



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**

**“Factores de densificación para viviendas de uso mixto en la  
Avenida Pacífico tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia – Nuevo  
Chimbote 2021”**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Arquitecto

**AUTOR:**

Rubio Miranda Lejzer Kenneth (ORCID: 0000-0001-6630-2712)

**ASESORES:**

Msc. Arq. Morales Asnarán Liseth Adriana (ORCID: 0000-0001-8582-9245)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Urbanismo Sostenible

Chimbote – Perú

2021

## DEDICATORIA

Esta tesis va dedicada a Dios y a mi Madre, quien siempre salvaguardo mis anhelos y sueños, manteniendo constantemente un espíritu alentador hacia mi persona y a esta carrera que decidí fuera parte de mí.

Esta tesis va dedicada a docentes y amigos, de alguna u otra forma, en algún punto de mi vida estudiantil, tuvieron hincapié en mi crecimiento profesional y humano.

## AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios quien me permitio llegar hasta este punto de mi vida, para lograr una de mis metas, a mi señora madre por su incondicional apoyo, y a todos aquellos que nunca dudaron de mi persona.

Sinceramente gracias.

# ÍNDICE

<b>DEDICATORIA</b> .....	ii
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	iii
<b>RESUMEN</b> .....	v
<b>ABSTRACT</b> .....	vi
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>II. MARCO TEORICO</b> .....	5
<b>III. METODOLOGÍA</b> .....	14
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	14
3.2. Escenario de Estudio.....	14
3.3. Participantes.....	15
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	16
3.5. Método de análisis de la información.....	17
3.6. Aspectos éticos.....	17
<b>IV. RESULTADOS</b> .....	19
<b>V. DISCUSIÓN</b> .....	52
<b>VI. CONCLUSIÓN</b> .....	57
<b>VII. RECOMENDACIONES</b> .....	58
REFERENCIAS.....	59
ANEXO.....	61

## RESUMEN

La presente investigación titulada “factores de densificación para viviendas de uso mixto en la avenida pacífico tramo plaza mayor - óvalo la familia – nuevo chimbote 2021”, busca dar a conocer el estado actual de la ciudad y a la vez identificar sus problemáticas y virtudes para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de nuevo chimbote.

Reconociendo a la densificación de uso mixto, como punto determinante de desarrollo y calidad de vida para la ciudad, teniendo en cuenta que hay un visible desaprovechamiento de la avenida principal, a sus servicios y equipamientos existentes, manteniendo problemas similares a la de las ciudades latinoamericanas con respecto a el crecimiento poblacional, creando zonas urbanas horizontales para vivir y dejando de lado la compactación y densificación vertical de la ciudad.

La densificación de uso mixto, tiende a agrupar y diversificar a los mismos ciudadanos creando oportunidades para todos puesto que estos tendrían relaciones intrínsecas cotidianamente. Para esto, se empleó un enfoque cualitativo no experimental, transversal y descriptivo, el instrumento que se utilizó fue la observación y la entrevista. En dichas muestras se identificaron que la gran mayoría de estos predios son de uso comercial, con equipamientos y zonas de servicios para los ciudadanos, dejando de lado la vivienda, por ende a la compactación urbana, siendo base de esta investigación.

Los resultados en mayor porcentaje en la avenida pacífico es de uso comercial, obteniendo 81 lotes de uso exclusivo de comercio y 78 lotes de uso mixto, teniendo comercio en sus primeros niveles de un total de 182 lotes en la zona de estudio, siendo el equivalente al 88% del total de los lotes, en ella se ven reflejados comercios de tipo vecinal, zonal y distrital.

Además se entrevistó a un arquitecto especialista, quien expresó que la densificación más que buscar una densificación con arquitectura física, se debería apuntar por una arquitectura social, que integre a los ciudadanos.

**PALABRAS CLAVES:** densificación, compactación urbana, predios mixtos, arquitectura social.

## ABSTRACT

The present investigation entitled "densification factors for mixed-use housing on avenida pacifico, section plaza mayor - ovalo la familia - nuevo chimbote 2021", seeks to publicize the current state of the city and at the same time identify its problems and virtues to improve the quality of life of the citizens of nuevo chimbote.

Recognizing the densification of mixed use, as a determining point of development and quality of life for the city, taking into account that there is a visible waste of the main avenue, its services and existing facilities, maintaining problems similar to those of latin american cities with regarding population growth, creating horizontal urban areas to live in and leaving aside the vertical compaction and densification of the cities.

Mixed-use densification tends to group and diversify the same citizens, creating opportunities for all since they would have intrinsic relationships on a daily basis. for this, a qualitative, non-experimental, cross-sectional and descriptive approach was used, the instrument used was observation and the interview. In said samples, it was identified that the vast majority of these properties are for commercial use, with equipment and service areas for citizens, leaving aside housing, therefore urban compaction, being the basis of this research.

The results in the highest percentage in the avenida pacifico is for commercial use, obtaining 81 lots for exclusive commercial use and 78 lots for mixed use, having commerce in its first levels of a total of 182 lots in the study area, being the equivalent at 88% of the total lots, neighborhood, zonal and district type businesses are reflected in it.

In addition, a specialist architect was interviewed, who expressed that densification rather than seeking a densification with physical architecture, should aim for a social architecture that integrates citizens.

**KEY WORDS:** densification, urban compaction, mixed properties, social architecture.

## I. INTRODUCCIÓN

Está probado que las ciudades latinoamericanas tienden a crecer de manera horizontal, sin darse cuenta que esto generará diversas problemáticas. En ese sentido en un contexto local, Nuevo Chimbote es una de ellas; cada cierto tiempo la necesidad de espacio y vivienda predetermina que la población busque zonas donde establecerse.

Ello conlleva a que los ciudadanos opten por invadir e irse a vivir lejos del centro de la ciudad, en donde ellos mismos crean un patrón de vivienda sin conocimientos de habilitación urbana y de la necesidad de dejar áreas para establecer equipamientos que en un futuro les beneficiaría, todo esto ocasiona que la huella urbana crezca territorialmente en la periferia de la ciudad con muchas problemáticas.

Para Johnson (1989), la arquitectura es el arte de gastar el espacio, pero más que gastar el espacio, este tiene que ser transformado para cubrir o satisfacer las necesidades del ciudadano. Estableciendo cuales son los factores determinantes para reducir la huella urbana y atraer a la población al centro de la ciudad, se busca escenarios de densificación, compactación urbana, y espacios diversos que favorezca el encuentro y relación de las personas, también se busca implementar una ciudad con cercanías a equipamientos y eso se logrará densificando la vivienda mixta en la Av. Pacífico de la ciudad de Nuevo Chimbote en el tramo Plaza Mayor - Óvalo La Familia.

Teniendo en cuenta estos factores, surge el cuestionamiento: ¿Que entendemos por densificación? “Un proceso de densificación de vivienda, permite insertar más viviendas en un mismo lote, del mismo modo agrupar más personas en ella misma, donde por lo general ya existen los servicios y equipamientos mínimos, que aseguran que las personas que la habiten tengan un hogar adecuado que supere las necesidades urbanas insatisfechas, mientras que en la localización de un nuevo sector, se requiere “urbanización”

lo que implica el acceso a las necesidades básicas para establecerse como un lugar apto y viable” (Riofrio, 2004, p.102-103).

En pocas palabras la densificación es una estrategia de urbanismo, puesto que se encuentran ya establecidos los equipamientos y servicios necesarios para la población.

La ciudad de Nuevo Chimbote, se formó a partir de una explosión demográfica exponencial de su mancha urbana, a consecuencia del boom pesquero y siderúrgico que tuvo la ciudad de Chimbote, en sus inicios se crea esta nueva ciudad, como respiro a una ciudad convulsionada por la masiva existencia de personas que emigraron de diferentes partes del Perú y porque la ciudad se encontraba inundada de agentes contaminantes por las industrias.

Hoy en día esta característica de ir a invadir y situarse en la periferia de la ciudad se vuelve a replicar, no a esa magnitud, pero si generando los mismos problemas que en épocas pasadas sucedían, con la falta de dotaciones de servicios y un sistema de transporte limitado por su extremidad. El área y la población de las invasiones en el cono sur, son similares o en los últimos casos mayores que las áreas urbanizadas formalmente, pero la problemática es que seguimos aceptando desde los municipios este tipo de crecimiento informal, que conducen inevitablemente a una carencia de desarrollo urbanístico planificado.

Sin embargo, este crecimiento desmedido y la nula planeación urbana, han dejado como herencia a nuestros gobernantes actuales un estancado desarrollo económico de la ciudad, generando un conflicto proporcional a la misma expansión. Teniendo en cuenta que la creación de calles, avenidas, colegios, puestos de salud y parques se califica con el resultado de gasto público en infraestructura, sabiendo de por sí que todo ello es un gasto exorbitante.

Por otro lado, en el tramo de la Av. Pacífico que comprende la Plaza Mayor - Óvalo La Familia, mantienen una característica mayormente comercial,

limitando a la población a establecerse en ese espacio, bajo esta premisa se busca darle un carácter de mayor valor con la densificación de la zona, porque los edificios solo se usan durante ciertas horas, quitándole diversidad social y elevando la inseguridad en los horarios que el comercio no atiende.

Según Malthus (1846), indica que los seres humanos se van duplicando cada veinticinco años, van creciendo de periodo en periodo, en una progresión geométrica, puesto que a medida que se incrementa la población, hay una notable carencia de servicios; esto se debe a que donde se sitúan los ciudadanos, lo hacen sin ningún planeamiento urbano, alterando el orden social (p.45).

Contando con una avenida importante y a la vez una sección vial amplia que permita la densificación de viviendas de uso mixto a lo largo de ella, la estructura urbana de la ciudad mejorará, creando así nuevos lineamientos de urbanismo lo que generara ampliaciones de veredas como espacio público y áreas verdes como características de ciudad sustentable.

Con este proyecto se intenta dar instrumentos de valor científico para la creación de un perfil vertical en la ciudad, dejando de lado el crecimiento horizontal, reduciendo tiempos de traslado a centros de trabajo y a equipamientos necesarios del ciudadano.

Teniendo en cuenta que la ciudad es el epicentro de todas las relaciones, tanto sociales y culturales, en donde se comprende como un vasto elemento de distintos cambios en su arquitectura y su entorno en general.

En tal sentido, esta investigación intenta dar una idea sobre la densificación de la ciudad y como nos beneficiará, busca dar solución a las diferentes problemáticas, desde un previo análisis orientado en lo económico, ambiental, social, urbano y entre otros aspectos de importancia, basándose en la consolidación y recuperación del lugar.

Por último, la densificación de las viviendas, así como lugares establecidos de infraestructura, realizan en la ciudad imprescindibles planeamientos urbanos para la rehabilitación y el desarrollo de la ciudad, todo esto, con el propósito de poder acondicionarla a la ciudad contemporánea.

Entendiendo las problemáticas que se generan a partir del crecimiento de las ciudades de manera horizontal, se busca principalmente determinar los factores de densificación de la vivienda mixta en la Avenida Pacifico tramo Plaza Mayor - Óvalo La Familia, entendiendo que para ello se debe analizar las tipologías de viviendas existentes, identificar las densidades óptimas para una vivienda de uso mixto, para mejorar su esperanza de vida, y por ultimo determinar lineamientos arquitectónicos para una vivienda de usos mixtos en el tramo Plaza Mayor – Óvalo La Familia.

Finalmente, este proyecto quiere establecer cuáles son los factores determinantes para la densificación urbana en la vivienda de uso mixto en la Avenida Pacifico, manteniendo su rol comercial que muestra en el primer nivel y que se integre a la ciudad haciéndoles miembros de ella misma, participando del proceso de mixtificación social y cultural.

## II. MARCO TEORICO

La densificación de las ciudades tiene potenciales económicos, sociales y culturales, puesto que mayor número de habitantes por metro cuadrado, hay una mayor mixtificación de ideas, esto quiere decir que, si densificamos, aumentamos la productividad económica, porque las ideas se mezclan.

Por consiguiente, las ciudades se hacen más vivas, también hay una mayor recaudación de impuestos para que el ornamento de la ciudad y la calidad de servicios mejoren.

En este proceso de investigación observamos que las ciudades son mucho mejor unidas que fraccionadas y se refiere a esto porque la fracción va de la mano con un mayor aumento de distanciamiento social y cultural lo cual conlleva a que los servicios sean de pésima calidad o en otros casos no exista (López, 2015, p.10).

La densificación de las ciudades, es una valiosa herramienta para librarse del crecimiento desordenado e innecesario de la ciudad, adaptando una orientación de sustentabilidad, las viviendas de uso mixto nacen del anhelo de poder realizar distintas actividades cotidianas desde el lugar donde las personas viven, bajo esta premisa algunos autores consideran lo siguiente.

Según Rivera (2015), infiere que para un óptimo proceso de la densificación habitacional es que se agreguen más unidades de vivienda en un mismo lote, en su mayoría, llevar a cabo esta forma de solución reduce la aglomeración de personas en una vivienda y alberga un aumento considerable de usuarios en ella misma por las nuevas generaciones, haciendo un uso más eficiente del espacio y reduciendo la carencia de viviendas para los ciudadanos (p.65).

Se considera entonces que esta teoría, justifica plenamente la densificación de la vivienda como un proyecto progresivo, el cual optimiza el espacio al máximo de la edificación para albergar más unidades familiares, pero a la vez

que estas se encuentren independientes entre si, las viviendas se encuentran en una evolución constante ya que las ciudades son dinámicas.

Según Santa María (2017), la mejor opción para optimizar las ciudades y solucionar la falta de densificación poblacional en el casco urbano de la ciudad, es optar por una infraestructura residencial alta, de esta manera las ciudades se vuelven aptas para vivir, puesto que cuentan con servicios básicos e infraestructuras públicas necesarias para el usuario (p.63).

Esto muestra, que las ciudades se vuelven más eficientes cuando se densifican, porque hay mayor diversidad en cuanto a servicios e instituciones públicas necesarias para el vivir cotidiano, en resumen, se vuelven próximas con el usuario, optimizando el suelo urbano y evitando el crecimiento desmedido de la configuración urbana de la ciudad.

Por otro lado, se le atribuye densidad de población, al número de personas que, por unidad de superficie, viven en un espacio determinado; las densificaciones urbanas son medidas en 3 aspectos. De acuerdo con el INEI, las densidades son variaciones constantes puesto que muchas veces aumentan o disminuyen, y esto se debe al carácter sobresaliente que manifiesta cierto sector o ciudad.

La densidad baja según Burton (2000), son áreas destinadas para albergar viviendas pequeñas o un cierto número limitado de individuos, en este mismo espacio se pretende excluir a las grandes industrias, de cierto modo muchos de estos extensos espacios sin tomar en cuenta a la población. (p. 1969-2000).

Según García (2009), la densidad media intenta resolver la optimización del uso de suelo, creando más departamentos y viviendas rodeados de espacio libre, reduciendo tiempo de transporte y mayor cercanía a servicios. Asimismo, se busca el equilibrio de los ciudadanos y la ciudad, diversificando las oportunidades.

En la densidad alta ocurre todo lo contrario, se intenta darle un mayor porcentaje de personas que vivan y realicen actividades en un espacio determinado, por lo general estas situaciones se dan cuando el espacio designado, crece de manera vertical permitiendo una mayor concentración de personas.

Las edificaciones de los usos mixtos buscan integrar al usuario en la ciudad teniendo una visión más clara y concisa del beneficio hacia las personas, al tener de cerca edificios de usos mixtos que propician mejores oportunidades para el dinamismo de la ciudad, lo que representa diversas maneras de intercambio de bienes y servicios (Ugarte, 2019, p. 45).

Este proyecto busca incentivar que la teoría de la vivienda de uso mixto es otra manera de integrarnos a la ciudad, contribuyendo a consolidar áreas ya definidas, pero no densas, teniendo mejor relación del ciudadano con el entorno urbano.

Por otro lado, Fernández, Mozas y Arpa (2014) menciona que hay distintos tipos que mantienen esta misma característica, siendo: construcciones híbridas, construcciones de uso mixtos y condensadores sociales todos con particularidades diferentes entre sí (p. 205).

Construcciones híbridas son construcciones que se yuxtaponen espacialmente y que buscan relaciones entre sus usos, impulsando a los usos con menos importancia, saliendo así todos beneficiados (Fernández, Mozas, & Arpa, 2014)

Construcciones de usos mixtos se considera indudablemente que es esta característica más adecuada para las ciudades pequeñas, repotenciando el sector con dinamismo y a la vez sus usos no se mezclen directamente pero que si se encuentren unidos (Fernández, Mozas, & Arpa, 2014, p. 206)

Construcciones de condensadores sociales se muestran con funciones relacionadas, pero estas son de carácter exclusivo para los usuarios de una

edificación, generando vínculos de vecindad (Fernández, Mozas, & Arpa, 2014, p. 206).

Esto nos muestra una clara diferencia de estos tipos de edificaciones, inclinándonos por construcciones de uso mixto teniendo en cuenta las diversas desigualdades y la mejor opción para implementar en la Av. Pacífico, tramo Plaza Mayor – Ovalo la familia, puesto que sus usos se mezclan indirectamente, pero se encuentran en relación directa.

Según el arquitecto Plazola (1977), las áreas destinadas al uso comercial deben contar con una altura aproximada de 3.50 hasta 6.00 m de alto, puesto que, estos espacios en un momento específico tendrán que tener espacio para albergar una gran cantidad de clientes. También considera que estos mismos espacios deben contar con plantas libres, para poder ser utilizado en cualquier tipo de servicio (p.295).

Esto quiere decir que la manera más eficiente al iniciar una construcción en avenidas o zonas predeterminadas para comercio es definitivamente necesario empezar con el diseño de viviendas a partir de un segundo o tercer nivel, ya que en el primer nivel siempre predomina esa característica, que es la de comercio, de lo cual será muy rentable, a la vez se muestra preocupado por la ventilación de ese espacio adelantándose imaginariamente que de por sí las áreas comerciales necesitan de alturas considerables para la ventilación natural.

Según Aguilar (2017), afirma que la solución se encuentra en los escenarios de edificación de uso mixto, en donde el ciudadano puede vivir y trabajar, sin condición de desplazamiento, la noción es equilibrar y concentrar en un solo espacio la vida familiar, urbana y laboral, sin que estos se encuentren dispersos por la ciudad, disminuyendo tiempos de traslados.

Por otro lado, es importante relacionar el ocio, las actividades y la vida cotidiana, integrar ricos y pobres, en otras palabras, todo tipo de usuarios.

Teniendo como prioridad el sistema de peatones y de ciclo vías, generando responsabilidad ecológica, esto permitirá una mejor planificación urbana, tal y como menciona. (Rogers, 2020, p. 20)

En Norteamérica, Europa y Asia las construcciones de usos mixtos están en auge por darle una característica más viable a las ciudades. Teniendo en referencia a estos países y a la mejor optimización de su suelo, las ciudades latinoamericanas buscan intentar replicar esta estrategia, Lima y las ciudades de Sudamérica esperan que los edificios de usos mixtos se establezcan como núcleos de concentración, en donde converjan diversos usos y se mantenga en equilibrio con el espacio público. “Es de fundamental importancia reconocer que no son los edificios, sino las personas y los acontecimientos, lo que es necesario agrupar” (Jenks, 1996, p.152)

Un edificio de uso mixto es como un pequeño centro de ciudad, en donde el espacio destinado para uso mixto, se vuelve muy diverso, ya que puede presentar una gran variedad de servicios en menos espacio. La principal idea es mantener todo cerca al usuario. Esta característica es de vital importancia en ciudades que intentan tener mayor número de habitantes sin que la ciudad crezca horizontalmente.

Cabe precisar que esta idea es la solución a la dispersión de la ciudad y los diferentes problemas que ella conlleva, teniendo modelos probados de optimización ¿por qué no seguir esta solución?, de cierto modo Aguilar (2017), comprobó que el uso de edificios mixtos o híbridos, son la mejor opción de una ciudad colapsada (p.46).

Asimismo, la vivienda es producto de una evolución constante para poder vivir y sentirse seguro, bajo este concepto no solo se debería entender que es un espacio donde estar, sino que es un espacio que forma parte del usuario, se vuelve en tu familia, y es participe del proceso de crecimiento personal y familiar de un grupo, en donde cada uno de ellos son diferentes y únicos entre sí, creando recuerdos e historias irremplazables.

En cuanto a vivienda, Guillén (2018), menciona que las ciudades crecen con una configuración y distribución de territorio deficiente, acentuándose en la periferia de la ciudad con una tipología de vivienda sin condiciones de habitabilidad, alejándose cada vez más de equipamientos y espacios públicos necesarios para el ciudadano (p. 66).

Según este mismo nos dice que la vivienda colectiva es de fundamental importancia en la ciudad, porque habrá así mayor diversidad de relación en la edificación, creando espacios de actividad colectiva y urbana.

De lo anterior, podemos identificar una notable aceptación a este nuevo desarrollo de viviendas, en donde a las personas se les hace partícipes de la interacción social en su entorno, creando un panorama de intercambios sociales y culturales al encontrarse en un espacio común.

