

## CONDICIONES URBANO-ARQUITECTÓNICAS DEL COMERCIO LOCAL CENTRAL Y SU INFLUENCIA EN EL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE PACASMAYO. 2012.

### URBAN-ARCHITECTURAL TERMS LOCAL TRADE CENTER AND ITS INFLUENCE ON URBAN DEVELOPMENT CITY PACASMAYO. 2012.

**Gabriela del Pilar Merlo Cajachuán**

Ex Alumna de la Escuela Profesional de Arquitectura.  
Universidad César Vallejo.

**E-mail:** gameca\_91@hotmail.com

Recibido: 10 enero 2013 - Aceptado: 25 febrero 2013

#### RESUMEN

El presente trabajo se realizó con el objetivo de analizar las actuales condiciones Urbano-Arquitectónicas que presenta el Comercio Local Central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad de Pacasmayo, así como su Impacto Urbano en la Ciudad. El estudio se realizó en el mes de julio del 2012. La muestra estuvo conformada por los establecimientos comerciales, sin mixtificación de uso, emplazados en el sector de estudio, así mismo un grupo representativo de los usuarios implicados (vendedor y comprador). Se aplicó la técnica de la entrevista así como se utilizó la ficha técnica de observación, registro fotográfico y bitácora. Se determinó que: existe un alto grado de uso del suelo comercial reflejado en 63% del área total del sector, distribuidos en 11 rubros comerciales diferentes, la imagen urbana presenta una alteración en el conjunto visual de sus elementos arquitectónicos, los principales establecimientos comerciales presentan una serie de características y componentes arquitectónicos que reflejan inadecuadas condiciones físico-espaciales, siendo el rubro venta de ropa el más visitado (24% de clientes).

**Palabras clave:** Comercio de bienes, Comercio de servicios, Actividad comercial, Comercio local central, Imagen urbana, Condiciones urbano-arquitectónicas, Impacto urbano, Condiciones físico-espaciales.

#### ABSTRACT

This study was performed in order to analyze the current Urban-architectural conditions presented by the Central Local Trade Leoncio Prado street 1 and 2 and Junin street 7, 8 and 9 at Pacasmayo City and its Urban Impact. The study was conducted in July 2012. The sample consisted of business premises, without mystification of use, stationed in the area of study, also a representative group of users involved (seller and buyer). Technique was applied and interview sheet was used for observation and photographic logbook. It was determined that: there is a high degree of commercial land use reflected in 63% of the sector's total, in 11 different trade areas, the urban image presents an altered visual set of architectural elements, major commercial establishments have a series of architectural features and components that reflect inadequate physical-space to be the item of clothing selling the most visited (24% of clients).

**Key words:** Trade in goods, Trade in services, Commercial activity, Local trade center, Urban image, Architectural urban conditions, Urban impact, Physical-spatial conditions.

## I. INTRODUCCIÓN

El interés por un tema de carácter comercial, surge de la necesidad de implementar un área que reúna las óptimas condiciones físico – espaciales; como consecuencia directa del crecimiento espontáneo del comercio local central, siendo el escenario específico el Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad de Pacasmayo, Distrito del mismo nombre, Provincia de Pacasmayo, Departamento de La Libertad, el cual responda la necesidad de ejecutar de manera adecuada la actividad comercial que tiene el ser humano.

### A. REALIDAD PROBLEMÁTICA

En el transcurso de los años el comercio ha sido y sigue siendo una actividad social y económica consistente a nivel mundial, el cual radica en el intercambio de algunos materiales o productos que sean libres en el mercado de compra y venta de bienes y servicios; siendo en otras palabras símbolo de fuente de recurso primordial. No obstante cabe subrayar que, gracias a su importancia ya

