su marco Teórico refiere a que la forma o paisaje urbano es el resultado de la interacción de tres variables: el plano o soporte suelo, el uso del suelo y la edificación (Sgroi, 2011). Siendo la unidad de paisaje la parte del territorio caracterizada por una combinación específica de componentes paisajísticos de naturaleza ambiental, estética y cultural, sujeta a dinámicas espaciales claramente identificables que le confieren una identidad diferenciada del resto del territorio (De la Fuente, 2015). Encontrando que su área de estudio cuenta con un importante recurso paisajístico en la ciudad tanto urbano como natural, sobre el cual las acciones ejecutadas son insuficientes marcando una tendencia al deterioro del conjunto. Concluyendo que la actividad constructiva debería enmarcarse dentro de una apropiada concepción arquitectónica que no altere abruptamente el paisaje natural,

sino que más bien que se busquen soluciones alternativas que sean amigables con el ambiente sin perder el nivel de confort.

*Antecedente 3:*

Viviana Colautti (2009), "Procesos de transformación urbana en la ciudad de Córdoba" Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño, artículo de investigación. Se centra en el estudio en la interpretación de los procesos de transformación en la ciudad de Córdoba. Teniendo como objetivo proponer instrumentos tendientes a evidenciar los fenómenos de urbanización de crecimiento urbano, que nos permitan interpretar los procesos de transformación de la ciudad de Córdoba, con relación a las estrategias de expansión, centralización y densificación. Enfoca el problema de estudio bajo la mirada de la teoría de la complejidad (Morín, 1997). En la investigación se propone un método de interpretación gráfico-conceptual, a modo de instrumento de lectura y análisis de la forma urbana. Utiliza el método de análisis cualitativo, basado en gráficos conceptuales interpretativos y deductivos con transversalidades que se aplican a la historia, con el objetivo de detectar elementos constantes y emergentes de las transformaciones urbanas, signados por los cambios estructurales y morfológicos en la ciudad. Los instrumentos conceptuales abordados -como herramientas para interpretar el problema de estudio son el soporte físico / topografía – suelo – región y la cuadrícula / soporte geométrico – noción económica – eficiencia. Concluyendo que los cambios de producción ocurridos con la globalización de la economía y la transformación de los sistemas productivos, los avances tecnológicos en las comunicaciones y la

facilidad de la movilidad privada, han modificado la relación del territorio por distintos grupos sociales, evidenciando una verdadera segregación socio-territorial. Estas transformaciones urbanas pensadas -hoy desplegadas casi exclusivamente por los desarrolladores urbanos, con una lógica neoliberal- profundizan problemas como la pérdida de identidad barrial producida por la alta rotación de sus antiguos habitantes.

*Antecedente 4:*

Melisa Rodríguez Sánchez (2009), Proyecto de Tesis Master Universitario, de la UPC Universidad Politécnica de Cataluña Barcelona, titulado "Transformación Urbana Y Económica De Los Barrios Del Margen Izquierdo Del Besós. El Caso De Santa Coloma", tiene como objetivo principal la evaluación del desarrollo económico emergente en los barrios degradados de la periferia metropolitana, concretamente en los barrios de la rivera del Besós de Santa Coloma, a través del análisis de los procesos urbanísticos de transformación y regeneración urbana ejecutados y de los indicadores socioeconómicos en un contexto evolutivo. Por medio de un análisis mixto, cualitativo y cuantitativo dinámico. En base a las teorías de transformación y regeneración de Lewin Mumford (1961), Jane Jacobs (1961) y Peter Hall (1988), quienes de diferentes puntos de vista coinciden en que la ciudad es un órgano de transmisión social, del que debemos conocer su carácter específico para su regeneración urbana. Concluyendo que de acuerdo a su hipótesis que: "Los indicadores cuantitativos de carácter socioeconómico son adecuados para evaluar la regeneración urbana en procesos de transformación".

## 2.2. Teorías adscritas.

### **Demanda Residencial**

Demanda como Factor sociológico:

Es la cantidad de bienes o servicios que el comprador o consumidor está dispuesto a adquirir a un precio dado y en un lugar establecido, con cuyo uso pueda satisfacer parcial o totalmente sus necesidades particulares o pueda tener acceso a su utilidad intrínseca.<sup>4</sup>

Demanda en respuesta al crecimiento demográfico:

Coremberg (2000) describió que los factores demográficos en el largo plazo causan movimientos en la demanda de viviendas y, por consecuencia, en su precio.<sup>5</sup>

Esta demanda se refleja en nuestro estudio, con la llegada universitaria al Sector 27 de Ñaña por su cercanía inmediata a la institución educativa superior UPeU. La cual genera ofertas de hospedaje, de acuerdo a la situación económica del estudiante, con opciones de vivienda, desde la espontaneidad hasta la construcción de residencias y multifamiliares. (Ver figura 4)

Demanda en Urbanismo:

La densidad es la tercera dimensión de la ciudad. La densidad es una herramienta crítica, más enlazada con las dimensiones y las disposiciones del plan urbano que con los flujos de tráfico evocados por las relaciones entre partes de la ciudad. Procesando la densidad, ésta se formaliza en planta y en sección y se fijan sus áreas y edificios aislados. (Gausa, 2001)

---

<sup>4</sup> Andrade Espinoza, 2006, p. 215.

<sup>5</sup> Flores M y Flores G, 2008, p.227.



Figura 4. Se Alquila cuarto. Fuente Propia, 2017.



## Paisaje

Paisaje como memoria:

“El paisaje es memoria del territorio, es decir **Historia**, porque puede entenderse como el orden simbólico y visual, accesible a la experiencia actual y cotidiana, que expresa las claves biográficas de los individuos y las sociedades.” (Ojeda y Cano, 2009)

“Un área,... cuyo carácter es el resultado del acción e interacción de factores naturales y / o humanos” (Consejo de Europa, 2000)

“El paisaje es la manifestación más evidente de la interacción del hombre con su medio a lo largo de la Historia; muestra la evolución continua de la sociedad en un espacio dado.” (Mártinez Martínez, 2010)

Paisaje en transformación:

El paisaje es el único medio capaz de responder a los cambios temporales, su **transformación**, su **adaptación** y en consecuencia a su **sucesión**. La mayor fuerza de los arquitectos que practican el Paisaje Urbanismo está en su determinación a no aceptar las formulas “confeccionadas” del diseño urbano, sean ellas por ejemplo las mega formas urbanas y “genéricas”. (Waldheim, 2006)

Paisaje urbano como práctica urbana:

El paisaje urbano, ... surgimiento de elementos, sistemas, procesos o actores en un determinado contexto, los que aportan soluciones a problemáticas y demandas existentes. (Moreno Flores, 2015)

El Paisaje Urbano ofrece modos alternativos para la práctica urbana. Marca la disolución de las antiguas dualidades naturaleza-cultura, y desmonta las nociones clásicas de jerarquía, frontera y centro. Pero tal vez lo más importante, marca una actitud productiva hacia la indeterminación, la apertura, la transparencia, la inter-mixidad y la liberación disciplinaria. Paisaje Urbano ve la metrópoli emergente como una alfombra viva, poderosa y sólida hecha de la acumulación de piezas y sistemas dispuestos en capas sin autoridad particular ni control.

## Permacultura

En la actualidad no se cuenta con una decisión específica y clara de lo que significa Permacultura, en vista que es una filosofía de vida o cultura que aún es nueva en el campo de Arquitectura. En donde es considerado mayormente en Arquitectura Paisajística y/o ecológica (Ver Figura 5). Inicialmente fue definida como una contracción de agricultura permanente. Posteriormente, en 1992, su definición fue acuñada por David Holmgren y Bill Mollison.

En sus palabras:

"Permacultura es una guía que respalda y apoya el diseño para imitar patrones y relaciones encontradas en la naturaleza. Puede ser aplicado a todos los aspectos de las viviendas humanas, desde la agricultura hasta la construcción ecológica, de la tecnología a la educación". (Holmgren, 2002)

"Una filosofía de trabajar con y no contra la naturaleza; observación prolongada y reflexiva en lugar de trabajo prolongado y desconsiderado."(Mollison, 2004).<sup>6</sup>

Este último, fue la visión más predominante de la conceptualización de Permacultura. Respaldando que Permacultura no es arquitectura sustentablemente tecnológica, sino más bien la potencia de una Arquitectura Pasiva, con una filosofía que enlaza agricultura, con diferentes materias como geografía, arquitectura, ganadería, edafología, economía, sociología y agroecología. Que apuesta por propuestas de estrategias que integren a la sociedad con la naturaleza.

---

<sup>6</sup> (Althouse, 2016)



Figura 5. Aldea Permacultural. Recuperado de OBSUR (Observatorio del Sur, 2015)

La ética es un principio moral de Permacultura, regida por tres ejes: acción, pensamiento y diseño. La primera es *Cuidado de la tierra*. Esto significa cuidar el suelo de la tierra, sin un suelo sano, hay no hay vida. Es una decisión consciente de cuidar recursos naturales de la tierra y todas las formas de vida (plantas y animales). La segunda ética es el *Cuidado de personas*. Esta ética es una filosofía muy centrada en lo humano de cuidar a vecinos, comunidad y país. La tercera ética de la Permacultura es *Acciones justas*. Esta ética se centra en el aspecto positivo de compartir. Esto puede ser compartir exceso de materiales, tales como alimentos, ropa o dinero, pero también puede significar enseñar a la gente conocimiento, plantación de árboles dentro de las comunidades, mejorar la salud del suelo a través de esfuerzos conscientes y apoyo a la agricultura local (Holmgren, 2002).

Esta última, es el ancla que nuestra investigación busca integrar a la identidad del paisaje natural (Ver Figura 6) con el urbano modificado por la demanda residencial universitaria, en la que el crecimiento urbano inmobiliario solo se ha desarrollado en base a sus necesidades económicas, mas no se plantea al usuario y población predominante. La cual cuenta con influencia directa de una filosofía educacional estrechamente ligada con el trabajo agrícola y servicio social. Entonces, tomamos *acciones justas* con el planteamiento de vivienda necesaria para el estudiante, que apoye su educación social mediante la agricultura urbana, en favor de paisaje natural y su historia agrícola. Con "una filosofía de trabajar con y no contra la naturaleza."(Mollison, 2004)

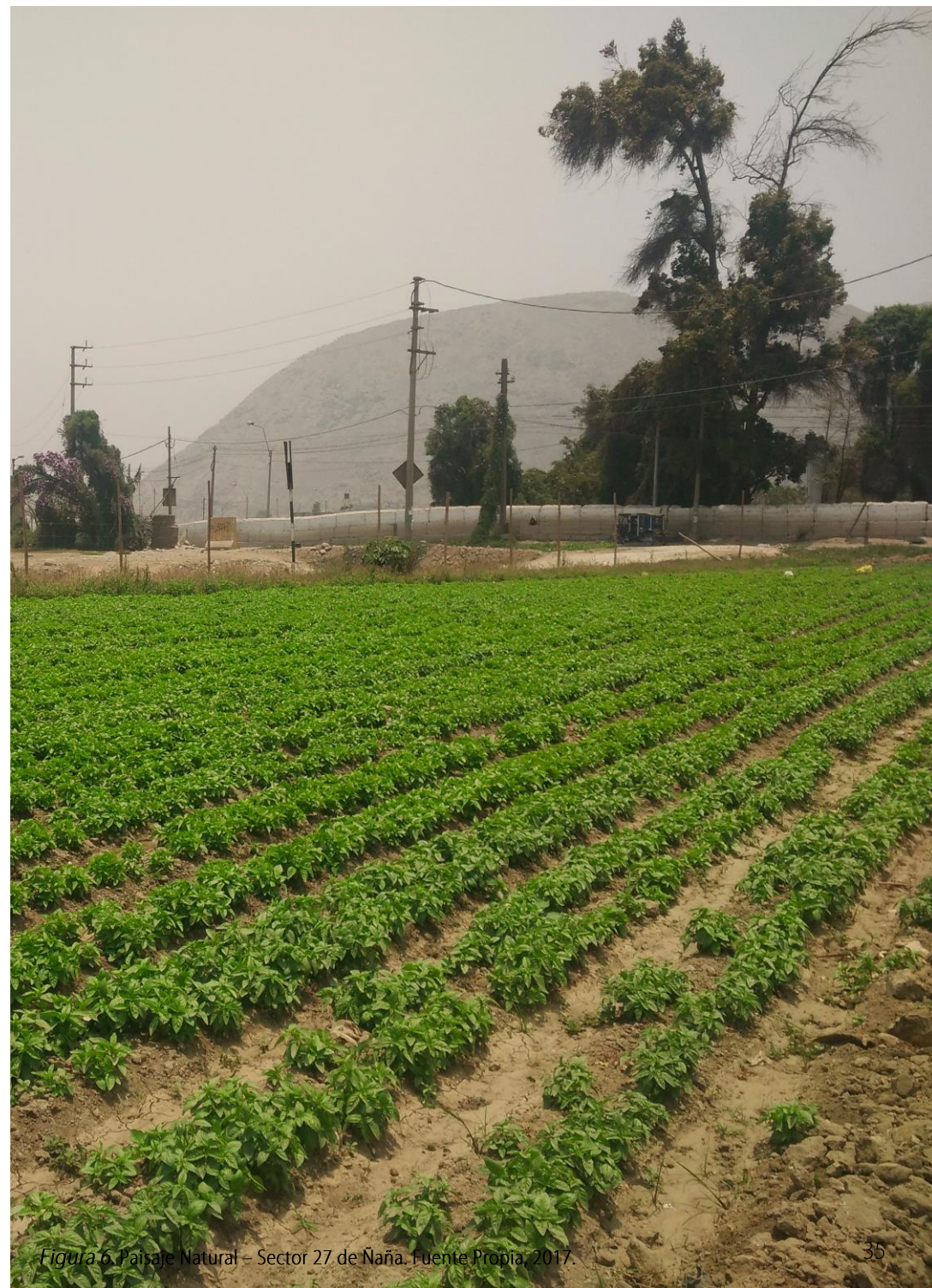


Figura 6 Paisaje Natural – Sector 27 de Naña. Fuente Propia, 2017.

### 2.3. Definición de Términos

#### Desarrollo económico.

“El desarrollo estudia el crecimiento de un sistema económico en un periodo largo del tiempo, incorporando las transformaciones que en ese horizonte ocurren: se transforma la estructura productiva, la tecnología, las instituciones, las relaciones sociales y políticas que inciden en la economía, ... Por tanto, a largo plazo, el crecimiento implica al desarrollo, ya que ocurren transformaciones en el sistema.” (Zermeño, 2004)

El desarrollo económico de nuestra zona de estudio se ve reflejada en la expansión urbana que se ha dado a través del tiempo, en la que podemos identificar a un nivel socioeconómico de clase media, que invierte y genera sus ingresos por medio de servicios y negocios comerciales; desarrollo económico generado por la universidad que se encuentra próxima a ella, esta ha sido la tracción de cambio de uso de suelo en el lugar, y por ende para la llegada de los servicios básicos a la zona de Ñaña. Este cambio de suelo, se encuentra fuertemente establecido por uso residencial, de tipologías variadas pero que activan la permanencia y pertenencia del poblador con su entorno (Ver Figura 7).

Esta dinámica responde al desarrollo económico como empuje persistente del bienestar de una población.<sup>7</sup> Podemos encuadrar que este bienestar se encuentra enfocado en el desarrollo urbano que activa el uso de espacios en la zona, sin embargo, el bienestar habitacional y/o residencial de un arrendador universitario podría ser cuestionable, en base a su desarrollo y normativa.

<sup>7</sup> (Cubines, 2006)



Figura 7. Desarrollo Económico. Fuente Propia, 2017

### **Paisaje – Urbano.**

Para la Geografía Física, el paisaje se define como un término derivado del holandés proveniente de landschap, el cual refleja simplemente el escenario rural. En donde su acepción moderna se refiere a la forma de la superficie de cualquier lugar, sea rural o urbano, e incluye tanto los rasgos naturales, como los modelados por el hombre, es decir, tanto los paisajes naturales como los antropizados. (Whitton, 1988)

Actualmente Paisaje en un término muy amplio visto desde muchas disciplinas. Posicionándose dentro de la planificación en Arquitectura, como un indicador de desarrollo mediante el cual podemos intervenir en un lugar. Asimismo, hemos podido estudiar que paisaje urbano, responde a una historia y rasgos de infraestructura hecha por la necesidad de una comunidad, la cual no necesariamente continúa un control o planificación.

Lo Definiremos como; Un espacio o área que se encuentra marcada por la dinámica o adaptación humana (Ver Figura 8), que representa sus necesidades y proyecciones partidas desde la historia, tanto del lugar como de ellos mismos.



Figura 8. Paisaje Urbano. Fuente Propia, 2017.

## Transformación – Urbana.

Transformación Urbana se centra en el análisis de la Cooperación e interacción entre las entidades públicas y las privadas en los procesos de renovación urbana. En este sentido, los cambios urbanos a nivel económico, social y físico son analizados como el resultado de una compleja interacción entre decisiones públicas y privadas.<sup>8</sup>

La Existencia de estudios realizados respecto a la transformación del paisaje urbano por una economía emergente de lugar, respalda la identificación de la Universidad Peruana Unión como foco de desarrollo de la zona.

Los cambios en la morfología de las áreas urbanas responden a ciclos económicos y demográficos muchas veces producidos como políticas y en otras generados como consecuencia indirecta. "...ni los hechos arquitectónicos, ni menos aún las transformaciones urbanas, se producen de forma aislada al entramado económico, político, social, y cultural constitutivo de las sociedades"<sup>9</sup>

Entendemos que la transformación urbana de un paisaje se constituye en repercusión a un indicador de desarrollo de cualquier comunidad humana.

La morfología del Sector 27, corresponde a una expansión tipo lineal en la que las áreas residenciales se han ido asentando y desarrollada a lo largo de la Av. Bernardo Balaguer, vía principal de la zona, empalmada desde La Cruz, hasta la Universidad Peruana Unión. (Ver Figura 9)

<sup>8</sup> (Fainstein S y Fainstein N, 1983).

<sup>8</sup> (Capdevielle, Ceconato, & Mandrini, 2013)



Figura 9. Transformación Urbana. Fuente Propia, 2017.

### **Vivienda - Universitaria.**

A través del tiempo la vivienda ha significado vivir en un lugar que proporciona confort, cobijo y protección a las personas que la habitan. Beneficios que influyen directamente en los comportamientos humanos que se ven reflejados en los comportamientos sociales. Es así como la vivienda se ha convertido en una necesidad humana con gran apetencia de todas las clases sociales, generando diferentes tipologías de acuerdo a sus aspectos urbanos.

Desde el ámbito de la economía, Strub (1966) plantea la vivienda junto con el equipamiento urbano como "el soporte material de la actividad humana", y es en su calidad de tal -'soporte' y 'material'-, que queda "comprendido en la actividad económica". Aquí, el objeto es 'base', 'sustentación' de lo humano -la 'actividad', que da lugar al 'uso'-. Y por estar inserto en lo económico, es un 'bien', transable pero también 'producido'.<sup>10</sup>

La vivienda es el lugar adecuado que puede disponer de las comodidades necesarias para vivir, pues no solo ha buscado el hombre el recinto dentro del cual debe desarrollar su vida íntima, sino también a tender a las exigencias de la vida de relación, a la seguridad, a las necesidades de tipo estético en cuanto concierne a belleza.<sup>11</sup> Una vivienda es aquella que cubre las necesidades básicas humanas. Las viviendas universitarias, por la demanda existente, han creado movimiento económico en la zona de estudio. El aumento de las mismas en nuestra área de estudio genera problemas como la diferencia de calidad arquitectónica de la infraestructura residencial para

los estudiantes universitarios. Las cuales en un momento pueden producir vivienda limitadas y reducidas en la calidad de los principales elementos que la conforman física y espacialmente de un estudiante. "La vivienda como tal, es sitio de las realizaciones individuales y familiares que interactúan con aspectos cualitativos y físicos espaciales que inciden o no en la calidad de vida, lo que promueve el desarrollo social, económico y cultural".<sup>12</sup>

Entonces esto convierte a la vivienda en un elemento que estructura el nivel social, y que cuyas problemáticas y apetencias impactan positiva o negativamente el interés general, muy importante por aporta valores culturales, sociales, éticos, morales e imprescindible para el proceso urbano. "La vivienda es un elemento estructurararte de la ciudad y pieza clave que se inscribe entre las cuatro funciones que se efectúan en la urbe: Residir, desplazar, trabajar, recrear". (Castillo, 2004).

---

<sup>10</sup> (Pérez, 2009)

<sup>11</sup> (Corbusier, s.f.)

<sup>12</sup> (Bernal, 2004)

### 3 Metodología

#### 3.1. Diseño de la investigación

##### 3.1.1. Definición del tipo de investigación

La investigación es aplicada de tipo histórica – descriptiva, por medio de la cual se busca estudiar la realidad que sustenta el acontecimiento, describiendo y comprendiendo el proceso de los fenómenos que ocurrieron en un lugar. No genera teoría, sino que aplica teoría pre existente para llevarnos al análisis y entendimiento. Tiene un enfoque cualitativo, ya que las

categorías a investigar es la incidencia de la demanda residencial de viviendas universitarias en el paisaje urbano del Eje Av. Bernardo Balaguer, Urb. Alameda de Ñaña I Etapa, los cuales serán estudiados y narrados. Por lo tanto, la metodología que se aplicará en consecuencia es inductiva. El diseño es con orientación narrativa porque se recolectará datos sobre la historia del lugar de estudio, así como la vida y experiencia personal de un individuo que se desarrolla en este escenario. Mediante la técnica de Observación y cronologías, experiencias y hechos.

##### 3.1.2. Categorías de estudio

Tabla 2

*Matriz de operalización o categorización*

MATRIZ DE CATEGORIZACION				
Categoría	Aspectos	Sub Aspectos	Unidad de análisis	Instrumento
Demanda Residencial Universitaria	Densidad de estudiantes	Matriculados por año Procedencia Interno / Externo	Estudiantes Universitarios	Datos de crecimiento demográfico
	Factores sociológicos	Preferencia del estudiante	Estudiantes universitarios Externos	Encuesta estructurada
Paisaje	Historia	Memoria del Territorio <b>Huertas Urbanas</b>	Análisis Histórico	Desarrollo grafico por observación, cronologías y Mapeos.
	Desarrollo Urbano	Transformación <b>Uso de suelo y Crecimiento Urbano.</b>	Análisis Urbano	Diario de Campo
		Adaptación <b>"Forma de habitar"</b>	Vivienda Residencial universitaria	Entrevista Semi-estructura
	Comunidad	Sucesión <b>Población Permacultural</b>	Población Permacultural	Encuesta estructurada Análisis de información

Fuente: Elaboración propia.



### **3.1.3. Supuesto de investigación**

¿Cómo la demanda de viviendas universitarias está incidiendo en el paisaje urbano del eje de la Av. Bernardo Balaguer, en el Sector 27 de Ñaña, y como estas responden el modelo de vivienda a esta realidad en el 2017? La demanda de viviendas universitarias está incidiendo negativamente en el paisaje urbano de el Sector 27 de Ñaña, consumiendo el paisaje natural y generando la construcción y/o adaptación de edificios residenciales de manera informal e improvisada; en demérito de la calidad habitacional y el espacio urbano.

### **3.1.4. Determinación de universo y unidad de análisis**

Debido a la naturaleza de la investigación y su enfoque cualitativo, esta no cuenta con población y en consecuencia tampoco muestra. Pero si se cuenta con una unidad de análisis que está constituida viviendas residenciales identificadas en nuestra área de estudio y estudiantes universitarios, quienes son los principales actores de la demanda residencial que se genera en el sector.

Nuestro tipo de muestreo para la Vivienda residencial, será de tipo caso crítico, porque su selección nos servirá de referencia lógica para la comprensión del modelo de vivienda residencial del lugar. Así mismo, el análisis de la población Permacultural será seleccionada por medio de un muestro probabilístico de tipo aleatorio simple, por medio de una encuesta estructurada online, en la que participaran toda la comunidad universitaria unionista. Por último, debemos indicar que nos apoyaremos en el método cuantitativo para el desarrollo de análisis urbano, por medio de levantamiento catastral con el que obtendremos el crecimiento urbano del lugar.

### 3.1.5. Esquema metodológico

El planteamiento del problema se debe de analizar y explorar en base al análisis de cada categoría usada. La investigación se contextualizará con la contundencia de una Matriz de Categorización en cada término, mediante el:

1. Estudio de la demanda residencial mediante datos estadísticos socio-demográficos. Creación de la institución y el alcance de este a su entorno y área de estudio
2. Paisaje urbano. El análisis y los resultados se realizarán mediante la representación de mapeos y datos históricos.
3. Análisis de vivienda residencial, el proceso de creación y evolución de una vivienda residencial en nuestra zona de estudio.
4. Conclusiones y análisis de la población Permacultural.

Los resultados argumentaran que el crecimiento intempestivo de las viviendas residenciales ha modificado el paisaje, esta densificación predial y urbana está consumiendo el paisaje natural del sector,

La metodología propuesta se encuentra distribuida en:

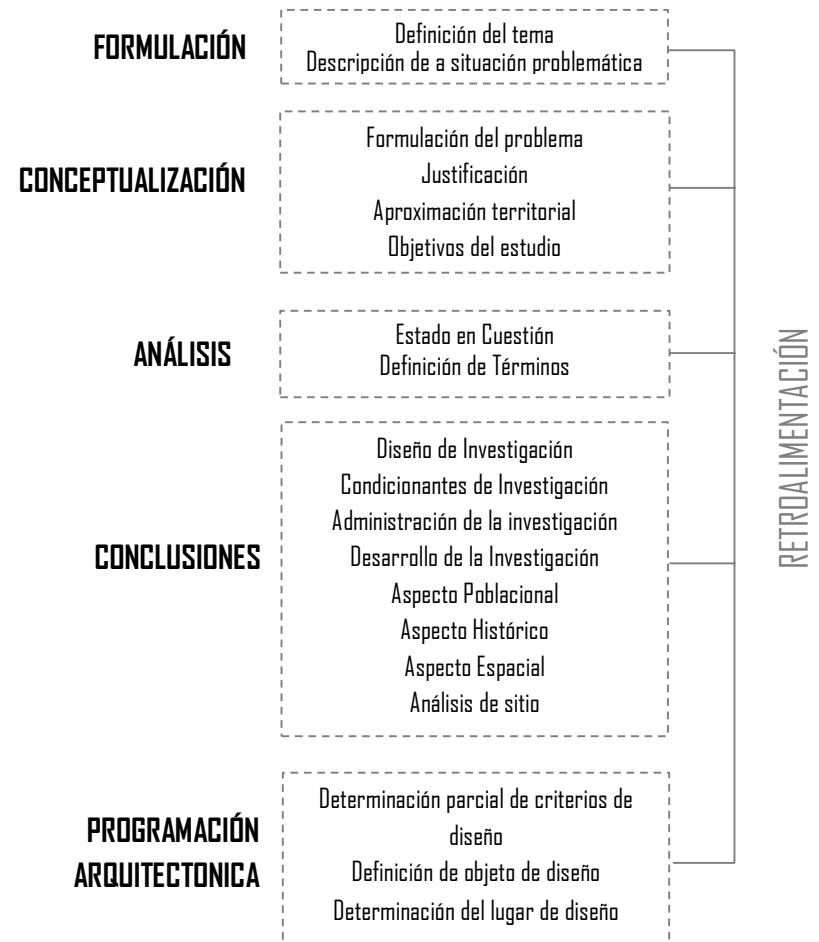


Figura 10. Metodología de Investigación. (Fuente: Elaboración propia en base a la investigación)

### 3.1.6. Matriz de consistencia

Tabla 3

Matriz de Consistencia

Pregunta	Objetivos Específicos	MATRIZ DE CONSISTENCIA		
		Definición	Supuesto	Instrumento
¿Cómo la demanda de viviendas universitarias está incidiendo en el paisaje urbano en el Sector 27 de Ñaña, y como estas responden el modelo de vivienda a esta realidad en el 2017?	Estudiar el crecimiento poblacional universitario de la UPeU.	<p><b>Demanda en respuesta al crecimiento demográfico:</b> Coremberg (2000) describió que los <i>factores demográficos</i> en el largo plazo causan movimientos en la demanda de viviendas y, por consecuencia, en su precio. (Flores M y Flores G, 2008, p.227).</p> <p>Es la cantidad de bienes o servicios que el comprador o consumidor está dispuesto a adquirir a un precio dado y en un lugar establecido, con cuyo uso pueda satisfacer parcial o totalmente sus <i>necesidades particulares</i> o pueda tener acceso a su utilidad intrínseca. (Andrade Espinoza, 2006, p. 215)</p>	La demanda de viviendas universitarias está incidiendo negativamente en el paisaje urbano del Sector 27 de Ñaña,, consumiendo el paisaje natural y generando la construcción y/o adaptación de edificios residenciales de manera informal e improvisada; en demérito de la calidad habitacional y el espacio urbano.	Datos de crecimiento demográfico
	Desarrollar el crecimiento urbano del sector, direccionado en la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa.	<p><b>Paisaje como memoria:</b> "El paisaje es memoria del territorio, es decir <i>Historia</i>, porque puede entenderse como el orden simbólico y visual, accesible a la experiencia actual y cotidiana, que expresa las claves biográficas de los individuos y las sociedades." (Ojeda y Cano, 2009)</p>		Encuesta estructurada
	Obtener la cualidad que integre la historia del lugar con su desarrollo urbano en favor de su paisaje urbano.	<p><b>Paisaje en transformación:</b> El paisaje es el único medio capaz de responder a los cambios temporales, su <i>transformación</i>, su <i>adaptación</i> y en consecuencia a su <i>sucesión</i>. (Waldheim, 2006)</p>		<p>Diario de Campo</p> <p>Entrevista Semi-estructura</p>
		<p><b>Paisaje Permacultural:</b> Con "una filosofía de trabajar con y no contra la naturaleza."(Mollison, 2004 <i>Acciones justas con el planteamiento de vivienda necesaria para el estudiante, que apoye su educación social mediante la agricultura urbana, en favor de paisaje natural y su historia agrícola</i>).</p>	Encuesta estructurada Análisis de información	

Fuente: Elaboración propia

## 3.2. Condicionantes de la investigación

### 3.2.1. Determinación del conocimiento a adquirir.

Estudiar el crecimiento poblacional universitario de la UPeU. Y la preferencia y necesidades de un estudiante externo.

Desarrollar y analizar la incidencia de la vivienda residencial universitaria en el paisaje urbano. Obtener la cualidad que integre la historia del lugar con su desarrollo urbano en favor de su paisaje urbano.

Queremos conocer la disposición e importancia de las áreas y actividades naturales para un estudiante universitario de la Universidad Peruana Unión - UPeU.

### 3.2.2. Elaboración de Instrumentos.

#### *Encuesta 1*

Se aplicó el instrumento de encuesta abierta, dirigida a un grupo de 346 estudiantes que representaran a la muestra de población de residentes externos. La cual cuenta con una población finita de 3488.00 alumnos registrados como estudiantes externos en el Año 2017.

La Encuesta cuenta con 5 preguntas elaboradas en base a la información que se desea obtener, con opción a respuestas abiertas y cerradas.

Tabla 4  
*Encuesta 1*

Pregunta	Tipo	Objetivo
1. ¿Por qué decidiste ser externo?	Abierta	Identificar el factor condicionante del estudiante
2. ¿Te gustaría ser interno?	Cerrada	Preferencia del estudiante
3. ¿Cuál fue la razón por la que elegiste tu actual residencia	Abierta	Que busca un estudiante.
4. ¿Tu residencia Aporta o Limita tu rendimiento académico?	Cerrada	Identificar el modelo de vivienda residencial actual en beneficio del estudiante,
5. ¿Cuál es la característica principal o más resaltante de esta zona para ti?	Abierta	Identificar como la población estudiantil reconoce y caracteriza el lugar.

Nota: Elaboración Propia, 2017.

#### *Entrevista Semi-Estructurada*

Se aplicó el instrumento de entrevista de tipo semi estructurada, Dirigida al propietario de una Residencia Mixta ubicada en la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa. Que accedió a aportar información a esta investigación. Se concretó una fecha para la entrevista, de acuerdo a la disponibilidad de tiempo del Entrevistado, el día 30 de diciembre del 2017.

La guía de Entrevista cuenta con 5 etapas, elaboradas en base a la información que se desea obtener, de manera natural y confiable:

Tabla 5  
*Entrevista Semi estructurada*

Etapa	Ítems	Objetivo
El Inicio	6 ítems	Identificar la procedencia de los pobladores y la razón por la que llegaron a la Urbanización Alameda de Ñaña.
El terreno	4 ítems	Información de precio demanda de terrenos
La construcción	23 ítems	Identificar la forma de habitar de los propietarios y la respuesta a sus necesidades.
Actualidad	6 ítems	Identificar el modelo de vivienda residencial actual.
Residentes	9 ítems	Identificar datos de los estudiantes residentes y los servicios con los que cuentan en una residencia.
Alcances	9 ítems	La vivienda residencial universitaria en el Paisaje

Nota: Elaboración Propia, 2017.

### *Encuesta 2*

Se aplicó el instrumento de encuesta abierta, dirigida a la población universitaria de la UPeU.

La Encuesta cuenta con 5 preguntas elaboradas en base a la información que se desea obtener, con opción a respuestas a cerradas y abiertas.

