

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



COMUNIDAD DE VIVIENDA EXPERIMENTAL
Interpretación y traslado de las estrategias del “Multifamiliar
La Paz” como sistema arquitectónico y urbano para la
preservación del valle de Lurín.

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

AUTOR

Patrisio Sebastian Flores del Carpio

CÓDIGO

20161540

ASESORES:

Michelle Alejandra Llona Ridoutt

Rafael Luis Zamora Paredes

Cesar Omar Tarazona Huamán

Oscar Julio Freddie Pita Wu

Lima, marzo, 2025



PUCP

Facultad de Arquitectura
y Urbanismo


INFORME DE SIMILITUD

Yo LLONA RIDOUTT, MICHELLE ALEJANDRA, docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesora de la tesis titulado: COMUNIDAD DE VIVIENDA EXPERIMENTAL INTERPRETACIÓN Y TRASLADO DE LAS ESTRATEGIAS DEL “MULTIFAMILIAR LA PAZ” COMO SISTEMA ARQUITECTÓNICO Y URBANO PARA LA PRESERVACIÓN DEL VALLE DE LURÍN.

Del/de la autor(a)/ de los(as) autores(as)
FLORES DEL CARPIO, PATRISIO SEBASTIAN
dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 7%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el 04/03/2025.
- He revisado con detalle dicho reporte y que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha: Lima, 04 de marzo del 2025.

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: LLONA RIDOUTT, MICHELLE ALEJANDRA	
DNI: 40750595	Firma 
ORCID: 0000-0002-1123-0368	

RESUMEN

El valle bajo del río Lurín es un territorio de vital importancia para la ciudad de Lima, al ser la principal despensa alimentaria de la metrópoli y el acceso más cercano a un paisaje agrícola-campestre. Su desaparición supondría una enorme pérdida ambiental y un desequilibrio agudo del sistema alimentario local. Actualmente, el valle atraviesa un momento crítico debido a la progresiva transformación de su suelo productivo en suelo urbano, destinado a numerosos proyectos residenciales. Ante este panorama, esta investigación plantea, desde un enfoque arquitectónico, mitigar el impacto de los procesos de urbanización en los terrenos agrícolas del valle. Inspirándose en el edificio Multifamiliar La Paz (Cooper-Graña-Nicolini, 1972), se proponen estrategias proyectuales para desarrollar un modelo residencial de baja huella edificatoria. Este referente de baja altura y alta densidad replantea la vivienda a través de volúmenes escalonados que generan terrazas, patios y múltiples vistas, creando una escala más generosa con la calle. Su volumetría piramidal e "inconclusa" permite una integración armónica con el paisaje rural, a diferencia de las fachadas planas de la arquitectura contemporánea. La investigación aplica estas estrategias para ensayar un proyecto residencial sobre un terreno agrícola del valle bajo del río Lurín. El objetivo es mitigar el impacto de la urbanización, preservar el paisaje local y equilibrar las dinámicas del mercado inmobiliario con el territorio agrícola. Además, al entender que el espacio agrícola en proceso de urbanización es un ámbito de conflicto, no solo productivo, sino también social y económico, este modelo de vivienda incorpora el campo y las tradiciones locales, permitiendo que estas se mantengan y evolucionen. De esta manera, se asegura la continuidad del valle como un espacio productivo, ecológico y cultural en el contexto actual de crecimiento urbano.

Comunidad de vivienda experimental: Interpretación y traslado de las estrategias del “Multifamiliar La Paz” como sistema arquitectónico y urbano para la preservación del valle de Lurín

↓ **DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN**
Patrisio Flores del Carpio

↓ **ASESORES**
Arq. Michelle Llona Ridoutt
Arq. Rafael Zamora Paredes
Arq. Cesar Tarazona Huamán
Arq. Oscar Pita Wu
Arq. Asiel Nuñez Román
Arq. Christian Yarasca Aibar

↓ **PFC ARCHIVO**
Tesis para obtener el título
profesional de Arquitecto

↓ **FAU - PUCP**
Facultad de Arquitectura y
Urbanismo - Pontificia Universidad
Católica del Perú

Lima, Perú
2024

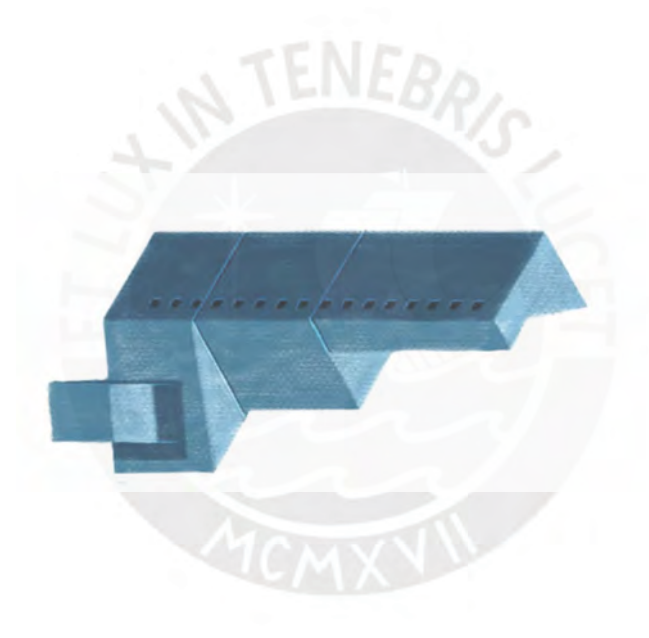


PFC ARCHIVO
Proyecto de fin de carrera

COMUNIDAD DE VIVIENDA EXPERIMENTAL

Interpretación y traslado de las estrategias del “Multifamiliar La Paz” como sistema arquitectónico y urbano para la preservación del valle de Lurín





Agradecimientos

-

Ha tenido que pasar mucho tiempo para entender que momentos como este no se superan solos. Por eso, quiero empezar agradeciéndome a mí mismo, por el esfuerzo y la fortaleza que fui construyendo en los días difíciles, cuando el final parecía lejano y las dudas pesaban más que las certezas.

Sin embargo, este camino no lo recorrí solo. Conté con el apoyo invaluable de personas que fueron fundamentales para llegar hasta aquí. A mi familia, les debo mi más profundo agradecimiento por su apoyo incondicional, su paciencia infinita y esas conversaciones que, en los momentos más desafiantes, siempre fueron un refugio y una fuente de motivación.

A mis amigos, gracias por enseñarme el valor de la amistad y de la verdadera compañía, por sus enseñanzas y por estar ahí con una disposición sincera y desinteresada. Gracias a todos ellos, hoy puedo decir que veo las cosas de una manera distinta: he renovado mi pasión por esta noble profesión, tengo nuevas metas que me impulsan hacia adelante y una visión más clara de la carrera y de la vida misma.

Contenido

CAP. 01

Introducción

10

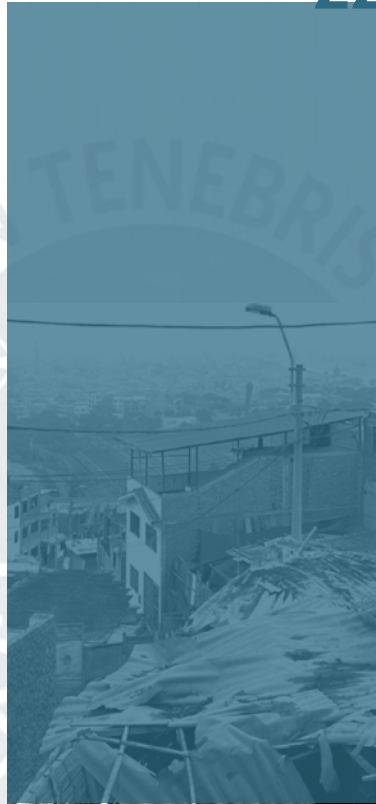
Definición del Tema
Problema de investigación
Pregunta de investigación
Objetivos de la investigación
Justificación de investigación
Metodología

01.1/
01.2/
01.3/
01.4/
01.5/
01.6/

CAP. 02

Lima: crisis urbana

22



El déficit habitacional
metropolitano
Un escenario de inseguridad
alimentaria
El valle del río Lurín
Una pérdida inminente

02.1/
02.2/
02.3/
02.4/

CAP. 03

Manifiesto Inadvertido

34



Vivienda en la Lima de los 70's
La Paz: El caso de estudio
La arquitectura de La Paz
Actualidad de La Paz

03.1/
03.2/
03.3/
03.4/

CAP. 04

*El valle agrícola
de Lurín*

68



Diagnóstico Urbano
La zona de ensayo
Estrategias proyectuales

04.1/
04.2/
04.3/

CAP. 05

*La vivienda
hace campo*

82



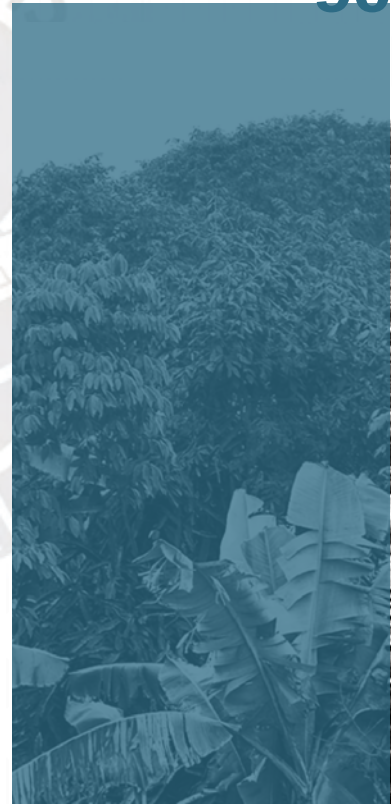
Desarrollo arquitectónico
Desarrollo paisajístico
El proyecto como lineamientos

05.1/
05.2/
05.3/

CAP. 06

*Conclusiones,
Recomendaciones*

90



El proyecto como postura
Un mejor futuro

06.1/
06.2/



Introducción

01.1/ DEFINICIÓN DEL TEMA

El valle de Lurín es una de las 3 cuencas que presenta la ciudad de Lima. El valle comprende una zona alta que llega a un promedio de 380 m.s.n.m. y una zona baja colindante con el litoral costero (Velásquez et al., 2020). La cabecera del valle se cruza con la zona sur de Lima a través de la Av. Panamericana Sur, configurándose como la única puerta de entrada al valle que permite al gran público metropolitano tener acceso al campo (CAP Regional Lima, 2021). Por la cantidad de áreas agrícolas que presenta esta última zona, en comparación con la disponible en los otros 2 valles, se le considera hasta el día de hoy como la despensa

alimenticia más grande y próxima al área metropolitana (Velásquez et al., 2020). Se puede afirmar entonces que el valor del valle en relación con la ciudad es de carácter multidimensional. Su desaparición supondría perjuicios económicos y ambientales tanto para la población local como para residentes de otros distritos.

El intento de Reajuste Integral de zonificación sucedido en el año 2021 en el distrito de Lurín (GESTIÓN, 2021) puso en evidencia los peligros que el valle enfrenta, y la importancia de su conservación para la integración del ecosistema con la ciudad.

VIVIENDA COMUNITARIA EXPERIMENTAL



01.2/ PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

El crecimiento anual de los niveles de déficit habitacional en Lima refleja una intensa demanda de la población metropolitana por el acceso a la vivienda. En el ámbito formal, esto ha supuesto una oportunidad de mercado para los desarrolladores inmobiliarios. Consecuencia de ello ha sido la proliferación de numerosos tipos de proyectos residenciales durante los últimos años en los distritos del sur de Lima, un sector atractivo debido al bajo valor de suelo que presenta.

En el caso específico de Lurín, este fenómeno se ha presenciado principalmente en el litoral y en la zona baja del valle del río. Esto ha conllevado a la progresiva desaparición de cantidades considerables de suelo agrícola, un hecho preocupante teniendo en cuenta la importancia del valle de Lurín en el sistema agroproductivo

metropolitano y la inminente crisis alimentaria que supondría su desaparición.

Cabe mencionar que la habilitación urbana necesaria para la ejecución de estas obras ha sido posible a través de las normas de zonificación establecidas por la municipalidad de Lurín, aspecto que refleja un desinterés de parte de la institución por el valor paisajístico del valle. A partir de todo lo anterior expuesto, se puede concluir que el valle bajo del río Lurín se encuentra en riesgo inminente ante el desarrollo de proyectos inmobiliarios parcelas de suelo agrícola. Ante este panorama, la investigación plantea responder, desde un enfoque arquitectónico, a la problemática de cómo mitigar el impacto de los procesos de urbanización en los terrenos agrícolas del valle bajo del río Lurín.

01.4/ OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

Objetivo principal de PFC

Mitigar el impacto de los procesos de urbanización en los terrenos agrícolas del valle bajo del río Lurín para preservar el paisaje local mediante proyectos residenciales de baja huella edificatoria.

Objetivo secundario 01

ORIGEN: Proyecto de Archivo
Identificar cualidades arquitectónicas específicas del edificio Multifamiliar La Paz mediante el desarrollo de documentos de análisis gráfico (planos, diagramas, elevaciones).

01.5/ JUSTIFICACIÓN DE INVESTIGACIÓN

Según el análisis desarrollado por Vilela y Moschella, las ciudades latinoamericanas se caracterizan por tener un proceso de crecimiento urbano acelerado, desordenado y anárquico (citado en Lazarte 2023:91). Cuando este fenómeno llega a desarrollarse en áreas productivas o de valor ecológico, termina por desarrollar

urbanizaciones que reducen la calidad ambiental y que terminan afectando el ecosistema local (Lazarte & Peña, 2023). El caso del valle bajo del río Lurín, al atravesar por un proceso de urbanización indiscriminada, termina siendo un caso representativo por su extensión territorial y por el enorme valor ambiental-paisajístico que posee para la ciudad de Lima.

¿Cuales condiciones arquitectónicas y paisajísticas serían las más adecuadas para los futuros proyectos residenciales a desarrollarse en las zonas agrícolas del valle bajo del río Lurín?

Objetivo secundario 02

HIPÓTESIS: Proyecto urbano - arquitectónico

Proponer infraestructura complementaria en el lugar que contribuya a solucionar los problemas urbanos presentes en el lugar mediante un diagnóstico urbano previo.

Objetivo secundario 03

FUTURO: Plan de lineamientos

Implementar un sistema agroproductivo alternativo en el lugar de ensayo, sometido a una reducción moderada del suelo disponible, mediante el mejoramiento de la infraestructura agrícola existente y la incorporación de herramientas económicas.

FIGURA 03

←
Valle bajo del Río Lurín.
Fuente: Fotopropia



01.6/ METODOLOGÍA

Lugar de estudio

En la presente investigación se plantea resolver, a modo de ensayo, un proyecto de vivienda en una parcela agrícola del valle bajo del río Lurín. Se realizó un análisis previo de un sector del valle para poder identificar todos los terrenos potenciales.

La parcela agrícola escogida es un terreno de aproximadamente 4.9 hectareas de suelo exclusivamente productivo, ubicado en la zona

suroeste del valle bajo de Lurín (-12.244045, -76.892249).

No posee conexión directa con alguna vía arterial o colectora del distrito, aunque se encuentra relativamente próxima a la Antigua Panamericana Sur (900m al sur). Limita al norte con una urbanización de lotes agrícolas menores y lotes residenciales en proceso de consolidación; al sur, con el A.A.H.H. Julio C. Tello; al este, con



VIVIENDA COMUNITARIA EXPERIMENTAL

la cuenca del río Lurín y al oeste con la zona arqueológica - Santuario de Pachacamac.

Por otra parte, es un terreno de mínima pendiente al poseer una diferencia de 3m de extremo este a extremo oeste, apareciendo inmediatamente después de este una formación rocosa bajo la cual reposa el A.A.H.H. Julio C. Tello. El perímetro del terreno se encuentra delimitado

por acequias de las cuales se deriva una red secundaria que alimenta los cultivos privados. Debido a la ausencia de edificaciones sobre la parcela y a su ubicación, el terreno posee una continuidad visual privilegiada en el sentido noroeste-sureste que relaciona el paisaje desértico de la zona intangible, el paisaje agrícola de la parcela y el paisaje periurbano del valle.



Caso de estudio

En la presente investigación se propone tomar como referencia arquitectónica principal un proyecto residencial a partir del cual se extraerá una serie de estrategias proyectuales. El edificio seleccionado es el Multifamiliar La Paz, un inmueble residencial diseñado por el estudio de arquitectos Cooper-Graña-Nicolini (CGN) en el año 1972. Se encuentra ubicado en la zona sur del distrito de Miraflores, ocupando un lote triangular definido por la intersección de las avenidas La Paz, Vasco Núñez de Balboa y la calle comandante Aljovín. Se trata de una solución arquitectónica de densidad media y baja altura que aglomera 14 unidades de vivienda con configuraciones de planta diferentes entre sí en un área relativamente pequeña (2972m²), considerando las exigencias funcionales del usuario objetivo inicial (clase social media-alta). Resulta ser una pieza arquitectónica particular en su contexto espacial-temporal de origen debido principalmente a su morfología y expresión material. El estudio de arquitectos aplicó estrategias

de modulación estructural y programática para resolver una forma compleja, aspecto que evidencia la búsqueda de una expresión arquitectónica vanguardista a través de una lógica constructiva convencional y, por ende, económica.

En la actualidad, algunos departamentos han sido modificados para el desarrollo de negocios o para disponer de una mayor cantidad de habitaciones para ofrecer alquiler. No obstante, la morfología externa no ha sufrido cambios considerables, lo cual refleja una correcta maduración de sus estrategias proyectuales. La construcción de nuevos edificios de gran altura en numerosos lotes próximos al edificio lo pone en evidencia como un ejemplo de la importancia de lo edificado como pieza de composición urbana por sobre lo edificado como un resultado de la normativa.

FIGURA 04

← Perspectiva del proyecto Multifamiliar La Paz.
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

Recolección de datos

La obtención de información territorial-administrativa del valle bajo del río Lurín se realizó mediante la revisión de planos de zonificación (años diversos) y el plan de desarrollo concertado del distrito de Lurín del año 2012, disponibles al público general vía internet. La obtención de información geográfica y evolución del tejido urbano (periodo 2002-2024) se realizó mediante la revisión de fotografías aéreas a través de la plataforma Google Earth. Para la obtención de información de la parcela agrícola escogida, se realizó una visita presencial con el fin de obtener un nivel de detalle mayor e inédito. Se realizó un recorrido alrededor del terreno para tener un registro fotográfico del mismo y sus inmediaciones. Durante el

mismo se realizaron 3 entrevistas a vecinos del lugar, siendo uno de ellos propietario de la parcela. Asimismo, se contó con un dron para realizar un levantamiento aéreo de la zona. Por otro lado, la recopilación de la información relacionada al edificio Multifamiliar La Paz se realizó a través de la lectura de la planimetría del edificio otorgada por el Archivo de Arquitectura PUCP. Se contaron con planos, cortes y elevaciones arquitectónicas originales así también como fotografías e ilustraciones del edificio realizadas durante el año de su finalización (1972). Asimismo, se realizaron diversas visitas al edificio con el fin de realizar un registro fotográfico actual, realizando paralelamente un levantamiento 3D del edificio mediante un dron.



Análisis de datos

A partir de la información obtenida sobre el valle bajo del río Lurín, se realizó un diagnóstico urbano a través de mapas sobre diferentes aspectos tales como accesibilidad, equipamiento urbano, sistema vial, zonificación actual, etc. Asimismo, se realizó una comparativa de las aerofotos obtenidas del valle bajo en donde se pudo identificar cronológicamente la transformación del suelo agrícola en suelo urbano y en su posterior reconfiguración para el desarrollo de otro tipo de actividades agropecuarias. La información aérea obtenida por dron (DJI 205 3) sobre la parcela agrícola escogida fue procesada posteriormente mediante el software Agisoft Metashape con el fin de obtener información detallada como la topografía, ubicación de

vegetación, trama urbana, etc). Se editó toda la información mediante el redibujo obteniendo así un plot plan base para el desarrollo de la hipótesis proyectual. El análisis de la información obtenida sobre el Multifamiliar La Paz empezó por el redibujo de la planimetría original. A partir de este proceso se pudo reconocer aspectos arquitectónicos particulares del edificio, los cuales se reinterpretaron a través de diagramas. Por otra parte, se realizó un diagnóstico del estado actual del edificio a través de la comparación de las fotografías del año 1972 con las realizadas en la actualidad. El análisis corroboró la hipótesis de un alto nivel de conservación del edificio, aspecto que motivó en un inicio su elección como estudio de caso.



FIGURA 05

←
Aerofoto de terreno
de intervención.

Fuente: Foto propia



02/.

Lima: Crisis Urbana

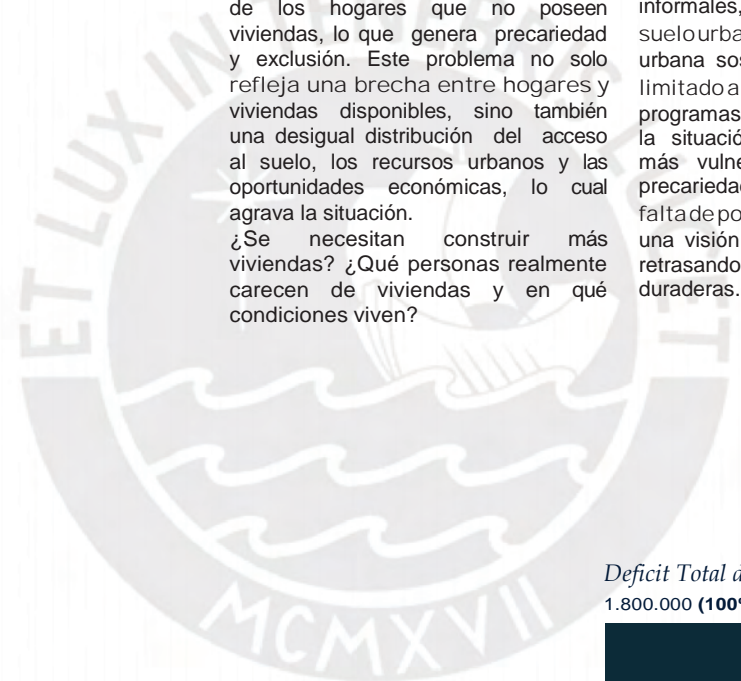


02.1/ EL DÉFICIT HABITACIONAL METROPOLITANO

El déficit habitacional es un problema serio y creciente en la ciudad de Lima. Desde un enfoque cuantitativo, el déficit habitacional se entiende como la carencia de viviendas aptas para cubrir las necesidades habitacionales de los hogares que no poseen viviendas, lo que genera precariedad y exclusión. Este problema no solo refleja una brecha entre hogares y viviendas disponibles, sino también una desigual distribución del acceso al suelo, los recursos urbanos y las oportunidades económicas, lo cual agrava la situación.

¿Se necesitan construir más viviendas? ¿Qué personas realmente carecen de viviendas y en qué condiciones viven?

En Lima, la demanda de vivienda supera ampliamente la capacidad de construcción formal, incrementada por factores como el rápido crecimiento demográfico, la proliferación de asentamientos informales, el encarecimiento del suelo urbano y la falta de planificación urbana sostenible. Además, el acceso limitado a financiamiento adecuado y programas de vivienda social agrava la situación, dejando a los sectores más vulnerables en condiciones de precariedad y en constante riesgo. La falta de políticas públicas eficientes y una visión integral del problema sigue retrasando soluciones concretas y duraderas.



Deficit Total de viviendas

1.800.000 (100%)



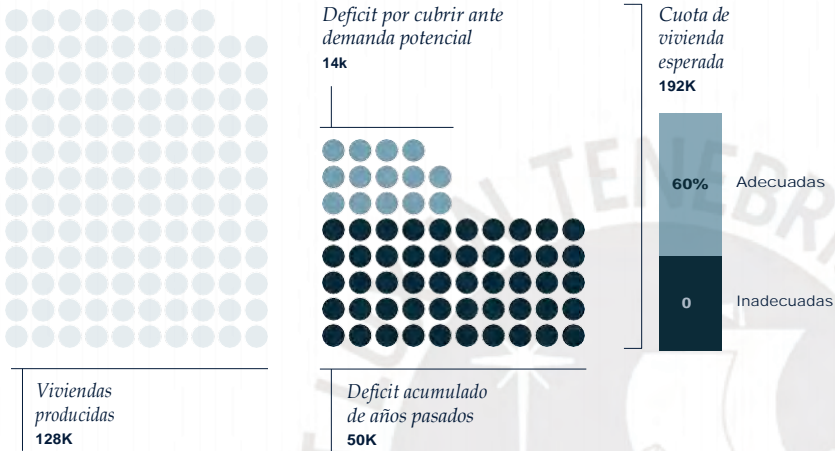
1.470.000 (79%)

Deficit Cualitativo

389.000 (21%)

Deficit Cuantitativo

01. / En el Perú:



02. / En Lima Metropolitana:



FIGURA 07

←
Datos generales por año.
Fuente: Elaboración propia

02.2/ UN ESCENARIO DE INSEGURIDAD ALIMENTARIA

Mantener el uso agrícola en la ciudad de Lima es fundamental por razones sociales, económicas y ambientales. Una de las más importantes es la creciente demanda de alimentos en la capital, que supera su capacidad actual de producción. Según el proyecto “Vecindarios alimentarios saludables”, Lima apenas cubre el 3% de los alimentos que requiere, reflejando una preocupante dependencia de recursos externos y zonas agrícolas alejadas.