Para Valenzuela (2004), en su artículo menciona que la vivienda es el lugar donde cada hogar es única e irremplazable. Las creaciones de nuevos hogares originan nuevas actividades y perspectivas de vidas que realizan los usuarios, cada uno de ellos incorpora programas propios, que diversifican la ciudad. En ese sentido la vivienda colectiva es aquella con un usuario desconocido (p. 26).

Por otro lado, "La capacidad de crear nuevos espacios públicos y la intensidad de su uso social, contribuye a dar sentido a la vida urbana.", es lo que Borja (2003) menciona en su libro "Espacio Público y Espacio Vacío". Llegada esta parte, nos parece relevante rescatar el análisis que muestra ante la vida urbana y su entorno, y como cada una de ella la conforman y las hacen únicas (p. 34).

Según considero Serrano (2012), la vivienda colectiva, a diferencia de la vivienda individual, es un conjunto habitacional donde intenta albergar a un mayor número de familias en departamentos independientes, siendo este grupo de vivienda parte de un todo (p. 31).

Por otro lado, Chamache (2019), menciona que la vivienda colectiva tiene como principal componente, crear espacios funcionales y eficientes. En su tesis determina las tipologías arquitectónicas viables para la vivienda, buscando la calidad formal, eficiencia funcional y espacial, entendiendo de que la ciudad depende de esta dinámica. El percibe que el estado maneja programas de viviendas deficientes, por su calidad arquitectónica (p. 26).

Por consiguiente, se refiere a que los ciudadanos que reciben ayuda de parte del estado con estos programas de viviendas son timados, porque la calidad constructiva y espacial son pésimas, no por ser personas a las cual el estado va a subsidiar con esta ayuda deberían vivir y tener estas condiciones de habitabilidad, sino más bien el estado debería intentar dar lo mejor de sí como programas de viviendas autosustentables y viables, demostrando a la ciudadanía que verdaderamente el estado está con ellos.

En mención a lo anterior Acuña (2013), demuestra que en los años 60' bajo tutela del ex presidente Fernando Belaunde Terry, el estado realizó proyectos exitosos y que perduran hasta hoy, resolviendo la demanda habitacional. Centrificando estas unidades residenciales, donde se optimiza el uso del suelo en comparación a la realidad actual con la ineficiencia de los programas por parte del estado, creando más dispersión de la ciudad (p. 3).

Esto demuestra que, en vez de haber progresado, se estancaron y retrocedieron dejando de lado la densificación de viviendas y creando prototipos de viviendas muy pequeñas, lo cual no ayuda al interés inicial que se quería resolver, en donde los nodos que debería tener una ciudad se encuentran desubicados por la falta de puntos referenciales de ubicación o infraestructuras llamativas que sean centro de interacción social.

De igual manera, Lynch (1984), menciona que los nodos son puntos estratégicos, donde los usuarios se ubican con facilidad en una ciudad, por su

concentración o influencia que irradia, todo esto permite que se convierta en un espacio memorable (p.42).

Los planificadores y urbanistas de la ciudad muchas veces entran en segundo plano a consecuencia de individuos que se creen dueños de la trama urbana de la ciudad, no presentando respeto al tejido urbano existente. Todo esto conforma una sumatoria de variables problemáticas con nuevas actividades de depreciación ya sea por construcciones de viviendas precarias y también al déficit de transporte que se le da (Yi, 2018).

Del mismo modo, según (Lira & Toruño, 2013), mencionan que siempre se le ha dado prioridad a los edificios altos que solo van destinados al uso comercial y corporativo, dejando de lado a la vivienda, esto dió como resultado un mayor crecimiento horizontal de la ciudad, invadiendo cada vez más áreas naturales e incluso depredando zonas naturales, poniendo en riesgo su propia vida y la de otros. Por esta razón se busca la implementación de edificios multifamiliares de altura, para la optimización de áreas, considerando una construcción vertical como necesidad debido al fenómeno de conurbación que viven las ciudades (p.65-66).

De acuerdo a todos estos autores mencionados, se deducen que llegan a una conclusión por unanimidad, muestran que la mejor solución a la dispersión de la ciudad y sus problemáticas se corrigen cuando las personas dejen de pensar en el típico sueño que mantienen desde niños, en lograr tener una vivienda unifamiliar.

Sería lo más apropiado en un mundo ideal, tener una vivienda con un gran jardín, pero siendo realistas, las ciudades cada día son más grandes y eso predetermina que el usuario pierda más tiempo en transportarse de un lugar a otro, que, de realizar sus propios quehaceres, en este marco las ciudades deberían compactarse, densificando zonas y manteniendo un uso mixto, todo ello hace a una ciudad versátil, manteniendo todas las comodidades y servicios cercanos.

A la vez esto generará grandes áreas de parques zonales y hasta metropolitanos, teniendo al espacio público ya no como una calle más, sino sintiéndola como si fuera su propio jardín, lo cual hará que se tenga un mayor respeto por el ornamento de la ciudad.

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1. Tipo y diseño de investigación

- Tipo de investigación

El tipo de investigación que se mantiene es básica descriptiva, tal y como menciona (Gay, 1996), es la recopilación de datos e informaciones que permita describir todo lo concerniente respecto a un tema de estudio. En este caso, se busca indicar los factores determinantes para la densificación de viviendas de uso mixto en la Avenida Pacifico tramo Plaza mayor – Óvalo la Familia. Mediante un proceso de observación y análisis donde se busca mejorar la comprensión con respecto al tema de edificios de usos mixtos en paralelo a investigaciones sobre densidad con el fin de generar estrategias para una mejor densificación en la zona.

- Diseño de investigación

El diseño de la investigación es fenomenológico, puesto que evalúa acontecimientos y características que se dan entorno a situaciones distintas en un determinado espacio, y se centra en poder entender estas situaciones y ver su implicancia entorno al contexto y las personas que los rodea.

En este caso como respuesta al desmedido crecimiento horizontal de la ciudad de Nuevo Chimbote, se plantea la densificación como un elemento situacional que modifique un determinado espacio entorno a una problemática. Con el fin de lograr una reestructuración social, espacial y urbana del tramo Plaza Mayor – Óvalo la Familia, todo ello para conocer, entender y plantear una estrategia de densificación que permita aumentar la cantidad y calidad de viviendas de uso mixto en un determinado espacio.

#### 3.2. Escenario de Estudio

El escenario de estudio de la investigación se encuentra en el Distrito de Nuevo Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash. En el trayecto de la Avenida Pacifico, desde la Avenida Country (Plaza Mayor), atravesando la Avenida Anchoqueta, hasta el Ovalo de la Familia, en este recorrido hay 1700 ml. y 20 manzanas con 182 lotes.

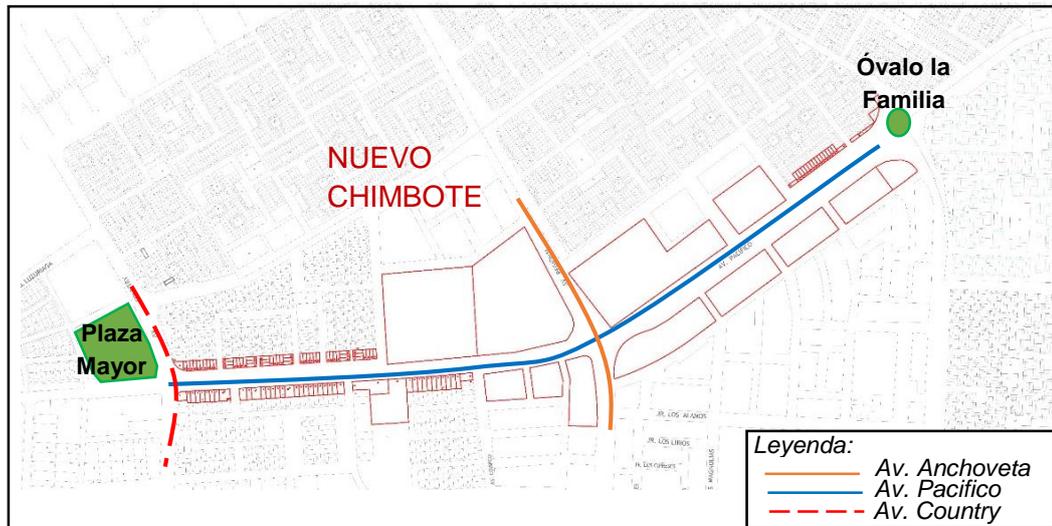


Imagen N° 01  
 Título: Plano Ubicación Nuevo Chimbote  
 Fuente: Propia

Esta zona mantiene un uso comercial y de vivienda con densidad media - baja y equipamientos complementarios para los habitantes, a lo largo de la vía se encuentra una berma central que separa ambas vías que van de Norte a Sur. La característica espacial de la zona se manifiesta como un núcleo central del distrito, donde se concentran servicios y equipamientos básicos que satisfacen las necesidades primarias de los residentes.

### 3.3. Participantes

El objeto de estudio de este proyecto de investigación, son las viviendas que se encuentran en el tramo que comprende la Avenida Pacifico - Óvalo la Familia. Las edificaciones que comprenden esta delimitación marcada en el cuadro de estudio son 180 lotes, ubicadas dentro de 20 manzanas en 1700ml. En este caso no se utilizará el muestreo probabilístico simple, debido a la delimitación ya existente en el objeto de estudio, siendo de esta manera la población igual a la muestra a analizar.

### 3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

- Observación

#### DEL OBJETO DE ESTUDIO (ficha de observación)

Se analizará el objeto de estudio siendo en este caso el tramo que comprende Plaza Mayor – Óvalo la Familia, mediante la observación, se determinará las dimensiones e indicadores de las variables del objeto de estudio.

- Entrevista

#### ESPECIALISTA EN EL TEMA (listado de preguntas)

Se entrevistará a un experto conocedor del tema, que profundice acerca de la densificación y la implementación de edificios de uso mixtos, para una mejor aproximación y desarrollo del proyecto de investigación.

- Procedimiento

Como punto de partida se observó la realidad problemática en torno al distrito de nuevo Chimbote, identificando un tipo de crecimiento horizontal desmedido, para ello se especificó el objeto de estudio y las variables entorno a la matriz de correspondencia apoyadas en teorías e ideas que confirman la importancia de esta problemática y su solución, se determinó el diseño y tipo de investigación para luego determinar la población y muestro con el que se desarrollará la investigación.

Para continuar con el desarrollo de la investigación se recolectarán datos sobre el objeto de estudio mediante fichas de observación y entrevista que ayudarán a una mejor comprensión de la dinámica urbana de la zona.

Posteriormente se realizarán levantamientos arquitectónicos del estado actual y registros fotográficos para un mejor entendimiento y desarrollo del proyecto de investigación.

Para finalizar se interpretarán las mejores opciones de densificación, mediante estrategias urbanas que apoyen la construcción vertical dentro de la zona del objeto de estudio.

### 3.5 Método de análisis de la información

Este método permite contrastar las teorías obtenidas en el marco teórico, en conjunto con las variables y la observación física y el criterio personal entorno al objeto de estudio para llegar a una conclusión.

Teniendo en cuenta la variable densificación se obtuvo las siguientes teorías, (Johnson, 1989) Teoría de la densificación y compactación urbana, (Santa María, 2017) Teoría de la infraestructura residencial alta, (Riofrio, 2004) Teoría de la densidad y necesidades básicas, contrastándose con el análisis de sitio (observación) y el criterio personal se determinó como conclusión que estas teorías se encuentran inmersas en el objeto de estudio.

Por otro lado con la variable vivienda mixta, (Ugarte, 2019) Teoría edificio mixto e integración a la ciudad, (Aguilar, 2017) Teoría de edificios de uso mixto y condiciones de habitabilidad, (Jenks, 1996) Teoría de construcciones mixtas y ciudades viables, estas teorías se encuentran intrínsecas en el objeto de estudio.

### 3.6. Aspectos éticos

- Aporte social:

Esta investigación ayudara a los habitantes del sector de estudio a considerar la densificación como propuesta urbanística integradora de los ciudadanos como proceso de transformación de perfil urbanístico y nodo central con diversificación de personas y comercio, de esta manera se obtendrán resultados para una mejora en la calidad de vida de los habitantes.

- Validez de la información

Toda la información recolectada es de origen propio, con el fin de servir como referencia para futuras investigaciones con respecto a las variables del objeto de estudio.

#### IV. RESULTADOS

##### Objetivo general

Para el desarrollo de estos resultados se tomaron en cuenta los objetivos específicos y su análisis de ellas por medio de sus herramientas de recolección de datos.

**Objetivo 1:** Analizar las tipologías de viviendas existentes en el tramo Plaza Mayor – Óvalo La Familia. (Ficha arquitectónica)

**Objetivo 2:** Identificar las densidades óptimas para una edificación de uso mixto en el tramo Plaza Mayor – Óvalo La Familia. (Ficha urbana)

**Objetivo 3:** Determinar lineamientos arquitectónicos para una vivienda de usos mixtos en el tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia. (Cuestionario)

##### Objetivo 1

Analizar las tipologías de viviendas existentes en el tramo Plaza Mayor – Óvalo La Familia.

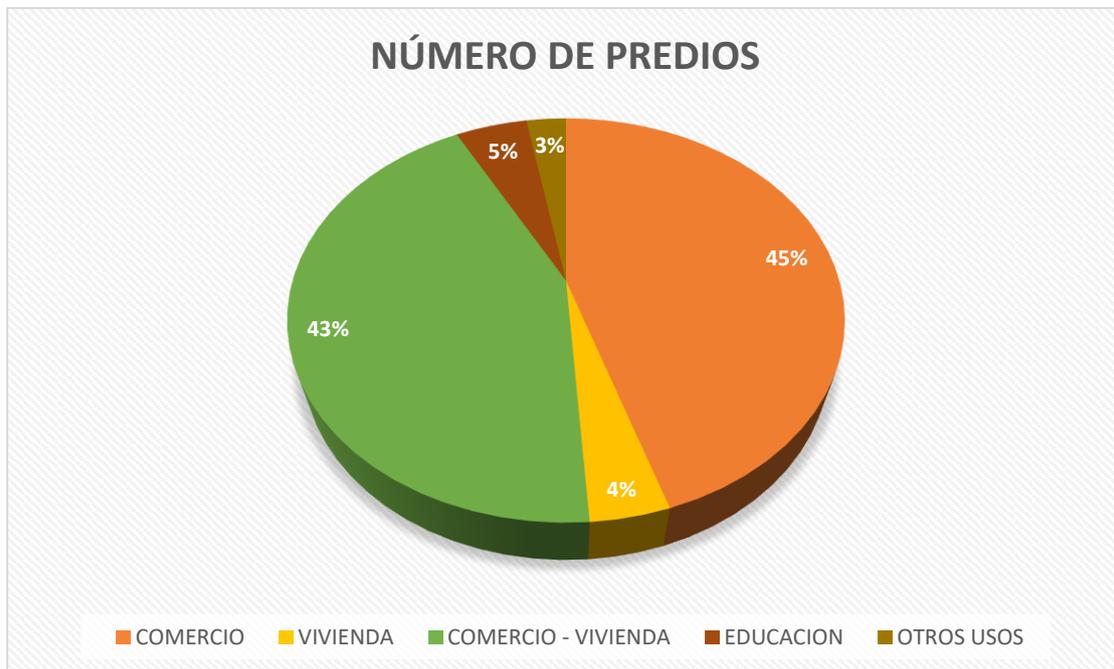
DIMENSIONES	INDICADORES	SUB INDICADORES	MÉTODOS DE RECOLECCION	HERRAMIENTAS DE RECOLECCIÓN
Edificación	Unifamiliar	Uso	Observación	Ficha de Observación Arquitectonica
		Estado de Conservación		
		Altura de Conservación		
	Multifamiliar	Uso		
		Estado de Conservación		
		Altura de Conservación		
	Mixta	Uso		
		Estado de Conservación		
		Altura de Conservación		

Para determinar los resultados de este objetivo, se realizó el levantamiento del estado actual del perfil de las 20 manzanas que colindan con la Avenida Pacifico, con 182 lotes en 1700 ml. En el tramo que comprende desde la Plaza Mayor – Óvalo La Familia en una ficha arquitectónica.

En ella se realizó el levantamiento del estado actual y su uso que mantiene, como se relaciona con los ciudadanos siguiendo las características que nos

emite el PDU, considerando los siguientes puntos (comercio, vivienda, vivienda – comercio, educación y otros usos).

En este primer punto nos mostró el siguiente gráfico:



Se obtuvo que en mayor porcentaje en la Avenida Pacífico es de uso comercial, obteniendo 81 lotes de uso exclusivo de comercio y 78 lotes de uso mixto, teniendo comercio en sus primeros niveles de un total de 182 lotes, siendo el equivalente al 88% del total de los lotes, en ella se ven reflejados comercios de tipo vecinal, zonal y distrital, puesto que cuenta con el mercado central de abastos, bancos, comercios del tipo taller (madereras, pastelerías, costurarías y entre otros).

Se muestra como una zona fuerte económicamente debido a la diversidad de bienes y servicios que se prestan, para abastecer a un mayor número de habitantes.

También se verificó su materialidad observando si las condiciones de construcción eran de material concreto (construcciones realizadas por placas o un sistema no convencional); ladrillo (construcciones de uso común que la conforman en sistema de albañilería) y material de construcción de madera o materiales recuperables.



En el estado de materialidad se obtuvieron que, de 182 lotes, 180 son de material de ladrillo manteniendo su predominancia como característica edificatoria, otro punto valido es el emplazamiento de sus construcciones, que se encuentran en el eje arterial de la ciudad, haciendo que sus propietarios construyan de material noble para ponerlos de alquiler.

Esto no quiere decir que se encuentran en estado óptimo ni mucho menos que están terminados, pero que si mantienen este nivel de construcción de material noble, por otro lado, se evidenciaron 2 predios con características de material de madera y estera (rustico), en este caso si se encontraban en buen estado de edificación debido a que su característica arquitectónica, es plasmada de esa manera.

Su estado de conservación también es otro punto que se tomó en cuenta, y esto va relacionado con la materialidad, no obstante, se identificaron 158 lotes en estado bueno y 24 lotes en estado regular, dentro de estos 24 lotes 2 se evidencian en estado vacío y se clasifico con estado de conservación regular puesto que se encuentran cercados con muros de ladrillo pintados de color blanco, todos estos reflejados de 182 lotes en el tramo Plaza Mayor – Ovalo La Familia.

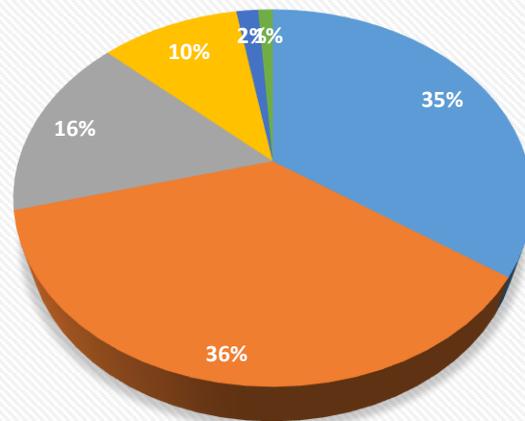


Los lotes identificados en buen estado de conservación se encuentran entre la Avenida Country (Plaza Mayor) - Avenida Anchoqueta, en ella también se encuentran los 2 lotes en estado vacío.

Continuando el proceso de análisis ocular se verifico que los predios calificados con estado de conservación regular, gran parte se encontraban en el tramo Avenida Anchoqueta – Ovalo La Familia. Obteniendo un 87% en estado bueno y 13% en estado regular del total de 182 lotes.

Se realizó un levantamiento del estado actual para tener conocimientos de su altura de edificación de los predios, que comprende dicho análisis de estudio y corroborar estos datos, siendo la finalidad de este proyecto de investigación al tener esta parte de la ciudad densa verticalmente puesto que en ella se encuentran una diversidad de servicios y equipamientos.

## NUMERO DE PISOS



■ 1° NIVEL ■ 2° NIVEL ■ 3° NIVEL ■ 4° NIVEL ■ 5° NIVEL ■ 6° NIVEL

Toda esta información nos dio datos de cuantos lotes hay y cuál era su altura de edificación predominante en este tramo, todos estos resultados servirán para hacer un contraste de cómo funciona y que actividades se realizan en la ciudad, también si su habitabilidad es la adecuada con respecto a número de habitantes / número de lotes.