mencionada, esta actividad ha sufrido algunos cambios con el transcurso del tiempo. Prueba de ello se ve reflejada en la Ciudad de Pacasmayo al observar el excesivo uso de suelo comercial ya que ocupa un área de 43,7 Has, que representa el 9,4% de la ciudad. Así mismo la Ciudad de Pacasmayo ha ido creciendo y tomando importancia debido a su ubicación estratégica lo cual, ante este acelerado crecimiento poblacional, ha dado origen al incremento de un comercio local central: principalmente emplazado en el Jr. Leoncio Prado y Jr. Junín, basados en equipamientos informales, es decir no autorizados. Esta realidad que presenta nuestra ciudad, y por ende afecta el desarrollo de la misma, es resultado del manejo de un comercio desordenado; ya que los establecimientos que conforman el comercio local central de la ciudad de Pacasmayo, han sido construidos espontáneamente de manera improvisada, lo cual implica problemas para la sociedad y la distorsión de su imagen urbana.



Imagen 1: Panorama del Comercio Local que presenta la Ciudad de Pacasmayo. Se puede observar los distintos establecimientos que abordan las principales calles de la ciudad.

Los establecimientos comerciales, cuyas funciones son brindar atención al cliente, presentan una deficiencia en sus condiciones físicas y espaciales, ya que existe problemas relacionados a su distribución interna, áreas de circulación, y en algunos de estos se observa la precariedad de sus construcciones improvisadas, temporales e inseguras.



Imagen 2: Panorama de establecimientos que presentan en su construcción una precariedad en sus materiales constructivos, ocasionando una inseguridad.



Imagen 3: Panorama de establecimientos comerciales que carecen de las adecuadas condiciones físicas espaciales; como resultado de su improvisada ejecución y por ser adaptados de viviendas y casonas de la ciudad.

## B. PROBLEMA CENTRAL

Deficiencia de las actuales condiciones Urbano-Arquitectónicas del Comercio Local Central del Jr. Leoncio Prado Cdra.1 y 2 y Jr. Junín Cdra.7, 8 y 9 y su repercusión en el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pacasmayo.

## C. OBJETIVOS DEL ESTUDIO

OBJETIVO GENERAL:

"Analizar las actuales Condiciones Urbano - Arquitectónicas que presenta el Comercio Local Central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad de Pacasmayo."

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Identificar la intensidad de uso del suelo que presenta el comercio local central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad de Pacasmayo.
- Analizar la imagen urbana del sector comercial local central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad de Pacasmayo.
- Evaluar las condiciones físico-espaciales de los principales establecimientos que conforman el comercio local central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad

de Pacasmayo.

- Analizar el desarrollo de las actividades comerciales en el sector del comercio local central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad de Pacasmayo.

#### D. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

La investigación es considerada beneficiosa para los habitantes de la Ciudad de Pacasmayo, como usuarios directos (vendedor y comprador) del sector comercial local central y población en general, por lo siguiente:

- Responde a la importancia de la Ciudad de Pacasmayo como foco principal del sector comercial de la Provincia de Pacasmayo.
- Es conveniente para el desarrollo de la ciudad, con una considerable mejora en el proceso de las diferentes actividades comerciales, acorde con las condiciones físico-espaciales para generar una mayor venta y menos pérdida de productos.
- Tiene un alto grado de relevancia social, debido a que la ciudad de Pacasmayo forma parte de un sólido

movimiento comercial, se convierte en un factor primordial que requiere de un establecimiento que satisfaga las necesidades del usuario vendedor y usuario comprador.

- Responde a una necesidad urbana (social); al requerir un equipamiento comercial con óptimas condiciones urbano-arquitectónicas que permita satisfacer las actividades comerciales, lograr la recuperación del uso de suelo residencial y buscar la reestructuración del sector comercial central de la Ciudad.
- Formulación de un Proyecto Urbano-Arquitectónico, concretado en un Equipamiento Comercial, siendo este un instrumento fundamental, en la gestión para el desarrollo del sector local central y la repercusión de la Imagen Urbana de la Ciudad de Pacasmayo.
- La investigación en mención posee un alto valor teórico, puesto que será fuente de consulta o marco de referencia con una valiosa utilidad metodológica para futuros estudios relacionados al tema.

