



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**  
**FACULTAD DE INGENIERÍA**  
**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**"Propuesta de intervención urbano - arquitectónica patrimonial en la parroquia San Andrés, eje de la calle César Naveda en el cantón Guano (Ecuador)"**

**Trabajo de Titulación para optar al título de Arquitecto**

**Autores:**

Caiza Peña Angie Nicole

Castelo Naranjo Noelia Carole

**Tutor:**

Mgs. Arq. Julio Andrés Guerra Arango

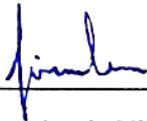
Riobamba, Ecuador. 2025

## DECLARATORIA DE AUTORÍA

Nosotras, **Caiza Peña Angie Nicole**, con cédula de ciudadanía **0604887943** y **Noelia Carole Castelo Naranjo**, con cédula de ciudadanía **0605699537** autoras del trabajo de investigación titulado: **“Propuesta de intervención urbano -arquitectónica patrimonial en la parroquia San Andrés, eje de la calle César Naveda en el cantón Guano (Ecuador)”** certificamos que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de nuestra exclusiva responsabilidad.

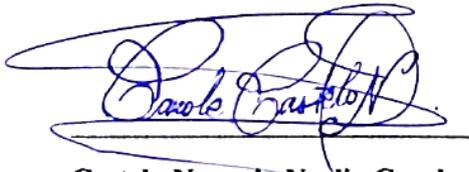
Asimismo, cedemos a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción total o parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cesionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor de la obra referida será de nuestra entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, 13 de junio de 2025.



**Caiza Peña Angie Nicole**

**C.I. 0604887943**



**Castelo Naranjo Noelia Carole**

**C.I. 0605699537**

## DICTAMEN FAVORABLE DEL PROFESOR TUTOR

Quien suscribe, Mgs. Arq. Julio Andrés Guerra Arango, catedrático adscrito a la Facultad de Ingeniería, por medio del presente documento certifico haber asesorado y revisado el desarrollo del trabajo de investigación titulado: **"PROPUESTA DE INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA PATRIMONIAL EN LA PARROQUIA SAN ANDRES, EJE DE LA CALLE CÉSAR NAVEDA EN EL CANTÓN GUANO (ECUADOR)"**, bajo la autoría de Caiza Peña Angie Nicole y Castelo Naranjo Noelia Carole; por lo que se autoriza ejecutar los trámites legales pertinentes.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, en Riobamba, a los 04 días del mes de junio de 2025.



---

Mgs. Arq. Julio Andrés Guerra Arango

**DOCENTE TUTOR**

## CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

Quienes suscribimos, catedráticos designados Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación: "Propuesta de intervención urbana arquitectónica - patrimonial en la parroquia San Andrés, eje de la calle César Naveda en el cantón Guano (Ecuador)", de autoría de Angie Nicole Caiza Peña con C.I: 0604887943 y Noelia Carole Castelo Naranjo con C.I: 0605699537 bajo la tutoría de Mgs. Arq. Julio Andrés Guerra Arango; certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Indicando que previamente se ha evaluado el trabajo de investigación y se ha escuchado la sustentación por parte de sus autoras; no teniendo nada más que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba 13 de junio de 2025.

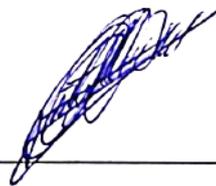
Mgs. Arq. Alejandro Becerra

**PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO**



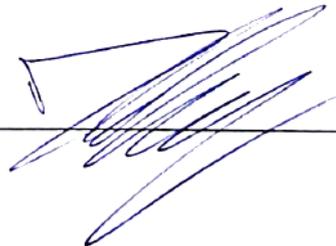
Mgs. Arq. Víctor Molina

**MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO**



Mgs. Arq. Diego Buitrago

**MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO**





# CERTIFICACIÓN

Que, **CAIZA PEÑA ANGIE NICOLE** con CC: **0604887943**, estudiante de la Carrera **ARQUITECTURA**, Facultad de **INGENIERÍA**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado **"PROPUESTA DE INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA PATRIMONIAL EN LA PARROQUIA DE SAN ANDRÉS, EJE DE LA CALLE CÉSAR NAVEDA EN EL CANTÓN GUANO (ECUADOR)"**, cumple con el **4 %**, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **COMPILATIO MAGISTER**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 02 de junio de 2025.



Firmado electrónicamente por:  
**JULIO ANDRÉS GUERRA  
ARANGO**

Validar firmamente con FirmADCC

---

Mgs. Julio Andrés Guerra Arango  
**TUTOR**



# CERTIFICACIÓN

Que, **CASTELO NARANJO NOELIA CAROLE** con CC: **0605699537**, estudiante de la Carrera **ARQUITECTURA**, Facultad de **INGENIERÍA**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado **"PROPUESTA DE INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA PATRIMONIAL EN LA PARROQUIA DE SAN ANDRÉS, EJE DE LA CALLE CÉSAR NAVEDA EN EL CANTÓN GUANO (ECUADOR)"**, cumple con el **4 %**, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **COMPILATIO MAGISTER**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 02 de junio de 2025.



Firmado electrónicamente por:  
**JULIO ANDRÉS GUERRA  
ARANGO**

Validar electrónicamente con Firma@CC

Mgs. Julio Andrés Guerra Arango  
**TUTOR**

## **DEDICATORIA**

*Con cariño y gratitud la presente investigación está dedicada a mis queridos padres que son los pilares fundamentales de mi vida. A mi padre, Patricio, por su apoyo inquebrantable y su constante aliento para superar cada obstáculo que se ha presentado en mi camino. Su ejemplo de dedicación y trabajo arduo me ha demostrado que la perseverancia conduce al éxito. A mi madre, Marisol, por su invaluable apoyo emocional y su infinita paciencia, gracias a ella, he cultivado un espíritu de superación y he aprendido a disfrutar cada paso del proceso. Anhele que la culminación de este objetivo académico y profesional les genere un profundo sentimiento de orgullo, reconociendo así el valor de su esfuerzo.*

*En última instancia, dedico a todas las personas que me han apoyado a lo largo de este camino. Su apoyo ha sido fundamental para enfrentar con éxito los retos que se presentaron.*

**Angie Caiza**

*El presente trabajo de investigación es un testimonio de mi entrega y amor por la Arquitectura y un recordatorio de que todo esfuerzo tiene su recompensa. Está dedicada a mi familia, por impulsarme en este camino a ser perseverante, por su amor y compromiso con hacer de mí una persona de bien. Mi éxito académico es un reflejo de su esfuerzo e inquebrantable cariño.*

*Así mismo, lo dedico a todas las personas especiales que han sabido caminar conmigo durante estos años de formación, que de alguna manera me han ayudado e impulsado en la carrera, indudablemente han marcado mi vida y son parte de este logro profesional y personal.*

**Carole Castelo**

## **AGRADECIMIENTO**

*Con profunda gratitud, reconozco la influencia de Dios en mi logro, su bondad me ha brindado la fortaleza y sabiduría para alcanzar este objetivo. Reconozco con gratitud la inquebrantable confianza que mis padres, Patricio y Marisol, han depositado en mí, y su esfuerzo desmedido por brindarme las oportunidades necesarias para alcanzar mis metas, lo cual constituye el legado máspreciado que podría recibir.*

*Además, agradezco a todos los docentes que han contribuido a mi formación profesional, principalmente a mi tutor de tesis, el Arq. Julio Guerra, quien, con su compromiso, paciencia y constante apoyo ha sido fundamental para la culminación de esta investigación. Finalmente, quiero expresar mi más sincera gratitud a mis amigos, quienes han hecho de mi etapa universitaria una experiencia enriquecedora y memorable.*

**Angie Caiza**

*Extiendo mi profundo agradecimiento a Dios, mi fuente inagotable de fuerza, por guiarme y darme sabiduría, paciencia y entendimiento en este camino universitario. Agradezco también a mi familia, a mi madre Lourdes y a mi hermano Johan, por ser el faro de mi vida e inculcarme los valores que hoy me rigen y que su apoyo me ha llevado a alcanzar todos mis objetivos. Agradezco al Arq. Julio Guerra por la confianza desde el momento cero, por su orientación y generosidad en su conocimiento, además de su paciencia y amable guía.*

*Finalmente, agradezco a la Universidad Nacional de Chimborazo por abrirme las puertas al conocimiento y que, como regalo invaluable, me permitió conocer personas maravillosas a quienes agradezco por darme soporte, ánimo y valor.*

**Carole Castelo**

## **ÍNDICE GENERAL**

**DECLARATORIA DE AUTORÍA.....**

**DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR.....**

**CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL.....**

**CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO.....**

**DEDICATORIA.....**

**AGRADECIMIENTO.....**

**ÍNDICE GENERAL.....**

**ÍNDICE DE TABLAS.....**

**ÍNDICE DE FIGURAS.....**

**RESUMEN.....**

**ABSTRACT.....**

**CAPÍTULO I.....17**

**INTRODUCCIÓN..... 17**

1.1. Antecedentes ..... 17

1.2. Problemática ..... 18

1.3. Justificación ..... 20

1.4. Objetivos ..... 20

1.4.1. Objetivo general ..... 20

1.4.2. Objetivos específicos ..... 20

1.5. Metodología ..... 21

**CAPÍTULO II..... 23**

**ESTADO DEL ARTE ..... 23**

2.1. Marco referencial ..... 23

2.1.1. Revitalización urbana ..... 23

2.1.2. Áreas Periurbanas ..... 24

2.1.3. Sutura urbana ..... 25

2.1.4. Selección de bienes inmuebles ..... 25

2.2. Marco Teórico..... 27

2.2.1. Espacio urbano ..... 27

2.2.2. Patrimonio inmueble ..... 32

2.3.	Marco Legal.....	41
2.3.1.	Normas para la intervención urbana.....	41
2.3.1.1.	Constitución del Ecuador 2008.....	41
2.3.1.2.	Agenda Urbana Hab. 2030 y Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) .	42
2.3.1.3.	Convención Europea del Paisaje.....	42
2.3.1.4.	Directrices Internacionales sobre la Planificación Urbana y Territorial (UN-Hábitat).....	42
2.3.1.5.	Nueva Agenda Urbana (NAU).....	42
2.3.1.6.	OMS con respecto a áreas verdes .....	43
2.3.1.7.	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.....	43
2.3.1.8.	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Chimborazo, Guano y Parroquia de San Andrés .....	43
2.3.2.	Normas en el patrimonio inmueble .....	43
2.3.2.1.	Constitución del Ecuador.....	44
2.3.2.2.	Cartas y tratados internacionales .....	44
2.3.2.3.	Leyes orgánicas.....	44
2.3.2.4.	Código Orgánico Integral Penal (COIP).....	45
2.3.2.5.	Reglamento a la Ley Orgánica de Cultura (2017) .....	45
2.3.2.6.	Ordenanza de Áreas y Bienes Patrimoniales .....	45
2.4.	Análisis de referentes.....	46
2.4.1.	Referentes urbanos .....	46
2.4.1.1.	Revitalización urbana calle José María Alemán, la Jota.....	46
2.4.1.2.	Regeneración urbana en Medellín .....	46
2.4.1.3.	Revitalización del Centro Histórico de Cuenca.....	47
2.4.1.4.	Revitalización de la pista aérea de tena, hoy parque lineal de tena .....	52
2.4.2.	Referentes arquitectónicos.....	54
2.4.2.1.	Locales Comerciales en Cavia (Argentina) .....	54
2.4.2.2.	Vivienda y espacio cultural de Monserrat (Argentina).....	55
2.4.2.3.	Casa de las camas en el aire (Ecuador).....	56
<b>CAPÍTULO III .....</b>		<b>64</b>
<b>DIAGNÓSTICO .....</b>		<b>64</b>
3.1.	Análisis macro .....	64
3.1.1.	Accesos y movilidad.....	64
3.1.2.	Hidrografía de la parroquia .....	64

3.1.3.	Riesgos .....	65
3.1.4.	Análisis ambiental .....	65
3.1.5.	Análisis socioeconómico .....	66
3.1.6.	Conclusiones.....	66
3.2.	Análisis meso .....	66
3.2.1.	Topografía .....	66
3.2.2.	Jerarquización vial.....	67
3.2.3.	Materialidad vial.....	67
3.2.4.	Sistema de alcantarillado.....	67
3.2.5.	Alumbrado público .....	67
3.2.6.	Uso de suelo .....	68
3.2.7.	Uso de suelo en planta baja .....	68
3.2.8.	Traza urbana .....	68
3.2.9.	Morfología: Parcelario.....	68
3.2.10.	Área verde.....	68
3.2.11.	Hidrografía.....	69
3.2.12.	Equipamientos .....	69
3.2.13.	Bienes patrimoniales.....	69
3.2.14.	Llenos y vacíos .....	69
3.2.15.	Altura de edificaciones .....	69
3.2.16.	Flujo vehicular .....	70
3.2.17.	Flujo peatonal .....	70
3.2.18.	Flujo peatonal - eventos.....	70
3.2.19.	Conclusiones .....	71
3.3.	Análisis micro .....	72
3.3.1.	Perfil urbano .....	72
3.3.2.	Tipología de viviendas .....	73
3.3.3.	Sistema constructivo.....	74
3.3.4.	Colorimetrías fachadas .....	74
3.3.5.	Ubicación de viviendas patrimoniales.....	74
3.3.6.	Descripción y análisis de viviendas inventariadas .....	75
3.3.7.	Análisis y selección de bienes inmuebles patrimoniales a intervenir.....	78
3.3.8.	Conclusiones.....	90

<b>CAPÍTULO IV.....</b>	<b>91</b>
<b>PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....</b>	<b>91</b>
4.1. Propuesta urbana.....	91
4.1.1. Estrategias.....	91
4.1.2. Lineamientos .....	92
4.1.3. Máster Plan .....	95
4.1.4. Intervención urbana eje César Naveda .....	98
4.2. Propuesta arquitectónica .....	100
4.2.1. Intervención arquitectónica Flia. Carrillo Carrillo - Museo .....	101
4.2.2. Intervención arquitectónica Flia. López Ávalos - Café cultural.....	107
<b>CAPÍTULO V .....</b>	<b>113</b>
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>113</b>
5.1. Conclusiones .....	113
5.1.1. Conclusiones a nivel urbano.....	113
5.1.2. Conclusiones a nivel arquitectónico .....	113
5.2. Recomendaciones .....	114

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1:</b> Ficha patológica. ....	41
<b>Tabla 2:</b> Valoración de primera vivienda de alta prioridad. ....	79
<b>Tabla 3:</b> Valoración de la segunda vivienda de alta prioridad. ....	80
<b>Tabla 4:</b> Valoración de la tercera vivienda de alta prioridad. ....	81
<b>Tabla 5:</b> Valoración de la cuarta vivienda de alta prioridad. ....	81
<b>Tabla 6:</b> Ficha de análisis de vivienda Carrillo. ....	84
<b>Tabla 7:</b> Ficha patológica vivienda Carrillo. ....	85
<b>Tabla 8:</b> Ficha de análisis de vivienda López. ....	88
<b>Tabla 9:</b> Ficha patológica de vivienda López. ....	89

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Líneas de intervención en el área periurbana y alternativas de gestión.....	24
<b>Figura 2:</b> Teorías de intervención arquitectónica.....	35
<b>Figura 3:</b> Revitalización en Cuenca.....	47
<b>Figura 4:</b> Estrategias y espacios de intervención.....	49
<b>Figura 5:</b> Parque lineal de Tena.....	52
<b>Figura 6:</b> Casa de las camas en el aire.....	57
<b>Figura 7:</b> Casa Cavia.....	60
<b>Figura 8:</b> Diagnóstico a nivel macro.....	65
<b>Figura 9:</b> Diagnóstico a nivel meso.....	71
<b>Figura 10:</b> Perfil urbano.....	73
<b>Figura 11:</b> Tipología de viviendas.....	73
<b>Figura 12:</b> Sistema constructivo.....	74
<b>Figura 13:</b> Colorimetría de fachadas.....	74
<b>Figura 14:</b> Edificaciones patrimoniales en el eje César Naveda.....	75
<b>Figura 15:</b> Casa Flia. Carrillo Carrillo.....	82
<b>Figura 16:</b> Casa Flia. López Ávalos.....	86
<b>Figura 17:</b> Estrategia de planificación.....	92
<b>Figura 18:</b> Función de la zona.....	93
<b>Figura 19:</b> Gestión del borde.....	93
<b>Figura 20:</b> Ejes estructurantes.....	95
<b>Figura 21:</b> Máster plan.....	97
<b>Figura 22:</b> Intervención en el eje César Naveda.....	99
<b>Figura 23:</b> Ruta cultural y turística.....	100
<b>Figura 24:</b> Estrategias urbanas del museo.....	101
<b>Figura 25:</b> Estrategias proyectuales del museo.....	102
<b>Figura 26:</b> Programa arquitectónico y esquema funcional - museo.....	102
<b>Figura 27:</b> Emplazamiento del museo.....	103
<b>Figura 28:</b> Planta arquitectónica - Museo.....	105
<b>Figura 29:</b> Antes y después del museo.....	105
<b>Figura 30:</b> Visualización arquitectónica del museo.....	106
<b>Figura 31:</b> Estrategias urbanas de la cafetería cultural.....	107
<b>Figura 32:</b> Estrategias proyectuales de la cafetería cultural.....	108
<b>Figura 33:</b> Programa arquitectónico y esquema funcional de la cafetería.....	108

<b>Figura 34:</b> Emplazamiento de la cafetería cultural.....	109
<b>Figura 35:</b> Planta arquitectónica de cafetería cultural.....	110
<b>Figura 36:</b> Antes y después de cafetería cultural.....	111
<b>Figura 37:</b> Visualización de la cafetería cultural.....	111

## **RESUMEN**

La propuesta de intervención urbano-arquitectónica patrimonial en la parroquia San Andrés, eje de la calle César Naveda en el cantón Guano (Ecuador) plantea un proyecto para revitalizar la parroquia rural, marcada por la fragmentación del territorio, una débil imagen urbana, el deterioro de su patrimonio construido y el estado de estancamiento en su desarrollo socioeconómico. Se plantea un plan urbano que aborda conectividad, habitabilidad y cohesión del espacio público mediante ejes estructurantes. Así mismo, se profundiza en el eje César Naveda, que es activado mediante un enfoque de uso residencial, comercial y cultural potenciando bienes inmuebles.

La investigación parte desde el análisis teórico-legal, diagnóstico urbano-arquitectónico, delimitación del eje de intervención. Además, se utilizan herramientas del ICES (BID) y criterios de evaluación del patrimonio para determinar edificaciones prioritarias. Finalmente, el diseño de un Máster Plan urbano, y propuestas arquitectónicas específicas.

El Máster Plan establece lineamientos para mejorar la infraestructura, suturar la fragmentación causada por la carretera Panamericana, promover calles activas, incorporar espacios verdes y fomentar la movilidad peatonal y la implantación de equipamientos integrados entre sí. Las estrategias proyectuales consideran criterios urbanos que potencien la inclusión, reactivación económica y cohesión social.

La propuesta arquitectónica busca conservar el valor patrimonial de la zona refuncionalizando viviendas para implementar un lenguaje visual continuo del eje, mejorar la imagen urbana, fomentar la identidad local y permanencia de los habitantes. En síntesis, la intervención integra el mejoramiento funcional - formal de la urbe y el rescate del patrimonio como eje del desarrollo territorial.

## ABSTRACT

The proposal for an urban-architectural heritage intervention in the parish of San Andrés, César Naveda Street in Guano, Ecuador, presents a project to revitalize the territory, characterized by fragmentation, a weak urban image, heritage buildings in poor condition, and stagnant socio-economic development. The urban plan addresses issues such as connectivity, livability, and the cohesion of public space through the structuring of axes. César Naveda Street is emphasized evenly, which is activated through the focus on residential, commercial, and cultural uses that boost immovables.

The research begins with a theoretical-legal analysis, an urban-architectural diagnosis, and the delimitation of the intervention axis. Besides, ICES (BID) tools and heritage assessment criteria are used to determine priority buildings. Finally, an urban Master Plan and specific architectural proposals are designed.

The Master Plan establishes guidelines for improving infrastructure, suture the fragmentation caused by the Panamerican Highway E35, promoting active streets, incorporating green spaces, encouraging pedestrian mobility, and implementing integrated equipment. Design strategies consider urban criteria that promote inclusion, economic revitalization, and social cohesion.

The architectural proposal aims to preserve the heritage value of the area by repurposing buildings to establish a continuous visual language along the axis, enhance the urban image, foster local identity, and promote the permanence of the inhabitants. In summary, the intervention integrates the functional and formal improvement of the city and the preservation of heritage as the axis of territorial development.

**KEYWORDS:** *Urban revitalization, territorial development, heritage intervention, architectural repurpose.*



Reviewed by:  
Ms.C. Ana Maldonado León  
ENGLISH PROFESSOR  
C.I.0601975980

# CAPÍTULO I

## INTRODUCCIÓN

En la actualidad, en Ecuador, las parroquias rurales son comunes que como San Andrés se encuentren en un estado de estancamiento en su desarrollo, ya que no se impulsan mejoras con planes y programas urbanos y de conservación patrimonial. Carrión y Dammert (2019) mencionan que un factor que puede ser clave es que los espacios que se encuentren deteriorados sean reactivados, dado que dan la comunidad un beneficio en su desarrollo integral, para la reactivación de los espacios la comunidad debe de ser participe, se deben de tomar acciones integrales que incluyan aspectos económicos, sociales, culturales y ambientales.

En este contexto, la parroquia de San Andrés es una de rica herencia histórica y arquitectónica, que cuenta una historia iterativa de su construcción y la historia iterativa de la arquitectura parroquial. Ávalos argumenta que el núcleo urbanizado de la parroquia no está funcionalmente integrado, ya que, a pesar de estar situado en una zona construida de valor histórico, carece de interacción dentro y entre las actividades.

Es necesario mencionar que los problemas identificados que requieran solución con la futura intervención serían varios aspectos del entorno tales funcionalidad, estética y sostenibilidad a fin de lograr la creación de espacios habitables y eficientes. Habiendo determinado el estado de estancamiento en el desarrollo de la parroquia y el estado de deterioro de los bienes patrimoniales inmuebles es posible inferir el escaso entendimiento de la importancia del conjunto urbano por parte de la población local. Por tanto, en primer lugar, es posible justificar la intervención a nivel urbano arquitectónico. Otro aspecto fundamental en relación con el desarrollo integral de la parroquia es la mejora urbana que se reflejará en la reactivación de los espacios deteriorados de San Andrés con la atención directa a la cabecera parroquial y luego la intervención de las edificaciones patrimoniales en la calle César Naveda. Estas intervenciones contribuyen a la mejora en las condiciones de vida de los usuarios de san Andrés, ya que satisfacen las necesidades dentro del mismo y fomentan el desarrollo económico, social y cultural del sector y su identidad cultural al mismo tiempo que dan a conocer su patrimonio.

### 1.1. Antecedentes

La presente investigación se desarrolla entendiendo el concepto de revitalización urbana que según el autor Rincon (2018) son intervenciones que necesariamente deben tener un análisis previo del sitio en estado degradado. Partiendo desde la intervención urbana en el Centro Histórico de Cuenca, se analizan estrategias utilizadas para este proyecto que se basan en la mejora de la imagen urbana, la utilización de vacíos urbanos para integrar nuevos proyectos que fomenten la caminabilidad y la intervención patrimonial, todos estos aspectos son componentes clave en el que además de potenciar el desarrollo territorial, incluye aspectos sociales.

La parroquia rural de San Andrés, que pertenece al cantón Guano, se localiza al norte de la provincia de Chimborazo. Según información del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), se evidencia una tendencia a la disminución en el crecimiento poblacional

durante los últimos años. Esto debido al uso de suelo mayoritariamente residencial, de acuerdo a Morcillo (2023), se denominan estos espacios como lugares dormitorio donde el automóvil es fundamental para que los habitantes se trasladen a realizar sus actividades y retornen solo a ciertas horas y de esa manera, anulan las relaciones entre personas y el entorno.

En esta investigación, es importante recalcar que la vía E35 divide la comunidad, lo que genera problemas que perjudica al desarrollo de la zona. En el 2018, Parra realiza una propuesta para recomponer el tejido urbano y ambiental por medio de un parque lineal como sutura urbana que busca solucionar la separación de dos fragmentos segregados y con la sutura, articula la ciudad por un parque lineal que une, reactiva y conecta los dos sectores.

Según el análisis del espacio vinculado a la infraestructura de movilidad de la Av. Mariscal Sucre en el barrio de San Diego de Quito, se menciona que los pasos peatonales como sutura de fragmentos no son accesibles ni inclusivos de acuerdo a Sánchez (2022).

También, el análisis de Regalado (2012), indica la dinámica productiva de la comunidad de San Andrés, la misma que presenta una dualidad: en algunas zonas predominan prácticas tradicionales de agricultura y ganadería, mientras que en otras se desarrolla un pequeño comercio enfocado en satisfacer necesidades básicas. Igualmente, la cabecera parroquial de San Andrés cuenta con una buena conectividad vial, establecida a través de rutas principales que la enlazan con importantes núcleos urbanos de la región.

En el sitio de análisis, existe una dispersión urbana, debido a que grandes predios se destinan a actividades agropecuarias. Respecto al uso de suelo resalta la presencia de bienes inmuebles patrimoniales en la cabecera parroquial, las que poseen un importante valor arquitectónico. Sin embargo, es evidente la deficiencia al momento de intervenir y mantener estas viviendas, lo cual conlleva a deteriorarse en el transcurso de los años hasta llegar a ser abandonadas.

Adicional a esto, la metodología denominada Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles sirve como una guía que se enfoca en revitalizar un sitio, mediante el análisis de distintos factores, los cuales son la infraestructura, equipamiento, movilidad, condiciones socioeconómicas y valor patrimonial de bienes inmuebles. Esta investigación posibilita desarrollar diseños adaptados a las necesidades del sitio.

## **1.2. Problemática**

Ecuador es un territorio contenedor de bienes patrimoniales con una extensa riqueza cultural y natural. Muchos de estos bienes están ubicados en cantones con parroquias rurales que, además de ser un elemento testigo de la historia y la identidad arquitectónica de Ecuador.

Las parroquias rurales atestiguan el deterioro de sus conjuntos urbanos como resultado de una serie de factores, un caso de estudio es San Andrés, perteneciente al Cantón Guano, donde a simple vista se nota el estancamiento del desarrollo urbano y la inexistencia de intervenciones de ejecución para la conservación del patrimonio.

Por lo que son estudiados como ejemplos a nivel internacional y local. Uno de ellos es el centro histórico de Santiago de María, en Usulután (El Salvador), donde, según Bermúdez et al. (2019), el deterioro del patrimonio ha llevado a la propuesta de un plan de conservación y rehabilitación mediante estrategias integrales.

Localmente, en parroquias rurales aledañas al lugar de estudio, es analizada la relación de la comunidad con la infraestructura y el mejoramiento de la imagen urbana, de acuerdo con Chávez y Vilaña (2023) en la investigación de la parroquia San Luis, Riobamba, la existencia de planes parciales urbanísticos que estén enfocados en la conservación de patrimonio en parroquias rurales es bajo o en casos nulo.

A partir de estos antecedentes, se puede constatar que en el ámbito local no existe una valoración adecuada de las viviendas patrimoniales, las cuales combinan funciones residenciales y agropecuarias. Bajo esta premisa, surge la necesidad de promover una mayor homogeneidad urbana.

En San Andrés, el uso del suelo presenta irregularidades, acompañado de una deficiente imagen urbana. Este escenario, sumado al desconocimiento del valor del conjunto arquitectónico, ha provocado el deterioro y progresivo abandono de las edificaciones patrimoniales, afectando a su vez a toda la localidad. Esta situación ha generado un ambiente de decadencia, a pesar de que San Andrés es un punto de paso frecuente para quienes transitan entre Riobamba y Quito o entre Riobamba y Guano, limitándose su rol a un espacio de estancia breve.

Por otro lado, la actual cabecera parroquial no funciona para la población ya que la mayoría de actividades deben realizarla en las ciudades cercanas, es por eso que no es un funcional para un adecuado desarrollo urbano integral de la parroquia.

Para la ejecución de la investigación se ha escogido la parroquia San Andrés, con el énfasis la Cabecera Parroquial, este está dividido por la carretera Panamericana, la dinámica urbana de la parroquia cabecera es alta.

En esta área, encontramos un número considerable de casas patrimoniales, y como señala el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador, (2023) la parroquia cuenta con un total de 108 casas de interés patrimonial cultural.

Para abordar el problema con la intervención arquitectónica dentro del contexto del área patrimonial, se considera el eje de la calle César Naveda en Cabecera Parroquial porque es paralelo a la carretera principal y cumple con las condiciones necesarias ya que hay 34 casas de interés patrimonial cultural y 16 casas registradas.

Es imperativo llevar a cabo esta investigación porque no ha habido un estudio previo enfocado en abordar los problemas urbanos descritos, así como en coser la frontera creada por la carretera panamericana en la zona, mientras se busca estimular el crecimiento urbano de la parroquia.

Además, existe la necesidad de una acción inmediata en relación con las casas patrimoniales destinada a actualizar el catastro para mejorar el mapeo, de modo que sea

posible crear nuevas propuestas que aprovechen mejor las fortalezas, oportunidades y vulnerabilidades de la comunidad local que podría fomentar el desarrollo de San Andrés.

### **1.3. Justificación**

El presente trabajo busca realizar una propuesta con diversos enfoques, urbano-arquitectónico patrimonial, en la cabecera parroquial de San Andrés en el eje C. Naveda con la finalidad de mitigar la fragmentación urbana dispuesta, mejorar el espacio público y la cohesión social del sitio, permitiendo el desarrollo urbano sin segregación de fragmentos.

En la actualidad, existe un evidente deterioro del conjunto de la cabecera parroquial, que, conjunto a la degradación social, ocasiona que la estabilidad integral de la zona sea afectada, así como su crecimiento.

La calle Naveda, es contenedor de 16 bienes inmuebles que se reflejan en el inventario del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, así como de 34 viviendas de interés patrimonial. Es así como este aspecto se toma como una potencialidad para revitalizar áreas infrautilizadas y de esta manera, reforzar la identidad del sitio.

Por medio de la propuesta, se tomarán en cuenta los aspectos fundamentales del sector tomando en cuenta su patrimonio que debe ser conservado. De esta manera, también se estudian viviendas inventariadas para analizar sus patologías, proponer un nuevo uso comercial, social o cultural. La intención es devolverle el valor arquitectónico al conjunto para densificarlo y mitigar el abandono progresivo, promoviendo su potencialización.

### **1.4. Objetivos**

#### **1.4.1. Objetivo general**

Proponer un proyecto de intervención urbano-arquitectónica patrimonial en San Andrés, cantón Guano (Ecuador) para impulsar el desarrollo de la zona mediante la aplicación de estrategias de diseño urbanas y arquitectónicas.

#### **1.4.2. Objetivos específicos**

- Establecer una base teórica y legal mediante la revisión bibliográfica y por medio del análisis de referentes de intervención urbana arquitectónica, para determinar estrategias que promuevan el desarrollo del lugar de estudio.

- Diagnosticar el estado actual de la zona mediante la identificación de problemáticas y potencialidades encontradas en el eje de la calle César Naveda, y determinar casos de estudio de viviendas patrimoniales a intervenir.

- Establecer una propuesta de intervención urbana mediante la generación de un Máster plan, que otorgue soluciones a los problemas diagnosticados con énfasis en la mejora del espacio público y la sutura de la Cabecera Parroquial dada por la carretera Panamericana.

- Proponer una intervención arquitectónica en dos viviendas patrimoniales, para potenciar la identidad y desarrollo socio - económico de la parroquia, que responda a las necesidades actuales de los habitantes.

## 1.5. Metodología

El proyecto se desarrollará en diversas etapas. La primera fase consistirá en el análisis bibliográfico con un enfoque cualitativo que incluyen procesos exploratorios y analíticos, requieren observación, recopilación de información, análisis, evaluación e interpretación de referentes. Para ello, se llevará a cabo una revisión de bibliografía especializada que proporcione un marco teórico y legal, seguido de un análisis de casos de intervenciones urbanas y arquitectónicas patrimoniales para definir las estrategias más adecuadas.

El diagnóstico urbano comprende la siguiente fase de la investigación, el estudio a diversas escalas y enfoques empieza desde el nivel macro que comprende toda la parroquia con el análisis de su relación con su contexto, sociodemografía, y características naturales y geográficas. Posteriormente el nivel meso delimita la cabecera parroquial donde se estudian componentes urbanos como la traza, llenos y vacíos, uso de suelo, infraestructura y otros aspectos sociales.

Una vez identificados las potencialidades y problemáticas, parte la tercera fase. Este análisis es clave para determinar el análisis del eje de estudio, que comprende la relación de la C. Naveda con su entorno, así como la identificación de viviendas patrimoniales con potencial para aportar al mejoramiento urbano. Todo este estudio, se realizará aplicando métodos cualitativos que incluyen la observación, inducción, uso de herramientas digitales y tecnológicas, y el levantamiento urbano – arquitectónico.

Para la elección del eje de estudio, se observa que la calle albergue características capaces de activar y revitalizar el territorio con el enfoque patrimonial. Con este contexto, se analiza qué calle incluye la mayor parte de edificaciones inventariadas para aplicar estrategias urbanas que las una entre sí y en cuanto a imagen de ciudad, crear continuidad en la zona.

Seguido al análisis del eje, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) propone la metodología ICES, Iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles, para puntuar edificaciones patrimoniales y comprender la relación con su contexto. También, según los autores Mayordomo y Hermosilla (2020), un bien patrimonial se evalúa según el inventario, vínculo con equipamientos, posibilidad a ampliación para un espacio urbano, estado de conservación, valor cultural histórico, accesibilidad, visibilidad.

Tras la selección de viviendas, se llevará a cabo un examen exhaustivo de cada una. Este examen incluirá la clasificación de la propiedad, su tipo arquitectónico, una descripción completa del edificio, su sistema de construcción, las características constructivas de la elevación, la zonificación tanto paleo como neo de la propiedad, así como posibles patologías. Esto se realizará utilizando métodos cualitativos y deductivos basados en levantamientos físicos, así como las fotos necesarias y documentos de archivo.

El Máster Plan continúa en la quinta fase, en la que el diagnóstico realizado plantea los lineamientos y ejes para aplicar las estrategias obtenidas. La propuesta urbana plantea

solucionar los problemas reflejados del lugar, así como mitigar el borde dado por la vía de primer orden, E35.

Para finalizar, la última fase contiene la intervención de las edificaciones patrimoniales que se identificaron y seleccionaron previamente. Se desarrollará una propuesta que refuncionaliza la edificación, respetando el sistema constructivo que identifica la parroquia como el uso de la piedra negra, y con la adición de nueva arquitectura que funcione a favor del dinamismo urbano respondiendo necesidades y problemas de los usuarios. Esta intervención, llegará al nivel de anteproyecto con plantas arquitectónicas y otras visualizaciones arquitectónicas como levantamiento 3D y renders.

En resumen, la investigación parte de un enfoque global sobre el contexto urbano para luego adentrarse en un análisis específico del patrimonio arquitectónico. Las fases de estudio se organizan conforme a los objetivos establecidos y se detallan en cinco capítulos empezando por la exposición de preliminares, el planteo de metodología, estudio del estado del arte, diagnóstico, propuestas de intervención, finalizando con conclusiones y recomendaciones.

## CAPÍTULO II

### ESTADO DEL ARTE

#### 2.1. Marco referencial

##### 2.1.1. Revitalización urbana

La revitalización urbana es el proceso complejo de transformar y restaurar zonas deterioradas con el fin de cambiar las condiciones de vida de la población y promover el desarrollo sustentable. El proceso integra el mejoramiento de la infraestructura, la promoción de actividades económicas y culturales, intervención en la conservación del patrimonio en riesgo, entre otros.

