

UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA ACADÉMICO-PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS

TESIS

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

TEMA

“Mercado Minorista de Abastos Villa Sur para lograr el Desarrollo Económico en Beneficio de la Asociación Villa Sur en el distrito de Villa el Salvador”

DIRECTOR - ASESOR

Arquitecto Fredy Cervantes

Arquitecto Giselo Vila

BACHILLER

Señor

Chunga Pazo Franco David

BARRANCO, 07 DE JUNIO DEL 2019

TESIS: Mercado Minorista de Abasto Villa Sur para lograr el desarrollo económico en beneficio de la asociación Villa Sur en el distrito de Villa el Salvador.

AUTOR: Bach. Arq. Chunga Pazo Franco David.

DEDICATORIA

*Dedico este proyecto de investigación a
la “Asociación de Comerciantes
Unificados de los Campos Feriales de
Villa el Salvador” por ser el motor del
proyecto. Asimismo, agradezco a todos
aquellos que colaboraron al desarrollo de
esta tesis.*

AGRADECIMIENTO

A mis padres por ser quienes me dan su apoyo constante, guía y orientación, para poder siempre dar un mayor esfuerzo, así obtener mejores resultados, motivándome a conseguir mis objetivos profesionales.

A mis amigos, compañeros de clase que llevamos en paralelo y bajo la misma modalidad la elaboración de nuestras tesis, de quienes recibí siempre su apoyo y motivación con el objetivo de culminar dicha tesis.

RESUMEN (en castellano)

El presente trabajo de tesis pretende el desarrollo de una propuesta arquitectónica basada en la creación de un nuevo mercado de abastos que corresponda a las necesidades poblacionales estudiadas y concerniente al crecimiento que se viene desarrollando en la zona; todo ello a través de una investigación aplicada de tipo exploratorio-descriptiva. Se muestra un análisis del estado actual del mercado villa sur que permite una visión general del mismo; además se formulan los problemas de la investigación y se justifica la necesidad de la aplicación del proyecto. El contenido de este plan se encuentra organizado por capítulos que conllevan una secuencia. El terreno seleccionado para el asiento de esta propuesta pertenece a una asociación de comerciantes (villa sur), el cual cuenta con un área apropiada para la creación del nuevo modelo de mercado de abastos que se propone y el que permitiría favorecer el desarrollo económico de la zona, debido a su elevado potencial, beneficiando no solo al sector sino al distrito en general.

ABSTRACT (en idioma extranjero)

This thesis work aims at the development of an architectural proposal based on the creation of a new market of supplies that corresponds to the population needs studied and concerning the growth that has been developing in the area; all this through an applied investigation of exploratory-descriptive type. An analysis of the current state of the southern town market is shown, allowing an overview of the market; In addition, the research problems are formulated and the need for the application of the project is justified. The content of this plan is organized by chapters that involve a sequence. The land selected for the seat of this proposal belongs to an association of merchants (southern town), which has an appropriate area for the creation of the new market model of supplies that is proposed and which would favor the economic development of the zone, due to its high potential, benefiting not only the sector but the district in general.

SUMARIO

DEDICATORIA	02
AGRADECIMIENTO.....	03
RESUMEN	04
ABSTRACT	05
SUMARIO	06
ÍNDICE DE CONTENIDO POR CAPÍTULO Y TÍTULO	07
ÍNDICE DETALLADO DE CONTENIDOS	09
LISTA DE CUADROS Y GRÁFICOS	17
<hr/>	
INTRODUCCIÓN	18
CAPITULO I : PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO.....	20
CAPITULO II : MARCO TEÓRICO.....	49
CAPITULO III : MARCO REFERENCIAL PARA LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....	68
CAPITULO IV : PROPUESTA ARQUITETÓNICA.....	95
CAPITULO V : INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS Y BALANCE DE LECCIONES APRENDIDAS.....	134

FUENTES DE INFORMACIÓN

ANEXOS

INDICE DE CONTENIDOS POR CÁITULO Y TÍTULO

DEDICATORIA	02
AGRADECIMIENTO.....	03
RESUMEN	04
ABSTRACT	05
SUMARIO	06
ÍNDICE DE CONTENIDO POR CAPÍTULO Y TÍTULO	07
ÍNDICE DETALLADO DE CONTENIDOS	09
LISTA DE CUADROS Y GRÁFICOS	17
<hr/>	
INTRODUCCIÓN	18
<u>CAPITULO I : PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO</u>	20
1.1.- Caracterización general del área de estudio	20
1.2.- Descripción de la realidad problemática	22
1.3.- Formulación del problema de investigación	30
1.4.- Objetivos de Investigación	31
1.5.- Hipótesis y presupuestos conceptuales	32
1.6.- Identificación y clasificación de variables relevantes para el proyecto arquitectónico	42
1.7.- Matriz de consistencia tripartita	43
1.8.- Diseño de la Investigación	43
1.9.- Técnicas, instrumentos y fuentes de recolección de datos relevantes para el proyecto	43
1.10.- Esquema metodológico general de investigación y elaboración de la propuesta de intervención	44
1.11.- Justificación de la investigación y de la intervención urbano-arquitectónica	45
1.12.- Alcances y limitaciones de la investigación	48

<u>CAPITULO II : MARCO TEÓRICO</u>	49
2.1.- Antecedentes de la Investigación	49
2.2.- Bases teóricas	55
2.3.- Definición de términos básicos	60
<u>CAPITULO III : MARCO REFERENCIAL PARA LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN</u>	68
3.1.- Antecedentes	68
3.2.- Condiciones físicas de la ciudad	81
3.3.- Actividades urbanas	86
3.4.- Normatividad Vigente	90
3.5.- Lineamientos de intervención en edificaciones existentes	93
<u>CAPITULO IV : PROPUESTA ARQUITECTÓNICA</u>	95
4.1.- Programación arquitectónica	95
4.2.- Partido arquitectónico	103
4.3.- Anteproyecto arquitectónico	112
4.4.- Proyecto arquitectónico definitivo	117
4.5.- Documentos complementarios	118
4.6.- Evaluación económico-financiera del proyecto.....	132
<u>CAPITULO V : INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS Y BALANCE DE LECCIONES APRENDIDAS</u>	134
5.1.- Interpretación de resultados del proceso	134
5.2.- Balance de lecciones aprendidas del proceso	137
<hr/>	
<u>FUENTES DE INFORMACIÓN</u>	139
1.- Bibliografía	139
2.- Webgrafía	140
3.- Otras fuentes	140

ANEXOS	141
1.- Matrices	141
2.- Cuadros y gráficos	147
3.- Otros documentos	148

INDICE DETALLADO DE CONTENIDOS

DEDICATORIA	02
AGRADECIMIENTO.....	03
RESUMEN	04
ABSTRACT	05
SUMARIO	06
ÍNDICE DE CONTENIDO POR CAPÍTULO Y TÍTULO	07
ÍNDICE DETALLADO DE CONTENIDOS	09
LISTA DE CUADROS Y GRÁFICOS	17
<hr/>	
INTRODUCCIÓN	18
<u>CAPITULO I : PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO</u>	20
1.1.- <u>Caracterización General del Área de Estudios</u>	20
1.2.- <u>Descripción de la Realidad Problemática</u>	22
1.2.1.- Análisis de causa-efecto (Árbol de Problemas)	24
1.2.2.- Análisis de medios-fines (Árbol de Soluciones)	29
1.3.- <u>Formulación del problema de investigación</u>	30
1.3.1.- Problema general	30
1.3.2.- Problemas específicos	31
1.4.- <u>Objetivos de Investigación</u>	31
1.4.1.- Objetivo general	31
1.4.2.- Objetivos específicos	31
1.5.- <u>Hipótesis y presupuestos conceptuales</u>	32
1.5.1.- Escenarios de intervención urbano arquitectónica.....	32
1.5.1.1.- Escenario tendencial o probable (sin intervención)	32
1.5.1.2.- Escenario deseable (sin intervención)	39
1.5.1.3.- Escenario posible (sin intervención)	40
1.5.2.- Hipótesis general.....	41
1.5.3.- Hipótesis específicas	41

1.6.-	<u>Identificación y Clasificación de Variables Relevantes para el Proyecto</u>	
	<u>Arquitectónico</u>	42
1.6.1.-	Variable independientes	42
1.6.2.-	Variables dependientes	42
1.6.3.-	Variables intervinientes	42
1.7.-	<u>Matriz de Consistencia Tripartita</u>	43
1.7.1.-	Consistencia transversal: Problema / Objetivo / Hipótesis.....	43
1.7.2.-	Consistencia longitudinal: Categorías generales / Categorías específicas	43
1.8.-	<u>Diseño de la Investigación</u>	43
1.8.1.-	Tipo de Investigación.....	43
1.8.2.-	Nivel de Investigación.....	43
1.8.3.-	Método de Investigación.....	43
1.9.-	<u>Técnicas, Instrumentos y Fuentes de Recolección de Datos Relevantes para el Proyecto</u>	43
1.9.1.-	Técnicas.....	43
1.9.2.-	Instrumentos.....	43
1.9.3.-	Fuentes.....	43
1.10.-	<u>Esquema Metodológico General de Investigación y Elaboración de la Propuesta de Intervención</u>	44
1.10.1.-	Descripción por fases.....	44
1.10.2.-	Esquema síntesis.....	45
1.11.-	<u>Justificación de la Investigación y de la Intervención Urbano- Arquitectónica</u>	45
1.11.1.-	Criterios de Pertinencia.....	46
1.11.2.-	Criterios de Necesidad.....	45
1.11.3.-	Criterios de Importancia.....	47
	1.11.3.1.- Social	
	1.11.3.2.- Científica (Teórica o metodológica)	
	1.11.3.2.- Práctica	

1.12.- Alcances y Limitaciones de la Investigación	48
1.12.1.- Alcances Teóricos y Conceptuales	48
1.12.2.- Limitaciones	49
CAPITULO II : MARCO TEÓRICO	49
2.1.- Antecedentes de la Investigación	49
2.1.1.- Tesis, Investigaciones y publicaciones científicas	49
2.1.2.- Proyectos arquitectónicos y urbanísticos	51
2.2.- Bases teóricas	55
2.2.1.- Paradigmas filosóficos y metateóricos	60
2.2.2.- Teorías generales y sustantivas de la arquitectura y el urbanismo	51
2.2.3.- Teorías locales	56
2.3.- Definición de Términos Básicos	60
2.3.1.- Conceptos referidos al tipo de intervención urbano-arquitectónica	60
2.3.2.- Conceptos referidos al tipo de equipamiento a proyectar	61
2.3.3.- Otros conceptos técnicos asociados al proceso de diseño arquitectónico	65
CAPITULO III : MARCO REFERENCIAL PARA LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	68
3.1.- Antecedentes	68
3.1.1.- El lugar: La ciudad o localidad a intervenir	68
3.1.1.1.- Ubicación regional y límites jurisdiccionales	
3.1.1.2.- Perfil histórico de la ciudad y/o localidad	
3.1.1.3.- Población	
3.1.1.4.- Dinámica económica	
3.1.2.- Los actores sociales vinculados al proyecto	75
3.1.2.1.- La institución promotora o beneficiaria del proyecto y su rol en la ciudad	
▪ <i>Reseña histórica de la institución</i>	
▪ <i>Motivaciones y expectativas con respecto al proyecto</i>	

<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Caracterización de los usuarios potenciales del proyecto</i> 	
3.1.2.2.- Los actores y agentes sociales vinculados al proyecto	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Matriz de actores sociales (Obligatorio)</i> ▪ <i>Mapa de actores sociales (opcional)</i> 	
3.1.3.- Criterios para el análisis locacional de la propuesta.....	79
3.1.3.1.- Ubicación del predio y estatutos legal	
3.1.3.2.- Valor económico, histórico, artístico, y/o paisajístico del lugar	
3.1.3.3.- Análisis locacional	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Alternativas de localización y ubicación</i> ▪ <i>Definición de criterios de localización</i> ▪ <i>Matriz de ponderación</i> ▪ <i>Discusión de resultados y toma de decisiones</i> 	
3.2.- Condiciones Físicas de la Ciudad	81
3.2.1.- Territorio.....	81
3.2.1.1.- Orografía, topografía y relieves	
3.2.1.2.- Geología	
3.2.1.3.- Sismología	
3.2.1.4.- Masas y/o cursos de agua superficial	
3.2.1.5.- Aguas freáticas	
3.2.2.- Clima.....	84
3.2.2.1.- Componentes meteorológicos	
3.2.2.2.- Componentes energéticos	
3.2.3.- Paisaje Urbano.....	84
3.2.3.1.- Aspectos Generales del entorno inmediato	
3.2.3.2.- Aspectos Particulares del entorno inmediato	
3.3.- Actividades Urbanas	86
3.3.1.- Servicios públicos.....	86
3.3.2.- Equipamiento urbano.....	86
3.3.3.- Dinámica actual de uso del espacio urbano.....	87
3.3.4.- Vialidad y transporte.....	87
3.3.5.- Comercialización y abastecimiento.....	89
3.3.6.- Otras Regulaciones Especiales.....	89

3.4.-	<u>Normatividad Vigente</u>	90
3.4.1.-	Reglamento Nacional de Edificaciones.....	90
3.4.2.-	Municipalidad Provincial.....	92
3.4.3.-	Municipalidad Distrital.....	92
3.4.4.-	Ministerio de Cultura (INC).....	92
3.4.5.-	Otras Regulaciones Especiales.....	92
3.5.-	<u>Lineamientos de Intervención en Edificaciones Existentes</u>	93
3.5.1.-	Consideraciones generales.....	93
3.5.2.-	Descripción del estado actual.....	92
3.5.3.-	Tipo de intervención propuesta.....	94
 <u>CAPITULO IV : PROPUESTA ARQUITECTÓNICA</u>		95
4.1.-	<u>Programación Arquitectónica</u>	95
4.1.1.-	Localización y ubicación del inmueble a intervenir.....	95
4.1.2.-	Relación proyecto-entorno.....	95
4.1.3.-	Consideraciones conceptuales y cronotópicas.....	96
4.1.4.-	Determinación de los componentes principales del proyecto.....	97
4.1.5.-	Definición de unidades funcionales.....	98
4.1.6.-	Consideraciones dimensionales.....	101
4.1.7.-	Consideraciones constructivas y estructurales.....	101
4.1.8.-	Consideraciones ambientales generales.....	102
4.1.9.-	Cuadro resumen de áreas.....	102
4.1.10.-	Estimado de costos globales.....	102
4.2.-	<u>Partido Arquitectónico</u>	103
4.2.1.-	Determinación de los principales componentes del proyecto.....	103
4.2.1.1.-	Motivación	
4.2.1.2.-	Propósito	
4.2.1.3.-	Concepto	
4.2.1.4.-	Aspectos ambientales	
4.2.1.5.-	Aporte a la comunidad	
4.2.3.-	Esquema de síntesis.....	105

4.3.-	<u>Anteproyecto Arquitectónico</u>	112
4.3.1.-	Consideraciones técnicas para el diseño arquitectónicos.....	112
4.3.1.1.-	Requerimientos para el confort y la seguridad	
4.3.1.2.-	Requerimientos para la selección de acabados	
4.3.2.-	Consideraciones técnicas de ingeniería.....	112
4.3.2.1.-	Conceptualización y requerimientos estructurales	
4.3.2.2.-	Requerimientos para instalaciones hidráulicas, energéticas y electromecánicas	
4.3.3.-	Consideraciones normativas de diseño.....	115
4.3.3.1.-	Parámetros urbanísticos y edificatorios	
4.3.3.2.-	Requisitos para la circulación y accesibilidad universal	
4.3.3.3.-	Parámetros de seguridad y previsión de siniestros	
4.3.3.4.-	Normas técnicas de diseño para instalaciones sanitarias	
4.3.3.5.-	Normas técnicas para la gestión de residuos sólidos	
4.3.4.-	Planos del Anteproyecto (a escala conveniente).....	116
4.3.4.1.-	Plano de conjunto	
4.3.4.2.-	Planos de plantas, cortes y elevaciones	
4.3.4.3.-	Planos de techos y coberturas	
4.3.4.4.-	Volumetrías, perspectivas y vistas en 3D	
4.4.-	<u>Proyecto Arquitectónico Definitivo</u>	117
4.4.1.-	Planos detallados de arquitectura (a escala conveniente)	117
4.4.1.1.-	Relación general de láminas	
4.4.1.2.-	Plano de ubicación, normatividad y cuadro de áreas	
4.4.1.3.-	Planos de distribución por plantas	
4.4.1.4.-	Planos de techos y coberturas	
4.4.1.5.-	Planos de cortes y elevaciones	
4.4.1.6.-	Planos de detalles (constructivos y de carpintería)	
4.4.1.7.-	Cuadros generales (vanos y acabados)	
4.4.2.-	Planos base de ingeniería (a escala conveniente)	117
4.4.2.1.-	Plano base de cimentación y estructuras	

4.4.2.2.- Plano base de instalaciones hidráulicas y sanitarias	
4.4.2.3.- Plano base de instalaciones eléctricas y electromecánicas	
4.4.2.4.- Plano base de instalaciones energéticas de gas natural	
4.5.- <u>Documentos Complementarios</u>	118
4.5.1.- Memoria descriptiva de arquitectura	118
4.5.1.1.- Antecedentes	
4.5.1.2.- Descripción del terreno	
4.5.1.3.- Descripción del proyecto arquitectónico	
4.5.1.4.- Características constructivas y de ingeniería	
4.5.2.- Especificaciones técnicas por partidas y subpartidas.....	121
4.5.2.1.- Generalidades	
4.5.2.2.- Obras provisionales	
4.5.2.3.- Trabajos preliminares	
4.5.2.4.- Obras de albañilería	
4.5.2.5.- Revoques, enlucidos y molduras	
4.5.2.6.- Pisos y pavimentos	
4.5.2.7.- Zócalos y contrazócalos	
4.5.2.8.- Carpintería metálica y herrería	
4.5.2.9.- Cerrajería	
4.5.2.10.- Pintura	
4.5.2.11.- Vidrios	
4.5.2.12.- Aparatos sanitarios y grifería	
4.5.2.13.- Varios	
4.5.3.- Metrado y presupuesto de arquitectura por partidas y subpartidas.....	121
4.6.- <u>Evaluación Económico-Financiera del Proyecto</u>.....	132
4.6.1.- Análisis económico del país y del entorno del proyecto.....	132
4.6.2.1.- Análisis de mercado	
4.6.2.2.- Planteamiento y gestión del proyecto	
4.6.2.- Análisis financiero del proyecto.....	133
4.6.2.1.- Evaluación de rentabilidad económica y/o social	
4.6.2.2.- Alternativas de financiación y/o apalancamiento	

<u>CAPITULO V : INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS Y BALANCE DE</u>	
<u>LECCIONES APRENDIDAS</u>	134
5.1.- <u>Interpretación de Resultados del Proceso</u>	134
5.1.2.- Balance de resultados esperados y resultados obtenidos.....	134
5.1.3.- Conclusiones.....	135
5.2.- <u>Balance de Lecciones Aprendidas del Proceso</u>	137
5.2.1.- Lecciones Aprendidas.....	137
5.2.2.- Recomendaciones.....	138
<hr/>	
<u>FUENTES DE INFORMACIÓN</u>	139
1.- Bibliografía	139
2.- Webgrafía	140
3.- Otras fuentes	140
<u>ANEXOS</u>	141
1.- <u>Matrices</u>	141
▪ Matriz de antecedentes de investigación.....	142
▪ Matriz de involucrados (actores sociales / agentes sociales).....	143
▪ Matriz de análisis de escenarios.....	144
▪ Matriz de consistencia tripartita.....	144
▪ Matriz de análisis locacional.....	145
2.- Cuadros y gráficos	146
3.- Otros documentos	147

LISTA DE LÁMINAS

En formato A3

- Lámina 01: Árbol de Problemas
- Lámina 02: Árbol de soluciones
- Lámina 03: Matriz Escenario Tendencial Socio - Económico
- Lámina 04: Matriz Escenario Tendencial Socio - Demográfico
- Lámina 05: Matriz Escenario Tendencial Socio - Ambiental
- Lámina 06: Matriz de Identificación de Variables
- Lámina 07: Localización del área de Estudio
- Lámina 08: Componentes del Proyecto
- Lámina 09: Estudio de Unidad Funcional : Carnes - Pescados
- Lámina 10: Estudio de Unidad Funcional : Abarrotes
- Lámina 11: Estudio de Unidad Funcional : Mercería
- Lámina 12: Estudio de Unidad Funcional : Cocina
- Lámina 13: Estudio de Unidad Funcional : Frutas - Verduras
- Lámina 14: Estudio de Unidad Funcional : Almacenes
- Lámina 15: Motivación del Proyecto
- Lámina 16: Propósito del Proyecto
- Lámina 17: Roles del Proyecto
- Lámina 18: Concepto del Proyecto
- Anexo 01: Matriz de Escenario de Intervención
- Anexo 02: Matriz de Consistencia Tripartita
- Anexo 03: Matriz de Actores Sociales
- Anexo 04: Flujo de Caja del Proyecto

INTRODUCCIÓN

El conocido tradicionalmente como comercio de barrio se encuentra en un proceso de debilitamiento, esto ante la implacable entrada de los formatos comerciales a gran escala. A pesar de ello y ante la posible expiración de este comercio tradicional, es imposible eludir que, a lo largo de la historia de las ciudades, es precisamente este tipo de comercio el que dinamiza a las comunidades.

En Perú y más específicamente en la ciudad de Lima, desde los inicios de la época de la colonia, el comercio menudo era realizado en las plazas, y no es hasta 1851 cuando se concibe la idea de la creación de una instalación que, suministrara concentrado en un mismo lugar a los consumidores todo tipo de productos; de esta manera nace el llamado Mercado Central de Lima; obra culminada en el gobierno de José Rufino Echenique. Los primeros establecimientos comerciales que ofrecían bienes de consumo en un sistema de autoservicio, aparecen en Lima para la década de los 60, ofreciendo así a los consumidores un nuevo formato comercial.

Destaca en la última década, que Lima viene registrando una consolidación de nuevas áreas urbanas, muchas de ellas con una amplia y creciente actividad comercial, la misma tiene su origen en la necesidad de satisfacer la demanda emergente propia de cada área en desarrollo; este implica un gran crecimiento que en sus inicios fue planificado, sin embargo, a medida que se acrecentaba en el tiempo, fue tomando un carácter arbitrario respecto a un ordenamiento de zonificación.

El Mercado Villa Sur constituye la principal central de abastos del Sector 3 y se convirtió en una zona neurálgica debido a la trascendencia que sus actividades y dinamismo otorgaban al desarrollo económico y social del distrito.

El llamado supermercadismo, desde hace aproximadamente una década viene proyectándose hacia las zonas populares de la ciudad, sin embargo, es de conocimiento que a pesar de ello Lima es la segunda capital latinoamericana después de La Paz con menor incursión del mismo. Es de destacar por tanto que el comercio tradicional de menudeo absorbe ampliamente la mayor cantidad de mano de obra en el sector comercio.

Actualmente Villa el Salvador por ser uno de los distritos más comerciales se ha visto afectado por la introducción de supermercados que han apostado por el distrito. Esta inversión en sistemas de autoservicios podría generar desventaja a los mercados y/o comercio informal de la zona, ya que estos nuevos formatos podrían ofrecer mayor y mejor variedad de productos y servicios.

Ante estos factores se toma el mercado Villa Sur como zona de estudio, ya que cuenta con un área apropiada que permitiría el desarrollo de un proyecto arquitectónico donde se gesten nuevos servicios, dentro de una zona de un elevado potencial económico debido a que se centraría en una ubicación estratégica como lo es la intersección de dos avenidas comerciales.

El propósito de este documento es el de describir el desarrollo del proyecto arquitectónico de mercado de abastos. Inicialmente se diagnostica y se bosqueja una postura y se plantea la problemática, posterior se puntualiza el contexto en el que se desarrollará el mismo, de igual manera se incluyen referentes y antecedentes que sirvan de apoyo, para finalmente puntualizar el concepto planteado.

CAPITULO I : PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

1.1.- Caracterización General del Área de Estudio

Villa el Salvador es un distrito de la provincia de Lima, cuya ubicación está a 20 km del sur de la misma (Ver imagen 01), situada a unos 175 m.s.n.m, presenta una latitud sur de 12°12'34" y una longitud oeste de 76°; el distrito limita por el:

Norte: Distrito de San Juan de Miraflores

Este: Distrito de Villa María del Triunfo

Sur: Distrito de Lurín

Oeste: Distrito de Chorrillos y el Océano Pacifico



MAPA N° 01: Localización del Distrito de Villa el Salvador

Fuente: Google Maps y Elaboración Propia

Dentro de esta jurisdicción se localiza el terreno destinado para este proyecto, en lo que comprende el núcleo comercial del distrito, ubicado en el sector III , grupo I, manzana A, Lote 2-A en la intersección de las avenidas Central y Cesar Vallejo (Ver Imagen 02); próxima a esta área se hallan dos equipamientos: un centro hospitalario y una universidad (Universidad Tecnológica del Sur), en su entorno inmediato se encuentra una alameda arborizada parcialmente, la cual constituye un punto de recreación para los residentes del lugar.

