

UNIVERSIDAD RICARDO PALMA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



TESIS PARA OPTAR POR EL TITULO PROFESIONAL
DE ARQUITECTO

**“CENTRO COMERCIAL Y DE ENTRETENIMIENTO EN
PLAYA LAS ROCAS – PIMENTEL”**

Director: Arq. Enrique Alegre Salazar

Tesistas: Bach. Mónica Collantes Maza
Bach. Kathya Mayhua Benavides

Diciembre, 2016

“CENTRO COMERCIAL Y DE ENTRETENIMIENTO EN PLAYA LAS ROCAS – PIMENTEL”

CHICLAYO – PROVINCIA ATRACTIVA PARA LA INVERSIÓN

Con el transcurso de los años hemos observado que nuevas tipologías de centros comerciales se han distribuido en todo Lima y provincia, debido a que las necesidades y exigencias de la población han ido en aumento; es por ello que, en los últimos años los inversionistas han logrado que la población cuente con una propuesta formal, de calidad y confiable: **el centro comercial**, apostando no sólo por nuestra capital sino también en provincias como: Cusco, Pucallpa, Huánuco y Chiclayo.

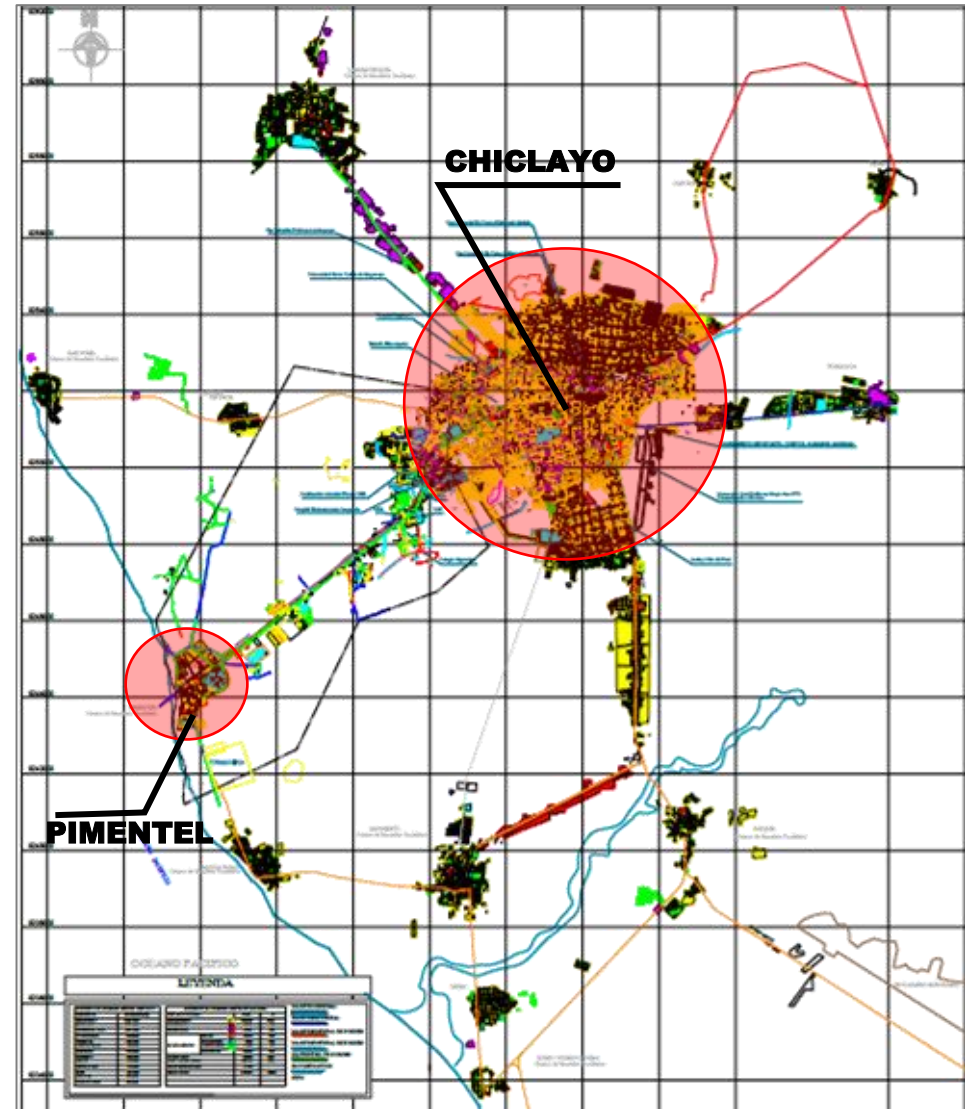


PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN

La Provincia de Chiclayo ha experimentado un rápido crecimiento poblacional, urbano, turístico y económico, generando algunos aspectos negativos para ciudad como:

- el crecimiento del comercio informal.
- devastación de las zonas agrícolas.
- contaminación ambiental en el centro urbano de la ciudad.
- carencia de áreas verdes y espacios públicos.
- y el mal uso en la administración de los espacios.

Bajo estas observaciones, se propone al distrito de Pimentel como un nuevo nodo de concentración, por ser uno de los más atractivos e importantes de la ciudad y contar con los recursos necesarios para reforzar el turismo e impulsar un desarrollo comercial adecuado.



PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN



PLAYA LAS ROCAS

Es por ello, el caso de la playa Las Rocas en el distrito de Pimentel, que a pesar de ser uno de los atractivos turísticos más importantes del distrito, se encuentra actualmente desorganizado y en estado de abandono en épocas de invierno; evidenciando carencia de equipamiento, mobiliario urbano, inexistencia de espacios públicos y falta de infraestructura, desaprovechando así su condición de ubicación.

GENERAL:

Diseñar un centro comercial y de entretenimiento en la playa Las Rocas del distrito de Pimentel en la provincia de Chiclayo departamento Lambayeque, diseñando nuevos espacios para el entretenimiento, ocio y reorganizando la zona de comercio existente, de esta manera se proyectará un punto de convergencia entre el distrito de Pimentel y la provincia de Chiclayo, convirtiéndolo así en un nodo de atracción turística.

ESPECÍFICOS:

- Identificar el lugar y analizar los diversos problemas que se presenta en la playa .
- Fortalecer la actividad de entretenimiento de la zona mediante el diseño del centro comercial.
- Reorganizar y rediseñar el comercio existente en la playa las Rocas con una propuesta de diseño que brinde mejores condiciones para el desarrollo de la actividad comercial.
- Proyectar espacios de uso recreacional y ocio para el desarrollo de actividades. Convirtiéndolo en un nodo de concentración y atracción turística, teniendo como producto final una nueva imagen urbana
- Diseñar un centro comercial y de entretenimiento que alberguen locales comerciales, restaurantes, .áreas de ocio y que cuente con mobiliario urbano, accesos peatonales y vehiculares para el público.



ALCANCES Y LIMITACIONES



ALCANCES:

- Abarca el análisis de Distrito de Pimente, Chiclayo, referimos aspectos económicos, sociales y urbano- **énfasis en comercio.**
- **Se planteó un acondicionamiento necesario para la playa Las Rocas.**
- **Se determinó la viabilidad de la propuesta, ventajas y desventajas, analizando los posibles impactos del sector que compete a la playa las rocas.**
- **Se desarrollo una propuesta urbana arquitectónica a nivel de proyecto, desarrollando el sector del centro comercial.**
- **Este proyecto beneficiara a los habitantes del distrito, Chiclayo , brindará oportunidad de empleo, negocio a nivel general**

LIMITACIONES:

- **Carencia de infraestructura vial y espacios** de la playa las rocas originado por un crecimiento informal y desorganizado.
- **Inconvenientes y obstáculos en la etapa de campo, inseguridad de la zona y escaza colaboración de las autoridades y población.**

Conjunto de locales comerciales y/o tiendas por departamento organizados y destinados a la prestación de servicios, recreación y compra-venta

Norma A. 070 – Reglamento Nacional de Edificaciones

Donde su tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno

Asociación Española de Centros Comerciales (AECC)

Sus configuraciones principales son: centros comerciales abiertos, cerrados y híbridos.

Consejo Internacional de Centros Comerciales (ICSC)

ASPECTOS GENERALES

CLASIFICACIÓN

Centro Comercial	Concepto/ Área m2 (incluy. las Tiendas Anclas)	Tipología	Nº de tienda ancla	Área de influencia
			% de tienda ancla	
Centros comerciales cerrados				
Centro Regional	Ofrecen variedad de servicios y mercancía en general.	Tipología cerrada con tiendas orientadas hacia en interior conectadas por un corredor común	2 o más	8 - 24 km.
	Área 35 000 – 50 000 m ²		50% - 70%	
Centro Super regional	Similar en tipología al centro regional pero con mayor variedad de tiendas.	Tipología cerrada con tiendas y servicios de gran escala.	3 o más	8 – 24 km.
	Área mayor a 50 000m ²		50% - 70%	

CENTROS COMERCIALES EN EL PERÚ

EVOLUCIÓN EN EL PERÚ



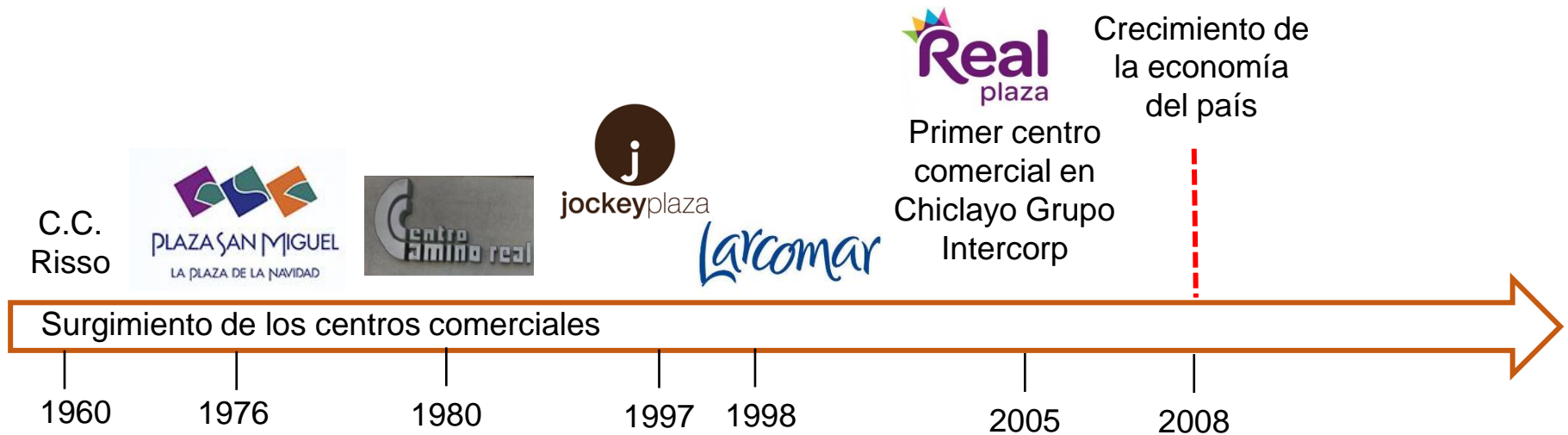
C.C. Risso



C.C. Jockey Plaza

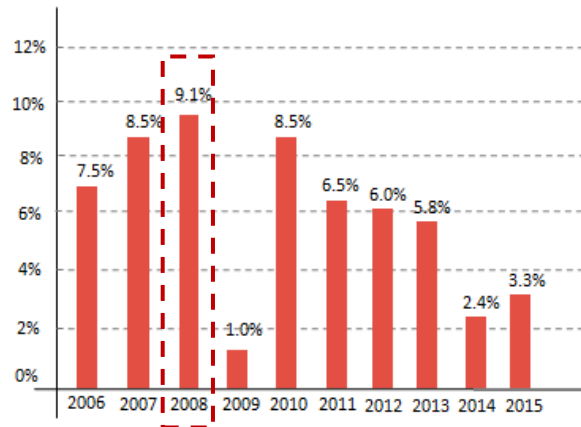


C.C. Real Plaza Chiclayo



ASPECTOS GENERALES

Evolución del PBI en los últimos años en el Perú



Fuente: Banco Central de Reserva BCR – 2015

Actualmente, nuestro país cuenta con más de 70 centros comerciales, entre los cuales predominan los centros super regionales, regionales y comunitarios, los cuales en los últimos años, han tenido gran aceptación incrementando sus ingresos de un año a otro.

