

*“AÑO DE LA UNIVERSALIZACIÓN DE LA SALUD”*



**UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**CONJUNTO RESIDENCIAL DE DENSIDAD  
ALTA – DISTRITO DE PUNCHANA –  
CIUDAD DE IQUITOS – 2020.**

TESIS PROYECTUAL PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ARQUITECTO.

Autor:

Bach. Arq. ROBIN ALEXIS COLLANTES MORI.

Asesor:

Arq. JORGE LUIS TAPULLIMA FLORES.

CAP: 3951

**PUNCHANA - IQUITOS – PERÚ**

**2020**



UNIVERSIDAD  
CIENTÍFICA  
DEL PERÚ

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de la independencia”

## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

FACULTAD DE  
ARQUITECTURA  
Y URBANISMO

### FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Con Resolución Decanal N° 009 -2021-UCP-FAU del 25 de enero de 2021, la FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador de la sustentación de Tesis a los señores:

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| ▪ Arq. Jaime Miguel Ruiz de Loayza    | Presidente |
| ▪ Arq. Sandra Otilia Vela Alves Milho | Miembro    |
| ▪ Arq. Alberto Ríos Moreno            | Miembro    |

Como Asesor: **Arq. Jorge Luis Tapullima Flores, MSc.**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 17:00 horas del día 28 de enero del 2021, modo virtual con la plataforma del ZOOM, se constituyó el Jurado para escuchar la sustentación y defensa del Trabajo de Tesis Proyectual: **“CONJUNTO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA-DISTRITO DE PUNCHANA – CIUDAD DE IQUITOS, 2020”** presentado por el Bachiller:

### ROBIN ALEXIS COLLANTES MORI

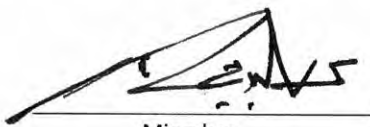
Como requisito para optar el título profesional de: **ARQUITECTO**

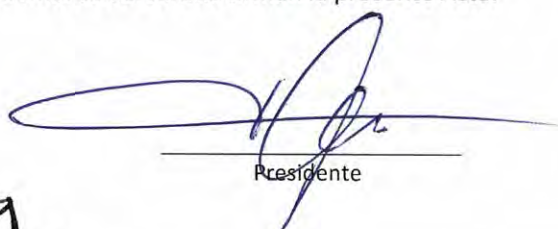
Luego de escuchar la sustentación y formuladas las preguntas las que fueron:.....*ABACELTAS.*

El Jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:

La sustentación es:.....*APROBADO POR UNANIMIDAD*

En fe de lo cual los miembros del Jurado firman la presente Acta:

  
Miembro

  
Presidente

  
Miembro



Contáctanos:

Iquitos – Perú  
065 - 26 1088 / 065 - 26 2240  
Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5

Filial Tarapoto – Perú  
42 – 58 5638 / 42 – 58 5640  
Leoncio Prado 1070 / Martines de Compagñon 933

Universidad Científica del Perú  
www.ucp.edu.pe



*"Año de la Universalización de la Salud"*

## CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

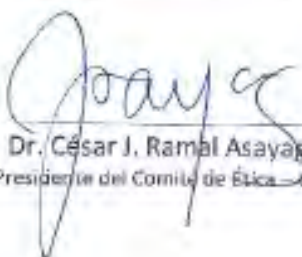
La Tesis titulada:

**"CONJUNTO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA – DISTRITO DE PUNCHANA –  
CIUDAD DE IQUITOS – 2020."**

De los alumnos: **ROBIN ALEXIS COLLANTES MORI**, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de 4% de plagio.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que estime conveniente.

San Juan, 3 de noviembre del 2020.



Dr. César J. Ramal Asayag  
Presidente del Comité de Ética - UCP

CRA/lasda  
200-2020



Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5



(065) 251088



[www.ucp.edu.pe](http://www.ucp.edu.pe)

## Urkund Analysis Result

Analysed Document: UCP\_arquitecturayurbanismo\_2020\_Tesis\_RobinCollantes\_V1.pdf (D83693956)  
Submitted: 11/3/2020 3:41:00 PM  
Submitted By: revision.antiplagio@ucp.edu.pe  
Significance: 4 %

### Sources included in the report:

UCP\_ARQ\_2020\_TESIS\_ZOILA\_VARGAS\_V1.pdf.pdf (D63376360)  
<https://www.inmueblescoronado.com/diferencias>  
<https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/578715/Proyecto+profesional+Salazar+Jeanneau.pdf?sequence=2>  
<https://docplayer.es/84285423-Universidad-nacional-de-san-agustin-facultad-de-arquitectura-y-urbanismo-escuela-profesional-de-arquitectura-y-urbanismo.html>

### Instances where selected sources appear:

7

## RESUMEN:

El crecimiento físico y demográfico acelerado de las ciudades en todo el mundo y de manera significativa en los países en vías de desarrollo, entre ellos el Perú, ha acrecentado y acentuado el problema de la escasez de viviendas para la población; este problema solo el resultado de la falta de espacios urbanizables dentro de la ciudad, sino también la condición de pobreza de la mayoría de sus pobladores.

Iquitos, como la mayoría de ciudades en el Perú, ha experimentado su crecimiento de manera horizontal a través de invasiones, con asentamientos humanos precarios con falta de todo tipo de servicios inicialmente, crecimiento “por invasión y no inversión”. Situación que hay que revertir.

Las políticas de vivienda del estado a través de los diferentes gobiernos han sido dirigidas a los sectores medios que podían acceder a los préstamos hipotecarios, para los sectores populares se establecieron otros mecanismos como el Banco de Materiales y el Programa Techo Propio.

El objetivo de esta tesis es desarrollada en once (11) capítulos, es formular una propuesta de diseño arquitectónico de un conjunto residencial multifamiliar de densidad alta en un predio dentro de la ciudad con ventajas de localización, Terreno ubicado en las intersecciones de la AV. 28 de julio y AV. Navarro Cauper, de uso industrial (**TRENSA**), que el **PDU** lo cambio de Zonificación a Zona Residencial de Densidad Alta (**ZRDA**), por incompatibilidad. El estrato de población al que está dirigido es el segmento joven (entre los 25 y 40 años) profesional y empresarial que demandan viviendas, pero con valor agregado de ubicación y equipamiento complementario.

La inexistencia de estudios de mercado para proyectos inmobiliarios, me ha llevado a desarrollar una encuesta en el segmento escogido, cuyos resultados me permitirán definir la tipología de departamentos, el equipamiento complementario y las características del mismo.

### **AGRADECIMIENTO.**

A mis amigos; gracias por su amistad... A los compañeros de aula con quienes compartí y seguiré compartiendo bellos momentos de confraternidad y amistad en el largo camino de nuestra formación y experiencia profesional. A mis padres, A los docentes, entre ellos al **Arq. Jorge Luis Tapullima Flores**, que dedican su tiempo en impartir clases, gracias por compartir su conocimiento con nosotros.

### **DEDICATORIA.**

En primer lugar, quiero dedicar este trabajo de investigación a Dios Padre, que me ha puesto en este lugar y en este tiempo, que me ha dado tanto y al cual me pongo a su servicio y dedicación para el resto mi vida. A mis padres quienes me acompañan en todos los momentos de mi vida.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

|                                                                    |         |
|--------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>AGRADECIMIENTO:</b>                                             | 4       |
| <b>DEDICATORIA:</b>                                                | 5       |
| <b>ÍNDICE DE CONTENIDOS:</b>                                       | 6       |
| <b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN:</b>                                   | 10 y 11 |
| <b>CAPÍTULO II. EL PROBLEMA:</b>                                   | 12      |
| 2.1. La Problemática de la Vivienda en Iquitos:                    | 12      |
| <b>CAPÍTULO III. JUSTIFICACIÓN DE LA TESIS PROYECTUAL:</b>         | 16      |
| <b>CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA TESIS:</b>                         | 16      |
| 4.1. Objetivo General:                                             | 16      |
| 4.2.- Objetivos Específicos:                                       | 16      |
| <b>CAPÍTULO V. MARCO TEORICO:</b>                                  | 17      |
| <b>5.1. Definición de Conceptos Básicos:</b>                       | 17      |
| 5.1.1. Vivienda:                                                   | 17      |
| 5.1.2. Vivienda Tipo Flat:                                         | 18      |
| 5.1.3. Vivienda Dúplex:                                            | 18      |
| 5.1.4. Conjunto Residencial:                                       | 19      |
| 5.1.5. Zona Residencial de Densidad Alta:                          | 19      |
| 5.1.6. Habitación Urbana:                                          | 19      |
| <b>5.2. Antecedentes:</b>                                          | 20      |
| 5.2.1. Tesis locales, Nacionales e Internacionales:                | 20      |
| 5.2.2. Conjunto Residenciales Construidos a nivel local, Nacional: | 21      |
| <b>CAPÍTULO VI. MARCO CONTEXTUAL:</b>                              | 28      |
| 6.1. Ubicación, Área y Perímetro del Terreno:                      | 28      |
| 6.2. Plano de Topografía del Terreno:                              | 29      |
| 6.3. Análisis del Contexto:                                        | 30      |
| 6.4. Accesibilidad:                                                | 31      |
| 6.5. Plano de Zonificación General Usos de Suelos:                 | 32      |
| 6.6. Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelos:                   | 33      |
| 6.7. Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (PDU):                | 34      |
| 6.8. El Perfil del Cliente Potencial:                              | 35      |
| 6.9. Preferencias del Público Objetivo:                            | 36      |

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.10. Capacidad del Terreno Portante:.....                                          | 40        |
| <b>CAPÍTULO VII PROPUESTA DE DISEÑO: .....</b>                                      | <b>42</b> |
| 7.1. Idea Rectora: .....                                                            | 42        |
| 7.2. Partido Arquitectónico de Conjunto Residencial: .....                          | 42        |
| 7.3. Diagrama de Funcionamiento de Conjunto Residencial: .....                      | 43        |
| 7.4. Zonificación de Conjunto Residencial: .....                                    | 44        |
| 7.5. Cuadro de Áreas: .....                                                         | 45        |
| 7.6. Diagrama de Flujos de Circulaciones por Departamento de 2 y 3 Dormitorios: ... | 47        |
| 7.7. Propuesta de Diseño Final: .....                                               | 49        |
| <b>CAPÍTULO VIII. CONCLUSIONES: .....</b>                                           | <b>65</b> |
| <b>CAPÍTULO IX. RECOMENDACIONES: .....</b>                                          | <b>65</b> |
| <b>CAPÍTULO X. FUENTES BIBLIOGRÁFICAS: .....</b>                                    | <b>66</b> |
| <b>CAPÍTULO XI. ANEXOS: .....</b>                                                   | <b>67</b> |
| <b>LISTA DE IMÁGENES</b>                                                            |           |
| IMAGEN N° 01: VIVIENDA TIPO FLAT: .....                                             | 18        |
| IMAGEN N° 02: VIVIENDA DÚPLEX: .....                                                | 18        |
| IMAGEN N° 03: CONJUNTO RESIDENCIALES: .....                                         | 19        |
| IMAGEN N° 04: HABILITACIÓN URBANA – NUEVA CIUDAD DE BELÉN: .....                    | 19        |
| IMAGEN N° 05: CONDOMINIO RESIDENCIAL SAN LORENZO IQUITOS: .....                     | 21        |
| IMAGEN N° 06: CONDOMINIO TERRAZAS SAN LORENZO IQUITOS: .....                        | 22        |
| IMAGEN N° 07: CONDOMINIO TERRAZAS SAN LORENZO IQUITOS: .....                        | 22        |
| IMAGEN N° 08: “RESIDENCIAL LA PEDRERA”: .....                                       | 23        |
| IMAGEN N° 09: “RESIDENCIAL LA PEDRERA”: .....                                       | 24        |
| IMAGEN N° 10: “RESIDENCIAL LA PEDRERA” ACABADOS DE LA VIVIENDA: .....               | 24        |
| IMAGEN N° 11: “RESIDENCIAL LA PEDRERA” ACABADOS DE LA VIVIENDA: .....               | 25        |
| IMAGEN N° 12: “RESIDENCIAL LA PEDRERA” ACABADOS DE LA VIVIENDA: .....               | 25        |
| IMAGEN N° 13: COMPLEJO HABITACIONAL EN CARABAYLLO: .....                            | 26        |
| IMAGEN N° 14: CONDOMINIO CLUB LOS SAUCES: .....                                     | 27        |
| IMAGEN N° 15: DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA: .....                                        | 28        |
| IMAGEN N° 16: DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL: .....             | 43        |
| IMAGEN N° 17: VISTA EN PLANTA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL: .....                       | 49        |
| IMAGEN N° 18: VISTA EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL: .....                  | 50        |

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| IMAGEN N° 19: VISTA EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL: .....            | 50 |
| IMAGEN N° 20: VISTA EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL: .....            | 51 |
| IMAGEN N° 21: VISTA EN PERSPECTIVA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....             | 51 |
| IMAGEN N° 22: VISTA EN PERSPECTIVA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....             | 52 |
| IMAGEN N° 23: VISTA EN PERSPECTIVA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....             | 52 |
| IMAGEN N° 24: VISTA EN PERSPECTIVA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....             | 53 |
| IMAGEN N° 25: VISTA VENTA DE CELULARES DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....         | 53 |
| IMAGEN N° 26: VISTA INTERIOR DE VENTA DE CELULARES EDIFICIO DE 6 PISOS: ..... | 54 |
| IMAGEN N° 27: VISTA VENTA DE ALIMENTOS DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....         | 54 |
| IMAGEN N° 28: VISTA VENTA DE ALIMENTOS DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....         | 55 |
| IMAGEN N° 29: VISTA VENTA DE ALIMENTOS DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....         | 55 |
| IMAGEN N° 30: VISTA DE INGRESO AL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....                  | 56 |
| IMAGEN N° 31: VISTA DE INGRESO AL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....                  | 56 |
| IMAGEN N° 32: VISTA DEPARTAMENTO 3 DORMITORIOS DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: ..... | 57 |
| IMAGEN N° 33: VISTA SALA – COMEDOR – COCINA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....    | 57 |
| IMAGEN N° 34: VISTA SALA – COMEDOR – COCINA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....    | 58 |
| IMAGEN N° 35: VISTA DEL DORMITORIO DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....             | 58 |
| IMAGEN N° 36: VISTA DEL DORMITORIO DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....             | 59 |
| IMAGEN N° 37: VISTA DEL DORMITORIO DEL EDIFICIO DE 6 PISOS: .....             | 59 |
| IMAGEN N° 38: VISTA ZONA DE PISCINA PARA ADULTOS Y NIÑOS: .....               | 60 |
| IMAGEN N° 39: VISTA ZONA DE PISCINA PARA ADULTOS Y NIÑOS: .....               | 60 |
| IMAGEN N° 40: VISTA ZONA DE PARRILLAS: .....                                  | 61 |
| IMAGEN N° 41: VISTA ZONA DE PARRILLAS: .....                                  | 61 |
| IMAGEN N° 42: VISTA ZONA DE CANCHA DE USOS MÚLTIPLEX Y PISTA DE TENIS: .....  | 62 |
| IMAGEN N° 43: VISTA ZONA DE CANCHA DE USOS MÚLTIPLEX Y PISTA DE TENIS: .....  | 62 |
| IMAGEN N° 44: VISTA INTERIOR EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL: .....   | 63 |
| IMAGEN N° 45: VISTA INTERIOR EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL: .....   | 63 |
| IMAGEN N° 46: VISTA INTERIOR EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL: .....   | 64 |
| IMAGEN N° 47: VISTA INTERIOR EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL: .....   | 64 |

## **LISTA DE CUADRO.**

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CUADRO N° 01: CANTIDAD DE VIVIENDAS EN IQUITOS: .....                               | 12 |
| CUADRO N° 02: CIUDAD DE IQUITOS – NÚMERO DE VIVIENDAS: .....                        | 13 |
| CUADRO N° 03: CIUDAD DE IQUITOS: FORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO: ...          | 14 |
| CUADRO N° 04: CIUDAD DE IQUITOS – NÚMERO DE VIVIENDAS: .....                        | 14 |
| CUADRO N° 05: TIPOS DE VIVIENDAS URBANAS POR DISTRITO 2007 CIUDAD DE IQUITOS: ..... | 15 |
| CUADRO N° 06: CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO: .....                      | 33 |
| CUADRO N° 07: PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS (PDU): .....                  | 34 |
| CUADRO N° 08: DESEO DE COMPRA DE VIVIENDA: .....                                    | 35 |
| CUADRO N° 09: VIVIENDA PROPIA: .....                                                | 36 |
| CUADRO N° 10: ¿EN QUE TIPO DE VIVIENDA LE GUSTARIA VIVIR?: .....                    | 36 |
| CUADRO N° 11: ¿CUÁNTOS DORMITORIOS PREFERIRÍA: .....                                | 37 |
| CUADRO N° 12: METROS CUADRADOS DE VIVIENDA: .....                                   | 37 |
| CUADRO N° 13: SERVICIOS COMUNES DE PREFERENCIA: .....                               | 38 |
| CUADRO N° 14: TIENDAS Y SERVICIOS PARA EL HOGAR: .....                              | 38 |
| CUADRO N° 15: MONTOS DE PAGO MENSUAL: .....                                         | 39 |
| CUADRO N° 16: CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DE LA CIUDAD DE IQUITOS: .....            | 41 |
| CUADRO N° 17: CUADRO DE ÁREAS: .....                                                | 45 |
| CUADRO N° 18: NORMA GH. 010 – HABILITACIÓN URBANA: .....                            | 45 |
| CUADRO N° 19: PROGRAMACIÓN DE ÁREAS: .....                                          | 45 |

## **LISTA DE PLANOS**

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| PLANO N° 01: PLANO DE TOPOGRAFÍA DEL TERRENO: .....                          | 29 |
| PLANO N° 02: PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO DEL SECTOR: .....                  | 30 |
| PLANO N° 03: PLANO DE SISTEMA VÍAL: .....                                    | 31 |
| PLANO N° 04: PLANO DE ZONIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DE SUELO: .....       | 32 |
| PLANO N° 05: PLANO DE ZONIFICACIÓN GEOTÉCNICA DE LA CIUDAD DE IQUITOS: ..... | 40 |
| PLANO N° 06: PLANO PARTIDO DE DISEÑO: .....                                  | 42 |
| PLANO N° 07: PLANO DE ZONIFICACIÓN DE CONJUNTO RESIDENCIAL: .....            | 44 |

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN:

El crecimiento físico y demográfico acelerado de las ciudades en todo el mundo y de manera significativa en los países en vías de desarrollo, entre ellos el Perú, ha acrecentado y acentuado el problema de la escasez de viviendas para la población; este problema solo el resultado de la falta de espacios urbanizables dentro de la ciudad, sino también la condición de pobreza de la mayoría de sus pobladores.

