FACULTAD DE ARQUITECTURA

Carrera de Arquitectura, Urbanismo y Territorio

**CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE
LURIN**

Tesis para optar el Título Profesional de Arquitecto

BRISETH LESUMITH GAMARRA ROJAS

**Asesor:
Jean Paul Kaiser Salas**

**Lima – Perú
2019**

Dedicatoria

El presente proyecto de tesis está dedicado a mis padres, hermanos y familia en general por haber sido mi apoyo incondicional a lo largo de toda mi carrera universitaria y a lo largo de esta etapa de mi vida.

Especialmente a mi hermano Julio César, quien ha sido y es mi motivación e inspiración de cada día, ya que aprendo de él que la discapacidad solo es cuestión de percepción y actitud.

En general a todas aquellas personas que nos enseñan a ver el mundo de diferentes formas y de que este puede ser mejor cada día.

Agradecimiento

Con infinita gratitud a Dios, por guiarme, protegerme y darme las fuerzas necesarias para afrontar los obstáculos a lo largo de esta etapa de mi vida.

A mis padres, por ser los principales promotores en cumplir mis sueños, por haberme apoyado en la formación de mi carrera universitaria y por haberme inculcado principios y valores para realizarme como un buen ser humano.

A todas las personas que me apoyaron directa e indirectamente en la realización con éxito de este proyecto.

Resumen

El presente proyecto de tesis tiene como propósito, brindar solución a la escases latente de espacios públicos, recreativos y de áreas verdes en el distrito de Lurín. Para lo cual se ha proyectado un Centro Comercial, el cual satisfaga las necesidades de la creciente población lurinense y se logre contribuir al progreso de su reordenamiento territorial.

Lurín es uno de los distritos de Lima Metropolitana considerado la dispensa de alimentos más importante. El distrito posee un clima cálido, buena ubicación y es de fácil acceso. Actualmente cuenta con un gran potencial de desarrollo territorial en el cual se viene consolidando la primera ciudad industrial del Perú. Por lo que se considera este territorio, como ideal para el desarrollo de la propuesta.

Sin embargo, a pesar de que el distrito cuenta con características realmente potenciales, presenta una problemática, como lo es la inexistencia de infraestructura de un centro comercial. Ello genera informalidad y desorden, ya que, no cuentan con un recinto en el cual se desarrollen todas las actividades comerciales, además del limitado número de espacios recreativos y de usos mixtos para el desarrollo social de la población.

Teniendo en cuenta la problemática existencial de Lurín, y la preocupación por su forma constante de expansión de habitantes, se propone un planeamiento integral el cual favorezca su crecimiento en forma vertical, manteniendo su carácter agrícola. De esta manera, evitar el futuro desorden territorial, equilibrando el uso del suelo para cubrir la demanda de espacios insuficientes.

En términos generales, el proyecto de Centro Comercial está desarrollado con la finalidad de abastecer al pueblo de Lurín con implementos de primera mano, cubrir la demanda de espacios recreativos y comerciales. También, es un proyecto pensado para aquellos usuarios con diferentes condiciones de accesibilidad, ya que, se busca que el centro comercial se muestre como un lugar de fácil desplazamiento.

ÍNDICE

Introducción.....	11
1. Planteamiento del proyecto.....	13
1.1. Descripción del problema.	13
1.2. Fundamentación de causas en el árbol de problemas.	15
1.2.1. No existe una visión ni estrategia, por parte de la municipalidad, para gestionar centros comerciales y satisfacer las necesidades de un distrito que está en constante crecimiento.	15
1.2.2. Insuficientes inversiones privadas que costeen un proyecto comercial.	17
1.2.3. Desinterés de empresas privadas en invertir en centros comerciales a corto plazo en el distrito de Lurín.	17
1.2.4. Escasos espacios de esparcimiento para los pobladores de Lurín.....	19
1.2.5. Incremento de zonificación a favor del sector industrial.	21
1.2.6. Déficit de áreas para el desarrollo comercial.	22
1.3. Justificación del proyecto.	24
1.4. Objetivos del proyecto.....	24
1.5. Concepto inicial del proyecto.	24
1.5.1. Inclusivo.	25
1.5.2. Esparcimiento.	25
1.5.3. Tradicional.....	25
1.5.4. Moderno.	26
1.6. Organigrama Funcional.....	26
2. Marco Teórico y Conceptual.	29
2.1. Ejemplos Arquitectónicos Referenciales.....	29
2.1.1. Nacionales.....	29
2.1.1.1. Real Plaza Piura.	29
2.1.1.2. Plaza Norte.....	31
2.1.2. Internacionales.....	34
2.1.2.1. Parque Toreo.....	34
2.1.2.2. Parc Central.....	36
2.2. Definiciones conceptuales.	40
2.2.1. Retail o venta al detalle.....	40
2.2.1.1. Definición.	40

2.2.1.2.	Evolución del retail.....	40
2.2.2.	Comercio.....	41
2.2.2.1.	Definición.....	41
2.2.2.2.	Tipología de comercio.....	41
2.2.3.	Centro comercial.....	45
2.2.3.1.	Definición.....	45
2.2.3.2.	Tipología de centros comerciales.....	46
2.2.3.3.	Diseño, infraestructura y distribución.....	47
2.2.4.	Sostenibilidad.....	50
2.2.4.1.	Definición.....	50
2.2.5.	Inclusivo.....	50
2.2.5.1.	Definición.....	50
2.2.6.	Esparcimiento.....	50
2.2.6.1.	Definición.....	50
2.2.7.	Tradicional.....	51
2.2.7.1.	Definición.....	51
2.2.8.	Moderno.....	51
2.2.8.1.	Definición.....	51
3.	Metodología.....	53
3.1.	Diseño de Investigación.....	53
3.2.	Diseño de Instrumentos.....	55
3.2.1.	Aspectos Territoriales y Físicos.....	55
3.2.2.	Aspectos Climáticos.....	55
3.2.3.	Aspectos Urbanísticos.....	55
3.2.4.	Aspectos Demográficos.....	56
3.2.5.	Aspectos Socioeconómicos.....	56
3.2.6.	Normativos y Legales.....	56
4.	Factores Condicionantes del Proyecto.....	58
4.1.	Aspectos Físicos y Territoriales.....	58
4.1.1.	Historia del distrito de Lurín.....	58
4.1.2.	Ubicación.....	59
4.1.3.	Geo- referenciación.....	60
4.1.4.	Topografía.....	60
4.1.5.	Fenómenos naturales del distrito.....	61

4.1.6.	Usos del suelo.	64
4.1.7.	Vías de acceso.	65
4.1.8.	Entorno Urbano.	68
4.2.	Aspectos Climáticos.	69
4.2.1.	Clima y meteorología.	69
4.2.2.	Velocidad del viento.	69
4.2.3.	Cuenca del río Lurín.	70
4.3.	Aspectos Urbanísticos.	72
4.3.1.	Zonificación del Distrito de Lurín.	72
4.3.2.	Zonificación específica de la zona.	74
4.3.3.	Parámetros Urbanísticos.	74
4.3.4.	Edificaciones entorno al terreno.	75
4.4.	Aspectos Demográficos.	76
4.4.1.	Población del distrito de Lurín.	76
4.4.2.	Nivel de Beneficiarios.	77
4.5.	Aspectos Socioeconómicos.	78
4.5.1.	Niveles socioeconómicos del distrito de Lurín.	78
4.5.2.	Ingreso per cápita del hogar.	79
4.5.3.	Principales actividades económicas.	81
4.6.	Aspectos Normativos y Legales.	82
4.6.1.	Reglamento Nacional de Edificaciones – Comercio.	82
4.6.2.	Reglamento Nacional de Edificaciones – Accesibilidad.	85
5.	Proyecto.	90
5.1.	Introducción.	90
5.2.	Planteamiento Integral.	90
5.2.1.	Características del área de estudio y su entorno.	90
5.2.2.	Propuesta de Zonificación del Proyecto.	92
5.2.3.	Propuesta Vial del Proyecto.	94
5.2.4.	Accesibilidad al Proyecto.	98
5.3.	Centro Comercial en el Distrito de Lurín.	100
5.3.1.	Planificación de la Propuesta.	100
5.3.2.	Concepto de Diseño.	101
5.3.3.	Programa Arquitectónico.	101
5.3.4.	Descripción de principales áreas del proyecto.	103

5.3.4.1. Tiendas por Departamento.....	103
5.3.4.2. Locales Comerciales.....	108
5.3.4.3. Tiendas Intermedias.....	109
5.3.4.4. Módulos comerciales.....	110
5.3.4.5. Food Court.....	111
5.3.4.6. Almacén General F.C.....	112
5.3.4.7. Anfiteatro.....	113
5.3.4.8. Cinema.....	114
5.3.4.9. Boulevard.....	115
5.3.4.10. Restaurantes.....	117
5.3.4.11. Noria.....	119
5.3.4.12. Centro financiero.....	120
5.3.4.13. Oficinas.....	122
5.3.4.14. Exposiciones y Ferias temporales.....	123
5.3.4.15. Área de juegos.....	124
5.3.4.16. Home center.....	125
5.3.4.17. Gimnasio.....	127
5.3.4.18. Plazas.....	128
5.3.4.19. Estacionamientos.....	129
5.3.5. Cuadro de Áreas del Proyecto.....	132
5.3.6. Acabados del Proyecto.....	137
5.3.7. Sostenibilidad y Tecnología.....	138
5.3.8. Relación de láminas.....	139
6. Conclusiones.....	141
7. Recomendaciones.....	142
8. Bibliografía.....	143

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Árbol de Problemas	14
Figura 2. Requerimiento de Equipamientos de Comercialización	15
Figura 3: Evolución Población Años Censales 1940 - 2007	16
Figura 4: Población Total y % de Población, Según Ámbito (Censo - 2017)	17
Figura 5: Requerimientos de Equipamiento de Recreación	20
Figura 6: Plano de Zonificación del Distrito de Lurín	21
Figura 7: Plano de Zonificación de los Usos del Suelo	22
Figura 8: Plano de Cambio de Zonificación en Cumplimiento de la Ordenanza N°2086 - MML.....	23
Figura 9: Concepto de Centro Comercial.....	25
Figura 10: Organigrama Funcional del Proyecto.....	26
Figura 11: Real Plaza Piura.	29
Figura 12: Planta General Primer Piso.....	30
Figura 13: Vistas Interiores del Eje Principal.....	31
Figura 14: Planta General Primer Piso.....	32
Figura 15: Vista aérea del Centro Comercial Lima Norte.	33
Figura 16: Vista frontal del Centro Comercial Plaza Norte	33
Figura 17: Planta Baja, Primer Nivel, Segundo Nivel y Vista Aérea	35
Figura 18: Vistas generales Parque Toreo.....	36
Figura 19: Master Plan Parc Central.	37
Figura 20: Plantas Generales Parc Central.....	38
Figura 21: Vistas Generales Parc Central	39
Figura 22: Distribución Tradicional de Centros Comerciales.....	49
Figura 23: Plano de Ubicación del Proyecto	59
Figura 24: Plano Urbano y Levantamiento Catastral.....	60
Figura 25: Plano de Levantamiento Topográfico.....	61
Figura 26: Microzonificación Sísmica del Distrito de Lurín	63
Figura 27: Plano de Áreas de Tratamiento.....	65
Figura 28: Plano de Sistema Vial Existente	67
Figura 29: Entorno del Terreno.....	68
Figura 30: Cuadro de Temperaturas Medias y Precipitaciones del Distrito de Lurín.....	69
Figura 31: Cuadro de Velocidad de Vientos del Distrito de Lurín	70
Figura 32: Mapa Hidrográfico de la Cuenca del Río Lurín.....	71
Figura 33: Mapa de Distritos de la Cuenca del Río Lurín	72
Figura 34: Plano de Zonificación de los Usos del Suelo.....	73
Figura 35: Zonificación Comercial - Área de Tratamiento IV	74
Figura 36: Plaza Veal Lurín	75
Figura 37: Mercado Virgen de las Mercedes.....	75
Figura 38: Colegio San Pedro.....	76
Figura 39: Municipalidad de Lurín.....	76
Figura 40: Evolución Poblacional Años Censales 1940-2007	77
Figura 41: Población y Porcentaje por Grandes Grupos de Edades, Distritos de Lurín (censos 1981-2007).....	78

Figura 42: Distribución de NSE por Zona - Lima Metropolitana.....	79
Figura 43: Plano Estratificado a Nivel por Ingreso Per Cápita del Hogar.	80
Figura 44: Porcentaje de Población Según Rama de Actividad Económica (PEA) ..	81
Figura 45: Diagnóstico del Entorno.....	91
Figura 46: Diagnóstico FODA	92
Figura 47: Zonificación Vigente del área del proyecto.....	93
Figura 48: Zonificación Propuesta	94
Figura 49: Sistema Vial Vigente.....	95
Figura 50: Secciones Viales Vigentes.....	96
Figura 51: Plano de Vialidad.....	97
Figura 52: Secciones Viales	98
Figura 53: Plano de Accesibilidad al Distrito de Lurín	99
Figura 54: Plano de Accesibilidad al Proyecto	100
Figura 55: Plano de Estructura Espacial	102
Figura 56: Plano Primer Nivel Tienda por Departamento 01	103
Figura 57: Plano Segundo Nivel Tienda por Departamento 01	104
Figura 58: Plano Tercer Nivel Tienda por Departamento 01	104
Figura 59: Vista 3D de la Tienda por Departamento 01	105
Figura 60: Plano de Tienda por Departamento 02	105
Figura 61: Vista 3D de la Tienda por Departamento 02	106
Figura 62: Plano Primer Nivel Tienda por Departamento 03	106
Figura 63: Plano Segundo Nivel Tienda por Departamento 03	107
Figura 64: Plano Tercer Nivel Tienda por Departamento 03	107
Figura 65: Vista 3D de la Tienda por Departamento 03	108
Figura 66: Plano de Locales Comerciales.....	108
Figura 67: Vista 3D de Locales Comerciales	109
Figura 68: Plano de Tiendas Intermedias	109
Figura 69: Vista 3D de Tiendas Intermedias	109
Figura 70: Plano de Módulos Comerciales.....	110
Figura 71: Vista 3D de Módulos Comerciales	110
Figura 72: Plano de Food Court.....	111
Figura 73: Vista 3D del Food Court.....	112
Figura 74: Plano de Almacén General F.C.....	112
Figura 75: Plano de Anfiteatro	113
Figura 76: Vista 3D del Food Court.....	113
Figura 77: Plano de Cinemas.....	114
Figura 78: Vista 3D de la Confitería de cines	115
Figura 79: Plano del Boulevard.....	116
Figura 80: Vista 3D del Boulevard	117
Figura 81: Plano de Restaurante 01	117
Figura 82: Plano de Restaurante 02	118
Figura 83: Vista 3D del Restaurante 02	118
Figura 84: Plano de la Noria	119
Figura 85: Vista 3D de la Noria.....	120
Figura 86: Plano del Centro Financiero.....	121
Figura 87: Vista 3D del Centro Financiero y Oficinas	121
Figura 88: Plano de Oficinas 01	122

Figura 89: Plano de Oficinas 02.....	122
Figura 90: Plano de Exposiciones y Ferias temporales.....	123
Figura 91: Vista 3D de Exposiciones y Ferias temporales	123
Figura 92: Plano de Área de juegos.....	124
Figura 93: Vista 3D de Área de juegos	125
Figura 94: Plano del Home Center.....	126
Figura 95: Vista 3D del Home Center	127
Figura 96: Plano de Gimnasio.....	128
Figura 97: Plano de Plazas.....	129
Figura 98: Vista 3D de Plaza Principal.....	129
Figura 99: Plano Sótano 01	130
Figura 100: Plano Sótano 02	131
Figura 101: Cuadro de Acabados del Sector Proyecto	137

Introducción

El crecimiento económico es uno de los objetivos de toda sociedad, ello conlleva a la búsqueda de una mejor calidad de vida, desarrollándose entre espacios seguros y muchos más reconfortantes. Pues, en el ámbito territorial, en Lima - Perú se ha ido desplegando un notorio crecimiento territorial invasivo de forma horizontal desde hace cuantiosos años, lo que ha obligado al individuo a buscar zonas no tan pobladas como lo es el distrito de Lurín; el cual cuenta con un gran territorio disponible y se muestra como uno de los sectores con un alto potencial económico.

Lurín, llamado el último "Valle Verde De Lima", se encuentra en la mira de convertirse en la primera ciudad industrial del Perú, lo que hace emplazar al distrito en la mira de inversionistas, quienes apuestan por los objetivos de expansión territorial para llevar a cabo proyectos con alto nivel de calidad. Siendo los más interesados los pertenecientes al sector industrial y al sector inmobiliario.

A pesar de que ya se tenga proyectado propósitos de desarrollo territorial para el distrito, aún se puede observar que pasa el tiempo y no se toma en cuenta planes de desarrollo para el sector comercial, lo que provoca que los residentes no satisfagan todas sus necesidades, tales como espacios públicos, espacios de recreación, espacios básicos con los que cuenta de todo distrito consolidado, como lo es Lima.

Es por ello que los lugareños del mencionado lugar, están siendo obligados a migrar a los diferentes distritos aledaños para cubrir estas necesidades básicas, la falta del sector comercio también ha generado que la informalidad este presente y ocasione un desorden territorial el cual se pretende dar solución teniendo en cuenta los nuevos planes de desarrollo para Lurín.

Por tal motivo, el proyecto a desarrollar busca dar solución a una problemática aun existente, la cual no está siendo atendida ni tomada en cuenta para futuros planes territoriales. El Centro Comercial en el Distrito de Lurín, pretende brindar más que un espacio comercial y un aporte al crecimiento y desarrollo territorial del lugar, como futura ciudad industrial; sino que también se proyecta a ser un nexo de reintegración de los pobladores hacia su distrito, es decir, busca que los lugareños se sientan identificados.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO

1. Planteamiento del proyecto.

1.1. Descripción del problema.

Hoy en día la constante innovación en los mercados y en el sector retail a nivel mundial, se ha incrementado en demasía, lo que ha generado que este sector sea pieza fundamental del urbanismo y del ordenamiento territorial.

Lurín radica en ser la dispensa de alimentos más importante de la capital, así como haber albergado a los poblados más antiguos del periodo preincaico. Está ubicado al sur de Lima y en la actualidad es considerado como la extensión de la capital, estando en la mira a futuros planes territoriales, siendo uno de los planes más importantes, ser la próxima ciudad industrial.

A pesar de que el distrito cuenta con un crecimiento continuo y de que el turismo aumenta cada año en porcentajes considerables, se ha podido observar que, en los planes futuros de desarrollo de la municipalidad de Lurín, no se está tomando en cuenta al sector comercial, sector el cual ya debería tener importancia pues existe una alta demanda la cual no está siendo atendida con sus debidos espacios de desarrollo, de recreación y por sobre todo, de un comercio formal. Por ello, la mayoría de sus pobladores han optado por emigrar a otros distritos, en los cuales puedan gozar de los privilegios de un desarrollo urbano; considerando distritos como: La Molina, Chorrillos, Miraflores, Barranco, San Miguel, Surco, Lima, etc.

La carencia del sector comercial también ha causado que la informalidad se haga presente y exista un exceso de microempresas las cuales actúan sin permisos para realizar este tipo de comercio. A ello se añade que la población se deba conformar con los pocos recursos que poseen, con comercios improvisados, mercados saturados, etc. Esto está concibiendo un exceso de desorden urbano y territorial, provocando que exista un retraso en el crecimiento y desarrollo del distrito como tal.

Debido a las barreras antes mencionadas, el distrito de Lurín presenta un crecimiento desigual en sus diferentes sectores, haciendo que no se desarrolle con eficiencia en los planes territoriales a pesar de ser uno de los distritos con mayor proyección. Por estos motivos he podido detectar como principal problema lo siguiente: "Inexistencia de Infraestructura de Centro Comercial en el Distrito de Lurín".

Figura 1: Árbol de Problemas

Elaboración: Proyecto de tesis.

1.2. Fundamentación de causas en el árbol de problemas.

1.2.1. No existe una visión ni estrategia, por parte de la municipalidad, para gestionar centros comerciales y satisfacer las necesidades de un distrito que está en constante crecimiento.

El estudio presentado por **Gerencia de Desarrollo Urbano (2012)** titulado *“Propuesta del Plan Urbano Distrital al 2021 - Volumen IV”*. A través de un análisis cuantitativo y cualitativo de comercialización de alimentos, desarrollado en base al Diagnóstico Urbano del presente PDU, y de los cálculos de requerimientos, según las proyecciones poblacionales; concluyen que en el plazo (2021) se requerirá un área de 22.38 Has. para ocho (08) nuevos mercados de abasto.

Dicho estudio indica que el plan a futuro debe ser enfocado explícitamente hacia la creación de mercados los cuales cumplan con todos los requisitos para satisfacer la amplia demanda de lugareños cada vez más exigentes. Sin embargo, realizando una comparación en base a lo actual, aún existe la falta de atención y planificación en infraestructura de centros comerciales, los cuales deberían ofrecer áreas de esparcimiento, recreación y desarrollo para la población del Distrito de Lurín.

Figura 2. Requerimiento de Equipamientos de Comercialización

Año: 2010 - 2012 - 2016 – 2021

AÑO S	POBLACIÓN	REQUERIMIENTOS NORMATIVOS				REQUERIMIENTOS DE ÁREA S (1) (Has.)		REQUERIMIENTOS DE LOCALES			
		ÁREA		PUESTOS		POR PERÍODO	ACUMULADO				
		Indice m ² /Hab.	Has.	Puestos/1000 Hab.	Nº de Puestos			Nº de Puestos (2)	Merado Mayorista	Merado Sectorial	Merado Zonal
2010	71,482	11.8	5.71	16.5	1,321	2.41	2.41	271	—	—	1
2012	82,850		7.51		1,730	1.88	4.21	415	—	1	—
2016	102,129		12.97		2,999	5.46	9.67	1,283	—	2	—
2021	121,000		25.69		5,940	12.71	22.38	2,940	1	3	—

Fuente: Plan Urbano Distrital al 2021 - Volumen IV, Gerencia de Desarrollo Urbano, Municipalidad de Lurín, 2012.

Según el INEI (2007) afirmó que “El censo de población y vivienda del distrito, presentó un incremento continuo de población a su favor entre los años 1940 – 2017” (p. 24). Cuyas tasas de crecimiento son las siguientes:

- Entre los censos de 1940 - 1961 una tasa anual de 2.3%.
- Entre los censos de 1961 - 1972 una tasa anual de 7.1%.
- Entre los censos de 1972 - 1981 una tasa anual de 2.6%.
- Entre los censos de 1981 - 1993 una tasa anual de 4.3%.
- Entre los censos de 1993 - 2007 una tasa anual de 4.3%.

Con estas cifras se puede demostrar un crecimiento importante de población eminentemente rural a puertas de convertirse en una población completamente urbana. Por lo que el Instituto de Investigación y Capacitación Municipal – PROMCAD INICAM- CEPLAN (2016) estima que “Al 2010 la población de Lurín sea de 71,413 habitantes manteniendo una tasa anual de crecimiento de 4.3%, haciendo de esta la tendencia anual de cifra para el distrito. Teniendo estas cifras podemos concluir que en efecto se tiene una población totalmente desatendida la cual cada año va en aumento, tal y como lo demuestran las estadísticas. Y hasta el momento, no se ha creado ningún plan de desarrollo de infraestructura comercial para cubrir esta necesidad la cual afecta a toda la población de Lurín. (p.24).

Figura 3: Evolución Población Años Censales 1940 - 2007

Año Censal	Población	Incremento Poblacional	
		Incremento Absoluto	Tasa de Crecimiento
1940	3,716	2,284	
1961	6,000	6,789	2.3
1972	12,789	3,368	7.1
1981	16,166	18,102	2.6
1993	34,268	28672	6.5
2007	62,940	8473	4.3
2010*	71,413		4.3

Fuente: PDLG 2017-2021, Municipalidad de Lurín, 2016.

Figura 4: Población Total y % de Población, Según Ámbito (Censo - 2017)

Fuente: PDLC 2017-2021, Municipalidad De Lurín, 2016.

1.2.2. Insuficientes inversiones privadas que costeen un proyecto comercial.

A la actualidad no existe infraestructura alguna de centro comercial en el distrito de Lurín, ya que, según las propuestas existentes por parte del sector privado, solo se están creando proyectos de viviendas de los cuales algunos están siendo entregados y otros aun en planificación. Algunos de los proyectos son Estancia de Lurín, Praderas de Lurín, Pampas de Lurín, entre otros.

Pese a que el distrito cuenta con un gran territorio y demuestre un futuro prometedor respecto a su desarrollo, aún no está logrando obtener la atención del sector privado con un enfoque de inversión para un espacio comercial formal; lo cual es de suma importancia para el distrito de Lurín.

1.2.3. Desinterés de empresas privadas en invertir en centros comerciales a corto plazo en el distrito de Lurín.

Un ejemplo del desinterés por parte del sector privado para desarrollar centros comerciales a corto plazo, son los proyectos de Campo Mar y el Mall de Santa María, uno está pensado aun para dentro de tres años y el otro sigue en espera por años.

Benza (2019) a través de su artículo denominado *Nuevos proyectos comerciales y residenciales siguen a la industria al sur de Lima*, comenta que:

“Campo Mar, es el centro de veraneo de los socios de Universitario de Deportes. El club planea desarrollar un proyecto comercial que involucre locatarios de retail, salud y educación. Otros proyectos son los de DPI, que comercializa la segunda etapa de su proyecto de viviendas La Estancia de Lurín; del Grupo Wong, que mantiene la propiedad del terreno del Mall Santa María, aunque por años no lo ha desarrollado; de InRetail, que inauguró el power center Plaza Lurín en el 2017; y de Armas Doomo, que recientemente anunció que invertirá US\$45 millones en Tambo Plaza Lima Sur en ese mismo distrito” (pp.6).

Al respecto del Mall de Santa María, Villalobos (2016) en su artículo llamado *Wong: “El mall de Santa María tendrá el ‘hub’ de discotecas top”*, en su momento informó que, ese proyecto dependía de algunas gestiones concernientes al saneamiento. Estimaban empezar a construir en abril del 2017 para inaugurar la primera etapa en noviembre del 2017. (pp.2).

“Los mismos desarrolladores industriales —así como las inmobiliarias— estructuran proyectos para responder a esa demanda. “Hemos reservado una franja de 8.64 hectáreas para desarrollo comercial, que tendrá centros educativos, de salud, restaurantes y tiendas retail. Empezaría en el 2020”, cuenta Gisela Flores, vocera del proyecto inmobiliario Sector 62. “Estamos en pleno concurso para elaborar el master plan del proyecto de vivienda y desarrollo de ciudad que tendremos en Macrópolis”, dice Carlos Montero, gerente de desarrollo urbano de Centenario, en referencia a su proyecto de 980 hectáreas en Lurín” (pp.5).

Benza (2019) determina que “En tres años comenzarían a aparecer los primeros desarrollos de vivienda, comercio, salud y educación en el sur de Lima” (pp.7).

Como es notable, los proyectos comerciales para el distrito no se han llevado a cabo en el tiempo determinado, como referente se tiene que el Power Center de Lurín fue inaugurado en el 2017 cuando debió hacerlo en el 2015. Otro claro ejemplo es el Mall Santa María, el cual debió hacer entrega de la primera etapa en noviembre del 2017 postergando los avances de obra por problemas de trámites de habilitación urbana.

En vista que las inversiones para centros comerciales tienen proyecciones para el 2022 y 2035, en conjunto con las futuras residencias que se planean realizar, el distrito sigue presentando una insuficiencia en el sector retail puesto que las soluciones son a largo plazo.

