



FACULTAD PARA EL PAISAJE, LA CIUDAD Y LA ARQUITECTURA
Trabajo de Integración Curricular para la obtención del Título de Arquitecto

Reutilización y nuevo uso para la antigua Casa Comunal del Barrio Las Pitas I

Michelle Stefania Pardo Chase

Directora: Arq. Silvia Viñan Ludeña

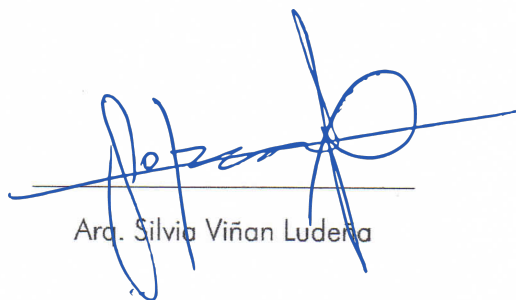
Yo, MICHELLE STEFANIA PARDO CHASE, declaro bajo juramento que el trabajo de aquí descrito, es de mi autoría; que no ha sido presentado anteriormente para ningún grado o calificación profesional y que se ha consultado la bibliografía detallada.

Cedo mis derechos de propiedad intelectual a la Universidad Internacional del Ecuador sede Loja, para que se publicado y divulgado en internet, según lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, reglamento y leyes.



Michelle Stefania Pardo Chase

Mg. Arq. Silvia Viñan Ludeña, Docente de la UIDE-Loja certifico: Que el trabajo de investigación cuyo tema es **"REUTILIZACIÓN Y NUEVO USO PARA LA ANTIGUA CASA COMUNAL DEL BARRIO LAS PITAS I"**, de autoría de la postulante Michelle Stefania Pardo Chase, previo a obtener el grado de Arquitecta del Ecuador, ha sido realizado bajo mi dirección, por lo que luego de haberlo revisado he podido constatar que cumple con todos los requisitos de fondo y forma establecidos en las normas generales para la graduación de la Universidad Internacional del Ecuador, autorizando su presentación para los fines legales pertinentes.



Arq. Silvia Viñan Ludeña

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR

FACULTAD PARA EL PAISAJE, LA CIUDAD Y LA ARQUITECTURA

CARRERA DE ARQUITECTURA

**Reutilización y nuevo uso para la antigua Casa Comunal del Barrio
Las Pitas I**

Entregable:

Dossier de Tesis

Autor:

Michelle Stefania Pardo Chase

Director:

Arq. Silvia Viñan Ludeña

Loja, Ecuador

Julio, 2021

AGRADECIMIENTO

A mis padres y hermanos, ustedes han sido siempre el motor que impulsa mis sueños y esperanzas, quienes estuvieron siempre a mi lado en los días y noches más difíciles durante mis horas de estudio. Siempre han sido mis mejores guías de vida. Orgullosa de que sean mis padres y que estén a mi lado en este momento tan importante. Gracias por ser quienes son y por creer en mí

A mi tutora Arq. Silvia Viñan, sin usted y sus virtudes, su paciencia y constancia este trabajo no lo hubiese logrado tan fácil. Sus consejos fueron siempre útiles cuando no salían de mi pensamiento las ideas para escribir lo que hoy he logrado. Usted formó parte importante de esta historia con sus aportes profesionales que lo caracterizan. Muchas gracias por sus múltiples palabras de aliento, cuando más las necesité; por estar ahí cuando mis horas de trabajo se hacían confusas. Gracias por sus orientaciones

Mi agradecimiento a la Universidad Internacional del Ecuador, a toda la Facultad de Arquitectura, a mis profesores quienes con la enseñanza de sus valiosos conocimientos hicieron que pueda crecer día a día como profesional, gracias a cada una de ustedes por su paciencia, dedicación, apoyo incondicional y amistad.

A mis amigos y compañeros, hoy culminan esta maravillosa aventura y no puedo dejar de recordar cuantas tardes y horas de trabajo nos juntamos a lo largo de nuestra formación. Hoy nos toca cerrar un capítulo maravilloso en esta historia de vida y no puedo dejar de agradecerles por su apoyo y constancia, al estar en las horas más difíciles, por compartir horas de estudio. Gracias por estar siempre ahí.

DEDICATORIA

Esta tesis está dedicada:

Principalmente a Dios, por ser el inspirador y darme la sabiduría para continuar en este proceso de obtener uno de mis anhelos más deseados.

A mis padres Segundo y Floresmila por su cariño y apoyo incondicional, durante todo este proceso, por estar conmigo en todo momento. Porque creyeron en mí y porque me sacaron adelante, dándome ejemplos dignos de superación y entrega, porque en gran parte gracias a ustedes, hoy puedo ver alcanzada mi meta, ya que siempre estuvieron impulsándome en los momentos más difíciles de mi carrera, y porque el orgullo que sienten por mí, fue lo que me hizo ir hasta el final. Va por ustedes, por lo que valen, porque admiro su fortaleza y por lo que han hecho de mí.

A mis hermanos por siempre estar presentes, acompañándome y por el apoyo moral que me brindaron a lo largo de esta etapa de mi vida, gracias por haber fomentado en mí el deseo de superación y el anhelo de triunfo en la vida.

Mil palabras no bastarían para agradecerles su apoyo, su comprensión y sus consejos en los momentos difíciles.

A todos, espero no defraudarlos y contar siempre con su valioso apoyo, sincero e incondicional.

ÍNDICE

Resumen.....	4
Problemática.....	11
Justificación.....	12
Objetivos.....	13
Metodología.....	14
Marco Teórico.....	15
Análisis de Referentes.....	26
Diagnostico.....	41
Proyecto General.....	89
Conclusiones y Recomendaciones.....	136
Bibliografía	138
Anexos.....	140

RESUMEN

El objetivo de la presente investigación es desarrollar una propuesta de reutilización de la antigua casa comunal del barrio Las Pitas I, la finalidad de la misma es recuperar el equipamiento y el espacio público para suplir las demandas de los moradores del barrio. El equipamiento comunal en la actualidad se encuentran en total abandono y subutilizado, por lo tanto el barrio sufre con la carencia de este espacio público que es de gran importancia para el desenvolvimiento de su comunidad; esta edificación fue adaptada para su funcionalidad la misma que no está siendo ocupada para los fines pertinentes.

