



UNIVERSIDAD RICARDO PALMA



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Tesis para optar el Título Profesional de Arquitecto/a

Conjunto turístico como prolongación del Malecón José Olaya en

Cerro Azul

Autor: Bach. María Jimena Jave Fernández

Asesor: Arq. Iván Arturo Yalan Reyes

Lima, Perú, 2020

Tabla de Contenidos

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPITULO I: GENERALIDADES.....	3
1.1. Tema	3
1.2. Planteamiento del problema	3
1.3. Objetivos	5
1.4. Alcances y Limitaciones	5
1.5. Limitaciones	6
1.6. Metodología.....	6
CAPITULO I: MARCO TEORICO	9
2.1. Antecedentes.....	9
2.1.1. Referentes	9
2.2. Base Teórica	13
2.2.1. Arquitectura y Turismo	13
2.2.2. Arquitectura y Paisaje	14
2.3. Base Conceptual	16
2.3.1. Turismo.....	16
2.3.2. El sistema turístico	16
2.3.3. Conjunto Turístico	17
2.3.4. Núcleos turísticos.....	17

2.3.5. Complejo turístico.....	17
2.3.6. Centro turístico.....	18
2.3.7. Paisaje.....	18
2.3.8. Malecón	18
2.3. Base Normativa	19
2.3.1. Ley y reglamento de playas	19
CAPITULO III: EL CONTEXTO.....	22
4.1. Aspecto Físico – Geográfico	22
4.1.1. Ubicación Geográfica.....	22
4.1.2. Accesibilidad	23
4.1.3. Clima	23
4.1.4. Recursos Naturales.....	24
4.2. Aspecto Urbano	26
4.2.1. Vías principales.....	26
4.2.2. Espacios públicos y áreas verdes	28
4.2.3. Hitos y nodos	29
4.2.3. Uso de suelo.....	30
4.2.4. Disponibilidad de Servicios básicos.....	31
4.3. Aspecto Socio-económico	34
4.4. Aspecto turístico	35

4.4.1. Perfil del Visitante.....	35
4.2.2. Recursos turísticos	37
4.2.3. Estado Actual de Equipamientos Turísticos	44
CAPITULO V: PROPUESTA	49
4.1. Terreno Seleccionado.....	49
4.1.1. Localización y Ubicación	49
4.1.2. Descripción del terreno.....	49
4.1.3. Dimensiones y Limites	52
4.1.3. Accesibilidad	53
4.2. Conceptualización.....	54
4.3. Toma de partido.....	55
4.3.1. Criterios de diseño.....	56
4.3. Viabilidad	69
4.3.1. Viabilidad Social.....	69
4.3.2. Viabilidad Económica	69
4.3.3. Viabilidad Legal.....	70
4.4. Programación arquitectónica	70
4.4.1. Relaciones entre áreas	74
4.4.2. Tipos de usuario.....	76
4.5. Desarrollo de Proyecto.....	77

4.5.1. Arquitectura:	77
4.5.2. Especialidades.....	86
4.5.3. Presupuesto Estimado.....	88
4.5.4. Rentabilidad	89
4.5.5. Listado de planos.....	93
4.6. Conclusiones.....	96
Bibliografía	97

Listado de Figuras

Figura 1: Vista Área de Malecón Puerto Vallarta.....	9
Figura 2: Vista diurna del Malecón.....	10
Figura 3: Vista nocturna del Malecón.....	10
Figura 4: Vista aerea del Hotel	11
Figura 5: Vista de fachada principal de hotel.....	12
Figura 6: Vista desde el interior del hotel	12
Figura 7: Cartel pintado en muros de terreno	21
Figura 8: Cartel pintado en muros de terreno.....	21
Figura 9: La Tara	24
Figura 10: El Molle	24
Figura 11: Avistamiento de aves marinas en playa de Cerro Azul.....	25

Figura 12: Motivas para vacionar	35
Figura 13: Flujo de Turistas limeños en la región Lima	36
Figura 14: Bañista en playa de Cerro Azul	38
Figura 15: Muelle.....	39
Figura 16: Símbolo distintivo	40
Figura 17: Parque recreacional	41
Figura 18: Losa deportiva.....	41
Figura 19: Monumento a los japoneses.....	42
Figura 20: Glorieta.....	42
Figura 21: Local de venta de artesanías	44
Figura 22: Ingreso al muelle.....	45
Figura 23: Vivienda adaptada para uso comercial en Av. Malecón José Olaya.....	46
Figura 24: Restaurante Juanito	46
Figura 25: Vista del Hostal Las Palmeras desde la playa.....	47
Figura 26: Ingreso principal del hostel.....	48
Figura 27: Lado Sur del terreno.....	50
Figura 28: Vista del terreno desde Av. Malecón José Olaya	50
Figura 29: Lado Norte del terreno	51
Figura 30: Vista desde la playa del terreno	51
Figura 31: Delimitación del terreno	52
Figura 32: Conceptualización	54
Figura 33: Toma de partido	57

Figura 34: Forma.....	57
Figura 35: Fachada de un hostel frente a la Av. Malecón José Olaya	58
Figura 36: Fachada Hostal Las Palmeras	58
Figura 37: Elevación de fachadas	59
Figura 38: Detalle de celosía	59
Figura 39: Imagen referencial.....	59
Figura 40: Vista del sector comercial.....	60
Figura 41: Vista módulos	61
Figura 42: Vista de mirador.....	61
Figura 43: Vista aérea	62
Figura 44: Vista aérea	63
Figura 45: Corte	63
Figura 46: Palmera Datilera.....	64
Figura 47: Palmera enana	65
Figura 48: Agave Amarilla.....	65
Figura 49: Cyca.....	66
Figura 50: Yuca Común	66
Figura 51: Pasto de San agustin.....	67
Figura 52: Techo verde	67
Figura 53: Relación de áreas de sector 1	74
Figura 54: Relación de áreas de sector 2.....	75
Figura 55: Relación de áreas de sector 3.....	75

Figura 56: Plano Sector 1	78
Figura 57: Plano Sector 2	78
Figura 58: Planta Sector 3	79
Figura 59: Accesos Sector 1	80
Figura 60: Accesos Sector 2	80
Figura 61: Ingresos sector 3.....	81
Figura 62: Circulación.....	81
Figura 63: Ubicación de estacionamientos.....	82
Figura 64: Vista Sector Comercial.....	84
Figura 65: Vista de mirador.....	84
Figura 66: Vista de Patio de comidas.....	85
Figura 67: Vista Hotel.....	85

Listado de Mapas

Mapa 1: Ubicación de Cerro Azul dentro de Cañete	22
Mapa 2: Vías principales de Cerro Azul	27
Mapa 3: Espacios Públicos y Áreas Verdes	28
Mapa 4: Hitos y Nodos.....	29
Mapa 5: Uso de suelos	30
Mapa 6: Accesibilidad.....	53

Listado de Cuadros

Cuadro 1: Principales especies de la fauna.....	25
Cuadro 2: Tarifario de Domingo a Viernes.....	48
Cuadro 3: Tarifario de Sábados	48
Cuadro 4: Cuadro de datos técnicos.....	52
Cuadro 5: Programación sector 1.....	71
Cuadro 6: Programación Sector 2	72
Cuadro 7: Programación Sector 3	73
Cuadro 8: Área construida.....	74
Cuadro 9: Resumen de áreas	74
Cuadro 10: Calculo de Cargas alumbrado y tomacorriente.....	87
Cuadro 11: Cuadro de Valores Unitarios	88
Cuadro 12: Costo total por m2.....	89
Cuadro 13: Costo de construcción	89
Cuadro 14: Valor total de inversión.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 15: Ingreso Mensual - Sector 1.....	90
Cuadro 16: Ingreso Mensual - Sector 2.....	90
Cuadro 17: Ingreso mensual - Sector 3	91
Cuadro 18: Ingreso mensual- servicios complementarios de sector 3.....	91
Cuadro 19: Ingreso Anual	92
Cuadro 20: Retorno de Capital	92

INTRODUCCIÓN

Cerro Azul es un lugar de veraneo reconocido por sus playas, y demás atractivos. Además de ser un distrito concurrido por amantes de la pesca y la gastronomía; es conocido internacionalmente como una playa surfista, por lo que es visitada durante todo el año por surfistas extranjeros y nacionales.

El déficit de equipamiento adecuada a las condiciones y la calidad demandada por el usuario y turista (tanto en alojamiento, comercio y en recreación con fines turísticos), justifica la necesidad de una infraestructura que reúna estas exigencias y las satisfaga.

La formulación del proyecto de un conjunto turístico situado en el distrito de Cerro Azul, busca integrarse a la prolongación actual del malecón, generando un remate a este eje turístico, otorgando un beneficio económico y social a la comunidad, así como, un lugar moderno y atractivo para los turistas.

El estudio se desarrollará en 4 capítulos:

Capítulo I: contiene aquellas generalidades que se constituyen en el punto de partida del estudio, planteamiento del problema, los objetivos, alcances y limitaciones, la viabilidad, la metodología empleada para su desarrollo y la viabilidad del proyecto propuesto.

Capítulo II: contiene el marco teórico, antecedentes, la formulación de la base teórica y la base conceptual y base normativa que apoyan la investigación.

Capítulo III: contiene el análisis del distrito de Cerro Azul, aspecto físico-geográfico, histórico, urbano, y turístico.

Capítulo IV: contiene el desarrollo del proyecto arquitectónico, justificando desde los criterios de diseño hasta la propuesta final arquitectónica.

Bibliografía: Contiene las fuentes y anexos donde se encuentra la información utilizada para la el planteamiento de este proyecto.

CAPITULO I: GENERALIDADES

1.1. Tema

El tema consiste en la formulación de conjunto turístico como prolongación del actual Malecón José Olaya en el distrito de Cerro Azul, apoyado en la demanda turística de la zona.

Se inscribe en el campo de la arquitectura turística y básicamente se define como un lugar donde se realizarían diversas actividades de comercio, ocio, entretenimiento y hotelería.

1.2. Planteamiento del problema

Perú tiene 3,079 kilómetros de litoral (INEI), que se vienen ocupando y degradando sin control; en muchos balnearios del sur de la capital se impiden el ingreso de personas que no sean parte de un club, hotel o residencia exclusiva, colocando tranqueras y casetas de vigilancia para controlar el ingreso. Estas playas corresponden a distritos de Pucusana, San Antonio, Mala y Asia. Siendo Cerro Azul el distrito próximo se tiene la presión de convertir en privadas la mayoría de playas recortando las posibilidades turísticas del distrito.

Entre el centro urbano Cerro Azul y el muelle se ha creado un pequeño espacio turístico equipado con algunos hoteles y restaurantes, que en los meses de verano suele ser muy concurrido. Sin embargo, este espacio contrasta notoriamente con el resto de construcciones ubicadas al otro lado del muelle, que, a pesar de la prolongación del malecón, no cuentan con ningún plan de ordenamiento.

Actualmente existen establecimientos turísticos, que son instalaciones dispersas que no cumplen con los estándares de calidad, por lo que dichos lugares no llenan satisfactoriamente las expectativas de confort de los turistas, ni ofrecen algún beneficio a la comunidad local.

En el Plan de Desarrollo Turístico Local del Distrito de Cerro Azul del 2017, se diagnostica que los restaurantes ofrecen platos con precios que no corresponden al servicio prestado, con servicios higiénicos y cocinas en malas condiciones de salubridad y materiales no apropiados, teniendo solo el 20% de establecimientos que cumplen con condiciones sanitarias adecuadas. Mientras que en el diagnóstico de hospedaje solo el 30 % cumplen con los requisitos de funcionamiento de infraestructura hotelera, la mayoría cuenta con infraestructura no adecuada y diseño arquitectónico deficiente que no guarda relación con el contexto, no mejoran el espacio físico, ni aportan al perfil del distrito.

Todo esto se debe a la deficiente gestión de las autoridades de Cerro Azul, lo que genera desinterés para la inversión en el sector turístico, así mismo afectan el desarrollo económico de la localidad.

Ante esta problemática se formula el siguiente problema: ¿Es posible el desarrollo de infraestructura turística que permita integrar el contexto físico y social del distrito de Cerro Azul? Además, también se plantea que:

- ¿Es posible mejorar la el espacio físico mediante el desarrollo de algún proyecto?
- ¿Es posible que la gastronomía local cuente con infraestructura adecuada para la atención de turistas y locales?
- ¿Es posible caracterizar proyectos con una identidad arquitectónica que aporten al perfil del distrito?

1.3. Objetivos

Objetivo general

- Proponer el proyecto arquitectónico de un conjunto turístico como prolongación del Malecón José Olaya, que logre integrarse al contexto físico y social del distrito de Cerro Azul.

Objetivos específicos

- Generar espacios integrando el entorno y mejorando la calidad espacial, mediante el diseño paisajístico y desarrollo volumétrico del proyecto.
- Diseñar un patio de comidas para el desarrollo gastronómicos local que brinde un servicio adecuado a turistas y locales.
- Utilizar materiales que permitan caracterizar el proyecto con identidad arquitectónica, que sirva como referente para la edificación de futuros proyectos en la localidad.

1.4. Alcances y Limitaciones

Alcances

- El proyecto contempla su desarrollo integral conteniendo desde los planos de distribución al detalle arquitectónico, elevaciones, secciones y visualización en 3D.
- Se desarrollará la propuesta total a nivel master plan en escala 1:500, se dividirá en tres sectores a escala 1:200, 1:125 a nivel anteproyecto y un sector 1:75 ,detalles a escala 1:25. Los planos de especialidades: estructuras, sanitarias y eléctricas desarrollados a nivel de esquema.

1.5. Limitaciones

- La municipalidad distrital no cuenta con plan de desarrollo urbano vigente, hasta la fecha se sigue realizando la actualización correspondiente del plan del 2006 que contempla hasta el año 2011.
- Mala gestión administrativa de la municipalidad para proporcionar información sobre el terreno.
- La falta de referentes nacionales, por lo que se tomara como referencia solo proyectos del exterior.
- Se desarrollará los planos de especialidades solo del sector hospedaje.

1.6. Metodología

Técnicas de recopilación

Internet: Principal fuente de información que será filtrada para utilizarla como referente informativo sobre datos para la investigación.

Bibliografía: Informes, revistas, tesis de experiencias similares, libros, que servirán de base para nuestra investigación.

Fotografías: Tomas fotográficas del estado actual del terreno y construcciones aledañas existentes.

Procesamiento de información

En el procesamiento de información se tiene en cuenta la aplicación de los siguientes métodos específicos:

Método sintético, consiste en comprimir toda la información obtenida identificando las partes que puedan expresar lo más importante.

Método analítico, consiste en el cruce de información entre la recopilación de datos y sistematización de estos, para extraer las características, identificar los problemas y obtener una imagen real de la situación, lo que permita detectar el grado de deficiencias del lugar, para poder emitir un diagnóstico de la situación actual.

Esquema metodológico

FASE 1: Generalidades, comprende la explicación del tema, la identificación y planteamiento del problema, desarrollo de los objetivos, alcances y limitaciones que presenta la investigación.

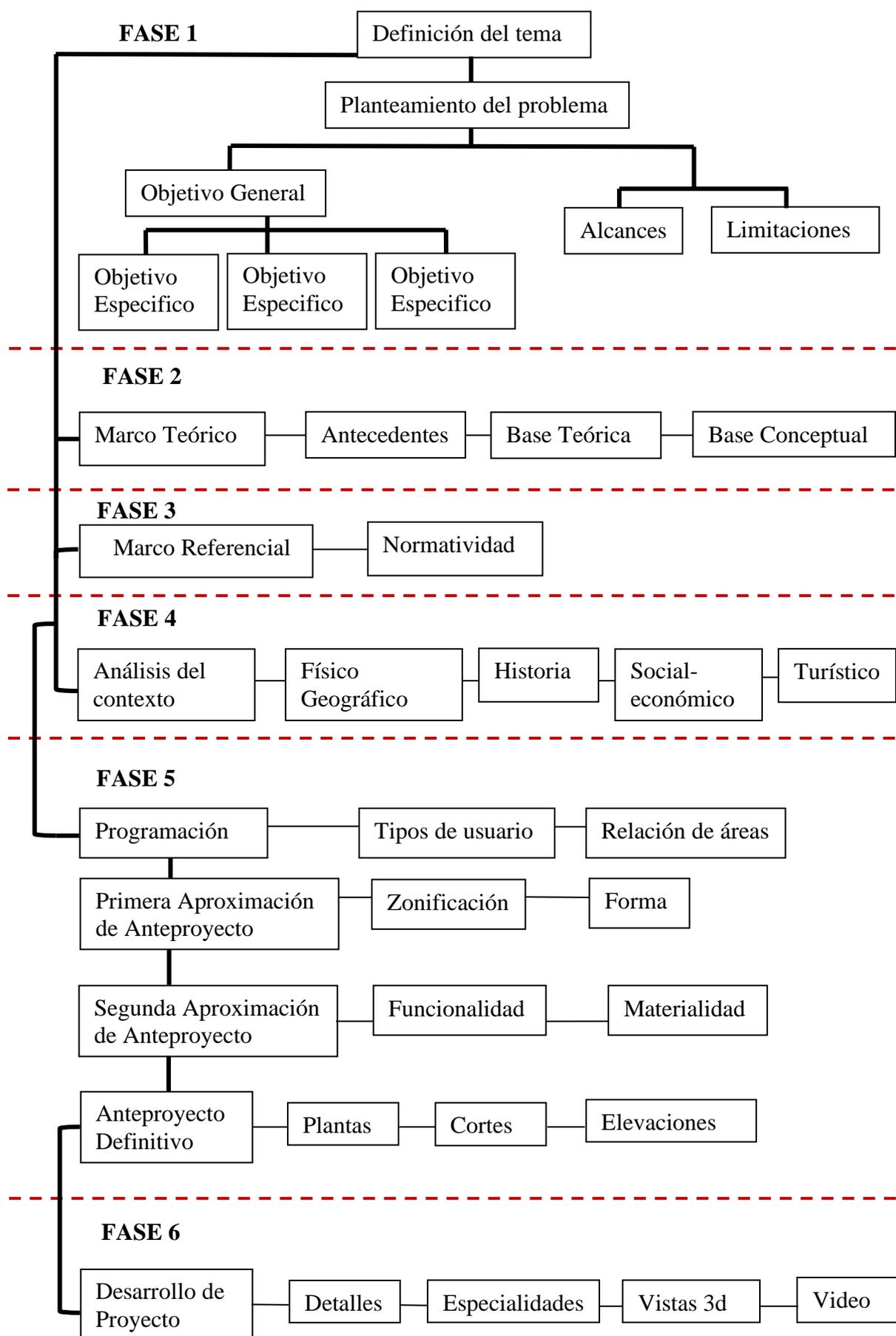
FASE 2: Marco Teórico, comprende el apoyo teórico del estudio, basado en investigaciones, y teorías de diferentes autores.

FASE 3: Marco referencial del lugar, tomando en cuenta la normatividad y análisis de situación actual.

FASE 4: Análisis del lugar, tomando en cuenta el estudio del distrito, esta etapa se definen las características que serán utilizadas en la propuesta arquitectónica, para que se logre integrar a lo existente.

FASE 5: Programación, zonificación y diseño arquitectónico definido, se desarrolla la propuesta arquitectónica, en el cual se desarrollarán: las plantas, cortes, elevaciones.

FASE 6: Desarrollo total a nivel proyecto, detalles, planos de espacialidades, vistas 3d y video.



CAPITULO I: MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Referentes

Malecón de Puerto Vallarta

Arquitectos: Trama Arquitectos

Ubicación: Puerto Vallarta, México

Área: 20000 m²

Año Proyecto: 2011



Figura 1: Vista Área de Malecón Puerto Vallarta

Fuente: Recuperado de “Malecón Puerto Vallarta / Trama Arquitectos”. Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/623915/malecon-puerto-vallarta->

Este proyecto es un paseo de 800 metros lineales con frente al mar, siendo el este el atractivo principal. El principal objetivo fue recuperar el espacio público para los peatones, que había sido invadido por autos, de esta manera se permite a los turistas interactuar y conocer sobre la cultura local.

A lo largo del proyecto se crean equipamientos turísticos como restaurantes, tiendas, bares y discotecas, que usan el malecón como una gran terraza para ofrecer mejores espacios y servicios.

La accesibilidad del usuario a la playa fue un punto importante y se logra a través de una serie de rampas que permite, desde el nivel del malecón, bajar a la playa. Este proyecto ha significado para la ciudad uno de los sitios más importantes para el turismo y el sector económico.



