

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



**Renovación urbana de un barrio pericentral: el caso del pueblo joven  
Zamora del sector VIII de Chiclayo**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE  
ARQUITECTO**

**AUTOR**

**Giancarlo Dioses Duran**

**ASESOR**

**Oscar Victor Martin Vargas Chozo**

**<https://orcid.org/0000-0002-6364-8846>**

**Chiclayo, 2021**

**Renovación urbana de un barrio pericentral: el caso del pueblo  
joven Zamora del sector VIII de Chiclayo**

PRESENTADA POR:  
**Giancarlo Dioses Duran**

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

**ARQUITECTO**

APROBADA POR:

Jose Carlos Arriaga Saavedra  
PRESIDENTE

Maria del Rosario Balcazar Lluncor  
SECRETARIO

Oscar Victor Martin Vargas Chozo  
VOCAL

## **Dedicatoria**

Esta investigación está dedicada a mis padres, José Vicente y Elena Margarita, por su apoyo y amor durante cada nuevo reto que propongo, son y serán mi principal motivo de ser mejor cada día. A mis hermanos, José Alberto y Christian, por sus bromas y cariño constante. A mi abuela, Micaela, por su amor incondicional y buenos deseos. Y a Mariana, por ser una compañía muy especial desde que la conocí.

.

## **Agradecimientos**

A mis padres, por darme ánimos y comprensión en cada momento.

A mis hermanos, por ser mi apoyo incondicional.

A enamorada, por ayudarme siempre y ser una persona increíble.

A mis amigos, porque, pese a la distancia y el tiempo siempre están allí.

A mi asesor, por su disposición y enseñanzas, pero sobre todo por su amistad.

A Dios, por bendecirme con el honor de conocer a personas tan maravillosas.

## Índice

<b>Resumen .....</b>	<b>7</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>8</b>
<b>Introducción.....</b>	<b>9</b>
<b>Revisión de literatura.....</b>	<b>12</b>
<b>Materiales y métodos .....</b>	<b>21</b>
<b>Fase 1: Conocer las condiciones de habitabilidad del PJ. Zamora.....</b>	<b>21</b>
<b>Fase 2: Conocer las Factores de integración con el entorno del PJ. Zamora. ....</b>	<b>22</b>
<b>Fase 3: Evaluar el estado de las edificaciones.....</b>	<b>23</b>
<b>Fase 4: Estrategias proyectuales .....</b>	<b>24</b>
<b>Resultados y discusión .....</b>	<b>25</b>
<b>Fase 1: Conocer las condiciones de habitabilidad en el PJ. Zamora.....</b>	<b>25</b>
Dimensión urbana .....	25
Dimensión arquitectónica .....	26
<b>Fase 2: Identificar los factores de integración con el entorno.....</b>	<b>30</b>
Dimensión urbana .....	30
<b>Fase 3: Estado de las edificaciones. ....</b>	<b>33</b>
Dimensión arquitectónica .....	33
<b>Fase 4: Estrategias proyectuales .....</b>	<b>36</b>
Dimensión urbana .....	36
Dimensión arquitectónica .....	38
<b>Conclusiones .....</b>	<b>40</b>
<b>Recomendaciones .....</b>	<b>41</b>
<b>Referencias .....</b>	<b>42</b>



## Lista de figuras

Figura 1. Trazo irregular y frentes .....	27
Figura 2. Usos de suelo .....	27
Figura 3. Compacidad .....	28
Figura 4. Relación de espacio público y viviendas .....	29
Figura 5. Flujos y concentraciones.....	31
Figura 6. Trama urbana .....	32
Figura 7. Patologías espaciales.....	34
Figura 8. Patologías materiales .....	34
Figura 9. Estado de conservación.....	35
Figura 10. Reconfiguración de la trama .....	37
Figura 11. Nuevos flujo.....	37
Figura 12. Nuevos usos .....	38

## Resumen

La investigación parte por reconocer tres pilares causantes de degradación urbana en las metrópolis, como son la desvinculación contextual, el deterioro de los barrios y la deficiente habitabilidad, Todo ello enmarcado en el panorama de los barrios pericentrales de las grandes ciudades. Estos aspectos han sido evidenciados en el Pueblo Joven Zamora, de ahora en adelante el PJ. Zamora, del sector VIII de la ciudad de Chiclayo. Y es en este panorama que nace como pregunta ¿Cómo se puede solucionar la degradación urbana en el pueblo joven Zamora del sector VIII de la ciudad de Chiclayo? Teniendo como hipótesis que esta puede ser solucionada mediante un proceso de renovación urbana aplicada al barrio. Para poder comprobar dicha hipótesis se planteó como objetivo general proponer una solución ante de la degradación urbana en el PJ. Zamora del sector VIII de la ciudad de Chiclayo llevándolo a cabo mediante 4 fases diferentes. La primera fase orientada a conocer las condiciones de habitabilidad, en donde se conocieron factores tanto arquitectónicos como urbanos que afectaban la adecuada habitabilidad del barrio. La segunda fase guiada a evaluar el estado de las edificaciones, en donde se evidenció las deficiencias en el estado de conservación de las edificaciones. La tercera fase llevada a identificar los factores de desintegración con el entorno inmediato, en donde se encontraron elementos formales que impedían la integración del barrio. La cuarta fase se consideró reconocer estrategias proyectuales de renovación urbana aplicables al objeto de estudio, teniendo como resultado estrategias arquitectónicas, orientadas mejorar los sistemas espaciales, funcionales y materiales, y estrategias urbanas orientadas a mejora del vínculo del barrio con su entorno. Todo ello llevo a plantear que la hipótesis era positiva.

**Palabras clave:** Renovación urbana, asentamiento humano, Chiclayo, degradación urbana.

### **Abstract**

The research starts by recognizing three pillars that cause urban degradation in metropolises, such as contextual disengagement, deterioration of neighborhoods, and poor habitability, all of which are framed within the panorama of peripheral neighborhoods in large cities. These aspects have been evidenced in pueblo joven Zamora, from now on PJ. Zamora, from sector VIII of Chiclayo city. It is in this panorama that the question arises: How can urban degradation be solved in pueblo joven Zamora of sector VIII of Chiclayo? There is an assumption that this can be solved through a process of urban renewal applied to the neighborhood. To verify this hypothesis, the general objective was to propose a solution to the urban degradation, carrying it out through 4 different phases. The first phase aimed at knowing the habitability conditions, where both architectural and urban factors that affected the adequate habitability of the neighborhood were known. The second phase, guided to evaluate the state of the buildings, where deficiencies in the state of conservation were evidenced. The third phase carried out to identify the factors of disintegration with the immediate surroundings, found that formal elements impeded the integration of the neighborhood. Finally, in the fourth phase, it was considered to recognize project strategies for urban renewal applicable to the object of this study. As a result, architectural strategies aimed at improving spatial, functional and material systems; and urban strategies aimed at improving the neighborhood's bond with its surroundings were found. All of this came to suggest that the hypothesis was positive.

**Keywords:** Urban renewal, human settlement, Chiclayo, urban degradation.

## Introducción

Los barrios pericentrales son entendidos como ex barrios periféricos, debido a que se asentaban al borde del centro histórico, los cuales producto del transcurrir del tiempo han obtenido un carácter central debido a la expansión urbana. En la actualidad, estos barrios vienen atravesando un panorama muy particular, ya que pese a mantener una ubicación privilegiada con cercanía al centro histórico y equipamientos importantes, están siendo abandonados y asientos de problemas (Peña, 2016). Es por ello, que muchos de ellos vienen atravesando un proceso de degradación urbana, esta es entendida como es un fenómeno que viene azotando a los centros urbanos y periurbanos de las grandes ciudades, a su vez, se define como un proceso de deterioro tanto a nivel arquitectónico como urbanístico (Laboratorio para la ciudad, 2020), el cual puede darse bajo distintas causas como la desvinculación contextual, deterioro de edificaciones, densificación deficiente y gentrificación (Segado-Vázquez, 2015). Dicho fenómeno acompañado de la migración hacia las periferias urbanas, debido a la alta demanda de vivienda y los bajos costos de producción, han contribuido a que los barrios, sobre todo los pericentrales, se vean asientos de problemas económicos, sociales y ambientales a causa de la degradación de las piezas arquitectónicas y al barrio en conjunto, siendo estos aspectos condicionantes en la habitabilidad de las estructuras y barrios.

Producto de los problemas generados por la degradación urbana nace como solución la renovación urbana ello haciendo énfasis en la recuperación de los espacios, el cambio de uso de suelo y en el proceso de densificación. Estos fenómenos han sido evidenciados en todo el mundo, un claro ejemplo de ello en Sudamérica es la propuesta realizada en el pericentro de Coquimbo en Chile, lugar que viene atravesando un proceso de degradación urbana debido a la desconexión del barrio con su entorno inmediato a causa de la topografía accidentada, y que para ello agenciando de mapeos, registros fotográficos y cartografías se pudo reconocer los problemas en cuanto usos de suelo y conexión vial, teniendo como solución inmediata la densificación, la diversidad de usos y la continuidad de la trama urbana (Peña, 2016). Un caso similar pudo ser evidenciado en nuestro país Perú, quien no es ajeno a estos problemas, es bajo esto que nos encontramos con el barrio Medalla Milagrosa en la Ciudad de Lima, el cual presenta un proceso de degradación producto de una barrera espacial quien lo ha desvinculado de su favorable entorno inmediato, producto de ello es que en la tesis “Plan maestro de regeneración urbana integral para el barrio-bajada medalla milagrosa ubicado entre Magdalena del mar y San Isidro, Lima” en donde agenciándose de mapeos, registros fotográficos y cartografías, se pudo obtener como solución la integración contextual inmediata con el entorno. (Girón Zeta, 2016)

La ciudad Chiclayo no se ve ajena a los fenómenos de degradación, tal es caso del pueblo joven Zamora, que pese a ubicarse en el pericentro histórico de la ciudad de Chiclayo, en una de las avenidas más importantes como lo es la av. Balta, se encuentra atravesando un proceso de degradación urbana causado principalmente por una desvinculación con su entorno, esto debido a la existencia de una barrera espacial generada por un grupo de edificios de mayor altura que rodean los bordes que limitan con las avenidas más importantes y evitan la conexión del PJ Zamora con su entorno inmediato. Esto ha generado que el Pj.Zamora no se vea favorecido por los flujos comerciales existentes y se reduzca a una actividad de carácter barrial e informal (Ver anexo 1 y 2). Por otro lado, la densificación deficiente del lugar, producto de la compactación de los edificios; el alto déficit de vivienda y la carente planificación, han generado escasos anchos viales y generación de callejones, (Ver anexo 3) esto ha significado una pérdida de áreas libres y una deficiencia en la cantidad de metros cuadrados en áreas públicas, todo esto condicionando la habitabilidad del lugar. Además, se ve asientado de un deterioro de edificaciones producto de obras sin supervisión técnica, escaso mantenimiento en las mismas e incluso la carente adaptación a nuevas funciones, lo cual es evidenciado en edificios en condiciones precarias. Esto ha generado que las edificaciones se encuentren atravesando un proceso de obsolescencia y en ellas recaiga la insalubridad e inseguridad. (Ver anexo 4 y 5).

Es bajo esto que se puede afirmar que el PJ Zamora se encuentra en un periodo de degradación urbana. Asimismo, es bajo este contexto que nos preguntamos ¿Cómo se puede solucionar la degradación urbana en el PJ? Zamora del sector VIII de la ciudad de Chiclayo? Para esto se plantea la siguiente hipótesis “La degradación urbana del PJ Zamora puede solucionarse mediante un proceso de renovación urbana”.

Cabe destacar que la presente investigación busca generar conocimiento en cuanto a la manera de actuar en las áreas pericentrales de las metrópolis, específicamente en el área pericentral correspondiente al PJ. Zamora del sector VIII de la ciudad de Chiclayo, entendiendo que es un área urbana con una ubicación privilegiada con alto valor económico y social, lo cual puede ser una oportunidad para su puesta en valor y recuperación. Además, los resultados de la investigación pretenden beneficiar a los habitantes del PJ Zamora mediante la solución ante el proceso de degradación que el barrio viene atravesando, pudiendo así aumentar la calidad de vida de los pobladores y la puesta en valor de sus predios. Pudiendo ser usada por urbanistas y arquitectos que busquen ejemplos de cómo puede ser afrontada la degradación urbana en metrópolis de características similares. Así como para la propia Municipalidad de Chiclayo que pretendan reconocer estrategias y principios urbanos que pueden ser replicados en otras áreas

urbanas pericentrales de la ciudad. Y claro está por los propios habitantes, quienes obtendrán una referencia precisa de cuáles son los fenómenos que viene atravesando su barrio, cuáles son sus causas y sobre todo cuales son las soluciones a las mismas, asimismo, podrá ser usada por inversionistas, que buscan realizar la puesta en valor de un área céntrica con ubicación privilegiada en la ciudad.

Además, la investigación tendrá lugar en PJ Zamora del sector VIII de la ciudad de Chiclayo, teniendo como población a las viviendas de dicha habilitación urbana y pretende conocer la solución ante la degradación urbana en el PJ Zamora del sector VIII de la ciudad de Chiclayo. Bajo este contexto se tuvo como objetivo general proponer una solución ante de la degradación urbana en el PJ. Zamora del sector VIII de la ciudad de Chiclayo, esto logrado mediante cuatro objetivos específicos que los cuales obtuvieron el reconocimiento de las condiciones de habitabilidad, la evaluación del estado de deterioro de las ediciones, la identificación de los factores de desintegración con el entorno inmediato y el reconocimiento de estrategias de renovación urbana aplicables al objeto de estudio.

