

**UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO**  
**ESCUELA DE POSGRADO**  
**MAESTRIA EN CIENCIAS CON MENCIÓN EN ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**



**La vivienda progresiva como configurador de urbanidad barrial,  
en el AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores  
en el distrito de José Leonardo Ortiz - Chiclayo**

## **TESIS**

**Presentada para optar el Grado Académico de  
Maestro en Ciencias con mención en Ordenamiento Territorial y  
Desarrollo Urbano**

**Investigador:  
Bach. Justiniano Irigoin Delgado**

**Asesor:  
Dra. Carla Rosario Escalante Medina**

**Lambayeque, 2024**

La vivienda progresiva como configurador de urbanidad barrial, en el AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz - Chiclayo



---

Bach. Justiniano Irigoien Delgado  
Autor

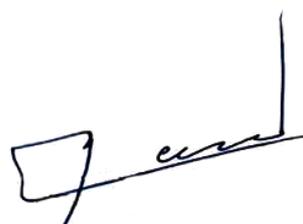


---

Dra. Carla Rosario Escalante Medina  
Asesor

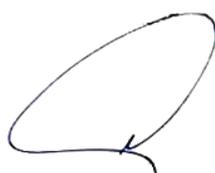
Tesis presentada a la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo para optar el Grado Académico de Maestro en Ciencias con mención en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Aprobado por:



---

Dr. Anibal Quintín Cáceres Narrea  
Presidente del jurado



---

Dr. Edgardo Pedro Rodolfo Arbulú Chereque  
Secretario del jurado



---

Mag. Jannyna Beatriz Bernilla Gonzáles  
Vocal del jurado

Lambayeque, 2024

## Informe de similitud

### LA VIVIENDA PROGRESIVA COMO CONFIGURADOR DE URBANIDAD BARRIAL, EN EL AA.HH. RAMIRO PRIALÉ Y UPIS MIRAFLORES EN EL DISTRITO DE JOSÉ LEONARDO ORTIZ - CHICLAYO

#### INFORME DE ORIGINALIDAD

|                     |                     |               |                         |
|---------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| <b>9%</b>           | <b>8%</b>           | <b>2%</b>     | <b>2%</b>               |
| INDICE DE SIMILITUD | FUENTES DE INTERNET | PUBLICACIONES | TRABAJOS DEL ESTUDIANTE |

#### FUENTES PRIMARIAS

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>oa.upm.es</b><br>Fuente de Internet  | <b>1%</b> |
| <b>2</b> | <b>Submitted to Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo</b><br>Trabajo del estudiante   | <b>1%</b> |
| <b>3</b> | <b>revistas.ubiobio.cl</b><br>Fuente de Internet  | <b>1%</b> |
| <b>4</b> | <b>scielo.conicyt.cl</b><br>Fuente de Internet  | <b>1%</b> |
| <b>5</b> | <b>José Miguel Santos Preciado. "Pautas para la medición de la estructura de la ciudad actual, en el marco del modelo urbano disperso, utilizando el catastro de urbana. Aplicación al municipio suburbano de Getafe, Madrid", Ciencias Espaciales, 2015</b><br>Publicación | <b>1%</b> |

[repositorio.unprg.edu.pe](http://repositorio.unprg.edu.pe)



Carla Rosario Escalante Medina  
DNI: 16721819  
ASESORA

|    |  |      |
|----|--|------|
| 18 | tesis.ipn.mx<br>Fuente de Internet   | <1 % |
| 19 | Guzmán Ramírez Alejandro. "Contextualidad urbana : la relación del elemento arquitectónico con su ambiente : caso de estudio la ciudad de León, Guanajuato", TESIUNAM, 2015<br>Publicación | <1 % |
| 20 | www.discsupersite.com<br>Fuente de Internet  | <1 % |
| 21 | Submitted to Universidad Cesar Vallejo<br>Trabajo del estudiante   | <1 % |
| 22 | journals.openedition.org<br>Fuente de Internet   | <1 % |

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias &lt; 15 words

Excluir bibliografía

Activo



Carla Rosario Escalante Medina  
DNI: 16721819  
ASESORA



## Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Justiniano Irigoin Delgado  
Título del ejercicio: TESIS  
Título de la entrega: LA VIVIENDA PROGRESIVA COMO CONFIGURADOR DE URBAN...  
Nombre del archivo: 0\_Informe\_de\_Tesis-EPG-UNPRG-VPUB-JID-MM23.pdf  
Tamaño del archivo: 4.61M  
Total páginas: 106  
Total de palabras: 23,487  
Total de caracteres: 119,881  
Fecha de entrega: 15-jun.-2023 09:24a. m. (UTC-0500)  
Identificador de la entre... 2116662602



Derechos de autor 2023 Turnitin. Todos los derechos reservados.

Carla Rosario Escalante Medina  
DNI: 16721819  
ASESORA

## Constancia de originalidad



### ANEXO 01

#### CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Yo, **Carla Rosario Escalante Medina**, asesora de tesis, del estudiante Justiniano Irigoín Delgado  
Titulada:

**LA VIVIENDA PROGRESIVA COMO CONFIGURADOR DE URBANIDAD BARRIAL,  
EN EL AA.HH. RAMIRO PRIALÉ Y UPIS MIRAFLORES EN EL DISTRITO DE JOSÉ  
LEONARDO ORTIZ - CHICLAYO**

luego de la revisión exhaustiva del documento constato que la misma tiene un índice de similitud de 9% verificable en el reporte de similitud del programa Turnitin.

La suscrita analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Lambayeque, 15 de junio del 2023

.....  
Carla Rosario Escalante Medina  
DNI: 16721819  
ASESORA

Se adjunta:

Resumen del Reporte *(Con porcentaje y parámetros de configuración según lo establecido resolución 659-2020-R Guía uso Turnitin UNPRG)*

Recibo digital

## Acta de sustentación

## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

058

Siendo las 12:00 horas del día Doce (12) de Enero del año Dos Mil Veinticuatro (24) en la Sala de Sustentación de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque, se reunieron los miembros del Jurado designados mediante Resolución N° 013-2022-EPG de fecha 10 Enero 2022 conformado por:

|   |                |
|---|----------------|
| DR. ANIBAL QUINTIN CASARES NARRERA      | PRESIDENTE (A) |
| DR. LEONARDO FOMBO ROSARIO ARBUN CHAVEZ | SECRETARIO (A) |
| MG. JANNYNA BEATRIZ BERNINA GONZALES    | VOCAL          |
| DRA. CARLA ROSARIO ESCALANTE MERAINA    | ASESOR (A)     |

Con la finalidad de evaluar la tesis titulada LA VIVIENDA PROGRESIVA COMO CONFIGURADOR DE UNIDAD BARRIAL, EN EL ALT RANCHO PRINCE Y UPLS MIRAFLORES EN EL DISTRITO DE JOSE LEONARDO ORTIZ CHIERZO

presentado por el (la) Tesista JUSTINIANO TRISÓN DELGADO

sustentación que es autorizada mediante Resolución N° 021-2024-EPG de fecha 10 Enero 2024

El Presidente del jurado autorizó del acto académico y después de la sustentación, los señores miembros del jurado formularon las observaciones y preguntas correspondientes, las mismas que fueron absueltas por el (la) sustentante, quien obtuvo 18 puntos que equivale al calificativo de MUY BUENO

En consecuencia el (la) sustentante queda apto (a) para obtener el Grado Académico de:

IMPUESTO EN CIUDADAS CON MENCION EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Siendo las 13:00 horas del mismo día, se da por concluido el acto académico, firmando la presente acta.

  
PRESIDENTE  
VOCAL

  
SECRETARIO  
ASESOR

### **Declaración jurada de originalidad**

Yo, Justiniano Irigoín Delgado investigador principal, y Carla Rosario Escalante Medina, asesor del trabajo de investigación “LA VIVIENDA PROGRESIVA COMO CONFIGURADOR DE URBANIDAD BARRIAL, EN EL AA.HH. RAMIRO PRIALÉ Y UPIS MIRAFLORES EN EL DISTRITO DE JOSÉ LEONARDO ORTIZ - CHICLAYO”, declaramos bajo juramento que este trabajo no ha sido plagiado, ni contiene datos falsos. En caso se demostrara lo contrario, asumo responsablemente la anulación de este informe y por ende el proceso administrativo a que hubiere lugar. Que puede conducir a la anulación del título o grado emitido como consecuencia de este informe.

Lambayeque, Enero 2024

Nombre del investigador (es): Bach. Justiniano Irigoín Delgado

Nombre del asesor: Dra. Carla Rosario Escalante Medina

## **Dedicatoria**

A Alejandro, por su absoluta determinación

A Catalina, por su inconmensurable amor

## **Agradecimiento**

A todos los colaboradores que, de alguna manera, han sido parte fundamental de este proyecto de investigación. Gracias por cada uno de sus valiosos aportes, los cuales han sido esenciales para alcanzar el resultado final.

## Índice General

|   |       |
|---|-------|
| Informe de similitud .....                    | iii   |
| Constancia de originalidad .....              | vi    |
| Acta de sustentación .....                    | vii   |
| Declaración jurada de originalidad.....       | viii  |
| Dedicatoria.....                              | ix    |
| Agradecimiento .....                          | x     |
| Índice General.....                           | xi    |
| Índice de Tablas.....                         | xiii  |
| Índice de Figuras .....                       | xv    |
| Índice de Anexos .....                        | xviii |
| Resumen .....                                 | xix   |
| Abstract.....                                 | xx    |
| Introducción.....                             | 21    |
| Capítulo I.      Diseño Teórico .....         | 25    |
| 1.1    Antecedentes de la Investigación ..... | 25    |
| 1.2    Base Teórica.....                      | 27    |
| 1.3    Definiciones Conceptuales .....        | 34    |
| 1.4    Operacionalización de Variables.....   | 37    |
| 1.5    Hipótesis.....                         | 38    |
| Capítulo II.    Métodos y Materiales .....    | 39    |
| 2.1    Tipo de Investigación .....            | 39    |
| 2.2    Método de Investigación .....          | 39    |

|                                 |  |     |
|---------------------------------|--|-----|
| 2.3                             | Diseño de Contrastación.....   | 40  |
| 2.4                             | Población, Muestra y Muestreo.....   | 40  |
| 2.5                             | Técnicas, Instrumentos, Equipos y Materiales de Recolección de Datos ..... | 40  |
| 2.6                             | Procesamiento y Análisis de Datos .....                                    | 41  |
| Capítulo III. Resultados.....   |  | 42  |
| 3.1                             | Delimitación del área de estudio .....                                     | 42  |
| 3.2                             | Dimensión edificatoria: transformación edificatoria.....                   | 45  |
| 3.2.1                           | Consolidación edificatoria .....   | 45  |
| 3.2.2                           | Cambios tipológicos .....  | 55  |
| 3.3                             | Dimensión urbana: Transformación urbana.....                               | 61  |
| 3.3.1                           | Definición de la calle .....   | 61  |
| 3.3.2                           | Tejidos urbanos.....   | 67  |
| 3.3.3                           | Limpieza pública y ornato .....  | 77  |
| 3.3.4                           | Áreas verdes y Espacio público .....                                       | 84  |
| 3.4                             | Dimensión morfológica: Espacios sociales.....                              | 90  |
| 3.4.1                           | Espacios intermedios .....   | 90  |
| 3.5                             | Dimensión humana: Relaciones Sociales.....                                 | 97  |
| 3.5.1                           | Condicionantes poblacionales.....  | 97  |
| 3.5.2                           | Redes de proximidad .....  | 105 |
| Capítulo IV. Discusión .....    |  | 116 |
| Conclusiones.....               |  | 124 |
| Recomendaciones .....           |  | 127 |
| Referencias Bibliográficas..... |  | 128 |
| Anexos.....                     |  | 134 |

## Índice de Tablas

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| Tabla 1:  | Operacionalización de variables de la investigación.....                                  | 37 |
| Tabla 2:  | Sectorización área de estudio.....  | 43 |
| Tabla 3:  | Escala de medición - Consolidación Edificatoria.....                                      | 45 |
| Tabla 4:  | Consolidación Edificatoria - Sector 2013.....   | 47 |
| Tabla 5:  | Consolidación Edificatoria - Sector 2023.....   | 48 |
| Tabla 6:  | Consolidación Edificatoria – Resultados .....   | 54 |
| Tabla 7:  | Escala de medición - Cambios Tipológicos.....   | 55 |
| Tabla 8:  | Cambios Tipológicos - Sector 2023.....  | 57 |
| Tabla 9:  | Cambios Tipológicos – Resultados.....   | 60 |
| Tabla 10: | Escala de medición - Definición de la calle.....  | 61 |
| Tabla 11: | Definición de la Calle - Sector 2023.....   | 63 |
| Tabla 12: | Definición de la Calle – Resultados.....  | 66 |
| Tabla 13: | Escala de medición - Tejidos Urbanos.....   | 67 |
| Tabla 14: | Tejidos Urbanos - Sector 2023.....  | 70 |
| Tabla 15: | Tejidos Urbanos – Resultados.....   | 76 |
| Tabla 16: | Escala de medición – Limpieza pública y ornato.....                                       | 79 |
| Tabla 17: | Producción semanal de Residuos Sólidos Domiciliarios (RSD) –<br>Sector 2023.....          | 78 |
| Tabla 18: | Índices diarios y semanales de Residuos Sólidos Domiciliarios (RSD) –<br>Sector 2023..... | 80 |
| Tabla 19: | Limpieza pública y ornato – Resultados.....   | 83 |
| Tabla 20: | Escala de medición – Áreas Verdes y Espacio Público.....                                  | 84 |
| Tabla 21: | Cuantificación de Áreas Verdes – Sector 2023.....   | 86 |

|           |   |     |
|-----------|---|-----|
| Tabla 22: | Áreas Verdes y Espacio Público – Resultados.....                              | 89  |
| Tabla 23: | Escala de medición - Espacios Intermedios.....                                | 90  |
| Tabla 24: | Espacios Intermedios - Sector 2023.....                                       | 92  |
| Tabla 25: | Espacios Intermedios – Resultados.....  | 96  |
| Tabla 26: | Escala de medición – Condicionantes Poblacionales.....                        | 97  |
| Tabla 27: | Composición Poblacional - Sector 2023.....                                    | 99  |
| Tabla 28: | Condicionantes poblacionales representadas en la “casa” –<br>Sector 2023..... | 99  |
| Tabla 29: | Composición Poblacional – Resultados.....                                     | 104 |
| Tabla 30: | Escala de medición - Redes de Proximidad.....                                 | 105 |
| Tabla 31: | Redes de Proximidad - Viviendas comercio.....                                 | 107 |
| Tabla 32: | Redes de Proximidad - Viviendas taller.....                                   | 107 |
| Tabla 33: | Redes de Proximidad – IEP Horacio Zevallos .....                              | 107 |
| Tabla 34: | Redes de Proximidad – Resultados.....   | 115 |

## Índice de Figuras

|            |   |    |
|------------|---|----|
| Figura 1:  | Esquema de investigación.....   | 39 |
| Figura 2:  | Ubicación área de estudio - AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores.....         | 44 |
| Figura 3:  | Sectorización con fines de investigación 2023.....                              | 44 |
| Figura 4:  | Mapa de Consolidación Edificatoria - Sector 2013.....                           | 48 |
| Figura 5:  | Mapa de Consolidación Edificatoria - Sector 2023.....                           | 48 |
| Figura 6:  | Proceso de transformación progresiva de la vivienda.....                        | 50 |
| Figura 7:  | Casa Inicial en la etapa de Expansión – 2002 .....                              | 51 |
| Figura 8:  | Casa Inicial en la etapa de Densificación interna horizontal – 2009 .....       | 51 |
| Figura 9:  | Densificación de la vivienda e Intensidad de ocupación del suelo urbano...52    |    |
| Figura 10: | Morfología edificatoria y urbana en el sector en consolidación.....             | 52 |
| Figura 11: | Mapa de Escalas de Agregación - Sector 2023.....                                | 57 |
| Figura 12: | Vivienda comercio en etapa inicial, comercio a escala vecinal.....              | 59 |
| Figura 13: | Vivienda comercio, bodega de escala barrial.....                                | 59 |
| Figura 14: | Mapa de Definición de la Calle - Sector 2023.....                               | 63 |
| Figura 15: | Subdivisión y su impacto en el incremento de ingresos desde la calle.....       | 65 |
| Figura 16: | Acumulación de lotes en diferentes vías y la doble entrada.....                 | 65 |
| Figura 17: | Mapa de Tejidos Urbanos - Sector 2023.....                                      | 70 |
| Figura 18: | Proceso de agregación de usos públicos<br>y adopción de funciones urbanas ..... | 71 |
| Figura 19: | La vivienda como célula del tejido residencial inicial.....                     | 72 |
| Figura 20: | La vivienda y la interacción entre usos privados y públicos.....                | 72 |
| Figura 21: | La vivienda adopta funciones urbanas y proporciona servicios terciarios...73    |    |

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| Figura 22: | Tejido urbano disperso y extensivo - Casa Huerto UPIS Miraflores.....                            | 75  |
| Figura 23: | Tejido urbano compacto e intensivo - Bodega en el PJ. Ramiro Prialé.....                         | 75  |
| Figura 24: | Mapa de Limpieza Pública y Ornato - Sector 2023.....   | 80  |
| Figura 25: | Punto de acumulación de basura en la Avenida Chiclayo.....                                       | 81  |
| Figura 26: | Acopio de residuos sólidos domiciliarios (RSD) en vivienda.....                                  | 81  |
| Figura 27: | Mapa de Áreas Verdes – Sector 2023.....  | 86  |
| Figura 28: | La vivienda fundacional contribuye a las áreas verdes<br>mediante la plantación de árboles ..... | 88  |
| Figura 29: | Parque sin árboles, priorizado para equipamiento deportivo.....                                  | 88  |
| Figura 30: | Mapa de Espacios Intermedios – Sector 2023.....  | 92  |
| Figura 31: | Incursión de usos públicos: calle continuada.....  | 94  |
| Figura 32: | Extensión de usos públicos: calle ocupada.....   | 94  |
| Figura 33: | El uso público y la interacción social .....   | 95  |
| Figura 34: | Diagrama Nolli: Reconfiguración del borde público privado.....                                   | 95  |
| Figura 35: | Actividades rurales preexistentes antes del asentamiento en 1984.....                            | 101 |
| Figura 36: | La casa fundacional como unidad social comunitaria.....  | 101 |
| Figura 37: | La hibridación entre la vida cotidiana y productiva de la sociedad urbana...                     | 102 |
| Figura 38: | Mapa de la “casa” como expresión social – Sector 2023.....                                       | 102 |
| Figura 39: | Confluencias y relaciones de proximidad en espacios intermedios<br>de la vivienda.....           | 109 |
| Figura 40: | Relaciones de proximidad en una casa que funciona como cochera.....                              | 110 |
| Figura 41: | Relaciones de proximidad en una vivienda taller.....   | 110 |
| Figura 42: | Trayectorias hacia la puerta de ingreso de la IEP Horacio Zevallos,,,                            | 111 |

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| Figura 43: | Encuentro social de vecinos a la salida de la IE Horacio Zevallos..... | 111 |
| Figura 44: | Concentración de estudiantes en la bodega del barrio.....              | 112 |
| Figura 45: | Redes de proximidad generadas por usos complementarios al colegio..... | 112 |
| Figura 46: | El paradero del sector, nodo de trayectorias y salida .....            | 113 |
| Figura 47: | Mapa de Redes de proximidad en hora punta – Sector 2023 .....          | 113 |

## Índice de Anexos

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| Anexo 1: | Datos Básicos del Problema.....           | 133 |
| Anexo 2: | Instrumentos de Recolección de Datos..... | 134 |
| Anexo 3: | Tabulación de Datos.....                  | 138 |
| Anexo 4: | Time laps.....                            | 150 |
| Anexo 5: | Análisis Atlas.ti.....                    | 159 |
| Anexo 6: | Base de Datos Geo Llacta.....             | 160 |

## Resumen

Los primeros asentamientos informales en la ciudad de Chiclayo surgieron en condiciones de precariedad y pobreza; sin embargo, con el paso del tiempo, se han transformado en barrios relativamente integrados a la ciudad y con un considerable nivel de consolidación y urbanidad, teniendo a la vivienda como la pieza clave de su desarrollo.

El propósito de la investigación fue determinar la influencia de la vivienda progresiva en la urbanidad barrial en el AA.HH. Ramiro Prialé y la UPIS Miraflores, en el distrito de José Leonardo Ortiz, Chiclayo. Para lograr este objetivo, se empleó un diseño de investigación no experimental, descriptiva y correlacional, utilizando un enfoque cualitativo basado en fichas de observación de campo para analizar las viviendas del sector.

Los resultados de la investigación se obtuvieron tras evaluar nueve indicadores que midieron la consolidación edificatoria, los cambios tipológicos en las viviendas, la definición de la calle, los tejidos urbanos, la limpieza pública, las áreas verdes, los espacios intermedios, las condicionantes poblacionales y las redes de proximidad. Estos indicadores permitieron identificar transformaciones físicas y sociales en la vivienda progresiva que son determinantes para que el sector evolucione hacia un barrio consolidado, con complementariedad de servicios y relaciones de proximidad que favorecen el desarrollo de actividades urbanas.

Se concluye que la vivienda progresiva influye en la urbanidad barrial en el AA.HH. Ramiro Prialé y la UPIS Miraflores a través de la transformación edificatoria por funciones agregadas (TEFA), actuando como un soporte clave para la interacción social. Al ceder sus espacios intermedios a la ciudad, la vivienda reconfigura su borde público-privado, convirtiéndolo en un espacio social que promueve prácticas que intensifican las relaciones entre los vecinos y, en consecuencia, fortalecen la urbanidad barrial.

**Palabras Claves:** Ciudad popular, Vivienda progresiva, Transformación edificatoria, Funciones agregadas, Urbanidad barrial.

## **Abstract**

The first informal settlements in the city of Chiclayo emerged in conditions of precariousness and poverty; however, with the passage of time, they have been transformed into neighborhoods relatively integrated into the city and with a considerable level of consolidation and urbanity, with housing as the key to their development.

The purpose of the research was to determine the influence of progressive housing on neighborhood urbanity in the AA.HH. Ramiro Prialé and the UPIS Miraflores, in the district of José Leonardo Ortiz, Chiclayo. To achieve this objective, a non-experimental, descriptive and correlational research design was employed, using a qualitative approach based on field observation sheets to analyze the dwellings in the sector.

The results of the research were obtained after evaluating nine indicators that measured building consolidation, typological changes in housing, street definition, urban fabric, public cleanliness, green areas, intermediate spaces, population conditions and proximity networks. These indicators made it possible to identify physical and social transformations in progressive housing that are determinant for the sector to evolve towards a consolidated neighborhood, with complementary services and proximity relations that favor the development of urban activities.

It is concluded that progressive housing influences neighborhood urbanity in the AA.HH. Ramiro Prialé and the UPIS Miraflores through the building transformation by aggregate functions (TEFA), acting as a key support for social interaction. By yielding its intermediate spaces to the city, the housing reconfigures its public-private border, turning it into a social space that promotes practices that intensify relations between neighbors and, consequently, strengthen neighborhood urbanity.

**Key words:** Popular city, Progressive housing, Building transformation, Aggregate functions, Neighborhood urbanity.

## **Introducción**

En el Perú, a partir de la segunda mitad del siglo pasado, se produjo una masiva migración rural-urbana que aceleró el proceso de urbanización, el cual se acentuó en los años setenta, cuando se pasó de tener un 47.4% a un 59.4% de la población viviendo en ciudades (INEI, 2001). Esta migración fue consecuencia, entre otros factores estructurales, de las desigualdades existentes entre las áreas rurales y urbanas, ya que las zonas urbanas presentaban mejores oportunidades de trabajo y acceso a servicios educativos (Burga, 2006). Este desplazamiento hacia las ciudades, que tuvo a Lima como centro de la migración y modelo de crecimiento urbano, comenzó a configurar la nueva ciudad (popular) peruana, caracterizada principalmente por su descontrolada expansión horizontal, con una agregación constante de áreas urbanas informales, unas más antiguas que otras, pero siempre reconocibles en relación a su momento fundacional y al proceso de consolidación en el que se encuentran (Barreda, 2004).

Para los años ochenta, estas dinámicas urbanas se replicaron en las ciudades del interior del país, lo que se evidenció en el acelerado crecimiento de la ciudad de Chiclayo, que aumentó en 134% su población y en 135% su área de expansión urbana durante el periodo 1972-1993. La población pasó de 178,705 habitantes a 419,569 habitantes, con una tasa de crecimiento de 3.3, muy superior al 2.9 de Lima para el mismo periodo (Rosner, 2000).

Esto quiere decir que, como sucedió en casi todas las ciudades peruanas, la migración fue el factor desencadenante del crecimiento urbano informal de Chiclayo. Para 1986, la ciudad integraba en su superficie urbana 54 barriadas con 27,866 nuevos habitantes (Matos, 1991). Esta situación se incrementó en los años siguientes, ya que para 1988, el 15.69% de la población urbana era de origen migrante, y en 1993, más de la mitad de la población, es decir, el 50.1% de la población urbana, provenía de regiones aledañas, mayoritariamente asentadas en la periferia urbana de las zonas norte y oeste de la ciudad (Rosner, 2000).

El sector de estudio, el P.J. Ramiro Prialé y la UPIS Miraflores, forma parte de esos asentamientos informales producto de la expansión descontrolada que han quedado inmersos en la trama urbana de la ciudad. Su proceso de consolidación se ha desarrollado durante más de tres décadas al margen de cualquier planificación, siendo autorregulado por las dinámicas generadas a partir de la vivienda y su constante transformación. Según Sáenz (2010), esto se debe a que en las periferias urbanas los habituales procesos de planificación se han invertido desde la pequeña escala a la más grande. A medida que la vivienda crece y adopta funciones urbanas según las necesidades de sus habitantes, el barrio se densifica y transforma, y esta asociación otorga a la ciudad popular su particular capacidad para evolucionar.

Precisamente, en este sector se observó un constante proceso de cambios en la vivienda, asociado en gran medida a la incorporación de usos productivos para complementar la actividad residencial. Esto se evidenció cuando en la Av. Chiclayo aparecieron comercios de escala sectorial que sirven también a los sectores vecinos, como ferreterías, pollerías, farmacias, boticas y un colegio inicial. En la Prolongación Mariano Cornejo se encuentran colegios privados, restaurantes, bodegas y bazares. En la Av. Perú y la Av. Tacna surgen otras actividades productivas, más ligadas a talleres metálicos, talleres de motos, carpinterías, fábricas de carrocerías y fábricas de sal. En las calles locales se encuentran pequeños comercios, como bodegas, bazares, librerías, peluquerías y servicios técnicos. De la misma manera, se observó una mayor concentración y diversificación de establecimientos comerciales cerca del área de acceso a ambos asentamientos, entre la Av. Chiclayo y la Av. Perú, siendo común la ocupación de la calle como ampliación de los usos productivos y de la interacción de sus habitantes.

Paralelamente a esta transformación urbana, la vivienda adquiere características singulares de crecimiento progresivo, que se evidencian en cambios físicos y funcionales. La casa cambia en relación a su intensidad de edificación, desde una casa de adobe a una de concreto armado;

o cambia su tipología, convirtiéndose en tienda, taller, huerto o colegio. En relación a la lotización, cambia desde la subdivisión a la acumulación; en cuanto a su carácter, se adapta por sus usos agregados, sean rurales o urbanos; y en cuanto a su escala, varía según el alcance de sus servicios, ya sean celulares, vecinales, barriales o sectoriales/urbanos. Asimismo, las viviendas con usos agregados actúan como puntos de encuentro que potencia la interacción social. En calles con mayor concentración de establecimientos, también se incrementan las posibilidades de interacción entre sus habitantes y el desarrollo de actividades urbanas.

En ese sentido, la investigación abarca la estrecha relación existente entre el crecimiento progresivo de la vivienda y el proceso de consolidación urbana, así como su influencia en la generación de vínculos sociales y la urbanidad barrial. A través de preguntas iniciales como: ¿qué transformaciones mutuas sufren la vivienda progresiva y la ciudad popular? ¿qué relación hay entre la casa, la ciudad y las relaciones sociales de las personas que la habitan? El problema de la investigación quedó definido por la siguiente interrogante: ¿de qué manera influye la vivienda progresiva como configurador de urbanidad barrial en el sector AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz - Chiclayo? Para resolverlo, se tiene como objetivo general:

- Determinar la influencia de la vivienda progresiva en la urbanidad barrial, en el AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz – Chiclayo.

Siendo los objetivos específicos:

- Analizar la transformación edificatoria para conocer los cambios tipológicos de la vivienda progresiva en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz– Chiclayo.
- Determinar la transformación urbana generada por la vivienda progresiva para entender el proceso de conformación de los tejidos urbanos en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz – Chiclayo.

- Identificar los espacios sociales en la vivienda progresiva que permita reconocer el borde urbano edificatorio en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz – Chiclayo.
- Establecer la relación entre los espacios de proximidad y su influencia en las actividades urbanas de los habitantes en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz – Chiclayo.

La investigación se justifica porque se ha estudiado la vivienda progresiva como indicador de la urbanidad barrial en la ciudad de Chiclayo. Adquiere relevancia por ser un estudio realizado en una ciudad del interior del país, lo cual permite indagar en realidades urbanas diferentes a las de Lima y sus barriadas, que son las más estudiadas. Por lo tanto, la investigación aporta un nuevo enfoque relacionado con la vivienda progresiva como unidad física y espacial de las relaciones sociales en la ciudad popular, lo cual a su vez genera la urbanidad barrial.

La estructura de la investigación se desarrolla a partir de dos variables: la vivienda progresiva constituye la categoría de análisis para la dimensión edificatoria y urbana, mientras que la urbanidad barrial lo es para la dimensión morfológica y humana. Así, el presente trabajo se divide en nueve aspectos que sintetizan los principales hallazgos y permiten extraer conclusiones a través de su comparativa. En lo que respecta a la vivienda progresiva, se evalúan los siguientes indicadores: consolidación edificatoria, cambios tipológicos, definición de la calle, tejidos urbanos, limpieza pública y áreas verdes. En relación con la urbanidad barrial, se analizan como indicadores los espacios intermedios, las condicionantes poblacionales y las redes de proximidad. Luego se procede a la discusión para validar los resultados obtenidos con investigaciones similares. Finalmente, en base a los resultados discutidos, se concluye y se ofrecen algunas recomendaciones.

## **Capítulo I. Diseño Teórico**

### **1.1 Antecedentes de la Investigación**

Se procede a realizar una revisión de documentos de investigación, tesis doctorales y de maestría relacionados con los temas de Ciudad Progresiva, Asentamientos Informales, Borde Público/Privado y Urbanidad, con el fin de entender el estado del arte, el marco conceptual, los lineamientos y las posturas teóricas actuales.

Reaño (2019) en su tesis de maestría “Génesis y prospección de las escalas barriales como modelo para los conjuntos residenciales en Chiclayo” determina las transformaciones de los espacios de escala barrial y los diferentes tipos de configuración para los conjuntos residenciales de media altura / media densidad del distrito de Chiclayo. En el análisis se incorporan los criterios de influencia en el espacio público de los conjuntos: poco arbolado, mayor red viaria vehicular sobre la peatonal, desequilibrio entre el área edificada y las áreas verdes, poca diversidad de usos complementarios a la vivienda y una desconexión con la ciudad. Como conclusión propone estrategias para enfrentar las problemáticas actuales y poner en valor el espacio barrial, las áreas verdes, fomentar el comercio barrial y los espacios lúdicos y culturales, permitiendo fortalecer el sentido de permanencia en sus habitantes.

Cuenca (2019) en su tesis doctoral “Caracterización de la periferia urbana latinoamericana andina - caso Quito”. Analiza la complejidad de la ciudad Latinoamericana en sus definiciones físicas, económicas y sociales, desde la perspectiva de Quito, evaluando sus dos tipos de asentamiento: la ciudad formal y la ciudad informal. Se replantea el problema de la ciudad informal, asociado siempre a su sistema estructural y la conectividad entre sus partes, y orienta su investigación a la morfología exterior, la cohesión social, o el grado de desarrollo urbano, no como características independientes, sino más bien, como consecuencias directas de las relaciones espaciales físicas y sociales del modelo urbano de Quito.

Guzmán (2016), en su artículo “Propuesta metodológica para el análisis del borde público-privado dentro del contexto urbano”, concibe a la ciudad como un lugar, un hecho material y social, que representa en su contexto la proyección cultural de su sociedad y es el resultado de la transformación colectiva de su ambiente. El autor establece un marco metodológico de análisis del borde público-privado entre las esferas socio espaciales, identifica los fenómenos y funciones que lo configuran como espacio intermedio y lugar de encuentro, lo que permite entender las dinámicas urbanas en su contexto urbano. La investigación dirige su atención a la configuración de este espacio borde entre los espacios abiertos de uso público y los espacios arquitectónicos de uso privado, para proponer una herramienta que facilite el análisis e interpretación de nuestros contextos urbanos desde un enfoque socio-espacial.

Sáez (2015) en su investigación doctoral “La Ciudad Progresiva una lectura de los Asentamientos Humanos de Lima”, enfoca su estudio en aspectos de la ciudad informal, espontánea o popular y las miradas sobre las ciudades contemporáneas manifestando ideas sobre una nueva forma de planificación más versátil, capaz de evolucionar en el tiempo, más cerca de los procesos de los habitantes y más habitable. Considera a la ciudad progresiva como tema central, busca entender a Lima, la gran ciudad, desde la dicotomía formal e informal, analiza su evolución y la de sus barrios informales, demuestra que los patrones materializados en sus diversos asentamientos humanos, presentan variaciones a nivel de: trazados urbanos, espacios intermedios, preexistencias, pero siempre bajo parámetros comunes: el lugar, el suelo, la casa y sus vínculos con el espacio público, para la configuración de esta nueva ciudad popular.

## **1.2 Base Teórica**

### **1.2.1 La ciudad popular en el Perú**

Para iniciar esta investigación, es necesario tener una mirada cercana al proceso de urbanización en el país. Hablar del crecimiento urbano en el Perú implica necesariamente referirse a su condición de ciudad popular, resultado de la incapacidad del Estado para implementar y hacer cumplir acciones de planificación adecuadas y proporcionar vivienda a las poblaciones carentes de recursos. Esta problemática se intensificó con el cambio de modelo económico en los años 90, que según Riofrío (1991), marcó la transición hacia la ciudad neoliberal y sus lógicas de mercado, las cuales prevalecen en la ciudad actualmente.

De este modo, la acción estatal se centró prioritariamente en la solución de la propiedad individual o el saneamiento de servicios básicos de forma fragmentada, dejando de lado los esfuerzos para construir la ciudad de manera integral desde lo público y colectivo. Se privilegió la acción sobre la propiedad privada del suelo y la vivienda como unidad de gestión y planificación urbana, sin considerar las dimensiones de la vida pública y obviando la complejidad multiescalar de la ciudad (Velarde, 2017).

Cabe mencionar, por otra parte, en relación al estudio y entendimiento de esta problemática, que uno de los temas preferidos en la investigación urbana en el Perú se ha desarrollado desde el análisis de la vivienda popular y su carácter progresivo (Turner, 1976), así como la configuración socioespacial en relación a las barriadas (Driant, 1991). Sin embargo, estos temas han sido discutidos principalmente desde la óptica de la gran ciudad capital, Lima, y su ciudad informal, con muy pocas aproximaciones a la realidad de las ciudades intermedias en el interior del país (Dammert Guardia, 2012).

Por consiguiente, esta investigación se centró en los procesos urbanos de producción social del hábitat popular en Chiclayo, desde el reconocimiento de la vivienda progresiva y su

sistema de relaciones, mediante el cual se construyen complejos tejidos urbanos que dotan de sentido de pertenencia a sus habitantes. Por una parte, se analizó la experiencia de urbanización progresiva como construcción familiar, la cual, capitalizada hoy en día, funciona como soporte para las nuevas generaciones de ocupantes (Ñiquen, 2017). Por otra parte, se evaluó los múltiples entramados de relaciones y conexiones que cotidianamente se tejen en la ciudad popular, otorgando urbanidad a sus pobladores (Soto, 2018).

### **1.2.2 La vivienda Progresiva y la forma colectiva**

La ciudad emerge como resultado de relaciones simultáneas entre espacios urbanos y privados que sustentan la actividad del colectivo social que la habita, adaptándose al contexto físico y buscando el bienestar e intercambio social de sus habitantes. Según reflexiona Cuenca (2019), citando a Maki (1964), una 'forma colectiva' se configura como una aglomeración de edificios que se mantienen unidos debido a una razón común que los estructura.

