

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



**Regeneración urbana como herramienta de solución a la fragmentación  
urbana del sector sur y centro de la ciudad de Chachapoyas**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE  
ARQUITECTO**

**AUTOR**

**Diana Esthefany Celis Trigoso**

**ASESOR**

**Gonzalo Mauricio Echeandia Vanderghem**

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

**Chiclayo, 2025**

**Regeneración urbana como herramienta de solución a la  
fragmentación urbana del sector sur y centro de la ciudad de  
Chachapoyas**

PRESENTADA POR  
**Diana Esthefany Celis Trigoso**

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

**ARQUITECTO**

APROBADA POR

Jose Luis Perleche Amaya  
PRESIDENTE

Carlos Eliberto Teran Flores  
SECRETARIO

Gonzalo Mauricio Echeandia Vanderghem  
VOCAL

## **Dedicatoria**

Primero que nada, agradezco a Dios por guiarme en esta travesía. A mis padres, Víctor y Doris, por su entrega cotidiana, por ser mis pilares inquebrantables en cada etapa de mi formación profesional y personal. Agradezco su amor infinito y sin condiciones, así como, por sus sabias y reconfortantes palabras que me ayudan a superar cada obstáculo al que me enfrento. Ustedes son mi ejemplo de perseverancia y fortaleza, que me alientan cada día para luchar por mis metas.

A mi hermanita Fernanda, por estar a mi lado, por esos abrazos lleno de cariño y las risas que brillaron en los momentos complicados. Gracias por ayudarme a levantarme en mis caídas, y con tu pureza, recordarme la importancia de ser valiente y fuerte cada día.

A mis hijos de cuatro patas: Traviesa, Dracko, Blue, Duqueza, Jack y Tigger. por estar conmigo en cada amanecida, por su lealtad silenciosa y por demostrarme su amor incondicional. En especial a mi pequeño Jack, por ser mi apoyo emocional, sé que pronto te encontraremos, para disfrutar de este logro.

Gracias a todos ustedes por estar siempre conmigo. Este logro no solo me pertenece a mí, sino también es de ustedes. Los llevaré siempre en mi corazón y en cada meta que cumpla.

## **Agradecimientos**

A Dios, por siempre iluminar mi camino cuando dude de mí, por darme sabiduría y por siempre escucharme. A mi familia por nunca dejarme sola a pesar de las adversidades y ser mi mayor fuente de apoyo.

A mis amigos, quienes me acompañaron a lo largo de la carrera, impulsándome a seguir adelante.

A mis mejores amigas, por abrirme las puertas de sus hogares y hacerme sentir como parte de su familia, cuyo cariño y generosidad, me hicieron sentir como en casa.

A mi asesor, por su paciencia, dedicación y compromiso, por compartir su tiempo y conocimiento durante todo este proceso.

A mis docentes, quienes me alentaron a seguir adelante para no rendirme y hacerme ver el potencial que tengo.

Gracias a todos ustedes, esta meta hoy es una realidad.

# Regeneración urbana como herramienta de solución a la fragmentación urbana del sector sur y centro de la ciudad de Chachapoyas

## INFORME DE ORIGINALIDAD

|                                   |                                   |                            |                                      |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| <b>10%</b><br>INDICE DE SIMILITUD | <b>10%</b><br>FUENTES DE INTERNET | <b>6%</b><br>PUBLICACIONES | <b>5%</b><br>TRABAJOS DEL ESTUDIANTE |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|