Tabla N°2
Indicadores de evolución de centros comerciales

INDICADOR	2013	2014	2015	2016*
Ventas brutas en centros comerciales - millones de soles	18,886.1	20,934.4	22,908.5	25,042.8
Visitas mensuales promedio a los centros comerciales - millones de personas	43.3	50.0	54.7	59.8
Número de centros comerciales	60	68	73	77
Número de tiendas	5,796	6,513	7,127	8,146

Fuente: Asociación de Centros Comerciales y de Entretenimiento del Perú ACCEP, 2015
*Proyección hacia el año 2016

EVOLUCIÓN EN EL PERÚ



ASPECTOS GENERALES

LARCOMAR



Ubicación	Malecón de la Reserva 160 - Miraflores
Propietario	José Said Saffie
Arquitecto	Arq. Eduardo Figari Gold
Apertura	1998
Área del terreno	44 675 m ²
Área construída	49 783 m ²
N° de plantas	3
Locales comerciales	155 locales comerciales y 72 tiendas menores
N° de estacionamientos	773 plazas

ANÁLISIS DE LOS CENTROS COMERCIALES EN LIMA Y PROVINCIA

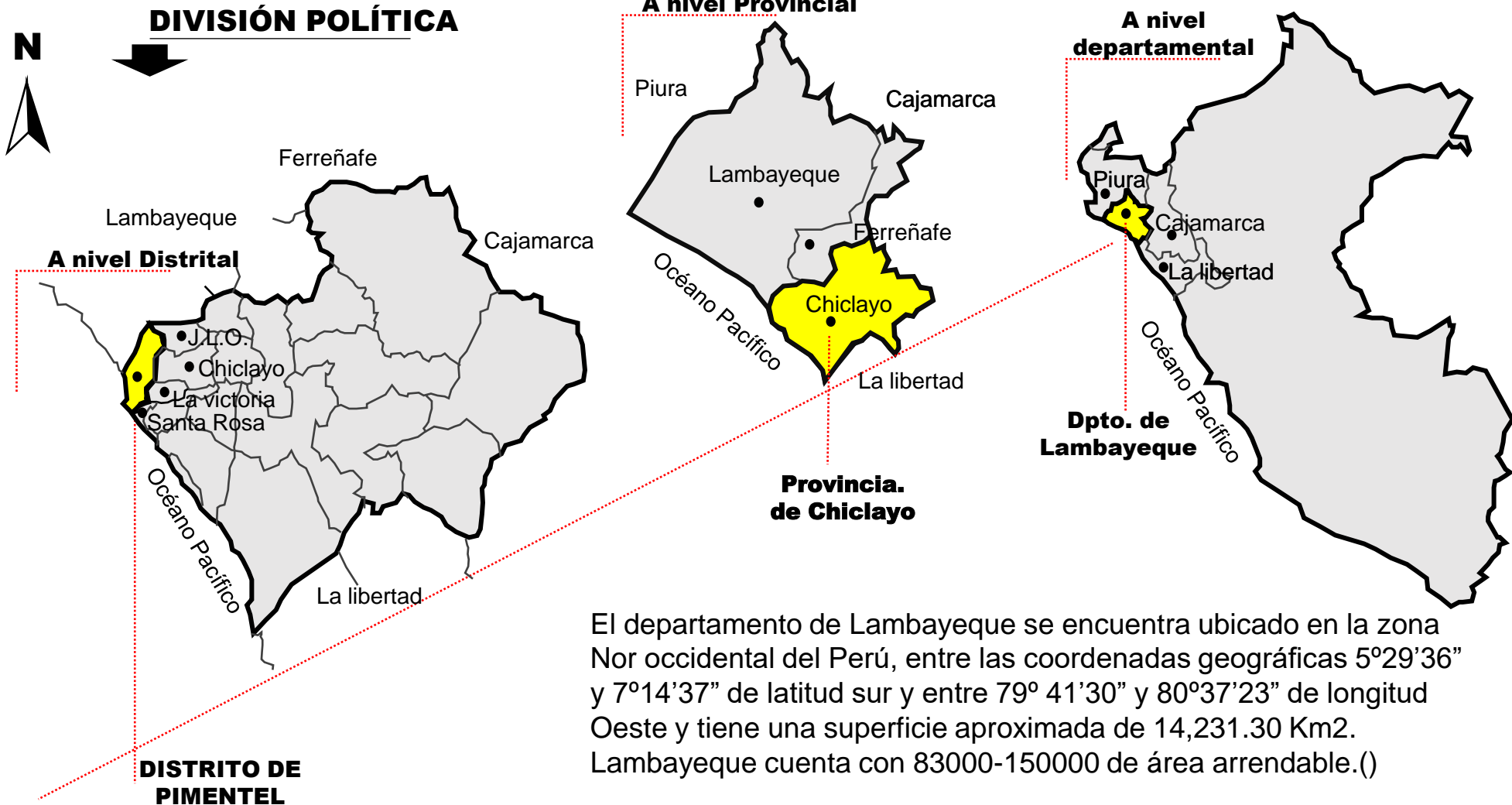
REAL PLAZA- CHICLAYO



Ubicación	Av. Bolognesi cdr. 11 - Chiclayo
Propietario	Grupo Intercorp
Firma arquitectónica	ARTIFICE
Apertura	2005
Área del terreno	60 000 00 m ²
Área construída	30 953 00 m ²
N° de tiendas ancla	4
N° de tiendas comerciales	88
N° de estacionamientos	600 plazas
Ventas anuales	\$ 77 000 000

A nivel macro – LAMBAYEQUE - CHICLAYO

ASPECTO GEOGRÁFICO



El departamento de Lambayeque se encuentra ubicado en la zona Nor occidental del Perú, entre las coordenadas geográficas 5°29'36" y 7°14'37" de latitud sur y entre 79° 41'30" y 80°37'23" de longitud Oeste y tiene una superficie aproximada de 14,231.30 Km². Lambayeque cuenta con 83000-150000 de área arrendable.(.)

A nivel macro – LAMBAYEQUE - CHICLAYO

ASPECTO FÍSICO

Superficie 94% zona costera

Relieve poco accidentado, entre zonas desérticas, valles y bosques secos.

Temperatura: promedio Anual 25.8°Cmax. Y 17.9°min.

Humedad: Promedio anual 82% , con 61% min y85%max.

Vientos: Uniformes casi todo el año, con dirección este a Oeste.

Precipitaciones: escasas y esporádica.

Morfología: amplias zonas costera.



CHICLAYO

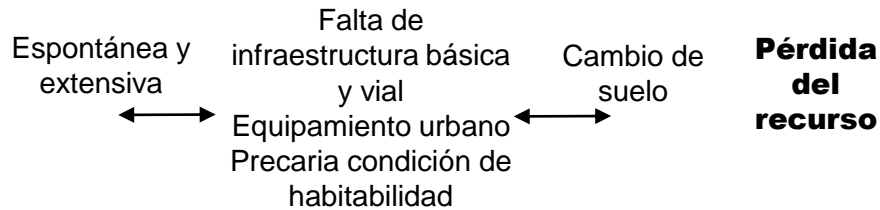
Hidrografía: conformada por ríos de caudal variable: Chancay – Lambayeque, La leche ,Zaña y Reque.

Recursos Naturales: diversidad de climas, valles andinos y oasis costeros(suelos), recursos marinos(caballa y guitarra), mineros(cobre, plomo y zinc), hídricos(reserva de tinajones).

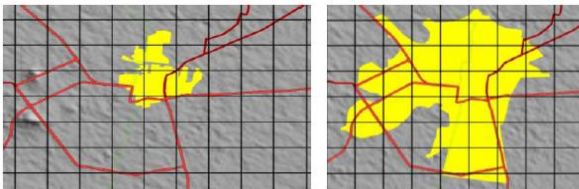
EXPANSIÓN DE LA CIUDAD DE CHICLAYO

Plan de Desarrollo Regional Concertado Lambayeque 2011 - 2021(2011)
 Evolución urbana en Chiclayo en el siglo XX – cada 10años, su población y su ocupación física se duplica.
 Falta de control urbano
 Crecimiento acelerado ↔ Crecimiento desordenado

Expansión urbana en Chiclayo



Los dos primeros periodos, la superficie urbana se incrementó en 2,155.76ha.



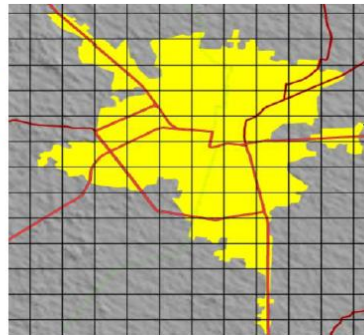
Año 1965

Año 1991

Expansión de la ciudad de Chiclayo.

Fuente: Plan de desarrollo regional 2011 - 2021

Últimos 10 años 1,238.80ha.



CHICLAYO METROPOLITANO



Comportamiento Metropolitano

Carácter dinamizador de la ciudad de Chiclayo- centro urbano principal.

A nivel macro – LAMBAYEQUE - CHICLAYO

INFRAESTRUCTURA

VIAL

Vía Nacional - Regional

Carretera Panamericana Norte- tramo de Vía de evitamiento actual – Carretera Panamericana Sur.

Vías inter provincial

Carretera a Ferreñafe y Carretera a Lambayeque.

Vía inter distrital - metropolitano

Vías de 1er. Orden

Carretera a Pimentel , Vía a Monsefú, Carretera a Puerto Eten.

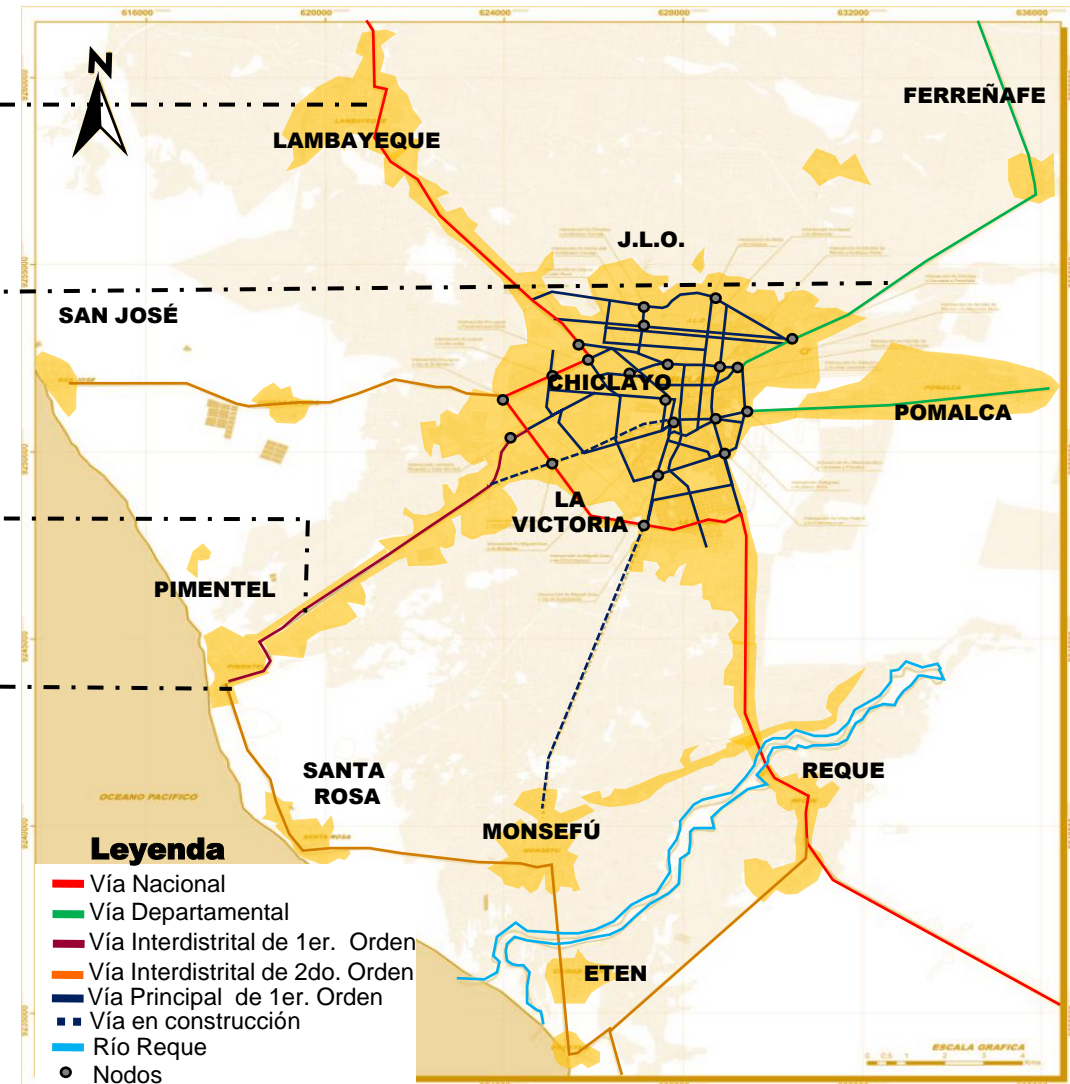
Vías de 2do. Orden

Carretera Pimentel a Santa Rosa
Carretera Monsefú a Ciudad Eten
Carretera a San José

