



UNIVERSIDAD
PRIVADA
DEL NORTE

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

“RENOVACIÓN URBANA CON FINES DE
DENSIFICACIÓN PARA LA OPTIMIZACIÓN DEL
ESPACIO PÚBLICO COMO ENTE SOCIO
INTEGRADOREN EN EL SECTOR EL CORTIJO -
TRUJILLO”

Tesis para optar el título profesional de:
ARQUITECTO

Autor:

Bach. Arq.Erick Giancarlo Álvarez Vargas

Asesor:

Arq.René William Revolledo Velarde

TRUJILLO – PERÚ

2014

APROBACIÓN DE LA TESIS

El(La) asesor(a) y los miembros del jurado evaluador asignados, **APRUEBAN** la tesis desarrollada por el(la) Bachiller Erick Giancarlo Álvarez Vargas, denominada:

**“RENOVACIÓN URBANA CON FINES DE DENSIFICACIÓN PARA LA OPTIMIZACIÓN DEL
ESPACIO PÚBLICO COMO ENTE SOCIO INTEGRADOREN EL SECTOR EL CORTIJO -
TRUJILLO”**

Arq. René William Revolledo Velarde
ASESOR

Ing. Nombres y Apellidos
JURADO
PRESIDENTE

Ing. Nombres y Apellidos
JURADO

Ing. Nombres y Apellidos
JURADO

DEDICATORIA

A Dios, a mi familia y a aquellos personajes diversos que en transcurso de los años de la carrera me demostraron no solo ser docentes y amigos si no también mentores y grandes personas. En especial, agradecer al arquitecto Manuel Ángel Ganoza Plaza quien, además de ser un ejemplo a seguir, me demostró con acciones la calidad humana que debe caracterizar a un profesional.

AGRADECIMIENTO

A los diferentes profesores, amigos y compañeros que hicieron posible consolidar esta línea del conocimiento que considero que ha sido de gran importancia y aporte a mi formación personal como profesional.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

| | |
|---|-------------|
| APROBACIÓN DE LA TESIS..... | ii |
| DEDICATORIA..... | iii |
| AGRADECIMIENTO | iv |
| ÍNDICE DE CONTENIDOS | v |
| ÍNDICE DE TABLAS..... | vii |
| ÍNDICE DE GRÁFICOS | viii |
| RESUMEN..... | ix |
| ABSTRACT | x |
| CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN..... | 11 |
| 1.1. Realidad problemática | 11 |
| 1.2. Formulación del problema..... | 15 |
| 1.3. Justificación..... | 15 |
| 1.4. Limitaciones | 16 |
| 1.5. Objetivos | 17 |
| 1.5.1. Objetivo General..... | 17 |
| 1.5.2. Objetivos Específicos | 17 |
| CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO..... | 18 |
| 2.1. Antecedentes | 18 |
| 2.2. Bases Teóricas | 21 |
| 2.3. Definición de términos básicos | 33 |
| CAPÍTULO 3. HIPÓTESIS..... | 35 |
| 3.1. Formulación de la hipótesis | 35 |
| 3.2. Operacionalización de variables | 36 |
| CAPÍTULO 4. PRODUCTO DE APLICACIÓN PROFESIONAL | 36 |
| CAPÍTULO 5. MATERIALES Y MÉTODOS..... | 37 |
| 5.1. Tipo de diseño de investigación..... | 37 |
| 5.2. Material de estudio..... | 37 |
| 5.2.1. <i>Unidad de estudio.</i> | 37 |
| 5.2.2. <i>Población.</i> | 37 |
| 5.2.3. <i>Muestra.</i> | 37 |
| 5.3. Técnicas, procedimientos e instrumentos..... | 39 |
| 5.3.1. <i>Para recolectar datos.</i> | 39 |
| 5.3.2. <i>Para analizar información.</i> | 39 |
| CAPÍTULO 6. RESULTADOS | 40 |
| CAPÍTULO 7. DISCUSIÓN..... | 43 |

| | |
|------------------------------|-----------|
| CONCLUSIONES..... | 45 |
| RECOMENDACIONES | 47 |
| REFERENCIAS..... | 49 |
| ANEXOS | 52 |

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.01: Distribución y tipo de vivienda según distrito.

Tabla 3.01: Contabilización de lotes y habitantes según uso de Suelo – Sector “El Cortijo”.

Tabla 3.02: Contabilización de lotes y la tenencia de propiedad – Sector “El Cortijo”.

Tabla 3.03: Contabilización de lotes por densidad – Sector “El Cortijo”.

Tabla 3.04: Contabilización de lotes por altura de edificación – Sector “El Cortijo”.

ÍNDICE DE GRÁFICOS

- Gráfico 1.01: Distribución de viviendas según distrito en porcentajes.
Gráfico 1.02: Tipo de viviendas en el distrito de Trujillo en porcentajes.
Gráfico 1.03: Plano de Ponderación de Seguridad en Trujillo
Gráfico 2.01: Estado de Conservación – Situación Edilicia “El Cortijo”
Gráfico 2.02: Consideraciones de Mejora según Población de Muestra.
Gráfico 3.01: Mapeo de Uso de Suelo – Sector “El Cortijo”.
Gráfico 3.02: Resumen de Uso de Suelo – Sector “El Cortijo”.
Gráfico 3.03: Mapeo de Tenencia de propiedad. Sector “El Cortijo”
Gráfico 3.04: Resumen de Tenencia de propiedad. Sector “El Cortijo”
Gráfico 3.05: Mapeo de Densidad Poblacional. Sector “El Cortijo”
Gráfico 3.06: Mapeo de Altura de Edificaciones. Sector “El Cortijo”

RESUMEN

Dentro de las múltiples funciones que desarrolla el ser humano se encuentran la necesidad de la vivienda, el consumo, la recreación y la integración. El hecho de habitar un espacio en el actual ente urbano denota una serie de requerimientos, tanto normativos como algunos otros empíricas. Es el ordenamiento de estas actividades necesarias dentro de estos espacios urbanos en las que la sociedad ha llegado a desarrollarse. Pero a qué medida.

Las ciudades peruanas, en la actualidad, se vienen regularizando y permitiendo nuevos asentamientos humanos los cuales son solamente cargas adicionales de población al mismo núcleo urbano se viene extendiendo cada vez más. Esto implica que el planeamiento urbano en las ciudades actuales sea casi inexistente ya que se regulariza mas no se proyecta hacia un futuro. Este tipo de gestiones dan como resultado la densificación poblacional de la ciudad, pero no una capacitación de servicios equipamientos y elementos complementarios que se van necesitando en mayor área y con usos cada vez más variados, saturando más los equipamientos existentes los cuales fueron proyectados en su momento para concentraciones poblacionales muy distintas. Por esta misma razón es que el espacio urbano ha ido perdiendo importancia, siendo visto como un elemento adicional de la ciudad mas no siendo valorado como tal, como el ente necesario para que todas las relaciones y actividades realizadas en la ciudad funcionen y tengan lugar; muy independiente del hecho de ser el ente encargado de conectar la ciudad entre sí misma como con otras.

En contraposición a ello, ciudades como Tokio, Bangkok, Nueva York, incluso Bogotá, donde se maneja una densidad predominantemente alta y, en el caso especial de Tokio, se cuenta con una limitada extensión de territorio, han demostrado que una buena solución en la planificación y el manejo del espacio urbano son la vía para recuperar y renovar tanto las edificaciones y su permanente e incontrolado deterioro como calidad de vida de las personas que residen en la ciudad.

Este trabajo determina, finalmente, los distintos criterios y bases de conocimiento en el ámbito sobre la renovación urbana y lo aplica directamente al espacio urbano de un sector trujillano conocido como "El Cortijo" mediante la propuesta de un proyecto para la renovación y optimización edilicia y proyectual de la zona estudiada.

ABSTRACT

Among the many functions performed by humans are the need for housing, consumption, recreation and integration. The act of inhabiting a space in the current urban entity denotes a set of requirements, both normative and some other empirical. It's the ordering of these necessary within these urban spaces in which society has come to develop activities. But how much did it cost to us.

Peruvian cities, nowadays, are being regularized and allowing new settlements which are only additional charges to the same urban core population which is been increasingly widespread. This implies that urban planning in cities today is almost nonexistent because it regulates but does not projects itself into the future. Such efforts result in population densification of the city, but no training facilities services and complementary elements that will need more area and increasingly varied uses, saturating more existing facilities which were projected in its time to very different population concentrations. For this very reason is that urban space has become less important, being seen as an additional element of the city but not being valued as such, as the agency necessary for all relationships and activities in the city and work take place; quite independent of the fact that the entity in charge of connecting the city among themselves and with others.

In contrast to this, cities like Tokyo, Bangkok, New York, including Bogotá, where a predominantly high density is handled and, in the special case of Tokyo, it has a limited amount of territory, have shown that a good solution in the planning and management of urban space are the way to restore and renovate the buildings and both permanent and uncontrolled deterioration of quality of life of the people residing in the city.

This work ultimately determines the various criteria and knowledge base in the field of urban renewal and applies it directly to the urban space of a Trujillo city area known as "El Cortijo" by proposing a project for renovation and building industry optimization and projectual of the study area.

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

La arquitectura es fundamental para la existencia humana ya que es la forma por la cual los hombres organizan dentro del espacio las necesidades imprescindibles para la vida. Estas necesidades se han ido diversificando en el transcurso del tiempo, desde la base que es la vivienda como elemento básico habitacional. Pasando por los servicios básicos y elementos de carácter laboral y uso, a nuestros días la necesidad de elementos de entretenimiento, integración, consumo y otros usos que no están siendo previstos o dotados con los actuales equipamientos que componen el tramado urbano actual.

Dentro de las múltiples funciones que desarrolla el ser humano se encuentra la necesidad de la vivienda, el consumo, la recreación y la integración. Siendo esto algo que el ser humano es consciente de que requiere mas no encuentra en el hábitat urbano actual soluciones o elementos que complementen lo existente en nuestra ciudad. Aspectos que no son satisfechos por las características y problemáticas de la ciudad actual que ocasiona el estado de baja densidad, mal uso del suelo urbano, diversificación de las funciones no compatibles, carencia de vivienda nueva para la expansión de la misma urbe, déficit de infraestructura dentro de los equipamientos que abastecen a nuestra ciudad, carencia de entidades educativas medicas comerciales y otros para satisfacer la necesidades básicas humanas del poblador (Alfaro Díaz, 1999).

En nuestras ciudades a la actualidad se vienen regularizando y permitiendo nuevos asentamientos humanos los cuales son solamente cargas adicionales de población al mismo núcleo urbano se viene extendiendo cada vez más. Esto implica que el planeamiento urbano en nuestras ciudades actuales es casi inexistente ya que solamente se regulariza mas no se proyecta hacia un futuro. Este tipo de manejo poblacional solamente da como resultado mayor poblaciones dentro de la ciudad, pero no una capacitación de servicios equipamientos y elementos complementarios que va necesitando cada vez

más nuestras ciudades, saturando más los equipamientos existentes los cuales fueron proyectados en su momento para condiciones poblacionales muy distintas.

La arquitectura puede a través de un manejo adecuado de un planteamiento urbano puede contribuir a la dotación de todas los requerimientos de habitabilidad que el ser humano requiere, y también está dotado de poder complementarse e integrar en sí mismo todos los usos no planificados que a la actualidad una ciudad de mediana escala requiere, adicionando en sí mismo estos usos no previstos y servicios comunales complementarios que no son satisfechos por los equipamientos urbanos actuales de nuestra ciudad. Según lo planteado por Arq. Javier Alfaro Díaz.

La problemática de las ciudades intermedias como define el arquitecto Richard Rogers (2004) el cual define que la extensión progresiva de las ciudades no son consideradas un problema por sus pobladores pero si por sus planificadores, ya que al aumentar el terreno urbano se deben dotar de muchas más elementos para cubrir la extensión del mismo. Pero así mismo plantea el hecho que en base a las experiencias de grandes ciudades a lo largo de la historia el proceso de apilamiento de funciones y Verticalización de las edificaciones generan por si misma soluciones más acordes a las expectativas actuales en el urbanismo. Sin embargo las condicionantes de usos necesarios cambian según valla aumentando la cantidad de población que se involucra en un mismo espacio.

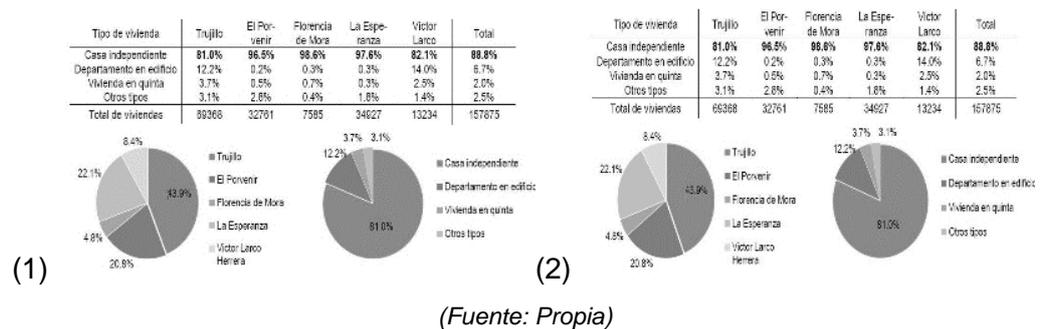
Actualmente, la ciudad de Trujillo se enfrenta a un proceso de crecimiento progresivo no planificado, que solo viene siendo arbitrado por una serie de normatividades de zonificación las cuales no son totalmente acatadas en la mayoría de casos. Sin embargo, por más de este proceso de crecimiento acelerado en los últimos años aún existe y persiste el déficit de vivienda y equipamientos para la población ya inmersa en nuestra ciudad, existiendo una necesidad perenne de densificar zonas ya incluidas dentro del continuo urbano de la ciudad.

Tabla 1.01: Distribución y tipo de vivienda según distrito.

| Tipo de vivienda | Trujillo | El Porvenir | Florencia de Mora | La Esperanza | Victor Larco | Total |
|--------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| Casa independiente | 81.0% | 96.5% | 98.6% | 97.6% | 82.1% | 88.8% |

Gráfico 1.01: Distribución de viviendas según distrito en porcentajes.

Gráfico 1.02: Tipo de viviendas en el distrito de Trujillo en porcentajes.



