

# UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Escuela Profesional de Ingeniería y Arquitectura



*Una Institución Adventista*

## **Análisis del Crecimiento Urbano para la Conectividad del Borde Costero con la Ciudad de Máncora, Perú**

Tesis para obtener el Título Profesional de Arquitecto

### **Autor:**

Catherine Estefanny Quiroz Romero  
Liz Tatiana Lozada Sarmiento

### **Asesor:**

Mg. Daniela Ayala Mariaca

Lima, agosto de 2022

## DECLARACIÓN JURADA DE AUTORÍA DE TESIS

Daniela Ayala Mariaca, de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura, Escuela Profesional de Arquitectura, de la Universidad Peruana Unión.

DECLARO:

Que la presente investigación titulada: **“ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO URBANO PARA LA CONECTIVIDAD DEL BORDE COSTERO CON LA CIUDAD DE MÁNCORA, PERÚ”** constituye la memoria que presenta el (la) / los Bachiller(es) Catherine Estefanny Quiroz Romero – Liz Tatiana Lozada Sarmiento para obtener el título de Profesional de Arquitectura, cuya tesis ha sido realizada en la Universidad Peruana Unión bajo mi dirección.

Y estando de acuerdo, firmo la presente declaración en la ciudad de Lima, a los 02 días del mes de agosto del año 2022.



---

Daniela Ayala Mariaca

### ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En Lima, Ñaña, Villa Unión, a ...01...día(s) del mes de... agosto.....del año 2022.... siendo las.16:30 horas, se reunieron en el Salón de Grados y Títulos de la Universidad Peruana Unión, bajo la dirección del Señor Presidente del jurado: ..... **Mg. Cristian Pedro Yarasca Aybar**... el secretario: .....**Mtro. Jhon Harol Gonzales Garay**..... y los demás miembros: ..... **Mg. José Luis Fernández Carrasco y la Mg. Katherine Angela Rado Cusi** .....y el asesor..... **MArch. Daniela Ayala Mariaca** .....con el propósito de administrar el acto académico de sustentación de la tesis titulada:..."Análisis del Crecimiento Urbano para la Conectividad del Borde Costero con la Ciudad de Máncora, Perú".....

de el(los)/la(las) bachiller(es): a)... **CATHERINE ESTEFANNY QUIROZ ROMERO**  
.....b)... **LIZ TATIANA LOZADA SARMIENTO**

conducente a la obtención del título profesional de.....

.....**ARQUITECTO**.....

(Nombre del Título Profesional)

con mención en .....

El Presidente inició el acto académico de sustentación invitando al (los)/a(la)(las) candidato(a)s hacer uso del tiempo determinado para su exposición. Concluida la exposición, el Presidente invitó a los demás miembros del jurado a efectuar las preguntas, y aclaraciones pertinentes, las cuales fueron absueltas por el(los)/la(las) candidato(a)s. Luego, se produjo un receso para las deliberaciones y la emisión del dictamen del jurado.

Posteriormente, el jurado procedió a dejar constancia escrita sobre la evaluación en la presente acta, con el dictamen siguiente:

Candidato (a): Catherine Estefanny Quiroz Romero

CALIFICACIÓN	ESCALAS			Mérito
	Vigesimal	Literal	Cualitativa	
APROBADO	15	B-	CON NOMINACIÓN DE BUENO	MUY BUENO

Candidato (b): Liz Tatiana Lozada Sarmiento

CALIFICACIÓN	ESCALAS			Mérito
	Vigesimal	Literal	Cualitativa	
APROBADO	15	B-	CON NOMINACIÓN DE BUENO	MUY BUENO

(\*) Ver parte posterior

Finalmente, el Presidente del jurado invitó al(los)/a(la)(las) candidato(a)s a ponerse de pie, para recibir la evaluación final y concluir el acto académico de sustentación procediéndose a registrar las firmas respectivas.

\_\_\_\_\_  
Presidente  
Mg. Cristian Pedro  
Yarasca Aybar



\_\_\_\_\_  
Secretario  
Mtro. Jhon Harol  
Gonzales Garay

\_\_\_\_\_  
Asesor  
MArch. Daniela Ayala  
Mariaca

\_\_\_\_\_  
Miembro  
Mg. José Luis  
Fernández Carrasco

\_\_\_\_\_  
Miembro  
Mg. Katherine Angela  
Rado Cusi

\_\_\_\_\_  
Candidato/a (a)  
Catherine Estefanny Quiroz Romero

\_\_\_\_\_  
Candidato/a (b)  
Liz Tatiana Lozada Sarmiento

## RESUMEN

Máncora es un distrito que se caracteriza por sus playas de aguas cristalinas y arena de color beige, que lo hace atractivo para el turismo local, nacional e internacional. Históricamente, antes de ser reconocido como destino turístico, se inició como caleta de pescadores con producción artesanal que hasta la actualidad sostiene a un sector de la población. El distrito creció sin planificación urbana mediante invasiones, provocando segregación barrial y fragmentación del territorio urbano con lo natural, sin embargo, este crecimiento fue delimitado por componentes naturales y geográficos. Por ello, se realiza el estudio de la evolución urbana del lugar para identificar factores que determinan el crecimiento urbano, de esta forma lograr identificar criterios para la integración del borde costero con la extensión de la ciudad. En la investigación, se ha recopilado la data cartográfica del distrito, se han revisado archivos municipales, data del INEI, documentos científicos y se han realizado entrevistas a adultos de la tercera edad y a algunas autoridades de Máncora.

## PALABRAS CLAVE

Espacio Urbano, Borde Costero, Estructura Urbana, Ciudades Costeras, Asentamientos Urbanos.

## ABSTRACT

Mancora is a district that is characterized by its beaches with crystal clear waters and beige sand, which makes it attractive for local, national and international tourism. Historically, before being recognized as a tourist destination, it began as a fishermen's cove with artisanal production that until now supports a sector of the population. The district grew without urban planning through invasions, causing neighborhood segregation and fragmentation of urban territory with the natural, however, this growth was delimited by natural and geographical components. Therefore, the study of the urban evolution of the place is carried out to identify factors that determine urban growth, in this way to identify criteria for the integration of the coastal edge with the extension of the city. In the research, the cartographic data of the district has been collected, municipal archives have been reviewed, data from the INEI, scientific documents and interviews have been with elderly people and some authorities in Mancora.

## KEYWORDS

Urban Space, Coastal Edge, Urban Structure, Coastal Cities, Urban Settlements.

## I. INTRODUCCIÓN

La investigación se desarrolla en la zona costera de Perú, en la ciudad de Máncora; distrito considerado como balneario y caleta de pescadores. En los últimos años, debido a sus diversas características naturales, se ha convertido en uno de los distritos con mayor concurrencia turística en casi todo el año. Con el análisis del crecimiento urbano de Máncora, se lograron identificar factores de crecimiento, cambios en la estructura urbana y la relación que ambos deberían tener. La investigación ha realizado un estudio del lugar, el cual tuvo como objetivo principal de determinar criterios de integración entre el borde costero y la ciudad, mediante la explicación del crecimiento urbano. Dada la naturaleza de la investigación, se optó por el estudio de dos tipos de variables: independiente y dependiente, en el que se analizaron dos términos referidos y relacionados con el tema principal de la investigación. Se analizó el crecimiento urbano del distrito de Máncora, llegando a concluir que el lugar de estudio si contó en algún momento con un planteamiento urbano organizado, el cual fue financiado después de ser invadido en su totalidad, de esta forma ha crecido de manera desordenada producto de apropiaciones de infraestructura hotelera en mala ubicación, atentando contra el paisaje natural. Máncora se expande paralelo al mar y cerros de amotape, desde la antigua Panamericana Norte hacia la nueva Panamericana Norte, donde se centra el comercio, ocasionando problemas en la estructura urbana como la centralidad en cuanto a actividades económicas, por ello se consideran criterios que determinan el crecimiento de la ciudad y la relación que tiene que haber con su borde costero como aporte a la planificación y al desarrollo del lugar.

## II. MARCO TEORICO

### Marco Conceptual

Guallart en su libro "Geologics" nos presenta importantes lógicas geográficas a considerar al momento de proyectar intervenciones en varias escalas como: geografía, geometría, lógica y estructura. Dentro de esta lógica básica, se han recopilado tres lógicas que permiten incidir al intervenir en un plan de intervenciones e interacciones en bordes costeros, teniendo en cuenta las características y funcionamiento de la ciudad (**Guallart, 2008, pp. 20-25**).

- **Re-Conectar:** Un activo potencial con valor estratégico para el desarrollo de actividades integradas para tener una conexión entre la ciudad y el entorno natural.
- **Re-Programar:** En el borde costero y la ciudad, se debe agregar una estructura temporal, reconociendo usuarios y actividades que definan el área y creando nodos funcionales que permitan potencializar actividades sociales y económicas.
- **Re-Urbanizar:** Localizar y definir espacios clave que permiten la transformación y creación de redes inteligentes urbanas, así como su conversión en espacios abiertos y continuos, promoviéndolos con nuevas actividades en el lugar que permitan una integración más diversa.