Figura 2: Vista diurna del Malecón

Fuente: Recuperado de “Malecón Puerto Vallarta / Trama Arquitectos”. Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/623915/malecon-puerto-vallarta-trama-arquitectos>



Figura 3: Vista nocturna del Malecón

Fuente: Recuperado de “Malecón Puerto Vallarta / Trama Arquitectos”. Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/623915/malecon-puerto-vallarta-trama-arquitectos>

Hotel Punta Sirena

Arquitectos: ArquitectosWMR

Ubicación: Maule Region, Chile

Área: 1200 m²

Año Proyecto: 2014



Figura 4: Vista aerea del Hotel

Fuente: Recuperado de “Hotel Punta Sirena / WMR Arquitectos”. Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/786782/hotel-punta-sirena->

Este hotel se encuentra en una playa

privilegiada por sus olas, por lo que está destinado principalmente al deporte acuático de kitesurf, como a la recreación.

El edificio se levanta para evitar daños excesivos por un posible maremoto/tsunami, la parte pública se trabajó de superficie vidriada para que el agua no tenga resistencia y rompa vidrios sin afectar las estructuras principales.

El programa del proyecto se organiza mediante módulos generando patios que mantienen permanentemente relación con el exterior.

Se consideró una materialidad muy sencilla y mano de obra local. La expresión del edificio son los elementos estructurales de la tabiquería en madera como también cerchas y vigas en combinación con cristal. Entre algunas estructuras se colocó varas de eucalipto.



Figura 5: Vista de fachada principal de hotel

Fuente: Recuperado de “Hotel Punta Sirena / WMR Arquitectos”. Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/786782/hotel-punta-sirena-wmr-arquitectos>



Figura 6: Vista desde el interior del hotel

Fuente: Recuperado de “Hotel Punta Sirena / WMR Arquitectos”. Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/786782/hotel-punta-sirena-wmr-arquitectos>

2.2. Base Teórica

2.2.1. Arquitectura y Turismo

Según el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (MINCETUR), el turismo: “Comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual”. Por lo tanto, implica que cuando una persona sale de su entorno habitual a un lugar desconocido, encuentre atractivos turísticos, culturales y sociales que permitan que su estadía resulte ser placentera. Así, el turismo, requiere de una mayor inversión en el desarrollo de la infraestructura, lo que permitirá que la estadía del viajero sea una experiencia inolvidable.

Es aquí en donde la arquitectura cumple un rol importante dentro del desarrollo del turismo, la arquitectura modifica el entorno de dicho lugar, ya sea para bien o para mal, puede causar impacto al resolver una problemática y al mismo tiempo generar una nueva.

Según Zamudio (2016) no puede haber turismo sin arquitectura. En distintos grados y formas el turismo ha ido de la mano de la arquitectura desde los pioneros viajes de placer del siglo XVII a las complejas estrategias turísticas actuales. Lo que se sintetiza en tres vertientes básicas: Equipamiento, infraestructura y recurso turístico.

Entonces, el turismo no solo representa una gran fuente de desarrollo social, sino también ofrece enormes y atractivas oportunidades para el sector económico. Por otro lado, el turista moderno cada día se conforma menos con simplemente “viajar de un lugar a otro” sus expectativas han creado nuevas demandas de servicios por lo que, hoy más que nunca, el turismo requiere de un mayor potencial en el desarrollo de infraestructura, la cual binde al turista la oportunidad de hacer su estadía una experiencia inolvidable.

2.2.2. Arquitectura y Paisaje

Según Laurie (1983) la arquitectura paisajista tiene tres actividades principales. La primera, radica en la planificación y estimación del paisaje, lo que significa que se valoren las ciencias naturales y ecológicas. El paisaje es un reflejo de los sistemas climáticos, naturales y sociales, implicando un estudio sistemático de extensas áreas del suelo.

La segunda actividad, es la planificación de los terrenos, en donde el arquitecto tendrá que delimitar el espacio físico en donde será construido el diseño del paisaje; esto es un proceso que amerita alto grado de creatividad, debido a que se tendrá que realizar un análisis de la localización y que la terminación de la edificación, reúna los requisitos esperados por el destinatario.

Por último, tenemos la actividad que está relacionada con el diseño del paisaje, que estriba en la selección de componentes, materiales y plantas, y su combinación para solucionar los problemas concretos y claramente definidos: la pavimentación, las escaleras, las fuentes, entre otras.

Los proyectos de arquitectura de paisaje contribuyen al beneficio de la sociedad e impactan positivamente en algunos aspectos: incrementan la sustentabilidad del entorno natural, contribuyen con la sustentabilidad económica y sus beneficios, promueven el bienestar y la salud pública, ofrecen experiencia estética y creativa, permiten a la gente y a las comunidades funcionar con mayor eficiencia.

El paisaje cambia de acuerdo a la influencia histórica del hombre, por lo que es un reflejo de los sistemas climáticos, naturales y sociales. Con el acelerado desarrollo urbano y el progresivo requerimiento de insumos naturales, se empezó a priorizar la importancia de

convivir con la naturaleza. Por lo que la planificación de uso y conservación del suelo y agua, son materias sociales y políticas fundamentales.

Después de la Segunda Guerra Mundial, como consecuencia de la destrucción ocurrida, algunos paisajistas de los países europeos involucrados, así como de otros países, se lograron organizar para compartir y fijar criterios para lograr la reconstrucción de poblaciones gravemente dañadas, lo que incluía las obras de infraestructura y renovación de tierras en estado de abandono.

El inicio de la arquitectura paisajista como disciplina tuvo lugar hacia fines del siglo XIX, cuando Frederick Law Olmsted, creador del Central Park en Nueva York y el Parque Nacional Yosemite, reemplazo el termino Landscape Gardener (Paisajista) –herencia del paisajista inglés Humphry Repton– por Landscape Architect (Arquitecto Paisajista), con la idea de construcción del espacio público moderno a través del concepto de parque. Así para 1901 se instauró el primer programa integro de arquitectura de paisaje en la Universidad de Harvard. Y en 1907 como fruto de la arquitectura del paisaje, nació la profesión de urbanista.

2.3. Base Conceptual

2.3.1. Turismo

En diccionarios comunes de la RAE, se define turismo como una “Actividad o hecho de viajar por placer”. Mientras que la Organización Mundial de Turismo (OTM), nos otorga una definición más completa donde el turismo se describe como un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de las personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia habitual por motivos personales o de negocios/profesionales. Estas personas se denominan visitantes y el turismo tiene que ver con sus actividades, de las cuales algunas implican un gasto turístico.

También podemos citar la definición del turismo según Hunziker y Krapf (1942):

El conjunto de relaciones y fenómenos producidos por el desplazamiento y permanencia de personas fuera de su domicilio, en tanto que dichos desplazamientos y permanencia no están motivados por una actividad lucrativa.

Finalmente, en el reglamento de la Ley General de Turismo, el turismo abarca todas las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, ya sea por negocios o con fines de ocio, pero nunca relacionados con el ejercicio de una actividad remunerativa en el lugar visitado.

2.3.2. El sistema turístico

Alrededor del turismo se han ido formando una trama de relaciones que forman un sistema, al cual hace mención Boullón (2004), este se caracteriza por tener dentro de su funcionamiento los siguientes componentes:

- Demanda turística: El total de turistas que concurren a una región, país, zona o atractivo cualquiera y los ingresos que generan.
- Oferta turística: Es la integración de los bienes y servicios puestos a disposición en el mercado para ser usados por los consumidores.
- La planta y los atractivos turísticos: Integrado por el equipamiento y las instalaciones.
- La infraestructura: La dotación de bienes y servicios con que se cuenta para sostener las estructuras sociales y productivas. Su función principal es relacionar entre sí a los asentamientos humanos y resolver las necesidades internas de los mismos.

Boullón (2004) también define los siguientes términos:

2.3.3. Conjunto Turístico

Desde que un núcleo turístico se conecta a la red de carreteras, cambia su situación espacial y se transforma en un conjunto. Consta de servicios elementales como estacionamientos, información, guías, alimentación, venta de artesanías, y si la importancia de algún atractivo turístico lo justifica, alojamiento.

2.3.4. Núcleos turísticos

Se refiere a todas las agrupaciones menores a diez atractivos turísticos de cualquier jerarquía y categoría, que están aisladas en el territorio y, por lo tanto, tienen un funcionamiento turístico rudimentario o carecen por completo de él, debido precisamente a su grado de incomunicación

2.3.5. Complejo turístico

Son agrupaciones mayores, o iguales, pero de mayor jerarquía, que las de los centros turísticos y menores que las de una zona. Un complejo turístico llega a ser una derivación de

los centros turísticos que alcanza un orden superior y para que este funcione, requiere de la presencia mínima de un centro turístico de distribución.

2.3.6. Centro turístico

Es todo aglomerado urbano que cuenta en su propio territorio o dentro de su radio de influencia con atractivos turísticos de tipo y jerarquía suficientes para motivar un viaje turístico.

2.3.7. Paisaje

Según los diccionarios comunes de la RAE, el paisaje es “parte de un territorio que puede ser observada desde un determinado lugar” o “un espacio natural admirable por su aspecto artístico”.

Mientras que, en el Convenio Europeo del Paisaje, se definió el paisaje como cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.

Boullón (2004) define el paisaje como una cualidad estética que adquiere os diferentes elementos de un espacio físico, solo cuando el hombre aparece como observador, animado de una actitud contemplativa dirigida a captar sus propiedades externas, su aspecto, su carácter y otras particularidades que permitan apreciar su belleza o fealdad.

2.3.8. Malecón

Según RAE se define como paseo que corre paralelo a la orilla del mar o de un río.

2.3. Base Normativa

2.3.1. Ley y reglamento de playas

El reglamento de la Ley N°26856, Ley de Playas, declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles. En el Artículo 3 de esta ley nos termina aclarando que la playa, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

Además de los 50 metros destinados a dominio público, se toma una franja de 200 metros como zona de dominio restringido, siempre cuando:

- No existan accidentes geográficos tales como acantilados, lagos, montañas, lomas u obras de infraestructura tales como carreteras, terminales pesqueros o marítimos u otras obras de infraestructura publica
- No existan terrenos de propiedad privada. Estos terrenos deben haber sido de carácter privado antes de la vigencia de esta ley.

Además, en el Artículo 18 de dicha norma nos dice que es posible otorgar los derechos de ocupación dentro de la zona de dominio restringido, realizando todos los trámites requeridos, siempre y cuando sea solicitada para algunos de estos fines:

a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club, vivienda temporal o vacacional de playa.

b) La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias de litoral.

Además, es necesario pronunciarse previamente con la Municipalidad Provincial y Distrital respecto a las previsiones que deben contener en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano.

Las municipalidades tienen competencia para otorgar licencias de construcción y de funcionamiento, pero para hacerlo deberían contar con un plan de desarrollo urbano, en el caso de Cerro Azul el plan de desarrollo del año 2006 que comprende hasta el año 2011, está en actualización, por lo que podrían contemplar la realización de un proyecto turístico.

La Zona de Dominio Restringido, tiene como finalidad ampliar los espacios donde la población puede recrearse y así mismo proteger la playa. Sin embargo, ello no impide armonizar intereses contrapuestos, regulándose causales para desafectarlo y brindarle un uso acorde con las actividades económicas, turísticas.

El terreno escogido para el desarrollo de la presente tesis, a pesar de estar dentro de los 200 metros de zona de dominio restringido, no es impedimento para su realización, ya que el terreno es de propiedad privada, fue adquirido antes de la promulgación de la ley y por ser una propuesta de carácter recreacional destinado a fines turísticos.

Por lo que años atrás el concejo provincial de Cañete y la municipalidad de Cerro Azul aprobaron un anteproyecto de complejo turístico en el terreno, que no fue ejecutado. La municipalidad no tiene información sobre las características del la propuesta del anteproyecto.



Figura 7: Cartel pintado en muros de terreno

Fuente: Toma propia



Figura 8: Cartel pintado en muros de terreno

Fuente: Toma propia

CAPITULO III: EL CONTEXTO

4.1. Aspecto Físico – Geográfico

4.1.1. Ubicación Geográfica

El proyecto se propone en el distrito de Cerro Azul, ubicado al sur del departamento de Lima y pertenece a la provincia de Cañete, Se encuentra a una altitud de 7 msnm.

Cerro Azul limita por el norte con Asia, Al Sur con San Luis, al Este con Quilmana y al Oeste con el Océano Pacífico, por lo que se encuentra en zona costera.

Geográficamente, Cerro azul tiene coordenadas $13^{\circ}01'30''$ de latitud Sur y $76^{\circ}28'45''$ de latitud Oeste. Su superficie total es de 105.17 km^2 aproximadamente.



Mapa 1: Ubicación de Cerro Azul dentro de Cañete

Fuente: Elaboración Propia a base de datos en google

4.1.2. Accesibilidad

Para llegar al distrito de Cerro Azul desde Lima se realiza a través de la carretera panamericana Sur, a la altura de km 131 de la autopista se encuentra al ingreso al distrito. Existen diversas empresas de transporte que operan la ruta Lima- San Vicente de Cañete como: Soyus, hnos Flores, Perú Bus, etc.

4.1.3. Clima

De acuerdo al mapa climático nacional del Senamhi, este distrito se encuentra en la zona 2: Litoral Subtropical, cuyas condiciones climáticas se caracterizan por una temperatura moderada, humedad relativa y amplitud térmica baja.

De enero a abril se caracteriza por un amanecer cálido, en el cual los bañistas tienden a concurrir a las playas, mientras que de mayo a diciembre se caracteriza por un amanecer de nubes y nieblas, que sólo eventualmente producen una débil llovizna. Las precipitaciones muy escasas, generalmente menores a 20 mm (acumulado anual).

El cambio estacional es poco notorio con temperaturas medias anuales bastante moderadas, siendo el mes más caluroso marzo con un promedio de 29.4°C. En verano su temperatura oscila entre los 27°C y 29°C y en invierno entre los 11°C y 13 °C.

Humedad relativa media/alta (con medias máximas entre 80 y 90 % y medias mínimas entre 50 y 70 %), principalmente en otoño e invierno.

Existe durante todo el año un viento dominante de dirección suroeste durante el día y Sureste durante la noche, que no llega a ser intenso; durante las estaciones de verano, invierno y primavera, alcanza la denominación de brisa marina.

4.1.4. Recursos Naturales

Flora

Se han identificado algunos pastos naturales, que crecen con las neblinas y garuas, formando una densa vegetación conocido en el medio como lomas, entre las que tenemos Lomas de Tabacal y Carretill.

Además, destacan: caña brava, carrizo, zacuara, árboles penennifolios (con hojas todo el año como El Molle, La Tara).

En suelos arenosos, destaca el pájaro bobo. Y en las zonas áridas-desérticas tenemos las Tillandsias . Además, cerca de la playa de Cerro Azul, por su suelo salitroso, se pueden encontrar algunos tipos de palmeras.

Especies cultivables estacionales: maíz, algodón, hortalizas y cultivo de frutales (vid, manzana, plátano, mango, cítricos, entre otros).



Figura 9: La Tara

Fuente: Recuperado de <https://gestion.pe/economia/oficina-propiiedad-intelectual-taiwan-rechaza-solicitud-patente-relacionada-tara-222305-noticia/>



Figura 10: El Molle

Fuente: Recuperado de <https://eoonatura.com/wp-content/uploads/2018/12/c-users-pc7-desktop-22-diciembre-nombres-jpg.jpeg>

Fauna

La fauna de Cerro Azul, es básicamente marina la cual se describe en el siguiente cuadro:

FAUNA	PRINCIPALES ESPECIES
PECES	Bonito, chita, toyo, lorna, pejerrey, jurel, anchoveta, raya.
CEFALÓPODOS	Calamar, pulpo, pota,
CETÁCEOS	Chanco marino, bufeo, cachalote.
CRUSTÁCEOS	Cangrejo.
MOLUSCOS	Choro, raca, cochita, caracol, chanque, mariscos.
AVES MARINAS	Pájaro niño, pelícano, gaviota, guanay, piquero.

Cuadro 1: Principales especies de la fauna

Fuente: Municipalidad de Cerro Azul



Figura 11: Avistamiento de aves marinas en playa de Cerro Azul

Fuente: Toma propia

4.2. Aspecto Urbano

4.2.1. Vías principales

Las vías principales del distrito es la Av. Malecón Olaya y la Av. 28 de Julio. La Av. Malecón Olaya es tomada como eje principal y conector, es la que posee mayor cantidad de flujo de personas y gran afluencia de negocios, debido a que es larga y conecta desde el extremo del casco urbano hasta el muelle, para luego conectarse con la Av. Rivera del Mar. Todos los ejes transversales terminan conectándose a esta Avenida.

La Av. 28 de Julio es el ingreso principal de al centro urbano de Cerro Azul, pasando la Plaza de Armas, donde se ubican las instituciones del gobierno local y termina conectándose con la Av. Malecón José Olaya.

Las vías secundarias como Av. Comercio, Calle Bolognesi, Calle Jorge Chávez, poseen viviendas adaptadas para comercio: tiendas, librerías, restaurantes, etc.

Las vías públicas tienden a ser ocupadas para el comercio de comida y bebida dentro del casco urbano, situación que desmejora el orden y perfil de la ciudad, esto es mas común en épocas de verano.

En el Mapa N°2, se señala los ejes longitudinales: Av. Malecón José Olaya, Av. Comercio, Calle Alfonso Ugarte, Calle Jorge Chavez y Ribera del Mar en línea color rojo. Y ejes transversales: Av. 28 de Julio, Av. Las Americas, Calle Bolivar y Calle Bolognesi, en línea color Azul.



Mapa 2: Vías principales de Cerro Azul

Fuente: Elaboración propia

1. Av. Malecón José Olaya

2. Av. Comercio

3. Calle Jorge Chávez

4. Calle Alfonso Ugarte

5. Ribera del Mar

A. Av. Las Américas

B. Av. 28 de Julio

C. Calle Bolognesi

D. Calle Bolívar

4.2.2. Espacios públicos y áreas verdes

En el Mapa N°3 se pueden apreciar los espacios públicos dentro del casco urbano de Cero Azul. Existe una larga alameda desde la Av. Ribera del Mar pasando por toda la Av. Malecón José Olaya, donde se encuentran tiendas, restaurantes, parques, juegos y canchas de fútbol, este espacio público es el más concurrido, sobre todo en fechas de verano.

Actualmente se viene ejecutando la recuperación de parques, plazuelas, alamedas y otras áreas verdes.

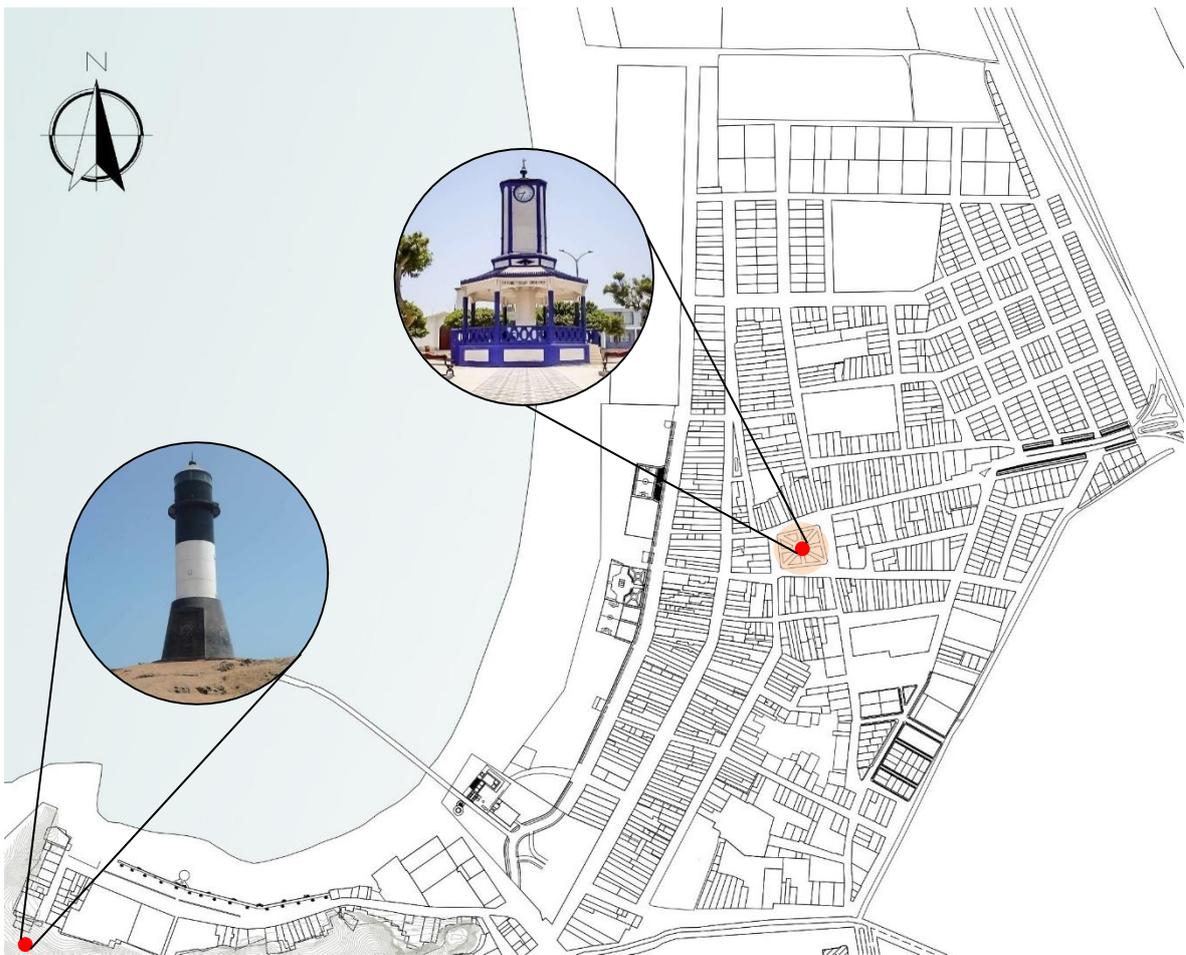


Mapa 3: Espacios Públicos y Áreas Verdes

Fuente: Elaboración propia

4.2.3. Hitos y nodos

La plaza de armas es el nodo principal de concentración, puesto a que se realizan actividades culturales, cívicas y religiosas a lo largo del año. Dentro de la plaza se encuentra la glorieta que es un elemento reconocible dentro de la comunidad, al igual que el Faro, siendo estos los hitos principales de Cerro Azul.



