



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE INGENIERÍA

CARRERA DE ARQUITECTURA

Proyecto de Investigación previo a la obtención del título de Arquitecto

TRABAJO DE TITULACIÓN

Título del proyecto:

**EL CASO DE UNA VIVIENDA COMO REVELACIÓN FORMAL PARA UNA
POSIBLE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE RIOBAMBA,
CASO 1**

Autor:

Jiménez Carrillo David Rodrigo

Tutor:

Mgs. Arq. Nelson Muy Cabrera

Riobamba – Ecuador

2022

REVISIÓN DEL TRIBUNAL

Los miembros del tribunal de graduación del proyecto de Investigación de título: **“EL CASO DE UNA VIVIENDA COMO REVELACIÓN FORMAL PARA UNA POSIBLE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE RIOBAMBA, CASO 1”** presentado por David Rodrigo Jiménez Carrillo, dirigido por el Mgs. Arq. Nelson Ismael Muy Cabrera, una vez escuchada la defensa oral y revisado el informe final del proyecto de investigación con fines de graduación escrito en el cual se ha constatado el cumplimiento de las observaciones realizadas, remite la presente para uso y custodia de la biblioteca de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Chimborazo.

Para constancia de lo impuesto firman:

Mgs. Arq. Nelson Muy

DIRECTOR DEL PROYECTO DE INVESTIGACION



Firmado electrónicamente por:
**NELSON ISMAEL
MUY CABRERA**

.....

Firma

Mgs. Arq. Valeria Arroba

DELEGADO (A) DEL SR. DECANO



Firmado electrónicamente por:
**LIZBETT
VALERIA ARROBA
MEDINA**

.....

Firma

Mgs. Arq. Gonzalo Oviedo

MIEMBRO DE TRIBUNAL



Firmado electrónicamente por:
**GONZALO PAUL
OVIEDO SALAS**

.....

Firma

Mgs. Arq. Víctor Molina

MIEMBRO DE TRIBUNAL



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR
ELIAS
MOLINA RUIZ**

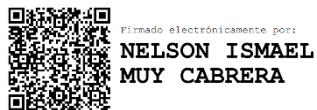
.....

Firma

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

Yo, Arq. Nelson Muy, en calidad de Tutor de Tesis, cuyo tema es: **“EL CASO DE UNA VIVIENDA COMO REVELACIÓN FORMAL PARA UNA POSIBLE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE RIOBAMBA, CASO 1”**, CERTIFICO; que el informe final del trabajo investigativo ha sido revisado y corregido, razón por la cual autorizo al estudiante Jiménez Carrillo David Rodrigo, para que se presente ante el tribunal de defensa respectivo para que se lleve a cabo la sustentación de su Tesis.

Atentamente,



Arq. Nelson Muy
Tutor de tesis

AUTORÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La responsabilidad del contenido de este Proyecto de Graduación corresponde exclusivamente a: David Rodrigo Jiménez Carrillo, e Arq. Nelson Muy; y el patrimonio intelectual de la misma a la Universidad Nacional de Chimborazo.



David Rodrigo Jiménez Carrillo
C.I. 1804790986

DEDICATORIA

A mis padres Ruhd y Rodrigo, por ser el eje fundamental en mi vida, por haberme forjado como el ser humano que soy en la actualidad, al ser mis motores de vida, con su apoyo incondicional para seguir siempre con mis metas y sueños.

David Rodrigo Jimenez Carrillo

AGRADECIMIENTO

A Dios por su amor incondicional, a mis padres por confiar en mí, a mis hermanos, a mi compañera por llegar en el momento justo, a mis profesores y a todos quienes de una u otra forma han permitido que yo alcance una meta más, gracias desde el fondo de mi corazón, espero poder devolver lo que han hecho por mí.

David Rodrigo Jimenez Carrillo

ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN.....	1
PROBLEMÁTICA	2
JUSTIFICACIÓN	3
OBJETIVOS	4
CAPITULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS	5
1.1 Arquitectura y la forma.....	5
1.2. El centro histórico	5
1.3. Categorización de edificaciones patrimoniales.....	6
1.4. Valores del patrimonio.....	7
1.5. Metodología	9
CAPITULO II: ZONA DE ESTUDIO	10
2.1. La forma de habitar en el centro histórico de Riobamba	10
2.2. Zona de estudio	12
2.3. Análisis de la zona de estudio.....	14
2.3.1. Diversidad de uso de suelo.....	14
2.3.2. Análisis de Patios Internos	16
2.3.2. Línea de tiempo de su entorno edificado	17
2.3.3. Perfil urbano.....	19
2.3.4. Viviendas potenciales para la selección	22
2.4. Selección de la Vivienda.....	22
CAPITULO III: ANÁLISIS DE LA VIVIENDA SELECCIONADA	24
3.1. La vivienda como ordenador del entorno	26
3.2. Levantamiento Arquitectónico del estado Actual.....	27
3.3. Acceso y flujo funcional	30
3.3. Cambios en la morfología de la vivienda	31
3.4. Modulación	33

3.5. Detalles constructivos	34
3.6. Patologías.....	38
3.7. Análisis complementario de la vivienda involucrada ‘‘Casa Touma’’	40
CAPITULO IV: ANÁLISIS DE REFERENTES.....	46
CAPITULO V: RESULTADOS Y DISCUCIONES	50
4.1. Partido arquitectónico	50
4.1.1 Potenciales preexistencias e intenciones iniciales.....	51
4.1.2. Criterios de actuación.....	53
4.2. Programa de espacios.....	59
4.3. Propuesta urbana más edificada.....	62
4.4. Materialidad	72
CONCLUSIONES.....	74
RECOMENDACIONES	77
REERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	78
ANEXOS	79

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Esquema de metodología de la investigación.	9
Figura 2 Esquema de relación de patios, plazas y parques.....	10
Figura 3 Patrón de plazas y parques- Propuesta del caso inicial.	11
Figura 4 Patrón de plazas de mercado reubicados- Radio de 250m.....	12
Figura 5 Aplicación del patrón de plazas y mercados reubicados- Opciones	13
Figura 6 Zona de estudio y contexto - Análisis de llenos y vacíos.	14
Figura 7 Rango de influencia de 9 manzanas.	15
Figura 8 Mixticidad de uso de suelo.....	15
Figura 9 Diversidad de usos mixtos en la zona	16
Figura 10 Características de los patios internos.	16
Figura 11: Construcciones 1925-1930.....	17
Figura 12 Construcciones 1940-1950.....	18
Figura 13 Construcciones +1980.....	19
Figura 14 Fotografía de Riobamba años 60, calle Argentinos.	20
Figura 15 Análisis del perfil urbano, calle José de Orozco.	20
Figura 16 Análisis del perfil urbano, Calle Argentinos.....	21
Figura 17 Viviendas potenciales para la intervención.....	22
Figura 18 Vivienda seleccionada.....	23
Figura 19 Implantación y contexto de la vivienda seleccionada.	24
Figura 20 Planta de cubiertas de la vivienda seleccionada.....	25
Figura 21 Zonificación de los Bloques identificados por su año de construcción	25
Figura 22 Vivienda como ordenador del entorno.....	26
Figura 23 Fachada frontal de la vivienda seleccionada.	27
Figura 24 Planta baja de la vivienda seleccionada.	28
Figura 25 Planta alta de la vivienda seleccionada.	29
Figura 26 Flujo funcional actual de la vivienda seleccionada.....	30
Figura 27 Fachada alterada- Fachada original.....	31
Figura 28 Planta baja alterada-Planta baja original.....	32
Figura 29 Planta alta alterada-Planta alta original.....	32
Figura 30 Planta baja-alteraciones estructurales.	33
Figura 31 Planta baja-alteraciones estructurales.	33
Figura 32 Detalles constructivos 1- Estado actual.....	34

Figura 33	Detalles constructivos 2- Estado actual.....	35
Figura 34	Detalles constructivos 3- Estado actual.....	36
Figura 35	Detalles constructivos 4- Estado actual.....	37
Figura 36	Patrón de ejes ordenadores del espacio a partir del módulo encontrado.....	41
Figura 37	Elementos arquitectónicos actuales de la ‘‘Casa Touma’’.	42
Figura 38	Levantamiento en planta baja ‘‘Casa Touma’’.	43
Figura 39	Levantamiento en planta alta ‘‘Casa Touma’’.	44
Figura 40	Accesos y flujos funcionales actuales ‘‘Casa Touma’’.....	45
Figura 41	ANTES- Antigua cárcel de varones.....	46
Figura 42	PROPUESTA-Centro de Servicios Municipales	46
Figura 43	Esquema de análisis referente 1- Centro de servicios municipales.....	47
Figura 44	Relación del caso de estudio con referente 1	47
Figura 45	Casa para patrimonio arquitectónico.....	48
Figura 46	Esquema de análisis referente 2- Casa para patrimonio arquitectónico.....	48
Figura 47	Relación del caso de estudio con referente 2.	49
Figura 48	Preexistencias-Zona de estudio.	51
Figura 49	Criterios de actuación.....	53
Figura 50	Flujos.....	55
Figura 51	Relaciones.	56
Figura 52	Proporción y modulación.	57
Figura 53	Orden.....	58
Figura 54	Propuesta de espacios generales.....	59
Figura 55	Programa de la vivienda patrimonial seleccionada	60
Figura 56	Programa de la vivienda patrimonial complementaria.....	60
Figura 57	Programa del nuevo bloque.....	61
Figura 58	Programa de las viviendas preexistentes no patrimoniales	61
Figura 59	Propuesta Urbana más edificada- Planta baja	62
Figura 60	Propuesta urbana más edificada- Planta alta.....	63
Figura 61	Propuesta urbana más edificada- Tercera y cuarta planta	64
Figura 62	Propuesta- decisiones urbanas.....	65
Figura 63	Propuesta- Vista 3D del patio noroeste.....	66
Figura 64	Propuesta- Vista 3D del patio sureste.	66
Figura 65	Propuesta- Vista 3D planta libre y zona de convergencia de flujos.....	67
Figura 66	Propuesta- Vista 3D Canales y espejo de agua.	67

Figura 67 Propuesta- Vista 3D Canales y espejo de agua.	67
Figura 68 Propuesta- Vista 3D Vivienda patrimonial seleccionada.	68
Figura 69 Propuesta- Vista 3D Vivienda patrimonial seleccionada.	68
Figura 70 Propuesta- Vista 3D Planta libre edificio residencial.	68
Figura 71 Propuesta- Vista 3D Calle Pichincha.	69
Figura 72 Propuesta- Vista 3D Calle García Moreno.	69
Figura 73 Propuesta- Vista 3D urbana más edificada.	70
Figura 74 Propuesta- Vista 3D urbana más nuevos elementos.	70
Figura 75 Propuesta- Vista 3D Sistema estructural de nuevos elementos.	71
Figura 76 Propuesta Urbana más edificada- Materialidad.	72
Figura 77 Propuesta edificada- Materialidad del nuevo edificio central.	73

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Análisis del perfil urbano, calle José de Orozco.	21
Tabla 2 Análisis del perfil urbano, calle Argentinos.	22
Tabla 3 Cambios en la morfología de la vivienda seleccionada.	24
Tabla 4 Patologías en la vivienda seleccionada.	40
Tabla 5 Cambios en la morfología de la vivienda seleccionada.	41
Tabla 6 Análisis de referentes.	46
Tabla 7 Análisis de referentes.	48
Tabla 8 Preexistencias y sus intenciones iniciales.	52

RESUMEN

Considerando el intento del centro histórico de Riobamba para adaptarse al desarrollo de las actividades comerciales o servicios, que evidencia una reducción residencial debido a las preferencias de las personas para establecer su vivienda fuera de la ciudad y mantener su propiedad en el centro histórico por ser una fuente de ingresos, son problemáticas que van desde la inseguridad fuera de horarios laborales hasta el abandono de los bienes inmuebles patrimoniales, destrucción o intervenciones incoherentes que alteran la concepción del centro histórico; la presente investigación parte de la necesidad de una propuesta que apunte a la revitalización del centro histórico mediante la recuperación de una vivienda con valor patrimonial, un espacio de oportunidad como modelo para encontrar la respuesta formal necesaria para una intervención. La vivienda se selecciona a partir de un análisis de los hechos históricos sucedidos en el desarrollo histórico de la ciudad como herramienta que ayude a encontrar patrones de reorganización de las actividades de la época, posibles zonas de estudio y el bien inmueble respectivamente, este último mediante criterios de valoración para edificaciones factibles para modificaciones que se pueden realizar sin comprometer sus características formales. Se analiza la manzana como zona se estudió, sus preexistencias y principalmente aspectos de forma, función y tecnología de la vivienda seleccionada, lo que permite identificar elementos potenciales para la intervención, como la participación de un segundo inmueble patrimonial debido a su singular ubicación, por lo que se plantea una propuesta más allá de la propia vivienda seleccionada, que articule los dos inmuebles patrimoniales más dos grandes espacios vacíos dejados por viviendas antiguas destruidas, juntas dinamizan cuatro flujos dentro de la manzana para desarrollar actividades necesarias en el centro histórico.

Palabras clave: bien inmueble patrimonial, centro histórico, revitalización

ABSTRACT

Considering the attempt of the historic center of Riobamba to adapt to the development of commercial activities or services, which shows a residential reduction caused by people's preferences to build their homes outside the city and keep their property in the historic center as a source of income, there are problems ranging from insecurity outside working hours to the abandonment of patrimonial properties, destruction or incoherent interventions that alter the conception of the historic center; The present research is based on the need for a proposal that aims at the revitalization of the historic center through the recovery of a house with patrimonial value, a space of opportunity as a model to find the necessary formal response for an intervention. The housing is selected based on an analysis of the historical events that occurred in the historical development of the city as a tool to help find patterns of reorganization of the activities of the time, possible areas of study and the property respectively, the latter through valuation criteria for feasible buildings for modifications that can be made without compromising their formal characteristics. The block is analyzed as the area was studied, its pre-existences and mainly aspects of form, function and technology of the selected housing, which allows identifying potential elements for intervention, such as the participation of a second patrimonial property because of its unique location, so a proposal beyond the selected housing itself is proposed, which articulates the two heritage properties plus two large empty spaces left by destroyed old houses, together dynamize four flows within the block to develop necessary activities in the historic center.

Keywords: patrimonial property, historic center, revitalization.



Firmado electrónicamente por:
DANILO RENEE
YEPEZ OVIEDO

Reviewed by:

Danilo Yèpez Oviedo

English professor

C.C. 0601574692

INTRODUCCIÓN

El trabajo aquí presentado es un aporte para alternativas de intervenciones conforme a las necesidades actuales de habitar en el centro histórico de Riobamba donde se tomará una vivienda como caso de estudio, a fin de obtener una respuesta arquitectónica para su conservación, definiendo un modelo de propuesta integral para una posible revitalización del patrimonio de la ciudad.

En sus inicios las ciudades se organizaron de tal forma que su población se encuentre cerca para que se beneficie de los usos diversos necesarios para habitar. El desarrollo de la ciudad se evidencia en el núcleo reducido que va dejando el crecimiento de las construcciones en su periferia, núcleo conocido actualmente como centro histórico.

En consecuencia, las personas buscan reubicarse a las afueras de la ciudad causando la disminución del uso de viviendas en los centros históricos, siendo reutilizadas con fines puramente turístico-comerciales, usos incompatibles que alteran la concepción del centro histórico y crean la necesidad de una propuesta de conservación para las edificaciones patrimoniales ya sea como vivienda o espacios para el desarrollo de iniciativas productivas.

Aunque existe un primer caso de estudio para una posible revitalización, la presente investigación se enfocará en revelar singulares respuestas formales aportando con un nuevo caso de actuación, necesario para ir conformando acciones de intervención en el Centro Histórico que implican mantenerlo vivo, logrando así alternativas para el uso continuo y diverso del patrimonio.

PROBLEMÁTICA

Riobamba, declarada como patrimonio cultural de la nación por la UNESCO en 2008, posee 435 edificaciones de categoría monumental, religiosa, civil y militar, dando así un valor muy importante especialmente a su núcleo urbano, pues en su centro histórico se encuentran la mayoría de edificaciones que componen la identidad de la ciudad, sin embargo a pesar del intento del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) y el Municipio de Riobamba por inventariar las edificaciones patrimoniales, un gran número fueron destruidas y sustituidas por construcciones contemporáneas.

Un diagnóstico elaborado por el GAD Municipal de Riobamba (2019), se enfoca en el uso de las edificaciones inventariadas donde se identifica un 59,60% de bienes destinados a uso exclusivo de vivienda, mientras un 22,31 % de uso compartido (p.233), gracias a este diagnóstico se llega a concluir que las transformaciones de los patrones de asentamiento y la cultura de vivir ha cambiado la preferencia de las personas para establecer su vivienda fuera del centro de la ciudad y mantener su propiedad en el centro histórico por ser una fuente de ingresos.

Esto ha involucrado al centro histórico, en dinámicas de vivienda a menudo conflictivas donde se ven afectados por diversos fenómenos, que van desde el abandono; dejando inseguro el centro de la ciudad fuera de las horas laborables, o destrucción del bien, hasta su reutilización con fines puramente turístico- comerciales; como consecuencia se producen incoherencias urbanísticas que alteran la concepción del centro histórico.

Con el propósito de garantizar la conservación de bienes patrimoniales, el Ecuador cuenta con normas metodológicas e instrumentos técnicos necesarios para las edificaciones registradas en el inventario del INPC donde su normativa establece limitaciones para la correcta preservación y uso de los espacios en los bienes que necesiten una intervención. Sin embargo, el centro histórico no debe ser considerado como la suma de las edificaciones que se deben preservar sino como una estructura urbana compleja para ser protegida y mejorada, que presenta deterioro y usos incompatibles derivados de las disminuciones de viviendas y aumento de bodegas y talleres.

De modo que, el problema parte de la necesidad de una propuesta que apunte a la revitalización del centro histórico de Riobamba, comenzando desde la dificultad para encontrar espacios de oportunidad, hasta la forma de llevar a cabo propuestas de conservación en las edificaciones patrimoniales, y a la vez su multifuncionalidad en las

actividades que requiere la ciudad para su diversificación económica y protección de su patrimonio, como clara identidad urbana y un alto valor histórico testimonial.

JUSTIFICACIÓN

En La actualidad Riobamba se encuentra con una planificación desordenada y eventualmente con su centro histórico patrimonial visiblemente destruido y sin afán de preservación por los propietarios, encontrándonos con edificaciones o espacios públicos perdiendo su valor o que se han intervenido de forma improvisada, sin apreciar la arquitectura e historia que sobrelleva. (Astudillo,2018).

A partir de su planificación, El crecimiento urbano de Riobamba se dispersa hacia nuevas zonas enfocadas al uso residencial, así como el desarrollo de nuevos núcleos comerciales en las zonas accesibles, mientras el centro histórico se mantiene como el lugar de actividades de mayor concentración de personas, tales como servicios administrativos, bancarios, oficinas y todo tipo de establecimiento comercial.

El evidente intento del centro histórico para adaptarse a nuevas funciones que van de la mano con el desarrollo de la actividad comercial o de servicios, ha reducido el sector residencial en un 40% en los últimos años, reflejado en el abandono de las viviendas, dando paso a modificaciones en las construcciones originales de los inmuebles para responder específicamente a usos comerciales, esto ha implicado la destrucción de bienes antiguos cediendo lugar a construcciones contemporáneas, que si bien es cierto la coexistencia de arquitectura patrimonial y contemporánea aporta positivamente a la creación de nuevos servicios, afecta la morfología arquitectónica de la ciudad.

Siendo así, el patrimonio en la ciudad se constituye como un recurso de desarrollo, donde la disponibilidad de un bien relevante y adecuada puesta en valor será la esencia para atraer al turismo (Abad, 2007, p.82), la revitalización de ese patrimonio será primordial para la diversificación económica. Una forma de revitalizar el centro histórico y solucionar la inseguridad que deja su constante abandono por la población, es a través de la multifuncionalidad de las edificaciones ya que activando el equilibrio entre residencia y comercio la revitalización del centro histórico estará más cerca de su objetivo.

La presente investigación se centra en una propuesta de conservación de una vivienda asentada en el área de protección patrimonial del centro histórico, a fin de conseguir una posible revitalización de la zona, tomando en cuenta que la propuesta se constituye para el

pleno uso de la población y el consecuente equilibrio de las actividades que requiere la urbe; y entendiendo que existen diversos casos de actuación, con respuestas únicas que distinguirán a cada intervención.

La importancia de un proyecto de diseño arquitectónico se hace presente, ya que se planea construir una propuesta a partir de lineamientos y procesos constructivos para la conservación de edificaciones patrimoniales, y que sea un gran aporte como modelo para encontrar la respuesta formal necesaria a actuar en futuras intervenciones en bienes inmuebles de la zona, enfocado en reforzar el estado de conservación del patrimonio de la ciudad.

Los aportes del estudio inician con una contribución metodológica, establecida para definir la zona oportuna de estudio, considerando observaciones históricas que le den un singular valor a los inmuebles encontrados, se continua con un aporte a nivel de conocimientos tipológicos, morfológicos y técnicos constructivos usados en las edificaciones patrimoniales y otras con características similares dentro de la zona de estudio, especialmente en los bienes contruidos con materiales tradicionales. Finalmente, se aporta con una propuesta integral como modelo para la actuación de una intervención que devuelva y potencialice el uso de la vivienda al centro histórico como elemento dinámico para el equilibrio de las actividades que necesita para su Revitalización.

OBJETIVOS

Objetivo General

- a.** Reforzar el estado de conservación funcional, tecnológico y formal de una vivienda para un singular núcleo de actuación complementario hacia una posible revitalización del centro histórico.

Objetivos Específicos

- a1.** Determinar las condiciones de una vivienda con características de categoría media, identificada mediante parámetros de selección dentro del centro histórico de Riobamba como caso de estudio.
- a2.** Establecer relaciones de la vivienda del centro histórico con casos de intervención y estudios existentes que aporten a la obtención de resultados.
- a3.** Descubrir un modo de revelación funcional, tecnológica y formal, a fin de la multifuncionalidad de la vivienda.

CAPITULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS

1.1 Arquitectura y la forma

Según Mies Van de Rohe, la arquitectura es la necesidad del momento transformado en un espació, y comienza desde el primer momento en el que un material es colocado cuidadosamente, uno luego de otro comprendiendo su función, donde la forma no es el objetivo sino el resultado de la construcción.

Podemos llegar a definir a la forma como la agrupación de contenidos de un todo, su disposición y su modo de organizar los elementos. La forma en materia de Arquitectura está dada por el ordenamiento de los materiales, esta se conforma a través de la mezcla, conexión e interrelación de dichos materiales de diseño que componen la parte fundamental de la expresión arquitectónica (Barroso, 2001, p.2).

Comprendiendo que la arquitectura es la identidad de la época, esta y su forma están también representadas por uno de los extensos movimientos denominado tecnología; este va más allá de un método y si alcanza su exacto cometido puede ir más allá que la arquitectura con un potente sentido de la forma, no obstante la arquitectura no es la invención de formas, al contrario es un enfrentamiento del espíritu de la época, escribiendo su historia y dando a estas sus nombres, la arquitectura es la lenta exhibición de la forma y debe ser el distintivo de la época, de ese modo es como la tecnología y la arquitectura están relacionadas (Puente, 2006, p.6).

Finalmente la función de un objeto arquitectónico es la respuesta a las necesidades del hombre, siendo el origen propio de la arquitectura (Ramón, 2011, p.51-57), a su vez, la función es una de tantas condiciones de la posible forma, pero de ningún modo determina los criterios de su construcción, entonces, la forma no puede obtenerse solo por ciertos materiales usados en el proyecto, así como tampoco puede existir por sí solo sin ellos, entre esos materiales, unos son requisitos funcionales, económicos y técnicos del proyecto mientras que los otros son condiciones visuales y elementos formales. (Piñon, 2005, p16), encontrar la relación y orden de estos aspectos ayudara a la revelación formal de una edificación.

1.2. El centro histórico

Es considerado como un lugar cambiante, el más sensible y manejable para intervenciones innovadoras, es un lugar privilegiado para la dinámica de la ciudad que debe

ser reconocido no por sus edificaciones monumentales, calles o plazas, sino por todo lo que significa para los ciudadanos, como el punto céntrico de la ciudad que sumado al paso del tiempo adquiere un alto valor histórico, y por lo tanto llega a ser un objeto del deseo para la integración social (Carrión, 2005, p.89). De igual modo nos muestra una gran complejidad, deterioro, abandono, y usos incompatibles, consecuencias de la disminución de zonas residenciales para la adecuación de bodegas y talleres; la vivienda se vuelve deficiente debido a problemas de movilidad, infraestructura antigua, así como traslados de un lugar a otro sin establecerse en una vivienda fija (Gaitán, 2009, p.29).

La importancia de los centros históricos se halla en la posibilidad de preservar la memoria, dando sentido de la identidad de la ciudad, sus monumentos, conjuntos arquitectónicos y edificaciones importantes que fueron construidas en las primeras etapas de su fundación y que son consideradas como patrimonio cultural edificado como obras arquitectónicas que tienen un valor universal excepcional desde el punto de vista del arte o la ciencia (UNESCO, 2017, p.4). En el caso de Riobamba, su centro histórico de alrededor de 100 manzanas cuenta con 435 bienes inmuebles declarados patrimonio (GAD Municipal de Riobamba, 2019, p.235). Dentro de los cuales destacan grandes edificaciones como el SRI, la Casa Museo, el Palacio Municipal, el Edificio de correos, la Catedral, entre otros, como bienes que aportan memoria a la arquitectura, tradición, funciones e ideologías de la ciudad, y que a través de los años se van adaptando a los cambios.

Las diferentes intervenciones que se pueden realizar con fines de conservación de un bien patrimonial parten de la idea de la revitalización del centro histórico que implica mantenerlo vivo buscando revertir los efectos del deterioro, físico, social y económico, y que en muchos casos se considera labores de rehabilitación, puesta en valor, renovación, restauración y en ocasiones la propuesta de nuevas edificaciones (Gaitán, 2009, p.31).

1.3. Categorización de edificaciones patrimoniales

Tomando en consideración la ciudad de Cuenca donde se realizó en su centro histórico la actualización, complementación y sistematización del inventario de edificaciones de valor patrimonial (VHIAR), y se clasificó a las edificaciones en categorías 1,2,3 (Albarracín, 2011, p.22). Podemos aplicar los mismos criterios usados para el centro histórico de Riobamba ya que comparten ciertas características de las ciudades declaradas Patrimonio Cultural de Ecuador.

Como criterio para la selección de la vivienda se aplica la categoría media de edificaciones patrimoniales VHIA2, que abarca edificios con características importantes de orden histórico, arquitectónico o artístico, y se pueden identificar mediante los siguientes parámetros:

- Edificaciones con tipología de patio, traspatio y huerto
- Edificaciones con tipología de patio y traspatio
- Edificaciones con tipología de patio central
- Edificaciones que sus fachadas sean ornamentadas con elementos neoclásicos
- Edificaciones con características vernáculas, portal frontal, fecha de construcción antes de 1950
- Edificaciones con características vernáculas de tienda (un solo espacio interior con mezanine), con fecha de construcción antes de 1950
- Edificaciones que sus fachadas tengan elementos art déco.
- Edificaciones que sus fachadas tengan elementos neocoloniales

Esta clasificación VHIA2 corresponde a edificaciones factibles para modificaciones que se pueden realizar sin comprometer a sus características formales, tipología y altura, su grado de protección es parcial.

1.4. Valores del patrimonio

Cuando hablamos de patrimonio se vuelve necesario identificar el valor determinado del bien, como sus características fundamentales o potenciales, que están dentro del rango de valores culturales, sociales y económicos, permitiéndonos identificar su significado y aplicarlo como un recurso de aprovechamiento para la población (Rojas & Pesántez, 2017, p.22).

Los valores del patrimonio pueden variar en cada caso y existe un rango muy extenso de características que dan valor al bien, para ello podemos identificar los valores existentes mediante la tipología propuesta por Randall Mason, que analiza los valores socioculturales y económicos para entender lo que revelan y como aprovecharlos.

a. Valores Socioculturales

Entre estos valores encontramos aquellos que por la importancia del significado del objeto, edificio o lugar tienen un valor para la sociedad y son los siguientes:

- Histórico
- Cultural/Simbólico
- Social
- Espiritual/ Religioso
- Estético

Como objeto de estudio para la vivienda se utilizarán los siguientes valores socioculturales a analizar:

Valor Histórico

El valor histórico de un bien se da cuando importantes aspectos del pasado llegan a transmitir un valor intangible en la sociedad.

Valor Cultural- Simbólico

Se refiere al valor del bien que transmite las características de su cultura, tradición o materiales representadas en sus elementos patrimoniales.

Valor Social

EL valor social de un bien se mide respecto al valor de importancia para las actividades y relaciones sociales del lugar.

b. Valores Económicos

Estos valores están relacionados con la importancia de las actividades económicas que influyen socialmente y beneficioso al lugar.

Valor de Uso

Parte del concepto de la teoría del valor de Adam Smith, donde determina la utilidad de los bienes con respecto a cada necesidad, se podría decir que se refiere al valor de aprovechamiento que tiene desde su construcción. Aquí se vuelve necesario conocer el uso de cada uno de los bienes inmuebles de la zona de estudio para determinar el valor del bien con respecto a la satisfacción de las determinadas necesidades.

Valor de Existencia

Es el valor del bien patrimonial que adquiere por el hecho de existir a lo largo de los años y formar parte de un conjunto de bienes edificados en el pasado.

1.5. Metodología

La presente investigación se concentra en reforzar la situación del centro histórico de Riobamba a través de criterios de selección que ayudaran a la identificación de la zona sensible de actuación, para proceder a la elección una vivienda, a partir de la cual obtendremos una respuesta formal a fin de construir una propuesta que apunte a una posible revitalización del centro histórico.

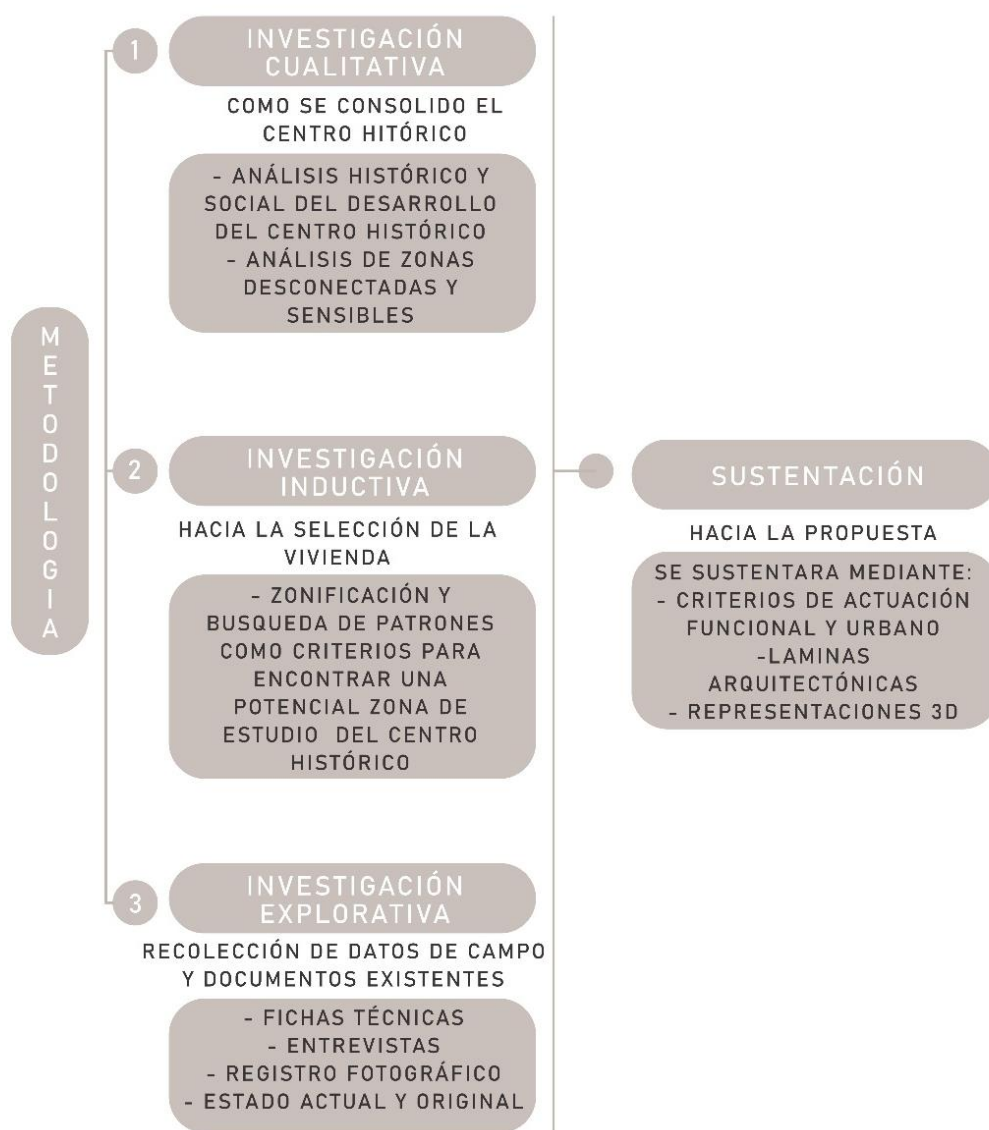


Figura 1 Esquema de metodología de la investigación.
Fuente: Elaboración propia.

Como primera instancia se plantea trabajar con un enfoque **cualitativo**, que nos permitirá conocer cómo se consolidó el centro histórico y cuáles son los factores que pueden potenciar el uso de los bienes patrimoniales, mediante el análisis histórico y social comprendido en el marco teórico.

A continuación, se aplica un enfoque **inductivo**, con el objetivo de la selección de la vivienda, para lo cual se usarán métodos de zonificación del centro histórico y la búsqueda de patrones como criterios que nos ayuden a identificar una zona sensible, una manzana de la trama urbana para su estudio y posterior identificación del inmueble.

Seguidamente se procede con un método **explorativo**, enfocado en el análisis de campo y revisión de documentos del bien patrimonial identificado, mediante fichas técnicas, entrevistas, observación de materiales y detalles constructivos, que facilitaran la elaboración de planos arquitectónicos del estado actual y además de recolección de datos útiles para su propuesta de intervención.

Finalmente se aplica la **sustentación** de la investigación, presentada gráficamente mediante laminas arquitectónicas del análisis y propuesta de intervención de la vivienda como respuesta funcional, formal y tecnológica para la solución de las múltiples funciones que necesita.

CAPITULO II: ZONA DE ESTUDIO

2.1. La forma de habitar en el centro histórico de Riobamba

Al adentrarnos físicamente al contexto del centro histórico de Riobamba encontramos una característica que define su forma de habitar, esta es el uso de patios como centro para la convivencia, estos no siempre se los encuentra con características propias de un patio, sin embargo existe un espacio que mantiene la relación entre el exterior e interior de la manzana, por otra parte esta misma relación se encuentra en diferentes escalas que se muestran definidas desde plazas o parques como centro para la convivencia hacia patios de menor escala como unidades unifamiliares.

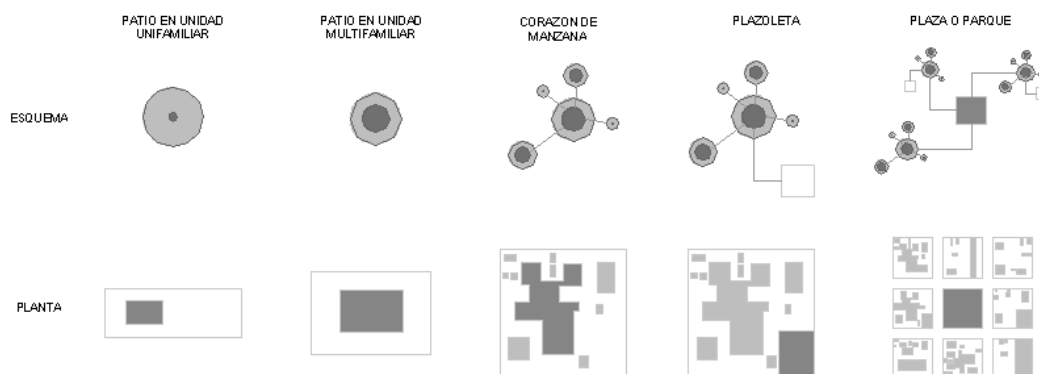


Figura 2 Esquema de relación de patios, plazas y parques.

Fuente: Elaboración propia a partir del análisis de vacíos en la trama urbana de Cuenta Red, 2016, Gad Municipal Cuenca.

Para examinar la forma de habitar en el centro histórico de Riobamba, partimos entonces del caso inicial de la presente investigación, que justifica una propuesta en base a el patrón de construcción del trazado urbano con el cual la ciudad de Riobamba comenzó a desarrollarse en sus inicios, dicha propuesta es una estrategia para complementar una zona desconectada del patrón encontrado, el cual es identificado como una red de plazas y parques como centros para la convivencia y consolidación del área de protección y primer orden, correspondientes a la zona ZH1, para que así se mejore el desarrollo de actividades económicas o culturales a lo largo de la ciudad.

En base a dicho modo de habitar, al analizar el patrón identificado nos encontramos con una clara interacción entre patios alrededor de estos elementos centrales que conectan el centro histórico de noroeste a sureste.

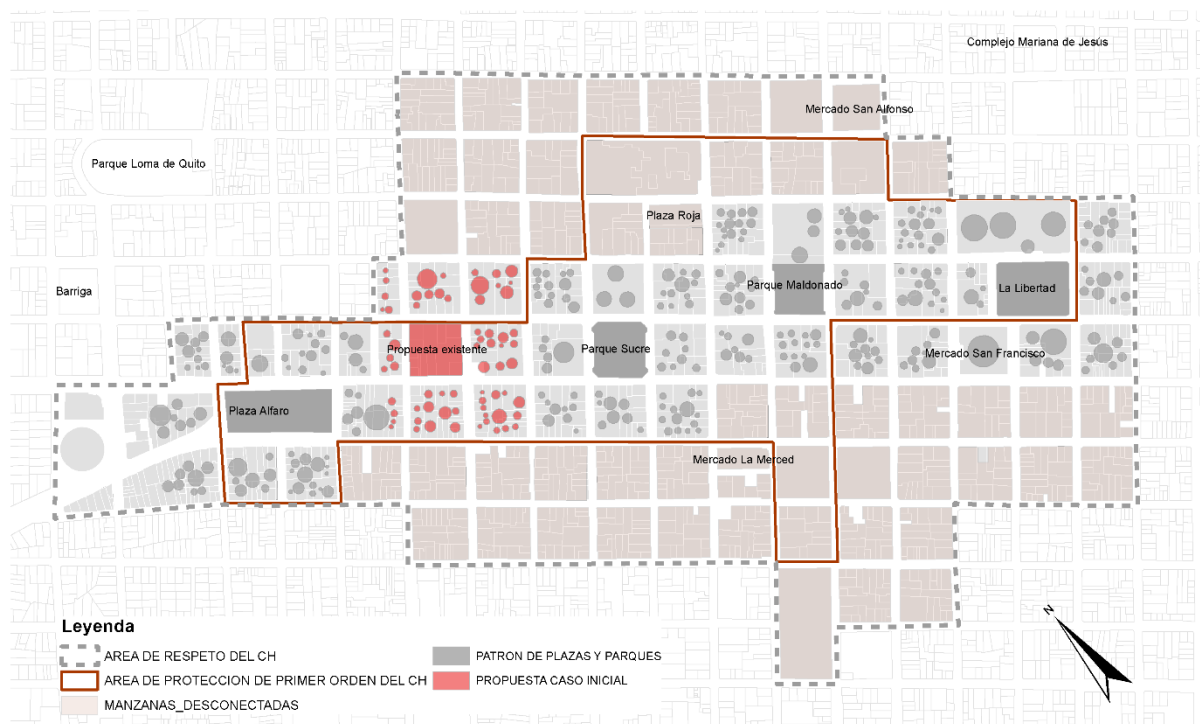


Figura 3 Patrón de plazas y parques- Propuesta del caso inicial.
Fuente: Elaborado por el autor, en base al caso inicial.

