

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE INGENIERÍA
ESCUELA DE ARQUITECTURA



**Propuesta de nuevos usos en los Terrain Vague para la regeneración
urbana de Tumán**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ARQUITECTO**

AUTOR

Piero Gerardo Troncos Diaz

ASESOR

Gonzalo Mauricio Echeandía Vanderghem

<https://orcid.org/0000-0003-0568-1127>

Chiclayo, 2025

**Propuesta de nuevos usos en los Terrain Vague para la regeneración
urbana de Tumán**

PRESENTADA POR
Piero Gerardo Troncos Diaz

A la Facultad de Ingeniería de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ARQUITECTO

APROBADA POR

Yvan Paul Guerrero Samame
PRESIDENTE

Jorge Ivan Guerrero Ramirez
SECRETARIO

Gonzalo Mauricio Echeandía Vanderguem
VOCAL

Dedicatoria

A Dios, por ser mi fortaleza en todo momento. Dedico esta tesis a quienes han sido mi base a lo largo de este tiempo, mis padres quienes me dieron su amor incondicional y por cada sacrificio que hicieron para que yo pudiera llegar hasta aquí. A mis maestros y mi mentor, de quienes aprendí no solo sobre arquitectura, sino también sobre generosidad y confianza. A mi familia, mis abuelos y a mi hermano, por ser mi ejemplo y mi apoyo durante este intenso período. A todos ustedes, con un gran agradecimiento, les dedico este trabajo.

Este éxito les pertenece tanto como a mí.

Agradecimientos

Quiero darles las gracias a mis amigos, por ser una buena compañía que me alentó en cada paso turbulento, ustedes fueron un respiro en los días más abrumadores. A mis compañeros de carrera, por la camaradería y el apoyo académico en momentos clave. A mis tutores, agradezco por su transparencia y comprensión. Y a mí asesor, cuya guía fue fundamental para terminar este proyecto.

Su ayuda fue invaluable. Muchas gracias.

Propuesta de nuevos usos en los Terrain Vague para la regeneración urbana de Tumán

INFORME DE ORIGINALIDAD

| | | | |
|---------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| 12 % | 11 % | 3 % | 5 % |
| INDICE DE SIMILITUD | FUENTES DE INTERNET | PUBLICACIONES | TRABAJOS DEL ESTUDIANTE |

FUENTES PRIMARIAS

| | | |
|-----------|---|----------------|
| 1 | tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet | 1 % |
| 2 | hdl.handle.net Fuente de Internet | 1 % |
| 3 | ouci.dntb.gov.ua Fuente de Internet | 1 % |
| 4 | sace.ktu.lt Fuente de Internet | <1 % |
| 5 | Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante | <1 % |
| 6 | tede.ufam.edu.br Fuente de Internet | <1 % |
| 7 | Submitted to University of Auckland Trabajo del estudiante | <1 % |
| 8 | es.scribd.com Fuente de Internet | <1 % |
| 9 | smartfad.ukdw.ac.id Fuente de Internet | <1 % |
| 10 | upcommons.upc.edu Fuente de Internet | <1 % |
| 11 | repositorio.puce.edu.ec Fuente de Internet | <1 % |

www.coursehero.com

Índice

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Resumen | 6 |
| Abstract | 7 |
| Introducción..... | 8 |
| Revisión de literatura..... | 10 |
| Materiales y métodos | 15 |
| Resultados y discusión | 16 |
| Conclusiones | 34 |
| Recomendaciones | 36 |
| Referencias | 37 |
| Anexos | 39 |

Resumen

Esta investigación analiza los “terrain vague” de la ciudad de Tumbán (Chiclayo, Perú), estos espacios son entendidos como una consecuencia del declive económico de los años 60 que dejó gran parte del área urbana en desuso. El objetivo principal es proponer nuevos usos en los “terrain vague” para regeneración urbana de la ciudad de Tumbán. Transformando estos espacios para el desarrollo urbano. Para ello, se considera evaluar la “no-dinámica urbana-territorial” que nos ayudará a identificar los “terrain vague” con potencial de intervención en la ciudad de Tumbán, para posteriormente, catalogar los “terrain vague” y clasificar según tipología, característica, forma y necesidad en la ciudad de Tumbán y finalmente, determinar estrategias arquitectónicas según tipología de “terrain vague” para proponer nuevos usos en la ciudad de Tumbán. La investigación se basa en la reutilización de estos espacios como medio para mejorar la calidad de vida y contribuir al potencial desarrollo sostenible de la ciudad, enfatizando la relevancia de la participación comunitaria en el proceso. El estudio se inspira en proyectos exitosos de regeneración urbana global e integra diversos fundamentos teóricos para fundamentar las estrategias arquitectónicas propuestas.

Palabras clave: Regeneración Urbana, Terrain Vague, Patrimonio, Obsolescencia Urbana, Tercer paisaje, Jardín en movimiento.

Abstract

This research analyzes the "terrain vague" of the city of Tumbán (Chiclayo, Peru), understood as a consequence of the economic decline of the 1960s that left numerous urban areas unused. The main objective is to propose new uses in the "terrain vague" for urban regeneration in the city of Tumbán, transforming these spaces into engines of urban development. To this end, the urban-territorial non-dynamics are assessed to identify "terrain vague" with potential for intervention in the city of Tumbán. Subsequently, the "terrain vague" is analyzed to classify them by typology, characteristics, form, and need in the city of Tumbán. Finally, architectural strategies are determined according to the "terrain vague" typology to propose new uses in the city of Tumbán. The research is based on the reuse of these spaces as a means to improve the quality of life and contribute to the potential sustainable development of the city, emphasizing the importance of community participation in the process. The studio draws inspiration from successful global urban regeneration projects and integrates diverse theoretical foundations to support the proposed architectural strategies.

Keywords: Urban Regeneration, Terrain Vague, Heritage, Urban Obsolescence, Third Landscape, Moving Garden.

Introducción

El entorno urbano, tejido vivo donde nos desplazamos e interactuamos, es percibido de diversas maneras por quienes lo habitamos. multiplicidad de percepciones confiere una relevancia subjetiva e intersubjetiva a cada rincón de la ciudad (Lynch, 1960). Es en este contexto donde emergen los “terrain vague”. Son espacios urbanos desocupados que, a pesar de estar abandonados, están llenos de potencial, obteniendo la capacidad de poder transformarse en espacios con expectativas, valores y nuevas ideas para la comunidad.

El término "terrain vague" fue acuñado por el arquitecto Solà-Morales (1995). El los define como lugares que, al ser privados de su función principal, se convierten en espacios vacíos, expulsados de los sistemas productivos de la ciudad. Se nos presentan como lugares y no-lugares a la vez. Siendo áreas que estuvieron vinculadas a sectores industriales, puertos, zonas residenciales o comerciales, pero que ahora han caído en desuso y han sido olvidadas, creando zonas urbanas deshabitadas, inseguras e improductivas. Sin embargo, es precisamente en este abandono donde reside el potencial de intervención.

Actualmente, el desafío los “terrain vague” es un desafío global. En las zonas periféricas y centrales de la mayoría de ciudades, estos espacios se convierten en focos de delincuencia o micro vertederos. Sin embargo, quedarse con esa visión del problema es el principal error. Como argumenta Solà-Morales (1995), también presentan oportunidades para la regeneración urbana y la mejora de la sostenibilidad de las ciudades. Con una planificación y un diseño adecuados, estos “terrain vague” pueden transformarse de problemas urbanos en activos valiosos para la comunidad, revitalizando el paisaje urbano y creando espacios públicos dinámicos y funcionales.

En el ámbito nacional, la obsolescencia de sus “funciones urbanas” provocó que estos espacios desocupados se hayan vuelto cada vez más comunes. Como nos menciona Jacobs (1961), aquellas prósperas y vibrantes ciudad que sufrieron un declive en la actividad económica, dejan atrás un rastro de edificios industriales como las antiguas fábricas, coliseos y espacios comunes, ahora están olvidados y sin ningún uso. Esto hace semejanza a las antiguas estaciones ferroviarias a lo largo de la costa y sierra, los antiguos molinos y otras estructuras icónicas han perdido su función original, llenando las ciudades de estos “no-lugares” y desperdiciando un enorme potencial de regeneración.

Este panorama nacional se manifiesta con especial intensidad en el contexto de la Ciudad de Tumbes en Chiclayo, donde los “terrain vague” han proliferado debido al declive económico y la obsolescencia urbana, surge la pregunta de investigación que orientará nuestro

estudio. ¿Cómo pueden los “terrain vague” en Tumán transformarse de espacios desatendidos a motores dinámicos del desarrollo urbano, mejorando la calidad de vida de la ciudad y sentando las bases para una evolución urbana más próspero y sostenible?

Este proyecto de tesis no solo se basará en experiencias exitosas de proyectos de regeneración urbana, además de eso se centrará también en la propuesta de nuevos usos arquitectónicos para profundizar en la reutilización de los “terrain vague” en posibilidades valiosas y, así, mitigar la obsolescencia urbana que actualmente afecta a la ciudad de Tumán (Gehl, 2010). Esta investigación nace en respuesta a la necesidad de abordar la problemática de los “terrain vague” en la ciudad de Tumán. En su estado actual de abandono y degradación, estos espacios son percibidos por la comunidad local como inseguros, contaminados e inútiles. Sin embargo, esta propuesta va más allá de esta percepción negativa que los usuarios le dan a la ciudad; pues se busca demostrar que estos lugares infrautilizados albergan un inmenso potencial para la intervención y la regeneración urbana ante la urgente necesidad de afrontar la problemática que rodea estos espacios inutilizados, buscamos demostrar que poseen un potencial significativo para la regeneración urbana.

Este enfoque busca transformar la percepción de estos “terrain vague”, demostrando su potencial para generar un impacto positivo en la calidad de vida de los residentes. A través de esta investigación, se adaptará una metodología de intervención a las necesidades de la ciudad. Se espera, además, que los hallazgos sirvan como cimiento para futuras propuestas de desarrollo urbano sostenible en contextos similares.

Parte fundamental de nuestra investigación, se buscó explorar nuevos usos de los “terrain vague” para impulsar la regeneración urbana en la ciudad de Tumán. Para ello, hemos establecido varios objetivos específicos.

En primer lugar, se evaluaron las no-dinámica urbana-territorial para identificar los terrain vague con potencial de intervención en la ciudad de Tumán. Este análisis nos permitirá comprender mejor el contexto urbano - territorial en el que se ubican estos espacios.

En segundo lugar, se analizaron los “terrain vague” para clasificar según tipología, característica, forma y necesidad en la ciudad de Tumán. Se estima que este tipo de análisis brindará una mejor comprensión de estos espacios y nos facilitará el identificar oportunidades para su reutilización.

Finalmente, se determinaron estrategias arquitectónicas según tipología de “terrain vague” para proponer nuevos usos en la ciudad de Tumán. Se cree que este enfoque puede ser un recurso de apoyo para la comunidad y actuará como detonante de la regeneración urbana en Tumán.

Revisión de literatura

Bases Teóricas

Para poder comprender por qué ciertas estructuras pierden su lugar y función en la ciudad, es fundamental entender el fenómeno de la obsolescencia. El análisis de Maldonado y Serrano (2022) resulta trascendental en este punto, pues ofrece una profunda claridad de cómo funciona esa transición, definiendo este proceso como resultado de fallas en factores técnicos, funcionales, económicos y físicos. Según explican los autores, cuando un edificio pierde su validez en cualquiera de estos aspectos, comienza su deterioro poco a poco, donde al final queda abandonado y se desvincula del tejido urbano, convirtiéndose en un componente ambiguo. Dicha desvinculación se manifiesta de varias formas, comenzando por el deterioro físico, funcional e histórico-cultural.

Las ciudades no son estáticas; su historia es una de constantes cambios y evoluciones, donde a su paso deja espacios obsoletos. Este proceso da lugar a los “terrain vague” que, como sugería Jacobs (1961), no son un problema, sino una oportunidad para intervenir.

Los “terrain vague” son áreas urbanas que, desplazadas de las actividades productivas, económicas y sociales, transmutaron en espacios marginales y en desuso dentro de la estructura urbana. A pesar del aspecto abandonado, estos lugares tienen un gran potencial de reutilización e integración en el tejido urbano (Smith, 2017). De acuerdo con esta definición, estos espacios no son simples vacíos, tienen una historia. Recordándonos que, estos espacios no están perdidos del todo y pueden convertirse en nuevas oportunidades para la ciudad, al imaginar nuevos usos que respondan a las necesidades actuales, Reconocer este potencial trasciende lo técnico y se convierte en una postura ética y filosófica, pues implica aceptar que aquello que consideramos inútil puede adquirir un nuevo valor, es la prueba para la ciudad, como un ser vivo, evoluciona desde sus propias características, así como la vegetación hace la “reconquista” en el mismo concreto, las personas podemos reclamar estos espacios.