Iquitos, como la mayoría de ciudades en el Perú, ha experimentado su crecimiento de manera horizontal a través de invasiones, con asentamientos humanos precarios con falta de todo tipo de servicios inicialmente, crecimiento “por invasión y no inversión”. Situación que hay que revertir.

Las políticas de vivienda del estado a través de los diferentes gobiernos han sido dirigidas a los sectores medios que podían acceder a los préstamos hipotecarios, para los sectores populares se establecieron otros mecanismos como el Banco de Materiales y el Programa Techo Propio.

El objetivo de esta tesis es desarrollada en once (11) capítulos, es formular una propuesta de diseño arquitectónico de un conjunto residencial multifamiliar de densidad alta en un predio dentro de la ciudad con ventajas de localización, Terreno ubicado en las intersecciones de la AV. 28 de julio y AV. Navarro Cauper, de uso industrial (**TRENSA**), que el **PDU** lo cambio de Zonificación a Zona Residencial de Densidad Alta (**ZRDA**), por incompatibilidad. El estrato de población al que está dirigido es el segmento joven (entre los 25 y 40 años) profesional y empresarial que demandan viviendas, pero con valor agregado de ubicación y equipamiento complementario.

La inexistencia de estudios de mercado para proyectos inmobiliarios, me ha llevado a desarrollar una encuesta en el segmento escogido, cuyos resultados me permitirán definir la tipología de departamentos, el equipamiento complementario y las características del mismo.

Bachiller: Robín Alexis Collantes Morí

## CHAPTER I. INTRODUCTION:

The accelerated physical and demographic growth of cities throughout the world and significantly in developing countries, including Peru, has increased and accentuated the problem of housing shortage for the population; This problem is only the result of the lack of urbanizable spaces within the city, but also the condition of poverty of the majority of its inhabitants.

Iquitos, like most cities in Peru, has experienced its growth horizontally through invasions, with precarious human settlements initially lacking all kinds of services, growth “by invasion and not investment”. Situation that must be reversed.

The state's housing policies through the different governments have been directed to the middle sectors that could access mortgage loans, for the popular sectors other mechanisms were established such as the Materials Bank and the Techo Propio Program.

The objective of this thesis is developed in eleven (11) chapters, it is to formulate an architectural design proposal for a high-density multi-family residential complex on a property within the city with location advantages, Land located at the intersections of the AV. July 28 and AV. Navarro Cauper, for industrial use (TRENDA), that the PDU changed it from Zoning to a High Density Residential Zone (ZRDA), due to incompatibility. The population stratum it is aimed at is the young professional and business segment (between 25 and 40 years old) who demand housing, but with added value of location and complementary equipment.

The lack of market studies for real estate projects has led me to develop a survey in the chosen segment, the results of which will allow me to define the type of apartments, the complementary equipment and the characteristics of the same.

Bachelor: Robin Alexis Collantes Morí

## **CAPÍTULO II. EL PROBLEMA:**

### **2.1. La Problemática de Vivienda en Iquitos:**

La vivienda constituye el ambiente interno del hombre, de la familia gran parte de su vida. **(OPS/OMS).**

Según la pirámide de maslow, la vivienda se ubica en el primer nivel de las necesidades fisiológicas del hombre por lo tanto unas de las primeras necesidades a satisfacerse, a partir de esto podemos entender los procesos de urbanización y de ocupación del suelo en las áreas urbanas con énfasis de áreas residenciales, la demanda permanente de viviendas y la cada vez más reducida oferta oficial de áreas urbanizables ha llevado a los más pobres a recurrir al fenómeno de invasiones, incluso de áreas vulnerables, inundables en el caso de la ciudad de Iquitos, asentamientos humanos informales precarios.

El total de viviendas particulares; según censo de 2017 alcanzó la cifra de 5,099, 592 unidades habitacionales tal como se observa en el cuadro siguiente.

**CUADRO N° 01: CANTIDAD DE VIVIENDAS EN IQUITOS.**

| <b>UNIDADES HABITACIONALES</b>     | <b>CANTIDAD</b>  | <b>%</b>   |
|------------------------------------|------------------|------------|
| Ocupadas con ocupantes presentes   | 4,427,517        | 86.82      |
| Ocupadas con ocupantes ausentes    | 351,912          | 6.9        |
| Ocupadas de uso ocasional          | 124,790          | 2.45       |
| Desocupadas en alquiler o en venta | 42, 482          | 0.83       |
| Desocupadas en reparación          | 36,684           | 0.72       |
| Desocupadas por otros motivos      | 116, 207         | 2.28       |
| Total                              | <b>5,099,592</b> | <b>100</b> |
| <b>Fuente:</b> INEI - Censo 2017.  |                  |            |

La falta de áreas urbanizables al interior de la ciudad, ha generado la aparición de micro lotes, resultado de la subdivisión del lote familiar, además de un proceso de densificación de las áreas residenciales siempre de carácter familiar.

El boom inmobiliario propiciado por el estado a través del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y los programas “**Mi Vivienda**” y “**Techo Propio**” ha incrementado significativamente la oferta de viviendas (tipo departamentos – flat) fundamentalmente en las ciudades de la costa, y en segundo lugar en grandes urbes de la sierra y con menor inversión en la selva específicamente en la ciudad de Iquitos.

Esta oferta inmobiliaria otorgada a través del sistema financiero, está dirigido a los grupos sociales medios que pueden suceder a los préstamos hipotecarios a mediano y a largo plazo.

El 11% que alcanzan las viviendas alquiladas constituye un número considerable de familia que tienen viviendas y que podían restituir el pago de alquiler por el pago de la cuota de préstamo hipotecario por la vivienda propia.

Según el diagnóstico y Perspectiva del sector vivienda (2017) el déficit cuantitativo de viviendas en el Perú es de 260,000 unidades habiéndose permitido la construcción de 81,329 viviendas en el 2018 a nivel nacional 11,110 (13.7%) créditos hipotecarios **MI VIVIENDA**, número lejano de reducir el déficit hipotecario en el país.

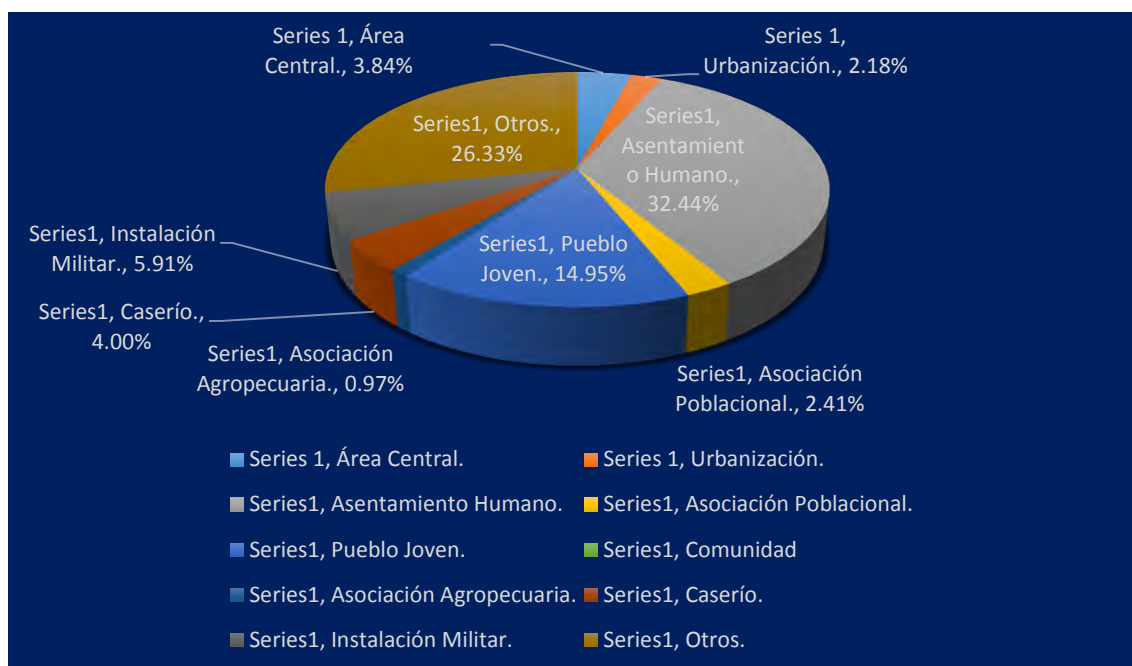
Según la publicación de Mercados & Regiones. Con el déficit habitacional en el departamento de Loreto al año 2014 alcanza el 39% del déficit habitacional.

#### **CUADRO N° 02: CIUDAD DE IQUITOS – NÚMERO DE VIVIENDAS.**

| <b>Municipios Metropolitanos</b>                                                           | <b>Extensión km2</b> | <b>Viviendas (2017)</b> | <b>Densidad (hab/km2)</b> | <b>Altitud msnm</b> | <b>Población censo 2017 (hab.)</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Iquitos                                                                                    | 358,15               | 31,967                  | 444,01                    | 106 m.s.n.m.        | 146,853                            |
| Belén                                                                                      | 632,8                | 15,664                  | 108,73                    | 110 m.s.n.m         | 64,488                             |
| Punchana                                                                                   | 1573,39              | 17,834                  | 48,58                     | 105 m.s.n.m         | 75,210                             |
| San Juan Bautista                                                                          | 3117,05              | 36,592                  | 32,75                     | 138 m.s.n.m.        | 127,005                            |
| <b>Total</b>                                                                               | <b>5681.39</b>       | <b>102,057</b>          | <b>71,52</b>              |                     | <b>413,556</b>                     |
| <b>Fuente: XII Censo de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas 2017</b> |                      |                         |                           |                     |                                    |

- **Iquitos:**  $146,853 / 5 = 29,370.6$  Familias.
- **Belén:**  $64,488 / 5 = 12,897.6$  Familias.
- **Punchana:**  $75,210 / 5 = 15,042$  Familias.
- **San Juan Bautista:**  $127.005 / 5 = 25,401$  Familias.

### CUADRO N° 03: CIUDAD DE IQUITOS: FORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.



**Elaboración:** Equipo Técnico ABITA – PDU.

**Fuente:** Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Iquitos. 2011 – 2021 (PDU)

**A).** - Si consideramos que el promedio de habitante por vivienda en Iquitos es 5, y lo relacionamos con el número de viviendas dados por el INEI (Censo 2017), no existe estadísticamente déficit de viviendas si no Súper - habitat de 19, 345 vivienda tal se muestra en el siguiente cuadro.

### CUADRO N° 04: CIUDAD DE IQUITOS – NÚMERO DE VIVIENDAS.

| Municipios Metropolitanos                                                                   | Población Censo 2017 (hab.) | Viviendas (2017) | Viviendas según promedio (2017) | Distrito o Superhabitante de Vivienda |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Iquitos                                                                                     | 146,853                     | 31,967           | 29,370.60                       | 2,596.40                              |
| Belén                                                                                       | 64,488                      | 15,664           | 12,897.60                       | 2,766.40                              |
| Punchana                                                                                    | 75,210                      | 17,834           | 15,042                          | 2,792                                 |
| San Juan Bautista                                                                           | 127,005                     | 36,592           | 25,401                          | 11,191                                |
| <b>Total</b>                                                                                | <b>413,556</b>              | <b>102,057</b>   | <b>82,711.20</b>                | <b>19,345.80</b>                      |
| <b>Fuente: XII Censo de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas 2017.</b> |                             |                  |                                 |                                       |

**B).** - Sin embargo estos resultados estadística son refutados por las continuas invasiones que dan origen a los asentamientos humanos precarios de la ciudad, lo que evidencia la real falta de viviendas.

**C.** - Ante esta incongruencia (entre lo “real” y lo estadístico) esta investigación adopta como dato referencial lo señalado por el PDU Iquitos 2011 – 2021 vigente, en el cuadro N° 22 del tomo 1 – Página 67. Que se muestra a continuación.

**CUADRO N° 05: TIPOS DE VIVIENDAS URBANAS POR DISTRITOS 2007 CIUDAD DE IQUITOS.**

| TIPO DE VIVIENDA                                                                       | Distritos     |               |               |               |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                        | Iquitos       | Punchana      | Belén         | San Juan      | total         | %             |
| Casa Independiente                                                                     | 28,613        | 13,041        | 11,264        | 20,187        | 73,105        | 85.28         |
| Departo. en edificio                                                                   | 351           | 44            | 23            | 190           | 608           | 0.70          |
| Vivienda en quinta                                                                     | 2,739         | 616           | 354           | 182           | 3,891         | 4.54          |
| Casa venciadad                                                                         | 188           | 90            | 38            | 58            | 374           | 0.44          |
| Chozo o cabaña                                                                         | 718           | 1,371         | 1,678         | 3,084         | 6,851         | 8.00          |
| Vivienda Improvisada                                                                   | 179           | 83            | 188           | 244           | 694           | 0.81          |
| No destinado                                                                           | 55            | 15            | 27            | 26            | 123           | 0.14          |
| Otro tipo particular                                                                   | 10            | 1             | 9             | 10            | 30            | 0.03          |
| Casa pensión                                                                           | 5             | 1             | 1             | 0             | 7             | 0.01          |
| Otro tipo colectivo                                                                    | 22            | 8             | 3             | 6             | 39            | 0.04          |
| En la calle                                                                            | 2             | 1             | 1             | 2             | 6             | 0.01          |
| <b>Total</b>                                                                           | <b>32,882</b> | <b>15,271</b> | <b>13,586</b> | <b>23,989</b> | <b>85,728</b> | <b>100.00</b> |
| FUENTE: INEI - Censos Nacionales 2007 - Elaboración: Equipo Técnico Abita PDU Iquitos. |               |               |               |               |               |               |

$$32.44\% + 2.41\% = 34.85\%$$

$$102,075 \times 0.3485 = 35,567 \text{ Viviendas}$$

Viviendas en zona de reciente invasión no son adecuadas.

$$35,567 \text{ Viviendas} \times 5 = 177,835 \text{ Pobladores.}$$

Del cual tomo por convenir el proyecto el porcentaje de población que habita en

Vivienda en Quinta que represente el 4.54%.

El 4.54% vive en Quinta.

$$177,835 \times 0.0454 = 8,075 / 5 = 1,615 \text{ Familias que viven en quinta.}$$

### **CAPÍTULO III. JUSTIFICACIÓN DE LA TESIS PROYECTUAL:**

La Zonificación propuesta por el PDU de la ciudad de Iquitos vigente, privilegia la consolidación del área consolidada de la urbe, con el propósito de evitar el crecimiento expansivo, sin control y el aprovechar la infraestructura de servicios y el equipamiento urbano existente.

Esta misma zonificación señala las zonas que alcanzarán la mayor densidad (Zona Residencial de Densidad Alta – ZRDA) y las mayores alturas (6 pisos), dejando la posibilidad de mayores alturas a la aprobación de la comisión Técnica Calificadora de Proyectos de Habitación Urbana y Edificación.

Las posibilidades que permite la densificación del área urbana me permite desarrollar mi proyecto de tesis en este marco, la misma que se orienta a reducir la brecha del déficit habitacional en la ciudad de Iquitos y desarrollar una propuesta de diseño de un Conjunto Residencial de Densidad Alta, orientado a los vectores B y C.

El tema de la vivienda no es preocupación exclusiva en el ámbito local, sino a nivel nacional e internacional, existen innumerables proyectos inmobiliarios a nivel nacional y pocos a nivel local, además de abundante bibliografía e investigaciones.

Este proyecto se inscribe dentro de la línea de investigación de arquitectura y urbanismo y recoge el espíritu de los objetivos de Desarrollo Sostenible, específicamente del objetivo 11: Ciudades Sostenibles.

La ciudad de la selva con clima húmedo y lluvioso. Con mucho sol durante el año. Tiene problemas de calidad de suelo para construir en altura y no dispone de piedra como material de construcción. El problema de los sismos no está presente. La mayoría de las construcciones son de planta, pese a este crecimiento horizontal se dispone de espacio para la expansión urbana.

### **CAPÍTULO IV. OBJETIVOS:**

#### **4.1 Objetivo General:**

- Desarrollar la propuesta de diseño de Conjunto Residencial Multifamiliar en el Distrito de Punchana.

#### **4.2 Objetivos Específicos:**

- a. Analizar el problema de la vivienda en la ciudad de Iquitos.
- b. Desarrollar prototipos de vivienda tipo flat que reflejen las características y necesidades del sector poblacional objetivo.
- c. Ofrecer áreas de Comercio Vecinal al sector donde se ubica el proyecto, por carecer de ella.

## **CAPÍTULO V. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL:**

### **5.1.- Definición de Conceptos Básicos:**

#### **5.1.1.- Vivienda:**

La vivienda está presente en la cotidianidad de la vida de las personas, es el lugar donde se llevan a cabo la gran mayoría de actividades básicas de la vida diaria, es donde se duerme, se come, se guardan las pertenencias, y el lugar al que se regresa al final de la jornada.

Sim embargo la vivienda tiene un significado psicológico profundo más allá del puramente instrumental de cobijo y lugar donde se desempeñan las conductas domésticas.

Por consiguiente, la vivienda no consiste exclusivamente en un conjunto de paredes estructurales al alzar o sistemáticamente, sino que la estructura física de la vivienda se adapta para lograr una mayor satisfacción de la misma (Tognoli, 1987). Es decir, las personas eligen una vivienda más grande o más pequeña, con un número u otro de dormitorios, la decora a su gusto, etc. Para conseguir una adaptación más satisfactoria en ese lugar. Pero la vivienda no solo es un ambiente físico, sino que también “en es un concepto cognitivo, afectivo y social (Americo y Pérez – López, 2010). En este sentido habría que considerar que la vivienda es un lugar, en términos de Canter (1977), en el que además de los atributos físicos, se produce una relación entre estos, las acciones que se dan en el lugar y las concepciones que se tienen las personas del mismo.

El hecho de que la vivienda sea algo tan complejo en el que intervienen un gran número de variables, hace difícil establecer una definición de la vivienda. Ya Sixsmith (1986) habló de que, debido a la gran variedad de definiciones de la vivienda, las cuales se articulan en tres grandes bloques: personales, sociales y físicos.

Por su parte, Hayward (1977), realizó un estudio en el que pretendía responder a la pregunta “¿Qué es la vivienda”? Para ello, utilizó un sistema en los participantes debían agrupar por similitud 85 tarjetas que contenían cada una de ellas un significado de la vivienda. Como resultado obtuvo 9 dimensiones que dan significado a la vivienda.

