



UNIVERSIDAD  
PRIVADA  
DEL NORTE

# FACULTAD DE

---

# ARQUITECTURA Y DISEÑO

CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

“PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN URBANA EN UN  
SECTOR DE INTERVENCIÓN DE PACASMAYO –  
CENTRO CULTURAL”.

Tesis para optar el título profesional de:

**Arquitecto**

**Autor:**

Bach. Diana Carolina Cruzado García.

**Asesor:**

Arq. Nancy Pretell Díaz.

Trujillo – Perú

2017

## APROBACIÓN DE LA TESIS

La asesora y los miembros del jurado evaluador asignados, **APRUEBAN** la tesis desarrollada por la Bachiller **Diana Carolina Cruzado García**, denominada:

### “PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN URBANA EN UN SECTOR DE INTERVENCIÓN DE PACASMAYO - CENTRO CULTURAL”

---

Arq. Nancy Pretell Díaz  
**ASESORA**

---

Ing. Nombres y Apellidos  
**JURADO**  
**PRESIDENTE**

---

Ing. Nombres y Apellidos  
**JURADO**

---

Ing. Nombres y Apellidos  
**JURADO**

## DEDICATORIA

A **Dios**, por cuidarme, guiarme, darme fuerzas para seguir adelante y acompañarme en todo momento de mi vida.

**A mi madre Milagros**, por su paciencia, comprensión, perseverancia, aliento y apoyo incondicional en cada paso y logro de mi carrera profesional. A ella mi agradecimiento infinito por estar siempre a mi lado.

**A mi padre José**, por su apoyo constante, motivación y porque siempre supo darme el consejo perfecto que necesitaba. A él mi agradecimiento infinito por darme soporte para seguir adelante en todo aquello que me preponga.

**A mi hermano José Carlos**, por su paciencia, apoyo y aliento necesario para cumplir con la meta trazada. A él mi agradecimiento infinito por darme su apoyo en todo momento.

## AGRADECIMIENTO

**A mi familia,** que comparten conmigo día a día y forman parte de mi aprendizaje, gracias por su amor y apoyo incondicional a lo largo de mi vida.

A mi asesora de tesis, **Arq. Nancy Pretell Díaz,** por su constante apoyo, orientaciones y dedicación durante el desarrollo de la presente tesis.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>APROBACIÓN DE LA TESIS .....</b>	<b>ii</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>iii</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>iv</b>
<b>ÍNDICE DE CONTENIDOS.....</b>	<b>v</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>vii</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS.....</b>	<b>ix</b>
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS.....</b>	<b>xiv</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>xv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xvi</b>
<b>CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN Y CONTEXTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>16</b>
1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	16
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	19
1.2.1. <i>Problema general.</i> .....	19
1.2.2. <i>Problemas específicos.</i> .....	19
1.3. MARCO TEÓRICO .....	20
1.3.1. <i>Antecedentes</i> .....	20
1.3.2. <i>Bases Teóricas</i> .....	24
1.3.3. <i>Revisión Normativa</i> .....	48
1.4. JUSTIFICACIÓN .....	50
1.4.1. <i>Justificación teórica de Rehabilitación Urbana.</i> .....	50
1.4.2. <i>Justificación práctica de la Rehabilitación Urbana.</i> .....	51
1.4.3. <i>Justificación teórica del Centro Cultural.</i> .....	55
1.4.4. <i>Justificación práctica del Centro Cultural.</i> .....	56
1.5. LIMITACIONES.....	60
1.6. OBJETIVOS .....	60
1.6.1. <i>Objetivo general</i> .....	60
1.6.2. <i>Objetivos específicos</i> .....	60
1.6.3. <i>Objetivos de la propuesta</i> .....	60
<b>CAPÍTULO 2. HIPÓTESIS.....</b>	<b>61</b>
2.1. FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS .....	61
2.1.1. <i>Formulación de la sub-hipótesis</i> .....	61
2.2. VARIABLE.....	61
2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS .....	61
2.4. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES .....	63

<b>CAPÍTULO 3. MATERIAL Y METODOS .....</b>	<b>64</b>
3.1. TIPO DE DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	64
3.2. MUESTRA.....	64
3.3. MÉTODOS.....	73
3.3.1. <i>Técnicas de recolección de datos y análisis de datos</i> .....	73
<b>CAPÍTULO 4. RESULTADOS .....</b>	<b>75</b>
4.1. ESTUDIO DE CASOS ARQUITECTÓNICOS .....	75
4.2. LINEAMIENTOS DE DISEÑO. ....	102
<b>CAPÍTULO 5. PROPUESTA URBANO ARQUITECTONICO .....</b>	<b>104</b>
5.1. DIMENSIONAMIENTO Y ENVERGADURA.....	104
5.1.1. <i>Sector de Intervención Urbana</i> .....	104
5.1.2. <i>Centro Cultural</i> .....	105
5.2. PROGRAMACIÓN ARQUITECTONICA.....	109
5.3. DETERMINACION DEL TERRENO. ....	110
5.4. ANÁLISIS DE DIAGNÓSTICO URBANO DEL SECTOR DE INTERVENCIÓN.....	114
5.4.1. <i>Análisis de contexto</i> .....	114
5.4.2. <i>Análisis morfológico</i> .....	122
5.4.3. <i>Análisis funcional</i> .....	147
5.4.4. <i>Vialidad y transporte</i> .....	150
5.4.5. <i>Análisis socio-cultural</i> .....	160
5.5. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE DIAGNÓSTICO URBANO DEL SECTOR DE INTERVENCIÓN.....	162
5.6. IDEA RECTORA Y VARIABLES.....	165
5.6.1. <i>Idea rectora del sector de intervención</i> .....	165
5.6.2. <i>Idea rectora del Centro Cultural</i> .....	168
5.6.3. <i>Partido de diseño del sector de intervención</i> .....	175
5.6.4. <i>Partido de diseño del Centro Cultural</i> .....	180
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>182</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>184</b>
<b>REFERENCIAS .....</b>	<b>185</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>187</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla n° 1.1. Turistas en Pacasmayo en los años 2009, 2011,2013, 2015 .....	54
Tabla n° 1.2. Actividades de la Casa de la Cultura de Pacasmayo en el 2014.....	56
Tabla n° 1.3. Clasificación del Ministerio de Cultura .....	58
Tabla n° 1.4. Habitantes de la Provincia de Pacasmayo .....	59
Tabla n° 1.5. Estándar de equipamiento requerido para Pacasmayo.....	59
Tabla n° 2.1. Operacionalización de variables .....	63
Tabla n° 3.1. Ficha de análisis de casos .....	73
Tabla n° 3.2. Ficha de análisis de contexto urbano .....	73
Tabla n° 3.3. Características Endógenas .....	74
Tabla n° 3.4. Características Exógenas .....	74
Tabla n° 4.1. Análisis de caso del Malecón 2000 .....	84
Tabla n° 4.2. Análisis de caso del Paseo Marítimo de la Playa Poniente .....	87
Tabla n° 4.3. Ubicación del Paseo Marítimo de la Playa Poniente .....	88
Tabla n° 4.4. Análisis de caso del Centro Cultural SINES .....	91
Tabla n° 4.5. Centro Cultural Pompeia.....	94
Tabla n° 4.6. Análisis de caso del Centro Cultural y Escuela de Música .....	97
Tabla n° 4.7. Análisis de caso del Centro Cultural Mercado Sur .....	99
Tabla n° 5.1. Dimensionamiento de Talleres del Centro Cultural .....	105
Tabla n° 5.2. Dimensionamiento de Talleres del Centro Cultural .....	107
Tabla n° 5.3. Programación del Sector de Intervención .....	109
Tabla n° 5.4. Programación del Sector de Intervención .....	109
Tabla n° 5.5. Terreno 1 .....	111
Tabla n° 5.6. Terreno 2.....	111
Tabla n° 5.7. Terreno 3.....	112
Tabla n° 5.8. Matriz de Ponderación de Características Endógenas de terrenos 1, 2 y 3. .....	112
Tabla n° 5.9. Matriz de Ponderación de Características Exógenas de terrenos 1, 2 y 3.113	
Tabla n° 5.10. Valoración de terrenos.....	113
Tabla n° 5.11. Análisis de casonas .....	118
Tabla n° 5.12. Flujo vehicular del día lunes, turno: Mañana .....	150
Tabla n° 5.13. Flujo vehicular del día lunes, turno: Tarde .....	151
Tabla n° 5.14. Flujo vehicular del día viernes, turno: Mañana .....	152
Tabla n° 5.15. Flujo vehicular del día viernes, turno: Tarde .....	153
Tabla n° 5.16. Flujo peatonal del día lunes, turno: Mañana .....	155
Tabla n° 5.17. Flujo peatonal del día lunes, turno: Tarde .....	156
Tabla n° 5.18. Flujo peatonal del día viernes, turno: Mañana.....	157
Tabla n° 5.19. Flujo peatonal del día viernes, turno: Tarde .....	158
Tabla n° 5.20. Actividades de Pacasmayo .....	160
Tabla n° 5.21. Fechas más Importantes para Pacasmayo .....	161

Tabla n° 5.22. Conclusiones del aspecto físico urbano, movilidad urbana y socio cultural del Sector de Intervención .....	162
Tabla n° 5.23. Entrevista con el encargado de la Casa de la Cultura de Pacasmayo ....	187
Tabla n° 5.24. Ficha de análisis de contexto urbano .....	194
Tabla n° 5.25. Parámetros Urbanos del Centro Cultural .....	197



## ÍNDICE DE FIGURAS

Imagen n° 1.1. Criterios para rehabilitación y recuperación de zonas urbanas .....	32
Imagen n° 1.2. Villa Olímpica.....	37
Imagen n° 1.3. Malecón de Barcelona .....	39
Imagen n° 1.4. Pirámide de jerarquía de la movilidad urbana .....	43
Imagen n° 1.5. Vías con pendiente .....	51
Imagen n° 1.6. Estado de conservación de las edificaciones .....	51
Imagen n° 1.7 Pérdida de la imagen urbana .....	52
Imagen n° 1.8. Apropiación del espacio público.....	52
Imagen n° 1.9. Perfil urbano actual.....	52
Imagen n° 1.10. Desvinculación entre el malecón Grau y muelle turístico .....	52
Imagen n° 1.11. Recorte Periodístico acerca del Malecón Grau .....	53
Imagen n° 1.12. Estado del malecón Grau.....	53
Imagen n° 1.13. Relación del malecón Grau con contexto urbano .....	53
Imagen n° 1.14. Fraccionamiento del malecón Grau .....	53
Imagen n° 1.15. Estado actual de los espacios públicos.....	54
Imagen n° 3.1. Antes y después de la rehabilitación urbana del Acondicionamiento de Paseo y Malecón Puerto Eten.....	65
Imagen n° 3.2. Antes y después de la rehabilitación urbana de Abandoibarra.....	66
Imagen n° 3.3. Antes y después de la rehabilitación urbana de la calle Spratt Bight.....	66
Imagen n° 3.4. Antes y después de la rehabilitación urbana del Malecón 2000 .....	67
Imagen n° 3.5. Antes y después del Paseo Marítimo de la Playa de Poniente.....	68
Imagen n° 3.6. Centro Cultural Sines.....	69
Imagen n° 3.7. Centro Cultural Pompeia.....	70
Imagen n° 3.8. Centro Cultural y Escuela de Música .....	71
Imagen n° 3.9. Centro Cultural Mercado Sur .....	72
Imagen n° 4.1. Análisis de caso del Paseo y Malecón Puerto Eten.....	75
Imagen n° 4.2. Ubicación de Abandoirra.....	79
Imagen n° 4.3. Análisis de caso de la Calle Peatonal Spratt Bight.....	81
Imagen n° 4.4. Ubicación de la Calle Peatonal de Spratt Bight .....	82
Imagen n° 4.5. Ingresos a la calle peatonal de Spratt Bight .....	83
Imagen n° 4.6. Ubicación del Malecón 2000 .....	85
Imagen n° 4.7. Zonificación del Malecón 2000.....	86
Imagen n° 4.8. Ingresos al Paseo Marítimo .....	89
Imagen n° 4.9. Configuración Espacial del Paseo Marítimo .....	90
Imagen n° 4.10. Zonas del Paseo Marítimo .....	90
Imagen n° 4.11. Ubicación del Centro Cultural SINES.....	92
Imagen n° 4.12. Perspectiva del Centro Cultural Sines.....	93
Imagen n° 4.13. Perspectiva del Centro Cultural Pompeia.....	95
Imagen n° 5.1. Sector de Intervención Urbana .....	110
Imagen n° 5.2. Ubicación Macro-Micro del Sector de Intervención Urbana.....	114

Imagen n° 5.3. Plano de Patrimonio Cultural de la Nación de Pacasmayo.....	116
Imagen n° 5.4. Patrimonios Culturales de la Nación de Pacasmayo .....	117
Imagen n° 5.5. Casonas principales.....	117
Imagen n° 5.6. Pendientes del Sector de Intervención Urbana .....	119
Imagen n° 5.7. Sistema Vial del Sector de Intervención Urbana .....	120
Imagen n° 5.8. Sección Vial de la Av. 28 de Julio .....	121
Imagen n° 5.9. Sección Vial de la Av. 28 de Julio .....	121
Imagen n° 5.10. Calles Peatonalizadas .....	121
Imagen n° 5.11. Sendas .....	122
Imagen n° 5.12. Hitos .....	123
Imagen n° 5.13. Nodos .....	123
Imagen n° 5.14. Plano lotes ocupados y desocupados Sector del Intervención Urbana	124
Imagen n° 5.15. Plano de espacios públicos del Sector de Intervención Urbana .....	126
Imagen n° 5.16. Perfil Urbano de la calle Independencia.....	127
Imagen n° 5.17. Perfil Urbano del Jr. Ayacucho Mz.42 .....	127
Imagen n° 5.18. Perfil Urbano del Jr. Ayacucho Mz.45 .....	128
Imagen n° 5.19. Perfil Urbano del Jr. Dos de Mayo Mz.45.....	129
Imagen n° 5.20. Perfil Urbano del Jr. Junín Mz.45 .....	129
Imagen n° 5.21. Perfil Urbano del Jr. Junín Mz.30 .....	130
Imagen n° 5.22. Perfil Urbano del Jr. Junín Mz.29 .....	130
Imagen n° 5.23. Perfil Urbano del Jr. Manco Capac Mz.45 .....	131
Imagen n° 5.24. Perfil Urbano del Jr. Huáscar Mz.42 .....	132
Imagen n° 5.25. Perfil Urbano del Jr. Junín Mz.28 .....	132
Imagen n° 5.26. Perfil Urbano del Jr. Junín Mz.28 .....	133
Imagen n° 5.27. Perfil Urbano del Jr. Dos de Mayo Mz.30 .....	133
Imagen n° 5.28. Perfil Urbano del Jr. Ladislao Mz.30 .....	134
Imagen n° 5.29. Perfil Urbano del Jr. Huáscar Mz.29 .....	134
Imagen n° 5.30. Perfil Urbano del Jr. Huáscar Mz.28 .....	135
Imagen n° 5.31. Perfil Urbano del Jr. Manco Capac Mz.30 .....	135
Imagen n° 5.32. Perfil Urbano del Jr. Ladislao Mz.10 .....	136
Imagen n° 5.33. Perfil Urbano del Jr. Ladislao Mz.7 .....	137
Imagen n° 5.34. Perfil Urbano del Jr. Víctor Fajardo Mz.10 .....	137
Imagen n° 5.35. Perfil Urbano del Jr. Elías Aguirre Mz.10 .....	138
Imagen n° 5.36. Perfil Urbano del Jr. Elías Aguirre Mz.9 .....	138
Imagen n° 5.37. Perfil Urbano del Jr. Dos de Mayo Mz.10 .....	139
Imagen n° 5.38. Perfil Urbano del Jr. Dos de Mayo Mz.8.....	139
Imagen n° 5.39. Perfil Urbano del Jr. Huáscar Mz.8 .....	140
Imagen n° 5.40. Perfil Urbano del Av. 28 de Julio Mz.3 .....	140
Imagen n° 5.41. Perfil Urbano del Jr. Lima Mz.4 .....	141
Imagen n° 5.42. Perfil Urbano del Jr. Aurelio Herrera Mz.3.....	141
Imagen n° 5.43. Perfil Urbano del Jr. Aurelio Herrera Mz.2.....	142

Imagen n° 5.44. Perfil Urbano del Malecón Grau Mz.3 .....	143
Imagen n° 5.45. Perfil Urbano del Malecón Grau Mz.7 .....	143
Imagen n° 5.46. Perfil Urbano del Malecón Grau Mz.28 .....	144
Imagen n° 5.47. Perfil Urbano del Malecón Grau Mz.42 .....	144
Imagen n° 5.48. Altura de Edificación del Sector de Intervención .....	145
Imagen n° 5.49. Altura de Edificación del Sector de Intervención .....	146
Imagen n° 5.50. Actividades Urbanas .....	147
Imagen n° 5.51. Usos de Suelo del Sector de Intervención .....	148
Imagen n° 5.52. Áreas verdes.....	149
Imagen n° 5.53. Emplazamiento del sector de intervención .....	165
Imagen n° 5.54. Relación del sector de intervención y su entorno .....	166
Imagen n° 5.55. Contexto del sector .....	167
Imagen n° 5.56. Acceso vehicular para el Centro Cultural .....	168
Imagen n° 5.57. Accesos peatonales para El Centro Cultural .....	169
Imagen n° 5.58. Asoleamiento del Centro Cultural.....	169
Imagen n° 5.59. Visuales del Centro Cultural.....	170
Imagen n° 5.60. Organización del Centro Cultural .....	171
Imagen n° 5.61. Zonificación del Centro Cultural – 1° piso .....	172
Imagen n° 5.62. Zonificación del Centro Cultural – 2° y 3° piso .....	172
Imagen n° 5.63. Composición Volumétrica del Centro Cultural .....	173
Imagen n° 5.64. Esquema de fachada .....	174
Imagen n° 5.65. Fachada principal del Centro Cultural .....	174
Imagen n° 5.66. Fachada secundaria del Centro Cultural .....	175
Imagen n° 5.67. Recuperación del espacio público.....	176
Imagen n° 5.68. Relación del malecón con la ciudad.....	176
Imagen n° 5.69. Monumentos deteriorados .....	177
Imagen n° 5.70. Espacios privados para otorgar nuevos usos.....	179
Imagen n° 5.71. Centro Cultural, como equipamiento revitalizador. ....	180
Imagen n° 5.72. Relación con el contexto (fachada) .....	181
Imagen n° 5.73. Relación con el contexto (espacialidad) .....	181
Imagen n° 5.74. Plano de monumentos y ambientes urbanos monumentales de Pacasmayo.....	188
Imagen n° 5.75. La Antigua Estación Del Ferrocarril (N° 2900 – 72).....	189
Imagen n° 5.76. La Iglesia Nuestra Señora De Guadalupe - El Muelle Pacasmayo (R.D.N. N° 026 – INC – 2002).....	189
Imagen n° 5.77. La Casa Saavedra - La Casa Grace (R.D.N. N° 026 – INC – 2002) ....	189
Imagen n° 5.78. La Casa Arbaiza - La Casa Bramberger (R.D.N. N° 026 – INC – 2002) .....	190
Imagen n° 5.79. La Casa Aduanas - La Casa Chamochoy (R.D.N. N° 026 – INC – 2002) .....	190
Imagen n° 5.80. La Casa Alvites - El Hostal Pakatnamu (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)	190
Imagen n° 5.81. El Club Pacasmayo - La Casa Correos (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)	191

Imagen n° 5.82. La Villa Ignacia - La Casa Conroy (R.D.N. N° 026 – INC – 2002) .....	191
Imagen n° 5.83. La Villa Ignacia - La Casa Conroy (R.D.N. N° 026 – INC – 2002) .....	191
Imagen n° 5.84. La Casa Gutiérrez Olazo – La Casa Mendoza (R.D.N. N° 026 – INC – 2002) .....	192
Imagen n° 5.85. Jr. Ayacucho Cuadras 1, 2 y 3 (R.D.N. N° 026 – INC – 2002).....	192
Imagen n° 5.86. Jr. Junín Cuadras 1, 2 y 3 (R.D.N. N° 026 – INC – 2002).....	192
Imagen n° 5.87. Plazuela Bolognesi - Plazuela Grau (R.D.N. N° 026 – INC – 2002).....	193
Imagen n° 5.88. Imagen n° 5.23. Malecón Grau - Plaza de Armas (R.D.N. N° 026 – INC – 2002) .....	193
Imagen n° 5.89. Plazuela Callao (R.D.N. N° 026 – INC – 2002).....	193

## ÍNDICE DE GRAFICOS

Gráfico n° 1.1. Actividades que los turistas prefieren .....	55
Gráfico n° 1.2. Actividades realizadas .....	57
Gráfico n° 5.1. Patrimonio Cultural de la Nación .....	116
Gráfico n° 5.2. Lotes ocupados y desocupados .....	124
Gráfico n° 5.3. Área de alamedas, plazuelas, parques y calles .....	126
Gráfico n° 5.4. Altura de Edificación.....	145
Gráfico n° 5.5. Estado de Conservación .....	146
Gráfico n° 5.6. Actividades Urbanas del Sector de Intervención .....	147
Gráfico n° 5.7. Usos de Suelo del Sector de Intervención .....	148
Gráfico n° 5.8. Flujo vehicular de lunes y viernes - Turno: Mañana.....	154
Gráfico n° 5.9. Flujo vehicular de lunes y viernes - Turno: Tarde .....	154
Gráfico n° 5.10. Flujo peatonal de lunes y viernes - Turno: Mañana .....	159
Gráfico n° 5.11. Flujo peatonal de lunes y viernes - Turno: Tarde.....	159

## RESUMEN

La ciudad de Pacasmayo se ha convertido en un foco de atracción turística nacional e internacional, no sólo por sus hermosas playas sino también por poseer riqueza histórica y cultural. El Centro Histórico de la ciudad es uno de los principales destinos de turismo de la Provincia de Pacasmayo. En él se concentran dieciséis riquezas culturales, entre arquitectura civil, doméstica y religiosa que han sido catalogados como Monumentos Históricos, así como también cuenta con Ambientes Urbanos Monumentales. En este sector es posible admirar la arquitectura que resume la historia de la época republicana de la ciudad.

En este sentido por ser Pacasmayo un foco de atracción turística, se ha generado una problemática en el sector como es la degradación y pérdida de espacios de interés para la comunidad, la falta de actividades urbanas que ayuden a potenciar al sector, el déficit de espacios para realizar eventos culturales y la pérdida de la identidad cultural; esto es ocasionado por la falta de concientización de los pobladores de la ciudad que no conocen la riqueza histórica y cultural que el sector contiene.

En esta investigación lo que se busca es desarrollar la rehabilitación urbana de dicho sector, por tanto se realizó una labor de estudio, análisis y diagnóstico urbano, el cual, toma como ejemplo a otras ciudades que han desarrollado en los últimos de 10 años la recuperación de espacios urbanos públicos que han sido deteriorados por el paso del tiempo y por el desinterés de la población.

Por consiguiente en los casos mencionados se ha generado el fomento del turismo, es por eso que tomando como ejemplo a dichas ciudades se ha realizado una intervención urbano arquitectónica en un sector importante de Pacasmayo.

Asimismo en la rehabilitación, se considerará al ámbito cultural como un aspecto de vital importancia para la ciudad, por su historia, cultura, costumbres y tradiciones. Es por eso que se propondrá un Centro Cultural, para que sea un espacio de participación ciudadana, un lugar de intercambio y una posibilidad de desarrollo para las actividades recreativas, artísticas y culturales del sector.

Esta intervención buscará potenciar las cualidades de la zona y recuperar su valor e importancia en la ciudad de Pacasmayo.

## ABSTRACT

The city of Pacasmayo has become a focus of national and international tourist attraction, not only for its beaches but also for possessing historical and cultural wealth. The Historic Center of the city is one of the main tourist destinations of the Province of Pacasmayo. It concentrates sixteen cultural riches, between civil, domestic and religious architecture that have been cataloged as Historical Monuments, as well as with the Monumental Urban. In this sector it is possible to admire the architecture that resumes the history of the republican era of the city.

In this sense Pacasmayo is a tourist attraction, has generated a problem in the sector as it is the degradation and loss of spaces of interest to the community, the lack of urban activities that help a potential sector, the deficit of spaces To realize cultural events and the loss of cultural identity; This is caused by the lack of awareness of the inhabitants of the city who do not know the historical and cultural wealth that the sector contains.

In this research, what is sought is the urban rehabilitation of this sector, therefore a study, analysis and urban diagnosis was carried out, which, taking as an example other cities that were developed in the last 10 years the recovery of spaces Urban areas that have been deteriorated by the passage of time and by the lack of interest of the population.

For California in the cemeteries has generated the development of tourism, is what moves otherwise has been made an architectural urban intervention in an important sector of Pacasmayo.

Also in the rehabilitation, the cultural field is considered as an aspect of vital importance for the city, for its history, culture, customs and traditions. That is why a Cultural Center is proposed, so that the sea is a space for citizen participation, a place of exchange and a possibility of development for the recreational, artistic and cultural activities of the sector.

This intervention seeks to enhance the qualities of the area and recover its value and importance in the city of Pacasmayo.

## **CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN Y CONTEXTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA**

Pacasmayo a lo largo de los años ha tenido un desarrollo y una evolución urbana, que se ha dado de acuerdo a las necesidades de sus habitantes. La ciudad se ha adaptado a un desarrollo acelerado, el cual se ha dado de manera desordenada, lo que ha conllevado a una serie de consecuencias, siendo la de mayor importancia la degradación y pérdida de espacios de interés para la comunidad, como es el caso del sector de intervención urbana de Pacasmayo.

La rehabilitación urbana incide sobre el patrimonio deteriorado o degradado de las ciudades e intenta recuperar la pérdida de valor de estos elementos, basándose sobre los principios: transformación, recodificación y preservación del espacio arquitectónico; así como también considera los principios de la sostenibilidad teniendo en cuenta el factor cultural, económico, social y ambiental.

En el Perú, Lanzafame y Radics (2013) afirman que:

Son pocas las ciudades que realizan una rehabilitación urbana, debido a que no hay conocimientos exactos acerca de la sostenibilidad, ya que se observa que la mayoría de los centros urbanos su crecimiento es más espontáneo y sin previa planificación, posteriormente no hay una rehabilitación adecuada que ayude al bienestar sostenible de la ciudad. (p.5)

La rehabilitación urbana se realizará en el sector de intervención urbana de Pacasmayo, ya que es el principal atractivo turístico de la ciudad, recibiendo anualmente un promedio de 24 248 turistas. (Municipalidad Distrital de Pacasmayo, 2015).

Desde sus inicios el sector de intervención urbana es fuente turística de Pacasmayo, no sólo por su ubicación frente al mar sino también por estar rodeado de casonas republicanas que testimonian como era anteriormente la arquitectura de la época y como ha ido evolucionando a lo largo de los años.



Debido a su importancia turística es necesario identificar la problemática que se viene desarrollando en el sector de intervención urbana, ya que en las últimas décadas presenta una degradación urbana y social, debido a la falta de concientización por los pobladores de la ciudad que no conocen la riqueza histórica y cultural que el sector contiene.

El sector presenta problemas, como la carencia de equipamientos que vayan acorde a las actividades que realiza la población y a los usos de suelo del sector, lo cual hace que no se aproveche en su totalidad sus recursos; tiene vías angostas, que crean problemas de circulación del transporte público y privado; presenta deterioro de su infraestructura debido a su antigüedad; hay pérdida de la imagen urbana puesto que no se respeta los lineamientos del perfil urbano ni usos de suelo que ayuden a realzar el turismo en el sector; hay poca oferta hotelera para el alto porcentaje de turistas, y también presenta problemas de apropiación del espacio público para estacionamiento y comercio informal, lo que crea aglomeración y desorden en el sector.

El Malecón Grau también presenta daños, es por eso que el Diario Últimas Noticias (2014), increpa que:

En la realidad de Pacasmayo el estado del malecón lamentablemente se encuentra deteriorada y sus barandales e implementos se encuentran en mal estado, siendo el lugar preferido de los visitantes y lugareños por su proximidad al mar, penosamente hoy vemos que esa estructura y sus elementos están corroídos por el paso del tiempo. (p. 2)

El principal del deterioro del Malecón Grau es el desorden urbano, ya que a lo largo de los años originó la degradación de la zona costera y el consumo de espacios naturales y paisaje. Este desorden además conllevó al déficit de infraestructura y la falta de áreas recreativas, afectado a espacios públicos como es el caso del Malecón Grau que presenta daños tanto físicos en su infraestructura como espaciales. Tal es el caso que a partir de la Avenida 28 de Julio no presenta continuidad, sino una segregación en el malecón, fraccionándolo en dos partes, esto se produce ya que a partir de la avenida se pierde el pasaje peatonal, además se elimina el barandal y los miradores desaparecen, dando la sensación que el malecón termina antes de llegar al

muelle turístico; además, al estar segregado el malecón da indicios a crear conflictos sociales, puesto que la otra parte queda al abandono, siendo más un lugar donde se realiza la compra, venta y consumo de sustancias alucinógenas.

El Malecón Grau también presenta patologías, como la corrosión de sus barandales y reposo de bancas, descascarillado de pintura en sus miradores debido a la acción química de la brisa del mar y en su pavimento presenta grietas, fisuras y hundimiento. Esta problemática tanto del sector como del malecón genera en Pacasmayo una desarticulación entre la playa y la infraestructura urbana, ya que no se aprovechan los recursos del entorno portuario y de la playa; logrando así que no se desempeñe un buen desarrollo sostenible y productivo para la ciudad. A pesar de la problemática del sector cabe destacar que la Municipalidad Distrital de Pacasmayo ha mostrado interés en el sector de intervención urbana, ya que pretende realizar proyectos a futuro como es, el reforzamiento estructural e implementación del muelle de Pacasmayo para fines turísticos, el proyecto de la construcción de la av. Costanera Pacasmayo – El Faro y la propuesta de un Plan Turístico para Pacasmayo que tiene como objetivo fomentar el turismo en la ciudad, para el incremento del desarrollo económico y social de la población.

Pacasmayo presenta similitud con Puerto Eten, Guayaquil y Benidorm, ya que dichas ciudades han tenido similar problemática, que a través de su rehabilitación urbana sostenible han logrado mejorar la identidad de sus ciudades, incrementando el turismo y mejorando el desarrollo económico del lugar.

En el sector de intervención urbana no existe un atractivo cultural donde se realicen diferentes actividades, solo se encuentra la Casa de la Cultura de Pacasmayo, que se encuentra a una cuadra del malecón.

“Actualmente no se pueden realizar diversas actividades en la Casa de la Cultura, ya que se encuentra en un avanzado estado de deterioro de su infraestructura, siendo peligroso el poder utilizarlo para realizar cualquier tipo de actividades o eventos culturales”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> La presente entrevista se realizó con el Señor Quispe (Director de la Casa de la Cultura de Pacasmayo) en el mes de agosto del 2015.

Como consecuencia de ello, las manifestaciones culturales de la población, se desarrollan de manera informal y espontánea alrededor de los espacios públicos de la ciudad, originando la pérdida del valor cultural.

Con respecto a actividades culturales, Rojo D. (2005) manifiesta que:

Mediante las manifestaciones culturales es recobrar y potenciar expresiones de una localidad, como de generar lugares para que ello suceda. Entonces, qué mejor que dotar a la ciudad de un espacio adecuado para responder a dichas necesidades, un lugar de múltiples eventos, donde el roce entre las minorías y las “subculturas urbanas”, produzca el enriquecimiento mutuo, la interrelación y, por lo tanto, dinámicas sociales más complejas y diversas. (p.12)

Debido a la problemática que presenta la ciudad, es necesario incidir en la rehabilitación urbana sostenible en el sector de intervención urbana y Centro Cultural; así como de desarrollar actividades para fomentar el turismo en Pacasmayo.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. Problema general.**

¿De qué manera se pueden aplicar los principios de la rehabilitación urbana en un sector de intervención de Pacasmayo así como en el Centro Cultural?

### **1.2.2. Problemas específicos.**

¿Qué principios de rehabilitación urbana se emplean en el sector de intervención de Pacasmayo así como en el Centro Cultural?

¿Cuáles son las actividades que contribuyen a un desarrollo urbano ordenado con prioridad a la actividad cultural?

¿Cuáles son las actividades culturales predominantes que se desarrollan en Pacasmayo?

¿Qué pautas de diseño urbano y arquitectónico se establecen para el sector de intervención urbana y del Centro Cultural de Pacasmayo?

## 1.3. MARCO TEÓRICO

### 1.3.1. Antecedentes

El presente trabajo de investigación cuenta con los siguientes antecedentes:

Los arquitectos Pedro Javier Moncayo Torres y Paúl Miguel Moscoso Riofrío (2014) en su tesis de titulación Propuesta de diseño arquitectónico-urbano para la rehabilitación del malecón de Chipipe, Salinas, Provincia de Santa Elena de la Universidad de Cuenca, Facultad de Arquitectura y Urbanismo – Ecuador, plantea la rehabilitación urbana del malecón de Chipipe, teniendo en cuenta la sostenibilidad, la cual se adapta al entorno y tiene poco impacto al medio ambiente. Para lograr la rehabilitación urbana sostenible se hicieron uso de principios y criterios que hacen que el malecón sea atractivo y amigable con su entorno. Usaron los principios de transformación, ya que modificaron todo el sector dándole nuevos usos y propuestas de zonas. La principal estrategia que utilizaron fue conocer la percepción que tienen las personas sobre el espacio público a intervenir, ya que son ellos quienes interactúan con el sector, es por esto que se incluyó su opinión mediante una encuesta ciudadana relacionada con el uso del espacio público estudiado y su criterio frente a posibles intervenciones en el sector.

La propuesta se planteó en torno a un eje longitudinal. El malecón pretende romper la discontinuidad que existe tanto entre los extremos de la ensenada de Chipipe, como entre la ciudad y la playa. En torno al malecón, se plantean diversos usos y equipamientos que posibilitarán actividades comerciales y de servicios, para que tanto los habitantes de la ciudad como los transeúntes y visitantes puedan acceder a los mismos de manera fácil y accesible a través de vías peatonales. En la parte final del malecón se implementarán dos grandes equipamientos urbanos que lograrán diversificar y enriquecer la vida de la ciudad.

El presente trabajo pretende demostrar que el espacio público puede repercutir positivamente en una ciudad a través del turismo, ya que el turista desarrolla actividades de entretenimiento y recreación en las playas, el cual se logra incrementar a través de la rehabilitación urbana, la cual se enfoca en la sostenibilidad.

El estudio contribuirá a la investigación en el sentido de que cuando se tiene un buen manejo de información y criterio acerca de la rehabilitación de un lugar turístico y atractivo se puede lograr que una ciudad prospere de manera positiva.

La presente tesis se conecta con mi investigación porque son temas de rehabilitación urbana sostenible de un lugar público, donde se puede rescatar las teorías que se utiliza para lograr repercutir positivamente en una ciudad.

A diferencia de lo que desarrollaron los arquitectos en esta investigación, en la presente investigación se desarrollará la rehabilitación urbana sostenible enfocada principalmente en la transformación, recodificación y preservación de un sector de intervención urbana de Pacasmayo. Se recuperará los espacios que están en descuido y abandono, insertándose nuevas funciones que harán que el sector sea más interesante y turístico para los habitantes, así como también para generar mayor dinamismo y agrado para sus turistas.

El arquitecto Guieshuba Gallegos Ferrer (1999) en su tesis de titulación *Rehabilitación urbano – arquitectónica del malecón de la Habana – Cuba*, de la Universidad Autónoma de México, de la Facultad de Arquitectura - México, la propuesta plantea la rehabilitación del malecón de la Habana, que se desarrolla a través de una red que busca que todo el malecón pueda ser tratado de la misma forma que las manzanas, lo que plantea es asegurar que cualquier intervención conserve la misma unidad enriqueciendo la homogeneidad del lugar y resaltando los valores urbanos arquitectónicos que tiene el sector.

La red permite envolver marcando su presencia, pero al mismo tiempo da la facilidad para ver lo que se encuentra tanto dentro como fuera de ella logrando una interacción entre lo antiguo, lo nuevo, lo malo, lo bueno, pasado y presente, una integración pensada para el futuro.

El objetivo es valorizar el potencial turístico de la ciudad y su entorno, atrayendo turistas de toda la región, que busquen tranquilidad, aventura, entretenimiento, diversidad cultural y contacto con la naturaleza, al presentar el área rehabilitada integrada con su entorno.

Esta tesis ayudará a la presente investigación, a plantear la rehabilitación urbana de manera que siga teniendo homogeneidad y relación del área a tratar

con su entorno, de saber resaltar lo bueno que tiene el sector y de interactuarse con las nuevas propuestas que tendría de manera que no pierda su esencia y unidad.

A diferencia de lo que desarrollaron los arquitectos en esta investigación, en la presente tesis se desarrollará la rehabilitación urbana sostenible relacionando y unificando tanto la parte urbana, el malecón y el área natural correspondiente a la playa. Ya que a través de esta relación se logrará mantener un equilibrio entre lo urbano y el medio ambiente dando una sensación agradable al usuario, además mediante la recuperación de los espacios se hará que las zonas que estaban de manera residual en el malecón logren integrarse; a la vez se desarrollarán actividades que re potencialicen el lugar como las actividades recreativas que son del mayor agrado para los turistas.

Los arquitectos José Callejas Abarca, Beatrice Cromeyer y Valeria Quevedo (2006) en su tesis de titulación *Propuesta de rehabilitación de malecón y zona de esparcimiento en el frente de playa en la Unión*, de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura, el objetivo del proyecto, a grandes rasgos, es presentar una propuesta de rehabilitación del área a través del rescate de la misma, asegurando el desarrollo integral y mantenimiento de ésta, con operaciones concretas que mejoren las condiciones actuales del lugar y a su vez funcionen como detonadores de acciones posteriores para reforzar el turismo en la ciudad. El proyecto se concibe como un proyecto de intervención urbana; de compromiso ético, tanto con la sociedad actual como con las futuras generaciones.

Dicho proyecto ayudará a mejorar las condiciones de vida de los habitantes, y sentará los principios de rehabilitación para la recuperación de la localidad ante las operaciones de desarrollo enfocadas al turismo, que se están llevando a cabo en la región oriental. Por otro lado, el desarrollo de este proyecto y de cualquier otro de carácter urbano dentro de la ciudad de La Unión, no puede ser posible sin la realización de estudios ambientales, un saneamiento previo y una planificación de los sectores habitacionales. Para el éxito del proyecto, es necesario involucrar y responder a los diversos sectores y factores existentes en La Ciudad con la intención de generar un ambiente positivo y sostenible,

que aseguren la interacción de estos y por consiguiente la apropiación y funcionalidad del proyecto.

En resumen, la rehabilitación urbana, con respecto a toda Suramérica, presenta grandes oportunidades de generar beneficios tanto económico, sociales, turísticos, culturales y educativos al país. Por lo que su rescate se convierte en uno de los ejes principales de intervenciones debido al gran potencial que se posee.

La presente tesis será de suma importancia para el desarrollo de la investigación, ya que se tiene en cuenta un factor muy importante que es la sostenibilidad del proyecto, de esta manera se tendrá en cuenta que la rehabilitación urbana tiene que ir a la par con la sostenibilidad, la investigación ayudará a comprender los criterios que se tuvieron en cuenta, el estudio que se hizo del entorno, las potencialidades que tiene el lugar y de la influencia de la rehabilitación en el turismo.

A diferencia de lo que desarrollaron los arquitectos en esta investigación, en la presente tesis se desarrollará la rehabilitación urbana sostenible relacionada a desarrollar y mejorar el turismo en la zona de Pacasmayo, ya que según MINCETUR el malecón Grau y el Centro urbano son lugares turísticos más importantes de la Provincia de Pacasmayo. Es por eso que para repotencializar el lugar se propondrá nuevas funciones que brinden recreación y acojo a visitantes y que se desarrollen actividades relacionadas a los temas de descanso y entretenimiento ya que es lo que más les agrada a los turistas.

La arquitecta Norma Ramírez Rosete (2013) en su tesis doctoral *Estrategias de integración y rehabilitación urbana sostenible en el centro histórico de la ciudad de Puebla-Barrio de San José de México*, de la Universidad de Valladolid, de la Facultad de Arquitectura - España, el cual tiene como objetivo: constituir una propuesta metodológica de alcance multidisciplinario, enfocada a la elaboración de un modelo Integral de Rehabilitación Urbana Sostenible para el barrio histórico de San José. En esta tesis se analiza la conformación cultural, histórica y urbana que contienen las ciudades de la Nueva España, donde la Ciudad de Puebla responde a un patrón de ordenamiento novohispano, tomando como guía de referencia la evolución histórica que la Ciudad de Puebla evidencia, entre otras cosas, por su organización económica

y social. Por esta razón se pretende que este modelo sea considerado como una guía de intervención y rehabilitación urbana que complemente los estudios de lugares históricos y turísticos, cuyo éxito estará en función de promover una sostenibilidad urbana que a su vez repercute en el aumento de la calidad de vida y de la cohesión social de la comunidad definida por sus valores e identidad.

La presente tesis ayudará al desarrollo de la investigación, ya que explica cómo aumentar el valor turístico de una determinada zona teniendo en cuenta su identidad y cultura, enfocada a promover la sostenibilidad urbana.

De esta manera a través de la rehabilitación urbana sostenible se logra el desarrollo positivo de la calidad de vida de los habitantes reforzando la identidad de la ciudad.

A diferencia de lo que desarrolló la arquitecta en esta investigación, en la presente tesis se desarrollará la rehabilitación urbana sostenible relacionada a mejorar la calidad de vida y progreso social de los habitantes de Pacasmayo. Ya que al rehabilitar el malecón generará mayor turismo en la ciudad, por lo tanto generará más desarrollo económico y social para la población, generando consecuencias positivas en la ciudad.

### **1.3.2. Bases Teóricas**

#### **1.3.2.1. La Rehabilitación Urbana**

##### **Definición**

La arquitecta Teresa Escalada (2010) en su libro *“La Intervención Sostenible en la Ciudad Heredada”*, manifiesta que:

La rehabilitación urbana sostenible se le denomina a la intervención a realizar en un determinado espacio arquitectónico, el cual sus intervenciones tienen en cuenta el medio social, económico y ambiental. Entre sus objetivos es clave la voluntad de implicar a los residentes en la rehabilitación del sitio a tratar. (p.5)

Según José María Yague (2000), en su libro *Rehabilitación Vs. Revitalización*, España, manifiesta que “la rehabilitación urbana no debe tratar sólo de edificios o espacios, sino debe incluir el entorno urbano”. (p. 10)



Los siguientes párrafos han sido extraídos del autor José María Yague, ya que es el único autor que ha estudiado la rehabilitación urbana en los últimos 15 años.

Manifiesta que, la rehabilitación debe estar integrada al entorno urbano y natural ya que tiene un sentido más amplio y dinámico, más próximo al concepto de sostenibilidad. Estos diseños urbanos dejan de lado igualmente nuestras sensaciones, nuestros sentidos.

Por tanto, en este contexto, respecto a la ciudad, debemos hablar de rehabilitación y sostenibilidad de nuestros recursos pero también, muy importante, de nuestros sentidos.

En el modo de vida urbano, factores como espacio, tiempo, situaciones, pero también servicios, infraestructuras, etc., tanto de forma independiente o todas ellas en su conjunto, pueden crear una especial percepción de la ciudad. Si consideramos la ciudad como un organismo vivo, en un sentido físico, no podemos considerar estos cambios como algo estático, su realización implicará un proceso de acción reacción en el ámbito urbano en el que se desarrolle. En el momento actual, por la situación económica existente, quizás el acento se debería poner en la rehabilitación de los espacios y edificios existentes.

Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, ya que como conclusión se rescató que la rehabilitación urbana sostenible favorece a la cohesión social y representa la mejor opción para el aprovechamiento de las limitadas y valiosas superficies del casco urbano. Al mismo tiempo, la rehabilitación urbana puede contribuir a desarrollar un urbanismo más ordenado en la ciudad, propiciando una estructura urbana más equilibrada y menos onerosa para el medio natural.

### **Principios de rehabilitación urbana**

Ferrada M., (2001), en su libro *Proyecto de intervención sobre preexistencias arquitectónicas y urbanas*. Brasil., plantea:

Retos y se enfatiza el papel de continuar con la salvaguarda del legado cultural sobre la base de entenderlos y reafirmarlos como recursos culturales de una sociedad que construye en el tiempo, y destacar su importancia mediante su cuidado y desarrollo como lugar y

arquitectura, en estrecha relación con el medio ambiente, social, y cultural.(p.16)

Los siguientes párrafos han sido extraídos del autor Manuel Ferrada, ya que habla de lo que tenemos que tener en cuenta para desarrollar una adecuada intervención urbana, como incluir la cultura de la ciudad y las tradiciones de sus habitantes, para seguir manteniendo su identidad y autenticidad.

Así también, se hace necesario el destacar que la intervención para su cuidado o mantenimiento, puede ser conceptualizada o determinada sobre la base de principios, y no de una teoría, de la cual se carece; y ratificar el papel de la autenticidad, lo verídico, lo genuino, y lo fidedigno de las manifestaciones culturales y su conservación. El reto en el siglo XX fue, a través de actividades como identificación, puesta en valor y otras acciones, haciéndose necesaria de la interacción y propuestas de nuevos puntos de vista o reflexiones sobre el legado de una sociedad. En nuestro siglo XXI, se hará necesario retomar la experiencia y enfocarla hacia nuevas apreciaciones e intervenciones.

El siglo XX para la conservación del patrimonio edificado; fue el inicio de una serie de actividades, desde su identificación, rescate, y en muchos casos a través de la intervención, restaurativa-conservativa. El siglo XXI, que trae consigo otros referentes, otras necesidades; y por lo tanto otros retos, que llevan a identificar aspectos como: continuar con las diversas tareas de diversificación, o estudios de caso, la búsqueda de una intervención de los bienes desde sus herederos legítimos, sea la sociedad o propietarios directos, así como el papel de la gestión a través de los proyectos integrales sobre los preexistentes territoriales, físicos, culturales y ambientales, a través de su planeación y una adecuada administración como recursos no renovables.

La diversidad de soluciones creativas que plantea un proyecto arquitectónico sobre preexistencias, sea éste de rehabilitación, de ampliación o de obra nueva integrada a un entorno histórico-cultural, están relacionadas con la aceptación de la ciudad y su arquitectura como una manifestación tanto de valor histórico-documental, como también de valor intrínsecamente artístico arquitectónico. Ambos aspectos, considerados en un contexto histórico, cultural y social de relevancia, deben converger, tanto en la valoración de los atributos

patrimoniales, como en su reinterpretación innovadora contemporánea, haciendo que se revele la vigencia de las cualidades que se intenta intervenir.

Si se considera al patrimonio como preexistencia factual, contenedora de una serie testimonial dotada de antigüedad e historicidad significativa, resulta notorio poder identificar el valor comunicativo que en la sociedad tiene la preexistencia, haciendo ineludible la íntima relación entre recurso cultural y sujeto. Lo anterior lo podemos interpretar de forma relativa, ya que el patrimonio, si bien tiene significados implícitos, también tiene significados en el momento en que se realiza la intervención, pudiéndose hablar de identidad, y una forma de apropiación de los propios valores culturales.

Ferrada M., (2001), en su libro *Proyecto de intervención sobre preexistencias arquitectónicas y urbanas*. Brasil., explica que:

La transformación es una actividad importante del proceso de evolución de la ciudad y de las civilizaciones. Rehabilitar la arquitectura consiste en mejorar su uso actual, o en transformarla apropiadamente para un nuevo uso de acuerdo con las necesidades actuales, aprovechando sus cualidades más distintivas, potenciándola para una continuidad de uso sin perder su estructura fundamental, recuperando su relación con su entorno, imprimiendo los códigos significativos del presente, sin borrar las del pasado ni truncar las del futuro. (p. 5)

Además según el autor la transformación consiste también en modificar, rehabilitar, dar nuevas propuestas y nuevas funciones como el desarrollo de actividades recreativas, culturales, musicales, turísticas, cinematográficas, etc.,. La principal característica que se da en la transformación es la modificación, ya que para lograr una adecuada rehabilitación es necesario someter a diferentes cambios que permitan que el lugar de mayor apogeo público se pueda rehabilitar de manera positiva, generando así una propuesta urbana. La modificación se da principalmente a la trama urbana, ya que para recuperar el espacio de los lugares públicos es necesario transformar y modificar su alrededor de manera que se pueda recuperar el lugar público.

Ferrada M., (2001), en su libro *Proyecto de intervención sobre preexistencias arquitectónicas y urbanas*. Brasil., manifiesta que:

La recodificación de los recursos culturales o el lugar, como proyecto, en ningún caso es la vuelta del todo a un estado anterior, sino el conjunto sistematizado de acciones que reactualiza los sentidos originales de la obra, agregándole otros nuevos sentidos (valores). (p.8).

Ferrada M., (2001), en su libro *Proyecto de intervención sobre preexistencias arquitectónicas y urbanas*. Brasil., manifiesta que:

La preservación –a través de una Rehabilitación Urbana Creativa- no debe únicamente determinarse por su importancia como patrimonio o sitio turístico edificado legalmente protegido, o hallarse en un “catálogo de inmuebles designados como valiosos por ciertos grupos, discursos o instituciones”. Al contrario, debe orientarse por el deseo de sostener la vida social y desarrollar la vitalidad de una ciudad o un área determinada de ella, re-escribiendo la historia del inmueble, recuperando sus espacios, recalificando sus funciones existentes y con esto la historia del lugar, centrando la acción en el cuerpo y sujeto social.

El autor se refiere a que con la preservación se debe lograr darle de nuevo vida a un espacio turístico de una ciudad, ya sea recuperando de sus espacios importantes e identificados con la ciudad así como darle vitalidad a funciones que ya existen, con esto se logrará que la ciudad se repotencialice con estos sitios turísticos que traerán consigo el desarrollo económico y social de la ciudad.

Podríamos describir que los espacios arquitectónicos están en continua transformación o modificación, porque cambia continuamente; y es la tarea de cada generación, reinventar su modernidad a partir de su comprensión del tiempo en el que vive y de su reflexión sobre el pasado, sus registros de autenticidad y sobre la potencialidad de desarrollo futuro.

La necesaria conciencia ecológica y la sostenibilidad que hoy inspiran a la vez al mundo de la arquitectura y la ciudad, hacen que la rehabilitación innovadora, sea mucho más que una acertada conversión.

La rehabilitación debe ser una herramienta innovadora dentro de la práctica de la arquitectura, que nos permite mantenernos ligados al pasado sin por eso imitarlo. La preexistencia se transforma, se reinventa, y al mismo tiempo nos da la posibilidad de dejar una marca de nuestro tiempo, de nuestra contemporaneidad, de una modernidad específica.

Debemos ver también, a la rehabilitación innovadora de un edificio, de un conjunto arquitectónico o de un área urbana, como una herramienta que permite efectivamente el desarrollo social, económico y cultural de la arquitectura, los habitantes y el territorio urbano, cuyos beneficios pueden ser equitativos para la sociedad dentro de un marco de correcta sostenibilidad de los recursos culturales, ambientales y naturales.

Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, ya que abastece de una adecuada información y conceptos para interpretar y entender los diferentes principios de la rehabilitación urbana, ya que a través de ellos se quiere lograr una adecuada rehabilitación.

Esta rehabilitación en el desarrollo de la tesis se basará en los procesos de transformación, modificación y recodificación en los cuales se desarrollará la intervención de infraestructuras, inserción de nuevas funciones y rediseño de funciones que identifican el lugar, así como la recuperación de espacios importantes.

### **Problemática de la rehabilitación urbana**

Fariña Tojo (2013) en su *libro Ciudad Sostenible, Rehabilitación Arquitectónica y Regeneración Urbana*. España: Zaragoza, manifiesta que: “la actual problemática que viene atravesando la rehabilitación y la regeneración, que necesita combatir la urbanización fragmentada y dispersa en algo distinto, que permita una vida digna a sus habitantes”. (p.4).

Los siguientes párrafos han sido extraídos del autor Fariña Tojo, ya que es el único autor que explica las problemáticas entre la rehabilitación y la regeneración que existen en la actualidad.

Muchos centros de investigación y los responsables de la planificación en ciudades de todo el mundo están buscando soluciones. La regeneración y la rehabilitación de los centros históricos, turísticos, cuentan ya con técnicas,

soluciones, experiencias que permiten que si se trabaja adecuadamente se puede obtener respuestas eficientes, seguras y adecuadas a las necesidades de sus habitantes.