Un territorio se relaciona continuamente con procesos que deben analizarse. De acuerdo con Rincón (2018), estos procesos son parte de documentación gubernamental previamente establecida que se ejecutan de una manera escasa y ahorrativa, que, en muchas ocasiones, en vez de aportar al desarrollo, ayuda a que puntos específicos de un lugar se vuelquen a un proceso de deterioro, incrementando espacios vacíos y abandonados.

Las intervenciones urbanas suelen surgir después de un análisis exhaustivo del área de estudio que se encuentra en un proceso de degradación, en ciertos casos, incluyen el deterioro y abandono de bienes inmuebles por parte de los habitantes, lo cual da paso a un proceso de estancamiento en el desarrollo del territorio.

Aunado a ello, cabe mencionar que las áreas ubicadas en el centro de una urbe son activas y versátiles entre zonas deterioradas y zonas mejoradas; y este contraste se vuelve un reto para transformar un lugar de manera ininterrumpida y efectiva por lo que es necesario analizar las estrategias más adecuadas para aplicarlas. El impulso y la potencialización son el inicio de una intervención urbana enfocada en la revitalización (Gausa, 2009).

El estudio de la transformación de varios lugares refleja la revitalización urbana como proceso para mejorar un territorio. Se puede mencionar como un ejemplo que parte desde el abandono al Tri Ball, Madrid (Figura 12), donde se propone una intervención urbana arquitectónica.

También, se analiza la intervención del C.H de Cuenca (Ecuador) donde se toma en cuenta el patrimonio inmueble como parte de la mejora de infraestructura (Figura 13). Se aplican una serie de procesos en el eje Padre Aguirre que cosen puntos importantes entre ellos y con espacios verdes, dando como resultado dinamizar el entorno. (Ellis et al., 2016)

Entonces, se puede mencionar que la potencialización de puntos clave del sitio previamente identificados son clave para un proceso de revitalización urbana, que, en su ejecución, transforma espacios subutilizados en lugares funcionales, inclusivos, culturales y dinámicos.

Finalmente, siguiendo estas dinámicas, se entiende a la revitalización urbana como una intervención que impulsa la transformación positiva de diversas áreas urbanas incluyendo aspectos como la complementariedad entre equipamientos, espacios públicos, recuperación de patrimonio arquitectónico, reactivación de comercios y otros elementos

urbanos sin dejar de lado el aspecto sociocultural. Conocer estos lineamientos es esencial para enmarcar adecuadamente el estudio y proporcionar una base sólida para el desarrollo del presente trabajo.

### 2.1.2. Áreas Periurbanas

Las áreas periurbanas se caracterizan por ser espacios en constante evolución, producto de la expansión de las ciudades hacia zonas rurales previamente existentes, como áreas naturales o tierras agrícolas circundantes.

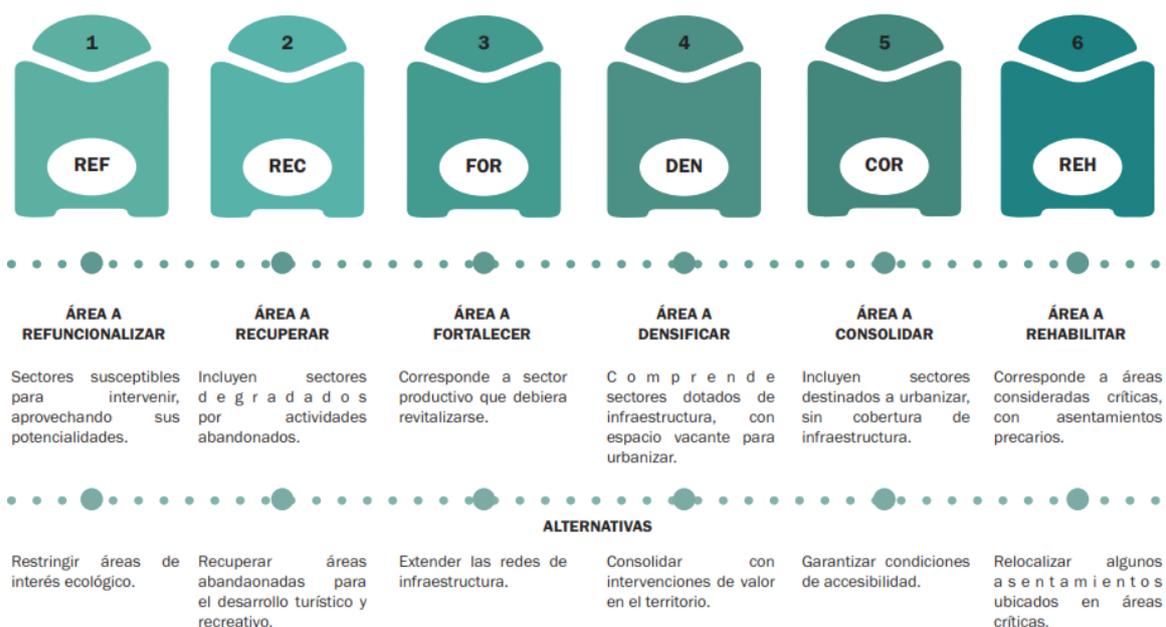
Un ejemplo representativo de este fenómeno es la expansión de la ciudad de Riobamba hacia la cabecera parroquial de San Andrés, donde la periferia de la ciudad se integra gradualmente con territorios rurales, creando así un área periurbana con características particulares.

Ávila (2019) define a la periurbanidad como el proceso que reduce el área rural que está cercano a la ciudad por un crecimiento horizontal extendido. Sin embargo, este límite puede combinarse entre el área urbana y rural de una manera equilibrada e integrada según otros autores como Burbano et al. (2019).

En relación con la gestión de la periurbanidad, la Figura 11 detalla la propuesta de Zulaica y Ferraro (2011) que expone ejes para intervenir sistemas urbanos y según los desafíos de estas áreas aplicar una metodología organizada.

Es así, como se detalla a la periurbanidad a la conexión del área urbana con áreas rurales, donde el límite de cada una se combina, interactuando en un solo espacio combinado. Presentan retos como la segmentación, infraestructura faltante, baja compactación urbana, disgregación social, entre otros, que influyen directamente en el desarrollo territorial urbano.

**Figura 1:** Líneas de intervención en el área periurbana y alternativas de gestión.



*Nota.* Elaboración propia.

### **2.1.3. Sutura urbana**

La parroquia San Andrés muestra una fragmentación en el centro de su Cabecera Parroquial debido a la presencia de una vía de gran escala. Para resolver este problema, es importante entender el significado de la palabra “suturar” que, según lo definido por Parra (2018), es vincular dos o más áreas para ser reactivadas con procesos que fortalezcan sus conexiones con el área circundante.

Al principio, se entiende que las carreteras son importantes para la movilidad y el desarrollo regional porque sirven como ejes fundamentales para las actividades sociales y económicas entre varias regiones. Sin embargo, su construcción y el predominio del tráfico vehicular pueden generar efectos adversos, fragmentando el territorio y dificultando la conexión de las comunidades que dependen de estos desplazamientos, lo cual afecta el desarrollo integral del área dividida como es el caso de la parroquia San Andrés.

En las vías de gran tamaño, la circulación vehicular es rápida y la infraestructura necesaria para unir los fragmentos suele ser insuficiente o inexistente. En ciertas ciudades, como Quito, se ha intentado paliar esta fragmentación con soluciones como puentes peatonales tradicionales, pasos a desnivel o túneles. Y, aunque estas alternativas satisfacen parcialmente la necesidad de comunicación, muchas veces resultan inadecuadas, generando puntos de inseguridad y vulnerabilidad, además de no ser inclusivas.

De esta manera, impulsar el desarrollo igualitario de todos los fragmentos de un territorio e incluir actividades que contribuyan a la conectividad son algunas de los beneficios de la sutura urbana. Es decir, es una estrategia puntual que elimina fronteras de un lugar y lo integra armónicamente con su contexto.

Entonces, se dispone el concepto de sutura urbana como un proceso que no solo ayuda a superar las limitaciones físicas del espacio, sino que también crea un espacio público diferenciado, favoreciendo la interacción social entre los habitantes y su entorno, manteniendo un equilibrio armónico (Sánchez, 2022).

### **2.1.4. Selección de bienes inmuebles**

Los autores Ellis et al. (2016) mencionan la aplicación de la metodología ICES, del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) que es una herramienta clave para calificar proyectos de infraestructura e identificar oportunidades del lugar.

De esa manera, en el C.H. de Cuenca (Ecuador), se aplica dicha metodología en la aplicación del proyecto Cuenca Red de Espacios Dinámicos que es un proyecto enfocado en la revitalización de esta área.

Esta propuesta de intervención comienza con un análisis zonal dentro de su contexto geográfico y urbano, sus dimensiones sociales y económicas, movilidad, así como su patrimonio inmueble para elaborar un diagnóstico preliminar que permita definir estrategias de intervención que atiendan y resuelvan problemas y necesidades concretas.

Las estrategias integran la promoción de espacios activos que sirvan como catalizadores de la interacción social, bienestar físico y recreación de los residentes; la planificación urbana inclusiva que conserve la identidad histórica del lugar pero que integre

elementos contemporáneos y funcionales, moldeando un espacio urbano atractivo para ser visitado por turistas y disfrutado por los locales; la acción ciudadana donde se garantice el cumplimiento de las decisiones comunitarias; y, por último, la mezcla de diferentes funciones urbanas, tales como usos comerciales, actividades culturales, e incentivos para la vida económica.

Así, el diagnóstico urbano determina espacios públicos y áreas con valor cultural, así como el lenguaje arquitectónico de la zona en cuanto a materialidad, sistema constructivo y tipología de edificaciones, además de identificar vacíos urbanos que podrían utilizarse para aportar a la ciudad, menorando el índice de espacios infrautilizados y abandonados.

Adicionalmente, la viabilidad de gestión es un aspecto fundamental para seleccionar zonas que potencien el desarrollo urbano. Esto se debe a que, en la fase de ejecución, sea posible asegurar su aplicación eficiente. Este análisis de viabilidad toma en cuenta características morfológicas urbanas, de las manzanas y a nivel arquitectónico, su ubicación, y la titularidad de los predios.

Finalmente, se priorizan aquellos espacios que cuenten con las condiciones óptimas para el desarrollo de proyectos estratégicos, basándose en un estudio exhaustivo del sitio, la consulta del plan de movilidad vigente, la participación ciudadana, la disponibilidad de terrenos apropiados, el interés tanto del sector público como privado, y la visibilidad del proyecto, lo que garantiza que se logre un impacto positivo en la comunidad.

De acuerdo con lo que menciona Ellis et al. (2016), la metodología ICES establece criterios para evaluación y selección de bienes inmuebles patrimoniales dentro de un sistema de valoración del 0 al 100, considerando potencial urbano y arquitectónico, además de la viabilidad de gestión. La puntuación 0 corresponde a una urgencia mínima y la máxima 100 indica prioridad máxima.

- **VIABILIDAD:** Se definen los criterios relevantes para la viabilidad del proyecto. Para que una intervención sea viable, se debe tener en cuenta la propiedad y el uso actual de la construcción.
- **PROPIEDAD:** Los inmuebles de dominio público poseen el atributo de mejorados, aunque son más difíciles en su administración. Se valora un solo propietario pues simplifica la administración del proyecto.
- **USO:** Se da relevancia a las edificaciones en abandono o en contrario, aquellas que pueden servir a la comunidad. Por otro lado, se presta menor atención a los inmuebles que ya están en uso.
- **POTENCIAL:** La relación de los bienes inmuebles con su contexto, así como las características arquitectónicas son filtros necesarios para seleccionar edificaciones que representen oportunidades para el mejoramiento urbano de la cabecera parroquial de San Andrés. Estas características mencionadas, incluyen:
- **UBICACIÓN (IMPLANTACIÓN):** Un aspecto clave para favorecer la integración del bien con su contexto, es la ubicación. Para favorecer la activación de la zona, tienen prioridad aquellas que puedan complementar equipamientos urbanos cercanos.

CONDICIÓN DE MANZANA: Tendrán prioridad aquellas edificaciones implantadas en manzanas con densidad media a alta. Además, es necesario contar con espacios vacíos que permitan una futura expansión del área de intervención. Las edificaciones que no posean valor patrimonial limitan el potencial de desarrollo del sitio, lo que a su vez puede disminuir el interés de inversión, y el atractivo para posibles nuevos habitantes, negocios o proyectos.

- MORFOLOGÍA: Las superficies de los terrenos deben ser adecuadas para el diseño de espacios habitables. Además, cuando la accesibilidad al sitio es óptima, se observa una correlación positiva entre el nivel de ingresos de los habitantes y la capacidad para aprovechar el potencial de la edificación.

Asimismo, la forma regular dispuesta en las viviendas permite la adición de espacios complementarios y una ubicación esquinera tiene mayor potencial en cuanto a accesibilidad y relación con el contexto. Es así como la ponderación está dividida en dos aspectos principales con diversos criterios con variables fundamentales a calificar.

## **2.2. Marco Teórico**

### **2.2.1. Espacio urbano**

Históricamente, la ciudad ha sido representada como una comunidad de flujos, servicios y relaciones, en la que el espacio público juega un papel clave al facilitar los intercambios y la cohesión social. De esta forma, la ciudad en su totalidad debe ser entendida como un espacio público multifuncional, capaz de albergar y crear relaciones tanto entre las personas como entre los elementos urbanos. Además, estos elementos han sido diseñados para satisfacer diversas necesidades, adaptándose a las distintas formas de vida de los habitantes (Borja, 2003).

El espacio urbano es un elemento fundamental en la urbe, incluye aspectos territoriales y su relación con las características inherentes de la ciudad. Es fundamental entender la ciudad con respecto a la vida urbana desarrollada en ella. (Arteaga, 2017)

Adicionalmente, es necesario mencionar que el espacio urbano da lugar a interrelaciones de aspecto social, que comprenden desplazamientos, recreación e interacción. De acuerdo con Díaz et al., (2021) las actividades pueden ser necesarias o voluntarias. Las necesarias se relacionan a espacios cercanos a instituciones mientras que las voluntarias, comprenden áreas como los espacios verdes.

De este modo, el espacio urbano es definido como un lugar para el desarrollo de actividades y dinámicas que dan vida a la urbe, es un elemento esencial de ciudad y es fundamental para fortalecer relaciones interpersonales entre habitantes.

#### **2.2.1.1. Espacio urbano patrimonial**

Como indican Díaz et al. (2021), el espacio urbano patrimonial posee un valor cultural y un relevante valor para la humanidad, y por ello está sometido a regulaciones. Estas áreas o espacios cumplen la doble función de ser ecosistemas donde se producen interacciones vivenciales sociales con intervención de personas y elementos que son en esencia patrióticos a la identidad y la historia de un área geográfica particular. Aparte de ser

espacios donde se interactúa la vida cotidiana de forma dinámica, son importantes en el marco de la ciudad en la que se asientan.

También, un espacio urbano patrimonial es un lugar que encierra aspectos socioculturales e institucionales propios del territorio en el que se encuentra. Su imagen generalmente está definida por su funcionalidad y se constituye como un punto de cohesión comunitaria. Los conjuntos urbanos patrimoniales presentan en su mayoría un tejido urbano característico y cuentan con equipamientos representativos, como plazas, templos, teatros, y edificios de gobierno, que actúan como centros culturales y recreativos del lugar (Gutiérrez y López, 2022).

De este modo, se expone a los espacios urbanos patrimoniales como lugares que contienen aptitud de identidad y cultura de la zona, juegan un papel clave en el movimiento y el desarrollo del área, siendo vitales para la interacción diaria de la comunidad y deben ser regulados en su intervención.

#### **2.2.1.2. Borde urbano**

Los elementos urbanos que fragmentan y no permiten la continuidad en un espacio se denominan bordes urbanos, esta separación no se centra únicamente en una barrera física, sino que implica limitaciones y segregaciones en el desarrollo integral de un territorio. Según Julio (2023), crea desigualdades en la conectividad y cohesión social, es por ello que requieren intervenciones para mitigar esta frontera.

Jacobs (1961) utiliza el concepto de “fronteras urbanas” para referirse a los bordes que ejercen una influencia activa sobre la ciudad. Un espacio puede romperse con elementos naturales, pero también por elementos como líneas de tren o vías de transporte terrestre que además de no presentar espacios de cruce seguro y representar un riesgo para los habitantes, dividen el espacio. De esta manera, se exponen los bordes urbanos como elementos que tienen la capacidad de dividir y aislar fragmentos y, en consecuencia, generan otras limitaciones que pueden ser sociológicos hasta económicos.

#### **2.2.1.3. Calle activa**

En elemento más básico para el desarrollo de una ciudad es la calle. Hoy en día, fomentar la caminabilidad y disminuir el uso del vehículo es un reto para el desarrollo sostenible de una ciudad. Es así, como la implementación de calles activas representa una estrategia clave.

Para priorizar al peatón en una ciudad, las calles activas toman un papel fundamental. De esta manera se busca menorar los factores que limitan la movilidad peatonal como el deterioro de la imagen urbana, el exceso de infraestructura destinada a vehículos con respecto a aceras activas. De acuerdo con Guevara (2022), otros factores incluyen “largas distancias entre destinos, la escasa conectividad en los trayectos y las deficientes condiciones físicas del espacio público”.

Es así como, según el autor Hurtado (2016), actuar puntualmente en espacios poco frecuentados y revitalizarlos para darles dinamismo social es crucial para mejorar la calidad

de vida de los habitantes de la urbe. Se aplican estrategias basadas en crear espacios que permitan múltiples actividades como aceras amplias, reducir la inseguridad peatonal con respecto a los vehículos además de considerar en las calles la inclusividad en cruces e intersecciones. Finalmente, siguiendo el enfoque de Hurtado, los espacios que se disponen entre las fachadas deben ser acogedores y agradables de manera que reúna e invite al usuario a visitar y utilizar dichas áreas.

#### **2.2.1.4. Espacios verdes**

En una urbe, las áreas verdes son elementos fundamentales para el impulso de la imagen urbana conjunto a la mejora de calidad de vida de quienes la habitan. De acuerdo con lo dispuesto por la Organización Mundial de la Salud OMS (2016), estos espacios atenúan las consecuencias negativas del acelerado crecimiento de las ciudades, fomentando la salud y el bienestar de la población. Es establecido que las ciudades deberían tener entre 10-15 metros cuadrados de áreas verdes por habitante.

Es importante mencionar que los espacios verdes adquieren una gran relevancia en la ciudad, ya que deben formar parte integral de la planificación urbana debido a su gran importancia para los residentes. El diseño urbano, impulsado por la presencia de vegetación, fomenta la caminabilidad de las personas, lo que a su vez reduce la dependencia de los vehículos privados, mejorando la calidad ambiental del entorno urbano (Gutiérrez y López, 2022).

Llomparte y Casares (2023) indican que la presencia de áreas verdes también determina disparidades en el territorio, en algunas zonas urbanas y rurales, la falta de estos espacios se refleja en una mayor concentración de piso duro afectando aspectos de accesibilidad, proximidad y calidad de la imagen urbana.

Entonces, se concluye que los espacios verdes son esenciales dentro del entorno urbano, estos además de ser zonas recreativas que enriquecen el paisaje, sino también por su capacidad para mejorar la calidad del aire y servir como lugares de interacción social.

#### **2.2.1.5. Agricultura como verde urbano**

Los espacios verdes en las zonas urbanas forman parte de la estructura y la calidad de vida de una ciudad, sin embargo, en las áreas rurales, la agricultura juega un papel clave en el sustento de los habitantes, por lo que es posible considerar esta actividad como una extensión natural de los espacios verdes urbanos.

Con esa premisa, la agricultura urbana hace referencia a los sistemas de producción de alimentos situados dentro o cerca de las ciudades. Es un modelo agroalimentario que integra la producción rural, periurbana y urbana, mejorando la sostenibilidad y resiliencia de las ciudades mientras fortalece la identidad local. También crea oportunidades económicas para todos los actores en la cadena de suministro, reduciendo la dependencia de alimentos importados y fomentando la relación entre áreas rurales y urbanas (Carranza et al., 2021).

En muchas ciudades, la distribución del acceso a áreas verdes está espacialmente limitada e inequitativa, donde algunos barrios están sobrerrepresentados mientras que áreas

super vulnerables están severamente restringidas. Una vez identificado este problema, la agricultura urbana constituye una alternativa para aumentar la cantidad y disponibilidad de espacios verdes. Además de su función como actividad económica local, sirven para el esparcimiento, la mejora del entorno urbano, la educación ambiental y la enseñanza de la jardinería, ofreciendo beneficios que los parques convencionales no suelen contemplar. De este modo, se convierten en lugares de encuentro que fortalecen los lazos comunitarios (Contesse et al., 2018).

Adicionalmente, la agricultura urbana también amplía los espacios verdes de una ciudad, donde los propios habitantes juegan un papel activo en su mantenimiento, lo que otorga un valor propio. Sin embargo, aunque es importante, no debe ser vista como el único tipo de espacio verde, ya que tiene características particulares, pero no reemplaza a los parques, plazas, caminos y, en ocasiones, humedales.

Así, se concluye que la agricultura urbana son una extensión de las áreas verdes de una ciudad con un valor distinto ya que no reemplaza parques tradicionales, pero igual de importantes. Cuando dichos parques y plazas tienen un índice bajo en el territorio, enfatizando barrios vulnerables y desfavorecidos, la agricultura urbana es una opción para enriquecer a la población de áreas verdes.

#### **2.2.1.6. Ciudad dormitorio**

En el pasado, las ciudades dormitorio se concebían como áreas habitadas principalmente por personas de bajos recursos económicos, con una vida económica limitada y cuyos ingresos dependían de una ciudad cercana (Gelmi & Flores, 2007). En la actualidad, “barrios dormitorio” denota la zona periférica que es fundamentalmente de residencia, donde hay escaso comercio, escasos espacios públicos y un notable déficit de servicios.

Estos espacios tienden a surgir como áreas sub-urbanizadas que carecen de servicios por fallas en la planificación urbana, lo que da lugar a suburbios monopropósito que empeoran la calidad de vida y aumentan la dependencia del automóvil. Las ciudades dormitorio solo satisfacen parcialmente los criterios rurales-urbanos, por la ausencia de servicios y la lejanía de los grandes centros estos contribuyen a la creación de comunidades aisladas y fragmentadas (Vittorino, 2023).

Además, algunas parroquias rurales tienen similitudes a los barrios dormitorio que están caracterizados por un bajo dinamismo social durante el día que influye directamente en la falta de sentido de pertenencia en los habitantes. Es así, que el anterior autor menciona que el incremento de espacios públicos accesibles que se integren entre sí amortigua y menora los efectos negativos de las ciudades dormitorio, fomentando la interrelación de la ciudad con las personas.

Generalmente, quienes habitan barrios dormitorio disponen 30 minutos o más para realizar sus actividades laborales o estudiantiles dependiendo así del uso del vehículo motorizado, ya sea privado o público. (Morcillo, 2023)

Con esa premisa, un barrio o ciudad dormitorio se caracteriza por la actividad de los habitantes se resumen en descansar, desplazándose a ciudades cercanas a laborar y satisfacer

sus necesidades. Las interrelaciones sociales minoran notablemente, así como el vínculo con su entorno, de manera que se crea un sentimiento de desarraigo en los residentes por no tener la oportunidad de establecer vínculos sólidos con su comunidad.

#### **2.2.1.7. Niveles de intervención urbana**

Se realiza un análisis conceptual de los términos relacionados con la transformación urbana, con el fin de establecer diferencias claras entre los distintos enfoques. Aunque suelen emplearse de forma intercambiable en los debates urbanísticos, cada uno hace referencia a estrategias con alcances, escalas de intervención, niveles de transformación del espacio urbano y enfoques socio-territoriales distintos. Por lo tanto, es esencial aclarar sus características específicas para una adecuada aplicación en el contexto de la planificación y gestión urbana.

**REGENERACIÓN:** La regeneración urbana “implica la rehabilitación de áreas urbanas consolidadas en el centro de la ciudad, utilizándose como un medio para revertir procesos de deterioro económico, demográfico y social” (ONU, 2016).

De esta forma, Paquette (2020) indica que el ejecutar planes a nivel urbano transforma el estado actual del territorio enfatizando el mejoramiento de infraestructuras y en la reutilización de espacios infrautilizados. Mediante estas intervenciones, la imagen urbana, así como la funcionalidad mejora notablemente, además de replantear la configuración y uso existente para adecuarse a dinámicas y necesidades actuales.

**RENOVACIÓN URBANA:** Este tipo de intervención busca la compactación de una ciudad. Mediante la aplicación de una planificación estratégica, este proceso urbano mejora aspectos territoriales como sociales, incluyendo la generación de empleo y consecuentemente el desarrollo urbano.

De acuerdo con Aguayo (2016), la renovación incluye la modificación de áreas con uso de suelo industrial, así como la densificación de otros espacios del sector. Es así, como la renovación urbana tiene un enfoque integral que inciden tanto a aspectos físicos del territorio como infraestructura, espacio público, edificaciones; y también a aspectos intangibles, como la identidad, la cohesión social y la percepción colectiva del entorno.

Valle et al., (2020) habla desde una perspectiva urbanística acerca de la renovación urbana, quienes explican que se trata de una planificación destinada a mejorar la morfología y darle equilibrio a las relaciones entre el territorio con la sociedad que lo habita.

De esta forma, una estrategia de remodelación urbana se fundamenta en la medida en que estas disfunciones desiguales pueden ser contrarrestadas por una mayor habitabilidad, la cual a su vez refuerza el capital social, la dignidad residencial y el apego comunitario. Además, el impacto no se estima solamente por transformaciones en la estructura socio-demográfica, sino también por cambios en los niveles subjetivos del bienestar, la inclusión y la autoestima vecinal.

**REHABILITACIÓN:** La rehabilitación urbana abarca procesos tanto sociales como económicos, además de diversos procedimientos constructivos y acciones sobre el entorno

urbano. Su objetivo es consolidar en una sola política y plan un conjunto de acciones que impacten de manera global sobre el territorio.

Los proyectos de rehabilitación urbana en áreas deterioradas mantienen las características urbanas del territorio, entonces, el objetivo es que, tras la intervención, el carácter de la zona rehabilitada no se vea considerablemente modificado (Juaristi & Aguado, 2015).

**REVITALIZACIÓN URBANA:** Este proceso presenta mayor escala y es más complejo en el diseño y la intervención integral del espacio, incorpora estrategias urbanas que se ajustan de manera específica a las dinámicas del entorno construido.

Así, la arquitectura no se percibe como un elemento aislado a la ciudad, sino que se analiza integrado al tejido urbano a través de una visión integral de la ciudad con sostenibilidad, cohesión social, funcionalidad del espacio (Prieto, 2021).

Según Gutiérrez y López (2022), la revitalización mejora y fortalece un territorio considerando aspectos físicos, económicos, sociales y ambientales.

**REESTRUCTURACIÓN / REPARCELACIÓN:** Bartón et al., (2013) indica que la reparcelación se trata de la transformación de la configuración preexistente de un territorio. Este proceso está interrelacionado con la actividad económica del área y se concentra principalmente en espacios que reciben nuevos habitantes debido a la demanda de suelo a precios bajos, generalmente están rodeados o alcanzados por zonas rurales, una necesario la aplicación de una intervención urbanística.

Según la ONU (2016), es crucial que las estrategias se adapten a las particularidades del territorio, prestando especial atención a las áreas vulnerables y a las actividades que ya se desarrollan en la zona. La reparcelación ayuda en los procesos de regeneración urbana, particularmente al buscar regular y controlar asentamientos existentes de carácter informal.

#### **2.2.1.8. Espacio arquitectónico patrimonial**

A continuación, se analizan edificaciones con valor patrimonial, evaluando su influencia en el desarrollo de un territorio, su transformación funcional a lo largo del tiempo y las diversas teorías y enfoques para su intervención.

#### **2.2.2. Patrimonio inmueble**

El patrimonio se clasifica como Natural o Cultural. Dentro de la categoría cultural se subdivide en intangible y tangible. Este último también se puede dividir en mueble e inmueble. Así, el término patrimonio inmueble incluye sitios arqueológicos, conjuntos arquitectónicos y edificios.

Según el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2020), “patrimonio cultural inmueble” se refiere a aquellos bienes que, por su naturaleza física, no pueden ser movidos o desprendidos de su estructura principal. Por otro lado, Panadero (2021) describe el patrimonio arquitectónico como edificios que tienen un valor significativo por una variedad de razones, tales como construcciones representativas, hogares históricos o estatuas conmemorativas.

Este tipo de patrimonio atrae a visitantes de todo el mundo debido a su importancia cultural y turística. Esto, a su vez, genera ingresos económicos y beneficia el desarrollo de las comunidades locales. Asimismo, cumple una función vital en la protección de la cultura. La protección y conservación de estos activos intangibles requiere de su catalogación para su tutela.

La catalogación de los bienes culturales, de acuerdo con la metodología definida por el INPC, se divide en tres fases: registro, inventario y catalogación. Según lo afirmado por el INPC en 2018, la primera etapa consiste en la identificación y registro de los activos tangibles que incluye la localización y la creación de formularios de registro.

Evaluar su estado de conservación. La segunda fase conlleva a la realización de un inventario detallado de los inmuebles registrados, que incluye una la evaluación las características. Por último, la fase de referencia consiste en documentar de forma sistemática y cuidadosa toda la información recogida durante el proceso.

### **2.2.2.1. Impacto en el progreso local**

La viabilidad del patrimonio sirve para el desarrollo social y económico de un territorio tomando en cuenta su disponibilidad y correcta valorización. este patrimonio determina el valor intrínseco y el potencial de estos activos en el futuro. La activación de estos recursos patrimoniales es crítica no solo para el desarrollo económico local, sino para el progreso de una identidad comunitaria.

Sáez (2007) señala que el turismo patrimonial ha sido “espectacular y muy notable en algunos de sus elementos”, especialmente en cuanto al turismo relacionado con el patrimonio cultural tangible. La popularidad en los países desarrollados se ha disparado debido al interés creciente en el campo del arte, la cultura y los activos patrimoniales en general. Esta relación entre patrimonio y turismo no es nueva, ya que siempre ha sido un factor importante en la motivación de los destinos y los viajes.

Prats (1997) argumenta que la activación del patrimonio cultural está motivada principalmente por razones económicas y turísticas y esto ha desplazado su función original como un elemento que cohesiona la identidad colectiva. Así, la explotación del patrimonio con fines turísticos necesita considerar tres puntos clave:

Collin (2008) menciona que los centros históricos de las ciudades en algún momento fueron considerados una carga para las ciudades, con espacio público descuidado, edificios en ruinas entre otros. El patrimonio a lo largo de los siglos se ha considerado un consuelo e incluso una amenaza. Sin embargo, hoy en día, existe un amplio consenso entre todos los estados miembros sobre la asociación extraordinariamente estrecha del patrimonio y el desarrollo socioeconómico. Resultado de ello, puede ver que, en lugar de las ruinas o el área problemática, ahora hay espacios amigables y vibrantes donde se puede sociabilizar. Así, el área se revitaliza y recupera su atractivo para los turistas, tanto internacionales como nacionales, además de para los residentes locales. Esto, a su vez, ayuda en el desarrollo socioeconómico de la región.

Hoy en día, evaluar los activos de un patrimonio cultural deja ver su valor social y, al mismo tiempo, su costo. Este proceso inicial, conocido como recuperación, consiste en rescate y revalorización de un bien existente, lo cual es vital para generar la conciencia necesaria sobre la capitalización y el aprovechamiento de estos bienes dentro de un territorio. A través de esto, se valoran como recursos importantísimos para el desarrollo de la parroquia.

A pesar de ello, dicha intervención es igualmente relevante sin importar el uso que se proclame dar al bien en el futuro, dado que las alternativas de utilización de ese patrimonio son en gran medida determinadas por la manera en que se lleve a cabo la intervención.

#### **2.2.2.2. Uso mixto en el contexto histórico**

Hoy en día, el uso mixto del suelo se considera una estrategia para el desarrollo de ciudades más habitables. Las ciudades que siguen este enfoque cosechan múltiples beneficios, tales como el fomento de la vitalidad económica, la integración socio–comunicacional, y mejoras en la movilidad.

Para Amorelli y Bacigalupi (2016), las obras de infraestructura de uso mixto surgen como una respuesta a la necesidad de optimizar el aprovechamiento del suelo urbano, en el intento de concentrar la mayor cantidad de actividades posibles en un espacio geográfico limitado. La integración o superposición de distintos usos y actividades y su coexistencia en un solo espacio urbano es, definitivamente, su forma más peculiar.

Herndon (2011) señala la necesidad de revitalizar los núcleos históricos a partir de la mezcla funcional en edificios como un problema histórico. Esto incluye la conservación y restauración de las edificaciones tradicionales a escala peatonal, más la edificación de nodos comerciales accesibles.

El autor enfatiza la importancia de promover una mezcla equilibrada de usos, dando prioridad a la vivienda, para hacer que la circulación peatonal sea segura y atractiva. Además, enfatiza la mejora de la calidad del aire al incentivar caminar, reducir viajes en vehículo y complementar la reducción con estructuras de estacionamiento.

El área de análisis en esta investigación enfrenta varios retos, siendo uno de los más destacados la falta de intervención en viviendas patrimoniales. Al abordar este problema, el enfoque zonal de revitalización dentro de un marco histórico dado del uso del suelo de la región complementa el avance hacia espacios más habitables, inclusivos y resilientes.

Se enfatizan los factores de cuidado tales como: la relación de balance propuesta entre asentamientos residenciales y servicios comerciales y de negocios, cultura, educación, recreación como un servicio cívico y público; el movimiento accesible de personas con discapacidades y una diversa gama de habilidades físicas; la integración social e interacción con personas de varias regiones geográficas y diversas facetas de la ciudadanía; y la necesidad de un marco legal apropiado en la conservación de lugares patrimoniales también merece atención.

### 2.2.2.3. Teorías de intervención

En el caso de las teorías de intervención en la restauración de bienes del patrimonio cultural, pueden definirse como un conjunto de principios orientadores que informan la práctica profesional. Al igual que todo lo demás en la vida, estas teorías han ido cambiando a lo largo del tiempo, adaptándose a los diversos desafíos que surgen en la conservación de edificios, monumentos y objetos históricos a lo largo de los años.

Fiorentino (2021) estudia varias teorías de restauración describiendo interpretación de autores significativos y discutiendo su influencia en la intervención en los inmuebles a lo largo de los años.

En el caso de la presente investigación, el marco de la intervención en viviendas patrimoniales puede encontrarse en la moderna teoría de restauración de Camillo Boito. En general, la teoría mantiene un acercamiento a la conservación activa de los inmuebles; y puede cambiar su uso, modificarlo o reconfigurarlo, siempre y cuando no se pierda su valor histórico.

**Figura 2:** Teorías de intervención arquitectónica.



**Nota.** Autoría propia tomando elementos de Fiorentino (2021)

La investigación, tiene como prioridad detectar las intervenciones en viviendas patrimoniales y la manera en que se abordan desde la perspectiva de los teóricos, adoptando ideas para intervenir en los inmuebles. Estas teorías fomentan la reutilización de propiedades con alteraciones mínimas a su esencia histórica. Para alcanzar este objetivo, se evita la creación de elementos pseudohistóricos, manteniendo una clara separación entre los componentes originales y las adiciones.

### 2.2.2.4. Niveles de intervención

Los edificios catalogados como patrimonio son estéticamente y culturalmente valiosos, lo que los hace únicos y les otorga una posición única y privilegiada. Sin embargo, como todo lo demás, estas estructuras enfrentan la amenaza existencial del tiempo. Por consiguiente, la “intervención” se convierte en el punto focal al que debemos dirigirnos si el

deseo es proteger este legado arquitectónico y garantizar que perdure para las próximas generaciones.