SERVICIOS - TURISMO

De Servicios – 83% cobertura de agua y 70% alcantarillado.

De turismo – centro de servicios turísticos : histórico, cultural.



A nivel macro – LAMBAYEQUE - CHICLAYO

El casco urbano de la ciudad de Chiclayo es de 3,977.14Has., en la distribución de suelos predomina el uso residencial con el 34.4% del área urbana.

Provincia de Chiclayo: Usos de suelo		
USOS DE SUELO	SUPERFICIE	
	Ha.	%
Residencial	1370.01	34.4
Comercial	31.52	0.8
Equipamiento	Salud	12.08
	Educación	104.41
	Recreación	166.64
Industrial	51.08	1.3
Otros usos	650.56	16.4
Vías y áreas libres	1590.85	40
Área total ocupada	3977.14	100

Fuente: INDECI. Mayo 2014

Plan de Desarrollo Urbano de Chiclayo

Urbanizaciones ecológicas – Reque

Áreas industriales – Eten y Reque

Áreas educativas – Universidades – Pimentel, especificación de zonas comerciales

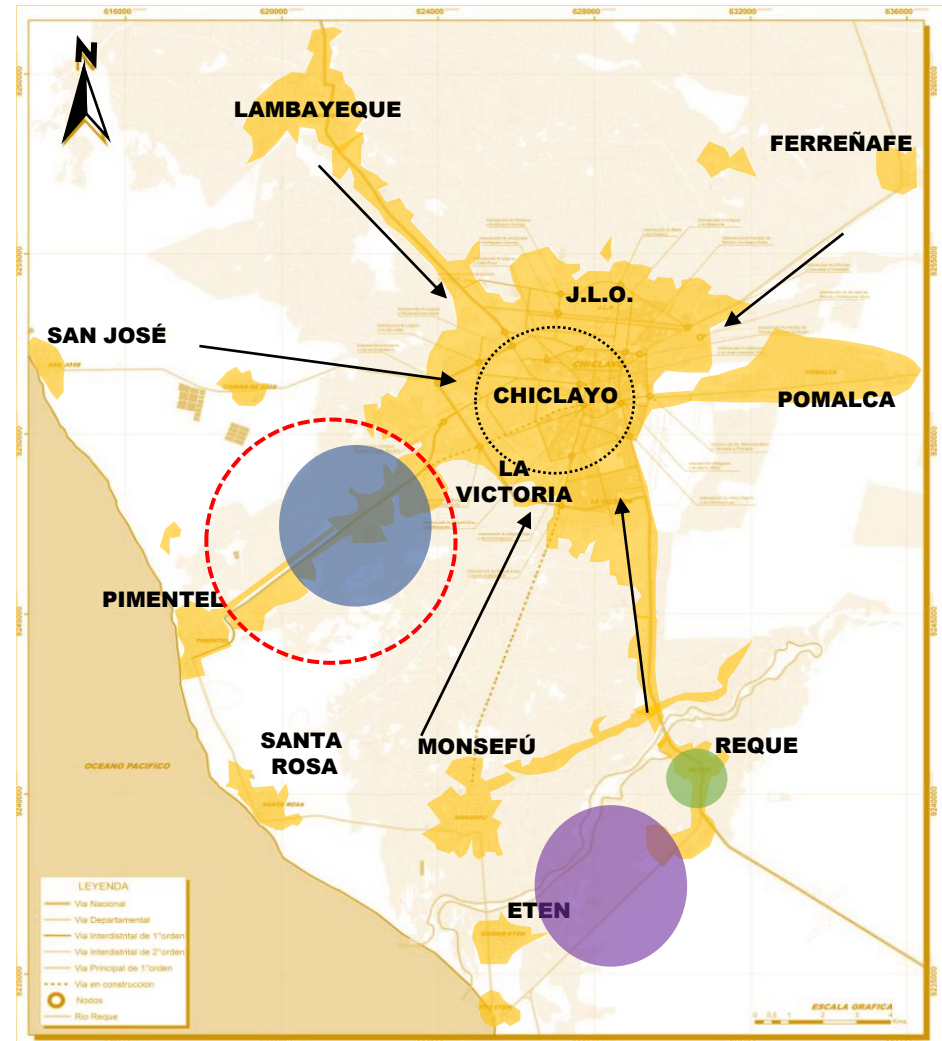
Plan Director de Chiclayo al año 2020

Concibe a Chiclayo dentro de un proceso primitivo de metropolización, con un esquema que se rige a tener:

como centro urbano a Chiclayo , La Victoria José Leonardo Ortiz y pequeños centros urbanos de menor jerarquía – Lambayeque, San José, Pimentel, Santa Rosa, Monsefú, Eten ciudad - puerto, y Reque.

Establecer funciones para cada unos de los centros urbanos con propuestas de desarrollo.

ASPECTO NORMATIVO



A nivel macro – LAMBAYEQUE - CHICLAYO

ASPECTO SOCIO ECONÓMICO

Indicadores demográficos Población- migración

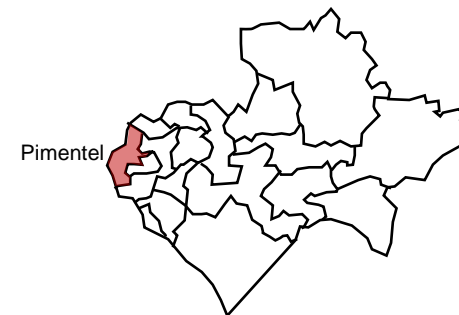
➤ Uno de los factores que hace que la ciudad de Chiclayo ocupe el cuarto lugar a nivel nacional es su crecimiento demográfico.

➤ La provincia de Chiclayo forma parte del crecimiento económico en nuestro país, debido a su fuerte desarrollo económico durante los últimos años.

➤ En los últimos años Pimentel a experimentado un crecimiento poblacional acelerado, llegando a triplicar su población.

En el tercer trimestre de este año el PBI registró un crecimiento de 4.4%

El comercio es uno de los factores que más aporta al crecimiento del PBI .



PERÚ: OFERTA Y DEMANDA GLOBAL TRIMESTRAL
(Variación porcentual del índice de volumen físico respecto al mismo período del año anterior)
Año Base 2007=100

Oferta y Demanda Global	2015/2014					2016/2015				
	I Trim.	II Trim.	III Trim.	Acumulado al III Trim.	4 últimos Trim. ^{1/2}	I Trim.	II Trim.	III Trim.	Acumulado al III Trim.	4 últimos Trim. ^{1/2}
Producto Bruto Interno	2,0	3,2	3,2	2,8	2,5	4,5	3,7	4,4	4,2	4,3
Extractivas	3,5	6,9	8,0	6,2	3,9	11,5	12,3	12,2	12,0	12,0
Transformación	-5,2	-2,4	-4,1	-3,9	-3,4	-1,2	-5,3	0,2	-2,1	-1,7
Servicios	4,9	4,9	4,8	4,9	4,7	4,7	4,2	3,6	4,2	4,4
Importaciones	-1,4	-2,4	0,6	-1,0	-0,8	-0,2	-3,1	1,8	-0,5	-0,4

A nivel micro - **DISTRITO DE PIMENTEL**

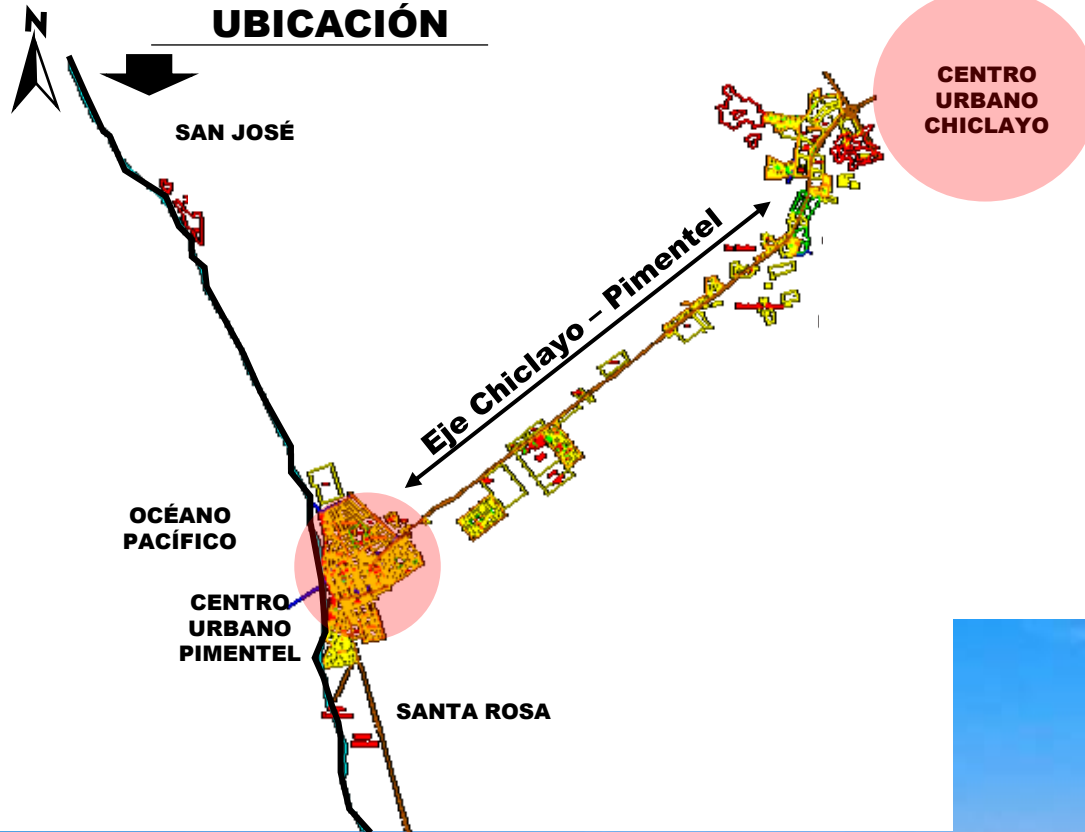
Pimentel es considerado actualmente como uno de los mejores balnearios del norte, pues forma parte de los centros urbanos que se encuentran dentro del área de influencia de la ciudad de Chiclayo, ya que contribuye al desarrollo de actividades relacionadas como el turismo y recreación; convirtiéndose en una de las principales atracciones de la región.