Para satisfacer la demanda de alimentos vegetales, se necesitaría 30 veces más superficie agrícola en producción. Esta brecha evidencia la necesidad de proteger las áreas agrícolas existentes e implementar estrategias que promuevan la agricultura urbana y periurbana como parte de la planificación territorial.

Fortalecer la agricultura local contribuiría a garantizar la seguridad alimentaria, reducir costos logísticos y ambientales del transporte de alimentos, generar empleo, fortalecer la economía local y crear paisajes sostenibles en Lima. Además, las áreas agrícolas funcionan como pulmones verdes, regulando el microclima urbano, absorbiendo dióxido de carbono y mitigando el cambio climático, lo que refuerza su importancia ecológica.

Es urgente repensar el desarrollo urbano de Lima para integrar sosteniblemente la agricultura, reconociendo su rol estratégico para la resiliencia alimentaria, el equilibrio ambiental y la calidad de vida.

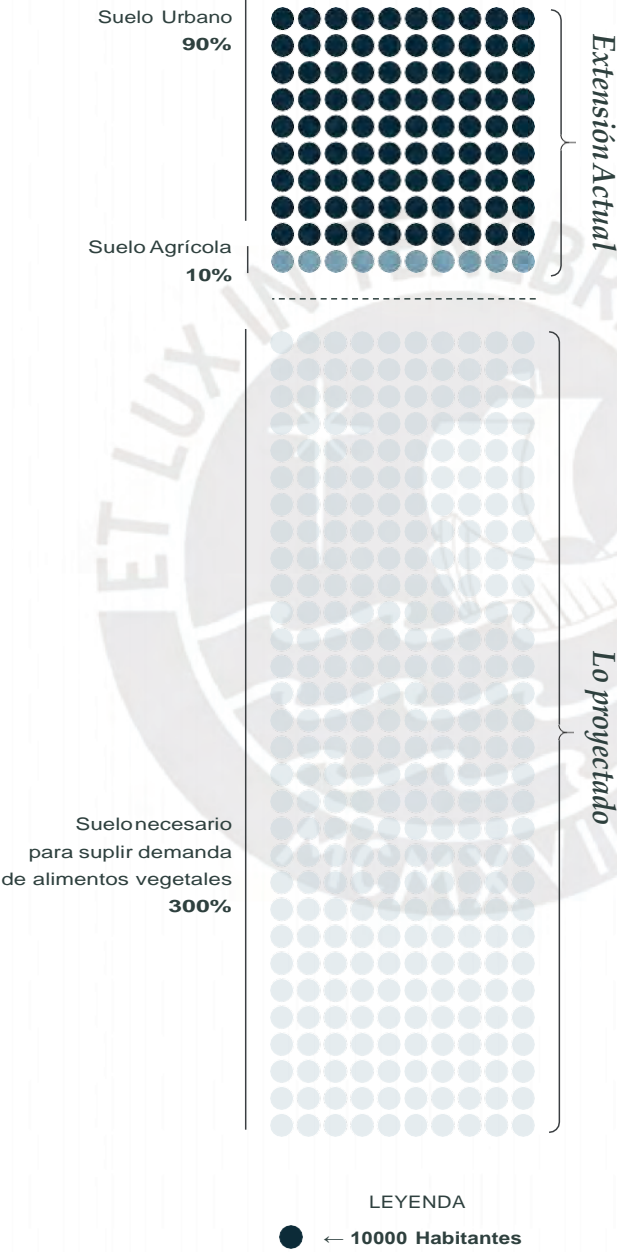


FIGURA 08
 ← Comparación del suelo agrícola y el suelo urbano en Lima Metropolitana
 Fuente: *Elaboración Propia*

En las condiciones actuales de alimentos de origen vegetal requiere aproximadamente 1 hectárea de superficie agrícola que existe.

↑ Fuente: Agencia Agraria de Noticias, 2022

uales, para abastecer
vegetal a Lima, se
ente 30 veces más
en producción de la



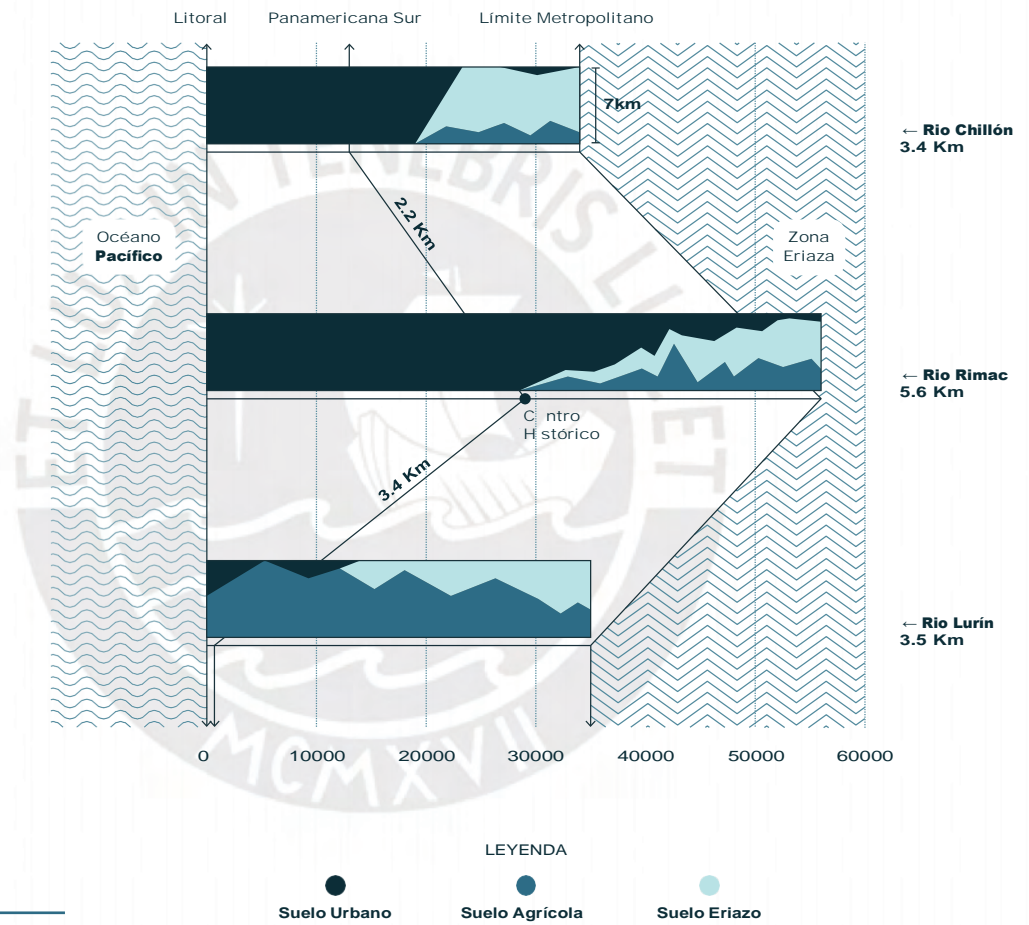


FIGURA 10
 ↑
 Los ríos de Lima y el tipo de ocupación de sus suelos.
 Fuente: *Elaboración Propia*

02.3/ EL VALLE DEL RÍO LURÍN

El valle de Lurín, con una extensión promedio de 7 kilómetros de ancho, representa uno de los últimos espacios agrícolas y naturales que conectan la ciudad de Lima con el campo. Es un territorio de alto valor ambiental, cultural y paisajístico que ha resistido parcialmente el avance desmedido del crecimiento urbano. Actualmente, constituye el único valle en la capital que mantiene un vínculo directo entre la vida urbana y el entorno rural, permitiendo a los habitantes de la ciudad experimentar y acceder a un paisaje agrícola tradicional y productivo.

La cabecera del valle, ubicada en su parte baja, destaca por poseer una gran cantidad de áreas verdes, que se entrelazan con las zonas urbanas del sur de Lima. Este espacio funciona como un pulmón natural en medio del denso crecimiento urbano, aportando no solo a la regulación del microclima local, sino también a la preservación de la biodiversidad y a la producción agrícola que abastece a sectores de la ciudad. Sin embargo, este equilibrio está en constante riesgo debido a la expansión desordenada de la mancha urbana, que amenaza con fragmentar y desaparecer estos espacios esenciales.

La pérdida del contexto tradicional del valle de Lurín, tanto desde el punto de vista medioambiental como cultural, sería devastadora. Este territorio no solo ofrece un refugio ecológico en una ciudad altamente urbanizada, sino que además alberga un legado cultural asociado

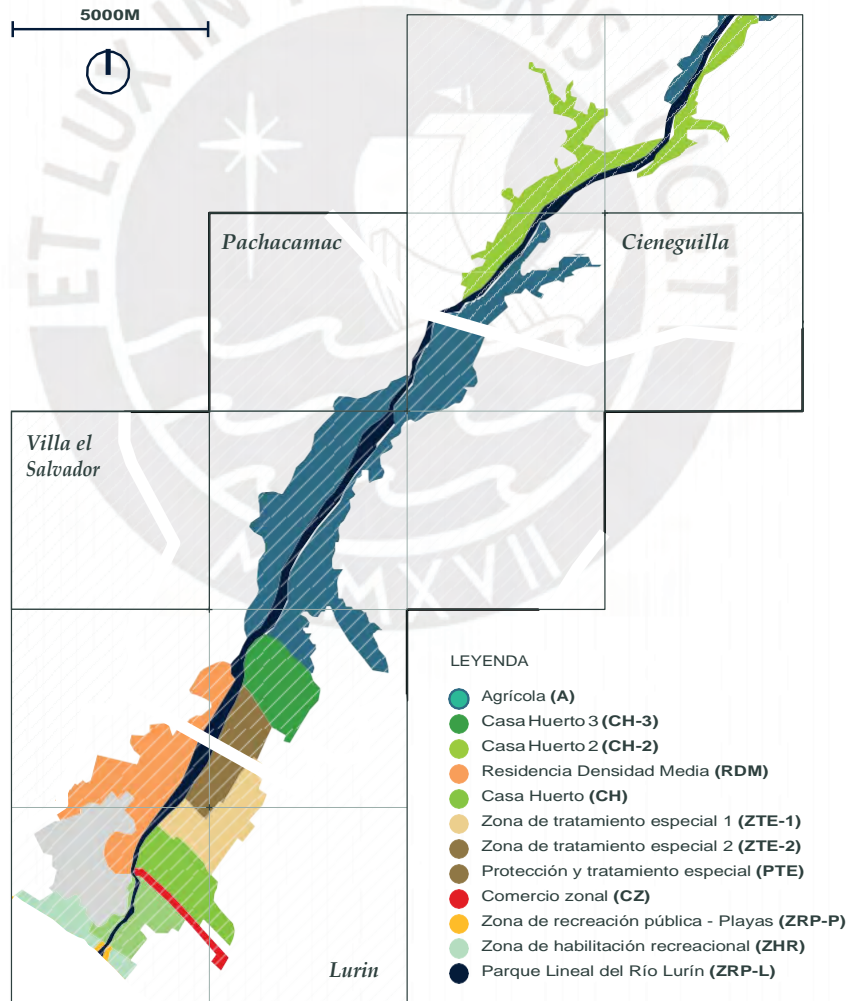
a prácticas agrícolas ancestrales y tradiciones comunitarias que enriquecen la identidad local. Su desaparición significaría la pérdida de un paisaje único, donde conviven la productividad agrícola y el patrimonio histórico, en favor de una expansión urbana que no considera su valor estratégico a largo plazo.

La presencia y correcto manejo de las vías de acceso al valle resulta crucial para su preservación y aprovechamiento sostenible. Estas vías no solo conectan a la ciudad con el campo, sino que también actúan como puertas de entrada para que la población metropolitana pueda disfrutar del valle, reconociendo su importancia y promoviendo su conservación. Un adecuado control del desarrollo urbano en torno a estas rutas puede garantizar que el valle siga siendo un espacio accesible para el público, pero también protegido frente a intervenciones que comprometan su equilibrio natural y cultural.

Por ello, es fundamental implementar políticas y estrategias de planificación territorial que consideren el valor ambiental y cultural del valle de Lurín, promoviendo su conservación como un espacio que contribuye a la resiliencia urbana, la seguridad alimentaria y la calidad de vida de los limeños. Este territorio, en lugar de ser visto como una reserva para la expansión urbana, debe revalorarse como un elemento esencial para el equilibrio ecológico, productivo y cultural de Lima, garantizándolo para las futuras generaciones.

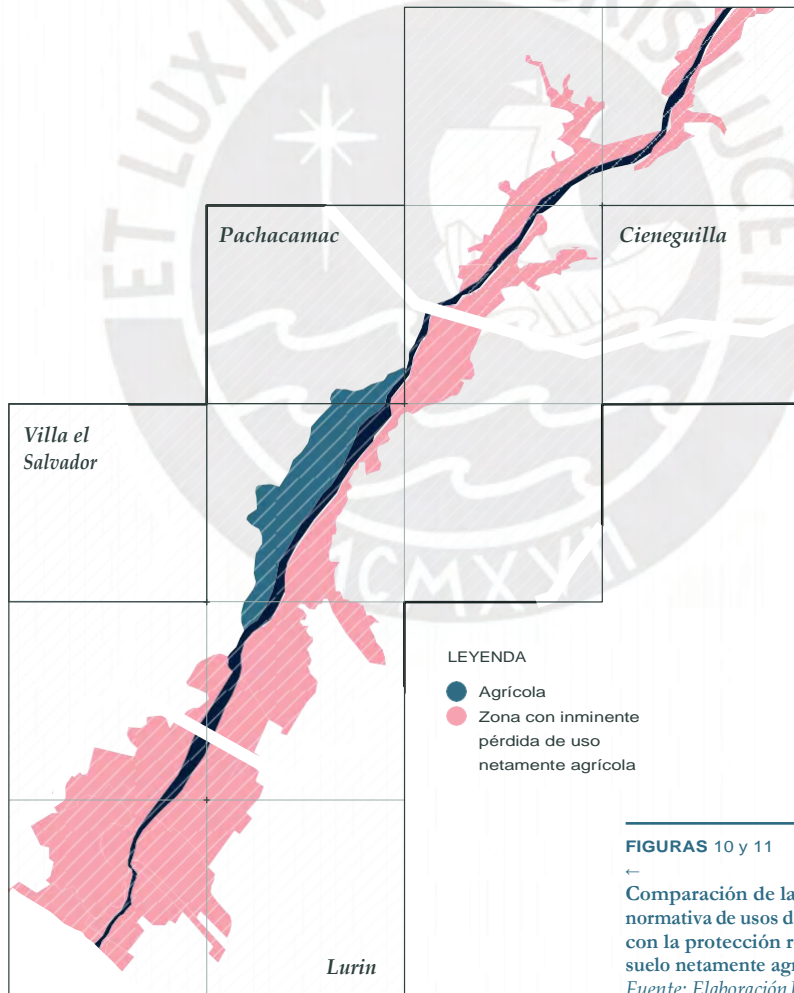
**02.4/ UNA PÉRDIDA INMINENTE
USO DE SUELOS EXISTENTES EN
LA CUENCA DEL RÍO LURÍN**

La normativa urbana establece que los territorios adyacentes a la cuenca sean considerados suelo urbanizable, a pesar de que en muchos de estos suelos aún persiste la actividad agrícola. Al mismo tiempo, se delimita un “bolsón agrícola” en la zona media de la cuenca, con el objetivo de proteger áreas destinadas



a la agricultura y garantizar su permanencia frente al avance urbano. Sin embargo, en la práctica, la expansión urbana y la especulación inmobiliaria ejercen presión sobre estas áreas, generando una fragmentación del suelo agrícola y amenazando su continuidad. Esta situación evidencia una

brecha entre las disposiciones normativas y la realidad territorial. ¿Cuánto de lo establecido por la normativa coincide realmente con lo que ocurre en el territorio?



FIGURAS 10 y 11
 ←
 Comparación de la normativa de usos de suelo con la protección real del suelo netamente agrícola.
 Fuente: Elaboración Propia

02.4/ UNA PÉRDIDA INMINENTE COMPONENTES EN PELIGRO

En el valle de Lurín, tres componentes esenciales —el hábitat rural, los ecosistemas y las técnicas agrícolas— enfrentan amenazas graves debido a la urbanización acelerada y el cambio de uso del suelo, desde los enfoques urbano, ecológico y social. Las viviendas, antes separadas por parcelas y zonas arboladas, han sido reemplazadas por la expansión urbana descontrolada. Los humedales de la zona han sido casi completamente destruidos, y las prácticas agrícolas tradicionales se han perdido por el abandono de las nuevas generaciones.

Componente 01

HABITAT RURAL

Viviendas separadas por parcelas y zonas arboladas. El proceso de urbanización ha forzado la desaparición de esta configuración territorial ante la necesidad de cantidad de viviendas.



Componente 02

ECOSISTEMA

Dramático cambio de la zona de los humedales de Lurín. En la actualidad solamente quedan casi 5 habitats de humedales, todo lo demás destruido por el cambio de zonificación.



Componente 03

TÉCNICAS AGRÍCOLAS

Conocimiento práctico sobre el trabajo manual de la tierra en desuso debido a la pérdida de practica agricola familiar. Nuevas generaciones deciden optar por trabajos especializados.





03/



Manifiesto Inadvertido

03.1/ LA PAZ: EL CASO DE ESTUDIO

La presente investigación se fundamenta en el análisis arquitectónico del "Multifamiliar La Paz", un edificio residencial diseñado a inicios de la década de 1970 por el reconocido estudio de arquitectos peruanos "Cooper-Graña-Nicolini", cuya obra ha dejado un importante legado en la arquitectura moderna del país. Este proyecto representa una respuesta eficiente y funcional a las necesidades habitacionales de su tiempo, integrando diseño y contexto urbano de manera notable.

Este edificio se encuentra ubicado en el sector sur del distrito de Miraflores, una zona caracterizada por una trama urbana irregular y una creciente densificación residencial durante esa época. En este contexto, el 'Multifamiliar La Paz' ocupa un lote triangular generado por la intersección de las avenidas La Paz y Núñez de Balboa con la calle Aljovín, una condición particular que el proyecto resolvió con creatividad y buen manejo del espacio.

El proyecto, promovido por la inmobiliaria de la familia Nicolini, fue concebido para albergar 14 departamentos destinados a familias de clase media-alta, logrando esta configuración en un área bruta relativamente pequeña, sin comprometer la calidad de los espacios habitables. La solución arquitectónica resalta por su capacidad de adaptarse a un terreno complejo, aprovechando al máximo su forma triangular para ofrecer unidades prácticas y cómodas que respondían a las demandas y estilo de vida de la época.

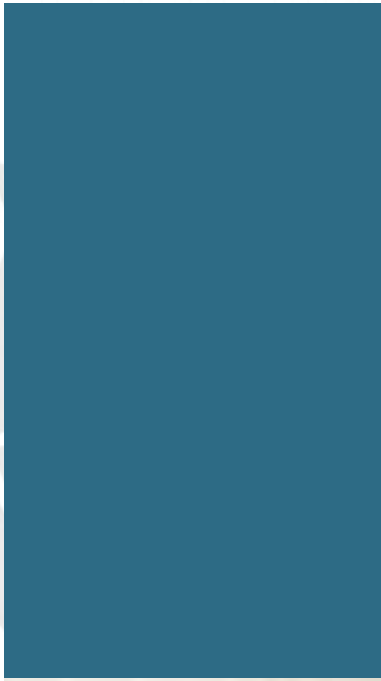


FIGURA 13

↓
Vista exterior de
Multifamiliar La Paz.
*Fuente: Archivo de
Arquitectura PUCP*

03.2/

La arquitectura de la Paz

FIGURA 14

Aerofoto de Miraflores (1942),
contextualizando
terreno de La Paz.
Fuente: Peru de ayer. Facebook



El diseño del edificio explora la identidad arquitectónica local, aludiendo intencionadamente a la imagen de una huaca precolombina, reflejo del interés cultural de aquella época por reinterpretar elementos tradicionales en obras modernas. Su esquema modular organiza las unidades funcionalmente: las viviendas repetitivas se ubican sobre la avenida La Paz, mientras que configuraciones más singulares ocupan las esquinas del lote. La distribución, basada en dúplex, tríplex y flats, se desarrolla en una sección de cuatro niveles, logrando una densidad moderada sin exceder alturas significativas y preservando un carácter residencial equilibrado.

A lo largo del tiempo, la integración de jardines y maceteros ha permitido que el edificio conserve su esencia, con una flora que se amalgama armoniosamente con su materialidad y realza su imagen a nivel urbano. A pesar de los cambios urbanos que han transformado el distrito y alterado su escala, el "Multifamiliar La Paz" persiste como un testimonio de la arquitectura de su época, conservando su forma original gracias al régimen de propiedad que limita las intervenciones exteriores y protege su autenticidad arquitectónica.



La disposición del edificio responde estratégicamente a las características del terreno, generando una interacción dinámica entre el entorno y el edificio a través de patios privados, terrazas y retiros a nivel de calle. Estas soluciones permiten integrar el diseño con la vida urbana, a la vez que enriquecen la experiencia residencial en los niveles superiores mediante amplias terrazas conectadas visualmente con la ciudad. La configuración resultante, con sustracciones estratégicas en las esquinas, acentúa su singular morfología triangular y garantiza una integración formal con el contexto inmediato.



FIGURA 15

←
 Perspectiva de proyecto
 Multifamiliar La Paz.
 Fuente: Archivo de
 Arquitectura PUCP

03.1.1 Un engranaje ordenado

La agregación de viviendas en La Paz conforma una estructura en la que la organización regular del esquema modular resuelve la forma irregular del lote. A través de un orden racional en estructura y programa, se articulan dúplex, tríplex y flats, generando un equilibrio funcional y formal que integra eficiencia y armonía arquitectónica.

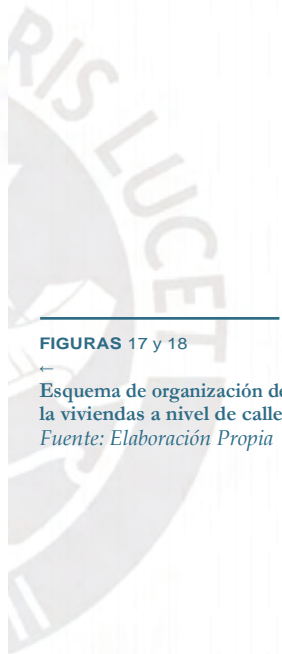
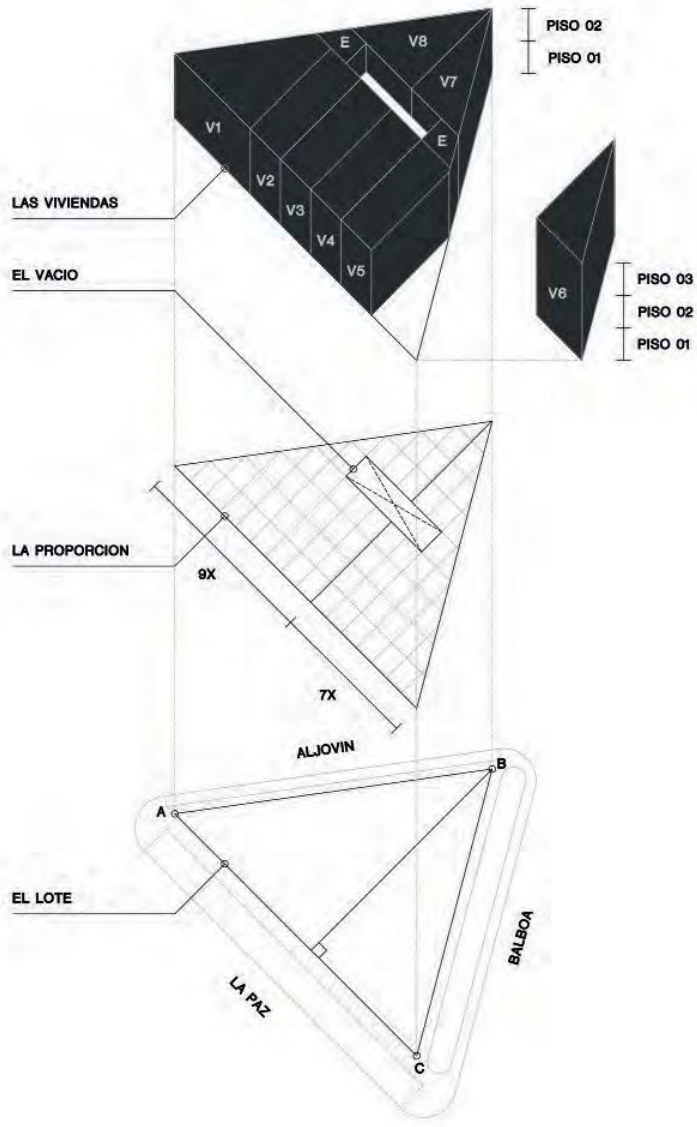
VIVIENDAS ZÓCALO Y SU LÓGICA DE ORGANIZACIÓN

Abstracción del lote. Se traza un eje perpendicular a la arista de la Av. La Paz, Separando el área en 2 sectores independientes. Esto sirve para ordenar de manera simétrica la organización de las viviendas que tienen acceso desde la calle.