## II. MATERIAL Y MÉTODOS

El tipo de investigación corresponde al diseño de investigación de enfoque mixto (cuanti-cualitativa), en el cual el investigador requiere de la búsqueda, recolección y análisis de las características cuantitativas y cualitativas de los componentes urbanos -arquitectónicos con respecto al sector del comercio local central (objeto de estudio) de la Ciudad de Pacasmayo, el cual permitan sustentar el tema de estudio.

### A. POBLACIÓN



Corresponde en primer orden al escenario genérico del comercio local central, identificado como Sector 02 de la Ciudad de Pacasmayo, incluyendo su contexto inmediato, y en segundo orden a los habitantes involucrados en general (vendedores y compradores), y población adyacente al sector de estudio.

Imagen 4: Plano de la Ciudad de Pacasmayo (Delimitación del comercio local central).

## B. MUESTRA



La muestra por saturación está conformada en primera instancia por los principales establecimientos comerciales, sin mixtificación de uso, emplazados en el sector comercial local central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad de Pacasmayo; así mismo un grupo representativo de los usuarios implicados (vendedor y comprador); que reflejen los datos, opiniones, puntos de vista, posiciones que el investigador requiere en relación a la problemática actual del sector.

Imagen 5: Plano de la Ciudad de Pacasmayo (Delimitación del ámbito de estudio).

## C. UNIDADES DE OBSERVACIÓN

Las unidades de observación están dadas por los establecimientos que presentan inadecuadas condiciones Urbano-Arquitectónicas en el escenario específico, el cual perturban y degradan la Imagen Urbana de la ciudad, así mismo por los habitantes involucrados en el problema existente en el área de estudio.

## D. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

Se elaboraron técnicas e instrumentos metodológicos, enfocados según las variables e indicadores de estudio, que permitan la obtención de resultados relevantes y brinden criterios de diseño.

ETAPAS	METODOLOGÍA	REFERENCIAS	RESULTADOS
ENFOQUE GENERAL DEL CAMPO DE ESTUDIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gráficos (Mapas y Planos), libros.</li> <li>Observación de la Realidad.</li> <li>Enfoque Global de la Problemática.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plano de Uso del Suelo.</li> <li>Visita de Campo.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Variables e indicadores.</li> </ul> </li> <li>Ficha Técnica de Observación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conocimiento del problema existente en el sector comercial local central del Jr. Leoncio Prado y Jr. Junín.</li> </ul>
RECOPIACIÓN DE DATOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gráficos y Cuadros estadísticos.</li> <li>Bases Teóricas.</li> <li>Fotografías.</li> <li>Bitácoras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reglamento Nacional de Edificaciones.</li> <li>Normatividad Vigente Municipal.</li> <li>Bibliografía Especializada.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Registro Fotográfico.</li> </ul> </li> <li>Bocetos en Situ.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Internet</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mayor conocimiento del tema.</li> <li>Enfoque normativo del problema.</li> </ul>
IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICA Y NECESIDADES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión y Análisis de Casos.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de Normatividad (Condiciones Físico Espaciales).</li> <li>Análisis Urbano Arquitectónico del Sector de Estudio (Imagen Urbana).</li> </ul> </li> <li>Patrones de Compra de los Usuarios Involucrados                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de la Actividad Comercial.</li> <li>Perfil de los Usuarios.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan Director de Pacasmayo.</li> <li>Ficha Técnica de Observación.</li> <li>Entrevistas al Usuario Vendedor y Usuario Comprador.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Diagramas Funcionales de la Actividad Comercial.</li> </ul> </li> <li>Municipalidad.</li> <li>Bibliografías.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selección de los Requerimientos de los Usuarios Implicados.</li> <li>Categorizar los Problemas Existentes.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Obtener Criterios de Diseño.                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Conclusiones.</li> <li>Recomendaciones.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

### III. RESULTADOS

#### A. Identificar la Intensidad de Uso del Suelo que presenta el Comercio Local Central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad de Pacasmayo.

