



UNIVERSIDAD  
**SAN IGNACIO  
DE LOYOLA**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**Carrera de Arquitectura, Urbanismo y Territorio**

**PLATAFORMA LOGÍSTICA INTERMODAL EN LA  
ZONA DE NUEVA REFORMA-YURIMAGUAS**

**Trabajo de investigación para optar el Grado Académico de  
Bachiller en Arquitectura, Urbanismo y Territorio**

**LUIS ANGEL ALAVA GÓMEZ**

**JURESMY KATE ARELLANO IRAZABAL**

**Asesor:**

**Arq. Gerardo Javier Vidal Solórzano**

**Lima –Perú**

**2019**

INDICE DE TRABAJO.....	2		
1. INTRODUCCION.....	6		
2. IDEA DEL PROYECTO			
2.1 Aspectos Generales.....	7		
2.2 Síntesis de situación problemática.....	8		
2.3 Síntesis de situación problemática.....	9		
3. FUNDAMENTACION DEL PROYECTO			
3.1 Descripción de la problemática a atender.....	10		
3.2.Contexto Social.....	11		
3.3. Análisis de la oferta y demanda.....	12		
3.4 Descripción de la oportunidad insatisfecha.....	13		
3.5 Árbol de problemas y FODA.....	14		
4. VISIÓN TERRITORIAL			
4.1. Entorno territorial a nivel macro regional: Infraestructura proyectos.....	15		
4.2. Aspectos físicos: topografía, relieve, clima, hidrografía, vulnerabilidad y peligros. ....	17		
4.3. Aspectos biológicos, culturales y tecnológicos.....	18		
5. VISION URBANÍSTICA			
5.1. Ubicación y localización del proyecto.....	19		
5.2. Entorno urbano.....	20		
5.3. Accesibilidad.....	21		
5.4. Zonificación .....	22		
5.5. Clasificación vial.....	23		
5.6. Equipamientos y servicios.....	24		
5.7. Propuesta conceptual de planeamiento integral.....	25		
		6. VISION PROECTUAL CONCEPTUAL	
		6.1. Proyectos referenciales nacionales e internacionales	
		6.1.1 Sector 62 Chilca Industrial.....	29
		6.1.2 Centro Logístico Portada de Lurín.....	30
		6.1.3 Centro de Negocios Cromos.....	31
		6.1.4 Zona de Actividades Logísticas Alicante.....	32
		6.1.5 Centro de Negocios Cromos.....	33
		6.2. Conceptualización.....	34
		6.3. Flujo gramas y Organigramas.....	35
		6.4. Programación arquitectónica.....	36
		7. PROYECTO ARQUITECTONICO CONCEPTUAL	
		7.1. Master Plan.....	39
		7.2. Plantas generales .....	40
		7.3. Cortes generales.....	44
		7.4. Elevaciones generales.....	45
		7.5. Perspectivas.....	46
		8. CONCLUSIONES.....	47
		9. BIBLIOGRAFIA .....	48

# 1. Índice de figuras

<i>Figura N° 01:</i> Ubicación de Yurimaguas.....	7	<i>Figura N° 28:</i> Zonificación del distrito de Yurimaguas.....	22
<i>Figura N° 02:</i> Equipamiento portuario de la ciudad de Yurimaguas.....	8	<i>Figura N° 29:</i> Accesibilidad a la ciudad de Yurimaguas .....	23
<i>Figura N° 03:</i> Cadena Logística Asia-América.....	8	<i>Figura N° 30:</i> Carretera Nuevo Puerto .....	23
<i>Figura N° 04:</i> Concepto del proyecto.....	9	<i>Figura N° 30:</i> Concepto del proyecto .....	23
<i>Figura N° 05:</i> Concepto del proceso logístico.....	9	<i>Figura N° 31:</i> Carretera IIRSA NORTE .....	23
<i>Figura N° 06:</i> Flujos fluviales comerciales de la ciudad de Yurimaguas.....	10	<i>Figura N° 32:</i> Equipamientos y servicios de la ciudad de Yurimaguas .....	24
<i>Figura N° 07:</i> Espacios ocupados en la ciudad de Yurimaguas.....	11	<i>Figura N° 33:</i> Propuesta de planeamiento integral de la ciudad Yurimaguas.....	25
<i>Figura N° 08:</i> Puertos de la ciudad de Yurimaguas.....	12	<i>Figura N° 34:</i> Planeamiento integral de propuesta de la Plataforma Intermodal.....	26
<i>Figura N° 09:</i> Flujos comerciales económicos en el Eje Nor-Oriente.....	13	<i>Figura N° 35:</i> Propuesta de extensión urbana- zona Nueva Reforma.....	27
<i>Figura N° 10:</i> Flujos Árbol de problemas.....	14	<i>Figura N° 36:</i> Propuesta vial de la extensión urbana- zona Nueva Reforma.....	28
<i>Figura N° 11:</i> Proyectos Futuros de impacto en el proyecto.....	15	<i>Figura N° 37:</i> Propuesta de secciones viales.....	28
<i>Figura N° 12:</i> Plano Topográfico del terreno.....	16	<i>Figura N° 38:</i> Referencias de la propuesta de la extensión urbana.....	28
<i>Figura N° 13:</i> Sentido de vientos.....	16	<i>Figura N° 39:</i> Plano del Proyecto Sector 62 Chilca Industrial .....	29
<i>Figura N° 14:</i> Plano de vulnerabilidad y peligros.....	17	<i>Figura N° 40:</i> Secciones Viales del Proyecto Sector 62 Chilca Industrial.....	29
<i>Figura N° 15:</i> Plano Catastral de la ciudad de Yurimaguas.....	17	<i>Figura N° 41:</i> Master Plan de Centro Empresarial.....	30
<i>Figura N° 16:</i> Referentes culturales de la ciudad de Yurimaguas.....	18	<i>Figura N° 42:</i> Fachada del Centro de Negocios Cromos .....	31
<i>Figura N° 17:</i> Biodiversidad de la Reserva Nacional de Pacaya – Samiria.....	18	<i>Figura N° 43:</i> Vistas Internas y Externas del Centro de Negocios .....	31
<i>Figura N° 18:</i> Ubicación del terreno del proyecto.....	19	<i>Figura N° 44:</i> Master Plan del Puerto de Alicante .....	32
<i>Figura N° 19:</i> Localización del terreno en la ciudad.....	19	<i>Figura N° 45:</i> Zonificación del Puerto de Alicante .....	32
<i>Figura N° 20:</i> Entorno Urbano.....	20	<i>Figura N° 46:</i> Fachada del Centro Empresaria Torre Centenario .....	33
<i>Figura N° 21:</i> Puerto Internacional de Yurimaguas.....	20	<i>Figura N° 47:</i> Vista Externa del Centro Empresarial Torre Centenario.....	34
<i>Figura N° 22:</i> Entorno inmediato al Puerto Internacional de Yurimaguas.....	20	<i>Figura N° 48:</i> Vista Interna del Centro Empresarial Torre Centenario.....	34
<i>Figura N° 23:</i> Carretera Puerto Nuevo- Zona Nueva reforma.....	20	<i>Figura N° 49:</i> Conceptos principales.....	34
<i>Figura N° 24:</i> Aeropuerto de Yurimaguas-CORPAC.....	20	<i>Figura N° 50:</i> Primera idea del proyecto.....	34
<i>Figura N° 25:</i> Accesibilidad a la ciudad de Yurimaguas y al proyecto.....	21	<i>Figura N° 51:</i> Primera idea de Volumetría.....	34
<i>Figura N° 26:</i> Área de Influencia inmediata de Yurimaguas.....	21	<i>Figura N° 52:</i> Primera Zonificación del proyecto .....	34
<i>Figura N° 27:</i> Zonificación del distrito de Yurimaguas.....	22		

<i>Figura N° 53: Flujograma de áreas.....</i>	35
<i>Figura N° 54: Master Plan de Centro Empresarial.....</i>	35
<i>Figura N° 55: Planeamiento del Proyecto .....</i>	36
<i>Figura N° 56: Master Plan de Centro Empresarial.....</i>	36
<i>Figura N° 57: Master Plan General.....</i>	39
<i>Figura N° 58: Master Plan de Centro Empresarial.....</i>	39
<i>Figura N° 59: Plot Plan (Centro Financiero) .....</i>	40
<i>Figura N° 60: Planta 1° Nivel.....</i>	41
<i>Figura N° 61: Planta 2° Nivel.....</i>	42
<i>Figura N° 62: Planta 3° Nivel.....</i>	43
<i>Figura N° 63: Planta Típica 4-5 Planta.....</i>	43
<i>Figura N° 64: Corte A-A de Edificio Financeiro.....</i>	44
<i>Figura N° 65: Elevación General del Centro Empresarial .....</i>	45
<i>Figura N° 66: Referencias del proyecto en perspectivas .....</i>	45
<i>Figura N° 67: Elevación General del Centro Empresarial.....</i>	46
<i>Figura N° 68: Referencias del proyecto en perspectivas .....</i>	46
<i>Figura N° 69: Elevación Frontal del Edificio Financiero.....</i>	47
<i>Figura N° 70: Elevación Lateral del Edificio Financiero.....</i>	47
<i>Figura N° 71: Referencias del proyecto en maqueta.....</i>	48
<i>Figura N° 72: Referencias del proyecto en perspectivas 3D.....</i>	48

## INDICE DE TABLAS

<i>Tabla N° 01:</i> Tabla comparativa de la Población 2010 – 2015.....	7
<i>Tabla N° 02:</i> Exportaciones e Importaciones con Brasil, 2018.....	8
<i>Tabla N° 03:</i> Análisis por sector económico. ....	10
<i>Tabla N° 04:</i> Productos agrícolas del sector y tráfico vehicular.....	10
<i>Tabla N° 05:</i> Distribución de empresas y/o establecimientos económicos en la ciudad de Yurimaguas. ....	11
<i>Tabla N° 06:</i> Distribución de empresas y/o actividades económicas de la ciudad de Yurimaguas.....	12
<i>Tabla N° 07:</i> Evolución de la población de la ciudad de Yurimaguas.....	12
<i>Tabla N° 08:</i> Evolución de la población de la Provincia de Alto Amazonas.....	12
<i>Tabla N° 09:</i> Compatibilidad de usos de suelo.....	22
<i>Tabla N° 10:</i> Parámetros Normativos de Zonificación.....	22
<i>Tabla N° 11:</i> Dimensiones de Mini Almacenes.....	30
<i>Tabla N° 12:</i> Dimensiones de Almacén Estándar.....	30
<i>Tabla N° 13:</i> Dimensiones de Centro de Distribución.....	30
<i>Tabla N° 14:</i> Programa de área de Zona Financiera.....	37
<i>Tabla N° 15:</i> Programa de área de Zona Empresarial.....	38
<i>Tabla N° 16:</i> Programa de área de Zona de esparcimiento.....	38
<i>Tabla N° 17:</i> Programa de área de Zona Comercial.....	38
<i>Tabla N° 18:</i> Programa de área de Zona de Servicios.....	38

En el marco rumbo al Bicentenario, es imposible no pensar en lo que hemos estado haciendo para lograr la consolidación económica de nuestro país, como la gente está migrando de un lugar a otro buscando calidad de vida y oportunidades, como nuestros recursos naturales y ecosistemas se vienen destruyendo por actividades extractivas sobreexplotadas por la inversión privada y la ambición del hombre, todos los impactos que generamos a diario por uso excesivo de transporte vehicular y por nuestro consumismo.

La creación de este proyecto nace de la preocupación de dos estudiantes acerca de la situación de abandono que sufre la Amazonía Peruana a lo largo de los años; generar un proyecto que concentre economías y desarrollo productivo local ha sido fundamental para comenzar a plantear la solución, además de apoyarnos del proyecto logístico más importante que actualmente viene funcionando “Puerto Internacional de Yurimaguas”, creyendo que este será el generador de desarrollo de la ciudad de Yurimaguas, la ciudad de estudio fue resultado de una investigación a nivel nacional de los corredores logísticos principales el que nuestro (Corredores Logísticos MTC,2015). Fue importante considerar todas las variables posibles para el planteamiento integral de nuestro proyecto, una plataforma que alberga todos los medios de transporte, el diseño de la expansión urbana de la ciudad, equipamiento e infraestructura pero sobre todo en un centro financiero empresarial porque es la base para la administración, gestión y control de todo lo propuesto.

Finalmente consideramos en elaborar un proyecto urbano- arquitectónico de gran impacto en la región Amazónica, influyendo los proyectos futuros que se vienen planteando políticamente, siendo estos los que darán aún más soporte a la plataforma (Pro inversión, 2018). El desarrollo debe ser pensado para todos, los recursos deben ser utilizados de manera sostenible y la gestión del territorio debe ser diseñado integralmente.

## 2. Idea del Proyecto

### 2.1. Aspectos generales

#### • Objetivo del Proyecto

El objetivo del proyecto es desarrollar una plataforma logística intermodal en la Ciudad de Yurimaguas, que coopere en la consolidación de la red fluvial de la Amazonía Peruana, además de agregar valor a los productos exportados fluvialmente por el río Amazonas rumbo a la cuenca del Atlántico, convirtiendo a Yurimaguas en el principal centro dinamizador de la Macro Región Norte del país.

#### • Ubicación

Distrito de Yurimaguas, Provincia de Alto Amazonas, Departamento de Loreto-Perú. Se define como una Ciudad Intermedia principal- Centro Dinamizador Categoría 5, DS022-2016 Vivienda (RNE DC N°022, 2016)

#### • Población

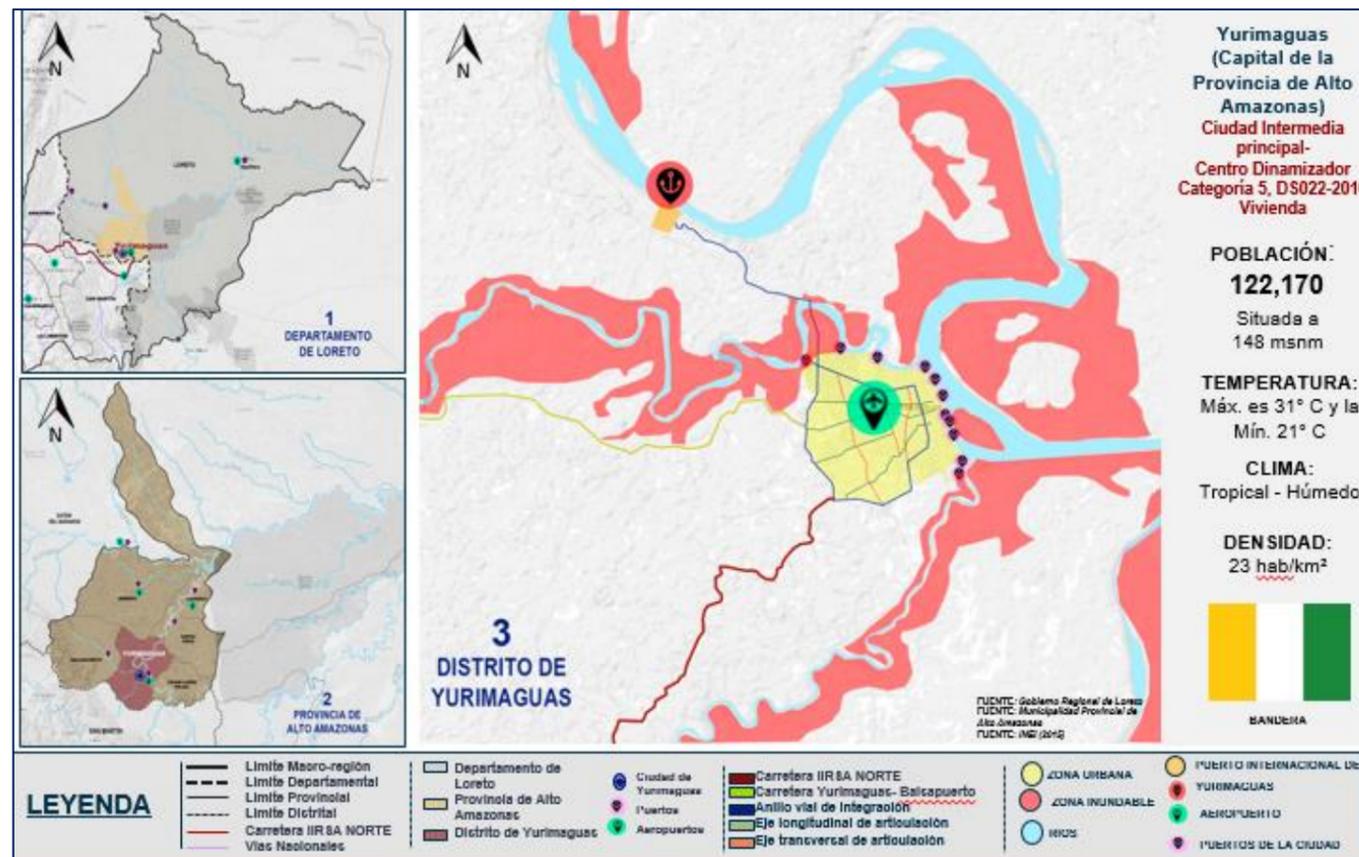
Yurimaguas posee una población de 72,170 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2007).

Tabla N°01 : Tabla comparativa de la Población 2010 - 2015.

	2010	2015
ALTO AMAZONAS	114,853	120,221
YURIMAGUAS	69,325	72,170
BALSAPUERTO	15,710	17,436
JEBEROS	4,756	5,271
LAGUNAS	14,249	14,308
SANTA CRUZ	4,402	4,449
TENIENTE CESAR LOPEZ ROJAS	6,411	6,587

Fuente: INEI, 2007.

Figura N° 01: Ubicación de Yurimaguas



Elaboración propia del trabajo de investigación.

#### • Temperatura

Presentamos algunos datos técnicos que nos presenta (SENAMHI, 2018)

- Precipitación de llluvias: Muy lluvioso
- Temperatura: Semicálido / Máxima que oscila en Yuimaguas es de: 33°C
- Humedad: Muy Húmedo

Así mismo el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad De Yurimaguas 2015-2025, dentro de sus generalidades específica que “las condiciones climáticas son favorables para el hombre, las temperaturas oscilan entre 20 °C y 35 °C y la humedad relativa es de alrededor de 80%; gran parte de los meses del año la zona de confort se sitúa en la categoría de bienestar (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

#### • Densidad

Yurimaguas posee una población de 72,170 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2007).

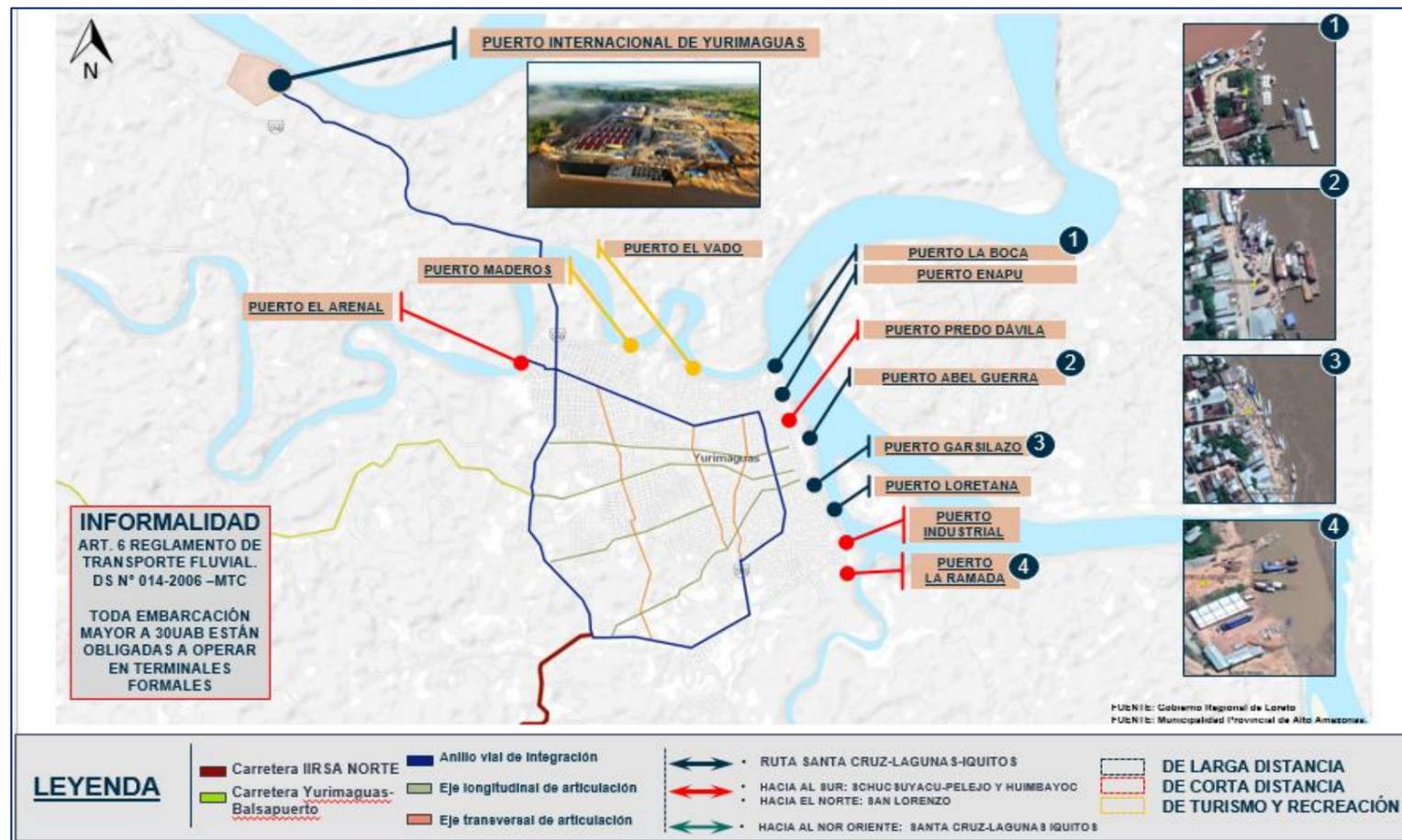
## 2. Idea del Proyecto

### 2.2. Síntesis de situación problemática

La ciudad de Yurimaguas tiene en su entorno situado 12 puertos de las cuales, solo 2 vienen funcionando de manera formal: Puerto Internacional de Yurimaguas y el Puerto Enapu-Empresa Nacional de Puertos SA (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

Es decir el transporte fluvial de esta ciudad ribereña esta siendo ocupada de manera informal y desordenada generando muchos impactos negativos tanto a la ciudad como al ecosistema. Hemos encontrado una oportunidad para generar mas valor al Puerto Internacional de Yurimaguas, ya que actualmente esta funciona de manera formal y es administrada, cuenta además con un mayor flujo de tránsito de productos y esta tiene la infraestructura y diseño mas moderno y nuevo de la zona; por ello buscamos un mayor soporte para este puerto para alcanzar los niveles que se estimaron desde un principio y aumentar los flujos comerciales de esta región.

Figura N° 02: Equipamiento portuario de la ciudad de Yurimaguas



Elaboración propia del trabajo de investigación.

Figura N°03 : Cadena Logística Asia-América.



Fuente : Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, 2018.

El tránsito fluvial transversal entre Perú y Brasil en estos últimos años ha significado mucho para el país, por el Amazonas de Manaus-Brasil hacia Iquitos se viene ingresando materia prima en cantidades considerables, sobre todo productos transformados provenientes de todo el circuito logístico desde Asia- USA-Brasil-Perú. Por ende creemos que podemos aprovechar este circuito para dar salida a nuestros productos para su exportación y así incrementar el trafico fluvial en esta región. (MTC, 2015).

Tabla N°02 : Exportaciones e Importaciones con Brasil, 2018.



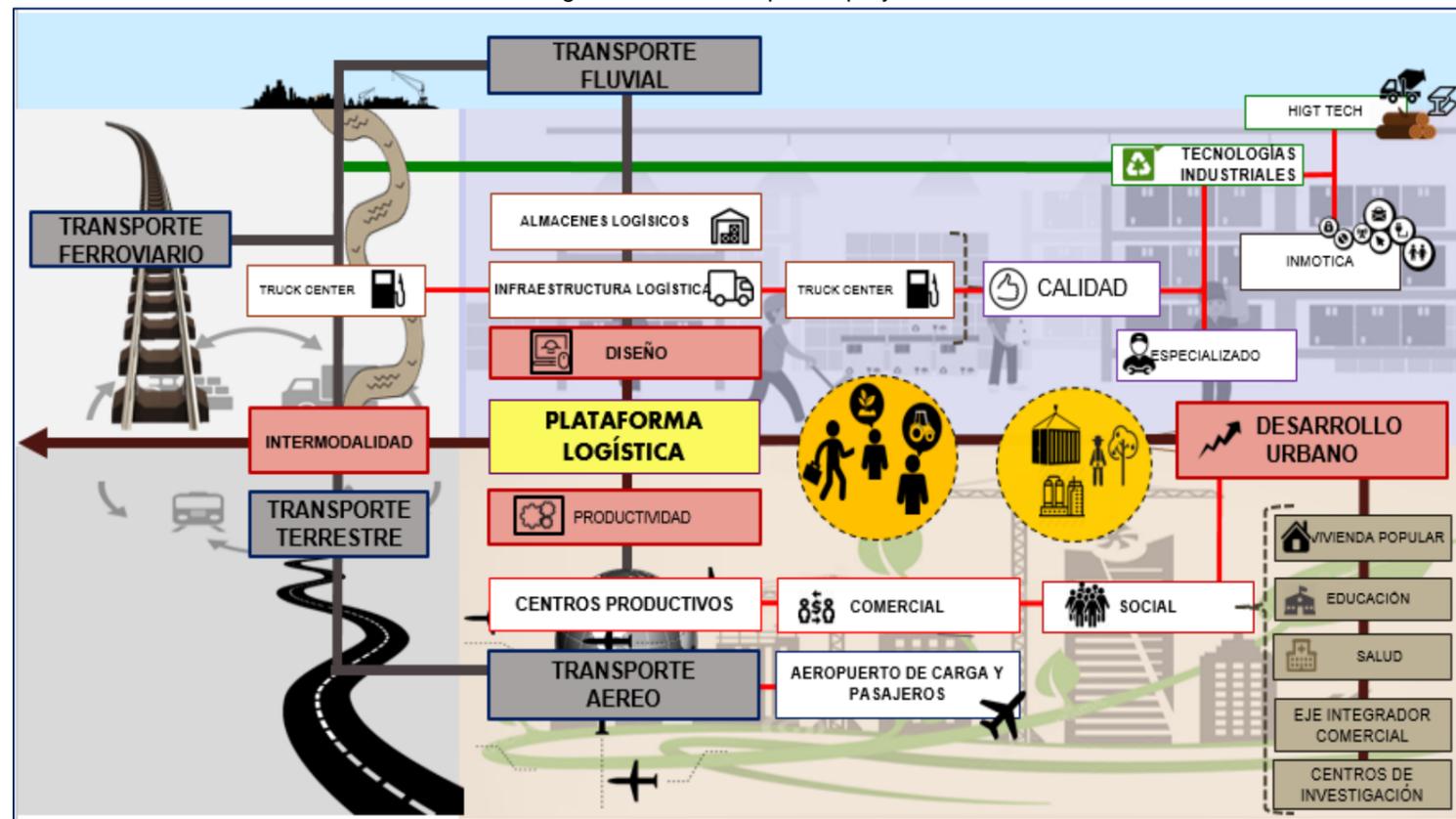
Fuente: Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, 2018.