Rehabilitación y regeneración urbana tienen hoy sustantividad propia y no pueden seguir siendo concebidas como independientes de las políticas urbanísticas o de vivienda, como acciones que se dirigen al individuo y a sus concretas necesidades de mejora de la vivienda que ocupa. La rehabilitación es hoy un imperativo social, colectivo, que ha de ser afrontado desde esa perspectiva, íntimamente integrado con la acción urbanística, como instrumento central para la acción sobre la ciudad y como alternativa económica para un sector inmobiliario agotado. Pudiera decirse que nuestras ciudades futuras serán rehabilitadas o no, serán regeneradas o no. Son demasiados los entornos urbanos, los espacios públicos, degradados o en proceso de degradación, las áreas urbanísticas vulnerables sobre los cuales resulta indispensable actuar antes de que tales procesos sean irreversibles.

La intervención sobre edificios o espacios públicos, sobre entornos con riesgos ciertos de degradación urbanística y social, con déficits dotacionales o dotaciones obsoletas o inadecuadas para las necesidades de la población actual, sobre un parque edificado energéticamente ineficiente, no puede depender únicamente de la voluntad individual de sus propietarios o de subvenciones públicas coyunturales y limitadas.

En ese contexto, el mandato de sostenibilidad incorporado en la normativa estatal sobre suelo está llamado a tener consecuencias muy concretas sobre las dinámicas de uso de espacios públicos y la práctica de planeamiento. Las decisiones de intervención no pueden resultar ajenas al devenir de la ciudad existente y, en particular, al análisis del grado de ocupación, rehabilitación y de conservación de la edificación existente, sea cual sea su uso.

Ningún sentido tiene, en un contexto en el que el suelo se regula como un recurso natural cuyo consumo a de limitarse a lo estrictamente necesario, transformar nuevos espacios para generar nuevos espacios destinados a usos para los cuales existe espacio vacante ordenado, urbanizado y edificado. Resulta difícilmente justificable generar nuevos costes de establecimiento y mantenimiento de servicios que acaban repercutiéndose total o parcialmente

sobre los espacios públicos para dotar nuevos espacios urbanizados llamados a soportar edificación innecesaria. La motivación de las decisiones de ordenación e intervención debe conectar el estado de la ciudad existente, su estado de conservación y su grado de ocupación efectiva con la determinación de clasificación de nuevos suelos.

Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, ya que abastece de una adecuada información acerca de la problemática actual que viene atravesando la rehabilitación, a través de este libro se permite seguir las pautas para relacionar la rehabilitación con el entorno, haciendo que mediante ésta se logre la mejora del lugar sin perder su identidad ni autenticidad.

### **Criterios de la rehabilitación urbana**

Gobierno Vasco, Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (2003), en su libro *Criterios de sostenibilidad aplicables al planteamiento urbano*. Vasco, manifiestan que:

Los criterios sostenibles aplicables al planeamiento urbano, pretende avanzar a una serie de criterios sobre los que fundamentar la necesaria reflexión a aplicar en todas las fases de la planificación y gestión urbana. Esta forma de plantear el urbanismo debe integrar aspectos ambientales, económicos y sociales junto con los aspectos más tradicionales del planeamiento urbano, redundando esto en la mejora del bienestar y calidad de vida de la ciudadanía. (p. 10)

Los siguientes párrafos han sido extraídos del autor Vasco, ya que es el único autor que explica el urbanismo sostenible en los últimos 12 años.

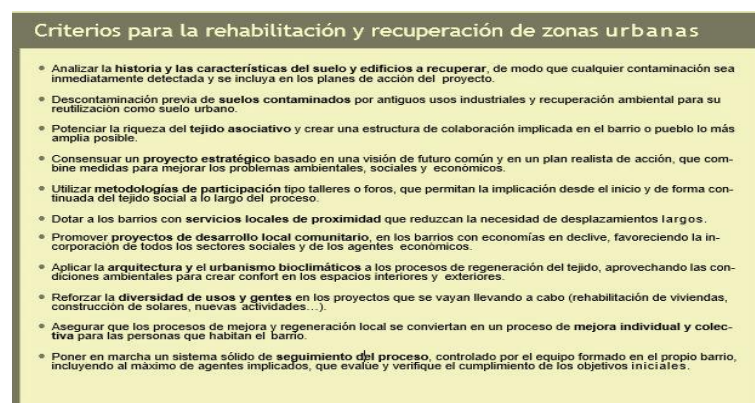
El objetivo general de un urbanismo más sostenible sería hacer compatible una buena calidad de vida urbana con un menor impacto negativo de los núcleos urbanos en la sostenibilidad global. Este objetivo tiene que traducirse en que los diversos agentes sociales, las empresas y la ciudadanía asuman los cambios necesarios y los trasladen a su comportamiento cotidiano y a las políticas locales y globales.

Principios y criterios de sostenibilidad en la planificación y gestión urbana: Estos criterios se basan en principios que deberían irse aplicando a todas las escalas y en todos los tiempos de la planificación y de la gestión urbana. Aplicar

unos principios de sostenibilidad en el planeamiento regional facilitará la coherencia en la aplicación de esos mismos principios en el planeamiento urbano. A su vez, al entrar en planes especiales de barrios o zonas concretas, un buen planeamiento base al nivel urbano facilitará la introducción de buenas soluciones de proyecto urbano y avanzará pasos para que sean realizables los proyectos de edificación o creación de parques y equipamientos según una arquitectura integrada en su medio. Del mismo modo, los principios deberían aplicarse tanto en la fase de planificación, de diseño de detalle, de realización, de rehabilitación e incluso de demolición de los espacios y edificios.

Rehabilitación y recuperación de zonas urbanas: En el camino hacia la sostenibilidad, conviene ser posibilista y pegado a la realidad en los planteamientos. La innovación no consiste en hacer las cosas de modo diferente, sino en plantearse objetivos nuevos, más coherentes ambiental y socialmente y en tratar de combinar métodos nuevos, recuperados, instrumentos matizados o nuevas posibilidades de intervención para lograr esos objetivos. Ya se ha comentado que el urbanismo sostenible debería centrarse en la regeneración de zonas urbanizadas degradadas antes que en la urbanización de las cada vez más valiosas áreas naturales o agrícolas. Barcelona, en su proceso de los años ochenta de crear un urbanismo ciudadano hablaba de "hacer ciudad sobre la ciudad", rehabilitando centros históricos sin perder su cualidad de centros populares o propiciando una intervención fuerte basada en la recualificación del sistema de espacios públicos y recuperando las zonas periféricas para la vida urbana de calidad.

Imagen n° 1.1. Criterios para rehabilitación y recuperación de zonas urbanas



Fuente: Criterios de sostenibilidad aplicables al planteamiento urbano, 2003



Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, ya que abastece de una adecuada información acerca de los principios que se debe tener en cuenta para desarrollar una adecuada rehabilitación sostenible, plantea ciertos criterios que permiten la recuperación de zonas urbanas teniendo en cuenta su historia, su cultura con el fin de repotencializar el lugar fomentando el turismo.

### **Rehabilitación urbana en el ámbito turístico**

El Ministerio de Cultura y Agricultura (2012), en su *Libro Verde de Sostenibilidad Urbana y Local en la era de la información*. España, manifiesta que:

Como objetivo general, la nueva urbanización y la renovación de la existente deberían atender a los dos retos más importantes ya anunciados: la sostenibilidad y la entrada en la era de la información y el conocimiento a través del fomento del turismo, a la vez que articulan y dan contenido al modelo de ciudad mediterránea, compacta y compleja, eficiente y estable socialmente. (p.10).

Los siguientes párrafos han sido extraídos del autor que es el Ministerio de Cultura y Agricultura, ya que es el único autor que explica el proceso de objetivos que está enfocado la sostenibilidad.

Por otra parte, la nueva urbanización y la renovación de la existente deberían desarrollarse en el marco de la concepción de un nuevo urbanismo: “El Urbanismo Sostenible”.

- a. El objetivo se centra en reconducir la gestión y rehabilitación de la ciudad y el patrimonio inmobiliario ya construidos, con los menores daños económicos, sociales y ecológicos posibles.
- b. Los objetivos deberían relacionarse con los principios de la rehabilitación urbana sostenible: transformación, recodificación y preservación, además de la relación con la mejora y uso eficiente del patrimonio construido y del suelo ya calificado de urbano, evitando que la explosión de recalificaciones de suelo y de nuevas construcciones, se solapen con el deterioro de las ya existentes. Un instrumento útil para el logro de este objetivo sería el establecimiento de

normas que impidan la recalificación de suelo y la construcción nueva mientras exista patrimonio desocupado (en suelo y edificaciones).

c. A la vista de lo anterior cabe enunciar el objetivo de promover la rehabilitación y reutilización del patrimonio construido, en vez de la construcción nueva, que contribuiría a apoyar los objetivos anteriores.

d. Los objetivos relacionados con el urbanismo se podrían resumir en el de crear ciudad y no urbanización. Conseguir una masa crítica de personas y actividades en cada área urbana que permita la dotación de transporte público, los servicios y equipamientos básicos y las dotaciones comerciales imprescindibles para desarrollar la vida cotidiana desde patrones de proximidad.

e. Ordenar la expansión urbana, reciclando tejidos urbanos, y vinculando la nueva urbanización a la ya existente.

f. Reducir los impactos del proceso urbanizador en las zonas incorporadas al desarrollo: urbanización de bajo impacto, urbanismo bioclimático, patrones de reducción del consumo de agua, energía y materiales como condición para los nuevos desarrollos.

g. Aumentar la complejidad urbana en los tejidos urbanos existentes creando nuevas áreas de centralidad y en los nuevos potenciando la mezcla de usos urbanos y la proximidad como base de la accesibilidad.

h. Aumentar la calidad urbana, mediante el buen diseño urbano en especial de la red de espacios y equipamientos públicos con el fin de determinar nuevos equilibrios entre el lleno y el vacío, entre la compresión y la descompresión urbana.

i. Renovar los tejidos urbanos degradados manteniendo y mejorando los tejidos.

No se puede esperar a que zonas urbanas extensas caigan en situaciones de declive o deterioro grave o sean objeto de problemas sociales graves para emprender operaciones de renovación o mantenimiento. Comprender que las infraestructuras necesitan de mantenimiento y mejora constante, al igual que los edificios, y de un cierto control de su funcionamiento desde un enfoque de sostenibilidad, son cuestiones que aún no están integradas en la agenda de políticos y urbanistas.

Se admite que son necesarias iniciativas para infraestructuras en crisis, que se traducen, a menudo, en medidas de demolición y realojo, pero no se define una estrategia más amplia que alcance a infraestructuras en situación de vulnerabilidad. Estas políticas han de hacerse en procesos de colaboración y corresponsabilidad de los propios vecinos, aprovechando su conocimiento local y el enfoque integrado que las iniciativas ciudadanas siempre aportan.

La recuperación del espacio público como espacio de convivencia, urbanidad y turismo, la introducción de diversidad tipológica y funcional, con actividad económica y servicios; la mejora ambiental de espacios interiores y exteriores, la protección y mejora de ecosistemas naturales urbanos y periurbanos; la utilización racional de las infraestructuras en funcionamiento o la regeneración socioeconómica de las estructuras existentes son aspectos a integrar en unos planes de sostenibilidad urbana, que cumplan esta función de renovación y revitalización de tejidos degradados, o de mejora permanente de tejidos vulnerables o mejorables; para lograr la recuperación de los espacios públicos se tiene que complementar la rehabilitación con actividades que aseguren la dinámica del lugar además de infraestructuras que garanticen que la ciudad que pueda tener vida a raíz de esas funciones que se le pueden añadir a un espacio público que pueden ser con fines de diversión, descanso, culturales y turísticos, de esa manera se logrará el desarrollo de la ciudad.

Intervenciones como la creación de pequeñas plazas verdes y equipamientos locales o la regeneración de su puerto y su malecón en la ciudad de Barcelona o la transformación de Vía Julia en Nou Barris, son ejemplos de estas mejoras graduales que, sin constituir grandes operaciones urbanas, tienen un enorme impacto en la mejora ininterrumpida de los delicados tejidos urbanos.

Equipamientos públicos o privados: todas las ciudades cuentan con equipamientos públicos, de alto valor patrimonial o interesantes únicamente por su localización e historia. En un momento de crecimiento desaforado, la política de recuperación de todo lo existente es tan necesaria como la política de puesta en uso de las viviendas vacías. Sin embargo, las operaciones de recuperación se centran en la financiación de la entidad propietaria, sea ésta pública o privada.

A estudiar la rehabilitación urbana de un lugar público, nos dice que el turismo se relaciona de manera directa, ya que se ha demostrado con el análisis de antecedentes que la rehabilitación tiene influencia en el turismo, es por eso que diferentes ciudades han optado por rehabilitar su lugar de más apogeo turístico para generar mayor turismo, ya que se le está ofreciendo al turista una mejor infraestructura así como mejores servicios, lo que generará mayor visitas, ocasionando la mejora económica y social de la ciudad. Las modificaciones urbanas creadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes de una ciudad, también se empiezan a ver cómo técnicas y estrategias implementadas por las ciudades y las administraciones locales para volverse más atractivas e incentivar las visitas, el turismo y la inversión.

Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, ya que abastece de una adecuada información acerca de los principios que se debe tener en cuenta para desarrollar una adecuada rehabilitación sostenible, ya que el sector de intervención es la carta de presentación de Pacasmayo por ser Centro Histórico, por lo tanto es importante su rehabilitación puesto que los visitantes dedican una gran parte del tiempo a pasear por sus calles, parques, monumentos, plazas y espacios públicos y semipúblicos.

### **Caso emblemático: Barcelona**

El arquitecto Luis Fernando De Las Casas, en su investigación *Villa olímpica de Poblenou, como ejemplo de regeneración urbana*. Barcelona, manifiesta que:

Barcelona es una de las ciudades más importantes y representativas de España, reconocida en el mundo. La Villa Olímpica en Poblenou, es un ícono de regeneración urbana, ya que logró mostrar el potencial urbanístico de su ciudad, y si bien muchas regeneraciones han tenido ciertas deficiencias por el planeamiento, este optó por una propuesta más desarrollada y eficiente. La Villa Olímpica, construida en 1992, es parte de un conjunto de instalaciones deportivas, portuarias, comerciales y residenciales que, junto a las otras áreas olímpicas, formó parte de la regeneración urbana de Barcelona. Asimismo, no solo es reconocida internacionalmente por la infraestructura propuesta, sino también por la diversidad de usos que fueron

involucrados y a su gran versatilidad. Después de los juegos esta fue adquiriendo vitalidad, dándole nuevos usos a las infraestructuras implementadas, adaptándolas a espacios públicos. (p.13)

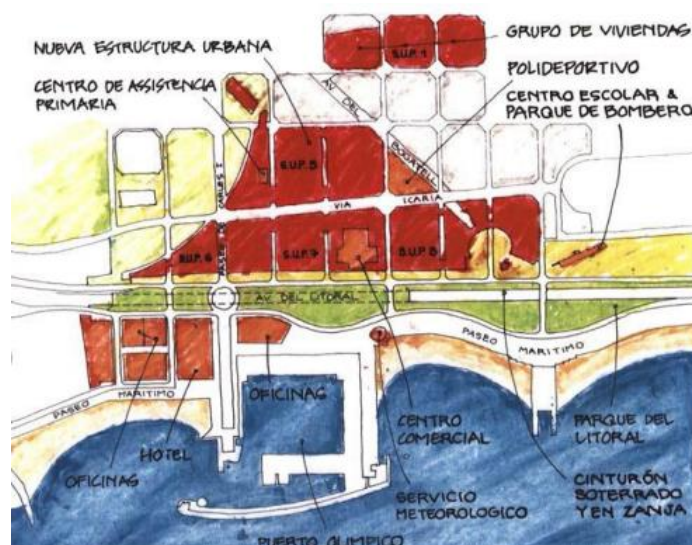
Los siguientes párrafos han sido extraídos del autor Luis Fernando De Las Casas, ya que es el más reciente autor que explica el proceso de rehabilitación de La Villa Olímpica de Poblenu.

Referente a usos de suelo:

Para su rehabilitación se tuvo que replantear los usos de suelo, lo cual involucró el desalojo de la función de vivienda e industria de esa zona. Pese a esto, la Villa Olímpica tuvo bastante éxito, generando una ciudad totalmente revitalizada, con nueva infraestructura y un sistema vial con el que los integró al resto de la ciudad. Así, esta regeneración es internacionalmente exitosa.

La Villa Olímpica incluyó en el proyecto unidades de vivienda y otros usos incluyendo hoteles, tiendas, oficinas y otros servicios. Sobre estas bases la villa logró atraer usos lúdicos, hoteleros, universitarios, para configurar un barrio, que tras el reajuste residencial posterior a la estancia temporal de los deportistas, se ha convertido en uno de los puntos más emblemáticos de la ciudad.

Imagen n° 1.2. Villa Olímpica



Fuente: Barcelona, The New Districts p.10

#### Referente a imagen urbana:

Se considera que el éxito de la Villa Olímpica del Poblenou se alcanzó debido a los puntos de partida para su realización, así como la buena ubicación para su desarrollo. Esto se caracteriza por la cercanía al mar, es por eso que su relación con la ciudad forma parte importante en el punto de partida de este proyecto, creando nuevas dinámicas en la urbe y mejorando su imagen. En adición, el traslado de industrias y viviendas marginales permitió crear una mayor permeabilidad y logró abrir la ciudad hacia el mar, lo cual consideramos que fue el punto más importante de esta propuesta de regeneración.

#### Referente a nuevas infraestructuras planteadas

- a. Construir un barrio marítimo con mezcla de usos y complejidad social que pudiera otorgarle cohesión urbana.
- b. Eliminación de barreras físicas y sociales que habían aislado la zona del resto de la ciudad.
- c. Continuar la morfología urbana más característica de Barcelona pero con una revisión contemporánea, es decir, manzanas casi cerradas y calles casi corredor.

#### Referente a áreas recreativas

Se recuperó la manzana y la calle corredor que el racionalismo había demostrado. Uno de los grandes objetivos generales era que la ciudad debía recuperar su valor de uso para los ciudadanos. Las claves de la ciudad histórica fueron reinterpretadas, tanto arquitectónicas como espaciales, marcaron las pautas del espacio público. Así se plantearon plazas, paseos, jardines, parques, fuentes que, junto a las playas renovadas o al puerto olímpico, convirtieron la zona en una importante área de ocio para la ciudad. (Networks, 2012).

#### Referente al desarrollo del malecón:

La revitalización ha sido muy admirada por ciudades alrededor del mundo. Las playas han atraído turistas y residentes por igual para mejorar enormemente la situación económica de Barcelona. La extensión de cinco kilómetros de paseo marítimo incluye playas públicas, parques, paseos, acceso de tránsito, y un increíble acceso desde y hacia la ciudad.

Imagen n° 1.3. Malecón de Barcelona



Fuente: Barcelona, The New Districts.

Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, ya que estudia un caso muy importante que enmarcó a la ciudad de Barcelona, ya que se buscaba la regeneración de la ciudad; la rehabilitación urbana sostenible del lugar de intervención contribuyó en su totalidad con el turismo, además se logró unificar la parte urbana con el entorno natural.

#### **1.3.2.2. Movilidad Urbana**

##### **Definición**

Mataix C., (2010), en su libro *Movilidad Urbana Sostenible: Un Reto Energético y Ambiental*. España., manifiesta que:

Es una necesidad básica de las personas que debe ser satisfecha, y serlo de manera que el esfuerzo que requieran los desplazamientos necesarios para acceder a bienes y servicios no repercuta negativamente en la calidad de vida ni en las posibilidades de desarrollo económico, cultural, educativo, etc. de los ciudadanos. (p.10).

Los siguientes párrafos han sido extraídos de la autora Carmen Mataix, ya que esta autora ofrece información y da consejos para cambiar pautas de movilidad, utilizando modos de transporte más eficientes que reduzcan el impacto sobre los ciudadanos y el medio ambiente.

El objeto de la movilidad es el movimiento de las personas, independientemente del medio que utilicen para desplazarse a pie, en transporte público, en automóvil, en bicicleta, etc.

Esta característica hace que movilidad sea un término mucho más amplio, en cuanto a su objeto de estudio e intervención, que transporte o tráfico, términos que, a menudo, se utilizan erróneamente como sinónimos de movilidad.

Para completar esta aproximación al significado del concepto movilidad, es importante introducir el término accesibilidad, ya que la consideración que se haga de ella tiene gran peso en los objetos y estrategias que se utilicen para mejorar la movilidad urbana.

Accesibilidad es un concepto vinculado a los lugares, indica la facilidad con que los miembros de una comunidad pueden salvar la distancia que les separa de los lugares en los que pueden hallar los medios para satisfacer sus necesidades.

Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, ya que nos da una definición clara de movilidad urbana y la diferenciación entre la movilidad y transitabilidad.

### **Movilidad y Desarrollo Sostenible**

Mataix C., (2010), en su libro *Movilidad Urbana Sostenible: Un Reto Energético y Ambiental*. España., manifiesta que: “Un modelo sostenible de movilidad urbana tiene que asegurar la protección del medio ambiente, mantener la cohesión social y la calidad de los ciudadanos y favorecer el desarrollo económico”. (p.5).

Los siguientes párrafos han sido extraídos de la autora Carmen Mataix, ya que esta autora ofrece información acerca de la movilidad y sostenibilidad, que consiste en utilizar modos de transporte más eficientes que reduzcan el impacto sobre los ciudadanos y el medio ambiente.

El modelo actual de movilidad urbana no cumple estas condiciones, antes al contrario; provoca una serie de efectos (ruido, contaminación, accidentes, etc.) que influyen negativamente en la calidad de vida de los ciudadanos, el medio ambiente y el desarrollo económico, que hacen insostenible esta forma de movilidad, no solo para las generaciones futuras sino, a medio plazo, también para las actuales.

Para REMICA (empresa dedicada a la eficiencia energética), el concepto de “movilidad sostenible” va más allá de los beneficios ambientales ya que,



promoviendo este tipo de movilidad, también se busca el bienestar económico, social y de tránsito de los habitantes de las ciudades. Y es que los núcleos urbanos con menos índices de contaminación, aseguran que los peatones puedan transitar sin complicaciones, y donde se puede llegar a cualquier lugar con un transporte público de calidad, son espacios que proporcionan una buena calidad de vida a los ciudadanos.

Para el IDEA (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía), la movilidad sostenible es una cuestión que atañe a todos, tanto instituciones como empresas y ciudadanos.

Movilidad no es sinónimo de transporte. El transporte es solo un medio más para facilitar la movilidad ciudadana.

Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, por lo que enfoca a la movilidad urbana hacia la sostenibilidad, siendo de gran aporte, ya que lo que se quiere lograr es que este estudio tenga una influencia positiva en la calidad de vida de los ciudadanos, el medio ambiente y el desarrollo económico, brindando así una movilidad más interesante, atractiva, acogedora y sostenible a los peatones.

### **Los Grandes Conflictos de la Movilidad**

Mataix C., (2010), en su libro *Movilidad Urbana Sostenible: Un Reto Energético y Ambiental*. España., manifiesta que: “Los grandes conflictos que presenta el modelo de movilidad urbana actual, son el consumo de energía, la contaminación atmosférica, el ruido, la congestión y la exclusión social”. (p.19).

Los siguientes párrafos han sido extraídos de la autora Carmen Mataix, ya que esta autora explica la problemática que está atravesado actualmente la movilidad urbana.

El modelo actual de movilidad urbana, todavía dominado por la “cultura del auto” y condicionado por un modelo de ciudad de carácter expansivo, que genera cada vez mayores necesidades de movilidad y una movilidad más errática, presenta muchos y serios conflictos que influyen en el desarrollo económico y social, el medio ambiente y la calidad de vida y la salud de los ciudadanos. La congestión crónica del tráfico, que tiene numerosas consecuencias negativas por la pérdida de tiempo y los daños al medio

ambiente; el deterioro de la salud producido por la contaminación, el ruido y la sedentarización; la extrema dependencia de los derivados del petróleo; los accidentes de tráfico; la alteración de la estructura territorial por la construcción de carreteras y autopistas, con afecciones al paisaje y la biodiversidad; la ocupación del espacio urbano por infraestructuras para la circulación y aparcamiento de vehículos, son algunos de ellos. La mayoría de los problemas derivados del modelo de movilidad actual se producen y soportan dentro de las propias ciudades, pero otros, como la emisión de gases de efecto invernadero, tienen mucha mayor trascendencia y, en el plano espacial, repercuten a escala global, y, en el temporal, pueden afectar a las generaciones venideras.

Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, ya que explica claros ejemplos de la problemática actual que atraviesa la movilidad urbana como es la congestión, contaminación y el sedentarismo, por lo que en la investigación se tendrá en consideración esta problemática para poder darle posibles soluciones y así se pueda brindar al peatón una movilidad que genere una mejor calidad de vida y salud en los ciudadanos.

### **Medidas para reducir el uso del automóvil: Peatonalización**

González M., (2007), en su libro *Movilidad Urbana Sostenible: Un Reto Energético y Ambiental*. España., manifiesta que:

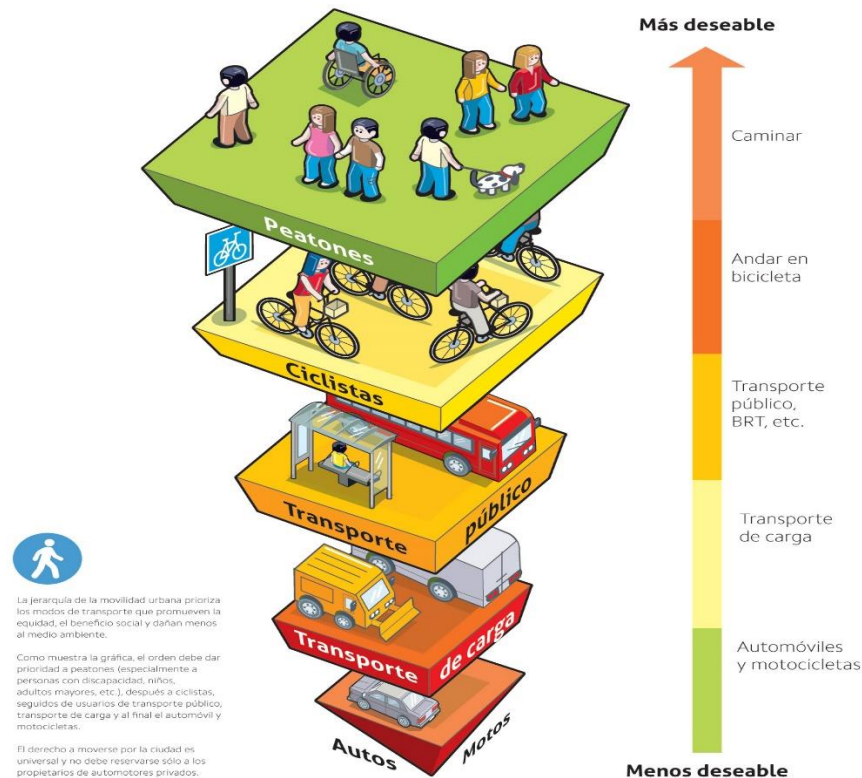
En los problemas generados por la movilidad no sólo incluimos la congestión o la mala comunicación, sino también los impactos ambientales y sociales que produce el transporte, sobre todo el motorizado, y que tienen una fuerte repercusión en la calidad de vida de las personas. (p.5).

Los siguientes párrafos han sido extraídos del autor Mariano González, ya que este autor explica las posibles soluciones que pueden reducir los impactos del automóvil.

Uno de las soluciones que este autor opta es por peatonalizar las calles, ya que es una forma de rehabilitar el espacio público y de dotarlo nuevamente de sentido. Con su aplicación se recupera toda la vida y actividades perdidas durante décadas de expansión automovilística. Supone básicamente devolver la calle a las personas y sus actividades, mermadas durante años por la falta

de espacio, por el miedo a sufrir un atropello, y por las molestias que el tráfico ocasiona.

Imagen n° 1.4. Pirámide de jerarquía de la movilidad urbana



Fuente: Instituto de Políticas para el Transporte y Desarrollo

Se tiene como ejemplo a la ciudad de Nuremberg (Alemania). Desde la década de los 70 su centro histórico ha sido gradualmente peatonalizado, cerrando al tráfico plazas y calles significativas del mismo, fundamentalmente para conseguir una mejora de la calidad del aire. Este proceso culminó, cerrando la zona al cruce de vehículos, permitiendo el acceso en algunas zonas a los residentes y creando rutas para la entrega de mercancías con restricciones horarias. Los pequeños comerciantes crecieron más, pues la zona se activó con su peatonalización. Todos los contaminantes medidos han disminuido, tanto dentro como fuera del centro. Otras experiencias interesantes a considerar en cuanto a las facilidades para el peatón son: Copenhague, Londres (London Walking Forum), San Sebastián, Terrassa que recibió un premio nacional por su “renovación urbana del centro histórico”.

Ecomovilidad de España nos da razones importantes para hacer que las calles sean peatonales.

a. Se gana calidad de vida.

Los vecinos de la zona pasan de tener aceras estrechas y altos niveles de contaminación, tanto acústica como atmosférica, a tener una calle en calma por la que poder pasear sin empujones y apretones.

b. Mejora la trama urbana.

Está demostrado que con cada peatonalización la trama urbana se mejora. La calle se convierte en más permeable al poder cruzar por cualquier parte sin pensar en que va a venir un vehículo a motor y el peatón gana el espacio anteriormente ocupado por estos.

c. La peatonalización convierte a la zona en un punto de atracción.

La explicación de esto es muy sencilla: para el peatón es mucho más cómodo pasear en una calle peatonal que por una calle rodeado de vehículos mal aparcados o que pasan a toda velocidad y en una acera estrecha.

d. Se gana dinamismo comercial

La peatonalización convierte a la zona en un punto de atracción, lo que genera movimiento.

e. Se reducen los niveles de contaminación

Al eliminar los vehículos a motor la cantidad de partículas en el aire se reduce y por tanto el riesgo de padecer enfermedades directamente relacionadas con la contaminación, como el asma, baja. También al desaparecer esta clase de vehículos desaparecen sus ruidos, con lo que el vecino gana en descanso.

f. Mejora medioambiental

Se puede conseguir una mejora medioambiental a corto plazo, reduciéndose la contaminación acústica, la atmosférica, los índices de accidentes, etc.

g. Turismo

Principalmente en centros históricos, se consigue potenciar la atracción de turistas (nacionales y/o extranjeros) que dan vida a estos espacios, y contribuyen económicamente a mejorar el entorno inmediato y la economía local de la ciudad.

#### h. Identidad

Se conseguirá una mayor identificación y representatividad de los vecinos y del resto de la población con un espacio que les reporta tranquilidad, confortabilidad.

#### i. Estético

Habitualmente la implantación de áreas peatonales implican una mejora de la calidad paisajística del entorno urbano mediante la reurbanización de todo el espacio, la renovación del mobiliario urbano y los elementos decorativos- artísticos, la integración de edificios significativos y la recuperación y puesta en marcha de Patrimonios Urbanísticos, etc., que potencian y facilitan el uso de estas zonas.

Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, ya que explica de qué manera se puede lograr una movilidad urbana sostenible a través de la peatonalización y de cómo influye de manera positiva en diferentes ámbitos.

#### **La peatonalización y comercio**

Los siguientes párrafos son extraídos de la conferencia “El Impacto de la Peatonalización” del periodista Raúl Alonso La torre, ya que explica de manera clara los impactos positivos en el rubro comercial que trae consigo la peatonalización.

El periodista explica que más de 300 municipios españoles se sumaron el pasado mes de septiembre a la Semana Europea de la Movilidad, teniendo como protagonista “el día sin autos”. En Europa un tercio de los desplazamientos en las grandes ciudades se realizan a pie, debido a que el objetivo prioritario es devolver las calles al peatón para mejorar la calidad de vida.

En su opinión, en la actualidad la peatonalización responde sobre todo a concentraciones de comercio por los monumentos de los centros históricos, lo que en la práctica significa aumento de la actividad turística y económica de las ciudades.

La Asociación Melilla asegura que peatonalizar las calles de la ciudad posibilita el uso y disfrute de los ciudadanos de los espacios públicos.

Se afirma que restringir el paso de los vehículos favorece el comercio y la economía del entorno de estas calles, pues en varios estudios se ha comprobado que lo que dinamiza una zona comercial no son los estacionamientos, sino espacios donde predominan los desplazamientos peatonales.

Estos espacios invitan no sólo a pasear sino a aproximarse al comercio tradicional ya que el lugar gana un atractivo.

El Instituto de Economía Aplicada a la Empresa (2006), en su libro *Estrategias horizontales para mejorar la competitividad del comercio urbano*. España., manifiesta que: “Es evidente que una rehabilitación urbana crea una relación entre la actividad comercial y la revitalización urbana y, por tanto, la importancia que el comercio tiene en la economía de las ciudades.”(p.4).

En una ciudad con una elevada caracterización turística, ya sea por su belleza natural, tales como playas, montañas y bosques, son ejemplos de atracciones turísticas tradicionales, también se consideran así por sus atractivos culturales que incluyen lugares históricos, monumentos, templos antiguos, museos, galerías de arte, eventos culturales, edificios y estructuras. En estas ciudades para definir el tipo de comercio a ofrecer es necesario un estudio de mercado, que irá siempre orientado a la necesidad de velar por el buen criterio del comerciante a la hora de establecer su negocio, y más aún, el conocimiento acerca de cuáles son las características y actividades que realizan la población a la que presta sus servicios.

En estas ciudades se ha comprobado que el tipo de comercio a existir son hotelería, gastronomía, agencias receptoras que realizan excursiones, comercios locales, así como el desarrollo de equipamientos para el acceso y disfrute del atractivo turístico.

Esta información se considerará en la presente investigación debido a que para plantear actividades en un sector de la ciudad es de vital importancia y necesario conocer las potencialidades del lugar, la afluencia turística, las actividades que se realizan en la ciudad y el tipo de usuario a ofrecer que es el habitante, el visitante y el turista, ya que de esta información se propone el tipo de actividades a ofrecer por ende será el tipo de comercio a proponer.

### **Medidas para conseguir una peatonalización adecuada**

Sastre J., (2014), en su libro *Consultoría Internacional de Transporte*. Bolivia., manifiesta que: “Una peatonalización bien hecha siempre generará beneficios.”(p.1).

Los siguientes párrafos han sido extraídos del autor Julián Sastre, ya que explica de manera clara los criterios que se deben tener en cuenta para desarrollar una adecuada peatonalización.

- a. Una correcta planificación de la actuación. No suele funcionar la improvisación. Debe formar parte de un plan y es necesario estudiar la actuación en un área, no en una calle. La visión debe ser integral: objetivos, diseño cuidado, efectos esperados evaluados, problemas y mitigaciones.
- b. Una oferta de aparcamientos públicos en los alrededores del ámbito de actuación que permita absorber la demanda. Por ejemplo, hay que dar solución a los residentes, sino, abandonan el barrio y pueden convertirse entonces en zonas marginales nocturnas.
- c. Una adecuada oferta de transportes públicos que comunique este ámbito con el resto de la ciudad.

Campo A., (2009) en su libro *Proceso de Peatonalización y Nueva Sociabilidad*. España., nos dice que “el proceso de peatonalización ayuda a potenciar el desarrollo económico y social de una ciudad al reconvertir una zona en decadencia en un centro revitalizado”. (p.6).

Los siguientes párrafos han sido extraídos del autor Alberto del Campo Tejedor, ya que explica de manera se puede desarrollar una adecuada peatonalización. Alberto del Campo Tejedor dice que la peatonalización no funciona si no es un circuito; es decir no funciona una sola calle peatonal sino que para existir una movilidad adecuada y una apropiación interesante del espacio público es necesario que haya una articulación de todas estas vías peatonales.

Nos dice que debe existir un diseño que refuerce las potencialidades de accesibilidad de los peatones creando rutas peatonales adecuadas, con aceras de anchura suficiente, ambiente agradable e iluminación.

Se tiene que tener en consideración a las personas de movilidad reducida, que no solo son los que tienen discapacidades, sino también los de la tercera edad.

Este libro contribuirá al desarrollo de la investigación de la tesis, ya que nos brinda criterios para lograr una adecuada peatonalización, asimismo se concluye que la peatonalización no sólo funciona por tramos, es por ello que en esta rehabilitación urbana se propondrá un circuito de calles peatonalizadas que recuperarán las zonas deterioradas de la ciudad creando zonas de interacción social, de esta manera se le otorga vida y un nuevo sentido a la ciudad sin perder su identidad y cultura.

### 1.3.3. Revisión Normativa

#### 1.3.3.1 Normativa para el sector de intervención urbana

Para el diseño de la propuesta urbana se deberán utilizar las normas establecidas a continuación:

##### a. Reglamento Nacional de Edificaciones

- Norma GH. 020: Componentes de Diseño Urbano

##### Capítulo I: Generalidades

Se considerará esta normativa debido a que explica los componentes de diseño, los espacios públicos y los terrenos aptos para ser edificados.

##### Capítulo II: Diseño de vías

En esta normativa se explica el tipo de vías que existe en una ciudad, asimismo en este capítulo se brinda las dimensiones que debe tener una vía según el tipo de habilitación.

Esta norma también explica acerca de la pendiente máxima que debe tener una vía para la transitabilidad de autos y personas.

##### Capítulo III: Lotización

Este capítulo explica con respecto a la conformación de las manzanas y su relación con los espacios públicos.

- Norma A. 140: Bienes Culturales Inmuebles y Zonas Monumentales

##### Capítulo I: Aspectos Generales



Se considerará esta normativa debido a que explica las definiciones, características y tipologías de un bien cultural. Además explica los tipos de intervención que pueden efectuarse en los bienes.

### Capítulo III: Ejecución de obras en Monumentos y Ambientes Urbano Monumentales

En este capítulo se explica los tipos de intervención que pueden efectuarse en Monumentos y Ambientes Urbano Monumentales como conservación, restauración, consolidación estructural, rehabilitación y mantenimiento, remodelación y ampliación.

#### b. Organización Mundial de la Salud - áreas verdes

Se ha tomado en cuenta este índice, ya que la Organización Mundial de la Salud (OMS) en su preocupación por la salud pública ha intervenido y ha establecido que es necesario que cada ciudad tenga 9 m<sup>2</sup> de área verde por habitante como proporción mínima.

#### 1.3.3.2 Normativa para el diseño del Centro Cultural

Para el diseño del Centro Cultural se deberán utilizar las normas establecidas a continuación:

##### a. Parámetros Urbanos

En estos parámetros dados por la Municipalidad Distrital de Pacasmayo se especifica todos los lineamientos que se tienen que respetar.

##### b. Reglamento Nacional de Edificaciones

- Norma A. 010: Componentes de Diseño Urbano

### Capítulo I: Condiciones Generales de Diseño

Se considerará esta normativa debido a que explica los criterios y requisitos mínimos de diseño.

### Capítulo IV: Dimensiones Mínimas de los Ambientes

En esta normativa se explica las dimensiones mínimas para realizar las funciones para las que son destinadas, permitir la circulación de las personas, albergar al número de personas propuesto y distribuir el mobiliario previsto.

### Capítulo V: Accesos y Pasajes de Circulación

Esta norma explica que ancho deberán tener los pasajes de acuerdo al número de ocupantes que tienen.

Capítulo VI: Circulación Vertical, Aberturas al Exterior, Vanos y Puertas de Evacuación

En este capítulo se explica acerca de los requisitos mínimos que deben cumplir las escaleras y de evacuación.

Capítulo X: Cálculo de Ocupantes de una Edificación

Se considerará esta normativa debido a que en este capítulo se explica acerca del cálculo de ocupantes de la edificación, ya sea para hallar el cálculo de salidas de emergencia, ancho de pasajes de circulación de personas, dotación de servicios higiénicos, ancho y números de escaleras.

- Norma A. 100: Recreación y Deportes

Capítulo I: Aspectos Generales

Explica dentro de que clasificación se encuentra el Centro Cultural.

Capítulo II: Condiciones de Habitabilidad

En este capítulo se explica el número de ocupantes de una edificación. También se explica el ancho de vanos y puertas que se debería tener de acuerdo al aforo y por último explica el cálculo para la dotación de servicios sanitarios.

## **1.4. JUSTIFICACIÓN**

### **1.4.1. Justificación teórica de Rehabilitación Urbana.**

El presente estudio posee la característica de ayudar a comprender y conocer la problemática del sector de intervención urbana, justificándose en la búsqueda de mejorar el aspecto urbano mediante la rehabilitación urbana sostenible como un modelo de integración armónica de cada uno de los elementos que la integran. Esta investigación es una propuesta dirigida a la municipalidad local, entidades privadas y a la población, ya que han mostrado interés en esta problemática, es por eso que se propondrá la rehabilitación urbana que permitirá el rescate del sector de intervención urbana dentro del casco histórico que merece ser conservado. Asimismo permite promover a los

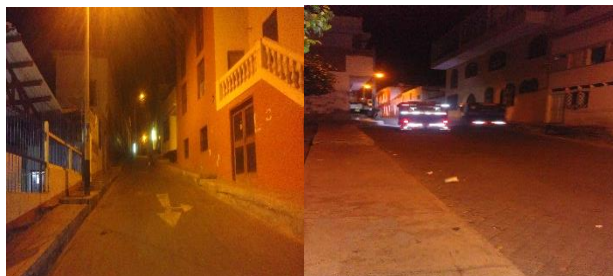
habitantes del sector una actitud favorable para reconocer, conservar, proteger y valorar el patrimonio heredado.

#### **1.4.2. Justificación práctica de la Rehabilitación Urbana.**

Con la realización de esta tesis se pretende demostrar que a través de la aplicación de esta metodología se puede revertir ese proceso de abandono y degradación produciendo una revitalización social, urbana, ambiental y económica de un espacio turístico, que tiene como uno de sus resultados el desarrollo del turismo. Esta investigación se desarrollará en Pacasmayo, específicamente en el área correspondiente al sector de intervención urbana, ya que las autoridades locales han presentado una preocupación debido a que es la mayor atracción turística de la ciudad y actualmente carece de una infraestructura adecuada y un ordenamiento espacial que le permita brindar un servicio u oferta turística de calidad. Esta preocupación en las autoridades locales y en los habitantes de Pacasmayo se debe a que el sector malecón:

a. Presenta vías angostas con pendiente muy pronunciada.

Imagen n° 1.5. Vías con pendiente



Fuente: Elaboración propia

b. Deterioro de la infraestructura en las edificaciones.

Imagen n° 1.6. Estado de conservación de las edificaciones



Fuente: Elaboración propia

c. Pérdida de la imagen urbana.

Imagen n° 1.7 Pérdida de la imagen urbana



Fuente: Elaboración propia

- d. Apropiación del espacio público para estacionamiento y comercio ambulatorio.

Imagen n° 1.8. Apropiación del espacio público



Fuente: Elaboración propia

- e. Pérdida del perfil urbano

Imagen n° 1.9. Perfil urbano actual



Fuente: Elaboración propia

- f. Presenta desvinculación con el muelle turístico.

Imagen n° 1.10. Desvinculación entre el malecón Grau y muelle turístico



Fuente: Elaboración propia

Es tanto la preocupación por sus habitantes que fuentes periodísticas como el diario “Últimas Noticias” manifiesta que:

Imagen n° 1.11. Recorte Periodístico acerca del Malecón Grau



Fuente: Diario Últimas Noticias, 2014

g. Presenta daños en la infraestructura del malecón.

Imagen n° 1.12. Estado del malecón Grau



Fuente: Elaboración propia

h. Desarticulación entre la playa y el contexto urbano.

Imagen n° 1.13. Relación del malecón Grau con contexto urbano



Fuente: Elaboración propia

i. No presenta continuidad, de manera que está fraccionado.

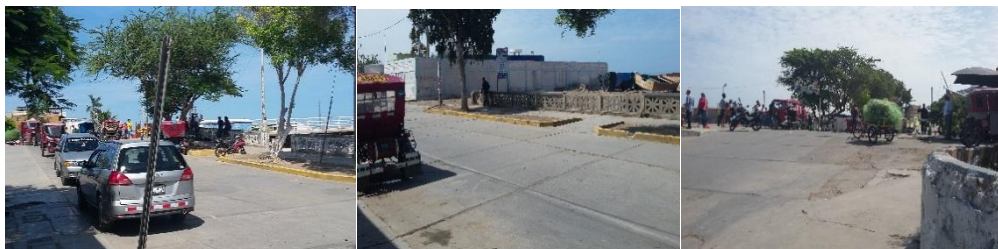
Imagen n° 1.14. Fraccionamiento del malecón Grau



Fuente: Elaboración propia

j. No se relaciona el Malecón Grau con los espacios públicos.

Imagen n° 1.15. Estado actual de los espacios públicos



Fuente: Elaboración propia

k. Falta de inserción de nuevas funciones en el malecón

En este aspecto se pretende insertar nuevas funciones de acuerdo a las actividades que más se desarrollan en Pacasmayo y que son más concurridas por parte de los habitantes de la ciudad como de los turistas.

Se considerará la rehabilitación del sector de intervención urbana, debido a que en los últimos años, Pacasmayo se ha convertido en una playa conocida a nivel nacional e internacional y resulta cada vez más urgente proporcionar a los visitantes y turistas, especialmente de origen extranjero, las facilidades para desplazarse en la playa. Ya que según la Municipalidad Distrital de Pacasmayo registra a lo largo de los años un incremento de turistas tanto nacionales como extranjeros ya que según el reporte del Área de Turismo registró que:

Tabla n° 1.1. Turistas en Pacasmayo en los años 2009, 2011, 2013, 2015

Año	N° de turistas
2009	11 475 turistas nacionales y extranjeros
2011	15 132 turistas nacionales y extranjeros
2013	20 586 turistas nacionales y extranjeros
2015	24 248 turistas nacionales y extranjeros

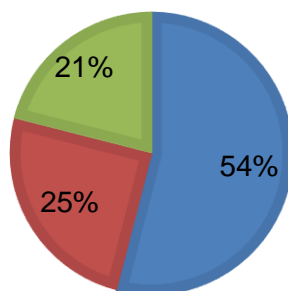
Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Donde se puede apreciar que la llegada de turistas a Pacasmayo ha ido incrementando de manera positiva, y que Pacasmayo es considerado como lugar turístico. La Municipalidad Distrital de Pacasmayo, desarrolló una

encuesta donde se determina cual es el motivo de visita de los turistas hacia Pacasmayo donde se concluye que:

Gráfico n° 1.1. Actividades que los turistas prefieren

- Por su playa, descanso, diversión
- Cultura y costumbres propias del lugar
- Por relacionarse con la naturaleza



Fuente: Elaboración propia

Encuesta realizada a 1500 turistas. Donde se puede concluir que los turistas prefieren visitar a Pacasmayo por su playa, descanso y diversión.

Con el proyecto se pretende:

- a. Atender la demanda turística actual y creciente, y lograr posicionamiento a nivel nacional e internacional.
- b. Mejorar la calidad de vida de los habitantes del lugar mediante la producción y generación de fuentes de empleos que generará el turismo.
- c. Llegar a tener un desarrollo integral y sostenible.

#### **1.4.3. Justificación teórica del Centro Cultural.**

La presente investigación pretende dar solución a la falta de equipamientos de carácter cultural que se presenta en el sector de intervención urbana de Pacasmayo. Este equipamiento es dirigido a promover la cultura del lugar, ya que permite que los pobladores puedan desarrollar diferentes actividades propias de la ciudad, además que concienticen acerca de la importancia cultural de Pacasmayo.

El enfoque de esta investigación no es exclusivamente para el caso del proyecto abordado, ya que se pretende poder generar una serie de pautas de interacción urbana que pueda ser aplicado en diferentes estudios y propuestas.

#### 1.4.4. Justificación práctica del Centro Cultural.

Pacasmayo se distingue por realizar diversas actividades referentes a la cultura, éstas se realizaban en la Casa de la Cultura, ahí no sólo se desarrollaban eventos especiales sino también se dictaban diversas clases donde el número de participantes superaban las expectativas de los docentes.

Según el Lic. Elías Asmat Goicochea (Presidente de la Casa de la Cultura de Pacasmayo), las actividades que se desarrollaron durante el año 2014 eran las siguientes:

Tabla n° 1.2. Actividades de la Casa de la Cultura de Pacasmayo en el 2014

ACTIVIDADES	TOTAL
Orquesta Sinfónica	35 alumnos
Ballet	15 alumnos
Cuenta cuentos	15 alumnos
Modelado en arcilla	15 alumnos
Escultura con reciclado	15 alumnos
Danza	20 alumnos
Teatro / Clown	20 alumnos
Dibujo y pintura	10 alumnos
Marinera	20 alumnos
Capoeira	25 alumnos
Fotografía y retrato	10 alumnos
Arte de la expresión y ortografía	15 alumnos
Coro	15 alumnos

Fuente: Casa de la Cultura de Pacasmayo - Elaboración propia

Siendo un total de 230 alumnos que participan de éstas actividades.

Actualmente no existe un lugar donde se realicen las diferentes actividades culturales, ya que la Casa de la Cultura de Pacasmayo se encuentra deteriorada, como consecuencia de ello, las manifestaciones culturales de la

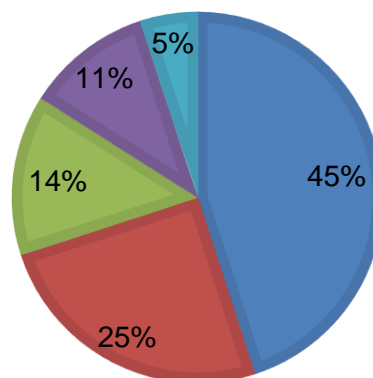


población, se desarrollan de manera informal y espontánea alrededor de los espacios públicos de la ciudad, originando la pérdida del valor cultural.

Las actividades musicales, culturales y artísticas se realizan en su mayoría los días viernes, en la Plaza Grau al aire libre, donde según el Lic. Elías Asmat Goicochea (Presidente de la Casa de la Cultura de Pacasmayo), se recibe un promedio de 100 personas, y en fechas importantes se logra superar las 200 personas. Debido a la concurrencia de los habitantes se decidió continuar con esas actividades, para que no se perdiera el valor por la cultura en Pacasmayo. Se realizó una encuesta a los habitantes, para determinar su comodidad y preferencias acerca de las actividades que prefieren ir a ver, donde los resultados fueron los siguientes:

Gráfico n° 1.2. Actividades realizadas

■ Act. Musicales    ■ Act. Tradicionales    ■ Act. Culturales  
■ Act. Poéticas    ■ Act. Manuales



Fuente: Elaboración propia

Donde se puede apreciar que las actividades más aceptadas son las musicales que corresponde a la Orquesta Sinfónica, seguido de las act. tradicionales como cine, luego las actividades culturales como exposiciones, continúa las actividades poéticas que corresponde al arte de la poesía y las actividades manuales que corresponde al trabajo con piedra jabón, etc.

En el aspecto normativo en el Perú, el Ministerio de Cultura es el organismo rector en materia de cultura, sin embargo no tiene precisada dentro de sus competencias la regulación y administración del equipamiento cultural. Las normas técnicas existentes están vinculadas al tema de museos, y contienen disposiciones precisas para integrar técnica y normativamente a los museos de

las entidades públicas o privadas existentes en el territorio nacional. Como documentos técnicos normativos de trabajo el Ministerio de Cultura ha desarrollado: “Reglamento para la Creación, Registro e Incorporación de Museos al Sistema Nacional de Museos del Estado” con el fin de integrar técnica y normativamente a los museos de las entidades públicas o privadas existentes en el territorio nacional. Para tal fin se ha establecido la siguiente clasificación:

Tabla n° 1.3. Clasificación del Ministerio de Cultura

Clasificación Ministerio de Cultura		
Museo por el régimen de propiedad	Museos estatales	Nacionales, regionales, municipales, comunitarios, instituciones educativas (universidades, colegios e institutos)
	Museos Privados	
Museo por sus exposiciones y colecciones	Museos de Arqueología e Historia	
	Museos de Arte	
	Museos de Historia y Ciencia Naturales	
	Museos de Ciencia y Tecnología	
	Museos de Etnografía y Antropología	
	Museos Especializados	
	Museos Regionales	
	Museos Generales	
	Otros museos	
	Monumentos y Sitios	
	Jardines Zoológicos y Botánicos, Acuarios y Reservas Naturales	
	Salas de exhibición	
Galerías		

Fuente: Sistema Nacional de Estándares de Urbanismo.