En el trabajo de investigación, se emplea la metodología científica, para consolidar una serie de conceptos, principios y leyes que le permiten encauzar de un modo eficiente en el proceso de investigación; a su vez aplicar el método RehabiMed planteado por Consorcio RehabiMed (2008), donde se determinó las 6 fases de la metodología para el desarrollo de casos de estudio, diagnóstico, análisis del sitio y su contexto inmediato, estudios pluridisciplinarios que conllevan a la relación del contexto y de su papel con la ciudad, estrategias y toma de decisiones para la elaboración de la propuesta de rediseño y nuevo uso. Al mismo tiempo se procederá a realizar una metodología participativa con los moradores del barrio de modo que esto nos ayude a la elaboración del programa arquitectónico.

Los resultados obtenidos en el análisis de sitio y su contexto inmediato, revelan el abandono de la edificación por lo tanto se evidencia falta de infraestructura, finalmente se toma en cuenta la raíz del problema, para ello la reutilización de la edificación y nuevo uso, se elaboró un plan de diseño urbano arquitectónico para la activación y optimización del equipamiento comunal y su contexto.

PALABRAS CLAVES

-Equipamiento Comunal/Recuperación de edificación/Reutilización Adaptativa/Reciclaje Arquitectónico.

ABSTRACT

The objective of this study is to carry out a reuse and new use for the old Communal House of the Las Pitas I neighborhood, in order to solve the main problem of the public space (Communal House), with respect to an existing building that is in a poor state of abandonment, therefore the neighborhood lacks a public space for the development of its community; in addition to the fact that this building was adapted for its functionality, which is not in accordance with the demand it currently presents, therefore it has been underutilized.

In the research work, the scientific methodology is used to consolidate a series of concepts, principles and laws that allow it to efficiently channel the research process; in turn, apply the RehabiMed method proposed by the RehabiMed Consortium (2008), where the 6 phases of the methodology were determined for the development of case studies, diagnosis, analysis of the site and its immediate context, multidisciplinary studies that lead to the relationship of the context and its role with the city, strategies and decision making for the elaboration of the redesign and new use proposal. At the same time, a participatory methodology will be carried out with the residents of the neighborhood so that this helps us to prepare the architectural program.

The results obtained in the analysis of the site and its immediate context, reveal the abandonment of the building, therefore there is evidence of a lack of infrastructure, finally the root of the problem is taken into account, for this the reuse of the building and new use, developed an architectural urban design plan for the activation and optimization of communal equipment and its context.

KEYWORDS

-Communal Equipment / Building Recovery / Adaptive Reuse / Architectural Recycling.

01 **CAPITULO** INTRODUCCIÓN



PROBLEMÁTICA

El barrio Las Pitas, es uno de los barrios más antiguos de la ciudad de Loja, data desde el año de 1963 donde se crearon las primeras urbanizaciones fuera del margen del río, por el Concejo Cantonal; dentro del área que hoy en día conocemos como “Las Pitas” la familia Rodríguez Witt poseía la propiedad denominada Quinta La Betania (Actual equipamiento comunal del Barrio), luego la familia decide dejar el barrio en el año 1989, como un aporte a la comunidad, para el nuevo barrio creado donan el inmueble a la municipalidad con el fin de que este bien sea adaptado y cumpla con la funcionalidad de una casa comunal para los moradores (Municipio de Loja,2019).

El equipamiento comunal del Barrio Las Pitas, perdió la funcionalidad que ofrecía desde el año 2005; por lo tanto, al día de hoy el inmueble ha tenido un ciclo funcional aproximadamente de 41 años, a partir del año 2004 se empezó a evidenciar el abandono del inmueble, su mantenimiento inoportuno se ha llevado a cabo por parte de los moradores del barrio, que con impedimentos han llegado a apropiarse del espacio, a tal punto de reformar o hacer modificaciones y adiciones de espacios sin ningún plan de diseño, únicamente de acuerdo a las necesidades que presentaba en su momento. Otros problemas dentro del inmueble, es que no existe una accesibilidad universal en el lugar, entradas y salidas que no están marcadas, falta de infraestructura y mobiliario urbano (luminarias, bancas, basureros), por lo tanto, concurre la inseguridad en el sector e impiden la permanencia de las personas. Al mismo tiempo se identifica la carencia de equipamientos públicos con el objetivo de esparcimiento y de servicio a la comunidad.

Debido a que la edificación ha quedado subutilizada dentro de la comunidad se origina importancia de reciclar y reutilizar la edificación existente, se provee de la necesidad que tienen las sociedades de prolongar el ciclo de vida de estos objetos como es el caso de estudio,

la existencia de edificaciones abandonadas y en estado de deterioro, a través del nuevo uso pretende solucionar, la escasez y déficit de equipamientos de bienestar social, de servicio entre otros dentro del barrio. La reutilización de dichos espacios está motivada por distintos aspectos; como son: el ahorro económico, la situación del edificio, la sostenibilidad y la preservación de la edificación.

JUSTIFICACIÓN

La casa comunal del barrio Las Pitas I, en la actualidad se encuentra en estado de abandono, el mantenimiento lo llevan a cabo vecinos de la zona, la falta de recursos económicos a estos les ha impedido apropiarse del espacio al punto de reformar y agregar áreas, construcciones y actividades sin ninguna planificación.

Actualmente en el inmueble, se lleva a cabo la función de Guardería por parte del MIDUVI pero las limitaciones del espacio se hacen notorios debido a que no fue diseñado para este tipo de actividades por lo tanto no abastece oportunamente su actual uso. Reutilizar la arquitectura existente consiste en adaptar edificios abandonados a un nuevo uso, aprovechando todas sus cualidades distintivas, transformando su sonido pero sin perder su esencia y potenciándola para conservarse viva y útil. Es de conocimiento que la construcción de nuevos edificios es una de las principales causas de contaminación y modificación del planeta debido al gran consumo de recursos y generación de desechos, de la misma manera, la demolición de edificaciones que han concluido con su ciclo de vida, genera igual o mayor consumo que la creación de nueva arquitectura (Hernández, 2013). Es por esto que la reutilización que determina nuevos usos y funciones para los edificios es una solución alternativa, ecológica y cada vez mas importante para evitar la expansión urbana. El predio de actuación se ha convertido en un espacio obsoleto y en desuso que no presta ningún aporte como espacio público, además la ausencia de espacios que posibiliten la reunión e integración sigue siendo una de las principales deficiencias del sector. Es por esta razón que el proyecto de tesis realizado prevé generar una propuesta de intervención arquitectónica con fines sociales, que sea respetuosa con la historia que tiene la edificación y que de respuesta a las necesidades del sector.