FIGURA 16

Vista de la esquina La Paz-Balboa. Fuente: Archivo Arquitectura PUCP

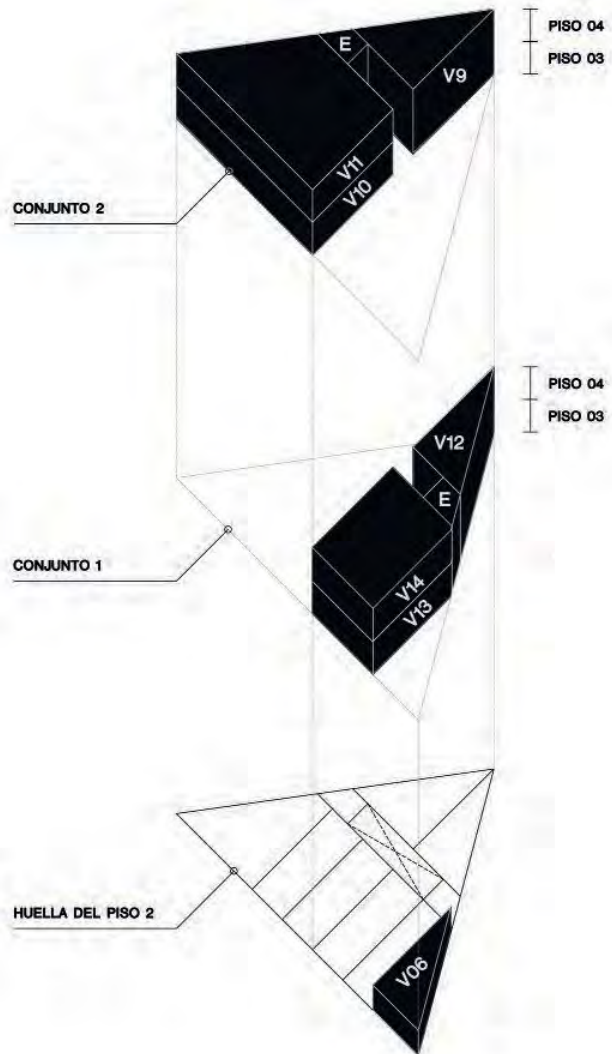




FIGURAS 17 y 18

Esquema de organización de la viviendas a nivel de calle.
Fuente: Elaboración Propia

FIGURA 19
→
Esquema de la organización
de la viviendas en altura.
Fuente: Elaboración Propia





VIVIENDAS EN ALTURA Y SU LOGICA DE ORGANIZACIÓN

La decisión de resolver las viviendas en los pisos superiores responde a la lógica del eje perpendicular a La Paz, la cual había dividido el lote en 2 áreas con distintos tamaños.

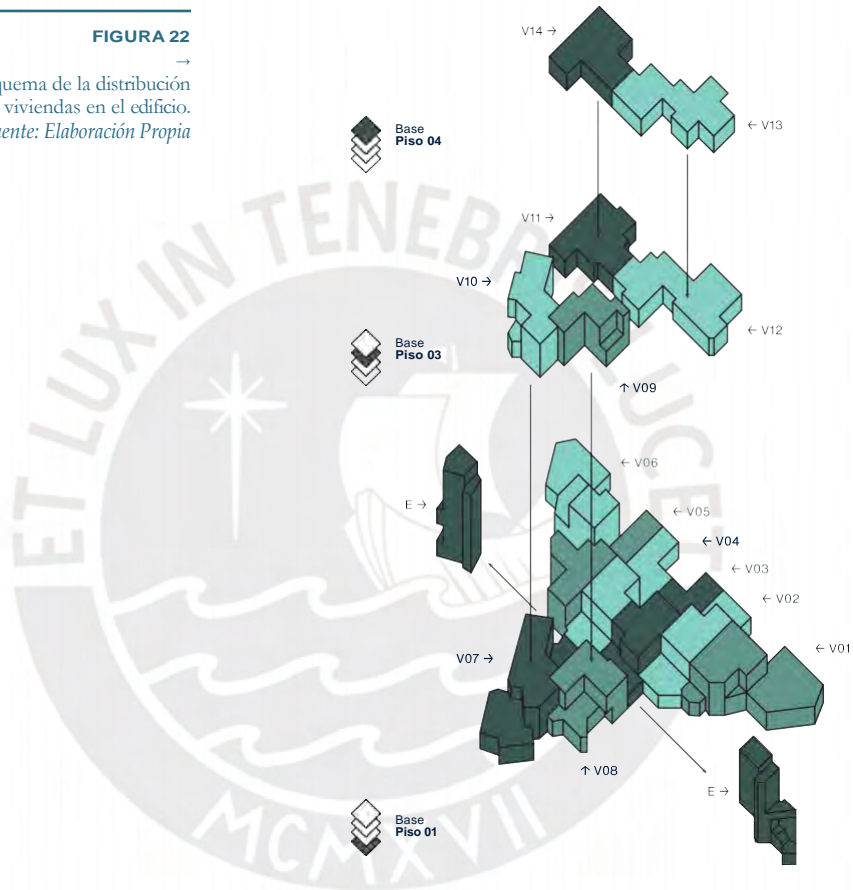
FIGURAS 20 y 21

↑↓

Vista general del edificio desde la Av. La Paz durante años 2024 y 1972 respectivamente. Fuentes: *Elaboración Propia y Archivo de Arquitectura PUCP.*



FIGURA 22
 →
 Esquema de la distribución de las viviendas en el edificio.
 Fuente: Elaboración Propia



DIVERSIDAD TIPOLÓGICA
VIVIENDAS TIPO Y CASO

En el primer piso, todas son viviendas duplex, a excepción de la número 6. Todas guardan similitud con estrategias aplicadas en proyectos previos como Prescott o PREVI. Las más comunes son las ubicadas en la Paz y las particulares en las esquinas.

Arriba de cada área se articulan 1 duplex y 2 flats mediante 1 núcleo de escaleras. Los dúplex se ubican encima de los dúplex ubicados en la esquina Balboa-Aljovin mientras que los flats se ubican en toda la franja de la Paz.



FIGURA 23
← Taxonomía de las viviendas en el Multifamiliar La Paz.
Fuentes: Elaboración Propia.

FIGURA 24

→
Vista exterior del
Multifamiliar La Paz.
Fuente: Elaboración Propia



03.1.2 La forma inconclusa

La forma resultante, con un aspecto inconcluso y fragmentado, evoca la imagen de una huaca precolombina, lo que añade una dimensión simbólica y cultural al diseño. Esta decisión, tomada de manera intencional por los arquitectos, no solo busca rendir homenaje a las tradiciones ancestrales, sino que también refleja

el interés por explorar una identidad arquitectónica local, inserta en un contexto de búsqueda cultural propia de la época. De esta manera, la obra se convierte en un diálogo entre el pasado y el presente, integrando referencias históricas con una visión contemporánea.



Se llevaron a cabo operaciones de sustracción de manera estratégica en las esquinas del edificio. Este gesto arquitectónico no solo acentúa la singularidad de la forma triangular, sino que también establece una interacción visual dinámica con el entorno urbano, permitiendo que cada frente del edificio se relacione de manera única con el paisaje circundante.

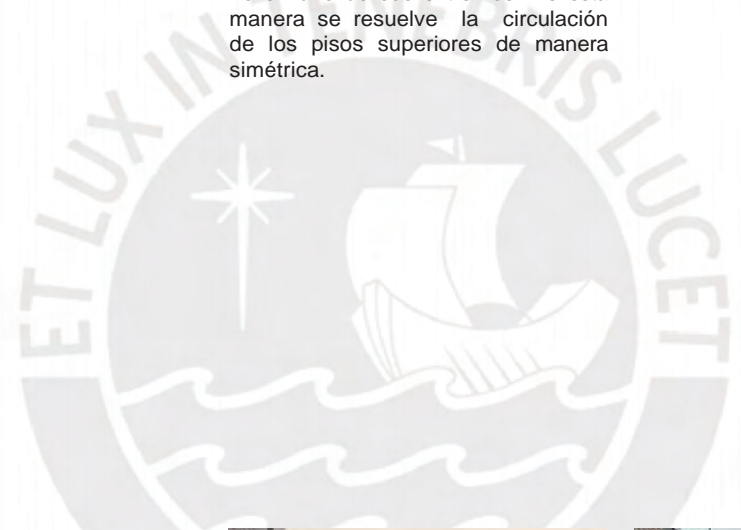


FIGURA 25

←
Vista de Huaca Pucllana.
Fuente: Google 2024

ESCALERAS COMO PIEZAS COMPOSITIVAS

Las escaleras se ubican en la mitad de las 2 aristas secundarias del lote. Esta decisión hace que el punto más alto se perciba en el centro de la forma y no en uno de sus extremos. De esta manera se resuelve la circulación de los pisos superiores de manera simétrica.



FIGURAS 26 y 27

→
Ubicación de escaleras exteriores.

*Fuente: Archivo de
Arquitectura PUCP*



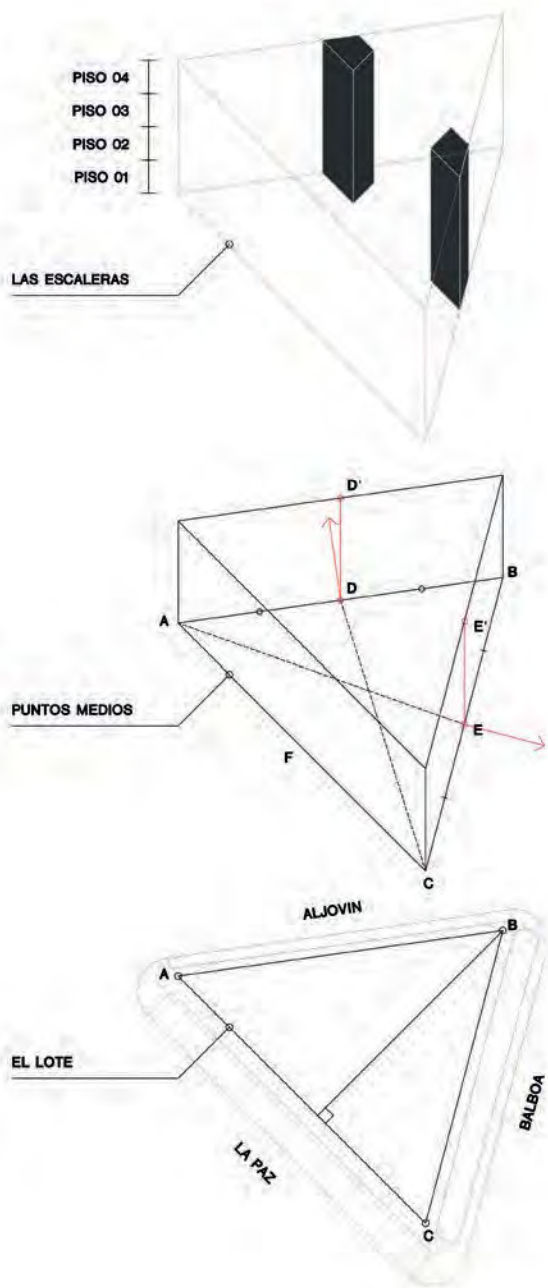


FIGURA 28

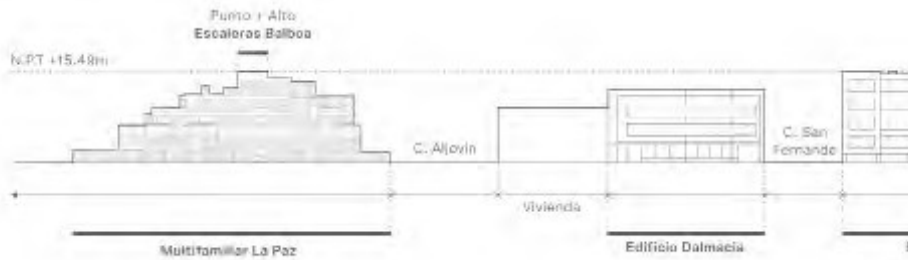
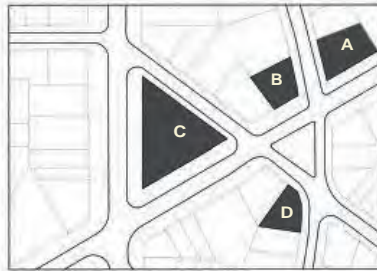
Esquema de organización de las escaleras.

Fuente: *Elaboración Propia*

ESCALERAS COMO PIEZAS COMPOSITIVAS

El remate de la escalera de Balboa es el punto más alto del edificio. Probablemente para equipararse a la altura del los edificios mas altos, al menos en aquella época.

FIGURA 29
→ Ubicación de edificios comparados con el proyecto.
Fuente: Elaboración Propia





A

FIGURA 30

←
Vista edificio Fátima.
Fuente: Elaboración Propia



B

FIGURA 31

←
Vista edificio
Zimmermann Fuente:
Elaboración propia



C

FIGURA 32

←
Vista de Multifamiliar La Paz
Fuente: Elaboración propia



D

FIGURA 33

←
Vista del edificio Victoria
Fuente: Elaboración propia

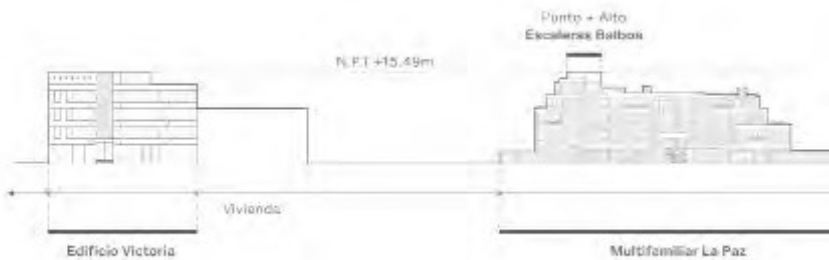


FIGURA 34

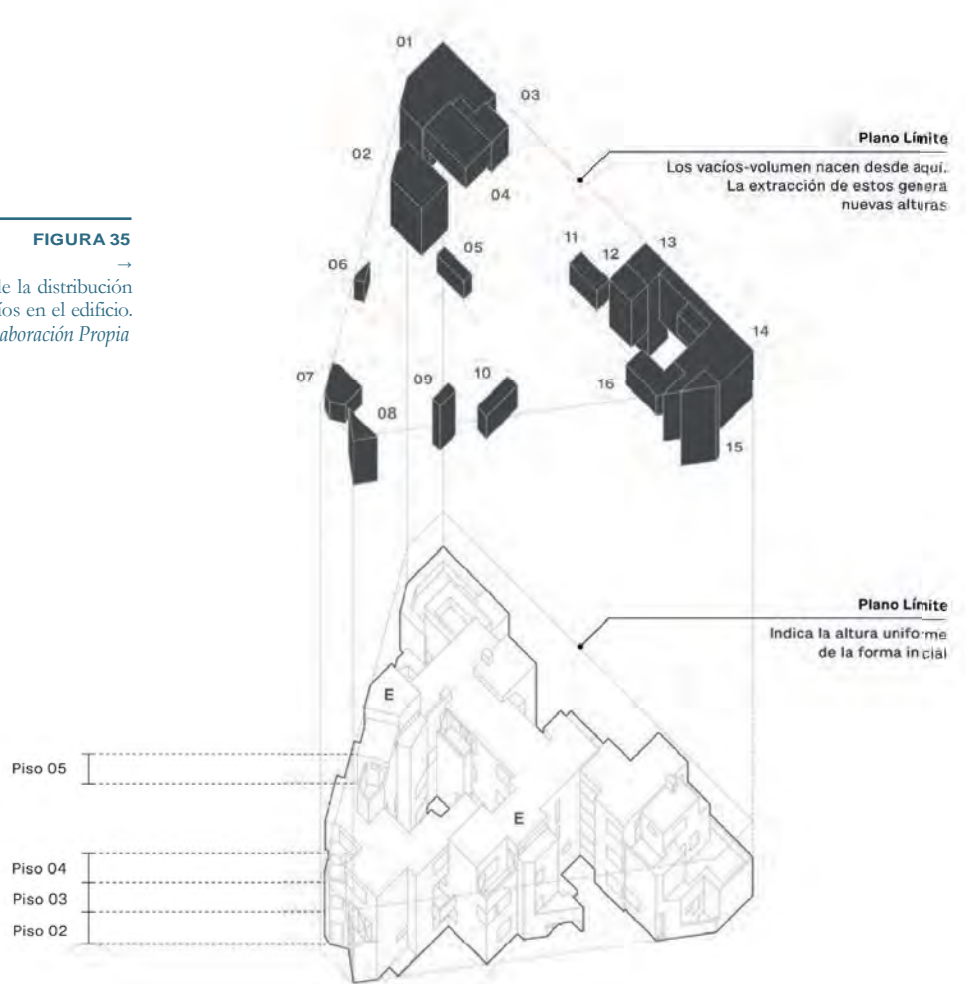
←
Comparación de alturas.
Fuente: Elaboración propia

03.1.3 Vacíos que esculpen la forma

Bo. Nam ni cuptam ex eos etur re ommo qui to ertestiu ntenduntire nonsequi voluptatent, commis del ma dolore excerumenim volorsuntorionsed quidem et laborem aut ped ulluptatur? Optatur sit

aliqui si audit is accae as modipsum restorerovid magnatqFugia verferum archit ius nonectotae et exceperit eum fuga. Ro vel et occus eossunte intorro vid quam quo connihit repudic itiiste volorum

FIGURA 35
→
Esquema de la distribución de los vacíos en el edificio.
Fuente: Elaboración Propia



ÁREAS LIBRES

LAS TERRAZAS ESCALONADAS

Los resultados de las sustracciones del volumen regular del edificio son una característica clave en su diseño, ya que le otorgan una forma que parece inconclusa o en constante transformación. Estas sustracciones están estratégicamente ubicadas, especialmente en los techos que miran hacia el exterior, generando una conexión visual fluida entre el edificio y su entorno. El tamaño de las terrazas se establece en proporción de los

espacios inferiores, lo que crea un equilibrio entre interior y exterior. En algunos casos, las terrazas ocupan toda la extensión del techo, mientras que en otros, solo una parte de él, adaptándose a las necesidades de cada unidad habitacional. Este enfoque permite que las terrazas se conviertan en una extensión funcional de los departamentos, al mismo tiempo que contribuye a la estética del edificio.



FIGURA 36

← Terrazas exteriores
Fuente: Foto Propia

ÁREAS LIBRES EL PATIO CENTRAL

El diseño inicial del conjunto plantea un orden que resulta en un vacío central. Este espacio, concebido como un patio de luz, adquiere un rol fundamental en la composición arquitectónica, funcionando como un elemento organizador y dinamizador del proyecto. Sin embargo, al ajustar y redefinir la forma de este patio, se genera un desplazamiento

estratégico de algunas de las crujiás pertenecientes al conjunto 01. Este desplazamiento no solo responde a la necesidad de optimizar la distribución espacial, sino que también busca potenciar la interacción entre los diferentes elementos del proyecto, asegurando una mayor conexión visual y funcional entre los espacios circundantes y el patio de luz central

FIGURA 37
→
Vació Central.
Fuente: Foto Propia



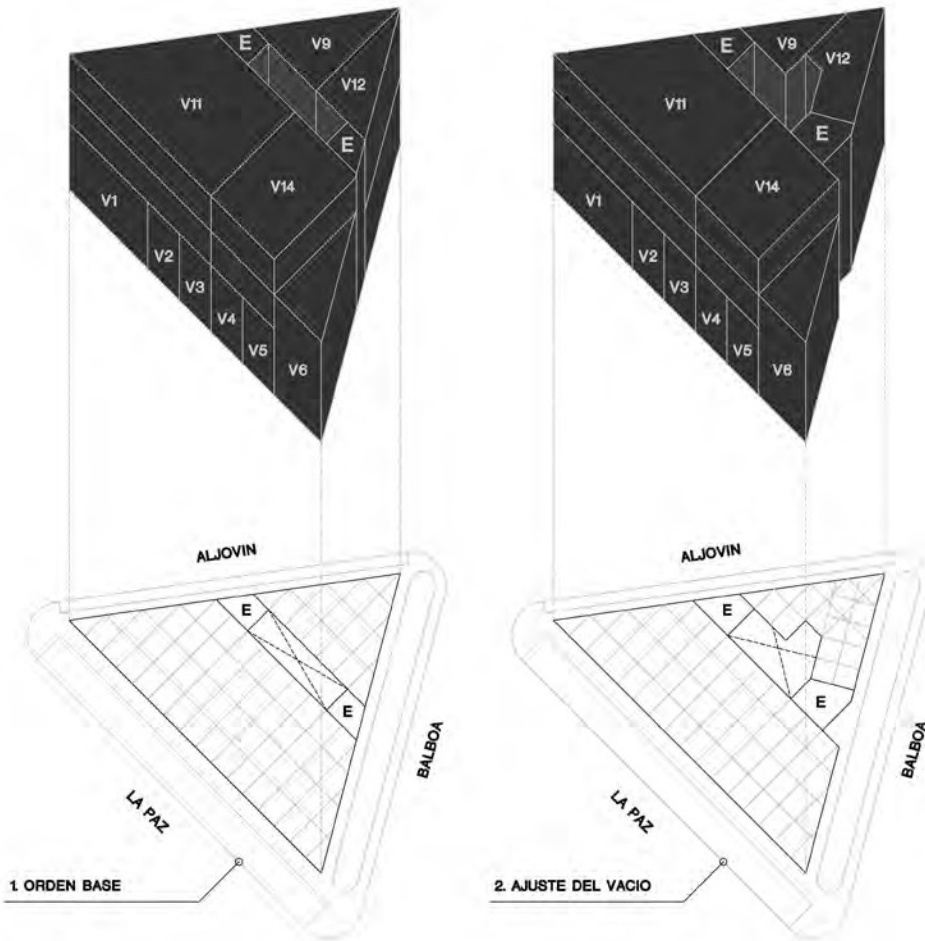


FIGURA 38

↑
Esquema de formación
del vacío central

Fuente: Elaboración Propia

FIGURA 39

→
Esquema de la distribución
de las viviendas en el edificio.
Fuente: Elaboración Propia

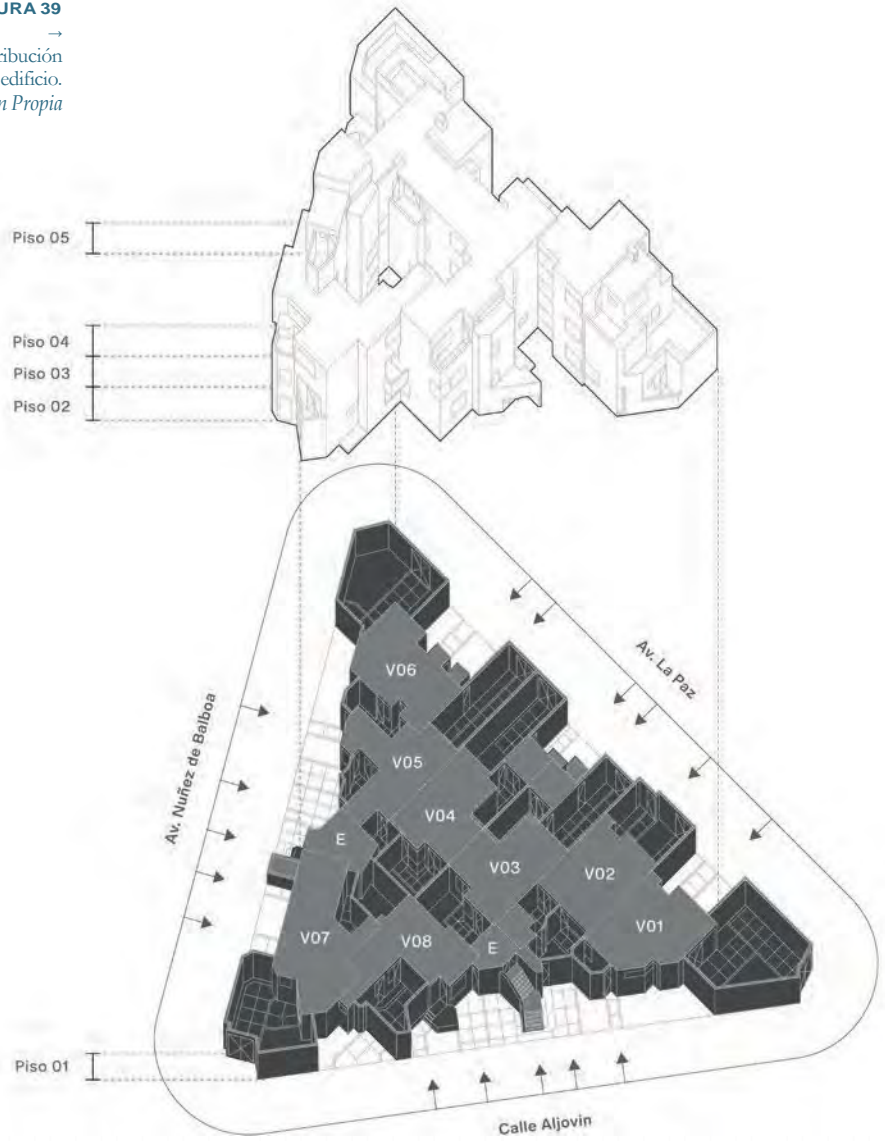




FIGURA 40

→ Esquema de la distribución de las viviendas en el edificio.
Fuente: *Elaboración Propia*

ÁREAS LIBRES LOS PATIOS PERIFÉRICOS

Los patios son elementos clave que definen la horizontalidad del edificio en la planta baja, funcionando como espacios organizadores del diseño. Estos patios marcan el inicio de una secuencia de aterrazamientos, cuyo diseño se acentúa con mayor profundidad en las esquinas, logrando un efecto visual y funcional que refuerza la conexión entre los distintos niveles y volúmenes del conjunto.

