

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**



**CHICHA HOSTAL:  
CENTRO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y ESPACIOS PRODUCTIVOS  
PARA EL INMIGRANTE**

**PROYECTO DE FIN DE CARRERA  
TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ARQUITECTO**

**AUTOR**  
ALEX JOAO MICHUY SANCHEZ

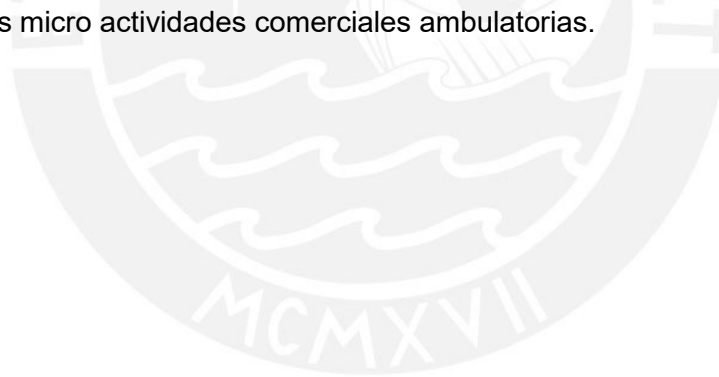
**CÓDIGO**  
20071406

**ASESOR:**  
ANTONIO SANTIAGO ENRIQUE GRAÑA ACUÑA

Lima, 2019

## RESUMEN

El siguiente Proyecto de Fin de Carrera se justifica en función de la urgencia de vivienda temporal digna para la gran cantidad de inmigrantes que recibe la capital limeña al día de hoy. El objetivo es desarrollar una intervención pertinente en la zona de llegada inmigrante: Lima Norte. Es así que el proyecto se ubica dentro del área perteneciente al Centro Comercial Plaza Norte, contiguo al Gran Terminal Terrestre Plaza Norte. Este último es la principal puerta de ingreso de los inmigrantes a la ciudad y en sus alrededores se ubica el mayor foco de intercambio comercial e interacción social de la zona. El objetivo del proyecto es contrarrestar el hacinamiento de los hostales circundantes a través de una propuesta de alojamiento temporal y de espacios productivos, que promuevan la inserción social del inmigrante. Esto se sustenta luego de haber realizado un estudio del entorno mediante levantamiento fotográfico, mapeos y elaboración de planos y maquetas urbanas. Del diagnóstico que se colige del análisis reafirma la necesidad de alojamiento para los migrantes. En la actualidad, este proceso, inicialmente se establece por medio del comercio ambulatorio; complementando la concentrada oferta comercial de la zona, la cual articula al Centro Comercial Plaza Norte, El Mercado Central de Independencia Fevacel, y el Mercado Mayorista de Fiori. De esta manera, los inmigrantes tienen asegurada su subsistencia, pero en condiciones no favorables. El proyecto de PFC se enfoca a complementar esta urgencia de vivienda temporal, como parte del proceso de inserción migrante y a la vez brindar espacios productivos para la autogestión de sus micro actividades comerciales ambulatorias.



## Memoria descriptiva

La Pujante Lima Norte emerge a mediados del siglo pasado como consecuencia de 3 factores: El proceso de urbanización de las áreas agrícolas al norte de la capital, la zonificación industrial a causa de un nuevo plan regulador para la ciudad y la aparición de los barrios populares también conocidos como barriadas, como consecuencia de las oleadas de migración interna.

Desde los inicios de la expansión de la ciudad existió una clara diferencia entre la propuesta urbana de la ciudad oficial, por otro lado, la invasión espontánea de terrenos por la urgencia de vivienda para los migrantes del interior del país.

Es así que este suceso migratorio definió el particular carácter de la periferia limeña que iba dejando de ser agrícola para urbanizarse en función a la creación de barriadas.

Las barriadas crecieron exponencialmente a mediados del siglo pasado, lo que fue un fenómeno latinoamericano.

La población migrante en Lima se ha mantenido en aumento constante desde entonces.

John Turner mencionaba su optimismo por esa arquitectura inmigrante que respondía a la necesidad, y a unas lógicas comunitarias de organización de las cuales carecía la ciudad formal.

Al mismo tiempo el estado continuaba sus políticas corporativistas tratando de fortalecer la industria y sin poder satisfacer la creciente demanda de vivienda popular. El abandono de la población migrante por parte del estado fortaleció sus lazos de interdependencia. Es el caso de la zona de Lima Norte,

Que cedió sus áreas agrícolas para la construcción de grandes ensambladoras de autos, siendo fragmentada por la zonificación industrial. En paralelo, para el año 67 ya había sido ocupada en sus laderas por las barriadas.

Luego en los años 80s la mayoría de los lotes de la franja industrial se encontraban en desuso como consecuencia de la crisis económica. Para inicios del siglo algunos de estos lotes fueron adquiridos por corporaciones que los convirtieron en supermercados y posteriormente en centros comerciales. Estos encontraron acogida entre la nueva clase media emergente, descendiente de inmigrantes que se viene posicionando en la sociedad limeña hasta la actualidad.

Plaza Norte, el mayor centro comercial del Perú se ha convertido en símbolo de la clase media emergente. Este enclave económico de la periferia se encuentra ubicado en Independencia, uno de los distritos de la ya consolidada Lima Norte.

La importancia de este centro comercial se refleja en la cantidad de personas que concurren diariamente a realizar sus compras o en busca de entretenimiento. Además, por su extensión, es uno de los más grandes centros comerciales del país (200 000m<sup>2</sup>) lo que le permite ser el único complejo comercial que además cuenta con servicios de transporte de carácter interprovincial.

Plaza Norte se ha convertido en un referente en cuanto a centros comerciales que se insertan en las zonas periféricas de la ciudad. La variedad de servicios que ofrece, sumado a su extensión y las sinergias que ha tejido con su entorno permiten que cubra, de alguna manera, la demanda de espacio para la vida pública del ciudadano limeño. Esto último, sin llegar a ser realmente un verdadero espacio público.

Es por eso que hoy, en lo que fueron las grandes ensambladoras de autos, se levantan los mega centros comerciales que representan el nuevo paisaje urbano de la periferia de Lima. Estos son el símbolo del crecimiento económico, como lo fueron en su momento las fábricas, pero además son símbolo del ascenso social de la clase media emergente.

Según el renombrado antropólogo José Matos Mar, Lima Norte es la más consolidada económicamente de las 3 nuevas Limas, concentrando a su vez la mayor densidad poblacional. Estas nuevas Limas son fruto del desarrollo de las barriadas originales, cuya población principalmente era migrante. Con el paso del tiempo se constituyeron en distritos de la ciudad oficial.

En el caso de los distritos de Lima Norte, estos siguen siendo un foco de recepción de ciudadanos inmigrantes, sobre todo de las provincias al norte del País. Esta situación se da en parte a la gran cantidad de empresas de transporte que ubican sus terrapuestos interprovinciales en esta zona.

Es así que el mayor Terrapuerto del País, el Gran Terminal Terrestre de Lima Norte se encuentra estratégicamente ubicado dentro del enclave comercial al que pertenece Plaza Norte.

A la vez de interconectado con los principales servicios de transporte público que lo convierten en una estación intermodal.

Dicho enclave articula los servicios del Centro Comercial y sus más de 3000 estacionamientos Junto con la capacidad de recepción del terminal terrestre que en sus 45,000 m<sup>2</sup> alberga 126 empresas de transporte.

Al mismo tiempo la presencia del Mercado Central de Independencia complementa la oferta comercial, al brindar productos más baratos y que responden a las lógicas barriales que siguen vigentes en Lima Norte.

Así es que se puede encontrar venta al por mayor y menor de todo tipo de producto, menus al paso y servicios que van desde salones de estética unisex hasta una cancha de grass sintético para los partidos de fin de semana. Esto permite establecer sinergias comerciales y flujos peatonales en el enclave, convirtiéndose en el espacio de diálogo entre las diferentes propuestas de consumo ofrecidas por la ciudad oficial y la informal.

Informalidad está muy presente en el barrio circundante al enclave comercial. Esta, al no ser necesariamente negativa, permite y ha permitido a lo largo de la historia el progreso social de los ciudadanos llegados a Lima

De esta manera como parte de su proceso de consolidación urbana, el barrio de la periferia ha desarrollado una tipología arquitectónica con comercio en la primera planta y, de alojamiento temporal en los demás niveles, contando con una alta concentración de hostales. Los hostales de Lima crean una dinámica nocturna interesante, dotando de vitalidad a la calle con sus luces de neón, a la vez que los restaurantes de las primeras plantas se convierten en cantinas por la noche. En los hostales la duración y la calidad del alojamiento se define en función al precio y desde hace algún tiempo se han venido convirtiendo, además, en verdaderas viviendas temporales que sirven a la población perteneciente a la más reciente oleada migratoria.

Al mismo tiempo se activan servicios encadenados y comercios de menor escala, incluidos los vendedores ambulantes. La dinámica comercial está asegurada las 24 horas del día en la franja informal del enclave.

A pesar de la importante dinámica social existente, el centro comercial no establece una buena relación con la ciudad. El importante nodo comercial carece, en ese sentido, de un legítimo espacio público que sirva de lugar de encuentro y de soporte a la superposición de diferentes actividades y flujos.

Este se encierra dentro de una reja perimetral, borde que concentra los flujos en sus aperturas puntuales.

Y empuja a los ciudadanos a transitar por sus límites, los mismos que están pensados en beneficio del automóvil y no del peatón. El perímetro se vuelve potencialmente inseguro.

Este límite físico privilegia al consumidor en la propuesta de la ciudad formal, pero limita la diversidad y las posibilidades que ofrece la ciudad informal.

Asimismo, la calidad del hospedaje, en ausencia de un hotel para migrantes o viajeros dentro del complejo comercial, recae en las limitaciones de la oferta circundante: los hostales. Un lucrativo negocio que se enfoca en los requerimientos esenciales para pasar la noche, pero no están pensados para establecer interacción entre sus usuarios. Es un espacio donde se procura el anonimato y la discreción.