1.2.4. Escasos espacios de esparcimiento para los pobladores de Lurín.

Según Instituto de Investigación y Capacitación Municipal – PROMCAD INICAM (2016) afirma que:

En el distrito de Lurín, a pesar de la escasez y mala calidad del recurso hídrico, se han ido implementando áreas verdes y un sistema de arborización en parques, plazas, avenidas y bermas; con la finalidad de mejorar la calidad ambiental del distrito. Por ello, en el año 1998 el equipamiento recreativo era escaso y deficiente, ocupaba una extensión de 1.4 Has., que involucraban a las losas deportivas y el Estadio Municipal de Lurín (recreación activa), y parques y plazas (recreación pasiva). Recién, en el 2010, se ha identificado un área destinada a equipamiento recreativo de 40.25 Has. dentro de las cuales se incluyen los Estadios Municipales de Lurín y Julio C. Tello que ocupan 3.5 Has. Cabe resaltar que se cuenta con un área de reserva de recreación que constituye la mayor parte del área y se encuentra sin implementar. Según información proporcionada por la Municipalidad de Lurín, en el 2009 se han implementado aproximadamente 6 Has de áreas recreativas de uso

público, los que se encuentran en las 14.33 Has (35% del área recreacional). (p. 64).

El Instituto de Investigación y Capacitación Municipal – PROMCAD INICAM (2016) también nos dice que “Comparativamente con la recomendación de la Organización Mundial de la Salud, con referencia al área arborizada (8 m²/Hab.), al 2010 el distrito de Lurín de acuerdo a la superficie de recreación implementada tan solo alcanza a 2 m²/hab. Por tanto, el equipamiento recreacional implementado se encuentra en déficit” (2016, p. 65).

Cabe mencionar que existe un déficit de 6 Has. de recreación pasiva y 8.33 Has. de recreación activa. De los cálculos de requerimientos según las proyecciones poblacionales, vemos que en el largo plazo (2021) existirá un requerimiento de área de 90.32 has. para recreación pasiva, y de 80.91 Has. para la recreación activa.

Por lo que se finiquita en que a la actualidad existe escases de espacios de recreación y esparcimiento en el distrito de Lurín.

Figura 5: Requerimientos de Equipamiento de Recreación

Años: 2010 - 2012 - 2016 - 2021

AÑO	RECREACIÓN PASIVA				RECREACIÓN ACTIVA			
	100 % POBLACION	AREA NORMATIVA (Has.) (1)	AREA EXISTENTE (Has.) (2)	REQUERIMIENTO DE AREA (Has.) (5)	70 % POBLACION (3)	AREA NORMATIVA (Has.) (4)	AREA EXISTENTE (Has.)	REQUERIMIENTO DE AREA (Has.) (5)
				POR PERIODO				POR PERIODO
2010	71,805	21.42	6.00	15.42	49,263	13.00	8.33	9.67
2012	93,658	28.16	—	6.74	65,561	23.65	—	5.65
2016	142,328	43.64	—	20.48	113,629	40.36	—	17.21
2021	329,805	96.32	—	47.68	224,745	80.91	—	40.05

[1] El área de recreación pasiva normativa se considera 3 m²/hab. del 100% de la población urbana total.
[2] Entre consideraciones: parques, plazas, puentes, calles peatonales, jardines comunitarios en áreas con tratamiento.
[3] Se ha tomado el 70% de la población total, para el cálculo de la recreación activa.
[4] El área de recreación activa normativa se considera 35 m²/hab. del 70% de la población urbana total.
[5] Para el cálculo de los requerimientos de área se ha descontado del área normativa, el área existente recreativa, que para el caso de recreación pasiva es de 6.00 has., y para la recreación activa es de 8.33 has.

Fuente: Plan Urbano Distrital al 2021, Gerencia de Desarrollo Urbano, Municipalidad de Lurín, 2012.

1.2.5. Incremento de zonificación a favor del sector industrial.

Según Municipalidad de Lurín (2012) estudio Propuesta del Plan Urbano Distrital al 2021, se plantea una variedad de objetivos para la zonificación general del uso de suelos actuales y propone “Promover la calidad del área urbanizable mediante un equilibrio de las zonas residenciales y las zonas industriales. Por lo que se ha determinado que el 20% aproximadamente del área urbanizable sea zona industrial” (p. 11). Siendo uno de los objetivos principales el sector industrial el cual toma protagonismo e importancia en la futura zonificación del lugar en mención.

Actualmente se viene desarrollando proyectos en las nuevas zonificaciones dadas, puesto que, uno de sus principales proyectos es el de la próxima ciudad industrial (Macropolis), la cual se planificó por parte de la Municipalidad de Lima con la intención de dar una solución a su distrito, ya que, con el pasar de los años las zonas industriales tradicionales (Av. Argentina y Chorrillos) pasaron a estar en medio del tejido urbano ocasionando problemas de tráfico, desorden, inseguridad, etc.

Ahora, realizaremos una comparación de los cambios de zonificación que hizo la municipalidad de Lurín, siendo la zona industrial la más importante.

Figura 6: Plano de Zonificación del Distrito de Lurín

Fuente: Gerencia De Desarrollo Urbano - Sub Gerencia De Catastro, Municipalidad de Lurín, Ordenanza N°1146 - MML, 2008.

En la figura Nro.6 se muestra el plano de zonificación del distrito de Lurín del 2008 aprobado por la ordenanza 1146 en el 2008, en el cual podemos observar la zonificación antigua, la cual contaba con zonificación RDB (residencia de densidad baja), RDM (residencia de densidad baja), RDBR (residencia rural de baja densidad), CI (comercio intensivo) y ZHR (zona habilitación recreacional).

Figura 7: Plano de Zonificación de los Usos del Suelo

Fuente: Gerencia De Desarrollo Urbano Y Gestión Territorial, Municipalidad de Lurín, Ordenanza N°1814 - MML, 2014.

En la figura Nro.7 se muestra el plano de zonificación del distrito de Lurín del 2017 aprobado por la ordenanza 1814 en el 2014, en el cual podremos observar la zonificación actual, se muestra con la nueva propuesta la cual encabeza la zonificación I2 (industria liviana) e I3 (gran industria) y por consiguiente RDM (residencia de densidad media), CZ (comercio zonal), PZ (parque zonal), E1 (educación básica) y OU (otros usos).

1.2.6. Déficit de áreas para el desarrollo comercial.

Hasta finales del 2016 el distrito de Lurín contaba con una limitada zonificación comercial, si nos enfocamos en centros comerciales, ya que estos demandan grandes áreas de terrenos, como podemos apreciar en la figura Nro. 6 Plano de Zonificación del Distrito de Lurín, éstas se ubican en la antigua Panamericana cruce

con Av. San Pedro, y si observamos en la figura Nro. 7 Plano de Zonificación de los Usos del Suelo se podrá ver que la zonificación comercial se amplió siendo este cambio recién en enero 2017.

Algunas empresas optan por regirse a la ordenanza N°2086 de la municipalidad de Lima, que fue publicado el 13 de abril del 2018 en el diario El Peruano, ordenanza que tiene como norma el cambio de zonificación de manera excepcional en predios ubicados en la provincia de Lima.

Figura 8: Plano de Cambio de Zonificación en Cumplimiento de la Ordenanza N°2086 - MML

Fuente: Inmobiliaria San Antonio Del Sur S.A.C., 2018.

En la figura Nro. 8 podemos observar el cambio de zonificación a pedido de la Inmobiliaria San Antonio del Sur S.A.C. el 08 de setiembre del 2018, hacia la municipalidad de Lima, la cual fue aceptada, y el cambio fue de ZRP (zona de tratamiento recreacional) a CM (comercio metropolitano).

1.3. Justificación del proyecto.

El proyecto a desarrollar ha sido pensado principalmente en poder lograr que el distrito de Lurín tenga un mejor crecimiento y ordenamiento territorial, ya que está siendo considerado llegar a ser la próxima ciudad industrial, por lo que debe estar preparado siendo un distrito consolidado, capaz de cubrir todas las necesidades de su población.

Con el proyecto se pretende dar solución a un singular de problemas por los cuales está atravesando, entre ellos: exceso de microempresas, comercio informal, desorden urbano, inseguridad, falta de espacios públicos y pobladores que migran a distritos aledaños en busca de entretenimientos, entre otros.

Otro de los factores principales para justificar el proyecto, es el constante crecimiento de la población. La Municipalidad de Lurín (2007) realizó el censo de población y vivienda, la población fue de 62,940 y se espera una tasa de crecimiento del 4.3% en los siguientes años (p. 17). Ello está generando que esta carencia se convierta en una necesidad importante la cual debe ser atendida ya que la demanda así lo amerita.

Es por ello que el proyecto desarrollará el diseño de infraestructura comercial de primer nivel para el distrito de Lurín, el cual tendrá la novedad de ser el primer centro comercial inclusivo, contando con espacios accesibles para todos, esparcimiento, recreación e interacción. Logrará que la población del distrito cuente con espacios de calidad, confort y seguridad. Brindándoles una mejor calidad de vida, mejorando el entorno y el orden urbano con un comercio tradicional y moderno. De esta manera, lo que se busca es revalorizar el distrito de Lurín ya que actualmente está pasando por un abandono de sus mismos pobladores.

1.4. Objetivos del proyecto.

Diseñar un Centro Comercial en el distrito de Lurín, ideado como un espacio de integración social que sirva de entretenimiento, esparcimiento y recreación para toda la población.

1.5. Concepto inicial del proyecto.

A continuación, los cuatro criterios principales que se tomó en cuenta para la definición y desarrollo del proyecto.

Figura 9: Concepto de Centro Comercial

Elaboración: Proyecto de tesis.

1.5.1. Inclusivo.

El proyecto será inclusivo ya que el diseño se planificó de tal forma que todos los espacios sean accesibles y tengan conexión entre ellos. La intención de ello es demostrar preocupación por aquellas personas con habilidades diferentes (discapacitadas), para que puedan desplazarse cómoda y tranquilamente, de esa manera todo poblador podrá hacer usanza de los espacios públicos sin ningún tipo de limitación.

1.5.2. Esparcimiento.

El proyecto tendrá variedad de esparcimiento ya que contará con espacios a la interperie tales como plazas, boulevard, anfiteatros, espejos de agua y ferias temporales. Los cuales presentaran un recorrido armónico y placentero, lo que actualmente necesita el distrito.

1.5.3. Tradicional.

El proyecto será tradicional, ya que parte del diseño contará con una infraestructura rústica y orgánica, no dejando de lado la principal característica del distrito conocido

como el Último Valle de Lima, por lo que contará con abundantes áreas verdes las cuales ayudarán a reforzar la imagen tradicional que se pretende proyectar.

1.5.4. Moderno.

El proyecto será moderno, ya que parte del diseño contará con una infraestructura novedosa y deslumbrando a la altura de un diseño del siglo XXI, como: voladizos, dobles alturas, una noria que será el hito, fachadas orgánicas, y además se hará el uso máximo de los recursos naturales haciendo de este un proyecto sostenible.

1.6. Organigrama Funcional.

A continuación, se presenta la figura Nro.10 Organigrama Funcional del Proyecto, en el cual se muestran todos los espacios y la relación entre ellos del cual se hará una breve explicación.

Figura 10: Organigrama Funcional del Proyecto

Elaboración: Proyecto de tesis.

Para la zonificación del terreno se tomó en cuenta los cuatro criterios importantes del concepto del proyecto, los cuales son: Inclusión, esparcimiento, tradicional y moderno. Es por ello que se planteó: zonas comerciales, zonas culturales y zonas recreativas, todas estas conectadas por recorridos muy accesibles.

Como podemos apreciar en la figura Nro. 10 Organigrama Funcional del Proyecto. Se tiene como ingreso principal el eje "B", este eje será el conector de los ejes secundarios, es decir, eje "A" (lado izquierdo) y eje "C" (lado derecho), siendo los laterales los ingresos secundarios. En el eje "A" encontraremos lo siguiente: tiendas anclas, locales comerciales, salas de cine, anfiteatro, plazas y estacionamientos, en el eje "B" encontraremos lo siguiente: el boulevard, restaurantes y la noria que será el hito del proyecto; y en el eje "C" encontraremos lo siguiente: tienda ancla, locales comerciales, juegos, ferias temporales, oficinas, homecenter, gimnasio, estacionamientos y la integración con la tienda ancla existente.

II. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

2. Marco Teórico y Conceptual.

2.1. Ejemplos Arquitectónicos Referenciales.

A continuación, se presentarán los siguientes ejemplos arquitectónicos de centros comerciales de aspecto nacional e internacional, de los cuales se tomará de referencia para el buen desarrollo de la propuesta arquitectónica.

2.1.1. Nacionales.

2.1.1.1. Real Plaza Piura.

El centro comercial Real Plaza cuenta con un área de 115,061.00 m², está ubicado en la av. Sánchez Cerro sub lote 234 - 239 A y B zona industrial, en el distrito, provincia y departamento de Piura (ARKINKA, 2014, p.66).

Fue diseñado por BMA estudio y FMZ arquitectos, el año de construcción inicio en el 2012 hasta el 2013, cuenta con un área construida de 55,785.00 m². Real plaza abrió sus puertas en el 2014 con 7 tiendas ancla y un área de cines (ARKINKA, 2014, p.71).

Figura 11: Real Plaza Piura

Fuente: Centros Comerciales – Revista ARKINKA N°218, 2014.

El proyecto cuenta con dos niveles distribuidos de la siguiente manera.

“En el primer nivel se desarrolla un gran parque comercial de 7,500 m², que atraviesa todo el proyecto con locales comerciales a ambos lados, también cuenta con 2 tiendas anclas, 2 tiendas intermedias, tiendas

menores, restaurantes, Food Court, bancos, un homecenter, cines, juegos infantiles, SS. HH para el público con mezzanine y áreas de servicios del centro comercial. En el segundo nivel tiene un acceso independiente a cada local, donde encontramos 2 tiendas anclas, la discoteca y el gimnasio” (ARKINKA, 2014, p.66).

Para el diseño del centro comercial se consideró principalmente la funcionalidad de rutas de evacuación, estacionamientos, sistemas de seguridad y el factible acceso a todos los lugares, considerando los aforos respectivos y el requerimiento de los locales comerciales.

Figura 12: Planta General Primer Piso

Fuente: Centros Comerciales – Revista ARKINKA N°218, 2014.

Los aspectos de diseño de Real Plaza Piura a destacar, son los espacios abiertos ya que se crea un boulevard el cual sirve de invitación al centro comercial utilizando la luz natural y la gran ventilación, logrando que el centro comercial opte por ser más rústico y no una estructura clásica de bloque que encierre todo el centro comercial.

Figura 13: Vistas Interiores del Eje Principal

Fuente: Centros Comerciales – Revista ARKINKA N°218, 2014.

2.1.1.2. Plaza Norte

El centro comercial Plaza Norte cuenta con un área de 188,000 m², está ubicado entre las avenidas Panamericana Norte, Tomas valle y Túpac Amaru en el distrito de Independencia en la provincia y departamento de Lima. (Evanan, 2016, p. 10).

Fue diseñado por Carlos Chinen Arquitectos & Consultores S.A.C., el año de construcción inicio en el 2007 y cuenta con un área construida de 200,000 m². (Chinen Arquitectos, 2007, pp.1)

Al respecto, Petitjean menciona:

Plaza Norte abrió sus puertas en el 2009, en los interiores posee más de 400 tiendas y 650 metros de recorrido interno. Es el único centro comercial con las cinco tiendas por departamento del país. Partiendo al norte está el Mejor Atención al Ciudadano para el servicio de trámites legales. Al oeste está la zona financiera incluyendo al Banco de la Nación. Al centro sur del edificio está el patio de comidas en el segundo piso. En el tercer piso está la cadena de cines Cinépolis. Más al sur, en el primer piso, está la Plaza Restaurantes, entre ellas está Chuck E. Cheese's. En los exteriores alberga pequeñas lagunas, comedores y amplios estacionamientos. Además, cuenta servicios exclusivos como una capilla, teatro, expo motor y un mini museo. (2013).

Figura 14: Planta General Primer Piso

Fuente: La Ciudad Comprometida, 2011.

Los aspectos a destacar del diseño de Plaza Norte, son los fáciles accesos peatonales y vehiculares, las alamedas, jardines, piletas y en general todo el paisajismo, ya que, con estos se puede lograr un recorrido peatonal placentero. Otro de los aspectos a destacar y tomar como referencia básica, son las piletas colocadas estratégicamente en todos los ingresos, cuya función principal es lograr una ventilación natural del centro comercial y así estaremos haciendo uso de los recursos naturales sin necesidad de ventilación mecánica.

Los 7 distritos de Lima norte carecen de plazas, parques en general de áreas verdes, al igual que las carencias del distrito de Lurín. Por lo que, con los aspectos destacados antes mencionados y el buen diseño del proyecto, podremos brindar la mejor solución y con un excelente funcionamiento. (Petitjean, 2013).

Figura 15: Vista aérea del Centro Comercial Lima Norte

Fuente: Proyecto Centro Comercial Plaza Lima Norte (inserción urbana-espacio urbano), 2009 (E.W) – URVIA, 2010.

Figura 16: Vista frontal del Centro Comercial Plaza Norte

Fuente: Portal de Plaza Norte.

2.1.2. Internacionales.

2.1.2.1. Parque Tereo.

“Es un conjunto de usos mixtos que cuenta con un área de 51,753.60 m², está ubicado entre las avenidas Río San Joaquín y Parque de Chapultepec en el estado de Naucalpan en la ciudad de México” (Sordo Madaleno Arquitectos, 2015, pp. 2).

Fue diseñado por Sordo Madaleno Arquitectos, quienes mencionan que:

El plan maestro se proyectó como “un gran parque”, el cual sería un espacio urbano interior donde se unen de manera integral diferentes usos. Este proyecto contiene un centro comercial, un hotel y tres edificios corporativos cubriendo un total de 440,580 m² de área construida. (2015, pp. 3).

Dicho proyecto concluyó en octubre del 2014. Ahora el usuario circula en el centro entre árboles, fuentes, y espacios abiertos, con el fin de poder disfrutar de un espacio público y un lugar de encuentro e interacción social para la zona y para toda la ciudad. (Sordo Madaleno Arquitectos, 2015, pp. 4-5).

“El centro comercial ocupa los primeros cuatro niveles de todo el conjunto con tiendas, cines y restaurantes, generando vida en estos espacios semi abiertos y que cubren aproximadamente 91,500 m². Más adelante se espera finalizar la construcción de una tienda ancla, sumando al área comercial 25,000 m²” (Sordo Madaleno Arquitectos, 2015, pp. 6).

“Las torres de oficinas B y C cuentan con un área de 60,000 m² aproximadamente. El hotel cuenta con 220 habitaciones en un área de 15,000 m² que está dividido en 15 niveles, junto con la torre A para oficinas con un área total de 60,000 m²” (Sordo Madaleno Arquitectos, 2015, pp. 7).

El centro comercial cuenta con seis niveles de estacionamiento subterráneos. El piso “transfer” situado entre los niveles del Parque Toreo y la planta baja de las oficinas actúa como distribuidor y filtro para el buen funcionamiento de los diversos usos. El transfer acoge un club de negocios con atractivos espacios productores de nuevas experiencias tales como eventos culturales, auditorio, aulas de capacitación, exposiciones, etc. (Sordo Madaleno Arquitectos, 2015, pp. 8).

Figura 17: Planta Baja, Primer Nivel, Segundo Nivel y Vista Aérea

Fuente: Parque Toreo / Sordo Madaleno Arquitectos. Archdaily Perú, 2017.

Los aspectos de diseño de Parque Toreo a destacar es la fascinante y moderna arquitectura que se empleó en la infraestructura de usos mixtos, ya que el espacio urbano interior que se diseñó nos muestra que, a pesar de ser un espacio cerrado por una cobertura orgánica de grandes alturas siendo acompañado de fuentes, espacios abiertos y grandes árboles en su interior nos permite sentir como si se estuviéramos en un parque al aire libre. Logrando con esto una atmosfera confortante y balanceada con el centro comercial.

Figura 18: Vistas generales Parque Toreo

Fuente: Parque Toreo / Sordo Madaleno Arquitectos. Archdaily Perú, 2017.

2.1.2.2. Parc Central

El centro comercial Parc Central cuenta con un área de 110,000 m², está ubicado en el distrito de Tianhe en la ciudad de Guangzhou (Cantón) provincia Guangdong, China. (Benoy, 2016, pp.1).

Fue diseñado por el equipo inglés Benoy, quienes buscaron fusionar un programa de un centro comercial con el trazado de un parque urbano. (Archdaily Perú, 2017, pp.3). Todo ello, a partir de una edificación híbrida de formas curvas y dinámicas que sugiere los flujos y los movimientos de los usuarios.

Está situado en el corazón del distrito central de negocios de Guangzhou. El cual se ubica a lo largo de una de las principales vías de la ciudad, siendo una adición convincente al paisaje urbano de la ciudad, combinando las ventas con estrategias de diseño orientadas al tránsito y ámbito público. (Archdaily Perú, 2017, pp.3).

Parc Central tiene como visión el contribuir social y espacialmente con la ciudad, así como a nivel económico, por lo que se desarrolló en una antigua plaza. Ubicado a lo largo del "Eje Verde" de la ciudad, Parc Central tenía como objetivo el formar el punto focal de esta iniciativa y crear un nuevo "Parque Central" a lo largo de la principal vía Tianhe Road que disecciona la ciudad. (Archdaily Perú, 2017, pp.4).

Figura 19: Master Plan Parc Central

Fuente: Parc Central / Benoy – Archdaily Perú, 2017.

“Parc Central es un edificio de 24 metros diseñado entorno a un parque abierto, que cuenta con dos niveles sobre el nivel del suelo y tres niveles bajo tierra. Por ser un edificio con una altura baja a comparación con los edificios circundantes se requerirá una visual llamativa y poderosa” (Archdaily Perú, 2017, pp.6).

Esta deberá ir al ritmo del eje central. La arquitectura se basa en la simbología de paz, armonía y fortuna de la cultura china, por lo que hace referencia al “pez doble” que se genera en la estructura de techo monocasco de acero los cuales están sostenidas por columnas árbol con jardines que se extienden hacia arriba del edificio. (Archdaily Perú, 2017, pp.7).

“El diseño sostenible se refuerza con la recolección de lluvia y fachada de vidrio de baja emisividad y un techo ETFE (tipo de polímero termoplástico de gran resistencia al calor, a la corrosión y a los rayos UV)” (Archdaily Perú, 2017, pp.8).

Figura 20: Plantas Generales Parc Central

Fuente: Parc Central / Benoy – Archdaily Perú, 2017.

Se introdujo las formas fluidas de techo y carpintería ininterrumpidas en los vacíos, con grandes atrios recorridos de ventas y atraen luz hacia el centro comercial. Se establece un nuevo intercambio transporte que se conecta por encima y por debajo, por el cual se podrá acceder a través del sistema de metro y la red de autobuses. (Archdaily Perú, 2017, pp.9).

Los aspectos de diseño de Parc Central a destacar son sus grandes espacios públicos verdes que buscan integrar el proyecto con el paisaje urbano circundante, además del diseño ondulado sostenible que le da un carácter de movimiento y dinamismo logrando una buena conexión y fluidez.

Figura 21: Vistas Generales Parc Central

Fuente: Parc Central / Benoy – Archdaily Perú, 2017.

2.2. Definiciones conceptuales.

2.2.1. Retail o venta al detalle.

2.2.1.1. Definición.

El término retail se define como “La venta de productos al público, a través de tiendas o locales comerciales” (Oxford, 2018, pp.1). Sin embargo, este concepto abarca más que el simple hecho de vender bienes a través de las tiendas. En el entorno comercial, el *retail* es considerado como la suma de las actividades que involucran, desde la planeación, la venta, por menor o al menudeo, de bienes y servicios a los consumidores. (Regalado et al., 2009, p.17).

2.2.1.2. Evolución del retail.

La evolución del sector retail ha presentado un crecimiento considerable en los últimos siglos, y esto va en paralelo con la expansión de los centros comerciales. Por lo que, el constante aumento de la competencia está provocando que los comercios busquen nuevas formas de atraer al consumidor y de formar vínculos emocionales para fidelizar con ellos. Además, gracias a la evolución constante de la tecnología, se siguen creando nuevas formas de ventas.

El sector retail empezó a sofisticarse a partir del siglo XIX, en donde se empezó a vender por catálogo además de la venta directa, y especializarse en el XX, en donde los supermercados aparecieron fuera de las ciudades, a consecuencia de la revolución industrial. (Perú Retail, 2016, pp.4-8). Es decir, que a medida que la riqueza fue alcanzando los diferentes estratos sociales, más compradores fueron incorporándose al nuevo sistema.

Cuando el retail llegó a su etapa de profesionalización este implicó expandir sus tiendas para ofrecer una mayor oferta de compras. “Un claro ejemplo de ello, es el más grande retailer Walmart, quien empleó dicha fórmula y modificó las relaciones entre el comercio y sus proveedores, hasta lograr la rentabilidad con precios más bajos” (Perú Retail, 2016, pp.10).

2.2.2. Comercio.

2.2.2.1. Definición.

“Se denomina edificación comercial a aquella destinada a desarrollar actividades cuya finalidad es la comercialización de bienes o servicios” (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006, p.135).

2.2.2.2. Tipología de comercio.

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones (2006), están comprendidas las siguientes tipologías de edificaciones:

1. Locales Comerciales Individuales.

- a) “Tienda Independiente: Establecimiento de expendio de bienes y servicios, principalmente de consumo directo, se caracteriza por la atención personalizada y el expendio y cobro de los productos se realiza de manera centralizada” (Norma A.070, 2011, p.2).
- b) Locales de expendio de comidas y bebidas:
 - “Restaurante: Establecimiento destinado a la preparación, y comercialización de comida servida, así como, de complementos para su consumo dentro de un local” (Norma A.070, 2011, p.2).
 - “Cafetería: Establecimiento destinado a la preparación, comercialización y consumo de comida de baja complejidad de elaboración, así como, de bebidas para su consumo dentro de un local” (Norma A.070, 2011, p.2).
 - “Local de comida rápida: Establecimiento destinado a la comercialización de comida pre-elaborada y de bebidas” (Norma A.070, 2011, p.2).
 - “Local de Venta de comidas al paso: Establecimiento destinado a la comercialización de comida de baja complejidad de elaboración y de bebidas para su consumo al paso” (Norma A.070, 2011, p.2).

c) Locales de expendio de combustibles:

- “Establecimiento de venta de combustibles (grifo, gas centro): Edificación destinada a la comercialización exclusiva de combustibles” (Norma A.070, 2011, p.2).
- “Estación de Servicio: Edificación destinada a la comercialización de combustibles y de bienes y servicios para vehículos automotores. Complementariamente pueden contar con tiendas para la venta de bienes de consumo y/o servicio a las personas” (Norma A.070, 2011, p.2).

d) “Locales bancarios y de intermediación financiera: Establecimientos para el funcionamiento exclusivo de un banco, entidad financiera, de seguros, bursátil u otro tipo de intermediación financiera con atención al público” (Norma A.070, 2011, p.3).

e) “Locales de recreación y entretenimiento: Establecimiento destinado a la prestación de servicios destinados al esparcimiento, que pueden complementarse con el expendio de comidas de muy baja complejidad de elaboración y bebidas” (Norma A.070, 2011, p.3). Pueden ser:

- Salones de baile y locales para eventos.
- Discotecas, bares y pubs
- Casinos y salas de juego
- Locales de espectáculos con asientos fijos: Establecimientos como salas de concierto, teatros y cines.
- Locales de salas de concierto y/o diversiones: Establecimientos tales como locales de juegos electrónicos, parques de recreo y/o diversiones y de video y otros tipos de billares bochas, fulbito, bowling y sapo.

f) Locales de servicios personales:

- “Baños de vapor, baños turcos, spa, sauna: Local destinado a la prestación de servicios especializados en tratamiento corporal” (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006, p.135).
- “Gimnasios, fisicoculturismo: local especializado destinado a la práctica de ejercicios corporales, con o sin máquinas” (Norma A.070, 2011, p.3).