## Revisión de literatura

La degradación urbana se entiende como un alto grado de deterioro a escala urbana y arquitectónica, causada por factores que van desde el mantenimiento de la edificación hasta la desigualdad social, es por ello que se tiene como principales causas a fenómenos arquitectónicos, urbanos y sociales (Laboratorio para la ciudad, 2020). Una de las principales causas es la densificación deficiente. Esto evidenciado en la ciudad de Kreuzberg, en donde la densificación trajo consigo compactación y aumento de densidad en los edificios, lo cual recayó en la pérdida de espacios libres de los edificios y barrios, deficiente abastecimiento y colapso de servicios sanitarios, teniendo como consecuencia la degradación urbano-arquitectónica del lugar. Por otra parte, se tiene como causa la desvinculación contextual. Esto evidenciado en el distrito de Molenbeek en Bélgica, en donde una barrera espacial generada por una franja de demolición causó la desconexión del distrito con su entorno, esto ocasionando el olvido y abandono del lugar, así como el futuro establecimiento de tugurios, inseguridad y migraciones a otros sectores. (Segado-Vázquez, 2015). Además, se tiene como causa al deterioro de las edificaciones producto de las modificaciones sin supervisión técnica especializada. Esto evidenciado en el barrio de Mouraria en Lisboa, en donde las inexistentes supervisiones técnicas en las abundantes modificaciones arquitectónicas del barrio y el carente mantenimiento de las mismas, trajeron consigo daños estructurales y arquitectónicos los cuales conllevaron deterioro funcional, físico y marginación social del barrio, condicionando así la habitabilidad del barrio de Mouraria. Asimismo, otra causa son las migraciones hacia otros sectores. Esto evidenciado en el barrio de Lavapiés en Madrid en donde las migraciones hacia otros sectores con mayor habitabilidad, produjo el abandono del barrio y con ello la deshabilitación de las viviendas, teniendo como resultado barrios fantasmas. Finalmente, se tiene como una de las causas principales la gentrificación, que no es más que el desplazamiento de residentes de clases sociales bajas hacia las zonas periféricas urbanas debido a la nueva ocupación de residentes con un nivel socioeconómico más elevado, esto debido al incremento del valor de suelo en el lugar en donde residen y el requerimiento de un mayor nivel socioeconómico para la permanencia en el sitio. (Ardura & Sorando, 2018). Un claro ejemplo de ello es el barrio de Le Maris. En donde la gentrificación trajo consigo la degradación urbana y arquitectónica del lugar. Esto debido a que las migraciones obreras conllevaron nuevas ocupaciones industriales informales en patios y áreas libres del barrio, causando insalubridad y envejecimiento de las calles y edificios. (Segado-Vázquez, 2015)

A consecuencia de los procesos de degradación urbana en las metrópolis, nace como solución la renovación urbana, el cual es el proceso de sustituir estructuras urbanas que

mantienen un proceso de degradación, por otras que pueden ser o no del mismo tipo. Dejando así la posibilidad de demoler, recomponer o incluso reemplazar estructuras por otras nuevas. (Cuentas, 2015). Para las Naciones Unidas la renovación urbana debe orientar a la ampliación urbana mediante la proyección de infraestructuras y equipamientos interconectados, logrando así la integración de los barrios en la trama urbana e impidiendo la marginación. (Naciones Unidas, 2017). Cabe destacar que la renovación urbana se orienta a un proceso de gestión e inversión pública mediante incentivos públicos que impulsan la inversión privada en infraestructuras público-privadas, es por ello que se puede decir que es un proceso público-privado. (Luna, 2017). A consecuencia de la renovación urbana nace el término recuperación urbana, que concierne tanto dimensiones físicas, económicas y sociales por excelencia. Esta considera que la recuperación no debe reducirse a recuperar estructuras antiguas, sino también a la recuperación de espacio urbanos de alto valor económico de ubicación privilegiada. Es bajo este criterio que se prima la recuperación de áreas céntricas y pericéntricas de las metrópolis, entendiéndolas como lugares de oportunidad en donde se debe prevalecer las condiciones económicas, físicas y sociales, así como las actividades que se desarrollan en ellas. Se tiene como objetivo principal mejorar las condiciones de acceso a servicios e infraestructura, lográndolo mediante la integración de sectores de escasos recursos y sectores de solvencia económica.

Cabe destacar que la preservación de las áreas centrales y pericentrales dependerá principalmente, económicamente hablando, del equilibrio entre el costo de recuperar áreas centrales y el costo de urbanizar áreas de crecimiento periférico, en otras palabras, debe ser rentable la recuperación de las áreas. Asimismo, dependerá de la relación entre la demanda de predios centrales y los recursos económicos de la población, ello quiere decir que mayor cantidad de recursos existirá mayor cantidad de demanda en terrenos céntricos y con ello la viabilidad del proyecto de renovación y densificación. (Concha, 2015; López, 2016).

Además, se debe resaltar que muchas de las áreas pericentrales, en donde se considera como oportunidad la renovación, vienen atravesando problemas de degradación física y social, ya que en un inicio fueron barrios periféricos, pero que con el transcurrir del tiempo fueron obteniendo un carácter central debido a la expansión urbana. En muchos casos estos lugares, producto de la degradación, han quedado rezagados y vulnerables de problemas como el deterioro de los usos y demoliciones de las edificaciones. Generando muchas veces que las personas migren hacia otras áreas de la ciudad y se menosprecie el alto potencial de estos barrios. Es en ello que radica la necesidad de renovar áreas pericentrales, no solo por su alta oportunidad económica, sino también por los problemas en los que se encuentran inmersos. (Peña, 2016)

Bajo este contexto de renovar áreas pericéntricas en las ciudades podemos reconocer antecedentes de intervenciones urbanas con contextos similares. En donde se reconoce que la renovación urbana puede ser un fenómeno favorable como desfavorable según la perspectiva en que se mire. Esto partiendo de un ejemplo emblemático de renovación urbana como es Puerto Madero, un área céntrica en la ciudad de Buenos Aires, quien atravesó un periodo de degradación funcional de los edificios y en general del sector, en donde se planteó como solución una gestión de inversión inmobiliaria y densificación urbana en el lugar. Obteniendo como resultado la transformación de la ciudad bajo una inversión de bienes públicos financiado por la venta de predios urbanizados y densificados de la ciudad. Esto quiere decir que el dinero obtenido fue usado para la implementación de estructuras urbanas públicas, espacios públicos e infraestructuras. Quienes abastezcan al lugar y lo doten de diversidad (Concha, 2015) Pese a ello se pudo reconocer un serio problema en la renovación de Puerto Madero, la gentrificación, la cual obligó a los primeros residentes a desplazarse hacia otras áreas de la ciudad, esto debido al alza significativa en el valor de suelo, lo que generó la exclusión inmobiliaria hacia los habitantes originales.

Pese a lo mencionado se pudo reconocer una de las constantes en los proyectos de renovación urbana, la densificación, quien en muchos casos no es más que una vía para renovar, esta se entiende como una estrategia que aspira al incremento de la cantidad de habitantes que pueden residir en un predio y con ello generar que el servicio urbano dado por los equipamientos puede ser más eficiente y sustentables. Además de buscar la reducción de la expansión excesiva de viviendas que degradan el entorno periférico. (Mora, Greene, Figueroa, & Rothmann, 2017) Asimismo, busca una ocupación más ecuánime y eficaz del uso de suelo, generando así ciudades compactas, integrales y sustentables. Todo esto orientado hacia la disminución de expansiones periféricas y promover el reciclaje de estructuras degradadas en espacios ya consolidados. (López, 2016). Bajo este contexto se puede decir que la densificación tiene como características la igualdad, eficacia y compacidad, buscando a su vez la predominancia del crecimiento vertical, por sobre el horizontal. En otras palabras, un desarrollo en altura que permita, mediante el reciclaje de estructuras, maximizar el abastecimiento de la mayor cantidad de población en un mismo territorio, esto logrado mediante la incorporación de usos mixtos y equipamientos de mayor envergadura. (Czajkowski & Gómez, 2016)

Por otro lado, la densificación propone un cambio respecto a la concepción de tipologías residenciales ya existentes, debido a que deja atrás el individualismo urbano y lo redefine como un vínculo público-privado, (Ledgard, 2015) es por ello que trae consigo cambios en el modelo de desarrollo urbano en cuanto a relacionar la expansión territorial con el desarrollo, y

comprender que la densificación no engloba un factor exclusivamente económico, sino también factores sociales, relacionado con la habitabilidad en viviendas y una adecuada calidad de vida. Cabe destacar que la densificación urbana debe recaer en un proceso de resarcimiento de áreas urbanas centrales que hayan sufrido un proceso de obsolescencia debido a cambios en su contexto económico, cultural y social. (Sadovnik & Buitrago Gómez, 2018). La importancia en intervenir en estructuras urbanas o arquitectónicas en procesos de degradación, ubicadas en lugares céntricos ya consolidados, radica en que se tome como una oportunidad de recuperación tanto económica y ambiental de la zona, mediante la puesta en valor del lugar y la recuperación la recuperación urbana. (Monte, 2016). No obstante, densificar en áreas que no mantienen un carácter céntrico, específicamente áreas periféricas, traería consigo aspectos negativos importantes como el aumento de la plusvalía en zonas periféricas, debido al aumento de demanda de la zona, y la dificultad de traslado entre el área central de la ciudad y el área periferia, lo cual se traduce en largos tiempos de viaje y aumento de medios de transporte teniendo un impacto negativo en el sistema vial y ambiental. Asimismo, la futura obsolescencia, producto del abandono, del área densificada. (Alba & Figueroa Monsalve, 2019)

Además, una adecuada densificación urbana no se reduce solo a la ocupación de lotes en desuso, sino también al complemento del sector mediante la incorporación de la mixticidad de usos, que permita un desarrollo íntegro de los barrios mediante la consolidación y renovación de la estructura urbana existente, y que a su vez genere un panorama más atractivo para nuevos residentes y evite la expansión descontrolada hacia las zonas periféricas. (Monte, 2016). Cabe destacar que si se habla de una densificación adecuada esta no puede no englobar aspectos de sostenibilidad que le permitan un desarrollo adecuado en conjunto y ordenado, ello entendiendo que la densificación por sí misma no garantiza un buen resultado si no se considera aspectos sostenibles. Estos deben estar relacionados al campo económico, cultural y social, englobados en el término sostenibilidad, pero a su vez aspectos arquitectónicos y urbanísticos, siendo todos ellos determinados por el contexto en que se encuentren. (Sadovnik & Buitrago Gómez, 2018) Bajo este contexto se puede decir que la densificación urbana no es más que una aproximación a la renovación urbana ya que ambas, aplicadas de una manera óptima, se ligan a la mejora de zonas degradadas o subutilizadas viéndolas como una oportunidad de inversión privada. Y haciendo a su vez hincapié en resaltar lo atractivo que resulta la intervención de áreas construidas degradadas presentes en las áreas céntricas de las ciudades. (Becerra, 2018)

De igual forma, el proceso de renovación urbana dada en áreas estratégicamente ubicadas, específicamente en centros urbanos que atraviesan un proceso de degradación, funcional y habitacional, en donde no se ha optimizado el aprovechamiento del suelo según su potencial,

ve como oportunidad la ubicación privilegiada en la ciudad y su relación inmediata a redes de equipamientos y comunicación. Cabe destacar que el proceso de renovación eficiente asegura la armonía entre el aprovechamiento urbano de nuevas edificaciones y la estructura en la que se encuentra, lo cual se verá reflejado en el reajuste de las redes de servicios públicos. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016)

Por consiguiente, la renovación urbana que tiene como herramienta a la densificación urbana en zonas céntricas y pericéntricas, que atraviesan degradación trae consigo múltiples beneficios tales como: adecuada localización, lo cual facilita el acceso a equipamientos y trabajos, reduciendo así el gasto en transporte; reducción en costos de urbanización, ello debido a que estas zonas ya presentan estructuras que abastecen de servicios el lugar, reducción en el precio del inmueble, esto debido que, si bien el precio de suelo es significativamente mayor al de un área periférica, esto se ve compensado con la intensificación del uso de suelo, propietarios anteriores y nuevos compradores, obtienen una mayor rentabilidad en el uso de suelo. (Alba & Figueroa Monsalve, 2019)

De la misma forma se puede afirmar que la densificación urbana no es más que una vía para alcanzar un proceso de renovación urbana, la cual debe establecer como premisa el vínculo privado – público para así poder responder a las demandas sociales, alcanzando así una mejor habitabilidad, accesibilidad a servicios, acceso a transporte público y variedad de propuestas inmobiliarias. (Blume, 2018). Del mismo modo el vínculo público y privado, permite obtener una mayor rentabilidad en proyectos inmobiliarios para el desarrollo de infraestructura de espacios públicos y equipamientos, teniendo énfasis en el carácter social y prioritario. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016). Sin embargo, una renovación urbana mal gestionada en barrios céntricos, en donde se ha perdido el vínculo público-privado, puede traer consigo una serie de problemas significativos como la gentrificación. Es bajo este contexto que se busca innovar y modificar la gestión del suelo y establecer estructuras que permitan vincular a los residentes existentes en el proceso de renovación. (Becerra, 2018)

Cabe resaltar que este vínculo entre renovación urbana y densificación debe realizar fuerte énfasis en generar estructuras urbanas que se mantengan vinculadas con su entorno, de forma que se pueda optimizar la calidad de vida mediante el abastecimiento de espacios públicos eficientes y equipamientos que complementen el crecimiento inmobiliario en donde se considere la mezcla de usos, para así obtener áreas activas y competitivas. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016)

Este proceso debe ser complementado con intervenciones en el espacio público que permitan verificar y renovar las redes, así como mejoras en áreas de concentración como plazas, parques

y calles, con el objetivo de reorganizar el vínculo con el espacio privado. (Tapia, Muñoz, & Walker, 2018)

En este escenario de renovación urbana, podemos evidenciar ejemplos significativos en donde los barrios pericentrales fueron objeto de renovación. En este caso nos encontramos con la ciudad de Coquimbo en donde su área pericentral, espacio correspondiente entre el borde del centro histórico y el inicio del área residencial, viene atravesando un proceso de degradación urbana causado principalmente por una barrera espacial, en este caso la topografía, quien ha impedido el acceso continuo al lugar y por ende la desvinculación de las actividades del área pericentral con el centro de la ciudad. Esto ha generado que el barrio atraviese una obsolescencia de usos y un deterioro en sus infraestructuras producto del abandono continuo de la zona. Bajo este esquema de degradación se buscó plantear una propuesta de renovación urbana teniendo como énfasis tres aspectos principales, la densificación, la diversidad de usos de suelo y sobre todo la conectividad vial del área mediante la trama urbana. Para ello, fue necesario realizar un análisis exhaustivo de tres factores. En primer lugar, el deterioro y uso de las edificaciones, lo cual evidencia la degradación urbana del área. En segundo lugar, la continuidad de la trama y finalmente los flujos peatonales y vehiculares, estos dos últimos que evidencien la desconexión con el entorno inmediato. Para esto, fue necesario agenciarse respectivamente de registros fotográficos, mapeos y cartografías. Teniendo como resultado final una propuesta en cuanto al cambio de uso de suelo, la integración entre zonas mediante la continuidad vial y la densificación de media altura en predios de edificaciones obsoletas. Esto nos evidencia otras formas de intervenir y evaluar a las áreas pericéntricas, en donde podemos destacar la diversidad en usos de suelo y la integración a la trama vial. (Peña, 2016). Algo parecido se puede incluso evidenciar en un entorno inmediato a escala nacional tal es el caso de El barrio Medalla milagrosa, el cual pese a poseer una de las ubicaciones más privilegiadas de la ciudad de Lima, entre San Isidro y Magdalena del Mar colindando con la Urb. Bernal y Urb. Salaverry e incluso una conexión directa con la Costa Verde, atraviesa un periodo de degradación esto producto de la desvinculación contextual causada por una barrera espacial dada mediante un muro ciego perimetral. Esto ha generado que el lugar esté asido de problemáticas sociales y urbanas, no esté influenciado de caracteres comerciales abundantes en la zona y no mantenga actividad. Esto fue evaluado mediante mapeos, cartografías y revisión documental obteniendo datos acerca de los usos de suelo del lugar, servicios básicos, altura de edificación, materialidad, la continuidad de la trama urbana y los flujos peatonales, que pueda evidenciar la desconexión del lugar y el deterioro de los edificios. Para esto, se planteó

como solución una intervención urbana basada en la reconexión del barrio con su entorno inmediato y el cambio de usos de suelo. (Girón Zeta, 2016)