Mapa 4: Hitos y Nodos

Fuente: Elaboración propia

4.2.3. Uso de suelo

Actualmente se brinda esta zonificación en la pagina oficial de la Municipalidad, sin embargo, no corresponde con lo existente, esto se debe a que el plano de zonificación sigue en actualización hasta la fecha. El uso de suelo principal dentro de la localidad es el uso residencial de densidad baja y comercial. Se observa una combinación de usos residenciales y comerciales a lo largo de la Av. Malecón José Olaya.



Mapa 5: Uso de suelos

Fuente: Municipalidad de Cerro Azul

4.2.4. Disponibilidad de Servicios básicos

Abastecimiento de agua

Se obtiene mediante el proceso de purificación de agua de manantial de ladera a tres reservorios, que equivalen a 750 m³ aproximadamente. La empresa EMAPA está a cargo del tratamiento y distribución, del cual ya abastece a más del 75% de la población. Por otro lado, persisten sistemas de bombeo de los centros poblados que cubre un 20% de la demanda.

Sistema alcantarillado

Cerro azul consta de una alterada topografía que afecta la variabilidad del alcantarillado ya sea por gravedad. Este sistema cuenta con alrededor de siete cámaras de rebombeo, que son procesadas mediante electrobombas y líneas de impulsión para finalmente llegar a la estación de bombeo general ubicada en el malecón. En esta se impulsa las aguas servidas para la estabilización en la laguna primaria, la cual se encuentra ubicada a 1.5 km de la estación de bombeo general. Se renovaron cinco de las siete cámaras de rebombeo en el año 2013 para llegar a solventar la demanda. El alcantarillado tiene una cobertura del 60% en el distrito.

Energía eléctrica

Luz del sur es el principal proveedor de suministro de energía eléctrica, el cual puede cubrir un 80% de la demanda total. Sin embargo, existe un margen de demanda no atendida de 20%. Actualmente se está elaborando una pre inversión de proyectos para poder cubrir esa brecha.

Red de disposición de residuos sólidos

La disposición de residuos sólidos se encuentra a cargo de la empresa EMAPA. El cual realiza el recojo de manera diaria a excepción de los centros más alejados en donde se realiza

el recojo dos veces por semana en promedio. Existen 2 camiones recolectores de basura, un compactador y uno de baranda de propiedad municipal.

No existe una planta de tratamiento o relleno sanitario lo cual constituye una problemática para la ciudad y el medioambiente. El botadero a tajo abierto se encuentra a 2km de la ciudad la altura del kilómetro 121 de la Panamericana Sur.

Comunicaciones

El distrito de Cerro Azul cuenta con servicio celular de distintas empresas. Entre las más destacadas como Movistar, Claro y Entel con una cobertura a la demanda de 95%.

De igual modo, Cerro Azul cuenta con una red de internet ofrecida por las distintas empresas antes mencionadas. Con una cobertura a la demanda de 70%, ya que el servicio no se extiende hasta zonas rurales.

Salud

Cerro Azul dispone de dos puestos de médicos. El principal se encuentra en la zona urbana, entre el Jirón Bolognesi y la calle Mariscal Cáceres y un puesto de salud más pequeño localizado en el CPM Señor de los Milagros. Ambos puestos están disponibles las 24 horas del día, respaldados por el ministerio de Salud. Los dos puestos cuentan con 40 personal técnico y asistencia de salud y cinco médicos. Se cumplen servicios rotativos entre ambos puestos de salud y se dispone de una ambulancia para servicios de emergencia.

Educación

Cerro Azul cuenta con instituciones educativas de nivel inicial, primaria y secundaria tanto públicas como privadas que atiende a una población estudiantil de 1,803 alumnos, incluidos los PRONOEI.

No se cuenta con institutos y/o escuelas de formación en turismo, siendo la facultad de turismo más cercana la de Universidad Particular Alas peruanas con sede en la ciudad de San Vicente Cañete.

Seguridad

La comisaria PNP se encuentra a cargo de la seguridad del distrito de igual forma que las Juntas Vecinales de Seguridad Ciudadana y Serenazgo. Estas entidades disponen de tres vehículos y 5 motocicletas lineales, radio Handy y RPC para la ejecución de actividades del PLSC y patrullaje integrado

Transporte y viabilidad

El acceso principal al distrito de Cerro Azul se da mediante la Panamericana Sur. El cual constituye el principal eje de transporte a lo largo del distrito. Los accesos a los centros poblados se realizan a través de trochas carrozables en su mayoría. El centro urbano el distrito cuenta con avenidas principales y secundarias. Del total de vías del distrito solo el 40% se encuentran asfaltadas.

En el distrito existen sistema de transporte públicos y privados. Teniendo inscritas en el municipio 4 líneas de transporte públicos. El distrito no cuenta con terminales terrestres, las empresas de transporte estacionan en paraderos y puntos informales en la autopista de la Panamericana Sur para movilizar a pasajeros y turistas.

Persiste una señalización vial y de riesgo en estado deteriorado. Cerro azul no cuenta con una señalización favorable para los turistas.

Las vías públicas no cuentan con la señalización adecuada y son propensas a ser ocupadas por el comercio informal o ambulatorio. El cual se incrementa en los meses de verano afectando el turismo y la seguridad ciudadana.

4.3. Aspecto Socio-económico

De acuerdo al último censo (2017), la población de Cerro Azul asciende a 8,328 habitantes, la cual representa apenas el 3.4% de toda la provincia, que está concentrada en San Vicente e Imperial.

Se observa una mayor densidad poblacional en la zona urbana (80.14%) concentradas en el Puerto de Cerro Azul, Nuevo Cerro Azul y el asentamiento humano Hurtado de Mendoz.

Los centros poblados cercanos al límite sur tienden a comercializar con el distrito de San Luis. Es así que en el centro poblado de Casablanca algunos de los agricultores y ganaderos realizan transacciones comerciales con los pobladores de San Luis y San Vicente. Se distribuyen los recursos marítimos, y los productos agrícolas, desde Cerro Azul también salen hacia el gran mercado de consumo que es Lima.

La principal actividad extractiva lo constituye la pesca la cual se complementa con los servicios de turismo. La actividad pesquera mar adentro es jurisdicción de la Capitanía de Puerto el cual se encarga del salvamento y seguridad de la vida humana, del control del ordenamiento de las embarcaciones pesqueras. Cuenta además con el apoyo de FONDEPES que opera en coordinación con la Capitanía.

Sin embargo, a la fecha Cerro Azul no cuenta con un muelle operativo, por lo que los pescadores artesanales deben trasladarse hasta los puertos en Pucusana por el norte o Tambo de Mora por el Sur, generando una pérdida de tiempo y mayores gastos. Por lo que se viene gestionando el Proyecto de Construcción y Equipamiento de un Desembarcadero Pesquero Artesanal (DPA) Cerro Azul, el cual será una obra emblemática, brindando un espacio salubre para el procesamiento y la distribución de los productos marinos. De esta manera se incrementará la producción pesquera, mejorando la calidad laboral y de vida de los pescadores, generando un gran impacto económico, comercial y social, contribuyendo así a resurgir la pesca artesanal en Cañete.

El área agrícola tiene una extensión de 1'208.9 has (11.50% del total). De los cuales se cultivan cerca del 52%. Los principales cultivos son: hortalizas, legumbres, maíz, camote, papa, yuca, plátano, níspero, guanábana.

4.4. Aspecto turístico

4.4.1. Perfil del Visitante

Motivos

Tiene como principal motivo salir en familia, como motivo secundario descansar, buscar diversión, conocer nuevos lugares y otros.

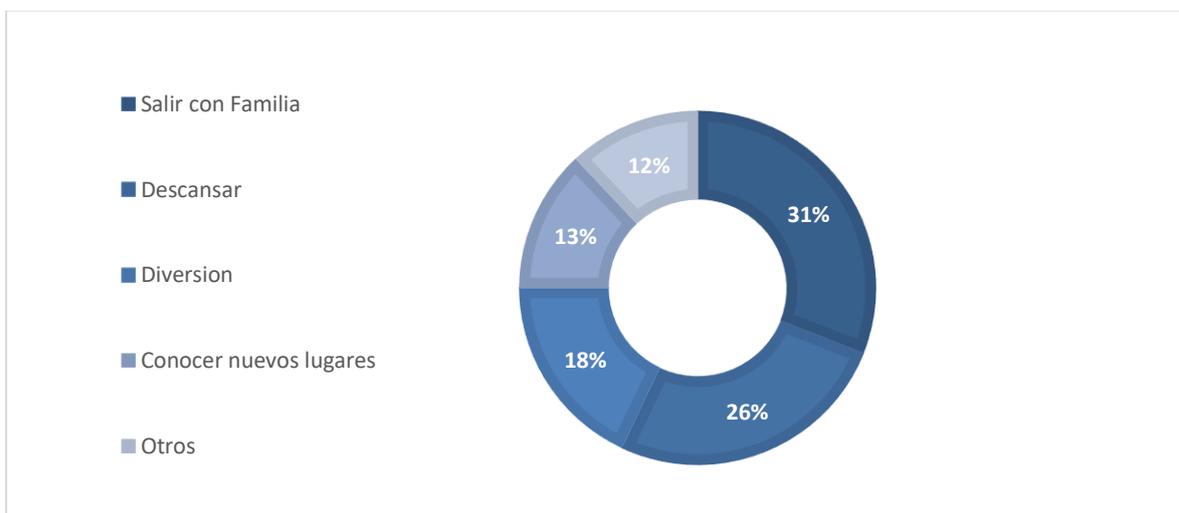


Figura 12: Motivas para vacacionar

Fuente: Perfil del vacacionista nacional, 2017

Grupos de viaje

- Familia: Este grupo buscan el esparcimiento y la gastronomía. Su gasto familiar promedio es de s/. 350.00 por día.
- Amigos: Este grupo recurren por un plan de estudios, diversión, caminatas y deporte. Tienen un gasto aproximado de s/. 120.00 por día.

- Pareja: Este grupo buscan alimentos y bebidas, caminatas y esparcimiento. Tienen un gasto promedio de s/. 150.00 por día.
- Viajero independiente: Representan a un grupo minoritario Su gasto promedio es de s/. 50.00.

Características sociodemográficas del visitante:

- El vacacionista tiene un promedio de 36 años Principalmente mujeres (59%). La mayoría ha cursado estudios técnicos (35%) o estudios superiores (39%).
- Asimismo, el estado civil del vacacionista limeño revela que el 57% tiene pareja.
- Solo el 35% de los limeños viaja dentro de la región lima, siendo Cañete y Huaral las más visitadas con un 24% y 15% respectivamente.

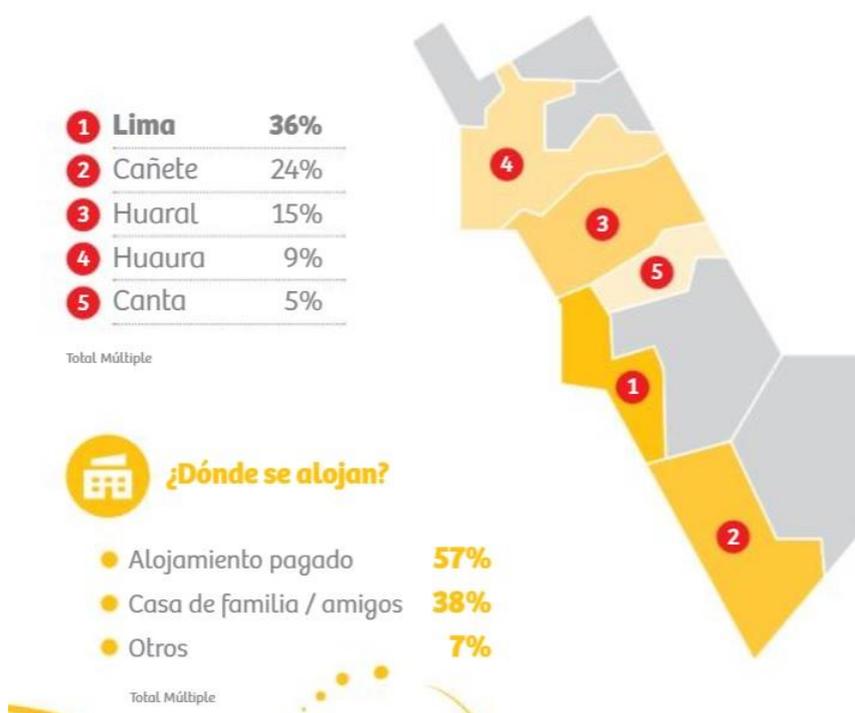


Figura 13: Flujo de Turistas limeños en la región Lima

Fuente: Promperu, 2017

4.2.2. Recursos turísticos

Complejo Arqueológico: El Huarco

Asentamientos que integra el gran sistema vial Inca o el Qhapaq Ñan, con una extensión aproximada de 35 hectáreas.

En la cima de los cerros EL Fraile y Centinela se aprecia las típicas edificaciones Incas de adobe y piedras labradas del período Horizonte Tardío (1,400-1,532 a.C.). Dentro de este complejo, se distinguen dos sectores:

- Un posible cementerio al inicio de la pendiente de dicho cerro. Constituido por tumbas en formas de pozos revestidos por piedras.
- Un sector monumental, donde se observa una posible plaza rodeada de 10 montículos de tapia orientados siguiendo la línea de playa (noroeste).
- Las terrazas artificiales construidas en las laderas oeste del cerro Camacho, que contienen contextos funerarios y otras estructuras arquitectónicas menores.

Este centro arqueológico es uno de los más importantes de la costa central, declarado patrimonio cultural de la nación el 15 de septiembre del 2004, por su emplazamiento, magnitud y detalles arquitectónicos. Su ubicación estratégica obedece a criterios de manejo del territorio y planificación del lugar, los que deben engarzarse de alguna forma con el sistema jerárquico de la arquitectura monumental que se localiza en el valle y, por lo tanto, con criterios regionales de subsistencia e intercambio.

Playas

Las playas de Cerro Azul son bastante concurridas en época de verano, además de ser atracción para surfistas extranjeros y nacionales, por sus oleajes que llegan a alcázar los 3 metros de altura. Por lo que se han desarrollado diversas competencias a lo largo del año que atrae a deportistas y aficionados.

Dentro de las playas más conocidas encontramos: Playa Puerto Viejo, Playa Blanca, Playa Mar adentro , Playa El hueso, Los Reyes, Los Lobos, Honda, Las Palmeras , Puesto Fiel,etc.



Figura 14: Bañista en playa de Cerro Azul

Fuente: Toma propia

Muelle

Fue construido en 1925 con una extensión de 400 metros de largo por 6 a 9 m de ancho. Para el año 1972, durante el gobierno de Velasco Alvarado, es puesto en categoría de Puerto Menor desde entonces decayó su movimiento comercial y fue clausurado por consecuencia de la construcción de la carretera Panamericana Sur.

Hoy en día se encuentra sin uso definido categorizado como caleta, utilizado por pescadores artesanales, pero ha quedado como un atractivo turístico. Desde ahí se puede divisar los imponentes acantilados de la zona y avistar aves como el pelícano, el guanay y aves guaneras.



Figura 15: Muelle

Fuente: Toma propia

Malecón José Olaya

Construido durante el periodo del alcalde Ernesto Papaffava en diciembre de 1990 con la finalidad de embellecer el distrito y dar mayor comodidad a los turistas.

Fue embellecido por el alcalde José Paín Cilich en el año 2002, quien agregó al malecón el símbolo distintivo de la ciudad (el delfín), ubicado en cada cuadra del malecón y extendido aproximadamente 1 kilómetro de distancia.

Como parte del mejoramiento y ampliación del malecón la alcaldesa de Cerro Azul, Terencia Córdova de Salazar, inauguró este año una losa deportiva de grass sintético y un parque recreacional para niños. El espacio recreativo fue bautizado bajo el nombre de 'Ricardo Camacho Murga', en homenaje al ex alcalde de Cerro Azul, quien, durante el periodo 1987 – 1989, ejerció sus funciones en bienestar de la población del distrito; apoyando a las actividades deportivas y recreativas de la zona.



Figura 16: Símbolo distintivo

Fuente: Toma propia



Figura 17: Parque recreacional

Fuente: Toma propia



Figura 18: Losa deportiva

Fuente: Toma propia

Otros atractivos

Entre otros atractivos encontramos: La Glorieta, Faro Experimental, Monumento a los japoneses, Punta del Fraile, Mirador ecológico Cerro Camacho y Los Acantilados de Aves Guaneras.



Figura 19: Monumento a los japoneses

Fuente: Toma Propia



Figura 20: Glorieta

Fuente: Toma Propia

Gastronomía

Se preparan dos platos típicos según las festividades de Cerro Azul, El Picante de Yuyo o Picante al Agua es preparado especialmente para fiesta patronal de San Pedro, Fiestas Patrias y las festividades del Señor de los Milagros. Mientras que para Semana Santa se prepara el “Charquicán” que tiene como insumo básico la raya seca. Otros platos conocidos en la región son la “sopa atómica”, y la “sopa hidráulica”, elaborada con médula de tollo. Y aprovechando la riqueza y variedad de mar otros platos como: Ceviche, Tiradito, Parihuela, Pescado a lo Macho, entre otros.

Los postres típicos de Cerro azul son: El Champú de Arroz, un dulce ideal para el invierno; la tradicional Humita; Los Picadores, mayormente vendidos en la avenida principal de la calle Comercio; y El Camotillo, que suele ser vendido los fines de semana en el parque del distrito.

Una bebida típica afrodisíaca es conocida popularmente como el agua de “Culebrina”, reparada en base a conchitas que comúnmente se hallan en la orilla de mar.

Festividades

La festividad más importante es la fiesta de aniversario del distrito de Cerro Azul, esta se realiza el 16 de agosto de cada año. Se realiza un desfile y diversas actividades.

Debido a que gran parte de la población se dedica a la pesca y al considerarse a San Pedro y San Pablo, santos de los pescadores, el 29 de junio se celebra una fiesta patronal en conmemoración a estos santos. Para esta fiesta se adornan con globos y banderines gran parte del muelle y la capilla donde se venera al santo San Pedro. Esta celebración culmina con una gran procesión en el mar. Otra celebración importante es la Fiesta de las Cruces, se realiza el 14 de Setiembre, que representa la Exaltación del Cerro Camacho de Cerro Azul.

4.2.3. Estado Actual de Equipamientos Turísticos

Cerro azul es una playa muy concurrida en épocas de verano, por lo que la cantidad de habitantes en esta época llegaría a ser de 20,000 habitantes, según el Plan de Desarrollo Turístico de Cerro Azul. Por lo que se ha ido desarrollando en su territorio edificaciones de manera masiva para tratar de cubrir con la demanda de turística existente.

Comercio

Los puestos comerciales turísticos se aglomeran sin algún orden a la entrada del muelle, aquí se ofrecen información turística, servicios turísticos, souvenirs, artesanías y alimentos. A pesar de la cantidad de surfistas que visitan Cerro azul no existe algún servicio destinado para ellos.

Se pueden apreciar puestos hechos de materiales precarios y algunos en carritos movibles, que al final de la jornada dejan los desperdicios en el ambiente.

Esto da una imagen desordenada y ensucia visualmente la entrada a uno de los principales atractivos turísticos que es el muelle de Cerro Azul.

También se ofertan bebidas, golosinas, en bodegas de viviendas aledañas.