Sin embargo, como consecuencia de la más reciente oleada de inmigración

Que ya asciende a más de 168 000 migrantes solo en los tres principales distritos de Lima Norte, los hostales, espacios pensados para la intimidad de las parejas, se han visto en la obligación de habilitar cuartos para alojar familias completas. Estos grupos humanos, por la necesidad de encontrar un alojamiento transitorio barato, viven en condiciones de inseguridad y hacinamiento.

Mientras tratan de insertarse a la dinámica económica de Lima Norte, pasando de vendedores ambulantes a poseer un carrito productivo y luego un local comercial. De esta manera se establecen progresivamente mejorando su calidad de vida. Todo esto es posible porque Lima es una oportunidad.

Ya que históricamente, como lo fue en el caso de Gamarra, la metrópoli ha permitido la generación espontánea de plazas de trabajo que progresivamente se consolidan y formalizan, en base al esfuerzo y la cooperación de las comunidades de migrantes que llegan para quedarse. Los nuevos ciudadanos establecen un intercambio cultural con los locales y le otorgan a Lima su diversidad característica.

Por lo dicho anteriormente, ¿Es posible anticipar el proceso de inserción de los nuevos ciudadanos y generar contenedores para sus actividades iniciales? y

¿De qué manera se puede recuperar un espacio de ciudadanía para ellos, en un espacio que no es legítimamente público?

En respuesta, el proyecto recoge las necesidades de este importante foco de desarrollo y apunta a convertirse en un lugar para la inserción de los inmigrantes en Lima. Un espacio que de acogida temporal y soporte sus iniciativas de emprendimiento para su progreso económico. Al mismo tiempo, que proponga una manera de mejorar la relación del Centro Comercial con su entorno, permitiendo la recuperación de un espacio público que promueva el sentido de ciudadanía y no solo el consumo.

En el análisis se reconoce un estacionamiento hundido, ubicado en la esquina de mayor potencial de la zona relativa a los 3 grandes nodos: EL CC, el Mercado Central y el Barrio "telo".

Se propone conectar los ingresos del Mercado Central y del CC a través de un camino y de esta manera configurar una plaza pública. La plaza Inmigrante, la cual se constituye al cubrir el estacionamiento hundido.

Completar el perfil de la calle con un volumen, cuyo programa será el de alojamiento temporal y servicios para los que recién llegan a la ciudad. El edificio estará enfrentado al barrio "telo", propiciando dinámicas de interacción social. El ver y ser vistos, en su cotidiano día a día.

La visión inicial del proyecto parte de un volumen que concentre la diversidad y propicie el encuentro. Al posarse dentro de los territorios de la propiedad privada, reclama así un espacio para la ciudadanía.

El edificio posee un basamento comercial, respondiendo a su entorno. De la misma manera el programa principal es el alojamiento temporal que alterna habitaciones con lugares de encuentro, como son las salas comunes. Se suma a esto los espacios productivos específicos, como cocinas y las pequeñas salas recreativas.

La barra pura en su extensión es perforada para brindar 2 ingresos principales. Uno de ellos, enmarca un umbral de escala metropolitana para la plaza, haciendo referencia a la puerta de ingreso a la ciudad. El segundo retiro enmarca el acceso al edificio. La plaza a nivel, junto con el retiro de la reja perimetral, que se convierte en edificio permeable, configuran el nuevo espacio para la ciudadanía.

Un edificio de una cuadra de extensión, es un paralelepípedo poroso que contenga la diversidad de usos. Se resuelve en acero, lenguaje material contemporáneo que dialoga con la infraestructura del centro comercial y permite gran porosidad y transparencia. El volumen sugiere la vida que alberga en su interior.

Vida que se recoge de la plaza, un espacio de encuentro que busca fortalecer la identidad de la población migrante, brindando un espacio para el intercambio cultural. Este plano horizontal propone áreas libres que sirvan de plataformas para actividades públicas como: ferias y conciertos, intercalándolos con mobiliario público y vegetación puntual.

La vida interior del edificio, con las mismas lógicas de la plaza, permite lugares de encuentro que se dan entre los niveles de habitaciones. La distribución interna es resultado de una zonificación inicial de 3 crujías que sugieren una transición en planta desde lo público, relacionado a la plaza hasta la parte más privada de las habitaciones. A la vez, se mantiene cierta ambigüedad público-privada, permitiendo atravesar el edificio longitudinalmente en un recorrido público, ascendiendo a través de las escaleras eléctricas para encontrar una conexión directa con el interior a través de sus descansos-puentes.

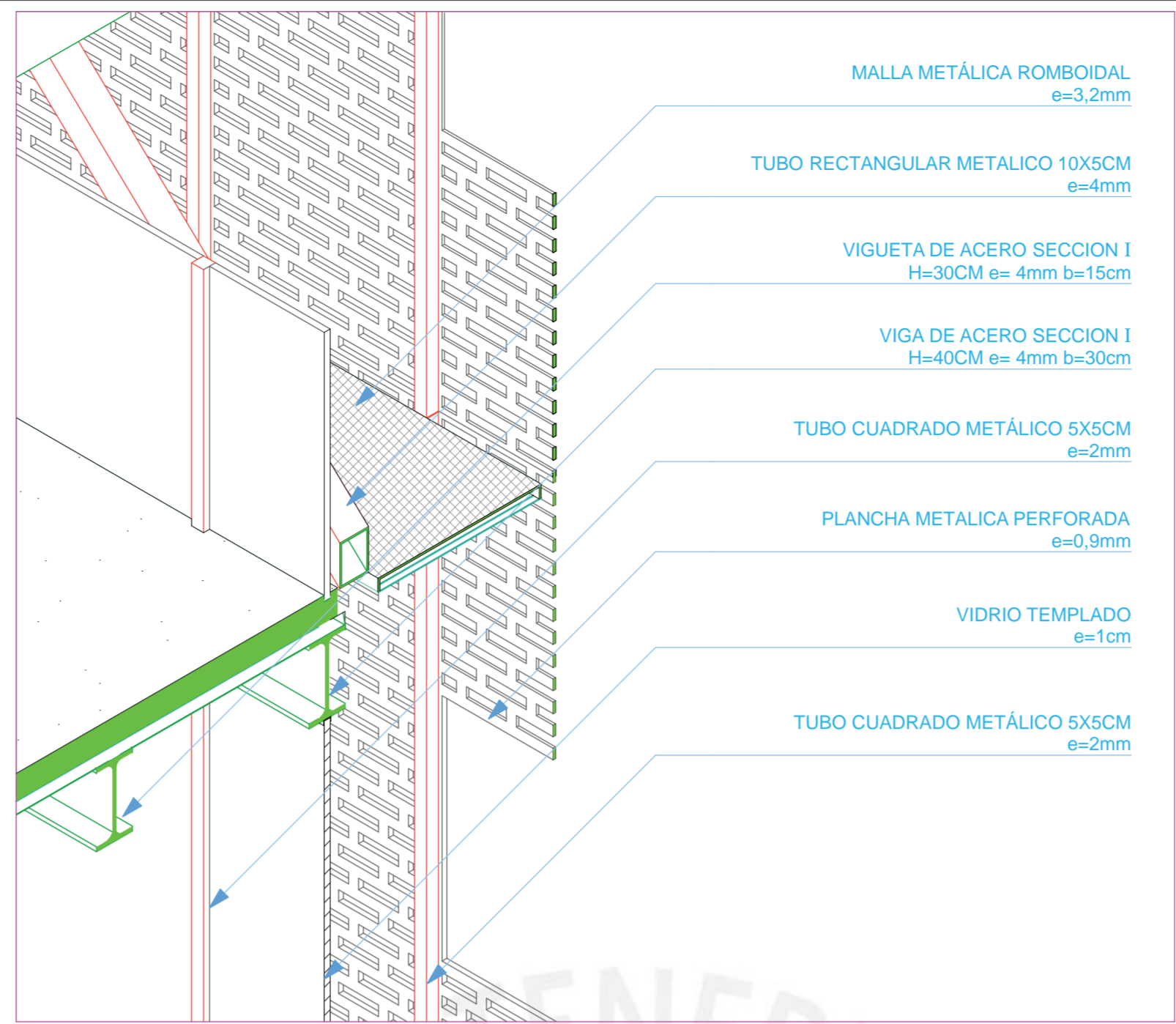
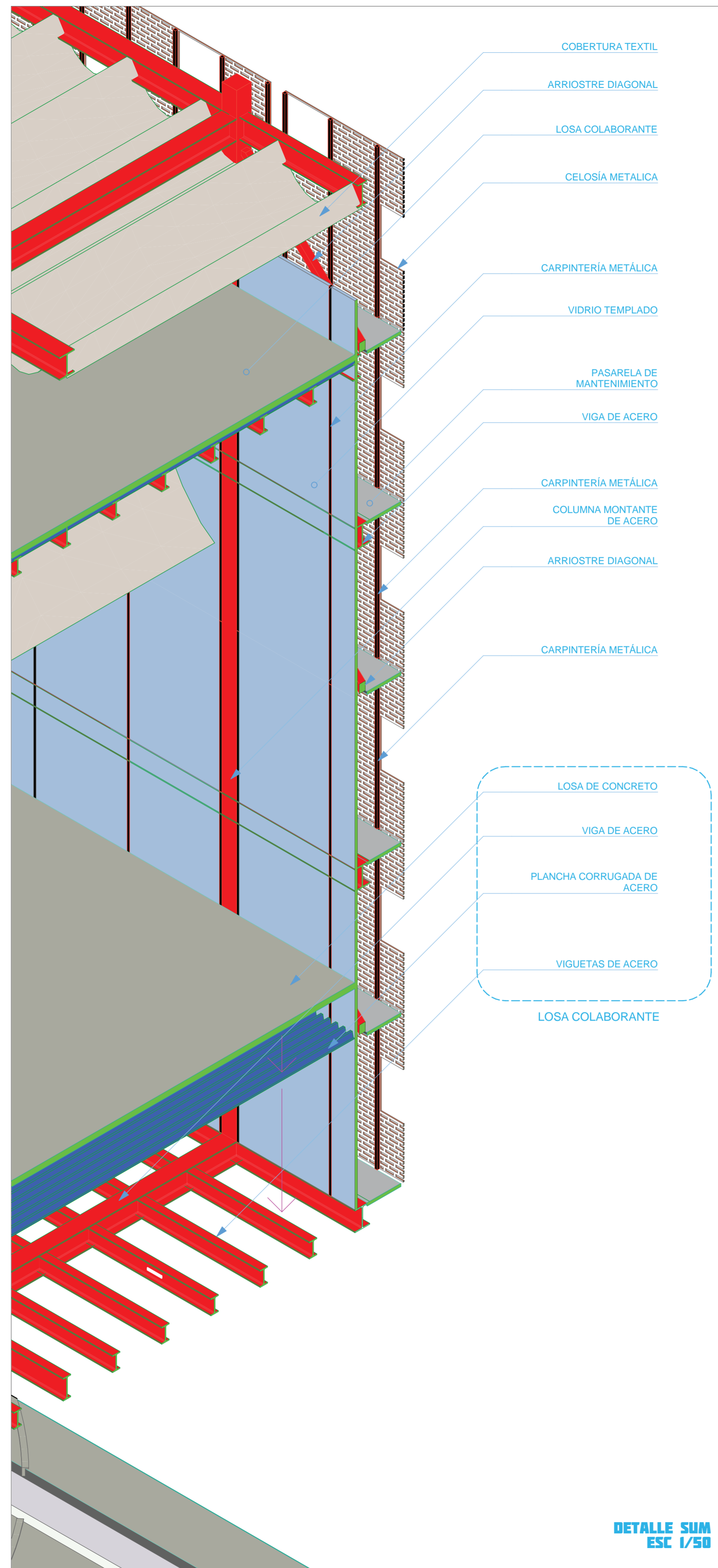
Los espacios productivos y recreativos interactúan con el recorrido público, y en conjunto con las salas de comunes cumplen el rol de espacios de transición hacia el mundo más privado. Las salas comunes son espacios de trabajo colaborativo al mismo tiempo, respondiendo a la época, el progreso de la población migrante se apoya de las nuevas tecnologías y la interconectividad global, manteniendo siempre el contacto con su lugar de procedencia en tiempo real.