Su ubicación responde al ritmo de los accesos a las viviendas de la planta baja, lo que permite una disposición ordenada y coherente con el flujo peatonal. Esta organización estratégica asegura que los accesos a las viviendas no sean visibles de inmediato, proporcionando mayor privacidad y generando un retiro más evidente, que otorga equilibrio y claridad al diseño general del proyecto

FIGURA 41

→
Esquema de la distribución de las viviendas en el edificio.
Fuente: Elaboración Propia



ESQUEMA PLANTA PRIMERA →
Segundo Piso de Duplex

ESQUEMA PLANTA BAJA →
Primer piso de Duplex

03.1.4 Una modulación integral

Bo. Nam ni cuptam ex eos etur
re omno qui to erestiu ntendunt
re nonsequi voluptatent, comnis
del ma dolore excerumenim volor
suntorionsed quidem et laborem
aut ped ulluptatur? Optatur sit
aliqui si audit is accae as modipsum
restorerovid magnatqFugia verferum
archit ius nonectotae et exceperit
eum fuga. Ro vel et occus eossunte
intorro vid quam quo comnihit repudic
itiiste volorum Nequam faceaquod
quae la vellabore voluptatio beat.
Vivivere temqua L. Gra ma, Catudes

MODULACIÓN APLICADA EN LAS PLANTAS

-
Las elevaciones manifiestan más masa que vacío, debido a la superioridad de muros sobre las ventanas.

La ubicación y modulación de estas ultimas se da en función de los tramos de muros definidos por las crujías. Como el ancho de las crujías siempre responde a una habitación interior, es típico ver solo una ventana por tramo de muro.

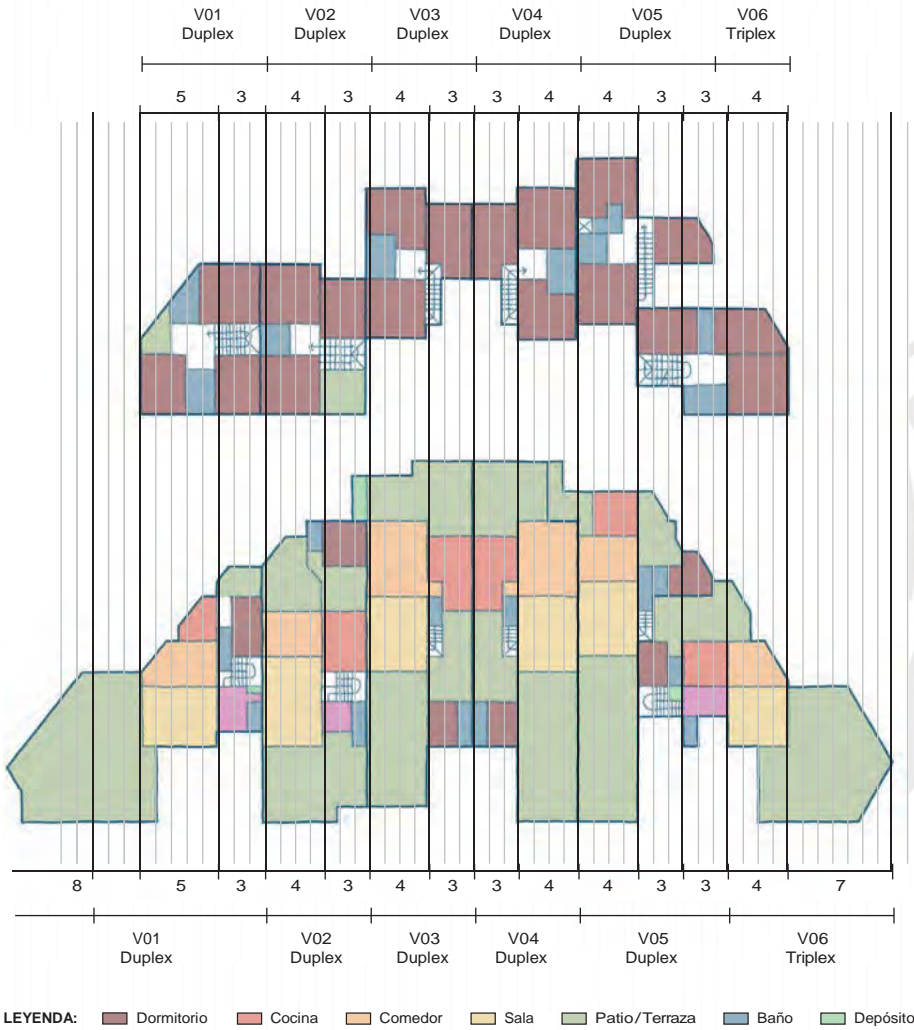


FIGURA 42

→ Esquema de la distribución de las viviendas en el edificio.
Fuente: *Elaboración Propia*

FIGURA 43

→
Esquema de la distribución
de las viviendas en el edificio.
Fuente: Elaboración Propia



MODULACIÓN APLICADA EN LOS FRENTES

-
Las elevaciones manifiestan más masa
que vacío, debido a la superioridad de
muros sobre las ventanas.

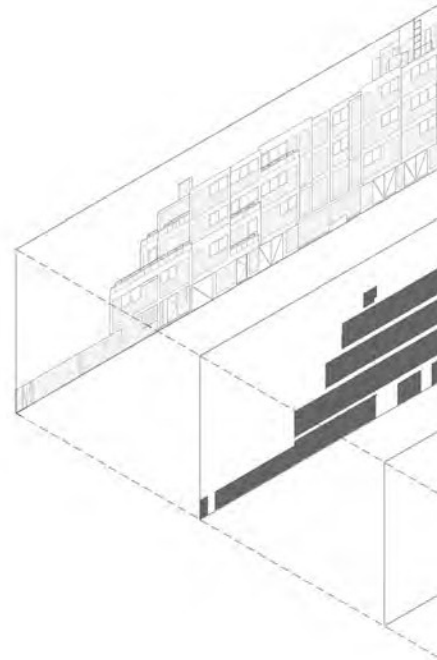
La ubicación y modulación de estas
últimas se da en función de los tramos
de muros definidos por las crujías.
Como el ancho de las crujías siempre
responde a una habitación interior, es
típico ver solo una ventana por tramo
de muro.

A ↓
**Horizontalidad definido por la
masa**

Las cintas de muros acentúan el
ancho del edificio.

B ↓
**Elementos horizontales
continuos**

Los parapetos se ubican en
extremos, escalonando así
el perfil de la fachada.



C ↓

Crujías estructurales

Vigas y columnas demarcan un ritmo regular en el medio que se deforma en los extremos.

D ↓

Modulación de los vanos

La proporción ventana /muro suelen rondar los 1/2 ,2/3

E ↓

Elementos verticales

1 eje de simetría que ordena las viviendas y otro compositivo que define el punto + alto

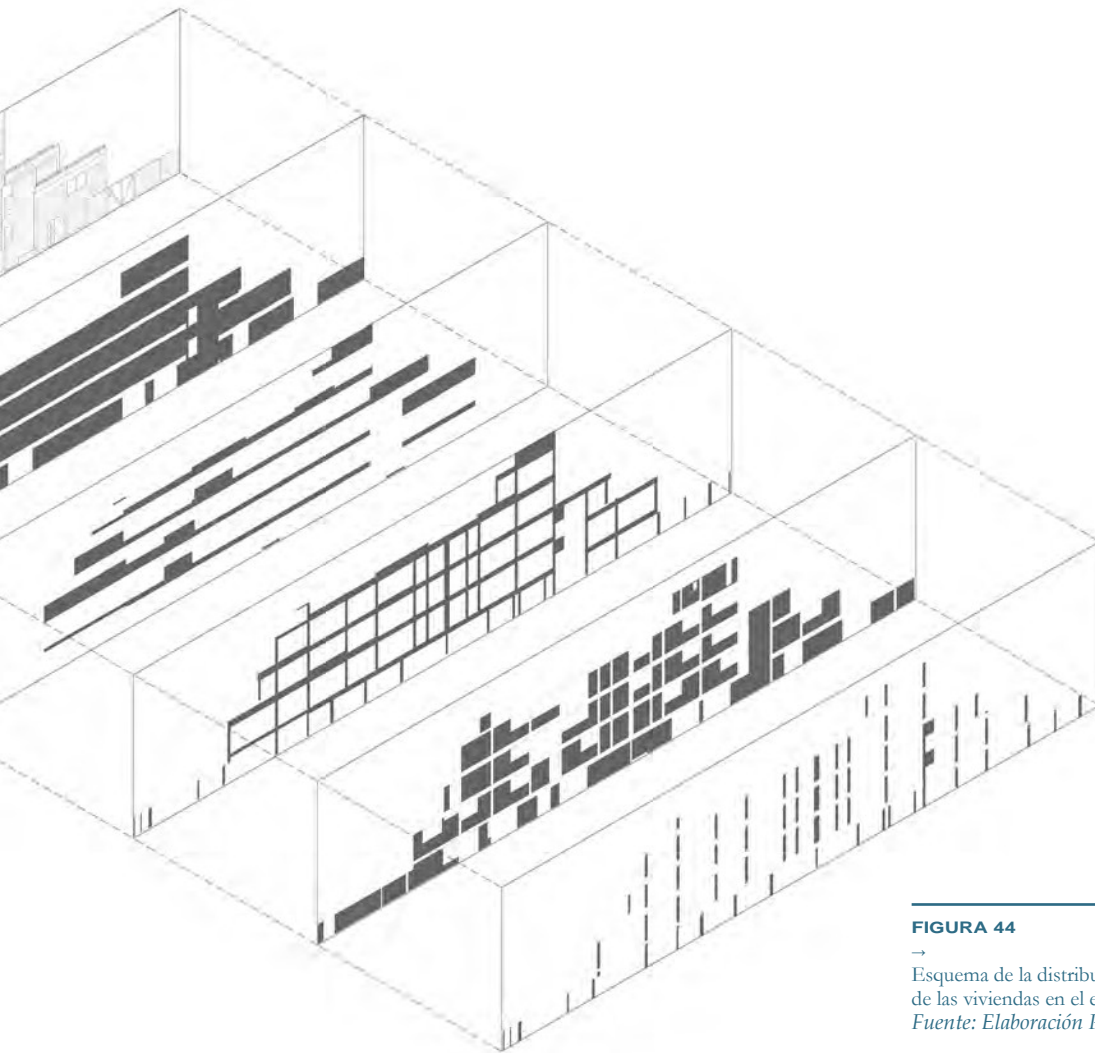


FIGURA 44

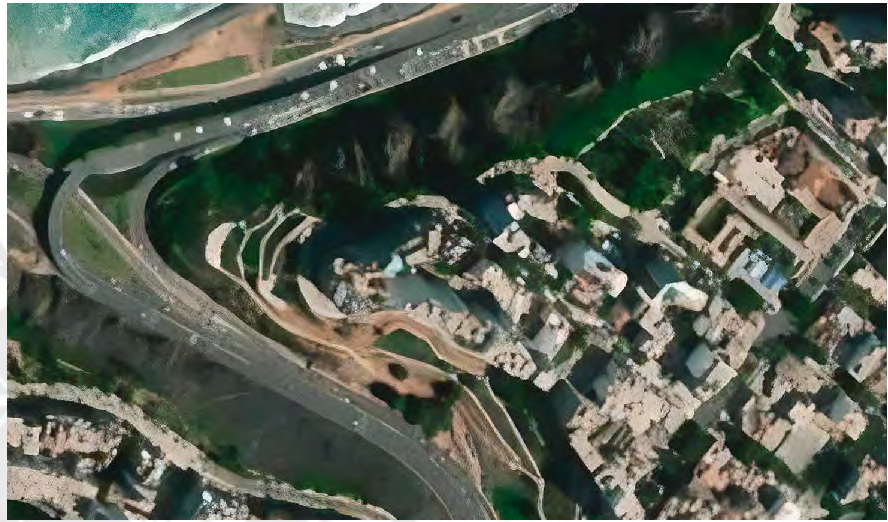
→ Esquema de la distribución de las viviendas en el edificio.
Fuente: Elaboración Propia

03.4 /

Actualidad de La Paz

FIGURA 45

Aerofoto de Miraflores (2024), contextualizando terreno de La Paz.
Fuente: Bing Maps



Una de las características más destacadas del proyecto es la preservación del ornato y la generosa amplitud que conserva frente a la avenida principal, lo que lo convierte en un registro físico que contrasta significativamente con los edificios concebidos bajo la normativa urbanística actual. Su diseño original, que incluye jardines y maceteros, ha favorecido el crecimiento de flora que se ha integrado de manera armoniosa con la materialidad del edificio, creando una atmósfera de conexión con la naturaleza que resalta su singularidad y otorga un valor ecológico que, a pesar del paso del tiempo, se mantiene vigente.

El régimen de propiedad de los departamentos, que no incluye el suelo, ha limitado las modificaciones exteriores, lo que ha permitido que el edificio conserve su integridad formal hasta la fecha. Sin embargo, el análisis de la situación revela que, a pesar de estos valores arquitectónicos y urbanos, el edificio ha quedado desactualizado dentro del contexto del desarrollo urbano actual. Las normativas de densidad, alturas y el entorno urbanístico han transformado el valor de este emblemático edificio, que ya no refleja el mismo impacto que en su momento original, cuando representaba una propuesta innovadora dentro de su contexto.



En la actualidad, el Multifamiliar de La Paz ha sido afectado por el crecimiento acelerado del desarrollo residencial en su entorno, lo que ha descontextualizado su escala y lo ha transformado en un vestigio arquitectónico que pasa desapercibido para muchos de los transeúntes. Su ubicación en el sur del distrito de Miraflores, en una zona de gran expansión, ha llevado a que el edificio, en comparación con los nuevos desarrollos, pierda la relevancia y visibilidad que una vez tuvo. A pesar de esta descontextualización, el edificio sigue siendo un testimonio valioso de la arquitectura de su tiempo y una pieza destacada dentro del paisaje urbano.

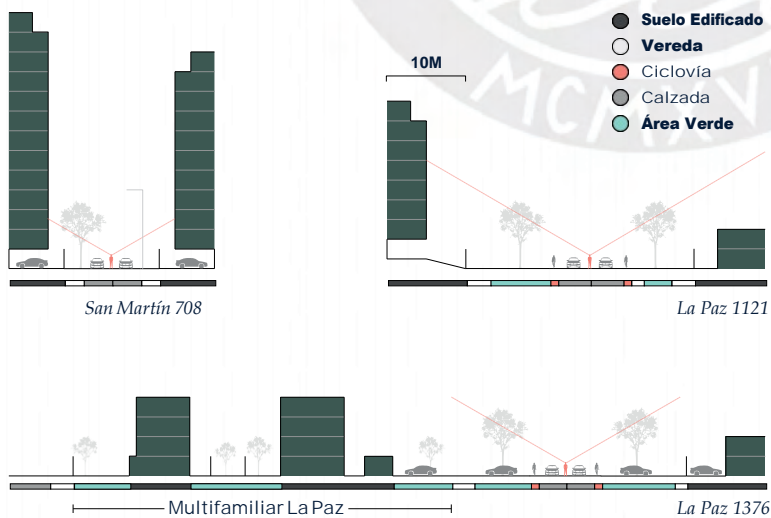


FIGURA 46

Secciones típicas actuales del contexto.

Fuente: Elaboración propia

LA NATURALEZA INCORPORADA EN EL DISEÑO

El diseño de jardineras en ellos ha permitido una mayor integración de la naturaleza en el proyecto. En ciertas fachadas (Aljovin) se siente como el edificio ha sido devorado por la naturaleza, ayudando a proteger los espacios interiores del sol y el ruido.

VIVIENDA COMUNITARIA EXPERIMENTAL



Capa de Vegetación 01: Arbustos ub

Capa de Vegetación 02: Arboles de alto y bajo

Calle Aristide

Capa de Vegetación 03: Arboles de al

-6.4

IN TENEBRIS

FIGURA 47

↓
Esquema del diseño de capas de cobertura vegetal en fachada.

Fuente: Elaboración Propia

VIVIENDA COMUNITARIA EXPERIMENTAL



ubicados en terrazas del edificio

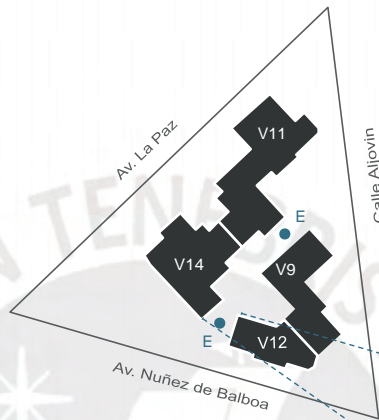
o Fuste en los retiros inmediatos del edificio

Aljovin

o Fuste cruzando la calle Aljovin

FIGURA 48

→
Esquema de la distribución de las viviendas en el edificio. Fuente: *Elaboración Propia*

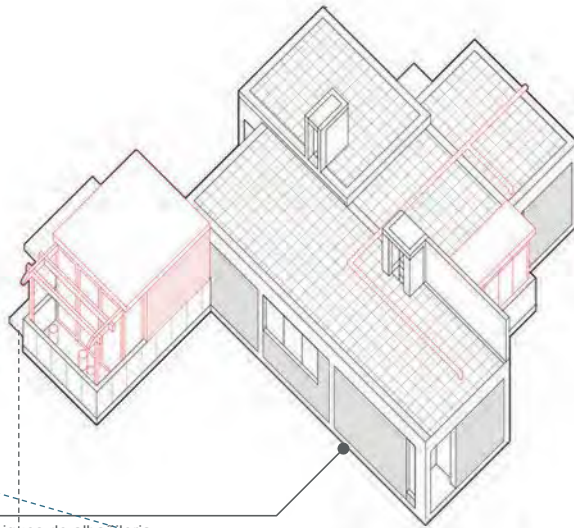


LAS TERRAZAS ESPACIOS DE CRECIMIENTO

Gran parte de las terrazas han sido transformadas. Ahora se encuentran techadas permanentemente mediante estructuras ligeras, convirtiéndose en nuevas habitaciones destinadas al alquiler.

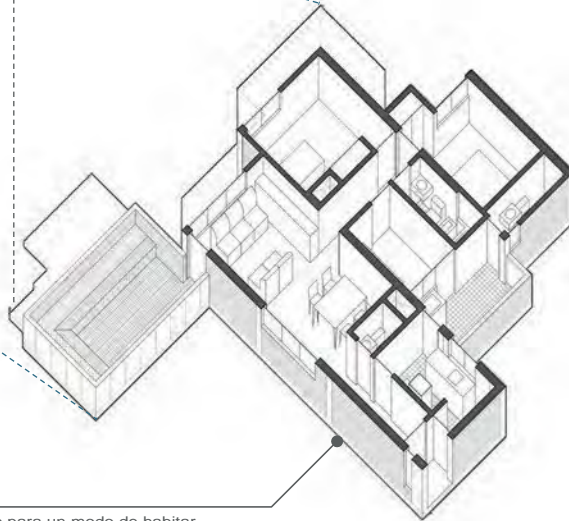
FIGURA 49

→
Esquema de la distribución de las viviendas en el edificio. Fuente: Elaboración Propia



Departamento 14:
Estado Actual

Se ha cerrado la terraza con tabiques de albanilería.
Se ha cerrado el patio de servicio con ventanas



Departamento 14:
Planta 3D del estado ORIGINAL

Flat de 3 habitaciones. Diseñado para un modo de habitar acorde a las especificaciones de la época.
El paso del tiempo ha exigido una transformación de este.

A blue-tinted photograph of a rural landscape. In the foreground, a dirt road with some rocks leads towards a stream. The stream flows through a field of dense, low-lying vegetation. In the background, there are rolling hills and some utility poles. The overall scene is somewhat desolate and rural.

04/.

El valle agrícola de Lurín

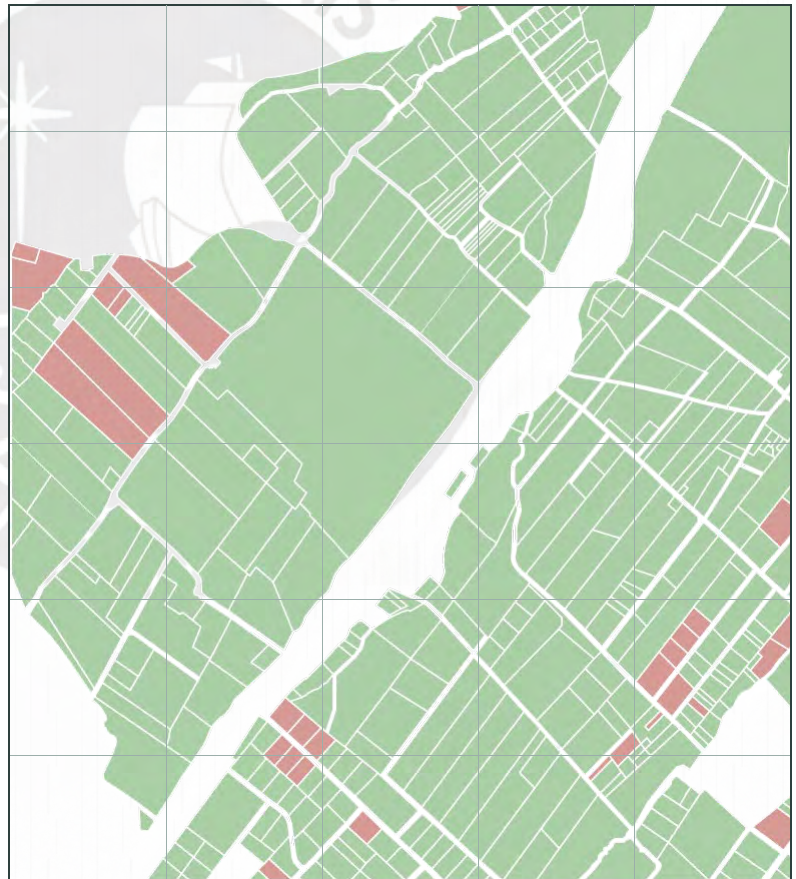


04.1.1/ DIAGNÓSTICO URBANO IMPORTANCIA DEL VALLE DE LURÍN

El valle de Lurín es un territorio esencial para Lima, al concentrar la mayor cantidad de suelo agrícola disponible en la ciudad. Su relevancia no solo radica en su capacidad

productiva, sino también en su rico valor cultural e histórico, vinculado al sitio arqueológico de Pachacámac, lo que lo convierte en un paisaje de gran importancia simbólica.

