

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN - TACNA

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TESIS

**“DISEÑO DE UN EDIFICIO HÍBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD
COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE
OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO
CORONEL GREGORIO ALBARRACÍN
LANCHIPA”**

TOMO I

Presentada por:

Bach. KELY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA

Bach. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA

Para optar el Título Profesional de:

ARQUITECTO

TACNA - PERÚ

2019

JURADOS



ARQ. INÉS DEL CARMEN JIMÉNEZ GARCÍA
Presidente



ARQ. JAIME TOMÁS PINTO DELGADO
Secretario



ARQ. ALBERTO EFRAÍN BARBACHÁN PALACIOS
Miembro



ARQ. CARLOS IVÁN SALAMANCA OVIEDO
Director de Tesis

AGRADECIMIENTOS

A nuestro asesor de tesis, Arq. Carlos Iván Salamanca Oviedo, por brindarnos sus consejos y enseñanzas durante nuestra formación universitaria, así como en la orientación para el desarrollo de esta investigación.

A todos nuestros docentes de la Escuela Profesional de Arquitectura, por todas sus enseñanzas tanto académicos como para la vida profesional, motivándonos a la permanente lucha para poder cumplir nuestras metas.

DEDICATORIA

A Dios, por darme salud, cuidar a mi familia e iluminarme en este largo camino hacia mis objetivos.

La presente tesis es dedicada especialmente a mis padres, Julio Cesar Choque Rojas y María Huaranca Sucasaca, quienes me dieron su apoyo incondicional, por todo su amor y ser mi motivación para alcanzar mis metas.

Kely Jhazmin Choque Huaranca

DEDICATORIA

A mi familia por su apoyo incondicional para estudiar esta carrera profesional.

A Mis padres, por todo su apoyo y dedicación, ya que siempre se preocuparon de que no tenga dificultades para cumplir mis metas.

A todas las personas que estimo y que me han motivado durante el desarrollo de mis estudios universitarios.

Miguel Angel Huaman Cueva

CONTENIDO

	Pág.
AGRADECIMIENTOS	
DEDICATORIA	
RESUMEN	
ABSTRACT	
AGRADECIMIENTOS	iii
DEDICATORIA	iv
CONTENIDO	vi
RESUMEN	xx
ABSTRACT	xxi
INTRODUCCIÓN	
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA	3
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	5
1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN	5
1.3.1. JUSTIFICACIÓN.....	5
1.3.2. IMPORTANCIA.....	7

1.4. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	9
1.4.1. LIMITACIONES	9
1.5. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE LA INVESTIGACIÓN	10
1.5.1. DELIMITACIÓN ESPACIAL.....	10
1.5.2. DELIMITACIÓN TEMPORAL.....	10
1.5.3. DELIMITACIÓN TEMÁTICA	10
1.6. OBJETIVOS.....	11
1.6.1. OBJETIVO GENERAL.....	11
1.6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	11
1.7. FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS	12
1.7.1. HIPÓTESIS GENERAL.....	12
1.8. VARIABLES E INDICADORES.....	12
1.8.1. VARIABLE INDEPENDIENTE	12
1.8.2. VARIABLE DEPENDIENTE.....	13
1.9. METODOLOGÍA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN.....	14
1.9.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	14
1.9.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN	14
1.9.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	15

1.9.4. ÁMBITO DE ESTUDIO	15
1.9.5. POBLACIÓN Y MUESTRA	17
1.9.6. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	19
1.9.7. TÉCNICAS DE ANÁLISIS DE DATOS	21
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO CIENTÍFICO	22
2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO	22
2.1.1. ANTECEDENTES NACIONALES.....	22
2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	27
2.2.1. DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE:.....	27
DISEÑO DE EDIFICIO HÍBRIDO	27
2.2.2. DE LA VARIABLE DEPENDIENTE:	31
COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS	31
2.3. BASES TEÓRICAS SOBRE LA VARIABLE INDEPENDIENTE:	
DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO HÍBRIDO	34
2.3.1. HÍBRIDO.....	34
2.3.2. MEZCLA DE USOS	36
2.3.3. CARACTERÍSTICAS DE UN EDIFICIO HÍBRIDO.....	40
2.3.4. TIPOS DE EDIFICIOS HÍBRIDOS.....	51

2.3.3. IMPORTANCIA.....	52
2.3.6. POTENCIAL DEL EDIFICIO HÍBRIDO FRENTE A LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD	55
2.4. BASES TEÓRICAS SOBRE LA VARIABLE DEPENDIENTE: COMPETITIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS	61
2.4.1. COMPETITIVIDAD	61
2.4.2. COMERCIO.....	67
2.4.3. SERVICIOS	68
2.4.4. LINEAMIENTOS DE GESTIÓN	73
2.4.4. ESTÁNDARES DE CALIDAD DE SERVICIO	75
2.4.5. PRODUCTIVIDAD	79
2.4.6. TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN	85
2.5. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS	90
CAPITULO III: MARCO CONTEXTUAL	93
3.1. ANÁLISIS DE CASOS SIMILARES	93
3.1.1. REFERENTES A NIVEL INTERNACIONAL	93
3.1.2. REFERENTES A NIVEL NACIONAL	105
3.2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SITUACIONAL DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE.....	113

3.3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SITUACIONAL DE LA VARIABLE DEPENDIENTE	124
3.4. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO	128
3.4.1. ASPECTO SOCIO DEMOGRÁFICO	130
3.4.2. ASPECTO ECONÓMICO PRODUCTIVO	134
3.4.3. ASPECTO FÍSICO ESPACIAL	136
3.4.4. ASPECTO FÍSICO BIÓTICO	139
3.4.5. ASPECTO DE PELIGROS Y VULNERABILIDAD	141
3.5. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL LUGAR EN DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO	142
3.5.1. ASPECTO FÍSICO ESPACIAL	142
3.5.2. VIALIDAD	159
3.5.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO	166
3.5.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICO NATURALES	168
CAPÍTULO IV: MARCO NORMATIVO.....	171
4.1. NORMATIVIDAD	171
4.1.1. ANTECEDENTES NORMATIVOS.....	171
CAPÍTULO V: PROPUESTA.....	180

5.1. CONSIDERACIONES PARA LA POPUESTA	180
5.1.1. CONDICIONANTES	180
5.1.1.1. ASPECTO FÍSICO ESPACIAL	180
5.1.1.2. VIALIDAD	184
5.1.1.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.....	185
5.1.1.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICO NATURALES.....	186
5.1.1.5. ASPECTO TECNOLÓGICO CONSTRUCTIVO	187
5.1.2. DETERMINANTES	188
5.1.2.1. USUARIO	188
5.1.2.2. COORDINACIÓN.....	190
5.1.3. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.....	192
5.1.4. PREMISAS DE DISEÑO	200
5.2. PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA	207
5.3. CONCEPTUALIZACIÓN Y PARTIDO.....	209
5.3.1. CONCEPTO Y PARTIDO	209
5.4. ZONIFICACIÓN	209
5.5. SISTEMATIZACIÓN O ESTRUCTURACIÓN	209
5.5.1. SISTEMA FUNCIONAL	209

5.5.2. SISTEMA DE MOVIMIENTO Y ARTICULACIÓN.....	210
5.5.3. SISTEMA FORMAL.....	210
5.5.4. SISTEMA ESPACIAL.....	210
5.5.5. SISTEMA EDIFICIO.....	210
5.6. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO.....	211
5.7. PROYECTO ARQUITECTÓNICO.....	211
5.8. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	211
5.8.1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	211
5.8.1.1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO.....	211
5.8.1.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....	212
5.8.1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	213
5.8.1.4. ZONIFICACIÓN.....	214
5.8.1.5. CUADRO DE ÁREAS.....	222
5.8.1.6. TRATAMIENTO PAISAJISTA.....	223
5.8.1.7. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	223
5.9. VALORIZACIÓN DEL PROYECTO.....	230
5.9.1. VALORIZACIÓN.....	230
5.9.2. FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO.....	231

5.9.3. ETAPABILIDAD	231
CONCLUSIONES	233
RECOMENDACIONES	234
BIBLIOGRAFÍA	235
ANEXOS	240
ANEXO 01: ESQUEMA METODOLÓGICO.....	241
ANEXO 02: MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	242
ANEXO 03: ENTREVISTA.....	243
ANEXO 04: PARTIDA REGISTRAL DEL TERRENO DE INTERVENCIÓN	246
ANEXO 05: VISTAS 3D DEL PROYECTO.....	249
LÁMINAS	255

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo.....	123
Tabla 2: Lineamientos de Gestión.....	124
Tabla 3: Estándares de Calidad de Servicio.	125
Tabla 4: Productividad Innovación y Tecnología.	126
Tabla 5 : Poblacion del Distirto Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa.	131
Tabla 6: Tendencia de Crecimiento Poblacional	133
Tabla 7: Población según Género y Edad.....	133
Tabla 8: Sector Económico en el Distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa	134
Tabla 9: Actividad Económica	135
Tabla 10: Cuadro de Síntesis de Uso de Suelo en Tacna.....	137
Tabla 11: Altura de Edificación.....	138
Tabla 12: Sector II: Urbanizaciones Residenciales	146
Tabla 13: Cuadro de Compatibilidad de Usos	148
Tabla 14: Criterios de Diseño para Patio de Maniobra.....	174
Tabla 15: Número Mínimo de Estacionamientos.....	176
Tabla 16: Número de Personas en una Edificación Comercial	177
Tabla 17: Cálculo de Aforo según el Uso	208
Tabla 18: Resumen de Áreas por Niveles.....	208

Tabla 19: Zona Administrativa.....	215
Tabla 20: Zona Comercial – Mercado Minorista.....	216
Tabla 21: Zona Comercial - Comercio Complementario	217
Tabla 22: Zona de Servicios.....	218
Tabla 23: Zona de Hospedaje	219
Tabla 24: Zona de Estacionamientos	220
Tabla 25: Zona Gimnasio	220
Tabla 26: Zona de Oficinas	221
Tabla 27: Resumen de Áreas por niveles	222

INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Ámbito de Intervención.	16
Figura 2: El Diamante de Porter.....	65
Figura 3: La Cadena de Valor.	67
Figura 4: Principios de Gestión de Calidad.....	75
Figura 5: Relación Estructura, Norma con Ciclo PHVA.	76
Figura 6: Planta de Emplazamiento – 8 House.....	95
Figura 7: Distribución funcional - 8 House	95
Figura 8: Interacción Funcional de Espacios – 8 House.	96
Figura 9: Esquemas de Distribución Funcional - 8 House.	96
Figura 10: Planteamiento Integral.....	100
Figura 11: Planta de Distribución Primer Nivel.....	101
Figura 12: Planta del Segundo Nivel.....	101
Figura 13: Relación Funcional Horizontal.	102
Figura 14: Conexión Funcional Vertical.	102
Figura 15: Esquema Funcional	103
Figura 16: Distribución General del Proyecto.	107
Figura 17: Aspecto Formal del Proyecto.....	108
Figura 18: Elevación del Proyecto.	108
Figura 19: Diagrama espacial - Mercado Santa Rosa.	114

Figura 20: Zona de parqueo - Mercado Santa Rosa.....	115
Figura 21: Diagrama funcional - Mercado Santa Rosa.	116
Figura 22: Espacio Exterior del Mercado Santa Rosa	117
Figura 23: Sección A-A' - Avenida La Cultura.....	118
Figura 24: Sección B-B' – Calle Cristóbal Colón.....	118
Figura 25: Diagrama del entorno urbano - Mercado Santa Rosa.....	119
Figura 26: Sección C- C'	120
Figura 27: Sección D-D'	120
Figura 28: Vista Avenida Los Escritores	120
Figura 29: Vista Calle Cristóbal Colón.	121
Figura 30: Vista de la Avenida La Cultura - Mercado Santa Rosa.	121
Figura 31: Uso de suelo - Mercado Santa Rosa.	122
Figura 32: Ubicación Geográfica de la Provincia de Tacna	129
Figura 33: Ubicación Geográfica Distrito Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa	130
Figura 34: Densidad Poblacional de Tacna	131
Figura 35: Población Estimada por Sectores urbanos	132
Figura 36: Ubicación del Distrito Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa. ...	136
Figura 37: Mapa de Peligros y Vulnerabilidad.....	142
Figura 38: Plano de Localización del terreno.	144
Figura 39: Topografía del Terreno.	145

Figura 40: Topografía del Terreno, CORTE X-X'.....	146
Figura 41: Topografía del Terreno, CORTE Y-Y'.....	146
Figura 42: Radio de Influencia del Equipamiento.....	147
Figura 43: Zonificación del Terreno.	148
Figura 44: Emplazamiento del Terreno.....	149
Figura 45: Perfiles Urbanos del Terreno	150
Figura 46: Altura de Edificación	151
Figura 47: Porcentaje Altura de Edificación	152
Figura 48: Viviendas de Densidad Alta Avenida La Cultura.....	152
Figura 49: Viviendas de Densidad Media – Av. La Cultura.....	153
Figura 50: Viviendas de Densidad Alta – Av. La Cultura	153
Figura 51: Viviendas de Densidad Media.	154
Figura 52: Estado de Conservación.....	155
Figura 53: Locales Comerciales - Av. La Cultura.....	156
Figura 54: Diversidad de comercio; Farmacias y tiendas.	156
Figura 55: Servicios Financieros.....	157
Figura 56: Vivienda unifamiliares.....	157
Figura 57: Tipo de Material Predominante.....	158
Figura 58: Articulación Vial del Sector de Intervención.....	160
Figura 59: Flujo Vial en el Sector de Intervención.....	160
Figura 60: Sección Vial - Avenida Municipal.....	161

Figura 61: Vista Avenida Municipal.....	162
Figura 62: Sección Vial - Avenida La Cultura.....	162
Figura 63: Vista Avenida La Cultura.	163
Figura 64: Vista Av. La Cultura, Paraderos Informales.	164
Figura 65: Tipos de Usuario.....	194
Figura 66: Planteamiento Integral por Módulos	229
Figura 67: Cuadro de Resumen de Áreas	230

RESUMEN

El presente trabajo de investigación es denominado “Diseño de un Edificio Híbrido para la competitividad comercial de servicios en el espacio que ocupa el mercado Santa Rosa, Distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa”, a través del soporte en tecnología e innovación urbana.

La investigación es de tipo aplicada con un nivel descriptivo y un diseño de carácter no experimental, transversal - causal. El tema principal consiste en investigar acerca del Edificio Híbrido, en referencia a su capacidad de producir complejidad, diversidad y congestión a través de la mezcla de programas y potenciación de las actividades comerciales. El estudio contempla un análisis y diagnóstico de la problemática para determinar los factores a considerar en la propuesta arquitectónica, por lo cual el Edificio Híbrido logrará albergar los usos compatibles que se desarrollan actualmente en el sector comercial.

Finalmente se concluye que con el diseño arquitectónico de un Edificio Híbrido para contribuir con la competitividad comercial de servicios, representando una propuesta específica de solución.

Palabras clave: densificación, interacción espacial, conectividad, diversificación, accesibilidad, polivalente y potenciadores.

ABSTRACT

This research work is called "Design of a Hybrid Building for the commercial competitiveness of services in the space occupied by the Santa Rosa market, Colonel Gregorio Albarracín Lanchipa District", through support in technology and urban innovation.

The research is of an applicative type with a descriptive level and a non-experimental, transversal-causal design. The main theme is to investigate the Hybrid Building, in reference to its ability to produce complexity, diversity and congestion through the mix of programs and promotion of commercial activities. The study includes an analysis and diagnosis of the problem to determine the factors to consider in the architectural proposal, so the Hybrid Building will be able to house the compatible uses that are currently being developed in the commercial sector.

Finally, it is concluded that with the architectural design of a Hybrid Building to contribute to the commercial competitiveness of services, representing a specific solution proposal.

Keywords: densification, spatial interaction, connectivity, diversification, accessibility, polyvalent and enhancers.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo, la elaboración del Diseño del proyecto arquitectónico de un Edificio Híbrido para la competitividad comercial de servicios, en el espacio que ocupa el mercado Santa Rosa del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa en la ciudad de Tacna al año 2018.

La motivación para su desarrollo es generar un núcleo dinamizador competitivo para el crecimiento y consolidación del sector económico mediante la actividad comercial.

La investigación es relevante, por el aporte de un diseño innovador y multifuncional de distintos usos como: el comercio y servicios. Basado en la propuesta de un Edificio Híbrido como principal núcleo dinamizador del crecimiento económico del distrito.

El problema parte del crecimiento urbano no planificado, el deterioro de los centros urbanos y los espacios urbanos de alta densidad, con mayores dinámicas comerciales; todo ello ha generado déficit de infraestructura del equipamiento público, lo cual nos lleva a plantearnos soluciones que puedan otorgar mejores condiciones de vida para la población. Estos planteamientos parten de la premisa; del mayor aprovechamiento del suelo,

que, conjugados con la necesidad de satisfacer el déficit de infraestructura, se resuelve en una propuesta flexible en su programación arquitectónica que permita la interacción de sus usuarios. Se espera como resultado que la presente tesis permita el desarrollo de un Edificio Híbrido, que contribuya con la competitividad comercial y de servicios.

El alcance de la presente investigación, consiste en el proyecto arquitectónico de un edificio híbrido en el espacio que ocupa el mercado Santa Rosa, que contemple espacios que alberguen los usos compatibles de comercio, servicios y recreación, con las condiciones adecuadas para el desarrollo de la actividad comercial y de servicios complementarios, integrados al espacio urbano colindante.

El desarrollo de la presente investigación, se encuentra estructurado a través de los siguientes cinco capítulos; en el capítulo I se refiere al planteamiento del problema, en el capítulo II se desarrolla el marco teórico, en el capítulo III se explica el marco contextual, en el capítulo IV se refiere al marco normativo y en el capítulo V concluye con la propuesta arquitectónica.

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El problema urbano que se percibe actualmente en la ciudad de Tacna, es la aglomeración de las actividades tanto comerciales como sociales hacia las zonas de atracción económica. Esto se ve reflejado en la ocupación irracional del espacio público; así como el desarrollo de manera dispersa de dichas actividades, lo cual afecta a la competitividad de la oferta, calidad de servicio y su posicionamiento en el mercado local.

Se ha identificado dicho escenario en el distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, teniendo como principal hito comercial, el mercado Santa Rosa; el cual presenta deficiencias en su infraestructura, de carácter funcional y espacial, además de la ocupación informal de sus accesos, circulaciones y espacios destinados al abastecimiento del mercado, como el área de estacionamiento y patio de maniobras, el inadecuado mantenimiento de sus instalaciones y servicios, el limitado aforo de los usuarios para abastecer a la demanda actual; se suma a esto, la presencia del

comercio ambulatorio ocupando el espacio público y vías colindantes al mercado, generando inseguridad, focos de contaminación y caos vehicular.

Además, dicho mercado presenta un bajo nivel de competitividad comercial y de servicios, al no cumplir los estándares de calidad y salubridad, debido a la insuficiente oferta y falta de valor agregado en sus productos, la inexistencia de elementos tecnológicos e innovadores y la ausencia de estrategias competitivas que lo conlleven a maximizar sus recursos. (Ver página 124-127)

Por todo lo mencionado, dicha situación requiere de una solución integral, la cual se desarrollará mediante una propuesta arquitectónica que albergue las actividades comerciales, de servicios y recreativas, generando un núcleo dinamizador de desarrollo económico en el distrito, y a su vez se articule de manera competitiva con la ciudad.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿De qué manera el Diseño de un Edificio Híbrido contribuirá en la competitividad comercial de servicios, en el espacio que ocupa el mercado Santa Rosa del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa?

1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. JUSTIFICACIÓN

La situación crítica de los mercados minoristas en la ciudad de Tacna, debido a su deficiencia en infraestructura y su bajo nivel de competitividad comercial, son los aspectos primordiales a considerar para el planteamiento del proyecto que busca convertir al mercado Santa Rosa en un Edificio Híbrido, que conserve el uso comercial en la categoría de mercado minorista, que actualmente alberga el primer y segundo nivel e implementarlo con comercio complementario, servicios financieros, oficinas, hospedaje y gimnasio en los niveles superiores, generando interacción vertical entre ellos.

Este equipamiento es necesario porque permite densificar el uso de suelo, potenciar y consolidar la actividad económica de manera ordenada; generar competitividad comercial dentro del distrito, y a su vez esta alternativa innovadora, permite descentralizar la concentración masiva de la demanda en el centro de la ciudad.

Ante la necesidad de contribuir a resolver el problema de la aglomeración comercial y la congestión vial que afectan el desarrollo del sector económico dentro del espacio que ocupa el mercado Santa Rosa en el distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa; se plantea el diseño de un Edificio Híbrido que contenga la mezcla de usos compatibles que involucren actividades estructurantes y complementarias, para establecer espacios dinámicos e interrelacionados que lo conviertan en un elemento activo en el distrito.

Los beneficios que se obtendrán al concretar la construcción del proyecto arquitectónico serán; un mayor crecimiento económico, el reordenamiento del comercio en sectores, la mejora del sistema vial y la implementación de un diseño

innovador del equipamiento comercial con actividades de usos compatibles, que logre satisfacer las necesidades de la población.

1.3.2. IMPORTANCIA

- **IMPORTANCIA SOCIAL**

El beneficio social, se percibirá en la población del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, con la implementación del Edificio Híbrido para mejorar las condiciones de los servicios que se ofrecen, tanto para el comerciante, consumidor, proveedor, personal administrativo y de mantenimiento.

- **IMPORTANCIA ECONÓMICA**

La construcción y el funcionamiento del Edificio Híbrido generarán mayor dinamismo económico, aumentando la competitividad comercial de la oferta y demanda con una

diversidad de actividades comerciales para la mejora en la calidad de servicio.

- **IMPORTANCIA AMBIENTAL**

Las actividades que actualmente se desarrollan dentro y fuera del mercado generan una cantidad de desechos diarios en perjuicio del medio ambiente, por lo cual se contará con la práctica del reciclaje.

- **IMPORTANCIA TECNOLÓGICA**

La propuesta de diseño del Edificio Híbrido contemplará un consumo energético y de agua de manera eficiente, aprovechando las energías renovables para fomentar el bienestar y la salud de sus ocupantes.

1.4. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1. LIMITACIONES

- El limitado acceso a la información objetiva y verídica sobre el tema de Edificio Híbrido, debido a tratarse de un proyecto innovador en nuestro país, son escasos los referentes nacionales. La información ha sido en su mayoría adquirida de referentes internacionales que se encuentran en otro idioma, lo cual ha generado un grado de dificultad para la recolección de información, sin embargo, se ha utilizado el traductor en muchos casos, para la recopilación de datos, conceptos, definiciones que contribuyan al desarrollo del tema.
- El escaso registro de información de los usuarios del mercado Santa Rosa, sin embargo, al plantear el diseño del Edificio Híbrido que albergue la actividad comercial y de servicios, se promoverá mediante la capacitación la mejora en la calidad de servicio y de esa manera consolidar el potencial económico que se generará en el distrito.

1.5. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE LA INVESTIGACIÓN

1.5.1. DELIMITACIÓN ESPACIAL

Comprende el espacio que actualmente ocupa el mercado Santa Rosa y su radio de influencia inmediato en el distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa en la ciudad de Tacna

1.5.2. DELIMITACIÓN TEMPORAL

La investigación será transversal por lo cual se llevará a cabo durante el año 2018, tomando los datos validados que hasta ese año se hayan publicado sobre la población y la actividad comercial en el espacio que ocupa el mercado Santa Rosa, además de los referentes que abarquen la sectorización de actividades económicas dentro de un Edificio Híbrido.

1.5.3. DELIMITACIÓN TEMÁTICA

El diseño de un Edificio Híbrido implica la agrupación de distintos usos y se organizan según su jerarquía, tanto en

comercio como la actividad principal, servicios de manera complementaria y la recreación representará el espacio de transición para su integración con la zona residencial colindante.

1.6. OBJETIVOS

1.6.1. OBJETIVO GENERAL

Diseñar un Edificio Híbrido para contribuir en la competitividad comercial de servicios en el espacio que ocupa el mercado Santa Rosa del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa.

1.6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Determinar los tipos de actividades que se desarrollarán en la propuesta de diseño de Edificio Híbrido.
- Analizar las características que presentan los usos compatibles que actualmente se desarrollan para

optimizar la propuesta funcional y formal de diseño del Edificio Híbrido.

- Identificar los criterios urbanos de intervención para integrar de manera espacial la propuesta arquitectónica.

1.7. FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS

1.7.1. HIPÓTESIS GENERAL

Al diseñar un Edificio Híbrido se contribuirá en la competitividad comercial de servicios en el espacio que ocupa el mercado Santa Rosa del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa.

1.8. VARIABLES E INDICADORES

1.8.1. VARIABLE INDEPENDIENTE

Diseño de un Edificio Híbrido.

1.8.1.1. INDICADORES: VARIABLE INDEPENDIENTE

INDICADOR 1: Sistema funcional.

INDICADOR 2: Sistema formal.

INDICADOR 3: Sistema espacial.

INDICADOR 4: Análisis urbano arquitectónico.

INDICADOR 5: Compatibilidad de usos de suelo.

1.8.2. VARIABLE DEPENDIENTE

Competitividad comercial de servicios.

1.8.2.1. INDICADORES: VARIABLE DEPENDIENTE

INDICADOR 1: C

INDICADOR 2: Estándares de calidad de servicio.

INDICADOR 3: Productividad.

INDICADOR 4: Tecnología e innovación.

1.9. METODOLOGÍA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

1.9.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El tipo de investigación es **APLICADA**, que según el autor Murillo, W. (2008), la investigación aplicada recibe el nombre de “investigación práctica o empírica”, que se caracteriza porque busca la aplicación o utilización de los conocimientos adquiridos, a la vez que se adquieren otros, después de implementar y sistematizar la práctica basada en investigación. El uso del conocimiento y los resultados de investigación que da como resultado una forma rigurosa, organizada y sistemática de conocer la realidad.

1.9.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN

El nivel de investigación es **DESCRIPTIVA** según el autor Arias, F. (2012), define: la investigación descriptiva consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación

se ubican en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos se refiere.

1.9.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño de investigación es de **CARÁCTER NO EXPERIMENTAL, TRANSVERSAL – CAUSAL**, para Hernández, R. (2003), el diseño no experimental se define como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente las variables y en los que sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural para después analizarlos. El diseño transversal-causal es aquel donde se recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único, su propósito es describir las variables y su incidencia de interrelación en un momento determinado.

1.9.4. ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio de la presente investigación comprende la zona sur de la ciudad de Tacna; el espacio que ocupa el mercado Santa Rosa en el distrito Coronel Gregorio

Albarracín Lanchipa, el cual se encuentra con zonificación C5- Comercio Sectorial, al cual le corresponde un radio de influencia de 400 ml. dentro del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa.

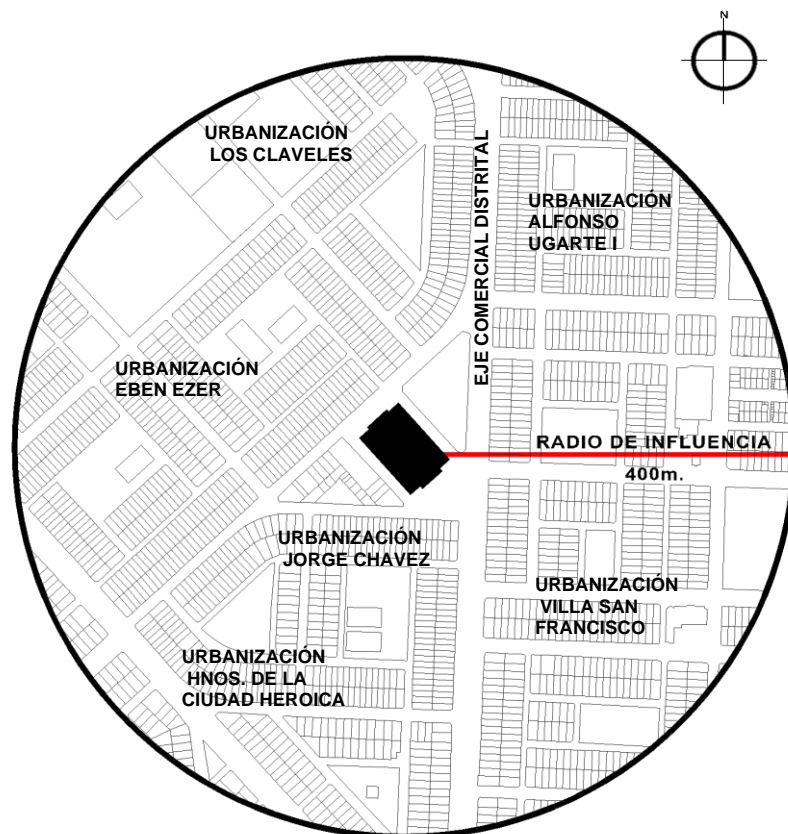


Figura 1: Ámbito de Intervención.
Radio de influencia del equipamiento comercial.
Fuente: Elaboración Propia.

1.9.5. POBLACIÓN Y MUESTRA

La población debe situarse claramente según sus características en el lugar y en el tiempo. La muestra es definida por un sub grupo de la población. Para seleccionar la muestra se aplicará la técnica estadística de muestreo, mediante la cual se estudia un número limitado de elementos de un conjunto para deducir consecuencias de una o varias características.

1.9.5.1. POBLACIÓN

La población, de acuerdo al INEI: Censo de población y vivienda – 2017, el distrito de Gregorio Albarracín Lanchipa cuenta con un total de 116 279 habitantes.

1.9.5.2. MUESTRA

En esta investigación se utilizará el método de **muestreo aleatorio estratificado simple:**

- Se buscará la representación de la heterogeneidad de la población dentro de la muestra, agrupando a las unidades por estratos homogéneos internamente y heterogéneos entre sí.
- La muestra se obtendrá seleccionando un número igual de individuos de cada estrato.

El tipo de muestra a utilizarse es determinado estadísticamente por la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 * p * q * N}{(N - 1)E^2 + Z^2 * p * q}$$

Donde:

Z= Coeficiente estadístico normal al 95% de nivel de confianza de los datos (1,96).

p = Probabilidad de éxito del muestreo (50%).

q = Probabilidad de fracaso del muestreo (50%).

E= Error máximo permisible (5%)

N= Tamaño de población (116 279).

$$n = \frac{1,96^2 * 0,50 * 0,50 * 116\ 279}{(116\ 279 - 1) * 0,05^2 + 1,96^2 * 0,50 * 0,50}$$

El resultado obtenido indica que el tamaño de la muestra será de **382 encuestas**.

1.9.6. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Para la realización de la investigación, se empleó la investigación documental y la investigación de campo.

1.9.6.1. INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL

Técnica documental: Consiste en la recopilación de la información mediante bibliotecas, páginas web y de instituciones públicas como municipalidades sobre documentos relacionados a planos e informes, fichas registrales, entre otros.

Instrumentos:

- **Cuaderno de apuntes y archivador.** Para guardar toda la documentación física de manera ordenada.
- **Laptop y USB.** Para el almacenamiento y transferencia de toda la información digital obtenida, sean planos o informes.
- **Cámara Fotográfica.** Para el registro fotográfico de la información.

1.9.6.2. INVESTIGACIÓN DE CAMPO

Técnica. Consiste en la visita al sector general de intervención para verificar la zonificación que indica el Plan de Desarrollo Urbano de Tacna con la realidad y así poder identificar la mejor alternativa de solución en la propuesta arquitectónica.

Para ello se utilizó la técnica de:

- **Registro fotográfico.** Que será utilizado para el desarrollo del trabajo mismo.
- **Observación.** Para conocer la realidad física, las características naturales que presenta y el flujo en las actividades que se desarrollan en el ámbito de intervención.

Instrumentos:

- **Planos.** Para la comprender el estado actual del equipamiento existente y su configuración espacial.

- **Entrevistas.** Para conocer las necesidades de la población a quien va dirigida la investigación.
- **Cámara fotográfica.** Para el levantamiento fotográfico.
- **Cinta de medición.** Para comparar las medidas que indican los documentos con la realidad física.

1.9.7. TÉCNICAS DE ANÁLISIS DE DATOS

Técnica:

Consiste en identificar la información más objetiva en relación a los indicadores de las variables dependiente e independiente para poder dar lugar al desarrollo del marco teórico y contextual.

Instrumentos:

- **Esquemas metodológicos:** Para organizar y clasificar la información necesaria para la investigación.
- **Programas digitales (Excel):** Para tabular la información de las encuestas y fichas de observación obtenidas en campo.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO CIENTÍFICO

2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

2.1.1. ANTECEDENTES NACIONALES

A. Tesis de pregrado “Edificio Híbrido en Ate - Lima”

Aguilar, E. (2017).

- **Objetivo General:**

Diseñar como proyecto arquitectónico la Torre Empresarial que formará parte del planteamiento integral del Edificio Híbrido con tratamiento paisajístico.

- **Conclusión:**

En el campo que se desarrolla el proyecto, tras analizar las características relacionadas a la arquitectura de uso mixto; empresarial, comercial y de vivienda para la zona de Lima Este, se señaló que se debe reforzar las experiencias implementadas de la zona con un Edificio Híbrido para satisfacer las demandas crecientes de los usuarios en este campo.

B. Tesis de grado “Los Edificios Híbridos como estrategia de solución a la saturación comercial y administrativa del Centro Histórico de Trujillo, 2017” Arteaga, C. (2018)

- **Objetivo General:**

Determinar si los Edificios Híbridos constituyen una estrategia de solución que dinamiza la saturación comercial y administrativa del Centro Histórico de Trujillo, 2017.

- **Conclusión:**

Los Edificios Híbridos constituyen una estrategia de solución en la medida que dinamizan significativamente en un 49.7% la saturación comercial y administrativa del Centro Histórico de Trujillo, 2017. El Edificio Híbrido une diferentes actividades y cada una de estas es independiente de la otra, estos edificios tienen un diseño y proceso individual ya que el lugar donde son implantados determinara sus funciones y usos, la propuesta de diseño del híbrido pretende acoger las actividades previstas, así como las imprevistas de la ciudad. El lugar donde debe ser implantado este tipo de construcción debe tener entornos

densos y limitación en cuestión de ocupación de suelo; puesto que propone una relación con su entorno permitiendo relaciones cruzadas con los demás edificios e infraestructuras que permiten desarrollar nuevas relaciones que favorecen las condiciones de vida y de esta manera revitalizan el entorno.

**C. Tesis de pregrado “Hibridación Programática en la Arquitectura: Edificio Polivalente en La Carolina”.
Elizalde, N. (2012)**

• **Objetivo General:**

Minimizar la huella de la ciudad (espacios construidos) y devolverle el espacio que le fue quitado al Parque de la Carolina. Se plantea recuperar este espacio del parque, pero el proyecto también deberá responder a las actividades y a las necesidades programáticas de la zona, ya que se busca consolidar este centro urbano. Se planea equipar el lugar con más actividades para así, alargar los horarios del parque y hacerlo un lugar más seguro para el peatón.

- **Conclusión:**

Al conocer los Edificios Híbridos y entenderlos se llegó a la conclusión que, la mejor tipología urbana que se podía utilizar para integrar al parque de la Carolina con la ciudad mediante estas construcciones polivalentes. Para cumplir el objetivo se debió llegar a un nivel de reactivación del parque, y una integración de este con la ciudad. Se buscó relacionar el parque y la ciudad mediante los usos y las funciones variadas de los edificios polivalentes.

D. Aste, S. (2016) Tesis de pregrado “Edificio de usos mixtos: Hotel y comunidad jesuita en Miraflores”.

- **Objetivo General:**

Desarrollar el anteproyecto de un edificio de usos mixtos que incluya un hotel cinco estrellas y el conjunto de vivienda y servicios de la comunidad Jesuita en el distrito de Miraflores en la provincia de Lima, Perú.

- **Conclusión:**

Resulta importante el manejo adecuado del cambio de escala entre el proyecto, la iglesia y los espacios públicos circundantes para preservar la armonía del lugar, así como es de importancia brindar el máximo posible de área verde para elevar el índice por habitante del distrito y satisfacer la demanda de la población flotante.

E. Guizado, D. (2012) Tesis de pregrado “Edificio de usos múltiples en entornos de alta densidad”.

- **Objetivo General:**

Generar un programa mixto organizado de forma vertical, con el fin de generar espacios que otorguen un dinamismo tanto al interior como el exterior del edificio, relacionándolo con los edificios aledaños al crear conexiones entre los mismos y organizando el flujo peatonal dentro del mismo. Población: Se considera a los usuarios permanentes y externos a las galerías Gamarra.

- **Conclusión:**

En el desarrollo de este Edificio Híbrido, se busca que transforme los flujos en el sector, tenga animación la mayor parte del día y se trabaje urbanidad interior dentro del mismo. Para lograr estos objetivos, tanto la ubicación y la distribución interna en corte, de las actividades a realizarse, conforman un papel preponderante.

2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

2.2.1. DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE:

DISEÑO DE EDIFICIO HÍBRIDO

Arteaga, C. (2018) señala que es difícil establecer un momento concreto para el surgimiento de los Edificios Híbridos, ya que las construcciones poli funcionales han sido parte de la ciudad desde la antigüedad y no se puede distinguir un acontecimiento particular que marque la transición del edificio de usos mixtos al híbrido. Estos surgieron como respuesta a las condicionantes de su entorno,

pero sin una intencionalidad de producir un Edificio Híbrido ya que no existía el concepto como tal.

El término híbrido se incorpora cuando Fenton, J. (1975) reconoce una nueva clase de edificios dentro de las construcciones plurifuncionales. Los identifica y les adjudica el término de híbridos haciendo una catalogación retroactiva de obras construidas que seguían ciertos parámetros que, según él, convertían al simple edificio de usos mixtos en un híbrido. Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

A. Raymond Hood y los primeros híbridos.

Hood, R. (1931). Concibe y diseña edificios híbridos mediante planteamientos que abarcan tanto concepciones modernas de las necesidades de la ciudad como ideas utópicas de la ciudad del futuro. Hood mira al presente como una época de cambio que requiere respuestas particulares, pero no recurre a una ruptura total con el pasado. Ve a la ciudad como un elemento orgánico en constante cambio que, prospera y crece debido a la congestión. La presencia de esta congestión, es uno de los principales indicadores que se repite en los proyectos de Hood y que busca lograr mediante una correcta conjugación de los

edificios en la trama urbana, de los espacios públicos y la movilidad que surge entre ellos. Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

En medio de las grandes presiones inmobiliarias en la ciudad americana, preocupadas por la máxima explotación del suelo se destaca la obra y los planteamientos teóricos de Hood. Su primera visión para la ciudad no presenta grandes modificaciones frente a la realidad existente, sino busca adaptar la morfología actual. Este proyecto de 1927, titulado “Una Ciudad de Torres” reemplaza los edificios existentes que ocupan la totalidad del predio, por torres más pequeñas aisladas cada una en su terreno. De esta forma se recupera parte de la privacidad de los edificios y cada uno se convierte en un elemento más libre dentro de la trama urbana sin perder la congestión que caracteriza a la ciudad y que es necesaria para mantener la vitalidad de esta. Koolhaas, R. (1978).

B. Rockefeller Center: precursor del Edificio Híbrido.

Hood, R. (1931). Reconoce a los edificios híbridos en la teoría, ya que parte de su producción arquitectónica se centra en la construcción de este tipo de edificios. El más significativo de

sus proyectos tanto por su escala como por su notoriedad es el “Rockefeller Center”, convirtiendo este proyecto en un referente construido de la utopía soñada por Hood para la ciudad de Nueva York. Construido entre 1931 y 1939, el proyecto ignora los estándares establecidos por el Movimiento Moderno, que eran implementados durante las décadas de 1920 y 1930.

El Rockefeller Center presenta las alternativas del funcionalismo y su indiscutible éxito frente al eventual fracaso de la ciudad moderna donde se evidencia el valor de los edificios híbridos como dinamizadores de la ciudad.

Una de las principales preocupaciones de Hood era la libertad de los volúmenes construidos que, para él, no debían tener contacto físico para crear espacios libres a nivel de suelo. Esto se da en el Rockefeller Center, donde todos los edificios crean zonas vacías que se transforman en espacios públicos que invitan a los peatones a ingresar. Estos espacios, sumados a las calles internas a lo largo de todo el proyecto, contribuyen a la creación de congestión. Los más de 20 edificios que conforman el complejo están unidos por una serie de tramas de circulación a nivel de planta baja y subsuelo. Esta última resulta la más significativa para el proyecto ya que conecta el predio

directamente con la parada del metro y además permite realizar todo el transporte de maquinaria, equipamiento y suministros del complejo sin interrumpir el tránsito a nivel de calle. Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

2.2.2. DE LA VARIABLE DEPENDIENTE:

COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS

Morales, A. y Pech, J. (2000). Señalan que con respecto a los orígenes del concepto competitividad, surgió paralelamente en dos ámbitos: desde la perspectiva macroeconómica, es decir, desde el punto de vista de la administración gubernamental y de cómo puede ejercer los instrumentos de política económica con el objeto de crear un medio ambiente favorable para el desempeño de las empresas; y desde una óptica microeconómica, en la cual, las empresas por sí mismas se imponen a incrementar su eficiencia, productividad y calidad, con el fin de obtener un grado de desempeño superior al de sus competidores.

Desde el primer enfoque, uno de los objetivos primordiales de la política económica, es mantener una balanza de pagos con saldo positivo y con un comercio internacional como principal mecanismo para lograrla. Actualmente, con la gradual apertura de los mercados, se ven inmersos en este proceso todos los países del mundo, sin importar su ideología o sistema de gobierno. En general, es posible observar que, cuando el grado de intervención del Estado es variable en función de que su política sea indicativa o normativa, las instituciones gubernamentales desempeñan un rol de apoyo a los diferentes sectores de la industria e implantan medidas encaminadas a crear un medio ambiente que favorezca el incremento de la competitividad en las empresas. Se entiende que estas medidas tienen como intención fundamental impulsar el aumento de las exportaciones y la participación en el mercado internacional. En esta visión, una empresa competitiva es aquella que exporta productos y compite en el mercado a nivel mundial. Así, los apoyos de las instituciones están encaminados a incrementar las ventas al exterior de las empresas que ya exportan y/o proporcionar los apoyos para

que las que aún no lo hacen, puedan incursionar en mercados externos.

Desde el segundo enfoque, la microeconómica, corresponde a la óptica de los empresarios, administradores o asesores de empresa; se puede considerar que sus objetivos de manera directa a los intereses naturales de la empresa privada como pueden ser: obtener mayor grado de eficiencia, o mejorar la calidad para que logre ampliar su porcentaje de mercado y obtenga así mejores tasas de rendimiento sobre el capital invertido. En este caso, se dice que una empresa es competitiva cuando posee aquellos factores que le permiten disponer de ciertas ventajas para lograr un desempeño superior al de sus competidores.

En realidad, los esfuerzos deben entenderse y valorarse en una óptica de diferentes niveles de ejecución. El enfoque gubernamental, centrado en aquellos mecanismos del ambiente que pueden ayudar a la empresa a aumentar sus ventas al exterior y, en consecuencia, mejorar la balanza comercial, es complementario al de la visión empresarial que busca en sus recursos y potencialidades internas, formas particulares y novedosas para mejorar su desempeño

comercial y económico. Así entonces, si superamos las limitaciones podremos encontrar en ambos la búsqueda de un objetivo común y complementario: mejorar el desempeño de las empresas nacionales frente a sus competidores, sean nacionales o internacionales.

2.3. BASES TEÓRICAS SOBRE LA VARIABLE INDEPENDIENTE: DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO HÍBRIDO

2.3.1. HÍBRIDO

- **Raíz Etimológica:**

Del latín *hybrīda*. Se dice de todo lo que es producto de elementos de distinta naturaleza.