A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

ASPECTO GEOGRÁFICO

UBICACIÓN



- Se encuentra ubicado al Sur Oeste entre los puertos de San José y Santa Rosa, a 13 km. de la ciudad de Chiclayo.
- Su territorio tiene una extensión de 60.70 km²
- El acceso al distrito de Pimentel desde Chiclayo es mediante la carretera hacia Pimentel, el cual demora aproximadamente 15 minutos.



A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

➤ **Vial** _ conformado por:

- Vía nacional
- Vías colectoras de integración metropolitana- vías interdistritales.
- Vías principales vías con jerarquía
- Vías secundarias – articulan el distrito

Eje Chiclayo – Pimentel

Concentra mayor fuerza de crecimiento urbano- habilitaciones urbanas.

➤ **Infraestructura** de edificación:

- Vivienda
- Industria
- Comercio (vecinal)
- Centro de salud
- Educación

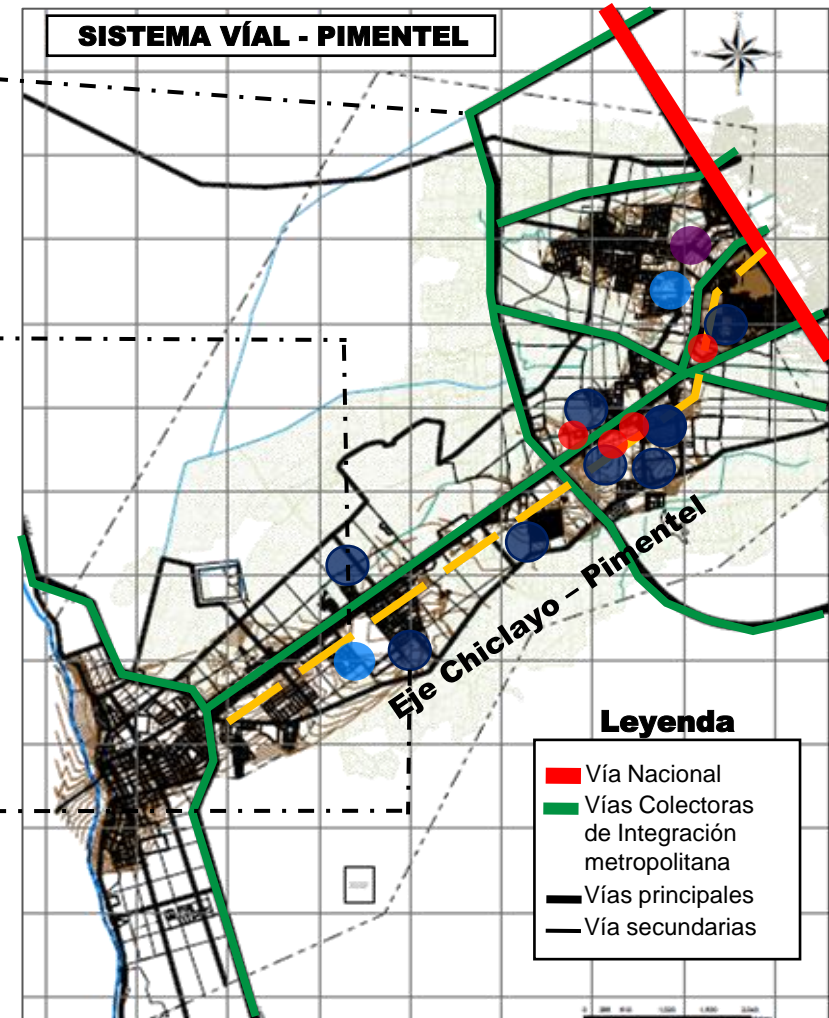


➤ **De Servicio.**

Presenta déficit en la cobertura de servicios básicos : energía 20%, desagüe 45.30% y agua 42.10%.

➤ **De Turismo.**

INFRAESTRUCTURA



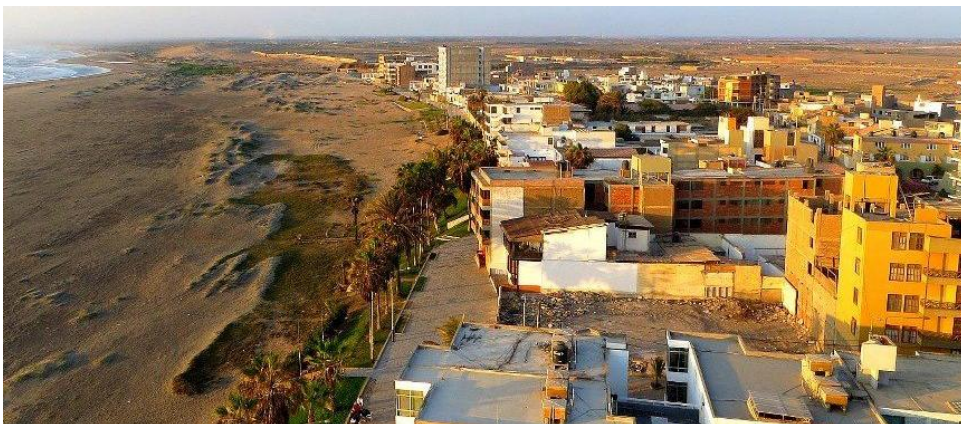
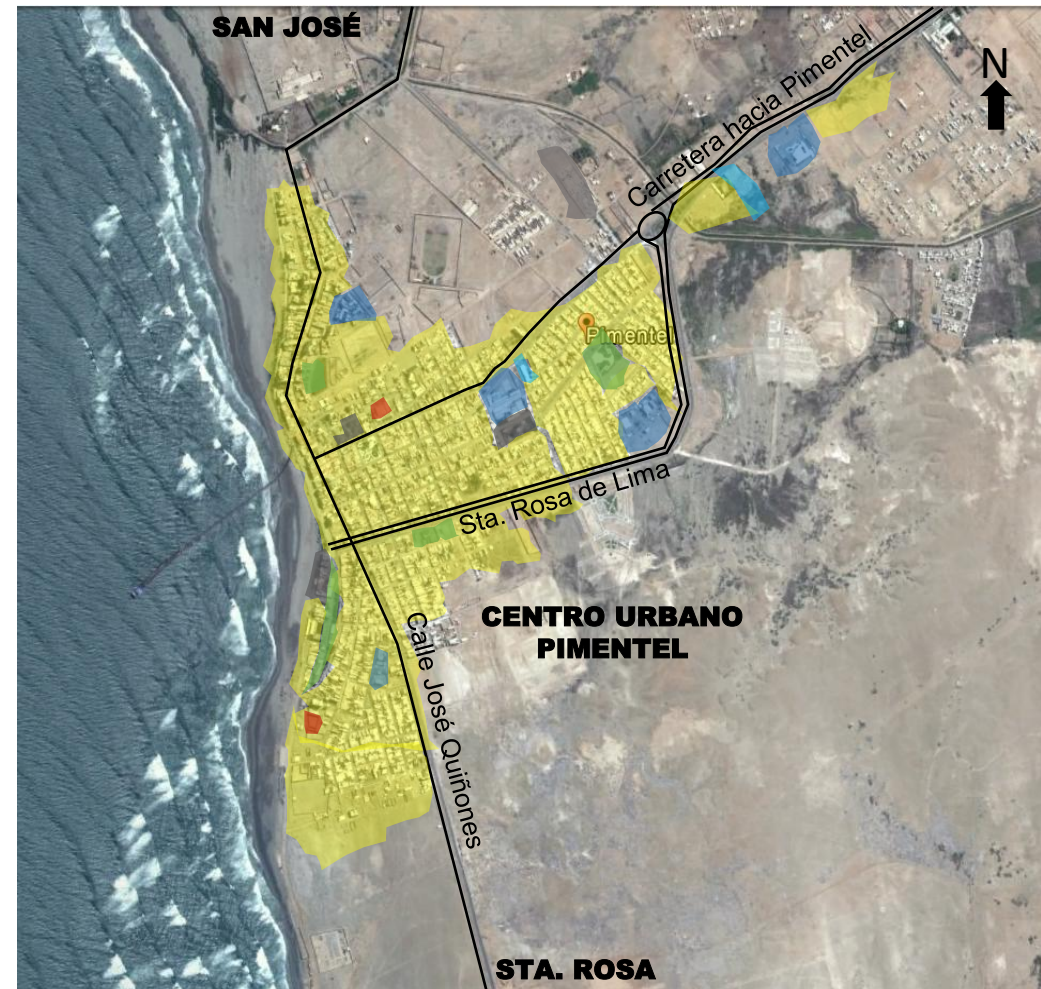
A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

ZONIFICACIÓN

Usos de suelo	Superficie		
	Ha.	%	
Residencial	77.31	35.1	
Comercial	1.17	0.5	
Equipamiento	Salud	3.42	1.6
	Educación	19.63	8.9
	Recreación	10.04	4.6
Industrial	0.43	0.2	
Otros usos	32.71	14.8	
Vías y áreas libres	75.69	34.3	

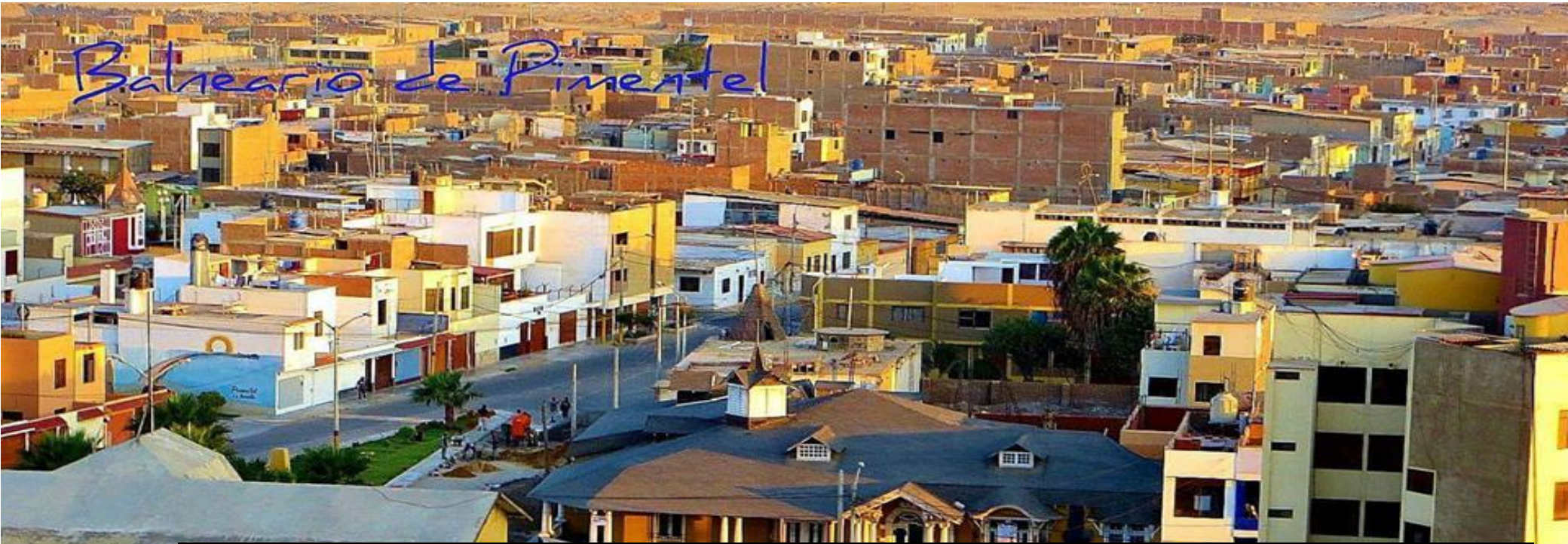


PREDOMINA EL USO RESIDENCIAL



A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

MATERIAL PREDOMINANTE



Predomina construcción con ladrillo utilizando el sistema convencional de albañilería confinada con estructura porticada.



A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN



Tipología de viviendas unifamiliar de 1-4 pisos alrededor de la plaza principal del distrito.