Como parte del proceso de análisis y a fin de establecer una referencia comparativa con estándares de otros países se efectuó una revisión de la regulación vigente en México que tiene una propuesta integral desarrollada en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano – SEDESOL, y dentro de éste lo correspondiente al Sub Sistema de Cultura que considera la siguiente clasificación para la ciudad de Pacasmayo que actualmente tiene un promedio de:

Tabla n° 1.4. Habitantes de la Provincia de Pacasmayo

Provincia y Distrito	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Provincia de Pacasmayo	94377	99075	99796	100518	101241	101959	102653	103331	103985
Distrito de San Pedro de Lloc	16149	16843	16804	16765	16724	16682	16631	16581	16519
Distrito de Guadalupe	37239	39344	39999	40656	41320	41985	42651	43331	43965
Distrito de Jequetepeque	3457	3636	3656	3683	3709	3735	3765	3784	3808
Distrito de Pacasmayo	26118	27301	27332	27362	27389	27413	27427	27431	27434
Distrito de San José	11414	11957	12005	12052	12099	12144	12185	12225	12259

Fuente: INEI – Censos de población y vivienda 2007.

Proyectando al 2017:

Po= Población inicial  
Pt= Población al año que se quiere proyectar  
R= Tasa de crecimiento  
T= Año que se quiere proyectar

$$Pt = P0 (1+r)^t$$

$$P2 = 27434(1+0.08)^2$$

$$P2 = 27437(1.08)^2$$

$$P2 = 31\ 990 \text{ aproximadamente}$$

Tabla n° 1.5. Estándar de equipamiento requerido para Pacasmayo.

Jerarquía Urbana	Equipamientos requeridos
Ciudad Mayor 100,001 – 250,000 Hab.	Biblioteca Municipal Auditorio Municipal Museo
Ciudad Intermedia Principal 50,001 - 100,000 Hab.	Biblioteca Municipal Auditorio Municipal Museo
Ciudad Intermedia 20,001 – 50,000 Hab.	Biblioteca Municipal Auditorio Municipal
Ciudad Menor Principal 10,000 – 20,000 Hab.	Auditorio Municipal
Ciudad Menor 5000 – 9,999 Hab.	

Fuente: Sistema Nacional de Estándares de Urbanismo.

Por lo tanto el Centro Cultural en Pacasmayo responde a la normativa del Sistema Nacional de Urbanismo, planteando que para una ciudad de 31 990 habitantes aproximadamente es necesario una biblioteca municipal y auditorio.

## 1.5. LIMITACIONES

El presente estudio se realiza con la intención de proyectar en un futuro una rehabilitación urbana sostenible en una determinada zona, puesto que en el Perú no se desarrolla de manera adecuada, debido a la falta de criterio y mal manejo de sus principios, pero a través de investigaciones y estudios de casos de rehabilitación se desarrollará la presente tesis.

Por otro lado es preciso indicar la carencia de normatividad urbana referente a edificaciones culturales, pero a través del estudio de casos análogos se pretende continuar con la investigación.

## 1.6. OBJETIVOS

### 1.6.1. Objetivo general

Determinar de qué manera se pueden aplicar los principios de la rehabilitación urbana en el sector de intervención urbana de Pacasmayo así como en el Centro Cultural.

### 1.6.2. Objetivos específicos

1. Determinar qué principios de la rehabilitación urbana se emplean en el sector de intervención urbana de Pacasmayo así como en el Centro Cultural.
2. Identificar las actividades que contribuyan a un desarrollo urbano ordenado con prioridad a la actividad cultural.
3. Determinar cuáles son las actividades culturales son las predominantes en el sector de intervención.
4. Establecer las pautas de diseño urbano y arquitectónico para el sector de intervención urbana y del Centro Cultural de Pacasmayo.

### 1.6.3. Objetivos de la propuesta

Elaborar una propuesta de rehabilitación urbana en un sector de intervención de Pacasmayo y diseño de un Centro Cultural.

## **CAPÍTULO 2. HIPÓTESIS**

### **2.1. FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS**

Los principios de la rehabilitación urbana se aplican en el diseño del sector de intervención urbana de Pacasmayo así como en el Centro Cultural.

#### **2.1.1. Formulación de la sub-hipótesis**

1. Los principios de transformación, recodificación y preservación se emplean en el diseño del sector de intervención urbana de Pacasmayo.
2. Las actividades comerciales y turísticas contribuyan a un desarrollo urbano con prioridad a la actividad cultural.
3. Las actividades artísticas, recreativas y culturales predominan en Pacasmayo.
4. Las pautas de diseño urbano y arquitectónico se aplican en el diseño del sector de intervención urbana y del Centro Cultural de Pacasmayo.

### **2.2. VARIABLE**

Variable Independiente: Principios de rehabilitación urbana

### **2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS**

#### **Intervención urbana**

Es la acción que consiste en la ordenación urbanística de una determinada parte de la ciudad; implica una transformación para mejorar lo que existe, de esta manera se puede recuperar la zona afectada.

#### **Rehabilitación urbana sostenible**

Consiste en la recuperar zonas degradadas, transformando, preservando y revalorando su importancia patrimonial, recuperando su infraestructura y relacionarlo en armonía con el contexto, con el medio ambiente y su población, dependiendo de las prioridades y de las exigencias de las normas vigentes.

#### **Renovación urbana**

Consiste en la regeneración de la edificación o infraestructuras de la ciudad, debido a su deterioro y envejecimiento. Es adaptar a nuevos usos y actividades.

### **Restauración urbana**

Es el proceso de reparación total o parcial de bienes patrimoniales que se encuentran afectados o deteriorados, con lo cual se pretende recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

### **Transformación**

Es el cambio físico de la forma de la ciudad, el cambio de la calidad del espacio para estar en relación con los cambios de la rehabilitación.

### **Preservación**

Es la acción que implica proteger y recuperar un bien cultural, para evitar su daño, deterioro o destrucción.

### **Recodificación**

Proceso que permite mejorar el estado de las edificaciones manteniendo pautas y códigos reactualizadas y mejoradas que permitan que la edificación siga manteniendo su identidad.

### **Turismo**

Son actividades turísticas que se realizan en viajes, visitas y estancias a diferentes lugares costeros que tienen playas, donde el turista busca descanso, diversión y entretenimiento.

### **Malecón**

Pasaje peatonal que ofrece diferentes funciones y espacios públicos destinados a la realización de actividades recreativas, turísticas y culturales para los pobladores y turistas.

### **Centro Cultural**

Es un espacio urbano diseñado para producir un conjunto de actividades culturales como teatro, danza, música, cine, exposiciones de arte y conferencias acercando la cultura en sus diversas expresiones a la comunidad siendo necesarios los espacios donde las personas puedan desarrollar e intercambiar experiencias, conocimientos e ideas, aportando esto en el desarrollo social, cultural y tecnológico de una sociedad.

## 2.4. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Tabla n° 2.1. Operacionalización de variables

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSION	SUBDIMENSION	INDICADORES
<b>Principios de Rehabilitación</b>	<p>Consiste en recuperar zonas degradadas, transformando, preservando y revalorando su importancia patrimonial.</p> <p>Consiste en recuperar su infraestructura y relacionarlo en armonía con el contexto, con el medio ambiente y su población, dependiendo de las prioridades y de las exigencias de las normas vigentes.</p>	Urbano	Lotes intervenidos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 23 lotes intervenidos reconvertidos su uso</li> <li>• 4 monumentos rehabilitadas</li> </ul>
			Nuevas infraestructuras planteadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un Centro Cultural</li> </ul>
			Imagen urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N° de edificaciones intervenidas.</li> <li>• Metros lineales de intervención urbana</li> <li>• Altura de edificación = 1,5 (ancho de la vía+retiro)</li> </ul>
			Movilidad Urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metros cuadrados peatonalizadas</li> </ul>
			Áreas recreativas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 Metros cuadrados de área verde por persona</li> </ul>
		Arquitectónico	Configuración espacial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patio</li> <li>• Galería</li> </ul>
			Lenguaje arquitectónico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Módulo de portada</li> <li>• Módulo de ventanas</li> <li>• Alto de zócalo</li> <li>• Proporción de la galería</li> <li>• Porcentaje entre</li> </ul>

				llenos y vacíos.
--	--	--	--	------------------

Fuente: Elaboración propia.

## CAPÍTULO 3. MATERIAL Y METODOS

### 3.1. TIPO DE DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.

En el caso de arquitectura, el diseño proyectual es descriptivo y se formaliza de la siguiente manera:

M → O

Diseño descriptivo “muestra observación”

Donde:

M (muestra) = Casos arquitectónicos antecedentes al proyecto como pauta para validar la pertinencia y funcionalidad del diseño.

O (observación) = Análisis de casos escogidos.

### 3.2. MUESTRA.

Se escogieron los siguientes casos tomando en consideración la rehabilitación urbana sostenible:

a. Acondicionamiento de Paseo y Malecón Puerto Eten (Chiclayo, Perú, 2014, Municipalidad Provincial de Chiclayo).

Se eligió el caso puesto que el proyectista tuvo la intención de diseñar de modo que constituya un ícono urbano, un símbolo de la ciudad.

La realización de esta obra constituye una decidida voluntad para dotar de infraestructura que contribuya a impulsar el desarrollo y revitalizar de la población de Puerto Eten y la región de Lambayeque a través del turismo.

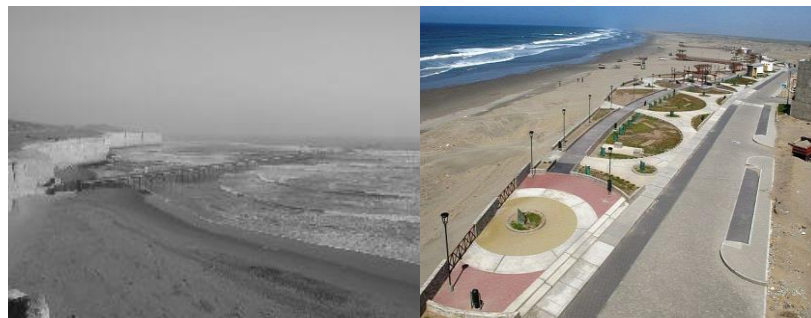
Antes de la intervención del sector, los alrededores estaban organizados de una manera poco funcional, caótica y poco estética, el malecón contaba con un escaso paseo peatonal, de esta forma, el espacio que separa las casas de la playa no estaba siendo explotada en su totalidad.

Datos estadísticos confirmaron que mediante esta rehabilitación el turismo en la ciudad ha aumentado ocasionando la potencialidad y desarrollo de la ciudad.



El renovado malecón tiene una extensión de 1.2 kilómetros de longitud y cuenta con modernos ambientes: plazuelas, muelles peatonales con mirador, áreas verdes, señalización turística, área de comidas, servicios higiénicos, senderos y pavimentación para vías de acceso.

Imagen n° 3.1. Antes y después de la rehabilitación urbana del  
Acondicionamiento de Paseo y Malecón Puerto Eten



Fuente: RPP Noticias

#### b. Plan de revitalización de Abandoibarra

(Bilbao, España, 2000, Cesar Pelli)

Se eligió el caso puesto que el proyectista tuvo la intención de recuperar los antiguos sitios turísticos de la ciudad. El proyecto consideró la rehabilitación para la transformación urbana que necesitaba, así que mediante esta revitalización se consiguió que la estructura urbana sea más ordenada para diseñar las demás urbanizaciones, su fuente de origen fue el pasaje peatonal.

El constante crecimiento de Bilbao, a lo largo de su historia, se vio bruscamente detenido, a finales de los años 70 y comienzos de los de 80, por una profunda crisis que afectó a muchos de los factores estructurales de la economía, del urbanismo y de su Área Metropolitana. El suelo se había gestionado de forma desordenada, quedaron unas importantes bolsas de suelo sin urbanizar en medio de otras áreas urbanizadas, por ende hubo pérdida de actividad urbanas importantes.

La reacción de las instituciones para la superación de tal crisis fue determinante para la transformación urbana de Bilbao.

Esta transformación ha aportado a Bilbao y su Área Metropolitana, una nueva imagen urbana. A ello se ha unido una creciente incorporación de nuevas infraestructuras y dotaciones.

Los resultados conseguidos han supuesto un reconocimiento a diferentes niveles, incluido el internacional, de las acciones llevadas a cabo para la superación del carácter del área que estaba en abandono.

Imagen n° 3.2. Antes y después de la rehabilitación urbana de Abandoibarra



Fuente: Plataforma urbana

c. Calle Spratt Bight.

(Isla San Andrés, Colombia, 2007, Lorenzo Castro y Juan Santa María).

Se eligió el caso puesto que el proyectista tuvo la intención de crear un espacio público que consolidará el frente de agua, recuperando de esta manera las conexiones perdidas entre la ciudad y el mar.

En este caso la calle Spratt Bight ha querido ser mostrada ante los turistas como patrimonio cultural, debido a que su formación tuvo que ver con programas ambientales y urbanos que le permitían convertirse en una plaza turística de la isla.

Se trató de rehabilitar el lugar poniendo nuevas funciones en los alrededores que sean de agrado de los moradores y visitantes de la calle. El proyecto consideró la rehabilitación urbana para lograr levantar y revitalizar la Isla de San Andrés, consecuentemente se levantó el turismo en la isla.

Imagen n° 3.3. Antes y después de la rehabilitación urbana de la calle Spratt  
Bight



Fuente: San Andrés Islas

d. Malecón 2000.

(Guayaquil, Ecuador, 2002, Pedro Gómez Centurión).

Se eligió el caso puesto que el proyectista tuvo la intención de crear un gran espacio público destinado para todos los habitantes de Guayaquil, que restablezca la relación de la ciudad con su río, perdure y se conserve en el tiempo y sirva de percutor para iniciar el proceso de regeneración urbana del centro de la ciudad. En la búsqueda de revalorizar a Guayaquil como ciudad principal del Ecuador y de rescatar su deteriorado centro comercial, la Banca privada invita a la Universidad Oxford Brookes de Inglaterra con el propósito de participar en la elaboración del anteproyecto urbanístico Malecón 2000.

La intervención se trató de recuperar todos los espacios que están en abandono, como la recuperación del malecón y áreas adyacentes, las cuales se encontraban deterioradas como síntomas de la degradación del Centro Histórico de la ciudad. Un claro ejemplo es el Mercado Sur, una imponente edificación de alto valor histórico, que debido a la falta de mantenimiento, descuido y maltrato, estuvo a punto de perderse por completo. Hoy gracias a la rehabilitación de la zona se ha convertido en un moderno Centro Cultural.

El proyecto a través de la rehabilitación urbana, logró aumentar el turismo en la ciudad trayendo consigo mejoras en el desarrollo social y económico de Guayaquil.

Imagen n° 3.4. Antes y después de la rehabilitación urbana del Malecón 2000



Fuente: Malecón 2000

#### e. Paseo Marítimo de la Playa Poniente

(Berdidorm. España, 2009, Carlos Ferrater y Xavier Martí Gali).

Se eligió el caso puesto que el proyectista tuvo la intención de lograr un espacio dinámico que permita el paseo y el mirador sobre el mar pero también organizar diferentes zonas de estancia para la contemplación y adicionaron diferentes infraestructuras en sus alrededores destinadas a la recreación del visitante. El Paseo Marítimo de la Playa de Poniente se estructura como una franja de transición que facilita el paseo, además de solucionar los diferentes problemas que se plantean como los colectores de alcantarillado, cauces de aguas pluviales y accesos sin barreras arquitectónicas a la playa. Se construye como un lugar dinámico, con un trazado orgánico que recrea las formas de los acantilados y el oleaje, que se proyecta con superficies alveoladas mórvidas que generan áreas de luz y de sombra, convexidades y concavidades que van construyendo un juego de plataformas y niveles que permiten su utilización como zonas lúdicas o de meditación. El proyecto se basó en la rehabilitación urbana consiguiendo así que la ciudad se relacione en armonía con la playa atrayendo así a turistas de todo el mundo.

Imagen n° 3.5. Antes y después del Paseo Marítimo de la Playa de Poniente



Fuente: Blog - Carlos Ferrater

Después de analizar estos proyectos, como conclusión es necesario hacer un recuento de algunas estrategias comunes entre ellos, y que serán de gran influencia al momento de desarrollar la rehabilitación urbana del sector de intervención: cómo generar puntos de atracción o de gran concentración de personas (equipamientos), dejar espacios de circulación amplios para el peatón, recuperación de espacios históricos y privatizados, constituir el borde como un elemento generador y turístico de la ciudad.

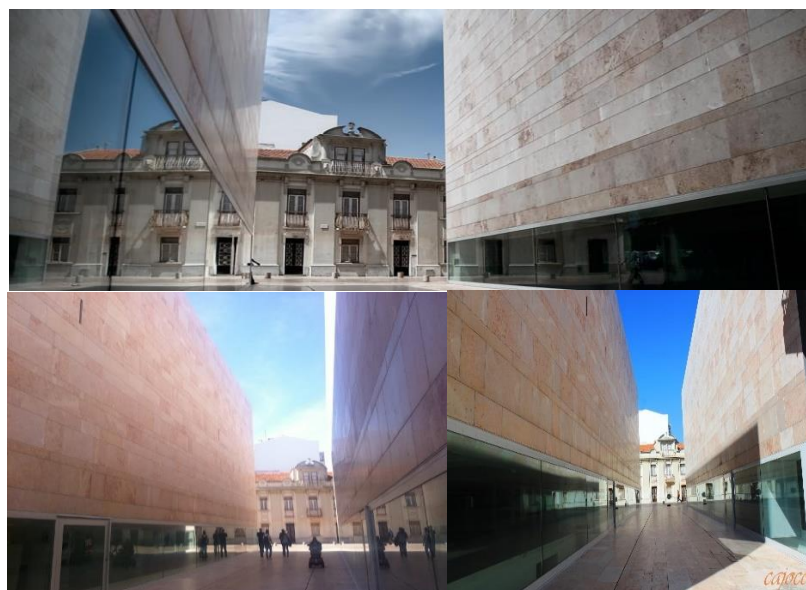
En relación a centros culturales:

f. Centro Cultural SINES

(Sines, Portugal 2005, Francisco Mateus y Manuel Mateus)

Se eligió el caso puesto que el proyectista pensó en el edificio como una ciudad interior donde todas las personas de diferentes generaciones pueden confluír dentro, tanto jóvenes, adultos, niños y personas mayores pueden gozar de los espacios interiores y exteriores de la edificación. El edificio se encuentra en el comienzo de la calle principal que conecta el pueblo con el mar y que marca la entrada tradicional al núcleo histórico. El proyecto se basó en una infraestructura donde se pueda desarrollar diferentes actividades culturales. Es un edificio emblemático de la arquitectura portuguesa contemporánea. Es el equipamiento cultural principal y el apoyo a las artes y la educación en Sines.

Imagen n° 3.6. Centro Cultural Sines



Fuente: Centro Cultural Sines

### g. Centro Cultural Pompeia

(Sao Paulo, Brasil, 1977, Lina Bo Bardi).

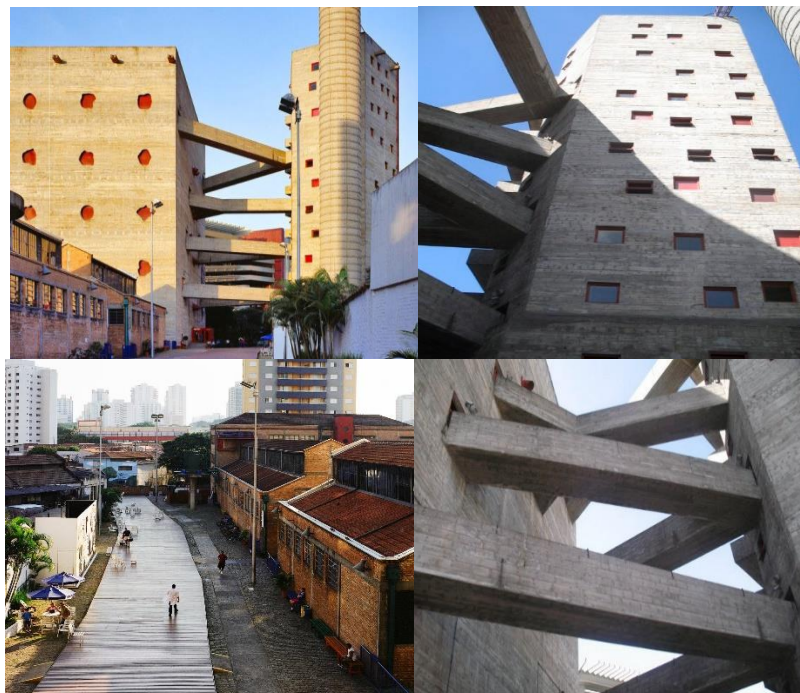
Es una de las más importantes de Sao Paulo, con una intensa expresión plástica a través del cuidado y variado uso del hormigón. Este proyecto se emplaza sobre el terreno de una fábrica, convirtiéndose en la sede de uno de los edificios comunales del Servicio Social de Comercio.

Se estableció una relación constante entre el complejo y sus alrededores, trabajando con todo lo preexistente, donde la arquitecta se esforzó por absorber las cosas que pasaban en su entorno para recrearlas y reflejarlas en el Centro Cultural.

La edificación albergara ocio, cultura y deporte, la arquitecta decidió conservar el edificio de ladrillo preexistente de la fábrica, el cual habría sido demolido, complementándolo con dos sólidos volúmenes de hormigón a la vista, unidos con pasarelas sin alterar el uso del suelo.

Tiene una característica notable dentro de la ciudad, es un lugar de uso público y común entre sus ciudadanos, por lo que el edificio siempre se encuentra con muchas personas, realizando diversas actividades.

Imagen n° 3.7. Centro Cultural Pompeia



Fuente: Blog – Archdaily

#### h. Centro Cultural y Escuela de Música

(Madrid, España, 2006, Alberich Rodríguez).

Se trata de un edificio de uso polivalente destinado a Centro de Cultura y Escuela de Música (disciplina que cuenta con un número importante de estudiantes) de 4 plantas, correspondientes a sótano, semisótano, planta baja y primera planta. El edificio se resuelve con plantas compactas adaptándose a la geometría del solar existente y ocupando la parte inferior y sur del mismo. Asimismo, el edificio, se adapta a la topografía existente en fuerte desnivel.

El Centro Cultural da servicio a la Escuela de Música que desarrolla un programa de usos consensuado con la dirección de la futura escuela que desarrollará su actividad en estos espacios

Las fachadas muestran el material con el que se construyó que es el concreto.

Imagen nº 3.8. Centro Cultural y Escuela de Música



Fuente: Blog – Archdaily

i. Centro Cultural Mercado Sur

(Guayaquil, Ecuador, 2002, Arq. Laura Myriam Elizondo).

Se eligió el caso puesto que la proyectista buscaba ajustar el edificio a su entorno, puesto que se encuentra ubicado en la Malecón 2000 sobre el río Guayas. Es también llamado Palacio de Cristal, por sus amplias paredes traslúcidas. Cuenta con una estructura original en hierro forjado. En sus dos urnas de vidrio que resaltan su estructura metálica, es un centro de exposiciones y convenciones que ha contribuido con la cultura y el arte al albergar en su sede exposiciones de grandes maestros de la pintura. En sus contornos se forman piletas en las que se refleja la hermosa estructura de una plaza adoquinada sobre la calle.

Imagen n° 3.9. Centro Cultural Mercado Sur



Fuente: Google

Después de analizar estos proyectos, como conclusión es necesario hacer un recuento de algunas estrategias comunes entre ellos, y que serán de gran influencia al momento de desarrollar el Centro Cultural: se tiene la estructura geográfica y sociológica, se considera la orientación del edificio con respecto a la dirección de los rayos solares, en cuanto a volumetría se relacionan con el espacio exterior e interactúan espacialmente, ya que se considera las características del medio ambiente, contexto físico y climatología del lugar.



### 3.3. MÉTODOS

#### 3.3.1. Técnicas de recolección de datos y análisis de datos

##### a. Proyecto arquitectónico

Se realizó análisis de casos arquitectónicos mencionados utilizando como herramienta para la siguiente investigación una ficha de análisis participativo.

Tabla n° 3.1. Ficha de análisis de casos

FICHA DE ANALISIS DE CASOS			
NOMBRE			
UBICACIÓN DEL PROYECTO		FECHA DE CONSTRUCCIÓN	
IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO			
Naturaleza del edificio			
Función del Edificio			
AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Arquitecto			
País			
Criterios para la selección del caso			
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
UBICACIÓN / EMPLAZAMIENTO			
ÁREA	Techada		
	No Techada		
	Total		
RELACIÓN CON LAS DIMENSIONES DEL PROYECTO DE TESIS			

Fuente: Elaboración propia

##### b. Análisis Urbano

Se realizó un análisis urbano, utilizando como herramienta para la siguiente investigación una ficha de análisis de contexto urbano.

Tabla n° 3.2. Ficha de análisis de contexto urbano

Calle	Mz.	Lote	Uso	Tipo_Viv.	Material	Conservación	N° Pisos

Fuente: Elaboración propia

c. Matriz de ponderación

Tabla n° 3.3. Características Endógenas

CARACTERÍSTICAS ENDOGENAS DEL TERRENO							
ITEM			UNIT	VALOR	TERRENO 1	TERRENO2	TERRENO 3
<b>MORFOLOGIA</b>	N° de frentes	3-5 frentes (Alto)					
		2 frentes (medio)					
		1 frente (bajo)					
<b>INFLUENCIAS AMBIENTALES</b>	Condiciones climáticas	Templado					
		Cálido					
		Fríos					
	Vientos	6-11 km/h (suave)					
		15-28 km/h (moderado)					
		39-49 km/h (fuerte)					
<b>MINIMA INVERSION</b>	Uso actual	Vacío / Cercado					
		Residencial					
		Otros					
	Adquisición	Terreno del estado					
		Terreno privado					
	Calidad del suelo	Alta calidad					
		Media calidad					
		Baja calidad					
	Ocupación del terreno	0% - 29% ocupado					
		30%-70% ocupado					
		Más del 70% ocupado					
	<b>Total</b>						

Fuente: Elaboración propia

Tabla n° 3.4. Características Exógenas

CARACTERÍSTICAS EXOGENAS DEL TERRENO							
ITEM			UNIT	VALOR	TERRENO 1	TERRENO 2	TERRENO 3
<b>ZONIFICACION</b>	Accesibilidad y servicios	Agua/Desagüe					
		Electricidad					
<b>VIABILIDAD</b>	Accesibilidad y servicios	Vehicular					
		Peatonal					
	Vías	Relación con vías principales					
		Relación con vías secundarias					
		Relación con vías menores					
	<b>MINIMA INVERSION</b>	Cercanía a centro histórico	Alta cercanía				
Mediana cercanía							
Baja cercanía							
Genera polo de desarrollo		Alta posibilidad					
		Mediana posibilidad					
		Baja posibilidad					
Transporte		Transporte público					
		Transporte privado					
Cercanía a alquiler de habitación		Alta cercanía					
	Mediana cercanía						
	Baja cercanía						
<b>Total</b>							

Fuente: Elaboración propia

## CAPÍTULO 4. RESULTADOS

### 4.1. ESTUDIO DE CASOS ARQUITECTÓNICOS

#### Caso N°01 : Paseo y Malecón Puerto Eten

Imagen n° 4.1. Análisis de caso del Paseo y Malecón Puerto Eten

FICHA DE ANALISIS DE CASOS			
NOMBRE	Paseo y Malecón Puerto Eten		
UBICACIÓN DEL PROYECTO	Chiclayo, Perú	FECHA DE CONSTRUCCIÓN	2014
IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO			
Naturaleza del edificio	Equipamiento de recreación		
Función del Edificio	Paseo Peatonal		
AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Arquitecto	Consorcio Eten.		
País	Perú	Chiclayo	
<p>Criterios para la selección del caso</p> <p>Se eligió el caso puesto que la zona se encontraba en total descuido y abandono aun siendo un lugar turístico para la ciudad por su cercanía al mar, por lo que el proyectista tuvo la intención de revitalizar la zona y así diseñar de modo que constituya un ícono urbano, un símbolo sostenible de la ciudad. Antes de la intervención el malecón contaba con un escaso paseo peatonal, de esta forma, el espacio que separa las casas de la playa estaba organizado de una manera poco funcional, caótica y poco estética.</p>			
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
UBICACIÓN / EMPLAZAMIENTO		Chiclayo, Perú	
ÁREA	Techada	0.00	
	No Techada	3.4 ha.	
	Total	3.4 ha.	
RELACIÓN CON LAS DIMENSIONES DEL PROYECTO DE TESIS			
<p>El caso estudiado se relaciona con la investigación a través de la rehabilitación urbana, ya que el proyecto logró la transformación que necesitaba. Mediante esto se consiguió la revitalización del lugar, también se logró que sus alrededores esten más ordenados y en relación con el contexto . Con la rehabilitación, se logró potenciar el lugar, lo que provocó que haya un mayor turismo en la ciudad. En el paseo peatonal y en sus alrededores también se plantearon diferentes actividades turísticas y culturales, como zonas recreativas y artísticas referentes a la cultura de la zona.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Descripción del proyecto:

Nombre: Paseo y Malecón Puerto Eten

Ubicación y Emplazamiento: Chiclayo, Perú

Imagen n° 5.1. Ubicación del Malecón Puerto Eten



Fuente: Google Maps

### Contexto

Conocida como "Playa de Ensueño". Allí se ubica el terminal marítimo de Puerto Eten, que data del año 1873. Esta playa de 6,5 km de extensión, está rodeada por el norte, con el río Reque - Lambayeque y, por el sur, con la Farola. Es llano, y presenta suaves ondulaciones que son interrumpidas por el cerro conocido como Morro de Eten.

La playa es de arena baja y presenta mareas del tipo semi-diurno. La braveza de su mar se pone de manifiesto sobre todo durante los meses de invierno.

### Accesibilidad

Puerto Eten se comunica con los distritos de Eten, y Reque, mediante una vía asfaltada. Su acceso es a través de las carreteras: Chiclayo – Pimentel - Santa Rosa - Puerto Eten, y la vía Chiclayo - Puerto Eten.

### Social

El malecón contribuye a mejorar la experiencia del turista, así como la calidad de vida de la población. Dinamizará la economía local e incentivará un punto de desarrollo para la inversión privada en Puerto Eten y en toda la zona.

En esta nueva estructura cuenta con tiendas de artesanía que, además de crear nuevos puestos de trabajo para los pobladores de Puerto Eten, es de gran atractivo turístico para los forasteros que lleguen al distrito.

#### Regeneración urbana

Antes de la intervención el malecón y su entorno se encontraban abandonados, sus alrededores del viejo muelle eran terrenos baldíos y las edificaciones cercanas al puerto de encontraban deterioradas y en descuido. La zona solo era una zona residencial baja y se lo único que se realizaban eran actividades pesqueras.

Después de la rehabilitación del malecón se ha registrado un gran dinamismo urbano y económico con la apertura de nuevos negocios como restaurantes y establecimientos de alojamiento. Las actividades en el sector hoy en día ayudan a potenciar las cualidades de la zona.

#### Zonificación

El renovado malecón tiene una extensión de 1.2 kilómetros de longitud y cuenta con modernos ambientes: cuatro plazuelas, dos muelles peatonales con mirador, cinco plazoletas, áreas verdes, iluminación ornamental, señalización turística, área de comidas, servicios higiénicos, senderos y pavimentación para vías de acceso.

#### Estrategias

Esta obra constituye una decidida voluntad política del Gobierno para dotar de infraestructura que contribuya a impulsar el desarrollo de la población de Puerto Eten y la región de Lambayeque a través del turismo.

Este hermoso malecón contribuirá a mejorar la experiencia del turista, así como la calidad de vida de la población. Dinamizará la economía local e incentivará un punto de desarrollo para la inversión privada en Puerto Eten y en toda la zona.

El diario El Comercio informa que la playa de Puerto Eten es visitada por 60 000 veraneantes cada mes pero con el funcionamiento del malecón recibe mensualmente más del 120 000 turistas durante la temporada veraniega.

**Caso N°02 : Plan de revitalización de Abandoibarra**

Tabla n° 5.2. Análisis de caso Plan de revitalización de Abandoibarra

FICHA DE ANALISIS DE CASOS			
NOMBRE	Plan de revitalización de Abandoibarra		
UBICACIÓN DEL PROYECTO	Bilbao, España	FECHA DE CONSTRUCCIÓN	2005
IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO			
Naturaleza del edificio	Equipamiento de recreación		
Entorno del Edificio	Área urbana		
AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Arquitecto	César Pelli		
País	Bilbao	España	
<p>Criterios para la selección del caso</p> <p>Se eligió el caso puesto la zona se encontraba en total abandono que segregaba la ciudad, por lo que el proyectista logró recuperar los antiguos sitios turísticos de la ciudad. El proyecto consideró la rehabilitación urbana del sector, mediante esto se logró la transformación urbana que necesitaba. Se consiguió la reurbanización de suelos degradados para dotar a la ciudad de nuevos usos y funciones dinamizadoras capaces de potenciar las cualidades del sector.</p>			
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
UBICACIÓN / EMPLAZAMIENTO		Bilbao, España	
ÁREA	Techada	No hay datos exactos	
	No Techada	No hay datos exactos	
	Total	No hay datos exactos	
RELACIÓN CON LAS DIMENSIONES DEL PROYECTO DE TESIS			
<p>El caso estudiado se relaciona con la investigación a través de la rehabilitación urbana sostenible, ya que utilizó el principio de transformación urbana para revitalizar la zona.</p> <p>Esta transformación ha aportado a Bilbao y su Área Metropolitana, una nueva imagen urbana. A ello se ha unido una creciente incorporación de nuevas infraestructuras y dotaciones.</p> <p>Por ende se ha producido una transformación de la ciudad y del entorno de la Río, este proyecto ha merecido comentarios elogiosos desde diferentes instancias incluidas las internacionales gracias a su rehabilitación urbana.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Descripción del proyecto:

Nombre: Plan de revitalización de Abandoibarra

Ubicación y Emplazamiento: Bilbao, España

Imagen n° 4.2. Ubicación de Abandoirra



Fuente: Google Mapas

### Contexto

La intervención tienen una clara orientación estratégica en la medida que la reurbanización de suelos degradados se percibe como una oportunidad excepcional para dotar a la ciudad de las condiciones físicas necesarias para acoger nuevos usos y funciones dinamizadoras capaces de relanzar una nueva fase de crecimiento urbano.

### Movilidad y Accesibilidad

Para la accesibilidad se mejoró las vías internas de comunicación, se logró la conexión externa por medio de autopistas y carreteras. Para la movilidad se conectó el puerto con otros modos de transporte y se hizo participación de un transporte público eficiente. Todo esto conllevó a Bilbao a mejorar sus relaciones internas y externas.

### Social

Con el proyecto se logró evitar la exclusión y la marginación social. El Plan de Revitalización de Bilbao es uno de los más completos, integrales y exitosos planes estratégicos urbanos; contempla no tan solo inversión en infraestructura y equipamiento público; sino también, inversión en protección de la calidad de vida de las personas y el medio ambiente, reestructuraciones en la economía y una orientación general hacia los mercados y la comunidad global. La

compleja y radical intervención, significó para Bilbao nuevas fórmulas de financiamiento y administración pública; todo a través de una planificación estratégica, que tiende a aunar la participación de los agentes económicos y sociales para generar una visión deseada y posible de hacerla realidad.

#### Regeneración Urbana

Se desarrolló la regeneración urbana de áreas degradadas que permiten el equipamiento de obras de infraestructura, de viviendas, culturales, esparcimiento y equipamientos públicos; edificación y arquitectura de renombre internacional, para reafirmar la imagen de la metrópoli hacia el exterior; se recuperó los espacios industriales y de los barrios antiguos; y se aprovechó el río para actividades recreativas y de ocio.

#### Zonificación

Abandoibarra Bilbao pasa de ser una ciudad industrial a una ciudad de servicios y cultura. Bilbao es hoy uno de los mejores ejemplos de reconversión urbanística. La operación de regeneración urbanística no se concibió como un acto decorativo. Ahora en Bilbao su actividad principalmente es la comercial y esto le llevó a un cambio en la fisionomía que ahora sobresale de forma exponencial. Se dio inicio al aeropuerto, se creó el metro Bilbao, el tranvía, Museo Guggenheim Bilbao; además se realizó el ensanche de las vías y los edificios se renovaron.

#### Estrategias

El motor del “renacimiento urbano” de Bilbao ha sido el urbanismo, protagonista absoluto de la dinámica de reconversión física y funcional metropolitana. Pero el urbanismo de la regeneración es un urbanismo reinventado de grandes infraestructuras y espectaculares proyectos emblemáticos; un urbanismo estratégico e innovador que desplaza la razón reguladora del planeamiento tradicional a un segundo plano para abrazar la lógica de la oportunidad, la viabilidad, la eficiencia. La innovación en la planificación y gestión urbanística es un factor importante para explicar el dinamismo metropolitano, la clave del “éxito” de Bilbao radica, en primer lugar, sobre todo, en el mantenimiento de una política urbana articulada a partir de una fuerte inversión pública directa e indirecta por parte de las administraciones centrales.



**Caso N°03 : Calle Peatonal Spratt Bight**

Imagen n° 4.3. Análisis de caso de la Calle Peatonal Spratt Bight

FICHA DE ANALISIS DE CASOS			
NOMBRE	Calle Peatonal Spratt Bight		
UBICACIÓN DEL PROYECTO	Isla San Andrés, Colombia	FECHA DE CONSTRUCCIÓN	2004-2007
IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO			
Naturaleza del edificio	Equipamiento de recreación		
Función del Edificio	Paseo Peatonal		
AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Arquitecto	Lorenzo Castro y Juan Santamaría		
País	Bogotá	Colombia	
	Bogotá	Colombia	
<p>Criterios para la selección del caso</p> <p>La calle peatonal estaba en total descuido, además no se integraba con su entorno es por eso que los proyectistas querían lograr que el espacio público se consolidara el frente de agua, recuperando de esta manera las conexiones perdidas entre la ciudad y el mar.</p> <p>Recuperación ambiental de 4000 m2 de playa. Los proyectistas buscaron lograr un espacio dinámico que permita el paseo sobre el mar así como relacionarlo con su entorno.</p>			
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
UBICACIÓN / EMPLAZAMIENTO		Islas San Andrés	
ÁREA	Techada	0.00	
	No Techada	4 000 m2	
	Total	4 000 m2	
RELACIÓN CON LAS DIMENSIONES DEL PROYECTO DE TESIS			
<p>El caso estudiado se relaciona con la investigación a través de la rehabilitación urbana sostenible, ya que a través de esta intervención se le ha dado otro sentido más interesante y turístico a las Islas de San Andrés, posicionándose como un hito para esa ciudad.</p> <p>En relación con la tesis es mediante su rehabilitación, ya que originó darle mayor énfasis turístico al malecón, ya que se crearon espacios de concentración como espacios recreativos, lo cual antes no lo tenían, también pequeñas plazas donde las personas pueden interactuar, también se le agregaron diferentes infraestructuras destinadas al área de comidas, a partir de esto se puede observar que la rehabilitación ha consistido en mejorar y transformar el entorno del pasaje peatonal dándoles nuevas funciones de manera que sea agradable y atrayente para los visitantes.</p>			

Además es sostenible, ya que a manera de estrategia se plantea vegetación predominante de palmeras, que contribuyen a manera de amortiguamiento para los fuertes vientos, además se construyeron muros bajos que cumplen la doble función de bancas y elementos de contención de la arena de la playa.

Fuente: Elaboración propia

### Descripción del proyecto

Nombre: Calle peatonal de Spratt Bight

Ubicación y Emplazamiento: Isla San Andrés Colombia

Imagen n° 4.4. Ubicación de la Calle Peatonal de Spratt Bight



Fuente: Blogs. Colombia

### Contexto

El proyecto se desarrolla entre el desarrollo urbano y la rivera del mar. No se entiende como una frontera-borde sino como un espacio intermedio que permeabiliza la transición entre la ciudad construida y el espacio natural del mar y la playa. El paseo peatonal Spratt Bight es un digno boulevard que recorre las islas de San Andrés es una importante ruta dedicada al descanso, al ejercicio al aire libre y la contemplación de uno de los más rutilantes rincones de San Andrés.

### Accesibilidad

Se accede por la vía costanera, permite accesos cómodos a la playa. Cuenta con un paseo marítimo y estacionamiento. Dispone de acceso para minusválidos.

#### Imagen n° 4.5. Ingresos a la calle peatonal de Spratt Bight



Fuente: Blogs. Colombia

#### Social

Los espacios que antes ocuparon los astilleros, las playas de contenedores o los altos hornos, se convierten ahora en paseos, parques y zonas de negocio en donde la arquitectura de calidad se presenta como uno de los factores clave de esta renovación.

#### Regeneración urbana

Antes de la intervención la calle peatonal estaba en total descuido y no se integraba con su entorno; es por eso que los proyectistas querían lograr que el espacio público se consolidará y se recupere de esta manera las conexiones perdidas entre la ciudad y el mar. Es por esto que se creó un paseo que recoge los flujos longitudinales y transversales de las diferentes circulaciones. Elimina las barreras arquitectónicas permitiendo el acceso directo desde el estacionamiento, convirtiéndose así en un lugar arquitectónico que moldea una topografía nueva. A lo largo de la vía peatonal se acompaña por una vegetación predominante de palmeras, además se construyeron muros bajos que cumplen la doble función de bancas y elementos de contención de la arena de la playa.

#### Estrategias

Sé recuperará los antiguos espacios industriales y el traslado de las actividades portuarias hacia la bahía exterior, para que la ciudad inicie un proceso general de transformación urbana. Los proyectos arquitectónicos construidos en la zona, son llevados a cabo por las empresas privadas que adquirieron los terrenos, como es el caso del Museo Guggenheim de Frank Ghery, que se han convertido en centros de atención que realzan las cualidades del espacio público intervenido.

**Caso N°04 : Malecón 2000**

Tabla n° 4.1. Análisis de caso del Malecón 2000

FICHA DE ANALISIS DE CASOS			
NOMBRE	Malecón 2000		
UBICACIÓN DEL PROYECTO	Guayaquil, Ecuador	FECHA DE CONSTRUCCIÓN	1998 - 2002
IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO			
Naturaleza del edificio	Equipamiento de recreación		
Función del Edificio	Paseo Peatonal		
AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Arquitecto	Pedro Gómez Centurión		
País	Guayaquil	Ecuador	
<p>Criterios para la selección del caso</p> <p>Espacios libres sin utilizar; era un lugar degradado, abandonado, con deficiente iluminación, inseguridad y déficit de áreas verdes.</p> <p>El Malecón 2000 y su entorno fue quedando relegado poco a poco debido a la concentración de las actividades comerciales y portuarias en otras zonas de la ciudad que se dio a partir de la década de los sesenta.</p>			
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
UBICACIÓN / EMPLAZAMIENTO	Guayaquil, Ecuador		
ÁREA	Techada	0.00	
	No Techada	17.37 ha	
	Total	17.37 ha	
RELACIÓN CON LAS DIMENSIONES DEL PROYECTO DE TESIS			
<p>El caso estudiado se relaciona con la investigación a través de la rehabilitación urbana sostenible, ya que el proyecto no solo consistió en una intervención formal en el Malecón, sino también buscaba la rehabilitación de las áreas adyacentes, las cuales se encontraban deterioradas como síntomas de la degradación del Centro Histórico de la ciudad.</p> <p>El proyecto se basó en la rehabilitación urbana sostenible, ya que a través de esto se logró aumentar el turismo en la ciudad trayendo consigo mejoras en el desarrollo social y económico de Guayaquil.</p>			

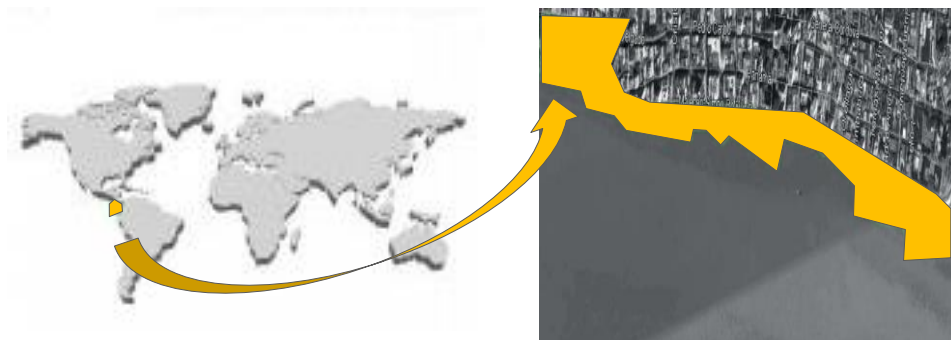
Fuente: Elaboración propia

Descripción del proyecto:

Nombre: Malecón 2000.

Ubicación y Emplazamiento: Guayaquil, Ecuador

Imagen n° 4.6. Ubicación del Malecón 2000



Fuente: Blogs. Ecuador

#### Contexto

Guayaquil se encuentra ubicada en la costa del Pacífico Ecuatorial, está asentada en el margen del río Guayas, su principal recurso, además de estar rodeada de una intrincada red de esteros o brazos de mar.

Su posición geográfica resulta estratégica por su accesibilidad y clima tropical, teniendo el puerto más activo y un aeropuerto internacional, lo que la convierte en la capital económica del país.

#### Accesibilidad

Se accede por la vía costanera, permite accesos cómodos a la playa. Cuenta con un paseo marítimo y estacionamiento, además dispone de acceso para minusválidos.

#### Social:

La rehabilitación urbana implementada en Guayaquil se fundamentó bajo la premisa de que la infraestructura física a construir era tan solo el medio para alcanzar otros objetivos, entre estos; el desarrollo humano de los habitantes del sector, el desarrollo económico del sector y de la ciudad, y el respeto y mantenimiento de los recursos ambientales existentes.

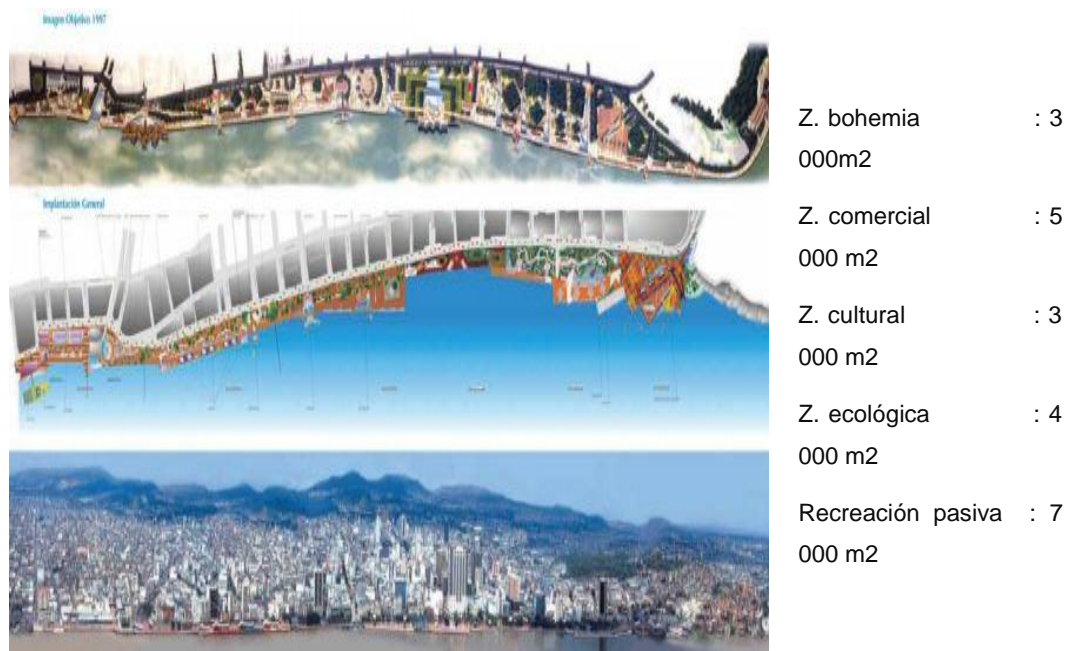
#### Regeneración urbana:

Antes de la rehabilitación el malecón y sus áreas adyacentes se encontraban deterioradas como síntomas de la degradación del Centro Histórico de la ciudad.

Después de la rehabilitación las zonas adyacentes cuentan con áreas de entretenimiento, comida, comercio, rutas de paseo entre hermosos jardines, exhibiciones históricas, artísticas y culturales, etc., es un triunfo urbano que da carácter de turismo a Guayaquil.

Zonificación:

Imagen n° 4.7. Zonificación del Malecón 2000



Fuente: Blogs. Ecuador

Estrategias:

Crear un gran espacio público destinado para todos los habitantes de Guayaquil, sin distinción de ningún tipo, que restablezca la relación de la ciudad con su río, perdure y se conserve en el tiempo y sirva de percutor para iniciar el proceso de regeneración urbana del centro de la ciudad. El proyecto no solo consistió en una intervención formal en el Malecón, también buscaba la regeneración de las áreas adyacentes, las cuales se encontraban deterioradas como síntomas de la degradación del Centro Histórico de la ciudad.

### Caso N°05: Paseo Marítimo de la Playa Poniente

Tabla n° 4.2. Análisis de caso del Paseo Marítimo de la Playa Poniente

FICHA DE ANALISIS DE CASOS			
NOMBRE	Paseo Marítimo de la Playa Poniente		
UBICACIÓN DEL PROYECTO	Benidorm, España	FECHA DE CONSTRUCCIÓN	2005-2009
IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO			
Naturaleza del edificio	Equipamiento de recreación		
Función del Edificio	Paseo Peatonal		
AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Arquitecto	Carlos Ferrater y Xavier Martí Gali.		
País	Barcelona	España	
	Barcelona	España	
<p>Criterios para la selección del caso</p> <p>Los proyectistas observaron que el malecón contaba con una calzada pobre de circulación, con un aparcamiento lineal adyacente y un escaso paseo peatonal, de esta forma, el espacio que separa los edificios de la playa estaba organizado de una manera poco funcional, caótica y poco estética.</p> <p>Los proyectistas buscaron lograr un espacio dinámico que permita el paseo y el mirador sobre el mar, también organizar diferentes zonas de estancia para la contemplación y derivar a las infraestructuras diferentes funciones que sean del agrado del público como comercio o recreación.</p>			
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
UBICACIÓN / EMPLAZAMIENTO		Benidorm, España	
ÁREA	Techada	0.00	
	No Techada	4 ha	
	Total	4 ha	
RELACIÓN CON LAS DIMENSIONES DEL PROYECTO DE TESIS			
<p>El caso estudiado se relaciona con la investigación a través de la rehabilitación urbana sostenible, ya que a través de esta intervención Benidorm se postula como un paradigma urbano dentro de la industria del turismo.</p> <p>Mediante esta rehabilitación, se originó darle mayor énfasis turístico al sector. Además del paseo peatonal también se plantearon diferentes actividades turísticas y culturales, como zonas recreativas y de cultura. Ya que según estadísticas y encuestas del sector indican que el turista es atraído por temas culturales. La rehabilitación consistió en darle un sentido</p>			

más interesante y dinámico al pasaje peatonal, jugando con texturas de diferentes colores en el pavimento.

Además el paseo peatonal es sostenible, ya que utiliza un material que facilita la iluminación en las noches del paseo. Así genera, la necesidad de poca luz para generar una buena iluminación, por lo tanto no sólo contribuye a un menor consumo energético, sino que por medio de los efectos de la luz sobre el muro, se reduce la contaminación lumínica sobre la playa. De esta forma, se logra la sostenibilidad ambiental del proyecto, porque permite el ahorro de materiales de acabado, mínimas necesidades de iluminación, buen comportamiento térmico, alta durabilidad y mínimo mantenimiento.

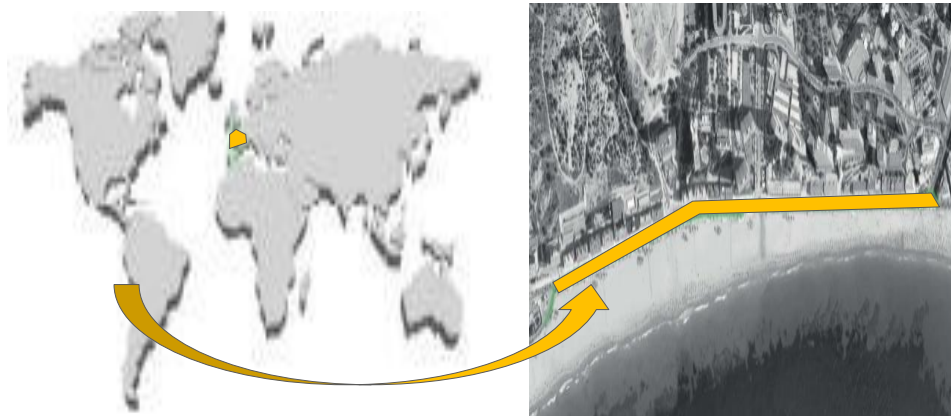
Fuente: Elaboración propia

#### Descripción del proyecto

Nombre: Paseo Marítimo de la Playa Poniente

Ubicación y Emplazamiento: Benidorm, España.