- Una alta concentración de establecimientos comerciales ocupando un 63% del área total del sector de estudio, distribuidos en 11 rubros comerciales diferentes; siendo los establecimientos de Usos Mixtos (locutorios, venta de videos, peluquerías improvisadas, entre otras), los de mayor presencia en el sector, equivalente al 35% de todo el comercio existente.
- El sobreuso comercial desordenado, el cual se ha concebido en el transcurso de los años, representando actualmente el 63% en relación a los 6 tipos de usos de suelo que presenta el plano de zonificación actual de la Ciudad de Pacasmayo.
- El alto grado de incompatibilidad de usos de suelo, como consecuencia del crecimiento espontáneo del comercio, no ajustándose con la normatividad vigente, generando una incompatibilidad en el uso de suelo actual, equivalente al 77% de usos de suelo referentes al plano de zonificación, que estipula esta zona como uso residencial.

#### B. Analizar la Imagen Urbana del Sector Comercial Local Central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9; de la Ciudad de Pacasmayo.

- La composición de todas las edificaciones comerciales hace que el resultado de unidad sea alterada como consecuencia de los diferentes niveles que se han planteado en el trayecto de ambas calles.
- La concentración de nuevos conceptos contemporáneos, reflejados a través de los diferentes lenguajes arquitectónicos de vanos.
- La contaminación visual reflejada por los variados tipos y tamaños de letreros publicitarios, siendo el establecimiento destinado a Locutorio, quien presenta una mayor saturación de publicidad, equivalente al 90% de área

ocupada en relación a su fachada.

- La alteración de colores, siendo los más predominantes en el Jr. Leoncio Prado la aplicación de colores primarios, equivalente al 83% y colores secundarios en el Jr. Junín, equivalente al 71%, lo cual genera la distorsión del perfil urbano por un color predominante que represente e identifique el sector de estudio.

#### C. Evaluar las Condiciones Físico-Espaciales de los Principales Establecimientos que conforman el Comercio Local Central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad de Pacasmayo.

- El aforo establecido en la mayoría de los equipamientos, no presenta la aplicación correcta del índice reglamentario, estipulado en la norma A-070 del R.N.E.
- Los espacios reglamentarios, como los depósitos de mercadería, no cumplen con las dimensiones óptimas que establece el R.N.E. Por otra parte, existen áreas con funciones inadecuadas como el Banco Azteca en el rubro de artefactos, ocupando un porcentaje del 20% que debería estar destinado al área de expendio (*exhibición de productos*).
- La circulación existente representa el 87% en relación al área de expendio, lo cual determina que existe en su totalidad dimensiones que cumplen el rango establecido según la norma A-070 cuyos tipos de circulación es lineal.
- El confort ambiental en la totalidad de los establecimientos comerciales, se encuentran alterados al no cumplir el rango mínimo del 10% según el R.N.E, lo que determina la inexistencia de relación entre los porcentajes y el área a ventilar e iluminar.
- La composición formal, se encuentra distorsionada como consecuencia a la carencia de elementos que permitan resaltar y jerarquizar el frontis principal y por ende la actividad comercial.

**D. Analizar el Desarrollo de las Actividades Comerciales en el Sector del Comercio Local Central del Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9; de la Ciudad de Pacasmayo.**

El desarrollo de las actividades comerciales en el sector de estudio se encuentra vinculado por el perfil de los usuarios implicados en el tema. Asimismo los tipos de proceso que llevan a cabo los usuarios vendedores está en relación al rubro comercial que presenta el establecimiento; siendo el ciclo funcional con mayor frecuencia la compra de productos por parte del comerciante, la descarga de estos en el almacén

respectivo del equipamiento, para posteriormente ser seleccionado y exhibido en los diferentes stand del local comercial. Por otra parte el perfil del usuario comprador está enfocado por los patrones de compra según sus preferencias, siendo el 24% de clientes que acuden con mayor frecuencia al rubro de venta de ropa, y el 3% de clientes que acuden con menor frecuencia a los establecimientos de farmacias cuyas necesidades de ambos usuarios están enfocados en amplios espacios que permitan adecuados flujos según sea su actividad comercial.