Objetivo General:

Diseñar un equipamiento comunitario para el Barrio Las Pitas I, aplicando la reutilización adaptativa.

Objetivos Específicos:

- Investigar los conceptos, lineamientos, normativas y estrategias para el reciclaje arquitectónico.
- Examinar y valorar el estado actual que posee la edificación en desuso para identificar que estrategias de diseño aplicar.
- Ejecutar un estudio urbano del área de estudio en el que se encuentra emplazada la edificación a intervenir.
- Establecer un programa arquitectónico que atienda a las necesidades de los ciudadanos en el sector para dotar de una correcta infraestructura.
- Estructurar las actividades que se desplegarán en la edificación para un nuevo uso.
- Generar una propuesta arquitectónica del inmueble a reciclar.

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

- ¿Es necesario la recuperación del equipamiento comunal del Barrio Las Pitas I?
- ¿Qué beneficios traerá la recuperación del inmueble dentro de la escala barrial?

METODOLOGÍA

Para la investigación se aplicará la metodología RehabiMed, que proviene del Programa Euromed Heritage, que sirve para el desarrollo de proyectos culturales de puesta en valor y recuperación del amplio y diverso patrimonio compartido y para el trabajo de colaboración de expertos de los diferentes países; tiene como objetivo rehabilitar y reutilizar la edificación, fundamentada en poseer una visión global del territorio en el cual se encuentra localizado y comprender su relación con el contexto territorial y urbano, no solo se enfoca en la rehabilitación de edificaciones, procesos constructivos o en los materiales empleados, lo hace en relación a la configuración de la forma urbana, identificando en la manera en la que se estructura y califica el espacio colectivo de organizar construcciones en la manera de interrelacionar la arquitectura privado y el espacio público. Por lo tanto, para la aplicación de este procedimiento consiste en aplicar la Guía en el marco del método global de conservación de edificaciones. (Consortio Rehabimed,2008). Para la investigación se adaptará la metodología hasta el Anteproyecto.

Fases de la Metodología RehabiMed:

-Preliminares: Se desarrolla a partir de un pre diagnóstico que realiza una primera valoración del objeto de intervención. Inspección visual del edificio llevando un registro.

-Estudios pluridisciplinarios: Relevamiento disciplinario basado en el análisis de los campos de la sociedad, la historia, la arquitectura y la construcción.

-Diagnóstico de síntesis de la información recogida: Se identifican los problemas, causas y a su vez se brinda una visión global de las potencialidades y déficit del edificio.

-Reflexión y toma de decisiones: Criterios para la intervención y reciclaje.

-Proyecto: Nuevas alternativas, integración, ampliaciones y eliminación.

-Rehabilitación y Reciclaje: Reutilización adaptativa para un nuevo uso e integración de nueva arquitectura.

Figura 1
Fases de la Metodología RehabiMed



Fuente: Consortio RehabiMed. (2008). Método RehabiMed

Nota. Adaptado del Método RehabiMed para la rehabilitación de la arquitectura tradicional mediterránea (p. 67), por Consortio RehabiMed, 2008, Xavier Casanovas ed.

1. Consortio RehabiMed. (2008). Método RehabiMed, para la rehabilitación de la arquitectura tradicional mediterránea

02 **CAPITULO** MARCO TEÓRICO



2.1. Marco Conceptual

2.1.1. Equipamiento

2.1.1. Equipamiento Urbano: En un Análisis para la Formulación del Programa de Equipamiento Urbano para la aldea La Comunidad Gutiérrez sostiene que: “Son todos aquellos elementos definidos por su carácter público, que satisfacen necesidades indispensables para el desarrollo de vida satisfactoria desde el punto de vista de la organización comunitaria” (Gutiérrez, 2013, p.20). Es todo aquel equipo que se encuentra dentro del área urbana y que está al servicio de todas las personas como la vivienda, escuelas, puestos de salud, áreas recreativas, bibliotecas, etc. Por lo tanto, se entiende que el equipamiento en el campo de la construcción brinda servicios que la sociedad considera esenciales para el desarrollo social, y deben ser garantizados por la comunidad.

2.1.2. Comunidad: La etimología de la palabra comunidad parte de la etimología del término que se desenvuelve a un grupo de personas que viven comúnmente bajo normas y en función de un objeto determinado. La funcional es más específica y se refiere a características sociales, psicológicas y emocionales. Todos estos aspectos generan un sentido de pertenencia, por lo que las comunidades se definirán como: el conjunto de individualidades, que comparten aspectos generales y hacen de estos, conglomerados humanos homogéneos (Cathcart, 2009).

2.1.3. Equipamiento Comunitario: Dentro de las políticas nacionales es necesario hacer referencia al Plan Toda una Vida en donde menciona la importancia de los Equipamientos Comunitarios se dice: “Promover el pleno ejercicio de los derechos culturales, al tiempo que abre y fortalece espacios públicos de encuentro que promuevan el reconocimiento, la valorización y el desarrollo de las identidades di-

-versas, la creatividad, libertad, estética y expresiones individuales y colectivas.” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2017).

La interacción social dentro de la comunidad es impredecible ya que la misma se conforma gracias a la ubicación geográfica, idioma, costumbre, etc. Una de las razones por la cual se da la agrupación de estas personas, es el desarrollo de objetivos puntuales como el bien común; los mismos integrantes de una comunidad comparten identidad, actividades o anhelos; la relación social primordial se realiza gracias a sus intereses comunes, esto los diferencia de otros grupos humanos.

2.1.4. Alcance Barrial: Para Torres et al., (2013) dice que: “El alcance barrial estará sujeto a la articulación de escalas barriales en las cuales se lleven a cabo acciones de política pública” (Torres et al., 2013). El impacto del mismo debe estar en función del diagnóstico de la totalidad de la situación barrial, donde se debe garantizar los instrumentos de todo tipo como los recursos que debe responder a las dimensiones de las problemáticas que posee el barrio.

2. Gutiérrez, M. (2013). Arquitectura y composición. Alicante: Club Universitario.
3. Causse Cathcart, M. (2017,). El concepto de comunidad desde el punto de vista socio - histórico-cultural y lingüístico (N.o 1). Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/1813/181321553002.pdf>. Santiago de Cuba: Ciencia en su PC. ISSN: 1027-2887.

4. Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (2017). Plan Nacional de Desarrollo Toda una Vida. Recuperado de: https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/10/PNBV-26-OCT-FINAL_0K.compressed1.pdf.

2.1.5. Tipos de Equipamientos: De acuerdo a Rodríguez las características particulares de atención se puede establecer la siguiente clasificación: Equipamiento Básico y Equipamiento Complementario (Rodríguez, 2012).

2.1.5.1. Equipamiento Básico: Está formado por la educación, salud, recreación, deportes y seguridad ecológica.

2.1.5.2. Equipamiento Complementario: Compuesto por factores no básicos, pero necesarios; a ello corresponde las guarderías, actividades administrativas y económicas, comercio y otros.

2.2.1. Recuperación de Edificaciones

Arroyo indica que: "Acción de restablecer un edificio en estado degradado en un área urbana a un estado mejor que aquel en que se encuentra, para reactivar su uso y de esta manera, conservarlo." (Arroyo, 2008, pág. 36).

2.2.1.1. Terminología

Existen distintas formas de intervención en las edificaciones fueron llevando actualizar una gran cantidad de términos, aunque pueden tener el mismo propósito, la forma o método para lograr un propósito determinado, pero serán diferentes, al tiempo que definen claramente el tipo de intervención discutida, por eso usaremos los conceptos básicos. Esto nos permite distinguirlos.

2.2.1.1.2. Renovar: Nuevo desde la remoción de edificios, proponiendo reemplazarlos por otros nuevos o devolverlos al estado original que dejaron de funcionar. Reutilizar algo, ya sea con la funcionalidad que proporcionó anteriormente o para otros fines.

2.2.1.1.3 . Re-modelar: Modificar algunos de sus elementos o cambiar su estructura, reconfigurar los espacios arquitectónicos existentes para darles un nuevo aspecto, o pre-apreciar la apariencia. Solo hay una nueva remodelación para todos los toques finales.

2.2.1.1.4 . Recuperar: Poner en servicio lo que no esté en buen estado.

2.2.1.1.5. Rehabilitar: Se trata de renovar el espacio para que funcione como debe o se corresponda con la forma de vida a la que realmente sirve, sin cambiar el estilo de vida existente ni las funciones imperantes, pero mejorándolo para que sea un espacio adecuado para que la comunidad viva.

2.2.1.1.6. Reutilizar: Utilizar nuevamente algo, bien con la función que desempeñaba anteriormente o con otros fines.

2.2.1.1.7. Reciclar: Envíe el material usado a un proceso para que pueda reutilizarse. Para el proyecto de diseño, este concepto se aplicará debido a la presencia de una estructura basada en el reciclaje que puede tener la misma función o puede cambiar en la etapa de diagnóstico.

5. Cárdenas Arroyo, E. (2007). Arquitecturas transformadas: reutilización adaptativa de edificaciones en Lisboa 1980-2002, los antiguos conventos. Recuperado de: <https://www.tdx.cat/handle/10803/6812#page=1>. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.

2.3. Reciclaje Arquitectónico

De acuerdo a Calleja (2014) menciona:

Que el reciclaje ha introducido en la arquitectura la posibilidad de volver a utilizar edificaciones con el mismo o distinto fin, mediante la intervención de varios procesos constructivos. El reciclaje se abastece de las distintas maneras de modificar y reparar la forma, para concretar la función final que se establece. Su objetivo es recuperar estructuras arquitectónicas que se ven subutilizadas, indistintamente de la época en la que fue construida (Calleja, 2014).

De la misma manera, Cárdenas (2007) nos dice que: Reciclar y reutilizar en arquitectura tienen básicamente el mismo significado. Entonces, reciclar (o reutilizar) la arquitectura existente consistiría en transformar nuevos usos para estos edificios abandonados, que ya no cumplen su propósito original, aprovechando todas o algunas de sus cualidades más distintivas (su carácter, su forma, su tamaño), transformando su esencia pero sin perder la energía original, y potenciándola para mantenerse viva y útil, recuperando su relación con aquello que le rodea, dejando la huella de nuestro tiempo sin borrar las huellas del pasado, ni truncar las del futuro (Cárdenas Arroyo, 2007). Otros autores catalogan a este tipo de intervención como una “reconstrucción social del territorio”, debido a que es un aporte a la revalorización de lo público de los espacios que, así como estructuras abandonadas, espacios baldíos van perdiendo ese valor de memoria e identidad, dentro de una sociedad cada vez más de sus raíces.

2.3.1. Reutilización Adaptativa y Cambio de Uso.

La palabra reutilización, extraída de la real academia española, se trata de volver a utilizar algo bien con la función que desempeñaban

anteriormente o con otros fines, se relaciona con materiales, productos o sistemas constructivos, se logra extraer como conclusión que dichos elementos pueden ser recuperados, inventariados y saneados para ser utilizados directamente en las mismas o nuevas aplicaciones. Ya aplicada a edificaciones o construcciones obsoletas, la reutilización significa que la construcción se destina íntegramente para un fin muy diferente a su propósito original. No solo se trata de una rehabilitación ni de una restauración, aunque el procedimiento de reutilización puede incluir otras técnicas muy ligadas a estas, sino que es en definitiva la reprogramación funcional del edificio para producir resultados más relevantes para los cuales fue, primeramente creado.

El reuso adaptativo y reocupación: Según Martínez es un proceso para revitalizar vecindarios o zonas urbanas, haciendo un buen uso de las infraestructuras y servicios existentes. Significa reciclar y re-invertir en edificios y lugares que ya no sirven para los propósitos por los que fueron construidos (Martínez, 2012).

El edificio antiguo y obsoleto debe verse como materia bruta y no como una construcción sin uso, logrando que sea la base para la implantación de nuevos espacios y funciones, que permitan su evolución y adaptación a los cambios establecidos en la sociedad que la rodea, proporcionado con ello la supervivencia del inmueble. Además, la reutilización va un paso más allá pudiendo llegar a ser aplicada a escala urbana, interviniendo en barrios completos que han quedado obsoletos, debido a que cuentan con deficiencias a nivel funcional por una mala planificación urbanística.

6. Cárdenas Arroyo, E. (2007). Arquitecturas transformadas: reutilización adaptativa de edificaciones en Lisboa 1980-2002, los antiguos conventos. Recuperado de: <https://www.tdx.cat/handle/10803/6812#page=1>. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.