- g) “Tienda por departamentos: Local comercial polivalente donde se puede encontrar diversos artículos en venta por secciones y con cajas de cobro independiente, complementada por servicios ofrecidos al cliente” (Norma A.070, 2011, p.3).
- h) “Tienda de autoservicio: Local comercial que ofrece productos principalmente de consumo directo, donde el cliente se sirve a si mismo con cajas de cobro centralizadas ubicadas al ingreso-salida del establecimiento, que puede estar complementado por servicios ofrecidos al cliente” (Norma A.070, 2011, p.3).
- “Supermercado: Establecimiento comercial de venta de productos de consumo cotidiano, alimentos, de droguería y perfumería, electro y vestido que opera de régimen de autoservicio con secciones de venta organizadas en pasillos. Opcionalmente se complementan con establecimientos comerciales, de venta de comidas y bebidas y de recreación de pequeña superficie, así como artículos de bazar” (Norma A.070, 2011, p.3).
 - “Tienda de mejoramiento del hogar: establecimiento comercial de venta de productos especializados, tales como herramientas y materiales de construcción, muebles, entre otros” (Norma A.070, 2011, p.3).
 - “Otras tiendas de autoservicio: Establecimiento comercial de venta de productos, que funcionan bajo el régimen de autoservicio con cajas de cobro centralizadas ubicadas al ingreso-salida del establecimiento” (Norma A.070, 2011, p.3).

2. Locales Comerciales Agrupados

- a. “Mercados: Local bajo una gestión centralizada, que en base a un programa unitario desarrolla actividades de venta de productos destinados al consumo humano o la limpieza y mantenimiento del hogar. Complementariamente podrán contar con expendio de comidas y bebidas, guarderías y servicios comunales, así como locales administrativos y financieros” (Norma A.070, 2011, p.3-4).

- “Mercado Mayorista: Establecimiento en el que de manera directa o mediante agentes de comercio se negoció o expende al por mayor productos agropecuarios, recursos hidrobiológicos, abarrotes, licores, productos de limpieza y mantenimiento. Complementariamente podrá realizarse el comercio al por menor” (Norma A.070, 2011, p.3-4).
 - “Mercado Minorista: Establecimiento el que comerciantes distribuidos en puestos venden a usuarios finales y en pequeñas cantidades productos agropecuarios, productos hidrobiológicos, abarrotes, productos de limpieza personal y del hogar y se prestan algunos servicios para el hogar (electricidad, reparación de artefactos, vidriería, ebanistería, sastrería, renovadora de calzado, entre otro)” (Norma A.070, 2011, p.3-4).
- b. “Galería Comercial Conjunto de establecimientos comerciales de pequeñas superficies integrados en una sola edificación, organizada en corredores interiores o exteriores, donde se realizan actividades diversas de consumo de bienes y servicios de forma independiente, también cuenta con bienes y servicios comunes” (Norma A.070, 2011, p.4).
- c. “Centro Comercial: Conjunto de locales comerciales de pequeña superficie integrados en un edificio o complejo de edificios, bajo un proyecto planificado y desarrollado con criterio de unidad, donde se realizan actividades diversas de consumo de bienes y servicios de forma empresarialmente independiente también cuenta con bienes y servicios comunes” (Norma A.070, 2011, p.4).
- d. “Galería Ferial: Conjunto de establecimientos comerciales, organizados bajo un proyecto planificado y desarrollado con criterio de unidad, donde se realizan actividades diversas de consumo de bienes y servicios de forma estacional, disponiendo de determinados elementos comunes de gestión” (Norma A.070, 2011, p.4).

2.2.3. Centro comercial.

2.2.3.1. Definición.

El International Council of Shopping Centers (ICSC) lo define como:

Un grupo de negocios minoristas y otros establecimientos comerciales que son planificados, desarrollados, pertenecen y son administrados como propiedad única. Se provee estacionamiento en el lugar. El tamaño y la orientación del centro son generalmente determinados por las características del mercado y del área de influencia que presta servicios al centro. Las tres configuraciones físicas principales de los centros comerciales son centros comerciales cerrados, abiertos y centros híbridos. (International Council of Shopping Centers, 2008, pp. 1).

La Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) lo describe como:

“Un centro comercial es un conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad; cuyo tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, y que dispone permanentemente de una imagen y gestión unitaria” (Asociación Española de Centros Comerciales, 2008, pp.2).

Por otra parte, el Diccionario de contabilidad y finanzas señala:

“Edificio o conjunto de ellos en los que se reúnen gran número de comercios minoristas, supermercados o grandes almacenes y que cuenta además con otros servicios auxiliares como prensa, restauración u ocio, que se crean con el fin de fomentar las ventas al ofrecer una gran

variedad de productos en un área relativamente reducida y facilitar las compras a los consumidores, evitándoles que realicen grandes desplazamientos” (Diccionario de Contabilidad y Finanzas, 2002).

Reglamento nacional de edificaciones lo define como:

En el contexto peruano, la norma legal sobre comercio (Norma A.070- Reglamento de Edificaciones) define al centro comercial como “La edificación constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tiendas por departamentos y/u oficinas, organizados dentro de un plan integral, destinada a la compraventa de bienes y/o prestaciones de servicios, recreación y/o esparcimiento” (Diario Oficial El Peruano, 2006).

2.2.3.2. Tipología de centros comerciales.

Dentro del Reglamento Nacional de Edificaciones, están comprendidas las siguientes tipologías de centros comerciales, las cuales definiremos:

1. **“Fashion Mall o Centro de moda:** De dimensiones enormes con una tienda departamental grande, así como al menos 150 locales comerciales de venta minorista, generalmente de ropa y artículos de uso personal, casi siempre climatizadas, cerradas y de varios pisos y habitualmente acompañados de cines. Por lo general no poseen supermercados” (Building Solutions, 2010, pp.3).
2. **“Community Center o Centro comunitario:** De uso diario, por consiguiente, con supermercado. Vende artículos de uso común, variedad de productos que son de uso diario, y son visitadas por lo menos 1 vez a la semana. Son cerradas, climatizadas, de solo un piso y suelen contar con cines” (Building Solutions, 2010, pp.4).
3. **“Power Center o Paseo central:** Varias súper tiendas únicamente, no tienen pasillos interiores, básicamente son comercios de grandes dimensiones con gran distribución especializada” (Building Solutions, 2010, pp.5).

4. **“Town Center o Centro de pueblo:** No necesariamente es un ancla de grandes dimensiones, pero sí varias chicas y con productos de uso cotidiano con muchos servicios (tintorerías, mercerías, convivencia, blancos, electrodomésticos, etc.), generalmente con pasillos interiores, aunque no siempre son cerradas” (Arquitectour Magazine, 2012, pp.10).
5. **En línea** El centro comercial en línea es la forma de comprar que la gente más está aceptando últimamente, y es que las comodidades de poder comprar desde su casa o puesto de trabajo, sin la necesidad de desplazarse gastando gasolina y/o tiempo, está causando furor. Este tipo de centros comerciales destaca por su crecimiento estadístico de ventas en los últimos años” (Arquitectour Magazine, 2012, pp.11).
6. **“LifeStyle Center o Centro de estilo de vida:** Es una variante de los centros comunitarios o de los centros de moda en los que se combinan hoteles, condominios, centro de convenciones, etc” (Building Solutions, 2010, pp.7).
7. **“Strip Mall o Mini Centros Comerciales:** Centros comerciales de calle, más comúnmente de servicios, sin embargo con variedad de giros y algo de ropa, ya sea de una marca de uso común, o bien una marca en especial pero muy exclusiva, tienen solo los pasillos frontales a los locales, no son climatizadas, el estacionamiento está enfrente de cada local, hay desde 1 hasta 3 pisos, comúnmente tienen algunos de los locales destinados a oficinas” (Building Solutions, 2010, pp.8).

2.2.3.3. Diseño, infraestructura y distribución.

Al respecto, Regalado et al. (2009) en el estudio “Factores Críticos de Éxito en los Centros Comerciales de Lima” afirman que:

“En el Perú estos centros realizan actividades comerciales en los distritos donde se ubican, por lo que son diseñados para convertirse en el centro de la ciudad. Por ello buscan un adecuado diseño arquitectónico que permita maximizar el uso del espacio, facilitar un creciente y fluido tránsito

de usuarios a la mayoría de las tiendas y la mejor presentación del *tenant mix*. Actualmente, los centros comerciales tienden a convertirse en el lugar de encuentro. En esta línea, el diseño arquitectónico deberá permitir la expansión futura para la construcción de hoteles, centros de convenciones, salas de exhibiciones, entre otros locales. Además, pueden ofrecer una vista del paisaje natural y así brindar al cliente una experiencia agradable en cada visita que realice” (p.55).

Según El Comercio (2007) entre las tendencias actuales y las particularidades de la arquitectura de un centro comercial, en resumen, indica los siguientes aspectos:

- Contar con espacios de encuentro o plazas.
- Ubicación de las tiendas a los lados del patio principal.
- Lugares de recreación para niños y jóvenes.
- Tamaño y ubicación de un patio de comidas o *food court* (comida rápida).
- Contar con una o dos tiendas por departamento (ancla).
- Disponer de lugares de entretenimiento como cines y restaurantes.
- Contar con un estacionamiento de fácil acceso.

“Otro de los aspectos importantes es que el diseño sitúa a las tiendas por departamento en los extremos opuestos del conglomerado, a fin de que los visitantes transiten de un extremo a otro, pasando necesariamente por los otros negocios. Asimismo, la distribución de los locales no permite ubicar a dos de ellos ofreciendo el mismo producto o servicio uno al lado del otro. Asimismo, la normatividad de construcción y edificación (RNE) exige que todo conglomerado de tiendas comerciales deba disponer de amplios pasillos, salidas de emergencia, cumplir con las especificaciones de dimensiones mínimas por personas, servicios higiénicos y estacionamientos” (Regalado et al., 2009, p.56).

“Respecto a los acabados, es común encontrar materiales ligeros y modernos, tales como lonas, maderas, acero inoxidable y colores pasteles. Estos materiales por lo general son de larga vida y de fácil mantenimiento, como la pintura lavable y los porcelanatos para pisos; el objetivo es lograr la remodelación sin mayor esfuerzo, y así brindar la sensación permanente de encontrar algo nuevo en cada visita. Estos cambios se basan en la premisa de proporcionar al cliente bienestar y confort en sus momentos de compra o entretenimiento, con lo que se intenta conseguir su fidelidad” (Regalado et al., 2009, p.56).

Figura 22: Distribución Tradicional de Centros Comerciales

*Fuente: Distribución Tradicional de Centros Comerciales – Facultad de Arquitectura
Y Urbanismo, UNI 2007.*

Como se puede observar, la repartición de las áreas de servicios y comunes forman parte esencial de la gestión administrativa. Por ello, los modelos mostrados presentan algunas decisiones tomadas por la administración, como por ejemplo: Ubicación del patio de comidas, de cines, de los estacionamientos, de tiendas ancla y de tiendas menores evitando aglomeración por rubros y marcas.

“Finalmente, la distribución de los locales comerciales, que responden a un plan estratégico, es decir un *tenant mix*, se considera junto a la administración centralizada y las políticas de cobro parte de un modelo operativo de gestión; por lo tanto, un factor crítico de éxito de los centros comerciales” (Regalado et al., 2009, p.58).

2.2.4. Sostenibilidad.

2.2.4.1. Definición.

“La sostenibilidad consiste en satisfacer las necesidades de la actual generación sin sacrificar la capacidad de futuras generaciones de satisfacer sus propias necesidades” (Naciones Unidas, 1987).

La capacidad de mantenerse a una cierta tasa o nivel. Evitar el agotamiento de los recursos naturales para mantener un equilibrio. (Oxford Dictionaries, 2018a).

2.2.5. Inclusivo.

2.2.5.1. Definición.

Que incluye o tiene virtud y capacidad para incluir. (Real Academia Española, 2017a).

La acción o estado de incluir o ser incluido dentro de un grupo o estructura. Una persona o cosa que se incluye dentro de un todo. (Oxford Dictionaries, 2018b).

2.2.6. Esparcimiento.

2.2.6.1. Definición.

Acción o efecto de esparcir, recreo, pasatiempo. Conjunto de actividades con que se llena el tiempo libre. (Real Academia Española, 2017b).

Diversión o distracción, en especial para descansar o alejarse por un tiempo del trabajo o de las preocupaciones. (Oxford Dictionaries, 2018c).

2.2.7. Tradicional.

2.2.7.1. Definición.

Perteneciente o relativo, que se trasmite por medio de la tradición. Que sigue las ideas, normas o costumbres del pasado. (Real Academia Española, 2017c).

Existiendo en o como parte de una tradición; establecido desde hace mucho tiempo. Habitualmente, hecho, usado de acuerdo con la tradición. (Oxford Dictionaries, 2018d).

2.2.8. Moderno.

2.2.8.1. Definición.

Perteneciente o relativo al tiempo de quien habla o a una época reciente. Contrapuesto a lo antiguo a lo clásico y establecido. (Real Academia Española, 2017d).

Relacionado con el presente o los tiempos recientes en oposición al pasado remoto. Caracterizado por o utilizando las técnicas, ideas o equipos más actualizados. Denota la forma de un lenguaje que se usa actualmente, en oposición a cualquier forma anterior. Denota un estilo o tendencia actual o reciente en el arte, la arquitectura u otra actividad cultural marcada por una desviación significativa de los estilos y valores tradicionales. (Oxford Dictionaries, 2018e).

III. METODOLOGÍA

3. Metodología

3.1. Diseño de Investigación

ASPECTOS A CONOCER	TEMAS	FUENTES E INFORMANTE	INSTRUMENTOS
FÍSICOS Y TERRITORIALES	Revisión bibliográfica		
	HISTORIA DEL DESARROLLO DEL DISTRITO	Historia del distrito, Municipalidad de Lurín.	¿Cuál es la evolución y la historia del distrito de Lurín?
	UBICACIÓN	Plano de ubicación del proyecto, Elaboración propia.	¿Dónde se encuentra ubicado el proyecto?
	GEO REFERENCIACIÓN	Plano Urbano y Levantamiento Catastral del Proyecto, Municipalidad de Lurín.	¿Cuáles son las coordenadas del terreno?
	TOPOGRAFÍA	Plano de levantamiento topográfico, Elaboración propia.	¿Cuál es la condición topográfica del terreno?
	FENÓMENOS NATURALES DEL DISTRITO	Plano de peligros naturales del distrito de Lurín, Municipalidad de Lurín.	¿Cuáles son los peligros naturales en el distrito de Lurín?
	USOS DEL SUELO	Plano de usos de suelo urbano, Municipalidad de Lurín.	¿Cuál es el uso de suelo del terreno?
	VÍAS DE ACCESO	Vías de acceso, Municipalidad de Lurín.	¿Cuáles son las vías de acceso al terreno?
	Observación		
	ENTORNO URBANO	Fotografías del entorno, Google Earth.	¿Cómo esta insertado el terreno en su entorno?
CLIMÁTICOS	Revisión bibliográfica		
	CLIMA Y METEOROLOGÍA	Servicio Nacional de Meteorología e Hidrología (SENAMI), Meteoblue.	¿Cuál es la temperatura y precipitaciones del distrito de Lurín?
	VELOCIDAD DE VIENTOS	Servicio Nacional de Meteorología e Hidrología (SENAMI), Meteoblue.	¿Cuál es el comportamiento de los vientos del distrito de Lurín?
	CUENCA DEL RIO LURÍN	Servicio Nacional de Meteorología Hidrología (SENAMI).	¿Qué distritos conforman la cuenca?
URBANÍSTICOS	Revisión bibliográfica		
	ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE LURÍN	Plano de Zonificación, Municipalidad de Lurín.	¿Cuál es la zonificación del distrito?
	ZONIFICACIÓN ESPECIFICA DE LA ZONA	Plano de Zonificación, Municipalidad de Lurín.	¿Cuál es la zonificación

			especifica del terreno?
	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	Parámetros Urbanísticos y Arquitectónicos del sector, Municipalidad de Lurín.	¿Cuáles son los Parámetros Urbanísticos y Arquitectónicos del terreno a intervenir?
	Observación		
	EDIFICACIONES ENTORNO AL TERRENO	Fotografías del entorno del terreno, Google Earth.	¿Qué tipo de edificaciones se encuentran aledañas al terreno?
DEMOGRÁFICO	Revisión bibliográfica		
	POBLACIÓN DEL DISTRITO DE LURÍN.	Densidad Poblacional del Distrito de Lurín del 2007, Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).	¿Cuál es la densidad de la población en el distrito de Lurín?
	Observación		
	NIVEL DE BENEFICIARIOS	Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) y estudio propio.	¿Cuánto es el porcentaje aproximado de población que será beneficiada por el proyecto?
SOCIOECONÓMICOS	Revisión bibliográfica		
	NIVELES SOCIOECONÓMICOS DEL DISTRITO DE LURÍN.	Niveles socioeconómicos del distrito de Lurín, Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).	¿Cuáles son los niveles socioeconómicos predominantes del distrito?
	INGRESO PER CÁPITA DEL HOGAR	Estudio ingreso per cápita, Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).	¿Cuál es el ingreso per cápita del hogar predominante?
	PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Porcentaje de población según rama de actividad, Diagnóstico Integral Participativo del Distrito de Lurín 2010 - 2012 - Volumen I (2010)	¿Cuáles son las principales actividades económicas en el distrito de Lurín?
NORMATIVOS Y LEGALES	Revisión bibliográfica		
	REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES COMERCIO	Reglamento Nacional de Edificaciones (2007) - Norma A.070, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	¿Cuáles son los criterios de diseño aplicados en el proyecto?
	REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES ACCESIBILIDAD	Reglamento Nacional de Edificaciones (2007) - Norma A.120, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.	¿Cuáles son los criterios de diseño aplicados para las personas con discapacidad?

3.2. Diseño de Instrumentos

3.2.1. Aspectos Territoriales y Físicos

Técnica de recojo de información: Revisión Bibliográfica:

- ¿Cuál es la evolución y la historia del distrito de Lurín?
- ¿Dónde se encuentra ubicado el proyecto?
- ¿Cuáles son las coordenadas del terreno?
- ¿Cuál es la condición topográfica del terreno?
- ¿Cuáles son los peligros naturales en el distrito de Lurín?
- ¿Cuál es el uso de suelo del terreno?
- ¿Cuáles son las vías de acceso al terreno?

Técnica de recojo de información: Observación:

¿Cómo esta insertado el terreno en su entorno?

3.2.2. Aspectos Climáticos

Técnica de recojo de información: Revisión Bibliográfica:

- ¿Cuál es la temperatura y precipitaciones del distrito de Lurín?
- ¿Cuál es el comportamiento de los vientos del distrito de Lurín?
- ¿Qué distritos conforman la cuenca?

3.2.3. Aspectos Urbanísticos

Técnica de recojo de información: Revisión Bibliográfica:

- ¿Cuál es la zonificación del distrito?
- ¿Cuál es la zonificación específica del terreno?
- ¿Cuáles son los Parámetros Urbanísticos y Arquitectónicos del terreno a intervenir?

Técnica de recojo de información: Observación:

- ¿Qué tipo de edificaciones se encuentran aledañas al terreno?

3.2.4. Aspectos Demográficos

Técnica de recojo de información: Revisión Bibliográfica:

- ¿Cuál es la densidad de la población en el distrito de Lurín?

Técnica de recojo de información. Observación

- ¿Cuánto es el porcentaje aproximado de población que será beneficiada por el proyecto?

3.2.5. Aspectos Socioeconómicos

Técnica de recojo de información, Revisión Bibliográfica

- ¿Cuáles son los niveles socioeconómicos predominantes del distrito?
- ¿Cuál es el ingreso per cápita del hogar predominante?
- ¿Cuáles son las principales actividades económicas en el distrito de Lurín?

3.2.6. Normativos y Legales

Técnica de recojo de información: Revisión Bibliográfica:

- ¿Cuáles son los criterios de diseño aplicados en el proyecto?
- ¿Cuáles son los criterios de diseño aplicados para las personas con discapacidad?

IV. FACTORES CONDICIONANTES DEL PROYECTO

4. Factores Condicionantes del Proyecto.

4.1. Aspectos Físicos y Territoriales.

4.1.1. Historia del distrito de Lurín.

“La historia del Lurín está relacionado con el pasado Valle Sagrado de Lurín, en donde los restos más antiguos del ser humano fueron encontrados en los cementerios de la tablada de Lurín con hasta 7,000 a.C. en la época lítica. La ciudad fue saqueada a la llegada de los españoles en 1533 y durante esa conquista el valle de Lurín sufrió por un cambio territorial pues antes de la llegada de los españoles en 1533, los habitantes eran más de 25,000 y cuarenta años después en 1574 disminuyó en unos 2,000” (Municipalidad Distrital de Lurín, pp.1-3).

“El valle tenía un puerto llamado Quilcay ubicado junto a la playa San Pedro el cual se formó en 1570, su actividad económica principal fue la pesca. En 1687 sufre una tragedia a causa de un maremoto dejando destruido el pueblo, y los 160 pescadores sobrevivientes deciden trasladarse a otro lugar llamado La Hacienda Chacra Grande (San Pedro), y frente al cerro Centinela que serviría como refugio ante futuros desastres naturales. En este lugar el pueblo comienza a denominarse San Pedro de Lurín y a los pobladores se les da tierras agrícolas para ser trabajadas y de esta manera se genera una transformación económica y cultural” (Municipalidad Distrital de Lurín, pp.5-8).

“En 1857 se crea la municipalidad de Lurín y su primer alcalde Ignacio Pasi3n Soliz, construye la obra m3s importante, el Puente de Lurín, siendo este el primer puente colgante de metal del pa3s” (Municipalidad Distrital de Lurín, pp.12-13).

“En la actualidad el distrito está conformado por cinco zonas (Villa Alejandro, Julio C Tello, Huertos de Lurín, Lurín cercado y Km. 40) con una extensión de 200 km² y una población estimada de 96,331 habitantes” (Municipalidad Distrital de Lurín, pp.16).

4.1.2. Ubicación.

En proyecto arquitectónico Centro Comercial, se encuentra ubicado en el distrito de Lurín, Provincia y Departamento de Lima ubicada geográficamente al sur del Perú a 9 m.s.n.m. en el Km 35.5 de la antigua panamericana sur en la urbanización San Vicente - Parcela B-41, B-42 y B-43 entre la Antigua Panamericana Sur, la Av. San Pedro y Calle Monasterio. El área de terreno del proyecto corresponde a 9.25 hectáreas.

Figura 23: Plano de Ubicación del Proyecto

Elaboración: Proyecto de tesis.

4.1.3. Geo- referenciación.

“El distrito de Lurín se ubica al Sur de Lima entre las coordenadas 18L297174m.E y 8642641m.S, UTM (sistema de coordenadas universal transversal de mercator) N - 8642400 E – 296400 y las coordenadas del terreno UTM N - 8642000 E – 296000” (Municipalidad de Lurín, 2016, p.17).

Figura 24: Plano Urbano y Levantamiento Catastral

Fuente: Gerencia de Desarrollo Urbano - Sub Gerencia de Catastro - MDDL, 2000.

4.1.4. Topografía.

La topografía del terreno se encuentra en un rango de curva menor de 0.20 cm a una curva mayor de 1.00 m, el cual se caracteriza por ser un terreno llano y con relieves planos.

Figura 25: Plano de Levantamiento Topográfico

Elaboración: Proyecto de tesis.

4.1.5. Fenómenos naturales del distrito.

Según La Municipalidad de Lurín (2016) estudio *Presentación y Diagnóstico Integral Participativo del Distrito de Lurín 2010 – 2012*, afirman que “La seguridad física del distrito está en función a la vulnerabilidad de la población frente a fenómenos naturales” (p.44). Tales como:

Sismicidad

“Se genera por ubicarse en la zona sísmica del Circunpácifico, considerado una de las zonas más activas, por lo que se encuentra expuesta a sismos mayores a 4.8 grados en la escala de Richter” (Municipalidad de Lurín, 2016, p.44).

Inundaciones

“Se genera por el incremento del caudal del Río Lurín, producido por las lluvias alto andinas, afectando asentamientos humanos y terrenos agrícolas ubicados en el borde ribereño como Julio C Tello, Huerto Villena e inclusive el poblado de Pachacamac” (Municipalidad de Lurín, 2016, p.44).

Huaycos

“Se forman en las partes altas de las quebradas de la cuenca del Río Lurín, siendo las quebradas propensas a caídas de Huaycos, La Capilla, Tanquire Chamacna, Margen derecho del Río Canchahura, Vílchez y Cánovas, las mismas producirían desastres, pérdidas humanas y materiales de no tomar acciones de seguridad Física” (Municipalidad de Lurín, 2016, p.44).

Desprendimiento

“Se originan por los movimientos telúricos, deslizamientos y lluvias en las laderas, quebradas y pie de monte en la zona Pampa de Lurín, específicamente en el Cerro Pucara, y en las quebradas Portillo y Lúculo” (Municipalidad de Lurín, 2016, p.45).

Arenas Eólicas

“Se generan por la acumulación de granos de arena que erosiona el viento, lo que provoca al asentamiento diferencial del suelo, no adecuadas para la cimentación de edificaciones. Se ubican en las Pampas de Lurín y Tablada de Lurín” (Municipalidad de Lurín, 2016, p.45).

Figura 26: Microzonificación Sísmica del Distrito de Lurín

Fuente: UNI, CISMID, 2013.

4.1.6. Usos del suelo.

Según La Municipalidad de Lurín (2012) estudio “Propuesta del Plan Urbano Distrital al 2021” divide al distrito en dos áreas de tratamiento normativo:

Área de Tratamiento Normativo I

“Se ubica en las zonas eriazas en los extremos Nor Oeste y Sur Este en las cuales se dan zonas de urbanizaciones y asentamientos humanos, así como zonas industriales. Esta área tiene los lineamientos de: i) mayor complementariedad del uso residencial con otras actividades urbanas, ii) mayor altura y densidad en función del tamaño de los lotes y de factibilidad de los servicios, iii) mayores alturas y compatibilidad de usos en vías del Sistema Vial Metropolitano, iv) en zonas de laderas restricción de alturas de edificación y regulación en la compatibilidad de uso considerando la seguridad física” (Municipalidad de Lurín, 2012, p.15).

Área de Tratamiento Normativo IV

“Se ubica en el Valle del río Lurín y la Franja Litoral, incluye la Zona de Villa Alejandro, Julio C, Tello y Lurín Cercado; sin incluir la zona industrial aledaña al distrito de Villa El Salvador. Son áreas especiales que por sus características requieren un tipo de normatividad diferente, por lo que presenta zonas con tratamiento y reglamentación especial” (Municipalidad de Lurín, 2012, p.15).

Figura 27: Plano de Áreas de Tratamiento

Fuente: Propuesta del Plan Urbano Distrital al 2021 – Municipalidad de Lurín, 2012.

El tipo de suelo de comercio zonal en el cual se encuentra nuestro terreno se localiza en el AT I y AT IV. Conforme a la Ord. N° 1117, se desarrolla como eje comercial en los predios con frente a Antigua Carretera Panamericana Sur, donde se dan una serie de actividades comerciales como: mercados, restaurantes, depósitos, viveros, etc.

El terreno se encuentra ubicado en la zonificación de Área de Tratamiento IV, zonas comerciales; las cuales son las zonas destinadas a la localización de actividades comerciales en forma nucleada o lineal, donde se desarrollan locales comerciales de cierta envergadura y con un radio de servicio a nivel local. En estas áreas se ubican el Comercio Zonal (CZ) y el Comercio Vecinal (CV), también se tiene el Comercio Local CL, el que no aparece en el plano de zonificación pero que se consideran en las áreas vendibles de acuerdo a las habilitaciones urbanas.

4.1.7. Vías de acceso.

Actualmente el distrito de Lurín cuenta con diferentes vías de acceso, estas son las siguientes: como vía nacional la carretera Panamericana Sur, como vías urbanas principales la avenida antigua carretera Panamericana Sur y la avenida Manuel del

Valle (Paul Poblet) y como vía urbana secundaria la avenida San Pedro. (Municipalidad de Lurín, 2014, p.53).