En la última crujía están las habitaciones, que se enfrentan a la elevación del barrio “telo” y proponen un dialogo de domesticidad. El edificio no solo muestra una transición en planta, sino también una separación del basamento comercial en corte. Este “aire” distancia los usos del edificio fortaleciendo la interacción interna entre habitantes temporales y las visitas espontaneas. Es un edificio que invita a ser recorrido pero que protege al mismo tiempo las actividades que contiene.

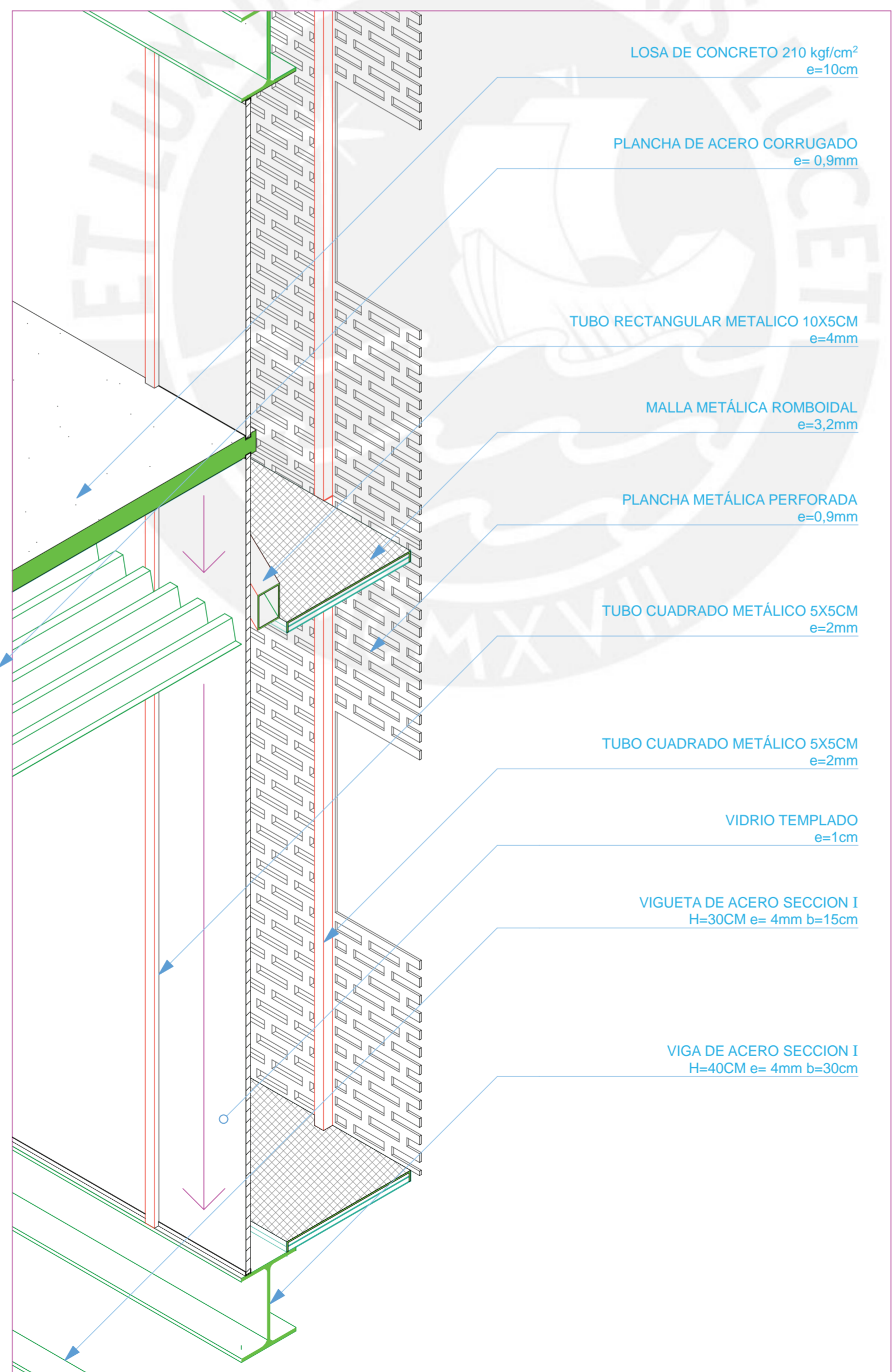
El hostel inmigrante asume las lógicas de cooperación de personas que se agrupan para sobrellevar sus necesidades comunes. Las habitaciones son flexibles en la medida que permiten subdivisiones y diferentes modos de uso. La célula básica de 6x6m es expandible hasta duplicar su área, lo que permite que dos familias, o grupos de amigos más extensos compartan el espacio y ahorren costos de alojamiento.

El cerramiento de los balcones son paños metálicos perforados que en conjunto generan una envolvente para la totalidad del edificio. El retranqueo y la ausencia de algunos módulos en la fachada otorgan ritmo a la composición, a la vez que muestran más o menos la vida interior que alberga el proyecto. Un edificio con identidad contemporánea que responde a la diversidad de su entorno y que se integra a la vida del ciudadano nuevo, quien ha llegado para construir un futuro mejor.