El híbrido es un espécimen de oportunidad que incluye en su código, el gen de la mixidad, se muestra como el resultado experimental de la mezcla de distintas especies, presiones en la ocupación del suelo, la segregación social, de usos y funciones. Esta mezcla de variables da como resultado un híbrido capaz de contener la mezcla de

programas, aprovechamiento del suelo, re densificación de zonas con limitaciones de ocupación, densidad, características urbanas y variables sociales; relacionarlas de manera que exista una cooperación entre ellas. La intimidad de la vida privada y la sociabilidad de la pública se complementan para convertir al edificio en una jornada continua. El híbrido se convierte en una forma de reintegración urbana de actores, programas dispersos y relacionados favoreciendo la porosidad en sectores saturados de retazos densos y desarticulados. Sennett, R. (2002).

El Edificio Híbrido es el resultado de una complejidad y diversidad programática. Es una edificación donde se unen diferentes actividades, y cada una de estas es independiente de la otra. Estos edificios tienen un diseño y proceso individual, ya que el lugar donde son implantados determinara sus funciones, sus usos, y la idea que lo estructura, por lo cual es diferente en cada caso.

Los Edificios Híbridos son estructuras capaces de albergar programas dispares, de promover la interacción de distintos usos urbanos y combinar las actividades privadas

con la esfera pública. Este es un punto importante en la definición de este concepto, ya que pretende romper los paradigmas existentes con respecto a lo que se concibe dentro de las zonificaciones y diseños urbanísticos. Lo que conlleva a analizar la disposición y respuesta ante este cambio de paradigma tomando en cuenta las diferencias entre culturas y costumbres presentes en las sociedades del mundo. Aguilar, E. (2017)

2.3.2. MEZCLA DE USOS

El Edificio Híbrido se caracteriza por brindar al usuario una variedad de actividades, como: comerciales, gastronómicas, de negocios, culturales, entretenimiento, eventos, entre otros; de esta manera atrae a grandes cantidades de personas mediante la mezcla de usos en su programación arquitectónica.

Fenton, J. (1985) en su artículo "Hybrid Buildings", realiza una catalogación retroactiva de una clase de edificios a los que designa como edificios híbridos, refiriéndose a una arquitectura donde diversos elementos se entrecruzan para

dar nuevas y novedosas configuraciones. La principal característica de estos edificios es la de ser estructuras plurifuncionales, pero a diferencia de otras construcciones para usos mixtos aquí los programas encuentran un campo fértil para mezclarse y comenzar a compartir intensidades. Al igual que en su resolución programática, otros aspectos de su composición también se entrecruzan incorporando elementos tanto arquitectónicos como urbanos, desarrollándose de manera mixta y reuniendo intereses tanto de actores públicos como privados.

En la nueva configuración de la ciudad contemporánea, la estructura del centro tradicional pierde cada vez más su condición de principal atracción y promotora de actividad.

Los Edificios Híbridos, como estructuras capaces de generar interacciones y congestión mediante la combinación de programas, fomento de actividades y composición de espacios heterogéneos, presentan un gran potencial para la generación de la vida urbana. La manera de generar una base de urbanidad y atracción, pero para lograr una continuidad temporal en su atractivo deben convertirse en parte de la memoria de la ciudad. Otra importante característica

potenciadora de urbanidad es la capacidad de los Edificios Híbridos de convertirse en referencias urbanas debido a la conjugación de su escala y el aspecto formal.

Los híbridos, por su escala, generan un fuerte impacto en su entorno, destacándose y haciéndose fácilmente identificables y reconocibles. La gran escala es capaz de convertirlos en puntos de referencia dentro de la ciudad, ya sea a nivel local o en algunos casos a nivel global. Estos puntos de referencia urbanos cumplen un rol importante dentro de la ciudad, siendo frecuentemente utilizados como lugares de encuentro o punto de orientación y, dependiendo de su aceptación y permanencia en el tiempo, pueden pasar a identificar un sector urbano por completo. Montgomery, J. (1998).

En su condición de hito, es un aspecto importante para destacarse dentro de cierto sector urbano, el potencial como posibles potenciadores de urbanidad recaerá más en el contenido programático de estos edificios, ya que cuenta con el aspecto de mayor poder dinamizador.

El lugar del planteamiento del diseño del edificio híbrido, debe ser un espacio calificado y equipado capaz de generar buenos niveles de actividad y uso. La asociación con programas

comerciales y gastronómicos es una buena manera de lograr una sinergia entre ambos. Pero también es necesario que sean capaces de sustentar actividades por sí solos, basadas en la recreación, como establece: Whyte, W. (1988) en su estudio de espacios públicos urbanos. Estos deben proveer lugares adecuados para sentarse, elementos identificables, y adaptarse a las necesidades y deseos de los diferentes usuarios.

La conectividad y la integración con la ciudad son aspectos de gran importancia que los edificios híbridos deben también incorporar para la generación de urbanidad.

Ábalos, I. y Herreros, J. (1992). Los Edificios Híbridos deben implantarse en lugares bien conectados. Al requerir una gran vitalidad para asegurar su éxito comercial, precisando una fuerte aceptación y uso por parte del público, los desarrolladores entienden que los proyectos de esta naturaleza necesitan entonces ubicaciones con una gran conectividad, capaces de sustentar actuaciones de alta concentración.

2.3.3. CARACTERÍSTICAS DE UN EDIFICIO HÍBRIDO

A estos edificios se les designa híbridos ya que diferentes aspectos técnicos-funcionales y elementos programáticos se mezclan resultando en nuevas estructuras plurifuncionales, heterogéneas y complejas. Se analizan los componentes y características que develan la naturaleza híbrida de estos edificios. Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

A. INSERCIÓN

Mozas, J. (2008). La definición de un híbrido interviene la perspectiva, la inserción en la trama, el diálogo con otros hitos urbanos y la interrelación con el espacio público circundante.

Según Ábalos, I. y Herreros, J. (1992), el Edificio Híbrido contemporáneo se presenta como el resultado de casi un siglo de evolución de rascacielos surgido en las ciudades americanas. Uno de los cambios más grandes que han ocurrido en los procesos de transformación, ha sido la forma en que el edificio dialoga y se relaciona con su

entorno y la ciudad. El híbrido por su enorme escala tiene un impacto sustancial en su entorno, capaz de lograr grandes cambios dentro de la estructura de la ciudad. Este dinamiza, diversifica y revitaliza su entorno generando una centralidad de interés debido a la concentración de funciones que alberga.

La interacción con la ciudad se desarrolla en paralelo a las teorías urbanas posmodernistas que buscan devolverle la ciudad a las personas frente al protagonismo excesivo a que había tomado el automóvil en la primera mitad del siglo. En este aspecto el desarrollo de los edificios híbridos, reconoce el valor de la conectividad y la presencia del peatón para el éxito comercial de los edificios. Es así que estos desarrollos comienzan a estar ligados a las grandes infraestructuras urbanas como estaciones e intercambiadores de transporte, como lugares que ofrecen conectividad con el territorio y aportan grandes movimientos de personas. Ábalos, I. y Herreros, J. (1992). Existen dos posturas del edificio híbrido frente a la ciudad, una como ordenador y estructurador y la otra como dinamizador y generador de vida urbana.

Según Koolhaas, R. (1978), este tipo de edificio se puede utilizar como grandes estructuras capaces de controlar y ordenar el caos urbano. Por otro lado, según Holl, S. (2011) con sus ideas de porosidad urbana, donde busca que la ciudad penetre totalmente en la composición del edificio utilizándolos como multiplicadores de urbanidad.

Para conseguir esto, las estrategias usadas son la generación de espacios públicos nuevos, una eficiente permeabilidad y conexión del proyecto con su contexto y la urbe. La escala humana es imprescindible al diseñar los espacios para promover la atracción de la vida peatonal creando nuevos focos de vitalidad en la ciudad. Es por ello, que los edificios híbridos deben conseguir adecuadas transformaciones entre la monumentalidad de su propia escala, la escala de su contexto y finalmente la escala humana. Esto en la realidad se muestra en el uso de entradas, pasajes, caminos, plazas, que posibilitan la conexión del espacio público urbano con el edificio, generando una cadena de espacios que vinculan los diferentes elementos de la urbe y dimensiones del proyecto. Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

B. Escala

Mozas, N. (2008). Los híbridos tienen carácter de súper edificios, de súper manzanas, de mega estructuras, de edificios ciudad.

El concepto de escala es asociado a la relación existente entre dos objetos de distinto tamaño; el edificio híbrido articula múltiples escalas, por lo que es importante comprender la relación de tamaños entre distintos objetos dentro de la misma composición del edificio, así como la relación del edificio con la ciudad. Los híbridos son intervenciones con un alto impacto, que trasciende su entorno inmediato, relacionando el edificio con un territorio que escapa los límites físicos de la intervención. Fernández, S. (2012).

Este impacto territorial, si bien se encuentra asociado a sus dimensiones, también hace referencia a la influencia del edificio en el territorio, la conectividad y accesibilidad a las grandes de redes de la movilidad. Dicho impacto hace que los edificios híbridos, Sin embargo, no se puede establecer una única escala de intervención, puesto que la totalidad

del conjunto es de una gran escala con un fuerte impacto, el híbrido es poseedor de diversas escalas de intervención que son utilizadas para relacionarse a distintos niveles con su entorno y el territorio circundante.

Los híbridos utilizan diversas escalas de manera de no generar grandes rupturas con su entorno inmediato, la escala de la totalidad del conjunto, se genera en mayor o menor medida, dependiendo del contexto, un impacto a nivel territorial dentro de la ciudad. Este impacto junto a otras características posiciona a estos edificios como un referente dentro de la ciudad siendo fácilmente identificables y reconocibles. Si bien existen diversos factores que también pueden singularizar a un edificio haciéndolo reconocible o identificable como la morfología, resolución formal o contenido programático, la escala es aquel atributo que además de destacar, logra posicionar al híbrido como referente o punto focal de un sector de la ciudad. Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

C. Programa y relaciones programáticas

Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016). La plurifuncionalidad es una de las principales características que definen a los edificios híbridos, si bien la incorporación de diversas actividades a una misma gran estructura fue utilizada a principio del siglo XX, como una maniobra para viabilizar económicamente a estos grandes desarrollos, hoy en día la diversidad programática es su principal distintivo. Al ser estructuras que albergan diversos programas, no solo es importante estudiar su contenido programático, sino también los efectos en su entorno, causado por la densificación y concentración de actividades.

Los Edificios Híbridos entretajan los distintos usos, donde los diferentes programas se complementan entre sí. Los tres pilares programáticos de los híbridos, son vivienda, oficinas y comercio. No necesariamente un solo edificio alberga los tres programas, no lo hace en partes iguales y en la gran mayoría de los edificios híbridos siempre predomina por lo menos uno en la composición del proyecto. Los porcentajes programáticos y la

predominancia de uno sobre otro dependerán mucho de la inserción y de los objetivos perseguidos por el edificio híbrido.

El programa de vivienda es el más complejo de incorporar en los edificios híbridos, ya que las áreas residenciales son por lo general las que requieren mayor grado de intimidad dentro del edificio. Esto plantea ciertas dificultades sobre cómo articularlo dentro de estos proyectos que, por lo general tienen una permeabilidad hacia el espacio público. El otro gran programa albergado en los edificios híbridos, y quizá el más común, es el de oficinas; este programa a diferencia de la vivienda no presenta mayores complejidades en su inserción dentro del complejo puesto que, los requerimientos de intimidad en muchos casos no son tan necesarios. Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

En los híbridos contemporáneos es común también ver la incorporación de programas culturales y equipamientos asociados al ocio. En menor medida también es posible encontrar algunos referentes que incorporan programas educativos y asociados a la salud, aunque son los menos numerosos, debido a la especificidad y necesidades

particulares de estos programas. En los edificios híbridos no sólo son importantes los programas albergados, si no las relaciones e interacciones que surgen entre ellos. Son estas interacciones entre programas que son capaces de tener profundos efectos de cambio para el entorno del edificio. Una de estas relaciones es la interdependencia generada por los programas que se desarrollan dentro del edificio híbrido. Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

D. Conformación y dinámicas del espacio público

Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016). En este tipo de desarrollo, por lo general son de gestión mixta, los intereses privados se diferencian de los públicos; se encuentran en la incorporación del espacio público, uno de los grandes puntos de contacto en que ambos coinciden. Mientras que el sector público encuentra en el edificio híbrido, una nueva herramienta para la generación de nuevos espacios públicos en la ciudad, la parte privada lo utiliza por los beneficios económicos asociados al poder congregador generado por espacios públicos. El espacio

público es utilizado por ambos como la principal herramienta para lograr una buena inserción urbana, sin generar grandes rupturas en la trama urbana de la ciudad, buscando así una buena aceptación por partes de los habitantes que garantice el éxito de estos emprendimientos, una vez construidos.

En los híbridos la gran parte del mix programático es vivienda, lo cual adquiere mayor relevancia. Si bien estos espacios comunitarios no deben ser necesariamente públicos en muchos casos se resuelven y materializan como espacio público, especialmente en los proyectos donde la vivienda tiene un carácter más social, y en otros como espacios intermedios o de transición entre el sector público y privado.

E. Resolución formal e imagen

El edificio híbrido contemporáneo, le debe gran parte de su desarrollo a los rascacielos terciarios. La necesidad de incorporar una mayor mezcla de usos para lograr la sustentabilidad de estos emprendimientos, se logró

mediante la concepción de estos edificios como contenedores de una variedad de mundos unificados mediante la acumulación en vertical dio como resultado, el edificio híbrido contemporáneo. Koolhaas, J. (1978).

La variedad de formas que puede adoptar el edificio híbrido, se ve relacionada a la infinidad de combinación de usos que se puede llevar a cabo. Estas funciones pueden estar expresadas o reprimidas creando un edificio que dialoga con la ciudad.

Fenton, J. (1985) divide los edificios híbridos en términos formales creando tres categorías; injertos, tejido y monolito. La categoría de injerto se refiere a un edificio, donde las funciones quedan evidenciadas por la adopción de diferentes volúmenes para cada una. La categoría de tejido hace referencia a un edificio donde la forma no sigue a la función por lo cual no es posible distinguir desde el exterior las funciones albergadas en el interior. La categoría de monolito es similar al tejido ya que no se expresa lo que el edificio contiene, pero además está compuesto por un único volumen compacto de gran tamaño que produce un impacto significativo en la ciudad.

F. Gestión

Los edificios híbridos contemporáneos presentan énfasis en inserción y relacionamiento con su entorno, la ciudad. Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016). Estas características al igual que la creación de nuevos espacios de uso público y la incorporación de programas sociales, son en gran parte consecuencia directa de un modelo de gestión. La gestión mixta ofrece soluciones y beneficios para ambas partes, ya que de esta manera se comparten los riesgos y responsabilidades asociados a este tipo de desarrollos de gran tamaño y complejidad. Para la esfera pública soluciona problemas de financiamiento y para los desarrolladores privados puede dar acceso a ubicaciones centrales con buena conectividad y tolerancia a normativas, que de otra manera harían este tipo de proyectos inviables. Para la esfera pública, al involucrar actores privados, que operan de manera eficiente en los distintos procesos, es como logran economizar para generar mayores dividendos. Además, poseen mayor experiencia en el mercado por su manera creativa e

innovadora. Esto se debe a que el sector privado ofrece mayores posibilidades de desarrollo laboral atrayendo a gente con mayores habilidades, las cuales son necesarias para lograr proyectos diferenciados, las organizaciones públicas, muchas veces en estos aspectos resultan deficientes. El asociarse con privados puede proveer del financiamiento necesario para realizar proyectos y aumentar el déficit público. Van H. y Koppenjan, J. (2001).

2.3.4. TIPOS DE EDIFICIOS HÍBRIDOS

A. El híbrido indeterminado

- Plantea sistemas tridimensionales y su complejidad formal, en planta horizontal pero también en vertical y diagonal.
- Aplica los modelos modulares para el pre dimensionamiento de sus ambientes.
- Cuenta con un crecimiento ilimitado, debido a las espacialidades abiertas para conformación de acuerdo a las necesidades espontaneas, debido a su complejidad del programa.

- Estos espacios multifuncionales, tienen la influencia en el crecimiento y formulación de usos, considerado el primer híbrido genérico.

B. El híbrido alfombra

- Integración del transporte y diversas capas programáticas a la propuesta.
- Morfología horizontal que se adapta al terreno, donde se emplaza, puede contener diversidad de relaciones horizontales y verticales debido a la posibilidad de yuxtaponer funciones a lo largo de su morfología.

2.3.5. IMPORTANCIA

Una edificación mixta es compacta con un programa arquitectónico pequeño, en donde la mayor parte de servicios públicos se muestra en menores espacios. La noción, no obstante, no es quitar el recorrido, sino mejorar la accesibilidad.

Aguilar, S. (2017). El edificio híbrido posee trascendencia en el crecimiento de las urbes, principalmente en las que muestran una densidad de población suficientemente alta, urbes ya consolidadas sin espacios idóneos para continuar expandiéndose. Esta noción acarrea la colaboración completa de la empresa privada y pública para promocionar la vivienda, espacios públicos y equipamientos, además ofrece la solución a la problemática actual y permanente en la sociedad; como vienen a ser escasez y el costo de la tierra, el requerimiento de intensificación del uso del suelo y el requerimiento de la densificación de los usos para revitalizar los centros de la ciudad.

Estas edificaciones de múltiples actividades son utilizadas de forma activa durante el día, restándole espacios pueden ser usados para estacionamientos y que actualmente se aprovechan como áreas verdes o de tránsito para peatones, un crecimiento de uso mixto sobre una creciente población modifica los modos de transporte. En Lima, proyectos como el Edificio Paz Centenario en Barranco han renovado las nociones de edificaciones mixtas, usando la topografía del espacio, en la construcción de edificaciones altas en los

márgenes permitidos. En una urbe como la capital, donde persiste la sensación de que se termina el espacio, dicha propuesta usa de forma óptima el terreno reducido y se vuelve imprescindible en las intervenciones que promueven una regeneración de la ciudad, con la capacidad de ofertar nuevas posibilidades para la densificación del suelo.

Actualmente, las ciudades en su manifestación económica y social, generan más cantidad de edificios que cierran, y dificultan su contexto, que aportan a la reducción de la energía de las áreas de la ciudad, sin embargo, las edificaciones híbridas se anteponen como figuras contrarias a las actuales. El diseño de una edificación híbrida cuenta con las nociones de multifuncionalidad y permeabilidad del espacio, que sobresale entre numerosos motivos, tales como el desplazamiento de personas en distintas horas del día, la seguridad, la variedad de actividades, debido a la acumulación de los distintos usos y funciones. Hoth, T. (2014)

De esta forma, el desarrollo e implementación de proyectos pensados desde la visión de la edificación híbrida remarca su trascendencia. La revalorización del suelo no únicamente pertinente para la dimensión económica, sino además para la

dimensión ambiental en varios sentidos, la utilización apropiada del suelo en un edificio con actividades programáticas variadas, mixtas posibilita la reducción al mismo tiempo no únicamente de los trayectos de desplazamiento, sino que además ayuda a reducir el impacto climático del proyecto y las emanaciones de gases de efecto invernadero, ya que se disminuyen de esta forma el requerimiento de utilizar transporte motorizado. Desde otra perspectiva, la utilización de edificaciones híbridas incide en las personas de forma positiva, facilitándole el acceso directo a satisfacer sus requerimientos produciendo una convivencia urbana social al alcance de unos pasos. De esta forma, aporta en el desarrollo adecuado de la salud física y mental de la población y su contexto. Aguilar, S. (2017).

2.3.6. POTENCIAL DEL EDIFICIO HÍBRIDO FRENTE A LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD

Las propuestas urbanas funcionalistas que han influenciado fuertemente el desarrollo y composición de las ciudades de hoy día, por diversas razones el valor del centro para la ciudad

y su desarrollo. Cuando gran parte de las ciudades contemporáneas presentan en mayor o menor medida algún grado de poli centrismo, el centro de la ciudad es un lugar singular y fácilmente identificable en la trama urbana.

Sin embargo, las ciudades ya no se componen únicamente de un centro, sino que, estas se estructuran mediante una compleja red de centros, sub centros y áreas de centralidad.

Por consiguiente, para comprender la ciudad contemporánea es necesario entonces develar la estructura jerárquica de sus centralidades, que compiten en importancia con el centro, hasta las pequeñas áreas de centralidad de influencia local.

Cozens, P. y Hillier, D. (2008).

Resulta necesario comprender los aspectos funcionales, espaciales, sociales y temporales de las centralidades para luego analizar cómo pueden ser influenciadas por los edificios híbridos. Se reconoce que debido a la complejidad de las ciudades existen numerosas formas de intervención, capaces de influenciar las áreas de centralidad, de la cual los edificios híbridos es tan solo una de ellas.

Parecería ser que la clave de las áreas centrales recae en que son espacios urbanos congregadores, son capaces de

promover grandes flujos de personas que sustenten en el tiempo altos niveles de urbanidad. Para lograrlo son dos los aspectos de mayor importancia, la accesibilidad y diversidad. Por lo tanto, se debe considerar, sus propiedades espaciales, en referencia a su ubicación y conectividad dentro de la ciudad. Estos lugares no se desarrollan en cualquier lado sino en lugares con centralidad urbana, por lo tanto, son accesibles, no solo desde su entorno inmediato sino desde lugares distantes dentro de la ciudad, además cuentan con buenas conexiones, por ser sectores con un fuerte poder atractivo, un alto potencial de transformación y desarrollo intensivo de actividades urbanas Porta, S. (2007). En la ciudad contemporánea ser accesible necesariamente implica estar ligado a las grandes redes de infraestructuras públicas del transporte, promoviendo así la movilidad peatonal por sobre la del automóvil.

La conectividad es entonces una de las principales condicionantes previas para que un área de centralidad urbana se pueda desarrollar, puesto que por más que se cumplan otras condiciones, sin una buena conectividad difícilmente se pueda lograr el flujo de personas necesario

para sustentar la vida urbana inherente a los espacios centrales. Para ello, entonces deben de implantarse en lugares bien conectados con el potencial de convertirse en una centralidad urbana.

Por su escala y cantidad de público que atraen estos edificios son propensos a lugares altamente conectados, por lo general cerca de algún nodo de transporte urbano capaz de garantizar una buena accesibilidad para sus usuarios. Al requerir de una gran vitalidad para asegurar la competitividad comercial, precisando la aceptación y uso por parte del público, por lo cual se entiende que un proyecto de esta naturaleza requiere entonces ubicaciones con una gran conectividad capaces de sustentar actuaciones de alta concentración, Ábalos, I. y Herreros, J. (1992).

Establecida la ubicación de estos edificios a lugares con buena conexión, otros aspectos como diversidad y densidad programática, condición de hito o referencia urbana, inclusive el rol de la urbanidad; deben de ser considerados puesto que es en estos aspectos donde develan sus posibilidades como generadores de centralidad. Una importante característica de los edificios híbridos es su potencial como referencia urbana

principalmente por su gran escala y en algunos casos también por su resolución formal y lenguaje. Los híbridos por su escala generan un fuerte impacto en su entorno destacándolos y haciéndolos fácilmente identificables y reconocibles. La gran escala es capaz de convertirlos en puntos de referencia dentro de la ciudad ya sea a nivel local o en algunos casos a nivel global de la ciudad. Los puntos de referencias urbanos cumplen un rol importante dentro de la ciudad siendo frecuentemente utilizados como puntos de encuentro, o puntos de orientación y dependiendo de su aceptación y permanencia en el tiempo pueden pasar a identificar un sector urbano por completo. Montgomery, J. (1998).

Las nuevas áreas de centralidad según, Vecslir, L. (2007), no deben en su condición central a su asociación directa con ciertas morfologías y referencias simbólicas como ocurre en los centros históricos de la ciudad tradicional, por el contrario, esta condición se debe a su accesibilidad y aglutinamiento de funciones urbanas. Por lo que, si bien su condición como hito es un aspecto importante para destacar dentro de cierto sector urbano, el potencial como posible centralidad recaerá

más en el contenido programático de estos edificios, ya que es este aspecto el que cuenta con mayor poder dinamizador. Una vez establecido que los híbridos son capaces de crear puntos singulares en la ciudad en sectores de gran conectividad resulta pertinente identificar como afectan a su entorno y que características adquieren los lugares donde se implantan.

El programa al cual es posible atribuirle mayor importancia al momento de la generación de vida peatonal y urbana en el entorno del edificio es el programa comercial. El comercio atrae a actores urbanos externos al área los cuales interactúan con los residentes del sector generando diversidad social e intensidad. Si bien se entiende que existe una sinergia entre el comercio, la vivienda y el trabajo que proveen una base de usuarios fija para su sustento económico, este es el que genera las grandes interacciones sociales y peatonales, Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

Las áreas de centralidad poseen características espaciales y funcionales determinantes, pero resulta igualmente relevante evaluar los aspectos temporales de estos espacios urbanos. Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

Los edificios híbridos poseen atractivo por la novedad, ya que debido a su gran escala generan un impacto visual, pero para influenciar el desarrollo de un área de centralidad deben de ser capaces de mantener este poder atractivo en el tiempo. Para ello debe existir una apropiación del espacio por parte del público que encuentre diversas razones para continuar gravitando hacia estos lugares. Incorporando diversos elementos como programas novedosos, comercios y residencia es una buena manera de generar una base de urbanidad y atractivo, pero para lograr una continuidad temporal en su atractivo deben convertirse en parte de la memoria de la ciudad Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016).

2.4. BASES TEÓRICAS SOBRE LA VARIABLE DEPENDIENTE: COMPETITIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS

2.4.1. COMPETITIVIDAD

La capacidad para sostener e incrementar la participación en los mercados internacionales, con una elevación paralela del nivel de vida de la población. El único camino sólido para

lograrlo, se basa en el aumento de la productividad. Porter, M. (1990).

La competitividad implica elementos de productividad, eficiencia y rentabilidad, pero no constituye un fin ni un objetivo en sí misma. Es un medio poderoso para alcanzar mejores niveles de vida y un mayor bienestar social, así como una herramienta para el logro de objetivos. Al aumentar la productividad y la eficiencia en el contexto de la especialización internacional, la competitividad brinda a nivel mundial la base para incrementar los ingresos de las personas sin generar inflación. Debe considerarse la competitividad como un medio básico de mejorar el nivel de vida, crear empleos para los desempleados y erradicar la pobreza.

Ferraz, Koopfer y Looty, (2004) por su parte, sostienen: “Una empresa es competitiva si es capaz de formular y aplicar estrategias que la lleven a una posición de mercado sostenida o ampliada en el segmento industrial en que opera”. Es decir, “las empresas competitivas son las que prestan especial atención a la estrategia, la capacidad y el desempeño de los factores que configuran los patrones de competencia en el sector específico en el que funcionan”.

- **ESTRATEGIAS COMPETITIVAS**

Porter, M. (1980) en su libro "*Estrategia Competitiva*", comienza por explicar que todas las empresas tienen estrategias competitivas, algunas explícitas y otras implícitas y que estas estrategias deben enfocarse hacia el entorno en que disputan el mercado.

La lógica de la visión competitiva de Porter, M. (1980) es que las opciones estratégicas de una empresa están limitadas por el entorno, o sea que la estructura moldea la estrategia, que es llamado de enfoque "estructuralista". Este enfoque se basa en el paradigma estructura-desempeño de los aspectos económicos de la organización industrial, dominante en la práctica estratégica desde los años 1980.

Su análisis es básicamente al exterior de la empresa. En sus libros: "*Estrategia Competitiva*" y "*Ventaja Competitiva*" analiza el comportamiento del mercado y su impacto en las empresas para describir lo que serían las estrategias que las empresas pueden aplicar; luego la manera en que sus

estructuras deben funcionar para poder ejecutar tales estrategias para ser competitivas.

Porter, M. (1980) parte de la base de la meta en la cual la estrategia competitiva es encontrar una posición dentro del sector de actividad en que la empresa actúa, para poder defenderse de las fuerzas competitivas del mercado o influenciarlas a su favor. El primer de enfoque de Porter, M. (1980) lo constituyen las ya conocidas cinco fuerzas que dirigen la competencia en un sector:

- a) Rivalidad entre empresas existentes.
- b) Ingreso potencial de otras empresas.
- c) Amenaza de productos sustitutos.
- d) Poder de negociación de los clientes.
- e) Poder de negociación de los proveedores.

Estas fuerzas fueron representadas gráficamente en lo que se dio en llamar el Diamante de Porter.

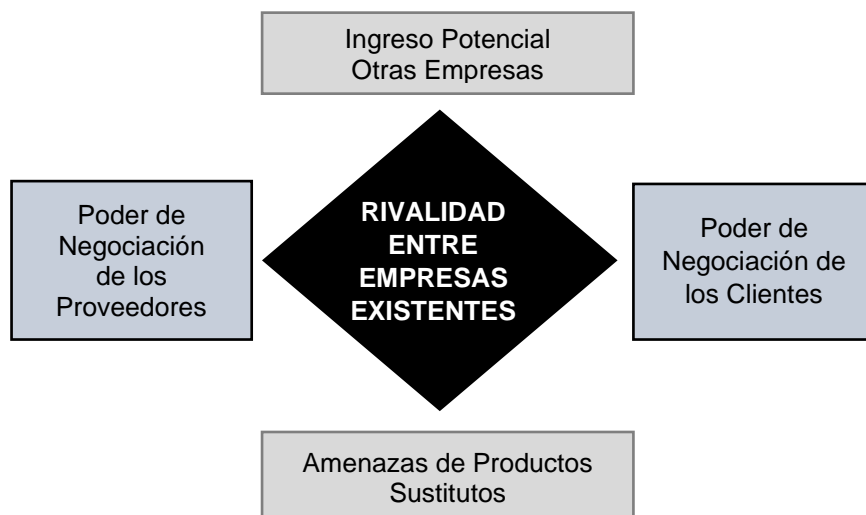


Figura 2: El Diamante de Porter.

Fuente: Elaboración propia.

En referencia al libro de Porter, M. (1980), denominado: “Ventaja Competitiva”, se observa que se describe mayores características de la estrategia de diferenciación, explicando que con ella se busca mostrar las dimensiones o atributos que son percibidas por sus clientes, en este caso selecciona uno o más atributos, que pueden ser el producto mismo, el sistema con que se entrega y su calidad superior.

La empresa que logra la diferenciación es una empresa superior al promedio de su sector y seguramente logrará un precio superior al de la competencia, pues esa diferenciación

hará que el cliente esté dispuesto a pagar más por el producto. Sin embargo, el precio de sus productos no puede ser muy superior al de su competencia, pues si la competencia ingresa con un precio muy inferior podrá anular esta diferencia.

La diferenciación es la que debe hacer al producto único en el mercado o por lo menos ser percibido como único por los clientes que lo procuran. Porter, M. (1980), también presenta el concepto de cadena de valor que es básicamente la desagregación en grandes bloques de actividades, la actividad empresarial para tratar de identificar en cuales actividades se genera el valor que la empresa desea que sea percibido por el cliente y que lo haga pagar más que el costo del mismo.

En suma, por medio de la cadena de valor se trata de obtener una ventaja competitiva que se puede lograr desarrollando e integrando las actividades de su cadena de valor de forma racional en costo y diferenciada de sus rivales. Se considera que el concepto de cadena de valor del citado autor tal vez sea la mayor contribución como metodología de análisis de ambiente interno de las empresas.

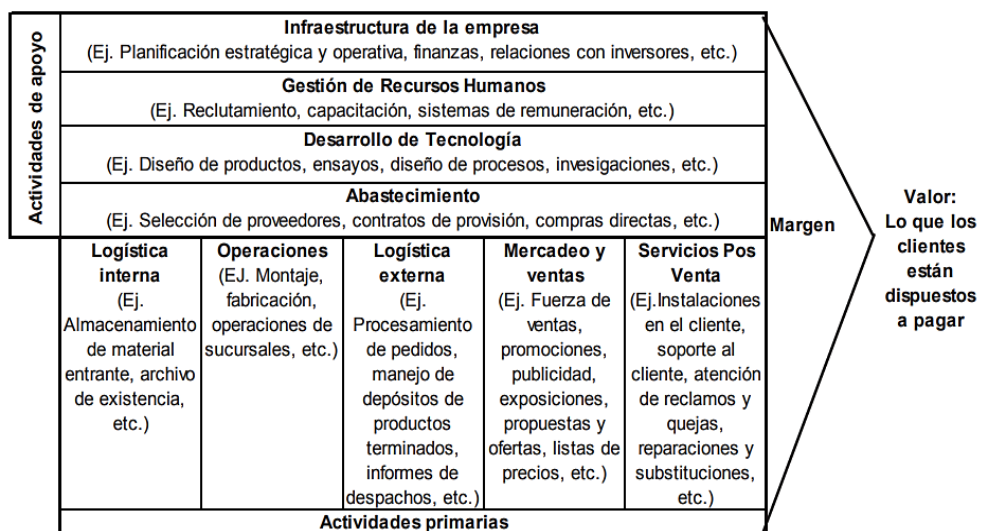


Figura 3: La Cadena de Valor.

Fuente: Elaboración propia.

2.4.2. COMERCIO

Se denomina comercio a la actividad socio económica, que consiste en la compra y venta de bienes, sea para su uso, para su venta o para su transformación. Es el cambio o transacción de algo a cambio de otra cosa de igual valor. Por actividades comerciales o industriales entendemos tanto intercambio de bienes o de servicios que se afectan a través de un mercader o comerciante. El comerciante es la persona

física o jurídica que se dedica al comercio en forma habitual, como las sociedades mercantiles. (SCIÁN, 2002).

Según Barboza, L. (1985), un acto de comercio: "es aquel realizado mediante la interposición o la producción en el cambio de bienes o de servicios, determinando la circulación de la riqueza y produciéndose generalmente una especulación con dicha actividad, y así mismo aquellos que dicha actividad origina."

2.4.3. SERVICIOS

"Los servicios son actividades, beneficios o satisfacciones que se ofrecen en la renta o a la venta, son esencialmente intangibles y no dan como resultado la propiedad de algo. Un servicio es el resultado de la aplicación de esfuerzos humanos o mecánicos a personas u objetos y que no puede ser poseído físicamente por el cliente." Núñez, A. (2012).

"Los servicios son actividades que pueden identificarse aisladamente, son actividades esencialmente intangibles que

proporcionan satisfacción y que no se encuentran forzosamente ligadas a la venta de bienes”. Grande, S. (2005)

Como características de los servicios encontramos:

- **Intangibilidad:** Es la característica más importante y la que diferencia el servicio del producto. Significa que no puede percibirse con los cinco sentidos. Al no poder probar o tener una idea de ellos antes de ser adquiridos, genera incertidumbre y desasosiego en los compradores ya que no pueden determinar anticipadamente y con precisión el grado de satisfacción que obtendrán al hacerlo. Por otro lado, al no poder ser patentados impiden poner barreras de entradas al sector; el establecer una marca sólida y fidelizar a los clientes, ayuda a sopesar esto.
- **Carácter perecedero:** Es una característica muy importante porque sirve para establecer políticas de marketing, especialmente de precios y segmentación. Hace referencia a que los servicios no se pueden almacenar o controlar en un inventario, son imperdurables. Se presenta un problema cuando la demanda del servicio no es constante, ya que esta característica, junto con el

equilibrio de la oferta, implicarían generar promociones en los días o temporadas con demanda baja, planeación de productos (controlando la producción para ajustar la oferta del servicio) y programación y asignación de precios para cada circunstancia estudiada, contribuyendo en la disminución de la imperdurabilidad.

- **Inseparabilidad:** Refleja que, en los servicios, su producción y consumo son inseparables: se producen, venden y consumen al mismo tiempo. Influye, además, la interacción cliente-proveedor debido a que las características de esta afectan el resultado. Por su parte, los productos pueden ser almacenados para luego ser consumidos o distribuidos, por esto, su vendedor no necesariamente es el fabricante.
- **Heterogeneidad:** Conocida también como inconsistencia. Los servicios no están estandarizados; esto se debe a que dependen directamente de las capacidades, estado de ánimo, lugar y persona que produce y entrega el servicio. Es por esto que, para reducir ésta característica las

empresas deben hacer una buena selección y capacitación del factor humano para poder definir niveles de calidad mínimas en el servicio. Además, el riesgo a no satisfacer las necesidades del cliente percibido en los servicios es mayor que el de los bienes, porque es casi imposible hacer comparaciones de precio y calidad de estos antes de adquirirlos.

- **Ausencia de propiedad:** Quiere decir que, al comprar un servicio, el cliente adquiere un derecho para utilizarlo, pero no la propiedad tangible del mismo. Por ello, resulta difícil mantener la ventaja de un servicio por largo plazo, ya que no es difícil copiar nuevos o existentes.
- **Variabilidad:** Los servicios son variable debido a que dependen de quién, cuándo y dónde se provean, siendo el factor humano el principal riesgo derivado de esta. Para colaborar con esta característica se puede estandarizar el proceso de ejecución del servicio; monitorear la satisfacción del consumidor a través de sistemas de

quejas, encuestas, y ser muy cuidadosos en la capacitación del personal.

- **Interacción cliente - proveedor:** Esta característica se vuelve esencial debido a que ambos están presentes cuando el servicio es producido; es por esto que se debe implantar un sistema de monitoreo continuo que permita a un supervisor observar cómo se da la relación durante una transacción real.

Los servicios, según Grande, S. (2005) se clasifican por el sector de su actividad como:

- a) **Servicios de Distribución:** son aquellos que buscan poner en contacto a los productores con los consumidores; como los de transporte, comercio y comunicaciones.
- b) **Servicios de producción:** Son aquellos que se suministran a las empresas o consumidores; como los inmobiliarios, de ingeniería, servicios bancarios, etc.
- c) **Servicios Sociales:** Son aquellos que se prestan a las personas en forma colectiva; como los de salud.

d) Servicios personales: Son aquellos cuyos destinatarios son las personas físicas; como peluquerías, lavanderías, etc.

2.4.4. LINEAMIENTOS DE GESTIÓN

El Comité Técnico ISO/TC 176 (2015) sostiene que la norma ISO 9001:2015, propone siete principios de gestión de la calidad, los cuales son:

- 1. Enfoque al cliente:** La gestión de la calidad está centrada en cumplir los requisitos del cliente y en esforzarse en sobrepasar sus expectativas.
- 2. Liderazgo:** Los líderes de las organizaciones establecen la unidad de propósito y la dirección, y crean condiciones necesarias para que las demás personas se impliquen en la consecución de los objetivos de la calidad de la organización.
- 3. Compromiso de las personas:** Resulta muy importante para cualquier organización que todas las personas que la

componen sean competentes y estén facultadas e implicadas en entregar valor.

- 4. Enfoque a procesos:** El acto de entender y gestionar las actividades como procesos interrelacionados que conforman un sistema coherente, hace que se consigan resultados afines y previsibles de una forma más eficaz y eficiente.
- 5. Mejora:** Para que una organización pueda alcanzar el éxito se debe poner especial énfasis y centrar sus esfuerzos en la mejora.
- 6. Toma de decisiones basada en la evidencia:** Las decisiones que se toman fundamentadas en el análisis y evaluación de datos e información tienen una mayor probabilidad de producir resultados esperados y deseados.
- 7. Gestión de las relaciones:** La gestión de las relaciones con las partes interesadas pertinentes, como por ejemplo con los proveedores, facilita la consecución del éxito sostenido de la organización.



Figura 4: Principios de Gestión de Calidad.

Fuente: Elaboración propia.

2.4.4. ESTÁNDARES DE CALIDAD DE SERVICIO

Los estándares de calidad de servicio, se rigen bajo la norma ISO 9001:2015, el cual establece una estructura de alto nivel, alineando las diversas formas de sistemas de gestión y asegurando que todos los sistemas sean compatibles creando una unidad en cuanto a vocabulario y requisitos.

La estructura de la norma se basa en cuatro aspectos, los cuales son:

- **Planificar:** Establecer los objetivos del sistema y sus procesos, y los recursos necesarios para generar y

proporcionar resultados de acuerdo con los requisitos del cliente y las políticas de la organización e identificar y abordar los riesgos y las oportunidades.

- **Hacer:** Implementar lo planificado.
- **Verificar:** Realizar el seguimiento y la medición de los procesos y productos y servicios resultantes respecto a las políticas, los objetivos, los requisitos y las actividades planificadas e informar sobre los resultados.
- **Actuar:** Tomar acciones para mejorar el desempeño, cuando sea necesario.

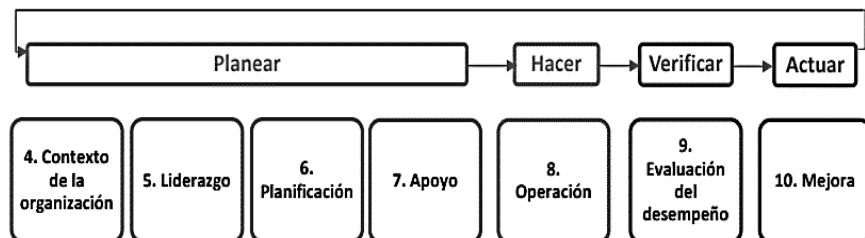


Figura 5: Relación Estructura, Norma con Ciclo PHVA.

Fuente: Elaboración propia.

Los elementos que constituyen el sistema de gestión de calidad son los siguientes:

- A. Contexto de la organización:** La organización determinará las cuestiones que desea resolver, partiendo de las

preguntas ¿en dónde estamos? y ¿para dónde vamos?, planteará cuáles son los impactos que genera y obtendrá los resultados esperados. Para ello este capítulo habla sobre la necesidad de comprender la organización y su contexto, comprender las necesidades y expectativas de las partes interesadas (clientes, accionistas, empleados, proveedores, autoridades, otros) y determinar el ámbito de aplicación del sistema de gestión.

B. Liderazgo: Aparece como una reiteración de las políticas, funciones, responsabilidades y autoridades de la organización, y sobre todo enfatiza el liderazgo no solo la gestión. Este punto aporta protagonismo a la alta dirección que a partir de ahora deberá tener mayor nivel de participación en el sistema de gestión. Entre las responsabilidades de esta figura está la de informar a todos los miembros de la organización de la importancia del sistema de gestión y fomentar la participación. Se establecen los criterios del compromiso de la alta dirección con el sistema de gestión de la calidad, y los requisitos para hacer seguimiento a la política de calidad, la cual debe estar en

línea con el contexto de la organización y que será el parámetro para definir los objetivos. Para asegurar una buena gestión la alta dirección debe asignar apropiadamente las responsabilidades y autoridades en todo el personal que este bajo su control.

C. Planificación: Este punto incluye el carácter preventivo de los sistemas de gestión, trata los riesgos y oportunidades que enfrenta la organización. La planificación abordará qué se va a hacer, qué recursos se requerirán, quién será responsable, cuándo se finalizará y cómo se evaluarán los resultados.

D. Apoyo: Habla de aspectos como recursos, competencia, conciencia, comunicación o información documentada, que constituyen el soporte necesario para cumplir las metas de la organización.

E. Operación: Es el punto en el que la organización planifica y controla sus procesos internos y externos, los cambios que se produzcan y las consecuencias no deseadas de los mismos.

F. Evaluación del desempeño: Habla de seguimiento, medición, análisis y evaluación, auditoría interna y revisión por la dirección. Es decir, esta cláusula define el momento de comprobar el rendimiento, de determinar qué, cómo y cuándo supervisar o medir algo. En las auditorías internas, por su parte, se obtiene información sobre si el sistema de gestión se adapta a los requisitos de la organización y la norma se aplica eficazmente.

G. Mejora: Aborda las no conformidades, acciones correctivas y mejora continua. Los sistemas de gestión invitan a hacer cosas realmente para que el sistema sea una verdad era mejora. Es el momento de afrontar no conformidades y emprender acciones correctivas.

2.4.5. PRODUCTIVIDAD

En 1950, la Organización para la Cooperación Económica Europea emitió una definición oficial: “La productividad es el cociente que se obtiene de dividir el monto de lo producido entre alguno de los factores de producción. Así es posible

hablar de productividad del capital, de la inversión o de las materias primas, en función de que el monto de lo producido se considera en relación con el capital.