Figura 21: Local de venta de artesanías

Fuente: Toma propia



Figura 22: Ingreso al muelle

Fuente: Toma propia

Restaurantes

Se encuentran principalmente en Av. Malecón Olaya y Av. Comercio, muchos de estos carecen de licencia de funcionamiento esto se debe a que son viviendas donde adaptan algún espacio para el funcionamiento del restaurante, muchos de ellos en malas condiciones de salubridad.

Materiales no apropiados, servicios higiénicos en mal estado, cocinas sin el correcto diseño funcional, son problemas que presentan muchos de los servicios actuales.

Los precios son elevados, no corresponden con el servicio prestado por lo que en temporada de verano no pueden competir con los precios que ofrecen los kiokos o servicios informales de alimentación en la calle.

Según el Plan de Desarrollo Turístico de Cerro azul de del 2017 solo el 20% cumple con las condiciones sanitarias adecuadas. Uno de los más conocidos es: Restaurante Juanito



Figura 23: Vivienda adaptada para uso comercial en Av. Malecón José Olaya

Fuente: Toma propia



Figura 24: Restaurante Juanito

Fuente: Toma propia

Hospedaje

Los establecimientos dedicados a este rubro prestan servicio a un turismo familiar o masivo, existen diversas clases de hospedaje en su mayoría de categoría hostel.

Uno de los más concurridos y conocidos, por ser el único hospedaje en con piscina y habitaciones con vista directa al mar, es el hostel Las Palmeras.

Con una antigüedad de 30 años, cuenta con un total de 24 habitaciones, llegan turistas nacionales e internacionales, sin embargo, cuenta con algunas deficiencias en su infraestructura y mantenimiento. Por lo que sus precios no corresponden con el servicio prestado y llegan a ser muy elevados, para su clasificación de hostel, en temporada alta (ver cuadros 2 y 3).



Figura 25: Vista del Hostal Las Palmeras desde la playa

Fuente: Toma propia



Figura 26: Ingreso principal del hostel

Fuente: Toma propia

	2 PERSONAS	3 PERSONAS	4 PERSONAS
Jr. Suite Matrimonial (+ adic. de 1½plz)	S/250	S/320	
Jr. Suite Matrimonial (King Size)	S/320		
Jr. Suite Doble (2 camas de 2 plz)		S/400	S/480
Senior Suite (2 camas de 2 plz)		S/450	S/540

Cuadro 2: Tarifario de Domingo a Viernes

Fuente: Recuperado de <http://laspalmerascerroazul.com/tarifas-temporada-alta.html>

	2 PERSONAS	3 PERSONAS	4 PERSONAS
Jr. Suite Matrimonial (+ adic. de 1½plz)	S/360	S/450	
Jr. Suite Matrimonial (King Size)	S/450		
Jr. Suite Doble (2 camas de 2 plz)		S/550	S/670
Senior Suite (2 camas de 2 plz)		S/630	S/760

Cuadro 3: Tarifario de Sábados

Fuente: Recuperado de <http://laspalmerascerroazul.com/tarifas-temporada-alta.html>

CAPITULO V: PROPUESTA

4.1. Terreno Seleccionado

4.1.1. Localización y Ubicación

Departamento: Lima

Provincia: cañete

Distrito: Cerro Azul

Calles/Vías: Av. Malecón José Olaya

Propietario: Privado

Uso actual: sin uso

4.1.2. Descripción del terreno

El terreno se encuentra al extremo norte dentro del casco urbano, tiene un área total de 30400.00m² de una forma rectangular con un frente marítimo de 380 m, por lo que tiene una gran visual sobre la playa y el mar y 80 m a los lados menores.

El terreno se encuentra cercado con un muro de 2 m de altura en la parte posterior, frente a la Av. Malecón Olaya, en este eje también se encuentran pequeños arbustos. Mientras que el lado oeste, frente al mar, está delimitado por tubos de PVC. Además, existe la presencia de desechos residuos sólidos.

Fotos actuales del terreno:

Figura 27: Lado Sur del terreno

Fuente: Toma propia



Figura 28: Vista del terreno desde Av. Malecón José Olaya

Fuente: Toma propia



Figura 29: Lado Norte del terreno
Fuente: Toma propia



Figura 30: Vista desde la playa del terreno
Fuente: Toma propia

4.1.3. Dimensiones y Limites

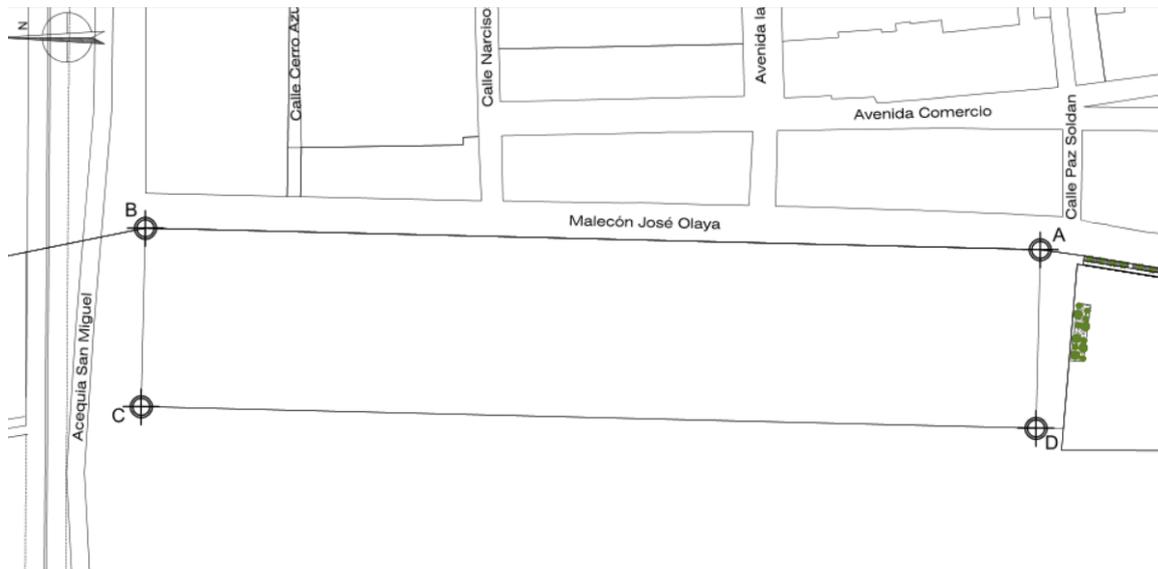


Figura 31: Delimitación del terreno

Fuente: Elaboración propia

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A-B	380.00	90.00	339,447.86	8,559,807.42
B	B-C	80.00	90.00	339,460.00	8,560,205.00
C	C-D	380.00	90.00	339,380.04	8,560,207.44
D	D-A	80.00	90.00	339,367.90	8,559,809.86

Cuadro 4: Cuadro de datos técnicos

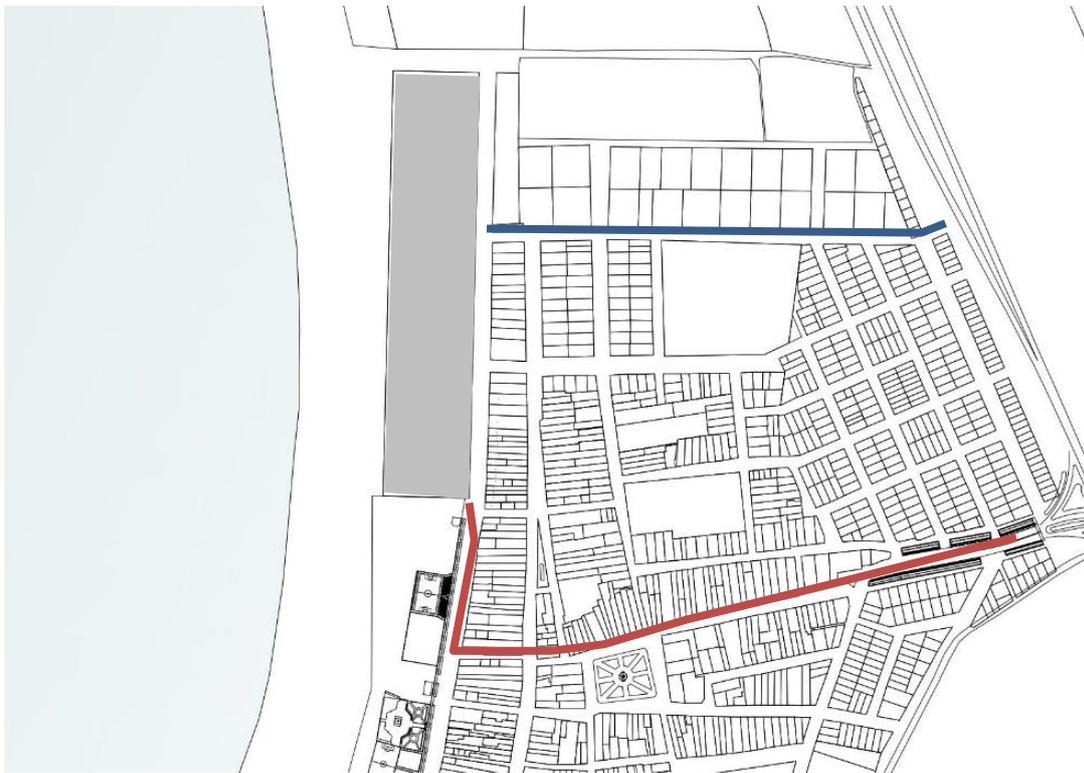
Fuente: Elaboración propia

El terreno delimita por el norte con viviendas, al sur con el malecón, el este con el límite del perímetro urbano y al oeste con la playa y el océano pacífico.

4.1.3. Accesibilidad

Para acceder al área del proyecto se puede lograr de dos maneras, por la vía principal que es la Av. 28 de Julio, pasando por la Plaza de Armas, Av. Comercio, hasta llegar a la Av. Malecón Olaya, lugar donde se propone la ubicación del proyecto.

Sin embargo, el acceso más directo es por la Avenida Américas, carretera asfaltada en buenas condiciones, esta vía remata en la Av. Malecón Olaya cuya parte esta aun sin asfaltar. Como parte de la implementación del proyecto, se propone el asfaltar las vías colindantes con el proyecto.



Mapa 6: Accesibilidad

Fuente: Elaboración propia

Ruta 1 (Línea roja): Ingreso por Av. 28 de Julio

Ruta 2 (Línea azul): Ingreso por Av. Americas

4.2. Conceptualización

El proyecto propone una intervención que ayude a definir positivamente la relación de cerro azul con su mar, integrando la comunidad local y a los servicios turísticos, resolviendo la problemática desde una mirada territorial, creando nuevos espacios que permitan una relación diferente con su entorno y tratando de preservar la playa como recurso natural y espacio publico.

Iniciando un recorrido desde el muelle, pasando por el Malecón José Olaya, que consta parques, alamedas, juegos y canchas de futbol, se llegaría finalmente al terreno escogido para el proyecto, por lo que completaría un eje turístico importante.

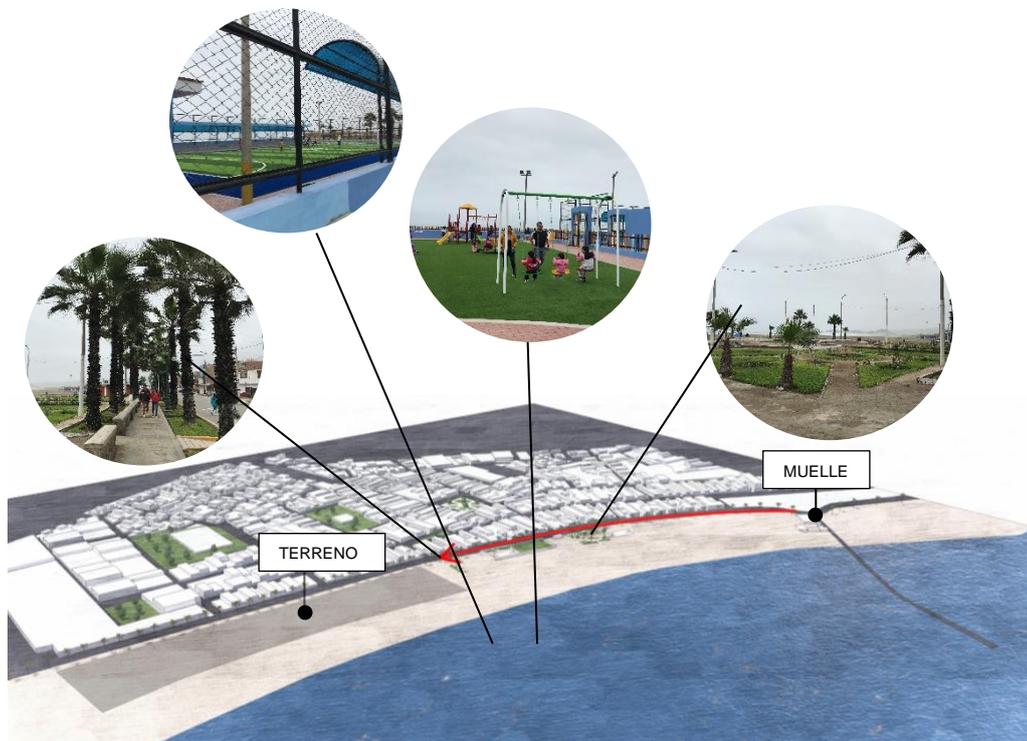


Figura 32: Conceptualización

Fuente: Elaboración propia

4.3. Toma de partido

A partir del análisis del contexto se evidenciaron una serie de problemas y necesidades que serán punto de inicio para la elaboración del programa arquitectónico.

Es necesario resaltar que existen 3 grupos de necesidades por cubrir, a partir de esto se debe considerar una infraestructura que responda a estas actividades, que se relacionen en la propuesta física.

1. Comercial



2. Gastronómica



3. Hospedaje



4.3.1. Criterios de diseño

4.3.1.1. Funcional

Teniendo en cuenta el terreno y el proyecto a desarrollar se plantea separar las áreas en tres sectores. La división se plantea (Ver Figura 33) a partir de los ejes de las calles (líneas color azul) que rematan en el terreno y la prolongación del malecón (línea color rojo), la intersección de estas líneas genera los puntos de encuentro (círculos fucsias).

Consta de la siguiente zonificación

- **Sector 1**

Sector comercial que consta de locales comerciales, anfiteatro y el área administrativa del conjunto.

- **Sector 2**

Sector gastronómico que consta de dos restaurantes con un patio de comidas y módulos de comida al paso.

- **Sector 3**

Sector hotelero que consta de un hospedaje de categoría tres estrellas.

Cabe resaltar que a lo largo del sector 1 y 2 se propone un mirador.

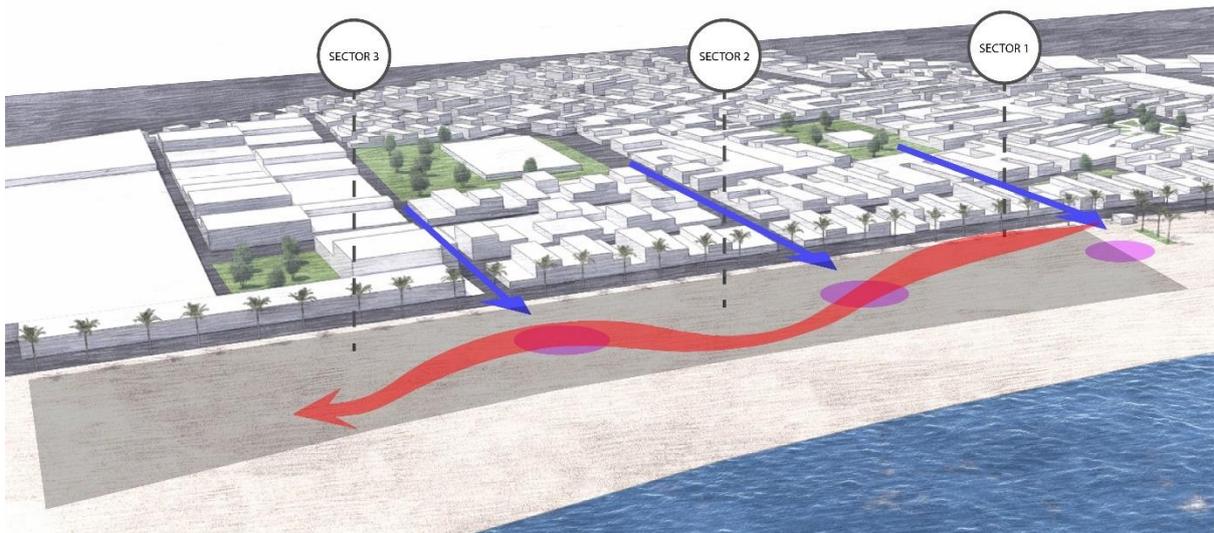


Figura 33: Toma de partido

Fuente: Elaboración propia

4.3.1.2. Forma

Se propone una forma curva que permita integrar el espacio a través de los volúmenes configurados por la arquitectura, generando espacios abiertos y ambientes que se abran hacia la vista privilegiada del mar.



Figura 34: Forma

Fuente: Elaboración propia

4.3.1.3. Fachadas

Como se explicó en el planteamiento del problema muchas las edificaciones actuales no cuentan con infraestructura adecuada, se encuentran en malas condiciones y con materiales no apropiados que no mejoran el espacio físico, ni aportan al perfil del distrito. (Ver figuras 35 y 36)



Figura 35: Fachada de un hostel frente a la Av. Malecón José Olaya

Fuente: Toma propia



Figura 36: Fachada Hostal Las Palmeras

Fuente: Toma propia

La utilización de materiales sencillos en la fachada como concreto y bambú (caña bambucillo) , le darán al proyecto un lenguaje particular que armonice con el contexto tanto de la playa como del casco urbano.

El tipo de caña que se utilizara es caña bambucillo comúnmente utilizada como elemento ligero y en decoración. Sus medidas son de 2.5 a 4 cm (1-1.5") de diámetro y hasta los 7 m de largo.

Se propone el uso de largos vanos para aprovechar al máximo la vista al mar , y para protección solar se utilizaran elementos lineales verticales , celosías de bambú.

El bambu se dispone de forma alineada dentro de cercos metalicos que se utilizan de forma ritmica a lo largo de todas las fachadas del proyecto, proyectando diferentes juegos de luces y sombras en los ambientes interiores. En la noche con la iluminacion artificial interior, los volumenees se convierten en una sugerente linterna (ver Figura 38).

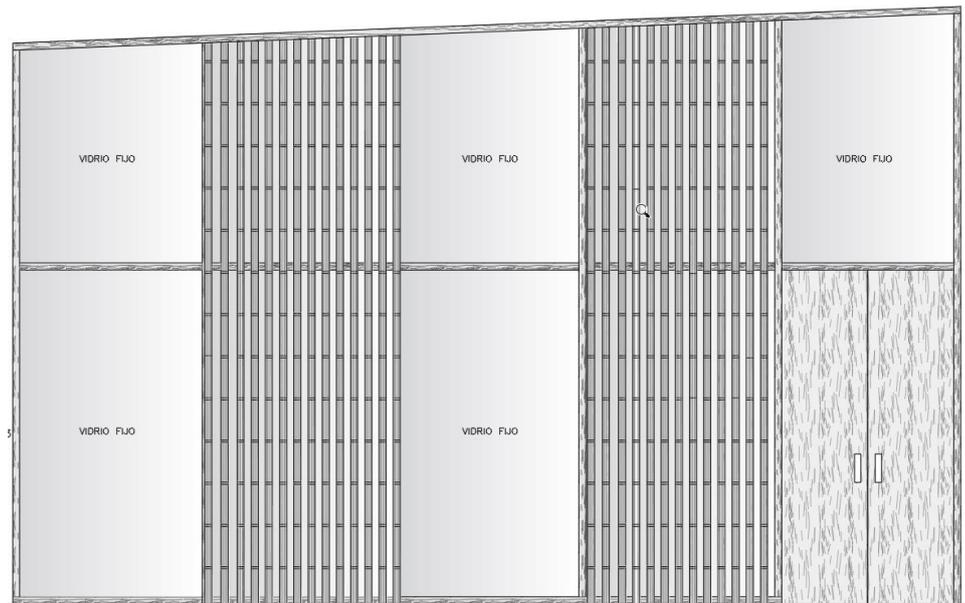


Figura 37: Elevación de fachadas

Fuente: Elaboración propia



Figura 39: Imagen referencial

Fuente: Recuperado de <https://www.metroarea.it/mediterraneo-01/>

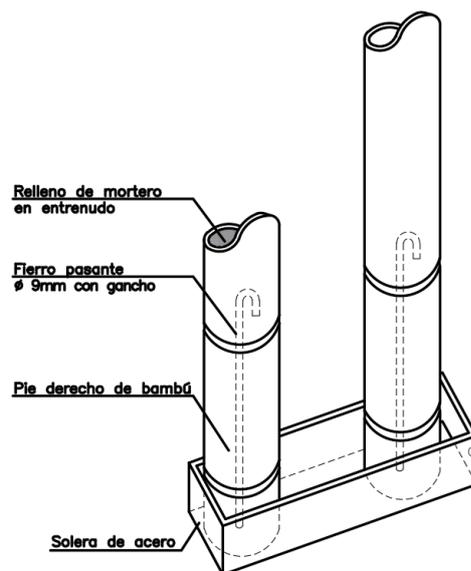


Figura 38: Detalle de celosia

Fuente: Elaboración propia

4.3.1.4. Espacial

Por normativa en el terreno se permite solo 1 nivel, para generar espacios a diferentes niveles y mejorar la calidad espacial integrando el entorno, se proyectó el uso de techos como mirador, al cual se accede a través de rampas (Ver Figura 40). Para el desarrollo volumétrico se utilizó diferentes alturas integrando los espacios públicos.