Precisamente, las ciudades populares latinoamericanas, en su génesis y crecimiento, invierten los procesos habituales de planificación, pasando de la edificación a la urbanización, en un urbanismo emergente donde la vivienda se constituye en el factor de transformación ligado a lo progresivo, a los espacios de transición y a los lugares de cambio (Sáez, 2015).

Cuando Granja (2017) reconstruye la "ciudad paso a paso" con el testimonio de sus habitantes, describe claramente este proceso emergente de transformación de la ciudad, donde la casa y la ciudad se suceden de manera simultánea. Salvo las tres primeras acciones secuenciales - invasión, toma de posesión y demarcación del lote con construcción precaria-, las siguientes etapas se alternan sin orden cronológico. El proceso se completa con la conformación de la traza, construcción de la casa definitiva, mediación de espacios intermedios con construcción de vecindades, hasta la formación de una comunidad. Estos procesos articulan acciones que

pertenecen a la escala familiar, con otras que dependen de la escala colectiva, dando forma resultante a la ciudad popular.

En ese mismo sentido, según Bazant (2004), la expansión y consolidación urbana constituyen un mismo proceso lineal e irreversible de crecimiento urbano. Este proceso implica la ocupación progresiva del suelo, desde lo rural a lo urbano, hasta alcanzar su máxima densificación. Además, incluye la construcción de unidades de vivienda que maximizan la ocupación del lote, la altura de edificación y la densidad habitacional.

Como se puede observar, el proceso de consolidación urbana está estrechamente relacionado con la vivienda de carácter progresivo, que funciona como soporte para la evolución familiar adaptándose al crecimiento de sus habitantes. Esta vivienda es autogestionada, construida por etapas y con la incorporación de diversos mecanismos de transformación a escala edificatoria, como patios, ocupación de retiros, escaleras exteriores y espacios intermedios (García-Huidrobo, 2008). Estos cambios tipológicos muestran a la vivienda en proceso, sin límites aún definidos, lo que en cierta medida implica "varias casas" en un mismo espacio, que han evolucionado con el propio usuario (Granja, 2017).

Dentro de ese orden de ideas, la unidad edificatoria se constituye en la expresión espacial de los procesos urbanos (Tarchópulos, 2003), y funciona como una vivienda/célula que configura los tejidos urbanos o constituye el edificio/píxel de una agrupación colectiva mayor (Sanz, 2014; Granja, 2017). Se puede afirmar entonces que la ciudad popular crece desde la dimensión edificatoria y su transformación, con agregaciones escalares que van desde la casa a la lotización, de la lotización al manzaneo y finalmente a la consolidación barrial.

Uno de los componentes clave para la transformación a escala de lotización es el trazado urbano, visible desde la demarcación inicial del lote con la casa precaria, que actúa como única referencia de calle en ausencia de veredas o pavimentos. También influyen el origen del asentamiento inicial y la fortaleza de su organización vecinal (Ramírez Corzo, 2017), así como

la topografía del terreno, que da lugar a estructuras de lotización en superficies planas y de loteo disperso en áreas con topografía complicada (Velarde, 2017). Estos patrones pueden ser fractales e irregulares o geométricos y regulares (Tarchópulos, 2003; Velarde, 2017), contribuyendo a una ciudad heterogénea y fragmentada (Bazant, 2004).

Otra particularidad relacionada con el manzaneo es la mutación de los lotes. Como advierte Loli (2017), la lotización con áreas muy pequeñas fortalece la desintegración. Para producir una forma más compacta y permeable de ciudad (Velarde, 2017), se requieren acciones de lotización acumulada, superlote (Loli, 2017), o 'texel' (Granja, 2017).

A escala de urbanización, Velarde (2017), citando a Takano y Tokeshi (2007), considera que la consolidación urbana responde a una línea temporal de satisfacción de necesidades urbanas. Esta comienza con el acceso a la vivienda y continúa con la provisión de servicios básicos como alumbrado público, pavimentación y la presencia de servicios públicos como salud, educación y transporte. Es común que la implementación de equipamientos y espacios públicos sea uno de los componentes finales del proceso de formación de la ciudad popular, e incluso en ocasiones estos nunca lleguen a ser iniciados.

Ante esta carencia de servicios, la transformación de la ciudad popular está asociada a los usos del suelo y a la agregación de funciones urbanas. Según Tarchópulos (2003), estas funciones van ocupando formas compatibles con la vivienda de manera espontánea, produciendo un límite urbano/edificatorio indeterminado. Esto se manifiesta como un espacio cedido o ampliado hacia la ciudad, disolviendo el límite entre los espacios públicos y privados, y potenciando los espacios intermedios como lugares de relaciones humanas.

### **1.2.3 Urbanidad barrial y las redes de proximidad**

La vida en las ciudades es esencialmente vida urbana, donde el uso del espacio público complementa la vida privada y sirve de escenario para las actividades urbanas (Jacob, 1961).

Asimismo, la experiencia de la urbanidad se define como el encuentro con otros en el espacio público que fomenta las prácticas sociales (Duhua, 2004). Medir el grado de urbanidad implica la integración urbana y la apropiación social (Mayorga, 2013). En este sentido, la ciudad popular y su espontaneidad representan de manera significativa la multiplicidad de funciones (Sáez, 2014) y las relaciones de conectividad interna (Cuenca, 2019) que la mantienen viva. Por una parte, al hablar de integración urbana nos referimos precisamente a la dimensión funcional de la ciudad. Según Sanz (2014), la ciudad popular en su proceso de consolidación va agregando progresivamente los servicios urbanos deficitarios. Es la vivienda/célula la que asume estas funciones dentro de los tejidos urbanos, ya sean urbanos, productivos, terciarios, sociales o ambientales, confiriéndole dinamismo y capacidad para evolucionar como una forma colectiva integrada.

Como se mencionó anteriormente, este fenómeno se puede corroborar en estudios sobre la percepción de los habitantes de las periferias urbanas acerca de su espacio público y su integración en lo urbano. Según Duhau (2004), un alto porcentaje de estos habitantes percibe vivir en un lugar "céntrico", integrado a la ciudad, relativizando la distancia con el centro y valorando la existencia de "centralidades" como nodos de actividades locales. Sin embargo, destacan la importancia de que estos nodos estén bien comunicados y proporcionen los servicios necesarios, especialmente en comparación con los asentamientos iniciales que carecen de servicios básicos. Beuf (2012) afirma que los sectores populares, aunque no marginales, se han integrado en las dinámicas del mercado y consumo, identificándose con un nuevo modelo de urbanidad popular asociado a la generación de centralidades periféricas.

Al analizar específicamente las bodegas locales, Solórzano (2017) las reconoce como puntos de referencia y lugares de encuentro comunitarios dentro del barrio. Estos espacios intermedios, semi-privados, han compensado las deficiencias del tejido urbano inicial y, en cierto grado, han sustituido al espacio público, que idealmente debería ser el principal lugar

para el encuentro social en condiciones favorables de calidad. Por lo tanto, es importante, según Solórzano (2017), citando a González (2001), comprender cómo los habitantes de un barrio moldean su espacio urbano y entender las acciones espontáneas que ocurren de acuerdo con las dinámicas de interacción social.

Por otra parte, al hablar de urbanidad en términos de apropiación, estamos midiendo su dimensión humana, ya que se refiere al sentido de pertenencia que se desarrolla hacia el espacio urbano, convirtiéndose en lugar cuando interactúa con los ciudadanos (Campos, 2007). Esto ocurre en los barrios, cuando el espacio donde los habitantes llevan a cabo sus actividades urbanas habituales se convierte en algo más cercano y familiar, fácilmente reconocible y delimitado, adquiriendo así una significación social.

En ese sentido, se propone entender la complejidad subyacente de la ciudad al centrarse en los procesos conectivos como base del tejido urbano, reconociendo las interacciones entre los elementos urbanos naturales, arquitectónicos y los nodos de actividades humanas. Según Salingeros (2007), la ciudad y sus estructuras dependen de establecer conexiones dentro de esta “complejidad organizada”. Para él, los procesos que generan la red urbana pueden resumirse en base a tres principios fundamentales: nodos, trayectorias y jerarquías.

Los nodos de actividades, intensificados por elementos naturales o arquitectónicos que atraen a la gente por alguna razón (Salingeros, 2007), no se limitan necesariamente a elementos físicos permanentes como un edificio; también pueden ser más temporales, como un puesto de venta en la calle o un lugar sombreado. Un lugar se convierte en nodo solo si allí ocurre una actividad claramente definida. Por lo tanto, un nodo puede ser un elemento dual que atrae personas, combinando un patrón físico con un patrón de vida (Alexander, 1977) que se adapta a diversas actividades dentro del sistema, como residencial, laboral, restauración, religioso o recreativo en un parque.

Asimismo, las conexiones entre actividades se establecen mediante trayectorias peatonales a lo largo de calles y espacios públicos que propician el desplazamiento directo entre nodos. Este proceso de organización de nodos y conexiones es seguido por un orden jerárquico que comienza en las escalas menores (sendas peatonales) y progresa hacia las escalas superiores (calles de mayor capacidad). Sin embargo, si alguno de los niveles de conectividad se interrumpe, la red urbana se vuelve disfuncional (Salingaros, 2007). Bazant (2004) ilustra esta situación al analizar las trayectorias de los residentes de dos asentamientos fragmentados y desconectados entre sí, observando que todos los residentes de una zona deben transitar por la única vía de acceso para llegar a sus viviendas, lo que aumenta el flujo y propicia la instalación de comercios que brindan servicios a la comunidad.

Duhau (2004) define este tipo de configuración como "espacios de proximidad" o "espacio local", refiriéndose a los espacios públicos accesibles a pie desde la vivienda, que constituyen una experiencia familiar y cotidiana. Estos lugares se caracterizan por altos niveles de conocimiento recíproco entre los habitantes, lo cual fomenta un sentido de comunidad y pertenencia propicio para el desarrollo de actividades urbanas.

Las actividades urbanas se pueden clasificar en tres categorías según Valverde, citando a Ghel (2006): actividades necesarias, opcionales y sociales. Las actividades necesarias son aquellas que se deben realizar diariamente dentro del entorno inmediato por necesidad, como ir de compras, dirigirse a paradas de transporte, escuelas o lugares de trabajo. Estas actividades se llevan a cabo independientemente de las condiciones físicas del entorno. En cuanto a las actividades opcionales, están motivadas por el deseo de realizarlas y se ven condicionadas por la calidad del hábitat físico que favorezca su desarrollo agradable. Por último, las actividades sociales dependen de la interacción y encuentro entre personas en el espacio público, desde conversaciones casuales hasta diversas actividades comunitarias.

En entornos urbanos de baja calidad, las personas solo realizan las actividades necesarias. En contraste, cuando los espacios exteriores tienen una buena calidad, se fomenta una variedad de actividades opcionales, ya que el lugar invita a la gente a detenerse, descansar, comer, jugar, entre una amplia gama de actividades humanas distintas (Gehl, 2006).

Además, es importante considerar las actividades características de los barrios populares, que incluyen prácticas sociales como ferias, partidos de fútbol, reuniones religiosas e incluso eventos más privados como fiestas familiares, que se vuelven semipúblicas al abrirse al vecindario más cercano. Estas actividades, según Duhau (2004), pueden llevarse a cabo tanto en espacios públicos como semipúblicos, y juegan un papel crucial en la representación comunitaria, fomentando las interacciones sociales y el sentido de pertenencia hacia el lugar.

### **1.3 Definiciones Conceptuales**

#### **Ciudad popular**

La ciudad popular se entiende como el proceso de autourbanización y consolidación, asociado a realidades con ocupación informal del suelo, viviendas progresivas y relevancia de lo público sobre lo privado a escala barrial.

#### **Consolidación urbana**

La consolidación urbana es el proceso urbano que regula la evolución de las estructuras urbanas. En la ciudad popular, además de la densificación edificatoria permite acceder progresivamente a los principales servicios y equipamientos urbanos.

#### **Trazado urbano**

El trazado urbano se refiere al diseño de la ciudad, incluyendo disposición de calles, tamaño y forma de los lotes, y la disposición de los edificios. Es la configuración bidimensional del espacio urbano y generalmente se establece antes de que la ciudad sea construida. En la ciudad popular, el trazado se advierte una vez avanzado el proceso de consolidación.

**Tejido urbano**

El tejido urbano se refiere a la estructura o patrón resultante de cómo los elementos urbanos se organizan e interrelacionan en una ciudad. Incluye no solo la disposición física de calles y edificios, sino también las características sociales, culturales e históricas que influyen en la forma en que la ciudad se desarrolla y se organiza con el tiempo. El tejido urbano es más dinámico y refleja su evolución temporal y las interacciones sociales dentro de la ciudad.

**Vivienda progresiva**

La vivienda progresiva se define como una edificación que se construye gradualmente a lo largo del tiempo. La vivienda evoluciona para satisfacer las necesidades individuales, familiares y colectivas de sus habitantes, permitiendo modificaciones y expansiones conforme cambian las circunstancias y recursos disponibles.

**Borde publico privado**

El borde público privado constituye el límite físico que separa los espacios de dominio público de los privados dentro del contexto urbano. Este límite define claramente dónde comienzan y terminan las áreas de uso público, frente a las áreas de uso privado residencial.

**Espacio privado**

El espacio privado se define como el ámbito físico dentro de una vivienda o propiedad donde los individuos tienen un control exclusivo sobre su entorno, permitiéndoles desplegar su intimidad y regular sus interacciones sociales de manera más personal y reservada.

**Espacio público**

El espacio público se refiere a áreas urbanas destinadas al uso y disfrute común de todas las personas, pueden ser abiertos, como calles, plazas y parques, o cerrados, como centros comunitarios. Su característica principal es su función como lugar de encuentro e interacción, que fortalece las relaciones sociales entre individuos de diversos trasfondos sociales y culturales.

**Espacio intermedio**

El espacio Intermedio es un espacio de transición entre lo doméstico y lo público, un espacio generador de convivencia compuesto de usos, formas, pero primordialmente permite situar al individuo en relación con su entorno social y urbano inmediato.

**Actividades urbanas**

Las actividades urbanas son acciones individuales o colectivas realizadas por las personas para satisfacer sus necesidades básicas y complementarias dentro del entorno urbano. Estas actividades incluyen una amplia gama de prácticas, desde las necesidades diarias como trabajar, estudiar, comprar y desplazarse, hasta actividades recreativas, culturales y sociales.

**Prácticas Sociales**

Las prácticas sociales se refieren a los hábitos, costumbres y patrones de comportamiento que se desarrollan en un grupo social y que influyen en la forma en que las personas interactúan entre sí dentro del contexto urbano.

**Relaciones sociales**

Las relaciones sociales se refieren a las interacciones humanas desarrolladas dentro del entorno urbano, incluyen las dinámicas más amplias que surgen de la convivencia en comunidad, ya sea de amistad, familiares, laborales. Son vínculos relativamente estables entre individuos o grupos que se desarrollan a través de interacciones sociales repetidas y continuas.

**Urbanidad Barrial**

La Urbanidad Barrial es la cualidad de vivir adecuadamente en un área urbana, representando el conjunto de prácticas sociales que hacen posible la convivencia en el espacio urbano, fortalecen la cohesión social y mejoran la calidad de vida en el barrio.

## 1.4 Operacionalización de Variables

Tabla 1.

### Operacionalización de variables de la investigación

| Variables                                   | Definiciones   | Dimensiones  | Indicadores          |  |  |                        |                                   |   |  |   |                          |                        |   |
|---|--|--|----------------------|--|--|------------------------|-----------------------------------|---|--|---|--------------------------|------------------------|---|
| Conceptual                                  | Operacional  | Dimensión  | Sub Dimensión        | Indicador                                | Sub indicador                            | Relación conceptual    | Cómo se mide / Con qué se compara | Escala  | Instrumento  |   |                          |                        |   |
| Variable Independiente: Vivienda progresiva | Vivienda de carácter progresivo, que funciona como soporte a la evolución familiar adaptándose al crecimiento de sus habitantes, y que al incorporar diversas actividades productivas, adquiere funciones urbanas determinantes en el proceso de consolidación | Transformación edificatoria (Dimensión Edificatoria) | Unidad edificatoria. | Consolidación edificatoria               | Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) | Relación conceptual    | m2 área ocupada / m2 área libre   | numérica/continua   | fichas, levantamiento en campo, vistas, Aero-fotografías satelitales |   |                          |                        |   |
|   |  |  |                      |  | Coeficiente de Edificación (CE)          |                        | m2 construidos / m2 de lote       |   |  |   |                          |                        |   |
|   |  |  |                      |  | Altura de Edificación (AE)               |                        | altura en el frente del lote      |   |  | numérica/discreta                                 |                          |                        |   |
|   |  |  |                      |  | Densidad Habitacional (DH)               |                        | N° habitantes por hectárea        |   |  | numérica/continua                                 |                          |                        |   |
|   |  |  |                      |  | Cambios tipológicos                      |                        | Tipología Edificatoria (TE)       |   |  | % viviendas con cambios por actividades agregadas | categórica/nominal       | levantamiento en campo |   |
|   |  |  |                      |  | Escalas Agregación (EA)                  |                        | Escala de agregación predominante |   |  | categórica ordinal                                | entrevistas              |                        |   |
|   |  |  |                      | Transformación urbana (Dimensión Urbana) | Lotización/manzaneo                      | Definición de la calle | Tipo de trazado (TT)              | Vivienda como representación física de los procesos urbanos | Tipo de trazado predominante   | Relación conceptual                               | Tipo de vía predominante | numérica/discreta      | fichas, levantamiento en campo, vistas, aerofotografías satelitales |
|   |  |  |                      |  |  |                        | Tipo de vía (TV)                  |   | % lotes acumulados   |   |                          |                        |   |
|   |  |  |                      |  |  |                        | Acumulación de lotes (AL)         |   | % lotes subdivididos   |   |                          |                        |   |
|   |  |  |                      |  |  | Tejidos urbanos        | Subdivisión de lotes (SL)         |   | % area usos privados UPv   |   | numérica/continua        |                        | fichas, levantamiento en campo                                      |
|   |  |  |                      |  |  |                        | Usos residenciales (R)            |   | % area usos públicos UPb   |   | numérica/continua        |                        |   |
|   |  |  |                      |  |  |                        | Usos comerciales (C)              |   |  |   |                          |                        |   |
| Proceso de Urbanización                     |  | Usos Servicios Colectivos (SC)                       |                      |  |  |                        |                                   |   |  |   |                          |                        |   |
|   |  | Usos Industriales (I)                                |                      |  |  |                        |                                   |   |  |   |                          |                        |   |
|   |  | Usos Agrourbanos (AU)                                |                      |  |  |                        |                                   |   |  |   |                          |                        |   |

|  |  |                              |                                |   |                               |   |  |   |                   |
|--|--|------------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------|---|--|---|-------------------|
| <p><b>Variable Dependiente:<br/>Urbanidad barrial</b></p> <p>Se define la experiencia de la urbanidad, como el encuentro con el otro en el espacio urbano que desencadena la práctica social, asociada a la integración en términos urbanos y la apropiación en términos sociales.</p> <p>Diversas interacciones, asociadas a prácticas sociales entre quienes habitan el espacio urbano</p> | <p>Espacios sociales (Dimensión Morfológica)</p> <p>Relaciones Sociales (Dimensión Social)</p> | <p>Borde público privado</p> | Limpieza pública y ornato      | Producción Per cápita (PPc)                 | kg/hab/día                    | numérica/continua                             | <p>Entrevistas, levantamiento en campo</p> |   |                   |
|  |  |                              | Frecuencia de recojo (FR)      | Disposición de RSD (DRSD)                   | cantidad de días de recojo    | numérica/discreta                             |  |   |                   |
|  |  |                              | Áreas verdes y Espacio público | Aporte por Habilitación (AH)                | % area verde por habilitación | numérica/continua                             |  | <p>levantamiento en campo</p>                         |                   |
|  |  |                              | Dotación por habitante (DH)    | Alcance de Servicios (AS)                   | m2 por hab                    |   |  |   |                   |
|  |  |                              |                                |   | distancia más lejana          |   |  |   |                   |
|  |  |                              | <p>Unidad social</p>           | <p>Borde público privado</p>                | Espacio Intermedio            | Ocupación de la Calle (OCa)                   |  | % espacios intermedios – Oca                          | categoría/nominal |
|  |  |                              |                                |   | Continuidad de la Calle (CCa) | % espacios intermedios – CCa                  |  |   |                   |
|  |  | Condicionantes poblacionales |                                |   | Lugar de procedencia (LP)     | % poblacional por su procedencia              | numérica/continua                          | <p>fichas, levantamiento en campo, mapeos, planos</p> |                   |
|  |  |                              |                                |   | Nivel educativo (NE)          | % poblacional por su nivel educativo y edades | numérica/continua                          |   |                   |
|  |  |                              |                                |   | Grupo de edades (GE)          | % poblacional por edades                      |  |   |                   |
|  |  |                              |                                |   | Material de edificación (ME)  | % unidades de vivienda                        | numérica/continua                          |   |                   |
|  |  | <p>Nodo de actividades</p>   | <p>Borde público privado</p>   | Redes de Proximidad                         | Desplazamientos (Ds)          | cantidad trayectorias                         | categoría/nominal                          | <p>fichas, levantamiento en campo, mapeos, planos</p> |                   |
|  | Concentraciones (Cs)   |                              |                                | numero personas                             |                               |   |  |   |                   |
|  | Tiempo permanencia (TP)  |                              |                                | tiempo permanencia                          |                               |   |  |   |                   |
|  | Calidad del entorno urbano (CEU)   |                              |                                | percepción de la calidad del entorno urbano |                               |   |  |   |                   |

Vivienda como expresión morfológica espacial de las relaciones sociales

## 1.5 Hipótesis

La vivienda progresiva tiene una influencia significativa en la urbanidad barrial, en el sector AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz – Chiclayo.

## Capítulo II. Métodos y Materiales

### 2.1 Tipo de Investigación

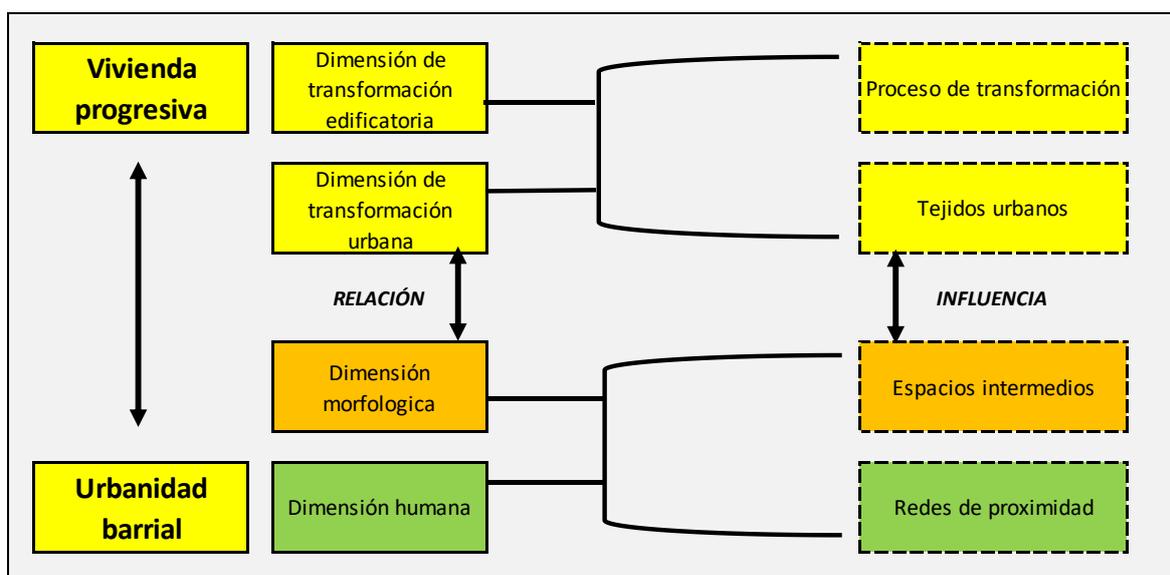
La tesis presenta dos tipos de investigación: mixta, en cuanto al manejo de los datos, siendo cuantitativa y cualitativa; y descriptiva correlacional, en cuanto al manejo de la información y los resultados.

### 2.2 Método de Investigación

La metodología determinó la influencia de la vivienda progresiva como generador de urbanidad barrial. Así como la variable vivienda progresiva es consecuencia de las dos dimensiones de transformación, una mayor cantidad de viviendas progresivas con cambios tipológicos se corresponde con mayores procesos de transformación y conformación de tejidos urbanos. Del mismo modo, el incremento del número y concentración de espacios intermedios corresponde a redes de proximidad con mayor intensidad y, por lo tanto, a un mayor grado de urbanidad barrial. Esto se representa gráficamente en el siguiente esquema:

**Figura 1.**

*Esquema de investigación*



### **2.3 Diseño de Contrastación**

En la investigación, la contrastación de los casos de estudio consistió en relacionar los resultados obtenidos por observación con aquellos estudios similares presentados en el marco teórico-referencial.

### **2.4 Población, Muestra y Muestreo**

En respuesta al problema de investigación planteado, se usó el siguiente esquema de muestreo:

- La población estuvo constituida por todos los habitantes de los sectores AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores, que bordean los 7,230 habitantes.
- La muestra correspondió a una porción de la población, se calculó con la fórmula de muestra finita, relacionada al total de la población, el 95% de nivel de confianza y el 5% de margen de error.
- El muestreo fue aleatorio simple, bajo la premisa que, todos los habitantes del sector pueden aportar su opinión sobre la vivienda progresiva y la urbanidad barrial del AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores.

### **2.5 Técnicas, Instrumentos, Equipos y Materiales de Recolección de Datos**

La presente investigación usó diversas técnicas e instrumentos de recolección de datos: cuantitativas, cualitativas y espaciales:

1. *La revisión de documentos oficiales.* Para lo cual se examinó la información de publicaciones de la Plataforma de Catastro Multipropósito de Cofopri - GEOLLACTA, que sirvió para poder recoger data acerca del proceso de consolidación del sector AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores, el área de lotes, área construida, número de pisos, usos agregados, y otros datos catastrales hasta el año 2013 (ver Anexo 6). Los registros revisados son de origen público, y fueron procesados con las Fichas de levantamiento de campo.

2. **Observación del objeto de estudio.** Las observaciones de campo se realizaron en las viviendas del sector para medir el proceso de transformación edificatoria dentro de los AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores. Para tal fin, se utilizaron las siguientes fichas de levantamiento de campo: "Vivienda progresiva" y "Vivienda con usos agregados", mediante las cuales se recopiló información relacionada con las características edificatorias, y urbanas de la vivienda progresiva, así como las relaciones sociales de sus habitantes.
3. **Entrevistas.** Se obtuvo información directa de los pobladores de los sectores AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en relación con los indicadores de medición del sector. Se aplicaron cuestionarios abiertos para permitir mayor libertad en las respuestas de los entrevistados y luego analizar sus opiniones.

Para el trabajo de campo se usaron equipos audiovisuales: audio, video y fotografía. Asimismo, para recabar información histórica, se recurrió a herramientas digitales como las plataformas Geollacta, Street View y Google Maps; y para el procesamiento gráfico de datos, se usaron AutoCAD y ArcGIS, además del software de edición de imágenes Photoshop.

## **2.6 Procesamiento y Análisis de Datos**

La información obtenida del sector de estudio se ordenó y procesó de la siguiente manera:

1. Cuadros de análisis de datos: Se elaboraron cuadros por cada uno de los indicadores de las viviendas progresivas, en relación a la transformación edificatoria y urbana, y su impacto en la urbanidad barrial, considerando los espacios sociales e interacción social.
2. Mapas y esquemas gráficos: Utilizando la base cartográfica oficial del sector, se elaboraron mapas y esquemas gráficos con la información procesada de los cuadros de análisis, para entender la distribución espacial de los indicadores evaluados.

De esta manera, se interpretaron los resultados para comprobar si existe influencia de la vivienda progresiva en la urbanidad barrial en el AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores.

### **Capítulo III. Resultados**

El presente capítulo se aproxima al reconocimiento físico y social de los sectores urbanos del AA.HH. Ramiro Prialé y la UPIS Miraflores, teniendo como base el levantamiento de información de campo, relacionado a las dos variables y a las cuatro dimensiones de análisis. Esto quiere decir, que la vivienda progresiva constituye la categoría de análisis para la dimensión edificatoria y urbana, mientras que, para la dimensión morfológica y humana, se profundizó en la interacción social producida en el borde público privado.

#### **3.1 Delimitación del área de estudio**

El sector de estudio ubicado al noroeste del distrito de José Leonardo Ortiz, está conformado por el AA.HH. Ramiro Prialé y la UPIS Miraflores, y se encuentra delimitado, por el sur con la Av. Chiclayo (antes Dren 3000), por el oeste con la Av. Tacna (antiguo camino rural), por el este con la Av. Kennedy (ex camino a Hacienda Culpón) y por el norte con la Av. Unión. En su etapa fundacional, según los planos obtenidos en la municipalidad distrital de JLO y la dirigencia vecinal, el PJ. Ramiro Prialé ocupó 17.63 Has y la UPIS Miraflores 16.46 Has, sumando un total de 34.09 Has lotizadas en 74 manzanas y 1,829 lotes urbanos.

Las singulares preexistencias del lugar al momento de su ocupación, definidas principalmente por el dren como barrera natural, la parcelación agrícola y los caminos rurales como traza irregular, fueron determinantes en la morfología adoptada por el naciente sector urbano, originando desde un inicio la discontinuidad y desconexión con la trama urbana existente de la ciudad. Esta situación empeoró en 2011, con la construcción de la Av. Chiclayo como canal de drenaje pluvial en el límite del área de expansión, lo que redujo notablemente las vías con continuidad norte-sur, dejando solo algunos puntos de conexión con el resto de la ciudad. Uno de ellos es la Av. Prolongación Mariano Cornejo, que forma parte de nuestro sector de estudio.

De esta manera, advertimos cómo un sector periférico que se unió al crecimiento urbano de la ciudad de Chiclayo a partir de la década del ochenta trajo consigo una serie de transformaciones edificatorias y urbanas. Estas transformaciones produjeron, a su vez, la transición hacia un sector urbano más consolidado e integrado a la ciudad, con efectos sociales en la vida urbana de sus habitantes, que es lo que pretendemos analizar.

En ese sentido y con la finalidad de alcanzar un muestreo representativo que permita analizar la influencia de la vivienda progresiva como configurador de la urbanidad barrial en el sector, la investigación se acotó a una porción específica a partir del nodo vial formado por la Av. Chiclayo y la Av. Prolongación Mariano Cornejo. Para facilitar el análisis, esta área se organizó en cuatro subsectores: la UPIS Miraflores (manz. N, Q, R, S, T), el PJ. Alberto Fujimori (manz. C, D, E, G, H, K, L), el PJ. Ramiro Prialé 1 (manz. B', C', D', E', F', G') y el PJ. Ramiro Prialé 2 (manz. A', V, W, X, Y, Z).

Por lo tanto, el sector de estudio queda representado por un área total de 8.6 hectáreas, distribuidas en 24 manzanas lotizadas que ocupan alrededor de 5.55 hectáreas, dejando un área de vías de 3.05 hectáreas, que constituyen el 64.50% y el 35.5% respectivamente de su área urbanizada total.

**Tabla 2.**

*Sectorización área de estudio*

| Área de Estudio | PJ.<br>Alberto Fujimori | UPIS<br>Miraflores | PJ.<br>Ramiro Prialé 1 | PJ.<br>Ramiro Prialé 2 | TOTAL    | %      |
|-----------------|-------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|----------|--------|
| Área lotes      | 16623.35                | 18059.28           | 11583.42               | 9202.60                | 55468.65 | 64.50% |
| Área vías       | 7535.51                 | 9245.10            | 7418.67                | 6335.61                | 30534.89 | 35.50% |
| <b>TOTAL</b>    | 24158.86                | 27304.38           | 19002.09               | 15538.21               | 86003.54 | 100%   |

*Nota.* Datos obtenidos de planos de lotización y manzaneo proporcionados por la municipalidad de JLO

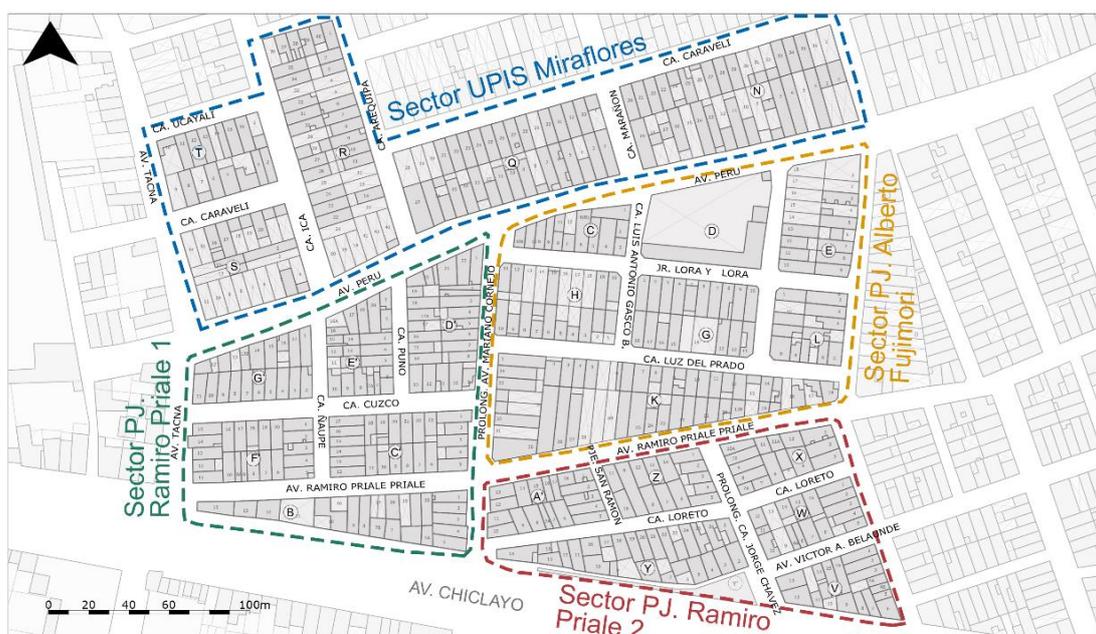
**Figura 2.**

*Ubicación área de estudio - AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores*



**Figura 3.**

*Sectorización con fines de investigación 2023*



### 3.2 Dimensión edificatoria: transformación edificatoria

Considerando las interrogantes iniciales de la investigación se procedió al análisis de la información obtenida en dos indicadores: i) consolidación edificatoria; ii) cambios tipológicos

#### 3.2.1 Consolidación edificatoria

A efectos de identificar las principales características de la consolidación edificatoria en el AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores, se consideraron los siguientes subindicadores:

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS):** Mide el índice que la vivienda ocupa en primer nivel dentro del lote y cuyo valor normativo es 0.70.

**Coefficiente de edificación (CE):** Relaciona la construcción total que hay dentro del lote y no debe exceder el rango entre el 2.1 y 3.5.

**Altura de la edificación (AE):** Mide la máxima dimensión vertical de una edificación y no debe sobrepasar de 3 niveles en zona residencial, y 5 niveles en corredores comerciales;

**Densidad habitacional (DH):** Cuantifica el número de habitantes por hectárea, que para el sector debe ser menor de los 1300 hab/ha.

La Consolidación Edificatoria está asociada a la intensidad de ocupación del suelo urbano, producto de la interacción de todos los indicadores, y la escala de medición es la siguiente:

**Tabla 3.**

*Escala de medición - Consolidación Edificatoria*

| INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO |            | RANGO            |                  |
|--|------------|------------------|------------------|
|  |            | Nominal          | Numérico         |
| Expansión<br>Densificación Interna       | Horizontal | Densidad Inicial | 50-100 hab/Ha    |
|  | Vertical   | Densidad Baja    | 100-250 hab/Ha   |
|  |            | Densidad Media   | 250 a mas hab/Ha |

Nota. Rango obtenido de investigaciones similares

Las consideraciones más importantes que pueden deducirse de un análisis conjunto y comparado de todas las tablas y mapas son las siguientes:

En cuanto al Coeficiente de ocupación del suelo (COS), al 2013 el COS promedio del sector está por debajo del 0.70 normativo. Para 2023, todos los sectores, excepto el PJ. Alberto Fujimori, superaron el 0.70. En las manzanas más cercanas al corredor urbano de la Av Chiclayo, específicamente en el PJ. Ramiro Prialé, el COS es de 0.97, indicando que el 97% de la manzana está ocupado por viviendas, dejando solo el 3% como área libre.