Por otro lado, Lynch en su libro "La imagen de la Ciudad" nos habla sobre los elementos básicos de una ciudad como son las sendas, nodos, bordes, hitos y barrios. De los factores descritos en el libro, tres están documentados (sendas, nodos, bordes), son impactantes y sirven como conceptos fundamentales a la hora de investigar el borde costero y su relación con la ciudad (**Lynch & Revol, 2015, pp. 14-17**).

## III. ESTUDIO DE CASO

El artículo científico denominado "Plan de transformación del borde costero para el desarrollo del cantón de Jaramijó" de acuerdo con **Gallo-Zambrano and Cedeño-Candela (2017, pp. 11-15)**, define al borde costero como un lugar que nace primero por la actividad pesquera que después se reconoce por otras actividades turísticas y comerciales. Por otro lado, el artículo denominado "La transformación y gentrificación turística de espacio" tal como lo refiere **Crespi-Vallbona and Mascarilla-Miró (2018, pp. 3-5)**, considera que las zonas urbanas que son atractivos turísticos viven grandes cambios, donde el turismo es una fuente de oportunidades e ingresos que

contribuye a la transformación urbana. En ambos la metodología utilizada es de tipo descriptivo y documental, bajo visitas de campo y observando personalmente las carencias de la zona de estudio.

#### **IV. METODOLOGÍA**

En la investigación titulada “Análisis del Crecimiento Urbano para la conectividad del Borde Costero con la Ciudad de Máncora, Perú”, se consideran dos variables; las cuales lograron analizar el crecimiento urbano del distrito de Máncora, Piura. En la primera variable dependiente se aborda el crecimiento urbano, desarrollado en cuatro indicadores; en la primera categoría se analiza el crecimiento urbano en zonas costeras, en el cual se explica sobre cómo se da la expansión urbana en las ciudades de la costa a comparación de otras ciudades no costeras; en la segunda categoría se aborda la evolución de la expansión urbana de Máncora, en la que gráficamente se demuestran los cambios que se han dado en la mancha urbana del lugar de estudio y en la tercera categoría se explican los factores de crecimiento urbano.

En la segunda variable independiente se plantea al borde costero, en la que se consideró analizar a partir de dos indicadores; siendo el primer indicador la conectividad entre la estructura urbana y el borde costero de Máncora, en la que se explica la relación “mar-ciudad”; y en la segunda categoría se determinaron los criterios de integración del borde costero con la ciudad de Máncora, en esta parte a modo de conclusión, se explican qué criterios podrían lograr que el borde costero se conecte con la ciudad de Máncora. Los datos recopilados en la investigación fueron de tipo cualitativo, por ello se realizaron entrevistas dirigidas a autoridades municipales y pobladores de la tercera edad.

#### **V. RESULTADOS**

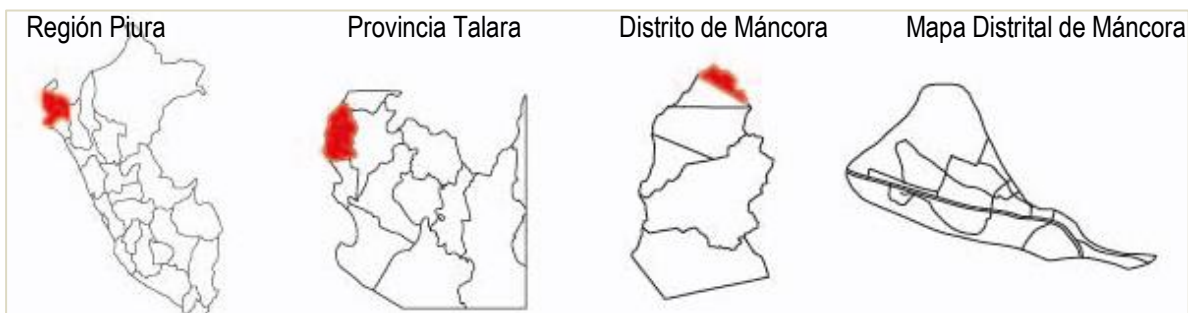
##### **Crecimiento Urbano**

##### **Crecimiento Urbano en Ciudades Costeras**

El crecimiento urbano está ligado a factores geográficos, históricos, económicos y sociales, en este sentido, la ciudad se puede analizar a partir de una línea de tiempo para reconstruir la historia y entenderla mediante el registro de mapas con acontecimientos importantes que determinan el crecimiento de la ciudad, así como la población ha ido creciendo mediante procesos económicos y sociales (**Sánchez Méndez, 2018, pp. 12-14**). Las urbes constituyen el estado transfigurándose en áreas intermedias de un lugar más extenso, sin embargo, en las zonas de la costa, la superficie de dominio no solo es terrenal sino también marítima (**Andrés & Barragán Muñoz, 2016, pp. 5-8**). las ciudades costeras poseen características particulares de urbanización, limitadas por ocupaciones autoritarias, como la actividad turística, comercial y la pesca, el crecimiento de una ciudad costera turística puede variar según sus características naturales y cantidad de migrantes, como lo menciona (**Rodríguez, 2015, pp. 8-9**). Máncora por sus características naturales pasó de ser una caleta pesquera a ser una ciudad turística concurrida por visitantes de todo el mundo, lo cual generó gran demanda en el distrito y al igual que en la mayoría de países, el mayor porcentaje de población en el Perú, se localiza en las costas, con un porcentaje de 55.90% (**Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2016, pp. 1-2**).

##### **Evolución de la Expansión Urbana de Máncora**

Máncora, ubicado en el Norte del departamento de Piura, forma parte de las seis ciudades que constituyen la provincia de Talara (**ver figura 1**). Según el censo (**Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2017**) cuenta con una población mayor a 12 mil habitantes, siendo así la ciudad más visitada y con mayor desarrollo turístico del Norte de Perú (**ver figura 2**), reconocido a nivel nacional e internacional por su paisaje natural que son sus playas, clima tropical y gastronomía, (**Velarde, 2017, pp. 108-109**).



**Figura 1.** Ubicación del distrito de Máncora.

**Fuente:** Elaboración Propia



**Figura 2.** Playas del Norte de Perú

**Fuente:** Elaboración Propia, a partir de datos del Instituto Geográfico Nacional (IGN)

En la mayoría de territorios de América Latina, las ciudades carecen de planificación urbana, existiendo centralidad en unas más que otras (Cohen, 1995, pp. 20-25). Y Perú no es la excepción, puesto que, en él también ha surgido la centralidad, tal es el caso de Lima, ciudad que tiene mayor concentración de oportunidades y actividad económica, sin embargo, el caso del distrito de Máncora, es uno de los más visitados de la provincia de Talara, Piura; donde se concentra mayor cantidad de turistas de la región Piura. Es calificado como uno de los destinos con mayor afluencia turística, siendo así que, en el año 2018, el distrito destacó entre otros destinos turísticos con un 86%. El turismo es un factor que beneficia al desarrollo de una ciudad, sin embargo, cuando no existe un planeamiento de tal actividad podría llegar a ser un factor negativo como aporte para el distrito. La evolución urbana ayuda a comprender la manera en cómo la ciudad ha ido ocupando

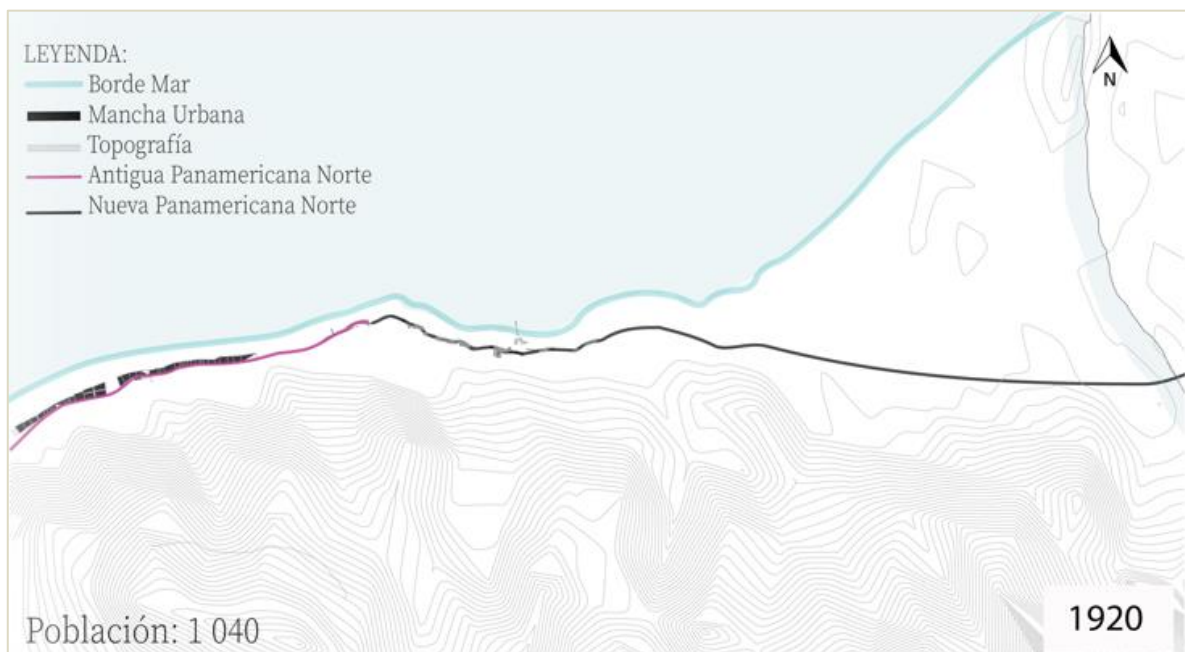
y transformando el territorio, además comprender la expansión y el establecimiento de distintos usos urbanos. Para analizar las variaciones de expansión urbana del distrito, se consideran periodos de tiempo cada veinte años desde 1940 hasta el año 2020.