7. Martínez, M. (2012). Reciclaje de arquitectura vs restauración arquitectónica, ¿herramientas contrapuestas? Hábitat y Sociedad. Recuperado de: <https://doi.org/10.12795/HabitatYSociedad.2012.i5.03>. Sevilla: Editorial Universidad de Sevilla.

2.4. Reutilización del espacio preexistente

El enfoque teórico, conceptual y normativo corresponde al siglo XX, pero en cuanto al ejercicio de aplicación de la reutilización de bienes se puede hacer referencia a épocas inmemorables como dice Santana: “El uso de objetos, en desuso el rehuso y el cambio de uso son procesos normales que afectan en todas partes y que se producen desde el principio de los tiempos” (Santana, 1997).

La reutilización del espacio existente pasa necesariamente por reconocer el valor de lo construido y la estrategia de no sustituirlo por una nueva arquitectura. Se basa en un proyecto arquitectónico, donde abarca todas las preexistencias que implica el edificio obsoleto en las distintas sociedades las mismas que se han almacenado en el tiempo y que puede ser transmitido a futuras generaciones. La aplicación de la reutilización de espacio preexistente tiene como principales recursos el crecimiento ante el cambio de las condiciones sociales, ambientales, económicas, culturales y su contexto actual; procurando la continuidad en el tiempo de los valores tangible e intangibles de los elementos que componen a las unidades territoriales y sus edificaciones, tomándola como una acción integral y sustentable.

2.5. ¿Por qué y para quién reutilizar?

Para Cathcart: “Esta acción responde a la necesidad de preservar los valores históricos que identifican a la sociedad, explican su trayectoria historia que les permite seguir creciendo, por estas razones, reutilizar edificios históricos enriquece la identidad y cultural de una sociedad, la permite desarrollarse.” (Cathcart, 2014)

-
8. Santana, M. (2004). Equipamiento recreativo urbano para la recuperación de la laguna de Cartagena. Recuperado de http://www.tesis.uchile.cl/tesis/uchile/2004/santana_p/sources/santana_p.pdf. Santiago de Chile: Universidad de Chile.
 9. Causse Cathcart, M. (2017,). El concepto de comunidad desde el punto de vista socio - histórico-cultural y lingüístico (N.o 1). Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/1813/181321553002.pdf>. Santiago de Cuba: Ciencia en su PC. ISSN: 1027-2887.

“Me gusta creer que la arquitectura conecta el presente con el pasado y lo tangible con lo intangible”.

Richard Meier



2.6. Normativas asociadas al equipamiento comunitario.

2.6.1. Provisión del Equipamiento.

Las normativas están en gran medida condicionadas por el umbral de población, lo que justifica su creación tanto funcional como económicamente. Sin embargo, en algunas áreas remotas y centros rurales, es necesario proporcionar algunas instalaciones (tiendas, capillas, centros de salud, escuelas primarias) independientemente del tamaño de la población. Los umbrales mencionados no son los mismos para todas las funciones analizadas y difieren a su vez en la calidad o extensión de los equipos o servicios prestados. Cabe señalar que estos umbrales pueden constituir provincias o provincias que forman parte de un grupo más grande. (Rodríguez, 2012).

También es necesario incorporar la variable de densidad que define la población. El tejido urbano y el uso del suelo, que provocan diferentes radios de recolección y, por lo tanto, alteran los costos del sitio, influyen en gran medida en la selección de la solución más adecuada. Aplicamos la densidad aproximada, la relación entre la población de un condado y su superficie, incluidas las calles, a las siguientes relaciones:

Tabla 1:
Densidad Hab/Ha

Tipo de vivienda	densidad hab./Ha.
* Individual aislada o apareada (1 lote)	100
* Individual en hilera (1/2 lote ó 2 plantas)	200
* Colectiva 3 a 5 plantas	600/800

Elaborado: Rodríguez, E. (2012). Equipamiento Comunitario para áreas urbanas. Buenos Aires: Edición Civil-
Nota. Adaptado de Equipamiento Comunitario para áreas urbanas (p. 46), por Elba Rodríguez, 2012, Civididad ed.

2.6.2. Accesibilidad y Radios de Influencia.

La accesibilidad de las instalaciones de los equipamientos depende directamente de la relación de su ubicación con las áreas residenciales

a las que sirven o abastece. Para que estos servicios se cumplan en su totalidad, se debe garantizar el acceso dentro del radio óptimo definido para cada servicio, y este rango también está relacionado con la frecuencia de uso. Para Rodríguez, en su artículo Urban Community Equipment, la relación óptima entre radio (distancia) y área atendida es:

Tabla 2
Radios de Influencia

Para r (en m)	Área de captación (Has)
300	20
500	50
700	100
1000	200
2000	800

Elaborado: Rodríguez, E. (2012). Equipamiento Comunitario para áreas urbanas. Buenos Aires: Edición Civil-
Nota. Adaptado de Equipamiento Comunitario para áreas urbanas (p. 46), por Elba Rodríguez, 2012, Civididad ed.

La tabla de datos contiene todos los equipos relacionados con viviendas de diferentes densidades, como base para tomar en cuenta el tamaño de las áreas urbanas y los correspondientes equipos existentes, a instalar o ampliar.

Tabla 3
Síntesis por tipo de equipamiento.

SÍNTESIS DE EQUIPAMIENTO																							
Actividad	N° de familias N° de habitantes Densidad bruta(*) Área bruta	500		1.000		2.500		5.000		10.000													
		20	10	5,5	3,3	40	20	11	6,6	100	200	360	600	200	100	56	33	100	200	360	600	400	200	112	66
COMERCIO	Superficies Totales de terrenos en m2.	600		2.560		6.400		12.800		25.500													
EDUCACION	Superficies Totales de terrenos en m2.	5.240		7.760		15.520		26.290		52.580													
SANIDAD	Superficies Totales de terrenos en m2.	150		1.300		2.750		6.500		13.000													
RECREACION	Superficies Totales de terrenos en m2.	11.000		22.000		55.000		160.000		320.000													
SOCIOCULTURAL	Superficies Totales de terrenos en m2.	520		1.440		5.400		10.800		21.600													
GOBIERNO Y ADMINISTRACION	Superficies Totales de terrenos en m2.	250		450		1.225		3.750		8.200													
Total equipamiento	Has.	1,8		3,5		8,6		22,-		44,-													

Elaborado: Rodríguez, E. (2012). Equipamiento Comunitario para áreas urbanas. Buenos Aires: Edición
Nota. Adaptado de Equipamiento Comunitario para áreas urbanas (p. 47), por Elba Rodríguez, 2012, Civididad

2.6.3. Ordenanza de aprobación de los planes: de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y de uso y gestión de suelo (PUGS) urbano y rural del cantón Loja. ORDENANZA N° 038-2021

Para un correcto funcionamiento del equipamiento se debe basar en ciertos permisos. Algunas pautas dependen del tipo de actividades que proporcionará el mismo; por lo tanto se encuentran .