El espacio bajo el mirador es utilizado para tiendas, módulos de ventas y circulación. (Ver Figura 41)

Se tomo como punto de partida la representación de la ola para los elementos proyectados a lo largo del mirador a diferentes alturas. (Ver Figura 42)

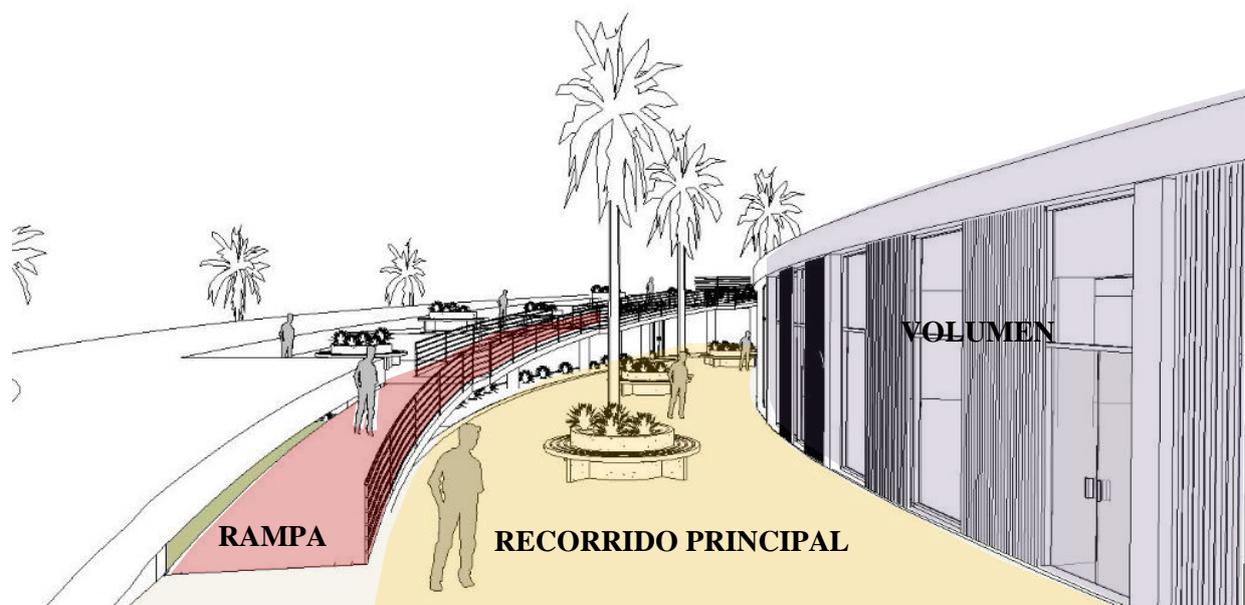


Figura 40: Vista del sector comercial

Fuente: Elaboración propia

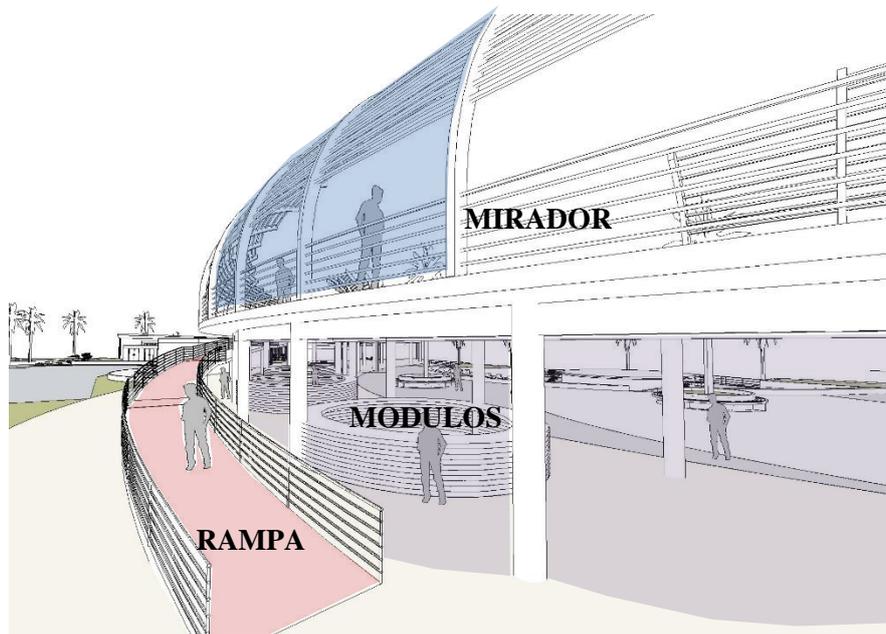


Figura 41: Vista módulos

Fuente: Elaboración propia

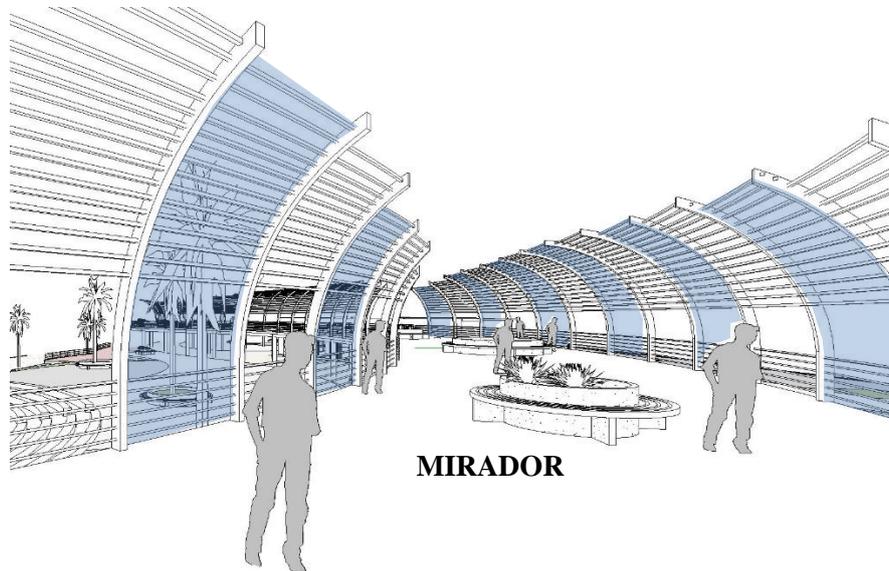


Figura 42: Vista de mirador

Fuente: Elaboración propia

4.3.1.5. Ambiental

Asoleamiento

El recorrido solar es de Este a Oeste, como se puede observar en la Figura 43, los rayos solares inciden en esa dirección. El proyecto tiene como vista principal el mar, por lo que los volúmenes y espacios principales están orientados hacia el oeste, aprovechando el uso de iluminación natural en los espacios interiores que ganan visualmente en amplitud por iluminación, pero controlado a través de la utilización de celosías de caña bambucillo.

Además, se ubicaron diversas masas de vegetación a lo largo del proyecto que arrojan sombras que pueden ser aprovechados como protectores solares.



Figura 43: Vista aérea

Fuente: Elaboración propia

Ventilación

Existe durante todo el año un viento dominante de dirección suroeste. Al no ser un proyecto compactado, y tener diferentes distancias entre los volúmenes proyectados ofrece mayores oportunidades de ventilación, tanto en los espacios interiores como exteriores.

Para los ambientes interiores que procuro una ventilación cruzada, generando aberturas en paredes opuestas o adyacentes, lo que permite la entrada y salida de aire. Con esto se consigue reducir la temperatura interna renovando constantemente el aire dentro del volumen.

Durante la noche una corriente leve de aire alcanza la denominación de brisa marina, que ayuda a refrescar los ambientes.



Figura 44: Vista aérea

Fuente: Elaboración propia

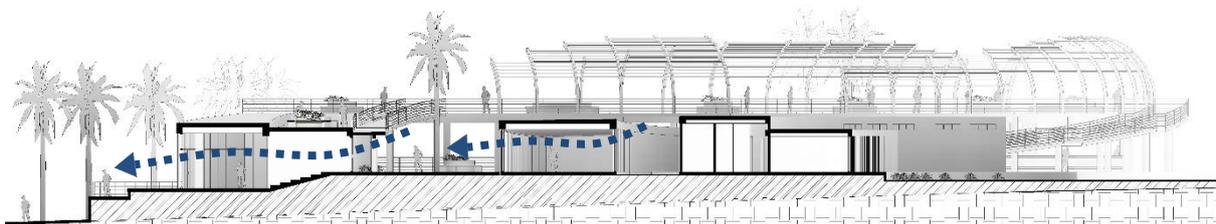


Figura 45: Corte

Fuente: Elaboración propia

Vegetación

La vegetación ayuda a integrar el proyecto con el paisaje, creando un entorno más agradable, además de ayudar a reducir la temperatura del ambiente, actúa como filtro o barrera contra la radiación solar y los vientos, así como de contaminación.

En este proyecto se utilizará diversos tipos de vegetación, aptas para el tipo de clima, alentando el recorrido peatonal alrededor de todas las instalaciones. Todas las especies escogidas son tolerantes con la brisa marina, suelos arenosos y salinos, además soportan estar expuestas al sol.

ARBOLES

Phoenix Dactilifera

Especificaciones

Nombre Común: Palmera Datilera

Familia: Arecaceae

Origen: Asia Occidental y norte de África

Altura: Hasta 15 a 20 m

Diámetro: 3.5m



Figura 46: Palmera Datilera

Fuente: Recuperado de
<http://plantasyjardin.com/2012/08/jardines-junto-al-mar-plantas-para-zonas-costeras/>

Phoenix Roebelenii

Especificaciones

Nombre Común: Palmera Enana

Familia: Arecaceae

Origen: Sudeste de Asia

Altura: Hasta 5 m

Diámetro: 2 m



Figura 47: Palmera enana

Fuente: Recuperado de
http://www.tropicalpalmseeds.com/webshop/2_palm_tree_seeds/26_phoenix_roebelenii_palm_tree_seeds

ARBUSTOS

Agave americana

Especificaciones

Nombre Común: Agave amarilla

Familia: Agavaceae

Origen: México y el sur de Estados Unidos

Altura: Hasta 4.5 m

Diámetro: 1 m



Figura 48: Agave Amarilla

Fuente: Recuperado de
<https://worldofsucculents.com/agave-angustifolia-marginata/>

Cycas revoluta

Especificaciones

Nombre Común: Falsa palmera, Cyca

Familia: Cycadaceae

Origen: Japón

Altura: Hasta 2m

Diámetro: 1.5 m



Figura 49: Cyca

Fuente: Recuperado de
<http://www.missouriherbarium.org/PlantFinder/PlantFinderDetails.aspx?taxonid=279640&isprofile=0&>

Yucca Filamentosa

Especificaciones

Nombre Común: Aguja de Adán, yuca común,

Familia: Asparagaceae

Origen: EE.UU.

Altura: Hasta 1 m

Diámetro: 3 m



Figura 50: Yuca Común

Fuente: Recuperado de
<http://www.perennialresource.com/variety.php?ID=YUCCG>

HERBÁCEAS

Stenotaphrum secundatum

Especificaciones

Nombre Común: Pasto de San Agustín

Familia: Poaceae

Origen: África

Altura: De 10 a 30 cm



Figura 51: Pasto de San agustin

Fuente: Recuperado de
http://www.tropicalforages.info/key/forages/Media/Html/entities/stenotaphrum_secundatum.htm

Se utilizaron techos verdes de tipo Sedum , esta tipo de vegetacion es de raices muy superficiales y de bajo mantemiento a comparacion de otro tipo de plantas. Ademas son ideales para jardines junto al mar, porque toleran la salinidad y la contaminación atmosférica.

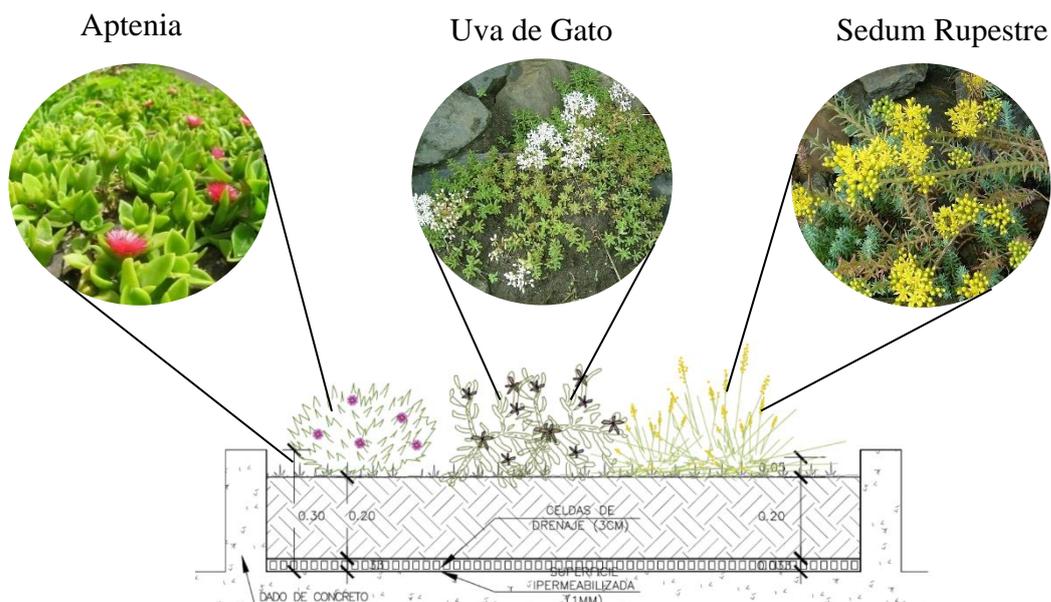


Figura 52: Techo verde

Fuente: Elaboración propia

4.3.1.5. Constructivo

Se considero la utilización de concreto para toda la estructura del proyecto, siendo este un material inerte, compacto, no poroso, que no se debilita por la humedad y no atrae a los mohos ni pierde sus propiedades con el tiempo. Todas las columnas de concreto, independientemente si forman parte o no de elementos aporticados, deben tener un recubrimiento mínimo de 4 cm; esto con el fin de para demorar el proceso de corrosión y el descascaramiento por ataque de sulfato. Por lo que se recomienda utilizacion de la cemento tipo V.

1. Tabiqueria: cerramientos simples con ladrillo, tarrajado para pintura o enchape según corresponda.

2. Cobertura: Se empleara el uso de techos planos e inclinados, en el area del mirador se utlizaran jardinerias para armonizar el recorrido. En el sector hotel se utilizarna techos verdes.

3. Materiales

Concreto : Material predominante en el proyecto.

Madera: Utilizacion de madera en algunos acabados interiores

Acero y bambu: Utilizados a lo largo de todo el proyecto en sol y sombras, cerramientos y de manera estetica, dandole un lenguaje particular a las fachadas .

4.3. Viabilidad

4.3.1. Viabilidad Social

Generación de empleo: Será necesario la capacitación del personal que se requiera para servicios turísticos, el cual es de corto plazo y de bajo costo, pero indispensable para que los puestos generados sean ocupados por personas de la localidad y no importados de otras localidades.

Calidad de vida: Mediante la generación de nuevos puestos de trabajo, beneficiara a las condiciones de vida de los lugareños, cubriendo las necesidades básicas y complementarias.

Fortalecimiento del sentido de identidad: Reforzamiento del sentido de pertenencia a su región y orgullo por sus manifestaciones culturales y recursos naturales.

Es importante tener en cuenta que con el tiempo el proyecto inmobiliario “Nueva Lima”, que promueve Corporación Zolla en el kilómetro 119 de la Panamericana Sur, se concrete y el proyecto propuesto sea un equipamiento turístico para esa población.

4.3.2. Viabilidad Económica

Debido a la gran demanda turística en temporada veraniega, según el Plan Local de Desarrollo Turístico de Cerro Azul, el número de habitantes llega a ser de 20000, demostrando tener un gran potencial por ser un excelente escenario para muchas inversiones extranjeras y locales, en cuanto a infraestructura turística.

El precedente del anteproyecto de un Complejo Turístico apoyado por el concejo provincial de Cañete y la municipalidad de Cerro Azul, nos indica que existen entidades privadas y públicas con interés en la realización de algún proyecto turístico en el terreno.

La naturaleza del proyecto, la hace claramente una obra con un interés turístico y social, el cual es y debe ser un interés de las entidades públicas, como municipios involucrado que son: Municipalidad de Cerro Azul y Municipalidad Provincial de Cañete, debido a que tiene como labor, el ordenamiento de su territorio y las actividades que se realizan en esta.

La inversión en infraestructura turística, puede darse bajo la modalidad de iniciativa privada la cual consiste en un privado formula un proyecto sobre la propiedad, con apoyo de las entidades públicas. Eventualmente, dependiendo de la rentabilidad del proyecto, el inversionista privado podría hacerse cargo del financiamiento y ejecución de la infraestructura básica.

4.3.3. Viabilidad Legal

El terreno donde se propone el proyecto es propiedad privada antes de la promulgación de la Ley N°26856, apoyado además en el Artículo 18 del reglamento de dicha ley donde se especifica que es posible otorgar derechos de ocupación siempre y cuando sean proyectos para fines turísticos y recreacionales, que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de la playa realizando todos los trámites requeridos.