Tabla nº 4.3. Ubicación del Paseo Marítimo de la Playa Poniente



Fuente: Blogs. España

#### Contexto

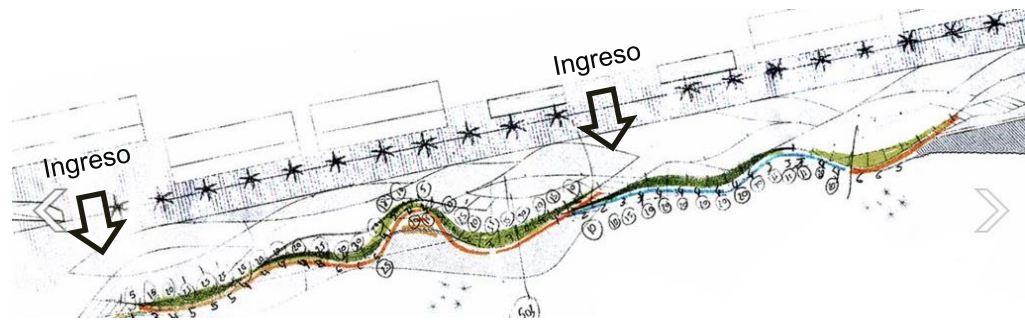
El proyecto se desarrolla entre el desarrollo urbano y la rivera del mar. No se entiende como una frontera-borde sino como un espacio intermedio que permeabiliza la transición entre la ciudad construida y el espacio natural del mar y la playa.

#### Accesibilidad



Se accede por la vía costanera, permite accesos cómodos a la playa. Cuenta con un paseo marítimo y estacionamiento. Dispone de acceso para minusválidos.

Imagen n° 4.8. Ingresos al Paseo Marítimo



Fuente: Blogs. España

### Social

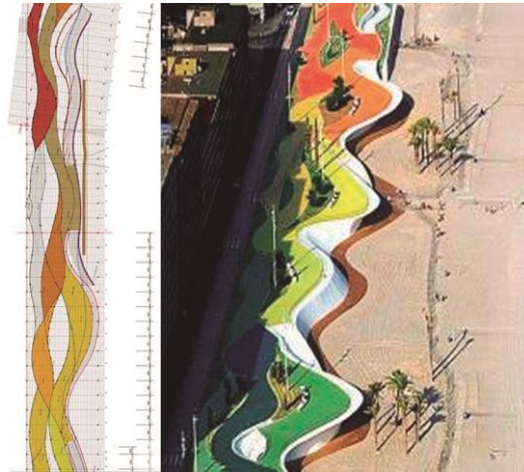
Con el proyecto se logró evitar la exclusión y la marginación social. Mediante esta rehabilitación, se originó mayor turismo en el sector. Las diferentes actividades turísticas, culturales y recreativas, sirvieron de interacción social para los pobladores de la ciudad.

### Regeneración urbana

Antes de la intervención el malecón contaba con una calzada de circulación, con un aparcamiento lineal adyacente y un escaso paseo peatonal, de esta forma, el espacio que separa los edificios de la playa estaba organizado de una manera poco funcional, caótica y poco estética, además sus alrededores no contaban con funciones atractivas.

Después de la intervención se eliminan las barreras arquitectónicas permitiendo el acceso directo desde el estacionamiento, convirtiéndose así en un lugar arquitectónico que moldea una topografía nueva. Su paisaje presenta un conjunto de líneas sinuosas trenzadas que establecen los diferentes espacios adoptando distintas formas naturales y orgánicas. Con el cambio del suelo se logró un espacio dinámico, colorido y lúdico malecón, que permite el paseo y el mirador sobre el mar pero también organiza diferentes zonas de estancia para la contemplación. Desde la creación de este nuevo paseo marítimo la calidad e identidad, es mucho más agradable y funcional.

Imagen n° 4.9. Configuración Espacial del Paseo Marítimo



Fuente: Blogs. España

### Zonificación

Se estructura como un lugar con una topografía rica, como espacio dinámico que permite el paseo y el mirador sobre el mar, pero también organiza diferentes zonas de estancia para la contemplación.

Imagen n° 4.10. Zonas del Paseo Marítimo



Fuente: Elaboración propia

### Estrategias

El nuevo paseo marítimo de Benidorm se propone así como una nueva forma que integra lo artificial construido y lo natural. El proyecto recoge diferentes esencias en las formas orgánicas del modernismo, las formas de geometría fractal de la naturaleza, las últimas tecnologías de la construcción así como las vanguardias del paisajismo. No obedece al azar sino que surge de establecer unas determinadas leyes, una geometría y una modulación.

**Caso N°06 : Centro Cultural SINES**

Tabla n° 4.4. Análisis de caso del Centro Cultural SINES

FICHA DE ANALISIS DE CASOS			
NOMBRE	Centro Cultural SINES		
UBICACIÓN DEL PROYECTO	Sines, Portugal	FECHA DE CONSTRUCCIÓN	2005
IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO			
Naturaleza del edificio	Equipamiento de recreación		
	Cultural		
AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Arquitecto	Francisco Mateus		
	Manuel Mateus		
País	Sines	Portugal	
<p>Crterios para la seleccón del caso</p> <p>Se eligió el caso puesto que el proyectista pensó en el edificio como una ciudad interior donde todas las personas de diferentes generaciones pueden interactuar dentro. Es el equipamiento cultural principal y el apoyo a las artes y la educación en Sines.</p> <p>La edificación es el resultado de un compromiso entre la dinámica arquitectónica, el desarrollo de la intervención y la experimentación artística del mundo contemporáneo.</p>			
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
UBICACIÓN / EMPLAZAMIENTO		Sines, Portugal	
ÁREA	Techada	8065.25 m2	
	No Techada	No hay datos exactos	
	Total	No hay datos exactos	
RELACIÓN CON LAS DIMENSIONES DEL PROYECTO DE TESIS			
<p>El caso estudiado se relaciona con la investigación ya que el proyectista integró la edificación con su contexto. Este nuevo complejo no solo ofrece una maravillosa visión panorámica del Mar y de la ciudad de Sines, sino que además es la sede de una de las mayores colecciones de arte del mundo.</p> <p>Esta arquitectura permite que el usuario sea el principal beneficiario, ya que disfruta del atractivo sensorial de materiales y volúmenes, también de la experiencia única de espacio y de la integración de las diversas dimensiones de conocimiento y la creación humana.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Descripción del proyecto:

Nombre: Centro Cultural SINES

Ubicación y Emplazamiento: Sines, Portugal.

Imagen nº 4.11. Ubicación del Centro Cultural SINES



Fuente: Google Maps

#### Contexto

Se encuentra en el espacio previamente ocupado por el Cine teatro Vasco da Gama y el Teatro del Mar, entre otras estructuras. Esta circunstancia fue construido por el Ayuntamiento y el Atelier Aires Mateus & Associados en el programa de equipamiento añadiendo el papel de facilitador y modelo de calidad para el centro histórico.

#### Accesibilidad

Es un lugar central, una gran accesibilidad. Coincide con el inicio del camino medieval que abre la ciudad a la bahía y la vía de demarcación entre la ciudad histórica y moderna.

#### Social

El Centro Cultural de Sines es un proyecto de Francisco y Manuel Mateus, que tuvo como idea estructural crear un edificio de excepción que comprende varias funciones, servir a todas las capas de la población como parte de la ciudad y el centro del puerto histórico.

Esta arquitectura permite que el usuario sea el principal beneficiario, ya que permite interactuar a la población dejando de lado la marginación social.

#### Composición

La arquitectura del edificio adquiere una escala monumental. La edificación tiene una fachada de piedra caliza, y por el otro lado presenta una fachada de vidrio. Con estas fachadas asegura la permeabilidad entre las actividades culturales dentro del Centro Cultural. En el interior, la luz natural se refleja en los techos de mármol blanco y paredes lisas, que envuelve al usuario en un mundo de espacialidad pura.

Imagen n° 4.12. Perspectiva del Centro Cultural Sines



Fuente: Google

### Zonificación

El proyecto cultural es el resultado de un compromiso entre la dinámica del diseño arquitectónico y el desarrollo de la intervención. Consta de:

Archivo: 993,19 m<sup>2</sup>

Auditorio: 1.667,21 m<sup>2</sup>

Biblioteca: 1934,12 m<sup>2</sup>

Centro de Exposición: 538,14 m<sup>2</sup>

### Estrategias

Trató de conectar al mar con la calle principal que marca la entrada tradicional al núcleo histórico.

La edificación se desarrolló para realizar diferentes funciones, La ventaja está relacionada con la posibilidad de que los espacios pueden ser utilizados para varias funciones. Otras de las ventajas es que hacen que el edificio sea dinámico, porque acoge a un mayor número de personas.

**Caso N°07 : Centro Cultural Pompeia**

Tabla n° 4.5. Centro Cultural Pompeia

FICHA DE ANALISIS DE CASOS			
NOMBRE	Centro Cultural Pompeia		
UBICACIÓN DEL PROYECTO	Sao Paulo, Brasil	FECHA DE CONSTRUCCIÓN	1977
IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO			
Naturaleza del edificio	Equipamiento de recreación		
	Cultural		
AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Arquitecto	Lina Bo Bardi		
País	Sao Paulo	Brasil	
<p>Criterios para la selección del caso</p> <p>Se buscó establecer una relación constante entre el complejo y sus alrededores, trabajando con todo lo preexistente, donde la arquitecta se esforzó por absorber las cosas que pasaban en su entorno para recrearlas y reflejarlas en el Centro Cultural.</p> <p>Fue pensado como un punto de reunión. Se trata de un Centro de Ocio, en sentido dialéctico. La fábrica representa la historia del trabajo, y se transforma en un espacio concebido como trabajo libre. La arquitectura se utiliza como medio para alcanzar ciertos resultados colectivos. El Centro Cultural Pompeia se constituye como ciudadela de libertad.</p>			
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
UBICACIÓN / EMPLAZAMIENTO		Sao Paulo, Brasil	
ÁREA	Techada	No hay datos exactos	
	No Techada	No hay datos exactos	
	Total	No hay datos exactos	
RELACIÓN CON LAS DIMENSIONES DEL PROYECTO DE TESIS			
<p>El caso estudiado se relaciona con la investigación ya que el proyectista integró la edificación con su contexto. El edificio aporta modernidad y ha sido construido en relación con el entorno urbano.</p> <p>El Centro Cultural tiene una característica notable dentro de la ciudad, siendo un lugar de uso público y común entre sus ciudadanos, por lo que el edificio siempre se encuentra con muchas personas, realizando diversas actividades.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Descripción del proyecto:

Nombre: Centro Cultural Pompeia.

Ubicación y Emplazamiento: Sao Paulo, Brasil

Imagen n° 4.13. Perspectiva del Centro Cultural Pompeia



Fuente: Google

Contexto

El Centro Cultural se construyó en los terrenos de una antigua de Sao Paulo, Brasil. Villa Pompéia, también conocida como Pompeia, es un barrio de la ciudad de Sao Paulo, localizado entre los distritos de Perdices y Lapa. Limita con los barrios de Perdices, Agua Branca, Lapa, Barra Funda y Villa Romana.

Accesibilidad

El proyecto incorpora la calle interna de la fábrica, convirtiéndola en un escenario para manifestaciones espontáneas o representaciones programadas. La calle, en pendiente, penetra en el programa cultural, conduce al visitante hacia un área más reservada.

Social

Fue pensado como un punto de reunión. Se trata de un Centro de Ocio, en sentido dialéctico. La fábrica representa la historia del trabajo, y se transforma en un espacio concebido como trabajo libre. La arquitectura se utiliza como medio para alcanzar ciertos resultados colectivos. El Centro Cultural Pompeia se constituye como ciudadela de libertad.

Composición

El proyecto surgió de dos condicionantes, la imagen del nuevo edificio reafirma la idea de fábrica, con una referencia directa a los edificios industriales.

Al edificio de la fábrica se le agregó dos volúmenes verticales conectados por pasarelas que cruzan sobre la galería, y que transforman en el elemento más expresivo del conjunto, ya que son ellas quienes unen los dos volúmenes disonantes. Entre los galpones de la antigua fábrica, una calle con pendiente alberga todas las actividades que ocurren en el centro cultural, que integra biblioteca, piscina, canchas, talleres, salas de estar y exposición, un auditorio, restaurante, y una terraza, todo en 5 niveles. La arquitecta introdujo en el diseño una nueva y gigantesca chimenea, que se eleva frente a dos volúmenes otorgándole al conjunto el carácter de fábrica original.

El volumen de planta más pequeña concentra el resto del programa, así como los servicios y toda la circulación vertical, de forma que para acceder a cualquiera de las salas situadas en el otro volumen se hace imprescindible el paso por las escaleras.

#### Zonificación

Con el fin de mantener las cualidades espaciales existentes en el sitio, la arquitecta enfocó la colocación de los objetos de forma libre dentro del espacio, como una fina estructura de hormigón que divide la sala principal en una biblioteca, un espacio de exposición y un salón colectivo, con una chimenea y un río que corre a través de todos ellos.

Este centro de ocio se compone de los espacios de la antigua fábrica y de dos volúmenes de cinco plantas en las que se distribuyen un bloque de canchas, piscina, un área de talleres, una biblioteca, salas de estar y de exposición, un auditorio, un restaurante y un largo solárium.

#### Estrategias

Se le solicitó generar un centro cultural, que albergara ocio, cultura y deporte, la estrategia que usó la arquitecta fue conservar el edificio de ladrillo preexistente de la fábrica, el cual querían demoler, complementándolo con dos sólidos volúmenes de hormigón a la vista, unidos con escaleras sin alterar el uso del suelo, esto con el fin de preservar la memoria del barrio con la existencia de la fábrica en ese lugar.



**Caso N°08 : Centro Cultural y Escuela de Música**

Tabla n° 4.6. Análisis de caso del Centro Cultural y Escuela de Música

FICHA DE ANALISIS DE CASOS			
NOMBRE	Centro Cultural y Escuela de Música		
UBICACIÓN DEL PROYECTO	Madrid, España	FECHA DE CONSTRUCCIÓN	2006
IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO			
Naturaleza del edificio	Equipamiento de recreación		
	Cultural		
AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Arquitecto	Alberich Rodríguez		
País	Madrid	España	
<p>Criterios para la selección del caso</p> <p>Se eligió el caso puesto que el proyectista buscó integrar el paisaje con el lugar en un gran conjunto concebido donde se puede realizar recorridos y disfrutar del paisaje, así como brindar actividades referentes a la cultura.</p> <p>El equipamiento se relacionó con su entorno a través de su espacialidad así como materiales propios de la zona.</p>			
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
UBICACIÓN / EMPLAZAMIENTO	Buenos Aires, Argentina		
ÁREA	Techada	No hay datos exactos	
	No Techada	No hay datos exactos	
	Total	2148 m <sup>2</sup>	
RELACIÓN CON LAS DIMENSIONES DEL PROYECTO DE TESIS			
<p>El caso estudiado se relaciona con la investigación ya que el proyectista integrar lo pasado con lo moderno. De esta manera se mantiene la imagen urbana.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Descripción del proyecto:

Nombre: Centro Cultural Recoleta.

Ubicación y Emplazamiento: Madrid, España.

Contexto

El terreno presenta una forma trapezoidal sensiblemente aproximada a la de un polígono regular, con uno de sus extremos curvilíneo, y el resto en ángulo.

El terreno es prácticamente llano en su mitad norte, teniendo una fuerte pendiente en su mitad sur.

#### Accesibilidad

El edificio se organiza con dos entradas situadas en fachadas opuestas y plantas distintas. Cada una de estas entradas da acceso a usos claramente diferenciados. El acceso sur se da a través de un espacio cubierto que da a la Sala Auditorio y a un espacio expositivo polivalente que hace las funciones de vestíbulo del Auditorio. La entrada norte, a la que se accede desde un patio cubierto por una celosía de hormigón da a la Escuela de Música.

#### Social

Fue pensado como un edificio de uso polivalente destinado a Centro de Cultura y Escuela de Música.

#### Composición

La composición parte de la terraza que se crea como un espacio de esparcimiento. Se construyó una estructura de hormigón armado con una escalera que parte de la Plaza Intendente Alvear, que sirve como acceso independiente a la terraza al aire libre.

A lado se encuentran dos bloques adosados que es la confitería y la biblioteca del centro cultural.

#### Zonificación

Se trata de un edificio de uso polivalente destinado a un Centro de Cultura y Escuela de Música de 4 plantas, correspondientes a sótano, semisótano, planta baja y planta primera, ocupando esta última, la crujía norte del edificio. El edificio se resuelve con planta compacta adaptándose a la geometría solar existente y ocupando la parte inferior y sur del mismo.

#### Estrategias

Se apuesta por un volumen de contornos rotundos capaz de afirmar su autonomía frente a un entorno heterogéneo residencial y reciente de viviendas unifamiliares de suburbio sin ningún interés arquitectónico, y de otras tradicionales con las que sí, se quiere dialogar.

**Caso N°09 : Centro Cultural Mercado Sur**

Tabla n° 4.7. Análisis de caso del Centro Cultural Mercado Sur

FICHA DE ANALISIS DE CASOS			
NOMBRE	Centro Cultural Mercado Sur		
UBICACIÓN DEL PROYECTO	Guayaquil, Ecuador	FECHA DE CONSTRUCCIÓN	2002
IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO			
Naturaleza del edificio	Equipamiento de recreación		
	Cultural		
AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Arquitecto	Arq. Laura Myriam Elizondo		
País	Guayaquil	Ecuador	
<p>Criterios para la selección del caso</p> <p>Se eligió el caso puesto que la proyectista buscaba integrar el edificio a su entorno, debido a que se encuentra ubicado en la Malecón 2000 sobre el río Guayas.</p> <p>Este edificio nace a partir de la rehabilitación del Malecón 2000.</p> <p>Es también llamado Palacio de Cristal, por sus amplias paredes traslúcidas.</p>			
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
UBICACIÓN / EMPLAZAMIENTO	Guayaquil, Ecuador		
ÁREA	Techada	No hay datos exactos	
	No Techada	No hay datos exactos	
	Total	20 975 m2	
RELACIÓN CON LAS DIMENSIONES DEL PROYECTO DE TESIS			
<p>El caso estudiado se relaciona con la investigación ya que en cuanto a la volumetría se relaciona con el espacio exterior e interactúa espacialmente.</p> <p>Considera las características del contexto físico, la estructura geográfica y climatología del lugar.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Descripción del proyecto:

Nombre: Centro Cultural Mercado Sur

Ubicación y Emplazamiento: Guayaquil, Ecuador

Imagen n° 5.18. Ubicación del Centro Cultural Mercado Sur



Fuente: Google Mapas

#### Contexto

El palacio de cristal era conocido antiguamente como el Mercado Sur de Guayaquil, donde por cerca de 90 años servía para el expendio de verduras, frutas, pescado, entre otros productos de consumo interno. El Palacio de Cristal fue declarado Patrimonio Histórico de la Ciudad, debido a su diseño del año 1907.

Por su espectacular arquitectura es actualmente utilizado para grandes exposiciones culturales e importantes eventos públicos o privados de la ciudad, es considerado actualmente una de los más emblemáticas construcciones de Guayaquil y uno de los principales centros culturales del país.

#### Accesibilidad

El Palacio de Cristal es un edificio que ocupa la antigua sede del Mercado Sur de Guayaquil. Se accede por el sur del Malecón 2000, junto al Club de la Unión.

#### Social

Por su espectacular arquitectura es actualmente utilizado para grandes exposiciones culturales e importantes eventos públicos o privados de la ciudad,

es considerado actualmente una de los más emblemáticas construcciones de Guayaquil y uno de los principales centros culturales del país.

#### Composición

Palacio de Cristal, también conocido como Mercado Sur, es una estructura de acero y cristal ubicado en la ciudad de Guayaquil. Actualmente funciona como un centro de exposiciones y convenciones, convirtiéndose en uno de los principales centros culturales de la ciudad y el país. La estructura funcionó como mercado de víveres por la mayor parte del siglo XX hasta su clausura y remodelación en el 2002.

El Palacio de Cristal es totalmente transparente, cuenta con una estructura original en hierro forjado con estilo colonial y en su cara interior se instalan paredes de vidrio que hacen ver la edificación como una enorme caja de cristal. En sus contornos se forman piletas donde se refleja la hermosa estructura de una plaza adoquinada sobre la calle Sargento Vargas. Por su espectacular arquitectura es actualmente utilizado para grandes exposiciones culturales e importantes eventos públicos o privados de la ciudad, es considerado actualmente una de los más emblemáticas construcciones de Guayaquil y uno de los principales centros culturales del país.

#### Zonificación

Incluye plaza de artesanos, locales comerciales, recovas, edificio de la fundación y cuarto de máquinas.

Por su espectacular diseño es utilizado para grandes exposiciones culturales e importantes eventos públicos o privados de la ciudad

#### Estrategias

Se basó en la rehabilitación urbana para la recuperación de sus viejas instalaciones.

Se restauró y rehabilitó integralmente, es por eso que han sido rediseñadas sin perder un ápice de su antigua edificación, dando paso a un centro de exposiciones y convenciones que con el nombre de Palacio de Cristal, se ha posicionado como uno de los principales centros culturales de la ciudad y el país.

## 4.2. LINEAMIENTOS DE DISEÑO.

Los lineamientos de diseño son una herramienta importante para determinar el diseño apropiado para la rehabilitación urbana del sector y del diseño del Centro Cultural de Pacasmayo.

De acuerdo al diagnóstico del estudio de casos y de toda la investigación anterior se concluye que para desarrollar la rehabilitación urbana en el sector hay que tener en consideración los siguientes lineamientos:

### c. Recuperación del espacio público.

Recuperar el espacio público como plazas, plazuelas, parques, áreas de recreación y calles donde el peatón sea el privilegiado. Estos espacios públicos serán de encuentro y lugares de socialización donde el individuo pueda generar civismo.

En los proyectos estudiados hay la intención de resolver un problema de la pérdida de los espacios públicos como calles que se encontraban deterioradas, estos proyectos utilizaron la estrategia de peatonalizar calles y dejar espacios de circulación peatonales amplios, claramente diferenciados, donde la movilidad de diferentes tipos de vehículos no interfiera entre sí.

Estos espacios son amplios donde se pueden realizar diferentes actividades, ya sean de descanso, áreas de juegos, áreas de acondicionamiento físico, áreas de contemplación, etc., y estas están conectadas directamente con el paisaje y el frente de agua que se quiere potenciar.

Además de la peatonalización de calles también se rehabilitaron y crearon espacios públicos que han sido destinados para parques y plazuelas que sirven de interacción social.

### d. Constituir el borde de agua como un elemento generador de ciudad.

En los casos estudiados se incluyeron nuevos usos al borde de agua, con la intención de que las personas empiecen a utilizarlo. Este fue también uno de los objetivos de la intervención en el Malecón 2000, ya que al encontrarse este espacio público en un estado de degradación, influenciaba directa y negativamente al sector del centro histórico de Guayaquil, ocasionando el abandono y deterioro de la zona. Es por esto que la recuperación de este elemento de borde, fue planteado como una herramienta para la recuperación

de este sector de la ciudad. Es importante resaltar la influencia que puede tener este tipo de proyectos en la ciudad en general, y es necesario considerar este aspecto para el caso de estudio de este trabajo.

e. Recuperación de espacios privados, para otorgarles nuevos usos.

Estrategia que se ve plasmada especialmente en el caso de Bilbao, donde las orillas del río, presentaban terrenos privados sin uso, y que debido a su abandono se convirtieron en espacios degradados. Estas fueron rehabilitadas y transformadas en lotes con diferentes usos de acuerdo a las actividades del sector y también los convirtieron en espacios públicos para el disfrute de toda la ciudad.

La misma estrategia se desarrolló en el Malecón 2000 de Guayaquil, ya que se utilizó una estrategia de proyecto que consistía en el uso compartido del espacio, entre instalaciones privadas y espacio público.

Los frentes de agua son espacios que enriquecen la imagen de la ciudad, y que deben ser acondicionados para el disfrute de la misma.

f. Centro Cultural, como equipamiento revitalizador.

Este Centro Cultural va a ayudar a revitalizar y dar mayor importancia al sector de intervención donde se desarrollarán actividades artísticas, recreativas y culturales.

De acuerdo al diagnóstico del estudio de casos y de toda la investigación anterior se concluye que para desarrollar el Centro Cultural hay que tener en consideración los siguientes lineamientos:

a. Relación con el contexto

Materiales

En los proyectos analizados cada caso se adecúa a utilizar los materiales propios del lugar. En este caso se tomará de referencia las edificaciones de Pacasmayo que normalmente tienen de material predominante la madera. Asimismo en la fachada se utilizarán los colores propios de las casas de Pacasmayo.

Altura de edificación

Se desarrollará de acuerdo a los Parámetros Urbanos dados por la Municipalidad Distrital de Pacasmayo. Se mantendrá un perfil homogéneo.

b. Relación con la arquitectura monumental

En este punto se tomará en consideración el contexto del terreno, se tendrá como referencia la arquitectura republicana de la época de Pacasmayo, ya que lo que se quiere transmitir es la cultural de la ciudad, para esto se tomará códigos de fachada o espacialidad y se mantendrá en el Centro Cultural.

Estas estrategias, y los conceptos obtenidos de la investigación teórica realizada en este capítulo, conformarán las bases de las decisiones de proyecto que se tomarán en las etapas posteriores, adaptándose evidentemente a las condiciones del área de estudio, las cuales deberán ser analizadas en diversos aspectos, como la historia, la evolución y los actores que participan en la configuración de la misma.

## **CAPÍTULO 5. PROPUESTA URBANO ARQUITECTONICO**

### **5.1. DIMENSIONAMIENTO Y ENVERGADURA.**

#### **5.1.1. Sector de Intervención Urbana**

Este proyecto se considera importante debido a que esta intervención desarrolla la recuperación del Centro Histórico de la ciudad.

Población del sector:

Dentro de la zona se encuentran diferentes usos de suelo, dentro de los cuales 77 lotes son de uso residencial y 6 lotes de uso residencial - comercial.

Los lotes de uso residencial son viviendas unifamiliares, por tanto para hallar el número de habitantes que viven en el sector se considerará 5 personas por vivienda.

Desarrollo:

a. Número total de lotes habitados

77 lotes de uso residencial + 6 lotes de uso residencial – comercial = 83 lotes

b. Número de habitantes

83 lotes \* 5 hab/viv. = 415 personas



⇒ Por tanto en el sector hay un promedio de 415 personas.

Cabe destacar que esta intervención urbana es de gran envergadura debido a que no sólo afecta al sector sino a todo Pacasmayo.

### 5.1.2. Centro Cultural

El desarrollo del Centro Cultural se considera de vital importancia debido a que Pacasmayo no cuenta con una infraestructura adecuada para promover la cultura y arte de la ciudad. Asimismo no se pueden desarrollar de manera adecuada la realización de actividades artísticas, recreativas y culturales.

Es por eso que se desarrollará esta edificación cultural y para hallar su dimensionamiento y envergadura se tomó como referencia las actividades culturales, artísticas y recreativas que se realizan en la ciudad organizadas por la Casa de la Cultura (Ex – Estación del Ferrocarril) y la Municipalidad Distrital de Pacasmayo.

#### a. Casa de la Cultura (Ex – Estación del Ferrocarril)

Para hallar el número de talleres se tomó como referencia las actividades que se realizan actualmente en la ciudad. Asimismo para el dimensionamiento de los talleres y auditorio del Centro Cultural se tomó como referencia el número de alumnos que asisten a estas actividades. Cabe destacar que estas actividades se desarrollan todos los días.

Tabla n° 5.1. Dimensionamiento de Talleres del Centro Cultural

ACTIVIDADES	TOTAL
Orquesta Sinfónica	35 alumnos
Ballet	15 alumnos
Cuenta cuentos	15 alumnos
Modelado en arcilla	15 alumnos
Escultura con reciclado	15 alumnos
Danza	20 alumnos
Teatro / Clown	20 alumnos
Dibujo y pintura	10 alumnos
Marinera	20 alumnos
Capoeira	25 alumnos
Fotografía y retrato	10 alumnos

Arte de la expresión y ortografía	15 alumnos
Coro	15 alumnos

Fuente: Casa de la Cultura de Pacasmayo - Elaboración propia

⇒ De acuerdo a las actividades mencionadas se halló el número de talleres que serán 8, debido a que algunas actividades se relacionan con otras, pudiéndose desarrollarse en la misma aula pero en diferentes horarios.

- Taller de arte de la expresión
  - Taller de cuenta cuentos
  - Taller de modelado en arcilla
  - Taller de escultura con reciclado
  - Taller de fotografía y retrato
  - Taller de teatro y clown
  - Taller de ballet
  - Taller de coro y peña
  - Taller de dibujo y pintura
  - Taller de danza
  - Taller de marinera
  - Taller de capoeira
- } Aforo: 15 pers.  
 (cada actividad)
- } Aforo: 15 pers.  
 (cada actividad)
- Aforo: 15 pers.
- Aforo: 20 pers.
- Aforo: 14 pers.
- Aforo: 20 pers.
- Aforo: 14 pers.
- } Aforo: 25 pers.  
(cada actividad)

Las aulas de los talleres serán para 138 personas.

Asimismo en el escenario del auditorio y en la sala de ensayo se desarrollarán los ensayos y presentaciones de la Orquesta Sinfónica de la ciudad, el cual tiene un aforo de 40 personas.

b. Municipalidad Distrital de Pacasmayo.

Para hallar los demás ambientes del Centro Cultural se tomó como referencia el tipo de eventos que se realizan en el sector. Asimismo para hallar su dimensionamiento se consideró la afluencia del público que asiste.

Tabla n° 5.2. Dimensionamiento de Talleres del Centro Cultural

	Evento	Lugar	Asistentes
En todo el año			
1	Exposiciones de la creación e historia de Pacasmayo o exposiciones de poetas	Plazuela Grau	101
2	Presentación de la Orquesta Sinfónica de Pacasmayo	Casa de la Cultura Plazuela Grau Av. 28 de Julio	115
3	Escenificación de cuentos y cuenta cuentos	Plazuela Grau	93
4	Concursos de declamación	Afuera de la Municipalidad Distrital de Pacasmayo	110
5	Concursos de juegos florales	Plaza de Armas	No precisa
6	Actuaciones	Plazuela Grau	120 aprox.
7	Talleres artesanales	Malecón Grau.	No precisa
8	Conciertos de Bandas	Malecón Grau	No precisa
9	Ferias de proyectos escolares	Plaza de Armas	No precisa
Época de verano			
10	Yoga	Plazuela Grau Malecón Grau.	13
11	Dibujo y pintura	Plazuela Grau Malecón Grau.	17
12	Ajedrez	Salón de la Municipalidad	23
13	Inglés	Salón de la Municipalidad	12
14	Marinera	Paseo de La Paz	36
15	Etiqueta Social	Salón de la Municipalidad	65
16	Comprensión Lectora	Salón de la Municipalidad	30
17	Lógico Matemático	Salón de la Municipalidad	15
18	Computación	Salón de la Municipalidad	27

Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

De acuerdo al análisis de actividades se determinó los espacios que debe tener el Centro Cultural, y para hallar la envergadura y dimensionamiento de los espacios se tomó como referencia la afluencia de público. Se consideraron los

siguientes espacios. Las actividades que se desarrollan en época de verano se pueden realizar en los áreas dedicadas a talleres.

- Auditorio : Aforo 126 personas

En este auditorio se pueden realizar las actividades de: presentación de la Orquesta Sinfónica de Pacasmayo, presentación de talleres, concursos de declamación y actuaciones.

- Salón de exposiciones : Aforo 100 personas

En este salón se pueden realizar las actividades de: exposiciones de la creación e historia de Pacasmayo o exposiciones de poetas, exposiciones de los talleres artesanales, exposiciones de arte, escenificación de cuentos y cuenta cuentos

- Salón de usos múltiples : Aforo 60 personas

En este salón se pueden realizar las actividades de: concursos de juegos florales, eventos sociales y ferias de proyectos escolares.

- Biblioteca : Aforo 60 personas

Para hallar el dimensionamiento, se tomó como referencia el número de personas que asisten semanalmente a la biblioteca que se encuentra en la Municipalidad que son un promedio de 30 personas.

Actualmente solo tienen acceso las personas mayores y universitarios, los escolares no tienen acceso debido a que su horario de atención es de 7:30 am a 3:00 pm.

En el dimensionamiento también se consideró a los estudiantes, donde contarán con áreas de estudio, áreas para desarrollar trabajos y áreas multimedia. Por lo que el aforo total de la biblioteca es de 60 personas.

- Cafetería : Aforo 30 personas

El dimensionamiento de la cafetería se desarrolló en base a un promedio de 33 personas.

⇒ Por lo tanto el aforo del Centro Cultural es de 560 personas.

## 5.2. PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA.

Para el sector de intervención se considerará:

Tabla n° 5.3. Programación del Sector de Intervención

PROGRAMACION DE LA INTERVENCIÓN URBANA			
	TIPO DE INTERVENCIÓN	CANTIDAD	AREA
AREA A INTERVENIR	Rehabilitación	---	109602.09 m2
NUMERO DE LOTES A INTERVENIR	Transformación	156	---

Fuente: Elaboración Propia

Como referente del estudio de casos para el Centro Cultural se considerará:

Tabla n° 5.4. Programación del Sector de Intervención

PROGRAMACION ARQUITECTÓNICA DEL CENTRO CULTURAL											
UNIDAD SECTOR	AMBIENTE				USUARIO		AREA X AMB	AREA TOTAL	TOTAL	T.AREA + 25%	
	ESPACIO	ACTIVIDAD	EQUIPAMIENTO	N° DE AMB.	PERS.	AFORO					
GALERÍA	Galería	Mirador		---	1	---	---	85	85		
	ADMINISTRACIÓN	Recepción	Recepcionar e informar	Módulo de escritorio, sillas de espera, archivador	2	2	3	20	271		
		Gerencia + sshh	Dirigir	Escritorio, sillas	1	1	---	18			
		Pool administrativo: Administración, contabilidad y jefe de área	Contabilizar y organizar	Escritorio, sillas, archivador	1	3	---	35			
		Sala de juntas	Toma de decisiones	Meza, sillas, proyector	1	---	---	40			
		Archivo	Archivar documentos	Archivadores			---	9			
		Control de Seguridad	Controlar	Computadoras, sillas, proyector	2	1	---	15			
		Tópico + sshh	Atender	Camilla y botiquín	1	1	---	18			
		SSHh generales para la administración									
		General Necesidades		1i, 1l	2	---	---	6			
		SSHh generales									
		Hombres Necesidades		2i, 3l	---	---	---	30			
		Damas Necesidades		3i, 2l, 2u	---	---	---	32			
		Discapacitados Necesidades		1i	---	---	---	10			
		Subestación	Subestación	Subestación	---	---	---	18			
		Grupo electrógeno	Máquinas	Máquinas	---	---	---	20			
		PRIMER PISO	AUDITORIO	Area de recepción	Entrega de material	Entrega de boletos, entradas	Mesa, sillas	1			3
Foyer	Recepción			Mesa, sillas	1	---	---	40			
Area de butacas	Observar		Butacas	1	2	---	150				
SSHh generales											
Damas Necesidades			2i, 2l	---	---	---	18				
Hombres Necesidades			2i, 2l, 2u	---	---	---	20				
Discapacitados Necesidades			2i	---	---	---	5				
Area del artista	Escenario		actuar	Atriles	1	1	---	55			
	Sala de espera		ensayar	Sillas	1	---	40	60			
	Camerinos		prepararse	Mesas, sillas	2	---	---	20			
	Almacenes		estantes	Estantes	1	1	---	17			
SSHh del artista											
Damas Necesidades			1i, 1l	---	---	---	2.5				
Hombres Necesidades			1i, 1l	---	---	---	2.5				
Area interna	Cabinas de proyección y control de sonido		Proyectar, máquina de sonido	Proyectar	1	1	---	10			
Máquina de sonido											
Máquina de sonido											
S. DE USOS MULTIPLES	Sala multipropósito	Desarrollo de eventos	Mesas, sillas	1	2	60	120	120			
	Depósito	Guardado de mesas y sillas									
CAFETERIA	Hall	Entrada de personal	Atención	1	---	---	100	100			
	Cocina	Elaboración de alimentos	Cocina	1	2	33					
	Dispensa	Guardado de alimentos	Estantes	1	---						
	Area de alimentos no perecibles	Guardado de alimentos	Estantes	1	---						
	Cafetería	Atención	Mesas, sillas	1	---						

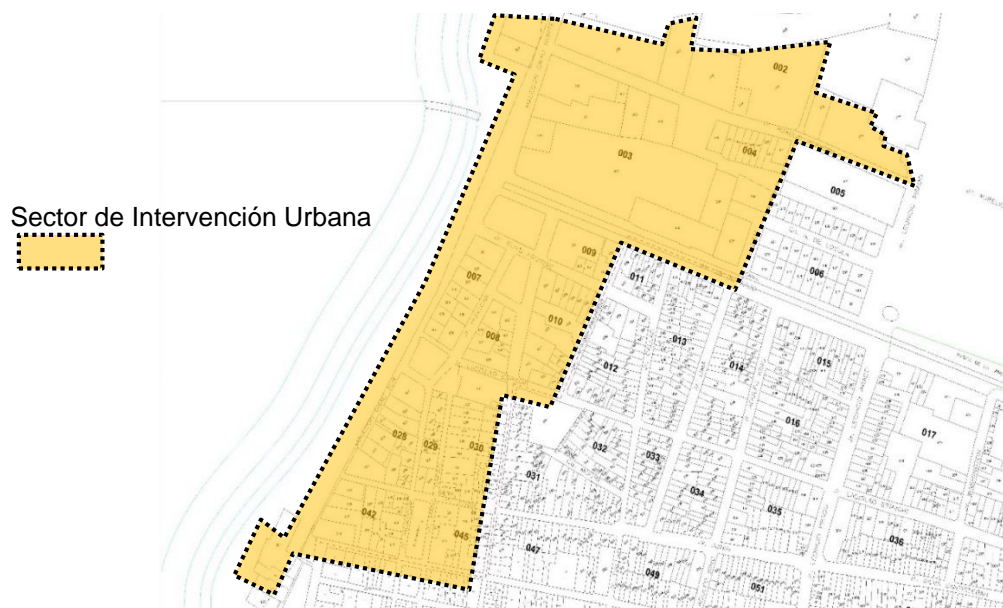
SALÓN DE EXPOSICIÓN	Salón de exposiciones	Exposiciones		1	2	100	150	165				
	Depósito General	Guardar	Estantes	1	—	—	15					
TALLERES	Taller (arte de la expresión y cuenta cuentos)	Clases	Sillas	1	1	15	70	150				
	Taller (modelado en arcilla, escultura con reciclado)	Trabajos artesanales	Estantes, mesas		1	15	80					
SEGUNDO PISO	TALLERES	Taller (dibujo y pintura)	Clases	Sillas	1	1	14	80	322			
		Taller (fotografía y retrato)	Clases	Mesa de dibujo	1	1	15	80				
		Taller (teatro, clown)	Clases de actuación	Sillas	1	1	20	90				
		SSH general										
		Damas	Necesidades	Zi, Zi	—	—	—	30				
		Hombres	Necesidades	Zi, Zi, Iu	—	—	—	32				
		Discapacitados	Necesidades	Ii	—	—	—	10				
	AUDIO VISIVO	Depósito	Guardar	Instrumentos, atriles	1	—	—	15	115	642	802.5	
		Sala de ensayo	Ensayo de orq. Sinfónica	Sillas	1	1	40	100				
	BIBLIOTECA	Recepción	Atender	Escritorio	2	1	—	15	205			
Encargado		Atender	Escritorio	1	—	—	15					
Sala de lectura		Leer	Mesas de trabajo, sillas, estantes	1	1		90					
Buscador		Buscar libros	Computadoras	1	1	35	40					
Hemeroteca		Periódicos, revistas	Estantes, repisas	1	—	—	45					
TERCER PISO	TALLERES	Taller de ballet	Clases		1	1	14	100	345			
		Taller (coro, peña)	Clases		1	1	20	100				
		Taller (danza, marinera, capoeira)	Danzar		1	1	25	145				
	BIBLIOTECA	Recepción	Atender	Escritorio	2	—	—	15	123	468	585	
		Zona de trabajo	Buscar libros	Computadoras	1	1		60				
		Hemeroteca	Periódicos, revistas	Estantes, repisas	1	—	25	40				
		SSH general										
			Damas	Necesidades	Ii, Ii	—	—	—				4
			Hombres	Necesidades	Ii, Ii, Iu	—	—	—				4
TOTAL DE AREA OCUPADA				35	560			2417	3021.25			
TOTAL DE TERRENO									1996.83			
TOTAL DE AREA LIBRE									363.08			

Fuente: Elaboración Propia

### 5.3. DETERMINACION DEL TERRENO.

El Sector de Intervención Urbana se encuentra ubicado dentro del Centro Histórico de la ciudad de Pacasmayo. Tiene un área de 10.96 ha.

Imagen n° 5.1. Sector de Intervención Urbana



Fuente: Elaboración Propia.

Está delimitado por las siguientes calles: Malecón Grau, Jr. Aurelio Herrera, Jr. Andrés Rázuri, Jr. Leoncio Prado, Jr. Lima, Av. 28 de Julio, Jr. Víctor Fajardo, Jr. Ladislao Espinar, Jr. Dos de Mayo, Jr. Ayacucho, y Jr. Independencia. Dentro del sector se encuentran monumentos y ambientes urbanos monumentales que han sido declarados como Patrimonio Cultural de la Nación de acuerdo al Decreto Supremo N°027-2001-ED, así como también se encuentran atractivos turísticos.

### Centro Cultural

Para la elección del terreno del Centro Cultural se ha recurrido a desarrollar una matriz de ponderación que permitirá seleccionar el terreno más adecuado y óptimo para desarrollar dicho equipamiento.

Para ello se han elegido 3 terrenos:

#### Terreno 1:

Tabla n° 5.5. Terreno 1

	Linderos		Área
	Norte	Calle Aurelio Herrera	1996.83 m <sup>2</sup>
Sur	Asociación de pescadores		
Este	Malecón Grau		
Oeste	Vivienda		

Fuente: Propia.

#### Terreno 2:

Tabla n° 5.6. Terreno 2

	Linderos		Área
	Norte	Calle Aurelio Herrera	33610. m <sup>2</sup>
Sur	Calle Aurelio Herrera		
Este	Malecón Grau		
Oeste	Vivienda		

Fuente: Propia.

**Terreno 3:**

Tabla n° 5.7. Terreno 3

		Linderos	Área
	Norte	Vivienda	2208.89 m <sup>2</sup>
	Sur	Calle Aurelio Herrera	
	Este	Vivienda	
Oeste	Vivienda		

Fuente: Propia.

Tabla n° 5.8. Matriz de Ponderación de Características Endógenas de terrenos 1, 2 y 3.

CARACTERÍSTICAS ENDOGENAS DEL TERRENO							
ITEM			UNIT	VALOR	TERRENO 1	TERREN O2	TERRENO 3
<b>MORFOLOGIA</b>	N° de frentes	3-5 frentes (Alto)	3	3			
		2 frentes (medio)	2		2	2	
		1 frente (bajo)	1				1
<b>INFLUENCIAS AMBIENTALES</b>	Condiciones climáticas	Templado	3	3	3	3	3
		Cálido	2				
		Fríos	1				
	Vientos	6-11 km/h (suave)	3	3			
		15-28 km/h (moderado)	2		2	2	2
		39-49 km/h (fuerte)	1				
<b>MINIMA INVERSION</b>	Uso actual	Vacío / Cercado	3	3	3		3
		Residencial	2			2	
		Otros	1				
	Adquisición	Terreno del estado	2	2			
		Terreno privado	1		1	1	1
	Calidad del suelo	Alta calidad	3	3	3	3	3
		Media calidad	2				
		Baja calidad	1				
	Ocupación del terreno	0% - 29% ocupado	3	3	3		
		30%-70% ocupado	2			2	2
Más del 70% ocupado		1					
<b>Total</b>				<b>20</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

Fuente: Elaboración propia.



Tabla n° 5.9. Matriz de Ponderación de Características Exógenas de terrenos 1, 2 y 3.

CARACTERISTICAS EXOGENAS DEL TERRENO							
ITEM			UNIT	VALOR	TERRENO 1	TERREN O 2	TERRENO 3
<b>ZONIFICACION</b>	Accesibilidad y servicios	Agua/Desagüe	2	3	2	2	2
		Electricidad	1		1	1	1
<b>VIABILIDAD</b>	Accesibilidad y servicios	Vehicular	2	3	2	2	2
		Peatonal	1		1	1	1
	Vías	Relación con vías principales	3	3			
		Relación con vías secundarias	2		2	2	2
		Relación con vías menores	1				
<b>MINIMA INVERSION</b>	Cercanía a centro histórico	Alta cercanía	3	3	3	3	
		Mediana cercanía	2				2
		Baja cercanía	1				
	Genera polo de desarrollo	Alta posibilidad	3	3	3	3	
		Mediana posibilidad	2				2
		Baja posibilidad	1				
	Transporte	Transporte público	2	2	2	2	2
		Transporte privado	1				
	Cercanía a alquiler de habitación	Alta cercanía	3	3	3	3	3
Mediana cercanía		2					
Baja cercanía		1					
<b>Total</b>				19	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>18</b>

Fuente: Elaboración propia.

Tabla n° 5.10. Valoración de terrenos

CARACTERISTICAS	VALORACION		
	TERRENO 1	TERREN O 2	TERRENO 3
<b>ENDOGENAS</b>	17	15	15
<b>EXOGENAS</b>	19	19	18
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>34</b>	<b>33</b>

Fuente: Elaboración propia.

En base a criterios se evaluaron las alternativas de terrenos. De las tres opciones, la propuesta que presentó una mayor puntuación además de mejores criterios para diseñar es el terreno 1.

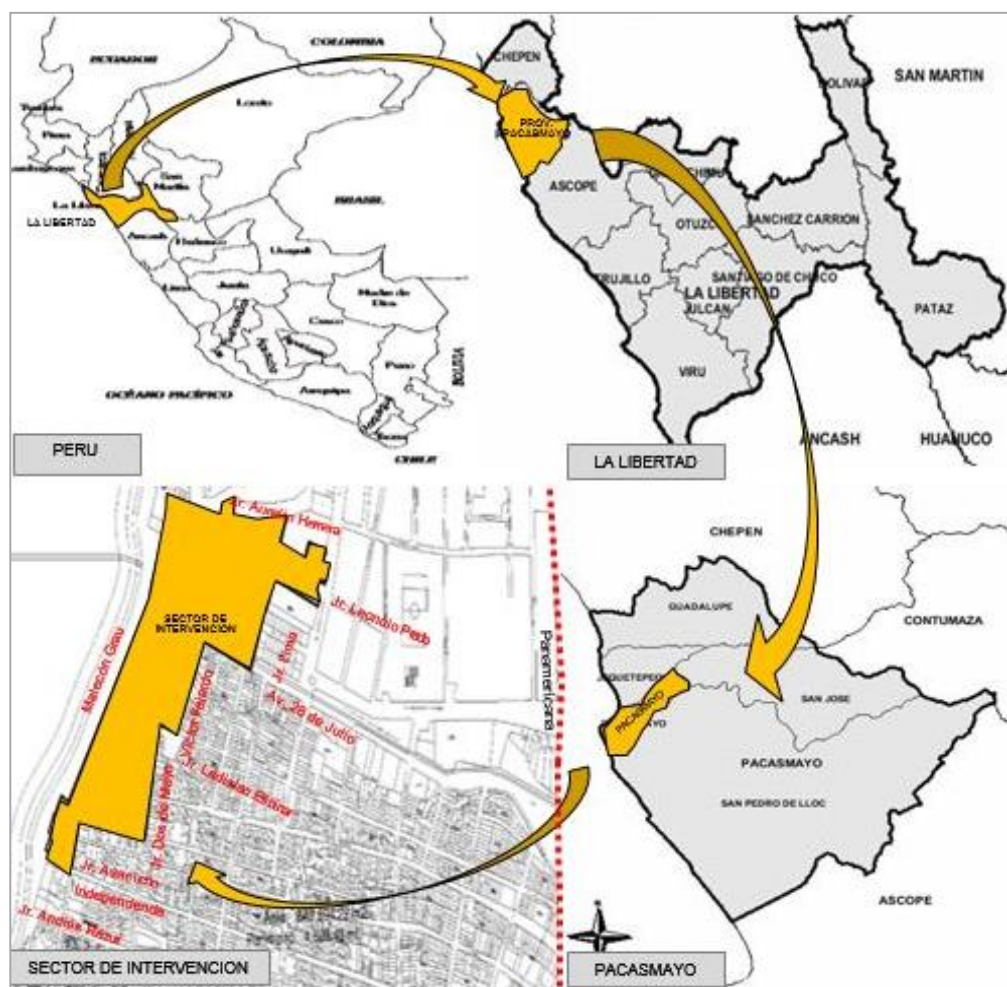
## 5.4. ANÁLISIS DE DIAGNÓSTICO URBANO DEL SECTOR DE INTERVENCIÓN.

### 5.4.1. Análisis de contexto

#### a. Ubicación

El sector está ubicado en el distrito de Pacasmayo, en la Provincia de Pacasmayo, en la Región La Libertad, Perú. Tiene un área de 10.96 ha.

Imagen n° 5.2. Ubicación Macro-Micro del Sector de Intervención Urbana



Fuente: Elaboración Propia

#### b. Evolución Histórica

El Diario Últimas Noticias (1995), nos informa que: “Los orígenes más remotos de los primeros pobladores en la ciudad de Pacasmayo se dieron en la época prehispánica con la aparición del hombre de Cupisnique.

También se encontró vestigios de la Cultura Moche, Wari, Chimú y presencia de vivencia Inca. Estas afirmaciones se basan en los restos encontrados en el valle”. (p.1).

El Diario Últimas Noticias (1999), nos informa que fue el libertador Simón Bolívar quien, mediante decreto supremo del 21 de junio de 1825, crea a Pacasmayo como distrito.

Como puerto fue fundado en 1785 por el Virrey Teodoro de Croix, ante la necesidad de contar con un punto de desembarco para el tabaco que provenía de Jaén y Zaña, de paso al Callao para de allí trasladarlo a Chile, donde tenía alta cotización. El transporte por tierra, empleando lomo de bestia, era demasiado riesgoso. El tabaco se almacenaba en Lambayeque y se trasladaba en mula hasta el puerto del Callao.

Los españoles eligieron a Pacasmayo por sus excelentes condiciones, la tranquilidad de su mar, por el abrigo que ofrecía su gran bahía y por su excelente fondeadero, es por eso que lo crearon como puerto dándole un valor de alta importancia. Al elegirlo como puerto, en 1870 se comenzó la construcción del muelle de Pacasmayo, que tenía una longitud de 773.4 m.: 672.30 metros de largo, 10,6 metros de ancho y un soporte de doble vía en el puente.

Para trasladar las cargas que venían del Puerto se vieron en necesidad de crear una vía de transporte que entrara al muelle para recibir y repartir sus mercaderías en el interior de la provincia, es por eso que se hizo La Estación del Ferrocarril, que permitió el desarrollo de actividades productivas.

El ferrocarril era la otra vía valiosa que permitía una fluida comunicación entre los pueblos de la provincia hasta Chilote. Los productos que llegaban por barco se transportaban luego rumbo a la sierra, a través de los vagones.