Tipología de viviendas unifamiliar y multifamiliar de 2-8 pisos bordeando el malecón.

A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

ACTIVIDAD COMERCIAL



Balneario de Pimentel : Intensa actividad comercial en temporada alta – comercio formal: restaurantes – bar y comercio informal : módulos improvisados de comida, souvenirs.



Playa las rocas: comercio formal – comercio informal.

A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

ENTRETENIMIENTO Y OCIO



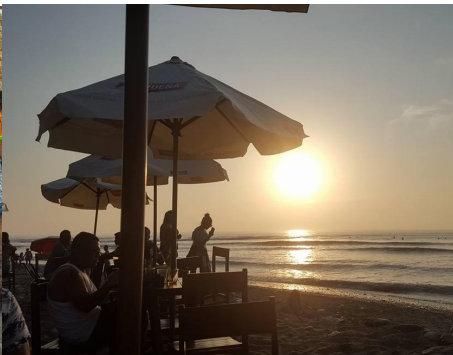
**Balneario de Pimentel : espacios públicos – malecón Seoane , muelle de Pimentel
Deporte - surf**

A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA PLAYA LAS ROCAS - TEMPORADA ALTA



**Actividad comercial – restaurantes , bares y venta de pescado.
Entretención pasivo – ribera de la playa**



A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

ACTIVIDAD COMERCIAL Y ENTRETENIMIENTO EN LA PLAYA LAS ROCAS - TEMPORADA BAJA



**Actividad comercial – No presenta dinámica comercial
Entretención y ocio – carece de espacios públicos y de recreación.**

A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

SITUACIÓN ACTUAL EN LA PLAYA LAS ROCAS – TEMPORADA ALTA Y BAJA



↑ **TEMPORADA ALTA**

↑ **TEMPORADA BAJA**

La situación actual de la Playa las Rocas es **variable** – CARECE DE ENTORNO URBANO CONSOLIDADO.

Temporada alta – intensa actividad económica y entretenimiento. (diciembre – marzo)

Temporada baja- no presenta actividad económica y entretenimiento. (abril – noviembre)

A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

CONCLUSIONES

- el distrito de Pimentel **cumple un rol turístico** con gran potencial comercial y de entretenimiento.
- **actualmente se evidencia intensa dinámica comercial y turística** en la zona del balneario y gran concentración de usuarios, llegando a situaciones de turgurización de la playa y caos vehicular en temporadas altas.
- **zona estratégica con potencial natural y turístico**, destacando la playa las rocas por contar un área de playa tranquila y adecuada para los bañista y practica de deportes como el surf.
- Playa las rocas, evidencia ser un nodo de concentración en temporadas altas con, intensa dinámica de servicios, a pesar de tener una infraestructura precaria y falta de infraestructura vial y de servicio, equipamiento urbano.
- Proponer un nuevo sector en la Playa las rocas, donde se realice un acondicionamiento urbano arquitectónico, con diseño de espacios adecuados para la actividad comercial, de servicios y entretenimiento, convirtiéndolo en un punto de atracción permanente del distrito y punto de referencia de la Provincia de Chiclayo.



A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

PROBLEMÁTICA URBANA EN LA PLAYA LAS ROCAS



CARENCIA DE INFRAESTRUCTURA



ZONAS INSEGURAS



INSUFICIENTE ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS.

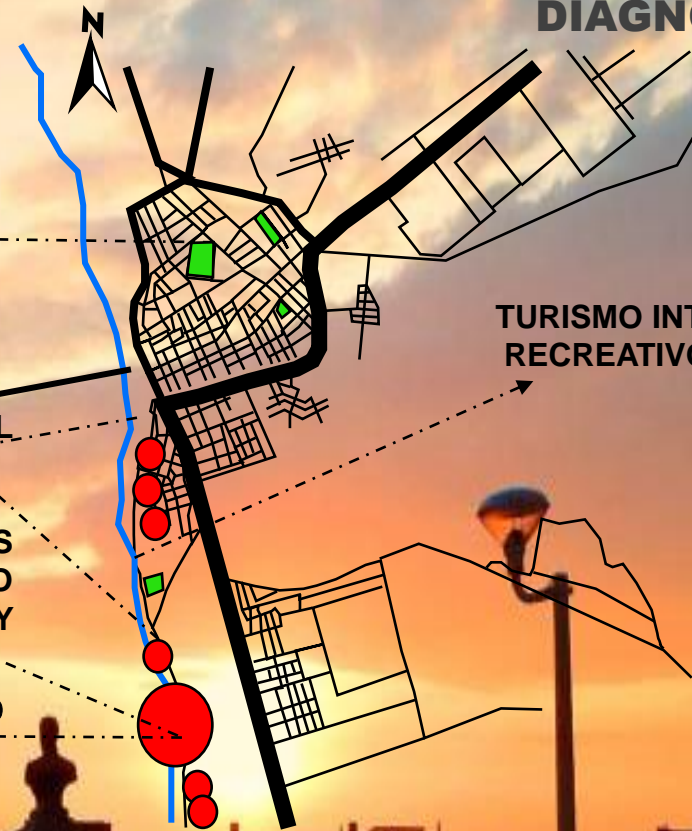
FALTA DE EQUIPAMIENTO URBANO. FORTALECER EL TURISMO

PRESENCIA DE DINAMICA COMERCIAL PARCIAL.

ACONDICIONAMIENTO DE AREAS PROPICIAS PARA EL DESARROLLO COMERCIAL, ENTRETENIMIENTO Y OCIO.

PLANTEAR UN CENTRO COMERCIAL Y DE ENTRETENIMIENTO

DIAGNÓSTICO



TURISMO INTERNO RECREATIVO DE PLAYA

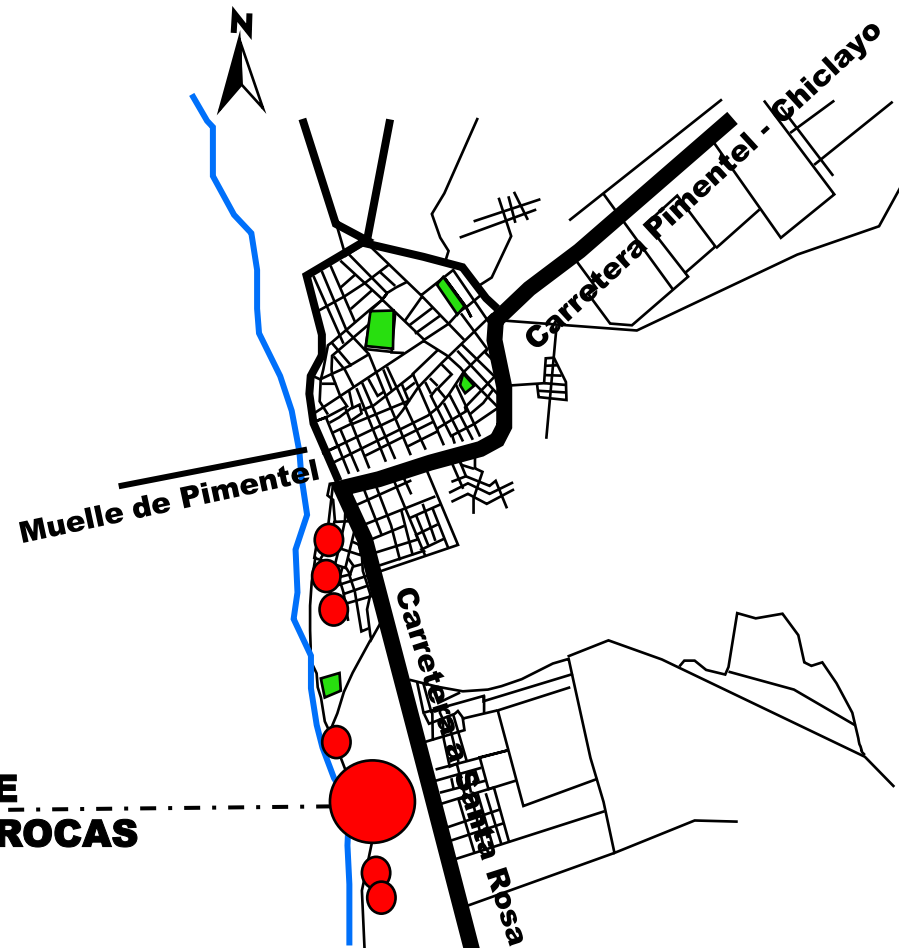
A nivel micro - DISTRITO DE PIMENTEL

PROPUESTA A NIVEL MACRO

Plan de acondicionamiento Urbano - Arquitectónico.

- Áreas verdes
- Espacios públicos
- Infraestructura
- Mobiliario urbano
- Reordenamiento de los locales comerciales precarios existente
- Nuevos espacios – nuevos usos (tiendas comerciales)
- Áreas de entretenimiento activo y pasivo
- Fortalecer la playa las rocas con una nueva imagen urbana – arquitectónica.

DISEÑAR UN CENTRO COMERCIAL Y DE ENTRETENIMIENTO EN LA PLAYA LAS ROCAS



PROPUESTA - PROYECTO

ACONDICIONAMIENTO URBANO – ARQUITECTÓNICO

Aprovechar su potencial ubicación
Reorganizar los espacios existentes- Restaurantes, bares.
Infraestructura con área de influencia provincial
Equipamiento urbano
Espacios públicos – áreas verdes

IDEA DEL PROYECTO

Factores:

Crecimiento de la población
Dinámica comercial

A mayor población –
mas necesidades.



FACTIBILIDAD

FACTORES QUE SE TOMÓ EN CONSIDERACIÓN

Espacio – cuenta con una amplia extensión de espacio disponible.

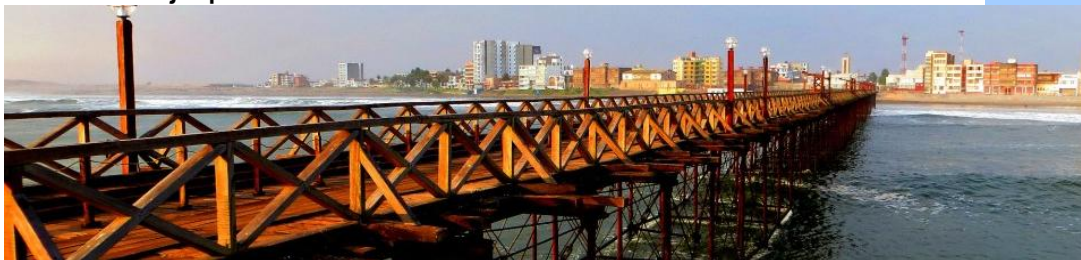
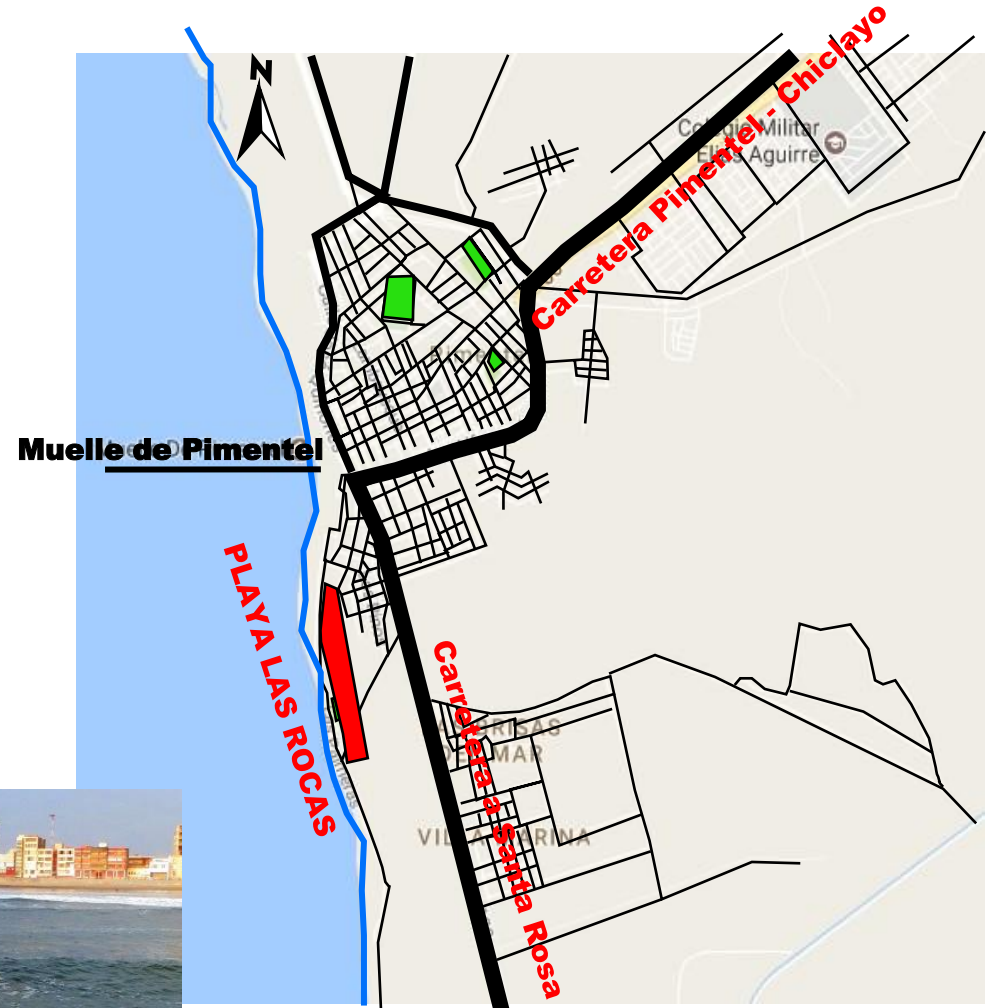
Ubicación – distrito de Pimentel, considerado uno de los atractivos mas importantes del norte del País – Terreno frente a la costanera.