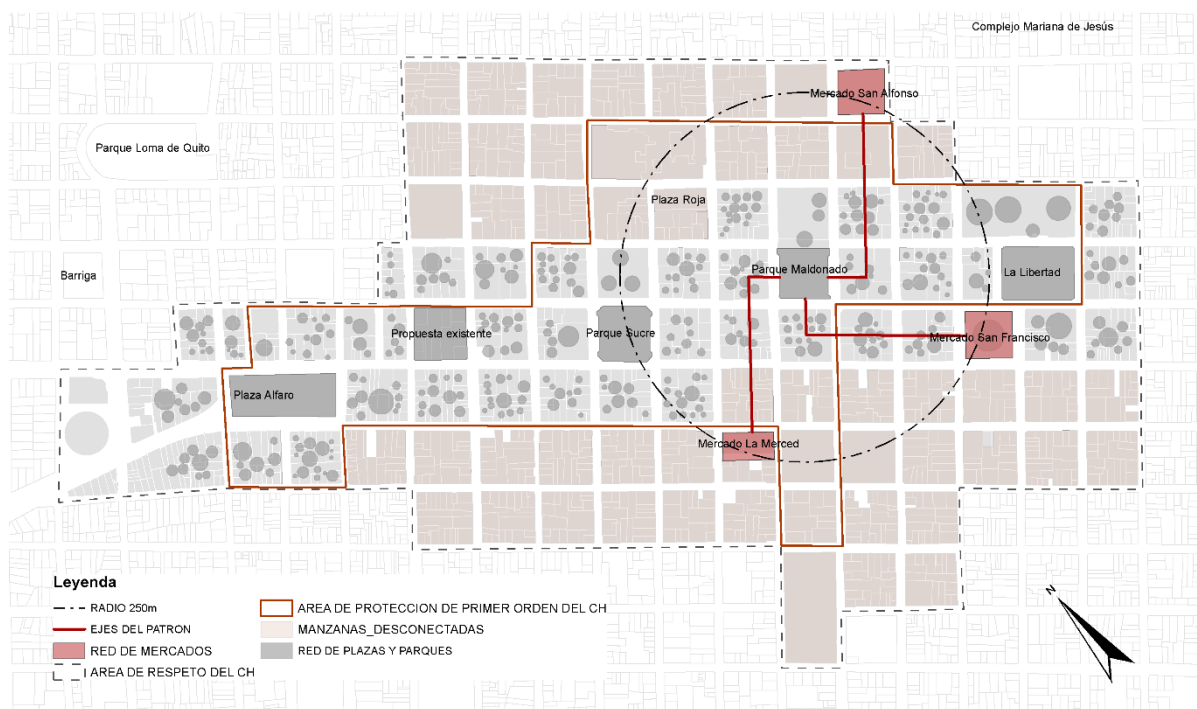
Sin embargo, existen aún zonas desconectadas como espacios de oportunidad para la revitalización del centro histórico y encontrar una vivienda que cumpla con los criterios de selección será el inicio del proceso para la revelación formal de una nueva propuesta hacia la revitalización del centro histórico.

2.2. Zona de estudio

A inicios del siglo XX, Riobamba no contaba aun con parques o mercados, las actividades como ferias, o eventos se desarrollaban en manzanas libres, solares de tierra que servían como plazas y plazoletas, al pasar el tiempo la infraestructura y ornato de la ciudad fue creciendo dando como resultado el traslado de las ferias a otros lugares.

Es así como la ciudad de Riobamba empezó a organizarse de modo que algunas plazas se convirtieron en parques y otras en mercados que hoy en día pocas se mantienen como espacios totalmente abiertos para las ferias. Para finales de la década de los 60 la ciudad contaba con diez plazas de mercado, organizados de manera que se realicen las ferias en diferentes días de la semana.

Actualmente dentro de la zona ZH2 (área de respeto de centro histórico) , nos encontramos con 3 plazas que han sido estructuradas como mercados a lo largo de los años que la ciudad ha ido creciendo; estos forman un patrón evidente para la reubicación de plazas fuera del límite de la Zona ZH1(área de protección de primer orden del centro histórico) , ubicados estratégicamente alrededor de un núcleo central conocida antiguamente como una plaza de tierra donde se desarrollaban las actividades ahora ya reubicadas de ferias o eventos, identificado en la actualidad como el Parque Maldonado.



Fuente: Elaboración Propia.

El reconocimiento de estos espacios nos permite seguir un patrón de una posible reubicación de plazas en torno al Parque Maldonado que nos evidencia una dimensión espacial de una radio de 250m, con potencial para ser replicado en la ubicación de la propuesta del caso inicial de la presente investigación, tomando como un nuevo núcleo central para encontrar la nueva zona de estudio y seguir el patrón de parques y plazas.

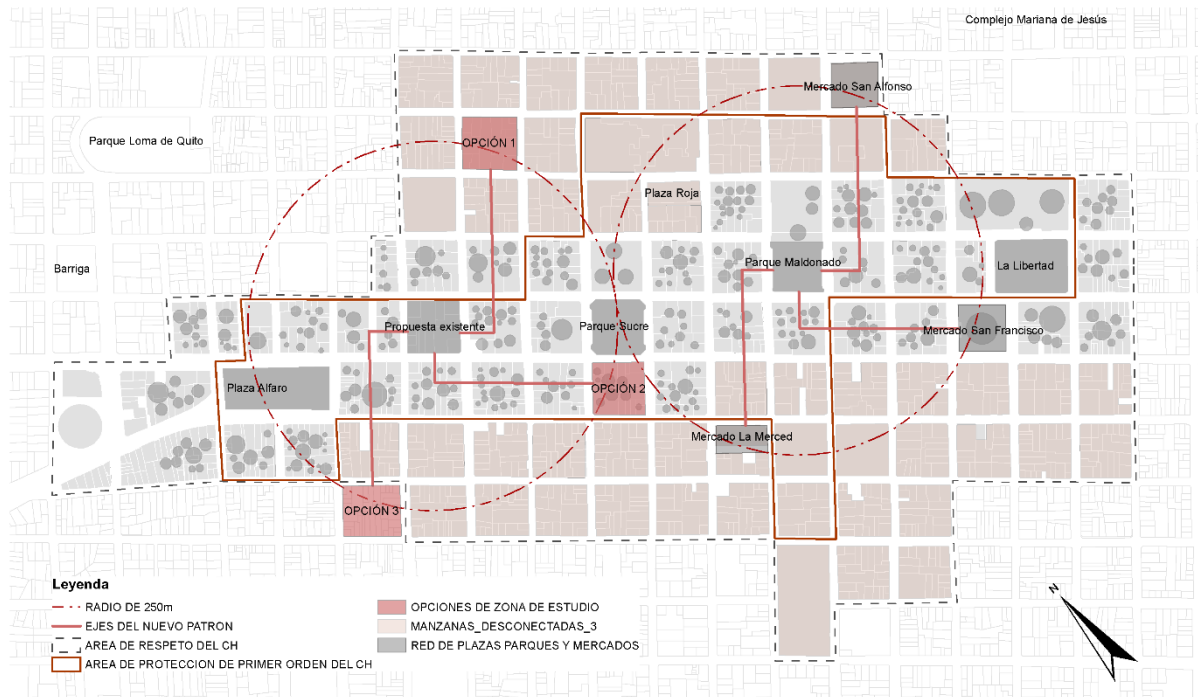


Figura 5 Aplicación del patrón de plazas y mercados reubicados- Opciones
Fuente: Elaboración propia.

Finalmente tenemos 3 opciones como nueva zona de estudio para la presente investigación, siendo la opción “1” la elegida por su evidente potencial de relación en un rango de una manzana a la redonda y su estratégica ubicación en interior del área de respeto ZH1, viable para mejorar la conexión entre los centros de convivencia y consolidación de centro histórico.

La manzana como zona de estudio, se encuentra entre las calles José Orosco, Argentinos, García Moreno y Pichincha.

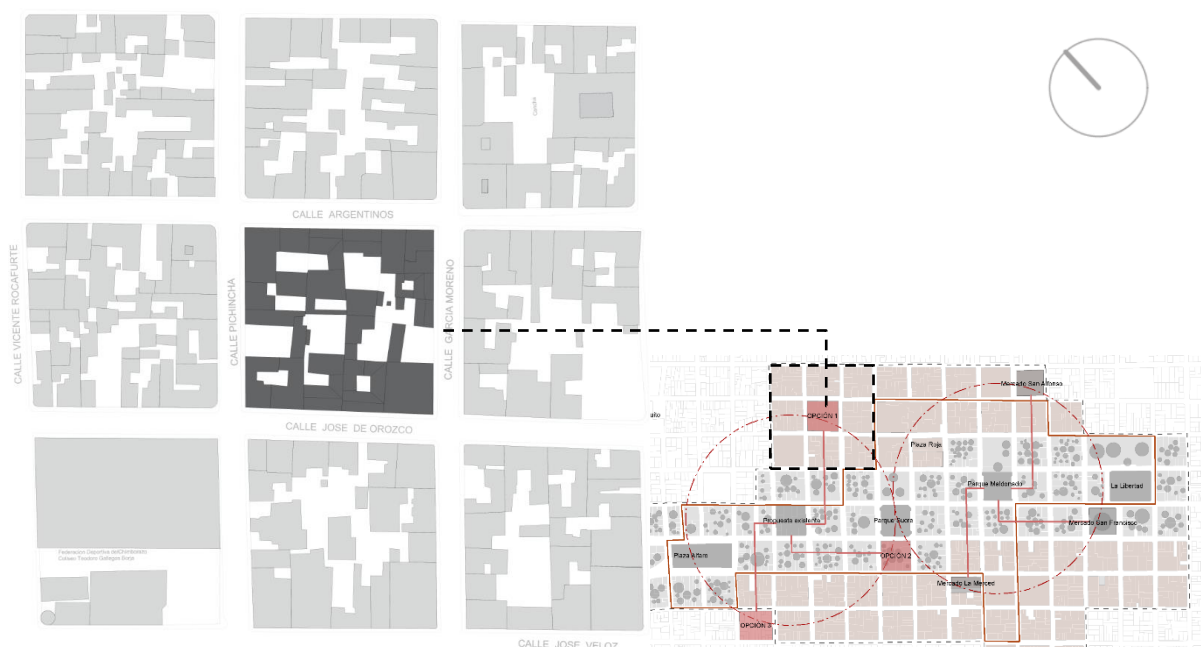


Figura 6 Zona de estudio y contexto - Análisis de llenos y vacíos.
Fuente: ELaboracion propia en base al catastro de la ciudad.

El análisis de llenos y vacíos de la zona de estudio con su contexto evidencia la forma de habitar en el centro histórico y nos ayuda a justificar que pensar en una propuesta a partir de una vivienda en la manzana elegida, vista más allá, como posibilidad de un nuevo núcleo central de convivencia, que contribuirá a rehabilitar la relación entre la zona de estudio y una cuadra a la redonda, a fin de devolver al centro histórico su dinamismo e impulsar las actividades sociales, culturales y económicas.

Así la idea de una posible revitalización del centro histórico será mejor concebida al implementar una propuesta ubicada estratégicamente y con un impacto de 9 manzanas, mejorando la consolidación de núcleos en todo el centro histórico.

2.3. Análisis de la zona de estudio

La zona de estudio se encuentra dentro de los límites del barrio La Panadería que según indica Miranda (2017), en su libro conmemorativo de Riobamba, lleva este nombre desde 1920, debido a la gran cantidad de panaderías con hornos a leña que marcaron la identidad del barrio.

2.3.1. Diversidad de uso de suelo

Con un rango de influencia de una manzana a la redonda de la zona de estudio tenemos un total de 9 manzanas para un análisis uso de suelo y equipamientos.



Figura 7 Rango de influencia de 9 manzanas.
Fuente: Elaboración propia.

La ubicación en la que se encuentra emplazada la vivienda, es reconocida por esta investigación como una zona desconectada, elegida por ser viable para mejorar la conexión con los centros de convivencia y consolidación del centro histórico, sin embargo, esta carece de un espacio público como elemento articulador.

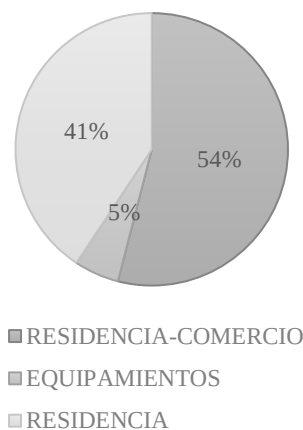


Figura 8 Mixtidad de uso de suelo
Fuente: Elaboración propia.

Al analizar la mixtidad de uso de suelo nos encontramos con un sector residencial, el 5% de uso corresponde a pequeños equipamientos de salud y educación, el 41% es netamente residencial y el 54% es de uso mixto entre residencia y comercio. Los usos principales que se encontraron son: residencia, alimentación, servicios u oficinas, abastos en general, imprentas, servicios de internet, ferreterías, salud, bazares, salones de belleza, gigantografías y comercialización de electrodomésticos.

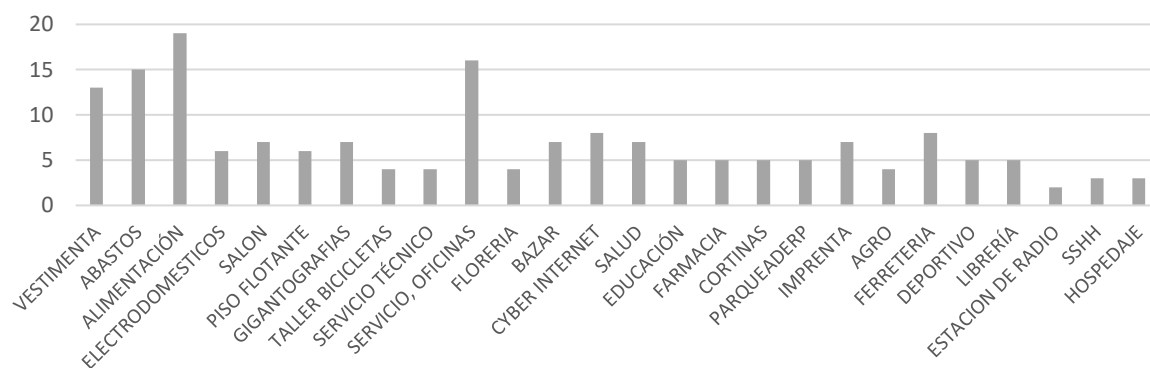


Figura 9 Diversidad de usos mixtos en la zona
Fuente: Elaboración propia.

2.3.2. Análisis de Patios Internos

La definición de la forma de habitar en el centro histórico considera que, el uso de los patios debe ser destinado como un centro para la convivencia que mantiene la relación entre el exterior e interior de la manzana.

Su origen parte de la época colonial donde las viviendas se construían con patios internos y traspatios como elementos comunes que se concentraban entre sí en el centro de la manzana y separados por paredes de adobe, su uso se relacionaba con zonas de refugio ante terremotos, jardines o crianza de animales.

Sin embargo, existieron grandes cambios en su morfología y actualmente se determina que el 29% del área total de la zona de estudio son espacios desaprovechados entre los cuales se encuentran zonas que han cambiado su uso y morfología, así como patios en descuido o abandonados que van desde parqueaderos hasta patios con dificultad en su accesibilidad.



Figura 10 Características de los patios internos.
Fuente: Elaboración propia.

2.3.2. Línea de tiempo de su entorno edificado

Gracias a un levantamiento de información de campo, mediante entrevistas a moradores, fotografías y características constructivas se llegó a un análisis cronológico de la zona de estudio con el fin de identificar los cambios en su morfología y uso de suelo. Así, obtenemos información de la evolución del sector, dando como resultado particularidades que destacan en el área de estudio.

El estudio tiene lugar entre los años 1925, año donde comenzó la construcción y consolidación de viviendas en la cuadra, conforme a la ficha técnica del bien inventariado con características más antiguas, perteneciente a la época republicana.

Tipología: Republicana

Fecha de construcción: 1925-1930



Figura 11: Construcciones 1925-1930.
Fuente: Elaboración propia.

A partir del año 1940 se desarrollan nuevos elementos arquitectónicos de la época republicana con influencias modernas en el estilo de su fachada.

Tipología Moderna

Fecha de construcción: 1940-1950



Construcción 1



Construcción 3



Construcción 4



Construcción 5



Construcción 7

Figura 12 Construcciones 1940-1950.

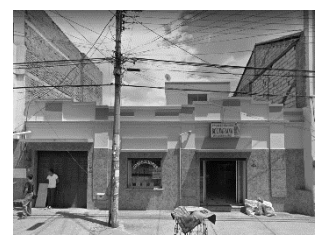
Fuente: Elaboración propia.

A continuación, desde el año 1980 se inicia la consolidación de viviendas sin una tipología arquitectónica característica.

Fecha de construcción: +1980



Construcción 1



Construcción 2



Construcción 3



Construcción 4-5



Construcción 6



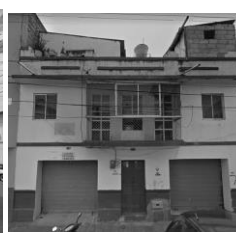
Construcción 7



Construcción 8



Construcción 9



Construcción 10

Figura 13 Construcciones +1980.
Fuente: Elaboración Propia.

2.3.3. Perfil urbano

Mediante las características morfológicas que se analizan en el perfil urbano del área de estudio, se facilita encontrar puntos más sensibles que caracterizan a la manzana, así como una definición más clara de su estado original y la previa elección de la vivienda.

Gracias a entrevistas a los moradores y un registro fotográfico encontrado en el archivo del Ministerio de Cultura y Patrimonio, podemos definir una idea más clara del perfil urbano en el origen de la manzana a partir de 1960, hace aproximadamente 60 años, donde se evidencia que las dos viviendas patrimoniales encontradas actualmente, son las que solían destacar en la manzana.

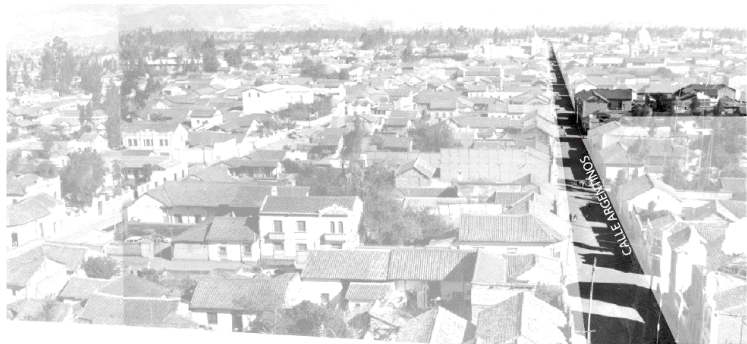


Figura 14 Fotografía de Riobamba años 60, calle Argentinos.
Fuente: Archivo del Ministerio de Cultura y Patrimonio, Riobamba.

En base al análisis de los criterios del perfil urbano se encuentra un punto sensible con fuerte impacto en la morfología de la manzana, la vivienda con ubicación centralizada es la primera del tramo de la calle José de Orozco registrada en el inventario del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, por lo que tiene un gran potencial como punto de partida para una intervención.

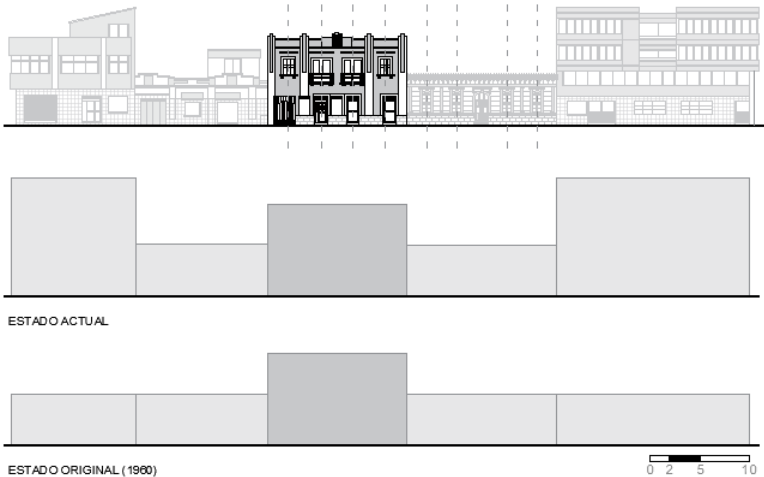


Figura 15 Análisis del perfil urbano, calle José de Orozco.
Fuente: elaboración Propia

CRITERIOS DE ANÁLISIS	VALORACIÓN		CRITERIO
	ACTUAL 2021	ORIGINAL 1960	
Equilibrio Horizontal	-	+	La estructura en su morfología no respeta una proporción determinada, al existir variaciones en su altura no cumple con equilibrio horizontal.

Equilibrio Vertical	+	+	Su morfología respeta un equilibrio en su emplazamiento, aportando con una simetría, donde su punto central permite la accesibilidad al interior de la manzana.
Ritmo	+	+	La estructura en su morfología cumple con un patrón que define su elemento central como el más sensible y potencial para la intervención.
Aspectos Estéticos	-	+	Sus características estéticas, en conjunto no muestran un equilibrio, identificándose viviendas de diferentes épocas y sistemas constructivos.
Aspecto Funcional	-	+	Sus aspectos funcionales muestran un claro problema a tomar en cuenta para una propuesta que integre a la mayoría de viviendas como aporte a su desarrollo.

Tabla 1 Análisis del perfil urbano, calle José de Orozco.

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, en la calle Argentinos, el tramo paralelo a la calle José de Orozco, se encuentra la segunda vivienda inventariada, una singularidad ubicada posterior al primer bien inventariado, compartiendo el mismo potencial de ser un eje interconector entre los dos tramos.

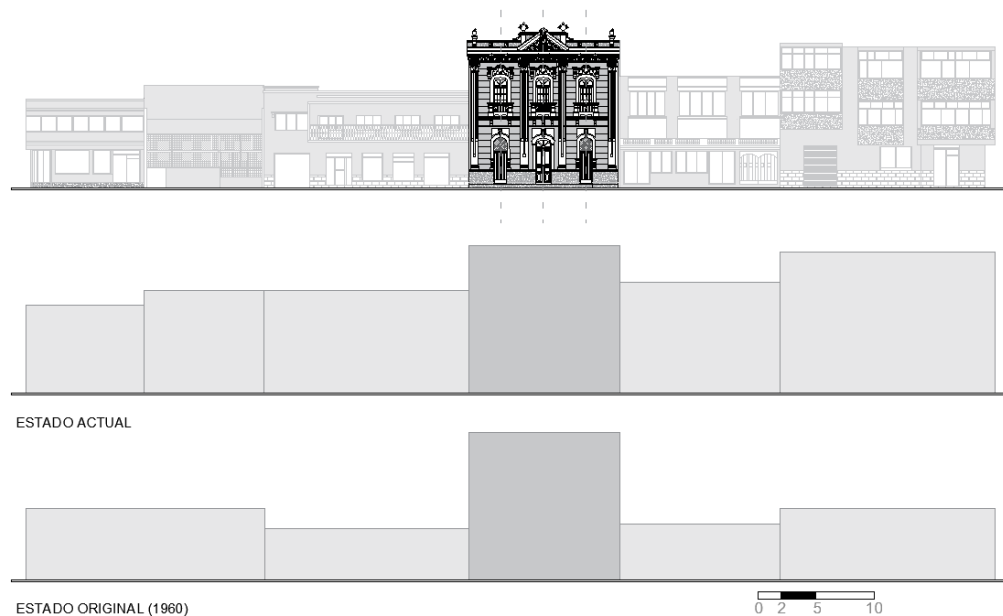


Figura 16 Análisis del perfil urbano, Calle Argentinos.

Fuente: Elaboración propia.

CRITERIOS DE ANÁLISIS	VALORACIÓN		CRITERIO
	ACTUAL 2021	ORIGINAL 1960	
Equilibrio Horizontal	-	+	La estructura en su morfología no respeta una proporción determinada, al existir variaciones en su altura no cumple con equilibrio horizontal.

Equilibrio Vertical	-	+	Su morfología no respeta un equilibrio en su emplazamiento, evidenciado por su desorganización en llenos y vacíos
Ritmo	-	+	La estructura en su morfología no cumple con un patrón, identificándose un desorden como punto a tomar en cuenta para una mejor propuesta
Aspectos Estéticos	-	+	Sus características estéticas, en conjunto no muestran un equilibrio, identificándose viviendas de diferentes épocas y sistemas constructivos.
Aspecto Funcional	-	+	Sus aspectos funcionales muestran un claro problema a tomar en cuenta para una propuesta que integre a la mayoría de viviendas como aporte a su desarrollo.

Tabla 2 Análisis del perfil urbano, calle Argentinos.

Fuente: Elaboración propia.

2.3.4. Viviendas potenciales para la selección

A partir del análisis de la manzana seleccionada nos encontramos con 7 bienes inmuebles de carácter antiguo, entre los que se encuentran dos viviendas inventariadas que podrían cumplir los criterios necesarios para la selección, se identifican también restos de viviendas destruidas con sus patios internos vacíos y viviendas no inventariadas.



Figura 17 Viviendas potenciales para la intervención.

Fuente: Elaboración propia.

2.4. Selección de la Vivienda

En la zona de estudio nos encontramos con dos bienes que poseen un fuerte impacto al definir la manzana y nos establece un eje de transición entre dos épocas y tipologías de construcción distintas.

Para la selección de la vivienda a intervenir se tomará en cuenta los siguientes criterios aplicados para categoría media de edificaciones patrimoniales:

- Edificación factible para modificaciones que se pueden realizar sin comprometer a sus características formales, tipología y altura, su grado de protección es parcial.
- Edificación con tipología de patio y traspatio.
- Edificación que conserve las características originales del diseño.
- Edificaciones con características vernáculas, portal frontal, fecha de construcción antes de 1950
- Edificación ubicada en la calle con mayor jerarquía o importancia en la zona de estudio.
- Edificación con valor patrimonial de aprovechamiento para la población.
- Inmueble inventariado en el registro del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador.

En base a los criterios se selecciona la Vivienda número 1, del Señor David Israel Pino Parra, una edificación inventariada en el registro del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador, que conserva sus características constructivas originales, así como su patio y traspatio, fue construida en el año 1940 y es factible para una posible intervención que influya el rango requerido para aprovechamiento de la población de una manzana a la redonda, se ubica en la Calle de mayor jerarquía José Orozco donde existe un mayor flujo vehicular, transporte público y peatonal.



Figura 18 Vivienda seleccionada.
Fuente: Elaboración propia.

CAPITULO III: ANÁLISIS DE LA VIVIENDA SELECCIONADA

La vivienda se ubica en la calle José de Orozco, entre las calles García Moreno y Pichincha, su predio tiene una superficie total de 618.44 m² con una construcción de 285.56 m², diagonal al Coliseo Teodoro Gallegos Borja.

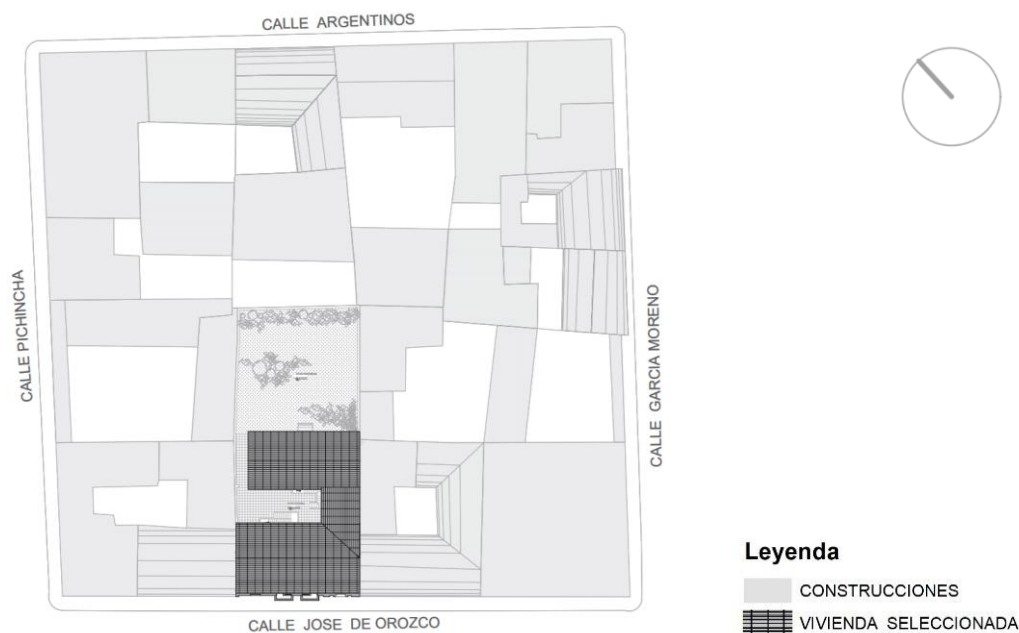


Figura 19 Implantación y contexto de la vivienda seleccionada.
Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a la ficha técnica de la vivienda (Anexo 1), fue construida en el año 1940, en la época republicana y con influencias de una tipología moderna evidenciada en su fachada, esta tipología fue la más representativa de la cuadra en su época y aun se observan viviendas aledañas con similares características.

Características de la fachada	Estructura de la Vivienda
- Fachada recta - Numero de vanos, 6 en planta baja y 6 en planta alta - Zócalo de piedra - Remate de fachada antefijo - Posee 2 balcones en volado - Su ornamentación y molduras tiene encarnamiento de vanos, cornisas, y ménsulas - Color amarillo-blanco - Textura de la fachada lisa	- Cimientos de piedra - Paredes de ladrillo y adobe - Cubierta de estructura de madera y teja

Tabla 3 Cambios en la morfología de la vivienda seleccionada.
Fuente: Ficha técnica de la vivienda inventariada, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Riobamba

Lamentablemente en su configuración se tiene una edificación de corte moderno e intervenciones que han transformado totalmente la originalidad del organigrama, así como su resolución constructiva.

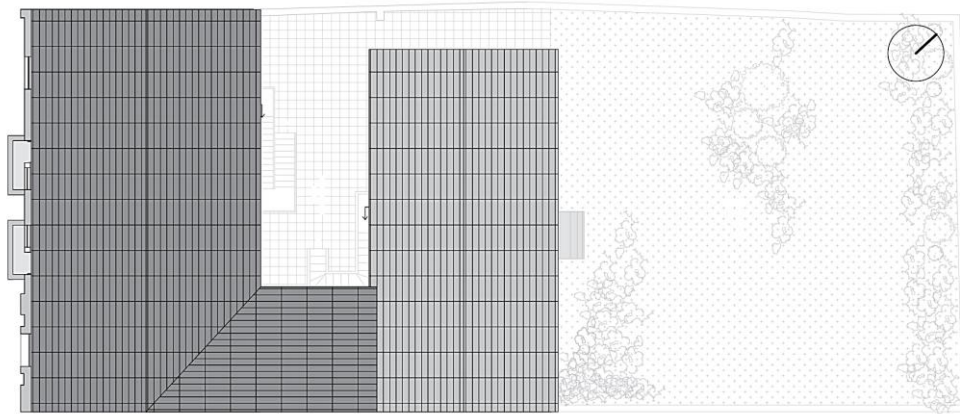


Figura 20 Planta de cubiertas de la vivienda seleccionada.
Fuente: Elaboración propia

Actualmente en la vivienda existen dos bloques que fueron construidos en diferentes años, El primero en ser levantado está ubicado en la parte posterior del predio, su fecha de construcción se desconoce sin embargo se evidencia que fue antes del año 1940, ya que el bloque frontal del predio, que se mantiene a línea de fabrica fue construido en dicho año según su ficha técnica.

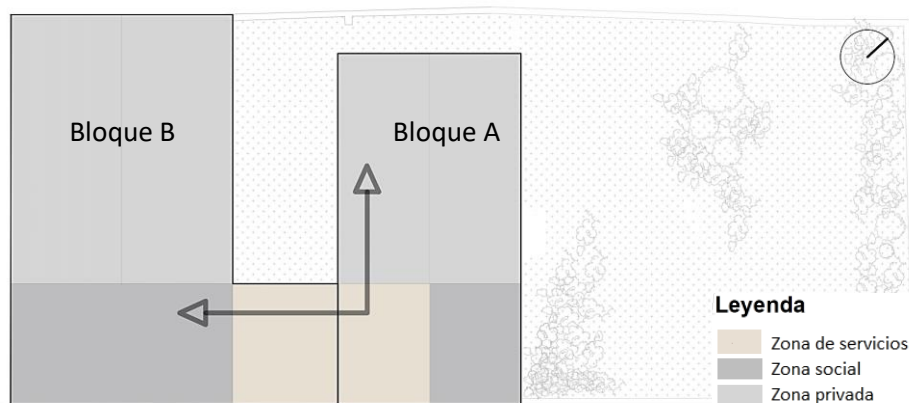


Figura 21 Zonificación de los Bloques identificados por su año de construcción
Fuente: Elaboración propia.

El bloque más antiguo (bloque A), tuvo lugar a grandes cambios cuando se construyó el bloque frontal (bloque B), modificaciones que dieron lugar a nuevos flujos entre los dos bloques, fines de conexión que se dieron entre las zonas de servicio.

Entonces, el bloque frontal (bloque B), construido a línea de fabrica intenta integrarse a lo existente, generando un patio central aporricado, mediante la adición de un elemento arquitectónico en el cual se conectan principalmente los dos bloques y sus servicios como cocina, baños y lavandería.

3.1. La vivienda como ordenador del entorno

La vivienda se proyecta en una forma ortogonal dejando un patio central y un gran patio posterior, sus proporciones en emplazamiento son una posible referencia para la organización de los espacios construidos y no construidos de las edificaciones aledañas que fueron surgiendo en el desarrollo de la manzana.

Esta organización de llenos y vacíos se evidencia al tomar la dimensión de frente de la vivienda seleccionada como un módulo que estructura los espacios llenos y vacíos entre los dos bienes inmuebles inventariados, las viviendas en conjunto tienen una singular ubicación con potenciales características arquitectónicas que definen la zona de estudio.



Figura 22 Vivienda como ordenador del entorno.
Fuente: Elaboración propia

3.2. Levantamiento Arquitectónico del estado Actual



Figura 23 Fachada frontal de la vivienda seleccionada.
Fuente: Elaboración propia

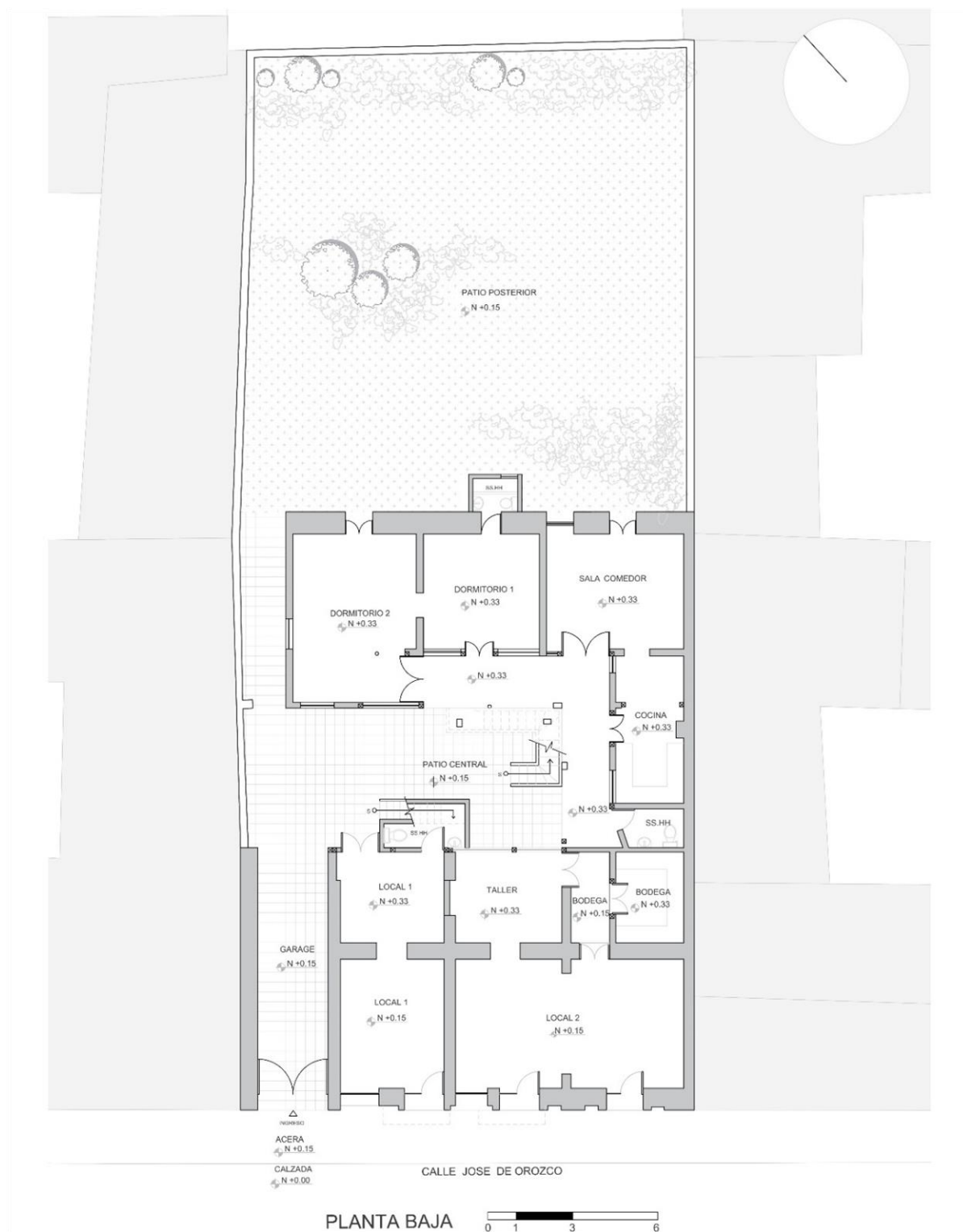


Figura 24 Planta baja de la vivienda seleccionada.
Fuente: Elaboración propia



Figura 25 Planta alta de la vivienda seleccionada.
Fuente: Elaboración propia

La planta arquitectónica se desarrolla en un solar de grandes dimensiones que ha consecuencia de las dificultades en los permisos y costos de intervención, ha sido abandonado por su propietario para destinarlo al arriendo. El frente del inmueble es dedicado a uso comercial y en su centro el organigrama funcional deja el espacio abierto para el patio interno al que lo acompañan galerías porticadas, en una de ellas se dispone las gradas que llevan al segundo nivel, los cuartos y ambientes residenciales se suceden de manera seguida y son definidos por paredes con el tradicional espesor por ser autosoportantes. (Anexo 3).