## 2. Idea del Proyecto

### 2.3. Conceptos de solución propuesta

El proyecto apunta al aprovechamiento de su ubicación, concentrándose en un nodo dinamizador de economías y flujos comerciales, la ciudad asentada en el nor-oriente peruano posee actualmente dos elementos de conectividad: La Carretera Fernando Belaunde Terry (Vía Terrestre) y fluvialmente se encuentra en el cruce de tres cuencas hidrográficas (Río Huallaga, Río Parapapura y Río Shanusi) siendo el Río Huallaga contando con más tráfico fluvial debido a su mayor caudal y dimensión, en donde además se encuentra instalado el nuevo “Puerto Internacional de Yurimaguas” (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015), para el futuro presentamos dos elementos que se incorporarán directamente al proyecto, este son: La reubicación del Aeropuerto Moisés Benzaquen Rengifo a la nueva zona de Nueva Reforma (Transporte Aéreo) y el Futuro Ferrocarril Yurimaguas Iquitos (Transporte Ferroviario). El conjunto de todos estos transportes son la base para la consolidación del proyecto y del futuro de Yurimaguas como centro logístico.

Figura N° 04 : Concepto del proyecto.



Elaboración propia del trabajo de investigación.

Figura N° 05 : Concepto del proceso logístico.



Fuente : Google imágenes- Adaptación para el trabajo de investigación.

#### • Plataforma Logística

“Una plataforma logística es una infraestructura nodal que aprovecha las rupturas de carga en las cadenas de transporte y logística para concentrar actividades y funciones técnicas de valor añadido”, es decir, posee un conjunto de instalaciones entre las que destacan bodegas de almacenaje, terminales intermodales, oficinas, entre otros; así como también recursos humanos y materiales; y finalmente sistemas de información y gestión para llevar a cabo las operaciones logísticas.(MTC, 2014)

#### • Intermodalidad

En cuanto a transporte, se refiere al movimiento de mercaderías haciendo uso de uno, dos o más medios de transporte, pero sin manipular la carga en el intercambio de uno a otro.(González, 2013). Una acción intermodal puede involucrar por ejemplo que una mercadería sea transportada en avión en primer lugar, luego por medio terrestre para luego ser embarcada por el puerto.

### 3. Fundamentación del Proyecto

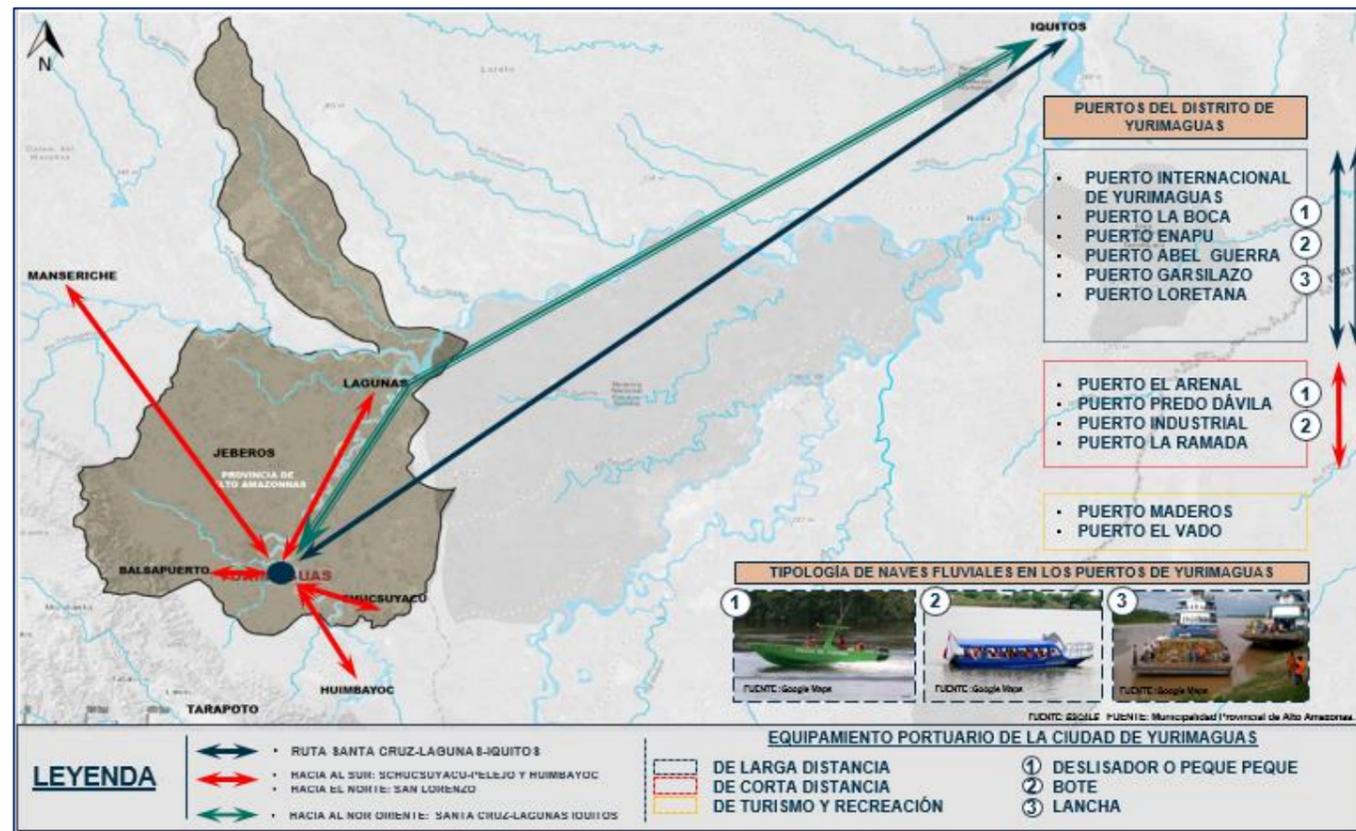
#### 3.1. Descripción de la problemática a atender

##### Justificación del proyecto

El propósito de este proyecto es crear una “Plataforma Logística” que albergue múltiples servicios y espacios para el manejo e incremento de valor de los productos en tránsito en Yurimaguas y de esta manera convertirnos en un soporte para el Terminal Portuario de Yurimaguas, transformando así al nuevo sector de Nueva Reforma en una zona productiva-industrial.

Yurimaguas es una ciudad intermodal donde flujos comerciales y de servicio abastecen esta parte de la región, es una ciudad estratégica para la economía de esta parte de país, pensando en el desarrollo de los proyectos futuros, específicamente el de la Hidrovía del Amazonas (Pro inversión, 2018); creemos que los impactos en la ciudad y en el tráfico fluvial serán importantes y de mayor escala. El proyecto busca reforzar y anticipar los futuros impactos.

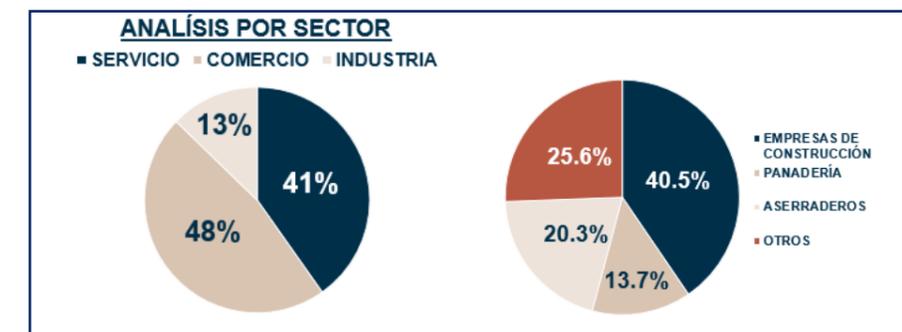
Figura N° 06: Flujos fluviales comerciales de la ciudad de Yurimaguas..



Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas- Adaptación para el trabajo de investigación.

Analizando la ciudad encontramos que en su mayoría se desarrolla comercio local, seguido de servicios e industria; dentro de este comercio se encontró en su mayoría empresas de construcción que actualmente no solo producen para la ciudad, sino para todos los centros poblados cercanos a la ciudad.

Tabla N°03: Análisis por sector económico.



Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015.

Con el proyecto impulsaremos la producción e industrialización de los productos cosechados en la zona; siendo la yuca, arroz y el maíz los principales, así mismo el transporte informal de la ciudad será gestionada en la plataforma para un mejor orden. Se desarrollará los espacios óptimos para cada uso de la tierra, buscando generar economía en el nuevo sector de Nueva Reforma.

Tabla N°04: Productos agrícolas del sector y tráfico vehicular.

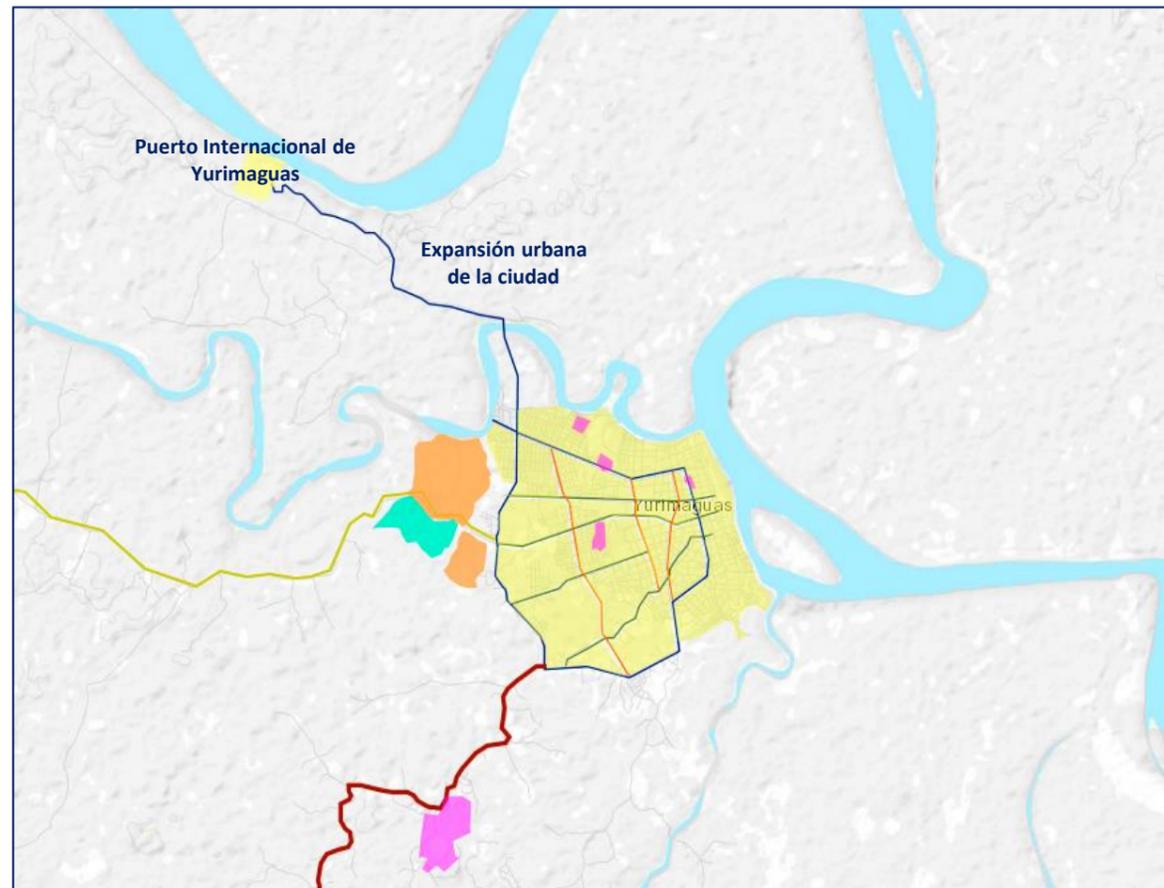


Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015.

#### 3.2. Contexto social

Los diversos ciclos económicos y el crecimiento poblacional asociados a la migración trajeron a Yurimaguas, elementos culturales que modelaron las características socio espaciales y culturales en la construcción social de la ciudad, donde los cambios se dieron a partir de la transformación y crecimiento de los puertos fluviales, los cuales fueron de gran importancia para el comercio e intercambio de productos (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

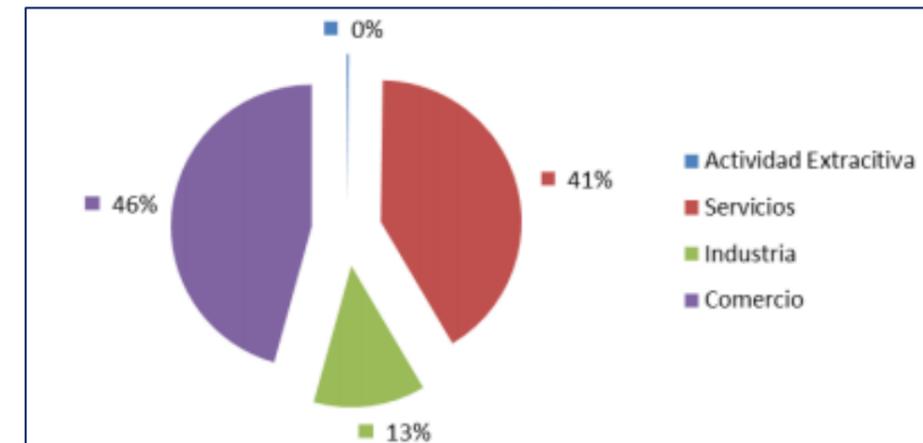
Figura N° 07:Espacios ocupados en la ciudad de Yurimaguas,



Elaboración propia del trabajo de investigación.

La economía urbana de la ciudad de Yurimaguas presenta una estructura cuyo dinamismo se basa en actividades terciarias, según el censo Económico del año 2008 (INEI, 2018) en el distrito de Yurimaguas habían 1976 establecimientos económicos, de los cuales el 65.49% (1,294) se dedican al Comercio al por mayor y menor, 220 establecimientos (11.13%) brindan Servicios de Alojamientos y de comida (restaurantes), 468 establecimientos (6.68%) pertenecen a la Industria manufacturera, solo 52 empresas (2.63%) se dedican a la Información y comunicación; entre las más importantes (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

Tabla N°05 :Distribución de empresas y/o establecimientos económicos en la ciudad de Yurimaguas.



Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015.

La construcción social y configuración del espacio territorial de la ciudad de Yurimaguas estuvo marcada e influenciada por ciclos económicos como: el boom del caucho, ciclo económico de la zarzaparrilla, boom del barbasco, por los ciclos del agro y del petróleo; de modo que, los auges y declives de estos procesos económicos y sociales, así como el fenómeno de la migración influenciaron en el crecimiento de la población, con mayor énfasis desde finales de la segunda mitad del siglo XX en adelante (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

#### 3.3. Análisis de la oferta y demanda

Al año 2008 en el distrito de Yurimaguas habían 1976 establecimientos económicos, de los cuales el 65.49% (1,294) se dedican al Comercio al por mayor y menor, 220 establecimientos (11.13%) brindan Servicios de Alojamientos y de comida (restaurantes), 468 establecimientos (6.68%) pertenecen a la Industria manufacturera, solo 52 empresas (2.63%) se dedican a la Información y comunicación; entre las más importantes (INEI; 2008). La estructura presentada caracteriza a la economía urbana de la ciudad como aquella, cuyo dinamismo esta explicada por la presencia de actividades terciarias. Lo expuesto nos lleva a demostrar la significativa importancia de la actividad comercial en la economía de la ciudad; donde es llevada a cabo por diferentes tipos de empresas, con predominio de la microempresa pues el 94% de ellas son conducidos por personas naturales (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

Tabla N°06 :Distribución de empresas y/o actividades económicas de la ciudad de Yurimaguas.

ACTIVIDAD ECONÓMICA	DISTRITO DE YURIMAGUAS	
	ABSOLUTOS	%
Industrias manufacturera	132	6,68%
Suministro de electricidad	4	0,20%
Suministro de agua, alcantarillado	3	0,15%
Construcción	7	0,35%
Comercio al por mayor y al por menor	1.294	65,49%
Transporte y almacenamiento	35	1,77%
Alojamiento y servicio de comida	220	11,13%
Información y comunicación	52	2,63%
Actividades financieras y de seguros	4	0,20%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	42	2,13%
Actividades administrativas y servicios de apoyo	51	2,58%
Enseñanza privada	8	0,40%
Servicios sociales relacionados con la salud humana	16	0,81%
Artes, entretenimiento y recreación	18	0,91%
Otras actividades de servicios	90	4,55%
<b>Total</b>	<b>1.976</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015- INEI, 2008

El incremento poblacional de la ciudad fue gradual en la segunda mitad del siglo XX, logrando un incremento de 19,497 habitantes entre 1940 y 1985, crecimiento dado en un periodo de 45 años. Ocho años más tarde, o sea para el año 1993 el tamaño de la población no reporta un incremento respecto al año 1985, al contrario marca una pequeña disminución, la cual está asociada con la violencia política, que se acentuó entre el periodo de 1985 – 1993 generando emigración de la población. Sin embargo, a partir del periodo 1993 – 2007 la cantidad de población tuvo un incremento acelerado, o sea, en solo en 14 años la población se incrementó en 21,354 habitantes, una cantidad de crecimiento poblacional mayor a la reportada en 45 años, entre los años 1940 y 1985 (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

Tabla N°07 : Evolución de la población de la ciudad de Yurimaguas.

	AÑOS							Tasa crecimiento 1993-2007	Tasa crecimiento 2015-2025
	1981	1993 <sup>4</sup>	2007	2010	2013 <sup>5</sup>	2015 <sup>6</sup>	2025		
ALTO AMAZONAS	66,539	82,946	104,667	114,853	118,238	120,221	142,996	1.68	1.75
YURIMAGUAS	38,664	50,369	63,345	69,325	71,146	72,170	84,919	1.65	1.64

Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015- INEI, 2008

Tabla N°08 :Evolución de la población de la Provincia de Alto Amazonas.

DISTRITO	Censo 1981	Censo 1993	Censo 2007	2014 <sup>(1)</sup>	2025 <sup>(2)</sup>
Yurimaguas	38,664	50,369	63,345	71,676	99,225
Balsapuerto	7,053	9,162	13,868	17,097	24,920
Jeberos	3,731	3,244	4,198	5,170	7,546
Lagunas	9,708	11,693	13,270	14,313	19,144
Santa Cruz	3,304	3,604	4,094	4,442	5,942
Tnte. Cesar Lopez	4,079	4,874	5,892	6,559	10,556
<b>Total Provincia</b>	<b>66,539</b>	<b>82,946</b>	<b>104,667</b>	<b>119,257</b>	<b>167,333</b>

Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015

#### 3.4. Descripción de la oportunidad insatisfecha

Figura N° 08 :Puertos de la ciudad de Yurimaguas.

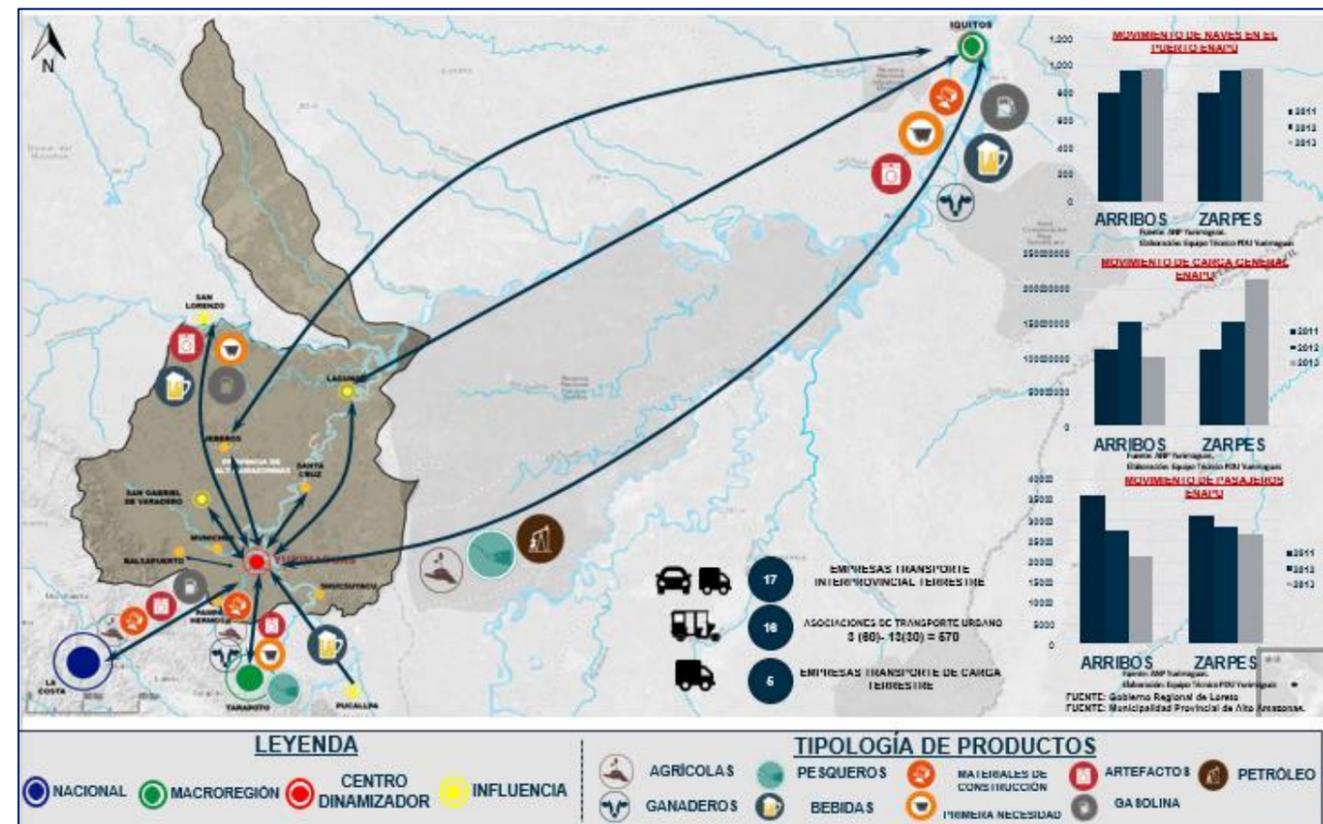


Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015- Adaptación al trabajo de investigación.

El puerto Internacional de Yurimaguas fue creado para dar paso a un tráfico de 250 mil toneladas de carga. (Falen, 2018), sin embargo, hasta la actualidad no se está logrando la meta, es decir, que la falta de gestión y administración de esta no está resultando, creemos que consolidar esta zona como un centro logístico empresarial a través de inversión público y privada podría ser el camino para el éxito de este puerto.

La concentra diversos flujos económicos transversales y longitudinales en la región, los productos que llegan desde la costa son repartidos a toda la región, al nor-orienta a Iquitos quien concentra mayor población, hacia Jeberos, Santa Cruz, Balsapuerto; así mismo la ciudad recepciona mercancía local y proveniente de la ciudad de Pucallpa para seguir el recorrido comercial. Aprovechar el puerto Internacional con miras a que se construya la Hidrovía, significaría convertir en Yurimaguas en un principal centro dinamizador de economías dentro del país, dando pase además a su desarrollo económico y tecnológico. No deseamos que la ciudad sea solo de paso, sino un centro de valor agregado para todos los productos en tránsito .

Figura N° 09 : Flujos comerciales económicos en el Eje Nor-Oriente.



Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015- Adaptación al trabajo de investigación.

3.5. Árbol de problemas y FODA

Figura N° 10 :Flujos Árbol de problemas



Elaboración propia del trabajo de investigación.