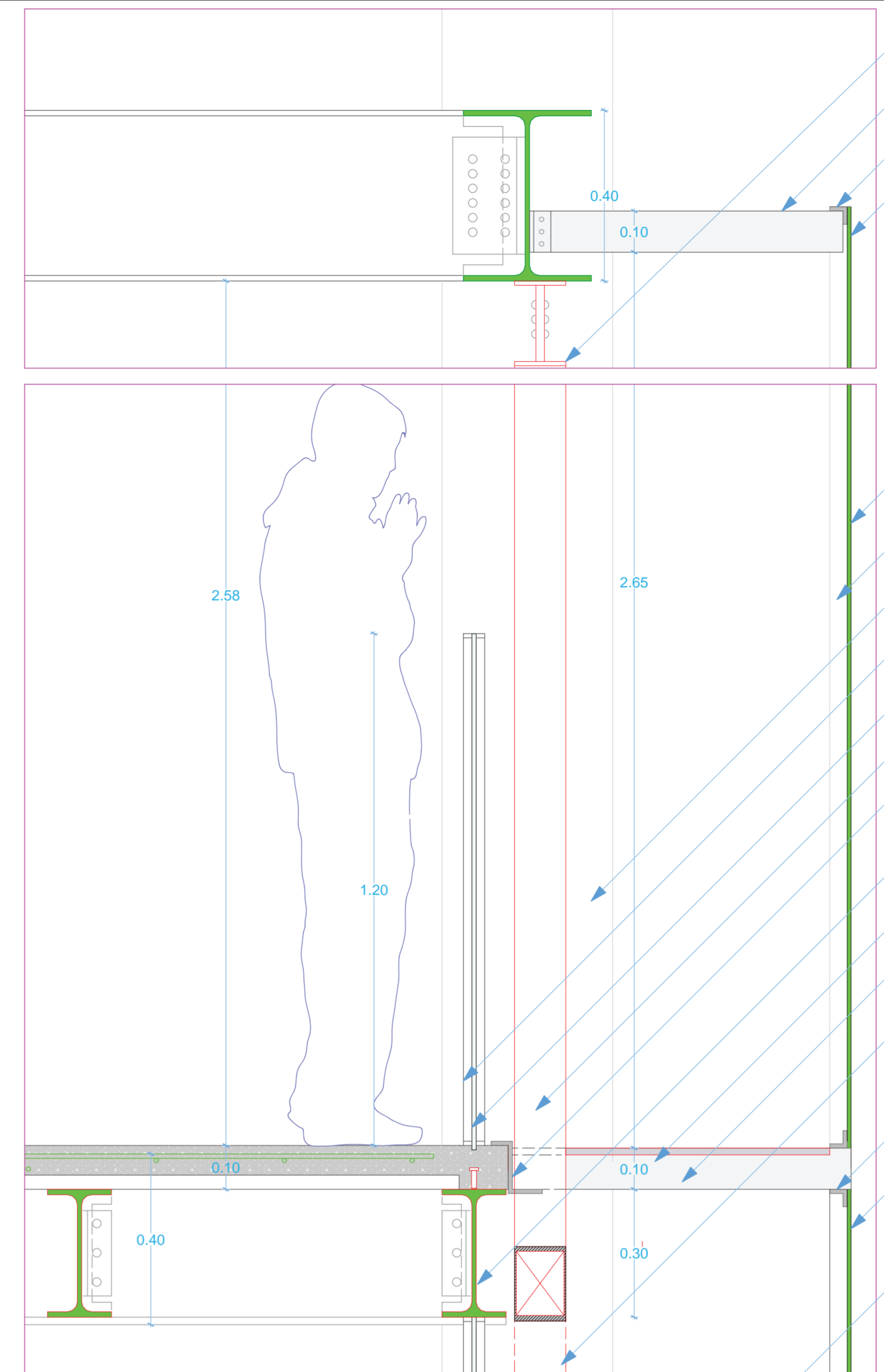




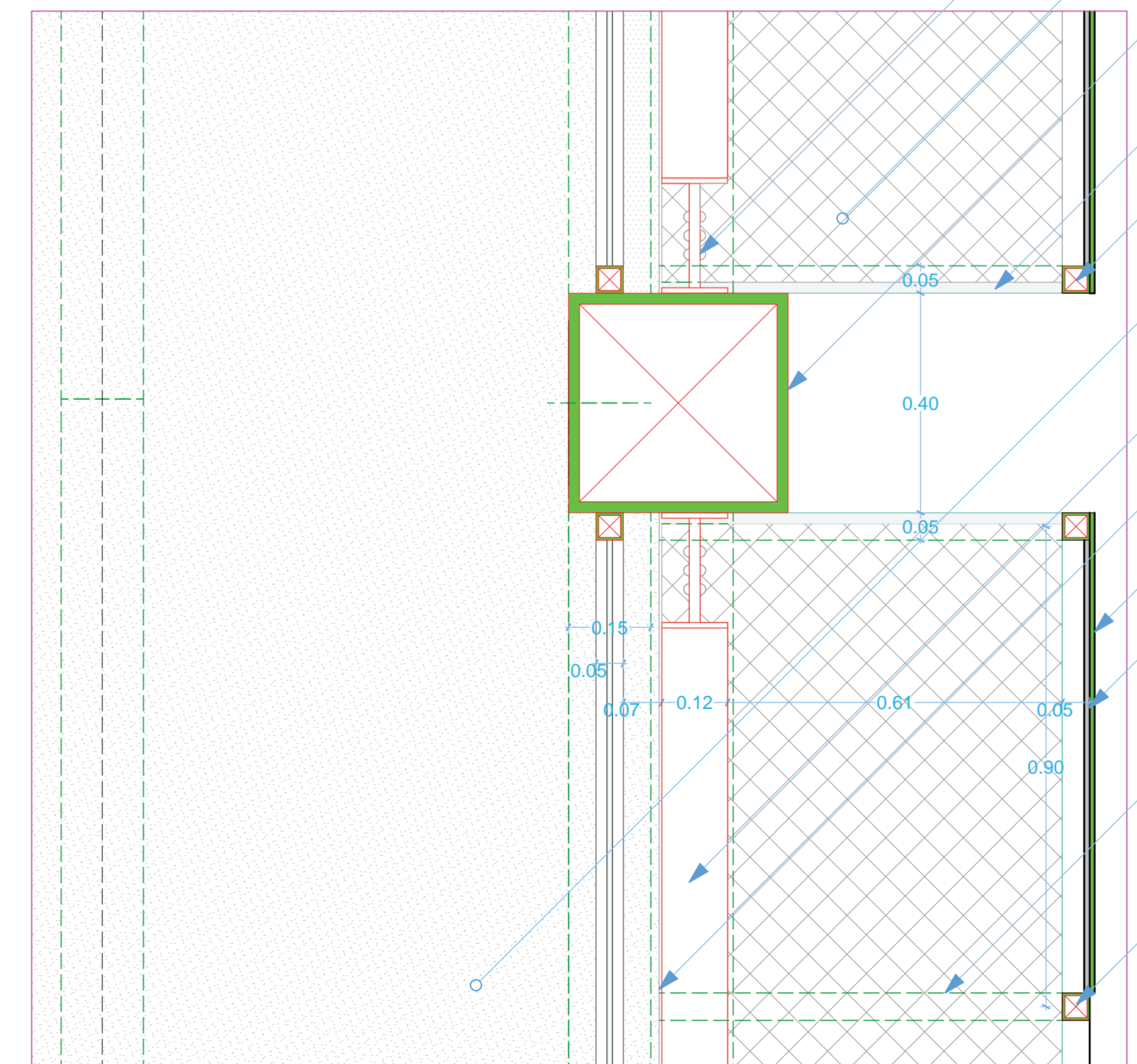
DETALLE SUM ESC 1/20



DETALLE SUM ESC 1/20



CORTE ESC 1/10

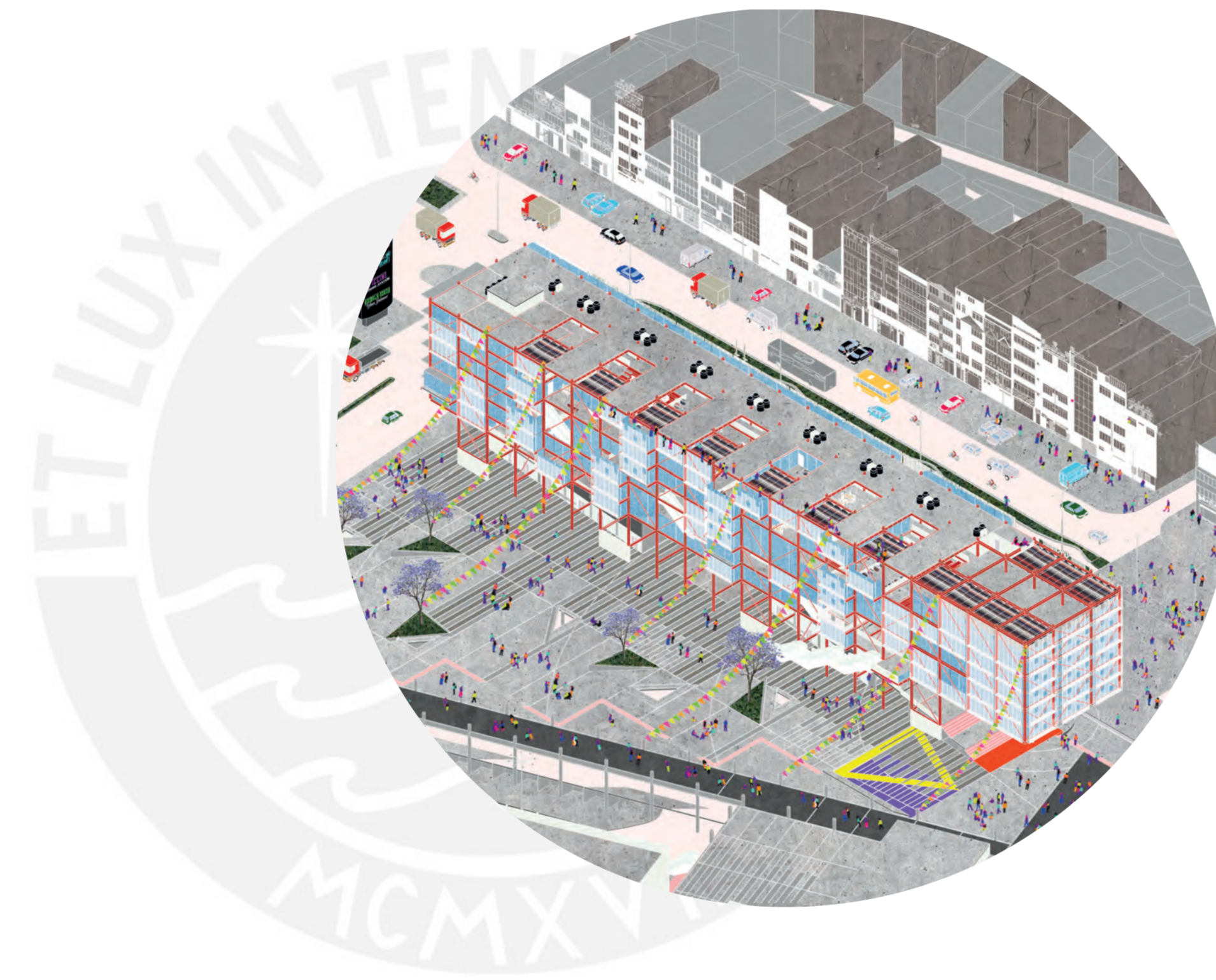


PLANTA ESC 1/10



# CHICHA HOSTAL

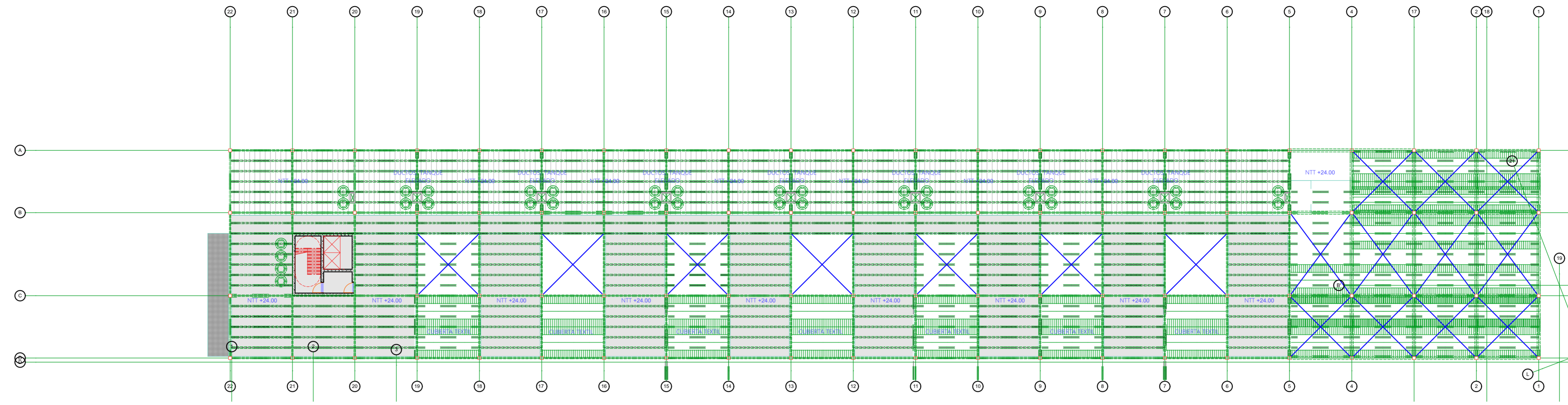
CENTRO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y ESPACIOS PRODUCTIVOS  
PARA EL INMIGRANTE