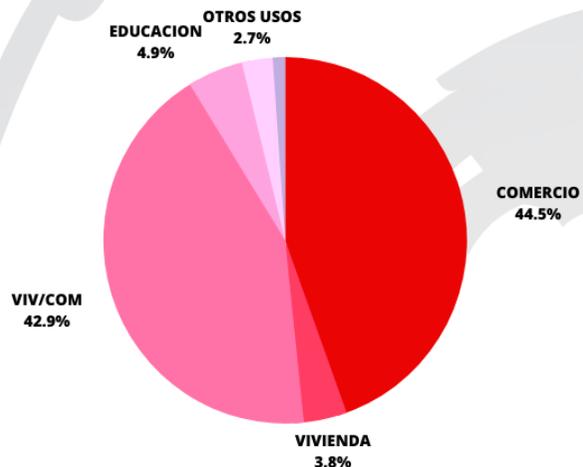
Identificándose que con 1 nivel se obtuvieron 63 lotes, con 2 niveles 66 lotes, con 3 niveles 29 lotes, con 4 niveles 19 lotes, con 5 niveles 3 lotes, siendo la construcción más alta de 6 niveles obteniendo solo 2 lotes de los 182 lotes de muestra, obteniendo un resultado de altura de edificación predominante con 2 niveles

Esta ficha es parte de esta investigación y quedará o servirá como precedente para confirmar que la densificación es el nuevo concepto de vivir en las ciudades del futuro, todo con el fin de tener de rápido acceso servicios y equipamientos necesarios para el ciudadano Nuevo Chimbotano.

# GENERAL

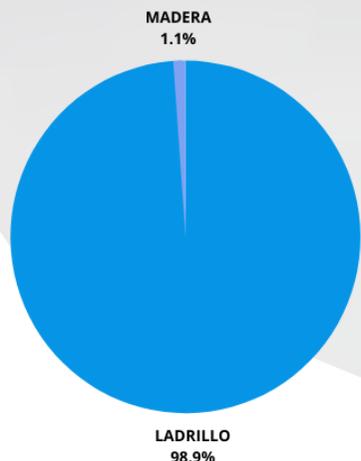
182 lotes / 20 perfiles de manzanas

## USO



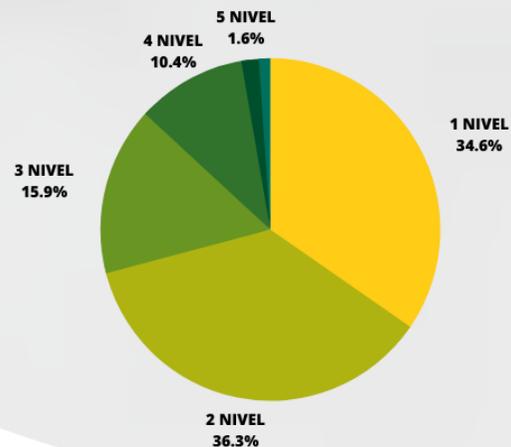
- 81 LOTES - COMERCIO
- 7 LOTE - VIVIENDA
- 78 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 9 LOTE - EDUCACIÓN
- 5 LOTES - OTROS USOS
- 2 LOTES - VACIOS

## MATERIALIDAD



- 180 LOTES DE LADRILLO
- 2 LOTES DE MADERA

## N° DE PISOS



- 1 NIVEL - 63 LOTES
- 2 NIVEL - 66 LOTES
- 3 NIVEL - 29 LOTES
- 4 NIVEL - 19 LOTES
- 5 NIVEL - 3 LOTES
- 6 NIVEL - 2 LOTES

## ESTADO DE CONSERVACIÓN



- BUENO - 158 LOTES
- REGULAR - 24 LOTES

## HABITABILIDAD



375 personas aproximadamente viven en estos perfiles que colindan la Av. Pacifico.

- Se verifico en el tramo de estudio que la densidad es equivalente a 2 personas por lote, lo cual nos da, un resultado de la poca densidad que tiene en estos 20 perfiles de manzanas.
- Se constato que 3/4 parte de los 182 lotes son de uso comercial en el primer nivel.
- En este perfil de las 20 manzanas se evidencian equipamientos complementarios para los ciudadanos tales como : colegio secundaria, colegios privados, instituto tecnológico superior, dependencias gubernamentales (comisaria policial, compañía de bomberos), asimismo mercado central de abastos y bancos.



“FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021”

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA GENERAL

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

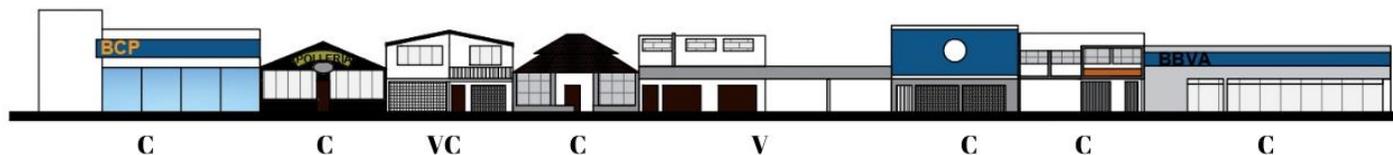
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 1

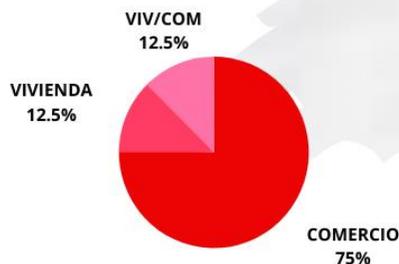
Fuente: Propia

8 lotes



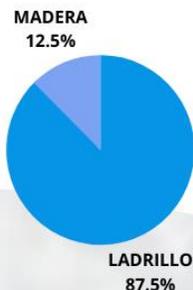
USO

6 = COMERCIO  
1 = VIVIENDA  
1 = VIVIENDA / COMERCIO



MATERIALIDAD

7 LOTES DE LADRILLO  
1 LOTE DE MADERA



Nº DE PISOS

1 NIVEL - 5 LOTES  
2 NIVEL - 3 LOTES



En este perfil de manzana tiene de prevalencia el uso comercial, en este sentido solo tiene un uso limitado de actividades por un horario de trabajo debido a que son solamente predios destinados a un solo uso.

De cierto modo estas construcciones son de carácter noble(ladrillo) contando con un perfil máximo de 2 niveles y contando con un aproximado de 10 personas, multiplicándose por el numero de edificaciones con uso de viviendas existentes, lo cual indica que hay un desbalance de personas con respecto al espacio o numero de predios existentes.

En tal sentido se optaría como un mejor uso de estos predios densificando estas construcciones en un uso mixto, creando un nuevo perfil de la ciudad atrayendo a mas personas a vivir en el centro de ella

HABITABILIDAD



Nº DE LOTES



ESTADO DE CONSERVACIÓN



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

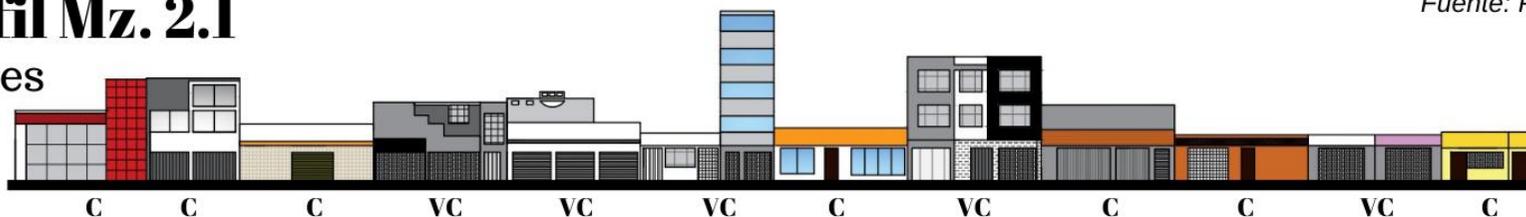
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 2.1

Fuente: Propia

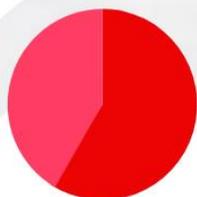
12 lotes



USO

7 LOTES - COMERCIO  
0 LOTE - VIVIENDA  
5 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO

VIV/COM 41.7%



COMERCIO 58.3%

MATERIALIDAD

12 LOTES DE LADRILLO  
0 LOTE DE MADERA

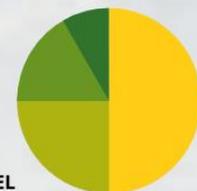


LADRILLO 100%

Nº DE PISOS

1 NIVEL - 6 LOTES  
2 NIVEL - 3 LOTES  
3 NIVEL - 2 LOTES  
4 NIVEL - 0 LOTES  
5 NIVEL - 1 LOTE

5 NIVEL 8.3%  
3 NIVEL 16.7%



2 NIVEL 25%

Este perfil de manzana, es comercial en el primer nivel, en este sentido ya se evidencia un contraste diferente al de la primera manzana porque ya hay interacción de usuarios a diferentes horas del día, porque se le añade en los pisos superiores viviendas.

De cierto modo, estas construcciones son de carácter noble(ladrillo), contando con un perfil de altura máxima de 5 niveles y teniendo un aproximado de 33 personas, lo cual indica que hay un desbalance de personas con respecto al espacio o numero de predios existentes en este perfil de manzana.

En tal sentido se optaría como un mejor uso de estos predios densificando estas construcciones en un uso mixto, creando un nuevo perfil de la ciudad atrayendo a mas personas a vivir en el centro de ella

HABITABILIDAD



33 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra

Nº DE LOTES



12 lotes en el segundo perfil de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 13 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

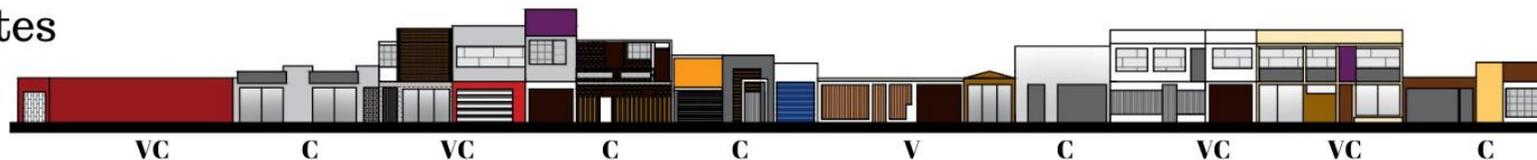
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 2.2

Fuente: Propia

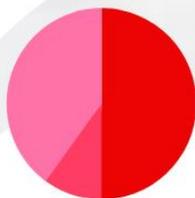
10 lotes



USO

5 LOTES - COMERCIO  
1 LOTE - VIVIENDA  
4 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO

VIV/COM 40%



COMERCIO 50%

VIVIENDA 10%

MATERIALIDAD

10 LOTES DE LADRILLO  
0 LOTE DE MADERA



LADRILLO 100%

Nº DE PISOS

1 NIVEL - 5 LOTES  
2 NIVEL - 5 LOTES  
3 NIVEL - 0 LOTES  
4 NIVEL - 0 LOTES  
5 NIVEL - 0 LOTE

2 NIVEL 50%



1 NIVEL 50%

Esta segunda parte del perfil de manzana, tiene una fuerte área comercial en el primer nivel, lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona.

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de tan solo dos niveles y solo en esta segunda parte viven 17 personas aproximadamente, realizándose este calculo tomando la tabla de valores del reglamento nacional de edificaciones otorgándole un valor de 3 personas por vivienda unifamiliar. Y multiplicándolo por el numero de viviendas existentes.

En tal sentido se optaría como un mejor uso de estos predios densificando estas construcciones en un uso mixto, creando un nuevo perfil de la ciudad atrayendo a mas personas a vivir en el centro de ella

HABITABILIDAD



17 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra

Nº DE LOTES



10 lotes en el segundo perfil de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



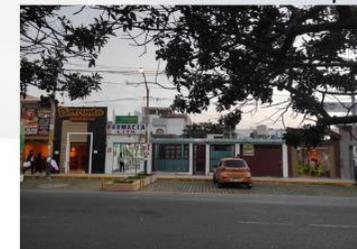
BUENO - 8 LOTES  
REGULAR - 2 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

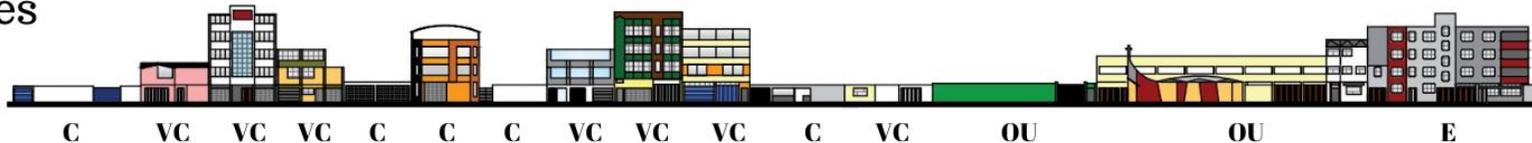
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 3

Fuente: Propia

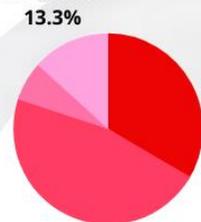
15 lotes



USO

- 5 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 7 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 1 LOTE - EDUCACIÓN
- 2 LOTES - OTROS USOS

OTROS USOS



COMERCIO 33.3%

EDUCACION 6.7%

VIVIENDA 46.7%

MATERIALIDAD

- 15 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO 100%

Nº DE PISOS

- 1 NIVEL - 6 LOTES
- 2 NIVEL - 3 LOTES
- 3 NIVEL - 1 LOTES
- 4 NIVEL - 4 LOTES
- 5 NIVEL - 1 LOTE

4 NIVEL 26.7%

3 NIVEL 6.7%

2 NIVEL 20%

1 NIVEL 40%

Este perfil de manzana, se complementa con equipamientos de educación y área destinadas a otros usos, equipamientos necesario para el desarrollo de este pequeño sector, lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona ya en este espacio se empieza a visualizar construcciones que se inclinan por mantener una densificación alta con construcciones de mayor nivel.

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 5 niveles y en esta parte se observa un incremento significativo de personas alcanzando un numero de 38 personas aproximadamente, realizándose este calculo tomando la tabla de valores del reglamento nacional de edificaciones otorgándole un valor de 3 personas por vivienda unifamiliar. Y multiplicándolo por el numero de viviendas existentes.

HABITABILIDAD



38 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra

Nº DE LOTES



15 lotes en el tercer perfil de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 10 LOTES  
REGULAR - 5 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

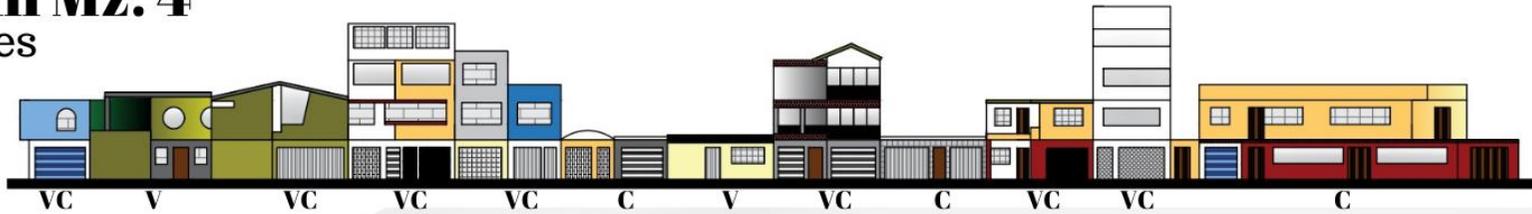
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 4

12 lotes

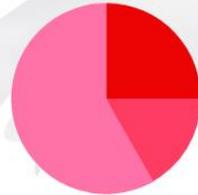
Fuente: Propia



USO

- 3 LOTES - COMERCIO
- 2 LOTE - VIVIENDA
- 7 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS

VIV/COM 58.3%



COMERCIO 25%

VIVIENDA 16.7%

MATERIALIDAD

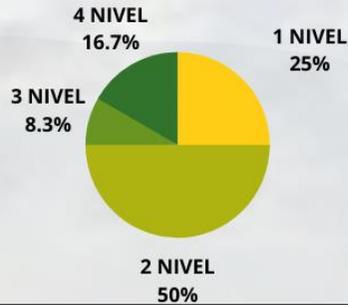
- 12 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO 100%

Nº DE PISOS

- 1 NIVEL - 3 LOTES
- 2 NIVEL - 6 LOTES
- 3 NIVEL - 1 LOTES
- 4 NIVEL - 2 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTE



Este perfil de manzana, tiene un carácter mixto lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones que se inclinan por mantener un uso mixto y una densificación alta.

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 4 niveles y en esta parte se observa un incremento significativo de personas alcanzando un numero de 39 personas aproximadamente, realizándose este calculo tomando la tabla de valores del reglamento nacional de edificaciones otorgándole un valor de 3 personas por vivienda unifamiliar. Y multiplicándolo por el numero de viviendas existentes.

HABITABILIDAD

Nº DE LOTES

ESTADO DE CONSERVACIÓN



39 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra



12 lotes en el cuarto perfil de manzana de estudio



BUENO - 12 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

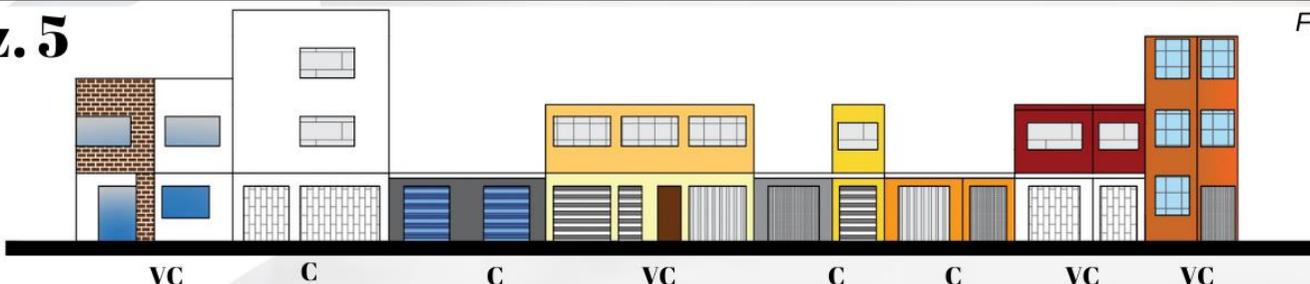
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 5

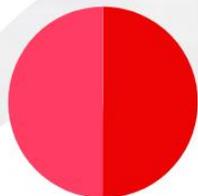
## 8 lotes

Fuente: Propia



USO

4 LOTES - COMERCIO  
0 LOTE - VIVIENDA  
4 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO  
0 LOTE - EDUCACIÓN  
0 LOTES - OTROS USOS



COMERCIO 50%

MATERIALIDAD

8 LOTES DE LADRILLO  
0 LOTE DE MADERA

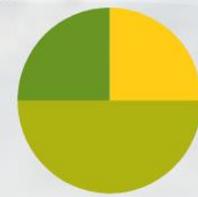


LADRILLO 100%

Nº DE PISOS

1 NIVEL - 2 LOTES  
2 NIVEL - 4 LOTES  
3 NIVEL - 2 LOTES  
4 NIVEL - 0 LOTES  
5 NIVEL - 0 LOTE

3 NIVEL 25%



2 NIVEL 50%

1 NIVEL 25%

Este perfil de manzana, tiene un carácter mixto lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones que se inclinan por mantener un uso mixto

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 3 niveles y en esta parte se observa un incremento significativo de personas alcanzando un número de 14 personas aproximadamente, realizándose este cálculo tomando la tabla de valores del reglamento nacional de edificaciones otorgándole un valor de 3 personas por vivienda unifamiliar. Y multiplicándolo por el número de viviendas existentes.

HABITABILIDAD



14 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra

Nº DE LOTES

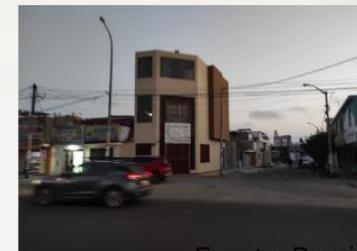


8 lotes en el quinto perfil de manzana de estudio

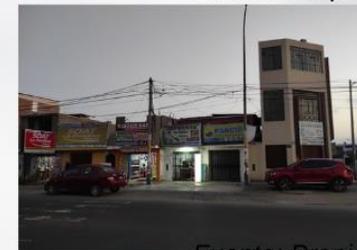
ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 12 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

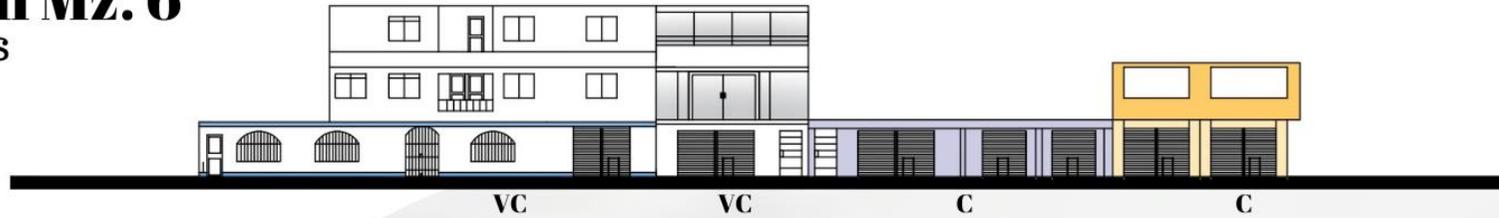
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 6

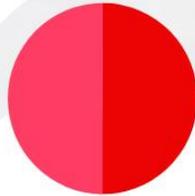
4 lotes

Fuente: Propia



USO

- 2 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 2 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN 50%
- 0 LOTES - OTROS USOS



COMERCIO 50%

MATERIALIDAD

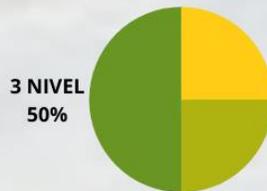
- 4 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO 100%

Nº DE PISOS

- 1 NIVEL - 1 LOTES
- 2 NIVEL - 1 LOTES
- 3 NIVEL - 2 LOTES
- 4 NIVEL - 0 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTE



1 NIVEL 25%

2 NIVEL 25%

Este perfil de manzana, tiene un carácter comercial lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones que se inclinan por mantener un uso mixto

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 3 niveles y en esta parte se observa un desbalance con respecto al numero de 6 personas aproximadamente, realizándose este calculo tomando la tabla de valores del reglamento nacional de edificaciones otorgándole un valor de 3 personas por vivienda unifamiliar. Y multiplicándolo por el numero de viviendas existentes.