Con respecto al coeficiente de edificación (CE), al 2013 el CE promedio del sector era aproximadamente 0.90. Para 2023, este promedio se elevó hasta 1.26. En los sectores PJ. Alberto Fujimori y la UPIS Miraflores, el CE promedio es de 1 a 1.10, lo que sugiere que las familias construyen por etapas, incrementando entre 55% y 60% en un segundo nivel de lo que tienen en planta baja. En el PJ. Ramiro Prialé 1 y 2, más cercanos a la Av. Chiclayo, el CE promedio es de 1.57 y 1.52, debido a que hay más viviendas construidas por encima del tercer nivel.

En relación a la Densidad Habitacional (DH), al 2013, la DH del sector era de 181 hab/Ha con un 80.12% de área de lotes ocupados. Para 2023, el área de lotes ocupados aumentó a 87.20%, elevando la DH a 231 hab/Ha. El PJ. Alberto Fujimori y la UPIS Miraflores tienen un 15% y 23% de lotes vacantes respectivamente, con viviendas de 1 o 2 niveles y densidad promedio de 182 hab/Ha y 160 hab/Ha. En el PJ. Ramiro Prialé 1 y 2, con escasos lotes vacantes (menos del 4%) y viviendas de hasta 5 niveles, la densidad promedio es de 327 hab/Ha y 313 hab/Ha respectivamente.

En relación a la Altura de la edificación (AE), al 2013, predominaban las viviendas de un solo nivel. Para 2023, se observan viviendas de dos niveles en promedio, y hasta 4 o 5 niveles en las avenidas principales.

**Tabla 4.***Consolidación Edificatoria - Sector 2013*

| INDICADORES                    | NORMA RDM<br>(R3/R4) | PJ. Alberto<br>Fujimori | UPIS<br>Miraflores | PJ. Ramiro<br>Prialé 1 | PJ. Ramiro<br>Prialé 2 | TOTAL    | %      |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|----------|--------|
| Área total manzana             |                      | 16623.35                | 18059.28           | 11583.42               | 9202.60                | 55468.65 | 100%   |
| Área lotes vacantes            |                      | 3637.25                 | 6580.29            | 675.52                 | 131.90                 | 11024.96 | 19.88% |
| Área lotes ocupados*           |                      | 12986.10                | 11478.99           | 10907.90               | 9070.70                | 44443.69 | 80.12% |
| Área construida<br>Primer Piso |                      | 7586.97                 | 6920.92            | 8905.83                | 7151.47                | 30565.19 | 68.77% |
| Área libre                     |                      | 5399.13                 | 4558.07            | 2002.07                | 1919.23                | 13878.50 | 31.23% |
| Área construida Total          |                      | 8956.35                 | 9182.30            | 12441.96               | 9413.83                | 39994.43 | 89.99% |
| N° de habitantes               |                      | 321                     | 327                | 503                    | 404                    | 1555     |        |
| COS                            | 0.7                  | 0.58                    | 0.60               | 0.82                   | 0.79                   | 0.69     |        |
| CE                             | 2.1 / 3.5            | 0.69                    | 0.80               | 1.14                   | 1.04                   | 0.90     |        |
| AE                             | 9 m/ 15 m            | 3                       | 3                  | 6                      | 3                      | 3        |        |
| DH                             | ( 1300<br>Hab/Ha)    | 133                     | 120                | 265                    | 260                    | 181      |        |

Nota. Datos 2013 obtenidos de portal GEO LLACTA y 2023 en trabajo de campo.

\* Se consideran Lotes Ocupados a los que tienen área construida habitable dentro del lote

**Tabla 5.***Consolidación Edificatoria - Sector 2023*

| INDICADORES                    | NORMA RDM<br>(R3/R4) | PJ. Alberto<br>Fujimori | UPIS<br>Miraflores | PJ. Ramiro<br>Prialé 1 | PJ. Ramiro<br>Prialé 2 | TOTAL    | %       |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|----------|---------|
| Área total manzana             |                      | 16623.35                | 18059.28           | 11583.42               | 9202.60                | 55468.65 | 100%    |
| Área lotes vacantes            |                      | 2436.01                 | 4121.67            | 215.90                 | 325.20                 | 7098.78  | 12.80%  |
| Área lotes ocupados*           |                      | 14187.34                | 13937.61           | 11367.52               | 8877.40                | 48369.87 | 87.20%  |
| Área construida<br>Primer Piso |                      | 8917.66                 | 9952.38            | 10090.18               | 7613.95                | 36574.17 | 75.61%  |
| Área libre                     |                      | 5269.68                 | 3985.23            | 1277.34                | 1433.50                | 11965.75 | 24.74%  |
| Área construida Total          |                      | 14241.47                | 15383.19           | 17852.52               | 13416.61               | 60893.79 | 125.89% |
| N° de habitantes               |                      | 440                     | 436                | 621                    | 486                    | 1983     |         |
| COS                            | 0.7                  | 0.63                    | 0.71               | 0.89                   | 0.86                   | 0.76     |         |
| CE                             | 2.1 / 3.5            | 1.00                    | 1.10               | 1.57                   | 1.51                   | 1.26     |         |
| AE                             | 9 m/ 15 m            | 6                       | 6                  | 6                      | 6                      | 6        |         |
| DH                             | ( 1300<br>Hab/Ha)    | 182                     | 160                | 327                    | 313                    | 231      |         |

Nota. Datos 2013 obtenidos de portal GEO LLACTA y 2023 en trabajo de campo.

\* Se consideran Lotes Ocupados a los que tienen área construida habitable dentro del lote

**Figura 4.**

*Mapa de Consolidación Edificatoria - Sector 2013*



**LEYENDA:**  
 PRIMER PISO  
 SEGUNDO PISO  
 TERCER PISO  
 CUARTO PISO  
 QUINTO PISO

**Figura 5.**

*Mapa de Consolidación Edificatoria - Sector 2023*



**LEYENDA:**  
 PRIMER PISO  
 SEGUNDO PISO  
 TERCER PISO  
 CUARTO PISO  
 QUINTO PISO

A través de las fichas de observación, se pudo reconstruir el proceso de transformación progresiva de una vivienda desde su construcción inicial, durante un periodo de 30 años (Figura 6). En 1994, una vivienda de ocupación inicial (Figura 7) consistía en un módulo de adobe de dos niveles con 47 m<sup>2</sup> habitado por una familia de tres personas. Con el tiempo, la vivienda experimentó un crecimiento interno, caracterizado por la ampliación interior y hacia la calle con la adición de dos ambientes hasta sumar 111 m<sup>2</sup>. Posteriormente, en 2009, se produjo la ampliación que cubrió totalmente el lote (Figura 8), con un área construida de 144 m<sup>2</sup>, coincidiendo con el aumento de la familia a cuatro personas. Estos hallazgos muestran la evolución de la vivienda, reflejando la adaptación de la familia a sus necesidades cambiantes y la optimización del uso del suelo urbano.

El proceso edificatorio permite reconocer la forma en que los pobladores se asientan, construyen y transforman su vivienda sobre el suelo lotizado, asociado siempre a la evolución familiar, lo que representa la intensidad de ocupación del suelo urbano (Figura 9) y determina el nivel de consolidación edificatoria en el sector (Figura 10).

En el sector, se identificaron dos niveles de intensidad de ocupación del suelo urbano. El primero se refiere a la etapa de expansión, caracterizada por la ocupación del suelo en áreas previamente no urbanizadas, con la construcción de la vivienda inicial. El segundo nivel corresponde a la densificación, que se subdivide en dos intensificaciones: la primera, asociada a la densificación interna horizontal, donde se produce un aumento en la cantidad de viviendas y la ampliación de las ya existentes maximizando el uso del lote, sin necesariamente cambiar o reemplazar la vivienda inicial por una nueva; y la segunda, correspondiente a la densificación interna vertical, donde se incrementa la altura de las edificaciones, lo que permite una mayor ocupación del suelo reemplazando la vivienda inicial por una de concreto armado que permita más de dos niveles.

**Figura 6.***Proceso de transformación progresiva de la vivienda***Expansión**

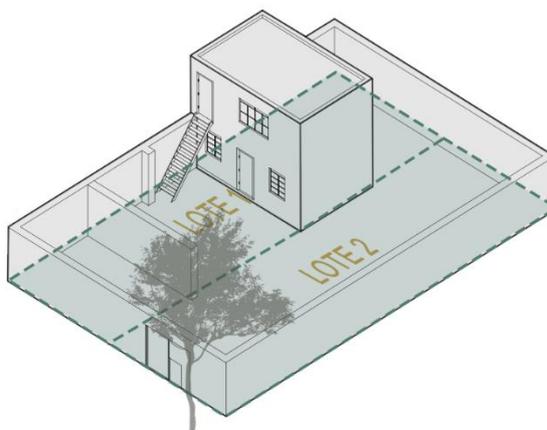
Casa Inicial

**47.40 m<sup>2</sup>**

Trazado regular

Frente a calle

Acomulacion de lotes



Etapa 1

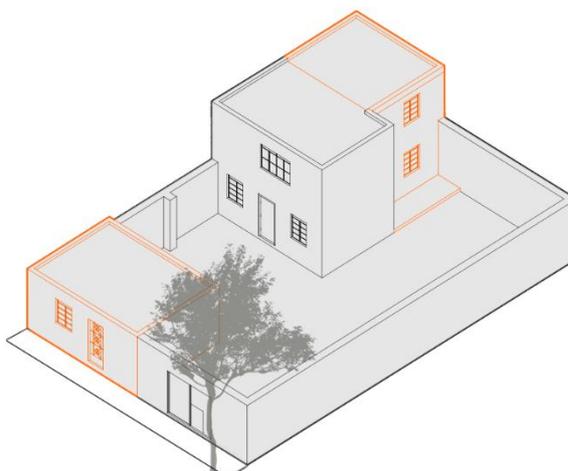
Año: 1994

**Densificación interna**

Casa Inicial

Ampliacion casa

Ambiente a la calle

**111 m<sup>2</sup>**

Etapa 2

Año: 2002

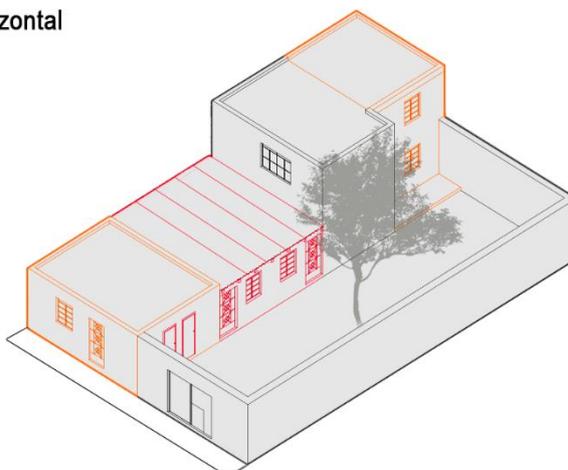
**Densificación interna horizontal**

Casa Inicial

Ampliacion casa

Ambiente a la calle

Ampliacion casa

**144 m<sup>2</sup>**

Etapa 3

Año: 2009

**Figura 7.**

*Casa Inicial en la etapa de Expansión – 2002*



**Figura 8.**

*Casa Inicial en la etapa de Densificación interna horizontal – 2009*



**Figura 9.**

*Densificación de la vivienda e Intensidad de ocupación del suelo urbano*



**Figura 10.**

*Morfología edificatoria y urbana en el sector en consolidación*



En el sector de estudio, se ha superado la fase de expansión inicial, y para el 2023 solo se observa el proceso de densificación interna, tanto horizontal como vertical, produciendo cambios específicos que han influido en su morfología urbana.

La densificación interna horizontal se representa en los sectores del PJ. Alberto Fujimori y la UPIS Miraflores. Estos sectores se caracterizan por contar con un mayor número de lotes vacantes y mayor área libre al interior del lote, con viviendas de baja altura, de no más de dos niveles. Muchas de estas viviendas son sobrevivientes de la etapa inicial de la lotización, presentando menor número de habitantes y una densidad habitacional baja.

Por otro lado, la densificación interna vertical se observa en los sectores del PJ. Ramiro Prialé 1 y PJ. Ramiro Prialé 2. Estos sectores se caracterizan por la escasez de lotes vacantes disponibles y por viviendas que buscan el máximo aprovechamiento del área del lote, reduciendo el área libre y creciendo en altura. Aquí, las viviendas muestran un mayor número de pisos (3, 4 y hasta 5 niveles), requiriendo en muchos casos el reemplazo de la vivienda inicial por una construcción de concreto armado, constituyendo una densidad media.

Los resultados, asociados al proceso de transformación progresiva de las viviendas, demuestran cómo la vivienda actúa como unidad física de la consolidación edificatoria y urbana. Este proceso hace posible la transición de una estructura urbana difusa a una más consolidada, brindando una imagen precisa de la morfología edificatoria y urbana del sector.

**Tabla 6.***Consolidación Edificatoria – Resultados*

| Indicadores                |   |                                 |       | Resultados |  |                                  |  |
|----------------------------|---|---------------------------------|-------|------------|--|----------------------------------|--|
| Indicador                  | Sub Indicador                             | Cómo se mide                    | Valor | Norma      | Resultado                                | Rango                            |  |
| Consolidación edificatoria | Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) | m2 área ocupada / m2 área libre | 0.76  | 0.7        | Expansión                                | Densidad Inicial = 50-100 hab/Ha |  |
|                            | Coefficiente de Edificación (CE)          | m2 construidos / m2 de lote     | 1.25  | 2.1 a 3.5  | Intensidad de ocupación del suelo urbano | Densificación Interna Horizontal | Horizontal Densidad Baja = 100-250 hab/Ha  |
|                            | Altura de Edificación (AE)                | altura en el frente del lote    | 6     | 9          |  | Densificación Interna Vertical   | Vertical Densidad Media = 250 a mas hab/Ha |
|                            | Densidad Habitacional (DH)                | N° habitantes por hectárea      | 231   | 1300       |  |                                  |  |

La consolidación edificatoria en el sector está asociada a la intensidad de ocupación del suelo urbano, caracterizada por 0.76 de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), 1.25 de Coeficiente de Edificación (CE), 6 m de Altura de Edificación (AE) y 231 hab/ha de Densidad Habitacional (DH). Estos resultados permitieron identificar dos niveles de ocupación: la Densificación Interna Horizontal, con lotes vacantes, áreas libres mayores y viviendas de baja altura; y la Densificación Interna Vertical, con escasez de lotes vacantes, viviendas con áreas libres reducidas y construcción en altura. Se evidenció que la transformación progresiva de las viviendas, como unidad física de la consolidación, define la morfología edificatoria y urbana del sector.

### 3.2.2 Cambios tipológicos

La aproximación a los cambios tipológicos generados por la agregación de actividades productivas en la vivienda, se realizó en base a los siguientes sub indicadores:

**Tipología Edificatoria (TE):** Cuantificación de las diferentes actividades agregadas a la vivienda, así tenemos: Vivienda con Servicios Colectivos, incorpora usos educativo, religioso, o servicios grupales; Vivienda Comercio, acoge tiendas, bazares, comercios especializados; Vivienda Taller, tipo pequeña industria transformadora de materia prima, como carpinterías metálicas y de madera, fabricación de carrocerías, y talleres de toda índole; y la Vivienda Huerto/Granja, con áreas de pequeños huertos y crianza de animales domésticos.

**Escalas de Agregación (EA):** Medición de la superficie ocupada en la vivienda y el alcance de sus servicios.

Los cambios tipológicos están asociados a la gradiente escalar dentro del sector, en relación al espacio incorporado dentro de la vivienda, su ubicación urbana y el alcance de sus servicios, medidos en la siguiente escala:

**Tabla 7.**

*Escala de medición - Cambios Tipológicos*

| GRADIENTE ESCALAR         |   | RANGO                          |
|---------------------------|---|--------------------------------|
|                           | Nominal   | Numérico                       |
| <b>Celular o Vecinal</b>  | Espacio residual vivienda en calles locales               | a pie hasta 250 m              |
| <b>Barrial</b>            | Ocupación parcial vivienda en calles principales          | a pie hasta 500 m              |
| <b>Sectorial o Urbano</b> | Ocupación total vivienda en calles principales y avenidas | a pie / moto taxi más de 500 m |

*Nota.* Rango obtenido de investigaciones similares

Del análisis comparativo de todas las tablas y mapas, relacionado las actividades agregadas y el alcance de servicios, se obtuvo las siguientes consideraciones:

Se observó el incremento de actividades agregadas, se pasó de 72 en 2013 a 116 en 2023, un incremento del 62.07%. Las actividades comerciales crecieron notablemente, de 36 a 66 espacios comerciales, distribuidos en tiendas, bazares, boticas, peluquerías, librerías, decoraciones o servicios técnicos anexados a las viviendas.

Este aumento en la cantidad y variedad de actividades agregadas diferentes a las residenciales propició cambios tipológicos en el 25.66% de las viviendas del sector (116 de 452 viviendas totales). Del total, el 56.90% corresponde a viviendas comerciales, constituyendo el mayor porcentaje del sector. Además, el 28.45% está destinado a viviendas taller, el 9.48% son viviendas con servicios colectivos, y el 5.17% corresponde a viviendas huertos o granjas.

En cuanto a la localización de estas actividades dentro del sector, se encontró que las actividades periurbanas y rurales relacionadas con viviendas taller de industria ligera y comercio de productos agrícolas mantienen una mayor presencia en la lotización del PJ Alberto Fujimori y UPIS Miraflores (48.00% y 52.94% respectivamente). Por otro lado, actividades como comercios y servicios son predominantes en el PJ Ramiro Prialé 1 y PJ Ramiro Prialé 2 (72.22% y 66.67% respectivamente).

También se encontró evidencia de que las viviendas del sector modificaron su estructura interna conforme a las escalas de agregación de las actividades. La manifestación inicial de los usos agregados ocupa el espacio libre del lote o un espacio anexo dentro o fuera de la vivienda, y tiene un alcance celular y vecinal. En las etapas siguientes, los usos crecen con la casa y ocupan parte o toda la planta baja, e incluso varios pisos de la misma, para cubrir su alcance barrial y sectorial/urbano. En ese sentido, se encontró que un alto porcentaje de actividades agregadas son de carácter vecinal (31.03%) y barrial (40.52%), seguidas por las actividades de cobertura escala sectorial y urbana (22.41%).

Tabla 8.

## Cambios Tipológicos – Sector 2023

| INDICADORES                   | 2013      |                           |        | 2023                       |                    |                           |                           | VIVIENDAS | VIVIENDAS<br>USO MIXTO | %      |
|-------------------------------|-----------|---------------------------|--------|----------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|--------|
|                               | VIVIENDAS | VIVIENDAS<br>USO<br>MIXTO | %      | PJ.<br>Alberto<br>Fujimori | UPIS<br>Miraflores | PJ.<br>Ramiro<br>Priale 1 | PJ.<br>Ramiro<br>Priale 2 |           |                        |        |
| <b>Actividades agregadas</b>  | 384       | 72                        | 18.75% | 25                         | 34                 | 36                        | 21                        | 452       | 116                    | 25.66% |
| <b>Tipología edificatoria</b> |           |                           |        |                            |                    |                           |                           |           |                        |        |
| Vivienda servicios colectivos |           | 7                         | 9.72%  | 3                          | 2                  | 4                         | 2                         |           | 11                     | 9.48%  |
| Vivienda comercio             |           | 36                        | 50.00% | 8                          | 18                 | 26                        | 14                        |           | 66                     | 56.90% |
| Vivienda taller               |           | 25                        | 34.72% | 12                         | 10                 | 6                         | 5                         |           | 33                     | 28.45% |
| Vivienda huerto/granja        |           | 4                         | 5.56%  | 2                          | 4                  | 0                         | 0                         |           | 6                      | 5.17%  |
| <b>Escalas de Agregación</b>  |           |                           |        |                            |                    |                           |                           |           |                        |        |
| Celular                       |           | 3                         | 4.17%  | 1                          | 4                  | 2                         | 0                         |           | 7                      | 6.03%  |
| Vecinal                       |           | 24                        | 33.33% | 6                          | 12                 | 11                        | 7                         |           | 36                     | 31.03% |
| Barrial                       |           | 34                        | 47.22% | 10                         | 9                  | 16                        | 12                        |           | 47                     | 40.52% |
| Sector/Urbano                 |           | 11                        | 15.28% | 8                          | 9                  | 7                         | 2                         |           | 26                     | 22.41% |

Nota. Datos 2013 obtenidos de portal GEO LLACTA y 2023 en trabajo de campo.

Figura 11.

## Mapa de Escalas de Agregación - Sector 2023



## LEYENDA:

CELULAR / VECINAL

BARRIAL

SECTORIAL / URBANO

A nivel de la vivienda, se comprobó que su crecimiento progresivo favorece la incorporación de diversas actividades productivas en cualquier escala de agregación. Esto evidencia la continua transformación a la que se somete la unidad edificatoria durante el proceso de consolidación. Según se constató en el trabajo de campo, la vivienda comercio crece desde un pequeño mobiliario de venta celular (figura 12), a una casa tienda vecinal en un pequeño espacio residual, pasando por una bodega barrial que ocupa gran parte del primer nivel ligado a la calle (figura 13), hasta transformarse en una tienda comercial de carácter sectorial o urbano, que ocupa toda la primera planta o la edificación completa.

A nivel urbano, se advirtió que las actividades de menor alcance se distribuyen homogéneamente en casi todas las manzanas, con excepción del sector Alberto Fujimori, mientras que las actividades productivas de mayor alcance (barrial, sectorial y urbano), se ubican en los lotes con frentes a calles principales y avenidas. En ese sentido, se observó una tendencia hacia la concentración de actividades en torno a la vía de acceso principal, donde se ubica el colegio Horacio Zevallos. Siendo este equipamiento un claro ejemplo de cómo los cambios tipológicos impactan en la vivienda, evolucionando desde ser un colegio que ocupaba parte de una casa, hasta transformarse en una edificación que abarca varios lotes. Este proceso ha dinamizado su área de influencia urbana, propiciando la aparición de diversos establecimientos como tiendas, bazares, librerías y servicios técnicos.

Luego de analizar los resultados respecto a los cambios tipológicos, destaca la versatilidad y adaptabilidad inherente a la vivienda progresiva durante el proceso de consolidación edificatoria. La gradiente escalar revela que las actividades productivas en las viviendas se intensifican y diversifican a medida que se desplazan de la escala vecinal hacia escalas urbanas. La especialización y mayor alcance de estas actividades se reflejan en su ubicación en lugares accesibles, especialmente cerca de vías importantes que conectan el sector con la ciudad.

**Figura 12.**

*Vivienda comercio en etapa inicial, comercio a escala vecinal*



**Figura 13.**

*Vivienda comercio, bodega de escala barrial*



**Tabla 9.***Cambios Tipológicos – Resultados*

| Indicadores         |                             |   |         | Resultados |                    |  |
|---------------------|-----------------------------|---|---------|------------|--------------------|--|
| Indicador           | Sub Indicador               | Cómo se mide                                      | Valor   | Norma      | Resultado          | Rango  |
| Cambios tipológicos | Tipología Edificatoria (TE) | % viviendas con cambios por actividades agregadas | 25.66%  |            | Celular / Vecinal  | Espacio residual vivienda en calles locales a pie hasta 250 m                          |
|                     | Escalas Agregación (EA)     | Escala de agregación predominante                 | Barrial |            | Barrial            | Ocupación parcial vivienda en calles principales a pie hasta 500 m                     |
|                     |                             |   |         |            | Sectorial / Urbano | Ocupación total vivienda en calles principales y avenidas a pie moto taxi más de 500 m |

Los cambios tipológicos están asociados al espacio productivo incorporado en relación a la gradiente escalar por ubicación urbana y alcance de servicios. Se encontró que el 25.66% de las viviendas presentaban cambios por agregación de actividades productivas, predominantemente de escala barrial. Conforme cambian de escala (local, barrial, sectorial o urbano), estas actividades se especializan y se ubican en vías importantes. Se evidenció que las viviendas progresivas muestran versatilidad y adaptabilidad para albergar las actividades productivas, las cuales se distribuyen de manera dispersa y homogénea en todas las escalas del sector. Esto refleja una tendencia hacia la especialización y mayor alcance de estas actividades, que se concentran en lugares accesibles y conectados con la ciudad.

### 3.3 Dimensión urbana: Transformación urbana

Considerando las variables de la dimensión urbana se procedió al análisis de la información obtenida en cuatro indicadores: i) Definición de la calle; ii) Tejidos urbanos; iii) Limpieza pública y ornato, iv) Áreas verdes y espacio público

#### 3.3.1 Definición de la calle

Con el propósito de identificar los principales impactos en la definición de la calle, se consideraron los siguientes subindicadores:

**Tipo de trazado (TT):** Mide el trazado fundacional del sector, asociado al predominio del ángulo recto en la geometría de la lotización. Se pueden reconocer trazados regulares (4 vértices = 90°) e irregulares (2 vértices  $\neq$  90°).

**Tipo de vía (TV):** Mide la ubicación del frente del lote con respecto a la jerarquía vial, clasificados como Avenida (12.50 a 17.00 m), Calle (7.50 a 12.5 m) o Pasaje (6.00 a 7.50 m).

**Acumulación de Lotes (AL):** Mide el número de procesos de unificación de lotes.

**Subdivisión de lotes (SL):** Mide la cantidad de particiones de un lote matriz en fracciones más pequeñas.

La definición de la calle se asocia a la transformación interna de la lotización y la reconfiguración de su interacción con la calle. La escala de medición se presenta en la siguiente tabla:

**Tabla 10.**

*Escala de medición – Definición de la Calle*

| TRANSFORMACIÓN INTERNA<br>LOTIZACIÓN | RANGO                          |   |
|--------------------------------------|--------------------------------|---|
|                                      | Nominal                        | Numérico                                |
| Texelación                           | Dilatación interna lotización  | < número de lotes con frente a la calle |
| Pixelación                           | Contracción interna lotización | > número de lotes con frente a la calle |

*Nota.* Rango obtenido de investigaciones similares

Del análisis de las cifras y el mapeo se obtuvo un reconocimiento general del sector:

En relación a su tipo de trazado se advirtió dos patrones de asentamiento: el regular (53.36%), predominante en la UPIS Miraflores, con una traza ordenada y manzanas rectangulares de 36m de ancho, proporciones de 1:2 y 1:3, y lotes estándar de 6 m de frente por 18 m de fondo (108 m<sup>2</sup> aproximadamente); y el irregular (46.64%), mayoritario en PJ. Alberto Fujimori y PJ. Ramiro Prialé 1 y 2 (excepto seis manzanas), con manzanas y lotes de medidas diversas, algunos frentes menores a 3 m y áreas por debajo del lote mínimo urbano de 90 m<sup>2</sup>.

Con respecto al tipo de vía, se observó una mayor cantidad de lotes con frente a calles internas (70.72%), seguido por lotes frente a avenidas (24.95%) y pocos lotes frente a pasajes (4.33%).

En cuanto a sección vial, la UPIS Miraflores presenta mayores dimensiones viales (9.90 m a 12.50 m), mientras que PJ. Alberto Fujimori (8.20 m a 11.50 m) y PJ. Ramiro Prialé 1 y 2 (6.30 m a 11.50 m) tienen dimensiones menores.

Con respecto a los procesos de acumulación y subdivisión de lotes, en relación al año 2013, En la UPIS Miraflores, predomina la acumulación, reduciendo el número de lotes en 33(-22.60%). En el PJ. Ramiro Prialé 1 y 2, predomina la subdivisión, aumentando el número de lotes en 11 (9.00%) y 6 (5.90%) respectivamente. Y en el PJ. Alberto Fujimori la subdivisión sumo 16 lotes (17.60%), mostrando la desmembración de macro lotes.

Al comparar morfológicamente la lotización del sector, se observaron los siguientes hallazgos: A nivel de tipo de vías, predomina la adopción de secciones angostas para maximizar el área de lotes (64.50%), con una prevalencia de lotes con frente a calles y pasajes internos (75.05%). En el tipo de trazado, la estructura irregular de las manzanas próximas al ingreso del sector (46.64%), dificulta la continuidad vial y el tráfico vehicular, favoreciendo la circulación peatonal.

**Tabla 11.***Definición de la Calle - Sector 2023*

| INDICADORES               | PJ. Alberto Fujimori | UPIS Miraflores | PJ. Ramiro Priale 1 | PJ. Ramiro Priale 2 | TOTAL | %       |
|---------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|---------------------|-------|---------|
| Tipo de trazado           |                      |                 |                     |                     |       |         |
| Irregular                 | 50                   | 0               | 79                  | 86                  | 215   | 46.64%  |
| Regular                   | 41                   | 146             | 43                  | 16                  | 246   | 53.36%  |
| Tipo de vía               |                      |                 |                     |                     |       |         |
| Avenida                   | 9                    | 52              | 34                  | 20                  | 115   | 24.95%  |
| Calle                     | 82                   | 94              | 88                  | 62                  | 326   | 70.72%  |
| Pasaje                    | 0                    | 0               | 0                   | 20                  | 20    | 4.33%   |
| <b>Lotización al 2013</b> | 91                   | 146             | 122                 | 102                 | 461   |         |
| Acumulación de Lotes      | 1                    | 33              | 0                   | 0                   | 34    | 7.38%   |
| Subdivisión de lotes      | 16                   | 1               | 11                  | 6                   | 34    | 7.38%   |
| <b>Lotización al 2023</b> | 107                  | 147             | 133                 | 108                 | 495   | 107.38% |

Nota. Datos 2013 obtenidos de portal GEO LLACTA y 2023 en trabajo de campo.

**Figura 14.***Mapa de Definición de la Calle - Sector 2023*

Del proceso de acumulación y subdivisión de lotes se evidencia que los sectores menos consolidados (UPIS Miraflores y el PJ. Alberto Fujimori) muestran menor cantidad de lotes pero con mayor superficie; mientras los sectores más consolidados (PJ. Ramiro Prialé 1 y 2) presentan mayor cantidad de lotes con áreas menores a lo permitido normativamente.

Se evidenciaron dos situaciones de transformación interna de la lotización. La estructura morfológica de la manzana presenta un particular proceso de dilatación y contracción, un fenómeno de “pixelación” y “texelación” de la lotización, que impacta en la definición de la calle, reconociéndose tres mecanismos de interacción: el primero debido a la acumulación y subdivisión de lotes con frente a una misma vía, produce la variación de las dimensiones de sus frentes y el aumento o disminución de las posibilidades de acceso desde la calle (Figura 15); el segundo por acumulación de lotes en vías diferentes, produce lotes con doble frente y posibilita el doble acceso desde vías diferentes, haciendo permeable la manzana (Figura 16); y el tercero debido a la subdivisión de lotes que dejan pasajes internos usados como servidumbre de acceso, que reconfiguran un espacio colectivo tipo quinta. Estas transformaciones modifican la relación de los lotes con la calle, afectando el área, el frente de los lotes, el número de accesos y la permeabilidad de la manzana, incrementando la posibilidad de interacción social.

Los hallazgos confirman que la transformación interna de la vivienda y el lote sobre el cual se edifica reconfigura la definición de la calle, la lotización y la estructura interna de las manzanas del sector. Las transformaciones por texelación y pixelación impactan significativamente en la definición de la calle, generando variaciones en el área y el frente de los lotes, el número de accesos desde la calle y la permeabilidad de la manzana.

**Figura 15.**

*Subdivisión y su impacto en el incremento de ingresos desde la calle*



**Figura 16.**

*Acumulación de lotes en diferentes vías y la doble entrada*



**Tabla 12.***Definición de la calle – Resultados*

| Indicadores            |                           |                              |   | Resultados                        |            |  |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|---|-----------------------------------|------------|--|
| Indicador              | Sub Indicador             | Cómo se mide                 | Valor                                   | Norma                             | Resultado  | Rango  |
| Definición de la calle | Tipo de trazado (TT)      | Tipo de trazado predominante | 53.36%<br>Trazado regular               | Transformación interna lotización | Texelación | Dilatación interna lotización=<br>< número de lotes con frente a la calle  |
|                        | Tipo de vía (TV)          | Tipo de vía predominante     | 70.72%<br>viviendas con frente a calles |                                   |            |  |
|                        | Acumulación de lotes (AL) | % lotes acumulados           | 7.38%                                   |                                   | Pixelación | Contracción interna lotización=<br>> número de lotes con frente a la calle |
|                        | Subdivisión de lotes (SL) | % lotes subdivididos         | 7.38%                                   |                                   |            |  |

La definición de la calle está vinculada a la transformación interna de la lotización y la reconfiguración de su interacción con la calle. El 53.36% de las calles tienen trazado regular, el 70.72% de las viviendas tienen frente a calles, el 7.38% son lotes acumulados y el 7.38% son lotes subdivididos. Estos datos evidencian la existencia de dos situaciones de transformación (texelación y pixelación) que afectan la configuración interna y la relación con la calle, aumentando la posibilidad de interacción social.

### 3.3.2 Tejidos urbanos

Con la finalidad de analizar las interacciones del entramado urbano que producen los tejidos urbanos del sector, se consideran los siguientes indicadores:

**Uso del suelo residencial (R):** Mide la superficie correspondiente a la vivienda familiar o multifamiliar de carácter permanente.

**Uso del suelo de servicios colectivos (SC):** Mide el área que corresponde a aquellas viviendas con actividades de servicios públicos que congregan gran número de personas.

**Uso del suelo comercial (C):** Mide la superficie que las viviendas destinan al comercio y aquellas actividades dirigidas a proveer mercancías al público.

**Uso del suelo industrial (I):** Mide el área correspondiente a la vivienda taller, que alberga actividades de producción, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes manufacturados.

**Uso del suelo agro urbano (AU):** Cuantifica la superficie de las viviendas con producción rural, huertos y crianza de animales.

Para identificar los tejidos urbanos, se analizan la interacción de los usos públicos incorporados en la vivienda progresiva y las funciones urbanas que adopta durante el proceso de urbanización. La escala de medición utilizada es la siguiente:

**Tabla 13.**

*Escala de medición – Tejidos Urbanos*

| ADOPCIÓN DE<br>FUNCIONES URBANAS       | Nominal                     | RANGO<br>Numérico                               |
|--|-----------------------------|---|
| <b>Colectivas<br/>Terciarias</b>       | Tejido compacto e intensivo | <área urbana ocupada >cantidad de usos públicos |
| <b>Transformativas<br/>Ambientales</b> | Tejido disperso y extensivo | >área urbana ocupada <cantidad de usos públicos |

*Nota.* Rango obtenido de investigaciones similares

Las conclusiones más interesantes que pueden derivar de un análisis conjunto y comparado de las tablas y gráficos, son las siguientes:

A nivel de usos de suelo, se encontró que el uso exclusivamente residencial es el que prevalece (80.27% del total) por sobre los demás usos agregados (19.73%) del tejido urbano del sector. Así mismo, se comprobó que las viviendas comparten el lote mayormente con el uso comercial (6.27%) y el industrial (6.02%), y en menor medida, con el de servicios colectivos (3.92%) y el agro urbano (3.52%). Esta disparidad de ocupación de la superficie urbanizada por los usos de suelos diferentes al residencial, se equilibra con su homogénea distribución espacial en el tejido urbano del sector (Figura 17).

Se descubrió también, que el comercio constituye el uso del suelo más heterogéneo a nivel de tipos de establecimientos y superficie ocupada, y por consiguiente, es el de mayor capacidad de complementariedad con los usos residenciales, con características específicas de disposición espacial en el sector, puesto que, en el P.J. Alberto Fujimori y los P.J. Ramiro Prialé 1 y 2, se identificaron usos comercios más atomizados y pequeños, ocupando 2543.20 m<sup>2</sup>; y en la UPIS Miraflores, se hallaron usos comerciales desarrollados en áreas más extensas, ocupando 1581.95m<sup>2</sup>, lo que nos permite ratificar su fácil adecuación al tejido urbano residencial, sea cual sea su escala de agregación.