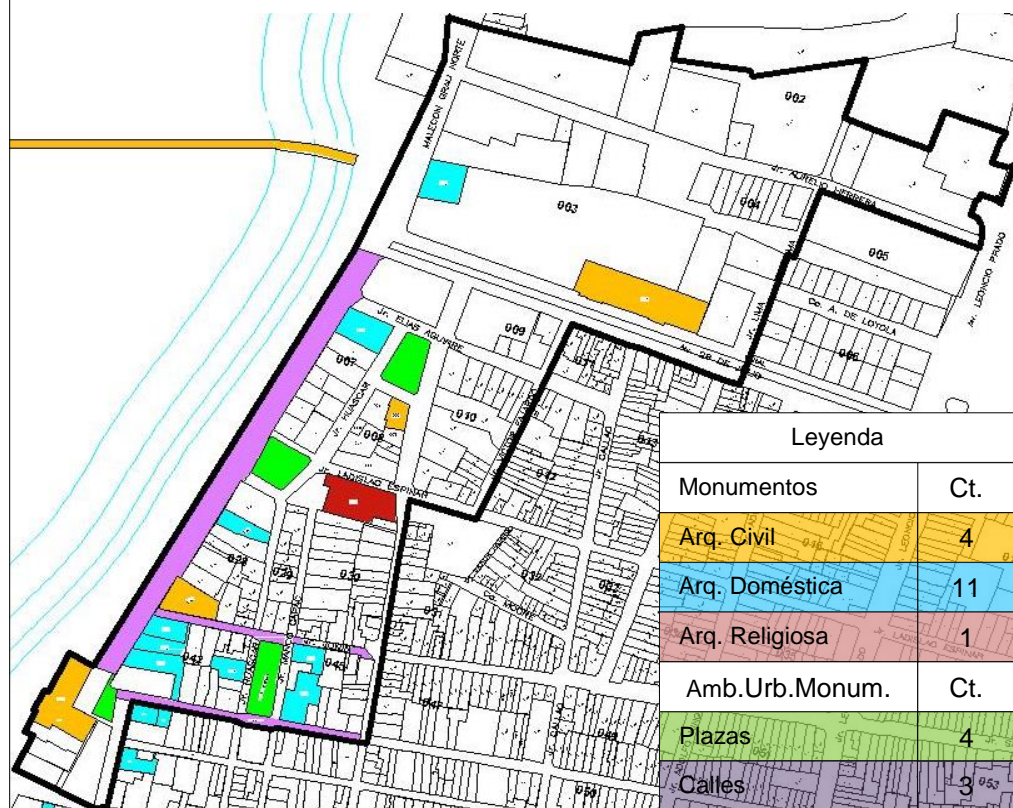
La parte del Muelle, malecón y alrededores cercanos a la bahía por su contexto histórico es considerado como Centro Histórico.

El sector de intervención se encuentra ubicado dentro del Centro Histórico de Pacasmayo, dentro de él se ubican hermosas casonas de madera que fueron prefabricadas en Estados Unidos, cuyos diseños evocan lejanos balnearios europeos del siglo XIX. El sector está bordeado de dos plazuelas de buen gusto

arquitectónicas edificadas para homenajear a dos ilustres héroes nacionales don Miguel Grau y don Francisco Bolognesi.

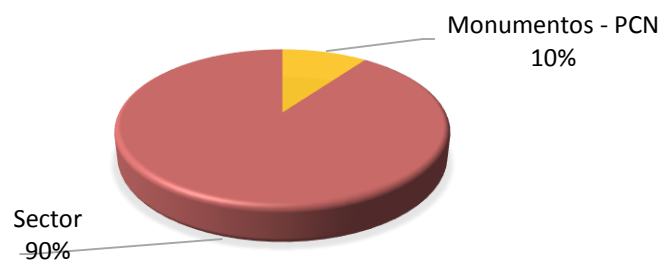
Dentro del sector se encuentran monumentos y ambientes urbanos monumentales que han sido declarados como Patrimonio Cultural de la Nación de acuerdo al Decreto Supremo N°027-2001-ED, así como también se encuentran atractivos turísticos.

Imagen n° 5.3. Plano de Patrimonio Cultural de la Nación de Pacasmayo



Fuente: Ministerio de Cultura – Elaboración Propia

Gráfico n° 5.1. Patrimonio Cultural de la Nación



Fuente: Elaboración Propia

Se puede concluir que el 10% del Sector está declarado como Patrimonio Cultural de la Nación, dentro de la clasificación Monumento.

Imagen n° 5.4. Patrimonios Culturales de la Nación de Pacasmayo



Fuente: Elaboración Propia

Dentro del sector también se realizan festividades religiosas y cívicas, ferias comerciales, artesanía folklore, gastronomía, tradiciones y costumbres locales que son bien acogidas y llamativas por los turistas. Como patrimonio natural tiene las playas y balnearios de Pacasmayo, y Junco Marino. El sector de intervención urbana se encuentra delimitado por las calles: Ayacucho, el Jr. Dos de Mayo, Jr. Ladislao Espinar, Jr. Víctor Fajardo, la Av. 28 de Julio, el Jr. Lima y el Jr. Aurelio Herrera.

- Códigos representativos de casonas republicanas de Pacasmayo

Para desarrollar el análisis se escogieron 3 casonas más representativas que son la Casa Conroy, la Casa Chamochumbi y la Casa Mendoza.

Imagen n° 5.5. Casonas principales



Fuente: Elaboración Propia

Tabla n° 5.11. Análisis de casonas

Casona	Fachada	Espacialidad
Casa Conroy	<p>-Portada: Presenta puerta de dos hojas. Su proporción es de 4:1.</p> <p>-Ventanas: 4 en el primer piso y 2 en el segundo piso. Son simétricas y se ubican a los costados de la puerta. Son de proporción 3:1.</p> <p>-Elevación: Presenta dos plantas con balaustre de madera torneada y calada en el remate. Columnas de fuste recto con capiteles jónicos. Presenta una galería semi abierta.</p> <p>-Presenta un porcentaje equitativo entre llenos y vacíos.</p>	<p>El ingreso central se da través de la galería, el que distribuye a los diferentes ambientes y al patio. En la sala presenta una teatina central y alrededor de este ambiente se distribuyen los dormitorios y el patio central. Al segundo nivel se llega por una escalera ubicada a la derecha de la fachada llegando a un recibo que distribuye a los demás ambientes.</p>
Casa Chamocho	<p>-Portada: Presenta puerta de dos hojas. Su proporción es de 4:1.</p> <p>-Ventanas: Son 2 simétricas y se ubican a los costados de la puerta. Se protegen con rejas. Son de proporción 2:1.</p> <p>-Elevación: Presenta una galería semi abierta, torneada con columnas románicas de estilo dórico.</p> <p>-Presenta un porcentaje equitativo entre llenos y vacíos.</p>	<p>Se ingresa a través de la galería que distribuye por la izquierda a cuatro dormitorios, a la derecha la sala y al frente el corredor, en el centro se encuentra un patio.</p>
Casa Mendoza	<p>-Portada: Presenta puerta de dos hojas. Su proporción es de 4:1.</p> <p>-Ventanas: Son 2 simétricas y se ubican a los costados de la puerta. Se protegen con rejas. Son de proporción 1:1.</p> <p>-Elevación: Presenta una galería semi abierta torneada con columnas de madera. Sobre el entablamento remata una baranda corrida de balaustres y pináculos.</p> <p>-Presenta un porcentaje equitativo entre llenos y vacíos.</p>	<p>Se ingresa a través de la galería que distribuye hacia la sala central y demás ambientes que son consecutivos. En el centro se encuentran el patio, la cocina y los dormitorios. Por medio de una escalera de madera se llega al techo protegido por una baranda.</p>

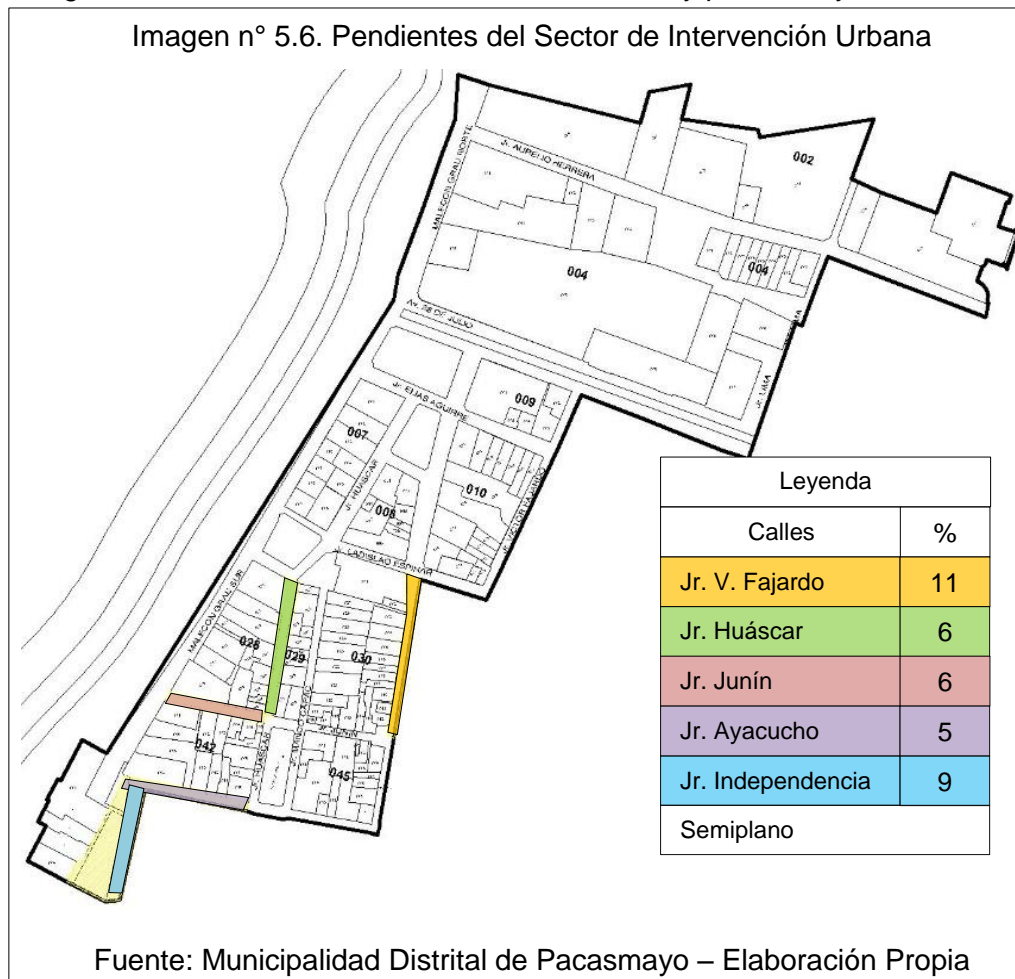
Fuente: Elaboración Propia

c. Trama urbana

La tipología que se ha podido definir en base al plano es que la trama del sector es de forma irregular, ya que ha crecido de modo heterogéneo y para comprender su crecimiento o tendencia es importante conocer que esta responde a un proceso de desarrollo urbano desde el siglo XIX. En esa época Pacasmayo era considerado como Puerto, por ende se construyó el malecón y el muelle. Sus alrededores se fueron densificando con casonas republicanas que cumplían funciones de control del Puerto. Esto fue creciendo sin alguna planificación. Este trazado irregular también se generó a causa de factores geográficos y topográficos, como por ejemplo las pendientes muy pronunciadas.

d. Topografía

El Sector de Intervención tiene un relieve accidentado, presentando partes semiplanas y elevadas. Algunas calles de la ciudad son empinadas e irregulares, las cuales le dan una característica muy particular y vistosa.



Las pendientes de las calles del Sector de Intervención se encuentran dentro de lo reglamentado, ya que el Reglamento Nacional de Edificaciones nos dice que la pendiente máxima para personas es el 12% y la pendiente máxima para vehículos es el 15% .

e. Estructura Vial

La zona a intervenir está constituida por los siguientes sistemas viales:

- Vía colectora : Son aquellas carreteras urbanas que distribuyen los tráficos urbanos e interurbanos hasta la red local. Es este caso son la Av. 28 de Julio y la Av. Leoncio Prado.
- Vía local : Vía cuya función primordial es la de brindar accesibilidad calles más pequeñas de vecindario que dan servicio a zonas pequeñas y que tienen poco tráfico por su poca extensión. En este caso son las calles: Jr. Aurelio Herrera, Calle A. Loyola, Jr. Elías Aguirre, Jr. Dos de Mayo, Jr. Huáscar, Jr. Ladislao Espinar, Jr. Víctor Fajardo, Jr. Junín, Jr. Manco Capac, Jr. Ayacucho y Jr. Independencia.

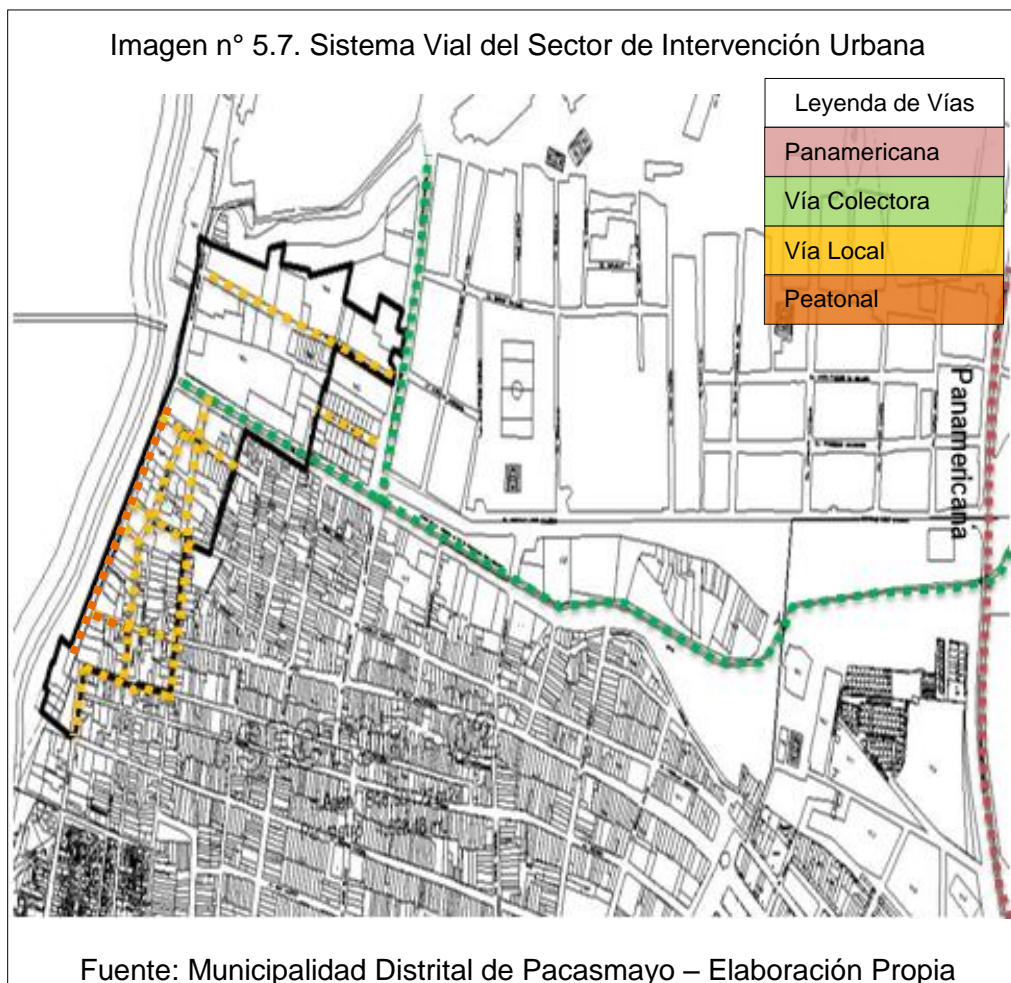
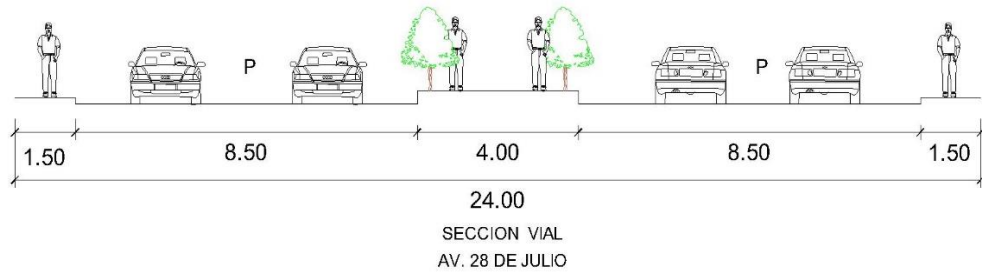


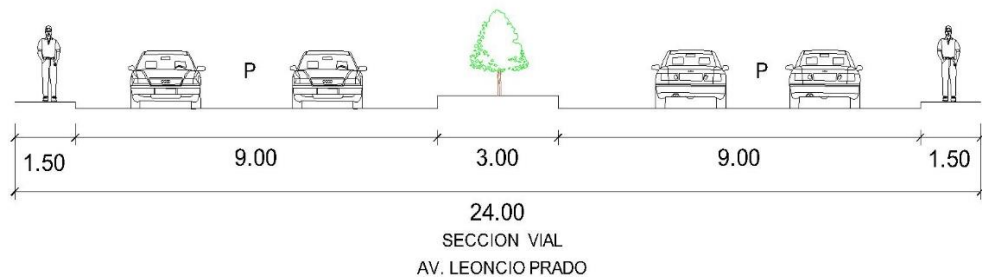


Imagen n° 5.8. Sección Vial de la Av. 28 de Julio



Fuente: Elaboración Propia

Imagen n° 5.9. Sección Vial de la Av. 28 de Julio



Fuente: Elaboración Propia

Calles Peatonalizadas:

Son las calles del sector donde está prohibido la circulación de vehículos motorizados.

- Malecón Grau, que corresponde a 3 cuadras
- Jr. Junín, que corresponde a la primera cuadra.

Imagen n° 5.10. Calles Peatonalizadas



Fuente: Elaboración Propia

### 5.4.2. Análisis morfológico

#### a. Elementos de la imagen urbana

Tomando como referencia la teoría y la bibliografía de Kevin Lynch, uno de los elementos importantes de la imagen urbana son las sendas, los hitos y los nodos.

##### - Sendas:

Kevin Lynch nos dice que las sendas son los conductos que sigue el observador, en el sector se considerarán las calles, avenidas y pasajes que se encuentran dentro la zona. Algunas de las sendas son estrechas y con pendiente. El malecón es la senda de mayor afluencia peatonal y la Av. 28 de julio es una de las sendas de más tránsito vehicular.

Imagen n° 5.11. Sendas

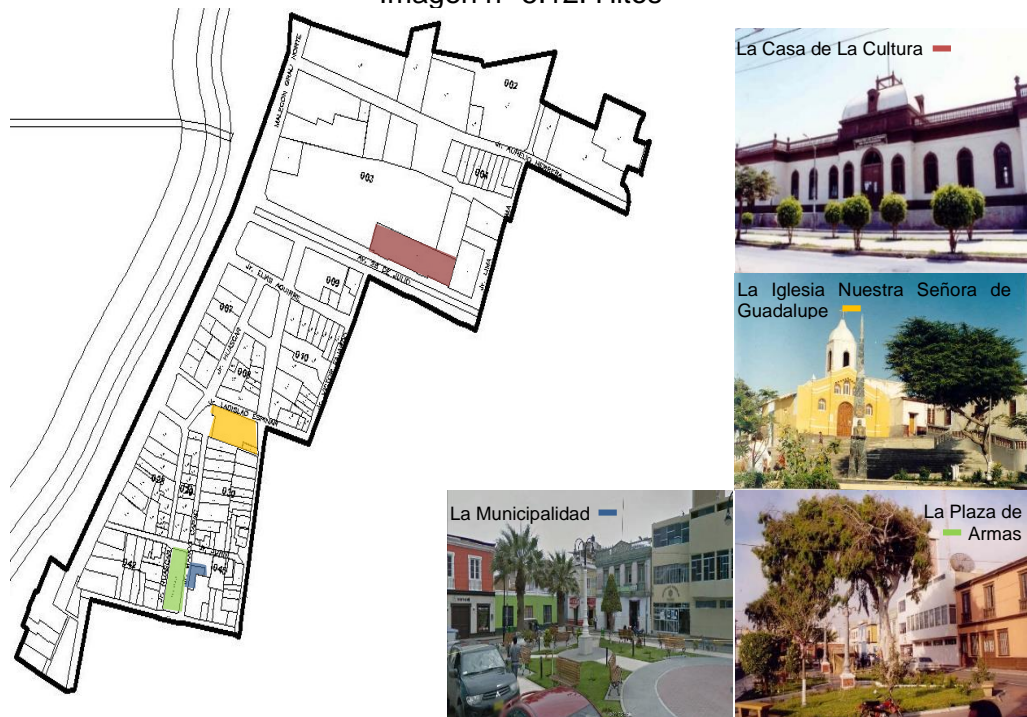


Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

##### - Hitos:

En el sector serán las edificaciones más representativas de la ciudad de Pacasmayo. Los hitos que encontramos en el Sector de Intervención son:

Imagen n° 5.12. Hitos

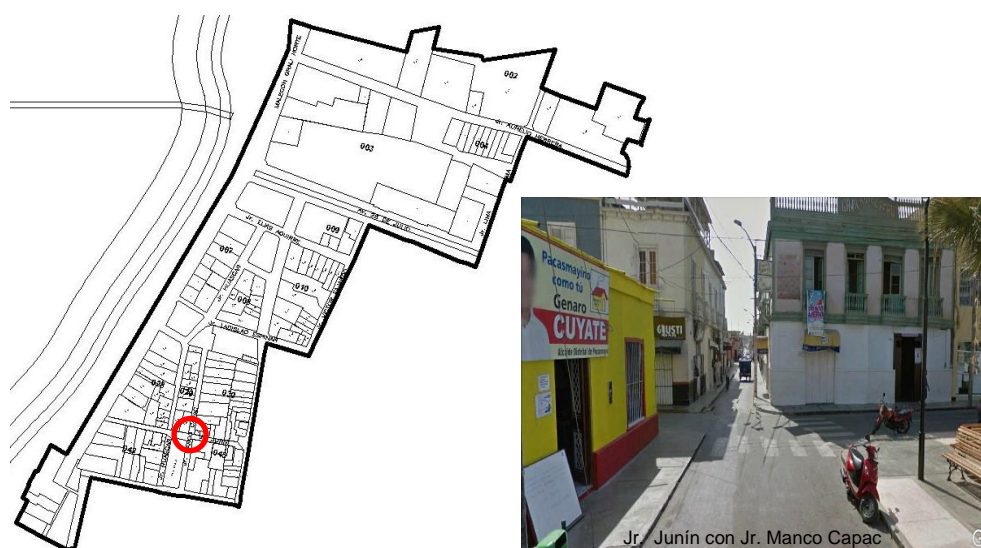


Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

- Nodos:

Kevin Lynch nos dice que los nodos son los puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar un observador. En el sector de intervención son el encuentro de calles (esquinas) de Sector de Intervención.

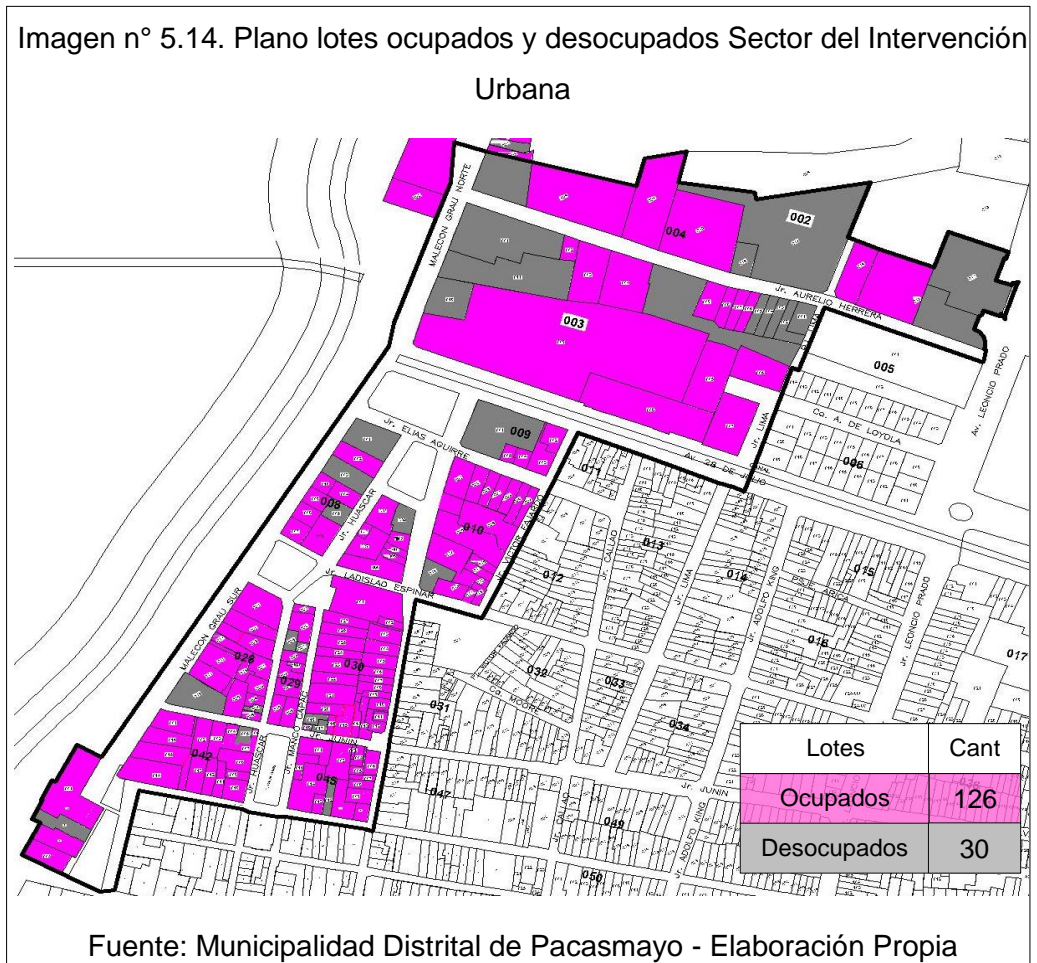
Imagen n° 5.13. Nodos



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El nodo de más transitabilidad es la intersección de las calles Manco Capac y Junín, en este nodo se genera congestionamiento vehicular y caos debido a las angostas calles que presenta. Este nodo tiene de ancho 2.90 metros, es de un solo carril, por lo que genera congestionamiento, ya que al ser angosto las camionetas y autos pasan con cierta dificultad.

b. Ocupación de lotes



Se puede apreciar que los lotes en el 81% están ocupados y el resto que es un 19% se encuentran desocupados; esto genera una zona compactada.

Los lotes desocupados están en relación directa con las edificaciones que están consideradas como Patrimonio Cultural de la Nación. Debido a que las normas son muy rígidas no se ha podido intervenir en los lotes, esto es una problemática para el sector es por eso que se plantea una propuesta de uso de suelo.

#### c. Tipología de manzana

Presenta una tipología tipo parrilla, ya que se encuentra conformado por un conjunto de bloques adosados, donde cada lote tiene acceso a la calle, pero no tiene un orden lineal.

#### d. Espacios públicos del Sector de Intervención Urbana

Consta de calles, parques, alamedas y pasajes como lugares de encuentro y comunicación.

El Sector consta de:

##### - Calles

Son los espacios público que tiene como objetivo organizar la distribución de terrenos, así como también permitir el paso y la movilidad en el sector.

##### - Alameda

Calle que cuenta con áreas verdes, pueden ser peatonales o vehiculares. En el sector se encuentra la Av. 28 de Julio y el malecón Grau.

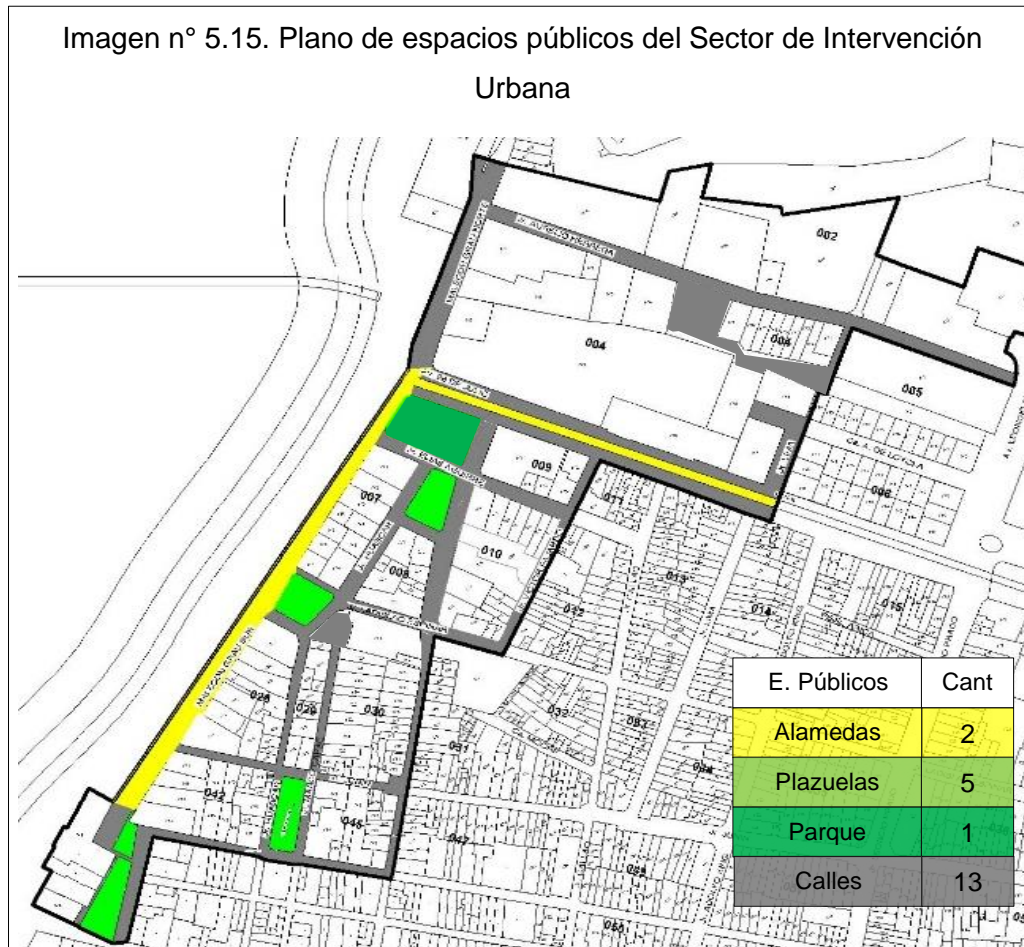
##### - Plazuela

Es un espacio urbano público en el que se suelen realizar gran variedad de actividades. Presenta mayor porcentaje de piso que de áreas verdes. Dentro del sector se encuentran la Plazuela Bolognesi, la Plaza de Armas, la Plazuela Miguel Grau, la Plazuela Callao y la Plazuela Club Grau.

##### - Parques

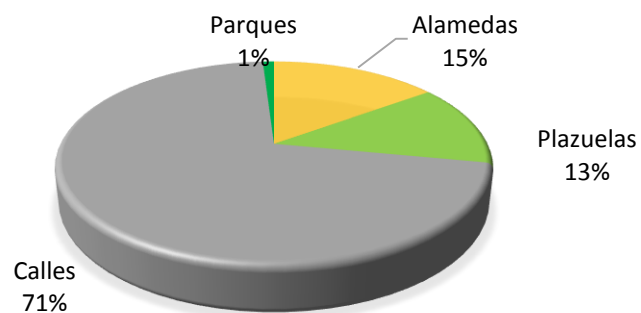
Sirve como lugar de esparcimiento y recreación de los ciudadanos. Presenta mayor porcentaje de áreas verdes. Dentro del sector se encuentra el Parque Benjamín Kauffmann.

Imagen n° 5.15. Plano de espacios públicos del Sector de Intervención Urbana



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

Gráfico n° 5.3. Área de alamedas, plazuelas, parques y calles



Fuente: Elaboración Propia

El área correspondiente a alamedas es de 5 526.17 m<sup>2</sup>, el área que corresponde a áreas públicas es de 5 150.86 m<sup>2</sup> y el área correspondiente a las calles es de 25 163. 9 m<sup>2</sup>.

a. Perfil Urbano

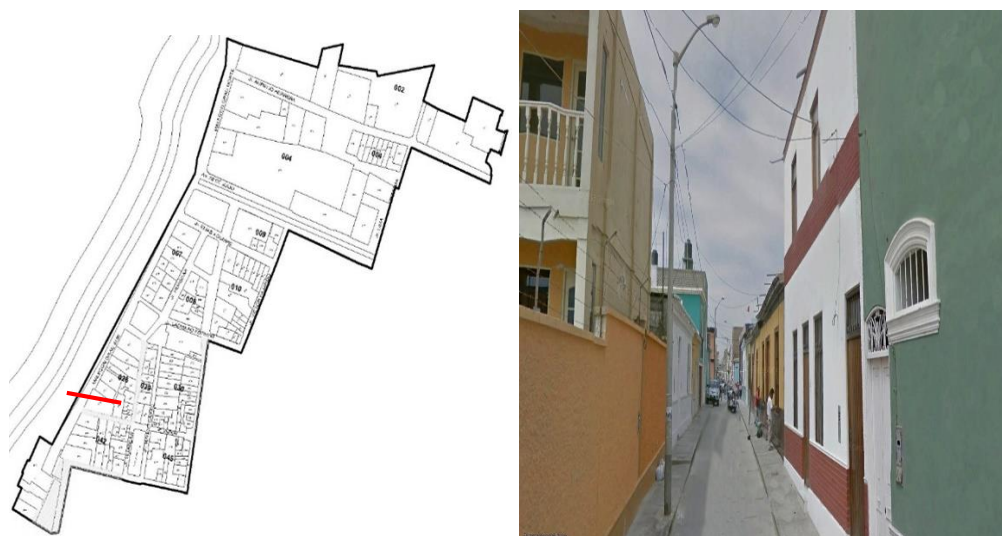
Imagen n° 5.16. Perfil Urbano de la calle Independencia

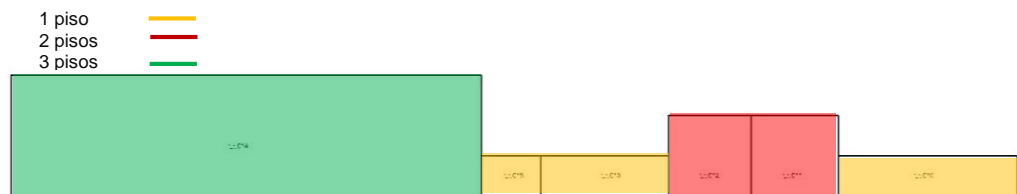


Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Independencia con respecto a la altura de edificación es heterogéneo, ya que presenta diferentes alturas, y con respecto a los usos de suelo también es heterogéneo, ya que presenta 1 lote de uso residencial, 1 lote de uso recreacional, 1 lote de uso de educación y 1 lote sin uso.

Imagen n° 5.17. Perfil Urbano del Jr. Ayacucho Mz.42





Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Ayacucho Mz. 42 con respecto a la altura de edificación es heterogéneo, ya que presenta diferentes alturas de 1, 2 y 3 pisos, y con respecto a los usos de suelo también es heterogéneo, ya que presentan 5 lotes de uso residencial y 1 lote de uso comercial.

Imagen n° 5.18. Perfil Urbano del Jr. Ayacucho Mz.45



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Ayacucho Mz. 45 con respecto a la altura de edificación es heterogéneo, ya que presenta diferentes alturas de 1 piso y 2 pisos, y con respecto a los usos de suelo también es heterogéneo, ya que presentan 2 lotes de uso residencial, 1 lote de uso comercial, 1 lote de uso especial que es una Iglesia Evangélica y un lote sin uso.



Imagen n° 5.19. Perfil Urbano del Jr. Dos de Mayo Mz.45



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Dos de Mayo Mz. 45 respecto a la altura de edificación es heterogéneo, ya que presenta diferentes alturas de 1 y 2 pisos, y con respecto a los usos de suelo es también heterogéneo, ya que presentan 4 lotes de uso residencial y 1 lote de uso comercial.

Imagen n° 5.20. Perfil Urbano del Jr. Junín Mz.45





Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Junín Mz. 45 respecto a la altura de edificación es heterogéneo, ya que presenta diferentes alturas de 1, 2 y 3 pisos, y con respecto a los usos de suelo es homogéneo, ya que presentan 6 lotes de uso comercial.

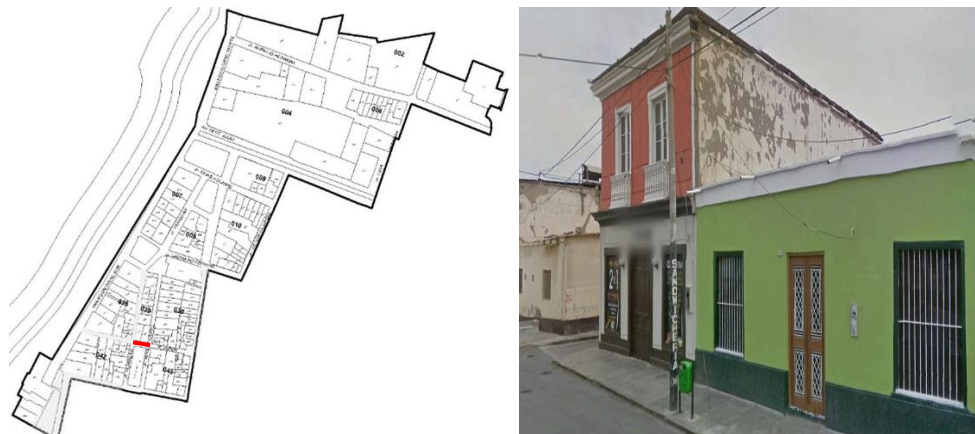
Imagen n° 5.21. Perfil Urbano del Jr. Junín Mz.30

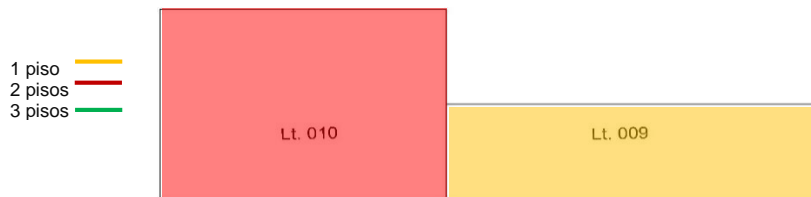


Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Junín Mz. 30 respecto a la altura de edificación es homogéneo ya que presenta una altura de 2 pisos. Con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 5 lotes de uso comercial y un lote sin uso.

Imagen n° 5.22. Perfil Urbano del Jr. Junín Mz.29

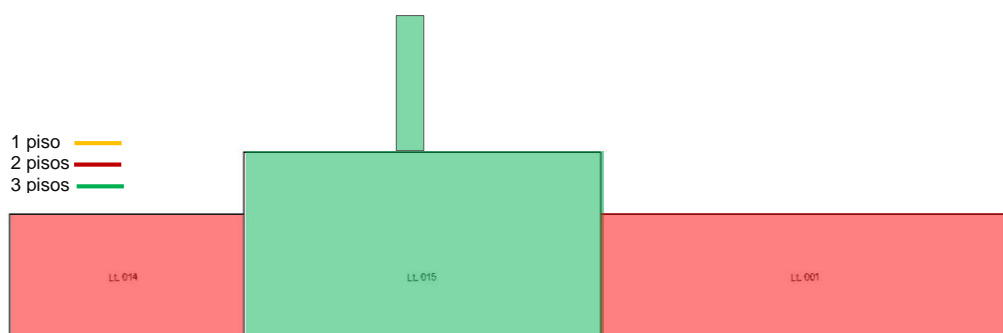




Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Junín Mz. 29 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1 y 2 pisos, con respecto a los usos de suelo es homogéneo, ya que presentan uso comercial y un lote sin uso.

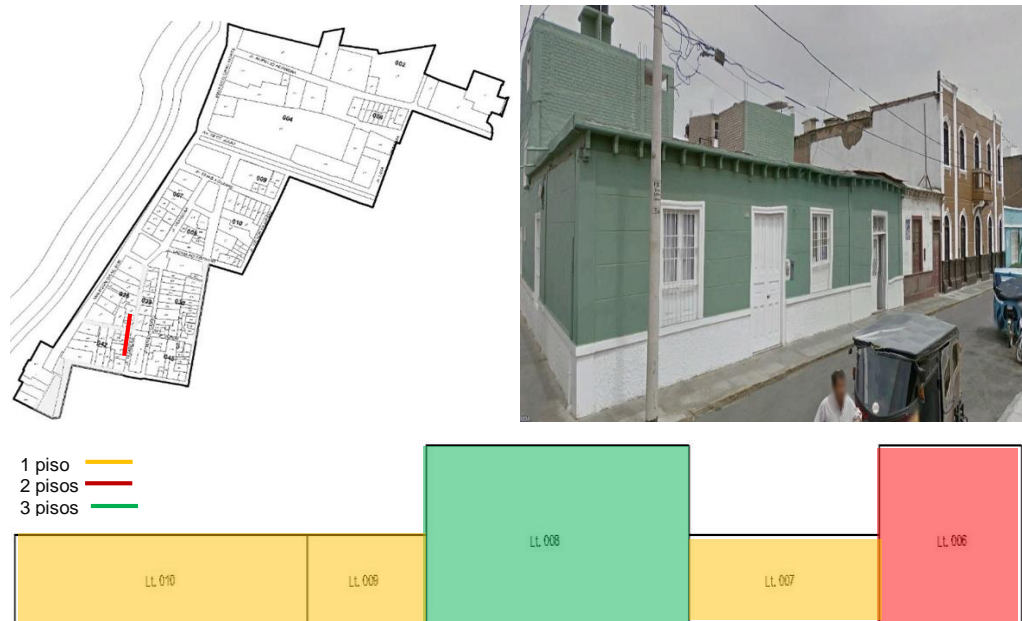
Imagen n° 5.23. Perfil Urbano del Jr. Manco Capac Mz.45



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Manco Capac Mz. 45 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 2 y 3 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 1 lote de uso residencial, 1 lote de uso comercial y un lote de uso especial, que es la Municipalidad.

Imagen n° 5.24. Perfil Urbano del Jr. Huáscar Mz.42



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Huáscar Mz. 42 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 2 y 3 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 3 lotes de uso residencial, 1 lote para el uso educación y un lote comercial.

Imagen n° 5.25. Perfil Urbano del Jr. Junín Mz.28



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Junín Mz. 28 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1 y 2 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan uso 2 lotes de uso residencial, un lote sin uso que es Patrimonio Cultural de la Nación.

Imagen n° 5.26. Perfil Urbano del Jr. Junín Mz.28



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Junín Mz. 42 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1 y 2 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan uso 1 lote de uso residencial-comercial, 3 lotes de uso comercial, 2 lotes de uso residencial, y un lote sin uso.

Imagen n° 5.27. Perfil Urbano del Jr. Dos de Mayo Mz.30



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Dos de Mayo Mz. 30 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 2 y 3 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 12 lotes de uso residencial, 1 lote de uso comercial y 1 lote de uso especial que es la Iglesia Nuestra Señora de Guadalupe.

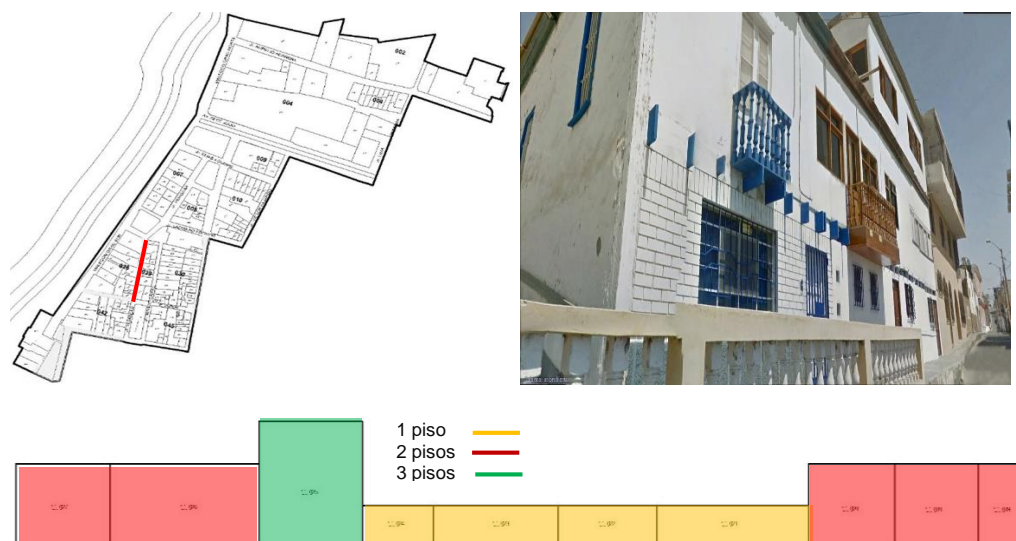
Imagen n° 5.28. Perfil Urbano del Jr. Ladislao Mz.30



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Ladislao Mz. 30 sólo presenta 1 lote que es de 1 piso y de uso de suelo especial, ya que es la Iglesia Nuestra Señora de Guadalupe.

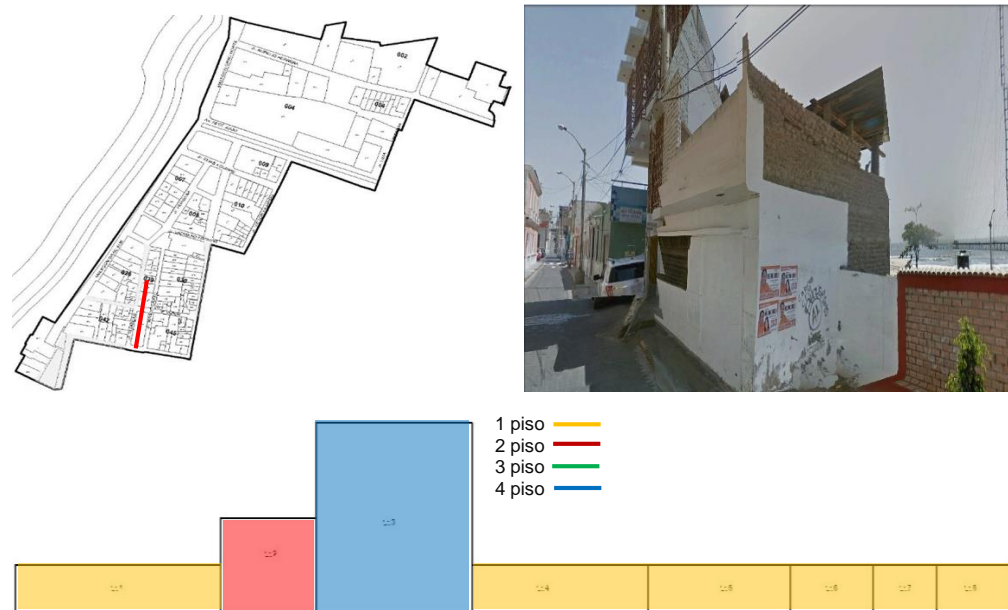
Imagen n° 5.29. Perfil Urbano del Jr. Huáscar Mz.29



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Huáscar Mz. 29 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 2 y 3 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 6 lotes de uso residencial, 2 de uso comercial y 2 lotes sin uso.

Imagen n° 5.30. Perfil Urbano del Jr. Huáscar Mz.28

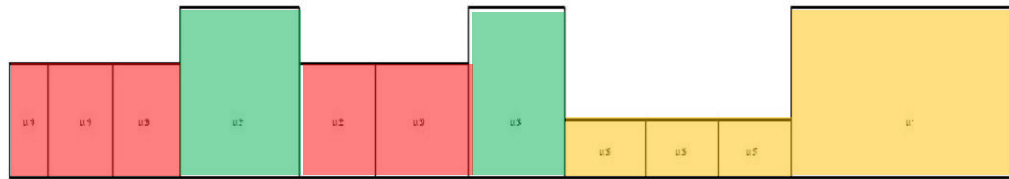


Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Huáscar Mz. 28 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 2 y 4 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 4 lotes de uso residencial, 2 de uso comercial, 1 lote de uso especial y 1 lote sin uso.

Imagen n° 5.31. Perfil Urbano del Jr. Manco Capac Mz.30

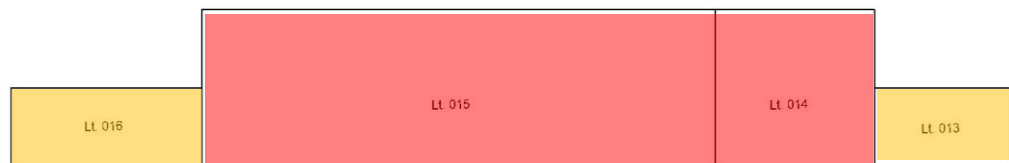




Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Manco Capac Mz. 30 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 2 y 3 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 7 lotes de uso residencial, 2 de uso comercial, 1 lote de uso especial que es la Iglesia Nuestra Señora de Guadalupe y 1 lote sin uso.

Imagen n° 5.32. Perfil Urbano del Jr. Ladislao Mz.10



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Ladislao Mz. 30 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1 y 2 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 2 lotes de uso residencial-comercial, 1 lote de uso comercial y 1 lote sin uso.



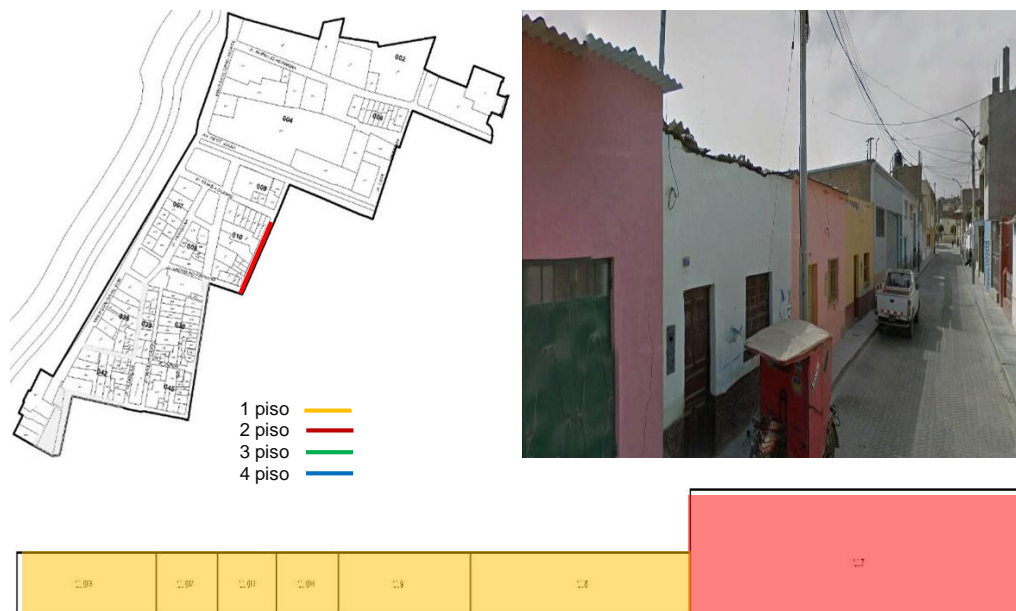
Imagen n° 5.33. Perfil Urbano del Jr. Ladislao Mz.7



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Ladislao Mz. 7 presenta 1 solo lote que tiene una altura de 4 pisos, y que es de uso residencial.

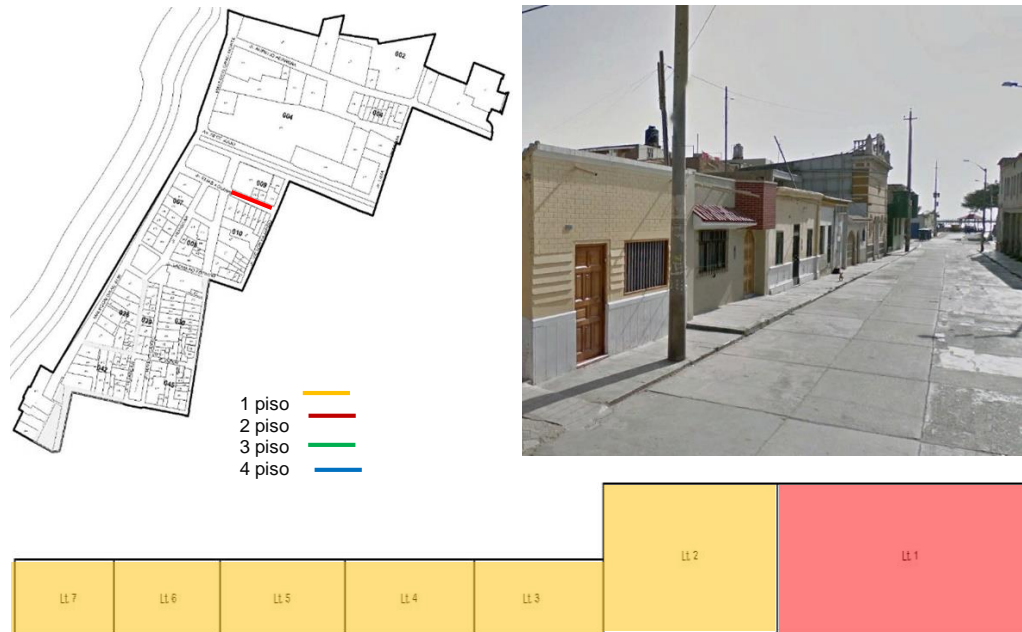
Imagen n° 5.34. Perfil Urbano del Jr. Víctor Fajardo Mz.10



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Víctor Fajardo Mz. 10 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1 y 2 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 4 lotes de uso residencial, 1 lote de uso comercial y 2 lotes de uso especial.