HABITABILIDAD



Nº DE LOTES



ESTADO DE CONSERVACIÓN



“FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021”

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

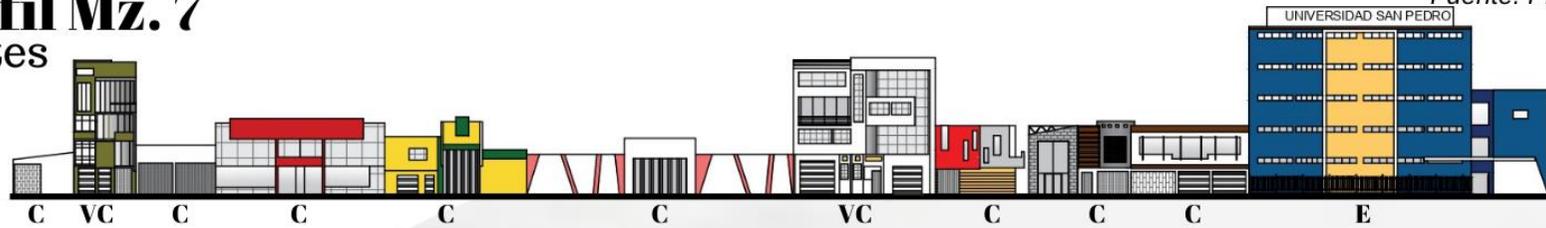
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 7

11 lotes

Fuente: Propia

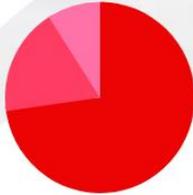


**USO**

- 8 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 2 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 1 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS

VIV/COM 18.2%

EDUCACION 9.1%



COMERCIO 72.7%

**MATERIALIDAD**

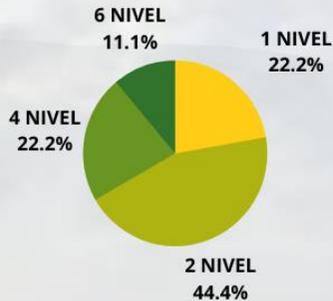
- 11 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO 100%

**Nº DE PISOS**

- 1 NIVEL - 3 LOTES
- 2 NIVEL - 5 LOTES
- 3 NIVEL - 0 LOTES
- 4 NIVEL - 2 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 1 LOTE



Este perfil de manzana, tiene un carácter comercial lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones que se inclinan por mantener un uso mixto

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 6 niveles y en esta parte se observa un desbalance con respecto al numero de 12 personas aproximadamente, realizándose este calculo tomando la tabla de valores del reglamento nacional de edificaciones otorgándole un valor de 3 personas por vivienda unifamiliar. Y multiplicándolo por el numero de viviendas existentes.

**HABITABILIDAD**  
**Nº DE LOTES**  
**ESTADO DE CONSERVACIÓN**



12 personas aproximadamente viven en este perfil decuadra



11 lotes en el septimo perfil de manzana de estudio



BUENO - 11 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

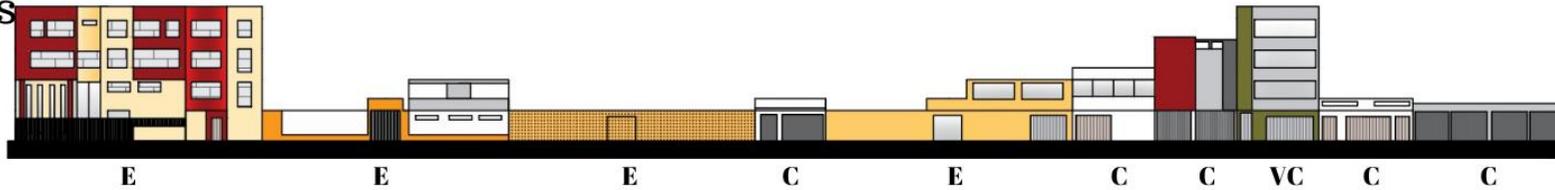
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 8

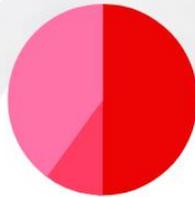
Fuente: Propia

10 lotes



USO

- 5 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA EDUCACION
- 1 LOTE - VIVIENDA COMERCIO
- 4 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS



COMERCIO 50%

VIV/COM 10%

MATERIALIDAD

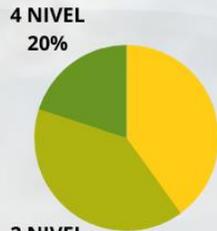
- 10 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO 100%

Nº DE PISOS

- 1 NIVEL - 4 LOTES
- 2 NIVEL - 4 LOTES
- 3 NIVEL - 0 LOTES
- 4 NIVEL - 2 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTS
- 6 NIVEL - 0 LOTE



1 NIVEL 40%

2 NIVEL 40%

Este perfil de manzana, tiene un carácter educacional, en ella se encuentran los colegios de los diferentes profesionales y también construcciones de uso comercial.

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 4 niveles, en tal sentido solo en este perfil de manzana tiene una densidad de 6 personas aproximadamente.

HABITABILIDAD



6 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra

Nº DE LOTES



10 lotes en el octavo perfil de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 10 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

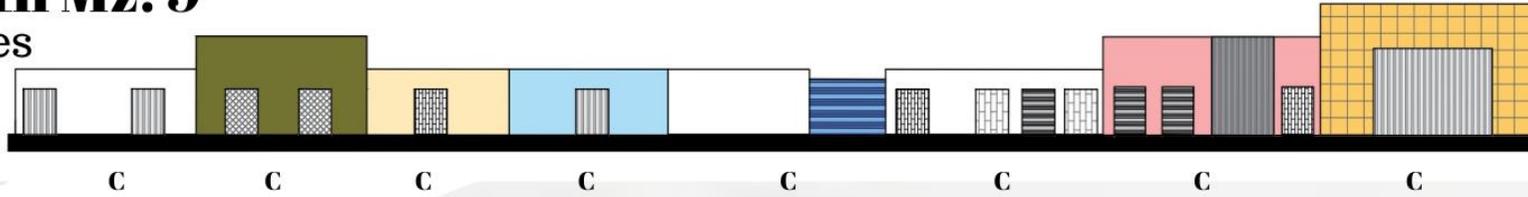
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 9

8 lotes

Fuente: Propia



USO

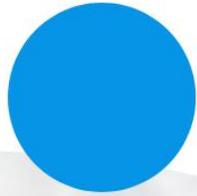
- 8 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 0 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS



COMERCIO  
100%

MATERIALIDAD

- 8 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO  
100%

Nº DE PISOS

- 1 NIVEL - 8 LOTES
- 2 NIVEL - 0 LOTES
- 3 NIVEL - 0 LOTES
- 4 NIVEL - 0 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTE



1 NIVEL  
100%

Este perfil de manzana, tiene un carácter netamente comercial en modo taller, puesto que se encuentran madereras y locales en venta de cerámica, en el mismo también hay un predio dedicado a local de recepción de encomiendas lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones que se inclinan por mantener un uso de taller comercial

Todas ellas solamente sus fachadas son de material noble, pero sus techos son de madera o calaminas, funcionan como bóvedas de trabajo.

Su altura máxima de edificación es de 1 nivel, pero son de 5 o 4 metros de alto.

HABITABILIDAD



Nº DE LOTES



8 lotes en el noveno perfil de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 7 LOTES  
REGULAR - 1 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

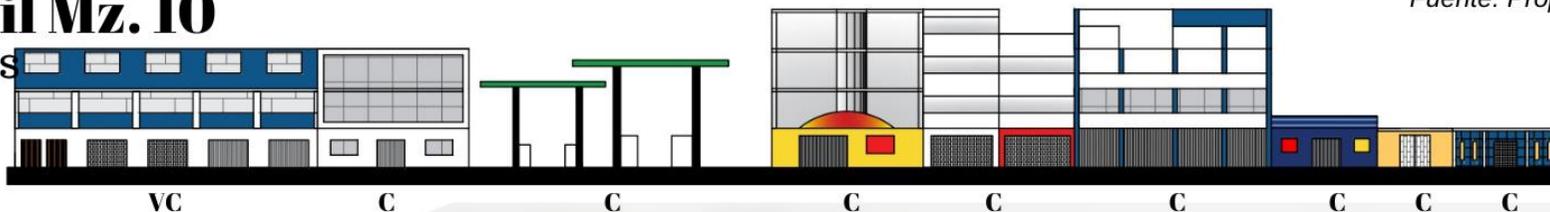
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 10

Fuente: Propia

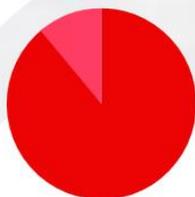
9 lotes



USO

- 8 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 1 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS

VIV/COM  
11.1%



COMERCIO  
88.9%

MATERIALIDAD

- 9 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO  
100%

N° DE PISOS

- 1 NIVEL - 3 LOTES
- 2 NIVEL - 0 LOTES
- 3 NIVEL - 3 LOTES
- 4 NIVEL - 3 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTE

4 NIVEL  
25%



1 NIVEL  
37.5%

3 NIVEL  
37.5%

Este perfil de manzana, tiene un carácter comercial lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones que se inclinan por mantener un uso comercial y de oficinas.

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 3 niveles y en esta parte se observa un desequilibrio con respecto al numero de personas que viven aproximadamente, siendo solamente 6, tambien se observa una gasolinera en medio de esta manzana.

HABITABILIDAD



6 personas  
aproximadamente viven  
en este perfil de cuadra

N° DE LOTES



7 lotes en el decimo perfil  
de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 7 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

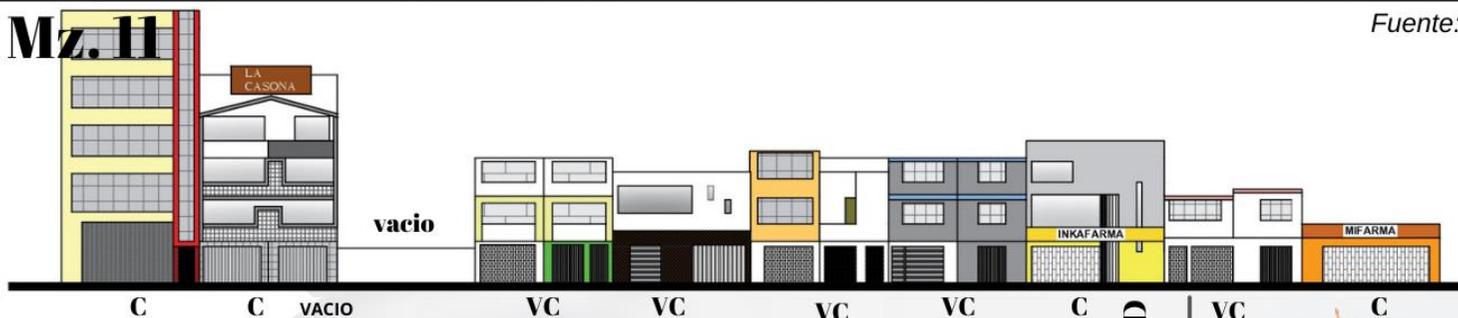
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 11

10 lotes

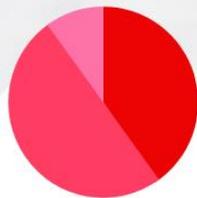
Fuente: Propia



USO

- 4 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 5 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS

VIV/COM  
50%



COMERCIO  
40%

Este perfil de manzana, tiene un carácter mixto (vivienda - comercio) lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones que intentan mantener un nivel de crecimiento vertical.

MATERIALIDAD

- 10 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO  
100%

Todas estos predios son de material noble, su altura máxima de edificación del predio es de 5 niveles y en esta parte se observa un desbalance con respecto al numero de 20 personas que viven aproximadamente, realizándose este calculo tomando la tabla de valores del reglamento nacional de edificaciones otorgándole un valor de 3 personas por vivienda unifamiliar. Y multiplicándolo por el numero de viviendas existentes.

HABITABILIDAD



20 personas  
aproximadamente viven  
en este perfil de cuadra

Nº DE PISOS

- 1 NIVEL - 2 LOTES
- 2 NIVEL - 2 LOTES
- 3 NIVEL - 4 LOTES
- 4 NIVEL - 1 LOTES
- 5 NIVEL - 1 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTE



4 NIVEL  
10%

2 NIVEL  
20%

ESTADO DE CONSERVACIÓN



10 lotes en el onceavo perfil  
de manzana de estudio



BUENO - 9 LOTES  
REGULAR - 1 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 12

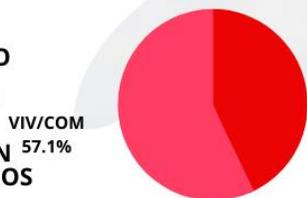
7 lotes

Fuente: Propia



USO

3 LOTES - COMERCIO  
0 LOTE - VIVIENDA  
4 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO  
0 LOTE - EDUCACIÓN  
0 LOTES - OTROS USOS



COMERCIO  
42.9%

MATERIALIDAD

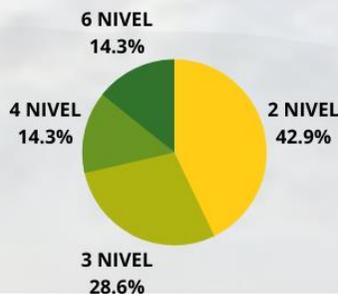
7 LOTES DE LADRILLO  
0 LOTE DE MADERA



LADRILLO  
100%

Nº DE PISOS

1 NIVEL - 0 LOTES  
2 NIVEL - 3 LOTES  
3 NIVEL - 2 LOTES  
4 NIVEL - 1 LOTES  
5 NIVEL - 0 LOTES  
6 NIVEL - 1 LOTE



Este perfil de manzana, tiene un carácter comercial de hospedaje lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones que se inclinan por mantener un uso mixto

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 6 niveles y en esta parte se observa un desbalance con respecto al numero de 19 personas aproximadamente que viven, puesto que el carácter predominante es de hospedaje y centro de estética.

HABITABILIDAD  
Nº DE LOTES  
ESTADO DE CONSERVACIÓN



19 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra



7 lotes en el doceavo perfil de manzana de estudio



BUENO - 7 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

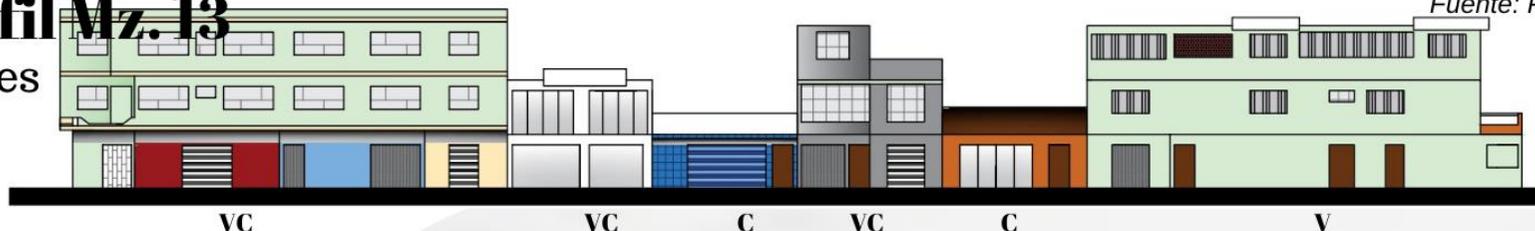
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 13

6 lotes

Fuente: Propia



USO

- 2 LOTES - COMERCIO
- 1 LOTE - VIVIENDA
- 3 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS

VIV/COM  
50%



COMERCIO  
33.3%

VIVIENDA  
16.7%

MATERIALIDAD

- 6 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO  
100%

N° DE PISOS

- 1 NIVEL - 2 LOTES
- 2 NIVEL - 2 LOTES
- 3 NIVEL - 2 LOTES
- 4 NIVEL - 0 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTE

3 NIVEL  
33.3%



1 NIVEL  
33.3%

2 NIVEL  
33.3%

Este perfil de manzana, tiene un carácter comercial lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones que se inclinan por mantener un uso mixto

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 3 niveles.

En estas construcciones viven 23 personas aproximadamente, realizándose este calculo tomando la tabla de valores del reglamento nacional de edificaciones otorgándole un valor de 3 personas por vivienda unifamiliar. Y multiplicándolo por el numero de viviendas existentes.

HABITABILIDAD



23 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra

N° DE LOTES



6 lotes en el treceavo perfil de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 6 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

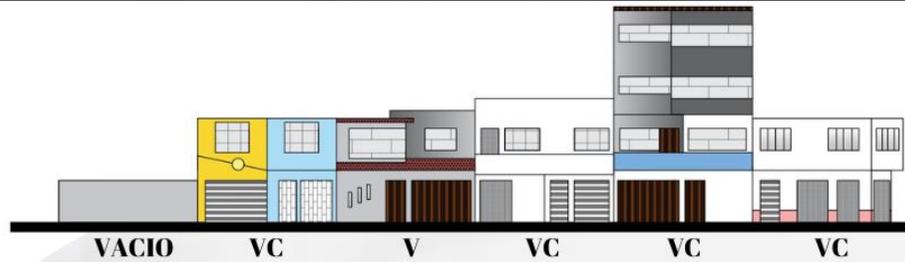
SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 14

6 lotes



USO

- 0 LOTES - COMERCIO
- 1 LOTE - VIVIENDA
- 4 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS

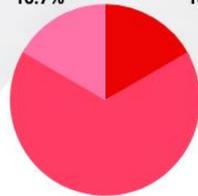
MATERIALIDAD

- 6 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA

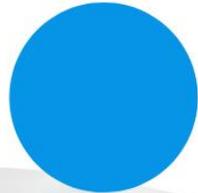
N° DE PISOS

- 1 NIVEL - 1 LOTES
- 2 NIVEL - 4 LOTES
- 3 NIVEL - 0 LOTES
- 4 NIVEL - 1 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTE

VACIO 16.7% VIVIENDA 16.7%

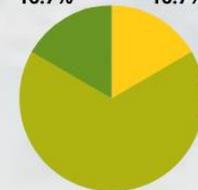


VIV/COM 66.7%



LADRILLO 100%

4 NIVEL 16.7% 1 NIVEL 16.7%



2 NIVEL 66.7%

Este perfil de manzana, tiene un carácter de vivienda - comercio, prevaleciendo el área comercial en el primer nivel, también se observo que hay un lote vacío .

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 4 niveles, se observa que fueron viviendas unifamiliares pero debido a la demanda de espacios comerciales optaron por alquilar sus cochera condicionándolas como áreas comerciales mas no con un buen funcionamiento o diseño de ella.

HABITABILIDAD



23 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra cuadra

N° DE LOTES



6 lotes en el catorceavo perfil de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 5 LOTES  
REGULAR - 1 LOTES

Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

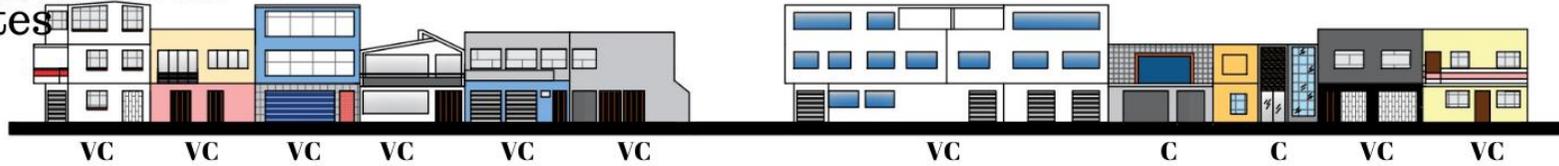
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 15

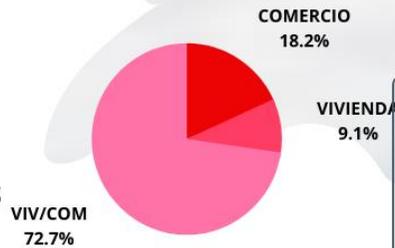
11 lotes

Fuente: Propia



USO

- 2 LOTES - COMERCIO
- 1 LOTE - VIVIENDA
- 8 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS



Este perfil de manzana, tiene un carácter comercial lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones que se inclinan por mantener un uso mixto.