#### IV. DISCUSIÓN

Luego de haber estudiado y analizado el problema que aqueja el Sector 02, por la excesiva concentración del Comercio Local Central emplazados principalmente en el Jr. Leoncio Prado Cdra. 1y2 , Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9 de la Ciudad de Pacasmayo, se ha visto por conveniente reubicar el área del centro comercial hacía el Sector 03: "El Porvenir", cuyo terreno es delimitado por las Av. Mariscal Cáceres, Av. Manuel Pastor Ríos y Ca. José María Eguren, siendo el uso de suelo actual del presente terreno compatible con la actividad comercial y cuyas características son factibles según la norma establecida de la ciudad. Asimismo proponer soluciones para lograr una gestión urbana satisfaciendo los 99 establecimientos que presenta actualmente el sector de estudio, permitir el flujo directo con los puntos de transporte y de esta manera conectar la actividad comercial con el sector urbano central de la ciudad. Por otra parte recuperar en el sector afectado el uso de vivienda, respetando y promoviendo la función residencial unifamiliar para no alterar la densidad media y la tendencia

actual de altura de edificación, de esta manera lograr la revitalización de la imagen urbana.

En relación a los usuarios involucrados (vendedor y comprador), propiciar el desarrollo de un equipamiento comercial, que reúna los requerimientos y necesidades en función al perfil y a sus diversos patrones que presentan, respetando los múltiples flujos para el desempeño de sus actividades comerciales. Como eje de acción urbano-arquitectónico se propone la creación de un Equipamiento de tipo Comercial, como alternativa urbano-arquitectónica, que mitigue la problemática central del sector afectado concebido como un equipamiento que cumpla las óptimas condiciones urbano-arquitectónicas, por ende la vitalidad de la ciudad, siendo el comercio un elemento dinamizador que contribuye con el desarrollo socio-económico y potencia la misma, siempre y cuando "COMERCIO, URBANISMO Y CIUDAD", sean planificadas y adecuadamente organizadas.

## V. CONCLUSIONES

1. El sector de estudio (Jr. Leoncio Prado Cdra. 1 y 2 y Jr. Junín Cdra. 7, 8 y 9) de la ciudad de Pacasmayo es un escenario que actualmente se encuentra afectado por el sobreuso comercial desordenado, que ha provocado una incompatibilidad del uso del suelo afectando directamente al uso residencial de densidad media, por ende la alteración de la imagen urbana del sector.

flujos que permitan la mejora de sus procesos de actividad comercial, así como los rubros determinados en el sector de estudio.
2. El perfil urbano que presenta el Jr. Leoncio Prado y Jr. Junín se encuentra alterado por la inadecuada aplicación del conjunto visual de sus elementos arquitectónicos, de diseño y arte, siendo muchos de estos conceptos contemporáneos, lenguajes arquitectónicos que distorsionan la unidad e imagen de ambos jirones.
3. El perfil de los usuarios está enfocado según sus patrones de compras y
4. La zona analizada es un área de características que deben ser revitalizadas mediante la recuperación del uso de suelo destinado a vivienda, el cual permita la mejora del entorno urbano y su valor central de ciudad.
5. La ciudad de Pacasmayo posee un gran potencial comercial por ser parte de un Centro Urbano Principal del Valle de Jequetepeque, factor primordial que conlleva a reubicar el sector comercial en un equipamiento que reúna las condiciones físico-espaciales basados en el cumplimiento de la normatividad vigente del Reglamento Nacional de Edificaciones.

## VI. PROPUESTA

Se ha considerado generar un centro comercial para el Distrito de Pacasmayo debido a que se ha determinado según el estudio de investigación una alteración y elevada concentración del comercio local central, localizada principalmente en los jirones Leoncio Prado y Junín, siendo dichos equipamientos comerciales improvisados y sin los requerimientos funcionales que lo ameriten. Es por ello que se reubicará esta actividad comercial sobre un terreno que cumpla la compatibilidad comercial y que el establecimiento generado refleje óptimas funciones para la compra y venta de productos inmerso en una actividad

social y recreacional, permitiendo a los usuarios involucrados interactuar teniendo en cuenta que el comercio es un elemento dinamizador que contribuye al desarrollo de la ciudad.