Cualquier intervención reduce progresivamente el significado y el valor patrimonial del espacio, convirtiéndolo en una mera concha que queda sin vida, y así desnaturaliza el relato cultural que la estructura intenta encerrar. Con este fin, se han definido diferentes niveles de intervención, cada uno con objetivos y alcances específicos.

A continuación, se presenta un resumen de los niveles de intervención para propiedades inmobiliarias patrimoniales:

**CONSERVACIÓN:** La conservación de edificaciones se define como el conjunto de acciones que buscan proteger integral y funcionalmente un edificio a lo largo de su vida. Este aspecto pone de relieve que la Carta de Cracovia (2000) articuló la preservación del patrimonio cultural dentro de una serie de políticas racionales de gestión del patrimonio, tales como: gestión ambiental, mantenimiento, restauración, recuperación y rehabilitación.

A su vez, Alama et al. (2023) señala que la conservación de un patrimonio cultural exige acciones sistemáticas y programadas para evitar su deterioro y supervisar el cuidado de sus componentes arquitectónicos.

Estas actividades se llevan a cabo conservando intactos los atributos físicos, estéticos y constructivos del objeto, con la finalidad de garantizar su existencia en el tiempo, así como su transmisión a las futuras generaciones.

**RECUPERACIÓN:** La recuperación se enfoca en rehabilitar los procesos de propiedad dejados o bienes que han sido activos, sumidos primero para detenerse en un declive funcional y restablecer un modo de funcionamiento en la actividad habitual.

De acuerdo con el GAD Municipal de Riobamba (2019), se otorgará autorización para cualquier tipo de restauración de propiedades donde los cambios que se presentaban eran reversibles, o con apéndices no originales. Estas obras son sumadas a las viviendas de reconstrucción en los niveles que el equipamiento ha sido destruido.

En este proceso, la intervención también implica la revalorización de un bien cultural, lo que permite dar nueva vida a estos inmuebles históricos. Mediante su reutilización, se busca que estas edificaciones puedan satisfacer las necesidades contemporáneas, manteniendo su valor histórico y cultural.

**RESTAURACIÓN:** Esta intervención se relaciona con la conservación del patrimonio. Según Alama et al., la restauración tiene como objetivo devolver a las partes dañadas de un inmueble su estado original, utilizando documentación y pruebas científicas verificables.

Según el ICOMOS (1965), la restauración es una intervención excepcional que tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento, siempre respetando su esencia original y basándose en documentación histórica precisa y confiable.

De esta manera, el proceso de restauración busca restaurar la unidad formal de la edificación, respetando su historicidad y evitando la creación de falsos históricos.

Rehabilitación: Es posible lograr la conservación deseada sin comprometer aún más la arquitectura histórica tomando medidas rehabilitadoras. El Reglamento de Arquitectura y Construcción GAD Municipal de la Ciudad de Riobamba describe el enfoque de rehabilitación en el Libro IV en relación con las obras situadas en zonas históricas. Las regulaciones estipulan que, con cada nuevo desarrollo, la modernización que el edificio debe ser concurrente con la remodelación de su disposición espacial y forma volumétrica para que el edificio retenga sus contornos originales. Por ejemplo, las alturas de los pisos deben ser preservadas y las fachadas solo pueden utilizar materiales originales.

Una rehabilitación se define como acciones sistemáticas destinadas a restaurar la imagen del monumento arquitectónico junto con normalizar su condición estructural y funcional al contrarrestar intervenciones desbalanceadas realizadas en la estructura. Esto se aplica también a todos los espacios, tanto construidos como abiertos. En algunos casos, es necesario extraer algunos componentes que se han añadido después de su forma original y que pueden ser contrarios a la originalidad del edificio.

Refuncionalización: La refuncionalización o reconversión funcional en un espacio o sistema es un proceso que va muy por encima de la simple alteración de estos. Implica un cambio total en el funcionamiento de estos espacios y sistemas, para permitir una nueva función. No se reorganiza el espacio solamente, sino que también debe sufrir una reorganización tecnológica y otros elementos que son decisivos respecto al funcionamiento y características del espacio o sistema.

Alama et al nos mencionan que la reconversión funcional de un edificio comprende la reutilización adaptativa de un valor patrimonial mediante un programa de actividades derivadas de un cambio total o parcial, manteniendo la integridad de su/s valor/es patrimonial/es. La compatibilidad de los cambios tipológicos debe estudiarse *a priori* porque es fundamental para lograr este tipo de cambios.

La refuncionalización tiene como objetivo la preservación de los valores arquitectónicos o históricos de un sistema que ha sido superado por la obsolescencia, o de un espacio que puede ser mejor utilizado.

Liberación: Liberación es una forma de intervención que tiene como objetivo la supresión de elementos adiciones que no son de valor histórico, cultural o arquitectónico a un bien patrimonial. Esta intervención tiene como objetivo restaurar la autenticidad del activo al eliminar adiciones posteriores que obstaculizan su percepción o preservación artística.

Como señaló Corral (2023), la acción liberadora realiza un tipo de acción eliminativa que elimina modificaciones recientes, alteraciones externas profundas y adiciones que vuelven el objeto irreconocible. El objetivo es eliminar las capas de historia que envuelven la verdadera forma del objeto para permitir una mejor preservación, comprensión histórica y protección en años posteriores. Esta intervención mejora la apreciación del patrimonio y

la preservación de sus valores culturales, mejorando así la comprensión de la historia y las distorsiones ahistóricas que pueden haber ocurrido a lo largo del tiempo.

**Consolidación:** La consolidación, en la conservación de bienes patrimoniales, se refiere a la recuperación de la resistencia y el equilibrio en estructuras que han sufrido o están en proceso de una pérdida de estabilidad. Corral (2023) menciona que la consolidación, además de frenar el avance de deterioros, mejora las propiedades de estabilidad estructural intervencionista que aseguran la perdurabilidad de la edificación. Esta obra es realizada con respeto a la autenticidad del inmueble, con técnicas y materiales que, aunque compatibles con los originales, son mínimamente invasivos.

Corral (2023) señala que, por obra de las escalas y límites sutiles de la intervención, la diligencia mostrada generará efectos positivos al historial de restauración de dicho bien. Su enfoque es reparar el deterioro que ya existe y así prevenir un daño mayor, proporcionando equilibrio a sus partes arquitectónicas. Con esta decisión, resguarda el bienestar de la propiedad sin poner en riesgo su valor histórico, estético y social.

Dentro del marco de la casa patrimonial, esta modalidad de intervención se conjunta con otras, como la recuperación y la reutilización. La recuperación se preocupa por lo vivido en estructuras olvidadas y en algunas ocasiones, lastimadas. Por otro lado, la reutilización se centra en conservar y preservar un área definida, adaptándola parcialmente a través de una integración holística parcial, asegurando su utilidad futura.

Los enfoques combinados en estos niveles de intervención aseguran que no solo se preserve la propiedad protegida, sino que también permanezca multifuncional y relevante para la sociedad contemporánea, manteniendo su antigüedad y características originales.

#### **2.2.2.5. Patologías**

Las patologías constructivas se refieren a los errores o daños resultantes de los procesos emprendidos que afectan una o varias partes de un edificio. Tal daño puede volverse evidente inmediatamente después de que se complete un edificio o después de que haya pasado un largo período de tiempo.

La palabra patología proviene de las palabras griegas pathos (sufrimiento) y logia (estudio); por lo tanto, se refiere al estudio de las enfermedades. En construcción, significa analizar los daños en las estructuras para determinar las posibles causas y proporcionar medidas correctivas adecuadas.

Las patologías constructivas se pueden clasificar en diferentes grupos dependiendo del tipo de daños observados:

**Lesiones físicas:** Como señala Elguero en 2004, el daño físico a un edificio puede ocurrir como resultado de condiciones climáticas como la humedad, la suciedad y la erosión.

- **Humedad:** abarca la filtración de agua a través de la cubierta, el ascenso capilar de agua desde el suelo, las fugas y las tuberías rotas.

- Suciedad: la acumulación de suciedad puede atribuirse al uso de materiales porosos en las fachadas de los edificios porque estos materiales tienen la capacidad de absorber y retener partículas contaminantes del entorno circundante.

- Erosión: Desgaste progresivo de la superficie debido a la acción constante de factores atmosféricos externos.

Lesiones químicas: De acuerdo con el libro *Patologías Elementales* de Elguero, estos daños ocurren debido a la exposición de materiales a sustancias que son corrosivas, las cuales pueden generar varios efectos, tales como:

- Eflorescencia: Este fenómeno ocurre debido a la acumulación de sales solubles en los elementos constructivos a través del paso de agua, lo que provoca la aparición de manchas blancas o el desprendimiento de la capa superficial.

- Oxidación: Cuando la superficie metálica se expone simultáneamente a la humedad y al oxígeno, se generan efectos que afectan de manera considerable la integridad estructural del material.

Lesiones biológicas: Son aquellas que se originan por el contacto con organismos vivos, como animales, plantas u hongos.

- Animales: Estos organismos encuentran en las estructuras un ambiente propicio para su desarrollo. Un claro ejemplo son los roedores, que pueden causar daños considerables tanto en la estructura como en las instalaciones del edificio.

- Insectos: Los agentes actúan de manera directa, como ocurre con insectos y ácaros, que perforan los materiales para establecerse en ellos.

- Plantas: La aparición de vegetación invasora que crece en las fisuras y el desarrollo descontrolado de algas debido a la humedad excesiva.

- Hongos: Se encuentran en el polvo y la tierra, y, además, se desarrollan en lugares que ofrecen condiciones adecuadas de aire, temperatura y humedad.

Lesiones mecánicas: Según Basset (2021), las lesiones mecánicas suceden al material, debido a que la compresión, tracción e inclusive, cambios dimensionales rebasan su capacidad de resistencia. Esto produce tensiones en el material, que, bajo ciertas condiciones, desembocan en la separación o deformación permanente del material.

- Fisura: Provocada por cambios en la temperatura, la cual se traduce en expansiones y contracciones de los materiales.

- Grieta: Provocada por movimientos constantes o esporádicos del terreno, hundimientos irregulares o cargas mayores a las anticipadas.

- Desprendimientos: Causada por la infiltración de agua, lo que debilita la cohesión entre los elementos, o por la incompatibilidad entre los materiales.

- Deformaciones: Provocado por una carga estructural excesiva.

- Desplomes: Se caracterizan por la inclinación o la pérdida de la verticalidad de un muro, y ocurren debido a los empujes horizontales que afectan a los elementos verticales.

Lesiones antrópicas: Las lesiones antrópicas son las consecuencias de errores humanos durante una intervención. Según Pineda (2017), estas se pueden agrupar en cuatro tipos que surgen de errores de diseño o de ejecución.

- De proyecto: Por una elección errónea de materiales de construcción, junto con una insuficiente elección de elementos estructurales, se da una incompatibilidad de materiales y, en consecuencia, se pierde la viabilidad estructural-equilibrio y el diseño se vuelve inadecuado.

- De ejecución: Este tipo surge por el incumplimiento a los lineamientos que aparecen en los esquemas, diseños, documentos contractuales y requerimientos de nivel técnico junto con sus normas rectoras. La falta de apego a los lineamientos resulta a bocetos “definitivos” que dan lugar a obras de calidad inferior, comprometiendo su funcionalidad y seguridad.

- De material: Se producen materiales de calidad o estándares de durabilidad inadecuados debido a procesos de fabricación deficientes.

- De mantenimiento: La falta de mantenimiento preventivo y correctivo en una construcción lleva inevitablemente al deterioro progresivo. Esto resulta en una reducción de la vida útil de la edificación, creando riesgos para los usuarios.

Además de las lesiones antrópicas ya mencionadas, también hay otro tipo de daño que no debe ser ignorado:

- Grafitis: Se refiere a la modificación no autorizada de las superficies, a través de la aplicación de marcas, dibujos o escritos.

Comprender las patologías constructivas es esencial para garantizar la habitabilidad y la durabilidad de los edificios. Esto facilita la identificación de factores de riesgo, la prevención de su aparición, un diagnóstico adecuado, una intervención efectiva y la extensión de la vida útil de las construcciones.

Para alcanzar estas metas se sugiere una ficha que facilite el diagnóstico y tratamiento de las patologías (Tabla 1).

**Tabla 1: Ficha patológica.**

FICHA DE IDENTIFICACION DE PATOLOGIAS							
AUTOR:				CORREO:			
FECHA:				TELÉFONO:		N° FICHA:	
DATOS DEL PROYECTO				UBICACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:				PAÍS:			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN:				CIUDAD:			
PROPIETARIO:				COORDENADAS:			
SISTEMA CONSTRUCTIVO:				DIRECCIÓN:			
PLANO DE UBICACIÓN	UBICACIÓN EN PLANTA	ELEMENTO AFECTADO		ELEMENTO			
				SIMBOLOGÍA			
				GRADO DE LESIÓN			
				LEVE			
				MODERADO			
				SEVERO			
LESIONES DIRECTAS							
LESIONES FÍSICAS							
HUMEDAD				SUCIEDAD		EROSIÓN	
FILTRACIÓN		CONDENSACIÓN		DEPÓSITO		ATMOSFÉRICA	
CAPILARIDAD		ACCIDENTAL		LAVADO DIFERENCIAL			
LESIONES MECÁNICAS							
DEFORMACIÓN		GRIETAS			DESPRENDIMIENTO		
FLECHAS		POR CARGA			ABOMBAMIENTO		
PANDEO		DILATACIÓN			CAÍDA		
ALABEO		FISURAS			EROSIÓN Y DISGREGACIÓN		
DESPLOME		POR SOPORTE			DISGREGACIÓN		
		POR ACABADO					
LESIONES QUÍMICAS							
EFLORESCENCIA				MICROORGANISMOS			
OXIDACIÓN Y CORROSIÓN				ANIMAL			
EROSIÓN QUÍMICA				VEGETAL			
LESIONES INDIRECTAS							
SISMOS				DESLAVES			
INUNDACIÓN				VANDALISMO			
CAUSA		EFECTO		SOLUCIÓN			

*Nota.* Elaboración propia.

## 2.3. Marco Legal

### 2.3.1. Normas para la intervención urbana

Las normas que regulan el ordenamiento urbano poseen cobertura legal tanto a nivel nacional como internacional, el cual da orden y delimita estas acciones.

De manera similar, dentro de la investigación resulta clave comprender el contexto normativo utilizando la pirámide de Kelsen (Figura 26) que se tiene como referente para dar forma y sistematizar este apartado.

#### 2.3.1.1. Constitución del Ecuador 2008

La constitución del Ecuador permite que se contenga un conjunto articulado a relacionarse sobre los procedimientos y acciones en la ciudad para promover el crecimiento de la ciudad, de la sociabilidad, y de la administración justa de los bienes públicos. Algunos artículos son los siguientes: Art. 31. Este artículo resguarda el derecho de toda la persona a vivir en un entorno seguro, sano y equitativamente accesible, denominado al suelo, la infraestructura, y servicios básicos. Se centra en el derecho a la ciudad y al acceso a los espacios.

Art. 32: Establece que la salud es un derecho que debe ser garantizado por el Estado a través de políticas y acciones para asegurar el acceso universal y equitativo a los servicios de salud, incluyendo la promoción de entornos urbanos saludables.

Art. 66, numeral 27: Establece el derecho de los individuos a habitar en un entorno que goce de salud y equilibrio ecológico. Por lo tanto, es necesario implementar mecanismos de regulación y supervisión respecto al uso del suelo urbano.

### **2.3.1.2. Agenda Urbana Hab. 2030 y Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**

Los (ODS) de las Naciones Unidas proporcionan al mundo un marco orientador para responder a múltiples desafíos, incluidos problemas urbanos, ambientales, sociales y económicos. Con respecto a las intervenciones urbanas, los ODS tienen como objetivo forjar una prioridad para promover ciudades sostenibles y resilientes con estructuras sociales integradas y seguras. Esto está principalmente alineado con el Objetivo 11: hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Su objetivo central es asegurar que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, resilientes, seguros y sostenibles (ONU, 2030).

### **2.3.1.3. Convención Europea del Paisaje**

La Convención Europea del Paisaje prevé la incorporación de una dimensión paisajística en la intervención urbana y, por lo tanto, exige una planificación y gestión que mejore la calidad de vida y el bienestar de la población, asegurando su participación activa en los asuntos que les conciernen.

En sus artículos 5 y 6, el Convenio resalta la importancia de incorporar consideraciones paisajísticas en la planificación urbana y territorial. Esto implica que las intervenciones urbanas no solo deben proteger, sino también mejorar el paisaje urbano, garantizando que las políticas de ordenación del territorio incluyan la participación del público y las autoridades locales en la toma de decisiones (Convenio Europeo del Paisaje, 2000).

### **2.3.1.4. Directrices Internacionales sobre la Planificación Urbana y Territorial (UN-Habitat)**

Las Directrices Internacionales de UN-HABITAT sobre Planificación Urbana y Regional enfatizan tanto el desarrollo descentralizado en grupos como un enfoque interdisciplinario para el desarrollo urbano sostenible y equitativo, prestando atención a la protección y gestión del patrimonio cultural en las ciudades. La conservación está vinculada a la planificación urbana de manera que el patrimonio cultural pueda ser preservado y valorado en medio de las transformaciones urbanas en curso.

Se centra en la investigación para mejorar la resiliencia de las ciudades frente a desastres y otros temas contemporáneos como el cambio climático. Resalta la economía del suelo y de los recursos, promoviendo la densificación sustentable y regeneración de zonas urbanas degradadas. Condiciones para que la oferta y acceso a infraestructura y servicios urbanos básicos mejoren la calidad de vida de todos los habitantes son igualitarios. (ONU-HABITAT, 2015).

### **2.3.1.5. Nueva Agenda Urbana (NAU)**

Este documento esboza un marco legal integral para intervenciones urbanas sostenibles, enfatizando la necesidad de integración en la planificación, infraestructura y provisión de servicios holísticos, rehabilitación de áreas degradadas, resiliencia urbana,

inclusión social y participación comunitaria. También subraya la gobernanza efectiva junto con la economía urbana sostenible como determinantes para mejorar la calidad de vida de todos los residentes urbanos (UN-HABITAT, 2020).

En el capítulo 2, en el punto 2.1 de las páginas 56 a 86, se abordan los mecanismos de intervención, los cuales incluyen políticas nacionales, territoriales, legislación y normativa urbana, así como la estructura de gobernanza necesaria para llevar a cabo las intervenciones urbanas.

#### **2.3.1.6. OMS con respecto a áreas verdes**

Las áreas verdes urbanas son críticas para aliviar problemas de salud física y mental, la contaminación y el calor urbano, fomentar la cohesión social, así como la biodiversidad (Organización Mundial de la Salud, 2016).

El documento describe las características clave e indicadores de los espacios verdes y su uso, accesibilidad y relevancia para la salud en las partes 2.5 y 3 en las páginas 14-15 y 21-31 respectivamente, destacando su papel central en la calidad de vida urbana.

#### **2.3.1.7. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo**

Es una ley clave que regula el urbanismo y el ordenamiento territorial en el país. Esta ley crea definiciones, procedimientos y etapas preliminares al desarrollo de un plan y su respectiva implementación para el ordenamiento territorial y la gestión del suelo, con la finalidad de evitar un crecimiento desmedido (citado en “Ministerio de Desarrollo Urbanístico y Vivienda” de 2018).

En la subsección 5, se estudian los aspectos de la planificación relativa a los artículos 14, 27, 28, 29 y 43; en la sección 6, se aborda la gestión del suelo con énfasis en los artículos 48 y 49.

#### **2.3.1.8. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Chimborazo, Guano y Parroquia de San Andrés**

Estos dos documentos brindan una buena cantidad de información para la planificación urbana de una parroquia, permitiendo realizar una intervención que respete los requerimientos de los habitantes y fomente el desarrollo en la zona de estudio.

Los PDOT configuran una perspectiva y, a la vez, un diagnóstico de ordenamiento territorial de varios niveles sumado a algunos factores determinantes para el avance de la región, teniendo en cuenta su entorno para poder utilizar las posibilidades de progreso que hay en la provincia. Además, delinean la macro zonificación y el uso del suelo, la capacidad analítica de los servicios e infraestructuras existentes, y las políticas, programas y proyectos proporcionados, diseñados para integrarlos con la propuesta desarrollada.

#### **2.3.2. Normas en el patrimonio inmueble**

Respecto a la normativa legal aplicada a la intervención en bienes inmuebles patrimoniales está sujeta a un marco legal a nivel nacional e internacional, cuyo propósito fundamental es la salvaguardia, conservación, revalorización y transmisión de este legado cultural a las generaciones venideras.

### **2.3.2.1. Constitución del Ecuador**

La República del Ecuador, en su Constitución (2008), protege legalmente el Patrimonio Cultural del País estableciendo normativas que resguardan todo el legado cultural e histórico del país.

Conforme al artículo 379 la constitución se hace necesaria por el hecho de que el Estado defensor y garante del patrimonio cultural tangible de la nación se limita a: brindar la protección y conservación necesaria a construcciones, conjuntos urbanos, lugares arqueológicos, así como todos aquellos elementos que posean alguna significación histórica, cultural o social.

Además, el Artículo 380 establece que el Estado tiene el mandato de determinar, salvaguardar, mantener y rehabilitar cualquier propiedad cultural tangible deteriorada dentro de las fronteras del Estado.

En resumen, la Constitución ecuatoriana constituye un instrumento que protege el Patrimonio Cultural, al reconocer su relevancia para la identidad nacional y proporcionar un marco legal que garantiza su conservación.

### **2.3.2.2. Cartas y tratados internacionales**

La Carta de Cracovia (2000) es un importante documento internacional para la salvaguarda del patrimonio arquitectónico. No solo describe algunos principios generales, sino que también detalla técnicas específicas para la preservación y restauración.

Al referirse a la Carta de Venecia (1964), establece principios fundamentales que deben seguirse en la preservación de monumentos y grupos de monumentos, prestando especial atención a las relaciones históricas de causalidad de las acciones tomadas para su evaluación como bienes culturales.

La Carta de Nara (1994) propone directrices para proteger la autenticidad de los sitios patrimoniales. De ella ha surgido la Matriz de Nara (ver tabla 2), que proporciona una metodología para evaluar la autenticidad del patrimonio cultural clasificándola en una escala del 1 al 9; 1 siendo irrelevante y 9 siendo extremadamente importante.

### **2.3.2.3. Leyes orgánicas**

#### **Ley Orgánica de Cultura**

La Ley Orgánica de Cultura (2016), en su Artículo 67, establece una prohibición categórica de cualquier actividad que cause daño, total o parcial, a los bienes con valor patrimonial. En particular, en lo referente a las construcciones que forman parte del patrimonio cultural, se prioriza su conservación y restauración para garantizar su preservación histórica y cultural.

#### **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)**

Respecto al COOTAD (2024) el Artículo 54 menciona que “dentro de las funciones principales del gobierno autónomo descentralizado... está la adopción de las medidas para

la conservación, protección y valorización patrimonial arquitectónico” del galardonado municipio.

#### **2.3.2.4. Código Orgánico Integral Penal (COIP)**

Con respecto al COIP (2023), el Artículo 237 indica que una persona que cause daño, deterioro o destrucción completa o parcial de los bienes que son parte del patrimonio cultural ecuatoriano, sufrirá una pena de uno a tres años de prisión. Esta sanción también se extiende a los servidores públicos que consientan o autoricen cambios que atenten contra la integridad de los bienes culturales.

Como se menciona en el artículo antes citado, dentro del mismo código se tipifica como delito la alteración o enajenación de bienes del patrimonio cultural del Estado en el Artículo 239, estableciendo prisión de seis meses a dos años para una persona que cometa tal acto.

#### **2.3.2.5. Reglamento a la Ley Orgánica de Cultura (2017)**

El artículo 19 del Reglamento a la Ley Orgánica de Cultura (2017) establece que se centra principalmente en la conservación del patrimonio cultural a través de su gestión activa. El enfoque de esta intervención es principalmente activar la memoria social y fortalecer la identidad cultural de la nación.

De igual manera, el artículo 39 del mismo reglamento estipula que el SIPCE (Sistema de Información para la Protección del Patrimonio Cultural del Ecuador) es fundamental para la gestión y el registro del patrimonio cultural del Ecuador.

#### **2.3.2.6. Ordenanza de Áreas y Bienes Patrimoniales**

Como se estipula en el Artículo 19 de la Ordenanza de Áreas y Bienes Patrimoniales del Cantón Guano (2019), se espera formular un inventario que contenga los edificios patrimoniales ubicados dentro del cantón y este será selectivo. Este inventario se centrará en edificios particulares con una evaluación orientada a su valor patrimonial para ayudar en la toma de decisiones sobre su conservación, protección y mejora.

El artículo 26 delinea el procedimiento a seguir en la documentación y catalogación de los edificios dentro del inventario. Este inventario fue elaborado considerando, entre otros, el valor tipológico, simbólico e histórico, la importancia relativa comparativa en cuanto al estado de conservación y la relación contextual con el paisaje. Igualmente, se elabora una taxonomía para las casas con base en los siguientes criterios:

a) Protección absoluta: Se ocupa de los arquitectónicos considerados “tesoros” e indivisibles como partes del paisaje debido a su alto grado de individualidad. Por la gran riqueza de su significación cultural e histórica deben ser conservados íntegramente y en su forma original.

b) Protección parcial: Se refiere a aquellas construcciones que se pueden recuperar y se pueden realizar algunos cambios por medio de ciertas modificaciones estructurales. En este caso, se deben mantener algunas características históricas o estructurales, aunque en las zonas que sean modificables habitables se puede optar por cambios sustitutivos.

c) Catálogo de negación: Esto se clasifica así para organizaciones y espacios cuya falta total e irrestricta de cultura e historia los colocan como fuera de cualquier contexto, por lo que no reciben consideración o tratamiento distintivo. Así, tales espacios pueden ser transformados o destruidos sin restricción alguna, por no ser merecedores a la dignidad de conservación.

## **2.4. Análisis de referentes**

### **2.4.1. Referentes urbanos**

El análisis de referencia evalúa un diagnóstico estratégico con respecto a la evaluación de proyectos ejecutados dentro de un contexto urbano y su restauración, particularmente en lo que respecta a la recuperación de espacios. Estas áreas de trabajo abordan ciertos problemas particulares que surgen en un intento de mejorar la calidad de vida en aldeas y pequeños barrios.

Con esto en mente, proporcionamos un documento resumen para referencia que sintetiza la revitalización urbana al documentar tres proyectos que abordan los mismos problemas urbanos desde diferentes ángulos.

#### **2.4.1.1. Revitalización urbana calle José María Alemán, la Jota**

La transformación de la calle José María Alemán se extiende al sur de Quito, en la región más coloquialmente conocida como “La Jota”. Esta área ha sido en gran medida reformada en un centro comercial que integra varios barrios suburbanos. Aunque las áreas alrededor tenían un potencial, estaban plagadas de numerosos problemas como la falta de seguridad junto con un espacio urbano desarticulado y contaminación visual debido a los diversos estilos y alturas de los edificios de la manzana.

La propuesta de transformación plantea una revitalización integral que sustentaba una intervención urbana, sobre la infraestructura social y económica en base a un modelo de gestión equilibrado y sostenible. La seguridad y la apropiación pública mejoraron tras el aumento de la seguridad derivado del ensanche de las aceras, eliminación del tránsito vehicular en la zona y mejora de la iluminación. De igual manera se propuso el diseño de una plaza comercial para actividades informales y culturales con el objetivo de la integración social y ciudadanía más activa.

El enfoque de la intervención se centró en crear un espacio que fomentara un sentido de pertenencia y productividad para los residentes y comerciantes locales.

#### **2.4.1.2. Regeneración urbana en Medellín**

Medellín, una de las ciudades más importantes de Colombia, ha logrado destacarse por su enfoque innovador en la regeneración urbana. La intervención en Medellín se centró en varios ejes fundamentales: una planificación adecuada, la participación activa de la comunidad en la resolución de problemas barriales y la mejora de la infraestructura básica y los servicios públicos. Se implementaron proyectos de vivienda para mejorar las casas existentes y reubicar viviendas de zonas irrecuperables.

Una contribución significativa adicional es la provisión de asentamientos informales dentro de los límites de áreas urbanas, incluyendo la mitigación de riesgos geo-hidrológicos,

proporcionando un marco legal más seguro. Por ejemplo, el esquema de regeneración urbana de Medellín ha impactado no solo la infraestructura física de la ciudad, sino también aspectos sociales y económicos de manera sustancial.

Ilustran cómo la intervención urbana puede reconstruir y racionalizar los espacios en abandono y desordenados en entornos funcionales y seguros que fomenten la cohesión social, la seguridad y la identidad cultural.

#### **2.4.1.3. Revitalización del Centro Histórico de Cuenca**

Este referente ha sido seleccionado porque comparte con el caso de estudio determinados factores patrimoniales y urbanos, lo cual resulta en un apreciable valor explicativo para elaborar propuestas de intervención en una zona de carácter histórico.

Desde el punto de vista de factibilidad de abordaje, uno de los riesgos principales es localizarlos en terrenos que sean de alta complejidad para su mejora considerando la diversidad de su entorno. Desde el enfoque de la sostenibilidad en el plazo de ejecución, resulta necesario abordar terrenos que ofrezcan bastantes alternativas de control de gestión que puedan ser financiadas en el corto plazo, como los que son de dominio público o de fácil acceso por el municipio. También se deben dar condiciones en las cuales se puede acceder a espacios que tengan un valor arquitectónico y urbano relevante considerando su localización, entorno y morfología.

**Figura 3.** *Revitalización en Cuenca.*



*Nota.* (Ecosistema urbano, 2016).

Se ha considerado que en el centro histórico de Cuenca hay un aumento de la actividad comercial y de servicios, lo cual ha cambiado el uso de la vivienda hacia el hospedaje en las zonas periféricas. Además, la reducción de espacios públicos no permite actividades que no sean comercio. Derivando del análisis de la malla del centro histórico, hay vacíos y espacios vacantes en un estado de ruina que junto con edificaciones que, desde la mirada del patrimonio, poseen un valor arquitectónico negativo en su conjunto.

Desde el punto de vista de la movilidad, las obras más relevantes se centran en transformar los aparcamientos públicos en zonas de espacios públicos y de nuevos equipamientos públicos. Este modelo no prevé solamente la construcción de un tranvía, sino también la descongestión y reordenamiento del tránsito por el centro histórico.

El objetivo de la estrategia Red Cuenca es integrar diferentes obras para asegurar que se complementen en tiempo y espacio con el fin de maximizar la sinergia. Como tal, se ha diseñado un plan que abarca de 2016 a 2041, es decir, 25 años.

La finalidad del proyecto es establecer que intervenciones modernas y contemporáneas se realizarían en el centro histórico de Cuenca para atender las inquietudes socioeconómicas actuales de la población. Los objetivos generales de estas medidas son mitigar la huella de la circulación de vehículos, mejorar la interacción social y crear una red multicapa de espacios públicos de acceso libre para peatones.

### **Red de espacios dinámicos**

El proyecto se centra en la mejora del centro histórico de Cuenca, utilizando áreas urbanas y patrimoniales comparables como referencia. Uno de los desafíos más significativos ha sido definir espacios clave priorizados que puedan ser transformados estratégicamente en el corto plazo, especialmente aquellos que son fácilmente manejables/controlables.

Dada la ausencia de amplios espacios públicos, se recomienda combinar áreas descuidadas y subutilizadas con la introducción de un nuevo paradigma de movilidad. La estrategia espera fomentar la interacción entre proyectos que mejoren la cohesión social al construir una red de espacios accesibles a pie.

Designar las áreas es el primer paso hacia la implementación del proyecto. Se identificaron terrenos públicos o fácilmente comprables y, en términos de manzanas de la ciudad, se encuentran ubicados de manera óptima para mejorar la zona.

La estrategia Cuenca RED está compuesta por 4 fases que se ejecutarán entre 2016 y 2041, comenzando con la selección de los espacios, los cuales fueron elegidos a partir de sugerencias y la recopilación de información, además de compartir características comunes. El objetivo principal fue que estos espacios adquieran una identidad propia, facilitando el desarrollo de nuevas actividades en el centro histórico. El área de intervención se conecta con las zonas ya construidas, creando una complementariedad entre ellas y con los equipamientos y demás espacios públicos, arquitectónico y urbano, teniendo en cuenta factores como la morfología, ubicación y las condiciones de las manzanas.

La estrategia Cuenca RED consiste en cuatro fases que se ejecutarán entre 2016 y 2041; su primera fase gira en torno a la selección de espacios que se realizó a través de sugerencias y recolección de información, también compartiendo características comunes. El objetivo principal buscado era que estos espacios adquirieran un sentido de identidad de lugar para permitir el desarrollo de nuevas funciones en el centro histórico. El área de intervención se integra con el área construida, generando complementariedad con las instalaciones y otros espacios públicos.

### **Aspectos de la revitalización**

La revitalización del centro histórico de Cuenca se desarrolla a través de diversos enfoques:

1. Acupuntura urbana: Se propone un abordaje de debajo hacia arriba o identitario que permita el diagnóstico de áreas con problemas para el desarrollo y la recuperación de la zona mediante obras menores. La propuesta acupuntural que se sugiere en Cuenca es, en su mayor parte, una cuestión colaborativa con los actores locales cuencanos.

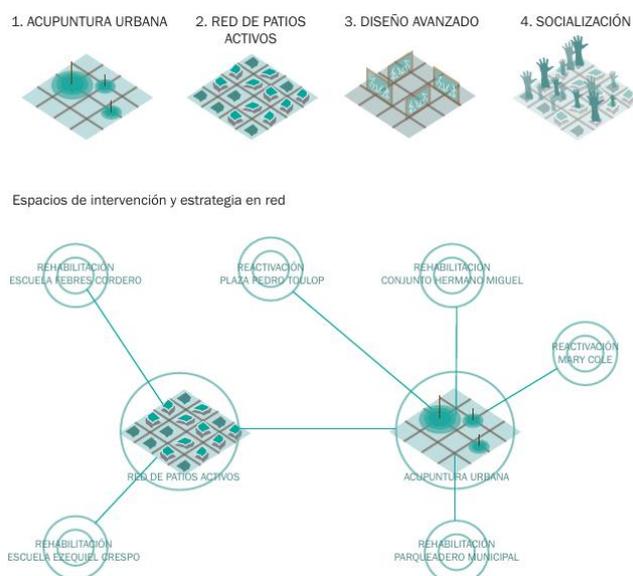
2. Patios activos: Se avanza en la transformación de una red de patios tradicionales en espacios que integren y activen la vida social no solo entre los habitantes de la ciudad sino entre ciudadanos y forasteros, modificando el corazón de las manzanas del centro histórico con el fin de revalorizar y reactivar estos espacios. Los accesos a estos espacios se definen mediante el uso de vegetación, tratamientos gráficos, colores e iluminación.

3. Guía para el rediseño: Es un documento que establecerá los principios y directrices para el diseño del espacio público en el centro histórico de Cuenca.

4. Proceso de socialización: También conocido como “lluvia de ideas colectiva”, este proceso se desarrolla paralelamente a los otros enfoques, funcionando como un espacio para escuchar las ideas, opiniones y propuestas de los ciudadanos y actores involucrados. Las actividades incluyen:

- Talleres para emprendedores y líderes comunitarios: Estos talleres están diseñados para promover la creación de vínculos entre estos grupos, ayudándolos a desarrollar una visión más integrada de la ciudad y su futuro.
- Talleres universitarios interdisciplinarios: Dirigidos a futuros profesionales, estos talleres buscan mejorar su comprensión de la ciudad, así como la interrelación entre el espacio público, la vida urbana y la cohesión social.
- Plataforma web: Todas las actividades estarán respaldadas por una plataforma participativa, amigable y accesible para todos.