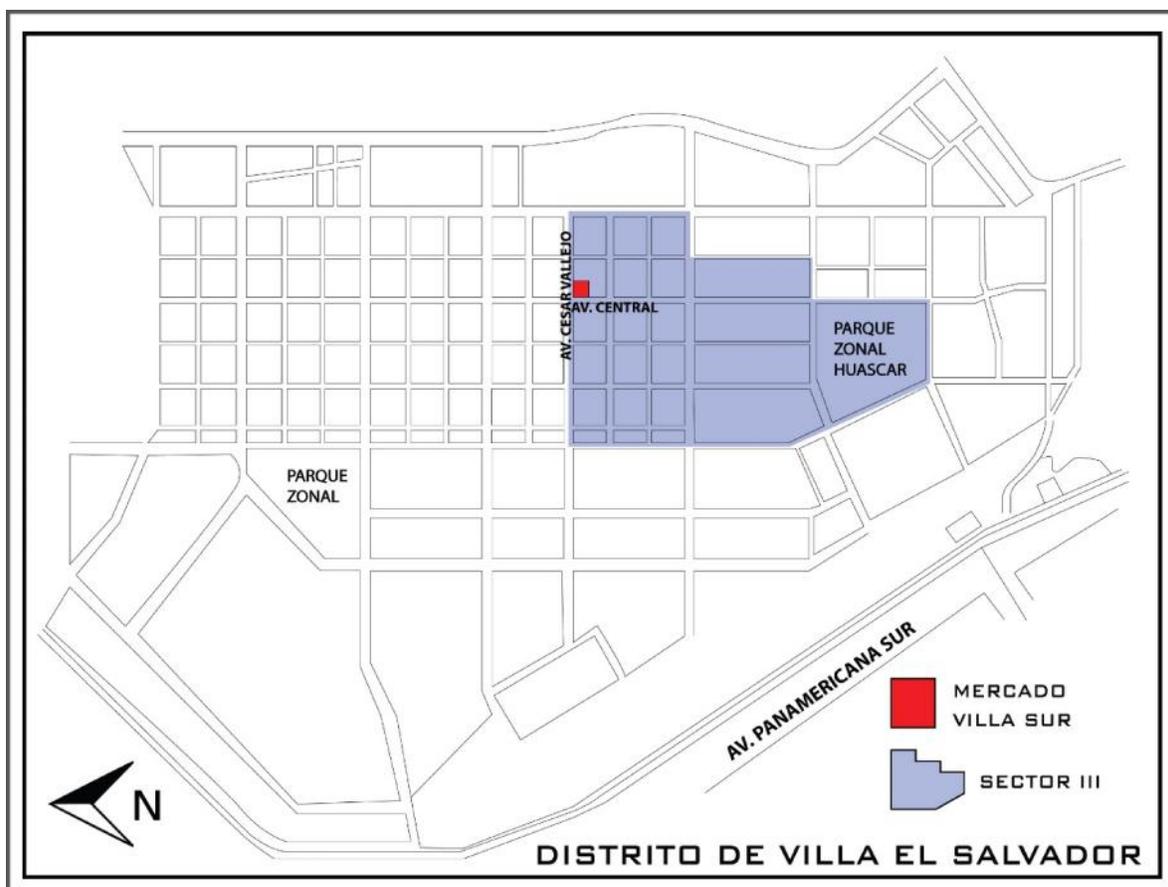


IMAGEN 01: Ubicación del Proyecto

Fuente: Google Maps y Elaboración Propia

El proyecto se ubicará como antes se precisó en la intersección de las avenidas Cesar Vallejo y Central (Ver imagen 03), en un terreno de forma rectangular con una superficie total de 13.930 m² con un perímetro de 479.00 ml y una pendiente máxima es de 3.5% siendo sus dimensiones:

Al Norte en la Av. Cesar Vallejo, vía con doble sentido: 99.25 ml

- Al Este (propiedad de terceros): 140.00 ml
- Al Sur por la UNTECS: 99.75 ml
- Al Oeste por la Av. Central, vía de doble sentido: 140.00 ml



IMAGEN 02. Ubicación del terreno Mercado Villa Sur

Foto: Google Street View

1.2.- Descripción de la Realidad Problemática

En una época donde el comercio se encuentra en un periodo de adaptación y donde la comercialización minorista constituye uno de los principales actores de la economía, al ser el responsable de la venta de productos al consumidor final y desenvolverse en un área que es esencial para el abastecimiento en el interior de

las sociedades de los países donde se desarrolla, la figura de los mercados de abastos de la localidad juega un papel importante.

Ciertamente los mismos constituyen un punto de referencia básico como ejes de intercambio y suministro a la población y como puntos nodales en la trama urbana. Por otra parte, ha de hacerse notar que las transformaciones a nivel socioeconómico por las cuales actualmente atraviesa la sociedad en general, producen cambios en los patrones de consumo. Este fenómeno relativamente reciente, parece estar vinculado a la evolución de los estilos y hábitos de vida de los consumidores actuales.

En este sentido y dentro de las pautas descritas anteriormente, las perspectivas que se presentan respecto a los mercados de abastos son poco optimistas. Aparentes avances reales respecto al comercio, se contrarían en relación a los mercados de abastos mostrándose como generadores de un franco proceso de debilitamiento de una estructura de comercialización minorista formada por una gran cantidad de pequeños establecimientos, con exhibición poco moderna de sus puntos de venta, ineficiencia en su capacidad de gestión comercial, incapacidad de actuar asociativamente, etc., lo cual derivaría a una limitada vida de dicha estructura comercial.

En consecuencia, esto genera una profunda desventaja respecto a otros formatos comerciales, siendo uno de los más afectados el Mercado Villa Sur, donde se ha podido evidenciar una notable reducción de la demanda.

En este orden de ideas podemos exponer que la situación actual del mercado Villa Sur, es la proyección del desorden, insalubridad, informalidad, etc., que en general podríamos englobar como la presencia de condiciones inadecuadas para la actividad comercial y prestación de servicios; características que hacen que la

asistencia a los consumidores no sea la mejor, haciendo que la experiencia comercial en este caso sea desagradable.

Por consiguiente, podríamos enfatizar que la figura del mercado de abastos necesita una apuesta por un proceso de evolución que le ayude, sin perder sus señas de identidad, a su avanzar en nuevos conceptos. Un mercado de abastos que apunte a la modernización debe tener como idea central el hecho que ha de ser capaz de hacer rentable hacia el futuro la imagen tradicional que viene desarrollando como formato de proximidad reflejado en elementos como el trato personalizado, la identificación como garante de calidad y la relación directa con el entorno urbano.

De acuerdo a los razonamientos que se han venido planteando podríamos decir que para que la experiencia comercial sea agradable, debe darse en un escenario adecuado para dicha actividad y bajo el estricto cumplimiento de las condiciones básicas de seguridad y salubridad. Lamentablemente, ésta no es la imagen que proyectan actualmente los mercados de abastos, y la situación del actual mercado “Plaza Villa Sur” de Villa el Salvador no es la excepción. Tanto los comerciantes como los consumidores necesitan una infraestructura confiable con espacios que complementen y sirvan de apoyo a la actividad comercial.

1.2.1.-Análisis de causa-efecto (Árbol del Problemas) (Ver Lámina L-01)

Al dar inicio a las actividades del Mercado Villa Sur, se generó un nuevo centro para el comercio de abastos en el distrito. Actualmente el sector 3 de Villa el Salvador cuenta con 5 centros de abastos entre mercados, campos feriales y asociaciones de comerciantes que abastecen diariamente al distrito. El problema central del presente plan de tesis es: **INADECUADAS CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN EL MERCADO MINORISTA DE ABASTOS VILLA SUR QUE LIMITA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LA ASOCIACIÓN VILLA SUR**, ocasionado por las siguientes causas:

- **INADECUADAS E INSUFICIENTES CONDICIONES FÍSICAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN Y ALMACENAJE DE PRODUCTOS (C.01).**

Dentro del mercado se puede observar que no existen espacios debidamente acondicionados para la venta de productos fríos y/o secos, así mismo se evidencia que algunos puestos usan parte del área de venta para el almacenaje de sus productos, debido a que ningún puesto cuenta con espacios para tal fin, por lo que en ocasiones terminan haciendo uso de los pasadizos para el acopio.



IMAGEN 03: Inadecuados espacios para el almacenaje de productos

Foto: Franco Chunga



IMAGEN 04: Inadecuados espacios para la comercialización de productos

Foto: Franco Chunga

- INADECUADAS DIMENSIONES PARA LA CIRCULACIÓN INTERNA DEL MERCADO (C.02).

Dentro del mercado se puede observar que algunas circulaciones no cuentan con las medidas mínimas reglamentarias para que exista un libre tránsito, aunado a ello algunos de los pasadizos son obstruidos por mercadería al no contar con almacén y se congestionan además, al verse invadidos por el comercio informal afectando la circulación de las personas.



IMAGEN 05: Venta de comercio ambulatorio y almacenaje de productos en la circulación interna del mercado

Foto: Franco Chunga

- INADECUADAS CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS PARA LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA DEL MERCADO (C.03).

Las condiciones físicas de la administración del mercado son precarias, ya que fueron construidas con material noble; este constituye un espacio improvisado dentro del mercado, no contando tampoco con un esquema organizacional lo que perjudica notablemente a la asociación.



IMAGEN 06: Precariedad de las instalaciones administrativas del mercado

Foto: Franco Chunga



IMAGEN 07: Precariedad de las instalaciones administrativas del mercado

Foto: Franco Chunga

- INADECUADOS ESPACIOS PARA EL ACOPIO Y SELECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS. (C.04)

Alrededor de los puestos y en los pasadizos del mercado se puede observar acumulación de basura, esto debido a no contar con espacios dispuestos para el almacenaje de residuos, afectando así la salud de los consumidores.



IMAGEN 08: Acumulación de basura en puestos del mercado

Foto: Franco Chunga

- DÉFICIT DE ESPACIOS PARA SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. (C.05).

Dentro del mercado se puede observar que solo existen puestos de venta los cuales están hacinados, lo que limita los espacios y no permite ofrecer una oferta alternativa al consumidor y que la misma pueda generar mayor desarrollo económico al mercado.

Entre los efectos directos al problema central tenemos los siguientes:

Disminución de la calidad de servicios al consumidor (E.01) y la baja competitividad respecto a los supermercados (E.01.01). Incremento de la insalubridad de los productos (E.02), deterioro de la salud (E.02.01). Acumulación de los residuos sólidos (E.03). Incremento de la contaminación ambiental (E.03.01), Disminución de

la competitividad comercial (E.04) Disminución de los ingresos económicos de la asociación de comerciantes (E.04.01).

Estos efectos tienen como Efecto Final: **Cierre de las actividades comerciales del mercado Villa Sur.**

1.2.2.- Análisis de medios-fines (Árbol de Soluciones) (Ver lámina L-02)

Para la solución de la problemática existente se asume como **Objetivo Central:** Desarrollar una propuesta arquitectónica para el proyecto del mercado minorista de abasto Villa Sur, lo que generará mayor desarrollo económico a la asociación Villa Sur.

Esto se alcanzará a través de los consiguientes medios:

- Adecuadas condiciones físicas para la comercialización y almacenaje de productos (M.01), para lo cual tenemos adecuadas dimensiones e infraestructura de los puestos comerciales (M.01.01), adecuadas dimensiones para almacenaje y manipulación de productos fríos y secos. (M.01.02).

- Adecuadas dimensiones para la circulación interna del mercado (M.02).

- Adecuadas condiciones arquitectónicas para la gestión administrativa del mercado (M.03).

- Adecuados espacios para el acopio y selección de residuos sólidos (M.04).

- Suficientes espacios para servicios complementarios (M.05).

El Proyecto de “Mercado Minorista de Abastos Villa Sur para lograr el Desarrollo Económico en Beneficio de la Asociación Villa Sur en el distrito de Villa el Salvador.” tendrá como siguientes fines:

- Aumento de la calidad de servicios al consumidor. (F.01.) y así se tendrá una mayor competitividad respecto a los supermercados (F.01.01).
- Buen estado de la salubridad de los productos (F.02) con lo que mejora la salud de la población (F.02.01). Disminución de los residuos sólidos (F.03) Disminución de la contaminación ambiental (F.03.01), Aumento de la competitividad comercial (F.04), el cual aumenta los ingresos económicos de la asociación de comerciantes (F.04.01).

De estas finalidades se desprende el fin último que es el aumento de las actividades comerciales del Mercado Villa Sur.

1.3.- Formulación del Problema de Investigación

1.3.1.-Problema general

INADECUADAS CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN EL MERCADO MINORISTA DE ABASTOS VILLA SUR QUE LIMITA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LA ASOCIACIÓN VILLA SUR.

1.3.2.-Problemas específicos

PE 01: Inadecuadas e insuficientes condiciones físicas para la comercialización y almacenaje de productos genera baja calidad del servicio.

PE 02: Inadecuadas dimensiones para la circulación interna del mercado que afecta la seguridad de los usuarios.

PE 03: Inadecuadas condiciones arquitectónicas para la gestión administrativa del mercado minorista de abasto impide la competitividad comercial.

PE 04: Inadecuados espacios para el acopio y selección de residuos sólidos que impide las condiciones óptimas de salubridad.

PE 05: Déficit de espacios para servicios complementarios impide la competitividad comercial.

1.4.- Objetivos de la Investigación

1.4.1.-Objetivo general

DESARROLLAR UNA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA PARA EL PROYECTO DEL MERCADO MINORISTA DE ABASTOS VILLA SUR QUE GENERA MAYOR DESARROLLO ECONÓMICO A LA ASOCIACIÓN VILLA SUR.

1.4.2.-Objetivos específicos

OE 01: Diseñar nuevos puestos de venta y espacios para el almacenaje de productos que mejoren la calidad del servicio.

OE 02: Diseñar adecuadas dimensiones en la circulación interna del mercado que mejoren la seguridad de los usuarios.

OE 03: Diseñar espacios para la gestión administrativa del mercado minorista de abasto que mejore la competitividad comercial.

OE 04: Diseñar espacios especializados para el acopio y selección de residuos sólidos que mejoren las condiciones de salubridad.

OE 05: Diseñar nuevos espacios para los servicios complementarios que genere una mayor competitividad comercial.

1.5.- Hipótesis y Presupuestos Conceptuales

1.5.1 Escenarios de Intervención Urbano Arquitectónica (Ver anexo 01)

1.5.1.1 Escenario Tendencial o Probable (Sin Intervención)

ESCENARIO TENDENCIAL SOCIO-ECONÓMICO (Ver lámina L-03)

Nivel Socioeconómico

-) (F-01) Existe tendencia a una disminución progresiva del estrato socioeconómico D y un aumento sustancial del estrato C en el distrito de Villa el Salvador. (Ver Gráfico N°01).

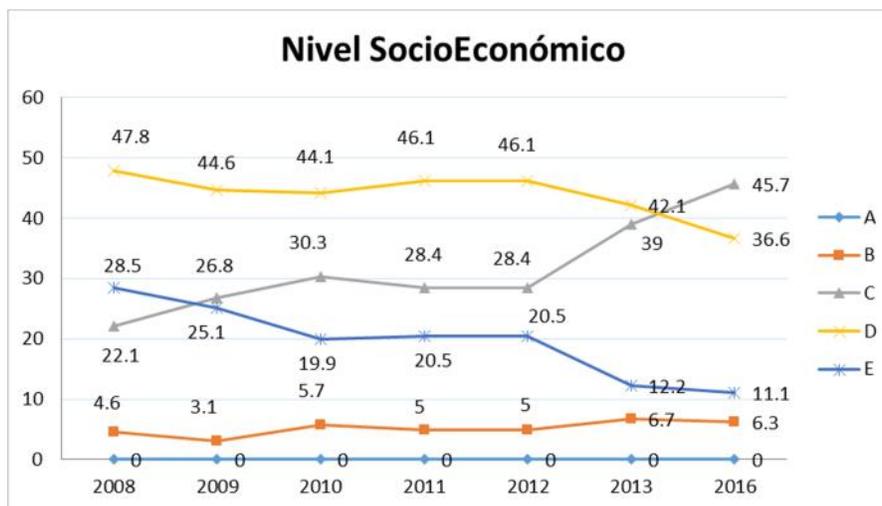


GRÁFICO N° 01

FUENTE: NIVELES SOCIOECONÓMICOS 2016 APEIM

Principales Actividades Económicas

-) (F-02) Las principales actividades económicas desarrolladas en el distrito de Villa el Salvador, son las pertenecientes al rubro comercio y servicios (supera el 80%) y cuya proyección se estipula se mantenga o incluso sea superada para los años venideros; muy por detrás se encuentran las actividades concernientes a la industria manufacturera y un porcentaje para nada significativo lo ocupa la ganadería y agricultura. (Ver Gráfico N°02).

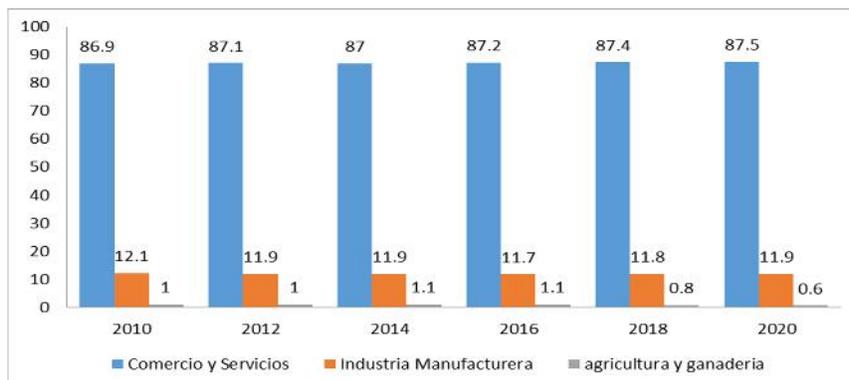


GRÁFICO N° 02

FUENTE: INEI

Incremento del Comercio al Por Mayor y Menor

(F-03) La actividad comercial al por mayor y menor que constituye una de las principales dentro del distrito, viene en tendencia a la disminución y prevé propensión a la baja para ubicarse para el año 2020 en 16 puntos porcentuales por debajo de lo reportado para el 2004. (Ver Gráfico N°03).



GRAFICO N° 03

FUENTE: INEI

Síntesis Escenario Tendencial Socio-Económico

- El principal nivel socioeconómico en el ámbito local es el nivel D, seguido por el nivel C; sin embargo, la tendencia es una disminución progresiva del estrato D y un aumento sustancial del estrato C.
- Las actividades económicas principales en el ámbito local son el comercio y los servicios, que han ido incrementándose en los últimos años, dejando atrás a las industrias manufactureras y a las actividades primarias.
- Dentro de los tipos de comercio y servicios, el comercio al por mayor y menor es el que prevalece en el ámbito local, sin embargo, se augura una propensión a la baja que posiblemente responde a factores como por ejemplo el desinterés del consumidor en este modelo debido a la presencia de condiciones inadecuadas para la actividad comercial y prestación de servicios.

ESCENARIO TENDENCIAL SOCIO-DEMOGRÁFICO (Ver lámina L-04)

Crecimiento Poblacional

-) (E-01). El crecimiento poblacional en Lima Metropolitana tiene tendencia al incremento desde hace más de 19 años y se estipula que en los próximos años continúe en ascenso. (Ver Gráficos N° 04).



GRÁFICO N° 04

FUENTE:INEI

) (F-01) Siguiendo la línea que se presenta en Lima Metropolitana, en el distrito Villa el Salvador el crecimiento poblacional tiende de igual manera al incremento con proyecciones a que ésta tendencia se mantenga. (Ver Gráfico N° 05).



GRÁFICO N° 05

FUENTE:INEI

Población según Género

) (F-02) La mayor cantidad de la población de Villa el Salvador corresponde al género femenino, superando un porcentaje de 50%. (Ver Gráfico N° 06).

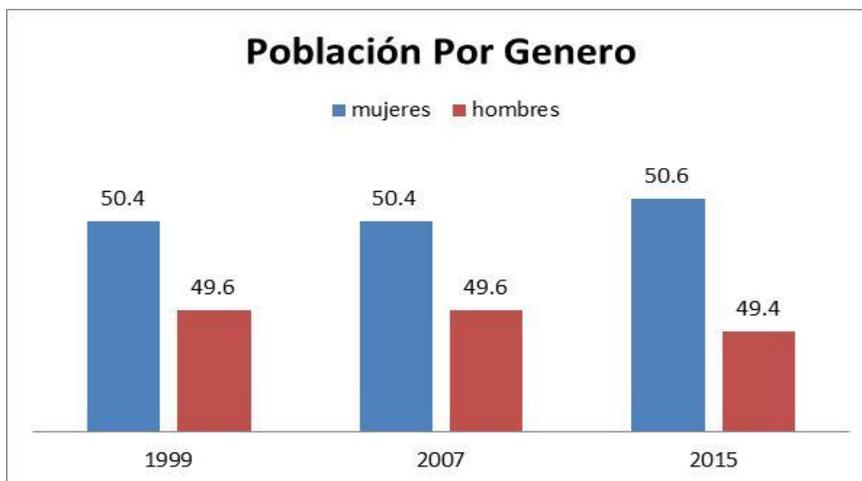


GRÁFICO N° 06

FUENTE:INEI

Síntesis Escenario Tendencial Socio-Demográfico

- El crecimiento poblacional en Lima Metropolitana tiene tendencia al incremento desde hace más de 19 años, de la misma manera existe crecimiento sostenido en el distrito Villa el Salvador.
- Existe una tendencia al crecimiento poblacional en mayor cuantía del género femenino en contraposición al masculino.

ESCENARIO TENDENCIAL SOCIOAMBIENTAL (Ver lámina L-05)

Residuos Sólidos

-) (F-01) Se reporta una tendencia al crecimiento en la cantidad (kg/hab/día) de residuos sólidos, producto probablemente al incremento de población en el distrito. (Ver Gráfico N° 07).

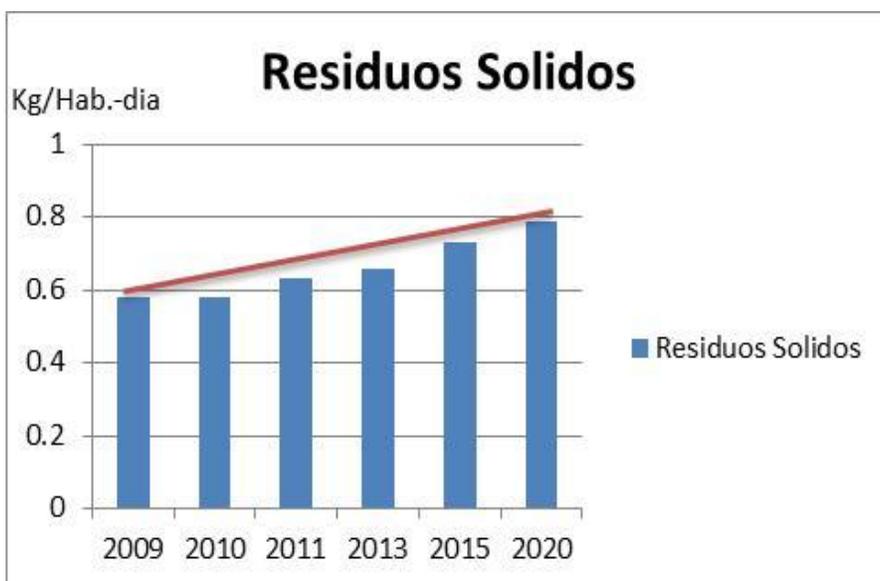


GRÁFICO N° 07

FUENTE: INEI

-) (F-02) Por otro lado tenemos que respecto a la recolección de los residuos sólidos, se han reportado desde hace algunos años una disminución, esto pudiera deberse a una gestión ineficaz en el manejo de los mismos. (Ver Gráfico N°08).

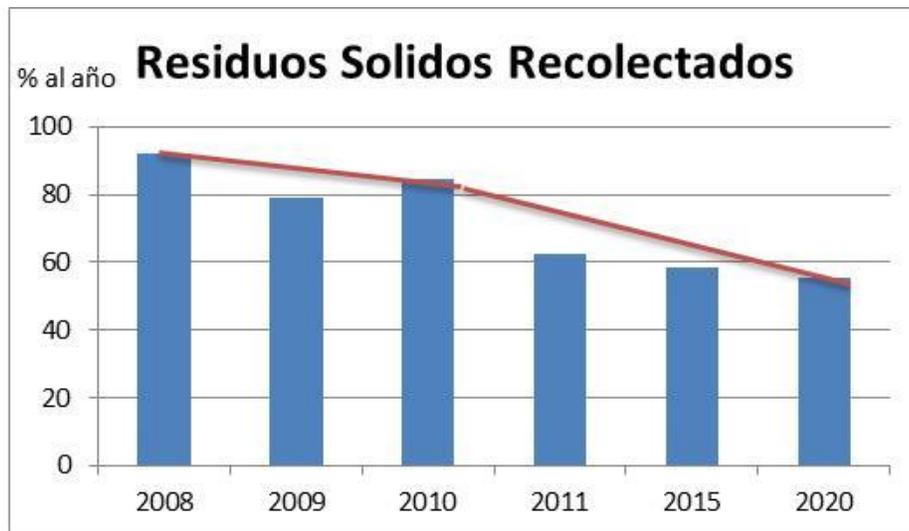


GRÁFICO N°08

FUENTE: INEI

Áreas Verdes por Habitante

-) (F-03) Las áreas verdes en el distrito han aumentado desde 2.5 m²/hab a 5 m²/hab, gracias al servicio de recuperación y habilitación de áreas verdes de la Municipalidad de Villa el Salvador, sin embargo, esta cifra se encuentra por debajo de lo mínimo establecido por la Organización Mundial de la Salud – OMS, que determina que al menos deberían existir 8 m² de área verde por habitante (Ver Gráfico N°09).



GRÁFICO N°09

FUENTE: INEI

Síntesis Escenario Tendencial Socio-Ambiental

- Los residuos sólidos en el ámbito local, han ido aumentando progresivamente y se estima se mantenga en un promedio de 0.8 kg/hab-día, propensión conforme al incremento de la población.
- Las áreas verdes en el distrito actualmente suman 527,888.70 m², cifra que se ha visto incrementada en los últimos años.

1.5.1.2.- Escenario Deseable (sin intervención)

En las **tendencias socio-económicas**

-) El incremento sostenido de la población y por ende de la demanda de bienes y servicios, repercutirían en los sectores de comercio y servicios quienes buscarían satisfacer las necesidades de la población.
-) Surgimiento de alternativas a fuentes de ingresos que buscarían satisfacer la demanda de activa.