Máncora a inicios de su creación era conocida como un pueblo costero donde se desarrollaba la pesca artesanal como actividad principal. Desde los años 1908 las costas son habitadas por pocas familias en haciendas estas hechas a base de algarrobo, un recurso natural de la zona (**ver figura 3**) y en los años 1940, así la población se comenzó a ubicar en la antigua vía Panamericana Norte, con las primeras casas hechas a base de madera rehusada de las embarcaciones pesqueras, actualmente se conoce a estas como las primeras viviendas ocupadas por descendientes de la familia “Pasos Panta”, así mismo se formó los barrios tales como “El puerto, Santa Rosa y Nicaragua” esto debido al cambio de la actividad autosustentable pesquera a la industrialización. (**ver figura 4 y 5**)



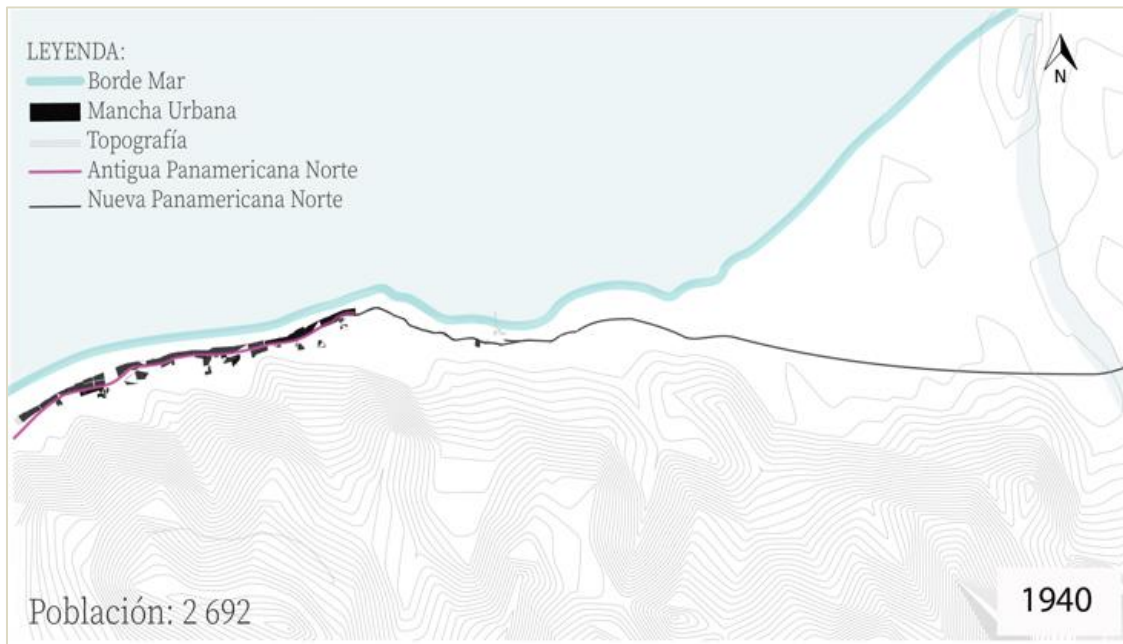
**Figura 3.** Crecimiento Urbano de Máncora 1908 - 1978

**Fuente:** Municipalidad Distrital de Máncora



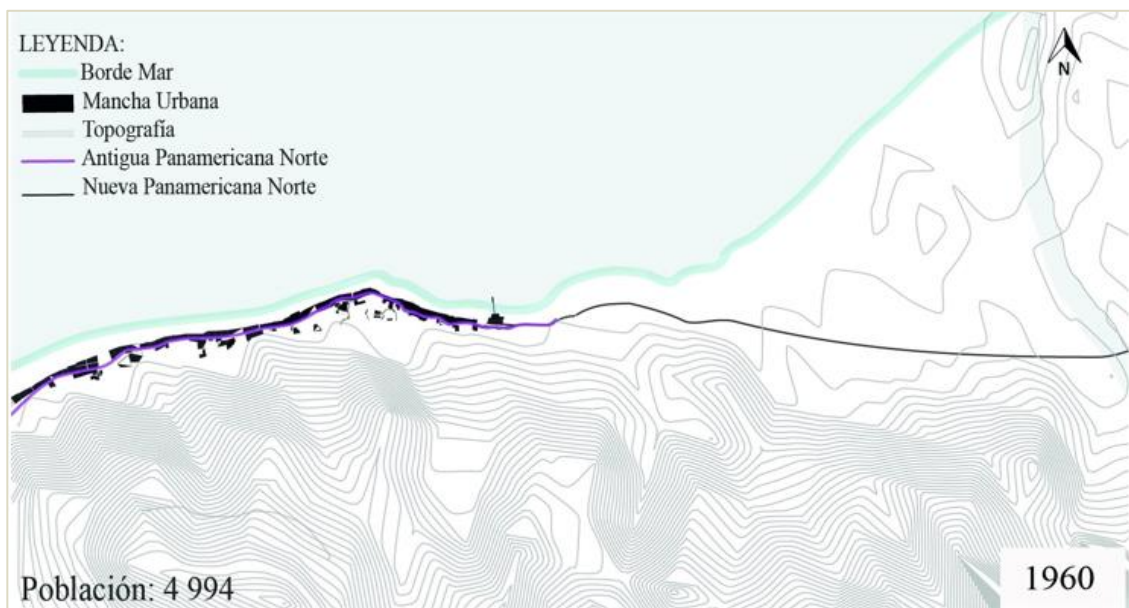
**Figura 4.** Crecimiento urbano de Máncora