Las dimensiones son: la vivienda como intimidad, red social, identidad, privacidad y refugio, continuidad, lugar personalizable, base de actividades, lugar para los niños y estructura física.

En consecuencia, una vivienda no es lo mismo que un hogar, tal como propone Gifford (2007). Una vivienda es una estructura física, mientras que un hogar es un conjunto de significados culturales, demográficos y psicológicos que las personas asocian a dicha estructura física.

**Fuente:** La Concesión de la Vivienda y sus Objetivos – Laura Pasca García – Universidad Complutense de Madrid Curso 2013 – 2014.

### 5.1.2.- Vivienda tipo flat:

El tipo flat es un departamento de un solo piso, es decir un departamento de un solo nivel, en este tipo de departamento posee todos sus ambientes en un solo piso: como sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorios, servicio etc.

#### IMAGEN: 01. VIVIENDA TIPO FLAT.

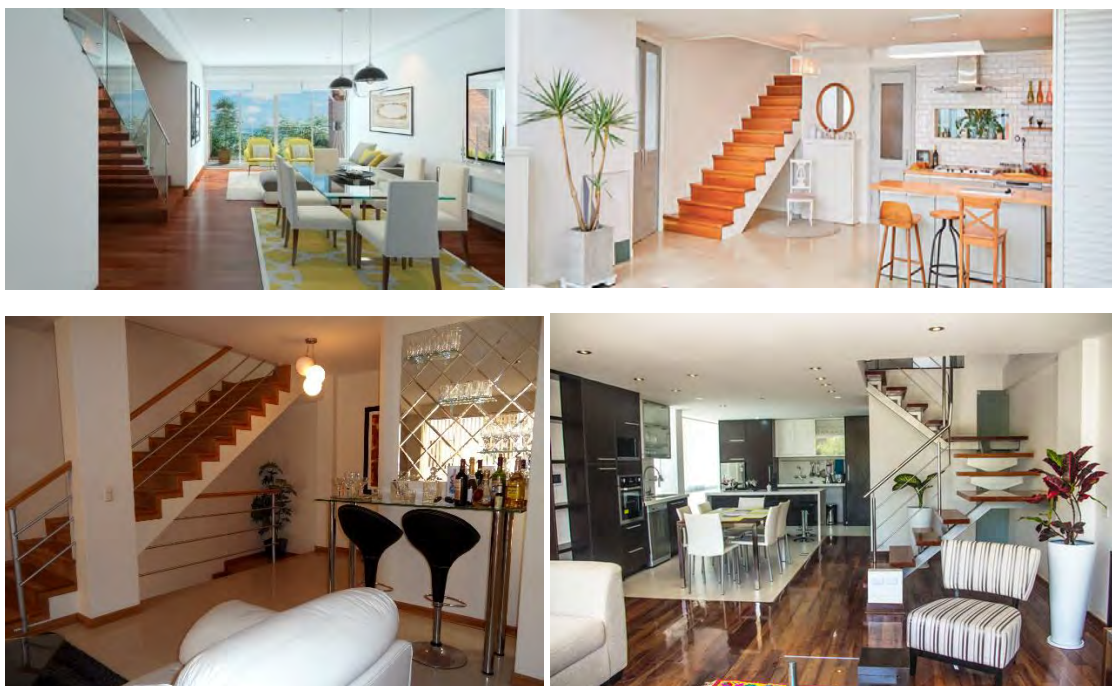


**Fuente:** <https://www.inmueblescoronado.com/diferencias> - loft - flat – duplex – penthouse/.

### 5.1.3.- Vivienda Dúplex:

Es un departamento que tiene dos pisos o dos niveles, en donde la distribución de los ambientes cambia: En el primer piso se encuentra distribuidos la sala, comedor, cocina, lavandería, y en el segundo piso que está conectado por medio de una escalera, están las habitaciones baños, holl.

#### IMAGEN: 02. VIVIENDA DÚPLEX.



**Fuente:** <https://www.inmueblescoronado.com/diferencias> - loft - flat – duplex – penthouse/.

#### 5.1.4.- Conjuntos Residenciales:

Constituyen Habilitaciones Residenciales aquellos procesos de habilitación urbana que están destinados predominantemente a la edificación de viviendas y que se realizan sobre terrenos calificados con una zonificación a fin.

#### IMAGEN: 03. CONJUNTOS RESIDENCIALES.



**Fuente:** Reglamento Nacional de Edificaciones 2019. (RNE).

#### 5.1.5.- Zona Residencial de Densidad Alta: (ZRDA).

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda, pudiéndose aceptar además otros usos compatibles.

Se desarrolla de acuerdo a la oferta y demanda existente, por lo tanto, el tipo de edificación permitida podrá ser, unifamiliar, bifamiliar como multifamiliar de tipo condominal.

**Fuente:** Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Iquitos 2011 – 2021. (PDU).

#### 5.1.6.- Habilitación Urbana:

Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua, y recolección, de distribución de energía e iluminación pública.

#### IMAGEN: 04. HABILITACIÓN URBANA – NUEVA CIUDAD DE BELÉN.



**Fuente:** Reglamento Nacional de Edificaciones 2019. (RNE).

## 5.2.- Antecedentes:

### 5.2.1.- Tesis locales, Nacionales e Internacionales:

**A). Fitoria, Horney, Huelva (2016)**, concluyen que “el estudio del sitio y su entorno permiten conocer las potencialidades y restricciones del terreno, siendo el contexto físico e histórico factores determinantes para la conceptualización del anteproyecto.

Y que permite profundizar los aspectos climáticos para tomar decisiones en cuanto a estrategias de diseño que proporcionan confort natural a los estudios y adecuación al entorno”.

**Fuente:** Fitoria, Horney, Huelva, Tesis Propuesta de Edificios Multifamiliares “Villa Santiago” en el Barrio Sajonia Ciudad de Managua: (Mayo 2016). Universidad Nacional de Ingeniería, Facultad de Arquitectura.

**B). Burgos (2014)**, concluye “que un edificio de uso mixto es un espacio donde se realizan diferentes actividades, que llegan a satisfacer diversas necesidades de los usuarios. Como por ejemplo viviendas y comercios dos necesidades que entre lanzan a tal complementan la una a la otra”.

**Fuente:** Carlos Augusto Burgos, Tesis Vivienda Vertical en el Centro “Cívico”: (Guatemala de la Asunción, Setiembre de 2014 Campus Central). Universidad Rafael Landívar, Facultad de Arquitectura y Diseño, Licenciatura en Arquitectura.

**C). Salazar (2013)**, concluye que “la importancia de estos espacios para obtener una vida en comunidad y armonía”.

Este tema tomará un papel de mayor importancia para el arquitecto cuando se busquen diseñar conjuntos de vivienda y cuyo fin sea el brindar a los usuarios del proyecto una vida en comunidad. Y finalmente, las características de la vida urbana que se desarrolla en las viviendas populares y el tema arquitectónico de los espacios semipúblicos como generadores de vida urbana traen como consecuencia conjuntos de vivienda en los cuales se llega a conseguir un sentido de pertenencia a un lugar y una vida en conjunto. Los habitantes de las viviendas populares podrían mejorar su calidad de vida sin perder su esencia característica de vivir en armonía con sus vecinos.

**Fuente:** Cesar Guillermo Salazar Jeanneau, Tesis “Los Espacios Semipúblicos como Generadores de Vida Urbana en un Conjunto de Viviendas”: (Lima, Perú 2013). Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, Facultad de Arquitectura.

**D). Francia y Carcausto (2016)**. Concluye, que “el proyecto de tesis ha logrado formular una Habilitación Urbana y un Conjunto Habitacional de construcción urbanística que mejorara sin duda esta zona del Villa El Salvador. Además, el proyecto contribuye a la densificación de la ciudad de Lima para revertir el proceso de profundización en una ciudad difusa y desigual.

Villa El Salvador tiene todos los requisitos para ser el lugar donde pueda darse un nuevo paradigma para hacer una vivienda social en el Perú. Es un distrito con una joven, pero enriquecedora historia. Además, que tiene amplias zonas en procesos de consolidación y que están siendo atractivas para inversiones inmobiliarias por lo que será de suma importancia que este proyecto marca la pauta para un reordenamiento urbano en toda la periferia de Lima.

El proyecto de la tesis cuenta con dos etapas bien definidas: Primero, el diseño de la Habilitación Urbana con un área de 10.32 Ha. Y segundo, el proyecto arquitectónico (el Conjunto Habitacional) con un área de 1.03 Ha, 314 viviendas y 1490 habitantes.

El Conjunto Habitacional cuenta con un presupuesto de 21, 609,705 USD. El precio promedio de un departamento es de 89,358 USD lo que lo hace factible para ser de un proyecto Mi Vivienda.

En cuanto a las unidades de vivienda, se ha logrado diseñar viviendas de calidad espacial adecuada a precios económicos (1,050 USD/m<sup>2</sup>). Como se ha visto en este estudio, las viviendas del Conjunto Habitacional VES tienen una calidad espacial equiparable e incluso superior con proyectos cuyos precios de viviendas por metro cuadrado rondan entre los 2.000 o 3,000 USD”.

Para finalizar, se debe resaltar la necesidad de ligar el diseño tanto arquitectónico y urbanístico en conjunto con la realidad económica y social de un país. Hannes Meyer, arquitecto suizo y ex director de Bauhaus, menciona lo siguiente: **“La suerte del arquitecto está íntimamente ligada a la de su sociedad. Es una de las herramientas humanas, que sirven al poder dominante para fortalecer su propia posición”.**

**Fuente:** Lizardo Giovanni Francia Sierra y Walter Carcausto Alemán. Tesis, “Conjunto Habitacional en Villa El Salvador”: (Lima, Perú, diciembre 2016). Universidad Ricardo Palma, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

5.2.2.- Conjunto Residenciales Construidos a nivel local, nacional:

❖ Condominio Residencial San Lorenzo Iquitos. (Proyecto en desarrollo).

**IMAGEN: 05. CONDOMINIO RESIDENCIAL SAN LORENZO IQUITOS.**



❖ Condominio Terrazas San Lorenzo Iquitos. (Proyecto en desarrollo)

**IMAGEN: 06. CONDOMINIO TERRAZAS SAN LORENZO IQUITOS.**



**IMAGEN: 07. CONDOMINIO TERRAZAS SAN LORENZO IQUITOS.**



**Fuente:** [www.familyhouse.pe/proyecto](http://www.familyhouse.pe/proyecto) - San - Lorenzo – Iquitos.

#### **Modalidad de Financiamiento**

- 1.- Fondo Crédito Mi vivienda.
- 2.- Financiación Bancaria hasta 20 años.

### ❖ “Residencial La Pedrera”

#### A). -Ubicación:

- ✓ Av. Abelardo Quiñones Km 5, San Juan Bautista.

#### B). - Características del proyecto

- ✓ 97 lotes de terreno.
- ✓ Área de terreno de 101 m<sup>2</sup>.
- ✓ Cerco perimétrico.
- ✓ Pórtico de ingreso.
- ✓ Áreas recreativas.
- ✓ Juegos para niños.
- ✓ Maloca.
- ✓ Área para colegio.
- ✓ Servicios de luz, agua y desagüe.

IMAGEN: 08. “RESIDENCIAL LA PEDRERA”.



Fuente: [www.zeta.pe/property/residencial](http://www.zeta.pe/property/residencial) - la - pedrera – Iquitos/.

IMAGÉN: 09. “RESIDENCIAL LA PEDRERA”.



IMAGÉN: 10. “RESIDENCIAL LA PEDRERA”, ACABADOS DE LAS VIVIENDAS.



Fuente: [www.zeta.pe/property/residencial](http://www.zeta.pe/property/residencial) - la - pedrera – Iquitos/.

**IMAGÉN: 11. “RESIDENCIAL LA PEDRERA”, ACABADOS DE LAS VIVIENDAS.**



**Fuente:** [www.zeta.pe/property/residencial](http://www.zeta.pe/property/residencial) - la - pedrera – Iquitos/.

**IMAGÉN: 12. “RESIDENCIAL LA PEDRERA”, ACABADOS DE LAS VIVIENDAS.**



**Fuente:** [www.zeta.pe/property/residencial](http://www.zeta.pe/property/residencial) - la - pedrera – Iquitos/.

Modalidad de Financiamiento.

- 1.- Vivienda Unifamiliar.
- 2.- Fondo de Vivienda de la Marina – FOVIMAR.

❖ **Proyecto Condominio El Olivar: Un Complejo Habitacional en Carabayllo.**

**IMAGEN: 13. COMPLEJO HABITACIONAL EN CARABAYLLO.**



En carabayllo, podemos encontrar una alternativa que nos ofrece la posibilidad de vivir en una zona urbana tranquila y contar con espacios para actividades recreativas nos referimos a El Proyecto Condominio El Olivar.

El Proyecto Condominio El Olivar, **lo encontramos en la avenida José Saco Rojas (ex avenida San Juan)**, a pocos minutos de la Panamericana Norte.

**Su ubicación te acerca a centros comerciales como Megaplaza** (a 20 minutos) y a centros de estudios como la Universidad Cesar Vallejo y la Universidad Privada del Norte. Además, **la amplia oferta de transporte público, de la zona, te permitirá desplazarte a diferentes zonas de Lima.**

Este es un condominio que, **además de ofrecernos departamentos tipo flat y dúplex, cuenta con casas de cuatro pisos.** Las áreas van entre 62 y 118 metros cuadrados.

El Proyecto Condominio El Olivar te ofrece la posibilidad de disfrutar del relax, deporte y diversión sin salir de casa gracias a sus amplias áreas verdes, guardería para niños, cancha multideportiva, gimnasio, ciclovía, salas de usos multiplex y minimarket.

**Wescon Grupo Inmobiliario** nos asegura una **vivienda con estructuras antisísmicas** y materiales de construcción como concreto armado, ladrillo y fierro. Además de medidas de seguridad como **un cerco perimétrico y caseta de control de Ingreso las 24 horas.**

**Fuente:** <https://urbania.pe/blog/proyectos.../proyecto-condominio-el-olivar-en-carabayllo/>

❖ **Condominio Club Los Sauces.**

**IMAGEN: 14. CONDOMINIO CLUB LOS SAUCES.**



**Wescon Grupo Inmobiliaria**, una empresa formada **por capitales 100% nacionales**, presentará su proyecto inmobiliario “El Club Los Sauces”, ofreciendo a sus potenciales clientes una exclusiva zona para vivir.

Este proyecto Multifamiliar está ubicado en la carretera Chiclayo – Pimentel, a espaldas de la Universidad Señor de Sipán, en la exclusiva urbanización “Los Sauces”, y que contara con áreas comunes (Juegos para niños, piscina, Ciclovía, minigolf, y parques interiores) y áreas verdes.

**Fuente:** <https://larepublica.pe>

## CAPÍTULO VI. MARCO CONTEXTUAL.

### 6.1. Ubicación, Área y Perímetro del Terreno:

- Distrito: Punchana – Ciudad de Iquitos.
- Provincia: Maynas-
- Departamento: Loreto.

Este proyecto está ubicado en el distrito de Punchana, en un área delimitado entre la AV. Navarro Cauper, Jr. Trujillo, y Jr. Cahuide.

#### IMAGEN N°15: DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA.



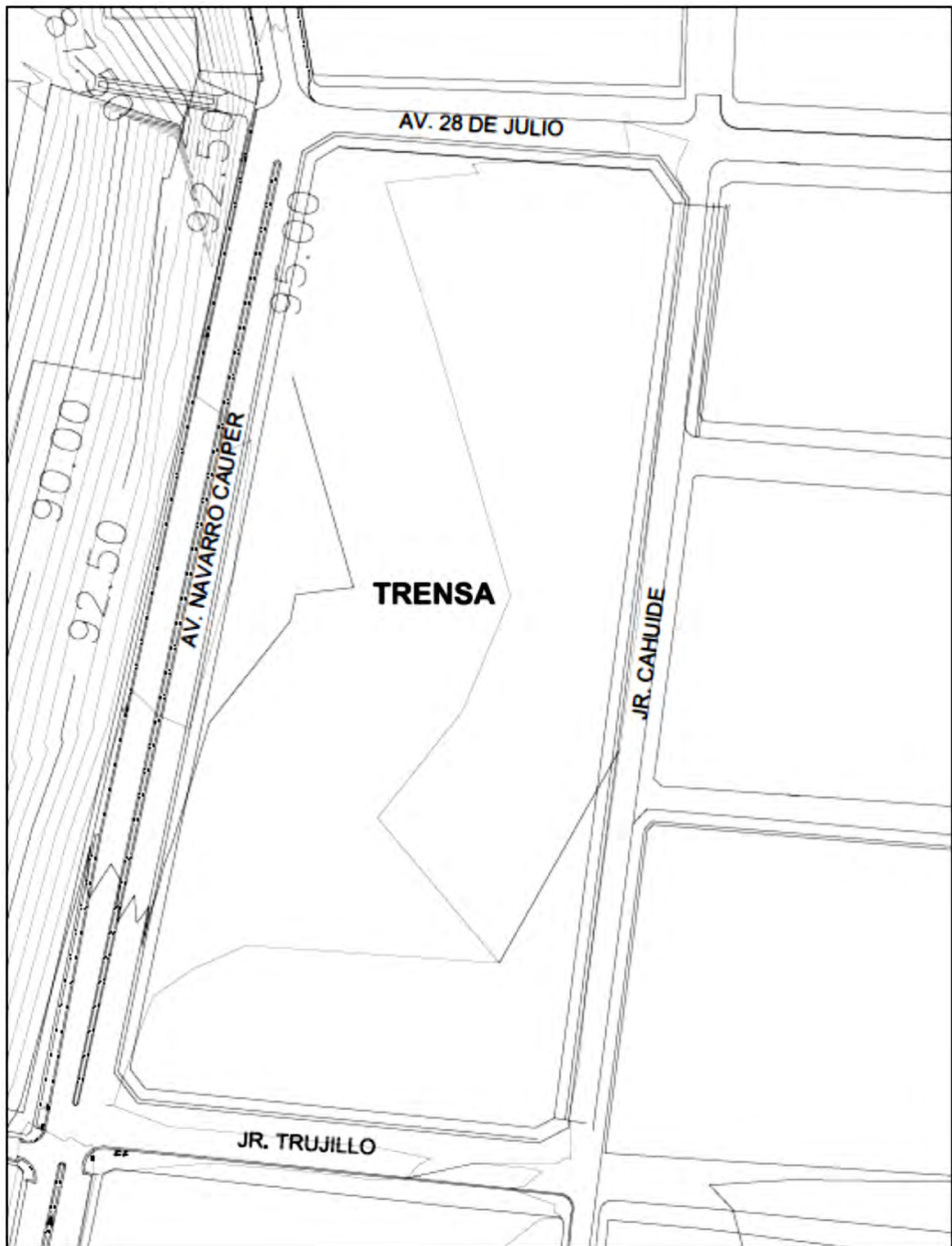
**Fuente:** Google Earth.

El plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la ciudad de Iquitos 2011 – 2021, en su Plano de Zonificación General de Usos de Suelo, atribuye a este terreno la zonificación de Zona Residencial de Densidad Alta (ZRDA) o de Centro Comercial, ambos usos Compatibles. Para la presente tesis se tomó el uso Residencial de Densidad Alta (ZRDA). Por el déficit habitacional en la ciudad, además se ofrece en las planta baja de los bloques con frente a la Av. Navarro Cauper y Av. 28 de julio, áreas de comercio Vecinal para todo el Sector.

## 6.2.- Topografía del Terreno:

El proyecto se desarrolla sobre una manzana de: **40, 552.52m<sup>2</sup>**

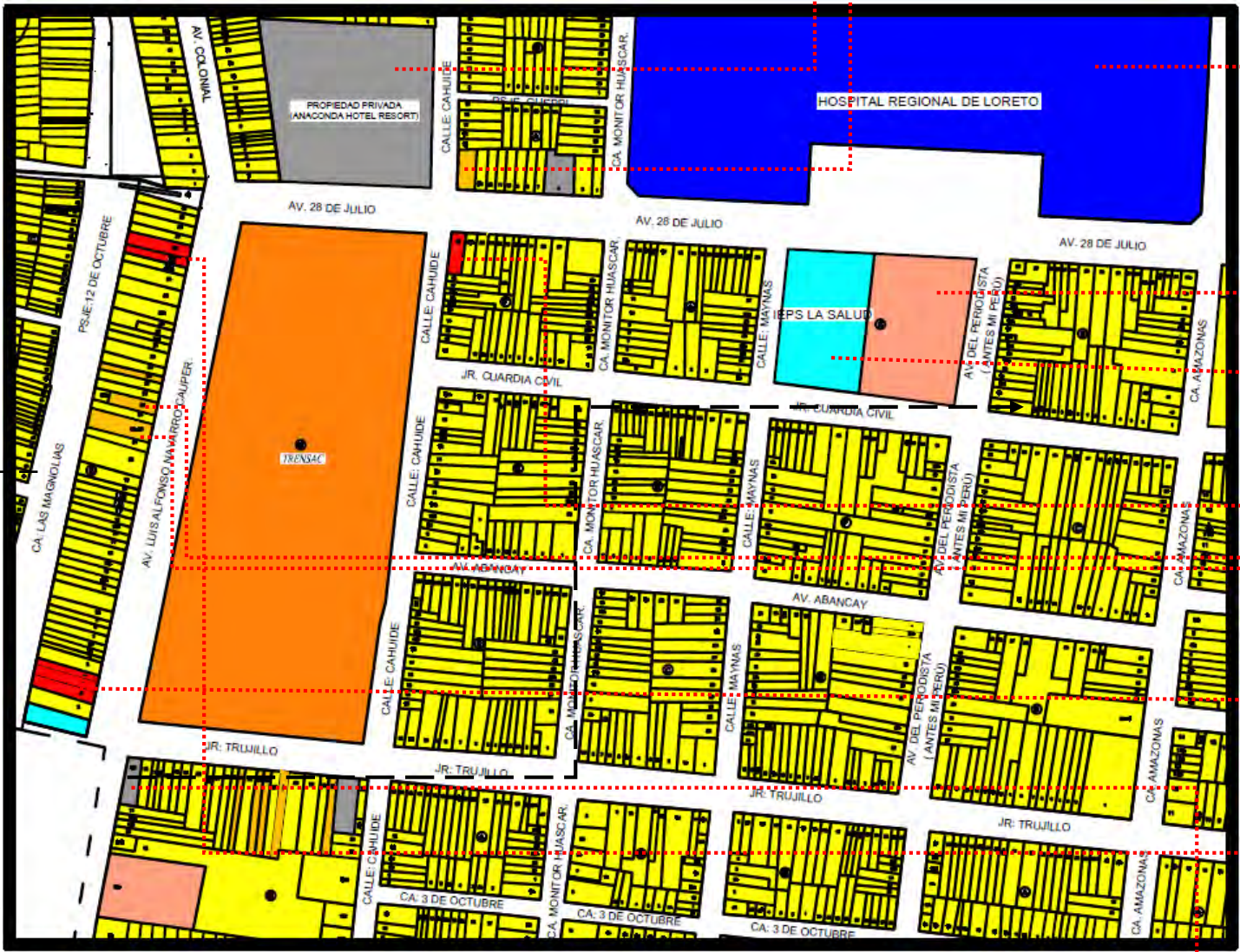
### **PLANO N° 01: PLANO DE TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.**



**Fuente:** Gobierno Regional de Loreto, (Organismo Público Infraestructura para la Productividad OPIPP).

6.3. Análisis del Contexto:

PLANO Nº 02: PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO DEL SECTOR.



| LEYENDA DE EQUIPAMIENTO URBANO |                     |
|--------------------------------|---------------------|
|                                | VIVIENDA            |
|                                | VIVIENDA - COMERCIO |
|                                | COMERCIO            |
|                                | EDUCACIÓN           |
|                                | SALUD               |
|                                | INDUSTRIA           |
|                                | IGLESIA             |
|                                | OTROS USOS          |

La Zona Urbana del Distrito de Punchana de uso predominantemente Residencial, que tiene su ubicación estratégica en la intercesión de dos grandes vías que formará parte del sistema Vial Metropolitano : Av. Navarro Cauper (Vía Principal) y la Av. 28 de Julio (Vía Principal), que aseguran por accesibilidad con todo el área Metropolitana y cercana a importantes equipamientos como el Hospital Regional, la Facultad de Medicina Humana, UNAP, instituciones Educativas del nivel Inicial, Primaria, Secundaria, agencias bancarias y áreas Comerciales.

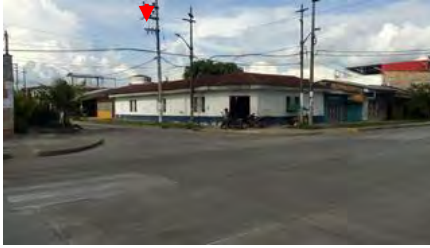
Fuente: Elaboración Propia.



HOSPITAL REGIONAL DE LORETO



ANACONDA HOTEL RESORT



GIMNASIO



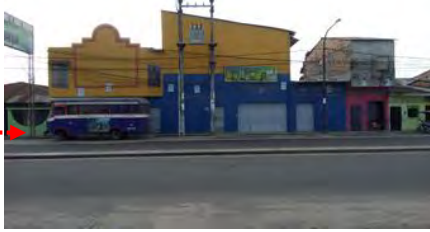
I.E.P.S: LA SALUD



IGLESIA



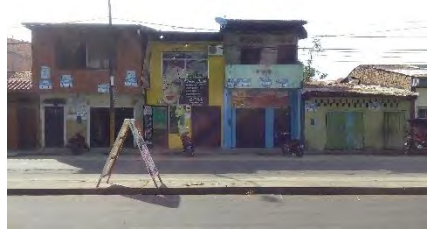
AMAZONAS GAS.



INDUSTRIA MILILAC E.I.R. L



VIVIENDAS - COMERCIO



VIVIENDAS - COMERCIO



SERVICIOS GENERALES "ENRIQUEZ"



ASERRADERO



LAVANDERIA



BODEGAS



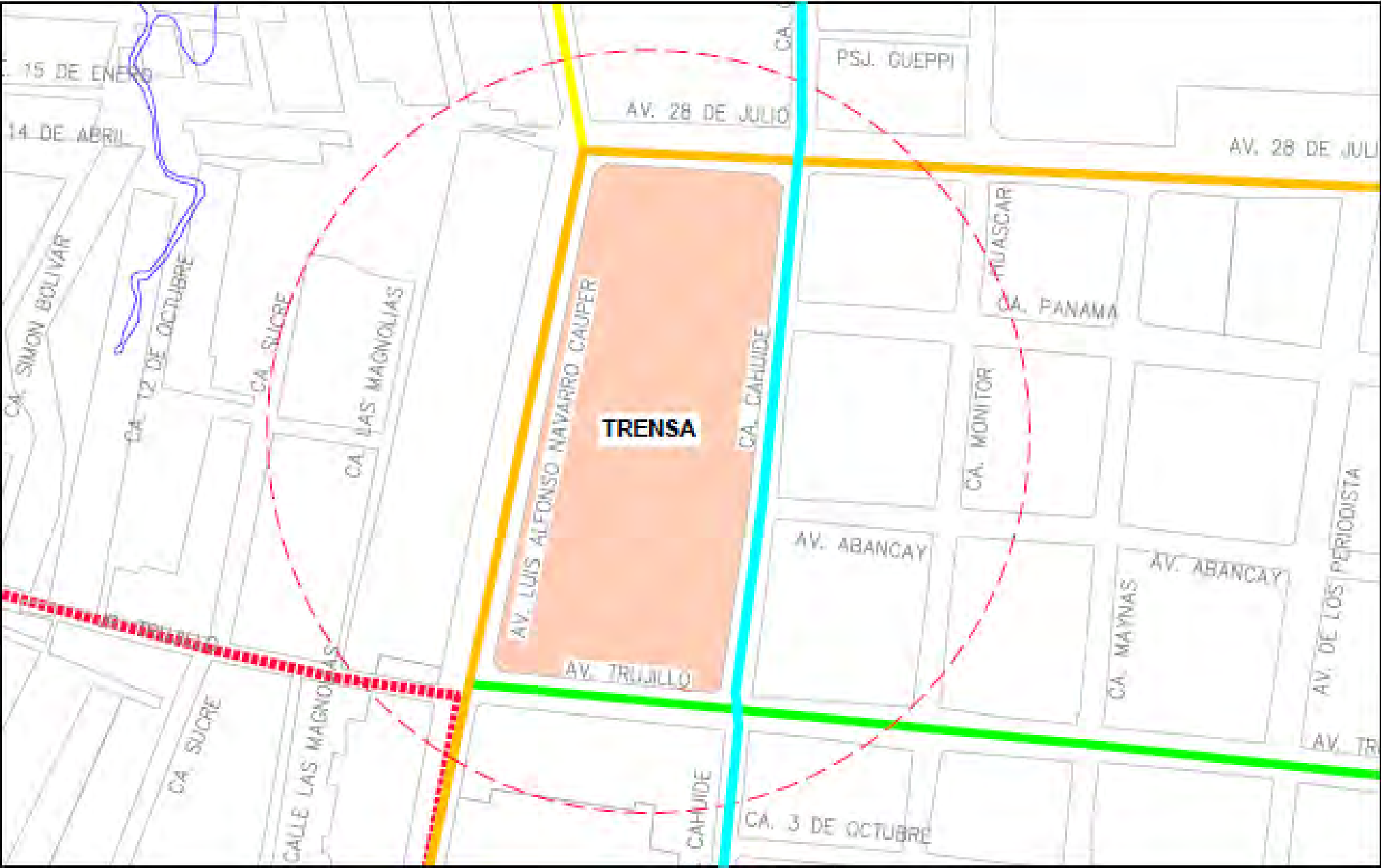
LAVANDERIA



TRENSA

6.4. Accesibilidad:

PLANO N° 03: PLANO DE SISTEMA VÍAL.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Iquitos 2011 - 2021 (PDU)

| LEYENDA DE VÍAS     |  |
|---------------------|--|
| PRINCIPAL           |  |
| COLECTOR PRINCIPAL  |  |
| COLECTOR SECUNDARIO |  |



AV. NAVARRO CAUPER



AV. 28 DE JULIO



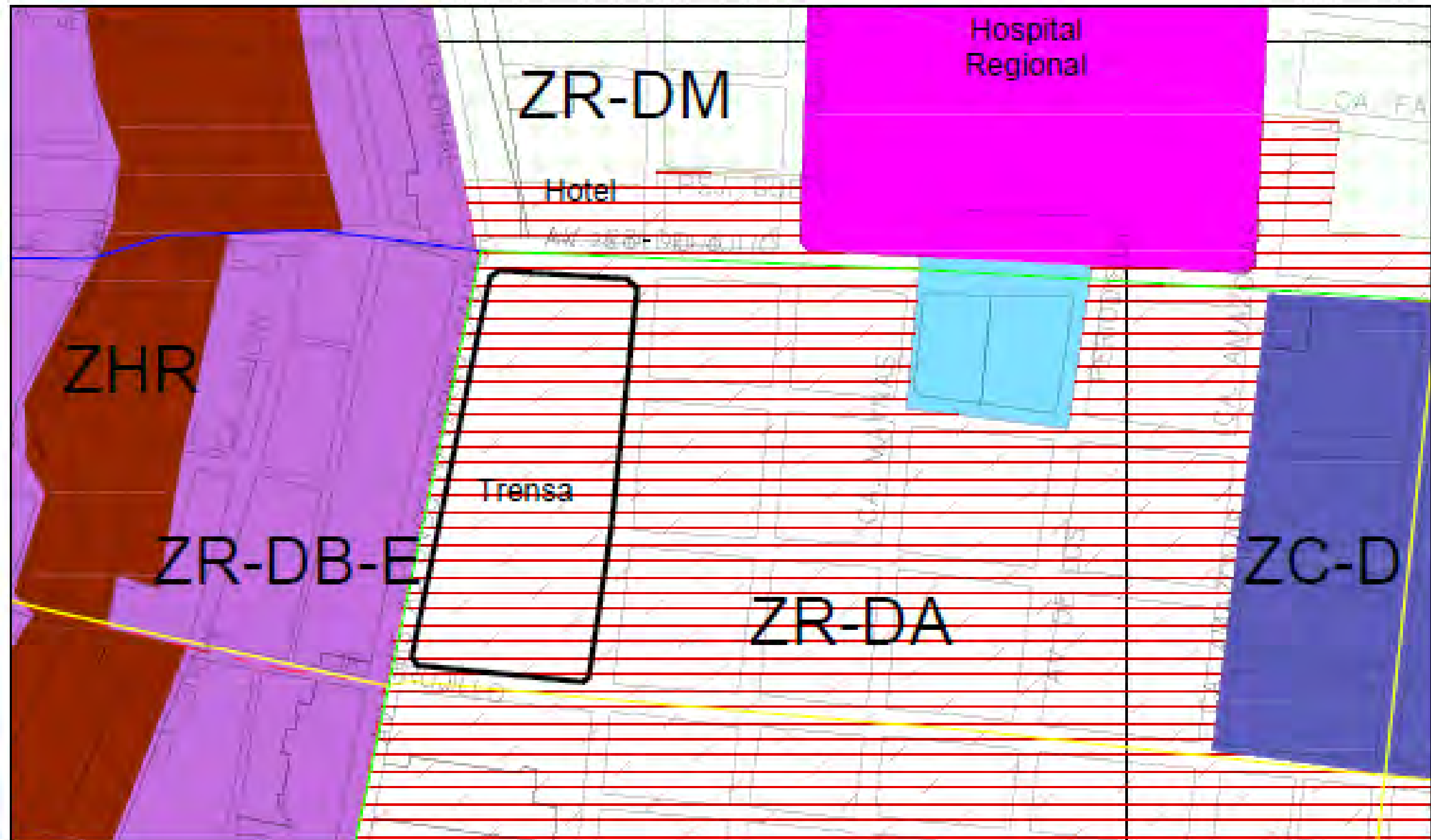
CALLE. CAHUIDE



AV. TRUJILLO

6.5. Plano de Zonificación General de Usos de Suelos:

PLANO N° 04: PLANO DE ZONIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DE SUELO.



**Fuente:** Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Iquitos 2011 – 2021 (PDU).

**CUADRO N° 06: CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELOS.**

**Fuente:** Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Iquitos 2011 – 2021 (PDU).

6.7. Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (PDU):

**CUADRO N° 07: PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS (PDU).**

| <b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS (PDU)</b> |                                                                                                                                                                                                                                            |                           |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>TIPO DE SUELO:</b>                                | <b>ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (ZR - DA)</b>                                                                                                                                                                                         |                           |
| <b>USO</b>                                           | Multifamiliar, Conjunto Residencial.                                                                                                                                                                                                       |                           |
| <b>DENSIDAD NETA</b>                                 | Para uso multifamiliar: 2,000 hab/ha<br>Para uso Conjunto Residencial: 2,000 Hab/ha                                                                                                                                                        |                           |
| <b>LOTES NORMATIVOS</b>                              | Área de lote mínimo: 450.00 m <sup>2</sup> (15m.X 30)<br>Frente mínimo de lote: 15.00m.                                                                                                                                                    |                           |
| <b>SUB - DIVISIÓN DE LOTES</b>                       | En las zonas consolidadas se permitirá la subdivisión de lotes siempre y cuando las áreas resultantes sean iguales o mayores que la normativa y frente del lote resultante sea igual o mayor a 15.00m.                                     |                           |
| <b>ÁREA LIBRE</b>                                    | el área mínimo será de : 30% del área del lote se incluyen los retiros no techados.                                                                                                                                                        |                           |
| <b>ÁREA LIBRE COMERCIO</b>                           | 10% de área libre.                                                                                                                                                                                                                         |                           |
| <b>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN</b>                    | El coeficiente de edificación es de 4.2                                                                                                                                                                                                    |                           |
| <b>RETIROS</b>                                       | Retiro frontal: 3.00 m<br>Retiro posterior: 3.00 m.                                                                                                                                                                                        |                           |
| <b>ALTURA DE EDIFICACIÓN</b>                         | La altura máxima de edificación será de 6 pisos y/o 20.00 m.                                                                                                                                                                               |                           |
| <b>ESTACIONAMIENTO VEHICULAR</b>                     | En edificios multifamiliares o condominales se deberá resolver el estacionamiento dentro del lote de modo de considerar como mínimo 1 estacionamiento para vehículo mayor, por cada 4 viviendas o para dos vehículos menores por vivienda. |                           |
| <b>OTRAS CONSIDERACIONES</b>                         | Para las edificaciones de alta densidad se exigirá además para su aprobación: el estudio de suelo.                                                                                                                                         |                           |
| <b>USOS PERMITIDOS</b>                               | Uso comercial en el primer piso en esquina o frente a vías arteriales o colectoras.                                                                                                                                                        |                           |
| <b>APORTES</b>                                       | RECREACIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                       | 1,500.00 (Frente: 30 ml). |
|                                                      | EDUCACIÓN (M <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                | 500.00 (Frente: 20 ml).   |
|                                                      | OTROS FINES                                                                                                                                                                                                                                | 200.00 (Frente: (ml).     |