**Alex Joao Michuy Salchez**

Proyecto de Fin de Carrera

Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional  
en Arquitectura y Urbanismo



**CHICHA HOSTAL**  
Centro de Alojamiento temporal y espacios productivos para el inmigrante

NIVEL: PFC  
Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional en Arquitectura y Urbanismo

ALUMNO: Alex Joao Michuy Sanchez

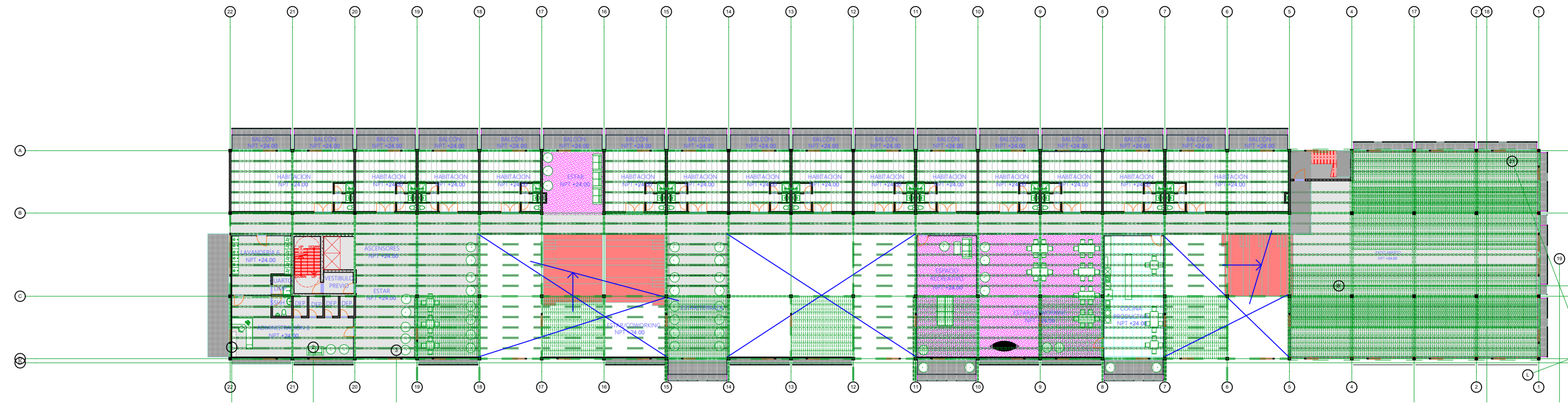
FECHA DE ENTREGA: 11 / 10 / 2019

PLANO: Planta Techos

ESCALA: 1/250

LAMINA:

L01



**CHICHA HOSTAL**  
Centro de Alojamiento temporal y espacios  
productivos para el inmigrante

NIVEL \_\_\_\_\_  
PFC  
Trabajo de suficiencia profesional para  
optar el Título Profesional  
en Arquitectura y Urbanismo

ALUMNO \_\_\_\_\_  
Alex Joao Michuy Sanchez

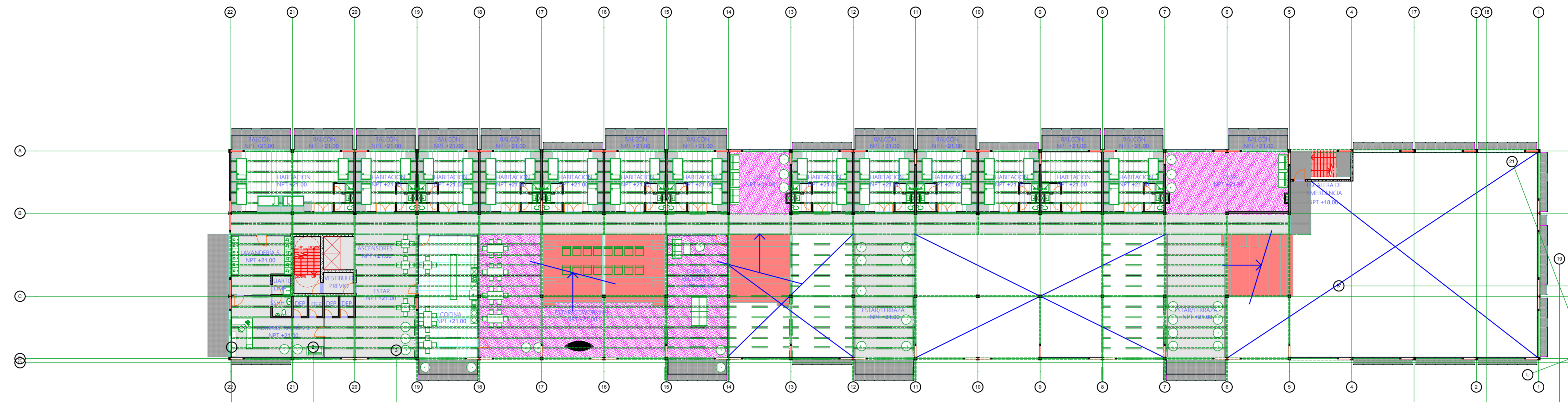
FECHA DE ENTREGA \_\_\_\_\_  
11 / 10 / 2019

PLANO \_\_\_\_\_  
Planta 8

ESCALA \_\_\_\_\_  
1/250

LAMINA \_\_\_\_\_

**L02**



**CHICHA HOSTAL**  
 Centro de Alojamiento temporal y espacios productivos para el inmigrante

NIVEL \_\_\_\_\_  
 PFC  
 Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional en Arquitectura y Urbanismo

ALUMNO \_\_\_\_\_  
 Alex Joao Michuy Sanchez

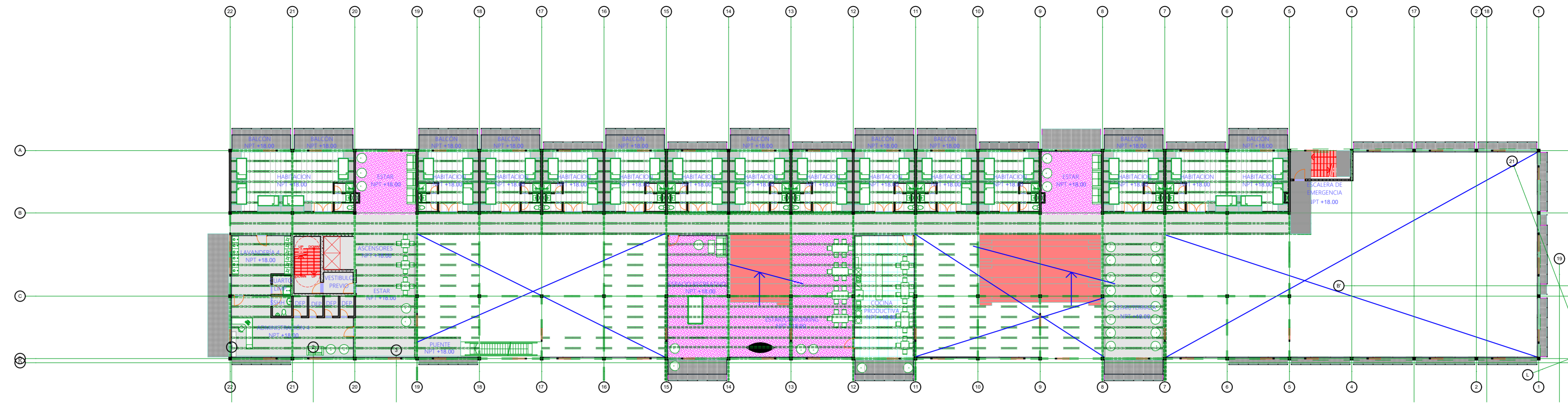
FECHA DE ENTREGA \_\_\_\_\_  
 11 / 10 / 2019

PLANO \_\_\_\_\_  
 Planta 7

ESCALA \_\_\_\_\_  
 1/250

LAMINA \_\_\_\_\_

L03



**CHICHA HOSTAL**  
 Centro de Alojamiento temporal y espacios productivos para el inmigrante

NIVEL: PFC  
 Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional en Arquitectura y Urbanismo