La reutilización de los “terrain vague” representa una táctica fundamental desde la visión de sostenibilidad urbana. Esta estrategia minimiza la expansión urbana y reduce la presión sobre los recursos naturales al promover un uso más efectivo del suelo y conservar las áreas verdes (Lehrer et al., 2018). Como resultado, la reutilización efectiva de estos terrenos mejora la resiliencia ambiental de la ciudad e impulsa una gestión eficiente y sostenible de los recursos urbanos.

Además, la reutilización de los "terrain vague" impulsa la regeneración urbana. Los proyectos enfocados en renovar, reciclar y reintegrar estos espacios revitalizan áreas urbanas

abandonadas y obsoletas. No obstante, estas intervenciones no pueden ser exitosas sin considerar las percepciones y expectativas de la comunidad local (Tharziansyah, 2023).

La participación comunitaria en la planificación e implementación de nuevos usos para “terrain vague” es fundamental para el éxito de estas iniciativas. Involucrar a los residentes en el proceso empodera a la comunidad y también asegura que los proyectos respondan a las necesidades de su contexto urbano (Gehl, 2013). Así, la participación comunitaria funciona como base para desarrollar soluciones que respeten la situación específica de cada espacio urbano.

El impacto de los terrenos baldíos en el tejido urbano ha sido estudiado por autores como Chernila y Evgenia (2022). Su estudio se estructura sobre la base de tres pilares de la sostenibilidad. A nivel social, promueven la movilidad sostenible mediante rutas peatonales e integración del patrimonio cultural. A nivel ambiental, impulsan políticas verdes con iniciativas como jardines verticales. Todo ello enmarcado en un enfoque económico de reurbanización sectorial que busca la regeneración y sostenibilidad de estas zonas.

El desafío de los espacios industriales abandonados representa una oportunidad para la regeneración urbana. Esta es una perspectiva respaldada por la investigación de Chen et al. (2020), que consolida las "vías verdes" como una solución eficaz. El éxito de esta estrategia radica en mejorar la movilidad y darle un nuevo propósito a su pasado industrial.

Para ahondar en cómo la revitalización de estos espacios atiende a las necesidades sociales y culturales, es fundamental acudir al trabajo del urbanista Jan Gehl. Su enfoque (2013) se centra en que transformar un espacio abandonado en un lugar atractivo para caminar, sentarse o jugar no es un fin en sí mismo, sino el medio para crear condiciones físicas donde la vida comunitaria y cohesión social pueden aflorar.

La revitalización de los “terrain vague” busca combinar la mejora del espacio físico con la atención de las necesidades sociales y culturales de la comunidad (Protasoni y Roda, 2016). Crear instalaciones recreativas, áreas verdes o espacios para la expresión artística fortalece y rehabilita el espacio físico, asimismo brinda enriquecimiento cultural y social al barrio (Carmona, 2010). Esto demuestra que el verdadero valor y funcionalidad de un espacio es tan importante como su capacidad para forjar una identidad y construir una comunidad.

Reutilizar los “terrain vagues” ofrece varios beneficios. En primer lugar, fomenta la integración y equidad espacial. Estos espacios, que a menudo son vistos como lotes vacíos, tienen la capacidad de convertirse en nuevos lugares de actividades. Por ejemplo, pueden transformarse en campos de fútbol improvisados o espacios para agricultura urbana (Protasoni & Roda, 2016).

Un concepto alternativo al de “terrain vague” es el de “esqueletos urbanos”, término que describe a los edificios abandonados y sin uso en la ciudad. El estudio de Gallegos (2019) nos sirve para entender su origen, pues argumenta que una de las causas principales de su aparición es la obsolescencia urbana, la cual provoca el deterioro de estas estructuras. Su análisis recalca el impacto de estos elementos, advirtiéndonos que no son entes pasivos, pues activamente generan vulnerabilidad física y social. Además, el autor señala que estos “esqueletos” fomentan el deterioro del entorno y crean barreras que se fragmentan y aíslan partes de la ciudad.

La dinámica en las ciudades latinoamericanas establece un cambio constante con sus espacios públicos. Sin embargo, como señalan Livier et al. (2022), el problema es que la planificación deficiente a menudo deja a estos espacios “inconclusos”, provocando que pierdan su propósito y se transformen en vacíos urbanos. Aunque se les llama de forma vulgar como “residuos urbanos”, estos lugares albergan historia. Es precisamente ahí donde Brito (2022) él propone que la clave es “habitarlos” de nuevo, integrando espacios con nuevas actividades para reconstruir el tejido urbano.

El mayor potencial de los “terrain vague” no es físico sino social, al presentarse como vacíos, se convierten en lienzos en blanco para experimentar. Como nos cuenta en su visión Sánchez (2020), los ve como lugares para ensayar formas alternativas de organización fuera del control rígido del sistema urbano. En estos lienzos pueden surgir innovaciones y expresiones culturales espontáneas, contribuyendo a renovar una ciudad, haciéndola flexible y adaptable al cambio. Esta idea de espacio “no controlado” encuentra respaldo en el pensamiento de Rem Koolhaas, quien aboga por espacios flexibles y sin una función predeterminada. Desde la arquitectura de Rem, estos “terrain vague” están abiertos a reinterpretaciones por parte de los ciudadanos. En conjunto, ambas perspectivas defienden que el valor de estos lugares está en lo que la comunidad puede llegar a crear en ellos.

Antecedentes

A nivel global, existen numerosas investigaciones que documentan la transformación exitosa de los “terrain vague”. Estos casos de éxito prueban que es posible convertir áreas desocupadas en espacios para la comunidad. Para encontrar oportunidades en el contexto local, es fundamental realizar un análisis en escala territorial, urbana y sectorial. Este fue el primer paso para identificar a Tumán como mi caso de estudio: una ciudad que, tras un proceso de obsolescencia, hoy presenta una notable cantidad de espacios inutilizados.

El trabajo de Alberto Sato Kotani (2016) sobre la evolución del Valle de Chancay sirve como fundamento teórico para esta investigación. Su estudio identifica a Tumán como un

ejemplo de obsolescencia urbana, donde el modelo económico de industrialización dejó una huella imborrable con infraestructuras abandonadas. Por lo tanto, estudiar estos espacios obsoletos es fundamental, ya que ofrece una visión clara del pasado industrial, permite una reflexión crítica sobre las consecuencias del abandono y brinda datos esenciales para una futura planificación. Para los profesionales del urbanismo, esta perspectiva es una herramienta importante para afrontar la complejidad del entorno construido.

En esta investigación, el análisis territorial es una herramienta esencial para estudiar los “terrain vague” y otras zonas en declive de Tumán. Inspirado en marcos metodológicos como el de la Expo 2015 de Milán (Protasoni & Roda, 2020), el objetivo principal es desarrollar estrategias arquitectónicas que transformen estos espacios en activos valiosos, combatiendo la obsolescencia y mejorando la calidad de vida local. Para ello, proponemos un método que integra cuatro elementos clave; la evaluación del tiempo, la estructura urbana, el diseño de espacios abiertos y los actores involucrados. El resultado nos proporcionará un marco de evaluación estructurado para proyectos de esta complejidad.

La idea de que una intervención urbana deba servir como un modelo replicable es un concepto que Protasoni y Roda (2020) han explorado a fondo. Al analizar la “regeneración urbana” de la Expo 2015 en Milán, los autores destacan cómo el proyecto se concibió con una doble meta, generar impacto local, y a la vez, crear una metodología adaptable. Su estudio concluye que el verdadero éxito de este tipo de proyectos (micro “urbanos” o macro “territoriales”) radica en su capacidad de adaptabilidad a otros contextos. Por ello, la búsqueda de un “modelo adaptable” se convierte en la base que justifica el alcance de esta tesis.

El estudio de Martínez, Martín y Gordon (2021) en el Maresme (Barcelona, España) nos explica sobre un antecedente metodológico importante para esta investigación. Los autores desarrollaron una “matriz de lineamientos” que es adaptable a diferentes entornos. Es una herramienta de análisis pensada para clasificar y proponer soluciones en base a las problemáticas de los “terrain vague”. Este enfoque integra estrategias para la movilidad sostenible, la recuperación de espacios y la mejora de la calidad de vida. Esto lo convierte en un modelo probado para la regeneración urbana que no solo es posible de aplicar en Tumán. Además, puede proponerse en una escala territorial a otras ciudades ribereñas del valle Chancay.

Para esta investigación, creamos un enfoque metodológico que combina los aportes de dos estudios clave. Por un lado, tomamos el modelo de análisis territorial de Martínez, Martín y Gordon (2021), que fue aplicado en el Maresme (España), y por otro, consideramos las

lecciones sobre sostenibilidad de Tharziansyah et al. (2023) en Banjarmasin (Indonesia). El objetivo principal de aplicar estos estudios en Tumán es clasificar las problemáticas de los “terrain vague” y, posteriormente desarrollar propuestas arquitectónicas para su regeneración urbana. Para ello, implementaremos una planificación adaptada al contexto local, centrada en la movilidad sostenible y la recuperación del espacio público. La finalidad es resolver las carencias urbanas y mejorar la calidad de vida.

Este estudio propone un enfoque receptivo para los “terrain vague” de Tumán, basándose en el marco conceptual de la 3.^a Conferencia Internacional sobre Arquitectura y Arte del Patrimonio Islámico (IHA 2020). Dicho marco es ideal para abordar de forma conjunta la conservación del patrimonio, el crecimiento urbano, la identidad cultural y el diseño adaptativo. Como parte de la metodología, se evaluará las características de estos espacios y el impacto que el crecimiento urbano ha tenido en ellos. A partir de este diagnóstico, se explorarán diseños con respecto a la iluminación y uso del espacio público. El objetivo es lograr soluciones adecuadas que fortalezcan la identidad y la resiliencia de Tumán.

Entender el rol del patrimonio urbano en contextos de problemática social es un eje central para esta investigación. Ristic y Frank (2020) argumentan que el patrimonio no es un simple reflejo del pasado, sino que juega un papel activo en el presente y futuro de una ciudad. En estos casos, es común que los espacios abandonados se convierten en símbolos de estos conflictos. Esta perspectiva aplica directamente en el caso de Tumán, donde la disputa por el control de la fábrica ha marcado una división en la comunidad. Por eso, esta investigación se centra en analizar cómo los “terrain vague” han evolucionado en medio de este conflicto. El objetivo final es proponer un diseño que entienda al patrimonio como un lugar adaptable capaz de revitalizar la ciudad y contribuir a una posible reconciliación de la comunidad con su ciudad.

La investigación de Eu y Jen (2018) sobre la conservación de “shophouses” en George Town (Penang) es un antecedente metodológico fundamental para esta tesis. Su trabajo destaca la importancia de comprender el “sentido de lugar” como el estudio de mapeo figura-fondo para analizar la estructura urbana. Adaptando dicho enfoque, esta investigación empleará un método evaluará la apariencia física del “terrain vague”, además estudiará su relación con la identidad cultural y necesidades locales. Así podremos identificar patrones y características únicas en casos de estudio en Tumán. De esta forma se podrá fundamentar las estrategias de regeneración urbana.

La experiencia de regeneración urbana en la antigua Alemania del Este, analizada por Kërçuku (2023), ofrece un valioso conjunto de estrategias que son aplicables al contexto de

Tumán. Su estudio demuestra que un enfoque combinado de intervenciones como la reconfiguración residencial, la creación de espacios verdes y la renaturalización de áreas postindustriales, resulta muy eficaz. Tomando este marco, esta tesis evaluará la viabilidad de estas estrategias en el contexto local. Sin embargo, un aspecto fundamental de este enfoque, es que coincide con las conclusiones del autor, pues cada propuesta debe desarrollarse en consulta directa con la comunidad para garantizar transformaciones relevantes y beneficiosas.

Materiales y métodos

El desarrollo del estudio se organizó en tres fases metodológicas, cada una diseñada para cumplir con uno de los objetivos específicos planteados.

El primer pilar de este marco fue el análisis de la Arquitectura Débil de Solà Morales (1995), esta herramienta que se utilizó para comprender la naturaleza histórica y urbana de los espacios postindustriales de Tumán. Se aplicó el mapeo figura-fondo según Eu y Jen (2018) para identificar características en el tejido urbano, destacando la presencia de “terrain vague”. El análisis territorial propuesto por Martínez, Martín y Gordon (2021) en el Maresme guio la evaluación de problemáticas urbanas vinculadas a la obsolescencia de estos espacios. Se revisó el proceso de regeneración de la Expo 2015 en Milán (Protasoni & Roda, 2020) para extraer lecciones aplicables al contexto de Tumán, el objetivo fue *“Evaluar la no-dinámica urbana-territorial para identificar los terrain vague con potencial de intervención en la ciudad de Tumán”*.