Se resumen en la siguiente tabla:

Tabla 4

Síntesis de la Ordenanza N° 038-2021. (PDOT/PUGS)- Art. 428/584/585/595/596/616/621/622

ORDENANZA N° 038-2021			
Nro. de Artículo	Objetivo	Características	Consideraciones
Capítulo II: De la publicidad, señalética y mobiliario urbano. Sección III: Ubicación del mobiliario urbano			
Art. 428	Establecer los lugares donde es posible la instalación y/o ubicación del mobiliario urbano y de la publicidad estática.	Emplear el uso del catastro de los lugares plenamente identificados.	Evitar la contaminación visual y sin que afecte el entorno inmediato.
Capítulo VI: Prevención contra incendios			
Art. 584	Toda edificación deberá contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir incendios.	Los equipos y sistemas contra incendio deberán mantenerse en condiciones optimas para funcionar en cualquier momento.	El cuerpo de Bomberos, tendrá la facultad de exigir en cualquier edificación las instalaciones o equipos especiales que juzgue sea necesario.
Art. 585	Prevención contra incendio de acuerdo con la altura y superficie de las edificaciones.	Los edificios con altura hasta de 10m, en cada piso deben contar con extinguidores contra incendio del tipo adecuado.	Deben ser colocados en lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación.
Art. 595	Los muros exteriores de una edificación se construirán con materiales a prueba de fuego	Las fachadas de cortina, donde cada piso quede aislado totalmente por medio de elementos a prueba de fuego.	Ninguna.

Art. 596	Los muros interiores	Que separen las áreas correspondientes a distintas áreas de las circulaciones generales. Construir con materiales a prueba de fuego.	Ninguna
----------	----------------------	--	---------

Capítulo VII: Proyecto Arquitectónicos. Sección I: Requerimientos del proyecto arquitectónico. Iluminación y ventilación de locales			
Art. 616	Áreas de iluminación y ventilación de locales habitables.	Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior.	El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 15% del área del piso, mientras que para ventilación se destinará el 5% de la superficie del piso.
Art. 621	Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio.	Los espacios habitables (dormitorios de servicio y cocinas) podrán ser iluminados y ventilados hacia el servicio	Cumplir con las normas de confort y sanidad.
Art. 622	Ventilación por medio de ductos.	Los locales no habitables con una superficie máxima de 6 m ² (Baños), podrán ventilarse mediante ductos cuya área no sea inferior a 16m ² .	En el caso de que el ducto atraviese la cubierta plana accesible, deberá sobrepasar el nivel de esta con una altura de 1m.
Art. 625	Dimensiones mínimas en ductos de iluminación y ventilación.	En el caso de que los locales habitables no se puedan iluminar naturalmente pueden ser ventilados por medio de ductos interiores, en el caso de edificaciones desde los 3 pisos un ducto de 8m ²	Ninguna.

Elaborado: Municipio de Loja, (2021). Ordenanza de aprobación de los planes: PDOT y PUGS

Nota. Adaptado de Ordenanza de aprobación de los planes: PDOT y PUGS, por Municipio de Loja, 2021, MUNICIPIO DE LOJA ed.

Tabla 5

Síntesis de la Ordenanza N° 038-2021. (PDOT/PUGS)- Art. 629/634/635//637/640/639/642/643/647/650

Sección II: Dimensiones de Locales, áreas en general			
Art. 629	Altura de locales habitables.	La altura mínima de los locales habitables ser de 2.50m.	Ninguna.
Art. 634	Baños.	Los baños no podrán comunicarse directamente con comedores, reposterías ni cocinas.	Dimensiones mínimas de baños: Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas = 0.10 m. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0.15 m. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0.65 m.
Sección III: Circulaciones en las edificaciones			
Art.635	Circulaciones.	Todos los locales de una edificación deben comunicarse por pasillos que conduzcan a las escaleras, elevadores o puertas de salida.	Ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1.20m. La altura no deberá ser menor a 2.20m.
Art. 637/640	Escaleras.	Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles. Pasamanos con una altura de 0.85m.	En edificios de 3 pisos tendrán una sección mínima de 1.2m. Huellas de las escaleras deben tener un ancho mínimo de 0.28m y contrahuella a una altura de 0.18m.
Art.639	Rampas.	Una sección mínima igual a 1.20m. Pendiente máxima de 8% en tramos de 10m del 12% en tramos de 2m. La pendiente transversal será del 2% máximo.	Pisos antideslizantes.

Art.639	Rampas.	Una sección mínima igual a 1.20m. Pendiente máxima de 8% en tramos de 10m del 12% en tramos de 2m. La pendiente transversal será del 2% máximo.	Pisos antideslizantes.
Sección IV: Circulaciones en las edificaciones, accesos y salidas			
Art. 642	Dimensiones mínimas.	El ancho mínimo de acceso y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1.20m	Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1.20 m por cada 200 personas.
Art. 643	Accesos y salidas en locales de uso público.	Un ancho libre de 1.80m.	Ninguna.
Sección V: Elevadores			
Art. 647	Vestíbulo en ascensores.	Al pasillo a los cuales se abren las puertas tendrá una longitud mínima de 2m.	Ninguna
Art. 650	Memoria técnica.	Debe poseer monta camillas.	Dimensiones mínimas de ancho de 2.30m
Capitulo VIII: Normas por tipo de edificación. Sección II: Edificios de comercios, servicios y oficinas.			
Art.696	Servicios sanitarios.	Toda área que supere los 100m2 de oficinas, dispondrá de un servicio higiénico.	Por cada 100 m2 de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 m2, se incrementará un servicio.
Sección IV: Edificios para la educación			
Art. 716	Accesos.	Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a la calle o espacio público de un ancho no menor a 10 m. exclusivo para peatones.	Ninguna.