MATERIALIDAD

- 11 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 3 niveles y en esta parte se observa un desbalance con respecto al numero de 38 personas aproximadamente, realizándose este calculo tomando la tabla de valores del reglamento nacional de edificaciones otorgándole un valor de 3 personas por vivienda unifamiliar. Y multiplicándolo por el numero de viviendas existentes.

HABITABILIDAD



38 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra

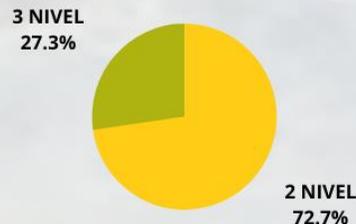
N° DE LOTES



11 lotes en el quinceavo perfil de manzana de estudio

N° DE PISOS

- 1 NIVEL - 0 LOTES
- 2 NIVEL - 8 LOTES
- 3 NIVEL - 3 LOTES
- 4 NIVEL - 0 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTE



ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 11 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

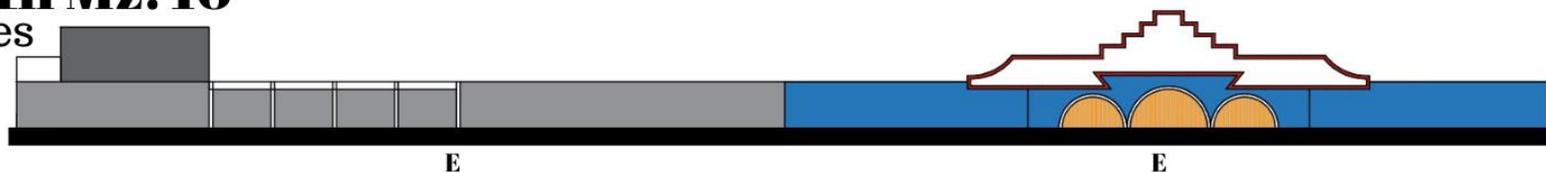
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 16

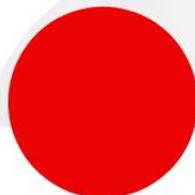
2 lotes

Fuente: Propia



USO

- 0 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 0 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 2 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS



EDUCACION  
100%

MATERIALIDAD

- 2 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO  
100%

N° DE PISOS

- 1 NIVEL - 0 LOTES
- 2 NIVEL - 2 LOTES
- 3 NIVEL - 0 LOTES
- 4 NIVEL - 0 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTE



2 NIVEL  
100%

Este perfil de la manzana, tiene un carácter educacional distrital por el tamaño de su envergadura lo conforman dos lotes uno de educación secundaria y otro de educación técnica superior, indispensable para jóvenes en busca de oportunidades para desempeñarse en lo laboral, en este espacio se empieza a visualizar construcciones apropiadas para los jóvenes que vivan alrededor de ellas

Todo este complejo es de material noble, su altura máxima de edificación es de 2 niveles contando con áreas de esparcimiento dentro de ella, de igual manera de rápido y cercano acceso desde cualquier punto de la ciudad.

HABITABILIDAD



0 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra

N° DE LOTES



2 lotes en el dieciseisavo perfil de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 2 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

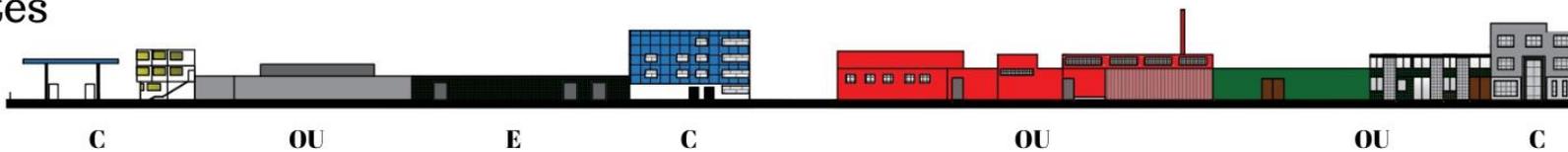
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 17

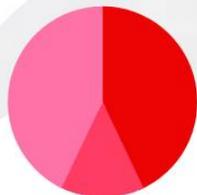
7 lotes

Fuente: Propia



USO

3 LOTES - COMERCIO  
0 LOTE - VIVIENDA  
0 LOTE - VIVIENDA  
COMERCIO 42.9%



EDUCACION 14.3%

MATERIALIDAD

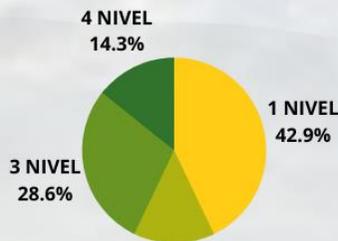
7 LOTES DE LADRILLO  
0 LOTE DE MADERA



LADRILLO 100%

N° DE PISOS

1 NIVEL - 3 LOTES  
2 NIVEL - 1 LOTES  
3 NIVEL - 2 LOTES  
4 NIVEL - 1 LOTES  
5 NIVEL - 0 LOTES  
6 NIVEL - 0 LOTE



2 NIVEL 14.3%

COMERCIO 42.9%

Esta perfil de manzana, tiene un carácter de servicios puesto que se encuentran dependencias estatales (compañía de bomberos, comisaría policial, colegio), lo cual indica la versatilidad de equipamientos que soportaran al ciudadano teniendo a la vanguardia de cualquier evento inesperado para una rápida acción de auxilio.

Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación del predio con mayor altura es de 4 niveles, siendo esta última una edificación de tipo comercial, en esta parte se observa un desbalance con respecto al número de 0 personas que viven aproximadamente, puesto que solo son lotes en donde alberga equipamientos.

HABITABILIDAD



0 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra

N° DE LOTES



7 lotes en el diecisieteavo perfil de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 7 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 18

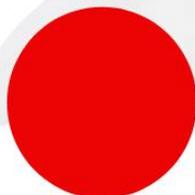
Fuente: Propia

1 lote



USO

- 1 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 0 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS



COMERCIO  
100%

MATERIALIDAD

- 1 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO  
100%

Nº DE PISOS

- 1 NIVEL - 1 LOTES
- 2 NIVEL - 0 LOTES
- 3 NIVEL - 0 LOTES
- 4 NIVEL - 0 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTE



1 NIVEL  
100%

Este perfil de manzana, es un mercado central que beneficiara a la población existente en este tramo analizado, sumado a los demás comercios que satisficieran a la población.

Esta manzana es de material noble y rustico, su altura máxima de edificación es de 1 nivel, es simplemente un espacio encajonado, y con una gran falta de aporte arquitectónico, de noche se siente incertidumbre y miedo pasar por el lugar puesto que todo es cerrado sin características urbanas - arquitectónicas y poco alumbrado publico

HABITABILIDAD



0 personas aproximadamente viven en este perfil de cuadra

Nº DE LOTES



1 lotes en el dieciochoavo perfil de manzana de estudio

ESTADO DE CONSERVACIÓN



BUENO - 0 LOTES  
REGULAR - 1 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

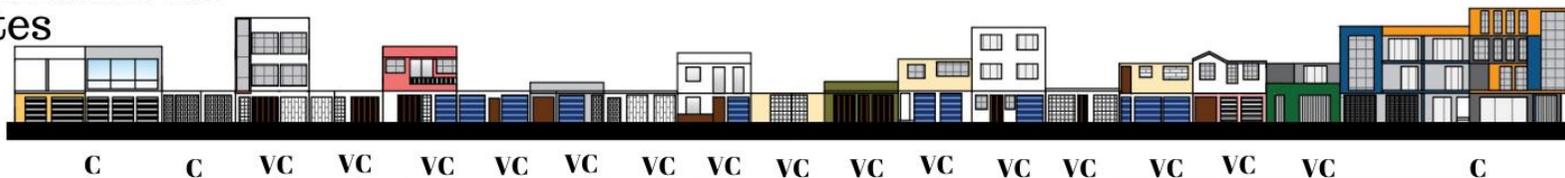
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 19

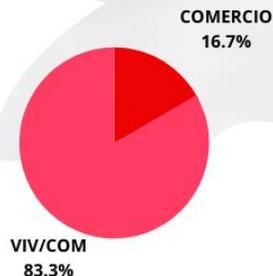
Fuente: Propia

18 lotes



USO

- 3 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 15 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS



Este perfil de manzana, tiene un carácter comercial lo cual indica la versatilidad de servicios que mantiene la zona, en este espacio se empieza a visualizar construcciones de uno y dos niveles

MATERIALIDAD

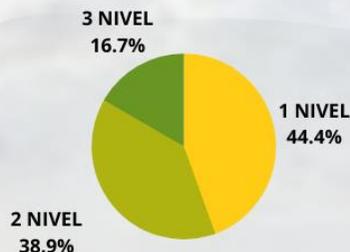
- 18 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



Todas ellas son de material noble, su altura máxima de edificación es de 3 niveles y en esta parte se observa un desbalance con respecto al numero de personas aproximadamente con los predios.

N° DE PISOS

- 1 NIVEL - 8 LOTES
- 2 NIVEL - 7 LOTES
- 3 NIVEL - 3 LOTES
- 4 NIVEL - 0 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTE



Se realizo este calculo tomando la tabla de valores del reglamento nacional de edificaciones otorgándole un valor de 3 personas por vivienda unifamiliar. Y multiplicándolo por el numero de viviendas existentes.

HABITABILIDAD



N° DE LOTES



ESTADO DE CONSERVACIÓN



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

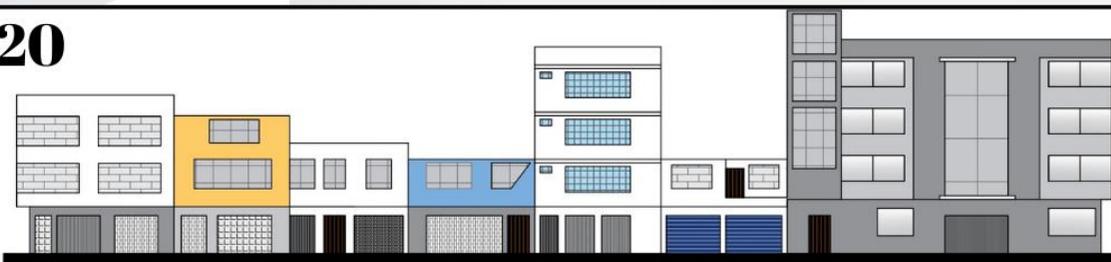
PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

# Perfil Mz. 20

7 lotes

Fuente: Propia



USO

- 2 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 5 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS

VIV/COM  
71.4%

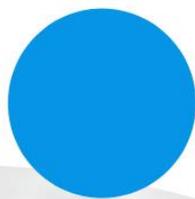


COMERCIO  
28.6%

Consta de 7 lotes, siendo en su mayoría uso mixto, teniendo comercio en los niveles inferiores y vivienda en los superiores, es lo que se busca en este análisis arquitectónico.

MATERIALIDAD

- 7 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO  
100%

Densificando estas construcciones y albergando a un mayor número de individuos, es como se dinamizan las ciudades, según datos calculados se observan 19 personas viviendo tan solo en este lado de la manzana.

Nº DE PISOS

- 1 NIVEL - 0 LOTES
- 2 NIVEL - 3 LOTES
- 3 NIVEL - 2 LOTES
- 4 NIVEL - 2 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTE

4 NIVEL  
28.6%



2 NIVEL  
42.9%

3 NIVEL  
28.6%

Por otro lado estas características tan planas en las fachadas de estos predios, hablan de una arquitectura muy sobria y pobre, el proceso es similar a todas las construcciones que se muestran en el levantamiento.

HABITABILIDAD



19 personas  
aproximadamente viven  
en este perfil de cuadra

Nº DE LOTES



7 lotes en el veinteavo perfil  
de manzana de estudio

ESTADO DE  
CONSERVACIÓN



BUENO - 7 LOTES  
REGULAR - 0 LOTES



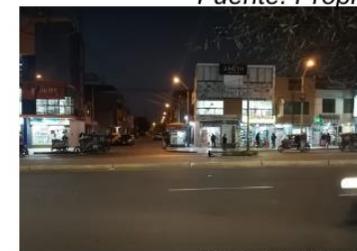
Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



“FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021”

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA ARQUITECTÓNICA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

## OBJETIVO 2

Identificar las densidades óptimas para una edificación de uso mixto en el tramo Plaza Mayor – Óvalo La Familia

DIMENSIONES	INDICADORES	SUB INDICADORES	MÉTODOS DE RECOLECCION	HERRAMIENTAS DE RECOLECCIÓN
Densidad	Urbana	Calidad de Servicios Urbanos	Observación	Ficha de Observación Urbana
		Calidad de Suelo		
		N° de lotes		
		N° de manzanas		
		Vías		
	Poblacional	N° de personas		
		N° de familias		
		Habitabilidad		

Para este objetivo se realizó el llenado de una ficha ocular urbana, que consiste en ver el entorno donde se ubica la zona de estudio, con medidas aproximadas de las calles para corroborar si la demanda de personas que habrá o que se propone les será útil y favorable para transitar.

Son características o connotaciones que se obtienen en el lugar de estudio, esta recepción de datos es llevada a una hoja de campo y luego en la creación de una ficha, en ella también se obtienen datos referenciales de servicios como: luz, agua, desagüe, internet, cableado aéreo, entre otros; también la calidad de suelo, medidas de veredas, medidas de vías y bermas con su estado de conservación.

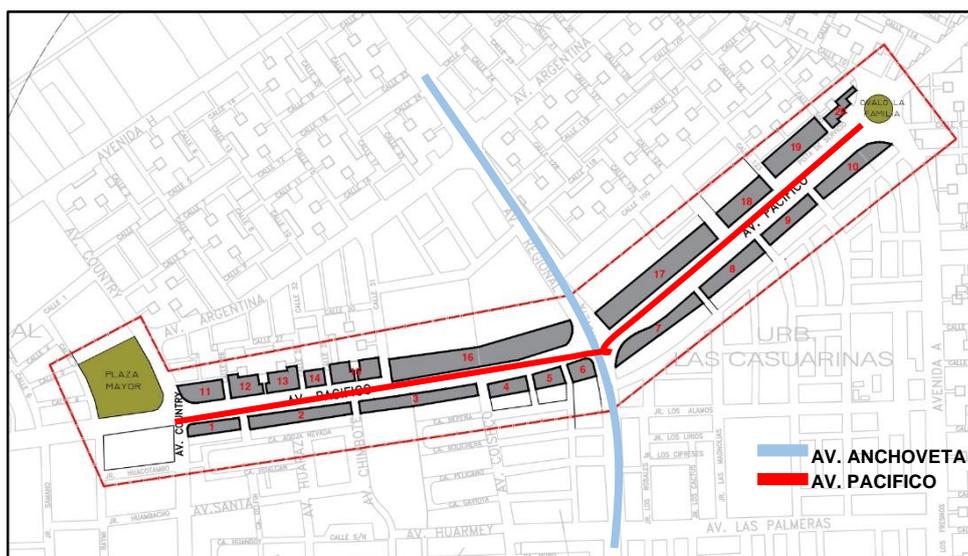


Imagen N° 2

Título: Plano Ubicación del perfil de trabajo Nuevo Chimbote

Fuente: PDU - Propia

En el lugar se tomaron datos y muestras de que la zona está habilitada y saneado con todos los servicios básicos tales como: luz, agua, desagüe, red de energía eléctrica, red de gas natural con conexión a casas, red de telefonía, cable e internet. No se encontraron en la zona de estudio predios que alteren o vulneren la salubridad de las personas. De cierto modo las veredas se encuentran en un estado regular por ciertas partes del recorrido, pero la calzada se encuentra en buen estado.

Se diferencian dos tramos diferentes y esta la divide la Avenida anchoveta, obteniendo así la primera muestra urbana que inicia desde la Avenida Country – Avenida Anchoveta con una sección similar de ambos lados de la vía. Con veredas de 1.80m aproximadamente, estacionamiento vehicular de 5.00m aproximadamente, vía principal con 9.00m aproximadamente y una berma central con 6.00m aproximadamente.

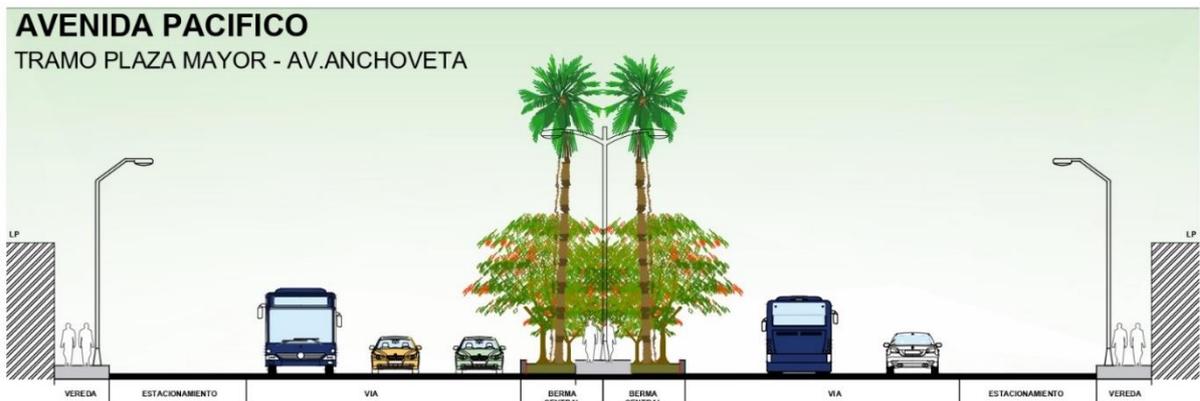


Imagen N° 3

Título: Sección Vial Av. Pacifico

Fuente: Propia

En la segunda muestra se evidencio un cambio diferente con respecto al primero, puesto que se le adicionaba un carril auxiliar y una berma lateral lo cual ensancha más la sección vial. Una muestra urbana que inicia desde la Avenida Anchoveta – Ovalo La Familia con una sección similar de ambos lados de la vía. Con veredas de 1.80m. aproximadamente, estacionamiento vehicular de 5.00m. aproximadamente, vía principal con 9.00m. aproximadamente, una berma central con 6.00m. aproximadamente, berma lateral con 3.00m. aproximadamente y un carril auxiliar de 5.40m. aproximadamente.

También la calidad de suelo, medidas de veredas, medidas de vías y bermas con su estado de conservación.

Este espacio adicional se complementa porque es donde alberga equipamientos más grandes y a la vez se encuentra un mercado central de abasto de carácter distrital, comercios de tipo taller y comercios de uso vecinal.

Estos contenidos de datos oculares sirven para verificar y corroborar teorías de densificación, con respecto al entorno urbano, puesto que es importante debido al gran número de habitantes que se plantea integrar en él.

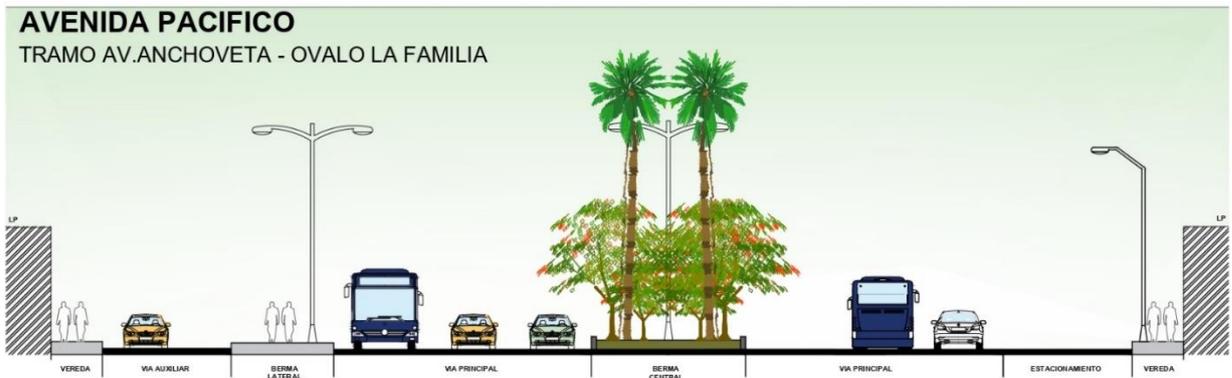


Imagen N° 4

Título: Sección Vial Av. Pacífico

Fuente: Propia

# 20 Perfiles de Manzanas

182 lotes

Con esta ficha se busca analizar el entorno de la avenida pacifico y si su sección vial, es la adecuada para la ocupación de un gran numero de personas con respecto a su futura densificación.

**AV. PACIFICO**  
**PERFIL MZ.**

El tramo de estudio cuenta con todos los servicios básicos, tales como luz, agua, desagüe, redes de conexión de gas a domicilio, redes de conectividad telefonía e internet.