Los principios de diseño urbano centrado en personas de Gehl (2014) se incorporaron para evaluar la adecuación de los “terrain vague” a las necesidades de la comunidad. Además, se adoptó el enfoque de Tharziansyah, Sarbini y Nurfansyah (2023) sobre la inhibición de la sostenibilidad urbana por espacios perdidos, adaptándolo al entorno específico de Tumán. En consonancia con el análisis territorial y urbano realizado por Martínez, Martín y Gordon (2021) en el Maresme, Barcelona, España, y en el estudio de Tharziansyah et al. (2023) sobre la inhibición de la sostenibilidad urbana debido a espacios perdidos en Banjarmasin, se aplicó este enfoque centrado en la movilidad sostenible en el Valle de Chancay, específicamente en la ciudad de Tumán, además de aplicarse el enfoque de la recuperación del espacio público y la mejora de la calidad de vida, se alinea con los principios identificados por Martínez et al. (2021) y, al mismo tiempo, incorpora las valiosas enseñanzas de Tharziansyah et al. (2023). El objetivo fue *“Analizar los terrain vague para clasificar según tipología, característica, forma y necesidad en la ciudad de Tumán”*.

La exploración de las estrategias para los “terrain vague” en Tumán, utilizamos el análisis basado en directrices de la 3ª Conferencia Internacional sobre Arquitectura Urbana y Arte del Patrimonio Islámico (IHA, 2020). Este estudio brindó nuevas perspectivas sobre la conservación del patrimonio y su impacto en el crecimiento urbano mediante el diseño adaptativo. Esto nos derivó a analizar las consecuencias temporales del crecimiento urbano. Por esto se exploraron técnicas de diseño en iluminación y nuevos usos del espacio, para generar propuestas funcionales. Este análisis se ajustó a las características específicas de Tumán proporcionando una base sólida e identificando soluciones que respetaran la percepción del patrimonio. Los análisis de regeneración urbana analizada y probada por Kërçuku (2023), este repertorio de estrategias se adaptó nuevamente al contexto de Tumán. El estudio demostró la eficacia de ver diferentes opciones, decretando el potencial de ocupación temporal con fines culturales y comerciales. La integración de espacios postindustriales y coloniales mediante el diseño ecológico además de eso, se propuso la mejora de infraestructura urbana y residencial incentivando la reocupación. Un aspecto fundamental del método, en consonancia con los hallazgos de Kërçuku (2023), fue que cada estrategia se desarrolle considerando las necesidades urbanas consultadas con la directa con la comunidad para garantizar su eficacia a la hora de poder intervenir. El objetivo fue “*Determinar estrategias arquitectónicas según tipología de terrain vague para proponer nuevos usos en la ciudad de Tumán*”.

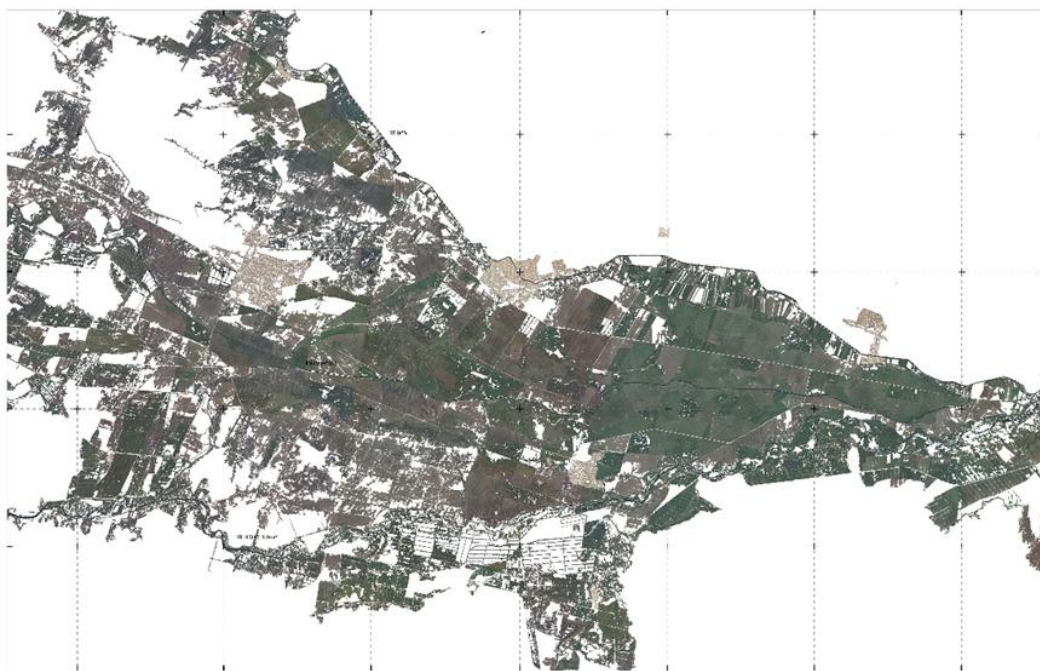
Resultados y discusión

Fase 1

Análisis Territorial de los “Terrain Vague”

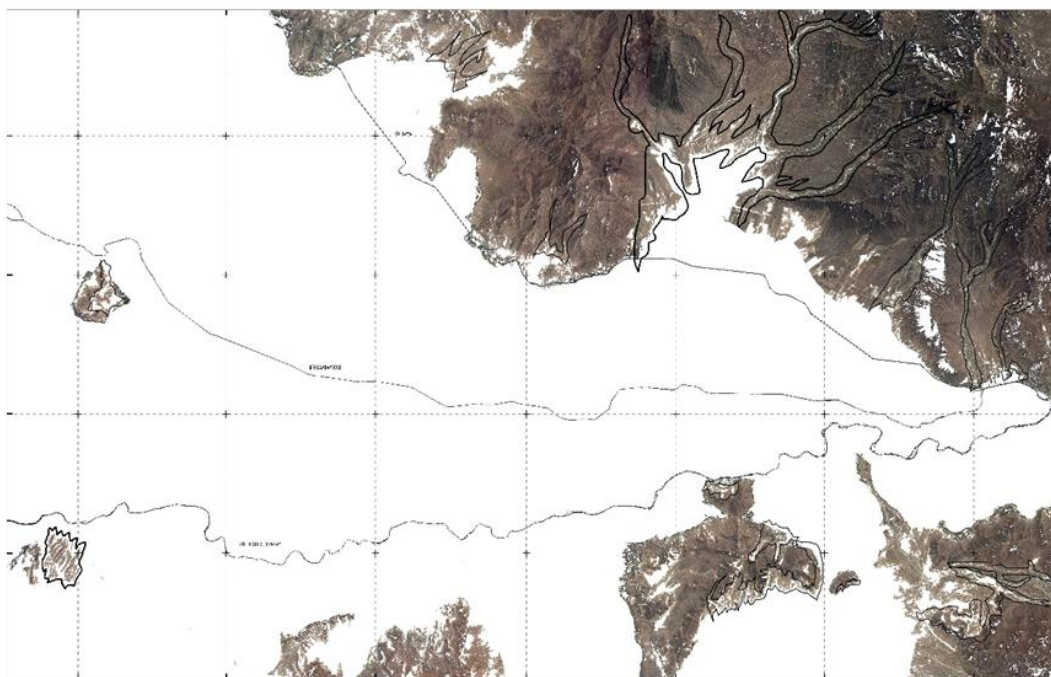
La primera fase de la investigación consistió en el mapeo territorial de los “terrain vague” en el Valle de Chancay, el cual se fundamentó en los marcos conceptuales de diversos autores (Solá Morales, 1995; Kotani, 2016; Protasoni & Roda, 2020; Martínez et al., 2021; Gehl, 2014). Dicha evaluación se centró en la dinámica interprovincial y distrital en relación con el comportamiento urbano en el tiempo, identificando zonas dormidas. El principal hallazgo de este análisis fue Tumán como el núcleo urbano con el mayor grado de obsolescencia en el territorio. Se constató que el declive de Tumán, antaño un próspero centro industrial, ha provocado que su propio tejido urbano funcione, en gran medida, como un gran “terrain vague”.

Figura 01: Mapeo Territorial Comercial + Agrícola



Fuente: Elaboración propia

Figura 02: Mapeo Territorial Hídrico + Comercial



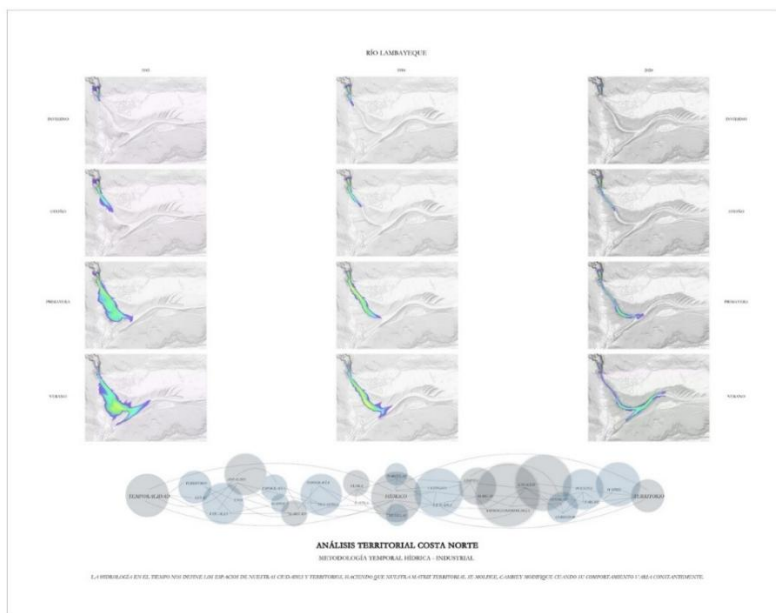
Fuente: Elaboración propia

Figura 03: Mapeo Territorial Hídrico



Fuente: Elaboración propia

Figura 04: Mapeo Flujo Del Agua



Fuente: Elaboración propia

Análisis de las “No Dinámicas de Tumán”

El escaneo urbano de Tumán reveló un declive significativo, a pesar de su rica historia como centro comercial, industrial y cultural regional. Espacios de mayor demanda que antes eran vibrantes ahora están desocupados, y las actividades que definían la ciudad han disminuido drásticamente. El detonante de este declive fue la empresa Agroindustrial Tumán. Esta empresa, que evolucionó de hacienda a cooperativa y ahora es una sociedad anónima que cotiza en pérdidas, solía dar empleo a casi el 80% de los locales (y un 20% de población migratoria). Sin embargo, los conflictos internos y los constantes cambios de gestión durante los últimos 19 años han llevado a la empresa a una profunda crisis, generando una inestabilidad que se refleja directamente en el abandono y el deterioro del tejido urbano y una grieta de resentimiento en la comunidad.

Análisis de Flujos, Actividades y Usos de Tumán

Los flujos, circulaciones, actividades y usos en Tumán, utilizando como marco teórico la obra de Gehl (2010) y Solá Morales (1995), revelaron que las aglomeraciones constantes en la zona norte de la ciudad por oportunidades de trabajo en agricultura, así como una concentración de actividades culturales cerca de las antiguas ruinas industriales son movimientos que dejan aislados los otros sectores de la ciudad. En contraste, se constató que la presencia de la fábrica genera percepciones de inseguridad y ha contribuido a la disminución del empleo. Finalmente, se evidenció un cambio adaptativo en los nuevos usos del suelo de la ciudad, en respuesta a las nuevas demandas de la comunidad.

Identificación de los “terrain Vague” en Tumán

Tras identificar a Tumán como foco de obsolescencia, se procedió a identificar y clasificar las tipologías de “terrain vague” presentes en su tejido urbano. El análisis cartográfico y el trabajo de campo permitieron identificar cuatro categorías principales de espacios en desuso. La primera corresponde a grandes zonas industriales abandonadas, directamente vinculadas al declive de la agroindustria local, incluyendo el antiguo ingenio azucarero. La segunda categoría la conforman casonas de valor patrimonial en estado de abandono, vestigios de la época de la hacienda. En tercer lugar, se registró una considerable cantidad de lotes vacíos dispersos por la trama urbana, resultado de la paralización del crecimiento. Finalmente, se identificaron varios parques y espacios públicos abandonados, los cuales han perdido su función social y presentan un notable deterioro físico.

Discusión

Los resultados revelan un estado de decadencia en Tumán. La ciudad presenta un avanzado estado de obsolescencia física, un caso que ejemplifica las teorías de Maldonado y Serrano

(2022) sobre el declive productivo. Por otro lado, y de forma mucho más significativa, el análisis revela una notable resiliencia social y cultural. Este hallazgo confirma las ideas de Jane Jacobs (1961): “que estos espacios en decadencia no son simplemente problemas, sino oportunidades latentes”.

La evidencia más clara de esta resiliencia es la persistencia de actividades culturales en torno a antiguas ruinas industriales. Este fenómeno no es accidental; es una manifestación tangible de la “innovación espontánea” que, según Sánchez (2020), surge en vacíos urbanos que escapan al control formal. También representa la “vida pública” que Gehl (2014) identifica como el verdadero corazón de una ciudad, un tejido social que persiste a pesar del deterioro físico.