Al referirse sobre población y su relación a la ciudad trata directamente con lo que la ciudad le brinda a la población, y es cuando el espacio público aparece para favorecer la vida de la ciudad (según lo planteado en el libro la humanización del espacio urbano JanGehl) en el cual se estipula que carácter debe existir en el dominio del ser humano ante la urbe, cosa que no se da en nuestra sociedad acostumbrada al estereotipo de lote-calle-lote dentro del cual no se tiene programado el hecho de que existen mil funciones y servicios que debería dar la ciudad a sus pobladores, logrando a través de ellos según lo planteado en el libro nuevos espacios urbanos de JanGehl(1998) donde se considera el tema de que la ciudades han sido dominadas por el automóvil y a la actualidad el peatón es quien debe tomar posesión de estas áreas para conseguir una habitabilidad integral. Este planteamiento es reforzado por lo planteado en el libro la integración social, un desafío para nuestra sociedad de Felipe gallardo (2001) dentro del cual ese estipula las ideas de identidad equidad y el aporte del espacio a la integración social siendo esto último uno de los objetivos del presente estudio.

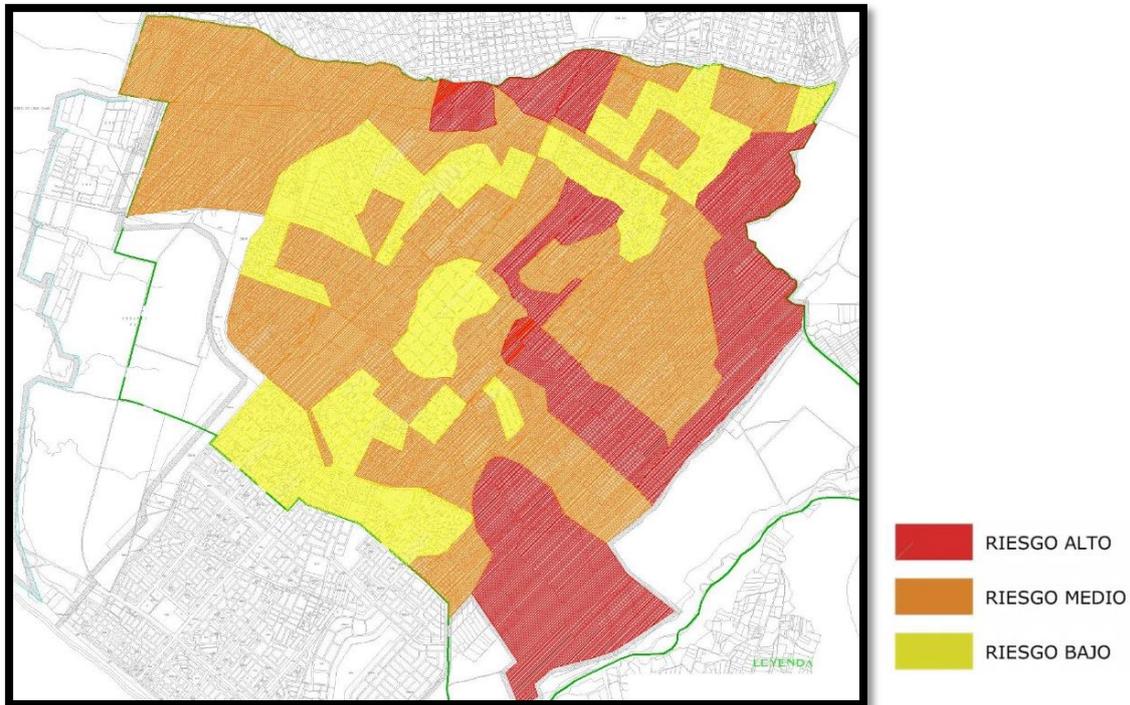
Sin embargo en nuestro país la realidad es otra, y sobre todo cuando nos e encuentra en la capital la dotación del resto de espacios recreativos, económicos y comerciales que realmente requiere una ciudad como Trujillo al ser la segunda metrópoli de la nación. Y muchas veces que cuando no se encuentra en la capital se obvia que en una ciudad como la nuestra se irá dando en el transcurso del tiempo la necesidad de la equitativo de los servicios que se encuentren en la urbe tan igual como lo que se aprecia en todas las ciudades importantes del mundo. Y no es solo la comparativa de cualidades de las ciudades, si no más importante aún el hecho de las condiciones y características que debe incluir una ciudad para lograr su desarrollo.

Y este hecho es mucho más notorio al existir en Trujillo un sector específico dentro del cual la situacional es mucho más caótica al encontrarse un sector de la ciudad de mayor crecimiento no se encuentre planificado y mucho menos preparado para las condiciones las cuales se está actualmente siendo expuesto por la presencia del centro comercial Mall Aventura plaza el cual ha generado un cambio de tendencia de uso en el sector.

Así mismo, esta actividad comercial tiende a convertir el espacio público como parte de los complejos comerciales o senderos con dicha finalidad ocupándolos, contaminándolos, y desabasteciendo así la ciudad de espacio público. En consecuencia a este problema poco controlado se originan puntos de riesgo: zonas donde la actividad comercial es tan densa que dan paso a la delincuencia y la actividad informal. Aquí es que nace un nuevo concepto a considerar: la seguridad.

En este último punto tendremos que resaltar que Trujillo, en general, es considerada una de las ciudades más peligrosas de Perú según los registros de la PNP; ubicando el sector de El Cortijo como de peligrosidad media. Es por esta razón que el surgimiento de tranqueras en las calles y enrejados en los parques es cada vez más común en la zona, haciendo el ingreso y tránsito del espacio público tan restringido y vigilado a costas de la libertad de tránsito en la vía pública.

Gráfico 1.03: Plano de Ponderación de seguridad en Trujillo



(Fuente: Policía Nacional del Perú - 2007)

Dada la extensión de la problemática se procede a generar como premisa la necesidad de una intervención de aspecto urbano en el sector antes mencionado, siendo un proyecto de renovación urbana con fines de densificación la vía más dable para la solución de lo antes mencionado, el cual enfatice y se enmarque en la búsqueda de características que optimicen el uso del espacio público como ente socio integrador.

1.2. Formulación del problema

De qué manera la aplicación adecuada de nuevas técnicas de renovación urbana con fines de densificación puede contribuir en la optimización del espacio público como ente socio integrador en la zona de El Cortijo-Trujillo (2014).

1.3. Justificación

Existe la necesidad de ampliar esta información de estudios urbanos, que en Trujillo no existen ni existe una parxis proyectual que priorice el exterior de la edificación antes que la función interna.

Según lo planteado por Le Corbusier y Hilberseimer en el libro "arquitectura de la gran ciudad"(1960), la CITY debe no solo ser edificaciones conjuntas que logren abastecer al hombre de funciones imperativas como el trabajo, el habitar, el consumir; sino más bien debe ser todo un ecosistema donde el ser humano pueda subsistir y correlacionarse.

Sería útil este estudio en base de los planteamientos de forma de proyección urbana como parte de un proceso de aprendizaje personal, que darán como resultado diferentes premisas y estrategias proyectuales que no son de uso regular en nuestro entorno, las cuales pueden brindar nuevas oportunidades para que en la praxis regular las edificaciones brinden algún tipo de aporte hacia nuestra ciudad.

Y si se llegase a realizar la propuesta generaría un precedente de gestión del suelo urbano en una ciudad de escala media, pues lo que busca el presente estudio es insertar usos no convencionales o no considerados a la fecha en nuestra realidad puntual, y lograr preparar a la ciudad con una serie de elementos que favorezcan a su desarrollo a futuro.

1.4. Limitaciones

La presente investigación se realiza con la intención de proyectar desde un punto de vista eminentemente contemplativo, académico y que evidencie no sólo una necesidad puntual con una respuesta puntual sino que se integre de acuerdo al planteamiento urbano de desarrollo, con los diferentes requerimientos urbanos, peatonales, viales, sociales, y de desarrollo. No podría realizarse de momento ya que las necesidades y problemáticas actuales no impulsan a que los entes gubernamentales se arriesguen a realizar una obra de tal magnitud a comparación de las grandes ciudades que se toman como ejemplo en el presente estudio, las cuales sí se han direccionado y remitido al tema para solucionar y fortalecer sus crecimientos.

Así mismo, la poca ocupación que hay en la zona estudiada dificulta el planeamiento integral convirtiendo el proyecto en inviable, mas se pretende

considerar el territorio como ocupado de acuerdo al planeamiento urbano y así cubrir eficientemente la demanda prevista.

Por lo tanto este trabajo se realiza en pretensión de ser una propuesta exclusivamente teórica, en búsqueda de principios académicos para ser tomada en cuenta en el proceso de crecimiento de nuestra ciudad, y así mismo declarar a qué cosas debemos aspirar como población; fomentando aún más el conocimiento y las repercusiones que puede tener en nuestra sociedad esta conciencia de las necesidades urbanas.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo General

Explicar de qué manera la aplicación adecuada de nuevas técnicas de renovación urbana con fines de densificación puede fundamentar el diseño de una propuesta urbana dirigida a la optimización del espacio público como ente socio integrador para el sector El Cortijo –Trujillo(2014).

1.5.2. Objetivos Específicos

- Determinar el estado actual del área de estudio del cortijo para realizar las premisas base de diseño para la propuesta urbana.
- Identificar las técnicas de renovación urbana aplicables a la densificación de un sector utilizando la técnica de estudios de casos.
- Identificar las características específicas que logran el aspecto socio integrador del espacio público.
- Diseñar una propuesta urbana integral como solución a la actual problemática del sector El Cortijo de la ciudad de Trujillo a través del uso de las técnicas de renovación urbana con fines de densificación, aplicando las características especiales del aspecto socio integrador del espacio público.

- Plantear una propuesta que aplique las técnicas de renovación urbana para la densificación y las características especiales del espacio público como ente socio integrador.

CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Título de Publicación: Renovación Urbana del Centro Histórico de Barranquilla: orígenes y evolución del Proceso. PhD Economía. José Luis Ramos, Economista Gustavo Rodríguez Albor.

En la publicación: “Renovación Urbana del Centro Histórico de Barranquilla: Orígenes y Evolución del Proceso”, publicada por la Universidad del Norte de Colombia (2009), se estudiaron los procesos de crecimiento de los centros urbanos en ciertas ciudades de Latinoamérica y cómo los gobiernos locales proponen reponer y controlar dicho fenómeno mediante el proceso de renovación urbana. Se exponen, además, las principales características alrededor de los procesos de renovación de la ciudad de Barranquilla; basándose en acciones de análisis de problemática social y del papel desempeñado por el sector público y privado a través de instituciones participantes en el proyecto.

Se llegaron a las conclusiones de que, el ente determinante que debe impulsar este proceso debe de ser en primer lugar el estado, que mediante la legislación de leyes y normas pueden guiar y orientar eficientemente el fenómeno de renovación. En segundo lugar se encuentra el ente público y las organizaciones de naturaleza privada o mixta pues se ha demostrado que dichos organismos, mediante sus relaciones económicas y sociales pueden conseguir arreglos institucionales que permiten desarrollar el desempeño de los entes a cargo. También se concluye que el proceso de renovación urbana no solo aporta al mejoramiento del entorno urbano, económico social y ambiental del sitio, sino que se convierte en una herramienta clave del desarrollo social para mejorar la calidad de vida de

los habitantes. El tesista ha escogido este antecedente debido a que le permite comprender el proceso de desarrollo de un caso preciso de renovación urbana para considerar pautas de recuperación integral en el área intervenida.

2.1.2. Título de Artículo: Renovación Urbana. ¿Una respuesta al pánico moral? Carlos José Suárez G.

La publicación realizada por el Antropólogo Carlos José Suárez (2010), de la Universidad Nacional de Colombia, analiza los procesos de transformación y renovación urbana realizadas en el centro histórico de Bogotá; realizados con el propósito de reubicar a la población vulnerable que habitaba una zona de alta peligrosidad. Se ejecutaron trabajos de visita en campo, consulta de fuentes oficiales, entrevistas a encargados de ONG's para realizar la recopilación de datos como también del desarrollo de la investigación.

Las conclusiones de la investigación orbitan en la premisa base de la investigación, referida a la revaloración de las renovaciones urbanas como medida de solución ante la inseguridad ciudadana – sea visto este último como consecuencia de la sobreutilidad comercial en las edificaciones por el poco control del mismo. Así mismo, el tesista asume de válido este trabajo como antecedente pues brinda información tanto de posibles situaciones en el caso de no presentarse la renovación, como también panoramas tentativos de a dónde se quiere llegar y el proceso involucrado para ello.

2.1.3. Título de Artículo: Comportamiento Urbano Responsable: Las reglas de convivencia en el espacio público. Dr. Pablo Páramo

La publicación realizada por Dr. Pablo Páramo (2013), de la Universidad Pedagógica Nacional de Colombia, relaciona el comportamiento en relación al espacio urbano – básicamente público – el cual habitan; siendo base para la realización de la investigación los estudios de población realizados por los entes administrativos institucionales y los realizados por el tesista sobre el comportamiento público mediante encuestas.

En general, el trabajo concluye una lista de actividades que las personas realizan en los espacios públicos, llegando así a ponderar las reglas de convivencia que determinan el correcto comportamiento urbano en dichos lugares. El tesista asume esta información de manera que complemente y sea parte de los lineamientos de diseño dentro del proyecto.

2.1.4. Título de Boletín Científico: El espacio público seguro en los hábitats residenciales. Mg. Arq. Norma-Celina Carnevali-Lobo

La publicación realizada por la Mg. Arq. Norma-Celina Carnevali – Lobo (2013), de la Universidad de los Andes de Venezuela, sobre el espacio público seguro en los hábitats residenciales pretende plantear el espacio público un ente fundamental en el planteamiento y desarrollo de las zonas residenciales. El trabajo destaca el pensamiento sobre el hábitat residencial, ámbito condicionante de vida y lugar de soporte y significación; siendo complementado con la revisión del tema del espacio público seguro, que es articulador del hábitat residencial y, en cuanto lugar de encuentro y relaciones, debe ser defendido por sus habitantes.

Se concluyó, en redundancia a lo antes mencionado, que el espacio público tiende a conservarse y considerarse como seguro siempre que los habitantes defiendan dicho espacio como tal. Esto implica que, además de que respondan eficientemente al uso previsto y que cuenten con el equipamiento y áreas correspondientes mínimas de acuerdo a la normatividad local, el ciudadano es el responsable de velar que el funcionamiento de dichos espacios sea continuo asegurándose que el desempeño, eficiencia, estado de conservación y uso no sean cambiados o alterados pues la indiferencia este es uno de los problemas sociales más determinantes que origina la insatisfacción de los usuarios respecto a los espacios públicos.