Población – índices de población en aumento - 44,285 (2015). - PEA 11835 + la población flotante de los distritos cercanos y departamental.

Turismo – balneario turístico. Concentración de usuarios extranjeros y nacionales, pesca artesanal en caballitos de totora y el muelle de alto valor histórico del distrito y ciudad.

Prevención de desastres - Poco recurrentes en el norte del país .

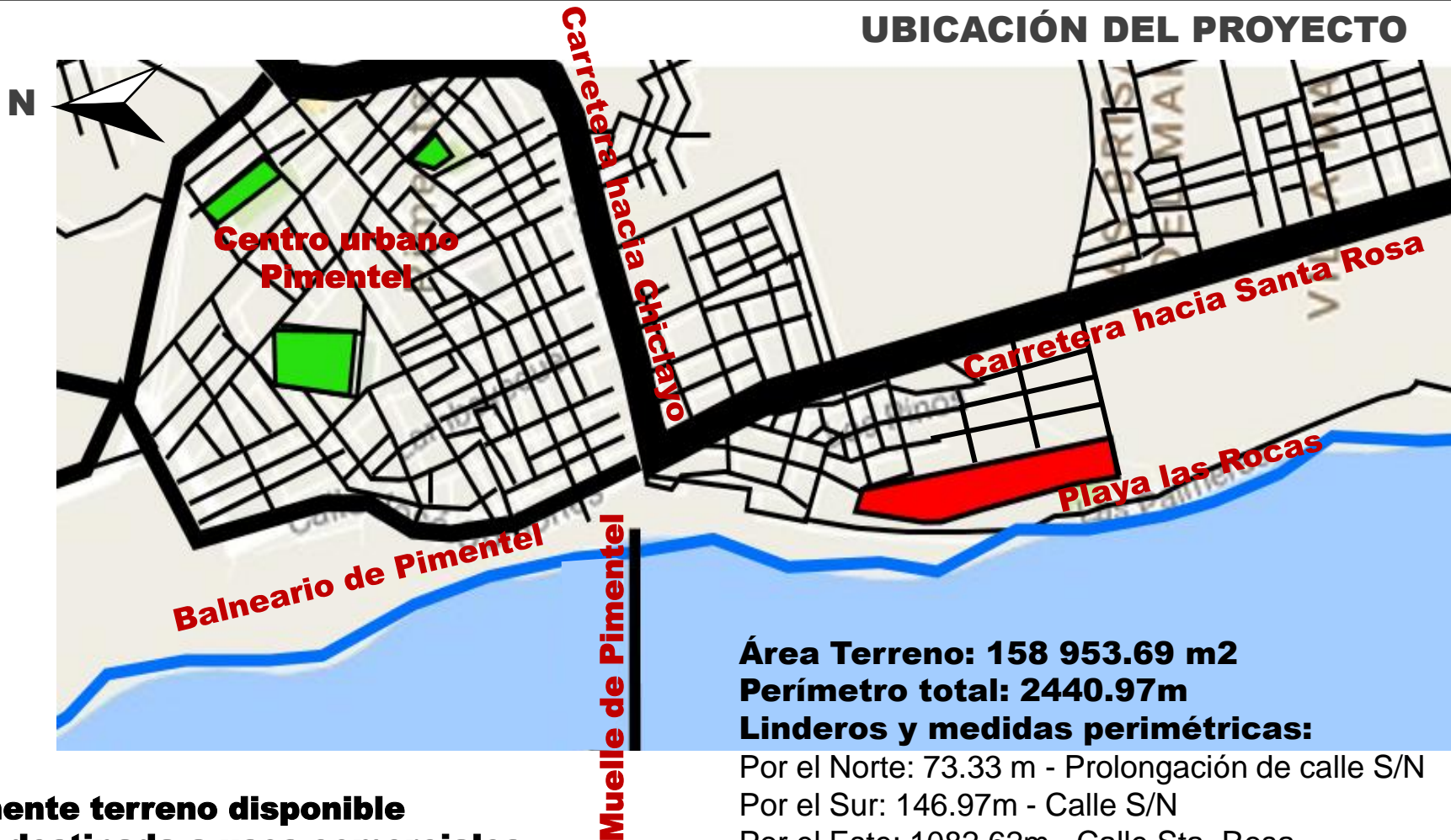
Viabilidad - reúne condiciones para brindar un mejor espacio y es una oportunidad de trabajo para el distrito.



PROPUESTA - PROYECTO

UBICACIÓN DEL PROYECTO

PLAYA LAS ROCAS



Actualmente terreno disponible
Zona de destinada a usos comerciales
y residenciales (C7 y R4)
Topografía poco accidentada

Área Terreno: 158 953.69 m²

Perímetro total: 2440.97m

Linderos y medidas perimétricas:

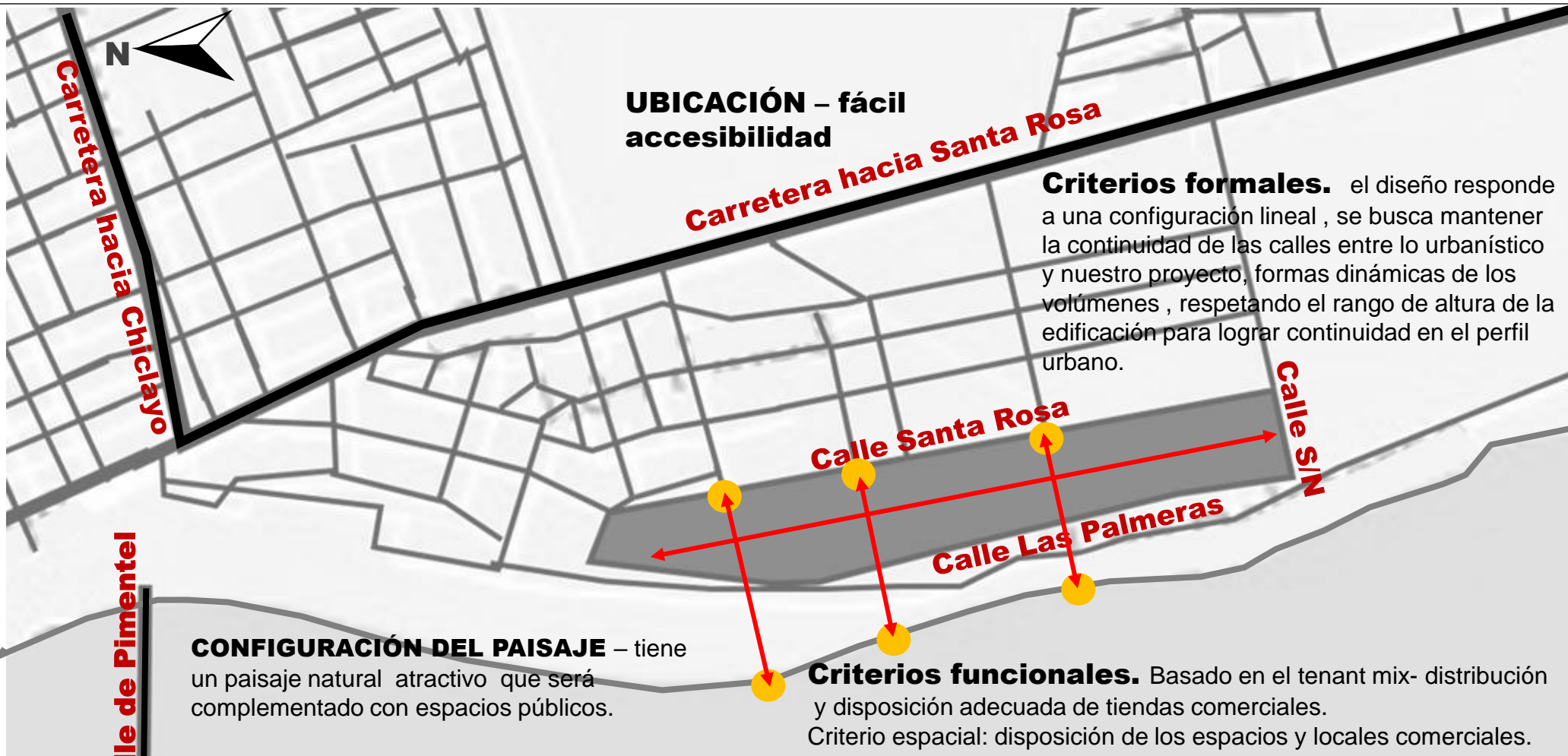
Por el Norte: 73.33 m - Prolongación de calle S/N

Por el Sur: 146.97m - Calle S/N

Por el Este: 1082.62m - Calle Sta. Rosa

Por el Oeste: 167.70m , 583.49m , 88.48m
,298.38m - Las Palmeras

PROPUESTA - PROYECTO

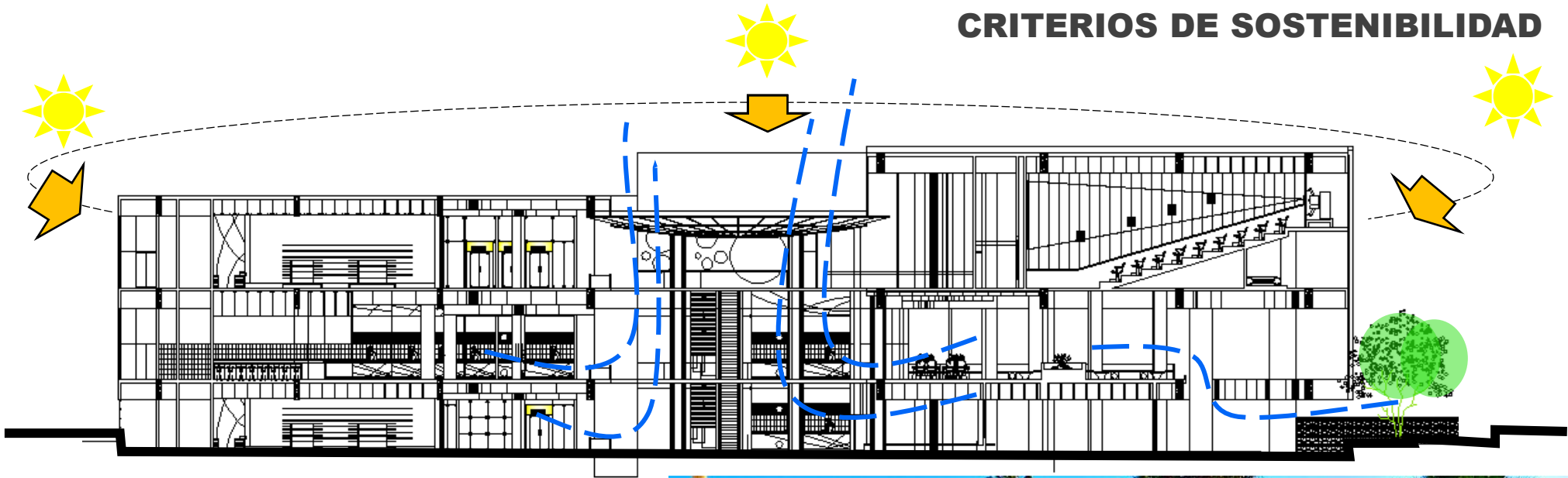


Muelle de Pimentel

CRITERIOS DE DISEÑO



CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD



UN RESALTANTE PAISAJE URBANO

Cuenta con espacios abiertos de calidad. Se propone una intervención paisajística poderosa que se convierta en un nuevo elemento significativo de la textura urbana del distrito.