**Figura 4:** Estrategias y espacios de intervención.



**Nota.** Autoría propia tomando elementos de Fiorentino (2021)

De este modo, las intervenciones inician con la identificación de cuatro espacios subutilizados que serán destinados a la construcción de nuevas edificaciones:

Se construirá un salón ciudadano que se integrará a la biblioteca municipal, ubicado en un parqueadero del municipio adyacente al Parque León. En la actual Plaza de Pedro Toulop, se desarrollará un espacio social con actividades recreativas dirigido especialmente a los jóvenes. En el proceso de revitalización del complejo Hermano Miguel, se creará un centro multifuncional para actividades académicas, recreativas y deportivas. Además, esto incluye la construcción de una casa en el árbol en el parque Mary Corile.

### **Selección de Espacios**

Durante todas las diferentes etapas del proyecto, se realizaron oportunidades a través de técnicas como el análisis técnico, la socialización, o simplemente charlando. Todos estos métodos ayudaron a seleccionar áreas clave que eran esenciales para lograr una visión transformadora a largo plazo para la ciudad, al mismo tiempo que equilibraban estrategias a corto y mediano plazo con las más sostenibles.

Las intervenciones iniciales priorizan abordar espacios accesibles al público, pero poco utilizados. Si bien la eliminación de espacios de estacionamiento para automóviles sigue siendo un tema controvertido, la evidencia - especialmente en ciudades europeas - ilustra que reducir el acceso de vehículos de motor no perjudica la actividad comercial, sino que la apoya mientras mejora la vida pública y la vitalidad urbana.

### **La preservación de la naturaleza urbana y su importancia**

En relación con el caso del centro histórico, se da un seguimiento particular a las intervenciones verdes como lo son la siembra de arboledas y el paisajismo que favorece a la flora y la biodiversidad. Esto busca recuperar la belleza natural de la ciudad, un recurso que se ha ido reduciendo con el paso de los años.

Se propone un plan de vegetación específica que asegure que todos los elementos introducidos estén debidamente distribuidos en todos los espacios alterados.

### **Actividades y patrimonio**

Es fundamental introducir diversos usos y actividades en los espacios públicos, incluyendo los núcleos de las manzanas. De este modo, el centro se transforma en un lugar ideal para vivir, al contar con los equipamientos necesarios.

En relación al patrimonio, el centro histórico es reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, por lo tanto, el equilibrio entre la conservación de su historia y el valor patrimonial debe ser positivo. Cualquier plan desarrollado debe respetar esta condición y asegurar que la zona siga siendo un área cultural e histórica. Además, proporcionar un programa cultural ayuda a atraer tanto a locales como a visitantes.

## **Economía**

El área cuenta con las características necesarias para potenciar sus comercios, como mercados de alimentos, ropa, turismo, y economía informal, entre otros. La actividad social se concentra en el centro histórico, lo que favorece el desarrollo económico en diversas escalas.

## **Escuelas públicas**

Debido a las políticas implementadas en el país, algunas instituciones públicas han sido trasladadas fuera del centro histórico, lo que ha liberado edificaciones para implementar programas híbridos. Un nuevo Hub se encuentra en proyecto en el edificio, Ezequiel Crespo, donde se crearán emprendimientos y sus estrategias. El enfoque sigue siendo el educativo, sin embargo, se amplía el rango de edad y de profesión de los asistentes.

El Febres Cordero ahora no solo se convertirá en edificio emblema, sino que pasará a ser “escuela ciudad”. Estos edificios contarán además de la escuela, con una mezcla de uso, incluyendo vivienda, residencia universitaria, locales comerciales y un espacio público en el patio de 3,000 m<sup>2</sup> entre otros. Esta intervención apunta a recuperar el uso residencial del centro histórico y contener el proceso de vaciamiento en la zona.

## **Movilidad**

En este proyecto se incorpora un sistema alternativo de movilidad. Para acometer esta obra, fue decisiva la inversión de la empresa privada y la gestión municipal, que se comprometieron a construir un nuevo orden de movilidad en el área que controle la circulación vehicular, mejore la eficiencia del sistema urbano y, en consecuencia, la calidad de la vida. Así se defiende el espacio público y se otorga la prioridad al transeúnte y al ciclista en la circulación dentro de la zona.

Igualmente, con este propósito se trata de hacer posible la recuperación económica y social del casco histórico de la ciudad.

## **Jerarquía de vías**

Al reducir la velocidad de los vehículos, se protege mejor la seguridad de un peatón. Esta medida de control se logra ampliando el espacio flexible de la carretera en consideración.

El área de movilidad incluye la circulación de vehículos, bicicletas y peatones, mientras que el espacio flexible se designa para áreas de descanso y recreación para los ciudadanos e incluye algunos elementos de la naturaleza. Estos espacios fomentan la realización de actividades públicas, como juegos urbanos, actividades de ocio y arte urbano.

Finalmente, hay, de manera tentativa, extensiones para negocios, áreas de descanso, zonas de juego y actividades temporales, todo combinado con humanos y naturaleza.

## Intersecciones

Los diferentes niveles de control de tráfico prioritario definen las intersecciones de las calles.

En las calles peatonales, el cruce se realiza en la acera; mientras que, para las calles destinadas al tráfico vehicular, el cruce se realiza a nivel del suelo dependiendo del volumen de tráfico y el número de intersecciones en el área.

## Conexión con espacios interiores

La red de calles dentro de los bloques mejora el acceso a los interiores de los bloques, así como el acceso visual a las puertas utilizando vegetación, color y luz.

De esta manera, las rutas designadas para la circulación vehicular o el estacionamiento también sirven como una ventaja para las actividades comerciales en el área al transformar las aceras en áreas de espera que fomentan actividades colusorias entre restaurantes, bares y tiendas. Estos espacios se vinculan con patios y corazones de manzana que cuentan con características paisajísticas y naturales.

Con esta estrategia, se establece un flujo dinámico entre el interior y el exterior de las edificaciones, extendiendo las actividades a la calle, o, si estas se realizaban en la vía pública, trasladándolas a los patios internos, generando un ambiente de gran dinamismo en el sector.

### 2.4.1.4.Revitalización de la pista aérea de tena, hoy parque lineal de tena

El Parque Lineal Tena acaba de transformar e innovar un área olvidada durante años, construyendo un asombroso espacio de 120,000 m<sup>2</sup>. Desarrolla el espacio donde permaneció en subutilización desde 2001 la antigua pista de aterrizaje del exalcalde Galo De La Torre hasta 2016. Ahora atiende a brindar espacios públicos accesibles que integren a la comunidad y fomenten el uso de espacios al aire libre.

**Figura 5.** *Parque lineal de Tena.*



*Nota.* (BAQ, 2020)

Según la Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito, en el año 2020 el propósito más significativo que este proyecto se había propuesto alcanzar era la recuperación y reutilización del vacío urbano al favorecer la recobración la cohesión social. Con esto, se ha logrado posicionarse como un nuevo espacio de encuentro, que permite poner en valor el patrimonio local y adaptar las obras e intervenciones a las verdaderas necesidades de la colectividad.

La creación del Parque Lineal trata de atender a la escasa disponibilidad de espacios públicos que fomenten la recreación y la expresión cultural. Frente al problema del crecimiento poblacional junto con la escasez de equipamientos verdes, este proyecto se convierte en un recurso funcional para elevar la calidad de vida de los habitantes de Tena. Al mismo tiempo, el parque logra posicionarse como un referente urbano de interés por el turismo y la integración social.

Se ha diseñado el parque como un lugar con múltiples finalidades que permita compartir y realizar diversas actividades recreativas. Su diseño incluye: un vivero, senderos, canchas deportivas, un ágora, una ciclovía, una pista de trote y zonas de recreo infantil que buscan cubrir las necesidades de diferentes grupos de edad.

El proyecto además de mejorar el paisaje urbano, impacta directamente en la calidad de vida de los ciudadanos al facilitar el acceso a espacios de recreación, cultura e interacción. El parque se convierte en un nuevo hito urbano a partir del cual se fortalece la identidad comunitaria al mismo tiempo que se hace de Tena una ciudad más atractiva.

La transformación de este entorno es testimonio de que espacios desperdiciados pueden ser considerados como herramientas para las comunidades al ser convertidos en espacios con un alto potencial. Su diseño integral y la diversidad de actividades que ofrece lo convierten en un modelo a seguir para otras ciudades que buscan mejorar sus espacios públicos.

### **Conclusiones de referentes urbanos**

Es fundamental reconocer el valor del patrimonio arquitectónico en el desarrollo del territorio, estas edificaciones son testigos de la memoria colectiva y de la identidad de una zona. Es imperativo promover su conservación, innovación y gestión para prevenir el descuido y la decadencia.

Al integrar el tejido urbano, preservamos la naturaleza y así mantenemos un equilibrio sistemático hacia el crecimiento de la ciudad. El espacio diseñado debe garantizar que, dentro de las áreas, sean posibles actividades urbanas que promuevan la interacción de los residentes con el espacio público, manteniendo así el equilibrio entre los fragmentos interconectados. Llevar a cabo proyectos de potencialización urbana estratégica que fomenten la creación de empleo, el crecimiento económico y el desarrollo urbano.

Incorporar al territorio como espacio público, áreas verdes capaces de incentivar la peatonalidad, el fomento de la movilidad alternativa al vehículo y la preservación de la agricultura urbana y en conjunto, la preservación de la biodiversidad de la zona.

Implementar proyectos urbanos que transformen espacios ya existentes, mejorando la infraestructura y reutilizando áreas obsoletas. Una intervención urbana tiene como objetivo modificar la estructura y el uso de una zona para ajustarse a las nuevas necesidades y dinámicas sociales y económicas.

Incorporar de manera activa a los residentes locales en el proceso de planificación y toma de decisiones, asegurando que las intervenciones urbanas atiendan las necesidades genuinas de la comunidad y fortalezcan el sentido de pertenencia.

#### **2.4.2. Referentes arquitectónicos**

Se desarrolla un análisis detallado de las teorías y enfoques existentes, basándose en el marco referencial y teórico previamente establecido. Una vez adquirida una comprensión profunda de la materia, se procede a identificar casos o ejemplos que posean las características necesarias para su análisis. El objetivo principal es formular estrategias de intervención que sean aplicables a las viviendas seleccionadas en el contexto de la presente investigación.

El análisis de la intervención de recuperación y refuncionalización del patrimonio incorpora una serie de enfoques estratégicos. A continuación, se presentan tres opciones para realizar un análisis más profundo de las estrategias implementadas.

##### **2.4.2.1. Locales Comerciales en Cavia (Argentina)**

Casa Cavia es un centro culinario ubicado en la zona norte de Buenos Aires. Sirve como un centro de cultura, así como el lugar principal para varios eventos significativos. Esta propiedad forma parte de un complejo que tiene valor arquitectónico y fue registrada como un sitio con designación patrimonial y un estatus de protección. Esto implica que el edificio está sujeto a un impacto conservacional y todas las obras futuras tendrán que considerar el edificio en todos los aspectos relacionados con su preservación. La casa fue construida en 1927 y era una vivienda unifamiliar propiedad del arquitecto Alejandro Christophersen.

Casa Cavia buscó encontrar un valor cultural y patrimonial para toda la zona; por lo tanto, este edificio fue comprado en 2014 con la intención de transformarlo en un centro cultural, un proyecto que fue ejecutado por un grupo de inversión. Este centro se puso en funcionamiento gracias a los esfuerzos de Kallos Turin y Mercer Seward Architects, que completaron el proyecto de rehabilitación. Para este propósito, se realizaron múltiples adaptaciones al edificio que preservaron su valor patrimonial, tales como:

- Restauración. Limpieza y restauración profunda de pisos, balcones, fachadas y ornamentos. Esta acción aseguró la conservación del valor histórico y estético de la edificación, respetando su autenticidad y preservando su legado cultural.

- **Refuncionalización:** La estructura original del edificio fue reconfigurada con esmero para incorporar un café, un restaurante, una florería, una perfumería y una editorial. Este reajuste del espacio se realizó de manera detallada, enfocándose en la funcionalidad y en la optimización del uso disponible, sin sacrificar la esencia ni la solidez de la construcción original.

- **Ampliación.** Aumentando la parte posterior del edificio se ubicó la nueva cocina y otras áreas de servicio. La nueva sección fusionó con la arquitectura anterior, manteniendo la coherencia estética de todo el conjunto.

- **Creación de un jardín.** Además, se diseñó un jardín para servir como una extensión o desbordamiento del café y el restaurante situados en la parte trasera del edificio. Además de ser un adorno, este espacio verde también proporciona aire fresco además de la propuesta cultural.

Como símbolo cultural de la ciudad de Buenos Aires, Casa Cavia ha logrado refrescar su imagen con éxito. Su contemporaneidad y respeto por el patrimonio histórico y cultural de la ciudad le han valido crítica y elogio, y ella es muy merecedora de tales reconocimientos. No hay duda de que esta renovación demuestra que preservar el legado sirve para la expansión funcional.

El proyecto se describe por lograr un rico juego de originalidad creativa y profundo respeto por el edificio existente. También es notable la recuperación de Palermo como centro cultural y gastronómico de la ciudad.

#### **2.4.2.2. Vivienda y espacio cultural de Monserrat (Argentina)**

Este edificio que se construyó en 1887 como una residencia, sufrió múltiples cambios antes de ser rehabilitado y reconfigurado en 2013. Estos cambios por falta de mantenimiento y usos diferentes al residencial, impactaron de forma negativa en gran parte a los espacios interiores y la fachada principal del edificio, minimizando su integridad estructural y su valor histórico.

El enfoque patrimonial en los elementos que aún eran identificables por el valor patrimonial del mismo, permitió al estudio de GEYA conservar la propuesta de transformación en una vivienda unitaria con fines complementarios de carácter comercial.

El espacio de arquitectura tiene dos niveles que contienen tanto espacios privados como públicos. El nivel inferior en el sector público tiene áreas comerciales, un patio y un baño. En el área privada, hay la oficina principal, una kitchenette, otro baño y un patio interior. Esto hace que la atmósfera sea acogedora y versátil. En el nivel superior, el sector público tiene áreas comerciales mientras que en el sector privado están los dormitorios. Este espacio cultural, que acoge una variedad de actividades como exposiciones, talleres, conciertos y conferencias, promueve el intercambio cultural y el disfrute de la comunidad.

- **Restauración:** Con el fin de mantener la identidad histórica del edificio, se llevó a cabo una cuidadosa restauración de los elementos ornamentales originales, que incluyó la recuperación de molduras, cornisas, balaustradas y rejas. Las piezas de la carpintería metálica se reemplazaron por otras nuevas que mantuvieron una estética coherente con el

estilo del periodo de construcción. En cuanto a la fachada, se aplicó una nueva capa de pintura replicando los colores originales del edificio, asegurando así la preservación de su valor como hito.

**Rehabilitación:** Los revoques y cielorrasos deformados fueron reparados. Se restauró dotando una credencial al objeto su obra. El parquet de la madera se hizo con materiales de buena calidad los cuales aseguran buena estética y una larga durabilidad.

Esta obra se puede resaltar como un caso ejemplar de rehabilitación y refuncionalización exitosa de un patrimonio histórico diseñado con gran maestría. La intervención realizada, además de dar protección al valor arquitectónico e histórico, lo dota de otro propósito que contribuye a la dinamización y revitalización del área donde se sitúa el edificio.

#### **2.4.2.3.Casa de las camas en el aire (Ecuador)**

Localizada en Ibarra, Ecuador, La Casa de las Camas en el Aire representa un proyecto de vivienda social ideado por el estudio de arquitectura Al Borde. Este proyecto toma como base un edificio original de finales del XIX que vivió un proceso de considerable deterioro. Mediante un proceso de restauración y reconfiguración, esta casa fue recuperada y restituida a sus nuevos inquilinos en el año 2017.

En el primer nivel de la casa, los espacios compartidos como la cocina, el comedor y el baño han sido dispuestos de modo que el uso en conjunto y el patrón de circulación de visitantes, incluyendo amigos y familiares, sea fluido. La planta alta se destina a áreas privadas y, por lo tanto, cuartos de los miembros de la familia.

•**Recuperación:** En la rehabilitación de esta vivienda, se utilizaron materiales sencillos y de origen local, reforzando los muros de tierra existentes con una nueva base. La estructura principal de las camas está formada por cerchas de eucalipto, y la cubierta fue construida con tejas de madera reciclada.

En cuanto a los acabados, se ha procurado conservar la esencia original de la construcción del siglo XIX, por lo que se han mantenido los mismos elementos que se encontraban en buen estado. Las intervenciones realizadas fueron específicas y estratégicas, centradas en reforzar la estructura de los muros de tierra, tratar las paredes, reemplazar las puertas y ventanas dañadas, y nivelar el piso con cemento.

• **Refuncionalización:** La casa está dispuesta en torno a un avanzado sistema de arcos habitables, espacios de vida donde la nueva losa de suelo está unida a las paredes de barro originales y se colocan vigas de eucalipto cada metro y medio. Se construye una cama entre cada viga, lo que da como resultado un total de tres pares de arcos. Además, el corredor exterior que anteriormente tenía habitaciones de almacenamiento fue cerrado y transformado en un porche. Esta disposición espacial mejora el espacio utilizable de la casa y aún mantiene la calidad fluida de un ambiente abierto.

La Casa de las Camas en el Aire surge como una reinterpretación de la vivienda social tradicional, adaptando su diseño arquitectónico al estilo de vida de sus moradores. En lugar de priorizar la privacidad, se valora la interacción social y el sentido de comunidad.

En este contexto, el proyecto se establece como un ejemplo de cómo la arquitectura puede ser creativa e innovadora al adaptarse a las necesidades particulares de los habitantes, contribuyendo así a mejorar su calidad de vida. Es relevante un énfasis en la reutilización de partes o materiales de una construcción que ya existían en el proceso constructivo, con usos de áreas singulares y a la vez funcionales que fueron diseñadas.

### **Referentes para el análisis**

El primer y el tercer referente estudiados son muy importantes para un análisis exhaustivo por contar con los criterios definitorios. Ambos cuentan con extensa documentación fotográfica que muestra el estado de la propiedad antes y después de la intervención, dando la posibilidad de detallar los cambios que se hicieron.

Considerando que La Casa Cavia es un hito cultural de Buenos Aires y es bien conocida por su arquitectura modernista, ejemplifica el enfoque de preservación y reutilización adaptativa en la encrucijada de conservación y renovación, añadiendo un gran valor histórico convertido en un vibrante espacio cultural multifuncional.

En “Casa de Las Camas En El Aire”, por el contrario, gozan de un reconocimiento internacional que se menciona incluso desde Paraguay y Rumania. Cabe destacar que este proyecto recibió el Segundo Premio Nacional de Rehabilitación Arquitectónica en Quito en 2018, respaldando su reconocimiento como una obra maestra en diseño de arquitectura de intervención como un “Caso de Estudio” de intervención contemporánea.

Combinadas, estas características convierten a ambos proyectos en una fuente de información valiosa, para realizar un análisis sobre las intervenciones arquitectónicas, suministrando herramientas para la conservación y adaptación de los inmuebles patrimoniales.

### **Casa de las camas en el aire**

**Figura 6.** *Casa de las camas en el aire.*



*Nota.* (Al Borde, 2018).

### **Datos generales**

Comprende un área de 318m<sup>2</sup> intervenida en el año 2017 por los arquitectos Al Borde, la edificación responde a una tipología residencial. La cantidad de usuarios son ocho entre visitantes y transitorios.

## **Descripción**

La intervención de Al Borde integra nuevos apartamentos en las paredes existentes de la casa redistribuyendo las complejidades interiores. Los apartamentos se abordan como espacios arquitectónicos de edificios de juguete. Al Borde demuestra que la rehabilitación se sitúa bien dentro de las posibilidades de intervenciones respetuosas que ofrecen soluciones habitacionales funcionales y visualmente agradables.

## **Análisis formal**

La forma, escala, proporción, simetría, ritmo y textura son características que se utilizan para el análisis de la composición de una estructura.

- **Modulación vertical de la fachada:** Las ventanas verticales cortan la línea horizontal que marca el medio del edificio, y están colocadas de tal manera que la intersecan perpendicularmente. Logran simetría, equilibrio y armonía.
- **Simetría axial de la vista principal:** Las ventanas colocadas estarán a igual distancia del eje central por lo tanto proporcionando simetría.
- **Sólido:** La textura parece fuerte dentro del estudio arquitectónico. La superficie refinada enfatiza su pulido y es simple, robusta y despojada de adornos superficiales. Además, el elemento sólido cumple funciones estructurales, mientras que los vacíos encerrados por superficies transparentes permiten el paso de luz y aire.
- **La modulación vertical en la figura 30 muestra varias ventajas en el diseño arquitectónico, tales como:**
- **Eficiencia espacial:** Asigna el espacio verticalmente dentro del edificio, creando áreas para funciones residenciales y laborales.
- **Adaptabilidad:** Proporciona personalización del espacio según los requisitos específicos de los clientes.
- **Construcción simplificada:** Permite la prefabricación de partes del edificio, lo que ayuda a reducir el tiempo y el costo de construcción.

## **Análisis estructural**

Se conservan los muros de tapial, posee un bajo impacto ambiental, tiene aislamiento acústico y térmico, además de alta durabilidad

- Para fortalecer la estructura, se instaló una nueva viga superior que une las paredes.
- Sobre esta viga, se colocaron cerchas de eucalipto cada metro y medio, formando tres pares de cerchas habitables que también funcionan como camas.
- Debido al deterioro de las tejas originales, estas fueron reutilizadas como material de relleno para los patios.

- El techo fue reconstruido con una cumbrera de vidrio reciclado que permite la entrada de luz y que el interior de la casa esté iluminado de forma natural, y las pendientes utilizan tejas ATEV-TU hechas de llantas recicladas.
- Se realizaron trabajos de rehabilitación en paredes dañadas con reparaciones y eliminando cualquier intervención destructiva.
- Se reemplazaron todas las puertas y ventanas antiguas que eran funcional y estéticamente insatisfactorias de la unidad dada por unas nuevas. Por último, se niveló el piso utilizando cemento, creando una superficie uniforme y libre de desniveles.

### **Análisis de función**

Los muros de tapial se mantienen, pero la distribución espacial se modifica. Originalmente existe la habitación, baño y pasillo, y se actualiza a cocina, bodega, baños y un recibidor. El área privada de los dormitorios se encuentra en el ático.

Zona social: Inicia desde el recibidor que actúa como un espacio de transición entre el exterior y el interior. Seguido por una sala de estar y el comedor.

Zona de servicio: Consta de cocina, baños y bodega, cada uno respetando las áreas considerables para un desarrollo adecuado de las actividades.

Zona privada: Dormitorios se disponen entre las cerchas (habitables) que también funcionan como estructura de la cubierta.

### **Intervenciones**

Nivelación del patio y eliminación de malas intervenciones.

La eliminación de estructuras y muros que delimitaban el paso y su conversión en un porche optimizaron la usabilidad, así como redujeron la claustrofobia en esa zona. Además, la eliminación de estas estructuras resultó en un aumento de la luz cenital en la región y mejoró la percepción del espacio.

Retirar la estructura de la cubierta deteriorada.

El reemplazo de la estructura del techo del cobertizo se realizó debido a su estado y peligro. Se instalaron nuevas cerchas habitables que también formaron un ático y dieron nueva forma a las áreas cubiertas utilizando llantas recicladas.

Reparar fachada y extraer las puertas y ventanas.

Las paredes fueron reparadas para que sean más fuertes y de mejor apariencia, y la fachada fue pintada de rojo. Las puertas y ventanas dañadas fueron reemplazadas por paneles de vidrio que, además de mejorar la estética, aumentan la luz natural y la sensación de amplitud en los interiores.

Sustitución de las tejas en mal estado.

En cuanto a los elementos de transmisión de luz, además de mantener la forma general, el techo dañado fue cubierto con ventanales empotrados y claraboyas, manteniendo las pendientes para un mejor drenaje; las claraboyas añadidas aumentaron la transmisión de luz a la casa.

## **Conclusiones**

**Recuperación del patrimonio:** La intervención permitió recuperar un edificio abandonado, una pieza patrimonial de finales del siglo XIX. Se conservaron los muros de tierra originales, así como sus reparaciones estructurales y la rehabilitación de las paredes. Además, se reemplazaron las ventanas, puertas y el suelo dañado, cumpliendo con la antigüedad de la construcción de la casa.

**Nueva distribución espacial:** Se diseñó un área interior para la nueva distribución que comprende un hall común en el primer piso con cocina, comedor, sala de estar y servicios higiénicos. La planta alta se dispone para brindar privacidad a cada miembro de la familia, aquí se instala el área de descanso en el aire. Entonces, la planta baja es la que aporta la interrelación con la comunidad, así como la interacción social interna.

**Materialidad y diseño:** El diseño se construye priorizando el uso de materialidad local y un sistema constructivo tradicional en tierra, madera y piedra. Se aporta la modernidad en la innovación de la disposición del área privada, pero manteniendo una disposición armoniosa del área total de la vivienda.

## **CASA CAVIA**

**Figura 7.** *Casa Cavia.*



*Nota.* (Turín, 2015).

## **Datos generales**

Comprende un área de 525m<sup>2</sup> Intervenido en el año 2015 por los arquitectos Kallos Turin, la Casa Cavia responde a una tipología comercial. Combina la estructura metálica con

elementos patrimoniales donde su cantidad y tipo de usuarios ronda de 105 personas entre visitantes y transitorios.

### **Descripción de la edificación**

La construcción data del año 1929, originalmente de uso residencial. Posterior a la intervención, su uso es dinámico y múltiple. Además, su forma contiene partes originales y otras de diseño contemporáneo que contrasta de manera armónica en el espacio.

### **Análisis formal**

La Casa Cavia muestra su fachada principal con una composición modular en dos ejes con una puerta de entrada situada a la derecha.

En la modulación del diseño, las líneas dominantes son horizontales. Las líneas verticales son impuestas por la estructura. La modulación crea orden, y, además, suma a la armonía de la forma.

### **Composición.**

- Equilibrio: Presenta una cimentación en la forma simétrica, la cual se despliega de manera ordenada.
- Proporción: Relaciona los módulos volumétricos y las aberturas con equilibrio y eficiencia.
- Jerarquía: El volumen secundario es parte del sistema volumétrico subordinado a la volumetría principal.

El orden de vacío y sólido de la fachada se dispone en orden tal que los vacíos, las aberturas y ventanas, permiten el tránsito del usuario y al mismo tiempo la entrada y salida de aire, ventilación natural, oxigenando el espacio y logrando una buena circulación directa. Así mismo, lo sólido cumple una función estructural y de compartimentación a la vez que resalta en el aspecto formal del diseño.

### **Análisis de materialidad**

- Ladrillo: Material predominante en las paredes exteriores e interiores, utilizado como mampostería, pero a su vez impermeabilidad a espacios que lo requieren.
- Piso de terrazo: Utilizado en exterior, con una base de color verde adornada con fragmentos de mármol en tonos verdes, negros y dorados, ofreciendo un acabado resistente.
- Madera: Usado en interior en el piso y carpintería. El material aporta aislamiento de temperatura y sonido además de ser duradera, estética y resistente.
- Vidrio: Material aplicado estratégicamente en vanos de manera que los espacios estén iluminados además de ofrecer la sensación de amplitud y relación con su entorno inmediato.

- Piedra: Material característico de la fachada de apariencia robusta, tiene gran resistencia y durabilidad ante agentes físicos, mecánicos y químicos.

### **Análisis funcional**

Los muros se conservan, pero la distribución original de la vivienda, que estaba orientada a un uso residencial, se adapta para dar cabida a un uso comercial.

De este modo, se incorporan varios comercios, como un café-restaurante, una florería, una perfumería, una librería y una editorial, transformando el espacio en un centro de actividad comercial y cultural.

### **Zonificación**

Toda la edificación está destinada al uso público. En la planta baja se encuentran el café-restaurante, la florería y la librería, mientras que en el primer piso se ubican la editorial y la perfumería.

El comedor es amplia área donde se ubica el mobiliario estratégicamente. Conjunto a esta zona, se vincula el espacio de servicio necesario para apoyar el comedor además de espacios de almacenamiento para el personal.

Finalmente, el área exterior es un espacio clave de la edificación, ubicado en la parte posterior que incluye el patio y la galería creando una zona de interacción social que invita al usuario a permanecer en el proyecto.

### **Conclusiones**

- Para la gestión de viviendas patrimoniales resulta clave la selección de espacios, por lo cual es necesario aplicar métodos que preserven el patrimonio de un territorio. Para esto, se da prioridad a zonas con denso valor arquitectónico histórico-patrimonial para resguardarlas e introducirles tratamientos de conservación para preservarlas en el tiempo. Además, con un uso adecuado, poder impulsar el dinamismo y mejoramiento urbano.
- La valoración del patrimonio inmueble toma un papel importante para la recuperación y el posterior desarrollo de un lugar. Este proceso permite identificar y resaltar los bienes patrimoniales, produciendo beneficios sociales, ambientales y económicos. A través de esta valoración, los procesos de despoblamiento de estas zonas son mitigados y el área se revitaliza fomentando su progreso. La evaluación utiliza una metodología que clasifica los activos, capturando además su tipo, así como todas las propiedades que caracterizan la función, condición y el estado de conservación del bien. También incluye rasgos arquitectónicos, riesgos de preservación y, por último, formula las intervenciones necesarias para la preservación.

- La intervención, como acción, mejora y desarrolla el diseño del sitio construyendo instalaciones destinadas a realzar el valor de los edificios patrimoniales dándoles uso como atracciones turísticas y culturales.
- La medida de optimizar el uso de suelo y maximizar las actividades, promueven el dinamismo y la interacción social. Adicionalmente es necesario recalcar que al priorizar el uso residencial en la cabecera contribuye a la compactación y desarrollo de los comercios locales.
- La intervención de los inmuebles patrimoniales se realiza mediante un proceso que conlleva desde el análisis de la edificación, identificando las patologías, hasta detectar el nivel de intervención que requiere, tal como la rehabilitación, restauración o refuncionalización de la obra, sin perder su valor patrimonial.
- La refuncionalización, es un proceso que aporta a la revitalización territorial con un enfoque a conservar el patrimonio. Es así como una edificación ya construida se adapta a un nuevo uso, menorando la cantidad de edificios inutilizados y respondiendo a necesidades actuales de los habitantes.

## CAPÍTULO III

### DIAGNÓSTICO

#### 3.1. Análisis macro

Objeto de estudio: Parroquia de San Andrés

Objetivo: En el diagnóstico macro, se delimitará la zona de estudio y sus accesos con el fin de identificar rutas de entrada y salida que son utilizadas por los habitantes del sector y cómo influyen en el desarrollo socioeconómico. Así mismo, se ubicarán los equipamientos que son utilizados fuera de la cabecera parroquial además de los riesgos que presenta a nivel natural.

Descripción: San Andrés, que es el enfoque del estudio, se encuentra en el Cantón Guano en la Provincia de Chimborazo en Ecuador. Como parroquia para los propósitos de este trabajo, el límite urbano del diagnóstico se establece en la parroquia de San Andrés. Esto permite estudiar más de cerca los fenómenos de planificación espacial en la zona.

Elaborando sobre las características fisiográficas de la región seleccionada de interés, el área presentada tiene 164 km<sup>2</sup> del contexto mencionado anteriormente, que incorpora el Cantón San Andrés y sus interrelaciones con la ciudad de Riobamba y Guano.

Límites de la parroquia. Norte: Provincia Tungurahua. Sur: Cantón Riobamba y Guano. Este: Parroquia San Isidro. Oeste: Provincia de Bolívar y Riobamba.

##### 3.1.1. Accesos y movilidad

Los residentes de la parroquia emplean diversos servicios de transporte, tanto públicos como privados, como cooperativas de autobuses, taxis, camionetas y vehículos particulares. Transporte público: Cooperativa San Andrés, Cooperativa el Cóndor, Compañía Virgen de Chuquipogio, Compañía Trans. Fiallos.

##### 3.1.2. Hidrografía de la parroquia

La hidrografía se presenta en varias montañas y nevados cercanos, alimentando algunas cuencas pluviales o cuerpos de agua tales como ríos.

Ríos y quebradas: San Andrés tiene varias quebradas y ríos, uno de los cuales es bastante notable por derecho propio, el río Guano, que pasa por la parroquia cabecera de San Andrés. Además, es obvio que hay ríos menores que satisfacen otras necesidades de riego.

Las aguas que sustentan los principales sistemas de riego como María Mayancela y Las Abras se encuentran en las estribaciones de Chimborazo. Los habitantes de las áreas más bajas aprovechan este recurso hídrico para actividades agrícolas y ganaderas. En las zonas altas, las lluvias suelen ser frecuentes, pero de baja intensidad.

### 3.1.3. Riesgos

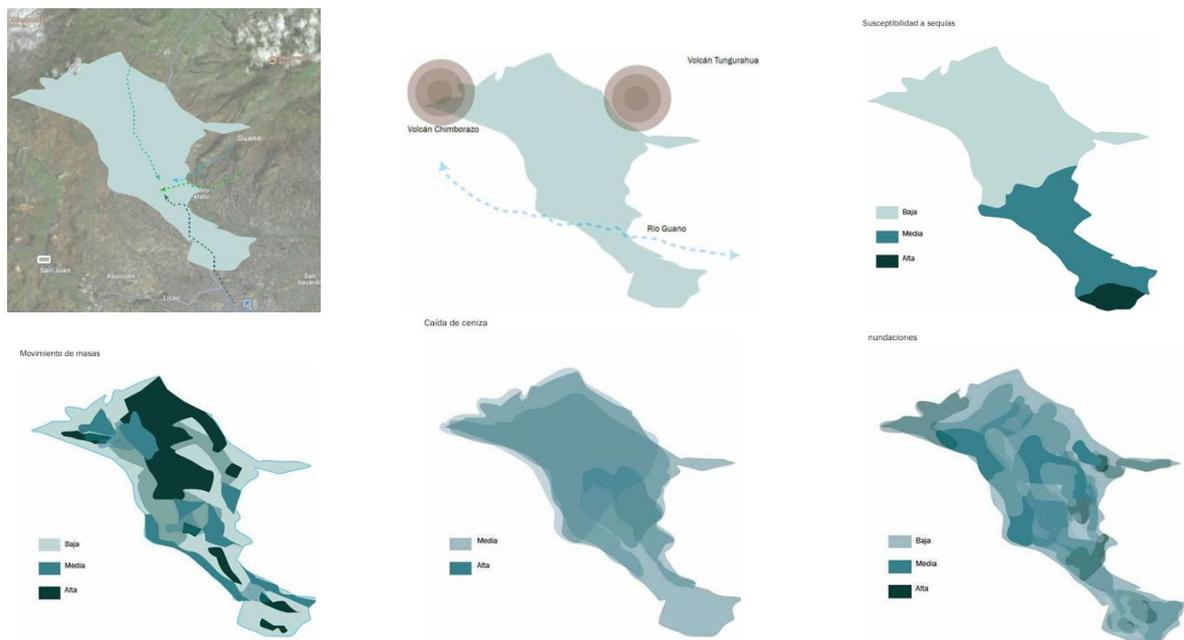
Susceptibilidad a sequías: Respecto a informes de la parroquia, en la última década se han presentado sequías en los meses de septiembre y noviembre, provocando la afectación de cultivos a nivel parcial o total.

Movimiento de masas: Los lahares se generan debido a las lluvias y este fenómeno se detectó en nueve zonas de San Andrés. En la temporada del fenómeno del Niño se presencia el desbordamiento de lagunas, provocando lahares.

Caída de ceniza: La amenaza de caída de ceniza en la parroquia San Andrés es considerada de riesgo y está asociada a la actividad del volcán Tungurahua. Esta es una afectación directa principalmente para los cultivos y consecuentemente se contamina las fuentes de agua que consumen los animales. Adicionalmente es considerado un gran riesgo para los usuarios que habitan en el sitio.