En las **tendencias socio-demográficas**

-) Los factores sociodemográficos muestran que la mayor parte de la población se encuentra entre los estratos C y D, por lo que a groso modo podría decirse que en el distrito la pobreza tiene números más bajos respecto al promedio reportado en el resto del país aunque es equiparable a los reportados en otros distritos de la provincia de Lima, sin embargo, ha de destacarse que la población del distrito de Villa el Salvador iría en crecimiento constante pero hacia estratos superiores, debido a la dinámica presentada en el distrito.
-) Las tasas de desempleo en relación a otros distritos de la provincia se encuentran en límites superiores por lo que aparecen alternativas a fuentes de ingreso, siendo el comercio una de ellas otorgando una tendencia al crecimiento constante del sector.
-) La cantidad de mujeres solas como jefes de hogar, es un aspecto importante a considerar, pudiendo concluir que la población femenina tiene un predominio abrumador en su calidad de jefe de hogar, lo que implicaría el comportamiento de compra del consumidor que es menos impulsivo, más sensible, planificado y donde la calidad así como la nutrición y la salud son factores relevantes, por lo que esto deriva en el surgimiento de nuevos establecimientos comerciales que están cada vez más interesados en cubrir dichas demandas.

En las **tendencias socio-ambientales**

-) Los residuos irán aumentando en los próximos años.
-) La recolección de los residuos sólidos se verá aún más afectada debido a las malas políticas ambientales implementadas en el distrito.

-) Las áreas verdes se incrementarán mejorando la imagen urbana del distrito atrayendo a locales y foráneos.

1.5.1.3.- Escenario Posible (con intervención)

El proyecto de rehabilitación urbano-arquitectónica del Mercado de Abastos Villa Sur y su entorno inmediato, generará un desarrollo sostenible e incremento económico que consolidará la actividad comercial en el distrito de Villa el Salvador.

En las **tendencias socio-económicas**

-) La implementación de un nuevo equipamiento se acomodará mejor a las necesidades de la población del distrito, favoreciendo a los comerciantes en la medida que se incremente la demanda de sus productos y servicios.
-) El flujo comercial al por mayor y menor aumentará considerablemente, por lo que a su vez generará un incremento en la cantidad de ingresos para la asociación de comerciantes, aunado a la instauración de nuevas oportunidades laborales a la población.

En las **tendencias socio-demográficas**

-) La población distrital actualmente en aumento, obtendrá mediante este proyecto urbano-arquitectónico un punto de atracción para familias de nivel B y C.

-
-) Se cubrirán las demandas del consumidor habitual de la localidad según comportamientos de compra tomando en cuenta los aspectos que ello implica, además de atraer a nuevos consumidores interesados en los productos y servicios ofrecidos, favoreciendo así al sector comercial local.

En las **tendencias socio-ambientales**,

-) La implementación de un sistema de acopio y recolección de residuos orgánicos e inorgánicos, ayudará al sistema municipal de saneamiento y recaudación de desechos, lo que permitirá mejorar la calidad ambiental urbana.
-) Se contribuirá al aumento de las áreas verdes en el distrito.

1.5.2.- Hipótesis general

La Propuesta Arquitectónica del Proyecto Mercado Minorista de Abastos Villa Sur genera mayor desarrollo económico a la asociación Villa Sur.

1.5.3.- Hipótesis específicas

HE-01.- El diseño de los nuevos puestos de venta y espacios para almacenaje de productos mejora la calidad del servicio.

HE-02.- El diseño adecuado de las dimensiones en la circulación interna del mercado mejora la seguridad de los usuarios.

HE-03.- El diseño de espacios para la gestión administrativa del mercado minorista de abasto mejora la competitividad comercial.

HE-04.- El diseño de espacios especializados para el acopio y selección de residuos sólidos genera condiciones óptimas de salubridad.

HE-05.- El diseño de nuevos espacios para los servicios complementarios genera una mayor competitividad comercial.

1.6.- Identificación y Clasificación de Variables Relevantes para el Proyecto Arquitectónico (Ver lámina L-06)

1.6.1.- Variables Independientes

Las variables independientes que se identificaron de acuerdo a las hipótesis específicas son:

Variable Independiente de la Hipótesis General: Mercado Minorista de Abastos Villa Sur

V.I-01 de la HE-01: Diseño de nuevos puestos de venta y espacios para almacenaje.

V.I-02 de la HE-02: Diseño del dimensionamiento en la circulación interna del mercado.

V.I-03 de la HE-03: Diseño de espacios para la gestión administrativa.

V.I-04 de la HE-04: Diseño de espacios especializados para el acopio y selección de residuos sólidos.

V.I-05 de la HE-05: Diseño de nuevos espacios para los servicios complementarios.

1.6.2.- Variables Dependientes

Las variables dependientes que se identificaron de acuerdo a las variables independientes son:

Variables Dependientes de la Hipótesis General:

Variable Dependiente-01. Desarrollo económico

1.7.- Matriz de Consistencia Tripartita

1.7.1.- Consistencia Transversal: Problema / Objetivo / Hipótesis (*ver Anexo 02*)

1.8.- Diseño de la Investigación

1.8.1- Tipo de Investigación: Aplicada

1.8.2.- Nivel de Investigación: Exploratorio-Descriptiva

1.8.3.- Método de Investigación: Mixta (Cualitativo-Cuantitativo)

1.9.- Técnicas, Instrumentos y Fuentes de Recolección de Datos Relevantes para el Proyecto

1.9.1.- Técnicas:

- a) *Conceptuales*: Hacen posible las operaciones racionales de clasificación, comparación, análisis, síntesis, generalización, abstracción, prospección, etc.
- b) *Descriptivas*: Observación, Cuestionario, Entrevista, Análisis documental, etc.

1.9.2.- Instrumentos:

Libreta de Notas, Cédula de Cuestionario, Guía de entrevista, Guía de Observación, Lista de Cotejo, Fichas Documentales, Cámara Fotográfica, Computadora, Base de Planos Catastrales del Distrito de Villa el Salvador.

1.9.3.- Fuentes:

-) **Primarias:** Asociación de Comerciantes del Mercado Villa Sur, fotografías tomadas al área de estudio, entrevistas realizadas a los actores y agentes sociales.
-) **Secundarias:** Instituto Nacional de Estadística e Informática, Reglamento Nacional de Edificaciones, Instituto Geográfico Nacional,

Planes de desarrollo distrito de Villa el Salvador, Cámara de Comercio de Lima, Información virtual de la red, tesis sobre el tema a investigar.

1.10.- Esquema Metodológico General de Investigación y Elaboración de la Propuesta de Intervención

1.10.1.- Descripción por fases

- a) *Fase 1 - Preparación del tema:* En ésta etapa se hace la elección del tema a desarrollar y se define la problemática existente de la zona de estudio, fijando a su vez los objetivos los cuales se pretenden alcanzar a través de una base metodológica.
- b) *Fase 2 - Recopilación de datos:* Se recopila información a través de libros, entrevistas, internet, de las propias instituciones involucradas en el área de estudio y las observaciones de campo.

- c) *Fase 3 - Procesamiento de la información:* Se estudia y analiza las diferentes variables que guardan relación con nuestra problemática, así como también sobre las características esenciales que definirán nuestra propuesta arquitectónica.
- d) *Fase 4 - Propuesta urbano- arquitectónica:* Etapa final de la investigación constituye nuestro producto urbano-arquitectónico planteado para resolver la problemática de la zona de estudio.

1.10.2.- Esquema síntesis

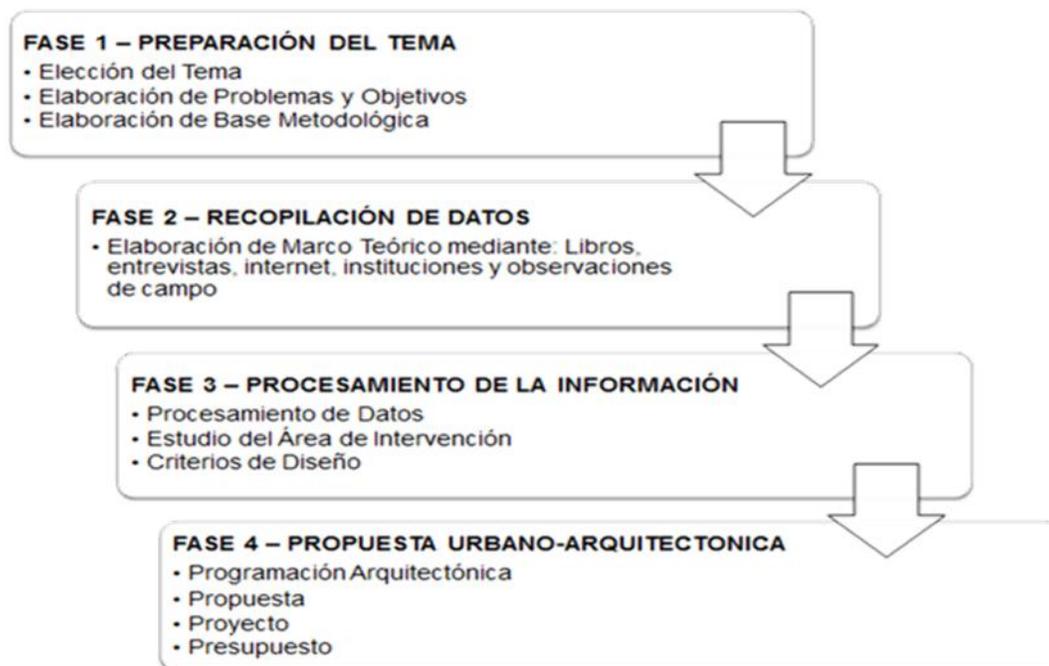


DIAGRAMA N° 1

Fases de la propuesta de intervención

1.11.- Justificación de la Investigación y de la Intervención Urbano-Arquitectónica

Es conveniente y oportuna la investigación del Mercado Villa Sur y su entorno inmediato para la identificación de los puntos de impacto negativo sobre la atracción del público en general, así como las posibilidades de incremento del mismo, cual es el perfil del consumidor y su patrón de consumo.

Reconocer los puntos críticos que se evidencian en el comercio formal e informal, percepción general de la población sobre ambas modalidades comerciales y que factores son los percibidos como positivos y negativos sobre el mercado de abastos del distrito.

Precisando de una vez, los mercados de abastos ejercen un impulso dinamizador del comercio tradicional, lo cual les hace merecedores de mayor atención. Se ha señalado en estudios consultados que existe una preferencia por la compra en establecimientos de proximidad, sin embargo, los consumidores progresivamente

van mostrando desinterés en estos mercados locales debido a la deficiencia en la prestación de servicios, donde la infraestructura y la formalización del lugar juegan un papel importante.

A pesar de ser los mercados de abastos merecedores de la atención pertinente de las autoridades y administración distrital, el mercado Villa Sur carece de la misma.

En este mismo orden y dirección se podría enfatizar que existen razones de peso para la conservación de mercados de abastos como modelo de comercialización entre las que se destacarían las sociales y económicas como la defensa del empleo,

robustecimiento de la pequeña empresa, además de las urbanísticas como lo son el efecto regenerador urbano de la zona de proximidad al mercado, el uso de vías, la creación de espacios públicos activos, el valor urbanístico de un mercado como elemento configurador de centralidad, entre otros.

Finalmente es pertinente señalar que es necesario en dicho mercado la introducción de cambios en aspectos en los que el mismo presenta déficit y que ello permita una mejor prestación de servicios y experiencia comercial, de manera que esta evolución sea el motor de la modernización del comercio de proximidad y por tanto un impulso a la renovación de la trama urbana.

1.11.1.- Criterios de Pertinencia

Es pertinente la investigación del Mercado Villa Sur y su entorno inmediato para poder identificar los puntos críticos de una de las potencialidades del Distrito de Villa el Salvador, el comercio formal e informal, que actualmente es la principal actividad económica, que a su vez genera desorganización y caos debido a la administración deficiente que lo maneja.

Es pertinente realizar una intervención que se adecue a las necesidades sociodemográficas, socioeconómicas y socio ambientales actuales del distrito de

Villa el Salvador, para poder de esta manera consolidar la actividad comercial que es la principal potencialidad en la zona.

1.11.2.- Criterios de Necesidad

Es necesaria la investigación del Mercado Villa Sur y su entorno inmediato ya que el Distrito de Villa el Salvador actualmente abarca problemas urbanos, sociales y económicos de importancia que aún no han sido resueltos por su representante

municipal ni ninguna otra entidad. El comercio de abastos formal es una potencialidad que también cuenta con problemas de organización y administración, pero que sirve de empuje económico al distrito, por tanto, es necesario que se pueda impulsar esta potencialidad para usarla como motor de crecimiento del distrito.

1.11.3.- Criterios de Importancia

1.11.3.1.- Social

Es importante la presente investigación en el aspecto social ya que aportará información histórica, estadística y gráfica del distrito de Villa el Salvador a las entidades públicas y privadas que estén interesadas en desarrollar nuevos proyectos que impulsarán el desarrollo del distrito.

1.11.3.2.- Científica (Teórica o metodológica)

Es importante la presente investigación en el aspecto científico ya que el Distrito de Villa el Salvador al no contar con investigaciones completas sobre temas básicos de relevancia para el desarrollo del distrito, la presente tesis se convierte en uno de los pocos documentos que proporcionará una investigación verídica y sólida sobre uno de los problemas que engloba.

1.11.3.3.- Práctica

Es importante la presente investigación en la práctica ya que al proporcionar un modelo y pautas para la creación de nuevos mercados minoristas de abastos en el distrito de Villa el Salvador y otros distritos, estos se podrán elaborar de una manera óptima, más sencilla y que

aseguren la duración a largo plazo de los mercados tradicionales en Lima Metropolitana, teniendo como guía la presente tesis.

1.12.- Alcances y Limitaciones de la Investigación

1.12.1.- Alcances Teóricos y Conceptuales

El proyecto será realizado en el distrito Villa el Salvador, donde actualmente se ubica el Mercado Villa Sur. A nivel urbano arquitectónico se elaborará una propuesta de diseño en donde se desarrollarán las unidades que conformaran el mercado de abastos con sus correspondientes equipamientos complementarios; la misma incluirá los respectivos planos arquitectónicos, secciones, elevaciones y perspectivas del conjunto, además de componentes gráficos en las planimetrías y volumetrías.

Se planteará dentro de la propuesta en el entorno inmediato al centro de abastos criterios de accesibilidad vial y espacios sociales de recreación con mobiliario urbano.

Se llevará a cabo además una revisión bibliográfica sobre los proyectos de mercados de abastos a nivel nacional e internacional como base de referencia para el desarrollo del proyecto. A través de este arquetipo se planteará un mejor y mayor manejo de los espacios que constituirían al centro de abastos.

1.12.2.- Limitaciones

-) Se encontraron limitaciones para conseguir información precisa y procesada sobre datos generales y específicos del distrito Villa el Salvador, debido a que los análisis que deberían ser realizados y almacenados por parte de la municipalidad no son debidamente gestionados.

-) Considerando las ordenanzas distritales, se encontraron limitantes en la obtención de información concreta acerca de datos generales y específicos respecto a los criterios y especificaciones de diseño de mercados de abastos.
-) Poca información de referencia nacional por lo que se debió recurrir a fuentes bibliográficas extranjeras.

CAPITULO II : MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

2.1.- Antecedentes de Investigación

2.1.1.- Tesis, investigaciones y publicaciones científicas

TITULO: MERCADO DE ABASTOS Y GALERIAS COMERCIALES SANTA ROSA

AUTOR: SACHAHUAMAN SANCHEZ SANDRE ELISA

DIRECTOR: ARQ. JORGE DBENDEZU ZUMAETA

UNIVERSIDAD: UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

AÑO: 2012

OBJETIVO:

Este proyecto plantea una respuesta a la necesidad hallada dentro de la población del distrito de Santa Rosa ante la carencia de una adecuada infraestructura comercial, la misma que en los últimos años ha venido desarrollándose de manera creciente sobre la zona norte de Lima.

TITULO: MERCADO DE ABASTOS EN EL DISTRITO DE MAGDALENA DEL
MAR

AUTOR: POMA ROSARIO WALTER ARTURO – RAMIREZ ORE WALTER
EDUARDO

DIRECTOR: ARQ. LEONIDAS MACHICAO ALBORTA

UNIVERSIDAD: UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

AÑO: 2012

OBJETIVO:

Acá se contempla con este proyecto arquitectónico, el reemplazo físico del mercado municipal existente hasta ese momento en el lugar; de manera que se asumieran las funciones del mercado municipal, el cual no reunía las condiciones para atender con eficiencia. Como propósito buscaba contribuir a la solución del abastecimiento de productos alimenticios y, mejorando la imagen y ornato de ese sector del distrito.

TITULO: MERCADO DE ABASTOS EN EL DISTRITO DE VILLA EL
SALVADOR

AUTOR: ROJAS CHIHUAN TEOFILO E.

DIRECTOR: ARQ. JORGE DBENDEZU ZUMAETA

UNIVERSIDAD: UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

AÑO: 2002

OBJETIVO:

Elaborar el proyecto arquitectónico de un Mercado de abastos, que albergará a los comerciantes informales ubicados en la Av. Velasco, quienes no poseían una infraestructura adecuada. Se basan en un análisis de la problemática que afrontaba el desarrollo del comercio en Villa el Salvador en sus diferentes

aspectos, poniendo mayor énfasis en el sector informal y su tránsito hacia la formalidad.

TÍTULO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEL MERCADO 22 DE MARZO

AUTOR: PÉREZ ARELLANES DHANAE ALHELI

DIRECTOR: ARQ. SANTIAGO CRUZ ERNESTO

UNIVERSIDAD: UNIVERSIDAD DEL ISTMO

AÑO: 2011

OBJETIVO:

Elaborar un proyecto arquitectónico para el Mercado 22 de marzo, de nivel intermedio, en el barrio Santa María, ubicado en la ciudad de Santo Domingo Tehuantepec, Oaxaca, que ayudaría a disminuir el déficit existente en el número de mercados, mejorar el abastecimiento ineficiente en la población, además de reducir la carga comercial que se produce en el centro de la localidad.

2.1.2.- Proyectos Arquitectónicos y Urbanísticos

PROYECTO: MERCADO DEL CARMEN

LUGAR: ANDALUCIA HUELVA-ESPAÑA

PROYECTISTA: ARQ. JOAQUIN ARAMBURU

FECHA: MARZO 2007

ÁREA PROYECTO: 10,000 m²

El moderno y funcional diseño consigue además de ser un polo de atracción del barrio de Pescadería, convertirse en el nexo de la ciudad con la Ría, al estar ubicado en pleno centro de Huelva y a la entrada de la renovada avenida de Tomás y Domínguez.

Para la construcción del mercado de abastos, la municipalidad (ayuntamiento) de Huelva asigna una infraestructura comercial al nivel de calidad de los productos y el servicio que se ofrece en el mercado de Huelva; a la vez reconoce el trabajo de unos minoristas que con su voluntad han transformado el mercado en una seña de identidad de la ciudad y en un lugar de encuentro que atrae tanto a onubenses como a turistas, debido a la calidad de los productos y servicios que ofrecen.



IMAGEN N° 09

Mercado del Carmen

PROYECTO: MERCADO LA BARCELONETA¹

LUGAR: BARCELONA- ESPAÑA

PROYECTISTAS: JOSEP MIÀS, SILVIA BRANDI, ADRIANA PORTA, MARIA CHIARA ZILIANI, ANDREU CANUT, CARLES BOU

FECHA: MARZO 2007

ÁREA PROYECTO: 5,200 m²

¹ Plataforma de arquitectura[en línea].Santiago de Chile: plataformaarquitectura.[fecha de consulta 12 de enero 2014]. Disponible en :<http://www.plataformaarquitectura.cl/?p=92537>

El proyecto Mercado La Barceloneta supuso una oportunidad para lo que puede ser catalogado como “retomar el barrio”; se pretendía el ofrecer un nuevo proyecto arquitectónico, en donde se buscaba una revelación de cualidades que permitieran la identificación del mercado en sí, de manera tal que se diera sentido a un proyecto de arquitectura, más que la presentación algo para resolver un encargo.



IMAGEN N° 10

Mercado la Barceloneta

PROYECTO: MERCADO DE ABASTOS DE ALCALA²

LUGAR: MADRID- ESPAÑA

PROYECTISTAS: ARQ. JAVIER IRIBARREN

FECHA: DICIEMBRE 2008

Contando con un total de 147 plazas, con un parking subterráneo y ubicado tras el Ayuntamiento, este mercado de abastos se inaugura a finales del año 2008.

Se encuentra distribuido por zonas, donde la planta baja corresponde a la zona de abastos, contando con un total de 23 puestos comerciales divididos en 4 carnicerías,

² Mercasa. JIR. Disponible en:
<<http://www.mercasa.es>>. fecha de consulta 12 de enero de 2014

4 puestos de charcutería, 3 fruterías, 2 pescaderías, 2 pollerías, 2 peluquerías, 1 panadería, 1 puesto de variantes, 1 ferretería, 1 cafetería y 1 puesto de reparación de calzado. Dichos establecimientos vienen a suplir los existentes en el antiguo mercado, que contaba con dos plantas, siendo la superior una terraza o balconada a la inferior.



IMAGEN N° 11

Mercado de abastos de Alcalá

PROYECTO: RENOVACIÓN DEL MERCADO COLON

LUGAR: VALENCIA- ESPAÑA

PROYECTISTAS: ARQ.FRANCISCO MORA BERENGUER

FECHA: MARZO 2003

AREA: 3,500 m²

Presenta una planta basilical de 3 naves, una central de 18,60 m. de altura y dos laterales menores de 9,70 m. de luz con voladizos de 6 m. a cada lado, organizada en 9 crujías de 7 m de separación.

La estructura está formada por cerchas y arcos de celosía metálica realizadas mediante perfilera compuesta por uniones roblonadas, y tornillos en los enlaces

con los pilares de fundición que soportan la cubierta, con alturas de 8 y 5 m, con capitel y base ornamentada.

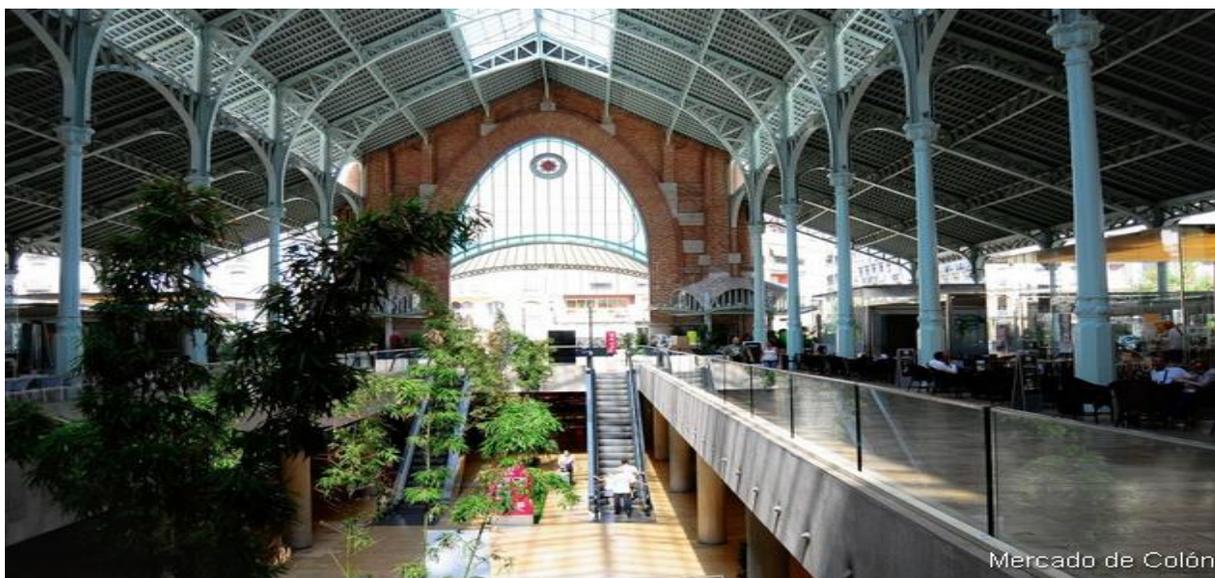


IMAGEN N° 12
Mercado Colón

2.2.- Bases Teóricas

2.2.1.- Paradigmas filosóficos y metateóricos

La apertura de un mercado o su mejora pueden ser utilizadas para transformar y renovar el espacio público en un atractivo; permitiendo revalorizar la cercanía física y ofreciendo un punto de encuentro para la población, estimulando así el dinamismo de la localidad, de esta manera se propicia la existencia de un espacio público activo.

Por otra parte, los mercados de abastos pueden desempeñar un papel muy relevante en la regeneración comercial, pudiendo constituirse como el motor comercial en la cercanía a una zona de fuerte expansión a futuro.

A menudo se ha empleado el término de binomio ciudad-comercio de manera recurrente para destacar su mutua necesidad. Se dice que los mercados nacen con los pueblos y que pueden aportar al desarrollo y evolución de lo que hoy son nuestras ciudades, es posible entonces que desde el comercio local podamos mirar la ciudad.

Lynch en su obra la imagen de la ciudad expresa “una imagen ambiental puede ser distribuida analíticamente en tres partes, a saber, identidad, estructura y significado.” Esto nos lleva a denotar el planteamiento de la identidad en primera instancia como un reconocimiento de la imagen urbana, diferenciándolo de otras imágenes, a partir del reconocimiento de ésta como una entidad en sí. Para éste se formula una mirada física y funcional, que tiene relación con el reconocimiento en la ciudad de cauces o sendas, bordes o límites, sectores, hitos, nodos, etc. Estos elementos se constituyen como los aspectos físicos que otorgan identidad a la ciudad.

2.2.2.- Teorías generales y sustantivas de la arquitectura y el urbanismo

Acupuntura Urbana

Como acupuntura urbana se conoce a teorías que combinan el diseño urbano con la tradicional teoría médica china de la acupuntura.

Jaime Lerner, arquitecto y urbanista utiliza el término “acupuntura urbana” para hacer mención a estrategias puntuales de intervención en la ciudad, caracterizadas por ser concretas y poseer un gran potencial de regeneración, por su capacidad para extender sus beneficios al resto de la ciudad.