PLATAFORMA LOGÍSTICA INTERMODAL ZONA DE NUEVA REFORMA - YURIMAGUAS

Fortalezas	Oportunidades	Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Puerto Moderno Internacional en funcionamiento desde el 2016. (Proyecto ancla)</li> <li>•Construcción del la Hidrovía Amazónica y del nuevo aeropuerto(Zona de Nueva Reforma)</li> <li>•Lugar estratégico dentro del corredor Norte.</li> <li>•Cuenca del Río de Huallaga para salidas fluviales.</li> <li>•Gestión Política en línea a potencia el proyecto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Diversos TLC con países del mundo. (Brasil y España) principales destinos.</li> <li>•Contamos con Recursos Naturales cercanos para el desarrollo del proyecto Arquitectónico con carácter de Sostenibilidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Mala Gestión de la ciudad en el aprovechamiento del Puerto Internacional.</li> <li>•Desorden de flujos comerciales y de servicio dentro de la ciudad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Aparición de nuevas invasiones y posición de tierras en el Sector de Nueva Reforma.</li> <li>•Gestión de Nuevo Gobierno no dirigida en línea a nuestro proyecto.</li> </ul>

4.1. Entorno territorial a nivel macro regional: infraestructura proyectos

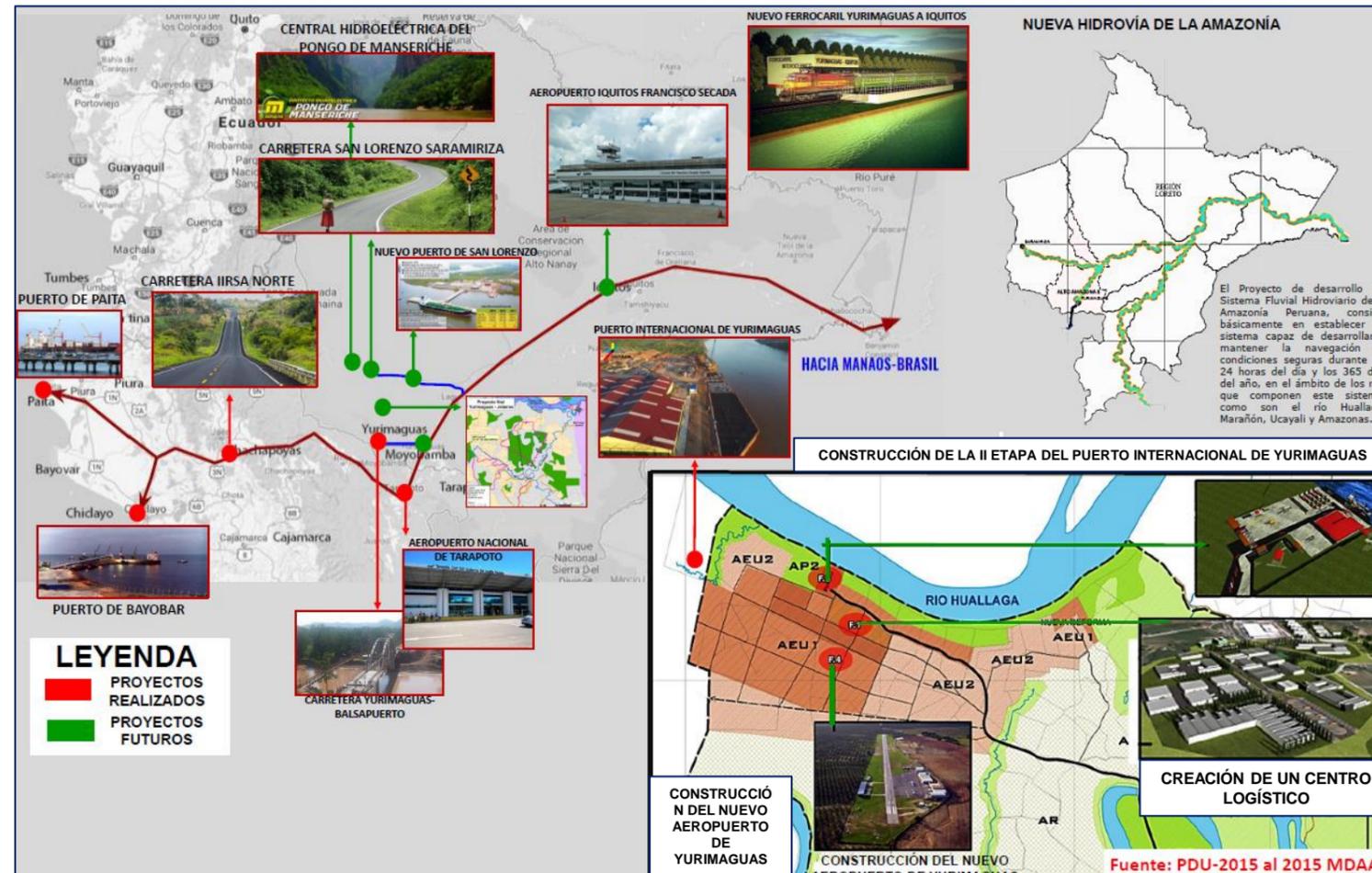
A lo largo del eje IIRSA NORTE, se encuentran un serie de proyectos de impacto macro regional e incluso nacional, algunos de ellos ya se han ejecutado. Sin embargo, existen otros que están proyectado, los cuales se ubican cerca a la zona del terreno de estudio; tales como:

- El Puerto de San Lorenzo
- El Aeropuerto de Iquitos “Francisco Secada”.
- Carretera San Lorenzo Saramiriza.
- Central Hidroeléctrica del Pongo de Manseriche.
- La Nueva Hidrovía de la Amazonía.

Por otro lado, según el Plan de Desarrollo Urbano Distrital de la Municipalidad de Yurimaguas (2015), se plantean una serie de proyectos prioritarios ara el crecimiento económico del distrito, entro los cuales destacan. (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

- La Construcción de la II etpa del Puerto Internacional de Yurimaguas.
- Reubicación del Aeropuerto de Yurimaguas.
- Creación de un Centro Logístico.

Figura N° 11: Proyectos Futuros de impacto en el proyecto.



Elaboración propia del trabajo de investigación.

Estos últimos proyectos mencionados son de vital importancia para la justificación del proyecto planteado en esta investigación, puesto que, son proyectos ancla, es decir; se tomarán como punto de partida, ya que la plataforma logística y sus servicios complementarios servirán de soporte tanto al Puerto Internacional de Yurimaguas como al Aeropuerto del distrito.

4.2. Aspectos físicos: topografía, relieve, clima, hidrografía, vulnerabilidad y peligros

Aspectos Físicos del terreno

Tamaño: 16.5 has

- Planimetría: Forma regular, rectangular (casi cuadrados)
- Superficie plana
- Delimitados por una vías (2 accesos mínimo)
- Condiciones Físicas: Resistencia del suelo y/o vulnerabilidad a desastres naturales

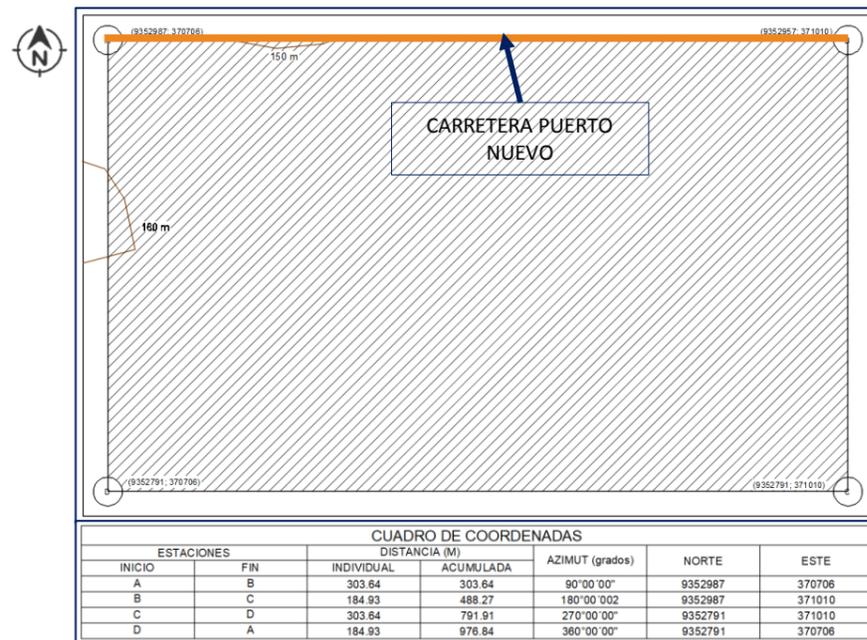
Disponibilidad de los Servicios Básicos

- Abastecimiento de agua potable adecuada en cantidad y calidad (solo en el Puerto internacional)
- No posee disponibilidad de desagüe y drenaje de aguas pluviales.
- No posee Red de Energía eléctrica.
- No posee Comunicaciones y Red Telefónica

Aspectos topográficos y Relieve

El distrito de Yurimaguas posee una superficie de 2,674.71 km². Se encuentra conformado por la llanura amazónica o selva baja. Entre las principales geo formas destacan las tahuampas o aguajales. El terreno cuenta con una superficie plana sin grandes desniveles, suelo firme y semi arenoso, esta paralelo a la Carretera Puerto nuevo (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

Figura N° 12: Plano Topográfico del terreno.



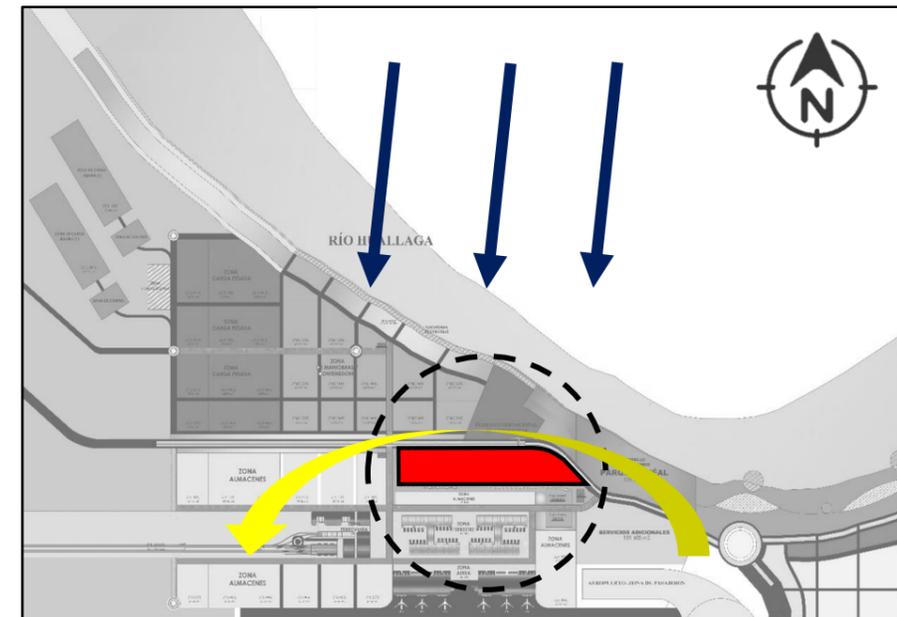
Fuente: Google Mapper

Aspectos Climáticos

Presentamos algunos datos técnicos que nos presenta SENAMHI:

- Precipitación de Lluvias: Muy lluvioso
- Temperatura: Semicálido / Máxima que oscila en Yuimaguas es de: 33°C
- Humedad: Muy Húmedo

Figura N° 13: Sentido de vientos.



Asoleamiento  Vientos  Terreno

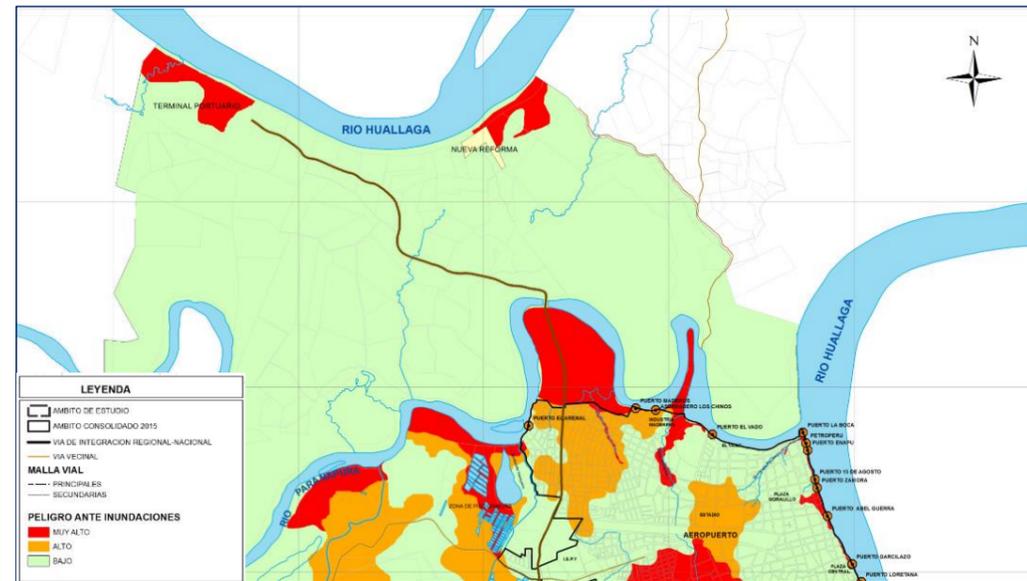
Fuente: Find Winter y Sun Earth Tools

Se aprovecharán estos factores, en especial los factores de asoleamiento, dirección del viento y clima de la zona, para el desarrollo del proyecto con el fin de lograr un proyecto único y propio del lugar.

4.2. Aspectos físicos: topografía, relieve, clima, hidrografía, vulnerabilidad y peligros

Aspectos Vulnerabilidad y Peligros

Figura N° 14: Plano de vulnerabilidad y peligros.



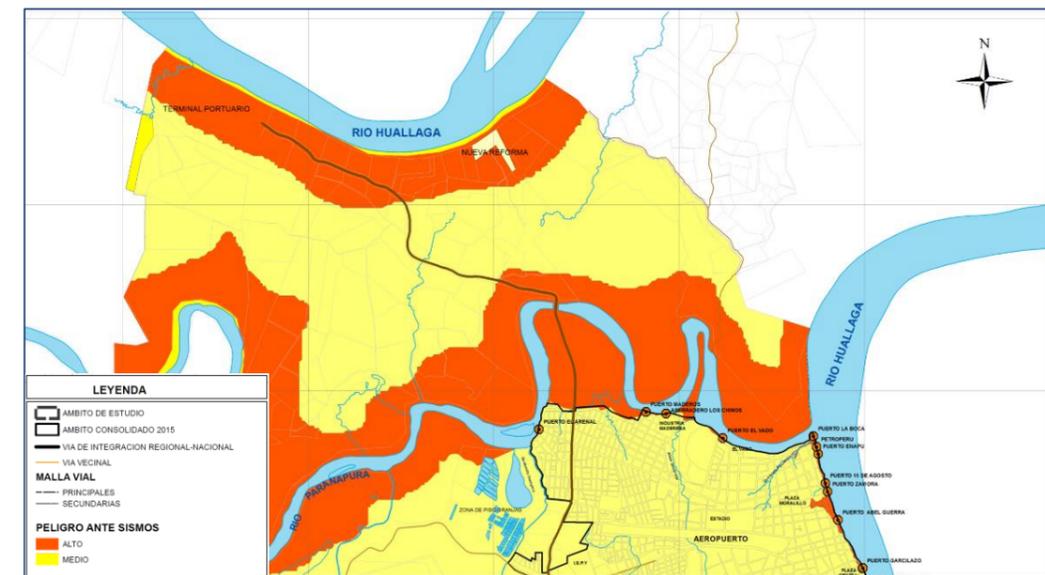
Fuente: Municipalidad Provincial de Alto Amazonas

Las cuencas hidrográficas inmediatas enriquecen a la ciudad para los flujos económicos a través de los múltiples puertos que se asientan en estos, los factores hidrográficos técnicos del Río Huallaga son viables para el proyecto, además la forma de estas sirve para la conceptualización de la arquitectura del proyecto.

Estas cuencas se localizan principalmente en las terrazas bajas de los ríos Huallaga y sus tributarios Paranapura, y Shanusi”, así mismo menciona, que el Río Huallaga, que muestra incrementos constantes con picos irregulares durante el año hidrológico, la creciente en este sector es considerado como anormal por superar los niveles de niveles máximos temporales (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

En la zona se podría esperar sismos destructores, donde los daños afectan principalmente a casas de madera y material noble, debido a suelos inestables sobre el cual se ubican actualmente. Para Yurimaguas, se espera intensidades de hasta VI en la escala Modificada. Ya se tiene historia reciente de sismos con epicentros mayores a 6.0 Mw y se estiman las aceleraciones sísmicas del orden de 0.22 g para Yurimaguas y alrededores. (Municipalidad Provincial De Alto Amazonas, 2015).

Figura N° 15: Plano Catastral de la ciudad de Yurimaguas.



Fuente: Municipalidad Provincial de Alto Amazonas

### 4.3. Aspectos biológicos, culturales y tecnológicos

Figura N° 16: Referentes culturales de la ciudad de Yurimaguas.



Fuente: Municipalidad Provincial de Alto Amazonas.

#### Culturales:

El distrito de Yurimaguas, es una zona pluricultural, muy rica en vivencias, pues alberga a culturas indígenas divididas en grupos lingüísticos y un gran número de mestizos ribereños que desarrollaron sus propias vivencias tradicionales culturales. Asimismo cuenta con un gran número de inmigrantes con distintas tendencias o visiones culturales, eso hace que Yurimaguas, además de sus tradiciones e identidad, presente diferentes expresiones artísticas.

#### Análisis

El distrito posee gran cantidad de centros de recreación destinados especialmente para la actividad turística. Aprovechan bastante el río, estos centros están ubicados especialmente en la ribera del Río Huallaga.

#### Biológicos:

De acuerdo con el Portal Perú Top Tours (2018), el distrito cuenta con distintos destinos ecoturísticos los cuales poseen una rica biodiversidad, tales como: especies ictiológicas, especies de aves coloridas, arboles maderables (Lago Sanango), en la Reserva Comunal Paichio, se encuentra diversidad de aves, riqueza ictiológica y presencia de lagartos.

En el distrito encontramos la Reserva Nacional de Pacaya – Samiria, en la cual habitan 527 especies de aves, 102 mamíferos, 69 reptiles, 58 anfibios, 269 peces y 1025 especies vegetales silvestres y cultivadas .

#### Análisis

Las condiciones climáticas permiten que Yurimaguas posea una gran riqueza biológica, pues existe mucha flora y fauna, la flora es utilizada por la población para usos medicinales, fructíferos, industria y otros. Por otro lado la fauna silvestre que se encuentra en el lugar es variada , las cuales habitan en la Reserva Nacional Pacaya – Samiria, la cual apoya al crecimiento del turismo en el Distrito, así mismo se .

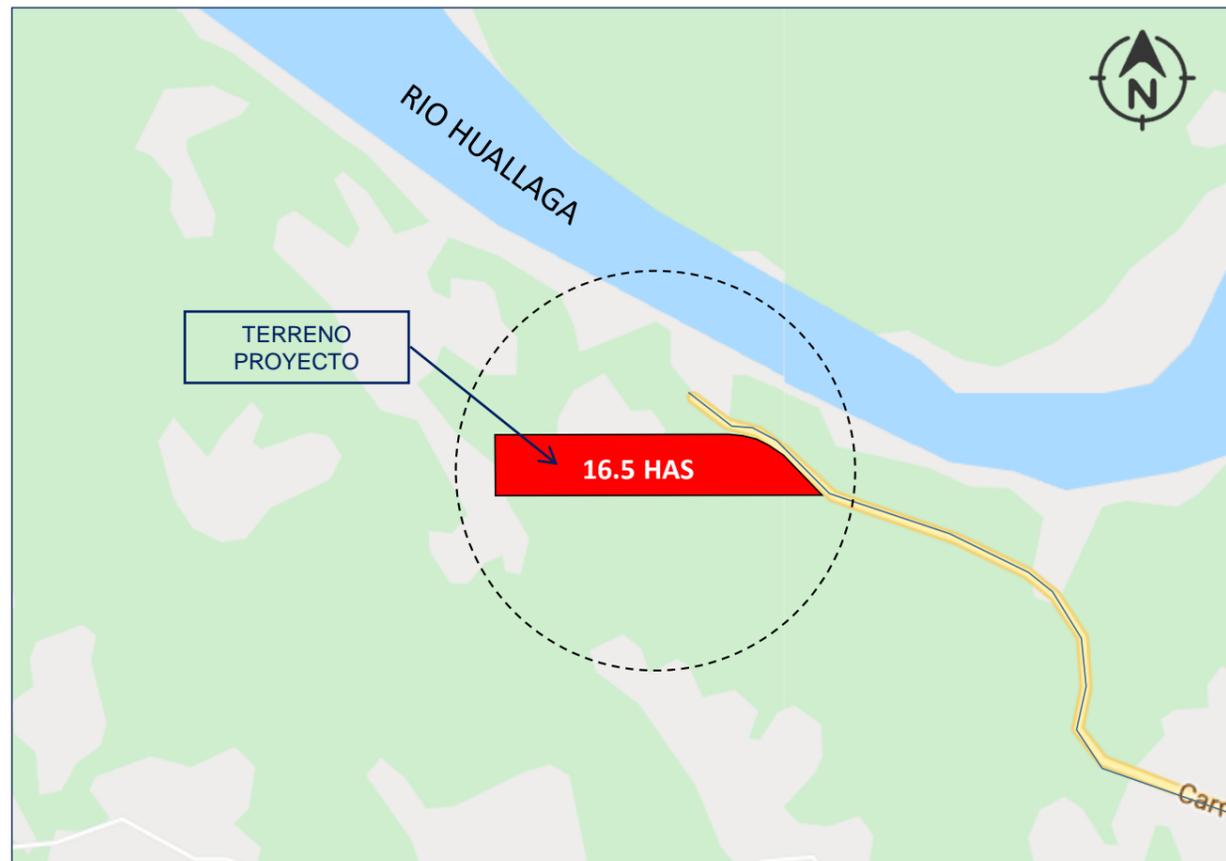
Figura N° 17: Biodiversidad de la Reserva Nacional de Pacaya - Samiria.



Fuente: Pacaya – Samiria.com.

5.1. Ubicación y localización del proyecto

Figura N° 18: Ubicación del terreno del proyecto.

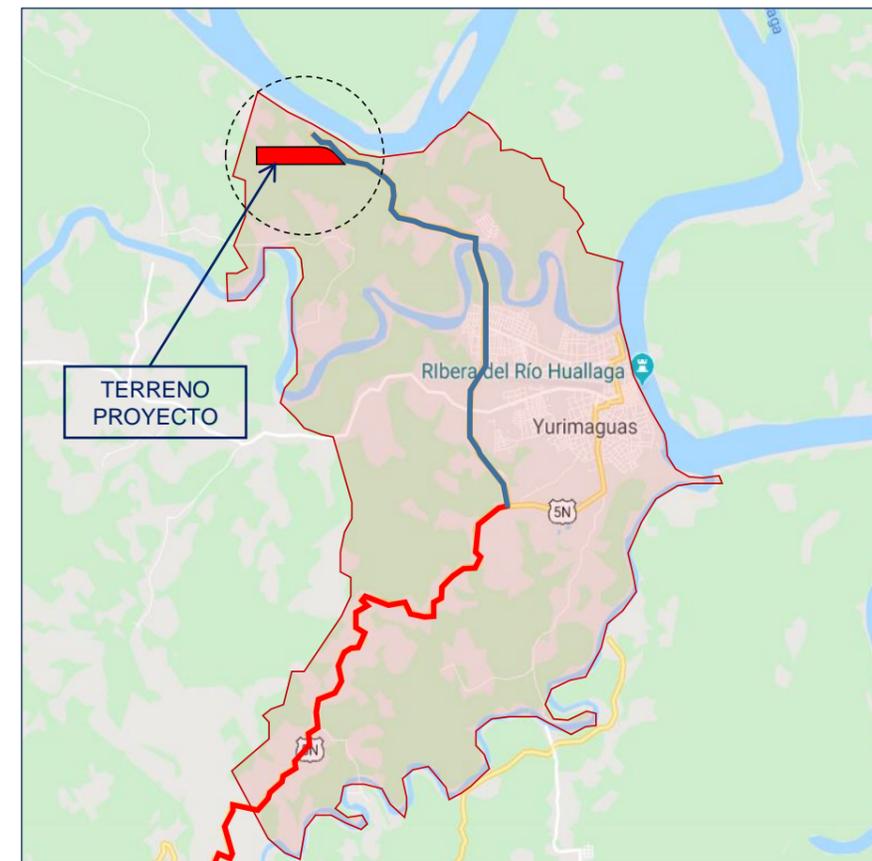


Fuente: Google Maps- Adaptación para el trabajo de investigación..

De acuerdo al mapa de ubicación del distrito de la ciudad de Yurimaguas del 2019 mostrado a continuación, se identifica que el terreno seleccionado (encerrado con color rojo dentro de un círculo punteado de color negro) se encuentra ubicado en la selva peruana, en el departamento de Loreto, entre la confluencia de los ríos Huallaga, Parapapura y Shanusi (Google Maps, 2019).

Perteneciendo al distrito de Yurimaguas, se encuentra conectada al eje IIRSA NORTE (línea color rojo) a través de la carretera Puerto Nuevo (línea color azul) que culmina en el Nuevo Puerto Internacional de Yurimaguas.

Figura N° 19: Localización del terreno en la ciudad..



Fuente: Google Maps- Adaptación para el trabajo de investigación..

**LEYENDA**

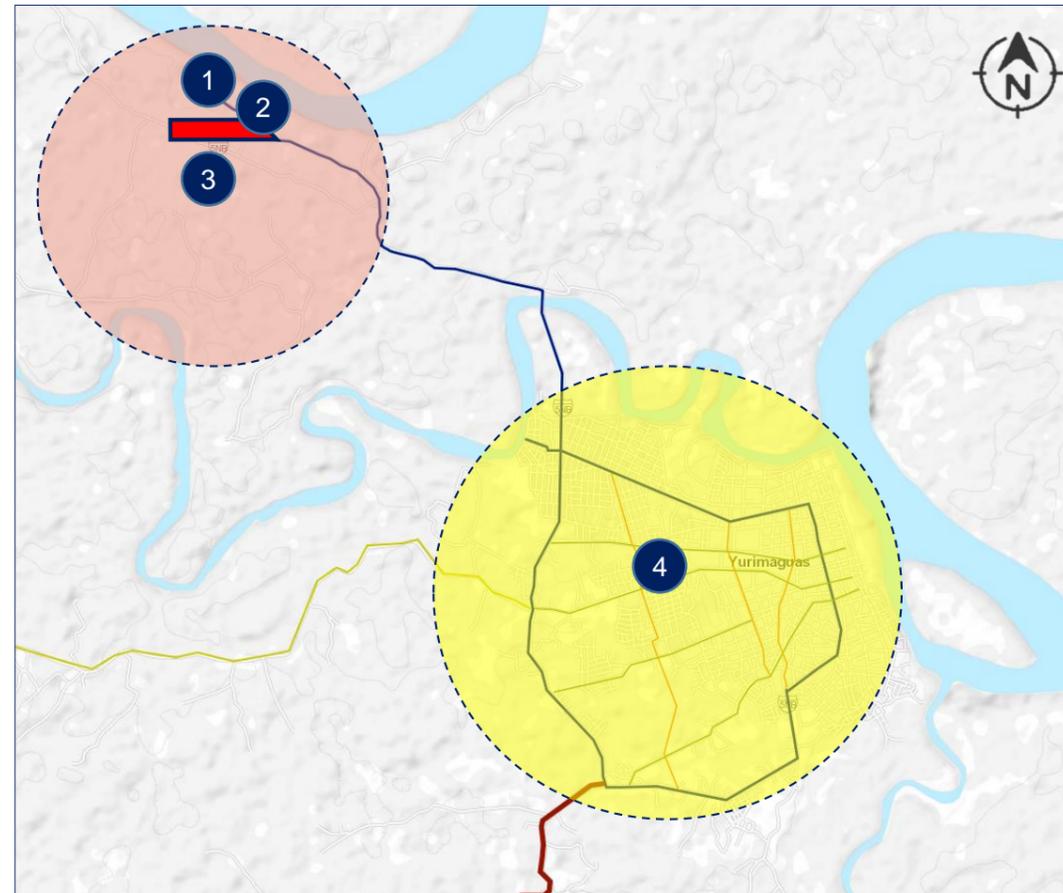
CARRETERA IIRSA NORTE		<b>ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 16.5 HAS</b>
CARRETERA PUERTO NUEVO		
TERRENO		

5.2. Entorno Urbano

Según las vistas obtenidas a través de Google Maps, los alrededores del terreno, no contienen gran desarrollo, visualmente se verifica el Nuevo Puerto Internacional de Yurimaguas, terrenos vacíos que necesitan tratamientos y la carretera a Puerto Nuevo, los cuales se encuentran en buenas condiciones, debido a que tienen poco tiempo de haberse construido (Google Maps, 2015)

Sin embargo, en el Plan de Desarrollo Urbano Distrital de la Municipalidad de Yurimaguas del 2015, se han propuesto proyectos de alto impacto en la zona y los cuales potenciarán la Plataforma Logística en propuesta (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

Figura N° 20: Entorno Urbano



Fuente: Google Maps- Adaptación para el trabajo de investigación..