Otro caso, que, si bien no concierne una renovación urbana, pero sí una intervención urbana, es el caso de los barrios pericentrales en Córdoba, Argentina. En donde se evidencia un proceso de abandono de inmuebles y dificultad para encontrar compradores de los mismos, esto abruptamente contradictorio a la ubicación privilegiada de los barrios en la ciudad. Producto de esto, los habitantes han optado por un proceso de microdensificación, aumento de unidades funcionales, en donde se amplía la cantidad de nuevos usuarios en los barrios y se evita la expulsión de residentes originales. Pese a la interesante propuesta esta mantiene un carácter espontáneo, sin planificación previa, y es por esto que se pretendió evaluar este tipo de intervención en el caso puntual de Córdoba. Para ello se reconocieron aspectos estructurales, espaciales, sociales, funcionales y económicos que engloban la microdensificación. Esto agenciándose de revisión documentaria, observación participativa con los habitantes del barrio, mapeos y cartográficas. Obteniendo como resultado que la microdensificación es un patrón favorable en cuanto intensifica el uso de suelo y atrae nuevos usuarios. Sin embargo, deja abierta la posibilidad de ser un proceso que solo busque maximizar la rentabilidad, disminuyendo la habitabilidad de las edificaciones, en cuanto aspectos funcionales y espaciales. Cabe destacar que esto puede evidenciar otro tipo de intervención, microdensificación o densificación de baja altura, que guiándose de una forma adecuada sea una alternativa a las intervenciones de muy alta densidad. (Boccolini, 2017)

Todo lo antes mencionado hace énfasis en procesos de renovación urbana o intervenciones urbanas llevados de manera adecuada y los múltiples beneficios que puede traer consigo, sin embargo, son muchos más aquellos casos en donde la renovación urbana ha sido llevado de una manera inadecuada y ha recaído en problemas para quienes no se han visto beneficiados. Es bajo esto que podemos encontrarnos con un ejemplo a nivel latinoamericano, como es el caso de Parques Patricios en Buenos Aires en donde se ha desarrollado un proceso de renovación urbana en las áreas industriales degradadas. Esto guiado principalmente mediante el cambio de uso de suelo en el distrito, el cual genere distritos tecnológicos y artísticos que permitan reactivar la economía del lugar y los flujos existentes, esto dado principalmente en predios industriales y en comercios existentes. Para analizar la transformación del espacio se tuvo como objetivo conocer los cambios en el uso de suelo y reconocer la percepción de las personas involucradas en la transformación del barrio, esto agenciándose de mapeos, revisión documentaria, fotografías y entrevistas. En donde se pudo evidenciar la transformación de aproximadamente el 8% del uso de suelo total mediante 2 tipos de intervenciones. El reemplazo

de las áreas de residenciales con comercio vecinal por predios de uso gubernamental y comercio especializado. Y el reemplazado de predios industriales por el de uso exclusivo comercial. Ambos procesos han evidenciado gentrificación al generar el desplazamiento de un grupo social, en el primer caso el del comercio local por cadenas multinacionales y en el segundo por el reemplazo de la clase obrera por trabajadores de clase media. Cabe destacar que desde el punto de vista de los habitantes dicho proceso ha sido beneficio en cuanto a la rentabilidad, la mejora de usos y la mayor conexión vial del lugar, aunque claro esta ven como una nueva amenaza el incremento en las rentas residenciales. Dicho esto, se puede dejar en evidencia que otro de los problemas de una renovación urbana mal ejecutada es que se vea orientada a un grupo social determinado, sin velar por la igualdad de las partes. (Lerena & Orozco, 2019)

Otro caso igual de válido es lo ocurrido en de la Estación central, en la ciudad de Santiago de Chile, quien viene atravesando un proceso de renovación urbana mediante la producción inmobiliaria desde el año 2008, esto dado principalmente a la ubicación estrategia del sector con respecto al área metropolitana de Santiago de Chile y el reciente boom de renovar áreas pericentrales. En este contexto se puede evidenciar nuevos problemas generados en este tipo de intervenciones estos relacionados principalmente con aspectos urbanos, así como de arquitectónicos en donde se destacan aspectos formales, espaciales y funcionales. Para entender mejor esto fue necesario agenciarse de revisión bibliográfica y registros fotográficos, en donde se pueda evidenciar en primer lugar la altura desmesurada de los edificios densificados respecto al entorno, ello ligado al aspecto formal del edificio. En segundo lugar, la disminución significativa de las áreas de las viviendas llegando inclusive a reducirse a menos de 30 m<sup>2</sup>, esto ligado principalmente al aspecto funcional-espacial y sobre todo la habitabilidad del recinto. En caso se pudo evidenciar que la renovación urbana en áreas pericentrales guiadas principalmente por el crecimiento vertical excesivo y la disminución de las áreas de uso, puede recaer en un proceso de precarización, el cual no se debe ligar exclusivamente con el deterioro de infraestructuras sino también a la escasa habitabilidad de las mismas (Symmes, 2019) (López-Morales, Arriagada-Luco, Gasic-Klett, & Meza Corvalán, 2015). En donde claramente se evidencia que la densificación, así como en ciertos momentos puede ser una vía para alcanzar la renovación urbana, también puede recaer en una inadecuada habitabilidad del lugar producto de la excesiva reducción de las áreas.

Cabe destacar que el efecto de una deficiente renovación urbana no solo trae consigo secuelas en los propios residentes como hemos podido notar en los casos anteriores, sino también en aquellos que limitan con áreas renovadas. Esto pudiendo ser evidenciado en la ciudad de Santiago de Chile, en donde este auge de renovar barrios pericentrales ha

condicionado la habitabilidad de las viviendas y ha incentivado el alto valor de suelo, esto no solo dado en las áreas renovadas y densificadas, sino también en aquellas zonas que circundan las nuevas renovaciones urbanas. Bajo esto les resultó propicio reconocer el sentir de quienes habitan en dichos predios con respecto a aspectos como la relación con el entorno urbano, la revaluación de las propiedades y la proyección de futuras renovaciones, esto agenciándose de una encuesta a los residentes. En donde se pudieron reconocer dos panoramas distintos en cuanto a la habitabilidad, el primero ligado a aquellos barrios colindantes a intervenciones con una excesiva densificación en donde la altura desmesurada y la alta densidad trajo consigo principalmente la carente incidencia solar en los recintos, producto de la sombra generada por las masas, y con ello una disminución en la habitabilidad de los mismos. Un caso muy distinto a los barrios colindantes de intervenciones con una densificación adecuada, lo cual no solo no intervenían con la habitabilidad de los recintos aledaños sino también consideraban una adaptación al paisaje. Por otro lado, se evidenció que estos nuevos proyectos solo contraen mejoras en equipamientos privados de índole comercial dejando de lado el aspecto público. Asimismo, se pudo evidenciar el temor de aquellos residentes, que, en caso de vender sus predios, no podrían pagar nuevo recinto en la zona debido al incremento de las nuevas edificaciones generando así su exclusión del mercado inmobiliario. En esto se puede reconocer 3 aspectos claves: beneficios exclusivamente privados, densificaciones deficientes y exclusiones de mercado que puedan recaer en gentrificación. (López-Morales, Arriagada-Luco, Gasic-Klett, & Meza Corvalán, 2015)

Además, algo similar pudo evidenciarse en Mendoza, Argentina, el cual atraviesa un proceso de renovación urbana guiada principalmente por el estado que resulta un escenario atractivo para futuras inversiones privadas. En donde se puede evidenciar prácticas que buscan favorecer a los organismos privados con fines de maximizar ganancias sin importar la habitabilidad del lugar. Para ello resultó propicio profundizar en cómo se está llevando a cabo las renovaciones urbanas en las zonas pericentrales de la ciudad de Mendoza. Esto agenciándose de revisión documentaria, observación, entrevistas y registros fotográficos. En donde se obtuvo como resultado que las áreas renovadas persiguen la densificación y reutilización de barrios se ve como un fin netamente mercantil. Tal como se evidencia en el caso de la ex estación Ferrocarril Blegrano, quien presentaba la subutilización del espacio, y quien, mediante el cambio, pudo incrementar el valor de suelo en el lugar, generando mayores plusvalías urbanas. Esto hace reflexionar sobre el papel que debe desarrollar la renovación urbana, el cual debe ser un papel de mediador y no de fines privados y mercantiles. (Magallanes, 2018)

## **Materiales y métodos**

Roberto Hernández Sampieri define a los métodos de investigación mixta como el proceso de recolectar y analizar datos cualitativos y cuantitativos, los cuales mediante su integración y debate permitan inferir información, obtener un juicio más preciso del objetivo a estudiar. (Sampieri, Fernández Collado , & Baptista Lucio , 2014)

Bajo este contexto la investigación planteada será de tipo mixta, debido a que identificará las cualidades en cuanto a habitabilidad, estado de conservación y vínculo con su entorno del PJ Zamora. Asimismo, se cuantificarán las cualidades específicas encontradas en las viviendas del PJ Zamora, lo cual nos aporte una tendencia porcentual de la misma, según los puntos antes mencionados. Buscando así obtener como resultado proponer una solución ante la degradación urbana en cuanto a detener las repercusiones urbanas de la densificación informal, prever el deterioro de barrios y el reconocimiento de una adecuada contextualización urbana.

### **Fase 1: Conocer las condiciones de habitabilidad del PJ. Zamora**

En el primer objetivo de la investigación, referente a conocer las condiciones de habitabilidad del PJ. Zamora, se desarrolló de la siguiente manera según las dimensiones.

#### **Dimensión urbana**

Se reconoció mediante la técnica de la observación los indicadores de usos de suelo y compacidad urbana, esto agenciándose de mapeos y cartografías respectivamente, lo cual dio como resultado datos porcentuales de m<sup>2</sup> y cantidad de lotes según el uso, y la cantidad de m<sup>2</sup> de los espacios de estancia referentes a la compacidad. Esto fue desarrollado mediante aplicativos de recorridos virtuales como google Maps, en donde mediante la herramienta Street view se pudo reconocer a cada uno de los lotes. Asimismo, estos datos fueron procesados en hojas de cálculo de Microsoft Excel para facilitar la obtención porcentual de cada indicador. Por otro lado, en cuando al indicador de densidad poblacional los datos fueron obtenidos mediante la revisión de documento proporcionados por el INEI, los cuales fueron posteriormente mapeados en planos, esto dio como resultado la cantidad de m<sup>2</sup> por habitantes en cada vivienda. Cabe destacar que la data del INEI fue recogida de la propia página de la institución.

#### **Dimensión arquitectónica**

Se reconoció median mediante la técnica de encuesta los indicadores de pertenencia al predio, suministro de servicios básicos y densificación. Esto agenciándose de un cuestionario y obteniendo como resultado datos porcentuales de cada uno de los indicadores. Cabe destacar que la encuesta fue desarrollada atreves de recursos electrónicos como google docs y difundida

mediante redes sociales, en especial en los grupos abiertos de la plataforma Facebook. Y fue procesada con ayuda del propio recurso electrónico google docs mediante la opción “resumen de respuestas”, que nos brinda datos ya cuantificados y graficados de las respuestas obtenidas. Además, mediante la observación se pudo reconocer el indicador de emplazamiento, esto agenciándose de una guía de observación. Obteniéndose como resultado datos porcentuales de las cualidades de emplazamiento en el área de estudio. Esto fue desarrollado mediante aplicativos de recorridos virtuales como google maps, en donde mediante la herramienta Street view se pudo reconocer y evaluar cada uno de los lotes.

Cabe resaltar que el uso de recursos electrónicos como google maps o grupos de Facebook, se debió principalmente al aislamiento social obligatoria y la inmovilización social obligatoria decretada por el gobierno peruano para los meses en que fue desarrollado el primer objetivo de la investigación. Asimismo, es importante decir que los instrumentos aplicados fueron validados por expertos y especialistas según la dimensión a la que conciernen. En el caso de la dimensión arquitectónica la validación fue con el Mg. José Arriaga Saavedra y en la urbana con la Arq. Mónica Chiclayo Padilla.

## **Fase 2: Conocer las Factores de integración con el entorno del PJ. Zamora.**

En cuanto al segundo objetivo de la investigación, referente a conocer las Factores de integración con el entorno del PJ. Zamora, se desarrolló de la siguiente manera según la única dimensión que abarca.

### **Dimensión urbana**

Se reconoció mediante la técnica de la observación los indicadores de integración entre flujos y continuidad de la trama urbana, esto agenciándose de mapeos y cartografías respectivamente. En cuanto a la integración entre flujos, la información fue recolectada mediante el recuerdo de visitas pasadas. Otra técnica usada fue una entrevista de corte informal, realizada a uno de los residentes del PJ. Zamora a través del uso de la red social Facebook, cabe decir que ello nos permitió ampliar el panorama del análisis de los flujos teniendo el punto de vista del residente y el no residente.

Por otro lado, la continuidad de la trama urbana fue analizada con ayuda de planos catastrales del área de estudio, en donde se identificó si las vías mantenían o no continuidad con la trama urbana del lugar. El procesamiento de la información de este indicador fue realizado mediante programas de dibujo y edición como AutoCad y Adobe Photoshop.

Es necesario mencionar que los instrumentos aplicados fueron validados por una experta en la dimensión urbana, la Arq. Mónica Chiclayo Padilla. Asimismo, la aplicación de estos

instrumentos, refiriéndonos al caso puntual de los mapeos de flujos, se dio mediante recuerdos de visitas pasadas debido a que la dinámica de la ciudad, en el tiempo en que se desarrolló el objetivo, estuvo alterado por la pandemia mundial COVID-19.