Tabla 6  
*Encuesta 2*

Pregunta	Tipo	Objetivo
1. ¿Qué Carrera estas estudiando?	Abierta	Carrera - Tiempo
2. ¿Cuál es tu día más libre durante la semana?	Cerrada	Conocer la disposición de su tiempo libre
3. ¿Has tenido Experiencia previa con el campo o naturaleza?	Cerrada	Conocer la relación Naturaleza - Estudiante
4. ¿Estarías dispuesto a invertir tu tiempo libre en actividades relacionadas con un huerto urbano?	Cerrada	Identificar la educación y/o cultura de un estudiante por su disposición voluntaria a realizar actividades agrícolas.
5. ¿Estarías dispuesto a invertir tu tiempo libre en actividades relacionadas a un huerto urbano que te beneficien con la reducción del pago de alquiler de tu habitación?	Cerrada	Viabilidad del proyecto Esfuerzo – Beneficio.

Nota: Elaboración Propia, 2017.

### **3.2.3. Procedimiento de recolección de datos.**

De acuerdo al enfoque cualitativo de la investigación se aplicará el método inductivo. Se partirá desde el estudio histórico narrativo y fenomenológico del lugar de estudio, la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa, en análisis del paisaje urbano. El análisis urbano se analizará por observación y análisis, a través de un diario de campo con el que se levantará información pertinente para su desarrollo. Además, se utilizará 2 encuesta y 1 entrevista no estructurada como instrumento de evaluación de la unidad de análisis demográfico, y nos apoyaremos de la fotografía como material.

#### ***Validación de instrumentos por expertos.***

Con el fin de comprobar la validez del instrumento, que en este caso es una encuesta y una entrevista, primero se someterá a juicio de expertos en el tema de ilustración. Segundo nos apoyaremos de una Libreta de notas y grabadora a fin de conservar la fidelidad de la entrevista y no caer en la fragilidad del recuerdo o interpretación.

Se determinará la confiabilidad mediante la revisión y validación por un experto den la especialidad de Arquitectura, en vista que los datos que se buscan recaudar corresponden a un análisis de vivienda y forma de habitar de sus residentes.

### **3.2.4. Técnicas para el procesamiento y análisis de los datos**

En vista del enfoque cualitativo de investigación, apoyada en datos cuantitativos para su análisis y desarrollo. Se ha basado en tres técnicas de procesamiento; observación, encuesta y entrevista. Las cuales han sido aplicadas por un diario de campo, una entrevista no estructurada y dos cuestionarios. Los cuáles serán procesados de la siguiente manera:

1. Validación de instrumentos
2. Se aplicará los instrumentos en un solo un determinado momento. Los datos recolectados en campo serán volcados en el programa AutoCAD.
3. El cuestionario N°1, será introducido en el sistema SPS para analizarlos.
4. El cuestionario N° 2 será desarrollado por medio de Google Docs Formularios, en el que accederá y analizará los datos recibidos.
5. La entrevista será redactada en apoyo a la libreta de notas y grabación de la misma.

#### ***Aspectos éticos***

La investigación asumirá los principios jurídicos y éticos que corresponden a una investigación inédita. Se respetará los créditos, las opiniones de terceros y toda propiedad intelectual de las fuentes consultadas a lo largo de la investigación, de acuerdo al registro de referencia establecido por el APA (Asociación Psicológica Americana). Se respetará los derechos de confidencialidad y acciones realizadas en la investigación. Así mismo, se contó con el consentimiento de los participantes de la entrevista establecida en los instrumentos.

### 3.3. Administración de la investigación

#### 3.3.1. Determinación de Recursos.

Tabla 7  
*Recursos*

RECURSO	UTILIDAD
Humano	
Asesoría y Tutoría	Apoyo de desarrollo para la investigación
Tiempo	Desarrollo y trabajo en campo
Material	
Computadora	Búsqueda de información, y desarrollo.
Libros	Consulta de información
Lápices / Marcadores	Criticas y correcciones levantamiento de información
Cámara	Material de análisis
Hojas	Impresiones
Carpeta	Presentación del trabajo
Transporte	Traslado recaudación de información y asesorías.
Alimentación	Trabajo en campo
Técnico	
Impresiones	Correcciones, críticas y presentaciones. Dictamen del proyecto de tesis.
Internet	Investigación
Biblioteca	Investigación
Mantenimiento de Laptop	Desarrollo de Investigación
Programa AutoCAD	Desarrollo de Investigación

Nota: Elaboración propia.

#### 3.3.2. Programación de Actividades.

##### *Definición de actividades.*

Se iniciará con la interpretación del diagnóstico con el planteamiento del problema de la investigación, en la que se describe la situación problemática de la demanda residencial universitaria incide sobre el paisaje urbano. Lo que nos formulara el problema y justificara la investigación.

Seguidamente, realizaremos los aspectos intrínsecos, y plantearémos el objetivo general, que será resuelto mediante los objetivos secundarios. Se desarrollará la delimitación de área de estudio, los alcances de la investigación, las limitaciones encontradas y la viabilidad de la misma.

Después, se investigará y analizará investigaciones referentes al paradigma, a fin de conocer la viabilidad de nuestro estado en cuestión. De los cuales obtendremos los términos básicos, y los definiremos acorde a nuestro estudio, relacionando los conceptos estudiados en el tema de demanda residencial y paisaje urbano.

En consecuencia, concretaremos la metodología de investigación determinada por el enfoque de la investigación, en base a la matriz de Operacionalización. Hacer

Finalmente, en respuesta a las condicionantes de la investigación, desarrollaremos el análisis demográfico y análisis urbano, en el sector 27 de Ñaña y la Urb. Alameda de Ñaña I.

*Cronograma de actividades.*

Tabla 8

*Cronograma*

Mes	Detalle - desarrollo
Octubre	
15	Línea de investigación
29	Elección de tema
Noviembre	
5	Variable - categoría Desarrollo de tema
12	Planteamiento del problema Descripción realidad problemática
14	Levantamiento de datos en campo
19	Desarrollo de formulación del problema Objetivos Justificación Limites Viabilidad
20	Fichas de validación de instrumentos y encuesta
21 al 24	Desarrollo de encuesta N° 1
26 -27	Procesamiento y análisis de datos recolectados por encuesta N° 1
28-1	Antecedentes de investigación Marco teórico
Diciembre	
3	Desarrollo del enfoque cualitativo
10	Matriz de categorización
12	Validación de entrevista
17	Tipo de diseño cualitativo
24	Levantamiento de datos en campo
30	Entrevista Semi Estructurada

31	Procesamiento de datos
Enero	
1-5	Procesamiento de datos
7	Análisis de datos
14	Levantamiento de Observaciones
28	Conclusiones
Febrero	
4	Recomendaciones
11	Determinación de lugar de diseño
18	Análisis del lugar
25	Levantamiento de Observaciones
Marzo	
4	Objeto de Diseño
11	Matriz, Objetivos y conclusiones
18	Sustentación
25	Validación de encuesta Permacultura
26	Encuesta Permacultural Online
02	Análisis de Datos
03	Conclusiones
04-07	Programación Arquitectónica
08	Entrega de Proyecto de Tesis (PT)

Nota: Elaboración propia.



### 3.3.3. Presupuesto de Investigación

Tabla 9  
Presupuesto de Investigación

RECURSO	UTILIDAD	COSTO
Humano		
<b>Asesoría y Tutoría</b>	Apoyo de desarrollo para la investigación	6000,00
<b>Tiempo</b>	Desarrollo y trabajo en campo	
Material		
<b>Computadora</b>	Búsqueda de información, y desarrollo.	
<b>Libros</b>	Consulta de información	
<b>Lápices/ Marcadores</b>	Críticas, correcciones y levantamiento de información	50.00
<b>Cámara</b>	Material de análisis	
<b>Hojas</b>	Desarrollo de análisis	50.00
<b>Carpeta</b>	Presentación de Pre-entregas	10.00
<b>Transporte</b>	Traslado recaudación de información y asesorías.	100.00
<b>Alimentación</b>	Trabajo en campo	100.00
Técnico		
<b>Impresiones</b>	Correcciones, críticas y presentaciones.	250.00
	Dictamen del proyecto de tesis.	250.00
<b>Internet</b>	Investigación	400.00
<b>Biblioteca</b>	Investigación	
<b>Mantenimiento de Laptop</b>	Desarrollo de Investigación	70.00
<b>Programa AutoCAD</b>	Desarrollo de Investigación	
<b>Proyecto</b>	Modificaciones del 21.12.2019	3000.00
<b>TOTAL</b>		<b>13.280,00</b>

Nota: Elaboración propia.

## 4 Desarrollo de la investigación

### 4.1. Aspecto Poblacional

#### 4.1.1. Densidad de Estudiantes.

El crecimiento poblacional universitario de la UPeU, sustenta la demanda residencial de nuestro estudio. Y su análisis nos abrirá camino a comprender su distribución y ubicación.

El crecimiento demográfico es un estimulante de las innovaciones y, por tanto, del crecimiento económico. La teoría del crecimiento demográfico es motor de desarrollo tiene raíces economistas de los siglos XVII y XVIII. (Mathieu, 2010)

Con 2 sedes repartidas en Tarapoto y Juliaca, y más de 30 años desde su fundación en Lima - Ñaña, la Universidad Peruana Unión – UPeU es la única universidad en el Perú afiliada a la Iglesia Adventista del Séptimo Día (IASD). La Universidad, debido a su configuración original, de acuerdo a la Ley N° 23758 que dio como aprobada la creación de la antes denominada Universidad Unión Incaica en 1983, indica en su Artículo Segundo, a la Universidad como una institución sin fines de lucro sujeta a su organización – la Iglesia Adventista del Séptimo Día; correspondiendo así al Sector terciario o de servicios en el rubro de la Economía. Que, en base a sus principios de servicio, y la visión de formar misioneros para el mundo, se apoyó a las normas técnicas que el estado promovió en 1944, de establecer colegios industriales, agropecuarios y posteriormente comerciales; como alternativa para los sectores sociales menos favorables. (Anchapuri, 2010)

La universidad generó un “Paisaje Urbano-Productivo” dentro de su campus universitario, conectado íntegramente con la naturaleza, desarrollando empleos de producción, mantenimiento e infraestructura, que generaban la oportunidad de desarrollo social por su fuerte presencia en la estructura urbana, estableciéndose como el principal foco de desarrollo de la zona de Ñaña. El progreso económico generó un entorno que se iba reinventando, y expandiendo urbanamente, incrementando la migración de alumnado y el desarrollo económico de su entorno.

Con el tiempo se ha construido un nuevo paisaje urbano, que ha ordenado su entorno, en base a necesidad y adaptación a sus actividades; podemos decir que lo urbano ha crecido a costa de chacras, huertas, espacios naturales y de la cualidad de su perímetro.

### Matriculados por año

En los últimos cinco años la población universitaria de la Universidad Peruana Unión – UpeU ha tenido una Tasa de crecimiento promedio de un 8%. (Figura 11)

El año universitario consta de 2 ciclos académicos, se ha podido observar que los primeros ciclos de cada año son lo que tienen más cantidad de matriculados. Como en el 2017 el Ciclo I tubo 4,158 matriculados, mientras que el Ciclo II conto con 3,878 universitarios en su campus.<sup>13</sup>

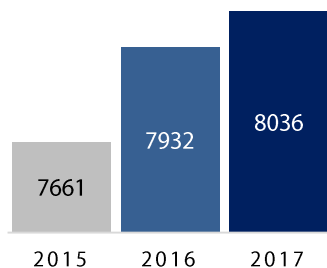


Figura 11. Crecimiento de población Universitaria.

### Procedencia

La demanda de viviendas, por parte del público estudiantil, se encuentra ligada con la economía del estudiante, quienes en su mayoría migran desde el interior del país con la meta de crecer personal y académicamente.<sup>13</sup> Que, de acuerdo, al registro del Ciclo 2017-II, 321 son de estudiantes extranjeros y 7715 son estudiantes peruanos. (Figura 12)

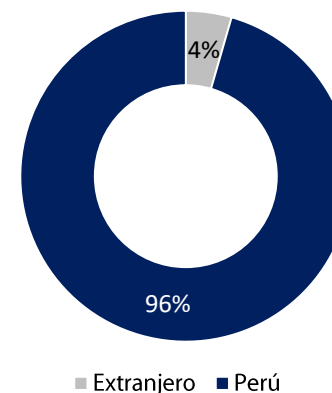


Figura 12. Procedencia del Estudiante.

### Tipo de Residencia

Los lugares de mayor preferencia para residir por los estudiantes son la Alameda de Ñaña, El Inti, Betania y Los Sauces, por la cercanía inmediata que estos le ofrecen a la Institución Educativa Superior. En el 2017, hubo un total de 7,114 alumnos registrados como residentes externos, y 922 internos.<sup>13</sup>

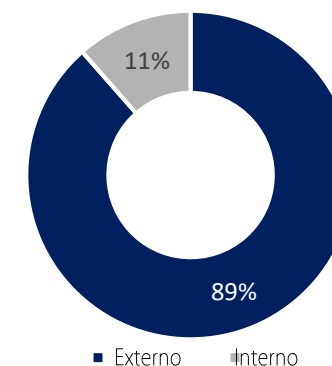


Figura 13. Residentes Internos y Externos

<sup>13</sup> (Estadística de Secretaria General, 2017)

### 4.1.2. Factores Sociológicos.

#### Preferencia del estudiante

A fin de conocer las condicionantes y necesidades de un estudiante con residencia de tipo externa, nos apoyamos en el desarrollo de una encuesta dirigida a 346 estudiantes, que representa el 95% de los estudiantes con residencia de tipo externa.

**ENCUESTA "RESIDENCIA UNIVERSITARIA PARA EL ESTUDIANTE DE LA UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN"**

Estamos realizando una investigación sobre lo que un estudiante busca y necesita de una habitación residencial. Esto nos ayudará comprender las condiciones necesarias para el desarrollo y apoyo óptimo de un estudiante universitario. La encuesta solo le tomará cinco minutos y sus respuestas son totalmente anónimas.

- ¿Por qué decidiste ser externo?  
\_\_\_\_\_
- ¿Te gustaría ser interno? ¿Por qué?  
Si No  
\_\_\_\_\_
- ¿Cuál fue la razón por la que elegiste tu actual residencia?  
\_\_\_\_\_
- ¿Tu residencia Aporta o Limita tu rendimiento académico?  
Aporta Limita  
\_\_\_\_\_
- ¿Cuál es la característica principal o más resaltante de esta zona para tí?  
\_\_\_\_\_

Figura 14. Encuesta N° 1

La decisión de ser un residente externo está ligada a la preferencia y economía de los estudiantes, quienes eligen su residencia en base a su cercanía, costo y espacio. Considerando que la habitabilidad de estas, es condicionante para su rendimiento académico. (Véase Figura 15.)

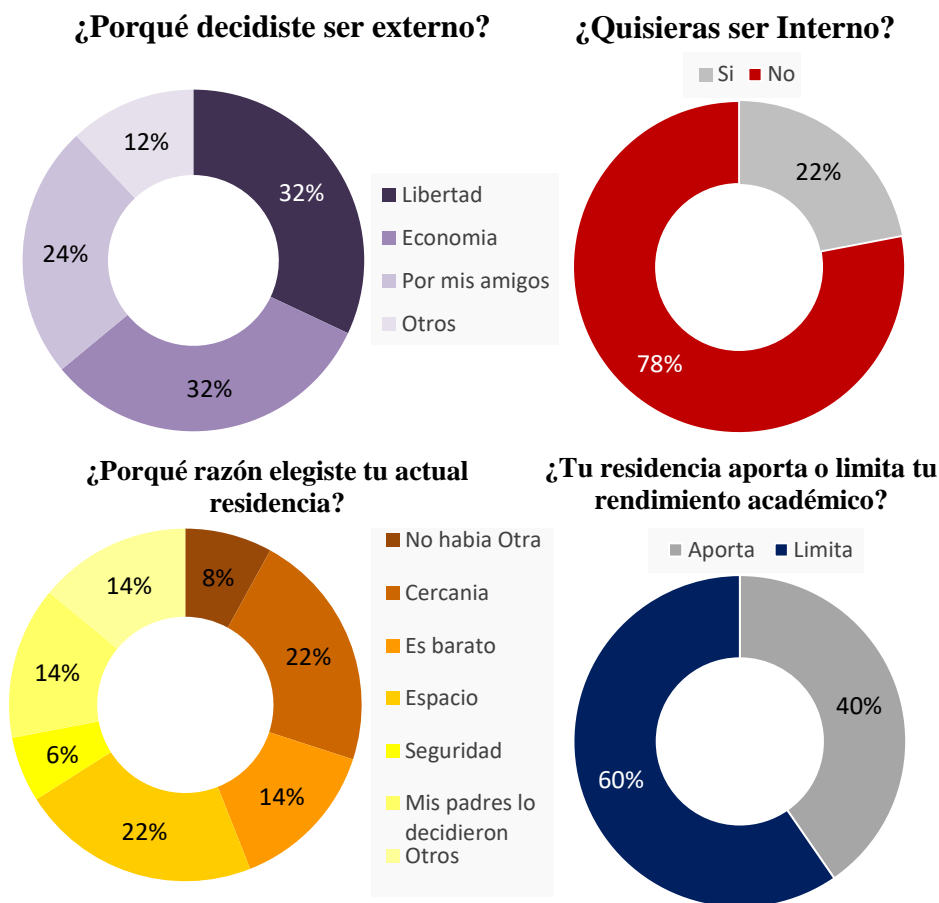


Figura 15. Condicionantes y preferencias del Estudiante Externo.

Es importante resaltar los datos obtenidos en la última pregunta, que se encontraba direccionada en la búsqueda de la cualidad del paisaje percibida por el estudiante universitario de la UPeU. La cual reconoce la identidad e historia del lugar al identificarla como una área natural y tranquila, a pesar de ser una población migrante y nueva en la urbanización y alrededores. (Figura 16)

**¿Cuál es la característica principal o mas resaltante de esta zona para ti?**

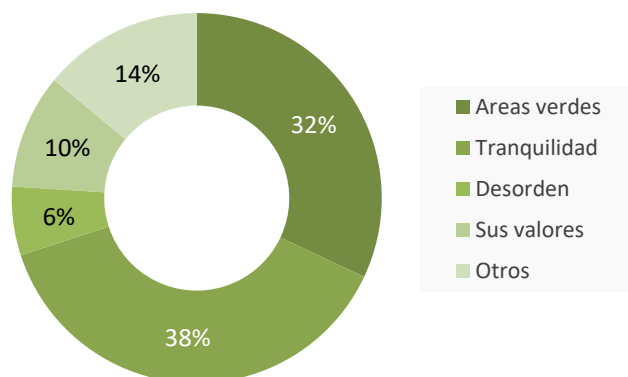


Figura 16. Calidad del Paisaje Urbano, Sector 37.

Esta es una condicionante de planificación, el cual debe buscar rescatar y potencial la visión del paisaje y dar soluciones acordes a la necesidad residencial que se viene dando en todo el sector.



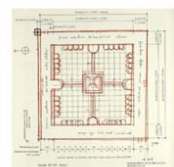
Figura 17. El estudiante y su identidad. Recuperado: Franco, 2016.

## 4.2. Aspecto Histórico

### 4.2.1. Residencias Universitarias en la Historia

La institución universitaria es hija de la Cristiandad europea medieval, y se vincula al renacimiento urbano de sus etapas finales. En este contexto tienen lugar asociaciones gremiales para el desarrollo y protección de los intereses de un mismo oficio, artesano o mercantil. Así surge también la universidad, como corporación de colaboración y apoyo para el aprendizaje intelectual: *universitas magistrorum et scholarium*.

El marco cronológico abarca un periodo desde la edad media hasta la segunda mitad del siglo XX. Se organiza una estructuración en cuatro bloques diferentes, a su vez susceptibles de dividirse según geografías, apareciendo, en cada uno de ellos, la residencia universitaria como fiel reflejo arquitectónico del tiempo en el que se desarrolla.



**UNIVERSIDAD EN BOLONIA - ESPAÑA**

**1088**

El tipo arquitectónico, de nueva planta, corresponde al colegio-universidad y el concepto de forma claustral y programa son las principales referencias.

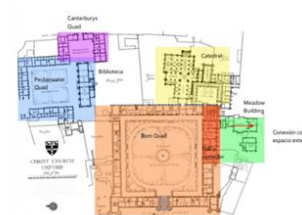


**UNIVERSIDAD EN PARÍS**

**1200**

El modelo de residencia se enfoca desde la adaptación de hospederías a colegios universitarios.

Estas supusieron el destino de numerosos varones jóvenes, que tarde o temprano abandonaban sus casas y pueblos y se dirigían a los lugares donde podían seguir estudios de gramática latina

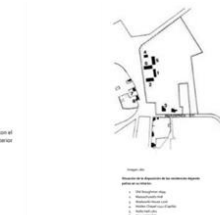


**UNIVERSIDAD DE OXFORD - INGLATERRA**

**1208.**

El college como arquetipo.

Unidad de crecimiento residencial que se basa en una trama modular.



**ESTADOS UNIDOS**

**1636**

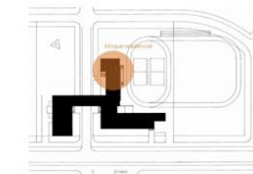
Existían tres tipos de edificación: la primera, disposición urbanística y rotura parcial del esquema claustral; la segunda, nacimiento del pabellón como elemento.

**CAMBRIDGE: UNIVERSIDAD DE HARVARD**

El segundo piso albergaba las habitaciones de estudiantes y la biblioteca



A diferencia de los colleges ingleses, estaba construido en madera por lo que sufría mayor deterioro debido a las condiciones climáticas



**BAUHAUS**

**siglo XX,**

El inicio del racionalismo en la arquitectura y las nuevas vanguardias.

Autonomía y funcionalidad moderna dentro del equipamiento residencial universitario.



Figura 18. Residencias Universitarias en la Historia. Elaboración Propia, 2017.

### 4.2.2. Valle del Río Rímac en la Historia

Abordar el paisaje urbano implica rastrear la ocupación de suelo de un territorio desde sus orígenes, por medio de él, podremos comprender su estructura y organización inicial. Nuestro lugar de estudio, se encuentra ubicada en la zona de Ñaña, en la margen derecha del valle, al ingreso medio del Río Rímac. Paisaje Urbano, es la fusión de la naturaleza con el hombre, el grado de intervención de ambos, y la que nos genera elementos naturales y urbanos intervenidos y habitados por el mismo.

La historia nos hace reseña que, desde los tiempos coloniales hasta la actualidad, los canales de Huatca, Lurigancho, Huachipa, Surco, Ate, Maranga, Piedra Lisa y Bocanegra, mantuvieron abasteciendo a las comunidades asentadas en Lima y Callao (Ver Figura 19). En donde:

El ingenio de estas primeras poblaciones hizo posible que un desierto pueda ser convertido en una fértil zona agrícola alimentada por el agua trasladada mediante canales, bocatomas y sistemas hidráulicos. De allí que las primeras crónicas de los conquistadores españoles que llegaron a lo que hoy es Lima hablan de un valle lleno de vegetación y áreas cultivables. (Autoridad Nacional del Agua (ANA), 2016)

### 4.2.3. Memoria del Sector 27

Aun mucho antes, el reciente descubrimiento arqueológico del 2013, ubicado en la cumbre del cerro colindante con la Universidad Peruana Unión, en el ingreso al valle el Rímac por la avenida Carapongo que se empalma en la misma zona con la Avenida Balaguer. Denominada Fortaleza

pre inca Concacucho, nos muestra que desde los siglos III y VI, el primer asentamiento fortificado reportado en el Valle del Rímac, seguía este mismo patrón de asentamiento (Ver Figura 20). Su desarrollo en la cumbre del cerro los protegía del caudal del río. Practicaban la agricultura y efectuaban el trueque con la costa y sierra.<sup>14</sup>

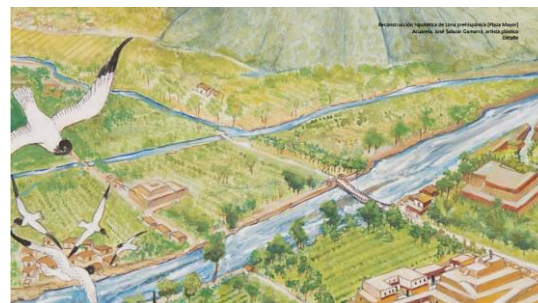


Figura 19. Valle Rímac en la historia. Recuperado. Libro: El Río Hablador, Autoridad Nacional del Agua (ANA), 2016.



Figura 20. Cerro Concacucho. Recuperado: Grupo La República, 2013.

<sup>14</sup> Libro La fortaleza del cerro: Concacucho, Universidad Peruana Union, 2013.



Figura 21. Sector 27. Fuente: Google Earth Pro, 2002.

Comportamiento que fue parte del desarrollo del Sector 27 del Ex Fundo Ñaña. Desarrollando en las partes bajas y próximas al Río la agricultura, y consolidando sus viviendas en las partes altas y áridas del Valle. (Figura 21).



El arqueólogo Jonathan Palacios da a conocer la investigación arqueológica realizada en el valle medio del Rímac revela el vínculo con prácticas rituales y agrícolas asociadas al agua presentes en Ñaña desde sus tiempos originarios. (Palacio Linares, 2017)

Las actividades agrícolas que se desarrollaban en la zona, estaban basadas trigo, papas, hortalizas, como lechuga, espinaca, rabanito, cebolla china, berros, y frutas como el plátano, maracuyá, guayaba, guanábana y chirimoya, rodeado en sus contornos con gran cantidad de guarangos y carrizos. (Ver Figura 22). El adobe y la madera de los guarangos era utilizados en la construcción de las casas guardianas de las chacras; los techos, por ejemplo, eran sostenidos por este tipo de madera. (T. Castillo, Z. Torres, comunicación personal, 15 de diciembre de 2017).

Muchos de estos agricultores, fueron los primeros pobladores de la zona, en ese entonces llamada "La Era", la cual también fue inicialmente una hacienda. Como la historia del Sr. Castillo, y el Sra. Z. Torrez. Quienes abastecían sus bodegas y alimentación familiar con sus cultivos, ubicadas en La Era. Sus familias eran participaban de las cosechas, y disfrutaban del paisaje que las chacras y el rio les ofrecía.

Estas áreas representaban también un esparcimiento recreativo, ellos recuerdan los caminos, paredes de adobe y piedra, cultivos, el rio, el puquial, y los arboles como parte de su infancia, con pescas y frutas de merienda en un día de cosecha. La agricultura formaba parte de su educación familiar, y era una fuente importante de sus ingresos económicos para su educación académica. (Y. Castillo, C. Castillo, Z. Poma, 25 de Diciembre de 2017)

En 1944 el estado implementó una ley que promovía el establecimiento de colegios industriales, agropecuarios y posteriormente comerciales, como alternativa para sectores sociales que no podían acceder a una secundaria

común. La educación adventista propuso siempre a una educación integral, donde la formación de la mente y espíritu iba acompañada de trabajo práctico corporal, se visionaban una preparación práctica y educación técnica como empuje industrial. Bajo este escenario es que, el entonces llamado Colegio Unión, se trasladó desde Miraflores a la Hacienda La Viña, a faldas del Cerro Concachuco y El Deseado, a la margen derecha del Rio Rímac.



Figura 22. Actividades agrícolas Sector 27 de Ñaña. Fuente: Libro La fortaleza del cerro: Concachuco

“Plantaciones de vid, flores y verduras daban un vistoso colorido a la viña y los ojos de los comisionados se detuvieron allí. Era el lugar tranquilo, amplio, de naturaleza sana, un sitio ideal para el desarrollo de la educación adventista”. (Universidad Peruana Unión, 2008)

Indudablemente, el paisaje y ubicación fue una de las cogniciones principales en la decisión de la IASD para instalar en ñaña el nuevo centro académico adventista. El mismo que de acuerdo a la filosofía educacional adventista, tiene como ideal el desarrollo de colegios en el campo, con industrias y agricultura, un colegio alejado de las diversiones y tentaciones de la vida urbana, un colegio donde se fomente el aspecto práctico de la educación. A fin, de educar jóvenes preparados para la vida en un mundo, preparados para el servicio. Asimismo, hace hincapié, que el alejar a los alumnos de la atmósfera contaminada de una ciudad no quiere esto decir que el desarrollo del estudiante no vaya a ser descarriada. Pero el objetivo se centraba en dar la oportunidad de colocar a los alumnos en las mejores circunstancias, a fin de que puedan fijar sus ojos en Cristo. Por lo que el campo, representa el sitio ideal para un estudiante.<sup>15</sup>

Elena de White, establece claramente que el programa escolar adventista del séptimo día debiera estar bien repartido entre actividades mentales y físicas. Hay tres razones para esto. La actividad física producirá un buen desarrollo físico, lo que es esencial. Es el medio de preparar a los jóvenes para las cosas prácticas de la vida, por cuanto Entretenimientos y Recreaciones debieran ocuparse en diversas industrias u oficios en relación con el programa escolar. También es un medio de protección contra la inmoralidad, porque un programa constante de estudio sin ejercicios físicos adecuados one el fundamento para prácticas inmorales. De este modo en una fecha temprana, la iglesia tuvo ante sí el ideal. un programa educativo bien equilibrado entre actividades mentales y físicas, a ser seguido en todos

---

<sup>15</sup> Elena de White, 1872.

<sup>16</sup> Centro de Investigación White - Universidad Adventista del Plata, 1980, pg.3.

nuestros colegios.<sup>16</sup>

Por lo cual, la universidad, aparte de los estudios académicos, contaba con un amplio programa de granja, producción maíz, leche, y canales de regadío, desarrollo un ambiente ecológico en Ñaña, con reconocimiento oficial como Institución Piloto por su autonomía y naturaleza espacial.

La importancia que este centro representa en el lugar, es el alcance de desarrollo que este género en la zona, como se describe puntualmente en la línea de tiempo de la figura 23.

El marco de valores y filosofía educacional cristiana de la UPeU, es la cualidad resaltante para la elección universitaria de muchas familias en todo el País, y razón principal de la migración de alumnado a la zona. La cual ha modificado el paisaje y solo ha dejado áreas que han dejado de funcionar como agrícolas, y son vistas potencialmente como futuras áreas a urbanizarse, tal como lo podemos observar en alas figuras 24 y 25.

DEL SECTOR 27

DESARROLLO URBANO

DESDE LA CREACIÓN DEL COLEGIO UNIÓN



SERVICIOS BÁSICOS



Implementación de la Luz eléctrica para las primeras etapas del Centro Poblado. De acuerdo a la Visión de Planos Eléctricos del Municipio.



Gestión de la Posta medica en La Era.



Agua Potable Esquema denominado Ñaña, para las Asociaciones desarrolladas en la zona.

CREACIÓN DEL PUENTE

Por gestión mancomunada de las autoridades locales y la administración del Colegio Unión.

CREACIÓN DEL C.P. LA ERA

Lotización de la Hacienda Privada –C.P. Virgen del Carmen La Era (1 y 2 Etapa).

ASFALTO DE LA AV. BALAGUER

Eje UPeU – Puente Ñaña, construido por el Servicio de inteligencia del ejército. (En la lucha contra el Terrorismo La Era)

ALAMEDA DE ÑAÑA I

Constructora Los Pinos enfocada a vender los terrenos a la comunidad unionista.



1944



1950



1977



1994



2004



2017



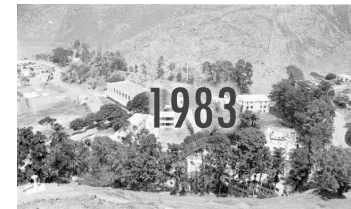
Construcción de los primeros edificios y los Internados de Varones y Señoritas.



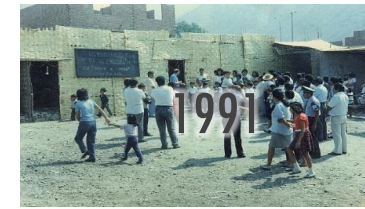
Aparte de Teología, y se implantó el estudio de contadores mercantiles y secretarios.



Desarrollo de la Panadería e Industria Editorial



Creación de la Universidad Peruana Unión, en ese entonces denominada Univ. Peruana Incaica



Creación del primer centro educacional en el sector, ubicado en el C.P. Virgen del Carmen La Era.

Hoy el Sector 27 de Ñaña (Ex Fundo Ñaña) Cuenta con:  
3 Asociaciones de Vivienda  
5 Urbanización  
3 Multifamiliares y  
1 Condominio



El Colegio es reconocido como Institución Piloto por su autonomía y naturaleza espacial.



Desarrollo de la Infraestructura institucional: Granja, aulas, vías, viviendas.