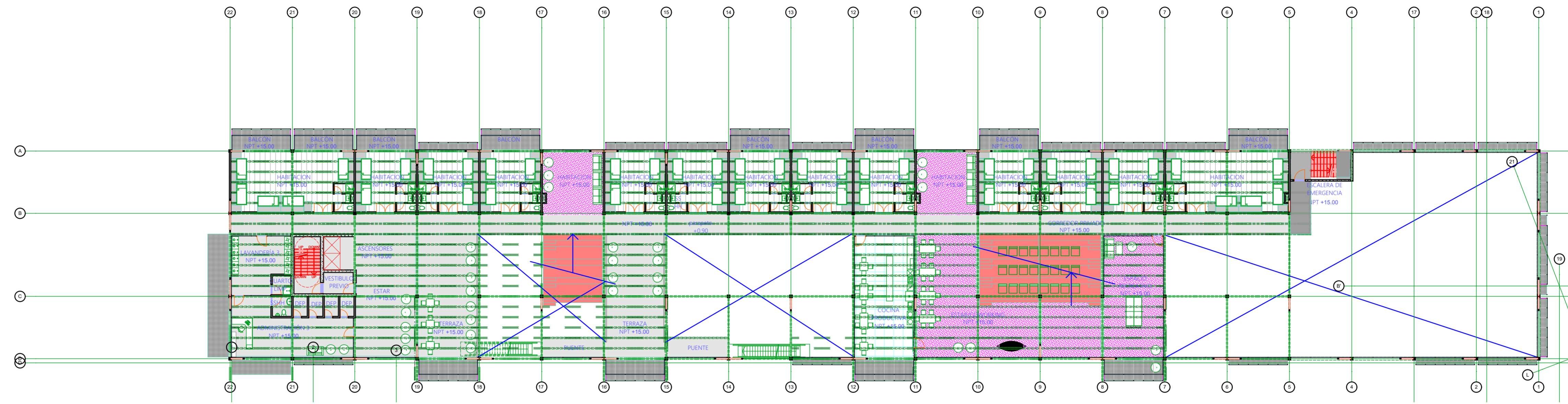
ALUMNO: Alex Joao Michuy Sanchez

FECHA DE ENTREGA: 11 / 10 / 2019

PLANO: Planta 6

ESCALA: 1/250

LÁMINA



**CHICHA HOSTAL**  
 Centro de Alojamiento temporal y espacios productivos para el inmigrante

NIVEL: PFC  
 Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional en Arquitectura y Urbanismo

ALUMNO: Alex Joao Michuy Sanchez

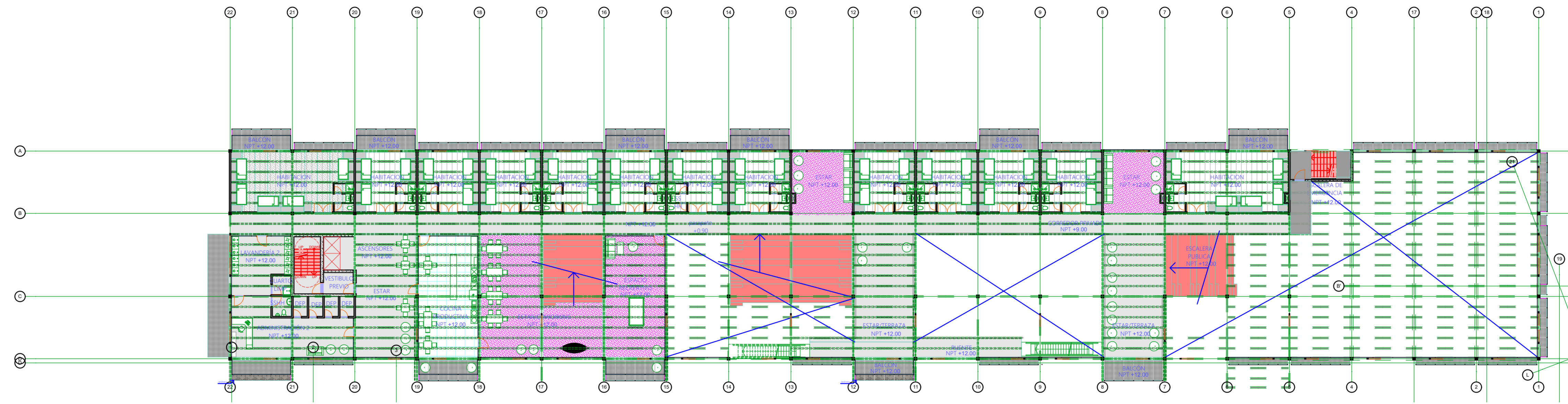
FECHA DE ENTREGA: 11 / 10 / 2019

PLANO: Planta 5

ESCALA: 1/250

LAMINA

L05



**CHICHA HOSTAL**  
Centro de Alojamiento temporal y espacios  
productivos para el inmigrante

NIVEL PFC  
Trabajo de suficiencia profesional para  
optar el Título Profesional  
en Arquitectura y Urbanismo

ALUMNO  
Alex Joao Michuy Sanchez

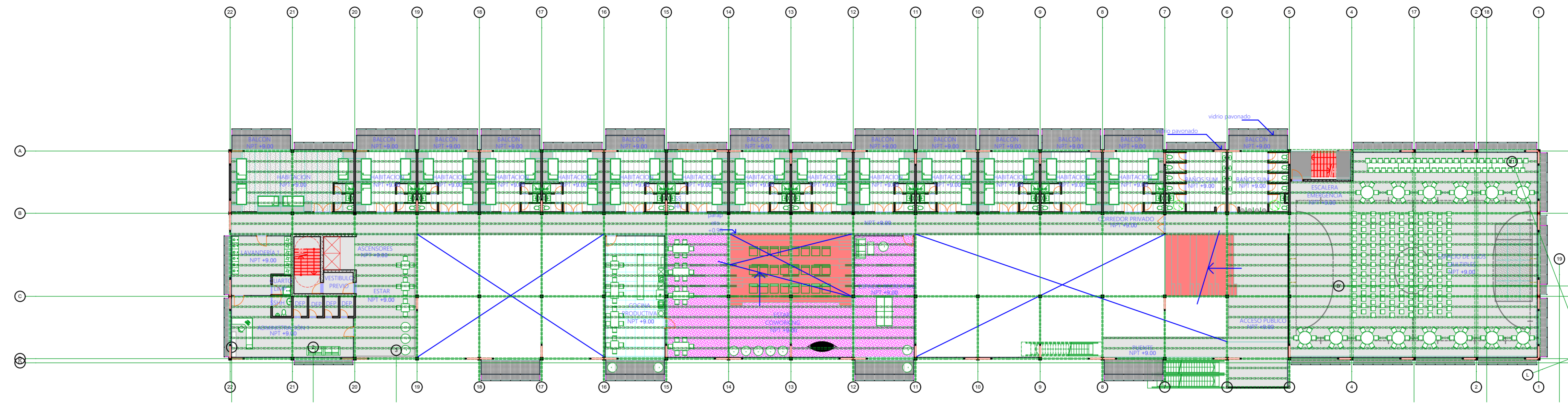
FECHA DE ENTREGA  
11 / 10 / 2019

PLANO  
Planta 4

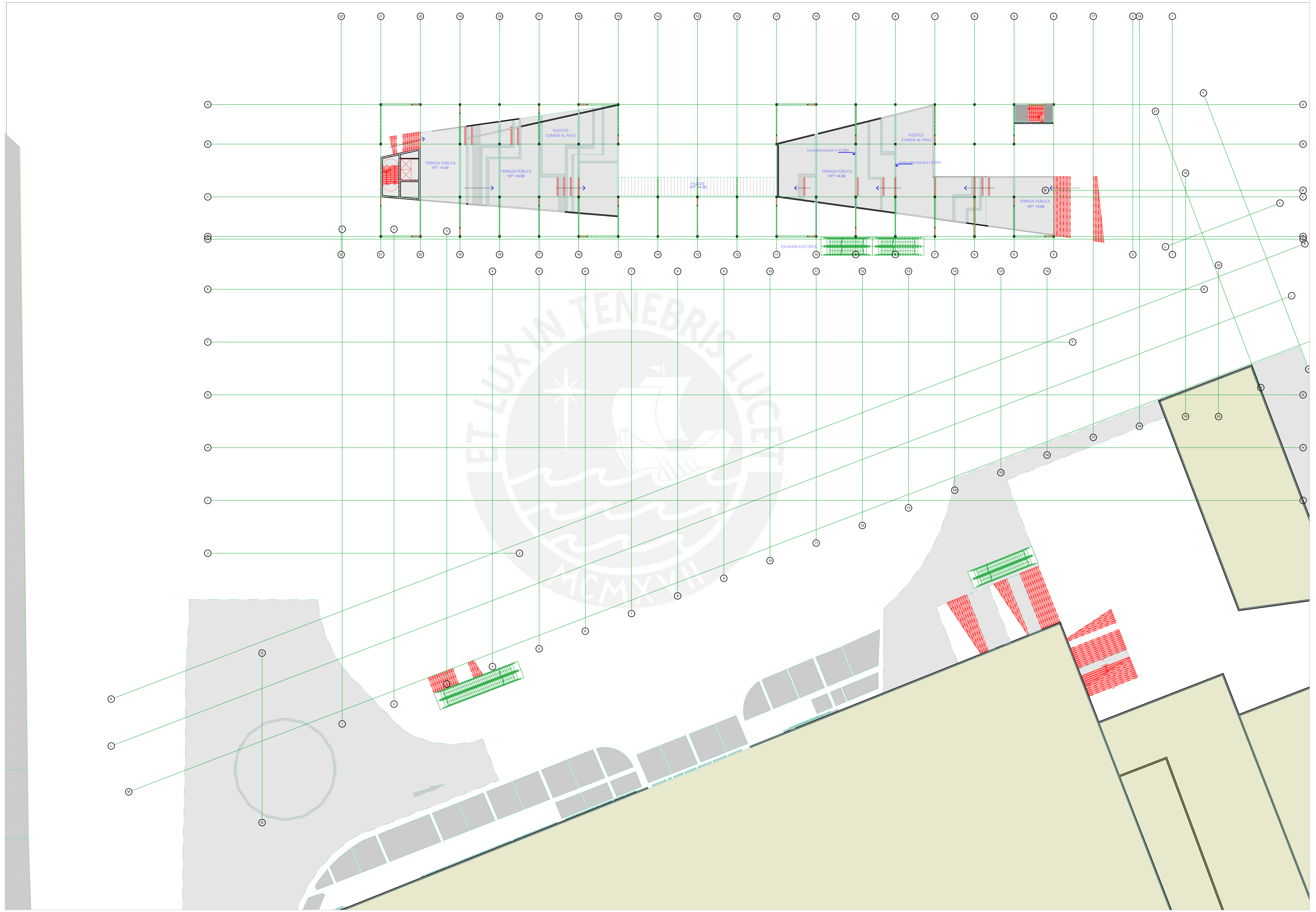
ESCALA  
1/250

LAMINA

L06







**CHICHA HOSTAL**  
 Centro de Alojamiento temporal y espacios productivos para el inmigrante

NIVEL: PFC  
 Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional en Arquitectura y Urbanismo