**Fuente:** Elaboración propia, a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

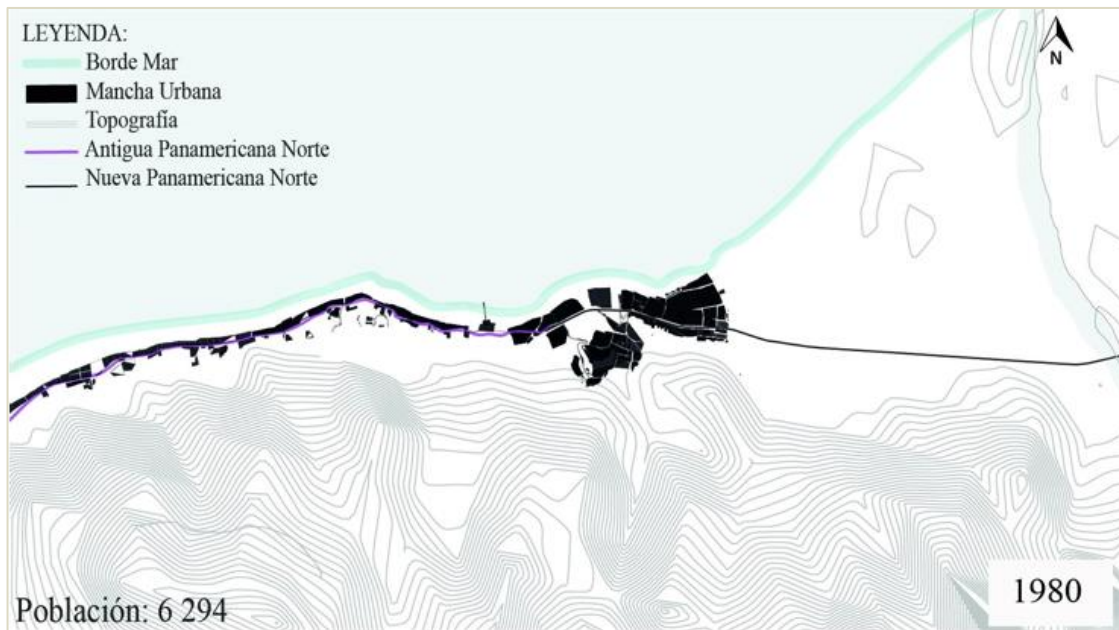


**Figura 5.** Crecimiento urbano de Máncora  
**Fuente:** Elaboración propia, a partir de datos INEI

En el año 1960 el distrito se expande de forma lineal paralelo a la antigua vía Panamericana Norte, generando nuevas construcciones frente al mar, sin embargo, ya para estos años la actividad pesquera declinó debido a la sobreexplotación de los recursos hídricos, lo que provocó migraciones hacia el sur del país, es aquí donde toma importancia el turismo con la llegada de empresarios aficionados por el deporte acuático, esto ayudó a que el pueblo se desarrolle (**ver figura 6**). En el año 1980, el distrito se extiende hacia la actual vía ya asfaltada Panamericana Norte, la estructura urbana se adapta a la topografía plana en esta zona del lugar, y estos empresarios aficionados por el deporte acuático aprovecharon en comprar viviendas de los pescadores para posteriormente transformarlos en hospedajes, ubicándose alrededor del mar donde más adelante se crean espacios públicos que complementan la ciudad como la “Plaza Grau”, Parque “El Barquito” y Parque “El Maestro” (**ver figura 7**).



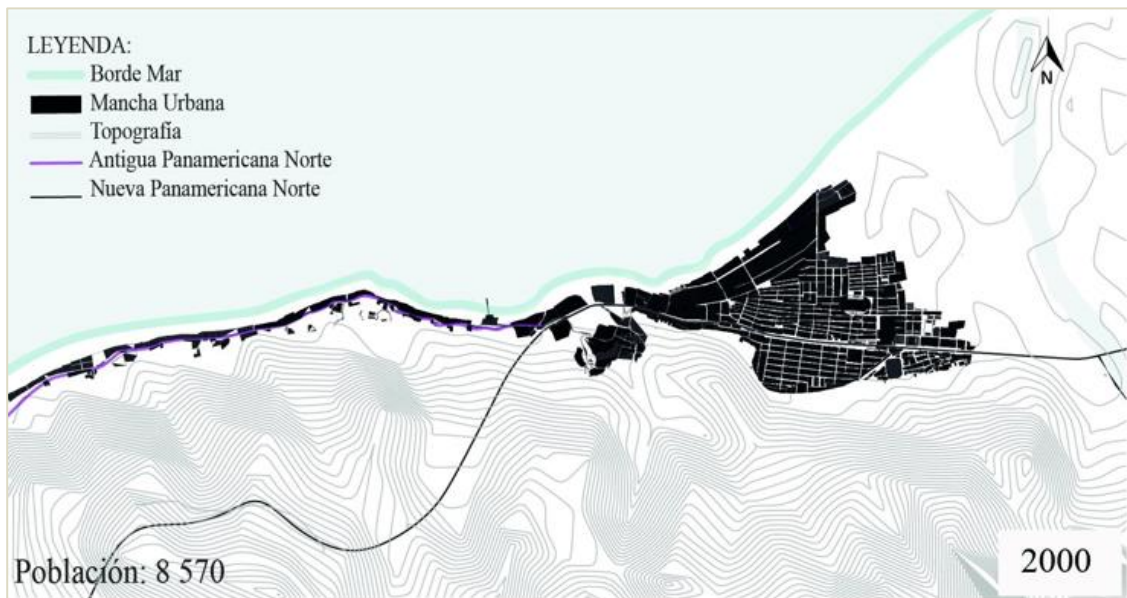
**Figura 6.** Crecimiento urbano de Máncora  
**Fuente:** Elaboración propia, a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)



**Figura 7.** Crecimiento urbano de Máncora

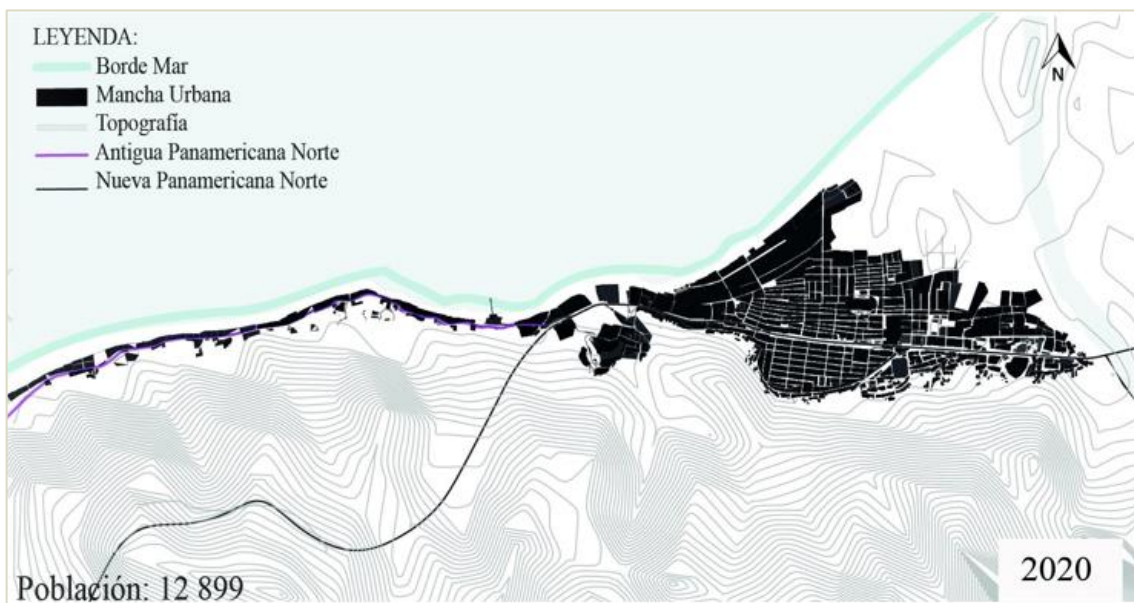
**Fuente:** Elaboración propia. a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

A partir del año 2000 el distrito crece aceleradamente, pasando a ser una ciudad turística. Máncora tiene un aumento poblacional y es invadida por nueva infraestructura como equipamientos que llegan a ubicarse en zonas públicas de riesgo, el tráfico de tierras se expande y las nuevas edificaciones ilegales atentan con el paisaje natural (**ver figura 8**). Las gestiones municipales crear parques, bulevares y veredas con el fin de generar orden, es así que se inauguró la obra para el balneario de Máncora “La Rotonda” infraestructura frente al mar que hasta la actualidad no tiene éxito, ya que constantemente es derribada por la subida de marea. En los años 2005 y 2006, el Viceministro de turismo proyectó un plan de orden territorial, que trata sobre la regulación de la expansión urbana y ocupación para el uso del espacio, este se aprobó en el año 2011 cuando ya el distrito fue invadido territorialmente, (**Velarde, 2010, pp. 14-15**). Es por ello que, las gestiones municipales deciden realizar obras como mejoramiento y ampliación de los espacios urbanos con sistema de transitabilidad peatonal vial y drenaje pluvial, mejoramiento de los servicios de recreación y esparcimiento (año 2016), mejoramiento de equipamientos urbanos como coliseos deportivos, centros de salud y centros educativos (año 2018), y recientemente la reparación de algunos parques y reposición de la infraestructura y conservación de pasajes (año 2021) (**Municipalidad Distrital de Máncora, 2021**). En los últimos diez años hasta el 2021, nacen los barrios tal como el barrio Leticia y Nuevo Máncora, producto de apropiaciones ilegales con carencia de espacios públicos y ordenamiento en cuando a la maya estructural a comparación del resto de la ciudad, esta zona tiene mayor irregularidad en la estructura urbana (**ver figura 9**).