Inundaciones: Debido a la ubicación, la parroquia San Andrés no es tan propenso a sufrir inundaciones, ya que se implanta en una zona montañosa, lo cual favorece el drenaje del agua y evitar empozamientos o inundaciones de gran afectación.

**Figura 8.** Diagnóstico a nivel macro.



*Nota.* Elaboración propia.

### 3.1.4. Análisis ambiental

Flora: La parroquia posee gran variedad de vegetación, en el cual predominan las herbáceas. Mientras que en menor cantidad existe la vegetación herbácea y arbórea.

Fauna: San Andrés tiene una gran cantidad de especies animales, entre las que destaca las aves y mamíferos. En menor porcentaje existen los reptiles y anfibios.

### **3.1.5. Análisis socioeconómico**

Demografía: El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) en 2023 realizó un censo en el que se evidenció que la parroquia de San Andrés posee 13.154 habitantes. Cuenta con una superficie de 164 km<sup>2</sup>, y se resalta que la densidad poblacional es de 80 habitantes por kilómetro cuadrado, es decir posee una baja densidad poblacional.

Actividades socioeconómicas: Respecto a las actividades que se desarrollan en la parroquia, principalmente es la agricultura y la producción pecuaria. Y en menor porcentaje se dedican a la construcción, comercio, artesanías y los trabajos en entidades públicas o privadas.

### **3.1.6. Conclusiones**

- **Accesos:** Las carreteras que atraviesan parroquias rurales proporcionan grandes beneficios importantes, tal como una mayor movilidad para los residentes y un acceso más fácil a otros lugares, promoviendo el crecimiento económico en la zona.
- **Equipamientos:** Resulta indispensable llevar a cabo acciones complementando e implementando los equipamientos necesarios que capturen la esencia de las necesidades de los pobladores con la finalidad de generar un impacto positivo y sostenible en su calidad de vida.
- **Riesgos:** El objetivo es avanzar en la educación y el conocimiento sobre los riesgos volcánicos con el fin de proteger e informar a los residentes. Igualmente, el uso de tecnología actual sobre cámaras de vigilancia junto con sistemas de gestión de riesgos incrementa la preparación y optimiza la capacidad de respuesta ante desastres.
- **Movilidad:** Las conexiones Inter parroquiales e intraparroquiales mejoran la comunicación, interacción y relaciones entre las personas. Para equilibrar los impactos positivos y negativos, es fundamental adoptar los enfoques necesarios para mejorar la calidad de vida en la región y fomentar el desarrollo sostenible.

## **3.2. Análisis meso**

Objeto de estudio: Cabecera Parroquial de San Andrés.

Objetivo: Este estudio se refiere a un segundo análisis de meso escala urbana, que se centra en la capital de la parroquia San Andrés. El objetivo principal de esta escena es comprender el contexto del lugar, saber si las especies que lo habitan son positivas o negativas.

### **3.2.1. Topografía**

La mayoría de las cuencas hidrográficas están ubicadas en zonas de baja pendiente, mientras que las zonas periféricas tienen elevaciones mayores. Asimismo, el río Guano se localiza al sur, rodeando el área de estudio.

### **3.2.2. Jerarquización vial**

Vías locales: Las vías locales se encuentran en su mayoría en estado regular, con superficies de adoquines. Estas vías permiten la circulación interna dentro de la comunidad.

Vías arteriales: Las vías arteriales conectan varias comunidades vecinas, lo cual permite el tránsito vehicular entre ellas.

Vía expresa: La Carretera Panamericana sobresale como el principal hilo que une las localidades de Riobamba y Ambato, permitiendo el flujo del tránsito de viajes de larga distancia.

### **3.2.3. Materialidad vial**

Pavimento: Las vías arteriales y expresas presentan serias dificultades asociadas al flujo vehicular, aunque su estado es variable. En algunas arterias que conectan con zonas periurbanas existen baches.

Adoquinado: Casi todas las vías locales están adoquinadas y su estado de conservación es aceptable.

Tierra: Algunas calles de la parroquia son de tierra. Muchas de estas carreteras se encuentran en mal estado debido a la presencia de baches.

Empedrado: Las calles que delimitan el centro del parque tienen un pavimento en forma de adoquines que se ha conservado por su valor cultural y de conservación.

### **3.2.4. Sistema de alcantarillado**

Alcantarillado combinado: En gran parte la parroquia cuenta con una red de agua combinada donde las aguas pluviales y las aguas residuales de carácter doméstico circulan por un mismo ducto hacia una sola colectora. Si bien este sistema es más económico y sencillo de implementar en la infraestructura, también presenta dificultades como el colapso por sobrecarga durante lluvias intensas que producen inundaciones.

Alcantarillado separado: En las vías Naveda y Ambato, las aguas residuales y pluviales se transportaban por redes separadas. Este enfoque es un sistema más costoso.

### **3.2.5. Alumbrado público**

Posee una cobertura total en la cabecera parroquial, garantizando la seguridad ciudadana e impulsando el desarrollo local. Es necesario resaltar que el eje de estudio posee una red eléctrica soterrada mejorando la imagen la urbana del sitio.

### **3.2.6. Uso de suelo**

El uso de suelo mixto es particularmente notable, ya que abarca actividades agrícolas, comerciales y residenciales. Los parques y espacios recreativos pueden dañar el bienestar de los habitantes. Por otro lado, la falta de tales espacios restringe el esparcimiento lo que puede derivar, entre otros, a un aumento en el crimen, sedentarismo y una disminución en la cohesión social. La mezcla de comercios y vivienda, resulta en un incremento en la eficiencia porque se concentran las tareas previamente programadas en un espacio.

### **3.2.7. Uso de suelo en planta baja**

En la planta baja, el uso del suelo dentro de la cabecera parroquial se destina mayormente para fines residenciales, seguido por equipamiento. También, existe un número significativo de empresas ubicadas a lo largo de la vía principal y calle César Naveda. Es importante mencionar que el eje de estudio cuenta con más edificios de uso comercial, apareciendo, así como una mayor concentración de actividades.

### **3.2.8. Traza urbana**

La cabeza presenta un diseño que se denomina damero, sin embargo, hacia los bordes irregulares se observan bloques más regulares.

Esta falta de orden en la distribución de los edificios provoca un aumento en la densidad poblacional y degrada los ecosistemas naturales, lo que a su vez degrada la calidad de vida de los habitantes. Además, Naveda todavía muestra trazas de su eje regular, lo que mejora el acceso y la circulación.

### **3.2.9. Morfología: Parcelario**

Dentro del contexto urbano actual, hay un desequilibrio observable en la distribución del tamaño de las parcelas, siendo las que son mayores de 1000 m<sup>2</sup> las más comunes. No hay muchas parcelas en el rango de 50 a 1000 m<sup>2</sup>. Además, debe señalarse que la mayoría de estas parcelas tienen formas irregulares. Esto dificulta el desarrollo urbano.

La forma irregular del terreno dificulta la construcción de estructuras de vivienda unifamiliar tradicionales. Esto resulta en proyectos de construcción costosos que permanecen subutilizados.

### **3.2.10. Área verde**

La mayor parte del área se destina a tierras agrícolas, seguidas de vegetación leñosa, que forma un bosque. Los problemas asignados incluyen la agricultura y la producción ganadera, así como las áreas forestales protegidas. La expansión de las prácticas agrícolas puede llevar a la deforestación y la erosión, lo que es perjudicial en regiones ecológicamente sensibles.

Además, la falta de amenidades recreativas impacta negativamente a los usuarios al prevenir la interacción con el medio ambiente.

### **3.2.11. Hidrografía**

La cuenca del río Guano se encuentra entre el cantón Guano y la parroquia San Andrés y surge como un recurso valioso potencial para el desarrollo socioeconómico de la región. Su aprovechamiento tiene el potencial de impulsar diversas actividades productivas, especialmente en el ámbito agrícola.

El río Guano atraviesa el sur de la cabecera, aprovechando su potencial para impulsar varias actividades relacionadas a la producción agrícola.

### **3.2.12. Equipamientos**

Existe un déficit respecto a los equipamientos, ya que no dispone el adecuado para que se desarrolle y progrese la zona. A pesar de poseer equipamientos básicos, estos no cubren toda el área, ya que no cuentan con las características necesarias para solucionar las necesidades de la población.

No obstante, en su conjunto, estos equipamientos comunitarios no logran cubrir adecuadamente las necesidades esenciales de la población. Esta falta de infraestructura adecuada limita el desarrollo social y cultural de la comunidad,

### **3.2.13. Bienes patrimoniales**

La cabecera parroquial de la zona alberga varios bienes patrimoniales inventariados. A pesar de que muchas de las viviendas fueron construidas posteriormente, el área sigue siendo un conjunto urbano patrimonial.

La mayoría de edificaciones han logrado conservar sus morfológicas y tipológicas características originales, mostrando un claro requerimiento de intervención de conservación para evitar un deterioro, pérdida o abandono.

### **3.2.14. Llenos y vacíos**

La parroquia evidenciada en la imagen de manera suave se dispersa desorganizadamente. Conflicto Central debido a la ausente compactación en la zona media de la estructura. Esos problemas resaltan fundamentalmente el gap de interacción como una dificultad de la conectividad entre los residentes como consecuencia del deterioro de la cohesión social.

### **3.2.15. Altura de edificaciones**

En relación a la situación actual, se ha identificado un aumento en la construcción de viviendas unifamiliares de un solo piso, que dominan la construcción en el área. Por el contrario, hay una menor representación de dos o más pisos dentro del análisis realizado.

### **3.2.16. Flujo vehicular**

El análisis se centra en la gran circulación vehicular que predomina dentro de la avenida E35, observándose más movimiento que en las vías arteriales o locales comparadas a la panamericana.

Flujo alto: Se refiere a vías que frecuentemente están congestionadas o son muy transitadas, además de contener un alto riesgo de accidentes.

Flujo medio: El congestionamiento en estas vías son moderadas, sin embargo, los niveles de contaminación y ruido no son tan extremos, como en las calles de flujo alto.

Flujo bajo: No existe tanta circulación de vehículos, posee baja probabilidad de congestión.

Es fundamental conocer que la E35 presenta un gran riesgo, además de fragmentar el sitio. Por su parte, la calle Naveda tiene un flujo medio, al ser la vía con más equipamientos e infraestructura disponible.

### **3.2.17. Flujo peatonal**

Zona de alto flujo peatonal: Avenida Panamericana se considera un eje fundamental para la circulación vehicular y peatonal. Los moradores la utilizan continuamente para dirigirse a otras partes de la parroquia y del cantón. Esta vía tiene mucha importancia porque integra varias zonas y la movilidad de la gente y los carros es fluida. Además, la calle César Naveda es una vía principal que se caracteriza por tener bastante comercio y edificios de vivienda.

Zona de flujo peatonal medio: Centro de la cabecera parroquial que responde a la concentración de actividades administrativas, comerciales y sociales en ese sector.

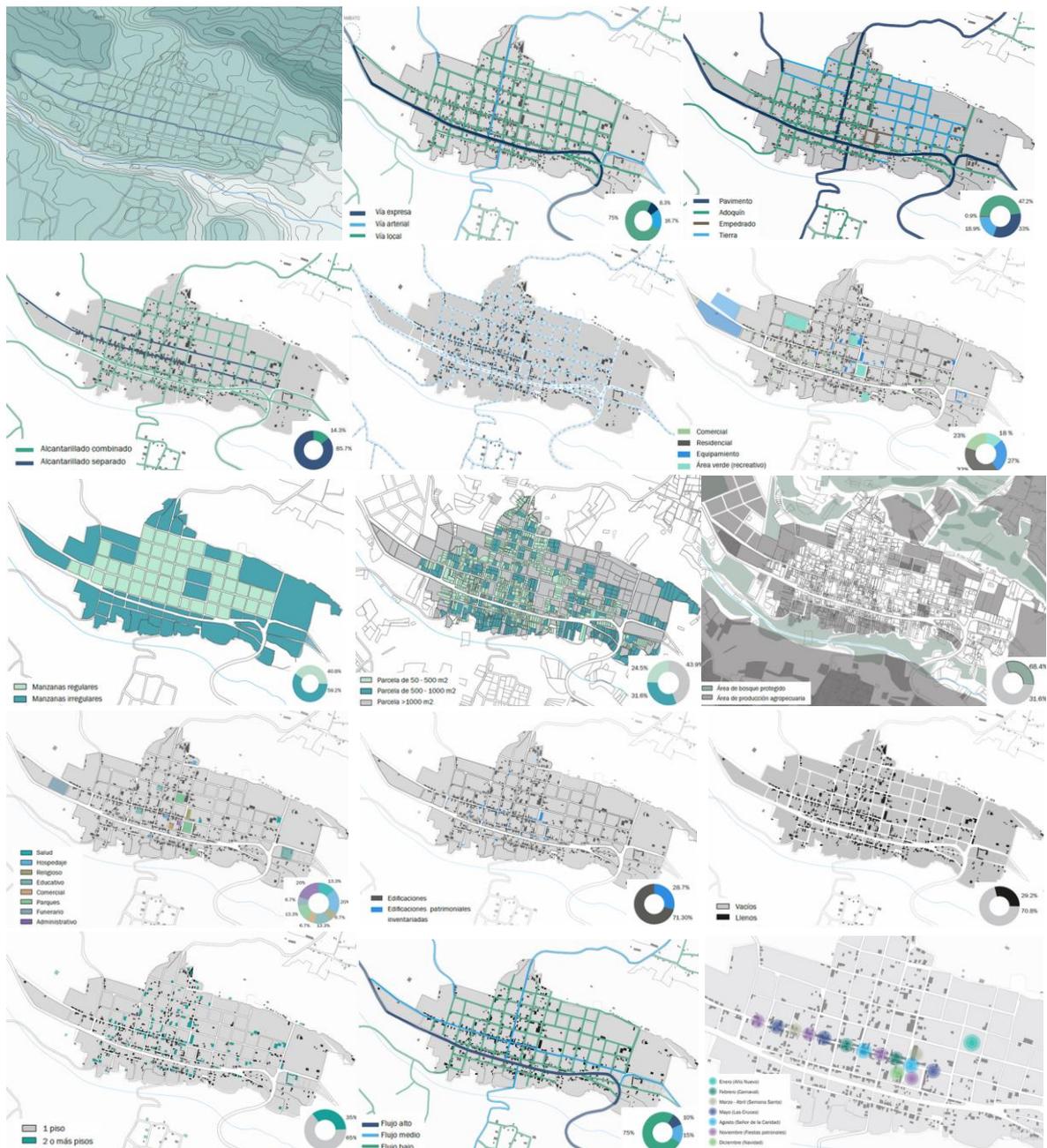
Zona de bajo flujo peatonal: A medida que se acercan a la periferia, las vías no son tan concurridas, ya que no concentran actividades que inviten al usuario a permanecer en esas zonas.

### **3.2.18. Flujo peatonal - eventos**

San Andrés conserva su identidad, por lo cual es evidente que en las fechas festivas existe un alto flujo peatonal, principalmente en la calle Naveda. Adicionalmente, se observa aglomeraciones en distintos puntos estratégicos, donde se desarrollan actividades relacionadas a eventos de la cabecera.

Algunas de las más sobresalientes manifestaciones culturales que perduran en la cabecera parroquial son: Enero (Año Nuevo), febrero (Carnaval), marzo – abril (Semana Santa), mayo (Las Cruces), agosto (Señor de la Caridad), noviembre (Fiestas patronales) y diciembre (Navidad).

**Figura 9.** Diagnóstico a nivel meso.



**Nota.** Elaboración propia.

### 3.2.19. Conclusiones

- **Traza urbana:** La disposición inicial en damero constituye una base favorable para el desarrollo urbano, siempre y cuando se conserve y se ajuste de manera planificada al crecimiento de la ciudad. La expansión urbana no planificada crea importantes problemas socioambientales. Lo cual es esencial para implementar estrategias de planificación urbana que promuevan un crecimiento sostenible del sitio.
- **Parcelario:** La desigualdad en el uso del suelo urbano muestra tanto desafíos como oportunidades. Con una planificación urbana adecuada, estas características se pueden utilizar para desarrollar un entorno inclusivo.

- Llenos y vacíos: La expansión urbana, carencia de espacios recreativos y fragmentación del sitio, son problemas necesarios de abordar, para desarrollar la revitalización de la cabecera. Mediante la implementación de políticas de desarrollo urbano, inversión en infraestructura y el fomento de la participación ciudadana.
- Uso de suelo: El uso mixto en la zona incorporando actividades agropecuarias, aporta beneficios a nivel socioeconómico y ambientales.
- Infraestructura vial: Es fundamental destinar recursos direccionados a la mejora de infraestructura, ya que es el principal conector para el adecuado funcionamiento y desarrollo del sitio.
- Equipamientos: Los bienes inmuebles actualmente pueden ser intervenidas para potenciarlas y así fomentar el desarrollo del sitio, mediante la complementación de estos.
- Riesgos: La cabecera parroquial en la actualidad no posee medidas de actuación inmediatas en caso de existir algún riesgo, sin embargo, es necesario implementar medidas de seguridad a corto y largo plazo.
- Espacio público: Debido a la carencia de espacios destinados a las festividades de la población, sumado al deterioro de los espacios públicos, son problemas que se solucionan mediante una intervención que recupere y revitalice estas zonas, transformándolas en un sitio más habitable y seguro.
- Tráfico vehicular y peatonal: La creación de un paso deprimido conlleva varias estrategias que potencien el desarrollo de este plan, para que se desarrolle de la mejor manera. Adicionalmente, es necesario realizar concientizaciones respecto a la educación vial en peatones y conductores del sitio.
- Bienes patrimoniales: La gestión del equilibrio entre la preservación del patrimonio tangible y las necesidades actuales es lo que define la estrategia de salvaguarda; es una inversión sostenible para toda la comunidad.
- Hidrografía: Las fuentes de agua son importantes para las actividades relacionadas a la agricultura y ganadería, incentivando el cuidado de estas.

### **3.3. Análisis micro**

Objeto de estudio: Eje de la calle César Naveda.

Objetivo: Respecto al análisis urbano a escala micro, se focaliza en el eje Naveda, ya que contiene la mayor cantidad de bienes inmuebles patrimoniales. Con la finalidad de entender las características de las edificaciones que forman parte del eje. Adicional a esto se valoran los inmuebles para seleccionar las de prioridad a intervenir.

#### **3.3.1. Perfil urbano**

El perfil urbano del eje de estudio llamado Naveda se realiza con el objetivo de evaluar las alturas de los edificios, sistemas de construcción, tipos y colores.

**Figura 10.** Perfil urbano.



**Nota.** Elaboración propia.

### 3.3.2. Tipología de viviendas

La tipología de las edificaciones en San Andrés ha evolucionado a lo largo del tiempo, adaptándose a las necesidades de los habitantes. Entre estas necesidades se incluyen factores como la economía familiar, la composición de la familia y la habitabilidad, los cuales han dado lugar a las siguientes tipologías:

**Mediagua:** Edificaciones de una sola planta, de área pequeña, construidas con materiales como ladrillo, adobe, madera o bloque, y con una cubierta inclinada de teja o zinc.

**Casa o villa:** Construcción hecha de ladrillo, adobe o madera, no comparte área edificada con otras. Una parte se destina a comercio y el patio es de uso común.

**Casa en altura o departamentos:** Vivienda compuesta por varios cuartos en un edificio de uno o más pisos, con una entrada común que conduce a un pasillo.

**Figura 11.** Tipología de viviendas.



Mediagua



Casa / villa



Casa en altura/departamentos

**Nota.** Elaboración propia.

### 3.3.3. Sistema constructivo

San Andrés se distingue por sus edificaciones en piedra, debido a la profesión de sus habitantes originarios, quienes se dedicaban principalmente al tallado de piedras. Además, al estar ubicada en la región sierra del Ecuador, su clima y los materiales locales han influido en el uso de técnicas constructivas propias, tales como las siguientes: Bahareque, ladrillo, madera y piedra.

**Figura 12.** *Sistema constructivo.*



*Nota.* Elaboración propia.

### 3.3.4. Colorimetrías fachadas

El análisis cromático de las fachadas de los edificios a lo largo del eje César Naveda revela varios colores que se repiten en las casas de la zona. Se ilustra un conjunto de combinaciones de colores estándar junto con ejemplos que pueden guiar propuestas futuras.

**Figura 13.** *Colorimetría de fachadas.*



*Nota.* Elaboración propia.

### 3.3.5. Ubicación de viviendas patrimoniales

Se encuentran registradas 16 viviendas en el INPC, situadas en el eje César Naveda, de las cuales 4 han sido demolidas. Es importante destacar que no se incluyen los bienes inmuebles de interés patrimonial en este inventario.

**Figura 14.** Edificaciones patrimoniales en el eje César Naveda.



**Nota.** Elaboración propia.

### 3.3.6. Descripción y análisis de viviendas inventariadas

#### Edificación patrimonial 1

Código: IBI-06-07-54-000-000015

Época de construcción: Siglo XX (1900 - 1999)

Descripción: La vivienda se distingue por su sencillez y autenticidad, reflejando la tipología arquitectónica tradicional de la zona, aunque actualmente presenta un estado deteriorado. Las puertas y ventanas, que originalmente eran de madera, están en mal estado. Además, los muros están contruidos con la piedra característica de la región y mantienen su aspecto original, sin revestimientos de pintura

#### Edificación patrimonial 2

Código: IBI-06-07-54-000-000048

Época de construcción: Siglo XX (1900 - 1999)

Descripción: La vivienda exhibe una arquitectura tradicional, con volúmenes moderados y una estructura de piedra vista. Los acabados en madera proporcionan calidez, mientras que el remate en alero con canecillos destaca su estilo clásico. El acceso principal se encuentra en la fachada frontal, lo que le otorga simetría y funcionalidad a la edificación.

#### Edificación patrimonial 3

Código: IBI-06-07-54-000-000031

Época de construcción: Siglo XX (1900 - 1999)

Descripción: La vivienda tiene un estilo tradicional, con una disposición de vanos que sigue un ritmo particular. Los muros externos son de piedra vista, tienen un toque rústico y atemporal a la fachada. Las ventanas y puertas poseen molduras. Además, el elemento superior de la fachada está rematado con un alero que contiene canecillos. Finalmente, un zócalo de textura rugosa recorre la base de la fachada, añadiendo un detalle distintivo.

#### **Edificación patrimonial 4**

Código: IBI-06-07-54-000-000025

Época de construcción: Siglo XX (1900 - 1999)

Descripción: La vivienda tiene un estilo tradicional, con volumetría moderada y fachada simétrica. Las paredes exteriores están hechas de piedra vista, y la entrada principal está definida por arcos de medio punto enmarcados por molduras de piedra. El remate superior de la fachada está compuesto por un alero decorado con canecillos.

#### **Edificación patrimonial 5**

Código: IBI-06-07-54-000-000042

Época de construcción: Siglo XX (1900 - 1999)

Descripción: La construcción posee un estilo tradicional, el cual resalta los ornamentos en su fachada y su zócalo de piedra. Adicional a esto se modula respetando el lenguaje arquitectónico del sitio.

#### **Edificación patrimonial 6**

Código: IBI-06-07-54-000-000028

Época de construcción: Siglo XX (1900 - 1999)

Descripción: Es una vivienda tradicional, con una forma ordenada, paredes de piedra rectangulares, ventanas y puertas. Los embellecimientos de madera y una barandilla de hierro forjado de piedra adornan los balcones. Las ménsulas de madera sobre el techo son bastante notables.

#### **Edificación patrimonial 7**

Época de construcción: siglo XX (1900 - 1999)

Código: IBI-06-07-54-000-000042

Descripción: La casa tradicional se caracteriza por una fachada simétrica con revestimiento de piedra y está marcada por arcos alargados en las ventanas y puertas. Está

organizada en varias crujías, donde una característica distintiva son los aleros simples voladizos en la parte superior. Además, hay evidencia de alguna forma de alteración inapropiada en la parte superior del edificio.

### **Edificación patrimonial 8**

Código: IBI-06-07-54-000-000024

Época de construcción: Siglo XX (1900 - 1999)

Descripción: La vivienda presenta una arquitectura tradicional, destacada por la simetría de sus elementos. Las paredes exteriores están construidas principalmente con piedra vista, y el acceso principal se realiza a través de cualquiera de las dos puertas en la fachada frontal. La construcción finaliza con un alero decorado con canecillos. Además, se ha realizado una intervención en la segunda planta.

### **Edificación patrimonial 9**

Época de construcción: siglo XX (1900 - 1999)

Código: ibi-06-07-54-000-000021

Descripción

La vivienda se distingue por una fachada con arcos rebajados, zócalos de piedra y detalles en madera. Sus paredes de piedra están enlucidas y pintadas, rematadas con un alero decorado con canecillos. La cubierta, que originalmente era de tejas, se encuentra completamente deteriorada.

### **Edificación patrimonial 10**

Código: IBI-06-07-54-000-000020

Época de construcción: Siglo XX (1900 - 1999)

Descripción: Vivienda de estilo Republicano Tradicional, con una fachada sencilla de piedra vista, acabados en madera y un remate en alero con canecillos. Su techo es de tejas y presenta una crujía, con divisiones internas realizadas con paredes de ladrillo. Además, cuenta con un zócalo de piedra.

### **Edificación patrimonial 11**

Código: IBI-06-07-54-000-000016

Época de construcción: Siglo XX (1900 - 1999)

Descripción: Es imperativo en este caso realizar una intervención en la vivienda, con el objetivo de conservar su tipología y estilo original. Ha sido ya realizada una intervención

en la fachada. La vivienda presenta un tipo de construcción tradicional, con la fachada de perfil recto. La piedra vista forma la estructura principal y madera junto con hierro forjado son los materiales del acabado. El remate superior consiste en un antepecho decorado con molduras enlucidas y pintadas. El acceso principal se encuentra en la fachada frontal.

### **Edificación patrimonial 12**

Código: IBI-06-07-54-000-000019

Época de construcción: Siglo XX (1900 - 1999)

Descripción: Vivienda tradicional con una fachada simple y simetría axial. Sus tres vanos son arcos rebajados, tiene dos crujías, una cubierta de teja y un alero simple.

### **Prioridad de viviendas**

Las 12 viviendas inventariadas en el eje César Naveda se clasifican en edificaciones para intervención de prioridad alta y media.

Las cuatro viviendas clasificadas como de alta prioridad se eligen con base en factores que las hacen más necesarias o adecuadas para el desarrollo:

- Abandonadas.
- Potencial para generar desarrollo económico.
- Capacidad de albergar varios usos.
- Incorpora espacio público.

Los ocho espacios restantes se consideran de prioridad media, debido a las siguientes razones:

- Habitadas.
- Estado en proceso de deterioro.
- Ausencia de mantenimiento.
- No posee espacio para futura ampliación.

Existen cuatro bienes inmuebles que se consideran de alta prioridad de intervención, ya que se encuentran abandonadas y son consideradas una oportunidad para ser aprovechadas e intervenidas, transformando de esta manera el sitio.

#### **3.3.7. Análisis y selección de bienes inmuebles patrimoniales a intervenir**

La metodología Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES) ayudó a llevar a cabo un proceso de evaluación para clasificar las edificaciones que son de alta prioridad. Esta evaluación considera dos factores importantes que son:

Viabilidad: Considerando la facilidad de gestión para ejecutar la recuperación de la construcción, además de su accesibilidad y propiedad.

Potencial: Estudia el valor histórico, así como la importancia que posee dentro del contexto que se ubica, contribuyendo a la revitalización del sitio.

El estudio de las cuatro edificaciones permitió conocer su estado actual, destacando que poseen espacios para aumentar el predio y albergar varios usos, generando un impacto positivo en el sitio.

En conclusión, la metodología implementada para este estudio fue de gran relevancia y ayuda, para seleccionar las edificaciones que poseen un mayor potencial para revitalizar la cabecera parroquial de San Andrés.

## Análisis de viviendas de alta prioridad

### Vivienda de alta prioridad 1

La construcción respecto a la viabilidad posee un uso privado. Inicialmente era de uso residencial, sin embargo, en la actualidad se encuentra abandonada.

Referente al potencial arquitectónico, se emplaza en un sitio estratégico para desarrollar un proyecto, disponiendo área que puede ser ocupada para su futura ampliación. Debido a que es una construcción esquinera pueden aprovechar los dos frentes al momento de desarrollar el proyecto.

**Tabla 2:** Valoración de primera vivienda de alta prioridad.

VIABILIDAD			PUNTUACIÓN
PROPIEDAD (20)	Carácter (10/20)	Público (10/10)	5
		Privado (5/10)	
	Propietario (10/20)	Único (10/10)	10
USO (20)	Sin uso (abandonado) (20/20)		20
	En uso (10/20)		
			<b>35</b>

POTENCIAL ARQUITECTÓNICO Y URBANO			PUNTUACIÓN
UBICACIÓN (20)	Cercanía a equipamiento / zona de interés (10/20)	0 (0/10)	10
		1 - 2 (5/10)	
		> 2 (10/10)	
Cercanía a otros espacios de intervención (10/20)	0 (0/10)	5	
	1 - 2 (5/10)		
	> 2 (10/10)		
CONDICIÓN DE MANZANA (20)	Densidad (6/20)	Alta (6/6)	3
		Media (3/6)	
		Baja (0/6)	
Superficie de vacío (6/20)	0 - 1 000m <sup>2</sup> (2/6)	6	
	1 000 - 2000m <sup>2</sup> (4/6)		
	> 2000m <sup>2</sup> (6/6)		
Tipo de edificación (8/20)	Sin valor (0/8)	8	
	Valor patrimonial (8/8)		
MORFOLOGÍA (20)	Superficie del sitio de intervención (5/20)	0 - 100m <sup>2</sup> (0/5)	5
		100 - 300m <sup>2</sup> (3/5)	
		> 300m <sup>2</sup> (5/5)	
Acceso al área de intervención (5/20)	1 acceso (2/5)	5	
	2 accesos (5/5)		
Forma de la edificación (5/20)	Irregular (2/5)	5	
	Regular (5/5)		
Ubicación en la manzana (5/20)	Central (2/5)	5	
	Esquinera (5/5)		
TOTAL			<b>87</b>

**Nota.** Elaboración propia.

### Vivienda de alta prioridad 2

Desde el punto de viabilidad, es de propiedad privada que posee un solo dueño. Inicialmente el uso era residencial, actualmente no está habitada.

En cuanto al potencial arquitectónico, la edificación de emplaza cerca a equipamientos importantes. Adicional a esto, dispone de predios sin uso, lo cual se traduce en una oportunidad para ser ocupados.

**Tabla 3:** Valoración de la segunda vivienda de alta prioridad.

VIABILIDAD			PUNTAJACIÓN
PROPIEDAD (20)	Carácter (10/20)	Público (10/10)	5
		Privado (5/10)	
	Propietario (10/20)	Único (10/10)	10
Múltiple (5/10)			
USO (20)	Sin uso (abandonado) (20/20)	20	
	En uso (10/20)		
			<b>35</b>

POTENCIAL ARQUITECTÓNICO Y URBANO			PUNTAJACIÓN
UBICACIÓN (20)	Cercanía a equipamiento / zona de interés (10/20)	0 (0/10)	5
		1- 2 (5/10)	
		> 2 (10/10)	
Cercanía a otros espacios de intervención (10/20)	0 (0/10)	5	
	1- 2 (5/10)		
	> 2 (10/10)		
CONDICIÓN DE MANZANA (20)	Densidad (6/20)	Alta (6/6)	3
		Media (3/6)	
		Baja (0/6)	
	Superficie de vacío (6/20)	0 - 1 000m <sup>2</sup> (2/6)	6
1 000 - 2000m <sup>2</sup> (4/6)			
> 2000m <sup>2</sup> (6/6)			
Tipo de edificación (8/20)	Sin valor (0/8)	8	
	Valor patrimonial (8/8)		
MORFOLOGÍA (20)	Superficie del sitio de intervención (5/20)	0 - 100m <sup>2</sup> (0/5)	0
		100 - 300m <sup>2</sup> (3/5)	
		> 300m <sup>2</sup> (5/5)	
	Acceso al área de intervención (5/20)	1 acceso (2/5)	2
2 accesos (5/5)			
Forma de la edificación (5/20)	Irregular (2/5)	5	
	Regular (5/5)		
Ubicación en la manzana (5/20)	Central (2/5)	2	
	Esquinera (5/5)		
			<b>36</b>
TOTAL			<b>71</b>

*Nota.* Elaboración propia.

### Vivienda de alta prioridad 3

Respecto a la viabilidad posee una propiedad privada. Inicialmente era una edificación residencial, sin embargo, actualmente se encuentra en estado de abandono.

De acuerdo al potencial arquitectónico, la construcción se emplaza en un sitio que dispone de espacios para ampliarse y aprovecharse en un futuro. Adicionalmente, se puede adaptar a distintos usos.

**Tabla 4:** Valoración de la tercera vivienda de alta prioridad

VIABILIDAD		PUNTAJACIÓN	
PROPIEDAD (20)	Carácter (10/20)	Público (10/10)	5
		Privado (5/10)	
	Propietario (10/20)	Único (10/10)	10
Múltiple (5/10)			
USO (20)	Sin uso (abandonado) (20/20)	20	
	En uso (10/20)		
		<b>35</b>	

POTENCIAL ARQUITECTÓNICO Y URBANO		PUNTAJACIÓN		
UBICACIÓN (20)	Cercanía a equipamiento / zona de interés (10/20)	0 (0/10)	10	
		1 - 2 (5/10)		
		> 2 (10/10)		
Cercanía a otros espacios de intervención (10/20)		0 (0/10)	10	
		1 - 2 (5/10)		
		> 2 (10/10)		
CONDICIÓN DE MANZANA (20)	Densidad (6/20)	Alta (6/6)	3	
		Media (3/6)		
		Baja (0/6)		
	Superficie de vacío (6/20)		0 - 1.000m2 (2/6)	6
1.000 - 2000m2 (4/6)				
> 2000m2 (6/6)				
Tipo de edificación (8/20)		Sin valor (0/8)	8	
		Valor patrimonial (8/8)		
MORFOLOGÍA (20)	Superficie del sitio de intervención (5/20)	0 - 100m2 (0/5)	5	
		100 - 300m2 (3/5)		
		> 300m2 (5/5)		
	Acceso al área de intervención (5/20)		1 acceso (2/5)	2
			2 accesos (5/5)	
Forma de la edificación (5/20)		Irregular (2/5)	5	
		Regular (5/5)		
		Central (2/5)		
Ubicación en la manzana (5/20)		Central (2/5)	2	
		Esquinera (5/5)		
		<b>51</b>		
TOTAL		<b>86</b>		

**Nota.** Elaboración propia.

#### Vivienda de alta prioridad 4

Considerando la viabilidad, posee una propiedad privada con un único dueño. En un inicio era una edificación de uso residencial y en la actualidad está deshabitada y posee un evidente estado de deterioro.

Referente al potencial arquitectónico, se ubica en un sitio estratégico cerca a equipamientos y áreas que pueden ser aprovechadas para la ampliación futura del predio. Debido a su ubicación esquinera posee una accesibilidad para potenciar el desarrollo del proyecto.