“Bruno Giuffra ministro de Transporte y Comunicaciones, anunció que se hará la ampliación de la línea 1 del Metro de Lima de Villa El Salvador hasta Lurín, para atender las necesidades de transporte de la población sur de Lima” (Diario Gestión, 2017a, pp.1).

Además, se está considerando la extensión de los buses alimentadores que actualmente parte desde el Óvalo Las Palomas en Villa el Salvador hasta la estación Matellini en Chorrillos, por lo que se pretende que también se tenga una ruta conectora con el distrito de Lurín.

Como proyectos de buena accesibilidad vial a futuro para el distrito de Lurín se viene desarrollando la construcción de la Gran Vía, como primera fase abarca dar mantenimiento y mejora de los ocho kilómetros de la Av. Manuel Valle, desde la Carretera Panamericana Sur hasta el Jr. Comercio, en Lurín. Esta fase tiene un valor de casi S/ 18 millones. (Diario Gestión, 2017b).

Figura 28: Plano de Sistema Vial Existente

Fuente: Plan de Desarrollo Concertado y Plan de desarrollo Urbano del Distrito de Lurín 2021 – Municipalidad de Lurín, 2010.

4.1.8. Entorno Urbano.

Se realizó varias visitas de campo al terreno del proyecto y se pudo observar que los alrededores carecían de orden territorial, a pesar de que el distrito está planificado, todo esto es por parte de los mismos pobladores del distrito, los cuales están usurpando las áreas que ya cuentan con una zonificación existente convirtiéndolas en comercio informal, paraderos de taxis y moto taxis clandestinos, etc. Haciendo que esto genere caos vehicular, desorden urbano, inseguridad ciudadana, etc.

Por otro lado, la municipalidad no ha conseguido que exista el orden territorial adecuado ya que como entidad municipal no ha logrado que los pobladores tengan respeto en la zonificación existente, por lo que con el proyecto se pretende dar la solución a estos problemas.

Figura 29: Entorno del Terreno

Fuente: Google Earth, 2015.

4.2. Aspectos Climáticos.

4.2.1. Clima y meteorología.

El distrito de Lurín se caracteriza por contar con un clima no muy húmedo a pesar de ser un distrito litoral, la temperatura promedio por año es de 18.6 °C. (Municipalidad de Lima, 2016, p.7). La temperatura más alta se registra con 27°C en los meses de marzo, agosto y setiembre, la temperatura más baja se registra con 10°C en los meses de junio, julio y agosto. (Meteoblue, 2018).

Figura 30: Cuadro de Temperaturas Medias y Precipitaciones del Distrito de Lurín

Fuente: Clima Los Huertos de Lurin. Temperaturas medias y precipitaciones – Meteoblue.

4.2.2. Velocidad del viento.

La velocidad de los vientos se muestra por días y meses en los cuales los vientos alcanzan una cierta velocidad, en el caso del distrito de Lurín la velocidad promedio por año está entre los 12 km/h hasta los 19 km/h. (Meteoblue, 2018).

Figura 31: Cuadro de Velocidad de Vientos del Distrito de Lurín

Fuente: Clima Los Huertos de Lurín. Velocidad del viento – Meteoblue.

4.2.3. Cuenca del río Lurín.

“La cuenca del río Lurín tiene su origen en los deshielos de los nevados Surococha a 5000 msnm. alimentándose con la precipitación que caen en la parte alta de su cuenca colectora y con deshielos que existen en la cuenca. Cuenta con una extensión de 1 645 km², se encuentra comprendida entre las coordenadas geográficas 76° 10' y 76° 88' de longitud Oeste y 11° 80' y 12° 20' de latitud Sur. Políticamente se encuentra ubicada en el departamento de Lima, ocupando las provincias de Lima y Huarochirí. Limitada por el Norte con la cuenca del río Rímac, por el Sur y el Este con la cuenca del río Mala y por el Oeste con el Océano Pacífico.” (INRENA, 1994, p.373).

“Cuenta con un área de drenaje total de 1 698 km² recorriendo una distancia total de 104.5 km. Y presentando una pendiente promedio de 4.72%, la superficie de la cuenca húmeda o imbrífera es de 833 km², es decir que el 49.1% del área contribuye sensiblemente al escurrimiento superficial” (INRENA, 1994, p.373).

“El relieve general de la cuenca es el de una hoya hidrográfica alargada de fondo profundo y quebrado y de fuerte pendiente. Se encuentra limitada por cárdenas de cerros que en la dirección de aguas abajo muestran un descenso sostenido y rápido del nivel de cumbres” (INRENA, 1994, p.374).

“El río Lurín en su curso superior hasta la localidad de San Damián cuenta con una pendiente de 7.6%, en su curso medio, hasta la localidad de Manchay, esta es de 5.0% y en el curso inferior es de 1.1%. A partir de Manchay el valle empieza a abrirse y en este tramo que el río ha formado su cono de deyección sobre el cual se encuentra la zona agrícola más importante de la cuenca. El cauce principal en su inicio toma el nombre del río Chalilla y al juntarse este con la quebrada Taquia cambia de nombre al del río Lurín” (INRENA, 1994, p.374).

Figura 32: Mapa Hidrográfico de la Cuenca del Río Lurín

Fuente: Servicio Nacional de Meteorología e Hidrología, 2003.

La cuenca del río Lurín está conformada por los siguientes distritos: en la parte alta Santiago de Tuna, San Andrés de Tupicocha y San Damián, en la parte media alta Lahuytambo, Langa y San José de Chorrillos o Cuenca, en la parte media Antioquía y en la parte baja Cieneguilla, Pachacamac y Lurín. (Palomino, 2015, p.4).

Figura 33: Mapa de Distritos de la Cuenca del Río Lurín

Fuente: Distritos de la cuenca del río Lurín, ubicación y límites – Los Recursos Hídricos de la Cuenca del Río Lurín, 2015.

4.3. Aspectos Urbanísticos.

4.3.1. Zonificación del Distrito de Lurín.

Según el Instituto de Investigación y Capacitación Municipal - PROMCAD INICAM, CEPLAN (2016) el distrito de Lurín está conformado por cuatro usos del territorio muy marcados: la zona urbana, rural, industrial, y las cumbres. (p.18).

Actualmente el distrito está contemplando como uso de suelo principal la zona industrial por el cual ya se hizo un cambio de zonificación de grandes hectáreas a su favor, y en el cual actualmente vienen desarrollando la próxima ciudad industrial. (Instituto de Investigación y Capacitación Municipal - PROMCAD INICAM, CEPLAN, 2016, p.18).

Figura 34: Plano de Zonificación de los Usos del Suelo

Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación IMP, Ordenanza N°1814 - MML, 2014.

4.3.2. Zonificación específica de la zona.

El terreno se encuentra ubicado en la zonificación de Área de Tratamiento IV, el uso del suelo es comercio zonal (CZ) y este se encuentra en un eje comercial entre las principales avenidas Antigua Panamericana Sur y San Pedro, de acuerdo a la zonificación del terreno se está respetando las normas de diseño de comercio del reglamento nacional de edificaciones.

4.3.3. Parámetros Urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos establecidos por la municipalidad del distrito de Lurín nos permiten seguir y respetar lo siguiente: zonificación, usos de suelo, lote mínimo, área libre, altura máxima, coeficiente de edificación máxima, frente mínimo, estacionamiento mínimo, alineamiento y retiro municipal.

En cuanto al diseño arquitectónico se tomó en cuenta la normativa de comercio A.070 y la normativa de accesibilidad para personas con discapacidad A.120 del reglamento nacional de edificaciones (RNE).

Figura 35: Zonificación Comercial - Área de Tratamiento IV

TIPO DE ZONA		UBICACIÓN Referencial	USO S	LOTE Mínimo	AREA Libre	ALTURA Máxima
CV	Comercio Vecinal	Av. Paul Poblet	Comercio y Servicios de acuerdo a índice de Usos	El existente o de acuerdo a proyecto.	30 %	3 pisos
CZ	Comercio Zonal	Pedios con frente ala eje de la Antigua Panamericana Sur	Comercio y servicios de acuerdo al índice de usos.	El existente o de acuerdo a proyecto.	30 %	9 mts.
CM	Comercio Metropolitano	Pedios con frente a la Av. Portillo Grande y a la vía colectora residencial.	Comercio y servicios de acuerdo al índice de usos.	El existente o de acuerdo a proyecto.	30 %	9 mts.

Fuente: Plan Urbano Distrital de Lurín al 2021, 2012.

4.3.4. Edificaciones entorno al terreno.

Para identificar cual era la situación actual del entorno al terreno a intervenir se hizo una visita de campo, el cual nos ayudó en poder tener en cuenta las edificaciones aledañas. Entre ellas se tiene las siguientes: Plaza vea Lurín, Mercado Virgen de las Mercedes, Colegio San Pedro y Municipalidad de Lurín.

Figura 36: Plaza Vea Lurín

Fuente: Google Earth, 2015.

Figura 37: Mercado Virgen de las Mercedes

Fuente: Google Earth, 2017.

Figura 38: Colegio San Pedro

Fuente: Google Earth, 2015.

Figura 39: Municipalidad de Lurín

Fuente: Google Earth, 2015.

4.4. Aspectos Demográficos.

4.4.1. Población del distrito de Lurín.

Según el Instituto de Investigación y Capacitación Municipal, PROMCAD, INICAM, CEPLAN (2016) estudio *Plan de Desarrollo Local Concertado de Lurín 2017 – 2021*, “El distrito de Lurín presenta un crecimiento poblacional progresivo moderado en el periodo 2007 – 2015, que registra una población proyectada de 85,132 habitantes,

luego de que en el período intercensal 1993 - 2007 la población se duplicara de 34,268 a 62,940 habitantes, con una tasa de crecimiento de 4.35%" (p.15).

Figura 40: Evolución Poblacional Años Censales 1940-2007

Año Censal	Población	Incremento Poblacional	
		Incremento Absoluto	Tasa de Crecimiento
1940	3,716	2,284	
1961	6,000	6,789	2.3
1972	12,789	3,368	7.1
1981	16,166	18,102	2.6
1993	34,268	28672	6.5
2007	62,940	8473	4.3
2010*	71,413		4.3

Fuente: Plan de Desarrollo Local Concertado de Lurín - PDLC 2017 - 2021, 2016.

4.4.2. Nivel de Beneficiarios.

De acuerdo al censo de población del 2007 el distrito de Lurín cuenta con población de 62,940 habitantes, esperando que esto aumente en un 4.3% anualmente, de los cuales el 65.62% son personas entre 14 y 65 años de edad siendo estos lo que determinan el potencial de capital humano productivo del distrito de Lurín, lo que significa mayor demanda de empleo y tecnificación, siendo estos la población beneficiada.

Figura 41: Población y Porcentaje por Grandes Grupos de Edades, Distritos de Lurín (censos 1981-2007)

AMBITO Y GRANDES GRUPOS DE EDADES	1981*		1993		2007	
	POB.	%	POB.	%	POB.	%
Distrito LURIN	16166	100.0	34268	100	62,940	100.0
Menores de 1 Año	482	2.98	893	2.61	1164	1.85
1 a 14 Años	6729	41.62	11,611	33.88	17624	28.00
15 a 29 Años	4599	28.45	10,576	30.86	18842	29.94
30 a 44 Años	2299	14.22	6,344	18.51	14132	22.45
45 a 64 Años	1560	9.65	3,626	10.58	8324	13.23
65 a mas Años	498	3.08	1,212	3.54	2854	4.53

Fuente: Diagnóstico Integral Participativo del Distrito de Lurín 2010-2012 - Volumen I, 2010.

4.5. Aspectos Socioeconómicos.

4.5.1. Niveles socioeconómicos del distrito de Lurín.

Según la Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercados APEIM (2018) estudio *Niveles Socioeconómicos 2018*, afirman que:

Los distritos se congregan en 10 zonas en base a sus características económicas, proximidad geográfica, estilo de vida y características socioculturales. Y el distrito de Lurín se encuentra en la zona 9, junto a los distritos de Villa El Salvador, Villa María del Triunfo y Pachacamac, en donde el nivel socioeconómico predominante es el C y D con 49.2% y 34.0% de población, es decir, que el distrito cuenta con un nivel económico medio y medio bajo. (p.14).

Figura 42: Distribución de NSE por Zona - Lima Metropolitana

ZONA	TOTAL	NSE A	NSE B	NSE C	NSE D	NSE E	Muestra	Error (%)*
Total	100	4.7	23.2	41.3	24.4	6.4	4058	1.54
Zona 1 (Puente Piedra, Comas, Carabaylo)	100	0.0	15.0	37.8	38.2	9.0	291	5.74
Zona 2 (Independencia, Los Olivos, San Martín de Porras)	100	2.2	26.9	49.3	19.3	2.3	353	5.22
Zona 3 (San Juan de Lurigancho)	100	1.1	17.4	43.2	28.9	9.5	276	5.9
Zona 4 (Cercado, Rimac, Breña, La Victoria)	100	2.5	26.7	43.0	24.1	3.8	526	4.27
Zona 5 (Ate, Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita, San Luis, El Agustino)	100	1.0	10.4	45.1	33.3	10.2	331	5.39
Zona 6 (Jesús María, Lince, Pueblo Libre, Magdalena, San Miguel)	100	14.4	56.0	23.9	3.9	1.8	284	5.82
Zona 7 (Miraflores, San Isidro, San Borja, Surco, La Molina)	100	34.6	46.4	13.7	4.2	1.1	338	5.33
Zona 8 (Surquillo, Barranco, Chorrillos, San Juan de Miraflores)	100	2.0	28.8	47.4	18.1	3.7	289	5.76
Zona 9 (Villa El Salvador, Villa María del Triunfo, Lurín, Pachacamac)	100	0.4	7.2	49.2	34.0	9.3	318	5.5
Zona 10 (Callao, Bellavista, La Perla, La Punta, Carmen de la Legua, Ventanilla, Mi Perú)	100	1.3	18.7	45.7	24.6	9.8	1019	3.07
Otros	100	0.0	8.8	42.6	32.8	15.7	33	17.06

Fuente: Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercado, 2018.

4.5.2. Ingreso per cápita del hogar.

Según INEI (2016) estudio “Planos Estratificados de Lima Metropolitana a Nivel Manzanas según Ingreso Per Cápita del Hogar” informa que:

“La estratificación de las manzanas en el área urbana de Lima Metropolitana, está en función a los ingresos estimados de los hogares, permitiendo distinguir al interior de la ciudad, zonas con mayor o menor nivel de ingreso. Para ello se han clasificado los niveles de ingreso en 5 estratos: Alto, Medio Alto, Medio, Medio Bajo y Bajo, mediante procedimientos estadísticos que optimizan la homogeneidad intra estrato y maximizan las diferencias entre estratos, lo cual implica un menor error de focalización” (p.7).

En cuanto al distrito de Lurín se muestra que los ingresos per cápita por hogar los predominantes fueron el estrato medio con 899,00 – 1 330,09 nuevos soles que equivale a 16 896 o 27,5% personas, 4591 o 27,8% hogares y 320 o 27,0% manzanas y el estrato medio bajo con 575,70 – 898,99 nuevos soles que equivale a 36 763 o 59,8% personas, 9 795 o 59,3% hogares y 683 o 57,7% manzanas. (INEI, 2016, p.35).

Figura 43: Plano Estratificado a Nivel por Ingreso Per Cápita del Hogar

Fuente: Planos Estratificados de Lima Metropolitana a Nivel de Manzana, INEI, 2016.

4.5.3. Principales actividades económicas.

Según el Instituto de Investigación y Capacitación Municipal, PROMCAD INICAM, CEPLAN (2016) estudio *Plan de Desarrollo Local Concertado 2017-2021* afirma que:

“La mayor parte de la población se dedica a la actividad de comercio y servicios. Una menor parte a la producción con 25% y a la actividad primaria con 9.8%. Las actividades económicas preponderantes en la población de Lurín se dan en primer lugar en la comercialización de repuestos de vehículos 19.8%, le sigue el comercio al por menor con 16.25%, industrias manufactureras con 14.9%, transporte y almacenaje con 10.5%, y la agricultura con 9.13%, construcción con 8.5%” (p.68).

El Instituto de Investigación y Capacitación Municipal, PROMCAD INICAM, CEPLAN (2016) determina que “Dada la preponderancia de la actividad terciaria es probable que la población de Lurín incremente la movilidad urbana en Lima Sur o se dedique al comercio ambulatorio en los distritos aledaños” (p.68).

Figura 44: Porcentaje de Población Según Rama de Actividad Económica (PEA)

Fuente: Diagnóstico Integral Participativo del Distrito de Lurín 2010-2012 Volumen I, 2010.

4.6. Aspectos Normativos y Legales.

4.6.1. Reglamento Nacional de Edificaciones – Comercio.

Para el diseño arquitectónico correcto del proyecto se utilizó la norma A.070 Comercio, actualizada en el 2011. (Instituto de la Construcción y Gerencia, 2011). El cual nos dice:

Norma A.070 Comercio

Artículo 2.- (Centro Comercial): Conjunto de locales comerciales en un edificio o complejo de edificios, bajo un proyecto planificado y desarrollado con criterios, donde se realizan actividades diversas de consumo de bienes y servicios, recreación y esparcimiento.

Artículo 8.- El número de personas de una edificación comercial (aforo) se determinará de acuerdo al área de venta de cada establecimiento.

• Tienda independiente en primer piso (nivel de acceso)	2.8 m ² por persona
• Tienda independiente en segundo piso	5.6 m ² por persona
• Tienda independiente interconectada de dos niveles	5.6 m ² por persona
• Restaurante, cafetería (cocina)	9.3 m ² por persona
• Comida rápida, comida de paso (cocina)	5.0 m ² por persona
• Comida rápida (área de mesas, área de atención)	1.5 m ² por persona
• Locales bancarios y de intermediación financiera	5.0 m ² por persona
• Parques de diversiones y de recreo	4.0 m ² por persona
• Gimnasios (área de máquinas)	4.6 m ² por persona
• Gimnasios (área sin máquinas)	1.4 m ² por persona
• Tienda por departamentos	3.0 m ² por persona
• Tienda de mejoramiento del hogar	3.0 m ² por persona

Artículo 11.- Dimensiones de los vanos para la instalación puertas de acceso, comunicación y salida.

• Altura mínima	2.10 m ²
• Ingreso principal	1.00 m ²

- Dependencias interiores 0.90 m²
- Servicios higiénicos 0.80 m²
- Servicios higiénicos para discapacitados 0.90 m²

Artículo 13.- Dimensiones de los anchos de los pasajes de circulación de público.

- Ancho mínimo de pasajes 2.40 m²
- Ancho mínimo de pasajes principales 3.00 m²

Artículo 21.- Las edificaciones para tiendas por departamentos y mejoramiento del hogar serán provistas de servicios sanitarios para empleados.

Número de empleados	Hombres	Mujeres
De 7 a 25 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1l
De 26 a 75 empleados	2L, 2u, 2l	2L, 2l
De 76 a 200 empleados	3L, 3u, 3l	3L, 3l
Por cada 100 empleados adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

En los casos que existan ambientes de uso público, de acuerdo con lo siguiente:

Número de personas	Hombres	Mujeres
De 51 a 200 personas (público)	1L, 1u, 1l	1L, 1l
Por cada 100 personas (público)	1L, 1u, 1l	1L, 1l

Artículo 22.- Las edificaciones para restaurantes estarán provistas de servicios sanitarios para empleados, según lo que establece continuación, considerando 10m² por persona:

Número de empleados	Hombres	Mujeres
De 6 a 20 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1l
De 21 a 60 empleados	2L, 2u, 2l	2L, 2l
De 61 a 150 empleados	3L, 3u, 3l	3L, 3l
Por cada 100 empelados adicionales	1L,1u, 1l	1L,1l

Adicionalmente se proveerán servicios sanitarios para el público, en base al número de ocupantes:

Número de personas	Hombres	Mujeres
De 17 a 50 personas (público)	1L, 1u, 1l	1L, 1l
De 51 a 100 personas (público)	2L, 2u, 2l	2L, 2l
Por cada 150 personas adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

Artículo 24.- las edificaciones para locales bancarios y de intermediación financiera, estarán provistas de servicios sanitarios para empleados, según lo que se establece a continuación:

Número de empleados	Hombres	Mujeres
De 7 a 25 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1l
De 26 a 75 empleados	2L, 2u, 2l	2L, 2l
Por cada 50 empleados adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

Artículo 26.- Los locales de diversiones y/o de recreo estarán provistos de servicios sanitarios para empleados, según lo que se establece a continuación:

Número de empleados	Hombres	Mujeres
De 7 a 25 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1l
Por cada 50 empleados adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

Adicionalmente se proveerán servicios sanitarios para el público, en base al número de ocupantes:

Número de empleados	Hombres	Mujeres
De a a 50 empleados (público)	1L, 1u, 1l	1L, 1l
Por cada 100 empleados adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

Artículo 29.- Los servicios higiénicos para personas con discapacidad serán obligatorios a partir de la exigencia de contar con tres artefactos por servicio, siendo uno de ellos accesibles a personas con discapacidad.

En caso se proponga servicios separados exclusivos para personas con discapacidad sin diferenciación de sexo, este deberá ser adicional al número de aparatos exigible según las tablas indicadas en los artículos precedentes.

Artículo 30.- Las edificaciones comerciales deberán tener estacionamientos dentro del predio sobre el que se edifica. El número mínimo será el siguiente:

	Para personal	Para público
• Tienda independiente	1 est. cada 15 pers	1 est. cada 15 pers
• Restaurante (área de mesas)	1 est. cada 20 pers	1 est. cada 20 pers
• Comida rápida (área de mesas)	1 est. cada 20 pers	1 est. cada 20 pers
• Locales bancarios	1 est. cada 15 pers	1 est. cada 20 pers
• Gimnasios	1 est. cada 15 pers	1 est. cada 20 pers
• Tienda por departamentos	1 est. cada 25 pers	1 est. cada 25 pers
• Tienda de mejoramiento del hogar	1 est. cada 25 pers	1 est. cada 25 pers

Deberá proveerse espacios de estacionamientos accesibles para vehículos que transportan o son conducidos por personas con discapacidad, cuyas dimensiones mínimas serán de 3.80 m. de ancho X 5.00 m. de profundidad, a razón de 1 cada 50 estacionamientos requeridos.

4.6.2. Reglamento Nacional de Edificaciones – Accesibilidad.

Para el diseño arquitectónico correcto del proyecto en cuanto a la accesibilidad para personas con discapacidad y de las personas adultas mayores, se utilizó la norma A.120 *Reglamento Nacional de Edificaciones*, actualizada en el 2009. (MVCS, 2009). La cual nos dice:

Norma A.120 Accesibilidad para personas con discapacidad y de las personas adultas mayores.

Artículo 2.- La presente norma será de aplicación obligatoria, para todas las edificaciones donde se presten servicios de atención al público, de propiedad pública o privada.

Artículo 6.- En los ingresos y circulaciones de uso público deberá cumplirse lo siguiente:

- El ingreso principal será accesible, extendiéndose como tal al utilizado por el público en general. En las edificaciones existentes cuyas instalaciones se adapten a la presente norma, por lo menos uno de sus ingresos deberá ser accesible.

- Los pasadizos de ancho no menor de 1.50m x 1.50m., cada 25m. en pasadizos con longitudes menores debe existir un espacio de giro.

Artículo 7.- Todas las edificaciones de uso público o privadas de uso público, deberán ser accesibles en todos sus niveles para personas con discapacidad.

Artículo 8.- Las dimensiones y características de puertas y mamparas deberán cumplir lo siguiente:

- Ingreso principal mínimo 1.20 m²
- Interiores 0.90 m²
- Puerta de dos hojas, una de ellas tendrá 1.20 m²

Artículo 9.- Las condiciones de diseño de rampas son las siguientes:

El ancho libre mínimo de una rampa será de 90cm. Entre los muros que la limitan y deberá mantener los siguientes rangos de pendientes máximas:

- Diferencias de nivel de 0.26m. hasta 0.75m. 10% de pendiente
- Diferencias de nivel de 0.76m. hasta 1.20m. 8% de pendiente
- Diferencias de nivel de 1.21m. hasta 1.80m. 6% de pendiente

Los descansos entre tramos de rampa consecutivos, y los espacios horizontales de llegada, tendrán una longitud mínima de 1.20m medidas sobre el eje de la rampa.

Artículo 10.- Las rampas de longitud mayor a 3.00m, así como las escaleras deberán parapetos o barandas en los lados libres y pasamanos en los lados confinados por paredes y deberán cumplir lo siguiente:

- Los pasamanos de rampas y escaleras estarán a la altura de 0.80cm.
- Los pasamanos serán continuos, incluyendo los descansos

Artículo 11.- Los ascensores deberán cumplir con los siguientes requisitos.

- Las dimensiones interiores mínimas de las cabinas de edificaciones públicas o privadas serán de 1.20m de ancho y 1.40m de profundidad. Sin embargo, deberá existir por los menos uno, cuya cabina no mida menos de 1.50m de ancho y 1.40m de profundidad.
- Los pasamanos estarán a una altura de 80cm; tendrán una sección uniforme que permita una fácil y segura sujeción, y estarán separados por lo menos de 5cm de la cara interior de la cabina.
- Los botones se ubicarán en cualquier cara lateral de la cabina, 0.90m y 1.35m de altura. Todas las indicaciones de botoneras deberán tener su equivalente en Braille.

Artículo 16.- Los estacionamientos de uso público deberán cumplir las siguientes condiciones:

Número total de estacionamientos	Establecimientos accesibles requeridos
De 21 a 50 estacionamientos	02
De 51 a 400 estacionamientos	02 por cada 50
Más de 400 estacionamientos	16 más 1 por cada 100 adicionales

Las dimensiones mínimas de los espacios de estacionamiento accesibles, será de 3.80 m x 5.00m.

Artículo 17.- Las edificaciones para comercio y oficinas deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

En probadores de ropa el vano del acceso deberá tener un ancho mínimo de 0.90m, con dimensiones mínimas de espacio libre de 1.50m de radio y estará provista de una banca de 0.65m x 1.25m, que podrá ser rebatible, a una altura de 0.50m del nivel del piso, fijada a la pared.

En restaurantes y cafeterías con capacidad para más de 100 personas, deberán proveerse un 5% de espacios accesibles para personas con discapacidad, en las mismas condiciones que los demás espacios.

En edificaciones que requieran tres o más aparatos sanitarios al menos uno deberá ser accesible a personas con discapacidad.

Artículo 18.- Las edificaciones de recreación y deportes deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

En las salas con asientos fijos al piso se deberá disponer de espacios para personas en sillas de ruedas, a razón de 1 por los primeros 50 asientos, y el 1% del número total, a partir de 51. Las fracciones ser redondean al entero más cercano.

Espacio mínimo para un espectador en silla de ruedas será 0.90m de ancho y de 1.20m de profundidad. Los espacios para sillas de ruedas deberán ser accesibles.

V. PROYECTO

5. Proyecto.

5.1. Introducción.

El proyecto se encuentra ubicado en el distrito de Lurín en el departamento de Lima. Se desarrolla en base a la necesidad existente de un espacio comercial y de esparcimiento, ya que como indican los índices de crecimiento de población del distrito, este ha aumentado en grandes porcentajes por lo que existe una alta demanda que así lo amerita. A pesar de que actualmente se están ejecutando proyectos como Macropolis la ciudad industrial, Museo Nacional de Arqueología, Gran Vía, etc. El distrito no viene contemplando una infraestructura Comercial a corto plazo, por lo que, con el desarrollo del proyecto arquitectónico de un Centro Comercial, se pretende satisfacer y cubrir esta necesidad, la cual no solo ayudaría a que los pobladores no sigan migrando a distritos aledaños y se identifiquen más con su distrito, sino también ayudaría a que el distrito crezca en el sector económico y comercial.