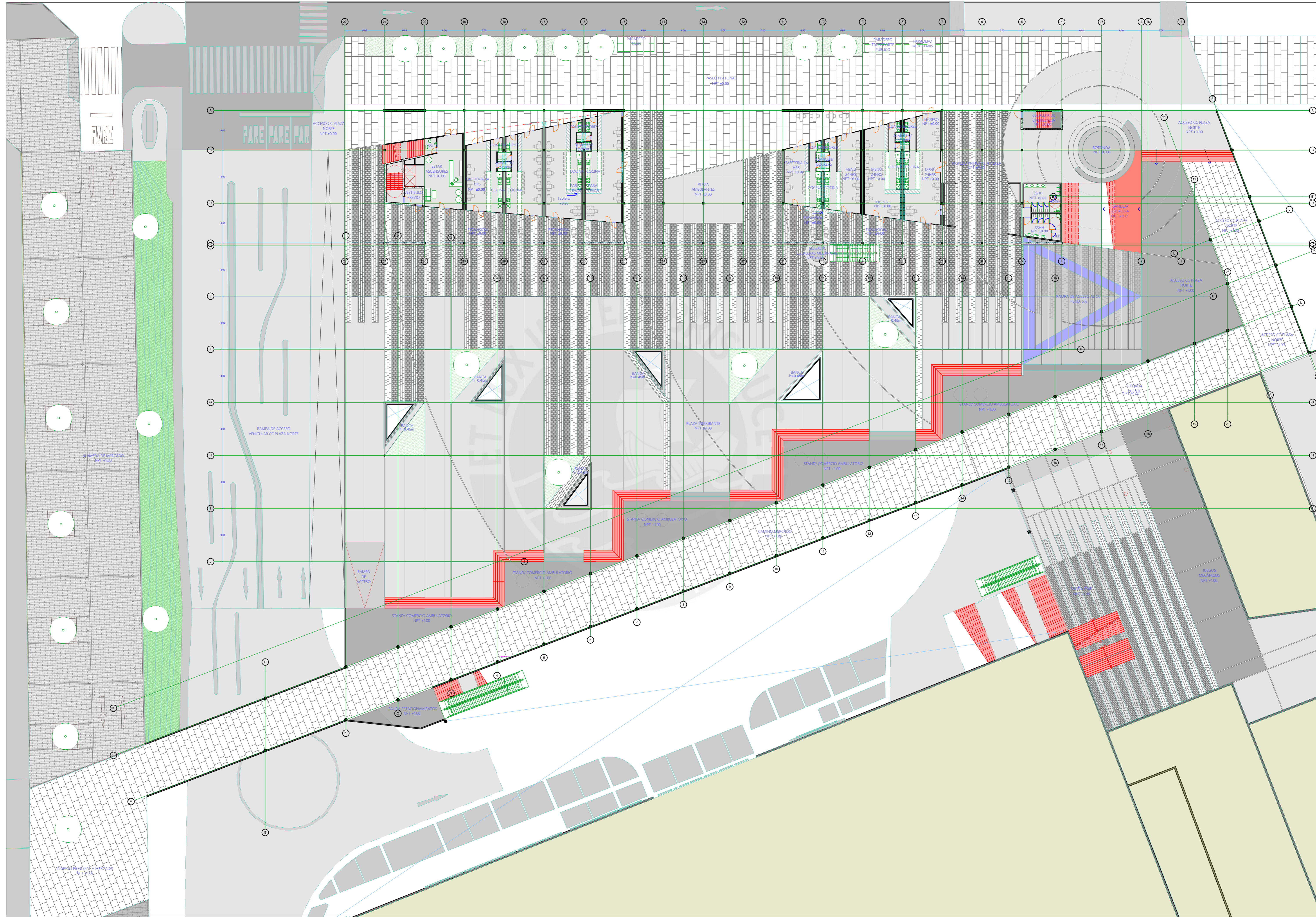
ALUMNO: Alex Joao Michuy Sanchez

FECHA DE ENTREGA: 11 / 10 / 2019

PLANO: Planta 2

ESCALA: 1/250

LÁMINA



NIVEL \_\_\_\_\_  
 PFC  
 Trabajo de suficiencia profesional para  
 optar el Título Profesional  
 en Arquitectura y Urbanismo

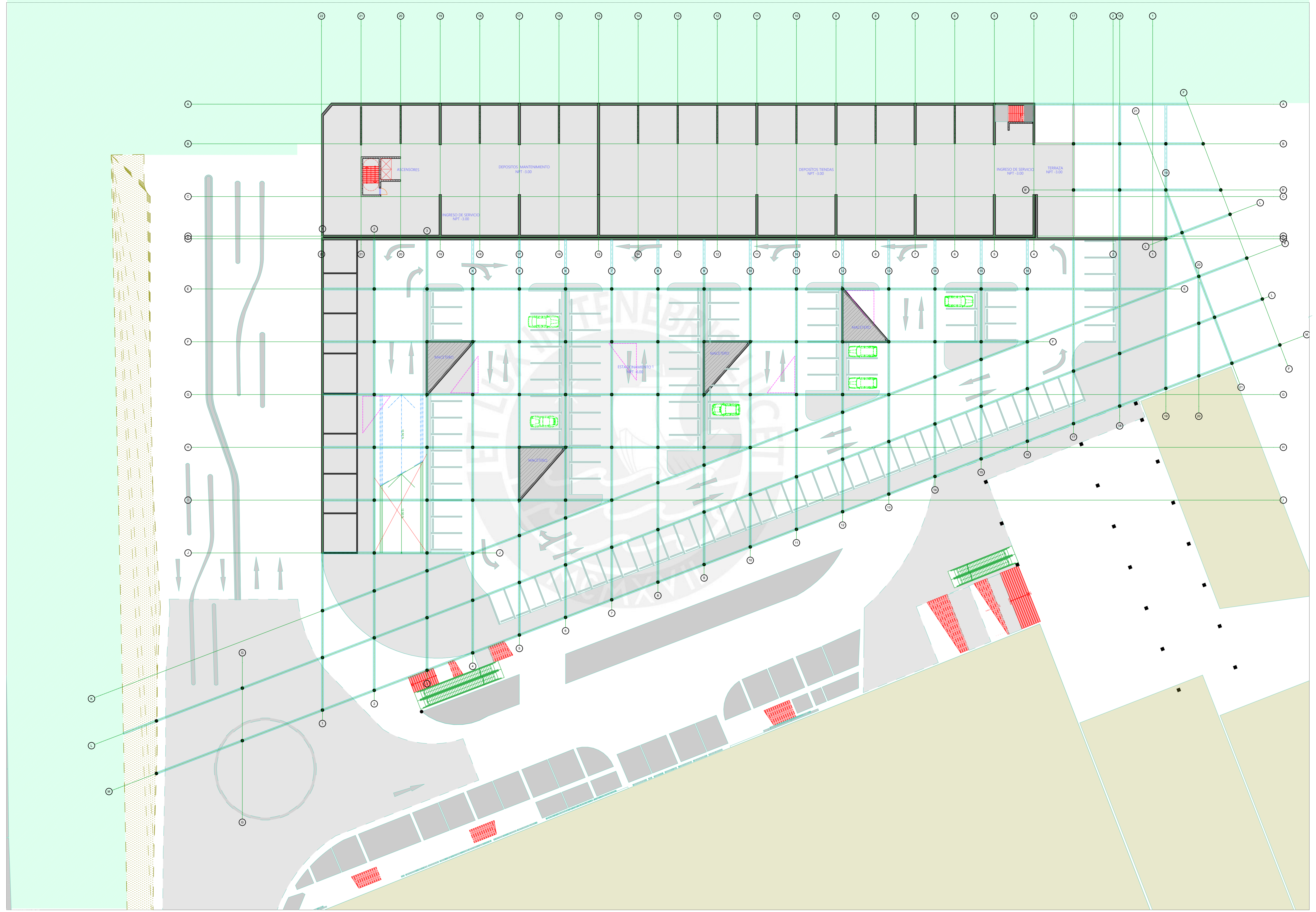
ALUMNO \_\_\_\_\_  
 Alex Joao Michuy Sanchez

FECHA DE ENTREGA \_\_\_\_\_  
 11 / 10 / 2019

PLANO \_\_\_\_\_  
 Planta 1

ESCALA \_\_\_\_\_  
 1/250

LÁMINA \_\_\_\_\_



**CHICHA HOSTAL**  
 Centro de Alojamiento temporal y espacios productivos para el inmigrante

NIVEL: PFC  
 Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional en Arquitectura y Urbanismo