Por lo tanto, los “terrain vague” de Tumán no están realmente “vacíos”; poseen un profundo significado cultural para la comunidad. Este descubrimiento redefine el propósito de cualquier intervención: el objetivo no puede ser “llevar” la cultura a un espacio estéril, sino respetar, enriquecer y apoyar la vida cultural y social que existe de forma resiliente en el lugar.

Fase 2

Relación urbana social – cultural de los “Terrain Vague”

Como parte inicial de la Fase 2, se analizó la relación sociocultural de los “terrain vague” de Tumán, utilizando como marco los principios de la Conferencia IHA (2020). El trabajo de campo y las entrevistas con los residentes revelaron que estos espacios se perciben como patrimonio cultural y social, en particular del pasado industrial de la región. En cuanto al crecimiento urbano, el análisis cartográfico demostró que la expansión no planificada ha aislado físicamente a estos sitios, afectando su integridad. También se identificó que la identidad de Tumán se manifiesta con fuerza en estos sitios; sin embargo, el análisis de su estado actual reveló una falta de estrategias de diseño adaptativo, con una notable falta de iluminación y usos funcionales que respondan a las necesidades de la comunidad.

Tipología de los “Terrain Vague”

El análisis de tipológico de “terrain vague” en Tumán reveló patrones específicos de abandono y uso. Se constató que la mayoría de las casonas patrimoniales, ubicadas principalmente en el centro histórico, presentaban avanzados estados de deterioro estructural, aunque algunas eran utilizadas de manera informal como almacenes improvisados. En cuanto a las zonas industriales, se observó que, si bien el antiguo ingenio azucarero está completamente inactivo, sus perímetros son utilizados esporádicamente para ferias locales, demostrando una memoria colectiva latente.

Figura 06: Análisis urbano de la no - dinámica territorial de Tumán.



ATLAS
 de
PATRONIOS
DEL MUNICIPIO DE TUMÁN Y SU ZONA DE
 ASESORAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

LAS HUELLAS DE LAS ARZOBISPAS
Edificios e instalaciones de labores industriales
 CONTENIDO SOCIO-ECONÓMICO-CULTURAL
EL TERRITORIO DE TUMÁN Y SU ZONA DE ASESORAMIENTO

Fuente: propia

Por su parte, los lotes vacíos se caracterizaron por ser percibidos por los residentes como principales focos de inseguridad, una observación recurrente en entrevistas. Finalmente, se evidenció que los parques abandonados, a pesar de su mal estado, mantenían un uso informal por parte de grupos de jóvenes para actividades deportivas y sociales, señalando una clara demanda comunitaria por espacios de recreación.

Figura 07: Fotomontaje de identificación de Fachadas



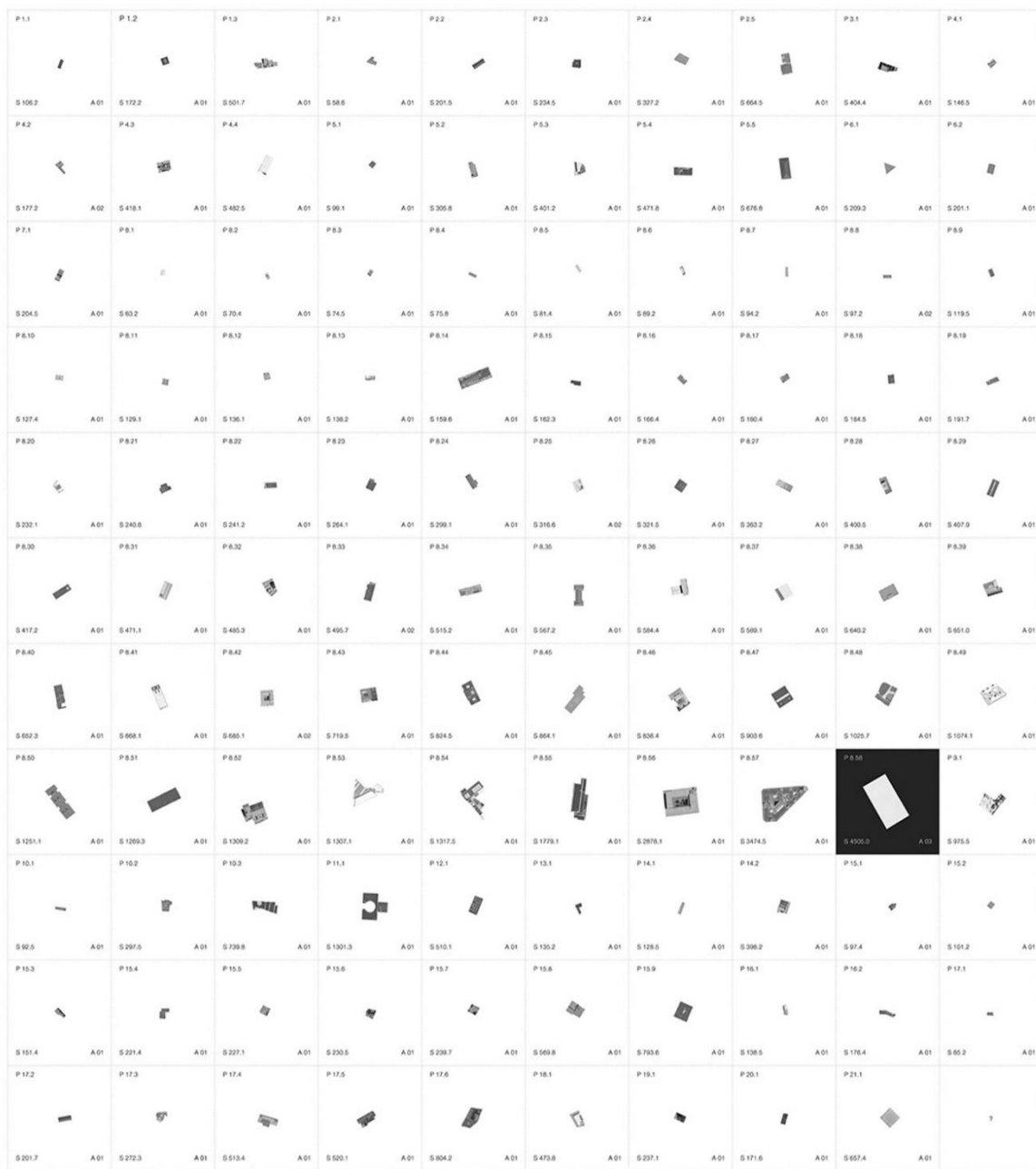
Fuente: propia

Discusión

Estos resultados muestran una dualidad clave en los “terrain vague” de Tumán, son espacios de alto valor simbólico, pero de bajo valor funcional. Por un lado, la percepción de estos lugares como antiguos emblemas de herencia cultural e industrial, confirmada en el trabajo de campo, valida la teoría de Ristic y Frank (2020) sobre el rol activo del patrimonio en la identidad comunitaria.

Por otro lado, la constatación de que el crecimiento urbano ha aislado estos sitios demuestra una falta de planificación que los ha dejado "inacabados", tal como describen Livier et al. (2022) para otros contextos latinoamericanos. Esta tensión entre lo que los espacios significan para la gente y lo inútiles que son funcionalmente es el problema central a resolver. El desafío, por tanto, no es simplemente estético, sino que, siguiendo a Gehl (2014), se trata de una intervención social: reintroducir la "vida pública" en espacios que la comunidad ya considera importantes, pero que la planificación ha olvidado.

Figura 13: Estudio de los vacíos + “terrein vague”




ATLAS
 de
 "INDUSTRIAS"
UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIOECONÓMICAS Y TERRITORIALES
I. LAS INDUSTRIAS DE LAS ZONAS RURALES
Edificios e instalaciones de labores industriales
 CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO-CULTURAL.
LA REGIÓN DE LOS SIERRAS DEL VALLE DE JARAGOZA

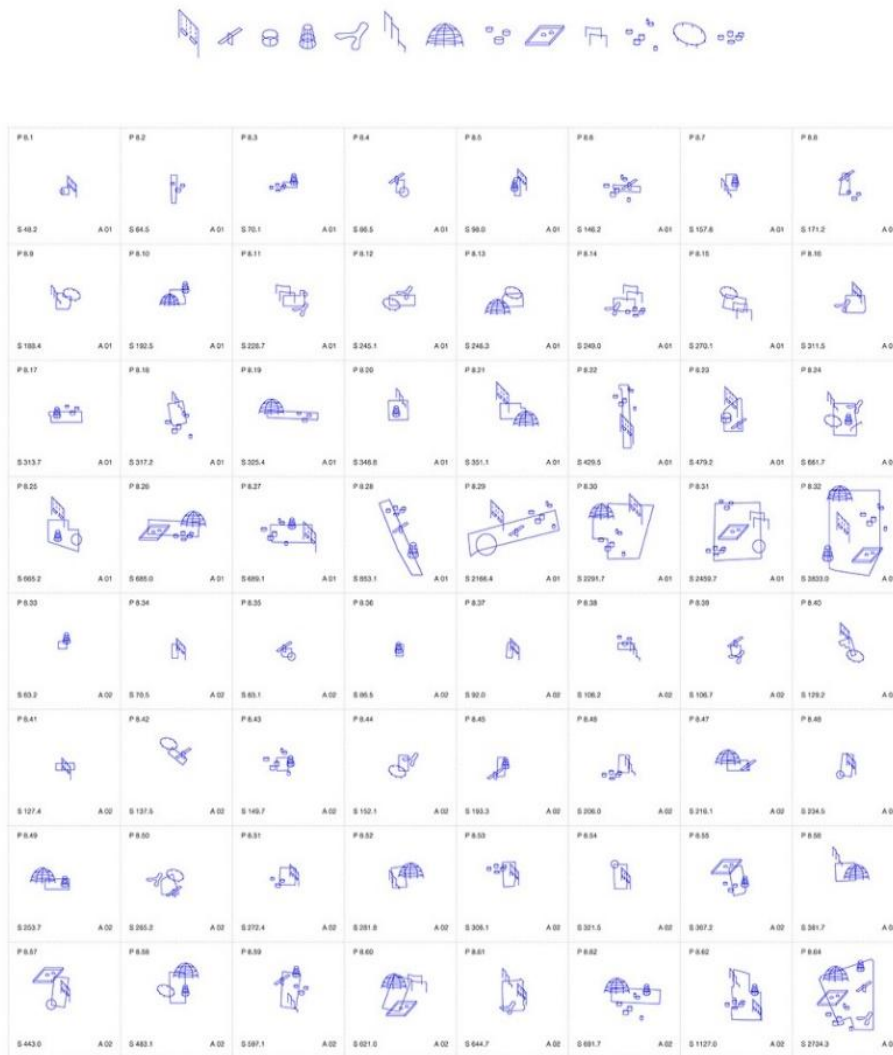
Fuente: propia + Fragmentos socioterritoriales - Ernesto Ibáñez

Fase 3

Estrategias de uso según categorización de tipologías de los “terrain vague”

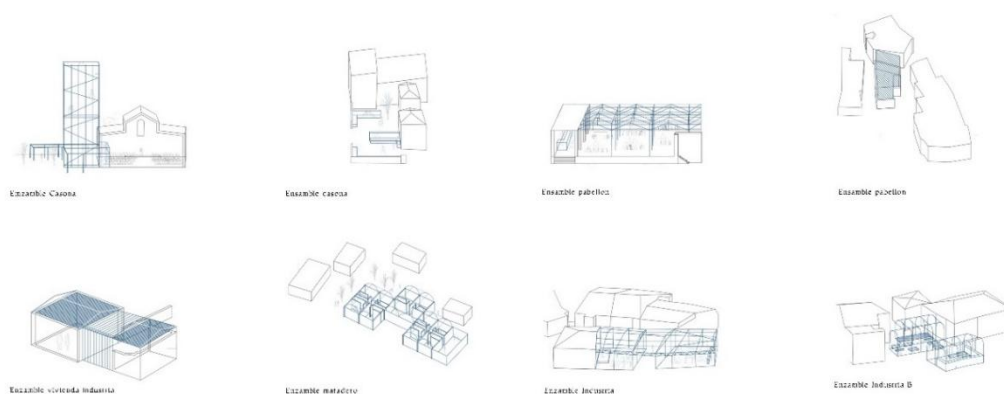
Como resultado de los estudios de proyectos como antecedentes, se definieron estrategias de intervención específicas para cada una de las cuatro tipologías de “terrain vague” identificadas. Para los terrenos intersticiales, la estrategia resultante se centró en la activación a través de una planificación social integral, el diseño adaptable y la promoción de la diversificación de usos. Para los terrenos intersticiales expectantes, se definió una estrategia basada en la temporalidad, con la implementación de instalaciones y mobiliario flexible para dinamizar los espacios a lo largo del año. En cuanto a las estructuras por obsolescencia, la estrategia se basó en la reutilización adaptativa, con un fuerte enfoque en la conservación del valor patrimonial y la hibridación con elementos naturales. Finalmente, para el paisaje vago, la estrategia se basó en la integración ecológica, mediante la creación de corredores verdes y zonas de transición para conectar la naturaleza con la ciudad como en antaño.