Entre los factores que influyen en la productividad están el capital físico, el capital humano, los recursos naturales y los conocimientos tecnológicos. El capital físico es la cantidad de equipos y estructuras que se utilizan para producir bienes y servicios. El capital humano son los conocimientos y calificaciones que adquieren los trabajadores por medio de la educación, la formación y la experiencia. Los recursos naturales son los factores que intervienen en la producción de bienes y servicios y que son aportados por la naturaleza. Los conocimientos tecnológicos, son la comprensión de la sociedad sobre las mejores formas de producir bienes y servicios. Heizer y Render, (2001).

A. MODELOS DE MEDICIÓN DE LA PRODUCTIVIDAD

Entre los modelos de productividad aceptados actualmente podemos encontrar el Modelo de Productividad Total y el Enfoque de Valor Agregado.

- **MODELO DE PRODUCTIVIDAD TOTAL**

Sumanth, L. (1990), definió este modelo como una medida de productividad total que incluye todos los factores de resultados y todos los factores de insumos y se basa en elementos tangibles (medibles o cuantificables directamente).

El modelo proporciona índices de productividad, tanto totales como parciales y no tan solo el nivel agregado de la empresa, sino también a los productos, los procesos o áreas que lo requieran (unidades operacionales).

El modelo de productividad total puede aplicarse a cualquier organización en donde existan personas o se usen máquinas, materiales o energía. El concepto de unidad operacional se aplica a una sola persona o a una empresa multinacional.

El modelo es una herramienta sistémica para medir y supervisar la productividad total y las productividades parciales de las unidades operacionales de una empresa, así como de la empresa en su totalidad. Se puede definir como una herramienta de diagnóstico,

porque muestra las tendencias de la productividad y una herramienta prescriptiva, ya que puede señalar algunos recursos de insumos que no se utilizan con eficacia y eficiencia.

Entre los resultados tangibles están las unidades completas terminadas, las unidades parciales terminadas, los dividendos por inversiones, los intereses ganados y otros ingresos. Entre los insumos tangibles están los costos de recurso humano, el capital fijo y de trabajo, los materiales, energía y otros.

- **MODELO DE PRODUCTIVIDAD CON ENFOQUE DE VALOR AGREGADO**

Amat, D. (1999) señala que el modelo de productividad con enfoque de valor agregado, que fue patentado como “Economic Value Added EVA” por Stewart y CO, presenta al trabajo como la fuente de este valor y se define como la riqueza generada y distribuida, gracias al esfuerzo conjunto de quienes trabajan en las empresas. Esa riqueza es retribuida como salarios, prestaciones,

bonificaciones a los trabajadores, o como utilidades a los inversionistas, o como intereses o arrendamientos al sistema financiero, o como impuestos al Estado, que es el proveedor de las condiciones necesarias para la realización del trabajo.

Por lo tanto, la remuneración al trabajo ya no se considera un costo que es necesario reducir sino un recurso generador de riqueza, la cual se debe utilizar también para remunerar a aquellos que contribuyen a su formación de manera que permita la inclusión social y la estabilidad de las empresas y de la economía. El concepto reúne así dos aspectos fundamentales: la creación y la distribución de la riqueza.

La consecuencia de la aplicación de este modelo es que las sociedades se ven obligadas a generar una movilización para proteger el trabajo (no necesariamente el empleo) y desarrollar creativamente nuevas formas de articulación entre los empresarios, trabajadores y el Estado en función del incremento de la

productividad que es finalmente la variable más importante que la empresa controla y la fuente del verdadero desarrollo económico.

Mientras más productiva sea una economía mayor, tanto mayor será su competitividad en el mercado internacional y menor su tasa de desempleo. La mejor estrategia para la generación de empleo sostenible en el largo plazo consiste en propiciar un desarrollo productivo equilibrado y sistémico, en torno a un modelo de producción moderno, flexible y eficiente, basado en el desarrollo del capital humano como factor determinante de la competitividad y la distribución equitativa de la riqueza como clave de la equidad social. La productividad del valor agregado mide el valor económico creado a través de una serie de actividades primarias (logística interna, operaciones, logística externa, mercadeo y ventas y servicio) y cuatro actividades de apoyo (infraestructura de la empresa, administración de recursos humanos, desarrollo tecnológico y abastecimiento).

2.4.6. TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN

La tecnología desempeña un papel crítico en la competitividad de la empresa y es uno de los factores intangibles que plantea más dificultad en su gestión. El nuevo escenario se identifica con la aceleración del cambio tecnológico y el acortamiento del ciclo de vida de los productos, de ahí la importancia estratégica de realizar una eficaz gestión de la tecnología en la empresa.

A partir de la mitad de la década de los ochenta el factor tecnológico ha pasado a constituir un vector estratégico que permite que la empresa mejore su posición competitiva, pues su ausencia produce una grave insuficiencia para generar innovaciones en productos y procesos. Es necesario gestionar estos recursos tecnológicos con la misma eficiencia que los demás para que la empresa adquiriera una mayor capacidad de adaptación y la posibilidad de anticipar, e incluso provocar rupturas que le permitan renovar sus ventajas competitivas en el momento oportuno (Hidalgo, 2000).

A. INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Suárez, D. (2009) expone que, existen varios autores que han definido la innovación como:

- "Una idea transformada en algo vendido o usado". Piater, A. (1987).
- "Es el proceso en el cual a partir de una idea invención o reconocimiento de necesidad se desarrolla un producto, técnica o servicio útil hasta que se ha aceptado comercialmente". Sherman, R. (1981).
- "El conjunto de actividades inscritas en un determinado periodo tiempo y lugar que conducen a la introducción con éxito en el mercado, por primera vez, de una idea en forma de nuevos o mejores productos, servicios o técnicas de gestión y organización" Pavón y Goodman, (1997).
- "Un cambio que requiere un considerable grado de imaginación y constituye una rotura relativamente profunda con la forma establecida de hacer las cosas y con ello crea fundamentalmente nueva capacidad". Nelson, R. (1994).

- Consiste en producir, asimilar y explotar con éxito la novedad en los ámbitos económicos y sociales. (Comisión Europea, 2003).
- El proceso de innovación tecnológica se define como el conjunto de las etapas técnicas, industriales y comerciales que conducen al lanzamiento con éxito en el mercado de productos manufacturados, o la utilización comercial de nuevos procesos técnicos. Según esta definición, las funciones que configuran el proceso de innovación son múltiples y constituyen una fuerza motriz que impulsa la empresa hacia objetivos a largo plazo, conduciendo en el marco macroeconómico a la renovación de las estructuras industriales y a la aparición de nuevos sectores de actividad económica. Pavón e Hidalgo, (1997).

La innovación tecnológica para Castaño y Gutiérrez (2011) puede ser de:

- **Producto:** Se considera como la capacidad de mejora del propio producto o el desarrollo de nuevos productos mediante la incorporación de los nuevos avances tecnológicos que le sean de aplicación o a través de una adaptación tecnológica de los procesos existentes. Esta

mejora puede ser directa o indirecta, directa si añade nuevas cualidades funcionales al producto para hacerlo más útil, indirecta, está relacionada con la reducción del coste del producto a través de cambios o mejoras en los procesos u otras actividades empresariales con el fin de hacerlas más eficientes.

- **Proceso:** Consiste en la introducción de nuevos procesos de producción o la modificación de los existentes mediante la incorporación de nuevas tecnologías. Su objeto fundamental es la reducción de costes, pues además de tener una repercusión específica en las características de los productos, constituye una respuesta de la empresa a la creciente presión competitiva en los mercados.

Además, Castaño y Gutiérrez (2011) añaden que las características de la innovación son:

La innovación no está restringida a la creación de nuevos productos: una innovación puede también referirse a un nuevo servicio o a cómo se vende o distribuye un producto.

- La innovación no está restringida a desarrollos tecnológicos: Una innovación puede también obtenerse

a través de diferentes estructuras organizativas, de la oferta actual o de una combinación de tecnología y marketing.

- La innovación no está restringida a ideas revolucionarias; desde la perspectiva del accionista, una serie de pequeñas innovaciones "incrementales" son tan deseables como un (potencial) de gran cambio que tenga lugar cada diez años. La innovación es el elemento clave que explica la competitividad. Porter, M. (1990), afirmó: "La competitividad de una nación depende de la capacidad de su industria para innovar y mejorar. La empresa consigue ventaja competitiva mediante innovaciones". También Francois Chénais (1986) enfatizó que: "La actividad innovadora constituye efectivamente, con el capital humano, uno de los principales factores que determinan la ventaja competitiva de las economías industriales avanzadas".

2.5. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

- **CALIDAD:** La calidad de producto es la capacidad de producir satisfactores (sean bien económico o bienes y servicios) que satisfagan las expectativas y necesidades de los usuarios. Por otro lado, también significa realizar correctamente cada paso del proceso de producción para satisfacer a los clientes internos de la organización y evitar satisfactores defectuosos. Su importancia se basa en que el cliente satisfecho nos vuelve a comprar.
- **COMPETITIVIDAD:** La capacidad de competir o la rivalidad para la consecución de un fin. Capacidad de mantener, de una forma sistemática, ventajas comparativas que permitan alcanzar, sostener y mejorar una determinada posición en un entorno socioeconómico.
- **DEMANDA:** Cuantía global de compras de bienes y/o servicios realizados o previstos por una colectividad.
- **EDIFICIO MONO FUNCIONAL:** Edificio que sólo integra una función como programa arquitectónico.
- **EDIFICIO MULTIFUNCIONAL:**
Edificio caracterizado por contener diversos usos funcionales como programa arquitectónico.

- **ECONOMÍA:** Administración eficaz y razonable de los bienes.
Sistema económico en el que las decisiones tienden a obtener el mayor beneficio según los precios de la oferta y la demanda con un mínimo de regulación.
- **ESTRATEGIA:** En un proceso regulable con un conjunto de reglas que aseguran una decisión óptima hacia un fin determinado.
- **INNOVACIÓN:** Es un cambio que introduce novedades, y que se refiere a modificar elementos ya existentes con el fin de mejorarlos o renovarlos. Este término proviene del latín "innovatio" que significa "Crear algo nuevo",
- **MERCADO MINORISTA:** Es el establecimiento que bajo una gestión centralizada desarrolla actividades de venta al por menor de productos de consumo humano perecibles y no perecibles, así como bienes y servicios complementarios de uso cotidiano.
- **OFERTA:** Puesta a la venta de un determinado producto. Conjunto de bienes o mercancías que se presentan en el mercado con un precio concreto y en un momento determinado.
- **PRODUCTIVIDAD:** Relación entre lo producido y los medios empleados, tales como mano de obra, materiales y energía.

- **PROGRAMA ARQUITECTÓNICO:** Programa arquitectónico corresponde a las funciones y actividades asociadas a un determinado espacio u objeto arquitectónico y sus relaciones espaciales, definidas por intermedio de parámetros de funcionamiento.
- **SERVICIOS:** Actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros poblados urbanos y rurales.

CAPITULO III: MARCO CONTEXTUAL

3.1. ANÁLISIS DE CASOS SIMILARES

3.1.1. REFERENTES A NIVEL INTERNACIONAL

A. Proyecto: 8 HOUSE

Proyectista: BIG - BJARKE INGELS GROUP

Lugar: Sur de Orestad, Copenhague, Dinamarca

Año: 2006 – 2010

- **Descripción:** Este edificio de usos mixtos tiene por objetivo integrar todos los elementos de la vida urbana en un solo edificio a través de diferentes capas que coexisten. Figura como el desarrollo de financiamiento privado más grande de toda Dinamarca.

Este gran desarrollo de uso mixto contempla 61 000 m² construidos repartidos en diferentes funciones. Con alrededor de 10 000 m² repartidos entre locales y oficinas, el resto es uso residencial. La escala del

proyecto es también un factor importante, ya que entrega protagonismo frente al resto del entorno construido y además permite una privilegiada visión al canal de Copenhage.

En este proyecto se crearon dos patios interiores los cuales garantizan tanto el adecuado asoleamiento como las vistas para cada unidad. La parte este y oeste quedan conectadas a través de un espacio que genera el proyecto en su centro. Mientras los departamentos se ubican en la parte superior, la parte comercial se despliega en la zona inferior. Como resultado, cada capa horizontal dependiendo de su altura obtiene diferentes beneficios: las viviendas alcanzan mejor iluminación y vistas, mientras que las áreas comerciales y de oficinas sirven al peatón en la calle. Un corredor continuo permite un recorrido por todo el edificio desde el suelo hasta su parte más alta. De esta manera los peatones y residentes pueden recorrer incluso en bicicleta el edificio. Dos planos diagonales de cubierta son verdes (1700 m²) para prevenir el exceso de calor por asoleamiento.



Figura 6: Planta de Emplazamiento – 8 House
 Interacción funcional de espacios de manera horizontal.
Fuente: ArchDaily.



Figura 7: Distribución funcional - 8 House
Fuente: ArchDaily.

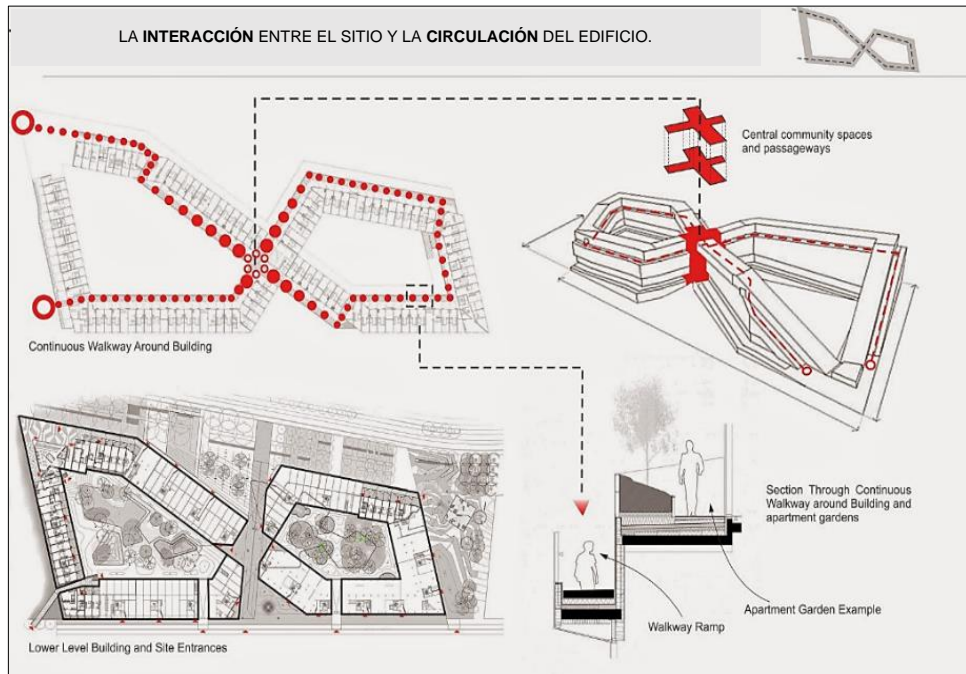


Figura 8: Interacción Funcional de Espacios – 8 House.

Fuente: ArchDaily.

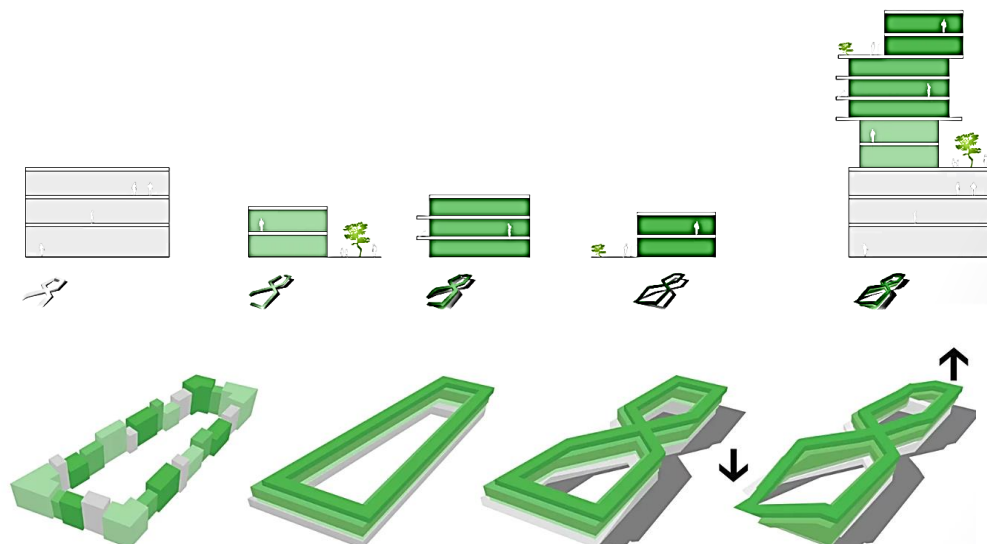


Figura 9: Esquemas de Distribución Funcional - 8 House.

Fuente: ArchDaily.

- **Conclusiones:**

- El proyecto contempla un programa arquitectónico diverso de uso comercial, servicios y residencia.
- El planteamiento formal de la infraestructura de este edificio híbrido, ha generado que el usuario tenga una interacción y la conectividad social en la circulación de manera vertical y horizontal, que genera al interior; ya que estos permiten la integración de todo el conjunto; desde las calles a través de una serie de rampas accesibles en un proyecto de uso mixto conformado por viviendas multifamiliares.
- Un proyecto innovador en la distribución de la planta proporciona un estimulante de forma escultural a la vez que crea un sistema de calles a través de la rampa peatonal y proporciona un completo sistema de unidades residenciales que están llenas de luz y vistas. La gente realmente «vive» en este barrio recién creado con tiendas, restaurantes, una galería de arte, oficinas, guardería, instalaciones educativas y el sonido de los niños jugando. Este es un complejo ejemplar proyecto de una nueva tipología.

B. Proyecto: COMPLEJO HÍBRIDO: 118 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA, OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y GARAJE.

Proyectista: Atxu Amann Alcocer, Andrés Cánovaz Alcaraz, Nicolás Maruri.

Lugar: Coslada, Madrid, España.

Año: 2010 – 2012.

- **Descripción:** El edificio híbrido se construye considerando la mezcla de usos diferenciados: oficinas, viviendas, locales comerciales, espacios públicos próximos a la calle, espacios públicos en altura y aparcamientos subterráneos. Su promoción es pública y su destino es cubrir la falta de vivienda de bajo costo en la ciudad, especialmente la vivienda destinada a jóvenes, así el 70% de las 118 viviendas construidas se destinan a alquiler, reservándose el resto a la venta, así como el resto de usos asociados.

El proyecto se genera de manera que sean los espacios públicos los elementos característicos de la organización del conjunto. La promoción pretende

ofrecer una situación potencialmente más atractiva que la simple acumulación de viviendas. En ese sentido toma partido por su singular situación en el conjunto de la ciudad, construyendo entre sus cuatro torres una plaza baja pública y cubierta que sirve como espacio previo a la entrada de los edificios. Esa misma plaza ofrece una comunicación entre distintas partes de la ciudad.

Dicha plaza inferior se conecta con una escalera colgada y un ascensor con una segunda plaza que situada a una altura de diez metros sobre la primera enlaza las cuatro torres y separa los usos comerciales y de oficina de los de vivienda. Dicha plaza alta, se constituye en el corazón del proyecto. Todas las comunicaciones se enlazan con este espacio, que debidamente equipado asume una condición de espacio de ocio y socialización de la comunidad. Es un espacio comunitario al servicio de la ciudad.

Entendiendo que la vivienda de alquiler pública es una dotación con una serie de requerimientos específicos, el programa se completó con espacios comerciales, oficinas y zonas de reunión para los inquilinos. El

conjunto de viviendas se articula en base a apartamentos de 40 m² de superficie., todos los apartamentos cuentan con una terraza protegida al exterior de 7m² que permite un uso permanente.

El conjunto se construye básicamente con estructura de hormigón armado; forrándose las cuatro torres con una piel de chapa de acero lacada en distintos tonos de gris y que actúa como fachada ventilada, dicha fachada pasa de ser opaca a perforada según las distintas condiciones de uso, estableciéndose un conjunto de matices de luz y ventilación que construyen un cierre intenso y complejo.



Figura 10: Planteamiento Integral

Fuente: ArchDaily.



Figura 11: Planta de Distribución Primer Nivel

Fuente: ArchDaily.



Figura 12: Planta del Segundo Nivel

Fuente: ArchDaily.

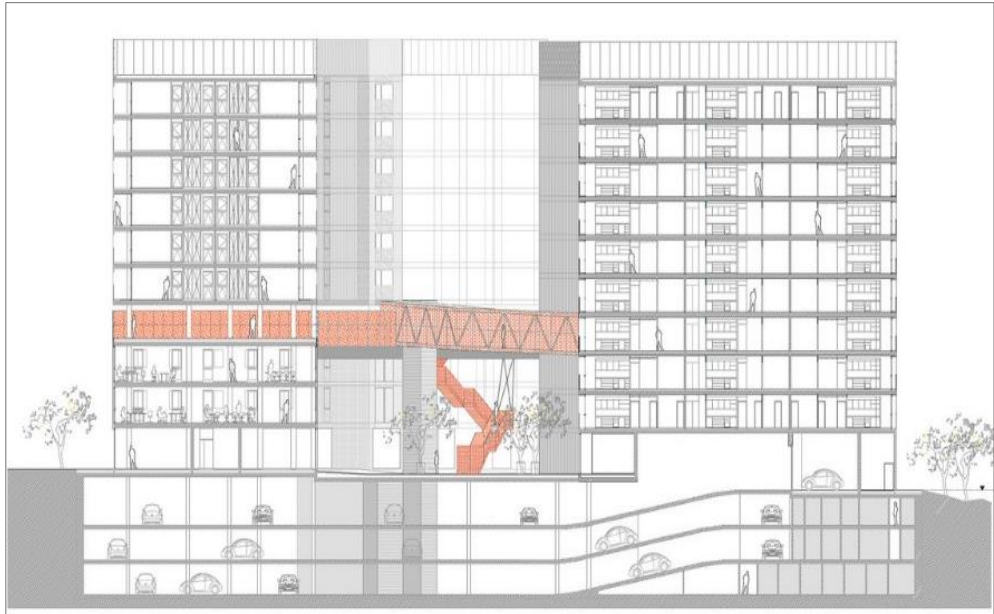


Figura 13: Relación Funcional Horizontal.

Fuente: ArchDaily.

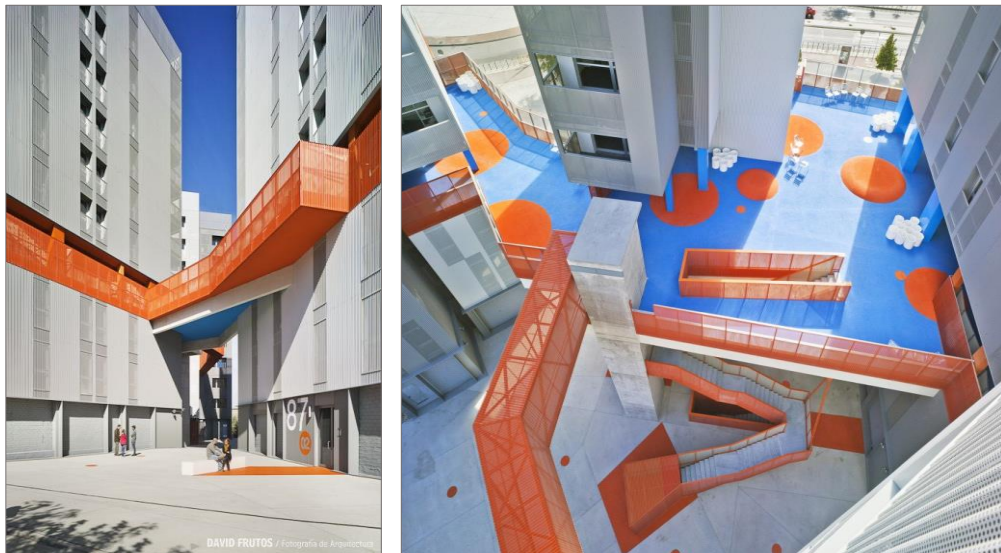


Figura 14: Conexión Funcional Vertical.

Fuente: ArchDaily.

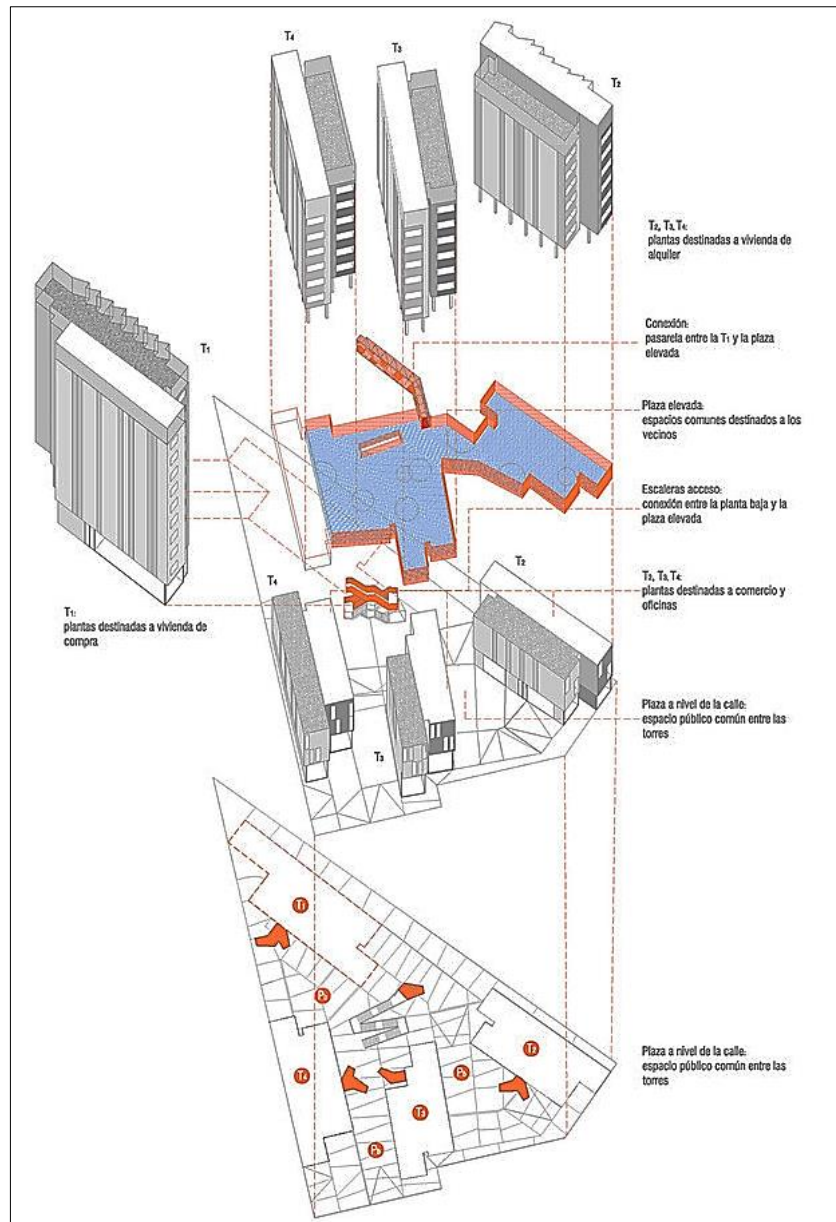


Figura 15: Esquema Funcional

Fuente: ArchDaily.

- **CONCLUSIONES:**

El conjunto se construye básicamente con estructura de hormigón armado; forrándose las cuatro torres con una piel de chapa de acero lacada en distintos tonos de gris y que actúa como fachada trans-ventilada, dicha fachada pasa de ser opaca a perforada según las distintas condiciones de uso, estableciéndose un conjunto de matices de luz y ventilación que construyen un cierre intenso y complejo.

La promoción pretende ofrecer una situación potencialmente más atractiva que la simple acumulación de viviendas. En ese sentido toma partido por su singular situación en el conjunto de la ciudad, construyendo entre sus cuatro torres una plaza baja pública y cubierta que sirve como espacio previo a la entrada de los edificios. Esa misma plaza ofrece una comunicación entre distintas partes de la ciudad.

3.1.2. REFERENTES A NIVEL NACIONAL

A. Proyecto: CENTRO EMPRESARIAL DEL PACÍFICO,

NODO: WORD, LIVE AND PLAY.

Proyectista: DLPS Arquitectos, Inmobiliaria NR Perú y Grupo Seminario.

Lugar: San Miguel, Lima, Perú.

Año: 2013 – 2016.

- **Descripción:** Alfonso de la Piedra (2013), gerente general de DLPS Arquitectos, explicó que en los últimos años, en Lima está entrando un concepto de proyecto inmobiliario que combina espacios de vivienda, comercio y oficinas, denominados “mixtos”; esta es una tendencia que ya venía dándose en otros países y que ha dinamizado la forma como los actores del sector se comportan.

Debido a que se vienen ejecutando proyectos de usos mixtos, pero aún no se ha podido obtener el porcentaje de éxito en su venta ya que aún están en construcción.

Un ejemplo es un proyecto que se está dando en San

Miguel, donde la inmobiliaria NR Perú trabaja de la mano de DLPS, en el que se introducirá este concepto mixto, Centro Empresarial del Pacífico: Nodo llamado también Work, Live, Play.

NODO es el primer proyecto inmobiliario desarrollado en San Miguel de categoría, que combina un Centro Empresarial, un Centro Comercial y Viviendas de primer nivel. Inspirado en la dinámica del empresario peruano, siempre en busca de mejores oportunidades de conectarse.

Contará con 16 pisos de oficinas, 7 sótanos de estacionamientos, sala de usos múltiples, cafetería, gimnasio, 18 pisos de departamentos, un centro comercial de 9 500 m² de área construida, patio de comidas, un boulevard y áreas verdes.

El proyecto cuenta con dos torres de oficinas (work); departamentos corporativos de lujo (live), desarrollados para empresas que necesitan alojar a ejecutivos de visita a sus oficinas en Lima y un centro comercial (play).

Los departamentos están pensados en el joven ejecutivo que busca estar bien conectado, con estacionamiento y acceso a las mejores áreas comunes. Además de terraza lounge, piscina, gimnasio, servicio de conserje, box mail individuales, hall de recepción y seguridad entre otras características convierten a los departamentos en LIVE en únicos en su clase.

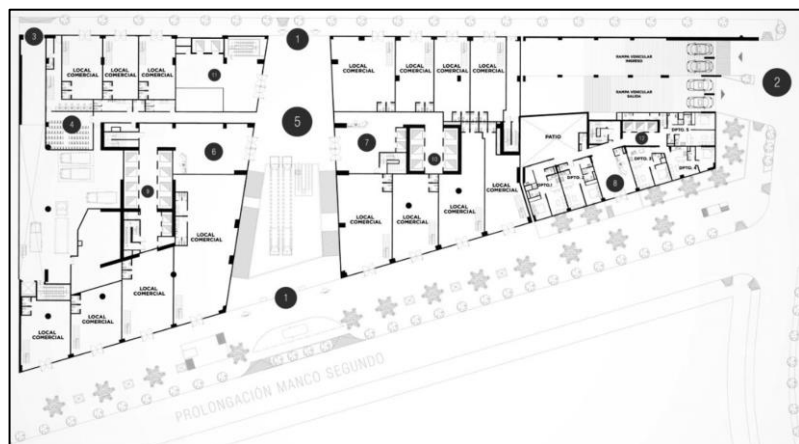


Figura 16: Distribución General del Proyecto.

Fuente: Nodo.



Figura 17: Aspecto Formal del Proyecto
Fuente: Nodo.



Figura 18: Elevación del Proyecto.
Fuente: Nodo.

- **Diagnóstico:**

Se trata de un edificio diseñado para cubrir las necesidades de empresarios, jóvenes ejecutivos y estudiantes que requieren de un espacio que concentre las comodidades y necesidades del profesional de hoy. NODO ofrece oficinas pequeñas de clase A+, vivienda y un centro comercial; concepto único en nuestro país y que demanda tres variables para justificar su creación: alta densidad de población de jóvenes ejecutivos, problemas de tránsito y la búsqueda de una calidad de vida mejor; la ubicación específica abarca las tres variables para formar el primer concepto en Lima.

NODO no solo ofrecerá un lugar de trabajo óptimo, con el mejor ambiente, todas las comodidades y facilidades que requieren las empresas modernas, sino que irá más allá. Ofrecerá departamentos exclusivos de alto nivel para jóvenes, que necesiten contar con las facilidades de poder estar en el trabajo en cinco minutos o ir al mall por las compras de la semana tan solo bajando las escaleras.

B. Proyecto: CENTRO COMERCIAL Y DE NEGOCIOS,

Proyectista: ÁRGOLA ARQUITECTOS.

Lugar: SURQUILLO, LIMA, PERÚ.

Año: 2013.

- **Descripción:** Se trata de un programa complejo que da como resultado un edificio de carácter híbrido, en línea con las tendencias urbanas más actuales.

El programa se compone de los siguientes usos:

1. Centro Comercial: constituido por el siguiente programa: Galería de tiendas, Cines., Food Court., Tiendas por departamentos, Supermercado.
2. Oficinas.
3. Hotel.
4. Clínica.
5. Estacionamientos.

El conjunto edificado consiste en un zócalo de veinte metros de altura y cinco plantas, en cuya zona central interior se proyecta una plaza ajardinada, en la cubierta del nivel 3, flanqueada por su lado sur por un edificio de oficinas con diecisiete plantas de altura total, por su lado

oeste por el hotel, un bloque de once (11) alturas totales, y por el norte y este por el edificio destinado a clínica que tiene una altura total de siete (7) plantas.

En el extremo este del terreno se ubica un edificio separado por una vía de servicio, destinado a aparcamientos y a carga y descarga y logística del conjunto. Tiene una altura de veinte metros y siete niveles sobre rasante.

Desde la Avenida República de Panamá, se accede directamente al Centro Comercial, al Hotel y una Galería que atraviesa en dirección oeste-este toda la parcela, desde la que se disponen accesos complementarios al Centro Comercial y al Hotel y el acceso al edificio de Oficinas.

En la fachada principal a la Avenida República de Panamá se crea un retranqueo de cinco metros en las dos primeras plantas, adicional al retiro obligatorio. Ello permite crear un jardín definido, a modo de patio inglés, reforzando la imagen de la fachada del centro comercial. Este espacio de soportal de doble altura se continua lo largo de todo el núcleo sur de la parcela conformando

una Gran Galería cubierta, iluminada cenitalmente, a través de la cual se da acceso peatonal a todos los usos proyectados, Centro comercial, Hotel y Oficinas, salvo a la Clínica que tiene acceso independiente desde el Pasaje Vicuña.

- **Diagnóstico:**

- **Integración**, respetuosa con las preexistencias urbanas del entorno inmediato con la infraestructura.
- **Singularidad Formal y Conceptual**, transmite una imagen de modernidad que contribuya positivamente a reforzar la percepción social, claramente se puede distinguir los usos de acuerdo a sus volúmenes.
- **Funcionalidad**, con cumplimiento estricto del programa espacial, resolución de accesos, flujos de personas y mercancías, seguridad y logística, optando por soluciones constructivas y sistemas adecuados por calidad, coste, durabilidad y facilidad de gestión y mantenimiento, todo ello dentro de las posibilidades presupuestarias previstas.

3.2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SITUACIONAL DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE

Para contextualizar la variable independiente “Diseño de Edificio Híbrido”, se presenta el análisis sistémico de la infraestructura actual del mercado Santa Rosa. Dicho análisis, toma en consideración el aspecto espacial, funcional, formal, así como su relación con el entorno y su compatibilidad de uso de suelo actual.

A. ASPECTO ESPACIAL

El mercado Santa Rosa, actualmente es de 01 solo nivel y cuenta con los siguientes espacios:

- **Zona Seca:** Venta de abarrotes, librería y peluquerías.
- **Zona Semi húmeda:** Venta de jugos y comida.
- **Zona húmeda:** Venta de carnes.

Las zonas húmeda y semi húmeda están ubicadas en la parte central de la edificación, mientras que la zona seca de forma lateral. La zona de parqueo y de descarga, se encuentra ocupada por comercio informal, generando dificultad y desorden en el ingreso principal.

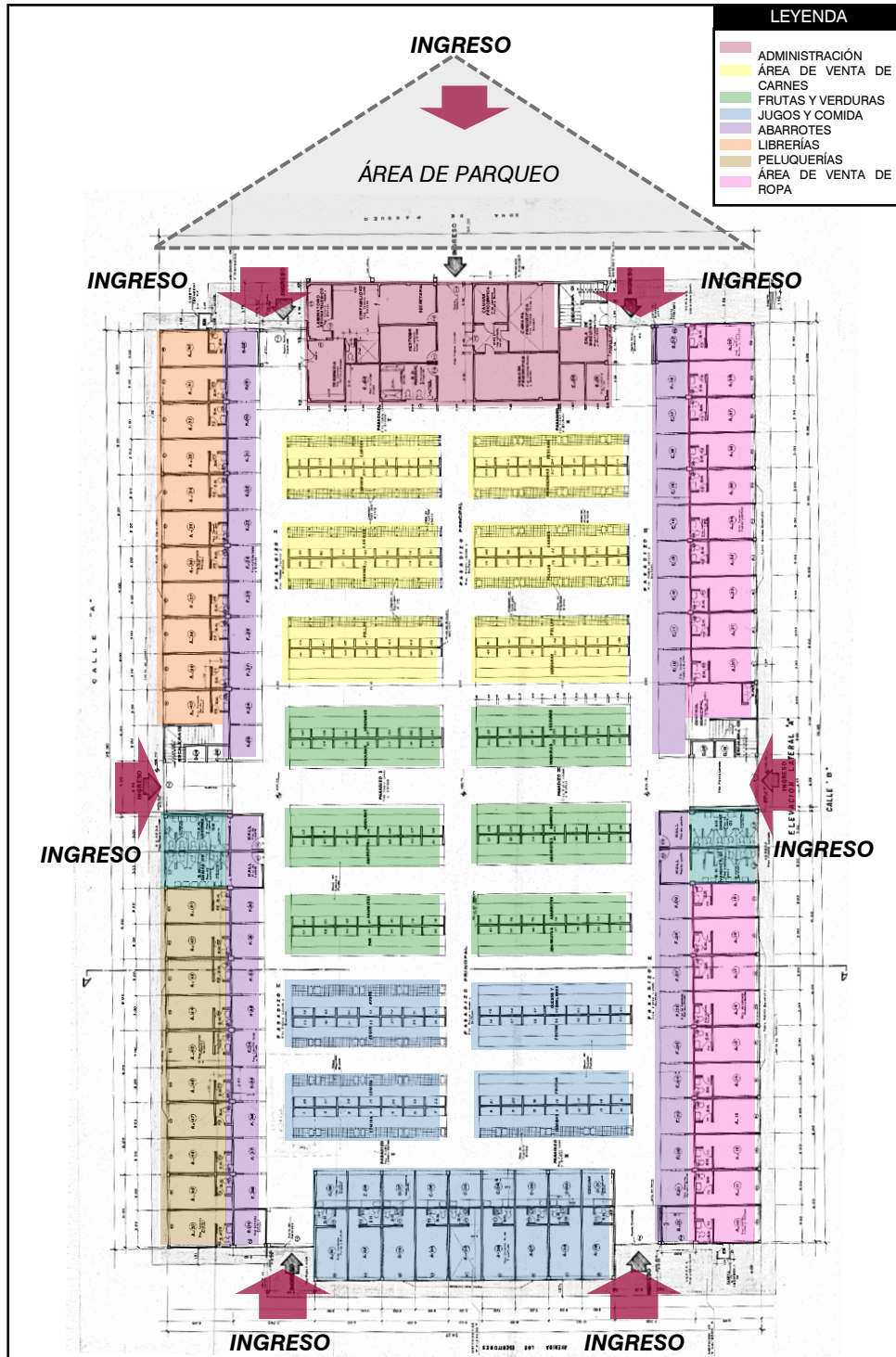


Figura 19: Diagrama espacial - Mercado Santa Rosa.

Fuente: Elaboración propia.



Figura 20: Zona de parqueo - Mercado Santa Rosa.

Fuente: Elaboración propia.

B. ASPECTO FUNCIONAL

El mercado Santa Rosa funcionalmente, cuenta con 07 ingresos. Internamente los pasillos de circulación se encuentran reducidos por el comercio ambulatorio. En cuanto a la circulación vertical, cuenta con 03 escaleras hacia un futuro segundo nivel, ubicadas de manera central frente a las baterías de baño. Si bien la circulación es clara por su ortogonalidad, el comercio informal representa un problema tanto para el ingreso como evacuación de las personas

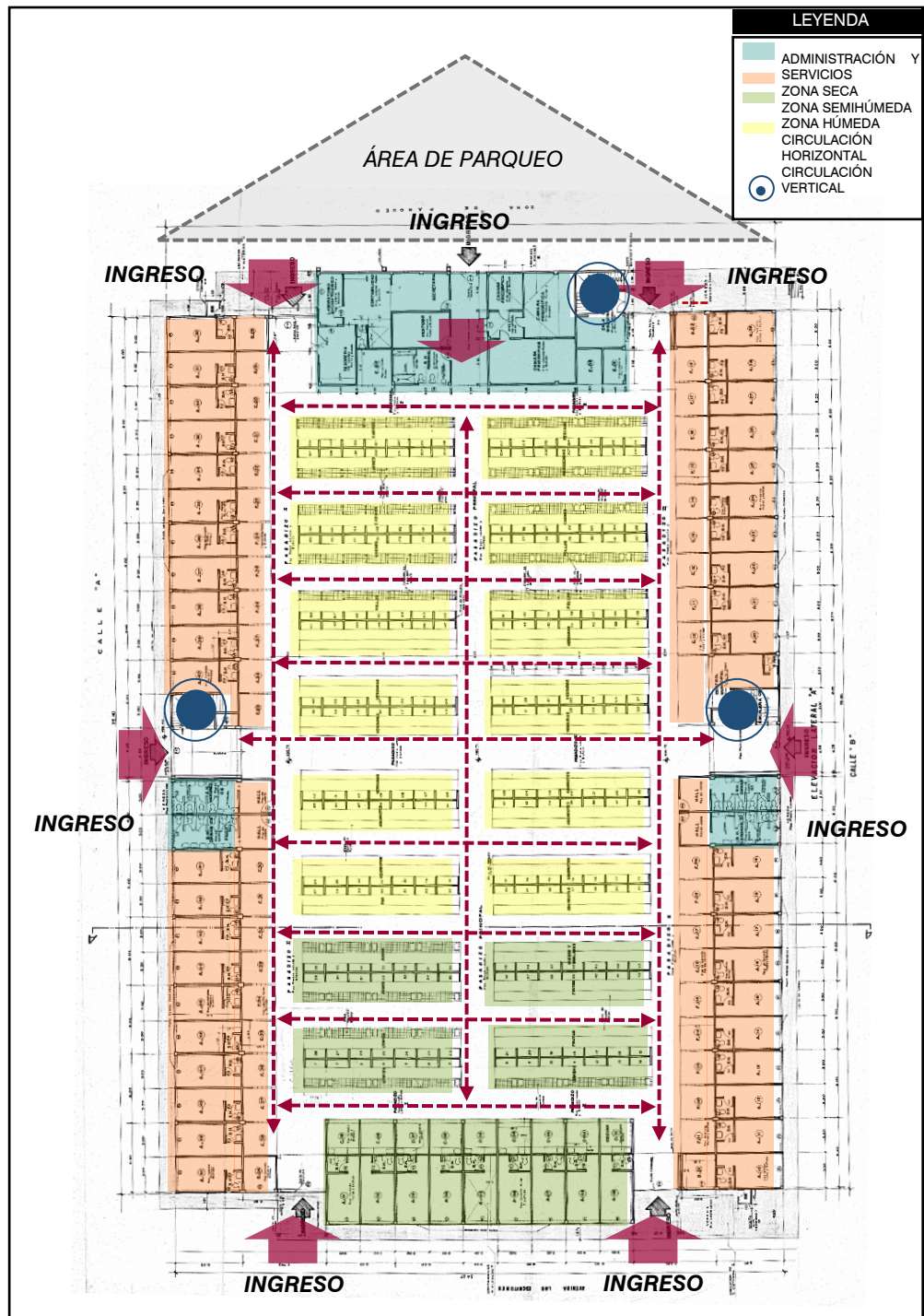


Figura 21: Diagrama funcional - Mercado Santa Rosa.
Fuente: Elaboración propia.