ALUMNO: Alex Joao Michuy Sanchez

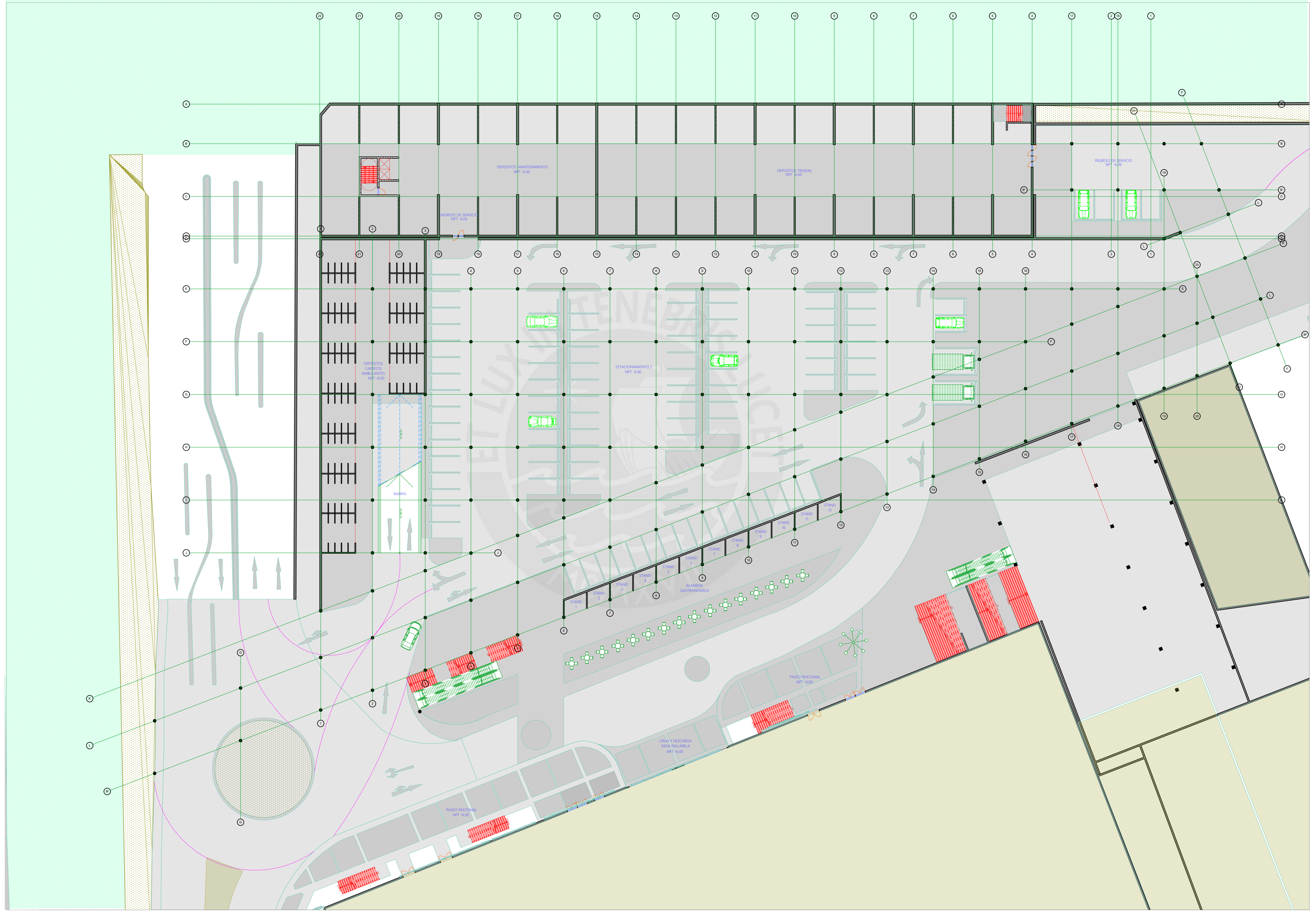
FECHA DE ENTREGA: 11 / 10 / 2019

PLANO: Sótano 1

ESCALA: 1/250

LAMINA

L10



NIVEL \_\_\_\_\_  
 PFC  
 Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional en Arquitectura y Urbanismo

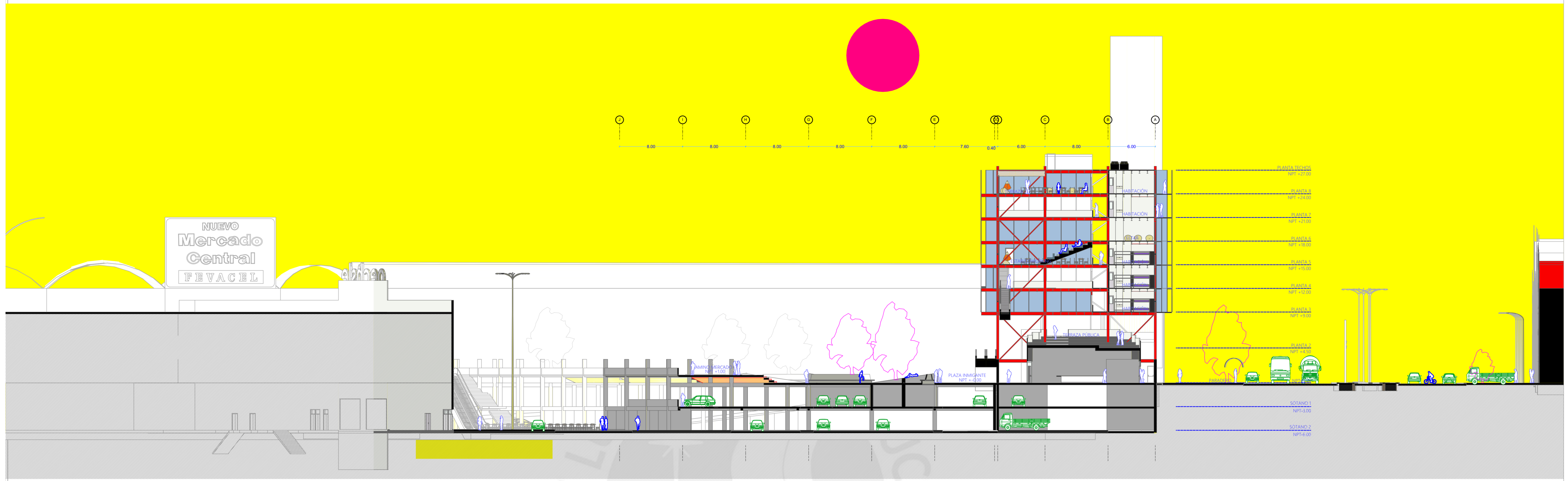
ALUMNO \_\_\_\_\_  
 Alex Joao Michuy Sanchez

FECHA DE ENTREGA \_\_\_\_\_  
 11 / 10 / 2019

PLANO \_\_\_\_\_  
 Sótano 2

ESCALA \_\_\_\_\_  
 1/250

LAMINA \_\_\_\_\_



**CHICHA HOSTAL**  
 Centro de Alojamiento temporal y espacios productivos para el inmigrante

NIVEL: PFC  
 Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional en Arquitectura y Urbanismo

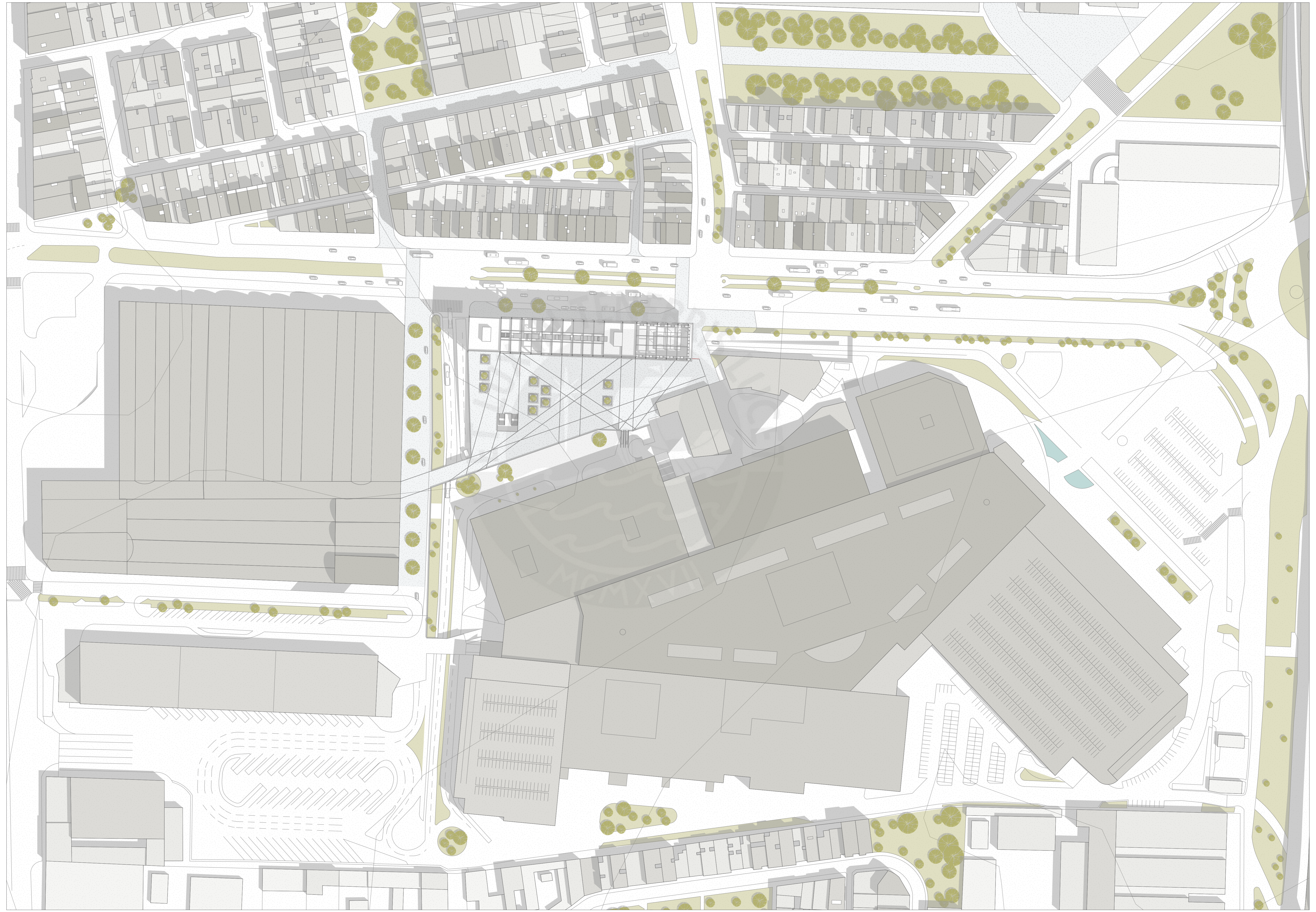
ALUMNO: Alex Joao Michuy Sanchez

FECHA DE ENTREGA: 11 / 10 / 2019

PLANO: Cortes Transversales A\_B

ESCALA: 1/250

LAMINA



**CHICHA HOSTAL**  
CENTRO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y ESPACIOS PRODUCTIVOS  
PARA EL INMIGRANTE

NIVEL \_\_\_\_\_  
PFC  
Trabajo de suficiencia profesional para  
optar el Título Profesional  
en Arquitectura y Urbanismo

ALUMNO \_\_\_\_\_  
Alex Joao Michuy Sanchez

FECHA DE ENTREGA \_\_\_\_\_  
11 / 10 / 2019

PLANO \_\_\_\_\_  
Master plan

ESCALA \_\_\_\_\_  
1/1000

LAMINA \_\_\_\_\_

**U01**