Figura 14: Nuevos Usos en los “terrain vague”



Fuente: propia + Fragmentos socioterritoriales - Ernesto Ibáñez

Figura 15: Nuevos Usos en los “terrain vague”



Fuente: propia + Archive DPA

Propuestas de nuevos usos según categorización de las tipologías de los “terrain Vague”.

Propuesta de nuevos usos en los Terrain Vague “Intersticial Residual”.

Se enfocó en definir la estrategia en el potencial de nuevos usos para cada tipología, comenzando por los “terrain vague” intersticiales residuales. En estos espacios, se descubrió un alto potencial para su reconversión en áreas inclusivas y multifuncionales. El estudio reveló que sus características eran idóneas para albergar actividades con zonas de juegos para niños, circuitos de ejercicio al aire libre y espacios de descanso para adultos mayores. Asimismo, se concluyó que la ubicación de estos terrenos los convertía en puntos estratégicos para realizar eventos culturales y comunitarios que fomenten la cohesión social.

Figura 16: Nuevos Usos en los “terrain vague”





Fuente: propia + Fragmentos socioterritoriales - Ernesto Ibáñez

Propuesta de nuevos usos en los Terrain Vague “Intersticial Expectante”

Se centró en la revitalización de los lotes vacíos mediante la introducción de nuevas actividades. Se sugiere utilizar estos espacios para eventos temporales, como ferias de alimentos o mercados de artesanías, que puedan atraer a la comunidad local y visitantes. Además, se podrían organizar actividades culturales, mini conciertos al aire libre o proyecciones de cine, para crear un ambiente dinámico y atractivo. Esta diversificación de usos podría transformar estos espacios inactivos en puntos de encuentro vibrantes y contribuir a la regeneración de la zona.

Figura 17: propuestas de nuevos usos en los terrain vague paisaje intersticial expectante





Fuente: Proponen recuperar vacíos urbanos para estimular la reactivación económica en España - Archdaily

Propuesta de nuevos usos en los Terrain Vague “Por Obsolescencia”.

Se plantó, en una planificación social integral, diseño adaptable, participación comunitaria activa, gestión colaborativa, y promoción de la diversificación de usos. Estas estrategias están dirigidas a potenciar la capacidad de transformación y reutilización de estos espacios, asegurando su adecuada integración en el entorno urbano y su contribución al bienestar y la cohesión social de la comunidad.

Figura 18: propuestas de nuevos usos en los terrain vague por obsolescencia





Fuente: Elaboración Propia

Propuesta de nuevos usos en los Terrain Vague "El Paisaje vago".

Se centró en el potencial de integración ecológica con el entorno urbano. El estudio determinó que las características de los elementos naturales, como las riberas de acequias en Tumán, eran idóneas para la creación de corredores verdes que conecten sectores aislados de la ciudad. Asimismo, se identificó un alto potencial para el diseño de zonas de transición que armonicen el borde entre lo construido y lo natural. Se concluyó que estas estrategias aportarían beneficios ambientales directos, como el aumento de la biodiversidad, y mejorarían la calidad de vida de los residentes al fortalecer su vínculo con la naturaleza.

Figura 19: propuestas de nuevos usos en los terrain vague paisaje vago



Fuente:propia

Discusión

Estas propuestas en base a estrategias, trascienden un simple diseño, y se convierten en la aplicación práctica de toda la investigación. Las ideas de activación temporal, reutilización adaptativa e integración ecológica no son soluciones genéricas, sino respuestas directas a las tipologías identificadas, alineándose con teorías como las de Rem Koolhaas sobre los espacios flexibles cuyo uso es definido por la comunidad.

Por lo tanto, el desarrollo de un "modelo adaptable", similar al de referentes como la Expo de Milán (Protasoni & Roda, 2020), funciona como una galería de soluciones replicables. La validación de estas estrategias por la comunidad es un paso clave que según Kërçuku (2023), garantiza su permanencia social, demostrando que un enfoque validado localmente es indispensable para transformar la obsolescencia en una oportunidad de desarrollo y mejora urbana.

Conclusiones

La conclusión de la fase 1 de esta tesis es la confirmación de Tumán como un caso de obsolescencia urbana en el Valle de Chancay. El análisis mostró que el declive de su economía fue causado por la crisis social de la antigua fábrica. Esto provocó el abandono a gran escala de su trama urbana y además generó una gran fractura social que está marcada por la puja por el control económico de la ciudad.

Este diagnóstico conduce a una segunda conclusión, y es que la regeneración de Tumán no puede ser un proyecto meramente estético o ambiental. Se concluye que cualquier intervención, para ser exitosa, se debe fundamentar en la historia de la ciudad y su patrimonio, integrando de las necesidades y expectativas de la comunidad. Solo así, las estrategias arquitectónicas que propondremos podrán transformar los "terrain vague" en detonantes de la regeneración urbana de Tumán.

Lo que nos dice la conclusión de la Fase 2 es que los "terrain vague" no son espacios vacíos, sino que portan la identidad y la memoria colectiva de la ciudad, pues en ellos habita el pasado industrial y social de la región. Los análisis fundamentados en los principios de la Conferencia IHA (2020), nos demostró que este valor patrimonial y cultural es una característica que se debe respetar en toda propuesta futura de regeneración urbana.

También, se concluye que el crecimiento urbano no planificado identificado en la fase 2 es la causa de desconexión y degradación de las zonas patrimoniales e industriales. Sin embargo, este desafío también presenta oportunidades. Como sugiere la guía de la Conferencia IHA (2020), que nos afirma que la reintegración de estos lugares a la ciudad es posible mediante estrategias de diseño adaptable. Siendo la categorización de los "terrain vague" por tipología y necesidad, nos demostró que cada espacio posee diferentes capacidades para conectar en los aspectos social y cultural de Tumán.

En lo que respecta a la Fase 3, sobre los "terrain vague" residuales, se concluye que, para asegurar su correcta integración urbana y su contribución al bienestar social, las estrategias deben incluir necesariamente diseños versátiles con una activa participación comunitaria y gestión colaborativa esto se refiere a estrategias de revitalización previamente mencionadas.

Asimismo, se concluye que la transformación los "terrain vague" expectantes reside en estrategias de activación temporal. El mapeo determinó que intervenciones como eventos estacionales o instalaciones adaptables, son las más adecuadas para dinamizar estos espacios. Por otro lado, para las estructuras por obsolescencia, se confirmó que la estrategia más

efectiva es la reutilización adaptativa, enfocada en la conservación del patrimonio y la integración de elementos naturales para enriquecer la vida cultural y social de la ciudad.

En los análisis de los “terrain vague” paisaje vago, se concluyó que, a través de propuestas ecológicas como corredores verdes y zonas de transición, es posible reconectar los elementos naturales con la trama urbana. Por lo tanto, se afirma que una intervención en el paisaje vago no es solo una solución de conectividad, sino una acción que fortalece los vínculos entre la ciudad y su entorno. Esto contribuye a la creación de una ciudad más saludable y sostenible.

El estudio de los “terrain vague” de Tumbán, lejos de ser problemas sin solución, estos presentan nuevas oportunidades para proponer renovadas estrategias en la regeneración urbana de la ciudad. Los mapeos y cartografías demostraron que cada tipología de “terrain vague” posee un potencial específico y complementario, pues son idóneos para volver a conectar las dinámicas urbanas, puesto que, las estructuras patrimoniales tienen el potencial de convertirse en nuevos centros culturales y económicos; y el “terrain vague” ofrece la posibilidad de reintegrar la naturaleza a la vida urbana.

Se concluye que la aplicación de estas estrategias, diseñadas a medida para cada tipología y desarrolladas en consulta con la comunidad, puede resolver los problemas de abandono, además de activar un proceso de desarrollo sostenible que beneficiaría significativamente la calidad de vida de la comunidad, estas propuestas pueden fortalecer la identidad local y sentar un precedente metodológico otros desafíos similares en otras ciudades del Perú o Latinoamérica.

Recomendaciones

En base a las conclusiones de esta tesis, se recomienda un enfoque de percepción diferente para los “terrain vague” de Tumán, un mapeo colaborativo, adaptable y metodológico. Es fundamental desarrollar estrategias de intervención que involucren activamente a la comunidad en todas las fases para asegurar soluciones que respeten y realcen la identidad cultural. Asimismo, todo tipo de intervención arquitectónica debe ser flexible y sostenible, siempre priorizando la eficiencia energética sobre “soluciones rígidas”. Finalmente, se propone que la esencia de las tipologías desarrolladas en esta investigación sea utilizada por las municipalidades y otros profesionales como una herramienta de diagnóstico para designar estrategias más adecuadas a cada espacio en el territorio.

Adicionalmente se recomienda que, para asegurar la sostenibilidad de las intervenciones, se deba implementar supervisiones continuas que permitan evaluar el impacto de los cambios urbanos en cada uno de los “terrain vague” y ver la adaptación de las estrategias de forma real. Este proceso es importante que sea colaborativo, creando mesas de trabajo que integren a autoridades locales, expertos en patrimonio y, de manera central, a la comunidad en la toma de decisiones.

Finalmente, este enfoque debe orientarse al desarrollo de soluciones personalizadas en las necesidades más urgentes, evitando modelos genéricos, se debe proponer cada intervención con sustento de un análisis previo y detallado de la tipología específica del “terrain vague” para aprovechar sus potencialidades.

Referencias

- Solá Morales, I. (1995). Arquitectura débil. En *Diferencias: Topografía de la arquitectura contemporánea* (p. 89). Gustavo Gili.
- Kotani, A. S. (2016). Industrial modernity and its spoils [La modernidad industrial y sus despojos]. Scopus.
- Protasoni, S., & Roda, M. (2020). *Milano Expo 2015 Regeneration Process: Between Legacy and Megaproject*. Scopus.
- Martínez, A., Martín, J., & Gordon, J. (2021). Matriz de soluciones arquitectónicas para el conflicto entre infraestructuras de transporte, paisaje y hábitat urbano en el litoral mediterráneo: El caso de la comarca del Maresme en Barcelona, España. *International Journal of Environmental Research and Public Health*. MDPI.
- Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente*. Ediciones Infinito. Buenos Aires.
- Tharziansyah, M., Sarbini, G. N., & Nurfansyah, N. (2023). Lost space as an inhibiting factor for city sustainability. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 780, 012023.
- Kërçuku, A. (2022). *Shrinking Cities in Reunified East Germany*. 1ra edición. Londres: Routledge.
- Anónimo. (2020). 3rd International Conference on Islamic Heritage Architecture and Art, IHA 2020 (pp. páginas). Wessex Institute.
- Eu, T.B., & Jen, T.W. (2018). Figure-ground mapping to identify urban fabric characteristics of George Town Heritage Zone. (pp. 130-142). *PLANNING MALAYSIA*.
- Ristic, M., & Frank, S. (2019). Urban Heritage in Divided Cities: Contested Pasts. (pp. 1–268).
- Rigillo, M. (2022). *Hibridando artefacto y naturaleza: diseñando nuevos suelos a través del enfoque ecosistémico* (Tesis doctoral). Universidad de Nápoles, Napoli, Italia.
- Cos, J.C.C.G. (2021). *Space___Between: Remnants of a city as catalysts for change*. En 19th International Conference on Geometry and Graphics, ICGG 2020 (pp. 22-33).
- Berglin, L.T.H., & Eriksson, K.G. (2019). Vague space as potential: A fluid design for urban public space. En 19th International Conference on Geometry and Graphics, ICGG 2020 (pp. 195-205).
- Talento, K., Amado, M., & Kullberg, J. C. (2019). Landscape-A review with a European perspective. *MDPI*, 8(6).

Perleche Amaya, J.L. (2017). *Arquitectura transformada, intervenir sobre lo construido, antigua fabrica de azúcar de Perú.*

Koolhaas, R. (1996). *Imagining nothingness.*

Medeiros, A. C., Fonseca, R.P. & Silva, E. F. (2020). *Sustainable urban interventions in the rain forest: the experience of the city of manaus in Brazil.*

Tebaldi, I., Henriques, G. C & Passaro, A.M. (2018). *A Generative system for the terrain vague Transcarioca Bus Expressway in Rio de Janeiro.*

Glosario: Terrain Vague – Atributos Urbanos. (2022). Retrieved November 30, 2022, From Atributosurbanos.es, Centro Andaluz de Arte Contemporáneo.