3.3. Acceso y flujo funcional



Figura 26 Flujo funcional actual de la vivienda seleccionada.
Fuente: Elaboración propia

La tipología de implantación de la vivienda en planta baja deja un retiro lateral planificado como acceso principal y parqueadero que se comunica directamente con un patio central, desde donde se conecta con los diferentes ambientes residenciales mediante una galería porticada. A demás se evidencia dos ingresos usados como principal acceso para los

locales comerciales, los cuales funcionan independientemente y han sido desconectados del patio central.

En la segunda planta existen divisiones para separar dos zonas residenciales con el fin de que funcionen independientemente, por esta razón cada departamento tiene sus respectivas gradas de acceso, en concreto todos los espacios de uso exclusivo residencial se conectan directamente con el patio central que a su vez se conecta con un gran patio posterior.

3.3. Cambios en la morfología de la vivienda

a) Cambios en su función (programa original)

Actualmente la edificación, bloque A y bloque B en conjunto, no mantienen su programa original, fue planificado para una vivienda multifamiliar con un estimado de dos familias, que a partir de su análisis se evidencian alteraciones en su configuración espacial de la planta baja y alta, los cambios comienzan desde su fachada con variaciones en los vanos de ingreso a la vivienda para priorizar el uso de locales comerciales y parqueadero, hasta el cerramiento de vanos que conectaban grandes espacios para generar ambientes residenciales de alquiler.

Las alteraciones se evidencian con un análisis fotográfico (Anexo 7).

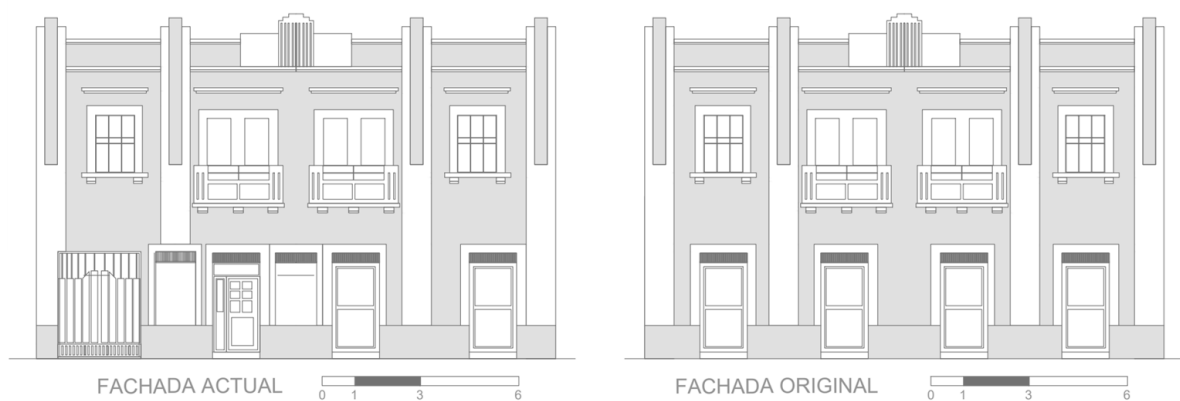


Figura 27 Fachada alterada- Fachada original.
Fuente: Elaboración propia.

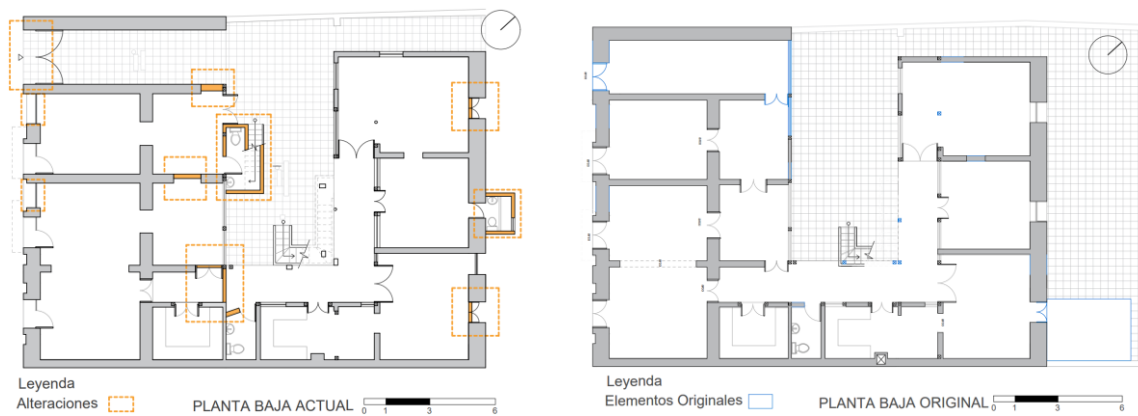


Figura 28 Planta baja alterada-Planta baja original.
Fuente: Elaboración propia.

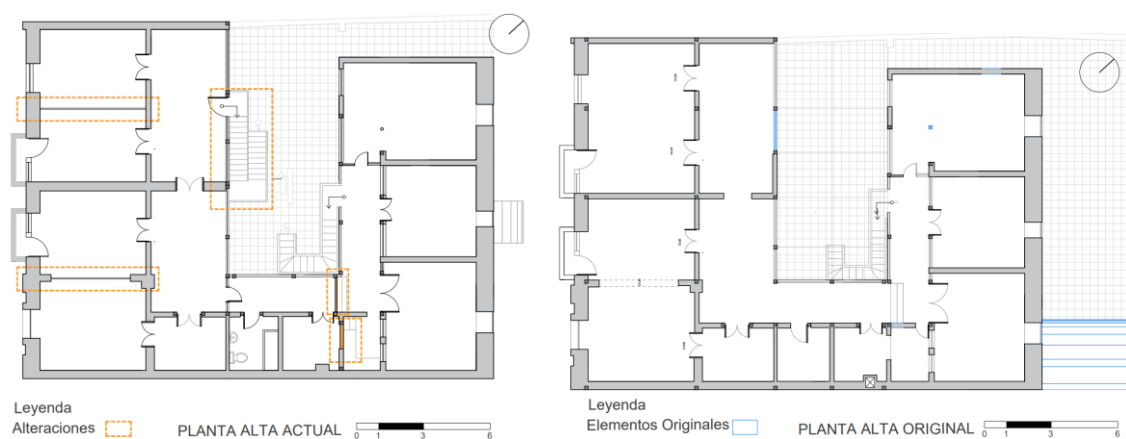


Figura 29 Planta alta alterada-Planta alta original.
Fuente: Elaboración propia.

b) Cambios estructurales

Su principal modificación se evidencia en la galería central de la planta baja donde por daños en la integridad de sus pilares de madera, fueron reemplazados por columnas circulares de acero y rectangulares de hormigón que no respetan la ubicación de los ejes estructurales planificados originalmente, al igual que la cubierta original de uno de los bloques (Anexo 7). Otro importante cambio fue la construcción de gradas de hormigón que conectan nuevos ambientes con fin de arriendo creados en la planta alta.

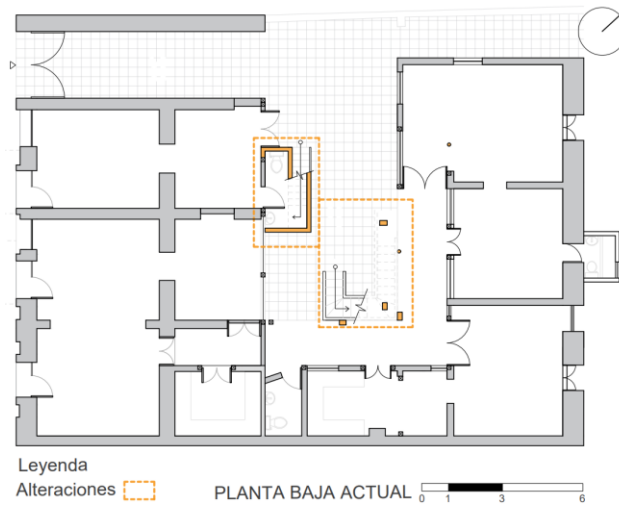


Figura 30 Planta baja-alteraciones estructurales.
Fuente: Elaboración propia.

3.4. Modulaci3n

Las proporciones en la planificaci3n de la vivienda se evidencian gracias al estudio de su planta original, principalmente en sus 4 accesos ubicados en su fachada frontal de la calle Jos3 de Orozco, esta se encuentra organizada de manera sim3trica y planificada en base a un m3dulo (m1), denotando situaciones en cuanto a la distribuci3n de sus vanos. (A y C: lleno, B: vano).

Por otra parte, el mismo m3dulo es usado para la distribuci3n de sus principales ejes estructurales (Eje 1,2,3) que delimitan los espacios internos.

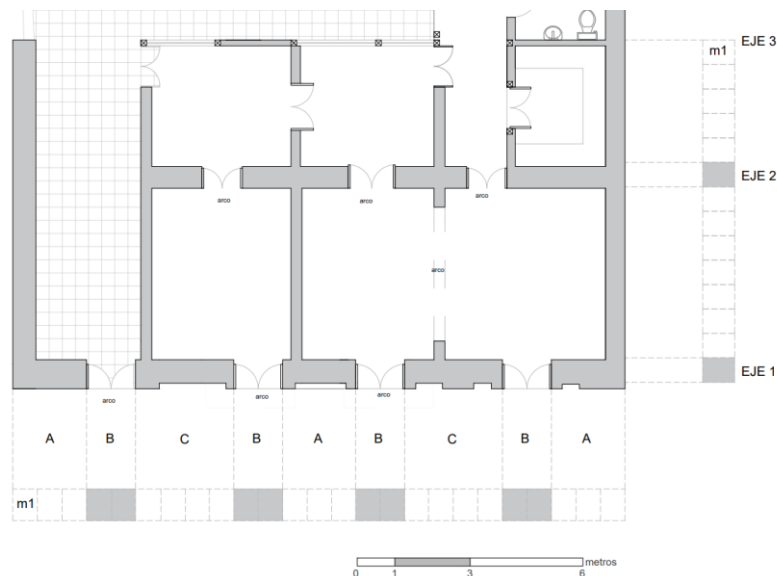


Figura 31 Planta baja-alteraciones estructurales.
Fuente: Elaboraci3n propia.

3.5. Detalles constructivos

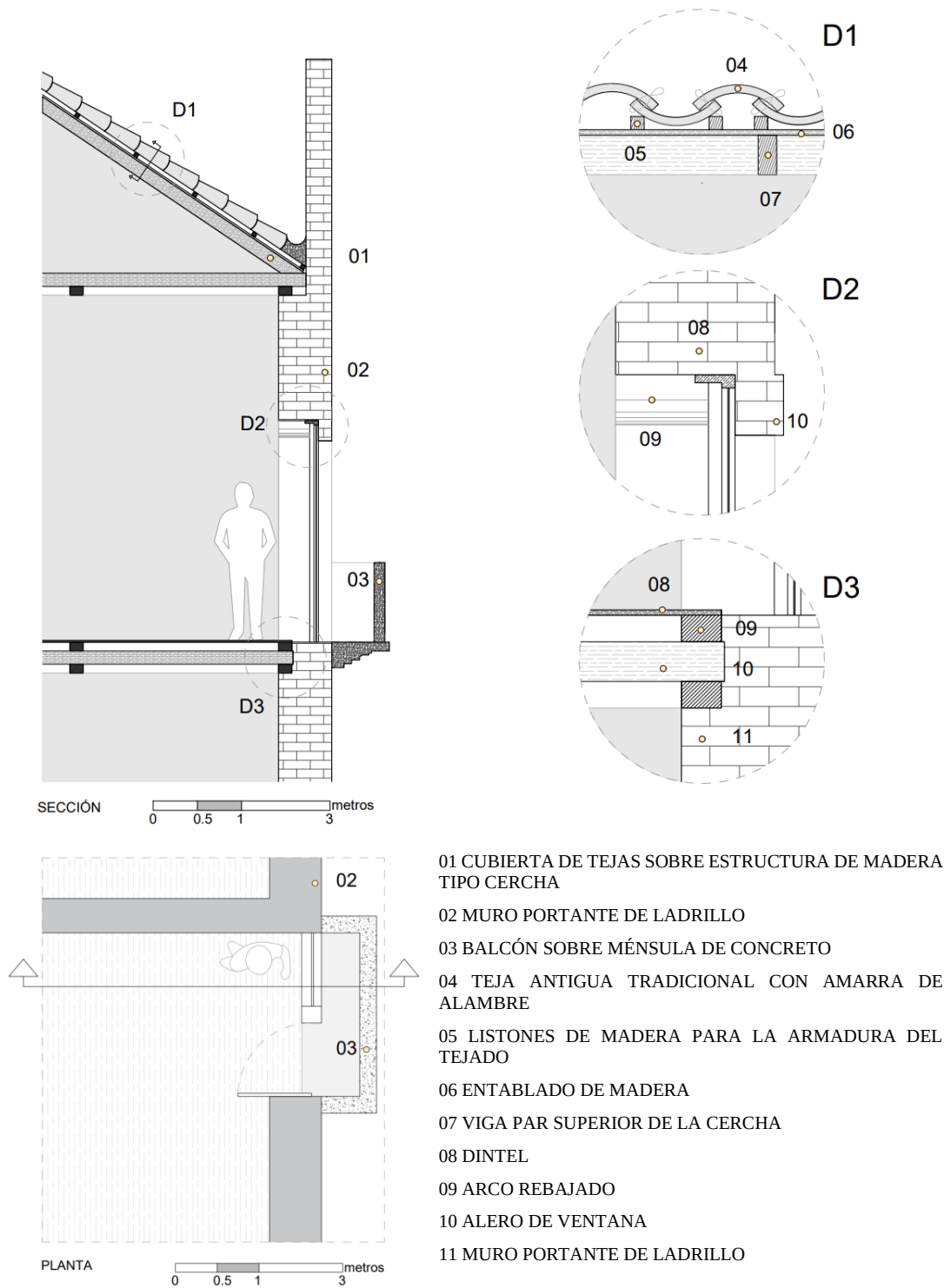
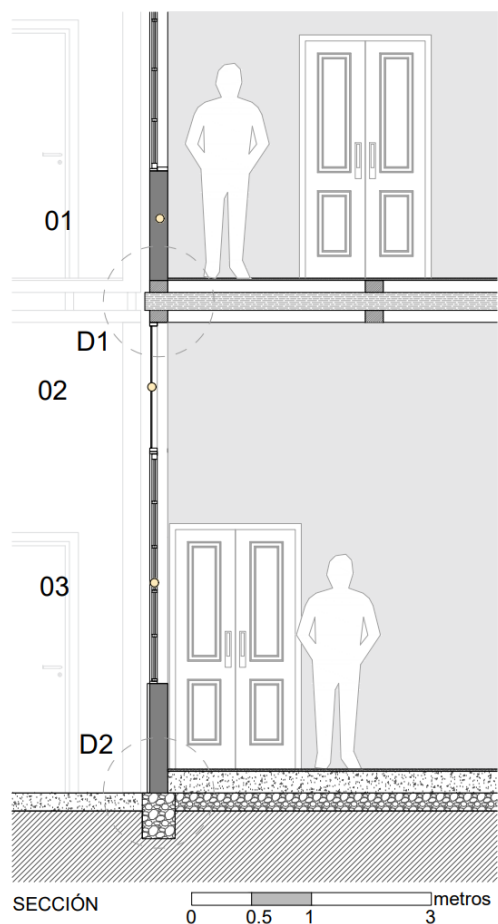
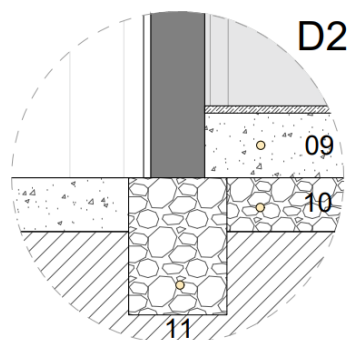
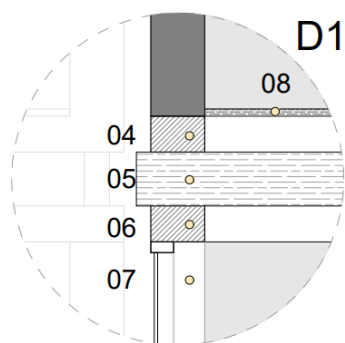


Figura 32 Detalles constructivos 1- Estado actual.
Fuente: Elaboración propia.



- 01 MURO DE LADRILLO
- 02 PANEL DIVISOR DE MADERA CON BASTIDOR
- 03 VENTANA DE MADERA FIJA
- 04 SOLERA INFERIOR DE MADERA PARA ENTREPISO
- 05 VIGA DE MADERA PARA ENTREPISO
- 06 SOLERA SUPERIOR DE MADERA PARA ENTREPISO
- 07 PILAR DE MADERA
- 08 PISO DE ENTABLADO DE MADERA
- 09 BASE DE HORMIGÓN
- 10 CAPA DE GRAVA
- 11 CIMIENTO DE PIEDRA Y HORMIGÓN

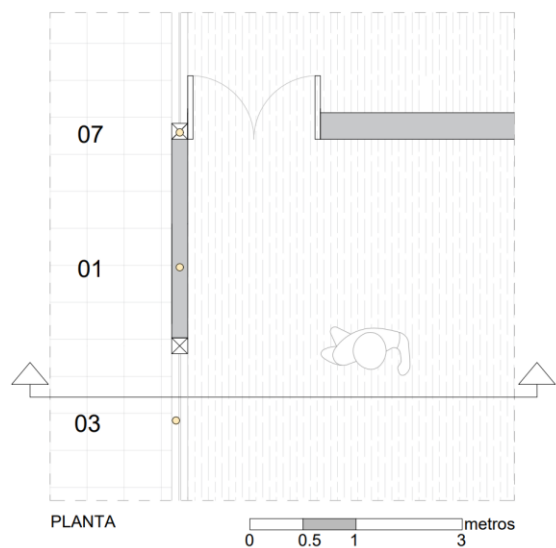
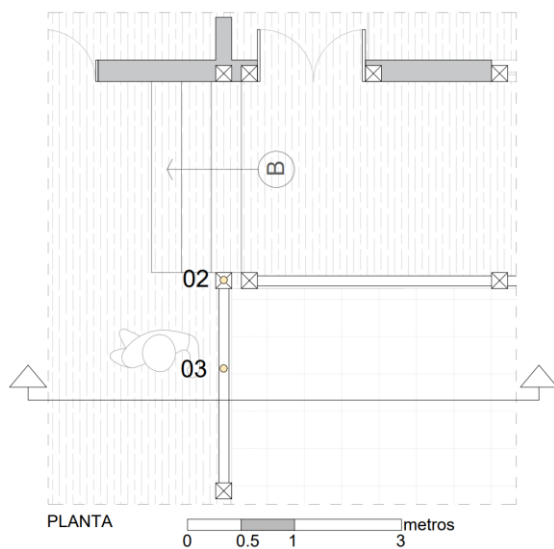
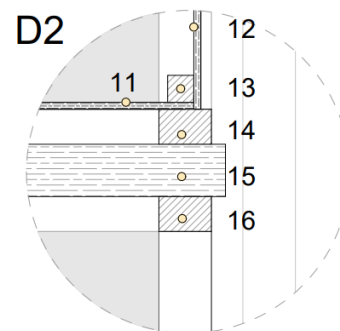
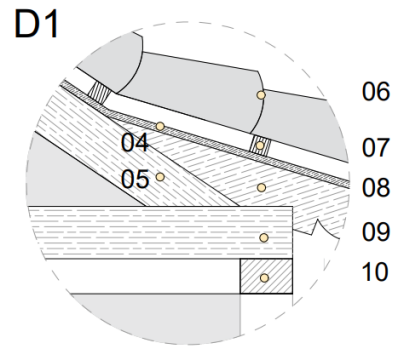
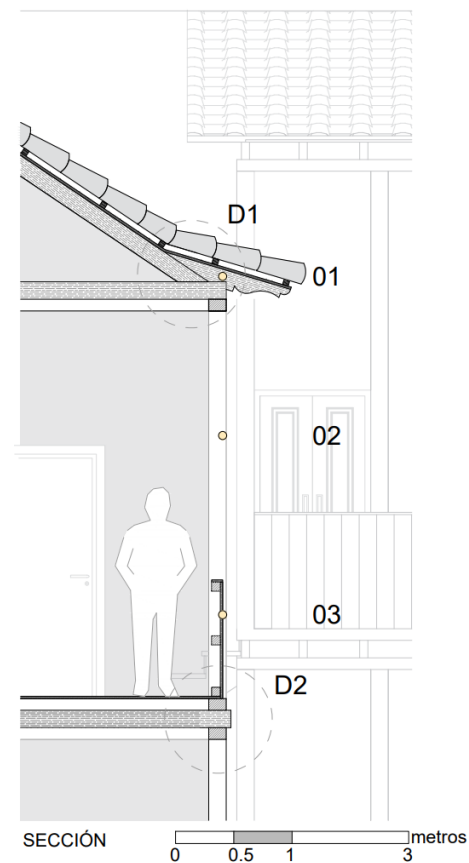


Figura 33 Detalles constructivos 2- Estado actual.
Fuente: Elaboración propia.



01 CUBIERTA DE TEJAS SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA TIPO CERCHA

02 PILAR DE MADERA

03 PASAMANOS TIPO BASTIDOR DE MADERA

04 ENTABLADO DE MADERA

05 VIGA PAR SUPERIOR

06 TEJA ANTIGUA TRADICIONAL CON AMARRA DE ALAMBRE

07 LISTÓN DE MADERA PARA LA ARMADURA DEL TEJADO

08 CANECILLO DE MADERA

09 CORDÓN INFERIOR DE MADERA

10 SOLERA SUPERIOR

11 PISO ENTABLADO DE MADERA

12 ENTABLADO DE MADERA EN BASTIDOR

13 MARCO INFERIOR DE BASTIDOR DE MADERA

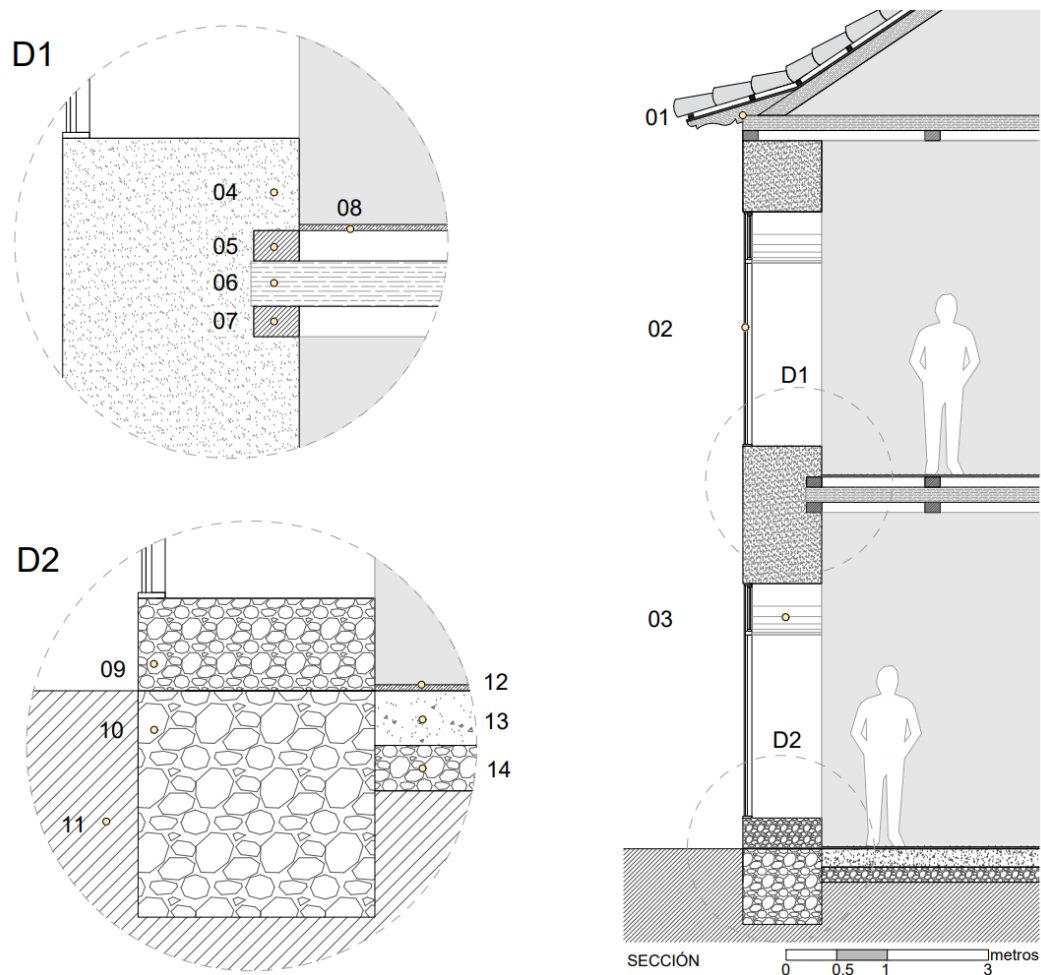
14 SOLERA INFERIOR DE MADERA

15 VIGA DE MADERA

16 SOLERA SUPERIOR DE MADERA

Figura 34 Detalles constructivos 3- Estado actual.

Fuente: Elaboración propia.



01 CUBIERTA DE TEJAS SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA TIPO CERCHA

02 VENTANA DE MADERA DOBLE BATIENTE CON DINTEL DE ARCO REBAJADO

03 ARCO REBAJADO EN MURO DE ADOBE

04 MURO DE ADOBE EN APAREJO

05 SOLERA INFERIOR

06 VIGA DE MADERA DE ENTREPISO

07 SOLERA SUPERIOR

08 PISO ENTABLADO DE MADERA

09 SOBRESIMIENTO

10 CIMIENTO DE PIEDRA Y HORMIGÓN

11 SUELO NATURAL

12 PISO ENTABLADO DE MADERA

13 BASE DE HORMIGÓN

14 CAPA DE GRAVA

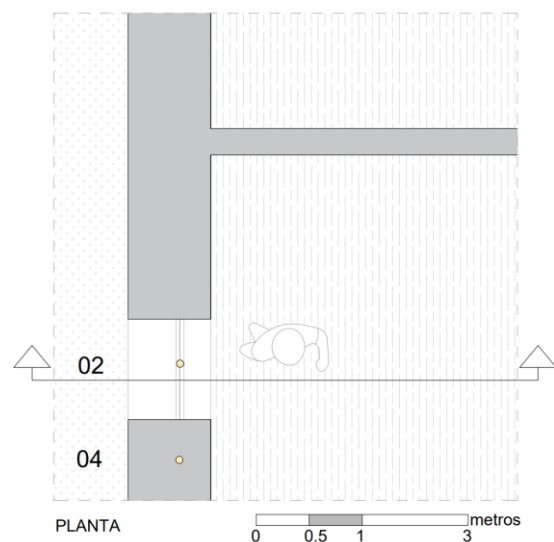


Figura 35 Detalles constructivos 4- Estado actual.
Fuente: Elaboración propia.

3.6. Patologías

En la vivienda seleccionada se muestra diferentes patologías causadas principalmente por el descuido de los propietarios, seguido por las inadecuadas intervenciones por adecuar nuevos espacios que ha surgido en el paso del tiempo.

La vivienda muestra las siguientes patologías:

Tipo	Patología	Evidencia
Biológica	Humedad	
Mecánica	Grietas	
Biológica	Desprendimiento	

Biológica	Vegetación	
Biológica	Disgregación	
Física	Erosión	
Biológica	Pudrición	

Mecánica	Deformación	
Física	Ensuciamiento	
Antrópica	Ensuciamiento	

Tabla 4 Patologías en la vivienda seleccionada.
Fuente: Elaboración propia'

3.7. Análisis complementario de la vivienda involucrada ‘Casa Touma’

Se complementa al estudio el análisis de las características más destacadas del bien inmueble patrimonial del señor ‘Enrique Touma’ para su participación en la propuesta debido a su potencial ubicación para una posible conexión con la vivienda seleccionada.

El levantamiento de la vivienda será complementario debido a la dificultad en su accesibilidad por la época de la pandemia sucedida entre el desarrollo de la presente investigación, su análisis no se profundizará de la misma forma que la vivienda seleccionada, sin embargo, se analiza su función y conexiones para integrarse a una posible propuesta.

Se encuentra ubicada en la calle argentinos, mantiene su integridad original y un buen estado de conservación apta para una rehabilitación de sus espacios que destacan con elementos decorativos de estilo ecléctico y barroco, lamentablemente en su frente se encuentra un poste eléctrico de aspecto caótico.

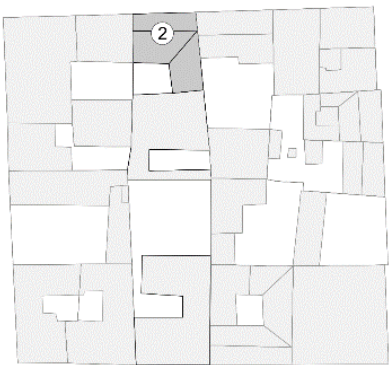


Figura 36 Patrón de ejes ordenadores del espacio a partir del módulo encontrado.
Fuente: Elaboración propia.

Según su ficha técnica la vivienda inventariada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (Anexo 2), fue construida en la época republicana en el año de 1925 y tiene las siguientes características:

Características de la fachada	Estructura de la Vivienda
- Fachada recta - Numero de vanos, 3 en planta baja y 3 en planta alta - Zócalo de piedra pintada - Remate de fachada antefijo-frontón roto-pináculos-pilastras - Posee 3 balcones en volado - Su ornamentación y molduras tiene semipilastras, volutas, acanalados, recuadros, escudo, follaje, balaustres, cornisas, ménsulas y modillones - Color amarillo - Textura de la fachada acanalada - Interior con pintura en cielos rasos	- Cimientos de piedra - Paredes de ladrillo y adobe - Cubierta de estructura de madera y teja

Tabla 5 Cambios en la morfología de la vivienda seleccionada.
Fuente: Ficha técnica de la vivienda inventariada, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Riobamba.

a) Elementos arquitectónicos actuales

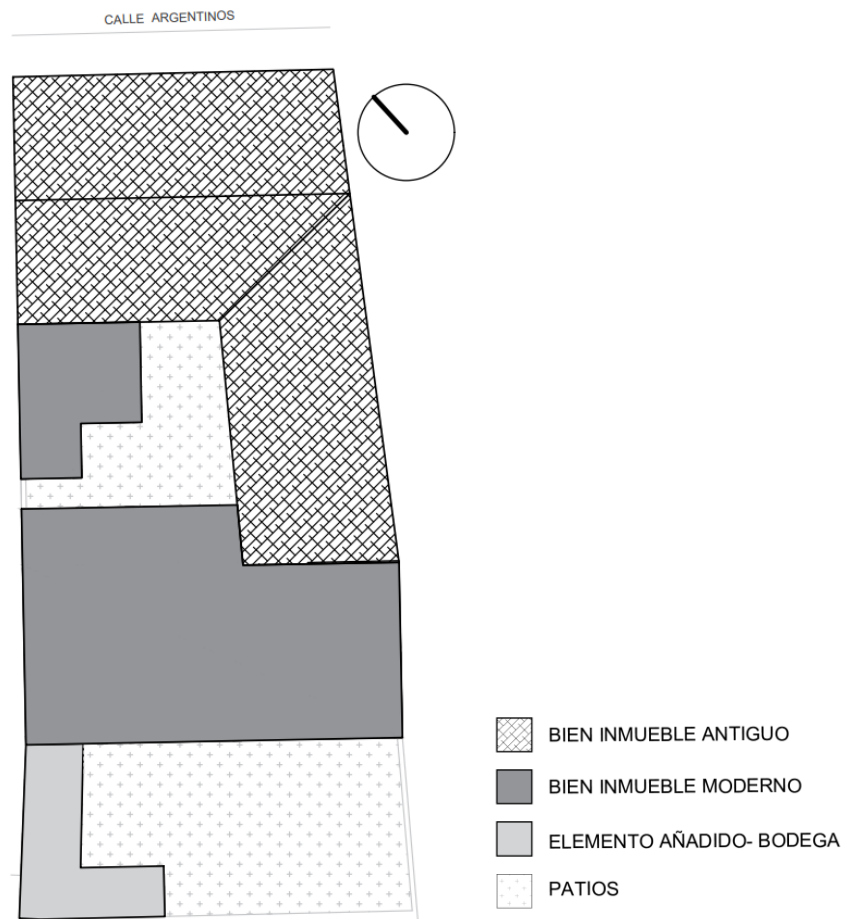


Figura 37 Elementos arquitectónicos actuales de la 'Casa Touma'.
Fuente: Elaboración propia.

En el predio del señor Enrique Touma no solamente encontramos el bien inmueble antiguo, también se ha construido un total de dos viviendas modernas que ocupan la mayor parte de su patio posterior, dejando dos espacios abiertos interconectados mediante un pasillo, además se identificaron elementos añadidos con la finalidad de ser bodegas.

(Anexo 4).

b) Levantamiento arquitectónico actual

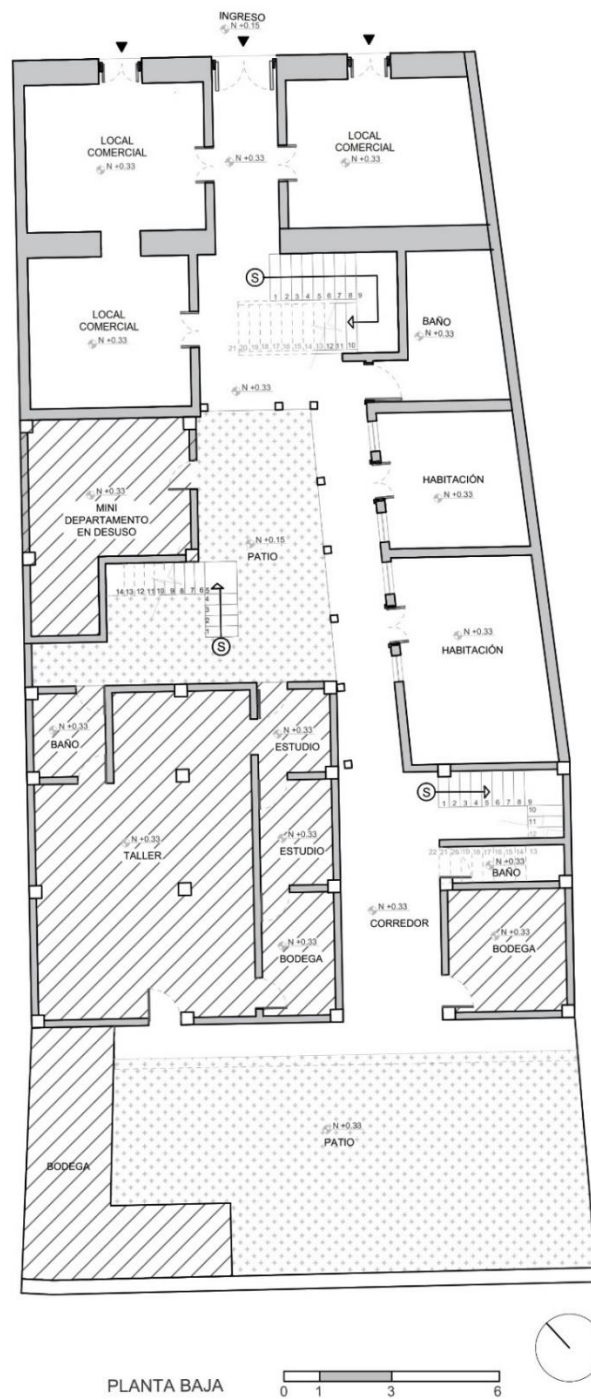


Figura 38 Levantamiento en planta baja "Casa Touma".
Fuente: Elaboración propia.

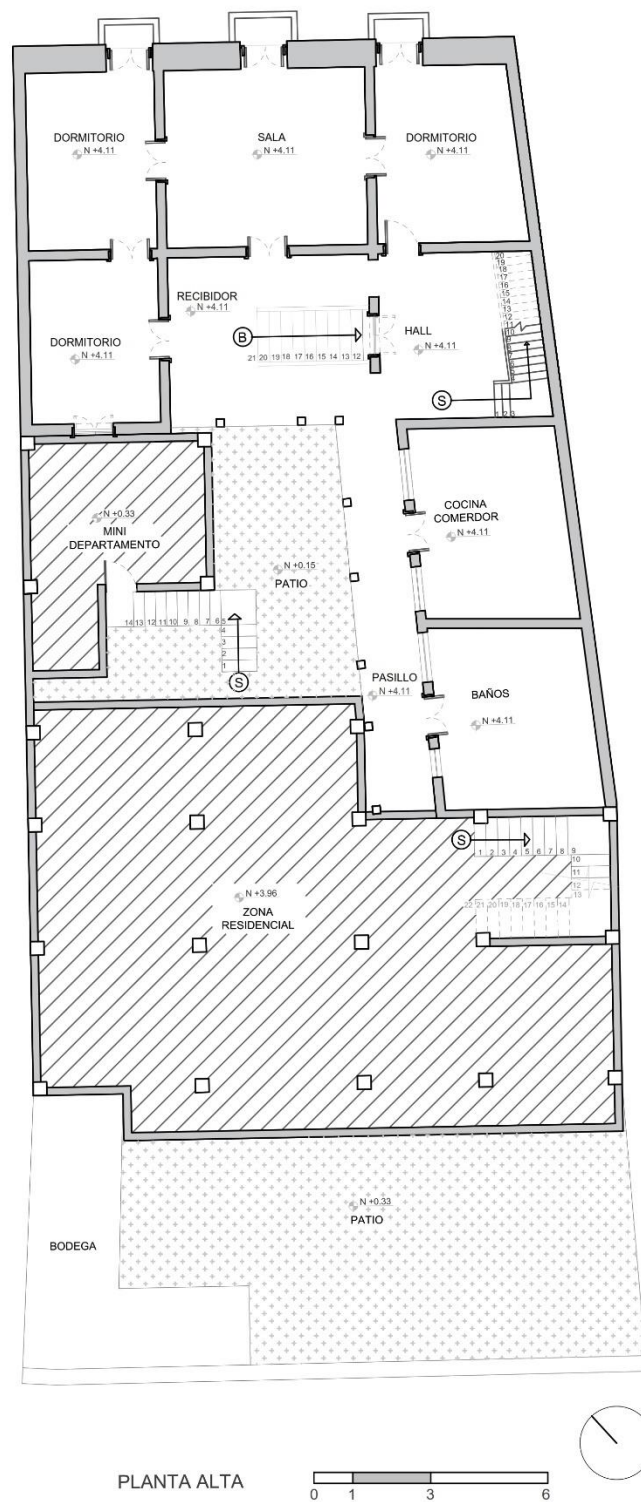


Figura 39 Levantamiento en planta alta "Casa Touma".
Fuente: Elaboración propia.

c) Acceso y flujo funcional actual



Figura 40 Accesos y flujos funcionales actuales 'Casa Touma'.
Fuente: Elaboración propia.