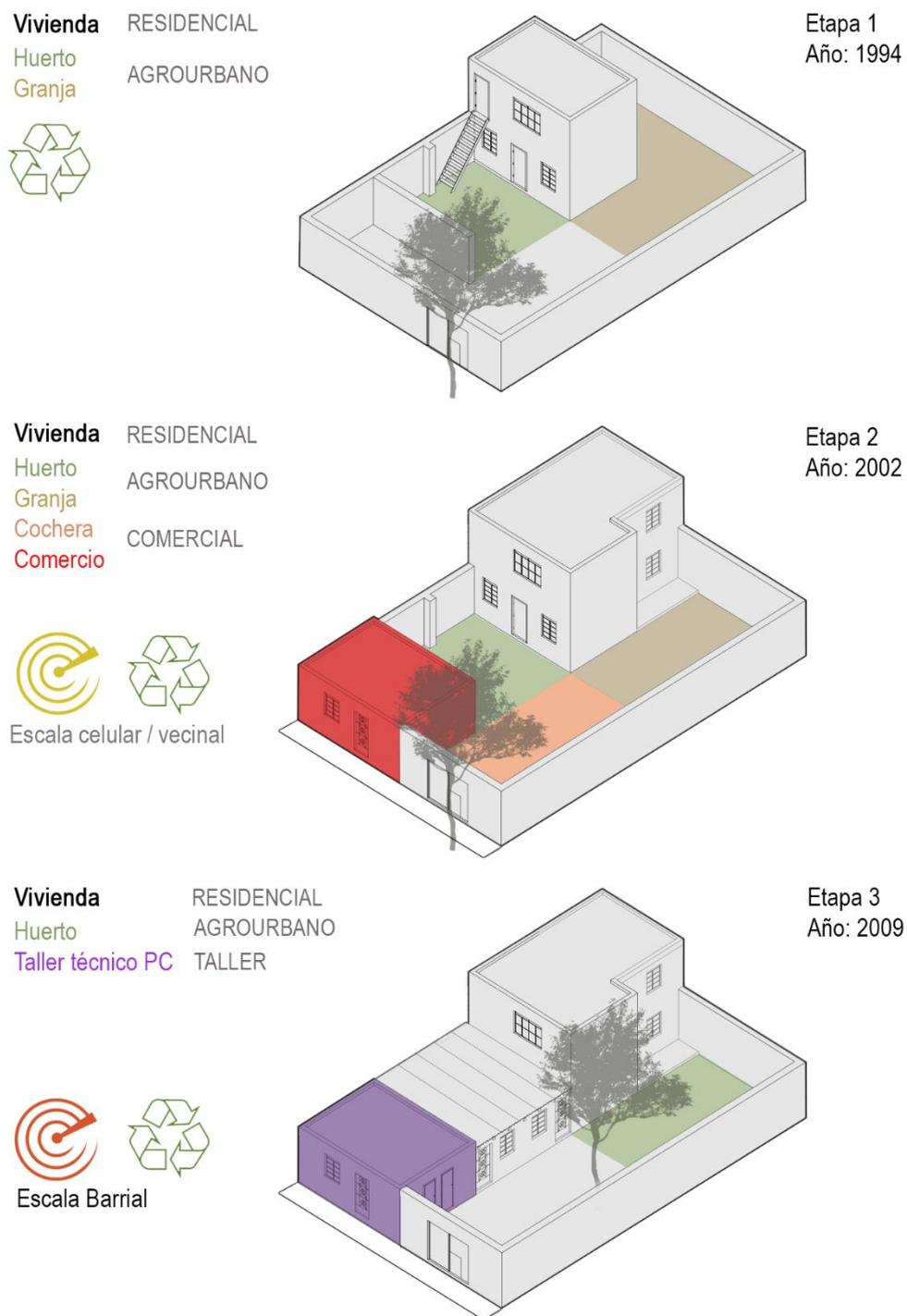
Para los usos industriales, se encontró que aún en las áreas destinadas para industria ligera, persiste su condición de uso mixto no exclusivo, compatible con usos residenciales, a pesar de sus grandes superficies, muchas de ellas ocupando lotes vacantes. Así lo confirman, los 3187.21 m<sup>2</sup> destinado a carpinterías, madereras, y fábricas de carrocerías y de sal, existentes en el P.J. Alberto Fujimori y la UPIS Miraflores; situación contraria a la del P.J. Ramiro Prialé 1 y 2, cuya suma de usos, apenas bordea los 770.46 m<sup>2</sup>, destinados mayoritariamente a talleres de menor escala, como ebanisterías y carpinterías metálicas.

En los usos de servicios colectivos, el hallazgo más importante fue comprobar el funcionamiento de colegios privados en todas las escalas de agregación (inicial, primaria y secundaria), pero siempre asociados a viviendas, los mismos que suplen el déficit de funciones urbanas educativas, y en el caso de la IEP Horacio Zevallos, tan o más importante que el colegio público del sector.

Y en lo que respecta a los usos destinados para huerto/granja, aunque apenas constituye el 3.52% de ocupación del uso de suelo urbano para crianza de animales y huertos, son muestra de usos agrouurbanos extendidos en los sectores colindantes. Esta particularidad del área noroeste del distrito de José Leonardo Ortiz, evidencia una práctica rural muy arraigada como medio de sustento de la economía familiar, la actividad pecuaria en todas sus escalas. Así se confirmó en el alto porcentaje de viviendas que acogen la crianza de animales para el consumo doméstico (mayormente cuyes, gallinas, patos, pavos), 98 de 452 viviendas que constituyen el 21.68% del sector, y cuya manifestación física evoluciona conforme se consolida la vivienda, desde el primer nivel con corral al final del lote, hacia el último piso construido y usado como azotea.

Asimismo, se reconstruyó el proceso de agregación de usos públicos y adopción de funciones urbanas durante un periodo de 30 años por medio de fotografías (Figura 18). En la vivienda inicial de 1994 (Figura 19), se advierte usos de origen agrouurbanos (huerto/granja). En el lapso de 15 años, la vivienda experimentó crecimiento interno y agregación de usos comerciales, ocupando el ambiente exterior con puerta a la calle. Posteriormente, en 2009, con la ocupación total del lote, inicialmente se comparten los espacios privados al interior de la vivienda (Figura 20), para luego ocupar el ambiente exterior (Figura 21), como taller. Estos hallazgos muestran la continua interacción entre los usos privados y públicos y el entramado urbano, permitiendo que la vivienda adopte funciones urbanas durante el proceso de consolidación del sector.



**Figura 18.***Proceso de agregación de usos públicos y adopción de funciones urbanas*

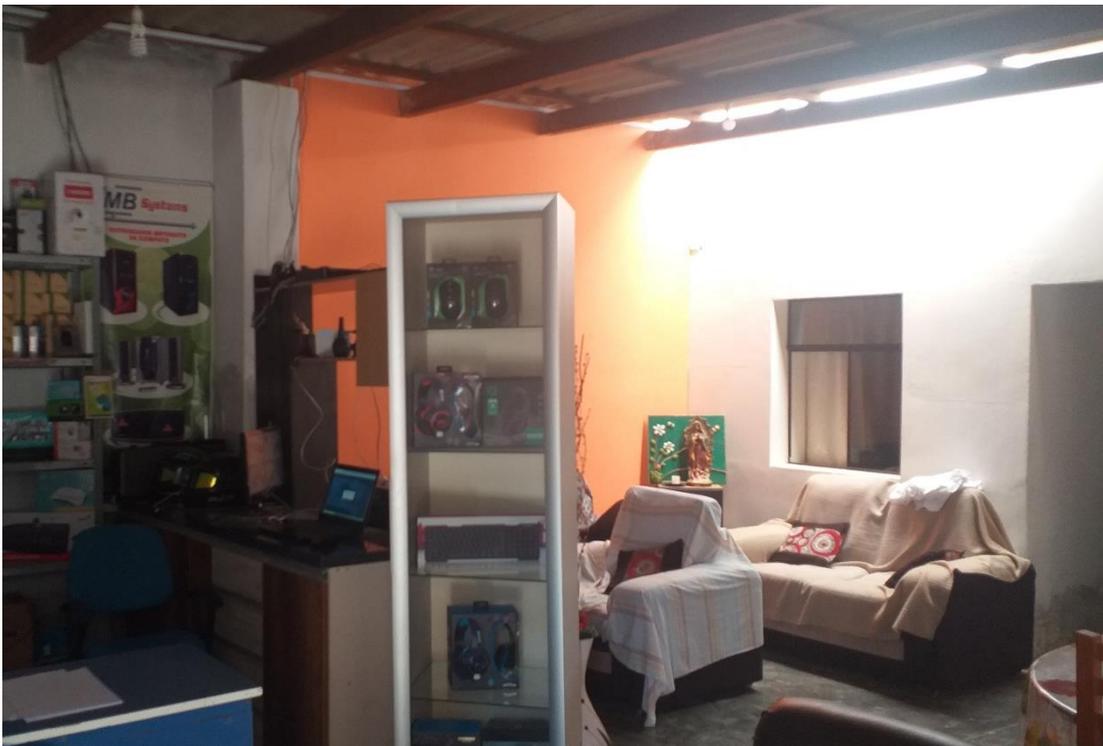
**Figura 19.**

*La vivienda como célula del tejido residencial inicial*



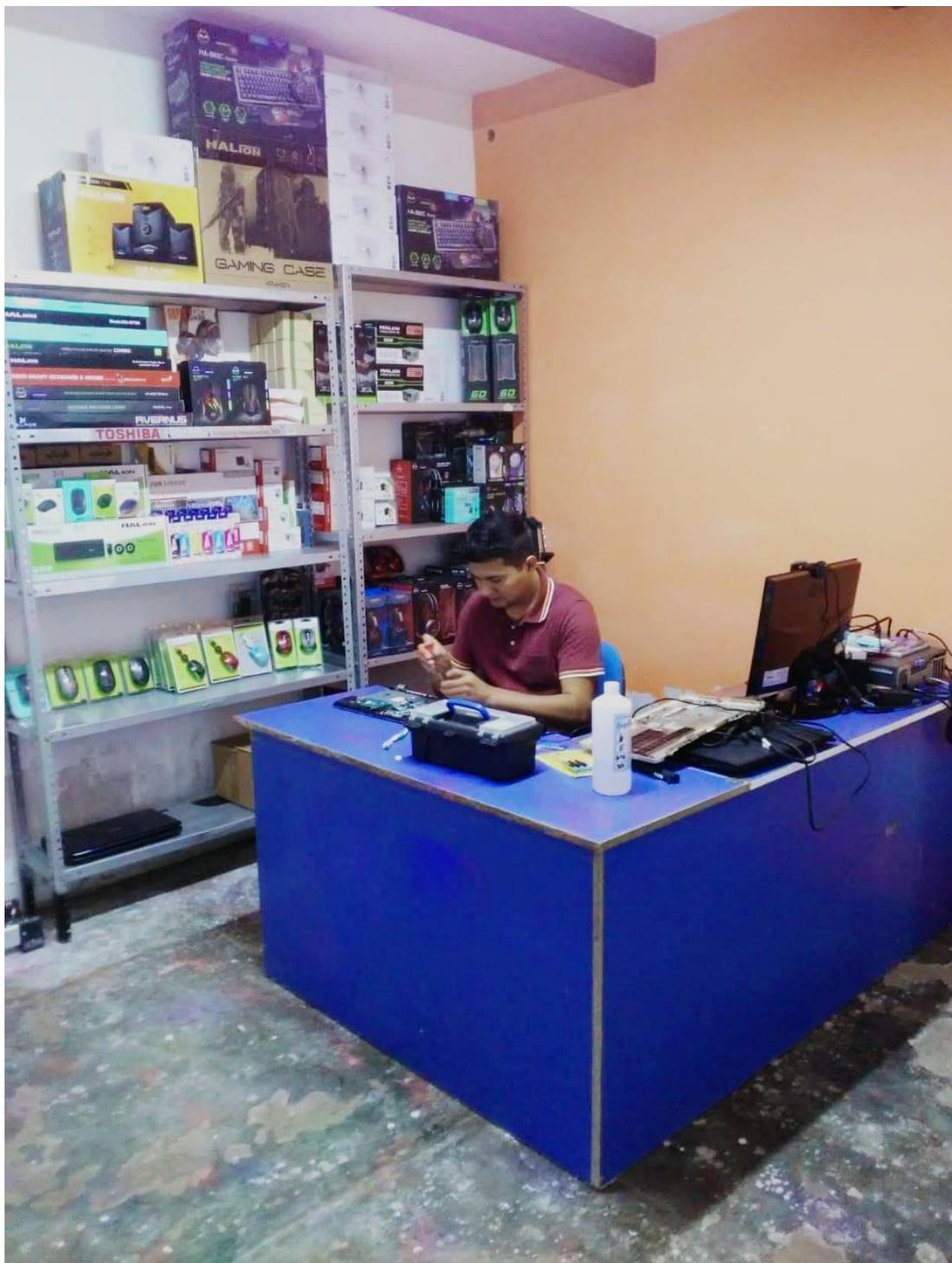
**Figura 20.**

*La vivienda y la interacción entre usos privados y públicos*



**Figura 21.**

*La vivienda adopta funciones urbanas y proporciona servicios terciarios*



A nivel urbano, como se desprende de la Figura 17, los usos de suelo ocupan áreas y espacios compartidos con la vivienda —a diferencia de la ciudad planificada, donde suelen estar zonificados y ubicados según la compatibilidad con las áreas residenciales a las que sirven— localizados de manera dispersa y homogénea en todo el sector, siguiendo las mismas lógicas de crecimiento de la vivienda progresiva, que adopta funciones urbanas para satisfacer las necesidades que el proceso de urbanización demanda, sean, colectivas, terciarias, transformativas o ambientales.

Así, la convivencia de usos privados y públicos permitió entender la conformación de los tejidos urbanos y sus implicancias en el proceso de urbanización. El sector se ve representado físicamente en dos sectores característicos: El primero, disperso y extensivo, con predominancia de funciones transformativas y ambientales (Figura 22), que se corresponden con mayor área urbana ocupada, pero con menor cantidad de usos públicos, mayormente de índole agrourbano en la Upis Miraflores y P.J. Alberto Fujimori; y el segundo, más compacto e intensivo, con presencia de funciones terciarias y colectivas (Figura 23), que se corresponden con menor ocupación del área urbana, pero con mayor cantidad de usos públicos, casi siempre comerciales y de servicios colectivos, localizados en el área más próxima a la Av. Chiclayo, en el P.J. Ramiro Prialé 1 y 2.

De esta manera, los hallazgos permiten entender que los tejidos urbanos en el sector son resultado de la acumulación e interacción entre los usos de suelo públicos y privados y la adopción de funciones urbanas por la vivienda progresiva durante el proceso de urbanización, que configuran complejos entramados físico-espaciales de carácter espontáneo, abierto y por tanto cambiante, los cuales, a su vez, promueven procesos ricos en relaciones sociales.

**Figura 22.**

*Tejido urbano disperso y extensivo - Casa Huerto UPIS Miraflores*



**Figura 23.**

*Tejido urbano compacto e intensivo - Bodega en el P.J. Ramiro Prialé*



**Tabla 15.***Tejidos urbanos – Resultados*

| Indicadores     |                                |                          |                 | Resultados                    |   |   |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|---|---|
| Indicador       | Sub Indicador                  | Cómo se mide             | Valor           | Norma                         | Resultado   | Rango   |
| Tejidos urbanos | Usos residenciales (R)         | % area usos privados UPv | 80.27%          |                               |   |   |
|                 | Usos comerciales (C)           | % area usos públicos UPb | 19.73%          | Adopción de funciones urbanas | Terciarias  | Tejido Compacto e Intensivo=<br><área ocupada<br>>cantidad de usos públicos |
|                 | Usos Servicios Colectivos (SC) |                          | Sociales        |                               |   |   |
|                 | Usos Industriales (I)          |                          | Transformativas |                               | Tejido Disperso y Extensivo=<br>> área ocupada<br>< cantidad de usos públicos |   |
|                 | Usos Agrourbanos (AU)          |                          | Ambientales     |                               |   |   |

Los tejidos urbanos se relacionan con la agregación de usos públicos y funciones urbanas asumidas por la vivienda durante su densificación. Los resultados muestran que el 19.73 % de superficie del sector se destina a uso público: comerciales (6.27%), colectivos (3.92%), industriales (6.02%) y agrourbanos (3.52%). Se reconocen dos tipos de tejido: uno, disperso y extensivo, con funciones transformativas/ambientales en áreas mayores, de índole agrourbano y menor número de uso público; y otro, compacto e intensivo, con funciones terciarias/sociales de poca área, comerciales y colectivas y mayor número de uso público. Se evidencia que la convivencia de usos públicos/privados y las funciones urbanas que la vivienda progresiva adopta durante el proceso de urbanización favorecen las relaciones sociales.

### 3.3.3 Limpieza pública y ornato

Para examinar las principales características que asume la vivienda en relación a la limpieza y el ornato público, se tomaron en cuenta los siguientes subindicadores:

**Producción Per-cápita (PPc):** Mide la cantidad de residuos sólidos domiciliarios (RSD) producidos por persona, que según los estándares internacionales es de aproximadamente 0.63 kg/hab./día.

**Frecuencia de recojo (FR):** Cuantifica la frecuencia con la que el camión recolector realiza labores de limpieza en el sector, que puede ser diaria, interdiaria, o una o dos veces por semana.

**Disposición de Residuos Sólidos Domiciliarios (DRSD):** Evalúa la disposición final de los RSD, considerando las buenas prácticas medioambientales (BPMA), la recolección municipal y la disposición final, identificando el excedente que termina en las calles.

La influencia de la vivienda progresiva en la limpieza pública y el ornato se relaciona con la gestión de los residuos sólidos domiciliarios (GRSD), resultado de la interacción de todos los sub indicadores en relación a las buenas prácticas medio ambientales (BPMA). La escala de medición utilizada es la siguiente:

**Tabla 16.**

*Escala de medición – Limpieza pública y ornato*

| GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS |  | Nominal                    | RANGO Numérico           |
|---|--|----------------------------|--------------------------|
| Celular o Vecinal                         |  | Gestión Familiar / Vecinal | >BPMA>condiciones ornato |
| Barrial                                   |  | Gestión Colectiva          | <BPMA<condiciones ornato |
| Sectorial o Urbano                        |  | Gestión Municipal          | <BPMA<condiciones ornato |

*Nota.* Rango obtenido de investigaciones similares

Los datos se analizan en relación a los comportamientos individuales, la gestión familiar, vecinal y municipal.

En la Tabla 18, se presenta la producción de residuos sólidos domiciliarios (RSD) en el sector, que alcanzó los 9,824.25 kg durante una semana. De este total, los residuos orgánicos constituyen el 39.81% (insumos alimenticios y desperdicios de las comidas), los residuos reciclables constituyen el 11.21% (cantidades similares de papel, metal, plástico y vidrio), los “otros” residuos no reutilizables constituyen el 34.76% (desechos de la limpieza doméstica y de la calle) y los residuos sólidos por actividades agregadas<sup>1</sup> (RSAA) producto de la crianza de animales de corral que constituyen el 14.21%.

En relación a la Producción Per-cápita, de la Tabla 17 se deduce un valor de 0.71 kg/hab./día, ligeramente superior al estándar internacional de 0.63 kg/hab./día para Latinoamérica, debido principalmente a los residuos sólidos por actividades agregadas (RSAA) producidos por la crianza de animales de corral en las viviendas (Figura 24).

Con respecto a la frecuencia de recojo de los RSD, se realiza una vez por semana (o dos veces por semana en el mejor de los casos al inicio de cada nueva gestión municipal), sin horarios fijos ni rutas predefinidas. Durante el trabajo de campo, se observó que el camión recolector no completa todas las calles del sector, desplazándose únicamente por avenidas y vías principales y dejando zonas sin atender.

En cuanto a la disposición de la basura, las buenas prácticas medioambientales (BPMA) de reutilización y reciclaje en el sector han logrado reducir la carga semanal de recolección de residuos sólidos domiciliarios (RSD) en hasta un 10.69%. El restante 89.31% de los RSD se almacena en las viviendas hasta su posterior recogida por el camión municipal.

---

<sup>1</sup> Según los datos proporcionados por el reciclador de la zona, las pequeñas industrias y carpinterías, comercializan sus excedentes metálicos y de madera, no generándose residuos sólidos adicionales.

Respecto a las BPMA, en las viviendas del sector que crían animales de corral, se comprobó la reutilización de los residuos orgánicos y la comida sobrante<sup>2</sup>, lo que constituye la reutilización de aproximadamente 24.71% de los residuos orgánicos producidos. Además, cerca de 30 viviendas del sector desarrollan prácticas de reciclaje de productos (Figura 26), los mismos que son separados, almacenados y luego vendidos, pero constituye apenas el 7.56% de los materiales reciclables<sup>3</sup>.

**Tabla 17.**

*Producción semanal de Residuos Sólidos Domiciliarios (RSD) – Sector 2023*

| INDICADORES                      | STANDAR             | LOCAL               | PJ.<br>Alberto<br>Fujimori | UPIS<br>Miraflores | PJ.<br>Ramiro<br>Priale 1 | PJ.<br>Ramiro<br>Priale 2 | TOTAL<br>RSD | %       | TOTAL<br>BPMA | %      |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|---------|---------------|--------|
| Población Total                  |                     |                     | 440                        | 436                | 621                       | 486                       | 1983         |         |               |        |
| Viviendas<br>crianza<br>animales |                     |                     | 12                         | 23                 | 37                        | 26                        | 98           |         |               |        |
| Producción total<br>RSD          | 4.41<br>kg/hab./sem | 4.95<br>kg/hab./sem | 2041.00                    | 2180.75            | 3166.50                   | 2436.00                   | 9824.25      | 100.00% | 1049.72       | 10.69% |
| orgánico                         |                     |                     | 867.78                     | 859.89             | 1224.75                   | 958.50                    | 3910.92      | 39.81%  | 966.39        | 24.71% |
| reciclable                       |                     |                     | 244.44                     | 242.22             | 345.00                    | 270.00                    | 1101.67      | 11.21%  | 83.33         | 7.56%  |
| otros                            |                     |                     | 757.78                     | 750.89             | 1069.50                   | 837.00                    | 3415.17      | 34.76%  | 0.00          | 0.00%  |
| crianza<br>de<br>animales        |                     |                     | 171.00                     | 327.75             | 527.25                    | 370.50                    | 1396.50      | 14.21%  | 0.00          | 0.00%  |

Nota. Datos obtenidos en trabajo de campo.

2 "Las cáscaras de papa, yuca, alverja, de las frutas, sí sale harto, 7 kg (semana), pero eso se lo comen los pollos y cuyes... los restos de comidas preparadas para el reciclador de desechos" (Vecina del sector Miraflores, entrevista personal, 18 julio 2023).

3 "Hay algunos que ya les expliqué y separan su basura que luego me la dan o me la venden" (Reciclador del sector, entrevista personal, 24 julio 2023).

Tabla 18.

## Índices diarios y semanales de Residuos Sólidos Domiciliarios (RSD) – Sector 2023

| Tipos de Residuos Sólidos Domiciliarios (RSD) |                     | semanal<br>kg /hab./semana | diario<br>kg /hab./día |
|---|---------------------|----------------------------|------------------------|
| Reutilizable                                  | Orgánico            | 1.97                       | 0.28                   |
| Reciclable                                    | Plástico            | 0.56                       | 0.08                   |
|   | Papel               |                            |                        |
|   | Metal               |                            |                        |
|   | Vidrio              |                            |                        |
|   | Otros               |                            |                        |
| No reusable                                   | Sub total           | 4.25                       | 0.61                   |
| No reusable                                   | Crianza de animales | 0.70                       | 0.10                   |
| <b>Total (RSD)</b>                            |                     | <b>4.95</b>                | <b>0.71</b>            |

Nota. Datos obtenidos de trabajo de campo.

Figura 24.

## Mapa de Limpieza Pública y Ornato - Sector 2023



## LEYENDA:

RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS (RSD)   
 RESIDUOS SÓLIDOS ACTIVIDADES AGREGADAS (RSA)

**Figura 25.**

*Punto de acumulación de basura en la Avenida Chiclayo*



*Nota.* Foto obtenida de Google Street View: 2014

**Figura 26.**

*Acopio de residuos sólidos domiciliarios (RSD) en viviendas*



En el sector, los deficientes servicios municipales de recolección de residuos sólidos domiciliarios (RSD) se ven agravados por los malos hábitos de una parte de la población en el manejo de la basura no recogida<sup>4</sup>. Debido a la ineficiencia del sistema de recojo municipal, es habitual que la basura no recogida sea arrojada en puntos específicos de la Av. Chiclayo, usados como "contenedores informales", lo que ocasiona focos infecciosos por presencia de roedores e insectos con graves consecuencias ambientales y de salud. Esto se pudo comprobar en distintas visualizaciones de Google Street View a lo largo del tiempo, donde siempre se observan montículos de basura en los cruces de calles principales (Figura 25).

Los resultados mostraron aisladas iniciativas familiares de manejo de los RSD (Figura 26), pero al no existir organización vecinal, son insuficientes para mantener limpio el barrio y el sector. Así, el manejo de los RSD sigue siendo principalmente un problema de gestión municipal con escasa participación de la población, que ante la ineficiencia del sistema de recojo, elimina la basura en botaderos informales en las vías principales del borde del sector, ocasionando contaminación y focos infecciosos en toda la ciudad.

De esta manera, se revela que la vivienda progresiva incide de manera limitada en la Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios (RSD). Aunque existen esfuerzos familiares a nivel celular y vecinal, su contribución es mínima para preservar las condiciones adecuadas del ornato y la limpieza pública en el conjunto del sector, siendo la responsabilidad principal de la autoridad municipal.

---

<sup>4</sup> "La gente de aquí es bien cochina, la basura está que pasa semanal y ya he visto botando en la avenida" (Vecino del sector, entrevista personal, 24 julio 2023).

**Tabla 19.***Limpieza pública y ornato – Resultados*

| Indicadores               |                             |                               |                 |       | Resultados                           |                    |  |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|-------|--------------------------------------|--------------------|--|
| Indicador                 | Sub Indicador               | Cómo se mide                  | Valor           | Norma | Resultado                            | Rango              |  |
| Limpieza pública y ornato | Producción Per cápita (PPc) | kg/hab/día                    | 0.71 kg/hab/día | 0.63  | Gestión de residuos sólidos y ornato | Celular / Vecinal  | Gestión Familiar / Vecinal = >BPMA >condiciones ornato |
|                           | Frecuencia de recojo (FR)   | cantidad de días de recojo    | 1               | 7     |                                      | Barrial            | Gestión Colectiva = <BPMA <condiciones ornato          |
|                           | Disposición de RSD (DRSD)   | kg/hab/semanales en botaderos | 3.73            | 0     |                                      | Sectorial / Urbano | Gestión Municipal= <BPMA <condiciones ornato           |

La influencia de la vivienda progresiva en la limpieza pública y el ornato se relaciona con la gestión de los residuos sólidos domiciliarios (RSD) y las buenas prácticas medio ambientales (BPMA). La producción per cápita de 0.71 kg/hab/día, con frecuencia de recojo de una vez por semana produce disposición de RSD en botaderos de 3.73 kg/hab/semana. Se evidenció que la vivienda progresiva incide de manera limitada en la Gestión de los RSD, con acciones insuficientes para el barrio y el sector, siendo responsabilidad municipal el mantenimiento del ornato y limpieza pública la cual resulta ineficiente.

### 3.3.4 Áreas verdes y Espacio público

Con el propósito de identificar la influencia de las áreas verdes en el espacio público durante el proceso de urbanización, se consideraron los siguientes subindicadores:

**Aporte por habilitación (AH):** Analiza la superficie destinada a espacios públicos y áreas verdes en relación con el área mínima exigida por normativa, que en Perú corresponde al 8% de la superficie total habilitada.

**Dotación por habitante (DH):** Evalúa la cantidad de áreas verdes disponibles por persona, con base en la recomendación de la Organización Mundial de la Salud (OMS) de 9 m<sup>2</sup> por habitante.

**Alcance de servicios (AS):** Identifica la accesibilidad a servicios según su ubicación y las distancias recorridas desde cualquier punto de la habilitación, que no deben exceder los 300 metros o 2.5 minutos caminando.

Los datos analizados se refieren a la planimetría de los espacios verdes y no se han considerado la altimetría ni la composición florística de las áreas verdes.

El impacto de la vivienda progresiva en las áreas verdes y el espacio se establece mediante la relación entre los subindicadores para encontrar las cualidades ambientales y sociales en distintas escalas, siguiendo la siguiente escala de medición:

**Tabla 20.**

*Escala de medición – Áreas Verdes y Espacio Público*

| GESTIÓN DE AREAS VERDES<br>Y ESPACIOS PÚBLICOS | Nominal         | RANGO<br>Numérico                        |
|--|-----------------|--|
| Celular o Vecinal                              | Espacio Vecinal | >Cabida arbolea >cualidad espacio social |
| Barrial  | Espacio Barrial | <Cabida arbolea <cualidad espacio social |
| Sectorial o Urbano                             | Espacio Urbano  | <Cabida arbolea <cualidad espacio social |

Nota. Rango obtenido de investigaciones similares

Los resultados obtenidos para el área verde y su influencia en el espacio público fueron:

En relación al aporte por área habilitada, se identificó la dotación de superficies recreativas dejadas en ambos sectores, constituyendo las dos únicas zonas disponibles para albergar áreas verdes. El análisis geométrico y de superficies muestra 8,876.58 m<sup>2</sup> destinados a parques urbanos, lo que representa el 2.60% del total de área habilitada, siendo un porcentaje menor al 8% exigido por la normativa peruana.

Para analizar la dotación por habitante, sumando el área destinada para parques con los 312 m<sup>2</sup> de cabida cubierta por 78 árboles en los frentes de algunas viviendas, el área verde total en el sector es de 9188.58 m<sup>2</sup>, lo que representa una dotación de 1.27 m<sup>2</sup> por habitante, muy por debajo de los 9 m<sup>2</sup> recomendados por la OMS.

Con respecto a la dotación por alcance de servicios, ambos espacios públicos son de fácil accesibilidad desde cualquier punto del sector, siendo la distancia más lejana a cualquiera de los parques 531 m o 4 minutos caminando, lo que está por encima del rango de accesibilidad para parques urbanos de menor escala (200-300 m o 2.5 minutos caminando). Esta situación se agrava por las desfavorables condiciones de las calles, con ausencia de veredas y pavimentos.

Se encontraron diferencias significativas al analizar la relación entre la superficie destinada para parques y la densidad poblacional a la que sirven. El área mayor con 6,552.58 m<sup>2</sup> corresponde a la UPIS Miraflores, que tiene menor población, mientras que el área más pequeña con 2,324.00 m<sup>2</sup> sirve al PJ Ramiro Prialé, que presenta mayor densidad poblacional. Esto indica una distribución asimétrica de los servicios recreativos y ambientales, comprobado en la Figura 27, donde se observa que solo el 41.47% de los pobladores vive dentro del radio de influencia (300 m).

**Tabla 21.***Cuantificación de Áreas Verdes – Sector 2023*

| INDICADORES                   | STANDAR              | LOCAL              | PJ.<br>Ramiro Prialé | UPIS<br>Miraflores | TOTAL     | %       |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------|---------|
|                               |                      |                    | 176300.00            | 164600.00          | 340900.00 | 100.00% |
| <b>Dotación por habitante</b> |                      |                    |                      |                    | 7230 hab. |         |
| <b>Parques</b>                | 9 m2/hab.            | 1.27 m2/hab.       |                      |                    | 9188.58   |         |
| <b>Arboles</b>                | superficie           |                    | 2324.00              | 6552.58            | 8876.58   | 2.60%   |
| <b>Dotación por alcance</b>   | superficie           |                    | 120.00               | 192.00             | 312.00    |         |
|                               | distancia más lejana | 300 m              | 434 m                | 531                | 337       |         |
|                               | Tiempo recorrido     | 2.5 min. Caminando | 4 min. caminando     | 4                  | 3         |         |

Nota. Datos obtenidos en trabajo de campo.

**Figura 27.***Mapa de Áreas Verdes - Sector 2023*

La vivienda progresiva ha contribuido con árboles y jardines en la parte frontal de la lotización (Figura 28), sin embargo, esta práctica se ha perdido gradualmente en las nuevas viviendas densificadas<sup>5</sup>, debido a diversas razones como la ocupación del frente de los lotes con pozos sépticos<sup>6</sup>, la consolidación vertical en lotes estrechos, y la necesidad de disponer de amplio acceso para uso comercial o cochera. La sección estrecha de la calle<sup>7</sup>, al momento de la pavimentación, no permite la incorporación de bermas verdes y árboles, eliminando incluso los escasos espacios huerto de la etapa fundacional.

En general, los resultados muestran rangos muy por debajo de los estándares nacionales e internacionales. Además, la escasa presencia de árboles influye negativamente en el uso público de los espacios, como se evidencia en el parque de la UPIS Miraflores (Figura 29), que priorizó la implementación de infraestructura deportiva a nivel de canchas sintéticas y el talado de los pocos árboles preexistentes, sin considerar su restitución, lo que genera un precario escenario para el disfrute público de los servicios ambientales y recreativos.

En las etapas iniciales del sector, los árboles en el frente de las viviendas constituían un aporte significativo como espacios ambientales y sociales en la escala vecinal. Sin embargo, esta función se ha deteriorado conforme avanzó el proceso de urbanización. Las áreas destinadas a parques funcionan de manera limitada, priorizando equipamientos deportivos y restringiendo su carácter como espacio público.

Los hallazgos demuestran que la vivienda progresiva asume funciones ambientales en la escala vecinal. Pero con la consolidación edificatoria y urbana, se produce un deterioro ambiental en todas las escalas del sector, lo que influye negativamente en el uso del espacio público como lugar de encuentro e interacción social.

---

5 "Antes sí teníamos árbol de papelillo, (lo cortaron) porque la gente lo arrancaba, por eso adentro de la casa" (Vecina del sector, entrevista personal, 11 setiembre 2023).

6 "Hay varios motivos, el salitre, la tierra mala, los pozos de desagüe y además necesita dedicación para cuidarlos" (Vecino del sector, entrevista personal, 11 setiembre 2023).

7 "La calle es muy angosta y ya no hay espacio para que pasen las motos. También es muy chico el lote y como tienen carro, si ponen jardín ya no podrían entrar" (Vecino del sector entrevista personal, 11 setiembre 2023).

**Figura 28.**

*La vivienda fundacional contribuye a las áreas verdes mediante la plantación de árboles*



*Nota.* Foto obtenida de Google Street View: 2013

**Figura 29.**

*Parque sin árboles, priorizado para equipamiento deportivo*



**Tabla 22.***Áreas Verdes y Espacio Público – Resultados*

| Indicadores                    |                              |                               |       |       | Resultados                                  |                    |   |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------|-------|---|--------------------|---|
| Indicador                      | Sub Indicador                | Cómo se mide                  | Valor | Norma | Resultado                                   | Rango              |   |
| Áreas verdes y espacio público | Aporte por Habilitación (AH) | % area verde por habilitación | 2.60% | 8%    | Gestión de Áreas verdes y Espacios públicos | Celular / Vecinal  | Espacio Vecinal = >Cabida arbolea >condición espacio social |
|                                | Dotación por habitante (DH)  | m2 por hab                    | 1.27  | 9     |   | Barrial            | Espacio Barrial = <Cabida arbolea <condición espacio social |
|                                | Alcance de Servicios (AS)    | distancia más lejana          | 434   | 300   |   | Sectorial / Urbano | Espacio Urbano = <Cabida arbolea <condición espacio social  |

La influencia de las áreas verdes en el espacio público se relaciona con sus cualidades ambientales y sociales. Los hallazgos muestran que el aporte de área verde por habilitación es del 2.60%, la dotación por habitante es de 1.27 m<sup>2</sup>, y la distancia más lejana para alcanzar estos servicios es de 434 metros. Estos datos evidencian que, en las etapas iniciales, las viviendas contribuyen con espacios verdes en sus frentes, aunque este aporte disminuye a medida que avanza la urbanización. Los parques carecen de árboles, jardines y mobiliario, lo que limita significativamente su funcionalidad como espacios públicos de escala urbana. Así, se observa que la vivienda progresiva cumple funciones ambientales a nivel vecinal, pero no tiene un impacto significativo en la calidad ambiental del sector. El deterioro del entorno verde influye negativamente en el uso del espacio público.

### 3.4 Dimensión morfológica: Espacios sociales

#### 3.4.1 Espacios intermedios

Para entender mejor las principales características de los espacios intermedios se han tenido en cuenta los siguientes subindicadores:

**Ocupación de la calle (OCa):** Cuantifica la extensión de usos públicos en la vía pública frente a la vivienda y las interacciones sociales en su exterior.

**Continuidad de la calle (CCa):** Cuantifica las incursiones de usos públicos en áreas privadas dentro de la vivienda y las interacciones sociales en su interior.