2002

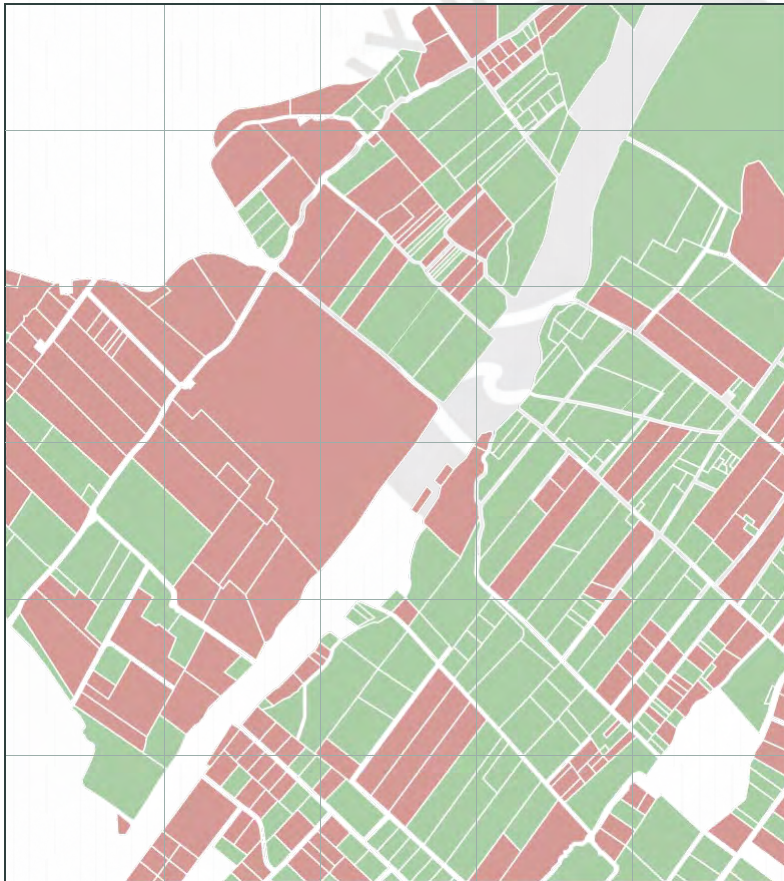


LEYENDA
● Lotes Agrícolas
● Lotes Urbanos

No obstante, este territorio enfrenta una grave amenaza debido a la expansión urbana. La normativa actual permite la reconversión de parcelas agrícolas en lotes residenciales, incentivando el desarrollo de

urbanizaciones convencionales que comprometen tanto la integridad del paisaje como su función productiva y cultural

2024



04.1.2/ DIAGNÓSTICO URBANO MATUTE, LA PAZ Y EL LUGAR

La Paz y la Unidad Vecinal de Matute representan ejemplos significativos de soluciones urbanas de densificación en baja altura (4-5 pisos) que, aunque diferentes en escala territorial, comparten características en cuanto a organización espacial y uso del suelo. La densidad bruta de La Paz es similar a la de Matute, pero lo notable es que logra esta densidad en un terreno que es 11 veces más pequeño, lo que evidencia un mayor nivel de eficiencia y compacidad en el uso del espacio disponible. Esta particularidad convierte a La Paz en un referente de cómo es posible alcanzar una densidad media sin recurrir a edificaciones de gran altura ni a la ocupación extensiva del territorio.

El mayor nivel de compacidad de La Paz en comparación con Matute se debe, principalmente, a la reducida área del lote, que obliga a optimizar la distribución arquitectónica y a aprovechar al máximo los espacios construidos. En contraste, la Unidad **Vecinal, aunque eficiente**, cuenta con un terreno más amplio que permite mayor espaciamiento entre edificaciones y áreas libres. Esta diferencia pone en evidencia que, bajo condiciones de terreno limitado, como las que se encuentran en zonas rurales o periurbanas donde el uso agrícola es predominante, una configuración similar a la de La Paz puede ser una solución viable y sostenible.

Aplicar un modelo arquitectónico inspirado en La Paz al terreno de ensayo permitiría garantizar una densidad media en baja altura, una característica sumamente valiosa cuando se busca equilibrar el desarrollo urbano con la preservación de áreas agrícolas. Esta configuración ofrece múltiples **beneficios: por un lado, evita** la expansión desmedida que podría comprometer terrenos productivos; por otro, asegura un crecimiento más compacto y ordenado, favoreciendo la cercanía entre viviendas, servicios y áreas comunes.

Además, una densificación de baja altura, como la observada en estos ejemplos, promueve la creación de comunidades más integradas y humanas, donde las edificaciones a escala peatonal facilitan la convivencia, la accesibilidad y la calidad de vida de los habitantes. A diferencia de las soluciones en alta densidad vertical, este tipo de configuración permite conservar la relación con el entorno natural, integrando paisajes agrícolas o ecológicos que resultan cruciales para la sostenibilidad ambiental y el equilibrio territorial.

Unidad Vecinal Matute

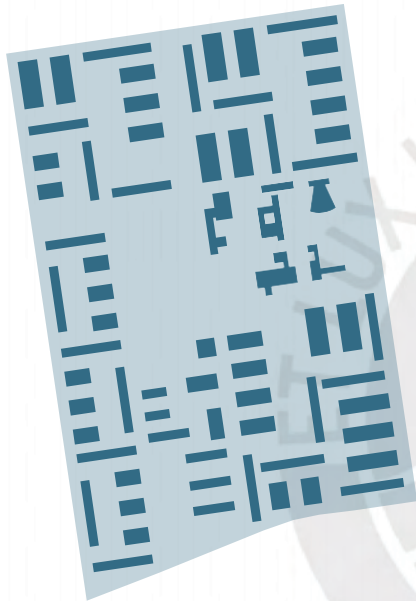
Área **17000 m2**
 Viviendas **900**
 Población **4750 hab.**

29% ————— 71%

Multifamiliar La Paz

Área **1492 m2**
 Viviendas **14**
 Población **70 hab.**

43% ————— 57%



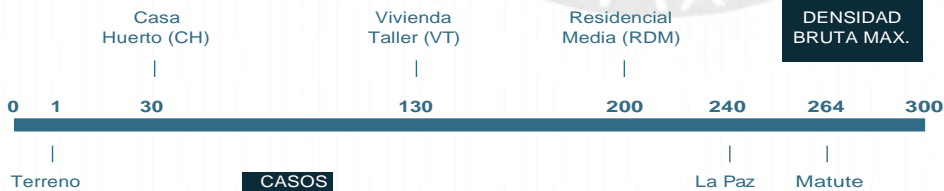
Terreno Escogido

Área **49000 m2**
 Viviendas **1**
 Población **5 hab.**

1% ————— 99%



DENSIDAD BRUTA (en Hab./Ha.):



CASOS

FIGURA 51

↑
 Comparación de huellas urbanas.

Fuente: Elaboración Propia

04.2/ LA ZONA DE ENSAYO



Limite Oeste

-

Nombre
Zona Arqueológica
Santuario Pachacamac

Uso de suelo predominante
Otros usos (OU)

Descripción
Zona intangible debido a su valor arqueológico. Se proyectó un parque lineal en su perímetro en el año 2021 que todavía no ha sido construido.



La zona de ensayo

-

Uso de suelo predominante
Residencial de densidad media (RDM)

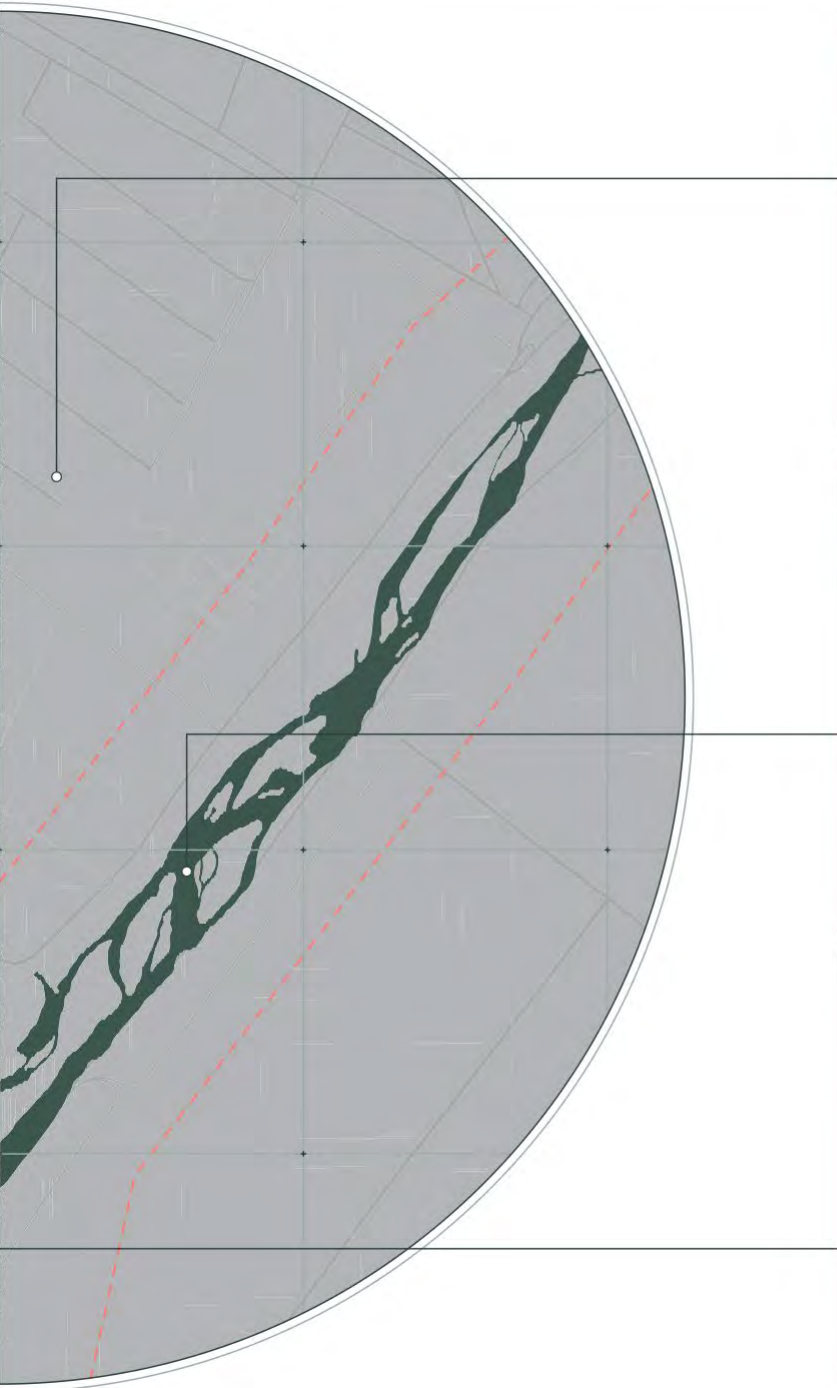
Descripción
Minifundio irregular cerrado de aproximadamente 4,9 hectareas. Dentro del mismo se desarrollan actividades agrícolas de caracter extensivo en policultivos. Estos se alimentan por un sistema de regadío tradicional (acequias)



LEYENDA

- - - Limite de faja marginal
- Rio Lurín
- Areas Agrícolas
- Areas Verdes
- Areas edificadas
- + + + Arboles/Arbustos





Limite Norte

-

Nombre
Asociación de vivienda "El Bosque"
- Nucleo urbano 7827

Uso de suelo predominante
Zona de recreación pública (ZRP)

Descripción
Zona residencial en proceso de consolidación / habilitaciones urbanas progresivas.



Limite Este

-

Nombre
Parque lineal río Lurin

Uso de suelo predominante
Zona de recreación pública (ZRP)

Descripción
Corredor de espacio abierto protegido y manejado para la conservación y/o recreación, desarrollado en la ribera del río. Sistema de veredas para peatones y ciclistas que provee y/o mejora el acceso a las facilidades de recreación al aire libre y que permite el disfrute de los recursos naturales.



Limite Sur

-

Nombre
Asentamiento Humano Julio Cesar Tello - Nucleo Urbano 5854

Uso de suelo predominante
Residencial de densidad media (RDM)

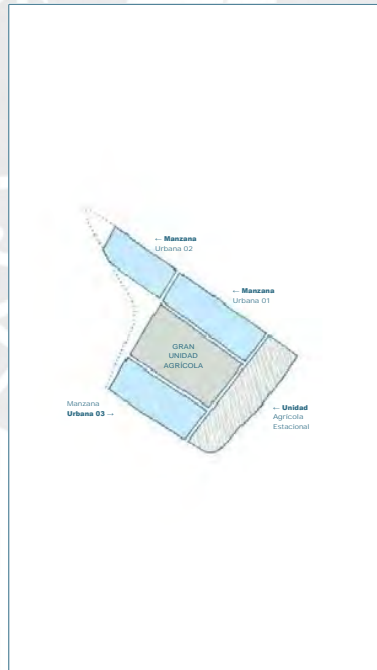
Descripción
Asentamiento Humano con cierto grado de organización espacial

04.3/ ESTRATEGIAS PROYECTUALES

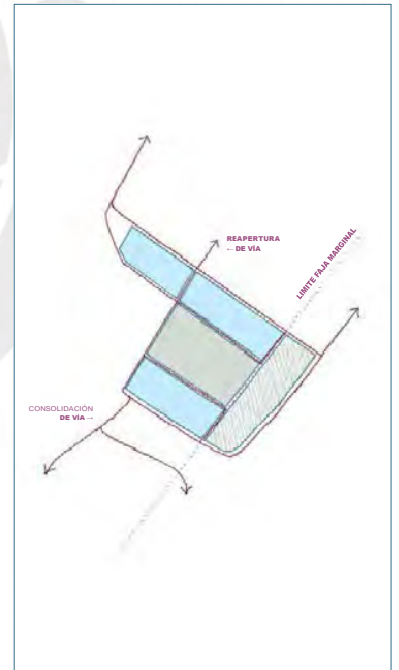
Las estrategias propuestas buscan equilibrar el desarrollo residencial y la preservación agrícola mediante la sub-lotización del terreno. Los barrios residenciales se ubican junto a los frentes urbanos, mientras que la

unidad agrícola central se protege con bordes edificados. Usos comunales y espacios públicos fomentan la vida comunitaria e integran el proyecto a la red urbana existente.

Estrategia 01.1 RECONFIGURAR

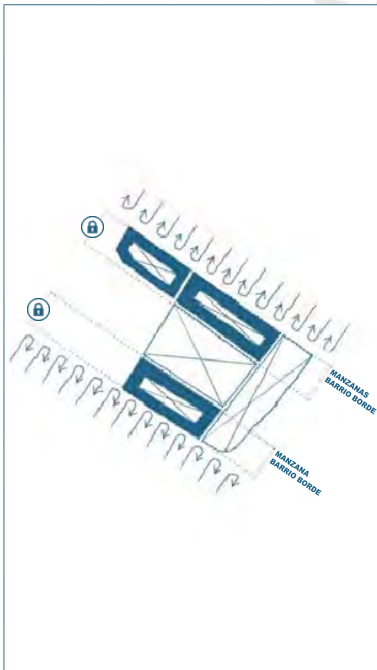


Estrategia 01.2 RECONFIGURAR



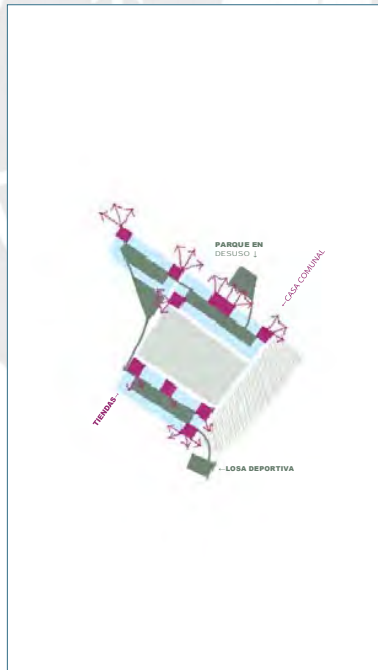
Sub-lotizar el terreno para establecer nuevos límites de desarrollo residencial y agrícola. Con ellos, se resuelve la organización de lo edificado y preservado.

Estrategia 02
CONSOLIDAR



Barrios residenciales se ubican adyacentes a los frentes más urbanos mientras que la gran unidad agrícola se ubica en el medio. De esta manera, los nuevos edificios son bordes protectores del suelo agrícola.

Estrategia 03
ACTIVAR



Usos comunales y espacios públicos rodean cada uno de los barrios residenciales con el fin de incentivar el desarrollo de la vida comunitaria y lograr una correcta integración del proyecto con la red urbana general.

05/.



Cuando la vivienda hace campo

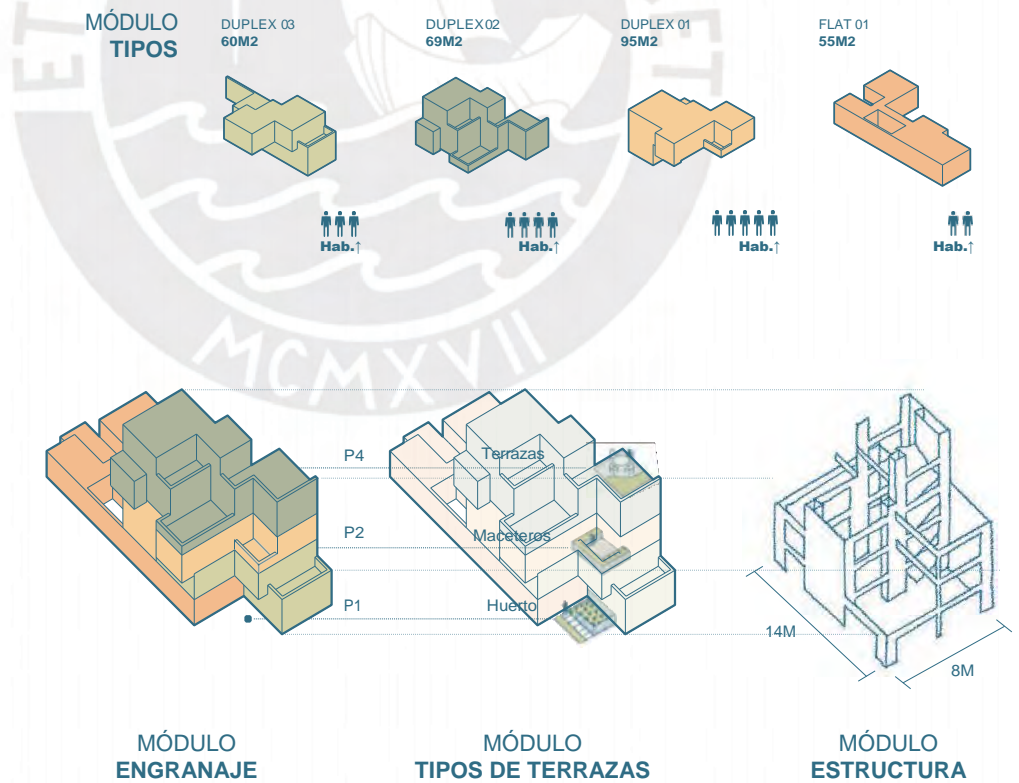
05.1/

Desarrollo arquitectónico

05.1.1 / EL MÓDULO

El desarrollo arquitectónico del proyecto de vivienda se organiza a partir de un módulo habitacional compuesto por cuatro unidades tipo, agrupadas verticalmente. Estas unidades comparten una estructura de concreto armado, diseñada para soportar hasta cinco niveles

habitables, garantizando así la estabilidad y flexibilidad del conjunto. La repetición en hilera de este módulo genera un edificio compuesto por iteraciones ordenadas que, a través de pequeños desplazamientos en planta, configuran retiros y espacios destinados a huertos. Esta

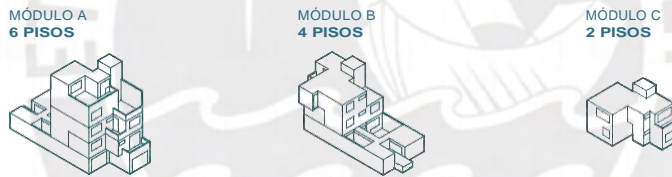


estrategia no solo permite integrar áreas verdes al proyecto, sino que también favorece la ventilación, iluminación natural y una relación armónica con el entorno urbano. Además, los módulos están diseñados para albergar áreas libres generosas tanto a nivel de calle como

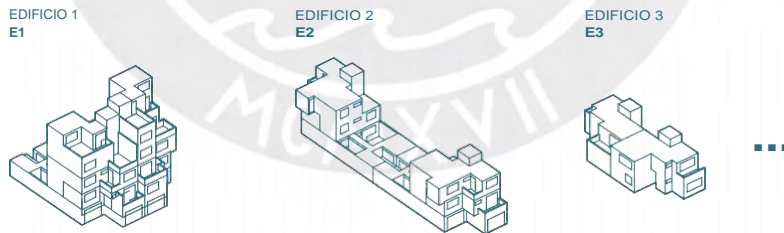
en altura, aprovechando las terrazas y azoteas como posibles espacios productivos. Estos lugares pueden ser utilizados como huertos urbanos, incentivando la vida comunitaria y la autosuficiencia alimentaria dentro del proyecto residencial.

FIGURA 52
 ↓ El módulo de vivienda y sus iteraciones
 Fuente: *Elaboración Propia*

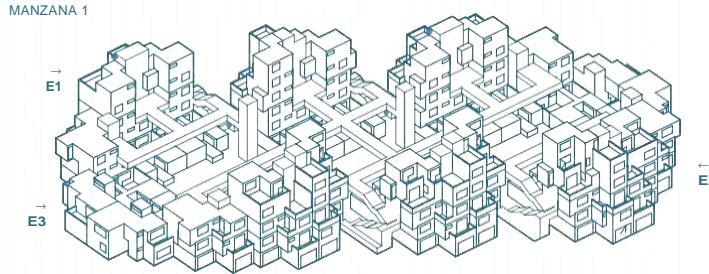
**MÓDULOS
 SUMA DE TIPOS**



**EDIFICIOS
 SUMA DE MÓDULOS**



**MANZANA
 SUMA DE EDIFICIOS**



05.12 / LA MANZANA

La manzana se compone a partir de la articulación de los edificios de vivienda mediante escaleras, terrazas y calles aéreas, elementos que funcionan como piezas de circulación y dan acceso a los niveles superiores. Estas conexiones no solo cumplen una función práctica, sino que también definen visualmente la morfología de la manzana, aportando singularidad al proyecto mediante formas atípicas y dinámicas, de igual manera que las escaleras de circulación de La Paz.

La interpretación del formato de manzana, inspirado en los desarrollos urbanos de La Paz, se manifiesta en este proyecto como bloques de edificios compactos, pero de alturas variables. Esta composición permite generar un paisaje que dialoga con el valle, las laderas y los barrios circundantes, características esenciales del contexto.

A diferencia de edificaciones más cerradas, estas manzanas se plantean con una mayor permeabilidad, integrando espacios colectivos que activan las calles y fomentan la vida comunitaria. Este enfoque busca potenciar el carácter social del proyecto, convirtiendo los espacios urbanos en áreas vivas y dinámicas, en beneficio del barrio y sus habitantes.