Imagen n° 5.35. Perfil Urbano del Jr. Elías Aguirre Mz.10



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

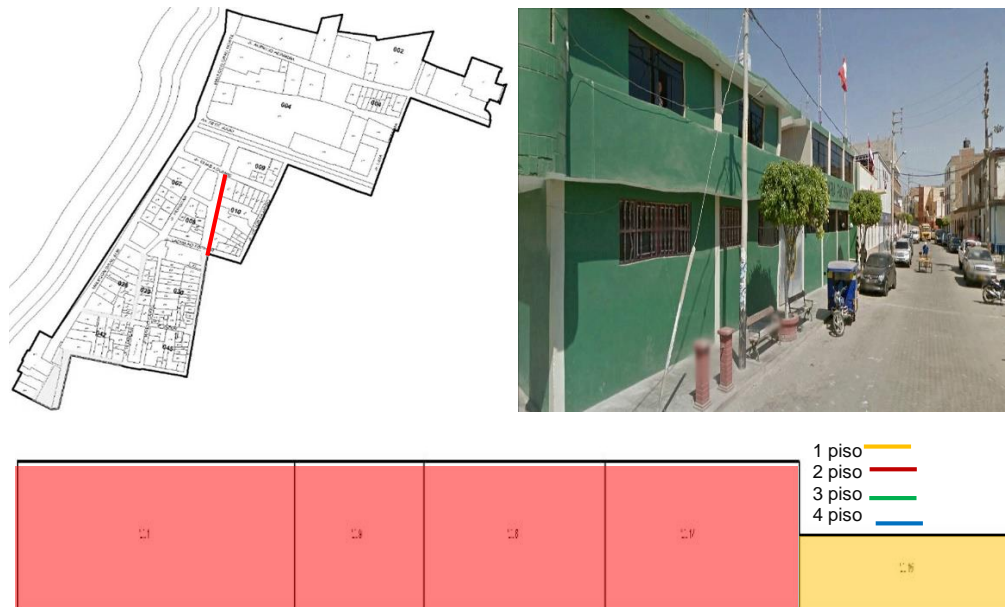
Imagen n° 5.36. Perfil Urbano del Jr. Elías Aguirre Mz.9



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Elías Aguirre Mz.9 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1 y 2 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 3 lotes de uso residencial, y 1 lote sin uso.

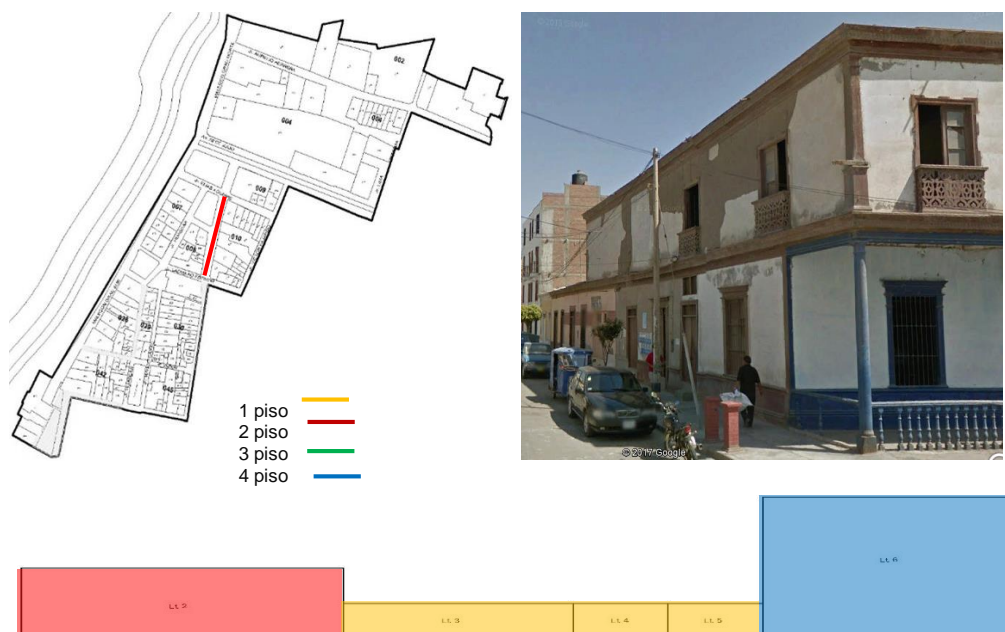
Imagen n° 5.37. Perfil Urbano del Jr. Dos de Mayo Mz.10



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Dos de Mayo Mz.10 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1 y 2 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 1 lote de uso residencial, 3 lotes de uso especial y 1 lote sin uso.

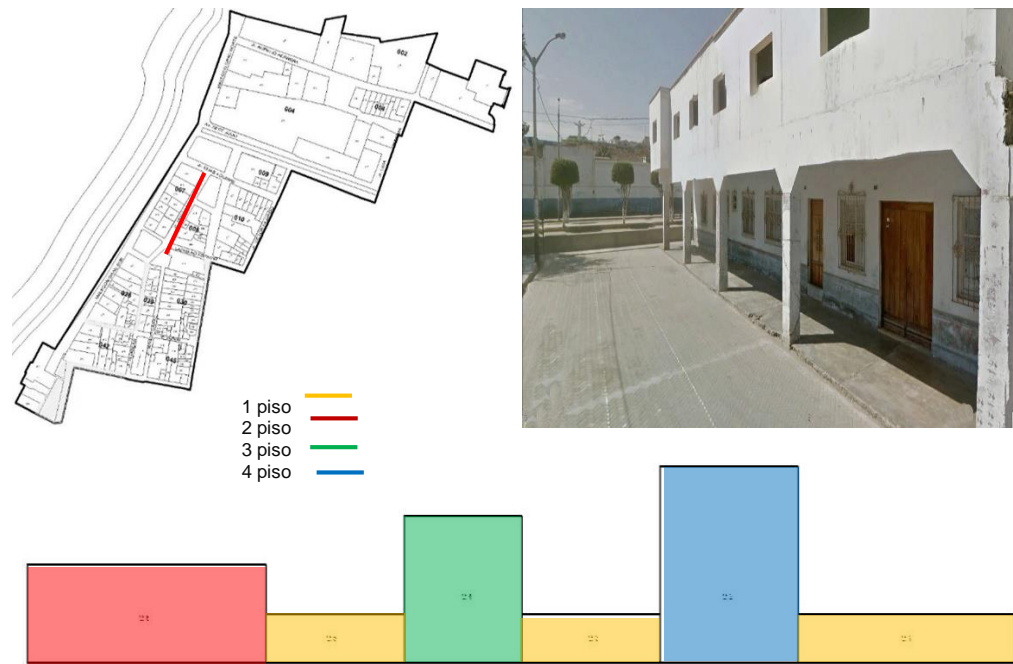
Imagen n° 5.38. Perfil Urbano del Jr. Dos de Mayo Mz.8



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Dos de Mayo Mz.8 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 2 y 4 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 4 lotes de uso residencial y 1 lote sin uso.

Imagen n° 5.39. Perfil Urbano del Jr. Huáscar Mz.8

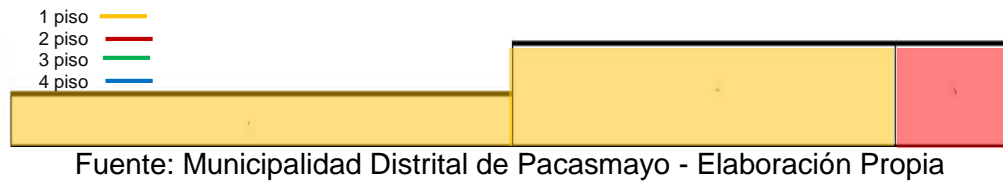


Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil del Jr. Huáscar Mz.8 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 2, 3 y 4 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 1 lote de uso residencial-comercial, 1 lote comercial, 1 lote residencial, 1 lote de uso especial y 2 lotes sin uso.

Imagen n° 5.40. Perfil Urbano del Av. 28 de Julio Mz.3





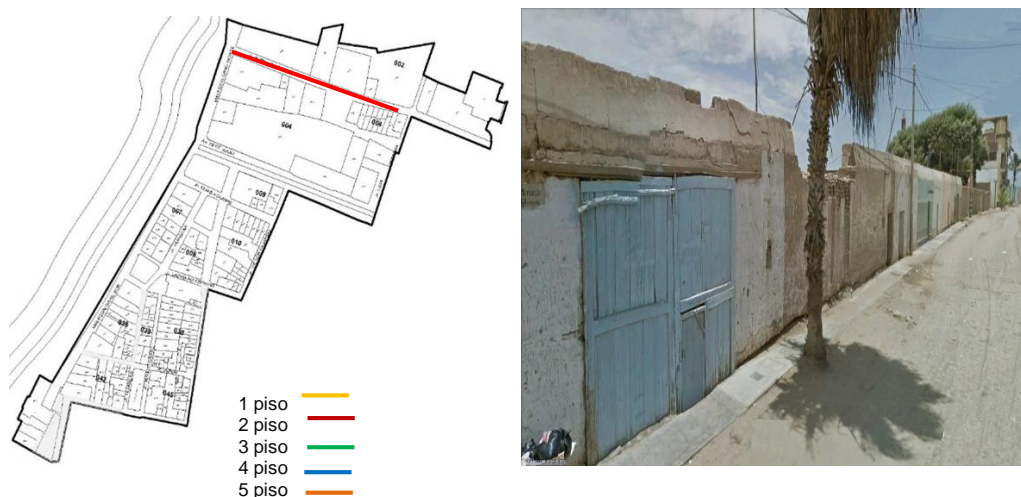
El perfil de la Av. 28 de Julio Mz.3 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, y 2 pisos, con respecto a los usos de suelo es homogéneo, ya que presentan 3 lotes de uso especial.

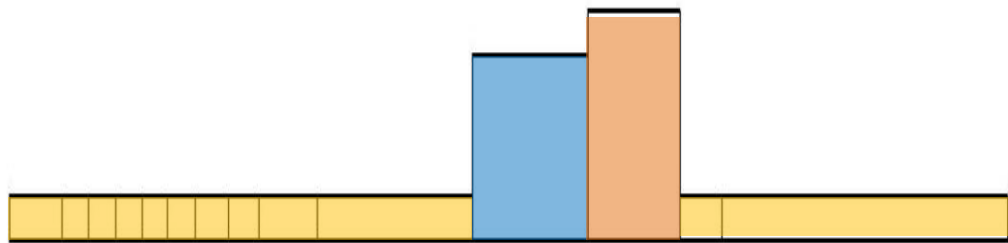
Imagen n° 5.41. Perfil Urbano del Jr. Lima Mz.4



El perfil Jr. Lima Mz.3 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, y 2 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 1 lote de uso especial, 2 lotes para salud y 3 lotes sin uso.

Imagen n° 5.42. Perfil Urbano del Jr. Aurelio Herrera Mz.3

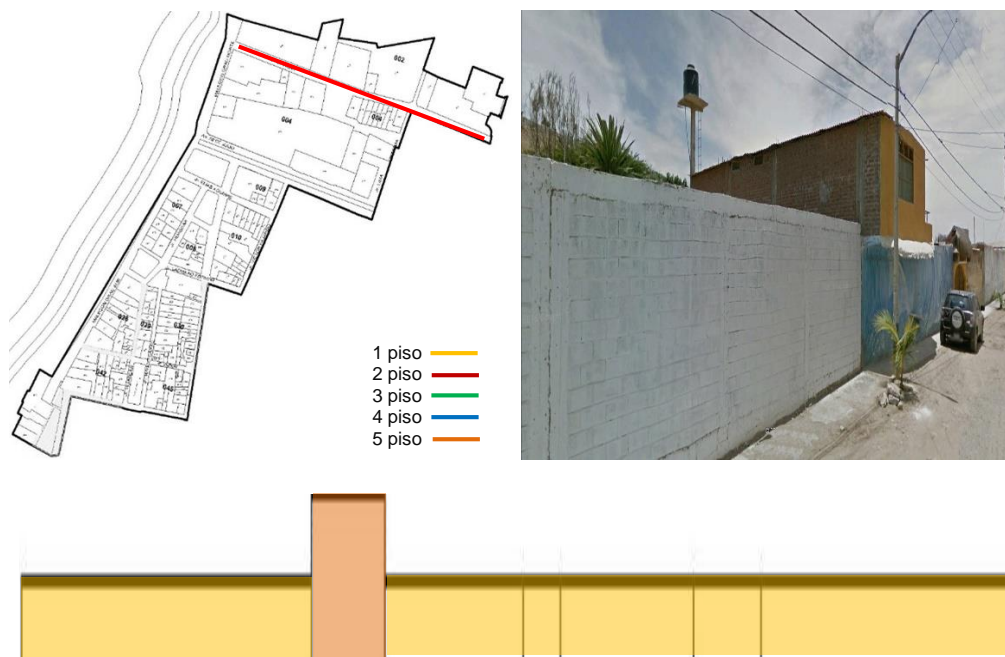




Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil Jr. Aurelio Herrera Mz.3 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 4 y 5 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 4 lotes de uso residencial, 3 lotes de uso comercial y 7 lotes sin uso.

Imagen n° 5.43. Perfil Urbano del Jr. Aurelio Herrera Mz.2



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil Jr. Aurelio Herrera Mz.2 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1 y 5 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 3 lotes de uso especial, 2 lotes de uso comercial y 5 lotes sin uso.

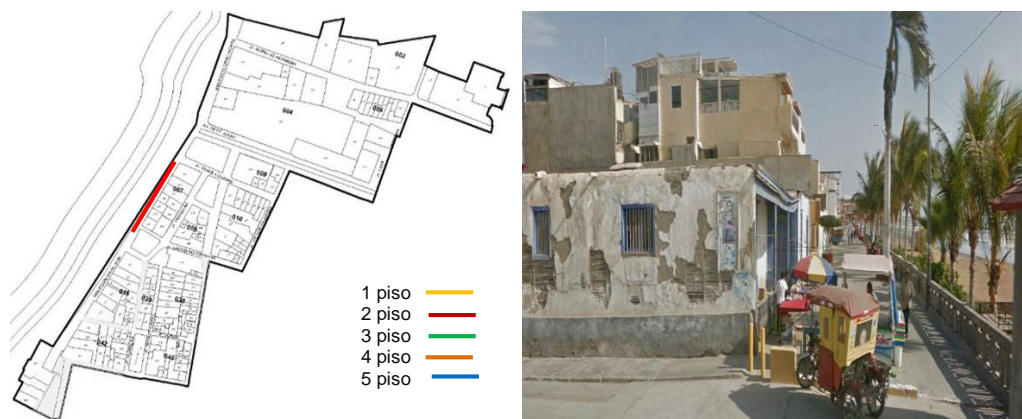
Imagen n° 5.44. Perfil Urbano del Malecón Grau Mz.3



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

El perfil Malecón Grau Mz.3 respecto a la altura de edificación es homogéneo ya que presenta una altura de 1 piso, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 1 lote de uso especial y 3 lotes sin uso.

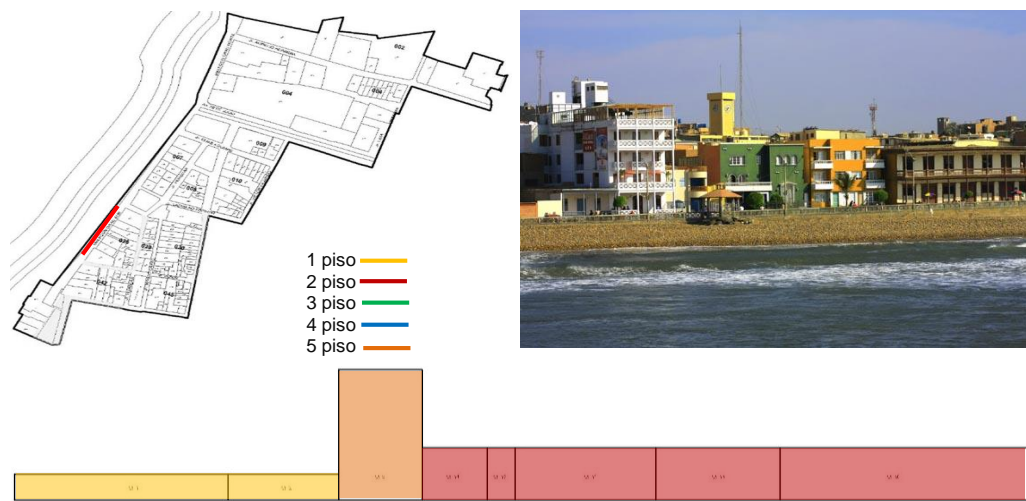
Imagen n° 5.45. Perfil Urbano del Malecón Grau Mz.7



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

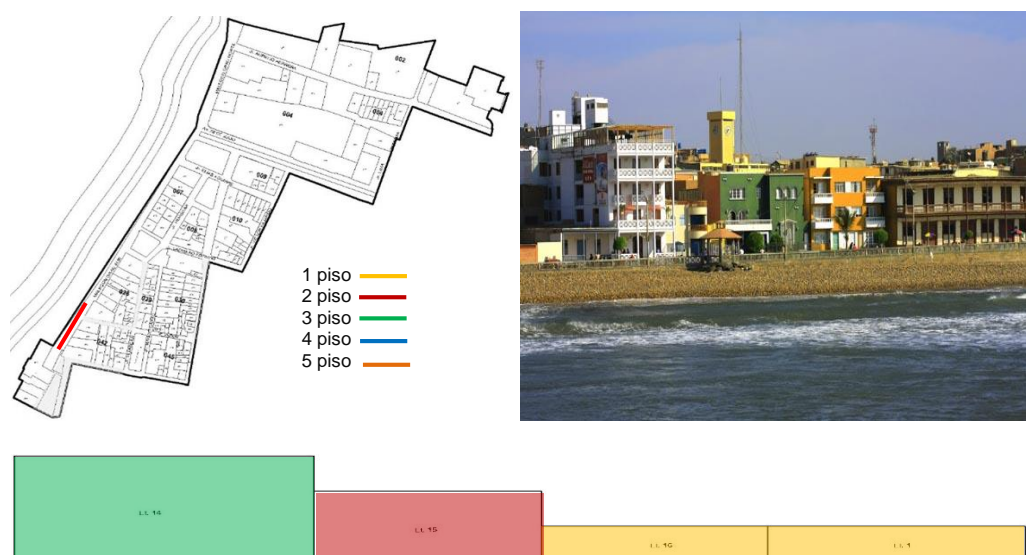
El perfil Malecón Grau Mz.7 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 2 y 4 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 5 lotes de uso residencial, 1 lote de uso especial y 1 lote sin uso.

Imagen n° 5.46. Perfil Urbano del Malecón Grau Mz.28



El perfil Malecón Grau Mz.28 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 2 y 5 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 5 lotes de uso residencial, 1 lote de uso comercial y 2 lotes de uso especial.

Imagen n° 5.47. Perfil Urbano del Malecón Grau Mz.42

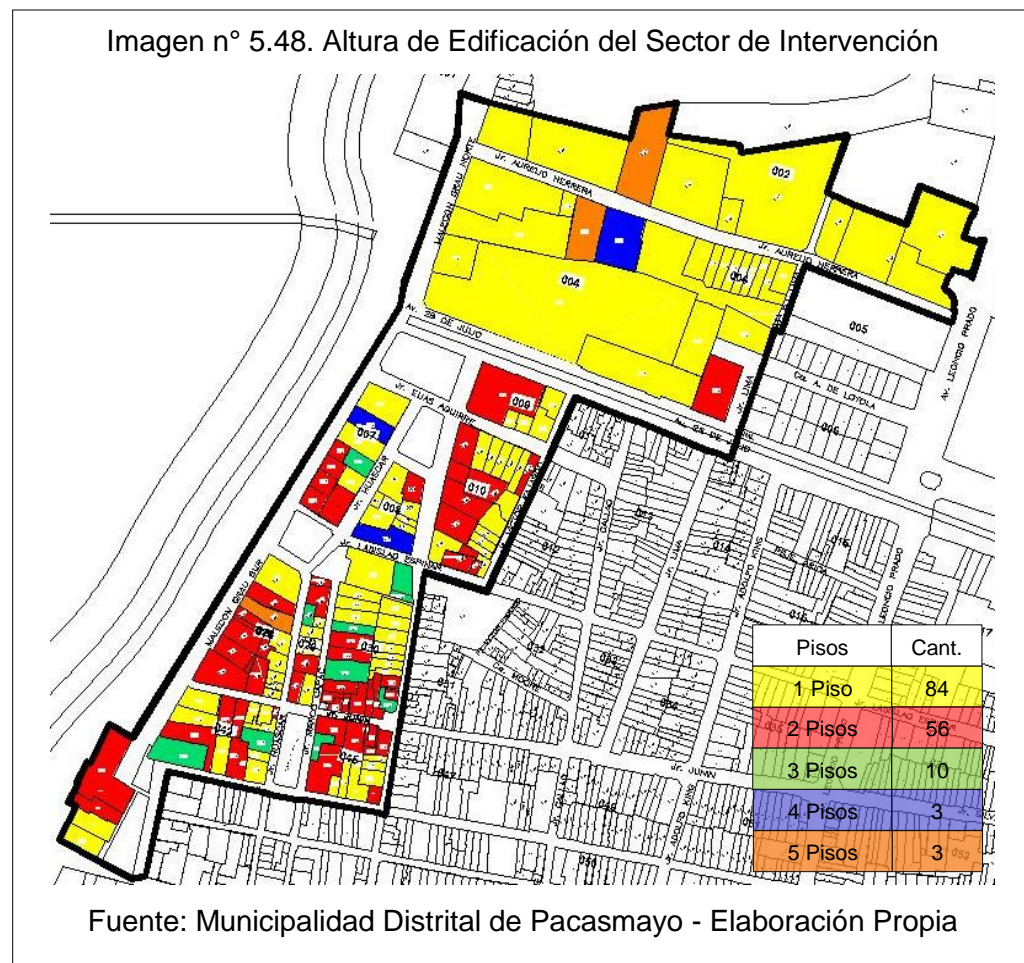


El perfil Malecón Grau Mz.28 respecto a la altura de edificación es heterogéneo ya que presenta una altura de 1, 2 y 5 pisos, con respecto a los usos de suelo es heterogéneo, ya que presentan 2 lotes de uso residencial, 1 lote de uso comercial y 1 lote de uso residencial - comercial.



La zona analizada presenta edificaciones con diferentes alturas, que van desde 1 piso hasta los 5 pisos. Las viviendas en su 54% son de 1 piso siendo un total de 84.

Generalmente las edificaciones de 1 y 2 pisos se caracterizan por ser viviendas, vivienda – comercio o comercio; las edificaciones que presentan 3 – 4 o 5 pisos son destinadas para el servicio de hospedaje.



b. Estado de Conservación

Imagen n° 5.49. Estado de Conservación del Sector de Intervención

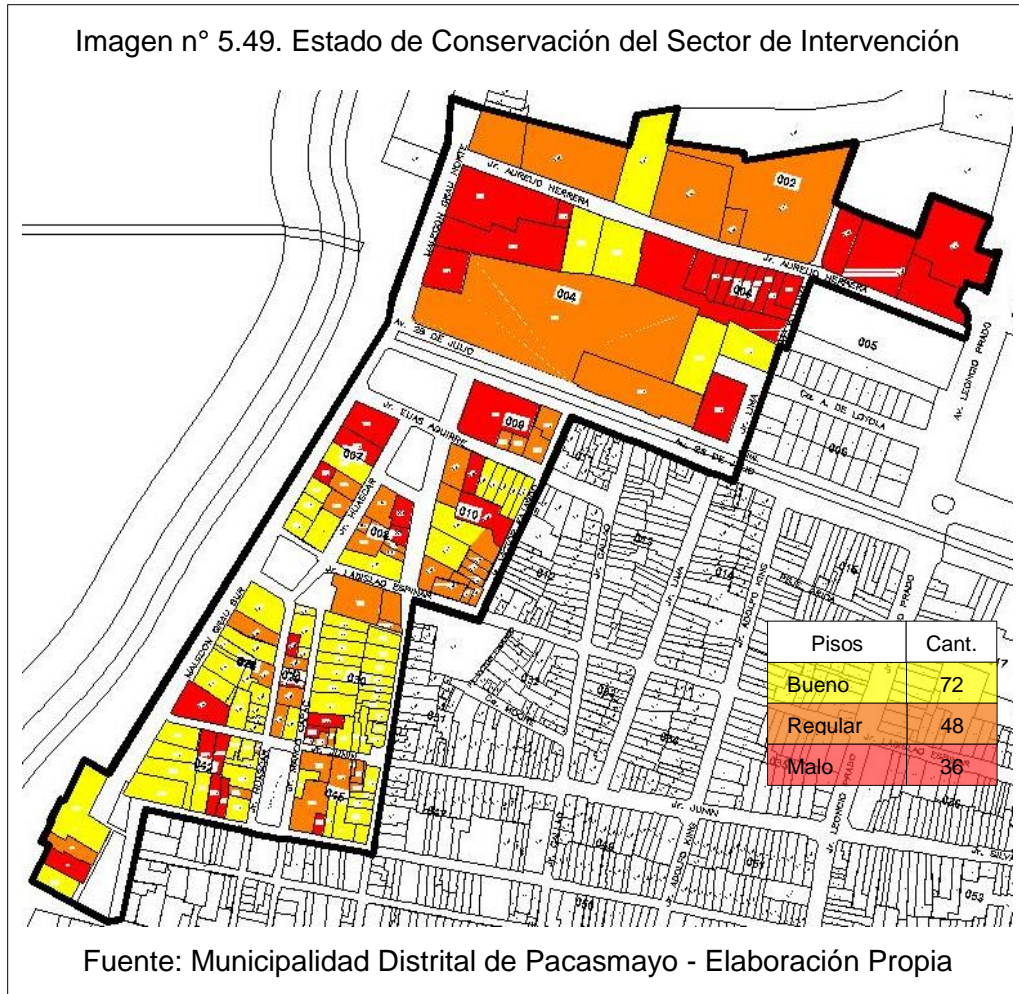
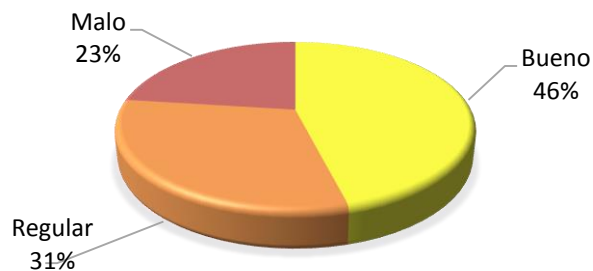


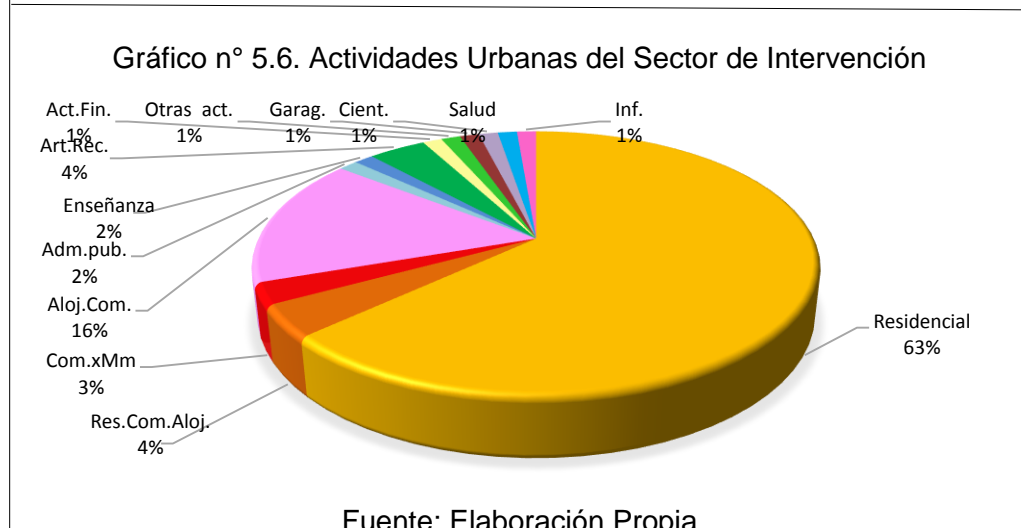
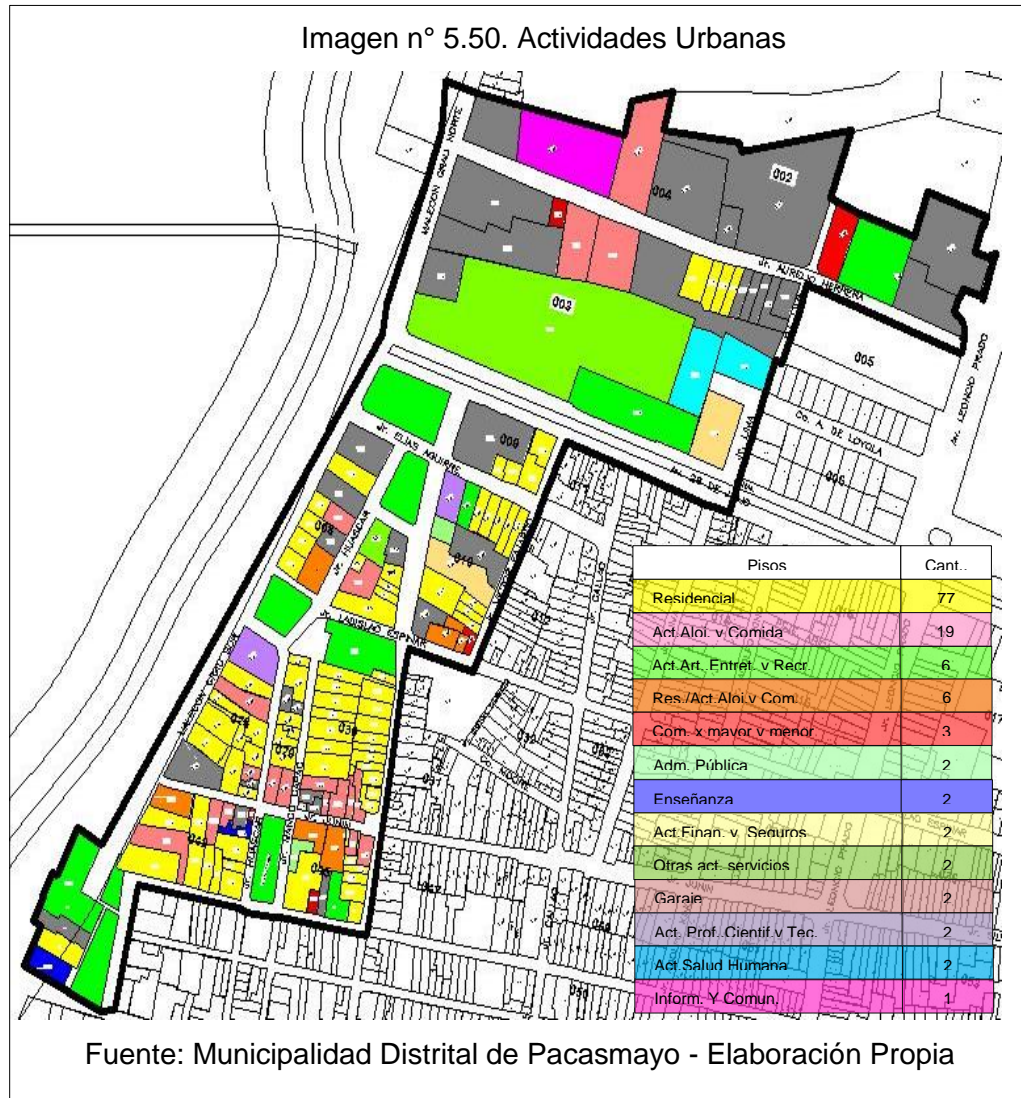
Gráfico n° 5.5. Estado de Conservación



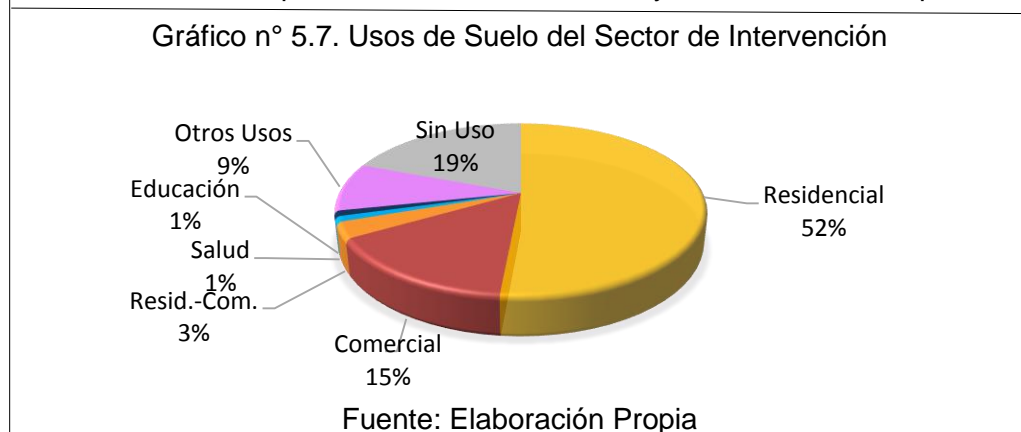
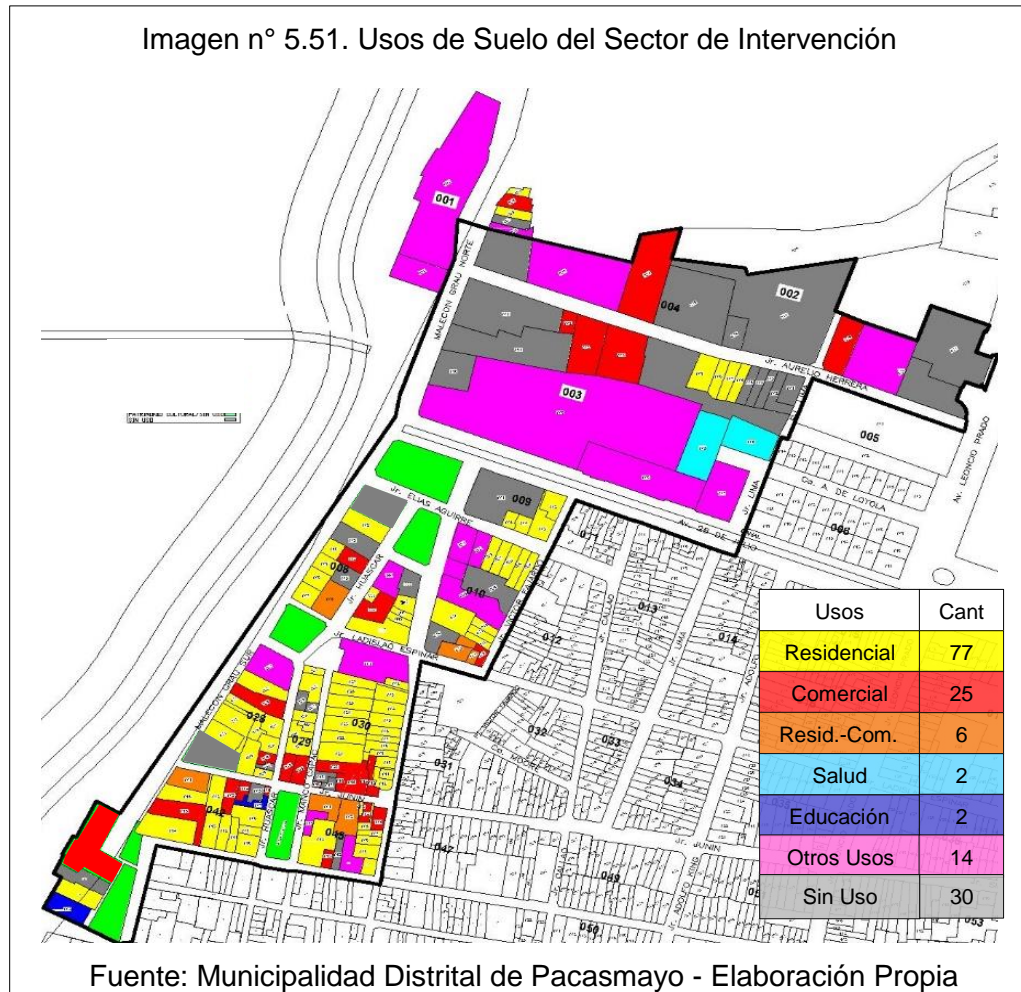
En la zona analizada se concluye que, un 46% de sus lotes se encuentran en buen estado de conservación, un 31% de sus lotes se encuentra en regular estado de conservación y un 23% de sus lotes se encuentran en mal estado de conservación.

**5.4.3. Análisis funcional**

a. Actividades Urbanas



b. Usos de Suelo

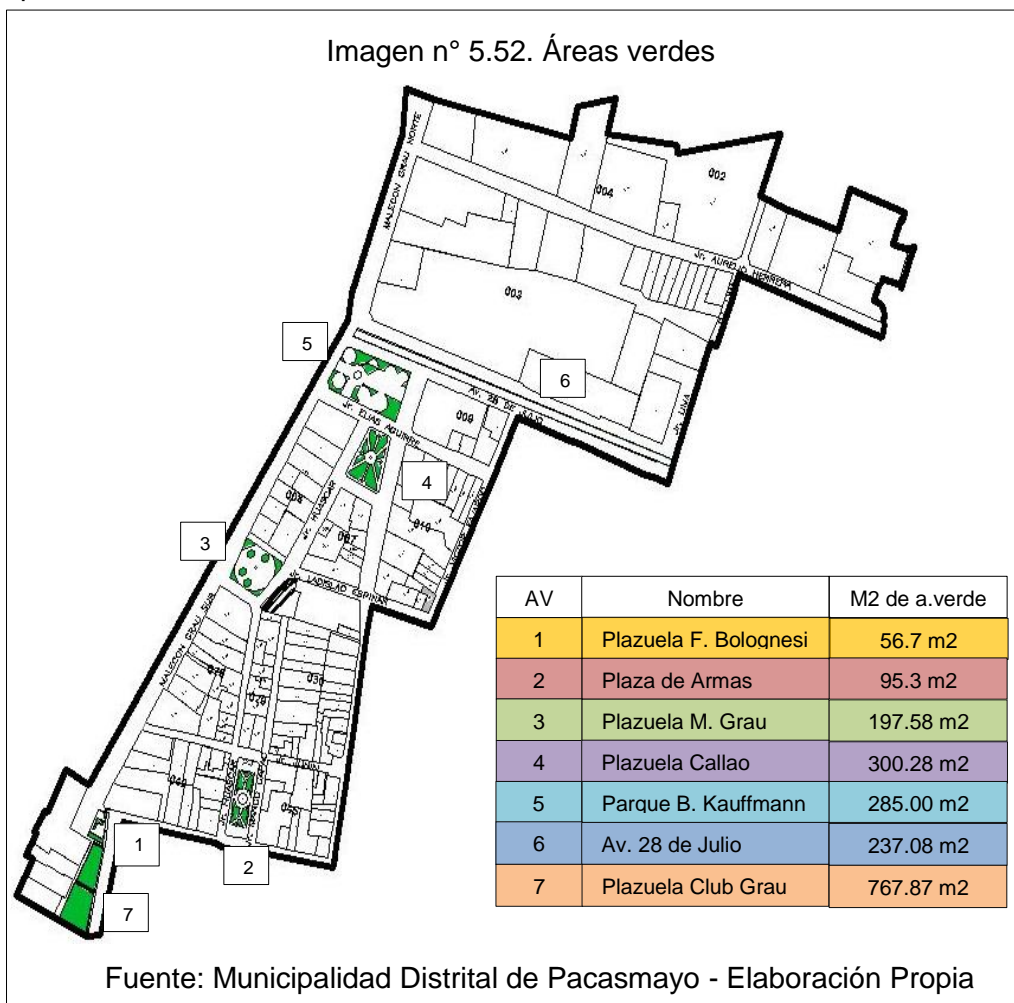


Se puede apreciar que el mayor uso que hay en el sector es el residencial con un 52%, en sin uso hay un 19%, en comercio hay un 15%, en otros usos hay un 9%, en residencial – comercial hay un 3%, en educación hay un 1% y en salud hay un 1%. Se puede decir que el Sector es de uso Residencial. El

comercio en su mayoría se presenta en la parte central de la Plaza de Armas, que son entre restaurantes y hoteles.

b. Áreas verdes

En el sector sólo se encuentran viviendas unifamiliares. Para esto se considerará 5 personas por vivienda. Por lo tanto sería un total de 395 personas que viven en el sector.



⇒ Se tiene 415 personas y actualmente hay 1939.81 m2 de área verde.

$$1939.81 \text{ m2 de área verde} / 415 \text{ personas} = 4.67 \text{ m2 de área verde}$$

Esto quiere decir que actualmente hay 4.67 m2 de área verde por persona.

⇒ Según OMS el sector debería tener:

$$415 \text{ personas} * 9 \text{ m2 de área verde} = 3735 \text{ m2 de área verde}$$

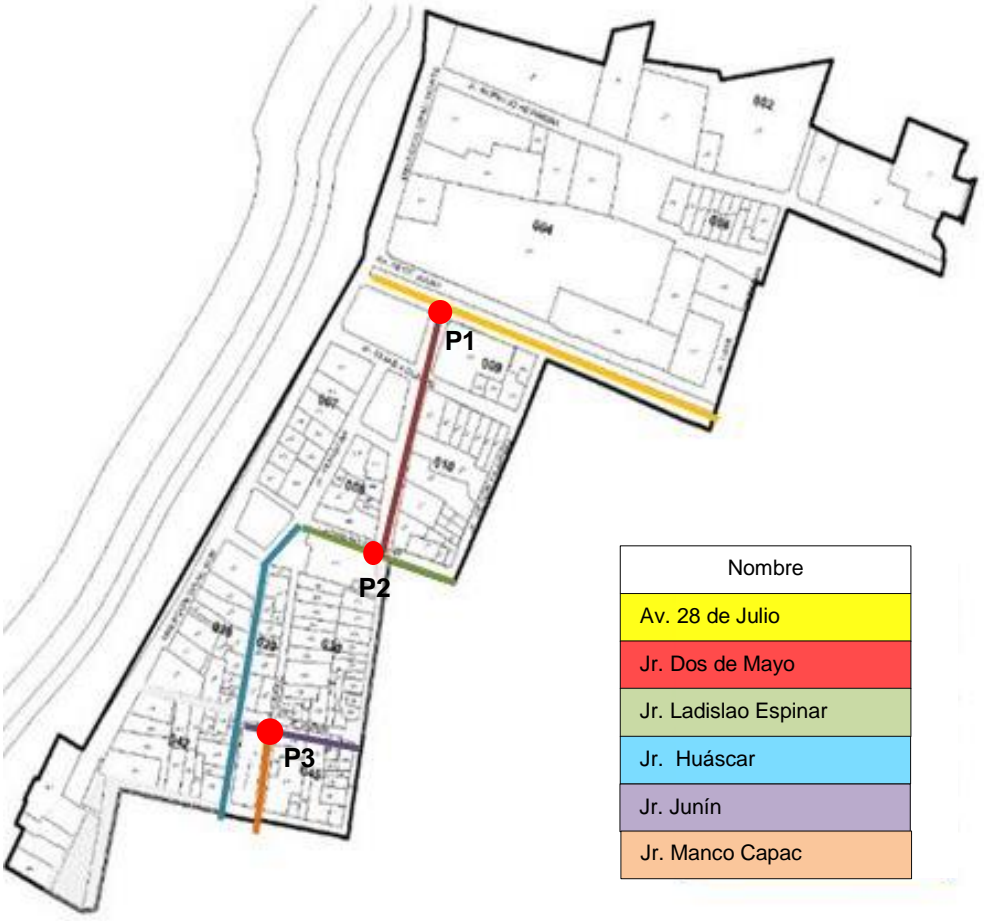
Hay un déficit de  $3735 \text{ m2} - 1939.81 \text{ m2} = 1795.19 \text{ m2}$  de área verde.

#### 5.4.4. Vialidad y transporte

##### a. Flujo vehicular

El flujo vehicular en el Sector de Intervención es constante, por ser el corazón de la ciudad. En este sector existen las principales entidades. Para analizar el flujo se ha realizado un conteo de vehículos que transitan por la zona.

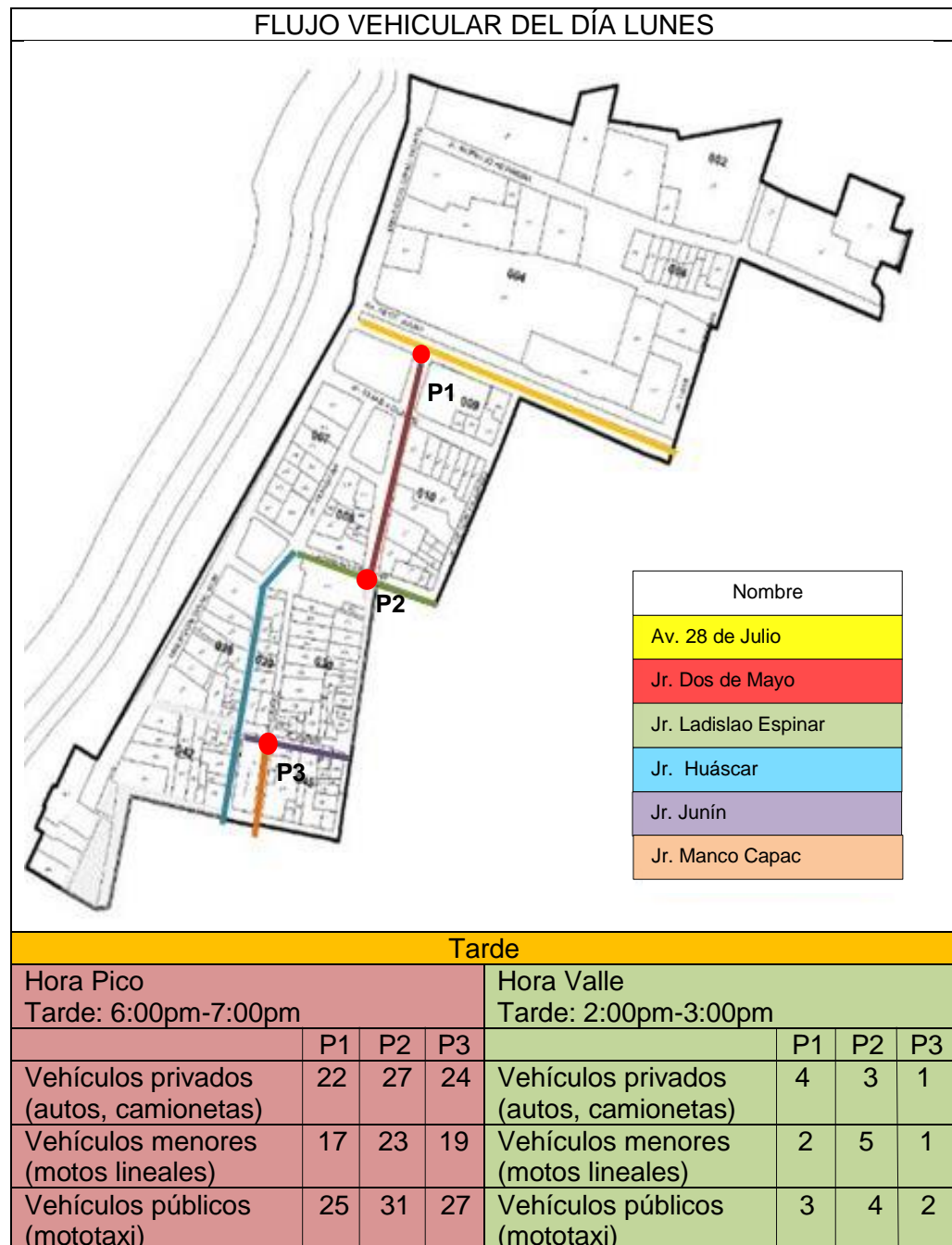
Tabla n° 5.12. Flujo vehicular del día lunes, turno: Mañana

FLUJO VEHICULAR DEL DÍA LUNES								
								
Mañana								
Hora Pico Mañana: 7:00am-8:00am				Hora Valle Mañana: 10:00am-11:00am				
	P1	P2	P3		P1	P2	P3	
Vehículos privados (autos, camionetas)	15	18	21	Vehículos privados (autos, camionetas)	1	2	2	
Vehículos menores (motos lineales)	12	15	16	Vehículos menores (motos lineales)	2	3	1	
Vehículos públicos (mototaxi)	17	21	23	Vehículos públicos (mototaxi)	3	5	2	

Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

Se eligieron estas calles, debido a que son las más transitadas, ya que en estas calles existen las principales entidades, como es la Municipalidad Distrital de Pacasmayo, el Banco de la Nación, el Banco Continental, el Centro Materno Infantil, la Comisaría, la Plaza de Armas y el Malecón Grau.

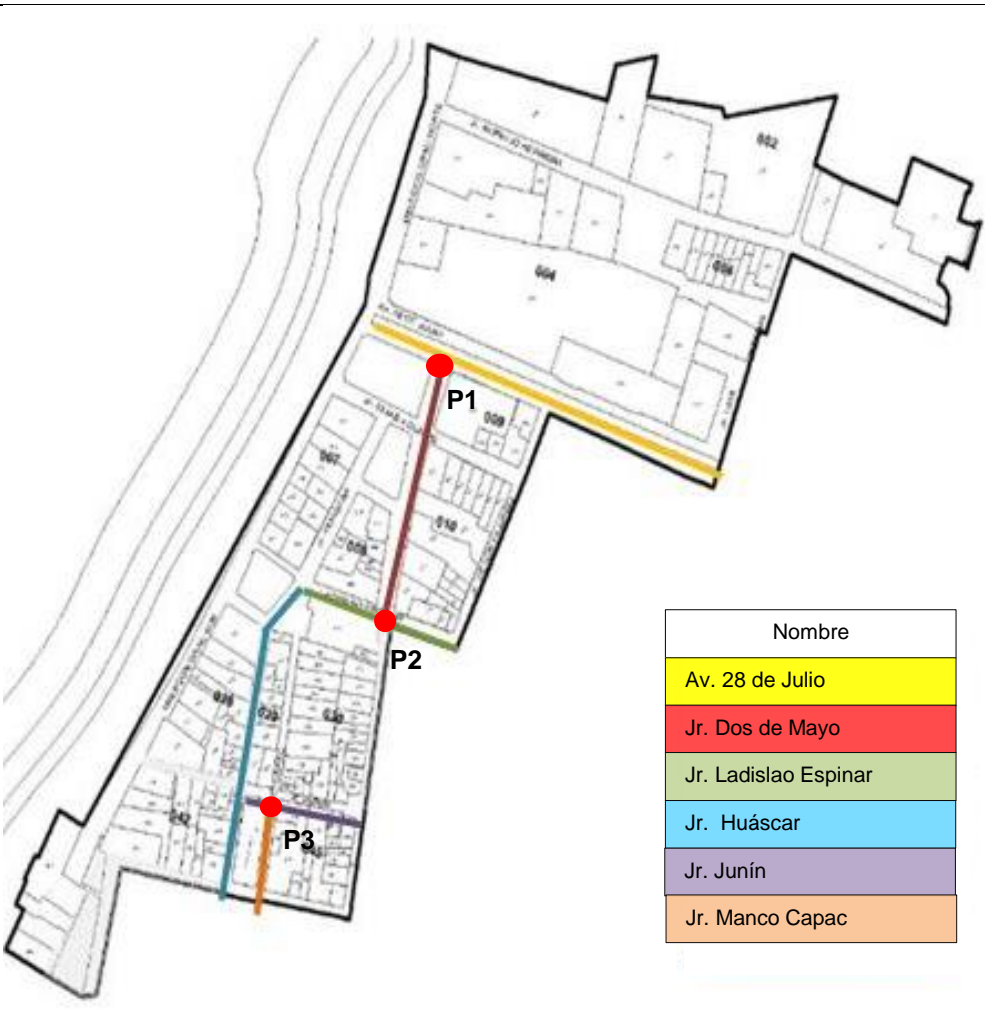
Tabla n° 5.13. Flujo vehicular del día lunes, turno: Tarde



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

Las horas de la mañana del día lunes se eligieron, ya que en la mayoría de instituciones la entrada es a las 7:30 a.m.; las horas de la tarde se escogieron debido a que es la hora de salida de trabajadores y escolares.