El conjunto presentado de antecedentes sirve para el estudio del tema, la pertinencia de la aplicación, su importancia, estudiar y determinar pautas modelo y procesos integrales respecto al proceso de renovación urbana y estudiar los instrumentos utilizados para dichas investigaciones. Como tal, los trabajos expuestos resumen, desde distintos puntos de vista, lineamientos lógicos y métodos aplicativos a proyectos de la misma naturaleza y su valoración como tal.

2.2. Bases Teóricas

1. EL ESPACIO PÚBLICO

1.1. DEFINICIÓN

El espacio público como base, según Wladimiro Acosta en su libro “Vivienda y Ciudad”, es la conjunción de las resultantes de los aportes viales peatonales y los espacios dejados por las diferentes edificaciones, sean intencionales o no, programadas o no, vienen a contemplar dentro de ellas las áreas posibles para el desarrollo de múltiples actividades; es imperativo recalcar que mientras más se planifiquen estos mismos tendrán más capacidad de brindar las condiciones adecuadas para el correcto actuar de dichas actividades.

1.2. ASPECTOS BÁSICOS:

El espacio público se demarca dentro de cuatro puntos básicos: 1) La circulación, el aporte más básico que puede brindar el espacio público es la correlación de ingresos y flujos para llegar a ellos a través de los elementos que lo componen, 2) La convivencia, factor naciente de la serie de actividades que intersecan en los espacios públicos, 3) el uso, designación de cierta actividad a un área del terreno determinada por los habitantes para el aprovechamiento, simplificación y aproximación de la misma, y 4) La interacción de funciones, referida a la pasificación de usos y la relación entre ellos para que optimicen las actividades de los habitantes.

El espacio público puede ser visto por diferentes dimensiones:

- Físico – Territorial: Se caracteriza por ser un espacio visible y accesible para los habitantes y con un marcado carácter de centralidad, es decir, fácilmente reconocible por un grupo determinado o no de personas que, en primer lugar, le asignan un uso irrestricto y cotidiano; y en segundo lugar, en el caso de que no lo utilicen de manera directa, sigue siendo identificable como una parte de la ciudad que puede acoger ciudadanía sin ofrecer resistencia. Esto último implica que debe ser concebido con capacidades de adaptación, es decir, con la suficiente apertura para acoger en su interior una diversidad de actividades y la adaptabilidad a nuevos usos.

El carácter del espacio público, como espacio de identificación simbólica de grupos sociales distintos radica tanto en su configuración física (elementos materiales, presencias físicas), como dicha capacidad de apertura y adaptación (ausencias físicas, posibilidad de nuevos eventos). El ámbito territorial es el soporte para que todas las demás dimensiones (política, social, económica y cultural) puedan organizarse de manera orgánica.

- Político: El acceso a un espacio público de calidad es uno de los ejes centrales de lo que se llama “el derecho de la ciudadanía”, que según Jordi Borja es, “...históricamente, el estatuto de la persona que habita la ciudad, una reacción humana para que en ella vivan seres libres e iguales.” El espacio público expresa el diálogo entre la administración pública como propietaria jurídica del territorio (que faculta el dominio del suelo y garantiza su uso) y la ciudadanía que ejerce el uso real del mismo, otorgándole carácter de dominio público (apropiación cultural – colectiva).

La dinámica que encontremos en cualquier espacio público depende directamente del nivel de apropiación dado por la gente más que de cuán bien este equipado el espacio; sin embargo el planificador tiene la oportunidad de inducir el uso mediante su propuesta.

- Social: Si algo define la ciudad como ente constitutivo de la ciudad es el escenario de anonimato, que es la base de cualquier forma verdadera de integración social; en el sentido de que librera de justificar el origen, condición social, idiosincrasia, etc. y nos establece como iguales el uno con el otro. El espacio público se presenta a su vez como el punto donde esa igualdad es sistemáticamente confrontada con las relaciones de poder que condicionan la posibilidad de su uso equitativo.

Dichas relaciones de poder se reflejan en disputas por el control de los espacios, conflictos de diferentes magnitudes que se producen de manera individual o colectiva (inequidades de género y edad) o por la poca compatibilidad entre las dinámicas que en ellos se da (del transitar y el de estar, de lo comercial y residencial, de lo deportivo y recreativo, etc.)

- Económico: En este punto existe un desequilibrio de magnitudes pues alude al uso intensivo del espacio público como espacio laboral de tiempo completo, contradiciendo así la teoría de intercambio e intersección entre

el lugar y el flujo. Así es que tenemos que toda actividad comercial en la ciudad tiende a consumir y ocupar parte del espacio público así como también son inherentes a nuestra ciudad. Incidir en una relación armónica entre la dimensión social y económica del espacio público es un tema poco explorado.

- Cultural: El espacio público es espacio de historia, de identificación con la historia de la ciudad pues expresa identidad y orígenes comunes. Pero llegan a ser pasado y presente a la vez: las huellas del pasado se contaminan con las actividades del presente. A partir de dicha identidad con el pasado el espacio público empieza a convertirse en espacio de relación social, de identificación simbólica cotidiana, de expresión e integración cultural, representando físicamente la idea de lo colectivo en el territorio de la ciudad como hecho del día a día.

Si bien ya hemos determinado cada dimensión considerada dentro de los espacios públicos se puede concluir, hasta este punto, que el carácter, la idea que engloba a todos estos puntos es que “la ciudad es la gente que está en la calle”, quienes le otorgan el sentido de espacio público y le dan escala humana ya sea por cordialidad o como conflicto.

2. ESPACIO PÚBLICO COMO ENTE SOCIO INTEGRADOR

2.1. DEFINICIÓN

Se entiende el espacio público como ente socio integrador a las áreas referidas donde se puedan desempeñar actividades que impliquen relación e interacción de las actividades cotidianas de los habitantes, a saber: áreas para esparcimiento, circulación o zonificaciones ya determinadas, las cuales pueden ser abiertas, semi abiertas y cerradas al servicio de la sociedad. Dichas áreas se originan del resultado de un consenso habitacional designado por los participantes involucrados (los habitantes que darán uso) y el/los proyectista(s). También pueden ser consignadas por el profesional a cargo de su proyección considerando las características específicas que determinan a la población.

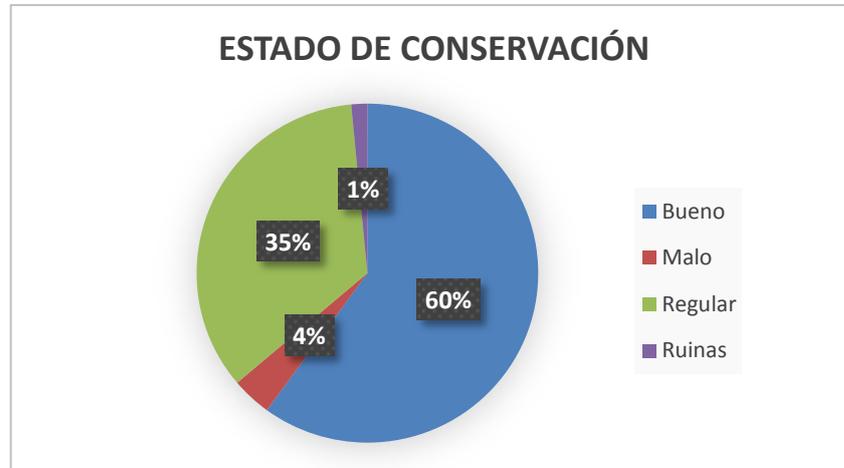
2.2. CARACTERÍSTICAS

- Se caracteriza, principalmente, por ser resultado de la participación de los involucrados en el proceso de proyección, explotando las habilidades, experiencias y oportunidades que los habitantes involucrados puedan tener o adquirir. De otro modo se origina por las características comunes previstas por el planificador.
- Es determinante, pues el consenso discutido tiene la finalidad de identificar tanto la situación actual como también lo que se quiere lograr. Todo lo anterior está sujeto a que el proyectista debe tomar en cuenta dichos lineamientos descritos por la parte involucrada mas no sujetarse fielmente a seguir dichas indicaciones.
- Es más dinámica, pues los habitantes han determinado las condiciones regulares de los ambientes mediante la participación directa o por la ponderación de razón que el proyectista ha considerado. A consecuencia de ello se espera que el espacio público programado funcione y optimice las actividades realizadas por los habitantes.
- De dominio público controlado, induce a las personas a un uso periódico y determinando, donde se pueden cumplir diversos usos sin previo conflicto de usos.

2.3. CÓMO FUNCIONA

Al referirse a un trabajo socio integrador se deriva de dos maneras: un consenso participativo, donde la habilidad y experiencia de los residentes sirve como base y ayuda de los proyectistas (lineamientos) para el ejercicio de proyectar; o de un estudio preliminar del cliente o habitante para el que se esté proyectando. Este conversatorio o estudio respectivo, relacionado con el espacio público, tiene la obligación de determinar qué se tiene, qué quiere tenerse y cómo se ha de obtener.

Gráfico 2.01: Estado de Conservación – Situación Edilicia “El Cortijo”

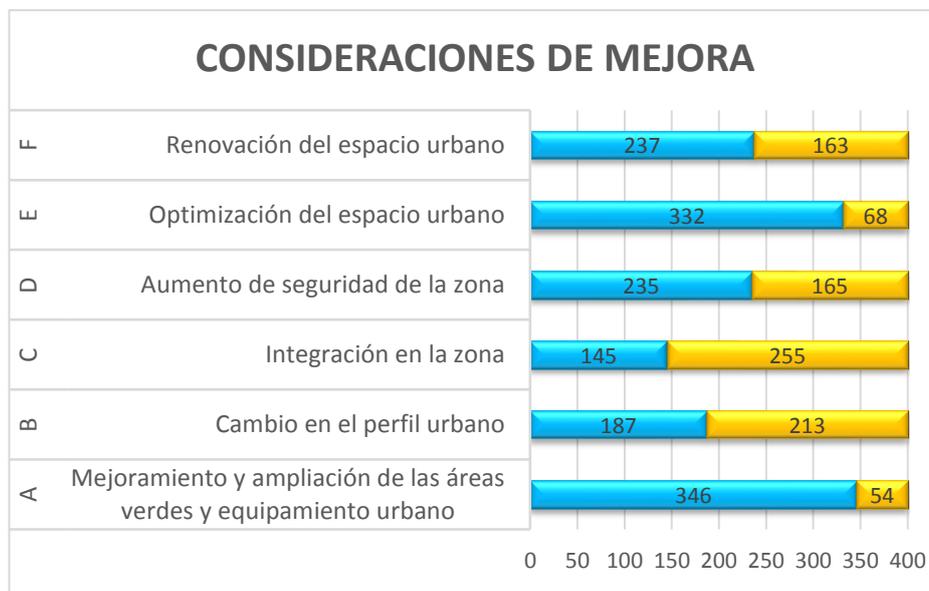


(Fuente: Propia)

De lo observado en el área se pondera aproximadamente un total de 1188 lotes (según plano lotizado de Trujillo), de los cuales el 60% se encuentran en un estado bueno y 35% en estado regular, determinando entonces que la zona en general se encuentra en un estado óptimo para la actividad de residir y, de la misma manera incidir que el problema dentro del área estudiada proviene de un problema más social que edilicio.

De esta manera revisando las consideraciones de mejora (lo que se quiere tener) de una ficha de consideraciones aplicada a la población de muestra (Anexo 05), los resultados obtenidos fueron los siguientes:

Gráfico 2.02: Consideraciones de Mejora según Población de Muestra.



(Fuente: Propia. Ficha de Observaciones)

En el cuadro anterior puede observarse las consideraciones de mejora ofrecidas por la población de muestra y la contabilización del interés de la población. Además de determinar algunos lineamientos de diseño se puede observar que la necesidad de una propuesta de renovación urbana es latente y necesaria en el área de estudio.

Finalmente se determinó la manera en que se debe obtener este cambio. En este caso el 100% coincidió en que el medio de financiamiento y/o obtención de la propuesta debe ser administrado por el gobierno local en colaboración y supervisión de los vecinos residentes de la zona.

3. DIAGNÓSTICO URBANO

3.1. DEFINICIÓN

Un diagnóstico urbano se refiere al proceso que se sigue para recabar y analizar información referente a un área urbana como resultado de la suma de realidades pertenecientes a la misma. Tiene como objetivo analizar el barrio y sus relaciones con la ciudad, a fin de considerar las posibilidades de su equiparación al conjunto urbano.

3.2. ASPECTOS BÁSICOS

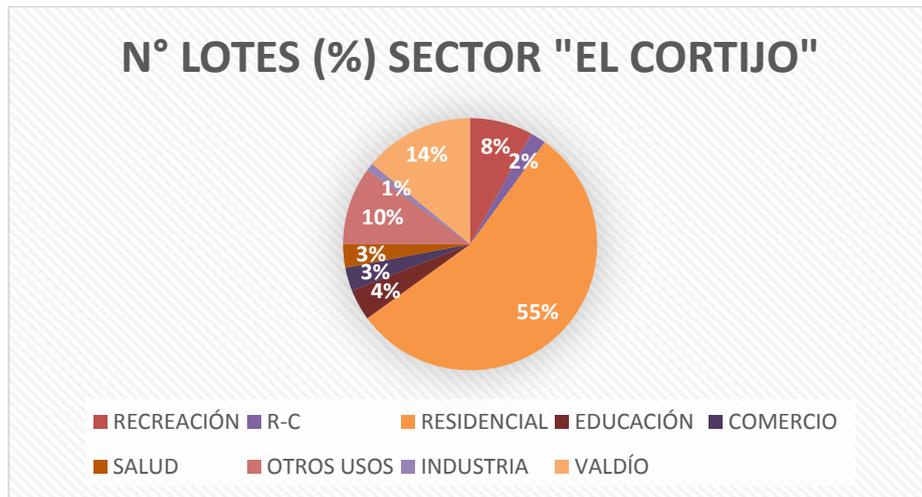
El análisis urbano del sector EL Cortijo parte de la recolección y análisis de datos de la zona y siendo procesados se obtuvo que:

Gráfico 3.01: Mapeo de Uso de Suelo – Sector “El Cortijo”.



(Fuente: Propia)

Gráfico 3.02: Resumen de Uso de Suelo – Sector “El Cortijo”.