MANZANA DISTRIBUCIÓN DE EDIFICIOS

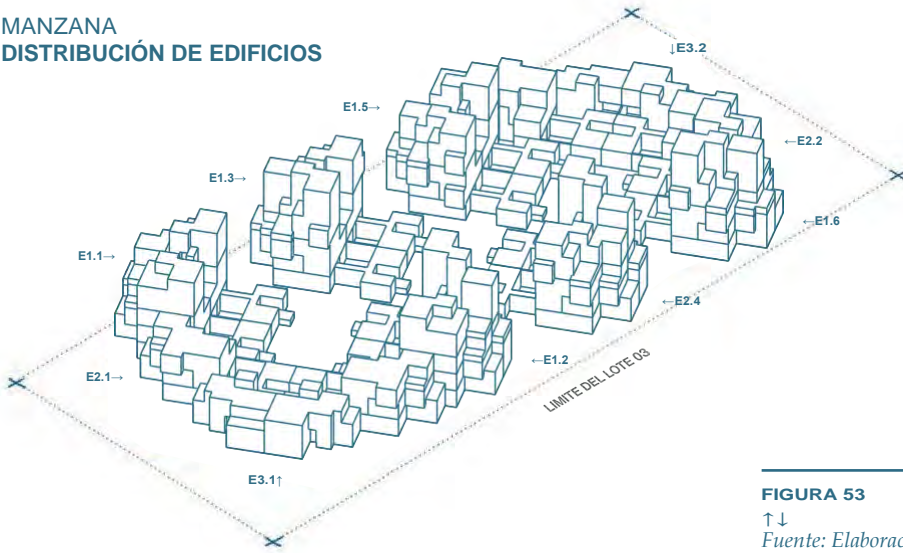
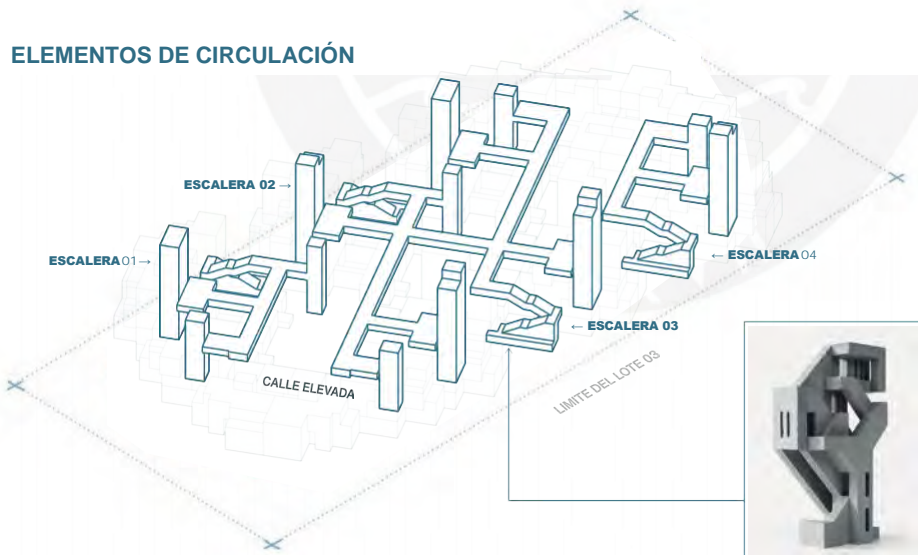


FIGURA 53

↑↓

Fuente: Elaboración Propia

ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN



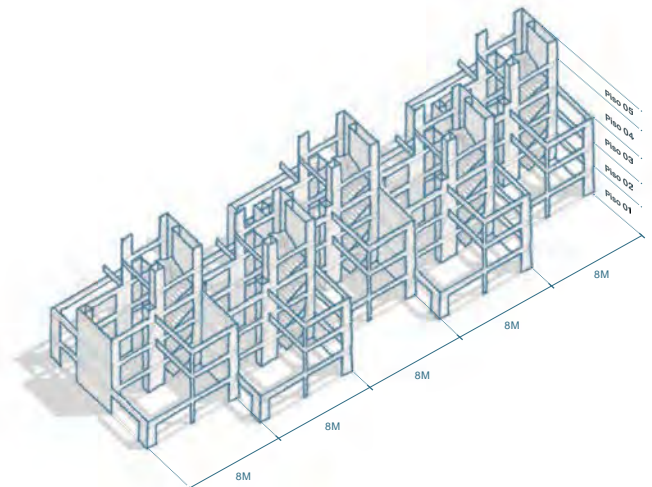
05.13 / LA ESTRUCTURA

El proyecto se organiza a partir de una macroestructura dual de concreto armado, diseñada para soportar una carga máxima de cinco niveles habitables. Esta estructura modular es replicable en altura, permitiendo flexibilidad constructiva y optimización de recursos en el

desarrollo del conjunto residencial. En el interior de las viviendas, se introducen microestructuras de madera, un material localmente abundante y de uso tradicional en el valle de Lurín. Esta elección no solo responde a una estrategia de economía constructiva, sino

FIGURA 54

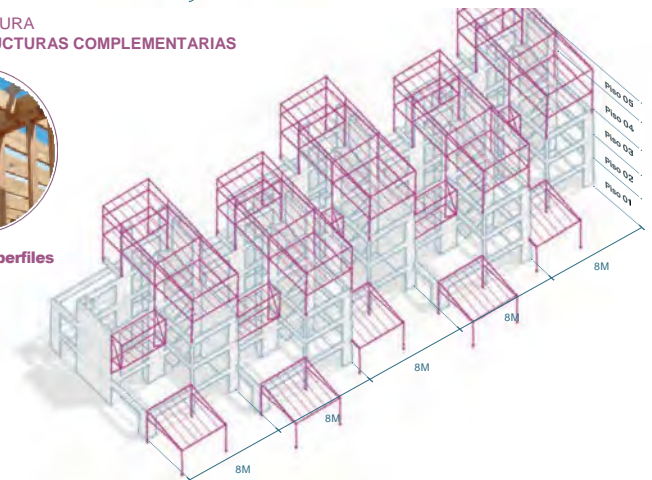
Fuente: Elaboración Propia



LA ESTRUCTURA MICROESTRUCTURAS COMPLEMENTARIAS



↑ Sistema de perfiles de Madera



LA ESTRUCTURA
MÓDULO DE VIVIENDAS, ESQUEMA DE LA RETÍCULA ESTRUCTURAL

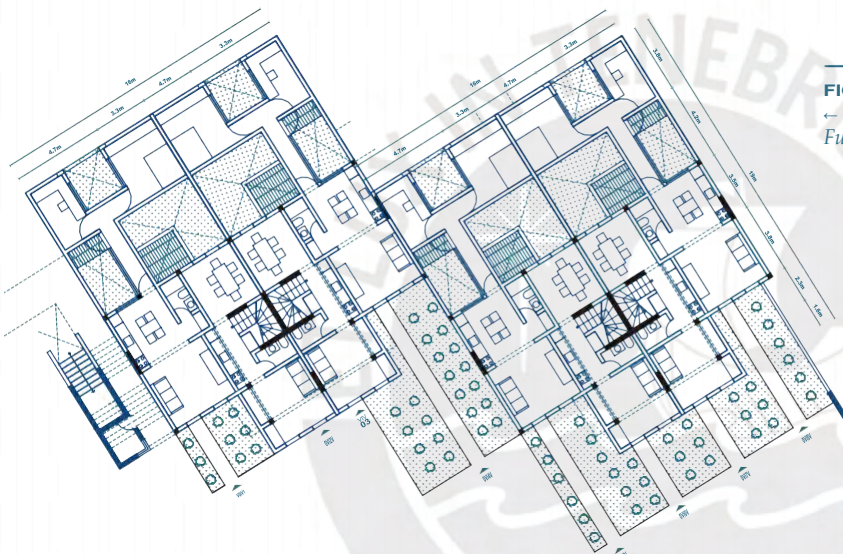


FIGURA 55

←
Fuente: Elaboración Propia

que también aporta calidez y ligereza a los espacios interiores, generando un contraste armonioso con la solidez del concreto. Además, los módulos comparten muros integrales, estandarizados para la ubicación de las instalaciones, lo que facilita el proceso de

construcción y reduce los costos. La combinación de estos sistemas estructurales permite eficiencia técnica y funcional, asegurando un proyecto equilibrado entre la estabilidad, la economía de recursos y la integración al contexto local

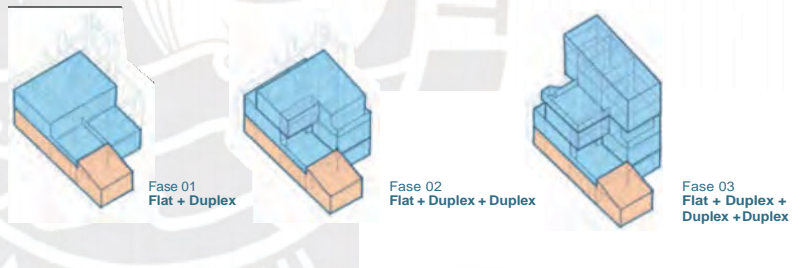
05.14 /CAPACIDAD INCREMENTAL DE LAS VIVIENDAS

La disposición estructural y el diseño de las viviendas en planta están organizados de manera que una familia pueda adquirir más de un departamento dentro de un mismo módulo. Mediante este tipo de operaciones se anticipa el

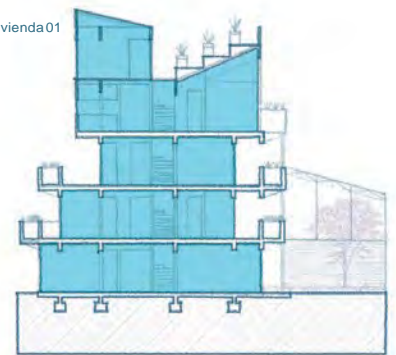
crecimiento familiar, evitando la sobre construcción en vertical típica en las viviendas populares.

La adquisición puede ser solo de la estructura, permitiendo a la familia poder construir sus propias viviendas acorde a su disponibilidad económica.

EL MODULO CRECIMIENTO VERTICAL DE LA VIVIENDA



Estandar

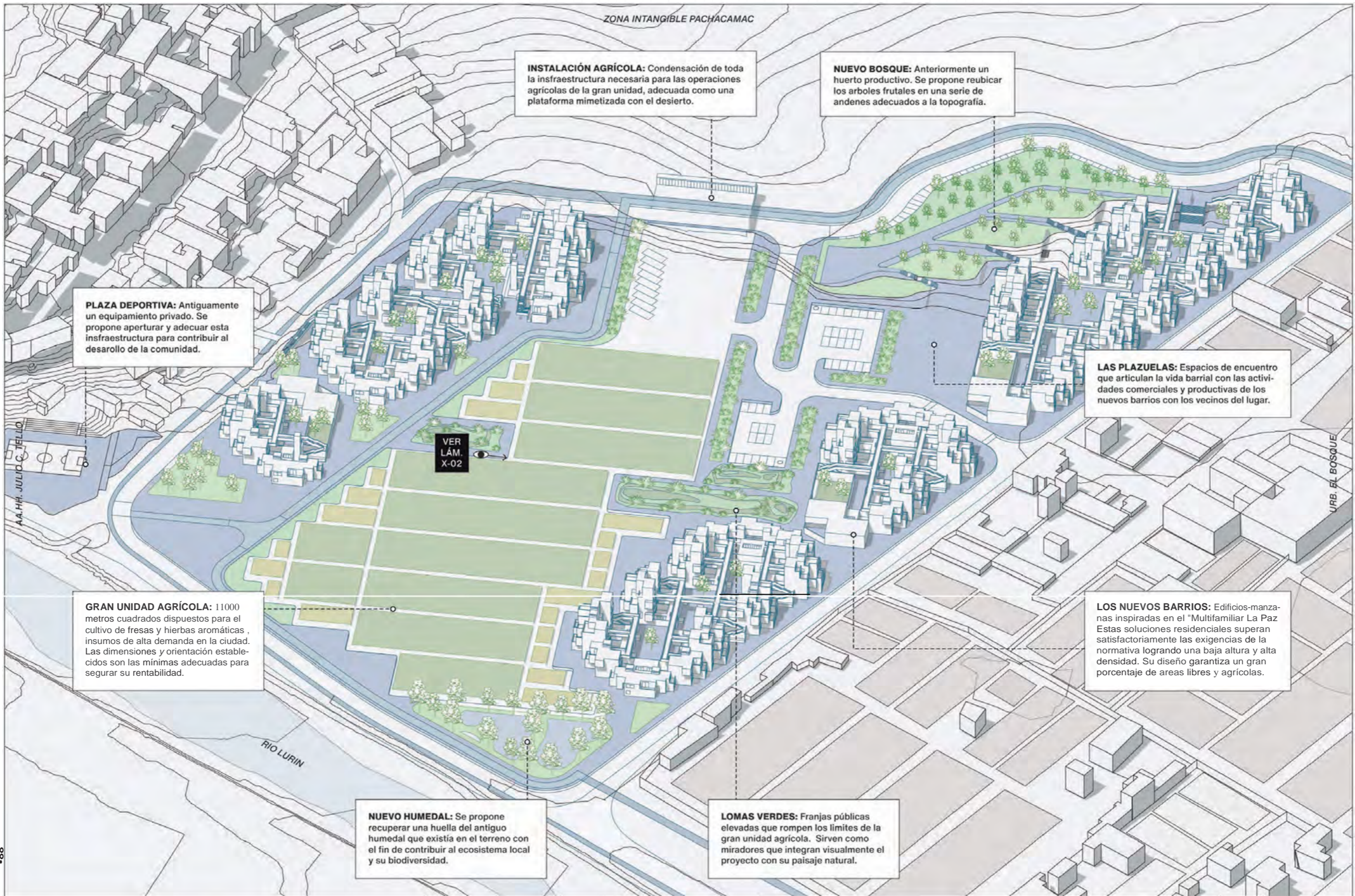


Verticalización

05.15 / LA PERSONALIZACIÓN

Desde un enfoque de personalización de la vivienda, se plantea un catálogo de dispositivos arquitectónicos para las viviendas tales como muros verdes, granjas escalonadas, maceteros e invernaderos. De esta manera se busca incentivar el desarrollo de una agricultura vertical que se plantea a manera de compensación del potencial agrícola perdido a razón de las edificaciones





ZONA INTANGIBLE PACHACAMAC

INSTALACIÓN AGRÍCOLA: Condensación de toda la infraestructura necesaria para las operaciones agrícolas de la gran unidad, adecuada como una plataforma mimetizada con el desierto.

NUEVO BOSQUE: Anteriormente un huerto productivo. Se propone reubicar los árboles frutales en una serie de andenes adecuados a la topografía.

PLAZA DEPORTIVA: Antiguamente un equipamiento privado. Se propone aperturar y adecuar esta infraestructura para contribuir al desarrollo de la comunidad.

LAS PLAZUELAS: Espacios de encuentro que articulan la vida barrial con las actividades comerciales y productivas de los nuevos barrios con los vecinos del lugar.

GRAN UNIDAD AGRÍCOLA: 11000 metros cuadrados dispuestos para el cultivo de fresas y hierbas aromáticas, insumos de alta demanda en la ciudad. Las dimensiones y orientación establecidos son las mínimas adecuadas para asegurar su rentabilidad.

LOS NUEVOS BARRIOS: Edificios-manzanas inspiradas en el "Multifamiliar La Paz". Estas soluciones residenciales superan satisfactoriamente las exigencias de la normativa logrando una baja altura y alta densidad. Su diseño garantiza un gran porcentaje de áreas libres y agrícolas.

NUEVO HUMEDAL: Se propone recuperar una huella del antiguo humedal que existía en el terreno con el fin de contribuir al ecosistema local y su biodiversidad.

LOMAS VERDES: Franjas públicas elevadas que rompen los límites de la gran unidad agrícola. Sirven como miradores que integran visualmente el proyecto con su paisaje natural.

VER LÁM. X-02

AA.HH. JULIO C. TELLO

URB. EL BOSQUE

RIO LURIN

88

LUX IN TENEBRIS LUC



89

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

MENCIÓN TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO

PROYECTO COMUNIDAD DE VIVIENDA EXPERIMENTAL

ALUMNO PATRISIO SEBASTIAN FLORES DEL CARPIO

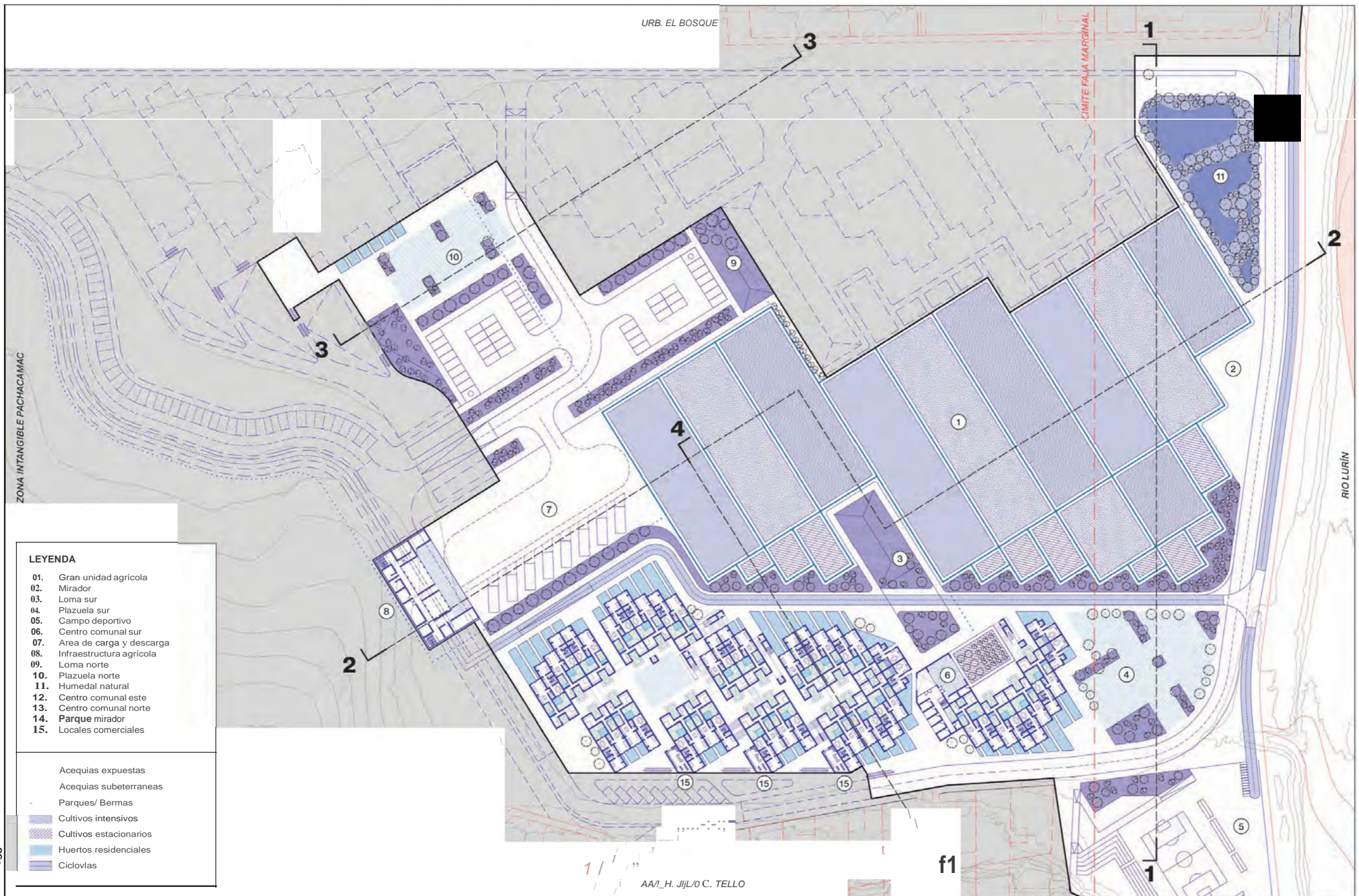
FECHA DE ENTREGA 21/02/2025

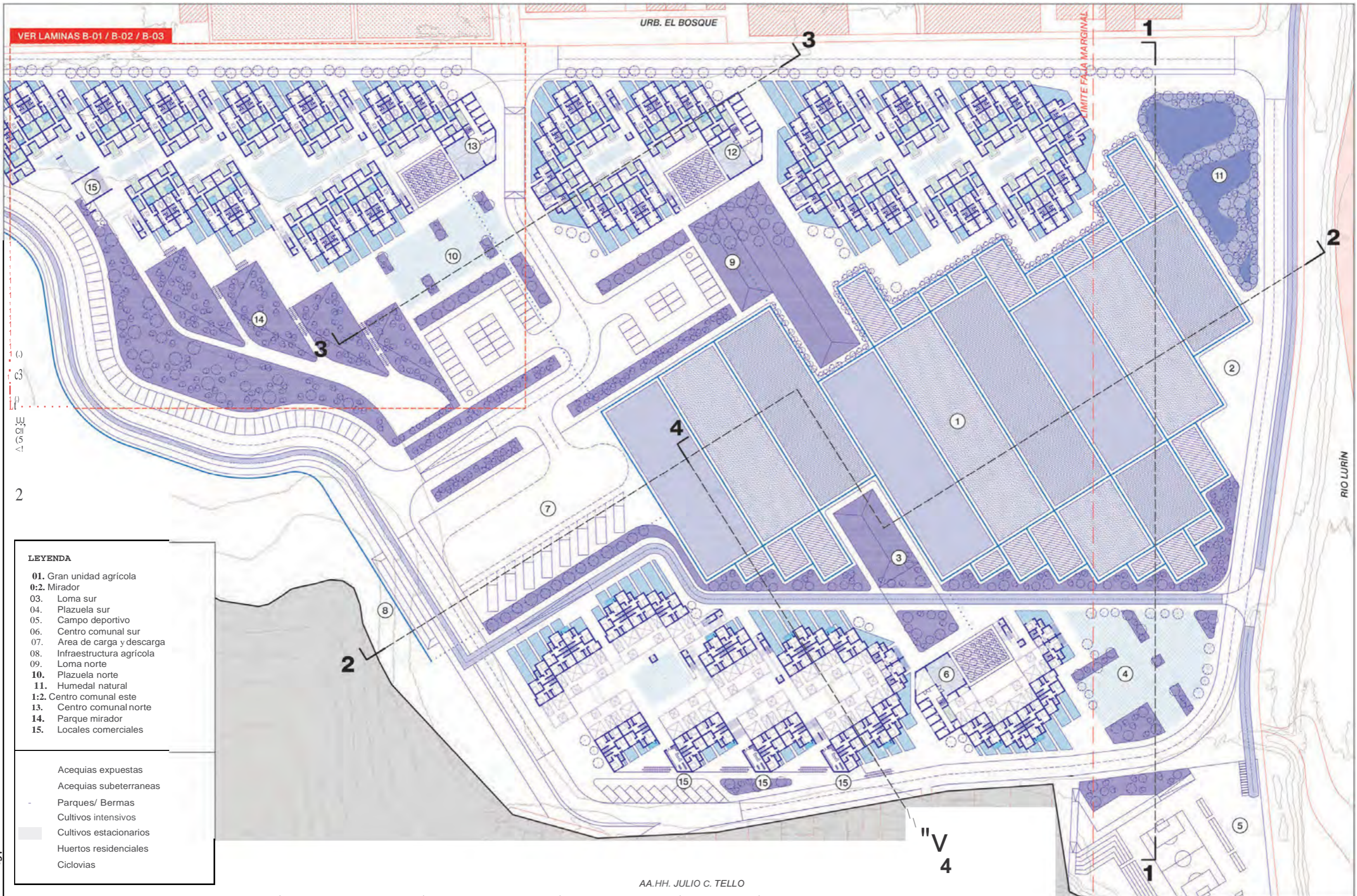
NOMBRE DE PLANO EL EDIFICIO TÍPICO: Sección A-A

ESCALA NO HAY



X-02







ACEQUI/

,11o

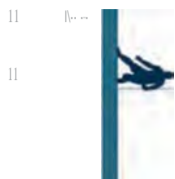
0°0, 110°11'

Gz

0

e :a





0

1



0

0

>

o



e o

,011 0r

" 0

0



\ o°o fic.