4.4. Programación arquitectónica

La programación arquitectónica se basa en los tres sectores del proyecto, considerando el siguiente listado de ambientes:

SECTOR	Espacio	Actividad	Personas		Iluminación		Ventilación		Cant.	M2	Area Parcial	
			Nº	Tipo	ART.	NAT.	ART.	NAT.			TECHADA	SIN TECHAR
S E C T O R 1	ZONA JUEGOS											
	Recepcion	Atencion publico	1	Recepcionista	X	X		X	1	10.00	10.00	
	Cajero	Compra de tickets	2	Cajero	X	X		X	1	20.00	20.00	
	Barra	bebidas y venta de snacks	2	Barteder	X	X		X	1	25.00	25.00	
	Area de juegos	Jugar	150	Visitantes	X	X		X	1	241.00	241.00	
	Deposito	Lugar donde guardas biaticos	1	Personal	X			X	1	20.00	20.00	
	SS.HH. de personal	Necesidades fisiologicas	1	Personal	X	X		X	1	7.00	7.00	
	SS.HH. Mujeres	Necesidades fisiologicas	3	Visitantes	X	X		X	1	20.00	20.00	
	SS.HH. Hombres	Necesidades fisiologicas	3	Visitantes	X	X		X	1	20.00	20.00	
	SS.HH. Discapacitados	Necesidades fisiologicas	1	Visitantes	X	X		X	1	7.10	7.10	
										Sub-total	370.10	-
	ZONA ADMINISTRATIVA											
	Recepcion	Atencion publico	1	Recepcionista	X	X		X	1	10.00	10.00	
	Secretaria	Organizar documentos	1	Secretaria	X	X		X	1	15.00	15.00	
	Archivo	Guardar archivos	1	Personal	X	X			1	10.00	10.00	
	Of. de administracion	Administrar el complejo	1	Administrador	X	X		X	1	15.00	15.00	
	Of. Contabilidad	Administrar economia	1	Contador	X	X		X	1	15.00	15.00	
	Of. Gerencia	Gerenciar el complejo	1	Gerente	X	X		X	1	15.00	15.00	
	Of. Marketing	Manejo de publicidad	1	Personal de publicidad	X	X		X	1	15.00	15.00	
	Of. De control y seguridad											
	Sala de Juntas	Discutir	6	Personal administrativo	X	X		X	1	30.00	30.00	
	Topico y lactario	Atencion ambulatoria, lactancia	1	Enfermera	X	X		X	1	15.00	15.00	
	SS.HH. Mujeres	Necesidades fisiologicas	1	Usuarios y personal	X	X		X	1	13.00	13.00	
	SS.HH. Hombres	Necesidades fisiologicas	1	Usuarios y personal	X	X		X	1	15.00	15.00	
	SS.HH. Discapacitados	Necesidades fisiologicas	1	Usuarios y personal	X	X		X	1	7.00	7.00	
										Sub-total	175.00	
	ZONA COMERCIAL											
Escuela de surf	Venta de accesorios de playa / artesanias	2	Personal de atencion	X	X		X	1	88.40	88.40		
Tienda de surf	Informar sobre opciones turisticas	2	Personal de atencion	X	X		X	1	86.40	86.40		
Heladeria			Visitantes					1	145.35	145.35		
Tienda autoservicio	Exhibir	50	Visitantes	X	X		X	1	200.20	200.20		
Modulos de venta								4	25	100.00		
									Sub-total	620.35		
ZONA SERVICIOS PUBLICOS												
SS.HH. Mujeres	Necesidades fisiologicas	4	Visitantes	X	X		X	1	30.00	30.00		
SS.HH. Hombres	Necesidades fisiologicas	4	Visitantes	X	X		X	1	30.00	30.00		
SS.HH. Discapacitados	Necesidades fisiologicas	1	Visitantes	X	X		X	1	7.10	7.10		
									Sub-total	67.10		
ZONA MANTENIMIENTO												
Grupo electrogeno		1	Personal de mantenimiento	X	X		X	1	29.40	29.40		
Subestacion electrica		1	Personal de mantenimiento	X	X		X	1	17.20	17.20		
Cuarto de tableros		1	Personal de mantenimiento	X	X		X	1	13.20	13.20		
									Sub-total	59.80		
										1292.35		
										193.8525		
									TOTAL	1,486.20		

Cuadro 5: Programación sector 1

Fuente: Elaboración propia

SECTOR	Espacio	Actividad	Personas		Iluminación		Ventilación		Cant.	M2	Area Parcial	
			N°	Tipo	ART.	NAT.	ART.	NAT.			TECHADA	SIN TECHADA
S E C T O R 2	ZONA GASTRONOMICA											
	PUESTO DE COMIDA											
	Cocina	Preparar alimentos	5	Personal	X	X		X	6	46.5	279.00	
	PATIO DE COMIDAS											
	Area de mesas	Sentarse, comer, platicar	400	Visitantes	X	X		X	1	700.00	700.00	
	SERVICIOS PUBLICOS											
	SS.HH. publicos mujeres	Necesidades fisiologicas	5	Visitantes	X	X		X	1	44.45	44.45	
	SS.HH. publicos hombres	Necesidades fisiologicas	5	Visitantes	X	X		X	1	46.16	46.16	
	SS.HH. Discapacitados	Necesidades fisiologicas	1	Visitantes	X	X		X	1	6.00	6.00	
	Habitacion lactancia								1	14.50	14.50	
	RESTAURANTES											
	Area de mesas	platicar	240	Visitantes					2	200	400.00	
	Cocina	Preparar alimentos							2	80	160.00	
	SS.HH. Mujeres	fisiologicas	1	Usuarios y personal	X	X		X	2	13.00	26.00	
	SS.HH. Hombres	fisiologicas	1	Usuarios y personal	X	X		X	2	15.00	30.00	
	Discapacitados	fisiologicas	1	Usuarios y personal	X	X		X	2	7.00	14.00	
	Servicios								2	50.00	100.00	
	SERVICIOS											
									1	154.20	154.20	
	ZONA MANTENIMIENTO											
	Grupo electrogeno		1	mantenimiento	X	X		X	1	29.40	29.40	
	Subestacion electrica		1	mantenimiento	X	X		X	1	17.20	17.20	
	Cuarto de tableros		1	mantenimiento	X	X		X	1	13.20	13.20	
	Cuarto de basura								1	21.20	21.20	
	Sub-total										2,055.31	
	15% circulacion										369.96	
	TOTAL										2,425.27	

Cuadro 6: Programación Sector 2

Fuente: Elaboración propia

SECTOR	Espacio	Actividad	Personas		Iluminación		Ventilación		Cant.	M2	Area Parcial	
			Nº	Tipo	ART.	NAT.	ART.	NAT.			TECHADA	SIN TECHADA
S E C T O R 3	ZONA HOSPEDAJE											
	LOBBY											
	Recepcion Y zona de espera	Atencion publico	8	Visitantes y personal	X	X		X	1	175.00	175.00	
	SS.HH. Mujeres	Necesidades fisiologicas	4	Visitantes	X	X		X	1	13.70	13.70	
	SS.HH. Hombres	Necesidades fisiologicas	4	Visitantes	X	X		X	1	19.20	19.20	
	SS.HH. Discapacitados	Necesidades fisiologicas	1	Visitantes	X	X		X	1	7.10	7.10	
	ADMISTRACION											
	Of. de administracion	Administrar el hotel	1	Personal administrativo	X	X		X	1	12.00	12.00	
	Of. general	Gerenciar el hotel	1	Personal administrativo	X	X		X	1	12.00	12.00	
	Sala de juntas	Discutir	6	Personal administrativo	X	X		X	1	20.00	20.00	
	Topico y lactario	Atencion ambulatoria, lactancia	1	Personal administrativo	X	X		X	1	12.00	12.00	
	SS.HH.	Necesidades fisiologicas	1	Personal administrativo	X	X		X	1	12.00	12.00	
	RESTAURANTE											
	Area de mesas	Sentarse, comer, platicar	60	Huesped	X	X		X	1	150.00	150.00	
	Barra	Sentarse, comer, platicar	10						1	47.10	47.70	
	Terraza	Sentarse, comer, platicar	10						1	100.00		100.00
	Cocina	Preparar alimentos	4	Personal	X	X		X	1	64.80	64.80	
	HABITACIONES											
	Habitacion doble	Dormir, relajarse	2	Huesped	X	X		X	16	45.00	720.00	
	Habitacion Matrimonial	Dormir, relajarse	2	Huesped	X	X		X	10	42.00	420.00	
	Habitacion Triple	Dormir, relajarse	3	Huesped	X	X		X	5	58.00	290.00	
	Habitacion Cuadruple	Dormir, relajarse	4	Huesped	X	X		X	4	58.00	232.00	
	Habitacion para Discapacitado	Dormir, relajarse	2	Huesped	X	X		X	1	45.00	45.00	
	BUNGALOWS											
	Familiares	Dormir, relajarse, cocinar	5	Huesped	X	X		X	5	88.70	443.50	
	RECREACIONAL											
	Piscina Adultos	Nadar, relajarse	40	Huesped		X		X	1	80.00		80.00
	Piscina Niños								1	40.00		40.00
	Solarium	Tomar sol, platicar	80	Huesped		X		X	1	120.00		120.00
	SS.HH. Discapacitados	Necesidades fisiologicas	1	Visitantes	X	X		X	1	7.10	7.10	
	SS.HH. Mujeres	Necesidades fisiologicas	2	Huesped	X	X		X	1	20.00	20.00	
	SS.HH. Hombres	Necesidades fisiologicas	2	Huesped	X	X		X	1	20.00	20.00	
	Cuarto de bomba		1	Personal		X		X	1	8.80	8.80	
Terraza	Sentarse, comer, platicar							1	1,300.00		1,300.00	
SERVICIO												
Control	Controlar ingreso y salida de personal	2	Personal de servicio					1	35.60	35.60		
Almacen Frio	Almacenar productos para refrigerar	2	Personal de servicio					1	17.50	17.50		
Almacen Seco	Almacenar productos secos	2	Personal de servicio					1	25.80	25.80		
SS.HH. + vestidores mujeres	Necesidades fisiologicas	2	Personal de servicio					1	18.05	18.05		
SS.HH. + vestidores hombres	Necesidades fisiologicas	2	Personal de servicio					1	18.05	18.05		
Estar servicio	Sentarse, comer, platicar	6	Personal de servicio						40.00			
Lavanderia	Lavar, planchar, doblar	3	Personal de servicio	X	X		X	1	40.00	40.00		
Dormitorio de servicio	Dormir, relajarse	1	Personal de servicio	X	X		X	1	18.00	18.00		
Deposito de limpieza	Ordenar	1	Personal de servicio	X	X		X	1	20.00	20.00		
Deposito general	Guardar	2	Personal de servicio	X	X		X	1	50.00	50.00		
Cuarto de basura	Almacenar basura	1	Personal de servicio	X	X		X	2	15.00	30.00		
Subestacion electrica		1	Personal de servicio	X	X		X	1	25.00	25.00		
Cuarto de tableros		1	Personal de servicio	X	X		X	1	20.00	20.00		
Sub-total										3057.9		
30% circulacion										917.37		
TOTAL										3,975.27		

Cuadro 7: Programación Sector 3

Fuente: Elaboración propia

SECTOR	AREA CONSTRUIDA	%
SECTOR 1	1,486.20	18.84
SECTOR 2	2,425.27	30.75
SECTOR 3	3,975.27	50.41
Total de area construida	7,886.74	100

Cuadro 8: Área construida

Fuente: Elaboración propia

	AREA	UNIDADES	%
AREA TECHADA	7,886.74	M2	25.94
AREA LIBRE	22,513.26	M2	74.06
TERRENO	30,400.00	M2	100.00

Cuadro 9: Resumen de áreas

Fuente: Elaboración propia

4.4.1. Relaciones entre áreas

SECTOR 1

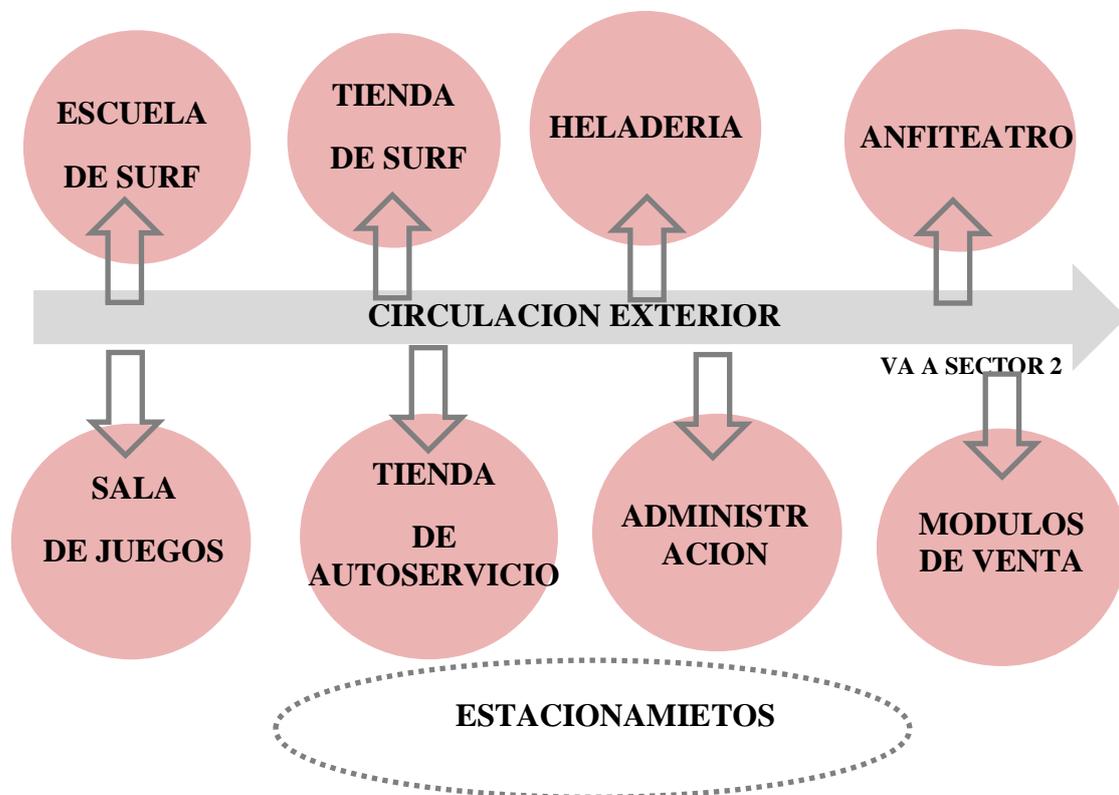


Figura 53: Relación de áreas de sector 1

Fuente: Elaboración propia

SECTOR 2

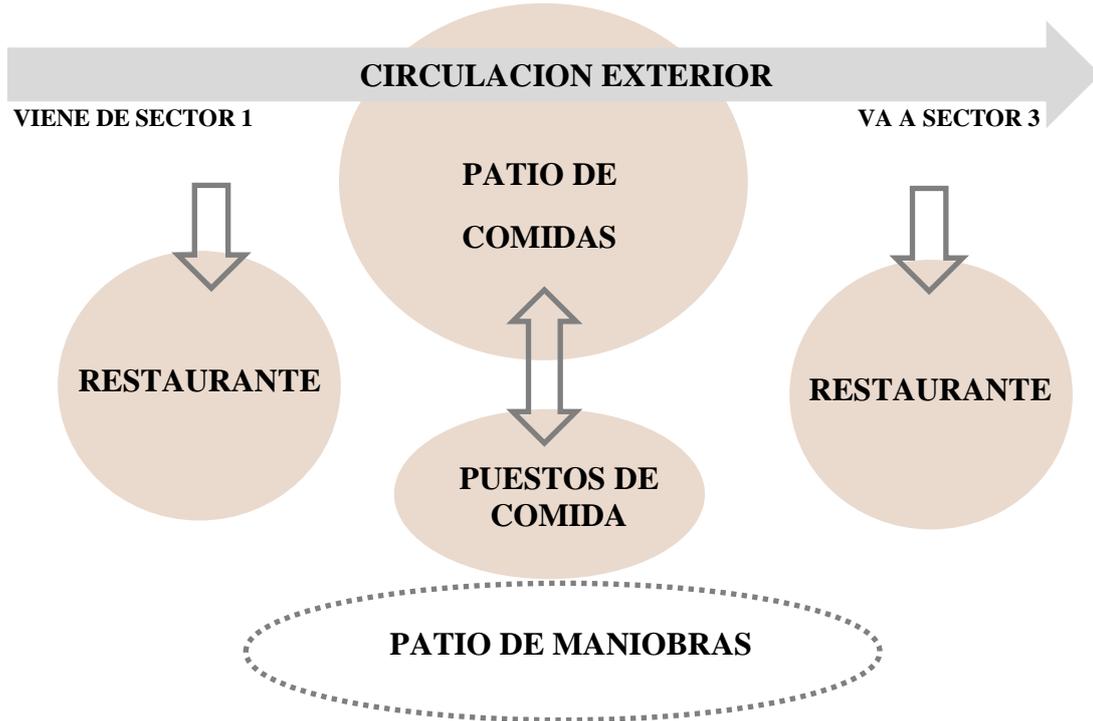


Figura 54: Relación de áreas de sector 2
Fuente: Elaboración propia

SECTOR 3

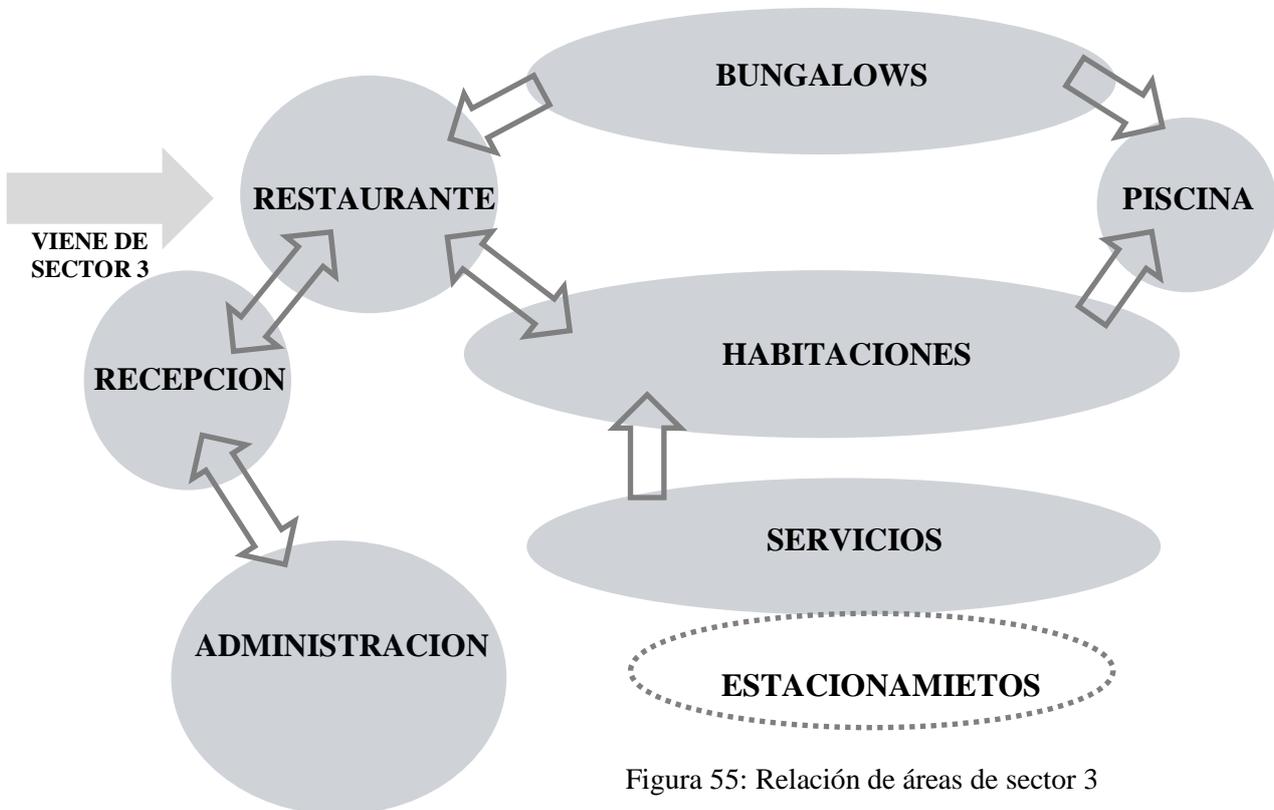


Figura 55: Relación de áreas de sector 3
Fuente: Elaboración propia

4.4.2. Tipos de usuario

Usuario Permanente: Constantemente recurren al complejo, siendo este su centro de trabajo.

- Personal de administración: Encargados del área administrativa y logística de todo el complejo.
- Personal del área comercial: Encargados de las tiendas y stands en el área comercial del hotel.
- Personal de mantenimiento: Encargados de la limpieza y buen funcionamiento de los espacios.
- Personal de servicio: Encargados de la cocina, bar y atención a las habitaciones. Brindando satisfacer las necesidades del huésped.
- Personal de seguridad: Encargados del control y seguridad de todo el complejo.

Usuario Temporal: Su estadía es corta y buscan recrearse.

- Turista: Tanto extranjeros como nacionales que deseen hacer uso de algún servicio que brinde el complejo, no tienen que ser huéspedes necesariamente.
- Visitante Local: Personas que radican en Cerro Azul, y usan el complejo como área de esparcimiento.

4.5. Desarrollo de Proyecto

4.5.1. Arquitectura:

4.5.1.1. Memoria descriptiva

- Descripción del Proyecto:

El completo turístico de Cerro Azul cuenta con un área total de 30400.00 m²

Como ya se explicó, el presente proyecto se divide por sectores distribuido al largo del terreno. Y están distribuidos de la siguiente manera:

Sector 1: Se encuentra el área comercial que consta de 01 sala de juegos, 01 tienda de artículos de surf, 01 espacio de oficina e informes para clases de surf, 01 tienda de autoservicio, 01 heladería y 05 módulos de venta.

El área administrativa cuenta con 01 oficina de administración, 01 marketing, 01 oficina de gerencia, 01 oficina de contabilidad, 01 oficina de seguridad, 01 oficina de control, 01 kitchenette, 01 sala de juntas, 01 tópico y servicios higiénicos del personal.

Este sector también consta de un anfiteatro y servicios higiénicos públicos para el usuario. A partir de aquí se puede acceder al mirador por medio de rampas. Este sector cuenta con un estacionamiento para 43 autos.