CAPITULO IV: ANÁLISIS DE REFERENTES

Con el fin de revertir los efectos de degradación de las condiciones, físicas, sociales y económicas, la intervención del estado funcional, tecnológico y formal de las edificaciones patrimoniales, es el primer paso y alternativa que aporta la presente investigación para una posible revitalización del centro histórico. Los casos de estudio que apuntan al mismo objetivo son referentes de gran aporte para el planteamiento de una propuesta.

CENTRO DE SERVICIOS MUNICIPALES

CASO DE ESTUDIO	APORTES AL ESTUDIO
 Figura 41 ANTES- Antigua cárcel de varones Fuente: https://www.borisalborno.com/centro-de-servicios-municipales/  Figura 42 PROPUESTA-Centro de Servicios Municipales Fuente: https://www.borisalborno.com/centro-de-servicios-municipales/	- Es un ejemplo de un nuevo núcleo central para la ciudad a partir de un bien inmueble antiguo en una manzana consolidada. - Recicla elementos arquitectónicos preexistentes en la manzana. - Libera espacios para mejor accesibilidad, cambiando el uso limitado del bien inmueble antiguo abriéndolo a la ciudad. - Dota de espacios públicos a los moradores.

Tabla 6 Análisis de referentes.
Fuente: Elaboración propia.

Está ubicado en la ciudad de Cuenca, Ecuador, el objetivo del proyecto es reciclar el edificio de la antigua cárcel de cuenca y algunos elementos preexistentes, una zona insegura para los moradores que se convierte en un espacio multifuncional de aprovechamiento público que genera un núcleo central para la ciudad.

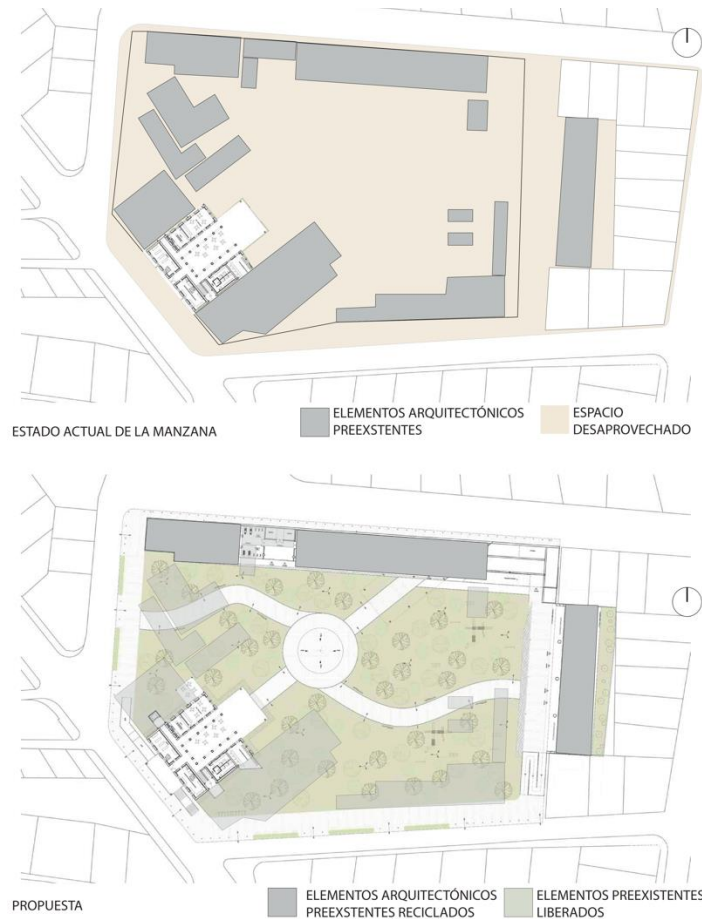


Figura 43 Esquema de análisis referente 1- Centro de servicios municipales.
Fuente: <https://www.borisalborno.com/centro-de-servicios-municipales/>

La zona de estudio de la presente investigación cuenta con espacios desaprovechados en su interior, acompañado de elementos arquitectónicos para su posible reciclaje o liberación, que, así como en el referente analizado se pueda cambiar el uso limitado de los espacios abriéndolos a la ciudad.



Figura 44 Relación del caso de estudio con referente 1
Fuente: Elaboración propia.

CASA PARA PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

CASO DE ESTUDIO	- APORTES AL ESTUDIO
 Figura 45 Casa para patrimonio arquitectónico Autores: Leopold Banchini Architects, Noura Al Sayeh Fuente: https://arqa.com/arquitectura/casa-para-el-patrimonio-arquitectonico.html	- La propuesta abre el espacio como un paso público para fomentar la participación ciudadana en aspectos culturales - Se vuelve una con la calle y conecta zonas que antes se sentían aisladas - Conserva y expone los muros de las dos edificaciones entre las que se encuentra, dejando una evidencia del cambio entre el patrimonio arquitectónico antiguo y lo nuevo.

Tabla 7 Análisis de referentes.
Fuente: Elaboración propia.

Ubicada en Muharraq, Bahrain, el proyecto tiene la finalidad de un aparador que se sitúa entre dos tipos de bienes patrimoniales, un antiguo y un nuevo, mostrando un corredor que expone el cambio en la época de construcción entre las dos edificaciones contiguas y fomenta la participación de los mismos para actividades culturales.

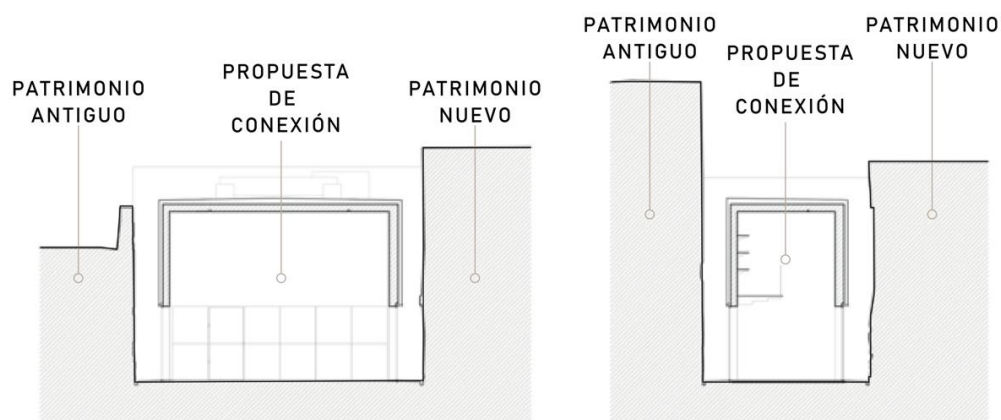


Figura 46 Esquema de análisis referente 2- Casa para patrimonio arquitectónico.
Fuente: <https://arqa.com/arquitectura/casa-para-el-patrimonio-arquitectonico.html>

En relación con la zona de estudio de la presente investigación, de igual forma se encuentran dos inmuebles patrimoniales de diferentes estilos arquitectónicos y año de construcción, cuenta un gran espacio entre ellos para una propuesta que se abra a los moradores, un paso entre la manzana que impulse las actividades que se podrían desarrollar, al mismo tiempo que se pueda evidenciar el cambio entre el patrimonio y las nuevas intervenciones.

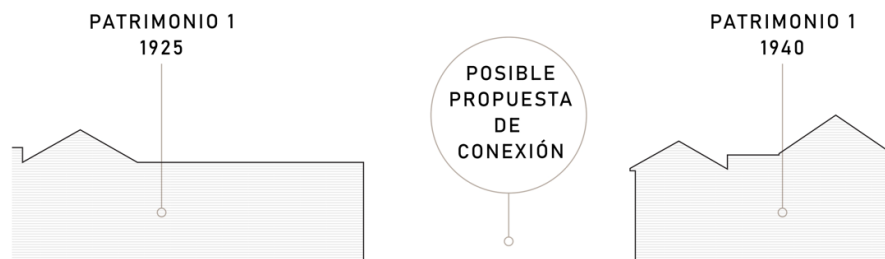


Figura 47 Relación del caso de estudio con referente 2.
Fuente: Elaboración propia.

CAPITULO V: RESULTADOS Y DISCUCIONES

4.1. Partido arquitectónico

La gran mayoría de las características analizadas en la vivienda son el distintivo de la época en la que fue construida, actualmente su desarrollo a generado un caos que nos obliga a la búsqueda de un orden y relación entre sus criterios de emplazamiento, funcionales, económicos y técnicos que definen la forma de la obra arquitectónica.

Los aspectos que forman la base de la elaboración de la propuesta son los siguientes:

- a) El análisis de patrones que van desde la planificación de la ciudad hasta la organización de la manzana, donde se ha encontrado un orden dentro del caos causado por el deterioro de bienes, que han sido abandonados por sus propietarios debido al desinterés y conflictos al momento de querer intervenir la vivienda, así finalmente el bien se ha abandonado, destruido o destinado al arriendo como beneficio económico.
- b) Aspectos condicionantes encontrados en el análisis técnico de la vivienda para recuperar sus criterios arquitectónicos como identidad del origen de la manzana y su contexto.
- c) Una propuesta que devuelva la identidad formal de la vivienda y de la manzana mediante la integración de dos viviendas patrimoniales y un orden establecido en sus patios internos, garantizando la diversidad de usos en equilibrio con la residencia, uso original que mantiene vivo el centro histórico.
- d) El partido arquitectónico en base a las necesidades espaciales, relación, orden, jerarquización de espacios y elementos del proyecto. Elaborado a partir de criterios fundamentados por los libros “Cinco axiomas sobre el Proyecto” del Arquitecto Helio Piñón, “Habitar el presente” del arquitecto Josep María Montaner y la publicación de “Problemática de la reducción del uso de vivienda en los centros históricos de ciudades patrimoniales” por Karla Saldaña Ochoa.
 - Devolver la identidad formal a la vivienda con materiales característicos, adobe, madera y piedra
 - Nuevas intervenciones con materiales distintivos como ladrillo y metal, con criterio funcional que ordene lo existente
 - Agrupación de predios para diversidad de usos, eliminar barreras arquitectónicas
 - Emplazamiento y realce del sector, respetar la morfología urbana

- Sistema constructivo modular con el uso controlado de los elementos, que deben expresar la clara decisión visual de la propuesta
- Aprovechamiento de espacio común o público
- Pensar en el desarrollo y relación de la vida cotidiana con los equipamientos
- Variedad de actividades, espacio de reunión vecinal, comercio y cultura
- Generar espacios intermedios de uso general y privado para la cuadra como terrazas con espacio de uso múltiple, pasarelas, patios comunitarios, balcón, azotea

4.1.1 Potenciales preexistencias e intenciones iniciales

Los elementos destacados en la zona de estudio están organizados en dos ejes perpendiculares conformado por las viviendas patrimoniales existentes y por los grandes espacios vacíos dejados por viviendas antiguas destruidas, por lo que tiene un potencial para su participación en una intervención que genere conexiones dentro de la manzana.



Figura 48 Preexistencias-Zona de estudio.
Fuente: Elaboración propia.

Descripción	Intención inicial
01 Bien inmueble patrimonial seleccionado como caso de estudio “Casa Pino”	- Devolver su identidad formal - Uso de aprovechamiento económico laboral - Puesta en valor mediante su forma y modulación
02 Bien inmueble patrimonial “Casa Touma”	- Estrategias complementarias para su integración a la propuesta - Uso cultural y residencial
03 Bien inmueble preexistente no patrimonial	- Liberación en planta baja para generar nuevos flujos en las viviendas patrimoniales - Tratamiento de fachadas
04 Bodega de jardín adosada a muro de adobe	- Sustracción de elemento añadido
05 Bodega de insumos agrícolas	- Liberar barrera arquitectónica - Poner en valor aprovechando sus elementos estructurales
06 Fachadas de bienes antiguos destruidos	- Generar elementos para posibles flujos hacia el interior de la manzana - Liberar elemento arquitectónico que aísla del exterior los espacios internos de la manzana
07 Viviendas preexistentes no patrimoniales	- Liberar espacios en planta baja - Reprogramación de espacios en planta baja para espacios comunales
08 Ruinas de bien inmueble antiguo	- Sustracción de ruinas de vivienda antigua sin valor patrimonial

Tabla 8 Preexistencias y sus intenciones iniciales.
Fuente: Elaboración propia.

4.1.2. Criterios de actuación



Figura 49 Criterios de actuación
Fuente: Elaboración propia.

La propuesta parte de la vivienda seleccionada como caso de estudio ‘‘Casa Pino’’, con una proyección de sus proporciones (01); misma que delimitara los elementos arquitectónicos proyectados, a un punto de convergencia donde deben llegar respectivamente los flujos de las viviendas patrimoniales y serán dirigidos mediante elementos articuladores (02).

De la misma forma se creará nuevos flujos que cruzan la manzana completamente a través de dos grandes elementos articuladores (03) ubicados entre grandes patios liberados para espacio público.

Estos nuevos recorridos entre la manzana conducen a la necesidad de la liberación parcial de los edificios residenciales (04), acción que se toma también como aporte visual hacia el punto de convergencia.

Estratégicamente en el centro de la manzana se propone un nuevo bloque residencial en altura (06), uso importante para mantener vivos los espacios, que fuera de horarios laborales se vuelven abandonados e inseguros, el edificio se levanta dejando una planta libre con la finalidad de ser un punto de convergencia para fomentar actividades económicas y culturales hacia los bienes patrimoniales.

Por último, se toma la decisión de una reprogramación de los espacios en la planta baja de los edificios preexistentes (05) considerando criterios de planta libre o permeabilidad con espacios de uso común.

Para llegar a dichas actuaciones se consideró los siguientes criterios:

a. Flujos

Se considera cuatro accesos, dos de los cuales pasan a través de las viviendas patrimoniales donde se aprovecha sus pasajes planificados con conexión directa hacia los patios posteriores para proyectar un espacio de convergencia.

Objetivo:

- Mejor accesibilidad y aporte visual

Actuaciones:

- Levantamiento estructural de las preexistencias
- Liberación parcial de las preexistencias
- Proyección de elementos arquitectónicos articuladores que marquen la circulación

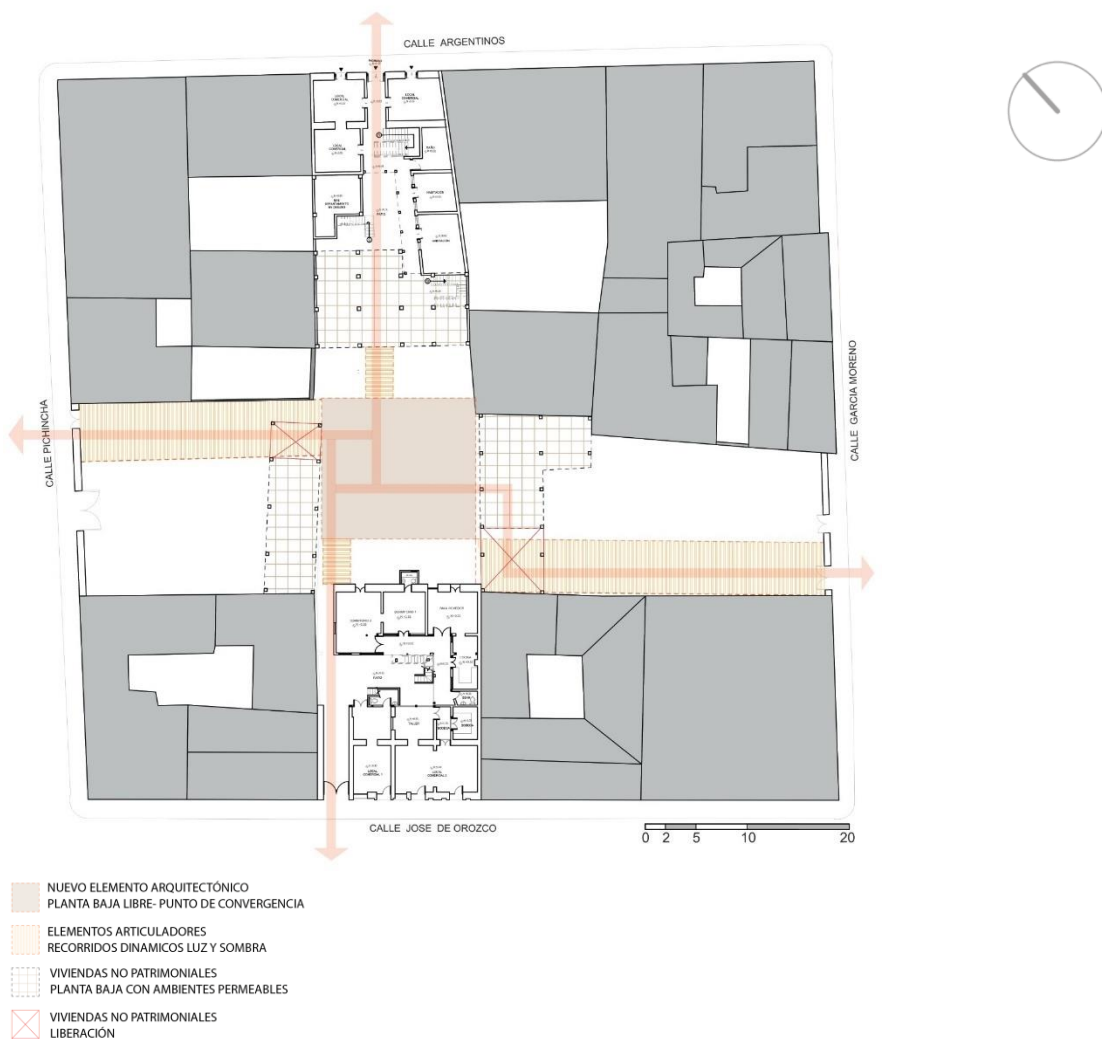


Figura 50 Flujos.
Fuente: Elaboración propia.

b. Relaciones

Se propone dos tipos de relaciones, la primera es una conexión directa de peatones entre las actividades internas y los patios, la segunda es una conexión indirecta, es decir espacios permeables capaces de permitir estímulos visuales y sensoriales a los visitantes.

Objetivos:

- Conexión de espacios públicos y privados, visual y sensorialmente
- Poner en valor las viviendas preexistentes que se encuentran fuera del contexto patrimonial Actuaciones:
- Liberación en planta baja de las viviendas preexistentes para la reprogramación de sus espacios
- Proyección de ambientes permeables

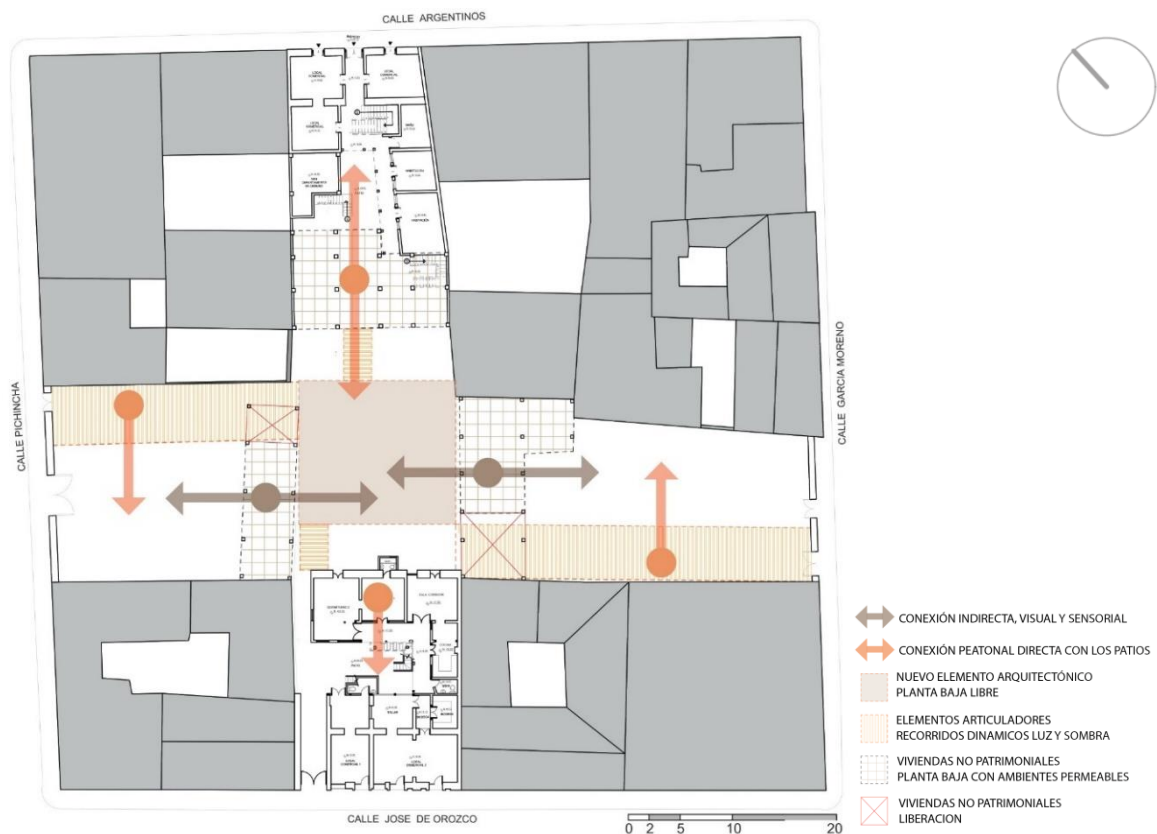


Figura 51 Relaciones.
Fuente: Elaboración propia.

c. Modulaci3n y proporci3n

La organizaci3n de los nuevos elementos est1 en proporci3n a la vivienda seleccionada como caso de estudio ‘‘Casa Pino’’, misma que proyecta sus ejes hacia nuevas intervenciones para tener un mismo lenguaje modular.

Objetivo:

- Puesta en valor de la propuesta a partir de la modulaci3n de la vivienda patrimonial seleccionada como caso de estudio

Actuaciones:

- Devolver la identidad formal de la vivienda patrimonial pasando de su estado actual (alteraciones) a su estado original
- Intervenci3n en la configuraci3n espacial del bloque posterior para definir un mismo lenguaje modular
- Proyecci3n de la modulaci3n y proporciones de la vivienda seleccionada para nuevas intervenciones

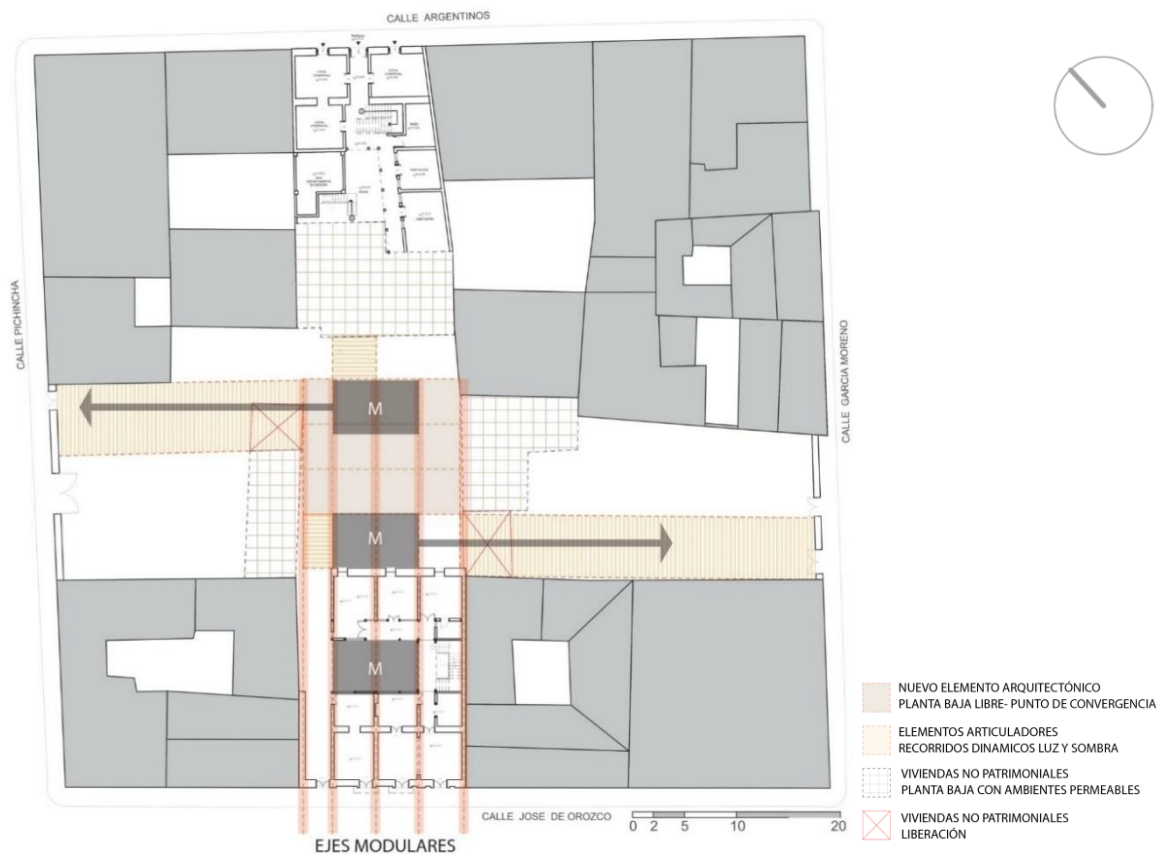


Figura 52 Proporci3n y modulaci3n.

Fuente: Elaboraci3n propia.

d. Orden

Este criterio está pensado a nivel de manzana, donde la idea es mantener un orden en la configuración de los patios internos.

Objetivo:

- Proyectar un orden de llenos y vacíos en la manzana como influencia para nuevas intervenciones

Actuaciones:

- liberar patios de la manzana de elementos añadidos sin valor como bodegas, cubiertas o gradas.



Figura 53 Orden.
Fuente: Elaboración propia.

4.2. Programa de espacios

La programación del proyecto arquitectónico está organizada en base al análisis de diversidad de usos, con el fin de complementar funciones compatibles a las actuales, así como se considera devolver la identidad al barrio “La Panadería” por la que lleva su nombre.



Figura 54 Propuesta de espacios generales.
Fuente: Elaboración propia.

El programa se distribuye en las siguientes zonas, 01 Vivienda patrimonial seleccionada “casa Pino”, 02 Vivienda patrimonial complementaria “casa Touma”, 03 Nuevo bloque residencial, 04 Viviendas preexistentes no patrimoniales, 05 Eje comercial-módulos de expendio de pan, (Anexo 6).

01 Vivienda patrimonial Seleccionada “Casa Pino”

Se interviene su configuración de espacios con el objetivo de devolver la identidad formal de la vivienda, su función corresponde a espacios compatibles con los usos comunes encontrados en la zona de estudio, relacionado con insumos, accesorios y maquinaria para la agricultura.

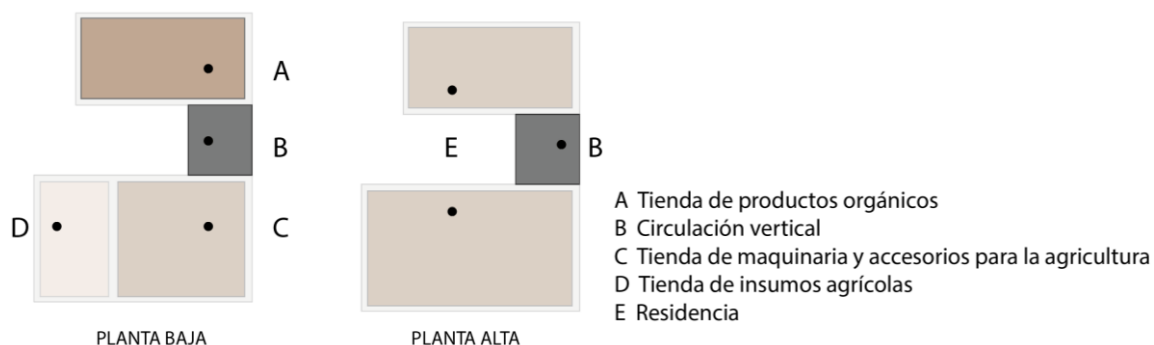


Figura 55 Programa de la vivienda patrimonial seleccionada

Fuente: Elaboración propia.

02 Vivienda patrimonial complementaria “casa Touma”

Su participación brinda a la propuesta una conexión entre las dos viviendas patrimoniales, por lo que se considera espacios complementarios de carácter cultural.

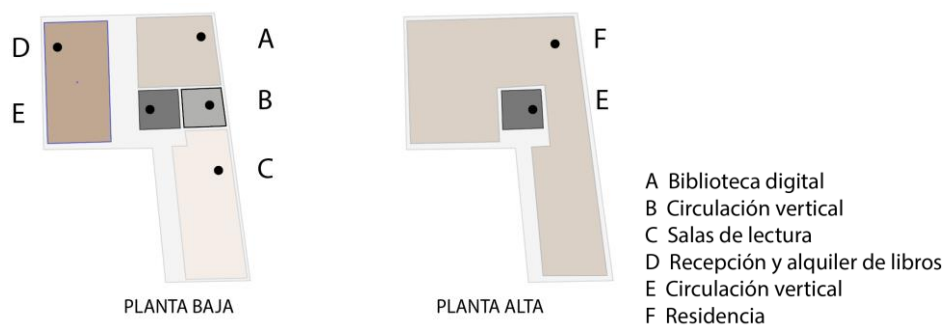


Figura 56 Programa de la vivienda patrimonial complementaria

Fuente: Elaboración propia.

03 Nuevo bloque residencial

Se planifica un nuevo bloque con planta baja libre donde convergen los principales recorridos entre las actividades programadas en la manzana, su función comienza desde la planta alta y está proyectada para equilibrar el uso residencial con el comercial.

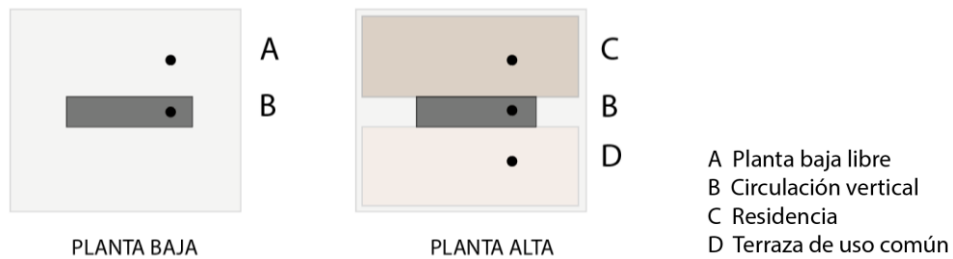


Figura 57 Programa del nuevo bloque
Fuente: Elaboración propia.

04 Viviendas preexistentes no patrimoniales

Las dos viviendas se encuentran entre grandes espacios libres, se aprovecha su estructura y generar ambientes de uso común para la preparación de pan, así cada módulo de expendio tendrá la oportunidad de usar la cocina y hornos para sus diferentes productos a ofrecer.

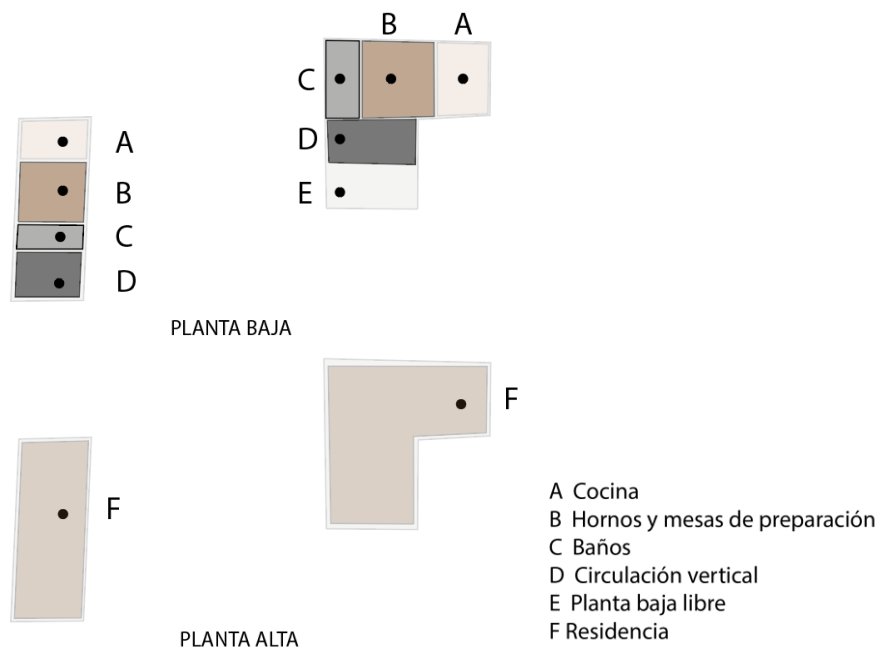


Figura 58 Programa de las viviendas preexistentes no patrimoniales
Fuente: Elaboración propia.

4.3. Propuesta urbana más edificada



Figura 59 Propuesta Urbana más edificada- Planta baja
Fuente: Elaboración propia.

01 Tienda de insumos orgánicos, 02 Tienda de maquinaria y accesorios para la agricultura, 03 Baños. 04 Tienda de productos orgánicos, 05 Circulación vertical de vivienda zona fuera de la intervención, 06 Cocina y hornos de uso común, 07 Planta libre zona de convergencia, 08 Módulos de expendio de pan, 09 Patios multiuso, 10 Planta libre de vivienda preexistente, 11 Zona fuera de la intervención. 12 Recepción de biblioteca, 13 Bodega de libros, 14 Biblioteca digital, 15 Baños, 16 Salas de lectura.



Figura 60 Propuesta urbana más edificada- Planta alta
Fuente: Elaboración propia.

01 Departamento de tres dormitorios, 02 Departamento de un dormitorio, 03 Terrazas de uso común. 04 Departamento de un dormitorio, 05 Residencia zona fuera de la intervención.



Figura 61 Propuesta urbana más edificada- Tercera y cuarta planta
Fuente: Elaboración propia.

03 Terrazas de uso común. 04 Departamento de un dormitorio.

Figura 62 Propuesta- decisiones urbanas.
Fuente: Elaboración propia.

01 Mobiliario urbano

Se encuentra ubicado lateralmente de manera que se aproveche el centro del patio como un espacio de interrelación, su uso principal es servir como mobiliario para el consumo de alimentos, y se decide por el uso de un material resistente a lluvia y sol.

02 Vegetación

Está implantada estratégicamente para enmarcar visuales hacia los espacios de concentración y al mismo tiempo brindar sombra al mobiliario urbano.

03 Espejo de agua

Además de ser un importante recurso para la panadería, brinda un atractivo visual al espacio libre donde convergen todos los flujos, dándole una sensación de amplitud y profundidad.

04 División permeable

Cerramiento permeable entre actividades para una visualización completa de los espacios desde la vía publica

05 Canales de Agua

Los canales siguen un recorrido marcado por las pérgolas laterales, ayudan al transporte de agua de lluvia a lo largo del recorrido hacia el espejo de agua.

06 Modulo de expedido- Panadería

Módulos individuales ubicados bajo un elemento articulador que ofrece sombra, generando un pasaje comercial para la venta de Pan, como identidad de la zona.

07 Textura de piso tipo 1

Remarca los recorridos peatonales desde los cuatro ingresos planificados en la manzana hacia el punto central de convergencia.

08 Textura de piso tipo 2

Remarca la zona de convergencia de los cuatro flujos desde los ingresos planificados.

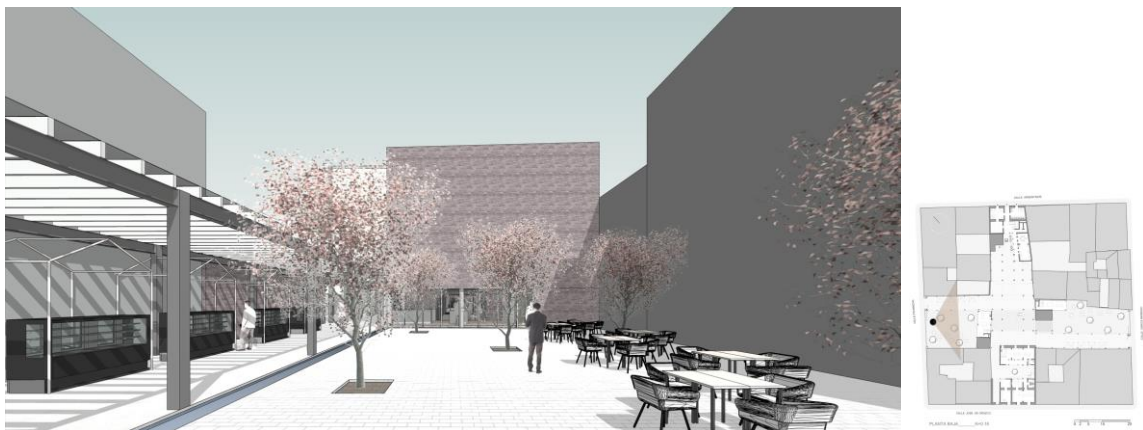


Figura 63 Propuesta- Vista 3D del patio noroeste.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 64 Propuesta- Vista 3D del patio sureste.
Fuente: Elaboración propia.

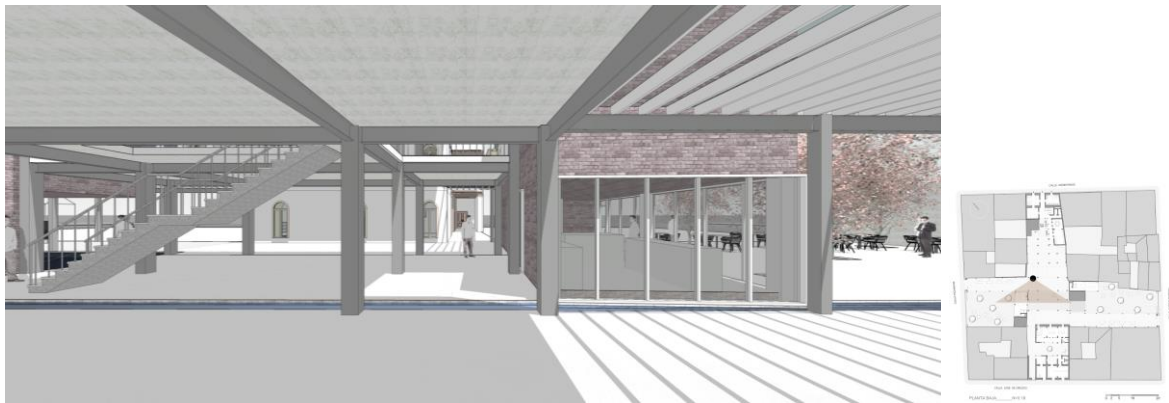


Figura 65 Propuesta- Vista 3D planta libre y zona de convergencia de flujos.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 66 Propuesta- Vista 3D Canales y espejo de agua.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 67 Propuesta- Vista 3D Canales y espejo de agua.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 68 Propuesta- Vista 3D Vivienda patrimonial seleccionada.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 69 Propuesta- Vista 3D Vivienda patrimonial seleccionada.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 70 Propuesta- Vista 3D Planta libre edificio residencial.
Fuente: Elaboración propia.