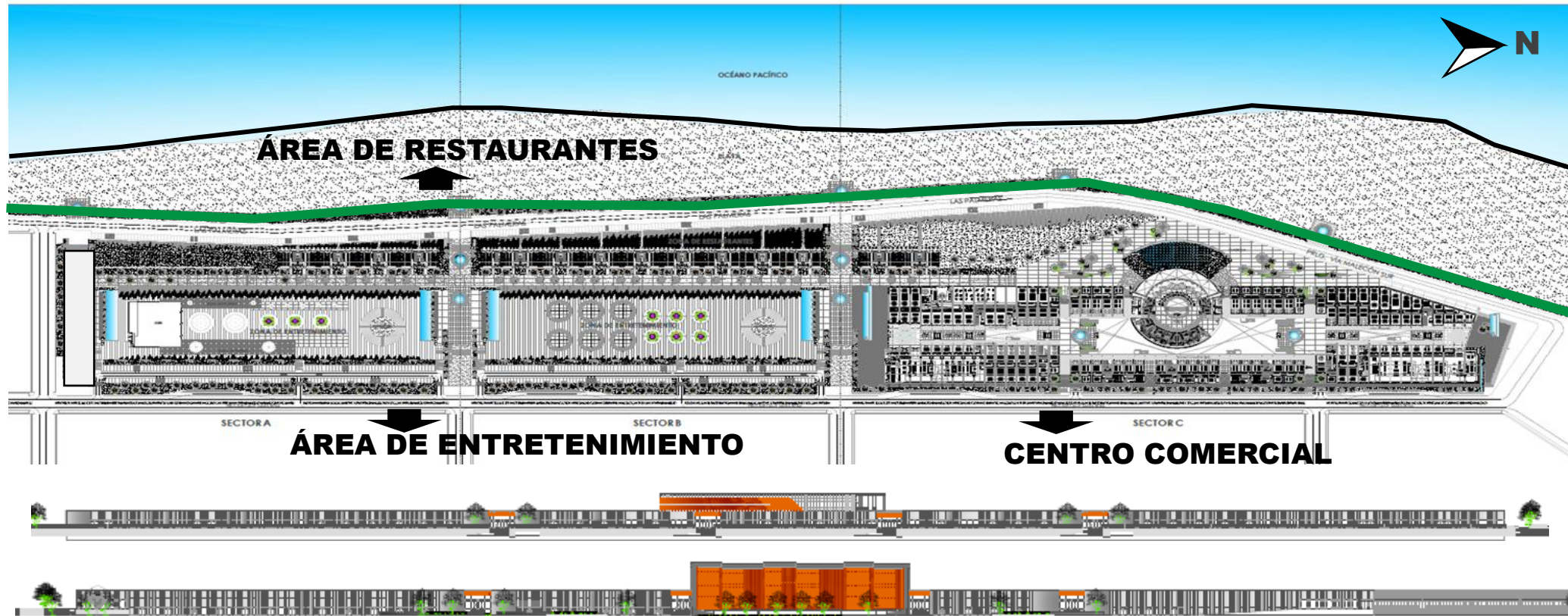
HITO URBANO

Cuenta con espacios abiertos de calidad. Se propone una intervención paisajística poderosa que se convierta en un nuevo elemento significativo de la textura urbana del distrito.



PROPUESTA - PROYECTO

PLANTEAMIENTO GENERAL



PROPUESTA - PROYECTO

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

ÁREA DE TERRENO
158.953,69 m²

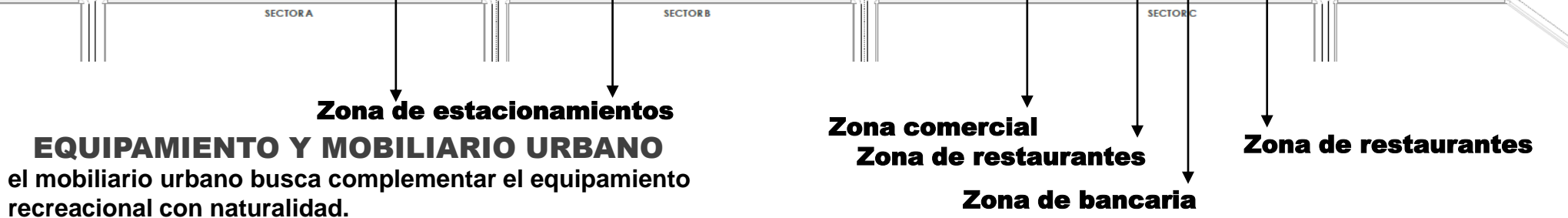
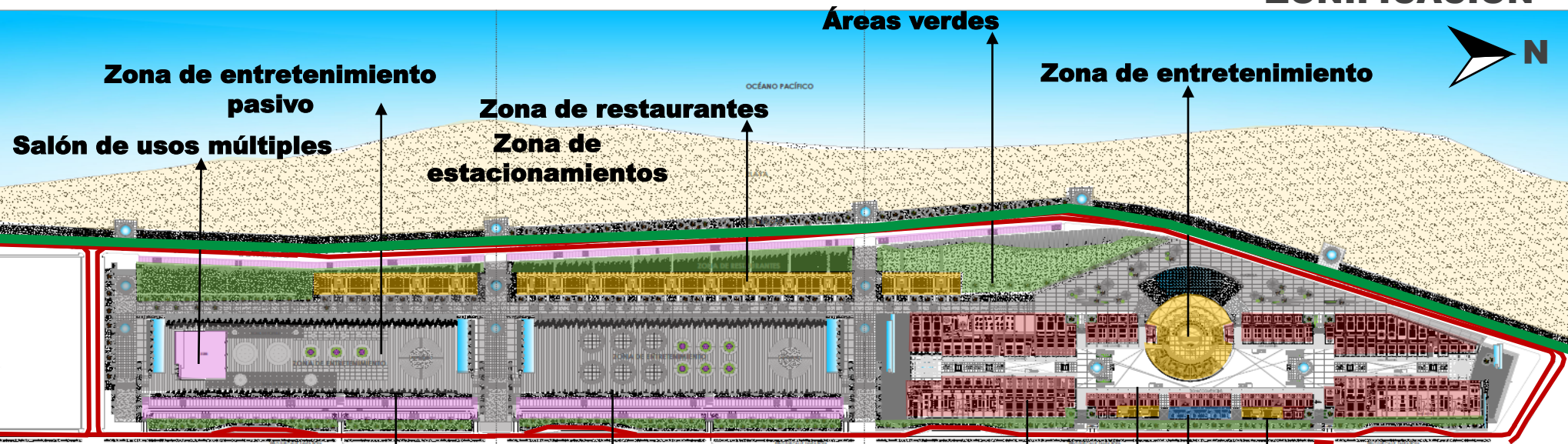
	USOS	Metrados (m ²)
Proyecto urbanístico	Restaurantes	294,40
	SUM	1592,82
	Estacionamientos	11.847.79
	Área libre + Circulación	96.287,67
Proyecto: Centro comercial	Zona comercial	9431.97
	Zona de entretenimiento	14004.1
	Zona gastronómica	2890.19
	Zona de servicios complementarios	23686.21
	Zona financiera	395.62
	Zona de servicios generales	1159.34
	Circulación (escaleras + rampas)	10582.56



ÁREA CONSTRUIDA
99.230,45 m²

PROPUESTA - PROYECTO

ZONIFICACIÓN

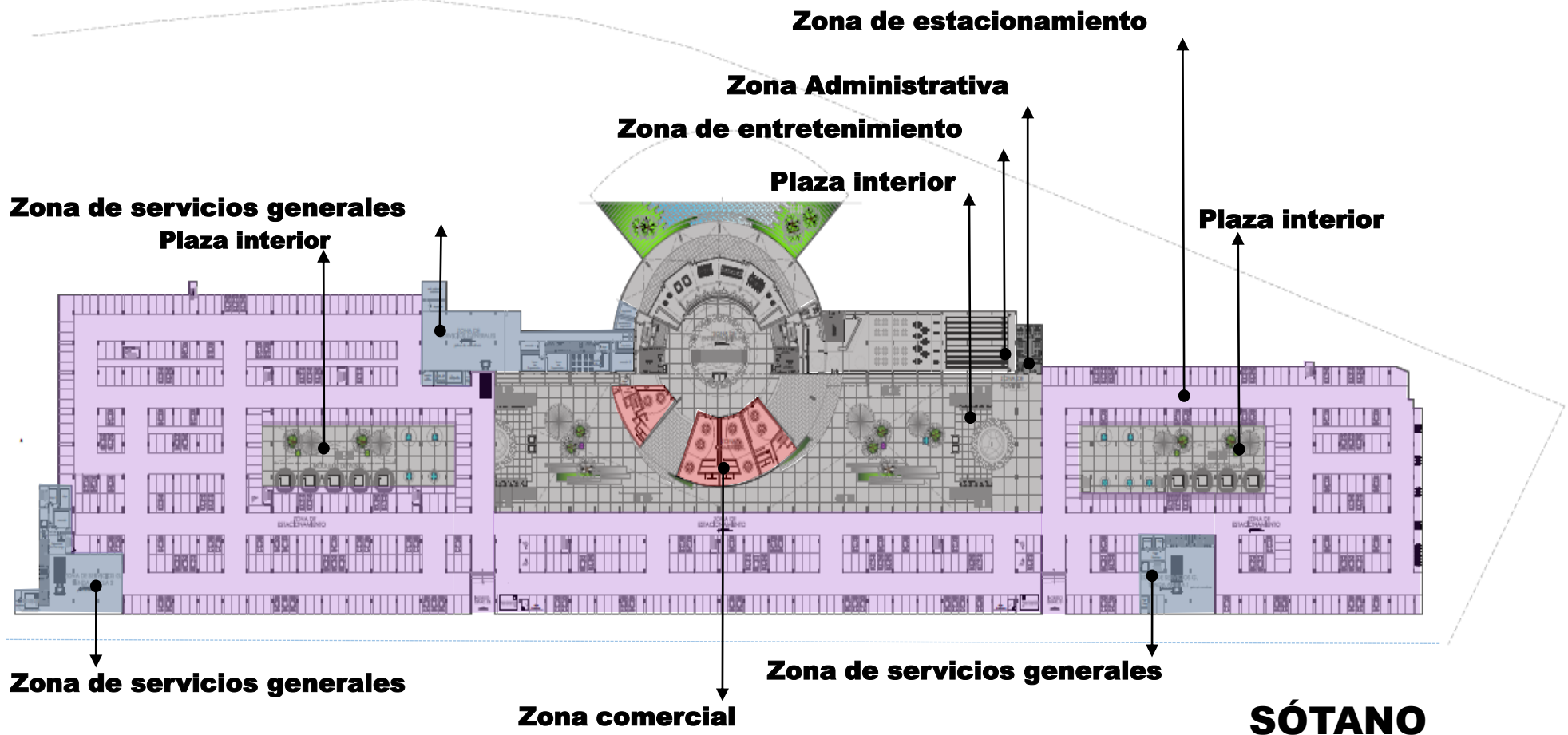


ÁREAS VERDES - PAISAJISMO

Arboles palmera datilera – palmera real - ponciana.