### **Fase 3: Evaluar el estado de las edificaciones**

El tercer objetivo de la investigación, referente a evaluar el estado de las edificaciones en el objeto de estudio, se desarrolló de la siguiente manera según la única dimensión que abarca

#### **Dimensión arquitectónica**

En cuanto al indicador de patologías arquitectónicas, este se reconoció mediante la técnica de la observación, con la ayuda de una ficha de observación validada por un especialista en la dimensión arquitectónica, el Mg. José Arriaga Saavedra. Dichas fichas fueron aplicadas a cada una de las viviendas del barrio Zamora, obteniendo resultados porcentuales de la cantidad de viviendas que poseen patologías. Esto fue desarrollado mediante aplicativos de recorridos virtuales como Google maps, en donde mediante la herramienta Street view y vista satelital, de los años 2013 y 2020 respectivamente, se pudo reconocer y evaluar cada uno de los lotes. En cuanto patologías materiales se evaluaron tan solo las existentes en las fachadas de las viviendas, debido que eran las únicas apreciables en las herramientas usadas. Asimismo, en lo que concierne a patologías espaciales, referente a deficiencias en ventilación e iluminación de las viviendas, esta fue evaluada mediante el análisis de los ductos y patios de ventilación de cada edificación apreciados en la vista satelital de Google maps. Además, en lo que respecta al indicador de estado de las edificaciones este se llevó a cabo mediante la relación de los resultados obtenidos en el indicador anterior, patologías arquitectónicas. En donde se brindó una escala al estado de conservación de las edificaciones, según la cantidad de patologías encontradas en ellas.

Los datos porcentuales y procesamiento de la información, de los indicadores antes mencionados, fue realizada con ayuda de hojas de cálculo en Microsoft Excel, para facilitar la obtención porcentual de cada indicador. Por otra parte, la aplicación de los instrumentos, en el caso puntual de las fichas de observación de patologías, se dio exclusivamente en fachadas debido a que era la única información que se podía obtener mediante las herramientas de recorrido virtual usadas en la coyuntura de pandemia en que se desarrolló el objetivo.

#### **Fase 4: Estrategias proyectuales**

El cuarto objetivo de la investigación, referente a reconocer estrategias de renovación urbana aplicables al barrio Zamora, se desarrolló de manera similar tanto la dimensión arquitectónica como urbana.

##### **Dimensión urbana**

Los indicadores de usos de suelos y movilidad fueron reconocidos con ayuda de la técnica de análisis documental, esto mediante una ficha de revisión validada por la especialista Arq. Mónica Chiclayo Padilla. En donde se analizaron ejemplos de intervenciones urbanas con condiciones similares a las del objeto de estudio. A su vez, la información encontrada fue complementada mediante la revisión de videos en plataformas digitales como YouTube. Las estrategias urbanas encontradas fueron procesadas mediante redibujos que permitieron reafirmar la factibilidad de las mismas en el objeto de estudio.

##### **Dimensión arquitectónica**

En cuanto a los indicadores de sistemas espaciales, funcionales, formales y materiales, fueron reconocidos de igual forma con la técnica de análisis documental, validados por la especialista antes mencionada. En esto se encontraron ejemplos de soluciones ante la tugurización que sufren los predios del barrio. Cabe destacar que esta información fue complementada con un plano de áreas de intervención, obtenido mediante la sobre posición de diagramas de objetivos previos, el que permitió tener mayor precisión en el tipo de intervención que requería cada una de las viviendas.

## **Resultados y discusión**

Variable dependiente: Degradación de áreas urbanas pericentrales.

### **Fase 1: Conocer las condiciones de habitabilidad en el PJ. Zamora**

#### *Dimensión urbana*

##### *Usos de suelo*

El barrio presenta un amplio predominio de uso residencial con aproximadamente el 94% de los lotes del barrio y un 67 % del área total construida del lugar. Cabe destacar que los lotes con uso comercial activo son casi inexistentes pese a significar el 23% del área total construida del barrio y el 2% de la cantidad lotes del lugar, esto debido a que, si bien existe el predio, estos no se encuentran operativos. Por otro lado, en cuanto al uso de recreación pública se evidencia su escasa presencia al significar tan solo el 3% del área del objeto de estudio.

##### *Compacidad*

En lo que concierne a la compacidad del lugar. Esta ha sido identificada de dos formas, la compacidad absoluta y la compacidad corregida. En cuanto a la compactación corregida, entendida como la proporción entre áreas de estancia y áreas edificadas, se evidencia un 93% de área edificada y un 6% de áreas de estancia. Asimismo, en cuanto a la compacidad absoluta se evidenció un dominio de vivienda 1 a 2 niveles con aproximadamente el 76 % de los lotes del barrio, así como un significativo 22% correspondiente a viviendas con 3 a 4 niveles.

##### *Densidad poblacional*

En cuanto a la densidad poblacional se pudo evidenciar una baja densidad de habitantes en cada una de las manzanas del barrio, en donde la manzana más densa presento una cantidad de 206 habitantes con una densidad promedio de 6.4 habitantes por lote y la menos densa 98 habitantes con una densidad promedio de 3.8 habitantes por lote. Cabe destacar que la baja densidad es incluso reflejada en la cantidad de m<sup>2</sup> por habitante, en donde encontramos rangos promedio por manzana que van desde los 21m<sup>2</sup> hasta los 47 m<sup>2</sup>.

## ***Dimensión arquitectónica***

### ***Pertenencia al predio***

Se reconoció que la mayoría de habitantes presenta los documentos del predio donde residen, correspondiente a un 85.7% del total de residentes.

### ***Suministro de servicios***

Se reconoció que entre el 85.7 y 100% de los residentes cuenta con los servicios básicos correspondientes a energía eléctrica, agua potable, alumbrado público y desagüe. Sin embargo, entre el 42.7 y 60 % consideró tener problemas en cuanto a la continuidad del servicio, el precio del mismo u otros problemas.

### ***Densificación***

Se pudo reconocer que el 57% de habitantes considera no tener el área suficiente para vivir. En donde el 50% pretende construir en el futuro con el fin de tener mayor comodidad.

### ***Emplazamiento***

En cuanto a la relación de las edificaciones con el lugar, nos encontramos con que un 87% los edificios presentan un único frente, en donde el 68% da hacia una calle secundaria y que a su vez presentan en su mayoría una morfología de lote irregular, correspondiente al 86 % de lotes del barrio. Por otro lado, con respecto a la materialidad de los edificios, evidenciamos que el 27% no posee estructura portante, esto pese a que el 84% de los edificios tienen como material predominante al ladrillo. Asimismo, en lo que concierne al carácter formal del edificio, el 47% de los edificios presenta volumen bajo y un 20% volumen alto, de los cuales un 28% presenta una mayor dimensión con respecto al espacio público inmediato. Esto pese a que el 82% de los edificios presentan una altura proporcional a la manzana en la que se encuentran y que ningún edificio invada el borde de la manzana.

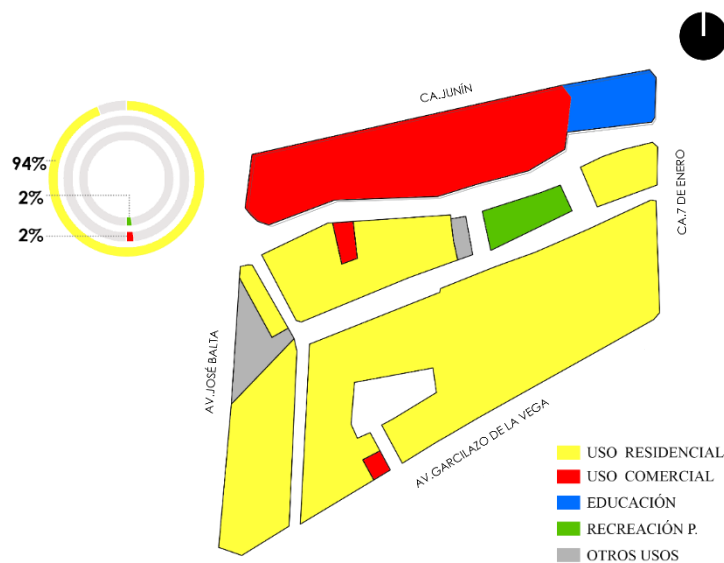
Entendiendo cada uno de los indicadores y la relación de los mismos, se puede decir que los edificios en el P.J. Zamora presentan en su mayoría un único frente y se encuentran ubicados generalmente en calles secundarias. Asimismo, presentan en su mayoría un trazo trazado irregular e incluso un 27% no presenta estructura portante. Algo que evidencia autoconstrucción en el lugar y la carente planificación. Pese a esto las viviendas en su mayoría se encuentran construidas con material noble.

Por otro lado, cabe destacar que el barrio en su mayoría es de uso residencial el cual corresponde al 94% de los lotes totales, esto evidenciando la monofuncionalidad del lugar.



*Imagen 1: Trazo irregular y frentes Fuente: propia*

Además, la predominancia residencial guarda relación con la baja densidad del barrio, en donde se pudo reconocer que aproximadamente viven entre 6.4 y 3.8 habitantes según la manzana analizada. Cabe destacar que esta baja densidad es corroborada con la cantidad de m<sup>2</sup> que tiene cada habitante en sus predios, en donde nos encontramos que aproximadamente cada habitante cuenta entre 21.3 – 47.0 m<sup>2</sup> construidos según la densidad de la manzana. Siendo estos parámetros correspondientes a zonas de baja densidad y muy baja densidad respectivamente.

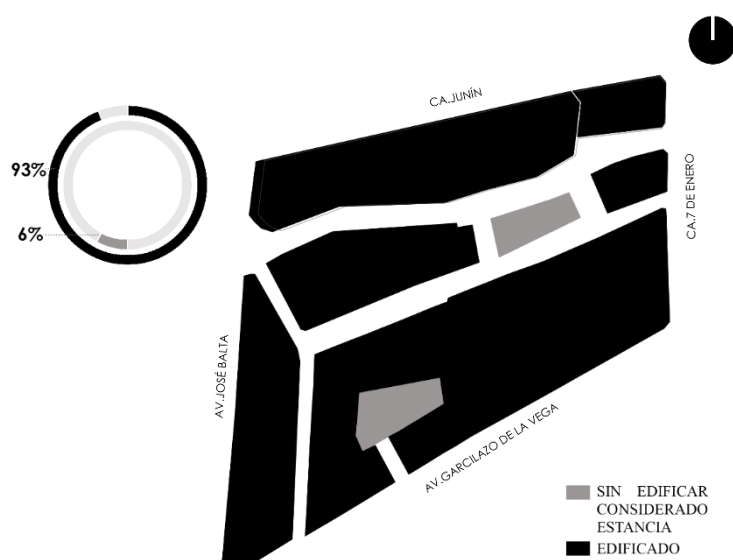


*Imagen 2: Usos de suelo*

*Fuente: propia*

Esta cantidad de m<sup>2</sup> es claramente un reflejo de la cantidad de niveles que posee cada edificación, en donde encontramos que el 98 % de los lotes posee entre 1 y 4 niveles respectivamente. Pese a esto el 42.9% de habitantes del uso residencial considera que no tenían en área suficiente para vivir y el 50% pretende construir más niveles en sus viviendas en el futuro con la finalidad de una mayor comodidad familiar. Evidenciando una posible densificación a futuro, algo que resultaría posible debido a que 88.7% de habitantes mencionó que si contaba con los documentos legales del predio donde reside, dejando abierta la posibilidad de realizar este tipo de intervención.

Por otro lado, nos encontramos que, si bien los habitantes en sus viviendas poseen la cantidad de m<sup>2</sup> necesarias para vivir, la compacidad urbana del barrio no presenta un panorama igual de alentador, esto debido a que el 93 % del área total del barrio se encuentra edificada y tan solo 6 % corresponde a espacios considerados de estancia, esto evidenciando un barrio sumamente compacto y con alto déficit de áreas de estancia.



*Imagen 3: Compacidad*

*Fuente: propia*

Esto reflejado a su vez en la relación que guarda el edificio con el espacio público y la manzana. En donde se evidencia que, si bien el 82% de los lotes guarda relación con la altura promedio de la manzana e incluso un 88% se encuentra alineado con el borde de la manzana. Un significativo 28%, correspondiente a lotes ubicados entre pasajes y calles estrechas, mantiene una altura superior a la existente en el espacio público. Esto debido a que el 20% de las viviendas presentan volúmenes altos, predominancia vertical por sobre el largo y ancho, y un 47% presenta de volúmenes medianos, predominancia de la altura y el largo del edificio.

Finalmente, cabe destacar que la mayoría de los habitantes cuentan con los servicios básicos, pero presentan problemas con respecto al precio o la cantidad suministrada, evidenciando la disconformidad con los mismos.



*Imagen 4: Relación de espacio público y viviendas Fuente: propia*

Entendiendo esto, podemos decir que la habitabilidad del P.J. Zamora se ve condicionada como factores que van desde el uso de suelo predominante hasta el abastecimiento de los servicios básicos. Es bajo este panorama que podemos reconocer autores que dan su perspectiva acerca de la influencia de estos factores en la habitabilidad y la repercusión que mantienen. En cuanto a ello, (Boccolini, 2017) nos hace una referencia mucho más precisa y comparable con el objeto de estudio, puesto que nos menciona que los barrios pericentrales presentan en su mayoría uso residencial, y con esto un carácter monofuncional, siendo esta la condicionante que se vean asentamientos de baja densidad, estén limitados en la inclusión de actividades no residenciales y se reduzcan a servicios de escala barrial. Esto puede ser evidenciado en la investigación de (Girón Zeta, 2016) titulada “*Plan maestro de regeneración urbana integral para el barrio-Bajada Medalla Milagrosa ubicado entre Magdalena del mar y San Isidro, Lima*” en donde se identificó un barrio con predominancia residencial asentamiento de baja densidad, en donde las actividades son poco atractivas para otras poblaciones. Además, estas cualidades son exactamente las mismas que evidenciamos en barrio Zamora. Por otro lado, este mismo autor, (Boccolini, 2017), considera que muchos de estos barrios se ven caracterizados por regularidad en la trama y forma de los lotes, evidenciando una planificación previa en la época colonial, lo cual es totalmente opuesto a lo encontrado en el área de estudio.

De la misma forma, la ONU Hábitat nos menciona algunas condiciones para la habitabilidad básica en los barrios, en donde se hace referencia a 4 aspectos importantes. En primer lugar, a la densidad poblacional en donde sugiere la cantidad mínima de m<sup>2</sup> por habitantes. En segundo lugar, al suministro de servicios básicos en donde se reconoce como indispensable mantener la cantidad suficiente para el uso familiar, un adecuado precio del servicio y condiciones óptimas de las infraestructuras. En tercer lugar, al emplazamiento, relacionándolo estrictamente con la durabilidad de las viviendas, y la materialidad portante y no portante. Y finalmente, nos menciona como aspecto fundamental una tenencia segura, que garantice la protección de los habitantes. Es así como se pueden reconocer que existen aspectos identificados en el P.J. Zamora que responden a una adecuada habitabilidad y otros correspondientes a una habitabilidad deficiente según la ONU hábitat.