Figura 23. Línea de Tiempo de desarrollo urbano del Sector 27 de Ñaña. Elaboración propia, 2017



Figura 23. Evolución de la superficie del Ex Fundo Ñaña (Sector 27), 2002, Elaboración Propia (Fuente: Google Earth)



Figura 25. Evolución de la superficie del Ex Fundo Ñaña (Sector 27), 2017, Elaboración Propia (Fuente: Google Earth)

### Perfil del Paisaje Urbano 2002:

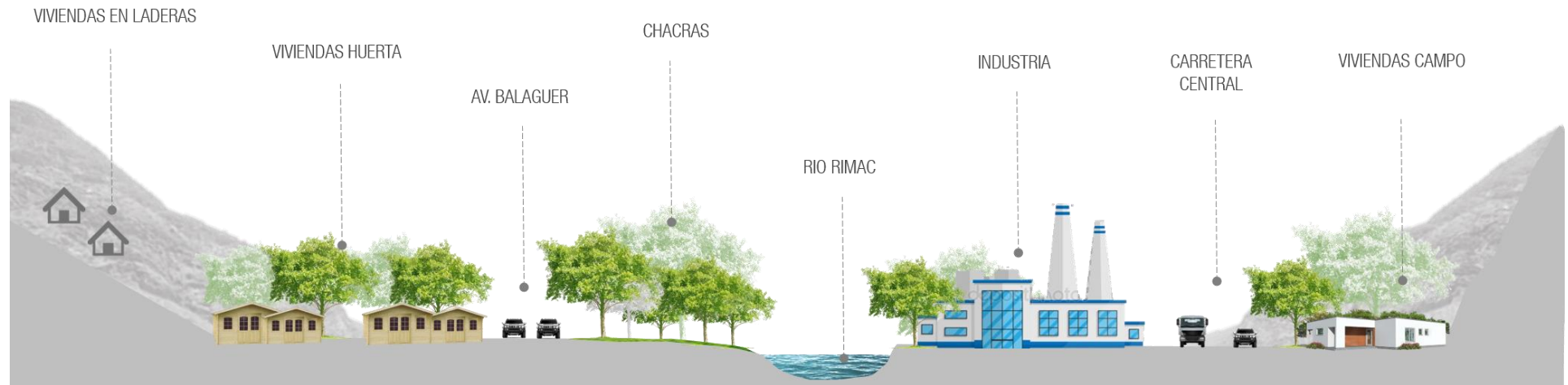


Figura 26. Corte Transversal Cuenca del Río Rímac 2002l. Elaboración Propia, 2017.

### Perfil del Paisaje Urbano 2017:

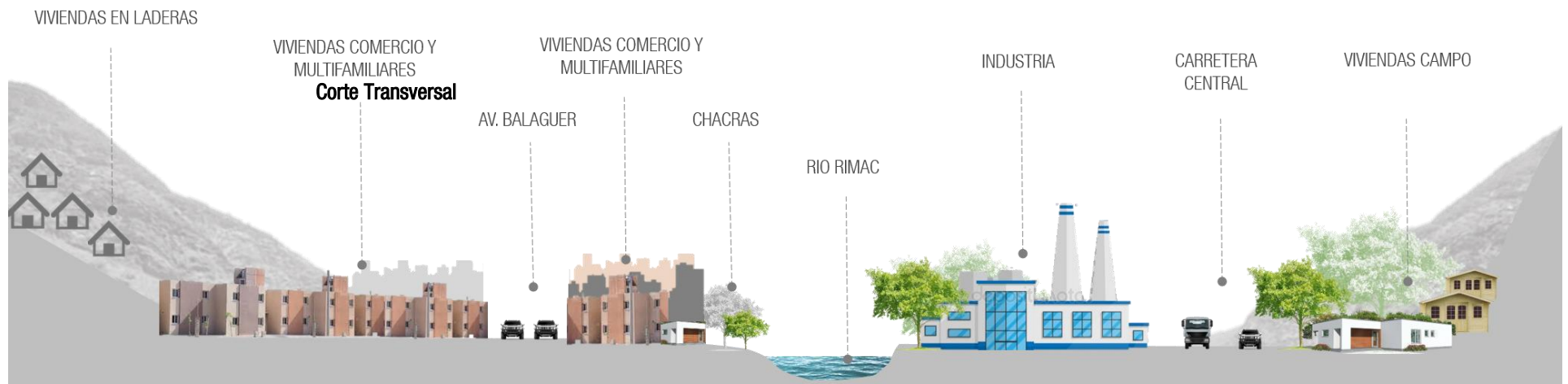


Figura 27. Corte Transversal Cuenca del Río Rímac 2017. Elaboración Propia, 2017.

.Con el pasar del tiempo su expansión urbana ha ido dándole fin a su naturaleza, (chacras, huertas, puquiales, etc.) Condicionando nuevos usos y esterilizando espacios verdes. La falta de tratamiento que se ha dado al paisaje del Valle del río Rímac se puede considerar como el modelo de la improvisación y de la falta de previsión en el largo plazo. La cobertura vegetal de este lugar ha sido destruida gradualmente por evolución del casco urbano a través de los años.

Por su ausencia, las causantes directas son las autoridades municipales de Lima Metropolitana, que no considera el desarrollo urbano en los valles de Lima, como parte de una problemática urbana, no existen parámetros urbanísticos que involucren la conservación del paisaje, los proyectos de

entorno inmediato y la población. Las medidas normativas mínimas de vías, áreas verdes, equipamientos, y edificatorios, que muchas veces son vulnerados sin ningún tipo conciencia de su impacto en el paisaje.

El desarrollado económico generado por la Universidad, ha incentivado el cambio de uso de suelo de las áreas próximas a la misma. Y ha conllevado a una depredación de su paisaje natural, el cual no ha sido tratado con respeto ante el desarrollo de un nuevo paisaje urbano. Actualmente existe un enfrentamiento entre un sobreviviente natural versus un forastero que llega para quedarse (Figura 28).



Figura 28. Recuperado, Inversiones el Pino, 2017.

planeamientos integrales se vienen generando sin la consideración del

### 4.3. Aspecto Espacial

La ciudad es un “órgano” especializado de la “transmisión social”. Y una planificación debe incorporar “la herencia de una región, combinándola con la herencia cultural de unidades más grandes, nacionales, raciales, religiosas y humanas”<sup>17</sup>

La Urbanización de la Alameda de Ñaña I Etapa, se encuentra ubicada al este de Lima. (Figura 29). Cuenta con Zonificación de Uso de Suelo RDM (Residencial de Densidad Media), de acuerdo al Plano de zonificación de Lima Metropolitana de la Ordenanza N° 1099-MML.

Tabla 10  
Cuadro de manzanas

CUADRO DE AREA UTIL			
	MANZANA	N° LOTES	AREA M <sup>2</sup>
1	A	40	5457.68
2	B	61	7626.19
3	C	37	4662.94
4	D	65	8058.22
5	E	19	2438.07
6	F	60	8439.38
7	G	59	7373.04
8	H	27	3352.74
9	I	56	7130.13
10	J	40	5649.54
11	K	1	9741.36
<b>TOTAL</b>		<b>465</b>	<b>69929.29</b>

Nota: Adaptado de: Habilitación Urbana Alameda de Ñaña I Etapa (Fuente: Municipalidad Lurigancho - Inversiones El Pino SAC., 2004)

<sup>17</sup> (Mumford, 2014)

Que, de acuerdo a los Planos de Recepción de Obras de Habilitación Urbana presentados ante la Municipalidad Distrital de Lurigancho, el 2004, tiene un área bruta de terreno 133,510.00 m<sup>2</sup>, y 69,929.29 m<sup>2</sup> de área útil vendible, descontando las áreas cedidas a Aportes reglamentarios, vías públicas, vía metropolitana y afectación de ZHR. Lotizada en 465 Lotes distribuidos en 11 Manzanas.

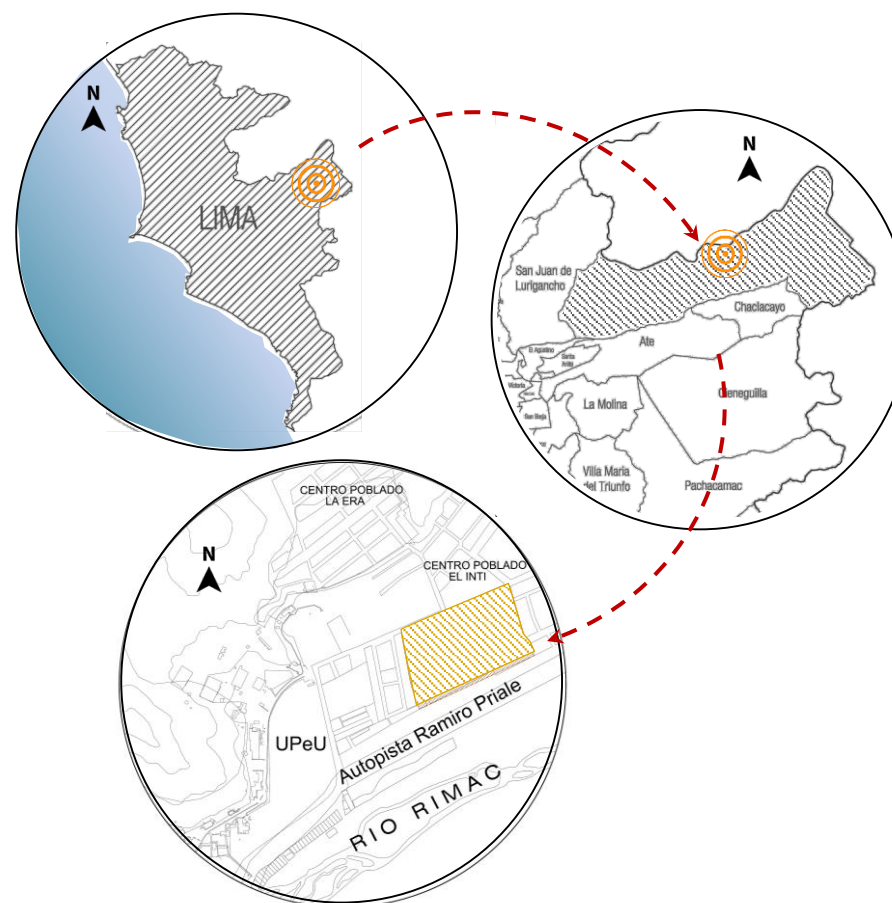


Figura 29 Ubicación Espacial. Elaboración Propia, 2017.



### 4.3.1. Transformación – Uso de suelo y crecimiento Urbano

#### Llenos y vacío

En cinco años la edificación ha aumentado un 33.8 % (Figura 30). Las manzanas frente a la avenida y calles principales son las que han sido llenadas con mayor presencia. Siendo las manzanas posteriores las que continúan con casi la misma cantidad de lotes vacíos.



Figura 30. Lotes construidos 2012 – 2017. Elaboración Propia.

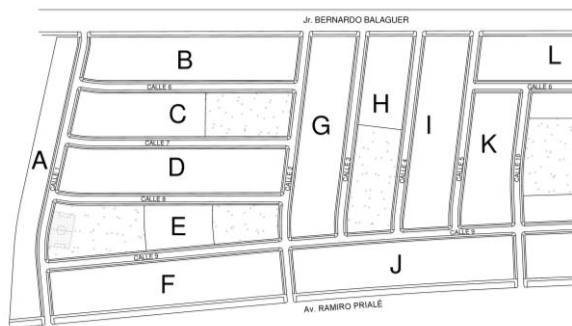


Figura 32. Manzaneo alameda de Ñaña I. Elaboración Propia, 2017.

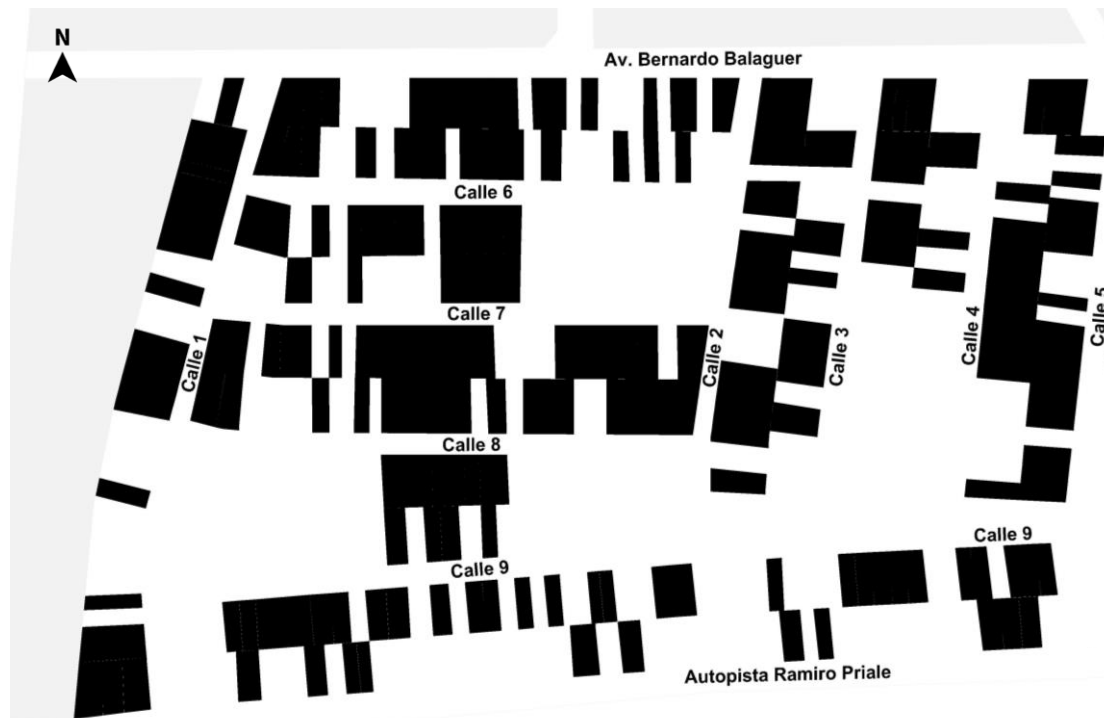


Figura 33. Llenos y vacíos 2012. Elaboración Propia, 2017 (Fuente Negrete, 2012).

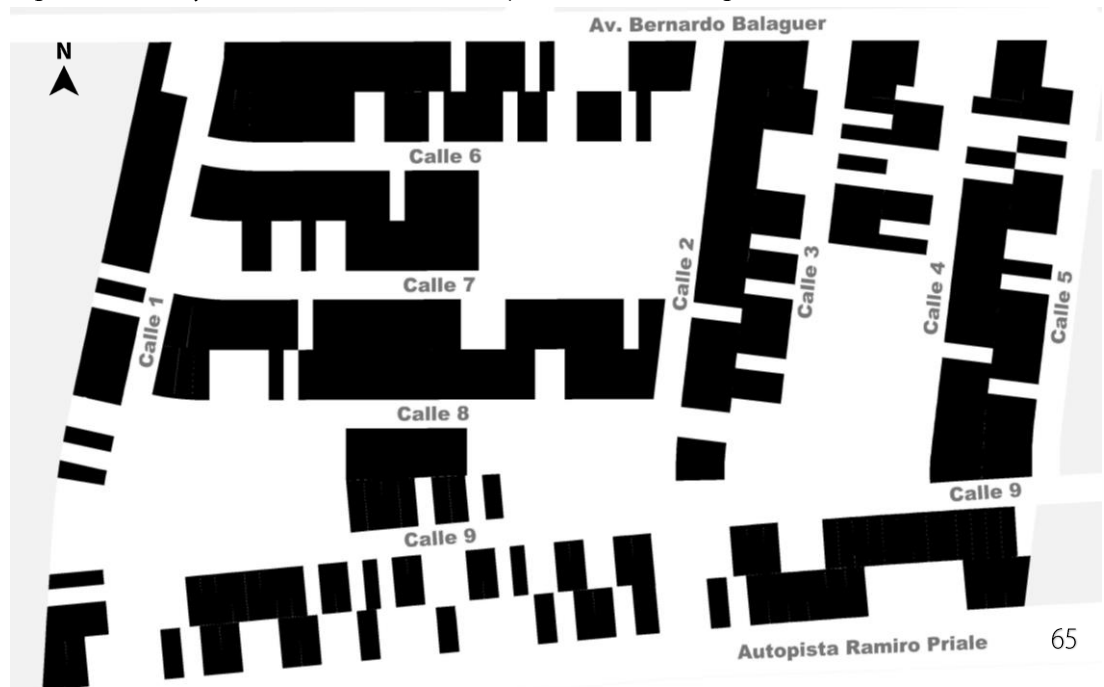


Figura 34. Llenos y vacíos 2017. Elaboración Propia, 2017. (Fuente Negrete, 2012).

### Altura de Edificación

En el 2012 la altura predominante era de 1 y 2 pisos, en el 2017 la altura edificatoria con mayor presencia es la de 4 pisos, siendo esta permisible solamente frente a Avenida o Parques de acuerdo a los parámetros de la zona. (Figura 35)

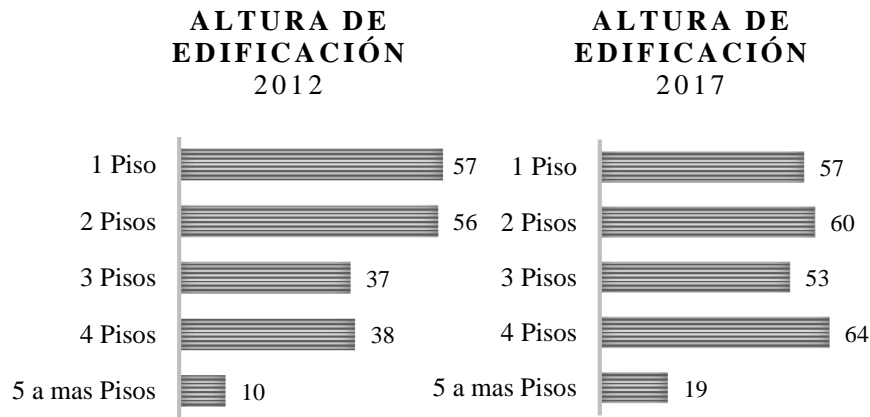


Figura 35. Altura de Edificación comparativa 2012-2017

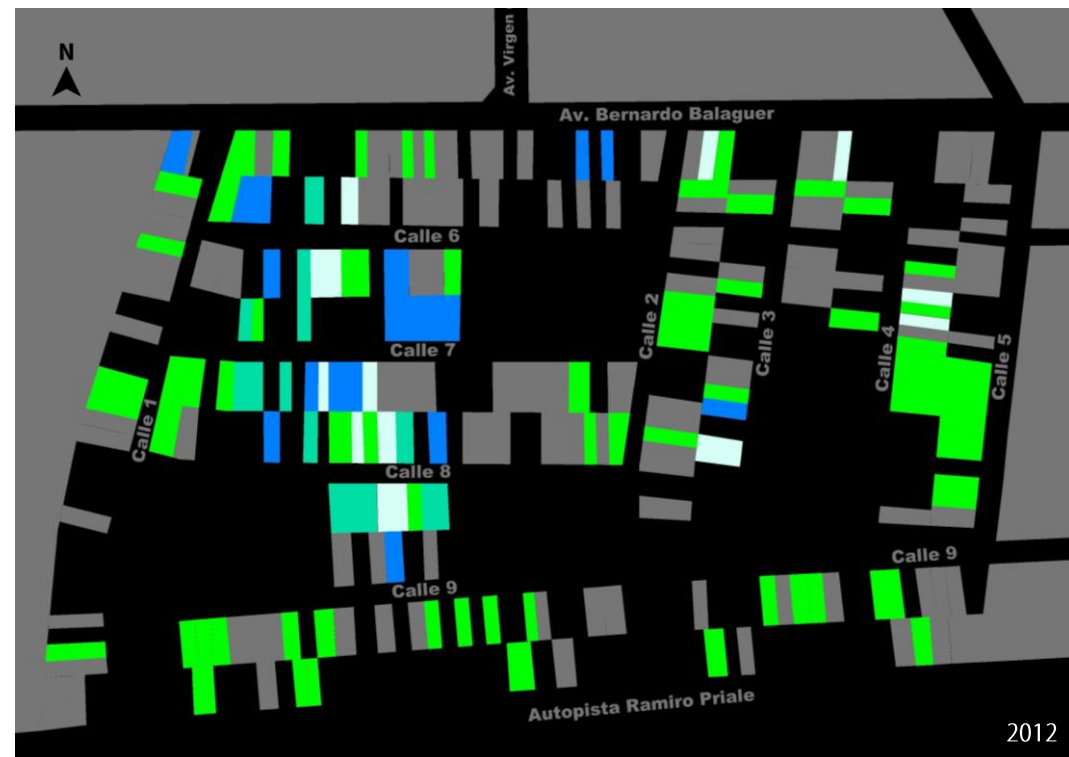
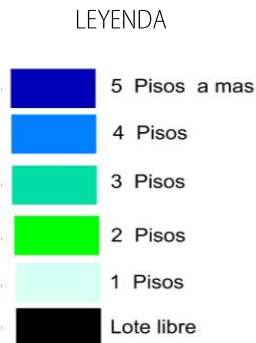


Figura 36 Altura de edificación 2012. Elaboración Propia (Fuente: Negrete Tenicela, 2012)

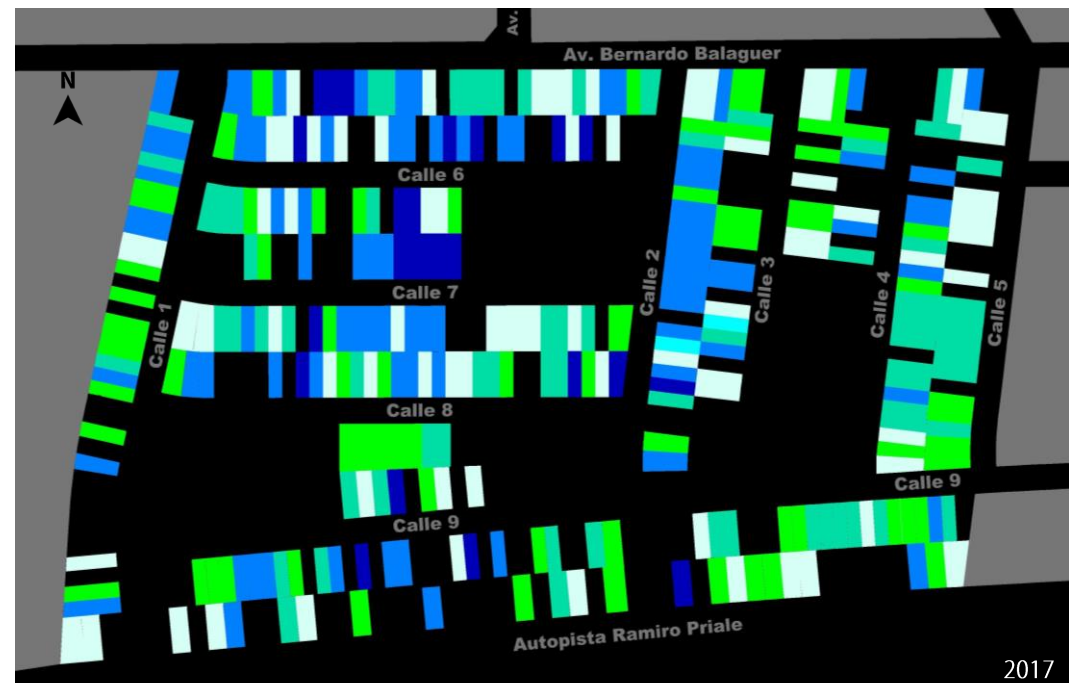


Figura 37 Altura de edificación 2017. Elaboración Propia, 2017.

### Tipo de Vivienda

Podemos observar que el 37% de viviendas desarrolladas únicamente en comercio, han creado una nueva tipología de: vivienda – residencia – comercio. Y el incremento más significativo se encuentra en las viviendas residenciales, las cuales han aumentado 3.6 veces más que hace cinco años. (Figura 38)

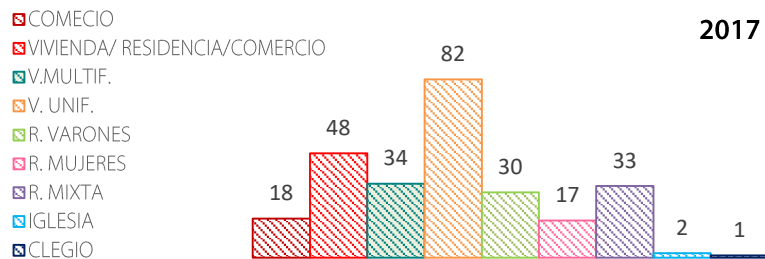
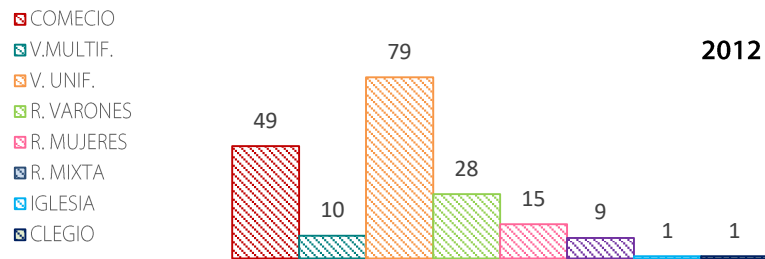


Figura 38. Tipo de vivienda comparativo 2012 y 2017.

#### LEYENDA

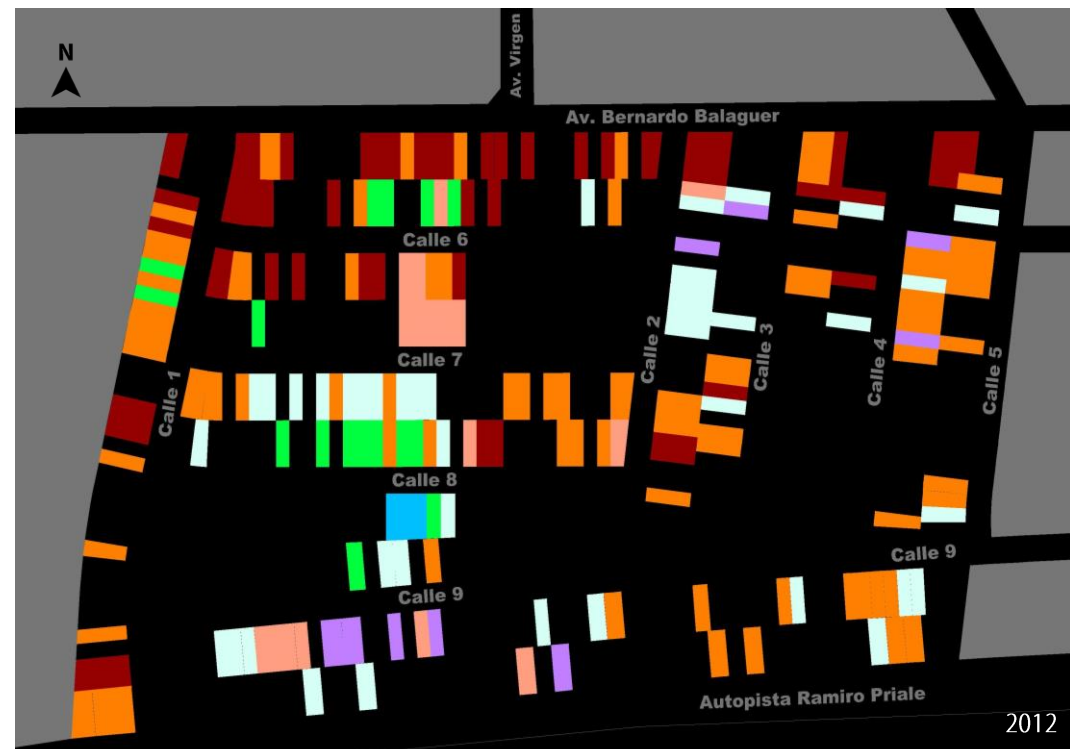


Figura 39. Tipo de vivienda 2012. Elaboración Propia (Fuente: Negrete Tenicela, 2012)

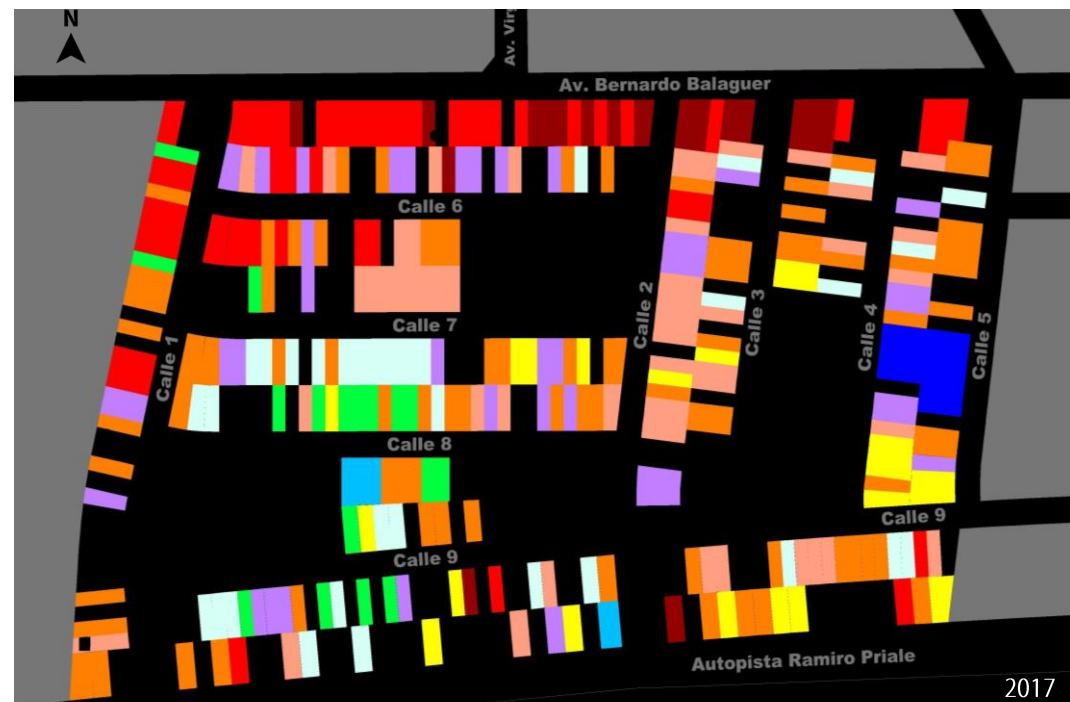
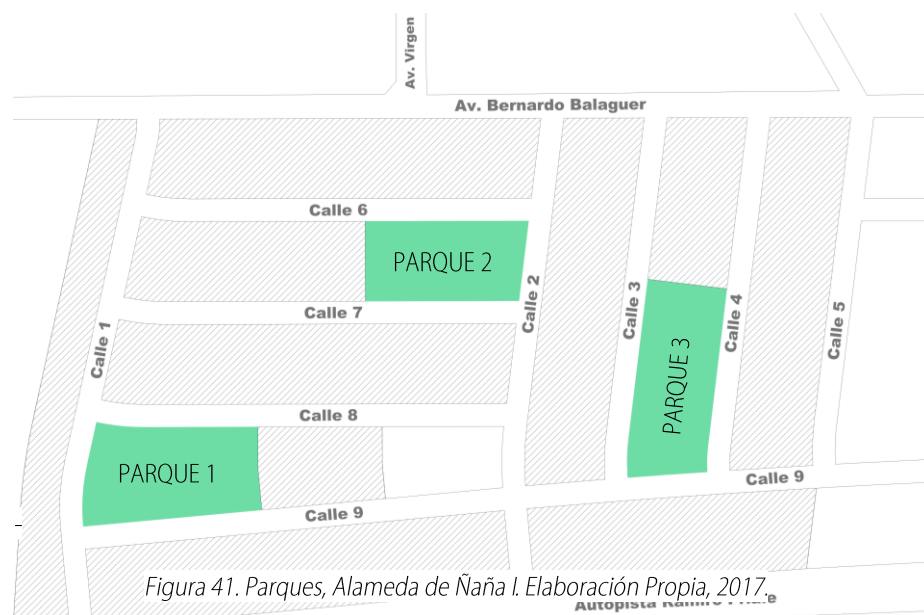


Figura 40. Tipo de Vivienda 2017. Elaboración Propia, 2017.

## Espacios públicos – Urb. Alameda de Ñaña I Etapa



Los parques son identificados como lo más “bonito” de la Urbanización por las familias del lugar, y concurridos por los estudiantes durante todo el día. (Anonima, 2017) A pesar de no contar con la infraestructura y mobiliario adecuado no ha dejado de ser el espacio público principal de la Urbanización. Se ha podido observar que la loza deportiva, ubicada en el Parque N° 1, tiene mayor actividad durante la noche, y es concurrido por los niños y jóvenes universitarios. Aun en apagones, se puede encontrar muchachos practicando deporte con iluminación de autos. (Observación en campo, 2017)

Actualmente, los vecinos han encadenado la Loza deportiva como “precaución” al aumento delictivo e inseguridad que ellos sienten en sus Urbanización. (Figura 41)



Figura 42. Loza deportiva alameda de Ñaña- Fuente Propia, 2017

## Movilidad

De acuerdo al Plano N° 10-PL-2009-HU-GOPRI- MDLCH y N° 11-PL-2009-HU-GOPRI- MDLCH, del Planeamiento Integral desarrollado por La Constructora Los Portales SAC, y aprobado mediante Resolución de Licencia de Habilitación Urbana-Anexo 1 N° 081/2009-GOPRI-MDLCH del 09.07.09, la Sección de Vía de la Avenida Balaguer es de 30.20 m. Sin embargo, en un recuento del ancho de la vía, encontramos que esta varía de acuerdo a las Habilitaciones Urbanas aprobadas a lo largo de la misma, se verifica que en el tramo de la Habilitación Urbana de San Antonio de Carapongo, la sección de vía es de 26.80 m., así mismo en el tramo de la Asociación de Propietarios de Vivienda Campo Sol, la sección de vía es de 19.00 m. aproximadamente. Continuamente en la Urbanización Alameda de Ñaña, la sección de la Av. Bernardo Balaguer es de 16.10 m., en el tramo de Condominio Sondor el ancho de la Avenida es de 15.10 m., finalmente en la Urbanización de Oficio de la Parcela acumulada Huampaní denominada Urbanización Huampaní de propiedad de Inversiones El Pino S.A.C., la vía ha sufrido una contracción de 12.00 m. (Ver figura 43).