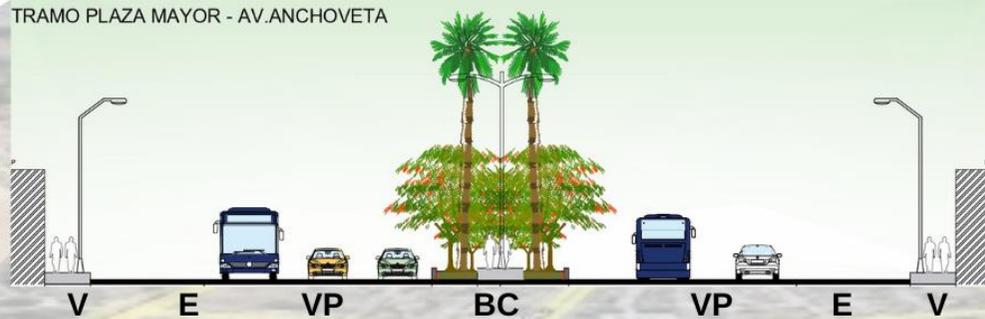
**LEYENDA:**

Medidas tomadas aproximadamente, de acuerdo a la ficha ocular de campo

- V = VEREDA 2.2 m.
- VA = VIA AUXILIAR 6.00 m.
- VP = VIA PRINCIPAL 9.00 m.
- BC =BERMA CENTRAL 6.00 m.
- BL = BERMA LATERAL 3.00 m.
- E = ESTACIONAMIENTO 5.00 m.

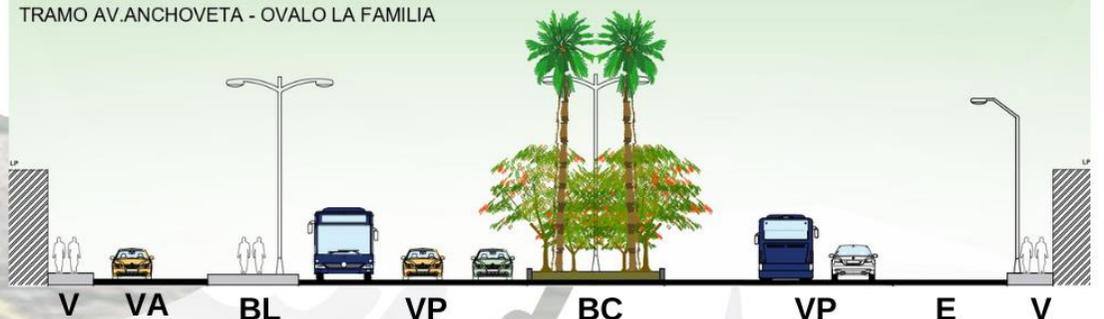
**AVENIDA PACÍFICO**

TRAMO PLAZA MAYOR - AV.ANCHOVETA



**AVENIDA PACIFICO**

TRAMO AV.ANCHOVETA - OVALO LA FAMILIA



"FACTORES DE DENSIFICACIÓN PARA VIVIENDAS DE USO MIXTO EN LA AVENIDA PACIFICO TRAMO PLAZA MAYOR - OVALO LA FAMILIA - NUEVO CHIMBOTE 2021"

ESTUDIANTE:  
RUBIO MIRANDA LEJZER KENNETH

FICHA URBANA

SEMESTRE ACADEMICO  
2021 - II

PROYECTO DE  
INVESTIGACIÓN II

ASESORA:  
MORALES AZNARAN LIZETH

### Objetivo 3

#### Determinar lineamientos arquitectónicos para una vivienda de usos mixtos en el tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia

DIMENSIONES	INDICADORES	SUB INDICADORES		MÉTODOS DE RECOLECCION	HERRAMIENTAS DE RECOLECCIÓN
Lineamientos Arquitectónicos	Teorías de la arquitectura	Conceptual	Imagen Arquitectonica	Entrevista	Ficha de Entrevista
		Urbano	Composicion, materialidad		
		Funcional	Zonificación y distribución		

Para este objetivo se realizó el llenado de una entrevista, con el apoyo de arquitectos con nociones de integración, compactación urbana, densificación, y construcciones verticales con el fin de entender o percibir sus ideas para poder compararlas con la de los autores y puedan reforzar o dar otro punto de vista con respecto a este tema de estudio urbano, que consiste en ver el entorno donde se ubica la zona de estudio, con medidas aproximadas de las calles para corroborar si la demanda de personas que habrá o que se propone les será útil y favorable para transitar.

Son características o connotaciones que se obtienen en el lugar de estudio, esta recepción de datos es llevada a una hoja de campo y luego en la creación de una ficha, en ella también se obtienen datos referenciales de servicios como: luz, agua, desagüe, internet, cableado aéreo, entre otros; también la calidad de suelo, medidas de veredas, medidas de vías y bermas con su estado de conservación.

Con respecto a este último objetivo se le realizaron preguntas al Arquitecto Jhonny Reyes Villena, quien expuso que la densificación más que buscar una densificación con arquitectura física se debería apuntar por una arquitectura social, que integre a los ciudadanos, pero a la vez dándoles un respiro de esta nueva densificación compacta con la creación de centro de recreación para el esparcimiento de la mente, de una ciudad con muchos problemas y flagelos.

RESULTADOS	VARIABLE: LINEAMIENTO ARQUITECTÓNICO	DIMENSION: TEORIAS DE LA ARQUITECTURA
OBJETIVO II.: Determinar lineamientos arquitectónicos para una vivienda de usos mixtos en el tramo Plaza Mayor – Ovalo La Familia		ENTREVISTA
ENTREVISTADO: ARQ. JHONNY REYES VILLENA		
<p><b>PREGUNTA N° 1 :</b>  TENIENDO EN CUENTA CIUDADES COMO BARCELONA, TORONTO, O LAS METRÓPOLIS ASIÁTICAS CONSIDERANDO LA FALTA DE ESPACIO HABITABLE Y EL CRECIENTE AUMENTO DE LA POBLACIÓN, SU MEJOR OPCIÓN ES LA CONSTRUCCION VERTICAL ¿ QUÉ ENTIENDE POR DENSIFICACIÓN? ¿ CONSIDERA QUE LA DENSIFICACIÓN VERTICAL SEA APLICABLE A NUEVO CHIMBOTE?</p>		
<p>El arquitecto afirma que en este proceso – fenómeno mantiene un perfil tanto físico/ urbano como social, en busca de una idea más completa, sobre como agrupar a un determinado grupo humano en ciertos sectores y generar no solo convivencia, si no integración física, social y urbana.</p> <p style="padding-left: 40px;">“La densificación es un proceso de compactación tanto social como urbana, en donde se busca agrupar a un mayor número de individuos para que puedan mezclarse y aprender uno de ellos.” (Reyes, 2021).</p> <p>Si bien es cierto la densificación urbana es exitosa en otras partes del mundo, es porque hubo una concientización social, teniendo muy en claro que era necesario vivir cerca del centro puesto que ahí es donde se desarrolla la ciudad, para que esto sea aplicable a la ciudad de Nuevo Chimbote primero que nada se debe partir observando y analizando el plan de desarrollo urbano de la ciudad, teniendo como base una sustentación de que zonas si podrían ser altamente densas.</p>		
<p><b>PREGUNTA N° 2 :</b>  ¿CONSIDERA QUE ÉSTA ESTRATEGIA, CAMBIARÍA LA PERCEPCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LAS PERSONAS EN LA CIUDAD?</p>		
<p>El Arq. Da a entender que de todas maneras la forma como las personas evalúan y visualizan la ciudad, sería diferente, ya que de una u otra manera estás edificaciones exponenciales, de gran tamaño y volumen se convertirían en un hito o nodo reconocido por los pobladores de distrito de Nuevo Chimbote.</p> <p style="padding-left: 40px;">“Al tener construcciones de gran tamaño que puedan llamar la atención de los ciudadanos de esta manera al tener construcciones de uso mixto suplirían las necesidades de todos los ciudadanos, por otro lado esta evolución cambiaría la forma de actuar y vivir de las personas ya que no necesitarían de vehículos que los trasladen de un lugar a otro puesto que vivirían rodeados de todos estos servicios optando así por alternativas de transitabilidad sustentables, generando así una presión hacia las autoridades para la creación de espacios públicos que puedan albergar a este gran número de habitantes.</p> <p style="padding-left: 40px;">(Reyes, 2021).</p> <p>De esta manera el crear densidad por medio de edificios verticales se crearían nuevos centros, cambiando la forma de ver la ciudad de las personas, facilitando el tema de la accesibilidad ya sea vehicular y peatonal, teniendo de manera mas cercana servicios y equipamientos que satisfagan de manera más precisa y rápida las necesidades de los pobladores. Por otro lado al mejorar la accesibilidad y peatonalización de la zona se reforzarían espacios verdes y públicos, creando así una red de espacios creados directamente para el poblador, por medio de la densidad</p>		
AUTOR: LEJZER KENNETH RUBIO MIRANDA		
CURSO: PROYECTO DE INVESTIGACIÓN	ASESORA: ARQ. MORALES LIZETH	

RESULTADOS	VARIABLE: LINEAMIENTO ARQUITECTÓNICO	DIMENSION: TEORIAS DE LA ARQUITECTURA
OBJETIVO III.: Determinar lineamientos arquitectónicos para una vivienda de usos mixtos en el tramo Plaza Mayor – Ovalo La Familia		ENTREVISTA
ENTREVISTADO: ARQ. JHONNY REYES VILLENA		
<b>PREGUNTA N° 3 :</b>		
¿QUÉ FACTORES DETERMINANTES SON LOS NECESARIO PARA EL DESARROLLO DE LA DENSIFICACIÓN CON CONSTRUCCIONES DE VIVIENDAS DE USO MIXTO PARA LA CIUDAD DE NUEVO CHIMBOTE?		
<p>El arquitecto menciona que para tener un desarrollo de densificación en la ciudad, hay ciertas cualidades o factores para mantener construcciones de uso mixto óptimos, siendo unos de ellos lotes de tamaños considerables para la construcción de edificios que sean de uso mixto</p> <p style="text-align: center;">“Una enseñanza de cultura social hacia las personas, entendiendo que vivir en departamentos con construcciones de uso mixto es la tendencia de vivir en el futuro, ya que es mejor vivir estar cerca al centro de la ciudad que lejos de ella. .” (Reyes, 2021).</p> <p>De tal modo esta apreciación del arquitecto mas que cierto, es necesario para el ciudadano del futuro, puesto que las ciudades crecerán y evolucionaran tan rápido que su demografía, quedara muy insuficiente para abastecer a los que se encuentran lejos del centro de la ciudad, en donde se encuentran en gran mayoría equipamientos y servicios básicos y necesarios para el ciudadano.</p>		
<b>PREGUNTA N° 4 :</b>		
¿QUÉ RESULTADOS CONSEGUIRIA LA APLICACIÓN DE LA DENSIFICACIÓN CON CONSTRUCCIONES DE USOS MIXTOS PARA LA CIUDAD DE NUEVO CHIMBOTE?		
<p>El Arq. Reyes señala que la densificación, trae consigo una mezcla de condiciones diversas y sociales al beneficio de los ciudadanos, advierte que el tipo de densificación que se daría debería ser de manera medida, puesto que la ciudad no se planifico para una demanda alta de personas .</p> <p style="text-align: center;">“La creación de mejores oportunidades de vida, reactivando la ciudad generando oportunidades entre todos, por otro lado un mejor estado de seguridad y a la vez mejores condiciones del ornamento de la ciudad ya que los impuestos generados por este gran número de habitantes será mayor . De cierto modo esta compactación y densificación debe ser medida, debido a que el planeamiento para la ciudad que se tuvo, no fue pensada para una densificación o compactación urbana maciza ni con un perfil de nivel vertical alto” (Reyes, 2021).</p> <p>Esta apreciación es del todo cierto. Si, las ciudades deben densificarse y sobre todo con un uso mixto, pero todo bajo estándares de acuerdo a los niveles de ciudad. La densificación de uso mixto impulsaría las condiciones económicas y sociales de los ciudadanos, concentrando un nucleo solido de diversificación de bienes y servicios dispuestos a servir al ciudadano.</p>		
AUTOR: LEJZER KENNETH RUBIO MIRANDA		
CURSO: PROYECTO DE INVESTIGACIÓN	ASESORA: ARQ. MORALES LIZETH	

## V. DISCUSIÓN

Esta investigación tiene como finalidad una introspectiva al funcionamiento y planeamiento urbano de la ciudad de Nuevo Chimbote, en tal sentido se intenta recopilar datos oportunos para la sustentación de esta investigación.

Es por ello que, llegado a este capítulo, se buscan Factores de densificación para viviendas de uso mixto en la Avenida Pacifico tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia – Nuevo Chimbote 2021, con el cual estas concuerden con sus resultados y validen con sus propuestas. Es por esto que el punto de partida es el estado actual de la zona de estudio, para la corroboración, discusión y conclusión de este proyecto de investigación.

Objetivo específico 1:

Siendo así, para Analizar las tipologías de viviendas existentes en el tramo Plaza Mayor – Óvalo La Familia, se realizó fichas de observación arquitectónicas del perfil, para determinar los aspectos característicos del estado actual, en donde se analizó si los predios mantenían características de vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, viviendas de uso mixto (vivienda – comercio), comercio y otros usos(equipamientos).

Estos puntos observables se miden de acuerdo a su uso, estado de conservación y altura de edificación, en donde se concluyó que mantienen en mayor porcentaje el uso comercial, con un mayor porcentaje de estado de conservación bueno, de material noble(ladrillo) y con una altura predominante en el sector de dos niveles, en el recorrido de todo este tramo se reconoció que el nivel máximo de altura de edificación es de 6 niveles con tan solo 2 lotes, en el mismo modo se observó que cuenta con equipamientos de gran envergadura tales como el colegio emblemático República Argentina, instituto técnico como el Salazar Romero, sede de la Universidad San Pedro, mercado central, dependencias estatales(comisaria, cuartel de bomberos), bancos y

oficinas, todo ello junto a servicios necesarios e imprescindibles para los usuarios que viven allí mismo y para la ciudad en general.

Como lo menciona Ugarte (2019). Las edificaciones de los usos mixtos buscan integrar al usuario en la ciudad teniendo una visión más clara y concisa del beneficio hacia las personas, al tener de cerca edificios de usos mixtos que propician mejores oportunidades para el dinamismo de la ciudad, lo que representa diversas maneras de intercambio de bienes y servicios.

Por otro lado un edificio de uso mixto es como un pequeño centro de ciudad, en donde el espacio destinado para uso mixto, se vuelve muy diverso, ya que puede presentar una gran variedad de servicios en menos espacio. La principal idea es mantener todo cerca al usuario. Esta característica es de vital importancia en ciudades que intentan tener mayor número de habitantes sin que la ciudad crezca horizontalmente.

Cabe precisar que esta idea es la solución a la dispersión de la ciudad y los diferentes problemas que ella conlleva, teniendo modelos probados de optimización ¿por qué no seguir esta solución?, de cierto modo Aguilar (2017), comprobó que el uso de edificios mixtos o híbridos, son la mejor opción de una ciudad colapsada (p.46).

Objetivo específico 2:

Para entender mejor el contexto y ubicarnos en ello, se realizó ficha de observación urbana para tener en cuenta cómo se desarrolla el entorno y cuál es el dinamismo de ella, en base a ello se intentó identificar las densidades óptimas para una edificación de uso mixto en el tramo Plaza Mayor – Óvalo La Familia.

En esta segunda ficha de observación tiene una relación directa con la ficha anterior puesto que lo arquitectónico con lo urbano van relacionados ya que a

mayor cantidad de edificios o emblemas arquitectónicos en el entorno habrá una mayor interacción de usuarios en ese mismo espacio.

Se definieron dos aspectos importantes a analizar: la densidad urbana y la densidad poblacional, en ella se destacaron la superficie que se tomara a analizar, calidad de suelo, número de lotes, número de manzanas y vías.

Se realizó la verificación ocular de las secciones viales que colindan con las manzanas trabajadas en la ficha anterior, su estado de conservación y medidas aproximadas de veredas y pistas.

Se constató que desde la avenida Country hasta la avenida Anchoqueta mantiene un mismo lenguaje y características de sección vial similar, por otro lado, desde la avenida Anchoqueta hasta el Ovalo La Familia, la situación es diferente porque se le agrega un carril auxiliar en sentido de sur a norte, ensanchando la sección vial para el usuario, lo cual se connota como una virtud con respecto a las propuestas intencionadas de este proyecto de investigación.

Así como lo mencionan tanto como Aguilar (2017) y Rogers (2020), es importante congregar a los usuarios teniendo como prioridad el sistema urbano para los peatones, creando alternativas de movilización social, eficiente, seguro y ecológico; generando una mejor planificación urbana sin condiciones de desplazamiento largos que prolongan el tiempo de traslado, sino más bien, con una noción de integridad tanto como familiar, urbana y laboral.

Objetivo específico 3:

Para obtener ideas o percepciones nuevas de acuerdo a lineamientos arquitectónicos para una vivienda de usos mixtos en el tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia se realizó un cuestionario de preguntas entrevistándose a Arquitectos Especialistas y/o referentes del tema de investigación, que ayuden a corroborar los datos obtenidos en las fichas de resultados.

Como bien se mencionan se realizaron estas preguntas y se tomaron estas ideas del Arquitecto Johnny Reyes Villena, lo cual manifestó que la densificación parte desde las nociones culturales de las personas y si se adoctrina esta nueva forma de vivir, tendrá beneficios óptimos y saludables para los ciudadanos. “Es de fundamental importancia reconocer que no son los edificios, sino las personas y los acontecimientos, lo que es necesario agrupar” (Jenks, 1996, p.152).

Por otro lado, menciono que es un bien social y urbanístico puesto que la ciudad se compacta y densifica, hay un mayor y mejor dinamismo entre individuos, generando la activación total de la zona y no quedando desolado por otras horas.

Por otro lado, mencionan que al estar todo cerca el uso del automóvil es dejado de lado y se buscan o se optan por tipos de movilidades sustentables lo cual generara un cambio notorio en lo urbano, y porque no competir con ciudades que se inclinan por buscar este estándar de vida nueva, por otro lado, también se llegó a mencionar que falta mucho llegar a ese punto pero que nunca es imposible si las disposiciones actuales de los burgomaestres encaminan este nuevo paradigma de ciudad.

Cabe precisar que la compactación también trae consecuencias negativas siempre y cuando no se creen espacios de esparcimiento y recreación necesarias, no se busca una selva de concreto sino la de equilibrar este estado, teniendo por un lado la compactación y densificación de la ciudad y a la vez generando grandes espacios donde las personas puedan huir de la monotonía de la ciudad.

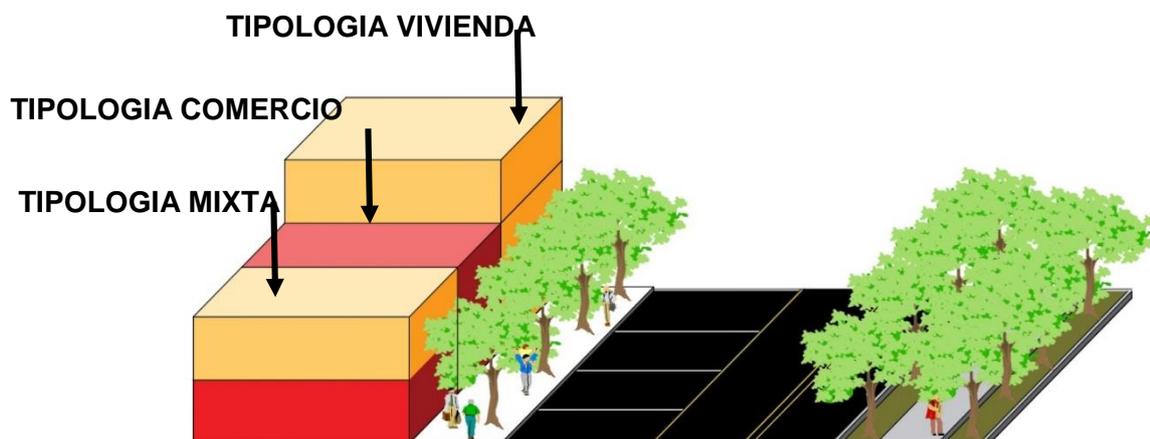
## VI. CONCLUSIÓN

Se analizó el perfil urbano de viviendas existentes en el tramo plaza mayor – óvalo la familia, la cual nos llevó a determinar que la mayoría de edificaciones son de uso comercial, entendiéndose que la densificación poblacional en el sector es baja. Esto predetermina que la población no tenga espacio donde vivir y busque zonas donde acentuarse y las únicas zonas libres para esta acción es la periferia de la ciudad, generando un crecimiento urbano horizontal desmedido, sin carácter de planeamiento para equipamientos y servicios que presten ayuda para estos mismos.

De cierta manera la sección vial no se encuentra dirigida al ciudadano Nuevo Chimbotano, pues este da prioridad al transporte vehicular urbano. Una sección vial amplia, es una forma segura y óptima para la recepción y circulación de peatones masivamente, que puedan optar por un transporte ecológico y equilibrado.