Cabe mencionar que este mismo programa de las Naciones Unidas menciona, como gran causante de degradación, el crecimiento vertical sin previa planificación, producto de las nuevas necesidades de los habitantes. Esto se complementa con la investigación de (Segado-Vázquez, 2015) en donde menciona que degradación urbana del Barrio de Mouraria fue causada por el incremento, sin ningún cuidado técnico, en el número de plantas. Todo esto contrasta con lo encontrado en el área de estudio, en donde se evidenció que se pretendía seguir construyendo en el futuro.

Por otro lado, la agencia de ecología urbana de Barcelona en su informe “*Plan de movilidad y espacio público de Lugo*” menciona la necesidad de un equilibrio en la compacidad de la ciudad, quien es entendida como la relación de áreas edificadas y los espacios de estancia, esto debido a que la relación óptima o deficiente de las áreas repercute en una adecuada o carente habitabilidad de los ciudadanos en su desplazamiento por la ciudad. Tal como se pudo evidenciar en el barrio Zamora, en lo que respecta a una deficiente relación.

## **Fase 2: Identificar los factores de integración con el entorno.**

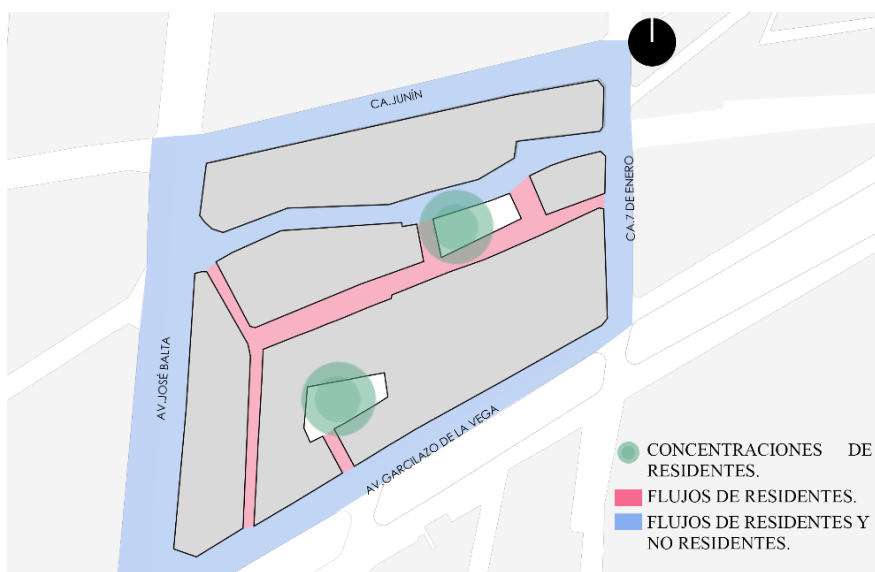
### ***Dimensión urbana***

#### ***Integración entre flujos***

En cuanto a la integración entre flujos se pudo reconocer que el recorrido de los habitantes externos al pueblo joven se limita a los bordes del lugar, esto correspondientes a las calles y avenidas José Balta, Garcilaso de la Vega, Junín y 7 de enero. Así como a la calle Nazaret, quien se ubica en el interior del pueblo joven. Por otro lado, se identificó que los flujos

existentes de las calles interiores del barrio son exclusivamente generados por los habitantes del área estudiada, quienes a su vez mantienen se concentran en los parques, plazas e incluso en la gruta del lugar. Bajo lo antes mencionado, se pudo apreciar la desintegración de las calles internas de Zamora, con respecto a flujos de habitantes no residentes. Cabe mencionar que se pudo evidenciar 2 barreras espaciales que limita el acceso de no residentes, el complejo policial 7 de agosto y el lote del ex Premium de Chiclayo, siendo este último un edificio en desuso. En cuanto a la integración de flujos se pudo apreciar un panorama similar en flujos vehiculares y peatonales.

En la entrevista a un residente del lugar (Ver anexo 6), nos comentó que en las calles internas no suelen haber concentraciones de personas debido a la peligrosidad que presentan al estar aisladas o mejor dicho ocultas en la ciudad. Son estos problemas los que han significado intervenciones policiales y el desconcierto de los residentes. Esto dejando claro que el problema no es solo la ausencia de no residentes, sino también las consecuencias que el lugar este oculto en pleno centro de Chiclayo.

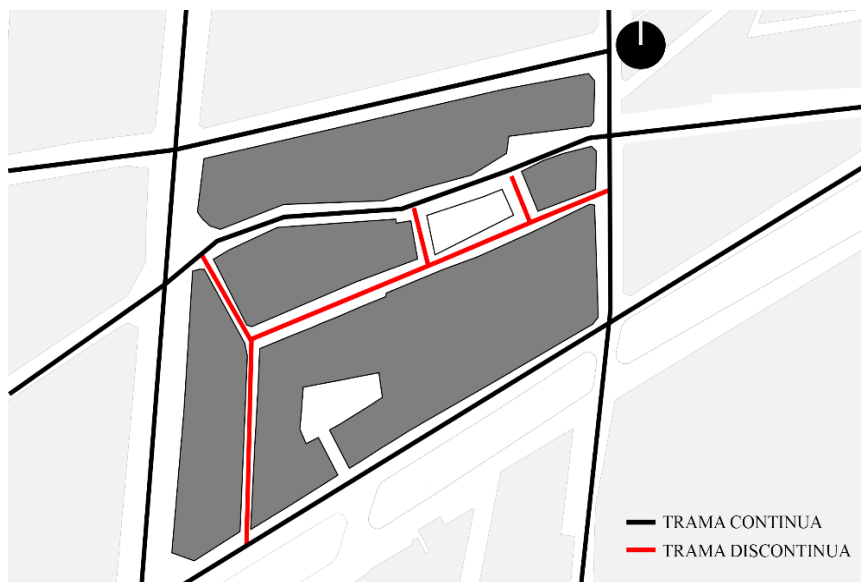


*Imagen 5: Flujos y concentraciones Fuente: propia*

### ***Continuidad de la trama urbana***

Respecto a la continuidad de la trama urbana se pudo evidenciar 2 panoramas según la ubicación de las vías. En primer panorama, calles y avenidas que bordean el área de estudio se evidenció una continuidad lineal de la trama, demostrando una clara integración formal con el contexto urbano. En cuanto al segundo panorama, en cuanto a las vías internas del barrio, correspondiente a las calles Nueva York y San Pablo, se identificó una clara desconexión formal

de la ciudad, esto debido a que las vías no mantienen la prolongación vial de manzanas colindantes. Una excepción a esto, es la calle Nazaret quien pese a ubicarse en el interior del objeto de estudio y no mantener una forma regular, si mantiene continuidad vial con respecto a habilitaciones aledañas. Siendo a su vez, este el único acceso significativo de calles aledañas en el interior del barrio.



*Imagen 6: Trama urbana Fuente: propia*

Se puede afirmar que los flujos internos del PJ. Zamora, se reducen exclusivamente a residentes del lugar y los externos a residentes y no residentes. Asimismo, que los bordes del área de estudio mantienen una continuidad vial y las calles internas, a excepción de la calle Nazaret, presentan discontinuidad en la trama.

Bajo este contexto podemos notar que las vías internas que no mantienen una continuidad de la trama urbana y, por ende, se desconectan de su entorno, son aquellas que no se encuentran asientas de flujos externos al de los propios residentes. También notamos que las calles interiores que si presentan continuidad en la trama urbana si presentan flujos de no residentes. Esto nos hace deducir que el factor principal de no presentar flujos de personas que no residen en el lugar es la desconexión del entorno generada por la discontinuidad vial y no la ubicación interna en el barrio. Además, se evidencia que las barreras espaciales, que impiden la mejor generación de flujos internos, colindan con tramas discontinuas. Esto demostrando que las barreras son un punto crucial en la discontinuidad de la trama urbana del barrio.

La desintegración del PJ. Zamora con su entorno tiene 2 factores principales, las barreras espaciales y la discontinuidad de la trama urbana, siendo estas las causas que el lugar no se vea asiento de flujos significativos de no residentes del barrio y atravesase un proceso de degradación

urbana. Bajo este contexto podemos reconocer otros autores que dado su punto de vista respecto a estos factores como posibles causantes de degradación. En donde (Peña, 2016) en su investigación “*El pericentro de Coquimbo como escenario de renovación estratégica*”, nos menciona que las tramas discontinuas son causantes de campos visuales reducidos y escenarios ocultos, quienes terminan recayendo en usos deteriorados e inseguridad para residentes y no residentes. Por otro lado, este autor hace mención del término “ciudad como red” en donde manifiesta la importancia de recuperar tramos peatonales y vehiculares desconectados con el fin de reactivar áreas degradadas y subutilizadas. Y con esto poder integrar y beneficiar a los residentes del barrio. Lo mencionado por el autor, se contrasta y evidencia con el panorama actual del PJ. Zamora.

Asimismo (Girón Zeta, 2016) en su investigación, “*Plan maestro de regeneración urbana integral para el barrio-Bajada Medalla Milagrosa ubicado entre Magdalena del mar y San Isidro, Lima*”, nos menciona que las barreras espaciales hacen referencias a obstáculos que limitan el acceso al lugar, rompen con la trama urbana y causan la desconexión del barrio. Lo cual termina conllevando la degradación del lugar debido a la generación de problemas inmediatos como el impedimento del flujo continuado entre zonas, la marginación social y el olvido del barrio desconectado. Además, (Segado-Vázquez, 2015) refuerza la idea mencionando que la desvinculación causada por una barrera espacial, puede recaer en insalubridad, abandono del lugar e inseguridad, y esto terminen generando degradación. Las opiniones de ambos autores validan el resultado encontrado en objeto de estudio, esto debido a que son las barreras las que impiden la continuidad de la trama urbana y favorezcan la desconexión del barrio con su entorno. Teniendo como resultado un barrio abandonado.

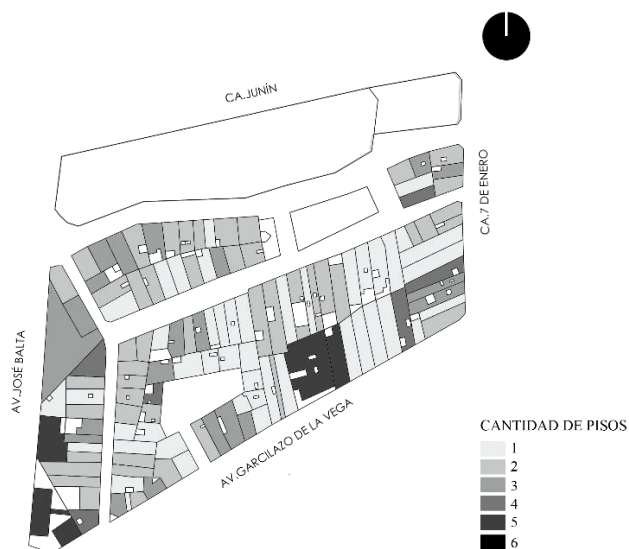
### **Fase 3: Estado de las edificaciones.**

#### ***Dimensión arquitectónica***

##### ***Patologías arquitectónicas***

En lo que respecta al indicador de patologías arquitectónicas este fue subdividido 2 tipos, patologías arquitectónicas espaciales y materiales. En cuanto a las patologías materiales encontramos que el 77.6% de las edificaciones presentan al menos un tipo de patología. En donde el 44.3% de las edificaciones presentaron entre 1 y 4 patologías y un 24.74% entre 7 y 12 patologías. Cabe destacar que gran parte de las patologías materiales observadas fueron de tipo estéticas. En donde se destacaron la pérdida de capa pictórica, manchas y falta de

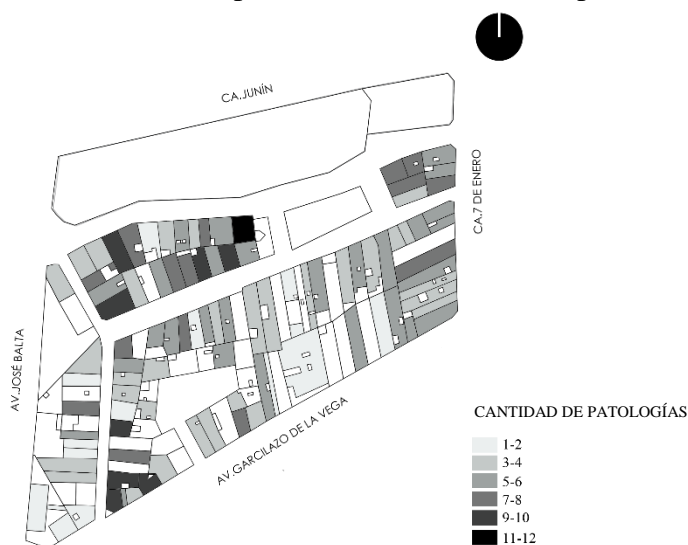
revestimiento en las estructuras estas evidenciadas en el 72%, 59.2% y 43.2% respectivamente del total de edificios del lugar. Es necesario decir que en menor proporción se observaron patologías de índole estructural, específicamente fisuras, y de sumo deterioro material, como



*Imagen 7: Patologías espaciales Fuente: propia*

desprendimiento de piezas y pérdida de mortero, apreciándose en el 16% y 26.4%. del total edificaciones. Esto dejando claro un deterioro y abandono en gran parte de las viviendas observadas.

Por otro lado, en cuanto a patologías espaciales, esto referente a deficiencias en la ventilación e iluminación de las viviendas, se pudo apreciar que el 52.8% de las edificaciones no contaban con patios o ductos de ventilación e iluminación, esto pese a que el más del 60% de estas edificaciones son de entre 2 y 4 niveles. De la misma forma en cuanto a las viviendas que si presentaban patios o ductos, el 30.25% no presentó el área necesaria para ventilar e iluminar



*Imagen 8: Patologías materiales Fuente: propia*

correctamente la edificación. Esto dejando en evidencia como clara patología la ventilación e iluminación deficiente de las edificaciones.

### *Estado de conservación de las edificaciones*

El indicador de estado conservación, analizado mediante la relación entre las patologías espaciales y materiales de cada vivienda. Aquí encontramos que el 17% de las viviendas del barrio se encuentra en muy mal estado. Esto debido a que poseen un número significativo de patologías materiales e incluso presentan un sistema de ventilación e iluminación deficiente o inexistente evidenciándose por los patios existentes dentro del lote. Por otro lado, se evidencio que tan solo el 18 % de la muestra se encuentra en buen y muy buen estado, a causa de la presencia de patologías materiales es casi inexistente y, que presentan un adecuado sistema espacial. Un caso aparte es el de aquellas viviendas que se encuentran en un mal estado de conservación, correspondiente a un 66 % de las viviendas analizadas. A quienes se les consideró en mal estado debido a las deficiencias en los sistemas espaciales de iluminación y ventilación, ya que, si bien si presentan patologías, el problema principal radica en el aspecto antes mencionado. Esto nos orienta a que existe un número significativo de viviendas que mediante intervenciones arquitectónicas pueden mejorar el estado en que se encuentran.