La reducción del ancho de vía de manera despreocupada e irregular acarrea problemas viales en la zona, como el congestionamiento vial en el empalme de la misma con la Av. Virgen del Carmen, principal y único acceso que conecta las Asociaciones El Inti, La Era y Extensiones, la cual desemboca directamente frente a la Urbanización. Generando, además, desorden de movilidad urbana peatonal por: La falta de infraestructura necesaria para el peatón. (Figura 44)

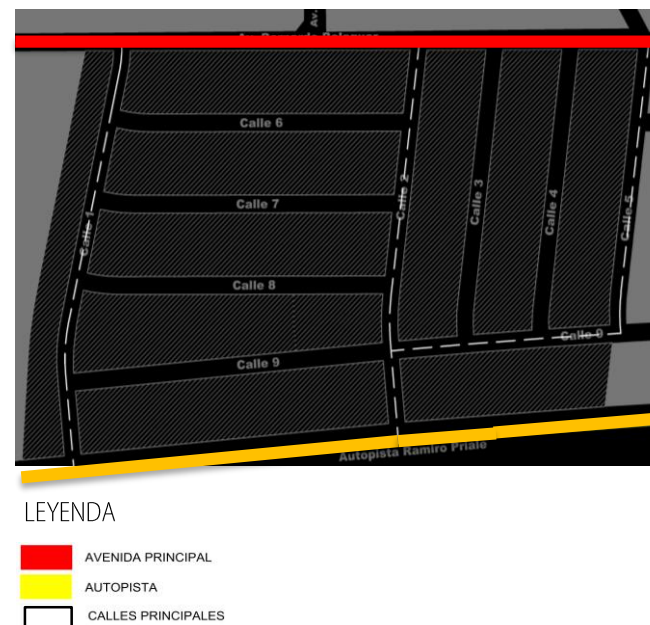
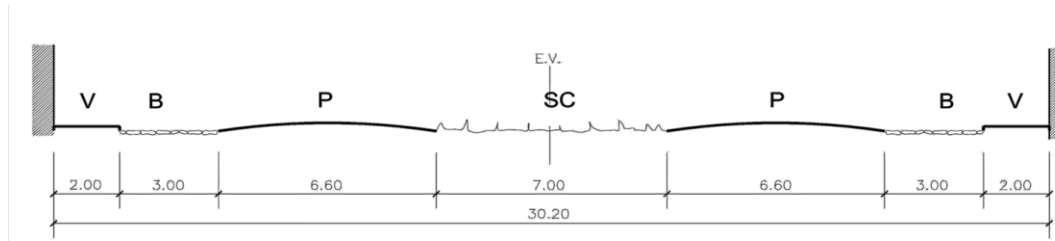
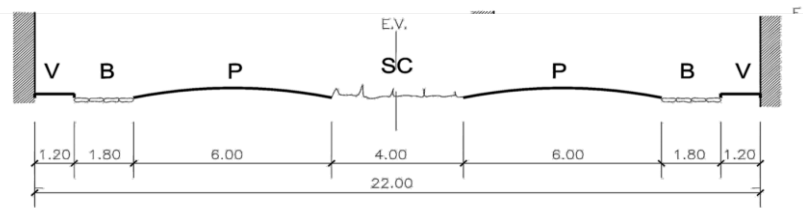


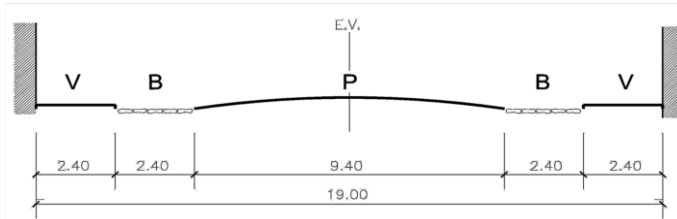
Figura 43. Vías - Urb. Alameda de Ñaña I. Elaboración Propia, 2017.



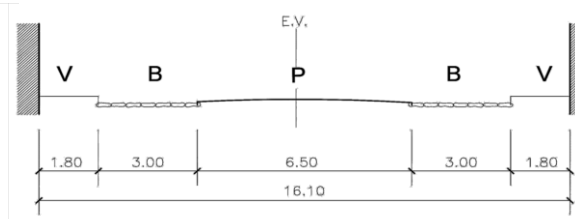
TRAMO MIRASOL DE HUAMPANI  
SECCIÓN 30.20



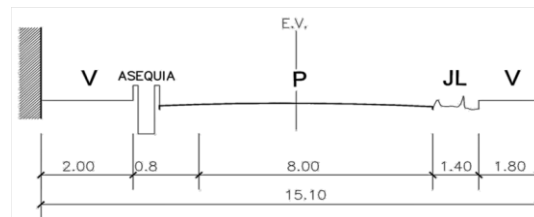
TRAMO SAN ANTONIO DE CARAPONGO  
SECCIÓN 22.00



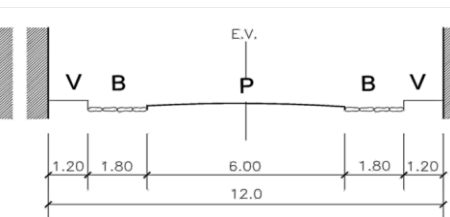
TRAMO VIV. CAMPO SOL  
SECCIÓN 19.00



TRAMO URB. ALAMEDA DE ÑAÑA  
SECCIÓN 16.10



TRAMO CONDOMINIO SONDOR  
SECCIÓN 15.10



TRAMO URB. HUAMPANI  
SECCIÓN 12.00

Figura 30. Anchos de la Av. Balaguer. Elaboración Propia

En consecuencia, se observa el cruce peatonal espontáneo a lo largo de la Avenida Balaguer. (Figura 44)

El desarrollo de comercio en los lotes ubicados frente a la Avenida, trae consigo el uso de la vereda como zona de carga y descarga de las tiendas y la berma como estacionamiento. (Figura 44).

La Avenida Balaguer, es la vía principal de la Urbanización, la cual la conecta por el lado derecho a la salida a la carretera Central - Ñaña y por la izquierda, camino a la Universidad, con la Avenida Carapongo. La falta de infraestructura y el apropiamiento de la vía por los comercios desarrollado en su eje. Trae como consecuencia el desorden de movilidad peatonal. (Figura 44)



Figura 44. Movilidad Peatonal. Elaboración propia, 2017.

## Equipamientos

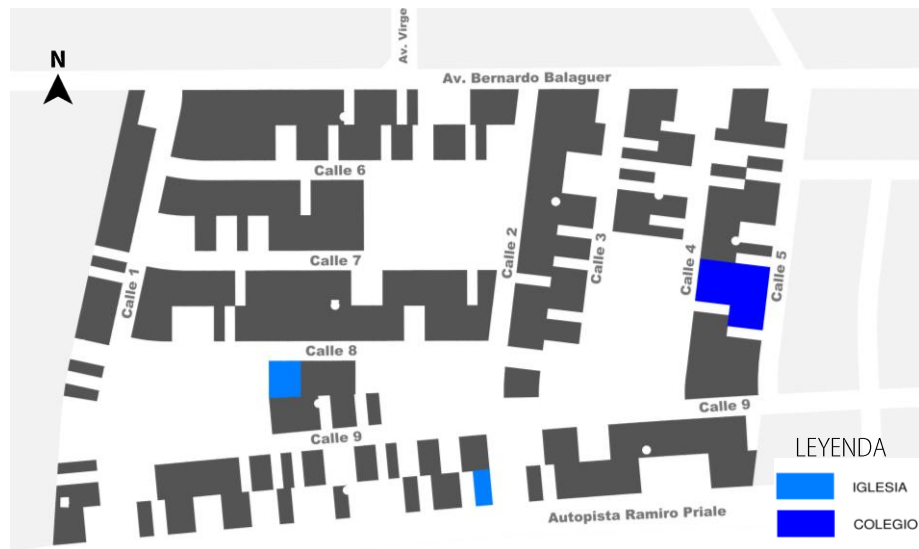


Figura 31. Equipamiento 2017. Elaboración Propia, 2017.

Las áreas destinadas a equipamiento urbano, solo contemplan áreas recreativas y un terreno otorgado a Ministerio de educación que hasta la actualidad se encuentra vacío.

Solo cuentan con un colegio particular, y dos iglesias establecidas en lotes particulares y son muy recurridas por los vecinos de la urbanización. (Figura 45)

Figura 45. Iglesia y Colegio. Elaboración propia, 2017.





### 4.3.2. Adaptación – “Forma de Habitar”

#### *El inicio*

Como lo hemos mencionado anteriormente, una de las características del crecimiento residencial en la Urbanización de la Alameda de Ñaña I Etapa, es la migración de familias al lugar por su proximidad la Universidad Peruana Unión, la misma que se caracteriza por sus principios y visión filosófica en el campo académico.

Nuestra entrevista corrobora esta procedencia, la familia encuestada, llegó desde El Agustino a Ñaña, por los estudios de su hijo mayor en la UPeU, y por una invitación de trabajo para administrar una Residencia en el mismo lugar. Ellos identificaron a la zona como un lugar tranquilo, con poca gente y muchas chacras, en donde podían facilitar la estadía y cercanía de su hijo a su centro de estudios.<sup>18</sup>

#### *El Terreno*

La obtención de un terreno de 120.00 m<sup>2</sup> variaba entre los 27 mil dólares. Su percepción a la demanda residencial de estudiantes universitarios fue el impulso a obtenerla y comenzar su construcción. En este caso, el terreno que la familia apostó a adquirir, tuvo un costo de 37.500 mil dólares, el cual contaba con el primer piso construido, pero se encontraba sin techar.

#### *La Construcción*

##### **Fase 1**

En el 2010, la familia vendió su vivienda ubicada en el Distrito de El Agustino, y se mudaron a la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa.

Al tener experiencia con el tema de residencia y reconocer el negocio del lugar, como ellos lo identifican, la familia buscó profesionales para elaborar el proyecto de su vivienda como vivienda residencial. Sin embargo, no se ejecutó legamente, no se solicitó la licencia de Edificación.

El terreno ya contaba con la construcción del primer nivel, se realizaron los reforzamientos correspondientes para los 5 pisos proyectados. El costo de la construcción de los 2 primeros pisos, el techado y el reforzamiento, ascendió a los 35 mil soles, en la que no se incluyeron acabados, y solamente contaban con piso falso.

En el 2012, iniciaron el servicio de vivienda residencial y pensión alimenticia. La residencia inicio como tipo mixta por los amigos y compañeros de sus hijos y sobrina, quienes procedían un 50% de Lima, y 50% de Provincias, contaba con 4 habitaciones, con la capacidad de 1 o 2 personas por habitación, con un costo de 250.00 soles mensuales. El cual se desarrollaba en el segundo piso de la vivienda, mientras que en el primero funcionaba como vivienda para los propietarios.

---

<sup>18</sup> Entrevista anónima, 2017.

### Primer Piso

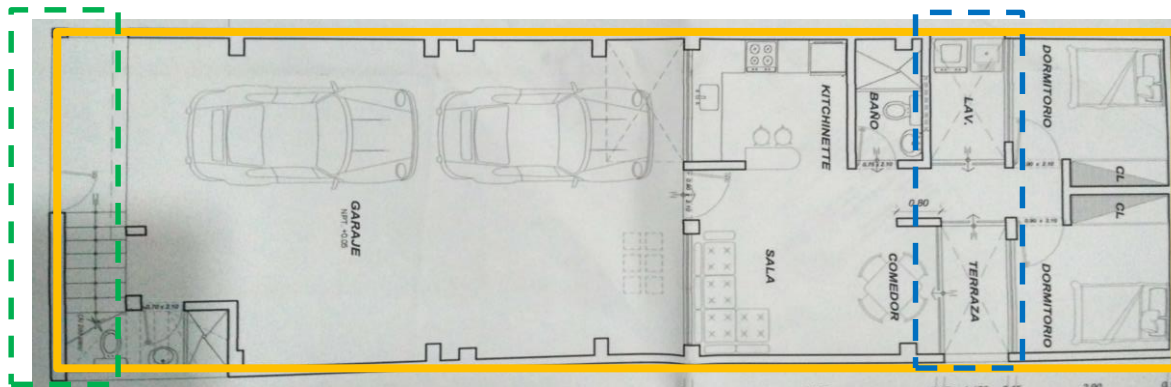


Figura 46. Planta del primer piso de la vivienda. Recuperado: Entrevista, 2017.



Figura 47. Garaje. (Claudio, 2017)

De acuerdo a los Parámetros Urbanísticos Edificatorios, Ord. 280-2000-MML y D.S. N° 027-2003-vivienda: Se vulnera, el **área de lote normativo**, el cual corresponde a Vivienda unifamiliar y Bifamiliar, el **porcentaje min. de área libre** no corresponde al 30%, y no existe el retiro **frontal** de 3.00 m.

“Debemos modificar el primer piso, para poner más cuartos” (Anonima, 2017)

### Segundo Piso

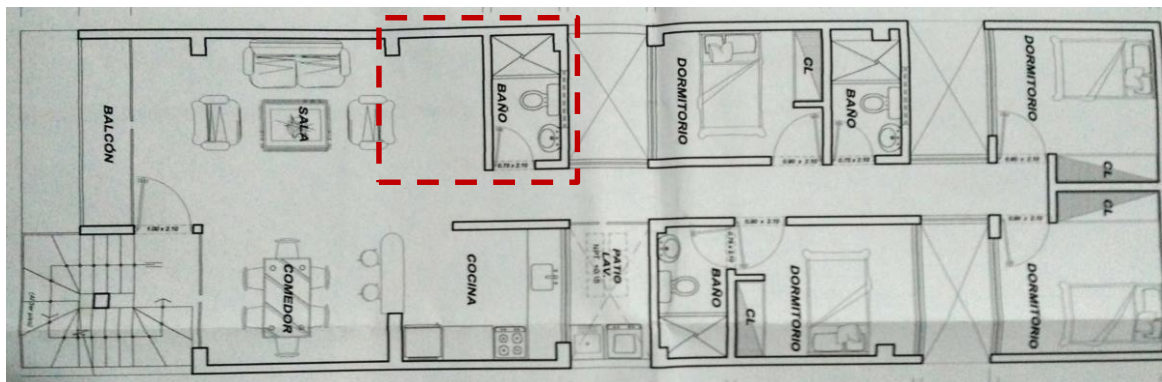


Figura 46. Planta del segundo Piso de la vivienda. Recuperado: Entrevista, 2017.

“Eliminamos el baño, y aquí alcanza una habitación más” (Anonima, 2017)

## Fase 2

La segunda fase de construcción se dio en el 2014 de acuerdo a la proyección de los planos desarrollados para la vivienda. La construcción del tercer piso se financio por un préstamo bancario, de alrededor de 30 mil soles, incluyendo acabados de baños, pisos de habitaciones y paredes. Ahora la residencia contaba con 12 habitaciones, y el costo de alquiler mensual, seguía siendo 250.00 soles de acuerdo a la demanda residencial que ellos podían percibir en ese momento. El año en el que se obtuvo mayores ganancias fue en el 2015, ya que contaba con más habitaciones y la competencia era menos que la actual.

Tercer Piso

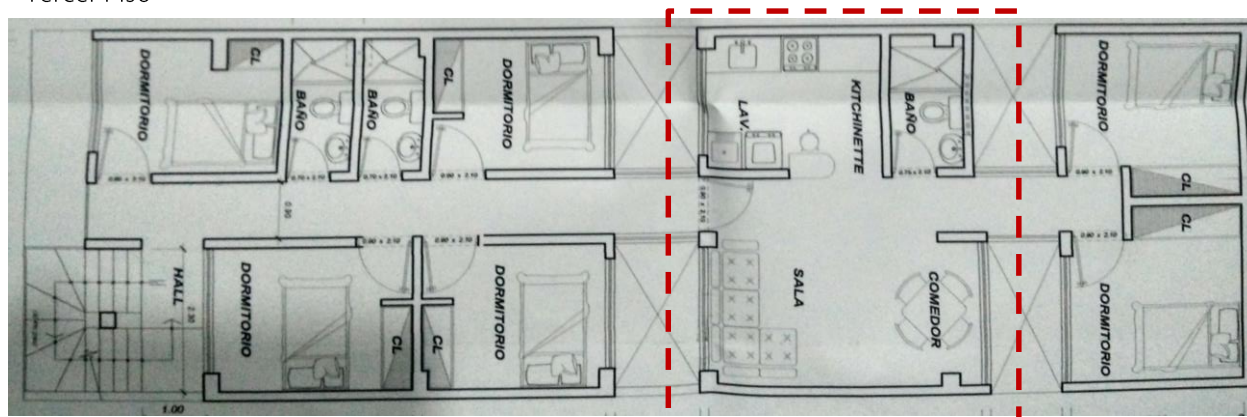


Figura 48. Planta del tercer piso. Recuperado: Entrevista, 2017.

Área modificada, por dos habitaciones, distribuidas por el pasadizo central. "Necesitábamos más cuartos". (Anonima, 2017)

Esta modificación nos muestra el reemplazo de determinados espacios por nuevos ambientes, establecidos por un muro nuevo que separa limpiamente un área social en área privada.



Figura 49. Pasadizo. (Claudio, 2017)

### Fase 3

La última etapa de construcción de dio en el 2017, el cuarto piso fue financiado nuevamente por un préstamo bancario en el que se invirtió un total de 60 mil soles, el doble de costo que en el 2014. Se ampliaron 8 habitaciones más, pero no se terminaron los acabados de pisos en los pasillos y escaleras.

#### Cuarto Piso

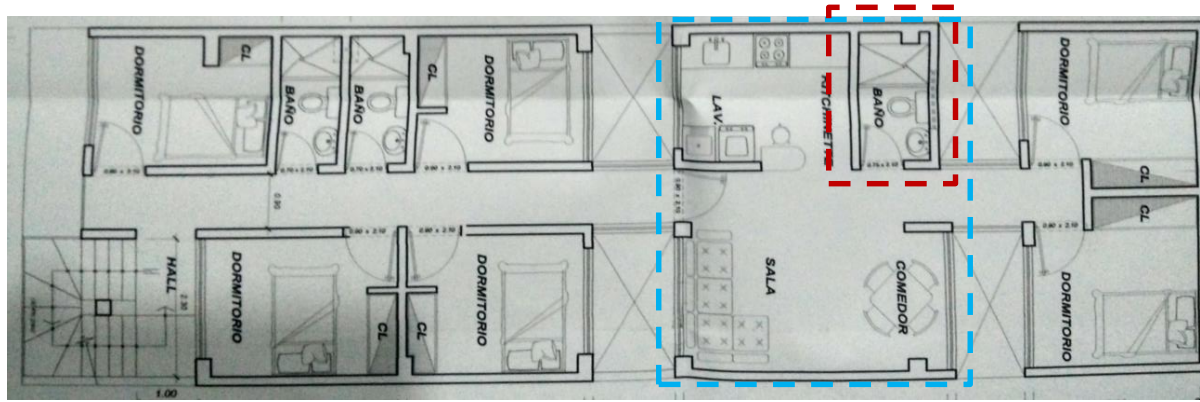


Figura 50. Planta del cuarto piso. Recuperado: Entrevista, 2017)

Áreas de Sala y Comedor adaptadas a dos habitaciones separadas por el pasadizo central, al igual que el tercer piso.

Servicio Higiénico, modificado para la adaptación de un pasadizo previo, para que de esta manera "sea más cercano a las habitaciones finales".  
(Anonima, 2017)



Figura 51. Pasadizo de SS.HH. (Claudio, 2017)

Inicialmente hubo un orden para el desarrollo de la vivienda, sin embargo, la vivienda ha venido siendo adaptada en base a las nuevas perspectivas de sus residentes. Por lo que sus ambientes, han fluido libremente con pasadizos y nuevas habitaciones determinadas por necesidades y concepto de "confort" de los propietarios.

## Referencias

Actualmente, la vivienda cuenta con 20 habitaciones, distribuidas en el primero, tercero y cuarto piso. El primer piso está distribuido en 1 mini departamento de dos habitaciones, 1 garaje y la escalera de acceso a los pisos superiores. En el segundo piso encontramos la distribución de un departamento para la familia. El tercer y cuarto piso, cuenta con 8 habitaciones por nivel con 3 baños compartidos. Por último, está la azotea, con áreas comunes de lavandería para todos los ocupantes de la vivienda. (Figura 52)

De acuerdo a los Parámetros Urbanísticos Edificatorios, Ord. 280-2000-MML y D.S. N° 027-2003-vivienda: Se vulnera la altura máxima de edificación, la cual corresponde a 3 pisos.

La presencia de mayor alumnado, de acuerdo a sus ingresos, es durante el primer ciclo académico Marzo – Julio, tal y como lo hemos observado en los datos de Estadística de la Universidad Peruana Unión. Este año, la vivienda residencial ha sentido una baja significativa en la demanda residencial, por la construcción de nuevas residencias en el lugar y la competencia de las mismas, como lo manifiestan, lo cual hizo que el costo de alquiler bajara entre 200.00 y 230.00 soles. Esto se corrobora con el crecimiento residencial, y el cambio de uso de vivienda, vistas en los mapeos 2017 levantados durante la investigación.

*Figura 52. Fachada de la Vivienda Entrevistada, 2017.*



Asimismo, esta vivienda residencial universitaria no ha sido ajena la problemática universitaria de sus residentes. El 04 de abril del 2017, conto con un incidente significativo, en el que una estudiante de 23 años, beneficiaria del programa de Beca 18, natural de Huancavelica, fue hallada estrangulada en su habitación, en el tercer piso de la residencia. Ese es el primer caso de feminicidio en la Urbanización, de la cual ya casi no se habla, ha cambiado la percepción de seguridad en los vecinos, quienes cuentan con tranqueras en cada una de las vías principales que los conecta con la Av. Balaguer.<sup>19</sup>

Ante la pregunta, ¿Qué es lo que más le gusta de su urbanización? Responden, que desearían que continuara habiendo menos gente, más áreas verdes, y mayor seguridad. Siendo el parque el lugar más confortable desde su percepción, por ser espacios abiertos y de contacto con la naturaleza.

Finalmente, cabe resaltar que el servicio de Residencia ha sido un apoyo significativo para esta familia, y aunque al mismo tiempo manifiestan que no han recuperado la inversión que efectuaron en su construcción, tienen la visión de seguir creciendo en altura, porque esta es una manera de crecer como negocio y competir con las nuevas residencias que se vienen desarrollando en la Urbanización.

#### **4.3.3. Sucesión – Actividades urbanas**

A partir de la década de 1950 nuestro continente inició un acelerado proceso de urbanización caracterizado, desde el punto de vista social, por una marcada segregación espacial y el creciente desarrollo de actividades económicas de tipo informal.

Desde entonces las sociedades latinoamericanas experimentan profundos cambios en sus modelos de desarrollo. La concentración espacial y el crecimiento acelerado de la población impactaron fuertemente en los ecosistemas, el uso de los recursos naturales y la calidad de la vida de sus habitantes. Como consecuencia, la ciudad moderna se ha transformado un espacio geográfico, social y cultural complejo; caracterizado por la coexistencia, muchas veces conflictiva, de diversos actores y actividades. Este hecho se manifiesta con total crudeza en las principales ciudades latinoamericanas que, como espacio geográfico, constituyen una acumulación abigarrada de distintos tiempos, donde coexisten lo tradicional y lo moderno (Castro, G. 2002).

La construcción masiva de las viviendas multifamiliares y Conjuntos Habitacionales tienden al deterioro del Medio Ambiente. En el enfoque, que sus construcciones consumen una gran cantidad de áreas verdes, erradicando los terrenos agrícolas del lugar y junto con ellos la memoria colectiva de los pobladores y la esencia del entorno inmediato.

Las franquicias constructivas centran sus prioridades en llenar de ladrillos y asfalto la ciudad, no contempla ninguna política ni normativa verde que responda a la conservación del entorno en donde se plantea proyectar

---

<sup>19</sup> (La Republica, 2017)

viviendas en masa. Para contrarrestar la incomodidad que puede generar el vivir en ambientes pequeños, los proyectos inmobiliarios ahora contemplan áreas comunes, como gimnasios, piscinas, salones de baile, salas de Internet y zonas de parrillas, en Lima Este no existe ninguna inmobiliaria que contemple azoteas con jardines, circuitos peatonales, o espacios agrícolas que representen la actividad inicial del Valle, y al mismo tiempo amortigüen la contaminación existente en la zona, que las antiguas chacras y arborización daban.

El crecimiento vertical del perfil urbano, se vienen generando por la adaptación de edificios residenciales y comerciales de manera informal y fortuita, con el objetivo de albergar mayor capacidad de alumnado para un mayor ingreso económico de sus propietarios. Esta realidad, da origen a un modelo de vivienda de uso residencial (Universitario), servicios universitarios (Pensión de alimentos) y vivienda familiar (Propietario). En donde queda manifestado el interés económico por encima de la calidad habitacional de un estudiante. Se habilitan habitaciones en áreas destinadas para espacios comunes, como: sala de estar y comedor, lo cual elimina áreas que deben ser destinadas a espacios comunes para las actividades universitarias cotidianas. Como resultante de los factores antes mencionados, se identifica un modelo de vivienda con demérito de la calidad habitacional.

El paisaje Urbano es afectado directamente con esta dinámica, debido a que los comercios consolidados a lo largo de la Av. Bernardo Balaguer, también reflejan este patrón de comportamiento, adaptando sus niveles superiores en habitaciones residenciales. Y se encuentran creciendo verticalmente por encima de los parámetros urbanísticos, que establece un máximo de 4 pisos, por encontrarse frente a un Avenida. (Figura 51).

La creciente población continuara expidiéndose urbanamente con el mismo

patrón edificatorio, impulsados por la demanda residencial existente. Los proyectos inmobiliarios que no se encuentran ajenos a esta demanda también continúan extendiéndose y consumiendo el paisaje natural, desvalorando la historia y memoria del lugar, que una vez se encontró ligada con el desarrollo agrícola y natural.

La Arquitectura debe ser capaz de ayudar y preservar el planeta, la cultura y la identidad de los pueblos. Entonces, ¿qué debemos hacer o cambiar esta sucesión edificatoria? Pues concienciarnos de que las construcciones son y deben ser para nosotros una herramienta y una forma de relacionar-nos con el medio ambiente y que deben integrarse a él, no destruyéndolo sino aprovechando lo que nos brinda. Debemos recuperar y planificar a presente y futuro la densificación del valle sin perjudicar su entorno natural. Tanto para la historia del lugar y la identidad de los pobladores como para su entorno, en apoyo de la cualidad histórica agrícola que el valle nos ofrece.

La demanda residencial universitaria puede ser desarrollada en arquitectura que respete y recupere la agricultura básica del lugar, que de apertura la recepción de programas que impliquen una renovación en el sector, así como también la oportunidad de plantear proyectos que logren un mejor aprovechamiento e integración con su entorno inmediato, disponibilidad de servicios y equipamientos públicos, garantizando el compromiso con la naturaleza y el acceso a suelo con viviendas universitarias pensadas en la población.



“Si la ciudad es un órgano de transmisión social. Una planificación debe incorporar la herencia de un lugar con la herencia cultural de su gente.” (Mumford, 2014).



#### 4.3.4. Población Permacultural

Nuestro usuario inmediato se encuentra ligado a una educación consiente que promueve el desarrollo práctico académico que apoya la conservación de la agricultura y nos permite plantear viviendas universitarias que conserve parcialmente la actividad agrícola que una vez tuvo el lugar. La educación adventista instruye que las familias y las instituciones deben aprender a hacer más en materia de cultivo y aprovechamiento de la tierra. E incentiva el desarrollo de planes para el cultivo de la tierra. "A los estudiantes se les debe dar una educación práctica en la agricultura. Esta educación tendrá un valor incalculable para su futura labor. Se debe trabajar la tierra cabalmente, y de esto los estudiantes han de aprender cuán necesario es hacer una obra cabal con el cultivo del huerto del corazón." (La revista Adventista, 1904)

Para corroborar la influencia educativa de esta filosofía educacional en los estudiantes universitarios de la UPeU, necesitamos hallar si los estudiantes se identifican con la naturaleza, y se involucrarían con actividades agrícolas como parte de su vida académica. En consecuencia, se empleó una encuesta cerrada, dirigida Online al público universitario. (Figura 53)

### ÁREAS NATURALES EN LA VIDA ACADÉMICA

Queremos conocer la disposición e importancia de las áreas y actividades naturales para un estudiante universitario de la Universidad Peruana Unión - UPeU.

\*Obligatorio

¿Qué carrera estas estudiando? \*

Tu respuesta

¿Cuál es tu día más libre durante la semana? \*

- Domingo
- Lunes
- Martes
- Miércoles
- Jueves
- Viernes
- Sábado

¿Has tenido experiencia previa con el campo o naturaleza? \*

- Si
- No

¿Estarías dispuesto a invertir tu tiempo libre en actividades relacionadas con un huerto urbano? \*

- Si
- No

¿Estarías dispuesto a invertir tu tiempo libre en actividades relacionadas a un huerto urbano que te beneficien con la reducción del pago de alquiler de tu habitación? \*

- Si
- No

Sin título

ENVIAR

Figura 53. Encuesta N°2. Elaboración Propia, 2017. Recuperado de Google Formularios.

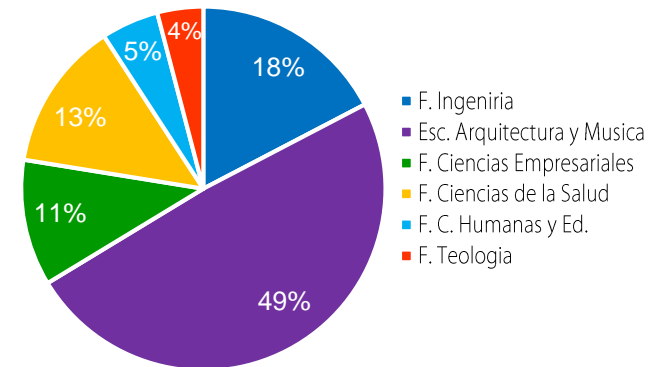
Del que pudimos obtener la siguiente información, el 49 % de los estudiantes encuestados son estudiantes de la Escuela de Arquitectura y Escuela de Música. (Figura 54)

El cual es un grupo importante que sostiene la disposición y disponibilidad de tiempo libre de un estudiante universitario en su vida personal y académica, ya que, de acuerdo a un estudio difundido por la Universidad de Indiana, en los Estados Unidos, reveló que los estudiantes de arquitectura en ese país emplean un promedio de 22.2 horas por semana, lo que representa más de 2.5 horas en comparación con cualquier otra carrera.<sup>20</sup>

Lo mismo puede observarse en investigaciones realizadas en Chile en México, en las cuales Arquitectura y medicina, también reflejan ser las carreras con mayor carga estudiantil.

Muy a pesar de eso, la encuesta responde que los viernes, sábados y domingos, son los días libres con mayor predominancia

¿Qué Carrera estas estudiando?  
98 Respuestas



¿Cuál es tu día más libre durante la semana?  
98 Respuestas

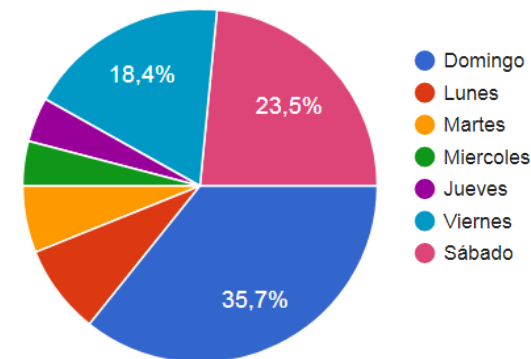
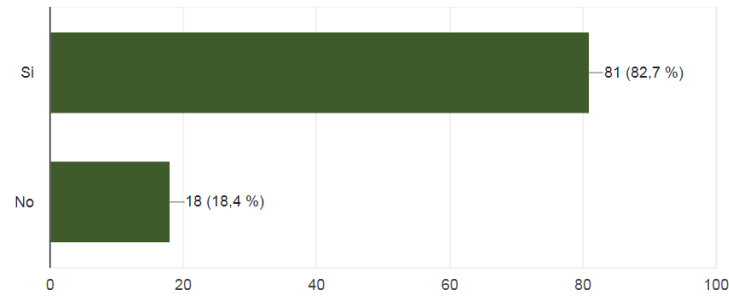


Figura 54. Pregunta 1 y 2. Elaboración Propia, 2017.

<sup>20</sup> Lynch, 2017.  
Edición Universia / JM., 2007

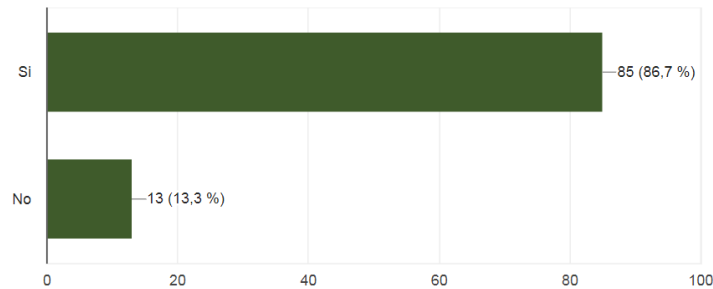
### ¿Has tenido experiencia previa con el campo o naturaleza?

98 respuestas



### ¿Estarías dispuesto a invertir tu tiempo libre en actividades relacionadas con un huerto urbano?

98 respuestas



### ¿Estarías dispuesto a invertir tu tiempo libre en actividades relacionadas a un huerto urbano que te beneficien con la reducción del pago de alquiler de tu habitación?