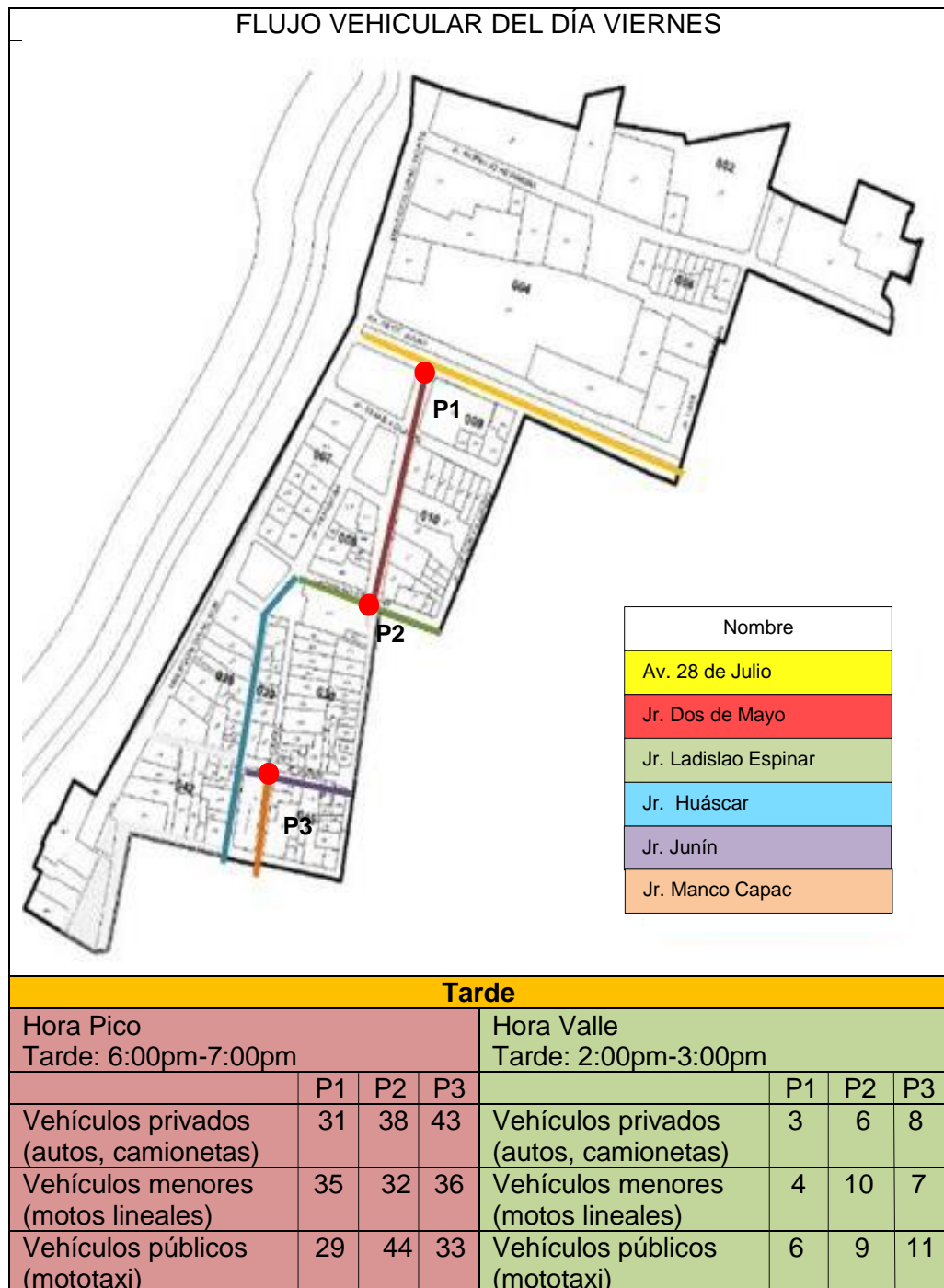
Tabla n° 5.14. Flujo vehicular del día viernes, turno: Mañana

FLUJO VEHICULAR DEL DÍA VIERNES								
								
Mañana								
Hora Pico Mañana: 7:00pm-8:00am				Hora Valle Mañana: 10:00am-11:00am				
	P1	P2	P3		P1	P2	P3	
Vehículos privados (autos, camionetas)	24	27	31	Vehículos privados (autos, camionetas)	1	4	5	
Vehículos menores (motos lineales)	20	25	27	Vehículos menores (motos lineales)	2	4	6	
Vehículos públicos (mototaxi)	21	30	33	Vehículos públicos (mototaxi)	3	7	9	

Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia



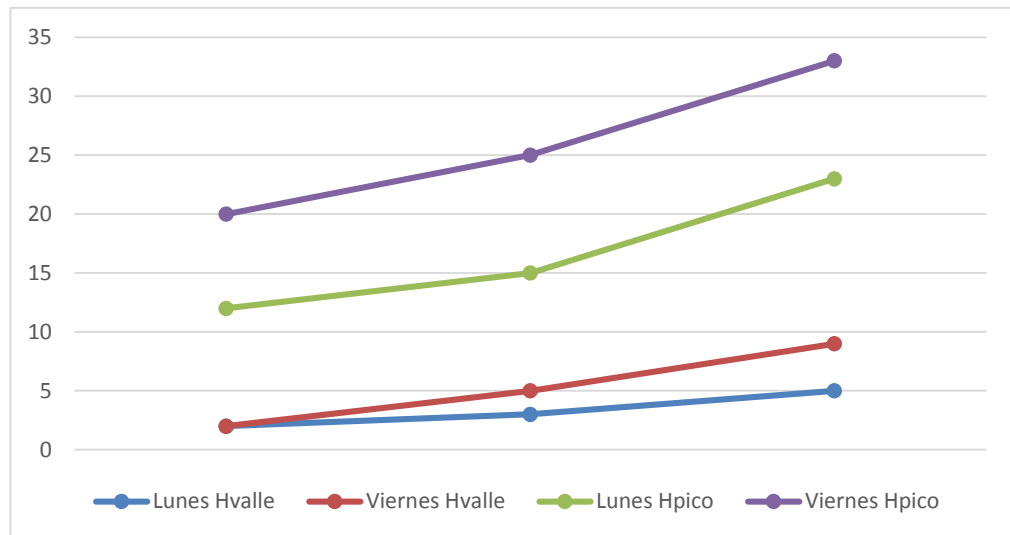
Tabla n° 5.15. Flujo vehicular del día viernes, turno: Tarde



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

Se eligió este día puesto que es fin de semana y se culminan las actividades de escolares y trabajadores. Las horas de la mañana se eligieron, ya que en la mayoría de instituciones la entrada es a las 7:30a.m; las horas de la tarde, se escogieron debido a que es la hora de salida de trabajadores y escolares.

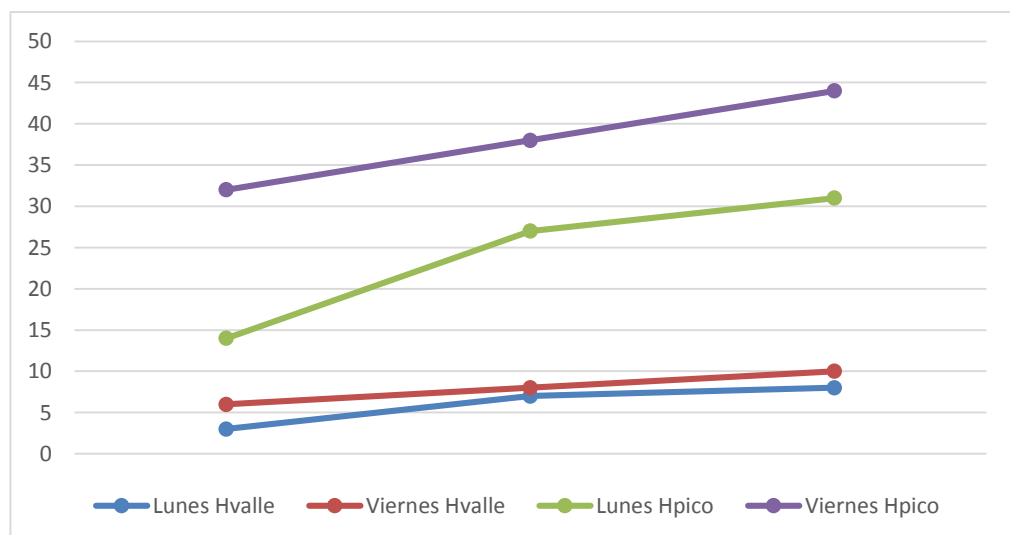
Gráfico n° 5.8. Flujo vehicular de lunes y viernes - Turno: Mañana



Fuente: Elaboración Propia

En este gráfico se puede concluir que en los viernes por la mañana de 7:00a.m. a 8:00a.m., existe mayor transitabilidad de vehículos.

Gráfico n° 5.9. Flujo vehicular de lunes y viernes - Turno: Tarde



Fuente: Elaboración Propia

En este gráfico se puede concluir que en los viernes por la tarde de 6:00p.m. a 7:00p.m., existe mayor transitabilidad de vehículos.

b. Flujo peatonal

El flujo peatonal en el Sector de Intervención es constante, se centra en la Plaza de Armas, Malecón Grau y sus alrededores. El flujo de peatones es constante tanto en la mañana, tarde y noche. Para analizar el flujo se ha realizado un conteo de las personas que transitan por la zona.

Se eligió el día lunes puesto que se inicia las actividades cotidianas en Pacasmayo, tanto de escolares, trabajadores, amas de casa, etc.

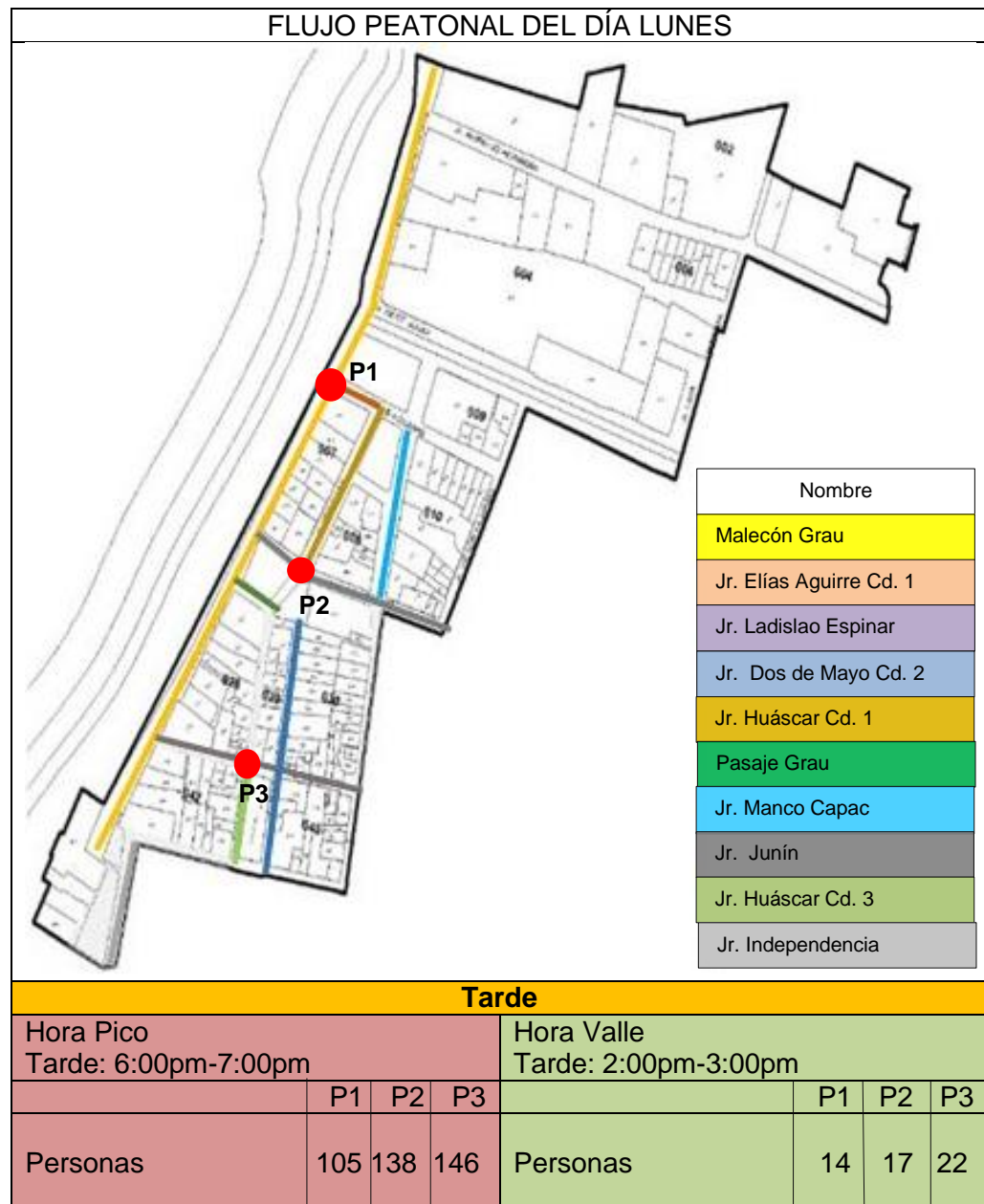
Tabla n° 5.16. Flujo peatonal del día lunes, turno: Mañana

FLUJO PEATONAL DEL DÍA LUNES																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Malecón Grau</td></tr> <tr><td>Jr. Elías Aguirre Cd. 1</td></tr> <tr><td>Jr. Ladislao Espinar</td></tr> <tr><td>Jr. Dos de Mayo Cd. 2</td></tr> <tr><td>Jr. Huáscar Cd. 1</td></tr> <tr><td>Pasaje Grau</td></tr> <tr><td>Jr. Manco Capac</td></tr> <tr><td>Jr. Junín</td></tr> <tr><td>Jr. Huáscar Cd. 3</td></tr> <tr><td>Jr. Independencia</td></tr> </tbody> </table>							Nombre	Malecón Grau	Jr. Elías Aguirre Cd. 1	Jr. Ladislao Espinar	Jr. Dos de Mayo Cd. 2	Jr. Huáscar Cd. 1	Pasaje Grau	Jr. Manco Capac	Jr. Junín	Jr. Huáscar Cd. 3	Jr. Independencia
Nombre																	
Malecón Grau																	
Jr. Elías Aguirre Cd. 1																	
Jr. Ladislao Espinar																	
Jr. Dos de Mayo Cd. 2																	
Jr. Huáscar Cd. 1																	
Pasaje Grau																	
Jr. Manco Capac																	
Jr. Junín																	
Jr. Huáscar Cd. 3																	
Jr. Independencia																	
Mañana																	
Hora Pico Mañana: 7:00am-8:00am			Hora Valle Mañana: 10:00am-11:00am														
	P1	P2	P3		P1	P2	P3										
Personas	45	51	62	Personas	6	9	13										

Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

En la mañana son personas que transitan para llegar a su lugar de trabajo, debido a que se encuentran las principales entidades, también se pudo apreciar grupos de personas haciendo ejercicios principalmente por el malecón.

Tabla n° 5.17. Flujo peatonal del día lunes, turno: Tarde

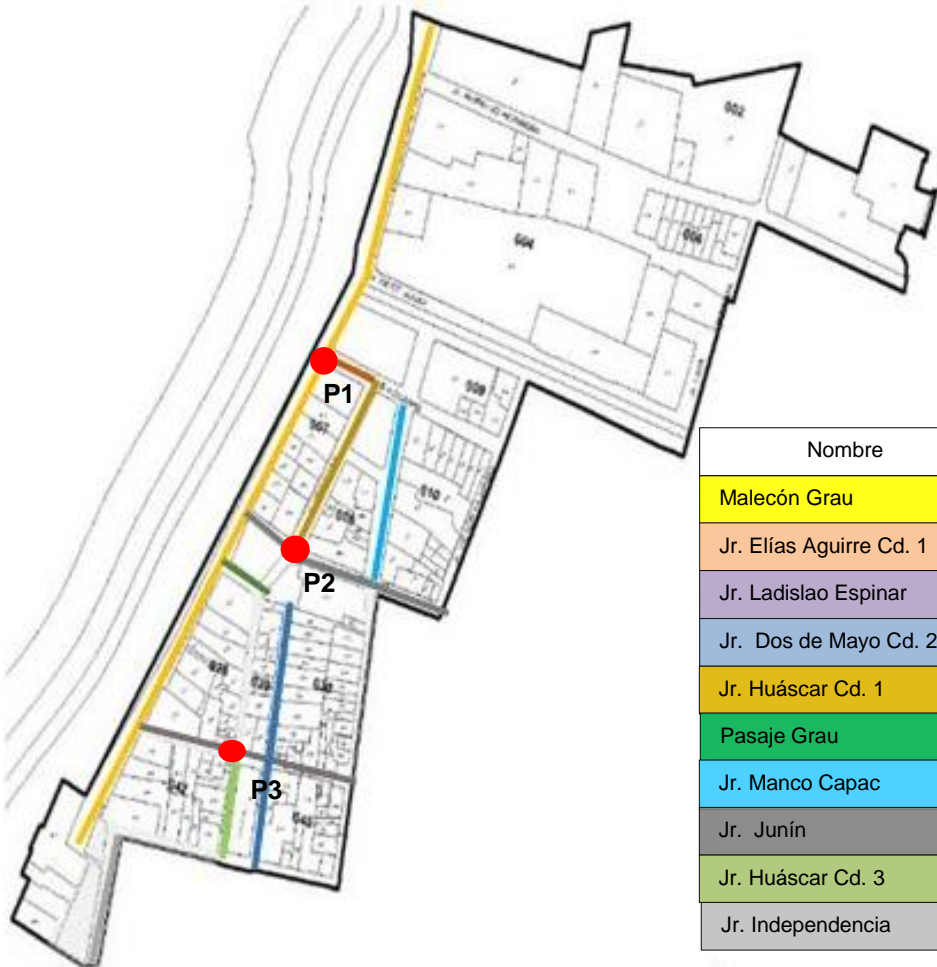


Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

En las horas de la tarde se registró mayor concentración de personas en el malecón y en sus alrededores por el tipo de comercio que ofrecen.

Se eligió el día viernes puesto que es fin de semana y se culminan las actividades de escolares y trabajadores. Las personas transitan mucho más, salen a caminar, a pasear, a hacer deporte, etc.

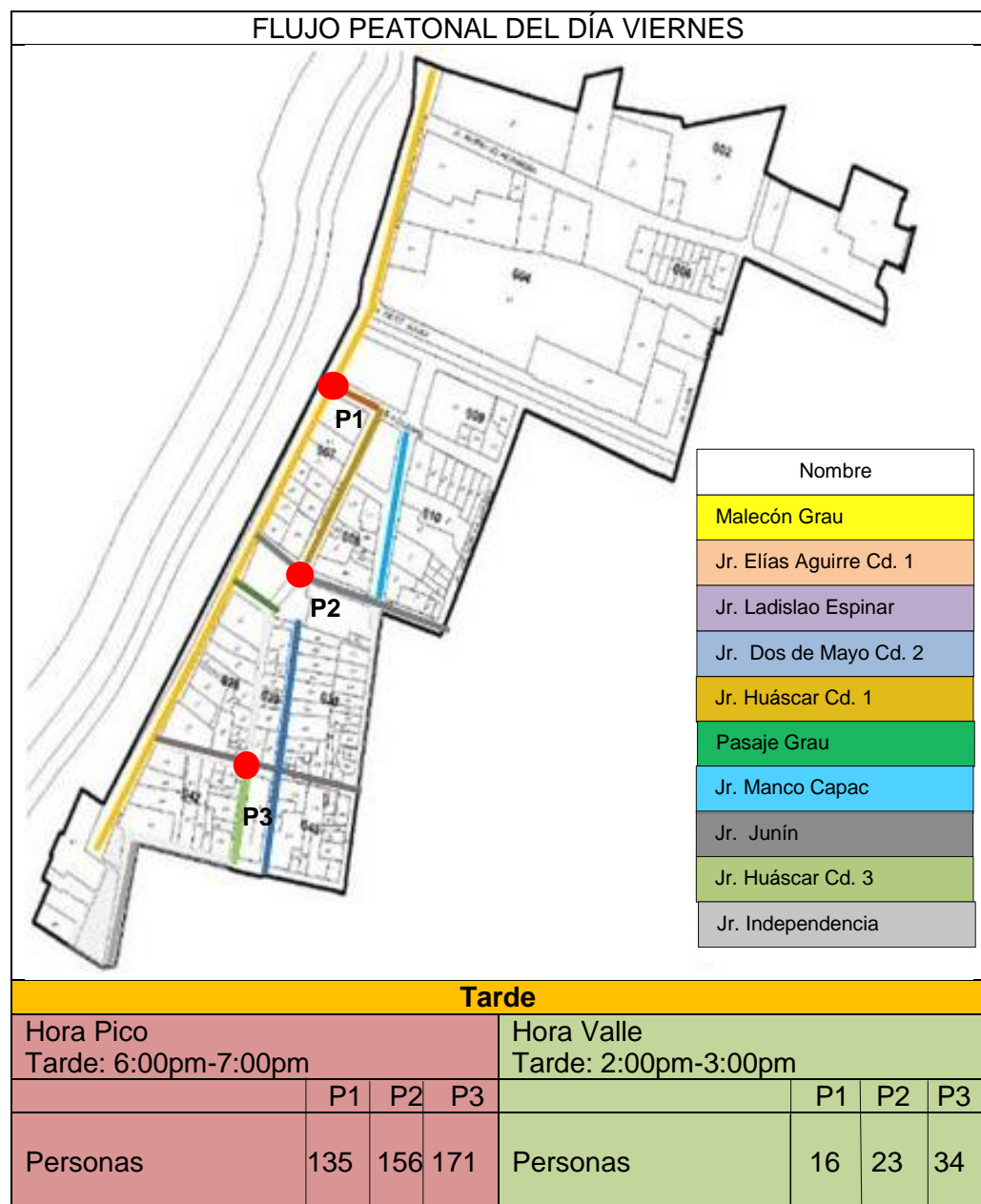
Tabla n° 5.18. Flujo peatonal del día viernes, turno: Mañana

FLUJO PEATONAL DEL DÍA VIERNES																	
																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Malecón Grau</td></tr> <tr><td>Jr. Elías Aguirre Cd. 1</td></tr> <tr><td>Jr. Ladislao Espinar</td></tr> <tr><td>Jr. Dos de Mayo Cd. 2</td></tr> <tr><td>Jr. Huáscar Cd. 1</td></tr> <tr><td>Pasaje Grau</td></tr> <tr><td>Jr. Manco Capac</td></tr> <tr><td>Jr. Junín</td></tr> <tr><td>Jr. Huáscar Cd. 3</td></tr> <tr><td>Jr. Independencia</td></tr> </tbody> </table>							Nombre	Malecón Grau	Jr. Elías Aguirre Cd. 1	Jr. Ladislao Espinar	Jr. Dos de Mayo Cd. 2	Jr. Huáscar Cd. 1	Pasaje Grau	Jr. Manco Capac	Jr. Junín	Jr. Huáscar Cd. 3	Jr. Independencia
Nombre																	
Malecón Grau																	
Jr. Elías Aguirre Cd. 1																	
Jr. Ladislao Espinar																	
Jr. Dos de Mayo Cd. 2																	
Jr. Huáscar Cd. 1																	
Pasaje Grau																	
Jr. Manco Capac																	
Jr. Junín																	
Jr. Huáscar Cd. 3																	
Jr. Independencia																	
<b>Mañana</b>																	
Hora Pico Mañana: 7:00am-8:00am			Hora Valle Mañana: 10:00am-11:00am														
	P1	P2	P3		P1	P2	P3										
Personas	87	91	101	Personas	6	9	14										

Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

En la mañana se registró a comerciantes que abren sus locales y también a amas de casa que se dirigen hacia el mercado.

Tabla n° 5.19. Flujo peatonal del día viernes, turno: Tarde

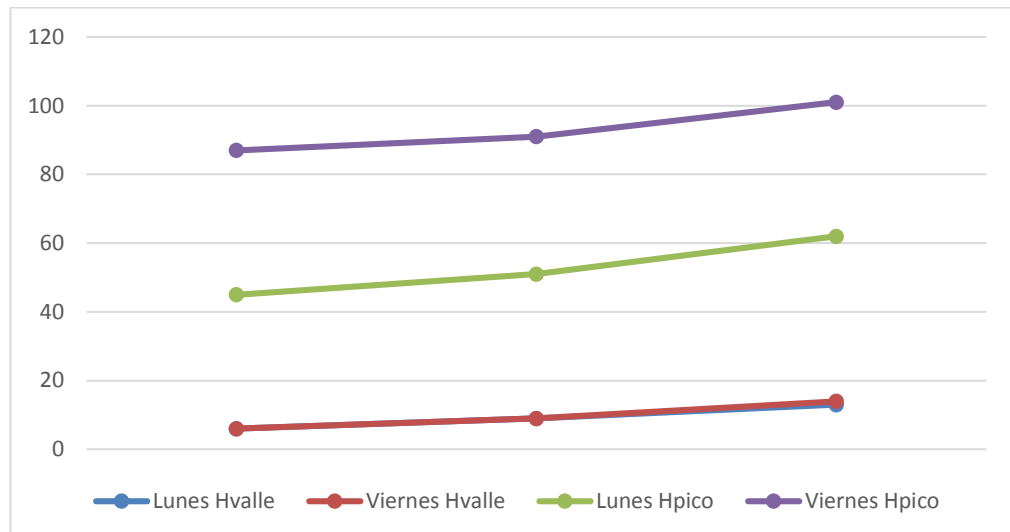


Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

Por ser fin de semana se registró mayor movimiento de personas en el malecón, en los parques.

Las personas transitan mucho más, salen a caminar, a pasear, a hacer deporte, etc.

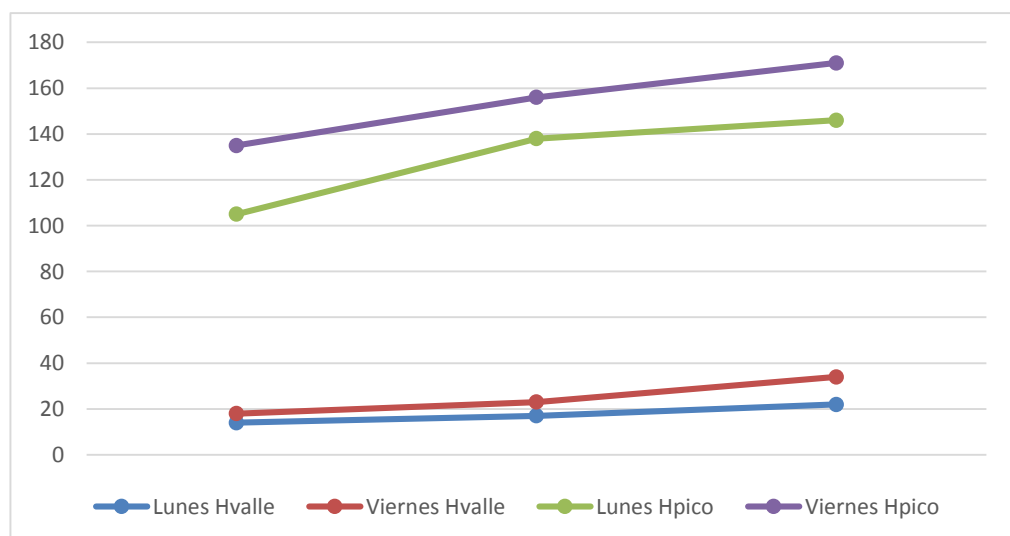
Gráfico n° 5.10. Flujo peatonal de lunes y viernes - Turno: Mañana



Fuente: Elaboración Propia

En este gráfico se puede concluir que en los viernes por la mañana de 7:00a.m. a 8:00a.m., existe mayor transitabilidad de personas.

Gráfico n° 5.11. Flujo peatonal de lunes y viernes - Turno: Tarde



Fuente: Elaboración Propia

En este gráfico se puede concluir que en los viernes por la tarde de 6:00p.m. a 7:00p.m., existe mayor transitabilidad de personas.

#### 5.4.5. Análisis socio-cultural

a. Actividades culturales de Pacasmayo.

Las actividades que se realizan en el transcurso del año en Pacasmayo son:

Tabla n° 5.20. Actividades de Pacasmayo

	Evento	Lugar	Asistentes
En todo el año			
1	Festival de la Marinera	Paseo de La Paz Estadio Mansiche	133
2	Exposiciones de la creación e historia de Pacasmayo o exposiciones de poetas	Plazuela Grau	72
3	Presentación de la Orquesta Sinfónica de Pacasmayo	Casa de la Cultura Plazuela Grau Av. 28 de Julio	115
4	Retretas por banda	Plaza de Armas Plazuela Grau	98
5	Clases de surf	Malecón Playa	48
6	Escenificación de cuentos y cuenta cuentos	Plazuela Grau	93
7	Concursos de declamación	Afuera de la Municipalidad Distrital de Pacasmayo	53
8	Concursos de juegos florales	Plaza de Armas	No precisa
9	Festival gastronómico	Plaza de Armas	No precisa
10	Actuaciones	Plazuela Grau	135 aprox.
11	Talleres artesanales	Malecón Grau.	No precisa
12	Conciertos de Bandas	Malecón Grau	No precisa
13	Ferias de proyectos escolares	Plaza de Armas	No precisa
Época de verano			
14	Yoga	Plazuela Grau Malecón Grau.	13
15	Dibujo y pintura	Plazuela Grau Malecón Grau.	17
16	Ajedrez	Salón de la Municipalidad	23



17	Inglés	Salón de la Municipalidad	12
18	Marinera	Paseo de La Paz	36
19	Etiqueta Social	Salón de la Municipalidad	65
20	Básquet	Campo Deportivo del Club Pacasmayo	52
21	Comprensión Lectora	Salón de la Municipalidad	23
22	Lógico Matemático	Salón de la Municipalidad	15
23	Computación	Salón de la Municipalidad	27

Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo - Elaboración Propia

Se puede concluir que en Pacasmayo se realizan diferentes actividades culturales y artísticas que ayuda a fomentar la cultura y turismo en la ciudad. Asimismo también se realizan actividades recreativas.

b. Fechas más importantes de Pacasmayo.

Tabla n° 5.21. Fechas más Importantes para Pacasmayo

Fiesta	Evento	Fecha
Fiestas Costumbristas	Fiesta Patronal de la Virgen de Guadalupe	01 al 10 de marzo
	Día de San Pedro y San Pablo	29 de junio
Fiestas Conmemorativas	Día de Creación del Distrito	21 de junio
	Aniversario Patrio	28 de julio
	Combate de Angamos	08 de octubre
	Día de la Provincia	23 de noviembre

Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

En Pacasmayo se desarrollan diversas actividades culturales que ayudan al fomento del turismo, cuenta con sitios arquitectónicos, festividades religiosas y cívicas, fiestas patronales, ferias comerciales, artesanía, folklore, gastronomía, tradiciones y costumbres locales que demuestran la riqueza cultural de Pacasmayo.

## 5.5. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE DIAGNÓSTICO URBANO DEL SECTOR DE INTERVENCIÓN.

Tabla n° 5.22. Conclusiones del aspecto físico urbano, movilidad urbana y socio cultural del Sector de Intervención

Aspecto	Sub-aspecto	Conclusiones
<b>Físico - Ambiental</b>	Evolución Histórica	<p>a. Dentro del sector se encuentran 19 Monumentos Históricos y 7 Ambientes Urbanos Monumentales que han sido declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.</p> <p>b. Se concluye que en el sector el 10% de las edificaciones son Patrimonio Cultural de la Nación.</p> <p>c. De acuerdo al análisis de las edificaciones de valor patrimonial se concluye que en la fachada existen elementos representativos y repetitivos en la mayoría de casonas. Estos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Portada: Presenta puerta de dos hojas cuya proporción es de 4:1.</li> <li>- Ventanas: Son simétricas y moduladas. Son de proporción 3:1, 2:1 y 1:1.</li> <li>- Galería: se ubica al ingreso de la edificación, que sirve como mirador. Es semi abierta.</li> <li>- Zócalo: es de madera y tiene un alto aproximado de 30 a 40 cms.</li> <li>- Presenta un porcentaje equitativo de llenos y de vacíos.</li> </ul> <p>d. De acuerdo al análisis de las edificaciones de valor patrimonial se concluye que en la organización espacial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se ingresa a la edificación a través de una galería semi abierta.</li> <li>- En la organización espacial predomina la galería y un patio que funciona como elemento organizador.</li> </ul>
	Trama Urbana	<p>a. El sector presenta trama irregular, ya que ha crecido de modo heterogéneo. Pacasmayo era considerado como</p>

		Puerto por ende sus alrededores se fueron densificando, esto fue creciendo sin alguna planificación. Este trazado irregular también se generó a causa de factores geográficos y topográficos, como por ejemplo las pendientes muy pronunciadas.
	Topografía	a. El sector tiene un relieve accidentado, presenta partes semiplanas y con pendientes.
	Ocupación de lotes	a. En el sector el 81% de lotes están ocupados y el 19% se encuentran desocupados, los cuales están en relación directa con las edificaciones que están consideradas como Patrimonio Cultural de la Nación. Considerando que para los propietarios de estas edificaciones con valor patrimonial les resulta una carga.
	Tipología de manzana	a. Presenta una tipología tipo parrilla, conformado por un conjunto de bloques adosados con acceso a la calle. b. No tiene un orden lineal.
	Perfil Urbano	a. El sector presenta edificaciones con diferentes alturas, que van desde 1 piso hasta los 5 pisos, esto genera que el sector tenga un perfil heterogéneo, generando muchos llenos y vacíos, lo que hace que se pierda la unidad de conjunto.
	Estado de conservación	a. El 46% de sus edificaciones se encuentran en buen estado de conservación, el 31% en regular estado de conservación y el 23% se encuentran en mal estado de conservación. b. Las edificaciones que se encuentran en mal estado de conservación están en relación directa con los lotes sin uso.
	Actividades Urbanas	a. El sector en un 63% es residencial.

		b. Seguido de la actividad residencial, en el sector se desarrollan actividades de alojamiento y comida en un 16%.
	Usos de suelo	a. El 52% es residencial, el 19% es sin uso, el 15% es comercio. b. La actividad comercial en su mayoría se presenta en la parte central de la Plaza de Armas, predominando los restaurantes y hoteles, considerando que Pacasmayo es fuente de atracción turística.
	Áreas verdes	a. En el sector hay 4.67 m <sup>2</sup> de área verde por persona, que difiere mucho de lo recomendado por la Organización Mundial de la Salud que es 9m <sup>2</sup> por persona.
<b>Movilidad Urbana</b>	Flujo vehicular	a. Se concluye que como igual que en otras ciudades los días lunes son días donde hay poca afluencia de flujo vehicular y se queda comprobado que el día viernes en la tarde en el horario de 6:00pm – 7:00pm el flujo vehicular crece en un 100%.
	Flujo peatonal	a. Se concluye que como igual que en otras ciudades los días lunes son días donde hay poca afluencia de flujo peatonal y se queda comprobado que el día viernes en la tarde en el horario de 6:00pm – 7:00pm el flujo peatonal crece en un 100%. b. Asimismo se puede apreciar en el anexo N°3 las veredas quedan angostas para el peatón.
<b>Socio Cultural</b>	Actividades artísticas, recreativas y culturales	a. En diferentes entidades como la Casa de la Cultura y la Municipalidad de la ciudad se desarrollan diferentes talleres las cuales tienen un promedio de 280 alumnos. b. En Pacasmayo se desarrollan durante todo el año diversas actividades artísticas, recreativas y culturales que tienen un promedio de 100 asistentes por evento.

Fuente: Elaboración propia

## 5.6. IDEA RECTORA Y VARIABLES

### 5.6.1. Idea rectora del sector de intervención

#### a. Condiciones climatológicas

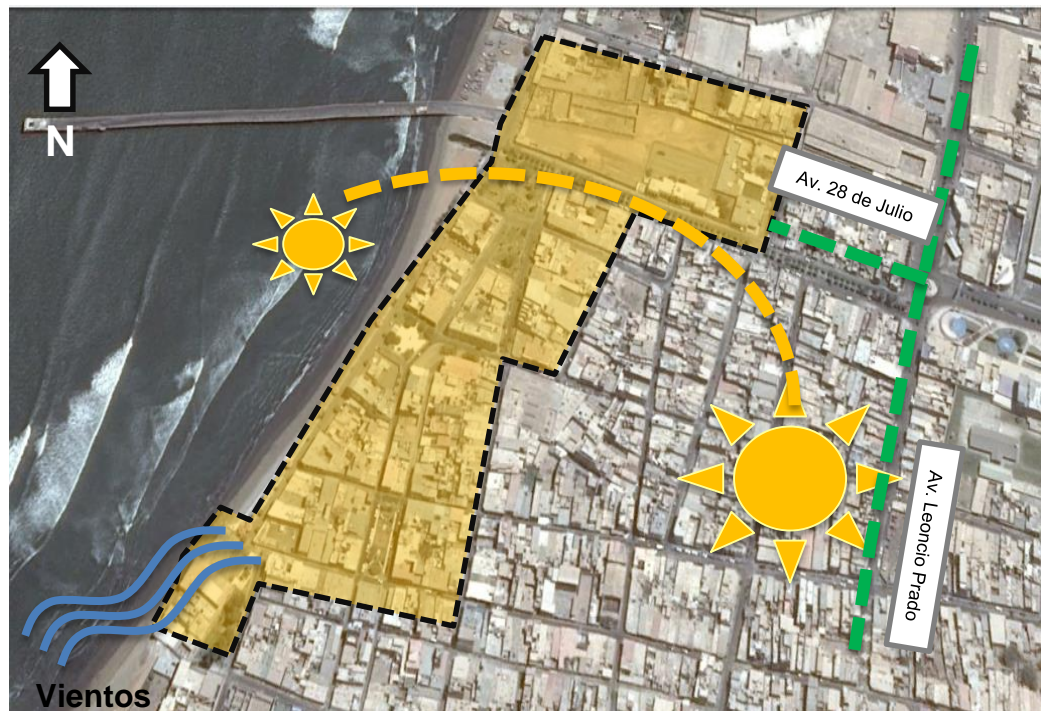
##### - Temperatura

Tiene un clima cálido y templado, acogedor y bueno para la salud, con precipitaciones temporales debido a las corrientes marinas, de Humboldt y del El Niño. La temperatura media anual es 21.8°C en invierno y 28°C en verano.

##### - Vientos

Pacasmayo registra vientos sur-este y sur-norte de 14 km/h en forma permanente.

Imagen n° 5.53. Emplazamiento del sector de intervención



Fuente: Elaboración propia

#### b. Topografía

El sector presenta una topografía que varía de plana a accidentada, notándose claramente una parte baja y una parte alta. El sector presenta 5 calles con pendiente. El Jr. Víctor Fajardo tiene una pendiente del 11%, el Jr.

Independencia tiene una pendiente del 6%, el Jr. Huáscar y el Jr. Junín tienen una pendiente del 6%, el Jr. Ayacucho tiene una pendiente del 5%.

c. Características físicas

El lugar cuenta con un paisaje natural de playa, que sumado al clima, ofrece una serie de posibilidades de uso, como lugar para el descanso, y el desarrollo de prácticas de aventura.

A esto se une la singular belleza de sus casonas que conforman un conjunto arquitectónico armonioso, con el paisaje que conforman el mar y el muelle, que puede ser apreciado desde el malecón.

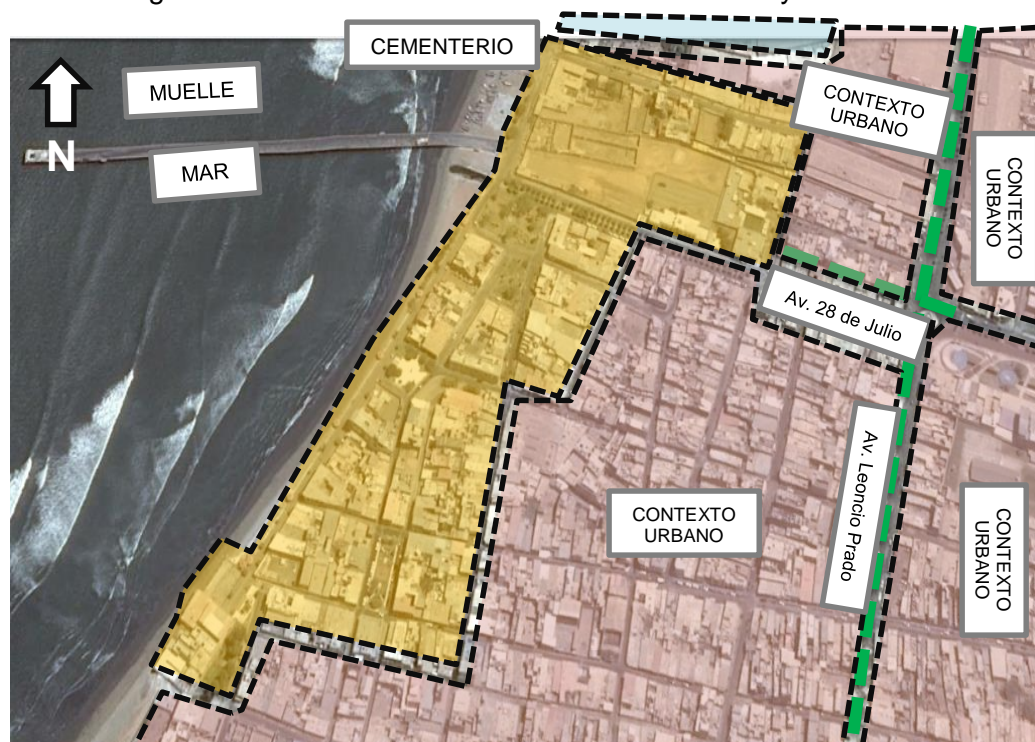
d. Relación con el entorno

Por el norte : El sector colinda con el Cristo Redentor y el cementerio.

Por el sur y por el este : El sector colinda con contexto urbano, con edificaciones correspondiente al uso residencial, comercial, residencial – comercial, educación y usos especiales.

Por el oeste : Con frente al mar y al muelle.

Imagen n° 5.54. Relación del sector de intervención y su entorno



Fuente: Elaboración propia

Imagen n° 5.55. Contexto del sector



Fuente: Municipalidad Provincial de Pacasmayo

e. Usuarios a servir

Está dirigido para las personas que viven en el sector, para los habitantes de Pacasmayo y para los turistas o visitantes de todas las edades.

f. Modos de vida

Los pobladores de Pacasmayo realizan constantemente actividades recreativas, artísticas y culturales. También se desarrollan festividades representativas como las fiestas patronales que se desarrollan en el sector de intervención.

g. Rehabilitación urbana en el terreno

El sector de intervención por ser parte de los inicios de la historia de Pacasmayo se ha convertido en la mayor riqueza cultural e histórica que posee la ciudad por ende hoy en día es fuente de atracción turística.

Actualmente el sector se encuentra deteriorada debido al paso del tiempo y a la falta de concientización de los pobladores, esto conduce a que algunas zonas se encuentran abandonadas y sin uso.

Es por esto que se desarrollará una propuesta de rehabilitación urbana.

### 5.6.2. Idea rectora del Centro Cultural

#### a. Accesos

Se llega al Centro Cultural a través de dos pasajes peatonales que son el Malecón Grau y la Av. Aurelio Herrera.

De acuerdo con lo estipulado por el Reglamento Nacional de Edificaciones Norma A.010 Cap. X - Art. 61 y Art. 62, “el estacionamiento para edificaciones que se encuentren frente a una vía peatonal, deberán ser adquiridos en predios que se encuentren a una distancia de recorrido peatonal cercana a la edificación”.

Imagen n° 5.56. Acceso vehicular para el Centro Cultural



Fuente: Propuesta Urbana

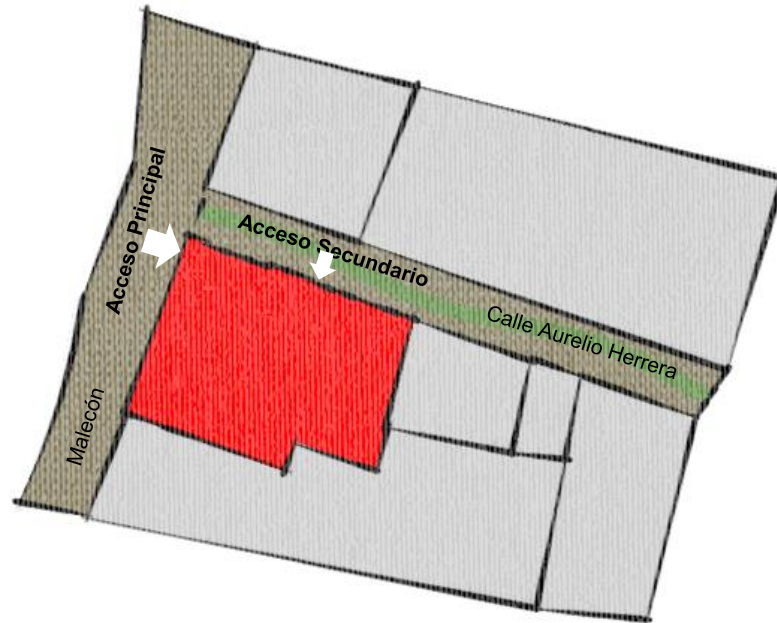
#### - Acceso peatonal

Se contará con dos accesos uno principal y otro secundario.

El acceso principal será por el pasaje de más afluencia que es el malecón, mientras que la entrada secundaria será por el pasaje Aurelio Herrera.



Imagen n° 5.57. Accesos peatonales para El Centro Cultural

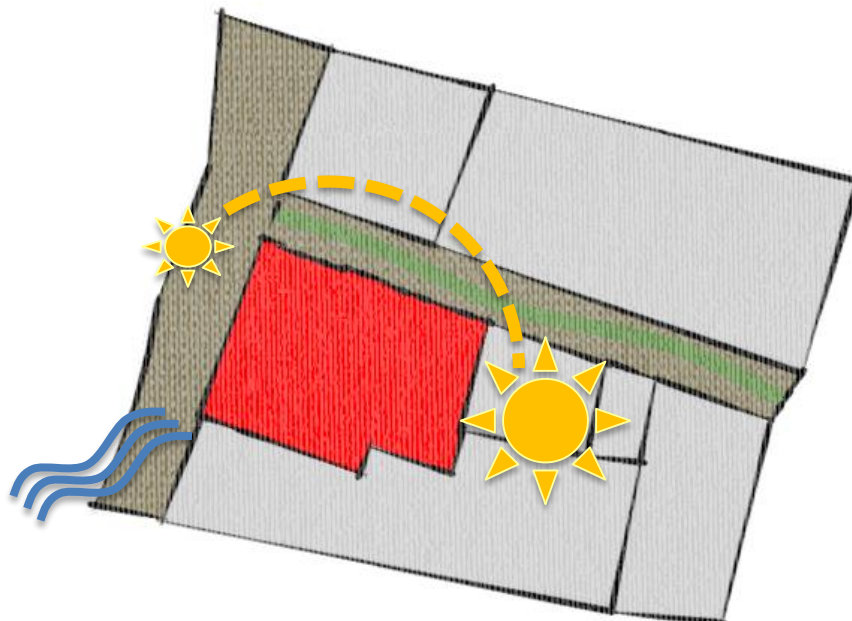


Fuente: Propuesta Urbana

b. Emplazamiento

Para emplazar los ambientes se tendrá prioridad las visuales.

Imagen n° 5.58. Asoleamiento del Centro Cultural



Fuente: Propuesta Urbana

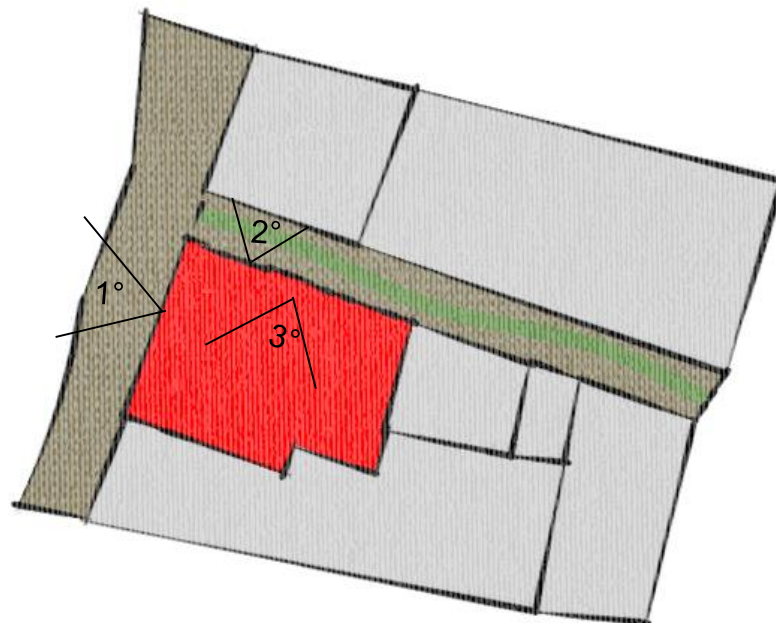
Los ambientes que se utilizan frecuentemente como talleres y biblioteca se ubicarán frente al exterior para obtener mejores visuales, iluminación y ventilación.

Se hará uso de ventilación cruzada.

#### c. Visuales

Se darán preferencia a los ambientes que requieran de una adecuada visual para que puedan contemplar la naturaleza para incentivar a los alumnos.

Imagen n° 5.59. Visuales del Centro Cultural



Fuente: Propuesta Urbana

Jerarquía de visuales:

1º: Es considerada la mejor visual, ya que tiene vista hacia el malecón.

2º: Tiene vista hacia el pasaje peatonal Aurelio Herrera.

3º: Tiene visuales hacia el interior del Centro Cultural, por lo que se propondrá un patio que relacione al malecón con la edificación.

Los ambientes se propondrán de acuerdo a las visuales. Todos los ambientes tendrán iluminación y ventilación natural, así como vistas hacia exteriores e interiores del lugar.

#### d. Organización espacial

Se tendrá como referente el análisis de organización espacial de los monumentos patrimoniales de la ciudad considerando que el sector presenta edificaciones de mucho valor histórico y monumental que datan del siglo XIX. Como se pudo evidenciar en el análisis de diagnóstico urbano del sector esta tipología de edificaciones tienen una característica peculiar, lo cual ha sido acogida y reinterpretada.

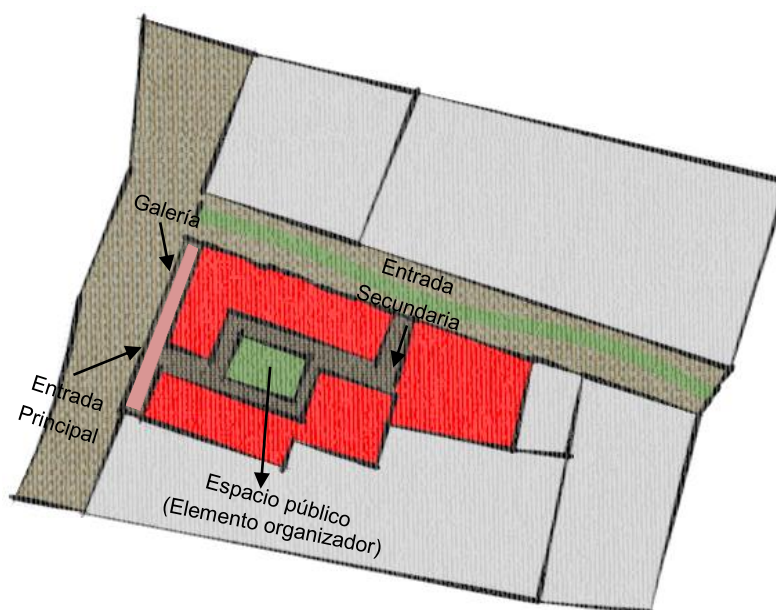
De acuerdo al análisis se concluye que en la fachada existen elementos representativos y repetitivos en la mayoría de monumentos históricos. Estos son:

- Galería: Es un elemento importante, propio de una arquitectura de puerto. Se ubica al ingreso de la edificación, su uso es de mirador.
- Portada: Presenta puerta de dos hojas cuya proporción es de 4:1.
- Ventanas: Son simétricas y se ubican a los costados de la puerta. Son de proporción 3:1.
- Presenta un porcentaje equitativo de llenos (50%) y de vacío (50%).

De acuerdo al análisis de las edificaciones de valor patrimonial se concluye que en la organización espacial:

- Se ingresa a la edificación a través de una galería semi abierta.
- En la organización espacial predomina un patio que funciona como elemento organizador.