Es importante destacar que ambas categorías de análisis, las interacciones exteriores e interiores, no son excluyentes y pueden coexistir en una misma tipología edificatoria, generando una doble interacción dentro y fuera de la vivienda, lo que aumenta la interacción social entre sus ocupantes.

Los espacios intermedios están condicionados por los usos públicos y la interacción social a ambos lados del límite urbano edificatorio, que determina su activación como espacio social y produce la reconfiguración del borde público-privado. La escala de medición utilizada es la siguiente:

**Tabla 23.**

*Escala de medición – Espacios Intermedios*

| ACTIVACIÓN DE ESPACIOS SOCIALES |                         | RANGO   |                                |
|---------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|
|                                 |                         | Nominal | Numérico                       |
| <b>Calle ocupada</b>            | extensión usos públicos | >       | interacción social al exterior |
| <b>Calle continuada</b>         | incursión usos públicos | >       | interacción social al interior |

*Nota.* Rango obtenido de investigaciones similares

Del análisis de los datos y el procesamiento gráfico de los resultados del trabajo de campo en el sector, se identificó la activación de los espacios intermedios como espacios sociales y se reconoció el borde público privado reconfigurado del sector.

En el sector de estudio al 2023 (Tabla 23) se identificó la activación de 140 espacios intermedios de las viviendas con usos productivos agregados, evidenciándose un considerable incremento porcentual del 42.86% con respecto al año 2013, en donde se registraron 98 activaciones del borde público privado.

Del total de estas activaciones del espacio intermedio, 42 se identifican como ocupación de la calle (30.00%), 98 se presentan como continuidad de la calle (70.00%) y 24 presentan doble interacción en el mismo espacio intermedio (17.14%). Prevalecen claramente las incursiones de las actividades productivas y los usos públicos en los espacios de dominio privado cedidos al interior de las viviendas.

La distribución física de los espacios intermedios en el sector (Figura 30) muestra que PJ Ramiro Prialé 1 concentra 52 puntos de activación, que constituyen el 37.14% del total, localizados mayoritariamente en la Av. Prolongación Mariano Cornejo y la Av. Chiclayo, destinados a usos comerciales como bodegas, bazares y farmacias. Las calles secundarias cercanas al colegio Horacio Zevallos albergan usos complementarios a la actividad educativa, permitiendo la doble interacción en 16 de sus espacios intermedios.

En el resto de los sectores, la distribución espacial se desarrolla de manera dispersa en 88 puntos de activación de espacios intermedios distribuidos en el PJ Ramiro Prialé 2, PJ Alberto Fujimori y la UPIS Miraflores, que corresponden al 62.86% del total del sector, con apenas 8 espacios de doble activación. Destacando los dos espacios intermedios del Colegio Horacio Zevallos que durante las horas punta generan máxima ocupación de la calle, extendiendo su influencia a los comercios cercanos.

Tabla 24.

*Espacios Intermedios - Sector 2023*

| INDICADORES                | 2013  |         |                         |                    |                        |                        | 2023  |         |
|----------------------------|-------|---------|-------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|-------|---------|
|                            | TOTAL | %       | PJ. Alberto<br>Fujimori | UPIS<br>Miraflores | PJ. Ramiro<br>Prialé 1 | PJ. Ramiro<br>Prialé 2 | TOTAL | %       |
| Viviendas<br>usos mixto    | 72    |         | 25                      | 34                 | 36                     | 21                     | 116   |         |
| Espacios<br>intermedios    | 98    | 100.00% | 29                      | 33                 | 52                     | 26                     | 140   | 100.00% |
| Ocupación<br>de la calle   | 34    | 34.69%  | 7                       | 6                  | 20                     | 9                      | 42    | 30.00%  |
| Continuidad<br>de la calle | 64    | 65.31%  | 22                      | 27                 | 32                     | 17                     | 98    | 70.00%  |

Nota. Datos 2013 obtenidos de portal GEO LLACTA y 2023 en trabajo de campo.

Figura 30.

*Mapa de Espacios Intermedios – Sector 2023*

## LEYENDA:

CALLE CONTINUADA

CALLE OCUPADA

La extensión e incursión de usos públicos se ilustran en las fotografías del trabajo de campo. En la Figura 31, se muestra cómo una vivienda/restaurante ocupa permanentemente el espacio intermedio para actividades comerciales, facilitando un mayor flujo de personas desde el exterior hacia el interior. En la Figura 32, se observa como la misma vivienda en un horario diferente extiende temporalmente su uso público hacia la calle para acomodar mobiliario y realizar actividades comerciales al aire libre.

Los resultados de los espacios intermedios en las viviendas con usos agregados permiten entender que funcionan como un borde que une dos componentes: uno edificatorio y otro urbano. Sin embargo, los espacios intermedios no son necesariamente un ambiente físico; por el contrario, constituyen un intersticio espacial que media entre la vida pública y la vida privada, con características singulares de ocupación condicionadas por los usos públicos agregados (Figura 33).

Algunos de estos espacios son cedidos por la vivienda como recintos interiores abiertos al exterior, con incursiones de usos públicos que hacen posible interacciones interiores como continuidad de la calle; mientras que otros se amplían hacia el exterior utilizando temporalmente la calle para actividades productivas, con excursiones de usos públicos que producen interacciones exteriores. Ambas situaciones condicionan la interacción social de sus ocupantes y reconfiguran el borde público privado de las viviendas (Figura 34).

Los hallazgos demostraron que las interacciones de los usos públicos en los espacios intermedios cedidos al interior de las viviendas modifican las relaciones de las familias con el barrio y favorecen el encuentro entre vecinos, activando los espacios intermedios como espacios sociales de interacción. De esta manera, los espacios intermedios y el borde público-privado reconfigurado se incorporan al tejido urbano del sector como activos espacios sociales.

**Figura 31.**

*Incurción de usos públicos: calle continuada*



**Figura 32.**

*Extensión de usos públicos: calle ocupada*



**Figura 33.**

*El uso público y la interacción social*



**Figura 34.**

*Diagrama Nolli: Reconfiguración del borde público privado*



**Tabla 25.***Espacios Intermedios – Resultados*

| Indicadores          |                               |                              |       | Resultados                      |                  |   |
|----------------------|-------------------------------|------------------------------|-------|---------------------------------|------------------|---|
| Indicador            | Sub Indicador                 | Cómo se mide                 | Valor | Norma                           | Resultado        | Rango   |
| Espacios Intermedios | Ocupación de la Calle (OCa)   | % espacios intermedios – Oca | 30%   | Activación de Espacios sociales | Calle ocupada    | extensión usos públicos= >interacción pública al exterior |
|                      | Continuidad de la Calle (CCa) | % espacios intermedios – CCa | 70%   |                                 | Calle continuada | incursión usos públicos= >interacción pública al interior |

Los espacios intermedios están condicionados por la interacción en ambos lados del borde público-privado. Los hallazgos muestran que los espacios intermedios se manifiestan con un 30% como calles ocupadas y un 70% como calles continuadas. Estas incursiones y excursiones de usos públicos, que transgreden y permiten un libre desplazamiento, facilitan la apertura de las relaciones familiares, vecinales y barriales, dando lugar a nuevos espacios sociales. De esta modo, se reconfigura el borde público-privado y se activan los espacios intermedios como espacios sociales de encuentro e interacción integrados al tejido urbano.

### 3.5 Dimensión humana: Relaciones Sociales

Tomando en consideración la dimensión humana se procedió al análisis de la data obtenida en dos indicadores: i) Condicionantes poblacionales; ii) Redes de proximidad.

#### 3.5.1 Condicionantes poblacionales

Para entender mejor las principales características de las condicionantes poblacionales, se emplearon los siguientes subindicadores:

**Lugar de procedencia (LP):** Cuantifica el lugar de procedencia de los pobladores para entender la migración en el sector.

**Nivel educativo (NE):** Evalúa el nivel de estudios alcanzados por la población.

**Grupo de edades (GE):** Cuantifica la composición por edades de la población del sector.

**Material de edificación (ME):** Clasifica las viviendas según los materiales de construcción para identificar la etapa de consolidación.

Las condicionantes poblacionales permiten entender la intensidad de las prácticas sociales, representadas en la casa como unidad representativa de la sociedad y sus modos de habitar la ciudad. Para evaluar estos aspectos, se han utilizado los siguientes sub indicadores:

**Tabla 26.**

*Escala de medición – Condicionantes poblacionales*

| INTENSIDAD<br>PRACTICAS SOCIALES |                           | Nominal   | RANGO<br>Numérico |
|----------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| <b>Casa Fundacional</b>          | unidad social comunitaria | >tradición<población<interacción>relación cercana |                   |
| <b>Casa Consolidada</b>          | unidad social urbana      | <tradición>población>interacción<relación cercana |                   |

*Nota.* Rango obtenido de investigaciones similares

Se analizaron las características poblacionales de los habitantes del sector como factor determinante para la adopción de tradiciones y comportamientos sociales durante el proceso de densificación, que tienen a la “casa” como la unidad social de las prácticas sociales durante el proceso de consolidación.

En relación con la composición poblacional del sector según la Tabla 26, encontramos que considerando el lugar de procedencia, el 49.62% de sus pobladores son nacidos en la ciudad de Chiclayo, el 6.11% dentro de la región Lambayeque, y el restante 44.27% son población migrante que llegó de distintas regiones, principalmente de la sierra norte (26.72%), seguido por migrantes de la selva nororiental (12.98%) y finalmente desde otras partes del país (4.58%). En cuanto al nivel educativo alcanzado, el 0.79% de población no logró estudiar, el 24.41% alcanzó algún grado de estudios primarios, el 42.52% tiene algún nivel de estudios secundarios, el 11.81% cursó o completó educación superior técnica, y el 20.47% tiene educación universitaria o la está cursando. Finalmente, en lo que respecta a la población por edades, es predominantemente adulta (41.98%), seguida de los jóvenes (20.61%), los niños (16.79%), los adolescentes (9.92%), y finalmente los adultos mayores (10.69%).

En relación al Material de edificación, la Tabla 27 muestra que el 44.03% de la población aún vive en la casa fundacional de adobe o ladrillo, de uno o dos pisos con techo ligero, remanente de la fase inicial de expansión o de densificación horizontal, la que se corresponde con una sola familia y menor población. Así mismo el 55.97% vive en la “buena casa”<sup>8</sup> de concreto, de dos a más pisos en pleno proceso de densificación vertical, y alberga a más de una familia, ya sea de los hijos separados o inquilinos, lo que representa mayor población urbana.

---

<sup>8</sup> “Buena casa”, es el término coloquial con el que los pobladores se refieren a las viviendas de material “noble” construidas en las fases finales de consolidación como reemplazo a las viviendas iniciales del asentamiento y que denota la aspiración a mejoras sociales y económicas.

**Tabla 27.***Composición Poblacional - Sector 2023*

|                             | INDICADORES            | %      |
|-----------------------------|------------------------|--------|
| <b>Lugar de procedencia</b> |                        |        |
|                             | Sierra Norte           | 26.72% |
|                             | Selva Nororiental      | 12.98% |
|                             | Chiclayo urbano        | 49.62% |
|                             | Región Lambayeque      | 6.11%  |
|                             | Otros lugares          | 4.58%  |
| <b>Nivel Educativo</b>      |                        |        |
|                             | Sin estudios           | 0.79%  |
|                             | Inicial/Primaria       | 24.41% |
|                             | Secundaria             | 42.52% |
|                             | Superior Técnica       | 11.81% |
|                             | Superior Universitaria | 20.47% |
| <b>Grupo de Edades</b>      |                        |        |
|                             | 0 - 11 años            | 16.79% |
|                             | 12 - 17 años           | 9.92%  |
|                             | 18 - 29 años           | 20.61% |
|                             | 30 - 59 años           | 41.98% |
|                             | 60 años o mas          | 10.69% |

Nota. Datos obtenidos en trabajo de campo

**Tabla 28.***Condicionantes poblacionales representadas en la "casa" - Sector 2023*

| INDICADORES              | PJ. Alberto Fujimori | UPIS Miraflores | PJ. Ramiro Prialé 1 | PJ. Ramiro Prialé 2 | TOTAL | %      |
|--------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|---------------------|-------|--------|
| <b>Viviendas al 2023</b> | 102                  | 113             | 132                 | 105                 | 452   | 100%   |
| <b>Casa Fundacional</b>  |                      |                 |                     |                     |       |        |
| Adobe                    | 22                   | 30              | 35                  | 17                  | 104   | 23.01% |
| Ladrillo                 | 11                   | 26              | 27                  | 31                  | 95    | 21.02% |
| <b>Casa Consolidada</b>  |                      |                 |                     |                     |       |        |
| Concreto                 | 69                   | 57              | 70                  | 57                  | 253   | 55.97% |

Nota. Datos obtenidos de trabajo de campo

A pesar del crecimiento demográfico, persiste un alto porcentaje de población migrante de otras regiones. La vida en la ciudad se ha convertido en una mezcla entre lo rural y lo urbano que se manifiesta en las actividades productivas, condicionando las prácticas sociales.

Las actividades rurales preexistentes (Figura 35) fueron cruciales para la ocupación en fases iniciales del asentamiento y la construcción de viviendas fundacionales (Figura 36). La crianza de animales se desarrolló conjuntamente al trabajo del constructor, carpintero, mototaxista. En fase de densificación, los oficios se diversifican y generan necesidad de mayor espacio, disponiéndose de una parte o la totalidad del primer piso, siendo común dejar una amplia puerta de ingreso desde la calle, que en el futuro permita además alguna actividad comercial (Figura 37). Así, se reconoce el valor otorgado a la "casa" como espacio para el trabajo, normalizándose la coexistencia de la vida diaria con las actividades productivas, lo que influye en el comportamiento y las prácticas sociales de sus habitantes.

La transición social y generacional en el sector se pudo comprobar en las entrevistas a los pobladores del sector. En la etapa inicial de expansión, la cotidianidad y la interacción social de los pobladores giraba en torno a relaciones cercanas entre familiares, vecinos y conocidos, principalmente dentro de las viviendas<sup>9</sup> y los lugares próximos como tiendas o la escuela. En la actualidad, las relaciones entre los vecinos más antiguos siguen siendo muy cercanas, compartiendo espacios de su vida social en sus viviendas. Pero conforme la población aumentó, por descendientes de los primeros pobladores<sup>10</sup> o nuevos pobladores que llegaron después<sup>11</sup>, las relaciones sociales entre vecinos se volvieron más distantes.

---

9 “Recuerdos tenemos con todos los vecinos, los más antiguos, algunos ya fallecieron, pero han quedado sus hijos. En la época del fenómeno del niño, me acogieron en su casa hasta que seque la mía y hasta hoy somos grandes amigos y nos visitamos seguido” (Vecina fundadora del sector, entrevista personal, 18 julio 2023).

10 “A los vecinos los conozco porque son amigos de mis papás, a otros porque sus hijos estudiaron en el Horacio, y algunos estudiaron con mi hermano” (Hija de vecino fundador del sector, entrevista personal, 18 julio 2023).

11 “Recién he llegado a vivir por acá y por mi chamba he conocido a los vecinos también, algunos que me llaman para arreglarles sus máquinas o celulares” (vecino recién llegado al sector, entrevista personal, 10 junio 2023).

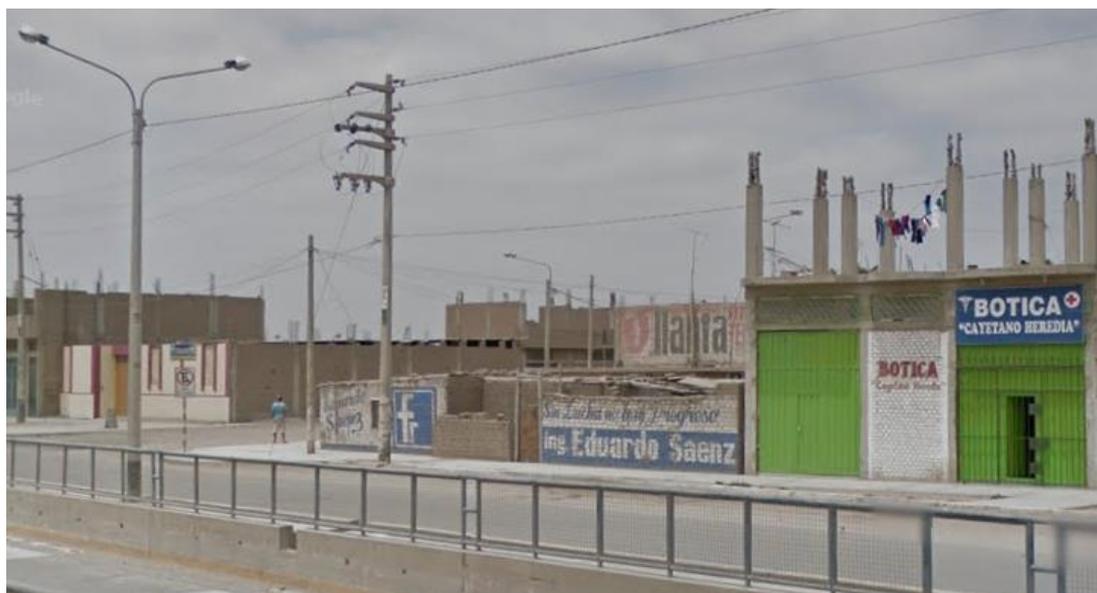
**Figura 35.**

Actividades rurales preexistentes antes del asentamiento en 1984



**Figura 36.**

La casa fundacional como unidad social comunitaria



*Nota.* Foto obtenida de Google Street View: 2013

**Figura 37.**

La hibridación entre la vida cotidiana y productiva de la sociedad urbana



*Nota.* Foto obtenida de Google Street View: 2023

**Figura 38.**

*Mapa de la “casa” como expresión social – Sector 2023*

**LEYENDA:**

ADOBE  
LADRILLO  
CONCRETO



Los datos conjuntos de composición poblacional y las entrevistas de campo evidencian el cambio generacional del sector. Treinta años después, son la segunda y tercera generación, los hijos y los nietos de los primeros residentes nacidos en Chiclayo (constituyen casi el 50% de la población), quienes participan de su transformación urbana y modifican sus prácticas sociales.

Durante este proceso de consolidación urbana, conforme aumenta y se diversifica la población, las relaciones sociales se complejizan y adquiere significación en la "casa" como representación individual y colectiva de la sociedad (Figura 38). La casa fundacional representa la permanencia de prácticas sociales de la fase inicial de la ocupación periurbana, como sociedad comunitaria con una mayor tradición cultural, que implica menor interacción pública pero relaciones sociales más cercanas. Por su parte, la casa consolidada representa una mayor individualización que se corresponde con una sociedad urbana con mayor interacción pública, aunque relaciones sociales más efímeras.

Los resultados demuestran la paulatina transición desde una sociedad comunitaria a una sociedad urbana, teniendo a la "casa" como representación de la continua hibridación entre la cotidianidad de la vida familiar y productiva, y como expresión de sus modos de habitar la ciudad. De esta manera, se reconoce que las condicionantes poblacionales de los grupos sociales cambian conforme avanza la urbanización y van modificando la intensidad de sus prácticas sociales, lo que se evidencia en la mayor interacción entre los pobladores, pero una cada vez menor intensidad de sus relaciones sociales.

**Tabla 29.***Condicionantes Poblacionales – Resultados*

| Indicadores                  |                              |                                 |  | Resultados                    |                  |  |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|------------------|--|
| Indicador                    | Sub Indicador                | Cómo se mide                    | Valor  | Norma                         | Resultado        | Rango  |
| Condicionantes poblacionales | Lugar de procedencia (LP)    | % población por su procedencia  | 44.27% población migrante                          |                               | Casa Fundacional | Sociedad Comunitaria = <población <interacción >relación cercana |
|                              | Nivel educativo (NE)         | % población por nivel educativo | 32.28% Población educación superior                |                               |                  |  |
|                              | Grupo de edades (GE)         | % población por edades          | 41.98% población adulta                            |                               | Casa Consolidada | Sociedad Urbana = > población >interacción <relación cercana     |
|                              | Material de edificación (ME) | % unidades de vivienda          | 44.03% casa fundacional<br>55.97% casa consolidada |                               |                  |  |
|                              |                              |                                 |  | Intensidad Prácticas sociales |                  |  |

Las condicionantes poblacionales están asociadas a las tradiciones y costumbres de los grupos sociales y su impacto en la intensidad de sus prácticas sociales. Los resultados revelan la expresión espacial de los modos de habitar la ciudad: el 44.03% de la población reside en casas fundacionales de adobe o ladrillo, correspondientes a la fase inicial, con menor densidad y relaciones sociales más cercanas. En contraste, el 55.97% vive en casas consolidadas de concreto, de la etapa de densificación actual, con mayor densidad y relaciones sociales más distantes. Se evidencia una hibridación entre la vida familiar y productiva durante la densificación, lo que permite identificar prácticas sociales más diversas y complejas a medida que avanza la urbanización del sector.

### 3.5.2 Redes de proximidad

A efectos de evaluar los procesos que generan las redes de proximidad y favorece la aparición de actividades urbanas e interacción social, se utilizaron los siguientes subindicadores:

**Desplazamientos (Ds):** Cuantifica las trayectorias peatonales en el espacio público, permitiendo recorridos en tramos cortos y rectos hacia y entre los espacios intermedios.

**Concentraciones (Cs):** Cuantifica la cantidad de personas atraídas por la combinación de patrones físicos y vivenciales dentro del espacio intermedio.

**Tiempo de permanencia (TP):** Mide el período de tiempo que una persona se mantiene en el espacio público e intermedio.

**Calidad del entorno urbano (CEU):** Analiza la percepción de los habitantes en relación con la calidad del ornato, la limpieza pública y las áreas verdes.

Estos subindicadores se utilizan para analizar las redes de proximidad, considerando los desplazamientos, concentraciones y tiempos de permanencia en función de la calidad del entorno urbano. La escala de medición de los nodos de actividades urbanas se define de la siguiente manera:

**Tabla 30.**

*Escala de medición – Redes de Proximidad*

| <b>NODO DE ACTIVIDADES URBANAS</b> | Nominal          | <b>RANGO</b>  |
|------------------------------------|------------------|---|
|                                    |                  | Numérico  |
| <b>Nodo vecinal</b>                | escala vecinal   | < cantidad trayectorias <número personas<br>>tiempo permanencia >calidad ornato |
| <b>Nodo barrial</b>                | escala barrial   | > cantidad trayectorias >número personas<br><tiempo permanencia <calidad ornato |
| <b>Nodo sectorial</b>              | escala sectorial | > cantidad trayectorias >número personas<br><tiempo permanencia <calidad ornato |

*Nota.* Rango obtenido de investigaciones similares

Los resultados más relevantes se obtuvieron a partir de un análisis combinado y comparativo de las tablas y gráficos presentados.

Se observó que los establecimientos asociados al comercio de escala vecinal y barrial, como casas-tienda, bodegas y farmacias, son los que mejor funcionan como puntos de atracción. Estos lugares manejan entre 10 y 80 servicios atendidos durante la hora punta, presentan concentraciones de 3 a 10 personas esperando y tiempos de permanencia que oscilan entre 5 y 15 minutos. Por otro lado, talleres mecánicos y carpinterías tienen menor concurrencia (de 0 a 8 servicios diarios), poca concentración (0 a 3 personas), pero mayor tiempo de permanencia (personas en la calle entre 20 a 180 minutos).

La IEP Horacio Zevallos se destaca como el principal punto de desplazamientos en el sector con aproximadamente 780 desplazamientos diarios entre estudiantes, docentes y padres de familia, generando grandes concentraciones en su borde público-privado durante el ingreso y salida de los estudiantes, con alrededor de 80 personas esperando durante 15 a 20 minutos.

La percepción de los habitantes sobre su entorno urbano<sup>12</sup> se centra en la calidad del ornato. Los pobladores asocian la calidad del espacio urbano principalmente con las calles y avenidas (5.7%), percibiéndolas como deficientes en ornato, destacando la falta de plantas (6.3%), árboles (3.7%) y la presencia de basura (6%). Los espacios intermedios, como las áreas alrededor de las casas (5.7%), el colegio Horacio Zevallos (3.7%) y las tiendas o bodegas del sector (2%), son valorados como lugares de encuentro social. La interacción vecinal se refleja en el uso de términos como "vecinos" (9.3%) para relaciones cercanas y colaborativas, "personas" y "gente" (8.7%) para tratos más distantes, y "propietario" (5%) para referirse de manera formal a los dueños de comercios.

---

12 Las respuestas de las entrevistas fueron analizadas utilizando el software ATLAS.ti (Anexo 5).

**Tabla 31.***Redes de Proximidad – Viviendas comercio*

| INDICADORES                      |   | Casa<br>Tienda | Bodega/Bazar | Bodega<br>Barrial | Librería      | Botica        | Ferretería | Comida al<br>paso | Restaurante |
|----------------------------------|---|----------------|--------------|-------------------|---------------|---------------|------------|-------------------|-------------|
| <b>Desplazamientos</b>           | servicio atendidos                            | 10             | 30 - 50      | 50 - 80           | 10-20         | 30 - 50       | 10-20      | 30                | 20          |
| <b>Concentraciones</b>           | numero personas<br>esperando<br>hora<br>punta | 3              | 5            | 10                | 4             | 4             | 4          | 6                 | 4           |
| <b>Tiempo de<br/>permanencia</b> | tiempo<br>de permanencia                      | 5 min          | 5 - 10 min   | 5 - 15 min        | 5 - 15<br>min | 5 - 10<br>min | 5 - 10 min | 5 - 15 min        | 20 - 40 min |

Nota. Datos obtenidos de trabajo de campo

**Tabla 32.***Redes de Proximidad – Viviendas taller*

| INDICADORES                      |                           | Taller pc  | Taller motos | Carpintería |
|----------------------------------|---------------------------|------------|--------------|-------------|
| <b>Desplazamientos</b>           | servicio atendidos        | diario     | 0 -7         | 0 -8        |
| <b>Concentraciones</b>           | numero personas esperando |            | 2            | 3           |
| <b>Tiempo de<br/>permanencia</b> | tiempo de permanencia     | 20- 90 min | 30- 180 min  | 20- 180 min |

Nota. Datos obtenidos de trabajo de campo

**Tabla 33.***Redes de Proximidad – IEP Horacio Zevallos*

| INDICADORES                      |                           | Turno mañana | Turno tarde |
|----------------------------------|---------------------------|--------------|-------------|
| <b>Desplazamientos</b>           | servicio atendidos        | diario       | 390         |
| <b>Concentraciones</b>           | numero personas esperando |              | 80          |
| <b>Tiempo de<br/>permanencia</b> | tiempo de permanencia     |              | 15- 20 min  |

Nota. Datos obtenidos de trabajo de campo

En el AAHH Ramiro Priale y la UPIS Miraflores, el espacio urbano presenta una calidad deficiente en áreas verdes y recolección de basura, sin embargo, esto no limita su función como nodo de actividades ni como escenario social.

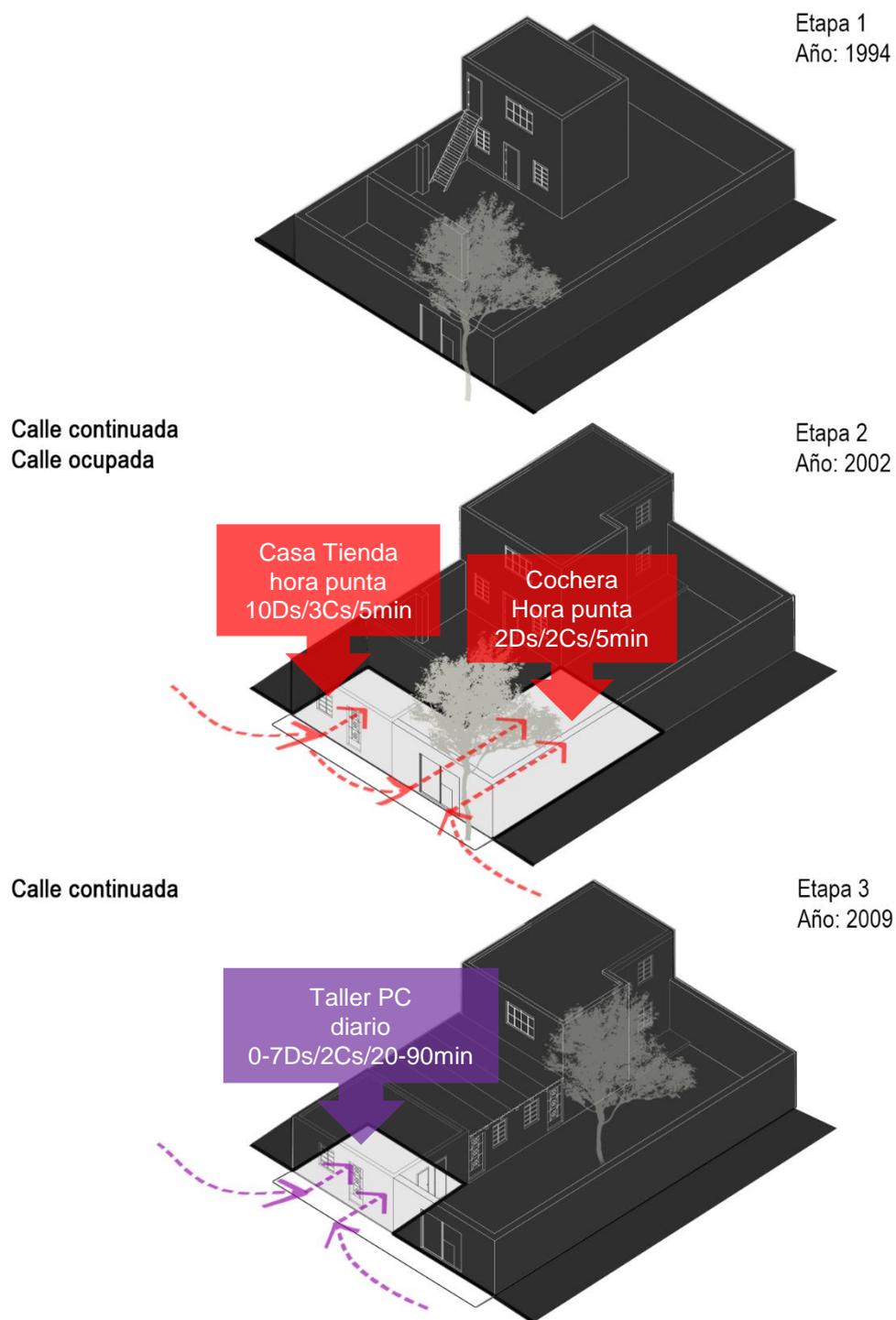
La evolución de una Vivienda Progresiva muestra las confluencias y relaciones de proximidad generados durante un periodo de 30 años (Figura 39). En los primeros años, la vivienda funcionaba como casa/tienda y cochera (Figura 40). Este uso mixto inicial ya promovía una interacción social importante a nivel vecinal. En 2009, la vivienda se transformó en un taller de PCs (Figura 41), generando nuevas formas de interacción a escala vecinal y barrial, manteniendo la vivienda como un punto de actividad social y económica.

La escena urbana en las cercanías de la IEP Horacio Zevallos ilustra claramente cómo se amplían las oportunidades de encuentro e interacción social. Se muestra un momento del día en el que las interacciones sociales se intensifican naturalmente. Por ejemplo: las trayectorias de los niños hacia la puerta de ingreso del colegio (Figura 42), mientras los padres los esperan (Figura 43), y algunos otros compran en la bodega cercana (Figura 44). Estos puntos de convergencia son esenciales para la vida social del barrio, convirtiéndose en espacios de fuerte apropiación comunitaria. La Figura 45 y Figura 46 muestran cómo estos lugares se intensifican con la cercanía de más usos públicos complementarios a la actividad educativa, como librerías y paraderos de transporte público.

La información analizada demuestra que, a pesar de la calidad deficiente de ciertos aspectos del espacio urbano, la vivienda progresiva mediante sus funciones agregadas y usos públicos, fortalecen las redes de proximidad en determinados horarios (Figura 47). Las actividades urbanas están casi siempre asociadas a la obligatoriedad y ejecución diaria, como caminar para "ir al Horacio", ir al paradero para "ir al centro" o comprar en "la tienda de la esquina".

**Figura 39.**

*Confluencias y relaciones de proximidad en espacios intermedios de la vivienda*



**Figura 40.**

*Relaciones de proximidad en una casa que funciona como cochera*



**Figura 41.**

*Relaciones de proximidad en una vivienda taller*



**Figura 42.**

*Trayectorias hacia la puerta de ingreso de la IEP Horacio Zevallos*



**Figura 43.**

*Encuentro social de vecinos en la salida de la IEP Horacio Zevallos*



**Figura 44.**

*Concentración de estudiantes en una bodega del barrio*



**Figura 45.**

*Redes de proximidad generadas por usos complementarios al colegio*



**Figura 46.**

*El paradero del sector: nodo de trayectorias y salida*



*Nota.* Foto obtenida de Google Street View: 2023

**Figura 47.**

*Mapa de Redes de proximidad en hora punta – Sector 2023*



**LEYENDA:**

< CONCENTRACIÓN DE PERSONAS 3  
> CONCENTRACION DE PERSONAS 9 15

Los resultados confirman que las redes de proximidad están asociadas a las relaciones entre los espacios intermedios de las viviendas, que actúan como puntos de atracción y nodo de actividades urbanas a distintas escalas. Los datos muestran que los establecimientos con usos diversificados en espacios urbanos integrados y accesibles, como la IEP Horacio Zevallos, el paradero del sector y los comercios aledaños, favorecen la aparición de actividades urbanas que promueven el contacto casual, la reunión y las prácticas sociales con sentido de pertenencia. Esto refuerza las relaciones sociales y muestra cómo la acumulación de usos públicos en un entorno deficiente en áreas verdes y recolección de basura no impide la generación de actividades urbanas y la interacción social.

Las calles internas y las vías principales, como la Av. Chiclayo y la Av. Prolongación Mariano Cornejo, cumplen roles complementarios en la conectividad y la integración del sector. La Avenida Chiclayo, con su diversidad de establecimientos, fomenta desplazamientos desde áreas circundantes. En contraste, la Avenida Prolongación Mariano Cornejo, aunque corta, soporta una alta cantidad de desplazamientos internos debido a su rol como única vía de acceso y a la presencia de nodos importantes como la IEP Horacio Zevallos y los paraderos de transporte.

Se demuestra que las redes de proximidad, formadas por viviendas progresivas con usos públicos agregados, funcionan como puntos de atracción a distintas escalas, ampliando las oportunidades de encuentro e interacción social entre vecinos. Estos lugares se convierten en espacios sociales con una fuerte apropiación comunitaria, potenciando el desarrollo de actividades urbanas y la cohesión social en el sector.

**Tabla 34.***Redes de Proximidad – Resultados*

| Indicadores                 |                                  |   |  | Resultados |                    |  |
|-----------------------------|----------------------------------|---|--|------------|--------------------|--|
| Indicador                   | Sub Indicador                    | Cómo se mide                                | Valor  | Norma      | Resultado          | Rango  |
| Nodo de Actividades Urbanas | Desplazamientos (Ds)             | cantidad trayectorias                       | 10 a 80 en hora punta                                |            | Celular / Vecinal  | Nodo vecinal=<br>< cantidad trayectorias<br><número personas >tiempo permanencia >calidad ornato         |
|                             | Concentraciones (Cs)             | numero personas                             | 3 a 10 en hora punta                                 |            | Barrial            | Nodo barrial=<br>> cantidad trayectorias<br>>número personas<br><tiempo permanencia<br><calidad ornato   |
|                             | Tiempo permanencia (TP)          | tiempo Permanencia                          | 5 a 15 en hora punta                                 |            | Sectorial / Urbano | Nodo sectorial=<br>> cantidad trayectorias<br>>número personas<br><tiempo permanencia<br><calidad ornato |
|                             | Calidad del entorno urbano (CEU) | percepción de la calidad del entorno urbano | poca calidad ornato, limpieza pública y áreas verdes |            |                    |  |

Las redes de proximidad se asocian con las relaciones entre los espacios intermedios de las viviendas que funcionan como puntos de atracción a distintas escalas. Los resultados muestran rangos de desplazamientos de 10 a 80 trayectorias y concentraciones de 3 a 10 personas, con tiempos de permanencia de 5 a 40 minutos por cada establecimiento menor. En la IEP Horacio Zevallos, estos valores aumentan a 390 desplazamientos y 80 personas esperando hasta 20 minutos. Se evidencia que la proximidad de usos diversificados en un espacio urbano integrado y accesible, como en el nodo conformado por la IEP Horacio Zevallos, el paradero del sector y los comercios aledaños, condiciona la aparición de actividades urbanas que favorecen las prácticas sociales con sentido de pertenencia, reforzando así las relaciones sociales.