98 respuestas

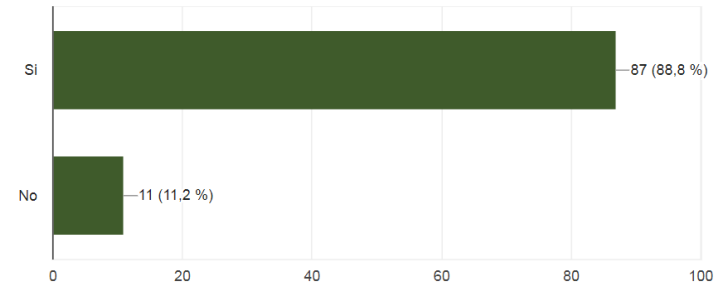


Figura 55. Población Permacultural. Recuperado Google Formularios, 2017

Bajo este panorama, existe una población permacultural, que desea desarrollarse a favor y con la naturaleza, que sostiene la preferencia de un EU por un ambiente natural, confortable y conurbano con la naturaleza. Abiertamente accesible a un desarrollo agrícola como parte de su vida académica. (Figura 55)

La etapa académica contribuye a definir a un individuo integral y culturalmente. Si la Universidad Peruana Unión busca aportar la disposición de un estudiante en el servicio social, debe volver a involucrarlo con su entorno y la naturaleza. Aprovechar su cognición ambiental para su desarrollo como individuo.

Permacultura es un sistema de diseño de proyectos sostenibles caracterizado por su diversidad, cooperación, estabilidad y residencia. Definida por 7 éticas, dentro de los cuales la educación y cultura es un principio que anexa nuestra población analizada. (Figura 56). Entendiendo que el valor de nuestra investigación, está fundamentada en el entendimiento del hecho arquitectónico a través de su entorno proyectual (teoría, cultura, política, antropología, economía, filosofía, etc.). En donde las condicionantes sociales (Déficit de vivienda residencial universitaria),

la historia (Huertas urbanas) y el estudio del usuario (Desarrollo integral), contribuirán al desarrollo de la sociedad y crecimiento urbano.

Debemos potenciar el perfil permacultural agrícola que se encuentra dentro del desarrollo educacional de la UPeU, con "una filosofía de trabajar con y no contra la naturaleza."(Mollison, 2004).

En apoyo de la arquitectura pasiva, que busca una calidad de vida y se respalda en calidad ambiental.

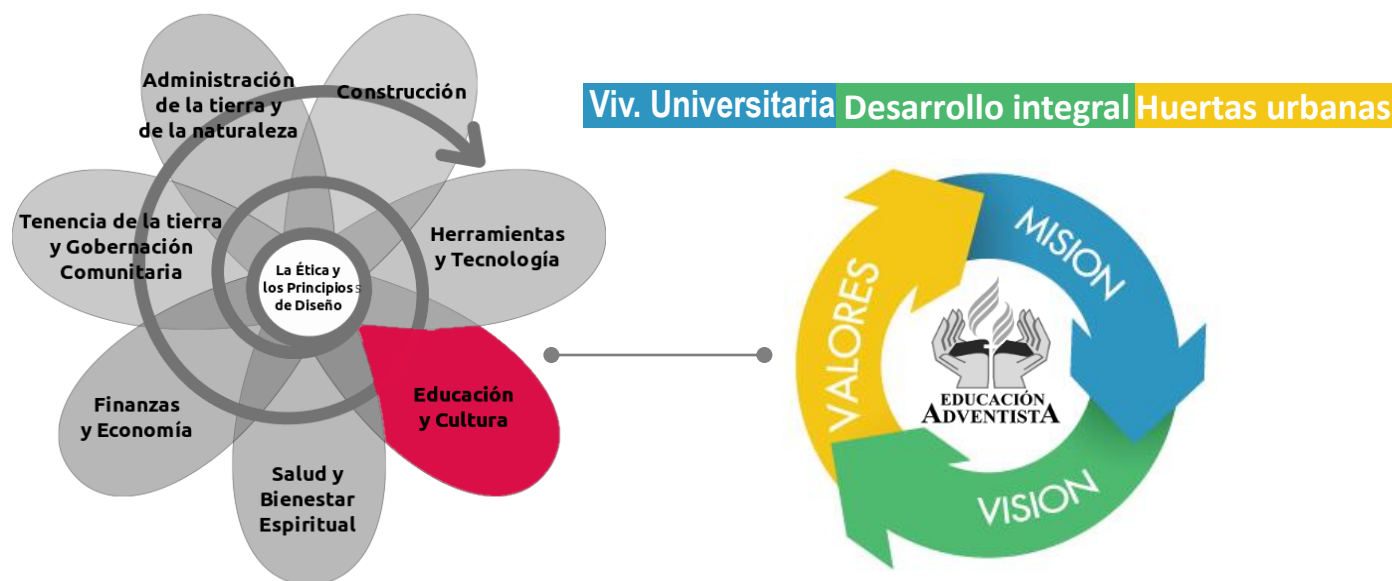


Figura 56. Permacultura Educativa y Cultural. Elaboración propia, 2017

## 5 Aproximación Projectual

### 5.1. Referentes Projectuales

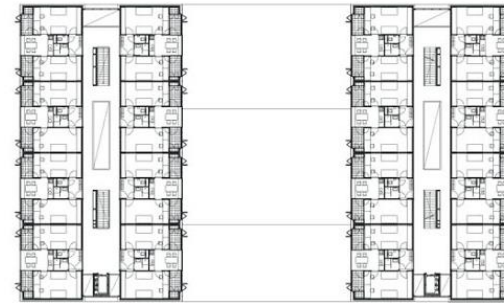
#### Ficha Técnica

Obra: Vivienda para estudiantes Poljane

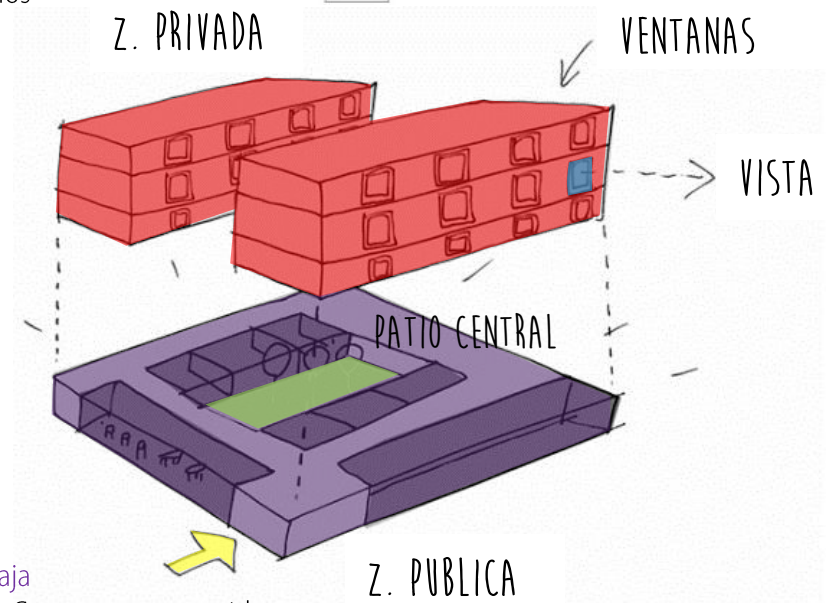
Arquitecto: Bevk Perovic Arhitekti

Emplazamiento: Liubliana – Eslovenia

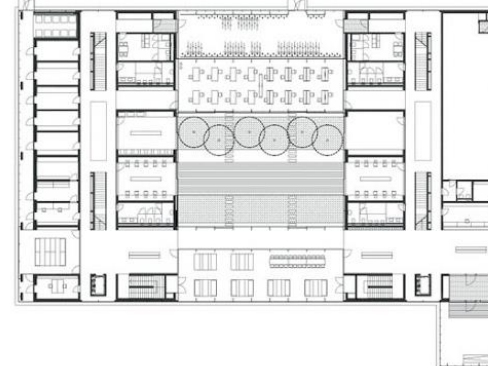
- ✓ Las viviendas para Estudiantes Poljane, en Liubliana - Eslovenia, obra de Bevk Perovic Arhitekti. Se trata de un edificio en el borde del centro de Liubliana, cerca del río, constituido por 56 unidades de alojamiento para los estudiantes de la Universidad de Ljubljana.
- ✓ Los programas públicos se concentran en la planta baja, en la base del edificio, y son espacios para la enseñanza, la vida social y para el ocio. El programa de alojamiento se superpone a éste en dos plantas más y Pastillas de dos plantas.
- ✓ Las unidades de alojamiento se organizan en torno a núcleos de servicio que contienen cuartos de baño y cocina-comedor, que aparecen en fachada como enorme abertura u "ojos" con vistas a la calle, quedando los dormitorios estudiantiles protegidos del bullicio de ésta por una serie de paneles plegables de aluminio perforado.



Plantas Superiores  
Dormitorios



Planta Baja  
Servicios Comunes compartidos



## Ficha Técnica

Obra: Residencia Universitaria

Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM)

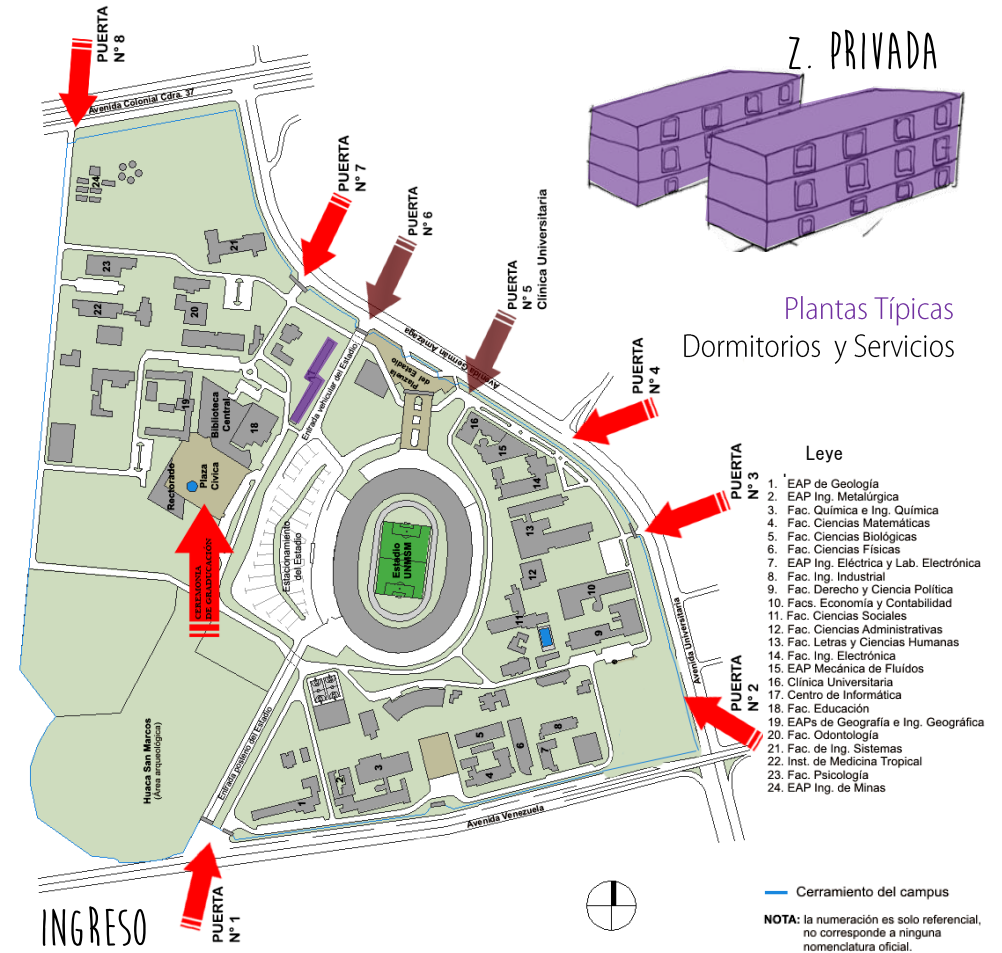
Encargo: Empresa Constructora Cayo Murillo

Emplazamiento: Lima - Perú

Los dos pabellones con los que cuenta de vivienda en la Ciudad Universitaria fueron construidos en 1953 para estudiantes sin vivienda y de bajos recursos económicos. Uno alberga un total de 408 estudiantes en 5 pisos de habitaciones dobles y triples con baños comunes, y el otro, 507 estudiantes. (Obregon Deonicio, 2012)

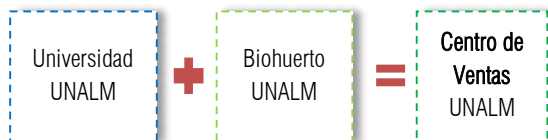
En el primer nivel se encuentra un auditorio, salón de usos múltiples, gimnasio, cocina, lavandería y servicios higiénicos; mientras que los pisos superiores cuentan con quince dormitorios, a los que podrán acceder más estudiantes sanmarquinos que principalmente provienen de las diferentes provincias del Perú.

Como es de esperarse, al ser una residencia de una universidad pública, los residentes deben postular para tener un cupo en la residencia, se considera el nivel socioeconómico de cada postulante, así como su rendimiento académico.

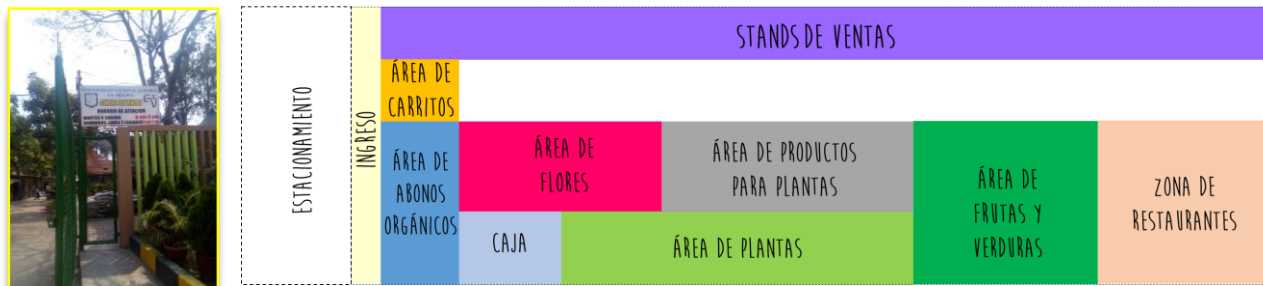


## Ficha Técnica

Obra: Centro de ventas UNALM  
 Universidad Nacional Agraria La Molina  
 Emplazamiento: Lima – Perú



DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS DEL CENTRO DE VENTAS UNALM



### Características:

- Venta de Productos para mejoramiento de plantas.
- Venta de cultivos orgánicos.
- Venta de abono orgánico activado.
- Venta de Flores.
- Venta de Plantas.
- Venta de Frutas y Verduras orgánicas.
- Venta de Helados artesanales.
- Tiene una zona de Restaurantes.



## 5.2. Aproximación Territorial Centros Universitarios

El poblador de Lima como cualquier otro ser humano tiene la necesidad de habitar como individuo y como colectividad.

Las nuevas oportunidades universitarias que ofrece la Ciudad de Lima, traen consigo nuevas necesidades que buscan el desarrollo económico, social y cultural de la ciudad. Lima como capital y como ciudad centralizada, tiene una expansión urbana importante y preocupante como se observa en la Figura 57

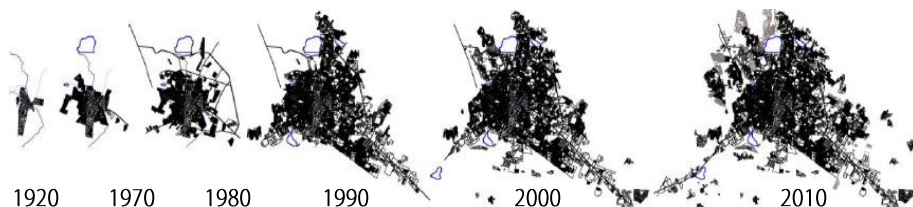
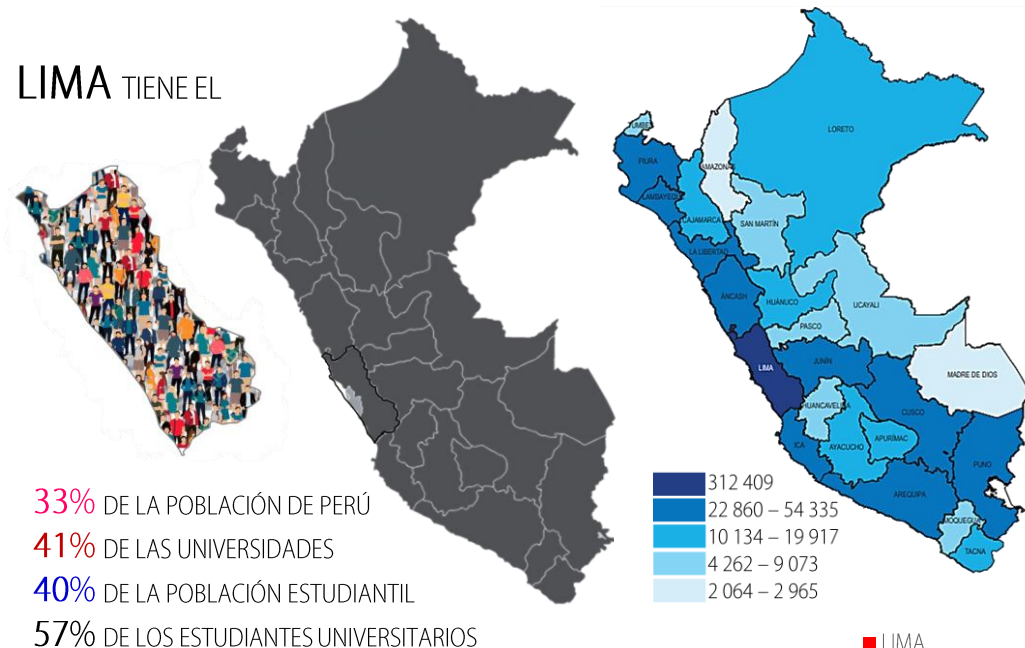


Figura 57. Evolución urbana de Lima 1920 – 2010. Recuperado: Ferretti y Arreóla 2013.

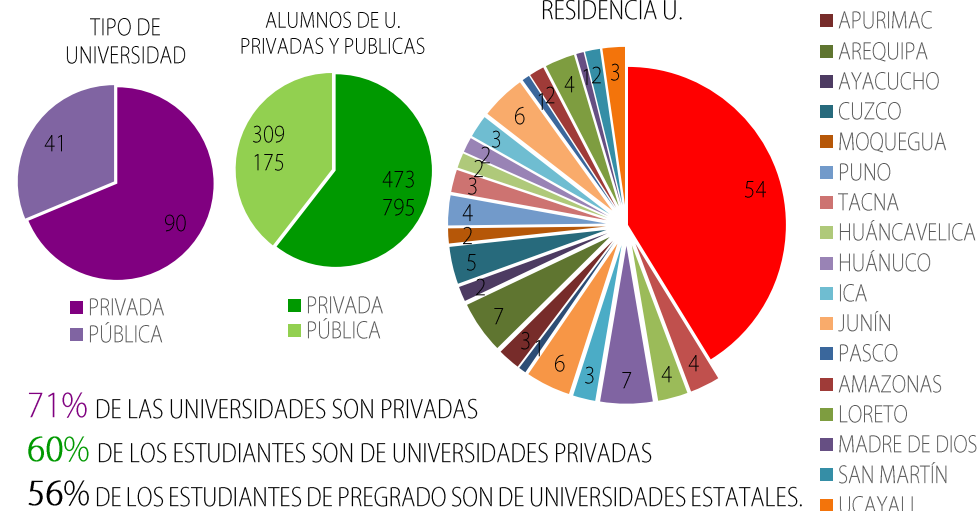
El crecimiento de la población estudiantil en la capital cada vez se hace más evidente (ver figura 58), los hospedajes para estudiantes universitarios, se encuentra en su mayoría en viviendas ofrecidas desde el sector privado por parte de la población aledaña al centro de estudios. En el que se refleja la carencia de espacios apropiados tanto de encuentro humano como de encuentro con su entorno. Por lo tanto, es necesario responder a una demanda estudiantil de alojamiento para estudiantes locales, de provincias y extranjeros, con la búsqueda de espacios que promuevan el intercambio cultural entre los estudiantes y la comunidad en donde se desarrollan

## LIMA TIENE EL



DE **131 UNIVERSIDADES**  
A NIVEL NACIONAL

**54** SE ENCUENTRAN  
EN LIMA Y  
**5** APROX. CUENTAN CON  
RESIDENCIA U.



**71%** DE LAS UNIVERSIDADES SON PRIVADAS  
**60%** DE LOS ESTUDIANTES SON DE UNIVERSIDADES PRIVADAS  
**56%** DE LOS ESTUDIANTES DE PREGRADO SON DE UNIVERSIDADES ESTATALES.

Figura 58. Universidades en Lima. Elaboración propia, 2017. (Fuente: INEI, 2010)



## Agricultura orgánica



### Agricultura orgánica en Huachipa, Carapongo y Ñaña

En relación a las características agropecuarias de la zona de intervención, el área total que conforman los subsectores de riego en Nievería, ñaña, Huachipa y Carapongo es de 3.00 ha, donde el 42% es área cultivable y el 2% es destinada para la ganadería principalmente. Asimismo, el tamaño de la chacra es de 2.0 +/- 1.2 en promedio por familia,

Las características agropecuarias del sub sector en Lurigancho Chosica, es principalmente el cultivo de hortalizas de consumo y venta en los mercados centrales de lima. En la actualidad, cuenta con una superficie de 1,000 ha. dedicada a la agricultura, de las cuales 700 son de tipo periurbano, y 300 de tipo urbano. En términos de población se estima 1.000 personas dentro del primer grupo y 3.000 dentro del segundo.

La Municipalidad distrital de Lurigancho – Chosica, estableció una alianza con el programa Urban Harvest del Centro Internacional de la Papa, y en el año 2004 creó la subgerencia de agricultura urbana, a fin de integrar el apoyo a los productores, que facilite el contacto con las instituciones, empresas y organizaciones que puedan prestarles una mejor capacitación y mercados, en las que han participado más de 1.000 productores locales.

De acuerdo al Programa de cooperación integral productiva (PCIP) en el Municipio de Lurigancho-Chosica y el Centro Poblado de Santa Maria de Huachipa en la provincia de Lima (Peru). La mayor parte de los agricultores procede de Lima (49%), quienes en su mayoría se dedica a la producción de hortalizas lechuga (23%), betarraga (8%), nabo (7%), col (8%) y choclo (7%)

Y el uso de mano de obra está indicado que el 35% utiliza jornaleros y el 18% utiliza familiar no pagado

En los subsectores de riego de Nievería, Ñaña, Huachipa y Carapongo del distrito de Lurigancho-Chosica encontramos distintas organizaciones de base, la organización más representativa es la Junta de Usuarios de Riego del Rímac (JUR), la cual agrupa a todas las personas que hacen uso del agua de riego para sus campos, como se observa en el cuadro 9, existe participación de parte de los agricultores en organizaciones locales en Huachipa (92%), Nievería (82%), Carapongo (89%) y Ñaña (87%).

**Tabla 11***Participación de agricultores*

Organización	Huachipa	Nievería	Carapongo	Ñaña
Junta de riego	73%	98%	56%	46%
Comisión de regantes	47%	78%	22%	82%
Asociación de propietarios	15%	29%	22%	18%
Empresa Mantaro	7%	4%	10%	4%
Club de madres	2%	0%	2%	7%
Comedor popular	8%	20%	13%	11%
Vaso de leche	10%	2%	11%	21%
Iglesia	45%	22%	39%	46%
Otro	8%	4%	6%	21%

Porcentaje de participación de agricultores en las principales organizaciones locales de la zona de intervención

*Relación con Municipalidades*

Estrechamente vinculado con el proyecto está el Municipio distrital de Lurigancho-Chosica; en pleno proceso de descubrimiento de su potencialidades de sus zonas agrícolas. De esta manera se espera la participación del municipio en la coordinación del proyecto brinde una serie de interacciones con diferentes gerencias y unidades de gestión urbana.

*Alcance de Población participativa en la comunidad permacultural*

Según el Presupuesto Participativo 2016, el distrito de Lurigancho-Chosica tiene una población por zonas según la siguiente estructura

ZONA	POBLACIÓN
JICAMARCA	25,000.00
CAJAMARQUILLA	37,000.00
HUACHIPA-NIEVERIA	19,710.00
CARAPONGO	12,010.00
ÑAÑA	16,360.00
MARGEN DERECHA	56,000.00
MARGEN IZQUIERDA	26,100.00
<b>TOTAL</b>	<b>192,180.00</b>

### 5.3. Estudio del Lugar

#### 5.3.1. Geometría

##### Ubicación

El terreno se encuentra ubicado en frente a la Av. Balaguer, próximo a la Universidad. Y cuenta con una geometría de tipo rectangular, con un área de 20.364 m<sup>2</sup> y 857.08m de perímetro. (Ver lamina 1: Plano de Ubicación y Localización - U1)

##### Medidas

De frente: Una línea recta de 124.19m.

Por la derecha: Una línea sinuosa de 31.28m, 2.65m, 89.78m, 12.97m y 22.62m.

Por la izquierda: Una línea sinuosa de 8.31m, 52.00m, 5.41m, y 101.46m.

Y por el fondo: Una línea recta de 136.42m.

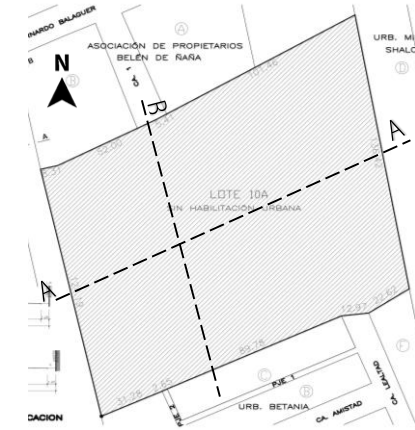


Figura 59. Terreno. Elaboración Propia, 2017.

#### 5.3.2. Topografía

##### Relieve

Debido a la localidad donde se encuentra el terreno (Ver Figura 65), presenta una topografía favorable prácticamente llana, sin pendiente.

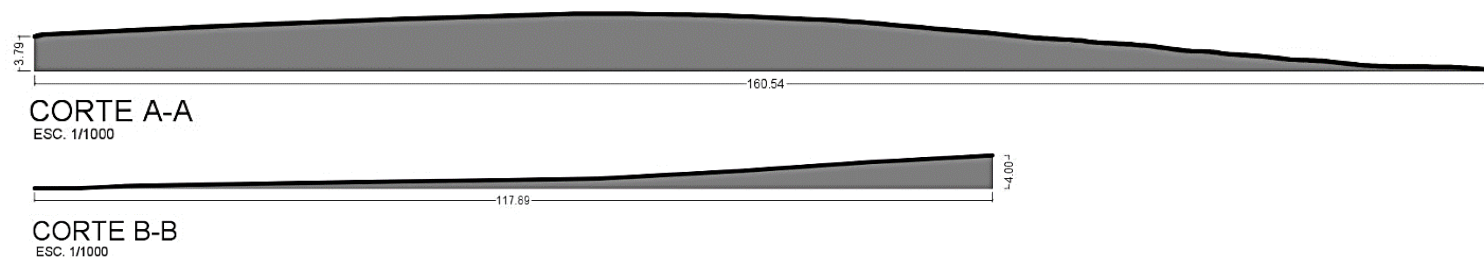


Figura 60. Cortes de Terreno. Elaboración Propia, 2017.

Forma

El terreno tiene la forma de un cuadrado ligeramente regular. Esto favorece para la libertad de su morfología al reducir las condicionantes que tendría un terreno completamente irregular.

### 5.3.3. Colindancia

- Por el Oeste: con la Av. Bernardo Balaguer, que la divide con el Campus Universitario de la UPeU.  
Por el Norte: con viviendas comercio de la Asoc. De Propietarios Belén de Ñaña, la cual no cuenta con Habilitación Urbana.
- Por el Sur: con la Urbanización Betania, en la que se desarrolla viviendas residenciales, y viviendas comercio el eje de la Av. Bernardo Balaguer.
- Por el Este: con la Asociación Villa Shalom



### 5.3.4. Posición

El terreno del proyecto, está ubicado en el Sector 27, de la Ex hacienda de ñaña, próximo a la Universidad Peruana Unión, al oeste del Distrito de Lurigancho Chosica. (Figura 62)

En la zona del Tejido urbano frente a la Av. Bernardo Balaguer, como se puede observar es un punto central entre las principales zonas residenciales próximas a la Universidad.

Coordenadas UTM

Ver Lamina 2: Plano Perimétrico – P1

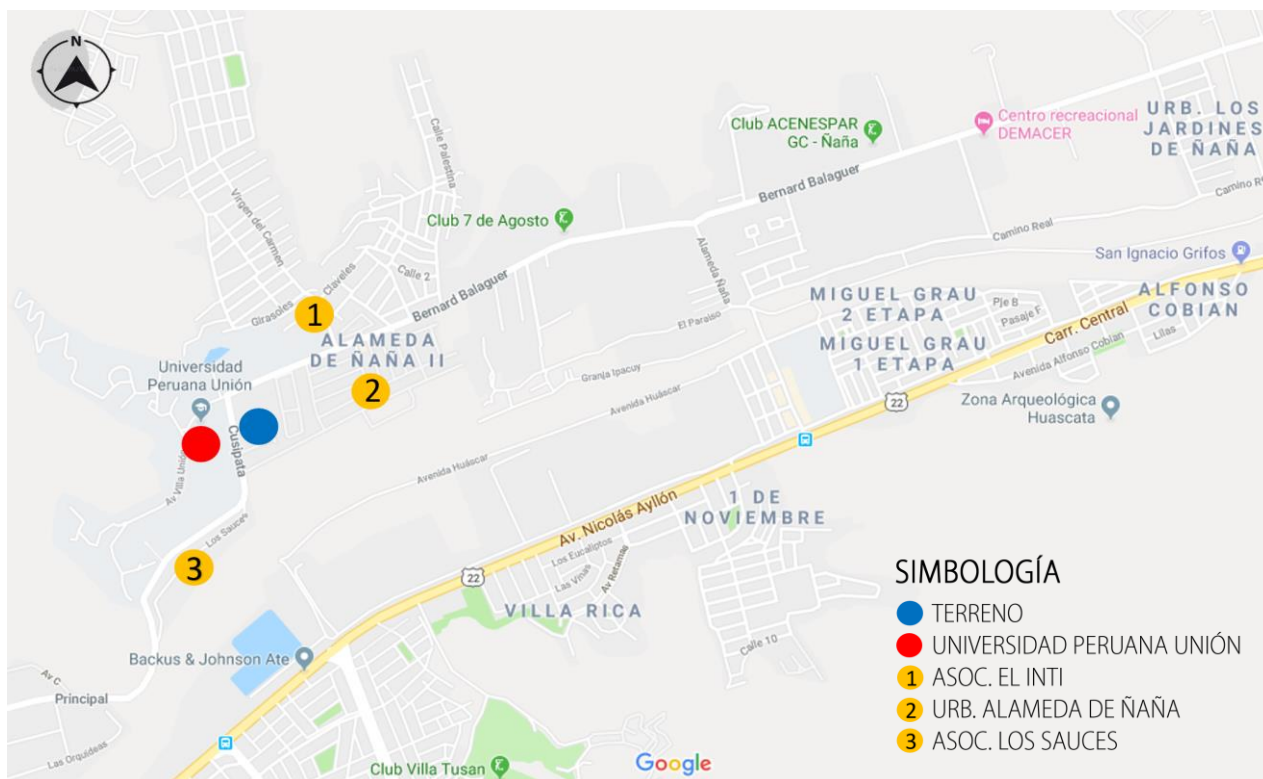


Figura 62. Posición del terreno. Elaboración Propia (Fuente: Google maps)

### 5.3.5. Parámetros

De acuerdo a la Ordenanza 1099-MML, el terreno cuenta con Zonificación RDM, Área de Tratamiento Normativo I.

Tabla 12  
Parámetros

RESIDENCIAL	RDM Densidad Media		
Usos del Suelo	VIVIENDA UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR y CONJUNTOS RESIDENCIALES. ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE Y RESTAURANTES TURISTICOS, USOS COMERCIO LOCAL FRENTE A AVENIDAS, SE ADMITEN LOS USOS SEÑALADOS EN EL INDICE DE USOS.		
	<b>Unifamiliar</b>	<b>Multifamiliar</b>	<b>Conjunto</b>
Densidad Neta	1300 hab/ha	1300 hab/ha	2250 hab/ha
Lote Mínimo	120 m2	180 m2	1600 m2
Altura Máxima	3 pisos	3 pisos	4 pisos
Área Libre	30%	40%	60%
Estacionamientos	1 c/2 viv.	1 c/2 viv.	1 c/2 viv.

Nota: Adaptado de: Ordenanza 1099-MML

De acuerdo al índice de uso para la ubicación de actividades urbanas del Área de Estructuración IV, del Distrito de Lurigancho –Chosica, en donde se encuentra ubicado nuestro terreno. Contamos con el uso de suelo permitido en el lugar.