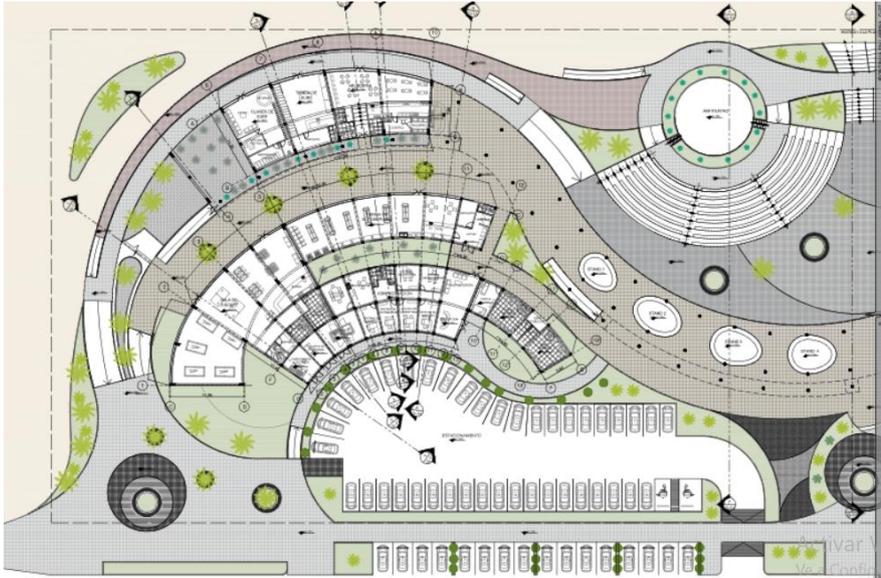


Figura 56: Plano Sector 1

Fuente: Elaboración propia

Sector 2: Se encuentra el área gastronómica que consta de 06 puestos de comida rápida, 01 patio de comidas, 02 restaurantes, 01 lactario, servicios higiénicos, para el personal y para el público. Por este sector también es posible acceder al mirador a través de rampas. Además, cuenta con un patio de maniobras.

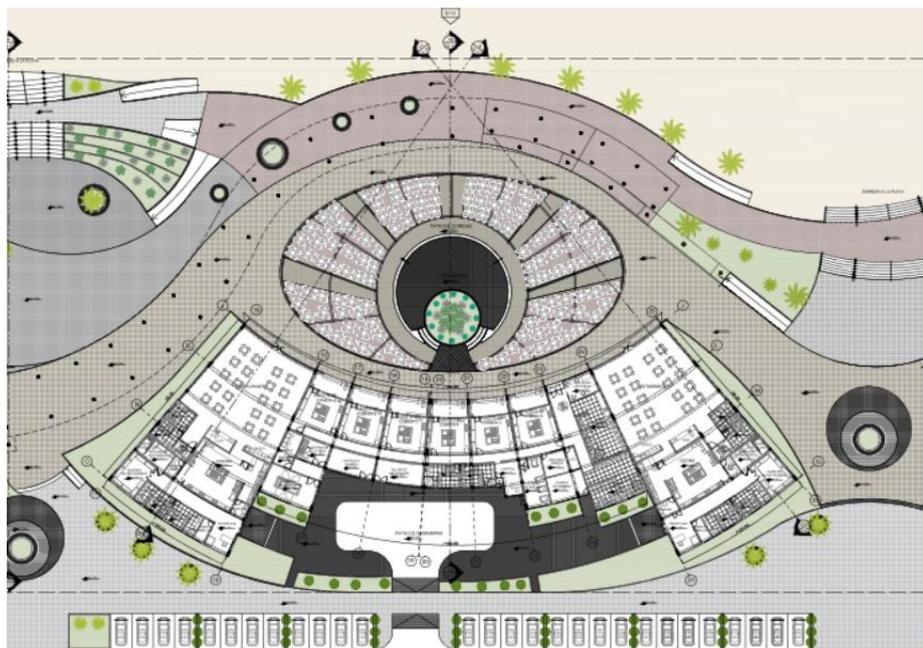


Figura 57: Plano Sector 2

Fuente: Elaboración propia

Sector 3: Se encuentra el área hotelera que consta de 01 recepción, 01 área administrativa con dos oficinas, sala de juntas y servicio higiénico, 01 restaurante, cuenta con 36 habitaciones donde: 01 habitación es de discapacitado, 05 habitaciones son triples, 04 habitaciones son cuádruples, 10 habitaciones son matrimoniales y 16 habitaciones son dobles. Además de 5 bungalows. El área de servicio está conformada por 01 control, 01 estar para empleados, 01 habitación de servicio, 01 lavandería y 01 deposito general, además de los servicios higiénicos y vestidores.

Se utilizaron los techos como áreas de parrillas y áreas sociales, por lo que se utilizó techos verdes y sol y sombras metálicos con bambú.

Este sector cuenta con una piscina con pool bar y estacionamiento privado exclusivo para los huéspedes del hotel.

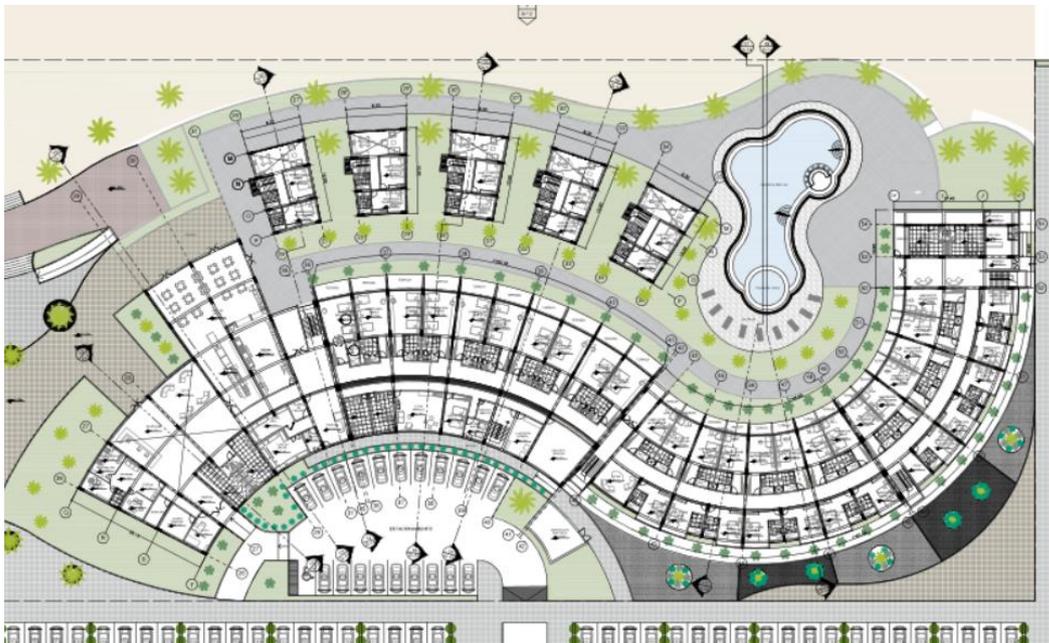


Figura 58: Planta Sector 3
Fuente: Elaboración propia

- Accesos:

El proyecto es un espacio de libre tránsito en el primero y segundo sector, por lo que cada local tiene su propio ingreso y control desde la circulación exterior. (Ver Figura 59)

Sin embargo, en el sector 2, se diferencia clamaramente la entrada de usuarios con la entrada del personal. (Ver Figura 60)

Para el tercer sector que corresponde al hospedaje, se tiene un ingreso principal, un ingreso secundario y un ingreso para el personal. (Ver Figura 61)

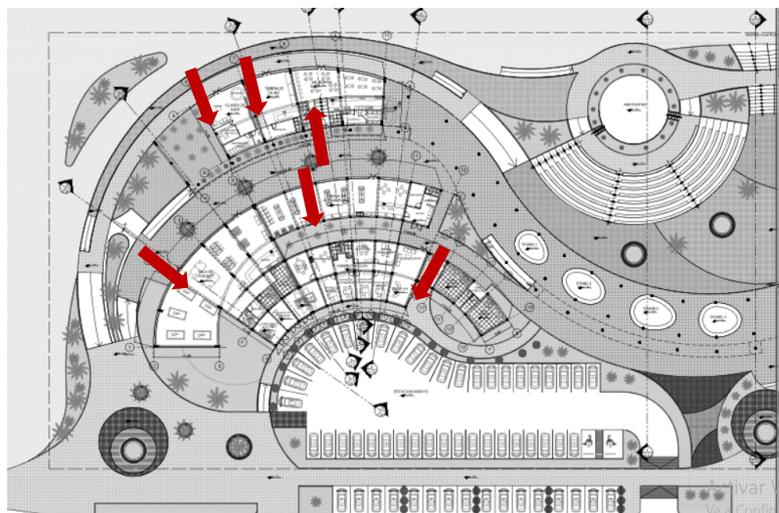


Figura 59: Accesos Sector 1

Fuente: Elaboración propia

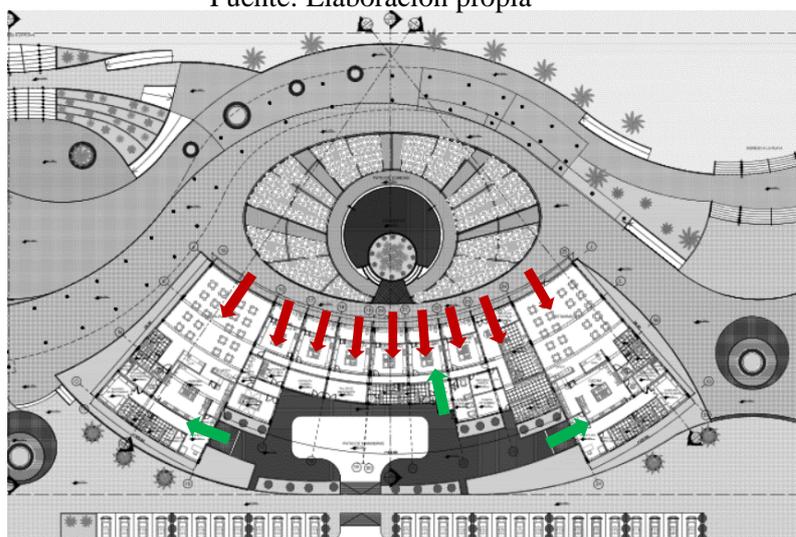


Figura 60: Accesos Sector 2

Fuente: Elaboración propia

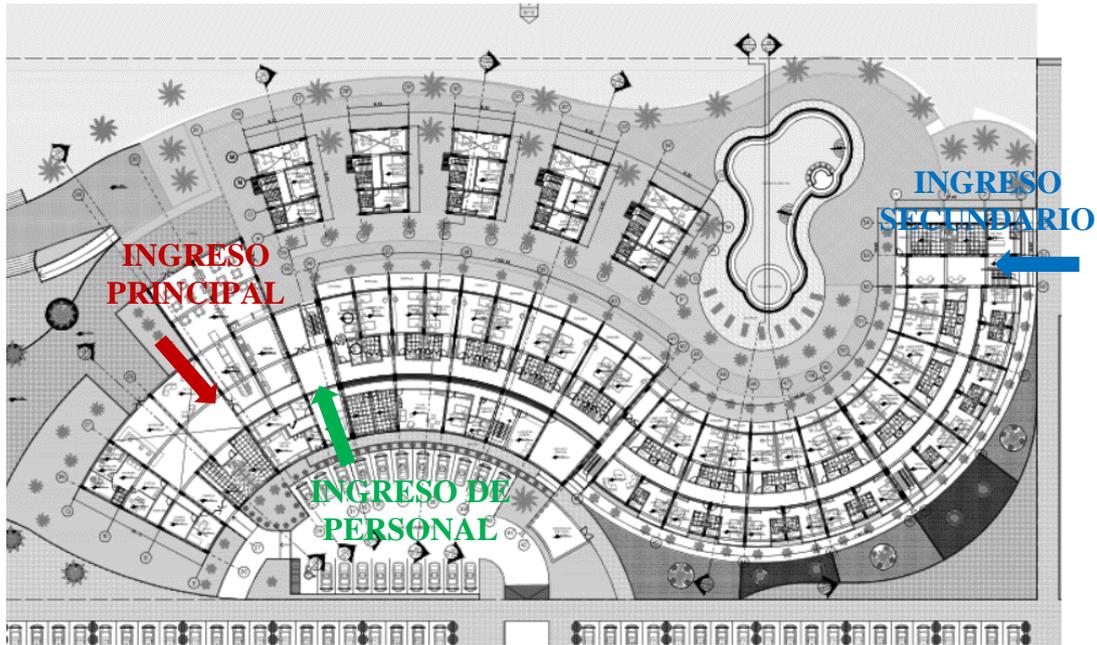


Figura 61: Ingresos sector 3

Fuente: Elaboración propia

- Circulación:

La principal circulación es de forma horizontal a través de todo el proyecto, existen circulación vertical para el mirador a través de rampas en el sector 1 y 2 y para el sector 3 escaleras para las terrazas.

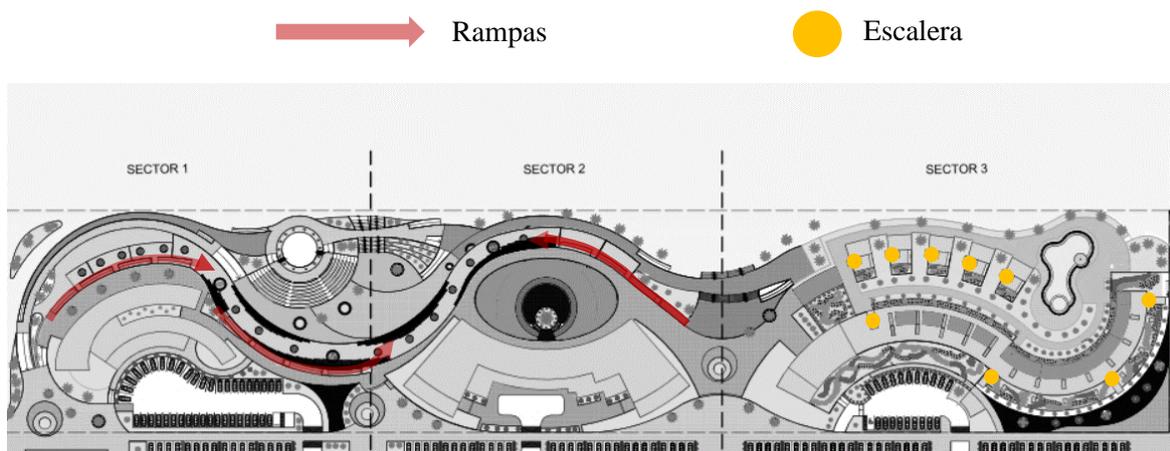


Figura 62: Circulación

Fuente: Elaboración propia

- Estacionamientos:

Este proyecto se enfocó en el carácter peatonal ya se busca que sea la continuación del recorrido del malecón, dándole prioridad al peatón. Por lo que se cumplen con requisitos mínimos de estacionamientos. En caso se necesita satisfacer la necesidad de más estacionamientos en un futuro se cuenta con áreas de estacionamiento frente a la zona del malecón.

Para el sector 1 se proyectó los requerimientos mínimos según el RNE, contando de 43 estacionamientos. Para el sector 2 se cuenta con un patio de comidas.

Por norma para un hotel categoría 3 estrellas se requiere el 15 % de estacionamientos del número de habitaciones. Son 41 habitaciones por lo que obligatoriamente correspondería a 6 estacionamientos. Sin embargo se consideró 21 estacionamientos por la demanda que tendría el proyecto en temporadas altas.

Además, a lo largo de la av. Malecón Olaya se proyecta 74 estacionamientos públicos.

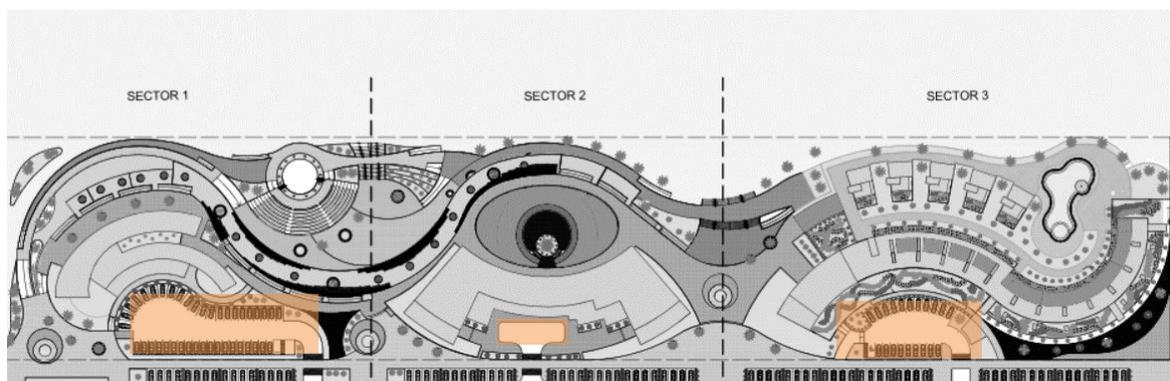


Figura 63: Ubicación de estacionamientos

Fuente: Elaboración propia

- Área libre: Se proyecta un área libre que corresponde al 74% del terreno.

- Retiros y alineamientos:

Según normativa municipal indica que el retiro frontal es de 3 m, lo cual se respetó en a lo largo de todo el proyecto.

- Acabados:

Para los muros interiores se utiliza cobertura de tarrajeo para pintado con pintura esmalte en terminación mate en distintos tonos de color según ambientes o enchapado según corresponda. Se utilizan zócalos y pisos de porcelanato.

El proyecto implementa ventanas de vidrio incoloro y pavonado con marcos de aluminio y puertas de madera.

En algunos ambientes se utilizará cielo raso de drywall, donde se empotrará las instalaciones eléctricas, esto debido a las facilidades de arreglo en caso de algún inconveniente.

- Equipamiento:

Se utilizo equipos de aire acondicionado modelo plit para las habitaciones del sector 3.

Contará con sistemas de alarma contra incendios en cada sector, así como detectores de humo y cámaras de video ubicados a lo largo de todo el proyecto.

- Vistas:



Figura 64: Vista Sector Comercial

Fuente: Elaboración propia



Figura 65: Vista de mirador

Fuente: Elaboración propia



Figura 66: Vista de Patio de comidas

Fuente: Elaboración propia



Figura 67: Vista Hotel

Fuente: Elaboración propia

4.5.2. Especialidades

4.5.2.1. Estructuras

Para el desarrollo del proyecto se considero sistema de pórticos, columnas y vigas verticales, con luces hasta de 8.00 m.

Los techos estan conformados de losa aligerada de espesor .20 con vigas de 0.60 y 0.50 m de peralte que se apoyan en columnas de .60x.30 m y 0.30 x 0.30 m.

Se opto por utilizar una losa de cimentación de 25 cm de espesor, esto debido a la cercanía al mar, y a la alta napa freática del terreno.

Es recomendable que todas las construcciones usen cemento tipo V, para darle mayor resistencia a los sulfatos.

4.5.2.2. Instalaciones Eléctricas

Los servicios de energía eléctrica se dan de forma independiente para cada sector del proyecto, donde cada sector cuenta con su propia subestación, generador y cuarto de tableros generales, en cada uno existe una distribución de alumbrado, toma corriente y fuerza.

Se hizo el cálculo respectivo de cargas y toma corrientes del sector hospedaje.

CALCULO DE CARGAS ALUMBRADO Y TOMACORRIENTE							
ZONA	ÁREA	AMBIENTE/ARTEFACTO	CANTIDAD	CARGA UNITARIA	CARGA INSTALADA	FACTOR DE DEMANDA ALIMENTA DOR	DEMANDA
			M2	W/M2	W	%	W
ZONA RECEPCION		Alumbrado y Tomacorrientes	264	30	7920	1.00	7920
ZONA ADMINISTRACION		Alumbrado y Tomacorrientes	127	30	3810	1.00	3810
ZONA DE RESTAURANTE		Alumbrado y Tomacorrientes	380	30	11400	1.00	11400
ZONA DE HOSPEDAJE		Alumbrado y Tomacorrientes	2120	30	63600	1.00	63600
ZONA DE BUNGALOWS		Alumbrado y Tomacorrientes	525	30	15750	1.00	15750
ZONA DE SERVICIOS		Alumbrado y Tomacorrientes	380	30	11400	1.00	11400
ZONA DE TERRAZA		Alumbrado y Tomacorrientes	1600	30	48000	1.00	48000
ZONA EXTERIORES		Alumbrado y Tomacorrientes	1700	30	51000	1.00	51000
ZONA DE ESTACIONAMIENTOS		Alumb. y Tom. Almacenes	520	30	15600	1.00	15600
EQUIPOS ESPECIALES		Microondas	6	1450	8700	0.75	6525
		Calentador electrico	41	1200	49200	0.75	36900
		Lavadoras	2	500	1000	0.75	750
		Secadora	1	1550	1550	0.75	1163
		Luz de emergencia	35	20	700	0.75	525
		Cocina electrica	5	4500	22500	0.75	16875
		Camara Frigorifica	1	1200	1200	0.75	900
		Aire Acondicionado	56	1000	56000	0.75	42000
	Bombas de Agua	4	2000	8000	0.75	6000	
CARGA INSTALADA TOTAL							340118
CONVERSION DE W A KW							340

Cuadro 10: Calculo de Cargas alumbrado y tomacorriente

Fuente: Elaboración propia

4.5.2.3. Instalaciones Sanitarias

Se realizó un cálculo de dotación de agua para el sector hotel, tomando como base lo descrito en el RNE, siendo el resultado un volumen mínimo de agua de 38.00 m³ aprox. Al ser un hotel de 3 estrellas no superior a 4 pisos, no es necesario el sistema de agua contra incendios.