El distrito de Pacasmayo pertenece políticamente a la Provincia de Pacasmayo, Departamento de la Libertad, en la zona Nor Oeste del Perú. Cuenta con una extensión territorial de 32,02 Km<sup>2</sup> y se localiza a 667 km. de la ciudad de Lima y a 673 km. de la frontera con el Ecuador. Así mismo se encuentra localizado estratégicamente, siendo el centro geográfico de la provincia y del Valle de Jequetepeque.



## A. UBICACIÓN



Imagen 6: Plano de Ubicación del terreno



Imagen 7: Imágenes del terreno baldío a intervenir

El proyecto se desarrollará en el Departamento de la Libertad, Provincia de Pacasmayo y Distrito del mismo nombre. El terreno se encuentra ubicado en la Mz. 28, Lt. 01; **SECTOR 3 "EL PORVENIR"**, inmerso entre las Av. Mariscal Cáceres, Av. Benjamín Kauffman, Av. Manuel Pastor Ríos, Av. Pakatnamu y la Ca. José María Eguren, en cuyo contexto se encuentran locales comerciales como restaurantes y farmacias, EsSalud Pacasmayo y el Parque Infantil Benjamín Kauffman.

## B. ÁREA Y PERÍMETRO

El área total que presenta el terreno corresponde a 55 600 m<sup>2</sup> y un perímetro de 918.30 ml.

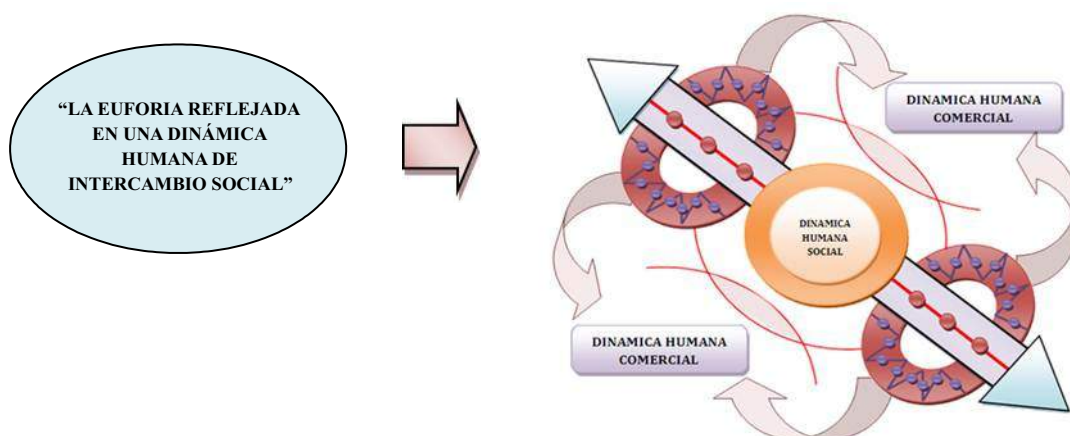
## C. PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

El proyecto arquitectónico denominado "Centro Comercial en la Ciudad de Pacasmayo" presenta las siguientes zonas:

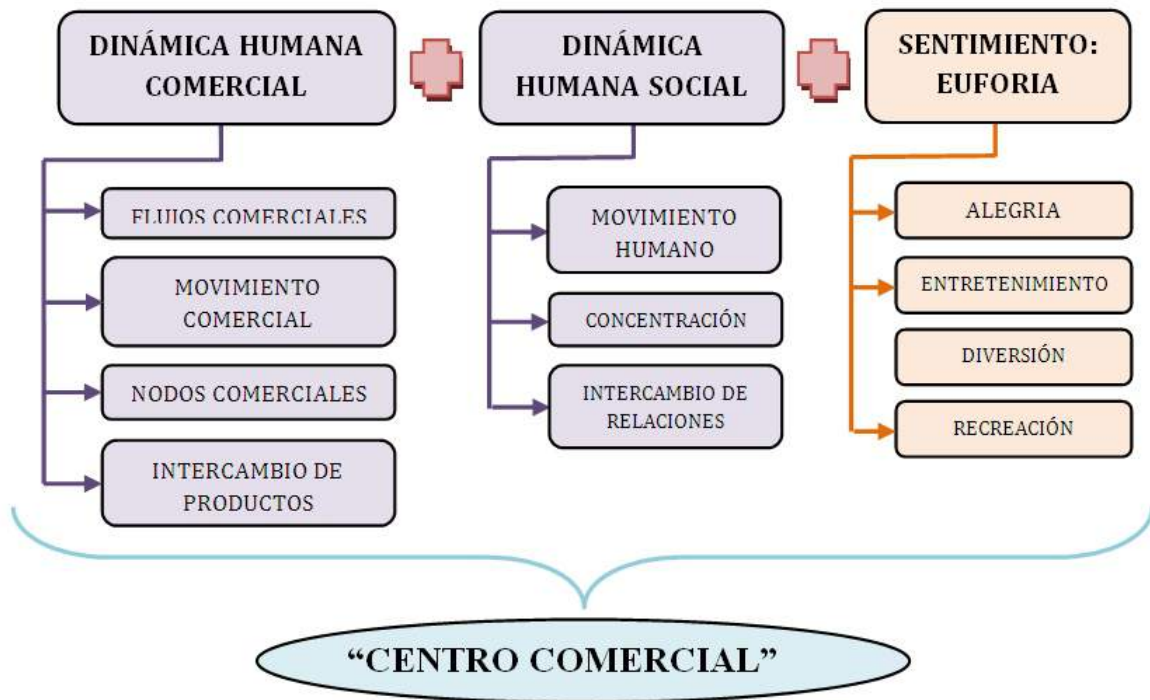
- Zona Administrativa
- Zona Financiera
- Zona Comercial
  - o Supermercado
  - o Tienda Ancla
  - o Stand de Tiendas Pequeñas y Medianas
- Zona de Comida
  - o Restaurante
  - o Juguería
  - o Stand de Comida
  - o Patio de Comida
- Zona de Recreación
- Zona de Servicios Generales

## D. CONCEPTUALIZACIÓN DE LA PROPUESTA

Enfocamos la conceptualización del Centro Comercial como "**LA EUFORIA REFLEJADA EN UNA DINÁMICA HUMANA DE INTERCAMBIO SOCIAL**", que refleja una serie de sentimientos y emociones vinculados a su función, la de brindar o generar actividades a la vez de carácter comercial y social.

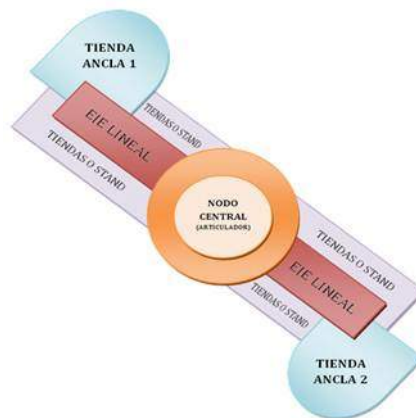


A través de la imagen se quiere expresar la importancia de dos términos que remarcan el significado de un Centro Comercial, cuyo complemento es la euforia, un sentimiento propio de dicho establecimiento.



### E. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

Para el planteamiento del Centro Comercial del distrito de Pacasmayo se tuvo especial énfasis en la integración de sus espacios, el cual se desarrolló en función a la dinámica del intercambio socio comercial. Se representa mediante un nodo central que articule las tiendas anclas en un mismo eje lineal aplicando elementos de jerarquización e integración.