Chen, W., Luo, M. J., Jian, I. Y., Qian, Q. K., & Chan, E. H. W. (2020). *Green Approach for Post-industrial Urban Regeneration: A case of Economic and Technical Development Zone, China.* IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 588(5), 052040. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/588/5/052040>

Chernila, A., & Evgenia, T. (2022). *The Issue of Post-Industrial Brownfields in Piraeus, Greece: Suggesting International Best Practices in the Era of Globalization.* Journal of Sustainable Architecture and Civil Engineering, 30(1), 19–31. <https://doi.org/10.5755/J01.SACE.30.1.30375>

Cardona Maldonado, J. S., & Naranjo Serrano, G. (2022). *Reintegración del objeto obsoleto a la trama urbana. Herramienta para el análisis de edificaciones en desuso en Quito.*

Gatica Gallegos, V. (2019). *TEMA: RECICLAJE DE ESQUELETOS URBANOS CASO: NUEVO MERCADO TURISTICO CULTURAL DE CONCEPCION.*

Livier, V., Núñez, D., Cireddu, A., Esmeralda, D., & Ruiz, G. (2022). *Perspectivas para la inclusión entre pasado, presente y futuro Habitar la vivienda y la ciudad.*

Barriga Brito, K. M. (2022). *Revalorizar el vacío urbano a través de la identidad del habitar, cohousing la Carolina.PUCE- Quito.* <https://repositorio.puce.edu.ec/handle/123456789/12085>

Anexos

Figura 01

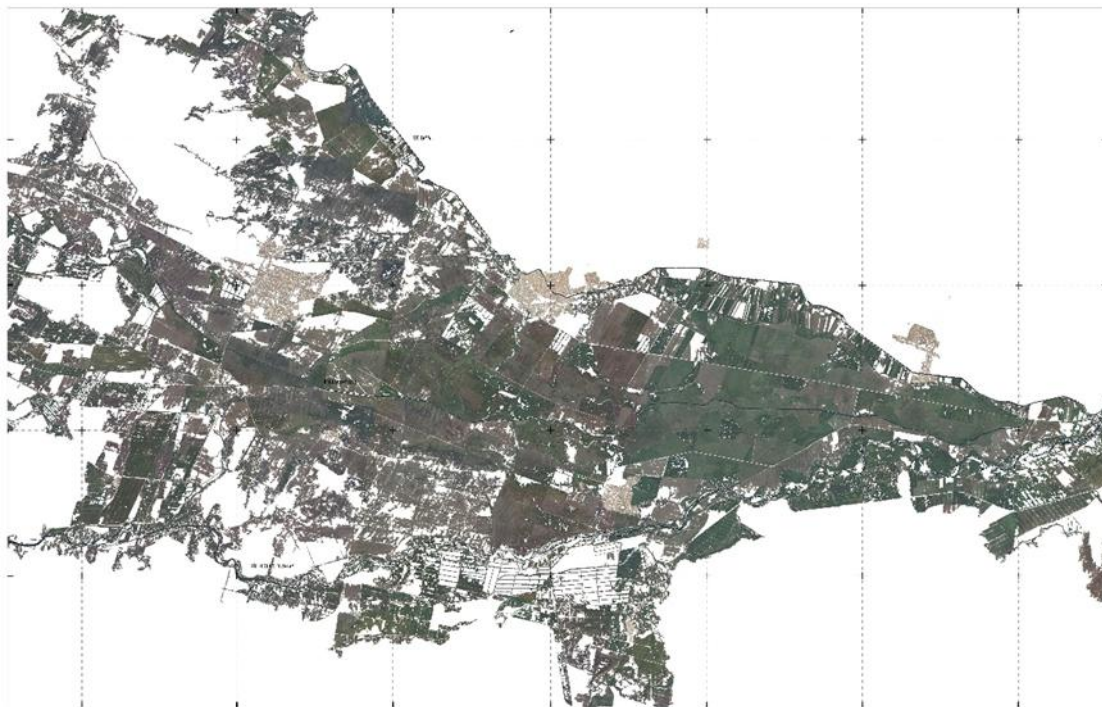


Figura 02

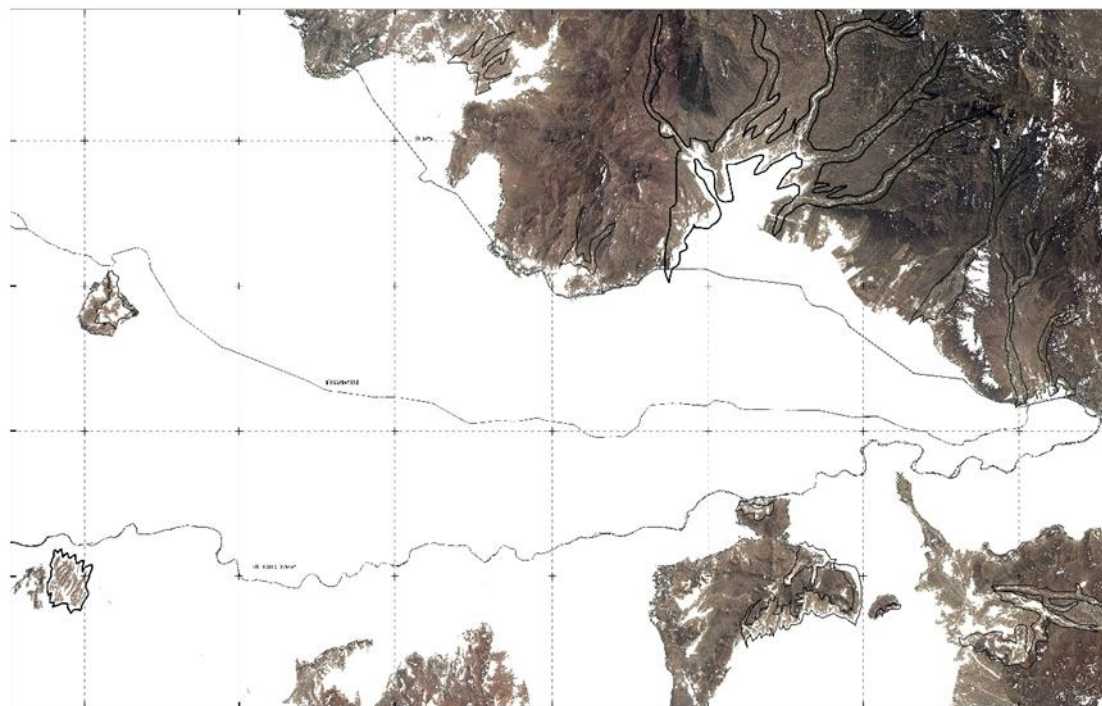


Figura 03

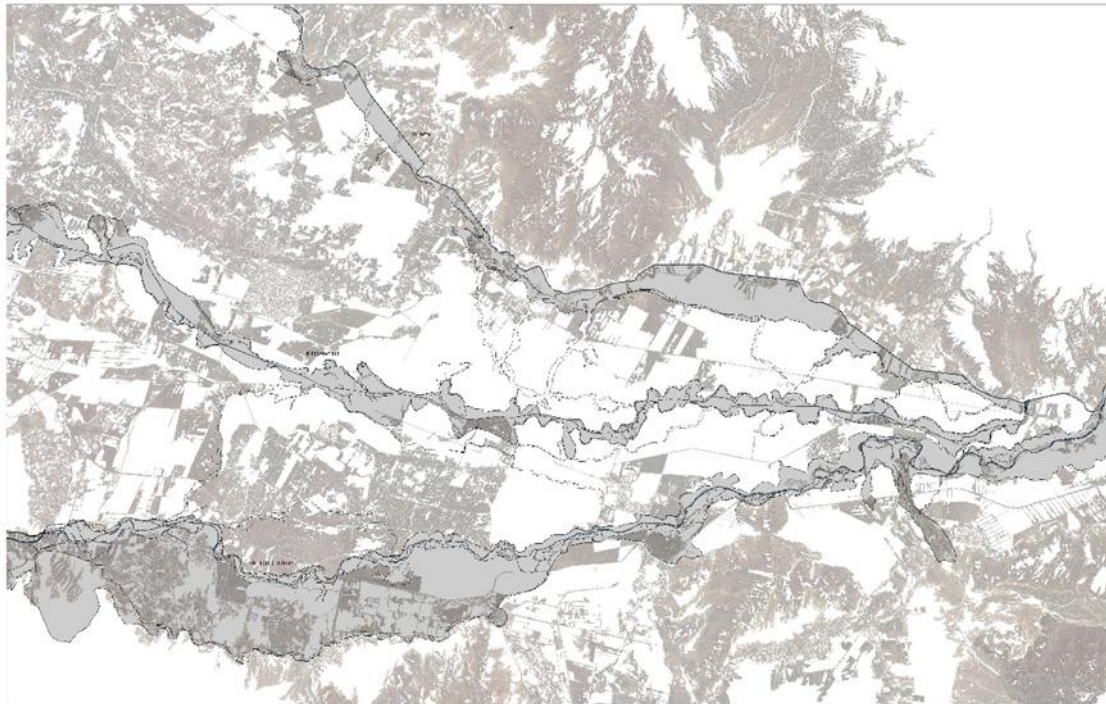


Figura 04:

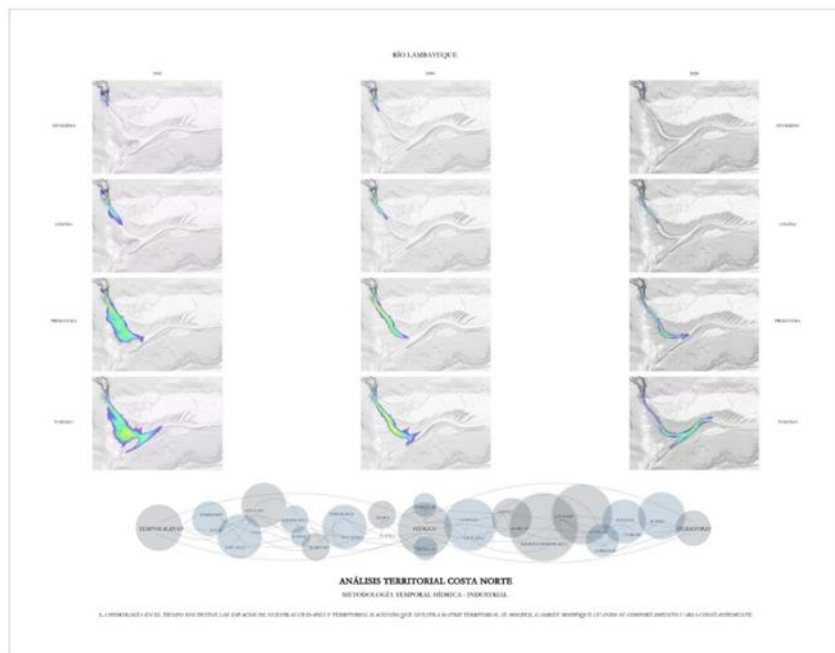


Figura 06



Figura 07

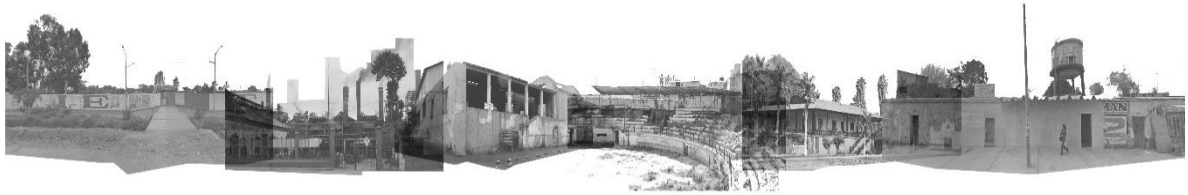


Figura 08

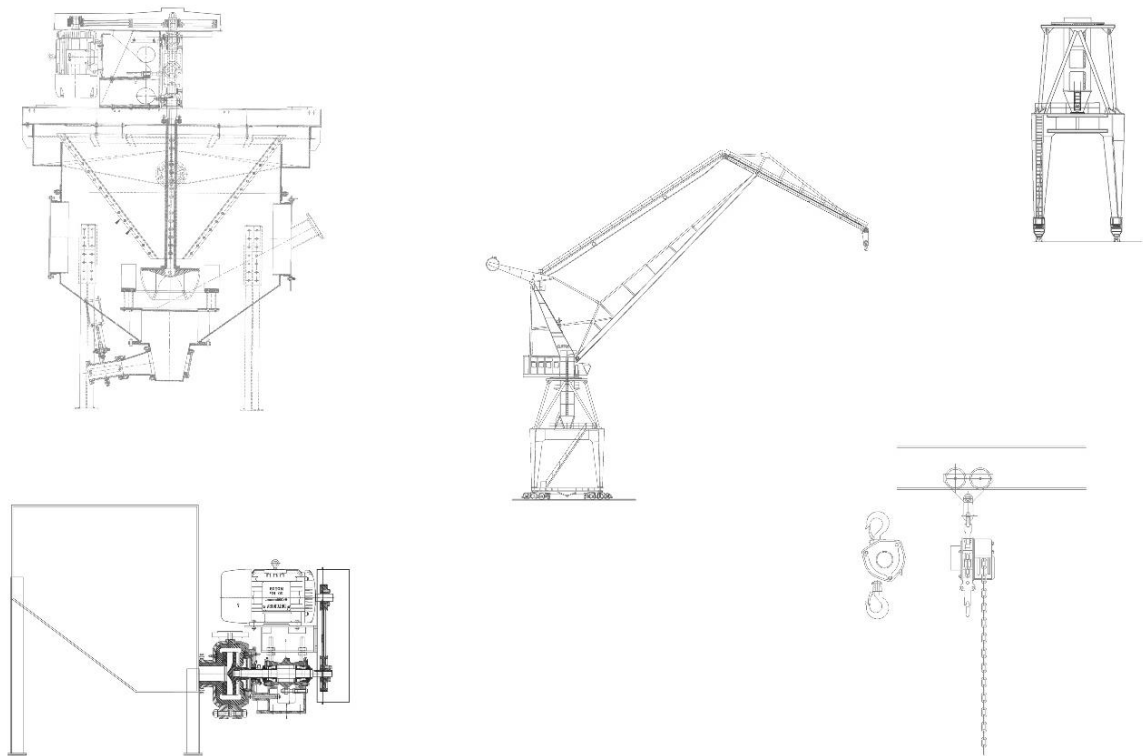


Figura 09



Figura 10



Figura 11

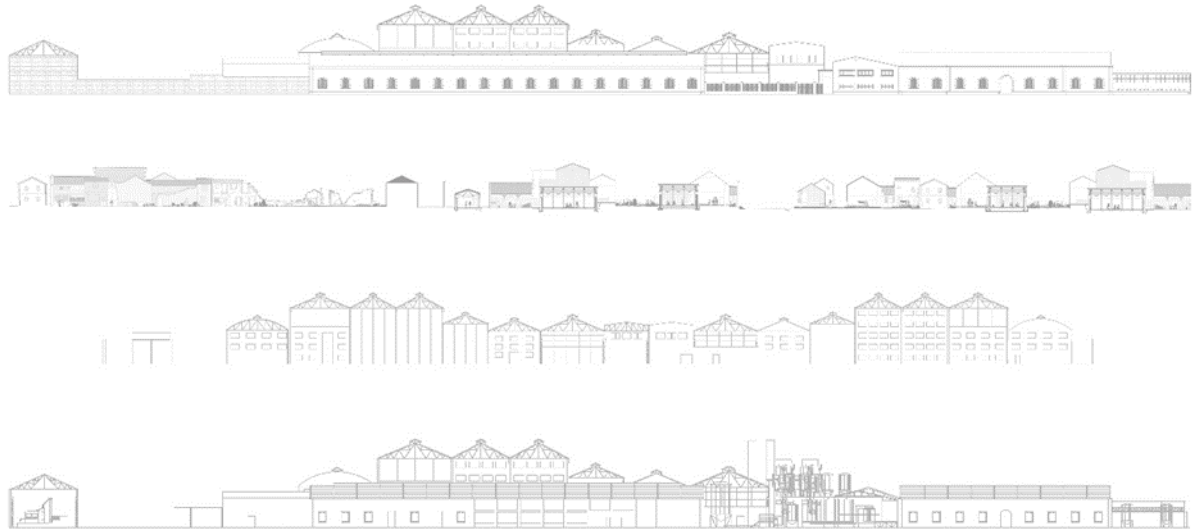


Figura 12

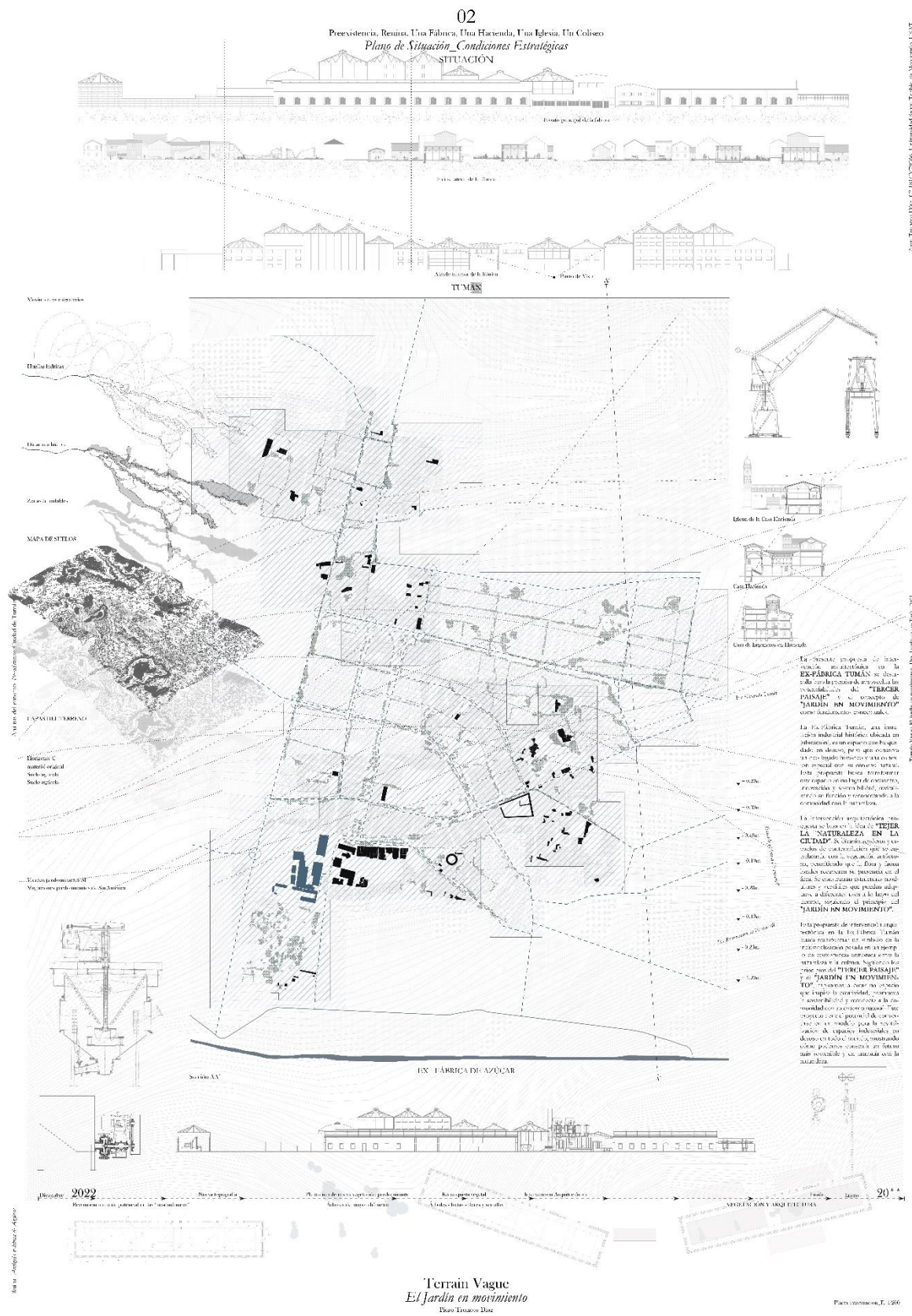


Figura 13

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|------|----------|------|----------|------|----------|------|----------|------|
| P.1.1 | P.1.2 | P.1.3 | P.2.1 | P.2.2 | P.2.3 | P.2.4 | P.2.5 | P.3.1 | P.4.1 | | | | | | | | | | |
| S.106.2 | A.01 | S.172.2 | A.01 | S.501.7 | A.01 | S.58.6 | A.01 | S.201.5 | A.01 | S.234.5 | A.01 | S.327.2 | A.01 | S.664.5 | A.01 | S.404.4 | A.01 | S.146.5 | A.01 |
| P.4.2 | P.4.3 | P.4.4 | P.5.1 | P.5.2 | P.5.3 | P.5.4 | P.5.5 | P.6.1 | P.6.2 | | | | | | | | | | |
| S.177.2 | A.02 | S.418.1 | A.01 | S.482.5 | A.01 | S.90.1 | A.01 | S.305.8 | A.01 | S.421.2 | A.01 | S.471.8 | A.01 | S.476.8 | A.01 | S.209.3 | A.01 | S.201.1 | A.01 |
| P.7.1 | P.8.1 | P.8.2 | P.8.3 | P.8.4 | P.8.5 | P.8.6 | P.8.7 | P.8.8 | P.8.9 | | | | | | | | | | |
| S.204.5 | A.01 | S.63.2 | A.01 | S.70.4 | A.01 | S.74.5 | A.01 | S.75.8 | A.01 | S.81.4 | A.01 | S.89.2 | A.01 | S.94.2 | A.01 | S.97.2 | A.02 | S.119.5 | A.01 |
| P.8.10 | P.8.11 | P.8.12 | P.8.13 | P.8.14 | P.8.15 | P.8.16 | P.8.17 | P.8.18 | P.8.19 | | | | | | | | | | |
| S.127.4 | A.01 | S.129.1 | A.01 | S.136.1 | A.01 | S.138.2 | A.01 | S.159.6 | A.01 | S.162.3 | A.01 | S.166.4 | A.01 | S.180.4 | A.01 | S.184.5 | A.01 | S.191.7 | A.01 |
| P.8.20 | P.8.21 | P.8.22 | P.8.23 | P.8.24 | P.8.25 | P.8.26 | P.8.27 | P.8.28 | P.8.29 | | | | | | | | | | |
| S.230.1 | A.01 | S.240.8 | A.01 | S.241.2 | A.01 | S.264.1 | A.01 | S.299.1 | A.01 | S.316.6 | A.02 | S.321.5 | A.01 | S.363.2 | A.01 | S.400.5 | A.01 | S.407.9 | A.01 |
| P.8.30 | P.8.31 | P.8.32 | P.8.33 | P.8.34 | P.8.35 | P.8.36 | P.8.37 | P.8.38 | P.8.39 | | | | | | | | | | |
| S.417.2 | A.01 | S.471.1 | A.01 | S.485.3 | A.01 | S.495.7 | A.02 | S.515.2 | A.01 | S.567.2 | A.01 | S.584.4 | A.01 | S.589.1 | A.01 | S.640.2 | A.01 | S.651.0 | A.01 |
| P.8.40 | P.8.41 | P.8.42 | P.8.43 | P.8.44 | P.8.45 | P.8.46 | P.8.47 | P.8.48 | P.8.49 | | | | | | | | | | |
| S.682.3 | A.01 | S.688.1 | A.01 | S.686.1 | A.02 | S.719.5 | A.01 | S.824.5 | A.01 | S.864.1 | A.01 | S.826.4 | A.01 | S.903.6 | A.01 | S.1005.7 | A.01 | S.1074.1 | A.01 |
| P.8.50 | P.8.51 | P.8.52 | P.8.53 | P.8.54 | P.8.55 | P.8.56 | P.8.57 | P.8.58 | P.8.59 | | | | | | | | | | |
| S.1251.1 | A.01 | S.1269.3 | A.01 | S.1309.2 | A.01 | S.1307.1 | A.01 | S.1317.5 | A.01 | S.1779.1 | A.01 | S.2878.1 | A.01 | S.3474.5 | A.01 | S.4006.0 | A.01 | S.975.5 | A.01 |
| P.10.1 | P.10.2 | P.10.3 | P.11.1 | P.12.1 | P.13.1 | P.14.1 | P.14.2 | P.15.1 | P.15.2 | | | | | | | | | | |
| S.90.5 | A.01 | S.297.5 | A.01 | S.758.8 | A.01 | S.1301.3 | A.01 | S.610.1 | A.01 | S.135.2 | A.01 | S.128.5 | A.01 | S.396.2 | A.01 | S.97.4 | A.01 | S.101.2 | A.01 |
| P.15.3 | P.15.4 | P.15.5 | P.15.6 | P.15.7 | P.15.8 | P.15.9 | P.15.1 | P.16.2 | P.17.1 | | | | | | | | | | |
| S.151.4 | A.01 | S.221.4 | A.01 | S.227.1 | A.01 | S.230.5 | A.01 | S.239.7 | A.01 | S.668.8 | A.01 | S.780.6 | A.01 | S.138.5 | A.01 | S.178.4 | A.01 | S.65.2 | A.01 |
| P.17.2 | P.17.3 | P.17.4 | P.17.5 | P.17.6 | P.18.1 | P.19.1 | P.20.1 | P.21.1 | | | | | | | | | | | |
| S.201.7 | A.01 | S.272.3 | A.01 | S.513.4 | A.01 | S.520.1 | A.01 | S.804.2 | A.01 | S.473.8 | A.01 | S.227.1 | A.01 | S.171.6 | A.01 | S.657.4 | A.01 | | |