Esta misma sección vial permite a la ciudad crear perfiles arquitectónicos de densidad alta, que puedan albergar y compactar a un mayor número de ciudadanos, que dinamicen el sector y brinden oportunidades para todos.

Por lo tanto, los factores determinantes de densificación de la vivienda mixta en la avenida pacífico tramo plaza mayor - óvalo la familia; son la construcción y adecuación de edificaciones de uso mixto, porque la zona es un sector comercial, es por ello que esta característica es la mejor opción, puesto que se diversifican las acciones sociales, económicas y culturales. Se observa en la figura 1



## VII. RECOMENDACIONES

Procesando las conclusiones se aluden a ellas estas siguientes recomendaciones, con el fin de buscar o dar iniciativas de solución con respecto a los pormenores que se encontraron en los resultados.

Se recomienda que las viviendas de este tramo de estudio tengan hasta 7 niveles de construcción, que los 2 primeros niveles mantengan características comerciales, seguidos de 4 pisos de uso vivienda y un último nivel de uso común y de servicio, con el fin de albergar a un mayor número de habitantes que mixtifiquen y densifiquen el sector. Observar figura 2



Para la realización de esta nueva estructura residencial – urbana, se necesita que las edificaciones que se densificaran, cumplan con requisitos mínimo indispensables, para ello se recomienda seleccionar los terrenos predios que cumplan con las características necesarias de 10 ml. Como mínimo, para poder albergar 4 estacionamientos, dotándolos de 1 estacionamiento por cada departamento.

Se recomienda aplicar la sección vial propuesta para mejorar de están manera vincular al ciudadano para realizar sus actividades como la circulación con carriles especiales para el transporte urbano – ecológico, en beneficio de los ciudadanos.

## REFERENCIAS

- Acuña, P. (20 de Diciembre de 2013). Urbano Perú. Obtenido de Urbano Perú: <https://www.urbanoperu.com/Las-barridas-la-tarea-actual-del-urbanismo-y-los-planes-de-vivienda-en-el-peru>
- Aguilar, E. (2017). Edificio Híbrido en Ate. Lima: Universidad Ricardo Palma.
- Burton, E. (2000). The compact city: Just or just compact? A preliminary analysis. *Urban Studies*, 1969-2000.
- Chamache, A. (2019). Diseño de una Vivienda Colectiva más Complementos en el Distrito de Nuevo Chimbote. Chimbote: Universidad Cesar Vallejo.
- Fernández, A., Mozas, J., & Arpa, J. (2014). This is Híbrido. En S. Holl, *An analysis of mixed-use buildings* (pág. 206). Spain: A+T architecture publishers.
- García, R. (2009). Crecimiento Urbano y el modelo de ciudad. *SCTV Barcelona*, 52.
- Guillén, A. (2018). Diseño arquitectónico de Vivienda Colectiva incorporando los espacios públicos como áreas de interacción social. Chimbote: Universidad San Pedro.
- Jenks, M. (1996). *The compact city a sustainable urban form*. London: E&F Spon.
- Johnson, P. (24 de Mayo de 1989). Wikiquote. Obtenido de Wikiquote: [https://es.wikiquote.org/wiki/Philip\\_Johnson#:~:text=Citas-,%22La%20arquitectura%20es%20el%20arte%20de%20desperdiciar%20el%20espacio.%22,que%20les%20motiva%20a%20construir.%22](https://es.wikiquote.org/wiki/Philip_Johnson#:~:text=Citas-,%22La%20arquitectura%20es%20el%20arte%20de%20desperdiciar%20el%20espacio.%22,que%20les%20motiva%20a%20construir.%22)
- Lira, V., & Toruño, E. (2013). Anteproyecto arquitectónico del complejo multifamiliar El Güegüense, con principios de arquitectura sustentable, en el barrio Rene Cisneros, de la Ciudad de Managua. Managua: Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua.
- López, P. (12 de Julio de 2015). TYS magazine. Obtenido de TYS magazine: <https://www.tysmagazine.com/ciudad-fraccionada-vs-ciudad-integrada/>
- Lynch, J. (1984). *La imagen de la ciudad*. México: Gili.
- Malthus, R. (1846). *Primer ensayo sobre la población*. Madrid: Altaya.
- Plazola, A. (1977). *Enciclopedia de la Arquitectura*. A+t architecture, 295.
- Riofrio, G. (2004). *Las ciudades en el Perú*, Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo. Aramburú: Perú Hoy.
- Rivera, A. (2015). Estudio urbano de densificación habitacional y diseño de vivienda progresiva ubicada en el sector de las Malvinas, Guayaquil. Ecuador: Universidad de Guayaquil.
- Rogers, R. (2020). La responsabilidad ecológica debe ser el motor de la planificación de dichos asentamientos. *Cosas de arquitectos*, 11.
- Santa María, D. (2017). Complejo residencial de alta densidad para concentrar la población en el casco urbano de la ciudad de Tacna. Tacna: Universidad Privada de Tacna.
- Ugarte, M. (2019). Las torres híbridas de San Miguel Complejo Residencial Mixto. Lima: Universidad Ricardo Palma.

- Yi, E. (2018). Plan de regeneración urbana integral como solución a la degradación y marginalidad urbana en el PJ San Antonio. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo

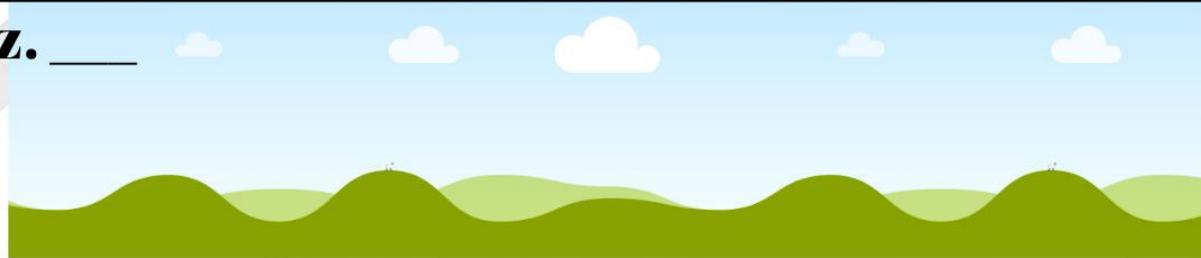
ANEXO

MATRIZ DE CORRESPONDENCIA Y CONSISTENCIA												
TÍTULO	OBJETIVO GENERAL/PREGUNTA PRINCIPAL	OBJETIVOS SECUNDARIOS	PREGUNTAS DERIVADAS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	SUB INDICADORES	MÉTODOS DE RECOLECCION	HERRAMIENTAS DE RECOLECCIÓN		
"Factores de densificación para viviendas de uso mixto en la Avenida Pacifico tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia – Nuevo Chimbote 2021"	Determinar los factores de densificación de la vivienda mixta en la Avenida Pacifico tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia. / ¿Cómo se encuentra actualmente la densificación de la vivienda mixta en la Avenida Pacifico tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia?	Analizar las tipologías de viviendas existentes en el tramo Plaza Mayor – Ovalo La Familia.	¿Qué tipologías de viviendas existen en el tramo Plaza Mayor – Ovalo La Familia?	A mayor densificación para viviendas de uso mixto en la Avenida Pacifico tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia, mayor compactación y aproximación de servicios.	Tipologías de vivienda	Edificación	Unifamiliar	Uso	Observación	Ficha de Observación Arquitectónica		
								Estado de Conservación				
								Altura de Conservación				
							Multifamiliar	Uso				
								Estado de Conservación				
								Altura de Conservación				
		Mixta	Uso									
			Estado de Conservación									
			Altura de Conservación									
		Densidad	Urbana		Identificar las densidades óptimas para una edificación de uso mixto en el tramo Plaza Mayor – Ovalo La Familia.	¿Cuáles son las densidades óptimas para una edificación de uso mixto?	Poblacional	Superficie			Observación	Ficha de Observación Urbana
								Calidad de Suelo				
								N° de lotes				
N° de manzanas												
Vías												
N° de personas												
Lineamientos Arquitectónicos	Teorías de la arquitectura	Determinar lineamientos arquitectónicos para una vivienda de usos mixtos en el tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia	¿Cuáles son los lineamientos arquitectónicos para una vivienda de usos mixtos en el tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia?	Conceptual	Imagen Arquitectónica		Entrevista	Ficha de Entrevista				
					Urbano	Composición, materialidad						
						Funcional			Zonificación y distribución			

# Perfil Mz. \_\_\_\_

Fuente: Propia

\_\_ lotes



VC VC VC VC C VC C

USO

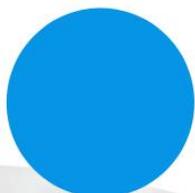
- 0 LOTES - COMERCIO
- 0 LOTE - VIVIENDA
- 0 LOTE - VIVIENDA / COMERCIO
- 0 LOTE - EDUCACIÓN
- 0 LOTES - OTROS USOS



COMERCIO  
100%

MATERIALIDAD

- 0 LOTES DE LADRILLO
- 0 LOTE DE MADERA



LADRILLO  
100%

N° DE PISOS

- 1 NIVEL - 0 LOTES
- 2 NIVEL - 0 LOTES
- 3 NIVEL - 0 LOTES
- 4 NIVEL - 0 LOTES
- 5 NIVEL - 0 LOTES
- 6 NIVEL - 0 LOTES



1 NIVEL  
100%

comentario

HABITABILIDAD



personas  
aproximadamente viven en  
este perfil de cuadra

N° DE LOTES

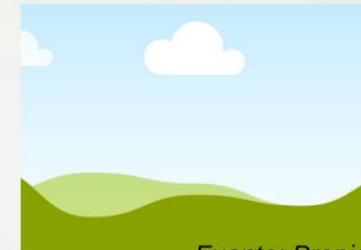


lotes en el perfil de  
estudio

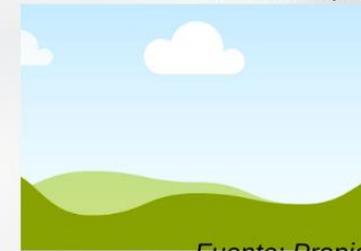
ESTADO DE  
CONSERVACIÓN



- BUENO - 0 LOTES
- REGULAR - 0 LOTES



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia



Fuente: Propia

## ANEXO 01. Entrevista

<b><u>ENTREVISTA</u></b>			
1.	Teniendo en cuenta ciudades como Barcelona, Toronto, o las Metrópolis Asiáticas considerando la falta de espacio habitable y el creciente aumento de la población su mejor opción es la construcción vertical ¿Qué entiende por densificación? ¿Considera que la densificación vertical sea aplicable en la Avenida Pacifico, tramo Plaza Mayor – Óvalo La Familia, Nuevo Chimbote?.		
2.	¿Considera que la densificación de edificaciones de uso mixto es una estrategia que cambiaría la percepción y evolución de los edificios y personas en la ciudad?.		
3.	¿Qué factores determinantes son los necesarios para el desarrollo de la densificación con construcciones de viviendas de uso mixto para la ciudad, en la Avenida Pacifico, tramo Plaza Mayor – Óvalo La Familia, Nuevo Chimbote?.		
4.	¿Qué resultados conseguiría la aplicación de la densificación con construcciones de usos mixtos para la ciudad en la Avenida Pacifico, tramo Plaza Mayor – Óvalo La Familia, Nuevo Chimbote?.		
	<b>"Factores de densificación para viviendas de uso mixto en la Avenida Pacifico tramo Plaza Mayor - Ovalo La Familia – Nuevo Chimbote 2021"</b>	<b>VARIABLE DENSIFICACION / EDIFICIOS DE USO MIXTO</b>	<b>ENTREVISTA 01</b>

Imagen N° 02

Título: Ficha de Entrevista

Fuente: Propia

ANEXO 02. Ficha de Observación

MUESTREO MANZANA 01									
		NO VIVE	NO VIVE	VIVE	NO VIVE	VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE
HABITABILIDAD	VIVE NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	VIVE	NO VIVE	VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE
USO	VIVIENDA COMERCIO OTROS USOS	COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO
NÚMERO DE PISOS	N°	1	1	2	1	2	1	2	1
MATERIALIDAD	CONCRETO LADRILLO MADERA	LADRILLO	MADERA	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO REGULAR MALO	BUENO	REGULAR	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
N° DE HABITANTES	N°	0	0	5	0	5	0	0	0

Imagen N° 03

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

HABITABILIDAD		MUESTREO MANZANA 02.01												
		NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	NO VIVE	VIVE	NO VIVE	NO VIVE	VIVE	NO VIVE	
USO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO	
	COMERCIO													
	OTROS USOS													
NÚMERO DE PISOS	N°	1	3	1	2	2	1	5	1	3	1	1	1	
MATERIALIDAD	CONCRETO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	
	LADRILLO													
	MADERA													
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	REGULAR	BUENO	
	REGULAR													
	MALO													
N° DE HABITANTES	N°	0	0	0	5	5	12	0	8	0	0	3	0	

Imagen N° 04

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

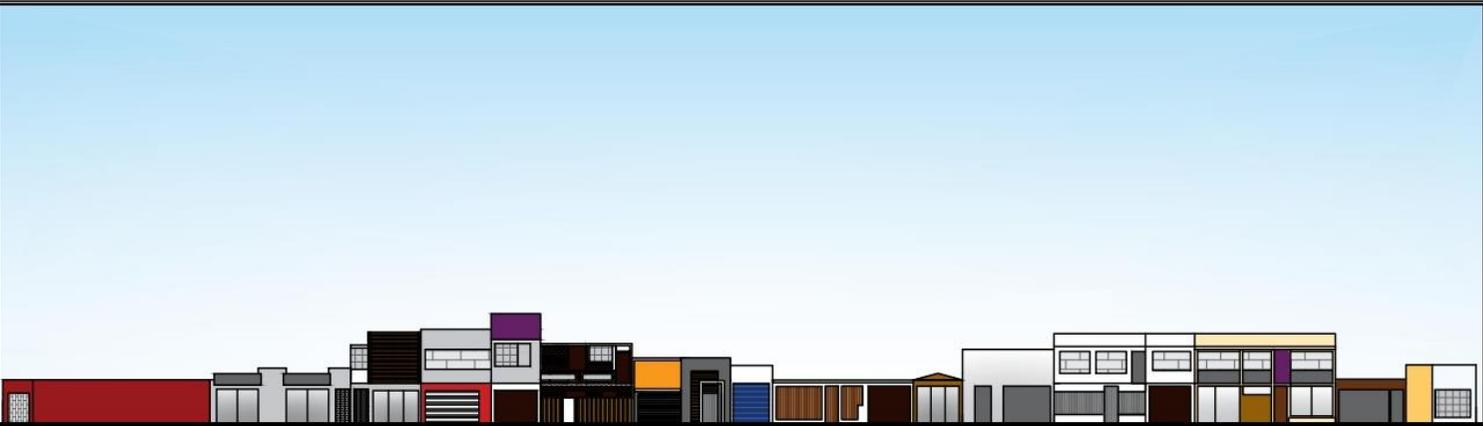
HABITABILIDAD												
		VIVE	NO VIVE	NO VIVE	VIVE	NO VIVE	NO VIVE	VIVE	NO VIVE	VIVE	VIVE	NO VIVE
USO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO
	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO
NÚMERO DE PISOS	OTROS USOS											
	N°	1	1	2	2	2	1	1	2	2	1	
MATERIALIDAD	CONCRETO											
	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MADERA											
	BUENO	REGULAR	BUENO	REGULAR								
N° DE HABITANTES	REGULAR											
	MALO											
N°	N°	3	0	0	3	0	0	5	0	3	3	0

Imagen N° 05

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

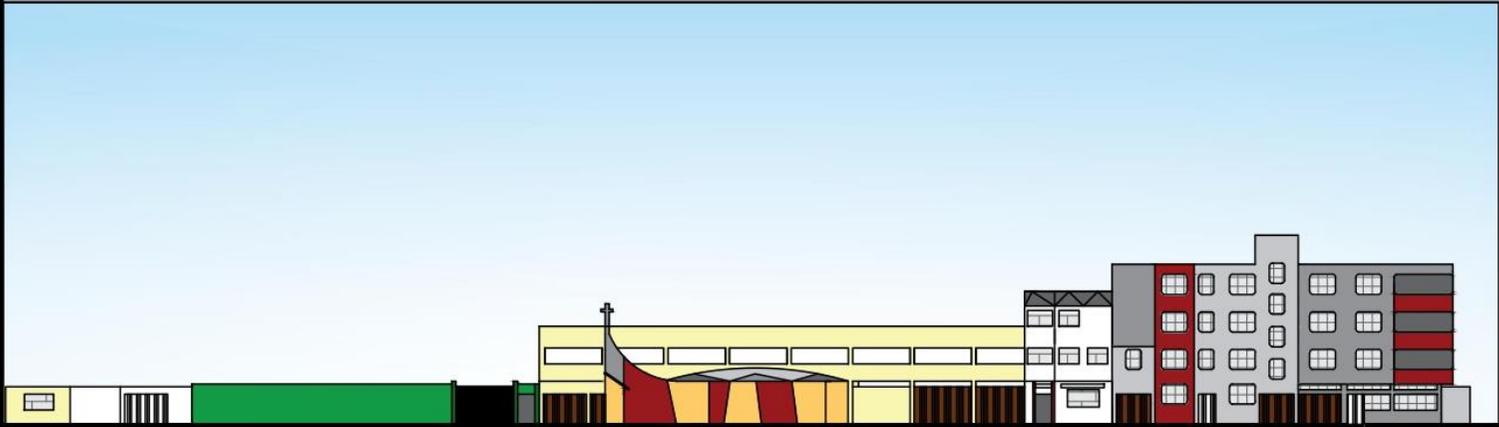
MUESTREO MANZANA 03 / 01					
		VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE
HABITABILIDAD	VIVE NO VIVE	VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE
USO	VIVIENDA COMERCIO OTROS USOS	COMERCIO VIVIENDA	OTROS USOS	OTROS USOS	EDUCACION
NÚMERO DE PISOS	Nº	1	1	2	4
MATERIALIDAD	CONCRETO LADRILLO MADERA	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO REGULAR MALO	REGULAR	BUENO	BUENO	BUENO
Nº DE HABITANTES	Nº	5	0	3	0

Imagen N° 06

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

HABITABILIDAD		VIVE	NO VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	NO VIVE
		NO VIVE											
USO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO	
	COMERCIO												
	OTROS USOS												
NÚMERO DE PISOS	N°	1	2	5	2	1	4	1	3	4	4	1	
MATERIALIDAD	CONCRETO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	
	LADRILLO												
	MADERA												
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	REGULAR	BUENO	BUENO	BUENO	REGULAR	BUENO	REGULAR	BUENO	BUENO	BUENO	REGULAR	
	REGULAR												
	MALO												
N° DE HABITANTES	N°	0	3	15	6	0	0	0	6	12	12	0	

Imagen N° 07

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

HABITABILIDAD													
		VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	NO VIVE	VIVE	VIVE	NO VIVE	VIVE	VIVE	NO VIVE
USO	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	COMERCIO	VIVIENDA	VIVIENDA	COMERCIO	VIVIENDA	VIVIENDA	COMERCIO
	COMERCIO	COMERCIO		COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO		COMERCIO	COMERCIO		COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO
	OTROS USOS												
NÚMERO DE PISOS	N°	2	2	2	4	2	1	1	3	1	2	4	2
MATERIALIDAD	CONCRETO												
	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO
	MADERA												
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
	REGULAR												
	MALO												
N° DE HABITANTES	N°	3	5	5	9	5	0	3	6	0	5	9	0

Imagen N° 08

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

MUESTREO MANZANA 06					
		HABITABILIDAD	VIVE NO VIVE	NO VIVE	VIVE
USO	VIVIENDA COMERCIO OTROS USOS	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO
NÚMERO DE PISOS	N°	3	3	1	2
MATERIALIDAD	CONCRETO LADRILLO MADERA	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO REGULAR MALO	BUENO	BUENO	REGULAR	REGULAR
N° DE HABITANTES	N°	0	6	0	0

Imagen N° 09

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

MUESTREO MANZANA 07										
HABITABILIDAD	VIVE NO VIVE	VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE
USO	VIVIENDA COMERCIO OTROS USOS	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	EDUCACION
NÚMERO DE PISOS	N°	4	1	2	2	1	4	2	2	6
MATERIALIDAD	CONCRETO LADRILLO MADERA	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO REGULAR MALO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
N° DE HABITANTES	N°	12	0	0	0	0	12	0	0	0

Imagen N° 10

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

HABITABILIDAD		MUESTREO MANZANA 08										
		NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	VIVE	NO VIVE	NO VIVE
USO	VIVE											
	NO VIVE											
	OTROS USOS											
MATERIALIDAD	VIVIENDA	EDUCACION	EDUCACION	EDUCACION	COMERCIO	EDUCACION	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO
	COMERCIO											
	OTROS USOS											
NÚMERO DE PISOS	N°	4	2	1	1	2	2	2	4	1	1	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	CONCRETO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO
	LADRILLO											
	MADERA											
N° DE HABITANTES	BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	REGULAR	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	REGULAR	REGULAR	
	REGULAR											
	MALO											
N° DE HABITANTES	N°	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	