Tabla 13  
Índice de Suelo

Actividad	Nº	Uso	
<b>H</b>		HOTELES Y RESTAURANTES (DIVISION 55)	
	<b>55</b>	HOTELES Y RESTAURANTES	
	<b>1</b>	HOTELES, CAMPAMENTOS Y OTROS TIPOS HOSPED.TEMPORAL	
	<b>0</b>	HOTELES, CAMPAMENTOS Y OTROS TIPOS HOSPED.TEMPORAL	
	<b>01</b>	REFUGIO	
	<b>02</b>	SERVICIO DE COCHE CAMA PROPORCIONADO POR UNIDADES INDEPENDIENTES	
	<b>03</b>	ALBERGUES PARA JOVENES	<b>O</b>
	<b>04</b>	CASAS DE HUESPEDES	<b>O</b>
	<b>05</b>	DORMITORIOS PARA ESTUDIANTES	<b>O</b>
	<b>06</b>	DORMITORIOS PARA UNIVERSITARIOS	<b>O</b>
	<b>07</b>	HOSTALES	<b>O</b>
	<b>08</b>	HOTELES, HOTELES CON TRAGAMONEDA	
	<b>09</b>	MOTELES, APART HOTEL	
	<b>10</b>	PENSIONES	<b>O</b>

Nota: Adaptado de: Ordenanza 1099-MML

#### LEYENDA

X - Ubicación Conforme

O - Frente a Vías Expresa, Arteriales, Colectoras o Avenidas

H - Actividades a desarrollarse a nivel artesanal y con un máximo de 03 personas ocupadas.

R - Actividades restringidas solo para oficinas comerciales y administrativas, no se permiten la venta ni almacenamiento de mercaderías.

### 5.3.6. DAFO del lugar.

<b>DEBILIDADES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ausencia de equipamiento Urbano en la zona.</li> <li>b. Falta de Infraestructura Vial adecuada en la Av. Balaguer.</li> <li>c. Poca conexión vial, con acceso de un solo ingreso.</li> </ul>
<b>AMENAZAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Incremento inmobiliario sin planificación Urbana.</li> <li>b. Inacción municipal con respecto a los parámetros establecidos para el desarrollo de vivienda.</li> </ul>
<b>FORTALEZAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Demanda residencial universitaria.</li> <li>b. Proximidad inmediata al campus Universitario.</li> <li>c. Disponibilidad de terreno</li> <li>d. Topografía llana</li> <li>e. Conexión vial por una red secundaria y próxima a una autopista.</li> </ul>
<b>OPORTUNIDADES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Comunidad vinculada a la filosofía educacional adventista</li> <li>b. Red vial publica inmediata con el terreno.</li> <li>c. Zonas comerciales próximas al terreno que activaran su funcionamiento integrado.</li> <li>d. Suelo Fértil para el desarrollo de huertas periurbanas.</li> <li>e. Comunidad presente como apoyo a su entorno en caso de riesgo.</li> </ul>

Figura 63. DAFO del Lugar. Elaboración propia, 2017.

	<b>PROXIMIDAD</b>		
	Universidad	Sí	No
	Transporte publico	Sí	No
	Comercio Urbano	Sí	No
	Zonas Residenciales	Sí	No
	<b>CARACTERÍSTICA</b>		
	Superficie	- 4000m2	+4000m2
	Forma	Regular	Irregular
	Topografía	Plana	Pendiente
	Suelo	Fértil	Estéril

#### **5.4. Estrategias Proyectuales**

El proyecto se desarrolla bajo la relación existente entre el usuario universitario y la agricultura, la cual al mismo tiempo responde a su entorno y conserva la historia del Valle del río Rímac, características presentes en la conciencia del estudiante, a pesar de ser una población migrante y que se renueva en todo momento.

Las áreas verdes, la tranquilidad, y los valores son las principales características de la zona para ellos. Por lo cual, se integra y fomenta la conciencia crítica en los estudiantes mediante espacios integrados con la naturaleza con el desarrollo de huertas y vegetación, las cuales son parte de la formación integral del estudiante, bajo la creación de un programa que los acoja con el beneficio de renta reducida, a cambio de su cuidado y mantenimiento, esto genera un Paisaje productivo y estará apoyada en la filosofía educacional de la Universidad. Logrando un Paisaje Urbano como medio ambiente en armonía con la ciudad, satisfaciendo la necesidad inmediata de viviendas universitarias sin romper con la naturaleza y su entorno, si no construyendo uno en donde el estudiante se enriquezca cultural y educacionalmente.

##### **5.4.1. Determinación parcial de criterios y/o axiomas de diseño**

El tipo de Residencia, que se propone es de tipo Externa, debido al análisis del tipo de residencia del 2017, en el que hubo un total de 7,114 alumnos registrados como residentes externos, que representan el 89% de la comunidad universitaria de la UPeU, de los cuales el 78% prefiere ser externo

que interno.

Los lugares de mayor preferencia para residir por los estudiantes son la Alameda de Ñaña, El Inti, Betania y Los Sauces, por la cercanía inmediata que estos le ofrecen a la Institución Educativa Superior. Por tanto, la ubicación del objeto arquitectónico se encuentra próximo al Campus universitario.

El límite de altura contribuye con el paisaje urbano de la localidad, respetando los parámetros urbanísticos de la zonificación, la cual corresponde a 4 pisos como máximo.

La circulación desarrollada, es puramente para uso peatonal, en respuesta a la preferencia de ubicación próxima a la institución educacional y una de las razones primordiales de un estudiante al elegir su residencia.

Las habitaciones, son de tipo privadas. En respuesta a la búsqueda de privacidad de los alumnos, quienes manifiestan no optar por el internado de la universidad por el hacinamiento existente. Así mismo, los baños son de 1 cada 2 dormitorios, por ser un servicio primordial y privado para el estudiante.

También se ha implementado el área como biblioteca especializada agrícola y salas de lectura por las que podrá influenciar culturalmente a la población aledaña, y al mismo tiempo continuar con una educación integral físico-mental que aporte a la formación del individuo para con la sociedad.



### 5.4.2. Definición del objeto de diseño

El proyecto determina condiciones de diseño en base al concepto permacultural educacional y agrícola por ser los principales engranajes entre el usuario – entorno – agricultura.

#### Tipo

Proporciona alojamiento y promueve la formación de un estudiante universitario, no solo académicamente, sino personal, educacional e integral con el paisaje. Integrando el desarrollo de huertas urbanas que rescaten la filosofía educacional adventista en pro del desarrollo individual practico corporal y educacional.

#### Envergadura

Residencia estudiantil, para alumnos provenientes del interior como del exterior del país mientras dure su periodo de estudio en la UPeU, que cubra parte de la demanda residencial existente. Estableciendo una pauta de uso de suelo para la población activa.

Los aspectos relevantes que se toman para su desarrollo giran en torno a la temática del paisaje, orientada a la optimización del diseño y de los espacios que componen a la residencia, siempre con el objetivo de lograr un máximo confort físico y psíquico de los residentes y la naturaleza.

Con un impacto sectorial, dentro del distrito de Lurigancho, (mapeo general).



## 6 Programación Arquitectónica

### 6.1. Generación del espacio arquitectónico

Existen investigaciones evidenciadas que demuestran que la relación estrecha entre el hombre y la naturaleza beneficia las etapas de su vida, tanto en las etapas de enfermedad como desarrollo personal. En los niños, la naturaleza apoya el desarrollo intelectual, emocional, social, espiritual y físico (Kellert, 2005), en los jóvenes y estudiantes, aumenta la concentración, aporta al equilibrio personal y educativo, y en una comunidad ayuda a disminuir la violencia y la agresión.

“Contar con espacios verdes cerca de nosotros tiene un impacto positivo en nuestras vidas...”. (Fuller, citado por Goncalves, 2013) Fomentar espacios verdes, no sólo es positivo para la conservación de nuestro planeta, sino que además fortalecemos la formación del ser humano y los vínculos sociales de una comunidad, que puede vivir en armonía entre la ciudad y la naturaleza.



### 6.1.1. Estudio áreas.

#### *Usuario.*

El Estudiante universitario

La palabra Estudiante hace referencia a la dedicación que un individuo le dispone a la aprehensión, puesta en práctica y lectura de conocimientos sobre alguna ciencia, disciplina o arte.

Un estudiante universitario, se encuentra en proceso de obtención de conocimiento y experiencia necesaria para su desarrollo laboral futuro. Desarrolla una visión amplia y abierta del contexto en el que se desarrolla, tanto su país como el mundo en general, por lo que su desarrollo no es solo personal sino social.

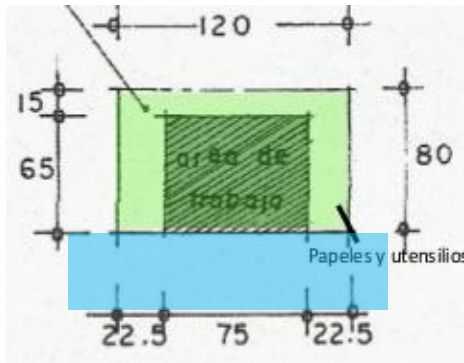
La población EU (Estudiante Universitario) de nuestro proyecto, se encuentra integrada a una educación integral que promueve el trabajo práctico corporal por medio de la agricultura, en paralelo con el aprendizaje académico, con compromiso social que los conforme como seres humanos integrales.

Dios dejó las ocupaciones – agrícolas – como una bendición para que el hombre ocupara su mente, edificara su carácter, fortaleciera su cuerpo y desarrollara sus facultades. (Medina Villarreal, et al., 2017)

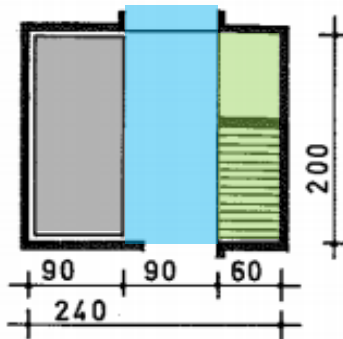


Equipamiento y circulación.

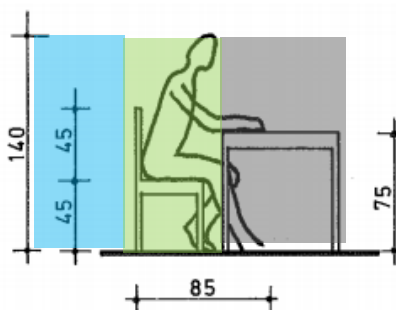
Área Privada  
Estudiar



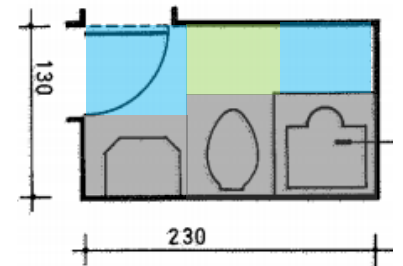
Dormir y Vestir



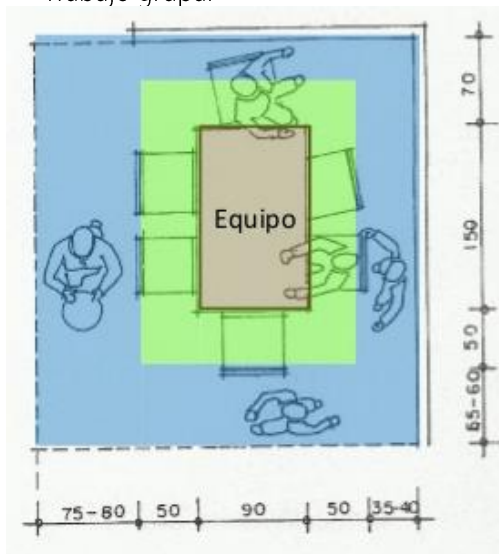
Aseo



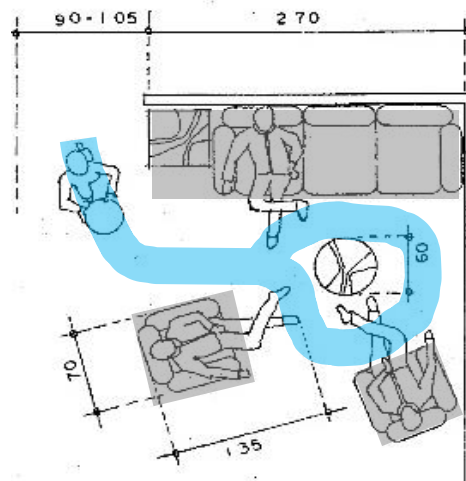
Alimentarse



Área Social  
Trabajo grupal



Área social



SIMBOLOGIA	
ESPACIO	CLAVE
EQUIPO	■
TRABAJO	■
CIRCULACION	■



Resumen de áreas

Tabla 15. Resumen de Áreas

Zona	Sub Zona	Espacios	Cantidad	Capacidad	Área		
ZONA DE INTEGRACION	Biblioteca Urbana	Hall	1	15	1275.3		
		Recepcion	1	2			
		Control de Libros	1	2			
		Sala de lectura informal	1	20			
		Mezanine de Lectura	1	4			
		Sala de lectura	1	50			
		Zona de libros	1	20			
		Sala Estar	1	16			
		Salas de Estudio	1	18			
		Sala de Audiovisuales	1	18			
	Taller de agricultura urbana	Sala de Trabajos grupales	1	20			
		Sala de Usos Múltiples	1	25			
		Patio	1	18			
		Aula flexible	1	20			
		SH Damas	1	20			
	Servicios	SH Varones	1	20			
		SH Discapacitados	1	1			
		Limpieza	1	3			
	Administración	Recepcion	1	3			
		Secretaria	1	1			
		Oficina 1	1	1			
		Oficina 2	1	1			
		Sala de reuniones	1	7			
	Espacios de Integracion Permacultural	Kitchenete	1	2			
		SH	1				
Huertas Urbanas							
Plazas de descanso							
Plazas de Descanso y Remates paisajistas							
AREA ADMINISTRATIVA	Oficina Administrativa	Recepcion	1	1	304.66		
		Secretaría	1	1			
		Administrador General	1	1			
		Encargado de ventas - Contador	1	1			
		Sala de reuniones	1	6			
		SH	1				
		Almacen general de Herramientas	1	5			
		Almaciguera	1	20			
		Area de Compostaje	1	10			
		Almacen de temporal de hortalizas	1	5			
	Cuarto Frigorifico	1	5				
	Local de ventas de hortalizas	1	30				
	Cajero	2	1				
	Sala de Entretenimiento	1	3				
	SH Damas	1	3				
	SH Varones	1	3				
	SH Discapacitados	1					
	Cocina	1	30				
	Comedor	1	50				
	Area de servicios comunes	SH Damas					
	AREA UNIVERSITARIA	Area de servicios comunes	Cuarto Frigorifico	1		5	11388.78
			Local de ventas de hortalizas	1		30	
			Cajero	2		1	
			Sala de Entretenimiento	1		3	
			SH Damas	1		3	
SH Varones			1	3			
SH Discapacitados			1				
Cocina			1	30			
Comedor			1	50			
SH Damas							
SH Varones		1					
SH Discapacitados							
Sala de Estar							
Lavandería		4	20				
Planchado							
Tendal							
SH (1)		1	1				
Dormitorio Tipo1		Dormitorio (1)	1	1			
		Lectura y estudio	1	1			
		Terraza	1	1			
		SH (1)	1	2			
		Dormitorio (2)	2	2			
Dormitorio Tipo 2		Lectura y estudio	2	1			
		Terraza	2	1			
		Garita de control	1	2			
	Camaras de Vigilancia	1	2				
	Cuarto de Medidores	1	2				
	Locker	1	1				
	S.H.	1	1				
	Ducha	1	1				
	Almacen de residuos solidos no peligrosos	1	3				
	Almacen de residuos solidos peligrosos	1	3				
SERVICIOS GENERALES	Sub estacion	1					
	Cuarto de Bombas	1					
	Cisterna de Consumo	1	200				
	Cisterna contra incendios	1					
	PTAR (Planta de Tratamiento de Aguas Residuales)	1					
	Estacionamiento de Bicicletas	Acceso a la residencia estudiantil					
		Acceso publico a Zona de Integración Urbana					
	Estacionamiento Vehicular	Ingreso vehicular de servicio y mantenimiento					
	Via alterna de servicio						

Área Techada (m2) 13,168.74

Área de Terreno (m2) 20,000.00

Área libre a mantener según norma (m2) 12,000.00

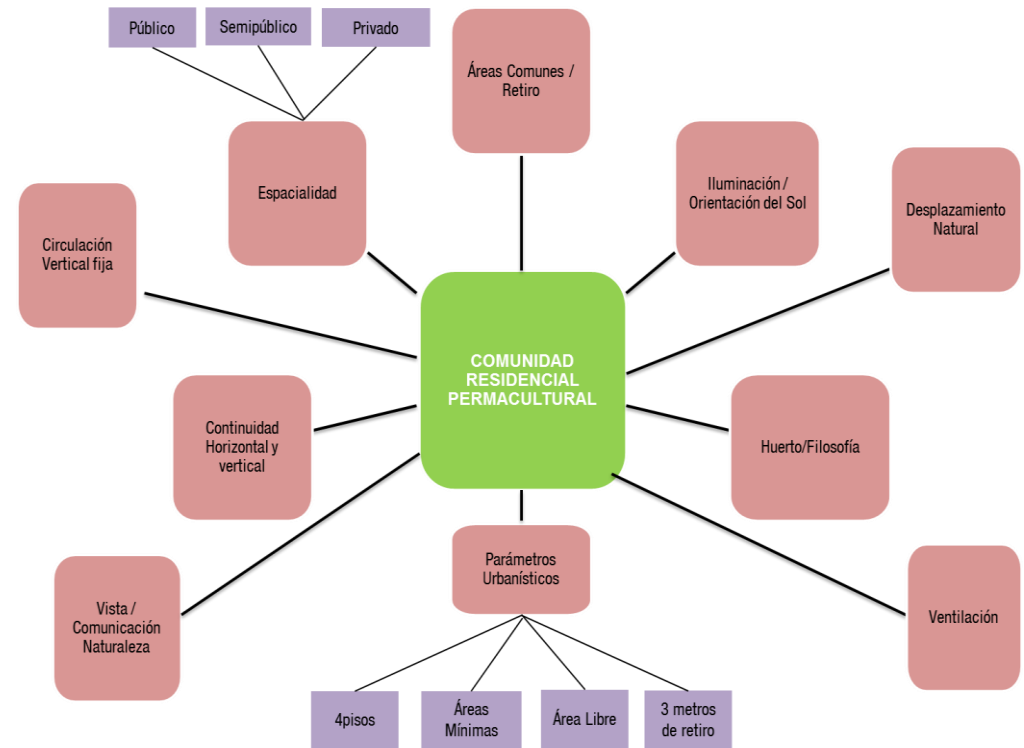
Área libre propuesta (m2) 16,353.38

## 6.2. Descripción del proyecto Arquitectónico

**Paisaje Urbano:** Un área, tal como la percibe la gente, cuyo carácter es el resultado del acción e interacción de factores naturales y / o humanos. El desarrollo de Huertas y Vivienda Universitaria, lograra un medio ambiente en armonía con la ciudad. Y responderá al déficit de viviendas universitarias en el lugar.

**Filosofía Educacional Adventista:** Educación integral, la formación de la mente y espíritu van acompañadas de trabajo práctico corporal, con visión de una preparación práctica y educación técnica como empuje industrial.

Con estos criterios definidos, se asume el cuerpo teórico del proyecto en las premisas definidas por la **Permacultura Periurbana**, que aplica éticas y principios de planeación, diseño, desarrollo, mantenimiento, organización y la preservación de habitat. Bajo la ética de cuidado de la tierra, personas y de los recursos.



### 6.3. Descripción de Detalles Arquitectónicos

Estarán regidos por los criterios de diseño de la Teoría Permacultural.

1. Captura y almacena recursos.
2. Obtén un rendimiento.
3. Aplica la autorregulación y acepta la retroalimentación.
4. Usa y valora los servicios y recursos renovables.
5. Deja de producir residuos.
6. Diseño de los patrones a los detalles.
7. Integrar más que segregar.
8. Usa soluciones lentas y pequeñas.
9. Usa y valora la diversidad.
10. Busca los bordes y valora lo marginal.
11. Usa y responde creativamente al cambio

#### 6.3.1. Paisaje

**Integrar más que segregar.** "Al poner los elementos correctos en el lugar correcto, se desarrollan relaciones entre ellos y se apoyan mutuamente". - David Holmgren

Se aprovecha la zonificación existente, RDM de manera eficiente para aprovechar el área del terreno al máximo.

Las zonas Completarías de Salsas abiertas y la Biblioteca Especializada son la respuesta a este criterio, ya que busca un impacto social y de integración con la población y el entorno.

**Usa soluciones lentas y pequeñas.** "Los sistemas lentos y pequeños son

más fáciles de mantener que los grandes y da rápidos, ya que hacen un mejor uso de los recursos locales y producen resultados duraderos." - David Holmgren

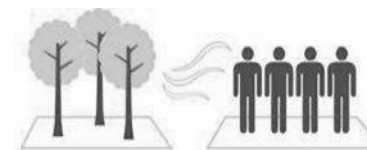
Por medio de las huertas para hortalizas y verduras, adecuadas para desarrollarse en el clima y en la zona del Este de Lima. Su busca concientizar el desarrollo de planeamientos urbanos que contemplen el Paisaje del Valle del Río Rímac, respondan a su identidad y eduquen a su población. Asimismo, La naturaleza y/o vegetación propuesta contribuirá a un ambiente agradable y fresco.

La comunidad Residencial se Integrará por medio de plazas y huertas.



Las conexiones entre los elementos son más importantes que los elementos mismos.

La naturaleza y/o vegetación propuesta contribuirá a un ambiente agradable y fresco.



La producción de hortalizas y verduras, adecuadas para desarrollarse en el clima y en la zona del Este de Lima.





### 6.3.2. Entorno urbano

Usa y valora la diversidad. "La diversidad reduce la vulnerabilidad frente a una variedad de amenazas y se aprovecha de la naturaleza única del medio ambiente en el que habita".

El diseño arquitectónico va en concordancia con las circunstancias que lo rodean y a su usuario. Integrando la comunidad Residencial por medio de plazas y huertas, con la implementación de Salsas abiertas y Biblioteca como en impacto social y de integración con la población y el entorno.

Se respeta los parámetros de altura máxima de edificación, de 4 pisos, que no rompa con el perfil urbano del entorno. Y con una zonificación que responda en función a sus áreas. Por ejemplo, los contenedores de basura y el área de mantenimiento estarán ubicadas próximas al estacionamiento para evitar contaminación y ruido.

Usa y responde creativamente al cambio. "Podemos generar un impacto positivo sobre el cambio inevitable observando cuidadosamente, y luego interviniendo en el momento adecuado".

Comunidad universitaria como respuesta a una demanda residencial, en armonía de la ciudad y la naturaleza. Con el desarrollo de huertas urbanas que le devuelvan a la tierra parte de lo que tomamos de ella, que al mismo tiempo tendrá un impacto social y educacional del usuario y poblador.

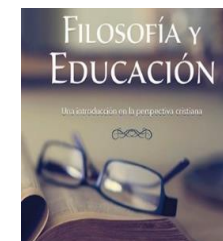


Uso = Zonificación RDM,  
Parámetros = Perfil urbano.

Diseño en concordancia con las circunstancias que lo rodean y a su usuario.

Área de mantenimiento y Contenedores de basura con acceso directo.

#### Cultivo – Población Universitaria



Filosofía educacional adventista = Desarrollo académico y práctico físico de un estudiante, en conciencia con la naturaleza.

### 6.3.3. Estética formal

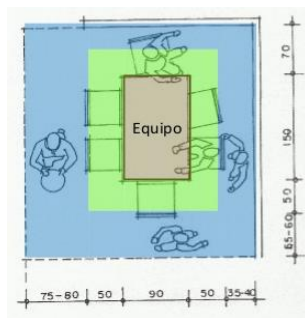
Diseño de los patrones a los detalles. "No es necesario 're-inventar la rueda' cada vez que emprendamos un nuevo proyecto. Existen muchas operaciones, dimensiones, y configuraciones espaciales que son evidentes y efectivas para la arquitectura porque nacen directamente de la experiencia previa y del comportamiento del ser humano."

El carácter formal del proyecto se rige por una tendencia racionalista, en donde predomina la horizontalidad y el uso de formas simples como el cubo. Los edificios cuentan con abstracciones a partir de una figura geométrica

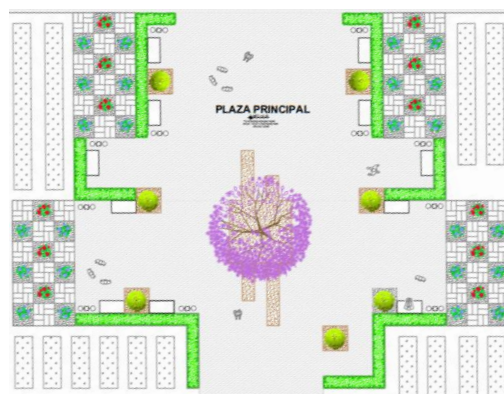
sencilla la cual llevará líneas sencillas y en su mayoría rectas.

El patrón de diseño se implanta mediante ventanales que nos ayuden a la composición interior exterior de los ambientes.

Configuraciones espaciales, con dimensiones efectivas



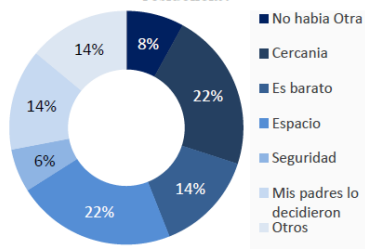
Diseño de figuras geométricas sencillas, líneas sencillas y en su mayoría rectas



Composición interior exterior de los ambientes.

Análisis previo y de las necesidades y comportamiento del usuario.

¿Por qué razón elegiste tu actual residencia?



### 6.3.4. Funcional

Las circulaciones horizontales son en línea recta y tienen un ancho mínimo de 1.20 mts. y una altura mínima de 2.4 más. Según lo establecido en

el Reglamento Nacional de Edificaciones. Los espacios están agrupados según su afinidad (pública y privada) para el buen funcionamiento de las actividades.

**Captura y almacena recursos.** Al desarrollar sistemas que almacenen recursos cuando son abundantes, podremos usarlos en momentos de necesidad". Como recursos se considerará 2 fuentes de energía renovables, el agua, y el suelo fértil.

**Usa y valora los servicios y recursos renovables.** "Incorporar la mayor cantidad de recursos que puedan restaurarse" Hacer el mejor uso posible de la abundancia natural para reducir nuestro comportamiento consumista y nuestra dependencia hacia los recursos no renovables. El tratamiento de agua será reutilizado en el riego y mantenimiento de las huertas periurbanas. El suelo fértil con el que cuenta el terreno será usado y potenciado por el desarrollo de vegetación que favorecerá el aire y sombra en el diseño, además de contribuir con la disminución de contaminación en la zona.

**Deja de producir residuos.** Valorando y haciendo uso de todos los recursos que están disponibles para nosotros, nada se desperdicia". En apoyo con la normativa correspondiente, obtendremos dimensiones adecuadas y necesarias para el estudiante. Los espacios están agrupados según su afinidad (pública y privada) para el buen funcionamiento de las actividades.



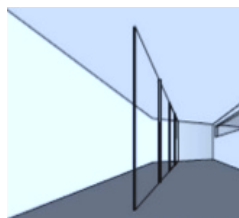
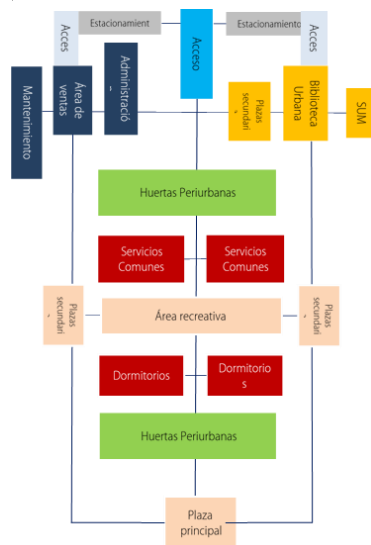
### 6.3.5. Estructural

Busca los bordes y valora lo marginal. "Evitando ideas y modas preconcebidas que nos restrinjan a trabajar dentro de ciertos márgenes, porque fácilmente podemos obviar el 'punto clave' del proyecto."

Se desarrolla criterios de la Arquitectura pasiva, en favor al aprovechamiento máximo de la ventilación e iluminación natural, orientando las ventanas hacia Norte y Sur. Tienen la prioridad de ser naturales a fin que aporten al confort del estudiante.

El uso de materiales como vidrio, permite aprovechar al máximo la iluminación natural. Los arboles proporcionarán aire fresco y los espacios y forman una barrera sonora y de amortiguamiento entre los ambientes o áreas del diseño.

Los espacios están agrupados según su afinidad (pública y privada) para el buen funcionamiento de las actividades. Ventilación e iluminación natural.



Terrazas en donde se implementa el uso de ventanales que aprovechen la luz solar.

### 6.3.6. Tecnológico

Aplica la autorregulación y acepta la retroalimentación. "Diseñar sistemas que sean autorregulados, reduciendo el esfuerzo necesario para su gestión y manejo correctivo."

Se utilizan materiales duraderos y de bajo índice de mantenimiento para asegurar así la alta expectativa de vida útil del edificio.

Las terrazas funcionan como espacios que amortigüen y aislen la radiación solar directa lo mejor posible, así como también proporcionen privacidad.

Mediante el manejo de agua por medio de pozos de percolación, los cuales tendrán mantenimiento cada año o ciclo académico. Además, el desarrollo de Cultivo tipo Natural, bajo en agricultura orgánica con poco o sin labrado.

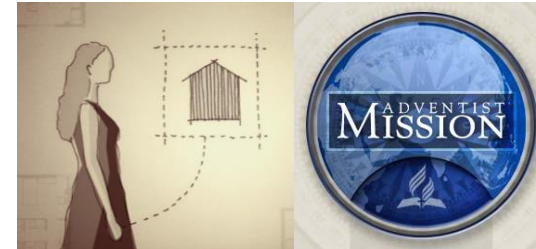
### 6.3.7. Económico

Obtén un rendimiento. " La productividad debe ser medida en términos de producto real a partir del esfuerzo invertido."

Intercambio voluntario de trabajo por un servicio de alojamiento confortable y de calidad, además de la experiencia de vivir de manera ecológica. En rescate de los valores culturales pertinentes "Lugar/hogar – Naturaleza – Educación".



Educación Desarrollo integral Huertas



## 6.4. Toma de partido / discurso proyectual

### 6.4.1. Conceptualización

Se diseñará en base a criterios de diseño que respondan a una arquitectura integrada con el sistema de permacultura, en donde la integración con el medio ambiente y el individuo por medio del cultivo, será el valor agregado del proyecto. En apoyo al sistema de principios de diseño agrícola y social, político y económico basado en los patrones y las características del ecosistema natural.

La propuesta se caracteriza por poseer una gestión integrada entre el usuario y su residencia. Además, de la distribución adecuada de las zonas, estableciendo relaciones entre espacios afines, tanto en la distribución en planta como en la elevación.

**Eje Tipológico**  
Análisis urbano.

**Eje Contextual**  
Distribución y relación adecuada entre espacios afines.

**Eje Axioma**  
Filosofía educacional a favor de una comunidad.

### COMUNIDAD UNIVERSITARIA PERMACULTURAL

Las condicionantes sociales (déficit de vivienda universitaria), la historia (huertas urbanas) y el estudio del usuario contribuirán al desarrollo de la sociedad y crecimiento urbano.

Cabe mencionar, que las tendencias que puede adoptar un diseño arquitectónico, en este caso estarán regidas por 3 Ejes ordenadores, que tienen como núcleo integrador al usuario enmarcado en la filosofía educacional adventista. Entonces, como resultado el proyecto se rige en base a criterios de arquitectura sustentable pasiva.

“Cada acto que realizamos repercute durante 7 generaciones”



## Concepto Modular

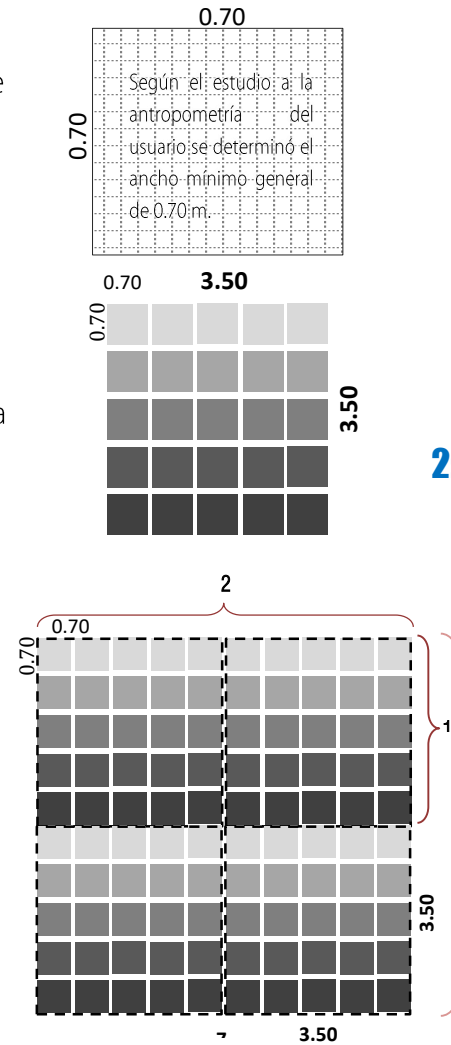
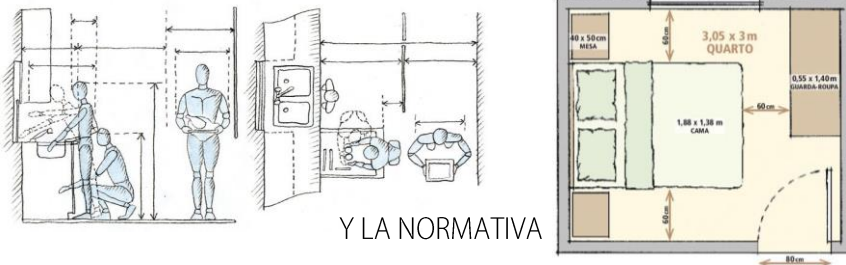
El modulo

Es un elemento adoptado como unidad de medida para determinar las proporciones entre las diferentes partes de una composición y que se repite sistemáticamente en el espacio. Fuente: Héctor Rosas. Fundamentos del Diseño.