C. ASPECTO FORMAL

Formalmente, la infraestructura del Mercado Santa Rosa es tradicional, cuenta con un sistema de concreto armado en sus muros, mientras que su cubierta es de tipo arco con tijerales metálicos. Es notoria la falta de mantenimiento en sus instalaciones y servicios. Su forma es alargada adecuándose a la configuración de su terreno. Los materiales constructivos utilizados son típicos como: calamina, policarbonato, cerámico, entre otros. Su ingreso principal no se denota jerarquizado.



Figura 22: Espacio Exterior del Mercado Santa Rosa

Fuente: Fotografía propia.

En cuanto a sus instalaciones, no ofrece elementos tecnológicos, ni utiliza energías renovables, observando, además, deficiencia en el control de residuos sólidos.

D. ENTORNO URBANO Y USO DE SUELO

En cuanto a su entorno urbano inmediato, el mercado Santa Rosa, se encuentra delimitado con 02 calles y mismo número de avenidas. Además, se ubica frente a un gran parque como espacio de desahogo.

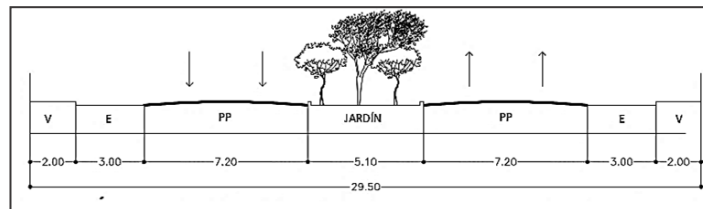


Figura 23: Sección A-A' - Avenida La Cultura.

Fuente: Elaboración

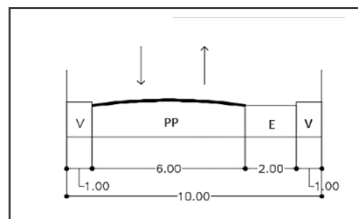


Figura 24: Sección B-B' – Calle Cristóbal Colón

Fuente: Elaboración propia.

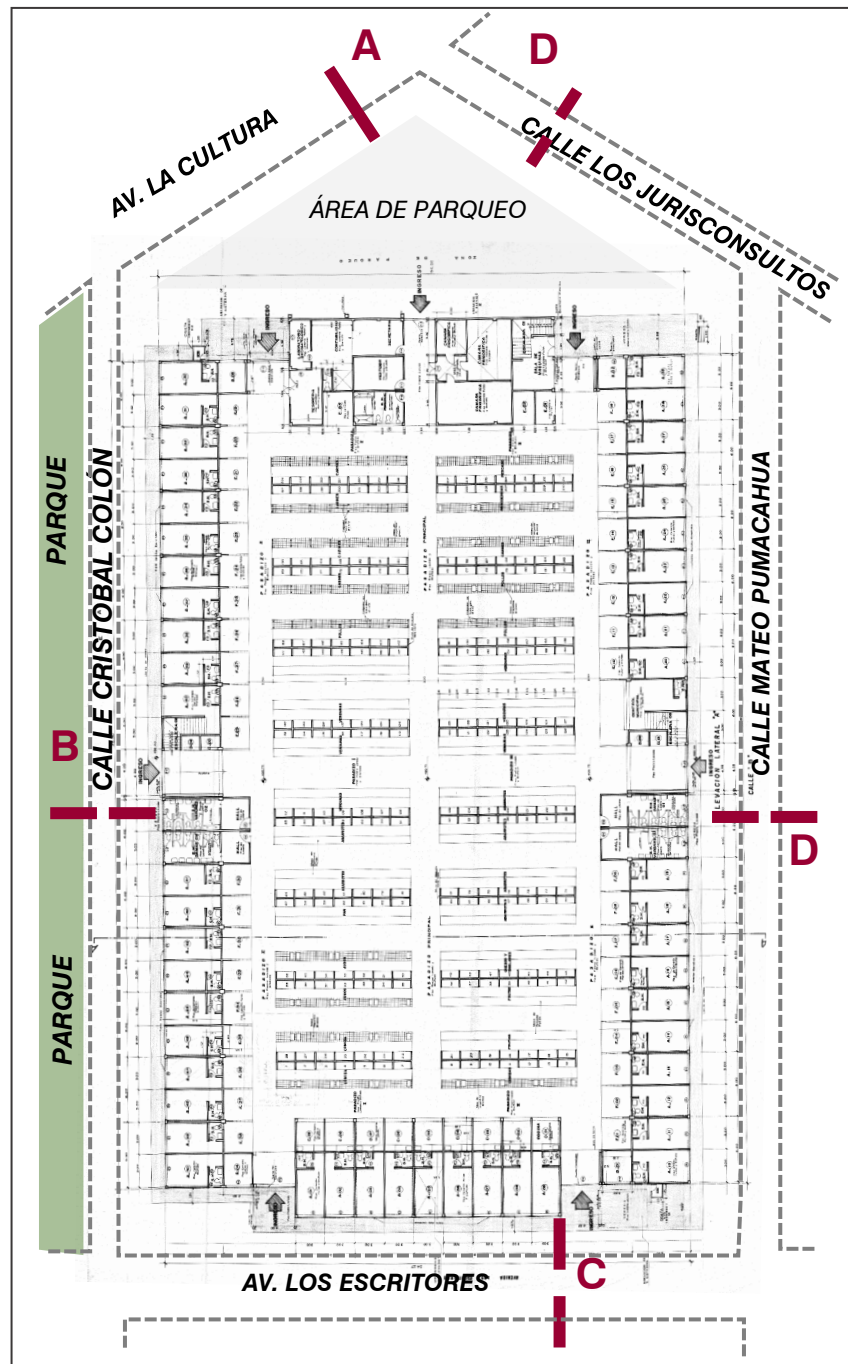


Figura 25: Diagrama del entorno urbano - Mercado Santa Rosa.
Fuente: Elaboración propia.

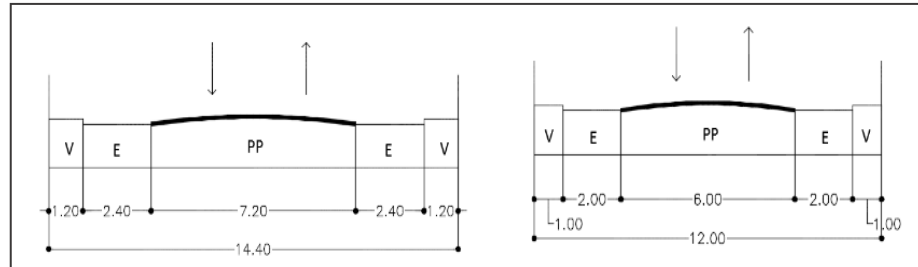


Figura 26: Sección C-C'
Avenida Los Escritores

Fuente: Elaboración propia.

Figura 27: Sección D- D'
Calle Los Jurisconsultos
Calle Mateo Pumacahua

Fuente: Elaboración propia.

Las calles y avenidas colindantes se encuentran ocupadas por el comercio informal, en especial en la Calle A, la cual por su reducida sección vial y ocupación de moto taxistas, se vuelve intransitable para el peatón y los vehículos.



Figura 28: Vista Avenida Los Escritores

Fuente: Fotografía propia.



Figura 29: Vista Calle Cristóbal Colón.

Fuente: Fotografía propia.

El atrio del ingreso principal al encontrarse ocupado por el comercio ambulante, genera desorden y peligro en caso de evacuación ante sismos. Su entorno se encuentra afectado por este gran problema debido a la falta de control municipal.



Figura 30: Vista de la Avenida La Cultura - Mercado Santa Rosa.

Fuente: Fotografía propia.

En cuanto al uso de suelo, el terreno donde se ubica el Mercado Santa Rosa, según el PUD- Coronel Gregorio Albarracín 2016-2021, tiene una denominación de C-5 (Comercio Zonal).

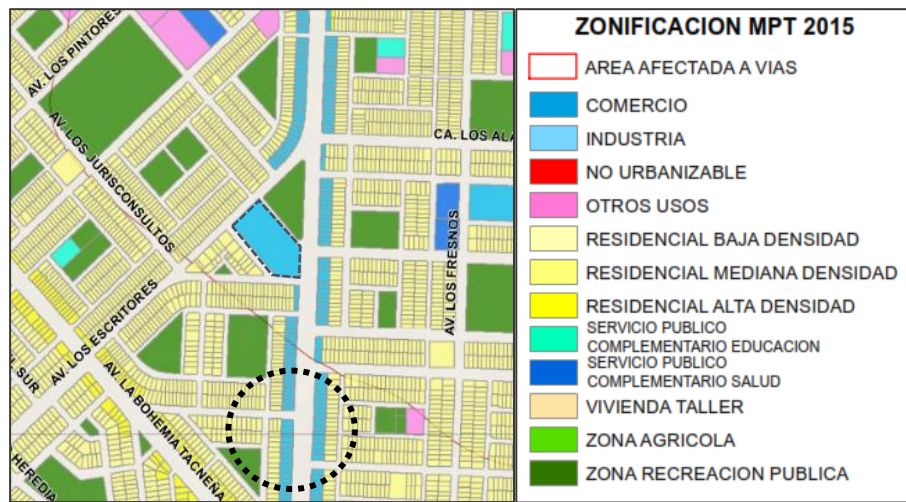


Figura 31: Uso de suelo - Mercado Santa Rosa.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de Tacna. 2015-2025.

El tipo de suelo comercial (C-5), según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tacna 2015-2025, es compatible con el uso residencial R6, comercial C7 y otros usos, lo que significa que permite la construcción de edificaciones como hoteles, centros comerciales, oficinas y de servicio.

TABLA 1: Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo

ZONIFICACION COMERCIAL			USOS COMPATIBLES																				
USO DEL SUELO		TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL						COMERCIO				OTROS USOS	INDUSTRIA				SPC-EDUCACION					
			R2	R3	R4	R5	R6	R8	IHR	C1	C2	C3	C5	C7	OU	I1	I2	I3	I4	E1	E2	E3	E4
COMERCIO	C5	Comercio Zonal																					

1.5 (a+r): 1.5 veces el ancho de la vía mas la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía salvo que el plan urbano precise alturas
 (**) Según Proyecto arquitectónico.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de Tacna 2015-

- **DIAGNÓSTICO**

La situación actual del Mercado Santa Rosa en cuanto a funcionamiento es deficiente, debido a la obstaculización tanto interna como externamente por el comercio ambulatorio. El estado de conservación de sus instalaciones es precario por la falta de mantenimiento. Carece de elementos tecnológicos y modernidad. La cantidad de oferta y variedad es baja en relación a la demanda, viéndose reflejado en los espacios de ventas informales ubicados en el atrio de ingreso, zona de parqueo y calles aledañas. No ofrece plataformas de descarga ni estacionamientos definidos ni un sistema eficiente de recolección de residuos sólidos. No ofrece seguridad en casos de evacuación de sismo, debido a que sus ingresos y/o salidas no son legibles debido a la informalidad

3.3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SITUACIONAL DE LA VARIABLE DEPENDIENTE

Para el análisis de la variable “competitividad comercial y de servicios” del Mercado Santa Rosa, se ha aplicado una encuesta dirigida a 03 tipos usuarios como: vendedores, compradores y proveedores. Las preguntas son referidas a los lineamientos de gestión, estándares de calidad de servicios, productividad, innovación y tecnología. (Ver anexo 03 – Tomo I).

A continuación, se presentan las tablas tabuladas con las siguientes puntuaciones:

1 (PÉSIMO), 2 (REGULAR), 3 (ADECUADO), 4 (ÓPTIMO).

TABLA 2: Lineamientos de Gestión

		LINEAMIENTOS DE GESTIÓN					
USUARIO VENDEDOR	ENFOQUE AL CLIENTE	LIDERAZGO	COMPROMISO	ENFOQUE A PROCESOS	MEJORA	TOMA DE DECISIONES	GESTIÓN DE LAS RELACIONES
	2	2	1	1	2	2	2

Fuente: Elaboración propia.

Dicho cuadro, basado en las respuestas del usuario vendedor, señala que, en líneas generales, los lineamientos de gestión del Mercado Santa Rosa tienen una calificación de **regular**. Esto se debe a que se determinó un nivel **regular** en materia de: oferta y variedad de productos, nivel de gestión administrativa, preocupación por modernizar sus instalaciones, control de residuos sólidos y relación laboral con proveedores. Sumado a ello, el compromiso colectivo por mejorar la calidad de servicio y el nivel de capacitación de los vendedores recibe una puntuación de **pésimo**.

En cuanto a los resultados obtenidos por el usuario comprador, se señala que:

1 (PÉSIMO) 2 (REGULAR) 3 (ADECUADO) 4 (ÓPTIMO).

TABLA 3: *Estándares de Calidad de Servicio.*

		ESTÁNDARES DE CALIDAD DE SERVICIO					
USUARIO COMPRADOR	CONTEXTO DE LA ORGANIZACIÓN	LIDERAZGO	PLANIFICACIÓN	APOYO	OPERACIÓN	EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO	MEJORA
		2	2	2	2	1	2

Fuente: Elaboración propia.

Los resultados obtenidos señalan que los estándares de calidad de servicio del Mercado Santa Rosa tienen una calificación de **regular**. La tabla señala que dicho nivel se refleja en: el nivel servicios hacia los compradores, la gestión de control de residuos sólidos, el nivel de limpieza, la promoción y variedad en la oferta de productos y en la imagen de las instalaciones y servicios complementarios. Por otro lado, el nivel es **pésimo** en cuanto al apoyo municipal para el control de comercio ambulatorio y seguridad.

Finalmente, los usuarios proveedores indican a través de sus respuestas los siguientes resultados:

1 (PÉSIMO) 2 (REGULAR) 3 (ADECUADO) 4 (ÓPTIMO)

TABLA 4: *Productividad Innovación y Tecnología.*

USUARIO PROVEEDOR	PRODUCTIVIDAD				INNOVACIÓN Y TECNOLOGÍA	
	CAPITAL FÍSICO	CAPITAL HUMANO	RECURSOS NATURALES	CONOCIMIENTO TECNOLÓGICO	PRODUCTO	PROCESO
	1	3	3	1	2	2

Fuente: Elaboración propia.

La tabla señala que de forma promedio tanto la productividad como el aspecto de innovación y tecnología del mercado Santa Rosa tienen una puntuación de **regular**. De forma específica, los espacios para el trabajo de descarga y tecnología para almacenamiento de productos tienen un nivel **pésimo**. El valor agregado ofertado en los productos y el uso de las innovaciones tecnológicas en el proceso producción de los mismos presenta un puntaje de **regular**. Además, el nivel de rendimiento de los trabajadores que trasladan y abastecen los productos al mercado, así como el aspecto de sostenibilidad en el uso de los recursos naturales por parte de los proveedores obtuvo un resultado de **adecuado**.

- **DIAGNÓSTICO**

El nivel de competitividad comercial y de servicios que ofrece el Mercado Santa Rosa, es precario, y requiere de una mejora tanto en infraestructura como en logística. Los consumidores demandan mayor variedad de productos, así como instalaciones más modernas, además es necesario, una mejor organización administrativa que fomente de manera colectiva cumplir eficientemente los estándares de calidad. Es indispensable

controlar el comercio ambulatorio, la gestión de residuos sólidos y mejorar el nivel de limpieza para dotar al equipamiento de una imagen atractiva que le permita competir con otras edificaciones comerciales en igualdad de condiciones.

3.4. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

Para realizar el análisis y diagnóstico del ámbito de estudio de la ciudad de Tacna, se utiliza como fuente de información el Plan de Desarrollo Urbano de Tacna 2015-2025.

La provincia Tacna, se encuentra en el extremo sur del Perú, a orillas del río Caplina, entre las latitudes 16°58' y 18°21'34.8" de latitud sur y los 69°28' y 71°02' de longitud Oeste.

Tacna es una de las cuatro provincias que conforman la región del mismo nombre y posee un área de 8 204,10 km². A su vez se subdivide en 10 distritos: Tacna, Alto de la Alianza, Calana, Ciudad Nueva, Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, Pocollay, Inclán, Pachía, Palca y Sama.

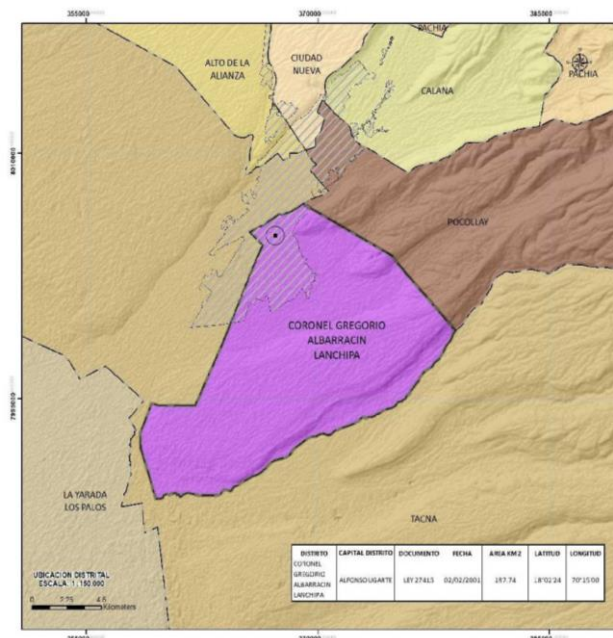


Figura 33: Ubicación Geográfica Distrito Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa

Fuente: Elaboración de Equipo Técnico PAT-PDU 2015-2025

3.4.1. ASPECTO SOCIO DEMOGRÁFICO

A. POBLACIÓN

La población total del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa es de 116 279 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística e Informático (INEI), Censo 2017. El distrito se subdivide en ocho sectores urbanos.

DENSIDAD POBLACIONAL DE LA CIUDAD DE TACNA

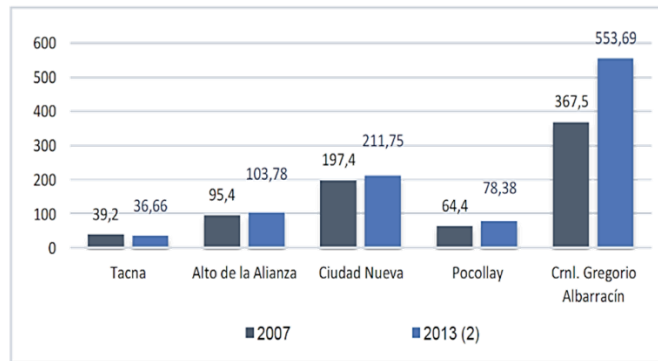


Figura 34: Densidad Poblacional de Tacna

Fuente: Equipo Técnico PAT – PDU 2014 – 2023.

El distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa es el distrito con mayor densidad poblacional: 367,5 hab./km², cifra que está relacionada con el proceso de evolución de la población, tasa de fecundidad, el proceso de urbanización y la migración interna. La distribución de la población en el distrito es mediante el sector 02, que componen el área urbana ocupada, concentrando el 52% de la misma.

TABLA 5 : Poblacion del Distirto Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa

POBLACIÓN ESTIMADA				
		URBANO	RURAL	TOTAL
	%	110 115	6164	
Habitantes				116 279
	100	95%	5%	

Fuente: INEI - Censo 2017.

- **DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SECTORES**

Sobre la base de información catastral del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, se estimó la distribución de la población del distrito en los 8 sectores que componen el área urbana ocupada, por lo cual se indica que el terreno de intervención se encuentra en el sector 02 posee la mayor cantidad de población, concentrando el 51.80 %.

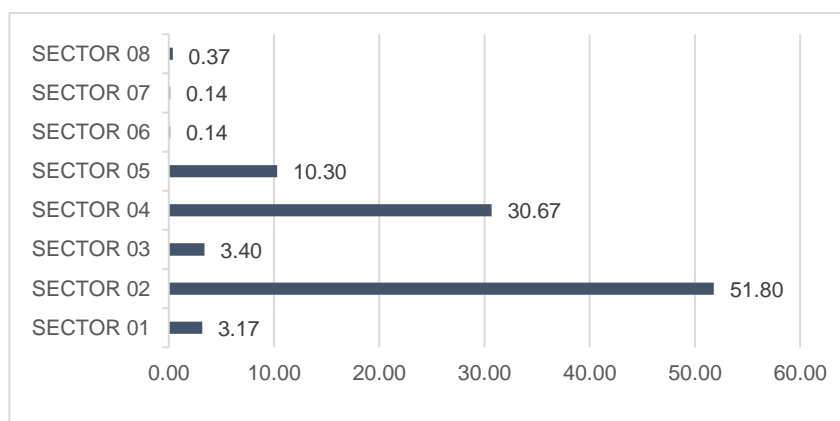


Figura 35: Población Estimada por Sectores urbanos

Fuente: Catastro Distrito Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa

ESTIMACIÓN DEL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

La población dentro del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa tiene una tasa positiva de crecimiento de 2.4%.

TABLA 6: *Tendencia de Crecimiento Poblacional*

DISTRITO	AÑO					
	2007	2017	2027	2037	2047	2057
Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa	68 989	110 417	136 917	169 777	210523	261 049

Fuente: INEI, Censo 2017.

POBLACIÓN SEGÚN GÉNERO Y EDAD

La población por grupos de genero se puede indicar que la población distribuida entre hombres y mujeres, constituida entre la población de 15 años a más representa el 68.71 %, no obstante, la población menor de 15 años que presenta el 41.29%.

TABLA 7: *Población según Género y Edad*

	HOMBRES	MUJERES	MAYOR DE 15 AÑOS	MENOR DE 15 AÑOS
POBLACIÓN	33 973	35 016	47 403	28 485
%	49,24	50,76	68,71	41,29

Fuente: Plan de Desarrollo Concertado Distrito Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa 2011-2021.

- **DIAGNÓSTICO**

El mayor grupo poblacional de la ciudad de Tacna está conformado por edades comprendidas entre los 15 y 65 años de edad lo que significa que, es una población que contribuye positivamente al desarrollo económico y social de la ciudad de Tacna.

3.4.2. ASPECTO ECONÓMICO PRODUCTIVO

Tacna es el principal productor a nivel nacional al concentrar el 46% de la producción. Es el primer exportador de Olivo en el Perú y destacando la producción de frutas como la vid, se exporta ají pprika, zapallo, cebolla y sandía.

TABLA 8: *Sector Económico en el Distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa*

Sector Económico	Cantidad	%
Comerciales	673	55,6
Industrias	71	5,9
Servicio	466	38,5
Total	1210	100

Fuente: Catastro Urbano Distrito Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa 2010.

TABLA 9: Actividad Económica

Variable/ Indicador	Provincia de Tacna		Distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa	
	Cifras absolutas	%	Cifras absolutas	%
Población Económicamente Activa (P.E.A.)	120 , 738		30, 593	
Tasa de Actividad de la P.E.A.		61,3		62,5
Hombres		71,7		72,7
Mujeres		51,2		52,9

Fuente: Catastro Urbano Distrito Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa 2010

- **DIAGNÓSTICO**

El sector comercial marca la dinámica económica en la ciudad Tacna. Esto trae como consecuencia el aumento de cantidad poblacional generando problemas espaciales, de tráfico y de seguridad. Debido a la gran demanda es necesario mejorar la calidad de los servicios y la infraestructura vial.

3.4.3. ASPECTO FÍSICO - ESPACIAL

En la ciudad de Tacna, dentro de su estructura urbana encontramos 15 sectores y uno de ellos, denominado Bolognesi Sur, presenta la mayor cantidad de islas rústicas representando una oferta significativa para equipamientos de recreación. La trama urbana predominante es reticular irregular, debido al crecimiento desordenado, sin embargo, hay zonas, como el Centro histórico que tienen una configuración regular con calles angostas.



Figura 36: Ubicación del Distrito Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa.

Fuente: Google Earth

Los usos del suelo en relación al conglomerado urbano están conformados por el uso residencial (28,51%), suelo vacante (15,33%) y usos agrícolas (8,14% entre terrenos en descanso y en producción).

TABLA 10: Cuadro de Síntesis de Uso de Suelo en Tacna

Uso de Suelo	Área (ha)	Porcentaje
Residencial (R)	1 340,19	28,51%
Comercial (C)	143,22	3,05%
Servicios Públicos Complementarios	158,67	3,38%
Usos Especiales (OU)	375,24	7,98%
Zona de Recreación Pública (ZRP)	206,24	4,39%
Suelo Vacante	720,35	15,33%
Zona Agrícola (ZA)	382,83	8,14%
Industrial (I)	49,79	1,06%
Pre Urbano (PU)	0,23	0,00%
Áreas Verdes Adicionales	1,34	0,03%
Total de Usos	3 378,10	100,00%
Total Vías y Otros	1 322,40	28,13%
Total Conglomerado Urbano	4 700,50	100,00%

Fuente: Equipo Técnico PAT-PDU 2014-2023

Dentro de la ciudad encontramos equipamientos de uso comercial en un 2,75%, de recreación pública en un 10,70%, de servicios públicos complementarios (educación y salud) con 11,20%, como terreno vacante en un 49,50% y de sus especiales con 25,85%.

La altura de edificación predominante es de 01 nivel con 49,15% seguido de 02 y 03 niveles con 48,97% y el porcentaje restante de 04 a más niveles. El material de construcción más utilizado es el ladrillo con 80,59% seguido de la bloqueta con 18,12%. El estado de conservación de las edificaciones es bueno en un 26,57%, regular en un 62,59% y malo en 10,83%

TABLA 11: *Altura de Edificación*

Nro. De Nivel	Área (Ha)	%
01 Nivel	890.49	49.15%
02-03 Niveles	887.15	48.97%
04-05 Niveles	32.34	1.79%
06-Sup Niveles	1.74	0.10%
TOTAL	1811.72	100.00%

Fuente: Equipo Técnico PAT-PDU 2014-2023

En cuanto a servicios básicos, el 71,07% de la población cuenta con suministro de agua potable, por otro lado, 59,17% tiene servicio de desagüe. La energía eléctrica presenta una cobertura del 78,33% y la limpieza pública abarca al 94,06% del conglomerado urbano.

- **DIAGNÓSTICO**

De acuerdo a la configuración urbana de la ciudad, es necesario controlar el crecimiento desordenado, respetar los usos suelo, mejorar el sistema de transporte urbano, ampliar los servicios básicos hacia los sectores que lo carecen, mejorar los sistemas de recolección y reutilización de residuos sólidos e ir adoptando una política de crecimiento vertical para racionalizar la ocupación del espacio.

3.4.4. ASPECTO FÍSICO-BIÓTICO

La ciudad se emplaza entre los niveles altitudinales de los 500 y 1000 m.s.n.m., constituye la cuenca seca del río Caplina, en tanto que la cuenca húmeda de sus nacientes se halla encima de los 3900 m.s.n.m. en la jurisdicción del Distrito de Palca en la Sierra.

Por su ubicación geográfica dentro de la zona climática subtropical se presentan características propias de un clima templado cálido; donde las temperaturas oscilan

regularmente entre el día y la noche; las lluvias son insignificantes e irregulares en años normales; existe alta nubosidad; y se perciben dos estaciones bien contrastantes: el verano (diciembre-marzo) y el invierno (Julio-Setiembre), mientras que el otoño y la primavera son estaciones intermedias.

Las diferentes zonas de vida de los distritos que conforman la ciudad de Tacna, representan ámbitos geográficos con determinadas características climáticas y al mismo tiempo relacionado con el tipo de cobertura vegetal existente en cada una de ellas; una zona de vida es un grupo de asociaciones vegetales dentro de una división natural del clima, las cuales tomando en cuenta las condiciones edáficas y las etapas de sucesión, tienen una fisonomía similar en cualquier parte del mundo. Considerando las características fisiográficas del terreno, el tipo de vegetación reinante y el uso potencial, se tiene 02 tipos de zonas de vida, empleando como sistema de clasificación del mundo de L.R. Holdrige las cuales son: Desierto desecado – Templado Cálido (DD-TC) y Desierto Súper árido – Templado Cálido (DS-TC). La cobertura vegetal representativa de la Ciudad de Tacna es el Herbazal –

Tillandsial. Se distribuye en una franja costera que pertenece a los distritos de Locumba, Inclán, Alto de la Alianza, Calana, Pocollay y Tacna.

- **DIAGNÓSTICO**

En la ciudad de Tacna, es necesario adoptar una política de prevención en casos de desastres naturales, como planes de contingencia y proyectos de infraestructura en los sectores vulnerables. A pesar de encontrarse dentro de una zona climática subtropical, es importante solucionar el tema de las lluvias como consecuencia del fenómeno del niño.

3.4.5. ASPECTO DE PELIGROS Y VULNERABILIDAD

De acuerdo al PDU-Tacna 2001-2010 el peligro natural que se puede presentar en el Sector Bolognesi Sur es el sismo, con un nivel de vulnerabilidad bajo.

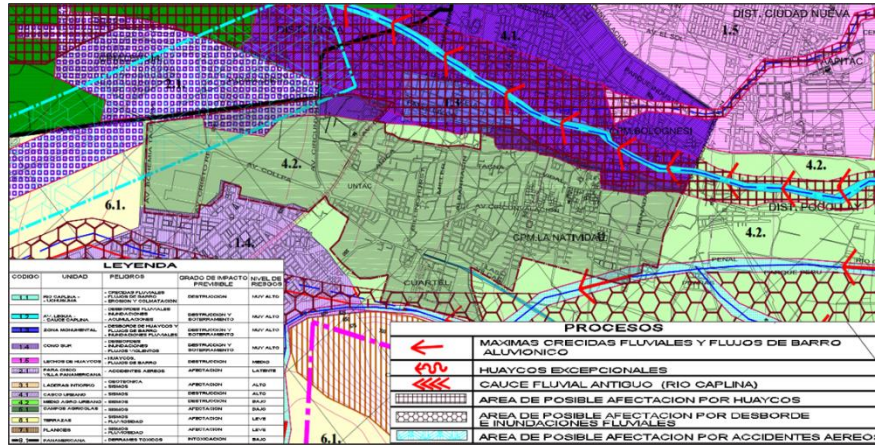


Figura 37: Mapa de Peligros y Vulnerabilidad
Fuente: Plan Director de la ciudad de Tacna 2001-2010

• **DIAGNÓSTICO:**

La ciudad de Tacna, es una zona altamente sísmica y necesita una política de prevención en casos de desastres naturales, pudiendo ser inundaciones, huaycos y especialmente terremotos

3.5. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL LUGAR EN DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO

3.5.1. ASPECTO FÍSICO ESPACIAL

3.5.1.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

El proyecto del Edificio Híbrido se encuentra ubicado en el espacio que ocupa el mercado Santa Rosa, el cual está delimitado en el Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda Cono Sur Este Mz. E Lote 1, distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, departamento de Tacna. El terreno de propiedad privada como se indica en la Partida Electrónica N° P20027722, cuya zonificación corresponde a comercio en un área de 6,585.82 m². (Ver Tomo II, Plano de Ubicación, UB-01)

LINDEROS

- **Por el Frente:** Colinda con la Calle Cristóbal Colón en línea recta de un tramo de 100.99 ml.
- **Por el Fondo:** Colinda con la Calle Mateo Pumacahua y la Avenida Los Jurisconsultos, en

línea quebrada de dos (02) tramos de 107.99 ml. y 38.84 ml.

- **Por la Derecha:** Colinda con la Avenida Los Escritores, en línea recta de un tramo de 59.83 ml.
- **Por la Izquierda:** Colinda con la Avenida La Cultura, en línea recta de un tramo de 48.21 ml.

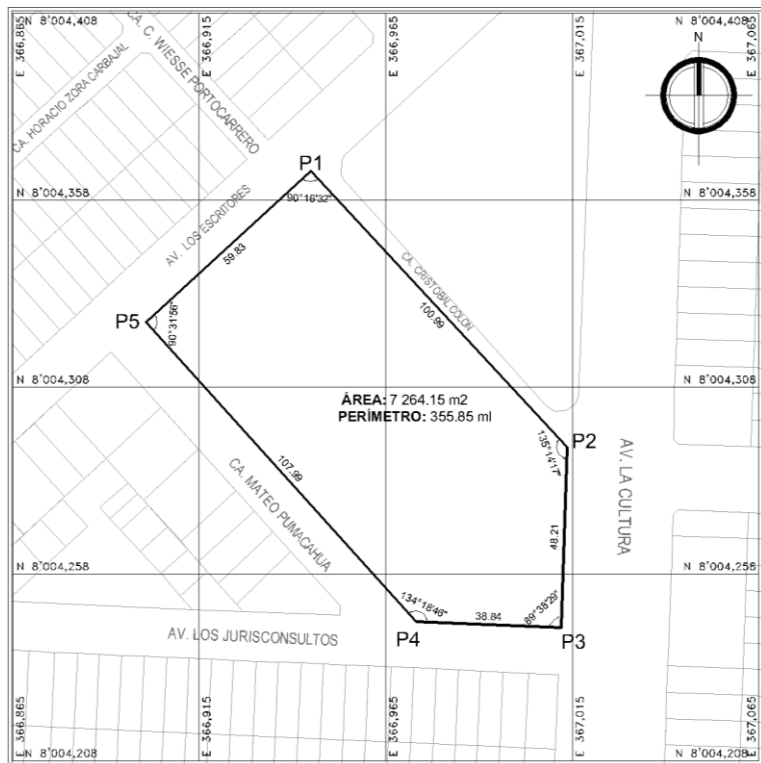


Figura 38: Plano de Localización del terreno.

Fuente: Elaboración propia.

3.5.1.2. TOPOGRAFÍA

El terreno tiene una topografía con una pendiente del 2,5% con una inclinación que va del Sur-Oeste al Nor-Este.

(Ver Tomo II, Plano Topográfico, PT-01)

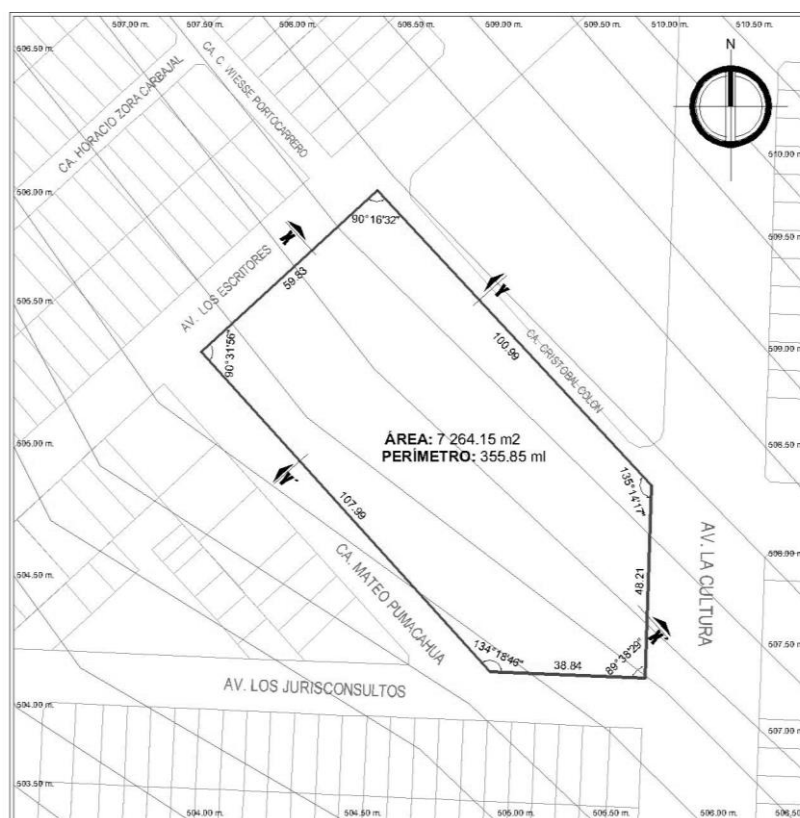


Figura 39: Topografía del Terreno.

Fuente: Elaboración propia.



Figura 40: Topografía del Terreno, CORTE X-X'.

Fuente: Elaboración propia.

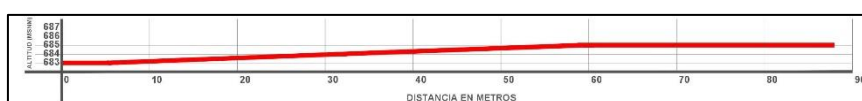


Figura 41: Topografía del Terreno, CORTE Y-Y'.

Fuente: Elaboración propia.

3.5.1.3. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana en relación al terreno en estudio, se considera un radio de análisis de 400 ml. dentro del área de influencia se encuentran 5 sectores residenciales, los cuales son:

TABLA 12: Sector II: Urbanizaciones Residenciales

SECTOR	URBANIZACIONES RESIDENCIALES
II	Urbanización Los Claveles
	Urbanización Eben Ezer
	Urbanización Hnos. de la Ciudad Heroica
	Urbanización Villa San Francisco
	Urbanización Alfonso Ugarte
	Urbanización Jorge Chávez

Fuente: Elaboración propia.

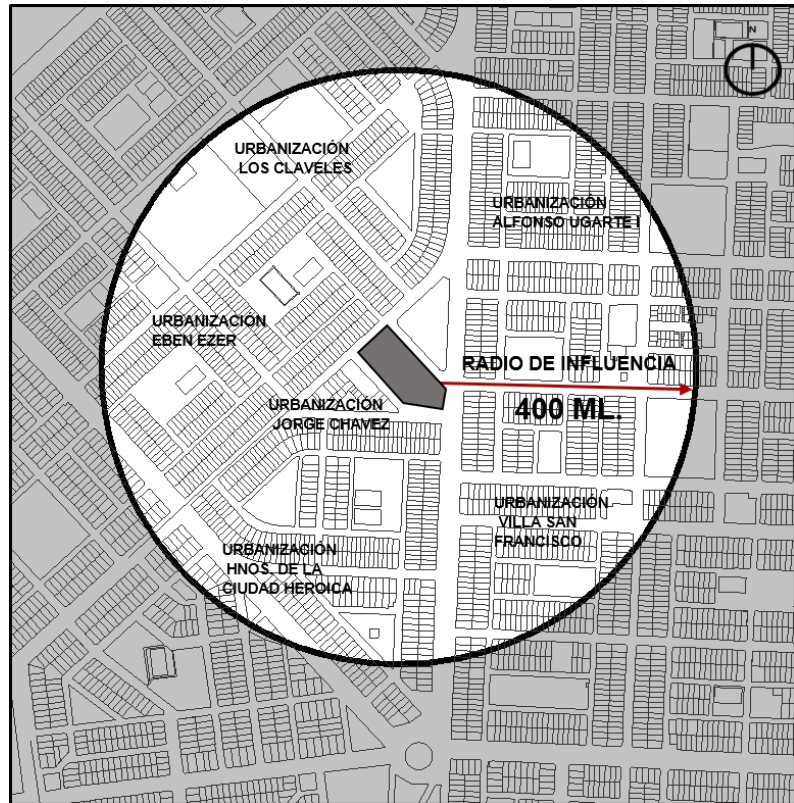


Figura 42: Radio de Influencia del Equipamiento

Fuente: Plan Desarrollo Urbano de Tacna 2015-2025

- **USO DE SUELO**

El área de análisis, el uso de suelo predominante es residencial (45%), comercio (30%) y recreación (25%).

Se encuentra dentro del sector 6 en una zonificación de tipo C5 – comercio especializado, según Plan de Desarrollo Urbano 2015- 2025. El tipo de zonificación es compatible con el proyecto planteado, contado con

una ubicación estratégica para el desarrollo económico mediante a actividad comercial.

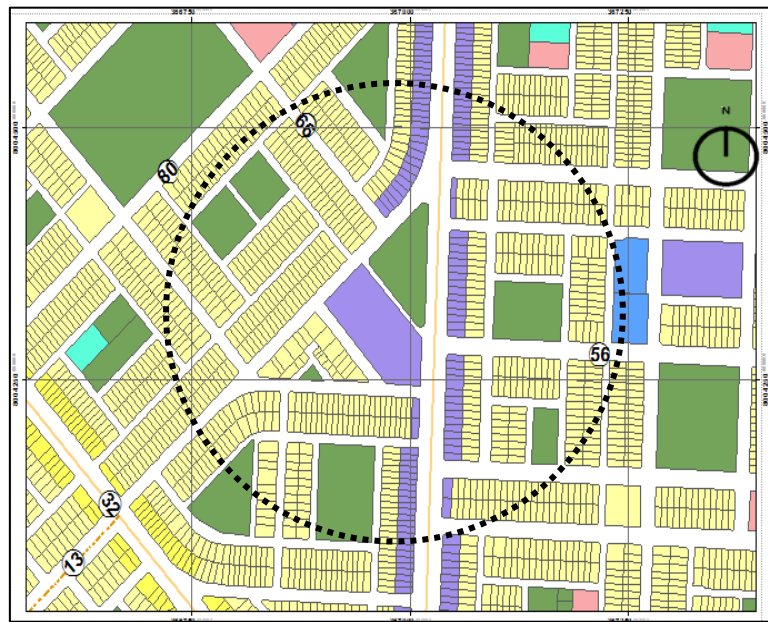


Figura 43: Zonificación del Terreno.

Fuente: Plan Desarrollo Urbano de Tacna 2015-2025

Tabla 13: Cuadro de Compatibilidad de Usos

ZONIFICACION COMERCIAL										
USO DEL SUELO	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	Altura de Educación (3m x nivel)	Coeficiente de Edificación	Área Edificada	Area Libre	Estacionamiento	
		Hab/Ha	m ²	m	m	m	m ²	%	Un	
COMERCIO	C5	Comercio Especializado	300000	S.P.(**)	S.P.(**)	1.5 (a+)	5.50	S.P.(**)	S.P.(**)	1x120m ² Area Construida + 1x(3Dptos)
1.5 (a+):1.5 veces el ancho de la vía mas la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía salvo que el plan urbano precise alturas mayores.										
(**) Según Proyecto arquitectonico.										

Fuente: Plan Desarrollo Urbano de Tacna 2015-2025

3.5.1.4. EXPEDIENTE URBANO

A. PERFIL URBANO

El perfil urbano del sector tiene una altura máxima de 4 niveles más azotea, cumpliendo con los parámetros urbanísticos y compatibilidad de uso de suelo según el Plan de Desarrollo Urbano 2015-2025 provincial de Tacna.