**Fuente:** Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Iquitos 2011 – 2021, (PDU).

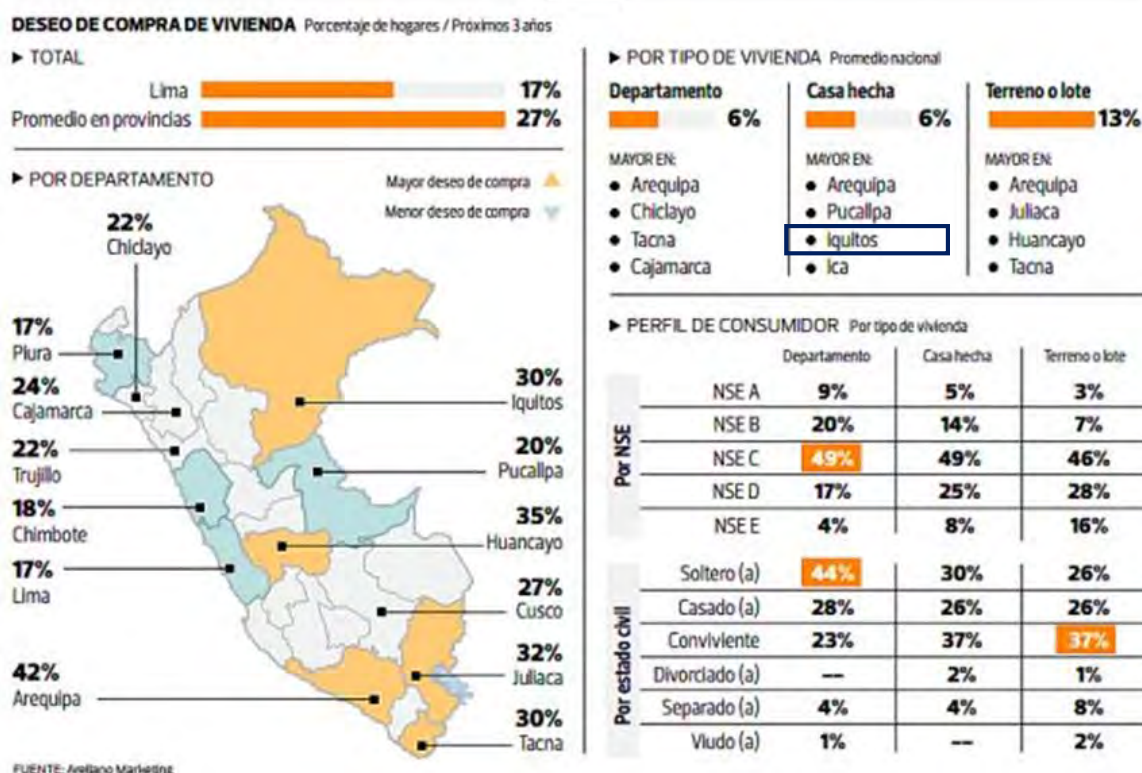
## 6.8. El Perfil del Cliente Potencial:

El estudio también evalúa el perfil del futuro comprador de viviendas mostrando que la demanda se concentra sobre todo en el segmento C (49%) y que los departamentos **son preferidos por los jóvenes de 24 años, solteros, parejas jóvenes y con educación universitaria.**

Mientras que los lotes o casa están más en la mira de casados y/o personas que ya viven juntas.

**Fuente:** Inversiones el Pino Inmobiliaria.

### CUADRO: N° 08: DESEO DE COMPRA DE VIVIENDA.

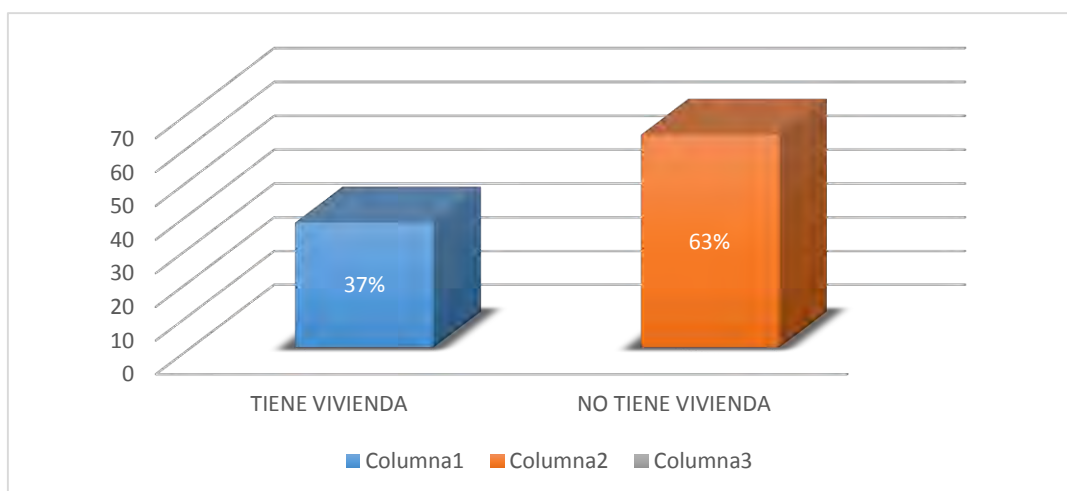


**Fuente:** Arellano Marketing.

## 6.9. Preferencias del Público – Objetivo:

La formulación de la propuesta ha tenido en cuenta los resultados de la encuesta (ver anexo) de preferencias de vivienda realizado a la población objetivo, que nos arroja los siguientes resultados:

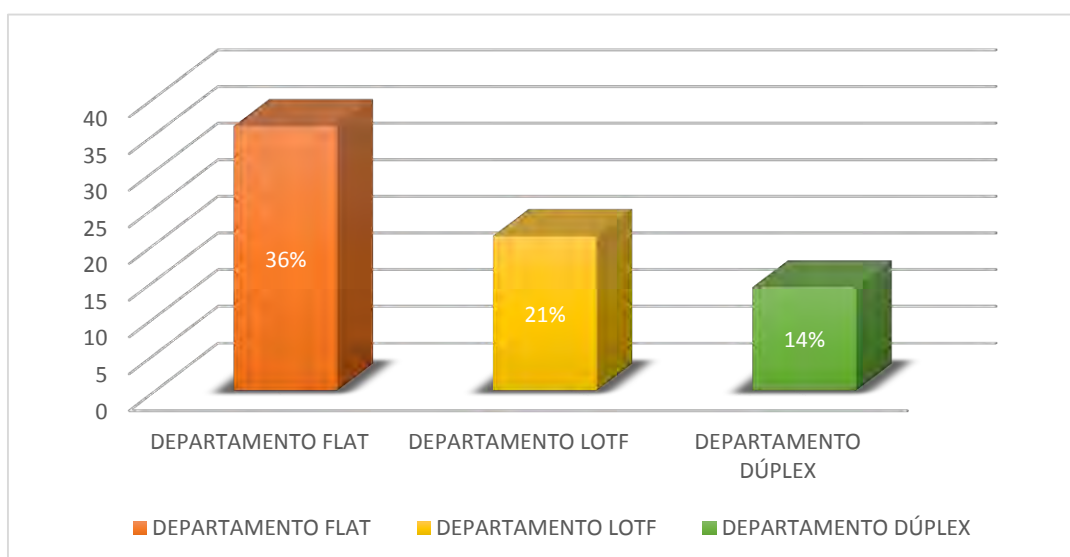
**CUADRO N° 09: VIVIENDA PROPIA.**



**Fuente:** Elaboración propia

El resultado nos muestra que el 63% de los encuestados no tiene vivienda propia, ya que viven en viviendas alquiladas o quintas.

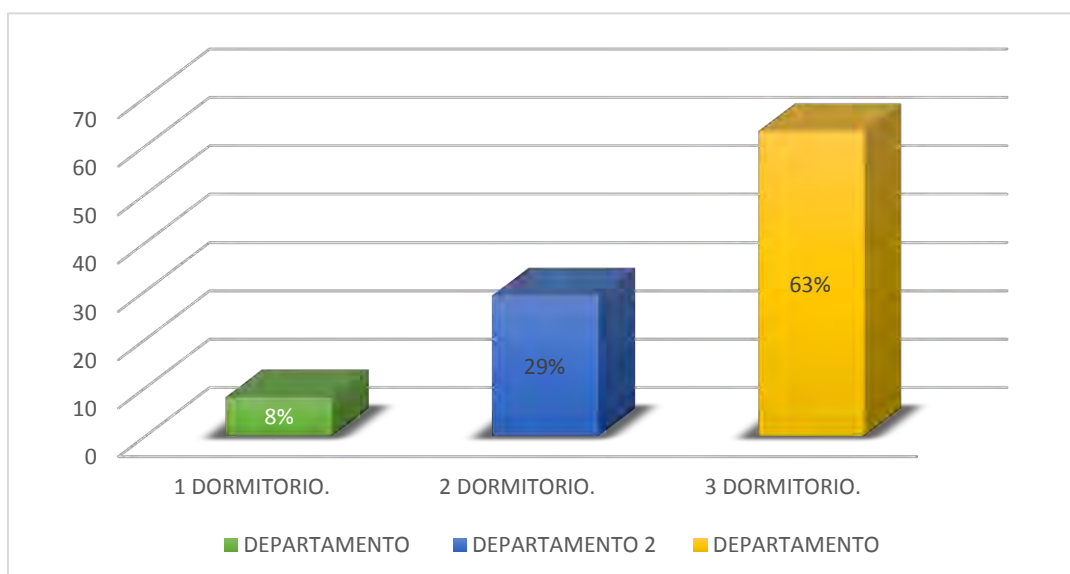
**CUADRO N° 10 ¿EN QUE TIPO DE VIVIENDA LE GUSTARIA VIVIR?.**



**Fuente:** Elaboración propia

El 36% de las preferencias es para los departamentos tipo flat, que me ha llevado a plantear este tipo de departamentos.

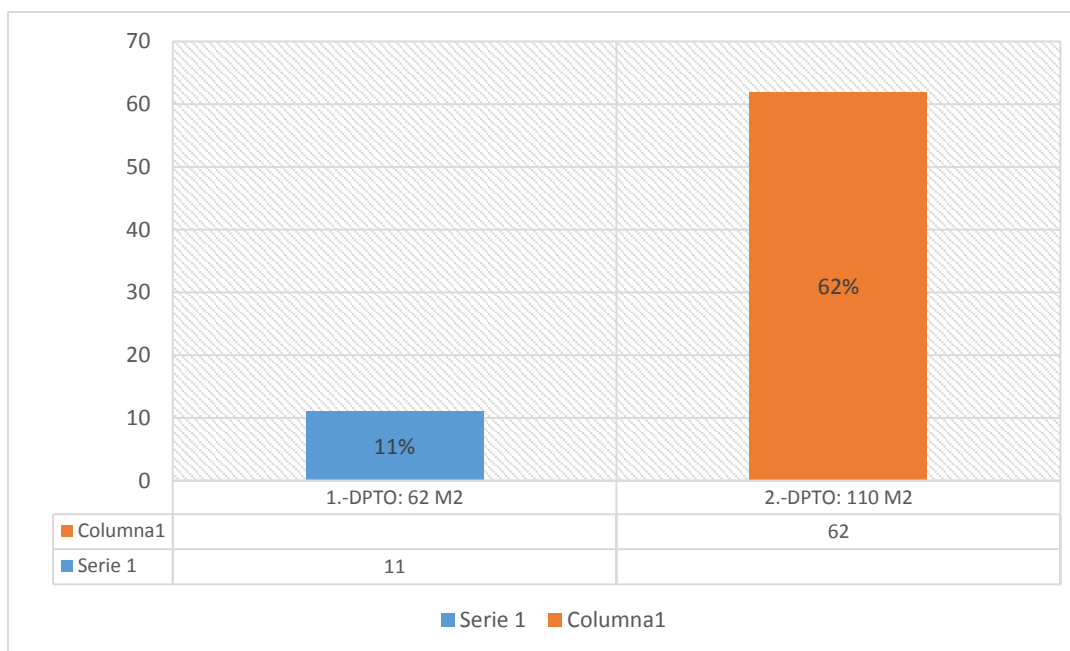
**CUADRO N°: 11: ¿CUÁNTOS DORMITORIOS PREFERIRÍA?**



**Fuente:** Elaboración propia

El 63% de los encuestados han señalado que necesitan viviendas de 03 dormitorios y el 29% de dos dormitorios; necesidades tomadas en cuenta por la propuesta.

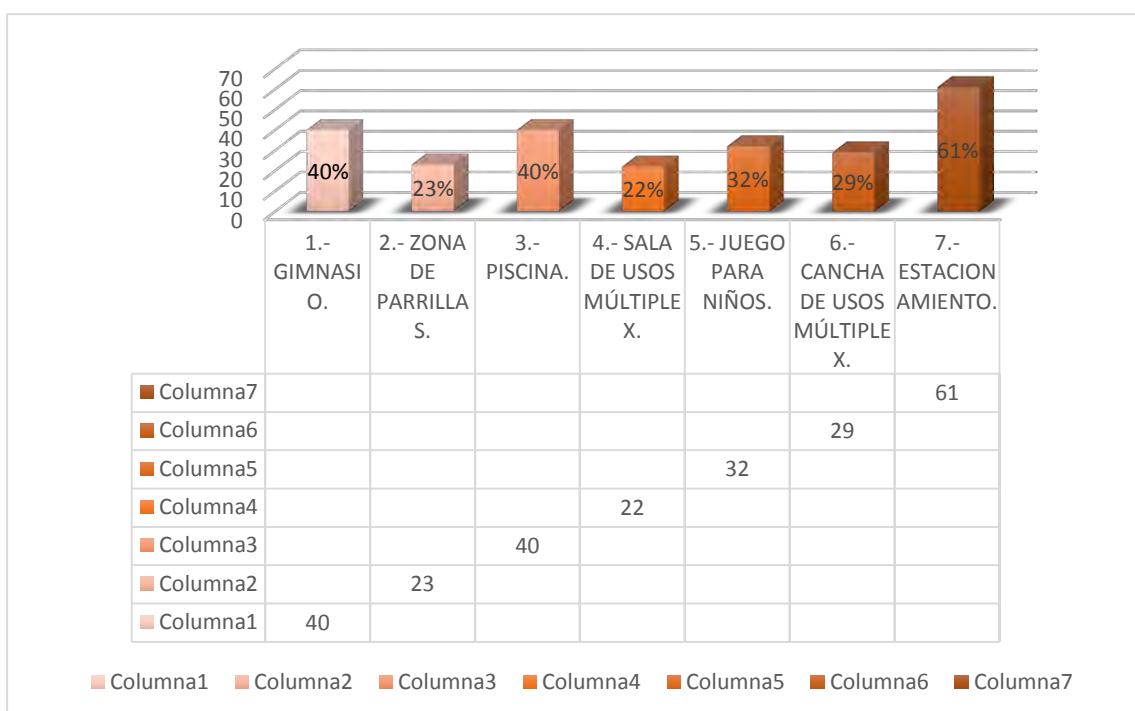
**CUADRO N° 12: METROS CUADRADOS DE VIVIENDA.**



**Fuente:** Elaboración propia

El 62% de las preferencias señalan a los departamentos de 110 M2 y el 11% a departamentos de 62 M2.

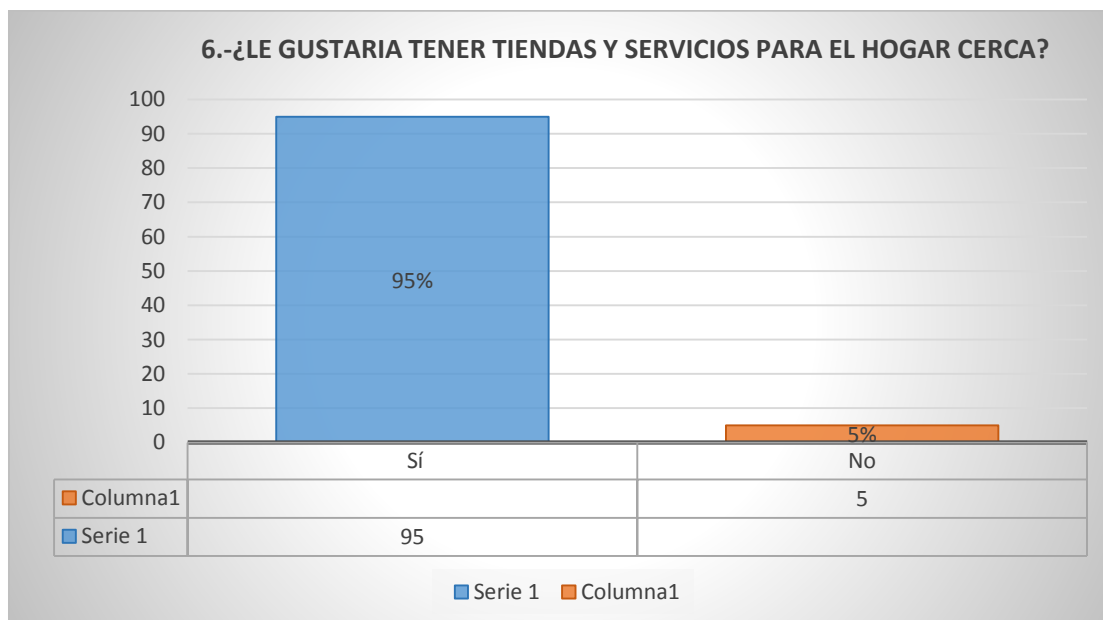
**CUADRO N° 13: SERVICIOS COMUNES DE PREFERENCIA.**



**Fuente:** Elaboración propia

Las preferencias de servicios comunes señalan lo siguiente, el 61% para estacionamiento, 40% para piscina, 40% para gimnasio, 32% juegos para niños, 29% para canchas de usos múltiples, 23% para área de parrillas, 22% para sala de usos múltiples. Preferencias que han sido planteadas en la propuesta.