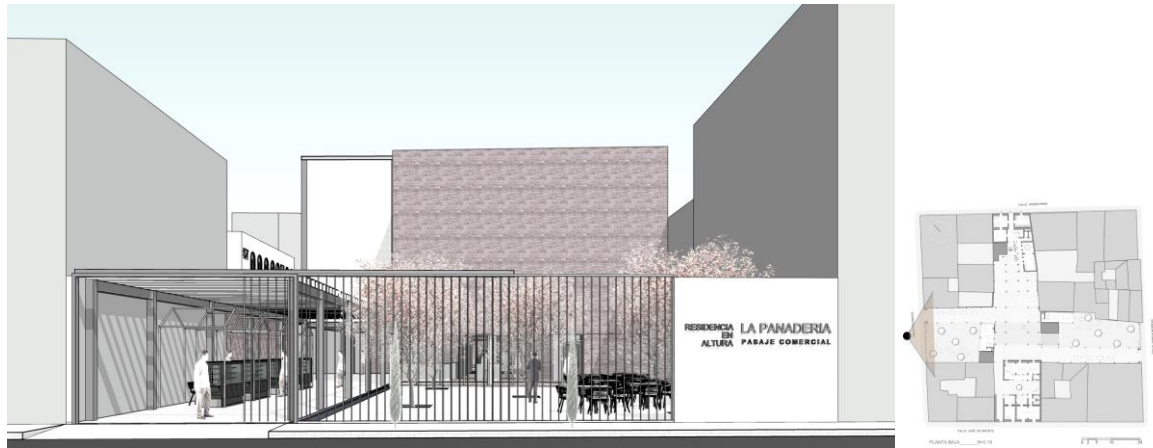


Figura 71 Propuesta- Vista 3D Calle Pichincha.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 72 Propuesta- Vista 3D Calle García Moreno.
Fuente: Elaboración propia.



0 2 5 10 20

Figura 73 Propuesta- Vista 3D urbana más edificada.
Fuente: Elaboración propia.

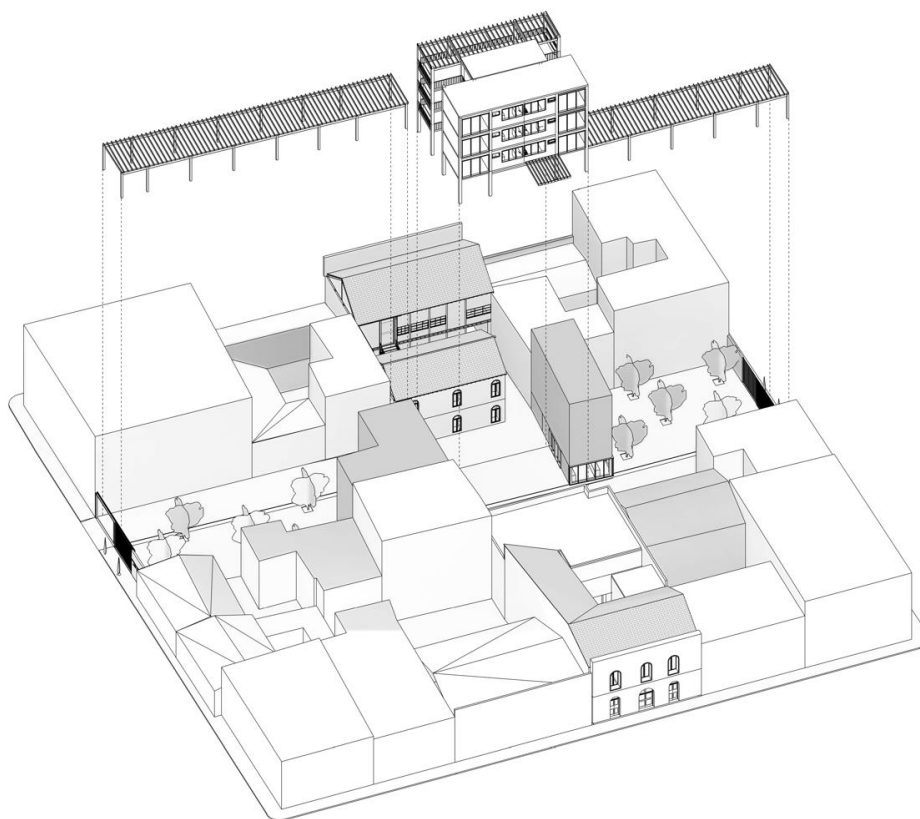


Figura 74 Propuesta- Vista 3D urbana más nuevos elementos.
Fuente: Elaboración propia.

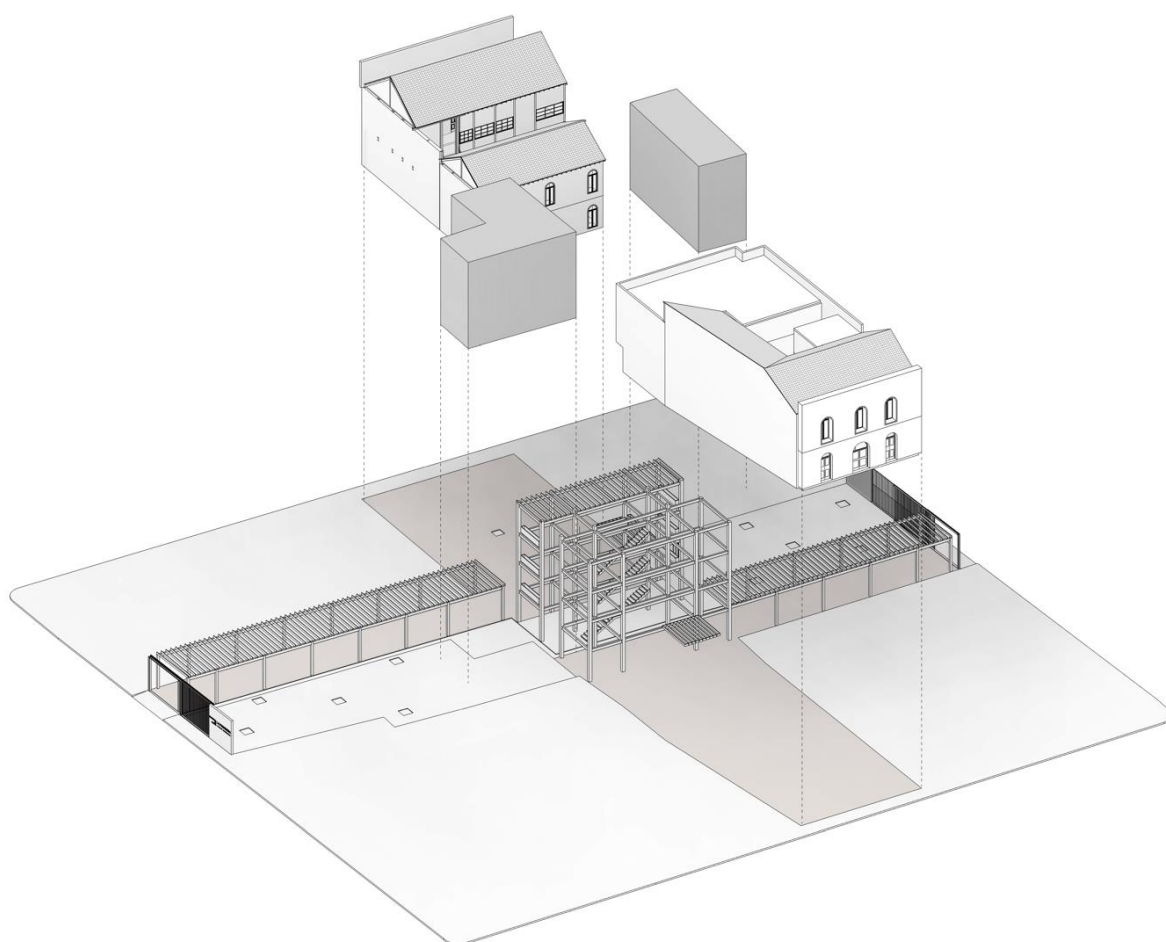


Figura 75 Propuesta- Vista 3D Sistema estructural de nuevos elementos.
Fuente: Elaboración propia.

4.4. Materialidad

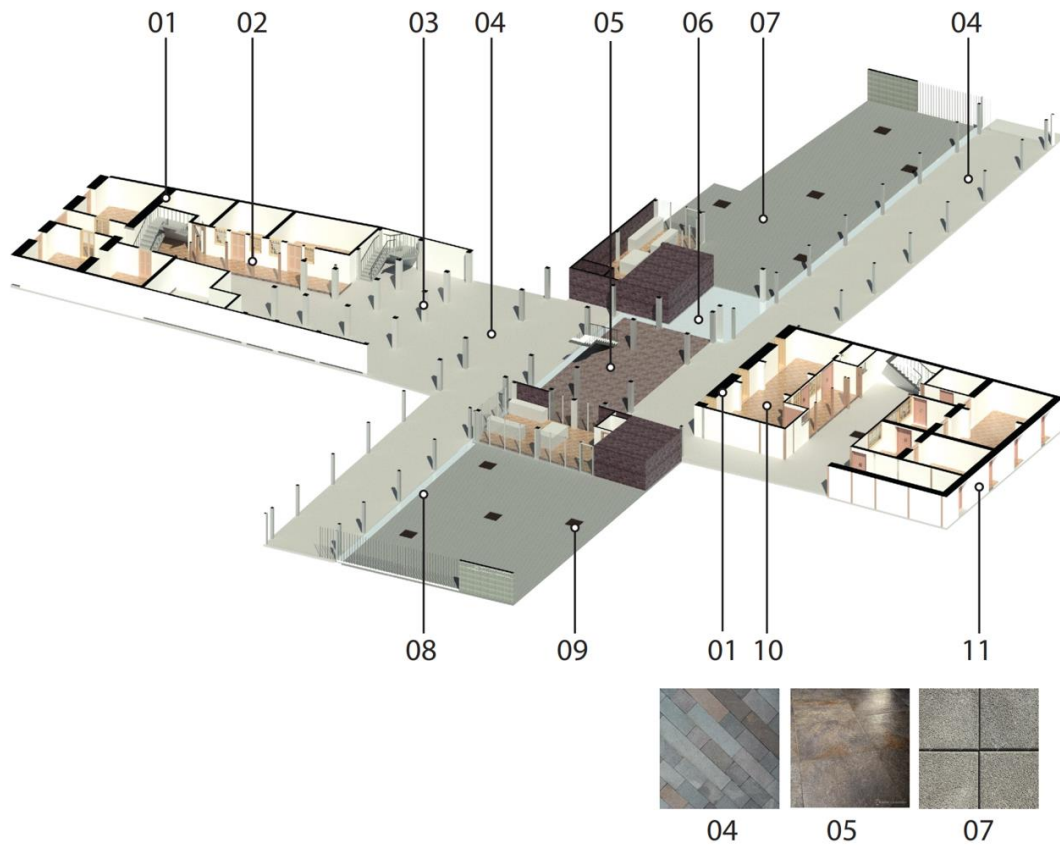


Figura 76 Propuesta Urbana más edificada- Materialidad.
Fuente: Elaboración propia.

01 MUROS TRADICIONALES DE ADOBE

02 PILARES DE MADERA

03 COLUMNAS DE HORMIGÓN ARMADO

04 PISO EXTERIOR TEXTURA 1- BALDOSA DE PIEDRA NATURAL ANDESITA

05 PISO EXTERIOR TEXTURA 2 - PORCELANATO PÓRFIDO ANTI DESLIZABLE

06 ESPEJO DE AGUA

07 PISO EXTERIOR TEXTURA 3- BALDOSA DE HORMIGÓN

08 CANAL DE AGUA

09 TIERRA

10 PISO TERMINADO DE DUELAS DE MADERA

11 MURO DE LADRILLO PORTANTE

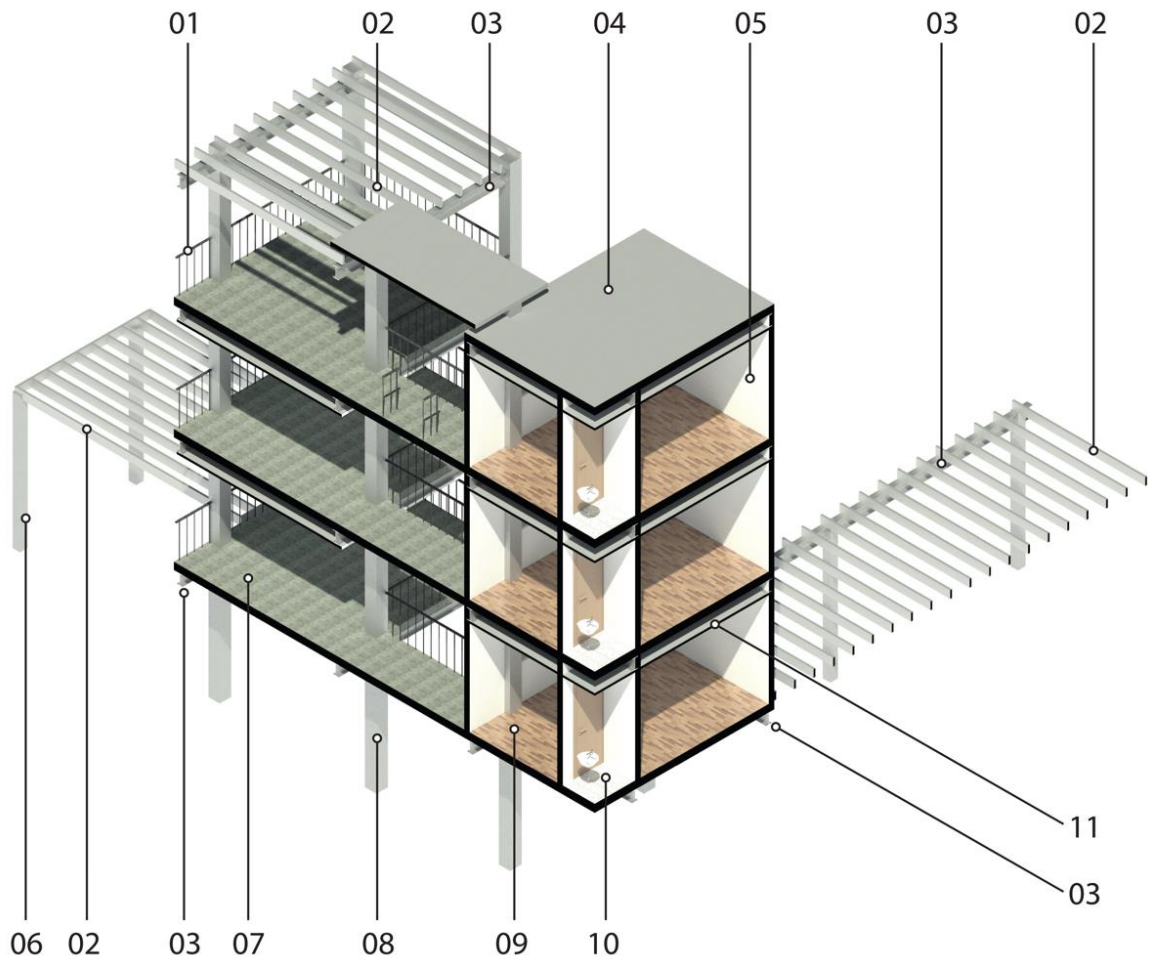


Figura 77 Propuesta edificada- Materialidad del nuevo edificio central.
Fuente: Elaboración propia.

- 01 PASAMANOS DE ACERO INOXIDABLE Y VARILLAS VERTICALES
- 02 CELOSÍA - PERFIL DE ACERO RECTANGULAR 5X20 CM
- 03 VIGA DE ACERO 28*15 CM
- 04 LOSA COLABORANTE
- 05 MAMPOSTERÍA DE LADRILLO
- 06 COLUMNA DE ACERO 20X20 CM
- 07 LOSA COLABORANTE- ACABADO DE CERÁMICA DE HORMIGÓN PULIDO
- 08 COLUMNA DE ACERO 30X30 CM
- 09 PISO TERMINADO BALDOSA TEXTURA DE MADERA
- 10 PISO TERMINADO BALDOSA BLANCA
- 11 TECHO FALSO- PLACA DE YESO LAMINADO

CONCLUSIONES

El contenido de las conclusiones se estructura de acuerdo a los objetivos específicos planteados:

Objetivo específico 1: Determinar las condiciones de una vivienda con características de categoría media, identificada mediante parámetros de selección dentro del centro histórico de Riobamba como caso de estudio.

- El proceso de selección de la zona de estudio parte de un análisis de los hechos históricos sucedidos en el desarrollo del centro histórico de la ciudad como una herramienta que revele posibles patrones correspondientes a la reorganización estratégica de actividades adoptadas en aquella época.
- Se identifica un patrón correspondiente a una posible reubicación de plazas en torno al Parque Maldonado, hacia áreas desconectadas, mediante el reconocimiento de mercados ubicados a un radio de 250m de distancia del punto central.
- La intención que posee el patrón identificado al conectar zonas, evidencia su potencial de ser replicado tomando como punto inicial la zona de estudio correspondiente a “El caso de una vivienda como revelación formal para una posible revitalización del centro histórico de Riobamba” o caso inicial. tomando como un nuevo núcleo central para encontrar la nueva zona de estudio y seguir el patrón de parques y plazas.
- La elección de la vivienda de estudio escogida a través de criterios de selección posee un singular emplazamiento con potencial para generar conexiones entre los elementos preexistentes patrimoniales dentro de la manzana dinamizando así el espacio urbano

Objetivo específico 2: Establecer relaciones de la vivienda del centro histórico con casos de intervención y estudios existentes que aporten a la obtención de resultados.

- El uso de referentes en arquitectura y urbanismo es una importante herramienta que aporta soluciones, estrategias e información valiosa para ser aplicada dentro de una propuesta, previo análisis de adaptabilidad al contexto de estudio.
- El cambio de uso limitado de los espacios en la construcción para después abrirla a la ciudad es una estrategia de intervención que fomenta la participación ciudadana con zonas que antes se sentían aisladas. Sin embargo, el equilibrio entre espacios públicos y residenciales es un criterio que debe tenerse muy en cuenta para la intervención.

- Las decisiones de diseño adoptadas en la mayoría de intervenciones en el patrimonio corresponden a una mezcla entre lo existente y lo nuevo, utilizando estrategias para dejar a la vista su material usado en estructura y mampostería combinadas con materiales contemporáneos y liberando espacios que en la actualidad no son funcionales.
- EL cambio de época de una construcción a otra, puede generar zonas desconectadas con posibilidad de abrir entre ellas pasos públicos con espacios de uso común que evidencien su arquitectura.

Objetivo específico 3: Descubrir un modo de revelación funcional, tecnológica y formal, a fin de la multifuncionalidad de la vivienda.

- Los elementos destacados en la zona de estudio están organizados en dos ejes perpendiculares, desde las cuatro fachadas de la manzana, uno conformado por las viviendas patrimoniales existentes y otro por los grandes espacios vacíos dejados por viviendas antiguas destruidas, por lo que tiene un potencial para su participación en una intervención que genere conexiones dentro de la manzana.
- Analizar aspectos de forma, función y tecnología de la vivienda seleccionada permite revelar criterios para construir una propuesta que articula los bienes patrimoniales más los elementos preexistentes identificados en la zona de estudio para desarrollar actividades necesarias en los centros históricos.

Respecto a los aportes de la propuesta a la investigación:

Materiales y estructura:

- La intervención en el bien inmueble patrimonial seleccionado, busca devolver su identidad formal, así como un mismo lenguaje modular, por lo que se libera de sus falsos históricos que denotan una construcción consolidada, a la realidad de dos bloques contruidos en diferentes épocas y con diferentes materiales.
- Las nuevas intervenciones adoptan la modulación proyectada desde la vivienda patrimonial seleccionada, con el uso de estructura metálica que permite evidenciar el cambio entre el patrimonio arquitectónico y nueva arquitectura

Criterios urbanos:

- Se aprovecha el uso de elementos urbanos para la interrelación y multifuncionalidad de los espacios abiertos, utilizando elementos de descanso y sombra que están ubicados

estratégicamente para generar sensaciones visuales por el correcto uso de las proporciones y el estudio de la perspectiva.

- El uso de agua es un recurso importante para las actividades propuestas, además que genera movimiento y actividad va acompañado de texturas de piso que marcan los tipos de flujos hasta su convergencia.
- La liberación de las fachadas preexistentes dejadas por los bienes antiguos destruidos y sustituidos por elementos ligeros, logra que la conexión entre el espacio interior y exterior de la manzana sean fluidos y sin obstáculos visuales.
- Dotar al barrio de espacios que devuelvan su identidad, contribuye al interés de las personas a mejorar la zona con espacios confortables, infraestructura urbana que priorice al peatón y equipamientos compatibles que ayuden a su desarrollo

Criterios de diseño:

Flujos

- El levantamiento de planos arquitectónicos en los pisos inferiores de las preexistencias no patrimoniales, aporta en la planificación de nuevos flujos para mejorar la accesibilidad a los espacios internos de la manzana, abriendo pasos a través de la vivienda con la implementación de elementos arquitectónicos articuladores.

Relaciones

- La liberación y reprogramación de los espacios en planta baja permite mejorar las relaciones entre las actividades públicas y privadas, proyectando ambientes permeables para dar un valor arquitectónico a las edificaciones fuera del contexto patrimonial.

Modulación y proporción

- La proyección de la modulación y proporciones de la vivienda seleccionada para nuevas intervenciones dan un valor arquitectónico a los nuevos elementos añadidos

Orden

- La proyección de un orden a nivel de manzana permite dar un valor a los patios como influencia para la disposición de nuevas intervenciones.

RECOMENDACIONES

Complementar análisis y propuestas en las zonas desconectadas que fueron identificadas en la presente investigación, considerando la creación de centros de convivencia que tienen un alcance de influencia de una manzana a la redonda.

Para facilitar futuras investigaciones sería de gran aporte que el centro histórico de Riobamba cuente con una categorización de edificaciones patrimoniales, ya que sus intervenciones podrían tener criterios específicos según su clasificación.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

GAD Municipal de Riobamba. (2019). Diagnóstico del Plan de Desarrollo del Cantón Riobamba. Recuperado de

<http://www.gadmriobamba.gob.ec/phocadownload/lotaip/AnexoS/PLAN%20DE%20DESARROLLO%20Y%20ORDENAMIENTO%20%20TERRITORIAL%20CON%20RESOLUCIONES.pdf>

Atudillo Cepeda, F.(2018). *Riobamba ciudad y representación*. Riobamba, Ecuador: Kaus.

Abad Sáes, R. (2007). *El patrimonio como recurso de desarrollo. El modelo de Albarracín*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2381972.pdf>

Barroso Arias, P. (2001). *La forma de la expresión arquitectónica*. Recuperado de <https://www.monografias.com/trabajos55/forma-expresion-arquitectonica/forma-expresion-arquitectonica2.shtml>

Puente, M. (2006). *Conversaciones con Mies van der Rohe*. Barcelona, España: Gustavo Gili, SL.

Ramón López, J. (2011). La Función en la Arquitectura. *Andar por casa en torno al análisis del proyecto*, 51-57.

Piñon, H. (2005). *La forma y la mirada*. Buenos Aires. Argentina: Nobuko.

Carrion, F. (Agosto, 2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *Eure*, Volumen (XXXI, Nº 93), 89-100.

Gaitán Covarrubias, F. (2009). Los centros históricos y la ciudad actual, instrumentos de ordenamiento, conservación y uso. *VII encuentro internacional de Revitalización de centros históricos*, 29-31.

UNESCO. (2017). Indicadores de cultura para el Desarrollo. Recuperado de <https://es.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/digital-library/cdis/Patrimonio.pdf>

Albarracín, C. (2011). *Reutilización de las edificaciones patrimoniales (categoría VIAR 2) desocupadas por oficinas jurídicas, para el uso de talleres artesanales y vivienda transitoria*. (Tesis de pregrado). Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.

Rojas, M.,. Pesántez, J. (2017). *Patrimonio modesto, desarrollo de lineamientos para la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales en el el Centro Historico de Cuenca*. (Tesis de pregrado). Univrsidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.

ANEXOS

Anexo 1. Ficha de registro del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de la vivienda seleccionada ‘‘Casa Pino’’.

Anexo 2. Ficha de registro del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de la vivienda complementaria ‘‘casa Touma’’.

Anexo 3. Levantamiento arquitectónico del estado actual de la vivienda patrimonial seleccionada ‘‘Casa Pino’’.

Anexo 4. Levantamiento parcial arquitectónico del estado actual de la vivienda patrimonial complementaria ‘‘Casa Touma’’.

Anexo 5. Levantamiento parcial estructural de los bienes preexistentes no patrimoniales.

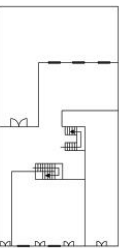
Anexo 6. Conjunto de planos Arquitectónicos de la propuesta.

Anexo 7. Evidencias del Análisis de la vivienda patrimonial seleccionada ‘‘Casa Pino’’.

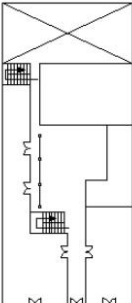
Anexo 8. Evidencias fotográficas de las Preexistencias en la zona de estudio.

ANEXO 1: Ficha de registro del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de la vivienda seleccionada ‘‘Casa Pino’’.

NIVEL DE INTEGRIDAD Y/O CONSERVACIÓN SUBSUELO: ----- PLANTA BAJA: ORIGINAL 2da. PLANTA: ORIGINAL 3ra. PLANTA: ----- 4 o MAS: ----- CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN: Tradicional Selectiva TIPOS DE INTERVENCIÓN: Rehabilitación NIVELES DE INTERVENCIÓN: Conservación Restauración GRADO DE PROTECCIÓN: Parcial	FOTOGRAFIA-IMAGENES: 
DESCRIPCIÓN: La planta arquitectónica se desarrolla en un solar de considerables dimensiones y el organigrama funcional deja el espacio abierto para el patio al que lo acompañan galerías porticadas, en una de ellas se dispone la grada original que sirve al segundo nivel, los cuartos y ambientes se suceden de manera seguida y son definidos por paredes con el tradicional espesor por ser autosoportantes y soportantes además de toda la estructura de madera de pisos y de la cubierta de teja. Lamentablemente al interior se tiene una edificación de corte moderno e intervenciones que han transformado totalmente la originalidad del organigrama, así como su resolución constructiva. Constructivamente se resuelve con cimentación de piedra donde descansan las paredes perimetrales y las que ayudan en soportar a toda la carga de los diferentes elementos, paredes con el tradicional espesor por ser autosoportantes, pero también se tiene pilastras que forman la estructura vertical; la tradicional altura dada a cada nivel por cuestiones de clima, determina una fachada muy esbelta que todavía más incorpora al antefijo corrido con cimera en el centro, para elevar aún más la fachada y eliminar la presencia del tradicional alero de cubierta. Incorpora pilastras de breve resalte que forman el ritmo compositivo y se extienden más allá de la altura de la fachada sugiriendo continuidad. Los vanos llevan enmarcamientos de ligero resalte, acodos moldurados y bandas que colaboran en la composición muy estética, ordenada y seria de fachada, es evidente como todos los elementos se conjugan sin que ninguno sobrepase al otro. RESPONSABLE: Arq. Fabian Lara O. OBSERVACIONES DEL CONJUNTO: Es otra edificación que por todo lo antes indicado, era la arquitectura que identificó a la ciudad, logrando una fisonomía muy agradable. Lamentablemente por el desconocimiento absoluto sobre estos valores y sin la preocupación de las diferentes alcaldías y ciudadanía en general por la estética y unidad arquitectónica. La actual ciudad es un verdadero muestrario de diseño de corte moderno, obras que en nada aportan a la importancia de la ciudad. VALORACIÓN DEL ENTORNO: Apreciable OBSERVACIONES: Son válidas todas las realizadas en anteriores fichas, sobre todo aquello que afecta a la ciudad y sus sectores, así los problemas del tránsito, aseo, ruido, comercio etc.	

	INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL		FICHA BI-1 DE REGISTRO EMERGENTE	REGISTRO N°: 047								
				ARCHIVO N°: 04								
DEPARTAMENTO NACIONAL DE INVENTARIO		INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES	CLAVE CATASTRAL: 4102513									
Entidad Investigadora: INPC		Registrado por: Arq. Marcelo León / Arq. Sara Atiaga		Código de Bienes Inmuebles: 4H4-07-047								
Denominación del Bien Inmueble: Casa		Localización										
Uso Original: Vivienda	Uso Actual: Vivienda	Provincia: Chimborazo	Cantón: Riobamba	Ciudad: Riobamba								
		Parroquia: Riobamba	Calle: Orozco	N°: 26-50								
		MZ: 30	Sitio Geográfico: -----	Zona: -----								
Régimen de propiedad: Particular Nombre del propietario: Luis Basantes Tipo de tenencia: Arrendamiento Propietario Época de construcción: Republicana Fecha de construcción: ±1940 TIPOLOGÍA: Moderna		Tipología: 										
		Ubicación: 										
<table border="1"> <tr> <td>Nro. Retiros:</td> <td>Nro. Pisos Interior:</td> <td>Nro. Frentes:</td> <td>Nro. Familias:</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>4</td> </tr> </table>		Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:	-----	2	1	4			
Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:									
-----	2	1	4									
Valoración: Arquitectónico Estético Con entorno natural de áreas verdes: NO Influencia estilística en fachada: Modernista												
A) DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA Recta Niveles o Pisos: 2 Vanos Abiertos N° PA: 6 PB: 6 Zócalo: Piedra Portal o Soportal: Remate de Fachada: Antefijo Portada: Simple Balcones: Volado N°: 2 Balcones: ----- N°: ----- Molduras y Ornamentación: Enmarcamiento vanos, cornisillas, ménsulas, Color: Amarillo - blanco Textura: Lisa												
B) ESTRUCTURA Cimiento: Piedra Paredes: Ladrillo-Adobe Cubierta: Madera-Teja												
C) CARACTERÍSTICAS RELEVANTES Interior: ----- Exterior: -----												
D) ESTADO DE CONSERVACIÓN Cubierta: BUENO Estructura: BUENO Elementos: BUENO Mantenimiento: BUENO												
Imágenes - Fotografías: 												
Código de Negativo:		Fotograma Nro:	Fecha de Registro: Febrero 2007									

ANEXO 2: Ficha de registro del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de la vivienda complementaria “Casa Touma”.

	INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL		FICHA BI-1 DE REGISTRO EMERGENTE	REGISTRO N°: 051								
	DEPARTAMENTO NACIONAL DE INVENTARIO		INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES	ARCHIVO N°: 04								
Entidad Investigadora: INPC		Registrado por: Arq. Kléver Campos / Sr. René Bonilla		Código de Bienes Inmuebles: 4H4-07-051								
Denominación del Bien Inmueble: Casa		Localización										
Uso Original: Vivienda	Uso Actual: Vivienda	Provincia: Chimborazo	Cantón: Riobamba	Ciudad: Riobamba								
		Parroquia: Velasco	Calle: Argentinos	N°: 2643								
		MZ: 30	Sitio Geográfico: -----	Zona: -----								
Régimen de propiedad: Particular Nombre del propietario: Enrique Touma Tipo de tenencia: Arrendamiento Propietario Época de construcción: Republicana Fecha de construcción: 17-Oct 1925 TIPOLOGÍA: Republicana		Tipología: 										
<table border="1"> <tr> <td>Nro. Retiros:</td> <td>Nro. Pisos Interior:</td> <td>Nro. Frentes:</td> <td>Nro. Familias:</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>3</td> </tr> </table> Valoración: Arquitectónico Estético Con entorno natural de áreas verdes: NO Influencia estilística en fachada: Ecléctico		Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:	-----	2	1	3	Ubicación: 		
Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:									
-----	2	1	3									
A) DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA Recta Niveles o Pisos: 2 Vanos Abiertos N° PA: 3 PB: 3 Zócalo: Piedra pintada Portal o Soportal: Remate de Fachada: Antepecho-frontón roto-pináculos-pilastras resaltadas. Portada: Simple Balcones: Volado N°: 3 Balcones: ----- N°: ----- Molduras y Ornamentación: Semipilastras, volutas, acanalados, recuadros, escudo, follaje, balaustres, cornisillas, ménsulas, modillones. Color: Amarillo Textura: Acanalada B) ESTRUCTURA Cimiento: Piedra Paredes: Ladrillo-adobe Cubierta: Estructura de madera - Teja C) CARACTERÍSTICAS RELEVANTES Interior: Pintura en cielos rasos Exterior: ----- D) ESTADO DE CONSERVACIÓN Cubierta: BUENO Estructura: BUENO Elementos: BUENO Mantenimiento: BUENO		Imágenes - Fotografías: 										
Código de Negativo: - M41R51		Fotograma Nro:		Fecha de Registro: Febrero 2007								

NIVEL DE INTEGRIDAD Y/O CONSERVACIÓN SUBSUELO: ----- PLANTA BAJA: ORIGINAL 2da. PLANTA: ORIGINAL 3ra. PLANTA: ----- 4 o MAS: -----	FOTOGRAFIA-IMAGENES: 
CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN: Tradicional Selectiva	
TIPOS DE INTERVENCIÓN: Rehabilitación NIVELES DE INTERVENCIÓN: Conservación reestructuración	
GRADO DE PROTECCIÓN: Parcial	
DESCRIPCIÓN: La planta arquitectónica se desarrolla en un solar de regular configuración y topografía, el organigrama funcional deja un espacio para el patio, espacio hacia el cual se tiene galerías en los dos niveles, el ingreso principal se ubica en el centro de la planta y es acompañado por un zaguán que llega a la galería, en una esquina de la misma se dispone la grada que sirve al segundo nivel. Hacia el fondo del solar se tiene una edificación de corte moderno que funciona independientemente. El organigrama funcional se dispone de manera ortogonal con paredes con el tradicional espesor por ser autosoportantes y soportantes de toda la estructura de madera de pisos y de la cubierta y que se asientan en la cimentación de piedra que forma la "caja" estructural o cerco donde se asientan todas las paredes y divisiones interiores de los dos niveles, la tradicional altura dada a cada nivel determina interiores holgados, muy proporcionados y al exterior una fachada muy esbelta, lo que permitió a su diseñador incorporar todos los elementos que eran ineludibles en la composición estética, simétrica de las fachadas, y desde la base se tiene la presencia del considerable zócalo coronado por platabanda, desde este elemento se eleva el paño de doble nivel de la fachada, en donde el criterio ecléctico se hace evidente con la serie de elementos decorativos de la más variada procedencia. sobre el paño almohadillado. Los vanos con arcos rebajados están inscritos en módulos decorativos que prácticamente forman cuerpos verticales, es decir logran la continuidad solo cortada por los balcones volados sobre ménsulas, para culminar la fachada se tiene una banda de cierre y luego el espacio libre de decoración que antecede al antefijo decorativo, con cipos y bolas herrerianas y en el centro una cimera de respaldo a un frontón cortado.	
RESPONSABLE: Arq. Fabian Lara O.	
OBSERVACIONES DEL CONJUNTO: En esta casa como en tantas otras similares se destacan los diferentes elementos decorativos que han sido resueltos con gran esmero con materiales que suplantaron a los empleados en los países de origen, como es el mármol, el eclecticismo se impuso o fue acogido sin reserva alguna, en todo caso también los diseñadores incluyeron criterios del Barroco, las diferencias de planos para aprovechar los efectos que la luz produce sobre superficies tan trabajadas.	
VALORACIÓN DEL ENTORNO: Apreciable	
OBSERVACIONES: En las fichas anteriores que corresponden a diferentes sectores de la ciudad se han indicado los diferentes problemas que desmejoran la expresión de la ciudad, muchos de ellos son irreversibles lamentablemente, otros deben ser eliminados por la acción decidida de las autoridades municipales, pues es evidente la impunidad con que se producen sin que nadie se preocupe de una ciudad que tuvo su sitio importante en la cultura y la historia.	

Anexo Gráfico – Fotográfico

Provincia: Chimborazo	Cantón: Riobamba	Ciudad: Riobamba	Registro N° 051
Elaborado por: Arq. Fabián Lara O.	Fecha de Registro:	Código:	Negativo:
Fotografiado por: Arq. Kléver Campos	Febrero 2007	MZ41R51D	

Anexo Gráfico – Fotográfico



Elegante interior de una de las galerías, espacio que permite apreciar la agradable y generosa altura que desahoga el ancho de la galería, las cortinas si bien cierran a las galerías permiten la difusión de la luz, dando a este interior una agradable expresión. Arriba la decoración del cielorraso con pintura al fresco.

Por todo lado de estos interiores se aprecia el esmero de sus dueños en la concepción de la casa, hecho que debió ser logrado con la participación del profesional y de una mano de obra de calidad.