Elaborado: Municipio de Loja, (2021). Ordenanza de aprobación de los planes: PDOT y PUGS

Nota. Adaptado de Ordenanza de aprobación de los planes: PDOT y PUGS, por Municipio de Loja, 2021, MUNICIPIO DE LOJA ed.

Tabla 6

Síntesis de la Ordenanza N° 038-2021. (PDOT/PUGS)- Art.717-719/721/728-730/735/744/765/771/785/779

Art. 717	Locales en pisos bajos.	Los locales de estas edificaciones albergarán jardines de infantes o primero y segundos grados estarán situados únicamente en la planta baja.	Ninguna.
Art. 718	Áreas mínimas de recreación.	Preprimaria a 1.50 m2 por alumno.	Ninguna.
Art. 719	Patios de piso duro.	Los espacios de piso duro serán pavimentados, perfectamente drenados y con una pendiente máxima del 3%.	Ninguna.
Art. 721	Servicios sanitarios por alumno.	Un inodoro por cada 40 alumnos, un urinario por cada 100 alumnos, un lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios.	El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas discapacitadas.
Art. 728	Locales destinados a la enseñanza.	Altura mínima entre el nivel y piso terminado 3m libres. Área mínima por alumno en preprimaria de 1 m2 y que cuente con una capacidad de 40 alumnos.	Distancia mínima entre pizarra y fila de pupitres es de 1.60 m libres.
Art. 729	Iluminación.	El área de ventanas no podrá ser menor al 30% del área de piso del local.	Ninguna.

Art. 730	Ventilación	El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior.	Ninguna.
Art. 735	Puertas	Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90 m para una hoja y de 1.23 m. para dos hojas.	Se deberán abatir hacia los corredores.
Art. 744	Radio de influencia	Preprimaria de 400m	Ninguna
Capítulo X: Centros de Reunión			
Art. 765	Categorías.	Cuarta categoría corresponde nuestro caso de estudio. Capacidad inferior a 150 usuarios.	Podrán estar alejados de la calle o espacio público.
Art. 770	Altura de la edificación.	La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso será de tres 3m como mínimo.	Ninguna.
Art. 771	Ventilación	Renovación del aire y su superficie útil será de 1 m2 por usuario.	Ninguna.
Art.779	Pasillos	Sección mínima 1.50m. la cual se calculará a razón de 1.20m	Ninguna.
Art. 785	Butacas	Distancia mínima entre respaldos: 0.85 m. Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m.	Ninguna.

Elaborado: Municipio de Loja, (2021). Ordenanza de aprobación de los planes: PDOT y PUGS

Nota. Adaptado de Ordenanza de aprobación de los planes: PDOT y PUGS, por Municipio de Loja, 2021, MUNICIPIO DE LOJA ed.

Tabla 7
 Síntesis de la Ordenanza N° 038-2021. (PDOT/PUGS)- Art.986/987

Nro. de Artículo	Objetivo	Características
Capítulo III: Modificación o cambio de uso de estructuras existentes		
Art. 986	Memoria técnica de la evaluación de estructuras existentes	f) Los resultados del análisis muestran que la estructura tiene el desempeño específico. Además se debe demostrar que el mecanismo de ruptura estructural proporciona una ductilidad adecuada y que la formación de las bisagras de plástico se produce en ubicaciones predefinidas. g) Especificaciones técnicas y recomendaciones constructivas. h) Un informe geotécnico que especifique la capacidad portante permisible del suelo. Este informe se utilizará para evaluar la base. i) Informe de inspección estructural, incluida la ingeniería y el estudio estructural del edificio. El estudio estructural determinará la cantidad y ubicación del refuerzo y las propiedades mecánicas. El material se basará en dibujos estructurales originales (si los hubiera) o en los resultados de la evaluación con pruebas no destructivas.
Art. 987	Rango de control	Evaluación de la estructura para investigar, entre otros factores: a) Grietas y deformación excesiva de elementos estructurales y no estructurales debido a eventos sísmicos u otros como incendio, modificación del diseño original, aumento de cargas verticales, cambios de uso, etc. Se debe realizar una inspección detallada de los elementos estructurales y eliminar los acabados y revestimientos que puedan ocultar los daños estructurales. b) Desgaste de las armaduras, pérdida de la cubierta de hormigón y otros signos de daño. c) la presencia de un asentamiento de la estructura debido a la consolidación o compactación del suelo.

Elaborado: Municipio de Loja, (2021). Ordenanza de aprobación de los planes: PDOT y PUGS

Nota. Adaptado de Ordenanza de aprobación de los planes: PDOT y PUGS, por Municipio de Loja, 2021, MUNICIPIO DE LOJA ed.

2.6.4. Categorización de los Equipamientos Comunales de acuerdo a la Ordenanza de aprobación de los planes: de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y De uso y gestión de suelo (PUGS) urbano y rural del cantón Loja.

El Art. 951 indica que: Toda parcelación de suelo contemplará áreas verdes y equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado. El equipamiento contemplará los siguientes componentes: De servicios sociales y de servicios públicos.

Tabla 8
 Resumen de Categorización de Equipamientos Comunales. Art. 951

Capítulo XXIII: Equipamiento Comunal								
Categoría	Simbología	Tipología	Simb.	Establecimientos	Radio de Influencia en m	Norma m ² /Hab	Lote mínimo	Población de Base por Hab.
Cultural E	EC	Barrial	ECB	Casas Comunales	400	0.15	300	2000
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1000	0.1	500	5000
Bienestar Social E	EB	Barrial	EBB	Guarderías infantiles y casas cuna	400	0.3	300	1000
		Sectorial	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas	1500	0.08	400	5000
Recreación y Deportes E	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas	400	0.3	300	1000
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, centros deportivo públicos y privados, polideportivos, gimnasio y piscinas	1000	1.00	5000	5000

Elaborado: Municipio de Loja, (2021). Ordenanza de aprobación de los planes: PDOT y PUGS

Nota. Adaptado de Ordenanza de aprobación de los planes: PDOT y PUGS, por Municipio de Loja, 2021, MUNICIPIO DE LOJA ed.

03 **CAPITULO** ANÁLISIS DE REFERENTES



3. Análisis de Referentes

3.1. Estudio de Casos Análogos

3.1.1. Generalidades

Previo a plantear una propuesta de nuevo uso y recuperación del inmueble catalogado como la Casa Comunal del Barrio Las Pitas I, es importante hacer referencia a tres casos de estudio, donde las intervenciones realizadas hicieron la reincorporación de un nuevo uso y permitieron la recuperación y mejora de las condiciones de las edificaciones la misma que prolonga su ciclo de vida.