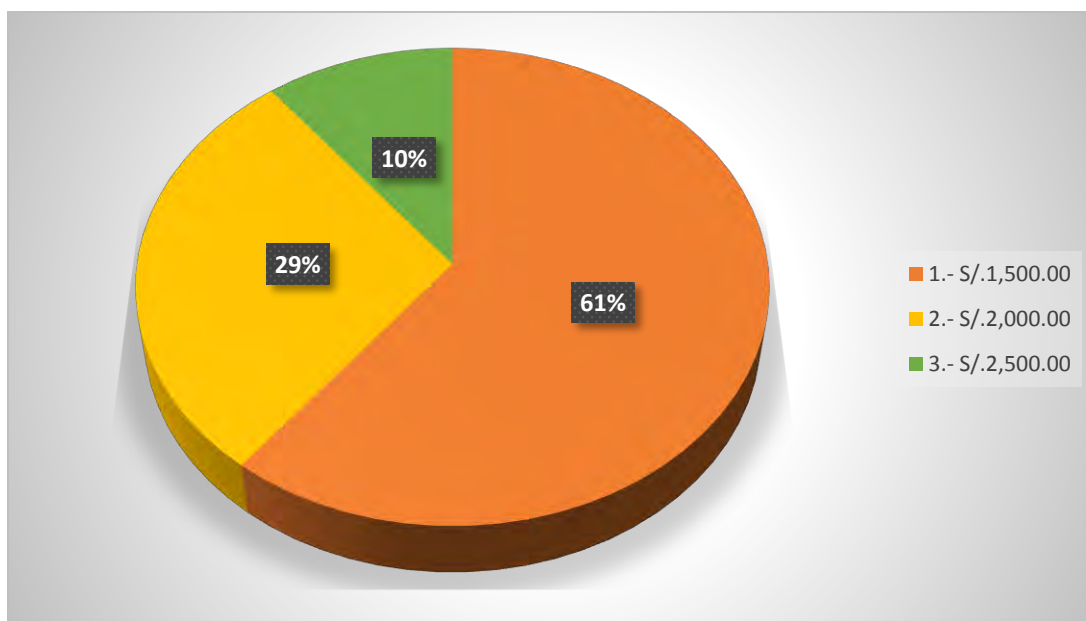
**CUADRO N° 14: TIENDAS Y SERVICIOS PARA EL HOGAR.**



**Fuente:** Elaboración propia

El 95% de los encuestados prefieren tiendas y servicios para el hogar cerca, preferencias asumidas por la propuesta.

**CUADRO N° 15: MONTOS DE PAGO MENSUAL.**



**Fuente:** Elaboración propia

El 61% de las preferencias señalan el monto de S/. 1,500.00 soles como pago mensual.

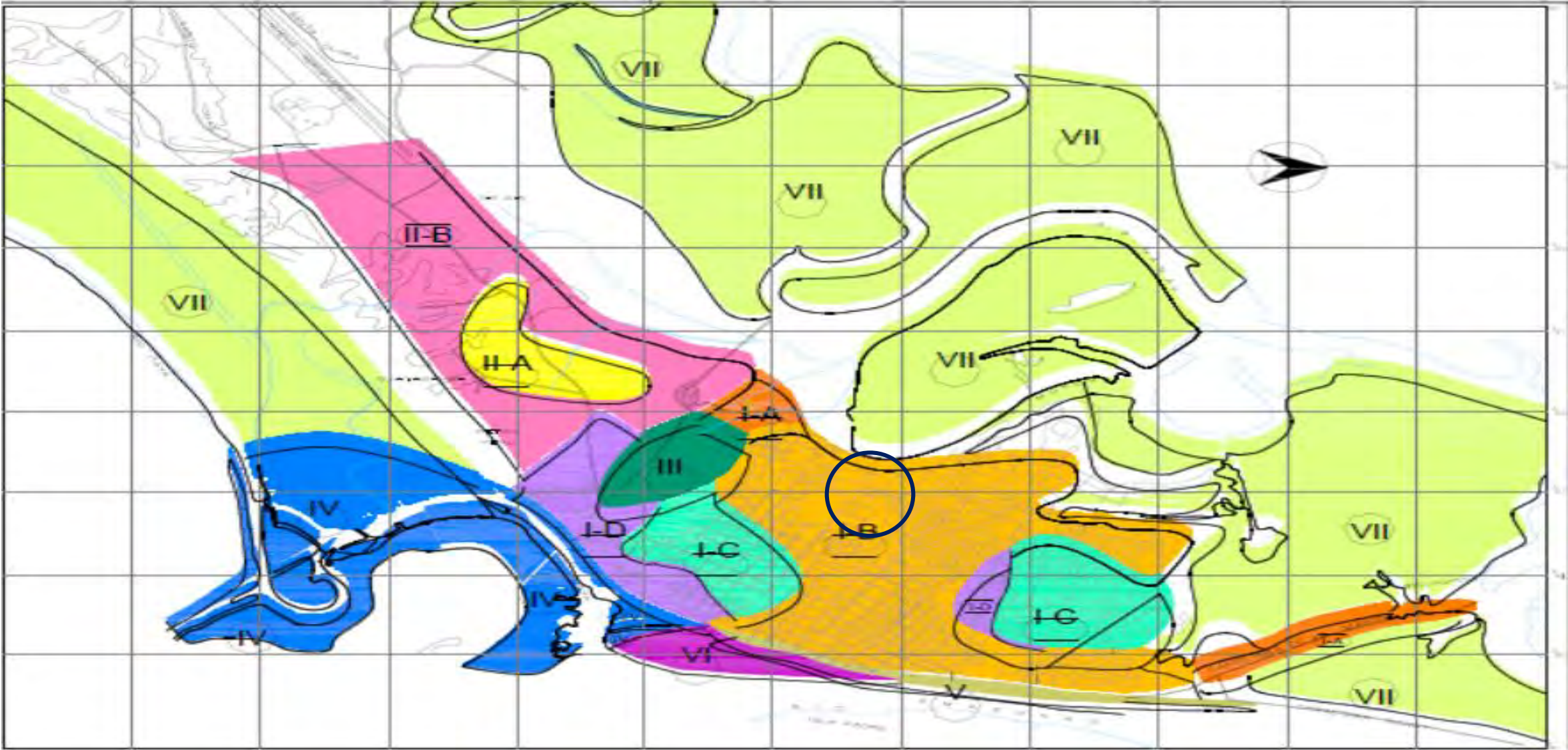
6.10. Capacidad Portante del Terreno:

PLANO N° 05: PLANO DE ZONIFICACIÓN GEOTÉCNICA DE LA CIUDAD DE IQUITOS.

Zonificación Geotécnica.

- 1).-Sedimentos predominantes son arena y arcilla, sobre arcilla pre consolidada.
- 2).- Las arenas arcillosas y las arcillas superficiales se encuentran saturadas.
- 3).- Las propiedades de los suelos de los sectores de Iquitos y San Juan son similares.
- 4).- El proyecto se ubica en el semidomo de Iquitos sector B (de tal como lo muestra el plano).
- 5).-La zonificación geotécnica es:

**Fuente:** Características Geotécnicas del Suelo de Iquitos, Perú (Dr. Jorge E. Alva Hurtado).



| PARTE: A ZONIFICACIÓN GENERAL |             |                                                                   |           | PARTE B: DIVISIÓN DE LA ZONA I Y II |             |             |                      |                     |                    |                           |           |                            |                      |                |                            |       |       |                            |
|-------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------|-------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-----------|----------------------------|----------------------|----------------|----------------------------|-------|-------|----------------------------|
| ZONA                          | SIMBOLO     | CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA                                        | CONDICIÓN | ZONA                                | TIPO        | SÍMBOLO     | ESTRATIGRAFÍA TÍPICA |                     |                    |                           |           | Qaud Superficial (Kg) cm f | CIMENTACIÓN PROFUNDA |                |                            |       |       |                            |
|                               |             |                                                                   |           |                                     |             |             | FORMA DEL PERFIL     | ESPESOR DE ESTRATOS | SUELO PREDOMINANTE | CONSISTENCIA O COMPACIDAD | H.F (mt)  |                            | CIMENTAR SOBRE       | PROF. (mt)     | RESISTENCIA EN PROFUNDIDAD |       |       |                            |
| I                             | <div></div> | SEMIDOMO DE IQUITOS - SECTOR IQUITOS                              | HABITANTE | I                                   | A           | <div></div> | HOMOGENEA            | 8 a 11              | CL - CH            | Blanda ó Media            | ≥ 2.5     | 1.0 a 1.5                  | Arcilla Dura         | ≥ 11.0         | ≥ 30 ó Qe ≥ 160 kg/ cm2    |       |       |                            |
|                               | 1 a 6       |                                                                   |           |                                     |             |             |                      | CL - CH             | Blanda ó Media     | ≥ 1.0                     | 0.5 a 1.5 | Arena Densa                | ≥ 6                  |                |                            |       |       |                            |
| II                            | <div></div> | SEMIDOMO DE SAN JUAN - SECTOR SAN JUAN                            |           |                                     | B           | <div></div> | HOMOGENEA            | 4 a 8               | SP                 |                           |           |                            |                      | Blanda ó Media |                            | 1 a 3 | ≤ 1.0 | Arena Densa                |
|                               | <div></div> |                                                                   |           |                                     |             |             |                      | DEBAJO              | CL - CH            | Dura ó Rígida             | ≤ 3.5     | < 0.5                      | Arcilla Dura         | ≥ 9            |                            |       |       |                            |
| III                           | <div></div> | ZONA BAJA DEL DOMO DE IQUITOS                                     |           |                                     | C           | <div></div> | HOMOGENEA            | 0 a 3               | SC                 | Muy Suelta                |           |                            |                      |                |                            | ≥ 1.0 | < 0.5 | Arcilla Dura ó Arena Densa |
| IV                            | <div></div> | ZONA DE MOVIMIENTO DE REPTACIÓN O DESLIZAMIENTO LENTO             |           |                                     |             |             |                      | 3 a 7               | SP                 | Media Densa               | ≥ 0.5     | ≤ 1.0                      | Arcilla Dura         | ≥ 8            |                            |       |       |                            |
| V                             | <div></div> | ZONA POTENCIAL Y/O ACTIVA DE DESLIZAMIENTOS                       | D         | <div></div>                         | HETEROGENEA | 3 a 8       | R - OH - SM - OL     | Muy Blanda          | 1 a 5              | SC - SM - SP              |           |                            |                      |                | Suelta ó Media             | Dura  |       |                            |
| VI                            | <div></div> | ZONA DE SEDIMENTACIÓN                                             |           |                                     |             | DEBAJO      | CH - ML - OH         | Blanda ó Dura       |                    |                           |           |                            |                      |                |                            |       |       |                            |
| VI                            | <div></div> | ZONA INUNDABLES POR LOS RÍOS Y DE INFLUENCIA DE CAÑOS Y QUEBRADAS | II        | B                                   | <div></div> | MOMOGENEA   | 2.5 a 8.5            | SC - SM             | Muy Suelta         | ≥ 0.5                     | ≤ 1.0     | Arcilla Dura               | ≥ 8                  |                |                            |       |       |                            |
| VI                            | <div></div> |                                                                   |           |                                     |             |             |                      | DEBAJO              | CH Ó SP            |                           |           |                            |                      | Dura ó Densa   |                            |       |       |                            |
|                               |             |                                                                   |           |                                     |             |             |                      | 0 a 1.5             | SC                 |                           |           |                            |                      | Muy Suelta     |                            |       |       |                            |
|                               |             |                                                                   |           |                                     |             |             |                      | 1 a 4.5             | CL - CH            |                           |           |                            |                      | Blanda ó Media |                            |       |       |                            |
| VI                            | <div></div> |                                                                   |           |                                     | B           | <div></div> | MOMOGENEA            | 1 a 5               | SC - SM - SP       | Suelta ó Media            | ≥ 0.5     | ≤ 1.0                      | Arcilla Dura         | ≥ 8            |                            |       |       |                            |
| VI                            | <div></div> |                                                                   |           |                                     |             |             |                      | DEBAJO              | CL - CH            | Dura                      |           |                            |                      |                |                            |       |       |                            |

- 1.- **Zona I:** Condición habitable, comprende el semidomo, de; se ha subdivido en 4 subzona. A, B, C, Y D.
- 2.- **Zona II:** Condición habitable, comprende el semidomo de San Juan; se ha subdivido en 2 subzona.
- 3.- **Zona III:** Condición habitable, comprende la parte baja del domo de Iquitos, es zona de drenaje natural.
- 4.- **Zona IV:** Condición crítica, ocurren momentos de reptación.
- 5.- **Zona V:** Condición Crítica, zona potencial o activa de deslizamientos.
- 5.- **Zona VI:** Condición Crítica, zona de sedimentación.
- 6.- **Zona VII:** Condición Crítica, zona inundable de ríos e influenciada por caños y quebradas.

El mismo autor, señala que las características del suelo del **sector 1 – B**, corresponde a un suelo fino tipo arcilloso inorgánica de baja plasticidad (**CL**) y arcilloso inorgánico de alta plasticidad (**CH**), de perfil homogéneo, con una capacidad portante de **0.5 a 1.5 kg/cm<sup>2</sup>**, tal como se muestra en la figura **N° 011**.

**CUADRO N° 16: CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DE LAS CIUDAD DE IQUITOS.**

| ZONA | SUELO<br>PREDOMINANTE | Qad<br>(Kg/cm2) | N.F<br>(m,) | Th<br>(Segs.) | CONDICIÓN |
|------|-----------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------|
| I    | CH - CL               | 1.0 - 1.5       | > 6.0       | 0.35 - 0.40   | APROPIADA |
| II   | CL - SC               | 0.5 - 1.0       |             | 0.40 - 0.50   |           |
| III  | SC - SM               | < 0.5           |             |               |           |
| IV   | SC - SM               |                 | > 4.0       |               | CRÍTICA   |
| V    | SM                    | < 0.2           | < 0.2       | 0.45 - 0.55   |           |

**Fuente:** Características Geotécnicas del Suelo de Iquitos, Perú (Dr. Jorge E. Alva Hurtado).

## CAPÍTULO VII. PROPUESTA DE DISEÑO:

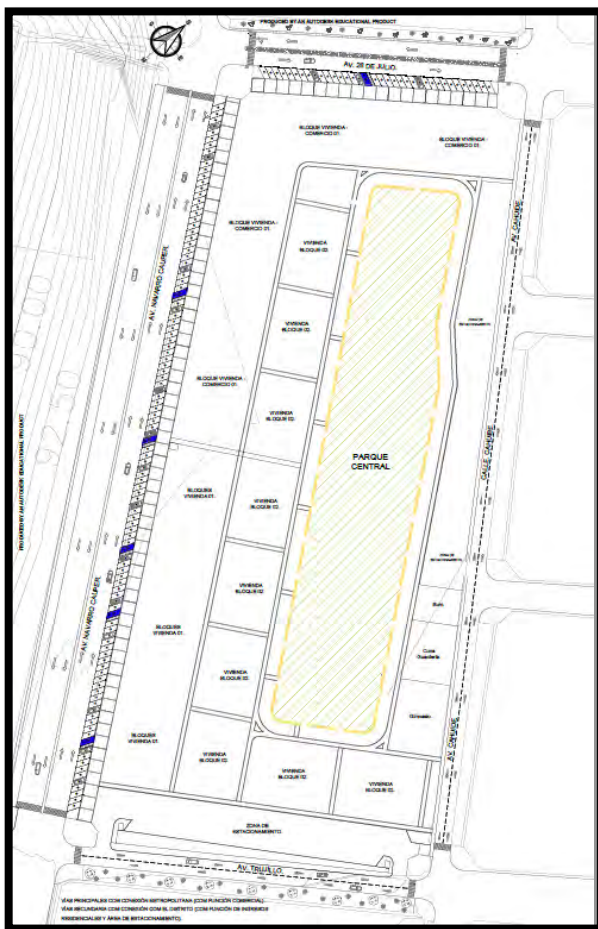
### 7.1. Idea Rectora:

Se ha concebido el proyecto como una “pequeña ciudad compacta”, donde el propietario puede encontrar todo en un solo lugar evitando largos desplazamientos, brindando mayor seguridad y por tanto mejorando la calidad de vida. A partir del cual se plantean los módulos residenciales de 6 y 4 pisos, junto a un parque interior que contiene los equipamientos recreacionales y los emplazamientos de los servicios complementarios como: sum, gimnasio, cuna guardería.

### 7.2. Partido Arquitectónico:

- 1.- Integración con el entorno, respetando la trama urbana.
- 2.- Se ha considerado área recreacional interna; porque no existe oferta en la misma de la zona.
- 3.- Se plantea edificaciones de 6 pisos entorno a las grandes vías para jerarquizar el conjunto residencial en la zona y se constituyen en una referencia urbana, las edificaciones de 4 pisos se han ubicado en el interior como marco de la zona del parque central interno.
- 4.- Esquema vial interior de carácter peatonal para proteger a los moradores y estacionamientos periféricos.

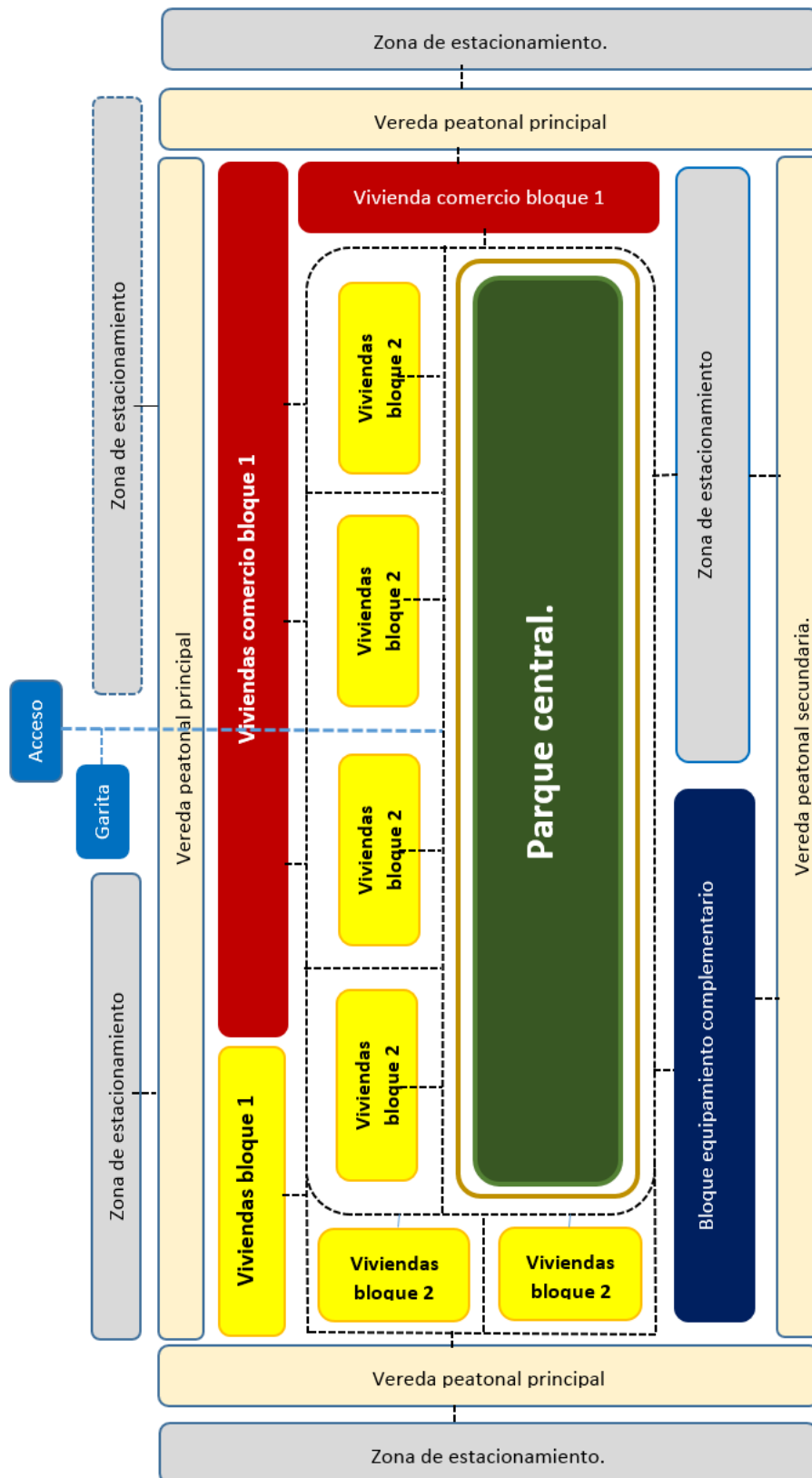
### PLANO N° 06: PLANO PARTIDO DE DISEÑO.