**Figura 8.** Crecimiento urbano de Máncora

**Fuente:** Elaboración propia, a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)



**Figura 9.** Crecimiento urbano de Máncora

**Fuente:** Elaboración propia, a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

### Factores de crecimiento urbano

El estudio del crecimiento urbano de la ciudad, en términos de población, está definido por su ubicación y localización del ser humano en el espacio, es decir, las razones por la que las personas migran de una ciudad a otra. De acuerdo con **Herrera, Olivares, and Pecht (1976, pp. 267-270)**, los migrantes llegan o permanecen en un determinado lugar porque les parece una ciudad tranquila y les gusta el modo de vida urbano, sus costumbres, tradiciones, cultura, etc. Según **Buzai (2018, pp. 3-5)** el crecimiento urbano no es producida de forma aleatoria, por el contrario, esta es resultado de las acciones generales que permiten la formulación de modelos que expliquen su comportamiento, aquellas acciones que potencian el crecimiento urbano, siendo están geográficas, sociales o económicas, definiendo a cada término como fuerzas impulsoras o factores, los que son considerados en estudios de planeación urbana y forman parte de los modelos de crecimiento urbano. Por otro lado, **Li, Li, and Wu (2018, pp. 5-8)** dividen a los factores de crecimiento urbano en tres grupos: geográficos, como distancia a servicios públicos;

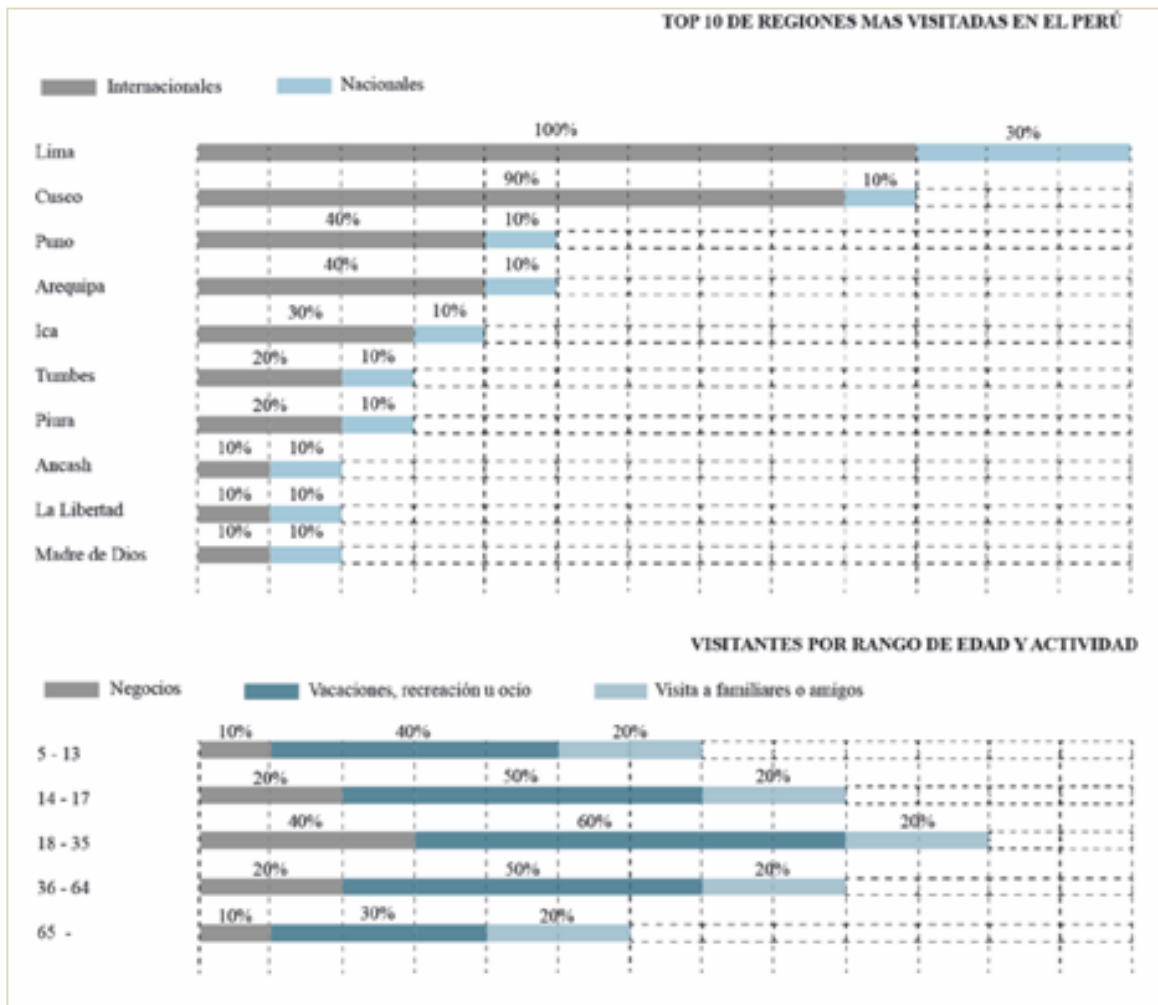
socioeconómicos, como producto interno bruto; y políticos, como dependencia económica local contra regional. Sin embargo, para **Duque, Lozano, Patino, Restrepo, and Velasquez (2019, pp. 4-9)** los factores que contribuyen en el desarrollo del crecimiento urbano es la ubicación de vías, que son los ejes principales de distribución en la mancha urbana; la topografía, el turismo y la actividad pesquera, como actividades sobresalientes en zonas costeras. Máncora por su ubicación en la costa norte del Perú, es un distrito con una topografía plana, con variaciones en altitud al sur de la ciudad (**ver figura 10**).



**Figura 10.** Factores de crecimiento urbano (topografía, paisaje natural, playa)

**Fuente:** Elaboración propia, a partir del uso de un Dron

Se determinan cuatro factores de crecimiento en el lugar, el primer factor la topografía, que ha favorecido al crecimiento de la ciudad desde los primeros asentamientos, el segundo factor la pesca artesanal como actividad económica a inicios de su creación, otro factor importante es la antigua vía Panamericana Norte, la cual ahora se usa como principal elemento de desarrollo del distrito en el mismo que se asentaron los primeros pobladores extendiéndose hacia el Balneario de Máncora y la nueva Panamericana Norte. Y finalmente el turismo, la actividad que hace de Máncora un “destino playa” y “ciudad turística” más visitada por turistas nacionales e internacionales, convirtiéndose esta actividad como la principal fuente de desarrollo del distrito, siendo Piura parte de las 10 regiones más visitadas en Perú, (**ver figura 11**).



**Figura 11.** Regiones más visitadas en Perú

**Fuente:** Elaboración propia, a partir de datos del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (MINCETUR)

## VI. DISCUSION DE RESULTADOS

### Borde Costero

#### Conectividad entre la Estructura Urbana y el Borde Costero de Máncora

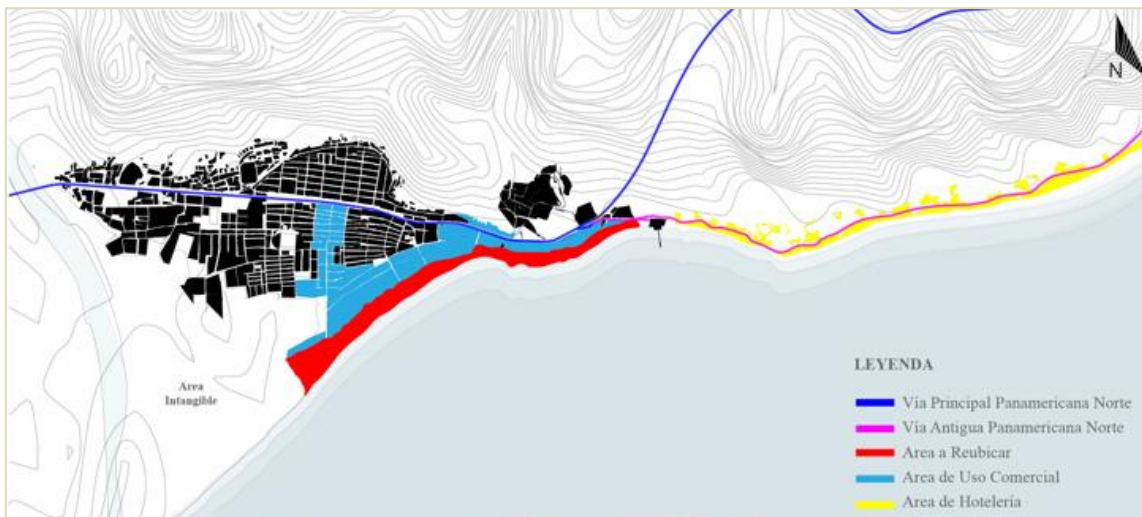
Según **Vega Martínez, Hernández Buelvas, and Barbera Alvarado (2019, pp. 81-85)**, la configuración territorial en el espacio se entiende como un todo, desde factores que determinan el crecimiento y forma urbana hasta la obra humana como las actividades interpersonales, sociales, intercambios políticos y de costumbres que alteran el espacio físico. Ante este argumento en el distrito de Máncora por ser un espacio con características naturales se desarrolla a partir de actividades turísticas en cuanto a recreación, ocio y descanso en distintos sectores. El territorio posee elementos naturales como ciudad costera, el paisaje tal como el mar y los cerros son factores que limitan el crecimiento de la ciudad de manera paralela y lineal como lo refiere **Tagliari (2018)**, así mismo la estructura urbana está vinculada a la carretera Panamericana Norte, la cual es una vía que une al distrito con las otras ciudades del Perú, los visitantes se dirigen a las playas de Máncora cada una con características naturales representativas, tal como: “La Punta” o conocida también como playa “Máncora” donde existe mayor cantidad de personas debido a su conectividad desde el ingreso asfaltado por la panamericana Norte, presenta actividades en su mayoría recreativas y de comercio, así mismo la playa “Vichayitos” y “Las Pocitas”, las cuales se conectan a la ciudad mediante la antigua Panamericana Norte pasando por el “El Muelle”, en estos

paisajes natural el turista desarrolla actividades de descanso y recreación, sin embargo, la playa “El Amor” no concentra gran cantidad de visitantes lo que hace a su entorno más calmado para desarrollar actividades de descanso y meditación.