(Fuente: Propia)

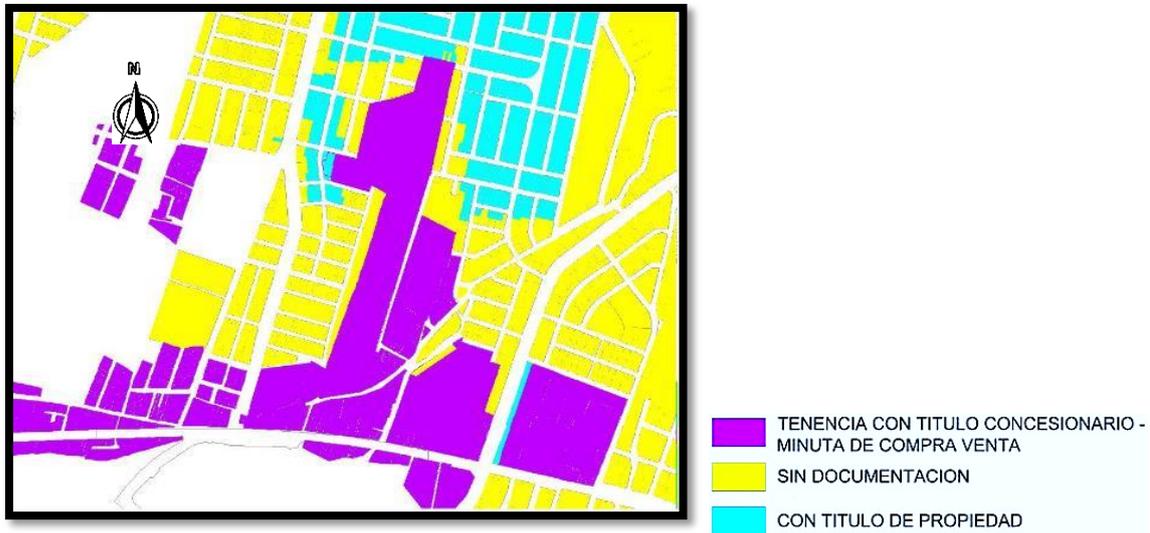
Tabla 3.01: Contabilización de lotes y habitantes según uso de Suelo – Sector “El Cortijo”.

| USO DE SUELO | N° LOTES | % OCUPACIÓN | N° PERSONAS |
|--------------|----------|-------------|-------------|
| RECREACIÓN | 254 | 8 | 1268 |
| R-C | 63 | 2 | 317 |
| RESIDENCIAL | 1744 | 55 | 8719 |
| EDUCACIÓN | 127 | 4 | 634 |
| COMERCIO | 95 | 3 | 476 |
| SALUD | 95 | 3 | 476 |
| OTROS USOS | 317 | 10 | 1585 |
| INDUSTRIA | 32 | 1 | 159 |
| VALDÍO | 444 | 14 | 2219 |

(Fuente: Propia)

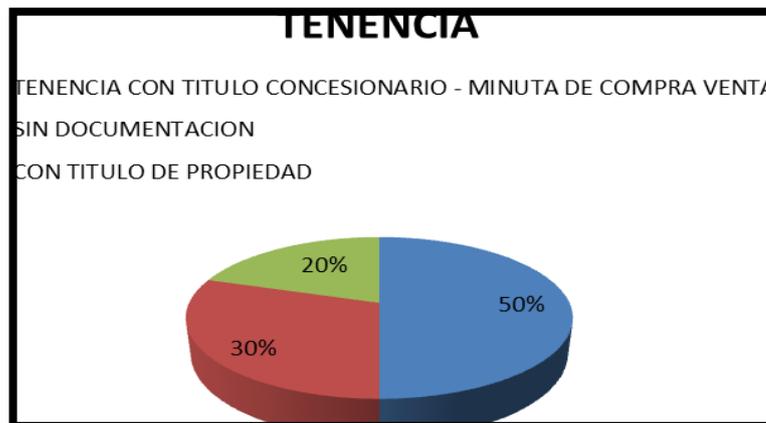
Podemos observar, tanto en el gráfico 3.02 como en la tabla 3.01, que la predominancia de uso dentro del sector estudiado corresponde al uso residencial (55%) y que se zonifica indistintamente, incluso a lado de las avenidas cuando se espera que el uso comercial o residencial – comercial ocupen estas posiciones para contener tanto el ruido como el flujo comercial que arrastra la zona.

Gráfico 3.04: Mapeo de Tenencia de propiedad. Sector “El Cortijo”



(Fuente: Propia)

Gráfico 3.04: Resumen de Tenencia de propiedad. Sector “El Cortijo”



(Fuente: Propia)

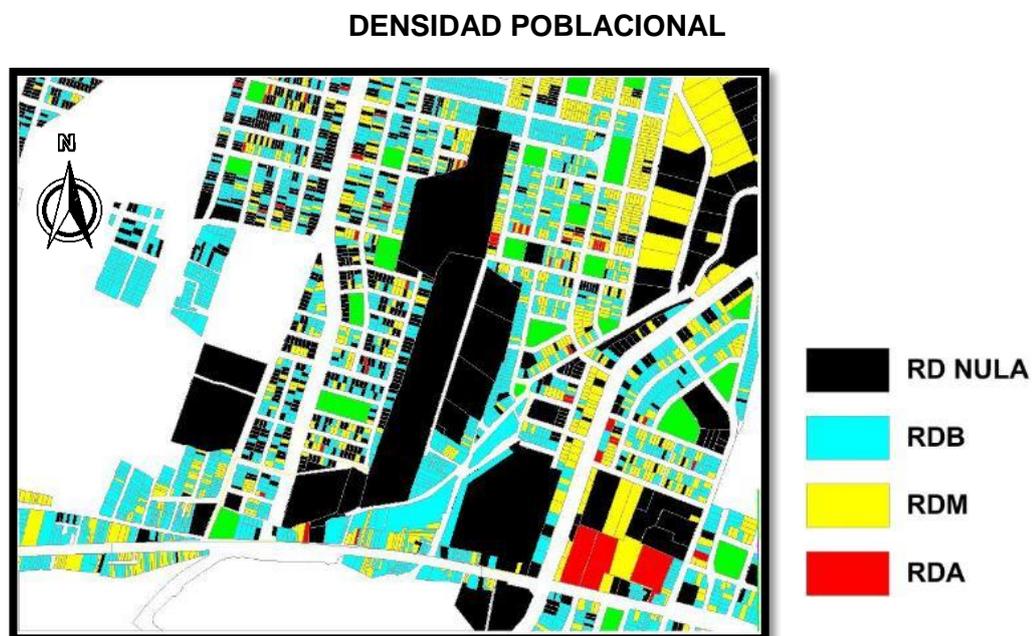
Tabla 3.02: Contabilización de lotes y la tenencia de propiedad – Sector “El Cortijo”.

| TENENCIA DE PROPIEDAD | # | % |
|-------------------------|--------|----|
| TITULO CONCESIONARIO | 7926 | 50 |
| SIN DOCUMENTACIÓN | 4755.6 | 30 |
| CON TITULO DE PROPIEDAD | 3170.4 | 20 |

(Fuente: Propia)

Se determinó en la zona un total del 50% de viviendas con pertenencia de minuta de compra – venta, y 20% con título ya perteneciente; lo que facilita al proyectista a una dinámica directa de intervención con los propietarios. Sin embargo, la no tenencia al 100% genera una inseguridad a nivel de propiedad, pues aún son susceptibles al fraude legal.

Gráfico 3.05: Mapeo de Densidad Poblacional. Sector “El Cortijo”



(Fuente: Propia)

Tabla 3.03: Contabilización de lotes por densidad – Sector “El Cortijo”.

| DENSIDAD POBLACIONAL | # | % |
|----------------------|------|----|
| RD NULA | 3170 | 20 |
| RDB | 6816 | 43 |
| RDM | 3646 | 23 |
| RDA | 1110 | 7 |

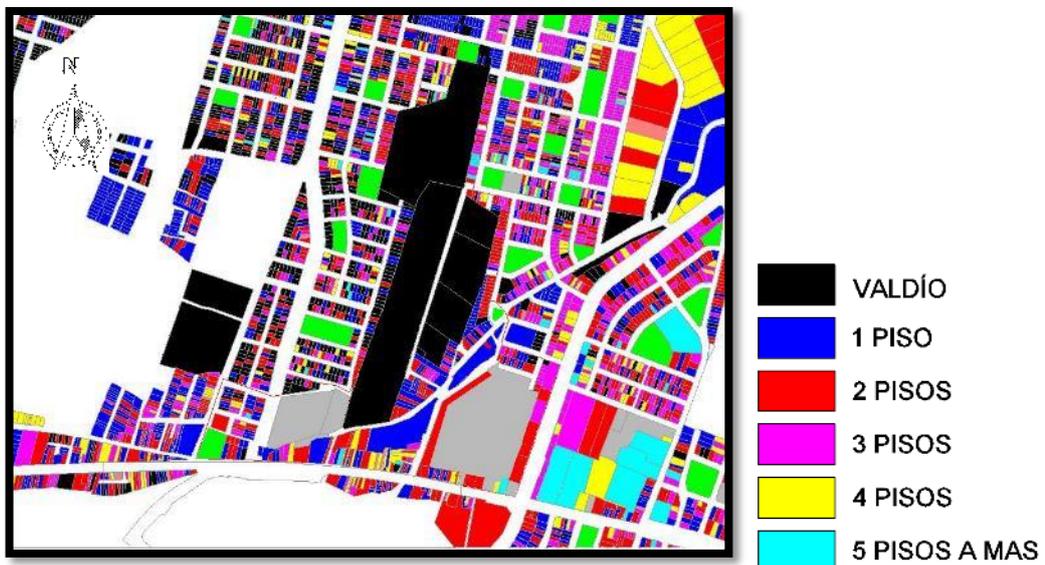
(Fuente: Propia)

En la imagen se observa la predominancia de la densidad poblacional baja (RDB), correspondiente a un 43% de la ocupación, 23% de RDM, 20% de territorio no ocupado y 14% de RDA. Sin embargo, en la zona de estudio se puede apreciar la predominancia notoria de no ocupación (46%), seguida de la RDB (35%), la RDM (12%) y RDA (7%).

En contraposición, si tomamos en cuenta el cuadro de usos de suelo y de densidad (gráfico 3.01 y 3.05 respectivamente), tendremos en consecuencia que las dos primeras densidades predominantes en el área de estudio corresponden a: comercio, locales sin uso que han sido ocupados por cocheras y lavado de autos. Así mismo las ocupaciones de vivienda se ven reducidas y restringidas a la densidad media y alta.

Gráfico 3.06: Mapeo de Altura de Edificaciones. Sector “El Cortijo”

ALTURA DE EDIFICACIÓN



(Fuente: Propia)

Tabla 3.04: Contabilización de lotes por altura de edificación – Sector “El Cortijo”.

| # niveles | # lotes | % ocupación |
|-----------------|---------|-------------|
| 1 nivel | 2694.84 | 17 |
| 2 niveles | 2219.28 | 14 |
| 3 niveles | 7450.44 | 47 |
| 4 niveles | 2377.8 | 15 |
| 5 a más niveles | 1109.64 | 7 |

Se puede apreciar una verticalización de los elementos urbanos oscilante entre 1 y 3 pisos, predominando edificaciones de 2, 3 y 5 a más niveles en la zona más próxima al Mall Aventura dentro del área de estudio; de 2 y 3 niveles en zona media; y 1 y 2 niveles en la zona posterior.

Se determinó finalmente que el sector urbano es mixto, consolidado, con una constancia regular en la verticalización de los edificios y con tendencia a seguir creciendo en las zonas próximas a la actividad comercial que conllevan las avenidas.

4. DENSIFICACIÓN COMO PROBLEMÁTICA URBANA

4.1. DEFINICIÓN

Bien es sabido que densificación se refiere al fenómeno que se deriva de la alta migración de población al área territorial analizada. El principal problema con dicho fenómeno es la dificultad para prever área de equipamientos correspondientes a esta nueva poblacional pues es un alza no constante.

4.2. SITUACIÓN OBSERVADA

El crecimiento desvariado de las edificaciones en el sector de El Cortijo es homogénea en cierta área, sin embargo a medida que pasa el tiempo muchas de estos lotes y edificaciones tienden a cambiarse a edificios multifamiliares de 5, 6 y 7 pisos donde la densificación es más importante que la calidad de vida, lográndose así una disconformidad espacial y en consecuencia la continua variación del perfil urbano de manera descontrolada. Además de perder la homogeneidad en altura de edificaciones, las áreas recreativas y espacio público se ven afectados pues son insuficientes para la población que se alberga.

Es de esto último que se puede concluir que un planeamiento adecuado y controlado del crecimiento de los edificios proyectados contendría el crecimiento descontrolado de las viviendas en general.

Por otro lado, las zonas cerca de la avenida Mansiche, la distribución de las edificaciones es completamente heterogénea, ya que se encontraron pocas construcciones, en su mayoría de uno o dos pisos, quedando en su mayoría lotes que a pesar de tener propietarios siguen desocupados y sin algún cerco perimétrico que los delimite. En esta zona la densificación es menor y tampoco se cuenta con espacios públicos adecuados.

5. RENOVACIÓN URBANA

5.1. DEFINICIÓN

Renovación urbana se refiere al reordenamiento de la estructura urbana de zonas que por diversas razones han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro en sus actividades o en las que se ha degradado el espacio libre o edificado.

Es un tratamiento de gestión del suelo que busca reactivar o potenciar las áreas degradadas o sub utilizadas de la ciudad. Dicho tratamiento permite intensificar la función de vivienda en los sectores de la ciudad a intervenir que pueden ser redensificados, ya que cuentan con una red de servicios consolidada, una ubicación estratégica y en algunos casos una oferta cultural llamativa.

5.2. ASPECTOS BÁSICOS

El objetivo de realizar una renovación urbana es que se busca revalorar la zona intervenida revitalizando y mejorando el espacio público, solucionando a sus veces todos los problemas urbanos encontrados.

Se debe considerar que este ejercicio implica un proceso ordenado y de constante supervisión e interacción con el ente que ha de habitarlo. Previamente al trabajo se debe aplicar un diagnóstico urbano al área que se va a intervenir.

Como tal, la propuesta de renovación urbana desarrollada debe responder, básicamente, a 4 objetivos básicos:

- Ajustarse a las nuevas funcionalidades y el protagonismo planteado de las mismas.
- Las relaciones de dependencia e independencia con la ciudad
- El papel de la ciudad en la aglomeración y en el territorio
- Los efectos medio ambientales

Adicionalmente se debe de revisar dichos principios con criterios socio – económicos o de densificación a razón de desarrollar una propuesta de intervención urbana para la renovación del espacio público. Es así que el tesista se refiere a lo encontrado en el punto 2 y 3 de este mismo capítulo, donde se determina el estado del espacio público y el diagnóstico necesario (respectivamente) para determinar la propuesta de renovación urbana.