*Imagen 9: Estado de conservación Fuente: propia*

El mal estado de conservación de las viviendas puede ser resumida en 2 aspectos, patologías materiales y espaciales. En este contexto nos encontramos por lo dicho por el Ministerio de vivienda, Construcción y saneamiento del gobierno peruano, quien en la Ley N°29415

correspondiente a “Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana” (Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, 2009) nos menciona que las viviendas en deterioro por patologías materiales, como la húmedas y manchas, que afectan de manera directa su conservación y aquellas que presentan sistemas de ventilación e iluminación deficientes e incluso inexistentes son consideradas viviendas tugurizadas que requieren un grado de intervención. Esto se complementa con lo dicho por (S&P, 2019) quien nos menciona que efectivamente las patologías materiales afectan al grado de conservación de las edificaciones e incluso mantienen repercusión en los niveles de salubridad de las mismas, todo ello condicionando la habitabilidad de los predios y el bienestar de los residentes. Lo mencionado esto no hace más que ratificar el diagnóstico del mal estado de conservación de las viviendas analizadas en la investigación, pero ahora enmarcándose dentro de un término más amplio y preciso “vivienda tugurizada”, quien se entiende como una vivienda con un grado significativo de deterioro que no cuenta con las condiciones básicas de habitabilidad.

#### **Fase 4: Estrategias proyectuales**

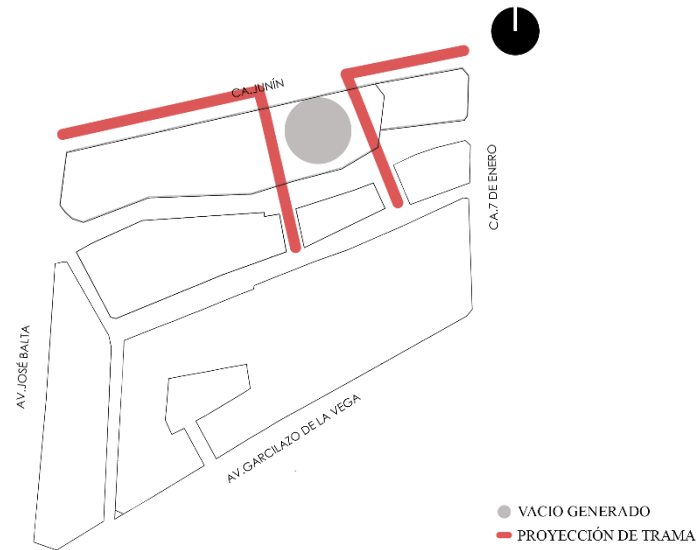
##### ***Dimensión urbana***

###### ***Movilidad***

El indicador de movilidad se llevó a cabo mediante la teoría de la ciudad como red, que nos menciona que las intervenciones de renovación urbana no deben reducirse a la sustitución de grandes paños urbanos, puesto que pueden llevarse a cabo mediante con acciones muy acotadas que permitan reconfigurar la trama del barrio mediante inclusión de tramos discontinuos, todo ello con el afán de buscar activar aquellas zonas deterioradas, ocultas o incluso en desuso. (Peña, 2016)

Partiendo de esto es que se plantea realizar intervenciones en la trama discontinua y en los flujos del barrio. Es por ello que en primer lugar se buscó darle continuidad a la trama urbana de Zamora mediante la intervención en las barreras urbanas identificadas previamente. Es así que se plantea que la principal barrera urbana, correspondiente al ex Premium de Chiclayo, se vuelva un volumen pasante que permita darle continuidad a las tras tramas desvinculadas y al espacio público existente, de forma tal que el Premium se vuelva un elemento poroso entre el barrio y sus colindantes.

En segundo lugar, se buscó generar flujos de no residentes en las calles internas, correspondiente a las calles Nueva York y San Pablo. Para ello surge la cuestión sobre cómo

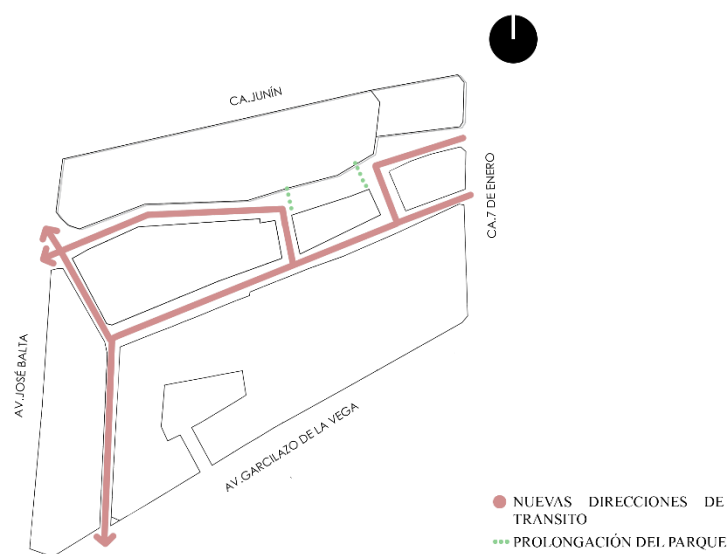


*Imagen 10: Reconfiguración de la trama*

*Fuente: propia*

cambiar la dinámica actual de los recorridos, en donde solo se recorre la Calle Nazareth, por una dinámica que involucre necesariamente recorrer al barrio en su mayoría. Es así que se propone modificar la morfología del Parque José Eufemio Lora y Lora prolongándolo hacia la manzana de la ex Premium de Chiclayo, de forma tal que el tránsito dado exclusivamente en la Calle Nazareth tenga que recorrer necesariamente las calles internas del barrio para seguir con la trayectoria de su recorrido.

Estas intervenciones a nivel urbano nos darían como resultado un barrio vinculado mediante la trama y vinculado a flujos externos, pero sobre todo un barrio invitado a ser recorrido en sus calles menos transitadas.



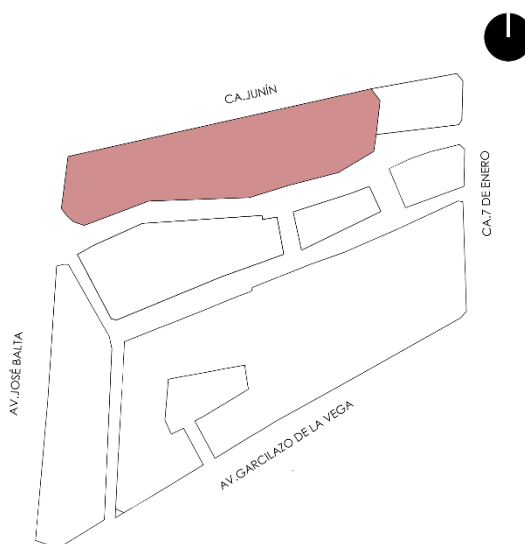
*Imagen 11: Nuevos flujos*

*Fuente: propia*

## *Usos de suelo*

En cuanto al indicador de usos de suelo, se basó en las intervenciones de proyectos “ancla” como revitalizadores urbanos, partiendo de un caso emblemático como es el barrio Goes en la ciudad de Montevideo. Dicho modelo de intervención sugiere la incorporación de un proyecto de escala ciudad el cual sirva como eje de recuperación de la estructura funcional del barrio en que se encuentra. Cabe destacar que este tipo de proyecto debe tener como características complementar al barrio, hacer énfasis en el espacio público y ser realizado en edificaciones obsoletas o en desuso. (Adler, 2017)

En este contexto, y partiendo del carácter mono funcional residencial del barrio, es que se plantea como edificio ancla bajo la tipología híbrida a la ex Premium, esto debido a tener las dimensiones propicias para albergar este tipo de estructuras, y ser un edificio obsoleto y en



*Imagen 12: Nuevos usos*

*Fuente: propia*

desuso. Dentro de los usos que puede albergar el edificio híbrido, se plantean los usos residencial y comercial, usos tendencia en la zona y sobre todo en el eje balta en donde se encuentra el predio. Además del uso cultural, partiendo de la escasez de espacios culturales que existen en la ciudad de Chiclayo, lo que le brindara el carácter de escala ciudad.

## *Dimensión arquitectónica*

### *Sistema espacial, formal y material.*

Los indicadores de sistemas espaciales, formales y materiales fueron llevados a cabo mediante tres premisas: la rehabilitación, la micro densificación y la reconstrucción. La primera premisa, en palabras de La ley de Saneamiento Físico Legal de predios Tugurizados con fines

de renovación urbana, es entendida como intervenciones arquitectónicas realizadas en edificios o áreas recuperables con efectos de buscar mejorar las áreas libres y servicios básicos del predio, todo esto con el principal objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad. Este a su vez significa un eje de sostenibilidad urbana en el tiempo, sin embargo, muchas veces impagable por los propios residentes (Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, 2009). La segunda premisa se enmarca como un proceso de densificación de baja altura en predios con condiciones materiales adecuadas con el principal objetivo de atraer más usuarios al lugar y rentabilizar las edificaciones. (Boccolini, 2017) Por último, la tercera premisa, hace referencia a la restitución de estructuras con un alto grado de deterioro para dar inicio a mejores condiciones urbano-arquitectónicas.

En este contexto nacen 2 tipos de intervención en las áreas degradadas del pueblo joven Zamora. La primera dirigida a aquellas viviendas que presentan una estructura portante adecuada y carecen de patologías arquitectónicas materiales, pero que, sin embargo, presentan deficiencias en los sistemas de ventilación e iluminación, patologías espaciales. Para este tipo de viviendas lo más viable es realizar un proceso de rehabilitación arquitectónica y micro densificación. La primera orientada a realizar intervenciones en el edificio que permitan optimizar los sistemas de ventilación e iluminación mediante la apertura de patios y el rediseño funcional del edificio. Y la segunda orientada a rentabilizar las viviendas mediante la venta de los nuevos niveles generados, esto con el fin de hacer económicamente viable la rehabilitación de la mismas.

La segunda intervención se plantea sobre edificaciones irrecuperables en donde el grado de deterioro es sumamente significativo, debido a no presentar una estructura portante adecuada y estar asientas de patologías espaciales y materiales. Para estas viviendas se plantea la reconstrucción íntegra de las edificaciones mediante sistemas de formales que involucren densificación de baja altura.

Como resultado de estas intervenciones arquitectónicas tendríamos 3 escenarios distintos según el estado de cada edificación, viviendas conservadas de manera íntegra, viviendas rehabilitadas – micro densificadas y viviendas reconstruidas.

## **Conclusiones**

En este trabajo se propuso una solución ante de la degradación urbana del P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo. Lo más relevante del objetivo fue establecer propuestas de renovación urbana partiendo de comprender cada una de las causas de degradación urbana inmersas en el P.J. Zamora como es la desvinculación contextual, el estado de conservación de las edificaciones y la deficiente habitabilidad. Esto debido a que nos permitía tener un panorama que precise qué tipo de estrategias de renovación urbana podían ser aplicadas en el barrio, las cuales claramente se enmarcan en premisas urbanas y arquitectónicas que ayuden a mejorar el estado y dinámicas que el barrio presenta. Es en este contexto que nacen estrategias como incorporar los flujos externos al barrio mediante la porosidad en las barreras espaciales y la implementación de mejoras en los sistemas espaciales de las viviendas, estrategias urbana y arquitectónica respectivamente.

Lo que más me ayudó en el apartado arquitectónico fue evaluar, dentro de lo posible en el contexto de pandemia en que se desarrolló la investigación, cada una de las viviendas de forma tal que pueda mantener una evaluación precisa de los diversos problemas que cada una acarrea. Por otro lado, en cuanto al apartado urbano, fue necesario reconocer aspectos en primera persona, pero sobre todo el sentir de los habitantes del lugar, de forma que se podía tener claro cuál era la percepción de los habitantes en torno al fenómeno por el que atraviesa el barrio.

Además, la etapa de mayor dificultad de la investigación vino de la mano de la recolección de información por el contexto de pandemia en que se desarrolló debido a que se requirió que la investigación se pueda desarrollar con la ayuda de recursos electrónicos, lo que, además, condicionaban la vigencia actualizada de la data usada de los años 2013.

## **Recomendaciones**

Se recomienda que para este tipo de investigación no se deben desligar los aspectos arquitectónicos y urbanos, así como la opinión de los residentes del lugar, debido a que esto permite obtener un panorama preciso en distintas escalas de los fenómenos que acontecen en el barrio.

Analizar cada una de las viviendas del área de estudio, de forma tal que se tenga precisión acerca del tipo y grado de intervención que requiere cada vivienda. Claro está que sin olvidarnos del barrio en conjunto y de los alrededores que lo rodean.

Se sugiere que, en contextos muy particulares, en donde sea vea imposibilitado salir por posibles riesgos, se use de manera conjunta recursos electrónicos y entrevistas a larga distancia. De forma tal que la información desactualizada obtenida pueda ser complementada con la experiencia personal de los residentes actuales del lugar.

Se recomienda incentivar al estudio de áreas pericentrales degradadas y sus posibles soluciones, debido al gran potencial económico, social y urbano que mantienen.

Se debe tomar en cuenta que las estrategias urbanas y arquitectónicas usadas pueden ser replicadas en contextos similares como un ejemplo de solución viable y acotada.