Figura N° 21: Puerto Internacional de Yurmaguas..

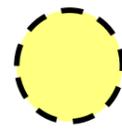


Fuente: Google Imágenes.

ENTORNO URBANO



CASCO URBANO



LEYENDA

VÍA NACIONAL		TERRENO	
VÍA ARTERIAL			
VÍA COLECTORA			
VÍA VECINAL			

Figura N° 22: Entorno inmediato al Puerto Internacional de Yurmaguas..



Fuente: Google Maps.

Figura N° 23: Carretera Puerto Nuevo-Zona Nueva reforma



Fuente: Google Maps.

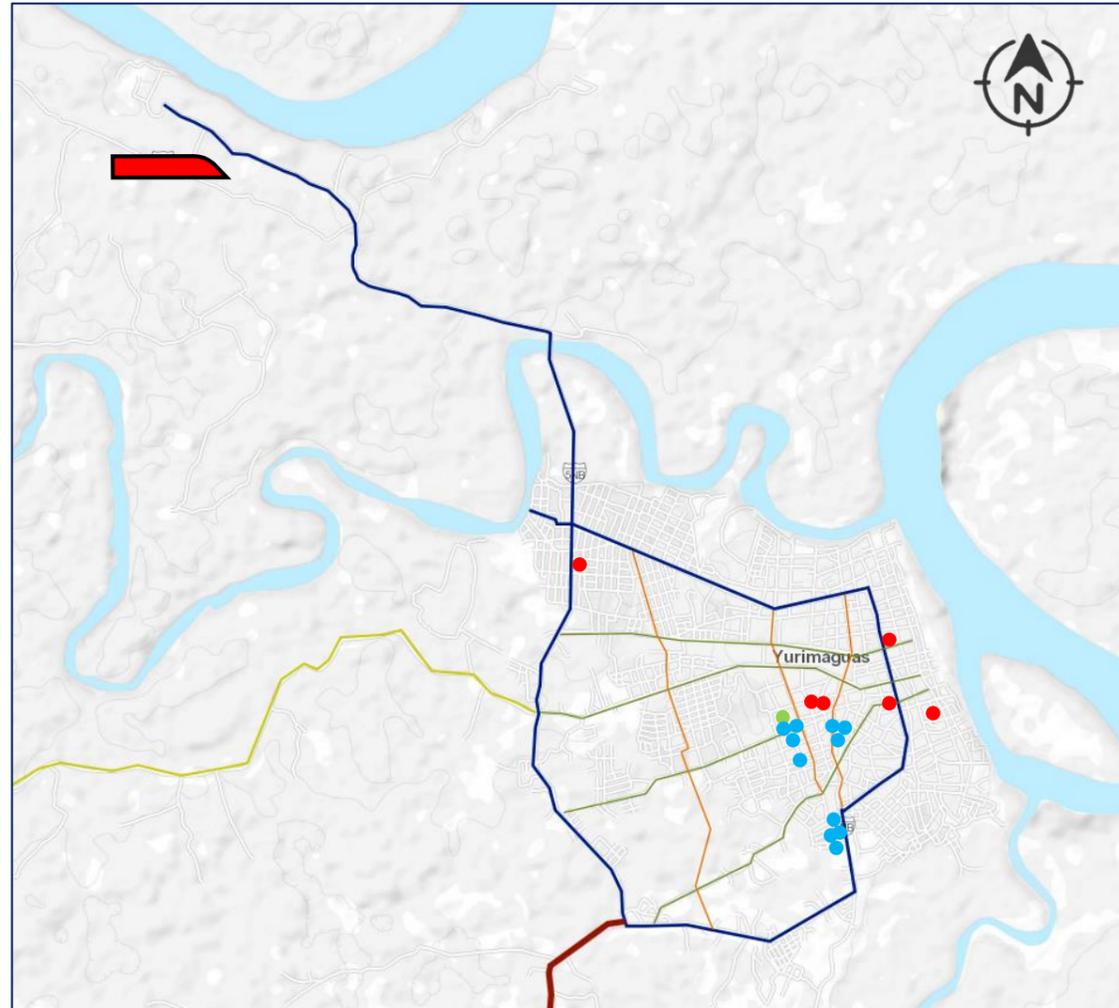
Figura N° 24: Aeropuerto CORPAC de Yurimaguas.



Fuente: Google Imágenes.

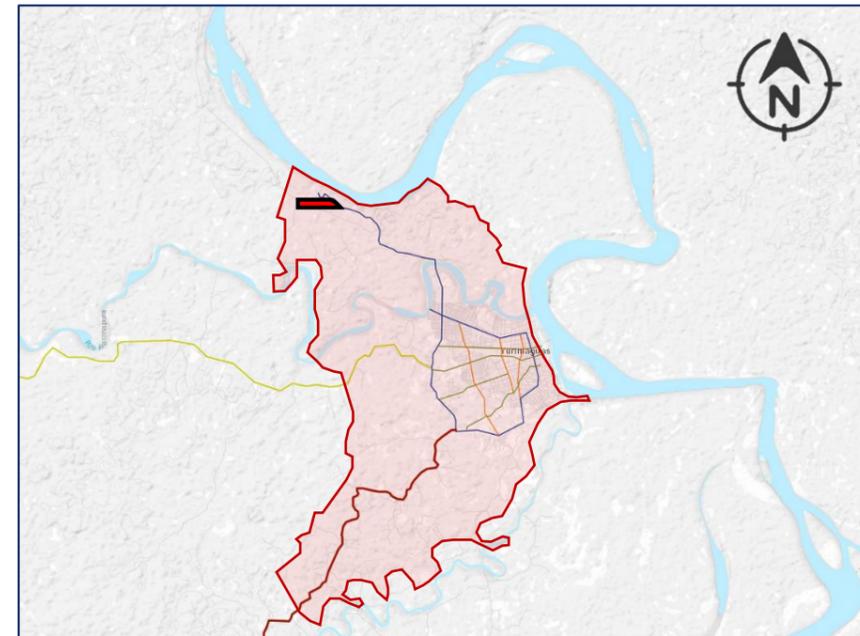
5.3. Accesibilidad

Figura N° 25: Accesibilidad a la ciudad de Yurimaguas.



Fuente: Google Maps- Adaptación para el trabajo de investigación..

Figura N° 26: Área de Influencia inmediata de Yurimaguas.



Fuente: Google Maps- Adaptación para el trabajo de investigación.

De acuerdo a Google Maps, se observa que la principal fuente de acceso al terreno es a través de la carretera IIRSA NORTE junto con la carretera Puerto Nuevo (Google Maps, 2015).

Actualmente, solo cuenta con esas vías; sin embargo este proyecto propone vías alternas para tener un mejor flujo vehicular, tanto para transporte de carga como para transporte urbano.

Asimismo, se detalla que, la ciudad cuenta con una serie de paraderos los cuales se muestran a continuación.

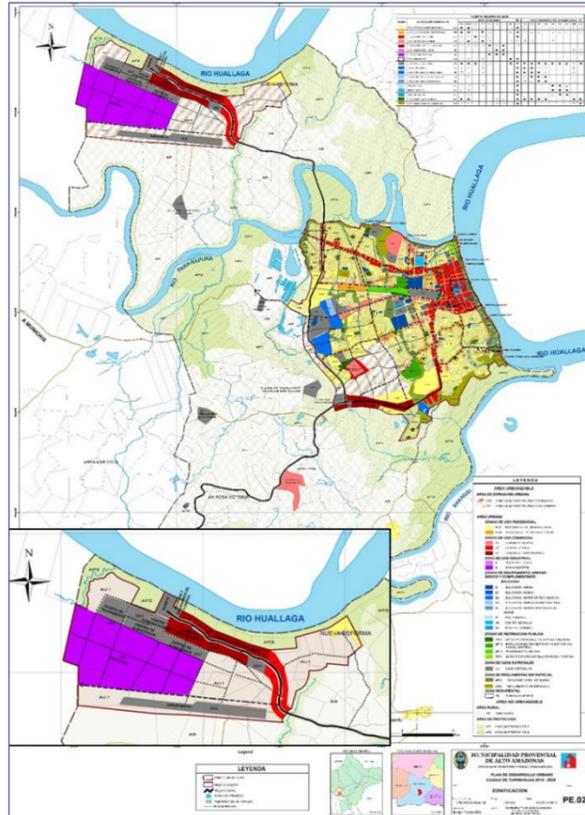
PARADEROS:

- Urbano: 16
- Carga: 4
- Interprovincial: 17 (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

LEYENDA		PARADEROS			
CARRETERA IIRSA NORTE		INTERPROVINCIAL		URBANO	
CARRETERA PUERTO NUEVO		TERRENO		CARGA	

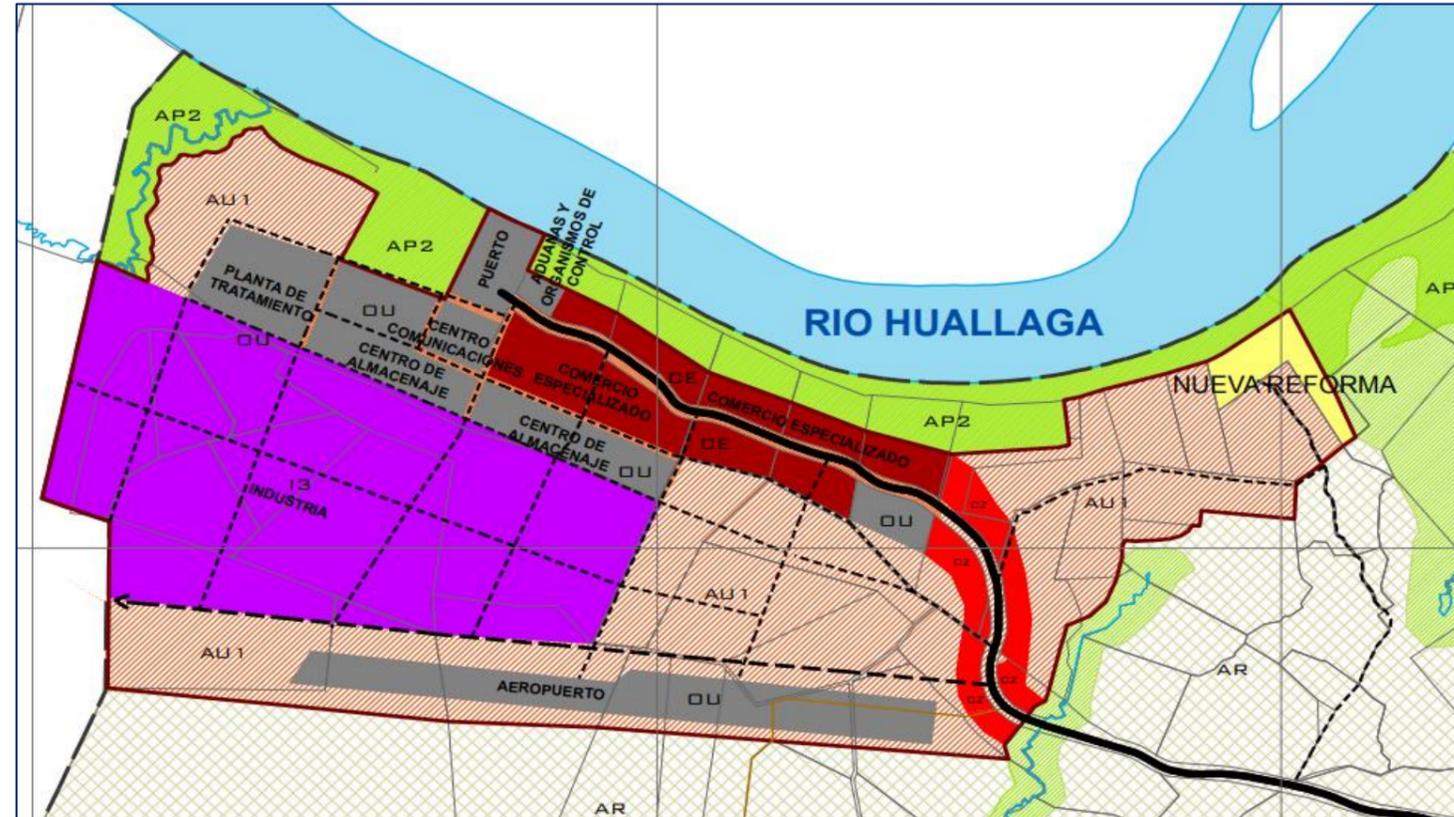
5.4. Zonificación

Figura N° 27: Zonificación del distrito de Yurimaguas



Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas.

Figura N° 28 : Zonificación del distrito de Yurimaguas



Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas.

Según el Plano de Zonificación mostrado por el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015; el terreno muestra una zonificación de Gran Industria (I3), además en las zonas colindantes a nuestro terreno están destinadas como: Comercio Especializado, Almacenes Logísticos, Área de Protección y Otros Usos (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

Lo cual nos indica que, la zonificación propuesta en dicho documento se encuentra alineada con la propuesta de nuestro proyecto.

Tabla N°09 : Compatibilidad de usos de suelo.

TRAMA	ZONIFICACIÓN YURIMAGUAS	COMPATIBILIDAD DE USOS																		
		USOS CONFORMES									USOS CONFORMES CON RESTRICCIONES									
		RD8	RD9	C.V	C.E	I2	I3	ZM	OU	E1	E2	E3	E4	H1	H2	H3	ZRP	ZRE		
	ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ZONA DE COMERCIO ZONAL	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ZONA DE COMERCIO VECINAL	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ZONA DE GRAN INDUSTRIA	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ZONA MONUMENTAL	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ZONA DE USOS ESPECIALES	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	EDUCACIÓN BÁSICA	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	EDUCACIÓN SUPERIOR POSTGRADO	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	POSTA MÉDICA	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	CENTRO DE SALUD	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	HOSPITAL GENERAL	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ZONA DE REGULACIÓN ESPECIAL	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas.

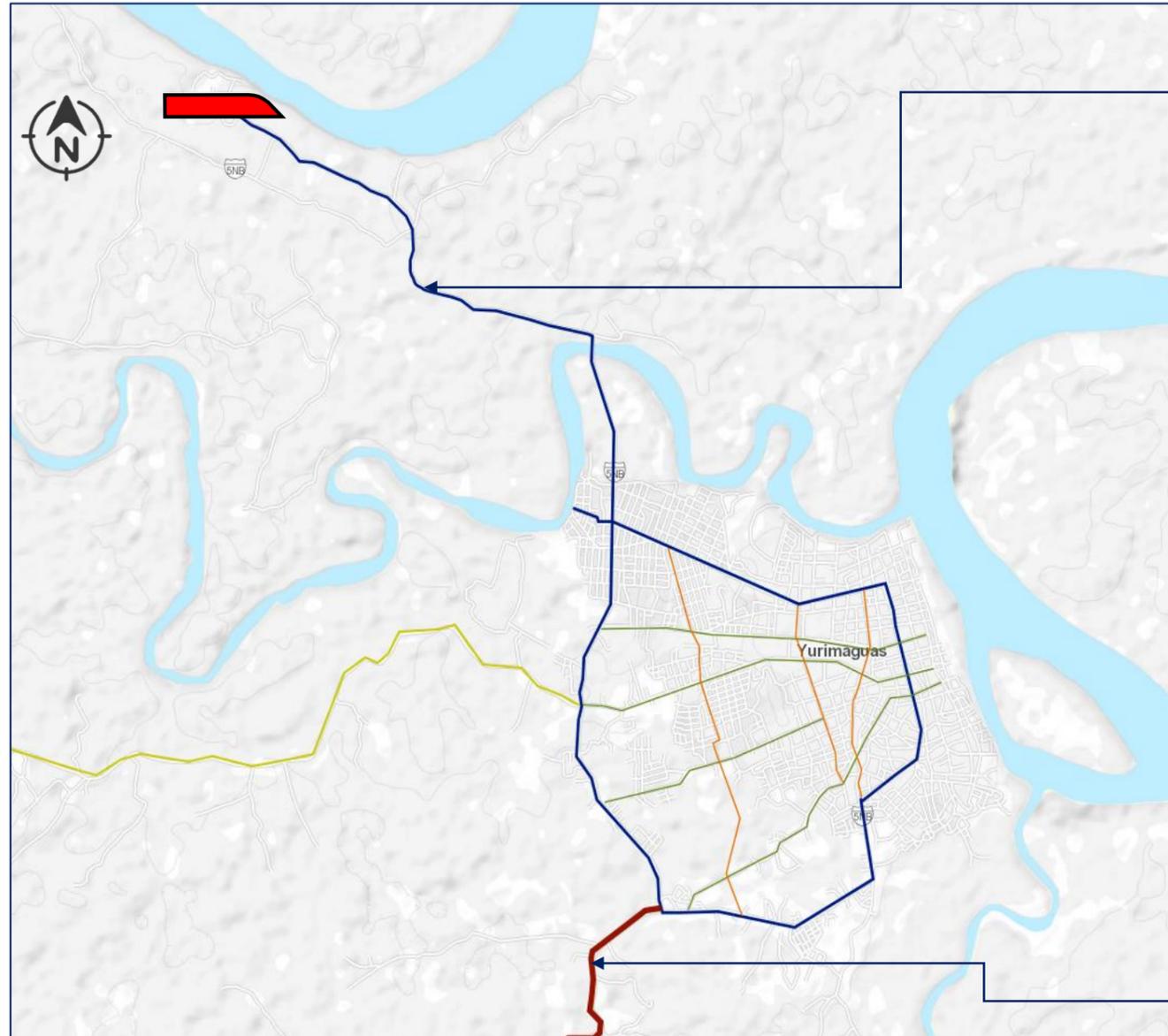
Tabla N°10: Parámetros Normativos de Zonificación

PARAMETROS	NORMATIVO	PROYECTO
USOS	INDUSTRIA LIVIANA - I2	INDUSTRIA - I2
DENSIDAD NETA	---	---
COEF DE EDIFICACIÓN	El requerido para el proyecto	---
% AREA LIBRE	El requerido para el proyecto	86,396.92 m2
ALTURA MAXIMA	Según el tipo de industria	35 ml
RETIRO MINIMO	Frontal	Según el tipo de industria y la vía
	Lateral	Según el tipo de industria y la vía
	Posterior	Según el tipo de industria y la vía
ALINEAMIENTO FACHADA	---	---
ÁREA DE LOTE NORMATIVO	1000 m2	164565.56 m2
FRENTE MINIMO NORMATIVO	20 ml	---
N° ESTACIONAMIENTOS	1 cada 6 personas empleadas	Ver lámina planta general

Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas.

5.5. Clasificación Vial

Figura N° 29 : Accesibilidad a la ciudad de Yurimaguas.



Fuente: Municipalidad Distrital de Yurimaguas, - Adaptación para el trabajo de investigación



Figura N° 30 : Carretera Nuevo Puerto.



Fuente: Google Maps.

En el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Yurimaguas (2015), se observa que la vía principal que colinda con el terreno del proyecto es la carretera Puerto Nuevo, la cual es de carácter nacional, ya que es la prolongación de la carretera IIRSA NORTE hacia el puerto Internacional de Yurimaguas (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

Por lo tanto, es de gran consideración para el estudio de impacto vial, asimismo, se observa a través de las vistas obtenidas de Google Maps, que estas vías se encuentran en buen estado.

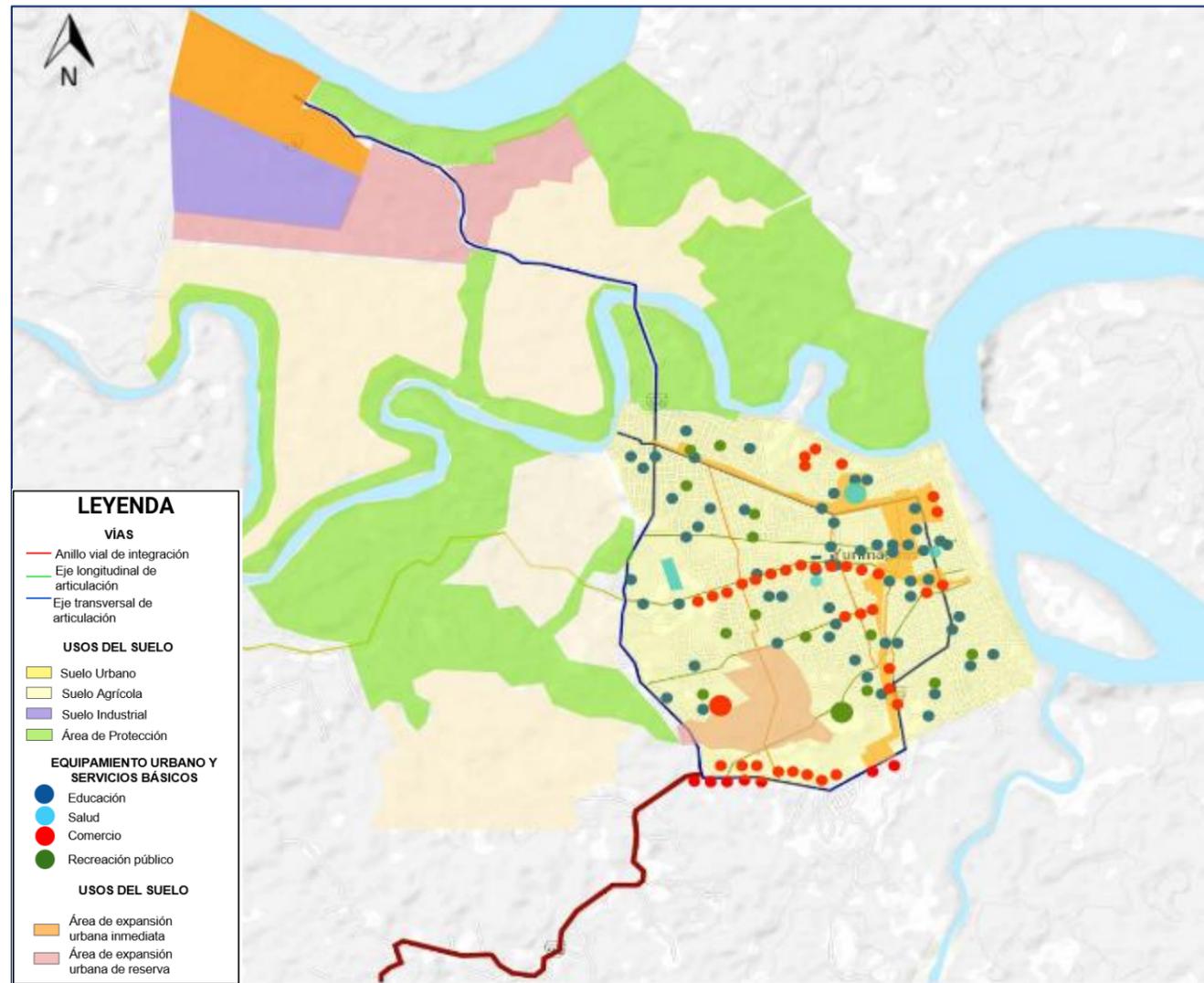
Figura N° 31 : Carretera IIRSA NORTE



Fuente: Google Maps.

5.6. Equipamientos y servicios

Figura N° 32 : Equipamientos y servicios de la ciudad de Yurimaguas



Fuente: Google Maps- Adaptación para el trabajo de investigación.

- EQUIPAMIENTO DE RECREACIÓN PÚBLICA**
- Plazas.
  - Centros recreativos.

- EQUIPAMIENTO COMERCIAL**
- Mercado de abastos.
  - Restaurantes.
  - Hoteles.

Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Yurimaguas (2015), actualmente, el terreno donde se ubica nuestro proyecto se encuentra como suelo agrícola; asimismo, en la ribera del Río Parapapura se encuentran remanentes naturales (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

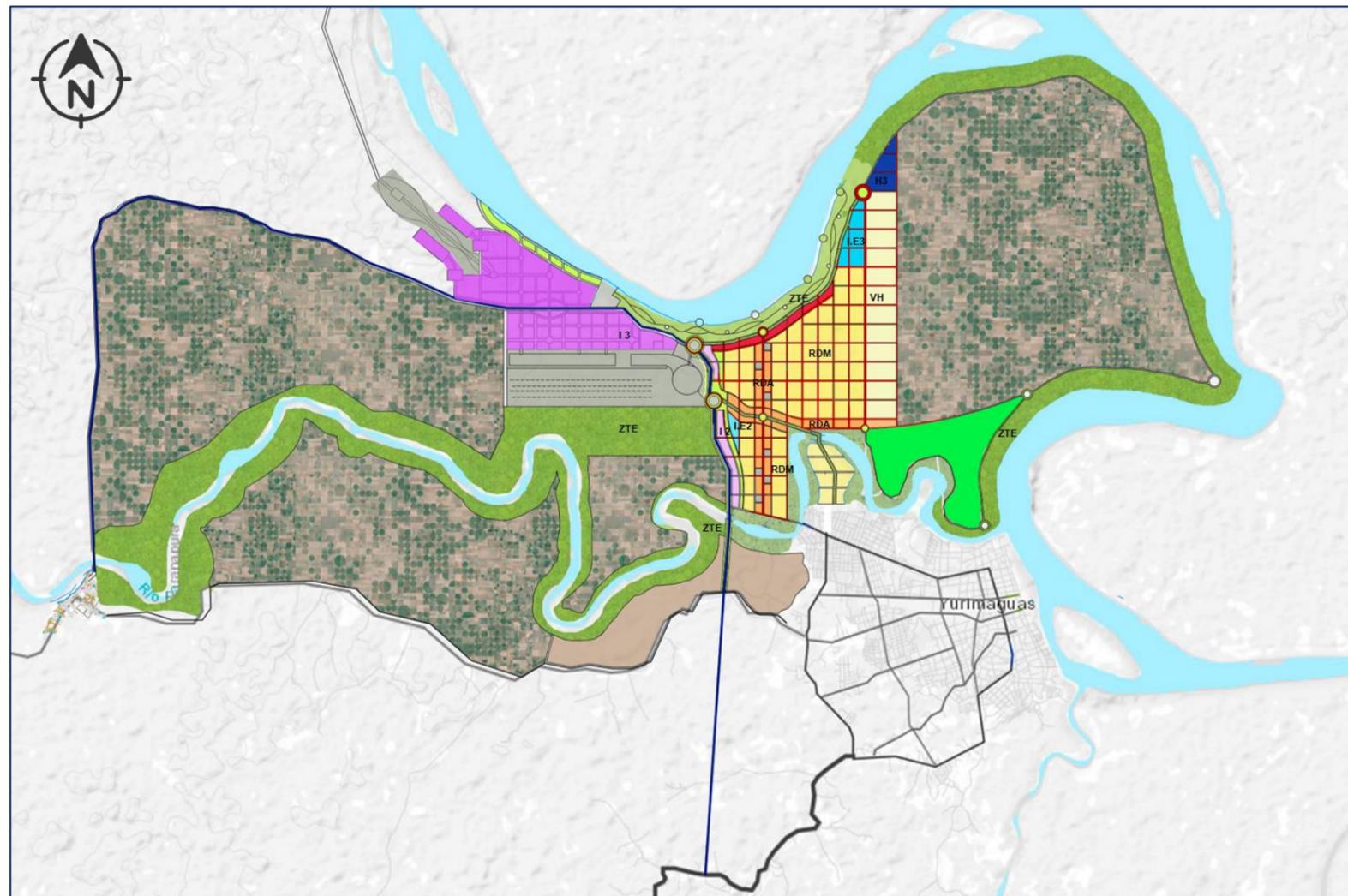
Mientras que, en el casco urbano de la ciudad encontramos que la vivienda ocupa 59.16% del suelo urbano, seguido de área sin construir con un 17.34%; después tenemos otros usos, como equipamiento municipal con un 7.19%; el área de educación y comercio poseen 5.61% y 5.60% respectivamente, continuado por el área recreacional con 2.44% y finalmente con industria y salud, contando con 1.63% y 1.05% respectivamente (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

- EQUIPAMIENTO DE SALUD**
- Hospital regional santa gema de Yurimaguas ii-1 (2 sedes)
  - SEDE 1°jr. Progreso #305-307 - Yurimaguas
  - SEDE 2° lote 01 de la manzana G del asentamiento humano Morallillos - Aguamiro I etapa

- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**
- Cuna Jardín: 23 Públicos, 1 Privado
  - Primaria: 8 Públicos, 1 Privado
  - Secundaria: 11 Públicos, 1 Privado
  - 1 Cetro
  - 3 Universidades Públicas
  - 7 Centro Técnicos
  - 4 Institutos privados

5.7. Propuesta conceptual de planeamiento integral

Figura N° 33 : Propuesta de planeamiento integral de la ciudad Yurimaguas.



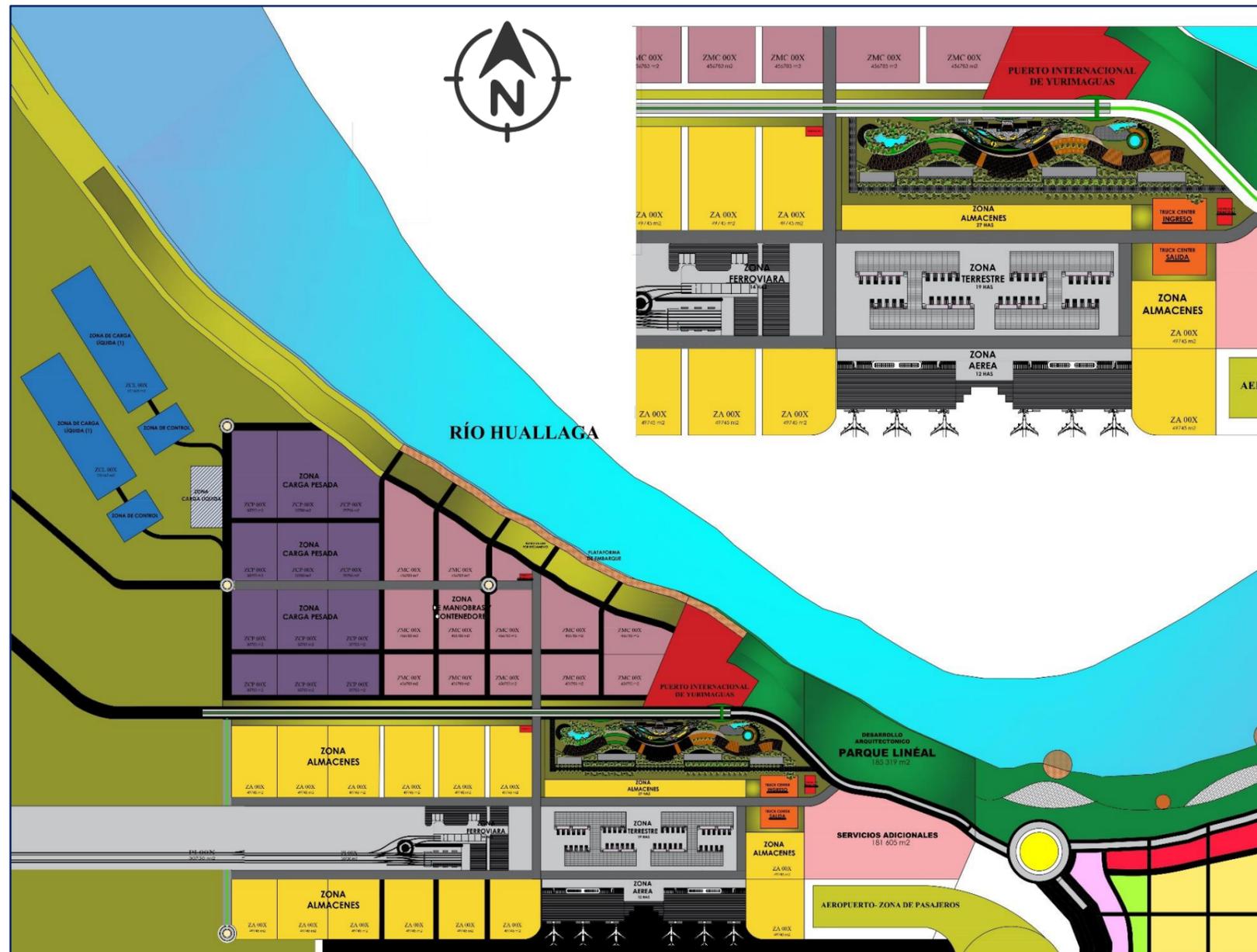
LEYENDA		
RDBA	H3	I1 - 12
RDBM	IE 3	I-3
VIVENDA HUERTO	IE 2	OTROS USOS
COMERCIO ESPECIALIZADO	ZRP	ZTE
ZG	ZR	ZA

La zonificación propuesta por el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Yurimaguas (2015), se encuentran alineados con la propuesta de nuestro proyecto. Así mismo vemos la relación de los usos de suelo propuestos por el documento frente a los nuestros, el uso del terreno para Zona Industrial (I3) es compatible directamente con el proyecto: Plataforma Logística Intermodal en la Zona de Nueva Reforma. Además, siendo necesario el diseño urbano y el plan integral futuro para ciudad, las propuestas para usos de suelo, estas convergen frente a los usos actuales de suelo de la ciudad con nuestra propuesta de zonificación (Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015).

Elaboración propia del trabajo de investigación.

5.7. Propuesta conceptual de planeamiento integral

Figura N° 34: Planeamiento integral de propuesta de la Plataforma Intermodal.



LEYENDA	
AREA A DESARROLLAR - MASTER PLAN	16.54 HAS
ZONA AEREA	18.34 HAS
ZONA FERROVIARIA	5.49 HAS
TERMINAL TERRESTRE DE CARGA	20.35 HAS
AEROPUERTO	19.08 HAS
SERVICIOS ADICIONALES	9.80 HAS
TERMINAL TERRESTRE DE CARGA	18.16 HAS
TRUCK CENTER	2.4 HAS
TERMINAL TERRESTRE DE CARGA	8.6 HAS
ALMACENES INDUSTRIALES	36.4 HAS
TERMINAL TERRESTRE DE CARGA	8.6 HAS
PUERTO INTERNACIONAL DE YRMG.	10.80 HAS
ZONA DE MANIOBRAS Y CONTENEDORES	62.23 HAS
ZONA DE CARGA PESADA	56.71 HAS
ZONA DE CARGA LÍQUIDA	2.64 HAS
VÍAS + RETIROS	8.4 HAS
<b>PLANEAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>258.1 HAS</b>
TOTAL DE AREA	

Elaboración propia del trabajo de investigación.

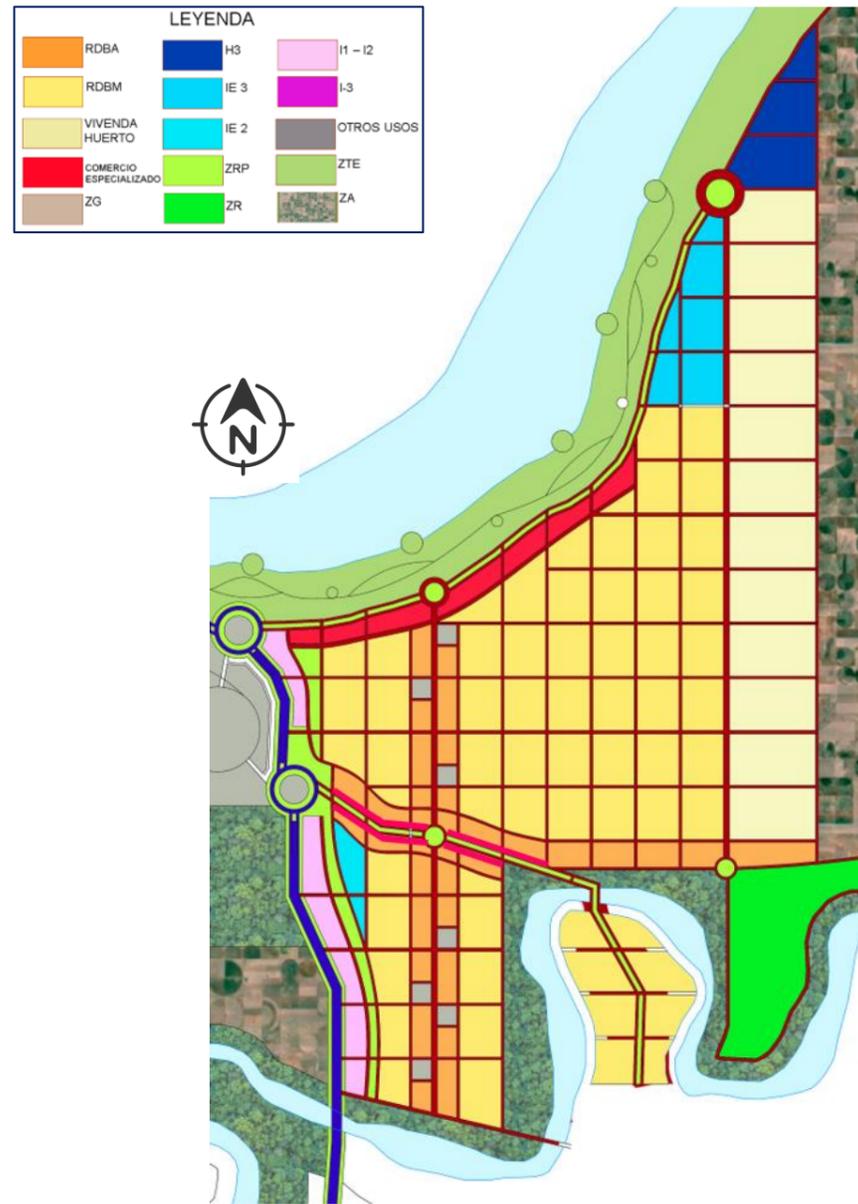
La plataforma logística intermodal propuesta es de carácter de industria mediana, por tal motivo, se debe tener en cuenta un estudio ambiental, vial y de seguridad para que no irrumpa con el entorno natural de la zona y el área urbana.

Asimismo, cuenta con una zonificación interna de acuerdo a los usos que se desarrollarán tales como:

- Zona de carga aérea, ferroviaria y terrestre.
- Almacenes industriales.
- Zona de carga pesada y carga líquida.
- Truck Center y zona de maniobras y contenedores.
- Zona de equipamiento complementario (centro empresarial) y servicios adicionales.

5.7. Propuesta conceptual de planeamiento integral

Figura N° 35: Propuesta de extensión urbana- zona Nueva Reforma..



Elaboración propia del trabajo de investigación.

Analizando los impactos que nuestro proyecto generaría, concluimos que el diseño de la expansión urbana de la ciudad es necesario para poder articular los flujos comerciales, viales y urbanos que esta generaría. Por lo tanto, proponemos una expansión urbana en la zona de nueva reforma, la cual tiene una trama cuadriculada y se articula a través de ejes viales existentes que permiten una conexión con el actual casco urbano.

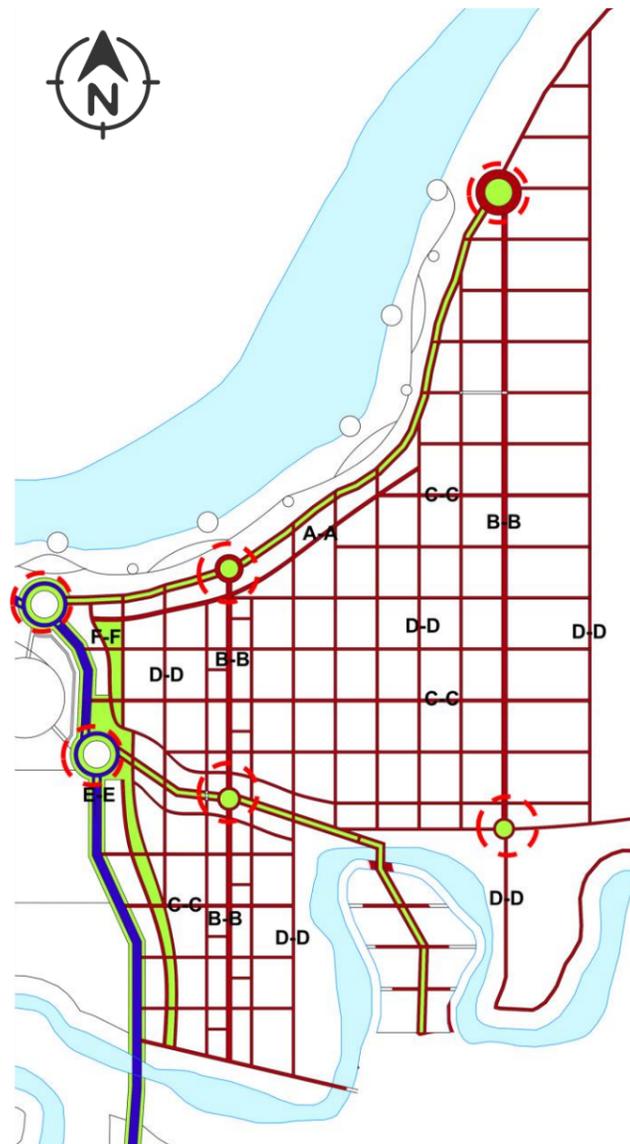
Basados en el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Yurimaguas (2015), se ha propuesto una zonificación en este espacio; el cual a nivel de vivienda cuenta con zonificación de Residencia de Densidad Baja (RDB), Residencia de Densidad Media (RDM) y Vivienda Huerto, la cual está ubicada cerca a la Zona Agrícola (ZA) para fortalecer el crecimiento agrícola en el distrito.

Asimismo, se propone una zona de comercio especializado, ubicado cerca a la ribera del Río Huallaga y paralela a la Zona de Tratamiento Especial (ZTE) en la que estará ubicado un Parque lineal que aproveche la vista al río y a su vez actúe como un amortiguador para posibles inundaciones. También se incluye, Zona de Recreación Pública (ZRP) y Zona Recreativa (ZR)

Finalmente, cuenta con equipamiento de salud de Nivel H3, equipamiento educativo de nivel IE2 e IE3, otros usos y equipamiento industrial de tipo I1 - I2 ubicado frente a la carretera Puerto, ya que en esta vía circulan vehículos de carga pesada y este equipamiento industrial no impactará en la zona urbana

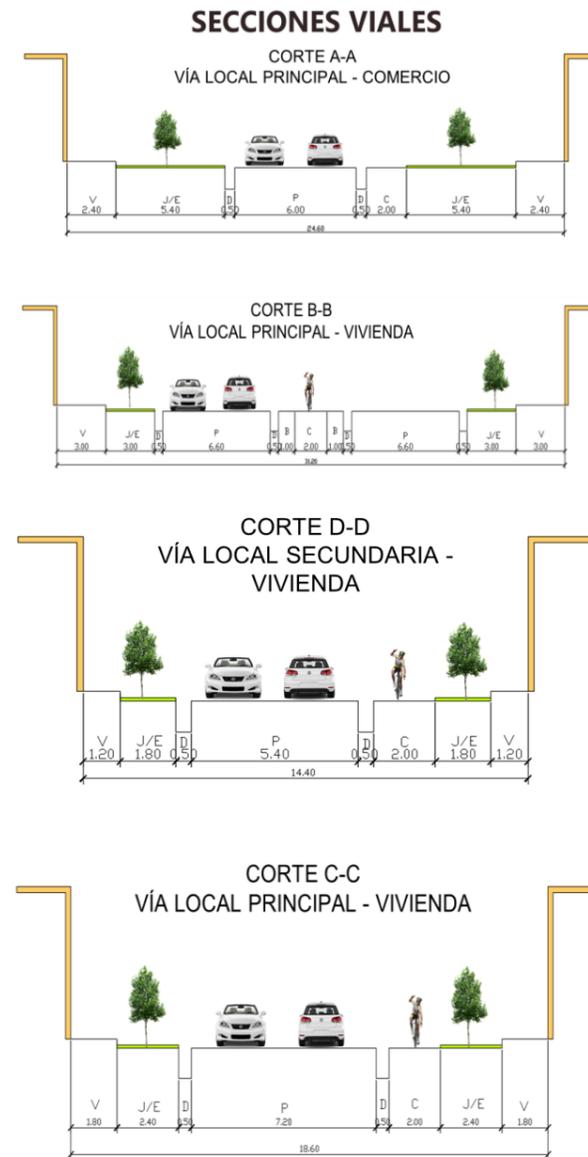
5.7. Propuesta conceptual de planeamiento integral

Figura N° 36: Propuesta vial de la extensión urbana- zona Nueva Reforma.



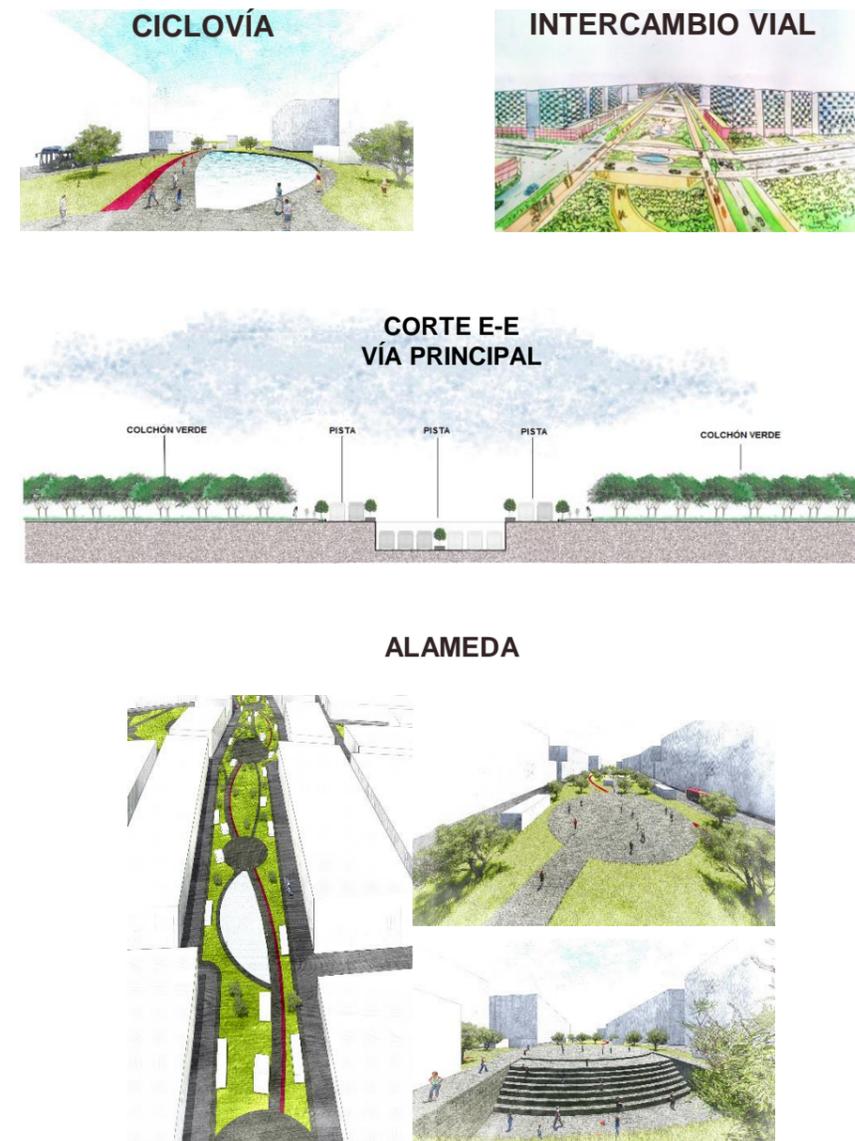
Elaboración propia del trabajo de investigación.

Figura N° 37: Propuesta de secciones viales.



Elaboración propia del trabajo de investigación.

Figura N° 38: Referencias de la propuesta.



Elaboración propia del trabajo de investigación.

## 6.1. Proyectos Referenciales nacionales e internacionales

### 6.1.1 Sector 62 Chilca Industrial

Ubicación: Lima, Perú

Área: 2 080,000 m<sup>2</sup>

Este proyecto se encuentra ubicado en el distrito de Chilca, departamento de Lima, exactamente en el Km 62 de la Panamericana Sur, cuenta con 208 hectáreas de un moderno centro industrial, logístico y empresarial. Además, el terreno está zonificado como Industria de tipo I2 – I3 Por otro lado, los almacenes, se encuentran distribuidos en nueve manzanas.

En cuanto a la zonificación del proyecto, cuenta con una zona de almacenes de 151.93 hectáreas, una zona comercial con 8.64 hectáreas, un área reservada de 16.49 hectáreas, y finalmente, un área de servicios de 2-38 hectáreas. Debido a la magnitud del proyecto está dividido en tres etapas (Sector 62 Chilca Industrial, 2017) . Tal y como se muestra en la siguiente figura.

Figura N° 39: Plano del Proyecto Sector 62 Chilca Industrial



Fuente: Sector 62. Chilca Industrial , 2017.

### Análisis

Estamos tomando este proyecto como un referente porque se asemeja a nuestra propuesta y; por tanto, rescatamos la organización y distribución de almacenes que este posee; así como también porque la ubicación estratégica del área comercial, que satisfaga las necesidades de las empresas que lo albergan; y el acceso directo a vía nacional, lo que nos permite conocer el impacto vial que este tipo de infraestructura genera.

Por otro lado, nos permite identificar las secciones viales dentro del centro, las cuales diseñaremos con la unión de este proyecto y el Reglamento Vial planteado por la Municipalidad de Yurimaguas.

Figura N° 40: Secciones Viales del Proyecto Sector 62 Chilca Industrial



Fuente: Sector 62. Chilca Industrial , 2017.

### 6.1. Proyectos Referenciales nacionales e internacionales

#### 6.1.2 Centro Logístico Portada de Lurín

Ubicación: Lurín, Lima.

Área: 700,000 m<sup>2</sup>

Año: 2011.

De acuerdo a BSF Almacenes del Perú, el centro Logístico Portada de Lurín, este centro logístico es considerado como el más grande del país y opera desde el año 2011, se encuentra ubicado en Lima Metropolitana, exactamente en el Km 38 de la Panamericana Sur, está desarrollado en un área de 0.7 hectáreas, compuesto por un área de almacenes de 425.000 m<sup>2</sup> (Almacenes del Perú, 2015).

Figura N° 41 : Master Plan de Centro Empresarial



Fuente: BSF Almacenes del Perú.

En esta infraestructura encontramos tres tipos de almacenes, tales como mini almacén que son pequeños almacenes a partir de 25 m<sup>2</sup>, con espacios excelentes para empresas pequeñas y medianas, además cuenta con los servicios adicionales al almacenaje y con seguridad de última generación. En la siguiente tabla se mostrarán las dimensiones que se consideraron para el diseño de los mini almacenes y figura de un corte arquitectónico(Almacenes del Perú, 2015).

Tabla N°11: Dimensiones de Mini Almacenes

ALTURA	3.4 m
SUPERFICIE	Desde 25 m <sup>2</sup>
VOLUMEN	Desde 85 m <sup>3</sup>
ALTURA PORTÓN	2.5 m

Fuente: Adaptado de BSF: Almacenes del Perú.