**Tabla 5:** Valoración de la cuarta vivienda de alta prioridad.

VIABILIDAD		PUNTAJACIÓN	
PROPIEDAD (20)	Carácter (10/20)	Público (10/10)	5
		Privado (5/10)	
	Propietario (10/20)	Único (10/10)	10
Múltiple (5/10)			
USO (20)	Sin uso (abandonado) (20/20)	20	
	En uso (10/20)		
		<b>35</b>	

POTENCIAL ARQUITECTÓNICO Y URBANO		PUNTAJACIÓN		
UBICACIÓN (20)	Cercanía a equipamiento / zona de interés (10/20)	0 (0/10)	5	
		1 - 2 (5/10)		
		> 2 (10/10)		
Cercanía a otros espacios de intervención (10/20)		0 (0/10)	5	
		1 - 2 (5/10)		
		> 2 (10/10)		
CONDICIÓN DE MANZANA (20)	Densidad (6/20)	Alta (6/6)	3	
		Media (3/6)		
		Baja (0/6)		
	Superficie de vacío (6/20)		0 - 1.000m2 (2/6)	6
1.000 - 2000m2 (4/6)				
> 2000m2 (6/6)				
Tipo de edificación (8/20)		Sin valor (0/8)	8	
		Valor patrimonial (8/8)		
MORFOLOGÍA (20)	Superficie del sitio de intervención (5/20)	0 - 100m2 (0/5)	3	
		100 - 300m2 (3/5)		
		> 300m2 (5/5)		
	Acceso al área de intervención (5/20)		1 acceso (2/5)	5
			2 accesos (5/5)	
Forma de la edificación (5/20)		Irregular (2/5)	5	
		Regular (5/5)		
		Central (2/5)		
Ubicación en la manzana (5/20)		Central (2/5)	5	
		Esquinera (5/5)		
		<b>45</b>		
TOTAL		<b>80</b>		

**Nota.** Elaboración propia.

## **Criterios para la selección de edificaciones a intervenir**

Posterior a una ponderación de las edificaciones utilizando la metodología ICES, y considerando aspectos de viabilidad y potencial arquitectónico, en el cual se obtuvieron los siguientes puntajes sobre 100 puntos:

- Edificación de alta prioridad 1: 87 puntos
- Edificación de alta prioridad 2: 71 puntos
- Edificación de alta prioridad 3: 86 puntos
- Edificación de alta prioridad 4: 80 puntos

Analizando los resultados, se resaltan la primera y tercera edificación como inmuebles oportunos para ser intervenidos y desarrollar proyectos que potencie el desarrollo de la cabecera parroquial de San Andrés.

### **3.3.7.1. Casa Flia. Carrillo Carrillo**

**Figura 15:** *Casa Flia. Carrillo Carrillo.*



*Nota.* Elaboración propia.

#### **Datos generales**

- Estilo: Tradicional
- Período: Republicano
- Uso original: Residencial
- Uso actual: Abandonado
- Materialidad: Piedra
- Fecha de construcción: Siglo XX (+/-1930)
- Área: 229.00 m<sup>2</sup>

#### **Descripción**

La vivienda, cuyo uso original fue residencial, permaneció habitada hasta el año 2015. En la actualidad, se encuentra en estado de abandono y evidencia un marcado deterioro, motivo por el cual se convierte en una edificación de prioridad alta para ser intervenida.

#### **Análisis formal**

La fachada principal de la vivienda patrimonial exhibe una composición modular organizada en dos ejes, en función de la disposición de los vanos existentes.

La verticalidad presente en la construcción, transmite una sensación de limpieza y orden; y la horizontalidad actúan como elementos que modulan la fachada.

### **Composición**

Equilibrio: Existe una disposición simétrica, debido a la ubicación de sus puertas y ventanas que se encuentran moduladas.

Proporción: Posee una estética adecuada, ya que se relaciona armónicamente los llenos y vacíos en la fachada principal.

Orden de vacío y sólido: Los sólidos cumplen la función de ser elementos estructurales, mientras que los vanos permiten el ingreso de iluminación y ventilación natural.

### **Análisis estructural**

Piedra: Se emplea en los muros portantes, que cuentan con un grosor de 60 centímetros. Este material destaca por su alta resistencia a la compresión, durabilidad, baja absorción de agua, aislamiento térmico y una buena apariencia estética cuando es tallado.

Ladrillo: Utilizado en muros construidos a manera de agregados, es decir que no forman parte de la edificación original.

Madera: Colocado como elemento estructural en las columnas y cerchas. Además de colocarse en puertas, ventanas y pisos, aportando una sensación de familiaridad.

### **Análisis funcional**

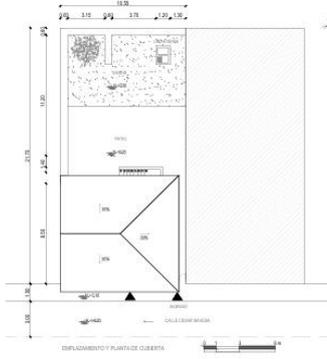
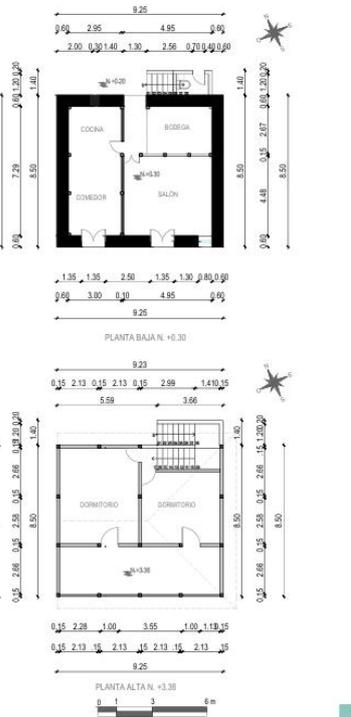
Los muros portantes de piedra se conservan, aunque la distribución espacial original, que correspondía a un único ambiente, fue modificada a través de intervenciones posteriores, incorporando divisiones de mampostería de ladrillo y madera. Asimismo, se añadió un espacio de servicio en el exterior.

### **Zonificación**

Toda la edificación tiene uso privado; en la planta baja se localizan las áreas sociales y de servicio, como la cocina, comedor, bodega, baño y salón. En la planta alta se encuentra la zona privada correspondiente al dormitorio. El equipamiento cuenta con un espacio amplio que tiene accesibilidad universal, permitiendo así a las personas con capacidades especiales acceder a la zona privada o pública del museo.

Adicionalmente, la edificación dispone de una zona exterior situada en el retiro posterior del predio, conformada por un patio y un jardín.

**Tabla 6: Ficha de análisis de vivienda Carrillo.**

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA PATRIMONIAL			N° 1			
<b>1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN</b> Denominación: Vivienda patrimonial Nombre del propietario: Familia Carrillo Carrillo		<b>9. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE</b> Elementos			<b>10. FOTOGRAFÍA</b> 	
<b>2. DATOS DE LOCALIZACIÓN</b> Provincia: Chimborazo Cantón: Guano Calle principal: César Naveda Calle secundaria: Echeverría Coordenadas UTM: UTM 17 M 755405.89; 9824062.94		Materiales 1= Piedra 2= Hormigón 3= Tierra 1= Ladrillo 2= Bloque 3= Cemento 1= Baharete 2= Mito 3= Ladrillo 1= Madera 2= Caña guadua 1= Teja 2= Teja de barro/ asbesto 1= Vidrio 2= Policarbonato 1= Cerrizo 2= Esterilla 3= Malla 1= Adequado 2= Cemento 3= Piedra 1= Enucados 1= Pintura			Acabados 1= Enucados 1= Pintura	
<b>3. ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN</b> Siglo: XX (1900 - 1999)		<b>6. ESTADOS DE CONSERVACIÓN</b> Estructura: Sólido Fachada: Deteriorado Pisos-entrepisos: Deteriorado Acabados: Deteriorado Escaleras: Sólido Instalaciones: Deteriorado			<b>12. INTERVENCIONES</b> Elementos Modificaciones L M A L M A Estructura Cubierta Fachadas Pisos y entrepisos Acabados Escaleras Espacios exteriores Espacios interiores Modificaciones: L= Leve M= Moderado A=Alta Detalle modificaciones: Morfológicas: Se agregaron escaleras y un baño abajo del mismo, en el exterior. Tipológicas: Se crea un altillo, luego de generar las escaleras. Técnico-construtivo: Es añadida una estructura de madera como refuerzo.	
<b>4. TIPOLOGÍA Y USOS</b> Arquitectura: Civil Categoría: Vivienda patrimonial Subcategoría: Casa Uso original: Residencial Uso actual: Abandonado		<b>5. RÉGIMEN DE PROPIEDAD</b> Propiedad: Privada Ocupado por: Inutilizado			Riesgos naturales Acción biológica X Sismos X Erupción volcánica X Riesgos antrópicos Intervenciones inadecuadas X Falta de mantenimiento X Falta de control X	
<b>7. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b> Trama urbana: Damero Emplazamiento en la manzana: Interior Número de patios: 1 patio Número de escaleras: 1 escalera Jardín/áreas verdes/huertos: 1 jardín Número de pisos: 1		<b>8. DESCRIPCIÓN VOLUMÉTRICA DOMINANTE</b> Estilo: Tradicional Época: Republicana Fachada: Retranqueada Textura de la fachada: Rugosa Portal: No Color: Menta Portada: Simple Número de puertas PB: 5 Número de puertas PA: 1 Balcones: No Ornamentación: No Remates de fachada: Alero y canecillo			<b>13. ELEMENTOS A PROTEGER</b> Componentes Estructura Espacios exteriores Fachada Espacios interiores	
<b>14. NIVELES DE INTERVENCIÓN REQUERIDA</b> Refuncionalización Restauración		Conservación Recuperación Liberación				
DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LA VIVIENDA PATRIMONIAL			N° 1			
<b>15. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b> 		<b>Datos del Inmueble</b> Área del Lote (m <sup>2</sup> ): 228,9 Frente (m): 10,5 Área construída Subsuelo (m <sup>2</sup> ): Planta Baja (m <sup>2</sup> ): 83,6 Planta Alta (m <sup>2</sup> ): 14,5 Otros pisos (m <sup>2</sup> ): Área Total Construída (m <sup>2</sup> ): 98,1 Espacios abiertos (N°) Estacionamientos (N°) Patios (N°) Servicios (N°) Baños particulares (N°) Baños comunales (N°) Lavanderías particulares (N°) Lavanderías comunales (N°) Instalaciones Agua Potable X Alcantarillado X Energía eléctrica X Teléfonos X Internet X Otros		<b>16. PLANTAS ARQUITECTÓNICAS</b> 		
<b>17. FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS</b> 		<b>18. OBSERVACIONES</b> <p>La vivienda, originalmente de uso residencial, estuvo habitada hasta el 2015 y actualmente se encuentra en estado de abandono, presentando un marcado deterioro, lo que la clasifica como una edificación de prioridad alta para su intervención.</p> <p>Los muros principales, contruídos en piedra, mantienen su integridad estructural, aunque se han realizado varias modificaciones tanto en el interior como en el exterior. La cubierta se encuentra en un avanzado estado de deterioro, lo que representa un alto riesgo de colapso. Además, la tabiquería interna, las puertas, el piso y el revestimiento están en malas condiciones y requieren atención urgente.</p> <p>Se observan diversas patologías que afectan la estructura y habitabilidad de la vivienda, tales como: lesiones físicas (humedad, suciedad y erosión); lesiones biológicas (presencia de vegetación); lesiones mecánicas (fisuras, desprendimientos y deformaciones) y lesiones antrópicas (falta de mantenimiento).</p>				

**Nota.** Elaboración propia.

**Tabla 7: Ficha patológica vivienda Carrillo.**

Datos del proyecto		Ubicación del proyecto		N
Nombre del proyecto:	Casa Carrillo	Cantón:	Guano	1
Año de construcción:	1900-1999	Parroquia:	San Andrés	
Propietario:	Sr. Carrillo	Coordenadas:	X:755405.89, Y: 9824062.94	
Sistema constructivo:	Piedra, madera.	Dirección:	César Naveda y Echeverría	
TIPO DE LESIONES	ELEMENTO AFECTADO	CAUSA	EFEECTO	SOLUCIÓN
<b>LESIONES FÍSICAS</b>				
HUMEDAD (FILTRACIÓN)		Causado por el envejecimiento de los materiales, fuertes vientos, y falta de mantenimiento de la cubierta.	Provoca daños en la estructura de la cubierta, además del deterioro estético, afectando la apariencia de la edificación.	Reemplazar la cubierta, utilizando materiales de alta resistencia y durabilidad.
HUMEDAD (CAPILARIDAD)		Producido porque el agua del suelo asciende por la porosidad de los materiales.	Genera la aparición de manchas y deterioro de los materiales, produciendo desprendimientos.	Injectar productos impermeabilizantes, para crear una barrera que impida el ascenso de agua. Además de ventilar para reducir la humedad ambiental.
SUCIEDAD (DEPÓSITO)		El polvo y la suciedad presentes en el aire se depositan en las superficies, acumulándose con el tiempo, adicional a esto no se da un mantenimiento adecuado.	Con el tiempo la suciedad puede ser abrasivo y deteriorar las superficies donde se acumule, debilitando los materiales.	Realizar un mantenimiento periódico adecuado, para prevenir la acumulación de suciedad.
EROSIÓN (ATMOSFÉRICA)		Los agentes atmosféricos, tales como: la lluvia, el viento y la radiación solar debilitan los materiales, ya que se encuentran en contacto directo.	Provoca el desgaste y pérdida de detalles arquitectónicos, afectando a apariencia estética de la edificación patrimonial.	Aplicar impermeabilizantes en los muros para proteger de los agentes atmosféricos.
<b>LESIONES MECÁNICAS</b>				
DEFORMACIÓN (DESPLOME)		La causa principal es la falta de mantenimiento, debilitando los elementos estructurales originales como las vigas y columnas de madera, además de muros.	El desplome compromete la estabilidad de la estructura, aumentando el riesgo del colapso parcial o total.	Se implementaron medidas de refuerzo y reparación para garantizar la estabilidad de la estructura, reemplazando los componentes afectados por elementos nuevos y funcionales.
FISURAS (POR CARGA)		Debido al asentamiento diferencial de los muros de piedra debido a que no se compactó el suelo, resultando la aparición de fisuras.	Las fisuras en los revocos de los muros de piedra, pone en riesgo la estabilidad y seguridad estructural del edificio, además de provocar un daño estético.	Injectar resina de poliuretano en el suelo para compactar, evitando que se sigan generando grietas, además de empastar nuevamente las fisuras generadas usando aditivos para su mejor adherencia.
DESPRENDIMIENTO (ABOMBAMIENTO)		La presencia de humedad, ya que ingresa mediante filtraciones, ejerciendo presión sobre la piedra y provocando desprendimientos, adicionalmente del uso de materiales de mala calidad.	Genera desprendimientos del revestimiento en los muros de piedra, además de representar un peligro para las personas.	Aplicar productos consolidantes para fortalecer el revestimiento y prevenir su desprendimiento. Además controlar la humedad utilizando barreras impermeables.
<b>LESIONES QUÍMICAS</b>				
EFORESCENCIA		La existencia de agua es un factor crucial en la formación de eflorescencia, cuya causa principal es la filtración.	Provoca el deterioro estético, afectando la apariencia de los materiales. Además provoca fisuraciones o desintegraciones.	Aplicar productos transpirables para reducir la porosidad del material y prevenir futuras eflorescencias.
<b>LESIONES BIOLÓGICAS</b>				
ANIMALES		La existencia de refugios, tales como los orificios en las edificación patrimonial, ofrece lugares de anidación ideales para las palomas.	Deterioro de materiales debido a que el excremento de las palomas son altamente corrosivos ya que contiene ácido úrico.	Sellar las aperturas y refugios para evitar el acceso de las aves hacia la edificación.
VEGETACIÓN		Debido a la falta de mantenimiento, permitiendo el crecimiento de vegetación en grietas. Adicional a esto, la presencia de humedad crea un ambiente ideal para su desarrollo.	Las raíces de las plantas penetran en las grietas o fisuras, debilitando la estructura. También los problemas de humedad, genera problemas de filtraciones y manchas.	Eliminar manualmente las plantas, posteriormente reparar las grietas y fisuras. Finalmente aplicar productos herbicidas para prevenir la reaparición.
<b>LESIONES ANTRÓPICAS</b>				
FALTA DE MANTENIMIENTO		La falta de conocimiento sobre las necesidades de mantenimiento para la edificación histórica. Además la escasez de recursos financieros, lo cual impide realizar mantenimientos periódicamente.	Deterioro progresivo en los materiales y elementos estructurales, aumentando el riesgo de colapsar y disminuyendo el valor histórico, cultural y arquitectónico.	Desarrollar un plan de mantenimiento a largo plazo, que incluya inspecciones. También fomentar la valoración del patrimonio y la importancia de su conservación, mediante campañas educativas.

**Nota.** Elaboración propia.

## Conclusiones

**Recuperación del patrimonio:** Actualmente la construcción se encuentra en estado de abandono, sin un mantenimiento adecuado, por lo tanto, no posee las características necesarias para ser habitada. Adicional a esto, la estructura representa un riesgo para los usuarios, ya que está colapsando progresivamente algunas partes. Por tales motivos, es necesario intervenir de manera urgente para evitar el deterioro completo y la pérdida de valor patrimonial.

**Eliminar malas intervenciones:** Se buscará eliminar las malas obras interfiriendo en el bien inmueble. También, se busca lograr un balance entre la historia de la construcción y la integración de elementos modernos que mejoren la funcionalidad del espacio.

**Extraer elementos deteriorados:** La propuesta es retirar las partes que están degradadas y sustituir por partes que sean afines y dialoguen con el contexto actual.

**Refuncionalización:** La propuesta de un museo en esta edificación que inicialmente es una residencia busca recuperar el bien inmueble, para que a su vez incentive el desarrollo económico y turístico. Adicionalmente se recupera la edificación, evitando su deterioro progresivo.

Espacio exterior: Debido a la ampliación del predio, utilizando predios infrutilizados adyacentes, permite diseñar una plaza que incentive a los usuarios a permanecer en el sitio y motivar a realizar un recorrido por el museo.

### 3.3.7.2. Casa Flia. López Ávalos

**Figura 16:** *Casa Flia. López Ávalos.*



*Nota.* Elaboración propia.

#### **Datos generales**

- Estilo: Tradicional
- Función inicial: Residencial
- Época: Republicana
- Uso actual: Abandonado
- Material: Piedra
- Año de edificación: Siglo XX (+/-1920)
- Área: 76.97m<sup>2</sup>

#### **Descripción**

Ocupado hasta aproximadamente 1975, el sitio ahora se encuentra en un estado de deterioro marcado por el abandono progresivo. Sin embargo, vale la pena señalar que las paredes de carga de la estructura de piedra siguen completamente intactas y se integran armoniosamente en el área.

Debido a la ubicación estratégica de estas propiedades, se pueden clasificar como teniendo un gran potencial para la intervención con el propósito de estimular el desarrollo del sitio.

#### **Análisis formal**

La fachada frontal del edificio tiene algunos aspectos de modulación de verticalidad y horizontalidad con respecto a las adiciones y sustracciones y transmite una sensación de orden y limpieza.

#### **Composición**

Balance y armonía: Incluso si las dimensiones de los vacíos y sólidos no coinciden, hay un equilibrio marcado entre el sólido espacial y las secciones bidimensionales del espacio de la pared que crea fluidez en la armonía de la fachada.

Orden de vacío - sólido: El elemento sólido, cumple la función de ser un muro portante, mientras que los vanos corresponden a las puertas y ventanas que permiten el ingreso de ventilación e iluminación natural.

La puerta esquinera, destaca por su ubicación, ya que cumple un elemento clave para el desarrollo del proyecto.

### **Análisis estructural**

Piedra: Es el material principal de la fachada y cumple una función estructural al actuar como muro portante, con una sección de 60 centímetros. Las puertas y ventanas están enmarcadas por arcos rebajados de piedra.

Madera: Ocupada para la estructura de la cercha en la cubierta, además de ser utilizada en puertas y ventanas.

-Bahareque: Forma parte de los muros divisorios al interior de la construcción, sin embargo, ya presentan un gran deterioro.

### **Análisis funcional**

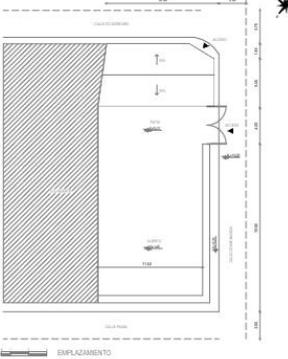
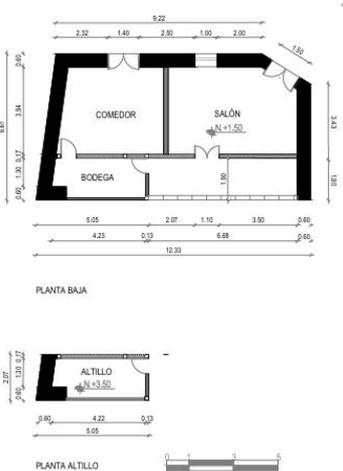
Los muros portantes de piedra se conservan, pero la distribución original, que consistía en un único espacio, ha sido modificada a lo largo del tiempo. A través de varias intervenciones, se ha dividido este espacio utilizando mampostería de ladrillo y madera. Además, se ha creado un espacio de servicio en el exterior de la edificación.

El bien inmueble es propiedad privada. Zonificándose en la planta baja los espacios sociales y de servicio, tales como la cocina, comedor, baño y bodega. La planta alta contiene un dormitorio. Además, la edificación dispone de una zona exterior situada en el retiro posterior del terreno, que incluye un patio y un jardín.

### **Circulación**

La vivienda cuenta con dos accesos, ubicados en la fachada principal. Al ingresar, se recorre el salón y luego se llega a un vestíbulo que da acceso al comedor, la cocina o la bodega. Finalmente, mediante las escaleras, se accede a la planta alta, donde se encuentra el dormitorio.

**Tabla 8: Ficha de análisis de vivienda López.**

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA PATRIMONIAL			N°
<b>1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN</b> Denominación: Vivienda Nombre del propietario: Fila. López Avalos		<b>9. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE</b>	
<b>2. DATOS DE LOCALIZACIÓN</b> Provincia: Chimborazo Cantón: Guano Calle principal: César Naveda Calle secundaria: Doctor Moreano Coordenadas X.Y: (-1.5917007, -78.7003423)		<b>10. FOTOGRAFÍA</b> 	
<b>3. ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN</b> Siglo: XX		<b>11. RIESGOS</b>	
<b>4. TIPOLOGÍA Y USOS</b> Arquitectura: Civil Categoría: Vivienda Subcategoría: Casa patrimonial		Riesgos naturales: Acción biológica (X), Sismos (X), Erupción volcánica (X) Riesgos antrópicos: Intervenciones inadecuadas (X), Falta de mantenimiento (X), Falta de control (X)	
<b>5. RÉGIMEN DE PROPIEDAD</b> Propiedad: Privada Ocupado por: Inutilizado		<b>12. INTERVENCIONES</b>	
<b>6. ESTADOS DE CONSERVACIÓN</b> Estructura: Sólido Cubierta: Medio Fachadas: Sólido Pisos-entrepisos: Medio Acabados: Deteriorado Espacios exteriores: Deteriorado Escaleras: Portales Instalaciones: Deteriorado		Estructura: Cimentación (1), Muros/Paredes/Tabiques (1), Columnas/Pilares (1), Vigas (1), Losas/ Entrepisos (1) Cubiertas: Techos/ Bóvedas/ Cúpulas (1) Fachadas: Revestimientos (1), Puertas (1), Ventanas (1), Balcones (1), Portales (1), Molduras y ornamentación (1) Espacios interiores: Pisos (1), Cielos Rasos (1), Puertas (1), Ventanas (1), Pasamanos (1), Revestimientos interiores (1) Espacios exteriores: Pisos (3), Patios (3), Cerramientos (1), Terrazas (3) Escaleras: Interiores (1), Exteriores (1) Instalaciones: Eléctricas (1), Sanitarias (1), Especiales (1)	
<b>7. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b> Trama urbana: Dameró Emplazamiento en la manzana: Esquinero Número de patios: 1 Número de escaleras: 0 Jardín/áreas verdes/huertos: 1 Número de pisos: 1		No existe mayor intervención en la edificación. El espacio exterior actualmente se usa como garaje y huerto.	
<b>8. DESCRIPCIÓN VOLUMÉTRICA DOMINANTE</b> Estilo: Tradicional Época: Republicana Fachada: En línea de fábrica Textura de la fachada: Piedra rugosa Portal: No Color: Negro Portada: Simple Número de puertas PB: 5 Número de puertas PA: 0 Balcones: No Ornamentación: Marcos de puertas en piedra Remates de fachada: Canecillos		Alteraciones: Alta (X), Media (X), Baja (X) Morfológicas (X), Tipológicas (X), Técnico - constructiva (X) Nivel de intervención requerida: Refuncionalización (X), Consolidación (X), Recuperación (X), Conservación (X), Restauración (X)	
DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LA VIVIENDA PATRIMONIAL			N°2
<b>15. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b> 		<b>Datos del Inmueble</b> Área del Lote (m <sup>2</sup> ): 345,64 Frente (m): 11,58 Área construida: Subsuelo (m <sup>2</sup> ): 0 Planta Baja (m <sup>2</sup> ): 76,97 Planta Alta (m <sup>2</sup> ): 0 Otros pisos (m <sup>2</sup> ): 0 Área Total Construida (m <sup>2</sup> ): 76,97 Espacios abiertos (N°): Estacionamientos (N°): 1 Patios (N°): 1 Servicios (N°): Baños particulares (N°): 0 Baños comunales (N°): 0 Lavanderías particulares (N°): 0 Lavanderías comunales (N°): 0 Instalaciones: Agua Potable (X) Alcantarillado (X) Energía eléctrica (X) Teléfonos (X) Internet (X) Otros (X)	
<b>17. FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS</b> 		<b>18. OBSERVACIONES</b> La edificación de uso residencial fue habitada hasta aproximadamente 50 años. Actualmente, el estado de abandono es evidente, así como un deterioro en su interior. Su ubicación es estratégica al estar en la esquina de la plaza central de la parroquia junto a la iglesia, lo que le otorga una prioridad alta para su intervención. La morfología y tipología de la vivienda no ha experimentado cambios: los muros principales de piedra se encuentran bien conservados. El piso de madera no presenta un deterioro significativo por lo que puede ser mayormente conservado. La cubierta tiene un estado medio de deterioro, en ciertos fragmentos con un riesgo de colapso, la principal patología es la falta de mantenimiento y la presencia de palomas. Diversas patologías se identifican en secciones de los tabiques incluyendo lesiones físicas, biológicas, mecánicas y antrópicas por lo que es necesario recuperar la habitabilidad de la vivienda con urgencia.	
<b>16. PLANTAS ARQUITECTÓNICAS</b> 		PLANTA BAJA ALTILLO PLANTA ALTILLO	

**Nota.** Elaboración propia.

**Tabla 9: Ficha patológica de vivienda López.**

Datos del proyecto		Ubicación del proyecto		N
Nombre del proyecto:	Casa López Ávalos	Cantón:	Guano	2
Año de construcción:	1900-1999	Parroquia:	San Andrés	
Propietario:	Familia López Ávalos	Coordenadas:	X:755863.84, Y: 9823921.42	
Sistema constructivo:	Piedra, madera.	Dirección:	Calle César Naveda y Calle Dr. Moreno	
TIPO DE LESIONES	ELEMENTO AFECTADO	CAUSA	EFEECTO	SOLUCIÓN
<b>LESIONES FÍSICAS</b>				
SUCIEDAD (DEPÓSITO)		El tiempo, el aire y la falta de mantenimiento son los principales agentes que ayudan a que el polvo y la suciedad se depositen en las superficies.	La acumulación de suciedad genera deterioro de los elementos arquitectónicos, incluso de la estructura. Además, otorga una mala apariencia al inmueble.	Aplicar acciones de limpieza periódica de la vivienda para prevenir la acumulación de suciedad de todo vestigio: polvo, suciedad, grasa.
HUMEDAD POR INFILTRACIÓN EN CUBIERTA		La cubierta tiene relación directa con la lluvia, el sol y el viento que, con el tiempo, genera el goteras que permiten la filtración del agua y moja los materiales internos de la cubierta.	Las piezas de la cubierta presentan humedad que las debilita y las expone a otros agentes agresores.	Reemplazar los elementos con daño evidente con el fin de eliminar las goteras que permiten la filtración de agua.
<b>LESIONES MECÁNICAS</b>				
DESPRENDIMIENTO		Incompatibilidad del revoco de cal aplicado y el cielorraso dado por malas condiciones del sustrato o la preparación del mortero con dosificaciones erradas.	Desprendimiento del revoco	El resto del revoco existente deberá ser demolido para posteriormente preparar adecuadamente el sustrato donde será aplicado uno nuevo. Reemplazar el revoco con uno más compatible y resistente.
<b>LESIONES BIOLÓGICAS</b>				
PRESENCIA DE AVES EN LA CUBIERTA		Ambiente propicio para la anidación de aves especialmente en la cubierta que posee la cámara de aire entre las tejas y el cielorraso.	Los elementos constructivos de la cubierta son altamente susceptibles a ser agredidos debido a la anidación, colapso y rompimiento de tejas. Daño de elementos por suciedad y excrementos.	Cerrar uniones, oquedades que den paso a las cámaras de aire de la cubierta, limpiar periódicamente el elemento constructivo y en lo posible, colocar tejido mosquetero en las bocas de las ventilaciones para evitar el paso de las aves.
XILÓFAGOS		Generalmente se presentan en madera que no ha sido tratada correctamente así como la falta de mantenimiento y el abandono, lo que genera la infestación de polillas y taladros.	Alma de las piezas de madera corroídas, presentan orificios a intervalos regulares volviendo frágil y susceptible a colapso a los elementos estructurales.	Debido al tiempo y avance de la lesión, el alma de varias piezas se encuentra totalmente corroída por lo que no es factible solucionar los orificios existentes, se debe reemplazar las piezas que de lugar a un nuevo elemento en la construcción, procurando que la madera nueva de reposición se encuentre correctamente curada.
<b>LESIONES ANTRÓPICAS</b>				
FALTA DE MANTENIMIENTO		La falta de conocimiento sobre las necesidades de mantenimiento para la edificación histórica. Además la escasez de recursos financieros, lo cual impide realizar mantenimientos periódicamente.	Provoca un acortamiento de la vida útil de los materiales dejándolos susceptibles a otros agentes agresores que aceleran el proceso de daño incluso el colapso, que son daños no reversibles.	Incluir periódicamente el mantenimiento de la vivienda conociendo la importancia de la conservación de la misma.
MANCHAS DE HUMO		Falta de limpieza,	Coloración de color oscuro que genera una alteración estética del material y genera permeabilidad de la superficie.	En los elementos constructivos que vayan a mantenerse, es necesario el rasquetado o hidrolavado según las condiciones de dicho elemento con la aplicación a presión de desincrustantes diluidos en el agua. Adicionalmente, el empleo de gel químico para manchas rebeldes.

**Nota.** Elaboración propia.

## Reflexiones

**Recuperación del patrimonio:** Es evidente el grado de deterioro que posee actualmente, por lo cual representa un riesgo para los usuarios que lo visiten. Debido a esto es necesario realizar una intervención.

**Integración de elementos modernos:** Es esencial, integrar nuevos elementos, tomando en cuenta el contexto en el que se desarrolla, sin generar falsos históricos.

**Extraer elementos deteriorados:** Es necesario llevar a cabo el proceso de extracción para que dichos componentes sean reemplazados, el mismo proceso ayuda a evitar la diferenciación de registros falsos.

**Refuncionalización:** El valor histórico del sitio ha de quedar respetado con el diseño del café cultural al sustituir el uso residencial anterior por uno comercial.

**Espacio exterior:** El desarrollo de un área al aire libre mejora el disfrute de los usuarios mientras se logra que permanezcan más tiempo en el sitio.

### **3.3.8. Conclusiones**

- Perfil urbano: El análisis profundo del perfil urbano, permite conocer características tales como: sistemas constructivos, alturas, colorimetría. Conociendo estos puntos se puede crear un entorno adecuado para el disfrute.
- Descripción de viviendas patrimoniales: La intervención y valorización de las edificaciones patrimoniales es esencial para el adecuado desarrollo y crecimiento urbano. Al momento de recuperar los inmuebles representa una oportunidad fundamental para impulsar la identidad del sitio y fomentar el dinamismo social.
- Selección de bienes inmuebles de alta prioridad a intervenir: La recuperación de los barrios y, en particular, las viviendas, representan una inmejorable oportunidad para esfuerzos con menores ingresos que potencien la importancia de dicha área, mejorando sustancialmente la parroquia.

## CAPÍTULO IV

### PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

#### 4.1. Propuesta urbana

La intervención a nivel urbano tiene la finalidad de convertir el centro urbano en un sitio seguro y accesible, además de ser considerado como un atractivo turístico y cultural para usuarios locales y visitantes.

Es necesario recalcar que el estado actual no es el adecuado para incentivar al desarrollo del sitio, sino que se evidencia la degradación del área de estudio, conteniendo varios predios sin uso, mal estado de la infraestructura, déficit de equipamiento y falta de mantenimiento en bienes inmuebles patrimoniales. De igual manera, este conjunto de procesos busca integrar de forma equilibrada la conservación del patrimonio cultural y natural con el desarrollo socioeconómico del sector.

Es fundamental destacar la priorización de inmuebles patrimoniales para recuperar y evitar su degradación progresiva. Además, potencializar el dinamismo de la zona, mediante la mejora de la accesibilidad y movilidad. Se implementan estrategias respecto al uso y gestión del suelo para el desarrollo planificado y adecuado de la cabecera. Se regulariza el crecimiento disperso de manera desorganizada de la urbe, para favorecer el desarrollo compacto y consolidado del sitio.

Además, se plantea mejorar y añadir el espacio público y optimizar la infraestructura para mejorar la calidad de vida de los habitantes respondiendo a las necesidades y problemas diagnosticados.

##### 4.1.1. Estrategias

La implementación de un modelo de diseño urbano que favorezca el uso adecuado del suelo y subraye la relevancia de conservar el patrimonio histórico de la cabecera parroquial. Esta estrategia tiene como objetivo principal incentivar el turismo y revitalizar la cabecera parroquial de San Andrés.

**Reactivación:** Incluye la mejora de espacios públicos, recuperación de edificaciones, mejora de equipamiento e infraestructura y accesibilidad.

**Conservación:** Abarca la protección e intervención en bienes inmuebles patrimoniales, el cuidado del medio ambiente, la conservación del entorno natural y la valorización de la diversidad cultural.

**Desarrollo:** Mediante el dinamismo social, comercio, conexión con otros sitios, recuperación cultural y desarrollo económico.

**Gestión:** Por medio de la gestión del suelo, cobertura absoluta de infraestructura y servicios públicos, regular la expansión desordenada de la zona urbana, consolidar el límite urbano de la cabecera parroquial y mejorar calidad de vida.

#### 4.1.2. Lineamientos

En la intervención urbana proyectada para la zona de estudio, se proyectan un conjunto de directrices estratégicas encaminadas a la revitalización de la cabecera parroquial. Estas directrices son propuestas, posterior al estudio y análisis del entorno y contexto, para así incentivar el desarrollo se la zona.

**Estrategia de planificación:** Se plantea una intervención urbana enfocada en reforzar la cohesión espacial mediante una reconfiguración compositiva. La propuesta está basada en mejorar el diseño de la urbe, integrando los equipamientos y complementándolos. Se reorganizan las parcelas y se zonifican respecto al uso de suelo, generando una zona compacta.

Cohesión espacial a través de la reorganización parcelaria y la modificación del trazado urbano, incorporando los nuevos equipamientos urbanos. Diseñar un parque que asegure la seguridad peatonal y vial en la carretera Panamericana, además de conectar las secciones que inicialmente son fraccionadas por la vía E35. Unir los polos norte y sur a través de ejes clave como el educativo y recreativo; y conectar los polos este y oeste mediante los ejes comercial y cultural.

**Figura 17:** *Estrategia de planificación.*



**Nota.** Elaboración propia.

**Función de la zona:** Con el objetivo de revitalizar la cabecera parroquial, se propone implementar más equipamientos. El diseño de estas edificaciones busca satisfacer las necesidades de los usuarios que habitan en el sitio. Se toma en cuenta la identidad cultural y la actividad agropecuaria del sitio, diversificando las actividades e impulsando el desarrollo.