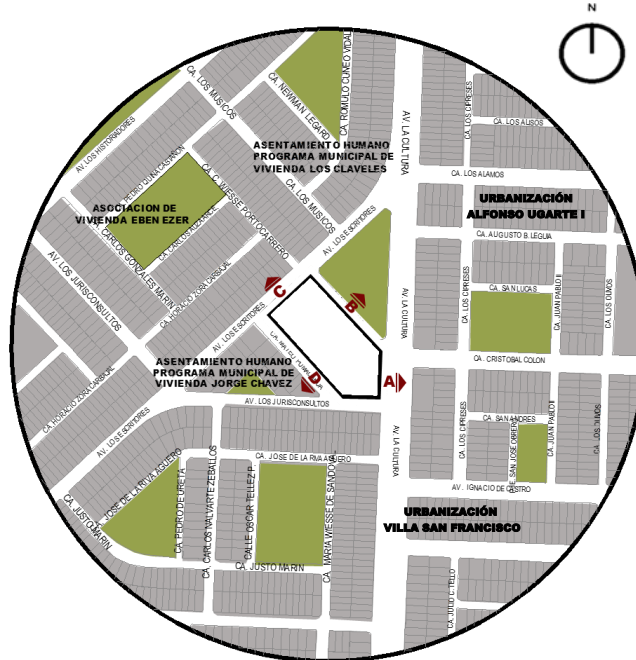


Figura 44: Emplazamiento del Terreno

Fuente: Plan Desarrollo Urbano de Tacna 2015-2025

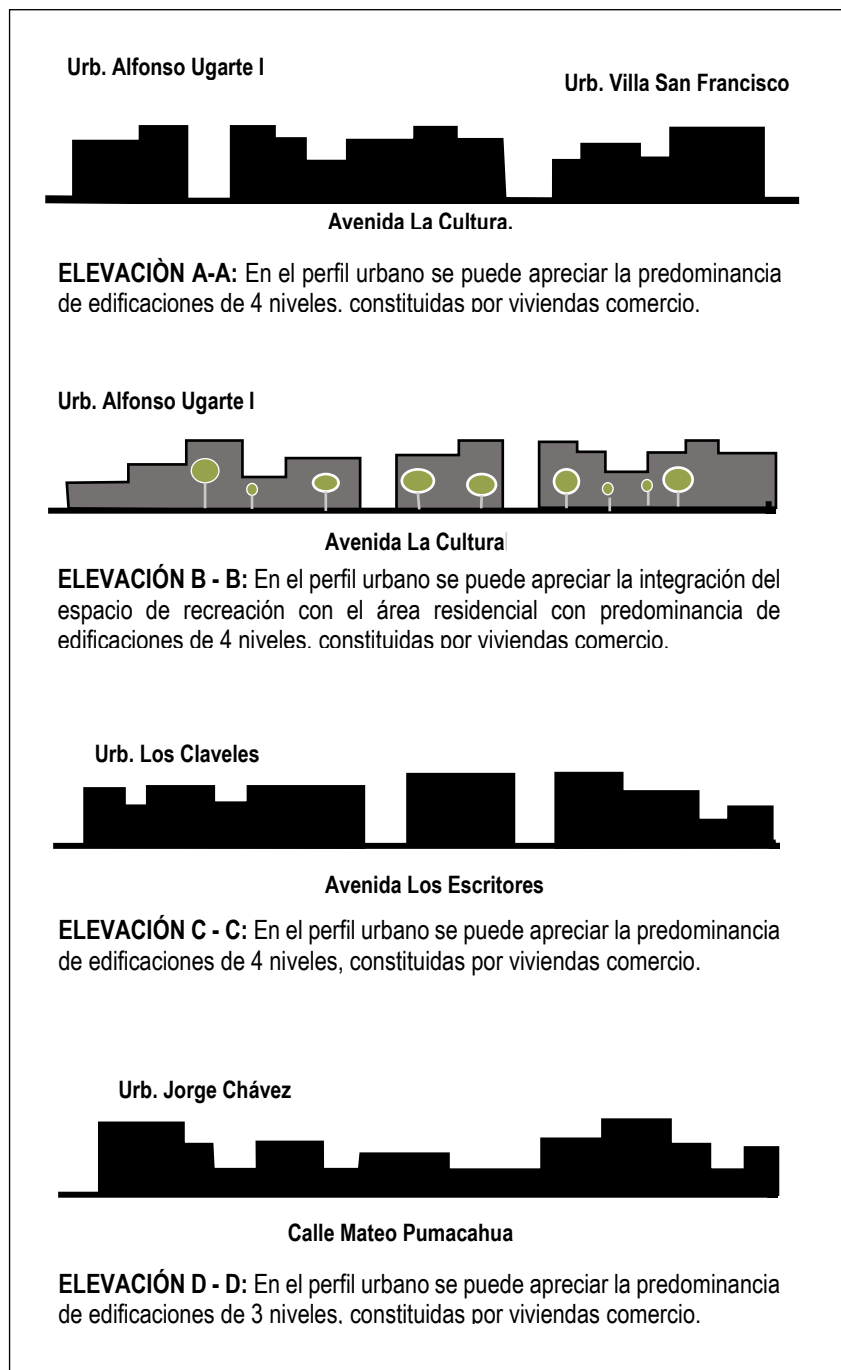


Figura 45: Perfiles Urbanos del Terreno

Fuente: Elaboración propia.

B. ALTURA DE EDIFICACIÓN

El terreno de intervención tiene una zonificación de tipo Comercio Especializado (C5) es compatible con las zonificaciones: residencial de Densidad Alta (R6), Otros Usos (OU); permitiendo contar con alturas máximas de hasta seis niveles más azotea.

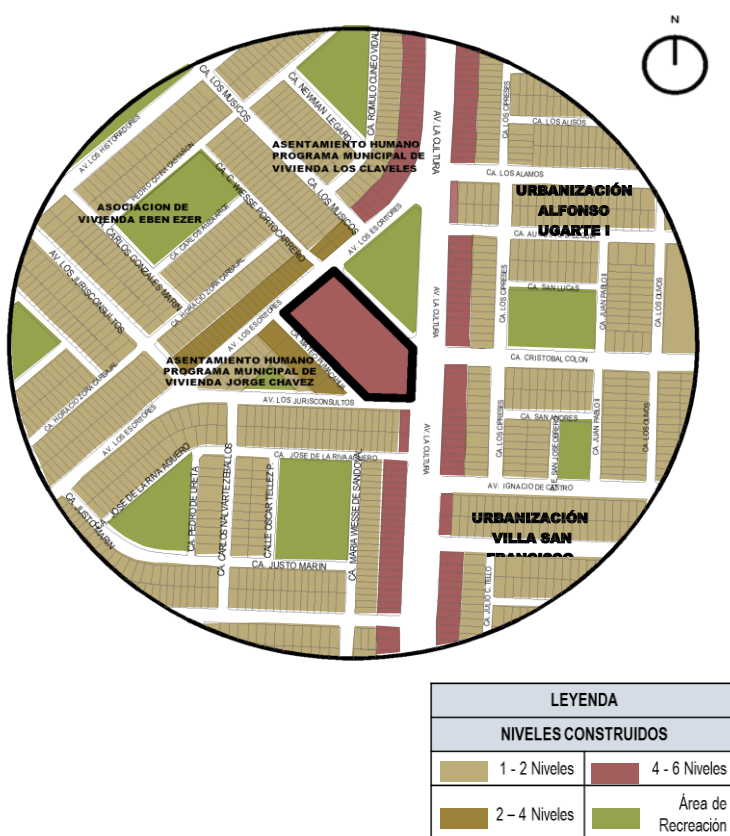


Figura 46: Altura de Edificación

Fuente: Elaboración propia.

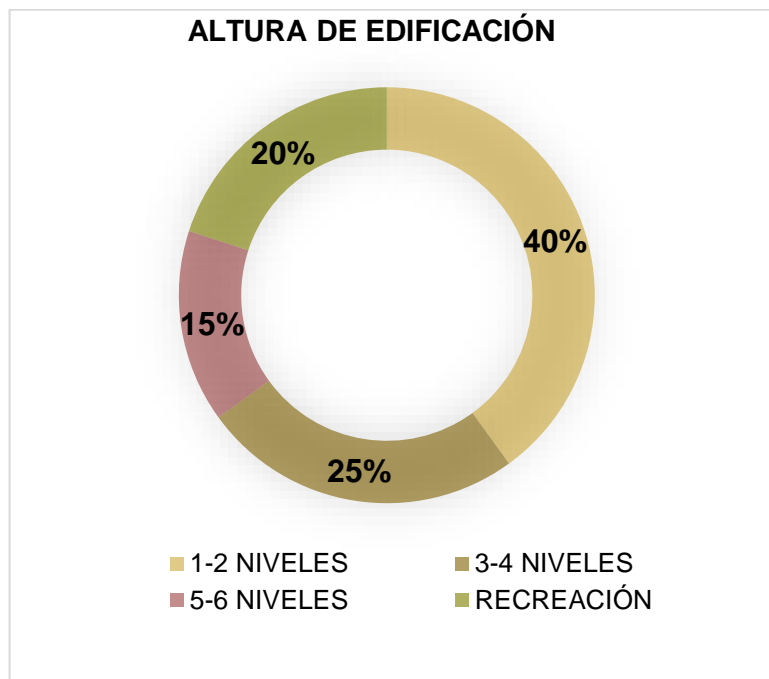


Figura 47: Porcentaje Altura de Edificación

Fuente: Elaboración propia.

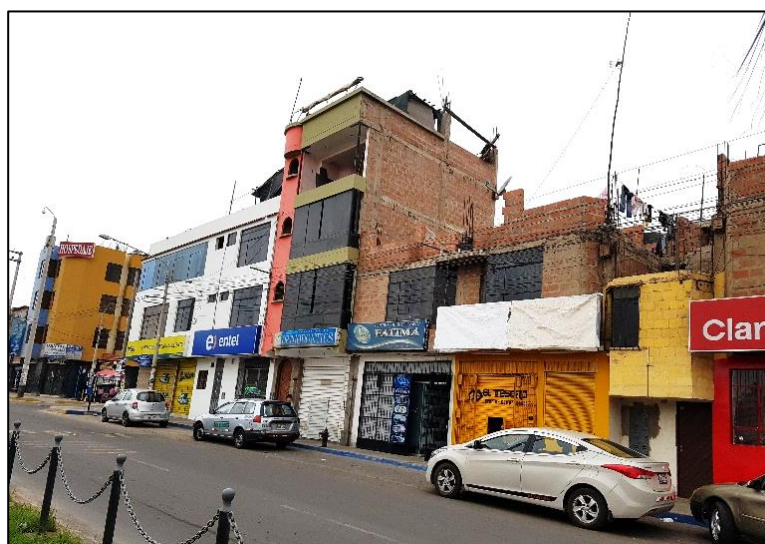


Figura 48: Viviendas de Densidad Alta Avenida La Cultura

Fuente: Elaboración propia.



Figura 49: Viviendas de Densidad Media – Av. La Cultura
Fuente: Elaboración propia.

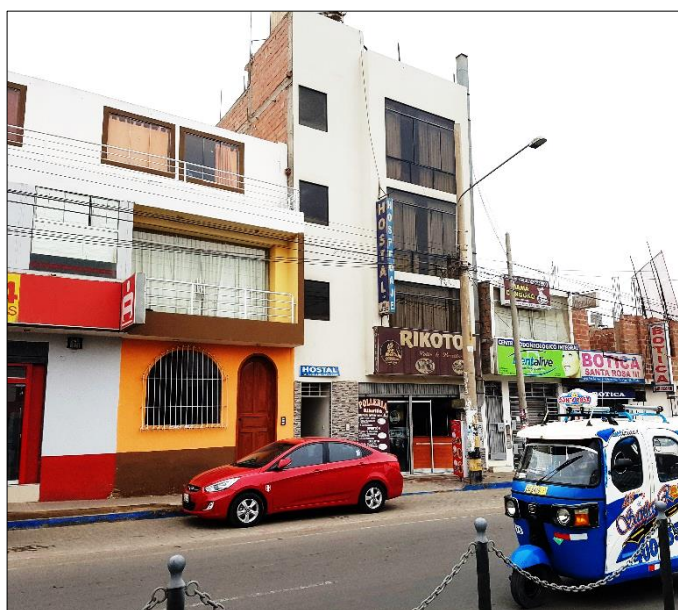


Figura 50: Viviendas de Densidad Alta – Av. La Cultura
Fuente: Elaboración propia.



Figura 51: Viviendas de Densidad Media.

Fuente: Elaboración Propia.

Según los parámetros urbanos vigentes, existe un problema de densificación urbana en las colindantes inmediatas al mercado santa rosa teniendo en cuenta el crecimiento urbano abrupto, se debería generar un crecimiento vertical en sus colindantes. Para fines turísticos recreacionales y servicios complementarios. Cambiando el perfil de residencial a más comercial residencial con servicios generales al usuario.

C. ESTADO DE EDIFICACIÓN

El estado de conservación de las edificaciones en la zona de estudio y dentro del Distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa se puede clasificar en dos grupos siendo los siguientes:

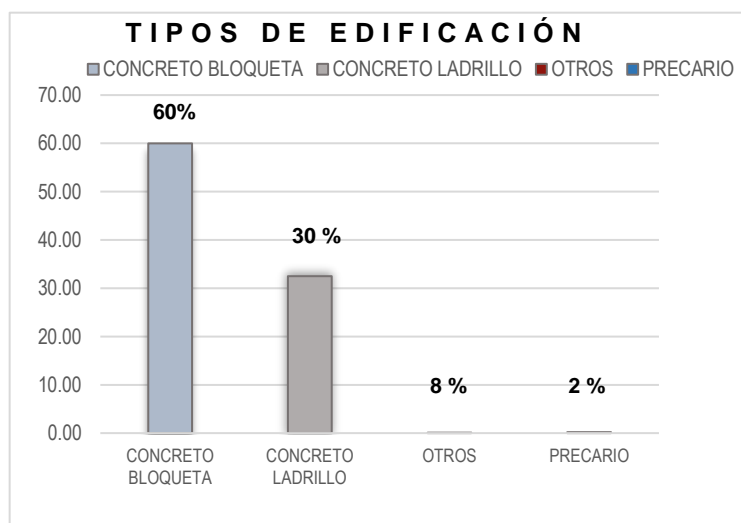


Figura 52: Estado de Conservación

Fuente: Catastro 2009 Distrital Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa

- **EDIFICACIÓN COMERCIAL**

Representada por locales, tiendas, farmacias, oficinas, peluquerías, restaurant, hotel y edificios para uso financiero.



Figura 53: Locales Comerciales - Av. La Cultura
Fuente: Elaboración propia.



Figura 54: Diversidad de comercio; Farmacias y tiendas.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 55: Servicios Financieros.

Fuente: Elaboración propia.

- **Edificación residencial**

Viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, departamentos, conjunto residencial etc.



Figura 56: Vivienda unifamiliares.

Fuente: Elaboración propia.

D. Material predominante

Entre los materiales predominantes en las edificaciones de la zona de estudio y dentro del distrito de Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa se aprecian en la siguiente tabla:



Figura 57: Tipo de Material Predominante.

Fuente: Censos Nacionales 2017 de Población y VI de Vivienda

En el entorno inmediato del terreno el material predominante es el ladrillo y concreto armado, influenciado por el crecimiento económico de la zona por la actividad turística, ha logrado que se construya establecimientos de entretenimiento, locales comerciales hoteles y equipamiento de servicios. Pero existen en las periferias construcción de bloquetas esteras, debido a que viñani está en proceso de consolidación.

3.5.2. VIALIDAD

3.5.2.1. INFRAESTRUCTURA VIAL

El Sistema vial de la zona de estudio donde se realizará el proyecto, se organiza de manera longitudinal y tiene como eje de articulación principal a la Av. Municipal, la cual conecta al Distrito de Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa con el Distrito de Tacna.

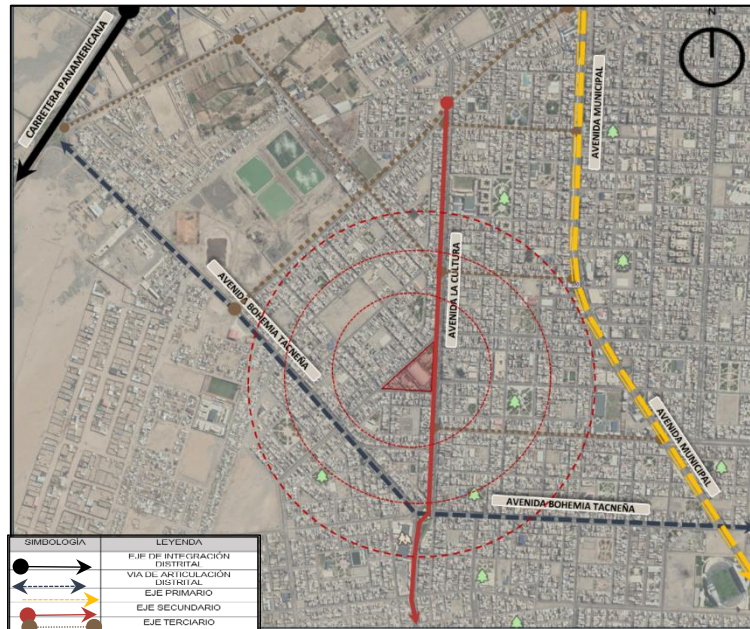


Figura 58: Articulación Vial del Sector de Intervención
Fuente: Elaboración propia.

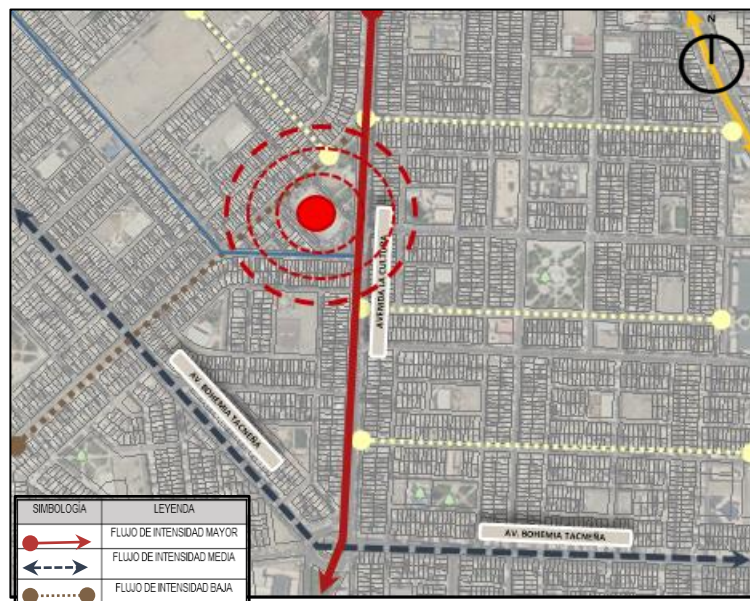
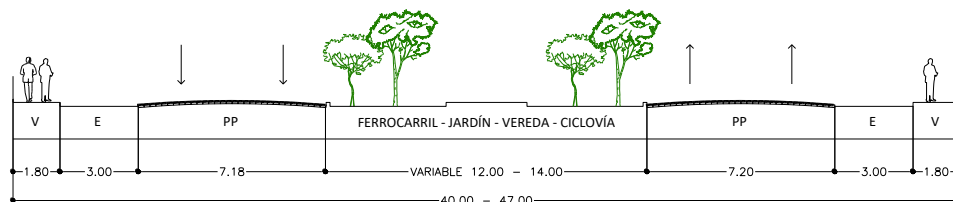


Figura 59: Flujo Vial en el Sector de Intervención.
Fuente: Elaboración propia.

- La Av. La Cultura representa el eje principal de articulación para el terreno de estudio, pues conecta a este directamente con la zona urbana del Distrito.
- Las vías se encuentran consolidadas en el entorno inmediato y en las periferias en proceso de consolidación, predomina el sistema vial a través de vías pavimentadas.
- Cuenta con un sistema de articulación con vías de gran importancia inter distrital e internacional.

A. Vía urbana principal: Av. Municipal

Articula el distrito Cnel. Gregorio Albarracín Lanchipa con el distrito de Tacna y Magollo, de modo longitudinal desde el ovalo cusco hasta la carretera panamericana sur (vía hacia chile)



SECCIÓN 21 - A

AV. MUNICIPAL (TRAMO CALLE AURELIO GARCÍA - CALLE INCA GARCILAZO)

Figura 60: Sección Vial - Avenida Municipal

Fuente: Elaboración propia.



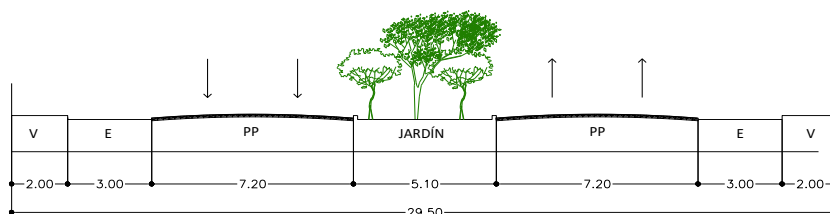
Figura 61: Vista Avenida Municipal.

Fuente: Elaboración propia.

Se caracteriza por ser una vía de intercambio distrital y nacional, que estructura actividades urbanas, comerciales y de equipamiento complementarias.

B. Vía urbana secundaria: Av. La Cultura

Interrelaciona sectores urbanos como el sector 2, 6 y 5 con zonas urbanas en proceso de consolidación con una sección vial de 29.50 ml. PDU 2015-2025 MPT.



SECCIÓN 33

AV. LA CULTURA (TRAMO AV. TARAPACÁ - AV. ECOLÓGICA)

Figura 62: Sección Vial - Avenida La Cultura.

Fuente: Elaboración propia.

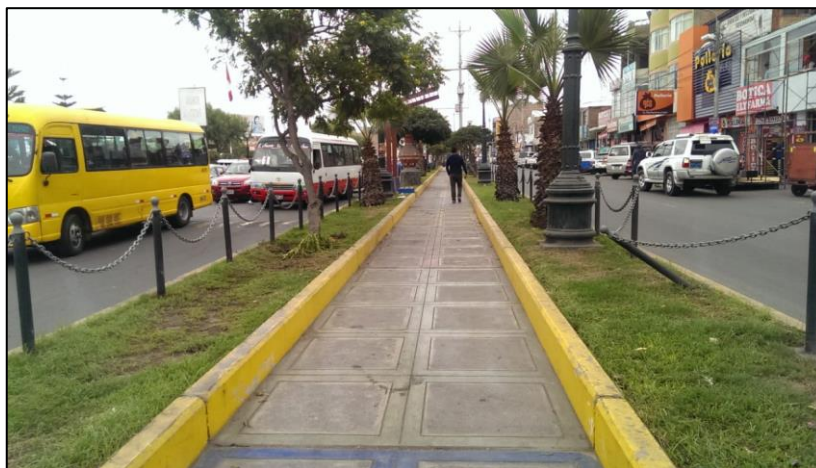


Figura 63: Vista Avenida La Cultura.

Fuente: Elaboración propia.

- **Conflictos viales:**

Las zonas que presentan mayor conflicto son las intersecciones de la Avenida La Cultura, Calle Cristóbal Colón y la Avenida Los Escritores, especialmente en las horas punta de las 7:00 a.m. a 8:00 a.m. en el horario de la mañana; en el horario entre las 12:00h y las 13:00h, por el horario de la tarde y finalmente el horario entre las 18:00h y 19:00 h, horario de la noche debido a la circulación de taxis, moto taxis de manera informal en todas las vías colindantes al mercado Santa Rosa.



Figura 64: Vista Av. La Cultura, Paraderos Informales.

Fuente: Elaboración propia.

- **Tráfico y flujos:**

El flujo vehicular corresponde a los vehículos de transporte público, transporte privado, taxis, mototaxis y vehículos de carga, tienen acceso a todas las vías que se intersectan con la avenida la cultura. El flujo peatonal también abarca todas las vías colindantes, con la diferencia que solo ocupa los alrededores de cada edificación con una sección muy angosta.

- **Señalización:**

La Avenida La Cultura cuenta con una señalización muy variada en letreros dispuestos en cada cuadra, así como también de semáforos vehiculares y peatonales ubicados en la intersección de la Avenida La Cultura con la Avenida Los Escritores, con la Calle Mateo Pumacahua

3.5.2.2. TRANSPORTE

La red de corredores viales de transporte para el Distrito de Crnl. Albarracín Lanchipa se estructura en base ejes viales inter urbanos para uso público y privado, vías arteriales de transporte de carga.

A. Corredores de Transporte Público

Estas vías integran al Distrito con la ciudad de Tacna en forma longitudinal y transversal, teniendo por función dar paso preferencial (no exclusivo) al transporte público. El sector de estudio cuenta con rutas de transporte urbano

que circulan por las vías de acceso del terreno de estudio. Existen 2 vías que dan acceso hacia nuestro terreno de estudio la avenida la Cultura y la avenida los escritores cada uno con diferentes características.

B. Corredores de Transporte de Carga

Estas vías integran al Distrito con la ciudad de Tacna en forma longitudinal y transversal, teniendo por función dar paso preferencial (no exclusivo) al transporte público. El sector de estudio cuenta con rutas de transporte urbano que circulan por las vías de acceso del terreno de estudio. Existen 2 vías que dan acceso hacia nuestro terreno de estudio la avenida la Cultura y la avenida los escritores cada uno con diferentes características.

3.5.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO

3.5.3.1. AGUA

El mercado cuenta con instalaciones originales de agua como parte de la infraestructura, para la época las tuberías y accesorios eran de cobre, la mayoría

han colapsado, por ello se usan instalaciones alternas e improvisadas en las zonas húmedas, como los puestos de venta de comidas. Parte de sus instalaciones cuenta con un tanque elevado que abastece a todo el mercado.

3.5.3.2. DESAGÜE

En cuanto al servicio de alcantarillado, referido a las redes de desagüe, la población cuenta con este servicio en un 70%, por cuanto las obras de saneamiento se ejecutan con proyectos que consideran los servicios de agua potable y desagüe. En los casos de inexistencia se tienen silos o pozos ciegos. En el distrito se encuentran ubicadas dos conjuntos de pozas de oxidación de aguas residuales, que, por su ubicación, considerando el sentido de los vientos origina problemas de contaminación ambiental. El mercado cuenta con instalaciones de desagüe que pasan por el eje paralelo a la Av. La cultura y la Av. Los Escritores.

3.5.3.3. ENERGÍA ELÉCTRICA

El mercado cuenta con conexión eléctrica de la red pública, provisto por la empresa Electrosur S.A. Debido al incremento de comerciantes y al cambio de algunas actividades, las instalaciones eléctricas del edificio no dan abasto a la demanda de energía por lo tanto se han realizado instalaciones externas de manera improvisada.

3.5.4. CARACTERÍSTICAS FISICO NATURALES

3.5.4.1. FISIOGRAFIA

El distrito se encuentra asentado en el cono de deyección del río Caplina, estando el terreno conformado predominantemente por un estrato potente de grava fluvio aluvial. El estrato superficial está constituido por un material de relleno hasta una profundidad que varía entre 0.40 y 0.70 m., en estado medianamente compacto, consistente en arena fina a

gruesa, limosa y con presencia de raíces en gran porcentaje y gravas.

3.5.4.2. CLIMA

El distrito tiene el clima de la costa peruana al encontrarse ubicado a 560 m.s.n.m. de altitud, tiene humedad relativa alta durante todo el año y ausencia de lluvias.

A. TEMPERATURA

Durante todo el año amanece nublado, en especial de otoño a invierno, pero sale el sol antes del mediodía, de manera tal que la temperatura ambiente en el invierno con valores promedio del orden de 12°C, y en el verano de 26°C.

B. HUMEDAD

La humedad relativa del orden de 50%, con ausencia de lluvia, solo esporádicas lloviznas de condensación de humedad, su clima es árido.

3.5.4.3. GEOTECNIA

Las zonas geotécnicas sísmicas se determinan con las características mecánicas y dinámicas determinada de los suelos que conforman el terreno de cimentación del área de intervención y las consideraciones dadas por el código de diseño sismo resistente del reglamento nacional de construcciones (Norma E.030).

3.5.4.4. GEOMORFOLOGIA

Está conformado por terrazas ligeramente inclinadas y onduladas producto del asentamiento del material acarreado por el río Caplina. También conforman el relieve los cerros Arunta y Chastudal. La zona de estudio se caracteriza por presentar una topografía casi plana, con una pendiente aproximada de 1% a 2%. El contexto geomorfológico que corresponde a las pampas costanera, las cuales ocupan una extensa depresión entre la cordillera de la costa y el frente occidental.

CAPÍTULO IV: MARCO NORMATIVO

4.1. NORMATIVIDAD

4.1.1. ANTECEDENTES NORMATIVOS

A) CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ

La Constitución Política del Perú vigente, define en su Art. 192° que los Gobiernos Regionales promueven el desarrollo y la economía regional, fomentan las inversiones, actividades y servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y locales.

B) LEY Nª 27972: LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES

La Ley Orgánica de Municipalidades, en su Título V, Capítulo I, Art.73° (Materia de Competencia Municipal). Dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la presente Ley, el rol de las Municipalidades comprende: Planificar integralmente el

desarrollo local y ordenamiento territorial; Son responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia, recogiendo las prioridades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital.

C) REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Constituye el Marco Normativo Nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial. Debiendo considerar; la zonificación de usos del suelo urbano, el plan vial y de transporte, además de las áreas de expansión urbana.

D) PLAN DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE TACNA 2015-2025

Establece una propuesta general y específica de desarrollo urbano sostenible, estableciendo la visión, misión, objetivos estratégicos, estrategias y políticas de desarrollo urbano.

E) PLAN URBANO DISTRITAL CORONEL GREGORIO ALBARRACÍN LANCHIPA 2016-2021

Que, tiene como Objetivo General, proporcionar a la Municipalidad Distrital de Crnl. Gregorio Albarracín Lanchipa, de un instrumento técnico normativo mediante el cual se desarrollarán las disposiciones establecidas en el Plan de Acondicionamiento Territorial y el PDU de la ciudad de Tacna.

F) REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

• NORMA A.010- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

La presente norma establece los criterios y requisitos mínimos de diseño arquitectónico que deberán cumplir las edificaciones con la finalidad de garantizar lo

estipulado en el Art. 5 de la Norma G.010 del presente reglamento.

TABLA 14: *Criterios de Diseño para Patio de Maniobra*

EDIFICACIÓN	ALTURA DE VEHÍCULO	ANCHO DE ACCESO	RADIO DE GIRO
Edificios hasta 15 m. de altura	3,00 m.	2,70 m.	7,80 m.
Edificios hasta 15 m. de altura a más	4,00 m.	2,70 m.	7,80 m.
▪ Centros Comerciales ▪ Edificios en General	4,50 m.	3,00 m.	12,00 m.

Fuente: Norma A.010: Condiciones generales de diseño

Capítulo VI: Escaleras

Artículo 26: Las escaleras pueden ser:

- a) **Integradas:** Son aquellas que no están aisladas de las circulaciones horizontales y cuyo objetivo es satisfacer las necesidades de tránsito de las personas entre pisos de manera fluida y visible.
- b) **De Evacuación:** Son aquellas a prueba de fuego y humos, sirven para la evacuación de las personas y acceso del personal de respuesta a emergencias.

- **NORMA A.030: HOSPEDAJE**

Capítulo I: Aspectos Generales

Las edificaciones destinadas a hospedaje para efectos de la aplicación de la presente norma se definen como establecimientos que prestan servicio temporal de alojamiento a personas y que, debidamente clasificados y/o categorizados, cumplen con los requisitos de infraestructura y servicios.

Artículo 17.- El número de ocupantes de la edificación para efectos del cálculo de las salidas de emergencia, pasajes de circulación de personas y ascensores.

Artículo 18.- Los establecimientos de hospedaje a partir del cuarto nivel, deberán contar con ascensores de pasajeros y de montacargas independientes.

Capítulo V: Infraestructura mínima para establecimiento de hospedaje

Artículo 27.- contenido en el Anexo 1 (Hotel en Categoría 3 Estrellas).

- **NORMA A.070: COMERCIO**

Artículo 1.- Se denomina edificación comercial a aquella destinada a desarrollar actividades cuya finalidad es la comercialización de bienes o servicios.

Artículo 8.- La altura mínima de piso terminado a cielo raso en las edificaciones comerciales será de 3.00 m.

Artículo 18.- Diseño de patio de maniobras

El diseño del patio de maniobra debe tener la entrada y salida se tendrá tráfico en un solo sentido y se proyectará para que el vehículo con mayor radio de giro pueda transitar fácilmente,

TABLA 15: *Número Mínimo de Estacionamientos*

USO	PARA PERSONAL	PARA PÚBLICO
Tienda independiente	1 est. cada 6 pers.	2 est. cada 10 pers.
Galería comercial	1 est. cada 10 pers.	2 est. cada 10 pers.
Tienda por departamento	1 est. cada 5 pers.	2 est. cada 10 pers.
Mercado minorista	1 est. cada 20 pers.	2 est. cada 20 pers.
Restaurante	1 est. cada 10 pers.	2 est. cada 10 pers.

Fuente: Norma A.070: Comercio

TABLA 16: *Número de Personas en una Edificación Comercial*

AMBIENTE	M2 POR PERSONA
Tienda independiente	5,0 m2 por persona
Gimnasio	4,5 m2 por persona
Galería comercial	2,0 m2 por persona
Tienda por departamento	3,0 m2 por persona
Mercado minorista	2,0 m2 por persona
Restaurantes (área de mesas)	1,5 m2 por persona
Patio de comida (área de mesas)	1,5 m2 por persona
Tiendas	5,0 m2 por persona
Áreas de servicio (cocinas)	10,0 m2 por persona

Fuente: Norma A.070: Comercio

- **NORMA A.080: OFICINAS**

Artículo 1.- se denomina oficina a toda edificación destinada a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de gestión, de asesoramiento y fines de carácter público o privado.

- **NORMA A.120: ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

Artículo 1.- la presente norma establece las condiciones y especificaciones técnicas de diseño para la elaboración de proyectos y ejecución de obras de edificación, y para la adecuación de las existentes donde sea posible, con el fin de hacerlas accesibles a las personas con discapacidad.

- **NORMA A.130: REQUISITOS DE SEGURIDAD**

Artículo 1.- Las edificaciones, de acuerdo con su uso y número de ocupantes, deben cumplir con los requisitos de seguridad y prevención de siniestros que tienen como objetivo salvaguardar las vidas humanas y preservar el patrimonio y la continuidad de la edificación.

G. REGLAMENTO SANITARIO DE FUNCIONAMIENTO DE MERCADOS DE ABASTO- MINISTERIO DE SALUD

El presente reglamento establece las condiciones y requisitos sanitarios a los que debe sujetarse el funcionamiento de los mercados de abasto sean públicos o privados, en las diferentes etapas de la cadena alimentaria, con la finalidad de asegurar la calidad sanitaria e inocuidad de los alimentos y bebidas.

- **Normativa de Mercado de Abastos**

Artículo 1.- Objetivo La presente norma de mercados de abastos es de alcance nacional, y busca fomentar el desarrollo de la productividad y competitividad de mercados de abastos mayoristas y minoristas, que permita generar proyectos con estándares de calidad que contribuyen a garantizar la seguridad alimentaria urbana y rural y a revalorar los patrones culturales, gastronómicos y tradicionales propios de cada lugar.

CAPÍTULO V: PROPUESTA

5.1. CONSIDERACIONES PARA LA POPUESTA

5.1.1. CONDICIONANTES

5.1.1.1. ASPECTO FÍSICO ESPACIAL

A. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

El equipamiento comercial tiene una ubicación estratégica dentro del eje comercial y de servicios, que conforma el sector económico del distrito.

El emplazamiento del terreno cuenta con una orientación de asoleamiento del Este al Oeste y la dirección de los vientos de Sur - Oeste a Nor-Este.

La propuesta arquitectónica está planteada en el terreno que actualmente ocupa el equipamiento del mercado Santa Rosa, el cual cuenta con un área de 7 264.15 m² y un perímetro de 355.85 ml. encerrado en un polígono irregular de 5 vértices.

B. TOPOGRAFÍA

El terreno presenta una topografía de 2 metros de desnivel, con una pendiente que va en dirección Sur-Oeste al Nor-Este, lo cual permitirá el desarrollo de plataformas, que contribuirán con desniveles funcionales para optimizar espacios; asimismo se empleará el sistema constructivo de aporticado y losas nervadas, tomando en consideración las dimensiones de las luces con las que cuenta el edificio híbrido y además que estamos propensos a movimientos telúricos.

C. ESTRUCTURA URBANA (USO DE SUELOS)

La zonificación establecida, por los parámetros urbanos vigentes en la actualidad, PDU 2015-2025 y el PAT 2016-2021 aun en consulta. Lo cual nos indica una zonificación de tipo C5 (comercio especializado) y a su vez es compatible con residencial alta y otros usos, tomando en cuenta la estructura propia de la zona y sus actividades

comerciales, integrando la propuesta arquitectónica a la estructura vigente.

D. EXPEDIENTE URBANO

- **PERFIL URBANO**

El perfil urbano está definido por las edificaciones existentes en los bordes laterales de la Avenida La Cultura y Avenida Los Escritores, en lo cual encontramos viviendas de 2 a 5 niveles, generando un perfil diverso y dinámico según el uso y la actividad establecida, por consiguiente, nos permitirá desarrollar una propuesta arquitectónica de 5 niveles.

- **ALTURA DE EDIFICACIÓN**

Según los parámetros urbanos vigentes, el entorno inmediato sufrirá una densificación urbana, que

cambiará el carácter urbano al comercial y servicio del distrito Cnrl. Gregorio Albarracín Lanchipa.

- **USO DE SUELOS**

Actualmente el terreno está ocupado por el mercado Santa Rosa y actividades comerciales formales e informales en sus colindantes inmediatas.

- **MATERIAL PREDOMINANTE**

El uso predominante de material constructivo es el ladrillo y concreto armado. Ello generará una consolidación del sector urbano con un desarrollo económico sostenible.

5.1.1.2. VIALIDAD

A. INFRAESTRUCTURA VIAL

La estructura vial está completamente consolidada con vías inter urbanas y vías secundarias, favoreciendo al desarrollo e interacción de diferentes actividades económicas – productivas del Distrito.

El acceso al “Edificio Híbrido para el desarrollo competitivo comercial y de servicio” está dado por la Avenida la Cultura, por ser una vía inter urbana de carácter distrital y eje de desarrollo económico y de servicio, los cuales concentran equipamientos de recreación, educación, restaurantes, hoteles y comercio menor local.

Asimismo, la Av. Los Escritores conectan con la Av. Bohemia tacneña, el cual es un articulador con la panamericana sur el cual interconecta el distrito de Tacna con el de cono sur.

B. TRANSPORTE

El terreno en propuesta se ubica dentro de un contexto urbano, y los servicios de transporte público y privado son accesibles por medio de la Avenida la Cultura y vías alternas.

Uno de los principales problemas es la ineficiencia de paraderos y sobre población de transporte motorizado (moto taxi) que se desplaza por todo el distrito.

El flujo de transporte pesado de abastecimiento se da por medio de la avenida los escritores por lo que se considera vehículos de mediana carga, en fin, de evitar embotellamiento o saturación vial.

5.1.1.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO

El terreno de estudio cuenta con los suministros de servicios básicos como agua potable y alcantarillado, servicios de electricidad y complementarios. Al encontrarse en una zona urbana consolidada por el cual

se dará a conocer a las autoridades competentes la propuesta arquitectónica y así prevenir la saturación de servicios.

5.1.1.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICO NATURALES

La ubicación geográfica del terreno presenta un óptimo tipo de suelo está conformado por un estrato potente de grava fluvio aluvial. En estado medianamente compacto, consiste en arena fina a gruesa, limosa y con presencia de raíces en gran porcentaje de gravas. Para la construcción de equipamientos de gran envergadura ya sea residencial, comercial o otros usos. Generando un crecimiento vertical sin ninguna complejidad.

Las condiciones climatológicas son similares a la costa peruana al encontrarse ubicado a 560 msnm de altitud con humedad relativa, favorecen al control medio ambiental con presencia de

arborización y vegetación ornamental del sector dando un espacio confortable al peatón y usuario.

Por el alto índice de insolación en el sector, se deberá crear espacios abiertos con áreas verdes, como también caminos bordeadas de arborización que facilite la circulación, que contrarrestando la fatiga que pueda producir el asoleamiento en determinadas horas.

5.1.1.5. ASPECTO TECNOLÓGICO CONSTRUCTIVO

En las edificaciones existentes no se identifica una tipología edilicia típica, oriunda que determine la forma de la propuesta, por lo que se innovara una propuesta moderna.

5.1.2. DETERMINANTES

5.1.2.1. USUARIO

A. IDENTIFICACIÓN DE ACTORES QUE PARTICIPARAN EN EL “EDIFICIO HÍBRIDO”

La identificación de los actores permitirá diferenciar el tipo de actividades que se realizaran en los diferentes ambientes propuestos, siendo los siguientes:

- **Usuario 1: Compradores**

Realizan compras de productos, además del uso de servicios, para ello requieren encontrar estos puestos comerciales sectorizados de acuerdo al tipo de comercio.

- **USUARIO 2: Vendedor**

Requiere el espacio adecuado para el desarrollo de su trabajo, además de vestidores.

Los Comerciantes: del “Edificio Híbrido” que brindan servicios comerciales, laboran desde muy temprano desde las 5.00 am. hasta las 8.00 pm., requieren puestos amplios para la exhibición de sus productos, además estos puestos deben conectarse de manera indirecta hacia la zona de abastecimiento.

- **USUARIO 3: Proveedores**

Realizan el abastecimiento de productos e insumos al del edificio para lo cual requieren del espacio adecuado zona de carga y descarga.

- **USUARIO 4: Personal administrativo**

Se encarga de la capacitación, promoción de las mejoras en manipulación de alimentos, mejora en competitividad comercial.

- **USUARIO 5: Personal de seguridad**

Se encarga de resguardo de los usuarios del edificio, durante el día brindan asistencia a los

compradores y por la noche y por las noches acompañan a los usuarios hasta su vehículo.

- **USUARIO 6: Personal de mantenimiento**
Se encarga de mantener la salubridad y en buenas condiciones las instalaciones del Edificio Híbrido.

5.1.2.2. COORDINACIÓN

A. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE UN “EDIFICIO HÍBRIDO”.

Para cubrir las necesidades que demandan las actividades comerciales, parten de las actividades elementales del conjunto de actividades homogéneas del “Centro de Promoción y Exposición”, reuniéndose en los siguientes grupos de actividades, que a continuación señalamos:

- Actividades comerciales.
- Actividades de capacitación y promoción comercial y de servicios.
- Actividades administrativas.

- Actividades de servicios generales y complementarios.

B. CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE UN “EDIFICIO HÍBRIDO”

Las actividades de un “Edificio Híbrido para mejorar la competitividad comercial”, se clasifican de la siguiente manera:

- **Actividades comerciales**

Se realizan las primeras actividades de comercio, donde se realizan las actividades de compra-venta, complementadas con las actividades de recreación.

- **Actividades de capacitación e instrucción en temas de competitividad comercial**

Actividades que fomentan la competitividad, mediante las actividades de capacitación a los comerciantes, promoción e innovación en los servicios que brindan.

- **Actividades promoción comercial**

Actividades de exposición y exhibición de sus productos, por la producción de eventos. Promocionando la venta y compra de sus productos y los servicios complementarios.

- **Actividades administrativas**

Actividades que orientan la planificación, administración y sus políticas la organización de para la mejora en competitividad comercial.

- **Actividades de servicios generales y complementarios**

Actividades que permite brindar un mejor nivel de servicio al usuario.

5.1.3. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO

El diseño arquitectónico del edificio híbrido tiene como finalidad, satisfacer las demandas de espacios adecuados acorde a los factores tendencia actual en la construcción y la integración de los funcionarios y la población, para el cual se han tenido en cuenta para el diseño, la organización, el

entorno físico, la funcionalidad, la construcción del nuevo mercado, permitiendo la accesibilidad al público en general.

Estos criterios entre otros se basan en:

- El proyecto debe integrarse a la estructura urbana actual y fortalecer la actividad comercial que es la que más prevalece dentro del entorno.
- La tipología del edificio híbrido, debe seguir a las nuevas tendencias en la construcción, considerando criterios estéticos, funcionales y tecnológicos.
- La accesibilidad debe considerar también accesos para discapacitados tanto horizontal (pasillos) y vertical (ascensor).
- Señalización de seguridad, evacuación, servicios higiénicos, escaleras, que faciliten la circulación del usuario dentro del edificio a construir.
- La caracterización de los espacios mediante un tratamiento interior para que el usuario pueda diferenciar los espacios entre otros.
- Utilización de tecnología constructiva actual.

La identificación de los criterios de diseño para el desarrollo del partido arquitectónico, se basaron en los siguientes aspectos:

5.5.3.1. ASPECTO SOCIAL

Este aspecto está orientado al tipo de usuario y sus características socio culturales, actividades, costumbres, etc. Con el objeto de alcanzar una propuesta arquitectónica óptima que satisfaga sus necesidades.