2.3. Definición de términos básicos

a) Renovación urbana

- "Termino usualmente identificado con regeneración urbana. Denota acciones de sustitución de antiguas construcciones por modernas. Esta es la forma más común que se da a la regeneración en ciudades de países desarrollados, en las que fuertes inversiones intentan recuperar o captar el alto potencial económico de las áreas centrales deterioradas, para lo cual es necesario demoler y edificar in situ nuevas construcciones con una mayor rentabilidad".La renovación urbana implica por lo general un cambio en el uso del suelo o en la intensidad de dicho uso y su consecuencia no se realiza en función de los ocupantes originales del área afectada. Estos son desplazados, ya que sus recursos no les permiten por lo general, ser beneficiarios de los nuevos desarrollos. La renovación tiene implicaciones básicamente físicas y financieras, ignora problemas sociales y por lo general implica acciones aisladas que no encuadran dentro de una perspectiva económica a escala de la urbe en su conjunto. Los proyectos de renovación urbana pueden ser pequeñas acciones a escala de edificios, o mayores, a escala de conjunto urbano e incluso de barrio"

Fuente-Centro operacional de vivienda y poblamiento, A.C. (COPEVI), *Estudios de regeneración urbana*, México D.D.F. Plan Director, 1976

- La renovación urbana se refiere al esfuerzo deliberado para cambiar el ambiente urbano por medio del ajuste planificado y a gran escala de las áreas urbanas existentes, a las exigencias presentes y futuras de la vivienda y el trabajo de una ciudad (Grebler, 1965; 13). Cuando se menciona renovación de centros urbanos se alude inevitablemente al papel que juega el Estado a través de las políticas públicas y acciones relacionadas con el mejoramiento de condiciones económicas, ambientales, arquitectónicas, entre otras de estos puntos.

b) Densificación Urbana:

Se refiere al aumento incontrolado de la concentración poblacional dentro de un mismo suelo ocupado. La migración, la mala legislación, la conurbación y otros fenómenos intervienen directamente dentro de este ámbito.

c) Espacio público como ente socio integrador

Se entiende el espacio público como ente socio integrador a las áreas referidas donde se puedan desempeñar actividades que impliquen relación e interacción de las actividades cotidianas de los habitantes, a saber: áreas para esparcimiento, circulación o zonificaciones ya determinadas, las cuales pueden ser abiertas, semi abiertas y cerradas al servicio de la sociedad. Dichas áreas se originan del resultado de un consenso habitacional designado por los participantes involucrados (los habitantes que darán uso) y el/los proyectista(s).

d) Áreas verdes

Según PLANDET, Se consideran áreas verdes los espacios, públicos o privados, ocupados principalmente por árboles, arbustos o plantas y esos espacios pueden tener distintos usos, esparcimiento, recreación, ecología, protección, rehabilitación del entorno, paisajismo, etc.

e) **Recreación activa**

Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y al ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas, que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

f) **Recreación pasiva**

Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

g) **Comercio enfocado al uso peatonal**

Se entiende como este término la peatonalización de las vías y predominancia de tránsito al peatón antes que el automóvil involucrándose con la actividad comercial.

CAPÍTULO 3. HIPÓTESIS

3.1. Formulación de la hipótesis

La aplicación adecuada de nuevas técnicas de renovación urbana con fines de densificación pueden fundamentar la funcionalidad y pertinencia de una propuesta urbana integral que optimice el espacio público como ente socio integrador, a desarrollarse en el sector El Cortijo de la ciudad de Trujillo, Perú.

3.2. Operacionalización de variables

| CATEGORÍA | VARIABLE | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | DIMENSIONES | | INDICADORES |
|---------------|--|---|---|--------|---|
| Independiente | Técnicas de Renovación urbana con fines de densificación | Pretende recuperar o captar el alto potencial económico de las áreas urbanas deterioradas y cambiarla por medio del ajuste planificado de lo ya existente | Áreas verdes y recreativas | | Metros cuadrados por persona vs normatividad vs OMS |
| | | | Verticalización | | Altura de edificación |
| | | | Densidad | | Cantidad de personas por hectárea según niveles por norma |
| dependiente | Espacio público como ente socio integrador | Se entiende el espacio público como ente socio integrador a las áreas de esparcimiento, a los ambientes abiertos, semi abiertos y cerrados al servicio de la sociedad en los que se puedan desempeñar actividades que impliquen relación e interacción de los habitantes. | Recreación | Activa | Metros por persona |
| | | | | Pasiva | Metros por persona |
| | | | Servicios y comercio enfocado al uso peatonal | | Cantidad de elementos funcionales para el público vs norma estándar |

CAPÍTULO 4. PRODUCTO DE APLICACIÓN PROFESIONAL

En la actualidad, el enfoque de crecimiento de la ciudad concibe la mayor concentración de población en la urbe, siendo este considerado el ejercicio profesional arquitectónico más factible en nuestra nación. La proyección de crecimiento, por ende, enfocan la densificación sin tener un criterio más allá de los parámetros reguladores que estipulan la normatividad vigente para evitar la distorsión de las zonificaciones establecidas, considerándose en base las 3 características dependientes a la densidad: baja, media y alta. Sin

embargo, si contraponemos el proceso de creación de nuevas zonas urbanas (habilitaciones urbanas) percibimos la necesidad de elementos complementarios, a parte de la vivienda, que fomenten el desarrollo de actividades diversas necesarias para la convivencia humana. Así mismo percibimos la relación de servicios inherentes para la habitabilidad que van mucho más allá de la capacidad de servicios básicos, ya que el ser humano por naturaleza es un ser social.

En búsqueda de esta condición social – urbanística, la presente investigación aplica hacia la complementariedad de las acciones y funciones que el ser humano realiza como comunidad (socio integración) y así mismo deslumbra hacia la aplicación de técnicas constructivas que impulsen los ideales de espacio urbano, área verde y demás elementos que históricamente ha ido dejando de generar en el crecimiento de sus ciudades. La presente investigación incita a las futuras investigaciones y personas interesadas en el tema a aplicar los cuestionamientos que la presente atribuya como solución a la problemática actual.

CAPÍTULO 5. MATERIALES Y MÉTODOS

5.1. Tipo de diseño de investigación.

Descriptivo – Correlacional

5.2. Material de estudio.

5.2.1. Unidad de estudio.

Se asume como unidad de estudio la población perteneciente a la urbanización El Cortijo, de la que se recopilará información pertinente para el desarrollo del proyecto.

5.2.2. Población

La población desatendida se eleva a un total de 15 852 personas, comprendida entre las calles: República, Pasaje3, Av. Metropolitana II, Calle 2, Calle Cobre, Calle Oro, Calle Tungsteno, calle Espinela, Av. Pablo

Casals, Av. Mansiche, la que se asume en su totalidad como población para el proyecto.

5.2.3. Muestra

El área de muestra a analizar se ubica con la poligonal cerrada que dibujan las calles Antracita, Venturita, La Cornalina y Espinela; ubicándose así en el plano:



La poligonal delimita el área intervenida para el proyecto. El área sombreada central denota la extensión territorial que se toma para la muestra. Según la fórmula estadística utilizada para definir el número de la muestra, los datos hallados fueron los siguientes:

$$n = \frac{Z^2 (p) (q) N}{(N-1) (E)^2 (Z)^2 (p) (q)}$$

Donde:

n = número de la muestra

p + q = 1

p, q = variables => p = 0.5; q = 0.5

N = Total de Población = 15 852

E = 0.05

$$Z = 1.96$$

Reemplazando las variables:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (15852)}{(15851) (0.05)^2 (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

$$n = 400.025 \approx 400 \text{ habitantes.}$$

5.3. Técnicas, procedimientos e instrumentos.

5.3.1. Para recolectar datos.

Las técnicas, procedimientos e instrumentos que se utilizarán para la recopilación de información consisten, básicamente, en: planos de relevamiento técnico catastrales y normativos, fichas de diagnóstico urbano (véase Anexo 01 – Anexo 04). La finalidad de los anteriores instrumentos consiste en recopilar la suficiente información que permita realizar el proceso de diagnóstico y, consecuentemente, colabore con el proceso de diseño.

5.3.2. Para analizar información.

- Revisión de antecedentes.
Determinar la información base del proceso de diagnóstico, pues de esta etapa y del marco teórico se pretende fundamentar desde los conceptos fundamentales hasta las consideraciones o lineamientos de diseño en el proyecto propuesto. El reconocimiento hasta esta parte es importante pues de aquí se propone obtener requerimientos espaciales y actividades primarias y secundarias para el desarrollo del proyecto de acuerdo al lugar y la población.
- Elaboración de planos de relevamiento catastrales
Determinar la problemática espacial directa relacionando el ente urbano edilicio en relación al área verde establecida.

- **Revisión de Planos Normativos.**
El análisis de los planos normativos correspondientes al área de estudio identificará los aspectos considerados o no del planeamiento urbano de la zona de estudio.
- **Elaboración de fichas de diagnóstico urbano**
Colabora a la organización y ponderación de la información identificada en la etapa de análisis. Ayuda a determinar soluciones pertinentes para su aplicación directa en el proyecto arquitectónico propuesto.

CAPÍTULO 6. RESULTADOS

Del relevamiento urbano realizado se obtuvo los siguientes resultados:

1. Respecto a las áreas verdes de la zona de estudio, se observó que en general las mismas están en situación regular, mas no cuentan con equipamientos adecuados (bancas, basureros, hidrantes de agua, etc.) que satisfagan las necesidades de los habitantes. Así mismo, muchas de las mismas existentes se encuentran con equipamientos e indumentaria faltante o inexistente y otras en zonas donde la ocupación es nula, lo que genera cierta inseguridad en el uso del espacio público. Muchas de las zonas verdes del área de estudio consisten en una extensión de gras dividida por algunos senderos de concreto; la iluminación está presente mas no de manera adecuada, supliendo siquiera la extensión total del parque y solo se limita a enfocar las bancas o las esquinas; la presencia de basureros es casi nula. Además se observó la ausencia de una zona denominada como principal o con mayor jerarquía en la zona. La pronta intervención urbana para lograr un mejor orden y equidad en la proyección urbana y en la planificación del lugar estudiado es evidente y necesaria. La búsqueda de una nueva propuesta urbana permitiría el reordenamiento de las actividades realizadas en el interior, induciría el uso de un nuevo modelo de vida adecuado al ritmo de vida trujillano.
2. En el área de estudio predominan un notable número de edificaciones de 1, 2 y 3 niveles por lo que se considera que la zona es homogénea, sin embargo el número de edificaciones de 4, 5, 6, incluso 7 niveles si bien pocas no son despreciables; cuya predominancia en altura aparece en las cercanías de las avenidas Mansiche y Pablo Casals; dejando las edificaciones de baja altura a una distancia considerable de dichas avenidas disminuyendo a medida que se van alejando. Se resalta entonces que las edificaciones alcanzan 3 o 4 niveles siempre y cuando su localización sea próxima a un parque. Así mismo, cabe mencionar que estas últimas edificaciones tienden a utilizar sus lotes con fines de comercio local y zonal.
3. La densidad observada en la zona de estudios está dividida en dos sub zonas a las que se denominó: zona comercial y zona residencial. En la primera, que debido a su predominancia en el uso comercial corresponde a los lotes más próximos a las avenidas Mansiche y Pablo Casals, la densidad es homogénea, correspondiente a los parámetros emitidos por la MPT. La segunda, que debido a su predominancia en el uso residencial correspondiente a los lotes restantes, se observó que la densidad es heterogénea, disminuyendo de acuerdo a la lejanía de

las avenidas antes mencionadas y, correspondientes a la ocupación de vivienda de 1, 2 y 3 niveles, además demuchas de las edificaciones que deberían corresponder a uso de vivienda aparecen como los lotes baldíos, lo que hace referente a una densidad que normativamente puede ser regular, mas referentemente no consolidada por la ocupación observada.

4. La presencia de abundantes lotes baldíos y lotes de tamaño superior (presuntos predios rurales) en el área de estudio, que permanecen en la zona como islas sin previa proyección de lotización, dificulta el proceso de renovación urbana pues al tratarse de terrenos no saneados legalmente dificultan el proceso de adquisición requiriendo por ende una regularización de ellos previa a la intervención urbana. La importancia del saneamiento para este sector es vitalmente importante pues el contacto directo con los propietarios (sin intermediarios o terceros) permite al proceso proyectual de acceder a un plan más viable en el proceso de adquisición y por ende disposición plena del área total.
5. Notoriamente se ha percibido la ausencia de espacios urbanos donde la población del área estudiada pueda degustar, utilizar y compartir actividades diversas a diferencia de las calles propiamente dichas. Los espacios existentes cumplen formalmente con mobiliario urbano en estado regular que es escaso y en algunos casos ausente, mas es notorio que se ha obviado un diseño del espacio público para dicha finalidad. La facilidad que tenga el espacio urbano para prestarse a realizar en este una diversidad de actividades es lo que enriquece tanto el lugar como las relaciones entre los habitantes que hacen uso del mismo. Esto último hace reflexionar sobre la calidad arquitectónica, que si bien es adecuada profesionalmente mas no depende de la ostentosis para considerarla y categorizada “de calidad”.
6. El sector “El Cortijo” cuenta con una muy deficiente cantidad de elementos funcionales para el uso público (entendiéndose como parte de este punto todo mobiliario urbano pertinente). Así mismo, se observó que el estado de conservación del mismo se encuentra entre lo regular y lo bueno, sin embargo su ubicación no corresponde a todos los espacios públicos dispuestos en el área de estudio por lo que se infiere que el sector estudiado necesita de nuevos espacios públicos para suplir su déficit. Evidentemente la planificación y proyección de la nueva parte está en función de buscar suplir las necesidades con nuevos equipamientos pertinentes a las actividades considerables en el área de estudio y a su vez servir de manera recreativa o de fácil manejo a los habitantes que hacen uso de la misma.