Imagen n° 5.60. Organización del Centro Cultural



Fuente: Propuesta Urbana

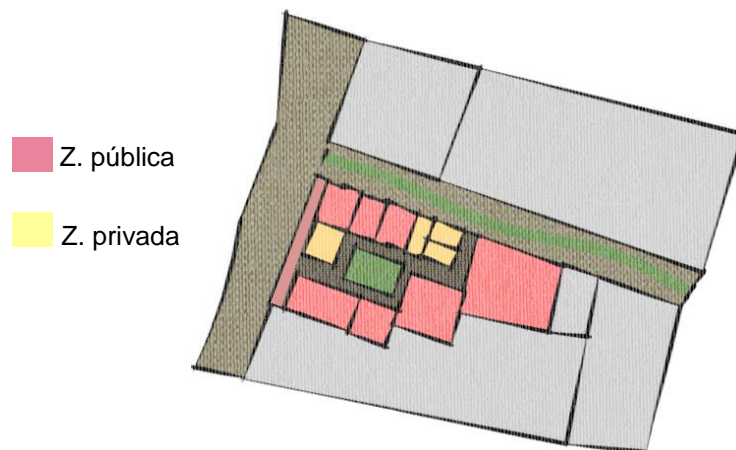
e. Zonificación

Se parte tomando como base la organización espacial que se estudió en el análisis de diagnóstico urbano y la vez toma en consideración las actividades que se realizan actualmente en la ciudad. Están organizados alrededor del espacio público.

En el primer piso contamos con las siguientes zonas:

- Zona pública: está comprendido por talleres, salón multiusos, salón de exposiciones, cafetería y auditorio.
- Zona privada: está comprendido por zonas administrativas y servicios generales.

Imagen n° 5.61. Zonificación del Centro Cultural – 1° piso

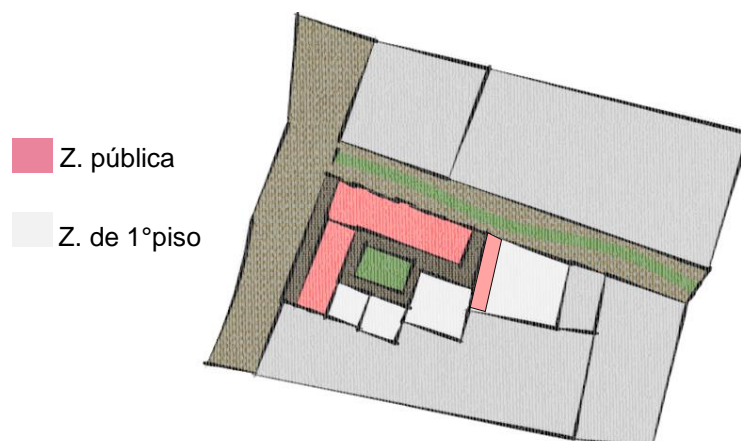


Fuente: Propuesta Urbana

En el segundo y tercer piso contamos con los siguientes ambientes:

- Zona pública: está comprendido por talleres y biblioteca.

Imagen n° 5.62. Zonificación del Centro Cultural – 2° y 3° piso



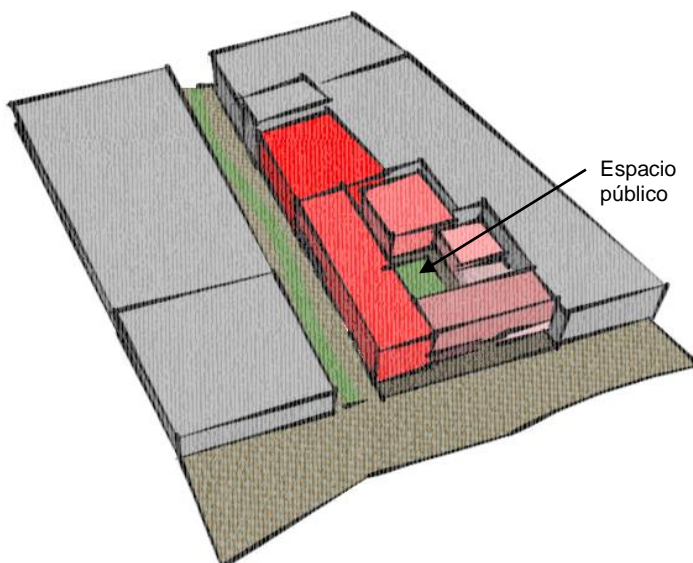
Fuente: Propuesta Urbana

f. Composición volumétrica

Para integrar el Centro Cultural con el entorno se desarrolló a través de la organización espacial, ya que de acuerdo al análisis de diagnóstico urbano los ingresos de las casas patrimoniales se dan a través de una galería que funciona como mirador y los ambientes están emplazados alrededor del elemento organizador que es el espacio público. También se relacionó al Centro Cultural con el entorno a través de la fachada, en sus colores, materiales y elementos representativos de las casas de la ciudad.

Para la altura de la edificación se tuvo como referencia las alturas de las casas de la zona del malecón y la calle Aurelio Herrera para tener un perfil urbano homogéneo y también se consideró los parámetros urbanísticos de la zona.

Imagen n° 5.63. Composición Volumétrica del Centro Cultural



Fuente: Propuesta Urbana

g. Fachada

- Jerarquía de accesos

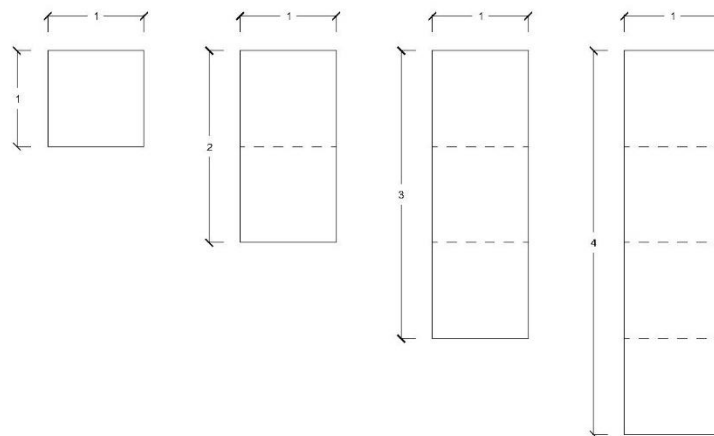
La jerarquía de accesos se da a través de volúmenes superpuestos y a través de pórticos.

- Fachada

Se tuvo como referencia el análisis de fachadas de los monumentos patrimoniales de la ciudad, donde se concluye que en la fachada existen elementos representativos y repetitivos en la mayoría de casonas. Estos son:

- Galería: Es un elemento importante, propio de una arquitectura de puerto. Se ubica al ingreso de la edificación, su uso es de mirador y es semi abierta.
- Portada: Presenta puerta de dos hojas cuya proporción es de 4:1.
- Ventanas: Son simétricas y moduladas. Son de proporción 3:1, 2:1 y 1:1.
- Presenta zócalo de 30 cm. de alto.
- Presenta cornisa.
- Tiene un porcentaje equitativo entre llenos y vacíos.

Imagen n° 5.64. Esquema de proporciones



Fuente: Elaboración Propia

Imagen n° 5.65. Fachada principal del Centro Cultural



Fuente: Propuesta Urbana

Imagen n° 5.66. Fachada secundaria del Centro Cultural



Fuente: Propuesta Urbana

h. Usuarios a servir

Se definen dos grupos de usuarios:

- Usuario temporal: Encontramos a los usuarios que visitan al Centro Cultural, que pueden ser artistas invitados, turistas o público del lugar que asisten a visitar el centro.
- Usuario permanente: Encontramos a los usuarios que se encuentran en el centro cultural durante todo el horario de atención como personal de servicio y administrativo.

### 5.6.3. Partido de diseño del sector de intervención

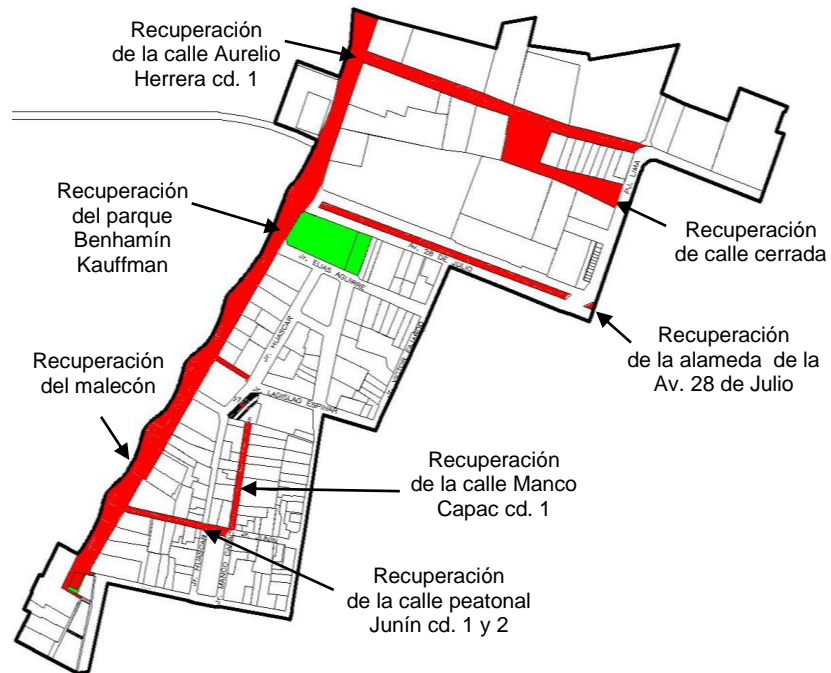
Este proyecto, es un proceso de rehabilitación urbana arquitectónica que tiene como base la revitalización del sector, lo cual permite recuperar la identidad de la ciudad, el mejoramiento de la imagen urbana y el crecimiento turístico social y económico de Pacasmayo.

Para esto se partió con:

a. Recuperación del espacio público.

Recuperar el espacio público como plazas, plazuelas, parques, áreas de recreación y calles donde el peatón sea el privilegiado. Estos espacios públicos serán de encuentro y lugares de socialización donde el individuo pueda generar civismo.

Imagen n° 5.67. Recuperación del espacio público



Fuente: Propuesta Urbana

b. Constituir el borde de agua como un elemento generador de ciudad.

Lo que se buscará en la propuesta urbana es la integración del malecón con las zonas adyacentes del sector. El objetivo es generar que el malecón entrara a la ciudad, esto se logrará a través de pasajes peatonales o alamedas que contengan similitudes con el malecón.

Imagen n° 5.68. Relación del malecón con la ciudad



Fuente: Propuesta Urbana

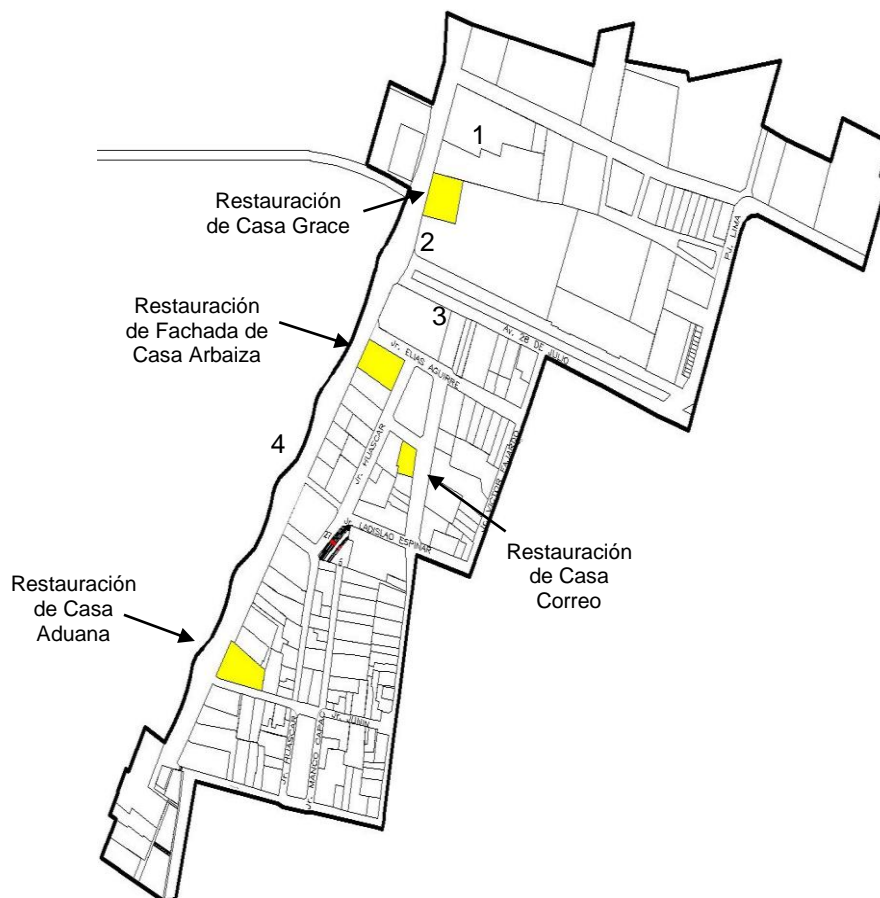


c. Recuperación de monumentos patrimoniales sin uso

En el sector existen 16 monumentos patrimoniales de los cuales actualmente 4 monumentos se encuentran deteriorados y sin uso, es por eso que en la propuesta se recuperará la edificación y se les otorgará nuevos usos que vayan acorde con su distribución espacial y actividades que se desarrollen en el sector, con el fin de recuperar la cultura e identidad de la ciudad. De acuerdo al análisis de diagnóstico urbano se les otorgará actividades comerciales y culturales:

1. Propuesta de museo
2. Propuesta de centro de interpretación
3. Propuesta de hotel
4. Propuesta de hotel

Imagen n° 5.69. Monumentos deteriorados



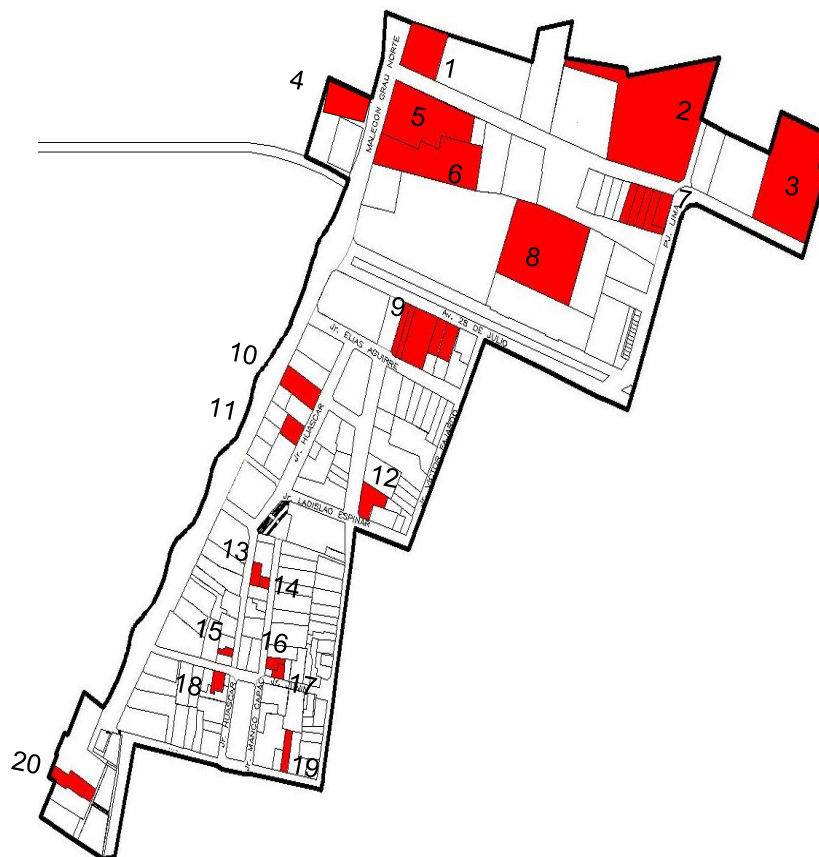
Fuente: Propuesta Urbana

d. Recuperación de edificaciones privados desocupados.

Se recuperará 23 edificaciones que se encuentran sin uso y deteriorados, para transformarlos en nuevos usos que vayan acorde a las actividades del sector. Se les otorgará actividades comerciales, recreativas y culturales.

1. Propuesta de feria gastronómica.
2. Propuesta de centro recreacional.
3. Propuesta de estacionamiento público.
4. Propuesta de módulos para venta de artesanía.
5. Propuesta de Centro Cultural.
6. Propuesta de hotel.
7. Propuesta de cafetería, restaurant y farmacia.
8. Ampliación para el museo de la Ex - estación del ferrocarril.
9. Subdivisión para propuesta de módulos de venta de comida, hotel y viviendas.
10. Propuesta de hotel-restaurant.
11. Propuesta de restaurant.
12. Propuesta de hotel.
13. Propuesta de hotel.
14. Propuesta de cafetería.
15. Propuesta de hotel.
16. Propuesta de cafetería.
17. Propuesta de tienda.
18. Propuesta de cafetería.
19. Propuesta de hotel.
20. Propuesta de hotel.

Imagen n° 5.70. Espacios privados para otorgar nuevos usos



Fuente: Propuesta Urbana

e. Centro Cultural, como equipamiento revitalizador.

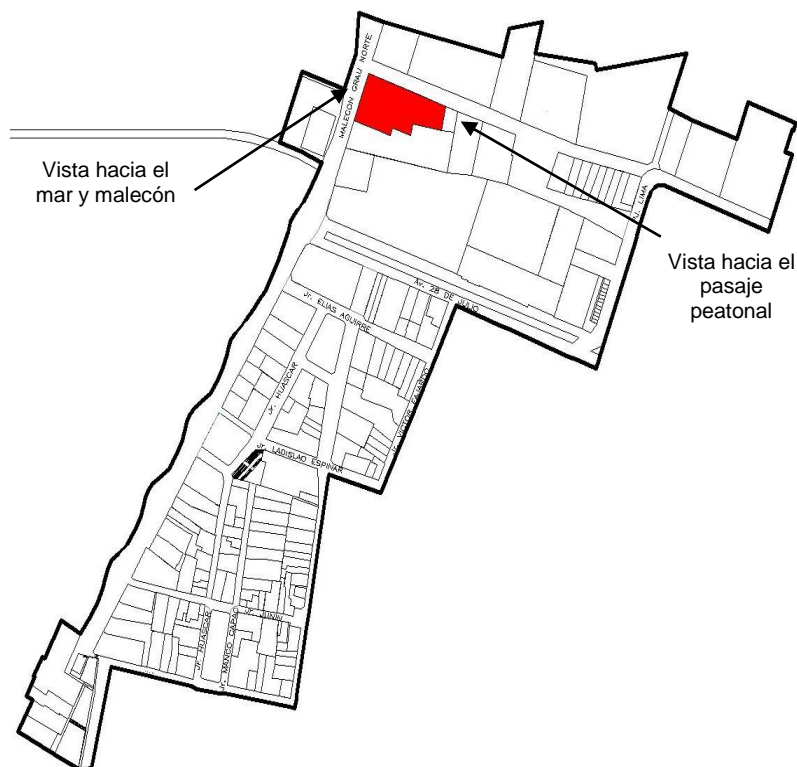
Este Centro Cultural va a ayudar a revitalizar y dar mayor importancia al sector de intervención donde se desarrollarán el mayor número de actividades artísticas, recreativas y culturales.

En el Informe de Progreso de 1998 se refiere a la importancia de los equipamientos culturales en la revitalización de los centros urbanos, ya que actualmente las ciudades se están beneficiando de sus tradiciones y cultura para atraer turismo a la ciudad.

Los equipamientos culturales contribuyen a crear niveles más altos de competencia, ya que permiten desarrollar la creatividad y la seguridad de las personas; también evitan la cohesión social, debido a que promueve una mejor comprensión de culturas y distintas generaciones de la sociedad. Asimismo, animan a los ciudadanos a participar más activamente en el desarrollo

colectivo, provocando una mayor conciencia de identidad y favoreciendo o creando tradiciones locales.

Imagen n° 5.71. Centro Cultural, como equipamiento revitalizador.



Fuente: Propuesta Urbana

#### 5.6.4. Partido de diseño del Centro Cultural

##### a. Relación con el contexto

###### Materiales

Los materiales y colores a utilizar serán los colores típicos de las casas de Pacasmayo.

###### Altura de edificación

Se desarrollará de acuerdo a los Parámetros Urbanos dados por la Municipalidad Distrital de Pacasmayo. Se mantendrá un perfil homogéneo.

##### b. Relación con la arquitectura monumental

En este punto se tomará en consideración el contexto del terreno, se tendrá como referencia la arquitectura republicana de la época de Pacasmayo, ya que lo que se quiere transmitir es la cultura de la ciudad, para esto se tomará códigos de fachada o espacialidad y se mantendrá en el Centro Cultural.

Imagen n° 5.72. Relación con el contexto (fachada)



Fuente: Propuesta Urbana

Imagen n° 5.73. Relación con el contexto (espacialidad)



Fuente: Propuesta Urbana

## CONCLUSIONES

1.
  - a. La rehabilitación urbana del sector de intervención se basa en tres principios, que son: transformación, preservación y recodificación, que se emplean en la recuperación de espacios públicos, convirtiéndolos en lugares dinámicos con nuevas funciones, zonas de descanso, mobiliario y áreas verdes sin perder la identidad del sector; asimismo mediante estos espacios se crea un circuito peatonal libre de barreras que une a la ciudad con diferentes sitios turísticos, recreativos y de interacción social lo que según las bases teóricas, para el autor José María Yague significa que mediante estos principios se aprovecha los recursos del sector y se logra una integración del entorno urbano y social; también mediante estos principios se logra recuperar espacios privados como monumentos patrimoniales que mediante su restauración se les ha otorgado nuevas actividades que van acorde con su espacialidad como museo, hoteles y centro de interpretación, lo que según las bases teóricas, para el autor Manuel Ferrada significa que mediante estos principios se recupera la identidad cultural y se logra darle vida a un espacio turístico de una ciudad, asimismo otros espacios privados se han recuperado y se les otorga diferentes actividades comerciales y recreativas, ya que es lo que se realiza con más frecuencia en Pacasmayo lo que para Manuel Ferrada significa un realce y potencialización en la ciudad que trae consigo el desarrollo económico y social.
  - b. En el Centro Cultural se aplican los principios de transformación y recodificación que impulsan al desarrollo social y educativo de Pacasmayo, mediante la consolidación de espacios dedicados al fomento de las áreas creativas, artísticas y culturales. Este conserva el alineamiento y prototipo arquitectónico de los monumentos patrimoniales de la ciudad que corresponde al siglo XIX. Según las bases teóricas para el autor Manuel Ferrada significa que mediante esta edificación se logra espacios de encuentro y de interacción social que crean mayor conciencia de identidad y cultura, con esto se logra que el lugar se repotencialice y haya un desarrollo económico y social para la ciudad.

2. Las actividades comerciales y turísticas son las que predominan en el sector gracias a las potencialidades del lugar, las mismas que han sido consideradas y potenciadas en la intervención, ya que según bases teóricas para el autor Raúl Alonso La Torre estas actividades son importantes porque permiten que haya una mejor dinámica y más áreas de interacción y encuentro social, ya que hace que los usuarios transiten frecuentemente por las calles y alamedas peatonales haciendo que interactúen socialmente, es por eso que se plantea que en el sector de intervención urbana, de las 23 edificaciones intervenidas se han destinado 8 lotes para hoteles, 1 lote para feria gastronómica, 1 lote para centro cultural, 1 lote para museo, 3 lotes para restaurantes, 4 lotes para cafetería, 1 lote para tienda minorista, 1 lote para módulos para venta de artesanía y 1 lote para módulos de venta de comida, lo que va a permitir el mejoramiento del sector, el intercambio e interacción entre las personas y el dinamismo comercial y turístico lo que para el referido autor significa un desarrollo económico y social para la ciudad.
3. Las actividades artísticas, recreativas y culturales predominan en Pacasmayo, por lo que se propone diferentes edificaciones como centro cultural, museos y centros de interpretación donde se realizarán diferentes exposiciones de la historia y cultura de la ciudad; lo cual según bases teóricas para el autor Raúl Alonso La Torre significa que estos usos permiten que la rehabilitación sea organizada, ordenada, con una dinámica urbana permanente que hace que las personas tengan libertad para caminar e interactuar.
4. El sector tiene un valor histórico y cultural de vital importancia que actualmente necesita ser rescatado para mantener la identidad y cultura de la ciudad, asimismo el valor que tiene Pacasmayo no sólo debe ser considerado como playa sino también como característica cultural que se necesita ser repotenciado, por lo cual el Centro Cultural contempla estas consideraciones como la integración con el entorno, por lo cual se plantea en la fachada y espacialidad elementos representativos y repetitivos de la arquitectura de los monumentos patrimoniales de la ciudad que corresponde al siglo XIX, para así mantener el espacio histórico y cultural de Pacasmayo.

## RECOMENDACIONES

1. Debido al limitante de extensión de área de estudio, se recomienda que para futuras investigaciones se abarque más área y se proponga una rehabilitación urbana de toda la parte central y parte alta de Pacasmayo, para así lograr un conjunto urbano libre de áreas deterioradas y abandonadas para crear diferentes áreas de interacción social así como plantear diferentes actividades comerciales que promuevan el desarrollo económico de la ciudad.
2. Se recomienda que en las futuras investigaciones urbanas en Pacasmayo se considere potenciar el atractivo paisajístico de la ciudad y se realicen edificaciones y actividades que impulsen el turismo para que contribuya al desarrollo económico, social y cultural del poblador, visitante y turista.



## REFERENCIAS

- Baños J., (2014). Desarrollo de turismo en Puerto Vallarta. *Turismo, identidad y espacio público en Puerto Vallarta*. México.
- Callejas J., Cromeyer B. y Quevedo V. (2006). *Propuesta de rehabilitación de malecón y zona de esparcimiento en el frente de playa en la unión*. (Tesis de titulación). Universidad Autónoma de México. San Salvador, México.
- Ching F. (1996). *Arquitectura: Forma, Espacio y Orden*. México.
- Del Campo T. (2009). *Proceso de Peatonalización y Nueva Sociabilidad*. Sevilla, Málaga, España.
- Domínguez M. (2013). *Proyecto de rehabilitación urbana: Parque costero para Valparaíso*. (Tesis de titulación). Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Chile.
- Fariña T. (2013). *Ciudad sostenible, rehabilitación arquitectónica y regeneración urbana*. España: Zaragoza.
- Ferrada M. (2001). *Aspectos a considerar en el proyecto de intervención sobre preexistencias arquitectónicas y urbanas*. Ponencia presentada en la Universidad Nacional Andrés Bello. Viña del Mar.
- Ferrada M. (2001). *Proyecto de intervención sobre preexistencias arquitectónicas y urbanas*. Brasil
- Fundación Abya Yala (1998). *Informe de progreso*. España.
- Gallegos G. (1999). *Rehabilitación urbano – arquitectónica del malecón de la Habana – Cuba*. (Tesis de titulación). Universidad Autónoma de México.
- Gobierno de España (2010). *Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad*. España.
- Gobierno Vasco. Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (2003). *Criterios de sostenibilidad aplicables al planteamiento urbano*. Vasco.
- González M. (2007). *Ideas y Buenas Prácticas para la Movilidad Sostenible*. España.
- Lanzafame F. y Radics A. (junio, 2013). *Experiencias en Rehabilitación de Áreas Urbanas y Programa BID*. Ponencia presentada en la Municipalidad Metropolitana de Lima. Lima.
- Lynch K. (1959). *La Imagen de la Ciudad*. Buenos Aires.

- Malecón Grau Necesita Mejoramiento*, (19 de mayo del 2014). Diario Últimas Noticias, p. 2.
- Mataix C. (2010). *Movilidad Urbana Sostenible: Un Reto Energético y Ambiental*. España.
- Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (2014). *Estadísticas anuales de Turismo en La Libertad*. Informe institucional.
- Ministerio de Cultura y Agricultura (2012). *Libro Verde de Sostenibilidad Urbana y Local en la era de la información*. España.
- Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino (2011). *Indicadores: Aplicación y Valoración de los Resultados del Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad en Cuatro Municipios*. España.
- Moncayo P. y Moscoso P. (2014). *Propuesta de diseño arquitectónico – urbano para la rehabilitación del malecón de Chipipe, Salinas, Provincia de Santa Elena – Ecuador*. (Tesis de titulación). Universidad de Quito. Ecuador.
- Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental (2015). *La Contaminación Sonora*. Perú.
- Perrone G. (2012). *Malecón 2000. El inicio de la regeneración urbana en Guayaquil: un enfoque proyectual*. (Título de Maestría). Ecuador.
- Quispe H. (2015, 15 de setiembre). Entrevista personal con el autor. Pacasmayo.
- Ramírez N. (2013). *Estrategias de integración y rehabilitación urbana sostenible en el centro histórico de la ciudad de Puebla – México*. (Tesis de doctorado). Universidad de Valladolid, España.
- Rojo D. (2005). *Ex Cárcel de Valparaíso*. (Tesis de titulación). Universidad de Chile. Chile.
- Rubio J. (2010). *Renovación Urbana en España (1989-2010). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación*. Ponencia presentada en la Conferencia de Edificios Sustentables. España.
- Sastre J. (2014). *Consultoría Internacional de Transporte*. Bolivia.
- Seminario Internacional de Turismo y Humanismo (1976). *Carta del Turismo Cultural. Bruselas*. Documento institucional.
- Sociedad Pública de Gestión Ambiental. (2014). *Edificación y Rehabilitación Ambientalmente Sostenible en Euskadi*. Vasco.

## ANEXO n.º 1.

### Entrevista

Tabla n° 5.23. Entrevista con el encargado de la Casa de la Cultura de Pacasmayo

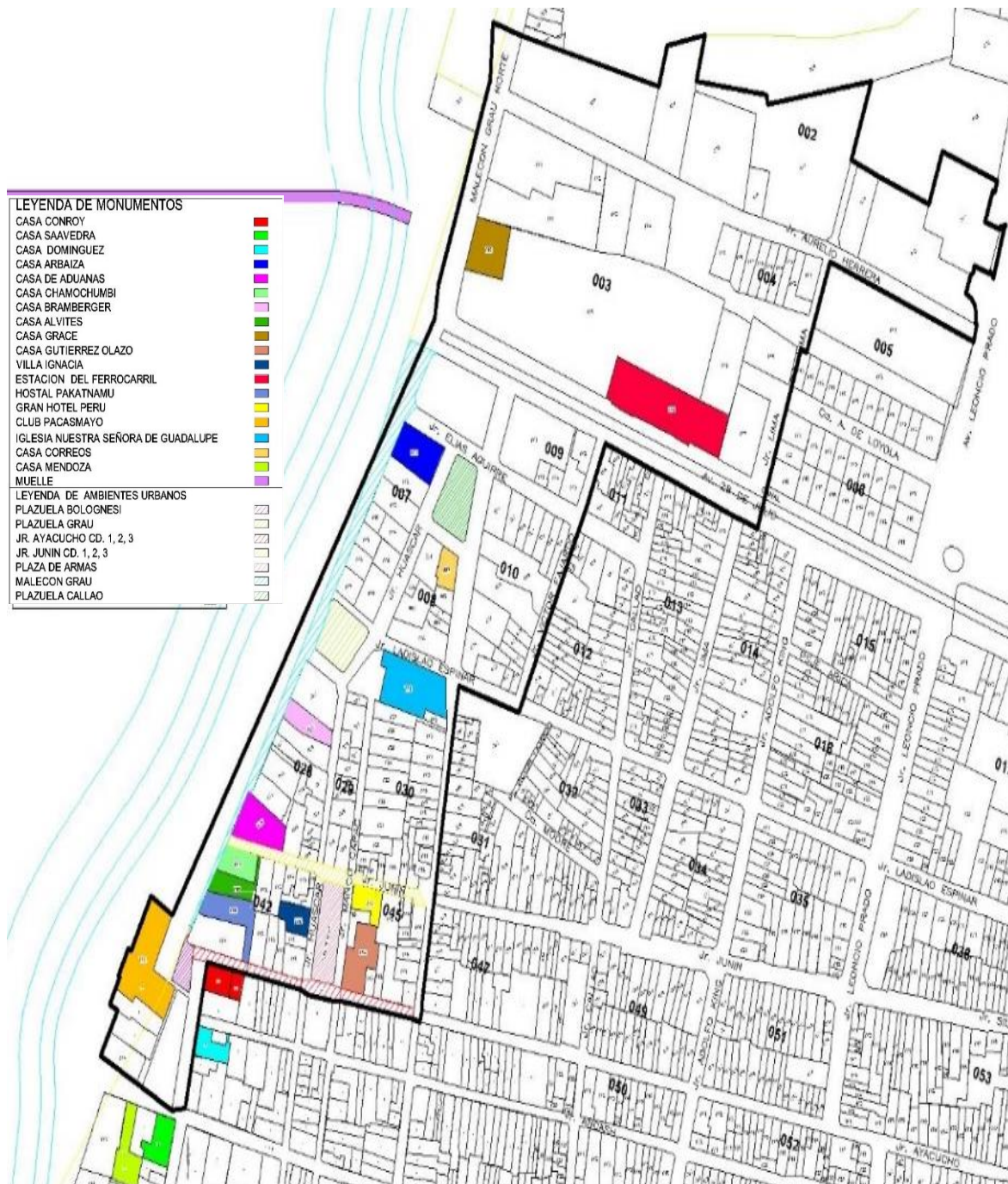
ENTREVISTA	
Entrevistado por:	Diana Cruzado García.
Entrevistado:	Herminio Quispe Nazario
Cargo:	Actual encargado de La Casa de la Cultura de Pacasmayo
Fecha:	15/02/2016
Hora:	7:23 pm
1.- ¿Desde cuándo es Ud. encargado de la Casa de la Cultura de Pacasmayo?	La Casa de la Cultura la tengo a cargo desde el año 2010, desde que soy Director de La Orquesta Sinfónica de Pacasmayo.
2.- ¿Actualmente qué actividades realizan en la Casa de la Cultura?	Actualmente no podemos realizar ninguna actividad, ya que la Casa de la Cultura por su antigüedad se encuentra muy deteriorada, su techo se encuentra en mal estado ya que está hecho de caña y madera y no se ha tenido ningún tipo de cuidado ni se ha tenido la debida preocupación por su mantenimiento.
3.- ¿Qué actividades se desarrollaban antes en la Casa de la Cultura de Pacasmayo?	Se desarrollaban los ensayos de la orquesta sinfónica, ensayos de danza típica y moderna, ensayos de teatro, clases de oratoria, clases de canto, clases de manualidades y artesanías.
4.- ¿Estas actividades hoy en día donde las realizan?	En el caso de la Orquesta Sinfónica ensayamos en el Salón Consistorial de la Municipalidad Distrital de Pacasmayo, pero hay días que no podemos ensayar debido a las reuniones y Sesiones de Consejo que se realizan ahí, en el caso de los otros talleres se realizan en el Parque del Niño o canchas deportivas.
5.- ¿Estas actividades quienes las realizan?	Bueno, en nuestros talleres tenemos niños, jóvenes, adultos y adultos mayores, que desarrollan estas actividades, no tenemos edades definidas, cualquier persona es bienvenida.
6.- ¿Cree Ud. que no tener un ambiente destinado para estos tipos de actividades perjudica la cultura que están desarrollando los jóvenes?	Si, ya que todos los talleres no ensayamos continuamente, por lo que no hay un lugar donde podamos ensayar todos los días, a veces tenemos presentaciones de diversos lugares que nos invitan, sin embargo no podemos ensayar ni podemos estar trasladando los instrumentos de un lado a otro ya que corremos el riesgo de perderlos o desafinarlos por completo, ya que algunos instrumentos son muy sensibles al medio.
7.- ¿Qué cree Ud. que es necesario en Pacasmayo para fomentar el turismo?	Es necesario un lugar donde podamos desarrollar diferentes actividades culturales, donde podamos brindar conciertos, donde se puedan realizar exposiciones, donde ustedes los jóvenes tengan un lugar de concentración, donde podamos invitar a diferentes orquestas, o agrupaciones que realicen estos tipos de actividades culturales, para fomentar el turismo y cultura en Pacasmayo.

Fuente: Elaboración propia

## ANEXO n.º 2.

### Monumentos y ambientes urbanos monumentales de Pacasmayo

Imagen n.º 5.74. Plano de monumentos y ambientes urbanos monumentales de Pacasmayo



Fuente: INC – Elaboración propia

- Monumentos

Imagen n° 5.75. La Antigua Estación Del Ferrocarril (N° 2900 – 72)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.76. La Iglesia Nuestra Señora De Guadalupe - El Muelle Pacasmayo (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



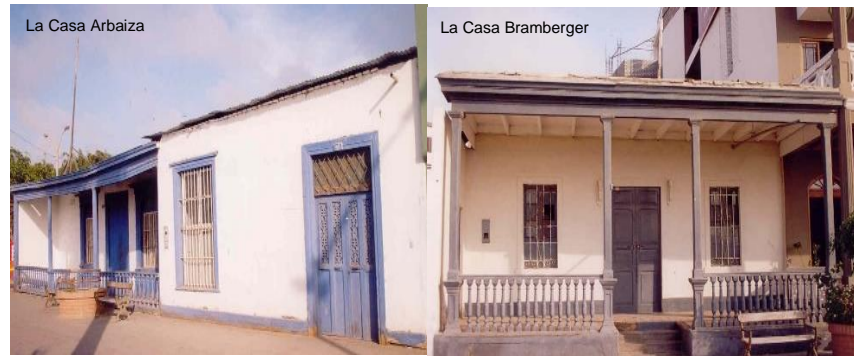
Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.77. La Casa Saavedra - La Casa Grace (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.78. La Casa Arbaiza - La Casa Bramberger (R.D.N. N° 026 –  
INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.79. La Casa Aduanas - La Casa Chamochumbi (R.D.N. N° 026 –  
INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.80. La Casa Alvites - El Hostal Pakatnamu (R.D.N. N° 026 – INC  
– 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.81. El Club Pacasmayo - La Casa Correos (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.82. La Villa Ignacia - La Casa Conroy (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.83. La Villa Ignacia - La Casa Conroy (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.84. La Casa Gutiérrez Olazo – La Casa Mendoza (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

- Ambiente Urbano Monumental

Imagen n° 5.85. Jr. Ayacucho Cuadras 1, 2 y 3 (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.86. Jr. Junín Cuadras 1, 2 y 3 (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo



Imagen n° 5.87. Plazuela Bolognesi - Plazuela Grau (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.88. Imagen n° 5.23. Malecón Grau - Plaza de Armas (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

Imagen n° 5.89. Plazuela Callao (R.D.N. N° 026 – INC – 2002)



Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

### ANEXO n.º 3.

#### Ficha de análisis de contexto urbano

Tabla n° 5.24. Ficha de análisis de contexto urbano

N°	MZ	LOTE	USO	TIPO_VIV	ACTIVIDAD.	CONSERVACION	N_PISOS
1	2	5	SIN USO	-----	-----	REGULAR	1
2	2	6	OTROS USOS	-----	INFORMACION Y COMUNICACIONES	REGULAR	1
3	2	7	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	5
4	2	19	SIN USO	-----	-----	REGULAR	1
5	2	18	SIN USO	-----	-----	REGULAR	1
6	2	17	SIN USO	-----	-----	REGULAR	1
7	2	16	COMERCIAL	-----	COMERCIO AL POR MAYOR Y MENOR	MALO	1
8	2	15	OTROS USOS	-----	ACT.ARTISTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREATIVAS	MALO	1
9	2	14	SIN USO	-----	-----	MALO	1
10	4	1	SIN USO	-----	-----	MALO	1
11	4	2	COMERCIAL	-----	GARAJE	MALO	1
12	4	3	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	5
13	4	4	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	4
14	4	5	SALUD	-----	ACT. DE ATENCION A LA SALUD HUMANA	BUENO	1
15	4	6	SALUD	-----	ACT. DE ATENCION A LA SALUD HUMANA	BUENO	1
16	4	7	OTROS USOS	-----	ACT. FINANCIERAS Y DE SEGURO	MALO	2
17	4	8	OTROS USOS	-----	ACT.ARTISTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREATIVAS	REGULAR	1
18	4	9	OTROS USOS	-----	OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO	REGULAR	1
19	4	10	SIN USO	-----	PATRIMONIO CULTURAL	MALO	1
20	4	11	SIN USO	-----	-----	MALO	1
21	3	1	SIN USO	-----	-----	MALO	1
22	3	2	SIN USO	-----	-----	MALO	1
23	3	3	SIN USO	-----	-----	MALO	1
24	3	4	SIN USO	-----	-----	MALO	1
25	3	5	SIN USO	-----	-----	MALO	1
26	3	6	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	MALO	1
27	3	7	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	MALO	1
28	3	8	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	MALO	1
29	3	9	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	MALO	1
30	3	10	SIN USO	-----	-----	MALO	1
31	9	1	SIN USO	-----	-----	MALO	2
32	9	2	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
33	9	3	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
34	9	4	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
35	9	5	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
36	7	1	OTROS USOS	-----	ACT.ARTISTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREATIVAS	REGULAR	1
37	7	2	SIN USO	-----	PATRIMONIO CULTURAL	MALO	2
38	7	3	RESIDENCIAL	-----	RESIDENCIAL	MALO	1
39	7	4	RESIDENCIAL	-----	RESIDENCIAL	REGULAR	1
40	7	5	RESIDENCIAL	-----	RESIDENCIAL	REGULAR	1
41	7	6	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	4
42	7	7	COMERCIAL	UNIF.	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	1
43	7	8	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
44	8	1	SIN USO	-----	PATRIMONIO CULTURAL	MALO	1
45	8	2	RESIDENCIAL	UNIF.	-----	MALO	4
46	8	3	SIN USO	-----	-----	BUENO	1
47	8	4	COMERCIAL	-----	RESIDENCIAL/ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	3
48	8	5	SIN USO	-----	-----	REGULAR	1
49	8	6	RESIDENCIAL/COMERCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL/ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	2
50	8	7	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2

51	8	8	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
52	8	9	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
53	8	10	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	MALO	2
54	10	1	OTROS USOS	-----	ACT. PROFESIONALES, CIENTIFICAS Y TECNICAS	REGULAR	1
55	10	2	OTROS USOS	-----	ACT. ARTISTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREATIVAS	MALO	2
56	10	3	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
57	10	4	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
58	10	5	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
59	10	6	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
60	10	7	RESIDENCIAL	UNIF.	-----	BUENO	2
61	10	8	OTROS USOS	-----	ACT. ARTISTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREATIVAS	MALO	2
62	10	9	OTROS USOS	-----	ACT. FINANCIERAS Y DE SEGURO	BUENO	2
63	10	10	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
64	10	11	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
65	10	12	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
66	10	13	COMERCIAL	-----	COMERCIO AL POR MAYOR Y MENOR	REGULAR	1
67	10	14	RESIDENCIAL/COMERCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL/ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	2
68	10	15	RESIDENCIAL/COMERCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL/ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	2
69	10	16	SIN USO	-----	-----	REGULAR	1
70	10	17	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	2
71	30	1	OTROS USOS	-----	ACT. ARTISTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREATIVAS	REGULAR	1
72	30	2	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	3
73	30	3	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
74	30	4	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
75	30	5	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
76	30	6	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
77	30	7	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
78	30	8	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
79	30	9	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
80	30	10	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
81	30	11	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
82	30	12	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	3
83	30	13	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	2
84	30	14	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	2
85	30	15	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	2
86	30	16	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	2
87	30	17	SIN USO	-----	-----	REGULAR	2
88	30	18	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	2
89	30	19	SIN USO	-----	-----	MALO	2
90	30	20	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	MALO	2
91	30	21	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	3
92	30	22	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
93	30	23	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
94	30	24	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	3
95	30	25	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
96	30	26	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
97	30	27	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
98	29	1	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
99	29	2	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
100	29	3	SIN USO	-----	-----	MALO	3
101	29	4	SIN USO	-----	-----	BUENO	1
102	29	5	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
103	29	6	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
104	29	7	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	MALO	1
105	29	8	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	2
106	29	9	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	1
107	29	10	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	2


107	29	10	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	2
108	28	1	OTROS USOS	-----	ACT. PROFESIONALES, CIENTIFICAS Y TECNICAS	BUENO	1
109	28	2	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	2
110	28	3	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	5
111	28	4	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
112	28	5	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
113	28	6	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	1
114	28	7	SIN USO	-----	-----	BUENO	1
115	28	8	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
116	28	9	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
117	28	10	SIN USO	-----	PATRIMONIO CULTURAL	MALO	2
118	28	11	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
119	28	12	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
120	28	13	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
121	28	14	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
122	45	1	RESIDENCIAL/COMERCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL/ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	2
123	45	2	RESIDENCIAL/COMERCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL/ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	2
124	45	3	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	2
125	45	4	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	REGULAR	2
126	45	5	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	2
127	45	6	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	2
128	45	7	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
129	45	8	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
130	45	9	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
131	45	10	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	2
132	45	11	OTROS USOS	-----	ACT.ARTISTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREATIVAS	BUENO	1
133	45	12	SIN USO	-----	-----	BUENO	1
134	45	13	COMERCIAL	-----	GARAJE	MALO	1
135	45	14	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	2
136	45	15	OTROS USOS	-----	ADMINISTRACION PUBLICA	BUENO	3
137	42	1	RESIDENCIAL/COMERCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL/ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	1
138	42	2	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	MALO	2
139	42	3	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	MALO	2
140	42	4	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	1
141	42	5	SIN USO	-----	-----	MALO	1
142	42	6	COMERCIAL	-----	COMERCIO AL POR MAYOR Y MENOR	REGULAR	2
143	42	7	EDUCACION	-----	ENSEÑANZA	BUENO	1
144	42	8	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	3
145	42	9	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
146	42	10	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
147	42	11	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	MALO	2
148	42	12	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	MALO	2
149	42	13	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
150	42	14	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	3
151	42	15	COMERCIAL	-----	ACT. DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	BUENO	2
152	42	16	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	BUENO	1
153	58	1	COMERCIAL	-----	ACT.ARTISTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREATIVAS	BUENO	2
154	58	2	SIN USO	-----	-----	MALO	2
155	58	3	RESIDENCIAL	UNIF.	RESIDENCIAL	REGULAR	1
156	58	4	EDUCACION	-----	ENSEÑANZA	BUENO	1

Fuente: Elaboración propia

## ANEXO n.º 4.

### Parámetros Urbanos

Tabla n.º 5.25. Parámetros Urbanos del Centro Cultural

 	
PARAMETROS URBANOS Y EDIFICATORIOS	
<b>Nº 022-2016</b>	
<p>EL JEFE DE LA DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACASMAYO, que suscribe:</p> <p><b>OTORGA:</b></p> <p>De acuerdo Ley N° 29060 Primera Disp. Trans. (06/07/2007), Ley N° 29090 Art. 14 (25/09/2007), Ley N° 27444 Art. 207 (10/04/2001), D.S. N° 024-2008-Vivienda Art. 5 (27/09/2008), se establece que el predio ubicado en <b>Ca. MALECON GRAU, Lote 01 y 1A, Mz. 04, Sector Centro de Pacasmayo</b>, del Distrito de Pacasmayo le corresponde los siguientes Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:</p>	
<b>1.- UBICACIÓN</b>	
REGION:	LA LIBERTAD
PROVINCIA:	PACASMAYO
DISTRITO:	PACASMAYO
<b>2.- ESTRUCTURA URBANA</b>	
AREA DE ESTRUCTURACION	EN ELABORACION
<b>3.- ZONIFICACION</b>	
ZONIFICACION	ZRE-1, RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA.
<b>4.- COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	
USOS PERMITIDOS	USO PERMITIDO VIVIENDA, COMPATIBLE CON COMERCIO
<b>5.- NORMATIVIDAD DE LOTE</b>	
AREA LOTE NORMATIVO	1996.83M2.
COEFICIENTE DE EDIFICACION	2.4.
PORCENTAJE DE AREA LIBRE	COMERCIO NO EXIGIBLE, RESIDENCIAL 30%.
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	3 PISOS MAS AZOTEA (EL PREDOMINANTE PARA ESTE AMBIENTE).
RETIROS	NO OBLIGATORIO.
ALEROS	NO PERMITIDO.
ESTACIONAMIENTO	NO OBLIGATORIO.
DENSIDAD NETA	90-600HAB/HA.
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	CONSERVAR ALINIAMIENTO Y PROTOTIPO ARQUITECTONICO POR ESTAR EN EL AMBIENTE URBANO MONUMENTAL.
<b>6.- CONSERVACION</b>	
*SE DEBERA RESPETAR EL LENGUAJE ARQUITECTONICO QUE PRESENTA EL ENTORNO.	
<b>7.- OTROS</b>	
Este documento caduca en 36 meses después de la fecha de emisión	
Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, para los fines que estime conveniente.	
Pacasmayo, 19 de Abril del 2016.	
<hr/> <p>MANCO CAPAC N° 45 TELEFAX: 52-3101 - PACASMAYO</p> <p style="text-align: right;"><a href="mailto:didu@municipipacasmayo.gob.pe">didu@municipipacasmayo.gob.pe</a></p>	

Fuente: Municipalidad Distrital de Pacasmayo

## ANEXO n.º 5.

### Matriz de consistencia

TITULO	PROBLEMA	HIPOTESIS	OBJETIVOS	BASES TEORICAS	VARIABLE	INDICADORES
PRINCIPIOS DE LA REHABILITACION URBANA EN UN SECTOR DE INTERVENCIÓN DE PACASMAYO – CENTRO CULTURAL	<p><b>Problema general.</b> ¿De qué manera se pueden aplicar los principios de la rehabilitación urbana en un sector de intervención de Pacasmayo así como en el Centro Cultural?</p> <p><b>Problemas específicos.</b> -¿Qué principios de rehabilitación urbana se emplean en el sector de intervención de Pacasmayo así como en el Centro Cultural? -¿Cuáles son las actividades que contribuyen a un desarrollo urbano ordenado con prioridad a la actividad cultural? -¿Cuáles son las actividades culturales predominantes que se desarrollan en Pacasmayo? -¿Qué pautas de diseño urbano y arquitectónico se establecen para el sector de intervención urbana y del Centro Cultural de Pacasmayo?</p>	<p><b>Formulación de la hipótesis</b> Los principios de la rehabilitación urbana se aplican en el diseño del sector de intervención urbana de Pacasmayo así como en el Centro Cultural.</p> <p><b>Formulación de la sub-hipótesis</b> -Los principios de transformación, recodificación y preservación se emplean en el diseño del sector de intervención urbana de Pacasmayo así como en el Centro Cultural. -Las actividades comerciales y turísticas contribuyen a un desarrollo urbano con prioridad a la actividad cultural. -Las actividades artísticas, recreativas y culturales predominan en Pacasmayo. -Las pautas de diseño urbano y</p>	<p><b>Objetivo General:</b> Determinar de qué manera se pueden aplicar los principios de la rehabilitación urbana en el sector de intervención urbana de Pacasmayo así como en el Centro Cultural.</p> <p><b>Objetivos Específicos:</b> - Determinar qué principios de la rehabilitación urbana se emplean en el sector de intervención urbana de Pacasmayo así como en el Centro Cultural. - Identificar las actividades que contribuyan a un desarrollo urbano ordenado con prioridad a la actividad cultural. -Determinar cuáles son las actividades culturales son las predominantes en el sector de intervención. -Establecer las pautas de diseño urbano y arquitectónico para el sector de intervención</p>	<p><b>1.La rehabilitación urbana:</b> -Definición -Principios de la rehabilitación urbana. -Problemática de la rehabilitación urbana. -Criterios de la rehabilitación urbana -Rehabilitación urbana en el ámbito turístico -Caso emblemático: Barcelona</p> <p><b>2.Movilidad Urbana</b> -Definición -Movilidad y desarrollo sostenible -Los grandes conflictos de la movilidad -Medidas para reducir el uso del automóvil: peatonalización - Peatonalización y comercio -Medidas para conseguir una peatonalización adecuada.</p>	<p><b>Variable independiente:</b> Principios de la Rehabilitación Urbana</p>	<p>-20 lotes intervenidos reconvertidos su uso -4 monumentos rehabilitados -1 equipamiento planteado -Nº de edificaciones intervenidas. -Metros lineales de intervención urbana -Altura de edificación = 1,5 (ancho de la vía+retiro) -Metros cuadrados peatonalizadas -9m2 de área verde por persona. -Patio -Galería -Módulo de portada -Módulo de ventanas -Alto de zócalo -Proporción de la galería -Porcentaje entre llenos y vacíos</p>

		arquitectónico se aplican en el diseño del sector de intervención urbana y del Centro Cultural de Pacasmayo.	urbana y del Centro Cultural de Pacasmayo. -Elaborar una propuesta de rehabilitación urbana en un sector de intervención de Pacasmayo y diseño de un Centro Cultural.			
--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Elaboración propia