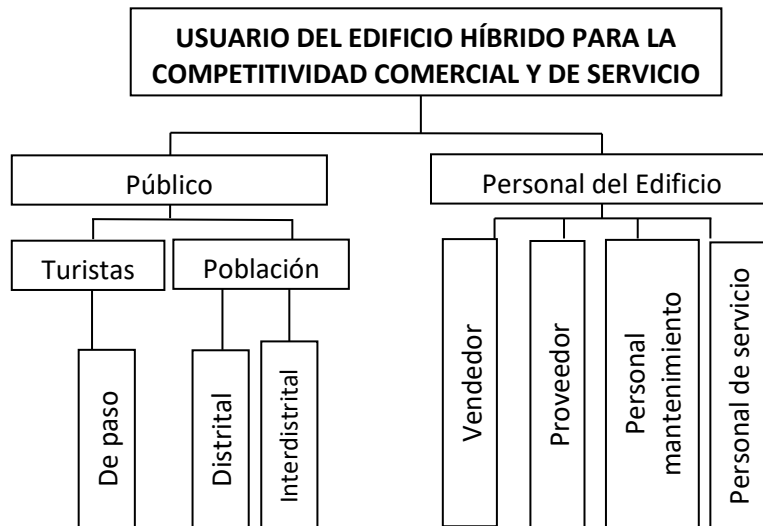


Figura 65: Tipos de Usuario

Fuente: Elaboración propia.

A. PÚBLICO EN GENERAL

- **TURISTAS**

En la actualidad el turismo nacional o internacional se da en los centros de abastos o de crecimiento económico, de servicios complementarios y zonas de recreación distrital. Debido a una ausencia de planes y proyectos de potencialización turística. Afectando indirectamente el consumo de productos de la localidad.

- **POBLACIÓN**

El consumo del mercado de abasto se da casi en su totalidad hacia la población colindante de los sectores, generando una mayor dinámica comercial y de servicios.

B. EDIFICIO HÍBRIDO

- **PERSONAL ADMINISTRATIVO**

Personas encargado de la administrar, gestionar y organizar el “Edificio Híbrido” debido a su pluralidad de usos y actividades independientes

Al concentrar diversas actividades en un mismo edificio se pretende plantear planes y programas de mercadeo y generar un mayor beneficio y rentabilidad. Usando estrategias de promoción y captación de la población distrital y provincial.

5.5.3.2. ASPECTO FUNCIONAL

A. EN LO ARQUITECTÓNICO

Se plantea una propuesta con espacios amplios y reglamentarios con sistemas innovadores, en el desarrollo sostenible del edificio, jerarquizando los espacios de uso común y privado. En cuanto a la

programación se tomará en cuenta las actividades y funciones que se desarrollan en cada ambiente al analizar al usuario y personal de servicio.

B. EN LO COMERCIAL

El Edificio Híbrido es netamente comercial y de servicio que contara con ambientes adecuados para las actividades comerciales tanto de abasto, de venta de ropa y accesorios.

C. EN LO ADMINISTRATIVO

Se proyectará ambientes amplios que permitan el desarrollo de las actividades administrativas de un “Edificio híbrido”, como espacios de reunión, áreas para trabajos de gabinete y campo, asimismo áreas de descanso y ocio.

D. EN LO PRODUCTIVO

La propuesta contara con un valor agregado de transición y servicio en cuanto a la calidad del producto como la infraestructura, que se

acondiciona al mejoramiento e implementación sistemas.

5.5.3.3. ASPECTO FORMAL

Al encontrarse en una zona urbana consolidada el planteamiento de los materiales y elementos constructivos que dan composición armónica al edificio deberán ser cautelosamente selectos. Debido a un perfil urbano ya consolidado en la trama urbana. Dando inicio a la densificación que sufrirá el sector debido al carácter de uso de suelo.

5.5.3.4. ASPECTO TÉCNICO

A. EN LO ARQUITECTÓNICO

Debido a las grandes luces el Edificio Híbrido contemplará el diseño de cimentaciones es complejo. En muchos casos requerirán

cimentaciones profundas (pilones, cajones, etc.) para transmitir cargas de cimentación a estratos de apoyo conveniente, bajo el suelo colapsable. En aquellos casos en los cuales es posible apoyar la estructura sobre cimentaciones poco profundas, el uso de cimentaciones tipo zapata continua puede proveer una cimentación más segura y económica que las zapatas aisladas. Los asentamientos diferenciales entre columnas pueden ser minimizados y se tendrá una distribución de esfuerzos más uniforme.

- Sistemas de energía renovable.
- Sistemas de drenajes.
- Sistemas de aisladores acústicos.
- Sistemas de aire acondicionado y extractor de aire.
- Sistema de ascensores y escaleras mecánicas.
- Sistema de contraincendios.
- Sistema de evacuación.

5.1.4. PREMISAS DE DISEÑO

(Ver Tomo I, Lámina 01)

5.5.4.1. ACCESIBILIDAD

El proyecto se articula a la estructura urbana a través de las vías colindantes del terreno, se contempla jerarquizar el acceso vehicular por la Avenida Los Escritores y el acceso peatonal por la Avenida La Cultura.

5.5.4.2. ASPECTO ESPACIAL

Las características morfológicas del terreno y el emplazamiento del equipamiento urbano (locales comerciales, comisaria, municipalidad, iglesia, etc.) determinaran el planteamiento de la nueva estructura espacial correlacionada con su entorno.

5.5.4.3. ASPECTO FUNCIONAL

Planteamiento de espacios adecuados para mercado unificando funciones de tiendas independientes por zonas, dándole al usuario la facilidad de elección de los tipos de comercialización.

5.4.4.4. POBLACIÓN

La capacidad de aforo del mercado minorista, estará en función a la composición cualitativa y cuantitativa del usuario.

- **IMAGEN VISUAL**, se proyectará una imagen arquitectónica a través de las 4 fachadas que cada una de las vías colindantes, que exprese el carácter tecnológico, moderno contemporáneo y monumental de sus funciones como nuevo mercado.
- **CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS**, se utilizarán las condiciones climáticas favorables del entorno, y se mitigara las variables desfavorables del clima, por medios tecnológicos o naturales.
- **PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA**, debe responder a la necesidad de espacios adecuadamente relacionados que permitan el desarrollo de las actividades comerciales dentro del mercado minorista. (Ver Lámina 12 - 16, Tomo I)

5.5.4.5. PREMISAS NORMATIVAS

COMERCIO

Los ambientes exhibición y promoción comercial, cumplirán los requisitos de mínimos de confort y seguridad, los que serán determinados en un periodo de tiempo que permanecerán en el evento.

SALUBRIDAD

La propuesta arquitectónica del edificio híbrido, se desarrollará como equipamiento comercial integrado a su entorno por lo cual priorizará promover una habitabilidad óptima, creando un sector comercial amigable con el medio ambiente.

El Ministerio de Salud, determina las condiciones y requisitos para propuestas Arquitectónicas de los equipamientos comerciales, tanto para áreas de comercialización, conservación y almacenaje.

Los distintos tipos de comercio condicionaran y determinaran la cantidad de establecimientos.

5.5.4.6. PREMISAS FUNCIONALES

A. EMPLAZAMIENTO DEL TERRENO

Se integrará el edificio híbrido al corredor comercial de la Avenida La Cultura mediante la jerarquización de su ingreso principal peatonal hacia esta vía.

Para el ingreso vehicular que permitirá el abastecimiento del edificio híbrido será mediante la Avenida Los Escritores.

Se aprovechará la colindancia con la plaza Patricio Conti para generar un espacio de transición entre el dinamismo de la zona comercial y la zona residencial.

B. INTEGRACION DEL ENTORNO

El edificio híbrido contemplará 6 niveles superiores, los cuales se integran al perfil urbano existente mediante la composición de volúmenes.

La altura de la propuesta arquitectónica de fachada se diseñará en función al perfil urbano del entorno, de

acuerdo a los parámetros urbanísticos establecidos para ese sector.

Los materiales, colores y texturas propuestos para la edificación, serán con materiales que no generen un impacto visual en el perfil urbano existente.

C. ESTACIONAMIENTO

Se priorizará dotar de un patio de maniobras y área de estacionamientos, subterráneos y en el primer nivel para vehículos de abastecimiento y particulares de comerciantes y/o consumidores.

Se ubicará un patio de maniobras para vehículos pesados, para facilitar el ingreso y salida de vehículos descarga de insumos y otros.

D. VIALIDAD

La accesibilidad del ingreso peatonal y vehicular será a diferenciado, por lo que se realizará un retiro en la Avenida Los Escritores para el abastecimiento del Edificio Híbrido.

El ingreso peatonal se realizará colindante a la plaza Patricio Conti Olivares, como zona de esparcimiento.

E. ORGANIZACIÓN FUNCIONAL

Organización lineal: se organizarán los puestos de venta de acuerdo a su afinidad o secciones comerciales, de manera lineal.

Se jerarquizaran los usos estructurantes en los ejes principales de circulación, y los usos complementarios en ejes secundarios.

F. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Se aplica paneles solares para el suministro de energía eléctrica de manera sostenible, permitiendo el desarrollo de las actividades durante.

Se tendrá en cuenta el desarrollo y cálculo de tanque elevado para el suministro de agua para la edificación, como el abastecimiento de todas las zonas de comercio.

G. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS AMBIENTALES

Dotación de adecuado mobiliario urbano, por el alto porcentaje de insolación en el sector, se deberá crear espacios abiertos con áreas verdes, como también caminarias bordeadas de vegetación que facilite la circulación.

5.5.4.2. PREMISAS TECNOLÓGICAS:

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Se aplicarán techos cobertura y estructura metálica, para proteger y contrarrestar condiciones climáticas en ambientes de grandes luces.

La edificación se construirá en base del sistema aporticado, para proteger al usuario ante los movimientos sísmicos, la aplicación del sistema constructivo de losas nervadas para los niveles inferiores y en los niveles superiores se aplicará el sistema constructivo de losacero.

Se empleará materiales, colores y texturas que se adapten al paisaje natural.

APLICACIÓN DE LA BIOCLIMÁTICA

Aplicar el uso de la bioclimática para contribución al eficiente desarrollo de las actividades comerciales, plantear la distribución funcional de los espacios considerando la ventilación e iluminación.

5.2. PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

5.2.1. PROGRAMACIÓN CUALITATIVA Y CUANTITATIVA

Para poder pre dimensionar los espacios de la propuesta, es necesario calcular el aforo total que albergará el Edificio Híbrido. Para ellos se considera la programación cualitativa indica el tipo de actividades, el tipo de usuario y el mobiliario a utilizar en cada uno de los ambientes propuestos, sin embargo, la programación cuantitativa señala el área de dichos ambientes. Para ello ambos tipos de programación se presentarán en una sola matriz.

(Ver Tomo I, lámina 2 - 6)

Tabla 17: Cálculo de Aforo según el Uso

USO	M2 POR PERSONA	REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES
Sótano	16,0 m2 por persona	Art.11, A. 090
Mercado minorista	5,0 m2 por persona	Art.8, A. 070
Patio de comidas	5,0 m2 por persona	Art.8, A. 070
Galería comercial	3,0 m2 por persona	Art.8, A. 070
Oficinas	9,5 m2 por persona	Art.6, A. 080
Hotel	15,0 m2 por persona	Art.17, A. 030
Gimnasio	16,0 m2 por persona	Art.8, A. 070

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones

Tabla 18: Resumen de Áreas por Niveles

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS		
NIVEL	ZONA	ÁREA PARCIAL (m2)
Primer Sótano	Almacenes y estacionamiento	5, 272.58
Segundo Sótano	Mantenimiento, almacenes y estacionamiento	6, 517.29
Primer Nivel	Comercio de abastos	5, 123.64
Segundo Nivel	Patio de comidas	5, 123.64
Tercer Nivel	Comercio complementario	3, 662.35
Cuarto Nivel	Oficinas de administración y servicios	3, 905.20
Quinto Nivel	Hospedaje	2, 465.00
Sexto Nivel	Gimnasio	646.00
ÁREA TOTAL		32, 715.70

Fuente: elaboración propia

5.3. CONCEPTUALIZACIÓN Y PARTIDO

5.3.1. CONCEPTO Y PARTIDO

La idea conceptual es el generador del proceso de diseño, permitiendo la relación del diseño arquitectónico con el significado teórico. Además, el partido, es la etapa de esquematización donde se sintetiza la solución de un programa arquitectónico, mediante la organización de los espacios dentro del terreno, que posteriormente serán estructurados. (Ver Tomo I. lámina 7).

5.4. ZONIFICACIÓN

Es la agrupación de los espacios a proponer en zonas caracterizadas por una función determinada. (Ver Tomo I- lámina 8- 11).

5.5. SISTEMATIZACIÓN O ESTRUCTURACIÓN

5.5.1. SISTEMA FUNCIONAL

Es el esquema que indica el tipo de actividades a proponer y como estas se relación entre sí.

5.5.2. SISTEMA DE MOVIMIENTO Y ARTICULACIÓN

Indica el tipo de flujo, ya sea de carácter vehicular y/o **peatonal, la jerarquía de los ejes de circulación y la** accesibilidad del proyecto.

5.5.3. SISTEMA FORMAL

En esta representación se indica la morfología de la masa edilicia, la cual nos permite caracterizar la imagen urbana de la propuesta.

5.5.4. SISTEMA ESPACIAL

Señala la ubicación de los espacios abiertos, semi abiertos y cerrados que conforman la propuesta arquitectónica.

5.5.5. SISTEMA EDIFICIO

En esta representación gráfica, se indica las alturas de los diferentes volúmenes y coberturas propuestas en la extensión del proyecto arquitectónico.

5.6. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

El anteproyecto arquitectónico contiene en su desarrollo los planos de ubicación, localización, topográfico, perimétrico y de trazado, plano de techos, planimetría general, cortes y elevaciones planimétricos del conjunto. (Ver Tomo II)

5.7. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

En el desarrollo del proyecto arquitectónico, se expone de manera detallada las plantas, cortes y elevaciones con el desarrollo de los módulos. También contiene los planos de seguridad y señalética por niveles, planos de evacuación por niveles, planos de detalles arquitectónicos y vistas 3D. (Ver Planos – Tomo II).

5.8. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

5.8.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

5.8.1.1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Proyecto: “Diseño de un Edificio Híbrido para la Competitividad Comercial de Servicios en el

espacio que ocupa el Mercado Santa Rosa,
Distrito Coronel Gregorio Albarracín
Lanchipa”

Ubicación : Asentamiento Humano Programa Municipal
de Vivienda Cono Sur Este Mz. E Lote 1

Distrito: Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa

Provincia: Tacna

Región: Tacna

Fecha: Octubre 2018

5.8.1.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

A. UBICACIÓN

El terreno se ubica en la ciudad de Tacna, en el sector 02 del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, comprende el terreno del espacio que actualmente ocupa el mercado Santa Rosa, el cual está delimitado en la intersección de las vías; de la Avenida La Cultura, Los escritores, Calle Mateo Pumacahua y Los Jurisconsultos.

B. LINDEROS Y COLINDANTES

- **Por el Frente:** Colinda con la Calle Cristóbal Colón en línea recta de un tramo de 100.99 ml.
- **Por el Fondo:** Colinda con la Calle Mateo Pumacahua y la Avenida Los Jurisconsultos, en línea quebrada de dos (02) tramos de 107.99 ml. y 38.84 ml.
- **Por la Derecha:** Colinda con la Avenida Los Escritores, en línea recta de un tramo de 59.83 ml.
- **Por la Izquierda:** Colinda con la Avenida La Cultura, en línea recta de un tramo de 48.21 ml.

C. AREA Y PERIMETRO

- El área del terreno es de 7 264.15 m².
- El perímetro es de 355.85 ml.

5.8.1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

ACCESOS

Los ingresos al Edificio híbrido se pueden dar a través de tres frentes; el acceso principal para los

usuarios se da a través de la Avenida La Cultura, conectada al eje comercial del distrito, el acceso para el abastecimiento se da por la Avenida Los Escritores y mediante la Calle Cristóbal Colón se relaciona directamente con la Plaza Patricio Conti.

SERVICIOS EXISTENTES

Cuenta con los servicios básicos de agua. Energía eléctrica y desagüe.

5.8.1.4. ZONIFICACIÓN

El proyecto presenta 06 zonas generales, las cuales son:

ZONA ADMINISTRATIVA:

Se encargará del control, funcionamiento y administrar todo el edificio híbrido. Conformado por la sub zona de administración.

Tabla 19: Zona Administrativa

ZONA	AMBIENTE
ZONA ADMINISTRATIVA	Hall de recepción
	Gerencia general
	Logística
	Oficina administrador
	Contabilidad
	Recursos humanos
	Soporte informático
	Secretaria
	Marketing
	Sala de juntas
	SSHH. Del personal
	Sala de reunión corporativa
	Asesoría legal
	Junta directiva
	Seguridad y monitoreo
	Vestuario de vigilantes
Servicios higiénicos	
Deposito	

Fuente: Elaboración Propia

ZONA COMERCIAL:

Se encargará de abastecer las actividades comerciales y de servicios. Conformado por la zona 03 sub zonas de comercio.

TABLA 20: Zona Comercial – Mercado Minorista

ZONA		AMBIENTE
ZONA COMERCIAL	MERCADO MINORISTA	ZONA HUMEDA
		Puesto de vegetales y frutas
		Puesto de carnes y pescados
		Puesto de lácteos
		Puesto de embutidos
		Puesto de enlatados
		Puesto de licores - dulces
		Carritos de compra
		Encargo de paquetes
		Refrigeración
		Carnes
		Frutas y verduras
		Preparación de carnes
		Almacenes
	Abarrotes	
	Panadería y pastelería	
	Artículos de limpieza personal	
	Artículos domésticos	
	Libros y revistas	
	Oficina de personal	
	ZONA SECA	
	Patio de maniobras	
	Grupo electrógeno	
	Depósito de equipo de trabajo	
	Depósito de basura	
	Cuarto de limpieza	
	Ss.Hh. Personal de servicio	
	Hombres (2wc, 3lv, 3ur)	
	Mujeres (3wc, 3lv)	
	Vestuario de personal de servicio	
	Hombres (2 dch. + lockers)	
	Mujeres (2 dch. + lockers)	

Fuente: Elaboración Propia

TABLA 21: Zona Comercial - Comercio Complementario

ZONA		AMBIENTE
ZONA COMERCIAL	PATIO DE COMIDAS	Módulos- de comida rápida
		Locales de venta
		Área de mesas
		Batería de baños
		Deposito
	TIENDAS ESPECIALIZADAS	Cámara frigorífica
		Tienda de exposición venta
		Tienda de ropa
		Tienda de zapatos
		Servicios higiénicos
		Deposito
	GALERIA COMERCIAL	Tiendas intermedias
		Deposito
		Servicios higiénicos
		Tiendas medianas
		Abastecimiento - monta cargas
		Cuarto de video
		Deposito general

Fuente: Elaboración Propia

ZONA DE SERVICIOS:

Se encargará de brindar servicios complementarios a la actividad comercial y zonas de mantenimiento.

TABLA 22: Zona de Servicios

ZONA	AMBIENTE
ZONA DE SERVICIOS	Jefe personal
	Cuarto de limpieza
	Deposito basura
	Equipo de trabajo
	Grupo electrógeno
	Tableros general
	Sala de medidores
	Sub. Estación eléctrica
	Equipo de aire acondicionado
	Cuarto de cisterna
	Cuarto de tanque elevado
	Cuarto de bombas incendios
	Talleres
	Patio de maniobras
	Plataforma carga y descarga
	Sshh de personal
	Vestuario y duchas
ZONA COMPLEMENTARIA ALMACENAMIENTO	Recepción de abastecimiento
	SS.HH. Personal (duchas)
	Registro
	Oficina de personal
	Montacargas
	Escaleras de servicio
	Oficina de control
	Archivo
	Tópico
	Deposito
	Control de calidad de productos
Embalaje	

Fuente: Elaboración Propia

ZONA DE HOSPEDAJE:

Consta de un hotel 3 estrellas.

TABLA 23: *Zona de Hospedaje*

<i>Zona</i>		<i>Ambiente</i>
<i>Hotel 3 Estrellas</i>	<i>Zona De Recepción</i>	Espacio receptivo
		Oficinista y Conserjería
		Cabinas telefónicas
		Lobby
		Bar lounge
		Cuarto de Control
		Atención médica
		Servicios higiénicos
	<i>Cocina</i>	Cocina de Fríos
		Cocina de Comida Caliente
		Lavado de Vajillas
		Dispensa de Almacenaje
		Cámara frigorífica
	<i>Comedor</i>	Área de Mesas
		Terraza
		Barra
		Servicios higiénicos
	<i>Habitaciones</i>	Habitación simple
		Habitación doble
		Habitación suite
		Closet incluido habitación
		Ss.hh. Incluido habitación
	<i>Servicios</i>	Ascensor de Uso Publico
		Ascensor de Servicio
		Área de Lavandería General
Cuarto de Maquinas		
Estacionamientos		

Fuente: Elaboración Propia

ZONA DE ESTACIONAMIENTOS:

Se encargará del parque de vehículos, el patio de maniobras para el abastecimiento. Consta de 03 sub zonas.

TABLA 24: *Zona de Estacionamientos*

ZONA	AMBIENTE
ESTACIONAMIENTOS	Guardianía
	Recepción- control
	Deposito basura
	Ascensores
	Sala de control
	Patio de maniobras
	Estacionamiento
	Servicios higiénicos

Fuente: Elaboración Propia

ZONA DE GIMNASIO

TABLA 25: *Zona Gimnasio*

Zona	AMBIENTE
GIMNASIO	Atención
	Control de luces
	Oficina del gimnasio
	Depósito de maquinas
	Sala de maquinas
	Sala de aeróbicos
	Vestidores
	Servicios higiénicos
	Snack
	Área de mesas

Fuente: Elaboración Propia

ZONA DE OFICINAS

TABLA 26: Zona de Oficinas

ZONA	AMBIENTE
OFICINAS	Secretaria
	Sala de Reuniones
	Bóveda
	Unidad de Informática
	Marketing
	Servicios Higiénicos
	Recepción
	Informes
	Caja
	Cajeros
	Almacén
	Presupuestal y Financiera
	Oficina de Formulación Presupuesto.
	Oficina de Ejecución Presup.
	Oficina de Contabilidad
	Oficina de Tesorería
	Espera
	Atención
	Supervisor
	Bóveda
	Oficina
	Cajero Automático
	Servicios Higiénicos
	Gerencia General + Estar
	Sala de Directorio
	Secretaria General
	Asesor Asistente
	Archivo General
	Área de Administración
	Departamento de Contabilidad
	Departamento de Asesoría Jurídica
	Departamento de Asistencia Técnica

Fuente: Elaboración Propia

5.8.1.5. CUADRO DE ÁREAS

Tabla 27: Resumen de Áreas por niveles

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS		
NIVEL	ZONA	ÁREA PARCIAL (m2)
Primer Sótano	Almacenes y estacionamiento	5, 272.58
Segundo Sótano	Mantenimiento, almacenes y estacionamiento	6, 517.29
Primer Nivel	Mercado minorista	5, 123.64
Segundo Nivel	Patio de comidas	5, 123.64
Tercer Nivel	Comercio complementario	3, 662.35
Cuarto Nivel	Oficinas de administración y servicios	3, 905.20
Quinto Nivel	Hospedaje	2, 465.00
Sexto Nivel	Gimnasio	646.00
ÁREA TOTAL		32, 715.70

Fuente: Elaboración Propia

5.8.1.6. TRATAMIENTO PAISAJISTA

El diseño del edificio híbrido contempla una propuesta de espacios abiertos que se conectan directamente con la plaza Patricio Conti, mediante techos verdes, arborización y especies de jardín seco.

5.8.1.7. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

A. ESTRUCTURACIÓN

El proyecto del Edificio Híbrido contempla una estructuración predominante de manera vertical en ocho niveles; dos sótanos y seis niveles superiores, que a su vez tienen una relación horizontal por piso.

B. AMBIENTES

PRIMER SÓTANO: Comprende el estacionamiento público que cuenta con una capacidad de sesenta y cuatro vehículos, donde tres son estacionamientos accesibles para personas con discapacidad, un patio de maniobras y circulación exclusiva para el abastecimiento del Edificio Híbrido, área de mantenimiento con cuarto de bombas de agua, de aire acondicionado, del grupo electrógeno, de sub estación eléctrica, además de dos escaleras integrales y cinco ascensores para los usuarios, un montacargas de vehículos, almacenes, frigoríficos y dos elevadores de montacargas de abastecimiento a los pisos superiores.

SEGUNDO SÓTANO: Comprende el estacionamiento público que cuenta con una capacidad de sesenta y cuatro vehículos,

donde tres son estacionamientos accesibles para personas con discapacidad, además de contar con un patio de maniobras y circulación exclusiva para el abastecimiento del Edificio Híbrido, dos escaleras integrales y cinco ascensores para los usuarios, un montacargas de vehículos, almacenes, frigoríficos y dos elevadores de montacargas de abastecimiento a los pisos superiores.

PRIMER NIVEL:

- **Zona de Administración**

Consta de un hall de recepción, 01 área de gerencia general, 01 área de logística, 01 área de administración, 01 área de contabilidad, 01 área de recursos humanos, 01 área de soporte informático, 01 área de secretaria, 01 área de marketing, 01 área de sala de juntas, 01 área de sala de reunión corporativa, 01 área de asesoría legal, 01 área de seguridad y monitoreo, 01 área de

servicios higiénicos del personal y 01 área de depósito.

- **Zona de Mercado Minorista**

Se realizó la sectorización según el tipo de actividad y usos, por lo cual consta de 01 área húmeda, 01 área semi húmeda, 01 área seca, 01 área de almacenamiento, 01 área de mantenimiento.

SEGUNDO NIVEL:

- **Zona de Comercio**

Consta de tiendas pequeñas, medianas e intermedias, además de galerías comerciales y área de almacenamiento.

TERCER NIVEL:

- **Zona de Patio de Comidas**

Consta de puestos de comida, módulos de comida rápida, áreas de mesas, depósito de

almacenamiento, 01 cámara frigorífica, 01 depósito y servicios higiénicos.

CUARTO NIVEL:

- **Zona Financiera**

Consta de 01 área de oficinas corporativas, 01 área de agencias bancarias, 01 área de financieras, cajeros automáticos y 02 servicios higiénicos.

QUINTO NIVEL:

- **Zona de Hospedaje:**

Hotel de 3 estrellas, Consta de 01 área de recepción, 01 cocina, 01 comedor, área de habitaciones y 01 área de servicios.

SEXTO NIVEL:

- **Zona de Gimnasio**

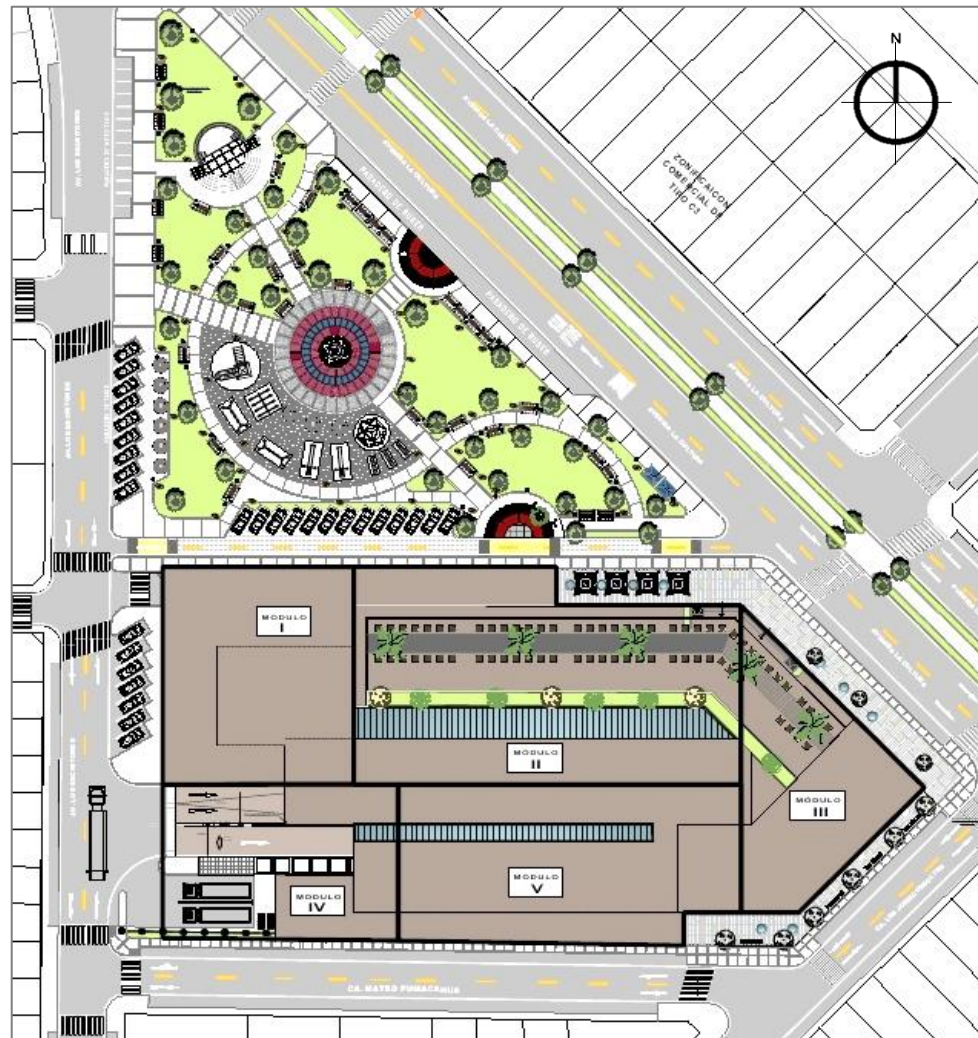
Consta de 01 área de atención, 01 área de control informático, 01 área de oficina del

gimnasio, 01 área de sala de máquinas, 01 área de sala de aeróbicos, 01 área de snack, 01 área de mesas, 01 área de depósito de máquinas, 02 vestidores y 02 servicios higiénicos.

C. CARACTERÍSTICA DEL HORARIO DE ATENCIÓN:

El horario de atención será de manera independiente de acuerdo a cada uso y niveles de piso; es decir: de la siguiente manera:

- Mercado minorista tendrá la atención al público, desde las 5 am. hasta las 8 pm.
- Patio de comidas, la zona comercial tendrá la atención al público, desde las 8 am. hasta las 10 pm.
- Zona de servicios, tendrá la atención al público, desde las 8 am. hasta las 6 pm.
- Zona de hospedaje, zona de estacionamiento, tendrá la atención al público, las 24 horas.



PLANTEAMIENTO INTEGRAL - MÓDULOS				
MÓDULO I	MÓDULO II	MÓDULO III	MÓDULO IV	MÓDULO V
1 Mercado Minorista	1 Primer Sótano	1 Primer Sótano	1 Primer Sótano	1 Primer Sótano
2 Patio Comidas	2 Segundo Sótano	2 Segundo Sótano	2 Segundo Sótano	2 Segundo Sótano
3 Galería Comercial	3 Mercado Minorista	3 Mercado Minorista	3 Mercado Minorista	3 Mercado Minorista
4 Oficinas	4 Patio De Comidas	4 Patio De Comidas	4 Patio De Comidas	4 Patio De Comidas
5 Hotel	5 Galería Comercial	5 Galería Comercial	5 Galería Comercial	5 Galería Comercial
	6 Oficinas	6 Oficinas	6 Oficinas	6 Oficinas
	7 Hotel	7 Hotel	7 Hotel	7 Hotel
		8 Gimnasio		8 Gimnasio
Ver Tomo II Plano AR-11 al 15	Ver Tomo II Plano AR-18 al 24	Ver Tomo II Plano AR-27 al 30	Ver Tomo II Plano AR-33 al 37	Ver Tomo II Plano AR-40 al 47

Figura 66: Planteamiento Integral por Módulos

Fuente: Elaboración Propia

5.9. VALORIZACIÓN DEL PROYECTO

5.9.1. VALORIZACIÓN

Para determinar una valoración estimada del proyecto se ha tomado como referencia el Cuadro de valores unitarios oficiales de Edificación para la costa, vigente para el mes de octubre del 2019.

Figura 67: Cuadro de Resumen de Áreas

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS				
NIVEL	ZONA	ÁREA PARCIAL (M2)	VUE (S/.)	PARCIAL (S/.)
Primer Sótano	Almacenes y estacionamiento	5, 272.58	948.09	4 998 880.37
Segundo Sótano	Mantenimiento, almacenes y estacionamiento	6, 517.29	948.09	6 178 977.48
Primer Nivel	Comercio de abastos	5, 123.64	1160.96	5 948 341.10
Segundo Nivel	Patio de comidas	5, 123.64	1160.96	5 948 341.10
Tercer Nivel	Comercio complementario	3, 662.35	1160.96	4 251 841.86
Cuarto Nivel	Oficinas de administración y servicios	3, 905.20	1,362.92	5 322 475.19
Quinto Nivel	Hospedaje	2, 465.00	1,362.92	3 359 597.80
Sexto Nivel	Gimnasio	646.00	1160.96	749 980.16
ÁREA PARCIAL		32, 715.70	36' 758, 435.06	
VALORIZACIÓN TOTAL				

Fuente: Elaboración Propia

5.9.2. FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Por tratarse de un proyecto de carácter distrital, y siendo el terreno privado, la junta de propietarios podrá financiarlo de manera privada y poder concretar.

5.9.3. ETAPABILIDAD

PRIMERA ETAPA: Corresponde a la etapa de construcción de los espacios comprendidos por la zona de estacionamientos y la zona complementaria, las cuales están comprendidas por: depósito general de residuos, cuarto de máquinas, cuarto de instalaciones, patio de maniobras y estacionamiento para los vehículos del edificio híbrido, 01 estacionamiento exclusivo para el hotel.

SEGUNDA ETAPA: Corresponde a la etapa de construcción de las zonas de servicios, en la zona administrativa, el cual está comprendido por: área de gerencia general, área de logística, área de administración, área de contabilidad, área de recursos humanos, área de soporte informático, área de

secretaria, área de marketing, área de sala de juntas, área de sala de reunión corporativa, área de asesoría legal, área de seguridad y monitoreo, área de servicios higiénicos del personal y área de depósito. Además de la zona comercial, el cual está comprendido por: la sub zona del mercado minorista, la zona de comercio y el patio de comidas.

TERCERA ETAPA: Comprende la construcción de las zonas servicios y hospedaje, los cuales están comprendidos por: gimnasio; área de atención, área de control informático, área de oficina del gimnasio, área de sala de máquinas, área de sala de aeróbicos, área de snack, área de mesas, área de depósito de máquinas, vestidores y servicios higiénicos. Y del hotel 4 estrellas comprende: área de recepción, cocina, comedor, área de habitaciones y área de servicios.

CONCLUSIONES

PRIMERA: El diseño de un edificio híbrido contribuye en la competitividad comercial y de servicios en el espacio que ocupa el Mercado Santa Rosa del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, ofreciendo un enfoque innovador en infraestructura, que dinamizarán la actividad comercial.

SEGUNDA: El proyecto contempla en su programación arquitectónica las diversas actividades de acuerdo a la necesidad del usuario, por lo cual se ha considerado los siguientes usos, comercio y servicios; por lo tanto, se genera la potencialidad de este edificio híbrido para lograr la competitividad dentro de la ciudad.

TERCERA: El proyecto plantea, las características que identifican a un edificio híbrido de distintos usos, dentro de una misma infraestructura, generando espacios de transición que permitan la compatibilidad de estos usos.

CUARTA: El proyecto arquitectónico cumple con los criterios técnicos urbanísticos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones y a su vez presenta características innovadoras que permitan el óptimo desarrollo de las actividades dentro de la infraestructura y a su vez la integración del edificio híbrido a su entorno inmediato.

RECOMENDACIONES

1. Es importante que el Estado y las instituciones competentes, fomenten proyectos de innovación, que permitan solucionar estos problemas de informalidad en puntos de concentración de la actividad comercial y se planteen ordenanzas municipales que contribuyan al funcionamiento de estos equipamientos.
2. Se recomienda utilizar la presente investigación como un referente para futuras intervenciones en sectores comerciales, que contribuyan a la competitividad comercial.
3. Se recomienda que, las nuevas intervenciones arquitectónicas no generen un impacto en el perfil urbano, sin embargo, generen la integración con su entorno inmediato.
4. Las municipalidades deberían realizar actividades de sensibilización que realcen el tema de la mejora en infraestructura, en sectores comerciales para de esa manera influenciar positivamente en las relaciones de convivencia de la zona residencial y comercial entre la población.

BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, E. (2017). *“Edificio Híbrido en Ate – Lima”*. (Tesis de pregrado). Universidad Ricardo Palma, Lima, Perú.
- Arteaga, C. (2018). *“Los Edificios Híbridos como Estrategia de Solución a la Saturación Comercial y Administrativa del Centro Histórico de Trujillo, 2017”*. Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú.
- Elizalde, N. (2012). *Hibridación Programática en la Arquitectura: Edificio Polivalente en La Carolina*. (Tesis de pregrado). Universidad San Francisco de Quito, Quito, Ecuador.
- Aste, S. (2016). *Edificio de Usos Mixtos Hotel y Comunidad Jesuita en Miraflores*. (Tesis de pregrado). Universidad Ricardo Palma, Lima, Perú.
- Guizado, D. (2012). *Edificio de usos múltiples en entornos de alta densidad* (Tesis de pregrado). Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, Lima, Perú.
- De los ríos, D. (2013). *Complejo comercial de Plaza de flores* (Tesis de pregrado). Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, Lima, Perú.
- López, L. (2012). *Arquitectura Vertical, Uso Mixto de Suelo en un Edificio de altura* (Tesis de pregrado). Universidad de San Carlos de Guatemala, Ciudad de Guatemala, Guatemala.

- Dávila, Gino (2014). *Rascacielos de Usos Múltiples La pradera 175 en la Ciudad de Quito* (Tesis de pregrado). Pontificia Universidad Católica de Ecuador, Quito, Ecuador.
- Mancheno, María (2014). *Edificio Multiusos en Riobamba: Función Mixta* (Tesis de pregrado). Universidad San Francisco de Quito, Quito, Ecuador.
- Murillo, W. (2008). *La Investigación Científica*. Madrid
- Fenton, J. (1985). *Hybrid Buildings*, en pamphlet architecture, 11, 3-40.
- Morales, A. y Pech, J. (2000). *Competitividad y Estrategia*
- Sennett, R. (2002). *The fall of public man*. Alfred a knopff, inc. 1974 – 1976. Edicions 62.
- Grant, A. (2014). *The Evolving Relationship Between Transit and Mixed – Use*.
- Montgomery, J. (1998). *Making a City Urbanity, Vitality and Design*. Journal of urban design, 3, 93-116.
- White, W. (1988). *Modelo de Intervención en el Espacio Público de la Ciudad*
- Ábalos, I. y Herreros J. (1992). *Técnica y Arquitectura en la Ciudad Contemporánea*. Madrid, España.
- Holl, S. (2011). *This is Hybrid: an Analysis of Mixed - Use Building* by A+T. Vitoria Gasteiz, España: A+T Architecture Publisher.

- Amorelli, S. y Bacigalupi, L. (2016). *Edificios Híbridos, Potenciadores de Área de Centralidad en la Ciudad Contemporánea*. Universidad de Uruguay.
- Mozas, J. (2008). *Usos Mezclados. Un Recorrido Histórico*, en A+T. *This is Hybrid II: Híbridos Horizontales*, 32, 4-25.
- Fernández, A. y Mozas, J. (2011). *This is Hybrid*. Spain: A+T Architecture Publisher.
- Vecslir, L. (2007). Paisaje de la Nueva Centralidad
- Van H. y Koppenjan, J. (2001). *Building Public Private Partnerships. Assessing and managing risks in port development. Public managemet review*.
- Cozens, P. y Hillier, D. (2008). The shape of things to come: New urbanism, the grid and the cul de sac. *International planning studies*.
- Hoth, T. (2014), *Edificios Multifuncionales (Híbridos)*.
- Hood, R. (1931) *new york of the future. Creative art*.
- Koolhass, R. (1978). *Delirious new york: a retroactive manifestó for manhattan*. New york, estados unidos : the monacelli press.
- Porta, S. (2007). *Correlating Densities of Centrality and Activitis in Cities: The Cases of Bologna and Barcelona*. En *Planning, Complexity and New Ict. España*.
- Porter, M. (1982) *Estrategias Competitivas*

Piater, A. (1987). *La Innovación Tecnológica: VARIABLE DETERMINANTE EN LA COMPETITIVIDAD*

Mayorga, M. (2013). La Descentralización como Agente del Cambio: Una Mirada a través de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial. *Revista espacios*, Volumen N^o 40(N^o16)

Instituto Nacional de Estadística e Informática. Censo (2007). *Departamento de Tacna*. Perú.

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2017). *Censo de población y vivienda*, del distrito de Gregorio Albarracín Lanchipa.

Ministerio de vivienda, construcción y Saneamiento. (2006). *Reglamento Nacional de Edificaciones*. Lima, Perú.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Dirección Nacional de Urbanismo. (2011). *Sistema Nacional de Estándares Urbanos*. Lima, Perú.

Municipalidad Provincial de Tacna. (2014). *Plan de acondicionamiento territorial de la Provincia de Tacna 2015-2025*. Tacna, Perú.

Murillo, W. (2008). *La Investigación Científica*. <http://www.monografias.com/trabajos15/invest-científica/investcientífica.shtm>

Palella, S. y Martins, Feliberto. (2010). *Metodología de la investigación cuantitativa*. Caracas. Venezuela: Fedeupel.

Real Academia Española. (2016). *Diccionario de la Lengua Española*. España.

Aparisi, C (2014). *Edificios Híbridos: Nuevas Formas de Habitar en el Siglo XXI*

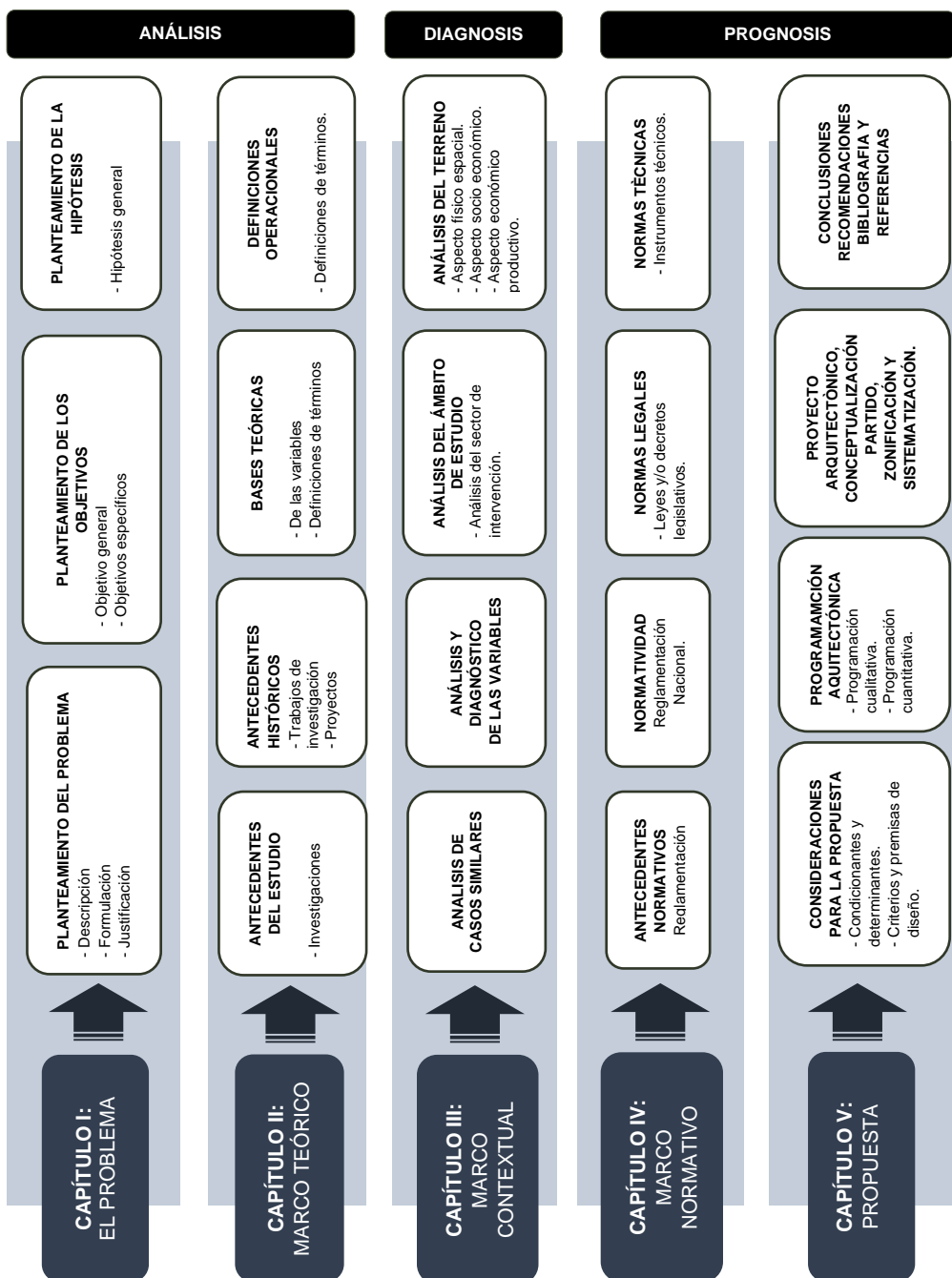
Baeriswyl, S. (2008), *La Globalización y su Impacto en la Ciudad Contemporánea*. Revista AUS.