5.2. Planteamiento Integral.

5.2.1. Características del área de estudio y su entorno.

El distrito de Lurín tiene una superficie total de 20,044.33 Has, que abarca desde el mar hasta los cerros que colindan con los andes. La superficie total se divide en área urbana existente de 4,538.4 Has., área urbanizable de 3,878.20 Has. y área no urbanizable de 11,667.7 Has.

El área de estudio del Centro Comercial es de 9.2 Has, de las cuales se está considerando el 49% de área construida y el 51% de área libre. Se interviene un terreno que se encuentra muy bien ubicado por estar cerca al pueblo y en medio de los próximos proyectos del distrito, siendo uno de ellos Macropolis el proyecto emblema.

Figura 45: Diagnóstico del Entorno

Elaboración: Proyecto de tesis.

Tal y como se muestra en la figura Nro.45 Diagnóstico del Entorno, se realizó un FODA gráfico del entorno al terreno del proyecto, con el fin de tener en consideración a todos los escenarios existentes y futuros los cuales nos ayudarían a tener una referencia exacta del cual sería el impacto del proyecto tanto en el aspecto positivo como negativo a su entorno.

Figura 46: Diagnóstico FODA

FORTALEZAS	DEBILIDADES
<p>Se está considerando todos los espacios y/o instituciones existentes ya que estos serían parte de los consumidores que actualmente no están siendo atendidos, además de los pobladores del distrito, como son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Universidades 2. Santuario de Pachacamac 3. América televisión 4. Clubs y residenciales 	<p>Se está considerando todos los espacios y/o instituciones existentes que se vean afectados o afecten el proyecto directa o indirectamente, como son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sistema Vial actual 2. Monasterio Benedictino 3. Comercio Informal 4. Paraderos de mototaxis
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<p>Se está considerando los próximos proyectos y/o espacios existentes que ayudaran a generar cambios positivos al distrito mediante la creación de oportunidad laboral, orden y revalorización territorial, como son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Macropolis 2. Inoutlet 3. Museo Nacional de Arqueología 4. Futuro Sistema Vial 	<p>Se están considerando los espacios existentes que actualmente ya están posicionados en los pobladores lurinenses por ser característicos y/o estar identificados con el distrito, como son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Restaurantes campestres 2. Fabricas (plástico, pintura, etc.) 3. Mercado Virgen de Fátima 4. Mercado Virgen de las Mercedes

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.2.2. Propuesta de Zonificación del Proyecto.

El distrito de Lurín y específicamente el terreno del proyecto, actualmente ya cuenta con una zonificación establecida aprobada por la ordenanza N°1814 por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el 2014, la cual indica que la Zona Agrícola (A, ZTE y CH-2), con parámetro de altura máxima de 2 niveles o 6m² y compatible con actividades agropecuarias, recreativas y turísticas, y la Zona Industrial (IE, I1 e I2), con parámetro de altura máxima 3 niveles o 9 m², son las predominantes. Por lo que mediante las visitas realizadas al terreno y al estudio previo, se pudo confirmar que sí, el distrito se caracteriza por ser territorio agrícola principalmente. Por otro lado, la industria en los últimos años ha estado ocupando también una mayor importancia en el distrito, ya que en el 2017 se destinaron grandes hectáreas para este sector, en el cual vienen desarrollando la primera ciudad industrial.

Figura 47: Zonificación Vigente del área del proyecto

Fuente: Gerencia De Desarrollo Urbano Y Gestión Territorial, Municipalidad de Lurín, Ordenanza N°1814 - MML, 2014.

Elaboración: Proyecto de tesis.

Por consiguiente, la propuesta de zonificación del área de estudio, se planteó con la finalidad de desarrollar una zonificación compatible con la actual, de tal modo que ésta no genere un cambio drástico con el tradicional, por lo que se está considerando mantener el sector predominante como tal. Por otra parte, con esta propuesta se busca que a futuro se mantenga el orden territorial ya que como se sabe, Lurín está siendo considerado como la extensión de Lima y necesita de un plan previo para no generar un cambio negativo que afecte el último valle verde de Lima. Comenzando con la descripción de la zonificación propuesta, se tiene lo siguiente: de color naranja Residencia de Densidad Alta RDA, de color verde agua Zona de Habilitación Recreacional ZHR, de color fucsia Comercio Metropolitano CM, de color morado Industria Elemental IE, de color verde Zona de Tratamiento Especial ZTE y de color rojo Comercio Zonal CZ.

Figura 48: Zonificación Propuesta

Fuente: Gerencia De Desarrollo Urbano Y Gestión Territorial, Municipalidad de Lurín, Ordenanza N°1814 - MML, 2014.

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.2.3. Propuesta Vial del Proyecto.

Actualmente existen vías principales que conectan al terreno con el resto del territorio distrital y nacional, los cuales se encuentran en diferentes categorías por el rango de prioridad como son los siguientes:

- Vía Nacional: Carretera Panamericana Sur. (negro)
- Vía Urbana Principal: Avenida Antigua Carretera Panamericana Sur, Avenida Manuel Valle, Vía Portillo Grande y Avenida Lima. (rojo)
- Vía Urbana Secundaria: Avenida San Pedro, Jirón Martin Olaya, Avenida Los Cedros, Avenida Los Eucaliptos y Avenida Los Claveles. (verde)

Figura 49: Sistema Vial Vigente

Fuente: Gerencia De Desarrollo Urbano Y Gestión Territorial, Municipalidad de Lurín, Ordenanza N°1814 - MML, 2014, Plan de desarrollo concertado y plan de desarrollo urbano del distrito de Lurín, Municipalidad de Lurín.

Elaboración: Proyecto de tesis.

Por consiguiente, con el sistema vial vigente se presentan algunas secciones viales de las vías anteriormente mencionadas, como prioridad aquellas vías que se encuentran cercanas y aledañas al terreno del proyecto.

- Sección A-01: Panamericana Sur
- Sección A-18: Antigua Panamericana Sur
- Sección A-19: Antigua Panamericana Sur
- Sección A-121: Manuel Valle (Poblet Paul)
- Sección A-122: Vía Portillo Grande

Figura 50: Secciones Viales Vigentes

Fuente: Gerencia de Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de Catastro, Municipalidad de Lurín, 2012.

Elaboración: Proyecto de tesis.

Enfocándonos en un nivel más específico al proyecto en su viabilidad, frente al terreno se tiene como vía principal a la Antigua Panamericana Sur, como vías secundarias a la Avenida San Pedro y la Calle Monasterio, finalmente como aporte se creó una vía llamada Calle Nueva, la cual se implementó con la finalidad de contrarrestar el congestionamiento vehicular existente y también en poder brindarle una mayor accesibilidad y facilidad a la población tanto el ingreso como la salida al proyecto.

Figura 51: Plano de Vialidad

Elaboración: Proyecto de tesis.

Por consiguiente, con la viabilidad del proyecto se presentan las secciones viales de las cuatro vías antes mencionadas, siendo éstas importantes para el acceso al proyecto.

Figura 52: Secciones Viales

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.2.4. Accesibilidad al Proyecto.

Para poder acceder a la zona donde estará ubicado el proyecto Centro Comercial, se puede llevar a cabo mediante transporte público y privado, ya que, el terreno del proyecto se encuentra en una zona urbana y céntrica por lo que actualmente cuenta con una buena accesibilidad vehicular en el distrito de Lurín.

Las vías por la cual se puede acceder son las siguientes:

- Por la carretera Panamericana Sur: transporte privado.
- Por la antigua Panamericana Sur: transporte público y privado.
- Por la Av. San Pedro: transporte público y privado.
- Por la Av. Lima: transporte público y privado.
- Por la Av. Manuel Valle: transporte público y privado.

Por otro lado, el distrito tiene una conexión directa limitada actualmente con la ciudad de Lima, por lo que se está considerando otros medios de transporte como los siguientes: buses alimentadores del metropolitano, Línea 1 del Metro y la carretera Gran Vía puedan llegar y hacer de su accesibilidad vial más amplia.

Figura 53: Plano de Accesibilidad al Distrito de Lurín

Fuente: Google Earth, 2019.

Elaboración: Proyecto de tesis.

Enfocándonos aún más en la accesibilidad al proyecto, éste posee dos ingresos principales, cuatro ingresos secundarios, dos ingresos vehiculares, dos salidas vehiculares, dos dársenas de taxis y cuatro puentes peatonales. Logrando que su accesibilidad sea variada y amplia al proyecto.

Figura 54: Plano de Accesibilidad al Proyecto

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3. Centro Comercial en el Distrito de Lurín.

5.3.1. Planificación de la Propuesta.

El proyecto Centro Comercial se encuentra ubicado en el distrito de Lurín, en la provincia de Lima, en el departamento de Lima. El terreno se encuentra ubicado exactamente en el cruce de las avenidas Antigua Panamericana Sur y San Pedro.

El terreno cuenta con un área de 9.25 hectáreas y un perímetro de 2,318.114 metros lineales, sus coordenadas UTM 12°16'45" S, 76°52'30" W, con una altitud de 9 m.s.n.m. El tipo de zonificación del suelo es Comercio Zonal CZ la cual es compatible con la propuesta del proyecto.

El terreno se encuentra enmarcado perimetralmente por las siguientes vías: superior derecha Antigua Panamericana Sur, lateral derecha Avenida San Pedro, inferior

izquierda Calle Monasterio y lateral izquierdo Calle Nueva. El ingreso principal al Centro Comercial es por la Antigua Panamericana Sur.

El proyecto arquitectónico es un Centro Comercial por lo que para su diseño se tomó en cuenta los requisitos mínimos a cumplir, los cuales encontramos en el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE en la Norma A.070 del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Sus datos técnicos se resumen en los siguientes:

- Zonificación: Comercio Zonal (CZ)
- Usos Permitidos: Comercio
- Área Bruta del Terreno: 92,483.22 m²
- Área Libre: 51% (no exigible)
- N° Estacionamientos: 1 x cada 100 m²
- Área Ocupada: 45,370.60 m²

5.3.2. Concepto de Diseño.

Para el diseño del centro comercial se tomó en cuenta cuatro criterios importantes, que son los siguientes: Inclusión, Esparcimiento, Tradicional y Moderno. Será inclusivo ya que el proyecto cuenta con una buena accesibilidad a todos los espacios, siendo las rampas peatonales circulares como accesibilidad atractiva, tendrá un amplio y variado espacio de esparcimiento alrededor de todo el centro comercial, será tradicional ya que el diseño tendrá relación con su entorno y por último, será moderno ya que contará con una infraestructura a la altura del siglo XXI. En cuanto a las características de la antigua arquitectura del distrito se tomó en cuenta los templos en forma de U rescatando sus formas rectangulares para los edificios y las formas escalonadas, las cuales nos ayudó en poder tener una mayor notoriedad en el diseño de las tiendas comerciales y en las pasarelas que hacían de una mejor conexión entre espacios.

5.3.3. Programa Arquitectónico.

El proyecto arquitectónico fue pensado principalmente en cubrir 2 grandes necesidades del distrito de Lurín, las cuales son la comercial y recreacional, siendo estas dos de suma importancia para el desarrollo de la población.

El proyecto está dividido en 3 bloques y compuesto por 2 ejes, de los cuales el bloque A y C son los ejes secundarios y el bloque B es el eje principal, siendo este último de carácter recreacional y aquel que une los dos ejes secundarios que son de carácter comercial.

- En el bloque A que es de carácter comercial se cuenta con: 2 tiendas anclas, locales comerciales, 1 food court, almacén general del food court, 1 anfiteatro, 5 salas de cines y estacionamientos.
- En el bloque B que es de carácter recreacional se cuenta con: 1 boulevard principal, 1 noria, 2 restaurantes y estacionamientos.
- En el bloque C que es de carácter comercial se cuenta con: el plaza vea existente, locales comerciales, 1 centro financiero, oficinas, 1 home center, ferias temporales, 2 áreas de juegos, 1 tienda ancla, 1 gimnasio y estacionamientos.

Figura 55: Plano de Estructura Espacial

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4. Descripción de principales áreas del proyecto.

5.3.4.1. Tiendas por Departamento.

El proyecto cuenta con 3 tiendas por departamento, las cuales las denominaremos como tienda por departamento 01, tienda por departamento 02 y tienda por departamento 03, ya que cada una posee diferentes características.

- Tienda por departamento 01: Cuenta con 3 niveles de tienda, en el primer y segundo nivel tienen un área total de 3040 m² los cuales están distribuidos entre el área comercial, área de trastienda, circulación vertical y horizontal, el tercer nivel tiene un área total de 4153 m² los cuales están distribuidos entre el área comercial, el área de trastienda, circulación vertical y horizontal. En cuanto a sus ingresos, en el primer nivel cuenta con 3, en el segundo nivel con 2 y para acceder al tercer nivel se hace mediante las circulaciones verticales ascensores y escaleras. Una de las características resaltantes, es que su diseño es un gran volumen cuadrado a simple vista desde el ingreso principal, pero si observamos desde otro punto, se notará que en el primer y segundo nivel tiene una extracción de 1/4 de círculo para que el tercer nivel pueda completar el cuadrado el cual se convierte en un voladizo atractivo que se puede visualizar desde el patio de comidas y locales comerciales.

Figura 56: Plano Primer Nivel Tienda por Departamento 01

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 57: Plano Segundo Nivel Tienda por Departamento 01

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 58: Plano Tercer Nivel Tienda por Departamento 01

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 59: Vista 3D de la Tienda por Departamento 01

Elaboración: Proyecto de tesis.

- Tienda por departamento 02: Cuenta con 1 nivel de tienda en el primer nivel con un área total de 6670 m², los cuales están distribuidos entre el área comercial, el área de trastienda, el área financiera, el área administrativa, circulación vertical y horizontal. En cuanto a sus ingresos cuenta con 3 en el primer nivel. Una de las características resaltantes, es que cuenta con una doble altura en el área de mujeres que va de la mano de una estructura árbol que se puede apreciar desde el segundo nivel por los corredores de la circulación de los cines.

Figura 60: Plano de Tienda por Departamento 02

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 61: Vista 3D de la Tienda por Departamento 02

Elaboración: Proyecto de tesis.

- Tienda por departamento 03: Cuenta con 3 niveles de tienda, en el primer nivel tiene un área total de 2784 m², el segundo nivel tiene 3709 m² y el tercer nivel 3771 m², los cuales están distribuidos entre el área comercial, el área de trastienda, circulación vertical y horizontal. En cuanto a sus ingresos, en el primer nivel cuenta con 2, en el segundo nivel con 1 y para acceder al tercer nivel se hace mediante las circulaciones verticales ascensores y escaleras.

Figura 62: Plano Primer Nivel Tienda por Departamento 03

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 63: Plano Segundo Nivel Tienda por Departamento 03

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 64: Plano Tercer Nivel Tienda por Departamento 03

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 65: Vista 3D de la Tienda por Departamento 03

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.2. Locales Comerciales.

El proyecto cuenta con un total de 200 locales comerciales, los cuales están distribuidos en el primer nivel con 117 locales y en el segundo nivel con 83 locales, con áreas que varían entre los 20 m² y 100 m². Estos locales están ubicados en los recorridos principales generando pasarelas comerciales que logran unir las tiendas anclas por medio de ejes comerciales.

Figura 66: Plano de Locales Comerciales

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 67: Vista 3D de Locales Comerciales

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.3 Tiendas Intermedias.

El proyecto cuenta con 6 tiendas comerciales, las cuales se ubican en el primer nivel cerca de la tienda por departamento 02, estas tiendas cuentan con áreas que varían entre los 130 m² y 170m².

Figura 68: Plano de Tiendas Intermedias

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 69: Vista 3D de Tiendas Intermedias

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.4. Módulos comerciales.

El proyecto cuenta con un total de 58 módulos comerciales, los cuales están distribuidos en el primer nivel y cuentan con áreas que varían entre los 4m² y 21m². Estos módulos se caracterizan por estar ubicados en el boulevard, pasarelas, recorridos en general y en el área de exposiciones y ferias temporales.

Figura 70: Plano de Módulos Comerciales

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 71: Vista 3D de Módulos Comerciales

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.5. Food Court.

El proyecto cuenta con un food court, el cual se encuentra ubicado en el sótano 01 y cuenta con un área total de 11201 m², que está dividido entre el área de mesas con un aforo para 1344 personas, las 26 concesiones que varían entre los 62m² y 78m², la circulación de empleados, los servicios higiénicos del público, almacén, depósito, circulación vertical y horizontal. En cuanto a sus ingresos, si es por el primer nivel se puede usar las pasarelas aéreas que se encuentran exactamente al medio y se conectan mediante un par de escaleras eléctricas, también se puede utilizar las escaleras aledañas; si el ingreso es por el sótano 1 se puede acceder por la conexión directa que tiene el food court con la noria mediante un eje peatonal.

Figura 72: Plano de Food Court

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 73: Vista 3D del Food Court

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.6. Almacén General F.C.

El proyecto cuenta con un almacén general del food court que se encuentra ubicado en el sótano 01 y cuenta con un área total de 3064 m² que está dividido entre las áreas de almacén que varían entre los 47m² y 58m², el área de maniobras, el cuarto de basura, grupo electrógeno, los servicios higiénicos, comedor y vestidores de empleados. En cuanto a su ingreso para la descarga de productos, este se hace por el sótano 01 de estacionamientos; en cuanto al ingreso de trabajadores este acceso es directo ya que está conectado con el mismo food court, teniendo una circulación restringida de trabajadores.

Figura 74: Plano de Almacén General F.C

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.7. Anfiteatro.

El proyecto cuenta con un anfiteatro que se encuentra ubicado en el sótano 01 y cuenta con un área de 864 m² que está dividido entre el área de público, área de actores (vestuarios, servicios higiénicos, estar, depósito y equipos) y los servicios higiénicos del público.

Figura 75: Plano de Anfiteatro

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 76: Vista 3D del Food Court

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.8. Cinema.

El proyecto cuenta con un cinema que se encuentra ubicado en el segundo nivel y tiene un área total de 7708 m² que está dividido entre el área de espera, 1 sala de juegos, taquilla autoservicio, 1 cafetería, 1 confitería, 4 salas vip, 1 área administrativa, 2 bloques de servicios higiénicos de mujeres y 2 bloques de servicios higiénicos de hombres, pasillos de circulación, escalera de escape, 5 salas de cine, 1 cuarto de basura, 1 cuarto de mantenimiento, 1 cuarto de comunicaciones, 1 cuarto de filtros, área de empleados (capacitaciones, comedor, vestidores) y las circulaciones verticales y horizontales. En cuanto a sus ingresos, este cuenta con 2 ingresos, uno por el primer nivel mediante escaleras eléctricas y ascensores que se encuentran en un hall exclusivo del cine, y el otro ingreso por el segundo nivel mediante 2 pasarelas comerciales que llegan al cinema como una especie de remate.

Figura 77: Plano de Cinemas

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 78: Vista 3D de la Confitería de cines

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.9. Boulevard.

El proyecto cuenta con un boulevard el cual se encuentra ubicado en el primer nivel y tiene un área total de 9888 m², este cuenta con una estructura sol y sombra hexagonal la cual acompaña todo el recorrido del boulevard de la mano de los restaurantes, espejos de agua, módulos comerciales, mobiliario urbano y una noria. Por lo que hace de este el recorrido principal de todo el centro comercial.

Figura 79: Plano del Boulevard

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 80: Vista 3D del Boulevard

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.10. Restaurantes.

El proyecto cuenta con 2 restaurantes que se encuentran ubicados en el segundo nivel y tienen un área de 441m² y 497m² que está dividido entre el área de mesas, cocina, servicios higiénicos, circulación vertical (ascensores, escaleras) y circulación horizontal (público). En cuanto a sus ingresos estos son por el primer nivel y cuenta con 2 tipos de ingreso uno por escaleras y el otro por ascensores.

Figura 81: Plano de Restaurante 01

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 82: Plano de Restaurante 02

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 83: Vista 3D del Restaurante 02

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.11. Noria.

El proyecto cuenta con una noria, el cual está ubicado en el sótano 01 y tiene un área de área de 2812 m², esta noria representa el hito del centro comercial. En cuanto a sus ingresos, si es por el primer nivel se hace mediante escaleras y ascensores que tienen una conexión directa a la noria, si es por el sótano 01 se hace mediante el ingreso directo que da conexión con los estacionamientos y mediante el eje peatonal que tiene con el food court y el área de juegos.

Figura 84: Plano de la Noria

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 85: Vista 3D de la Noria

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.12. Centro financiero.

El proyecto cuenta con un centro financiero, el cual se ubica en el primer nivel en medio de plaza vea existente y el home center, tiene un área de 978 m² que está dividido entre 6 agentes financieros, circulación vertical (ascensores y escaleras) y circulación horizontal (público). En cuanto a sus ingresos estos son 2 y son por el primer nivel.

Figura 86: Plano del Centro Financiero

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 87: Vista 3D del Centro Financiero y Oficinas

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.13. Oficinas.

El proyecto cuenta con oficinas, las cuales se ubican en el segundo y tercer nivel en medio del plaza vea existente y el home center, el segundo nivel tiene un área de 978 m² que está dividido entre 6 oficinas, circulación vertical (ascensores y escaleras) y circulación horizontal (público), el tercer nivel tiene un área de 1120 m² que está dividido entre 8 oficina, circulación vertical (ascensores y escaleras) y circulación horizontal (público). En cuanto a sus ingresos estos son 2, por el primer nivel mediante las escaleras y ascensores, por el segundo nivel mediante los pasadizos.

Figura 88: Plano de Oficinas 01

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 89: Plano de Oficinas 02

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.14. Exposiciones y Ferias temporales.

El proyecto cuenta con un área de exposiciones y ferias temporales al aire libre, que se encuentra ubicado en el primer nivel y cuenta con un área total de 2677 m² que está dividido entre el área de mesas, espacio comercial, mobiliario y la rampa peatonal de acceso al área de juegos. Una de las características resaltantes es que es un espacio rustico acompañado de áreas verdes y de sol y sombras.

Figura 90: Plano de Exposiciones y Ferias temporales

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 91: Vista 3D de Exposiciones y Ferias temporales

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.15. Área de juegos.

El proyecto cuenta con un área de juegos. Se encuentra ubicado en el sótano 01 y cuenta con un área total de 6024 m² que está dividido entre el área de juegos I, área de juegos II, 1 sala de bowling, área de empleados, servicios higiénicos público, circulaciones vertical y horizontal. En cuanto a sus ingresos estos son 2, por el primer nivel mediante la rampa peatonal circular que se encuentra exactamente encima y al medio del área de juegos, por el sótano 01 se puede acceder por la conexión directa que tiene el food court, la noria y el área de juegos por medio de un eje peatonal.

Figura 92: Plano de Área de juegos

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 93: Vista 3D de Área de juegos

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.16. Home center.

El proyecto cuenta con un Homecenter el cual se encuentra ubicado en el primer nivel y cuenta con un área total de 5733 m² que está dividido entre el área comercial, patio constructor, almacén, área administrativa, área de empleados, servicios higiénicos del público, circulación vertical y horizontal. En cuanto a sus ingresos estos son 3 por el primer nivel.

Figura 94: Plano del Home Center

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 95: Vista 3D del Home Center

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.17. Gimnasio.

El proyecto cuenta con un gimnasio que se encuentra ubicado en el sótano 01 y cuenta con un área total de 1871.40 m², el cual está dividido entre el área de counter, área de evaluación, administración, empleados, grupo electrógeno, servicios higiénicos, vestidores, sauna, cafetería, almacén, área de pesas, spinning y maquinas. En cuanto a sus ingresos estos son 2, por el sótano 01 es por el eje peatonal (food court, noria y área de juegos) y por la conexión directa con él estacionamiento, por el primer nivel el ingreso es por la circulación vertical (ascensores y escaleras) que se encuentran cercanos al gimnasio.

Figura 96: Plano de Gimnasio

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.18. Plazas.

El proyecto cuenta con plazas que se encuentra ubicadas en el primer nivel y son parte del recorrido exterior de todo el centro comercial, generando espacios agradables con áreas verdes, espejos de agua y sol y sombras que van de la mano manteniendo el estilo cálido y rustico de la ciudad.

Figura 97: Plano de Plazas

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 98: 3D de Plaza Principal

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.4.19. Estacionamientos.

El proyecto cuenta con estacionamientos que se encuentran ubicadas en el sótano 01 y 02 del centro comercial, cuenta con un área total de 55127.4 m² en el sótano 01 y 31438 m² en el sótano 02. En cuanto a los accesos al estacionamiento estos son 2 ingresos y 2 de salidas ubicados en los laterales del primer nivel.

Figura 99: Plano Sótano 01

Elaboración: Proyecto de tesis.

Figura 100: Plano Sótano 02

Elaboración: Proyecto de tesis.