Lerner contribuyó al desarrollo del planeamiento urbanístico en su ciudad natal Curitiba, en Brasil, y en su libro (acupuntura urbana) expone las efectivas

intervenciones que fueron gestionadas durante los periodos en los que fue elegido como alcalde.

Lerner en su libro afirma “Creo que podemos y debemos aplicar algunas magias de la medicina a las ciudades, pues muchas están enfermas, algunas casi en estado terminal. Del mismo modo en que la medicina necesita de la interacción entre el médico y el paciente, en urbanismo, también es necesario hacer que la ciudad reaccione. Tocar un área de tal modo que pueda ayudar a curar, mejorar, crear reacciones positivas en cadena. Es necesario intervenir para revitalizar, hacer que el organismo trabaje de otro modo”.

Por su parte, el arquitecto finlandés Marco Casagrande ha propuesto una síntesis de ecología y urbanismo. Desarrolla su teoría de la acupuntura urbana en Taipéi después de asistir al simposio Urban Flashes antes de ser invitado por el gobierno de la ciudad de Taipéi para estudiar la capa humana / orgánica de la ciudad y cómo reaccionar ante ella a través de la planificación urbana. El foco era una zona agrícola dentro de una ciudad moderna llamada Treasure Hill. Casagrande notó que esta área estaba llena de energía humana que estaba siendo destruida. Afirmó que la energía se había convertido en negativa y tuvo que ser redirigida positivamente hacia la construcción.

En esta hipótesis se habla sobre la intervención en nodos específicos en la ciudad, describiéndola como un organismo vivo o un elemento con vida, para regenerar su entorno. La acupuntura urbana entonces, pretende determinar los flujos energéticos y hacerles transformar mediante la modificación de pequeños puntos, que, al mezclarse con la naturaleza, irradiarían una mejoría en el área urbana.

En síntesis, la estrategia empleada por el arquitecto y que analiza las ciudades como organismos vivos, resalta las zonas que necesitan ser reparadas - asimilándose al sistema meridiano del cuerpo humano- y que a través de proyectos sostenibles que servirían como agujas para revitalizar las zonas dañadas, determinarían la curación de la ciudad.

Teoría de la catálisis urbana

Una catálisis hace referencia al proceso por el cual se aumenta la velocidad de una reacción química, debido a la participación de una sustancia llamada catalizador. Se trata entonces de una analogía química referida a la reactivación para un adecuado proceso de reconstrucción y reestructuración de un contexto, todo esto a partir de la anexión de un elemento reactivador causando un “impacto positivo que genera una construcción urbanística o un proyecto que puede realizarse en subsecuentes proyectos y finalmente configurar la forma de una ciudad deseada...” Attoe y Logan (1989); la catálisis acelera procesos urbanos en la forma deseada, siendo ésta, una estrategia efectiva en la regeneración de zonas en proceso de degradación. La herramienta catalítica resuelve desde diferentes alternativas, un problema funcional y espacial que concibe atraer la inversión para el financiamiento del proyecto de regeneración; asimismo, habría que destacar un punto importante y es que la catálisis no constituye un simple producto final, sin embargo, se presenta como un elemento que compromete y guía el desarrollo posterior de un conjunto de reacciones químicas para generar el resultado diseñado.

Espacio Público y calidad de vida

La constitución política de Perú consagra en su artículo n° 2 que: “Toda persona tiene derecho:

1. A la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar. El concebido es sujeto de derecho en todo cuanto le favorece”.

Acá se consagra la responsabilidad que le corresponde al Estado de proveer las condiciones aceptables de calidad de vida para la satisfacción del conjunto de necesidades inherentes a la existencia y bienestar de los ciudadanos.

El concepto de calidad de vida hace referencia a diferentes niveles de generalización pasando por comunidad, sociedad, incluso hasta el aspecto físico y mental, por tanto, el significado de calidad de vida es complejo y cuenta con definiciones que parten desde la sociología, pasando por las ciencias políticas, la medicina, los estudios del desarrollo, etc.

Dicho concepto es usado para la evaluación del bienestar social integral tanto de los individuos como de las sociedades en diferentes ámbitos, por tanto destacaríamos que, los indicadores de calidad de vida incluyen no solo elementos de riqueza y empleo per se, sino también del ambiente físico y arquitectónico, de la salud física y mental, educación, recreación y pertenencia o cohesión social.

El diccionario de geografía aplicada y profesional describe a la calidad de vida como un “concepto de una enorme complejidad que se utiliza tanto en el ámbito biomédico y psicológico, cuando se hace referencia al bienestar individual, como en el de la economía, la política, el medio ambiente, el urbanismo y el acceso a los servicios, cuando se analiza el bienestar colectivo, el de la sociedad o el de un segmento de dicha sociedad”.

Por lo tanto, lo que llamamos calidad de vida reúne elementos objetivos y subjetivos del bienestar social que están fundados en la experiencia ya sea individual y comunitaria dentro de la vida social.

En tal sentido, la calidad de vida, sentada en la visión urbanística, encierra elementos que superan indiscutiblemente la visión de los indicadores de necesidades básicas insatisfechas de la población sin hacer desconocimiento de ellos; más aún, comprende elementos subjetivos y de representación del ser en relación con su entorno, además de la facultad de saberse parte de un colectivo

simbólico, constructor de significados e interpretaciones de su propia realidad como sistema social.

Se hace evidente entonces, el que deba existir, como un fragmento de la esencia misma y como plano de apoyo de las dinámicas sociales y culturales, un elemento que actúe como escenario y referencia, que produzca condiciones adecuadas tanto para que el sistema social y los individuos se encuentren, como para que construyan y reconstruyan su propia realidad; ese elemento estructural es precisamente el espacio público.

2.3.- Definición de Términos Básicos

2.3.1.- Conceptos referidos al tipo de intervención urbano-arquitectónica

Rehabilitación Urbana

El término rehabilitar es definido por la Real Academia Española como “habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado”. Esto nos lleva a apuntar entonces que la rehabilitación implica una recuperación de la forma original, que en este caso se aplicaría al entorno urbanizado o la ciudad. Cuando se habla de rehabilitación urbana decimos entonces que se trataría del restablecimiento del entorno urbano a su estado anterior, sin embargo, este concepto podría resultar un tanto escueto o simplificado, debido a que rehabilitación urbana en muchos casos no implica el retorno a un estado anterior.

En la carta de Lisboa publicada por el 1er encuentro luso- brasileño de rehabilitación urbana, la misma se definió como “una estrategia de gestión urbana que busca recalificar la ciudad existente a través de intervenciones destinadas a valorizar las potencialidades sociales, económicas y funcionales con el fin de mejorar la calidad de vida de las poblaciones residentes; esto exige la mejora de las condiciones

físicas del parque construido a través de su rehabilitación e instalación de equipos, infraestructuras, espacios públicos, manteniendo la identidad y las características del área de la ciudad a la que se refieren”.

Podríamos destacar entonces que la rehabilitación urbana no es más que un conjunto de acciones o parámetros que permiten una optimización en la calidad de vida de los habitantes, mejorando los espacios físicos y espaciales de un área urbana considerada como degradada, pero manteniendo en gran medida su carácter y estructura tras la intervención con parámetros que permitan la identificación de los habitantes con su medio, de manera que se respete su identidad.

Este abordaje de acepción terminológica se presenta como algo mucho más amplio y que implicaría la búsqueda de soluciones a numerosas problemáticas urbanas y no solo estaría centrado en la degradación puntual de edificios.

La necesidad de dar solución a los problemas urbanos ha sido un detonador para el desarrollo de la rehabilitación, tanto desde la teoría como desde la práctica, avanzando notablemente en la conceptualización de la rehabilitación como un instrumento válido de intervención en la ciudad consolidada.

Sobre la base de lo anteriormente planteado podríamos exponer que la rehabilitación urbana podría considerarse un proceso integral que debería incluir un diagnóstico que implique pluralidad de disciplinas que permitan un adecuado conocimiento de la población y que vaya más allá de las estructuras, los edificios y los espacios públicos.

En síntesis, podría decirse que, rehabilitar significa entonces elevar el nivel de habitabilidad de un espacio.

Urbanismo Comercial

La ciudad se ha convertido en el espacio comercial idóneo y las actividades del comercio en uno de los principales, o acaso el primer motor en la estructuración urbana.

El instrumento que permite la realización de actuaciones en los espacios urbanos de mayor actividad económica en la ciudad, cuya finalidad sería el optimizar los recursos existentes, constituye lo que conocemos como urbanismo comercial. Esta mejora de recursos se interpreta en la producción de una regeneración tanto social como económica de dichos espacios.

La mejora del ámbito comercial en la ciudad está fundamentada en dos herramientas, que incluye, la mejoría del diseño urbano y la de las condiciones de accesibilidad.

La consideración del denominado “urbanismo comercial” en el ámbito de la ordenación del territorio y dentro de ésta, en el urbanismo, se centra en el problema de la ubicación del comercio, del lugar donde este puede desarrollarse y no tanto en los modos en el que éste puede desenvolverse. De este último aspecto se ocupa toda la normativa relativa al comercio interior en la que destaca, entre otros, la regulación de los horarios comerciales y los tipos de venta.

De manera que importan, por tanto, los aspectos que tengan relación con la localización y las dimensiones de los establecimientos que acogen la actividad comercial. El hecho de que se califique de “comercial” a este aspecto del urbanismo se argumenta no sólo por la preocupación de la ubicación de los establecimientos, sino además, y quizá principalmente, porque ésta decisión conlleva importantísimas

consecuencias tanto para el comercio como para el desarrollo económico y urbano en general.

El urbanismo comercial es una verdadera ordenación territorial que va más allá de lo adecuado del tipo de construcción y de las requisitos que se exigen para el conjunto de infraestructuras, usos y actividades que en ellos se puedan prever como lícitos. Por tanto, puede conceptualizarse al urbanismo comercial como una disciplina novedosa que intenta establecer una relación entre los instrumentos y las técnicas del planeamiento urbanístico, con las necesidades de ordenación de la distribución comercial, teniendo en cuenta, sobre todo, el impacto de las grandes superficies comerciales existentes, de manera que se garantice la correcta ubicación de los establecimientos desde ambos puntos de vista.

El otorgar un tratamiento global y unitario a las zonas comerciales para reforzar su imagen y comodidad para el usuario, es necesario. El incremento de las condiciones que den mejoría a la accesibilidad y circulación peatonal, así como la priorización de la circulación de peatones sobre la de vehículos, proveerá un refuerzo importante de la imagen de la zona comercial, y por consiguiente que su atraktividad sea mayor no sólo para los vecinos, sino además para los ocasionales visitantes, produciendo una mejoría de la imagen en conjunto de la zona.

2.3.2.- Conceptos referidos al tipo de equipamiento a proyectar

Mercado de Abastos

Agrupación de establecimientos, primordialmente del rubro alimentos, reunidos en una edificación, que representan una gestión de funcionamiento común controlada por una municipalidad u otra entidad por concesión de éste. Usualmente, reúne como características, el estar dentro de un edificio de 1 ó 2 niveles, poseer una

localización en el interior de las ciudades, dimensiones de puestos adecuadas, gestión de funcionamiento común y servicios comunes para todos los comerciantes.

Teoría del comercio minorista o detallista

Se describe como comerciante detallista o minorista a aquel que vende los productos al consumidor final. Al este comerciante ser entonces, el eslabón final de una larga cadena de distribución, podría bien frenar, alterar o hasta potenciar las acciones de marketing del mayorista o del fabricante, incluso influir en las ventas y resultados finales.

Ciclo De Vida Del Comercio Detallista

Según esta teoría, las diferentes formas del comercio detallista son desarrolladas a través de un ciclo de vida identificable. Este ciclo de vida consta de cuatro fases

) “Innovación

La aparición de una nueva forma de comercio minorista es debida a alguna innovación, como la oferta de precios menores, mayor surtido, facilidad de compra, localización u otra ventaja competitiva.

) Desarrollo acelerado

Esta etapa se caracteriza por un crecimiento rápido de las ventas. Los beneficios son elevados, pero deben reinvertirse para poder llevar a cabo los planes de expansión previstos. Los supermercados, las tiendas de descuento y las de conveniencia son formas comerciales que se encuentran en esta situación.

) **Madurez.**

En esta fase se produce una estabilización de la participación de mercado. Empiezan a surgir problemas en la organización, por exceso de capacidad y elevación de costes. Simultáneamente, aparecen nuevas formas de comercio detallista que compiten con mayor ventaja. Los hipermercados ya se encuentran actualmente en esta situación, y en fase todavía más avanzada, ya casi en declive, los grandes almacenes.

) **Declive**

Es la etapa final: las ventas y los beneficios decaen y empiezan a desaparecer las empresas más débiles. Sin embargo, el comercio detallista puede evitar su desaparición si consigue adaptarse a los cambios del entorno, replantea su estrategia de distribución y se reconvierte en una nueva forma de comercio”.

2.3.3.- Conceptos técnicos asociados al proceso de diseño arquitectónico

La Propuesta de Valor

La propuesta de valor constituye una mezcla única de productos, servicios, además de beneficios y valores agregados que una institución puede ofrecer a sus clientes, haciendo de esta manera una oferta diferente al mercado; dicha mezcla media los intereses tanto de la institución como la del cliente, debido a que entre ellos se forma una relación de mutuos y recíprocos intereses (el cliente busca satisfacción y la institución retribución).

El balance entre el beneficio que percibe el consumidor y el que recibe la empresa es lo que hará verdaderos productos y servicios, ganadores en términos de generación de valor.

Debe analizarse, además, como parte del concepto de “la propuesta de valor”; para cada segmento y región, la evolución de los clientes, los productos, su uso, frecuencia, la concentración y dependencia, los usuarios por servicio, el porcentaje de renovación, el cuan antigua es la relación con los clientes, entre otros. Aunado a esto, las tendencias en los productos y mercado de la competencia y como se comparan con la institución.

Este análisis permite la identificación de un punto de partida para la construcción de las propuestas de valor (validación de la actual o diseño de una nueva) identificando de esta manera las virtudes, fallas y carencias.

Ventaja Competitiva

Consiste en una o más características de la empresa, que puede manifestarse de muy diversas formas, bien sea de una buena imagen, de la prestación adicional de algún producto, de un precio más reducido en relación a su competidor, o bien de contar con una ubicación privilegiada, y ésta particularidad ha de ser diferencial, es decir, ha de ser única y debe ser apreciada por parte de los clientes.

Podemos decir entonces, que no se trata solo de ser diferente, sino de ser mejor en un ámbito donde los clientes representan el papel de juez. Una ventaja no percibida por los clientes no constituye verdaderamente una ventaja.

Tipos de ventajas competitivas

Ventaja en coste

Se trata del tipo de ventaja en donde la empresa está en la capacidad de realizar sus operaciones a los costes más bajos del sector; de tal manera que se trata de la capacidad para gestionar sus actividades de manera que los costes de elaborar y vender cada unidad de producto, sean más reducidos que los de cualquier competidor.

Ventaja en diferenciación

En este caso la empresa posee una propiedad diferencial, posee algo en particular, de lo que las demás carecen y lo cual le permite colocar un precio de venta por encima al de las otras compañías. Se trata entonces, de la incorporación de algún atributo específico a los productos y/o servicios ofrecidos, de tal forma que forje una especie de monopolio parcial, perteneciente de manera exclusiva a ese atributo.

Diversificación

Hace referencia a una estrategia alternativa; ser creador o comercializador de diferentes productos de diversos tipos o bien un prestador de servicios de variados tipos de necesidades. Ésta estrategia surge de la necesidad de proveer a los consumidores en diversas necesidades, que en determinado momento puedan demandar. La táctica se basa en el señalamiento de que existe solo un consumidor, sin embargo, sus necesidades son muchas, muy diversas y que van variando en diferentes etapas de su ciclo de vida. En este escenario, la idea principal se basa en la diversidad (la variedad), y la completitud de lo ofrecido, por lo cual la oferta disponible puede abastecer a todos.

Capacitación Empresarial

Se trata de una enseñanza de carácter técnico que favorece al desarrollo de las empresas y de su personal a través del adiestramiento; desplegando para ello, programas de formación, perfeccionamiento y actualización en el campo de la gestión empresarial.

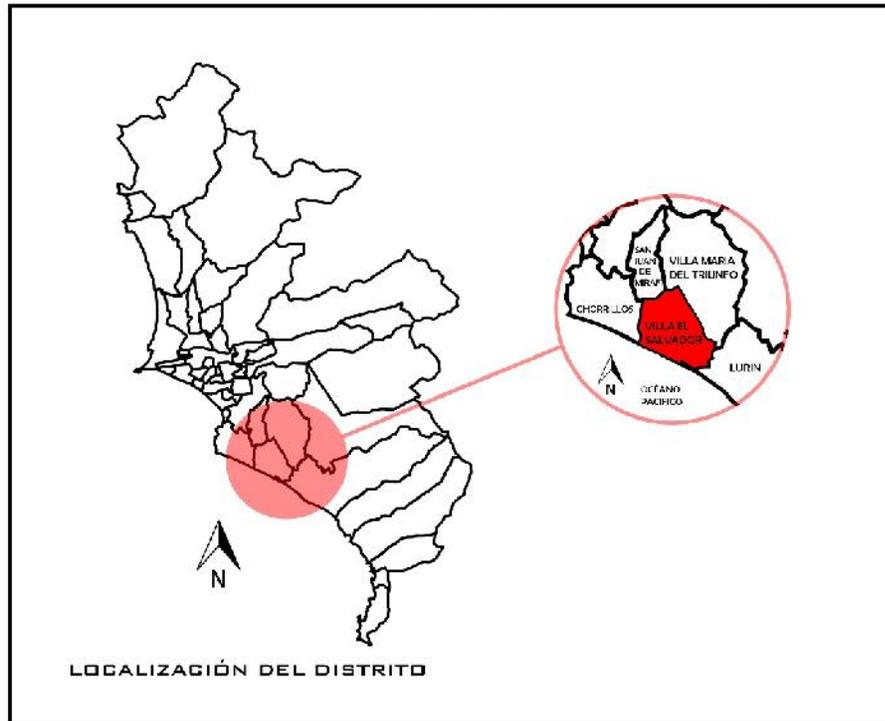
CAPITULO III : MARCO REFERENCIAL PARA LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

3.1.- Antecedentes

3.1.1.- El lugar: La ciudad o localidad a intervenir

3.1.1.1.- Ubicación regional y límites jurisdiccionales

El Distrito de Villa el Salvador es uno de los 43 distritos que conforma la provincia de Lima, se encuentra a 20 km al sur del casco urbano de Lima Metropolitana, Provincia de Lima - Perú. Sus límites distritales son al Norte con el distrito de San Juan de Miraflores, al Este con el distrito de Villa María del triunfo, al Sur con el distrito de Lurín y al Oeste con el distrito de Chorrillos y el Océano Pacífico, se ubica en los paralelos 12° 12' 34" latitud Sur y los 76° 56' 08" longitud Oeste.



MAPA N° 02: Localización del distrito

Fuente: Elaboración Propia

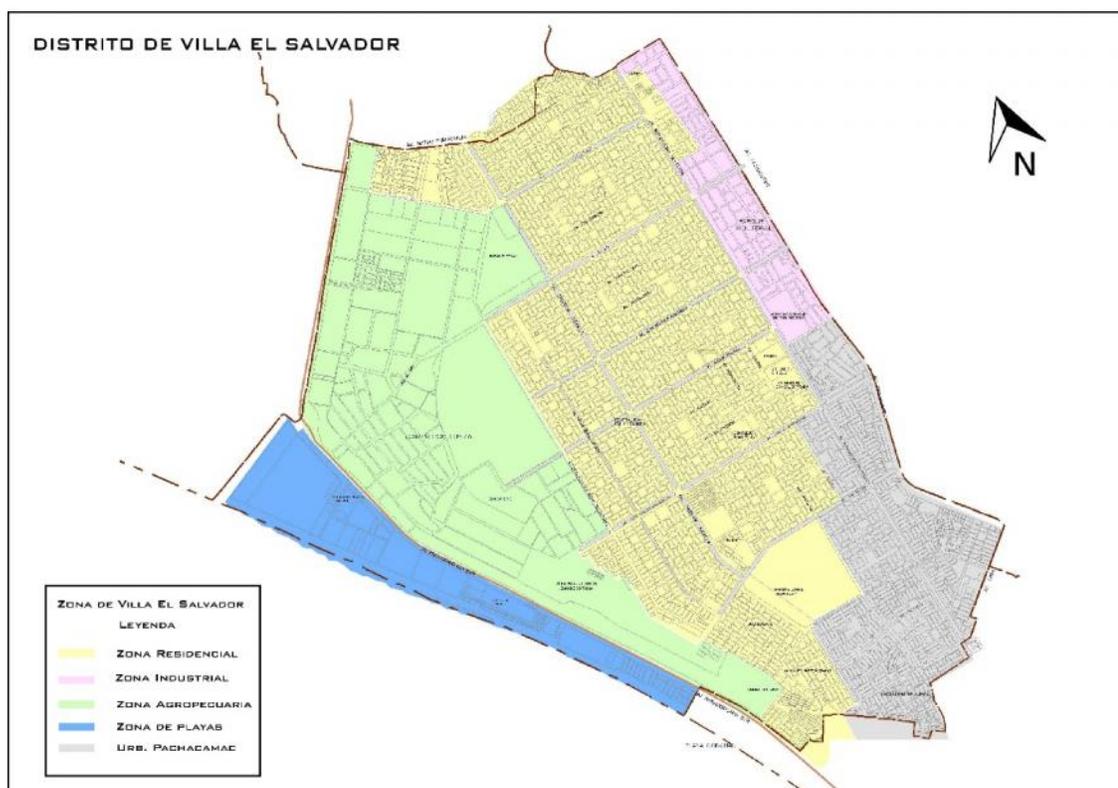
Villa el Salvador tiene una extensión de 3,546 hectáreas, es decir 35,546 km². Se diferencian cuatro zonas bien definidas, la zona agropecuaria, la zona industrial, la zona residencial y la zona recreacional de playas; también podemos diferenciar a los nuevos asentamientos humanos hacia los bordes del distrito.

-) **ZONA RESIDENCIAL:** Representa el 56% del área total del distrito. Corresponde a nueve sectores y asentamientos humanos periféricos. Su origen fue planificado desde los primeros días de ocupación; es decir, desde inicios de los años '70. En la actualidad prima la estructura modular urbana, la cual está compuesta por Sector, Grupo, Manzana y Lote.

- J ZONA INDUSTRIAL: Comprende el conocido Parque Industrial. Está conformado por tres parcelas agrupadas en siete gremios productivos (artesanía, cuero, confección, carpintería, fundición, metal mecánica y alimentos).

- J ZONA AGROPECUARIA: En los inicios, se concibió como la principal reserva ecológica del distrito. Ubicada al Noroeste, permite desarrollar proyectos de tratamientos de aguas servidas, así como la producción en la crianza de ganado vacuno, porcino y cultivo de forraje.

- J ZONA DE PLAYAS: Comprende 5.5 kilómetros de playa: Venecia, Barlovento y Conchán. Es una reserva económica que a futuro debe ser explotada para bien del distrito. Toma importancia debido a características que existen en la zona, resaltando el uso turístico, recreacional, institucional comercial y residencial.



MAPA N° 03: Zonas de Villa el Salvador

Fuente: Elaboración Propia

3.1.1.2.- Perfil histórico de la ciudad y/o localidad

Villa el Salvador inicia como un pueblo joven al sur de Lima. A pesar de que comenzó como un distrito planificado, hoy sigue el patrón de invasiones, al igual que otros poblados. Su origen y desarrollo se basa en tres ejes: la planificación, la organización y la movilización.

El 28 de abril de 1971 cientos de personas toman tierras de propiedad pública y privada en los distritos de Surco, San Borja y Pamplona Alta (pamplonazo) con el fin de construir sus viviendas. Luego de varios intentos de desalojo, las fuerzas policiales reprimen violentamente a los pobladores, limitando su crecimiento.

El 11 de mayo se inicia el traslado de los pobladores a los arenales de la Hoyada Baja de Tablada de Lurín, así nace el pueblo joven de Villa el Salvador. La propuesta urbana del distrito contaba con la presencia de una zona industrial, la cual daría trabajo a los pobladores. También contaba con un área forestal que luego se convertiría en agropecuaria. La meta de los planificadores era lograr una ciudad satélite, autosuficiente y parcialmente autoabastecida. Estas nuevas propuestas urbanas ya habían sido estudiadas y puestas en práctica en otras partes del mundo, pero en nuestro medio era una propuesta única y nueva. Su funcionamiento estaba centrado en la AUTOGESTIÓN, lo cual llevó a la formación de la CUAVES (Comunidad Urbana Autogestionaria de Villa El Salvador), fundada el 18 de noviembre de 1973.



IMAGEN N° 13

Nacimiento de Villa el salvador (Traslado desde Pamplona a las pampas de tablada de Lurín)

Fuente: www.amigosdevilla.it

Cuando ocurrió la invasión ya existía una infraestructura vial básica, la carretera Panamericana Sur y la Av. Pachacútec permitían una conexión con la ciudad. En cuanto a las áreas destinadas a vivienda, se decide que los lotes familiares sean relativamente grandes, de 140 m², cada 24 lotes formarán una manzana y cada 16

manzanas (384 familias) formarán el núcleo comunal básico, llamado Grupo Residencial.

Las 16 manzanas que formarían un Grupo Residencial estarían dispuestas alrededor de un espacio que albergaría un equipamiento mínimo, como club de madres, local comunal, jardín de infancia y áreas deportivas al aire libre. Cuatro o cinco grupos residenciales formarían un Barrio que contaría con un área extensa para equipamiento. Así, se va planificando todo lo demás, cada cinco Grupos habrá un colegio; cada ocho grupos habrá un mercado; cada 20 Grupos un centro de salud.