Fuente: Elaboración Propia

### 7.3. Diagrama de Funcionamiento de Conjunto Residencial:

**IMAGEN: 16. DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO DE CONJUNTO RESIDENCIAL.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

#### 7.4. Zonificación de conjunto residencial:

#### PLANO N° 07: PLANO ZONIFICACIÓN DE CONJUNTO RESIDENCIAL.



**Fuente:** Elaboración Propia.

## 7.5. Cuadros de Áreas:

### CUADRO N° 17: CUADRO DE ÁREAS.

| CUADRO DE ÁREAS |                                 |                |              |                |          |                    |             |
|-----------------|---------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------|--------------------|-------------|
| BRUTA           | VÍAS Y ESTACIONAMIENTO<br>(26%) | APORTES M2     |              |                |          | ÁREA PARA<br>LOTES | N° DE LOTES |
|                 |                                 | RECREACIÓN 15% | EDUCACIÓN 3% | OTROS FINES 6% | TOTAL    |                    |             |
| 40,552.52 M2    | 10,543.65                       | 6,082.87       | 1,216.57     | 2,433.15       | 9,732.59 | 20,276.28          | 184 LOTES   |

### CUADRO N° 18: NORMA GH.010 – HABILITACIÓN URBANAS.

| NORMA GH.010 – HABILITACIÓN URBANAS       |                  |                   |                  |                    |           |             |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|--------------------|-----------|-------------|
| HABILITACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA |                  |                   |                  | APORTES            |           |             |
| TIPO                                      | ÁREA MÍNIMO (m2) | FRENTE MÍNIMO (m) | TIPO DE VIVIENDA | RECREACIÓN PÚBLICA | EDUCACIÓN | OTROS FINES |
| 6                                         | 450.00           | 15.00             | MULTIFAMILIAR    | 15%                | 3%        | 6%          |

### CUADRO N° 19: PROGRAMACIÓN DE ÁREAS.

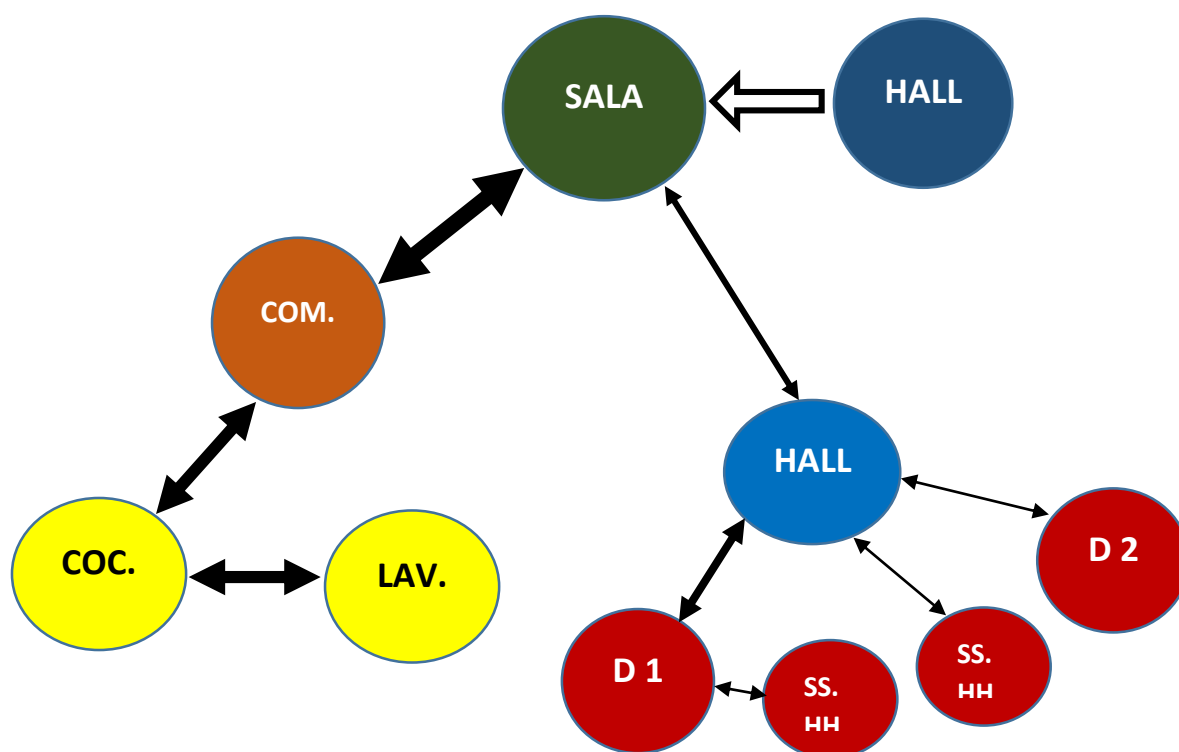
| PROGRAMACIÓN DE ÁREAS                                                                           |                                       |                     |                                   |                                                |                 |          |             |              |              |          |  |        |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|----------|-------------|--------------|--------------|----------|--|--------|--|--|--|--|
| TESIS: CONJUNTO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - DISTRITO DE PUNCHANA - CIUDAD DE IQUITOS - 2020. |                                       |                     |                                   |                                                |                 |          |             |              |              |          |  |        |  |  |  |  |
| ZONA                                                                                            | SUBZONA                               | AMBIENTES           | USUARIO                           | NECESIDAD                                      | ACTIVIDAD       | CANTIDAD | ÁREA M2     | ÁREA PARCIAL | ÁREA TOTAL   |          |  |        |  |  |  |  |
| ZONA EXTERIOR                                                                                   | GARITA DE CONTROL Y VIGILANCIA        | VESTIBULO           | PERSONAL DE SEGURIDAD             | CONTROLAR LOS INGRESOS AL CONJUNTO RESIDENCIAL | SEGURIDAD       | 5        | 1.70 X 2.50 | 4.25 M2      | 7.79 M2      |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | SS.HH.              |                                   |                                                |                 |          | 1.50 X 1.18 | 1.77 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | VESTUARIO.          |                                   |                                                |                 |          | 1.50 X 1.18 | 1.77 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 | VÍAS Y ESTACIONAMIENTO (26%).         | PÚBLICO PRIVADO.    | PROFESIONALES Y FUERZAS ARMADAS   | ESTACIONAR VEHICULOS                           | ESTACIONAMIENTO | 292      |             | 10,543.65    | 10,543.65    |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       |                     |                                   |                                                |                 |          | SUBTOTAL    |              | 10,551.44 M2 |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       |                     |                                   |                                                |                 |          |             |              |              |          |  |        |  |  |  |  |
| PROGRAMACIÓN DE ÁREAS                                                                           |                                       |                     |                                   |                                                |                 |          |             |              |              |          |  |        |  |  |  |  |
| TESIS CONJUNTO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - DISTRITO DE PUNCHANA - CIUDAD DE IQUITOS - 2020.  |                                       |                     |                                   |                                                |                 |          |             |              |              |          |  |        |  |  |  |  |
| ZONA                                                                                            | SUBZONA                               | AMBIENTES           | USUARIO                           | NECESIDAD                                      | ACTIVIDAD       | CANTIDAD | ÁREA M2     | ÁREA PARCIAL | ÁREA TOTAL   |          |  |        |  |  |  |  |
| ZONA DE DEPARTAMENTOS                                                                           | DEPARTAMENTO TIPO FLAT 3 DORMITORIOS. | SALA - COMEDOR.     | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS | VIVIR                                          | DESCANSAR       | 182      | 6 X 4       | 24 M2        | 110 M2       |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | COCINA.             |                                   |                                                |                 |          | 3 X 3       | 9 M2         |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | LAVANDERIA.         |                                   |                                                |                 |          | 2.85 X 2.35 | 6.70 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | TENDAL.             |                                   |                                                |                 |          | 2.85 X 2.95 | 8.40 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | SS.HH - COMPARTIDO. |                                   |                                                |                 |          | 1.20 X 3    | 3.60 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | DORMITORIO 03.      |                                   |                                                |                 |          | 4 X 4       | 16 M2        |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | DORMITORIO 02.      |                                   |                                                |                 |          | 4 X 4       | 16 M2        |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | DORMITORIO 01.      |                                   |                                                |                 |          | 4.45 X 5    | 23 M2        |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | SS.HH - PRIVADO.    |                                   |                                                |                 |          | 1.20 X 3    | 3.60 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 | DEPARTAMENTO TIPO FLAT 2 DORMITORIOS. | SALA - COMEDOR.     | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS | VIVIR                                          | DESCANSAR       | 144      | 6.70 X 5    | 3.35 M2      | 62 M2        |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | COCINA.             |                                   |                                                |                 |          | 2.50 X 3.60 | 3 M2         |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | LAVANDERIA.         |                                   |                                                |                 |          | 2.50 X 2.50 | 6.25 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | TENDAL.             |                                   |                                                |                 |          | 2.35 X 3.20 | 7.52 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | SS.HH - COMPARTIDO. |                                   |                                                |                 |          | 1.20 X 3    | 3.60 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | DORMITORIO 02.      |                                   |                                                |                 |          | 5 X 3.70    | 18.5 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | DORMITORIO 01.      |                                   |                                                |                 |          | 4 X 4       | 16 M2        |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       | SS.HH - PRIVADO.    |                                   |                                                |                 |          | 1.20 X 3    | 3.60 M2      |              |          |  |        |  |  |  |  |
|                                                                                                 |                                       |                     |                                   |                                                |                 |          |             |              |              | SUBTOTAL |  | 172 M2 |  |  |  |  |

| PROGRAMACIÓN DE ÁREAS                                                                           |                                      |                                    |                                    |                                                                           |                             |          |                  |                                    |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------|------------------|------------------------------------|------------|
| TESIS: CONJUNTO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - DISTRITO DE PUNCHANA - CIUDAD DE IQUITOS - 2020. |                                      |                                    |                                    |                                                                           |                             |          |                  |                                    |            |
| ZONA                                                                                            | SUBZONA                              | AMBIENTES                          | USUARIO                            | NECESIDAD                                                                 | ACTIVIDAD                   | CANTIDAD | ÁREA M2          | ÁREA PARCIAL                       | ÁREA TOTAL |
| ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS                                                               | USOS COMPLEMENTARIOS A LAS VIVIENDAS | BODEGA.                            | PÚBLICO EN GENERAL                 | PROVEERSE DE PRODUCTOS DE 1* NECESIDAD, Y DE ARTÍCULOS COMPLEMENTARIOS.   | USO COMERCIAL               | 1        | 11 X 10          | 110 M2                             | 1,100 M2   |
|                                                                                                 |                                      | TIENDA DE CELULARES.               |                                    |                                                                           |                             | 1        | 11 X 10          | 110 M2                             |            |
|                                                                                                 |                                      | INKAFARMA.                         |                                    |                                                                           |                             | 1        | 11 X 10          | 110 M2                             |            |
|                                                                                                 |                                      | MIFARMA.                           |                                    |                                                                           |                             | 1        | 11 X 10          | 110 M2                             |            |
|                                                                                                 |                                      | FERRETERIA.                        |                                    |                                                                           |                             | 1        | 11 X 10          | 110 M2                             |            |
|                                                                                                 |                                      | ARTÍCULOS PARA EL HOGAR.           |                                    |                                                                           |                             | 1        | 11 X 10          | 110 M2                             |            |
|                                                                                                 |                                      | TIENDA DE ROPA.                    |                                    |                                                                           |                             | 1        | 11 X 10          | 110 M2                             |            |
|                                                                                                 |                                      | TIENDA DE ZAPATOS.                 |                                    |                                                                           |                             | 1        | 11 X 10          | 110 M2                             |            |
|                                                                                                 |                                      | YOYERIA.                           |                                    |                                                                           |                             | 1        | 11 X 10          | 110 M2                             |            |
|                                                                                                 |                                      | ÓPTICA - GMO.                      |                                    |                                                                           |                             | 1        | 11 X 10          | 110 M2                             |            |
|                                                                                                 | GIMNASIO                             | OFIC - GERENCIA                    | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS. | REALIZAR EJERCICIO.                                                       | EJERCITARSE.                | 1        | 5 X 5            | 25 M2                              | 1,320 M2   |
|                                                                                                 |                                      | SS.HH.                             |                                    |                                                                           |                             |          | 1.20 X 2.70      | 3.24 M2                            |            |
|                                                                                                 |                                      | OFIC - ADMINISTRACIÓN.             |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 5            | 25 M2                              |            |
|                                                                                                 |                                      | SS.HH.                             |                                    |                                                                           |                             |          | 1.20 X 2.70      | 3.24 M2                            |            |
|                                                                                                 |                                      | CUARTO DE LIMPIEZA.                |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 3            | 15 M2                              |            |
|                                                                                                 |                                      | CUARTO DE LIMPIEZA.                |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 3            | 15 M2                              |            |
|                                                                                                 |                                      | SALA DE ESPERA.                    |                                    |                                                                           |                             |          | 10.78 X 5        | 53.90 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | PATIO.                             |                                    |                                                                           |                             |          | 10.78 X 5        | 53.90 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | ÁREA DE PESAS.                     |                                    |                                                                           |                             |          | 13.85 X 9.10     | 126.03 M2                          |            |
|                                                                                                 |                                      | ÁREA DE TROTE.                     |                                    |                                                                           |                             |          | 14.70 X 10.15    | 149.20 M2                          |            |
|                                                                                                 |                                      | PASADIZO.                          |                                    |                                                                           |                             |          | 25.23 X 1.50     | 37.84 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | SAUNA SECO.                        |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 4.93         | 24.65 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | SAUNA HÚMEDO.                      |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 4.78         | 23.90 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | VESTUARIO.                         |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 3.28         | 16.40 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | SS.HH - MUJERES.                   |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 4.78         | 23.90 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | NUTRICIONISTA.                     |                                    |                                                                           |                             |          | 3.55 X 3.28      | 11.64 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | TÓPICO.                            |                                    |                                                                           |                             |          | 3.55 X 3.28      | 11.64 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | SALA DE MASAJES.                   |                                    |                                                                           |                             |          | 9.10 X 4.78      | 43.49 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | VESTUARIO.                         |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 3.28         | 16.40 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | SAUNA SECO.                        |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 4.93         | 24.65 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | SAUNA HÚMEDO.                      |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 4.78         | 23.90 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | SS.HH - HOMBRES.                   |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 4.78         | 23.90 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | ÁREA DE SPINNING                   |                                    |                                                                           |                             |          | 13.85 X 9.10     | 126 M2                             |            |
|                                                                                                 |                                      | ÁREA DE AERÓBICOS BAILE.           |                                    |                                                                           |                             |          | 24.70 X 10.15    | 250.70 M2                          |            |
|                                                                                                 |                                      | SALA DE USOS MÚLTIPLEX.            |                                    |                                                                           |                             |          | ÁREA DE MÁQUINA. | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS. |            |
|                                                                                                 | ESCENARIO.                           |                                    | 14.55 X 4                          | 58.20 M2                                                                  |                             |          |                  |                                    |            |
|                                                                                                 | SS.HH - HOMBRES.                     |                                    | 5 X 3                              | 15 M2                                                                     |                             |          |                  |                                    |            |
|                                                                                                 | SS.HH - MUJERES.                     |                                    | 5 X 3                              | 15 M2                                                                     |                             |          |                  |                                    |            |
|                                                                                                 | SS.HH - DISCAPACITADO.               |                                    | 2 X 1.70                           | 3.40 M2                                                                   |                             |          |                  |                                    |            |
|                                                                                                 | AUDITORIO.                           |                                    | 19.70 X 14.55                      | 287 M2                                                                    |                             |          |                  |                                    |            |
|                                                                                                 | DEPOSITO.                            |                                    | 5 X 5                              | 25 M2                                                                     |                             |          |                  |                                    |            |
|                                                                                                 | CUNA - GUARDERIA.                    | OFICIO.                            | BEBÉS DE 0 A 3 AÑOS.               | DAR APOYO A LAS MADRES TRABAJADORAS CON EL CUIDADO DE SUS HIJOS PEQUEÑOS. | CUNA - GUARDERIA.           | 1        | 5 X 5            | 25 M2                              | 504 M2     |
|                                                                                                 |                                      | SALA DE ESPERA.                    |                                    |                                                                           |                             |          | 6 X 3.15         | 18.90 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | SALA DE JUEGOS.                    |                                    |                                                                           |                             |          | 19.55 X 14.55    | 285 M2                             |            |
|                                                                                                 |                                      | COCINA.                            |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 4.85         | 24.25 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | ALMACÉN                            |                                    |                                                                           |                             |          | 5 X 4.85         | 24.25 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | CUARTO DE LIMPIEZA.                |                                    |                                                                           |                             |          | 4.85 X 3.10      | 15 M2                              |            |
|                                                                                                 |                                      | SALA DE ESPERA.                    |                                    |                                                                           |                             |          | 6 X 3.15         | 18.90 M2                           |            |
|                                                                                                 |                                      | SALA DE DESCANSO                   |                                    |                                                                           |                             |          | 22.70 X 5        | 114 M2                             |            |
|                                                                                                 | SS.HH.                               | 1.20 X 2.70                        | 3.24 M2                            |                                                                           |                             |          |                  |                                    |            |
| SUBTOTAL                                                                                        |                                      |                                    |                                    |                                                                           |                             |          |                  | 3,353 M2                           |            |
| PROGRAMACIÓN DE ÁREAS                                                                           |                                      |                                    |                                    |                                                                           |                             |          |                  |                                    |            |
| TESIS: CONJUNTO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - DISTRITO DE PUNCHANA - CIUDAD DE IQUITOS - 2020. |                                      |                                    |                                    |                                                                           |                             |          |                  |                                    |            |
| ZONA                                                                                            | SUBZONA                              | AMBIENTES                          | USUARIO                            | NECESIDAD                                                                 | ACTIVIDAD                   | CANTIDAD | ÁREA M2          | ÁREA PARCIAL                       | ÁREA TOTAL |
| ZONA DE RECREACIÓN.                                                                             | CANCHA DE USOS MÚLTIPLEX.            | LOSA DEPORTIVA.                    | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS. | REALIZAR ACTIVIDAD. FÍSICA                                                | JUGAR FUTBOL, BASKET, VOLEY | 2        | 16 X 26          | 832 M2                             | 832 M2     |
|                                                                                                 | CANCHA DE TENIS.                     | LOSA DEPORTIVA.                    | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS. | REALIZAR ACTIVIDAD FÍSICA.                                                | JUGAR TENIS.                | 1        | 23.48 X 10.93    | 257 M2                             | 257 M2     |
|                                                                                                 | CANCHA PALETA FRONTÓN.               | LOSA DEPORTIVA.                    | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS. | REALIZAR ACTIVIDAD FÍSICA.                                                | JUGAR.                      | 1        | 16.80 X 6        | 101 M2                             | 257 M2     |
|                                                                                                 | PISCINA PARA ADULTOS.                | PISCINA.                           | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS. | REFRESCARSE.                                                              | NADAR.                      | 2        | 16 X 9.40        | 300 M2                             | 300 M2     |
|                                                                                                 | PISCINA PARA NIÑOS.                  | PISCINA.                           | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS. | REFRESCARSE.                                                              | NADAR.                      | 2        | 10 X 10          | 200 M2                             | 200 M2     |
|                                                                                                 | ZONA DE PARRILLAS.                   | ZONA DE PARRILLAS.                 | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS. |                                                                           | COMER.                      | 2        | 15 X 15          | 225 M2                             | 225 M2     |
|                                                                                                 | JUEGOS PARA NIÑOS.                   | COLUMPIO TOBOGAN                   | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS. | REALIZAR ACTIVIDAD. FÍSICA                                                | COMER.                      | 10       | 10 X 10          | 1,000 M2                           | 1,000 M2   |
| CICLOVÍA.                                                                                       | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS        | PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS. | REALIZAR ACTIVIDAD. FÍSICA         | MANEJAR BICICLETA.                                                        | 1                           | 2 X 460  | 920 M2           | 920 M2                             |            |
| SUBTOTAL                                                                                        |                                      |                                    |                                    |                                                                           |                             |          |                  | 3,991 M2                           |            |
| PROGRAMACIÓN DE ÁREAS                                                                           |                                      |                                    |                                    |                                                                           |                             |          |                  |                                    |            |
| TESIS: CONJUNTO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - DISTRITO DE PUNCHANA - CIUDAD DE IQUITOS - 2020. |                                      |                                    |                                    |                                                                           |                             |          |                  |                                    |            |
| ZONA                                                                                            | SUBZONA                              | AMBIENTES                          | USUARIO                            | NECESIDAD                                                                 | ACTIVIDAD                   | CANTIDAD | ÁREA M2          | ÁREA PARCIAL                       | ÁREA TOTAL |
| ZONA DE SERVICIOS.                                                                              | CUARTO DE MÁQUINAS.                  |                                    | TÉCNICO.                           | REPARAR                                                                   | FUNCIONAR.                  | 1        | 5 X 5            | 25 M2                              | 25 M2      |
|                                                                                                 | CUARTO DE SUB - ESTACIÓN ELÉCTRICAS  |                                    | TÉCNICO.                           | REPARAR                                                                   | FUNCIONAR.                  | 1        | 5 X 6            | 30 M2                              | 30 M2      |
|                                                                                                 | CUARTO DE HERRAMIENTAS.              |                                    | TÉCNICO.                           | REPARAR                                                                   | FUNCIONAR.                  | 1        | 5 X 5            | 25 M2                              | 25 M2      |
|                                                                                                 | CISTERNA                             |                                    | TÉCNICO.                           | REPARAR.                                                                  | FUNCIONAR.                  | 1        | 3 X 3            | 6 M2                               | 6 M2       |
|                                                                                                 |                                      |                                    |                                    |                                                                           |                             |          | SUBTOTAL         |                                    | 86 M2      |
| TOTAL                                                                                           |                                      |                                    |                                    |                                                                           |                             |          |                  | 18,153.44 M2                       |            |