7. La disposición de áreas públicas en el sector, en la actualidad, corresponde a áreas mínimas que cumplan en general con el mínimo estipulado en el RNE para áreas de recreación. Sin embargo, la disposición de lotes del sector “El Cortijo” delimita el espacio recreativo y público a tal medida que en lugar de ser parte de la solución, ocasiona problemas como el de congestión tanto vehicular como peatonal, conflictos en las actividades desarrolladas que se encuentran fraccionadas por el factor de no contar con el espacio suficiente y necesario para su realización. Aplicando entonces un planteamiento urbano de renovación nuevo, distinto, que busque la densificación como solución a dichos problemas conlleva a reordenar dichas actividades y usos que están mal planteados y corregir todos los problemas internos, optimizando ahora la realización y movimiento interno tanto social como económico.
8. La disposición de las redes de servicio en el sector es adecuada y basta para el sector. Actualmente, por la poca ocupación del área de estudio las instalaciones y disposiciones de servicios están siendo poco aprovechados pues la habilitación de los mismos se ven condicionados debido a la velocidad e incidencia de ocupación de los lotes disponibles. Sin embargo, en la posibilidad de densificar el lugar aportando nuevos equipamientos y requerimientos energéticos, hídricos y otros, dichos servicios son adecuados para el cambio, regulación y aumento de dicha demanda; lo que en resumen significa que las redes dispuestas son aptas y bastas para un alza de la densificación en la zona, garantizando así la habitabilidad digna y suficiente de un presunto proyecto de renovación urbana que oriente a la densificación como solución de los problemas internos del sector estudiado.

CAPÍTULO 7. DISCUSIÓN

La presente investigación tuvo como objetivo explicar de qué manera la aplicación adecuada de nuevas técnicas de renovación urbana con fines de densificación puede fundamentar el diseño de una propuesta urbana dirigida a la optimización del espacio público como ente socio integrador para el sector el cortijo- Trujillo(2014). Para ello, se realizó el estudio del estado actual y relevamiento del sector a nivel de macro escala para entender su interacción del sector y necesidades directas de lo intrínseco y extrínseco necesitado por la urbe, sin dejar de lado las necesidades del poblador a pie y la comunidad recurrente. Teniendo en consideración los nuevos usos aparentes en la zona y el crecimiento de la misma. Así mismo guiar los enfoques planteados por las otras pautas de diseño referenciales aplicadas en otras realidades para ser aplicadas en esta nueva propuesta con relación al manejo poblacional de las nuevas actividades urbanas y los espacios congregacionales y de integración social.

Dentro de las condición actual del sector se relevó y destaco a través del diagnóstico y análisis FODA las cualidades y requerimientos urbanos necesarios para cumplir lo normativamente previsto en una habilitación urbana regular, pero asistiendo a lo planteado por la base teórica precedente, existen muchos usos, cualidades y características que esta normativa vigente a nivel nacional no concilia, aquellas que el ambiente urbano habitable no genera automáticamente, sino más bien requiere que la proyección y el apertura de un buen ejercicio proyectual tanto urbano como arquitectónico dote de las situacionalidad para que estas nuevas características se consignent. Se haga hincapié a la generación de los espacios necesarios para las nuevas actividades.

La búsqueda de la socio integración a través de los aportes que pueda implicar el espacio publico se a logrado en base por los siguientes puntos:

- La aparición de espacios abiertos entre las edificaciones
- La descontaminación vial vehicular dentro de los sectores
- La implementación de usos que promueven a la vida urbana
- La existencia de espacios fluidos y continuos entre las edificaciones para todas las actividades que se puedan concebir en los mismos

- La inserción de usos y equipamientos que fomentan la necesidad de ir al sector, y que estos usos confinen que los pobladores transiten el sector.
- Lograr un porcentaje de área libre del 70% sustenta que la apilación de las funciones compensa la densificación lograda vs con respecto a la cantidad de espacios públicos que se dotan para ellos, es un logro importante poder determinar que la densificación como medio de crecimiento poblacional se pueda contrarrestar contra la cantidad de espacio que esta gente tiene en la ciudad. Lo cual es mas importante ya que un patio de una casa medianera es de uso exclusivo de el propietario pero en este caso la aglomeración de todos estos espacios comunes logran que sean de propiedad de la urbe.

Por estos puntos es que se puede determinar que la aplicación de todas estas premisas proyectuales an generado un efecto favorable al desarrollo proyectual de esta propuesta, la cual no solo compensa las necesidades internas del sector, si no también procura la promoción de las características que la ciudad requiere con la integración de usos no previstos hasta la fecha.

Es conocido que mediante la adecuada ocupación del territorio se puede lograr un adecuado desarrollo económico y social de las localidades y por ende de las regiones, así mismo del país. Sin embargo, tratándose de planificación urbana los aspecto densificación y espacio público siempre han tenido cierto conflicto al confrontarlos en la propuesta final: si optamos por la densidad, sin considerar las cualidades y necesidades del espacio público para el proyecto como el sector que se ocupa antes del espacio público propiamente dicho, se generan entonces una sobrecarga de la urbe involucrando a los otros equipamientos (salud, educación, entre otros), causando además sobrecarga de actividades en la urbe que son inherentes a la comodidad y apaciguamiento del convivir social.

Por otro lado, si se opta por la sobrecarga de las cualidades de la ciudad (espacio público, servicios, equipamientos, áreas recreativas, comercios locales y sectoriales) sin considerar la carga poblacional a satisfacer o la densificación propiamente dicha, se generan problemas en la viabilidad en el proyecto tanto en el nivel de inversión como de administración del suelo. Por tanto, se considera el punto medio como una vista óptima

de lo que se quiere lograr: delimitando la cantidad necesaria de espacio urbano sirviendo al área de estudio para generar el desarrollo político, social, comercial del lugar estudiado e induciendo a una planificación que incentive la densificación, la que permitiría un mejor administración del suelo disponible. Esta alza de la ocupación puede optimizar las actividades realizadas en la ciudad como también la calidad de vida ofrecida.

Siendo identificada entonces la situación actual del área de estudio se considera aprovechar de mejor manera el espacio urbano y convertirlo en un foco con la importancia adecuada que reúna las características socio integradoras que convierten dichos espacios en determinantes para el desarrollo social, político y económico de la localidad estudiada. Así mismo, el aprovechamiento del espacio público urbano puede conllevar, primero, a la mejora de los estándares de calidad de vida, reduciendo así la violencia y peligrosidad de la zona. Luego, ocurre la optimización de las actividades y los usos de suelo dentro del complejo arquitectónico y urbanístico proyectado, puesto que con un lugar adecuado donde se puedan realizar distintas actividades adaptables al ritmo de vida cambiante de los residentes, que involucren e intensifiquen la relación entre hombre – ciudad, compromete al individuo a interactuar y ser más consciente de que el conjunto de actividades antes mencionadas hace que la ciudad viva, funcione y progrese. Así se consigue que los lazos de relación directa e indirecta se incrementan y la calidad de vivienda y vida aumenten. Consecuencia al modelo antes mencionado se logra disminuir la inseguridad urbana generada por el mal aspecto de las edificaciones y la poca ocupación de los lotes dispuestos en el terreno estudiado actualmente; deliberadamente se absorbe parte de la actividad comercial por las avenidas aledañas, lo que ocasiona la descongestión peatonal y vehicular al convertirla en un espacio urbano más transitable.

Así es que se tiene que el manejo adecuado del espacio urbano contribuye tanto al ordenamiento territorial, al ordenamiento de actividades aledañas, mejora la calidad de vida y la vivienda, mejor manejo del contacto directo hombre – hombre y hombre – ciudad, unificando así la idea arquitectónica con la conexión urbana natural de todo proyecto y el individuo que la habita, teniendo un aporte a nivel social, económico y urbano.

CONCLUSIONES

1. En general, el sector “El Cortijo” por la poca ocupación de los lotes establecidos hasta el momento, por la poca calidad de espacios urbanos determinados para la zona y por la creciente actividad de la periferia generada por las avenidas Mansiche y Pablo Casals se concluye que la zona debe de considerar pautas de renovación urbana que le permita enriquecer el espacio urbano con el que cuenta, optimizar las funciones y actividades desarrolladas en la zona y aprovechar de mejor manera el espacio destinado a habitar y recrear de tal manera que sea asequible, brinde calidad de vida y permita la socio integración del lugar. El realce de la zona estudiada puede ser modelo y guía de los sectores aledaños instaurando un nuevo modelo de vida que se adecua a las actividades realizadas por los residentes y optimiza, a su vez, los tiempos de tránsito vehicular y peatonal y así el de las actividades comerciales zonales y locales, entre otros problemas del lugar de estudio.
2. El sector “El Cortijo” presenta una densificación en las edificaciones que está sujeta, en principio, a la ubicación y la tendencia de crecimiento en subsectores internos ligados a puntos de atracción: avenida Mansiche, Av. Pablo Casals, y el área de conexión con el resto de la ciudad; tres sub zonas que se diferencian en densificación pues las características que ofrece cada punto de atracción condiciona al residente a un estilo de vida. La aplicación de un proyecto socio integrador desarrollado integralmente puede satisfacer dichos cometidos y a su vez evitar la pérdida de contacto social generada por la diferencia de actividades y, así, compartir y motivar relaciones y actividades internas en la zona estudiada.
3. El sector “El Cortijo” presenta una alta cantidad de lotes baldíos y predominancia de edificaciones residenciales de 1, 2 y 3 niveles que, indistintamente, han ido evolucionando paulatina y empíricamente, sin sujetarse a un plan ordenador que regule tanto las actividades desarrolladas dentro y fuera de los edificios, como también la programación de equipamientos urbanos destinados a servir los mismos. La situación induce a la renovación urbana como alternativa de mejora.

4. La situación de tratamiento, mantenimiento, diseño y proyección de las áreas públicas en el sector estudiado es mínimo pues busca cumplir con la norma estipulada mas no busca satisfacer las necesidades básicas que soluciona de por sí los espacios públicos y recreacionales, desplazando así la finalidad del espacio urbano público de converger las actividades múltiples albergadas en la zona de estudios y el tratamiento adecuado del mismo mediante la ocupación del espacio público para actividades no arbitrarias permanente y periódicamente.
5. El diagnóstico urbano, entre otras herramientas de proyección y renovación urbana, desarrollado de la manera integral y minuciosa posible, hace capaz al proyectista de analizar, pensar, interpretar e intervenir de manera adecuada la zona de estudio que esté en juego, sumando a ello el esfuerzo humano y de carácter social en el mismo. El trabajo realizado minuciosamente es el inicio determinante para la zona de estudio de conseguir resolver los problemas internos, incluso algunos externos, que puedan presentarse en el largo proceso de renovación urbana y condicionamiento de habitabilidad que se genera. A ventaja del proyecto, el presente ha sido proyectado pensando en dichas necesidades tanto espaciales como funcionales, de manera que su adaptabilidad al nuevo entorno es totalmente dable y desarrollable.
6. Los logros involucrados a partir de cada etapa en el procesamiento de los objetivos an denotado los siguientes puntos.

Respecto a los objetivos específicos:

- "Determinar el estado actual del área de estudio del cortijo para realizar las premisas base de diseño para la propuesta urbana.", se a logrado consolidar una base de información que a facilitado y a permitido el diagnostico puntual respecto a cada uno de los factores de usos catastro servicios y otros que por consecuencia an permitido determinar la problemática interna y externa del sector a intervención para su disposición a las medidas proyectuales tomadas
- "Identificar las técnicas de renovación urbana aplicables a la densificación de un sector utilizando la técnica de estudios de casos", este objetivo plasma la búsqueda teórica y referencial que

los casos exitosos y premisas bibliográficas an podido servir como referente, pero mas importante aun nos a dado una lectura de horizonte al cual acudir en la propuesta. El arte del proyectar es no mas que la aplicación de temáticas y condicionantes que involucran un pasado para ser reflejado en un presente en expectativa de mejorar el futuro.

- "Identificar las características específicas que logran el aspecto socio integrador del espacio público". Las características específicas del espacio público no solo demarcan las acometidas puntualidades antes expuestas, el proyecto logra interaccionar el espacio público con la forma de ver la urbe gracias a que el tan simple hecho de brindarle las áreas necesarias la ciudad puede en si misma ir generando los usos no previstos que crea conveniente, es preciso hablar que al cultura urbana más conocida como artes alternativas demanda este tipo de espacios y los habita sin generar ninguna distorsión. Es grato citar también que el arte callejero mal definido como tal es precisamente quienes revitalizan los focos sociales de las principales ciudades y a través de ellos la gente se converge en estos ambientes.

La potencia de una plaza, de una agora, o de un simple jardín en el cual la gente pueda realizar cualquier actividad para su distracción, complementadas con usos complementarios tanto comerciales como recreativos generan la atmosfera perfecta para que el poblador los habite y los considere como propios.

- "Diseñar una propuesta urbana integral como solución a la actual problemática del sector El Cortijo de la ciudad de Trujillo a través del uso de las técnicas de renovación urbana con fines de densificación, aplicando las características especiales del aspecto socio integrador del espacio público" el resultado proyectual de dicha investigación concilia no solo la búsqueda antes considerada en los otros objetivos, considera también tipo gramas y concepciones de la edificación ya no previstas en nuestro ámbito lo cual es quizás características que no se an perdido en sociedades

que valoran más al transeúnte que al simple hecho de propiedad del suelo, es verdad que ser propietario común de una edificación te limita en ampliar y evolucionar tu vivienda pero, también permite conseguir un mayor nivel de orden ya que por escala cada vivienda es no solo para un tipo de poblador con sus cualidades y características innatas de su núcleo familiar si no que al evolucionar esta tiene la posibilidad de migrar a sectores donde las viviendas cubran sus nuevas características, tipología conocida y concebida en este mundo de libre mercado en donde el habitar no es para toda la vida si no por etapas y periodos en los cuales la persona pasa por cambios. La propuesta engloba no solo una solución de vivienda si no un estilo de vida y requerimientos no satisfechos que a su más grata intención están siendo previstos y dotados.

Respecto al objetivo general:

“Explicar de qué manera la aplicación adecuada de nuevas técnicas de renovación urbana con fines de densificación puede fundamentar el diseño de una propuesta urbana dirigida a la optimización del espacio público como ente socio integrador para el sector El Cortijo –Trujillo(2014).” la conclusión más pura y exacta de esta premisa es que si es favorable, pero obviamente a una escala no conocida ni por el autor ni por los futuros involucrados, ya que la experimentación a través de la habitabilidad de dicha propuesta recién determinara la magnitud del beneficio. Pero no obstante si se puede acotar que el planteamiento decreta y formula todas las cualidades posibles a nivel espacial, escalar y funcional para que se lleguen a fomentar y tengan donde realizarse todos esos usos no previstos que la población anda integrando a su interactuar actual, hablar de asuntos gremiales es hablar desde la pareja que usa la banda de un parque para dialogar, como el orador que aplica sobre una tarima para hacer conocer sus ideales e ideas, todas esas actividades son posibles siempre y cuando la ciudad le entregue la cantidad de espacio, seguridad y predominancia al poblador.