IMAGEN N° 14

Organización de la invasión de las pampas tablada Lurín

Fuente: www.amigosdevilla.it

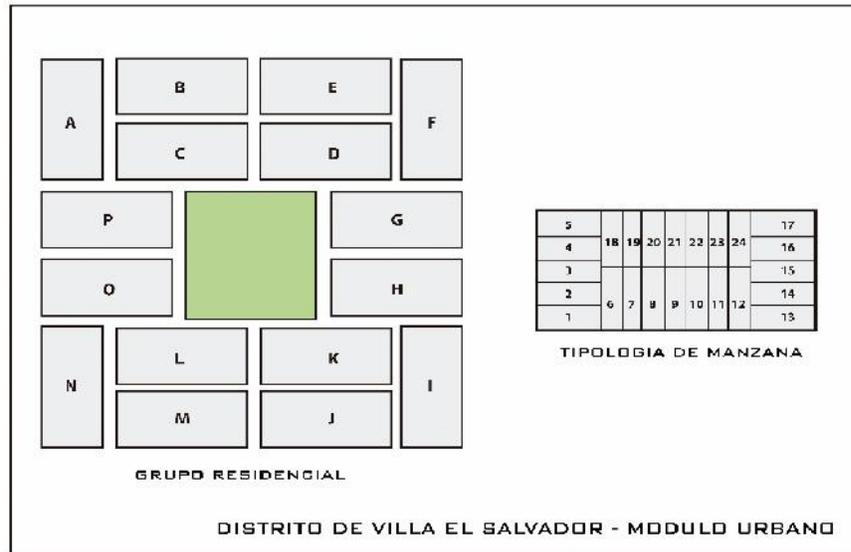


IMAGEN N° 15

Grupo Residencial en el Plan de Urbanización de Villa el Salvador

Fuente: "Villa el Salvador – La ciudad y su desarrollo" Jorge Burga Barta (1988)

3.1.1.3.- Población

La población en el distrito ha ido incrementando desmesuradamente en los últimos años (Ver Gráfico N°10), esto debido en parte a las constantes migraciones de los pobladores del interior del país, de acuerdo al último censo del 2017 reporta un total de 463,014 habitantes; la cual constituye el 5.0 % de la población total de la provincia de Lima.

La población por género de acuerdo al censo 2007 y 2017 presenta un mayor porcentaje de mujeres en el distrito (Ver Imagen N°16) y un importante componente de población es joven, se encuentra en los rangos de entre 6 a 24 años, lo que representa el 40.6% de la población de Villa el Salvador.

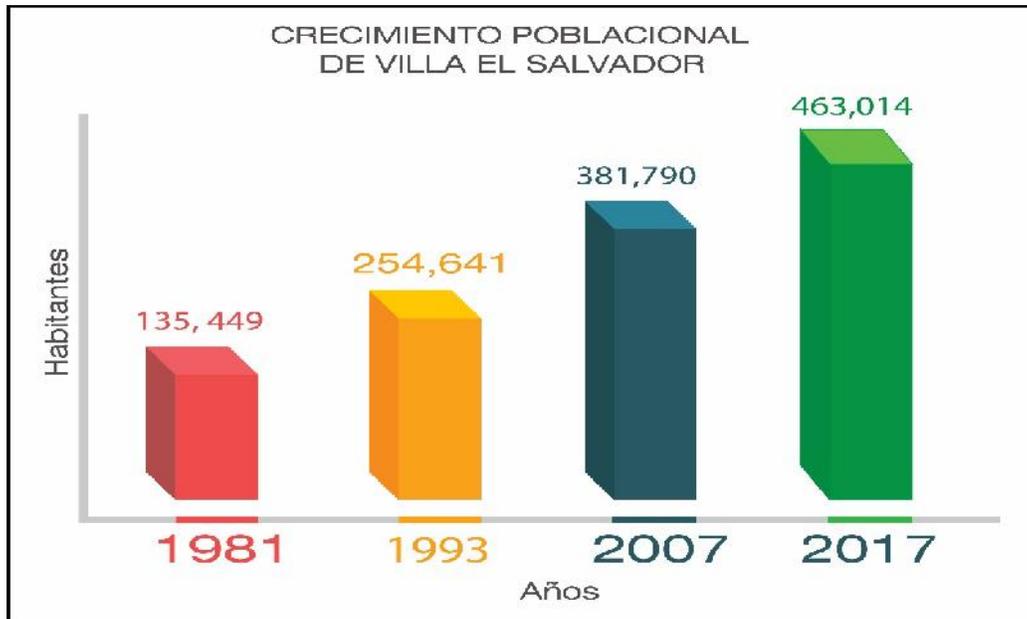


GRÁFICO N° 10

Crecimiento poblacional

Fuente: INEI

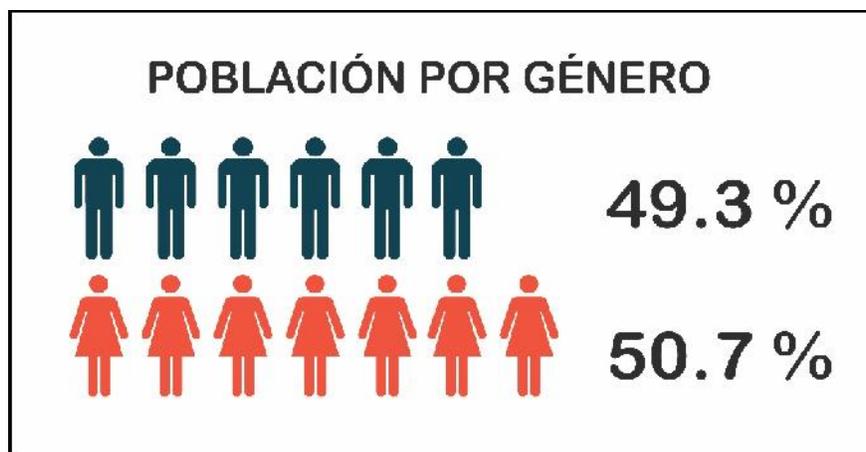


IMAGEN N° 16

Porcentaje de población por género

Fuente: INEI

3.1.1.4.- Dinámica económica

El crecimiento mantenido que ha podido sostener el Distrito, ha sido fruto de una ardua organización a nivel local, aunado al aprovechamiento que le han dado a las oportunidades de mercado que se les presentan.

Es importante destacar, la carencia de conocimientos académicos, por parte de los fundadores tanto para la creación de empresas como para muchas otras actividades. Es sorprendente de tal manera, que tomando apoyo solo de la intuición y a través del esfuerzo tanto individual como colectivo, pudieran alcanzar grandes resultados; siguiendo principalmente su visión, y a través del trabajo arduo, contraponiéndose a los conflictos y/o problemas que se les pudiesen presentar.

Con anterioridad, se ha hecho mención a que las ramas económicas de Villa el Salvador se dividen en 3 (sectores). Respecto al primero, podríamos decir, que un gran porcentaje de la producción agrícola es en su mayoría forraje, destinado a suplir, mayoritariamente las necesidades de alimentación del propio productor agropecuario y una menor parte es vendida a los minoristas del mismo distrito. Los pobladores además, se dedican al crío de ganado vacuno de doble propósito, aunque esto en un porcentaje pequeño.

En el sector secundario, el predominio es ejercido por la presencia de industrias de manufactura (metal mecánica, carpintería, confecciones). Del sector terciario, resalta el comercio, como lo más representativo, importante y sobresaliente en este distrito. La mayor cantidad de actividades está concentrada en la zona urbana.

3.1.2.- Los actores sociales vinculados al proyecto

3.1.2.1.- La institución promotora o beneficiaria del proyecto y su rol en la ciudad.

) Reseña Histórica

En sus inicios para el año de 1984 aproximadamente, los comerciantes de “Plaza Villa Sur” se encontraban ubicados en la berma central de la Av. Juan Velasco Alvarado y se hacían llamar “La Chancheria”. Por encontrarse en esta zona de manera desorganizada, otorgando al lugar una fachada de caos e inseguridad, unos 2.400 comerciantes informales fueron desalojados del lugar en un operativo llevado a cabo por la municipalidad en el 2009. Tras esta expulsión algunos de estos comerciantes se ubican de manera aleatoria en distintos lugares del distrito para continuar con sus actividades.

Por su parte un grupo de unos 682 comerciantes deciden formalizarse y crear la “Asociación de Comerciantes Unificados de los Campos Feriales de Villa el Salvador”. Ya como asociación deciden adquirir un terreno de 13,939 m² en el cruce de las Avenidas Central y Cesar Vallejo; terreno que actualmente ocupan.

) Motivaciones y expectativas con respecto al proyecto

Ante la problemática estudiada, donde se describen las dificultades por las cuales atraviesa el Mercado de abastos Villa Sur, se propone a la asociación de comerciantes que hacen vida en este mercado el proyectar soluciones. Se suscitan de esta manera las interrogantes “por qué” estoy aquí y de qué puedo ser útil. Se sugiere así el romper esquemas y mostrarles que si es posible el cambiar la situación actual. Se trata de ofrecer un escenario claro para el desarrollo de un diseño arquitectónico que satisfaga las necesidades y aspiraciones del consumidor

del mercado, de manera que esto repercute en el desarrollo tanto económico como social del distrito; teniendo como expectativas el mejoramiento de la calidad arquitectónica per se, de los servicios comerciales internos y externos, lo que lleve al resurgimiento del comercio en el sector, aumentando la demanda y por consiguiente la oferta para así potenciar el desarrollo económico y social del distrito, sumando ello a ser parte de un cambio positivo para el país.

) **Caracterización de los usuarios potenciales del proyecto**

Un aspecto fundamental para el diseño de un proyecto es conocer el desenvolvimiento y comportamiento de los diferentes usuarios, los cuales están clasificados en usuarios constantes y usuarios eventuales; todos ellos se desenvuelven dentro de los diferentes paquetes funcionales que conforman el proyecto, relacionándose entre sí.

) **EL USUARIO CONSTANTE**

El usuario constante es principalmente aquel que es asiduo al establecimiento. En este caso, se representan a aquellas personas que viven en el distrito de Villa el Salvador y van a trabajar y/o a hacer uso de los servicios que ofrece el mercado.

Estos son el personal de servicio y mantenimiento, personal administrativo, la cátedra y los comerciantes.

) **Personal Administrativo**

La zona administrativa está conformada por las personas que trabajan en las oficinas del mercado, dirigiendo el mismo. Ellos se encargan de lograr la buena organización y el buen funcionamiento de las actividades de dicho establecimiento.

El personal administrativo está conformado por el presidente, la secretaria y los asistentes.

Así, la secretaria y los asistentes pueden desenvolverse adecuadamente en un solo espacio, amplio y flexible, de tal manera que se integren todas las actividades. Sin embargo, el espacio destinado para el presidente debe estar aislado debido a la privacidad que este requiere para poder gestionar con tranquilidad y confidencialidad el funcionamiento del mercado. Por otro lado, el presidente suele convocar reuniones o recibir visitas, por lo que se ha previsto de una sala de reuniones donde se debatan los problemas y situaciones del establecimiento.

) **Personal de Servicio y Mantenimiento**

El personal de servicio y mantenimiento es fundamental en el mercado, circulan por todos los ambientes de dicho establecimiento. Además, hay momentos en los que deben descansar (ya sea cambio de turno u hora de refrigerio), así, debe preverse espacios pensados para este tipo de actividad, como comedor de servicio o sala de descanso.

) **Los Comerciantes**

Los comerciantes son las personas que atienden en las tiendas. Estos son los protagonistas del mercado. Estos usuarios, se ubican en su ambiente específico de trabajo (su respectivo puesto) hasta que llega la hora de refrigerio, momento en el que pueden hacer uso de otros espacios del mercado.

) **La Cátedra**

Entre los diferentes servicios que brinda el mercado, se encuentran los talleres de asesorías. Aquí asisten los comerciantes y administrativos en general que se quieren asesorar para temas de negocio. Las personas que dirigen y administran el mercado seleccionan rigurosamente al personal docente, el cual brinda charlas grupales, asesorías personales, talleres, etc.

) **Los Niños**

Entre los diferentes servicios que brinda el mercado, se encuentran la guardería para el cuidado de los hijos de los comerciantes menores a 6 años. Estos niños deben contar con espacios según edades, así como un comedor infantil y área de juegos. Asimismo, ellos deben ser cuidados por personas especializadas, quienes necesitan de espacios de dirección y descanso.

) **El Usuario Eventual**

El usuario eventual es el público flotante que va al mercado y usa los servicios esporádicamente.

) **Los Consumidores**

Los consumidores son los que hacen que el mercado funcione. Son los protagonistas del establecimiento, sin ellos los comerciantes fracasarían. Ellos recorren toda la zona comercial y necesitan espacios de ocio, pueden llegar en auto propio, en transporte público o a pie.

) **Los Alumnos**

Los alumnos son aquellos que asisten a las diferentes clases y asesorías que se brindan en los talleres, requieren espacios de reunión, ya sean cerrados o abiertos.

) **Los Expositores**

El mercado cuenta con ambientes para eventos esporádicos, por ejemplo, charlas, obras sociales, exposiciones, presentaciones, celebraciones, ferias, remates, etc. Así, en algunas ocasiones será necesario un presentador, anfitrión u expositor. Este es un usuario eventual, ya que visita el establecimiento solo cuando es invitado.

El expositor debe contar con ambientes donde pueda impartir charlas o desarrollar su presentación. Así, el S.U.M. es propicio para desarrollar este tipo de actividades, ya que es un espacio flexible que se puede adaptar a ellas. Asimismo, el expositor también es invitado a disfrutar de los espacios públicos que ofrece el mercado.

3.1.2.2.- Los actores y agentes sociales vinculados al proyecto

) **Matriz de actores sociales (Ver Anexo 03)**

3.1.3.- Criterios para el análisis locacional de la propuesta

3.1.3.1.- Ubicación del Predio (Ver Plano U-01)

El Proyecto se ubicará en el distrito de Villa el Salvador en el Sector 3 Grupo 1, manzana A Lote 2-A, exactamente en el cruce de las avenidas Cesar Vallejo y Av. Central. En este lugar se ubica actualmente un Mercado, que representa el

abastecimiento de alimentos de primera necesidad y constituye el foco de concentración comercial de varios sectores del distrito, por lo cual merece ser intervenido y orientarlo a la resolución de las deficiencias detectadas.



IMAGEN N° 17

Ubicación del Proyecto

Fuente: Google Maps y Elaboración Propia

3.1.3.2.- Valor Económico, histórico, artístico y/o paisajístico del lugar

Valor económico:

Dentro del distrito la actividad económica predominante es el Comercio que supera un 80% y se estima que esta cifra pueda ser superada.

Valor histórico:

El uso de un mercado tradicional forma parte de la historia y costumbres de los vecinos del distrito, quienes desde hace décadas vienen usando este tipo de instalaciones para la realización de sus compras diariamente.

3.2.- Condiciones Físicas de la Ciudad

3.2.1.- Territorio

3.2.1.1.- Orografía, topografía y relieves

El distrito de Villa el Salvador está asentado sobre el desierto de Tablada de Lurín; se caracteriza por estar ubicado en una zona desértica con un tipo de suelo arenoso. El distrito comprende tres áreas topográficamente diferentes, el proyecto del nuevo mercado Villa Sur se ubica en la primera área topográfica la cual es una pampa de topografía plana de 0-5% inclinada levemente hacia el oeste en dirección a una colina cubierta de arena denominada “Loma Corvina” donde se asienta la mayor parte urbana del distrito (Ver Gráfico N°11).

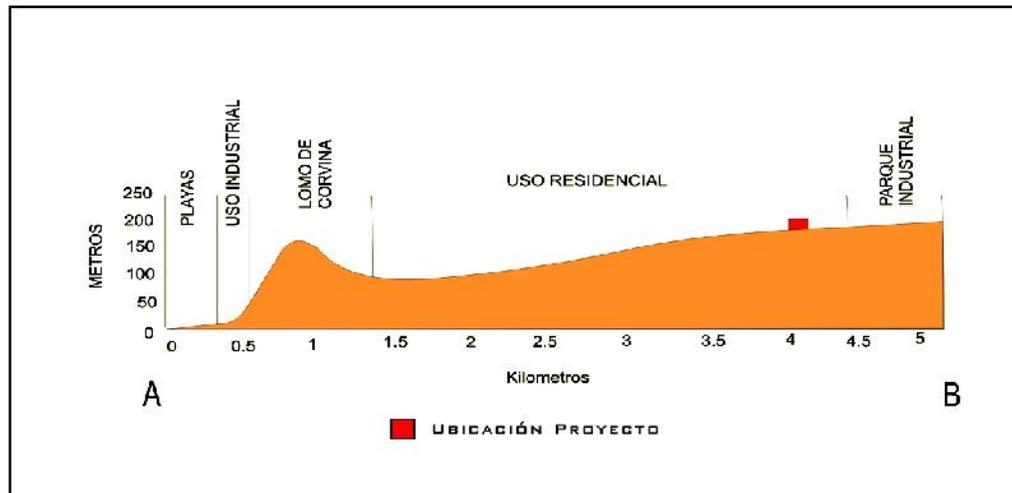


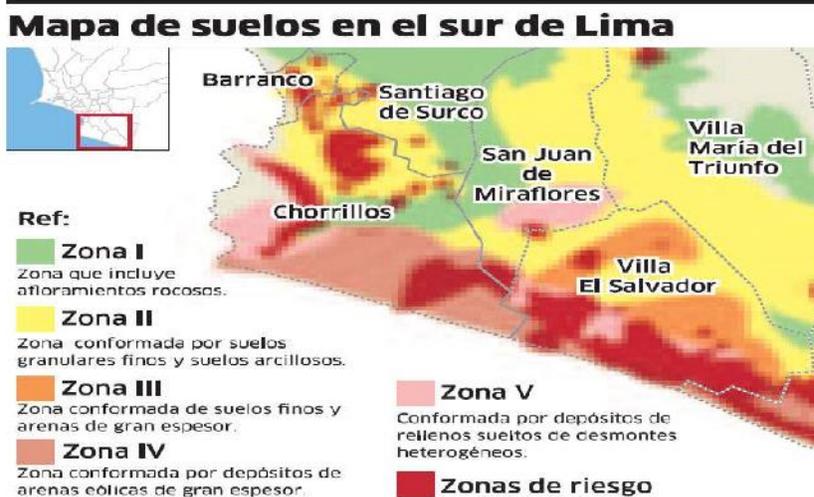
GRÁFICO N° 11

Relieve de Villa el Salvador

Fuente: Sistemas Integrados de Tratamiento y uso de aguas residuales en América Latina: Estudio Caso específico: Villa El Salvador, 2001. DESCO 2007

3.2.1.2.- Geología

Según el mapa de Suelos del Perú, el distrito de Villa el Salvador forma parte del suelo de desierto. Se caracteriza por ser una zona desértica con un tipo de suelo arenoso producto de la erosión y sedimentación marina. (Ver Mapa N° 04).

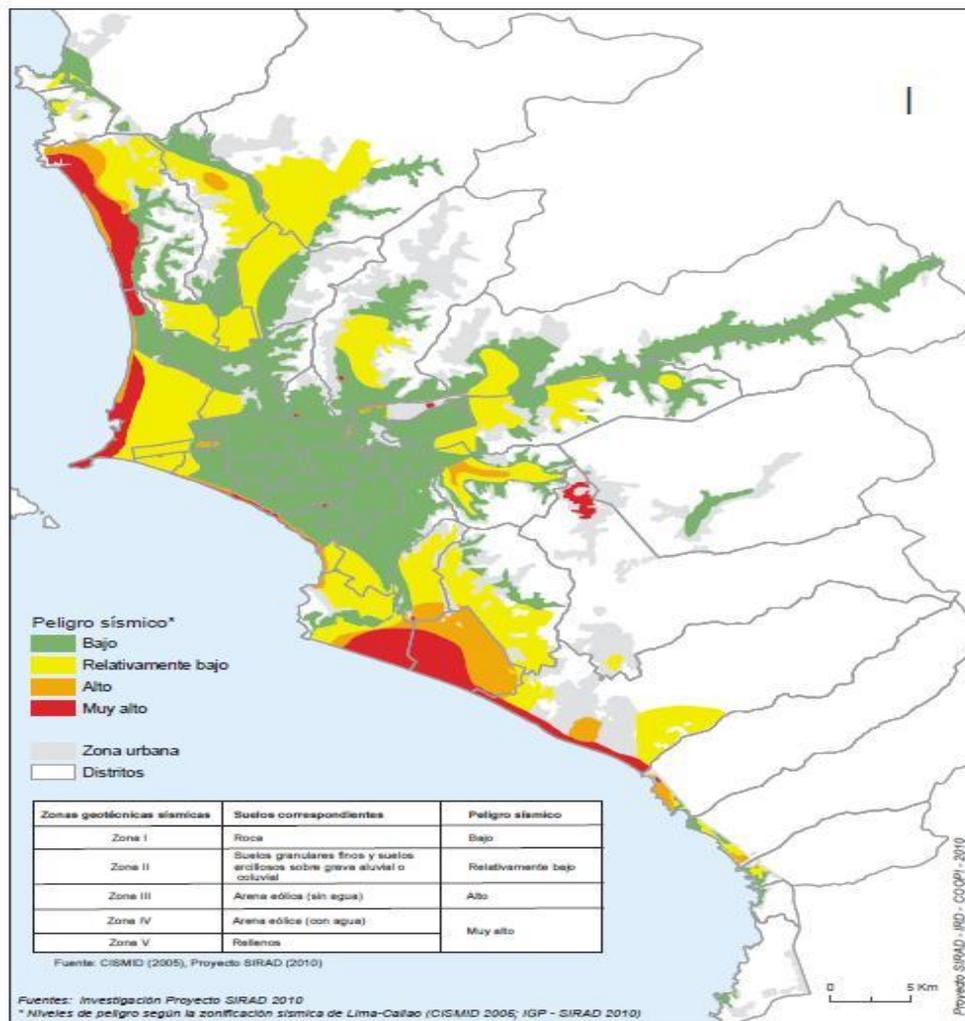


MAPA Nº 04

Fuente: Centro Peruano-Japonés de Investigaciones Sísmicas

3.2.1.3.- Sismología

Según la zonificación sísmica de Lima y Callao elaborada por el CISMID realizado en base a 4 distritos principales (ver mapa Nº 05), el Distrito de Villa el Salvador pertenece a la Zona 3 la cual se describe como: Zona conformada por arena eólica



MAPA N° 05

Fuente: CISMID

3.2.1.4.- Masas y/o cursos de aguas superficial

El distrito está asentado sobre el desierto de la tablada de Lurín, en la zona intercuencial localizada entre el río Lurín y el río Rímac. Dicho distrito cuenta con aguas superficiales como la playa Venecia, playa Barlovento, playa Conchán, ya que el distrito limita con el océano pacífico.

3.2.1.5.- Aguas Freáticas

Las aguas subterráneas son fuente importante de agua potable, se tiene registro en el distrito la existencia de 15 pozos que generan 537 l/s de agua. Estas son utilizadas por la empresa SEDAPAL, existiendo un centro de servicios de dicha empresa.

3.2.2.- Clima

3.2.2.1.- Componentes meteorológicos

El clima de la zona es árido y semicálido con una temperatura media anual que fluctúa entre los 18°C y 19°C, con una nubosidad media de 8 octavos y la humedad relativa media varía entre 85% y 95%. La dirección de los vientos es de Norte a Suroeste en el día y en las noches de Suroeste a Norte con una velocidad media de 2 a 4 m/s.

3.2.2.2.- Componentes energéticos

Los recursos energéticos son toda aquella sustancia líquida, sólida o gaseosa de la cual podemos obtener energía a través de diversos procesos. En el proyecto de Mercado Minorista de abasto se están considerando la utilización del viento, asoleamiento para obtener energía y que el proyecto presente un mayor confort.

Asoleamiento: El asoleamiento se da de Este a Oeste en las 4 estaciones del año, presentando en el verano mayor cantidad de horas de sol; el peor escenario de asoleamiento durante el verano se presenta en la fachada de la avenida Central y durante el invierno se presenta en la fachada de la avenida Vallejo.

Vientos: Los vientos se presentan con mayor fuerza durante la tarde y la noche, siendo los vientos del día débiles y hasta imperceptibles en algunas épocas del año. De día la dirección del viento va de Norte a Suroeste y la dirección del viento

de la tarde y de la noche va de Suroeste a Norte. Así la dirección del viento predominante es de Suroeste a Norte.

3.2.3.- Paisaje urbano

3.2.3.1.- Aspectos Generales del entorno mediato

El entorno mediato a la ubicación del proyecto es una zona urbana consolidada donde el trazo consiste en la típica cuadrícula o damero y que presenta un aspecto volumétrico caótico con escasas áreas verdes. Los sectores residenciales más próximos son urbanizaciones, en donde se puede identificar viviendas – comercio en las avenidas.

3.2.3.2.- Aspectos Particulares del entorno inmediato

El terreno por estar ubicado próximo al cruce de las avenidas Cesar Vallejo y Central nos ubica dentro del nodo comercial – urbano de Villa El Salvador, caracterizado por poseer una imagen donde se centran diversas actividades y realidades. Es así que al contexto que los rodea tiene una gran gama de matices:

-) En lo comercial se asocia a campo feriales, puestos ambulantes, bodegas, grifos y locales comerciales.

) En cuanto a lo urbano está representado por las viviendas, áreas verdes, centro de salud, UNTECS y la municipalidad de Villa El Salvador.

3.3.- Actividades Urbanas

3.3.1.- Servicios públicos

3.3.1.1 Servicio de Agua Potable y alcantarillado:

Los servicios de abastecimiento de agua potable están administrados por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima “SEDAPAL”, en el Distrito de Villa el Salvador el 90.5% de las viviendas tienen conexión de agua y desagüe.

3.3.1.2- Servicios de Energía Eléctrica y Comunicaciones

El distrito cuenta con el servicio de energía eléctrica que es suministrado por LUZ DEL SUR, la zona es atendida por las sub-estaciones transformadoras, asimismo la comunicación telefónica se da por medio de teléfonos públicos ubicados principalmente en las bodegas.

3.3.2.- Equipamiento urbano

En el Distrito de Villa el Salvador se pueden encontrar centros educativos nacionales como particulares entre escuelas de inicial, primaria, secundaria, institutos y CETPRO's. Mientras que en el equipamiento de salud se encuentra un hospital principal, centros de salud dirigidos por el MINSA y postas médicas.