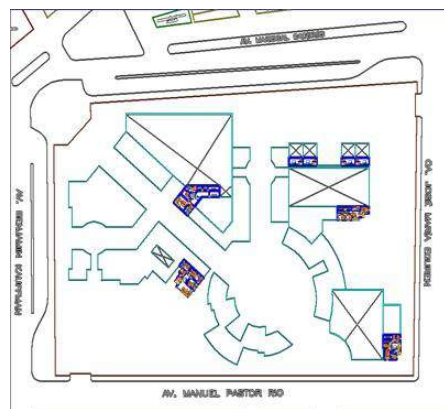
El proyecto se desarrolla en dos niveles, siendo el primer nivel donde se llevará a cabo las actividades comerciales de compra y venta, ya que el segundo nivel corresponde a la zona administrativa de los locales comerciales más importantes que conforman este equipamiento, para lo cual el concepto de flexibilidad es muy importante siendo reflejada en sus cuatro ingresos a dicho equipamiento. Así mismo, se desarrolla módulos ortogonales que facilitarían la subdivisión y la conexión entre las zonas siendo la más importante la zona comercial.

Este tratamiento modular permite alojar la gran diversidad de locales comerciales que contempla el programa del establecimiento. Así, la trama espacial resulta una síntesis de coordinación y ordenamiento de los requerimientos funcionales, programáticos y constructivos. El proyecto muestra la jerarquización del ingreso principal mediante un tratamiento de plazoleta el cual brinda una mayor flexibilidad al equipamiento por su ubicación bajo un ángulo mayor a los 90°; así mismo este tratamiento cumple la función de un nodo de concentración en el ingreso y salida del establecimiento. Por otra parte se han diferenciado los ingresos vehiculares y las zonas donde se llevará a cabo la carga y descarga de productos basados en las dos tiendas anclas. Es importante mencionar que el patio de comida es el nodo de concentración del centro comercial el cual cumple la función de articular los principales ejes lineales que conforman el proyecto.

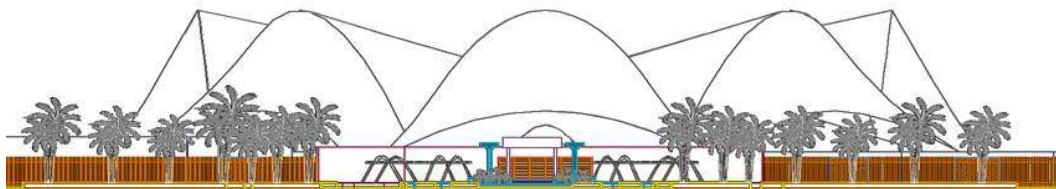
### IMÁGENES DEL PROYECTO



**PRIMER NIVEL**



**SEGUNDO NIVEL**



**ELEVACIÓN PRINCIPAL**

### VISTAS



**INGRESO PRINCIPAL**



**ZONA DE COMIDA**

## VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. CODISUR, Plan Director de la Ciudad de Pacasmayo – Vol. I; Municipalidad Distrital de Pacasmayo, 1997.
2. GASSER, Wikipedia.org/Evolución de los Centros Comerciales/Roland Park de Baltimore – Pág. 16, 1960.
3. BECK, Wikipedia.org/Evolución de los Centros Comerciales/Country Club Plaza Center - Pág. 48, 1978.
4. Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A-070 "Capítulo I: Aspectos Generales", Art. 1-2, Junio del 2006.
5. Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A-070, "Capítulo II: Condiciones De Habitabilidad y Funcionalidad", Art.3-8, Junio del 2006.
6. Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A-070, "Capítulo III: Características de los Componentes"; art. 9-17, Art. 24-25 y Art. 27, Junio del 2006.
7. Wikipedia.org/Comercio Minorista: "Legislación Mexicana de la Ley Orgánica de Hacienda Pública Estatal, Art. 38, 2008
8. DANIEL FREIXES , Wikipedia.org/Comercio, Urbanismo y Ciudad: "Estrategias de Revitalización Comercial para el Desarrollo Urbano de la Ciudad, 2007.
9. INES CLAUX CARRIQUIRY, "Arquitectura y Proceso de Diseño Arquitectónico", Pág. 15-20, Editorial LIMUSA S.A. 1990.
10. KEVIN LYNCH, "La Imagen Urbana de la Ciudad", Pág. 11-17, Editorial Gustavo Gili S.A. – Barcelona, 1984, 1998.