Provincia: Chimborazo	Cantón: Riobamba	Ciudad: Riobamba	Registro N° 051
Elaborado por: Arq. Fabián Lara O.	Fecha de Registro:	Código:	Negativo:
Fotografiado por: Arq. Kléver Campos	Febrero 2007	MZ41R51c	

Fotografiado por: Arq. Kléver Campos	Febrero 2007	M41R51B	
---	--------------	---------	--

Anexo Gráfico – Fotográfico



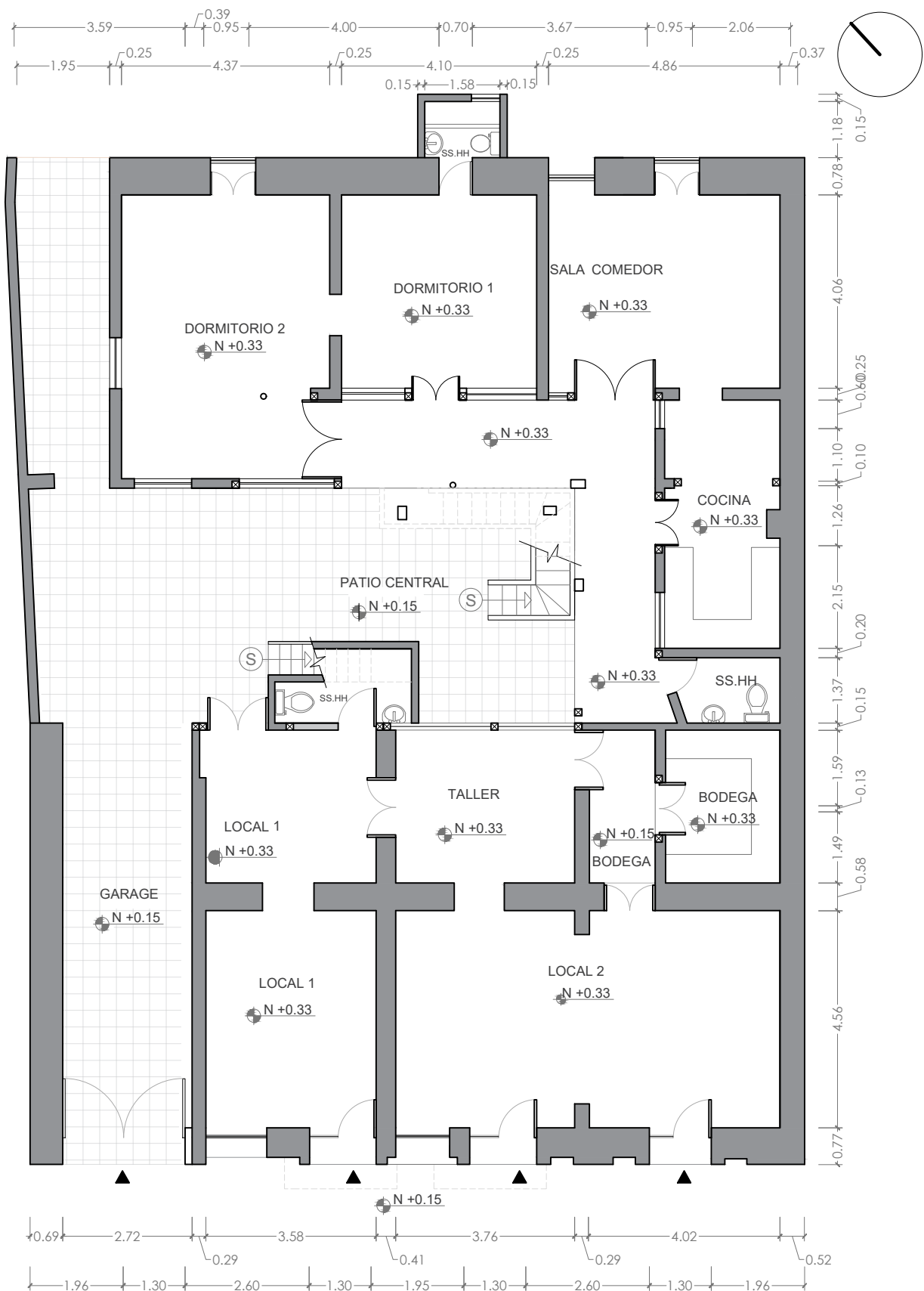
Importante detalle fotográfico donde se recoge el tema central en la decoración de esta edificación, a los lados las pilastras resaltadas con los elementos verticales que adornan los fustes, molduras y aplacados que evocan capiteles Jónicos, donde las molduras de remate se continúan por toda la fachada, luego el fajón del friso con su decoración muy elaborada y luego la cornisa cuyo perfil forma un tímpano cortado donde se intercala un escudo emblemático aplacado, todo es acompañado por otros elementos netamente decorativos con diferentes planos, de tal manera que la luz enriquece la idea del diseño. Lamentablemente al frente de tan importante fachada se ubica un poste con el tendido eléctrico caótico.



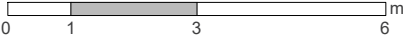
Detalle del patio interior con las galerías que lo rodean, las mismas que se resuelven con el sistema porticado, es decir con columnas o pilastras de madera con base y zapata donde descansan las vigas soleras, en el segundo nivel se ha cambiado la ubicación de la estructura vertical y un grill de madera y vidrio reemplaza al sistema, se aprecia la grada que sirve al segundo nivel a la que se la cierra, generalmente estas intervenciones son para subarrendar y tener la privacidad que cada uno necesita. A la izquierda parte de una losa de hormigón.

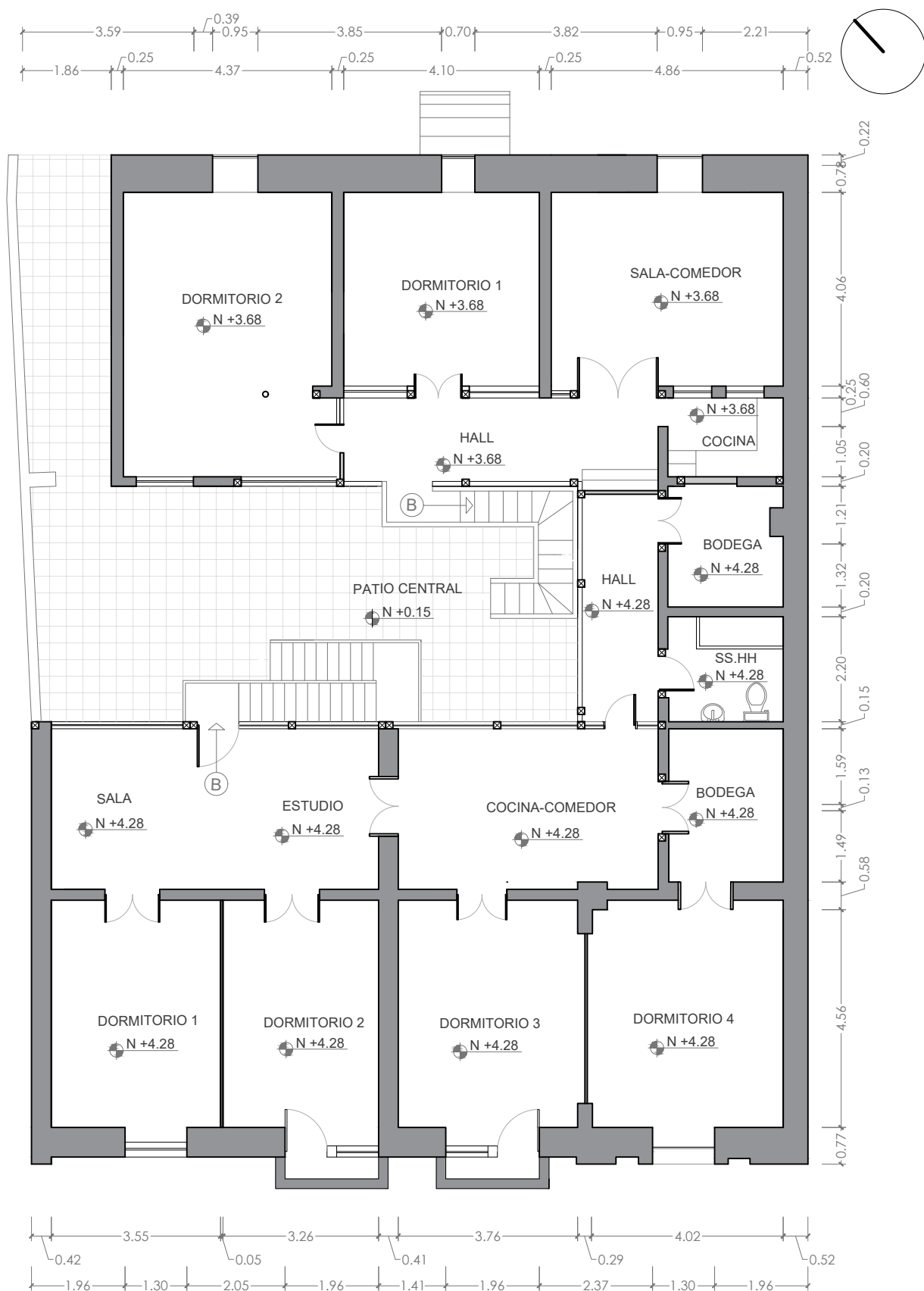
Provincia: Chimborazo	Cantón: Riobamba	Ciudad: Riobamba	Registro N° 051
Elaborado por: Arq. Fabián Lara O.	Fecha de Registro:	Código:	Negativo:

ANEXO 3: Levantamiento arquitectónico del estado actual de la vivienda patrimonial
seleccionada ‘‘Casa Pino’’

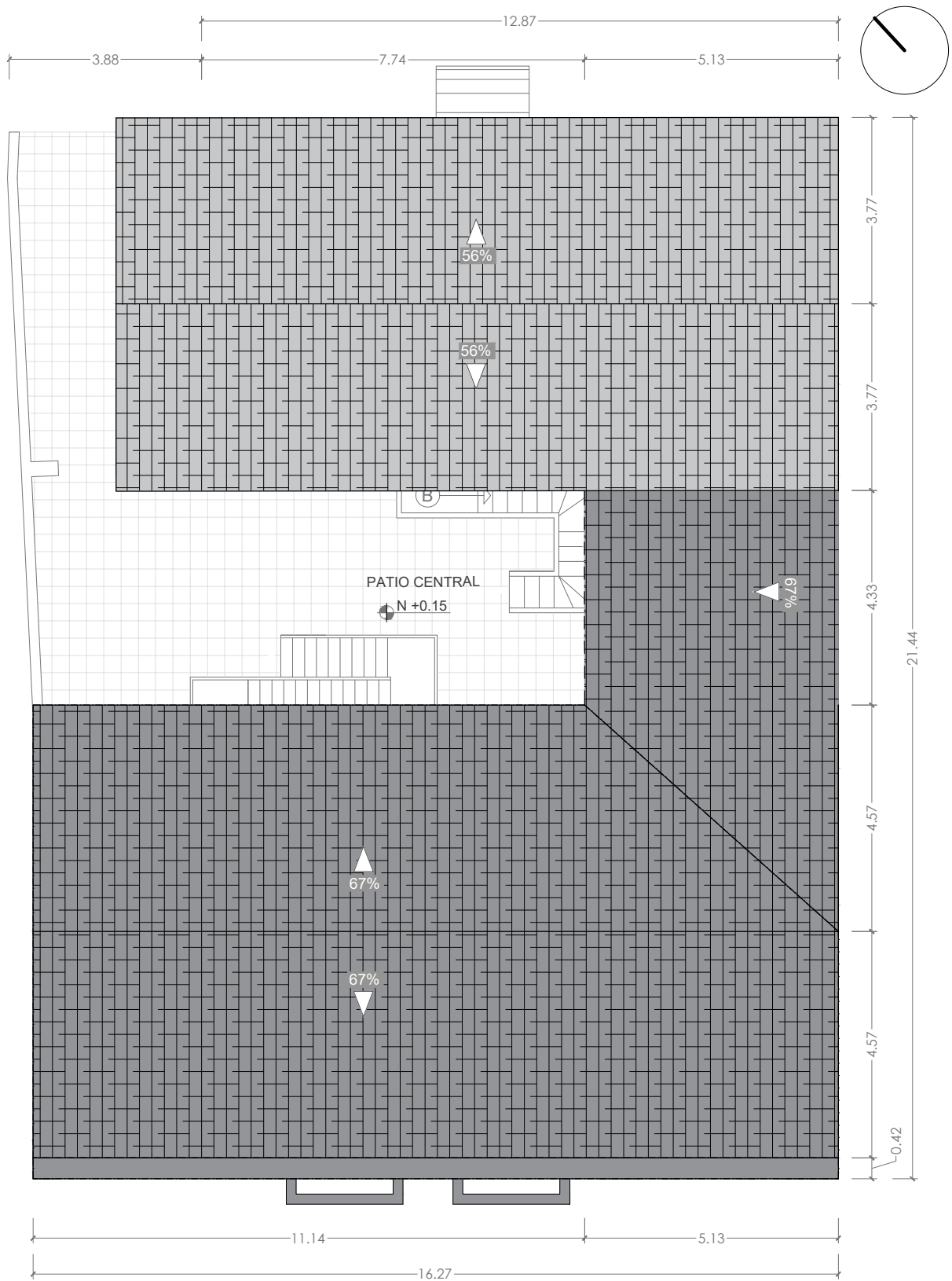


ESTADO ACTUAL- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA PINO"
PLANTA BAJA



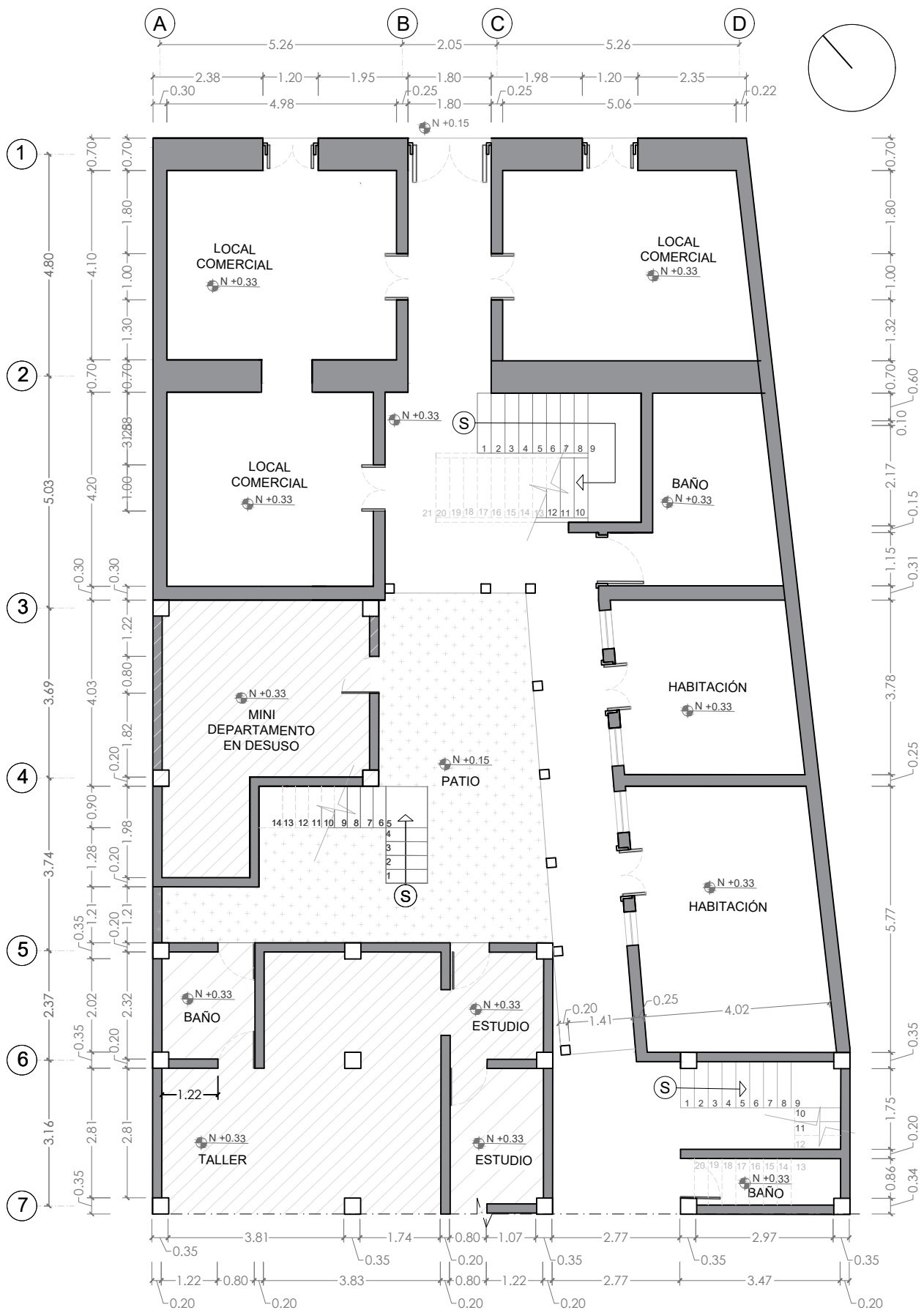


ESTADO ACTUAL- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA PINO"
PLANTA ALTA

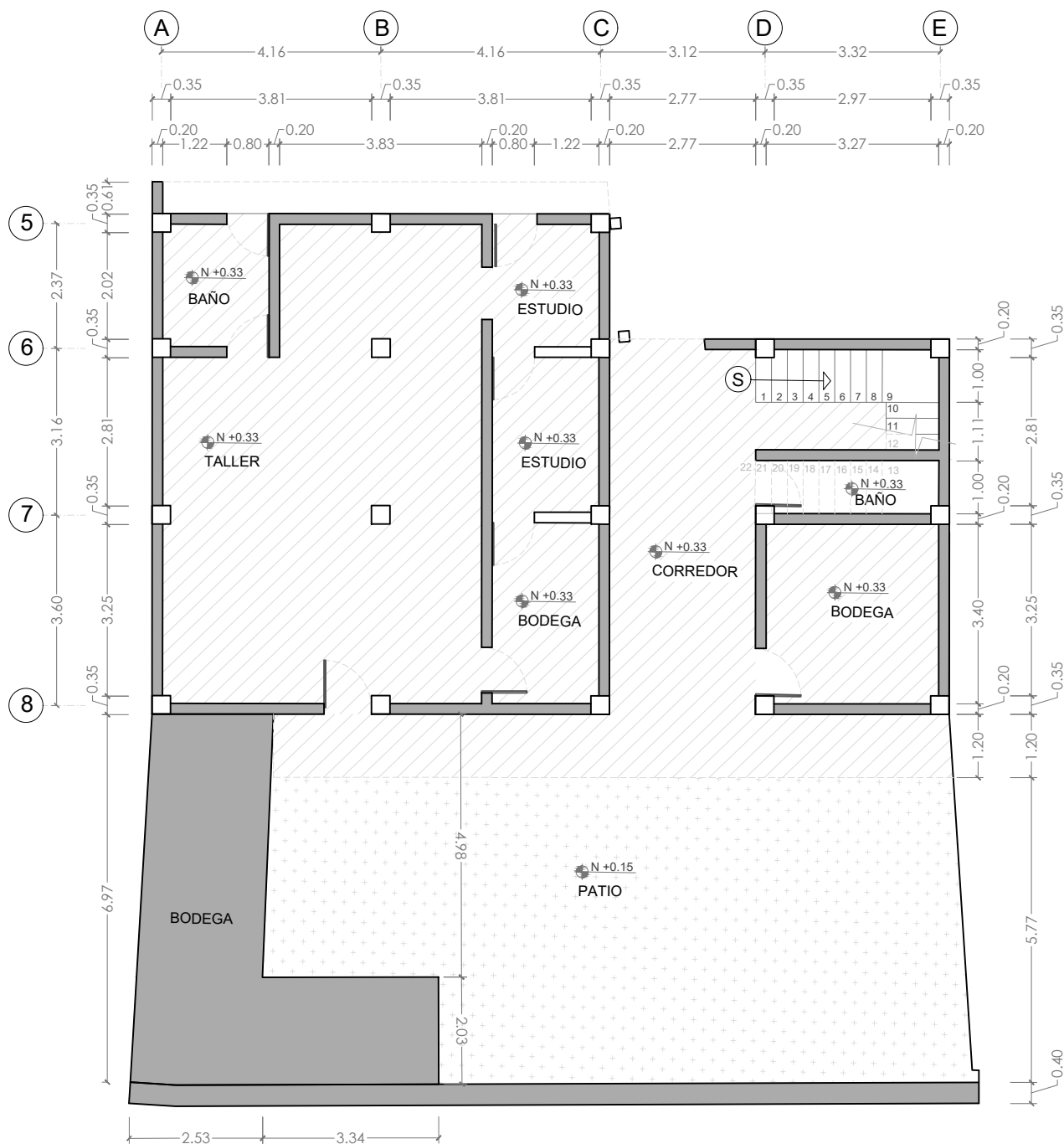
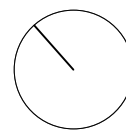


ESTADO ACTUAL- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA PINO"
 PLANTA DE CUBIERTAS

ANEXO 4: Levantamiento parcial arquitectónico del estado actual de la vivienda patrimonial complementaria “Casa Touma”

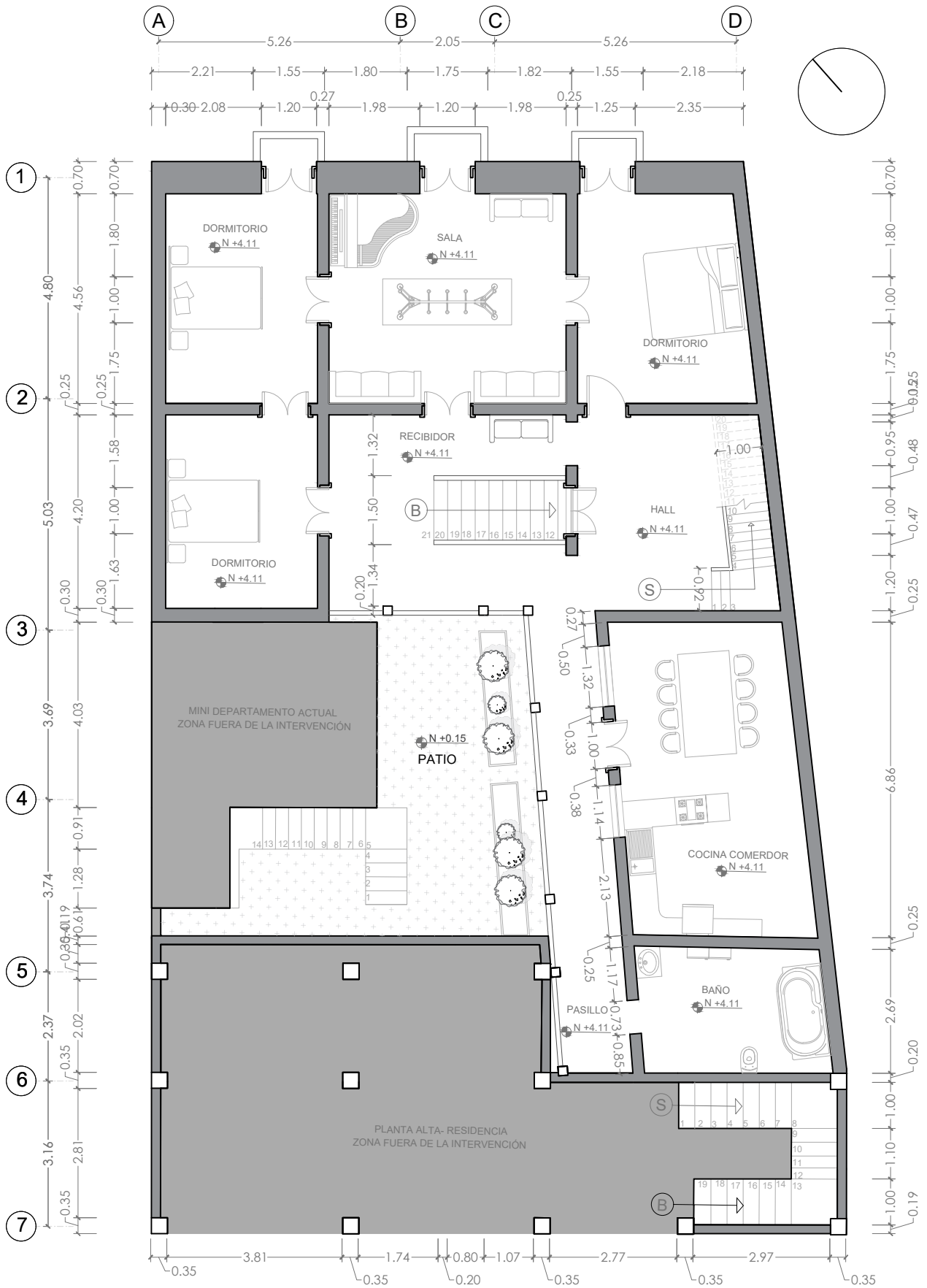


ESTADO ACTUAL- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA TOUMA"
PLANTA BAJA



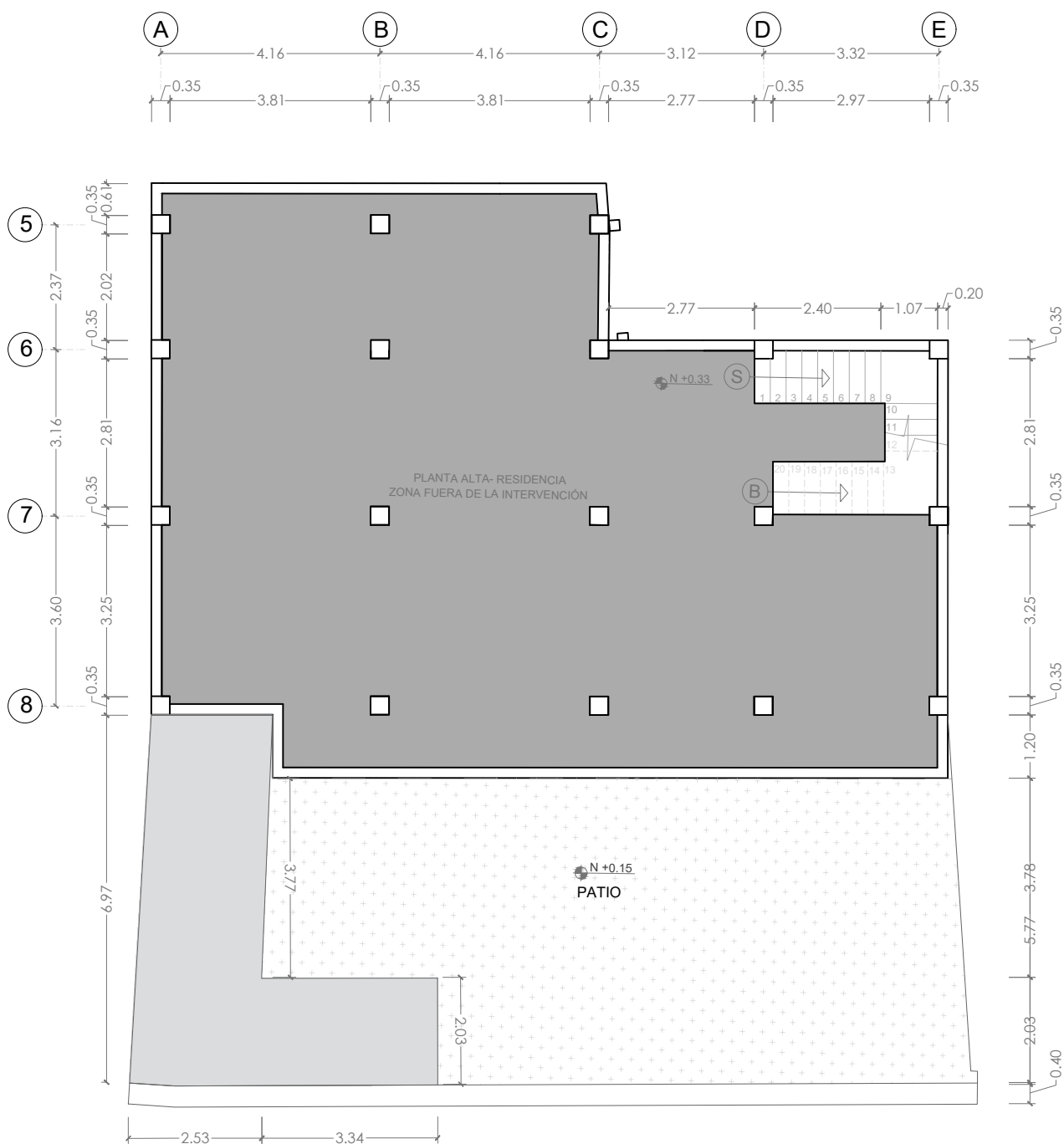
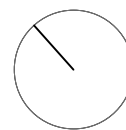
ESTADO ACTUAL- VIVIENDA PREEXISTENTE "CASA TOUMA"
PLANTA BAJA





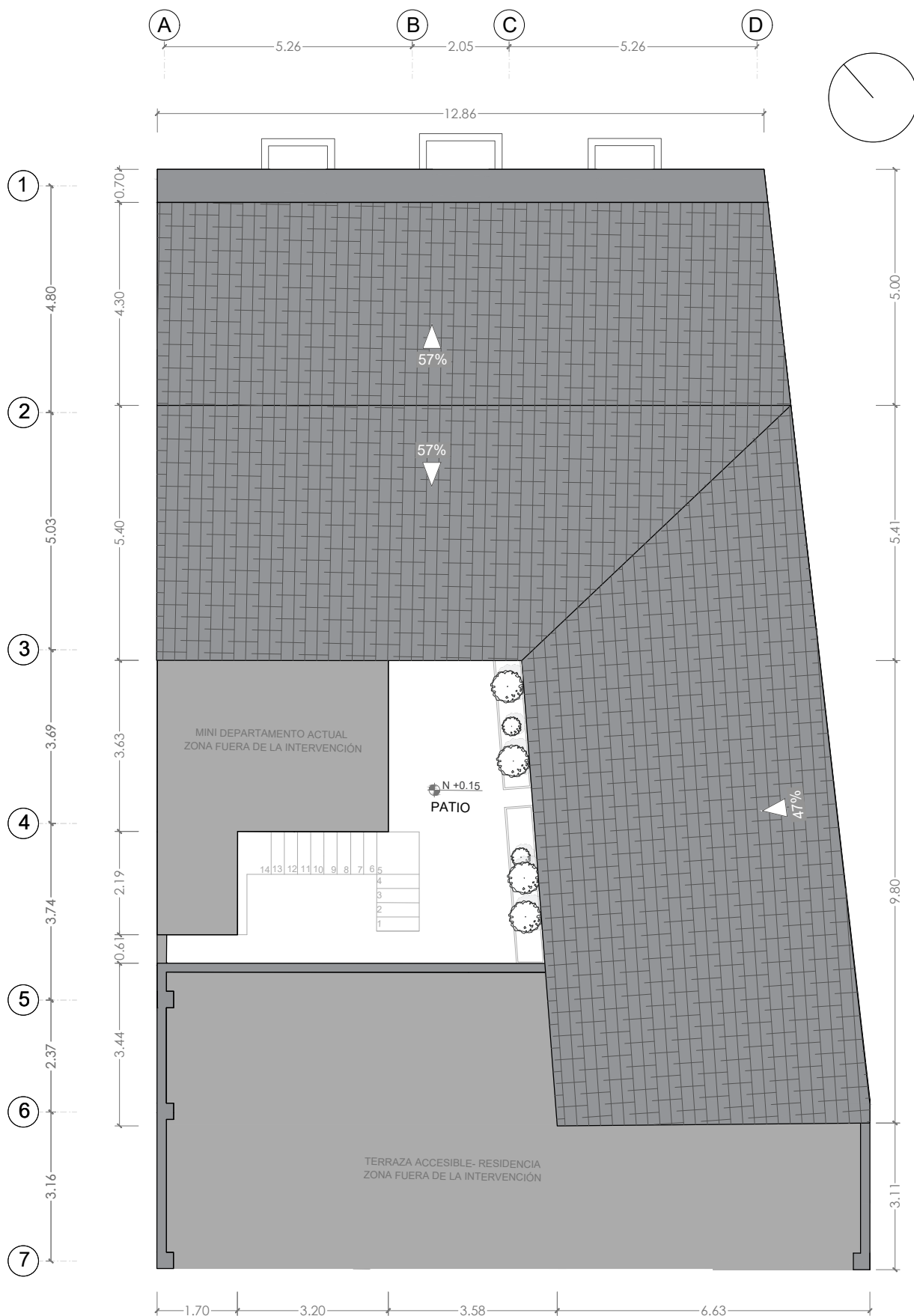
ESTADO ACTUAL- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA TOUMA"
PLANTA ALTA



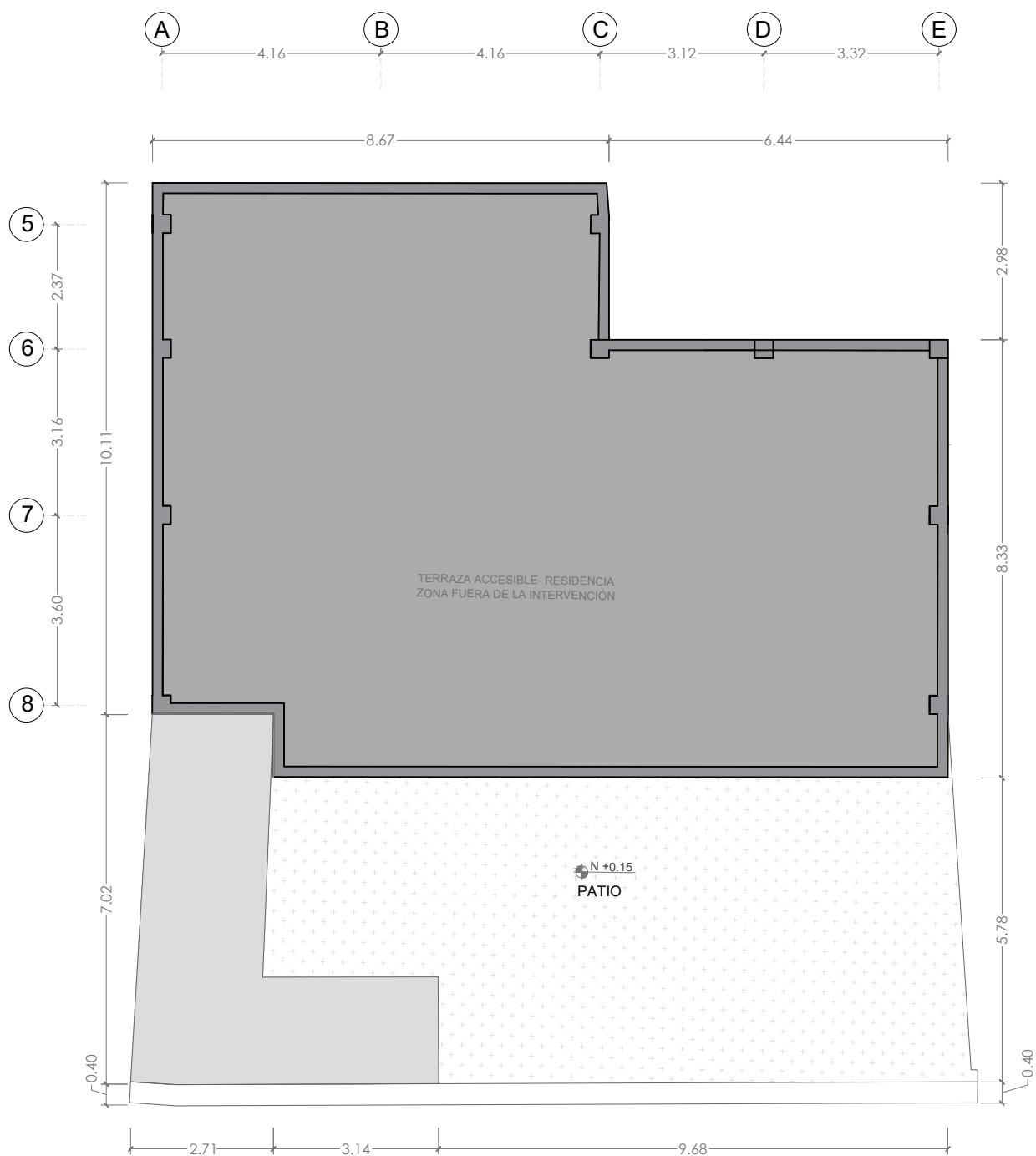
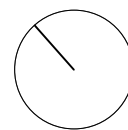


ESTADO ACTUAL- VIVIENDA PREEXISTENTE "CASA TOUMA"
PLANTA ALTA





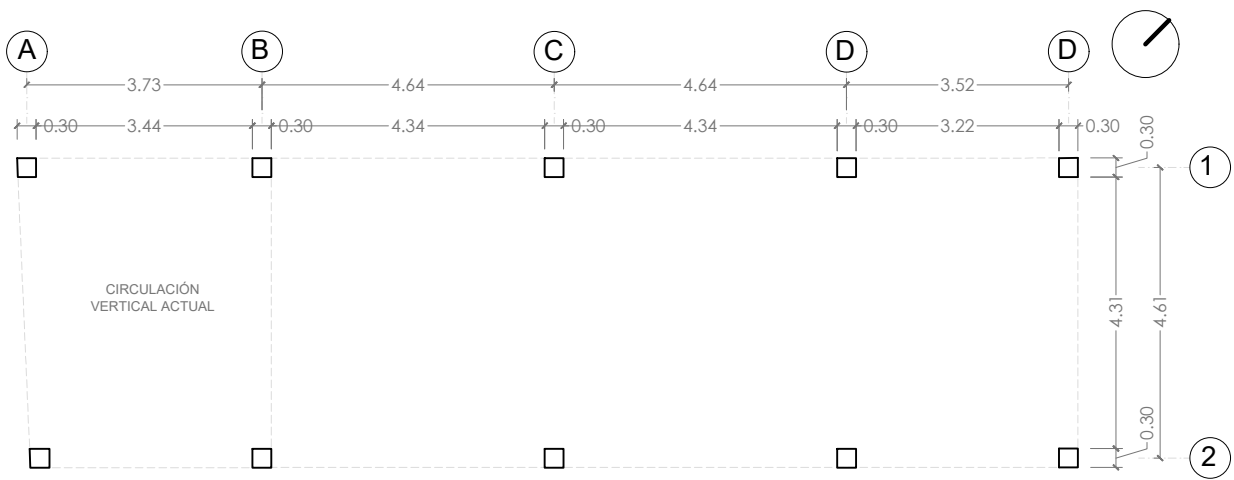
ESTADO ACTUAL- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA TOUMA"
PLANTA DE CUBIERTAS



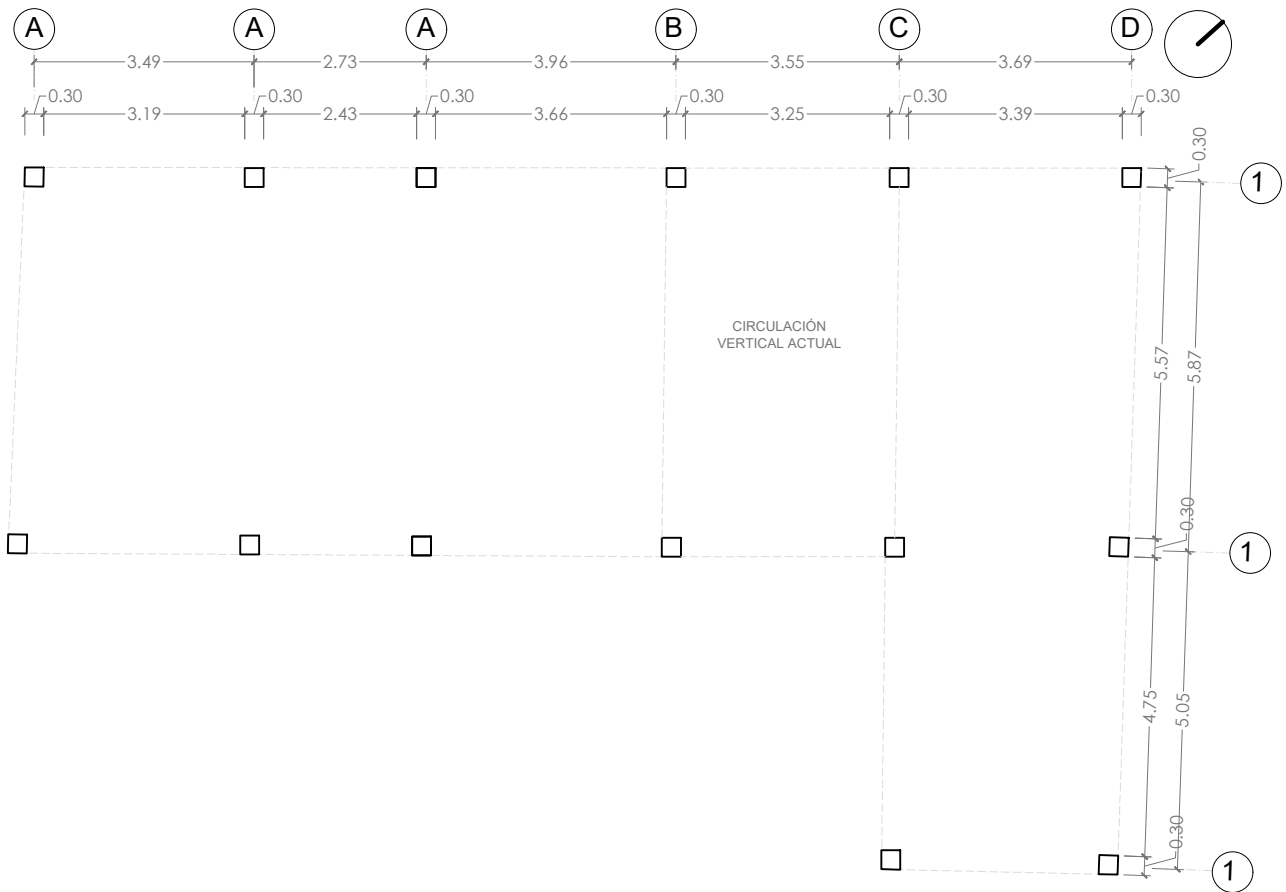
ESTADO ACTUAL- VIVIENDA PREEXISTENTE "CASA TOUMA"
PLANTA DE CUBIERTAS



ANEXO 5: Levantamiento parcial estructural de los bienes preexistentes no patrimoniales