Las áreas libres, espacios de recreación o áreas verdes consisten principalmente en alamedas, parques, jardines y óvalos teniendo el distrito actualmente un área destinada a recreación de 527,888.70 m², dando a su vez 5.00 m² de área verde/hab.

3.3.3.- Dinámica actual de uso del espacio urbano

En el espacio urbano del distrito se puede apreciar dos principales actividades que se dan la cuales son la residencial y comercial, en las avenidas principales se puede apreciar que las viviendas se dedican a diferentes tipos de comercio ocasionando que estas invadan parte del espacio público; así mismo en las alamedas como en los parques del distrito han venido siendo ocupadas por el

comercio ambulatorio u otros servicios (parada de camiones y moto taxis), estos han ido adquiriendo un carácter individual de permanencia la cual con el tiempo han logrado consolidarse como “mercado informal”, “campo ferial” o “paradita” generando inseguridad en la zona.

3.3.4.- Vialidad y transporte

El distrito cuenta con una infraestructura vial extensa, sin embargo, solo las vías principales longitudinales y transversales se encuentran asfaltadas. El funcionalismo de la vialidad del distrito no se encuentra como inicialmente se planifico, las vías de sección más amplias (60.00 a 80.00 metros) que estarían destinadas a unir las zonas residenciales con las de producción industrial y agropecuaria, no son las que en este momento soportan al transporte público urbano e interurbano, sirviendo solo nexos entre rutas.

Las vías longitudinales que van de norte a sur, son las que soportan la mayor cantidad de transporte público, presentando una sección reducida (20.00 metros en

promedio), funcionan constituyendo pares viales, cada una en un solo sentido. El transporte público y privado es el principal medio de llegada y salida del distrito, además de tener la presencia gran cantidad de Mototaxis y en menor número taxis.

La red vial del área estudiada está constituida por vías arteriales, vías colectoras y vías locales (Ver Imagen 09), estas vías son las siguientes:

-) Vías Arteriales: En sentido longitudinal (Norte a Sur) son las Av. Pachacutec, Av. Separadora Industrial y en sentido transversal (Este a Oeste) la Av. El Sol y la Av. Jose Carlos Mariategui, estas vías son de doble sentido con berma central y secciones que oscilan entre los 40 y 80 metros.
-) Vías Colectoras: En sentido longitudinal (Norte a Sur) son las Av. Revolución, Av. Micaela Bastidas, en sentido transversal (Este a Oeste) la Av. Juan Velasco Alvarado, Av. Cesar Vallejo, las avenidas longitudinales son las que soportan un intenso transporte público y privado, sin embargo, su sección (20m aproximadamente) es menor que las vías transversales que soportan un menor tránsito.
-) Vías Locales: Son las calles, pasajes que permiten el ingreso vehicular y peatonal a los diferentes usos del distrito. Por lo general no están asfaltadas ni tienen tratamiento, su sección varía entre 6 y 12 metros.

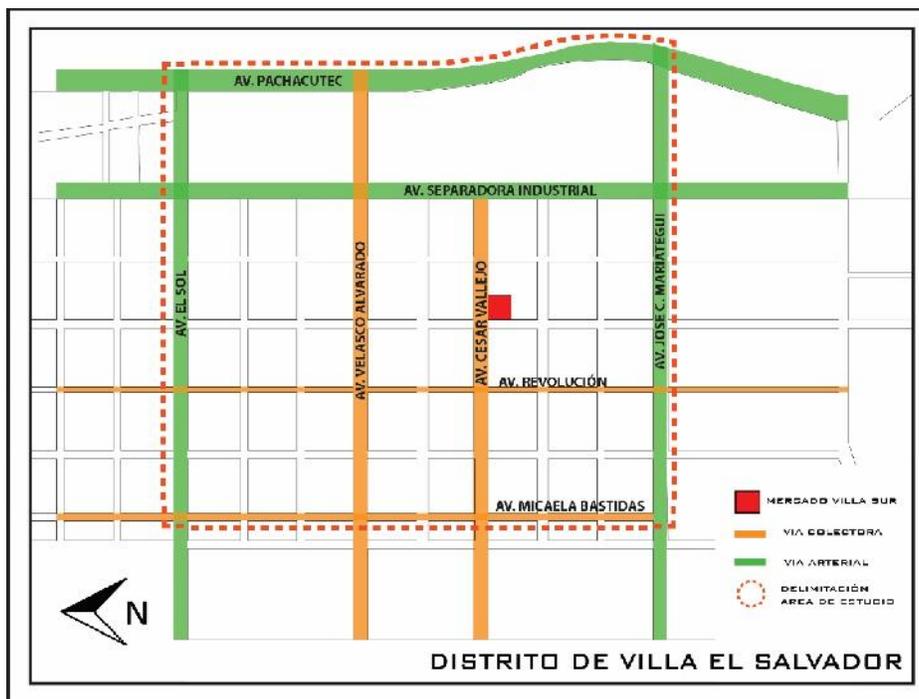


IMAGEN N° 18

Red vial del área estudiada

Fuente: Municipalidad de Villa El Salvador y Elaboración Propia

3.3.5.- Comercialización y abastecimiento

El comercio local, se da en las bodegas y pequeños mercados informales que son desorganizados y que no tienen variedad de productos por lo que el abastecimiento principal se da a través de los supermercados, los

mercados minoristas que funcionan en un 50% de su capacidad operativa. A lo largo de la zona industrial del distrito se ha identificado el desarrollo de actividades como la venta de artesanías, venta de carpintería, metalmecánica, construcción siendo una de las zonas comerciales más importantes de lima sur

3.4.- Normatividad Vigente

Por otro lado, es necesario que absolutamente todos los ambientes que se proponga en el proyecto cumplan con las siguientes normas:

3.4.1.- Reglamento Nacional de Edificaciones

Las normas se aplican según la función de la edificación; en este caso, corresponde diseñar bajo la norma **A.070 COMERCIO**. Así mismo toda edificación debe respetar también las normas **A.010 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**, **A.120 ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y A.130 REQUISITOS DE SEGURIDAD**, así mismo por requerir de actividades complementarias como talleres, guardería y administración, también se debe

aplicar las normas **A.040 EDUCACIÓN**, **A.080 OFICINAS Y A.090 SERVICIOS COMUNALES**.

A continuación, se muestran los capítulos que requiere el diseño del Mercado Minorista de abasto Villa Sur”:

NORMA A. 010 Condiciones generales de diseño

-) Relación de la edificación con la vía pública.
-) Separación entre edificaciones.
-) Dimensiones mínimas de los ambientes.
-) Accesos y pasajes de circulación.
-) Escaleras.
-) Servicios sanitarios.
-) Ductos.
-) Requisitos de Iluminación.

-) Requisitos de ventilación y acondicionamiento ambiental.
-) Calculo de ocupantes de una edificación.
-) Estacionamientos.

NORMA A. 040 Educación

-) Aspectos Generales.
-) Condiciones de habitabilidad y funcionalidad.
-) Características de los componentes.
-) Dotación de servicios.

NORMA A. 070 Comercio

-) Aspectos Generales.
-) Condiciones de habitabilidad y funcionalidad.
-) Características de los componentes.
-) Dotación de servicios.

NORMA A. 080 Oficinas

-) Aspectos Generales.
-) Condiciones de habitabilidad y funcionalidad.
-) Características de los componentes.
-) Dotación de servicios.

NORMA A. 090 Servicios Comunales

-) Aspectos Generales.
-) Condiciones de habitabilidad y funcionalidad.
-) Características de los componentes.
-) Dotación de servicios.

NORMA A. 120 Accesibilidad para personas con discapacidad

-) Condiciones Generales.
-) Condiciones especiales según cada tipo de edificación de acceso público.
-) Características de los componentes.

NORMA A. 130 Requisitos de seguridad

-) Sistemas de evacuación.
-) Medios de evacuación.
-) Protección contra incendios en los diversos usos - Comercio.

3.4.2.- Municipalidad Provincial

Decreto Legislativo N° 696 Ley de Promoción a la Inversión Privada en acciones de Rehabilitación Urbana.

Ordenanza N° 1207 - Municipalidad Metropolitana de Lima, publicada el 26 de diciembre del 2008, que aprueba la modificación del plano de zonificación del distrito de villa el salvador aprobado por ordenanza N° 933- MML, el cual consiste en cambiar de otros Usos (OU) a comercio zonal (CZ) correspondiente a los lotes 02 y 02A del grupo 01, sector 03 en las intersecciones de la Av. Central y la av. Cesar vallejo, terreno en el cual se está proyectando dicha tesis.

Ordenanza N° 072 – Nuevo reglamento de Mercados

3.4.3.- Municipalidad Distrital

Dentro de la zonificación del Distrito de Villa el Salvador y sus parámetros normativos, se puede encontrar 3 tipos de comercio: Comercio Metropolitano,

Comercio Zonal y Comercio Vecinal. Para cada tipo de comercio según su zonificación se aplican los parámetros del siguiente cuadro:

RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL							
ZONA		ALTURA DE EDIF.	NIVEL DE SERVICIO (hab.)	USO RES. COMPATIBLE	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTAC.
CM	Comercio Metropolitano	1.5 (a+r) 10 Pisos 22 Pisos	300,000 – 1'000,000	RDA	Existente o según Proyecto	No exigible para uso comercial.	1 cada 50 m2 (2)
CZ	Comercio Zonal	1.5 (a+r) 7 Pisos	30,000 – 500,000	RDA - RDM			
CV	Comercio Vecinal	1.5 (a+r) 4 Pisos	2,000 – 7,500	RDM			

Tabla N° 01

Fuente: Elaboración propia

3.5.- Lineamientos de intervención en edificaciones existentes

3.5.1.- Consideraciones generales

La intervención propuesta será el desarrollo de un Nuevo Mercado Minorista de abastos como un equipamiento comercial, se optará por la demolición de la estructura existente (muro perimetral y stand de estructuras metálicas), para poder construir una nueva edificación y así generar el nuevo equipamiento el cual pueda ser competitivo hacia otros formatos de compra minoristas, al igual que se está

considerando la rehabilitación del entorno inmediato (pistas, veredas, secciones viales).

3.5.2.- Descripción del estado actual

El terreno está ocupado actualmente por los comerciantes que conforman el mercado “Plaza Villa Sur”, cuyas instalaciones son precarias e inseguras.

En la zona interior la mayoría de los puestos son de madera, triplay, con cubierta en los techos de calamina, los cuales presentan suciedad y deterioro, en este sentido, los giros de los puestos dentro del mercado no guardan ningún orden, encontrando un puesto húmedo al lado de uno seco. Asimismo, no se ha previsto de un espacio para la descarga de camiones, por lo que se ven obligados descargar en la calle, generando congestión vehicular y desorden en general. Además, la zona de almacenamiento de productos es bastante reducida (no es proporcional al área de ventas) por lo que los comerciantes guardan toda su mercadería en los mismos puestos, incluso hasta invadiendo los pasadizos. Otra característica importante del mercado es que presenta zonas de construcción incompleta como la zona de administración, seguridad que son de madera

Por otro lado, al ser una ocupación improvisada, no se ha previsto de un paradero de colectivos, por lo que esto se da de manera espontánea, generando desorden. Finalmente, cabe destacar que, al ser un establecimiento comercial, cuyo fin es vender productos y servicios, no cuenta con una imagen atractiva y “vendedora” que colabore con esta actividad.

3.5.3.- Tipo de Intervención propuesta

El desarrollo del Nuevo Mercado Minorista de abastos como un equipamiento comercial, se optará por la demolición de la estructura existente (muro perimetral y

stand de estructuras metálicas), para poder construir la nueva edificación, y así generar el nuevo equipamiento, además se intervendrá el entorno inmediato generando un mejor uso del espacio público y una adecuada arborización.

CAPITULO IV : PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

4.1.- Programación arquitectónica

4.1.1.- Localización y ubicación del inmueble a intervenir

Localización:

El terreno elegido para el desarrollo del proyecto se localiza en la ciudad de Lima, en Lima-Sur, distrito de Villa el Salvador, en la zona urbana del distrito. Está a 10 minutos aproximadamente de la estación del tren ubicado en la Av. Separadora Industrial (**Lámina L-07**).

Ubicación:

El predio de un área de 13,930.00 m² está ubicado exactamente en el sector III, grupo 1, manzana A, lote 02 y 02A, intersección de la Av. Central y la Av. Cesar Vallejo. (**Lámina L-07**).

Se han identificado los linderos del terreno los cuales son:

- Por el frente, con la Av. Central en línea recta de 140.00 m.l
- Por la derecha, colinda con Universidad Nacional Tecnológica de Lima Sur en línea diagonal de 99.75 m.l
- Por la izquierda, colinda con la Av. Cesar Vallejo en línea recta de 99.25 m.l

- Por el fondo, colinda con propiedad de terceros en línea diagonal de 140.00 m.l

4.1.2.- Relación del Proyecto con el Entorno

4.1.2.1.- Macro entorno (ámbito regional, provincial o metropolitano)

En el macro entorno, ámbito Metropolitano, encontramos que estas actividades comerciales se desarrollan en localidades con bajos ingresos económicos en los Niveles Socioeconómicos C, D y E.

4.1.2.2.- Meso entorno (ámbito urbano distrital o local)

En el distrito de Villa el Salvador, se ha desarrollado un plan concertado para el 2021 que da informe sobre el tema ambiental y los residuos orgánicos e inorgánicos, que generan los mercados y el comercio ambulatorio y de los que adolece el distrito. Este proyecto influiría en una mejora en la calidad de vida y el desarrollo organizado de las actividades comerciales, de manera que se fomente en otras organizaciones el planificar para la mejoría del distrito.

4.1.2.3.- Micro entorno (ámbito barrial o entorno inmediato)

En el sector III encontramos gran actividad comercial no planificada que ha crecido considerablemente en estos últimos años. Es por ello que la propuesta del mercado minorista de abasto se integraría de tal forma que ordenaría el polo comercial de dicha zona, así mismo daría solución arquitectónica a la demanda existente, permitiendo que el sector sea un espacio agradable, seguro y ordenado para las diversas actividades, dando una mejor calidad de vida a los vecinos.

4.1.3.-Consideraciones conceptuales y cronotópicas

Concepto clave:

) **Nodos**

“Son los puntos estratégicos de la ciudad a los que puede ingresar un observador y constituyen focos intensivos de los que parte o a los que se encamina. Pueden ser ante todo confluencias, sitios de una ruptura en el transporte, un cruce o una convergencia de sendas, momentos de paso de una estructura a otra o concentraciones/ condensaciones cuya importancia se debe a que son de determinado uso o carácter físico...”. Algunos de estos nodos se constituyen como focos de un barrio sobre el que difunden su influencia y se izan como símbolos (núcleos). A modo de concepto, son considerados como los puntos pequeños en la imagen de la ciudad, sin embargo, la verdad es que pueden ser manzanas o incluso barrios centrales enteros, al estimar a la ciudad a un nivel mucho más amplio; puede considerarse incluso a la ciudad como un nodo, en una escala nacional o internacional.

Generalmente los nodos adquieren importancia al convertirse en puntos de referencia, en zonas simbólicas similares a los hitos, con la diferencia de que estos poseen un carácter activo, es por ello que podría decirse que un nodo constituye un centro de actividad.

Nos encontramos bajo un escenario donde en la localidad objeto de estudio se presenta un equipamiento comercial inadecuado para la prestación de servicios carente de importancia y que evidencia el declive por el que atraviesa el comercio tradicional, es por ello que este proyecto pretende convertirse en un punto de

convergencia (nodo) recreativo, comercial y sociocultural. Por lo que la propuesta es generar un nodo importante que cambie la dinámica actual, un eje articulador que reanude en el sector la atracción perdida. Para ello se propone la creación de una edificación semipública que sea detonante de conexiones, así como una pieza que se articule con el entorno y actúe como revitalizador del sector.

Todo esto busca prolongar la vida de la estructura comercial del mercado de abastos constituyéndolo como un punto nodal de la trama urbana, adecuando dicha estructural y disminuyendo la desventaja de este modelo comercial (tradicional) frente a los grandes formatos. Se trataría entonces propiciar un proceso de evolución sin que ello implique la pérdida de la identidad tradicional de los mercados de abastos.

4.1.4.-Determinación de los componentes principales del proyecto

Los principales componentes del proyecto son el comercial, los servicios complementarios (talleres, administración, guardería, sum), servicios generales (estacionamientos y abastecimiento) y el componente recreativo. Lo que nos da la siguiente programación general:

1. Recreativo
2. Comercial
3. Servicios complementarios: compuesto por talleres, guardería, administración y sala de usos múltiples)
4. Servicios generales: compuesto por estacionamientos y abastecimiento
9. Paraderos de Ciclovía
10. Paradero comunitario **(Lámina L-08).**

4.1.5.-Definición de unidades funcionales

El proyecto Mercado Minorista de abasto está compuesto por espacios semipúblicos y privados sobre los que a continuación se da una breve descripción:

Espacios Semipúblicos: Constituyen los de mayor uso y dada la disposición que poseen, son espacios que presentan un acceso restringido porque solo pueden ser usados a determinado horario; es también un lugar de encuentro de la población, donde pueden interactuar realizando distintas actividades recreativas

como conversar, leer, caminar, sentarse, correr, jugar y otras actividades que impliquen sociabilización; dentro de entre ellos encontramos la plaza, el mercado minorista (área de ventas) y el estacionamiento.

Espacios Privados: Abarca aquellos donde se desarrollan las actividades complementarias que comprenden el área administrativa del mercado, la guardería, la sala de usos múltiples y los espacios de aprendizaje como los talleres; todos estos espacios mantienen un acceso restringido en todo momento y son de uso exclusivo tanto para los comerciantes como el público interesado.



LEYENDA

ESPACIO SEMIPÚBLICO 1 

ESPACIO SEMIPÚBLICO 2 

ESPACIO SEMIPÚBLICO 3 

PLANO N° 02

ESPACIO SEMI-PUBLICO

Fuente: Elaboración propia).



LEYENDA

- ESPACIO PRIVADO
- ESPACIO SEMIPÚBLICO

PLANO N° 03
ESPACIO PRIVADO Y ESPACIO SEMI-PÚBLICO

Fuente: Elaboración propia.

4.1.6.-Consideraciones dimensionales

Criterios para el dimensionamiento en planta: (Ver Láminas L-9 y L-10).

El dimensionamiento de los espacios está basado en las necesidades espaciales de cada zona, para ello se han analizado las actividades que realiza el ser humano dentro del mercado minorista y de esta manera poder obtener longitudes y áreas mínimas de cada espacio. También se han considerado las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones para dimensionamiento de ambientes, circulaciones, accesos, medidas de seguridad, etc.

Criterios para el dimensionamiento en corte y/o elevación: (Ver Láminas L-11 y L-12).

En el diseño de las elevaciones y cortes se plantearon alturas de acuerdo al uso, en este caso en los puestos del mercado, los ambientes de los puestos tienen una altura de 3.20 m. de piso a techo. También basados en la respectiva normativa del Reglamento Nacional de Edificaciones.

4.1.7.-Consideraciones constructivas y estructurales

El sistema estructural que se ha empleado en el proyecto es un sistema estructural aporticado a través de una modulación reticular con un espaciamiento de 7.50m entre columna y columna, las vigas tienen un peral

de 0.80m, las zonas de ascensor y escaleras son de concreto armado, así mismo los cerramientos a partir del primer nivel son de muros de albañilería. En el tercer nivel se ha propuesto una cubierta de paraboloides hiperbólicos de planta cuadrada,

los cuales están distribuidos en una trama rectangular. Para estos elementos se propone usar la estructura de acero con una base de concreto y a su vez membrana tensionada que estará fijada a la estructura metálica.

El Sistema Estructural del presente Proyecto ha sido diseñado con los siguientes elementos estructurales:

- a). Losas: aligeradas con sistema constructivo convencional.
- b). Vigas: principales, secundarias de concreto armado.
- c). Columnas: de concreto armado.
- d). Zapatas: aisladas, céntricas y excéntricas.
- e). Placas: de concreto armado.
- f). Muros de contención: sótano.
- g). Muros no portantes: de ladrillo pandereta acanalado y drywall.
- h). Cimentaciones corridas para muros no potentes.
- i). Madera estructural: para pérgolas.
- j) Estructura Metálica: para cobertura paraboloide hiperbólica

4.1.8- Consideraciones ambientales generales

Las características ambientales de Villa el Salvador que es donde se encuentra ubicado el proyecto son:

Climatología: El área de estudio presenta características climatológicas que están influenciadas por su ubicación en el borde del Pacífico Central, la Corriente Humbolt y la presencia de la Cordillera Andina.

Tipo de clima: La zona en estudio está ubicada entre los 11° y 12° de latitud sur, se caracteriza por presentar un clima extremadamente árido y semicálido.

Temperatura: El promedio anual oscila entre 18°C, siendo la máxima en verano llegando hasta 30°C y la mínima en invierno de 12°C.

Viento: La dirección del viento predominante es la que viene de suroeste a norte y su velocidad varía entre débil y moderada.

4.2.- Partido arquitectónico

4.2.1.- Determinación de los principales componentes del proyecto

4.2.1.1.- Motivación (Ver lámina L-15)

Hace más de 10 años ayudaba a mi tío a vender sus productos en ese entonces en una vía informal, normalmente se vendía para los gastos del día y un poco más, lamentablemente por estar vendiendo de manera informal todos los días nos desalojaba el serenazgo, esto siguió así durante buen tiempo hasta que la municipalidad prohibió tajantemente el comercio ambulatorio en la zona, poco después mi tío se integró a la asociación Villa Sur, al principio la mayoría vendía en gran cantidad, la afluencia de público era muy seguida incluso hasta altas horas (6-7 pm) esta afluencia permaneció así durante varios años hasta que progresivamente se evidenció un declive, comenzaron a bajar las ventas, la cantidad de público cada semana era menor, por lo que algunos comerciantes tuvieron que cerrar sus puestos y otros cambiaron de giros. Esta reducción se debió al ingreso de supermercados al distrito, además del deterioro y deficiencias del mercado, que en la actualidad sigue en iguales o peores condiciones, sin que se vea avencinar ninguna solución por parte de la misma asociación, es por ello que me he convenido plantear esta problemática como proyecto de tesis.

4.2.1.2.- Propósito (Ver lámina L-16)

El propósito del proyecto es ser el primer mercado minorista de abasto que active las sensaciones y emociones del usuario mediante la integración de la naturaleza, el color, la forma y la tecnología permitiendo así una interacción entre espacio y el usuario.

4.2.1.3.- Roles del proyecto (Ver lámina L-17)

-) Adecuarse a los nuevos estilos de vida del consumidor
-) Mayor relación con el entorno
-) Interacción a través de espacios sensoriales
-) Mayor área verde en el entorno
-) Adecuarse a los nuevos hábitos de compra

4.2.1.4.- Concepto (Ver lámina L-18)

Generar un proceso de cambio de la forma, permitiendo una transformación espacial la cual tenga una mayor flexibilidad arquitectónica a fin de lograr diversas actividades sensoriales permitiendo así mayor dinamismo e interacción entre el usuario y el mercado.

4.2.1.5.- Aspectos Tecnológicos ambientales

Mayoritariamente predomina el uso del concreto, y acompañan el acero y el vidrio la formación de parte de la estructuración del edificio comercial, por otro lado el manejo de la iluminación es cenital, usando una cobertura vidriada así como celosías plegables para el control de la iluminación natural, permitiendo de esta manera la visibilidad de los productos en los pasadizos. En el interior de la

edificación se emplea de forma novedosa materiales y variedad de colores para crear nuevas sensaciones en el espacio.

4.2.1.6.- Aporte a la comunidad

Los aportes a la comunidad son los siguientes:

-) Mejor calidad de servicio
-) Mayor dinamismo en la zona
-) Áreas privadas para uso colectivo (Interacción social)
-) Revitalización de la zona
-) Interrelación Usuario/Mercado

4.2.2.- Estudio Previo

4.2.1.1.- Esquema general de conformación de sectores

Los sectores están conformados por cuatro paquetes funcionales, la zona comercial, zona de servicios generales, zona recreativa y zona de servicios complementarios.

La zona principal del proyecto es la comercial que comprende los puestos de venta y las plazas interiores, estas generan una interacción entre las personas y el mercado; las tiendas exteriores que se ubican en el perímetro de dicha zona, la cual se integra con la zona recreativa ubicada en el exterior del mercado, que promueve las actividades de esparcimiento y a su vez funciona como atrio de ingreso al mercado.

La zona de servicios generales comprende el área de descarga y almacenaje de productos, así como la del ingreso del personal y tratamiento de los residuos sólidos,

tiene entrada desde la avenida central, están ubicadas en un volumen contiguo a la zona comercial, de tal forma que haya un fácil acceso desde los puestos, pero controlado al mismo tiempo. La zona de servicios complementarios se encuentra ubicada en la parte posterior de la zona comercial con un acceso independiente en la avenida Cesar Vallejo pero que a su vez se integra con la zona comercial; el área de servicios complementarios comprende el área administrativa, talleres de aprendizaje, guardería, sala de uso múltiple, así como los estacionamientos.



PLANO N° 04
CONFORMACIÓN DE SECTORES

Fuente: Elaboración propia).

4.2.1.2.- Diagramas de circulación

Los sectores están conformados por cuatro paquetes funcionales, la zona comercial, zona de servicios generales, zona recreativa, zona de servicios complementarios.