El borde costero de Máncora está conformado por cuatro playas y una caleta de pescadores, cada uno de estos paisajes naturales concentra actividades turísticas, históricas y culturales dándole identidad al poblador en el territorio, crece de manera lineal como casi todos los pueblos del borde costero, debido al factor natural como es el mar y los cerros, la estructura urbana se ha ido configurando en torno a factores tal como son: la antigua carretera Panamericana Norte y la nueva Panamericana Norte, ambas tienen influencia en el ordenamiento de la ciudad.

### **Criterios de Integración del Borde Costero con la Ciudad de Máncora**

Los siguientes criterios fundamentan la composición de piezas arquitectónicas, que se dan por medio del trazado natural del lugar e impiden el incremento urbano diseminado y fraccionado a través de la prolongación paisajística del borde costero (Pérgolis, 2016, p. 142), (Ver figura 12).



#### **PROBLEMÁTICA: Zonificación**

La falta de planificación y zonificación en el distrito de Máncora, es una de las razones por lo que la ciudad ha crecido de manera espontánea y desordenada, mezclando usos sin considerar su compatibilidad.

#### **SOLUCIÓN: Distribución de Equipamientos**

Zonificar por zonas los tipos de equipamiento urbano, se considera que en el borde costero sea de uso comercial por la gran demanda de turistas que llegan a esta zona, de tal forma que se genere un orden en el tejido urbano y el borde costero.

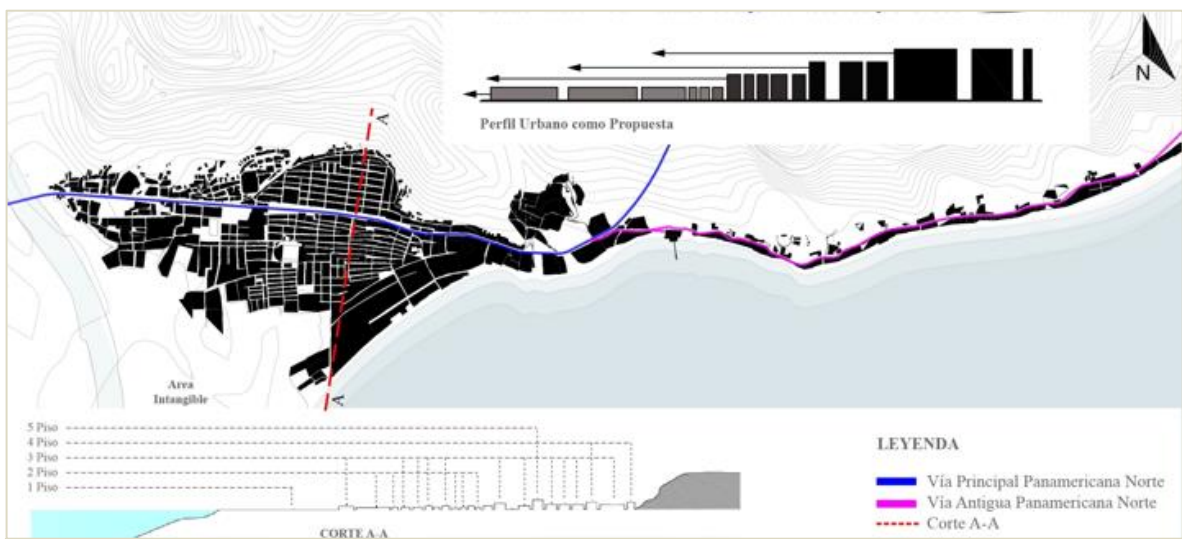


**PROBLEMÁTICA: Invasiones y Tráfico de Tierras**

Gran parte de la población del balneario de Mánкора se han dado por invasiones en todo el distrito de Mánкора, sobre todo en el centro de ella; esto ha generado la depredación del entorno y desorden absoluto en la estructura urbana.

**SOLUCION: Áreas de Expansión Urbana**

Mánкора se encuentra en crecimiento y es importante determinar áreas de futura expansión urbana, considerando que el distrito cada 10 años tiene un aumento de 3,000 a 4,000 habitantes, que por falta de habilitaciones urbanas de áreas de expansión se han venido dando las invasiones y tráfico de tierras.

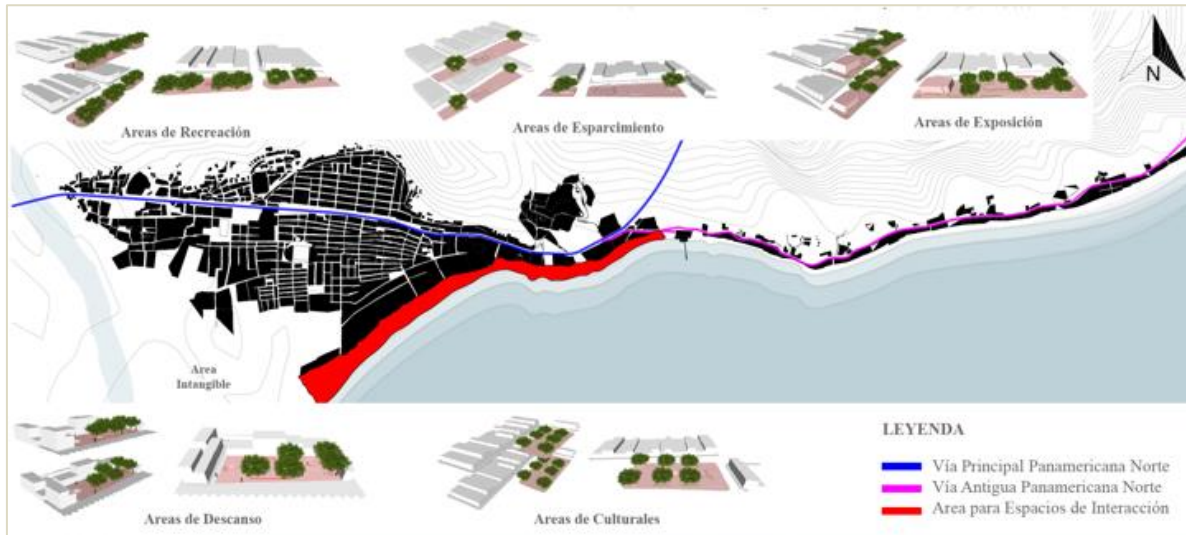


**PROBLEMÁTICA: Diferentes alturas en las edificaciones**

La altura de las edificaciones de Mánкора se fue dando de manera desordenada, sin parámetros urbanísticos que considerar, trayendo como consecuencia las construcciones de diferentes alturas, las cuales se han ido densificando y creciendo hacia la playa, impidiendo las visuales posteriores.

**SOLUCION: Equilibrio en el perfil urbano de toda la ciudad**

Se considera vincular toda la ciudad de Mánкора con el borde costero a través de las visuales, evitando que las construcciones frente al mar sean más de un piso, impidiendo que en el resto de las edificaciones se pierdan las visuales hacia el borde costero.

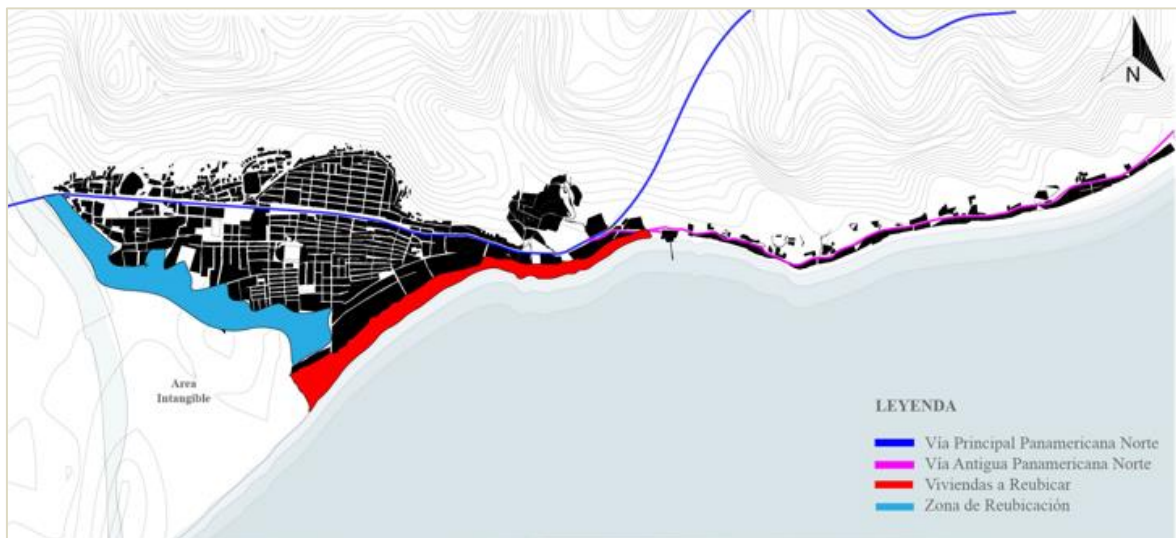


**PROBLEMÁTICA: Carencia de espacios de interacción**

Mánкора carece de espacios públicos de calidad dentro de un espacio que integre los mismos, el balneario de Mánкора, carece de espacios para recorrer, lugares para intercambiar información o convivir, que estén planificadores para funcionar con la zona.