## Capítulo IV. Discusión

La investigación se fundamentó en el análisis de dos variables: la vivienda progresiva y la urbanidad barrial en el AA.HH. Ramiro Priale y la UPIS Miraflores. Para la variable de vivienda progresiva se exploró desde sus dimensiones edificatoria y urbana, como unidad física; mientras que para la variable de urbanidad barrial se abordó desde sus aspectos morfológicos y sociales como unidad social

La vivienda progresiva, en tanto unidad física, se evaluó mediante seis indicadores clave que influyen en los procesos urbanos, incluyendo la consolidación edificatoria, la definición de la calle, la dinamización de tejidos urbanos, la limpieza pública y la creación de áreas verdes en el sector. Estos resultados coinciden con la literatura existente, que sostiene que la vivienda, como unidad edificatoria, representa la expresión espacial de los procesos urbanos y la transformación de la ciudad (Tarchópulos, 2003). En este contexto, la casa y la ciudad evolucionan simultáneamente, con la regulación gradual de la estructura urbana y la configuración barrial a lo largo del tiempo, influenciadas por los usos agregados y la interacción social (Granja, 2017).

Como unidad social, la vivienda progresiva se evaluó a través de tres indicadores: la cesión de espacios intermedios para áreas sociales, las condicionantes poblacionales y las redes de proximidad. Los resultados, que reflejan patrones similares a los observados en barrios informales, sugieren que la ciudad informal se desarrolla a partir de una vivienda célula que se integra colectivamente (Sanz, 2014). En este contexto, las viviendas en contacto directo con la calle refuerzan las conexiones peatonales y fomentan una variedad de espacios de participación a nivel familiar, vecinal y barrial (Cuenca, 2019).

En primer lugar, al analizar la consolidación edificatoria en el sector, se identificaron dos niveles de densificación. El primero corresponde a la densificación horizontal interna, caracterizada por un mayor número de lotes vacantes, viviendas de baja altura y una menor

densidad poblacional (182 hab/Ha). Estas viviendas, muchas de las cuales datan de la etapa inicial de la posesión y expansión, presentan una mayor área libre y no superan los dos niveles de altura. El segundo nivel se refiere a la densificación vertical interna, que está asociada con la reducción de lotes vacantes y una mayor densidad edificatoria (327 hab/Ha). Este tipo de densificación ha implicado el reemplazo de las viviendas iniciales por construcciones de concreto armado que permiten la construcción de mayor cantidad de pisos, maximizando la ocupación del área del lote y aumentando el área construida.

Estos hallazgos coinciden con lo señalado por diversos autores. Sáez (2010), citando a Burga (2006), y Covarrubias (2019), siguiendo el modelo de Bazant (2009), indican que los procesos de consolidación en asentamientos informales se desarrollan a partir del crecimiento vertical de la vivienda dentro de su lote, alcanzando su máxima expresión con la ocupación total del lote y la construcción de varios pisos. Además, los valores de densidad observados son consistentes con la literatura existente. Covarrubias (2019), citando a Cruz (2001), relaciona una densidad promedio de 148 hab/Ha con el inicio del proceso de densificación, mientras que una densidad de 270 hab/Ha representa su fase final. Estos valores coinciden con los parámetros descritos por Bazant (2004), quien indica una densidad de 50 a 100 hab/Ha para la ocupación dispersa y alrededor de 250 hab/Ha para la ocupación más compacta, asociada a dos o tres niveles de construcción. Sáez (2015), citando datos de la MML (2014a), también vincula una densidad promedio de 100 hab/Ha con los barrios autoconstruidos en la periferia de Lima.

En segundo lugar, se evidencia que la transformación edificatoria en la vivienda progresiva surge de los cambios tipológicos, caracterizados por la incorporación continua de actividades productivas de diversas escalas y alcances, todas compatibles con la vida doméstica y familiar. Esta transformación se refleja en la diversidad de tipologías edilicias y sus distintas escalas, que van desde lo vecinal hasta lo urbano, siendo el predominante la escala barrial. Las

actividades productivas se distribuyen de manera dispersa y homogénea dentro del tejido residencial, favoreciendo una integración más fluida con el entramado urbano y estableciendo relaciones más estrechas con la vida cotidiana de los habitantes.

Este hallazgo coincide con la perspectiva de Sáez (2014), quien afirma que, en los asentamientos informales, la vivienda actúa como la unidad básica a partir de la cual se generan unidades superiores a través de una secuencia de escalas y agregación de usos. Sáez concluye que el espacio generado desde la vivienda se caracteriza no solo por su escala, sino también por su grado de disgregación, que, al estar mezclado en la trama urbana y en la vida diaria, facilita la interacción social. De manera similar, Granja (2017) sostiene que la ciudad informal está estructurada en múltiples escalas simultáneas, formando un sistema fractal de organización morfológica del barrio (casa, calle, sector, barrio), lo que configura un tejido interactivo de uso colectivo, promoviendo así espacios de relación social.

En tercer lugar, el impacto de la lotización en la definición de la calle revela que, en las etapas de consolidación urbana, una vez delimitado el borde físico de la calle, comienza la transformación de la estructura interna de la lotización y su relación con la calle. Se observan fenómenos espontáneos en la transformación del tejido interno de las manzanas, como la “pixelación” y “texelación” de la lotización. Estos procesos implican la acumulación y subdivisión de lotes, lo que redefine su relación con la calle mediante diversos mecanismos de interacción. Esta dinámica genera nuevas y variadas disposiciones de lotes, facilitando no solo la reconfiguración de la manzana, sino también una continua redefinición de la calle, con repercusiones directas en la vivienda, la agregación de usos y el crecimiento progresivo.

Estos hallazgos están en consonancia con las afirmaciones de varios autores. Sáez (2014) señala que, en las etapas iniciales de la lotización, la “definición de la calle” está estrechamente relacionada con la ocupación de los lotes vacantes. Este proceso gradualmente delinea, junto con la construcción de viviendas, el perfil y el borde físico de la calle. En etapas

posteriores de consolidación urbana, Granja (2017) confirma que en la ciudad informal, los mecanismos de interacción entre las partes generan procesos espontáneos de conformación espacial, desde la unidad edificada hasta la reconfiguración final del barrio. En contraste, Loli (2017) argumenta que el desarrollo de lotización informal en unidades muy pequeñas contribuye a la desintegración y a una ciudad fragmentada e individualista. Loli propone, en cambio, la planificación de acciones de lotización acumulada y los “Superlotes” como herramientas para el desarrollo de la ciudad popular, promoviendo nuevas morfologías más compactas, inclusivas y transitables.

En cuarto lugar, los resultados encontrados evidencian que la interacción de los usos públicos y privados, así como las funciones urbanas que la vivienda progresiva incorpora durante el proceso de urbanización, favorece las interacciones sociales. El uso residencial, gracias a la versatilidad de la vivienda progresiva para asumir diversas funciones urbanas, tiende a integrarse naturalmente con todos los usos del suelo urbano y en todas sus escalas. Se generan tejidos urbanos espontáneos, abiertos y complejos, que, aunque homogéneos en su distribución espacial, son diversos en su manifestación física. En la parte norte del sector, el tejido es disperso y extensivo, con funciones transformativas y ambientales. En contraste, el sur muestra un tejido más compacto e intensivo, con servicios terciarios, y presenta un mayor potencial para generar un entramado social.

Estos hallazgos están en consonancia con estudios previos que destacan la importancia de la vivienda progresiva y la mezcla de usos en la formación de tejidos urbanos abiertos en la ciudad informal y su impacto en el entramado social. Según Sáez (2015), el tejido urbano es variado, multifuncional y progresivo, basándose en la vivienda como un componente mixto que integra equipamientos locales en la trama urbana, permitiendo su coexistencia con la vida cotidiana. Ferretti (2013) también concluye que el tejido urbano de carácter abierto se

configura como un sistema espontáneo y complejo que facilita procesos ricos en relaciones, tanto espaciales como sociales, intensificando así las prácticas sociales.

En quinto lugar, en relación con la limpieza pública y el ornato, se observa que la vivienda progresiva tiene una incidencia limitada en la gestión de residuos sólidos domiciliarios (RSD).

Los esfuerzos realizados a nivel celular y vecinal tienen poco impacto en mantener el ornato y la limpieza pública del sector, siendo esta una responsabilidad principal de la municipalidad.

La ineficiencia del sistema municipal de recolección de basura ha evidenciado una relación directa entre los hábitos de la población para deshacerse de sus RSD y las precarias condiciones del entorno urbano cercano a las viviendas. Los hallazgos revelan que cerca de una cuarta parte de los vecinos adoptan algunas buenas prácticas medioambientales (BPMA).

En contraste, el resto de los vecinos no asume ninguna responsabilidad y dispone de la basura de manera inapropiada, generando focos de contaminación en el acceso principal al sector y trasladando el problema del manejo de residuos al gobierno municipal y a la ciudad.

Estos resultados coinciden con los hallazgos de Brito (2006), quien concluye que la mayoría de la población en áreas urbanas no planificadas presenta comportamientos individualistas, delegando la responsabilidad del manejo ambiental a "otros" o al Estado, lo que se refleja en la disposición inadecuada de basura en varios puntos de la ciudad. Prado (2021) evalúa esta situación específica en el distrito de José Leonardo Ortiz y encuentra que el problema de recolección de basura es integral, debido principalmente a una deficiente gestión por parte de las autoridades y a la falta de coordinación entre los diferentes sectores del gobierno y la población. Además, la falta de cultura y compromiso ciudadano para mantener limpia la ciudad contribuye a que la calle se convierta en un destino final para los residuos sólidos domiciliarios, formando grandes acumulaciones de basura en las principales intersecciones urbanas.

En sexto lugar, en relación con las áreas verdes y espacios públicos, los resultados muestran que, en las fases iniciales de urbanización, la vivienda progresiva contribuye con funciones ambientales a nivel vecinal. Sin embargo, con el avance de la urbanización, se observa un deterioro ambiental significativo. La distribución y localización de las áreas verdes resultan desiguales en comparación con la densidad y consolidación urbana de los sectores que sirven, lo que se agrava por las distancias y tiempos de recorrido desde los puntos más alejados del sector hacia los parques (41.47% de la población tiene acceso a un parque de más de 2000 m<sup>2</sup> a menos de 300 m). Además, la dotación de área verde por habitante es de solo 1.27 m<sup>2</sup>, muy por debajo de las recomendaciones de la OMS, con deficiencias en infraestructura y escasas opciones de uso y servicios ambientales en las áreas verdes, lo que limita su funcionalidad y dificulta su función como puntos de encuentro social.

Estos resultados coinciden con los hallazgos de González-Kuk (2019) y destacan la importancia de una distribución equitativa de áreas verdes en relación con la concentración de la población para evitar la inequidad social. Además, se muestran diferencias significativas con los indicadores de accesibilidad encontrados por Reyes (2010), donde 19.6% de los habitantes tiene acceso a un área verde de al menos 5000 m<sup>2</sup> cercana a su vivienda, a una distancia no mayor de 300 metros. Y en relación a los servicios ambientales y recreacionales, Hernández (2007) encuentra que la arborización y el mejoramiento de parques influyen en la integración urbana en barrios consolidados y los convierte en puntos de encuentro social para toda la población.

En séptimo lugar, se encontró que los espacios intermedios en las viviendas con usos agregados actúan como mediadores entre la vida pública y privada, activando lugares de interacción y funcionando como espacios sociales integrados dentro de la ciudad. La incorporación de usos distintos al residencial no altera significativamente la estructura morfológica de la vivienda, pero sí influye en los espacios intersticiales, diluyendo la

separación entre las esferas pública y privada y reconfigurando los límites físicos del borde urbano edificatorio. Estos espacios, aunque no siempre construidos, sirven como unidades mediadoras entre la vida pública y la privada, permitiendo la interacción y el encuentro. La calle continuada aprovecha los espacios privados cedidos por la vivienda para funcionar como recintos públicos, mientras que la calle ocupada extiende los usos públicos que ocurren en el interior de las viviendas.

Estos resultados coinciden con investigaciones sobre el tema. Sáenz (2010) sostiene que la vivienda actúa como un mecanismo social a través de sus espacios de retiro o extensión, funcionando como espacios de relación vecinal. De manera similar, Guzmán (2017) concluye que, para las prácticas sociales, la distinción entre lo público y lo privado se transgrede, transformando la calle, como espacio público, en un espacio propio. Aportaciones similares se encuentran en De Teresa (2021), quien considera que el traslado de actividades urbanas en el borde urbano edificatorio resulta en la disolución de los límites entre lo público y lo privado, dando lugar a nuevas escalas de colectividad.

En octavo lugar, se comprobó que la vivienda progresiva, ya sea la “casa fundacional” o la “casa consolidada”, refleja las condiciones poblacionales y los cambios en las tradiciones y prácticas sociales durante el proceso de consolidación urbana. Esta vivienda actúa como expresión social, adaptándose a los procesos familiares y reflejando la interacción entre la vida pública y privada. A medida que avanzó el proceso de urbanización, se observaron cambios significativos en el crecimiento poblacional y las prácticas sociales. Los lugares de encuentro pasaron de ser entornos cotidianos a espacios más concurridos, aumentando la posibilidad de interacción, pero también volviendo las relaciones sociales más distantes.

Estos resultados coinciden con la perspectiva de Alvariño (2001), quien argumenta que la vivienda no es solo una manifestación material, sino también “un modo de vida y una cultura”. De manera similar, De Teresa (2021) conceptualiza la vivienda informal como un sistema

social en constante interacción, transformación y producción de su hábitat, desde los pequeños objetos domésticos hasta la definición de la ciudad. Esta condición es confirmada en las viviendas progresivas de PREVI en Lima por García Huidobro (2008), quien señala que la casa acompaña el crecimiento de la familia a través de un complejo proceso de transformaciones, capaz de enfrentar tanto la complejidad familiar como las circunstancias cambiantes del barrio y la ciudad. Además, Rojas (2013) encontró que la urbanización lleva a relaciones personales más numerosas pero menos íntimas.

Como último punto, se evidencia que la proximidad de usos diversificados en un espacio urbano definido fomenta la aparición de actividades con sentido de pertenecía, reforzando las relaciones sociales. La existencia de puntos de atracción cotidianos y reconocibles facilita la formación de redes de proximidad, convirtiendo espacios en sociales con sentido de pertenencia y permanencia. Las tiendas vecinales y barriales actúan como primeros puntos de encuentro social, y la diversificación de servicios crea nodos de interacción, como el Colegio Horacio Zevallos. Este proceso espontáneo de concentración de usos en torno a lugares representativos favorece el encuentro social, promoviendo prácticas que desencadenan actividades urbanas en espacios intermedios y en la calle.

Estos resultados coinciden con la observación de Sáez (2010), quien señala que las viviendas que asumen funciones urbanas contribuyen a crear espacios sociales y enriquecen el tejido social. Esta postura es respaldada por Solórzano (2017), quien, al analizar específicamente los comercios locales, los define como espacios que facilitan prácticas sociales significativas. En cuanto al uso del espacio urbano, los hallazgos están en línea con la visión de Gehl (2006), quien identifica la agrupación de usos como una estrategia clave para inducir actividades urbanas en espacios de escala humana, influenciados por su calidad física. Guzmán (2017) refuerza esta idea, sosteniendo que la apropiación del espacio por parte del peatón es crucial para transformar el espacio público en un entorno más “propio”.

## Conclusiones

En primer lugar, se analizó la transformación edificatoria como resultado de la constante densificación y agregación de actividades productivas en las viviendas, lo que permitió identificar el nivel de consolidación y los cambios tipológicos en las distintas escalas urbanas del AAHH Ramiro Prialé y la UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz–Chiclayo. Se reconoce a la vivienda progresiva como la unidad del proceso de transformación del sector, un objeto híbrido, flexible y adaptable a la evolución de los ámbitos familiares y productivos. La densificación edificatoria y la diversificación de actividades productivas complementarias permiten a la vivienda progresiva funcionar como soporte para la consolidación urbana y facilitan la transición de una estructura urbana dispersa a otra más compacta y desarrollada, favoreciendo las interacciones sociales.

Asimismo, se determinó que la vivienda progresiva, al densificarse e incorporar usos de suelo distintos al residencial, genera una transformación urbana que reconfigura tanto su estructura interna como su relación con la calle. En esta dinámica, la vivienda adquiere funciones urbanas que influyen indirectamente en el ornato de los espacios públicos y contribuyen a la diversificación de los tejidos urbanos en el proceso de urbanización del AAHH Ramiro Prialé y la UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz, Chiclayo. La vivienda progresiva, como unidad física, es capaz de generar transformaciones en los tejidos del sector, tanto en términos de distribución espacial como de funciones urbanas, aportando complementariedad de servicios en distintas escalas urbanas. Esta complementariedad de tejidos integra la experiencia de lo público en la vida cotidiana, creando nuevos escenarios que actúan como lugares alternativos a los precarios espacios públicos del sector, donde se desarrollan encuentros sociales.

En ese mismo sentido, se identificó que es desde la vivienda progresiva, especialmente desde su borde urbano edificatorio reconfigurado y su planta baja en relación con la calle, donde surgen los procesos de interacción social en el AAHH Ramiro Prialé y la UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz– Chiclayo. Ante la precariedad en la calidad del ornato y el espacio público, la vivienda progresiva que asume funciones urbanas reconfigura su límite, aportando espacios intermedios que actúan como espacios sociales. En algunos casos, estos espacios se generan incluso mediante la cesión del espacio doméstico a usos públicos, diluyendo y mezclando las esferas pública y privada, situación que favorece el encuentro y las prácticas sociales del sector.

Finalmente, se encontró una estrecha relación entre los espacios de proximidad y la generación de actividades urbanas, producto de la hibridación de la vida cotidiana y productiva en algunos espacios urbanos dentro del sector, que resultan accesibles y reconocibles, favoreciendo la interacción social en el AAHH Ramiro Prialé y la UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz– Chiclayo. La vivienda progresiva, densificada y consolidada, que adopta funciones urbanas, genera redes de proximidad en distintas escalas urbanas a través de sus espacios intermedios conectados con la calle y dispuestos como espacio social. Estas redes recuperan la dimensión humana de la calle, integrándola convenientemente en el entramado urbano, con un sentido de pertenecía que propicia la aparición de actividades urbanas necesarias y sociales, a pesar de las carencias en la calidad física y ambiental del sector, favoreciendo las relaciones sociales.

En definitiva, se destacan la importancia crucial de la vivienda progresiva en los procesos urbanos y en la configuración de la urbanidad barrial de los sectores PJ. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores. Su rol como unidad física y social ha sido determinante para la evolución del área, transformándola de una estructura urbana difusa a un barrio consolidado, con viviendas densificadas y una complementariedad de funciones urbanas, ya sean disgregadas o

agrupadas, pero siempre integradas en la trama urbana. Este proceso genera tanto confluencias como conflictos en un tejido de relaciones de proximidad, que facilita el encuentro y fomenta actividades urbanas que enriquecen las prácticas sociales, que en última instancia, contribuyen a configurar la urbanidad barrial de los sectores mencionados.

La vivienda progresiva en el sector ejerce una influencia decisiva en la consolidación urbana, impulsada por el aumento en la densidad habitacional y la diversificación de actividades productivas en un proceso de transformación edificatoria. Este proceso resulta determinante en la urbanización, al integrar funciones urbanas complementarias que incorporan la experiencia de lo público en la vida cotidiana.

Además, al ceder o ampliar sus espacios intermedios a la ciudad, la vivienda progresiva reconfigura el límite urbano edificatorio, diluyendo las esferas pública y privada y creando espacios sociales que construyen redes de proximidad integradas en las distintas escalas urbanas. Estas redes ofrecen nuevos escenarios para el desarrollo de actividades urbanas que favorecen las prácticas sociales y fortalecen la urbanidad barrial, a pesar de la precariedad del ornato y el espacio público.

En consecuencia, la vivienda progresiva en el AAHH Ramiro Prialé y la UPIS Miraflores, en el distrito de José Leonardo Ortiz, Chiclayo, se consolida como un factor clave en la transformación del borde público-privado en espacio social, promoviendo prácticas sociales en un entorno urbano integrado y socialmente apropiado. Desde las lógicas de la ciudad popular y el urbanismo emergente, la vivienda progresiva mediante la transformación edificatoria por funciones agregadas (TEFA), hibrida el ámbito público-privado y funciona como soporte de nuevos espacios sociales y redes de proximidad, favoreciendo la urbanidad barrial y cumpliendo simultáneamente con dotar de un espacio para habitar y de un dispositivo para hacer ciudad.

## Recomendaciones

La metodología basada en el reconocimiento de las transformaciones edificatorias por funciones agregadas (TEFA) y su impacto en las relaciones sociales, puede ser replicada en otros espacios urbanos donde se requiera estudiar la influencia de la vivienda progresiva en la urbanidad barrial.

En ese sentido, ampliar la investigación a otras áreas urbanas con distintas condiciones físicas, culturales y políticas, como las nuevas habilitaciones extraurbanas de la periferia, resultará de suma importancia. Al comparar y contrastar los resultados obtenidos, se contribuirá a entender de manera precisa los procesos urbanos de la ciudad (popular) peruana y latinoamericana, así como su aportación en la generación de urbanidad.

Además, en cualquier otro contexto urbano donde se desee estudiar cómo la vivienda progresiva influye en la urbanidad barrial, además de seguir la metodología aquí desarrollada, se recomienda incluir el análisis de la sensación de seguridad ciudadana. Esto puede lograrse a través de encuestas, entrevistas y mediciones de la inseguridad peatonal en el espacio urbano, sumando así un factor condicionante adicional a los resultados por obtener.

Finalmente, después de entender la forma en que la vivienda progresiva influye en los procesos de consolidación urbana en la ciudad popular, se recomienda incorporar el estudio de TEFA como parte integral de la gestión urbana. Inicialmente, se propone utilizarlo como método de análisis para reconocer la complejidad multiseccular de los barrios populares periféricos. Posteriormente, durante la ejecución de acciones, se sugiere emplearlo como base de propuestas desde un enfoque participativo, coherente y pertinente con las demandas poblacionales del sector.

## Referencias Bibliográficas

- Alexander, C. (1980). *Un lenguaje de patrones: ciudades, edificios, construcciones*. Barcelona, España, Gustavo Gili. 1016 p. ISBN:84-252-0985-4
- Alvariño, M., & Burga, J. (2001). *Arquitectura popular en la costa peruana*. Lima: UPC.
- Aramburu, C. E. (2004). La transición demográfica en el Perú Notas sobre la distribución de la población. In: *Perú Hoy: Las ciudades en el Perú* (C. E. Aramburú, E. Ballón, J. Barreda, A. Huerta Mercado, M. Llona, D. Ramírez Corzo, G. Riofrío, P. Vega Centeno & M. Zolezzi): 113-128; Lima: Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo (DESCO).
- Barreda, J. & Ramírez corzo, D. (2004). Lima: consolidación y expansión de una ciudad popular. In: *Perú Hoy: Las ciudades en el Perú* (C. E. Aramburú, E. Ballón, J. Barreda, A. Huerta Mercado, M. Llona, D. Ramírez Corzo, G. Riofrío, P. Vega Centeno & M. Zolezzi): 199-218; Lima: Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo (DESCO).
- Bazant, J. (2008). Procesos de expansión y consolidación urbana de bajos ingresos en las periferias. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 13(2), 117-132.
- Beuf Alice (2008). De las luchas urbanas a las grandes inversiones. La nueva urbanidad periférica en Bogotá», *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 41 (3) | 2012, 473-501.
- Brito, E., & Pasquali, C. (2006). Comportamientos y actitudes asociados a la disposición de la basura en áreas urbanas no planificadas. *Interciencia*, 31(5), 338-344.
- Burga, J. (2006). *El ocaso de la barriada: Propuestas para la vivienda popular*. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Campos, F., & Yávar, P. (2007). Lugar, vivienda y urbanidad. *Urbano*, 10(15), 41-52.

- Covarrubias, J. E. O., & Lara, M. A. C. (2019). Expansión y consolidación de las urbanizaciones populares en la periferia de Mazatlán, México (1970-2010). *Revista F@ ro*, 2(30).
- Cuenca Gonzaga, M. E. (2019). Caracterización de la periferia urbana latinoamericana andina “caso Quito” (Doctoral dissertation, Arquitectura).
- Cuenca Gonzaga, M. (2019). La forma de lo informal: Lectura sin escala de los barrios informales de Quito desde la teoría de la forma colectiva de Maki = The form of the informal: Non-stop reading of informal neighborhoods in Quito from the theory of Maki. *Territorios en formación*, (16), 44. <https://doi.org/10.20868/tf.2019.16.4224>
- De Teresa, I., Mora Alvarado, E., & Viteri Chávez, F. (2021). El sistema social de la casa. En la vivienda informal consolidada de Guayaquil. *Arquitecturas del sur*, 39(59), 68-85.
- Dammert Guardia, M., Robert, J. y Vega Centeno, P. (2017). El hábitat popular hoy en las ciudades peruanas. Una contribución a los estudios urbanos en el Perú. *Bulletin de l’Institut français d’études andines*, (46 (3)), 405–412. <https://doi.org/10.4000/bifea.8543>
- Driant, J.C. (1991). *Las barriadas de Lima*, 231 pp.; Lima: Instituto Francés de Estudios Andinos (IFEA), Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo (DESCO).
- Duhau, E., & Giglia, Á. (2004). Espacio público y nuevas centralidades: dimensión local y urbanidad en las colonias populares de la ciudad de México. *Papeles de población*, 10(41), 167-194.
- Ferretti Ramos, M., & Arreóla Calleros, M. (2013). Del tejido urbano al tejido social: análisis de las propiedades morfológicas y funcionales. *Nova scientia*, 5(9), 98-126.
- García-Huidobro, F. (2008). ¡El tiempo construye!: El Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI) de Lima : Génesis y desenlace = Time builds! : The Experimental Housing Project (PREVI), Lima : Genesis and outcome. G. Gili.

- Gehl, J. (2006). *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios* (Vol. 9). Reverté.
- González-Kuk, G., Muñoz-Márquez Trujillo, R. A., García-Albarado, J. C., & Gómez-Merino, F. C. (2019). Áreas verdes urbanas en Córdoba, Veracruz, cantidad, ubicación y acceso: un análisis ortogonal. *Revista mexicana de ciencias agrícolas*, 10(7), 1565-1578.
- Granja Bastidas, M. B., Cuenca Gonzaga, M., & Meza, A. G. (2017). La ciudad paso a paso: métodos de interacción para la configuración de barrios informales desde sus propias lógicas. In IX Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá, Junio 2017. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya.
- Guzmán-Ramírez, A., & Padilla-Gutiérrez, A. (2017). Propuesta metodológica para el análisis del borde público-privado dentro del contexto urbano. *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, (21).
- Hernández, J. (2007). Estética y hábitat popular. *Aisthesis: Revista chilena de investigaciones estéticas*, (41), 1.
- INEI, (2001). Perú: Estimaciones y proyecciones de población: 1950-2050. Urbana rural 1970-2025. Dirección Técnica de Demografía e Indicadores Sociales. Boletín de Análisis Demográfico N°35.  
[https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib0466/Libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib0466/Libro.pdf)
- Jacobs, Jane (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Capitan Swing.
- Mayorga, C. M. Y. (2013). *Espacios de centralidad urbana y redes de infraestructura* [Doctoral Thesis, Universitat Politècnica de Catalunya]. TDX (Tesis Doctorals en Xarxa). <http://hdl.handle.net/10803/128674>

- Matos, J. (1991). Las migraciones campesinas y el proceso de urbanización en el Perú, UNESCO. WS/CLT/DEC/CP/06, CLT.91/WS/11
- Lange, C. (2015). Comprender la Urbanidad. Oportunidades y desafío de la antropología urbana en el marco de la Política Nacional de Desarrollo Urbano. *Antropologías del Sur*, 2(3), 137-154.
- Loli Rizo Patrón, H. M. (2019). Superlotes para Lima. Negociando una manzana limeña saludable (Magister dissertation, Pontificia Universidad Católica del Perú (Peru)). <http://hdl.handle.net/20.500.12404/13507>
- Ñiquen Castro-Pozo, J. (2017). De la necesidad a la acumulación: estrategias residenciales de las familias fundadoras en la periferia de Lima. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, (46 (3)), 453-469.
- Polo, G. P. B. (2015). El reciclaje de residuos sólidos municipales para el desarrollo sostenible de Chiclayo. *TZHOECOEN*, 7(2).
- Prado, C. E. R., Cárdenas, M. F. U., Rodríguez, H. E., & Reyes, C. A. R. (2021). Manejo integral de los residuos sólidos para mejorar la salud pública del distrito José Leonardo Ortiz, Chiclayo, 2019. *Revista de la Universidad del Zulia*, 12(32), 175-189.
- Ramírez Corzo Nicolini, D. (2017). La construcción del espacio en las nuevas barriadas: objetos fragmentados/acciones dislocadas. Estudio etnográfico en los barrios de Lomo de Corvina en Villa El Salvador, Lima. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, (46 (3)), 431-452.
- Reyes Päcké, S., & Figueroa Aldunce, I. M. (2010). Distribución, superficie y accesibilidad de las áreas verdes en Santiago de Chile. *EURE (Santiago)*, 36(109), 89-110.
- Riofrío, G. (1991). Producir la ciudad (popular) de los '90: entre el mercado y el Estado, 152 pp.; Lima: Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo (DESCO).

- Rojas, N. G. (2013). Arquitectura urbana y comportamiento humano: aproximación a las teorías de Henri Lefebvre y otros autores para el análisis del proceso de urbanización en Suba (Bogotá). *Territorios*, (29), 57-75.
- Rosner, W. (2000). Crecimiento urbano y segregación social en la ciudad de Chiclayo [Artículo, Pontificia Universidad Católica del Perú. Centro de Investigación en Geografía Aplicada]. <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/119473>
- Sáez Giraldez, E. (2015). La ciudad progresiva: una lectura de los asentamientos humanos de Lima (Doctoral dissertation, Arquitectura).
- Sáez Giraldez, E., García Calderón, J., & Roch Peña, F. (2010). La ciudad desde la casa: ciudades espontáneas en Lima. *Revista Invi*, 25(70), 77-116.
- Salineros, N. (2007). Teoría de la red urbana. *Cuadernos de Arquitectura y Nuevo Urbanismo*, 3, 5-18.
- Sierra, D. T. (2005). Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá. Editorial Pontificia Universidad Javeriana.
- Solórzano, A. (2017). Formas estéticas de habitar: las tiendas de barrio como escenario social. *Revista nodo*, 11(22), 90-100.
- Tarchópulos Sierra, D. y Lucía Ceballos, O. (2003). Formas de crecimiento urbano en Bogotá: Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, VII (m.146(077)). [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(077\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(077).htm)
- Turner, J. & Fichter, R., coords., (1976). *Libertad para construir: el proceso habitacional controlado por el usuario*, 283 pp.; México, D. F.: Siglo Veintiuno Editores.

Velarde Herz, F. A. (2017). El espacio público en la ciudad popular. Formas de producción y apropiación de los espacios públicos en la Ciudadela Mariscal Cáceres (Master's thesis, Quito, Ecuador: Flacso Ecuador).