**MINI-ALMACÉN**  
Desde 25m<sup>2</sup>. Altura: 3.4m

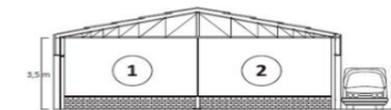


Tabla N°12: Dimensiones de Almacén Estándar

ALTURA	Estándar	6, 7 Y 8 m
SUPERFICIE		Desde 200 m <sup>2</sup>
VOLUMÉN		Desde 1,200 m <sup>3</sup>
ALTURA PORTÓN		4.5 m
ANCHO PORTÓN		4.75m

Fuente: Adaptado de BSF: Almacenes del Perú.

**ALMACÉN ESTÁNDAR**  
Desde 250m<sup>2</sup>. Altura 6.5, 7 y 8 m

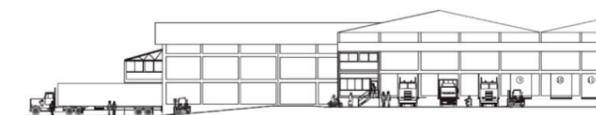


Tabla N°13: Dimensiones de Centro de Distribución

ALTURA	7, 8, 10 y 12 m
SUPERFICIE	Desde 2,500 hasta 9,000 m <sup>2</sup>
ANDENES	Desde 4 andenes de carga y descarga por C.D
ALTURA PORTÓN	4.5 m
ANCHO PORTÓN	4.75 m
ADICIONALES	Oficinas, baños, camerines, rampa en desnivel.

Fuente: Adaptado de BSF: Almacenes del Perú.

**CENTROS DE DISTRIBUCIÓN**  
Desde 4,000 m<sup>2</sup> hasta 100,000 m<sup>2</sup>, según su requerimiento. Altura 8, 9.7, 12m



### 6.1. Proyectos Referenciales nacionales e internacionales

#### 6.1.3 Centro de Negocios Cromos

Ubicación: Lima, Perú

Área: 2 080,000 m<sup>2</sup>

Arquitecto: Oscar Gonzales Moix

Año de Construcción: 2009

Este proyecto es un centro empresarial de oficinas Premium, está ubicado en los mejores sectores de la ciudad. En este edificio se encuentran las empresas más importantes del país.

Comprende cuatro torres de oficinas y locales comerciales, siendo un total de 10 piso, 4 sótanos (Centenario, 2017)

Figura N° 42 : Fachada del Centro de Negocios Cromos



Fuente: Portal Centenario.

Características:

- Área de oficina: 23,979 m<sup>2</sup>
- Área Comercial: 1,438 m<sup>2</sup>
- Área en Planta Típica: 700 m<sup>2</sup>
- Área Mínima Disponible: 208 m<sup>2</sup>
- 1,400 m<sup>2</sup> de plataforma comercial
- Sistema de circuito cerrado, control de accesos y CCTV
- Sistema de Prevención, detección y combate de incendios
- 16 ascensores
- 4 Salas de Uso Múltiple
- Escaleras presurizadas

Este proyecto será tomado en cuenta para el desarrollo arquitectónico de nuestra propuesta tanto en función como en forma, ya que el volumen arquitectónico que proponemos es un centro empresarial.

Figura N° 43 : Vistas Internas y Externas del Centro de Negocios Cromos



Fuente: Portal Centenario.

### 6.1. Proyectos Referenciales nacionales e internacionales

#### 6.1.4 Zona de Actividades Logísticas Alicante

Ubicación: Alicante, España

Área: 680,000 m<sup>2</sup>

Según la Autoridad Portuaria de Alicante (En la zona de la ZAL tiene permitido los usos de producción industrial, almacenaje y comercio, talleres) de reparación, producción artesanal, estacionamiento y oficinas.

Los accesos terrestres y comunicaciones interiores de este puerto y sus plataformas están conformado por, la red interior está formada por el conjunto de viales de acceso y servicio a los distintos muelles de los sectores de Levante y Poniente, con una longitud total de 8.215 metros, enlazándose entre sí y con la red nacional de carreteras mediante la Autovía de circunvalación de Alicante.

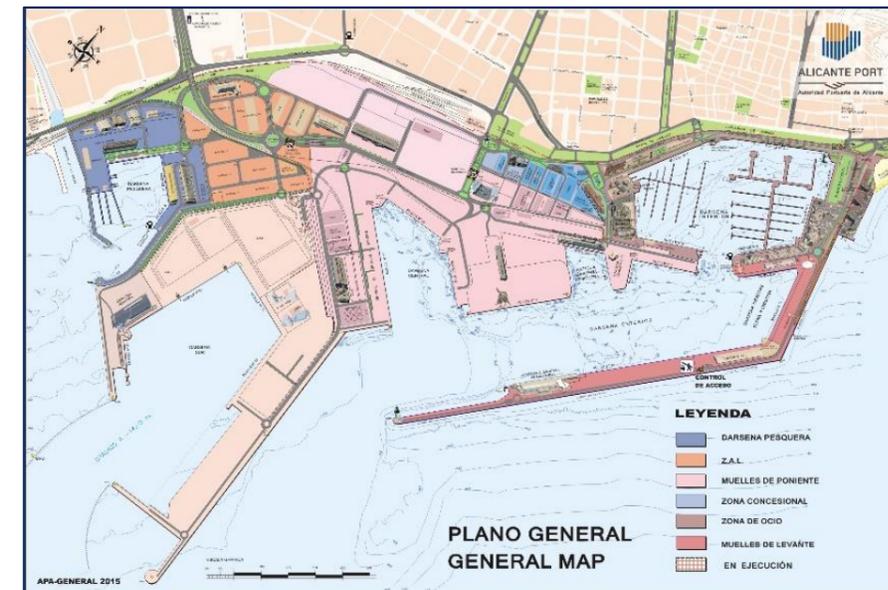
La red ferroviaria del Puerto está enlazada con la estación de mercancías de Alicante-Benalúa, que dispone de dos ramales: una terminal para el Muelle 21 y un acceso para los muelles 19, 17, 15 y futura prolongación del 11. En la actualidad existen dos vías de arista en el muelle 17, una vía estuchada paralela al muelle 15 y otra paralela al Muelle 19 (Alicante Port, 2016)

Figura N° 44 : Master Plan del Puerto de Alicante



Fuente: Alicante Port.

Figura N° 45 : Zonificación del Puerto de Alicante



Fuente: Alicante Port.

La comunicación por carretera del Puerto con su zona de influencia se realiza mediante las siguientes carreteras: Autovía A-31 Alicante - Madrid Autopista del Mare Nostrum a Valencia y Barcelona Autovía a Alicante - Elche - Murcia enlazando con autovía Almería y Cartagena, enlazando de igual modo la de Almería con autovía de Málaga y Cádiz, siendo la red de grandes itinerarios de tráfico internacional.

Concurren en el Puerto de Alicante las líneas férreas de la RENFE: Madrid - Alicante y Alicante - Murcia - Granada. La primera de ellas finaliza en la estación de Alicante Término y la segunda en la Estación de Alicante - Benalúa. Esta última enlazada con la de Alicante Término, está situada junto al Puerto y desde ella se accede a todas las instalaciones portuarias descritas anteriormente, destinándose fundamentalmente a mercancías, en especial contenedores.

### 6.1. Proyectos Referenciales nacionales e internacionales

#### 6.1.5 Centro Empresarial Torre Centenario

Ubicación: Cali, Colombia

Área: 8,667.90 m<sup>2</sup>

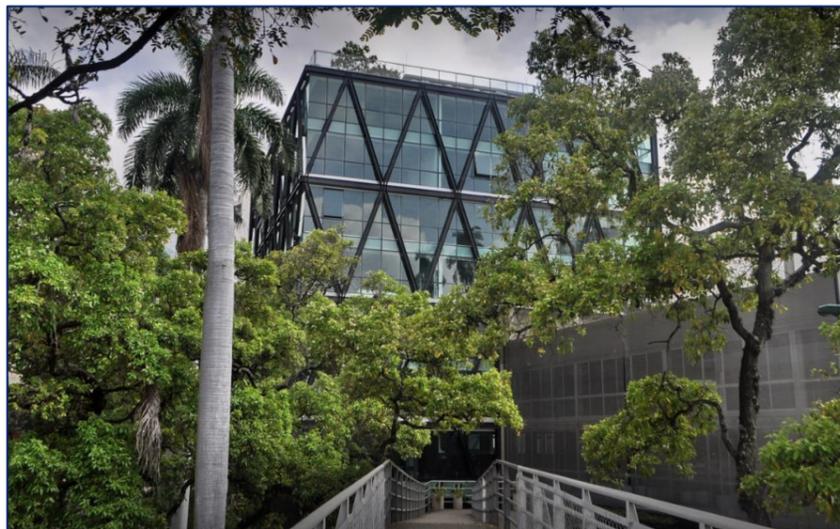
Arquitecto: BYE Arquitectos

Año de Construcción: 2013

El edificio comprende una nueva superficie comercial y de oficinas, asociadas a un centro empresarial, está compuesto por 8 pisos con volúmenes de diferentes alturas que van generando una gradiente formal en donde el cuerpo principal del edificio, es un cubo de vidrio.

A nivel del suelo, el proyecto emplea una plataforma base del puente peatonal y la extiende hacia su interior tanto en la materialidad como en el seguimiento visual del espacio (Portal Archdaily,2016)

Figura N° 46: Fachada del Centro Empresaria Torre Centenario



Fuente: Portal ACHIDAILY.

Figura N° 47: Vista Externa del Centro Empresarial Torre Centenario



Fuente: Portal ACHIDAILY.

Lo que rescatamos de este proyecto es el uso de materiales que se adapten al entorno natural así como también la incorporación de vegetación. Asimismo, se tomará en cuenta la distribución de espacios y los ambientes que posee el edificio, para hacer de nuestro proyecto un edificio apto para las necesidades de los usuarios.

Figura N° 48: Vista Interna del Centro Empresarial Torre Centenario



Fuente: Portal ACHIDAILY.

## 6.2. Conceptualización

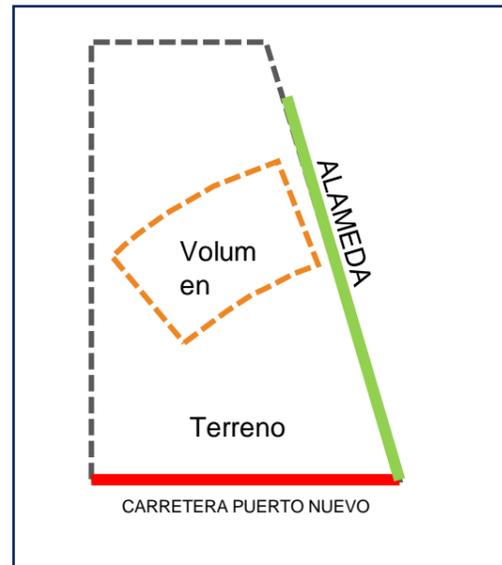
El presente proyecto se basa principalmente en las siguientes ideas:

Figura N° 49: Conceptos principales



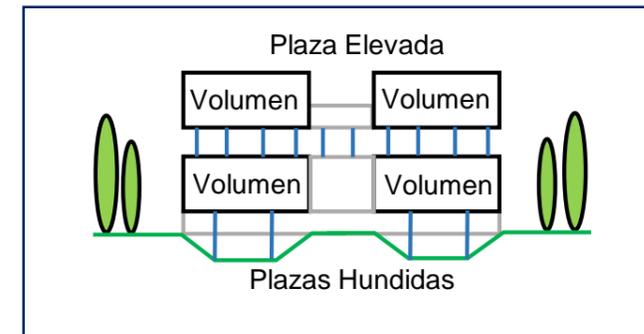
Elaboración propia del trabajo de investigación.

Figura N° 50: Primera idea del proyecto.



Elaboración propia del trabajo de investigación.

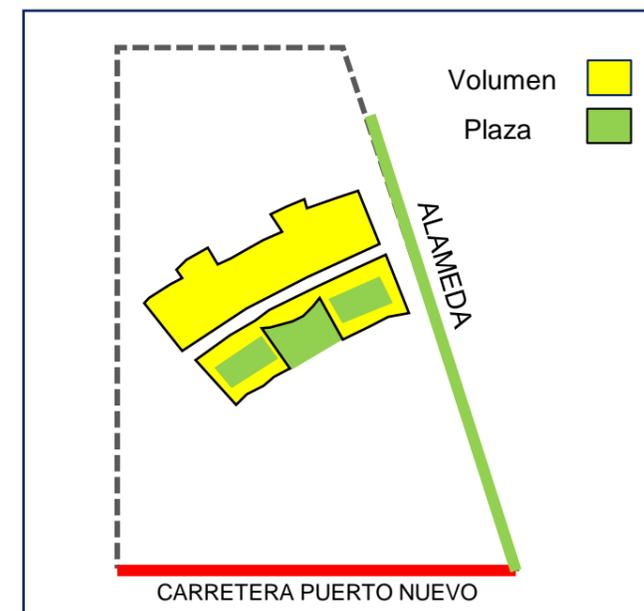
Figura N° 51: Primera idea de Volumetría.



Elaboración propia del trabajo de investigación.

Agregando las ideas mencionadas e incluyendo el paquete funcional que debe contener el proyecto se produce la primera idea de proyecto, utilizando los principios de simetría en planta.

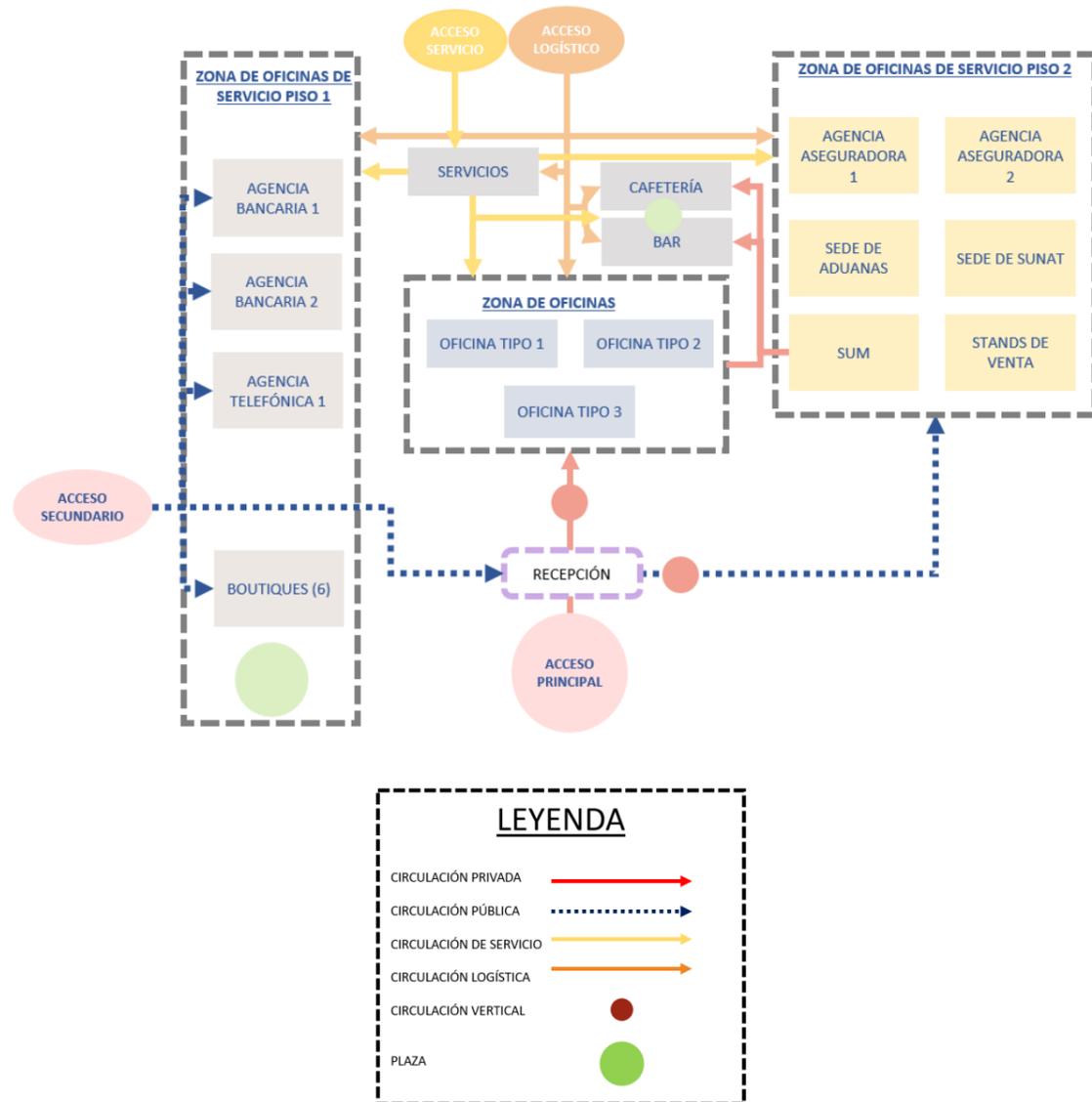
Figura N° 52: Primera Zonificación del proyecto.



Elaboración propia del trabajo de investigación.

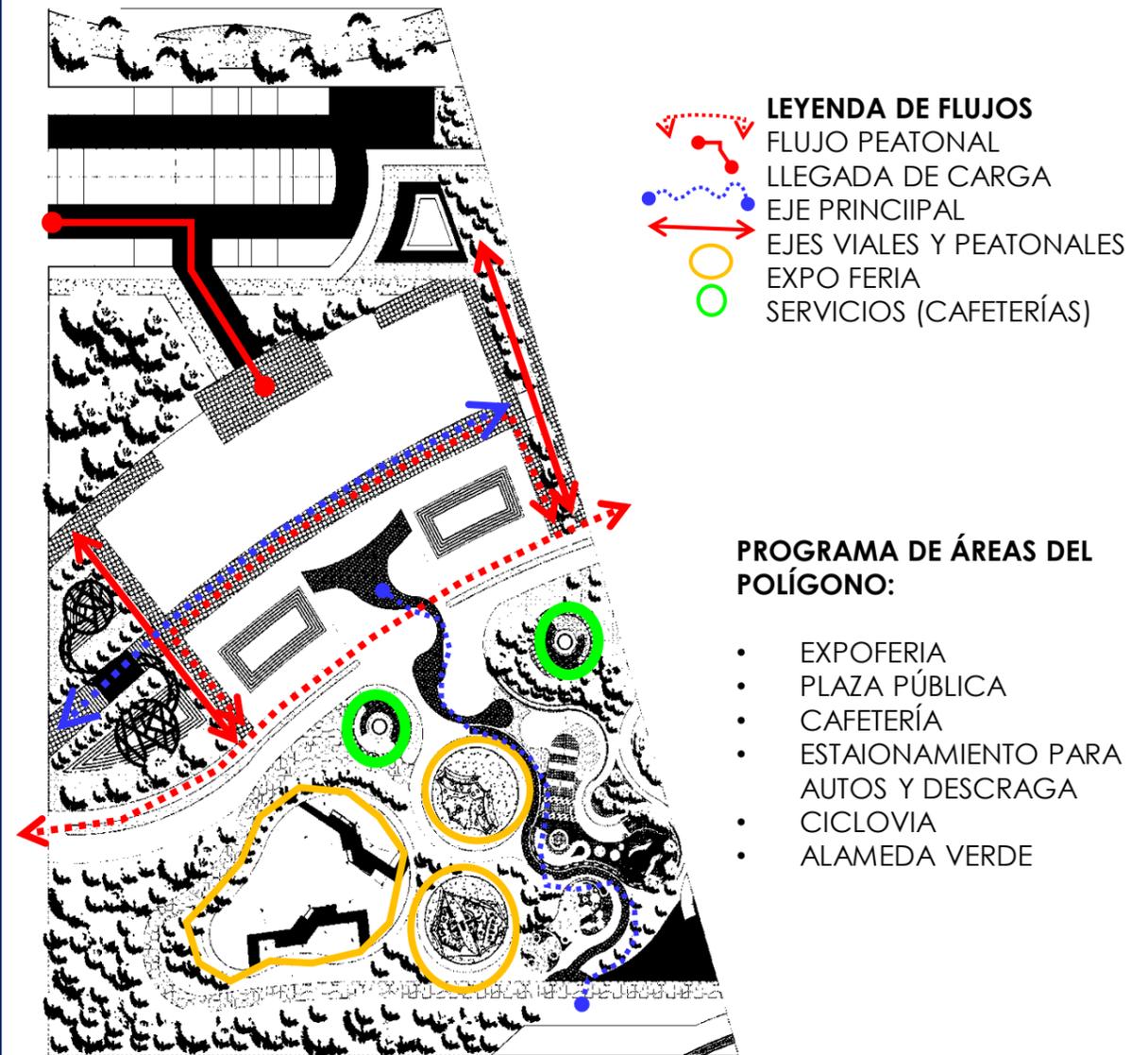
6.3. Flujograma y Organigrama

Figura N° 53: Flujograma de áreas



Elaboración propia del trabajo de investigación.

Figura N° 54: Master Plan de Centro Empresarial



Elaboración propia del trabajo de investigación.

## 6.4. Programación Arquitectónica

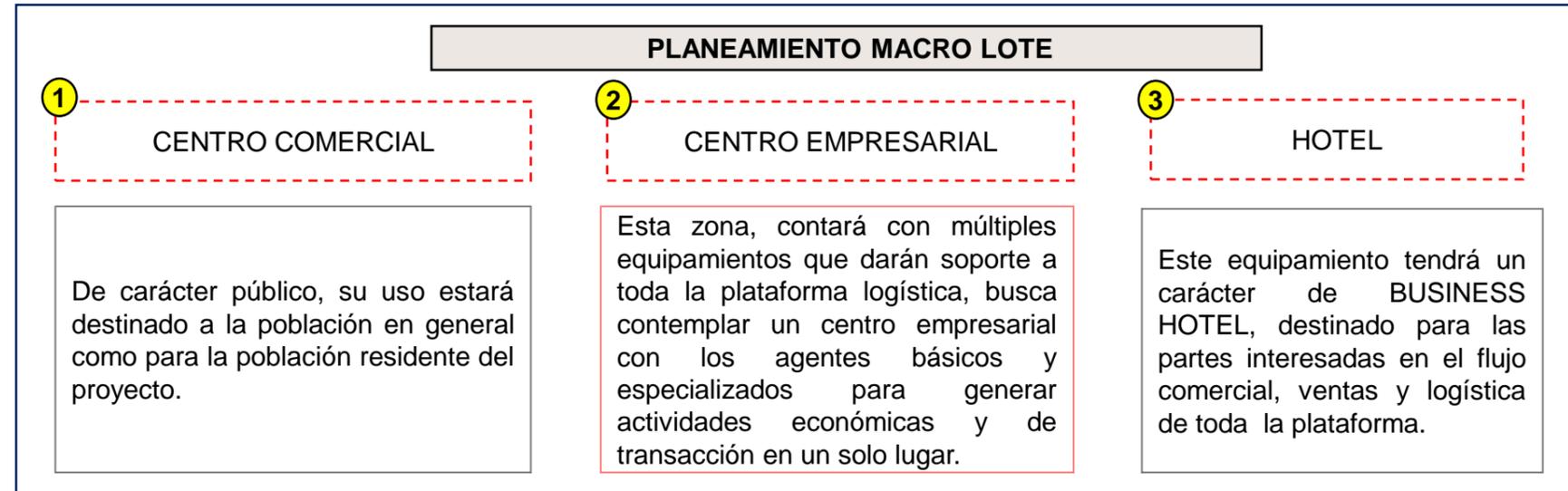
Figura N° 55 : Planeamiento del Proyecto

**ÁREA: 16.56 HAS**

COMPONENTES:

**ÁREA: 5.45 HAS**

**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO:**



Elaboración propia del trabajo de investigación.

**1 CENTRO FINANCIERO/ OFICINAS**

- Agencia telefónica (claro- movistar)
- 2 agencias bancarias (bcp y banco de la nación)
- 2 agencias aseguradoras
- Sede SUNAT
- Sede aduanas
- Oficinas / 3 tipologías

**2 COMERCIO Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**

- 2 restaurantes/ 5 tenedores
- Tiendas boutiques
- Gimnasio
- 2 torres de oficinas / diferentes tipologías
- Salones de usos múltiples
- Sede INDECOPI
- Sede ministerio de trabajo
- Sede municipal de Yurimaguas
- Sede de Ministerio de Transportes y Comunicaciones
- Sede Petroperú
- Oficinas administrativas de la plataforma logística

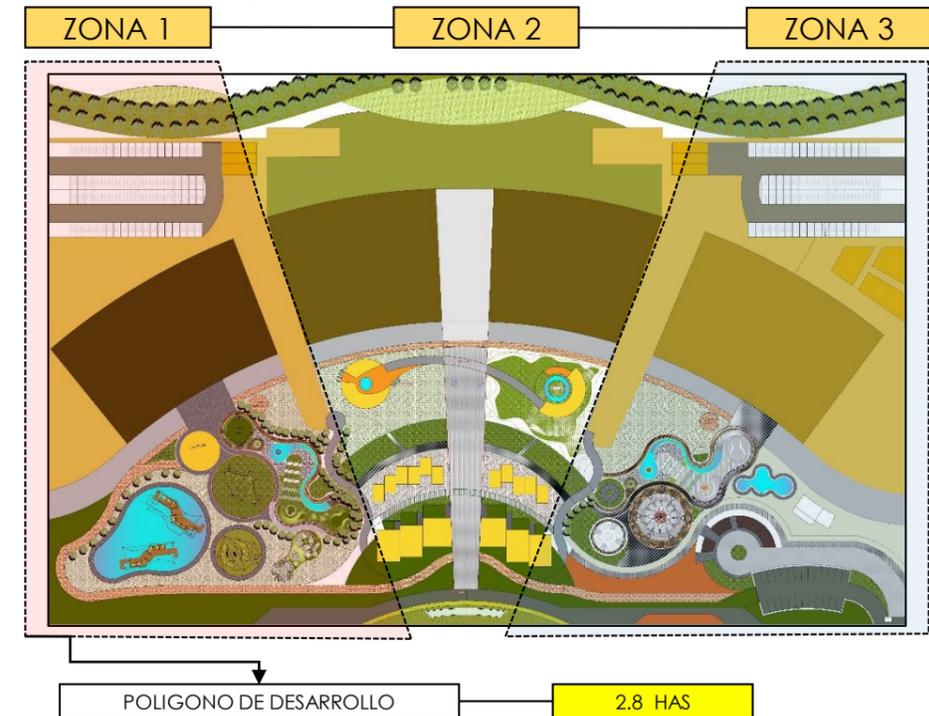
**3 CENTRO DE CONVENCIONES**

- 2 auditorios
- 4 salas de usos múltiples
- 1 restaurante
- Terraza

COMPONENTES COMPLEMENTARIOS:

- Estacionamiento de mototaxis
- Almacenes provicionales
- Cafeterías/ snacks
- Espejos de agua
- Paraderos públicos
- Parque recreativo
- Anfiteatro
- Plazas
- Salones de exposiiones
- Salones/ talleres
- Patio de comidas
- Expoferia (zona alimentaria, zona inmobiliaria y zona de servicios logísticos)
- Plaza recreativa pública
- Ciclovía

Figura N° 56 : Master Plan de Centro Empresarial



Elaboración propia del trabajo de investigación.