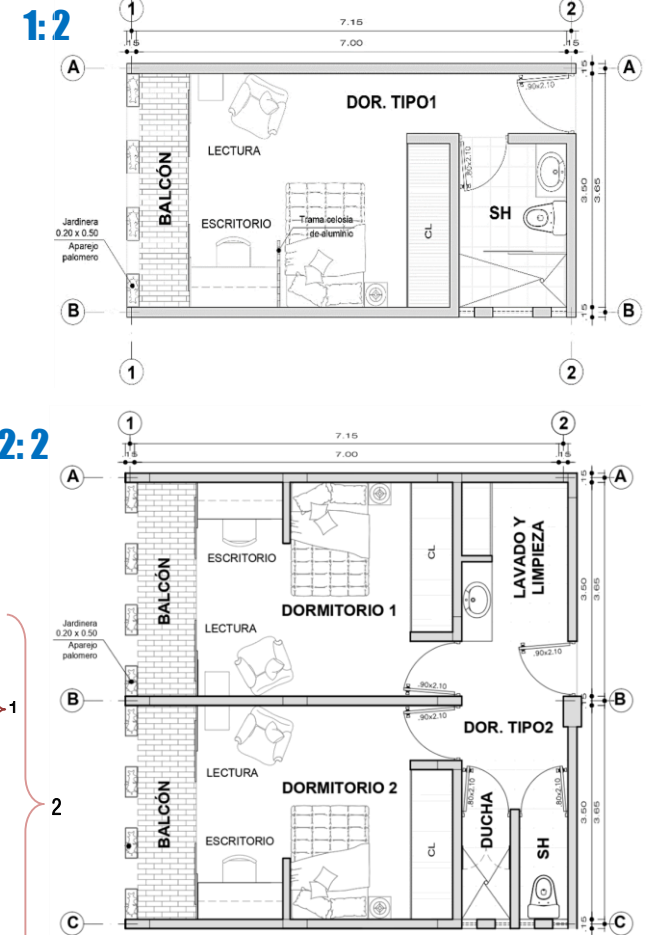
Su concepción en el proyecto parte desde el análisis casuístico de la vivienda residencial ubicada en el entorno inmediato del proyecto, en donde la vivienda fue siendo adaptada en base a las nuevas perspectivas y necesidades de sus residentes. Por lo que sus ambientes, fluyeron libremente con pasadizos y nuevas habitaciones determinadas en relación a la ubicación de columnas, vigas y/o pasadizos.

Tomando así el entendimiento del hecho arquitectónico a través de su entorno proyectual (teoría, cultura, política, antropología, economía, filosofía, etc.). La historia y la sociedad como condicionante del arquitecto en su obra. Y la arquitectura como contribuyente del desarrollo de la sociedad.

Etapa de la modulación:  
DESDE LA ANTROPOMETRIA



Relación:



## 6.5. Estructuración del sistema arquitectónico

### 6.5.1. Relaciones

De acuerdo a la matriz de relaciones, obtenemos el siguiente diagrama de relaciones (Figura 64) que nos muestra la relación de las zonas establecidas en el proyecto, se puede observar que el área SERVICIOS GENERALES, en donde se encuentra el control de acceso, tiene una relación necesaria con la administración, y una relación necesaria e indirecta con la ZONA DE INTEGRACIÓN. El ÁREA ADMINISTRATIVA cuenta con una relación directa con el área de acceso, y una relación indirecta con el ÁREA UNIVERSITARIA.

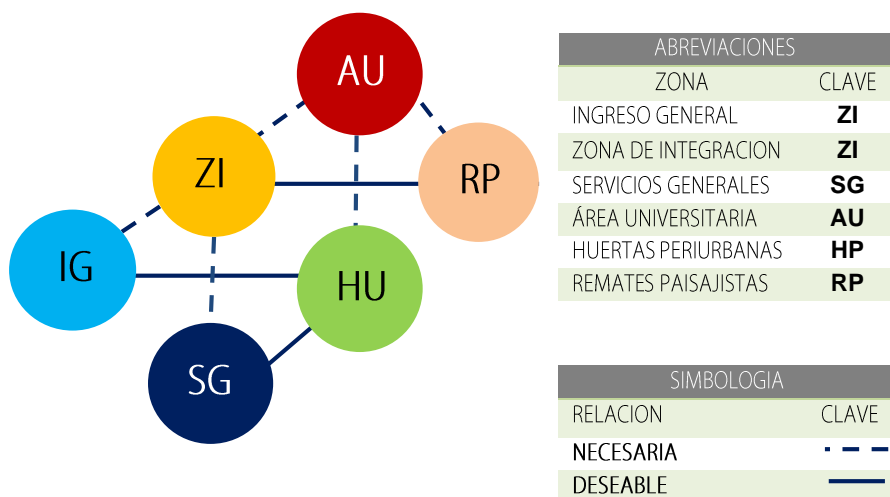


Figura 64. Diagrama de Relaciones. Elaboración propia, 2017.

### 6.5.2. Jerarquía.

Por volumen (Visual) y Uso predominante. La zona de integración será la de mayor presencia por ser la más próxima a un ingreso directo, seguido por el área universitaria, que es el centro del objeto arquitectónico. Las huertas urbanas, podrían ser visiblemente bajas, sin embargo son el eje de diseño.

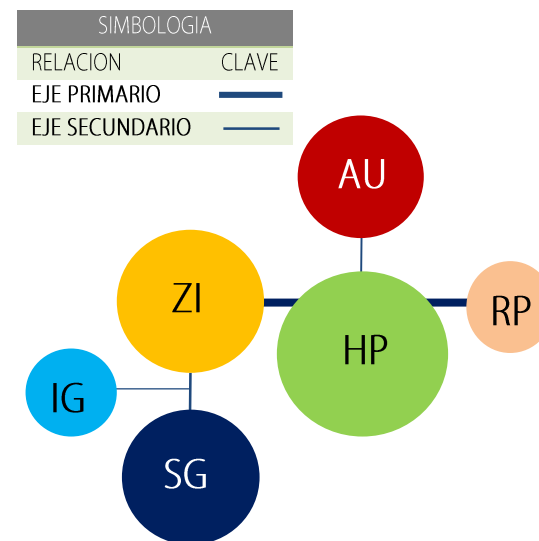
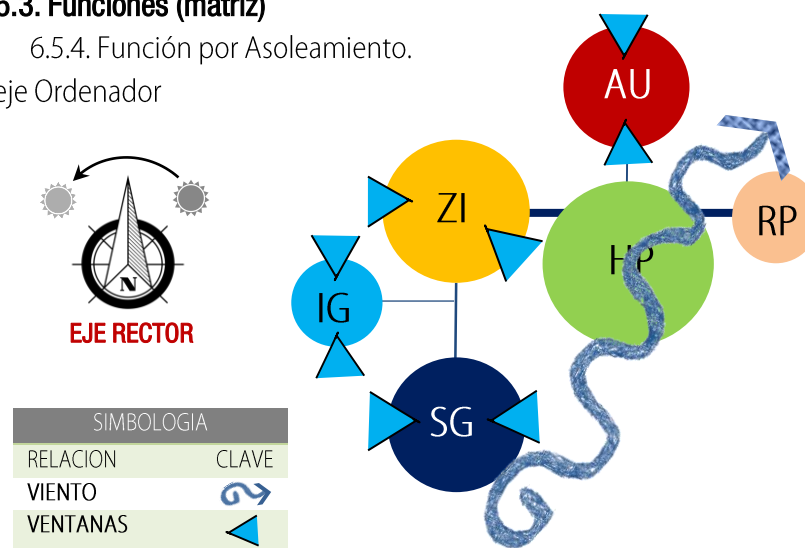


Figura 65. Jerarquía de Zonas. Elaboración Propia, 2017.

### 6.5.3. Funciones (matriz)

6.5.4. Función por Asoleamiento.

Y eje Ordenador



## 6.6. Zonificación

### 6.6.1. Emplazamiento en el lugar



Figura 67. Emplazamiento de lugar. Elaboración propia, 2018.

### 6.6.2. Definición de accesos

Accesos

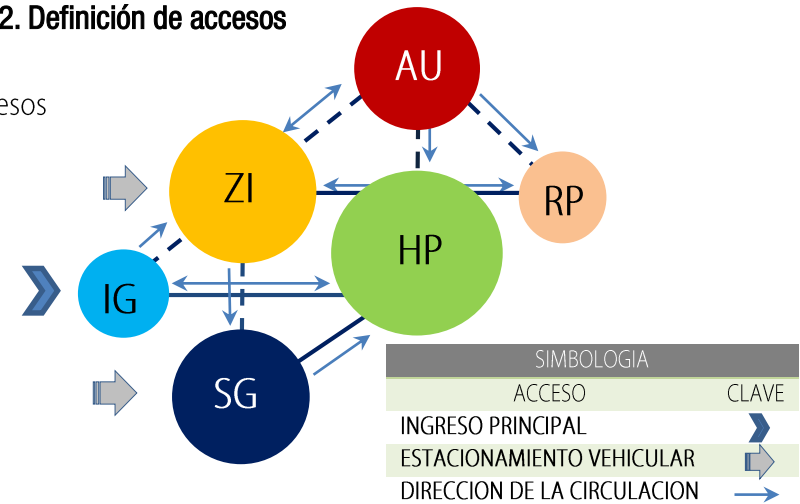


Figura 68. Accesos. Elaboración Propia, 2018.

Flujos

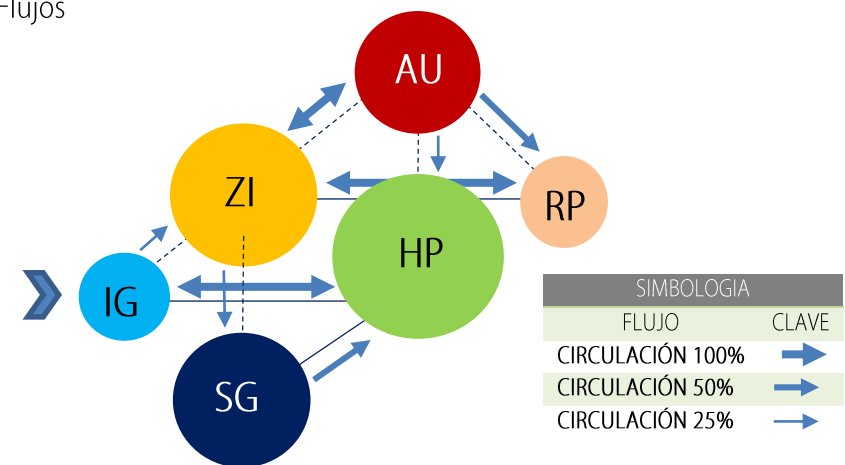


Figura 69. Flujos. Elaboración propia, 2018.



### 6.6.3. Configuración de zonas

#### Macro-zonas



Figura 70. Configuración de Macro-zonas. Elaboración propia, 2017.

Tabla 16  
Zona – Sub zona

Zona	Sub Zona
ZONA DE INTEGRACION	Administración
	Biblioteca
	SUM
	Taller de agricultura urbana
	Salón de niños
AREA ADMINISTRATIVA	Espacios de Integración Permacultural
	Vivienda Administrativa
AREA UNIVERSITARIA	Oficina Administrativa
	Salas de Estudio
SERVICIOS GENERALES	Área de servicios comunes
	Dormitorio 1
	Dormitorio 2
SERVICIOS GENERALES	Acceso y Servicios Estacionamientos

#### Sub-zonas

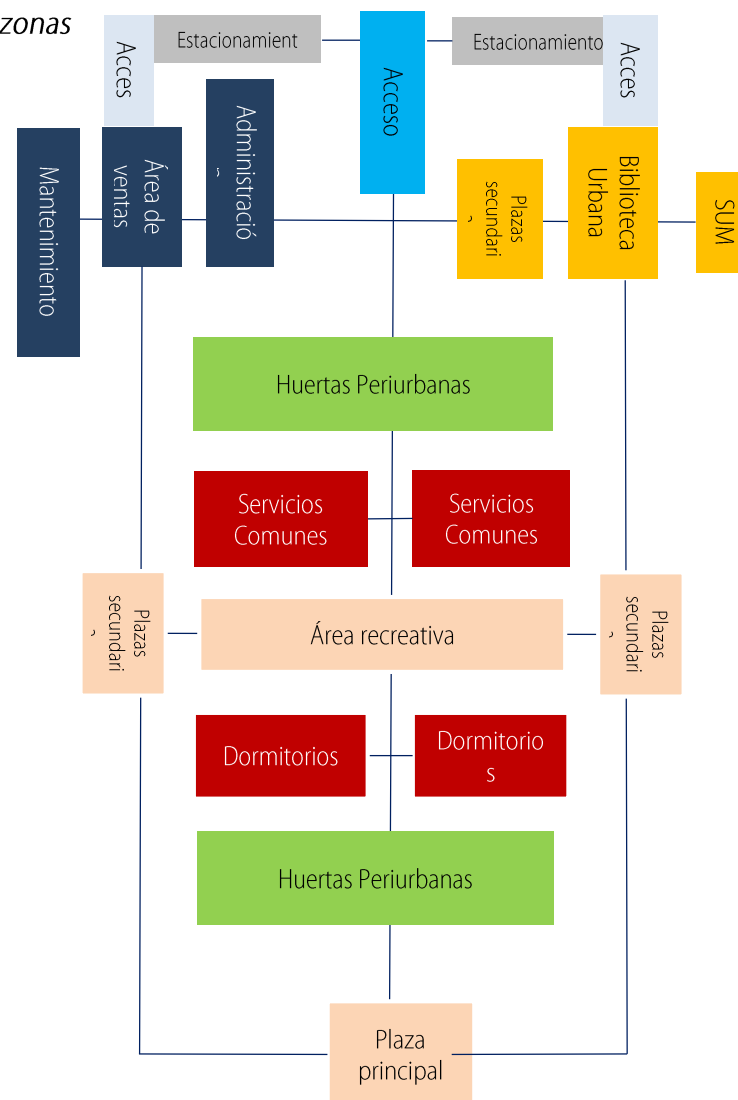


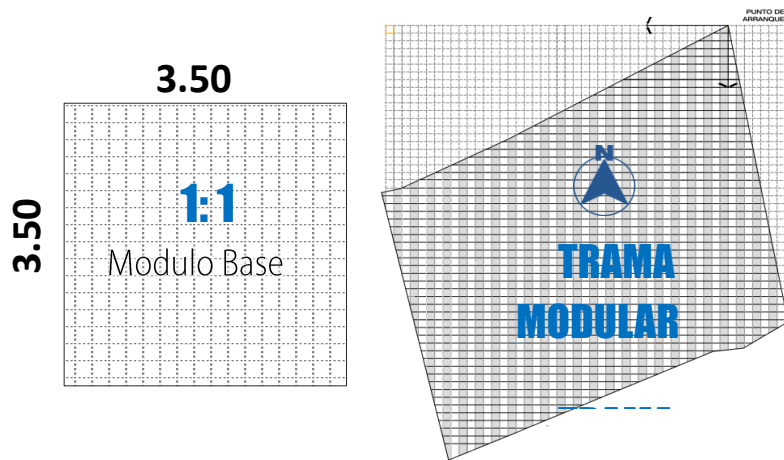
Figura 71. Configuración de Micro-zonas. Elaboración propia, 2017.

### 6.6.4. Toma de Partido

#### Planteamiento General

El patrón general en base a la etapa de modulación, se partió desde la relación 1 : 1 con 3.50m x 3.50.

Se inició desde la parte superior derecha según la consideración de factores bioclimáticos.



Circulación vertical fija  
Espacialidad  
Continuidad  
Horizontal y vertical  
Vistas  
Comunicación Naturaleza

### EJES ORDENADORES

Áreas comunes  
Iluminación natural  
Desplazamiento natural  
Ventilación natural  
Huertos Periurbanos



Figura 72. Planteamiento General. Elaboración Propia, 2017.

*Perspectivas*



Figura 55. vista desue. Alameda de Descanso. Elaboración propia, 2017



Figura 34: Vista desde: Plaza Principal. Elaboracio propia, 2017



Figura 34: Vista desde: Residencias. Elaboracio propia, 2017

## 7 Factibilidad

Según el análisis realizado al proyecto, se obtuvieron resultados a precios sociales y a precios de mercado, en la que se puede observar el total de inversiones en el año 0 y en el año 10.

El costo total de inversión a precios de mercado es de 20,282.247,85 nuevos soles, y un costo total de inversión a precio social de 13,026.423 nuevos soles

PRESUPUESTO - RESUMEN							
PROYECTO: Comunidad Universitaria Permacultural							
Item	Descripción	TOTAL DE INVERSIONES AÑO 0			INVERSIONES AÑO 10		
		Precio de Mercado (S/.)	F.C	Precio Sociales (S/.)	Precio de Mercado (S/.)	F.C	Precio Sociales (S/.)
01	ÁREA CONSTRUIDA	9,399,876.52	0.759	7,134,506	1,208,273.45	0.759	917,079.55
02	ÁREAS VERDES	4,028,518.51	0.759	3,057,646	0.00	0.759	0.00
	<b>TOTAL COSTO INFRAESTRUCTURA</b>	<b>13,428,395.03</b>		<b>10,192,152</b>	<b>1,208,273.45</b>		<b>917,079.55</b>
	GASTOS GENERALES	2,014,259.25		1,609,696	181,241		137,561.93
	UTILIDAD	1,074,271.60		815,372	96,662		73,366.36
	<b>SUB TOTAL COSTO FIJO</b>	<b>16,516,925.89</b>		<b>12,617,220</b>	<b>1,486,176</b>		<b>1,128,007.84</b>
	SUPERVISIÓN	671,419.75		409,204	60,414		45,853.98
	<b>SUB TOTAL</b>	<b>17,188,345.64</b>		<b>13,026,423</b>	<b>1,546,590</b>		<b>1,173,861.82</b>
	IGV 18%	3,093,902.21		0	278,386		0.00
	<b>TOTAL COSTO DE INVERSIÓN</b>	<b>20,282,247.85</b>		<b>13,026,423</b>	<b>1,824,976</b>		<b>1,173,861.82</b>

### 7.1. Evaluación económica a precios de mercado

CUADRO  
EVALUACION FINANCIERA PRIVADA DEL PROYECTO (PRECIOS DE MERCADO)

COMPONENTES	COSTOS A PRECIOS DE MERCADO (S/)																						
	TOTAL	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1. INVERSIONES	22,107,224	20,282,248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,824,976	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 OPERAC.Y MANT. INCR	2,282,000	0	114,800	114,800	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0	114,800.0
COSTOS DE ADMINISTRACIÓN	720,000	0	36,000	36,000	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0	36,000.0
IMPUESTO A LA RENTA 8 (6%)	3,132,000	0	75,800	75,800	90,720	90,720	105,840	105,840	120,960	120,960	136,080	136,080	172,800	172,800	190,080	190,080	207,360	207,360	224,640	224,640	241,920	241,920	241,920
4 COSTO TOTAL	26,119,224	20,282,248	228,200	228,200	241,320	241,320	268,440	268,440	271,680	271,680	288,880	2,111,868	323,400	323,400	340,880	340,880	367,960	367,960	375,240	375,240	392,620	392,620	392,620

#### RESULTADOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS A 9%

VAC (S/.) =	23,820,302	VAB (S/.) =	23,848,108	B/C (F) =	1.01
		VAN (S/.) =	227,804	TIR (F) =	9.1%

TIPO DE BENEFICIO	BENEFICIO A PRECIO DE MERCADO (S/)																						
BENEFICIO FINANCIERO TOTAL	0	1,612,000	1,612,000	1,814,400	1,814,400	2,118,380	2,118,380	2,418,200	2,418,200	2,721,800	2,721,800	3,468,000	3,468,000	3,801,800	3,801,800	4,147,200	4,147,200	4,492,800	4,492,800	4,838,400	4,838,400	4,838,400	4,838,400
ALQUILER MENSUAL DE VIVIENDA		500	500	600	600	700	700	800	800	900	900	1,000	1,000	1,100	1,100	1,200	1,200	1,300	1,300	1,400	1,400	1,400	1,400
NUMERO DE VIVIENDAS		252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288
NUMERO DE MESES		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
BENEFICIO FINANCIERO NETO	-20,282,248	1,285,800	1,285,800	1,673,080	1,673,080	1,880,380	1,880,380	2,147,840	2,147,840	2,434,820	2,434,820	3,098,944	3,098,944	3,480,920	3,480,920	3,788,240	3,788,240	4,117,680	4,117,680	4,446,880	4,446,880	4,446,880	4,446,880

FUENTE: Elaboración de I Consultor

## 7.2. Evaluación económica a precios social

DESCRIPCIÓN	SISTEMA	ALTERNATIVA ÚNICA
Inversión	Total de infraestructura	20,282,248
Evaluación costo beneficio	Van residencia en s/.	9,761,525
	Tir residencia	16%

Fuente: elaboración propia.

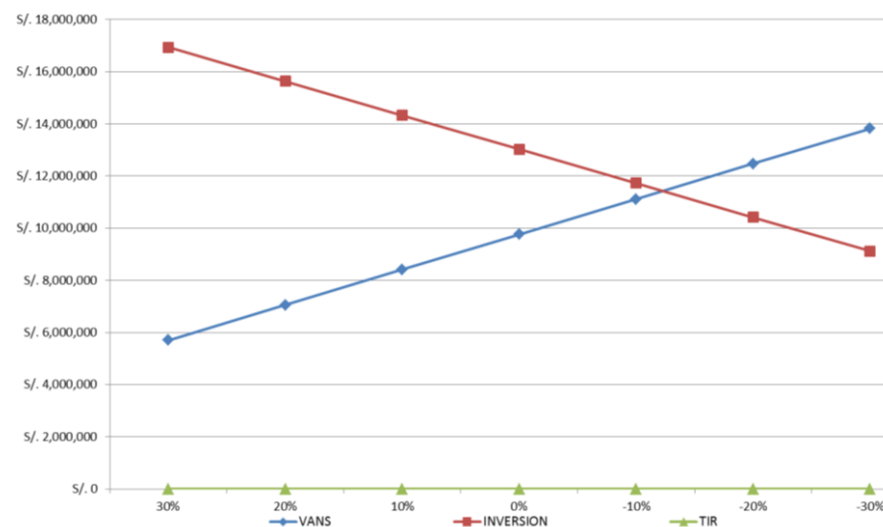
ANALISIS DE SENSIBILIDAD			
VARIACION	INVERSION	VANS	TIR
30%	S/. 16,934,350	S/. 5,704,842	12%
20%	S/. 15,631,708	S/. 7,057,070	13%
10%	S/. 14,329,066	S/. 8,409,297	15%
0%	S/. 13,026,423	S/. 9,761,525	16%
-10%	S/. 11,723,781	S/. 11,113,752	18%
-20%	S/. 10,421,139	S/. 12,465,980	20%
-30%	S/. 9,118,496	S/. 13,818,207	22%

Fuente: Elaboración propia

Años	Inversión	Costos de O& M Incrementales	Beneficios Brutos	Beneficios Netas
0	S/. 13,026,423.37			-13,026,423.37
1		S/. 61,818	S/. 1,512,000	S/. 1,450,182.33
2		S/. 61,818	S/. 1,512,000	S/. 1,450,182.33
3		S/. 61,818	S/. 1,814,400	S/. 1,752,582.33
4		S/. 61,818	S/. 1,814,400	S/. 1,752,582.33
5		S/. 61,818	S/. 2,116,800	S/. 2,054,982.33
6		S/. 61,818	S/. 2,116,800	S/. 2,054,982.33
7		S/. 61,818	S/. 2,419,200	S/. 2,357,382.33
8		S/. 61,818	S/. 2,419,200	S/. 2,357,382.33
9		S/. 61,818	S/. 2,721,600	S/. 2,659,782.33
10	S/. 1,173,861.82	S/. 61,818	S/. 2,721,600	S/. 1,485,920.51
11		S/. 61,818	S/. 3,456,000	S/. 3,394,182.33

12	S/. 61,818	S/. 3,456,000	S/. 3,394,182.33
13	S/. 61,818	S/. 3,801,600	S/. 3,739,782.33
14	S/. 61,818	S/. 3,801,600	S/. 3,739,782.33
15	S/. 61,818	S/. 4,147,200	S/. 4,085,382.33
16	S/. 61,818	S/. 4,147,200	S/. 4,085,382.33
17	S/. 61,818	S/. 4,492,800	S/. 4,430,982.33
18	S/. 61,818	S/. 4,492,800	S/. 4,430,982.33
19	S/. 61,818	S/. 4,838,400	S/. 4,776,582.33
20	S/. 61,818	S/. 4,838,400	S/. 4,776,582.33
		TSD	9%
		VAN	S/. 9,761,525
		TIR	16%

Fuente: Elaboración propia



En el cuadro de precios de mercado se obtiene una VAN y TIR positivo, con resultados económicos y financieros de 9%

En el gráfico se puede observar que, a menor inversión de VAN, el TIR aumenta.

## 8 Gestión y manejo ambiental del proyecto

### 8.1 Gestión de aspectos ambientales

El desarrollo de las actividades diarias en el predio conllevará a la generación de diferentes aspectos ambientales, los mismos que pueden causar consecuencias adversas en el ambiente, en este capítulo se mencionan aquellos aspectos que serán generados por el proyecto “Comunidad Universitaria Permacultural en relación al paisaje y demanda residencial en el sector 27 de Ñaña, 2018”, en adelante, El Proyecto, los mismos que serán gestionados y manejados para su baja repercusión en el ambiente.

Los aspectos ambientales que se generarán por las actividades del proyecto son: generación de efluentes líquidos domésticos, emisiones atmosféricas como material particulado y gases de combustión, ruido ambiental y residuos sólidos.

En la Tabla 8.1 Aspectos ambientales, fuentes de generación y localización

Aspecto ambiental	Fuente de generación	Localización
Generación de efluentes líquidos domésticos	Lavado de prendas	Áreas de lavandería
	Uso de lavatorios, duchas, inodoros y urinarios	Áreas de SS.HH.
Generación de material particulado y gases de combustión	Tránsito de unidades vehiculares (administrativos y visitas)	Área de estacionamiento vehicular
	Tránsito de unidades vehiculares (mantenimiento)	Áreas de instalaciones auxiliares (subestación eléctrica, sistema de

Generación de ruido ambiental	Funcionamiento de grupos electrógenos	tratamiento de aguas grises, entre otros) Áreas de sala fuerza
	Tránsito de unidades vehiculares (administrativos y visitas)	Área de estacionamiento vehicular
	Tránsito de unidades vehiculares (mantenimiento)	Áreas de instalaciones auxiliares (subestación eléctrica, pozos de percolación, entre otros)
	Funcionamiento de grupos electrógenos	Áreas de sala fuerza
Generación de residuos sólidos	Desarrollo de actividades e instalaciones auxiliares	Diferentes áreas

*Fuente: Elaboración propia*

### 8.2. Manejo de aspectos ambientales

#### 8.2.1. Efluentes Líquidos Domésticos

El proyecto generará efluentes líquidos domésticos provenientes del lavado de prendas, lavatorios, duchas, inodoros y urinarios. Dichos efluentes son generados en las áreas de SS.HH. y lavanderías. Es preciso indicar que se cuenta con ciento seis (106) SS.HH. y cuatro (04) lavanderías.

Los efluentes líquidos domésticos que se generarán en los inodoros y urinarios (aguas negras), serán descargados directamente a la red de alcantarillado perteneciente al servicio de agua potable y alcantarillado de Lima – SEDAPAL. La empresa SEDAPAL direccionará los efluentes domésticos a una PTAR (Planta de Tratamiento de Aguas Residuales) que tratará los efluentes vertidos en el alcantarillado público por distintos sistemas de



tratamiento, tales como: lodos activados, anaerobio-aerobio y lagunas aireadas.

Los efluentes líquidos domésticos que se generarán en los lavatorios, duchas y lavanderías (aguas grises) serán dirigidos por una red de drenaje hacia el sistema de tratamiento de agua grises de El Proyecto, el cual consta básicamente de un (01) tanque séptico y un (01) filtro anaerobio de flujo ascendente – RAFA, dicho efluente tratado serán almacenados en tanques de polietileno de alta densidad (Rotoplast) de 1 000 litros de capacidad, para posteriormente ser empleados en el riego de las huertas periurbanas.

Las actividades de control ambiental adicionales serán: mantenimiento periódico del sistema de tratamiento de las aguas grises, análisis de laboratorio para seguimiento de la calidad de agua para riesgo, inspección del sistema de tuberías para la colecta de aguas grises y uso en el riego de huertas periurbanas.

### 8.2.2. Emisiones atmosféricas

El Proyecto considera como fuentes aportantes de material particulado (partículas PM<sub>10</sub>) y gases contaminantes (CO, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>) los camiones, camionetas y autos que ingresarán y saldrán del terreno, es decir, aquellas unidades vehiculares encargadas del mantenimiento de las instalaciones auxiliares, además de los vehículos del personal administrativo y posibles visitas.

Las actividades de control ambiental adicionales serán: Se solicitará revisión técnica de las unidades vehicular de proveedores, mantenimiento

periódico a los grupos electrógenos, estas dos (02) actividades para evitar mayor aporte de material particulado y gases producto de un desperfecto de las unidades vehiculares y grupos electrógenos.

Tabla 8.3 Emisiones atmosféricas por fuente

Fuente de generación	Localización	Tipo de emisión	Tratamiento	
			Si	No
Tránsito de unidades vehiculares (administrativos y visitas)	Área de estacionamiento vehicular	Área	-	X
Tránsito de unidades vehiculares (mantenimiento)	Áreas de instalaciones auxiliares (subestación eléctrica, sistema de tratamiento de aguas grises, entre otros)	Área	-	X
Funcionamiento de grupos electrógenos	Área de sala fuerza	Fija*	-	X

\*Es preciso indicar que solo entra en funcionamiento en casos de emergencias y/o mantenimiento técnico.

Fuente: Elaboración propia

### 8.2.3 Ruido Ambiental

Las actividades principales y auxiliares desarrolladas por El Proyecto generarán ruido en el interior del predio, repercutiendo de manera poco significativa en el exterior. El ruido se originará por el tránsito de unidades vehiculares (administrativos, mantenimiento y visitas), así como por el funcionamiento de los grupos electrógenos; cabe resaltar que estos últimos (grupos electrógenos) son ruidos del tipo continuo y por el contrario las otras fuentes son de tipo intermitente, debido a que solo se dan por tiempo determinado y/o ciclos.

Las actividades de control ambientales adicionales serán: Se restringirá el uso de sirenas u otro tipo de fuentes de ruido innecesarias a vehículos que ingresen a las instalaciones de El Proyecto, además del respectivo mantenimiento periódico de los grupos electrógenos.

Tabla 8.4 Ruido por fuente

Fuente de generación	Localización	Tipo de ruido	Tratamiento	
			Si	No
Tránsito de unidades vehiculares (administrativos y visitas)	Área de estacionamiento vehicular	Intermitente	-	X
Tránsito de unidades vehiculares (mantenimiento)	Áreas de instalaciones auxiliares (subestación de tratamiento de aguas grises, entre otros)	Intermitente	-	X

Funcionamiento de grupos electrógenos	Área de sala fuerza	Continuo*	-	X
---------------------------------------	---------------------	-----------	---	---

\* Es preciso indicar que solo entra en funcionamiento en casos de emergencias y/o mantenimiento técnico. Fuente: Elaboración propia

### 8.2.4 Residuos Sólidos

Las actividades principales y auxiliares desarrolladas por El Proyecto generarán residuos sólidos del tipo peligroso y no peligroso, estos serán generados en las distintas áreas según dinámica del día a día. Es preciso indicar que se contará con almacenamientos iniciales y almacenes centrales tal y como lo indica el D.L. N° 1278 Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos y su Reglamento, D.S. N° 014-2017-MINAM, los cuales serán recolectados y transportados por el servicio municipal de la zona y una ER-OS (autorizada por el MINAM) dependiendo la cantidad y las características de cada residuo, para posteriormente ser dispuestos en un relleno sanitario y de seguridad según corresponda.

Las actividades de control ambiental adicionales serán: Evacuación de los residuos sólidos con una EO-RS, segregación de residuos sólidos.

Tabla 8.4 Residuos sólidos por fuente

Residuos	Fuente	Lugares de descarga		Segregación en Tratamiento la fuente			
		Relleno Sanitario	Relleno Seguridad	Si	No	Si	No
Papel	Residencia	X	-	X	-	-	X

Cartón	Residencia	X	-	X	-	-	X
Plásticos	Residencia	X	-	X	-	-	X
Restos orgánicos	Comedor	X	-	X	-	-	X
Metales	Mantenimiento	X	-	X	-	-	X
Residuos domésticos en general	Diferentes áreas	X	-	X	-	-	X
Luminarias deterioradas	Diferentes áreas	-	X	X	-	-	X
Lodos	Sistema de tratamiento	-	X	X	-	-	X
Cartuchos y/o toners de impresión	Administrativa	-	X	X	-	-	X

\* Es preciso indicar que solo entra en funcionamiento en casos de emergencias y/o mantenimiento técnico.