5.3.5. Cuadro de Áreas del Proyecto.

AMBIENTE ARQUITECTONICO		AREA EN M²	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
SOTANO 2				184,216.00
ESTACIONAMIENTO 02	Estacionamientos (autos, bicicletas y motos)	15,306.00	31,438.00	
	Rampas de acceso			
	Tratamiento de aguas residuales			
	Cuartos de extracción			
	Cuarto de basura			
	Grupos eletrogenos			
GENERALES	Circulacion vertical (ascensores+escaleras+escape)	16,132.00		
	Circulacion horizontal (vehicular y publico)			
	Servicios higienicos publico			
SOTANO 1				
FOOD COURT	Area de mesas	11,201.00	55,127.40	
	Concesiones			
	Servicios higienicos publico			
	Deposito			
	Almacen			
	Circulaciones vertical y horizontal			
ALMACEN GENERAL FOOD COURT	Almacenes	3,064.00		
	Cuarto de basura			
	Patio de maniobras			
	Empleados (ss.hh+comedor+vestidores)			
	Grupo electrogeno			
ANFITEATRO	Area de publico	864.00		
	Area de actores (vestidores+estar+deposito+equipo)			
	Servicios higienicos publico			
NORIA	Boleteria+deposito+conteo	2,812.00		
	Servicios higienicos			
	Grupo electrogeno			
	Almacen			
JUEGOS	Juegos I	6,024.00		
	Juegos II			
	Bowling			
	Empleados (ss.hh+comedor+vestidores)			
	Servicios higienicos publico			
GIMNASIO	Counter	1,871.40		
	Area de evaluacion			
	Administracion			

	Empleados (deposito+ocio)		
	Grupo electrogeno		
	mujeres(ss.hh+vestidores+sauna humedo y seco)		
	hombres(ss.hh+vestidores+sauna humedo y seco)		
	Cafeteria		
	Almacen		
	Area de pesas		
	Area de spinning		
	Area de maquinas		
ESTACIONAMIENTO 01	Estacionamientos (autos,bicicletas y motos)	14,288.00	
	Rampas de acceso		
	Tratamiento de aguas residuales		
	Cuartos de extraccion		
	Servicios higienicos		
	Cuarto de basura		
	Grupos eletrogenos		
	Trastienda txd 02		
	Trastienda txd 03		
GENERALES ESTACIONAMIENTOS	Circulacion vertical (ascensores+escaleras+escape)	15,003.00	
	Circulacion horizontal (vehicular y publico)		
	Servicios higienicos publico		
PRIMER NIVEL			
TIENDA POR DEPARTAMENTO 01	Area comercial	3,040.00	45,370.60
	Area de trastienda		
	Circulacion vertical (ascensores+escaleras+escape)		
	Circulacion horizontal (publico)		
TIENDA POR DEPARTAMENTO 02	Area comercial	6,670.00	
	Area de trastienda		
	Financiera		
	Area administrativa		
	Circulacion vertical (ascensores+escaleras+escape)		
	Circulacion horizontal (publico)		
TIENDA POR DEPARTAMENTO 03	Area comercial	2,784.00	
	Area de trastienda		
	Circulacion vertical (ascensores+escaleras+escape)		
	Circulacion horizontal (publico)		
HALL INGRESO A CINES	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)	926.00	

	Circulacion horizontal (publico)		
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	Locales comerciales	8,686.00	38,617.00
	Tiendas intermedias		
	Modulos comerciales		
HOME CENTER	Area comercial	5,733.00	
	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)		
	Almacen		
	Patio constructor		
	Servicios higienicos publico		
	Area administrativa y atencion		
	Empleados (ss.hh+vestidores+capacitaciones)		
CENTRO FINANCIERO	Agentes financieros	978.00	
	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)		
	Circulacion horizontal (publico)		
BOULEVARD	Boulevard	2,995.00	
GENERALES	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)	11,169.00	
	Circulacion horizontal (publico)		
	Servicios higienicos publico		
	Personal de limpieza (ss.hh+vestidores)		
EXISTENTE	Plaza vea	2,389.60	
SEGUNDO NIVEL			
TIENDA POR DEPARTAMENTO 01	Area comercial	3,040.00	
	Area de trastienda		
	Circulacion vertical (ascensores+escaleras+escape)		
	Circulacion horizontal (publico)		
TIENDA POR DEPARTAMENTO 03	Area comercial	3,709.00	
	Area de trastienda		
	Circulacion vertical (ascensores+escaleras+escape)		
	Circulacion horizontal (publico)		
LOCALES COMERCIALES	Locales comerciales	5,800.00	
HALL INGRESO A CINES	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)	926.00	
	Circulacion horizontal (publico)		
CINEMA	Salas de cine general	7,708.00	
	Salas de cine VIP		
	Confiteria		
	Area administrativa		
	Servicios higienicos publico		
	Area de espera+juegos		
	Cuarto de basura		

	Cuarto de mantenimiento		
	Cuarto de comunicaciones		
	Cuarto de filtros		
	Empleados (capacitaciones+comedor+vestidores)		
	Circulacion vertical (ascensores+escaleras+escape)		
	Circulacion horizontal (publico)		
RESTAURANTES 01	Area de mesas	441.00	
	Cocina		
	Servicios higienicos publico		
	Circulacion vertical (ascensores+escaleras)		
	Circulacion horizontal (publico)		
RESTAURANTES 02	Area de mesas	497.00	
	Cocina		
	Servicios higienicos publico		
	Circulacion vertical (ascensores+escaleras)		
	Circulacion horizontal (publico)		
OFICINAS	Oficinas	978.00	
	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)		
	Circulacion horizontal (publico)		
HOME CENTER	Area comercial	5,733.00	
	Patio constructor		
	Almacen		
	Area administrativa y atencion		
	Empleados (ss.hh+vestidores+capacitaciones)		
	Servicios higienicos publico		
	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)		
GENERALES	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)	9,785.00	
	Circulacion horizontal (pasarelas)		
	Servicios higienicos publico		
	Personal de limpieza (ss.hh+vestidores)		
TERCER NIVEL			
TIENDA POR DEPARTAMENTO 01	Area comercial	4,153.00	13,663.00
	Area de trastienda		
	Circulacion vertical (ascensores+escaleras+escape)		
	Circulacion horizontal (publico)		
TIENDA POR DEPARTAMENTO 03	Area comercial	3,771.00	
	Area de trastienda		

	Circulacion vertical (ascensores+escaleras+escape)			
	Circulacion horizontal (publico)			
CINEMA	Salas de cine general	4,180.00		
	Cuarto de proyeccion			
	SS.HH personal de limpieza			
	Circulacion horizontal (publico+personal)			
	Circulacion vertical (escaleras)			
RESTAURANTE 01	Mezzanine	200.00		
	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)			
	Circulacion horizontal (publico)			
RESTAURANTE 02	Mezzanine	239.00		
	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)			
	Circulacion horizontal (publico)			
OFICINAS	Oficinas	1,120.00		
	Circulacion vertical (ascensores y escaleras)			
	Circulacion horizontal (publico)			
AREA LIBRE				
EXPOSICIONES Y FERIAS TEMPORALES	Área de mesas	2,677.00	47,112.62	47,112.62
	Espacio comercial			
PLAZAS	Plazas, boulevard y recorridos	17,108.40		
APOORTE Y NORMATIVA	Vias generales	27,327.22		

Para los acabados generales del proyecto se tomó de referencia las características resaltantes del distrito y así, no alterar el contexto de Lurín, por lo que principalmente todo el exterior tiene el estilo rustico característico del distrito.

[illegible]

5.3.7. Sostenibilidad y Tecnología.

La sostenibilidad y tecnología del proyecto es un factor importante el cual se tuvo en cuenta en el diseño de la propuesta arquitectónica, es por ello que los factores naturales fueron nuestros aliados principales, ya que se buscaba dar un buen uso a los recursos del territorio.

- **Tratamiento de aguas grises:** Se diseñó una planta de tratamiento de aguas grises la cual nos ayudaría a poder reutilizar el agua proveniente de los baños, inodoros, fregadores, duchas y cocinas las cuales pasarían por un proceso para luego ser reutilizadas en los riegos de todas las áreas verdes del proyecto, de este modo contribuiríamos en ahorrar miles de litros diarios que se gastarían en todas las actividades del día a día.
- **Iluminación LEED:** Se consideró tener iluminación leed en todo el centro comercial tanto interior como exterior, de esa manera lograr disminuir la contaminación que se genera por defecto en espacios comerciales. Por otro lado, también se pretende utilizar la iluminación natural por lo que se tuvo en cuenta en el diseño los espacios grandes y amplios para que puedan aprovechar este recurso.
- **Ventilación Natural:** Para poder obtener una ventilación natural la cual nos ayudaría a disminuir el uso del aire acondicionado, se planteó tener piletas en los ingresos principales, en los recorridos de las plazas y el boulevard, para de este modo, lograr enfriar el aire y este ingrese a los espacios comerciales, también ayudo mucho que la arquitectura del proyecto esté conectada directamente con los espacios al aire libre.

5.3.8. Relación de láminas.

N°			Lamina	Plano de arquitectura	Escala	Formato
1			U-01	Ubicación y localización	Indicada	A0
2			M-01	Plano de diagnóstico (FODA GRAFICO)	1/500	A0
3			M-02	Plano de vialidad	1/500	A0
4			M-03	Plano de accesibilidad	1/500	A0
5			M-04	Plano de estructura espacial	1/500	A0
6			M-05	Plano de zonificación y emplazamiento	1/500	A0
7			M-06	Plano plot plan	1/500	A0
8			M-07	Plano de paisajismo	1/500	A0
9			PI-01	Ubicación	Indicada	A0
10			PI-02	Zonificación vigente	Indicada	A0
11			PI-03	Sistema vial vigente	Indicada	A0
12			PI-04	Equipamiento actual	Indicada	A0
13			PI-05	Zonificación propuesta	Indicada	A0
14			PI-06	Sistema vial propuesta	Indicada	A0
15			PI-07	Planeamiento integral	Indicada	A0
16			A-01	Planta general sótano 02	1/500	A0
17			A-02	Planta general sótano 01	1/500	A0
18			A-03	Planta general primer nivel	1/500	A0
19			A-04	Planta general segundo nivel	1/500	A0
20			A-05	Planta general tercer nivel	1/500	A0
21			A-06	Planta general de techos	1/500	A0
22			A-07	Cortes generales I	1/500	A0
23			A-08	Cortes generales II	1/500	A0
24			A-09	Elevaciones generales I	1/500	A0
25			A-10	Elevaciones generales II	1/500	A0
26			A-11	Planta sótano 02 - Tabiquería	1/200	A0
27			A-12	Planta sótano 01 - Tabiquería	1/200	A0
28			A-13	Planta primer nivel - Tabiquería	1/200	A0
29			A-14	Planta segundo nivel - Tabiquería	1/200	A0
30			A-15	Planta tercer nivel - Tabiquería	1/200	A0
31			A-16	Planta primer nivel - Cielo rasos	1/200	A0
32			A-17	Planta segundo nivel - Cielo rasos	1/200	A0
33			A-18	Planta tercer nivel - Cielo rasos	1/200	A0
34			A-19	Planta sótano 02 - Mobiliario	1/200	A0
35			A-20	Planta sótano 01 - Mobiliario	1/200	A0
36			A-21	Planta primer nivel - Mobiliario	1/200	A0
37			A-22	Planta segundo nivel - Mobiliario	1/200	A0
38			A-23	Planta tercer nivel - Mobiliario	1/200	A0
39			A-24	Planta de techos	1/200	A0
40			A-25	Cortes	1/200	A0
41			A-26	Elevaciones	1/200	A0

42	DETALLES	D-01	Detalle de baño	Indicada	A0
43		D-02	Detalle de escalera	Indicada	A0
44		D-03	Detalle estructural	Indicada	A0
45		V-01	Vistas 3D	Indicada	A0
46		V-02	Vistas 3D	Indicada	A0

6. Conclusiones.

- El proyecto busca brindar una solución a la inminente carencia de la formalidad en el sector comercial en el distrito de Lurín. Puesto que, a la actualidad el sector industrial es el que se lleva la prioridad. Por ello, brindando un equilibrio sectorial, se logrará que el distrito sea un territorio consolidado en todos sus sectores.
- Este proyecto busca reintegrar a los pobladores lurinenses con su distrito, ya que por las mismas carencias del distrito y por el aumento de población en porcentajes considerables, ellos se vieron obligados a emigrar a distritos aledaños para satisfacer sus necesidades. Entonces, con la creación del Centro Comercial se busca que los pobladores se reintegren y se sientan identificados con el distrito de Lurín.
- La creación del proyecto también contribuirá con el sector económico, ya que, como se puede observar en los índices de empleo y desempleo, estos son desfavorables para el distrito. Por lo que con el proyecto se generará nuevas oportunidades de trabajo y mejor calidad de vida para los pobladores lurinenses.
- El proyecto pretende ser un modelo de infraestructura inclusiva eco-amigable la cual pueda y deba ser imitada, ya que no solo se está considerando tener un diseño visualmente atractivo, de confort y ser un espacio para compartir, sino que sea accesible para todos y no se genere más el estereotipo de encasillar a las personas por tener habilidades diferentes, logrando reintegrarlas a una sociedad que evoluciona a pasos agigantados en la última década.
- Teniendo en consideración las actuales características de los usos de suelo del área de estudio y las proyecciones de zonificación de la municipalidad de Lima Metropolitana, se plantea una propuesta de planeamiento integral el cual considera y reconoce las necesidades de su entorno.

7. Recomendaciones.

- Se debe tener en consideración que, para proyectar una edificación en el futuro, este deba tener un diseño que no divida a los usuarios por sus condiciones de accesibilidad, puesto que este debe plantear y tener en cuenta que el uso del espacio deba ser integrado y sin diferenciación alguna.
- Se debe tener en consideración que todo territorio debe controlar el desarrollo de cada sector, ya que ninguno de ellos debe primar sobre el otro para su desarrollo, de esta manera se puede evitar las futuras carencias las cuales sean resultado de la mala racionalización en la importancia de cada sector.
- Se debe tener en consideración que los proyectos de gran magnitud generan un reordenamiento en su entorno, nuevas oportunidades laborales, una reestructuración de los servicios básicos y la creación de instituciones complementarias que aportarían a la mejora del radio de influencia.
- Como recomendación final, lo que se pretende con este proyecto, es ser un referente en cuanto al enfoque y diseño para todos los que planteen realizar un proyecto comercial en Lurín. Ya que, éste no solo cumple con la función de un área comercial, sino que también se busca trascender para que se empiece a considerar, como requerimiento primordial, que los futuros proyectos se muestren accesibles y funcionales, y cumplan con brindar un libre desplazamiento para todos los usuarios.

8. Bibliografía.

- APEIM. (2016). Niveles Socioeconómicos 2016, 31-61.
- ARKINKA. (2014). Centros Comerciales, 218, 65-71.
- Arquitectour Magazine. (10 de febrero, 2012). Los Malls Mas Grandes de Centro América [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://arquitectourmagazine.blogspot.com/2012/02/los-malls-mas-grandes-de-centro-america.html>
- Asociación Española de Centros Comerciales. (2008). Terminología. Recuperado de <http://directoriocentroscomerciales.aedecc.com/terminologia>
- Benoy. (2016). Parc Central. Recuperado de <https://www.benoy.com/projects/parc-central/>
- Benza, P. (2019). *Nuevos proyectos comerciales y residenciales siguen a la industria al sur de Lima*. Recuperado de <http://semanaeconomica.com/article/sectores-y-empresas/inmobiliario/324275-nuevos-proyectos-comerciales-y-residenciales-siguen-a-la-industria-en-lima-sur/>
- Building Solutions. (2010). Espacios Comerciales. Recuperado de <http://www.buildingsolutions.cl/building-comercial/>
- Caballero, P. (2017, 10 de diciembre). Parc Central/Benoy [ArchDaily Perú]. Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/885078/parc-central-benoy>
- Chinen Arquitectos. (2007). C.C. Plaza Norte Independencia. Recuperado de <http://www.chinenarquitectos.com/cc-plaza-norte-independencia>
- Corporación Andina de Urbanistas. (31 de agosto, 2010). Proyecto Centro Comercial Plaza Lima Norte (inserción urbana-espacio urbano), 2009 (E.W) [Mensaje de un blog]. Recuperado de <http://urvia.blogspot.com/2010/08/proyecto-centro-comercial-plaza-norte.html>
- Diario Gestión. (2013). Pampas de Lurín sería nuevo centro inmobiliario de Lima. Recuperado de <https://gestion.pe/impres/pampas-lurin-seria-nuevo-centro-inmobiliario-lima-32014>
- Diario Gestión. (2017a). Línea 1 del Metro se ampliará a la zona sur de Lima, ¿hasta dónde llegará? Recuperado de <https://gestion.pe/economia/linea-1-metro-ampliara-zona-sur-lima-llegara-143926>
- Diario Gestión. (2017b). MML inicia construcción de la Gran Vía, ¿qué características tiene esta obra? Recuperado de <https://gestion.pe/economia/mml-inicia-construccion-gran-via-caracteristicas->

obra-133306

Diario Oficial El Peruano. (2006). Reglamento Nacional de Edificaciones.

Recuperado de <https://elperuano.pe/>

Diccionario de Contabilidad y Finanzas. (2002). Diccionario de Contabilidad y Finanzas.

Estudios Normalización. (2011). Norma A.070. Recuperado de

http://www3.vivienda.gob.pe/dnc/archivos/Estudios_Normalizacion/Normalizacion/normas/NORMA_A.070_COMERCIO.pdf

Evanan, C. (2016). Percepción e Imagen del Centro Comercial Plaza Norte.

Recuperado de

http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/4254/Evanan_Paniagua_Claudia_Monica.pdf?sequence=3

Gerencia de Desarrollo Urbano, M. de L. (2012). Propuesta del Plan Urbano Distrital al 2021. Plan Urbano Distrital al 2021, IV, 70.

INEI. (2016). Planos Estratificados de Lima Metropolitana a Nivel de Manzana. INEI, 99.

INRENA. (1994). Cuenca del río Lurín. Inrena, 14.

Instituto de Investigación y Capacitación Municipal, PROMCAD INICAM, CEPLAN, M. D. de L. (2016). Plan de Desarrollo Local Concertado de Lurín- PDLC 2017 - 2021, 122.

Instituto de la Construcción y Gerencia. (2011). Modificación de la Norma Técnica A.070 Comercio. Construcccion.org.

International Council of Shopping Centers. (2008). Definición de centros comerciales. Recuperado de <https://www.icsc.org/news-and-views/research/shopping-center-definitions>

Meteoblue. (2018). Clima Los Huertos de Lurin. Recuperado

https://www.meteoblue.com/es/tiempo/pronostico/modelclimate/los-huertos-de-lurin_per%C3%BA_9878676

Municipalidad de Lurín. (2007). Presentación y Diagnóstico Integral Participativo del Distrito de Lurín 2010 - 2012. Vol. 1. Recuperado de http://www.imp.gob.pe/images/IMP%20%20PLANES%20DE%20DESARROLLO%20MUNICIPAL/lurin_plan_de_desarrollo_concertado_volumen_I.pdf

Municipalidad de Lurín. (2014). Presupuesto Institucional de Apertura 2014.

Recuperado de <http://www.munilurin.gob.pe/transparencia-municipal/PIA/PIA2014.pdf>

Municipalidad de Lurín. (2016). Plan de Desarrollo Local Concertado. Recuperado

de <http://www.munilurin.gob.pe/transparencia-municipal/planurbano.pdf>

MVCS. (2009). Norma Técnica A.120 Accesibilidad para personas con discapacidad y de las personas adultas mayores, 8. Recuperado de www.construccion.org

Naciones Unidas, O. (1987). Informe de la Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y el Desarrollo: Nuestro futuro común 1987 (Informe Brundtland). Documentos de las Naciones, Recolección de un ..., 416. Recuperado de <http://scholar.google.com/scholar?hl=en&btnG=Search&q=intitle:Informe+de+la+comision+mundial+sobre+el+medio+ambiente+y+el+desarrollo.+nuestro+futuro+comun#5>

Oxford University Press. (2018). Oxford Dictionaries. Recuperado de <https://en.oxforddictionaries.com/definition/retail>

Oxford University Press. (2018a). Oxford Dictionaries. Recuperado de <https://en.oxforddictionaries.com/definition/sustainability>

Oxford University Press. (2018b). Oxford Dictionaries. Recuperado de <https://en.oxforddictionaries.com/definition/inclusion>

Oxford University Press. (2018c). Oxford Dictionaries. Recuperado de <https://es.oxforddictionaries.com/definicion/esparcimiento>

Oxford University Press. (2018d). Oxford Dictionaries. Recuperado de <https://en.oxforddictionaries.com/definition/traditional>

Oxford University Press. (2018e). Oxford Dictionaries. Recuperado de <https://en.oxforddictionaries.com/definition/modern>

PerúRetail. (2016, 14 de noviembre). La evolución del retail a dos siglos de su existencia [PerúRetail]. Recuperado de <https://www.peru-retail.com/evolucion-retail-dos-siglos-existencia/>

Petitjean, M. [Milagros Petitjean]. (2013, Abril 16). Centro Comercial Plaza Norte (Arquitectura & Diseño) - Versión Español. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=mprBk6KiQmk&t=130s>

Plaza Norte. (s. f.). ¿Quiénes somos? Recuperado de <http://plazanorte.pe/quienes-somos/>

Real Academia Española. (2017a). Diccionario de la lengua española. Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=LFdy5so>

Real Academia Española. (2017b). Diccionario de la Lengua Española. Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=GVMnjaT>

Real Academia Española. (2017c). Diccionario de la lengua española. Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=aDdCZUo>

Real Academia Española. (2017d). Diccionario de la lengua española. Recuperado

de <http://dle.rae.es/?id=PUOBMHQ>

Regalado, O., Fuentes, C., Aguirre, G., García, N., Miu, R., & Vallejo, R. (2009).

Factores críticos de éxito en los centros comerciales de Lima Metropolitana y el Callao (1°. ed.). Esan ediciones. Recuperado de http://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/ESAN/95/Gerencia_global_13.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Reglamento Nacional de Edificaciones. (2006). En Diario Oficial El Peruano [versión electrónica]. 135. Perú.

Sordo Madaleno Arquitectos (2014). Parque Toreo. Recuperado de

<http://www.sordomadaleno.com/sma/es/projects-sm/parque-toreo?filter=commercial>

Sordo Madanelo Arquitectos. (2017, 09 de agosto). Parque Toreo/Sordo Madaleno Arquitectos [ArchDaily Perú]. Recuperado de

<https://www.archdaily.pe/pe/877355/parque-toreo-sordo-madaleno-arquitectos>

Villalobos, M. (2016). Wong: “*El mall de Santa María tendrá el ‘hub’ de discotecas top*”. Recuperado de <https://elcomercio.pe/economia/negocios/wong-mall-santa-maria-tendra-hub-discotecas-top-248253>

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

DIAGNOSTICO
(FODA GRAFICO)

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

M-01

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA
UBICADO EN EL KM 35.6 EN EL
DISTRITO DE LURIN.
CUENTA CON UN AREA TOTAL DE
8.2HA. (92,483.22m²) QUE
COLINDA CON LAS SIGUIENTES
AVENIDAS Y CALLES:
- ANTIGUA PANAMERICANA SUR
- AV. SAN PEDRO
- CALLE MONASTERIO
LIMITA CON LOS SIGUIENTES
DISTRITOS:
-PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL
TRIUNFO Y VILLA EL
SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTE)
- PUNTA HERMOSA (SUR)

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS
CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMIT
GAMARRA ROJA

PLANO

ACCESIBILIDA

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

M-03

1 PLANO DE ACCESIBILIDAD

LEYENDA	
BLOQUE A	---
BLOQUE B	---
BLOQUE C	---
1 NIVEL	
2 NIVELES	
3 NIVELES	
CIRCULACION HORIZONTAL	
CIRCULACION VERTICAL	
PUENTES CONECTORES	
EJE PRINCIPAL	
EJE SECUNDARIO	
EXISTENTE	

1 PLANO DE ESTRUCTURA ESPACIAL
1 : 500

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL N° 33 EN EL DISTRITO DE LURIN, CUENTA CON UN AREA TOTAL DE 9,3 HA. TOCANDO A LAS COLONIAS CON LAS SIGUIENTES RERUMAS Y VALLAS: - AV. SAN PEDRO - ANTOJA PANAMERICANA SUR - CALLE MONASTERIO - LIMA CON LOS SIGUIENTES DISTRITOS: PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL SALVADOR (NORTE), PACHACAMAC (ESTE), PUNTA BERMEJA (SUR), OCEANO PACIFICO (OESTE)

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS
CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

ESTRUCTURA
ESPACIAL

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

M-04

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL AV. SUR EN EL DISTRITO DE LURIN, CUENTA CON UN AREA TOTAL DE 8.3 HA, TODAS LAS COLINAS CON LAS SIGUIENTES RASANTES Y CALLES: -ANTIGUA PANAMERICANA SUR -AV. SAN PEDRO -CALLE MONASTERIO -LIMITA CON LOS SIGUIENTES: -PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL TRIUNFO Y VILLA SALVADOR (NORTE) -PACHACAMAC (ESTE) -PUERTA TERRAZA SUR (OCEANO PACIFICO) (SUR)

LEYENDA DE ZONIFICACION Y EMPLAZAMIENTO	
1 TIENDA POR DEPARTAMENTO 01	9 EXPOSICIONES Y FERIAS TEMPORALES
2 LOCALES COMERCIALES	10 AREA DE JUEGOS
3 PATIO DE COMIDAS	11 HOME CENTER
4 RESTAURANTES	12 HALL INGRESO DE CINES
5 PLAZA VEA (EXISTENTE)	13 TIENDA POR DEPARTAMENTO 02
6 CENTRO FINANCIERO Y OFICINAS	14 SALAS DE CINE
7 ANFITEATRO	15 TIENDA POR DEPARTAMENTO 03
8 NORIA	16 BOULEVARD
17 PLAZA INGRESO PRINCIPAL

1 PLANO DE ZONIFICACION Y EMPLAZAMIENTO
1 : 500

1 PLOT PLAN
1 : 500

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA, EN EL DISTRITO DE LURÍN, CUENTA CON UN ÁREA TOTAL DE 8,304.10 M² (8,304.10 D.M.²) DE COLINDAS CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS Y CALLES:
- ANTOJA PANAMERICANA SUR (AV. SAN PEDRO)
- CALLE MONASTERIO (LÍMITE CON LOS SIGUIENTES DISTRITOS: PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL TRIUNFO Y VILLA EL SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTE)
- SANTA TERESA SUR (OCEANO PACÍFICO (OESTE))

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS
CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

PLOT PLAN

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

M-06

SIMBOLOGIA PAISAJISTICA		
ARBOLES Y COBERTURAS		
NOMBRE: BUGAMBILIA FAMILIA: NYCTAGINACEAE REINO: PLANTAE CLASE: MAGNOLIOPSIDA CANTIDAD: (3) ALTURA: 1 A 12 M ESPECIFICACIONES: -RIEGO ABUNDANTE EN VERANO Y MUY LIGEROS EN INVIERNO -VIVE MEJOR EN PLENO SOL
NOMBRE: JACARANDA FAMILIA: BIGNONIACEAE REINO: PLANTAE CLASE: MAGNOLIOPSIDA CANTIDAD: (11) ALTURA: 8 A 12 M ESPECIFICACIONES: -REQUIERE BUEN TUTORAJE CUANDO ES JOVEN -PREFIERE PLENO SOL PERO SE ADAPTA A LA SEMISOMBRA -CRECIMIENTO RELATIVAMENTE RAPIDO -FLORECE DOS VECES POR AÑO EN PRIMAVERA Y OTONO
NOMBRE: PALMA ARECA FAMILIA: ARECACEAE REINO: PLANTAE CLASE: LILIOPSIDA CANTIDAD: 220 ALTURA: 1.5 A 3 M ESPECIFICACIONES: -PUEDE RESISTIR EL PLENO SOL O LA SEMISOMBRA -PUEDE SER CULTIVADA EN INTERIORES O EN EXTERIORES -REQUIERE DE AMBIENTE HUMEDO
NOMBRE: PALMERA REAL FAMILIA: ARECACEAE REINO: PLANTAE CLASE: LILIOPSIDA CANTIDAD: (45) ALTURA: 25 A 40 M ESPECIFICACIONES: -SE CULTIVA EN PLENO SOL -RIEGO DE MANERA ABUNDANTE LOS MESES DE CALOR -RAPIDO CRECIMIENTO Y SOPORTA LOS VIENTOS
NOMBRE: ALOCASIA FAMILIA: ARACEAE REINO: PLANTAE CLASE: LILIOPSIDA CANTIDAD: (08) ALTURA: 2 A 5 M ESPECIFICACIONES: -REQUIERE DE MUY POCO MANTENIMIENTO Y DE CLIMAS CALIDOS -RIEGO FRECUENTEMENTE EN VERANO MIENTRAS QUE EN MENOR MEDIDA EN INVIERNO
NOMBRE: HIEDRA TREPADORA FAMILIA: ARALIACEAE REINO: PLANTAE CLASE: MAGNOLIOPSIDA CANTIDAD: (80) ALTURA: 15 A 30 M ESPECIFICACIONES: -NECESITA DE UN SUELO HUMEDO Y SOMBRA DURANTE LOS PRIMEROS AÑOS -UTILIZA SUSTRATO LIGERAMENTE FERTIL, SUELO Y BIEN DRENADO.
MOBILIARIO URBANO		
BANCAS	SOL Y SOMBRAS

AREA VERDE	ESPEJOS DE AGUA

ACABADO DE PISOS
PORCELANATO 0.60 X 0.60 M COLOR HUESO	ASFALTO VIAS
ENTRAMADO DE PORCELANATO 2.00 X 0.50 M	AREAS VERDES
LAMINADO BALTERIO 1261 X 244 MM COLOR NATURAL	ESPEJO DE AGUA

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA, EN EL DISTRITO DE LURIN, CUENTA CON UNA AREA TOTAL DE 8.200 M2, EL DISEÑO DE COCINAS CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:
- ANTIGUA PANAMERICANA SUR
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA
- CALLE MONASTERIO
- LIMITE CON LOS SIGUIENTES DISTRITOS:
- PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTE)
- SANTA TERESA (SUR)
- OCEANO PACIFICO (OESTE)

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS
CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

PAISAJISMO

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

M-07

EL TERRITORIO DE ENCUESTA
UBICADO EN EL MUNICIPIO DE
LURÍN, DISTRITO DE LURÍN, DE
LA REGIÓN LIMA, CUENTA CON
UN ÁREA TOTAL DE 2.36
HA. QUE SE DISTRIBUYE EN
SIGUIENTES ZONAS Y ÁREAS:
- ANTIQUA PANAMERICANA SUR
- AV. SANTO DOMINGO
- CALLE MONTEVIDEO
- LÍMITA CON LOS SIGUIENTES
- PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL
- TRUJILLO Y VILLA EL
- SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTE)
- PUNTA DE BARRIO (SUR)
- OCEANO PACÍFICO (OESTE)

LEYENDA	
	AREA DE ESTUDIO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL
	AREA DE ESTUDIO INTEGRAL
	AREA DEL PROYECTO
	RIO LURIN

LIMITES	
	MANZANA
	HABILITACION URBANA
	LIMITE DE ZONAS
	LIMITE DISTRITAL
	LIMITE DE AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO
	LIMITE DE AMBITO DE ORDENANZA

ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO	
	A : ZONA AGRICOLA
	AP : ZONA AGROPECUARIA
	CH - 1 : CASAS HUERTA-1
	CH - 2 : CASAS HUERTA-2
	CH - 3 : CASAS HUERTA-3
	CM : COMERCIO METROPOLITANO
	CPR : CENTRO POBLADO RURAL
	CZ : COMERCIO ZONAL
	E1 : EDUCACIÓN BÁSICA
	E2 : EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA
	H2 : CENTRO DE SALUD
	H3 : HOSPITAL GENERAL
	I1 : INDUSTRIA ELEMENTAL
	I2 : INDUSTRIA LIVIANA
	I2E : INDUSTRIA ORIENTADA AL DESARROLLO TECNOLÓGICO
	I3 : GRAN INDUSTRIA
	I3* : GRAN INDUSTRIA (REQUIERE APROBACIÓN DE DIGESA)
	I4 : INDUSTRIA PESADA
	IE : INDUSTRIA ESPECIAL
	OU : OTROS USOS
	PTE : PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO ESPECIAL
	PTP : PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO PAISAJISTICO
	PZ : PARQUE ZONAL
	RDA : RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA
	RDB : RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (R1-S.R1 y R2)
	RDBR : RESIDENCIAL RURAL DE BAJA DENSIDAD (R1-Se)
	RDM : RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (R3 y R4)
	RDM* : RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (SUJETA A ESTUDIOS ESPECÍFICOS)
	ZHR : ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL
	ZPA : ZONA DE PROTECCIÓN Y/O ARBORIZACIÓN
	ZRE 1 : ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (EXSA)
	ZRE 2 : ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 2
	ZRP : ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA
	ZRP-PM : RECREACIÓN (PARQUE METROPOLITANO)
	ZTE : ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL CON FINES RECREATIVOS Y AGROPECUARIOS
	ZTE-3 : ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL CON FINES DE PRESERVACIÓN

<p>ALCALDE JOSE ARAKAKI NAKAMINE</p> <p>HYVIN ICHSMA</p> <p>CAPITAL ARQUEOLÓGICA DE LIMA</p>	
<p>MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y GESTIÓN TERRITORIAL PLAZA DE ARMAS SIN - LURÍN CERCADO</p>	
<p>PLANO DE:</p> <p>DISTRITO: LURÍN</p> <p>PROVINCIA: LIMA</p> <p>DEPARTAMENTO: LIMA</p> <p>FUENTE: ORDENANZA 1114 APROBADA EL 21 MARZO 2001 ORDENANZA 1115 APROBADA EL 11 OCTUBRE 2007 ORDENANZA 1117 APROBADA EL 27 DICIEMBRE 2007 ORDENANZA 1146 APROBADA EL 05 JUNIO 2008 ORDENANZA 1148 APROBADA EL 23 SEPTIEMBRE 2014 FECHA: ENERO 2017</p>	<p>OFICINA RESPONSABLE: GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y GESTIÓN TERRITORIAL</p> <p>APROBADO POR: ORDENANZA 1114 APROBADA EL 21 MARZO 2001 ORDENANZA 1115 APROBADA EL 11 OCTUBRE 2007 ORDENANZA 1117 APROBADA EL 27 DICIEMBRE 2007 ORDENANZA 1146 APROBADA EL 05 JUNIO 2008 ORDENANZA 1148 APROBADA EL 23 SEPTIEMBRE 2014 FECHA: ENERO 2017</p> <p>PLANO N° PZ-01</p> <p>ESCALA 1:25,000</p> <p>SISTEMA DE COORDENADAS: UTM</p> <p>DATUM HORIZONTAL: WGS84</p>

LEYENDA
AREA DE ESTUDIO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL
AREA DE ESTUDIO INTEGRAL
AREA DEL PROYECTO
RIO LURIN

LEYENDA VIAL	
DESCRIPCION	SIMBOLO
VIA NACIONAL
VIA URBANA PRINCIPAL
VIA URBANA SECUNDARIA
INTERSECCIONES VIALES CRITICAS
SIN ARTICULACION VIAL
LIMITE DE ZONAS ADMINISTRATIVAS
LIMITE DISTRITAL

1 PLANO DE SISTEMA VIAL PROPUESTA

EL TERRITORIO DE ENCUESTA
UBICADO EN EL MUNICIPIO DE
LURIN, DISTRITO DE LURIN, DE
LA REGIÓN LIMA, CUENTA CON UN
ÁREA TOTAL DE 1,236 Ha. DE
CUBIERTA CON LAS SIGUIENTES
USOS DEL SUELO:
- AGRICULTURA
- ANTIQUARIANA
- AVIA
- CALLE MONTEVIDEO
- LIMITES CON LOS SIGUIENTES
- PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL
- SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTETE)
- PUNTA HERMOSA (SUR)
- OCEANO PACIFICO (OESTE)

EL TERRENO SE ENCUENTRA
UBICADO EN EL KM 35.5 EN EL
DISTRITO DE LURIN.
CUENTA CON UN AREA TOTAL D
9.2 HA. (92,483.22 m²) QUE
COLINDA CON LAS SIGUIENTES
AVENIDAS Y CALLES:
- ANTIGUA PANAMERICANA SUR
- AV. SAN PEDRO
- CALLE MONASTERIO
LIMITA CON LOS SIGUIENTES
DISTRITOS:
- PACHACAMAC, VILLA MARIA DE
TRIUNFO Y VILLA EL
SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTE)
- PUNTA HERMOSA (SUR)
- OCEANO PACIFICO (OESTE)

1 PLANTA GENERAL SOTANO 2
1 : 500

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO DE ENCUESTA
UBICADO EN EL N° 33 EN EL
DISTRITO DE LURIN
CUENTA CON UN ÁREA TOTAL DE
8.214, 00 M² DE
COLUMNAS CON LAS SIGUIENTES
PROPIEDADES Y CALLES:
- ANTONIA PANAMERICANA SUR
- AV. SAN IGNACIO
- CALLE HONORATO
- LÍNEA CON LOS SIGUIENTES
DISTRITOS:
- PACHACAMAC, VILLA MARÍA DEL
TRÉBOL Y VILLA EL
BALCON DE
PACHACAMAC (ESTE)
- PUNTA HERRERA (SUR)
- OCEANO PACÍFICO (OESTE)

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

SOTANO 1

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

A-02

1 PLANTA GENERAL SOTANO 1
1 : 500

1 PLANTA GENERAL PRIMER NIVEL
1 : 500

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL LOTE 15 EN EL DISTRITO DE LURIN, CUENTA CON UN AREA TOTAL DE 8.3 HA. 00.000.000 M² DE COORDENADAS CON LAS SIGUIENTES: LATITUD Y LONGITUD: - ANTOJA PANAMERICANA SUR - AV. SANTA ROSA - CALLE MONASTERIO - LÍMITA CON LOS SIGUIENTES: - DISTRITO DE PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL TRONQUE Y VILLA EL SALVADOR (NORTE) - PACHACAMAC (SUR) - PLANTA FERROVIARIA (SUR) - OCEANO PACIFICO (OCCIDENTE)

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

SEGUNDO
NIVEL

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

1 PLANTA GENERAL SEGUNDO NIVEL
1 : 500

1 PLANTA GENERAL TERCER NIVEL
1 : 500

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL N.º 323 EN EL DISTRITO DE LURIN, DEPARTAMENTO DE LIMA, PERÚ. EL TERRENO CUENTA CON UN ÁREA TOTAL DE 3,214.00 M² QUE CORRESPONDE A LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LÍMITES:
- ANTELA PANAMERICANA SUR (AV. SAN FORTI)
- CALLE MONASTERIO
- LÍMITES CON LOS SIGUIENTES DISTRITOS DE:
- PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL TRIUNFO Y VILLA EL SALVADOR (PROTE)
- PACHACAMAC (ESTE)
- PLANTA HERMOZA (SUR)
- CECILIANO PINO (OESTE)

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

TECHOS

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

A-06

1 PLANTA GENERAL DE TECHOS
1 : 500

EL TERRENO SE ENCUENTRA
UBICADO EN EL KM 35.5 EN EL
DISTRITO DE LURIN
CUENTA CON UN AREA TOTAL
9.21HA. (92.453.22m2) QUE
COLINDA CON LAS SIGUIENTES
AVENIDAS Y CALLES:
- ANTIGUA PANAMERICANA SUR
- AV. SAN PEDRO
- CALLE MONASTERIO
LIMITA CON LOS SIGUIENTES
DISTRITOS:
- PACHACMAC, VILLA MARIA DEL
TRIUNFO Y VILLA EL
SALVADOR (NORTE)
- PACHACMAC (ESTE)
- PUNTA HERMOSA (SUR)
- OCEANO PACIFICO (OESTE)

1 CORTE GENERAL A-A
1 : 500

2 CORTE GENERAL B-B
1 : 500

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL BLOQUE EN EL DISTRITO DE LURIN CUENTA CON UN ÁREA TOTAL DE 8,274.00 M² (8.27 HA).
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA
- AV. SAN IGNACIO DE LOYOLA

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS
CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

CORTES
GENERALES

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

A-08

3 CORTE GENERAL C-C
1 : 500

4 CORTE GENERAL D-D
1 : 500

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA
UBICADO EN EL KM 35.5 EN EL
DISTRITO DE LURIN.
CUENTA CON UN AREA TOTAL
9.2HA. (92,483.22m²) QUE
COLUMINAS CON LAS SIGUIENTES
AVENIDAS Y CALLES:
- ANTIGUA PANAMERICANA SUR
- AV. SAN PEDRO
- CALLE MONASTERIO
LIMITA CON LOS SIGUIENTES
DISTRITOS:
-PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL
TRIUNFO Y VILLA EL
SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTE)
- PUNTA HERMOGA (SUR)
- OCEANO PACIFICO (OESTE)

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS
CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

ELEVACIONES GENERALES

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

A-09

1 ELEVACIÓN GENERAL 01
1 : 500

2 ELEVACIÓN GENERAL 02
1 : 500

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL KM 35.5 EN EL DISTRITO DE LURIN. CUENTA CON UN AREA TOTAL DE 9.2HA. (92,483.22m²) QUE COLINDA CON LAS SIGUIENTES AVENIDAS Y CALLES:

- ANTIGUA PANAMERICANA S/N
- AV. SAN PEDRO
- CALLE MONASTERIO

LIMITA CON LOS SIGUIENTES DISTRITOS:

- PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL TRIUNFO Y VILLA EL SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTE)
- PUNTA HERMOSA (SUR)
- OCEANO PACIFICO (OESTE)

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

ELEVACIONES GENERALES

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

A-10

1 PLANTA SÓTANO 02 - TABIQUERIA
1 : 200

PLANTA TERCER NIVEL						
SALAS DE CINE						
FOYER						
CUARTO DE PROYECCION						
SERVICIOS HIGIENICOS PERSONAL						
PASILLO DE CIRCULACION PERSONAL						
PASILLO DE EVACUACION						
ESCALERAS DE ESCAPE

EL TERRENO SE ENCUENTRA SITUADO EN EL LÍMITE SUR DEL DISTRITO DE LURIN, CON UN ÁREA TOTAL DE 10.000 M². EL TERRENO SE ENCUENTRA SITUADO EN EL LÍMITE SUR DEL DISTRITO DE LURIN, CON UN ÁREA TOTAL DE 10.000 M². EL TERRENO SE ENCUENTRA SITUADO EN EL LÍMITE SUR DEL DISTRITO DE LURIN, CON UN ÁREA TOTAL DE 10.000 M².

1 PLANTA PRIMER NIVEL - TABIQUERIA
1 : 200

[illegible]

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL LUGAR 201 N.º 10, CUENTA CON UN ÁREA TOTAL DE 8,204.00 M² (82,040.00 M²) COLUMNAS CON LAS SIGUIENTES ESTRUCTURAS Y CALLES:

- ANTIGUA MANUFACTURERA SUR (AV. BUNTERO)
- CALLE MONASTERIO (LIMITA CON LOS SIGUIENTES TERRENO Y CALLES)
- PACHACAMAC (VIA MARIA DEL SALVADOR NOROCCIDENTE)
- PACHACAMAC (VIA MARIA DEL SALVADOR NOROCCIDENTE)
- PACHACAMAC (VIA MARIA DEL SALVADOR NOROCCIDENTE)
- OCEANO PACIFICO (DESTE)

LEYENDA DE EQUIPAMIENTO ESPECIAL				
CODIGO	EQUIPO	TIPO	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
EM	ESCALERA MECANICA	ABIERTA	0	MARCA: THYSENKRUPP-VELINO-ADME
ASC	ASCENSORES	ABIERTA	0	MARCA: THYSENKRUPP-NEW EXPORT-ADME
ESC	ESCALERA	ABIERTA	0	RESISTENCIA AL FUEGO NO MENOR DE 1 HORA
ESC-EVA	ESCALERAS DE EVACUACION	CERRADA	0	TODO LOS LADOS CUENTAN CON UNA CERRAMIENTO CON UNA RESISTENCIA CONTRAFUEGO DE 2 HORAS
ESC-ESCP	ESCALERAS DE ESCAPE	CERRADA	5	TODO LOS LADOS CUENTAN CON UNA CERRAMIENTO CON UNA RESISTENCIA CONTRAFUEGO DE 2 HORAS

LEYENDA DE TABIQUERIAS	
	MURO DE ALBAÑILERIA DE 0.30 M EXPUESTO Y LIMPIO
	MURO DE ALBAÑILERIA DE 0.15 M EXPUESTO Y LIMPIO
	TABIQUERIA 0.30 M DE ROCA YESO CORTAFUEGO 2 HORAS SIN ENCINTAR NI MASILLAR
	TABIQUERIA 0.15 M DE ROCA YESO CORTAFUEGO 2 HORAS SIN ENCINTAR NI MASILLAR
	TABIQUERIA 0.15 M DE ROCA YESO ESTANDAR 1 V 2 SIN ENCINTAR NI MASILLAR
	TABIQUERIA ACUSTICA POR LOCATORIO

DESCRIPCION	AMBIENTES
MURO DE ALBAÑILERIA DE 0.30 M EXPUESTO Y LIMPIO	PLANTA SOTANO 2
MURO DE ALBAÑILERIA DE 0.15 M EXPUESTO Y LIMPIO	ESTACIONAMIENTOS
TABIQUERIA 0.30 M DE ROCA YESO CORTAFUEGO 2 HORAS SIN ENCINTAR NI MASILLAR	CUARTO DE BASURA
TABIQUERIA 0.15 M DE ROCA YESO CORTAFUEGO 2 HORAS SIN ENCINTAR NI MASILLAR	CUARTO DE TABLEROS
TABIQUERIA 0.15 M DE ROCA YESO ESTANDAR 1 V 2 SIN ENCINTAR NI MASILLAR	GRUPO ELECTROGENO
TABIQUERIA ACUSTICA POR LOCATORIO	SUB ESTACION ELECTRICA
	SERVICIOS HIGIENICOS
	CUARTO DE EXTRACCION
	HALL ASCENSORES
	TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
	ESCALERAS
	PLANTA SOTANO 1
	ESTACIONAMIENTOS
	ALMACENES
	CUARTO DE BASURA
	CUARTO DE TABLEROS
	CUARTO DE COMUNICACIONES
	GRUPO ELECTROGENO
	SUB ESTACION ELECTRICA
	SERVICIOS HIGIENICOS
	VESTUARIOS ANFITRATRO
	TRASTIENDA Y/O 2
	CUARTO DE EXTRACCION
	HALL ASCENSORES
	CUARTO DE TRATAMIENTO DE AGUAS
	ESCALERAS
	PLANTA PRIMER NIVEL
	LOCALES COMERCIALES
	CUARTO ELECTRICO
	SERVICIOS HIGIENICOS
	HALL INGRESO A CINES
	TIENDA POR DEPARTAMENTO
	TRASTIENDA
	AREA DE ADMINISTRACION
	AREA FINANCIERA
	TIENDA INTERMEDIA
	CIRCULACIONES TIENDA Y DPTO
	ESCALERAS ASCENSORES
	PLANTA SEGUNDO NIVEL
	LOCALES COMERCIALES
	CUARTO ELECTRICO
	SERVICIOS HIGIENICOS
	SALAS VIP CINE
	CUARTO DE PROYECCION
	SALAS DE CINE
	DULCERIA
	AREA DE ADMINISTRACION
	SERVICIOS HIGIENICOS
	TAGUILLA AUTOSERVICIO
	CAFETERIA
	SALAS DE ESPERA
	CUARTO DE BASURA
	CUARTO DE MANTENIMIENTO
	DEPOSITO GENERAL
	CUARTO DE COMUNICACIONES
	CUARTO DE FILTROS
	CANALIZACIONES
	COMEDOR DE TRABAJADORES
	VESTIDORES PERSONAL
	CIRCULACIONES CINE
	ESCALERAS ASCENSORES
	PLANTA TERCER NIVEL
	SALAS DE CINE
	FOYER
	CUARTO DE PROYECCION
	SERVICIOS HIGIENICOS PERSONAL
	PASILLO DE CIRCULACION PERSONAL
	PASILLO DE EVACUACION
	ESCALERAS DE ESCAPE

1 PLANTA TERCER NIVEL-TABIQUERIA
1 : 200

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO DE ENCUESTA
UBICADO EN EL ANEXO 1 DEL
DISTRITO DE LURÍN, DE LA
CIUDAD DE LIMA, PERTENECE
A LA COMUNIDAD DE
COLUMBIAS CON LAS SIGUIENTES
LIMITACIONES:
- ANTERIOR PANAMERICANA SUR
AV. SAN PEDRO
CALLE MONASTERIO
LIMITA CON LOS SIGUIENTES
- PACHACAMAC VILLA MARIA DEL
TRUJILLO Y VILLA EL
SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (SUR)
- PACHACAMAC (OESTE)
- OCEANO PACIFICO (SUD)

PLANO LLAVE

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

SECTOR
PROYECTO

ESCALA

1 : 200

FECHA

2019

LÁMINA

A-16

LEYENDA DE CIELO RASO	
CODIGO	TIPO DE CIELO RASO
T-01	FALSO TECHO TIPO DUNE TEGULAR 0.60 X 0.60 M
T-02	FALSO TECHO TIPO DUNE HEXAGONAL 1.00 X 1.00 M
T-03	BALDOSA ACUSTICA TIPO BLACK THEATER FIBERGLASS 24" x 48" x 1"
T-04	TECHO DE DRYWALL
T-05	TECHO TARRAJEADO Y PINTADO

LEYENDA DE LUMINARIA	
CODIGO	TIPO DE LUMINARIA
L-01	LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR PARA EMPOTRAR 60W -120V TRILUX
L-02	LUMINARIA DE PERFIL CUADRADO PARA ADOSAR 27W - 3000K TRILUX
L-03	LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 88W-115mm/W TRILUX
L-04	LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 82.2mm/W TRILUX
L-05	LUMINARIA DE PERFIL TRIANGULAR OVALAR PARA ADOSAR 100mm/W TRILUX
L-06	LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 120V - 32 VA TRILUX
L-07	LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 40W TRILUX

DESCRIPCION	AMBIENTES	
	PLANTA PRIMER NIVEL	PLANTA SEGUNDO NIVEL
FALSO TECHO TIPO DUNE TEGULAR 0.60 X 0.60 M		
FALSO TECHO TIPO DUNE HEXAGONAL 1.00 X 1.00 M		
BALDOSA ACUSTICA TIPO BLACK THEATER FIBERGLASS 24" x 48" x 1"		
TECHO DE DRYWALL		
TECHO TARRAJEADO Y PINTADO		
LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR PARA EMPOTRAR 60W -120V TRILUX		
LUMINARIA DE PERFIL CUADRADO PARA ADOSAR 27W - 3000K TRILUX		
LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 88W-115mm/W TRILUX		
LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 82.2mm/W TRILUX		
LUMINARIA DE PERFIL TRIANGULAR OVALAR PARA ADOSAR 100mm/W TRILUX		
LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 120V - 32 VA TRILUX		
LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 40W TRILUX		
LOCALES COMERCIALES		
TIENDA POR DEPARTAMENTO		
CUARTO ELECTRICO		
SERVICIOS HIGIENICOS		
HALL INGRESO A CINES		
TIENDA POR DEPARTAMENTO		
TRASTIENDA		
AREA DE ADMINISTRACION		
AREA FINANCIERA		
TIENDA INTERMEDIA		
CIRCULACIONES TIENDA X DPTO		
ESCALERAS/ASCENSORES		
LOCALES COMERCIALES		
TIENDA POR DEPARTAMENTO		
CUARTO ELECTRICO		
SERVICIOS HIGIENICOS		
SALAS VIP CINE		
CUARTO DE PROYECCION		
SALAS DE CINE		
DULCERIA		
AREA DE ADMINISTRACION		
SERVICIOS HIGIENICOS		
TAQUILLA AUTOSERVICIO		
CASIERO		
SALAS DE ESPERA		
CUARTO DE BASURA		
CUARTO DE MANTENIMIENTO		
DEPOSITO GENERAL		
CUARTO DE COMUNICACIONES		
CUARTO DE FILTROS		
CAPACITACIONES		
COMEDOR DE TRABAJADORES		
VESTIDORES PERSONAL		
CIRCULACIONES CINE		
ESCALERAS/ASCENSORES		
PLANTA TERCER NIVEL		
SALAS DE CINE		
FOYER		
CUARTO DE PROYECCION		
SERVICIOS HIGIENICOS PERSONAL		
PASILLO DE CIRCULACION PERSONAL		
PASILLO DE EVACUACION		
ESCALERAS DE ESCAPE		

1 PLANTA PRIMER NIVEL - CIELO RASO
1 : 200

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA
UBICADO EN EL AV. ALVARO
MAYO EN EL DISTRITO DE LURIN
Cuenta con un área total de
3.34 Hectáreas (33,400 m²)
COLUMBAS CON LAS SIGUIENTES
NOMBRES Y CALLES:
- ANTIGUA PANAMERICANA SUR
AV. SAN PEDRO
- CALLE MONASTERIO
LIMITA CON LOS SIGUIENTES
- PACHACAMAC VILLA MARIA DEL
TRUJILLO Y VILLA EL
SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTR.)
- PUNTA HERMANA (ESTR.)
- OCEANO PACIFICO (SUDTE)

PLANO LLAVE

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

SECTOR
PROYECTO

ESCALA

1 : 200

FECHA

2019

LÁMINA

A-17

LEYENDA DE CIELO RASO	
CODIGO	TIPO DE CIELO RASO
T-01	FALSO TECHO TIPO DUNE TEGULAR 0.60 X 0.60 M
T-02	FALSO TECHO TIPO DUNE HEXAGONAL 1.00 X 1.00 M
T-03	BALDOSA ACUSTICA TIPO BLACK THEATER FIBERGLASS 24" x 48" x 1"
T-04	TECHO DE DRYWALL
T-05	TECHO TARRAJEADO Y PINTADO

LEYENDA DE LUMINARIA	
CODIGO	TIPO DE LUMINARIA
L-01	LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR PARA EMPOTRAR 60W -120V TRI LUX
L-02	LUMINARIA DE PERFIL CUADRADO PARA ADOJAR 27W - 3000K TRI LUX
L-03	LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 88W-115mW TRI LUX
L-04	LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 85.2 mW TRI LUX
L-05	LUMINARIA DE PERFIL TRIANGULAR OVALAR PARA ADOJAR 100 mW TRI LUX
L-06	LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 120V - 32 VA TRI LUX
L-07	LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 40W TRI LUX

DESCRIPCION	AMBIENTES
FALSO TECHO TIPO DUNE TEGULAR 0.60 X 0.60 M	
FALSO TECHO TIPO DUNE HEXAGONAL 1.00 X 1.00 M	
BALDOSA ACUSTICA TIPO BLACK THEATER FIBERGLASS 24" x 48" x 1"	
TECHO DE DRYWALL	
TECHO TARRAJEADO Y PINTADO	
LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR PARA EMPOTRAR 60W -120V TRI LUX	
LUMINARIA DE PERFIL CUADRADO PARA ADOJAR 27W - 3000K TRI LUX	
LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 88W-115mW TRI LUX	
LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 85.2 mW TRI LUX	
LUMINARIA DE PERFIL TRIANGULAR OVALAR PARA ADOJAR 100 mW TRI LUX	
LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 120V - 32 VA TRI LUX	
LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 40W TRI LUX	

PLANTA PRIMER NIVEL	
LOCALES COMERCIALES	
CUARTO ELECTRICO	
SERVICIOS HIGIENICOS	
HALL INGRESO A CINES	
Tienda POR DEPARTAMENTO	
TRASTIENDA	
AREA DE ADMINISTRACION	
AREA FINANCIERA	
Tienda INTERMEDIA	
CIRCULACIONES TIENDA X DPTO	
ESCALERAS/ASCENSORES	
PLANTA SEGUNDO NIVEL	
LOCALES COMERCIALES	
Tienda POR DEPARTAMENTO	
CUARTO ELECTRICO	
SERVICIOS HIGIENICOS	
SALAS VIP CINE	
CUARTO DE PROYECCION	
SALAS DE CINE	
QUILCERA	
AREA DE ADMINISTRACION	
SERVICIOS HIGIENICOS	
TAQUILLA AUTOSERVICIO	
CAFETERIA	
SALAS DE ESPERA	
CUARTO DE BASURA	
CUARTO DE MANTENIMIENTO	
DEPOSITO GENERAL	
CUARTO DE COMUNICACIONES	
CUARTO DE FILTROS	
CAPACITACIONES	
COMEDOR DE TRABAJADORES	
VESTIDORES PERSONAL	
CIRCULACIONES CINE	
ESCALERAS/ASCENSORES	
PLANTA TERCER NIVEL	
SALAS DE CINE	
FOYER	
CUARTO DE PROYECCION	
SERVICIOS HIGIENICOS PERSONAL	
PASEO DE CIRCULACION PERSONAL	
PASEO DE EVacuACION	
ESCALERAS DE ESCAPE	

1 PLANTA SEGUNDO NIVEL - CIELO RASO
1 : 200

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA
UBICADO EN EL MANZANAL EN EL
DISTRITO DE LURÍN, DEPARTAMENTO DE
LIMA, CON UNA ÁREA TOTAL DE
8.34 HECTÁREAS, LIMITADO POR LAS
COLUMNAS CON LAS SIGUIENTES
CARACTERÍSTICAS:
- ANTERIOR PANAMERICANA SUR
AV. SAN PEDRO
- CALLE MONASTERIO
LIMITA CON LAS SIGUIENTES
- CALLE TRILUX
- PACHACAMAC VILLA MARIA DEL
TRILUX Y VILLA EL
SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTE)
- PUNTA HERMANA (SUR)
- OCEANO PACIFICO (OESTE)

PLANO LLAVE

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

SECTOR
PROYECTO

ESCALA

1 : 200

FECHA

2019

LÁMINA

A-18

LEYENDA DE CIELO RASO		
CODIGO	TIPO DE CIELO RASO	
T-01		FALSO TECHO TIPO DUNE TEGULAR 0.60 X 0.60 M
T-02		FALSO TECHO TIPO DUNE HEXAGONAL 1.00 X 1.00 M
T-03		BALDOSA ACUSTICA TIPO BLACK THEATER FIBERGLASS 24" x 48" x 1"
T-04		TECHO DE DRYWALL
T-04		TECHO TARRAJEADO Y PINTADO

LEYENDA DE LUMINARIA		
CODIGO	TIPO DE LUMINARIA	
L-01		LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR PARA EMPOTRAR 60W -120V TRILUX
L-02		LUMINARIA DE PERFIL CUADRADO PARA ADOCHAR 27W -3000K TRILUX
L-03		LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 88W-115lmW TRILUX
L-04		LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 85.2 lmW TRILUX
L-05		LUMINARIA DE PERFIL TRIANGULAR OVALAR PARA ADOCHAR 100 lmW TRILUX
L-06		LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 120V -32 VA TRILUX
L-07		LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 40W TRILUX