Morelli, M. y Kahatt, S. (2012). *Estrategias Proyectuales para Edificios Públicos en Altura*. Edificios híbridos en Lima. Perú.

Morelli, M. y Kahatt, S. (2014). *Edificios Híbridos en Lima Reflexiones sobre una Nueva Aproximación al Edificio Público en Lima*. Arkinka, N° 218, Lima, Perú.

ANEXOS

ANEXO 01: ESQUEMA METODOLÓGICO



Fuente: Elaboración propia

ANEXO 02: MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA					
TÍTULO: “ DISEÑO DE UN EDIFICIO HÍBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO CORONEL GREGORIO ALBARRACÍN LANCHIPIA”					
PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES Y SUBINDICADORES	INSTRUMENTOS
<p>¿De qué manera el Diseño de un Edificio Híbrido contribuirá en la competitividad de servicios, en el espacio que ocupa el Mercado Santa Rosa del Distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipia?</p>	<p>A. GENERAL Diseñar un edificio híbrido para contribuir en la competitividad comercial de servicios en el espacio que ocupa el Mercado Santa Rosa del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipia, Tacna.</p> <p>B. ESPECÍFICAS Determinar los tipos de actividades que se desarrollarán en la propuesta de diseño de Edificio Híbrido. Analizar las características que presentan los usos compatibles que actualmente se desarrollan para optimizar la propuesta funcional y formal de diseño del Edificio Híbrido. Identificar los criterios urbanos de intervención para integrar de manera espacial la propuesta arquitectónica.</p>	<p>A. GENERAL Al diseñar un Edificio Híbrido se contribuirá en la competitividad comercial de servicios en el espacio que ocupa el mercado Santa Rosa del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipia.</p>	<p>INDEPENDIENTE Diseño de un Edificio Híbrido.</p>	<p>Sistema funcional.</p>	<p>Sistema Nacional de estándares urbanos.</p>
	<p>Sistema formal.</p>			<p>PDU Tacna-2015-2025</p>	
				<p>Sistema espacial.</p>	<p>Lineamientos del diseño universal.</p>
				<p>Análisis urbano-arquitectónico.</p>	<p>Ficha técnica.</p>
				<p>Compatibilidad de usos de suelo.</p>	<p>Manuales internacionales sobre diseño de equipamiento comercial.</p>
				<p>Lineamientos de gestión.</p>	
				<p>Estándares de calidad de servicio.</p>	<p>Encuesta.</p>
				<p>Productividad.</p>	<p>Entrevistas.</p>
				<p>Tecnología e Innovación.</p>	<p>Ficha de observación</p>
MÉTODO Y DISEÑO			POBLACIÓN Y MUESTRA		
<p>ENFOQUE METODOLÓGICO: Cuantitativo. TIPO DE INVESTIGACIÓN: Aplicativa. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN: no experimental, transversal - casual NIVEL DE INSTIGACIÓN: Descriptivo.</p>			<p>POBLACIÓN: el distrito de Gregorio Albarracín Lanchipia cuenta con un total de 116 279 habitantes. MUESTRA: 382 personas (encuestas).</p>		

Fuente: Elaboración propia

ANEXO 03: ENTREVISTA

Encuesta sobre la situación actual de la competitividad comercial y de servicios del mercado Santa Rosa.

I. Evalúe cada una de las preguntas y marque según su parecer una de las siguientes puntuaciones:


1 (PÉSIMO) 2 (REGULAR) 3 (ADECUADO) 4 (ÓPTIMO)

USUARIO: VENDEDOR		MARQUE CON UNA (X)			
Nº	ÍTEM	PÉSIMO	REGULAR	ADECUADO	ÓPTIMO
1	¿En qué grado su oferta y variedad de productos satisface las expectativas de sus consumidores?				
2	¿En el aspecto administrativo, como considera el nivel de gestión y organización de la junta directa?				
3	¿Cuál es el nivel compromiso de los demás vendedores para mejorar de manera conjunta la calidad e imagen de servicio?				
4	¿Qué nivel de capacitación han recibido para ofrecer una mejor calidad de servicios?				
5	¿Cuál es el nivel de preocupación por mejorar y/o modernizar la infraestructura del mercado Santa Rosa?				
6	¿En qué grado han tomado acciones para mejorar el sistema y control de residuos sólidos?				
7	¿Cómo considera su relación laboral con los proveedores de productos?				

USUARIO: COMPRADOR		MARQUE CON UNA (X)			
Nº	ÍTEM	PÉSIMO	REGULAR	ADECUADO	ÓPTIMO
1	¿En qué grado cumple sus expectativas, el nivel de servicio que ofrece el mercado Santa Rosa?				
2	¿Qué le parece el nivel de gestión y organización en materia de control de residuos sólidos?				
3	¿Cómo evalúa el nivel de limpieza del mercado Santa Rosa?				
4	¿Qué le parece el nivel de promoción de los productos y servicios que ofrece el mercado Santa Rosa?				
5	¿Cómo considera el nivel de la gestión municipal en materia de control del comercio informal y de seguridad en el espacio exterior del mercado Santa Rosa?				
6	¿Cómo califica el nivel de variedad de la oferta de productos y servicios?				
7	¿Cómo considera la imagen general de las instalaciones y servicios ofrecidos dentro del mercado?				

USUARIO: PROVEEDOR		MARQUE CON UNA (X)			
Nº	ÍTEM	PÉSIMO	REGULAR	ADECUADO	ÓPTIMO
1	¿Cómo considera el nivel de las instalaciones para realizar los trabajos de descarga de productos?				
2	¿Cómo evalúa el nivel de rendimiento de los trabajadores que trasladan y abastecen los productos al mercado?				
3	¿Cuál es el nivel de limpieza para el manejo de residuos sólidos en la zona de abastecimiento?				
4	¿Qué nivel de tecnología ofrece el mercado Santa Rosa para el almacenamiento de sus productos?				
5	¿Cuál es el nivel de valor agregado que ofertan en sus productos?				
6	¿Cuál es el nivel de incorporación de avances tecnológicos para el procesamiento de productos?				
7	¿La congestión vehicular en los accesos de ingreso al mercado Santa Rosa, en qué nivel dificulta el abastecimiento de productos?				

ANEXO 04: PARTIDA REGISTRAL DEL TERRENO DE INTERVENCIÓN




Zona Registral N° XIII - Sede Tacna

COPIA INFORMATIVA

ASENTAMIENTO HUMANO PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA CONO SUR ESTE MZ E LOTE 1
 P20027722
 DPTO: TACNA PROV: TACNA DIST: CORONEL GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA

Uso: COMERCIO

Situación: CARGA



Antecedente Registral : P20023133

Titular(es) Actual(es)
 FLORES CHAMBI EDUARDO Est. Civil CASADO(A) D.N.I. 01261514
 CHOQUE DE FLORES MARIA NATIVIDAD Est. Civil CASADO(A) D.N.I. 01261513

Medidas y Colindancias Actuales :

EDIFICACIÓN: 00
 TERRENO Área : 6,585.8200 M2

LINDEROS	MEDIDAS	COLINDANCIA
Frente	54.0500 ML	AVENIDA LOS ESCRITORES
Derecha	107.9000 ML	CALLE B
Izquierda	108.4900 ML	CALLE A
Fondo	ML	
001	38.8500 ML	AVENIDA LOS JURISCONSULTOS, AVENIDA LA CULTURA
002	37.9000 ML	

EDIFICACIÓN: 01
 PRIMER PISO Área : 4,337.9400 M2

Asiento(s) Registral(es) :

PREDIOS :

1 TRASL-MODI DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION Asiento de Presentación Nro. 2000-20015381 del 19/04/2000 a horas 10:45:19 Registrador Público CERVANTES LOPEZ, RENE SANTOS Fecha de Traslado 19/04/2000	AS. 00001
2 RECTIFICACION DE CAMBIO DE REGISTRO DE PREDIO Asiento de Presentación Nro. 2000-20015198 del 13/04/2000 a horas 10:53:39 Registrador Público CERVANTES LOPEZ, RENE SANTOS Fecha de Inscripción 20/04/2000	AS. 00002
3 MODIFICACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION Asiento de Presentación Nro. 2000-20015198 del 13/04/2000 a horas 10:53:39 Registrador Público CERVANTES LOPEZ, RENE SANTOS Fecha de Inscripción 20/04/2000	AS. 00003
4 MODIFICACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION Asiento de Presentación Nro. 2000-20022532 del 24/05/2000 a horas 09:38:57 Registrador Público CERVANTES LOPEZ, RENE SANTOS Fecha de Inscripción 31/05/2000	AS. 00004
5 RECTIFICACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION Asiento de Presentación Nro. 2000-20023327 del 31/05/2000 a horas 19:31:53 Registrador Público ARENAS ZEGARRA, AURELIO Fecha de Inscripción 31/05/2000	AS. 00005
6 INSCRIPCION DE CAMBIO DE JURISDICCION Asiento de Presentación Nro. 2001-20002141 del 09/03/2001 a horas 13:41:51 Registrador Público SURI ALVAREZ, CESAR AUGUSTO Fecha de Inscripción 29/04/2001	AS. 00007
7 INSCRIPCION DE FABRICA Asiento de Presentación Nro. 2000-20034313 del 28/12/2000 a horas 12:18:36 Registrador Público SURI ALVAREZ, CESAR AUGUSTO Fecha de Inscripción 23/08/2001	AS. 00008
8 INSCRIPCION DE INDEPENDIZACION(PROPIEDAD HORIZONTAL) Asiento de Presentación Nro. 2001-20005829 del 28/09/2001 a horas 09:07:29 Registrador Público SURI ALVAREZ, CESAR AUGUSTO Fecha de Inscripción 05/10/2001	AS. 00009

COPIA INFORMATIVA NO VALIDA PARA TRAMITES ADMINISTRATIVOS NI JUDICIALES

Publicidad N° : 2019-7596914 Derechos: S/ ****20.00 Cajero: MERINO ALVINO, GABRIELA STEFANNY

Fecha: 21/10/2019 15:30:11

Oficina Registral: TACNA

Página 1 de 4



COPIA INFORMATIVA

ASENTAMIENTO HUMANO PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA CONO SUR ESTE MZ E LOTE 1
P20027722
DPTO: TACNA PROV: TACNA DIST: CORONEL GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA

Uso: COMERCIO

Situación: CARGA

Estado: PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P20023133

Asiento(s) Registral(es) :

PREDIOS :

9	MODIFICACION DE INDEPENDIZACION(PROPIEDAD HORIZONTAL) Asiento de Presentación Nro. 2017-00858600 del 25/04/2017 a horas 11:30:22 Registrador Público CORNEJO AGURTO, CARLOS Fecha de Inscripción 09/05/2017	AS. 00014
---	--	-----------

TRANSFERENCIAS :

1	TRASL-INSC DE DERECHO DE PROPIEDAD Asiento de Presentación Nro. 2000-20028360 del 03/07/2000 a horas 15:01:28 Registrador Público ARENAS ZEGARRA, AURELIO Fecha de Traslado 17/07/2000	AS. 00006
2	INSCRIPCION DE COMPRA VENTA Asiento de Presentación Nro. 2008-00024216 del 09/09/2008 a horas 16:03:50 Registrador Público ARENAS ZEGARRA, AURELIO Fecha de Inscripción 11/09/2008	AS. 00010
3	CANCELACION DE COMPRA VENTA Asiento de Presentación Nro. 2011-00015677 del 19/04/2011 a horas 08:44:29 Registrador Público TUDELA PIZA, YNES Fecha de Inscripción 06/05/2011	AS. 00011
4	INSCRIPCION DE COMPRA VENTA Asiento de Presentación Nro. 2019-01546677 del 02/07/2019 a horas 10:15:02 Registrador Público CABRERA YDME, EDILBERTO Fecha de Inscripción 19/08/2019	AS. 00015

CARGAS :

1	INSCRIPCION DE CARGAS Asiento de Presentación Nro. 2012-00002985 del 25/01/2012 a horas 09:59:14 Registrador Público CHAVEZ GUIBOVICH, FERNANDO Fecha de Inscripción 03/02/2012	AS. 00012
2	CANCELACION DE CARGAS Asiento de Presentación Nro. 2018-00817911 del 01/08/2018 a horas 13:11:22 Registrador Público CHAVEZ GUIBOVICH, FERNANDO Fecha de Inscripción 14/08/2018	AS. 00013
3	INSCRIPCION DE CARGAS Asiento de Presentación Nro. 2019-01546677 del 02/07/2019 a horas 10:15:02 Registrador Público CABRERA YDME, EDILBERTO Fecha de Inscripción 19/08/2019	AS. 00016

Expediente(s) / Título(s) en Trámite :

2011-00026456 COMPRA VENTA

El Registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 4 página(s) corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

Se expide el presente certificado a las 15:30:16 horas del día 21 de Octubre del 2019.

COPIA INFORMATIVA NO VALIDA PARA TRAMITES ADMINISTRATIVOS NI JUDICIALES

Publicidad N° : 2019-7596914

Derechos: S/ ****20.00

Cajero: MERINO ALVINO, GABRIELA STEFANNY

Oficina Registral: TACNA

Fecha: 21/10/2019 15:30:11

Página 2 de 4



COPIA INFORMATIVA

ASENTAMIENTO HUMANO PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA CONO SUR ESTE MZ E LOTE
P20027722
DPTO: TACNA PROV: TACNA DIST: CORONEL GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA

Uso: COMERCIO

Situación: CARGA

Estado: PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P20023133

Asiento 00014

Asiento N° 14 Descripción : MODIFICACION DE INDEPENDIZACION(PROPIEDAD HORIZONTAL)

Asiento Afectado : 00009
Estado del Predio : PARTIDA ACTIVA
P20027722

Edificación : 00 Area : 6,585.82 M2 Uso : COMERCIO
Piso : TERRENO

Medidas y Colindancias

LINDEROS
FRENTE
DERECHA
IZQUIERDA
FONDO
001
002

MEDIDAS
54.05 ML
107.9 ML
108.49 ML
ML
38.85 ML
37.9 ML

COLINDANCIAS
AVENIDA LOS ESCRITORES
CALLE B
CALLE A

AVENIDA LOS JURISCONSULTOS, AVENIDA LA CULTURA

AREAS

MEDIDAS

AMBIENTE

Nro.Ambientes

Edificación : 01
Piso : PRIMER PISO
AREAS
CONSTRUIDA
LIBRE
TECHADA

Area : 4,337.94 M2
MEDIDAS
0 M2
2,247.88 M2
4,337.94 M2

Uso : COMERCIO
AMBIENTE
SS.HH.
COCINA
OTROS

Nro.Ambientes
57
9
342

P20043978

Edificación : 00 Area : 2.85 M2 Uso : COMERCIO
Piso : TERRENO
AREAS

P20043978

Edificación : 00 Area : 2.85 M2 Uso : COMERCIO
Piso : PRIMER PISO

Medidas y Colindancias

LINDEROS
FRENTE
DERECHA
IZQUIERDA
FONDO

MEDIDAS
1.9 ML
1.5 ML
1.5 ML
1.9 ML

COLINDANCIAS
PASADIZO COMUN
CON MURO MEDIANERO - CON ESCALERA DE USO PUBLICO
CON MURO MEDIANERO - CON PUESTO D-2
CON MURO MEDIANERO - CON ESCALERA DE USO PUBLICO

AREAS

MEDIDAS

AMBIENTE

Nro.Ambientes

Títulos que dan mérito a la Inscripción

Asiento de presentación Nro. 2017 - 00858600 del 25/04/2017 a horas 11:30:22 Arancel : S/. 0.00
Recibo(s) 2017-099-00013212
Registrador Público CORNEJO AGURTO, CARLOS
Fecha de Inscripción 09/05/2017 Oficina Registral : TACNA

Dr. Sergio El Correo Tacna
www.sergioelcorreo.com

COPIA INFORMATIVA NO VALIDA PARA TRAMITES ADMINISTRATIVOS NI JUDICIALES

Publicidad N° : 2019-7596914

Derechos: S/ ***20.00 Cajero: MERINO ALVINO, GABRIELA STEFANNY

Oficina Registral: TACNA

Fecha: 21/10/2019 15:30:11

Página 3 de 4

ANEXO 05: VISTAS 3D DEL PROYECTO









VISTA DESDE LA AVENIDA LA CULTURA CON CALLE LOS JURISCONSULTOS



VISTA DE LA CA. LOS JURISCONSULTOS CON CA. MATEO PUMACACAHUA





VISTA DESDE LA AVENIDA LOS ESCRITORES CON CALLE MATEO PUMACAHUA



VISTA DESDE LA AVENIDA LOS ESCRITORES HACIA LA ZONA DE ABASTECIMIENTO

LÁMINAS

PREMISAS DE DISEÑO: EDIFICIO HÍBRIDO

ESPACIALES

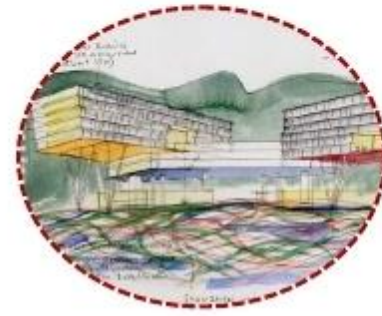
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El edificio híbrido será de 05 niveles con 02 sótanos.



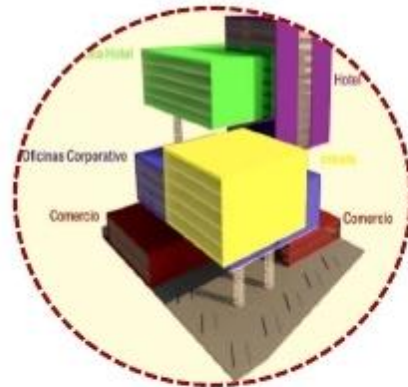
VOLÚMENES DIFERENCIADOS

La edificación presentará volúmenes diferenciados, los cuales desde el exterior indicarán las zonas de las diferentes actividades que se están proponiendo.



ESTACIONAMIENTOS

Se dotará de una zona de patio de maniobras y estacionamiento vehicular en los 02 sótanos que se propondrán.



INGRESOS DIFERENCIADOS

El ingreso principal será hacia la Av. La Cultura, sumando a ello, el ingreso peatonal se realizará colindante a la plaza Conti, como zona de esparcimiento, además, se realizará un retiro en la Av. Los Escritores para el abastecimiento del edificio.

FUNCIONALES

ZONA DE DESAHOGO

Se aprovechará la colindancia con la plaza Patricio Conti para generar un espacio de transición entre el dinamismo de la zona comercial y la zona residencial.



CIRCULACIONES JERARQUIZADAS

Se jerarquizarán los usos estructurantes en los ejes principales de circulación, y los usos complementarios en ejes secundarios.



TECNOLÓGICAS

COBERTURAS

Se aplicarán techos cobertura y estructura metálica, para proteger y contrarrestar condiciones climáticas en ambientes de grandes luces.



ORGANIZACIÓN LINEAL

Se organizarán los puestos de venta de acuerdo a su afinidad o secciones comerciales, de manera lineal.



DESNIVELES

Se propondrán rampas por plataformas, para el fácil acceso del flujo peatonal.

BIOCLIMÁTICA

Se incluirán paneles solares para la generación de energía, además de orientar y ventilar naturalmente la edificación.



APORTICADO

La edificación se construirá en base del sistema aporticado, para proteger al usuario ante los movimientos sísmicos, en los niveles superiores se aplicará el sistema constructivo de losacero.



FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



TEMA:
DISEÑO DE UN EDIFICIO HÍBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.

PRESENTADO POR:
BACH. ARQ. KELLY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA
BACH. ARQ. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA

ESCALA:
INDICADA

N° LÁMINA

PLANO DE:
PREMISAS DE DISEÑO

FECHA:
OCTUB. 2019

01

PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

PROGRAMA ARQUITECTONICA - EDIFICIO HIBRIDO

ACTIVIDAD	AREA	ESPACIO ARQUITECTONICO		AFORO	MOBILIARIO POR AMBIENTE		AREA PARCIAL m2	SUBTOTAL m2	AREA TOTAL SUBZONA	AREA TOTAL			
		CANT.	AMBIENTE		FUNCION ACTIVIDAD	USUARIO					TIPO		
ZONA: ADMINISTRATIVA													
ADMINISTRAR, ORDENAR, PROMOVER	ADMINISTRACIÓN (25 PERSONAS)	1	HALL DE RECEPCION	RECIBIR	5	PUBLICO	SOFA	30,00	30,00	353,00	105,90	458,90	458,90
		1	GERENCIA GENERAL	ORGANIZAR, PROMOVER	1	PERSONAL	ESCRITORIO, SILLAS ESTANTE	20,00	20,00				
		1	LOGISTICA	ADMINISTRACION DE PERSONAL	2 a 3	PERSONAL	ESCRITORIO, SILLAS, ARCHIVADO	25,00	25,00				
		1	OFICINA ADMINISTRADOR	PLANIFICAR ADMINISTRAR	1	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	15,00	15,00				
		1	CONTABILIDAD	ADMINISTRAR DINERO	2 a 3	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	15,00	15,00				
		1	RECURSOS HUMANOS	ADMINISTRAR TRABAJADORES	2	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	15,00	15,00				
		1	SOPORTE INFORMÁTICO	ADMINISTRAR INFORMACION	1	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	15,00	15,00				
		1	SECRETARIA	INFORMAR Y RECEPCIONAR	2 a 3	PERSONAL/PUBLICO	MODULARES	16,00	16,00				
		1	MARKETING	PUBLICIDAD	1 a 2	PERSONAL/PUBLICO	ESCRITORIOS	15,00	15,00				
		1	SALA DE JUNTAS	REUNIR Y SANCIONAR	12	PERSONAL/PUBLICO	ESCRITORIOS	30,00	30,00				
		2	SSHH. DEL PERSONAL	ASEO PERSONAL	2	PERSONAL	INODORO LAVABO URINARIO	12,00	24,00				
		1	SALA DE REUNION CORPORATIVA	REUNIR	6 a 10	PERSONAL	MESA, MODULOS	30,00	30,00				
		1	ASESORIA LEGAL	ASESORAR	1 a 2	PERSONAL	MESA	16,00	16,00				
		1	JUNTA DIRECTIVA	SANCIONAR	5 a 6	PERSONAL	MESA, LAPTOPS	30,00	30,00				
		1	SEGURIDAD Y MORITOREO	VIGILANCIA	2	PERSONAL	ESCRITORIO COMPUTADORA	9,00	9,00				
		1	VESTUARIO DE VIGILANTES	VESTIR	3	PERSONAL	CASILLEROS	12,00	12,00				
2	SSHH.	ASEO PERSONAL	1	PERSONAL	INODORO LAVABO URINARIO	12,00	24,00						
1	DEPOSITO	ALMACENAR	1 a 2	PERSONAL	ESTANTES	12,00	12,00						
ZONA: SERVICIOS													
ENTRETENIMIENTO	GIMNASIO	1	ATENCION	ORIENTAR, INFORMAR	2	PERSONAL/PUBLICO	MOSTRADOR, SILLAS, ESTANTE	22,00	22,00	464,20	139,26	603,46	603,46
		1	CONTRO DE LUCES	MANTENIMIENTO	1	PERSONAL	ANAQUELES	11,20	11,20				
		1	OFICINA DEL GIMNASIO	ADMINISTRAR	3	PERSONAL	ESCRITORIOS	20,00	20,00				
		1	DEPOSITO DE MAQUINAS	ALMACENAR	3	PERSONAL	ESTANTES	25,00	25,00				
		1	SALA DE MAQUINAS	ENTRETENIMIENTO	25	PERSONAL/PUBLICO	MAQUINAS ELECTRONICAS	60,00	60,00				
		1	SALA DE AERÓBICOS	ENTRETENIMIENTO	30	PERSONAL/PUBLICO		80,00	80,00				
		2	VESTIDORES		6	PUBLICO		12,00	24,00				
		2	SSHH.	ASEO	2	PERSONAL	INODORO LAVABO URINARIO	20,00	40,00				
		1	SNACK	CONSUMO	10	PERSONAL	BARRA/ BANCOS	53,00	50,00				
		1	AREA DE MESAS	ENTRETENIMIENTO	12	PERSONAL	MESAS/SILLAS	53,00	120,00				
		1	DEPOSITO	ALMACENAR	1 a 2	PERSONAL	ESTANTES	53,00	12,00				

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA			
	TEMA: DISEÑO DE UN EDIFICIO HIBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.		
	PRESENTADO POR: BACH. ARQ. KELLY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA BACH. ARQ. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA	ESCALA: INDICADA	N° LÁMINA
	PLANO DE: PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA	FECHA: OCTUB. 2019	02

PROGRAMA ARQUITECTONICA - EDIFICIO HIBRIDO

ACTIVIDAD	AREA	ESPACIO ARQUITECTONICO		AFORO	MOBILIARIO POR AMBIENTE		AREA PARCIAL m2	SUBTOTAL m2	AREA TOTAL SUBZONA	AREA TOTAL			
		CANT.	AMBIENTE		FUNCION ACTIVIDAD	USUARIO					TIPO		
ZONA: COMERCIAL													
COMPRA Y VENTA - ACTIVIDAD COMERCIAL	TIENDAS ESPECIALIZADAS	2	ZONA DE EXPOSICION VENTA	VENTAS	2 a 3	PERSONAL/PUBLICO	ESTANTES LAVABO URINARIO	40,00	80,00	280,00	84,00	364,00	
		5	ROPA	VENTAS	3 a 4	PERSONAL/PUBLICO	ESTANTES LAVAMANO	15,00	75,00				
		5	ZAPATOS	VENTAS	3 a 4	PERSONAL/PUBLICO	ESTANTES LAVAMANO	15,00	75,00				
		2	SS.HH. PUBLICO	ASEO PERSONAL	3 a 4	PERSONAL/PUBLICO	INODORO, LAVAMANOS	30,00	50,00				
		4	DEPOSITO	ALMACENAJE	2 a 3	PERSONAL/PUBLICO	ESTANTES	8,60	34,40				
	GALERIA COMERCIAL	30	TIENDAS PASILLO 1	VENTAS	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	MOSTRADOR, EXHIBIDORES	60,00	1800,00	2433,50	730,05	3163,55	
		10	DEPOSITO	ALMACENAR	2 a 3	PERSONAL	ANAQUEL	7,15	71,50				
		4	SS.HH.	ASEO PERSONAL		PERSONAL/PUBLICO	INODORO, LAVAMANOS	2,45	9,80				
		10	TIENDAS PASILLO 2	VENTAS	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	MOSTRADOR, EXHIBIDORES	50,00	500,00				
		1	MONTA CARGAS	CARGA Y DESCARGA	2 a 3	PERSONAL	--	10,00	10,00				
		1	CUARTO DE VIDEO	VIGILANCIA	1 a 3	PERSONAL	MESA, SILLAS	14,20	14,20				
		1	DEPOSITO GENERAL	ALMACENAR	2 a 3	PERSONAL	ANAQUELES	28,00	28,00				
	MERCADO MINORISTA (400 PERSONAS)	ZONA HUMEDA	15	PUESTO DE VEGETALES Y FRUTAS	VENTA	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	ANDAMIOS	192,00	192,00	1684,00	505,20	2189,20
			10	PUESTO DE CARNES Y PESCADOS	VENTA	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	ANDAMIOS	160,00	160,00			
			10	PUESTO DE LACTEOS	VENTA	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	ANDAMIOS	160,00	160,00			
			10	PUESTO DE EMBUTIDOS	VENTA	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	ANDAMIOS	80,00	80,00			
			10	PUESTO DE ENLATADOS	VENTA	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	ANDAMIOS	32,00	32,00			
			10	LICORES - DULCES	VENTA	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	ANDAMIOS	64,00	64,00			
			10	CAJEROS	TRANSACCION DE DINERO	01 a 02	PERSONAL/PUBLICO	MODULOS DE TRANSACCION	3,00	45,00			
			30	CARRITOS DE COMPRA	LLEVAR PRODUCTOS	1	PERSONAL/PUBLICO	CARRITOS	0,20	6,00			
			10	ENCARGO DE PAQUETES	ADMINISTRAR	01 a 02	PERSONAL/PUBLICO	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	15,00	375,00			
			30	REFRIGERACION	CONSERVACION	01 a 02	PERSONAL	DEPOSITO , MAQUINAS	12,00	120,00			
		ZONA SECA	15	CARNES	VENTA	2 a 02	PERSONAL	ANDAMIOS	12,00	60,00	417,60	125,28	542,88
			10	FRUTAS Y VERDURAS	VENTA	3 a 02	PERSONAL	ANDAMIOS	12,00	240,00			
			15	PREPARACION DE CARNES	ALMACENAJE Y ORDENAMIENTO	02 a 04	PERSONAL	MESAS , MAQUINAS	30,00	150,00			
			20	ALMACENES	DEPOSITO	01 a 03	PERSONAL	ANDAMIOS	12,50	250,00			
			25	ABARROTOS	VENTA	01 a 02	PERSONAL	ANDAMIOS	12,00	60,00			
			10	PANADERIA Y PASTERIA	VENTA Y PREPARACION	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	XHIBIDORES ,HORNOS,BANDEJA	100,00	100,00			
			5	ARTICULOS DE LIMPIEZA PERSONAL	VENTA	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	ANDAMIOS	64,00	64,00			
			20	ARTICULOS DOMESTICOS	VENTA	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	ANDAMIOS	80,00	80,00			
			5	LIBROS Y REVISTAS	VENTA	02 a 06	PERSONAL/PUBLICO	ANDAMIOS	32,00	32,00			
			1	OFICINA DE PERSONAL	ADMINISTRAR	1	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	9,00	9,00			
			1	PATIO DE MANIOBRAS	DESPLAZAMIENTO VEHICULAR	--	PERSONAL/PUBLICO	VEHICULOS	120,00	120,00			
			1	GRUPO ELECTROGENO	MANTENIMIENTO	01 a 02	PERSONAL	MAQUINAS	15,00	15,00			
			1	DEPOSITO DE EQUIPO DE TRABAJO	ALMACENAJE Y ORDENAMIENTO	01 a 03	PERSONAL	ANDAMIOS	15,00	15,00			
			1	DEPOSITO DE BASURA	ALMACENAMIENTO	01 a 02	PERSONAL	--	10,00	10,00			
			1	CUARTO DE LIMPIEZA	ALMACENAMIENTO DE	01 a 02	PERSONAL	--	6,00	6,00			
	ALMACEN	1	SS.HH. PERSONAL DE SERVICIO	ASEO PERSONAL	01 a 02	PERSONAL	INODORO, URINARIO, LAVABO	21,00	21,00	526,05	157,82	683,87	
		1	HOMBRES (2WC, 3LV, 3UR)	ASEO PERSONAL	01 a 05	PUBLICO	INODORO, URINARIO, LAVABO	1,20	2,40				
		1	MUJERES (3WC, 3LV)	ASEO PERSONAL	01 a 03	PUBLICO	3 INODOROS, 3 LAVABLOS	1,20	2,40				
		2	VESTUARIO DE PERSONAL DE SERVICIO	VESTIRSE	01 a 02	PERSONAL		18,00	36,00				
		2	HOMBRES (2 DCH. + LOCKERS)	ASEO PERSONAL	01 a 02	PERSONAL	CASILLEROS DE UTENSILIOS	1,20	2,40				
		2	MUJERES (2 DCH. + LOCKERS)	ASEO PERSONAL	01 a 02	PERSONAL	CASILLEROS DE UTENSILIOS	1,20	2,40				
		1	RECEPCION DE ABASTECIMIENTO	RECIBIDOR	01 a 02	PERSONAL	CARRETILLA HIDRAULICA	78,00	78,00				
		2	SS.HH. PERSONAL (DUCHAS)	ASEO PERSONAL	02 a 06	PERSONAL	INODORO, LAVABO, DUCHA	9,65	19,30				
1		REGISTRO	CONTROL ASISTENCIA	02 a 06	PERSONAL	MESA, SILLAS	8,00	8,00					
1		OFICINA DE PERSONAL	ADMINISTRACION DE PERSONAL	02 a 06	PERSONAL	MESA, SILLAS	250,00	250,00					
1		MONTARGAS	CARGA Y DESCARGA DE PRODUCTO	01 a 02	PERSONAL	--	10,00	10,00					
1		ESCALERAS DE SERVICIO	DESPLAZAMIENTO VEHICULAR	5	PERSONAL	--	15,45	15,45					
1		OFICINA DE CONTROL	SUPERVISIÓN	01 a 02	PERSONAL	ESCRITORIO, SILLAS, ESTANTE	9,70	9,70					
2		ARCHIVO	ALMACENAR	4	PERSONAL	ANAQUELES	9,65	19,30					
1		TOPICO	ASISTENCIA MEDICA	02 a 04	PERSONAL/PUBLICO	CAMILLA, MESA SILLA	8,20	8,20					
2	DEPOSITO	ALMACENAR	01 a 02	PERSONAL	ANAQUELES	8,20	16,40						
1	CONTROL DE CALIDAD DE PRODUCTOS	SUPERVISIÓN	01 a 02	PERSONAL	ANAQUELES	13,70	13,70						
1	EMBALAJE	EMPAQUETAMIENTO	01 a 02	PERSONAL	CARRETILLA HIDRAULICA	78,00	78,00						

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA		
	TEMA: DISEÑO DE UN EDIFICIO HIBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.	N° LÁMINA 03
PRESENTADO POR: BACH. ARQ. KELY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA BACH. ARQ. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA	ESCALA: INDICADA	FECHA: OCTUB. 2019
PLANO DE: PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA		

PROGRAMA ARQUITECTONICA - EDIFICIO HIBRIDO

ACTIVIDAD	AREA	ESPACIO ARQUITECTONICO		AFORO	MOBILIARIO POR AMBIENTE		AREA PARCIAL m2	SUBTOTAL m2	AREA TOTAL SUBZONA	AREA TOTAL		
		CANT.	AMBIENTE		FUNCION ACTIVIDAD	USUARIO					TIPO	
ZONA: COMPLEMENTARIA												
PREPARACION Y DEGUSTACION	PATIO DE COMIDAS	10	MODULOS- COMIDA RAPIDA	ATENDER VENDER	5	PERSONAL/PUBLICO			2126,00	637,80	2763,80	
		35	LOCALES DE VENTA	ATENDER VENDER	5	PERSONAL/PUBLICO	VENDER	30,00				1050,00
		4	AREA DE MESAS	ALIMENTACION E INTERACCION	120	PERSONAL/PUBLICO	MESAS SILLAS	250,00				1000,00
		2	BATERIA DE BAÑOS	NECESIDAD FISIOLGICA	5	PERSONAL/PUBLICO	ODORO, URINARIO, LAVAMANOS	35,00				70,00
		1	DEPOSITO	ALMACENAR	5	PERSONAL	GUARDAR	3,00				3,00
		1	CAMARA FRIGORIFICA	ALMACENAR	2	PERSONAL	REFRIGERAR	3,00				3,00
TRAMITES FINANCIEROS	FINANCIERA	1	OFICINA ADMINISTRACION + SS.HH.	PLANIFICAR ADMINISTRAR	1	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	16,00	16,00	228,50	68,55	297,05
		1	SECRETARIA	ORDEN	2 a 4	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	16,00	16,00			
		1	SALA DE REUNIONES	REUNIR , AGRUPAR	6 a 8	PERSONAL	MESA/SILLAS	20,00	20,00			
		1	BOVEDA	SEGURIDAD DINERO	2	PERSONAL	CASILLEROS/ MODULAR	9,00	9,00			
		1	UNIDAD DE INFORMATICA	SEGURUDAD REDES	2 a 4	PERSONAL	ESCRITORIOS	9,00	9,00			
		1	MARQUETING	PUBLICIDAD	-	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	9,00	9,00			
		1	SS.HH. DAMAS	ASEO PERSONAL	1	PERSONAL	ODORO LAVAMANOS URINARI	3,00	3,00			
		1	SS.HH. VARONES	ASEO PERSONAL	1	PERSONAL	ODORO LAVAMANOS URINARI	3,50	3,50			
		1	RECEPCION		20 a 30	PUBLICO	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	36,00	36,00			
		1	INFORMES	INFORMAR Y RECEPCIONAR	2 a 4	PUBLICO	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	4,00	4,00			
		1	CAJA	ALMACENAR DESPERDICIOS	1	PUBLICO	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	7,00	7,00			
		3	CAJEROS	ORGANIZACIÓN	1 a 2	PUBLICO	MODULO CAJERO	9,00	27,00			
		1	ALMACEN		1	USUARIO	LIBRE	16,00	16,00			
		1	SS.HH. DAMAS	ASEO PERSONAL	1	PUBLICO	ODORO LAVAMANOS URINARI	4,00	4,00			
		1	SS.HH. VARONES	ASEO PERSONAL	1	PUBLICO	ODORO LAVAMANOS URINARI	4,00	4,00			
		1	PRESUPUESTAL Y FINANCIERA	GESTION	2 a 4	PERSONAL/PUBLICO	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	9,00	9,00			
		1	OFICINA DE FORMULACION PRESUP.	GESTION	2 a 4	PERSONAL/PUBLICO	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	9,00	9,00			
		1	OFICINA DE EJECUCION PRESUP.	GESTION	2 a 4	PERSONAL/PUBLICO	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	9,00	9,00			
	1	OFICINA DE CONTABILIDAD	GESTION	2 a 4	PERSONAL/PUBLICO	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	9,00	9,00				
	1	OFICINA DE TESORERIA	GESTION	2 a 4	PERSONAL/PUBLICO	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	9,00	9,00				
	AGENCIA BANCARIA	2	ESPERA		-	PERSONAL/PUBLICO	SILLAS	79,00	158,00	362,20	108,66	470,86
		2	ATENCION	INFORMAR Y RECEPCIONAR	15-20	PERSONAL/PUBLICO	BARRA DE ATENCION	28,00	56,00			
		2	SUPERVISOR	GESTION	2 a 4	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS ARMARIO	24,00	48,00			
2		BOVEDA		-	PERSONAL	CAJA FUERTE	6,00	12,00				
2		OFICINA	GESTION	4 a 4	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS ARMARIO	24,00	48,00				
2		CAJERO AUTOMATICO	GESTION	5 a 4	PERSONAL/PUBLICO	CAJEROS AUTOMATICOS	15,50	31,00				
TRAMITE CORPORATIVO	OFICINA COORPORATIVA	1	GERENCIA GENERAL + ESTAR	ADMINSITRATIVO	4	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS ARMARIO	20,00	20,00	210,00	63,00	273,00
		1	SALA DE DIRECTORIO	ADMINSITRATIVO	10	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS	24,00	24,00			
		1	SECRETARIA GENERAL	ADMINSITRATIVO	3	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS	12,00	12,00			
		1	ASESOR ASITENTE	ADMINSITRATIVO	2	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS	8,00	8,00			
		1	ARCHIVO GENERAL	SERVICIO	2	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS ARMARIO	50,00	50,00			
		1	AREA DE ADMINISTRACION	ADMINSITRATIVO	5	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS ARMARIO	20,00	20,00			
		1	DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD	ADMINSITRATIVO	5	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS ARMARIO	20,00	20,00			
		1	DEPARTAMENTO DE ASESORIA JURIDICA	ADMINSITRATIVO	5	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS ARMARIO	20,00	20,00			
1	DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA TECNICA	OPERACIÓN BANCARIA	9	PERSONAL	ESCRITORIO SILLAS ARMARIO	36,00	36,00					

3804,71

**FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**



TEMA:
DISEÑO DE UN EDIFICIO HIBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.

PRESENTADO POR:
BACH. ARQ. KELLY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA
BACH. ARQ. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA

ESCALA:
INDICADA

N° LÁMINA

PLANO DE:
PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

FECHA:
OCTUB. 2019

04

PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

PROGRAMA ARQUITECTONICA - EDIFICIO HIBRIDO

ACTIVIDAD	AREA	ESPACIO ARQUITECTONICO		AFORO	MOBILIARIO POR AMBIENTE		AREA PARCIAL m2	SUBTOTAL m2	AREA TOTAL SUBZONA	AREA TOTAL
		CANT.	AMBIENTE		FUNCION ACTIVIDAD	USUARIO				

ZONA: HOSPEDAJE															
HOSPEDAJE	HOTEL 3 ESTRELLAS (20 PERSONAS)	ZONA DE RECEPCIÓN	1	ESPACIO RECEPTIVO	ORIENTAR, INFORMAR	15	PUBLICO	MOSTRADOR, SILLAS, ESTANTE	20,00	20,00	409,20	122,76	531,96	531,96	
			1	OFICINISTA Y CONSERJERIA	RECEPCIÓN	1	PERSONAL/PUBLICO	ANAQUELES	8,00	11,20					
				CABINAS TELEFÓNICAS	COMUNICARSE		PERSONAL/PUBLICO	CABINAS TELEFONICAS	8,00						
			1	LOBBY	ESPERAR, SENTARSE	15	PERSONAL/PUBLICO	ASIENTOS	15,00	150,00					
			1	BAR LOUNGE	ENTRETENIMIENTO	8	PERSONAL/PUBLICO	MESA, BARRA DE BEBIDAS	30,00	53,00					
			1	CUARTO DE CONTROL	ENTRETENIMIENTO	50	PERSONAL/PUBLICO	MAQUINAS ELECTRONICAS	50,00	50,00					
			1	ATENCIÓN MÉDICA	AUXILIO RAPIDO	20	PERSONAL/PUBLICO	SOFAS, MESAS	25,00	25,00					
			1	SS.HH.	MUJERES	NECESIDADES FISIOLÓGICAS	20	PUBLICO	INODORO LAVABO URINARIO	12,00					12,00
					VARONES		10	PUBLICO	INODORO LAVABO URINARIO	12,00					0,00
					DISCAPACITADOS		1	PUBLICO	INODORO LAVABO URINARIO	9,00					0,00
		1	COCINA	COCINA DE FRIOS		PREPARACIÓN DE ALIMENTOS	-	PERSONAL	COCINA, MESAS	25,00					25,00
				COCINA DE COMIDA CALIENTE		PREPARACIÓN DE ALIMENTOS	30	PERSONAL	COCINA, MESAS	20,00					20,00
				LAVADO DE VAJILLAS		LAVAR, LIMPIAR	60	PERSONAL	MESAS/ESTANTES	18,00					18,00
				DESPENSA DE ALMACENAJE		ALMACENAR	1 a 2	PERSONAL	ESTANTES	25,00					25,00
				CAMARA FRIGORIFICA		REFRIGERAR	2 a 2	PERSONAL	REFRIGERADOR, CONGELADOR	20,00					20,00
		1	COMEDOR	AREA DE MESAS		SENTARSE, COMER,BEBER	25	PERSONAL	MESAS, SILLAS	50,00					50,00
				TERRAZA		SENTARSE, COMER,BEBER	10	PERSONAL	MESAS, SILLAS	20,00					20,00
				BARRA		SENTARSE, BEBER	5	PERSONAL	SILLAS	10,00					10,00
				1	SS.HH.	MUJERES	NECESIDADES FISIOLÓGICAS	2	PUBLICO	INODORO LAVABO URINARIO					12,00
		VARONES	2			PUBLICO		INODORO LAVABO URINARIO		0,00					
		14	HABITACIONES	HABITACIÓN SIMPLE		DESCANSAR, DORMIR	2	PUBLICO	CAMA, BURO, SILLON	11,00					154,00
				HABITACIÓN DOBLE		DESCANSAR, DORMIR	2	PUBLICO	CAMA, BURO, SILLON	14,00					56,00
				HABITACIÓN SUITE		DESCANSAR, DORMIR	2	PUBLICO	CAMA, BURO, SILLON	24,00					48,00
				CLOSET INCLUIDO EN CADA HABITACION		VESTIRSE	1	PUBLICO	CLOSET, GUARDARROPA	3,00					3,00
				SS.HH. INCLUIDO EN CADA HABITACION		NECESIDADES FISIOLÓGICAS	1	PUBLICO	INODORO LAVABO URINARIO	3,00					3,00
		1	SERVICIOS	ASCENSOR DE USO PUBLICO			3	PUBLICO	--	6					6,00
				ASCENSOR DE SERVICIO			3	PERSONAL	--	6					6,00
				ÁREA DE LAVANDERIA GENERAL		LAVAR, SECAR, PLANCHAR	3	PERSONAL	LAVADORA, SECADORA	25					25,00
				CUARTO DE MAQUINAS		MANTENIMIENTO	2	PERSONAL	--	15					15,00
				ESTACIONAMIENTOS		ESTACIONAR	8	PUBLICO	--	80					80,00

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



TEMA:
DISEÑO DE UN EDIFICIO HIBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.