Posteriormente al análisis del sitio, se aprovechan los predios subutilizados para proponer equipamientos que complementen la funcionalidad de la cabecera. La finalidad es

explotar las características del sitio, para impulsar las oportunidades que ayuden al desarrollo socioeconómico del sitio.

**Figura 18:** *Función de la zona.*



**Nota.** Elaboración propia.

**Gestión del borde:** Integra actividades al aire libre, tal como: trekking y senderismo, conectando con los corredores verdes propuestos. Los corredores actúan como barreras para evitar la dispersión urbana de manera desorganizada y a su vez densificando el centro de la zona. Adicionalmente, se crea una franja de amortiguamiento entre los espacios agrícolas y urbanos, evitando combinar los usos de suelo.

Es evidente la fragmentación del sitio dada por la carretera Panamericana que secciona en dos partes la cabecera. Adicionalmente es evidente el crecimiento de manera horizontal lineal del sitio. Por ello, se propone una intervención para unir estas franjas mediante un paso subterráneo para vehículos, mientras que en el centro se sugiere un eje verde que conecte los espacios del norte y sur.

Además, se plantea la creación de un cinturón vegetal con permeabilidad arbórea, que actúe como una barrera para evitar la expansión desordenada de la cabecera parroquial, priorizando la consolidación de lo ya existente.

**Figura 19:** *Gestión del borde.*



**Nota.** Elaboración propia.

**Ejes estructurantes:** La incorporación de cuatro ejes, tales como: comercial - tecnológico, cultural - turístico, educativo y recreativo, tiene como finalidad revitalizar la cabecera parroquial para mejorar la calidad de vida de los usuarios.

Eje comercial / tecnológico: Mediante el aprovechamiento del flujo alto a nivel vehicular y peatonal se aprovecha para promover el desarrollo económico.

- Centro de acopio
- Ampliación del mercado
- Centro comercial agropecuario
- Centro gastronómico
- Centro de desarrollo productivo agropecuario
- Industrializadora de productos
- Centro informático

Eje cultural - turístico: En la prolongación del eje de estudio existe la mayor cantidad de inmuebles patrimoniales que serán intervenidas para recuperarlas.

- Museo
- Plaza de arte urbano
- Plaza de toros
- Centro cultural
- Galería histórica
- Rediseño de miradores
- Intervención en viviendas patrimoniales

Eje educativo: Incentiva a mejorar el nivel intelectual de la zona, emplazándose en sitios accesibles para los usuarios.

- Centro de innovación y capacitación
- Centro comunitario
- Ludoteca
- Centro de aprendizaje y cuidado infantil
- Centro geriátrico
- Ampliación de escuelas

Eje verde y recreativo: Se traza de forma longitudinal y transversal, conectando los espacios existentes y los miradores recreativos de la zona.

- Corredor verde
- Polideportivo
- Senderismo y trekking
- Parques activos
- Cinturón verde

**Figura 20: Ejes estructurantes.**



**Nota.** Elaboración propia.

### 4.1.3. Máster Plan

La propuesta a nivel urbano se orienta a la revitalización de la cabecera parroquial. La intervención se está encaminada a mejorar la zona a nivel espacial y fomentar el desarrollo socioeconómico. Los planes integran fundamentalmente el uso de espacios infrutilizados que fueron identificados en el diagnóstico, incorporando nuevos equipamientos y mejorando el espacio público. Adicional a esto se mejora la movilidad en todo el sitio de estudio. A continuación, se detallan las propuestas para la creación del Plan Maestro de la cabecera parroquial de San Andrés - Guano.

**Cinturón verde:** La creación del cinturón verde tiene la finalidad de evitar la expansión dispersa de la zona urbana hacia la periferia, y a la vez favoreciendo que el desarrollo del sitio se genere de manera compacta.

Sumado a esto, el cinturón protegerá la biodiversidad existente, conservando el uso de suelo agrícola y evitando que estos sean transformados en sitios urbanos.

**Parque lineal - sutura urbana:** Esta intervención se desarrolla para conectar las dos secciones divididas por la carretera Panamericana E35. La creación del parque se transforma en un sitio atractivo que revitalice la zona, además de generar un paso seguro para ciclistas y peatones, mejorando la conectividad y recreación de los usuarios.

**Aceras con franja verde:** Se agrega un eje verde dentro del espacio peatonal cumpliendo funciones estéticas, de diseño y ambientales. Este eje cumple una vez más la función de separador entre las áreas destinadas a la circulación a pie y la zonificación de tráfico vehicular.

**Parques:** La idea de crear parques en áreas subutilizadas se considera como una medida para optimizar y crear áreas de recreación y/o funcionales, lo cual a su vez revitaliza el área objeto de estudio.

Para ello, se han hecho cambios de ubicación a parcelas que no sólo las caracterizan buenas zonas de acceso, sino que también aducen conexiones a otros espacios verdes. En estas zonas se ubicarán espacios deportivos, áreas de juegos, gimnasios al aire libre, jardines

y otros espacios recreativos. Adicionalmente, estos equipamientos recreativos buscan dinamizar la economía de la zona, ya que se ubican estratégicamente en la cabecera parroquial.

**Intervención del patrimonio:** La cabecera parroquial posee una gran cantidad de bienes inmuebles patrimoniales que actualmente se encuentran en estado de deterioro, por esta razón se establecen medidas para el mantenimiento y recuperación de los mismos, para evitar la pérdida de su valor histórico.

### **Regulaciones para nuevas edificaciones en un conjunto patrimonial**

Se disponen medidas regulatorias para las nuevas construcciones, armonizando con las existentes y el contexto histórico.

- **Coherencia en el diseño arquitectónico:** La altura de las nuevas construcciones debe estar en proporción con las edificaciones históricas cercanas. Es fundamental respetar los niveles de piso y las proporciones de los edificios colindantes. Se debe seguir la paleta cromática propia del conjunto patrimonial.
- **Tipología arquitectónica:** Las edificaciones nuevas tienen que armonizarse con las existentes, para mantener una adecuada imagen urbana. Es así que se agregan ornamentos relacionados al contexto en el que se emplazan, evitando crear falsos históricos, mediante la diferenciación de lo actual y antiguo.

Las construcciones que no se alineen a las disposiciones llevadas a cabo en el contexto histórico pueden ser recuperadas mediante la intervención con materiales adecuados, evitando generar falsos históricos. Adicional a esto, se tiene que regular la altura y colorimetría, armonizándose con las construcciones del entorno.

**Densificación y compactación:** Este plan tiene el objetivo de optimizar el uso de uso y maximizar las actividades que se generen en una zona, incentivando así a mejorar el dinamismo de la zona y la con vivencia armónica.

Se evita la dispersión urbana de manera desorganizada, conservando las áreas de protección y agrícolas. Adicionalmente, se promueve el uso de bicicletas, fomentando la movilidad sostenible en el sitio. Inicialmente la cabecera parroquial es de uso residencial, y se busca en esta propuesta maximizar las edificaciones de uso mixto.

**Reparcelamiento de lotes:** Se crea una nueva distribución en las manzanas, reorganizando los predios en forma y tamaño, analizando las necesidades de la población. Adicional a esto se aumenta la densidad poblacional en el sitio.

**Zonificación y uso de suelo:** La propuesta incluye la transformación de predios agrícolas en suelo urbano, creando un límite para evitar la expansión dispersa de las edificaciones. Adicionalmente, se zonifican las áreas que serán de uso mixto, residencial, comercial o agrícola.

**Movilidad y accesibilidad:** Se mejora la infraestructura a nivel de planificación y materialidad, generando una cobertura absoluta de este sistema vial en la cabecera. Es indispensable mencionar que se prioriza la seguridad en la propuesta de la ciclovía y la generación del paso deprimido.

**Ciclovía:** Se diseñan dos ciclорutas dispuestas de manera que conecte los polos este a oeste y norte a sur, Asimismo, esta ciclovía conecta los equipamientos nuevos e intervenidos en los ejes.

Con la propuesta se incentiva al uso de la bicicleta, a la vez se reduce el uso del automóvil, impulsando el turismo y el movimiento alternativo sostenible.

**Paso deprimido:** Se propone la construcción de un paso deprimido en la carretera Panamericana, para resolver la fragmentación de la zona y mejorando la seguridad de los ciclistas y peatones que circulan por este sitio. El diseño de esta infraestructura toma en cuenta la normativa para el porcentaje de inclinación de la rampa.

**Parqueaderos públicos:** La creación de parqueaderos públicos regulará y controlará el estacionamiento en áreas de alta demanda, cerca de lugares de concentración como equipamientos y zonas de servicio.

**Figura 21: Máster plan.**



**Nota.** Elaboración propia.

#### **4.1.4. Intervención urbana eje César Naveda**

##### **Mejoramiento de fachadas**

**Conservación del sistema constructivo original de fachadas (piedra):** La intervención se centrará en la conservación y protección de las fachadas construidas con el sistema tradicional de piedra negra, característico de la zona. La recuperación de estos bienes inmuebles incluye el respeto al valor histórico, evitando alterar su disposición formal y en caso de ser necesario se incluirá el cambio de función.

**Regulación y conservación de la colorimetría original de bienes inmuebles patrimoniales:** Para proteger la identidad del lugar, se sugiere conservar la colorimetría de los edificios históricos y patrimoniales que contrastan de manera discordante con su impredecible entorno. Esta acción tiene por finalidad restaurar la coexistencia de la zona contemporánea con sus vestigios históricos.

**Control de las nuevas construcciones en la zona:** Las edificaciones nuevas se diseñarán tomando aspectos como: alturas y una paleta cromática que incluya tonos pasteles que varíen de ocres a blancos, y se adapten al contexto en el que se emplazan.

**Regulación de publicidad y rótulos en el exterior de comercios:** Para los rótulos comerciales se establecen medidas de 20 centímetros de alto, que deben ser de acero y pintadas de color negro. Adicionalmente, se prohíbe el uso pancartas como rótulos y publicidad colocada en fachadas o terrazas, para evitar el deterioro de la imagen urbana.

**Eliminar el vandalismo presente en el eje:** Intervenir a nivel de recuperación en los bienes inmuebles, para eliminar símbolos de vandalismo, así como los grafitis, que generan una mala imagen urbana y ocasiona una sensación de inseguridad en el sitio.

##### **Educación cultural**

**Mosaicos y murales histórico-culturales de San Andrés:** A lo largo del eje de la calle César Naveda, se ubicarán zonas aptas para la colocación de mosaicos y murales que fomenten la educación cultural y la cohesión comunitaria. Se utilizarán como medios para la comunicación de la historia, tradiciones y costumbres de San Andrés para que sus habitantes y visitantes puedan recordar su historia y reflexionar sobre el porvenir. Esto permitirá consolidar el sentido de “pertenencia” y la identidad cultural de la parroquia.

**Ruta cultural e instalación de vallas informativas:** Se implementa una ruta histórica cultural, que se desarrolla mediante el uso de vallas informativas en el eje, que cuente la historia de la parroquia. Adicional a esto las vallas muestran varias rutas para la libre selección de los usuarios según sus intereses.

##### **Mejoramiento urbano**

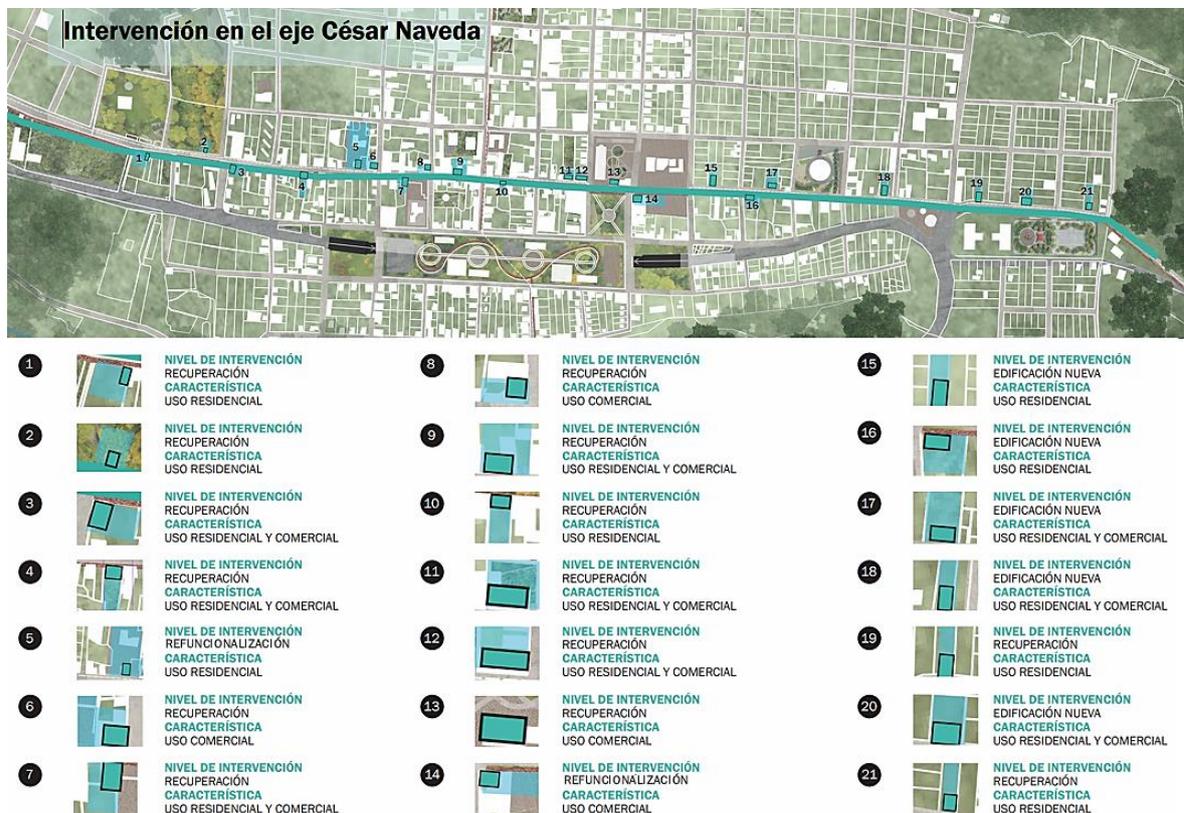
**Ampliación de aceras de la Calle César Naveda:** La ampliación de las aceras en la calle César Naveda tiene dos objetivos. Mejorar la accesibilidad, así como la seguridad de los peatones. Al mismo tiempo, se intenta promover la actividad económica local. Con la implementación de un tráfico de sentido único que va de Sur a Norte, el área se utilizará mejor para el flujo de peatones sin obstáculos por vehículos estacionados. Curiosamente, además de estos objetivos, se lleva a cabo la construcción de mobiliario urbano y vegetación que realza la imagen de dinamismo urbano y actividad comercial en la zona.

**Construcción de parqueaderos públicos:** Se establece un nuevo orden de parques de propiedad pública a fin de evitar o minimizar el estacionamiento indeseado en la calle Naveda. Esto tiene un impacto positivo sobre la movilidad, así como también sobre la visión del entorno urbanístico.

**Habilitación de pasajes en las manzanas:** En un plano cúbico, las manzanas son unidades de terreno escalonadas hacia abajo. Esto permite la creación de espacios vigorosos que fomenten la recreación. Se propicia la interacción y actividad social en los venteros o en el centro de la manzana.

**Habilitación de ciclovía:** Se habilita un recorrido de ciclo movilidad que permite a los ciclistas transitar de manera segura entre los distintos nodos. Se aumenta la accesibilidad de los equipamientos comerciales.

**Figura 22:** Intervención en el eje César Naveda.



*Nota.* Elaboración propia.

## Ruta cultural y turística

**Plaza de toros:** Este recinto constituye un monumento que actual y revive los acontecimientos de tradición taurina local.

**Galería histórica:** Aquí se encuentran fotos de paisajes que tienen un valor histórico, por lo tanto, se puede decir que expone parte de la identidad del lugar y también ayuda a conservar la memoria colectiva de su población.

**Cafetería cultural:** La cafetería se convierte en un lugar de encuentro para creadores y visitantes, exhibiendo a través de fotografías los paisajes que caracterizan al lugar.

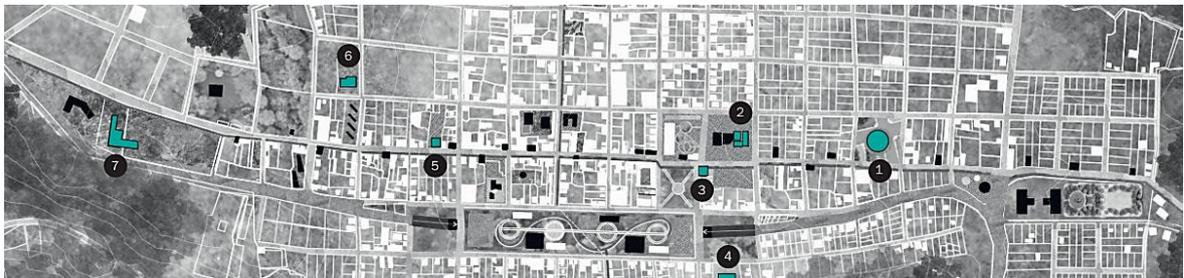
**Mirador agua santa:** Este mirador invita al usuario a disfrutar un paisaje emblemático, así como es el nevado Chimborazo y los valles que se observan en el entorno.

**Museo:** El museo conserva vestigios de la parroquia, conservando así su historia que trasciende a través del tiempo. Además, posee una sala de exhibiciones temporal para exponer otras obras de artes.

**Mirador San Andrés Apóstol:** Desde este mirador se tiene una vista panorámica de toda la parroquia de San Andrés, convirtiéndolo en un sitio perfecto para la fotografía.

**Centro comercial cultural:** Este equipamiento muestra artesanías locales, donde pueden conseguir piezas de únicas de paisajes del sitio.

**Figura 23:** Ruta cultural y turística.



*Nota.* Elaboración propia.

## 4.2. Propuesta arquitectónica

Las propuestas de los equipamientos culturales, tales como: un museo y una cafetería cultural, se enfocan en la intervención a nivel de refuncionalización, liberación y consolidación, mejorando su aspecto y armonizándose con el entorno. La finalidad de las intervenciones es transformar y recuperar estos bienes inmuebles patrimoniales, creando así espacios multifuncionales.

Esta intervención contiene varios aspectos positivos, así como: generar un espacio de encuentro para usuarios residentes y visitantes, asimismo, enriquece su experiencia a

nivel sociocultural. El proceso de intervención abarca un cambio de uso de la edificación, las cuales inicialmente son residenciales y posteriormente se transformarán en comerciales.

Adicionalmente, se libera de elementos que no poseen valor patrimonial y han sido agregados a través del tiempo. Además, se amplía el área del predio ocupando terrenos adyacentes que son subutilizados, para crear espacios al aire libre, promoviendo el disfrute de las personas.

Finalmente, la intervención potenciará el eje cultural, implantándose estos dos equipamientos como atractivos culturales y turísticos, posicionando así a la cabecera parroquial como un destino de interés.

#### 4.2.1. Intervención arquitectónica Flia. Carrillo Carrillo - Museo

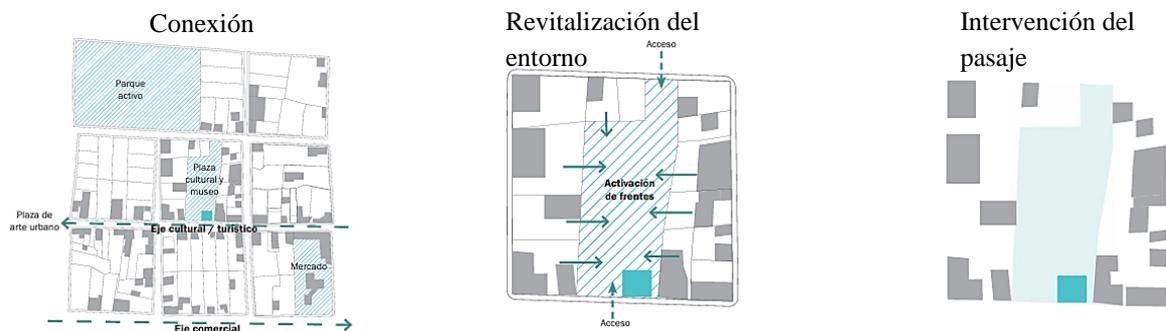
##### 4.2.1.1. Estrategias urbanas del museo

**Conexión:** Con el fin de mejorar la identidad del espacio en cuestión, el museo que se levantará en el eje cultural tiene como propósito generar un foco de atracción. El objetivo del proyecto es concebir un espacio que complemente el patrimonio con el paisaje circundante para crear un sistema armónico.

**Revitalización del entorno:** La activación de los frentes no solo enriquece la imagen del área, también propicia el surgimiento de tiendas posicionadas favorablemente, renovando la oferta del centro cultural. Mediante la incorporación de varios equipamientos que generen dinamismo en la plaza cultural, se busca atraer distinto público.

**Intervención del pasaje:** El pasaje cultural se diseña con la finalidad de permitir al usuario visitante conocer la historia y tradición del sitio. El museo se diseña con la finalidad de fomentar el diálogo intercultural, además de impulsar la creatividad de los usuarios que visiten el sitio.

**Figura 24:** Estrategias urbanas del museo.



**Nota.** Elaboración propia.

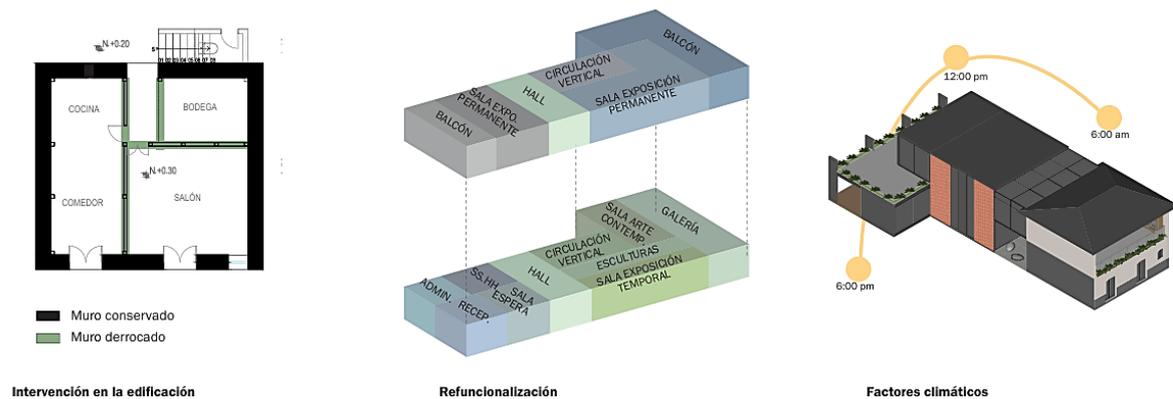
## Estrategias proyectuales del museo

**Intervención en la edificación:** En el proyecto se mantienen los muros de piedra debido a que se encuentran en buen estado, mientras que los demás muros son liberados, ya que se encuentran en mal estado y además es necesario para generar una nueva zonificación.

**Refuncionalización:** Se sugiere una "refuncionalización", en otras palabras, es el rediseño de la circulación y el acceso a los espacios interiores para mejorar la perspectiva volumétrica y funcional del edificio. Esto implica diseño arquitectónico y planificación del espacio donde se crean nuevos espacios, se modifican los espacios existentes y se eliminan las barreras arquitectónicas añadidas.

**Factores climáticos:** En el diseño del edificio, se otorgan consideraciones especiales a la captación de la luz natural y el ahorro de energía. La disposición y el tipo de luminarias artificiales se planifican en función de crear un ambiente acogedor y funcional. La dirección de los vientos también es considerada, ya que impacta en la temperatura corporal de las personas.

Figura 25: Estrategias proyectuales del museo.



Intervención en la edificación

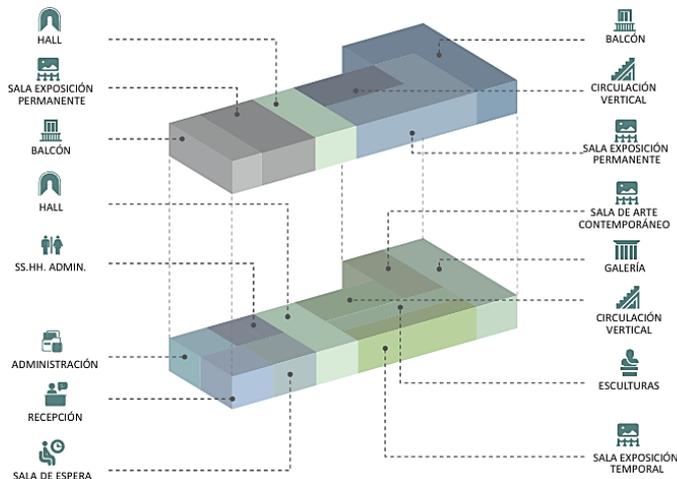
Refuncionalización

Factores climáticos

Nota. Elaboración propia.

Figura 26: Programa arquitectónico y esquema funcional - museo.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO - MUSEO		
ÁREA:	1580 m <sup>2</sup>	
USUARIOS:	200	
ZONA	ESPACIO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
ACCESO Y SERVICIO	RECEPCIÓN	15
	SALA DE ESPERA	15
	BANO	12
ZONA ADMINISTRATIVA	ADMINISTRACIÓN	15
	BODEGA	50
	HALL	50
ZONA DE EXPOSICIÓN	SALA DE EXPOSICIÓN TEMPORAL	55
	EXPOSICIÓN DE ESCULTURAS	15
	SALA DE ARTE CONTEMPORANEO	40
	CIRCULACIÓN VERTICAL	22
	GALERÍA	60
	BALCÓN	100
ZONA EXTERIOR	SALA DE EXPOSICIÓN PERMANENTE	130
	BATERÍA SANITARIA	45
	PILETA SIMBÓLICA	50
	GALERÍA EXTERIOR	60
	ÁREA VERDE	240
	PLAZA	250
	COMEDOR EXTERIOR	150
	ESTACIONAMIENTO - BICICLETAS	16
CICLOVÍA	190	
TOTAL (m <sup>2</sup> )		1580



Nota. Elaboración propia.

#### 4.2.1.2. Emplazamiento del museo

El espacio urbano complementario al museo, se desarrolla de la siguiente manera:

**Organización formal:** La disposición orgánica de los caminos hace referencia a los ríos y caminos ancestrales.

**Centralidad:** Posee un punto de encuentro con una pileta que integra un elemento simbólico, haciendo alusión al nevado Chimborazo

**Conexión con el entorno:** Las edificaciones poseen frentes activos hacia la plaza, tales como: restaurante, heladería, artesanías, cafetería y museo. Estas actividades comerciales generan dinamismo en el sitio.

**Área verde:** La vegetación propuesta es nativa y se ubica de manera estratégica alrededor de la fuente central para enmarcar el elemento simbólico. Además, se dispone de manera lineal a lo largo de la ciclovía, para ofrecer sombra y crear espacios agradables.

**Accesibilidad y circulación:** La plaza está diseñada para permitir el acceso a todas las personas que posean necesidades especiales.

**Ciclovía:** Conecta dos calles, incluyendo un recorrido por la plaza, invitando al usuario a ingresar a las edificaciones existentes.

**Materialidad:** Para los pisos se ocupan materiales de la zona, tal como la piedra.

**Figura 27:** Emplazamiento del museo.



*Nota.* Elaboración propia.

#### **4.2.1.3.Planta arquitectónica - Museo**

El museo tiene dos niveles y la distribución de los espacios responde a criterios de funcionalidad y experiencia del usuario.

##### **Planta baja**

**Recepción y sala de espera:** Este espacio recibe al visitante y brinda información acerca del recorrido por el museo.

**Área administrativa:** Gestiona y supervisa el cumplimiento de las políticas en el museo.

**Sala de arte contemporánea:** Este espacio está destinado para la exposición de obras de arte contemporáneo.

**Sala de exposición temporal:** Es un área flexible que permite la facilidad de montaje y desmontaje de las exposiciones, sin interrumpir a otras zonas.

**Sala de escultura:** Expone esculturas tridimensionales.

**Galería:** Es un espacio de transición hacia la plaza y las exposiciones exteriores.

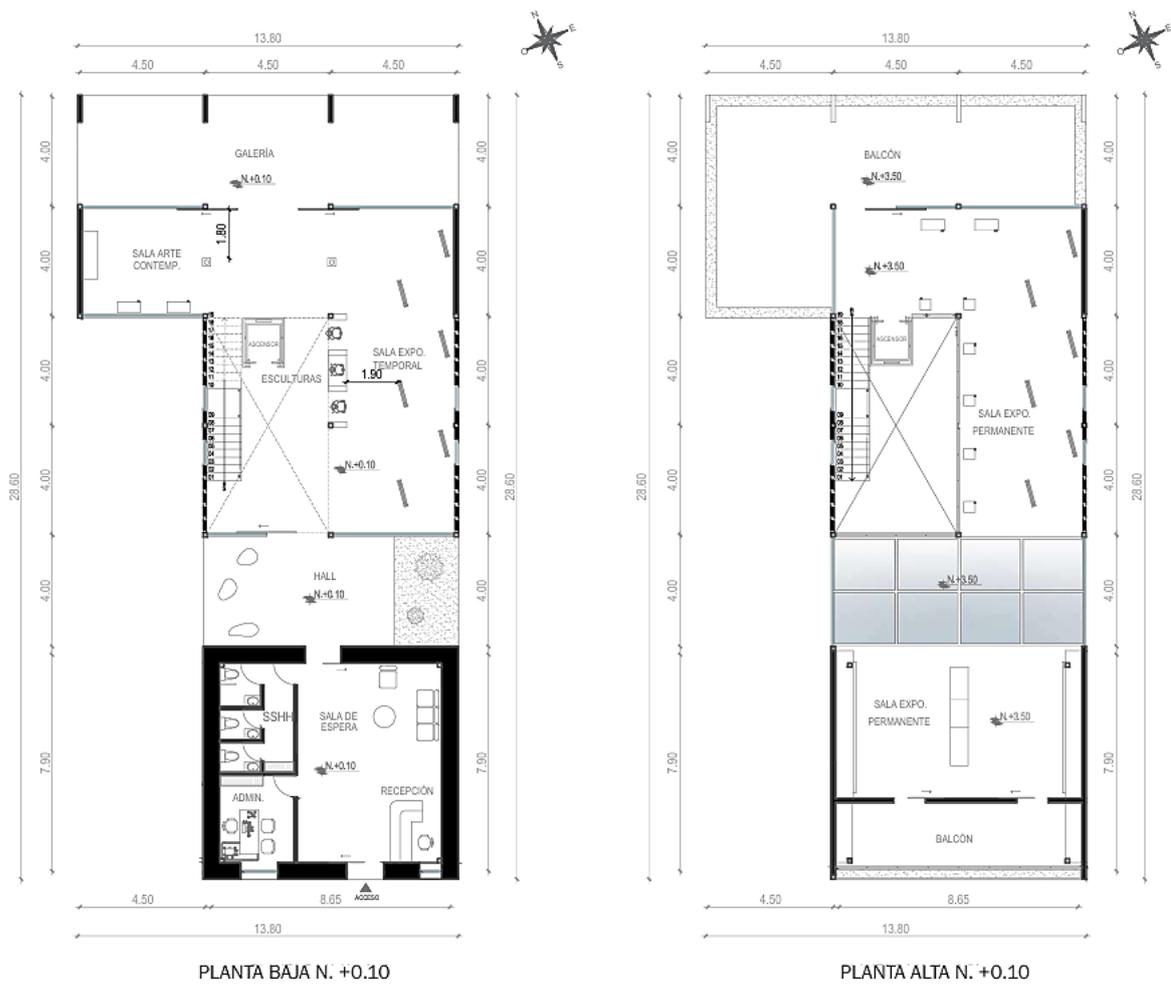
##### **Planta alta**

**Sala de exposición permanente:** Posee colecciones fijas del museo, tales como vasijas y otros vestigios.

**Balcón:** Espacio exterior que posee visuales atractivas y contacto con el entorno, mejorando la experiencia del usuario.

**Accesibilidad:** Posee una circulación adecuada para apreciar las exposiciones, además de ser accesible

**Figura 28:** Planta arquitectónica - Museo.



*Nota.* Elaboración propia.

#### 4.2.1.4. Visualización arquitectónica del museo

La ampliación del equipamiento se diseñó de tal manera que se complemente armónicamente con la edificación antigua, conectándose por medio de un volumen acristalado. Además, posee una galería que permite la transición desde el museo hacia la plaza, y un balcón delimitado con una hilera de vegetación dispuesta al borde.

**Figura 29:** Antes y después del museo.



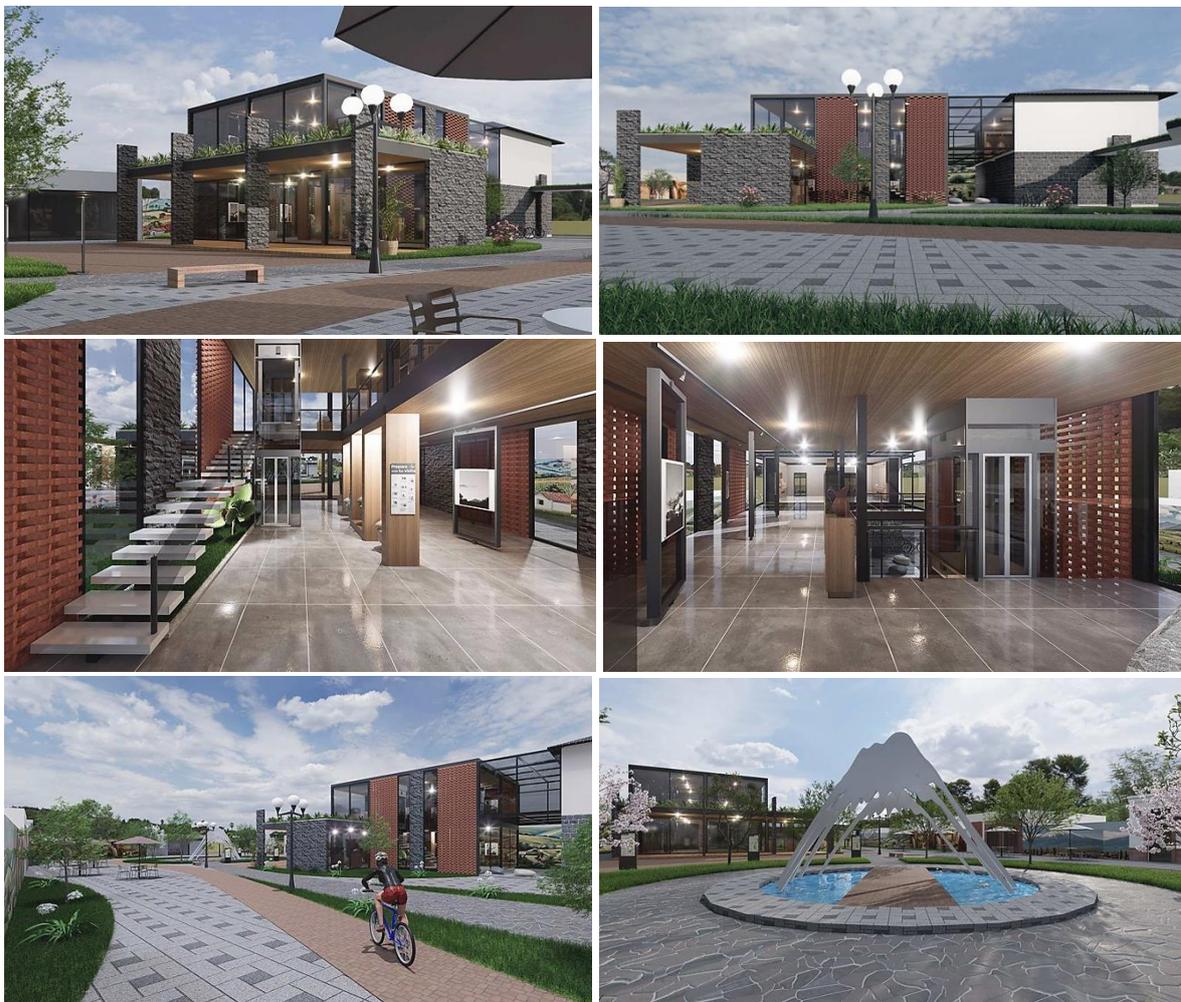
*Nota.* Elaboración propia.