**SOLUCION: Espacios de articulación y conexión**

Crear espacios de interacción social para el ocio, de recreación, esparcimiento, exposición, deportivas y culturales para hacer uso y disfrutar del espacio público, permitiendo la revitalización del borde costero, conformados por nodos, hitos, corredores o elementos que articulen la ciudad con el borde costero.

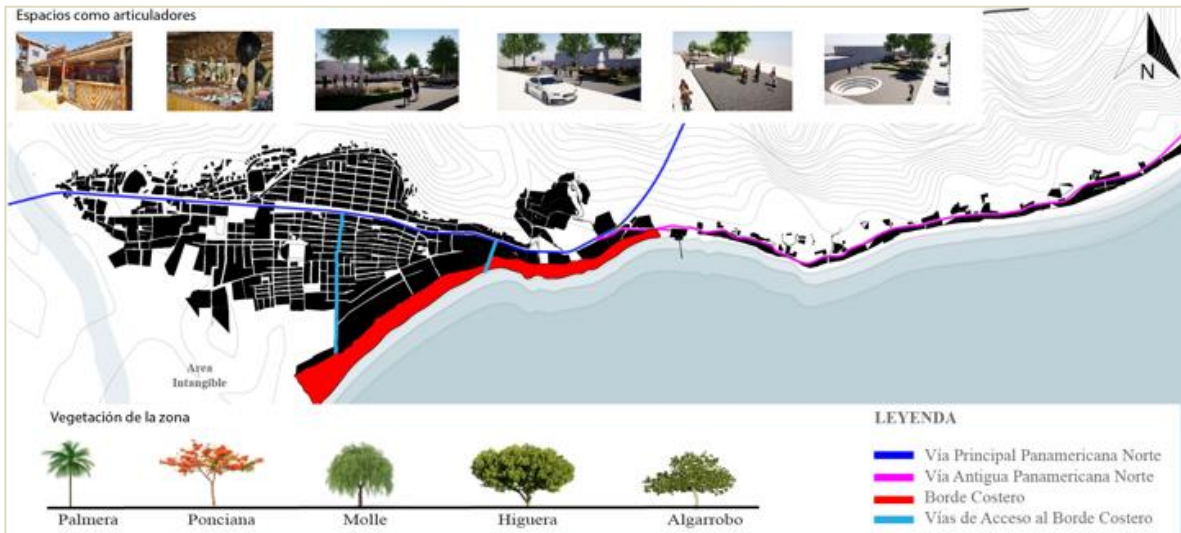


**PROBLEMÁTICA: Apropiación del espacio cerca al mar**

Las edificaciones que no respetan la distancia adecuada para construir quitan espacio de playa y generan gran riesgo en caso de Tsunami, añaden más desorden en el lugar y además, cuando el usuario llega a la orilla no encuentra el espacio suficiente para disfrutar del balneario.

**SOLUCION: Reubicación de viviendas ubicadas cerca del mar**

Considerando que la distancia mínima desde el límite interior de la ribera del mar hasta las primeras edificaciones es de 100 metros entre ellos, se propone reubicar algunas viviendas, ya que se encuentran a 30 metros del límite del mar, siendo esto un problema de inundaciones.

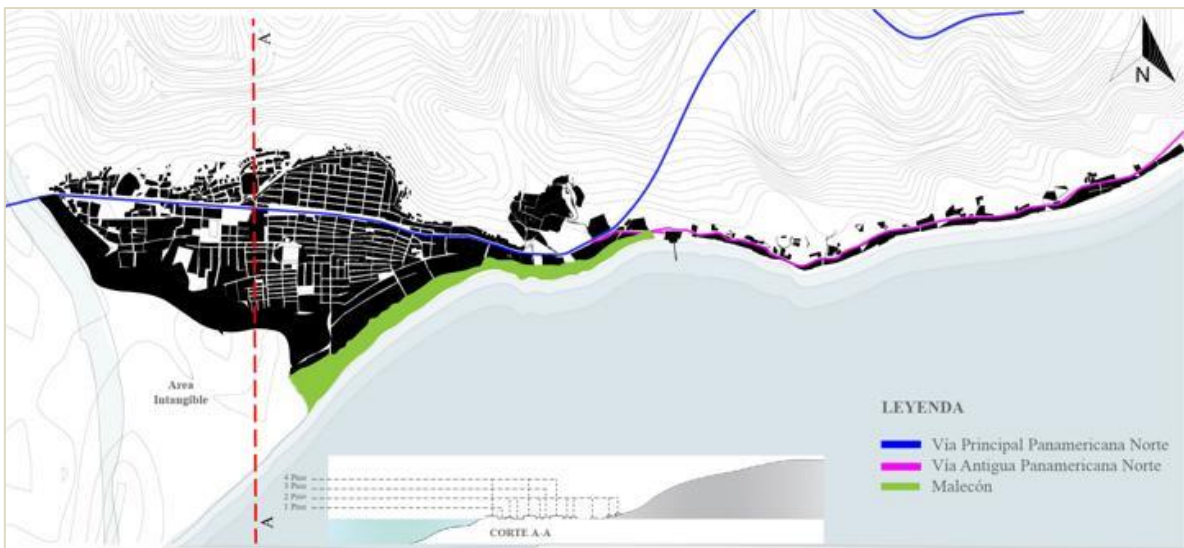


**PROBLEMÁTICA: Vías de acceso hacia el borde costero**

Mánкора cuenta con dos accesos principales y directos hacia el balneario, que no han sido potenciados ni aprovechados, por lo contrario, se encuentran en mal estado.

**SOLUCION: Potenciar los accesos hacia el balneario.**

Potenciar los accesos principales vinculados al borde costero, puesto que, una de las atracciones de estas zonas es la exclusividad turística (recorridos, vegetación, visuales). Determinar ejes como senderos de distribución, de transición entre lo natural y lo construido, considerando también el tipo de vegetación que existe en la zona.



**PROBLEMÁTICA: Alteración del paisaje natural.**

Debido a la inadecuada ubicación de infraestructura frente al mar, el paisaje natural se encuentra en deterioro y cada vez el mar intenta recuperar su territorio, provocando así el colapso de la interacción social en el malecón.

**SOLUCION: Conectividad Sustentable entre paisaje y ciudad.**

Se propone respetar el retiro municipal entre el mar y el borde de la ciudad, proyectando en la zona intermedia un malecón que una todas las playas mancoreñas. De esta forma controlar la construcción privada que atente con el paisaje.

**Figura 12.** Criterios de Integración entre el Borde Costero y el Distrito de Mánкора  
**Fuente:** Elaboración Propia, a partir de (Vargas Niño, 2017, pp. 20-24)

## VII. CONCLUSIONES

El distrito de Máncora es la ciudad más visitada de la provincia de Talara, ha superado en visitas de todo el mundo a las playas aledañas, la investigación está orientada al lugar como un destino turístico muy concurrido que tiene la necesidad de contar con un plan para el desarrollo, con la finalidad de lograr un equilibrio en la integración del borde costero a la ciudad para generar mayores oportunidades económicas e identidad en los pobladores Mancoreños. La estructura urbana del lugar crece a partir de la Panamericana Norte, donde se centra la mayor actividad turística, delimitada por factores naturales que direccionan la extensión de la urbe, tal como el mar y cerros de Amotape; se encuentra condicionada por patrones de crecimiento como el turismo, el comercio informal, las invasiones y el tráfico de tierras, lo que ha modificado la ciudad a lo largo de su desarrollo, pasando de un modelo lineal a un modelo radial.