Figura 14

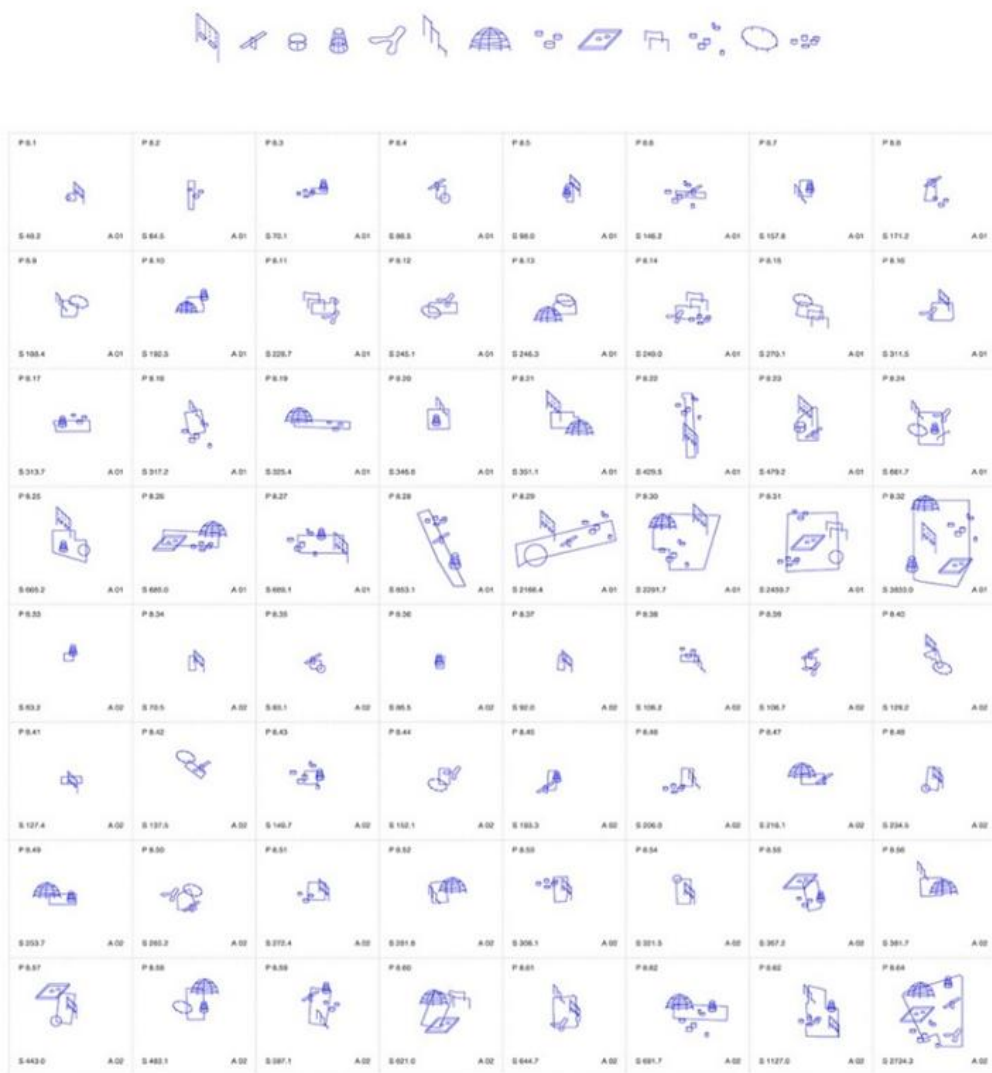


Figura 15

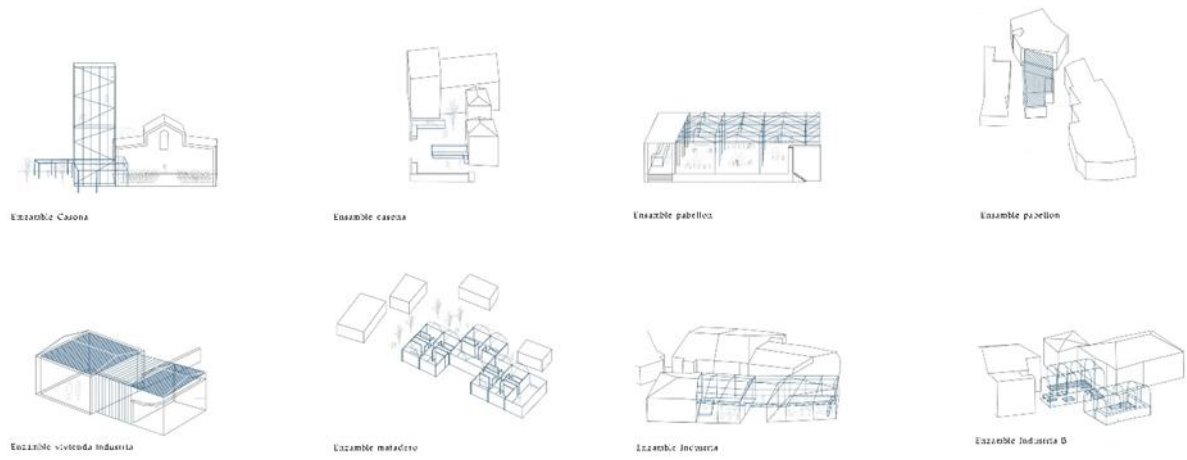


Figura 16



Figura 17



Figura 18

Figura 19



Figura 20



PROPUESTA DE NUEVOS USOS EN LOS TERRAIN VAGUE PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE TUMÁN

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL DISTRITO DE TUMÁN
 LINEA DE ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

| USO DEL SUELO | PROYECTO DE ORDENACION | DESCRIPCION DEL USO DEL SUELO | USO DEL SUELO | DESCRIPCION DEL USO DEL SUELO | DESCRIPCION DEL USO DEL SUELO | RECOMENDACIONES |
|-----------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL |
| USO COMERCIAL | USO COMERCIAL | USO COMERCIAL | USO COMERCIAL | USO COMERCIAL | USO COMERCIAL | USO COMERCIAL |
| USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL |

PIERO GERARDO TRONCOS DÍAZ

CUADRO DE COHERENCIA

Figura 21



PROPUESTA DE NUEVOS USOS EN LOS TERRAIN VAGUE PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE TUMÁN

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL DISTRITO DE TUMÁN
 LINEA DE ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

| USO DEL SUELO | PROYECTO DE ORDENACION | DESCRIPCION DEL USO DEL SUELO | USO DEL SUELO | DESCRIPCION DEL USO DEL SUELO | DESCRIPCION DEL USO DEL SUELO | RECOMENDACIONES |
|-----------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL |
| USO COMERCIAL | USO COMERCIAL | USO COMERCIAL | USO COMERCIAL | USO COMERCIAL | USO COMERCIAL | USO COMERCIAL |
| USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL |

PIERO GERARDO TRONCOS DÍAZ

CUADRO DE COHERENCIA

Figura 22



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE SAN CARLOS
 ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL Y AMBIENTAL
 MAESTRÍA EN PLANIFICACIÓN URBANA Y TERRITORIAL

PROPUESTA DE NUEVOS USOS EN LOS TERRAIN VAGUE
 PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE TUMÁN

| | PROPUESTA DE NUEVOS USOS EN LOS TERRAIN VAGUE PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE TUMÁN | | | | | | |
|--------------|--|---|--|--|--|--|---|
| PROBLEMA | ¿Cómo PROPONER NUEVOS USOS EN LOS TERRAIN VAGUE (¿podrá reducir la obsolescencia urbana de la ciudad de Tumán?) | | | | | | |
| PROCESO | ¿Cuál es la morfología de los terrenos vagos en la ciudad de Tumán? | ¿Cuáles son las variables de los terrenos vagos en la ciudad de Tumán? | | ¿Cuáles son los nuevos usos aplicables en terrenos vagos en la ciudad de Tumán? | | | |
| OBJETIVO | Evaluar la morfología urbana para identificar los terrenos vagos en la ciudad de Tumán. | Aplicar los terrenos vagos para clasificar según tipo según las características físicas y espaciales de la ciudad de Tumán. | | Determinar estrategias aplicables en terrenos vagos de zonas expuestas para proponer nuevos usos en la ciudad de Tumán. | | | |
| TÉCNICAS | Mapeo, estudios y análisis de información. | Técnicas cualitativas. | | Técnicas cuantitativas. | | | |
| INSTRUMENTOS | Cartografía, fotografías, registros. | Observación directa y fotografía, Registro de terreno, Análisis de imágenes y mapas, cuestionarios. | | Talleres de diseño participativo, Análisis de Procesos (aplicación de la teoría). | | | |
| INDICADORES | Densidad poblacional, uso de suelo urbano, infraestructura, servicios básicos, accesibilidad, conectividad, sostenibilidad. | Área de regeneración, sostenibilidad, accesibilidad, conectividad, sostenibilidad. | | Uso de suelo, accesibilidad, sostenibilidad, conectividad, sostenibilidad. | | | |
| CONCEPTOS | <p>Dimensión física y espacial</p> <p>Analiza la distribución y el uso del suelo en la ciudad de Tumán, considerando la morfología urbana y la estructura espacial de los terrenos vagos.</p> | <p>Dimensión social y económica</p> <p>Analiza cómo la obsolescencia urbana afecta a la población, especialmente a los grupos vulnerables, y cómo esto impacta en la economía local.</p> | <p>Dimensión económica</p> <p>Analiza el impacto económico de la obsolescencia urbana en la ciudad de Tumán, considerando la pérdida de oportunidades de inversión y el estancamiento de la economía local.</p> | <p>Dimensión cultural y patrimonial</p> <p>Analiza el impacto de la obsolescencia urbana en el patrimonio cultural y histórico de la ciudad de Tumán, considerando la pérdida de identidad y el deterioro de los espacios públicos.</p> | <p>Dimensión ambiental</p> <p>Analiza el impacto ambiental de la obsolescencia urbana en la ciudad de Tumán, considerando la contaminación, el deterioro de los espacios verdes y el aumento de la vulnerabilidad ante desastres naturales.</p> | <p>Dimensión política y gubernamental</p> <p>Analiza el rol del gobierno en la regeneración urbana de Tumán, considerando la participación ciudadana y la implementación de políticas públicas.</p> | <p>Dimensión temporal</p> <p>Analiza el impacto de la obsolescencia urbana en el tiempo, considerando la evolución de la ciudad y la necesidad de intervenciones urgentes para mejorar la calidad de vida de la población.</p> |
| VARIABLES | Terreno Vago | | | Regeneración Urbana | | | |
| CONCLUSIONES | <p>Los terrenos vagos en la ciudad de Tumán representan un desafío para la regeneración urbana, debido a su alta densidad y a la obsolescencia urbana que afecta a la calidad de vida de la población. Para mejorar la calidad de vida de la población, es necesario implementar estrategias de regeneración urbana que consideren la dimensión física, social, económica, cultural, ambiental y política. Estas estrategias deben ser participativas y sostenibles, considerando la evolución de la ciudad y la necesidad de intervenciones urgentes para mejorar la calidad de vida de la población.</p> | | | | | | |

Figura 24



UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
 FACULTAD DE INGENIERÍA
 ESCUELA DE ARQUITECTURA

Tema: "Propuesta de nuevos usos en los Terrain Vague para la regeneración urbana de Puerto Piñi".
 Variable: Terrain Vague.
 Objetivo 01: *Probar la viabilidad urbana para identificar los terrenos vagos con potencial de conservación en la ciudad de Tumbes*
 Dimensión: Físico Espacial.
 Línea de Investigación: Cambio Climático y Desarrollo Sostenible.
 Indicadores: Características.
 Ficha: 06 Fotografías / Fichas de observación.
 Subindicadores: Deterioro, Abandono, Obsolescencia, Vacancia.

Fotos
 Secciones
 Separaciones
 Acoplos
 Terreno
 Colaje

Green Networks
 The tropical city is a city whose urban model is intrinsically bound to the abundant nature of the tropics. The integration of vegetation in urban developments not only increases the quality of life - climatically, aesthetically, ecologically - it also makes us aware the urban infrastructure and natural resources are integral components of one single system.

II REGIONAL
 I LOCAL

SECTOR MERELLLES
 PROTECTED AREA (Cemetery / Landscape of high interest)
 WETLANDS
 RIVER (200 m long channel)
 EXISTING FOREST

Ficha 1
 FICHA 2
 FICHA 3
 FICHA 4
 FICHA 5
 FICHA 6

PROTOTYPE
 Research facilities

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>Ficha 1</p> <p>Use existing natural features to establish green network.</p> <p>IMPACT Strengthening and protecting the natural environment.</p> <p>ACTORS Urban planners, NGOs, Politicians, Municipality</p> | <p>FICHA 2</p> <p>Use existing natural features to establish green network.</p> <p>IMPACT Provide a framework for nature within the city.</p> <p>ACTORS Urban planners, Politicians</p> | <p>FICHA 3</p> <p>Introduce green spaces for collective use.</p> <p>IMPACT Improving living conditions</p> <p>ACTORS Cooperatives, NGOs, Politicians</p> | <p>FICHA 4</p> <p>Define the zone between urban and nature.</p> <p>IMPACT Securing nature, ensuring urban qualities.</p> <p>ACTORS Cooperatives, NGOs, Politicians</p> |
|--|--|---|---|

Actores
 Paisaje
 N. del. (del.)
 Fecha:
 Nombre: PIERO GERARDO TRONCOS DÍAZ
 Responsable: CACHA (del.) / (del.)