## 6.4. Programación Arquitectónica

Tabla N° 14: Programa de área de Zona Financiera.

ZONA FINANCIERA															
AGENCIA	AMBIENTE		ÁREA		AGENCIA	AMBIENTE		ÁREA		AGENCIA	AMBIENTE		ÁREA		
AGENCIA BANCARIA	BANCA ELECTRÓNICA	23.35	m2	AGENCIA TELEFÓNICA	EXHIBICIÓN DE PRODUCTOS	120.3	m2	ASEGURADORA 1	MÓDULO DE ATENCIÓN	232.3	m2	ASEGURADORA 2	MÓDULO DE ATENCIÓN	255.95	m2
	CUBÍCULO DE ATM's	18.70	m2		OFICINA DE GERENTE	9.25	m2		OFICINA DE GERENTE	12.65	m2				
	ESCLUSA DE CUBÍCULO DE ATM's	6.25	m2		SALA DE REUNIONES	8.7	m2		SALA DE REUNIONES	13.60	m2				
	ZONA DE VENTANILLAS	208.05	m2		ATENCIÓN A CLIENTES	66.75	m2		CUARTO DE RACK	3.50	m2				
	ECONOMATO	20.80	m2		ALMACÉN DE SERVICIO	3.85	m2		ESCLUSA	5.00	m2				
	BÓVEDA	13.80	m2		ALMACÉN DE PRODUCTOS	3.00	m2		RECUENTO	3.35	m2				
	ESCLUSA DE BÓVEDA	7.30	m2		KITCHENETTE	16.55	m2		BÓVEDA	6.80	m2				
	RECUENTO	10.70	m2		SS.HH DAMAS	8	m2		KITCHENETTE	14.15	m2				
	OFICINA DE GERENTE	10.30	m2		SS.HH CABALLEROS	10	m2		SS.HH DE DAMAS	9.45	m2				
	SALA DE REUNIONES	10.60	m2		SS.HH DISCAPACITADOS	5.45	m2		SS.HH DE CABALLEROS	13.75	m2				
	OFICINAS ADMINISTRATIVAS	21.90	m2		CUARTO DE RACK	4.65	m2		SS.HH DE DISCAPACITADOS	5.70	m2				
	KITCHENETTE	16.20	m2		CUARTO DE RESIDUOS SÓLIDOS	3.7	m2		ALMACÉN DE LIMPIEZA	2.80	m2				
	LACTARIO	13.15	m2		CIRCULACIÓN	21.9	m2		CIRCULACIÓN DE SERVICIO	19.75	m2				
	CUARTO DE RACK	13.50	m2												
	SS.HH DAMAS	10.60	m2												
	SS.HH CABALLEROS	9.70	m2												
	SS.HH DISCAPACITADOS	4.40	m2												
	ZONA DE LOOKERS	2.85	m2												
	ALMACÉN DE SERVICIOS	3.35	m2												
	CUARTO DE RESIDUOS SÓLIDOS	4.30	m2												
CIRCULACIÓN HORIZONTAL	40.65	m2													
AGENCIA DE SUNAT	ATENCIÓN AL CLIENTE	245.40	m2	AGENCIA DE SUNAT	MÓDULOS DE ATENCIÓN	113.25	m2	ASEGURADORA 2	CALL CENTER	9.75	m2	ASEGURADORA 2	ÁREA TÉCNICA (COWORKING)	56.20	m2
	ZONA DE CAJA	9.40	m2		DEPARTAMENTO DE FISCALIZACIÓN	26.1	m2		SALA DE REUNIONES	37.05	m2				
	RECUENTO	6.80	m2		ÁREA TÉCNICA (COWORKING)	53.15	m2		ESCLUSA	5.60	m2				
	ESCLUSA	5.60	m2		OFICINA DE GERENTE	15.35	m2		RECUENTO	6.80	m2				
	BÓVEDA	9.95	m2		SALA DE REUNIONES	24.6	m2		BÓVEDA	9.95	m2				
	ÁREA TECNICA (COWORKING)	66.9	m2		CUARTO DE RACK	5.25	m2		KITCHENETTE	10.75	m2				
	SALA DE REUNIONES	37.45	m2		DEPÓSITO DE PRODUCTOS INCAUTOS	13.05	m2		SS.HH DE DAMAS	7.95	m2				
	KITCHENETTE	13.00	m2		KITCHENETTE	14.15	m2		SS.HH DE CABALLEROS	8.25	m2				
	SS.HH DE DAMAS	7.95	m2		SS.HH DE DAMAS	9.45	m2		SS.HH DE DISCAPACITADOS	4.35	m2				
	SS.HH DE CABALLEROS	8.25	m2		SS.HH DE CABALLEROS	13.75	m2		ALMACÉN DE LIMPIEZA	1.55	m2				
	SS.HH DE DISCAPACITADOS	4.35	m2		SS.HH DE DISCAPACITADOS	5.7	m2		CUARTO DE RACK	5.00	m2				
	ALMACÉN DE LIMPIEZA	1.55	m2		ALMACÉN DE LIMPIEZA	2.75	m2		CIRCULACIÓN DE SERVICIO	11.25	m2				
	CIRCULACIÓN DE SERVICIO	13.35	m2		CIRCULACIÓN DE SERVICIO	44.15	m2								

Elaboración propia del trabajo de investigación.

## 6. Visión Proyectual Conceptual

### 6.4. Programación Arquitectónica

Tabla N° 15: Programa de área de Zona Empresarial.

ZONA EMPRESARIAL			
OFICINAS	AMBIENTE	ÁREA	
	OFICINA TIPO 1	224.1	m2
	OFICINA TIPO 2	231.6	m2
	OFICINA TIPO 3	311	m2
	RECEPCIÓN	120.6	m2
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	AMBIENTE	ÁREA	
	FOYER	118.65	m2
	SUM	52.55	m2
	ALMACÉN DE SILLAS	8.20	m2
	CUARTO DE AUDIO	2.75	m2
	CUARTO DE VIDEO	5.15	m2
	SS.HH DE DAMAS	2.65	m2
	SS.HH DE CABALLEROS	3.10	m2
	SS.HH DE DISCAPACITADOS	4.30	m2
	ALMACÉN DE LIMPIEZA	2.30	m2
	CIRCULACIÓN DE SERVICIO	15.20	m2

Elaboración propia del trabajo de investigación.

Tabla N° 16: Programa de área de Zona de esparcimiento.

ZONA DE ESPARCIMIENTO			
PLAZAS	AMBIENTE	ÁREA	
	PLAZA HUNDIDA 1	182.45	m2
	PLAZA HUNDIDA 2	182.45	m2
	PLAZA ELEVADA	1595.5	m2

Elaboración propia del trabajo de investigación.

Tabla N° 17: Programa de área de Zona Comercial.

ZONA COMERCIAL				
RESTAURANTE	AMBIENTE	ÁREA		
	ZONA DE MESAS	314.95	m2	
	TERRAZA	178.65	m2	
	OFICINA DEL CHEFF	2.90	m2	
	COCINA CALIENTE	9.30	m2	
	COCINA FRIA	6.75	m2	
	DESPENSA/ALMACÉN	3.40	m2	
	REFRIGERACIÓN	1.90	m2	
	PREPARACIÓN DE BEBIDAS	8.50	m2	
	VESTIDORES DE DAMAS	4.30	m2	
	VESTIDORES DE CABALLEROS	5.90	m2	
	ALMACÉN DE LIMPIEZA	1.50	m2	
	SS.HH DE DAMAS	6.10	m2	
	SS.HH DE CABALLEROS	6.30	m2	
	SS.HH DE DISCAPACITADOS	3.60	m2	
	ALMACÉN DE SERVICIO	2.30	m2	
	CUARTO DE RESIDUOS SÓLIDOS	2.70	m2	
	BAR	189.10	m2	
	CIRCULACIÓN DE SERVICIO	25.35	m2	
	ZONA DE VENTAS	AMBIENTE	ÁREA	
		AGENCIA DE VIAJE 1	15.05	m2
AGENCIA DE VIAJE 2		14.65	m2	
AGENCIA DE VIAJE 3		14.65	m2	
AGENCIA DE VIAJE 4		15.05	m2	
STAND DE VENTA 1		7.95	m2	
STAND DE VENTA 2		7.95	m2	
STAND DE VENTA 3		7.95	m2	
STAND DE VENTA 4		7.95	m2	
STAND DE VENTA 5		7.95	m2	
SALA DE ESPERA 1		28.65	m2	
SALA DE ESPERA 2	28.65	m2		

Elaboración propia del trabajo de investigación.

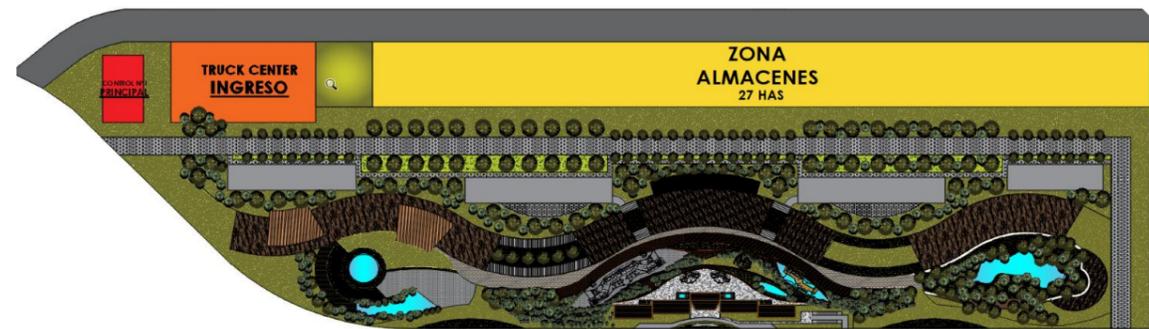
Tabla N° 18: Programa de área de Zona de Servicios.

ZONA DE SERVICIOS			
SERVICIOS	AMBIENTE	ÁREA	
	CIRCULACIÓN VERTICAL PISO 1	120.20	m2
	CIRCULACIÓN VERTICAL PISO 2	120.20	m2
	CIRCULACIÓN VERTICAL PISO 3	120.20	m2
	CIRCULACIÓN VERTICAL PISO 4	60.10	m2
	CIRCULACIÓN VERTICAL PISO 5	60.10	m2
	CIRCULACIÓN VERTICAL PISO 6	60.10	m2
	VENDOMÁTICAS	4.80	m2
	SS.HH DAMAS PISO 1	10.25	m2
	SS.HH CABALLEROS PISO 1	10.60	m2
	SS.HH DISCAPACITADOS PISO 1	4.70	m2
	SS.HH DAMAS PISO 2	10.25	m2
	SS.HH CABALLEROS PISO 2	10.60	m2
	SS.HH DISCAPACITADOS PISO 2	4.70	m2
	SS.HH DAMAS PISO 3	10.25	m2
	SS.HH CABALLEROS PISO 3	10.60	m2
	SS.HH DISCAPACITADOS PISO 3	4.70	m2
	ALMACÉN DE SERVICIO PISO 1	1.80	m2
	ALMACÉN DE SERVICIO PISO 2	1.80	m2
	ALMACÉN DE SERVICIO PISO 3	1.80	m2
	ESCALERA DE SERVICIO PISO 1	20.60	m2
	ESCALERA DE SERVICIO PISO 2	20.60	m2
	ESCALERA DE SERVICIO PISO 3	20.60	m2
	MONTACARGA PISO 1	7.55	m2
	MONTACARGA PISO 2	7.55	m2
	MONTACARGA PISO 3	7.55	m2
	CIRCULACIÓN PISO 1	394.85	m2
	CIRCULACIÓN PISO 2	453.55	m2
	CIRCULACIÓN PISO 4	290.30	m2
	CIRCULACIÓN PISO 5	290.30	m2
CIRCULACIÓN PISO 6	290.30	m2	
CUARTO DE RESIDUOS SÓLIDOS	3.10	m2	
ESCALERA DE EVACUACIÓN 1	53.30	m2	
ESCALERA DE EVACUACIÓN 2	53.30	m2	

Elaboración propia del trabajo de investigación.

## 7.1. Master Plan

Figura N° 57 : Master Plan General



Elaboración propia del trabajo de investigación.

Figura N° 58 : Master Plan de Centro Empresarial



Elaboración propia del trabajo de investigación.

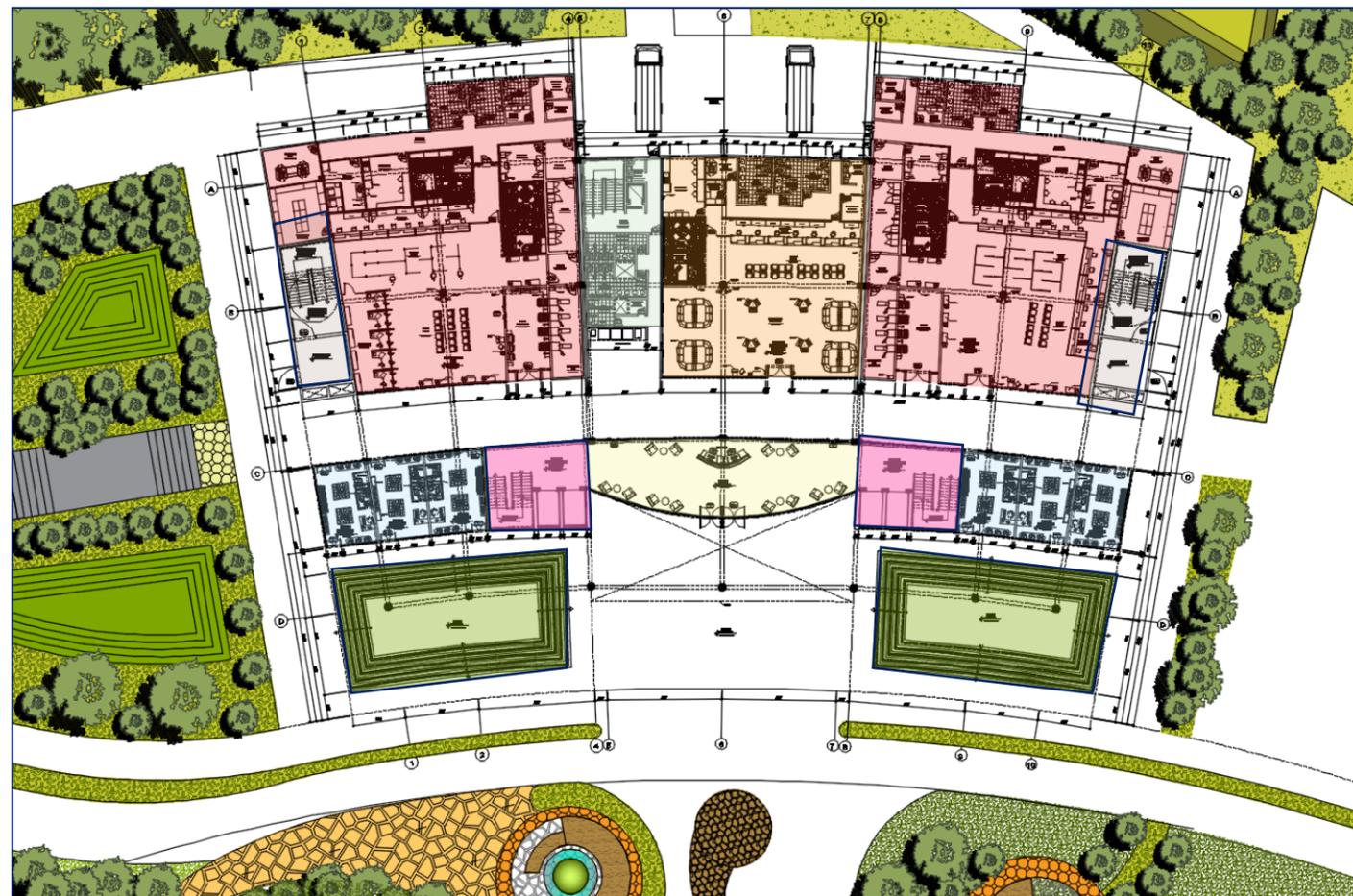
Figura N° 59 : Plot Plan (Centro Financiero)



Elaboración propia del trabajo de investigación.

7.2. Plantas generales

Figura N° 60: Planta 1° Nivel



LEYENDA	
	AGENCIA BANCARIA
	AGENCIA TELEFÓNICA
	RECEPCIÓN
	BOUTIQUE
	SERVICIO
	CIRCULACIÓN VERTICAL (EMERGENCIA)
	CIRCULACIÓN VERTICAL
	PLAZA

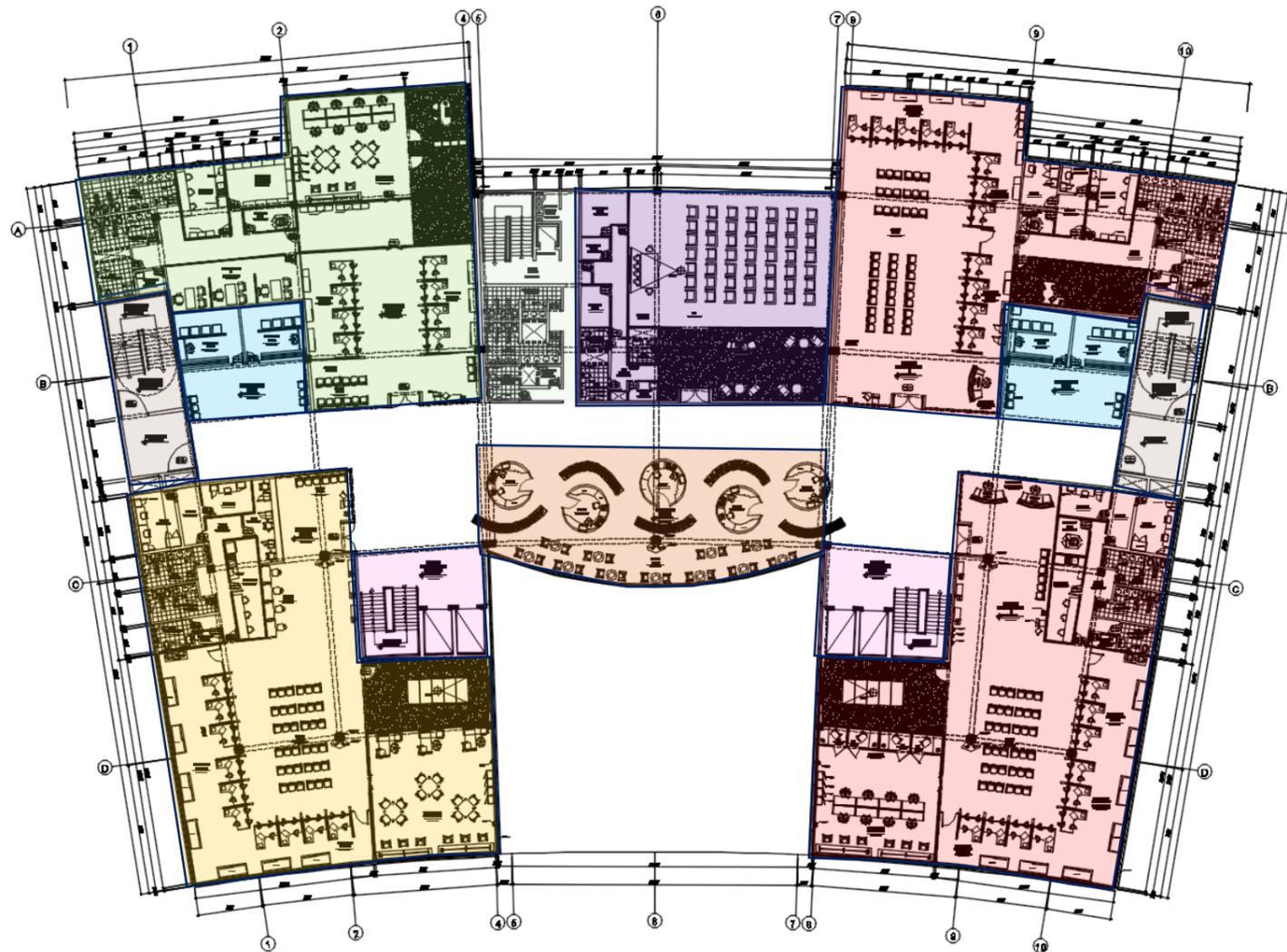
Elaboración propia del trabajo de investigación.

En el primer nivel se ubican las agencias bancarias en los laterales, una agencia telefónica, seis boutiques, zona de servicio del edificio y plazas de ingreso, dos de ellas son plazas hundidas lo que permite cambios de nivel que se pueden aprovechar para el desarrollo de actividades públicas.

Asimismo, la circulación logística y de servicio se desarrollan en la parte posterior del edificio, la cual está conectada a los estacionamientos.

7.2. Plantas generales

Figura N° 61: Planta 2° Nivel



LEYENDA	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f8d7da;"></span>	AGENCIA DE ASEGURADORA
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff3cd;"></span>	AGENCIA DE SUNAT
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d4edda;"></span>	AGENCIA DE ADUANAS
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d1ecf1;"></span>	AGENCIA DE VIAJE
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff3e0;"></span>	STANDS DE VENTA
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d1c4e9;"></span>	SUM
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f8d7da;"></span>	CIRCULACIÓN VERTICAL
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e0e0e0;"></span>	CIRCULACIÓN VERTICAL (EMERGENCIA)

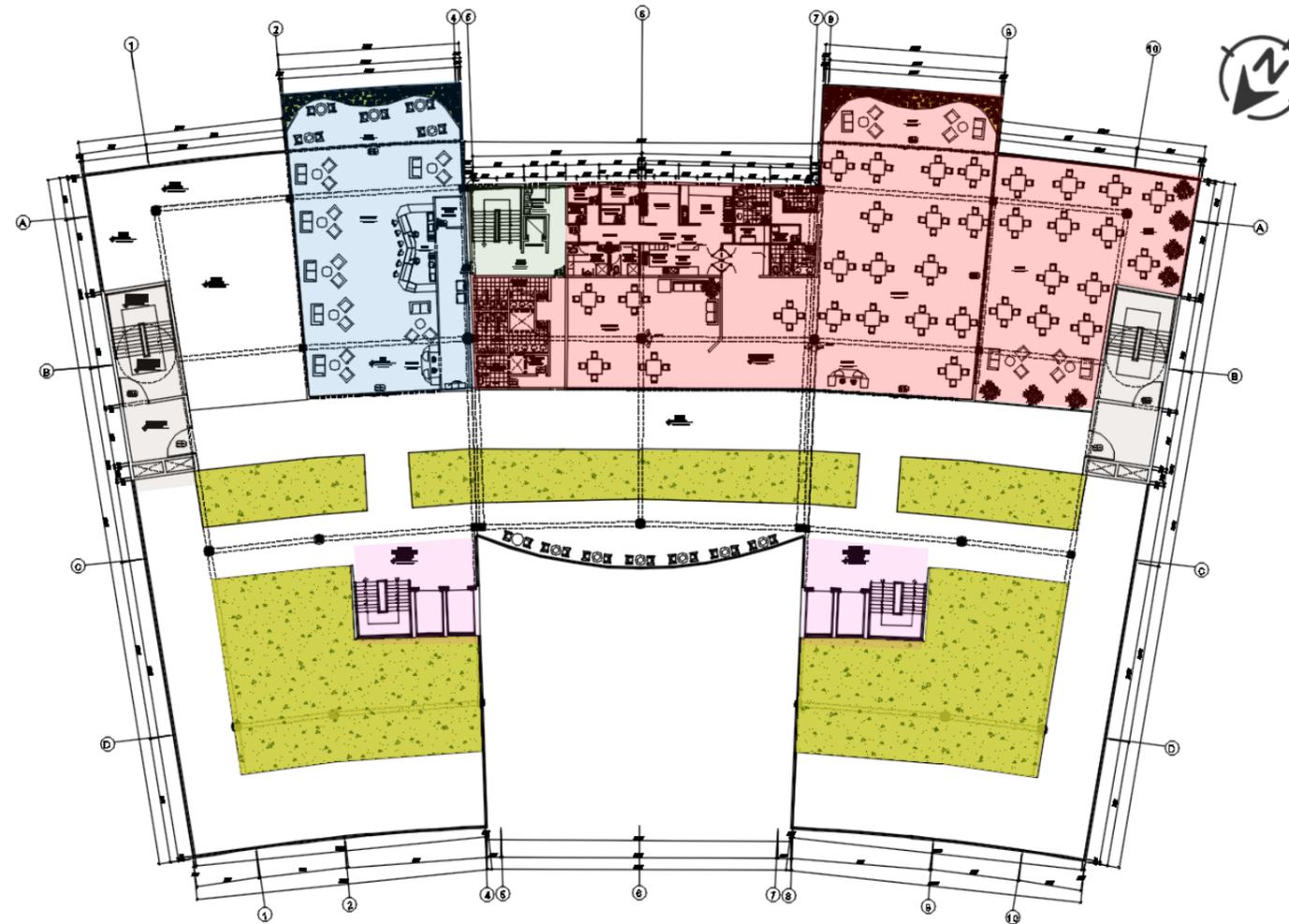
Elaboración propia del trabajo de investigación.

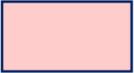
En el segundo nivel se encuentran dos agencias de aseguradoras, una agencia de SUNAT y una agencia de aduanas, las cuales apoyarán los temas logísticos de la plataforma.

También cuenta con stands de venta (módulos) con vista hacia el Rio Huallaga y agencias de viajes solo para venta de boletos.