**Anexos**

## Anexo 1: Datos Básicos del Problema

| PROBLEMA GENERAL  | PREGUNTAS DEL PROBLEMA  | OBJETIVO GENERAL  | OBJETIVOS ESPECIFICOS   | HIPOTESIS GENERAL   | HIPOTESIS ESPECIFICAS   | VARIABLES  |
|---|---|---|---|---|---|--|
| <i>De qué manera influirá</i>   | <i>Cuál es la relación entre la vivienda progresiva y la transformación edificatoria en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz– Chiclayo.</i>                        |   | <i>Analizar la transformación edificatoria para conocer los cambios tipológicos de la vivienda progresiva en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz– Chiclayo</i>                                    |   | <i>Existe una relación significativa entre la vivienda progresiva y la transformación edificatoria en el sector AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz</i>              |  |
| <i>La vivienda progresiva como configurador de urbanidad barrial, en el sector AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en distrito de José Leonardo Ortiz - Chiclayo</i> | <i>Cuál es la relación entre vivienda y la transformación urbana en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz– Chiclayo.</i>  | <i>Determinar la influencia de la vivienda progresiva en la urbanidad barrial, en el AA.HH. Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz – Chiclayo.</i> | <i>Determinar la transformación urbana generada por la vivienda progresiva para entender el proceso de conformación de los tejidos urbanos en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz – Chiclayo.</i> | <i>La vivienda progresiva tiene una influencia significativa en la urbanidad barrial, en el sector AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz</i> | <i>Existe una relación significativa entre la vivienda progresiva y la transformación urbana, en el sector AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz</i>                   | <b>INDEPENDIENTE: LA VIVIENDA PROGRESIVA</b>           |
|   | <i>Cuál es la relación entre los espacios sociales de la vivienda progresiva y el borde urbano edificatoria en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz– Chiclayo.</i> |   | <i>Identificar los espacios sociales en la vivienda progresiva que permita reconocer el borde urbano edificatorio en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz – Chiclayo.</i>                          |   | <i>Existe una relación significativa entre el borde urbano edificatorio y los espacios sociales de la vivienda, en el sector AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz</i> | <b>DEPENDIENTE: CONFIGURACIÓN DE URBANIDAD BARRIAL</b> |
|   | <i>Cuál es la influencia entre los espacios de proximidad y las actividades urbana en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José</i>  |   | <i>Establecer la relación entre los espacios de proximidad y su influencia en las actividades urbanas de los habitantes en el AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz – Chiclayo.</i>                    |   | <i>Existe una relación significativa entre los espacios sociales y las actividades urbanas, en el sector AAHH Ramiro Prialé y UPIS Miraflores en el distrito de José Leonardo Ortiz</i>                     |  |

**Anexo 2: Instrumentos de Recolección de Datos**

**Anexo 2.1: Ficha Transformación Edificatoria por Funciones Agregadas (TEFA)**

| LEVANTAMIENTO DE CAMPO: VIVIENDA PROGRESIVA                              |  |  |  |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
|--|--|--|--|----------|--|---------------------------------------|-------------|--------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| <b>LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA</b>                                       |  |  |  | N° FICHA |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| SECTOR   |  |  |  |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| AV./CA./PSJ.   |  |  |  |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| MANZANA  |  |  |  |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| LOTE   |  |  |  |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| <b>ESQUEMA PLANIMÉTRICO</b>  |  |  | <b>PANEL FOTOGRÁFICO</b>   |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div> |  |  | <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div> |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
|  |  |  |  |          |  | Fuente:                               |             |                    |                             |             |             |
|  |  |  |  |          |  | <b>CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA</b> |             | <b>INDICADORES</b> |                             |             |             |
|  |  |  |  |          |  |                                       | <b>2013</b> | <b>2023</b>        |                             | <b>2013</b> | <b>2023</b> |
|  |  |  |  |          |  | Area de Lote                          |             |                    | Porcentaje de area ocupada  |             |             |
|  |  |  |  |          |  | Area ocupada                          |             |                    | Coefficiente de edificación |             |             |
|  |  |  |  |          |  | Area libre                            |             |                    | Altura de edificación       |             |             |
|  |  |  |  |          |  | N° de pisos                           |             |                    | Densidad habitacional       |             |             |
|  |  |  |  |          |  | Area construida                       |             |                    | Tipología edilicia          |             |             |
|  |  |  |  |          |  | Materiales:                           |             |                    | Etapas de transformación    |             |             |
| Estado de conservación:  |  |  | Tipo de trazado vial   |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| <b>VIVIENDA</b>  |  |  | Tipo de via  |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| <b>COLECTIVO</b>   |  |  | Acumulación de Lotes   |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| <b>COMERCIO</b>  |  |  | Subdivisión de lotes   |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| <b>TALLER</b>  |  |  | Usos privados  |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| <b>JARDIN/ HUERTO</b>  |  |  | Usos públicos  |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| Actividad Agregada:  |  |  | Alineamiento de fachada  |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
| N° de personas habitantes:   |  |  | Ocupación de la via pública  |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |
|  |  |  | Calle continuada   |          |  |                                       |             |                    |                             |             |             |

| LEVANTAMIENTO DE CAMPO: VIVIENDA PROGRESIVA |               |                      |                             |                            |                 |             |
|---|---------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|-------------|
| <b>LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA</b>          |               |                      |                             | N° FICHA 453               |                 |             |
| SECTOR                                      | RAMIRO PRIALE |                      |                             |                            |                 |             |
| AV./CA./PSJ.                                | AV. CHICLAYO  |                      |                             |                            |                 |             |
| MANZANA                                     | Y             |                      |                             |                            |                 |             |
| LOTE  | 8             |                      |                             |                            |                 |             |
| <b>ESQUEMA PLANIMÉTRICO</b>                 |               |                      |                             | <b>PANEL FOTOGRÁFICO</b>   |                 |             |
|   |               |                      |                             |                            |                 |             |
| Fuente: Elaboración propia                  |               |                      |                             | Fuente: Elaboración propia |                 |             |
| <b>CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA</b>       |               |                      |                             | <b>INDICADORES</b>         |                 |             |
|   | <b>2013</b>   | <b>2023</b>          | <b>2013</b>                 | <b>2023</b>                | <b>2013</b>     | <b>2023</b> |
| Area de Lote                                | 102.5         | 102.50               | Porcentaje de area ocupada  | 0.66                       | 0.66            | 1.00        |
| Area ocupada                                | 67.55         | 102.5                | Coefficiente de edificación | 0.66                       | 0.66            | 2.00        |
| Area libre                                  | 34.95         | 0                    | Altura de edificación       | 3                          | 3               | 6           |
| N° de pisos                                 | 1             | 2                    | Densidad habitacional       | 0                          | 0               | 488         |
| Area construida                             | 67.55         | 205.00               | Tipología edilicia          | VIVIENDA                   | VIVIENDA TALLER |             |
| Materiales:                                 | ADobe         | CONCRETO ARMADO      | Etapas de transformación    | 0                          | 0               | 1           |
| Estado de conservación:                     | MALO          | BUENO                | Tipo de trazado vial        | IRREGULAR                  | IRREGULAR       |             |
| VIVIENDA                                    | 67.55         | 115.00               | Tipo de via                 | AVENIDA                    | AVENIDA         |             |
| COLECTIVO                                   | 0             | 0                    | Acumulación de Lotes        | 0                          | 0               |             |
| COMERCIO                                    | 0             | 0                    | Subdivisión de lotes        | 0                          | 0               |             |
| TALLER                                      | 0             | 90                   | Usos privados               | 67.55                      | 115             |             |
| JARDIN/ HUERTO                              | 0             | 0                    | Usos públicos               | 0                          | 90              |             |
| Actividad Agregada:                         | 0             | CARPINTERIA METALICA | Alineamiento de fachada     | 1                          | 1               |             |
|   |               |                      | Ocupación de la via pública | 0                          | 1               |             |
| N° de personas habitantes:                  | 0             | 5                    | Calle continuada            | 0                          | 1               |             |



**LEVANTAMIENTO DE CAMPO: VIVIENDA CON USOS AGREGADOS**

**LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA**

|                    |                    |       |    |
|--------------------|--------------------|-------|----|
| SECTOR             | RAMIRO PRIALE      | FICHA | 13 |
| AV./CA./PSJ.       | AV. CHICLAYO       |       |    |
| MANZANA            | C                  |       |    |
| LOTE               | 18                 |       |    |
| AGREGACIÓN DE USOS | LIBRERÍA           |       |    |
| HORA PUNTA         | 7-9AM/12-2PM/6_8PM |       |    |

| INDICADOR                  | PROPIETARIO                          | USUARIOS: TRABAJADORES            | USUARIOS: CLIENTES  |
|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Cantidad                   | 1                                    | 2                                 | 50  |
| Lugar de procedencia       | SANTA CRUZ                           | RAMIRO PRIALE, MIRAFLORES, CULPON | RAMIRO PRIALE, MIRAFLORES, CULPON                         |
| Ruta                       | AV. TACNA, AV CHICLAYO, SAN FERNANDO |                                   | ICA, PERU, TACNA, CHICLAYO<br>PERU, SAN FERNADO, CHICLAYO |
| Servicio transporte urbano | PEATONAL, VEHICULO MENOR             |                                   | PEATONAL<br>MOTOCAR                                       |
| Tiempo de permanencia      | 24                                   | 8                                 | 5 / 15 min  |
| Nivel educativo            | SECUNDARIA                           | SECUNDARIA, SUPERIOR              | VARIADO   |
| Tradiciones Culturales     |                                      |                                   |   |

**FOTOS**



Fuente:

Elaboración propia

**OBSERVACIONES**

### Anexo 3: Formato de Tabulación de Datos

#### Anexo 3.1: Formato de Tabulación de Datos – PJ. Alberto Fujimori

| CONSOLIDACION EDIFICATORIA  |             | PJ. ALBERTO FUJIMORI |         |         |         |         |         |         |          |        |
|-----------------------------|-------------|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|
|                             |             | CONSOLIDADO 2013     |         |         |         |         |         |         |          |        |
| INDICADORES                 | RDM         | MZNA. C              | MZNA. D | MZNA. E | MZNA. G | MZNA. H | MZNA. K | MZNA. L | TOTAL    | %      |
| Area total manzana          |             | 1035.01              | 2418.50 | 2064.87 | 2179.21 | 2246.17 | 5397.77 | 1281.82 | 16623.35 | 100%   |
| Area lotes vacantes         |             | 207.46               | 0.00    | 1476.10 | 0.00    | 1151.39 | 802.30  | 0.00    | 3637.25  | 21.88% |
| Area lotes ocupados         |             | 827.55               | 2418.50 | 588.77  | 2179.21 | 1094.78 | 4595.47 | 1281.82 | 12986.10 | 78.12% |
| Area construida Primer Piso |             | 601.37               | 477.07  | 446.30  | 1546.77 | 705.07  | 2966.41 | 843.98  | 7586.97  | 58.42% |
| Area libre                  |             | 226.18               | 1941.43 | 142.47  | 632.44  | 389.71  | 1629.06 | 437.84  | 5399.13  | 41.58% |
| Area construida             |             | 667.97               | 477.07  | 446.30  | 1776.95 | 911.47  | 3739.01 | 937.58  | 8956.35  |        |
| N° de habitantes            |             | 34                   | 6       | 13      | 70      | 39      | 124     | 35      | 321      |        |
| COS                         | 0.7         | 0.73                 | 0.20    | 0.76    | 0.71    | 0.64    | 0.65    | 0.66    | 0.58     |        |
| CE                          | 2.1 / 3.5   | 0.81                 | 0.20    | 0.76    | 0.82    | 0.83    | 0.81    | 0.73    | 0.69     |        |
| AE                          | 9 m/ 15 m   | 6.00                 | 3.00    | 3.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00    | 6.00     |        |
| DH                          | 1300 Hab/Ha | 328                  | 25      | 63      | 321     | 174     | 230     | 273     | 193      |        |

| CONSOLIDACION EDIFICATORIA  |             | PJ. ALBERTO FUJIMORI |         |         |         |         |         |         |          |        |
|-----------------------------|-------------|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|
|                             |             | CONSOLIDADO 2013     |         |         |         |         |         |         |          |        |
| INDICADORES                 | RDM         | MZNA. C              | MZNA. D | MZNA. E | MZNA. G | MZNA. H | MZNA. K | MZNA. L | TOTAL    | %      |
| Area total manzana          |             | 1035.01              | 2418.50 | 2064.87 | 2179.21 | 2246.17 | 5397.77 | 1281.82 | 16623.35 | 100%   |
| Area de lotes vacantes      |             | 71.30                | 0.00    | 1351.50 | 0.00    | 330.91  | 682.30  | 0.00    | 2436.01  | 14.65% |
| Area lotes ocupados         |             | 963.71               | 2418.50 | 713.37  | 2179.21 | 1915.26 | 4715.47 | 1281.82 | 14187.34 | 85.35% |
| Area construida Primer Piso |             | 918.11               | 477.07  | 536.20  | 1657.37 | 1187.12 | 3164.56 | 977.23  | 8917.66  | 62.86% |
| Area libre                  |             | 45.60                | 1941.43 | 177.17  | 521.84  | 728.14  | 1550.91 | 304.59  | 5269.68  | 37.14% |
| Area construida             |             | 1744.60              | 477.07  | 613.10  | 2556.36 | 1867.96 | 5525.48 | 1456.90 | 14241.47 |        |
| N° de habitantes            |             | 59                   | 8       | 31      | 87      | 69      | 140     | 46      | 440      |        |
| COS                         | 0.7         | 0.95                 | 0.20    | 0.75    | 0.76    | 0.62    | 0.67    | 0.76    | 0.63     |        |
| CE                          | 2.1 / 3.5   | 1.81                 | 0.20    | 0.86    | 1.17    | 0.98    | 1.17    | 1.14    | 1.00     |        |
| AE                          | 9 m/ 15 m   | 12.00                | 3.00    | 3.00    | 9.00    | 6.00    | 12.00   | 6.00    | 12.00    |        |
| DH                          | 1300 Hab/Ha | 570                  | 33      | 150     | 399     | 307     | 259     | 359     | 265      |        |

| DEFINICIÓN DE LA CALLE     |  | PJ. ALBERTO FUJIMORI |         |         |         |         |         |         |       |        |
|----------------------------|--|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|--------|
|                            |  | 2013                 |         |         |         |         |         |         |       |        |
| INDICADORES                |  | MZNA. C              | MZNA. D | MZNA. E | MZNA. G | MZNA. H | MZNA. K | MZNA. L | TOTAL | %      |
| Tipo de trazado lotización |  |                      |         |         |         |         |         |         | 156   |        |
| Lotización irregular       |  | 14                   | 20      | 18      |         |         | 52      |         | 104   | 66.67% |
| Lotización regular         |  |                      |         |         | 18      | 20      |         | 14      | 52    | 33.33% |
| Tipo de vía                |  |                      |         |         |         |         |         |         |       |        |
| Avenida                    |  | 6                    | 10      | 2       |         |         |         |         | 18    | 11.54% |
| Calle                      |  |                      |         |         |         |         |         |         | 0     | 0.00%  |
| Pasaje                     |  | 8                    | 10      | 16      | 18      | 20      | 52      | 14      | 138   | 88.46% |
| Acumulación de Lotes       |  | 2                    | 20      | 16      | 0       | 10      | 22      | 4       | 74    | 47.44% |
| Subdivisión de lotes       |  | 2                    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 2     | 1.28%  |
| Lotes resultantes          |  | 12                   | 1       | 3       | 18      | 13      | 34      | 10      | 91    | 58.33% |

| DEFINICIÓN DE LA CALLE |           | P.J. ALBERTO FUJIMORI |         |         |         |         |         |         |        |        |
|------------------------|-----------|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|
|                        |           | 2023                  |         |         |         |         |         |         |        |        |
| INDICADORES            |           | MZNA. C               | MZNA. D | MZNA. E | MZNA. G | MZNA. H | MZNA. K | MZNA. L | TOTAL  | %      |
| Lotización al 2013     |           |                       |         |         |         |         |         |         | 91     |        |
| Tipo de trazado        |           |                       |         |         |         |         |         |         |        |        |
|                        | Irregular | 12                    | 1       | 3       |         |         | 34      |         | 50     | 54.95% |
|                        | Regular   |                       |         |         | 18      | 13      |         | 10      | 41     | 45.05% |
| Tipo de vía            |           |                       |         |         |         |         |         |         |        |        |
|                        | Avenida   | 7                     | 1       | 1       |         |         |         |         | 9      | 9.89%  |
|                        | Calle     | 5                     |         | 2       | 18      | 13      | 34      | 10      | 82     | 90.11% |
|                        | Pasaje    |                       |         |         |         |         |         |         | 0      | 0.00%  |
| Acumulación de Lotes   |           |                       |         |         |         |         | 1       |         | 1      | 1.10%  |
| Subdivisión de lotes   |           | 4                     |         | 7       |         | 2       | 9       |         | 22     | 24.18% |
| Lotización al 2023     |           | 16                    | 1       | 10      | 18      | 15      | 42      | 10      | 112.00 | 23.08% |

| CAMBIOS TIPOLOGICOS                           |                        | P.J. ALBERTO FUJIMORI  |   |                                |   |   |   |   |               |       |         |
|---|------------------------|--|---|--------------------------------|---|---|---|---|---------------|-------|---------|
|   |                        | 2013   | 2023                                      |                                |   |   |   |   |               |       |         |
| INDICADORES                                   |                        | TOTAL  | MZNA. C                                   | MZNA. D                        | MZNA. E                                     | MZNA. G   | MZNA. H                                     | MZNA. K   | MZNA. L       | TOTAL | %       |
| Actividades agregadas / Escalas de agregación |                        | Carpinterías,<br>Carrocerías,<br>Culto<br>Evangelico,<br>Huerto,<br>Hotel,<br>Colegio,<br>Bodegas,<br>Técnico PC | Carpintería,<br>Soldadura,<br>Carrocerías | Culto<br>Evangelico,<br>Huerto | Culto<br>Evangelico,<br>Huerto,<br>Imprenta | Farmacia,<br>Carpintería, 2<br>Técnico<br>PC,<br>Hotel,<br>Spa,<br>Bodega,<br>Motore<br>S | Venta<br>alimento<br>crianza de<br>animales | Carrocerías,<br>Librería,<br>taller<br>soldadura,<br>Carpintería,<br>Colegio,<br>2<br>Bodegas | sin actividad |       |         |
|   |                        | 17   | 3   | 2                              | 3   | 8   | 1   | 8   | 0             | 25    | 100.00% |
| Tipología edilicia                            |                        |  |   |                                |   |   |   |   |               |       |         |
|   | Vivienda servicios     | 3  |   | 1                              | 1   |   |   | 1   |               | 3     | 12.00%  |
|   | Vivienda comercio      | 3  |   |                                |   | 4   | 1   | 3   |               | 8     | 32.00%  |
|   | Vivienda taller        | 8  | 3   |                                | 1   | 4   |   | 4   |               | 12    | 48.00%  |
|   | Vivienda huerto/granja | 3  |   | 1                              | 1   |   |   |   |               | 2     | 8.00%   |
| Escalas de Agregación                         |                        |  |   |                                |   |   |   |   |               |       |         |
|   | Celular                | 0  |   |                                |   |   | 1   |   |               | 1     | 4.00%   |
|   | Vecinal                | 4  |   |                                |   | 3   |   | 3   |               | 6     | 24.00%  |
|   | Barrial                | 7  |   | 2                              | 2   | 4   |   | 2   |               | 10    | 40.00%  |
|   | Sector/Urbano          | 6  | 3   |                                | 1   | 1   |   | 3   |               | 8     | 32.00%  |

| TEJIDOS URBANOS |                      | P.J. ALBERTO FUJIMORI |         |         |         |         |         |         |          |         |
|-----------------|----------------------|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
|                 |                      | 2013                  |         |         |         |         |         |         |          |         |
| INDICADORES     |                      | MZNA. C               | MZNA. D | MZNA. E | MZNA. G | MZNA. H | MZNA. K | MZNA. L | TOTAL    | %       |
| Usos privados   |                      | 627.97                | 80.00   | 337.73  | 1483.75 | 911.47  | 3068.27 | 937.58  | 7446.77  | 64.85%  |
|                 | Vivienda             | 627.97                | 80.00   | 337.73  | 1483.75 | 911.47  | 3068.27 | 937.58  | 7446.77  |         |
| Usos públicos   |                      | 326.18                | 517.07  | 1352.38 | 371.95  | 0.00    | 1468.02 | 0.00    | 4035.60  | 35.15%  |
|                 | Colectivo            | 0.00                  | 397.07  | 108.57  | 0.00    | 0.00    | 540.46  | 0.00    | 1046.10  | 9.11%   |
|                 | Comercio             | 0.00                  | 0.00    | 0.00    | 263.51  | 0.00    | 25.80   | 0.00    | 289.31   | 2.52%   |
|                 | Taller               | 326.18                | 0.00    | 0.00    | 108.44  | 0.00    | 901.76  | 0.00    | 1336.38  | 11.64%  |
|                 | Jardin/Huerto/Granja | 0.00                  | 120.00  | 1243.81 | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 1363.81  | 11.88%  |
| Usos totales    |                      | 954.15                | 597.07  | 1690.11 | 1855.70 | 911.47  | 4536.29 | 937.58  | 11482.37 | 100.00% |

| TEJIDOS URBANOS    | P.J. ALBERTO FUJIMORI |         |         |         |         |         |         |         |          |         |
|--------------------|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
|                    | 2013                  | 2023    |         |         |         |         |         |         |          |         |
|                    | INDICADORES           | TOTAL   | MZNA. C | MZNA. D | MZNA. E | MZNA. G | MZNA. H | MZNA. K | MZNA. L  | TOTAL   |
| Usos Residenciales | 7446.77               | 1523.53 | 80.00   | 473.38  | 2033.81 | 1855.96 | 4269.28 | 1456.90 | 11692.86 | 71.29%  |
| Vivienda           | 7446.77               | 1523.53 | 80.00   | 473.38  | 2033.81 | 1855.96 | 4269.28 | 1456.90 | 11692.86 |         |
| Usos Agregados     | 4035.60               | 221.07  | 517.07  | 1383.53 | 522.55  | 12.00   | 2053.48 | 0.00    | 4709.70  | 28.71%  |
| Servicios          | 1046.10               | 0.00    | 397.07  | 108.57  | 0.00    | 0.00    | 1080.92 | 0.00    | 1586.56  | 9.67%   |
| Comercio           | 289.31                | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 280.76  | 12.00   | 70.80   | 0.00    | 363.56   | 2.22%   |
| Taller             | 1336.38               | 221.07  | 0.00    | 31.15   | 241.79  | 0.00    | 901.76  | 0.00    | 1395.77  | 8.51%   |
| Huerto/Granja      | 1363.81               | 0.00    | 120.00  | 1243.81 | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 1363.81  | 8.31%   |
| Usos totales       | 11482.37              | 1744.60 | 597.07  | 1856.91 | 2556.36 | 1867.96 | 6322.76 | 1456.90 | 16402.56 | 100.00% |

| ESPACIOS INTERMEDIOS         | P.J. ALBERTO FUJIMORI |         |         |         |         |         |         |         |       |         |
|------------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|---------|
|                              | 2013                  | 2023    |         |         |         |         |         |         |       |         |
|                              | INDICADORES           | MZNA. C | MZNA. D | MZNA. E | MZNA. G | MZNA. H | MZNA. K | MZNA. L | TOTAL | %       |
| Alineamiento de fachada      |                       | 14.00   | 1.00    | 9.00    | 18.00   | 14.00   | 40.00   | 10.00   | 106   | 100.00% |
| Ocupación de la vía pública  |                       | 2.00    | 0.00    | 0.00    | 1.00    | 0.00    | 3.00    | 0.00    | 6     | 5.66%   |
| Continuidad calle            |                       | 4.00    | 1.00    | 1.00    | 2.00    | 0.00    | 6.00    | 0.00    | 14    | 13.21%  |
| Espacios Intermedios totales |                       |         |         |         |         |         |         |         | 86    | 81.13%  |

| ESPACIOS INTERMEDIOS | P.J. ALBERTO FUJIMORI |       |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----------------------|-----------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                      | 2013                  | 2023  |         |         |         |         |         |         |         |         |
|                      | INDICADORES           | TOTAL | MZNA. C | MZNA. D | MZNA. E | MZNA. G | MZNA. H | MZNA. K | MZNA. L | TOTAL   |
| Lotes totales        | 106                   | 14    | 1       | 9       | 18      | 14      | 40      | 10      | 106     | 100.00% |
| Ocupación calle      | 6                     | 1     | 0       | 0       | 1       | 0       | 3       | 0       | 5       | 4.72%   |
| Calle continuada     | 14                    | 3     | 1       | 1       | 7       | 1       | 8       | 0       | 21      | 19.81%  |
| Calle alineada       | 20                    | 10    | 0       | 8       | 10      | 13      | 29      | 10      | 80      | 75.47%  |

### Anexo 3.2: Formato de Tabulación de Datos – UPIS Miraflores

| CONSOLIDACION EDIFICATORIA  |                | UPIS MIRAFLORES |         |         |         |         |          |        |
|-----------------------------|----------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|
|                             |                | 2013            |         |         |         |         |          |        |
| INDICADORES                 | RDM            | MZNA. N         | MZNA. Q | MZNA. R | MZNA. S | MZNA. T | TOTAL    | %      |
| Area total manzana          |                | 5100.39         | 4263.15 | 4343.89 | 2435.76 | 1916.09 | 18059.28 | 100%   |
| Area de lotes vacantes      |                | 2114.24         | 943.68  | 1847.75 | 1225.00 | 449.62  | 6580.29  | 36.44% |
| Area lotes ocupados         |                | 2986.15         | 3319.47 | 2496.14 | 1210.76 | 1466.47 | 11478.99 | 63.56% |
| Area construida Primer Piso |                | 1672.96         | 2258.58 | 1484.62 | 736.95  | 767.81  | 6920.92  | 60.29% |
| Area libre                  |                | 1313.19         | 1060.89 | 1011.52 | 473.81  | 698.66  | 4558.07  | 39.71% |
| Area construida             |                | 1868.71         | 3505.88 | 1740.15 | 1120.35 | 947.22  | 9182.30  |        |
| N° de habitantes            |                | 77              | 105     | 79      | 31      | 35      | 327      |        |
| COS                         | 0.7            | 0.56            | 0.68    | 0.59    | 0.61    | 0.52    | 0.60     |        |
| CE                          | 2.1 / 3.5      | 0.63            | 1.06    | 0.70    | 0.93    | 0.65    | 0.80     |        |
| AE                          | 9 m/ 15 m      | 6.00            | 12.00   | 6.00    | 9.00    | 6.00    | 12.00    |        |
| DH                          | ( 1300 Hab/Ha) | 151             | 246     | 182     | 127     | 183     | 181      |        |

| CONSOLIDACION EDIFICATORIA  |                | UPIS MIRAFLORES |         |         |         |         |          |        |
|-----------------------------|----------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|
|                             |                | 2023            |         |         |         |         |          |        |
| INDICADORES                 | RDM            | MZNA. N         | MZNA. Q | MZNA. R | MZNA. S | MZNA. T | TOTAL    | %      |
| Area total manzana          |                | 5100.39         | 4263.15 | 4343.89 | 2435.76 | 1916.09 | 18059.28 | 100%   |
| Area lotes vacantes         |                | 687.70          | 974.68  | 1548.65 | 763.31  | 147.33  | 4121.67  | 22.82% |
| Area lotes ocupados         |                | 4412.69         | 3288.47 | 2795.24 | 1672.45 | 1768.76 | 13937.61 | 77.18% |
| Area construida Primer Piso |                | 2731.53         | 2593.00 | 2237.46 | 1195.52 | 1194.87 | 9952.38  | 71.41% |
| Area libre                  |                | 1681.16         | 695.47  | 557.78  | 476.93  | 573.89  | 3985.23  | 28.59% |
| Area construida             |                | 4108.30         | 4853.77 | 3443.13 | 1667.84 | 1310.16 | 15383.19 |        |
| N° de habitantes            |                | 117             | 129     | 105     | 46      | 39      | 436      |        |
| COS                         | 0.7            | 0.62            | 0.79    | 0.80    | 0.71    | 0.68    | 0.71     |        |
| CE                          | 2.1 / 3.5      | 0.93            | 1.48    | 1.23    | 1.00    | 0.74    | 1.10     |        |
| AE                          | 9 m/ 15 m      | 9.00            | 12.00   | 9.00    | 9.00    | 9.00    | 12.00    |        |
| DH                          | ( 1300 Hab/Ha) | 229             | 303     | 242     | 189     | 204     | 241      |        |

| DEFINICIÓN DE LA CALLE      |     | UPIS MIRAFLORES |         |         |         |         |       |         |
|-----------------------------|-----|-----------------|---------|---------|---------|---------|-------|---------|
|                             |     | 2013            |         |         |         |         |       |         |
| INDICADORES                 |     | MZNA. N         | MZNA. Q | MZNA. R | MZNA. S | MZNA. T | TOTAL | %       |
| Tipo de trazado urbano vial |     |                 |         |         |         |         | 153   |         |
| Lotización irregular        |     |                 |         |         |         |         | 0     | 0.00%   |
| Lotización regular          |     | 36              | 34      | 44      | 22      | 17      | 153   | 100.00% |
| Tipo de via                 |     |                 |         |         |         |         |       |         |
| Avenida                     |     | 18              | 16      | 5       | 11      | 2       | 52    | 33.99%  |
| Calle                       |     | 18              | 18      | 39      | 11      | 15      | 101   | 66.01%  |
| Pasaje                      |     | 0               | 0       | 0       | 0       | 0       | 0     | 0.00%   |
| Acumulación de Lotes        |     | 0               | 2       | 4       | 4       | 2       | 12    | 7.84%   |
| Subdivisión de lotes        |     | 0               | 0       | 2       | 0       | 0       | 2     | 1.31%   |
| Lotes resultantes           | 159 | 36              | 33      | 41      | 20      | 16      | 146   | 95.42%  |

| DEFINICIÓN DE LA CALLE |           | UPIS MIRAFLORES |         |         |         |         |       |         |  |
|------------------------|-----------|-----------------|---------|---------|---------|---------|-------|---------|--|
|                        |           | 2023            |         |         |         |         |       |         |  |
| INDICADORES            |           | MZNA. N         | MZNA. Q | MZNA. R | MZNA. S | MZNA. T | TOTAL | %       |  |
| Lotización al 2013     |           |                 |         |         |         |         | 146   |         |  |
| Tipo de trazado        |           |                 |         |         |         |         |       |         |  |
|                        | Irregular |                 |         |         |         |         | 0     | 0.00%   |  |
|                        | Regular   | 36              | 33      | 41      | 20      | 16      | 146   | 100.00% |  |
| Tipo de vía            |           |                 |         |         |         |         |       |         |  |
|                        | Avenida   | 18              | 16      | 5       | 11      | 2       | 52    | 35.62%  |  |
|                        | Calle     | 18              | 17      | 36      | 9       | 14      | 94    | 64.38%  |  |
|                        | Pasaje    |                 |         |         |         |         | 0     | 0.00%   |  |
| Acumulación de Lotes   |           | 9               | 2       | 7       | 10      | 5       | 33    | 22.60%  |  |
| Subdivisión de lotes   |           | 3               |         |         |         |         | 3     | 2.05%   |  |
| Lotización al 2023     |           | 30              | 31      | 34      | 10      | 11      | 116   | -20.55% |  |

| CAMBIOS TIPOLOGICOS                           |  | UPIS MIRAFLORES |   |  |  |  |  |       |        |
|---|--|-----------------|---|--|--|--|--|-------|--------|
|   |  | 2013            | 2023  |  |  |  |  |       |        |
| INDICADORES                                   |  | TOTAL           | MZNA. N   | MZNA. Q  | MZNA. R  | MZNA. S  | MZNA. T  | TOTAL | %      |
| Actividades agregadas / Escalas de agregación |  |                 | Carrocerías,<br>Bodegas,<br>Taller motos,<br>Huertos,<br>Granja,<br>Fabrica sal | 2 Bodegas,<br>Culto<br>Evangélico, 2<br>Carrocerías,<br>Decoraciones,<br>Bodegas,<br>Taller motos,<br>huerto | Alquiler habitaciones,<br>Picanterías,<br>2 Huertos,<br>Técnico PC, bodega | Madere<br>ra,<br>Granja,<br>venta sal,<br>Bodega | Eventos,<br>Mecánico<br>o motos,<br>Cabinas Internet,<br>Licorería,<br>Fabrica sal,<br>venta sal |       |        |
|   |  | 18              | 9   | 8  | 7  | 4  | 6  | 34    | 100%   |
| Tipología edilicia                            |  |                 |   |  |  |  |  |       |        |
| Vivienda servicios                            |  |                 |   | 1  |  |  | 1  | 2     | 5.88%  |
| Vivienda comercio                             |  | 10              | 4   | 5  | 4  | 2  | 3  | 18    | 52.94% |
| Vivienda taller                               |  | 7               | 4   | 2  | 1  | 1  | 2  | 10    | 29.41% |
| Vivienda huerto/granja                        |  | 1               | 1   |  | 2  | 1  |  | 4     | 11.76% |
| Escalas de Agregación                         |  |                 |   |  |  |  |  |       |        |
| Celular                                       |  | 2               | 1   |  | 3  |  |  | 4     | 11.76% |
| Vecinal                                       |  | 7               | 3   | 3  | 3  | 1  | 2  | 12    | 35.29% |
| Barrial                                       |  | 6               | 2   | 3  | 1  | 1  | 2  | 9     | 26.47% |
| Sector/Urbano                                 |  | 3               | 3   | 2  |  | 2  | 2  | 9     | 26.47% |

| TEJIDOS URBANOS      | UPIS MIRAFLORES |         |         |         |         |          |         |   |
|----------------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|---|
|                      | INDICADORES     | 2013    |         |         |         |          |         |   |
|                      |                 | MZNA. N | MZNA. Q | MZNA. R | MZNA. S | MZNA. T  | TOTAL   | % |
| Usos privados        | 1756.51         | 3175.89 | 1719.72 | 1066.35 | 883.22  | 8601.68  | 84.27%  |   |
| Vivienda             | 1756.51         | 3175.89 | 1719.72 | 1066.35 | 883.22  | 8601.68  |         |   |
| Usos públicos        | 112.20          | 397.97  | 577.80  | 160.65  | 356.76  | 1605.38  | 15.73%  |   |
| Colectivo            | 0.00            | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00     | 0.00%   |   |
| Comercio             | 112.20          | 24.00   | 146.35  | 124.65  | 0.00    | 407.20   | 3.99%   |   |
| Taller               | 0.00            | 373.97  | 0.00    | 36.00   | 356.76  | 766.73   | 7.51%   |   |
| Jardin/Huerto/Granja | 0.00            | 0.00    | 431.45  | 0.00    | 0.00    | 431.45   | 4.23%   |   |
| Usos totales         | 1868.71         | 3573.86 | 2297.52 | 1227.00 | 1239.98 | 10207.06 | 100.00% |   |

| TEJIDOS URBANOS    | UPIS MIRAFLORES |         |         |         |         |         |          |         |
|--------------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
|                    | INDICADORES     | 2013    | 2023    |         |         |         |          |         |
|                    |                 | TOTAL   | MZNA. N | MZNA. Q | MZNA. R | MZNA. S | MZNA. T  | TOTAL   |
| Usos Residenciales | 8601.68         | 3797.66 | 3946.20 | 3251.13 | 1237.84 | 1117.16 | 13349.99 | 74.56%  |
| Vivienda           | 8601.68         | 3797.66 | 3946.20 | 3251.13 | 1237.84 | 1117.16 | 13349.99 |         |
| Usos Agregados     | 1605.38         | 586.56  | 975.55  | 907.20  | 1298.84 | 788.05  | 4556.20  | 25.44%  |
| Servicios          | 0.00            | 0.00    | 114.78  | 0.00    | 0.00    | 117.00  | 231.78   | 1.29%   |
| Comercio           | 407.20          | 144.20  | 634.66  | 229.80  | 234.00  | 339.29  | 1581.95  | 8.83%   |
| Taller             | 766.73          | 334.42  | 226.11  | 36.00   | 863.15  | 331.76  | 1791.44  | 10.00%  |
| Huerto/Granja      | 431.45          | 107.94  | 0.00    | 641.40  | 201.69  | 0.00    | 951.03   | 5.31%   |
| Usos totales       | 10207.06        | 4384.22 | 4921.75 | 4158.33 | 2536.68 | 1905.21 | 17906.18 | 100.00% |

| ESPACIOS INTERMEDIOS | UPIS MIRAFLORES |         |         |         |         |         |         |   |
|----------------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---|
|                      | INDICADORES     | 2013    |         |         |         |         |         |   |
|                      |                 | MZNA. N | MZNA. Q | MZNA. R | MZNA. S | MZNA. T | TOTAL   | % |
| Lotes totales        | 37.00           | 33.00   | 41.00   | 20.00   | 15.00   | 146.00  | 100.00% |   |
| Ocupación calle      | 0.00            | 3.00    | 1.00    | 1.00    | 2.00    | 7.00    | 4.79%   |   |
| Calle continuada     | 1.00            | 4.00    | 5.00    | 2.00    | 2.00    | 14.00   | 9.59%   |   |
| Calle alineada       |                 |         |         |         |         | 125     | 85.62%  |   |

| ESPACIOS INTERMEDIOS | UPIS MIRAFLORES |       |         |         |         |         |         |         |
|----------------------|-----------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                      | INDICADORES     | 2013  | 2023    |         |         |         |         |         |
|                      |                 | TOTAL | MZNA. N | MZNA. Q | MZNA. R | MZNA. S | MZNA. T | TOTAL   |
| Lotes totales        | 146             | 37    | 33      | 41      | 20      | 15      | 146     | 100.00% |
| Ocupación calle      | 7.00            | 2     | 2       | 1       | 0       | 1       | 6       | 4.11%   |
| Calle continuada     | 14.00           | 6     | 7       | 5       | 4       | 5       | 27      | 18.49%  |
| Calle alineada       | 125.00          | 29    | 24      | 35      | 16      | 9       | 113     | 77.40%  |