Imagen N° 11

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

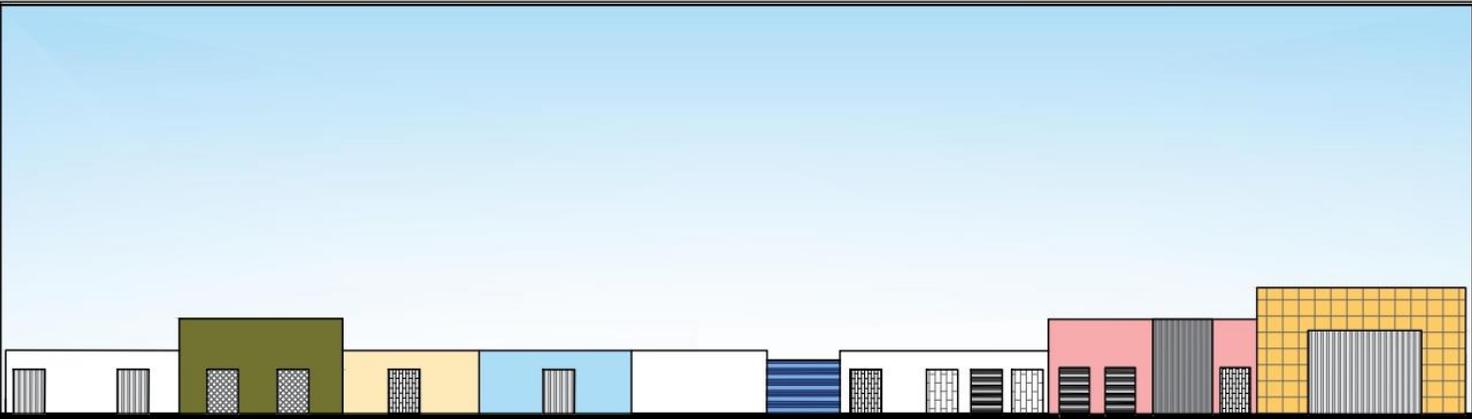
HABITABILIDAD		VIVE								
		NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE
USO	VIVIENDA	COMERCIO								
	COMERCIO	COMERCIO								
ESTADO DE CONSERVACIÓN	OTROS USOS	COMERCIO								
	Nº	1	1	1	1	1	1	1	1	1
MATERIALIDAD	CONCRETO	LADRILLO								
	LADRILLO	LADRILLO								
	MADERA	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	MADERA	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO
Nº DE HABITANTES	BUENO	REGULAR								
	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	BUENO	BUENO	
	MALO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nº DE HABITANTES		Nº	0	0	0	0	0	0	0	0

Imagen N° 12

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

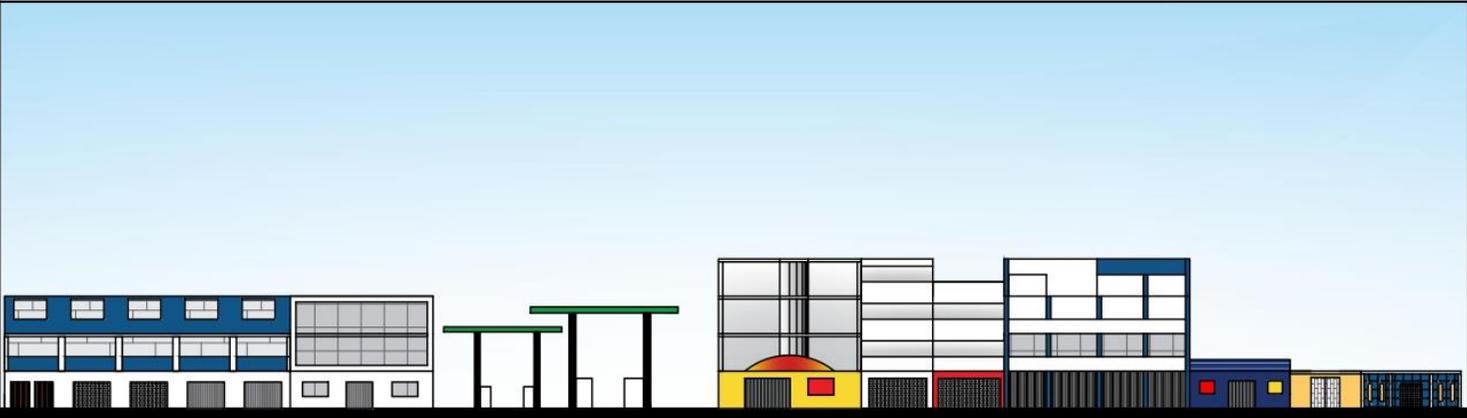
HABITABILIDAD		VIVE	VIVE		NO VIVE				
		NO VIVE	NO VIVE		NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	
USO		VIVIENDA	COMERCIO						
		COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	
NÚMERO DE PISOS		N°	3	3	1	4	4	3	1
		CONCRETO	LADRILLO						
ESTADO DE CONSERVACIÓN		MADERA	LADRILLO						
		BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	REGULAR	BUENO	BUENO	
N° DE HABITANTES		N°	6	0	0	0	0	0	0
MUESTREO MANZANA 10									

Imagen N° 13

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

HABITABILIDAD		VIVE	VIVE	VIVE	NO VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE
		NO VIVE									
USO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	-----	VIVIENDA COMERCIO	VIVIENDA COMERCIO	VIVIENDA COMERCIO	VIVIENDA COMERCIO	VIVIENDA COMERCIO	VIVIENDA COMERCIO	COMERCIO
	COMERCIO										
	OTROS USOS										
NÚMERO DE PISOS	N°	5	4	1	3	2	3	3	3	2	1
MATERIALIDAD	CONCRETO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO
	LADRILLO										
	MADERA										
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	BUENO	BUENO	MALO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
	REGULAR										
	MALO										
N° DE HABITANTES	N°	3	3	0	6	3	6	8	3	3	0

**MUESTREO  
MANZANA  
11**



Imagen N° 14  
 Título: Ficha de Observación Arquitectónica  
 Fuente: Propia

HABITABILIDAD		VIVE	VIVE		NO VIVE		NO VIVE		VIVE	
		NO VIVE								
USO		VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA	
		COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO					COMERCIO	
NÚMERO DE PISOS		OTROS USOS								
		N°	2	2	3	2	6	4	3	
MATERIALIDAD		CONCRETO	LADRILLO							
		LADRILLO								
ESTADO DE CONSERVACIÓN		MADERA								
		BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	
N° DE HABITANTES		REGULAR								
		MALO	5	3	6	0	0	0	5	
<b>MUESTREO MANZANA 12</b>										

Imagen N° 15

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

HABITABILIDAD		VIVE						VIVE
		NO VIVE						
USO	VIVIENDA	VIVIENDA COMERCIO		VIVIENDA COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA
	COMERCIO							
	OTROS USOS							
NÚMERO DE PISOS	N°	3	2	1	2	1	3	
MATERIALIDAD	CONCRETO						LADRILLO	
	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	
	MADERA							
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO						BUENO	
	REGULAR	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	
	MALO							
N° DE HABITANTES	N°	6	3	0	5	0	9	
<b>MUESTREO MANZANA 13</b>								

Imagen N° 16

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

HABITABILIDAD		VIVE	NO VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE
		NO VIVE						
USO		VIVIENDA	-----	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA
		COMERCIO		COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO	COMERCIO
		OTROS USOS						
NÚMERO DE PISOS		N°	1	2	2	2	4	2
MATERIALIDAD		CONCRETO						
		LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO
		MADERA						
ESTADO DE CONSERVACIÓN		BUENO		BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
		REGULAR						
		MALO	MALO					
N° DE HABITANTES		N°	0	3	5	3	9	3

Imagen N° 17  
 Título: Ficha de Observación Arquitectónica  
 Fuente: Propia

# MUESTREO MANZANA 15



HABITABILIDAD	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	NO VIVE	NO VIVE	VIVE	VIVE
	NO VIVE											
USO	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	VIVIENDA	VIVIENDA
	COMERCIO											
	OTROS USOS											
NÚMERO DE PISOS	N°	3	2	3	2	2	2	3	2	2	2	2
MATERIALIDAD	CONCRETO											
	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO
	MADERA											
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
	REGULAR											
	MALO											
N° DE HABITANTES	N°	6	3	6	3	3	3	6	0	0	3	5

Imagen N° 18

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

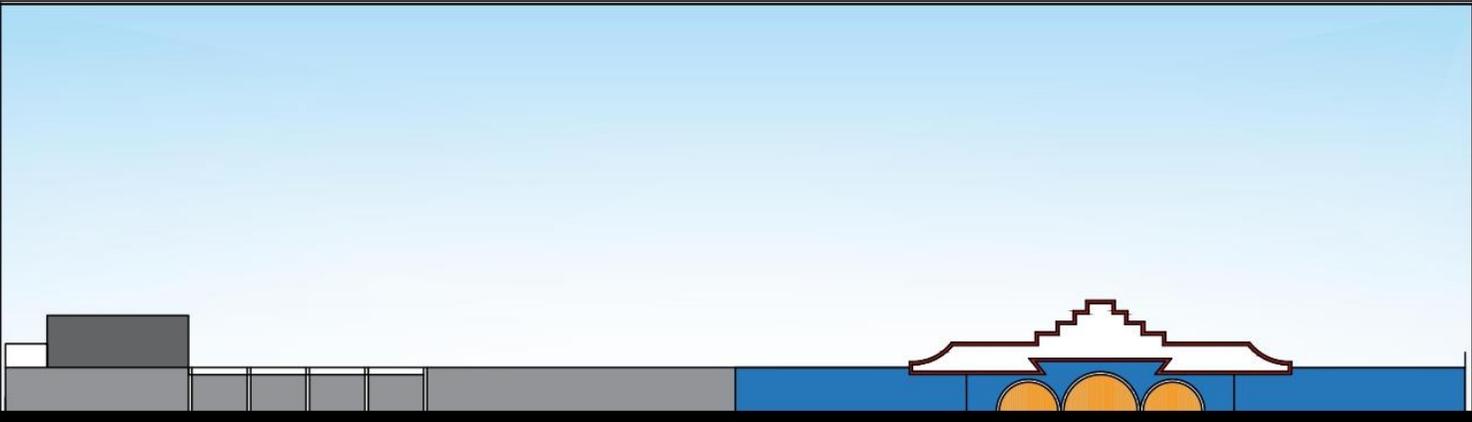
<b>MUESTREO MANZANA 16</b>			
<b>HABITABILIDAD</b>	VIVE	NO VIVE	NO VIVE
	NO VIVE		
<b>USO</b>	VIVIENDA	EDUCACIÓN	EDUCACIÓN
	COMERCIO		
	OTROS USOS		
<b>NÚMERO DE PISOS</b>	Nº	2	2
<b>MATERIALIDAD</b>	CONCRETO	LADRILLO	LADRILLO
	LADRILLO		
	MADERA		
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	BUENO	BUENO	BUENO
	REGULAR		
	MALO		
<b>Nº DE HABITANTES</b>	Nº	0	0

Imagen N° 19

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

HABITABILIDAD		VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE	NO VIVE
		NO VIVE				
USO	VIVIENDA	COMERCIO	COMERCIO	OTROS USOS	EDUCACIÓN	COMERCIO
	COMERCIO					
	OTROS USOS					
NÚMERO DE PISOS	N°	3	1	1	4	
MATERIALIDAD	CONCRETO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	LADRILLO	
	LADRILLO					
	MADERA					
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO	
	REGULAR					
	MALO					
N° DE HABITANTES	N°	0	0	0	0	

Imagen N° 20

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

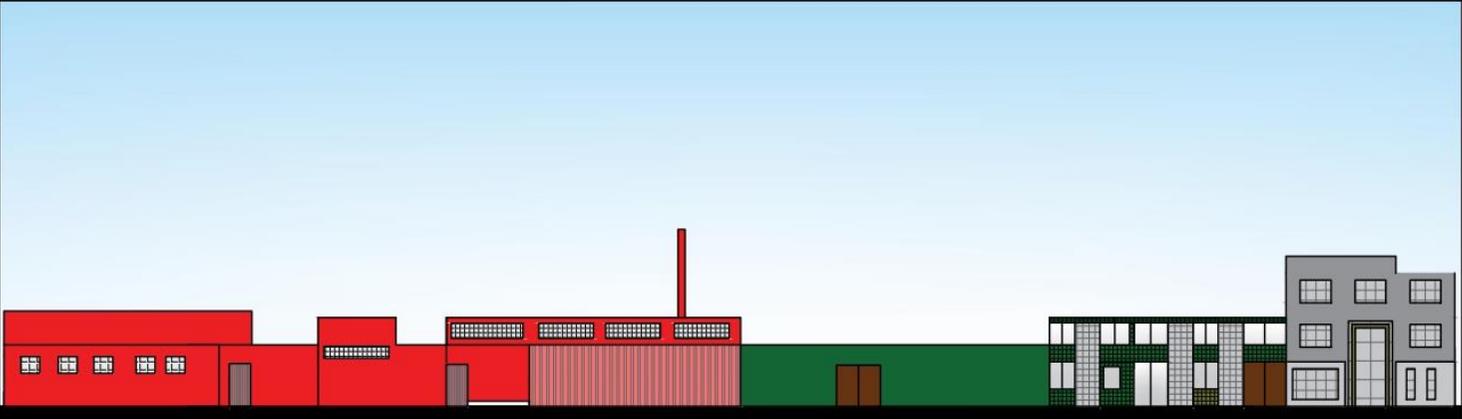
MUESTREO MANZANA 17/02				
HABITABILIDAD	VIVE	NO VIVE		
	NO VIVE	NO VIVE		
USO	VIVIENDA	OTROS USOS		
	COMERCIO	OTROS USOS		
	OTROS USOS	COMERCIO		
NÚMERO DE PISOS	N°	1	2	3
MATERIALIDAD	CONCRETO	LADRILLO		
	LADRILLO	LADRILLO		
	MADERA	LADRILLO		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	BUENO		
	REGULAR	BUENO		
	MALO	BUENO		
N° DE HABITANTES	N°	0	0	0

Imagen N° 21

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

<b>MUESTREO MANZANA 18</b>																																	
		<table border="1"> <tr> <td>HABITABILIDAD</td> <td>VIVE</td> <td colspan="2" rowspan="2">NO VIVE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NO VIVE</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">USO</td> <td>VIVIENDA</td> <td colspan="2" rowspan="3">COMERCIO</td> </tr> <tr> <td>COMERCIO</td> </tr> <tr> <td>OTROS USOS</td> </tr> <tr> <td>NÚMERO DE PISOS</td> <td>N°</td> <td colspan="2">1</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">MATERIALIDAD</td> <td>CONCRETO</td> <td colspan="2" rowspan="3">LADRILLO</td> </tr> <tr> <td>LADRILLO</td> </tr> <tr> <td>MADERA</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">ESTADO DE CONSERVACIÓN</td> <td>BUENO</td> <td colspan="2" rowspan="3">REGULAR</td> </tr> <tr> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td>N° DE HABITANTES</td> <td>N°</td> <td colspan="2">0</td> </tr> </table>		HABITABILIDAD	VIVE	NO VIVE			NO VIVE	USO	VIVIENDA	COMERCIO		COMERCIO	OTROS USOS	NÚMERO DE PISOS	N°	1		MATERIALIDAD	CONCRETO	LADRILLO		LADRILLO	MADERA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	REGULAR		REGULAR	MALO	N° DE HABITANTES	N°
HABITABILIDAD	VIVE	NO VIVE																															
	NO VIVE																																
USO	VIVIENDA	COMERCIO																															
	COMERCIO																																
	OTROS USOS																																
NÚMERO DE PISOS	N°	1																															
MATERIALIDAD	CONCRETO	LADRILLO																															
	LADRILLO																																
	MADERA																																
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	REGULAR																															
	REGULAR																																
	MALO																																
N° DE HABITANTES	N°	0																															

Imagen N° 22

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

MUESTREO MANZANA 19																			
		NO VIVE	NO VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	VIVE	NO VIVE
HABITABILIDAD	VIVE																		
	NO VIVE																		
USO	VIVIENDA	COMERCIO			VIVIENDA COMERCIO														COMERCIO
	COMERCIO																		
	OTROS USOS																		
NÚMERO DE PISOS	Nº	2	1	3	1	2	1	1	1	2	1	1	2	3	1	2	2	2	3
MATERIALIDAD	CONCRETO																		
	LADRILLO	LADRILLO																	
	MADERA																		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	REGULAR			BUENO	BUENO	BUENO	REGULAR						BUENO	REGULAR				BUENO
	REGULAR																		
	MALO																		
Nº DE HABITANTES	Nº	0	0	6	3	5	3	3	3	3	3	3	3	5	3	3	3	3	0

Imagen N° 23  
 Título: Ficha de Observación Arquitectónica  
 Fuente: Propia

HABITABILIDAD		VIVE	VIVE		VIVE		NO VIVE		
		NO VIVE	VIVE		VIVE		NO VIVE		
USO	VIVIENDA	VIVIENDA COMERCIO		VIVIENDA COMERCIO		COMERCIO		COMERCIO	
	COMERCIO	VIVIENDA COMERCIO		VIVIENDA COMERCIO		COMERCIO		COMERCIO	
NÚMERO DE PISOS	N°	3		2		4		4	
	CONCRETO	LADRILLO		LADRILLO		LADRILLO		LADRILLO	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	LADRILLO	BUENO		BUENO		BUENO		BUENO	
	MADERA	BUENO		BUENO		BUENO		BUENO	
N° DE HABITANTES	BUENO	5		3		0		3	
	REGULAR	5		3		0		3	
MUESTREO MANZANA 20		LADRILLO		LADRILLO		LADRILLO		LADRILLO	
		BUENO		BUENO		BUENO		BUENO	
		5		3		0		3	
		5		3		0		3	
		LADRILLO		LADRILLO		LADRILLO		LADRILLO	
		BUENO		BUENO		BUENO		BUENO	
		5		3		0		3	
		5		3		0		3	

Imagen N° 24

Título: Ficha de Observación Arquitectónica

Fuente: Propia

# ANEXO 03. Ficha de observación

## FICHA DE OBSERVACIÓN

MUESTRA :		DEPARTAMENTO:	
N° ANTERIOR		PROVINCIA:	
FECHA :		DISTRITO:	

VIA:								
DESDE:								
HASTA:								
<b>OBRAS DE INFRAESTRUCTURA</b>								
CALZADA	AFIRMADO	CONCRETO	ASFALTO	ADOQUINADO				
VEREDAS	CONCRETO	EMPEDRADO	ADOQUINADO	OTROS				
RED AGUA POTABLE	PARA PILETAS PÚBLICAS		PARA CONEXIÓN DOMICILIARIA					
R. AGUAS RESIDUALES	PARA CONEXIÓN DOMICILIARIA		OTROS					
RED DE ENERGIA ELÉCTRICA	CABLES AÉREOS			POSTES DE CONCRETO, FIERRO O MADERA TRATADA			OBS.	
	SIN POSTE	P.MAD. S/T	C.SUB. PAST.	CABLES SUB.	C. AER. PAST.	CABLE AER		
RED GAS NATURAL	PARA CONEXIÓN DOMICILIARIA							
RED TELÉFONO INTERNET	RED SUBTERRÁNEA		RED AÉREA Y POSTES		RED INALÁMBRICA			
RED TV. CABLE	RED SUBTERRÁNEA		RED AÉREA Y POSTES		RED INALÁMBRICA			
<b>CONEXIONES DOMICILIARIAS</b>								
AGUA		ALCANTARILLADO		ENERGIA ELÉCTRICA		GAS		
ENERGÍA ELÉCTRICA		CABLES AÉREOS		CABLES SUBTERRÁNEOS				
<b>MATERIALES PREDOMINANTES</b>								
C = CONCRETO, L = LADRILLO, M = MADERA								
MATERIALES	%	C	L	AM	% PREDOM.			
ESTADO DE CONSERVACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN								
<b>ZONIFICACIÓN</b>								
RESIDENCIAL COMERCIAL INDUSTRIAL HISTORICO-MONUMENTAL	RDB	IIR	RDM	RDA			% CONSOL	N° PISOS
	CV	CZ1	CZ2	CZ3	CM	CE		
	I 1	I 2	I 3	I 4	C IN			
	CH	AUM						
<b>DINÁMICA DEL DESARROLLO</b>								
CONTAMINACION AMBIENTAL URBANA	NO EXISTE	EXISTE						
ESTRATO SOCIOECONOMICO	ALTO	MEDIO ALTO	MEDIO	MEDIO BAJO	BAJO			
OTROS FACTORES								
<b>OBSERVACIONES</b>								

Imagen N° 25

Título: Ficha de Observación Urbana

Fuente: Propia