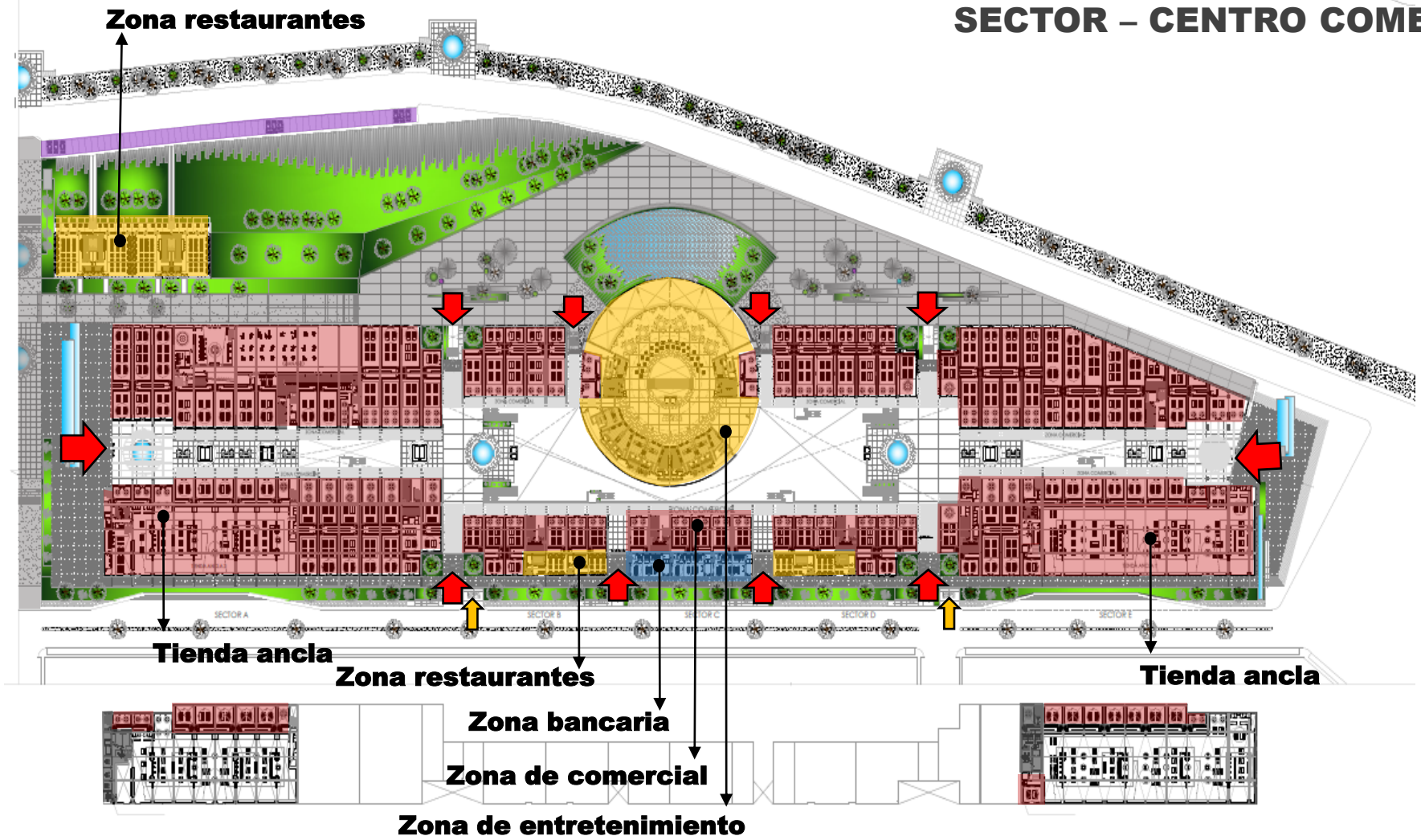
PROPUESTA - PROYECTO

SECTOR - CENTRO COMERCIAL



PROPUESTA - PROYECTO

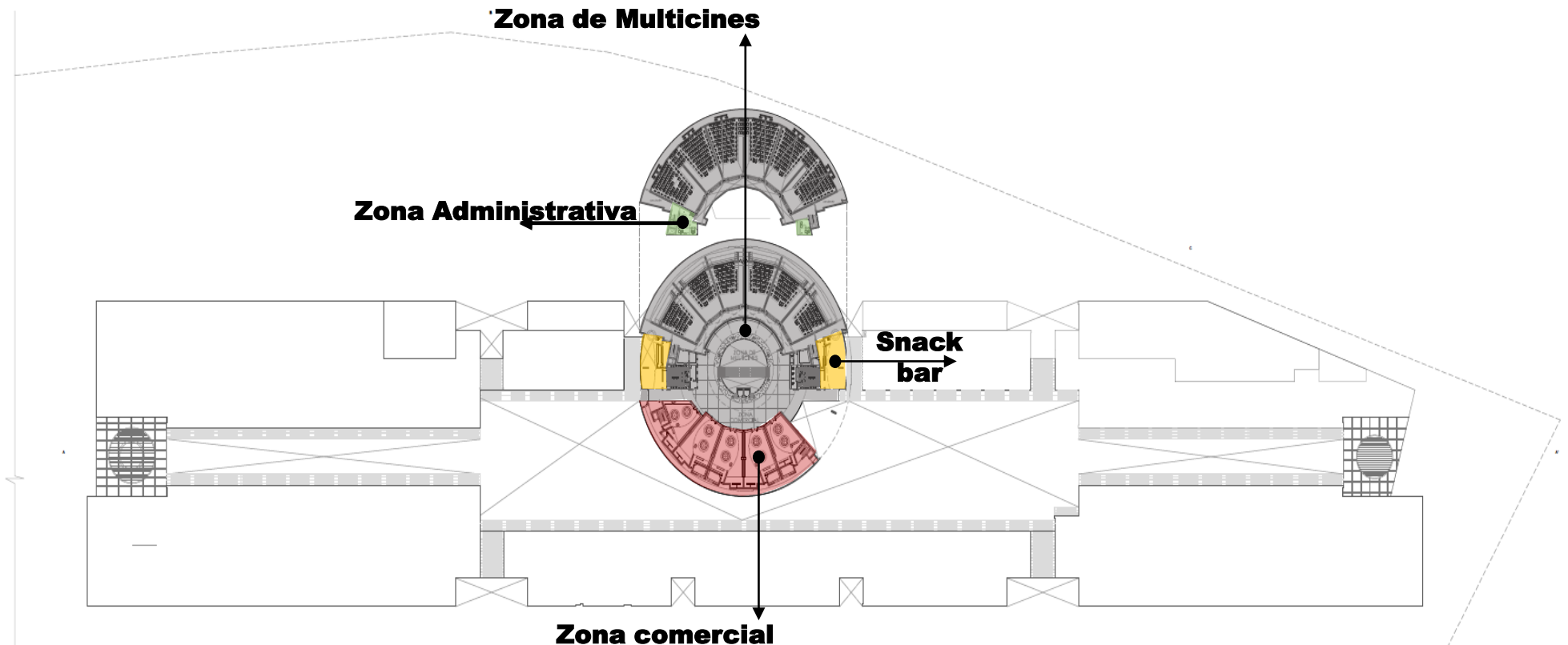
SECTOR - CENTRO COMERCIAL



PRIMER NIVEL

PROPUESTA - PROYECTO

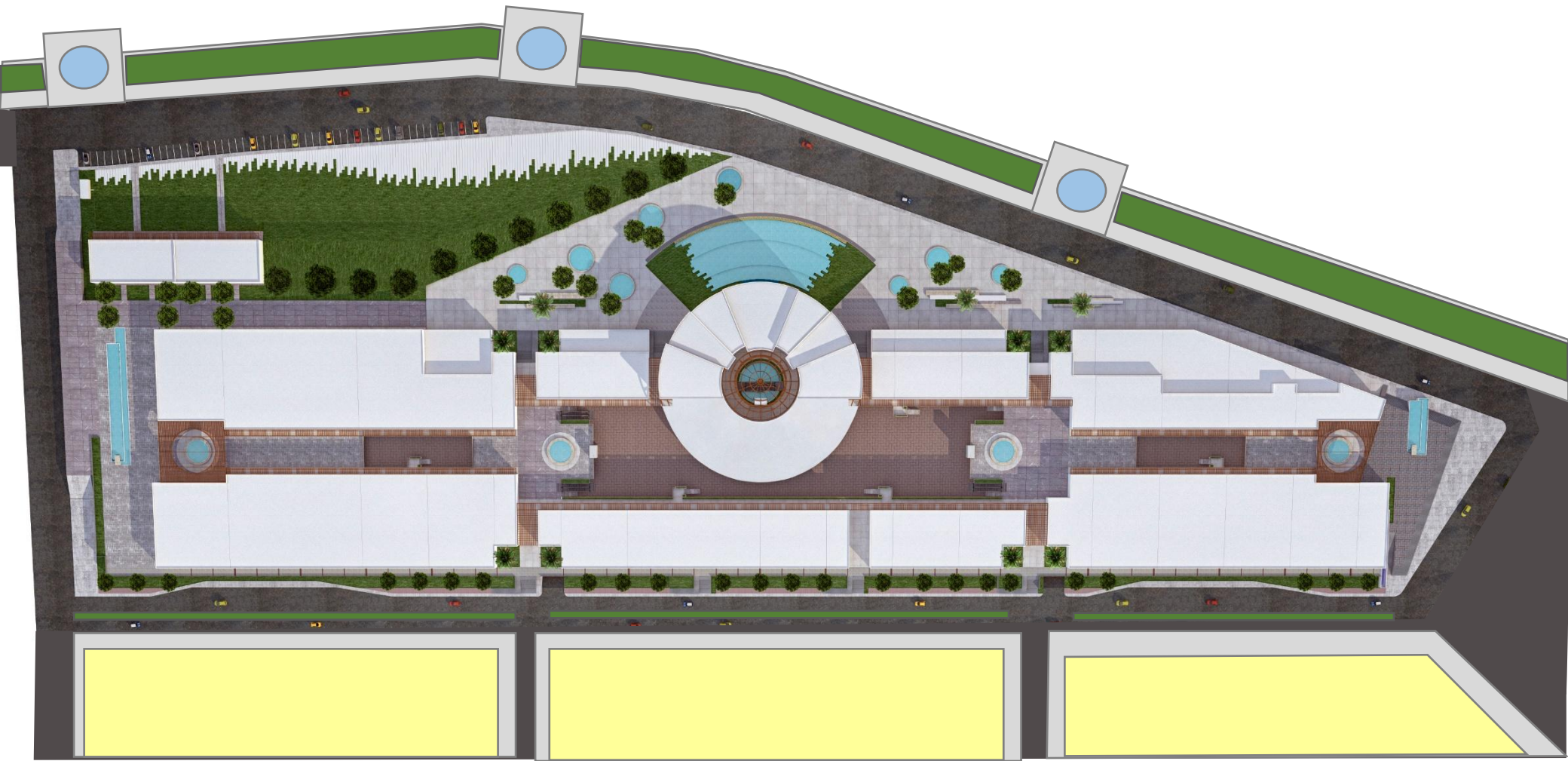
SECTOR - CENTRO COMERCIAL



SEGUNDO NIVEL

PROPUESTA - PROYECTO

SECTOR - CENTRO COMERCIAL PROPUESTA VOLUMÉTRICA



PROPUESTA - PROYECTO

SECTOR – CENTRO COMERCIAL INGRESO PEATONAL Y VEHICULAR



PROPUESTA - PROYECTO

SECTOR - CENTRO COMERCIAL PLAZA INTERIOR - CIRCULACIÓN - TIENDA COMERCIAL