Contempla un sistema de agua fría, agua caliente y de riego.

4.5.3. Presupuesto Estimado

El presupuesto del proyecto es un aproximado en relación al Cuadro de Valores 2019 otorgado por el Colegio de Arquitectos del Perú (según Gráfico 65) y los precios de mercado.

El proyecto tiene un costo total de construcción de **S/13,086,818.11**

Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones para la Costa

Vigente desde el 01 al 31 de diciembre del 2019

Resolución Ministerial N° 370-2018-VIVIENDA - Fecha publicación en Diario El Peruano: 30-oct-2018
Resolución Jefatural N° 387 - 2019-INEI (01 DICIEMBRE 2019) IPC mes de octubre 2019: 1.68%

CATEGORÍA	VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA						INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
	ESTRUCTURAS		ACABADOS				
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A	Estructuras laminares curvadas de concreto armado que incluyen en una sola armadura la cimentación y el techo. Para este caso no se considera los valores de la columna N°2.	Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6m. Con sobrecarga mayor a 300 kg/m².	Mármol importado, piedras naturales importadas, porcelanato.	Aluminio pesado con perfiles especiales. Madera fina ornamental (caoba, cedro o pino selecto). Vidrio insulated (1)	Mármol importado, madera fina (caoba o similar), baldosa acústica en techo o similar.	Baños completos (7) de lujo importado con enchape fino (mármol o similar).	Aire acondicionado, iluminación especial, ventilación forzada, sist. hidro neumático, agua caliente y fría, intercomunicador alarmas, ascensor, sist. de bombeo de agua y desagüe (5), teléfono, gas natural.
	509.24	309.30	273.14	276.37	297.88	100.52	295.41
B	Columnas, vigas y placas de concreto armado y/o metálicas.	Aligerados o losas de concreto armado inclinadas.	Mármol nacional o reconstituido, parquet fino (olivo, chontia o similar), cerámica importada, madera fina.	aluminio o madera fina (caoba o similar) de diseño especial, vidrio polarizado (2) y curvado, laminado o templado.	Mármol nacional, madera fina (caoba o similar) enchapes en techos.	Baños completos (7) importados con mayólica o cerámico deco-rativo importado.	Sistemas de bombeo de agua potable (5), ascensor, teléfono, agua caliente y fría, gas natural.
	328.32	201.92	163.71	145.67	225.69	76.42	215.69
C	Placas de concreto (e=10 a 15 cm), albañilería armada, ladrillo o similar con columna y vigas de amarre de concreto armado.	Aligerado o losas de concreto armado horizontales.	Madera fina machihembrada, terrazo.	Aluminio o madera fina (caoba o similar), vidrio tratado polarizado (2), laminado o templado.	Superficie caravista obtenida mediante encofrado especial, enchape en techos.	Baños completos (7) nacionales con mayólica o cerámico nacional de color.	Igual al Punto "B" sin ascensor.
	228.00	166.71	107.75	94.16	167.43	53.02	136.07
D	Ladrillo o similar sin elementos de concreto armado. Drywall o similar incluye techo (6)	Calamina metálica, fibrocemento sobre vigueta metálica.	Parquet de 1ra., lajas, cerámica nacional, loseta veneciana 40x40 cm, piso laminado.	Ventanas de aluminio, puertas de madera selecta, vidrio tratado transparente (3).	Enchape de madera o laminados, piedra o material vitrificado.	Baños completos (7) nacionales blancos con mayólica blanca.	Agua fría, agua caliente, corriente trifásica, teléfono, gas natural.
	218.56	105.82	95.05	82.47	128.46	28.29	85.96
E	Adobe, tapal o quinchá.	Madera con material impermeabilizante.	Parquet de 2da., loseta veneciana 30x30 cm, lajas de cemento con canto rodado.	Ventanas de hierro, puertas de madera selecta (caoba o similar), vidrio transparente (4)	Superficie de ladrillo caravista.	Baños con mayólica blanca, parcial.	Agua fría, agua caliente, corriente monofásica, teléfono, gas natural.
	153.86	39.44	63.68	70.57	68.38	16.63	62.43
F	Madera (estoraque, pumaquiro, huayruro, machinga, catahua amarilla, copaiba, diablo fuerte, tornillo o similares), Drywall o similar (sin techo)	Calamina metálica, fibrocemento o teja sobre vigueta de madera corriente.	Loseta comente, canto rodado, alfombra.	Ventanas de hierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera (cedro o similar), puertas material MDF o HDF, vidrio simple	Tarrajes frotachado y/o yeso moldurado, pintura lavable.	Baños blancos sin mayólica.	Agua fría, corriente monofásica, gas natural.
	115.88	21.70	43.48	52.98	62.31	12.38	35.71
G	Pircado con mezcla de barro.	Madera rústica o caña con torta de barro.	Loseta vinílica, cemento bruñado coloreado, tapizón.	Madera comente con marcos en puertas y ventanas de pvc o madera corriente.	Estucado de yeso y/o barro, pintura al temple o al agua.	Sanitarios básicos de losa de 2da., fierro fundido o granito.	Agua fría, corriente monofásica, teléfono.
	68.28	14.92	38.38	28.61	51.09	8.52	33.13
H	-	Sin techo.	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.	Madera rústica.	Pintado en ladrillo rústico, placa de concreto o similar.	Sin aparatos sanitarios.	Agua fría, corriente monofásica sin empotrar
	-	0.00	24.02	14.31	20.44	0.00	17.89
I	-	-	Tierra compactada.	Sin puertas ni ventanas.	Sin revestimientos en ladrillo, adobe o similar.	-	Sin instalación eléctrica ni sanitaria.
	-	-	4.81	0.00	0.00	-	-

El presente Cuadro de Valores Unitarios ha sido actualizado con el índice de precios al Consumidor de Lima Metropolitana, acumulado al mes de noviembre del 2019: 1.0168

Cuadro 11: Cuadro de Valores Unitarios

Fuente: Colegio de Arquitectos del Perú

	MUROS Y COLUMNAS	TECHOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	REVESTIMIENTOS	BAÑOS	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS
TIPOLOGIA DEL PROYECTO	B	A	D	D	D	C	A
	S/328.32	S/309.30	S/95.05	S/82.47	S/128.46	S/53.02	S/295.41
Costo total por m2	S/1,292.03						

Cuadro 12: Costo total por m2

Fuente: Elaboración propia

COSTOS DE CONSTRUCCION			
TIPO	S/m2	m2	COSTO TOTAL
AREA CONSTRUIDA	S/1,292.03	7,921.53	10,234,854.40
AREA LIBRE TRATADA Y ESTACIONAMIENTOS	S/110.00	22,478.47	2,247,847.00
TECHOS ESPECIALES (TECHOS VERDES)	S/120	1,358.10	162,972.00
PISCINA	S/500	432.72	194,724.00
COSTO TOTAL DE CONSTRUCCION			S/13,086,818.11

Cuadro 13: Costo de construcción

Fuente: Elaboración propia

4.5.4. Rentabilidad

Según nuestro análisis, la inversión en todo el proyecto sería de S/ **18,597,977.81**

CUADRO DE INVERSIÓN					
ITEM	TIPO	UND	CANT.	PRECIO UNIT.	PARCIAL
1.00	PREDIO				
1.01	TERRENO	m2	30,400.00	S/ 100.00	3,040,000.00
1.02	LEGALES	%	10	S/ 200,000.00	20,000.00
2.00	PROYECTO				
2.01	ARQUITECTURA	m2	7,921.53	S/ 20.00	158,430.60
2.02	ESTRUCTURAS	m2	7,921.53	S/ 5.00	39,607.65
2.03	SANITARIAS	m2	7,921.53	S/ 3.50	23,764.59
2.04	ELECTRICAS	m2	7,921.53	S/ 3.50	23,764.59
3.00	LICENCIAS				
3.01	PROYECTO	%	2	S/ 13,086,818.11	249,654.03
4.00	SERVICIOS				
4.01	SUMINISTRO DE ENERGIA	glb	1.00	S/ 60,000.00	60,000.00
4.02	SUMINISTRO DE AGUA	glb	1.00	S/ 160,000.00	160,000.00
5.00	CONSTRUCCION				
5.01	RELLENO	m3	8,000.00	S/ 40.00	320,000.00
5.02	CONSTRUCCION	Und.	1.00	S/ 13,086,818.11	12,482,701.40
6.00	LEGALES				
6.01	INSCRIPCION	%	2	S/ 13,086,818.11	249,654.03
7.00	EQUIPAMIENTO				
7.01	EQUIPAMIENTO POR ÁREAS	m2	7,505.85	S/ 100	750,585.00
8.00	PUESTA EN MARCHA Y PUBLICIDAD				
8.01	GERENCIA	%	3	S/ 13,086,818.11	374,481.04
VALOR TOTAL DE INVERSIÓN					18,597,977.81

SECTOR 1**INGRESO MENSUAL POR USO DE SERVICIOS COMERCIALES**

DESCRIPCION	AREA (m2)	ARRIENDO FIJO	VALOR MENSUAL	DERECHO A LLAVE	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD
SALA DE JUEGOS	350.75	12.00	4,209.00	4,209.00	420.9
HELADERIA	145.00	12.00	1,740.00	1,740.00	174.00
SURF	170.60	12.00	2,047.20	2,047.20	204.72
TIENDA AUTOSERVICIO	215.00	12.00	2,580.00	2,580.00	258.00
STAND 1	25.50	12.00	306.00	306.00	30.60
STAND 2	34.50	12.00	414.00	414.00	41.40
STAND 3	37.50	12.00	450.00	450.00	45.00
STAND 4	34.50	12.00	414.00	414.00	41.40
TOTAL INGRESO MENSUAL			S/ 12,160.20	S/ 12,160.20	S/ 1,216.02
INGRESO 1ER MES				S/ 26,752.44	
INGRESO MENSUAL				S/ 13,376.22	

Cuadro 14: Ingreso Mensual - Sector 1

Fuente: Elaboración propia

SECTOR 2**INGRESO MENSUAL POR USO DE SERVICIOS GASTRONOMICOS**

DESCRIPCION	AREA (m2)	ARRIENDO FIJO	VALOR MENSUAL	DERECHO A LLAVE	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD
PUESTO DE COMIDA 1	45.00	42.00	1,890.00	1,890.00	189.00
PUESTO DE COMIDA 2	45.00	42.00	1,890.00	1,890.00	189.00
PUESTO DE COMIDA 3	45.00	42.00	1,890.00	1,890.00	189.00
PUESTO DE COMIDA 4	45.00	42.00	1,890.00	1,890.00	189.00
PUESTO DE COMIDA 5	45.00	42.00	1,890.00	1,890.00	189.00
PUESTO DE COMIDA 6	45.00	42.00	1,890.00	1,890.00	189.00
RESTAURANTE 1	463.00	42.00	19,446.00	19,446.00	1,944.600
RESTAURANTE 2	463.00	42.00	19,446.00	19,446.00	1,944.600
TOTAL INGRESO MENSUAL			S/ 50,232.00	S/ 50,232.00	S/ 5,023.20
INGRESO 1ER MES				S/ 110,510.40	
INGRESO MENSUAL				S/ 55,255.20	

Cuadro 15: Ingreso Mensual - Sector 2

Fuente: Elaboración propia

SECTOR 3**INGRESO MENSUAL POR USO DE HABITACIONES**

DESCRIPCION	CANT.	COSTO DIARIO	COSTO TOTAL
HABITACION DOBLE	17	S/ 250.00	S/ 4250.00
HABITACION MATRIMONIAL	10	S/ 250.00	S/ 2500.00
HABITACION TRIPLE	5	S/ 300.00	S/ 1500.00
HABITACION CUADRUPLE	4	S/ 350.00	S/1400.00
BUNGALOW	5	S/ 550.00	S/ 2750.00
TOTAL, DE OCUPABILIDAD AL DÍA			S/ 12,400
PROMEDIO DE OCUPABILIDAD (70%)			S/ 8,680
POR DÍA			
TOTAL INGRESO AL MES			S/ 260,400.00
30 DÍAS			

Cuadro 16: Ingreso mensual - Sector 3

Fuente: Elaboración propia

INGRESO MENSUAL POR USO DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

DESCRIPCION	AREA (m2)	ARRIENDO FIJO	VALOR MENSUAL	DERECHO A LLAVE	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD
RESTAURANTE - BAR	369.95	42.00	S/ 15,537.90	S/ 15,537.90	S/ 1,553.79
TOTAL INGRESO MENSUAL			S/ 15,537.90	S/ 15,537.90	S/ 1,553.79
INGRESO 1ER MES			S/ 34,183.38		
INGRESO MENSUAL			S/ 17,091.69		

Cuadro 17: Ingreso mensual- servicios complementarios de sector 3

Fuente: Elaboración propia

INGRESO ANUAL TOTAL POR ARRIENDO DE LOCALES

DESCRIPCION	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
SECTOR 1	26,752.44	13,376.22	13,376.22	13,376.22	13,376.22	13,376.22	13,376.22	13,376.22	13,376.22	13,376.22	13,376.22	13,376.22
SECTOR 2	110,510.40	55,255.20	55,255.20	55,255.20	55,255.20	55,255.20	55,255.20	55,255.20	55,255.20	55,255.20	55,255.20	55,255.20
SECTOR 3	294,583.38	277,491.69	277,491.69	277,491.69	277,491.69	277,491.69	277,491.69	277,491.69	277,491.69	277,491.69	277,491.69	277,491.69
TOTAL MENSUAL	431,846.22	346,123.11										

TOTAL ANUAL S/ 4,239,200.43

Cuadro 18: Ingreso Anual

Fuente: Elaboración propia

RETORNO DE CAPITAL

DESCRIPCION	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
INVERSIÓN	- 18,597,977.81						
INGRESOS ANUALES		4,239,200.43	4,239,200.43	4,239,200.43	4,239,200.43	4,239,200.43	4,239,200.43
GASTOS ANUALES 15%		-635,880.06	-635,880.06	-635,880.06	-635,880.06	-635,880.06	-635,880.06
SALDO NETO ANUAL		3,603,320.37	3,603,320.37	3,603,320.37	3,603,320.37	3,603,320.37	3,603,320.37
FLUJO CAJA ACUMULADO	- 18,597,977.81	-14,994,657.44	-11,391,337.07	- 7,788,016.70	-4,184,696.33	-581,375.96	3,021,944.41
						AÑO DE RECUPERACIÓN	SALDO POSITIVO

Cuadro 19: Retorno de Capital

Fuente: Elaboración propia

4.5.5. Listado de planos

U-01 UBICACIÓN

G-00 VISTAS

G-01 PLANO TOPOGRAFICO

G-02 PLANO PLATAFORMAS

G-03 MASTER PLAN

G-04 PLOT PLAN

G-05 SECTORIZACION

G-06 PLANTA SECTOR 1

G-07 PLANTA SECTOR 2

G-08 PLANTA SECTOR 3

G-09 PLANTA TECHO SECTOR 1

G-010 PLANTA TECHO SECTOR 2

G-11 PLANTA TECHO SECTOR 3

G-12 ELEVACIONES GENERALES

G-13 CORTES GENERALES 1-9

G-14 CORTES GENERALES 10-18

G-15 ARBOLIZACION - SECTOR 1

G-16 ARBOLIZACION - SECTOR 2

G-17 ARBOLIZACION -SECTOR 3

A-01 PLANTA SECTOR 1

A-02 PLANTA SECTOR 2A

A-03 PLANTA SECTOR 2B

A-04 PLANTA SECTOR 3A

A-05 PLANTA SECTOR 3B

A-06 PLANTA AZOTEA SECTOR 3A

A-07 PLANTA AZOTEA SECTOR 3B

A-08 ELEVACIONES 1-3

A-09 ELEVACIONES 4-6

A-10 ELEVACIONES 7-9

A-11 C2ORTES 1-3

A-12 CORTES 4-6

A-13 CORTES 7-9

A-14 CORTES 10-12

A-15 CORTES 13-15

A-16 CORTES 16 -18

A-17 DESARROLLO DE SECTOR -PLANTA

A-18 DESARROLLO DE SECTOR -CORTES

D-01 DETALLE BUNGALOW- PLANTA

D-01 DETALLE BUNGALOW- TECHO

D-02 DETALLE BUNGALOW- CORTES A-B

D-02 DETALLE BUNGALOW- CORTES C-D

D-03 DETALLE BUNGALOW- ELEVACION Y CORTE ESCATILLON

D-04 DETALLE DE ESCALERAS

D-05 DETALLE VANOS 1

D-05 DETALLE VANOS 2

D-06 DETALLE TECHO VERDE

D-07 DETALLES VARIOS

21. DETALLE PISCINA

D- 02 SOL Y SOMBRA

D-10 VARIOS

E-01 PLANO CIMIENTACION

E-02 PLANO DE ENCOFRADO

IE-01 PLANO DE ELECTRICAS – PLANTA 1

IE-02 PLANO DE ELECTRICAS – AZOTEA

IS-01 RED GENERAL DE AGUA

IS-02 RED GENERAL DE DESAGUE

IS-02 RED GENERAL -TECHOS

IS- PLANO DESARROLLO AGUA Y DESAGUE

S-01 PLANO SEGURIDAD SECTOR 1

S-02 PLANO SEGURIDAD SECTOR 2

S-02 PLANO SEGURIDAD SECTOR 3

CUADRO DE ACABADOS

4.6. Conclusiones

Parara culminar con la presente tesis y el análisis realizado, se puede concluir lo siguiente:

- Existe una congruencia entre el problema expuesto y la propuesta, del proyecto arquitectónico de un conjunto turístico como prolongación del Malecón José Olaya, por lo que logra integrarse al contexto físico y social del distrito de Cerro Azul, respondiendo a las necesidades de la zona.
- Se integro el entorno y mejoro la calidad espacial a través del desarrollo volumétrico y diseño paisajístico.
- Es un proyecto con identidad arquitectónica caracterizado con el uso correcto de materiales simples que sirve como referente para las edificaciones de futuros proyectos en la localidad.

Bibliografía

Boullon, R. (2004). Planificación del espacio turístico. México: Trillas

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (24 de 10 de 2012). Memoria del

Fórum Internacional: Playas, Desarrollo Económico E Inclusión Social. Recuperado

el 30 de 09 de 2019, de

https://www.sbn.gob.pe/documentos_web/descarga_online/memoria_superintendencia.pdf

Hunziker, W.y Krapf, K.(1942). Fundamentos de la Teoría General del Turismo

Laurie, M. (1983). Introducción a la arquitectura del paisaje. Barcelona: Ed. Gustavo Gili.

Municipalidad de Distrital (2017). Plan de Desarrollo Turístico Local del Distrito de Cerro

Azul.

Zamudio, L. (28 de 11 de 2016). Arquitectura y turismo. La Arquitectura como reclamo

turístico. (U. d. Bío, Ed.) Urbano, 16, 58-67. Recuperado el 30 de 09 de 2019, de

<http://www.redalyc.org/pdf/198/19836965009.pdf>

ArchDaily Perú. (13 de 06 de 2014). Malecón Puerto Vallarta / Trama Arquitectos [Puerto

Vallarta Seafront / Trama Arquitectos]. Recuperado el 30 de 09 de 2019, de

<https://www.archdaily.pe/pe/623915/malecon-puerto-vallarta-trama-arquitectos>

ArchDaily Perú. (17 de 05 de 2016). Hotel Punta Sirena / WMR Arquitectos. Recuperado el

30 de 09 de 2019, de [https://www.archdaily.pe/pe/786782/hotel-punta-sirena-wmr-](https://www.archdaily.pe/pe/786782/hotel-punta-sirena-wmr-arquitectos)

[arquitectos](https://www.archdaily.pe/pe/786782/hotel-punta-sirena-wmr-arquitectos)

Municipalidad Distrital de Cerro Azul (2019) Plan Estratégico Institucional, Perú

Recuperado 30 de 09 de 2019, de: http://municerroazul.gob.pe/wp-content/uploads/2019/02/plan_estrategico_institucional.pdf

Municipalidad Distrital de Cerro Azul (2006) Esquema general de ordenamiento urbano, Actualización del Plan de Desarrollo Urbano 2007-2011.

PROMPERU (2017). Peruanos que vacacionaron en Cañete. Recuperado 30 de 09 de 2019, de: https://www.promperu.gob.pe/TurismoIN//sitio/VisorDocumentos?titulo=Peruanos%20que%20vacacionaron%20en%20Ca%C3%B1ete%20&url=/Uploads/infografias/1055/PVN17_Ca%C3%B1ete.pdf&nombObjeto=Infograf%C3%ADas&back=/TurismoIN/sitio/Infografias&issuuid=0