Para el diagrama de circulación que aporte funcionalidad al proyecto se consideraron ciertas variables que debían ser respetadas:

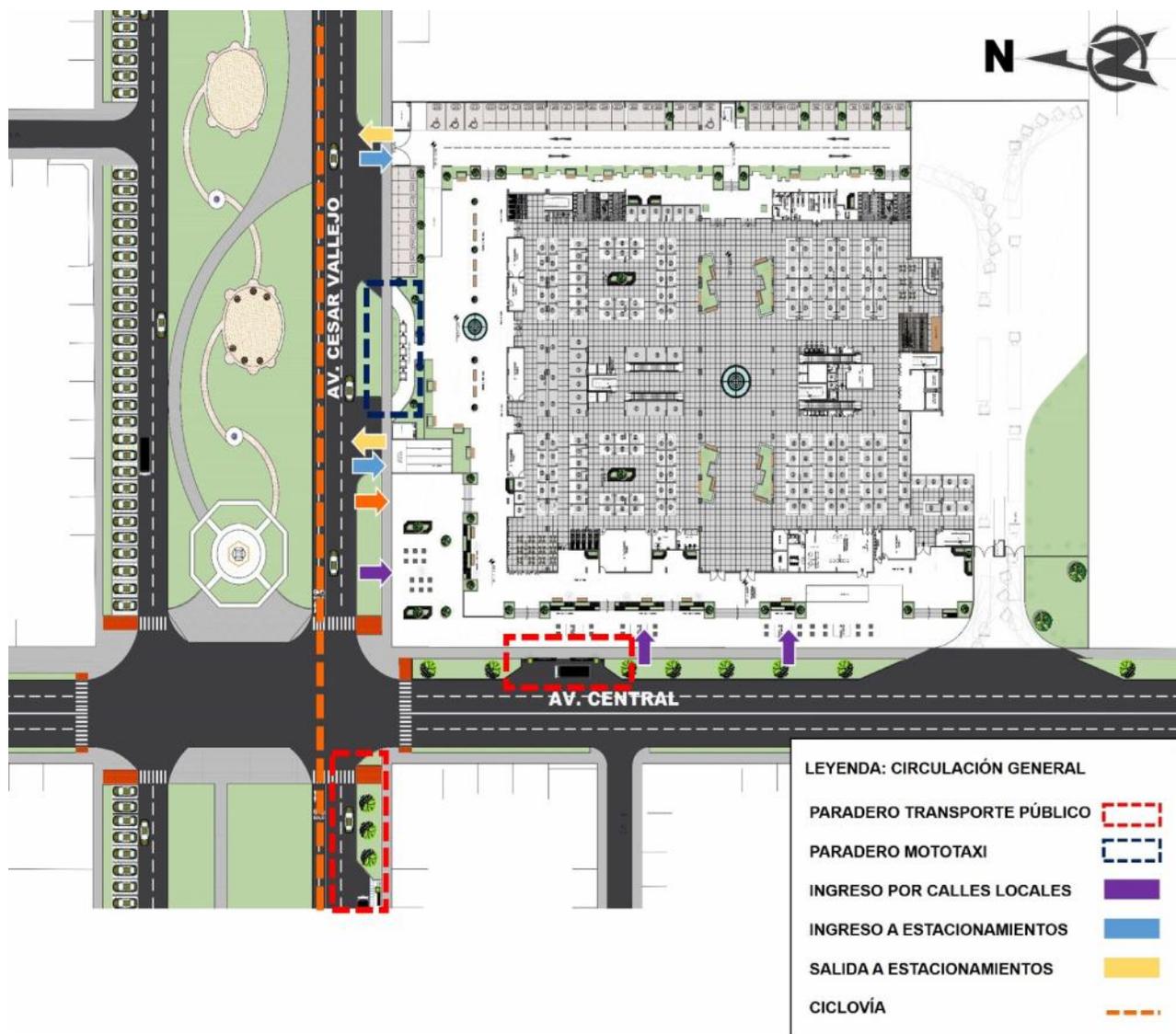
-) Las tiendas se deben disponer en la parte delantera de la zona comercial que da hacia el área recreativa, para así facilitar el contacto visual con el usuario.
-) Disponer dentro de la zona comercial de una circulación principal, la cual permita acceder a los puestos de venta.
-) Se ha considerado ubicar gran parte del estacionamiento en un sótano a fin de dar mayor importancia a la zona comercial y recreativa.
-) Disponer dentro de la zona comercial plazas interiores, que generen una interacción entre las personas, así como zonas de descanso.

Para explicar mejor la circulación del proyecto lo analizaremos en 3 escalas:

En la escala urbana: La forma principal de acceder al proyecto es a través de transporte público y privado, es por ello que se han ubicado paraderos de transporte público cercanos al proyecto, así como paraderos de moto taxis; el acceso para el transporte privado es por la avenida Cesar Vallejo. Otra forma de acceder es a

través del circuito de ciclovía que recorre la alameda de la Av. Cesar Vallejo y que se integra al proyecto. Una tercera opción es por las calles locales hacia el proyecto ya que el proyecto cuenta con un área semipública.

Acceso al mercado y circulación interna: El acceso al mercado se da por la fachada principal, ubicada en la Av. Central, así como por las entradas secundarias ubicadas estratégicamente en el perímetro del mercado. Dentro del mercado se puede apreciar un recorrido principal permitiendo así se pueda acceder a los puestos de venta. Las zonas interiores del mercado cuentan con plazas permitiendo así un recorrido que genere una interacción entre las personas; a través del recorrido se crea una lectura espacial del mercado.



PLANO N° 05

CIRCULACIÓN GENERAL

Fuente: Elaboración propia.



PLANO N° 06
CIRCULACION Y ACCESOS AL MERCADO

Fuente: Elaboración propia

4.2.1.3.- Zonificación interna

Comercio

Está formado por 3 niveles, en estos 3 tres niveles las condicionantes formales y espaciales están directamente relacionadas con el usuario, en el primer nivel se ubican la zona seca, zona semi-húmeda, zona húmeda, zona de servicio (tópico, lactario), zona recreativa interna, los locales comerciales para alquiler, la central de compras y una sucursal bancaria, que dan hacia la calle así mismo los servicios higiénicos públicos. También dentro del primer nivel se ubican escaleras que dan acceso al segundo nivel, dichas escaleras son mecánicas y de concreto también cuenta con 04 ascensores.

En el segundo nivel se ubica la zona seca, zona húmeda, así como la zona recreativa interna y los servicios higiénicos públicos, dentro del segundo nivel se ubican escaleras que dan acceso al tercer nivel, dichas escaleras son mecánicas y de concreto así mismo cuenta con 04 ascensores.

En el segundo nivel se ubica la zona seca, zona húmeda, zona semi- húmeda así como los servicios higiénicos públicos y zona de entretenimiento para niños.

Servicios Complementarios:

Está formado por 4 niveles, en los cuatro niveles las condicionantes formales y espaciales están directamente relacionadas para el usuario.

En el sótano se ubican los estacionamientos para el público, así como estacionamientos para discapacitados. Dentro de este nivel se ubican escaleras que

dan acceso al primer nivel, dichas escaleras son de concreto así mismo cuenta con 04 ascensores.

En el primer nivel se ubican los estacionamientos para el público, así como estacionamientos para discapacitados. Dentro de este nivel se ubica una escalera que da acceso al segundo nivel, dicha escalera es de concreto así mismo cuenta con 01 ascensor.

En el segundo nivel se ubica la zona administrativa del mercado y la guardería tanto para el público como para comerciantes del mercado y servicios higiénicos para el público. Dentro de este nivel se ubica una escalera que da acceso al tercer nivel, dicha escalera es de concreto así mismo cuenta con un ascensor.

En el tercer nivel se ubica la zona de aprendizaje (taller de gastronomía, taller de bisutería y bordado, taller de floristería) y la sala de uso múltiple la cual será utilizada tanto por los comerciantes o como para alquiler para el público general.

4.2.1.4.- Criterio de modulación espacial

Las condicionantes formales y espaciales están directamente relacionadas con el usuario, sus necesidades, las actividades que se desarrollaran en el mercado, así como las áreas complementarias y lo que se pretende lograr en la comunidad. A partir de este razonamiento, se considera:

-) Zona recreativa, en el exterior del mercado como un lugar donde cobijarse y reunirse, que relaciona y promueve actividades recreativas pasivas y a su vez funciona como atrio de ingreso al mercado.

-) La guardería ubicada en la zona complementaria, la cual de albergue tanto a niños de los clientes mientras realizan compras en el mercado, como a hijos de los trabajadores del mercado con el fin de dar un mayor servicio al público.

-) Los talleres de aprendizaje, ubicados en la zona complementaria donde se dicten cursos y talleres relacionados a la actividad comercial permitiendo así acercarse más con el usuario.

-) El taller vivencial ubicado dentro del mercado el cual permita a los clientes aprender a cocinar algunos platos los cuales serían dictados por un chef haciendo previamente un recorrido por el mercado para hablar con el comerciante y que ellos mismos expliquen todo sobre los productos que allí venden, dicho taller no solo iría dirigido a las amas de casa si no a cualquier público que esté interesado ya que el propósito de este taller es divulgar los valores del mercado minorista que son la cercanía, la apuesta por los productos frescos de proximidad y de calidad, así como la defensa de la alimentación saludable y de la cocina tradicional.

4.3.- Anteproyecto arquitectónico

4.3.1.- Consideraciones técnicas para el diseño arquitectónico

4.3.1.1.- Requerimientos para el confort y la seguridad

I.-Sistemas de iluminación

El proyecto emplea tres ductos para la iluminación en los patios interiores y a su vez presenta tres fachadas por las que se permite el ingreso de iluminación natural a todos los ambientes del mercado, así como la zona de servicio complementario. El

mercado cuenta con patio central, este sirve como espacio organizador del proyecto y a su vez dota de iluminación natural a la mayoría de ambientes; los ambientes restantes son iluminados y ventilados por sus frentes.

En las fachadas tanto del mercado como de la zona de servicio complementario se ha planteado instalar celosías plegables como cerramiento en la fachada, de manera que se cree una barrera sutil entre el exterior y el interior, generando así un adecuado confort térmico en el interior del mercado para las personas que acudan.

En el horario nocturno se utilizará iluminación artificial, para lo cual se ha usado como referencia los niveles de iluminancia recomendables según el RNE Norma EM.010, artículo 3.

II.-Sistemas de Ventilación

El diseño arquitectónico ha sido concebido de tal manera que todos los ambientes son ventilados mediante sistemas de ventilación natural (ventilación cruzada controlable de manera manual a través de ventanas y persianas).

Los ambientes del proyecto (incluyendo baños y depósitos) cuentan con uno o dos vanos que permiten la entrada de aire desde el exterior; la zona para el tratamiento de los residuos sólidos contará con un sistema de ventilación mecánico así mismo se ha tomado en consideración los requisitos mínimos establecidos en el RNE.

III.-Sistemas de aislamiento acústico

El confort acústico en el proyecto se ha considerado reducir el control de interferencias sonoras a través de doble cerramiento con el fin de aislar los ruidos y sonidos recurrentes del entorno.

IV.-Sistemas integrales de seguridad

Seguridad estructural

La configuración estructural se adecua debido al uso y al terreno que es de forma rectangular. Se realizó un pre dimensionamiento de los elementos estructurales, los cuales fueron considerados en el proyecto arquitectónico con la finalidad de garantizar la permanencia y estabilidad del mercado minorista.

En el proyecto la seguridad estructural se ve garantizada por el uso de un sistema estructural aporticado (columnas y vigas), que trabaja en conjunto con losas aligeradas.

Seguridad de uso y en caso de siniestros

El diseño del conjunto comercial ha considerado las exigencias mínimas establecidas en la RNE. Se han considerado los aspectos de circulación, evacuación y sistema contra incendio siguientes:

Los pasajes para el tránsito de personas:

La distancia horizontal desde cualquier punto, en el interior de una edificación, al vestíbulo de acceso de la edificación o a una circulación vertical que conduzca directamente al exterior, será como máximo de 45.0 m sin rociadores y 60.0 m con rociadores.

Escaleras

Las escaleras en el proyecto llegan hasta el tercer nivel, son de concreto armado, barandas metálicas en ambos lados, con un ancho de 1.50 m.

4.3.1.2.- Requerimientos para la selección de acabados

Para los acabados requeridos en el proyecto mercado minorista de abastos se han considerado materiales económicos y de fácil instalación con la finalidad de reducir costos y tiempo de instalación, pero que a su vez cumplan con las normas técnicas de calidad exigidas en la norma G.030 del RNE Calidad en la Construcción.

Para el caso de los espacios públicos se han considerado pisos de adoquines de concreto de diversos colores.

Paredes

Se requiere un acabado económico, de fácil mantenimiento y limpieza, por lo que se considera usar pintura látex lavable por ser un acabado común y de bajo costo.

Techos

Se requiere un material absorbente y disipador de grandes cantidades de calor durante el verano y que evite las filtraciones de humedad hacia los ambientes durante el invierno.

Los techos del mercado de abastos serán de losas aligeradas con revestimiento de ladrillo pastelero de 3 cm x 25 cm. x 25 cm.

Pisos

Los pisos serán de fácil limpieza y con bajo costo de mantenimiento y construcción, los pasadizos en el mercado tendrán pisos de cerámico celima serie adriatico beige antideslizante de 0.30 m. x 0.30 cm., los ambientes de servicios generales serán de cemento pulido, los puestos tendrán pisos de cerámico de 0.45 x 0.45m.

4.3.3- Consideraciones normativas del diseño

4.3.3.1.- Parámetros urbanísticos y edificatorios

El parámetro que se ha considerado es el emitido por la municipalidad de Villa el Salvador actualmente vigente.

PARÁMETROS	REGLAMENTO
Uso Permisible	Comercio Zonal
Área Mínima Libre	No exigible para uso comercial
Altura Máxima	Av. Cesar Vallejo – 5 pisos Av. Central - 3 pisos
Retiro Frontal	No requiere
Estacionamientos	1 por cada 120 m ²

TABLA N° 02

PARÁMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

Fuente: Municipalidad de Villa el Salvador

4.3.3.2.- Requisitos para circulación y accesibilidad universal

El proyecto cuenta con buenas condiciones de accesibilidad, tiene núcleos de circulación vertical ubicados estratégicamente, se han colocado 04 ascensores a fin de dar una mayor comodidad en la circulación, así mismo los espacios públicos cuentan con escaleras y rampas que no superan el 12% de pendiente.

4.3.4- Planos del Anteproyecto (a escala conveniente)

4.3.4.1.- Planos de Conjunto (plano A-01)

4.3.4.2.- Planos de plantas, cortes y elevaciones (plano A-02 al A-05 y A-07 al A-09)

4.3.4.3.- Planos de techos y coberturas (plano A-06)

4.3.4.4.- Volumetrías, perspectivas y vistas en 3D (plano A-10 y A-11)

4.4.- Proyecto arquitectónico definitivo

4.4.1.- Planos detallados de arquitectura (a escala conveniente)

4.4.1.1.- Relación general de láminas (Ver Tabla N° 03)

4.4.1.2.- Plano de ubicación, normatividad y cuadro de áreas
(plano U- 01)

4.4.1.3.- Planos de distribución por plantas (plano A – 01 al A –05)

4.4.1.4.- Planos de techos y coberturas (plano A – 06)**4.4.1.5.- Planos de cortes y elevaciones (plano A – 07 al A-09)****4.4.1.6.- Planos de detalles (constructivos y de carpintería)**

(plano DPV– 01 al DPV – 02)

4.4.2.- Planos base de ingeniería (a escala conveniente)**4.4.2.1.- Plano base de cimentación y estructuras (plano E-01 AL E-06)****4.4.2.2.- Plano base de instalaciones hidráulicas y sanitarias**

(plano IS-01 al IS-11)

4.4.2.3.- Plano base de instalaciones eléctricas y electromecánicas (plano IE-01 al IE-09)**4.5.- Documentos complementarios****4.5.1.- Memoria descriptiva de arquitectura****4.5.1.1.- Antecedentes**

El proyecto Mercado minorista de abasto Villa Sur, se planteó de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, con el objetivo principal de desarrollar una propuesta arquitectónica que genere mayor desarrollo económico a la asociación Villa Sur. El proyecto consta del desarrollo arquitectónico, diseño estructural, planteamiento de instalaciones eléctricas y sanitarias. Todo el proyecto se encuentra representado gráficamente en planos y vistas 3D.

4.5.1.2.- Descripción del terreno

Localización:

El terreno elegido para el desarrollo del proyecto se localiza en la ciudad de Lima, en Lima-Sur, distrito de Villa el Salvador. Alrededor del proyecto se ubican varios equipamientos como la Municipalidad de Villa el Salvador, la Universidad Nacional de Tecnología de Lima, el Hospital Uldarico Rocca Fernández de EsSalud, también se encuentran una estación del metro de Lima y un paradero del Metropolitano.

Ubicación:

El predio es de un área de 13,930.00 m² está ubicado exactamente en el sector III, grupo 1, manzana A, lote 02 y 02A, intersección de la Av. Central y la Av. Cesar Vallejo. **(Ver PU-01)**. Se han identificado los linderos del terreno los cuales son:

- Por el frente, con la av. Central en línea recta de 140.00 m.l
- Por la derecha, colinda con Universidad Nacional Tecnológica de Lima Sur en línea diagonal de 99.75 m.l
- Por la izquierda, colinda con la Av. Cesar Vallejo en línea recta de 99.25 m.l
- Por el fondo, colinda con propiedad de terceros en línea diagonal de 140.00 ml.

4.5.1.3.- Descripción del proyecto arquitectónico

El mercado minorista de abasto Villa Sur está compuesto por un sótano y tres niveles:

Sótano:

Se ubican 186 estacionamientos debidamente señalizada así mismo se ubican la zona de servicios generales la cuales comprenden el área de almacenaje de productos, patio de maniobras para la descarga de productos, el área de tratamiento de residuos sólidos, así como el área del personal. El ingreso y salida de vehículos en los estacionamientos se da por la av. Cesar vallejo, mientras que el acceso al área de almacenaje de productos se da por la av. Central, evitando así que se genera una congestión vehicular alrededor de la zona.

Primer piso:

Se ubica el área comercial que se refiere a los stands interiores en el mercado minorista, así como los locales comerciales ubicados con entrada independiente, en este nivel se ubica una franja de estacionamientos con acceso por la av. Cesar vallejo, dentro del área de estacionamientos tiene acceso al área de guardería y administración ubicadas en el segundo nivel, al exterior del área comercial se puede apreciar un espacio recreativo la cual promueve actividades de esparcimiento.

Segundo piso:

Se ubica el área comercial que se refiere a los stands interiores en el mercado minorista, también se ubica el área de guardería y administración y acceso vertical para el tercer nivel.

Tercer piso:

Se ubica el área comercial que se refiere a los stands interiores en el mercado minorista, también se ubica el área de talleres, así como la sala de uso múltiple.

4.5.1.4.- Características constructivas y de ingeniería

Para el diseño de los elementos que conforman el sistema estructural se han considerado los parámetros y normas que aparecen en el Reglamento Nacional de Edificaciones:

- Norma E. 020 Cargas
- Norma E. 050 Suelos y Cimentación
- Norma E. 060 Concreto Armado
- Norma E. 030 Diseño sismo resistente
- Norma E. 070 Albañilería

En el diseño de las instalaciones eléctricas y electromecánicas con respecto a la instalación de las luminarias, tomacorrientes y otros, se han tomado en consideración del Reglamento Nacional de Edificaciones las normas:

- Norma EM. 010 Instalaciones Eléctricas Interiores
- Norma EM. 020 Instalaciones de Comunicaciones

En el diseño de las instalaciones sanitarias con respecto a las dotaciones para el abastecimiento del agua potable y evacuación de los servicios higiénicos, se tomó en consideración del Reglamento Nacional de Edificaciones la norma:

- Norma IS. 010 Instalaciones Sanitarias para Edificaciones

4.5.2.- Especificaciones técnicas por partidas y subpartidas

4.5.2.1.- Generalidades

El proyecto arquitectónico ha sido concebido como una edificación que se integra al contexto y que ha sido destinado con materiales que cumplan las normas de calidad y sean aplicables al diseño propuesto.

4.5.2.2.- Obras provisionales

Desde el momento de la recepción del terreno por parte del contratista será responsable de todo daño y/o pérdida que ocurra, hasta el momento de la entrega de la obra. No podrá hacer depósito alguno de materiales ni escombros en la vía pública fuera de los límites de la propiedad, además, protegerá las calzadas de las roturas producto del paso de camiones.

Serán incluidas en las partidas los gastos que puedan ocasionar los cercos provisionales que sean requeridos por el contratista, los servicios higiénicos para el personal, la implementación de oficinas y la guardianía de materiales y herramientas. De igual manera, se dispondrá de un servicio de guardia de la propiedad las 24 horas del día.

4.5.2.3.- Trabajos preliminares

Demolición de las construcciones existentes:

Se demolerán las construcciones existentes a fin de permitir la construcción de la edificación propuesta. Ello incluye el acarreo y eliminación del desmonte que pueda ser ocasionado por estos trabajos.

Nivelación:

El terreno se entregará al contratista nivelado, de acuerdo a planos de arquitectura que constituyen parte de la documentación.

Limpieza del terreno:

Antes de trazar el terreno deberá estar completamente limpio y parejo.

Trazado:

El planeamiento de los ejes y niveles se hará de acuerdo a los planos a escala 1/100 y 1/75 que forman parte del expediente de arquitectura realizado.

El trazado se realizará de acuerdo al siguiente orden:

El contratista construirá un monolito de concreto donde indicará el nivel “cero” y el punto de inicio de trazado de los ejes de replanteo.

El planteamiento de los ejes y niveles se hará de acuerdo a planos de obra acotados, con ejes y planos de planta y corte, respetando el criterio:

Se trazaran los ejes colindantes del terreno, que cumplirán el rol de ejes de inicio; posteriormente las cotas que determinan las distancias a los ejes de inicio de la edificación. Este procedimiento se hará acatando los ángulos referenciales y la ubicación exacta de los puntos, a partir de los cuales se trazarán los demás ejes estructurales.

El trazado de ejes de cada etapa será realizado verificando la ubicación exacta de los puntos de intersección, respecto al terreno en general. De igual forma se ubicarán las juntas de dilatación que delimitarán las etapas del proyecto y a partir de las cuales se referenciarán los ejes adjuntos.

Las realizaciones de estos procedimientos serán coordinadas con el Arquitecto responsable del proyecto.

4.5.2.4.- Obras de albañilería

Es la construcción con el uso de ladrillos de arcilla King Kong estructural tipo IV o similar y ladrillo pandereta acanalada para muros de tabiquería. Se deben utilizar insumos que vengan sellados para garantizar su calidad.

4.5.2.5.- Revoques, enlucidos y molduras

Se aplicarán morteros o pastas, en una o más capas sobre la superficie exterior o interior de muros y tabiques, columnas, vigas o estructuras en bruto, con el fin de vestir y formar una superficie de protección, además de obtener un mejor aspecto en los mismos.

Materiales

Cemento y arena en proporción 1:4

En los revoques se tendrá cuidado en la calidad de la arena, la cual no ha de ser arcillosa. Será arena limpia, lavada y bien graduada, clasificada de manera uniforme desde fina hasta gruesa, sin presencia de materias orgánicas y salitrosas.

Cuando esté seca toda la arena pasará por la criba No. 8. No más del 20% pasará por la criba No. 50 y no más del 5% pasará por la criba No. 100.

Los agregados finos serán de arena de río o de piedra molida, marmolina, cuarzo o de materiales silíceos. Los agregados deben ser limpios, libres de sales, residuos vegetales u otras medidas perjudiciales.

Método de Ejecución

La superficie a cubrir con el tarrajeo primario debe rascarse y eliminar las rebabas demasiado pronunciadas, se limpiará y humedecerá convenientemente el paramento. Una primera capa será de mezcla con la que se conseguirá una superficie más o menos plana vertical, con aspecto rugoso y rayado, listo para colocar el enchape determinado en el cuadro de acabados. Espesor mínimo del tarrajeo primario = 1.0 cm.

4.5.2.6.- Pisos y pavimentos

Para todos los pisos tanto de la edificación como de las áreas comunes planteadas, se considera un espesor de unos 20 cm y para los acabados de unos 5 cm de espesor.

Cemento pulido

En todos los ambientes indicados en el cuadro de acabados. Con el mortero cemento, arena, piedra machacada máximo $\frac{1}{4}$ " de 120 Kg. /cm² como mínimo; acabado con pasta de cemento en la proporción cemento: arena 1:2. Las bruñas se pondrán en obra según detalles de pisos. El proyecto marca el nivel del piso acabado. Se curará con agua y no se transitará por al menos 4 días.

Tarrajeado, pulido e impermeabilizado

En las cisternas del proyecto, se empleará un aditivo hidrófugo de en la proporción de 1:10 de agua, de 3 cm de espesor y con todas las esquinas boleadas de 3 cm de radio.

Cerámicos

De marca San Lorenzo 30 x 30 y 45 x 45 de las series indicadas en el cuadro de acabados, con juntas de fragua equivalentes al 1% del lado de la baldosa (para espacios interiores), es decir 3.00 y 4.00 mm respectivamente; para espacios exteriores se considerará una junta de fragua de 6.00 mm en todos los formatos. Se pegarán con mortero de cemento puro, previo al remojo completo en agua (24 horas). El pegamento en polvo también puede ser usado; para este caso se aplicará con raspín en la superficie a adherirse y en la pieza. La disposición de las piezas así como la fragua a emplearse se detallaran en el cuadro de acabados y según lo indicado en los planos de detalles correspondientes.

Se hará una limpieza profunda para eliminar impurezas, además de una revisión para verificar la no existencia de fisuras y/o desniveles para la posterior instalación de revestimientos sobre pisos de concreto. De presentarse alguna imperfección en los pisos, los mismos deberán ser corregidos antes de la instalación de los cerámicos.

Ha de tenerse en consideración el cuidado de las juntas frías y las de construcción, las que deberán ser conservadas al momento de la instalación de los cerámicos, sellándolas con "Sikaflex" manteniendo las distancias y/o ubicaciones tal cual se especifica en los planos de detalles de pisos.

Adoquines de concreto

De 20x10x6 cm del color indicado en el cuadro de acabados. A colocarse sobre una cama de arena gruesa húmeda y reglada de 5 cm sobre un terreno debidamente compactado y nivelado, fraguándose luego con arena fina seca, sin utilizar mortero de cemento.

Veredas de concreto

La vereda será acabada con una capa de 1.5cm de espesor de mezcla cemento y arena fina en proporción 1:2. La forma y dimensiones de las bruñas será la usual en veredas, e irán compartidas en cuadros según diseño.