RECOMENDACIONES

1. La importancia del desarrollo adecuado en el proceso de análisis y diagnóstico urbano es de relevante importancia para para realizar la renovación urbana. Es preciso que la recopilación de datos sea la más precisa y minuciosa posible, pues permite el manejo real de las áreas degradadas de la ciudad en el proceso de proyección, siendo contabilizadas adecuadamente para estudiar qué tan dañada está la ciudad y qué tanto se ha de intervenir, tomando en cuenta tanto los factores urbanos como los factores sociales y económicos (principalmente) pues son los determinantes de desarrollo en las ciudades modernas.
2. El factor humano al que se va a servir es otro gran punto importante a considerar pues el espacio urbano de por sí es un espacio sirviente, que tiene que responder tanto a la cultura perteneciente al lugar, las características espaciales que ha de responder por las actividades realizadas en sí, como también a las tendencias y formas de desarrollo que demuestre el sector. Cabe recalcar que muchos de los espacios urbanos son considerados de recreación o considerados como tal pues la variabilidad de actividades desarrolladas en la zona, el tiempo que toma realizar dichas actividades (horarios laborales) entre otros factores determinan el tiempo de uso de dichas áreas, lo que condiciona al diseñador a optar por tratamientos más interesantes y relacionados con el lugar.
3. El manejo del presente tema de investigación pretende optimizar la funcionalidad de la ciudad que a través de un elemento específico puede dotar a la urbe de lo que le es inherente. Cumplir con dicho propósito eleva las condiciones de habitabilidad del lugar y hace que los habitantes tengan una mejor calidad de vida al transitar, habitar, residir, recrear y sociabilizarse. Al lograr, también que las actividades sean optimizadas entonces se reducen los tiempos de ejecución, de transporte e interacción de las mismas, mejorando entonces las relaciones internas y externas.
4. La consecutividad del proceso de crecimiento es el punto de partida de toda propuesta urbana por lo cual el diagnostico, además de velar condiciones catastrales debe involucrar referentes externo de como otros proyectos de este tipo han enfocado el crecimiento de las ciudades. El manejo integrado de las

partes urbanas involucradas denotan los referentes de crecimiento nombrados en la parte investigativa del presente informe y generan que la ciudad se desarrolle basado en la proyección integral de la intervención urbana de renovación, la cual ordena nuevamente y mejora la zona estudiada, optimizándola y elevando su valor tanto adquisitivo como espacial.

5. La apertura de pensamientos basados en teoremas calificados por otras referentes dan muestra de políticas de manejo urbano. “La ciudad es un ente vivo que demuestra enfermedades y potencialidades propias”. Campos Baeza, 1998.
6. La esencia de esta investigación es solidificar y aplicar las recomendaciones y objetivos que enfatiza actualmente la normatividad urbana de nuestra ciudad (ampliación de áreas verdes, densificación puntual y generación de nuevas áreas urbanas autónomas), así mismo la expectativa y ejemplo de las principales ciudades metropolitanas de Sudamérica.
7. La investigación busca a través de los cánones aplicados no solo rescatar el impulso de antiguas propuestas urbano – edificatorias (San Felipe, Mirones, Limatambo, entre otros) que dejaron ejemplo y de ampliaciones de la ciudad combinadas con la necesidad actual de incluir a la trama urbana equipamientos antes no previstos y así mismo elementos que a la actualidad la población exige como recurso mínimo dentro de la condición de calidad de vida y usos.
8. Para concluir, la escala del proyecto fomenta la generatriz de soluciones multifuncionales, resultados del estudio urbano, ya que se considera que en la realidad actual y el dinamismo de la urbe no se puede ni se debe especificar como problemática puntual y única un proyecto que solo mencione uno de los múltiples perfiles de la necesidad urbana. Crear un hospital bien ubicado o un centro cívico – social en específico en uno de los “x” posibles terrenos de la ciudad no condiciona una verdadera solución o intervención de nuestra profesión en la urbe. “Los grandes cambios han sido efecto de grandes acciones, no de pequeños impulsos” Carlos Marx, 1950.
9. Una especial mención en esta parte al Arq. Manuel Ángel Ganoza Plaza, el cual desde el inicio de esta investigación no solo adoctrinó lo planteado y promovió la propuesta sino que dio síntesis de la necesidad de un cambio futurista y algo utópico que debe estar incluido en la mentalidad de un arquitecto. “Maestro cómo me hubiera gustado poder plantear la ciudad satélite que pensamos para realmente cambiar esta ciudad.”

REFERENCIAS

1. SesJanbazant, Manual de criterios de diseño urbano. Editorial trillas, S.A. México D.F. 1991
2. Alain Boire, Pierre micheloni, Pierre Piñon, Forma y deformación. Editorial Reverté, S.A. Barcelona 2008.
3. Ludwig Hilberseimer, la arquitectura de la gran ciudad. Editorial Gustavo Gili S.A. Barcelona 1979.
4. JanGehl y Lars Gemzoe, Nuevos espacios urbanos. Editorial Gustavo Gili S.A. Barcelona 2002.
5. JanGehl, la Humanización del espacio urbano. Editorial Reverté, S.A. Barcelona 2009.
6. Le Corbusier, Hacia una Arquitectura. Editorial poseidon S.R.L., Buenos Aires 1964
7. Alberto Campos Baeza, Aprendiendo a pensar. Editorial Gustavo Gili S.A. Barcelona 2006.
8. Paulo Mendes da Rocha, La Ciudad es de todos. Edición fundación caja de arquitectos. Barcelona 2011
9. Carlos Ferrater, Sincronizando la geometría. Editorial ACTARD. España 2006
10. Ministerio de Vivienda, Reglamento nacional de edificaciones. Norma peruana. Perú 2009
11. BIENESTAR HABITACIONAL- GUIA DE DISEÑO PARA UN HABITAT RESIDENCIAL SUSTENTABLE. Extraído el 09 de junio, 2012 de http://mazinger.sisib.uchile.cl/repositorio/lb/instituto_de_la_vivienda/bienestarhabitacional1.pdf
12. LA FORMA MODERNA EN LATINOAMERICA- Conjunto residencial San Felipe Extraído el 09 de junio, 2012 de <http://laformamodernaenlatinoamerica.blogspot.com/2009/06/residencial-san-felipe-ii.html>
13. Arq. GARCIA, Hernán y otros. En: Escala arquitectura – Arte, ingeniería, vivienda, - Agrupaciones Multifamiliares
14. Jorge Burga Bartra. Libro: El ocaso de la barriada, Propuestas para la vivienda popular – Primera Edición 2006
15. TRANSFORMACIONES INTEGRALES – Gustavo Vivanco León. Extraído el 09 de junio, 2012 de <http://www.viark.net/2009/09/renovacion-urbana.html>

16. DEFINICION DEL TERMINO RENOVACION URBANA- Centro operacional de vivienda y poblamiento, A.C. (COPEVI), Estudios de regeneración urbana, México D.D.F. Plan Director, 1976 Extraído el 09 de junio, 2012 de http://www.hical.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=58
17. DEFINICION DEL TERMINO REGENERACION URBANA- Centro operacional de vivienda y poblamiento, A.C. (COPEVI), Estudios de regeneración urbana, México D.D.F. Plan Director, 1976 Extraído el 09 de junio, 2012 de http://www.hical.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=55
18. Proyecto Premio Bial Iberoamericana de Arquitectura y Urbanismo VIII BIAU, Investigación Aplicada autor: José María Ezquiaga, Juan Herreros, Salvador Pérez Arroyo Arquitectos. Extraído el 09 de junio, 2012 de <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2012/06/06/un-nuevo-urbanismo-de-transformacion-y-reciclaje-proyecto-madrid-centro/>
19. EL MODELO DE CIUDAD RESULTADO DE LA DENSIFICACIÓN URBANA SIN APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO. Extraído el 12 de junio, 2012 de http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/Caracterizacion_Modelo_Densificacion_Urbana-Lopez_Luisa-Presentacion.pdf
20. DENSIFICACIÓN HABITACIONAL UNA PROPUESTA DE CRECIMIENTO PARA LA CIUDAD POPULAR. Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo - 2005. Extraído el 12 de junio, 2012 de http://www.urbano.org.pe/downloads/documento/densificacion_habitacional.pdf
21. EL CATASTRO Y EL PLANEAMIENTO URBANO EN EL PERU Arq. Javier Alfaro Diaz
22. Instituto de investigación y capacitación municipal extraído el 10 de abril 2014 de: <http://www.inicam.org.pe/2006/descargar/planeamiento.PDF>

Renovación urbana

1. Coronado, J. (2010). Una propuesta de urbanización en la ribera del río Rímac (margen izquierda) a finales del siglo xix En un contexto de renovación urbana y actividad inmobiliaria. (Spanish). *APUNTES - Journal Of Cultural Heritage Studies*, 23(2), 162-181.
2. Ávila Gómez, A. (2013). La relocalización de la Universidad París 7 Diderot en el sector Masséna: el campus universitario como eje de renovación urbana y la reconversión de edificios industriales como equipamientos educativos.

- (Spanish). *DEARQ: Revista De Arquitectura De La Universidad De Los Andes*, (13), 38-53.
3. Albori, G., & Ramos, J. (2009). Renovación urbana del centro histórico de Barranquilla: orígenes y evolución del proceso. (Spanish). *Memorias*, (11), 46-62.
 4. G., C. (2010). Renovación urbana. ¿Una respuesta al pánico moral? (Spanish). *Territorios: Revista De Estudios Regionales Y Urbanos*, (22), 111-124.
 5. Pinilla, E. (2010). Renovación y conservación en el centro de Bogotá: UN ESTUDIO DE CASO. (Spanish). *Bitácora Urbano/Territorial*, 17(1), 13-22.
 6. Mercier, G. (2008). DIMENSIÓN CULTURAL DE LA RENOVACIÓN URBANA. (Spanish). *Investigación Y Desarrollo*, 16(1), 82-117.

Espacio Público

1. Torres, H., & Moranta, T. (2012). La noción de espacio público y la configuración de la ciudad: fundamentos para los relatos de pérdida, civilidad y disputa. (Spanish). *Polis (07176554)*, 9(31), 1-17. doi:10.4000/polis.3612
2. Carrasco Bahamonde, D. (2011). Espacio público y ciudadanía. (Spanish). *Polis (07176554)*, 10(30), 1-18. doi:10.4000/polis.2124
3. Carnevali-Lobo, N. (2013). Urbis: El espacio público seguro en los hábitats residenciales. (Spanish). *Boletín Científico Sapiens Research*, 3(2), 34-39.
4. Páramo, P. (2013). Comportamiento urbano responsable: las reglas de convivencia en el espacio público. (Spanish). *Revista Latinoamericana De Psicología*, 45(3), 475-487. doi:10.14349/rlp.v45i3.1488

ANEXOS

1. Cuadros FODA para relevamiento urbano - Catastro.

| ALTURA DE EDIFICACION | | | |
|---|--|---|--|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| El sector se encuentra en periodo de crecimiento y no presenta distorsión | Redefinir el uso para poder homogenizar el perfil en pro del crecimiento vertical | Carencia de un uso común generando discontinuidad en el perfil urbano | Distorsión de la apariencia de elementos característicos y sobre densificación en lotes no programáticos |
| Existencia de edificaciones de 3 niveles a más. | Crecimiento vertical del sector. | Configuración irregular del perfil urbano. | Impacto visual caótico y desordenado del sector. |
| Gran parte de lotes sin altura de edificación, es decir, sin edificación. | Regularizar normativamente las alturas de edificación de acuerdo al perfil y al ancho de las vías. | Heterogeneidad en las alturas de edificación. | Dificultades para intervenir y lograr una altura media. |
| Existencia de edificaciones de 5 niveles a más. | Ahorro en servicios de abastecimiento básico. | Existencia de lotes de 1 nivel. | Reducción de condiciones de habitabilidad para edificaciones de menor altura. |

| USO DE SUELO | | | |
|--|---|---|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Presencia de áreas de recreación dentro de todo el sector. | Habilitar y ampliar los espacios de recreación. | Déficit en proporción de áreas de recreación vs áreas residenciales. | Empobrecer la calidad de vida de los habitantes. |
| Lotes sin uso de suelo, es decir, terrenos vacíos. | Reestructuración de la relación y desarrollo equitativo de los usos de suelo. | Áreas de lotes sin uso de suelo definido. | Uso de suelo deliberado e inapropiado. |
| Mayor área de lotes de uso residencial dentro del sector. | Alberga a la población, creando una identidad del sector. | Otros usos que no están definidos | Déficit en la relación de otros usos con el uso residencial. |
| La mayoría de usos normativo se cumple. | Se cumpla en totalidad el marco normativo que rige el sector. | Uso de suelos normativos de salud y educación no se cumplen. | Problemas en la relación y alcance de servicios de salud y educación. |
| Cuenta con un variado uso de suelo en todo el sector. | Una relación adecuada entre usos de suelo para que funcione como una unidad sustentable y autónoma. | No cuenta con zonas de amortiguamiento entre áreas residenciales y de industrias. | Déficit en las relaciones de usos de suelo y su contexto, por ende en la habitabilidad de los usuarios. |

| TENENCIA | | | |
|--|--|--|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Lotes con títulos de propiedad. | Cumplir con parámetros normativos que encaminen al sector a su desarrollo. | Lotes sin documentación. | Invasión de territorio, apropiación, problemas con autoridades legales y supuestos propietarios. |
| Gran parte de lotes sin documentación dentro del sector. | Fácil intervención y manejo de normativa y procesos legales. | Parte regular del sector son lotes con títulos de propiedad. | Antes de impartiese las normativas ya estén consolidados y no cumplan con la normatividad actual. |
| Mayor cantidad de lotes con título concesionario o minuta de compra - venta. | Regularización legal de los lotes, se rija a la normativa impartida. | Mayor cantidad de lotes con título concesionario o minuta de compra - venta. | No se completa la regularización de títulos de propiedad. |

| DENSIDAD | | | |
|---|--|--|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Crecimiento de la población. | Construcción y ampliación de edificaciones existentes. | Presenta gran área baja con concentración poblacional. | Crecimiento horizontal, aumento de costos por habitante. |
| Manzanas con densidades homogenizas y cohesionadas. | Aprovechamiento masivo de los servicios básicos con redes comunes de abastecimiento. | Manzanas con densidades desiguales y dispersas. | Sobrecarga de las redes de abastecimiento de los servicios básicos. |
| Presencia de lotes con el rango de densidad alta dentro del sector. | Ahorro de costos de abastecimiento de servicios básicos. | Rango de densidad nula en gran parte de los lotes del sector a intervenir. | Desperdicio de las áreas los lotes vacíos. |