Fuente: Elaboración propia

### 8.3. Efectos ambientales del proyecto

En este ítem se identifican y describen los efectos potenciales beneficiosos o adversos generados por el desarrollo de las actividades de El Proyecto y que constituyen o no un riesgo ambiental.

#### 8.3.1. Efectos ambientales beneficiosos

##### 8.3.1.1 Generación de empleo local y mejora de ingresos

Las actividades que se desarrollarán en el predio brindarán empleo

principalmente a las personas encargadas de las áreas de mantenimiento técnico y de limpieza, además de generar empleo de manera indirecta para las empresas que de comercios menores y proveedores varios.

##### 8.3.1.2. Gestión integral de residuos sólidos

Los residuos sólidos no peligrosos y peligrosos que se generarán serán recolectados y transportados por el servicio de limpieza pública de la municipalidad y por una EO-RS debidamente inscrita en el registro autoritativo del Ministerio del Ambiental, tal y como lo indica el D.L. N° 1278, Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos” y su Reglamento, D.S. N° 014-2017-MINAM.

##### 8.3.1.3 Sistema de tratamiento para aguas grises

Con la implementación de esta infraestructura se obtendrá agua para riego de las huertas periurbanas a partir del tratamiento de las aguas grises (lavatorios, duchas y lavanderías) generadas por El Proyecto. Con esta dinámica se reducirá la demanda de agua de El Proyecto para el uso de dicho recurso en riego, contribuyéndose así en el empleo razonable del mismo.

##### 8.3.1.4 Pavimentación del suelo

El Proyecto contará con suelo pavimentado, a excepción de las áreas verdes y similares, esto permitirá que no se levante material particulado como ocurre en terrenos sin pavimentar, además de brindar una protección preliminar al suelo ante derrames de sustancias líquidas peligrosas.

##### 8.3.1.5 Paredes altas y áreas con techado

El Proyecto tendrá áreas techadas y paredes perimétricas altas,

reduciendo la propagación de material particulado y ruido hacia el exterior que pueda afectar a la población aledaña o al ambiente del entorno.

#### 8.3.1.6 Uso de bicicletas como unidad de transporte

Al considerarse el uso de bicicletas como unidad de transporte y la implementación de ciclo vías y estacionamientos a fines, se está reduciendo considerablemente la emisión de material particulado y gases contaminantes al ambiente, debido a que no se empleará vehículos que requieran combustibles fósiles para su funcionamiento, con esto, el riesgo de daño al ambiente y salud de las personas será menor.

#### 8.3.1.7 Escaso consumo de combustibles fósiles

Para el desarrollo de las actividades principales y auxiliares de El Proyecto, no se requerirá el uso de combustibles sólidos de ningún tipo, es por ello que no se generarán emisiones de gases o partículas que pudieran afectar la

calidad del aire y afectar la salud de las personas. Es importante señalar que se usará combustible para el funcionamiento de los grupos electrógenos, pero que estos solo serán operados en casos de emergencias, pérdida del fluido eléctrico y/o pruebas de mantenimiento de los mismos. Cabe precisar que la principal matriz energética que se empleará, es la energía eléctrica, la cual será suministrada por Luz del Sur S.A.A.

#### 8.3.2. Efectos ambientales adversos

No se ha identificado efectos ambientales adversos por el desarrollo de las actividades principales y auxiliares de El Proyecto, debido a que aspectos ambientales como: generación de efluentes líquidos domésticos, material particulado, gases de combustión, ruido y residuos sólidos serán gestionados de manera eficiente; reduciendo su impacto sobre el ambiente y salud de las personas.



## 9 Conclusiones

1. a tasa demográfica de los estudiantes de la UPeU es constante crecimiento. Dentro de los cuales más del 80% son residentes externos y eligen su residencia en base a la cercanía, costo y espacio de su residencia. Considerando que la habitabilidad de estas, es condicionante para su rendimiento académico.
2. Existe déficit de vivienda Universitaria, la cual está creando fagocitosis de su paisaje urbano con el crecimiento y la adaptación de edificios residenciales y comerciales de manera informal y fortuita. Reduciendo su valor como espacio habitacional y urbano, afectando el paisaje urbano con el crecimiento vertical del perfil urbano. Esta realidad, da origen a un modelo de vivienda de uso residencial (Universitario), servicios universitarios (Pensión de alimentos) y vivienda familiar (Propietario) (Ver figura 72). En donde queda manifestado el interés económico por encima de la calidad habitacional de un estudiante. Como resultante de los factores antes mencionados, se identifica un modelo de vivienda con demérito de la calidad habitacional. Urbanamente, la apropiación de la vía como estacionamiento de unidades de transportes públicos y privado, la falta de infraestructura peatonal, la congestión vehicular y a inseguridad ciudadana, reflejado en los espacios públicos que se encuentran restringidos por el sentir de inseguridad por parte de la población, quienes en respuesta encadenan la loza deportiva afectando al espacio ciudadano
3. De acuerdo al análisis del usuario se propone un programa arquitectónico en base a sus necesidades, tales como: espacios comunes, como: sala de estar , comedor. y demás necesidades del estudiante universitario.
4. Actualmente existe desmerito en la calidad de viviendas universitarias externas, que no incluyen la filosofía educacional adventista, la cual es un eje conceptual del proyecto, que busca la relación armoniosa de la naturaleza con el hombre, mediante el trabajo agrícola y la propuesta paisajismo.





Figura 72. Paisaje Urbano Alameda de Ñaña I. Elaboración Propia, 2017.

## 10 Bibliografía

### 10.1. Libros

- Anchapuri, R. C. (2010). *La mano de Dios en la Educación Adventista en el Perú*. Lima: Fondo editorial Universidad Peruana Unión.
- Autoridad Nacional del Agua (ANA). (2016). *Rímac: Historia del Río Hablador* (1 ed., Vol. 1). Lima: Perucudros.  
[http://www.ana.gob.pe/sites/default/files/publication/files/rimac-historia\\_del\\_rio\\_hablador.pdf](http://www.ana.gob.pe/sites/default/files/publication/files/rimac-historia_del_rio_hablador.pdf)
- Centro de Investigación White - Universidad Adventista del Plata. (1980). *Entretenimientos y Recreaciones*. Buenos Aires: Universidad Adventista del Plata.
- Elena G. de White, (1872). *Testimonios para la iglesia* (Vol. 3).
- Medina Villarreal, A. (2017). *Renuévate*. Buenos Aires: Safeliz S.L.
- Palacio Linares, J. (2017). *Agua, culto y ritual en Yañac (Ñaña): La montaña sagrada*. Lima: Imprenta Union.
- Universidad Peruana Unión. (2008). *XXV Aniversario 1983-2008 Libro de Plata*. Lima: Imprenta Unión.
- Universidad Peruana Union. (2013). *LA FORTALEZA DEL CERRO: CUNCACUCHO en Ñaña, Valle medio del Rimac* (1 ed.). Lima, Peru: Imprenta Union.

### 10.2. Artículos y Tesis

- Althouse, K. (Mayo de 2016). *Utah State University*. Recuperado el 05 de 01 de 2018, de DigitalCommons@USU: <https://digitalcommons.usu.edu/gradreports/793>
- Capdevielle, J., Ceconato, D., & Mandrini, M. (2013). *Segregación urbana y mercantilización del territorio*. Obtenido de Revista iberoamericana de urbanismo:  
[http://www.riurb.com/pg\\_numeros\\_anteriores\\_2013\\_09.html](http://www.riurb.com/pg_numeros_anteriores_2013_09.html)
- Colautti, V. (Junio de 2016). *UPCommons*. (D. d. Catalunya, Ed.) Recuperado el 05 de Diciembre de 2017, de Universitat Politècnica de Catalunya:  
[https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14456/COLAUTTI\\_Viviana.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14456/COLAUTTI_Viviana.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Corner, J. (2006). Terra fluxus. En J. Coner, *The Landscape Urbanism reader* (M. J. Rivas, Trad., pág. 8). New York.
- Flores M, S., & Flores G, J. O. (ene-jun de 2008). EVALUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO CON FINES DE INVERSIÓN. *Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura*(XIV), 227. Obtenido de <http://studylib.es/doc/1095880/inve-mem-2008-127955>
- Leal, C. O. (2011). Estado del Arte en las Conceptualizaciones del Paisaje Urbano. *Universidad de Concepcion de Chile*, 17.
- Martínez Martínez, G. (2010). Lima, elecciones municipales y gestión del paisaje. *Ecos del paisaje*, 18.
- Mathieu, J. (Junio de 2010). *Scielo Argentina*. Recuperado el 18 de Diciembre de 2017, de [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1852-85622010000100005&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1852-85622010000100005&lng=es&tlng=es).
- Moreno Flores, O. (2015). Paisajes en emergencia: transformación, adaptación, resiliencia. *INVI*, 30(83), 9-17.
- Mumford, L. (2014). *La ciudad en la historia* (2 ed.). (E. Luis Revol, & J. Rodríguez Hidalgo, Trads.) Logroño: Pepitas de calabaza. Obtenido de

[https://istoriamundial.files.wordpress.com/2013/11/la-ciudad-en-la-historia\\_lewis-mumford.pdf](https://istoriamundial.files.wordpress.com/2013/11/la-ciudad-en-la-historia_lewis-mumford.pdf)

Pérez, A. M. (2009). Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar. *Revista INVI*, 15(40), 2.

Pro, G. E. (2002).

Rofriguez Sanchez, M. (Abril de 2009). Transformación Urbana y Economica de los Barrios del margen izquierdo del Besos. El caso de Santa Colonia. *Master universitario en gestión y valorización Urbana*, 20. Madrid, España: UPC. Recuperado el 05 de Diciembre de 2017, de [http://www-cpsv.upc.es/tesis/PTM09presentacio\\_RODRIGUEZ\\_MELISA.pdf](http://www-cpsv.upc.es/tesis/PTM09presentacio_RODRIGUEZ_MELISA.pdf)

Silva, C., & Chauwin, H. (28 de Noviembre de 2010). *Ciudad Evolutiva*. Obtenido de <https://ciudadevolutiva.com/2010/11/28/sobre-el-urbanismo-paisaje/>

Vallejo Choez , P., & Mena Mora, F. (Junio de 2016). Valoración del paisaje como herramienta de análisis en el ordenamiento urbano. *Revista planeo*(28), 18.

Recuperado el 05 de Diciembre de 2017, de [http://revistaplaneo.uc.cl/wp-content/uploads/Valoracio%CC%81n-del-paisaje\\_Mena-Vallejo.pdf](http://revistaplaneo.uc.cl/wp-content/uploads/Valoracio%CC%81n-del-paisaje_Mena-Vallejo.pdf)

Waldheim, C. (2006). Landscape as Urbanism. *Landscape as Urbanism*.

### **10.3. Normativa**

Municipalidad Lurigancho - Inversiones El Pino SAC. (2004). Habilitacion Urbana. *Alameda de Ñaña, I Etapa*. Lima, Chosica.

Municipalidad Metropolitana de Lima, Ordenanza N° 1099-MML (12.12.07), modificado el 24.11.2016 Reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana (Ordenanza N° 620-MML), Plano de zonificación de lima metropolitana Lurigancho, Área de tratamiento normativo I – IV.

Municipalidad Metropolitana de Lima, Ordenanza N° 341-MML (06.12.2001), Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima.

### **10.4. Enlaces Virtuales**

Andrade Espinoza, S. (2006). *Diccionario de la Economía* (Tercera ed.). Lima: Andrade. <http://repositorio.utn.edu.ec/handle/123456789/3923>

Bernal, O. L. (2004). La Sustentabilidad Urbana. *Bitácora Urbano Territorial*, 8, doi:10.15446/bitacora

Castillo, M. (2004). Índices de sustentabilidad en proyectos de vivienda de interés. *Bitácora Urbano Territorial*, 15 -21.

Consejo de Europa. (20 de Octubre de 2000). Convenio Europeo del Paisaje. *Convenio Europeo del Paisaje*. Florencia.

Franco Tomás, J. (16 de Agosto de 2016). *ArchiDaily*. Recuperado en Enero 2018, de <https://www.archdaily.pe/pe/787537/como-integrar-los-12-principios-de-la-permacultura-en-un-proyecto-de-arquitectura-para-hacerlo-realmente-sustentable>

Corbusier, L. (s.f.).

Fainstein, S., & Fainstein, N. (1983). La Economía Política del Desarrollo Urbano y la Política Social . *Reestructurando la Ciudad*, 1-26.

Gausa, M. (2001). *Diccionario metápolis de la arquitectura avanzada*. Barcelona: Actar.



Lynch, P. (22 de Febrero de 2017). *ArchiDaily*. (J. T. Franco, Editor) Recuperado el 06 de Abril de 2018, de ArchiDaily: <https://www.archdaily.pe/pe/805745/encuesta-confirma-a-la-arquitectura-como-la-carrera-que-consume-mas-tiempo-extra-a-sus-estudiantes>

Servicio País / Edición Universia / JM. (02 de Enero de 2007). *Universia.net*. (C. Kuschel O, Editor) Recuperado el 06 de Abril de 2018, de Universia Chile: <http://noticias.universia.cl/vida-universitaria/noticia/2007/01/04/325109/arquitectura-construyendo-futuro-estudiantes.html>

Universidad del Estado de Carolina del Norte Facultad de Diseño (Enero de 2012). Iniciativa de Aprendizaje Natural, Porqué Naturalizar los espacios de Aprendizaje al aire libre. Obtenido de <https://naturalearning.org/sites/default/files/Spanish%20Connecting%20Children%20with%20Nature.pdf>

Whitton. (1988). *Diccionario de Geografía Física*. Madrid: Alianza.

Zermeño, F. (2004). *Lecciones de desarrollo económico*. México. D. F.: Plaza y Valdés .

### **10.5. Diario y Revistas**

Cubines, J. S. (2006). Enfoques sobre algunas teorías referentes al desarrollo regional,. *Revistas Científicas Complutenses*.

Grupo La República. (25 de Noviembre de 2013). *Se descubre fortaleza preinca en el cerro Cuncacucho de Ñana*. Obtenido de <http://larepublica.pe/cultural/754205-se-descubre-fortaleza-preinca-en-el-cerro-cuncacucho-de-Nana>

Iglesia Adventista del Septimo Día. (1904). The Review and Herald. *La Revista Adventista*.

La Republica. (05 de Abril de 2017). Creen que expareja asesino a universitaria. *La Republica*. Obtenido de <http://larepublica.pe/sociedad/1028686-creen-que-expareja-asesino-a-universitaria>

### **10.6. Redes sociales**

Muñoz, J. C., Bustamante, J., & Alomia, L.-R. (s.f.). Universidad Peruana Unión - Grupo Oficial de Exalumnos de todos los tiempos. (L.-R. Alomia, Ed.) Lima, Lima, Peru. Recuperado el 12 de 2017, de <https://www.facebook.com/groups/57339619712/>

### **10.7. Entrevistas y otros.**

Anonima, Mz F. - L.17 (31 de Diciembre de 2017). Adaptacion "Forma de Habitar". (A. Claudio Castillo, Entrevistador)

Oficina de Bienestar Universitario, U. (Diciembre, 2017). Residencias Afiliadas a la UPeU. (A. Claudio Castillo, Entrevistador) Lima.

Castillo Alejo, Yesenia y Castillo Alejo, Celia. (25 de Diciembre de 2017). La antigua Alameda de Ñaña. (A. Claudio Castillo, Entrevistador)

Castillo Santos, T., & Poma Torrez, Z. (15 de Diciembre de 2017). La antigua Alameda de Ñaña. (A. Claudio Castillo, Entrevistador)

Estadística de Secretaria General, UPeU. (Diciembre, 2017). Datos Demograficos UPeU. (A. Claudio Castillo, Entrevistador) Lima.

Inversiones el Pino. (Diciembre de 2017). (A. Claudio, Entrevistador)

Negrete Tenicela, Carlos E. (2012). Analisis Urbanizacion Alameda de Ñaña. Lima: Universidad Peruana Union UPeU.

## 11 Anexos

### 11.1. Tema de investigación:

CARRERA	ÁREA	LÍNEA DE INVESTIGACIÓN Y SUB LÍNEA
ARQUITECTURA	URBANISMO	PRODUCTO
SUB LÍNEA: PROYECTO ESTRATEGICO-TACTICO		

### 11.2. Matriz

Objetivos Específicos	Categoría	MATRIZ		
		Definición	Aspectos	Sub Aspectos
Estudiar el crecimiento poblacional universitario de la UPeU.	Demanda Residencial Universitaria	Demanda en respuesta al <b>crecimiento demográfico</b> : Coremberg (2000) describió que los <i>factores demográficos</i> en el largo plazo causan movimientos en la demanda de viviendas y, por consecuencia, en su precio. (Flores M y Flores G, 2008, p.227).	Densidad de estudiantes	Matriculados por año
		Es la cantidad de bienes o servicios que el comprador o consumidor está dispuesto a adquirir a un precio dado y en un lugar establecido, con cuyo uso pueda satisfacer parcial o totalmente sus <i>necesidades particulares</i> o pueda tener acceso a su utilidad intrínseca. (Andrade Espinoza, 2006, p. 215)	Factores sociológicos	Procedencia Interno / Externo
Desarrollar el crecimiento urbano del sector, direccionado en la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa. Analizando la incidencia de la vivienda residencial universitaria en el paisaje urbano. Y estudiando la "forma de habitar" de sus ocupantes, a fin de comprender su diseño arquitectónico actual.	Paisaje Urbano	<b>Paisaje como memoria</b> : "El paisaje es memoria del territorio, es decir <i>Historia</i> , porque puede entenderse como el orden simbólico y visual, accesible a la experiencia actual y cotidiana, que expresa las claves biográficas de los individuos y las sociedades." (Ojeda y Cano, 2009)	Historia	Memoria del Territorio – Huertas Urbanas
		<b>Paisaje en transformación</b> : El paisaje es el único medio capaz de responder a los cambios temporales, su <i>transformación</i> , su <i>adaptación</i> y en consecuencia a su <i>sucesión</i> . (Waldheim, 2006)	Análisis Urbano	Transformación Uso de suelo y Crecimiento Urbano.
Obtener la cualidad que integre la historia del lugar con su desarrollo urbano en favor de su paisaje urbano.		<b>Paisaje Permacultural</b> : Con "una filosofía de trabajar con y no contra la naturaleza." (Mollison, 2004 <i>Acciones justas con el planteamiento de vivienda necesaria para el estudiante, que apoye su educación social mediante la agricultura urbana, en favor de paisaje natural y su historia agrícola</i> ).	Vivienda Universitaria	Sucesión Población Permacultural

## 11.4. Instrumentos de recolección de datos

### GUÍA DE ENTREVISTA – SEMI ESTRUCTURADA

Registro de información: Notas y grabación  
(Presentarse - Explicar el objetivo de la entrevista)

El objetivo de nuestra investigación, es estudiar cómo la demanda de viviendas universitarias ha incidido en el paisaje urbano de la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa. Para lo cual se realiza una encuesta anónima de carácter únicamente académico, que nos ayudara con nuestro proyecto. Pedimos encarecidamente responderla de manera sincera, en la que puede expresarse a su comodidad.

#### LOS INICIOS

Lugar de procedencia

¿En qué año llego a la Alameda?

¿Cómo o cual fue la razón que le trajo a vivir a la Alameda?

¿Qué fue lo que le gusto del lugar?

¿Le gustaba como era?

¿Cómo la recuerda?

#### EL TERRENO

¿Cómo obtuvo su terreno?

¿Cuánto le costó el terreno?

¿Contaba con los servicios básicos de agua, desagüe y luz?

¿Qué impulso a construirlo?

#### LA CONSTRUCCION

##### FASE 1

¿Cómo empezó a construirla? Busco un profesional - ¿Cuál fue el Costo aproximado?

¿Quién le recomendó a su maestro?

¿Cuál fue el costo de esta primera fase? Aproximadamente

¿Cuantos pisos tuvo la primera fase de construcción?

¿Vivía con toda su familia aquí?

¿Cómo estaba distribuido en ese entonces su casa?

¿Qué servicio o negocio brindaba en ese entonces?

¿En qué año comenzó a brindar el servicio de residencia? ¿Porque?

¿Siempre tuvo planificado brindar el servicio de residencia?

¿A qué público se enfocó su residencia (hombre, mujer, o mixto)? ¿Porque?

¿De dónde procedían la mayoría de sus inquilinos en ese entonces?

¿Cuantas habitaciones tenía aproximadamente?

¿Cuál era el costo de una habitación en ese entonces?

##### FASE 2

¿En qué año continuo con la construcción?

¿Esta expansión estaba planificada?

¿Cuánto invirtió en esta etapa?

¿Qué siente que faltó?

¿Hubo un cambio en el costo de alquiler de la residencia?

¿Qué fue lo que influencio a este cambio?

¿Cuánto costaba ahora una habitación?

¿Cuántos alumnos podían albergar ahora?

¿Continúo con el mismo público con el que comenzó (hombre, mujer, o mixto)? ¿Y por qué?

#### FASE X

¿Hubo alguna ampliación más?

¿Cuál y por qué?

¿Cuánto invirtió entonces?

#### ACTUALIDAD

¿Cómo se encuentra distribuida su residencia actualmente?

¿Cuántos alumnos hay por cuarto?

¿Los servicios higiénicos son compartidos o individuales?

¿Cuánto cuesta ahora una habitación?

¿Brinda algún servicio adicional a residencia? (Pensión alimenticia, lavandería, etc.)

¿Qué espacio adicional le hubiera gustado implementar para los residentes?:

#### RESIDENTES

¿En qué ciclo del año hay más estudiantes?

¿Hubo algún año específico en donde el alumnado Bajo significativamente? ¿Qué año?

¿A qué cree que se debió esta baja de alumnado?

¿Hubo algún año específico en el que hubo más alumnado? ¿Qué año?

¿A qué cree que se debió esta alza de alumnado?

¿Tiene algún tipo de normas con los estudiantes de la residencia?

¿Cuáles son?

¿Sabía que una residencia puede afiliarse a la Universidad?

¿Su residencia se encuentra afiliada a la universidad? Porque

#### ALCANCES

¿Esta actividad ha sido un apoyo significativo para su familia?

¿Recupero su inversión?

¿Aún le falta algún acabado de construcción?

¿Le gustaría expandir más su residencia? ¿Porque?

¿Se siente seguro en este lugar?

¿Cuál es su lugar que más le gusta dentro de la Alameda de Ñaña?

¿Cuál es su lugar que menos le gusta dentro de la Alameda de Ñaña?

¿Qué extraña de la antigua Alameda de Ñaña?

## 11.5. Validación de Instrumentos

### Carta de Presentación

Lima, 08 de diciembre del 2017

Mg. Edward Medina  
Presente. -

Asunto: Validación de instrumentos a través de Juicio de Experto.

Me dirijo a usted, en la oportunidad de solicitar su colaboración, dada su experiencia en el área temática, en la revisión, evaluación y validación del presente Entrevista semi-estructurada que será aplicada para realizar el trabajo de investigación titulada: DEMANDA RESIDENCIAL Y PAISAJE URBANO: "Viviendas residenciales en el Eje Av. Bernardo Balaguer, Urb. Alameda de Ñaña I Etapa, 2017", el cual será presentado como investigación en el Taller de Tesis, en la universidad Peruana Unión.

Los objetivos del estudio son:

Objetivo Principal.

El objetivo de esta investigación es estudiar como la demanda de vivienda residencial universitaria generada por la Universidad Peruana Unión ha incidido en el paisaje urbano del sector 27. A fin de proyectar viviendas universitarias que se integren al desarrollo urbano actual en favor de su paisaje urbano.

Objetivos Específicos.

- Estudiar el crecimiento poblacional universitario de la UPeU.
- Desarrollar el crecimiento urbano del sector, direccionado en la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa. Analizando la incidencia de la vivienda residencial universitaria en el paisaje urbano. Y estudiando la "forma de habitar" de sus ocupantes, a fin de comprender su diseño arquitectónico actual.
- Obtener la cualidad que integre la historia del lugar con su desarrollo urbano en favor de su paisaje urbano.

Cordialmente, Amanda Claudio C.

### Operacionalización de la Variable

Matriz de Categorización				
Objetivos Específicos	Categoría	Aspectos	Sub Aspectos	Instrumentos
Estudiar el crecimiento poblacional universitario de la UPeU.	Demanda Residencial Universitaria	Densidad de estudiantes	Matriculados por año	Datos de crecimiento demográfico
			Procedencia Interno / Externo	
Desarrollar el crecimiento urbano del sector, direccionado en la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa. Analizando la incidencia de la vivienda residencial universitaria en el paisaje urbano. Y estudiando la "forma de habitar" de sus ocupantes, a fin de comprender su diseño arquitectónico actual	Paisaje Urbano	Análisis Urbano	Memoria del Territorio	Desarrollo gráfico por observación, cronologías y Mapeos.
			Huertas urbanas	
			Transformación Uso de suelo y crecimiento Urbano Adaptación "Forma de habitar"	Entrevista Semi-estructura
Obtener la cualidad que integre la historia del lugar con su desarrollo urbano en favor de su paisaje urbano.		Comunidad	Sucesión Población Permacultural	Análisis de información

## Instrumentos

### 1. Demanda Residencial Universitaria

Encuesta con 5 preguntas elaboradas en base a la información que se desea obtener, con opción a respuestas abiertas y cerradas.

Pregunta	Tipo	Objetivo
6. ¿Por qué decidiste ser externo?	Abierta	Identificar el factor condicionante del estudiante
7. ¿Te gustaría ser interno?	Cerrada	Preferencia del estudiante
8. ¿Cuál fue la razón por la que elegiste tu actual residencia	Abierta	Que busca un estudiante.
9. ¿Tu residencia Aporta o Limita tu rendimiento académico?	Cerrada	Identificar el modelo de vivienda residencial actual en beneficio del estudiante,
10. ¿Cuál es la característica principal o más resaltante de esta zona para ti?	Abierta	Identificar como la población estudiantil reconoce y caracteriza el lugar.

### 2. Historia: Memoria del Territorio.

### 3. Transformación: Uso de Suelo

- Llenos y Vacío 2012 / 2017
- Altura de Edificación 2012 / 2017
- Tipo de Vivienda 2012 / 2017
- Espacio Público 2017
- Movilidad 2017
- Equipamiento 2017

### 4. Adaptación: "Forma de Habitar"

Encuesta Semi Estructurada.

La guía de Entrevista está dirigida al propietario de una Residencia Mixta ubicada en la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa, que accedió a aportar información a esta investigación. Se concretó una fecha para la entrevista, de acuerdo a la disponibilidad de tiempo del Entrevistado, el día 30 de diciembre del 2017. Cuenta con 5 etapas, elaboradas en base a la información que se desea obtener, de manera natural y confiable:

Etapas	Ítems	Objetivo
El Inicio	6 ítems	Identificar la procedencia de los pobladores y la razón por la que llegaron a la Urbanización Alameda de Ñaña.
El terreno	4 ítems	Información de precio demanda de terrenos
La construcción	23 ítems	Identificar la forma de habitar de los propietarios y la respuesta a sus necesidades.
Actualidad	6 ítems	Identificar el modelo de vivienda residencial actual.
Residentes	9 ítems	Identificar datos de los estudiantes residentes y los servicios con los que cuentan en una residencia.
Alcances	9 ítems	Identificar la demanda residencial en incidencia del Paisaje

Fuente: Diseño propio (2017).

### Instrumento de Validación Cualitativa

Criterios	Apreciación cualitativa			
	Excelente	Bueno	Regular	Deficiente
Presentación del instrumento	X			
Calidad de redacción de los Ítems	X			
Pertinencia de las variables con los indicadores		X		
Relevancia del Contenido		X		
Factibilidad de Aplicación	X			

Apreciación Cualitativa:

Observaciones:

No creo que "Densidad de estudiantes" sea el único aspecto dentro de la categoría "Demanda residencial". Dentro de demanda residencial hay, sobre todo, factores que generan la demanda. Factores como, por ejemplo: Preferencias del estudiante, Precios de residencia, Factores sociológicos, Oferta del mercado, etc. Tú filtra lo que te conviene.

Validado por: Arq. Edward Medina

Profesión: Arquitecto

Lugar de Trabajo: UPEU

Cargo que desempeña: Docente

Fecha: 08-12.2017

Firma:

## Carta de Presentación

Lima, 26 de Marzo del 2018

Mg. Sayuri Susuki  
Presente. -

Asunto: Validación de instrumentos a través de Juicio de Experto.

Me dirijo a usted, en la oportunidad de solicitar su colaboración, dada su experiencia en el área temática, en la revisión, evaluación y validación del presente Encuesta Abierta que será aplicada para realizar el trabajo de investigación titulada: "PAISAJE Y DEMANDA RESIDENCIAL UNIVERSITARIA UPEU y el Eje Av. Bernardo Balaguer, Urb. Alameda de Ñaña I Etapa. A propósito de Vivienda Universitaria Permacultural 2017", el cual será presentado como investigación en el Taller de Tesis, en la universidad Peruana Unión.

Los objetivos del estudio son:

Objetivo Principal.

El objetivo de esta investigación es estudiar como la demanda de vivienda residencial universitaria generada por la Universidad Peruana Unión ha incidido en el paisaje urbano del sector 27. A fin de proyectar viviendas universitarias que se integren al desarrollo urbano actual en favor de su paisaje urbano.

Objetivos Específicos.

- Estudiar el crecimiento poblacional universitario de la UPEU.
- Desarrollar el crecimiento urbano del sector, direccionado en la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa. Analizando la incidencia de la vivienda residencial universitaria en el paisaje urbano. Y estudiando la "forma de habitar" de sus ocupantes, a fin de comprender su diseño arquitectónico actual.
- Obtener la cualidad que integre la historia del lugar con su desarrollo urbano en favor de su paisaje urbano.

Cordialmente, Amanda Claudio C.

## Operacionalización de la Variable

Objetivos Específicos	Matriz de Categorización			Instrumentos
	Categoría	Aspectos	Sub Aspectos	
Estudiar el crecimiento poblacional universitario de la UPEU.	Demanda Residencial Universitaria	Densidad de estudiantes	Matriculados por año	Datos de crecimiento demográfico
			Procedencia	
Desarrollar el crecimiento urbano del sector, direccionado en la Urbanización Alameda de Ñaña I Etapa. Analizando la incidencia de la vivienda residencial universitaria en el paisaje urbano. Y estudiando la "forma de habitar" de sus ocupantes, a fin de comprender su diseño arquitectónico actual	Paisaje Urbano	Análisis Urbano	Interno / Externo	Estudiantes universitarios Externos
			Factores sociológicos	
Obtener la cualidad que integre la historia del lugar con su desarrollo urbano en favor de su paisaje urbano.	Comunidad		Memoria del Territorio	Desarrollo grafico por observación, cronologías y Mapeos.
			Huertas urbanas	
			Transformación	Entrevista Semi-estructura
			Uso de suelo y crecimiento Urbano	
			Adaptación	Encuesta N° 2 Cerrada
			"Forma de habitar"	
			Sucesión Población Permacultural	

## Instrumentos

1. Historia: Memoria del Territorio  
Desarrollo grafico por observación, cronologías y Mapeos.
2. Transformación: Cambio de uso de suelo – Cronología.
  - Llenos y Vacío 2012 / 2017
  - Altura de Edificación 2012 / 2017

- Tipo de Vivienda 2012 / 2017
- Espacio Público 2017
- Movilidad 2017
- Equipamiento 2017

3. Adaptación: “Forma de habitar”  
Entrevista Semi-estructura

4. Sucesión: Población Permacultural  
Encuesta N°2

La Encuesta cuenta con 5 preguntas elaboradas en base a la información que se desea obtener, con opción a respuestas a cerradas y abiertas.

Pregunta	Tipo	Objetivo
1. ¿Qué Carrera estas estudiando?	Abierta	Carrera - Tiempo
2. ¿Cuál es tu día más libre durante la semana?	Cerrada	Conocer la disposición de su tiempo libre
3. ¿Has tenido Experiencia previa con el campo o naturaleza?	Cerrada	Conocer la relación Naturaleza - Estudiante
4. ¿Estarías dispuesto a invertir tu tiempo libre en actividades relacionadas con un huerto urbano?	Cerrada	Identificar la educación y/o cultura de un estudiante por su disposición voluntaria a realizar actividades agrícolas.
5. ¿Estarías dispuesto a invertir tu tiempo libre en actividades relacionadas a un huerto urbano que te beneficien con la reducción del pago de alquiler de tu habitación?	Cerrada	Viabilidad del proyecto Esfuerzo – Beneficio.

Criterios	Apreciación cualitativa			
	Excelente	Bueno	Regular	Deficiente
Presentación del instrumento				
Calidad de redacción de los ítems				
Pertinencia de las variables con los indicadores				
Relevancia del Contenido				
Factibilidad de Aplicación				

Apreciación Cualitativa:

Observaciones:

Validado por: Arq. Sayuri Susuki  
Profesión: Arquitecto  
Lugar de Trabajo: UPEU  
Cargo que desempeña: Docente  
Fecha: 25.03.2018  
Firma:

## Instrumento de Validación Cualitativa