El crecimiento espontáneo y la falta de un Planeamiento Urbano en Máncora no ha permitido que el borde costero se conecte con el resto de la ciudad, lo que ha dividido el espacio natural del espacio urbano. El distrito crece de forma espontánea sin un Planeamiento Urbano, lo que no ha permitido que el borde costero se conecte con el resto de la ciudad, por ello se proponen circuitos turísticos con actividades culturales que contribuyan al desarrollo de la ciudad, basados en las principales problemáticas, así mismo se desea lograr la reubicación de la población ubicada en zonas de riesgo al paisaje natural, logrando así mejorar la calidad de vida de los habitantes y amigos turistas que visitan las playas de Máncora. En el ítem de criterios de integración se identificó, que el distrito debe contar con un plan de uso de suelos que logre resolver las problemáticas como la fragmentación del hábitat, segregación social y déficit de equipamientos que promuevan el desarrollo paisajístico y el ordenamiento urbano que el distrito de Máncora necesita para futuras expansiones urbanas no centralizadas, y de esta forma promover la identidad entre la población y su territorio, en donde cada persona contribuya al crecimiento del lugar para que el distrito destaque como ciudad turística y paisaje natural.

## VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Andrés, M. d., & Barragán, J. M. (2016). Desarrollo urbano en el litoral a escala mundial. Método de estudio para su cuantificación. *Revista de Estudios Andaluces*, 33 (1), 64-83., 5-8. doi:<http://dx.doi.org/10.12795/rea.2016.i33.04>
- Buzai, G. D. (2018). Crecimiento urbano y potenciales conflictos entre usos del suelo en el municipio de Luján (Provincia de Buenos Aires, Argentina). *Modelado espacial 2016-2030. Cuadernos Geográficos*, 57(1), 3-5. doi:DOI: <http://dx.doi.org/10.30827/cuadgeo.v57i1.5656>
- Cohen, E. (1995). Educación, eficiencia y equidad: una difícil convivencia. *En: Educación, eficiencia y equidad-Santiago: CEPAL/OEA/Ediciones Sur*, 1995-p. 13-35. Retrieved from [https://scholar.google.com.pe/scholar?q=Cohen,+E.,+%26+CEPAL,+N.+\(1995\).+Educaci%C3%B3n,+eficiencia+y+equidad&hl=es&as\\_sdt=0&as\\_vis=1&oi=scholar](https://scholar.google.com.pe/scholar?q=Cohen,+E.,+%26+CEPAL,+N.+(1995).+Educaci%C3%B3n,+eficiencia+y+equidad&hl=es&as_sdt=0&as_vis=1&oi=scholar)
- Crespi-Vallbona, M., & Mascarilla-Miró, Ó. (2018). La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona). *EURE (Santiago)*, 4. doi:<http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612018000300051>
- Duque, J., Lozano, N., Patino, J., Restrepo, P., & Velasquez, W. (2019). Spatiotemporal dynamics of urban growth in Latin American cities: An analysis using nighttime light imagery. *ScienceDirect*, 4-9. doi:<https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2019.103640>
- Gallo-Zambrano, M. R., & Cedeño-Candela, J. R. (2017). Plan de transformación del borde costero para el desarrollo del cantón de Jaramijo. *Polo del Conocimiento*, 2(12), 14. doi:<https://doi.org/10.23857/pc.v2i12.589>
- Gualart, V. (2008). *GeoLogics: Geography, information, architecture*. WorldCat.
- Herrera, L., Olivares, F., & Pecht, W. (1976). *Crecimiento urbano en América Latina*.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática, I. (2016). Retrieved from <https://www.inei.gob.pe/prensa/noticias/el-peru-tiene-una-poblacion-de-31-millones-488-mil-625-habitantes-9196/#:~:text=El%2055%2C9%25%20de%20la%20poblaci%C3%B3n%20peruana%20reside%2>

- En%20la%20Costa&text=En%20la%20regi%C3%B3n%20Costa%20reside,mil%20872%2C82%20Km%C2%B2
- Instituto Nacional de Estadística e Informática, I. (2017). Retrieved from <https://censos2017.inei.gov.pe/pubinei/index.asp>
- Li, C., Li, J., & Wu, J. (2018). What drives urban growth in China? A multi-scale comparative analysis. *ScienceDirect*, 5-8. doi:<https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2018.07.002>
- Lynch, K., & Revol, E. L. (2015). *La imagen de la ciudad* (Vol. 5): Gustavo Gili Barcelona.
- Municipalidad Distrital de Máncora, O. (2021). Obras de Municipalidad Distrital de Máncora. Retrieved from [https://apps.contraloria.gob.pe/ciudadano/wfm\\_rpt\\_PteEntidad.aspx?RUC=20193051635](https://apps.contraloria.gob.pe/ciudadano/wfm_rpt_PteEntidad.aspx?RUC=20193051635)
- Pérgolis, J. C. (2016). Aprendizaje, composición y emplazamiento en el proyecto de arquitectura. *Revista de Arquitectura*, Vol. 18, no. 1 (ene.-jun. 2016); p. 140-142, 142. doi:<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=125146891011>
- Rodríguez, N. J. (2015). Efectos del crecimiento urbano en una ciudad turística de montaña San Carlos de Bariloche, Patagonia Argentina. 8-9. doi:<https://doi.org/10.14198/INTURI2015.10.09>
- Sánchez, R. L. (2018). *Tejiendo la ciudad: una mirada al crecimiento urbano de la ciudad*. Uniandes, Retrieved from <http://hdl.handle.net/1992/35100>
- Tagliari, V. (2018). Un análisis de sintaxis espacial de la estructura de Santa Fe.
- Vargas, P. A. (2017). Parque Jardín Botánico El Recreo: proyección de intervenciones urbanas en bordes naturales como integradores sociales, culturales y ambientales en áreas periféricas. 20-24. Retrieved from <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/15361/1/Art%c3%adculo%20de%20Grado%20Paula%20Vargas.pdf>
- Vega, A. A., Hernández, E. d. J., & Barbera, N. (2019). Configuración territorial del hábitat en el asentamiento informal Alfonso López de la ciudad de Montería-Colombia. *Revista INVI*, 34(97), 81-85. Retrieved from <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1596/1452>
- Velarde, F. G. (2010). Desarrollo turístico neoliberal en territorios costeros frágiles: el caso de Máncora, Perú. Retrieved from <http://www.pasosonline.org/Publicados/pasosoeedita/PSEedita24.pdf>
- Velarde, F. G. (2017). Estado y modelo de desarrollo turístico en la costa Norte del Perú: El caso de Máncora, Piura. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 15(4), 108-109. doi:<https://doi.org/10.25145/j.pasos.2017.15.059>

## EVIDENCIA DE SUMISIÓN

Estimados:

Escuela Profesional de Arquitectura / Revisores en General

Los tesisistas, Catherine Stefany Quiroz Romero y Liz Tatiana Lozada Sarmiento, bachilleres de la Escuela Profesional de Arquitectura, adjuntamos las siguientes imágenes como evidencia de sumisión a la revista indexada de nombre: *Urbano* (ISSN digital: 0718-3607 / ISSN impreso: 0717-3997) (Publicación científica del Departamento de Planificación y Diseño Urbano de la Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño de la Universidad del Bío-Bío y se edita desde el año 1998). <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/about/submissions>

A continuación, adjuntamos evidencia del envío y respuesta de la revista *Urbano*

### 1. Recibo de envío, 17 de abril del 2022

[RU] Acuse de recibo de envío Externo Recibidos x

ojs@ubiobio.cl para mí dom, 17 abr, 19:07

DANIELA Ayala:

Gracias por enviar el manuscrito "ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO URBANO PARA LA CONECTIVIDAD DEL BORDE COSTERO CON LA CIUDAD DE MÁNCORA, PERU" a Urbano. Con nuestro sistema de gestión de revistas en línea, podrá iniciar sesión en el sitio web de la revista y hacer un seguimiento de su progreso a través del proceso editorial.

URL del manuscrito: <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/authorDashboard/submission/5418>  
Nombre de usuario/a: arq\_dam

En caso de dudas, contacte conmigo. Gracias por elegir esta revista para publicar su trabajo.

Ana Zazo Moratalla

Responder Reenviar

### 1.1. Respuesta del envío, 22 de junio del 2022

[RU] Externo Recibidos x

ojs@ubiobio.cl para mí mié, 22 jun, 21:53 (hace 5 días)

Estimada Dra Ayala

El Equipo Editorial ha revisado el manuscrito que usted ha enviado a Urbano titulado "Análisis del crecimiento urbano para la conectividad del borde costero con la ciudad de Máncora, Perú" y ha determinado que este es NO PUBLICABLE debido a que, a pesar de tener un interesante estudio de la evolución urbana del borde costero de Máncora, el artículo carece de la dimensión teórica que Urbano busca para sus artículos. El marco teórico es muy breve y este no se utiliza para ser contrastado con los resultados. Tampoco se enmarca el estudio de caso en un problema más amplio al cual tratar de resolver con el estudio y del que sus resultados y hallazgos puedan contribuir para otros casos similares.

Agradeciendo su interés por publicar en Urbano, le saluda atentamente,

Ana Zazo  
Editora Urbano