DESCRIPCION	AMBIENTES
FALSO TECHO TIPO DUNE TEGULAR 0.60 X 0.60 M	LOCALS COMERCIALES
FALSO TECHO TIPO DUNE HEXAGONAL 1.00 X 1.00 M	CUARTO ELECTRICO
BALDOSA ACUSTICA TIPO BLACK THEATER FIBERGLASS 24" x 48" x 1"	SERVICIOS HIGIENICOS
TECHO DE DRYWALL	HALL INGRESO A CINES
TECHO TARRAJEADO Y PINTADO	Tienda POR DEPARTAMENTO
LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR PARA EMPOTRAR 60W -120V TRILUX	TRASTIENDA
LUMINARIA DE PERFIL CUADRADO PARA ADOCHAR 27W -3000K TRILUX	AREA DE ADMINISTRACION
LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 88W-115lmW TRILUX	AREA FINANCIERA
LUMINARIA DE PERFIL RECTANGULAR PARA EMPOTRAR 85.2 lmW TRILUX	Tienda INTERMEDIA
LUMINARIA DE PERFIL TRIANGULAR OVALAR PARA ADOCHAR 100 lmW TRILUX	CIRCULACIONES TIENDA X DPTO
LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 120V -32 VA TRILUX	ESCALERAS/ASENSORES
LUMINARIA DE PERFIL CIRCULAR TIPO INDUSTRIAL 40W TRILUX	PLANTA SEGUNDO NIVEL
	LOCALS COMERCIALES
	Tienda POR DEPARTAMENTO
	CUARTO ELECTRICO
	SERVICIOS HIGIENICOS
	SALAS VIP CINE
	CUARTO DE PROYECCION
	SALAS DE CINE
	DULCERIA
	AREA DE ADMINISTRACION
	SERVICIOS HIGIENICOS
	TAQUILLA AUTOSERVICIO
	CAFETERIA
	SALAS DE ESPERA
	CUARTO DE BASURA
	CUARTO DE MANTENIMIENTO
	DEPOSITO GENERAL
	CUARTO DE COMUNICACIONES
	CUARTO DE FILTROS
	CAPACITACIONES
	COMEDOR DE TRABAJADORES
	VESTIDORES PERSONAL
	CIRCULACIONES CINE
	ESCALERAS/ASENSORES
	PLANTA TERCER NIVEL
	SALAS DE CINE
	FOYER
	CUARTO DE PROYECCION
	SERVICIOS HIGIENICOS PERSONAL
	PASILLO DE CIRCULACION PERSONAL
	PASILLO DE EVACUACION
	ESCALERAS DE ESCAPE

1 PLANTA TERCER NIVEL-CIELO RASO
1 : 200

CUADRO DE VANOS - VENTANAS						
CODIGO	ANCHO	ALTO	ALFEIZER	CANTIDAD	TIPO	CARACTERISTICAS
V-1	4.00	2.00	-----	0	CORREDERA	VENTANA CORREDEJA DE CRISTAL TEMPLADO ø=10MM, DE 2 HOJAS
V-2	2.00	2.00	-----	0	CORREDERA	VENTANA CORREDEJA DE CRISTAL TEMPLADO ø=10MM, DE 2 HOJAS
V-3	0.50	2.00	-----	0	CORREDERA	VENTANA CORREDEJA DE CRISTAL TEMPLADO ø=10MM, DE 2 HOJAS

CUADRO DE ACABADOS - PISOS		
TIPO DE PISOS	AMBIENTE	
PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 1.00 X 1.00 M COLOR GRIS CALIDO	*****	
PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 0.60 X 0.60 M COLOR HUESO	*****	
PISO LAMINADO BALTERIO 1261 X 244 MM COLOR NATURAL	*****	
PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 0.60 X 0.60 M COLOR NATURAL	*****	
PISO PORCELANATO 0.60 X 0.60 M COLOR MADERA MILAN CARAMELO	*****	
PISO PORCELANATO 0.60 X 0.60 M COLOR HUESO	HALL ACCESO A MALL, HALL ACCESO A CINES, HALL ESCALERAS,	
PISO CERAMICO 0.40 X 0.40 M COLOR HUESO	BAÑOS	
PISO CEMENTO PULIDO Y BRUÑADO #e2" SIN COLOREAR	ESTACIONAMIENTO, G. ELECT, TRASTIENDA, CTO BASURA, TABLRS,TRAMITO,EXTRACCION	
ALFOMBA DE POLIPROPILENO COLOR GRIS CALIDO 11 DE ALTO TRANSITO	*****	
ALFOMBA DE POLIPROPILENO COLOR ROJO DE ALTO TRANSITO	*****	
ALFOMBA DE POLIPROPILENO COLOR GRANATE DE ALTO TRANSITO	*****	

1 PLANTA SÓTANO 02 - MOBILIARIO
1 : 200

EL TERRENO DE ENCUESTA UBICADO EN EL BARRIO DE LURIN, DISTRITO DE LURIN, DEPARTAMENTO DE LIMA, PERÚ, QUE CORRESPONDE A LA ZONA DE ESTUDIO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN: "ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE UN CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN".

CUADRO DE VANOS - PUERTAS						
CODIGO	ANCHO	ALTO	ALFEIZER	CANTIDAD	TIPO	CARACTERISTICAS
P-1	2.10	2.15	-----	1	BATIENTE	PUERTA CORTAFUEGO DE 90 mm, DE 2 HOJAS
P-2	1.90	2.15	-----	2	BATIENTE	PUERTA CORTAFUEGO DE 90 mm, DE 2 HOJAS
P-3	1.60	2.15	-----	2	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
P-4	1.30	2.15	-----	3	BATIENTE	PUERTA CORTAFUEGO DE 90 mm, DE 1 HOJA
P-5	1.20	2.15	-----	20	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
P-6	1.00	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
P-7	0.90	2.15	-----	5	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
P-8	0.80	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
P-9	0.70	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
M-1	2.00	2.15	-----	5	BATIENTE	PUERTA DE CRISTAL TEMPLADO e=10mm, DE 2 HOJAS
M-2	2.00	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA DE CRISTAL TEMPLADO e=10mm, DE 2 HOJAS CON GIRO DE 180°
PE-1	10.35	4.50	-----	0	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE ELECTRICA DE FIERRO GALVANIZADO OPACA
PE-2	7.85	4.50	-----	1	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE ELECTRICA DE FIERRO GALVANIZADO OPACA
PE-3	7.55	4.50	-----	0	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE ELECTRICA DE FIERRO GALVANIZADO OPACA
PE-4	6.50	4.00	-----	0	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE ELECTRICA DE FIERRO GALVANIZADO OPACA
PE-5	3.80	4.00	-----	1	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE ELECTRICA DE FIERRO GALVANIZADO OPACA

CUADRO DE VANOS - VENTANAS						
CODIGO	ANCHO	ALTO	ALFEIZER	CANTIDAD	TIPO	CARACTERISTICAS
V-1	4.00	2.00	-----	0	CORREDERA	VENTANA CORREDIZA DE CRISTAL TEMPLADO e=10mm, DE 2 HOJAS
V-2	2.00	2.00	-----	0	CORREDERA	VENTANA CORREDIZA DE CRISTAL TEMPLADO e=10mm, DE 2 HOJAS
V-3	0.50	2.00	-----	0	CORREDERA	VENTANA CORREDIZA DE CRISTAL TEMPLADO e=10mm, DE 2 HOJAS

CUADRO DE ACABADOS - PISOS	
TIPO DE PISOS	AMBIENTE
PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 1.00 X 1.00 M COLOR GRIS CALIDO	-----
PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 0.60 X 0.60 M COLOR HUESO	-----
PISO LAMINADO BALTERIO 1261 X 244 MM COLOR NATURAL	VESTUARIOS, ESTAR
PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 0.60 X 0.60 M COLOR NATURAL	-----
PISO PORCELANATO 0.60 X 0.60 M COLOR MADERA MILAN CARAMELO	-----
PISO PORCELANATO 0.60 X 0.60 M COLOR HUESO	HALL ACCESO A MALL, HALL ACCESO A CINES, HALL ESCALERAS,
PISO CERAMICO 0.40 X 0.40 M COLOR HUESO	BAÑOS
PISO CEMENTO PULIDO Y BRUÑADO e=2" SIN COLORARE	ESTACIONAMIENTO, G. ELECTR, TRASTIENDA, CTO BASURA, TABLERS, TRAMITO, ALMACEN
ALFOMBRA DE POLIPROPILENO COLOR GRIS CALIDO 11 DE ALTO TRANSITO	-----
ALFOMBRA DE POLIPROPILENO COLOR ROJO DE ALTO TRANSITO	-----
ALFOMBRA DE POLIPROPILENO COLOR GRANATE DE ALTO TRANSITO	-----

1 PLANTA SÓTANO 01 - MOBILIARIO
1 : 200

CUADRO DE VANOS - VENTANAS						
CODIGO	ANCHO	ALTO	ALFEIZER	CANTIDAD	TIPO	CARACTERISTICAS
V-1	4.00	2.00	-----	0	CORREDERA	VENTANA CORREDIZA DE CRISTA TEMPLADO ø=10MM. DE 2 HOJAS
V-2	2.00	2.00	-----	0	CORREDERA	VENTANA CORREDIZA DE CRISTA TEMPLADO ø=10MM. DE 2 HOJAS
V-3	0.50	2.00	-----	0	CORREDERA	VENTANA CORREDIZA DE CRISTA TEMPLADO ø=10MM. DE 2 HOJAS

CUADRO DE ACABADOS - PISOS		
	TIPO DE PISOS	AMBIENTE
	PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 1.00 X 1.00 M COLOR GRIS CALIDO	TIENDA POR DEPARTAMENTO
	PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 0.80 X 0.80 M COLOR HUESO	LOCALES COMERCIALES, ADMINISTRACION, FINANCIERA
	PISO LAMINADO BALTERIO 1261 X 244 MM COLOR NATURAL	TIENDA INTERMEDIA
	PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 0.60 X 0.60 M COLOR NATURAL	
	PISO PORCELANATO 0.60 X 0.60 M COLOR MADERA MILAN CARAMIELO	HALL INGRESO DE CINES
	PISO PORCELANATO 0.60 X 0.60 M COLOR HUESO	CIRCULACIONES EXTERIORES
	PISO CERAMICO 0.40 X 0.40 M COLOR HUESO	BAÑOS, TOPICO, KITCHENETTE
	PISO CEMENTO PULIDO Y BRUÑADO e=2" SIN COLORAR	AREA DE SERVICIO, DESCARGA CTO ELECT, TABLEROS, RAMPA VEHICULAR
	ALFOMBRA DE POLIPROPILENO COLOR GRIS CALIDO 11 DE ALTO TRANSITO	-----
	ALFOMBRA DE POLIPROPILENO COLOR ROJO DE ALTO TRANSITO	-----
	ALFOMBRA DE POLIPROPILENO COLOR GRANATE DE ALTO TRANSITO	-----

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL NOR OESTE DEL DISTRITO DE LURIN, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 3.24 HECTÁREAS, LIMITADO POR LAS COLINAS CON LAS SIGUIENTES KARANAS Y CALLES:

- ANTOPIA PANAMERICANA SUR (AV. BARTOLÓME)
- CALLE MONASTERIO
- LIMITA CON LOS SIGUIENTES TERRENO Y VALLA DE
- PACHACAMAC VILLA MARIA DEL SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTR.)
- PUNTA HERON (SUR)
- OCEANO PACIFICO (OESTE)

CUADRO DE VANOS - PUERTAS						
CODIGO	ANCHO	ALTO	ALFEIZER	CANTIDAD	TIPO	CARACTERISTICAS
P-1	2.10	2.15	-----	15	BATIENTE	PUERTA CORTAFUEGO DE 90 min. DE 2 HOJAS
P-2	1.90	2.15	-----	10	BATIENTE	PUERTA CORTAFUEGO DE 90 min. DE 2 HOJAS
P-3	1.60	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
P-4	1.30	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA CORTAFUEGO DE 90 min. DE 1 HOJA
P-5	1.20	2.15	-----	5	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
P-6	1.00	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
P-7	0.90	2.15	-----	12	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
P-8	0.80	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
P-9	0.70	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA DE FIERRO CON MARCO DE CAJÓN, DE 1 HOJA Y ACABADO CON PINTURA EPOXICA
M-1	2.00	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA DE CRISTAL TEMPLADO ø=10mm. DE 2 HOJAS
M-2	2.00	2.15	-----	0	BATIENTE	PUERTA DE CRISTAL TEMPLADO ø=10mm. DE 2 HOJAS CON CORD DE 180"
PE-1	10.35	4.50	-----	0	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE ELECTRICA DE FIERRO GALVANIZADO OPAKA
PE-2	7.85	4.50	-----	0	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE ELECTRICA DE FIERRO GALVANIZADO OPAKA
PE-3	7.55	4.50	-----	0	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE ELECTRICA DE FIERRO GALVANIZADO OPAKA
PE-4	6.50	4.00	-----	0	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE ELECTRICA DE FIERRO GALVANIZADO OPAKA
PE-5	3.80	4.00	-----	0	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE ELECTRICA DE FIERRO GALVANIZADO OPAKA

CUADRO DE VANOS - VENTANAS						
CODIGO	ANCHO	ALTO	ALFEIZER	CANTIDAD	TIPO	CARACTERISTICAS
V-1	4.00	2.00	-----	5	CORREDERA	VENTANA CORREDIZA DE CRISTAL TEMPLADO ø=10MM. DE 2 HOJAS
V-2	2.00	2.00	-----	4	CORREDERA	VENTANA CORREDIZA DE CRISTAL TEMPLADO ø=10MM. DE 2 HOJAS
V-3	0.50	2.00	-----	10	CORREDERA	VENTANA CORREDIZA DE CRISTAL TEMPLADO ø=10MM. DE 2 HOJAS

CUADRO DE ACABADOS - PISOS		
TIPO DE PISOS		AMBIENTE
PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 1.00 X 1.00 M COLOR GRIS CALIDO	-----	
PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 0.60 X 0.60 M COLOR HUESO	-----	
PISO LAMINADO BALTERIO 1261 X 244 MM COLOR NATURAL	-----	
PISO PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 0.60 X 0.60 M COLOR NATURAL	-----	
PISO PORCELANATO 0.60 X 0.60 M COLOR MADERA MILAN CARAMELO	-----	
PISO PORCELANATO 0.60 X 0.60 M COLOR HUESO		PASILLO DE EVACUACION
PISO CERAMICO 0.40 X 0.40 M COLOR HUESO		BAÑOS
PISO CEMENTO PULIDO Y BRUÑADO ø=2" SIN COLOREAR		PASILLO DE CIRCULACION PERSONAL
ALFOMBRA DE POLIPROPILENO COLOR GRIS CALIDO 11 DE ALTO TRANSITO		SALAS DE CINE
ALFOMBRA DE POLIPROPILENO COLOR ROJO DE ALTO TRANSITO	-----	
ALFOMBRA DE POLIPROPILENO COLOR GRANATE DE ALTO TRANSITO		CUARTOS DE PROYECCION

1 PLANTA TERCER NIVEL - MOBILIARIO
1 : 200

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LURIN, DISTRITO DE LURIN, DEPARTAMENTO DE LIMA, PERÚ. EL TERRENO TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 10.000 M² Y SE ENCUENTRA LIMITADO POR LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- ANTEQUERA PANAMERICANA SUR - AV. SAN PEDRO
- CALLE MONASTERIO
- LÍMITA CON LOS SIGUIENTES DISTRITOS:
- PACHACAMAC, VILLA MARÍA DEL TRIUNFO Y VILLA EL SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (SUR)
- PUNTA BERGAMINI (SUR)
- OCEANO PACÍFICO (OESTE)

PLANO LLAVE

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

SECTOR
PROYECTO

ESCALA

1 : 200

FECHA

2019

LÁMINA

A-24

1 PLANTA DE TECHOS

1 : 200

1 CORTE A-A'
1 : 200

2 CORTE B-B'
1 : 200

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL DISTRITO DE LURÍN, CUENTA CON UN ÁREA TOTAL DE 8,324.00 M² QUE SE DISTRIBUYE EN LAS SIGUIENTES COLUMNAS CON LAS SIGUIENTES PATRONES Y CALLES:
- ANTIGUA PANAMERICANA SUR
- AV. SAN TORIBIO
- CALLE MONTEVIDEO
- LIMA CON LOS SIGUIENTES DISTRITOS:
- PACHACAMAC, VILLA MARÍA DEL TRIUNFO Y VILLA EL PACHACAMAC (ESTE)
- PUNTA HERRERA SUR
- OCEANO PACÍFICO (OESTE)

PLANO LLAVE

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURÍN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

SECTOR
PROYECTO

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA
UBICADO EN EL SECTOR DE LURIN
DISTRITO DE LURIN
Cuenta con un área total de
12.34 HECTÁREAS QUE
COLUMBIA CON LAS SIGUIENTES
- AV. SAN PEDRO
- CALLE MONTERO
- LIMA CON LOS SIGUIENTES
- OCEANO
- PACHACAMAC VILLA MARIA DEL
- TRUJILLO Y VILLA
- SAN JUAN DE LOS RIOS
- PACHACAMAC (DESTE)
- OCEANO PACIFICO (DESTE)

PLANO LLAVE

FACULTAD DE
ARQUITECTURA
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS
CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

SECTOR
PROYECTO

ESCALA

1 : 500

FECHA

2019

LÁMINA

A-26

PLANTA TECHOS ▼
14.70 m
PLANTA 03 ▼
9.80 m
PLANTA 02 ▼
4.90 m
PLANTA 01 ▼
0.00 m

1 ELEVACIÓN 01
1 : 200

PLANTA TECHOS ▼
14.70 m
PLANTA 03 ▼
9.80 m
PLANTA 02 ▼
4.90 m
PLANTA 01 ▼
0.00 m

2 ELEVACIÓN 02
1 : 200

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL KM 35.5 EN EL DISTRITO DE LUREN.
CUNTO CON UNA AREA TOTAL DE 9.2 HA. (92.483.22 M²) QUE COINCIDE CON LAS SIGUIENTES AVENIDAS Y CALLES:
- ANTIGUA PANAMERICANA SUR
- AV. SAN PEDRO
- CALLE MORAN
- LIMA CON LAS SIGUIENTES DISTRITOS:
- PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL TRUÑO Y VILLA EL SALVADOR (NORTE)
- PACHACAMAC (ESTE)
- PUNTA HERMOSA (SUR)
- OCEANO PACIFICO (OESTE)

PLANO LLAVE

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

DETALLE DE
BAÑO

ESCALA

INDICADA

FECHA

2019

LÁMINA

D-01

1 DETALLE BAÑO
1 : 25

2 CORTE A-A'
1 : 25

3 CORTE B-B'
1 : 25

4 CORTE C-C'

5 CORTE D-D
1 : 25

CUADRO DE ACABADOS Y MATERIALES.		
NOMBRE	COD.	CARACTERÍSTICAS.
INODORO	1.	INODORO VAINSA confluxometro mecánico de 4.8 lts cod:2330000
URINARIO	2.	URINARIO VAINSA BAVARO-CI, empaque de descarga, una galvanizada y luxometro de galvanica, color: blanco, cod:SV60B02
LAVAMANOS + GRIFFERIA	3a.	LAVAMANOS VAINSA Lavadero tipo OVALIN de empotrar OCEAN con rebose cromado, color: blanco, cod:SV400021
	3b.	LAVAMANOS Mezcladora VAINSA de lavatorio "b" al muelle piso mares línea mares coleccion BALI cromado, cod:SV96350
	3c.	LAVAMANOS LAVABO TIPO MENSULA, con vordes delantero a 80/85 CM del suelo, GRIFFERIA TIPO PALANCA
DISPENSADOR DE PAPEL	4a.	DISPENSADOR DOR DE PAPEL TORK, dispensador de papel smart on SKU:343053-7
	4b.	DISPENSADOR DE PAPEL TORK, dispensador toalla interfoliada.SKU:343056-1
DISPENSADOR DE JABON	5.	DISPENSADOR DE JABON Kimberly Clark dispensador de 800ml empotrado. SKU:33744-6
SECADOR DE MANOS	6.	SECADOR DE MANOS ELECT. SANILWOF E-05 ACS medicinales de 2000w. SKU:273984-4
TACHO DE BASURA	7a.	TACHO DE BASURA. REY PLAST papelera conera metalizada de 54 lts. SKU:111513
	7b.	TACHO DE BASURA. BASA papelera ahorra espacio crema 25lts. SKU:22597-7
PASAMANOS DISC.	8.	BARRA DE SEGURIDAD. D'ACQUA barra de seguridad cromada 60cm. SKU:225801-9
ESPEJO	9.	ESPEJO. D'ACQUA espejo BOSTON formato de 1.80 x,90 cm SKU:120994-0
REJILLA	10.	REJILLA EMBUTIDA EN PISO. INOXSYSTEM rejilla anticonito de 55x11 cm, diseño 4001, standard
CARPINTERIA METALICA	11a.	CARPINTERIA METALICA. PUERTA METALICA de acero recocido y galvanizado de calibre 22
	11b.	CARPINTERIA METALICA. Placa fenolica de acero inoxidable 12 mm
MUEBLE DE MELAMINE	12.	MUEBLE DE MELAMINE KIT BIANCO ITALINEA de 2 puertas con vidrio y base con tablero. SKY:204707-1
ACABADO DE PISO	13.	ACABADO DE PISO PISO CERAMICO CELIMA de 40 x40 cm toloilo color hueso-1.0M2.SKU:1106839P
ACABADO DE MURO	14.	ACABADO DEL MURO. ZOCALO DE PORCELANATO GO de color blanco de 45 x90 cm x1.21M2. SKU:208618-X
LUMINARIA	15.	LUMINARIA. TRILUX oval talos 258E-AS luminaria de perfil trilineal ovalar para adosar 100 mm rw. REF.3674404
CIELO RASO	16.	CIELO RASO. FALSO CIELO RASO tipo DUNE 17747REGULAR DE 60 X60 CM de fibra vegetal
	17a.	CARPINTERIA METALICA. PUERTA FIERRO con marco de cajón, íajo y acabado con pintura epoxico
PUERTA	17b.	CARPINTERIA METALICA. PUERTA METALICA de acero recocido y galvanizado de calibre 22

1 DETALLES DE ESCALERA
1 : 25

4 DETALLE DE BARANDA
1:5

2 CORTE A-A
1 : 25

5 DETALLE DEL PASO
1 : 2

6 DETALLE DE BARANDA EMPOTRADA
1:2

3 CORTE B-B
1 : 25

CUADRO DE ACABADOS Y MATERIALES					
NOMBRE	COD.	CARACTERÍSTICAS.	NOMBRE	COD.	CARACTERÍSTICAS.
PUERTA A	1.	PUERTA CORTA FUEGO 1.30x2.15 de 90min de 1 hora	CANTONERA	12.	CANTONERA ANTIDESLIZANTE DE ALUMINIO
PUERTA B	2.	PUERTA CORTA FUEGO 1.90 x 2.15 de 90min de 2 hora	DETALLE ANCLAJE 4	13.	PERNO 1/2"x3" APLICAR ANCLAJE QUIMICO HILTO SIKADUR 31-MOD-GEL
BARANDA	3.	TUBO DE FIERRO 2"x2" STD PINTADO CON PINTURA EPOXICA	DETALLE ANCLAJE 5	14.	PLACA DE ALUMINIO DE 14"
TUBO DE BARANDA 1	4.	TUBO DE FIERRO 2"x1" STD PINTADO CON PINTURA EPOXICA	ACABADO PISO 1	15.	PISO PORCELANATO CELIMA DE 60X60 CM COLOR HUESO
TUBO DE BARANDA 2	5.	TUBO DE FIERRO 1"x1" STD PINTADO CON PINTURA EPOXICA	ACABADO PISO 2	16.	PISO PORCELANATO CELIMA ANTIDESLIZANTE DE 60X60 CM COLOR HUESO
DETALLE ANCLAJE 1	6.	TUBO DOBLADO Y ANCLADO A LA PARED DE 1/2" DE DIAMETRO	ACABADO DE COLUMNA	17.	COLUMNA DE CONCRETO DE 70X70CM EXPUESTA Y LIMPIA
DETALLE ANCLAJE 2	7.	PLANCHA DE FIERRO EMPOTRADO EN CONCRETO	ACABADO DE TABIQUE	18.	TABIQUEERIA 30 CM DE ROCA YESO CORTAFUEGO 2 HORAS SIN ENCINTAR NI MANSILLAR
DETALLE ANCLAJE 3	8.	ANCLAJE	ACABADO DE MURO	19.	PARED TARRAJEADA Y PINTADA DE E=10MM
PASO	9.	PASOS DE CEMENTO PULIDO H=10 CM	ACABADO DE LOSA	20.	LOSA DE CONCRETO ACABADO SOLAQUEADO PINTADO CON ESMALTE COLOR BLANCO
CONTRA PASO	10.	CONTRAPASO DE CEMENTO PULIDO H=10 CM	ACABADO DE TECHO	21.	TECHO TARRAJEADO Y PIN TADO
ZOCALO	11.	ZOCALO DE CEMENTO PULIDO H=10 CM

1 DETALLE MURO CORTINA
1 : 150

2 SPIDER 4 VIAS
1 : 2

3 DETALLE DE SPIDER
1 : 2

4 DETALLE DE ENCUENTRO
1 : 1

5 CORTE D-1
1 : 2

6 ELEVACION A-A
1 : 20

LOCALES COMERCIALES

FERIAS Y EXPOSICIONES TEMPORALES

TIENDA POR DEPARTAMENTO 01

RESTAURANTE EXTERIOR

PATIO DE COMIDAS

CENTRO FINANCIERO Y OFICINAS

TIENDA POR DEPARTAMENTO 03

FACHADA LATERAL GENERAL

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE L U R I N

RAMPA CIRCULAR PEATONAL

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL LADO SUR DEL DISTRITO DE LURIN, EN LA CUESTA CON UN ÁREA TOTAL DE 3.2 HA. SUS LÍMITES SON: AL NOROCCIDENTE CON LAS AVENIDAS DE LA PAZ Y VILLA EL MONASTERO; AL NOROCCIDENTE CON LA AVENIDA DE LA PAZ Y VILLA EL MONASTERO; AL NOROCCIDENTE CON LA AVENIDA DE LA PAZ Y VILLA EL MONASTERO; AL NOROCCIDENTE CON LA AVENIDA DE LA PAZ Y VILLA EL MONASTERO.

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS
CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

VISTAS 3D

ESCALA

S/E

FECHA

2019

LÁMINA

V-01

TIENDA POR DEPARTAMENTO 02 VISTA EXTERIOR

SALA DE CINES VISTA EXTERIOR

HALL DE CINE VISTA EXTERIOR

HALL DE CINE VISTA INTERIOR

SALA GENERAL VISTA POSTERIOR

SALA GENERAL VISTA FRONTAL

SALA VIP VISTA FRONTAL

CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE L U R I N

CONFITERIA

UNIVERSIDAD
SAN IGNACIO
DE LOYOLA

UBICACIÓN

EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL LUGAR 34 EN EL DISTRITO DE LURIN, CUNTA CON UN AREA TOTAL DE 3.2 HA. (32,000 M²) Y SE ENCUENTRA CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: - ANTOJA PANAMERICANA SUR - AV. BARTOLOME - CALLE MONASTERIO - LÍMITES CON LOS SIGUIENTES: - PACHACAMAC, VILLA MARIA DEL SALVADOR (PROTE) - PACHACAMAC (ESTE) - PLANTA VERDE (SURI) - CLODIA INGENIERO (SURI)

FACULTAD DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
TERRITORIO

PROYECTO DE TESIS
CENTRO COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LURIN

ASESOR

ARQUITECTO
JEAN PAUL
KAISER SALAS

BACHILLER

BRISETH LESUMITH
GAMARRA ROJAS

PLANO

VISTAS 3D

ESCALA

S/E

FECHA

2019

LÁMINA

V-02