## FUENTES PRIMARIAS

|          |  |               |
|----------|--|---------------|
| <b>1</b> | <b>tesis.usat.edu.pe</b><br>Fuente de Internet                     | <b>1%</b>     |
| <b>2</b> | <b>repositorio.ucv.edu.pe</b><br>Fuente de Internet                | <b>1%</b>     |
| <b>3</b> | <b>hdl.handle.net</b><br>Fuente de Internet                        | <b>&lt;1%</b> |
| <b>4</b> | <b>www.coursehero.com</b><br>Fuente de Internet                    | <b>&lt;1%</b> |
| <b>5</b> | <b>repositorio.unal.edu.co</b><br>Fuente de Internet               | <b>&lt;1%</b> |
| <b>6</b> | <b>editorialeidec.com</b><br>Fuente de Internet                    | <b>&lt;1%</b> |
| <b>7</b> | <b>Submitted to Universiteit Utrecht</b><br>Trabajo del estudiante | <b>&lt;1%</b> |
| <b>8</b> | <b>repositorio.upt.edu.pe</b><br>Fuente de Internet                | <b>&lt;1%</b> |
| <b>9</b> | <b>cvp.mitma.gob.es</b><br>Fuente de Internet                      | <b>&lt;1%</b> |

## Índice

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>Resumen .....</b>                | <b>6</b>  |
| <b>Abstract .....</b>               | <b>7</b>  |
| <b>Introducción.....</b>            | <b>8</b>  |
| <b>Revisión de literatura.....</b>  | <b>12</b> |
| <b>Materiales y métodos .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>Resultados y discusión .....</b> | <b>27</b> |
| <b>Conclusiones .....</b>           | <b>71</b> |
| <b>Recomendaciones .....</b>        | <b>72</b> |
| <b>Referencias .....</b>            | <b>74</b> |
| <b>Anexos .....</b>                 | <b>78</b> |

## Resumen

La investigación se centra en la problemática de fragmentación urbana, común en las urbes de América Latina, caracterizado por el desarrollo de islas disgregadas dentro del tejido urbano. Esto provoca una falta de conexión social, desigualdades en el acceso de servicios esenciales e infraestructura. Este problema se agrava por el crecimiento desordenado y la falta de una planificación urbana adecuada.

En Chachapoyas, la ciudad está dividida entre el sector sur y el centro, lo que causa una fragmentación urbana. El sector centro cuenta con servicios de fácil acceso, a diferencia del sector sur enfrenta carencias importantes en este aspecto. Esto hace que sea más difícil moverse, acceder a servicios básicos y hace que las diferencias sociales y económicas sean más grandes, afectando la unión de la ciudad y el desarrollo equilibrado de todas las zonas. La investigación sugiere estrategias de regeneración urbana como solución, ya que tienen la capacidad de transformar ciudades existentes y abordar sus problemas estructurales mediante la revitalización y rehabilitación de áreas degradadas y fragmentadas. Esta investigación se organiza en tres fases: Diagnóstico, identificación de factores y estudio de casos. Utiliza diferentes técnicas como fichas de observación, cartografías, fotografías y fichas de análisis en su enfoque combinado. A través de los resultados, se podrá identificar tanto las ventajas como las desventajas de Chachapoyas. Este párrafo propone crear estrategias para diseñar una red de conectividad urbana a través de la regeneración de la ciudad.

**Palabras clave:** Fragmentación urbana, Regeneración urbana, Red de conectividad, Desconexión, Cohesión urbana, Barreras físicas

## **Abstract**

The research focuses on the problem of urban fragmentation, common in Latin American cities, characterized by the development of disaggregated islands within the urban fabric. This causes a lack of social connection, inequalities in access to essential services and infrastructure. This problem is compounded by disorderly growth and a lack of proper urban planning.

In Chachapoyas, the city is divided between the southern and central sectors, which causes urban fragmentation. The central sector has easily accessible services, unlike the southern sector it faces important shortcomings in this aspect. This makes it more difficult to move around, access basic services and makes social and economic differences greater, affecting the unity of the city and the balanced development of all areas. The research suggests urban regeneration strategies as a solution, as they have the capacity to transform existing cities and address their structural problems by revitalizing and rehabilitating degraded and fragmented areas. This research is organized in three phases: Diagnosis, identification of factors and case study. It uses different techniques such as observation cards, cartographies, photographs and analysis cards in its combined approach. Through the results, it will be possible to identify both the advantages and disadvantages of Chachapoyas. This paragraph proposes to create strategies to design an urban connectivity network through the regeneration of the city.

**Keywords:** Urban fragmentation, Urban regeneration, Connectivity network, Disconnection, Urban cohesion, Physical barriers