2. Cuadros FODA para relevamiento urbano – Imagen Urbana.

| ESTADO Y SECCION DE VIAS | | | |
|---|---|--|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Mayor porcentaje de vías asfaltadas en buen estado. | Mejorar la transitabilidad y afrontar los factores ambientales para su durabilidad. | Presencia de vías apisonadas y de corte malo. | Vías terminadas con vicios ocultos o defectuosas, dificultad en los accesos. |
| Vías con corte o apisonado en buen estado. | Continuidad de trabajos de asfaltado de buen acabado y transitabilidad. | Factores ambientales y tiempo del proceso que demorara en terminar de asfaltar todas las vías. | Daños en el acabado del asfaltado. |
| Gran parte de las vías asfaltadas en buen estado son continuas. | Buena transpirabilidad de vehículos generando continuidad y flujo. | Vías con tramos irregulares y de mal acabado. | Vías peligrosas para los peatones, además de causar daños en los vehículos que transitan. |
| Secciones viales definidas con proporciones coherentes de acuerdo al ancho de la vía. | Contribuir al medio con aceras verdes y un impacto visual agradable. | Vías se secciones irregulares. | Manejo inadecuado de las proporciones en las secciones viales y peligros para el peatón. |

| MOBILIARIO URBANO (ESTADO Y CANTIDAD) | | | |
|--|---|--|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Equipamiento de áreas recreativas. | Uso del equipamiento instalado en zonas recreativas, por los habitantes del sector. | Mala distribución del equipamiento urbano en las zonas recreativas y escasos juegos de recreación. | Mal uso del equipamiento recreativo. |
| Presencia de mobiliario en vía principal. | Mejorar las referencias viales y la ambientación de vías. | Falta de mobiliario urbano-vial en vías secundarias. | Confusión del conductor o peatón causando hasta accidentes. |
| Mobiliario urbano complementario. | Mejorar la ambientación del sector y brindar servicios adicionales. | Ubicación del mobiliario complementario. | Equipamiento complementario obsoleto por mala ubicación. |
| Equipamiento urbano de emergencia y seguridad. | Contribuir a la seguridad de los habitantes del sector. | Insuficiente equipamiento urbano de seguridad y emergencia. | No poder controlar los desastres y se propaguen. |

| MATERIALES DE LA EDIFICACION | | | |
|--|---|--|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Mayor porcentaje de edificaciones de material noble. | Longevidad de edificaciones. | Edificaciones de material artesanal. | Riesgo de colapso por tiempo o factores ambientales. |
| Lotes vacíos sin edificaciones. | Construcción de nuevas edificaciones con buenos materiales. | Materiales expuestos a factores ambientales. | Deterioro de los materiales expuestos de las edificaciones. |

| PERFIL URBANO | | | |
|--|---|---|--|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Presencia de edificaciones con altura homogénea, en su mayoría de 3 niveles. | Uniformización el perfil urbano. | Presencia de edificaciones de altura dispar, de 1 a 5 niveles. | Cambio abrupto de niveles de edificaciones en un mismo perfil urbano. |
| Perfil urbano sin altura de edificación, es decir, lotes vacíos. | Promoción de lotes para edificaciones residenciales para conservar un perfil urbano uniforme. | Perfil urbano sin altura de edificación, es decir, lotes vacíos. | Alturas deliberadas de edificaciones futuras que creen un perfil urbano heterogéneo. |
| Presencia de un plan normativo para el perfil urbano del sector. | Cumplimiento de plan normativo y mejoramiento de este. | Nuevo plan director de perfil urbano. | Indiferencia de la población para acoplarse a un plan urbano director. |
| Existencia de edificaciones de 3 niveles a más. | Crecimiento vertical del sector. Promover un impacto visual agradable. | Configuración irregular del perfil urbano. Fachada del sector no es continua. | Impacto visual caótico y desordenado del sector. |

| MORFOLOGIA DE LOTES | | | |
|---|--|---|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Mayoría de lotes que cumplen parámetros normativos. | Lotes regulares y habitables, legalmente aceptados. | Lotes irregulares que no cumplen parámetros normativos. | Difícil manejo del área del lote irregular. |
| Presencia de lotes de forma regular dentro del sector. | Uniformidad de lotización y ordenamiento coherente del sector. | Existencia de lotes de formas irregulares esparcidas dentro del sector. | Creación de manzanas irregulares y difíciles manejo espacial. |
| Lotes que exceden las dimensiones regulares de habitabilidad. | Redimensionamiento y subdivisión de lotes, formando uniformidad. | Presencia de lotes sin consolidar. | Manejo errado de la regularización y delimitación de lotes. |
| Existencia de grandes áreas de lotes sin consolidar. | Regularización de lotes de acuerdo a parámetros normativos del sector. | Lotes que exceden las dimensiones regulares según normativa del sector. | Déficit en el control espacial y delimitación de manzanas. |

| | | | |
|---|--|---|----------------------------|
| Presencia de grandes lotes rurales dentro del sector. | Permiten la correcta habilitación urbana del sector. | Presencia de grandes lotes rurales dentro del sector. | Invasión de lotes rurales. |
|---|--|---|----------------------------|

| MORFOLOGIA DE MANZANA | | | |
|--|---|---|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Presencia de manzanas geométricamente regulares. | Lotización regular y normativa de manzanas regulares. | Manzanas irregulares y de variado tamaño. | Difícil lotización de manzanas irregulares, fuera de parámetros normativos. |
| Manzanas que exceden las dimensiones regulares. | Subdivisión de manzanas, regularizando y formando unidad. | Presencia de manzanas con límites irregulares y sin consolidar. | Obstrucción de flujos viales, manzanas que no siguen el trazado urbano. |

3. Cuadros FODA para relevamiento urbano – Equipamiento Urbano.

| EDUCACION | | | |
|--|---|---|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Presencia de establecimientos educativos de todos los niveles escolares y de nivel superior. | Amplia oferta de diferentes sistemas de educación. | Concentración en la ubicación de establecimientos educativos. | Desequilibrio de ofertas educacionales y difícil acceso de estas, para ciertas partes de la urbanización. |
| Buena distribución de establecimientos educativos de nivel inicial y primario. | Implementación de plan educativo. | Partes del sector fuera de los rangos de influencia de los establecimientos educativos de nivel inicial y primario. | No cubre el número de la demanda de niños en edad escolar. |
| Establecimientos educativos tanto públicos y privados para atender a la población estudiantil. | Promover el fácil acceso de la población estudiantil en general, ya sea de buenos o escasos recursos. | insuficientes para la educación de la población | Deterioro de las instalaciones y mobiliario. |
| Distribución de establecimientos educativos de nivel secundaria y superior. | Permite que la población no se desplace a sitios lejanos para instruirse. | Varios establecimientos educativos en una misma área. | Deserción escolar, analfabetismo. |

| SALUD | | | |
|---|---|---|--|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Presencia de establecimientos de salud. | Acceso de la población a establecimientos de salud garantizando su bienestar. | Concentración de la ubicación de establecimientos de salud. | Difícil acceso a establecimientos de salud para ciertas partes del sector. |

| | | | |
|---|--|--|--|
| Capacidad alta tanto en establecimientos de salud de carácter público como privado. | Brindar atención al público en forma rápida y eficiente. | Alto costo de adquisición de áreas ideales para la ubicación de establecimientos de salud. | Saturación del equipamiento actual por falta de nuevos o la ampliación de centros. |
| Áreas del sector predestinadas para establecimientos de salud. | Adquisición de reservas territoriales en la zona urbanizable para atender la demanda futura. | No se dispone de reservas territoriales ni dentro ni fuera del sector urbano. | Aumento de la población demandante, sobre todo de la tercera edad. |
| Establecimientos de salud ubicados estratégicamente. | Facilitar la obtención de medicamentos para la población. | Establecimientos de salud mal ubicados dentro del sector. | Se encuentra en una vía de difícil acceso para la población. |

SERVICIOS URBANOS

| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
|---|---|--|--|
| Ubicación estratégica de los servicios urbanos. | Servicios urbanos disponibles para la población en general. | Concentración en la ubicación de servicios urbanos. | Difícil acceso a los servicios urbanos para ciertas partes de la urbanización. |
| Presencia de servicios urbanos básicos. | Generación de ingresos para mejorar la urbanización y satisfacer necesidades de la población. | Los servicios urbanos no abastecen a toda la población del sector. | Colapso de los servicios urbanos. |

RECREACION

| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
|--|--|--|--|
| Concentración de áreas de recreación. | Mejor estilo de vida de la población que está dentro del área de influencia. | Áreas urbanas que no cuentan con áreas de recreación cercanas. | Baja calidad de vida. |
| Representa puntos de referencia, nodos de concentración urbana. | Solución conjunta ya sea para público-privada. | Carencia de canchas para uso múltiple. | Problemas en la salud en la población del sector por falta de ejercicio físico y ambiente contaminado. |
| Disponibilidad para la creación de parques metropolitanos en la periferia. | Crear motores de desarrollo social que genere el buen uso de tiempo libre | Dificultad y alto costo para sostener y mantener la vegetación, aún la endémica. | Falta de infraestructura de servicio de agua tratada para su mantenimiento. |

| OTROS USOS | | | |
|--|--|--|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Ubicación estratégica de centros cívicos, culturales e institucionales de seguridad y defensa. | Implementación de centros culturales y ampliación de estos. | Limitaciones por inseguridad y desacuerdos con habitantes del sector. | Incumplimiento de un plan director urbano. |
| Presencia de centros cívicos, culturales. | Difusión cultural por los centros culturales, diversidad de cultura. | Falta de respeto de los pobladores frente a los centros culturales. | Perdida de la cultura y costumbres típicas. |
| Presencia de centros institucionales de seguridad y defensa. | Permite a la población tener acceso a servicios secundarios o de emergencia. | Establecimientos para fines de seguridad y defensa lejanos a ciertas áreas de la urbanización. | Viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo. |

4. Cuadros FODA para relevamiento urbano – Servicios Públicos.

| ENERGIA | | | |
|---|---|--|--|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Existencia central de cargas, cercana a colina media tensión. | Aplicación de técnicas de optimización de consumo energético y aplicación de energías renovables. | Patio de llaves existente no cuenta con carga adicional. | Déficit de infraestructura adecuada para consolidación del sector con alta densidad. |
| capacidad instalada cubre la demanda a mediano plazo | prever la ubicación de las nuevas estaciones | mala ubicación de las estaciones | Poca inversión en el sector energía |
| El sistema esta interconectado con la Región norte del país | Posible ampliación de las instalaciones actuales | Derechos de las vías de las líneas de alta tensión | Oposición al tendido de líneas de alta tensión |

| AGUA | | | |
|---|---|--|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Cuenta con red de agua potable pública. | Viviendas con fácil abastecimiento de agua potable. | Áreas del sector sin red de agua potable pública. | Viviendas que no cuentan con la conexión de agua potable. |
| Red de agua con tuberías de 3", 4" y 6", en su mayoría de 4" como en la avenida Mansiche. | posible ampliación de la red hacia sectores con falta de abastecimiento | Desnivel negativo de las fuentes de abastecimiento | Fugas en el sistema |

| | | | |
|-----------------------|--|--------------------------------------|---------------------|
| Buena calidad de agua | Ampliación de la capacidad de las redes existentes | La demanda no se cubre a largo plazo | Desperdicio de agua |
|-----------------------|--|--------------------------------------|---------------------|

| DESAGUE | | | |
|--|--|--|--|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Cuenta con red de desagüe. | Viviendas con red de desagüe. | Áreas del sector sin red de desagüe. | Viviendas que no cuentan con la conexión de desagüe. |
| Adecuada distribución de los pozos y redes | Ampliación de la capacidad de la red existente | Lejanía de las plantas de tratamiento | Asentamientos humanos irregulares que sobrecargan el sistema |
| Reglamentación adecuada para la evacuación de desechos | Implementar nuevas plantas de tratamiento | Falta de conciencia cívica en el adecuado uso de los sistemas de desagüe | Plantas de tratamiento de capacidad insuficiente a largo plazo |

| ALUMBRADO PUBLICO | | | |
|---|--|--|---|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Líneas de transmisión de 220 kb y de 138 kv. | Viviendas que cuentan con red de luz pública. | Áreas del sector sin red de media tensión. | Viviendas que no cuentan con red de luz pública. |
| Mantenimiento periódico de equipos de iluminación | Proporcionar el servicio de alumbrado con tecnologías de vanguardia en eficiencia energética | Las condiciones físicas de la mayoría de las luminarias no aseguran la eficiencia energética | Vandalismo o caídas de energía que impidan cubrir al 100% el servicio |

| AREAS DE CONFLICTO VEHICULAR | | | |
|---|---|--|--|
| Fortalezas | Oportunidades | Debilidades | Amenazas |
| Áreas sin conflicto vehicular. | Descongestionamiento vehicular. | Áreas del sector con conflicto vehicular. | Congestionamiento y caos vehicular, contaminación auditiva y atmosférica. |
| Se encuentran ejes viales en reestructuración | Posibilidad de estructuración concertada. | Tiempos de recorrido elevados en comparación con las distancias de desplazamiento. | Alrededor del 60% de los tiempos totales de traslado corresponden a demoras causadas por semáforos y congestión de tránsito. |

| | | | |
|--|--|---|---|
| Disposición de las autoridades para mejorar el sistema | Estructuración de un sistema integral metropolitano de transporte público que ingrese al sector. | Dificultad para ampliar las vías o construir enlaces. | Incremento acelerado del parque vehicular. |
| Amplia Oferta de Tranposte publico | Nuevas vialidades en la zona urbanizable. | No contar con paradas o bahías especiales para los autobuses o taxis. | Dificultad de apertura o continuación de nuevas vialidades. |

5. Cuestionario aplicado a la población de Muestra.

| OPCIONES | DESCRIPCIÓN | SI | No |
|----------|---|----|----|
| A | Mejoramiento y ampliación de las áreas verdes y equipamiento urbano | | |
| B | Cambio en el perfil urbano | | |
| C | Integración en la zona | | |
| D | Aumento de seguridad de la zona | | |
| E | Optimización del espacio urbano | | |
| F | Renovación del espacio urbano | | |