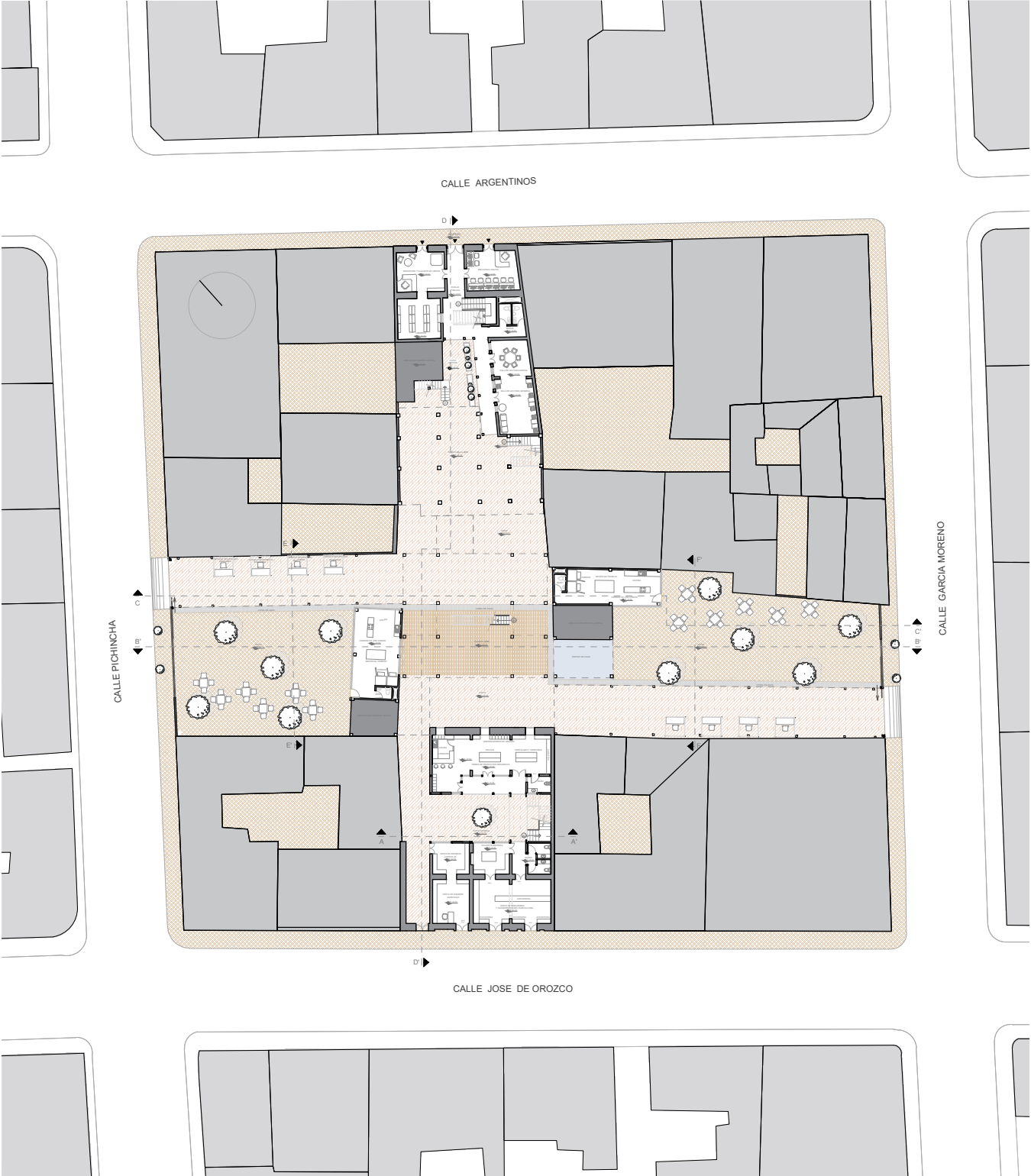
LEVANTAMIENTO PARCIAL- VIVIENDA PREEXISTENTE OESTE
PLANTA BAJA



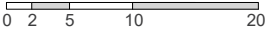
LEVANTAMIENTO PARCIAL- VIVIENDA PREEXISTENTE ESTE
PLANTA BAJA



ANEXO 6: Conjunto de planos Arquitectónicos de la propuesta



PROPUESTA URBANA MAS EDIFICADA
PLANTA BAJA N+0.15





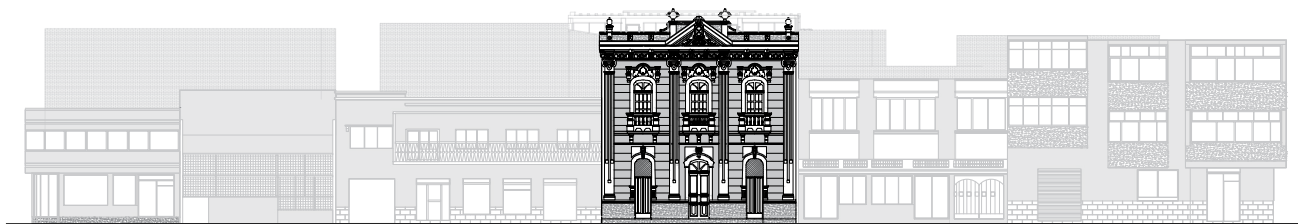


PROPUESTA URBANA MAS EDIFICADA
TERCERA Y CUARTA PLANTA N+6.68, N+9.68



PROPUESTA URBANA MAS EDIFICADA
IMPLANTACIÓN

0 2 5 10 20



PROPUESTA URBANA MAS EDIFICADA
FACHADA NORESTE- CALLE ARGENTINOS

0 2 5 10 20



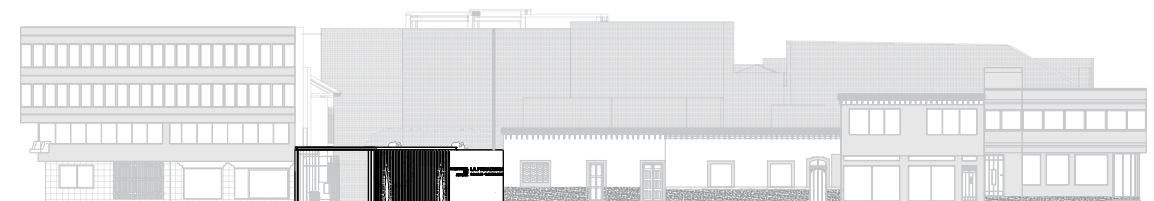
PROPUESTA URBANA MAS EDIFICADA
FACHADA NOROESTE- CALLE PICHINCHA

0 2 5 10 20



PROPUESTA URBANA MAS EDIFICADA
FACHADA SUROESTE- CALLE JOSÉ DE OROZCO

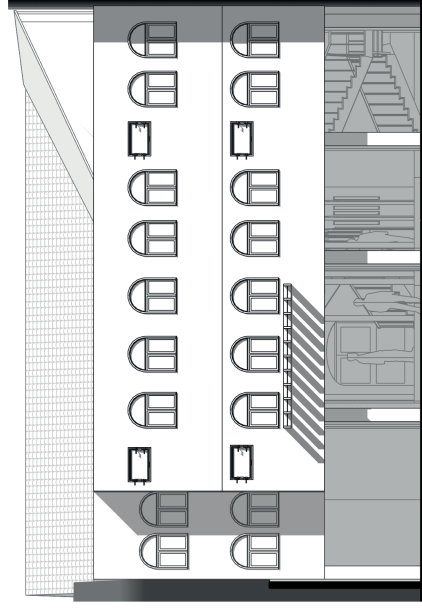
0 2 5 10 20



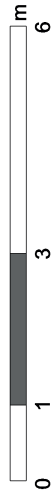
PROPUESTA URBANA MAS EDIFICADA
FACHADA SURESTE- CALLE GARCÍA MORENO

0 2 5 10 20

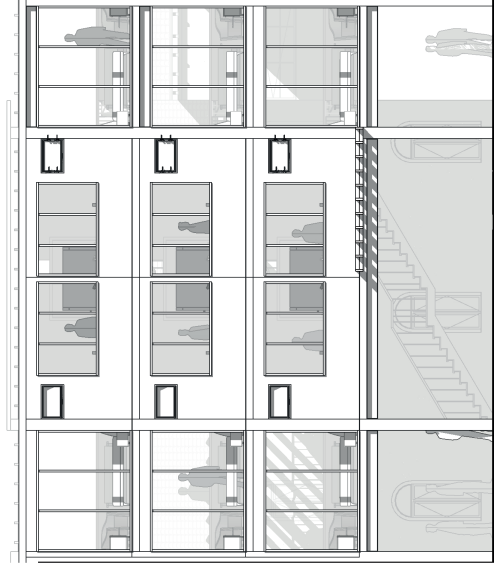
01



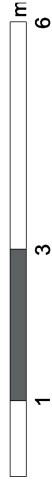
PROPUESTA- PREEXISTENCIA "CASA TOUMA"
FACHADA NORESTE _____ ESCALA 1:200



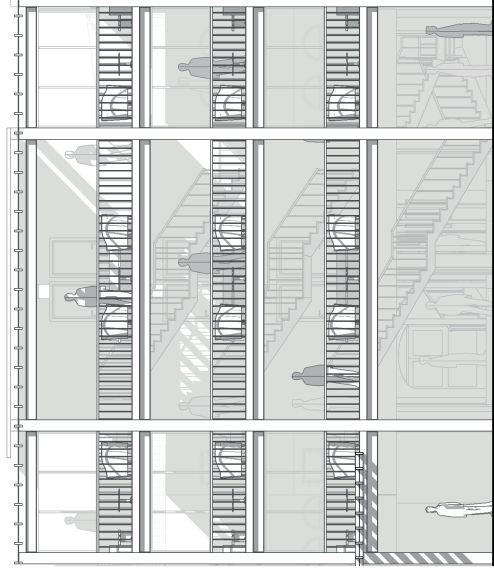
02



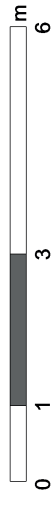
PROPUESTA- NUEVO EDIFICIO CENTRAL
FACHADA NORESTE _____ ESCALA 1:200

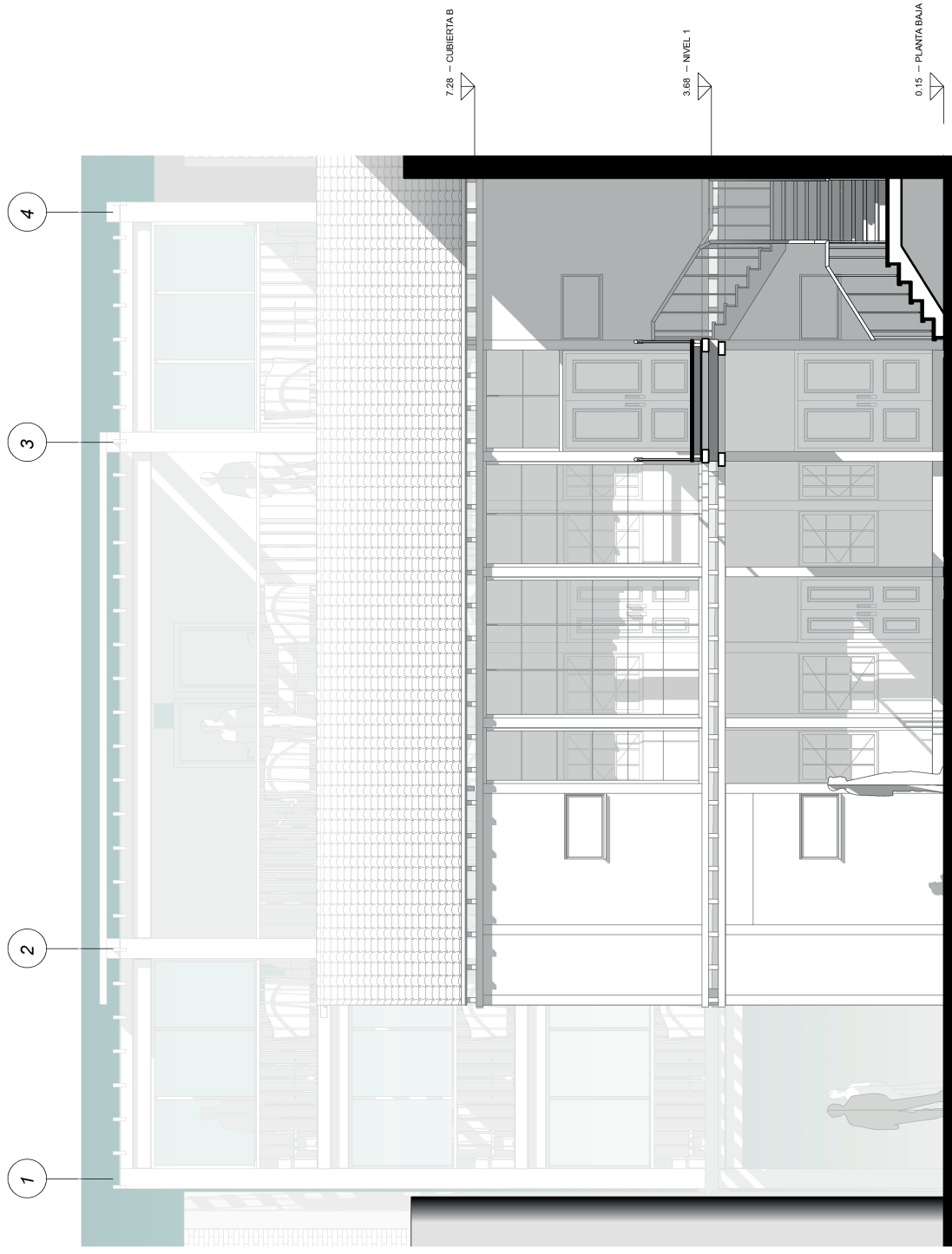


03

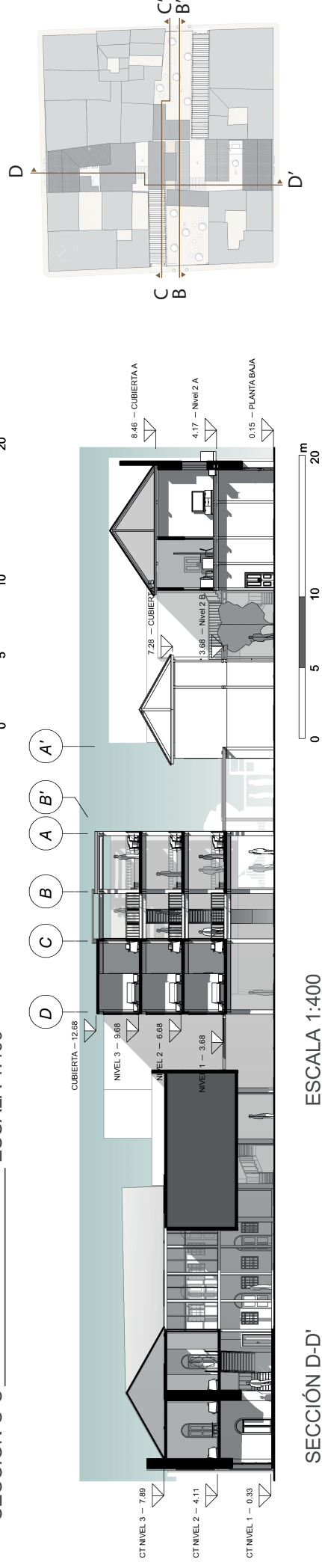
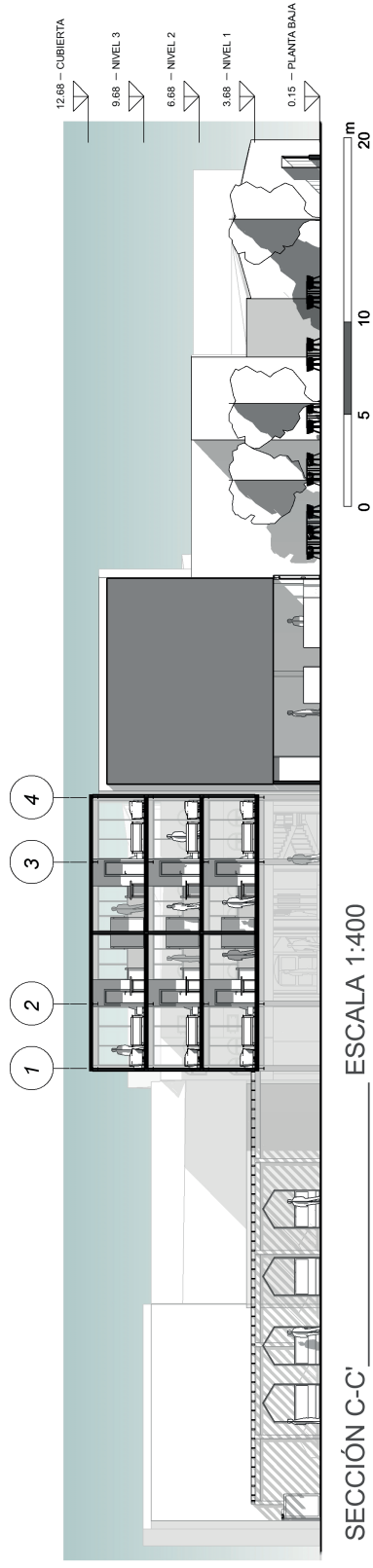
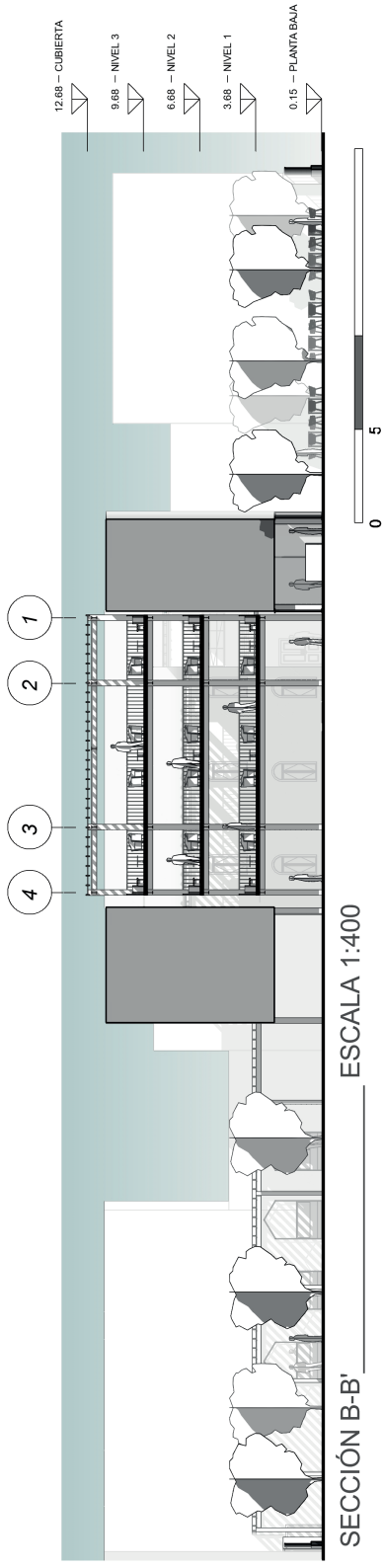