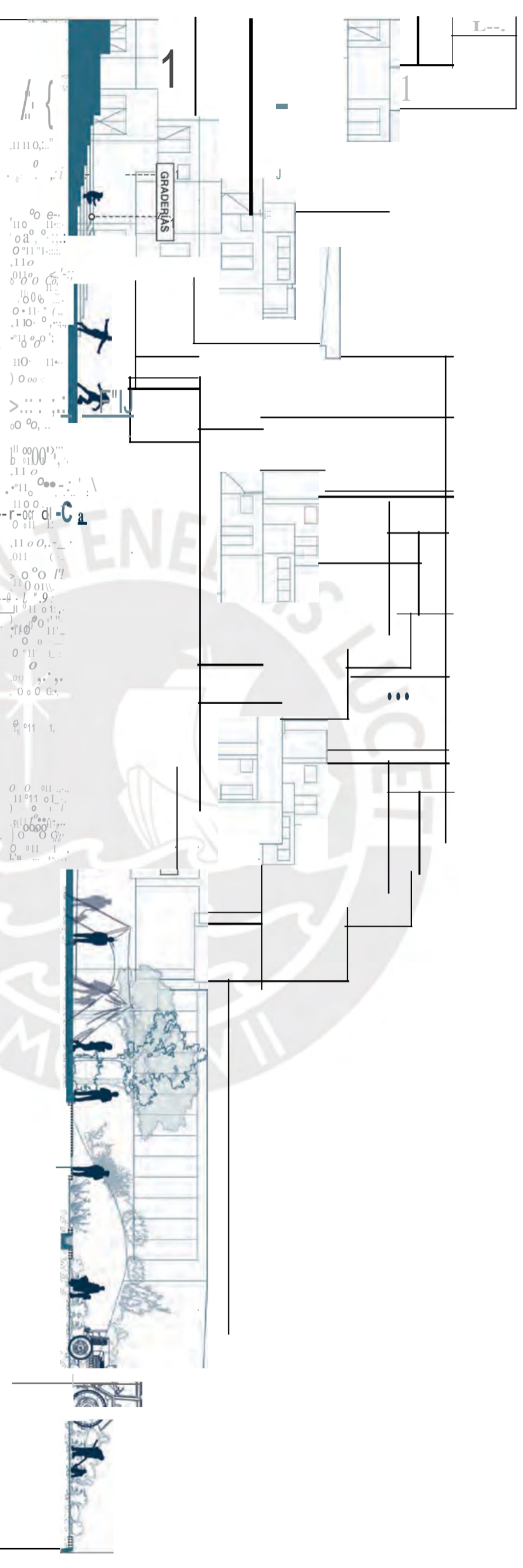


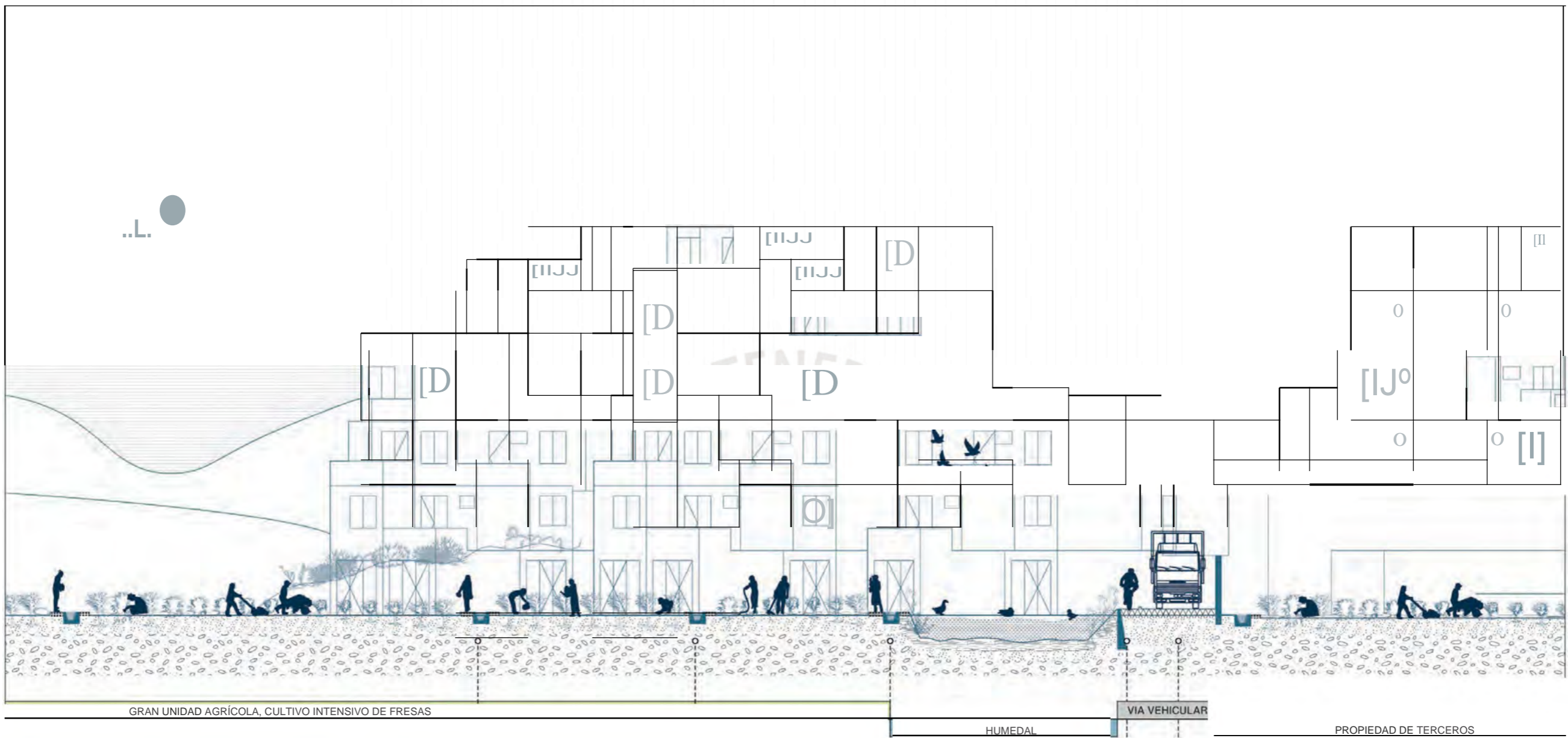
110
8.6
9
3

ACEQUIA
mi: C
ni: C
i: o






ACEQUIA

qazace
n
ce:ia





LEYENDA

-  INFRA ESTRUCTURA
-  ZONAS RECREATIVAS
-  ZONAS VERDES
-  ZONAS DE AGUA
-  VÍAS

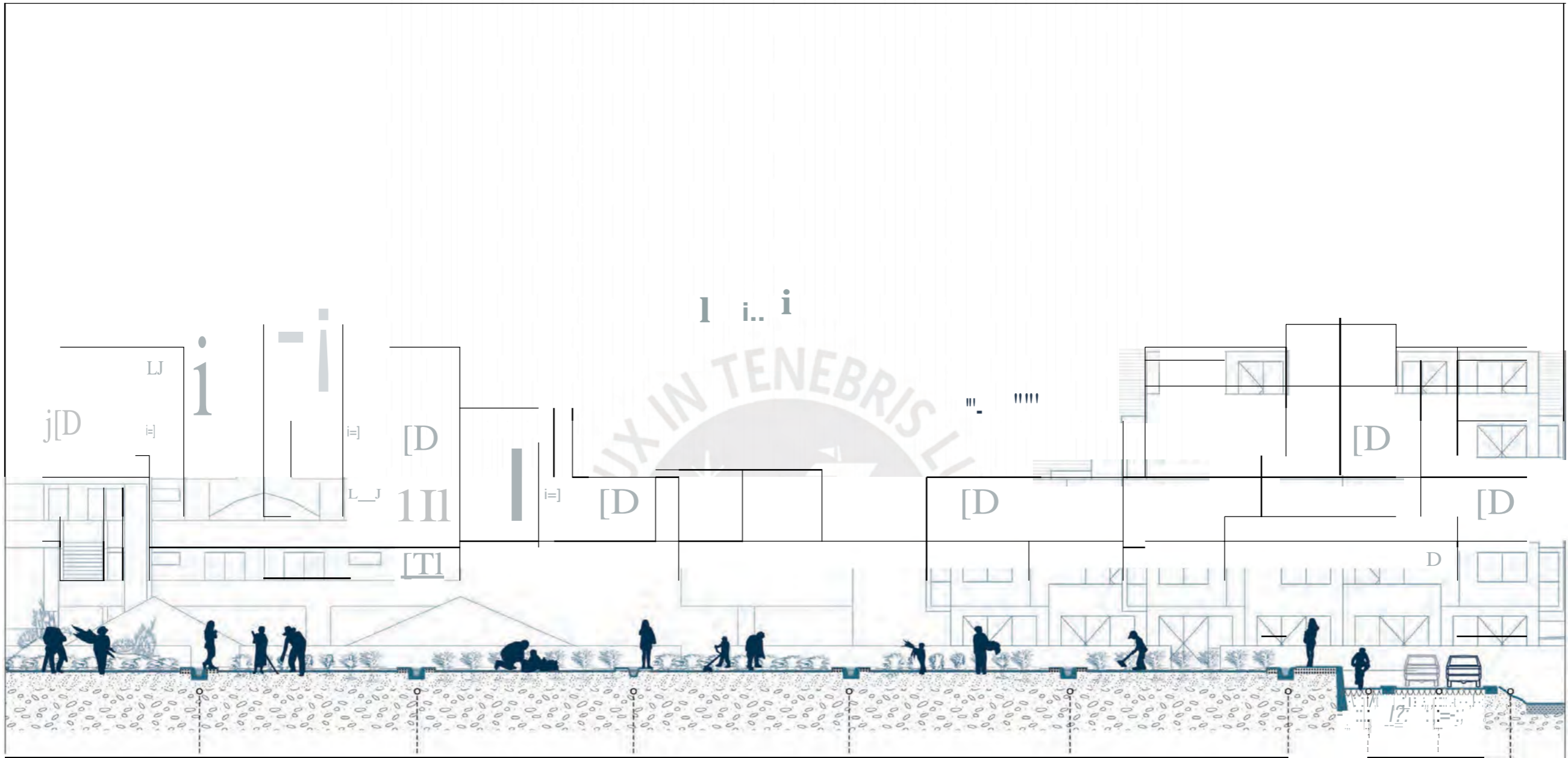


94

LEYENDA:

- INFRAESTRUCTURA
- ZONAS RECREATIVAS
- ZONAS VERDES
- ZONAS DE AGUA
- VIAS

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ	MENCIÓN TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO	PROYECTO COMUNIDAD DE VIVIENDA EXPERIMENTAL	ALUMNO PATRISIO SEBASTIAN FLORES DEL CARPIO	FECHA DE ENTREGA 21/02/2025	NOMBRE DEL PUNTO EL LOTE: Sección 02 (Bogotá, Pisco)	ESCALA 1:500	A-04
--	--	---	---	-----------------------------	--	--------------	-------------



GRAN UNIDAD AGRÍCOLA: CULTIVO INTENSIVO DE FRESAS

VIA VEHICULAR

MIRADOR

RIO

< 600

< 600

< 600

< 600

< 600

< 600

< 600

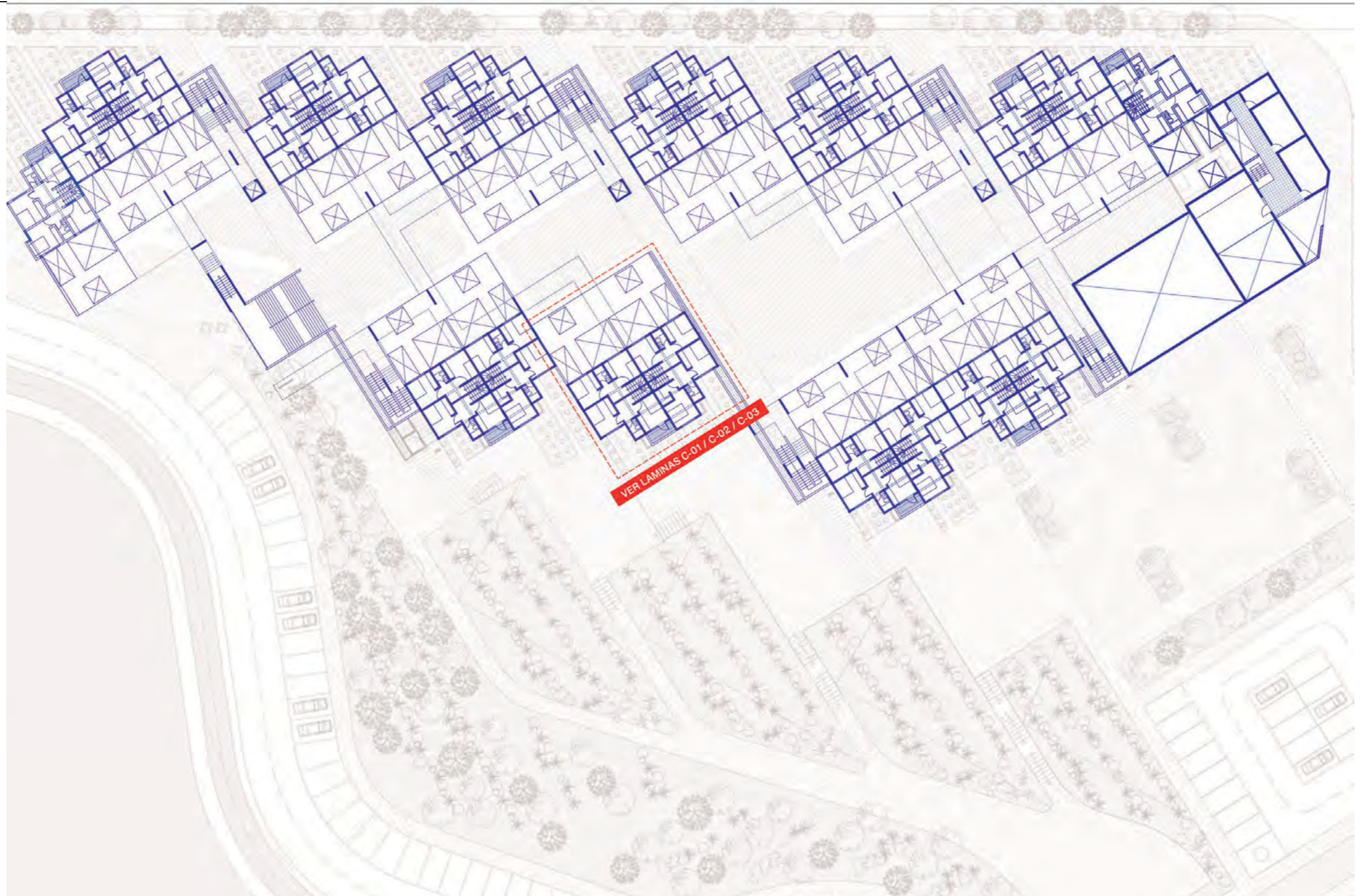
< 600

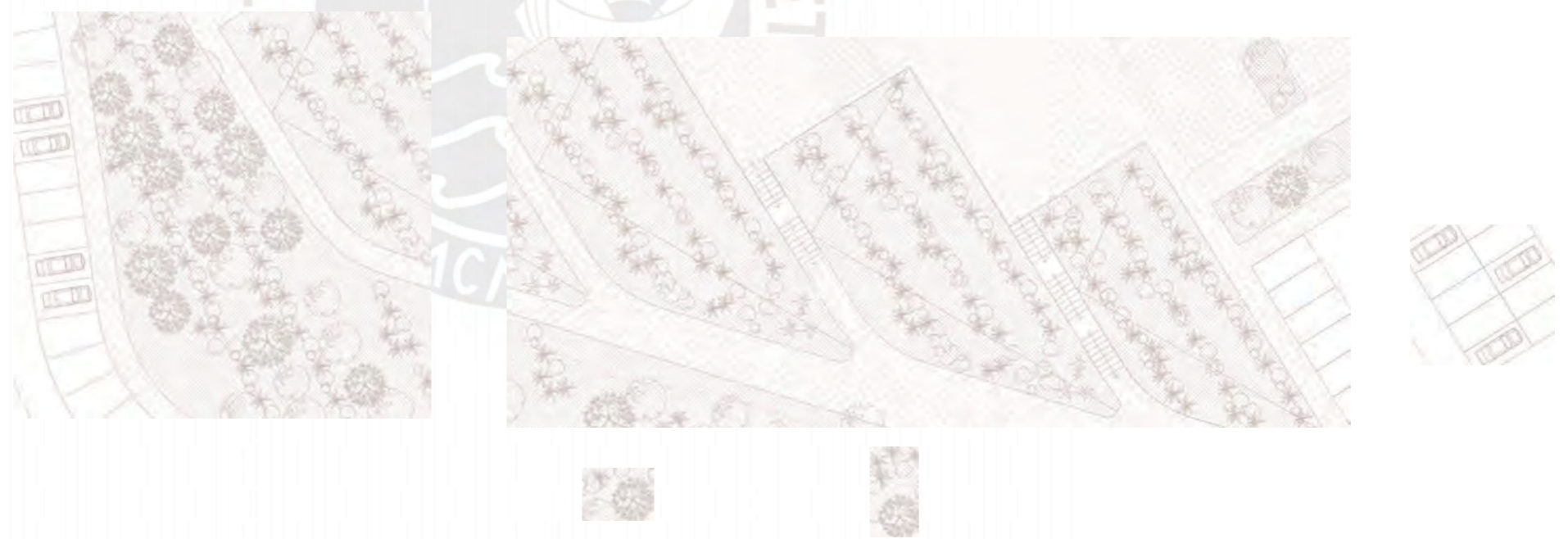
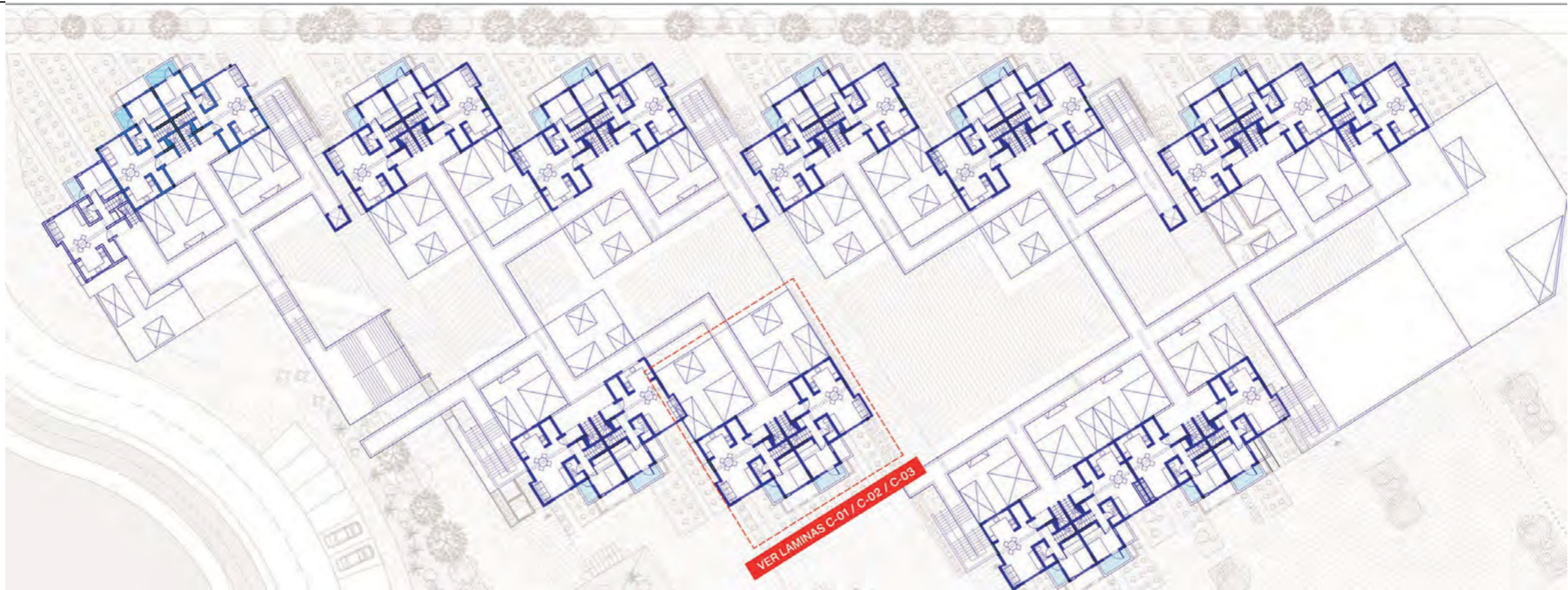
< 600

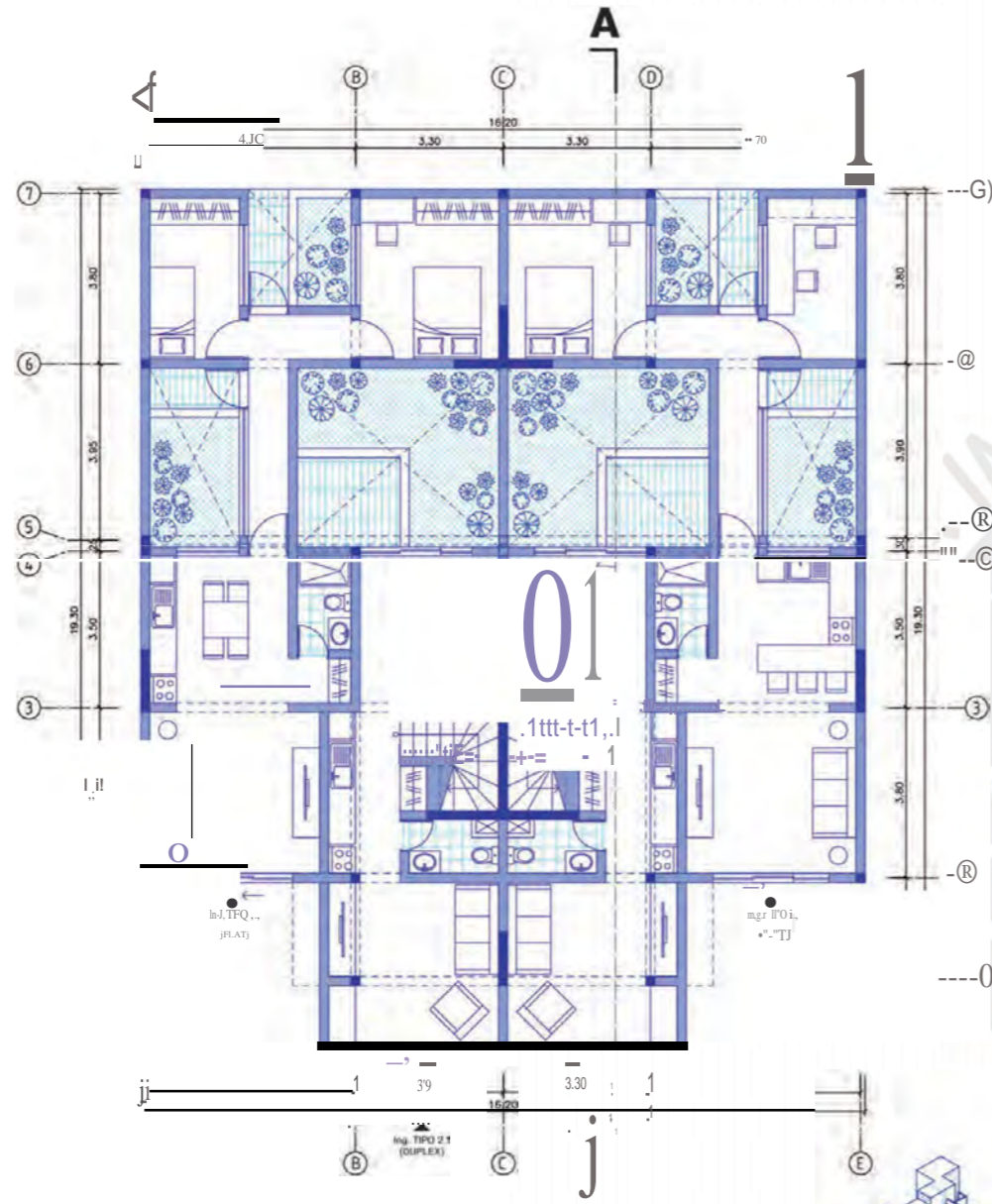
LEYENDA:

- INFRAESTRUCTURA
- - - ZONAS RECREATIVAS
- ZONAS VERDES
- - - ZONAS DE AGUA
- VIAS



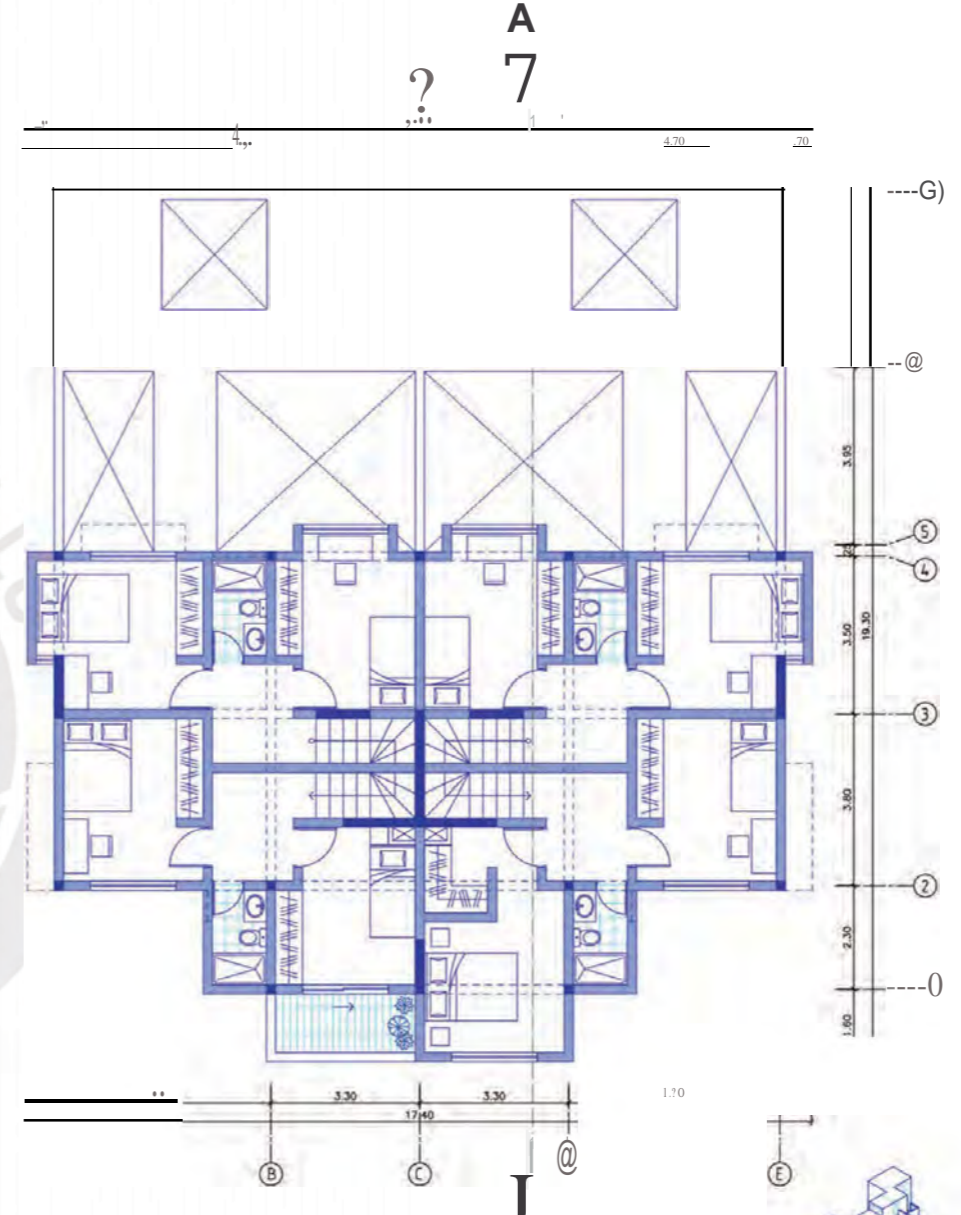






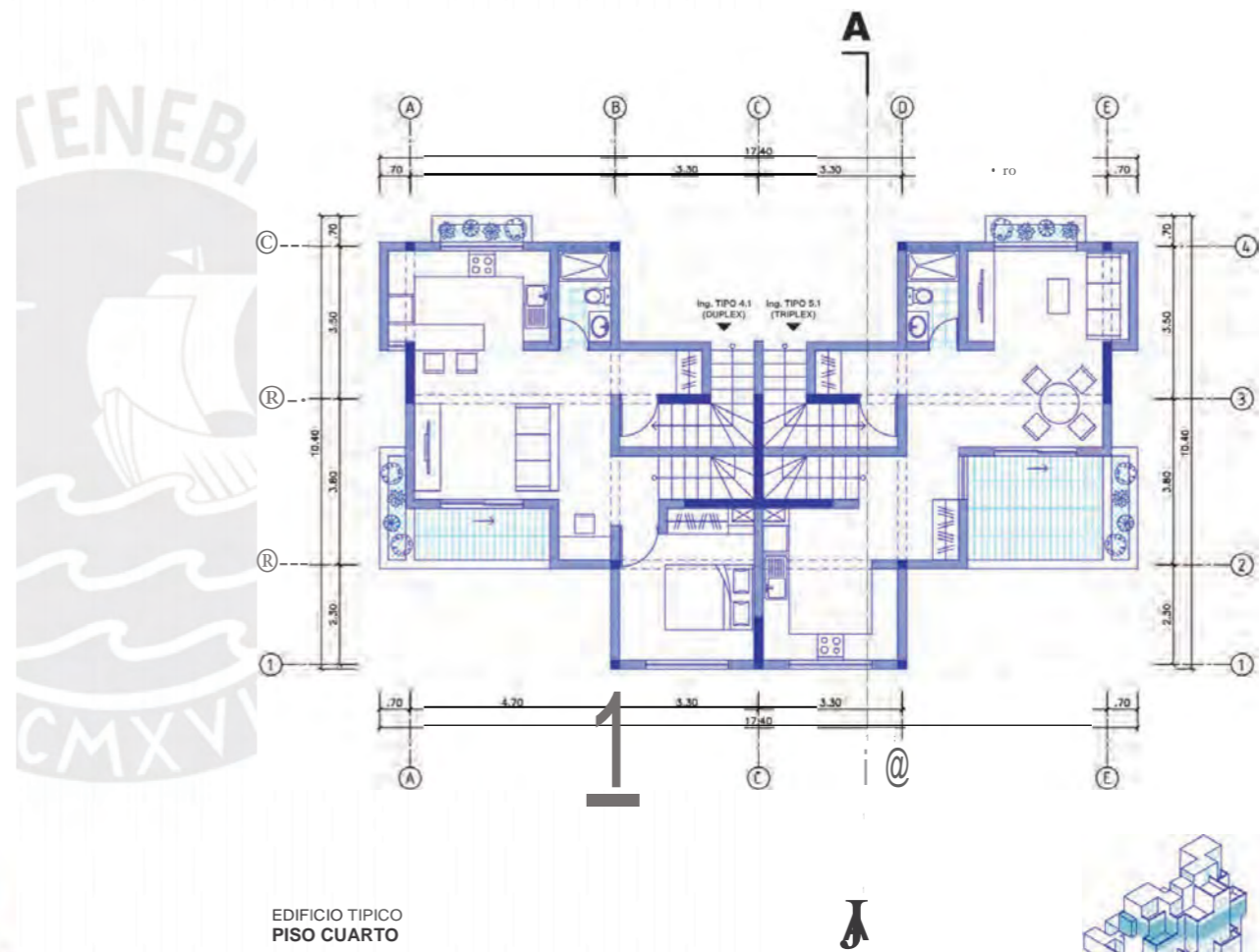
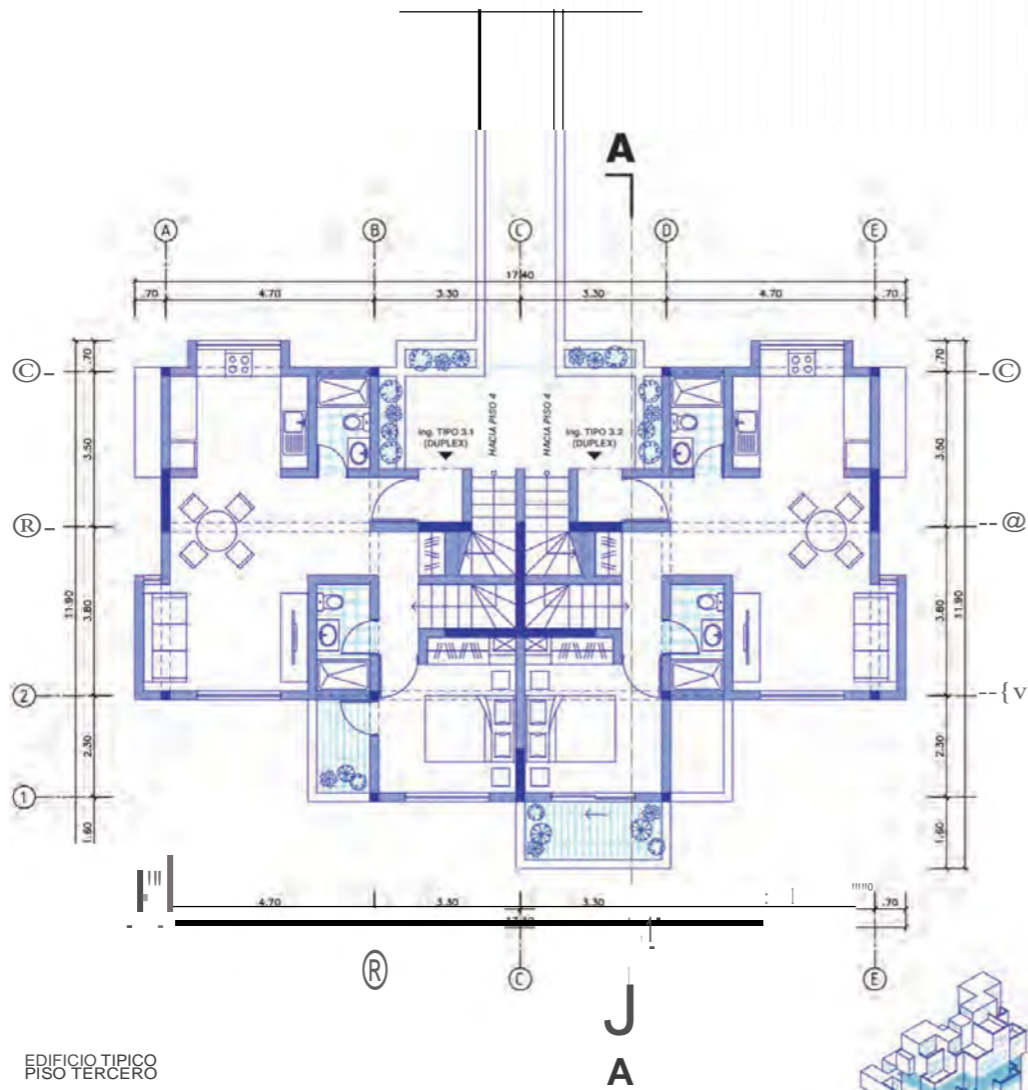
EDIFICIO TÍPICO
PISO PRIMERO

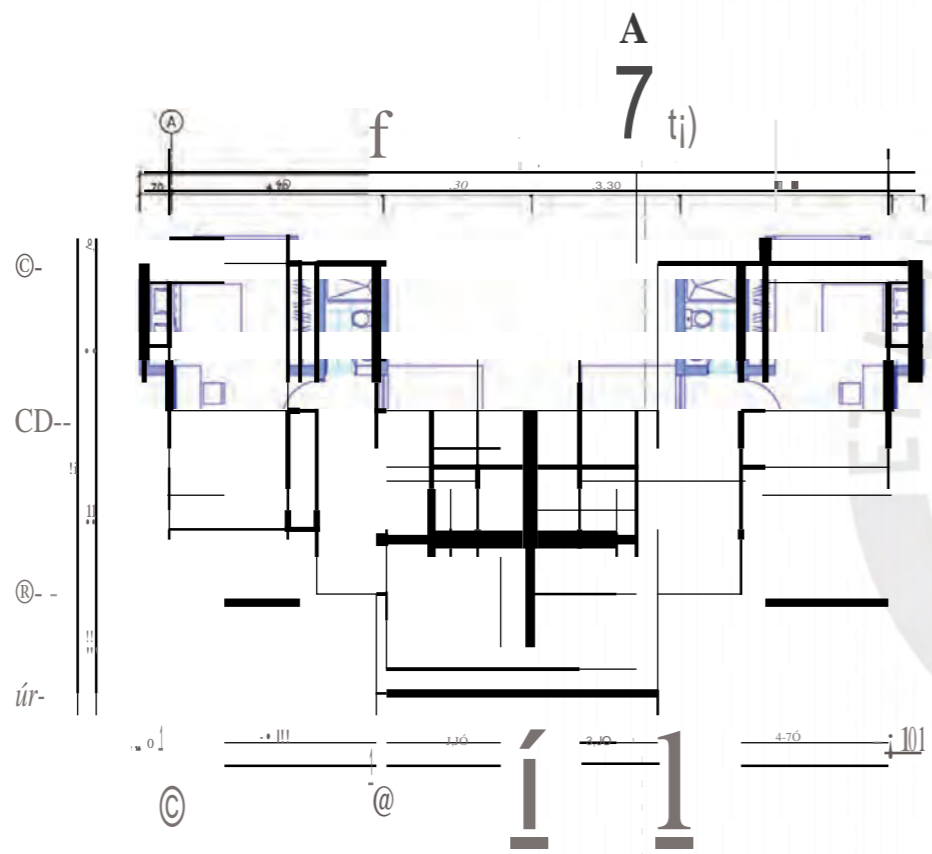
A



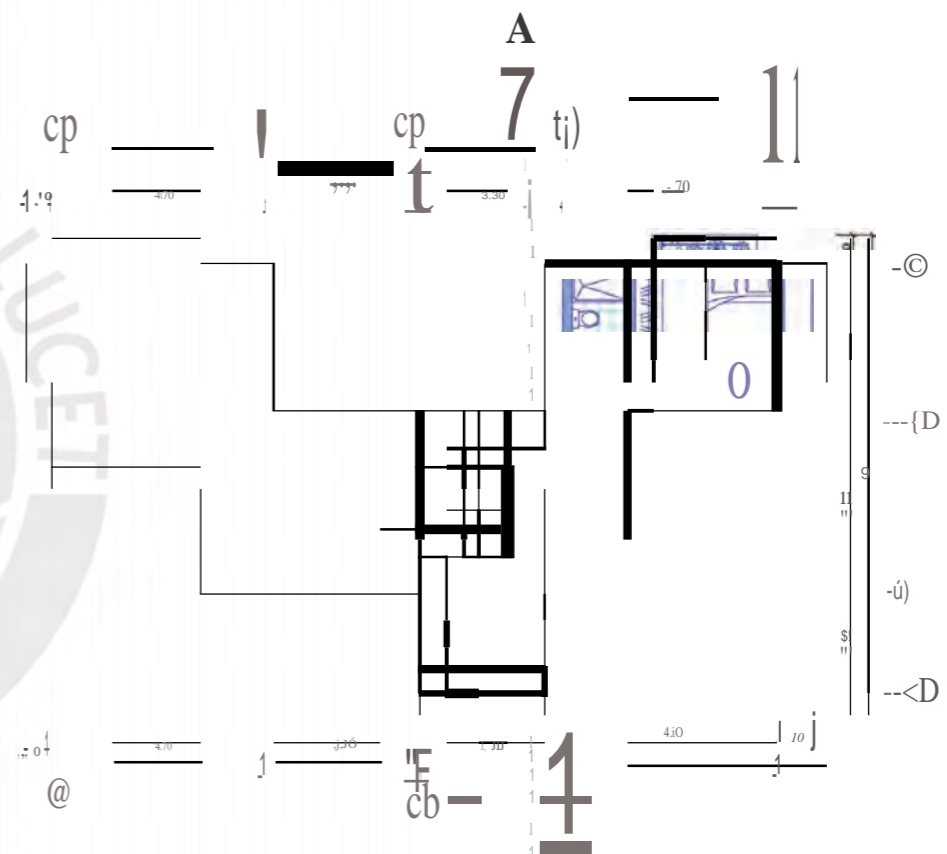
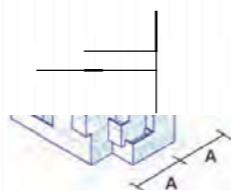
EDIFICIO TÍPICO
PISO SEGUNDO

A

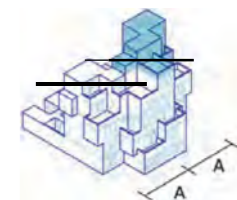


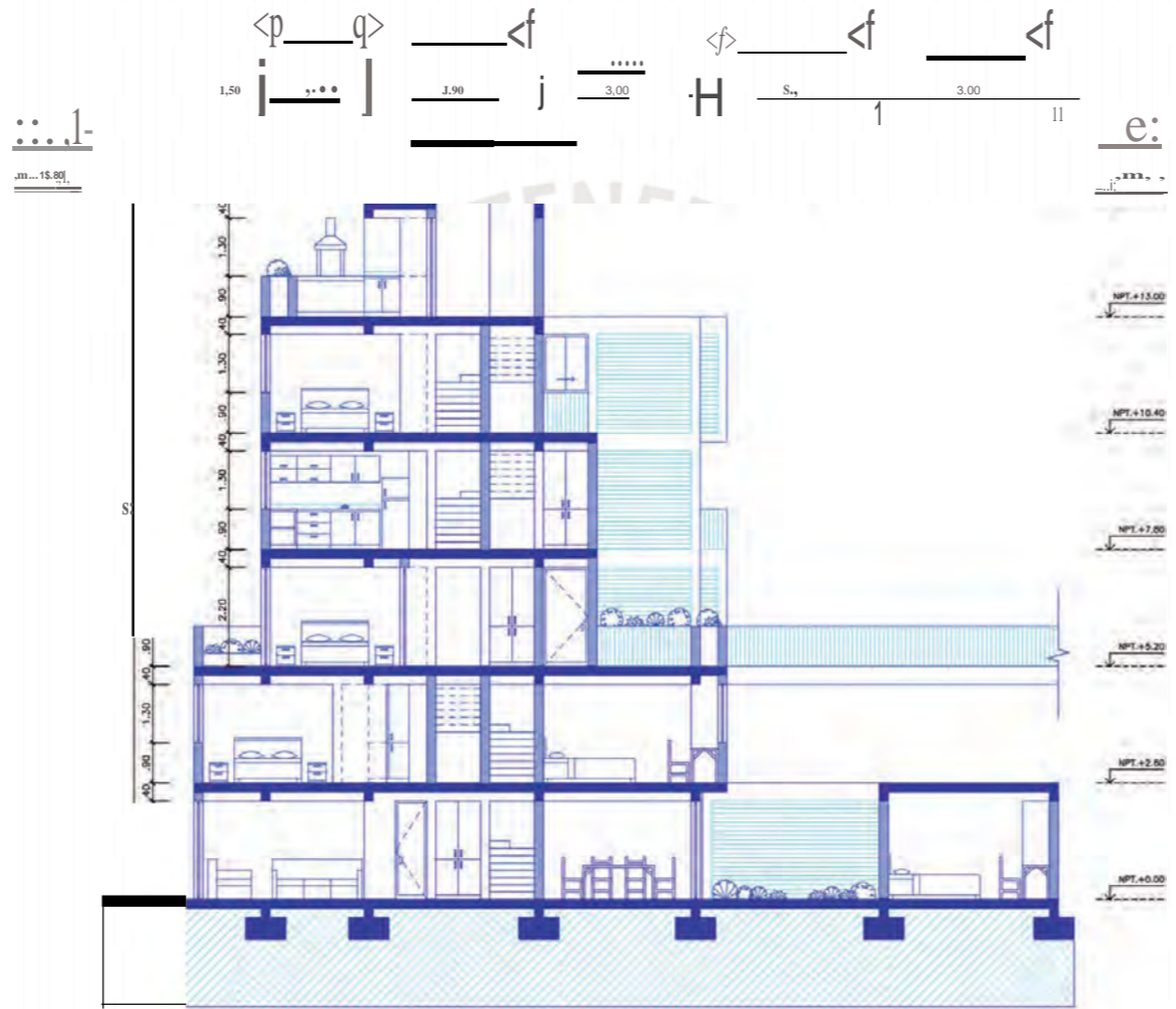


EDIFICIO TÍPICO
PISO QUINTO



EDIFICIO TÍPICO
PISO SEXTO





CAP.

06/.



Conclusiones y Recomendaciones

06.1/ EL PROYECTO COMO POSTURA CONCLUSIONES

En síntesis, este proyecto constituye un ensayo arquitectónico que toma las lecciones aprendidas del Multifamiliar La Paz y las adapta a un contexto contemporáneo y crítico, con un enfoque en la preservación del valle de Lurín. A través de este proceso, se busca demostrar cómo la arquitectura puede convertirse en un puente entre lo urbano y lo rural, entre lo tradicional y lo moderno, sin perder de vista las necesidades y características de ambos mundos.

El proyecto presenta una serie de propuestas innovadoras que reflejan un profundo respeto por el territorio y su identidad. Entre sus principales aportes se destacan la creación de un sistema replicable de manzanas semi urbanas que integran lo agrícola y lo residencial de forma armónica, superando las densidades urbanísticas tradicionales sin comprometer el paisaje agrícola ni los recursos naturales del entorno. Esta solución plantea una nueva forma de organización del espacio, favoreciendo la integración de actividades productivas y residenciales sin generar fricciones.

Además, abre un espacio de reflexión sobre el desarrollo sostenible en zonas periurbanas, mostrando que es posible coexistir con el entorno rural sin destruirlo, permitiendo una transición equilibrada entre el campo y la ciudad. Este enfoque no solo favorece la preservación del paisaje, sino que también promueve una visión más integral del crecimiento urbano, asegurando un modelo de desarrollo que favorezca tanto a las comunidades como a los recursos.

2002



06.2/ UN MEJOR FUTURO RECOMENDACIONES

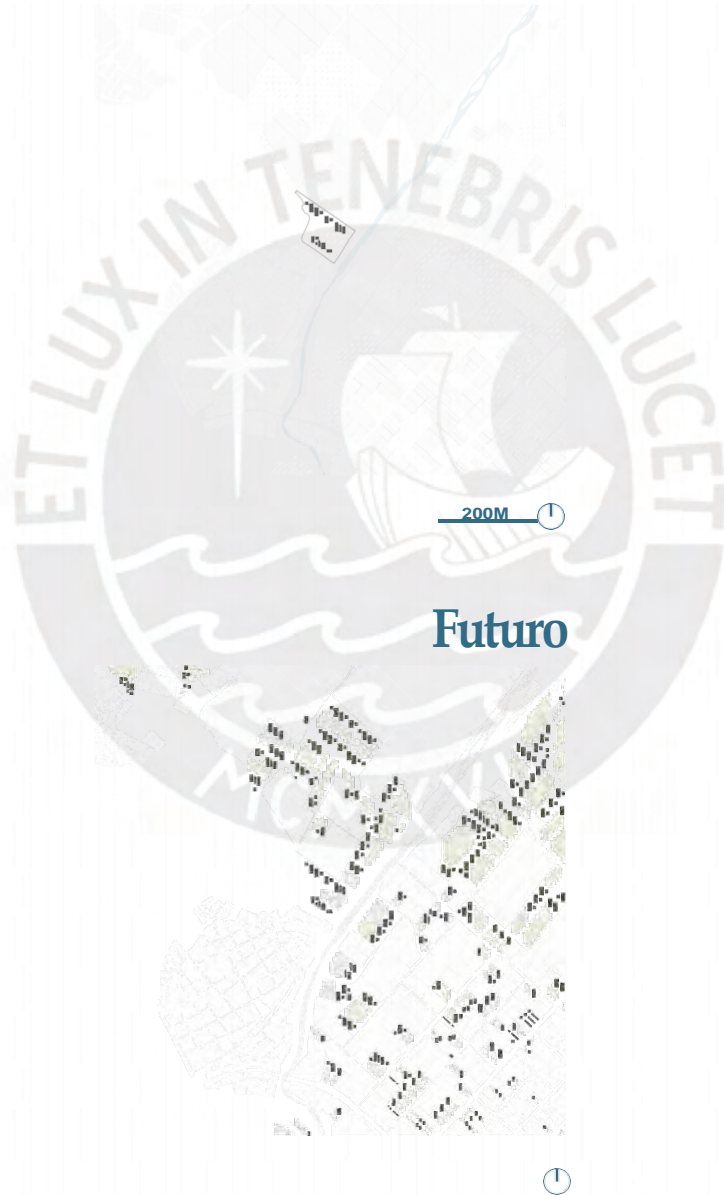
A través de los resultados obtenidos en esta investigación, se propone integrar la dimensión agrícola en el proceso de transformación urbana del valle bajo del río Lurín, específicamente en los suelos que todavía mantienen su vocación agrícola.

Esta integración no solo es viable, sino que aporta beneficios significativos tanto para la conservación del paisaje como para el desarrollo urbano, buscando un equilibrio entre la expansión de la ciudad y la preservación de las actividades productivas. La propuesta "revela" que la coexistencia de ambas dimensiones, la agrícola y la urbana, no solo es posible, sino también rentable, aportando un modelo que respeta el entorno natural y promueve un crecimiento urbano más sostenible.

El proyecto plantea una intervención que no busca una ruptura con el territorio, sino que entiende las dinámicas agrícolas y urbanas como parte de un mismo sistema. De esta manera, se propone un sistema que permite a las áreas agrícolas continuar siendo productivas mientras se da espacio a la expansión de la ciudad de manera ordenada. Este enfoque establece una serie de lineamientos que podrían ser aplicados en otros territorios del río Lurín, adaptándolos a sus características particulares.

En definitiva, el proyecto ofrece un modelo que equilibra el desarrollo urbano y la actividad agrícola, proponiendo un modelo de transformación respetuoso con el territorio.

Propuesta



Referencias bibliográficas

CAP Regional Lima (Director). (2021). 33° Conversatorio Impacto en el cambio de zonificación valle bajo Lurín [Video recording]. https://youtu.be/wfe1H8_8?si=anTRSGyh6nJRghSs

GESTIÓN, N. (2021, marzo 31). Municipalidad de Lima | Concejo suspende cambio de zonificación en Lurín | PERU. Gestión; NOTICIAS GESTIÓN. <https://gestion.pe/peru/municipalidad-de-lima-concejo-suspende-cambio-de-zonificacion-en-lurin-noticia/>

Lazarte, H., & Peña, J. (2023). Urbanización agrícola. Desequilibrio espacial urbano/rural y afectación en la economía agrícola. *Arquitextos*, 38. <https://doi.org/10.31381/arquitextos30.6199>

Velásquez, O., Cobeñas, P., Yábar, G., & Cárdenas, J. (2020). Impacto en la sostenibilidad de la franja costera de Lima Metropolitana por

la ocupación del territorio: Análisis tipológico de casos. Universidad Ricardo Palma. <https://hdl.handle.net/20.500.14138/3842>

Vilela, M., & Moschella, P. (2017). Paisaje y expansión urbana sobre espacios naturales en ciudades intermedias. El caso de Purrumpampa en Huamachuco, La Libertad, Perú. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 46(3), 529-550. [fecha de consulta 8 de octubre de 2024]. ISSN: 0303-7495. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=12656636008>

Partido político Unión por el Perú. (2018). Plan de Gobierno para el distrito de Lurín 2019-2022.

Municipalidad de Lurín. (2012). Plan de desarrollo concertado del distrito de Lurín al 2021. Calderón, J. (2022). Densificación en altura y mercado inmobiliario en

la ciudad de Lima (Perú) 2007-2017. Revista de Sociología, 35, 25-51.

Calderón, J. (1998). Mercado de tierras en áreas agrícolas periurbanas de Lima. Debate Agrario, 28, 1-22.

Lima Metropolitana solo produce el 3% de alimentos de origen vegetal que demanda. (s. f.). Gestión. Recuperado 9 de octubre de 2024, de <https://gestion.pe/economia/lima-metropolitana-solo-produce-el-3-de-alimentos-de-origen-vegetal-que-demanda-nndc-noticia/>

Zonas agrícolas en Lima aún resisten presión inmobiliaria. (s. f.). Agraria.pe Agencia Agraria de Noticias. Recuperado 9 de octubre de 2024, de <https://agraria.pe/noticias/zonas-agricolas-en-lima-aun-resisten-presion-inmobiliaria-27440>

Presión sobre el valle de Lurín: Cambian 1.700 hectáreas con fines comerciales y residenciales. (s. f.). Ojo Público. Recuperado 9 de octubre

de 2024, de <https://ojo-publico.com/ambiente/lurin-cambian-1700-hectareas-fines-comerciales-y-residenciales>

Geng, D. (2009). ¿Arar en el desierto?: Tres casos en la agricultura costeña de la región Lima y algunas reflexiones. Debates en Sociología, 34, 67-86.

G, J. L. A. (2024, mayo 24). Estrategias para contrarrestar el impacto de la urbanización en la producción agrícola en Perú. Medium. https://redepapa.medium.com/estrategias-para-contrarrestar-el-impacto-de-la-urbanizaci%C3%B3n-en-la-producci%C3%B3n-agr%C3%A1dcola-en-per%C3%BA-0159b692437ccN4wfe1H8_8?si=anTRSgyh6nJRGhSs