## Referencias

- Adler, V. (28 de Febrero de 2017). *BID Mejorando vidas*. Obtenido de BID Mejorando vidas: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/revitalizacion-barrios-goes-mercado-agricola-montevideo/>
- Alba, D. F., & Figueroa Monsalve, O. A. (2019). Determinación de oferta de suelo urbano disponible para renovación densificada: propuesta metodológica. *SIU*, 4-5.
- Alcaldía Mayor de Bogota. (2016). *Proyecto del plan de desarrollo 2016-2020*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogota.
- Ardura, Á., & Sorando, D. (3 de Setiembre de 2018). *eldiario.es*. Obtenido de eldiario.es: [https://www.eldiario.es/alternativaseconomicas/ocurre-gentrificacion\\_6\\_810578951.html](https://www.eldiario.es/alternativaseconomicas/ocurre-gentrificacion_6_810578951.html)
- Becerra, M. R. (2018). *Gobernanza y gerencia del desarrollo sostenible*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Blume, F. (27 de Junio de 2018). Densificación urbana controlada. *La Tercera*.
- Boccolini, S. (2017). Revitalización emergente de la ciudad construida. Microdensificación en los barrios pericentrales de Córdoba, Argentina. *Revista Vivienda y Ciudad* , 163-183.
- ciudad, L. p. (3 de febrero de 2020). *Laboratorio para la ciudad*. Obtenido de Laboratorio para la ciudad: <https://labcd.mx/glosario/degradacion-urbana/>
- Concha, M. I. (2015). *Regeneración urbana: la recuperación de las áreas urbanas centrales*. Valparaíso: Pontificia universidad católica de Valparaíso.
- Cuentas, E. I. (2015). *Conceptos de rehabilitación urbana. el caso del per del casco viejo de Bilbao* . Bilbao: Universidad del país Vasco.
- Czajkowski, J. D., & Gómez, A. F. (2016). *Comunicaciones al I Encuentro Nacional sobre Ciudad, Arquitectura y Construcción Sustentable*. La plata: Facultad de Arquitectura y Urbanismo (UNLP).
- Girón Zeta, M. A. (2016). *Plan maestro de regeneración urbana integral para el barrio-bajada Medalla Milagrosa ubiado entre Magdalena del mar y San isidro, Lima*. Piura: Universidad Nacional de Piura.
- Laboratorio para la ciudad. (20 de Enero de 2020). *Labororio para la ciudad*. Obtenido de Laboratorio para la ciudad: <https://labcd.mx/glosario/degradacion-urbana/>
- Ledgard, R. (2015). *La ciudad moderna: Textos sobre arquitectura peruana*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Lerena, N., & Orozco, H. (2019). Economías creativas y renovación urbana. Nuevos usos y usuarios en Parque Patricios, Buenos Aires. *Revista INV*, 1-44.
- López, J. N. (2016). *El concepto de densificación como reciclaje urbano -Caso Barranquilla* . Valencia: Universidad Politécnica de Valencia .
- López-Morales, E., Arriagada-Luco, C., Gasic-Klett, I., & Meza Corvalán, D. (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización

- residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 45-67.
- Luna, P. (2017). *La ciudad Maquillada: Gentrificación en el barrio La Macarena*. Bogotá: Universidad de los andes.
- Magallanes, R. M. (2018). Urbanismo neoliberal en el Área Metropolitana de Mendoza. Renovaciones urbanas n zonas pericentrales de Guaymallén . *Estudios Sociales Contemporáneos* , 140-167.
- Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento. (2009). *Ley de Saneamiento Físico Legal de predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana*. Lima : Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento.
- Monte, A. P. (2016). La gestión del vacío urbano: contextos, casos y propuestas. *Revistarquis/10*, 116-117.
- Mora, R., Greene, M., Figueroa, C., & Rothmann, C. (2017). La arquitectura de la densidad. *Revista 180*, 4.
- Naciones Unidas. (2017). *Nueva Agenda Urbana*. Quito: Secretariado de Hábitat III.
- Peña, L. C. (2016). El pericentro de Coquimbo como escenario de renovación estratégica. *Revista AUS 19*, 10-17.
- S&P. (20 de Mayo de 2019). *S&P Blog*. Obtenido de S&P Blog: <https://www.solerpalau.com/es-es/blog/patologias-edificaciones/>
- Sadovnik, J. J., & Buitrago Gómez, P. (2018). Densificación: Recuperación y repoblamiento de las áreas urbanas bien localizadas y en proceso de deterioro paulatino por el cambio de la estructura social, económica y cultural. De-densificación: término que indica el proceso de pérdida de densidad h. *Densificar el camino hacia una ciudad amable y sostenible Re densificar el pericentro de la ciudad*, (pág. 1084). Córdoba, Argentina.
- Sampieri, R. H., Fernández Collado , C., & Baptista Lucio , M. (2014). *Metodología de la investigación* . Ciudad de México : Mcgraw-hill interamericana.
- Segado-Vázquez, F. (2015). La ciudad herida. Siete ejemplos paradigmáticos de rehabilitación urbana en la segunda mitad del siglo XX. *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 1.
- Symmes, L. R. (2019). La precariedad habitacional en el contexto del neoliberalismo urbano : reflexiones en torno al proceso de verticalización de la comuna de Estación Central, Santiago de Chile. *QUID 16*, 96-113.
- Tapia, R., Muñoz, S., & Walker, F. (2018). Propuestas para la renovación urbana en barrios residenciales del tipo 9x18 en Santiago de Chile. *Limaq*, 165-191.

## Anexos

### Fotografías

#### Anexo 1



*Imagen: Fuente propia*

Barrera espacial generada por edificios de gran altura en la Av. Balta, la cual impide el vínculo espacial

#### Anexo 2



*Imagen: Fuente propia*

Barrera espacial generada por muro edificio obsoleto (ex Premium de Chiclayo), impide vínculo con Ca. Junín.

Anexo 3



*Imagen: Fuente propia*

Calles estrechas y compactas con edificios entre 2 y 4 pisos.

Anexo 4



*Imagen: Fuente propia*

Vivienda en estado de deterioro en la Ca. Nueva York

## Anexo 5



*Imagen: Fuente propia*

Viviendas en estado de deterioro en la Av.Garcilazo

## Anexo 6

## ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA

**Entrevistador:** Buenas noches

**Residente del PJ. Zamora de 35 años:** Buenas noches

**Entrevistador:** ¿Los residentes del PJ? Zamora se reúnen en los espacios públicos?

**Residente del PJ. Zamora de 35 años:** De vez en cuando. Antes de esto de la pandemia sí.

**Entrevistador:** ¿Y también personas de otros lugares?

**Residente del PJ. Zamora de 35 años:** Llega gente de otros sitios a fumar y tomar. Incluso Antes de la pandemia estábamos viendo ver un puesto policial. Pero llegó esto de la pandemia esto se estancó. La gente del barrio que se reúne es poca, debido a que llega gente a tomar y a fumar es que los niños no pueden salir a los parques ni a las calles

**Entrevistador:** Mi siguiente pregunta es respecto a las calles del lugar la calle San Pablo, New York, calle Nazaret, ¿Por estas calles transitan vehículos solo de los residentes o también de gente de otros lugares?

**Residente del PJ. Zamora de 35 años:** El uso de las calles internas, con respecto a los no residentes, se reduce a estacionamiento. El flujo vehicular es poco, ni si quiera comparable con sus calles aledañas

**Entrevistador:** Por otro lado, ¿Las calles internadas son transitan o desoladas?

**Residente del PJ. Zamora de 35 años:** Son transitadas, pero generalmente por residentes del lugar.

**Entrevistador:** ¡Eso sería todo amigo, muchísimas gracias!

**Residente del PJ. Zamora de 35 años:** Ok, no hay problema.

## Validación de instrumentos

## Objetivo 1:

## Dimensión: Arquitectura.



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

## FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

## ENCUESTA

**Título de la investigación:** Renovación urbana del P.J. Zamora del sector VIII de Chiclayo en el año 2020

**Autor de la investigación:** Giancarlo Dioses Durán

**Asesor de la investigación:** Oscar Víctor Martín Vargas Chozo

**TÍTULO** : Renovación urbana del P.J. Zamora del sector VIII de Chiclayo en el año 2020  
**OBJETIVO GENERAL** : Proponer una solución ante de la degradación urbana en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo  
**OBJETIVO ESPECÍFICO** : Conocer las condiciones de habitabilidad en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo para determinar sus repercusiones urbanas.  
**VARIABLE** : Degradación de áreas urbanas centrales  
**DIMENSIÓN** : Arquitectura  
**INDICADOR** : -Pertenencia del predio  
 -Suministro de servicios  
 -Densificación  
**AUTOR** : Giancarlo Dioses Durán  
**ASESOR** : Dr. Arq. Oscar Vargas Chozo

## A) SANEAMIENTO PREDIAL

1) ¿Cuál es el estado físico-legal del predio donde reside?

- Sin documentos ( )
- Con documentos ( )

¿Qué tipo?

\_\_\_\_\_

## B) DENSIFICACIÓN

1) ¿Considera que tiene el área suficiente para vivir? SI ( ) NO ( )

2) ¿Cuántas personas viven por habitación?

- 1 personas ( )
- 2 personas ( )
- 3 personas ( )
- Más de 3 personas ( )

3) ¿Cuál es el estado de la ocupación de la vivienda?

- Permanente ( )
- Provisional ( )

-En caso de ser "permanente" responda:

4) ¿En qué estado de construcción se encuentra la vivienda?

- No se pretende construir ( )
- Se pretende construir para comodidad familiar ( )
- Se pretende construir para albergar más familias. ( )

## C) SERVICIOS BÁSICOS

1) ¿Cuenta con agua potable? SI ( ) NO ( )

-En caso de ser "no" pase a la pregunta 2, en caso de ser "si" responda:

- ¿Tiene la cantidad suficiente? SI ( ) NO ( )
- ¿Considera que tiene un precio accesible? SI ( ) NO ( )
- ¿Tiene disponibilidad permanente? SI ( ) NO ( )

2) ¿Cuenta con energía eléctrica? SI ( ) NO ( )

-En caso de ser "no" pase a la pregunta 3, en caso de ser "si" responda:

- ¿Tiene la cantidad suficiente? SI ( ) NO ( )
- ¿Considera que tiene un precio accesible? SI ( ) NO ( )
- ¿Tiene disponibilidad permanente? SI ( ) NO ( )

3) ¿Cuenta con desagüe? SI ( ) NO ( )

-En caso de ser "no" pase a la pregunta 4, en caso de ser "si" responda:

- ¿Presenta algún problema? SI ( ) NO ( )

4) ¿Cuenta con alumbrado público? SI ( ) NO ( )

-En caso de ser "si" responda:

- ¿Presenta algún problema? SI ( ) NO ( )


**Problema de la investigación:**

Degradación urbana del P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo.

**Objetivo General de la investigación:**

Proponer una solución ante de la degradación urbana en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo.

**Objetivo Específico de la investigación relacionada con el instrumento:**

Conocer las condiciones de habitabilidad en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo para detener sus repercusiones urbanas.

**Variable de estudio relacionada al instrumento:**

Degradación áreas urbanas centrales.

**Dimensión(es) de la variable de estudio relacionada al instrumento:**

Arquitectura.

**Indicador(es) de la dimensión de estudio relacionada al instrumento:**

Pertenencia del predio, suministro de servicios y densificación

**EVALUACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO POR EXPERTO O ESPECIALISTA**

De acuerdo con los ítems antes mencionados, se les solicita en base a su experiencia y/o especialidad inferir en lo siguiente:  
¿encuentra usted...

Relación del instrumento con la pregunta de investigación?		Relación del instrumento con el Objetivo General y el objetivo específico?		Relación del problema con las variables y el instrumento?	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:**

PERTINENCIA		CLARIDAD		RELEVANCIA	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**Observaciones:**

Sin Observaciones

---



---

**Opinión de aplicabilidad:**                      Aplicable ( X )                      Aplicable después de corregir (   )                      No aplicable (   )

**Apellidos y nombres del evaluador:** Arriaga Saavedra, José Carlos

**Grado académico del evaluador:** Magister en arquitectura

Pertinencia: Si el ítem pertenece a la dimensión.  
 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.  
 Relevancia: EL ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del contenido.

## Dimensión: Arquitectura



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

## FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

## FICHA DE OBSERVACIÓN

**Título de la investigación:** Renovación urbana del P.J. Zamora del sector VIII de Chiclayo en el año 2020

**Autor de la investigación:** Giancarlo Díoses Duránz

**Asesor de la investigación:** Oscar Víctor Martín Vargas Chozo

AUTOR GIANCARLO DIOSÉS DURÁN		ASESOR DR. ARQ. OSCAR VARGAS CHOZO		PLANO DE UBICACIÓN -Pintar vivienda observada
TÍTULO DE INVESTIGACIÓN RENOVACIÓN URBANA DEL P.J. ZAMORA DEL SECTOR VIII DE CHICLAYO EN EL AÑO 2020				
OBJETIVO GENERAL PROPONER UNA SOLUCIÓN ANTE LA DEGRADACIÓN URBANA EN EL P.J. ZAMORA				
OBJETIVO ESPECÍFICO CONOCER LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DEL P.J. ZAMORA				
VARIABLE DEGRADACIÓN DE ÁREAS URBANAS CENTRALES	DIMENSIÓN	ARQUITECTURA	INDICADOR	EMPLAZAMIENTO
EDIFICACIÓN	DIMENSIÓN	TIPO	DESCRIPCIÓN	-Marcar con una "X"
VIVIENDA TIPO 1	LUGAR	SITUACIÓN -Ubicación en la manzana	ENTRE LOTES	
			EN ESQUINA	
		SITUACIÓN -Respecto al espacio público	AVENIDA	
			CALLE	
		GEOMETRÍA -Tipo y forma del lote	PASAJE	
			REGULAR	
	MATERIALIDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO -Estructura portante	IRREGULAR	
			ALBAÑILERÍA CONFINADA	
			ALBAÑILERÍA ARMADA	
		SISTEMA CONSTRUCTIVO -Material predominante	MUROS DE ADOBE	
			SIN ESTRUCTURA	
			LADRILLO	
FORMAL	CONFIGURACIÓN -Estructura formal (tipo)	VOLUMEN BAJO Predominancia horizontal: -Altura menor al largo y ancho		
		VOLUMEN MEDIANO Equilibrio horizontal y vertical: -Altura y largo predominantes		
		VOLUMEN ALTO Predominancia vertical: -Altura mayor al largo y ancho		
	FORMA-LUGAR	ESCALA CON RELACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO -Comparación entre la sección vial y la altura de edificación		Altura MAYOR a la dimensión del espacio público
		PROPORCIÓN CON RELACIÓN A LA MANZANA		Altura MENOR a la dimensión del espacio público
				Altura IGUAL a la dimensión del espacio público
	BORDE DE MANZANA	PROPORCIONADO No se sobrepasa la altura permitida de la manzana		DESPROPORCIONADO Se sobrepasa la altura permitida de la manzana
		ALINEADO Mismo nivel del borde de la manzana		RETIRADO Retronqueado con borde de la manzana
		INVAIDADO Impide el borde de la manzana		
	FORMA-FUNCIÓN -Correspondencia entre la forma y la función.			DIAGRAMA DE FUNCIÓN
*Opcional				

**Problema de la investigación:**

Degradación urbana del P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo.

**Objetivo General de la investigación:**

Proponer una solución ante de la degradación urbana en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo.

**Objetivo Específico de la investigación relacionada con el instrumento:**

Conocer las condiciones de habitabilidad en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo para detener sus repercusiones urbanas.

**Variable de estudio relacionada al instrumento:**

Degradación áreas urbanas centrales.