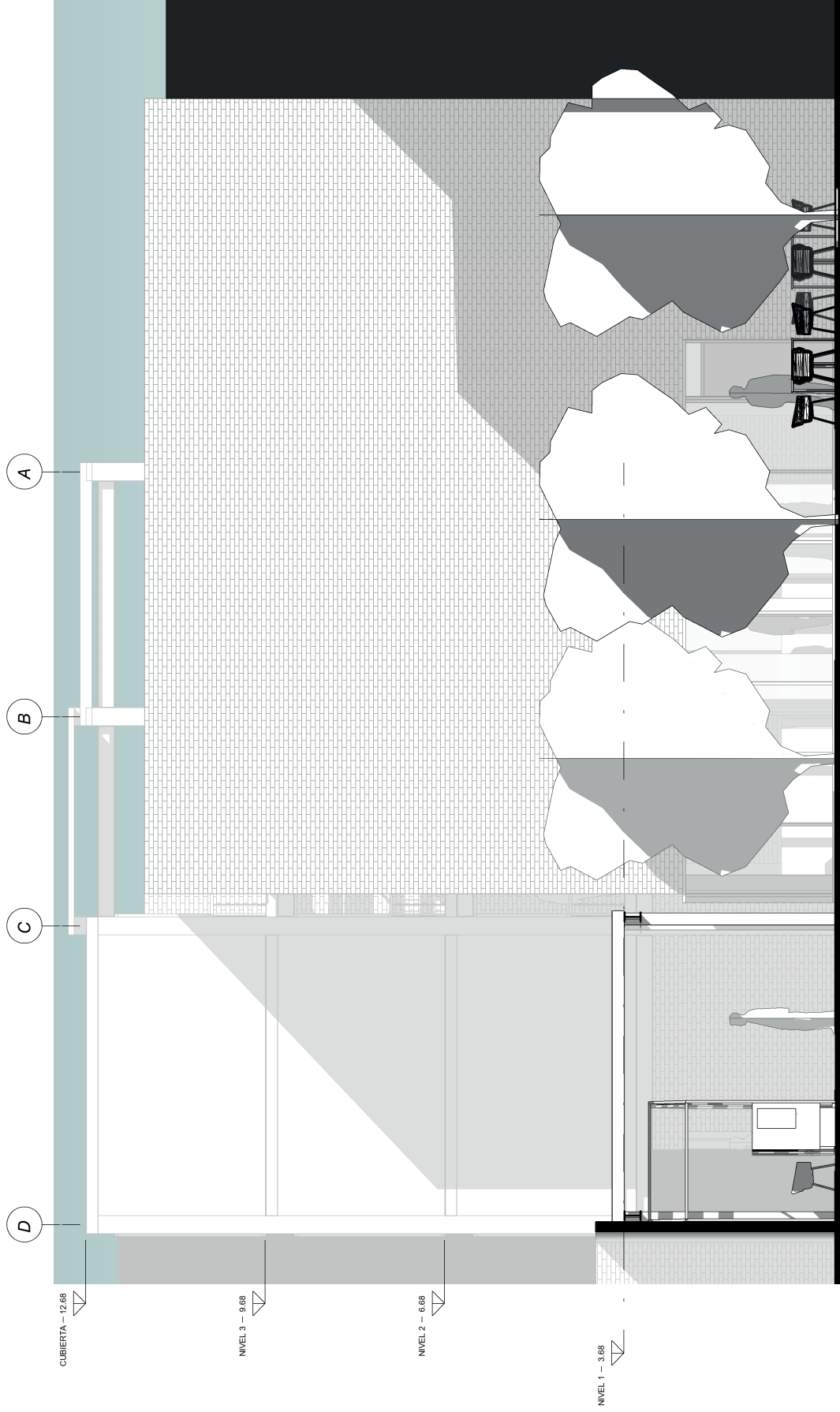
PROPUESTA- NUEVO EDIFICIO CENTRAL
FACHADA SUROESTE _____ ESCALA 1:200



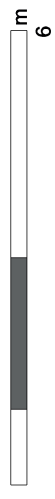


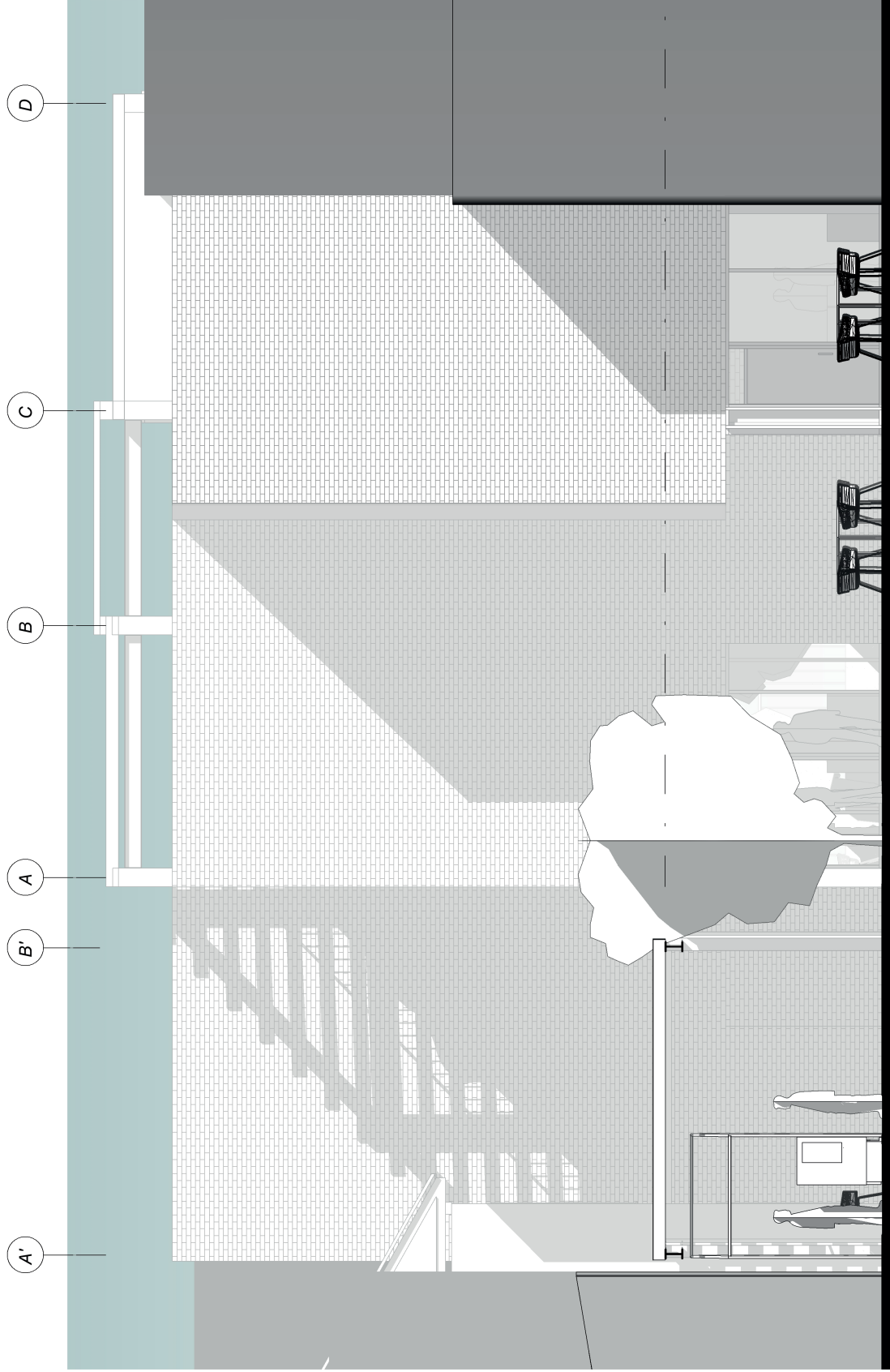
SECCIÓN A-A' _____ ESCALA 1:100





SECCIÓN E-E' _____ ESCALA 1:100





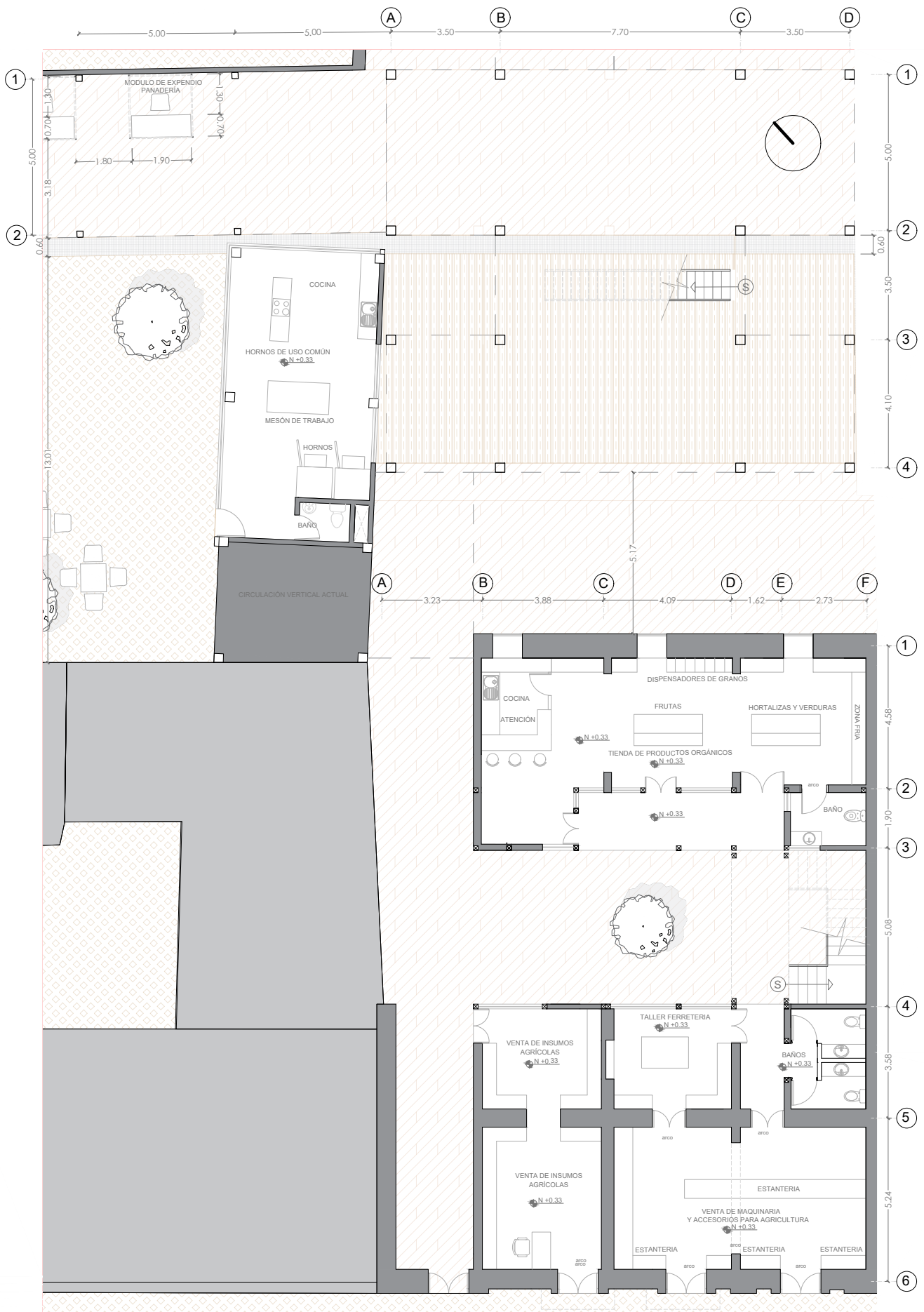
3.68 - NIVEL 1

0.15 - PLANTA BAJA

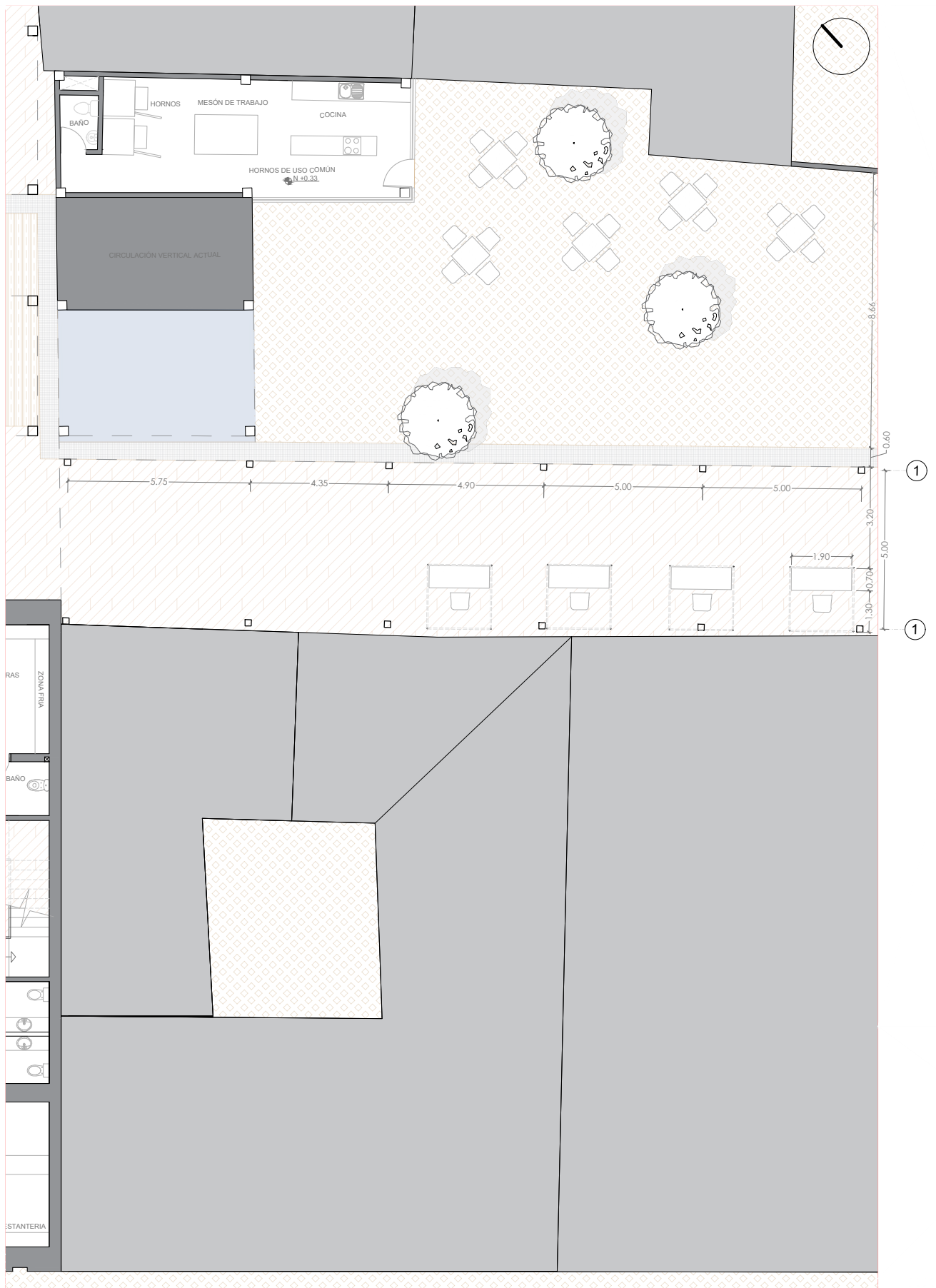
0 6 m

SECCIÓN F-F' _____ ESCALA 1:100

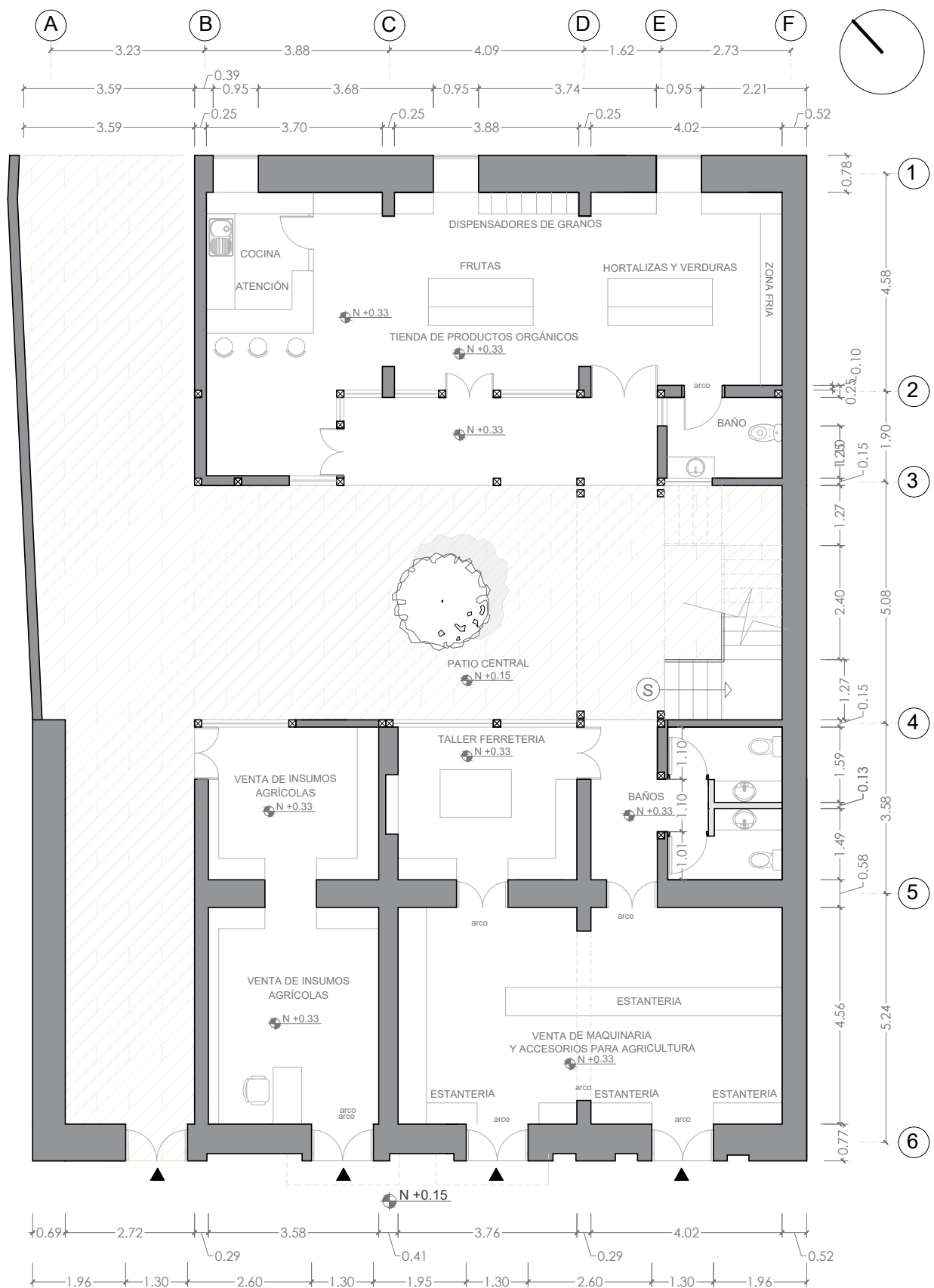




PROPUESTA- NUEVA INTERVENCIÓN MAS "CASA TOMA"
PLANTA BAJA

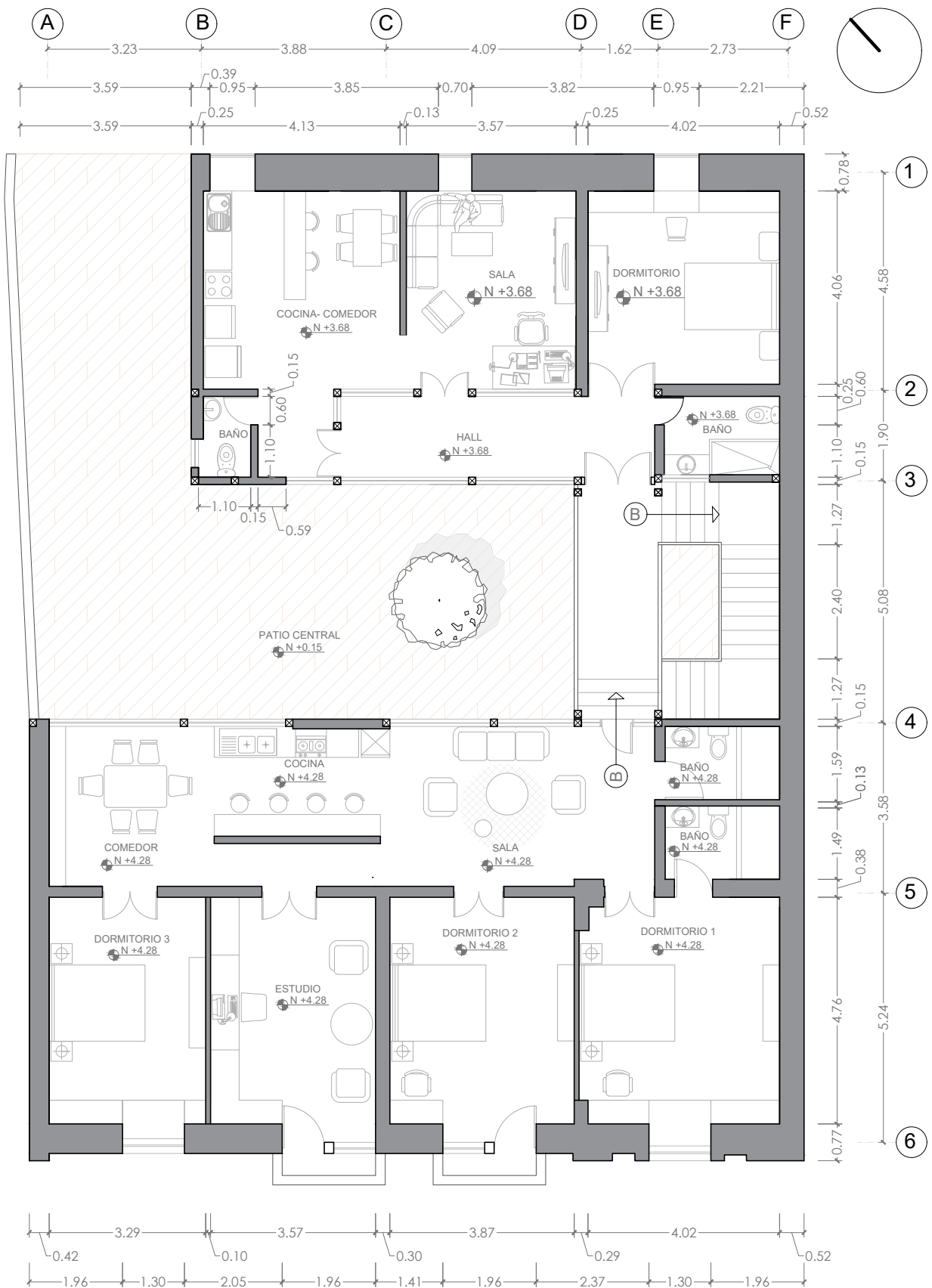


PROPUESTA- NUEVA INTERVENCIÓN PERGOLA SURESTE
PLANTA BAJA



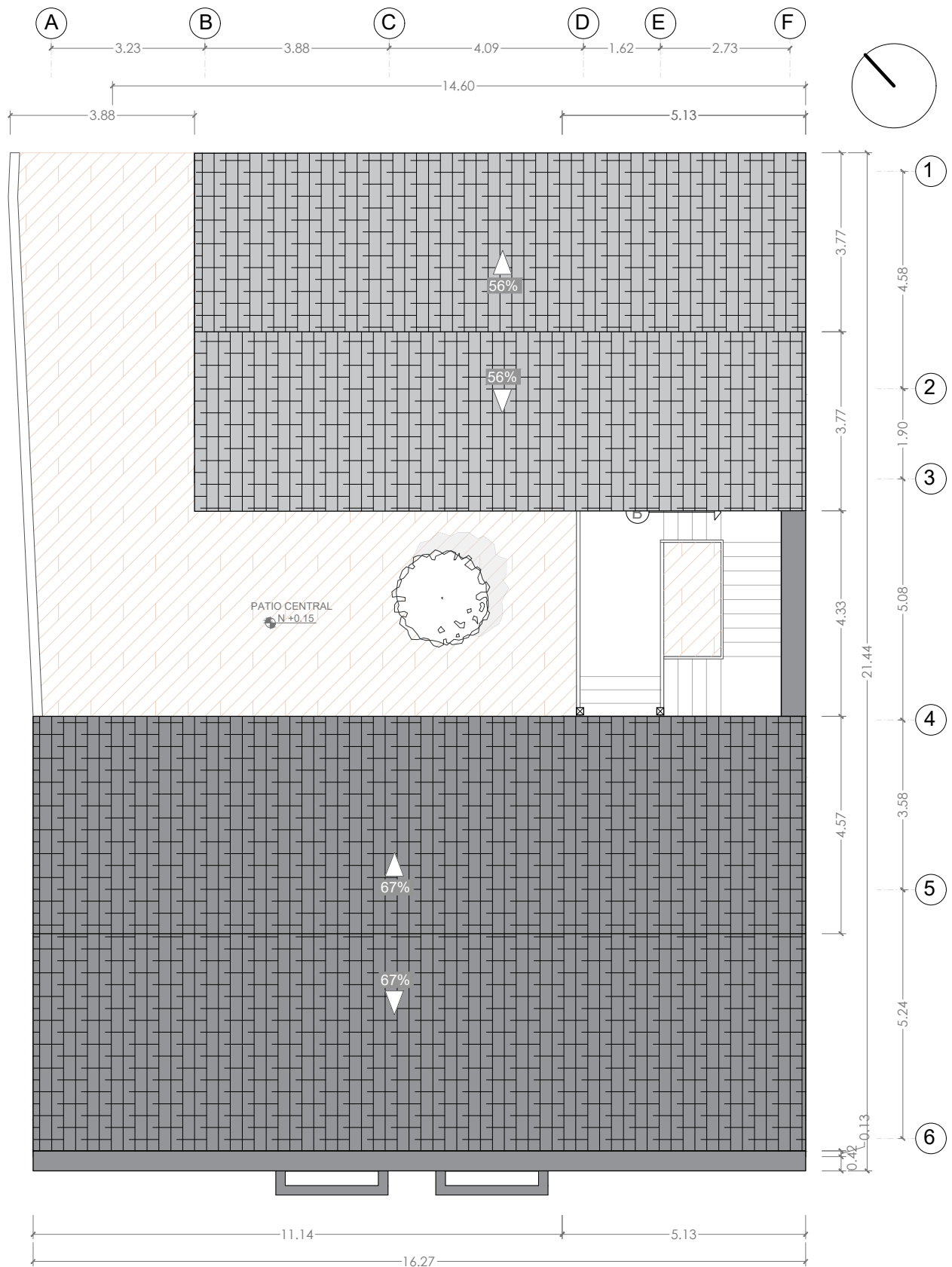
PROPUESTA- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA PINO"
PLANTA BAJA





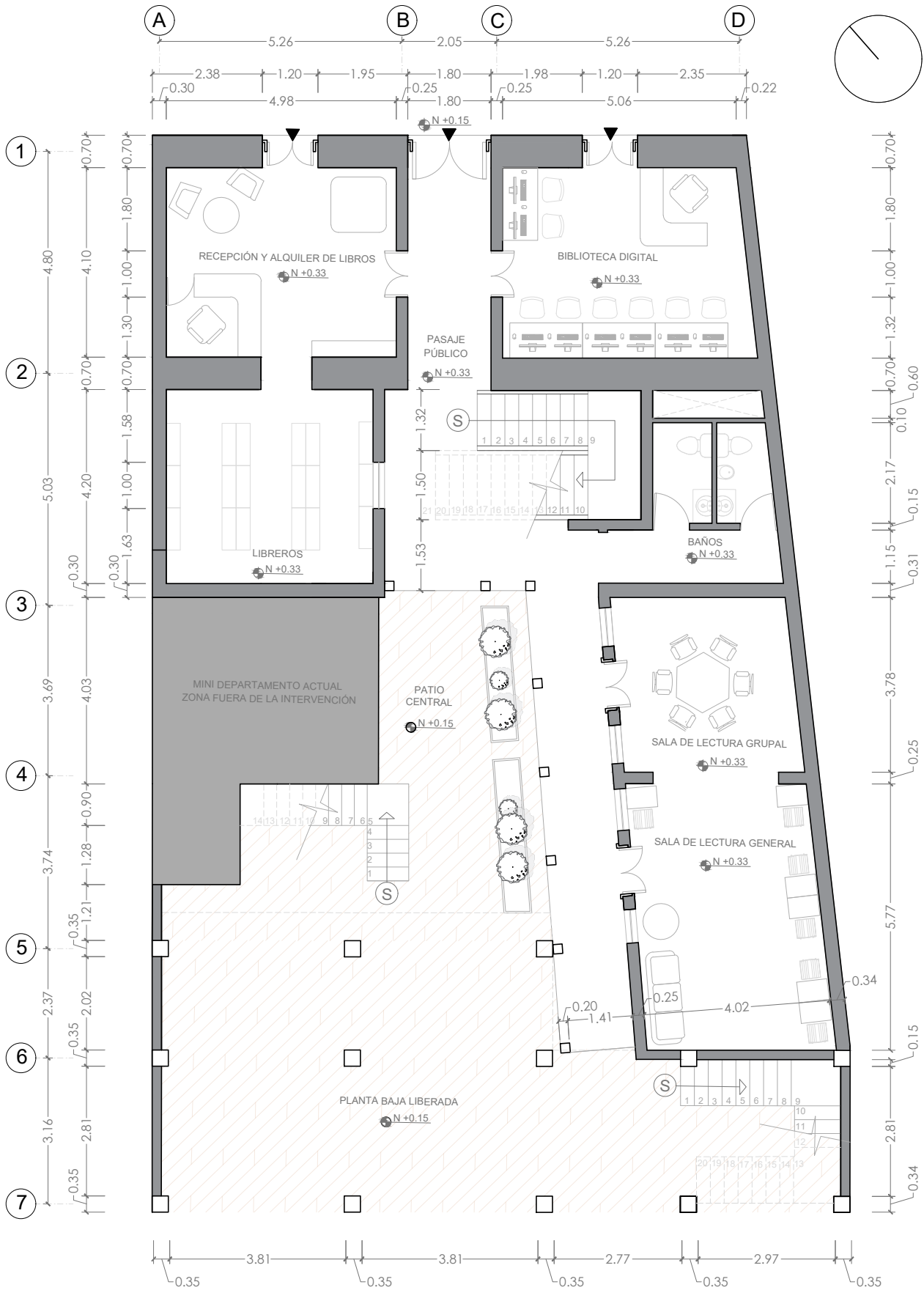
PROPUESTA- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA PINO"
PLANTA ALTA



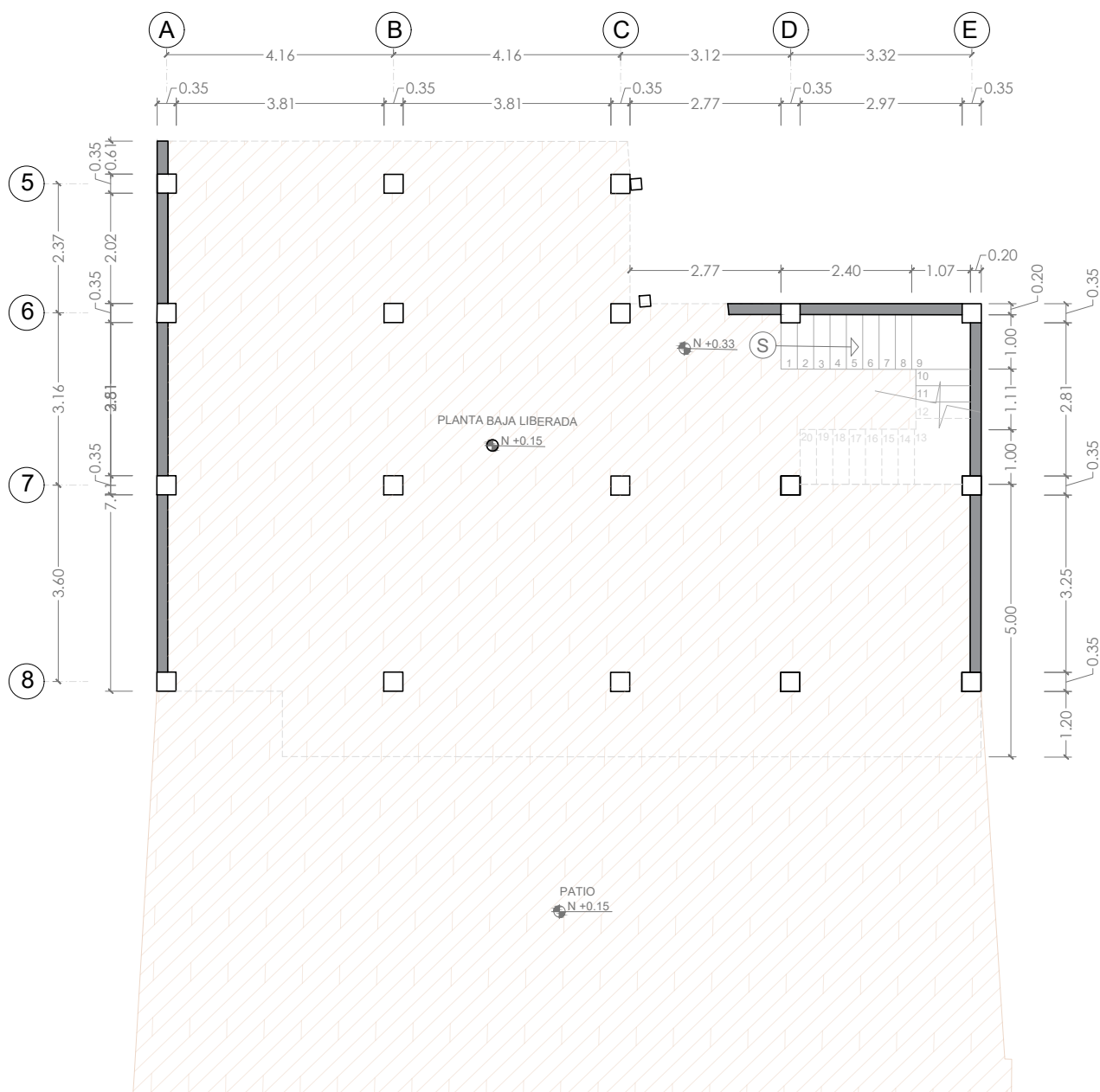
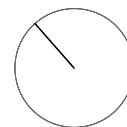


PROPUESTA- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA PINO"
PLANTA DE CUBIERTAS



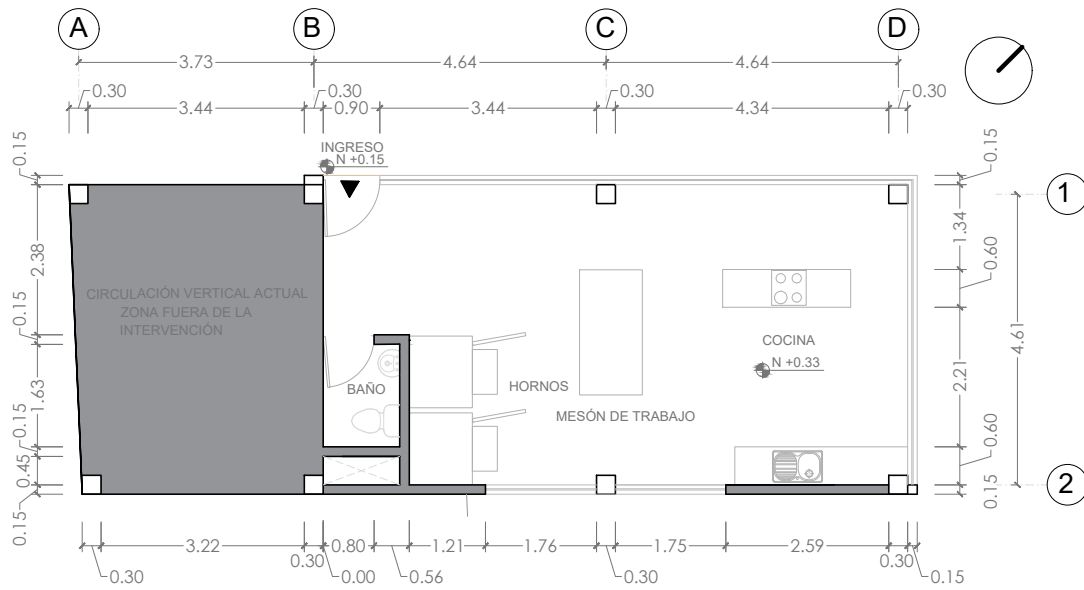


PROPUESTA- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA TOUMA"
PLANTA BAJA

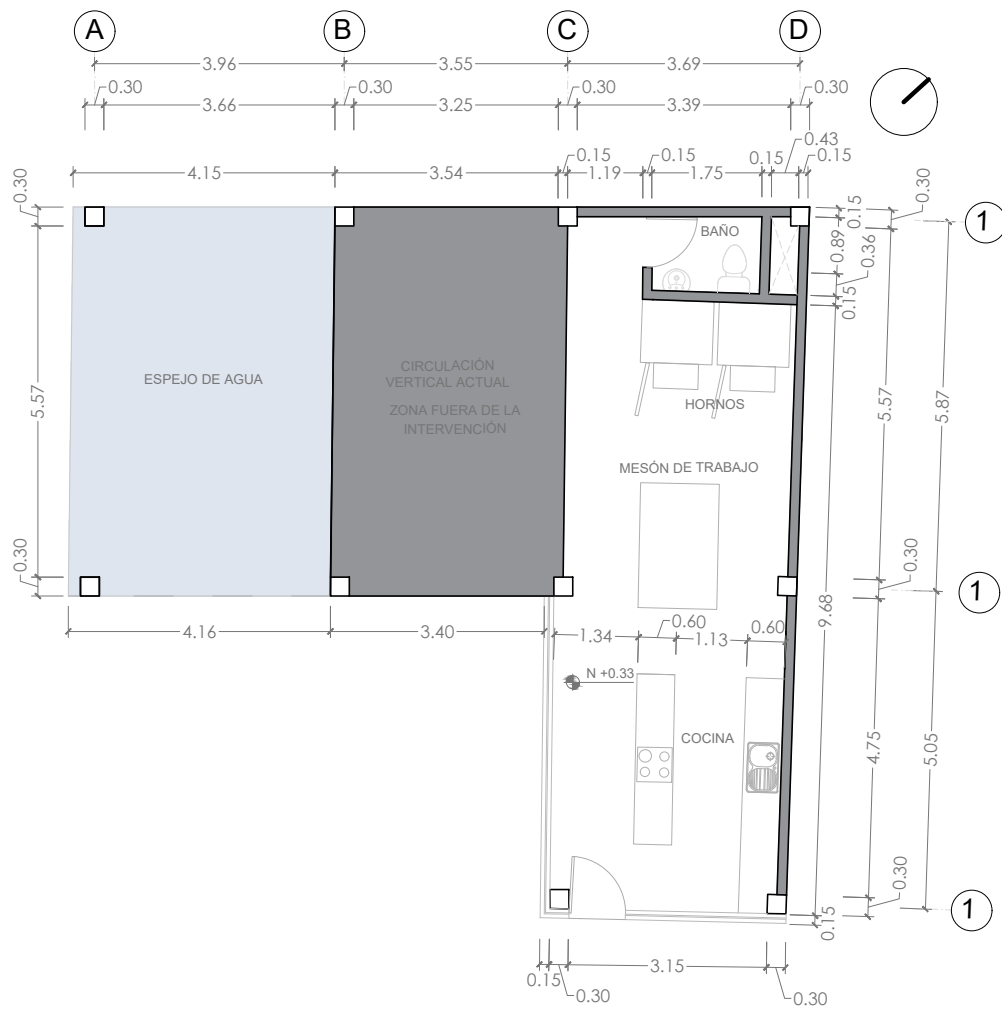


PROPUESTA- VIVIENDA PATRIMONIAL "CASA TOUMA"
PLANTA BAJA



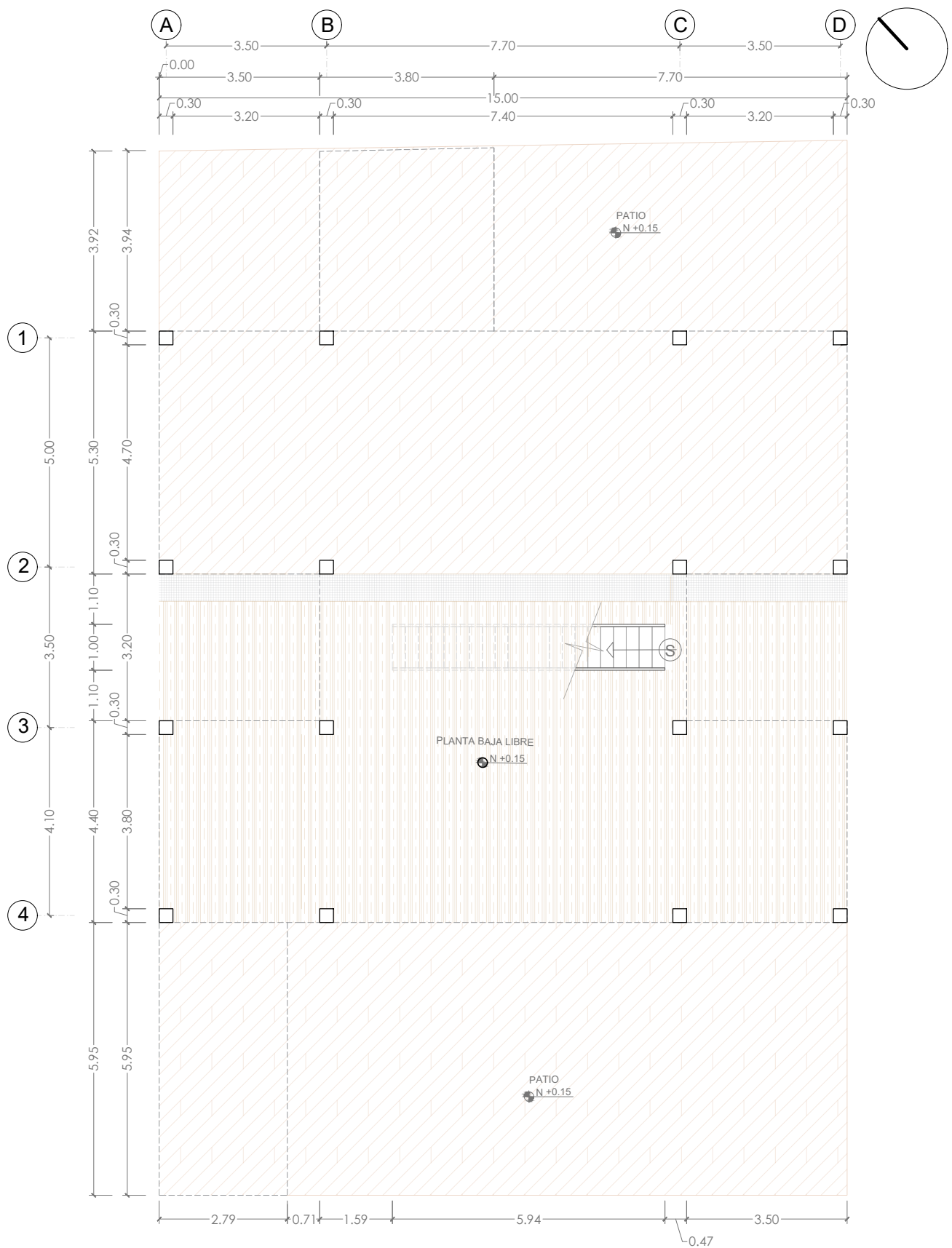


PROPUESTA- VIVIENDA PREEXISTENTE OESTE
PLANTA BAJA



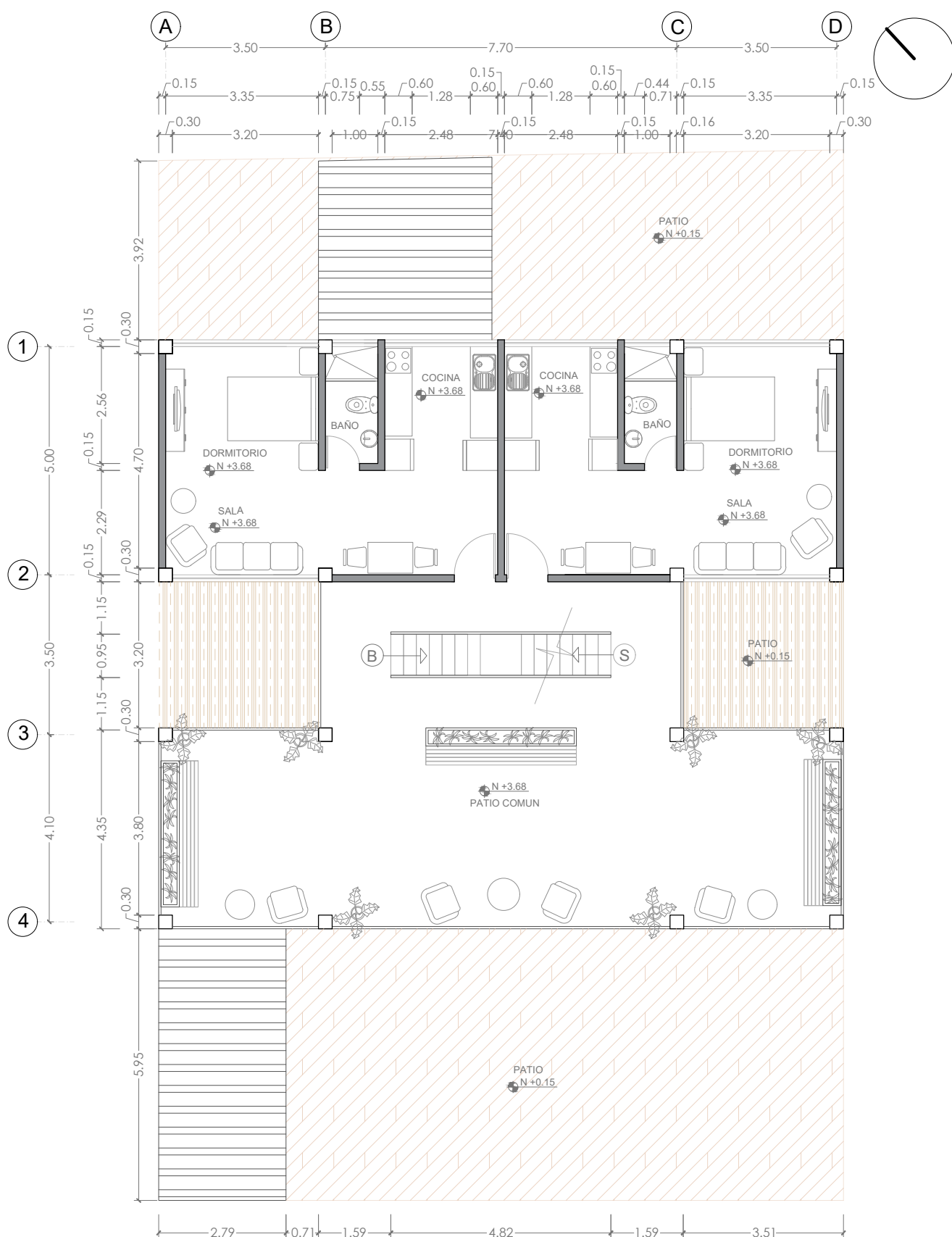
PROPUESTA- VIVIENDA PREEXISTENTE ESTE
PLANTA BAJA





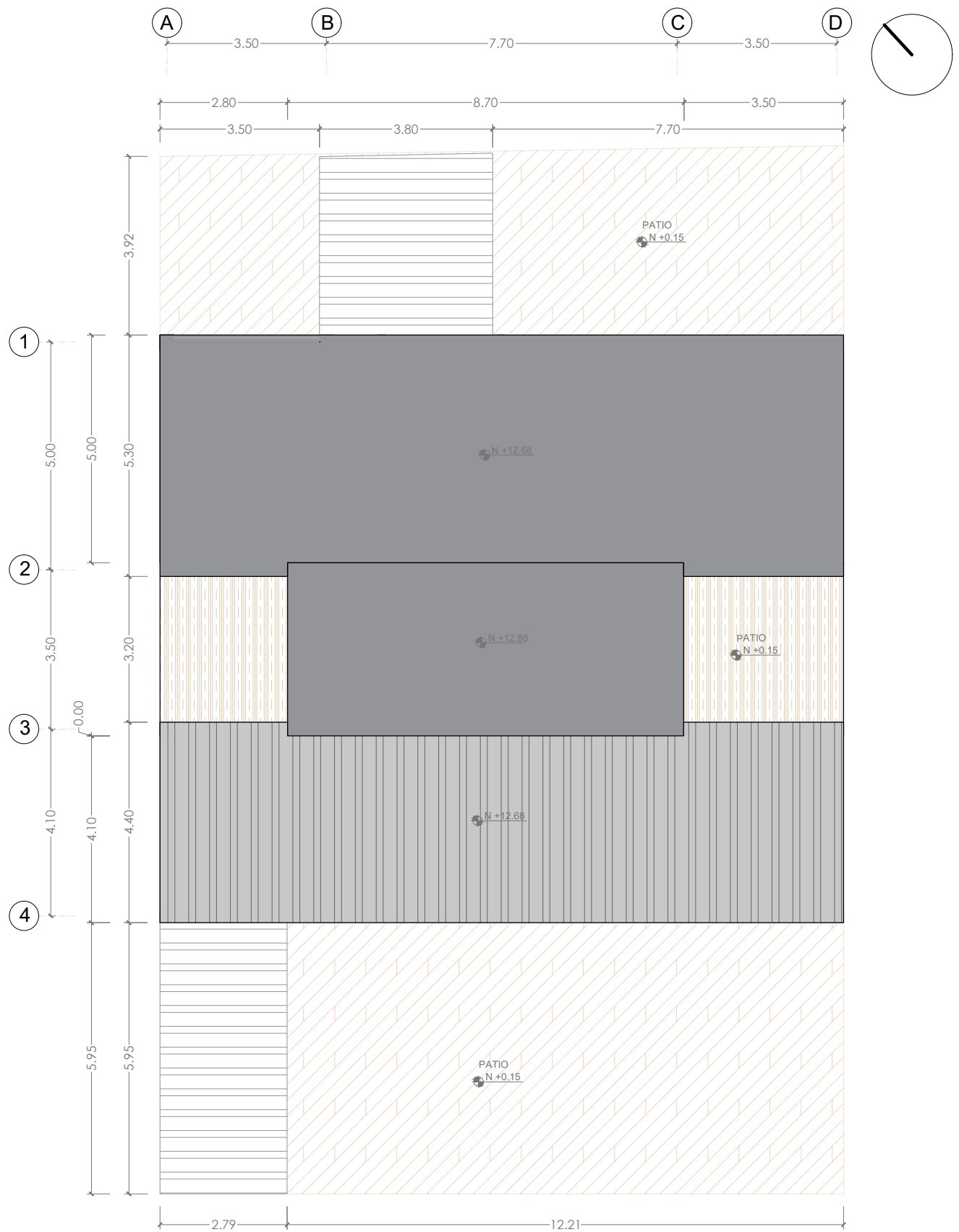
PROPUESTA- NUEVO EDIFICIO CENTRAL
PLANTA BAJA





PROPUESTA- NUEVO EDIFICIO CENTRAL
PLANTA TIPO
N+3.68, N+6.68, N+9.68



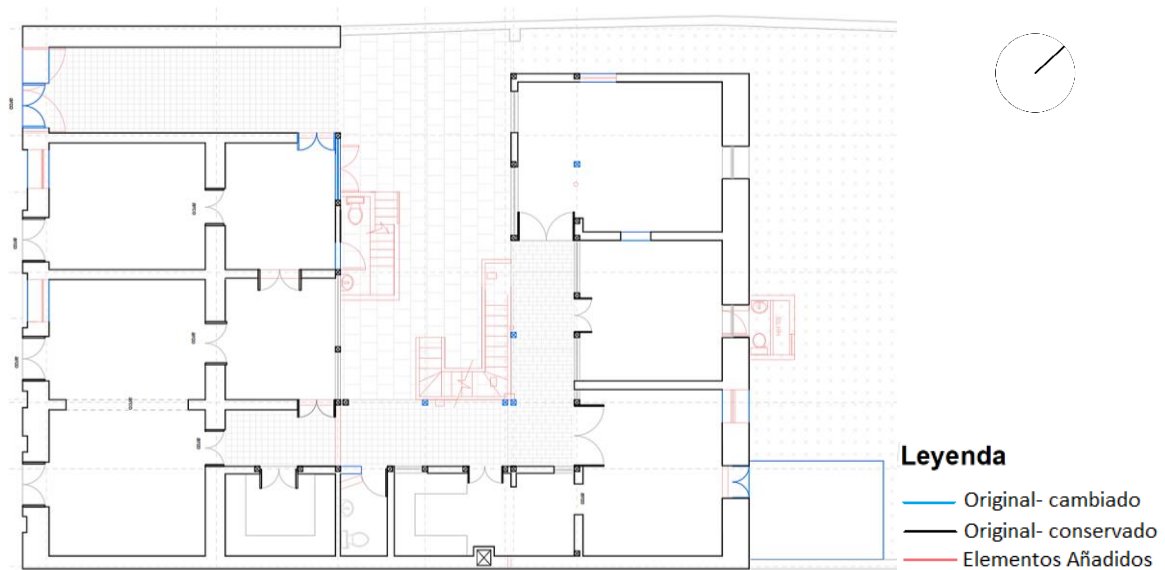


PROPUESTA- NUEVO EDIFICIO CENTRAL
PLANTA DE CUBIERTAS



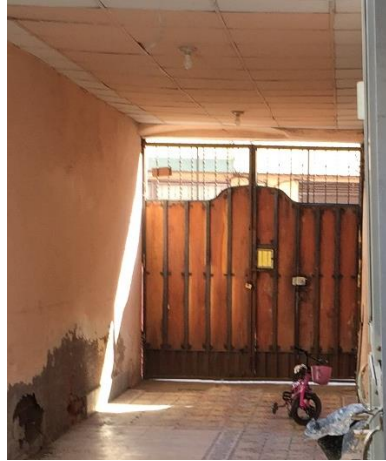
ANEXO 7: Evidencias del Análisis de la vivienda patrimonial seleccionada “Casa Pino”

Estado Actual -Cambios en Planta baja

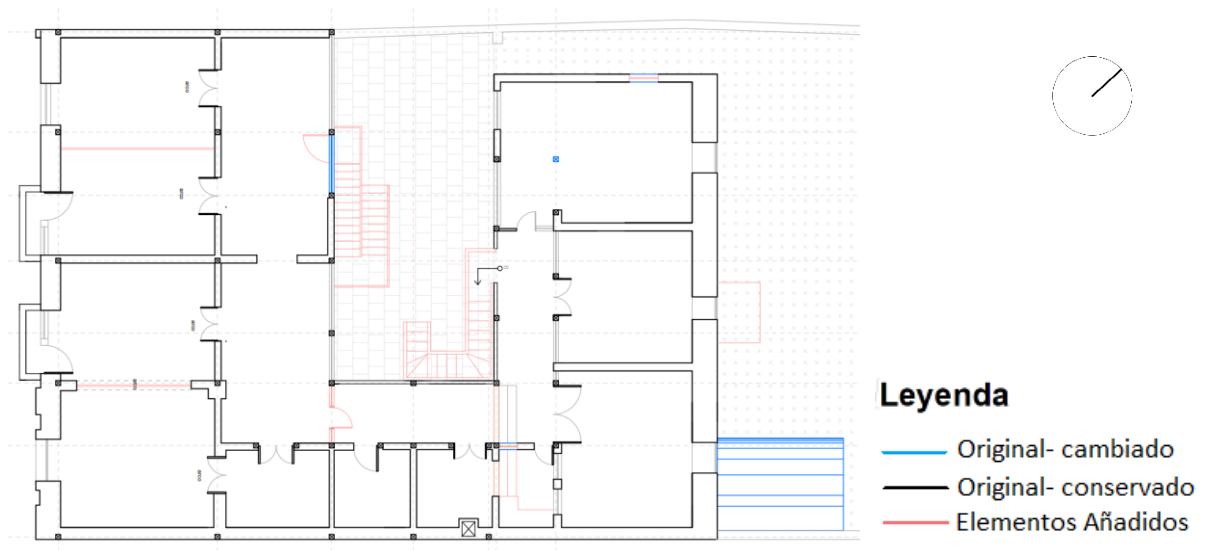


Evidencias fotográficas





Estado Actual -Cambios en Planta alta



Evidencias fotográficas



ANEXO 8: Evidencias fotográficas de las Preexistencias en la zona de estudio



VIVIENDA PATRIMONIAL SELECCIONADA



VIVIENDA PATRIMONIAL COMPLEMENTARIA



BIEN INMUEBLE PREEXISTENTE NO PATRIMONIAL



PATIO CON BODEGA



CUBIERTA DE BODEGA DE INSUMOS AGRICOLAS



RUINAS DE UN BIEN INMUEBLE ANTIGUO



PREDIO SOLO CON FACHADA 1



PREDIO SOLO CON FACHADA 2