PRESENTADO POR:
BACH. ARQ. KELLY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA
BACH. ARQ. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA

ESCALA:
INDICADA

N° LÁMINA

PLANO DE:
PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

FECHA:
OCTUB. 2019

05

PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA


PROGRAMA ARQUITECTONICA - EDIFICIO HIBRIDO

ACTIVIDAD	AREA	ESPACIO ARQUITECTONICO		AFORO	MOBILIARIO POR AMBIENTE		AREA PARCIAL m2	SUBTOTAL m2	AREA TOTAL SUBZONA	AREA TOTAL
		CANT.	AMBIENTE		FUNCION ACTIVIDAD	USUARIO				

ZONA: SERVICIOS													
MANTENIMIENTO GENERAL	SERVICIOS	2	JEFE PERSONAL	ADMINISTRAR Y ORGANIZAR	1	PERSONAL	ESCRITORIOS	12,00	12,00	1099,00	329,70	1428,70	1428,70
		2	CUARTO DE LIMPIEZA	ASEO PERSONAL	2	PERSONAL	ESTANTES ARTICULOS	10,00	10,00				
		2	DEPOSITO BASURA	ALMACENAR DESPERDICIOS	-	PERSONAL	TACHOS DE BASURA	20,00	20,00				
		1	EQUIPO DE TRABAJO	ORGANIZACIÓN	2 a 4	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	15,00	15,00				
		1	GRUPO ELECTROGENO	-	-	PERSONAL	INSTALACIONES	25,00	25,00				
		1	TABLEROS GENERAL	CONTROL	1	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	30,00	30,00				
		1	SALA DE MEDIDORES	MANTENIMIENTO Y CONTROL	-	PERSONAL	-	10,00	10,00				
		1	SUB. ESTACION ELECTRICA	CONTROL ENER. ELECTRICA	1	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	25,00	25,00				
		1	EQU. AIRE ACONDICIONADO	CONTROL CONFORT	1	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	90,00	90,00				
		1	CISTERNA	ALMACENAMIENTO DE AGUA	-	PERSONAL	-	200,00	200,00				
		1	TANQUE ELEVADO	ALMACENAMIENTO DE AGUA	-	PERSONAL	-	60,00	60,00				
		1	INCENDIOS	CONTROL Y ORGANIZACIÓN	-	PERSONAL	INSTALACIONES	20,00	20,00				
		4	TALLERES	CAPACITACION	2 a 3	PERSONAL	ESCRITORIOS COMPUTADORAS	10,00	40,00				
		1	PATIO DE MANIOBRAS	DESPLAZAMIENTO VEHICULAR	2 a 3	PERSONAL	CAMIONES	250,00	250,00				
		1	DESCARGA	DESPLAZAMIENTO VEHICULAR	2 a 3	PERSONAL	BALANZAS ESCRITORIOS	250,00	250,00				
1	SSHH DE PERSONAL	ASEO PERSONAL	3 a 4	PERSONAL	INODORO LAVAMANOS URINARIO	30,00	30,00						
1	VESTUARIO Y DUCHAS	VESTIR	3 a 4	PERSONAL	CASILLEROS	12,00	12,00						

ZONA: ESTACIONAMIENTOS PARA EL PUBLICO													
RECEPCION Y UBICACIÓN VEHICULAR	ESTACIONAMIENTOS	2	GUARDIANIA	VIGILAR Y RESGUARDAR	02	PERSONAL	ESCRITORIO,ESTANTES	25,00	50,00	2655,00	796,50	3451,50	3451,50
		2	RECEPCION-COBRO	TARIFA	02	PERSONAL	ARCHIVO,CAJA,ESTANTES	75,00	150,00				
		2	DEPOSITO BASURA	ALMACENAR DESPERDICIOS	1	PERSONAL	-	20,00	40,00				
		5	ASCENSORES	CONDUCCION A PISOS SUPERIORES	02 A 08	PUBLICO	-	15,00	75,00				
		2	SALA DE CONTROL	CONTROL DEL AREA	2	PERSONAL	COMPUTADORAS,CAMARAS	25,00	50,00				
		2	PATIO DE MANIOBRAS	DESPLAZAMIENTO VEHICULAR	1	PERSONAL/PUBLICO	AUTOS	125,00	250,00				
		150	ESTACIONAMIENTO	UBICACIÓN DE VEHICULOS	1	PERSONAL/PUBLICO	AUTOS 350(2.5x5.0)	12,00	1800,00				
		10	ESTACIONAMIENTO PARA DISCAPACITADOS	UBICACIÓN DE VEHICULOS	1	PERSONAL/PUBLICO	AUTOS 7 3.8x5.0	19,00	190,00				
		2	SSHH	-	01 A 06	PERSONAL/PUBLICO	-	25,00	50,00				

CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS		
NIVEL	ZONA	ÁREA PARCIAL (M2)
Primer Sótano	Almacenes y estacionamiento	5, 272.58
Segundo Sótano	Mantenimiento, almacenes y estacionamiento	6, 517.29
Primer Nivel	Comercio de abastos	5, 123.64
Segundo Nivel	Patio de comidas	5, 123.64
Tercer Nivel	Comercio complementario	3, 662.35
Cuarto Nivel	Oficinas de administración y servicios	3, 905.20
Quinto Nivel	Hospedaje	2, 465.00
Sexto Nivel	Gimnasio	646.00
ÁREA PARCIAL		32, 715.70
VALORIZACIÓN TOTAL		

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA			
	TEMA: DISEÑO DE UN EDIFICIO HIBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.	ESCALA: INDICADA	N° LÁMINA 06
	PRESENTADO POR: BACH. ARQ. KELY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA BACH. ARQ. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA	FECHA: OCTUB. 2019	
	PLANO DE: PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA		

CONCEPTUALIZACIÓN Y PARTIDO

CONCEPTO ARQUITECTÓNICO

“CENTRO DINAMIZADOR ECONÓMICO”

El edificio híbrido se convertirá en la centralidad de uso comercial mas importante del distrito, debido a la afluencia y a la nueva propuesta de diseño arquitectónico.



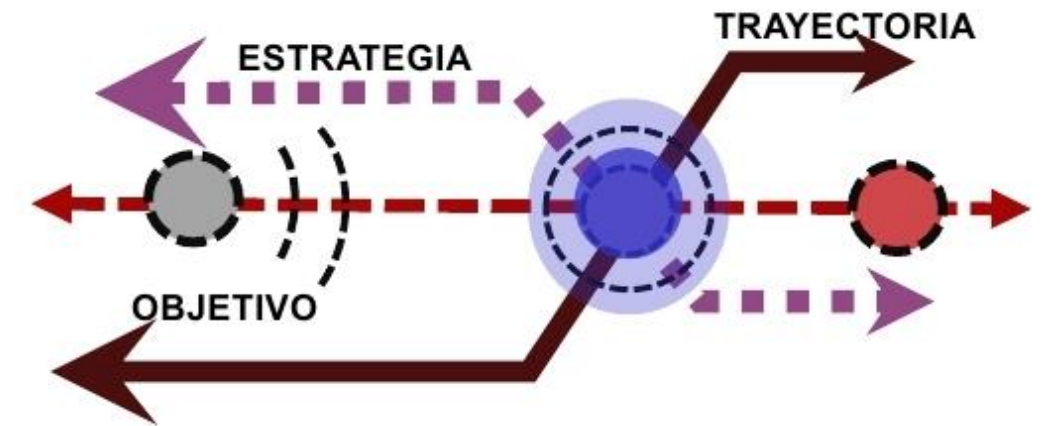
COMPETITIVIDAD
ESTRATEGIA
OBJETIVO

CON TECNOLOGÍA DE SOPORTE E INSERCIÓN
EN LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL



La organización planteada es de tipo lineal con un espacio central jerárquico organizador.

GEOMETRIZACIÓN



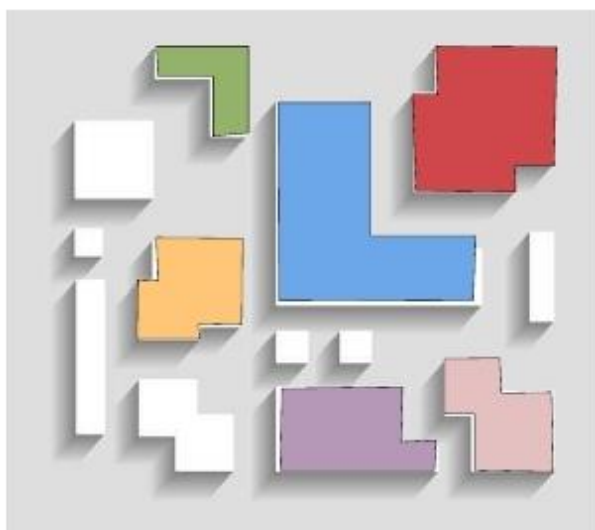
PARTIDO ARQUITECTÓNICO

La propuesta plantea la organización vertical para los usos del edificio híbrido, generando un edificio compacto.

Diseño del edificio híbrido como estrategia para la competitividad comercial. Posee una dinámica social y darle la debida importancia de reinventar su sentido de existencia en todas sus espacios. Y particularmente resaltar el tipo de infraestructura como punto de partida para la competitividad.

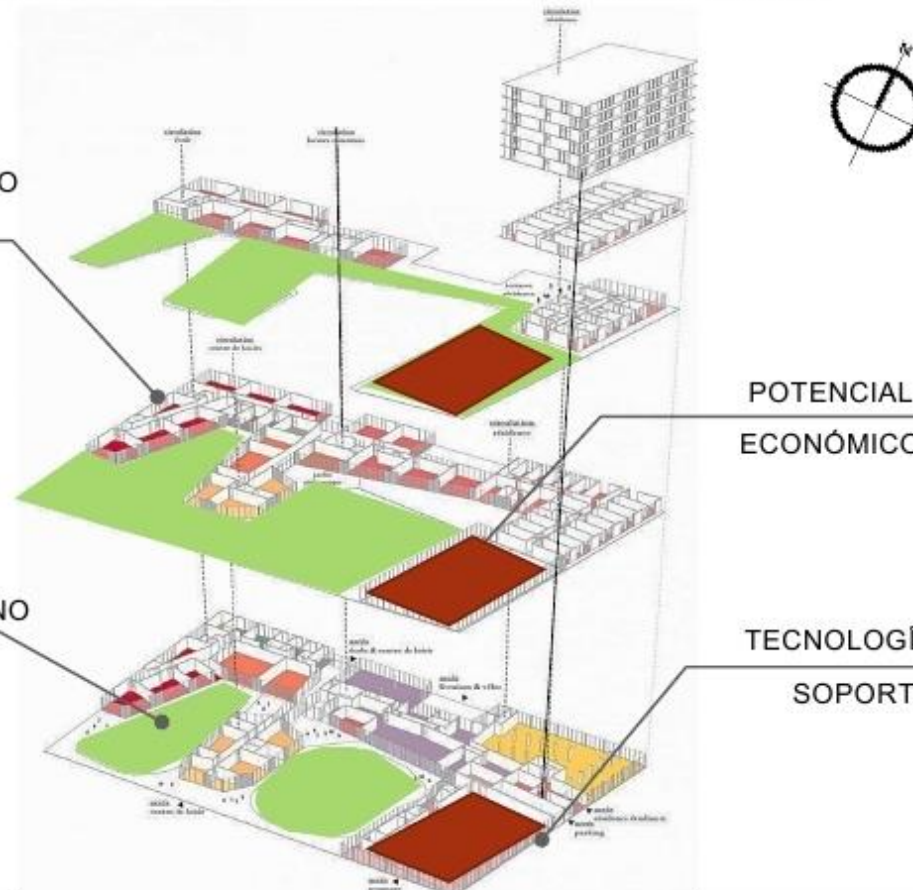
En el centro de la propuesta se plantea un espacio organizador jerárquico que albergará las actividades con mayor flujo de personas. La accesibilidad es la premisa principal, por lo que a lo largo del proyecto se proponen circulación horizontal y vertical.

“INTEGRADO AL CORREDOR COMERCIAL DISTRITAL”



ELEMENTO COMPACTO

INTEGRACION AL ENTORNO
URBANO



POTENCIAL
ECONÓMICO

TECNOLOGÍA DE
SOPORTE

ZONA	
	ZONA ADMINISTRATIVA
	ZONA COMERCIAL
	ZONA COMPLEMENTARIA
	ZONA HOSPEDAJE
	ZONA DE SERVICIOS
	ZONA DE ESTACIONAMIENTOS

- ✓ DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE MANERA INDEPENDIENTE
- ✓ INTERACCION DE DISTINTOS USOS
- ✓ ACTIVIDADES ESTRUCTURANTES
- ✓ ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TEMA:
DISEÑO DE UN EDIFICIO HÍBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.

PRESENTADO POR:
BACH. ARO. KELLY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA
BACH. ARO. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA

ESCALA:
INDICADA

N° LÁMINA

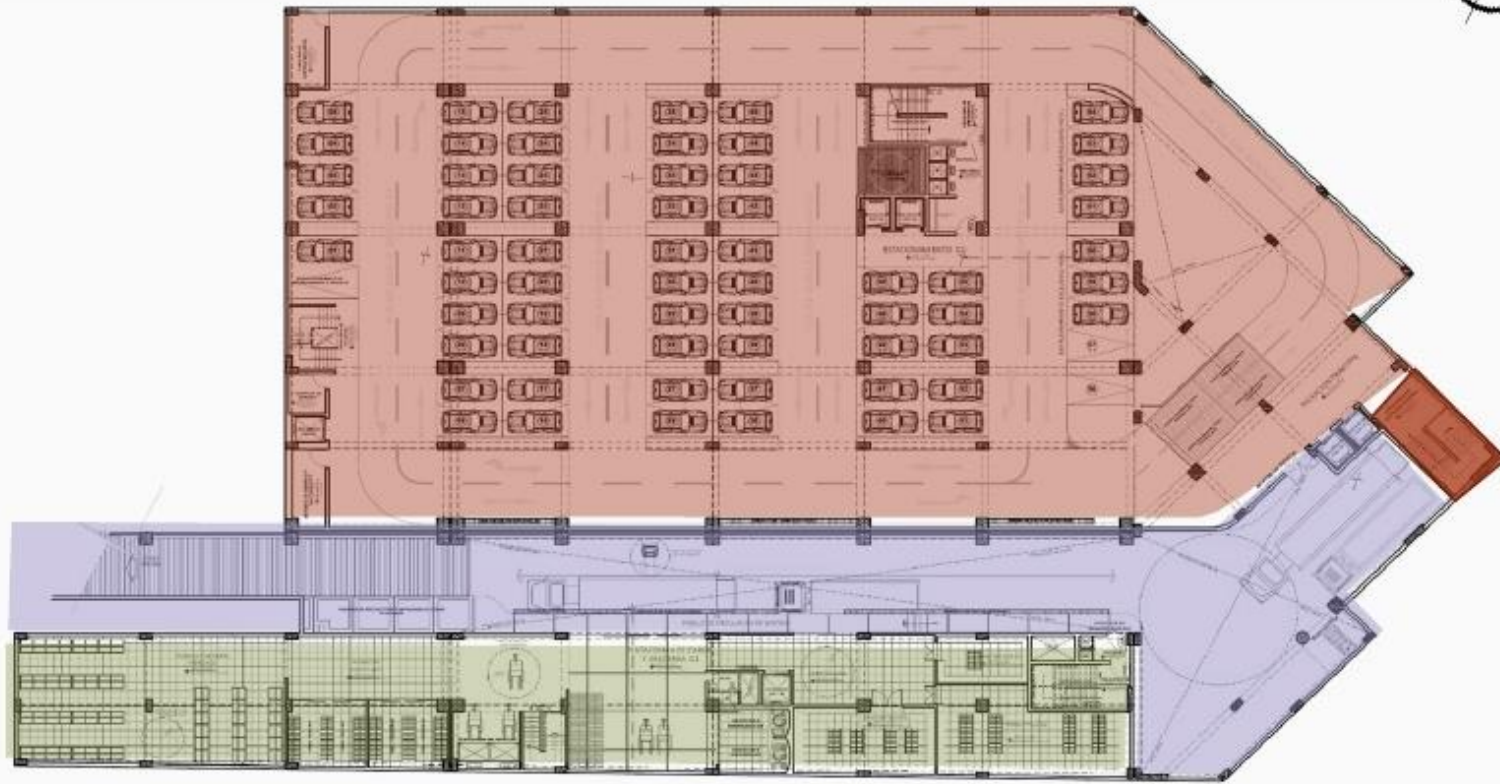
PLANO DE:
CONCEPTUALIZACIÓN Y PARTIDO

FECHA:
OCTUB. 2019

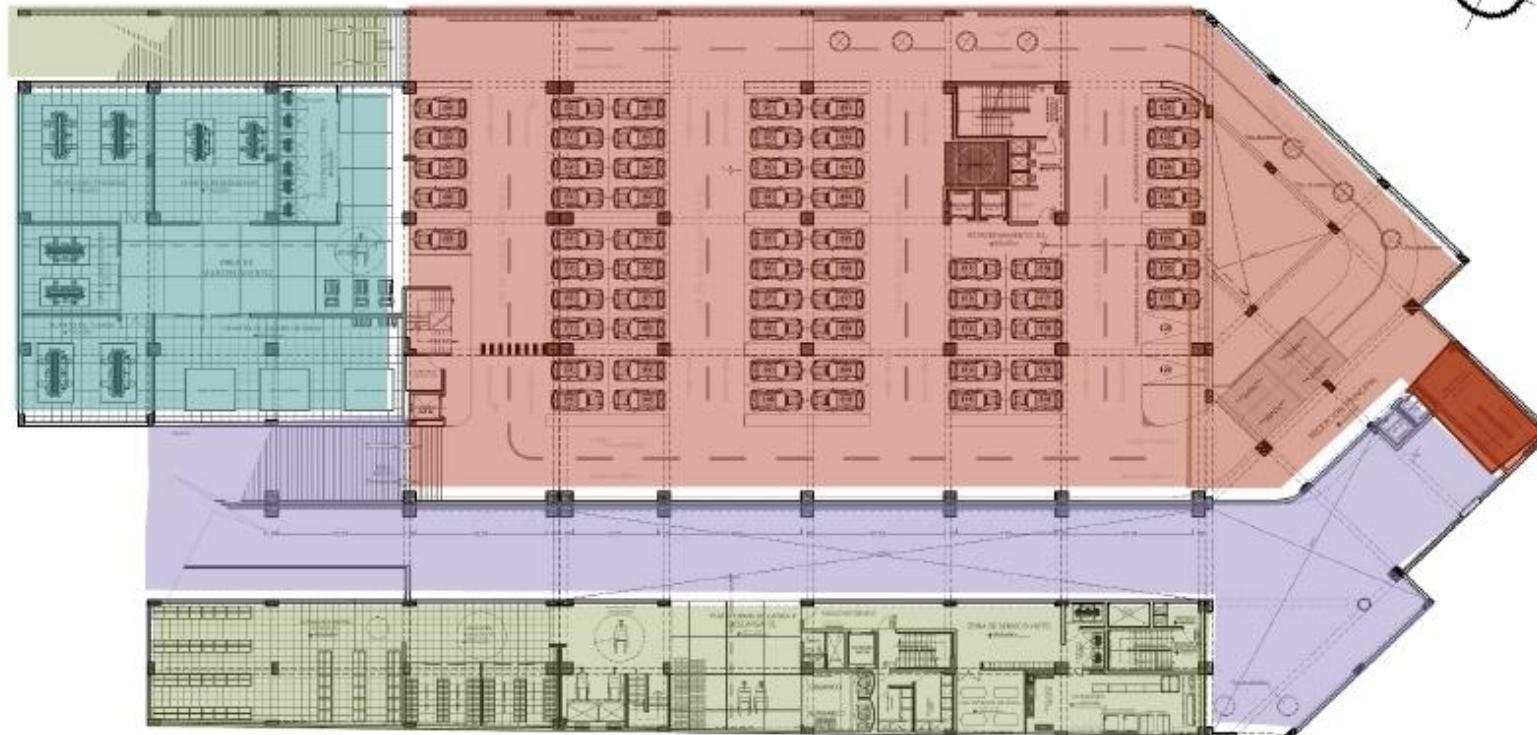
07

NIVELES INFERIORES

ESTACIONAMIENTO



PLANTA DEL PRIMER SÓTANO



PLANTA DEL SEGUNDO SÓTANO

LEYENDA

- ZONA SERVICIOS
- ZONA ABASTECIMIENTO
- ZONA COMERCIAL
- ZONA ADMINISTRATIVA
- ZONA EVACUACIÓN

ABASTECIMIENTO

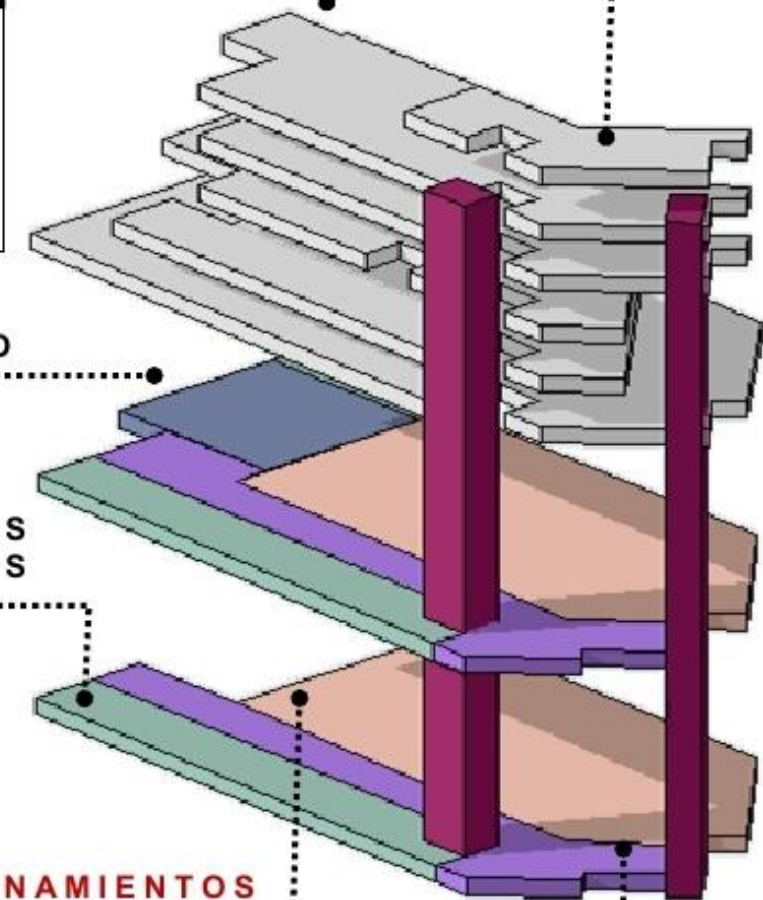
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

LEYENDA

- ZONA SERVICIOS
- ZONA ABASTECIMIENTO
- ZONA COMERCIAL
- ZONA SOCIAL
- ZONA EVACUACIÓN
- ZONA MANTENIMIENTO


NIVELES SUPERIORES

CONEXIÓN VERTICAL



ESTACIONAMIENTOS

PATIO DE MANIOBRA

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA		
	TEMA: DISEÑO DE UN EDIFICIO HÍBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.	ESCALA: INDICADA
	PRESENTADO POR: BACH. ARQ. KELY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA BACH. ARQ. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA	N° LÁMINA 08
	PLANO DE:	FECHA: OCTUB. 2019

ZONIFICACIÓN

NIVELES SUPERIORES

MERCADO MINORISTA



LEYENDA	
	ZONA SERVICIOS
	ZONA ABASTECIMIENTO
	ZONA COMERCIAL
	ZONA ADMINISTRATIVA
	ZONA EVACUACIÓN

PLANTA DEL PRIMER NIVEL



LEYENDA	
	ZONA SERVICIOS
	ZONA ABASTECIMIENTO
	ZONA COMERCIAL
	ZONA ADMINISTRATIVA
	ZONA EVACUACIÓN

PLANTA DEL SEGUNDO NIVEL

NIVELES SUPERIORES

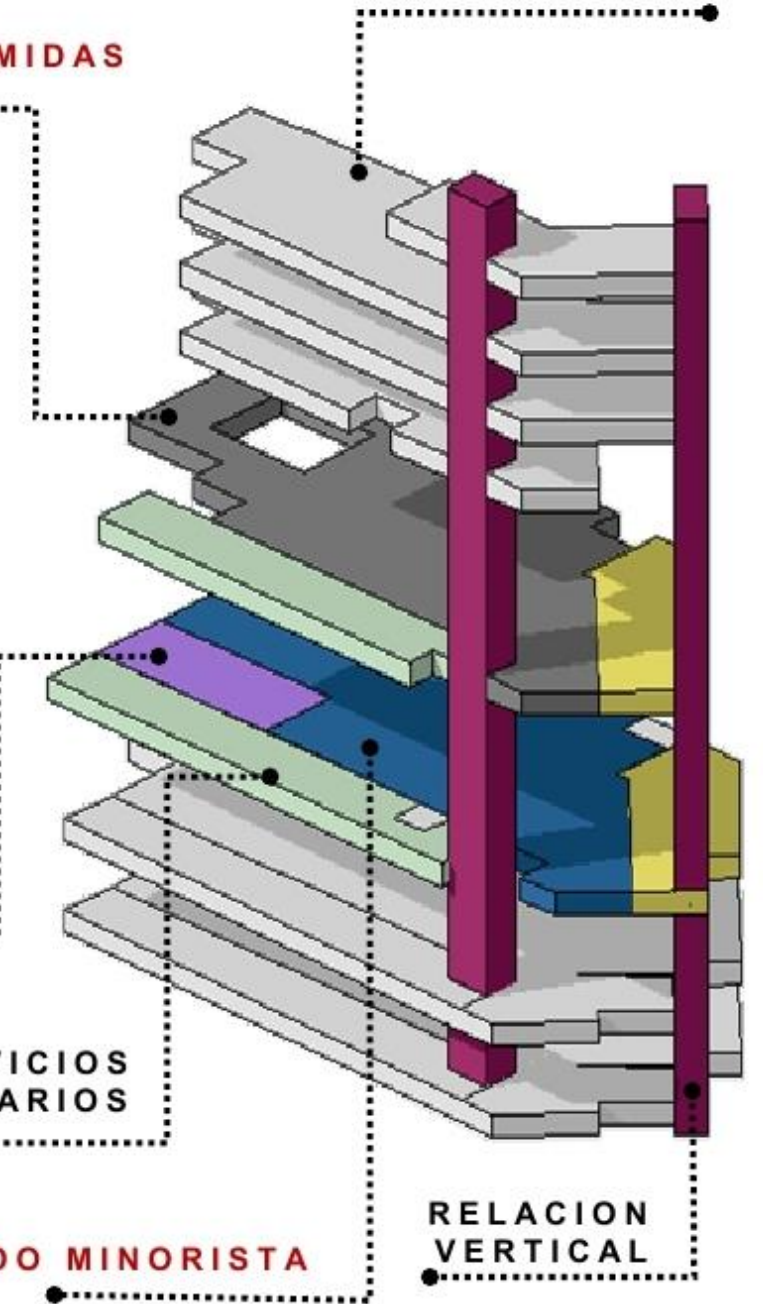
PATIO DE COMIDAS

ABASTECIMIENTO

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

MERCADO MINORISTA

RELACION VERTICAL



FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TEMA:
DISEÑO DE UN EDIFICIO HÍBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.

PRESENTADO POR:
BACH. ARO. KELLY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA
BACH. ARO. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA

ESCALA:
INDICADA

N° LÁMINA

PLANO DE:
ZONIFICACIÓN

FECHA:
OCTUB. 2019

09



NIVELES SUPERIORES

COMERCIO COMPLEMENTARIO



PLANTA DEL TERCER NIVEL



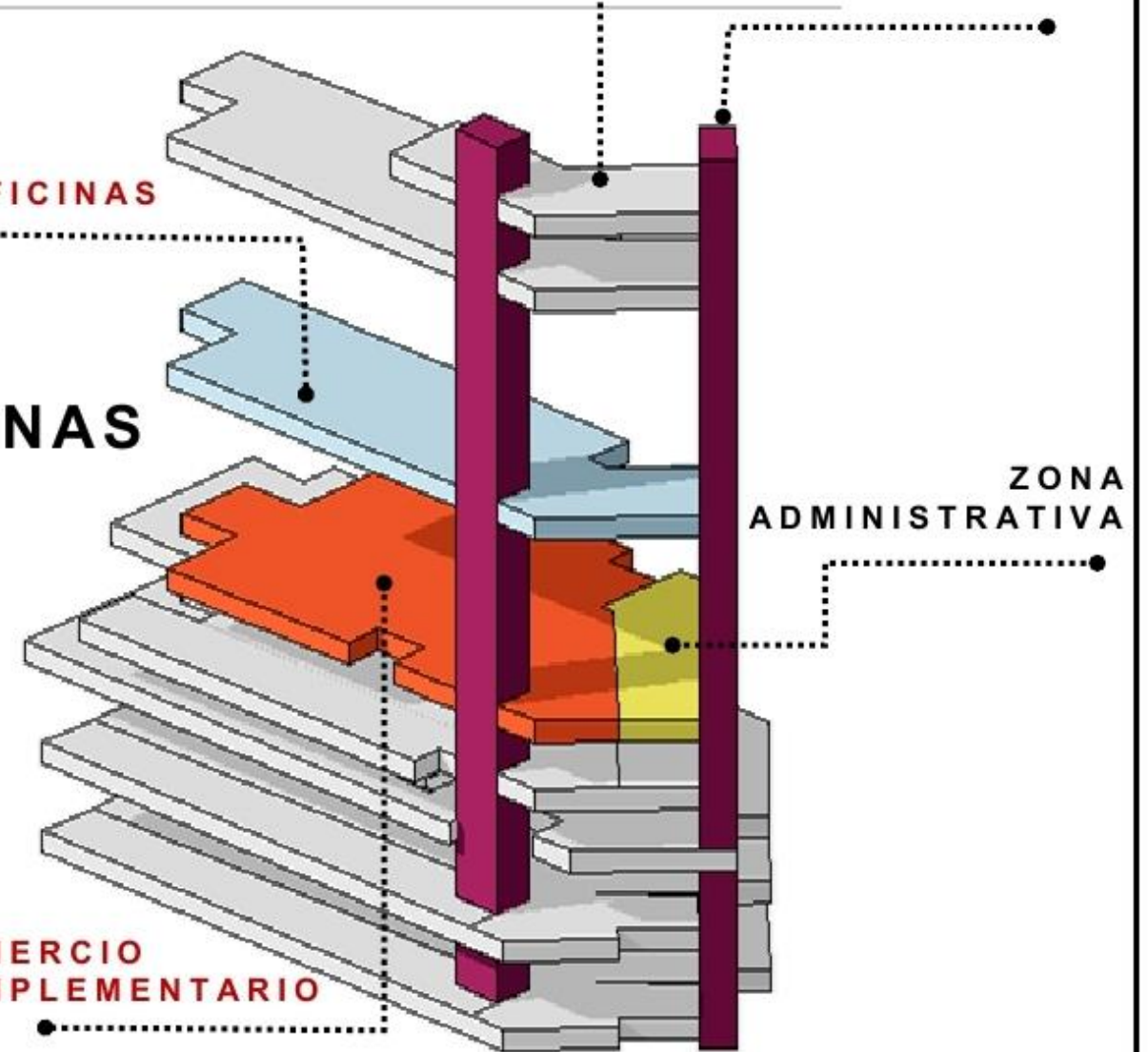
NIVELES SUPERIORES

RELACION VERTICAL

OFICINAS



PLANTA DEL CUARTO NIVEL

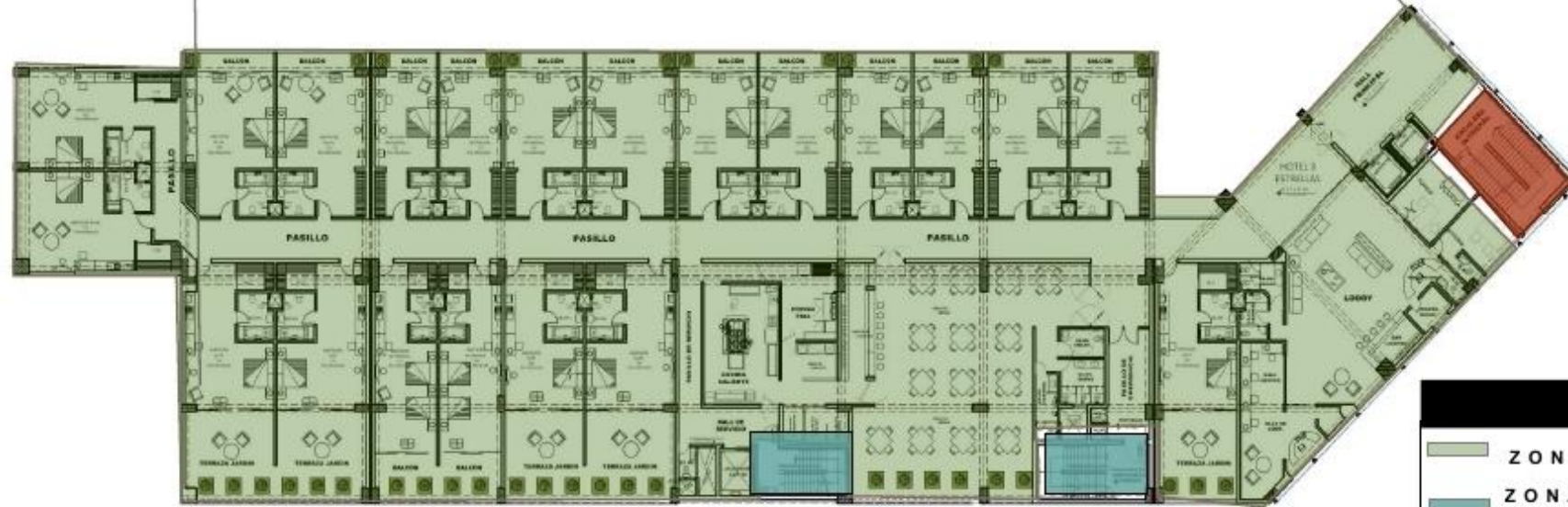


FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA		
	TEMA: DISEÑO DE UN EDIFICIO HIBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.	ESCALA: INDICADA
	PRESENTADO POR: BACH. ARQ. KELLY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA BACH. ARQ. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA	FECHA: OCTUB. 2019
PLANO DE:		

ZONIFICACIÓN



HOTEL 3 ESTRELLAS



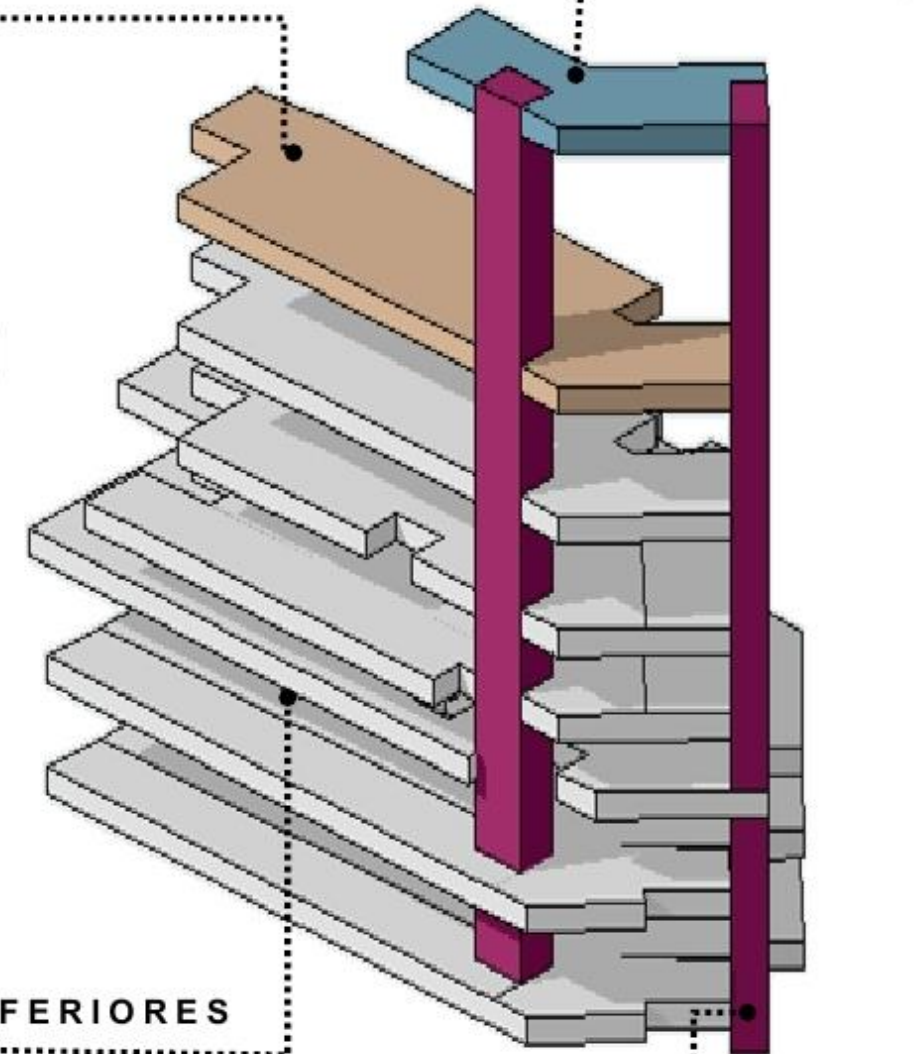
PLANTA DEL QUINTO NIVEL

LEYENDA

- ZONA HOSPEDAJE
- ZONA EVACUACIÓN SERVICIO
- ZONA EVACUACIÓN PÚBLICO

HOTEL

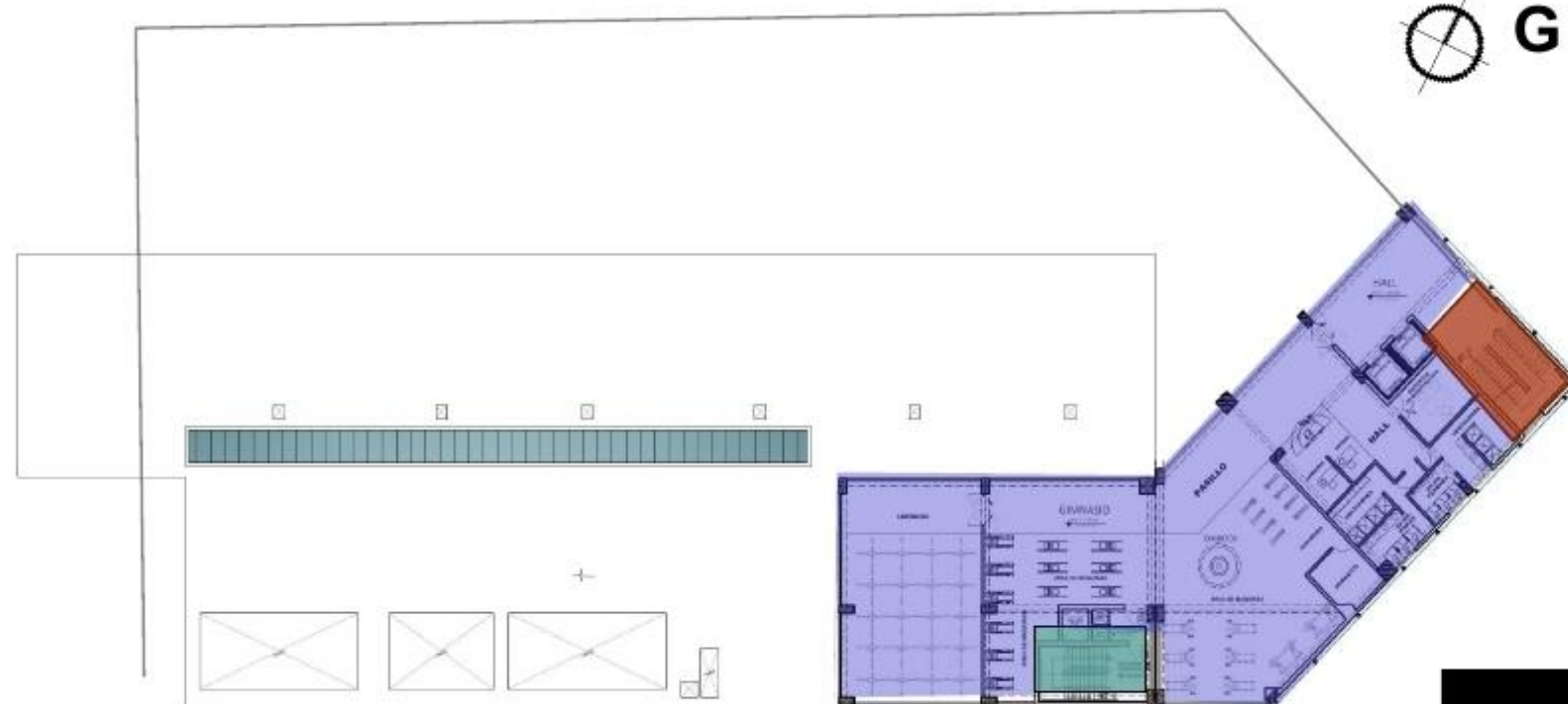
GIMNASIO



GIMNASIO

NIVELES INFERIORES

RELACION VERTICAL



PLANTA DEL SEXTO NIVEL

LEYENDA

- ZONA GIMNASIO
- ZONA EVACUACIÓN SERVICIO
- ZONA EVACUACIÓN PÚBLICO

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA Y GEOTECNIA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



TEMA:
DISEÑO DE UN EDIFICIO HÍBRIDO PARA LA COMPETITIVIDAD COMERCIAL DE SERVICIOS EN EL ESPACIO QUE OCUPA EL MERCADO SANTA ROSA, DISTRITO GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA.

PRESENTADO POR:
BACH. ARO. KELLY JHAZMIN CHOQUE HUARANCA
BACH. ARO. MIGUEL ANGEL HUAMAN CUEVA

ESCALA:
INDICADA

N° LÁMINA

PLANO DE:

FECHA:
OCTUB. 2019