7.2. Plantas generales

Figura N° 62: Planta 3° Nivel



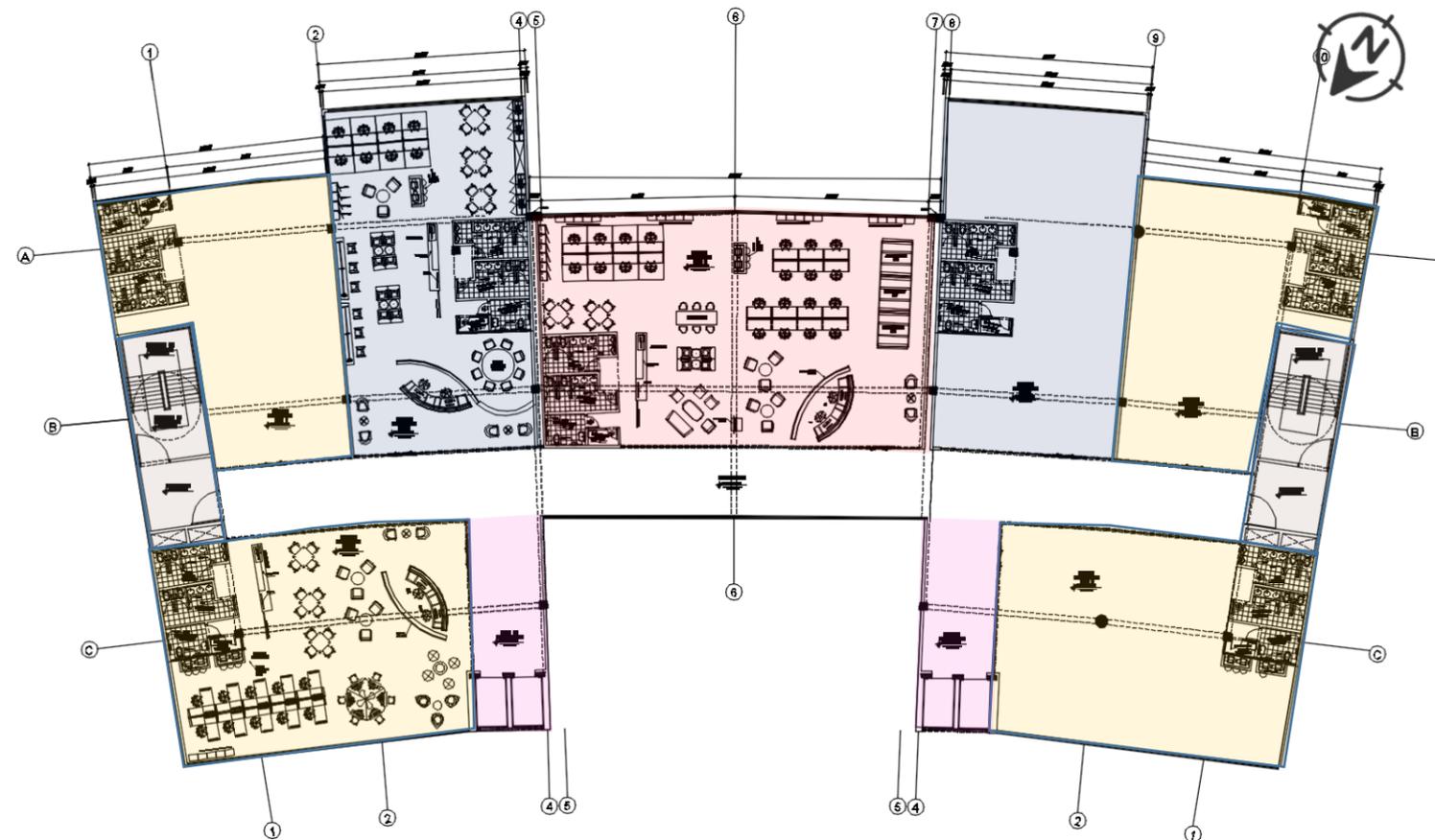
LEYENDA	
	RESTAURANTE
	BAR
	CIRCULACIÓN VERTICAL
	CIRCULACIÓN VERTICAL (EMERGENCIA)
	ÁREA VERDE

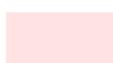
Elaboración propia del trabajo de investigación.

En el tercer nivel se ubican los servicios corporativos tales como restaurante y bar. Asimismo, goza de un plaza elevada para como recreación pasiva del edificio

7.2. Plantas generales

Figura N° 63 : Planta Típica 4 y 5 Planta



LEYENDA	
	OFICINA TIPO 1
	OFICINA TIPO 2
	OFICINA TIPO 3
	CIRCULACIÓN VERTICAL (EMERGENCIA)
	CIRCULACIÓN VERTICAL

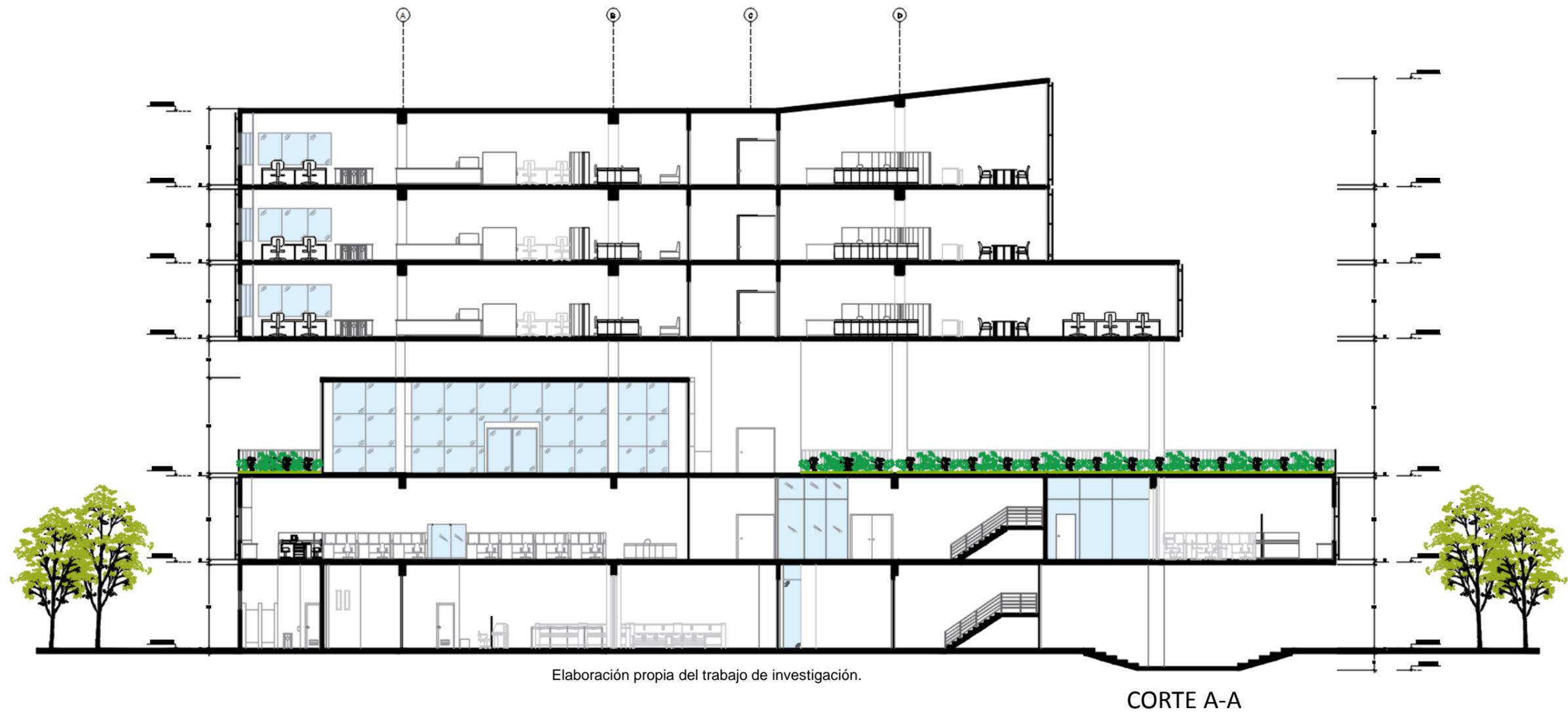
Elaboración propia del trabajo de investigación.

Del piso 4 al 6 se desarrollan las oficinas corporativas.

Hay tres tipologías de oficinas las cuales gozan de iluminación y ventilación natural, además de las mejores vistas (hacia el río Huallaga y el bosque interno propuesto).

7.3. Cortes Generales

Figura N° 64 : Corte A-A de Edificio Financiero



7.3. Elevaciones Generales

Figura N° 65: Elevación General del Centro Empresarial



Elaboración propia del trabajo de investigación.

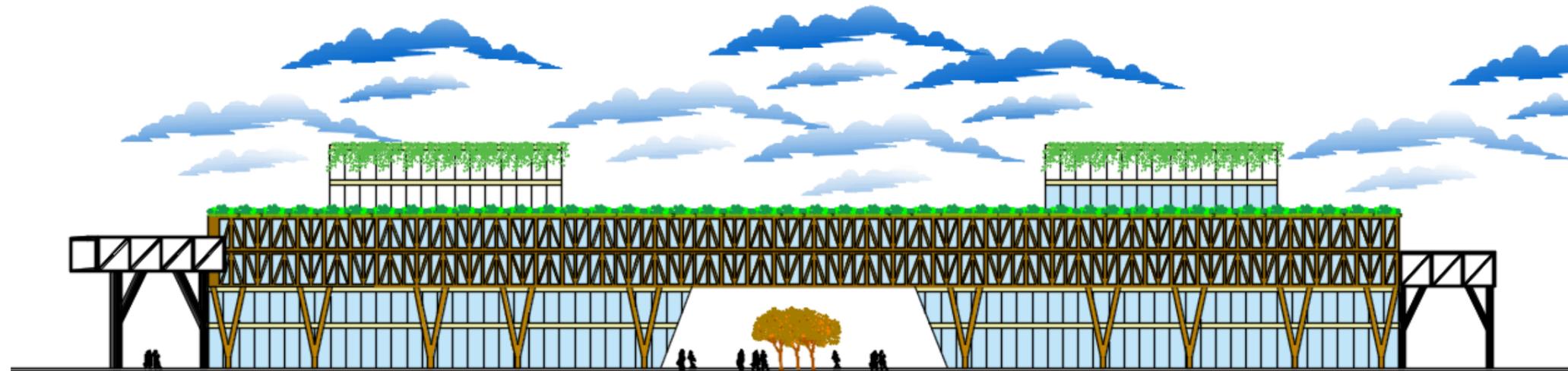
Figura N° 66: Referencias del proyecto en perspectivas 3D.



Elaboración propia del trabajo de investigación.

7.3. Elevaciones Generales

Figura N° 67: Elevación General del Centro Empresarial



**EDIFICIO DE OFICINAS**

Elaboración propia del trabajo de investigación.

Figura N° 68: Referencias del proyecto en perspectivas 3D.



**CENTRO DE CONVENCIONES**

Elaboración propia del trabajo de investigación.

7.3. Elevaciones Generales

Figura N° 69: Elevación Frontal del Edificio Financiero

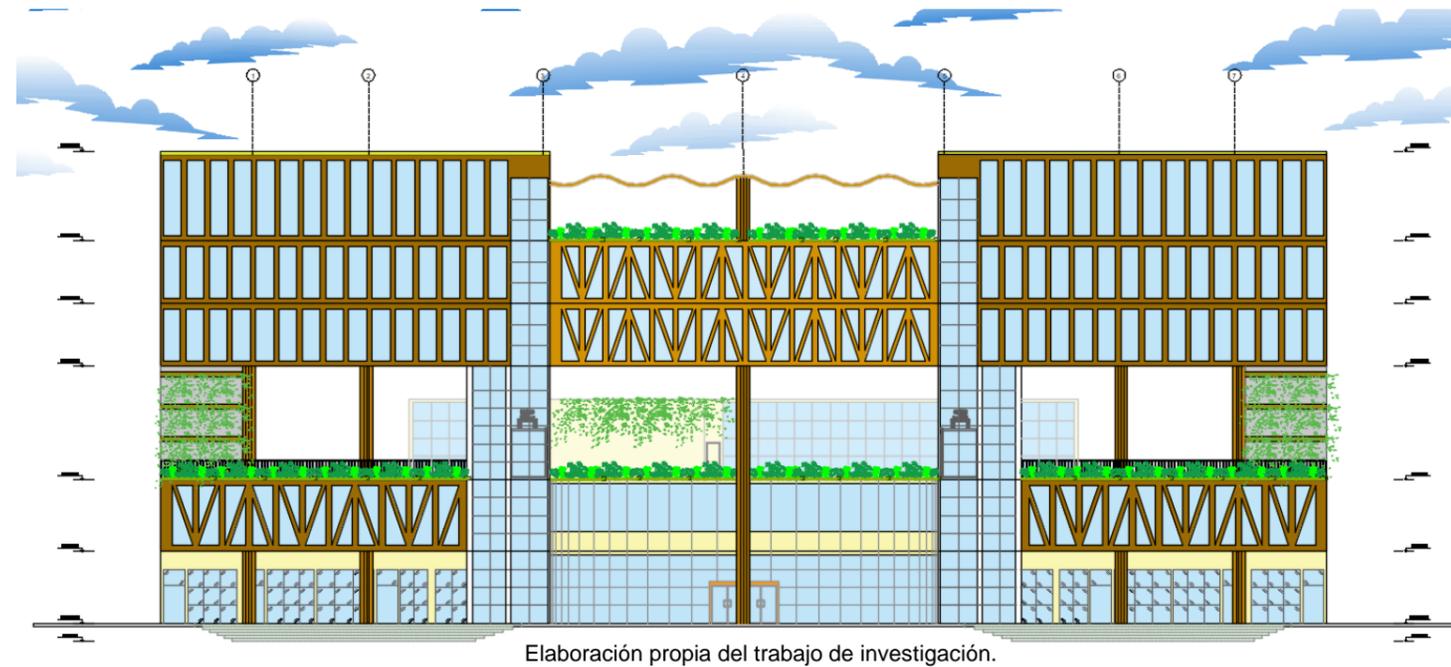
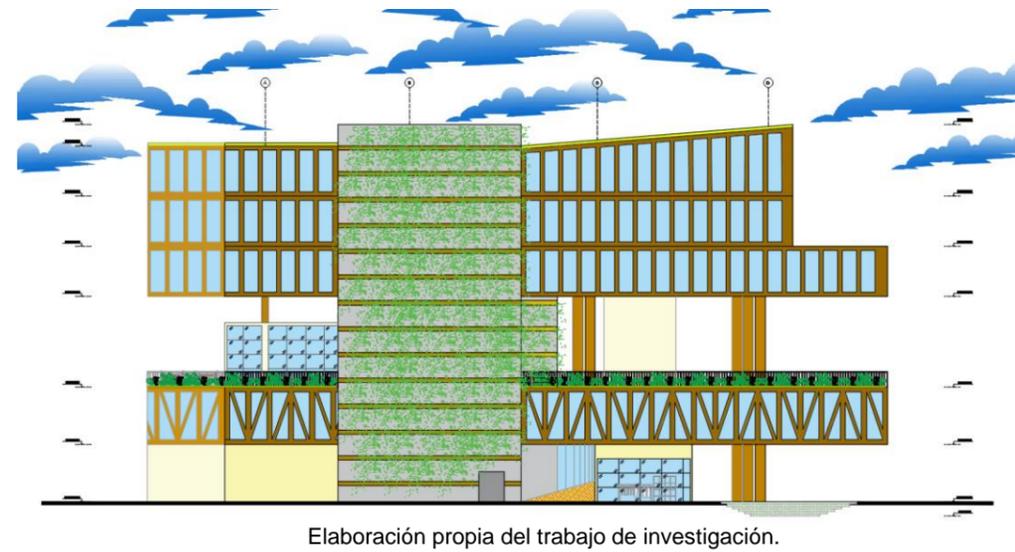


Figura N° 70: Elevación Lateral del Edificio Financiero



## 7.4. Perspectivas

Figura N° 71: Referencias del proyecto en maqueta.



Elaboración propia del trabajo de investigación.

Figura N° 72: Referencias del proyecto en perspectivas 3D.



Elaboración propia del trabajo de investigación.

1. *La creación de un proyecto en el terreno como el que proponemos dará inicio al incremento económico, social y urbano de la ciudad, así como de la macro región amazónica peruana en el contexto actual de estos tiempos.*
2. *Es importante indicar que la ciudad de Yurimaguas es una ciudad multimodal, pues se conecta con el resto del país a través de vías fluviales, aérea y terrestre; por lo tanto, la presencia de una plataforma que articule estos nodos de transporte es vital, para el mejor manejo de mercancías.*
3. *Cabe denotar la presencia del Nuevo Puerto Internacional de Yurimaguas, puesto que lo estamos tomando como un proyecto ancla para el desarrollo de nuestro proyecto; siendo así, que la ubicación de la plataforma logística y junto a ella los servicios que la componen, es estratégica para que tenga un flujo y una conexión directa con el corredor logístico IIRSA NORTE.*
4. *El estilo de Arquitectura propuesta esta inspirada entre el modernismo y la arquitectura local, buscando crear espacios completamente iluminados y ventilados por el factor de temperatura y humedad.*
5. *La creación de la Plataforma impacta directamente en el crecimiento urbano de la ciudad, por ende nuestro planteamiento abarca el desarrollo de la extensión urbana hacia la Zona de Nueva Reforma, esta parte de la ciudad debería considerada en los planes de desarrollo como prioridad inmediata ya viene siendo vulnerable por el auge de migraciones y desarrollo local.*
6. *Finalmente, se han tomado en cuenta factores macro territoriales y urbanísticos para el desarrollo de este proyecto, dado que se busca tener una propuesta integral para aprovechar todas las oportunidades existentes y potenciando las fortalezas que posee el lugar.*

### BIBLIOGRAFÍA:

- Autoridad Portuaria Nacional, 2017. Estadísticas Portuarias 2017. Recuperado de: <https://www.apn.gob.pe/site/files/URRI34534534583945898934857345/boletinEstadistico2017100518.pdf>
- Arias, C. & Toral, E. Domótica e Inmótica. "Edificios Inteligentes". Universidad Politécnica Salesiana-Sede Cuenca. Recuperado de: [http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:RczKAKQBTCQJ:scholar.google.com/+inmotica+pdf&hl=es&as\\_sdt=0,5](http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:RczKAKQBTCQJ:scholar.google.com/+inmotica+pdf&hl=es&as_sdt=0,5)
- AF2 Toral. ¿Qué es una Plataforma Logística Intermodal o Puerto Seco? Recuperado de: <https://af2toral.wordpress.com/2008/02/15/%C2%BFque-es-una-plataforma-logistica-intermodal-o-puerto-seco/>
- BSF. Almacenes del Perú. Recuperado de: <http://www.bsf.pe/>
- Barbaran, E., 2018. Nueva Biblioteca Municipal de Yurimaguas. Recuperado de: <http://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/URP/2362/EBARBARAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Concesionaria Puerto Amazonas (COPAM). Plan de Negocios 2016. Recuperado de: <https://www.ositran.gob.pe/joomlatools-files/docman-files/RepositorioAPS/0/0/par/000001-TEMP/PUERTOS/OSITRAN%20PLAN%20NEGOCIOS%202016PTR02032016.pdf>
- Concesionaria Puerto Amazonas COPAM, 2015. Terminal Portuario de Yurimaguas Nueva Reforma. Recuperado de : <http://www.copam.com.pe/es/infraestructura-y-equipos>
- Calle, A. A., Sánchez, J. H., Abril, E. T., & Alvarado, G. O., 2016. Declaraciones
- Calle, A. A., Sánchez, J. H., Abril, E. T., & Alvarado, G. O., 2016. Declaraciones consensuadas del seminario-taller: "arquitectura sostenible" un enfoque sobre estrategias de diseño bioclimático: Caso ecuador. *Estoa*, 5(9), 133-149. Recuperado de: <https://search.proquest.com/docview/2101864142?accountid=43847>
- Centenario, 2017. Centro de Negocios Cromo. Recuperado de: <https://www.centenario.com.pe/inmuebles/oficinas-centro-empresarial/portafolio/santiago-de-surco/centro-negocios-cronos>
- Diario Voces. Recuperado de: <https://www.diariovoces.com.pe/113802/alcalde-anula-proceso-seleccion-asfaltado-carretera-yurimaguas-munichis-san-rafael>
- da Silva, R. M., Silva, C. L. O., & Saraiva, L. A. S. (2014). Governança pública: dimensões e atributos de desempenho aplicados à governança de plataformas logísticas/public governance: dimensions and attributes of performance applied to the governance of logistic platforms/gobernanza pública: dimensiones y atributos de desempeño aplicados a la gobernanza de plataformas logísticas. *Revista Alcance (Online)*, 21(1), 98-125. Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1558848391?accountid=43847>
- Doc Player. Almacenes del Perú Desarrollando Espacios de Confianza. Recuperado de: <https://docplayer.es/57459006-Almacenes-del-peru-desarrollando-espacios-de-confianza.html>
- Espinal, A. A. C., 2010. GESTIÓN DE ALMACENES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (TIC). *Estudios Gerenciales*, 26(117), 145-171. Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/859040352?accountid=43847>
- Gobierno Regional de Loreto, 2015. Plan de Desarrollo Concertado. "Loreto al 2021" Actualizado.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática INEI, 2017. Manufactura. Valor Agregado.
- Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015. Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Yurimaguas. del 2015 al 2025.
- Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, 2015. Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Alto Amazonas del 2015 al 2025.

### BIBLIOGRAFÍA:

- OSITRAN, 2010. Informe de Desempeño Económico del Terminal de Contenedores del Callao – Muelle Sur. Recuperado de: [https://www.ositran.gob.pe/joomlatools-files/docman-files/RepositorioAPS/0/0/par/000001-TEMP/PUERTOS/INFDESEM\\_DPW\\_2010.pdf](https://www.ositran.gob.pe/joomlatools-files/docman-files/RepositorioAPS/0/0/par/000001-TEMP/PUERTOS/INFDESEM_DPW_2010.pdf)
- Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, 2015. Reglamento de Zonificación. Recuperado de: [http://www.altoamazonas.gob.pe/storage/app/media/desarrollo\\_urbano/5.%20REGLAMENTO%20PDU%20YURIMAGUAS%20ZONIFICACION.pdf](http://www.altoamazonas.gob.pe/storage/app/media/desarrollo_urbano/5.%20REGLAMENTO%20PDU%20YURIMAGUAS%20ZONIFICACION.pdf)
- Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, 2015. Reglamento de Vías. Recuperado de: [http://www.altoamazonas.gob.pe/storage/app/media/desarrollo\\_urbano/7.%20REGLAMENTO%20PDU%20YURIMAGUAS%20VIAS.pdf](http://www.altoamazonas.gob.pe/storage/app/media/desarrollo_urbano/7.%20REGLAMENTO%20PDU%20YURIMAGUAS%20VIAS.pdf)
- Ministerio de Transportes y Comunicaciones, 2014. Plan de Desarrollo de los Servicios Logísticos de Transporte PLAN DE MEDIANO Y LARGO PLAZO.
- Ministerio de Justicia, 2011. DECRETO SUPREMO N° 014-2006-MTC. Art. 6. Prestación del servicio de transporte fluvial con embarcaciones mayores a 30 unidades de arqueo bruto. Recuperado de: [http://transparencia.mtc.gob.pe/idm\\_docs/normas\\_legales/1\\_0\\_635.pdf](http://transparencia.mtc.gob.pe/idm_docs/normas_legales/1_0_635.pdf)
- Portal Iperu.org, 2018. Flora y Fauna de Loreto. Recuperado de: <https://www.iperu.org/flora-y-fauna-de-loreto-peru>
- Portal Pacaya – Samiria.com, 2018. Reserva Nacional Pacaya Samiria. Recuperado de: <https://www.pacaya-samiria.com/>
- Portal Top Perú Tours, 2018. Recuperado de: [http://www.perutoptours.com/index15lo\\_yurimaguas.html](http://www.perutoptours.com/index15lo_yurimaguas.html)
- Portal Arcdaily, 2016. Centro Empresarial Torre Centenario. Recuperado de: <https://www.archdaily.pe/pe/878893/centro-empresarial-torre-centenario-by-architectos>
- Peyrelongue, C. M., 2006. Cadenas logísticas de exportación de frutas y desarrollo local en el sureste de México\*\*. EURE, Revista Latinoamericana De Estudios Urbano Regionales, 32(97), 63-80. Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/223746239?accountid=43847>
- Portal Reflexión en el Congreso, 2014.. Ley del Sistema Portuario Nacional. Ley °3368. Zona del Actividad Logística Lima-Callao (ZAL) Recuperado el 22 de Octubre del 2018: <http://reflexionenelcongreso.blogspot.com/2014/05/zona-del-actividad-logistica-lima.html>
- Asociación Española de Domótica e Inmótica CEDOM. Recuperado el 26 de noviembre de 2018. <http://www.cedom.es/sobre-domotica/que-es-inmotica>
- Municipalidad Distrital de Yurimaguas, 2015. Plan Local de Seguridad Ciudadana 2017. Superficie y topografía del distrito de Yurimaguas.
- Reglamento Nacional de Edificaciones. DECRETO SUPREMO N° 022-2016-VIVIENDA
- Reglamento Nacional de Edificaciones. Norma A0.60 del Reglamento Nacional de Edificaciones
- Stock Logistic. ¿Qué son Plataformas Logísticas? Recuperado de: <https://www.stocklogistic.com/que-son-las-plataformas-logisticas/>
- Stock Logistic. Recuperado 17 de setiembre del 2018. <https://www.stocklogistic.com/que-son-las-plataformas-logisticas/>

### BIBLIOGRAFÍA:

- Strauch-Gómez, F. W., Gutiérrez-Martínez, D. F., Martínez-Baquero, J. F., Hernández-Beleño, R. D., & Méndez-Pallares, B., 2017. Inmotics: Sustainability and comfort. *Revista Facultad De Ingeniería*, 26(46), 131-139. doi:<http://dx.doi.org/10.19053/01211129.v26.n46.2017.7325>
- Sati, Z., 2014. THE ANALYSING OF HIGH-TECH CLUSTERS POTENTIAL OF TURKEY AS AN EMERGING ECONOMY. *IIB International Refereed Academic Social Sciences Journal*, 5(15), 112-134. Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1647083535?accountid=43847>