Fuente: Elaboración Propia.

## 7.6. Diagrama de Flujos de Circulaciones por Departamento de 2 y 3 Dormitorios:

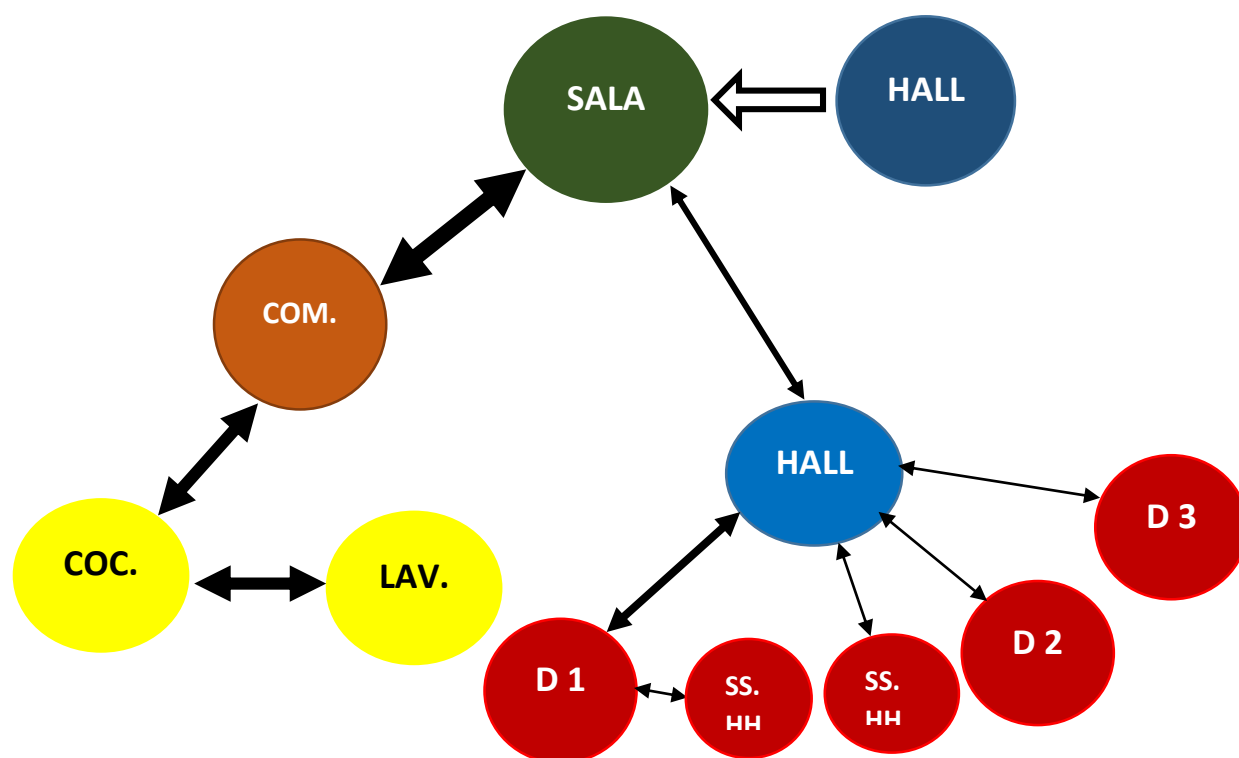
- Departamento de Dos Dormitorios.



| SIMBOLOGÍA                   |  |
|------------------------------|--|
| CIRCULACIÓN 9 PERSONAS: 100% |  |
| CIRCULACIÓN 6 PERSONAS: 75%  |  |
| CIRCULACIÓN 4 PERSONAS: 50%  |  |
| CIRCULACIÓN 2 PERSONAS: 25%  |  |
| CIRCULACIÓN 1 PERSONAS: 10%  |  |

**Fuente:** Elaboración Propia.

- Departamento de Tres Dormitorios.



| SIMBOLOGÍA                   |   |
|------------------------------|---|
| CIRCULACIÓN 9 PERSONAS: 100% | → |
| CIRCULACIÓN 6 PERSONAS: 75%  | → |
| CIRCULACIÓN 4 PERSONAS: 50%  | → |
| CIRCULACIÓN 2 PERSONAS: 25%  | → |
| CIRCULACIÓN 1 PERSONAS: 10%  | → |

**Fuente:** Elaboración Propia.

### 7.7. Propuesta de Diseño Final.

#### IMAGEN N° 17: VISTA EN PLANTA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.



**Fuente:** Elaboración Propia.

Vista en planta del diseño conjunto residencial.

**IMAGEN N° 18: VISTA EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 19: VISTA EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 20: VISTA EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 21: VISTA EN PERSPECTIVA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 22: VISTA EN PERSPECTIVA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 23: VISTA EN PERSPECTIVA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 24: VISTA EN PERSPECTIVA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 25: VISTA VENTA DE CELULARES DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 26: VISTA INTERIOR VENTA DE CELULARES DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 27: VISTA INTERIOR VENTA DE CELULARES DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 28: VISTA VENTA DE ALIMENTOS DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 29: VISTA VENTA DE ALIMENTOS DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



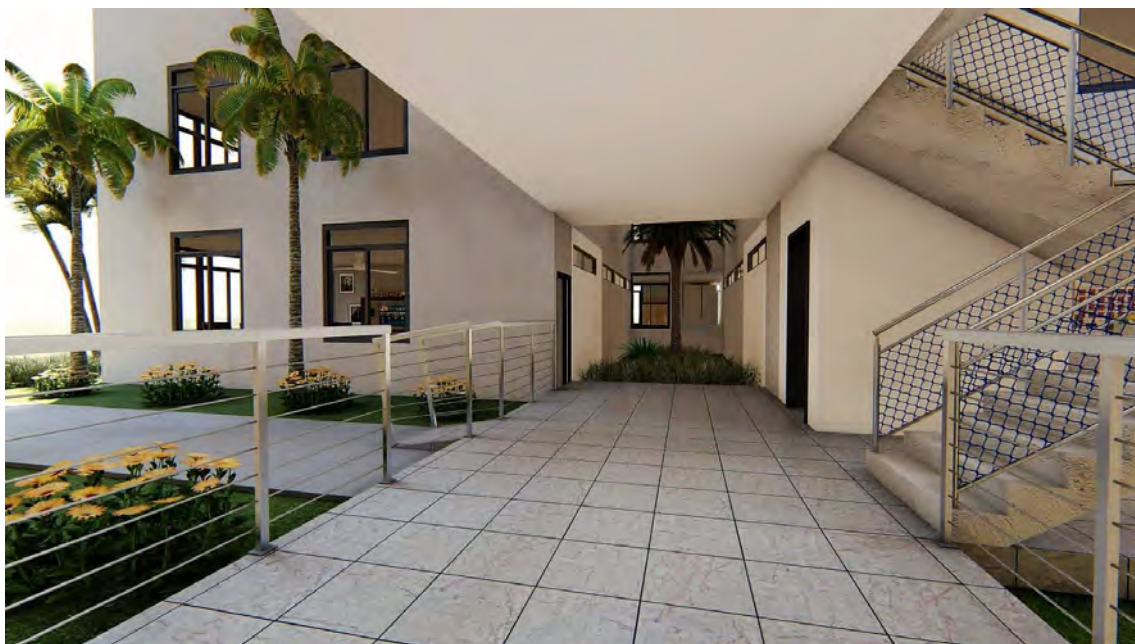
**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 30: VISTA DE INGRESO AL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia

**IMAGEN N° 31: VISTA DE INGRESO AL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 32: VISTA DEPARTAMENTO 3 DE DORMITORIO EDIFICIOS DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 33: VISTA SALA – COMEDOR – COCINA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 34: VISTA SALA - COMEDOR - COCINA DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 35: VISTA DEL DORMITORIO DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 36: VISTA DEL DORMITORIO DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 37: VISTA DEL DORMITORIO DEL EDIFICIO DE 6 PISOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 38: VISTA ZONA DE PISCINA PARA ADULTOS Y NIÑOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 39: VISTA ZONA DE PISCINA PARA ADULTOS Y NIÑOS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 40: VISTA ZONA DE PARRILAS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 41: VISTA ZONA DE PARRILAS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 42: VISTA ZONA DE CANCHA DE USOS MÚLTIPLEX Y PISTA DE TENIS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 43: VISTA ZONA DE CANCHA DE USOS MÚLTIPLEX Y PISTA DE TENIS.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 44: VISTA INTERIOR EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 45: VISTA INTERIOR EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 46: VISTA INTERIOR EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

**IMAGEN N° 47: VISTA INTERIOR EN PERSPECTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.**



**Fuente:** Elaboración Propia.

## **CAPÍTULO VIII. CONCLUSIONES:**

El Conjunto Residencial Multifamiliar en el Distrito de Punchana propuesto ayuda a reducir el déficit de vivienda en la ciudad de Iquitos.

La propuesta de viviendas verticales es concordante con las políticas de densificación urbana señalado por el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Iquitos 2011-2021.

Que la propuesta de departamentos de dos y tres dormitorios se ajusta a la demanda de la población objetivo mostrado en las encuestas realizadas.

Que la oferta de áreas de Comercio Vecinal en el Conjunto, no solo satisfacerá la demanda de la población de la misma, sino también la del sector. Dinamizando y revalorando la zona.

## **CAPÍTULO IX. RECOMENDACIONES:**

1. Incentivar la investigación sobre la problemática de la vivienda en la ciudad de Iquitos.
2. Promover el crecimiento urbano por inversión privada a fin de reducir o desalentar el proceso continuo de invasiones.
3. Identificar áreas industriales, militares y otros en desuso o de uso incompatibles para destinarlos a programas de viviendas multifamiliares.

## CAPÍTULO X. FUENTES BIBLIOGRÁFICAS:

- 1.- Censos Nacionales – 2017 – Vivienda (INEI).
- 2.- Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Iquitos. 2011 – 2021 (PDU).
- 3.- La Concesión de la Vivienda y sus Objetivos – Laura Pasca García – Universidad Complutense de Madrid Curso 2013 – 2014.
- 4.- <https://www.inmueblescoronado.com/diferencias> - loft - flat – duplex – penthouse/.
- 5.- Reglamento Nacional de Edificaciones 2019. (RNE).
- 6.- **Fitoria, Horney, Huelva:** Tesis Propuesta de Edificios Multifamiliares “Villa Santiago” en el Barrio Sajonia Ciudad de Managua: (Mayo 2016). Universidad Nacional de Ingeniería, Facultad de Arquitectura.
- 7.- **Carlos Augusto Burgos:** Tesis Vivienda Vertical en el Centro “Cívico”: (Guatemala de la Asunción, Setiembre de 2014 Campus Central). **Universidad Rafael Landívar, Facultad de Arquitectura y Diseño**, Licenciatura en Arquitectura.
- 8.- **Cesar Guillermo Salazar Jeanneau:** Tesis “Los Espacios Semipúblicos como Generadores de Vida Urbana en un Conjunto de Viviendas”: (Lima, Perú 2013). **Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, Facultad de Arquitectura.**
- 9.- **Lizardo Giovani Francia Sierra y Walter Carcausto Alemán:** Tesis, “Conjunto Habitacional en Villa El Salvador”: (Lima, Perú, diciembre 2016). **Universidad Ricardo Palma, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.**
- 10.- [www.familyhouse.pe/proyecto](http://www.familyhouse.pe/proyecto) - San - Lorenzo – Iquitos/.
- 11.- [www.zeta.pe/property/residencial](http://www.zeta.pe/property/residencial) - la - pedrera – Iquitos/.
- 12.- <https://urbania.pe/blog/proyectos.../proyecto> - Condominio “El Olivar” en Carabayllo - Lima
- 13.- <https://larepublica.pe>
- 14.- Google Earth.
- 15.- Gobierno Regional de Loreto, (Organismo Público Infraestructura para la Productividad OPIPP).
- 16.- (A. Martínez V., 1967).
- 17.- INGEMMET, Hoja 8p: 8 – p.
- 18.- Características Geotécnicas del Suelo de Iquitos, Perú (Dr. Jorge E. Alva Hurtado).
- 19.- Arellano Marketing.

## **CAPÍTULO XI. ANEXOS:**



**UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

### **ENCUESTA**

#### **TESIS: CONJUNTO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA – DISTRITO DE PUNCHANA – CIUDAD DE IQUITOS – 2020.**

TESISTA: Bach. ROBIN ALEXIS COLLANTES MORI

FECHA: ENERO 2020

Estimado amigo (a):

Me encuentro elaborando mi tesis para optar el Título Profesional de Arquitecto, egresado de la Universidad Científica del Perú. He elegido a personas como usted, porque reúne el perfil del usuario a los que está dirigido el proyecto que estoy desarrollando.

Gracias por su colaboración.

Bach. Arq. Robín Alexis Collantes Morí.

## CUESTIONARIO

### 1.- ¿TIENE UD. VIVIENDA PROPIA?

1. Sí ( )                      2. No ( )

### 2.- ¿DE NO TENER VIVIENDA LE GUSTARIA VIVIR EN:

1. Departamento Flat ( )  
2. Departamento Loft ( )  
3. Departamento Dúplex ( )

### 3.- ¿DE CUÁNTOS DORMITORIOS PREFERIRÍA?

1. 1 Dormitorios ( )  
2. 2 Dormitorios ( )  
3. 3 Dormitorios ( )

### 4.- ¿DE CUÁNTOS METROS CUADRADOS PREFERIRÍA?

1. 62 m2 ( )  
2. 80 m2 ( )  
3. 110 m2 ( )

### 5.- ¿QUÉ SERVICIOS COMUNES LE GUSTARIA QUE HUBIERE?

1. Gimnasio. ( )

Zona de Parrillas. ( )

2. Piscina. ( )  
3. Sala de Usos Múltiples. ( )  
4. Juego para Niños. ( )  
5. Cancha Multiplex. ( )  
6. Estacionamiento. ( )  
7. Otros. ( )

### 6.- ¿LE GUSTARIA TENER TIENDAS Y SERVICIOS PARA EL HOGAR CERCA?

1. Sí ( )                      2. No ( )

### 7.- ¿CUÁNTO LE GUSTARIA PAGAR MENSUALMENTE POR SU COMPRA?

1. S/. 1,500.00 ( )  
2. S/. 2,000.00 ( )  
3. S/ 2,500.00 ( )