La materialidad de la fachada está compuesta por celosías de ladrillo colocadas a 45 grados para evitar el ingreso directo de la luz solar. Adicional a esto, en la nueva edificación se ocupa una fachaleta de piedra que tenga armonía con el muro portante de la edificación patrimonial. La iluminación direccionada en la sala de exposición ayuda a destacar las piezas mostradas. La paleta de colores es neutra, ocupando colores grises y tonos maderados.

La circulación cuenta con pasillos amplios y un ascensor para que sea accesible para personas con discapacidad física. Al acceder por las escaleras se generan emociones y recuerdos debido a la existencia de la celosía y mamparas. Posee caminos con diferentes tipos de piedra para diferenciar la ciclovía de las zonas de estancia.

Existen varias áreas verdes, aportando sombra y frescura en el entorno. La fuente se ubica en el centro de la plaza, y tiene un elemento simbólico haciendo referencia al nevado Chimborazo. Esta escultura sirve como un spot para fotos.

**Figura 30:** Visualización arquitectónica del museo.



**Nota.** Elaboración propia.

## 4.2.2. Intervención arquitectónica Flia. López Ávalos - Café cultural

### 4.2.2.1. Estrategias urbanas del café cultural

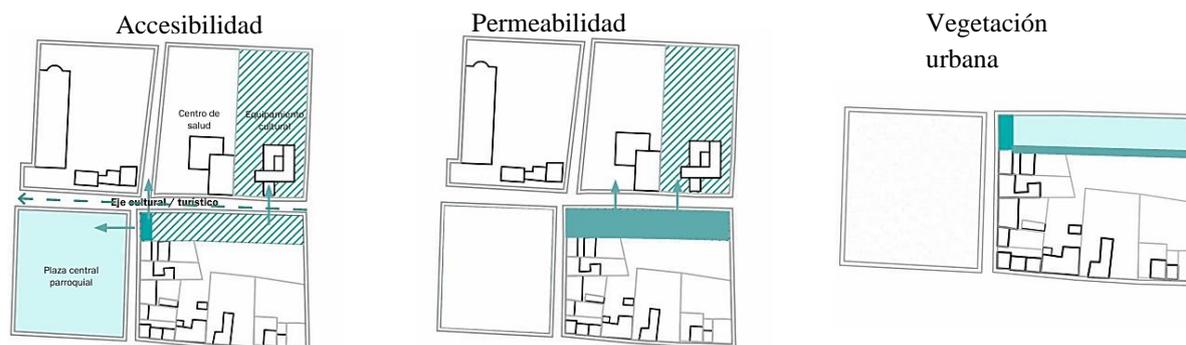
**Orientación y accesibilidad:** La vivienda aprovecha su ubicación esquinera y abre sus dos frentes para relacionarse con lo urbano.

**Permeabilidad:** Facilitar el paso peatonal a través del proyecto, generando conexiones entre espacios públicos o semipúblicos. Adaptar armónicamente el equipamiento con el espacio público, mediante la implementación de una plaza semiprivada como espacio intermedio.

**Vegetación urbana:** Aportar a la arborización, el jardín accesible se vuelve una extensión del espacio público y de la plaza frontal del equipamiento.

**Sistema constructivo:** En la vivienda se opta por conservar la materialidad de la zona para crear una armonía en el conjunto arquitectónico.

**Figura 31:** Estrategias urbanas de la cafetería cultural.



*Nota.* Elaboración propia.

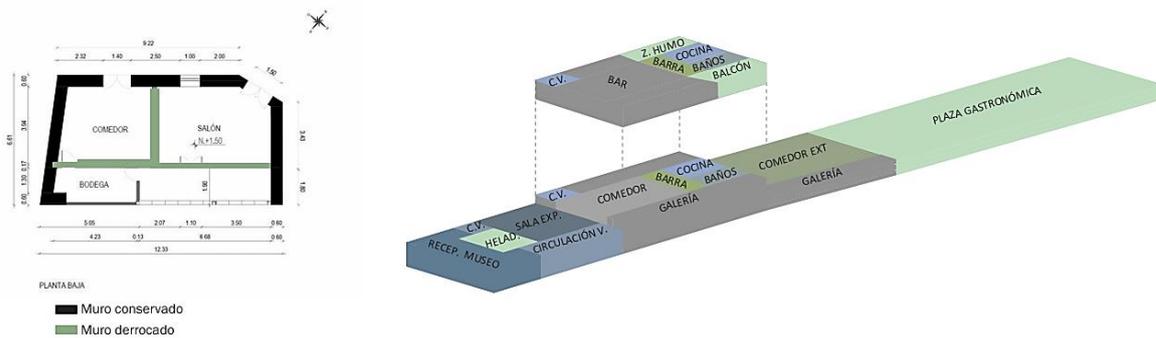
### 4.2.2.2. Estrategias proyectuales del café cultural

**Intervención en la edificación:** En la edificación se mantendrán los muros de piedra como primer material. Los demás muros, por su condición serán liberados, de esta manera se crearán espacios para el nuevo programa propuesto.

**Refuncionalización:** La vivienda se refuncionalizará cambiando su uso residencial a uno cultural, se añadirá una nueva edificación fusionando el espacio de la vivienda patrimonial.

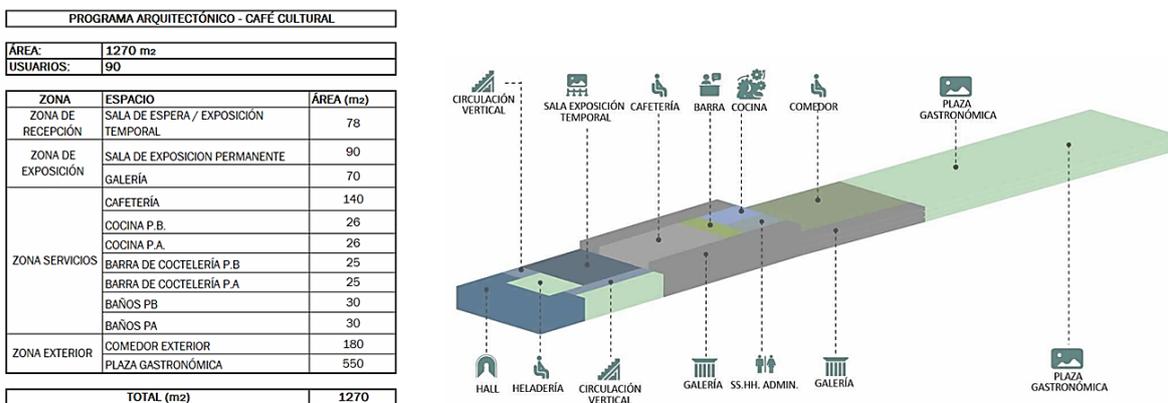
**Transición de lo impermeable a lo permeable:** La entrada principal se mantendrá en la vivienda patrimonial proyectando una transición desde lo construido hasta los espacios más abiertos que tiene conexión con el entorno.

**Figura 32:** Estrategias proyectuales de la cafetería cultural.



**Nota.** Elaboración propia.

**Figura 33:** Programa arquitectónico y esquema funcional de la cafetería.



**Nota.** Elaboración propia.

#### 4.2.2.3. Emplazamiento de la cafetería cultural

La cafetería se emplaza en un espacio urbano que incluye los siguientes aspectos:

**Transición entre espacios:** La disposición de espacios desde la plaza central busca crear un recorrido que cuente la historia de las viviendas del sector y sus formas de vida partiendo desde un área cerrada que termina en una plaza gastronómica, fusionando en todo el proyecto lo construido con lo natural.

**Conexión con equipamientos cercanos:** Con la finalidad de integrar el proyecto en el contexto, se aplican estrategias para relacionarla con el centro de salud y el equipamiento cultural, de manera que invite al usuario a visitar la edificación. Estas estrategias incluyen evitar los cerramientos impermeables y delimitar accesos mediante elementos naturales como cercos verdes o vegetación.

**Área verde:** La vegetación utilizada en el proyecto se implanta en lugares centrales de los espacios para mantener la relación con la naturaleza y a nivel paisajístico. Además, en el exterior, ofrece sombra a los usuarios.

**Accesibilidad:** El proyecto es propuesto para el uso de todo tipo de usuario promoviendo la inclusividad, es por eso que se mantiene al nivel de la línea de fábrica, y en su interior, posee un elevador para hacer accesibles todos los espacios.

**Actividades al exterior:** Las actividades a realizar en la plaza se centran en dar oportunidad a emprendedores locales y no locales para expendio de comida en fechas de alto flujo de visitantes y ferias semanales.

**Figura 34:** *Emplazamiento de la cafetería cultural.*



*Nota.* Elaboración propia.

#### 4.2.2.4. Planta arquitectónica de la cafetería cultural.

El café cultural se divide en dos plantas respondiendo a necesidades del usuario con estrategias funcionales y estéticas.

**Recepción / sala de exposición temporal:** El acceso principal se ubica frente a la plaza central e inmediatamente se encuentra la recepción que invite al visitante a recorrer el lugar además de brindar información cultural de la zona.

**Sala / Museo:** Se encuentran piezas de manipulación delicada que usaban los picapedreros de la zona.

**Heladería / Cafetería:** Este espacio está destinado para los usuarios sin límite de edad, tiene un horario de funcionamiento diurno y vespertino.

**Zona de servicios:** Se distribuye en un núcleo de zona húmeda donde se encuentra la cocina y los servicios higiénicos para hombres y mujeres incluyendo personas de movilidad reducida.

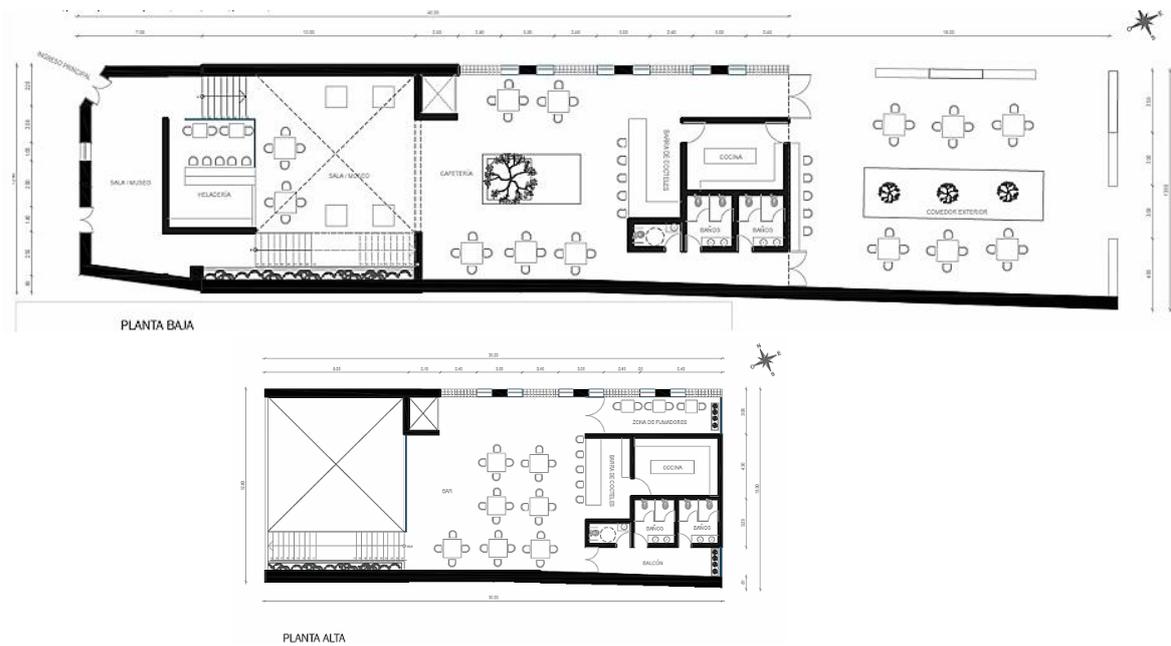
**Comedor exterior:** Frente al centro de salud, respondiendo a las necesidades del usuario para un servicio rápido y eficiente.

**Bar:** Es un espacio en la segunda planta que cumple el horario vespertino y nocturno creando dinamismo en la zona durante todo el día, el acceso es controlado por la ubicación estratégica de las escaleras.

**Recuperación del patrimonio:** En la fachada frontal se respeta la volumetría y diseño arquitectónico, la cubierta es reconstruida y las puertas se reemplazan creando vitrales que garanticen la permeabilidad del proyecto.

Adicionalmente, la materialidad de piedra se conserva en su mayoría, y en el interior se implementan materiales modernos, tal como estructura metálica. Así mismo, las mamparas de la fachada lateral tienen perfilera de aluminio amaderado y celosías que mezclan el diseño moderno con lo antiguo.

**Figura 35:** *Planta arquitectónica de cafetería cultural.*



**Nota.** Elaboración propia.

#### 4.2.2.5. Visualización arquitectónica de la cafetería cultural

La cafetería tiene un diseño arquitectónico moderno que se amplía con un volumen a doble altura que respeta el cerramiento de piedra existente.

Continúa a esta, dos plantas destinadas a cafetería y a bar creando una transición del museo hacia las áreas más sociales.

**Figura 36:** *Antes y después de cafetería cultural.*



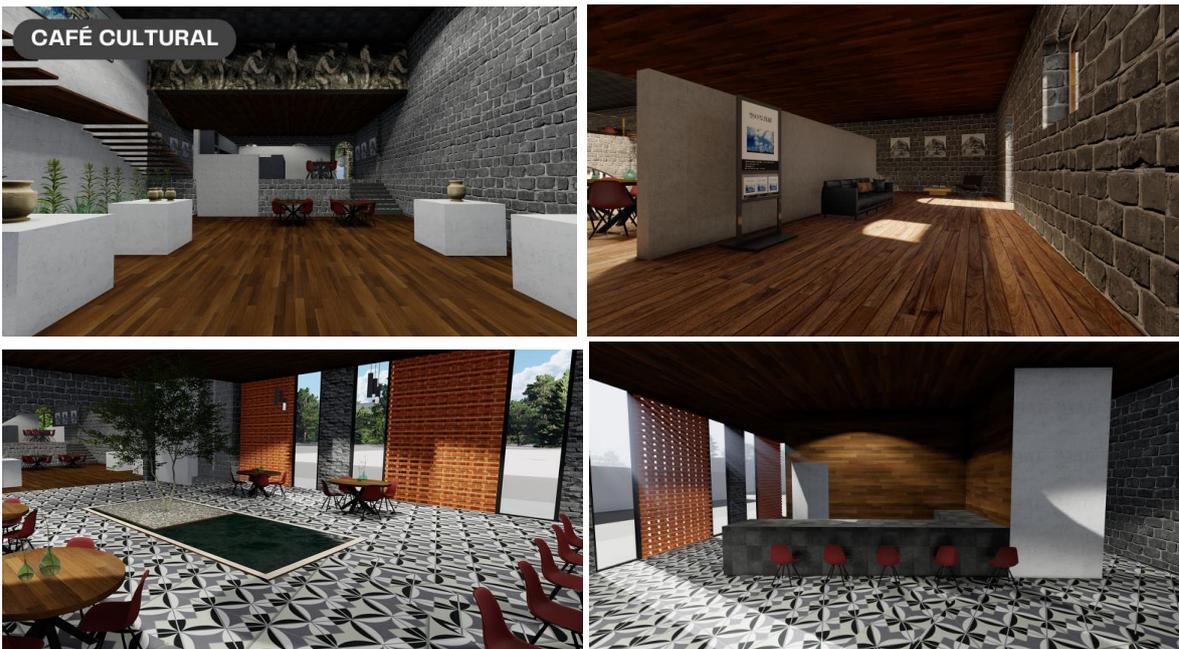
**Nota.** Elaboración propia.

La materialidad de la fachada se compone por mamparas de vidrio que permite la visualización directa al contexto, y celosías de ladrillo a 45° creando permeabilidad y garantizando la iluminación natural de los espacios. Los muros y pisos originales de la vivienda se conservan y se utiliza el espacio a manera de recibidor y sala de exposiciones.

La mezcla de madera, cerámica y piedra crea una armonía en lo rústico sin dejar de lado la modernidad. La barra de coctelería se ubica junto al núcleo de zonas húmedas y la disposición de este crea el pasillo hacia los servicios sanitarios creando una conexión indirecta hacia los demás espacios.

La sala de exposiciones mantiene los muros cerrados utilizando el cerramiento original del predio, no se abren vanos para optimizar la conservación de las piezas expuestas. La planta alta tiene visión hacia la sala de exposiciones aun cuando no está en funcionamiento la planta baja, esta relación se da gracias a la doble altura. El acceso es controlado por la ubicación de la escalera y desde el bar, se ve un mural dedicado a los picapedreros, principales habitantes de la parroquia San Andrés.

**Figura 37:** *Visualización de la cafetería cultural.*





*Nota.* Elaboración propia.

## CAPÍTULO V

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 5.1. Conclusiones

##### 5.1.1. Conclusiones a nivel urbano

- La metodología, que incluyó la revisión bibliográfica, marco teórico, análisis de referentes, permitió definir estrategias para aplicar en la cabecera parroquial basadas en el mejoramiento del espacio urbano, la sutura, la reactivación del dinamismo socioeconómico de la zona.
- El diagnóstico multiescalar de la cabecera parroquial de San Andrés analizó la parroquia a nivel macro aspectos como: ubicación, accesibilidad, riesgos, a nivel meso factores como: infraestructura, morfología, patrimonio, planificación y en el nivel micro características como: construcción, tipologías, conjuntos patrimoniales. Se evidenció que San Andrés tiene potencialidades fuertes a desarrollarse tal como: su ubicación geográfica, gran cantidad de bienes inmuebles patrimoniales, alto flujo peatonal y vehicular.
- Los aspectos mencionados previamente son infrautilizados debido a la fragmentación urbana, déficit de equipamientos, la falta de intervención patrimonial, crecimiento disperso de la mancha urbana, irregularidad de la traza urbana. Por este motivo el máster plan, basado en ejes, tales como: comercial, turístico, cultural, educativo y recreativo; los mismos ayudan a la consolidación del centro, recuperación del patrimonio, transformación de espacios públicos y mejoramiento de la movilidad.
- El diseño de un paso deprimido y la creación de un parque lineal en la carretera Panamericana E35 se proponen como un promotor necesario para revitalizar y conectar la cabecera parroquial. Este equipamiento e infraestructura a pesar de resolver problemas respecto a la movilidad y seguridad vial, fomenta la conexión territorial,

##### 5.1.2. Conclusiones a nivel arquitectónico

- El estudio de las edificaciones patrimoniales que se ubican en la cabecera parroquial permitió observar que existe una carencia a nivel de intervención y falta de mantenimiento. Por estas razones es evidente el deterioro de los bienes inmuebles, lo cual conlleva a un gran problema, ya que se comprometen sus valores culturales, funcionales y estéticos.
- El diseño de equipamientos tales como: una cafetería cultural y un museo, se proponen como una estrategia complementaria para revitalizar la cabecera. Adicional a esto impulsa al desarrollo del eje de estudio que coincide con el eje cultural. Estas edificaciones se implantan siguiendo el principio de acupuntura urbana. Adicional a esto es importante mencionar que el diseño respeta el lenguaje del sitio, integrándose de manera armónica.
- La intervención a nivel de refuncionalización, conservación, restauración o recuperación de los bienes inmuebles es esencial para conservar las características

físicas y funcionales, además de potenciar la identidad del sitio valorando los aspectos históricos que refuerzan el sentido de pertenencia de la parroquia.

- San Andrés es un atractivo potencial turístico, ya que contiene gran cantidad de edificaciones patrimoniales que, mediante el aprovechamiento y su adecuada gestión y valorización, se traduce en oportunidades a nivel socioeconómico para la parroquia. Asimismo, el aumento del turismo ayuda a que el desarrollo se genere de manera sostenible, posicionando al sitio como un destino cultural turístico que posee un gran alcance.

## **5.2. Recomendaciones**

- En base a la experiencia obtenida en la realización del presente estudio, es necesario recalcar su complejidad debido a la necesidad de distintos análisis a distintos niveles urbanos y arquitectónicos para desarrollar una propuesta de intervención que beneficie a los residentes del sector, por esto, se recomienda buscar fuentes confiables para la obtención de información de la zona además del estudio de referentes análogos para potencializar territorios.
- Desde estos conceptos enfocados al tema planteado, se propone la metodología y los objetivos a alcanzar. Además, es recomendable analizar las necesidades y los problemas actuales identificados en el diagnóstico para que en conjunto al estudio de percepciones y fundamentos puedan ser solucionados mediante el uso de vacíos urbanos.
- Además, es recomendable aplicar estrategias integrales sostenibles como la promoción del crecimiento vertical frente al crecimiento horizontal, así como priorizar al peatón antes que el vehículo. Es así, como se vuelve necesario plantear espacios de dinamismo social y de movilidad alternativa como las ciclovías.
- Para que una intervención urbana sea integral, es menester enfatizar la aplicación de estrategias para impulsar el espacio público y complementar las propuestas con equipamientos que se relacionan entre sí. Además, es imprescindible considerar la percepción de los habitantes del sector. Así, las falencias reales del territorio no serán supuestas sino acordes a la situación real.
- Anudado a ello, se propone ver a las propuestas de intervención no solo como un espacio, sino como una oportunidad para el mejoramiento de la calidad de vida de quienes lo habitan. Así, para futuros estudios y trabajos para la parroquia San Andrés, se recomienda analizar el crecimiento urbano en las periferias y en el sector de Miraflores y también, considerar la forma de vida y cultura del sector. Además, se recomienda proponer estrategias para desarrollar el sentido de pertenencia de los locales.
- Otro aspecto recomendado, es el estudio de los vacíos urbanos para aprovecharlos para cubrir los problemas diagnosticados. Como espacio público, los vacíos se convierten en principales potenciadores del dinamismo urbano.
- Adicionalmente, se sugiere que los gobiernos actuales y próximos consideren proyectos académicos como el presente que, sujetos a criterios gubernamentales, pueden ser aplicados para ordenar y dinamizar estratégicamente la urbe.

- Se recomienda también tomar parte de la recuperación de viviendas patrimoniales degradadas de San Andrés y añadir talleres de consciencia patrimonial donde se enfatice su importancia y cómo aporta a la identidad del lugar. Esto con el objetivo de evitar su abandono o derrocamiento.
- Finalmente, se recomienda crear la sutura de los dos fragmentos urbanos de la parroquia además de realizar un estudio de la zona de Miraflores - San Andrés de manera que se pueda ordenar el crecimiento de la mancha urbana y garantizar que todo el territorio tenga un desarrollo óptimo y con similares características.

## Bibliografía

- Aguayo, A. (2016). *Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México*.  
[http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2007-91762016000100101](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-91762016000100101)
- Alama, G., Álvarez, M., Chantir, R., & Chezo, M. (2023). *Guía de intervenciones en inmuebles de valor patrimonial*. <https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2023-09/guia-buenas-practicas2023.pdf>
- Amorelli, S., & Bacigalupi, L. (2016). *Edificios híbridos potenciadores de urbanidad en la ciudad contemporánea*.
- Arteaga, A. (2017). Espacio público, una aproximación conceptual. *Módulo Arquitectura-CUC*, 19(1), 69–78. <https://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.19.1.2017.04>
- Ávalos, Y. (2017). *Propuesta de rehabilitación del conjunto arquitectónico “Señor de la Caridad” de la parroquia San Andrés*.  
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/4066/1/UNACH-EC-ING-ARQ-2017-0005.pdf>
- Ávila, H. (2009). *Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades*.  
<https://biblat.unam.mx/es/revista/estudios-agrarios/articulo/periurbanizacion-y-espacios-rurales-en-la-periferia-de-las-ciudades>
- Basset, L. (2021). *Proceso patológico de la estructura: lesiones, síntomas y causas*.  
<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/168129/Basset%20-%20Proceso%20patol%C3%B3gico%20de%20la%20estructura:%20lesiones,%20s%C3%ADntomas%20y%20causas..pdf>
- Bermúdez, A., Bermúdez, R., & Espinoza, F. (2019). *Propuesta de intervención urbano arquitectónica del centro histórico del Municipio de Santiago de María Departamento de Usulután*. <https://es.scribd.com/document/618824837/>
- Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito - BAQ. (2020). *Intervención en espacio público y colectivo, Ecuador*. <https://arquitecturapanamericana.com/parque-urbano-tena-2/#>
- Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Alianza Editorial.  
<https://www.academia.edu/40720220/>
- Burbano, D., di Campli, A., Rodríguez, N., & Solórzano, M. (2019). *Transiciones territoriales, ciudad y campo: Reflexiones teóricas sobre el espacio contemporáneo*.  
<https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/44182>
- Carranza, C., et al. (2021). *Alternativas de producción agroecológica urbana periurbana y su contribución en la seguridad alimentaria de Colombia*.  
<https://www.researchgate.net/publication/354610963>

- Carrión, F., & Dammert, M. (2019). *Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina*. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/58075.pdf>
- Carta de Cracovia. (2000). *Carta de Cracovia 2000. Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido*.
- Chávez, J., & Vilaña, A. (2023). *Propuesta de intervención urbano arquitectónica en la cabecera parroquial de San Luis, Eje de la Calle Independencia*. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/10752>
- Código Orgánico de Organización Territorial. (2024). *Código Orgánico de Organización Territorial*. <https://www.cevallos.gob.ec/.../codigo-organico-de-organizacion-territorial-cootad>
- Código Orgánico Integral Penal - COIP. (2023). *Código Orgánico Integral Penal*. <https://www.igualdadgenero.gob.ec/.../CODIGO-ORGANICO-INTEGRAL-PENAL-COIP.pdf>
- Collin, A. (2008). ¿Aparición de una nueva cultura patrimonial en América Latina a través de los Centros Históricos en Re-Construcción? [http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-32612008000100003&script=sci\\_abstract](http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-32612008000100003&script=sci_abstract)
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe - CEPAL. (2030). *La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible*. [www.issuu.com/publicacionescepal/stacks](http://www.issuu.com/publicacionescepal/stacks)
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios - ICOMOS. (1965). *Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios (Carta de Venecia 1964)*. [https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice\\_sp.pdf](https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice_sp.pdf)
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. [https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf)
- Contesse, M., Van Vliet, B., & Lenhart, J. (2018). ¿Es la agricultura urbana un espacio verde urbano? *Land Use Policy*. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837716312182>
- Convenio Europeo del Paisaje. (2000). <https://rm.coe.int/16802f3fbd>
- Corral, J. (2023). *Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua*. <https://www.congresochihuahua2.gob.mx/biblioteca/leyes/archivosLeyes/1424.pdf>
- Del Espino, B. (2020). Cultural heritage as a factor of resilient territorial development in rural areas: The case of Mértola (Portugal). *PASOS*, 18(1), 9–25. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2020.18.001>
- Del Espino, B., et al. (2022). Accessibility indicators for the assessment of cultural heritage... *Architecture, City and Environment*, 17(50). <https://doi.org/10.5821/ace.17.50.11375>

- Del Valle Ramos, C., Jiménez, C. E., & Nieto Calmaestra, J. A. (2020). Urban renewal processes... *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (87). <https://doi.org/10.21138/bage.2981>
- Elguero, A. (2004). *Patologías elementales*. Nobuko.
- Ellis, J., Terraza, H., & Beltrán, I. (2016). *Plan de reactivación del espacio público de Cuenca, Ecuador*. [https://issuu.com/ecosistemaurbano/docs/tomo\\_1\\_parte\\_1](https://issuu.com/ecosistemaurbano/docs/tomo_1_parte_1)
- Fiorentino, R. (2021). *Posturas críticas y teorías de la restauración*. <https://librosfauud.mdp.edu.ar/.../patrimonio%2007/51/534-1?inline=1>
- GAD Municipal de Riobamba (2019). *Libro IV de las normas de arquitectura, urbanismo y construcción final*.
- Gausa, M. (2009). *Nábito Arquitectura: la capacidad de desarrollar “paisajes conectivos reales.”*
- Gelmi, N., & Flores, M. (2007). *Identidad/es en una ciudad dormitorio conformada a partir de la década del 90*. [https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab\\_eventos/ev.9613/ev.9613.pdf](https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.9613/ev.9613.pdf)
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cantón Guano. (2019). *Ordenanza de áreas y bienes patrimoniales del Cantón Guano*.
- Guevara, S. (2022). *Calles activas para Riobamba: Análisis morfológico de sus principales ejes comerciales*. <https://repositorio.puce.edu.ec/items/4bb43a91-8a81-4f1d-be0b-04ac4a136635>
- Gutiérrez, E., & López, N. (2022a). *Intervenciones en el centro tradicional y patrimonial de la ciudad de Managua; estrategias, cambios y conflictos espaciales*. *Revista Arquitectura+*, 7(14), 2–11. <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v7i14.15437>
- Gutiérrez, E., & López, N. (2022b). *Sistemas articuladores de flujos urbanos, intervenciones estratégicas desde espacios públicos y trama verde en la cuenca del río Ambato*. <https://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/38509>
- Herndon, J. (2011). *Mixed-Use Development in Theory and Practice: Learning from Atlanta's Mixed Experiences*. <https://repository.gatech.edu/server/api/core/bitstreams/105cfd0d-10f7-43ec-826b-a204b43992f2/content>
- Hurtado, D. (2016). *Manual de diseño de calles activas y caminables*. <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/8030?mode=simple>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos - INEC. (2023). *Censo de Población y Vivienda*.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2020). *Acuerdo Ministerial No. DM-2020-063*. [https://site.inpc.gob.ec/pdfs/lotaip2024/Juridico/32.ACUERDO%20MINISTERIA%20L%20063%20\(1\).pdf](https://site.inpc.gob.ec/pdfs/lotaip2024/Juridico/32.ACUERDO%20MINISTERIA%20L%20063%20(1).pdf)

- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural - INPC. (2018). *Instructivo para fichas de registro e inventario. Bienes inmuebles*. <https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2018/04/INSTRUCTIVO-fichas-bienes-INMUEBLE-ilovepdf-compressed.pdf>
- Iraegui, E., Juaristi, J., & Aguado, I. (2015). *Conceptos de rehabilitación urbana. El caso del PER del Casco Viejo de Bilbao*. Universidad del País Vasco.
- Jacobs, J. (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. [https://www.academia.edu/36581335/Muerte\\_y\\_Vida\\_de\\_Las\\_Grandes\\_Ciudades\\_Jane\\_Jacobs](https://www.academia.edu/36581335/Muerte_y_Vida_de_Las_Grandes_Ciudades_Jane_Jacobs)
- Julio, C. (2023). *Bordes urbanos y sus enlaces: Análisis multiescalar del caso de Renca y la Costanera Norte*. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/397850>
- Lara, L., & Bustamante, R. (2022). *Caracterización y patología de los muros de tierra de las construcciones andinas ecuatorianas*. *Revista Politécnica*, 49(2), 37–46. <https://doi.org/10.33333/rp.vol49n2.04>
- Ley Orgánica de Cultura. (2016). *Ley Orgánica de Cultura*. [https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2\\_LEY\\_ORGANICA\\_DE\\_CULTURA\\_julio\\_2017.pdf](https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2_LEY_ORGANICA_DE_CULTURA_julio_2017.pdf)
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión Del Suelo. (2018). *Conceptos básicos*. [https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/08/LOOTUGS-Conceptos-Basicos\\_oficial\\_8M.pdf](https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/08/LOOTUGS-Conceptos-Basicos_oficial_8M.pdf)
- Llomparte, M., & Casares, M. (2023). *Infraestructura verde y espacios verdes públicos. Reflexiones desde el paisaje en el sistema metropolitano de Tucumán, Argentina*. *Ciudades*, 26, 99–122. <https://doi.org/10.24197/ciudades.26.2023.99-122>
- Mayordomo, S., & Hermosilla, J. (2020). *Proposal for a cultural heritage evaluation method and its implementation at Cortes de Pallás (Valencia)*. *Investigaciones Geográficas*, 73, 211–233. <https://doi.org/10.14198/INGEO2020.MMHP>
- Morcillo, M. (2023). *Evocación de la memoria y la cotidianeidad en Parla (Madrid): una aproximación al sentido de lugar en la ciudad dormitorio*. *TERRA: Revista de Desarrollo Local*, 13, 46. <https://doi.org/10.7203/terra.13.27339>
- Panadero, S. (2021). *Patrimonio material e inmaterial*.
- Paquette, C. (2020). *Urban regeneration: A Latin American overview*. *Revista INVI*, 35(100), 38–61. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000300038>
- Parra, D. (2018). *Sutura urbana: “Recomposición del tejido urbano y ambiental por medio de un parque lineal.”* [Universidad Católica de Colombia]. <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstreams/d98bcec9-f946-4c38-b093-2b219a44f44f/download>
- Pineda, J. (2017). *Características y patologías constructivas del bahareque tradicional en la vereda San Pedro del municipio de Anserma (Caldas)*.

<https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/62013/10270433.2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Prats, L. (1997). *Antropología y patrimonio*.  
[https://www.academia.edu/35794292/Lloren%C3%A7\\_Prats\\_-\\_Antropolog%C3%ADa\\_y\\_Patrimonio](https://www.academia.edu/35794292/Lloren%C3%A7_Prats_-_Antropolog%C3%ADa_y_Patrimonio)

Prieto, N. (2021). *Revitalización como método para reactivar espacios urbanos*.

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat). (2015). *Directrices internacionales sobre planificación urbana y territorial*.  
[www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat). (2016). *Regeneración urbana*. (Área de Gobierno de Desarrollo Sostenible de Madrid, Ed.).  
[https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-06/urban\\_regeneration.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-06/urban_regeneration.pdf)

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat). (2020). *The New Urban Agenda illustrated*. ONU-Habitat.  
<https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/10/nueva-agenda-urbana-ilustrada.pdf>

Regalado, J. (2012). *Condición laboral y proyecciones culturales en San Andrés, cantón Guano*. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/4000>

Reglamento a la Ley Orgánica de Cultura. (2017). *Reglamento general a la Ley Orgánica de Cultura*. [https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2\\_REGLAMENTO\\_GENERAL\\_A\\_LA\\_LEY\\_ORGANICA\\_DE\\_CULTURA\\_julio\\_2017.pdf](https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2_REGLAMENTO_GENERAL_A_LA_LEY_ORGANICA_DE_CULTURA_julio_2017.pdf)

Rincón, M. (2018). *Fragmentos de ciudad. Entre el abandono y la gentrificación*. Bitácora Urbano Territorial, 28(2), 7–8. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.71865>

Sáez, R. (2007). *El patrimonio como recurso de desarrollo. El modelo de Albarracín (I)*.

Sánchez, D. (2021). *La disputa por el espacio urbano y el derecho a la ciudad desde una perspectiva patrimonial: El caso del barrio Suárez Mujica*.  
<https://bibliotecadigital.academia.cl/server/api/core/bitstreams/d5b894ac-58b5-4482-afe3-463ab2169178/content>

Sánchez, E. (2022). *Sutura urbana: análisis del espacio vinculado a la infraestructura de movilidad de la Av. Mariscal Sucre en el barrio de San Diego, Quito*. [Universidad Indoamérica]. <https://repositorio.uti.edu.ec/handle/123456789/5492>

Tella, G. (2007). *Un crack en la ciudad: Rupturas y continuidades en la trama urbana de Buenos Aires*. (Nobuko, Vol. 1). <https://books.google.es/>