### Anexo 3.3: Formato de Tabulación de Datos – PJ. Ramiro Prialé 1

| CONSOLIDACION EDIFICATORIA  |             | PJ RAMIRO PRIALE - 1 |          |          |          |          |          |          |        |
|-----------------------------|-------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
|                             |             | CONSOLIDADO 2013     |          |          |          |          |          |          |        |
| INDICADORES                 | RDM         | MZNA. B'             | MZNA. C' | MZNA. D' | MZNA. E' | MZNA. F' | MZNA. G' | TOTAL    | %      |
| Area total manzana          |             | 2234.60              | 2085.40  | 2296.20  | 1495.70  | 1812.60  | 1658.92  | 11583.42 | 100%   |
| Area de lotes v acantes     |             | 215.90               | 0.00     | 94.10    | 100.30   | 179.00   | 86.22    | 675.52   | 5.83%  |
| Area lotes ocupados         |             | 2018.70              | 2085.40  | 2202.10  | 1395.40  | 1633.60  | 1572.70  | 10907.90 | 94.17% |
| Area construida Primer Piso |             | 1963.02              | 1727.50  | 1644.25  | 1191.97  | 1189.17  | 1189.92  | 8905.83  | 81.65% |
| Area libre                  |             | 55.68                | 357.90   | 557.85   | 203.43   | 444.43   | 382.78   | 2002.07  | 18.35% |
| Area construida             |             | 2564.12              | 2992.20  | 2135.25  | 1582.27  | 1592.38  | 1575.74  | 12441.96 |        |
| N° de habitantes            |             | 74                   | 114      | 100      | 74       | 72       | 69       | 503      |        |
| COS                         | 0.7         | 0.97                 | 0.83     | 0.75     | 0.85     | 0.73     | 0.76     | 0.82     |        |
| CE                          | 2.1 / 3.5   | 1.27                 | 1.43     | 0.97     | 1.13     | 0.97     | 1.00     | 1.14     |        |
| AE                          | 9 m/ 15 m   | 6.00                 | 9.00     | 6.00     | 6.00     | 6.00     | 6.00     | 9.00     |        |
| DH                          | 1300 Hab/Ha | 331                  | 547      | 436      | 495      | 397      | 416      | 434      |        |

| CONSOLIDACION EDIFICATORIA  |             | PJ RAMIRO PRIALE - 1 |          |          |          |          |          |          |        |
|-----------------------------|-------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
|                             |             | CONSOLIDADO 2023     |          |          |          |          |          |          |        |
| INDICADORES                 | RDM         | MZNA. B'             | MZNA. C' | MZNA. D' | MZNA. E' | MZNA. F' | MZNA. G' | TOTAL    | %      |
| Area total manzana          |             | 2234.60              | 2085.40  | 2296.20  | 1495.70  | 1812.60  | 1658.92  | 11583.42 | 100%   |
| Area de lotes v acantes     |             | 215.90               | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 215.90   | 1.86%  |
| Area lotes ocupados         |             | 2018.70              | 2085.40  | 2296.20  | 1495.70  | 1812.60  | 1658.92  | 11367.52 | 98.14% |
| Area construida Primer Piso |             | 1963.02              | 1905.30  | 1844.78  | 1437.18  | 1561.35  | 1378.55  | 10090.18 | 88.76% |
| Area libre                  |             | 55.68                | 180.10   | 451.42   | 58.52    | 251.25   | 280.37   | 1277.34  | 11.24% |
| Area construida             |             | 4451.98              | 3462.73  | 2663.35  | 2449.36  | 2402.36  | 2422.74  | 17852.52 |        |
| N° de habitantes            |             | 104                  | 121      | 124      | 106      | 84       | 82       | 621      |        |
| COS                         | 0.7         | 0.97                 | 0.91     | 0.80     | 0.96     | 0.86     | 0.83     | 0.89     |        |
| CE                          | 2.1 / 3.5   | 2.21                 | 1.66     | 1.16     | 1.64     | 1.33     | 1.46     | 1.57     |        |
| AE                          | 9 m/ 15 m   | 15.00                | 9.00     | 9.00     | 9.00     | 6.00     | 9.00     | 15.00    |        |
| DH                          | 1300 Hab/Ha | 465                  | 580      | 540      | 709      | 463      | 494      | 536      |        |

| DEFINICIÓN DE LA CALLE      |  | PJ RAMIRO PRIALE - 1 |          |          |          |          |          |       |         |
|-----------------------------|--|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|---------|
|                             |  | 2013                 |          |          |          |          |          |       |         |
| INDICADORES                 |  | MZNA. B'             | MZNA. C' | MZNA. D' | MZNA. E' | MZNA. F' | MZNA. G' | TOTAL | %       |
| Tipo de trazado urbano vial |  |                      |          |          |          |          |          | 129   |         |
| Lotización irregular        |  | 23                   | 23       | 23       | 23       | 20       | 17       | 129   | 100.00% |
| Lotización regular          |  |                      |          |          |          |          |          |       | 0.00%   |
| Tipo de via                 |  |                      |          |          |          |          |          |       |         |
| Avenida                     |  | 11                   | 0        | 4        | 5        | 5        | 8        | 33    | 25.58%  |
| Calle                       |  | 0                    | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0     | 0.00%   |
| Pasaje                      |  | 12                   | 23       | 19       | 18       | 15       | 9        | 96    | 74.42%  |
| Acumulación de Lotes        |  | 6                    | 0        | 2        | 0        | 0        | 0        | 8     | 6.20%   |
| Subdivisión de lotes        |  | 0                    | 0        | 0        | 6        | 0        | 0        | 6     | 4.65%   |
| Lotes resultantes           |  | 20                   | 23       | 22       | 20       | 20       | 17       | 122   | 94.57%  |

| DEFINICIÓN DE LA CALLE |  | PJ RAMIRO PRALE - 1 |          |          |          |          |          |     | TOTAL  | % |
|------------------------|--|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----|--------|---|
|                        |  | 2023                |          |          |          |          |          |     |        |   |
| INDICADORES            |  | MZNA. B'            | MZNA. C' | MZNA. D' | MZNA. E' | MZNA. F' | MZNA. G' |     |        |   |
| Lotización al 2013     |  |                     |          |          |          |          |          | 122 |        |   |
| Tipo de trazado        |  |                     |          |          |          |          |          |     |        |   |
| Irregular              |  | 20                  |          | 22       | 20       |          | 17       | 79  | 64.75% |   |
| Regular                |  |                     | 23       |          |          | 20       |          | 43  | 35.25% |   |
| Tipo de vía            |  |                     |          |          |          |          |          |     |        |   |
| Avenida                |  | 12                  |          | 4        | 5        | 8        | 5        | 34  | 27.87% |   |
| Calle                  |  | 8                   | 23       | 18       | 15       | 12       | 12       | 88  | 72.13% |   |
| Pasaje                 |  |                     |          |          |          |          |          | 0   | 0.00%  |   |
| Acumulación de Lotes   |  |                     |          |          |          |          |          | 0   | 0.00%  |   |
| Subdivisión de lotes   |  | 6                   |          | 5        | 8        | 2        |          | 21  | 17.21% |   |
| Lotización al 2023     |  | 26                  | 23       | 27       | 28       | 22       | 17       | 143 | 17.21% |   |

| CAMBIOS TIPOLOGICOS                           |  | PJ RAMIRO PRALE - 1  |  |   |   |  |  |  | TOTAL | %      |
|---|--|--|--|---|---|--|--|--|-------|--------|
|   |  | 2023   |  |   |   |  |  |  |       |        |
| INDICADORES                                   |  | TOTAL  | MZNA. B'   | MZNA. C'  | MZNA. D'  | MZNA. E'   | MZNA. F'   | MZNA. G'                               |       |        |
| Actividades agregadas / Escalas de agregación |  | Colegio, Ferreterías, Venta de verduras, Botica, Carpinterías, Bodegas, Librería, Talleres de motos, Reciclador, Restaurante | Carwash, Carpintería, Colegio, 3 Ferreterías, GYM, Botica, Restaurante, Agencia Transportes, Alquiler habitaciones | Bodegas, Restaurante, Peluquería, Decoraciones, Librería, 2 Carpinterías, Bazar | 2 Bodegas, Restaurante, Peluquería, Alquiler habitaciones, Venta de verduras y frutas | Licorería, Bodega, Librería, 2 Alquiler habitaciones | Bodega, Mécanico motos, Reciclador, Estudio Abogados | Repuestos motos, Alquiler habitaciones |       |        |
|   |  | 22   | 11   | 8   | 6   | 5  | 4  | 2                                      | 36    | 100%   |
| Tipología edilicia                            |  |  |  |   |   |  |  |  |       |        |
| Vivienda servicios                            |  | 1  | 3  |   |   |  | 1  |  | 4     | 11.11% |
| Vivienda comercio                             |  | 16   | 6  | 6   | 6   | 5  | 1  | 2                                      | 26    | 72.22% |
| Vivienda taller                               |  | 5  | 2  | 2   |   |  | 2  |  | 6     | 16.67% |
| Vivienda huerto/granja                        |  | 0  |  |   |   |  |  |  | 0     | 0.00%  |
| Escalas de Agregación                         |  |  |  |   |   |  |  |  |       |        |
| Celular                                       |  | 1  |  |   | 1   |  | 1  |  | 2     | 5.56%  |
| Vecinal                                       |  | 7  |  | 4   | 4   | 2  | 1  |  | 11    | 30.56% |
| Barrial                                       |  | 12   | 5  | 4   | 1   | 3  | 1  | 2                                      | 16    | 44.44% |
| Sector/Urbano                                 |  | 2  | 6  |   |   |  | 1  |  | 7     | 19.44% |

| TEJIDOS URBANOS      |  | PJ RAMIRO PRALE - 1 |          |          |          |          |          |          | TOTAL   | % |
|----------------------|--|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---|
| INDICADORES          |  | 2013                |          |          |          |          |          |          |         |   |
|                      |  | MZNA. B'            | MZNA. C' | MZNA. D' | MZNA. E' | MZNA. F' | MZNA. G' |          |         |   |
| Usos privados        |  | 2030.02             | 2684.80  | 2121.70  | 1530.27  | 1577.38  | 1528.19  | 11472.36 | 90.63%  |   |
| Vivienda             |  | 2030.02             | 2684.80  | 2121.70  | 1530.27  | 1577.38  | 1528.19  | 11472.36 |         |   |
| Usos públicos        |  | 750.00              | 307.40   | 13.55    | 52.00    | 15.00    | 47.55    | 1185.50  | 9.37%   |   |
| Colectivo            |  | 173.90              | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 173.90   | 1.37%   |   |
| Comercio             |  | 339.70              | 127.00   | 13.55    | 52.00    | 15.00    | 24.00    | 571.25   | 4.51%   |   |
| Taller               |  | 236.40              | 180.40   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 23.55    | 440.35   | 3.48%   |   |
| Jardín/Huerto/Granja |  | 0.00                | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00%   |   |
| Usos totales         |  | 2780.02             | 2992.20  | 2135.25  | 1582.27  | 1592.38  | 1575.74  | 12657.86 | 100.00% |   |

| TEJIDOS URBANOS    |  | PJ RAMIRO PRALE - 1 |          |          |          |          |          |          | TOTAL    | %       |
|--------------------|--|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| INDICADORES        |  | 2023                |          |          |          |          |          |          |          |         |
|                    |  | TOTAL               | MZNA. B' | MZNA. C' | MZNA. D' | MZNA. E' | MZNA. F' | MZNA. G' |          |         |
| Usos Residenciales |  | 11472.36            | 3021.58  | 3127.33  | 2448.09  | 2143.26  | 2237.30  | 2242.66  | 15220.22 | 85.79%  |
| Vivienda           |  | 11472.36            | 3021.58  | 3127.33  | 2448.09  | 2143.26  | 2237.30  | 2242.66  | 15220.22 |         |
| Usos Agregados     |  | 1185.50             | 1318.70  | 335.40   | 215.26   | 306.10   | 165.06   | 180.08   | 2520.60  | 14.21%  |
| Servicios          |  | 173.90              | 436.10   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 75.36    | 0.00     | 511.46   | 2.88%   |
| Comercio           |  | 571.25              | 718.90   | 155.00   | 215.26   | 306.10   | 24.70    | 180.08   | 1600.04  | 9.02%   |
| Taller             |  | 440.35              | 163.70   | 180.40   | 0.00     | 0.00     | 65.00    | 0.00     | 409.10   | 2.31%   |
| Huerto/Granja      |  | 0.00                | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00%   |
| Usos totales       |  | 12657.86            | 4340.28  | 3462.73  | 2663.35  | 2449.36  | 2402.36  | 2422.74  | 17740.82 | 100.00% |

| ESPACIOS INTERMEDIOS | PJ RAMIRO PRIALE - 1 |          |          |          |          |          |          |         |   |
|----------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---|
|                      | 2013                 |          |          |          |          |          |          |         |   |
|                      | INDICADORES          | MZNA. B' | MZNA. C' | MZNA. D' | MZNA. E' | MZNA. F' | MZNA. G' | TOTAL   | % |
| Lotes totales        | 22.00                | 23.00    | 26.00    | 22.00    | 20.00    | 18.00    | 131.00   | 100.00% |   |
| Ocupación calle      | 5.00                 | 4.00     | 0.00     | 1.00     | 2.00     | 2.00     | 14.00    | 10.69%  |   |
| Calle continuada     | 7.00                 | 7.00     | 1.00     | 4.00     | 1.00     | 2.00     | 22.00    | 16.79%  |   |
| Calle alineada       | 10                   | 12       | 25       | 17       | 17       | 14       | 95       | 72.52%  |   |

| ESPACIOS INTERMEDIOS | PJ RAMIRO PRIALE - 1 |       |          |          |          |          |          |          |         |
|----------------------|----------------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
|                      | 2013                 |       |          |          |          |          |          |          |         |
|                      | INDICADORES          | TOTAL | MZNA. B' | MZNA. C' | MZNA. D' | MZNA. E' | MZNA. F' | MZNA. G' | TOTAL   |
| Lotes totales        | 122                  | 22    | 23       | 26       | 22       | 20       | 18       | 131      | 100.00% |
| Ocupación calle      | 14                   | 7     | 2        | 2        | 1        | 4        | 1        | 17       | 12.98%  |
| Calle continuada     | 22                   | 9     | 8        | 6        | 5        | 2        | 2        | 32       | 24.43%  |
| Calle alineada       | 95                   | 6     | 13       | 18       | 16       | 14       | 15       | 82       | 62.60%  |

### Anexo 3.4: Formato de Tabulación de Datos – PJ. Ramiro Prialé 2

| CONSOLIDACION EDIFICATORIA  |             | PJ RAMIRO PRIALE - 2 |         |         |         |         |         |         |        |
|-----------------------------|-------------|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
|                             |             | CONSOLIDADO 2013     |         |         |         |         |         |         |        |
| INDICADORES                 | RDM         | MZNA. A'             | MZNA. V | MZNA. W | MZNA. X | MZNA. Y | MZNA. Z | TOTAL   | %      |
| Area total manzana          |             | 1468.60              | 1382.60 | 1382.20 | 1274.30 | 2307.60 | 1387.30 | 9202.60 | 100%   |
| Area de lotes vacantes      |             | 0.00                 | 39.70   | 92.20   | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 131.90  | 1.43%  |
| Area lotes ocupados         |             | 1468.60              | 1342.90 | 1290.00 | 1274.30 | 2307.60 | 1387.30 | 9070.70 | 98.57% |
| Area construida Primer Piso |             | 1249.13              | 1090.08 | 1008.48 | 997.44  | 1714.26 | 1092.08 | 7151.47 | 78.84% |
| Area libre                  |             | 219.47               | 252.82  | 281.52  | 276.86  | 593.34  | 295.22  | 1919.23 | 21.16% |
| Area construida             |             | 1715.38              | 1429.14 | 1428.02 | 1184.34 | 2067.36 | 1589.59 | 9413.83 |        |
| N° de habitantes            |             | 70                   | 65      | 59      | 58      | 94      | 58      | 404     |        |
| COS                         | 0.7         | 0.85                 | 0.81    | 0.78    | 0.78    | 0.74    | 0.79    | 0.79    |        |
| CE                          | 2.1 / 3.5   | 1.17                 | 1.06    | 1.11    | 0.93    | 0.90    | 1.15    | 1.04    |        |
| AE                          | 9 m/ 15 m   | 6.00                 | 9.00    | 9.00    | 6.00    | 9.00    | 6.00    | 9.00    |        |
| DH                          | 1300 Hab/Ha | 477                  | 470     | 427.00  | 455.00  | 407     | 418     | 439     |        |

| CONSOLIDACION EDIFICATORIA  |             | PJ RAMIRO PRIALE - 2 |         |         |         |         |         |          |        |
|-----------------------------|-------------|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|
|                             |             | CONSOLIDADO 2023     |         |         |         |         |         |          |        |
| INDICADORES                 | RDM         | MZNA. A'             | MZNA. V | MZNA. W | MZNA. X | MZNA. Y | MZNA. Z | TOTAL    | %      |
| Area total manzana          |             | 1468.60              | 1382.60 | 1382.20 | 1274.30 | 2307.60 | 1387.30 | 9202.60  | 100%   |
| Area de lotes vacantes      |             | 0.00                 | 0.00    | 92.20   | 110.20  | 122.80  | 0.00    | 325.20   | 3.53%  |
| Area lotes ocupados         |             | 1468.60              | 1382.60 | 1290.00 | 1164.10 | 2184.80 | 1387.30 | 8877.40  | 96.47% |
| Area construida Primer Piso |             | 1328.93              | 1208.67 | 1032.67 | 950.72  | 1909.50 | 1183.46 | 7613.95  | 85.77% |
| Area libre                  |             | 139.67               | 173.93  | 257.33  | 213.38  | 445.35  | 203.84  | 1433.50  | 16.15% |
| Area construida             |             | 2430.73              | 2129.38 | 1740.58 | 1725.72 | 3215.78 | 2174.42 | 13416.61 |        |
| N° de habitantes            |             | 90                   | 82      | 67      | 66      | 112     | 69      | 486      |        |
| COS                         | 0.7         | 0.90                 | 0.87    | 0.80    | 0.82    | 0.87    | 0.85    | 0.86     |        |
| CE                          | 2.1 / 3.5   | 1.66                 | 1.54    | 1.35    | 1.48    | 1.47    | 1.57    | 1.51     |        |
| AE                          | 9 m/ 15 m   | 9.00                 | 12.00   | 9.00    | 9.00    | 9.00    | 9.00    | 12.00    |        |
| DH                          | 1300 Hab/Ha | 613                  | 593     | 485.00  | 518.00  | 485     | 497     | 528      |        |

| DEFINICIÓN DE LA CALLE      |  | PJ RAMIRO PRIALE - 2 |         |         |         |         |         |       |         |
|-----------------------------|--|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|---------|
|                             |  | 2013                 |         |         |         |         |         |       |         |
| INDICADORES                 |  | MZNA. A'             | MZNA. V | MZNA. W | MZNA. X | MZNA. Y | MZNA. Z | TOTAL | %       |
| Tipo de trazado urbano vial |  |                      |         |         |         |         |         | 109   |         |
| Lotización irregular        |  | 20                   | 18      | 17      | 12      | 27      | 15      | 109   | 100.00% |
| Lotización regular          |  |                      |         |         |         |         |         |       | 0.00%   |
| Tipo de via                 |  |                      |         |         |         |         |         |       |         |
| Avenida                     |  |                      | 7       |         |         | 13      |         | 20    | 18.35%  |
| Calle                       |  |                      |         |         |         |         |         | 0     | 0.00%   |
| Pasaje                      |  | 20                   | 11      | 17      | 12      | 14      | 15      | 89    | 81.65%  |
| Acumulación de Lotes        |  | 0                    | 0       | 0       | 0       | 0       | 2       | 2     | 1.83%   |
| Subdivisión de lotes        |  | 4                    | 4       | 2       | 0       | 2       | 0       | 12    | 11.01%  |
| Lotes resultantes           |  | 18                   | 16      | 16      | 12      | 26      | 14      | 102   | 93.58%  |

| DEFINICIÓN DE LA CALLE | PJ RAMIRO PRALE - 2 |          |         |         |         |         |         |       |        |
|------------------------|---------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|--------|
|                        | 2023                |          |         |         |         |         |         |       |        |
|                        | INDICADORES         | MZNA. A' | MZNA. V | MZNA. W | MZNA. X | MZNA. Y | MZNA. Z | TOTAL | %      |
| Lotización al 2013     |                     |          |         |         |         |         |         | 102   |        |
| Tipo de trazado        |                     |          |         |         |         |         |         |       |        |
|                        | Irregular           | 18       | 16      |         | 12      | 26      | 14      | 86    | 84.31% |
|                        | Regular             |          |         | 16      |         |         |         | 16    | 15.69% |
| Tipo de vía            |                     |          |         |         |         |         |         |       |        |
|                        | Avenida             |          | 7       |         |         | 13      |         | 20    | 19.61% |
|                        | Calle               | 13       | 9       | 16      | 12      |         | 12      | 62    | 60.78% |
|                        | Pasaje              | 5        |         |         |         | 13      | 2       | 20    | 19.61% |
| Acumulación de Lotes   |                     |          |         |         |         |         |         | 0     | 0.00%  |
| Subdivisión de lotes   |                     | 2        | 2       | 2       | 6       |         |         | 12    | 11.76% |
| Lotización al 2023     |                     | 20       | 18      | 18      | 18      | 26      | 14      | 114   | 11.76% |

| CAMBIOS TIPOLOGICOS                           | PJ RAMIRO PRALE - 2  |       |  |   |         |               |  |                                       |        |         |
|---|--|-------|--|---|---------|---------------|--|---------------------------------------|--------|---------|
|   | 2023   |       |  |   |         |               |  |                                       |        |         |
|   | INDICADORES  | TOTAL | MZNA. A'                                   | MZNA. V   | MZNA. W | MZNA. X       | MZNA. Y  | MZNA. Z                               | TOTAL  | %       |
| Actividades agregadas / Escalas de agregación | Colegio, Culto Evangelico, Bodegas, Carpinteria, Carpinteria Metálica, Repuestos motos | 15    | Culto Evangélico, Restaurante, Carpinteria | 2 Botica, Carniceria, Taller transportes, Alquiler habitaciones, Librería | Bodega  | sin actividad | 2 Bodegas, 2 Boticas, Enllante, Carpinteria Metálica, Repuestos motos, Bazar | Culto evangélico, Bodega, Carpinteria | 20     | 100.00% |
| Tipología edilicia                            |  |       |  |   |         |               |  |                                       |        |         |
| Vivienda servicios                            | 3  | 1     |  |   |         |               | 1  | 2                                     | 10.00% |         |
| Vivienda comercio                             | 7  | 1     | 5  | 1   |         | 6             | 1  | 14                                    | 70.00% |         |
| Vivienda taller                               | 5  | 1     | 1  |   |         | 2             | 1  | 5                                     | 25.00% |         |
| Vivienda huerto/granja                        |  |       |  |   |         |               |  | 0                                     | 0.00%  |         |
| Escalas de Agregación                         |  |       |  |   |         |               |  |                                       |        |         |
| Celular                                       | 0  |       |  |   |         |               |  | 0                                     | 0.00%  |         |
| Vecinal                                       | 6  | 1     | 1  | 1   |         | 2             | 2  | 7                                     | 35.00% |         |
| Barrial                                       | 9  | 2     | 4  |   |         | 5             | 1  | 12                                    | 60.00% |         |
| Sector/Urbano                                 | 0  |       | 1  |   |         | 1             |  | 2                                     | 10.00% |         |

| TEJIDOS URBANOS      | PJ RAMIRO PRALE - 2 |          |         |         |         |         |         |         |         |
|----------------------|---------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                      | 2013                |          |         |         |         |         |         |         |         |
|                      | INDICADORES         | MZNA. A' | MZNA. V | MZNA. W | MZNA. X | MZNA. Y | MZNA. Z | TOTAL   | %       |
| Usos privados        |                     | 1557.60  | 1325.38 | 1361.46 | 1184.34 | 2067.36 | 1319.12 | 8815.26 | 93.25%  |
| Vivienda             |                     | 1557.60  | 1325.38 | 1361.46 | 1184.34 | 2067.36 | 1319.12 | 8815.26 |         |
| Usos públicos        |                     | 157.78   | 103.76  | 66.56   | 0.00    | 39.96   | 270.47  | 638.53  | 6.75%   |
| Colectivo            |                     | 131.92   | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 170.50  | 302.42  | 3.20%   |
| Comercio             |                     | 0.00     | 13.60   | 15.56   | 0.00    | 39.96   | 69.07   | 138.19  | 1.46%   |
| Taller               |                     | 25.86    | 90.16   | 51.00   | 0.00    | 0.00    | 30.90   | 197.92  | 2.09%   |
| Jardin/Huerto/Granja |                     | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00%   |
| Usos totales         |                     | 1715.38  | 1429.14 | 1428.02 | 1184.34 | 2107.32 | 1589.59 | 9453.79 | 100.00% |

| TEJIDOS URBANOS    | PJ RAMIRO PRALE - 2 |         |          |         |         |         |         |          |         |
|--------------------|---------------------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
|                    | 2023                |         |          |         |         |         |         |          |         |
|                    | INDICADORES         | TOTAL   | MZNA. A' | MZNA. V | MZNA. W | MZNA. X | MZNA. Y | MZNA. Z  | TOTAL   |
| Usos Residenciales | 8815.26             | 2351.93 | 1734.67  | 1716.58 | 1725.72 | 2942.75 | 1931.40 | 12403.05 | 91.42%  |
| Vivienda           | 8815.26             | 2351.93 | 1734.67  | 1716.58 | 1725.72 | 2942.75 | 1931.40 | 12403.05 |         |
| Usos Agregados     | 638.53              | 163.10  | 394.71   | 24.00   | 0.00    | 339.58  | 243.02  | 1164.41  | 8.58%   |
| Servicios          | 302.42              | 75.40   | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 67.55   | 170.50  | 313.45   | 2.31%   |
| Comercio           | 138.19              | 3.40    | 264.40   | 24.00   | 0.00    | 246.18  | 41.62   | 579.60   | 4.27%   |
| Taller             | 197.92              | 84.30   | 130.31   | 0.00    | 0.00    | 25.85   | 30.90   | 271.36   | 2.00%   |
| Huerto/Granja      | 0.00                | 0.00    | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00     | 0.00%   |
| Usos totales       | 9453.79             | 2515.03 | 2129.38  | 1740.58 | 1725.72 | 3282.33 | 2174.42 | 13567.46 | 100.00% |

| ESPACIOS INTERMEDIOS | PJ RAMIRO PRIALE - 2 |          |         |         |         |         |         |         |   |
|----------------------|----------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---|
|                      | 2013                 |          |         |         |         |         |         |         |   |
|                      | INDICADORES          | MZNA. A' | MZNA. V | MZNA. W | MZNA. X | MZNA. Y | MZNA. Z | TOTAL   | % |
| Lotes totales        | 18.00                | 17.00    | 17.00   | 14.00   | 25.00   | 14.00   | 105.00  | 100.00% |   |
| Ocupación calle      | 2.00                 | 1.00     | 2.00    | 0.00    | 0.00    | 2.00    | 7.00    | 6.67%   |   |
| Calle continuada     | 3.00                 | 1.00     | 5.00    | 0.00    | 1.00    | 4.00    | 14.00   | 13.33%  |   |
| Calle alineada       | 13                   | 15       | 10      | 14      | 24      | 8       | 84      | 80.00%  |   |

| ESPACIOS INTERMEDIOS | PJ RAMIRO PRIALE - 2 |       |          |         |         |         |         |         |         |
|----------------------|----------------------|-------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                      | 2013                 | 2023  |          |         |         |         |         |         |         |
|                      | INDICADORES          | TOTAL | MZNA. A' | MZNA. V | MZNA. W | MZNA. X | MZNA. Y | MZNA. Z | TOTAL   |
| Lotes totales        | 105.00               | 18.00 | 17.00    | 17.00   | 14.00   | 25.00   | 14.00   | 105.00  | 100.00% |
| Ocupación calle      | 7.00                 | 3.00  | 1.00     | 0.00    | 0.00    | 4.00    | 1.00    | 9.00    | 8.57%   |
| Calle continuada     | 14.00                | 2.00  | 5.00     | 1.00    | 0.00    | 6.00    | 3.00    | 17.00   | 16.19%  |
| Calle alineada       | 84.00                | 13    | 11       | 16      | 14      | 15      | 10      | 79      | 75.24%  |

**Anexo 4: Time laps***Consolidación edificatoria / Intensidad del uso de suelo urbano*

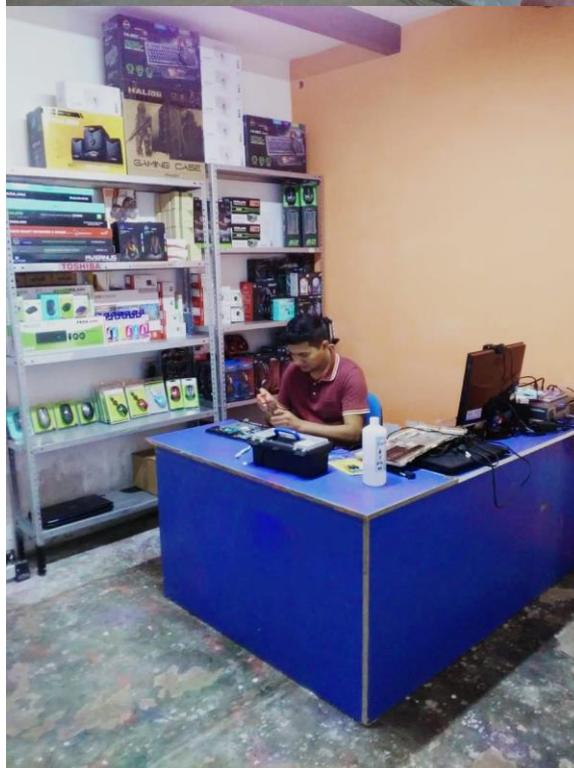
2006



2023

Actividades agregadas / Cambios tipológicos

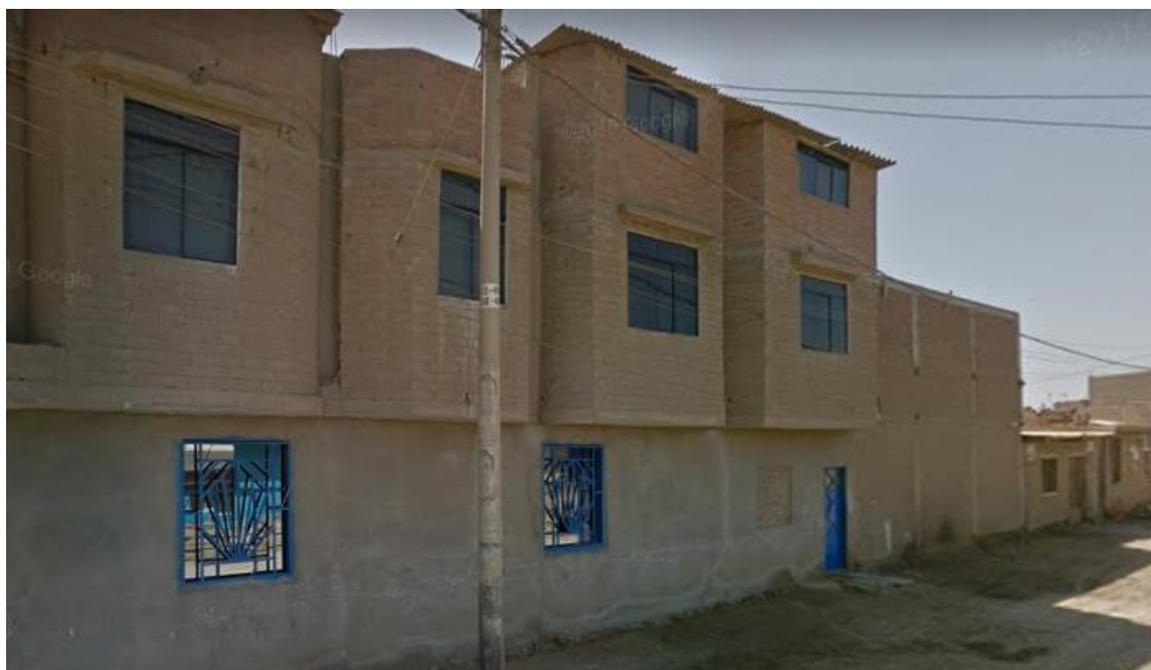
2016



2021-2023

Texelación de la lotización / Manzana permeable

2013



2023

Funciones urbanas / Tejido productivo

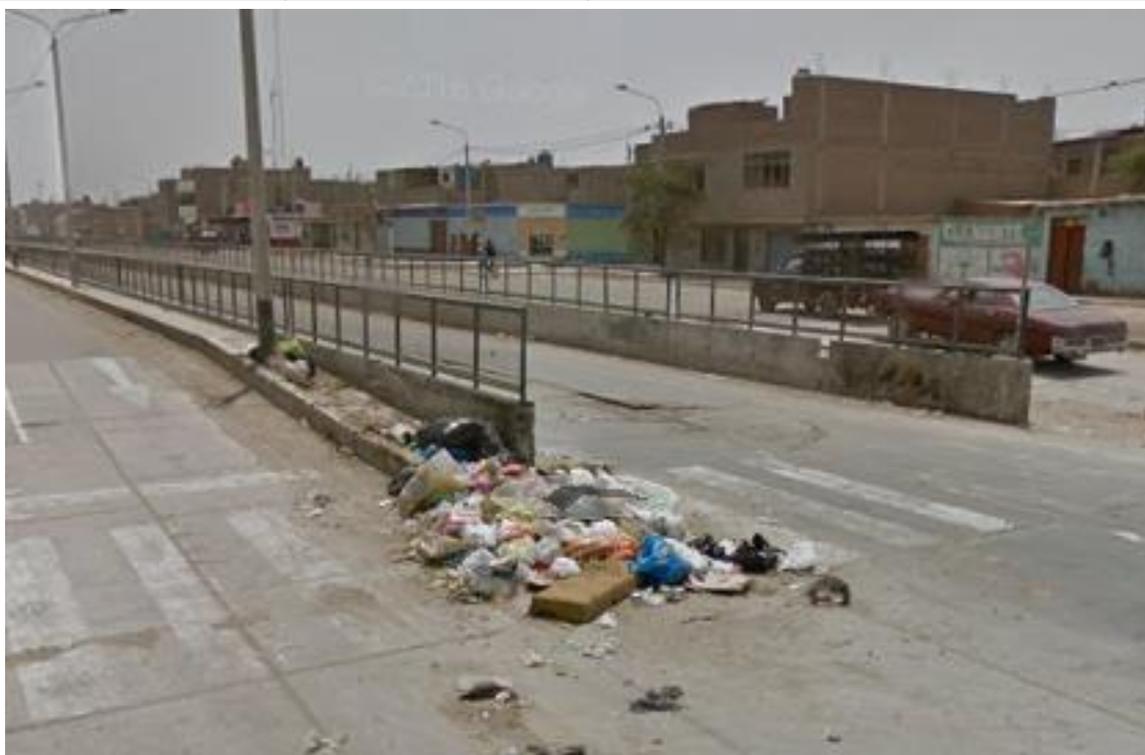
2005



2021

Limpieza Pública / Ornato

2013



2014

Áreas verdes / Espacio Público

2013



2023

Espacios intermedios / Reconfiguración borde público privado

2013



2023

Condiciones culturales / Usos productivos rurales

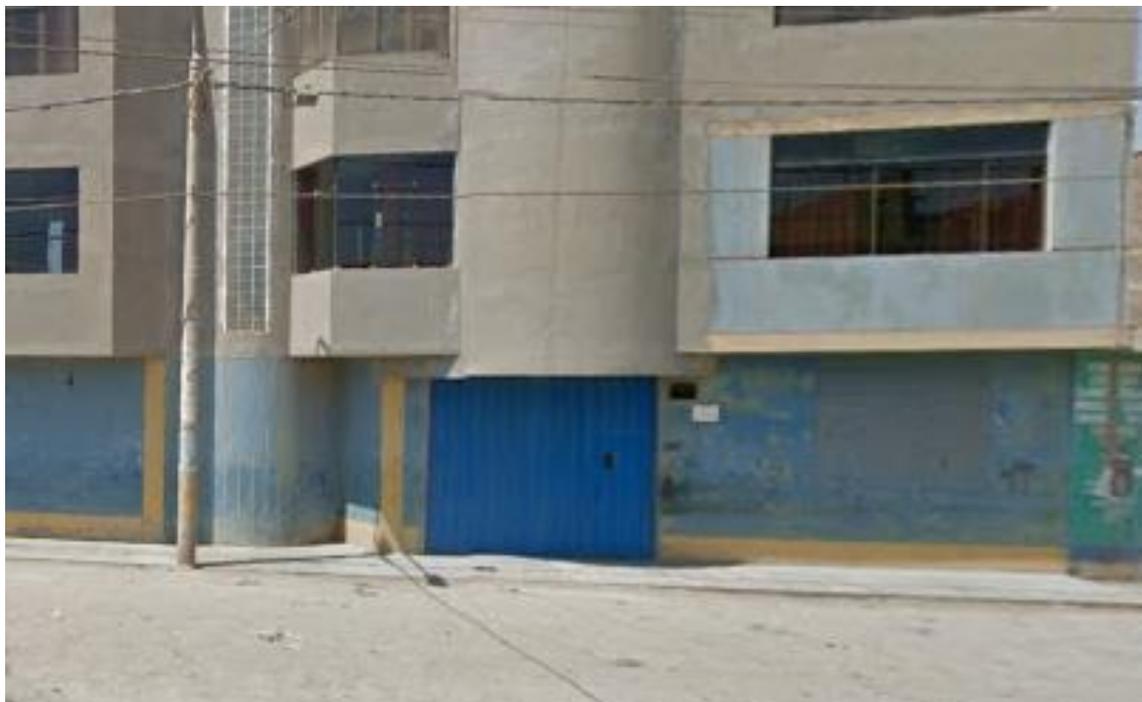
1982



1992

Redes de proximidad / Nodos de concentración de actividades

2013



2023



**Anexo 6: Base de Datos Geo Lacta**

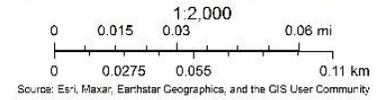
### Lotización 2013

### GEO LLAQTA



May 21, 2023

- Lotes
- Green: Band\_2
- Habilitaciones
- Blue: Band\_3
- Red: Band\_1
- DISTRITOS



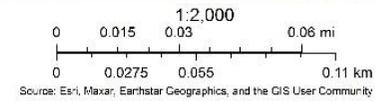
### Ingresos 2013

### GEO LLAQTA



May 21, 2023

- Ingresos
- Comercios
- Manzanas
- Habilitaciones
- Red: Band\_1
- Green: Band\_2
- Blue: Band\_3
- DISTRITOS



©2019  
INFORMACION REFERENCIAL @2019

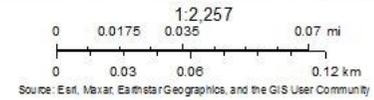
### Construcciones por pisos 2013

#### GEO LLAQTA



May 19, 2023

- |         |         |                |               |
|---------|---------|----------------|---------------|
| Piso 06 | Piso 03 | Lotes          | Green: Band_2 |
| Piso 05 | Piso 02 | Habilitaciones | Blue: Band_3  |
| Piso 04 | Piso 01 | Red: Band_1    | DISTRITOS     |



COFOPI  
INFORMACION REFERENCIAL ©2019

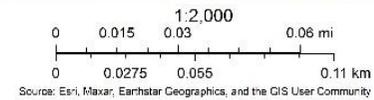
# Usos agregados 2013

## GEO LLAQTA



May 21, 2023

- Comercios
- Red: Band\_1
- DISTRITOS
- Lotes
- Green: Band\_2
- Blue: Band\_3
- Habilitaciones



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

COI-OP#  
INFORMACION REFERENCIAL @2019