Luego de comenzado el fraguado de la superficie, se dará inicio al curado con agua pulverizada, durante al menos 5 días. Podrá usarse como procedimiento alternativo para el curado, un agente especial que previamente haya sido aprobado, y cuya aplicación se haría conforme a las recomendaciones del fabricante del producto.

Tierra

En los jardines y jardineras: Se colocará una capa de 10 cm de alto de hormigón de río lavado, con piedras no mayores de ½" de diámetro, el resto será tierra de chacra de buena calidad hasta 3 cm por debajo de las bruñas de borde.

Grass natural: Se usará champa, colocado directamente sobre una cama de tierra de chacra previamente acondicionada. Posteriormente se regará permanentemente durante su acondicionamiento.

4.5.2.7.- Zócalos y contrazócalos

Cemento pulido

En los ambientes indicados en el cuadro de acabados, será de 10 cm de altura (adosado). Se hará en proporción cemento: arena 1:3 y se terminará con superficie frotachada. Sobresalido 10 mm sobre el plomo del muro. La esquina superior externa tendrá un boleado uniforme de 2 mm de radio y la interna será recta. La esquina inferior interna tendrá un boleado de 7 mm de radio.

Cerámicos

Serán usados los de marca San Lorenzo con dimensiones de 30x30, 40x40 y 45x45, en los ambientes indicados y de las series y alturas presentadas en el cuadro de acabados y en los planos de detalles respectivos.

4.5.2.8.- Carpintería de madera

Toda la carpintería de puertas, tableros y muebles, deberán estar fabricadas a base de planchas de aglomerados de fibra, tableros de melamina y tableros de MDF, según se especifique en el cuadro de acabados y los planos de detalles de cada caso.

Se utilizará pegamento sintético "Fuller" para los tableros aglomerados. Se empleará el taladro eléctrico para la realización de todos los orificios para tarugos y los tacos se harán con madera.

Toda la carpintería se acabará perfectamente lijada, laqueada, barnizada o pintada, según se especifique en los planos de detalles.

Puertas Contraplacadas con Tableros Ruteados de MDF de 4 mm.

Ruteadas según detalle de puertas. De 40mm de espesor total. La estructura interna de las hojas será con bastidores de pino finger con relleno tipo panal de abeja, piernas y travesaños de madera. Se recomienda considerar un tratamiento antipolillas.

Tener en cuenta la aplicación de un aditivo especial para su protección contra la humedad.

4.5.2.9.- Carpintería metálica y herrería

Con anticipación, todos los anclajes desde el inicio de la obra se tendrán listos para su colocación para que sean aprobados por supervisión, primero como anclajes y después ubicados en el encofrado antes de vaciar el concreto.

Todos los tubos, perfiles, barras y platinas están especificados en los planos correspondientes. Los sistemas de soldadura serán presentados con muestras a los proyectistas de estructuras y a la Dirección Arquitectónica, para su aprobación antes de iniciar los trabajos; incluyendo las soldaduras interiores de los anclajes. Las soldaduras se harán con electrodos serie E-60 (Norma AWS), cordones de 3/16". Todas las soldaduras serán corridas a lo largo de las partes de fierro a unir. En todos los casos, el acabado será con 2 capas de pintura anticorrosiva zincromato según se indica en los detalles, después se aplicará en capas suficientes: esmalte sintético.

La carpintería de fierro se irá terminando (a nivel de pintura anticorrosiva) antes de ejecutar los revoques de los paños que la contengan, así como los contrapisos,

zócalos, revestimientos y pisos que tengan anclajes para las partes de carpintería de fierro.

4.5.2.10.- Cerrajería

Todas las muestras serán aprobadas por el arquitecto a cargo del proyecto y la supervisión. Los accesorios serán de acero inoxidable satinado.

4.5.2.11.- Pintura

La pintura se aplicará sobre la capa de imprimante en capas sucesivas hasta conseguir el color de la muestra. Los colores están indicados en los planos de elevaciones y serán aprobados en muestras hechas en los sitios convenidos sobre superficies masilladas e imprimadas.

Los pisos, contrazócalos, zócalos y carpinterías serán adecuadamente protegidos de golpes, rayaduras, manchas y salpicaduras del proceso de pintar muros y cielos rasos.

4.5.2.12.- Vidrios

Carpintería de aluminio

Los perfiles y los accesorios internos serán de aluminio anodizado color natural, esto para carpintería de aluminio en serie económica y de acuerdo a las normas técnicas del ITINTEC y del Aluminium Association. El anodizado será electroquímico industrial color natural y con un espesor mínimo de 15 micrones.

Los tornillos serán autorroscantes con baño de cadmio. Los pernos, tornillos, pivotes y felpas, serán del mismo color del aluminio. Los tiradores, manijas y demás

accesorios de mamparas y ventanas serán propuestos por el proveedor y correspondientes a las series utilizadas.

) **Mamparas**

Se utilizarán mamparas con felpa que permita un mejor cierre y hermeticidad, además de accesorios propios de la serie especificada. Se concebirán según las presentadas en elevaciones y planos de detalles.

) **Ventanas**

Se harán según se indica en las elevaciones y demás planos de detalles.

) **Cristales**

Los cristales a emplear serán crudos y traslúcidos e incoloros, de caras paralelas, sin ningún tipo de defecto de fabricación, obtenidos por laminación y flotado.

Previo a su instalación en la obra será necesario la realización de un remetrado, debiéndose verificar la horizontalidad y verticalidad de los vanos, la plomada de la bruñas o canales superiores e inferiores y ubicación de los ejes de los vanos, en especial de los puntos de colocación de cristales.

4.5.2.13.- Aparatos sanitarios y grifería

Serán de losa vitrificada de primera calidad. Todas las griferías con sus llaves, tubos de abasto, desagües y trampas visibles serán previamente aprobadas por el arquitecto proyectista y aprobadas por el supervisor. En los planos de detalles de baños se podrán ubicar los aparatos y accesorios a emplear.

Inodoros

Se usarán inodoros de losa de primera calidad, de tanque bajo a los que se les instalará un tubo de abasto de acero inoxidable trenzado, accesorios internos ABS o similares aprobados previamente por el inspector, los cuales estarán sujetos con pernos de anclaje al piso y cuyas juntas estarán selladas con masilla especial. Se pondrá especial atención en que no exista ningún tipo de filtración en la instalación.

Lavatorios

Se emplearán lavatorios de losa de primera calidad, a los que se les instalará trampa cromada, tubo de abasto de acero inoxidable resistente a temperaturas tanto frías como calientes que ofrezca una larga duración, desagüe automático y grifería, según lo indicado en los planos de detalles de baños. Además, se tendrá especial cuidado en que las empaquetaduras se encuentren en perfecto estado, así como el sellado de todas las uniones para evitar filtraciones.

4.5.2.14.- Varios

Consideraciones para áreas verdes

De acuerdo a la intensidad y el tipo de uso, deben tomarse las precauciones para que no se destruyan las áreas cubiertas con césped. Cuando éstas son pisadas en demasía, o cuando no se riegan lo suficiente, se deterioran fuertemente; es por esta razón que conviene estudiar las circulaciones peatonales desviándolas convenientemente, y disponiendo vallas, obstáculos, adornos, espejos de agua, etc. de manera tal que orientemos las circulaciones del modo más adecuado.

Para la selección adecuada de las especies se tuvo en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Tipo de suelo
- b) Humedad del suelo o posibilidades de riego
- c) Clima
- d) Clase de uso
- e) Intensidad de uso
- f) Costo de mantenimiento
- g) Sombra o asoleamiento

4.6.- Evaluación económico-financiera del proyecto

4.6.1.- Análisis económico del país y del entorno del proyecto

En el país la proyección de crecimiento para el año 2019 del PBI se conservará en un 4,2%, esto similar a lo que fue previsto en Marco Macroeconómico Multianual (MMM) 2019-2022 publicado por el Ministerio de Economía y Finanzas del Perú y por encima de lo registrado en el 2018 (4,0%); ello debido a la favorable dinámica de la inversión privada asociada a una mayor inversión minera.

“La inversión privada, continúa en un proceso de aceleración, y se fortalecerá como uno de los principales motores de crecimiento de la economía con una tasa de 7,6% en 2019, la más alta desde 2012...”.

“En este contexto de mayores inversiones, el empleo e ingresos de las familias se mantendrán dinámicos, y permitirán que el consumo privado alcance una tasa de crecimiento de 3,8%, similar a lo previsto en el MMM. La evolución positiva del consumo privado se viene reflejando en un crecimiento robusto de indicadores como

el crédito de consumo (en marzo de 2019 creció 13,5%, mayor al 13,1% del cierre de 2018) y las importaciones de bienes de consumo no duradero...”.

“En la región, la economía peruana continuará encabezando el crecimiento en el 2019, acompañada por sus sólidos fundamentos macroeconómicos. En efecto, la economía crecerá 4,2% en 2019, mayor a las previsiones para los otros países de la región como Chile (3,2%), Colombia (3,1%), Brasil (2,1%) y México (1,7%)...”.

Todos estos datos se ven reflejados también en Villa el Salvador, donde se observa un fortalecimiento de la inversión privada en su mayoría a través del sector retail, que ha apostado por la zona debido a su atractivo por la evolución positiva del consumo privado en la misma, aunado a un incremento de la población económicamente activa (PEA).

4.6.1.1.- Análisis de mercado

En los últimos años se ha evidenciado un aumento progresivo en la demanda, debido a que se presenta un contexto de mejoría en las ventas; lo que vemos evidenciado por la recuperación de las ventas totales y las same store sales (SSS)-ventas sin contar nuevas tiendas- desde el tercer trimestre del 2017. (Ministerio de Economía Y Finanzas de Perú 2019).

“Asimismo, la inversión en el sector retail moderno también se mantendrá dinámica debido al potencial del país para nuevas inversiones, en un contexto de mejora de las ventas y mayores anuncios de inversión. Según el Índice de Desarrollo Global de Retail 2017, Perú se posicionó como el líder entre los países latinoamericanos (9° puesto en el ranking mundial) más atractivos para invertir en el sector retail como resultado de su solidez macroeconómica, integración comercial, creciente urbanismo, nuevos hábitos de consumo y mejora en la confianza del consumidor”.

Perú constituye un país atractivo para este tipo de inversión comercial debido a su creciente urbanismo, nuevos hábitos de consumo, asociado a su solidez macroeconómica. Se presenta un dinamismo creciente debido a la baja penetración de este tipo comercial minorista, lo que facilita el desarrollo de nuevos proyectos. Se ha evidenciado además una recuperación de las ventas totales, luego de la baja presentada posterior al evento climático Fenómeno El Niño, que afectó el consumo familiar; este favorecimiento es debido en gran parte al otorgamiento de más y mejores créditos de consumo, sumado a la materialización de las buenas expectativas de consumo de las familias (factor importante en la mantención del dinamismo en el consumo privado).

4.6.1.2.- Planeamiento y gestión del proyecto

La gestión del proyecto del nuevo Mercado de Abastos en Villa el Salvador y la rehabilitación de su entorno inmediato, se realizará por etapas, valiéndose de un cronograma para validar el progreso dentro del entorno del proyecto.

En este sentido, se busca a través de esta gestión, el planificar las actividades de forma que puedan preverse situaciones, definir las metas y formular las políticas para asignar de esta manera los recursos necesarios. Con ello se busca mantener constante reciprocidad positiva en el marco del desarrollo del proyecto, aunado a ello, la aplicación de un control, como mecanismo regulatorio que determine el nivel de cumplimiento de objetivos y optimice la eficacia en la aplicación del proyecto.

Para el desarrollo de este proyecto es requerida una asociación entre la inversión pública y privada para gestionar por un lado las intervenciones de habilitación urbana y por el otro para el impulso del nuevo modelo comercial a implementar como lo es el mercado de abastos.

4.6.2.- Análisis financiero del proyecto

4.6.2.1.- Evaluación de rentabilidad económica y/o social

El proyecto se desarrollará en un área de 13,900 mt², cuyo costo actual estimado es de unos 1250 dólares americanos por metro cuadrado (1250 dólares \$. 00/100), que ha sido totalmente cancelado, puesto que es perteneciente a la asociación de comerciantes que allí hace vida, quienes lo adquieren años atrás. Se busca entonces, la construcción de una nueva y moderna edificación que cumpla con todos los estándares de calidad y permita abordar de mejor manera la competitividad comercial en la zona, obteniendo beneficios para la asociación y la población en general.

Como en todo proyecto de inversión en el cual se dispone de información, se considera pertinente aplicar los indicadores costo-beneficio, debido a la posibilidad de calcular el flujo de caja de los beneficios y los costos previstos del proyecto, a partir de comparar entre la situación sin y con proyecto; de esta forma obtendríamos una valoración económica del mismo.

En este mismo orden de ideas, habría que destacar el beneficio social del proyecto, el cual estaría representado por el valor que para la población usuaria, el acceso al bien o servicio, contribuiría con su nivel de bienestar.

De manera tal que la evaluación de rentabilidad de este proyecto se realizó estimando estas partes, por un lado la rentabilidad económica del proyecto y por otro lado la rentabilidad social; si bien el presente proyecto de investigación no proyecta cuantificar dichos beneficios, si se considera pertinente en este caso la mención de algunos de ellos.

Sociales	Económicos
<ul style="list-style-type: none"> - Cubrir las necesidades directas del consumidor de la zona y áreas aledañas. - Aumentar la calidad de servicio. - Desarrollo de un mercado saludable que cuente con la calidad e higiene apropiadas. - Creación de nuevos espacios públicos. - Disfrute de zonas de recreación. - Mejoras en la imagen urbana. - Disminución de la contaminación ambiental. 	<ul style="list-style-type: none"> - Formalización del sector comercial. - Aumento de la competitividad. - Incremento del consumo. - Producción de nuevas fuentes de empleo. - Potenciar la dinámica económica de la zona. - Aumentar el valor de la propiedad inmueble. - Incremento de ingresos económicos a los socios. - Desarrollo económico.

Tabla N°03 - Beneficios Sociales y Económicos

Fuente: Elaboración Propia

4.6.2.2.- Alternativas de financiación y/o apalancamiento

El proyecto tendrá un financiamiento mixto. La banca privada financiará la construcción del proyecto por lo que los comerciantes asociados, propietarios del terreno accederán a un crédito a través de una entidad bancaria. Ellos se verán beneficiados por una tasa de interés preferencial baja, y posterior por la venta a

terceros de espacios comerciales de distintas dimensiones, lo que permitirá el abono para la cancelación de la deuda crediticia y obtención de dividendos para la sociedad comercial. Por su parte, la Municipalidad de Villa el Salvador se encargará del financiamiento de la rehabilitación urbana del entorno inmediato al mercado.

CAPITULO V : INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS Y BALANCE **DE LECCIONES APRENDIDAS**

5.1.- Interpretación de resultados del proceso

5.1.1.- Balance de resultados esperados y resultados obtenidos

Balance de resultados esperados

- La necesaria introducción de este proyecto en el sector debido a que, ante la llegada de los nuevos formatos comerciales, el comercio de menudeo al mayor y menor ha sido severamente afectado, por lo que era necesario revalorizar las cercanías físicas y sociales que este tipo de comercio pudiera ofrecer a su entorno. El mercado nace y crece con la comunidad por lo que genera identidad local, de esta manera se forjaría un modelo en el distrito que permita el beneficio tanto de la asociación de comerciantes como el distrito en general.
- Se busca que el equipamiento comercial y el espacio público se acentúen en el diseño urbano del sector a intervenir.
- Como objetivo se planteó desde el inicio del proyecto que este equipamiento comercial permitiera la experimentación del espacio con los sentidos lo que

le permitiera formar parte de la dinámica social; se concibe un espacio que integre forma y color, y donde la naturaleza juegue un papel importante, buscando que la infraestructura de identidad y carácter al lugar, lo permita reconocer y vivir a la localidad.

Balance de resultados obtenidos

-) A través de la implementación de este nuevo equipamiento comercial para la asociación de comerciantes se logra la creación de un nodo que integra la trama urbana; se alcanza crear un espacio público, que permita la unificación de actividades sociales y culturales, además de la potenciación de la zona disminuyendo la vulnerabilidad de los espacios comerciales.
-) Se realiza el mejoramiento de la percepción del consumidor en relación a los mercados tradicionales, otorgándoles una alternativa de compra que ofrece una mejor opción supliendo de manera acertada las demandas del consumidor.
-) Se consigue la integración herramientas que permitan el fortalecimiento de las tradiciones culturales a través de la gastronomía, con lo que se dinamice y dé a conocer a este mercado de abastos local como un piloto; todo ello a través de la oferta de pequeñas plazas feriales, zonas de degustación, así como salas de usos múltiples para impartir talleres vivenciales que promuevan las tradiciones culturales y formen vínculos sociales.

5.1.2.- Conclusiones

En el desarrollo del proyecto se pudieron plasmar finalmente una serie de características que le dan una identidad propia al nuevo mercado minorista de abastos siendo algunos:

-) La propuesta arquitectónica del proyecto mercado minorista de abastos Villa Sur genera mayor desarrollo económico a la asociación Villa Sur al contar con una infraestructura que presenta funcionalidad, confort, limpieza, seguridad y orden. Adicionalmente a la adecuada organización de las actividades comerciales necesarias para el distrito, se plantean actividades complementarias tales como una guardería, una sala de usos múltiples y talleres de aprendizaje. Así mismo dentro del mercado se han propuesto plazas en cada zona con la finalidad de generar una interacción entre las personas. Se ha incluido también al exterior del mercado un espacio amigable con el entorno el cual promueva las actividades recreativas y a su vez funciona como atrio de ingreso al mercado permitiendo que se convierta en un punto importante para el distrito.
-) El diseño de nuevos puestos de venta y espacios para almacenaje mejora la calidad del servicio ya que se incluyen dentro del mercado plazas donde las relaciones espaciales, los elementos arquitectónicos asociados a la modificación de los sentidos y los elementos naturales presentes en el lugar se unan y den paso a recorridos donde se vivencien experiencias sensoriales, además se brinda mayor riqueza espacial al adecuar la distribución y dimensionamiento tanto de los puestos como del área de almacenaje.
-) El diseño adecuado de las dimensiones en la circulación interna del mercado mejora la seguridad de los usuarios, a través de un adecuado ancho en los pasadizos permitiendo así un mejor recorrido en los espacios. A través de este se genera una lectura espacial del mercado. El recorrido lineal en el proyecto es un elemento decreto (con un orden), donde el espacio dictamina un posible desplazamiento, pero el usuario es quien arma el recorrido.

-) El diseño de espacios para la gestión administrativa del mercado minorista de abastos mejora la competitividad comercial, al contar con una infraestructura que presenta funcionalidad, ventilación, iluminación, generando un mayor confort que permita la utilización de los mismos para la realización de actividades administrativas en beneficio de la asociación comercial.
-) El diseño de espacios especializados para el acopio y selección de residuos sólidos genera condiciones óptimas de salubridad, al crearse un apropiado manejo y disposición de los mismos. Recolectar, separar y aprovechar estos residuos ayudan a reducir posibles riesgos de contaminación y es un punto importante que se plantea en este proyecto. Además de fomentar una cultura eco amigable, se busca introducir nuevos ingresos a la asociación comercial a través de la venta de los residuos para su posterior procesamiento.
-) El diseño de nuevos espacios para los servicios complementarios genera una mayor competitividad comercial al otorgar actividades innovadoras tales como la guardería, la sala de usos múltiples y los talleres de aprendizaje, de esta manera se busca que el usuario tenga una mejor experiencia de compra satisfaciendo así sus necesidades.

5.2.- Balance de lecciones aprendidas del proceso

5.2.1.- Lecciones aprendidas

Para el desarrollo del presente estudio fue necesario conocer principalmente tres temas claves como son arquitectura comercial, el rol de los mercados de abastos,

y la relación del mercado minorista con el entorno. Profundizar en estos temas admitió despejar dudas iniciales y conocer más sobre cada uno de los temas lo

que nos colocó en un contexto que permitiera poder enfrentar un proyecto de esta escala y complejidad. La solución final planteada no solo se centró en el resultado de un proyecto arquitectónico, si no que sirve de guía para otros proyectos que están relacionados a estos tres temas.

La conceptualización del proyecto y conocer más a detalle la realidad de la población facilitó poder plasmar en el mismo criterio que consintieran el otorgamiento de una identidad propia al equipamiento.

5.2.2.- Recomendaciones

-) Se recomienda la implementación a nivel distrital de normativas respecto a equipamientos comerciales en concreto sobre los mercados de abastos, de manera que esto brinde un mejor desarrollo de proyectos similares a futuro.
-) Se recomienda que en los mercados de abasto se implementen contenedores para la recolección de los residuos sólidos así mismo implementar un tratamiento para dichos residuos en conjunto con los entes gubernamentales lo que permita un desarrollo sostenible en el distrito.
-) Se recomienda que los proyectos a desarrollarse a futuro en el distrito tengan un enfoque integral, que permitan así una relación dinámica entre el ser humano, la arquitectura y el espacio geográfico.

-) Se recomienda promover a través de nuevos proyectos el impulso de un proceso de transformación para darle un impacto positivo a la zona a intervenir en el distrito.

-) Los futuros proyectos deberían ser enfocados bajo el precepto de desarrollo sostenible y urbanismo; debido a que la expresión del deterioro en las ciudades es considerable.

FUENTES DE INFORMACIÓN

1.- Bibliografía

-) Constitución política de Perú. 1993.
-) Gehl Jan. La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios. Barcelona. Editorial Reverté, 2006.
-) Zumthor Peter. Atmosferas. Barcelona. Editorial Gustavo Gili, 2005.
-) Lerner Jaime. Acupuntura Urbana [recurso electrónico] /Jaime Lerner – Rio de Janeiro: Record, 2011.Formato E-Pub.
-) Lynch Kevin. La imagen de la Ciudad. Barcelona. Editorial Gustavo Gilis, 2015.
-) Attoe Wayne. Catalysts in the design of the cities. London. University of California press, 1989.
-) Diccionario de geografía aplicada y profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio / director, Lorenzo López Trigal; coordinadores, José Alberto Rio Fernandes, Eliseu Savério Sposito, Delfina Trinca Figuera - [León]: Universidad de León, 2015[recurso en línea].Formato E-Pub
-) Sachahuaman Sandre. 2012. Mercado de Abastos y galerías comerciales Santa Rosa. Universidad Ricardo Palma. Lima-Perú.
-) Poma R Walter, Ramírez O Walter.2012. Mercado de abastos en el distrito de Magdalena del Mar. Universidad Ricardo Palma. Lima-Perú
-) Rojas Chihuan Teófilo. 2002. Mercado de abastos en el distrito de Villa el Salvador. Universidad Ricardo Palma. Lima-Perú
-) Pérez Arellanes Dhanae.2011. Proyecto arquitectónico del mercado 22 de marzo. Universidad del Istmo. Santo Domingo-México.

-) Cámara Peruana de Comercio. Reglamento Nacional de Edificaciones, 2016
-) Municipalidad Metropolitana de Lima. Reglamento de mercados. Ordenanza 072, 1994.

2.- Webgrafía

-) www.amigosdevilla.it
-) www.munives.gob.pe
-) www.inei.gob.pe
-) www.rae.es
-) www.mercasa.es
-) www.archdaily.pe
-) www.planning.com.co
-) Casagrande Marcos. [recurso en línea] Noviembre 2018
<https://www.casagrandelaboratory.com/marco-casagrande/>
-) Casagrande Marcos. Urban Acupuncture [recurso en línea] Noviembre 2018
<http://thirdgenerationcity.pbworks.com/f/urban%20acupuncture.pdf>
-) Favelukes Graciela. La plaza, articulador urbano [recurso en línea] Buenos Aires: Instituto de arte americano. Julio 2018
<http://www.iaa.fadu.uba.ar/publicaciones/critica/0048.pdf>
-) Lima la única. El antiguo mercado de la concepción [recurso en línea]. Julio 2018
<http://www.limalaunica.pe/2012/07/el-antiguo-mercado-de-la-concepcion.html>
-) Coello Antonio, 2014. Unas notas sobre el antiguo mercado de la concepción, hoy mercado central de Lima. *Arqueología y Sociedad*, vol 28. recuperado en:
[http://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/Arqueo/article/download/12244/1095.](http://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/Arqueo/article/download/12244/1095)

-) Cuesta Valiño P, 2006. Estrategias de crecimiento de las empresas de distribución comercial. Tesis doctoral accesible a texto completo en <http://www.eumed.net/tesis/2006/pcv/>
-) Ministerio de economía y Finanzas del Perú. Informe de actualización de proyecciones macroeconómicas 2019-2022 [recurso en línea]. Abril 2019 https://www.mef.gob.pe/contenidos/pol_econ/marco_macro/IAPM_2019_2022.pdf
-) Mapas
Google. (s.f.). [Mapa de Lima, Perú en Google maps]. Recuperado el 3 de Octubre, 2018, de:
<https://www.google.com/maps/place/Lima/@-12.0264987,-77.2679868,10z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c5f619ee3ec7:0x14206cb9cc452e4a!8m2!3d-12.0463731!4d-77.042754>
Google. (s.f.). [Mapa de Villa el Salvador, Lima, Perú en Google maps]. Recuperado el 3 de Octubre, 2018, de:
<https://www.google.com/maps/place/Villa+EL+Salvador/@-12.2180564,-76.978405,13z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105bbdf86cf55fb:0xe3f98719d1fabbd4!8m2!3d-12.2162218!4d-76.9415442>
- Google. (s.f.). [Mapa de Sector III, Grupo 1. Villa el Salvador, Lima, Perú en Google maps]. Recuperado el 3 de Octubre, 2018, de:
<https://www.google.com/maps/place/Villa+El+Salvador+Sector+III+Grupo+1,+Villa+EL+Salvador/@-12.2121501,-76.9340318,19z/data=!4m5!3m4!1s0x9105b9585489ee8b:0x52e4add4595410c2!8m2!3d-12.2127396!4d-76.9322565>