**Dimensión(es) de la variable de estudio relacionada al instrumento:**

Arquitectura.

**Indicador(es) de la dimensión de estudio relacionada al instrumento:**

Emplazamiento

**EVALUACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO POR EXPERTO O ESPECIALISTA**

De acuerdo con los ítems antes mencionados, se les solicita en base a su experiencia y/o especialidad inferir en lo siguiente:  
¿encuentra usted...

Relación del instrumento con la pregunta de investigación?		Relación del instrumento con el Objetivo General y el objetivo específico?		Relación del problema con las variables y el instrumento?	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:**

PERTINENCIA		CLARIDAD		RELEVANCIA	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**Observaciones:** NINGUNO

---



---



---

**Opinión de aplicabilidad:**                      Aplicable ( X )                      Aplicable después de corregir ( )                      No aplicable ( )

**Apellidos y nombres del evaluador:** Arriaga Saavedra, José Carlos

**Grado académico del evaluador:** Magister en arquitectura

Pertinencia: Si el ítem pertenece a la dimensión.  
 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.  
 Relevancia: EL ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del contenido.





ESCALA 1

ESCALA 2

**OBJETIVO GENERAL**  
RECONSTRUCION URBANA DEL P. ZAMORA, DEL SECTOR W DEL CANTON EN EL AÑO 2020

**OBJETIVO ESPECIFICO**  
PROPORCIONAR UNA SOLUCION ANTE LA DEGRADACION URBANA EN EL T. ZAMORA

**OBJETIVO OPERATIVO**  
CONCRETAR LAS CONDICIONES DE RECONSTRUCCION EN EL T. ZAMORA

**TITULO**  
RECONSTRUCCION URBANA DEL P. ZAMORA

**UBICACION**  
RECONSTRUCCION URBANA DEL P. ZAMORA, DEL SECTOR W DEL CANTON EN EL AÑO 2020

**FECHA DE ELABORACION**  
2020

CLASIFICACION	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AUGUSTO
ESTADO	100	100	100	100	100
ESTADO	100	100	100	100	100
ESTADO	100	100	100	100	100
ESTADO	100	100	100	100	100

**AREA**  
CONSTRUCCION EN EL T. ZAMORA

**AREA**  
DE RECONSTRUCCION URBANA DEL P. ZAMORA

ESCUELA DE ARQUITECTURA

ESCALA 1

ESCALA 2

**OBJETIVO GENERAL**  
RECONSTRUCCION URBANA DEL P. ZAMORA, DEL SECTOR W DEL CANTON EN EL AÑO 2020

**OBJETIVO ESPECIFICO**  
PROPORCIONAR UNA SOLUCION ANTE LA DEGRADACION URBANA EN EL T. ZAMORA

**OBJETIVO OPERATIVO**  
CONCRETAR LAS CONDICIONES DE RECONSTRUCCION EN EL T. ZAMORA

**TITULO**  
RECONSTRUCCION URBANA DEL P. ZAMORA

**UBICACION**  
RECONSTRUCCION URBANA DEL P. ZAMORA, DEL SECTOR W DEL CANTON EN EL AÑO 2020

**FECHA DE ELABORACION**  
2020

CLASIFICACION	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AUGUSTO
ESTADO	100	100	100	100	100
ESTADO	100	100	100	100	100
ESTADO	100	100	100	100	100
ESTADO	100	100	100	100	100

**AREA**  
CONSTRUCCION EN EL T. ZAMORA

**AREA**  
DE RECONSTRUCCION URBANA DEL P. ZAMORA

ESCUELA DE ARQUITECTURA



**Pregunta de investigación:**

¿Cómo se puede solucionar la degradación urbana en el P.J. Zamora del sector VIII de la ciudad de Chiclayo?

**Problema de la investigación:**

Degradación urbana del P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo

**Objetivo General de la investigación:**

Proponer una solución ante de la degradación urbana en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo

**Objetivo Específico de la investigación relacionada con el instrumento:**

Identificar los factores de desintegración con el entorno inmediato del P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo para identificar una adecuada contextualización.

**Variable de estudio relacionada al instrumento:**

Degradación áreas urbanas centrales

**Dimensión(es) de la variable de estudio relacionada al instrumento:**

Urbanismo

**Indicador(es) de la dimensión de estudio relacionada al instrumento:**

Usos de suelo, compacidad y densidad poblacional

**EVALUACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO POR EXPERTO O ESPECIALISTA**

De acuerdo con los ítems antes mencionados, se les solicita en base a su experiencia y/o especialidad inferir en lo siguiente:

¿encuentra usted...

Relación del instrumento con la pregunta de investigación?		Relación del instrumento con el Objetivo General y el objetivo específico?		Relación del problema con las variables y el instrumento?	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:**

PERTINENCIA		CLARIDAD		RELEVANCIA	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**Observaciones:**

NINGUNA \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Opinión de aplicabilidad:**                      **Aplicable ( X )**                      Aplicable después de corregir ( )                      No aplicable ( )

**Apellidos y nombres del evaluador: Mónica Patricia Chiclayo Padilla**

**Grado académico del evaluador: Arquitecto**

Pertinencia: Si el ítem pertenece a la dimensión.  
Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.  
Relevancia: EL ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del contenido.



**Pregunta de investigación:**

¿Cómo se puede solucionar la degradación urbana en el P.J. Zamora del sector VIII de la ciudad de Chiclayo?

**Problema de la investigación:**

Degradación urbana del P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo.

**Objetivo General de la investigación:**

Proponer una solución ante de la degradación urbana en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo.

**Objetivo Específico de la investigación relacionada con el instrumento:**

Identificar los factores de desintegración con el entorno inmediato del P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo para identificar una adecuada contextualización.

**Variable de estudio relacionada al instrumento:**

Degradación áreas urbanas centrales.

**Dimensión(es) de la variable de estudio relacionada al instrumento:**

Urbanismo.

**Indicador(es) de la dimensión de estudio relacionada al instrumento:**

Integración entre flujos y continuidad de la trama urbana.

**EVALUACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO POR EXPERTO O ESPECIALISTA**

De acuerdo con los ítems antes mencionados, se les solicita en base a su experiencia y/o especialidad inferir en lo siguiente:

¿encuentra usted...

Relación del instrumento con la pregunta de investigación?		Relación del instrumento con el Objetivo General y el objetivo específico?		Relación del problema con las variables y el instrumento?	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:**

PERTINENCIA		CLARIDAD		RELEVANCIA	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**Observaciones:**

NINGUNA \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**Opinión de aplicabilidad:**                      Aplicable ( X )                      Aplicable después de corregir ( )                      No aplicable ( )

**Apellidos y nombres del evaluador:** Mónica Patricia Chiclayo Padilla

**Grado académico del evaluador:** Arquitecto

Pertinencia: Si el ítem pertenece a la dimensión.  
 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.  
 Relevancia: EL ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del contenido.

## Objetivo 3:

## Dimensión: Arquitectura.



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

## FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

## FICHA DE OBSERVACIÓN

**Título de la investigación:** Renovación urbana del P.J. Zamora del sector VIII de Chiclayo en el año 2020

**Autor de la investigación:** Giancarlo Dioses Durán

**Asesor de la investigación:** Oscar Víctor Martín Vargas Chozo

TÍTULO DE INVESTIGACIÓN			FLANO DE UBICACIÓN			
RENOVACIÓN URBANA DEL P.J. ZAMORA DEL SECTOR VIII DE CHICLAYO EN EL AÑO 2020						
OBJETIVO GENERAL						
PROPONER UNA SOLUCIÓN ANTE DE LA DEGRADACIÓN URBANA EN EL P.J. ZAMORA						
OBJETIVO ESPECÍFICO						
EVALUAR EL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES EN EL P.J. ZAMORA						
DIMENSIÓN		INDICADOR				
ARQUITECTURA		GRADO DE CONSERVACIÓN + PATOLOGÍAS				
EDIFICACIÓN	DIMENSIÓN	SUB-DIMENSIÓN	TIPOS			
VIVIENDA TIPO I	ESPACIAL	VENTILACIÓN	<input type="checkbox"/>	NATURAL DIRECTA	FOTOGRAFÍAS	
			<input type="checkbox"/>	NATURAL CRUZADA		
			<input type="checkbox"/>	MECÁNICA		
		<input type="checkbox"/>	SIN VENTILACIÓN	FOTOGRAFÍA 1		
		ILUMINACIÓN	<input type="checkbox"/>			NATURAL DIRECTA
			<input type="checkbox"/>			NATURAL INDIRECTA
	<input type="checkbox"/>		ARTIFICIAL			
	FUNCIONAL	CARACTER FUNCIONAL	<input type="checkbox"/>	NO PRESENTA	FOTOGRAFÍA 2	
			<input type="checkbox"/>	ESPACIOS MONOFUNCIONALES		
			<input type="checkbox"/>	ESPACIOS MULTIFUNCIONALES		
	MATERIAL	INTERIORES (I) EXTERIORES (E)		<input type="checkbox"/>	PATOLOGÍAS	FOTOGRAFÍA 3
				<input type="checkbox"/>	FISURAS	
				<input type="checkbox"/>	GRITAS	
				<input type="checkbox"/>	AMPOLLADO	
				<input type="checkbox"/>	DEFORMACIÓN	
<input type="checkbox"/>				DESPRENDIMIENTO DE PIEZA	FOTOGRAFÍA 4	
<input type="checkbox"/>				EFLORESCENCIA		
<input type="checkbox"/>				HUNDIMIENTO		
<input type="checkbox"/>				FALTA DE RESVESTIMIENTO		
<input type="checkbox"/>				PERDIDA DE CAPA PICTÓRICA	FOTOGRAFÍA 5	
<input type="checkbox"/>				PERDIDA DE MORTERO		
<input type="checkbox"/>				OXIDACIÓN		
<input type="checkbox"/>				MANCHAS	FOTOGRAFÍA 6	
ESTADO DE CONSERVACIÓN						
GRADO DE CONSERVACIÓN	( ) MUY BUENO ( ) BUENO ( ) MALO ( ) MUY MALO					
	DESCRIPCIÓN					

**Problema de la investigación:**

Degradación urbana del P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo.

**Objetivo General de la investigación:**

Proponer una solución ante de la degradación urbana en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo.

**Objetivo Específico de la investigación relacionada con el instrumento:**

Evaluar el estado de las edificaciones en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo para prevenir el deterioro de barrios.

**Variable de estudio relacionada al instrumento:**

Degradación áreas urbanas centrales.

**Dimensión(es) de la variable de estudio relacionada al instrumento:**

Arquitectura.

**Indicador(es) de la dimensión de estudio relacionada al instrumento:**

Patologías arquitectónicas y estado de conservación.

**EVALUACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO POR EXPERTO O ESPECIALISTA**

De acuerdo con los ítems antes mencionados, se les solicita en base a su experiencia y/o especialidad inferir en lo siguiente:  
¿encuentra usted...

Relación del instrumento con la pregunta de investigación?		Relación del instrumento con el Objetivo General y el objetivo específico?		Relación del problema con las variables y el instrumento?	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:**

PERTINENCIA		CLARIDAD		RELEVANCIA	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**Observaciones:** A la ficha se le puede incrementar la descripción para que quede claro los medidores de las cualidades y características recogidas en campo

**Opinión de aplicabilidad:**                      Aplicable ( )                      Aplicable después de corregir ( X )                      No aplicable ( )

**Apellidos y nombres del evaluador:** Arriaga Saavedra, José Carlos

**Grado académico del evaluador:** Magister en arquitectura

Pertinencia: Si el ítem pertenece a la dimensión.  
 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.  
 Relevancia: EL ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del contenido.

## Objetivo 4:

Dimensiones: Arquitectura y urbano.



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

## FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

## FICHA DE REVISIÓN DE DATOS

**Título de la investigación:** Renovación urbana del P.J. Zamora del sector VIII de Chiclayo en el año 2020

**Autor de la investigación:** Giancarlo Dioses Durán

**Asesor de la investigación:** Oscar Víctor Martín Vargas Chozo

<b>TÍTULO DE INVESTIGACIÓN</b> RENOVACIÓN URBANA DEL P.J. ZAMORA DEL SECTOR VIII DE CHICLAYO EN EL AÑO 2020	
<b>OBJETIVO GENERAL</b> PROPONER UNA SOLUCIÓN ANTE DE LA DEGRADACIÓN URBANA EN EL P.J. ZAMORA	
<b>OBJETIVO ESPECÍFICO</b> RECONOCER ESTRATEGIAS PROYECTUALES DE RENOVACIÓN URBANA APLICABLES AL P.J. ZAMORA.	
<b>DIMENSIÓN</b>	<b>INDICADOR</b>
FICHA DE REVISIÓN DE DATOS	
NOMBRE DEL DOCUMENTO	
TÍTULO DE PÚBLICACIÓN	
AUTOR	
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA	
PALABRAS CLAVES DEL ARTICULO	
UBICACIÓN ELECTRÓNICA	
RESUMEN	
RELEVANCIA DEL DOCUMENTO EN EL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN	

**Pregunta de investigación:**

¿Cómo se puede solucionar la degradación urbana en el P.J. Zamora del sector VIII de la ciudad de Chiclayo?

**Problema de la investigación:**

Degradación urbana del P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo

**Objetivo General de la investigación:**

Proponer una solución ante de la degradación urbana en el P.J. Zamora del sector XIII de la ciudad de Chiclayo

**Objetivo Específico de la investigación relacionada con el instrumento:**

Reconocer estrategias proyectuales de renovación urbana aplicables al P.J. Zamora de la ciudad de Chiclayo para aplicarlas en un una alternativa de solución.

**Variable de estudio relacionada al instrumento:**

Renovación urbana

**Dimensión(es) de la variable de estudio relacionada al instrumento:**

Urbanismo

**Indicador(es) de la dimensión de estudio relacionada al instrumento:**

Usos de suelo y movilidad.

**EVALUACIÓN DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO POR EXPERTO O ESPECIALISTA**

De acuerdo con los ítems antes mencionados, se les solicita en base a su experiencia y/o especialidad inferir en lo siguiente:

¿encuentra usted...

Relación del instrumento con la pregunta de investigación?		Relación del instrumento con el Objetivo General y el objetivo específico?		Relación del problema con las variables y el instrumento?	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:**

PERTINENCIA		CLARIDAD		RELEVANCIA	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

**Observaciones:**

NINGUNA \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**Opinión de aplicabilidad:**                      Aplicable (X)                      Aplicable después de corregir ( )                      No aplicable ( )

**Apellidos y nombres del evaluador:** Mónica Patricia Chiclayo Padilla

**Grado académico del evaluador:** Arquitecto

Pertinencia: Si el ítem pertenece a la dimensión.  
 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.  
 Relevancia: EL ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del contenido.