Para la selección de los casos de estudio se toman en cuenta aspectos como mantener activo el inmueble mediante la reutilización adaptativa. Entre los aspectos tenemos:

-Vida Funcional: El sector inmobiliario realmente respeta el ciclo de vida en orden a partir del cual fue creado.

-Adaptabilidad: Capacidad de satisfacer otras necesidades de uso diferente del original.

-Razones Históricas: Si el inmueble promueve la evidencia material del pasado y presente.

-Razones Sociales: Si el inmueble pertenece a una memoria colectiva, si forma parte importante de la configuración de la ciudad o barrio para sus habitantes.

-La Estabilidad y la Continuidad: Un rasgo que existe a lo largo del tiempo y forma un vínculo entre el pasado y el presente.

El objetivo de esta elección es contar con determinadas estrategias que, a través de un conjunto de operaciones, restauren y actualicen el espacio, conservando en la medida de lo posible el significado original del original. Esto dependerá del proceso y criterios de valoración

adaptados, incorporando también nuevos valores, diferentes a los ya existentes (Luzuriaga, Rodas, 2016).

3.1.2. Selección de Casos

Tabla 9
Check List (Selección de casos de estudio)

CHECK LIST (SELECCIÓN DE CASOS)									
Nombre del Proyecto	Foto	Año de Construcción	Uso Previo	Intervención Urbana-Arquitectónica	Vida Funcional	Adaptabilidad	Razones Históricas	Razones Sociales	La Estabilidad y la Continuidad
Instituto Tecnológico Regional UTEC / Uruguay		2014	Frigorífico Anglo del Uruguay S.A.	X	X	X	X	----	X
Fundación Sancho el Sabio		1904	Cementerio del Monasterio de la Santísima Madre de Dios de Betoño	----	---	X	X	----	X
Centro comunitario y patrimonial The Egg Shed		1984	Bodega de Huevos	X	X	X	X	X	X
Carcel de Segovia		Entre los siglos XVIII/III	Carcel, Biblioteca	---	---	X	X	---	X
El proyecto Centro de Desarrollo Infantil Talentino		2001	Galpon	X	X	X	X	X	X

Elaborado: Elaboración propia

Los casos seleccionados corresponden al primer caso coincidente de The Egg Shed, que es un espacio de interpretación del patrimonio, el activismo comunitario y el comercio minorista ubicado en el extremo este del Canal Crinan en Ardrishaig. Llamado así por su uso anterior como un edificio de almacenamiento temporal de huevos, su antigua estructura se ha conservado y renovado de forma creativa, a través de una plataforma histórica sobre la cual asentar el nuevo diseño para un centro comunitario. El segundo caso corresponde al proyecto denominado Centro de Desarrollo Infantil Talentino, ubicado en Cajicá, Cundinamarca, surge a partir de la necesidad de transformar un galpón existente de 280 m², en un espacio en el que niños de entre 0 y 12 años puedan desarrollar sus habilidades, teniendo en cuenta la teoría de las 8 inteligencias múltiples de Howard Gardner y rompiendo con el esquema tradicional de aprendizaje.

Para el análisis de las obras se pretende analizar los siguientes puntos:
-Criterio de Lógica Estructural: La flexibilidad espacial, la conformación de áreas humedad y la innovación tecnología que presente la obra.

-Criterio de Función: Se realiza un análisis referente a la implantación, zonificación de áreas, circulaciones y la accesibilidad, de la misma manera los espacios multifuncionales con un uso en común.

-Criterio Expresivo: Análisis de la conformación volumetría y a su vez la materialidad.

3.1.3. Resumen de Casos.

Tabla 10
Resumen de Casos Análogos

FACTORES	Vida Funcional	Adaptabilidad	Razones Historicas	Razones Sociales	La Estabilidad y la Continuidad
Centro comunitario y patrimonial The Egg Shed.	Con la creación del Canal "Crinan" en 1801, la industria barquera procedió a la fabricación de Bodegas de Almacenaje Temporal como es "The Egg Shed" en 1984 hasta con la creación de nuevas reformas de desembarcación la bodega se desahabilitó en 2008.	Gracias a la nuevas reformas, hubo un decline en la situación económica por lo tanto aprovecharon esta infraestructura y convertirla en un centro comunitario para el pueblo a través del reciclaje de la misma.	El inmueble es la evidencia que la economía del país comenzó a desarrollarse a causa de la revolución industrial, el Canal facilitó que los barcos comerciales y pesqueros viajaran entre el corazón industrial. Y ahora evidencia la rehabilitación de la infraestructura.	La zona donde esta localizado el inmueble marca un contraste del pasado en la revolución industrial gracias al Canal Crinan con la importaciones entre zonas aledañas y hoy a la rehabilitación de la zona a través de la creación de equipamientos para el desarrollo de la comunidad.	Cumple con la función de origen de almacenamiento y actualmente se desarrolla como un centro comunitario por lo tanto posee estabilidad y continuidad.
Proyecto Centro de Desarrollo Infantil Talentino	Cumple con su funcionalidad de origen el mismo que era un galpon para almacenaje.	Con el galpon existente de 280 m2, la adaptabilidad al nuevo uso es eficaz y rápida.	Es evidencia de la evolución y desarrollo que posee y a su vez la inversión de la banca privada.	La creación del Proyecto Infantil contribuye al desarrollo comunitario y educativo de la población.	A través del reciclaje de la edificación se perdura y gracias al programa infantil se le da continuidad a la edificación.

Elaborado: Elaboración propia.

Entre los factores que se incluyen para el análisis de los estudios de caso, se combinan tres factores para que ocurra la reutilización adaptativa, como se mencionó anteriormente, estos factores son las conexiones sociales, los beneficios y la necesidad de la comunidad con su entorno natural y patrimonio cultural de crear un regalo de más calidad. Un espacio de vida futuro apuntalado por el conocimiento y el respeto por el pasado.

3.2. Estudio de Caso 01: Centro Comunitario The Egg Shed.

3.2.1. Ficha Técnica.

Arquitectos: Oliver Chapman Architects.

Área: 270 m².

Año: 2019.

Cliente: Scottish Canals

Ingeniería Civil Y Estructural: David Narro Associates.

Ingeniería Mecánica Y Eléctrica: Harley Haddow.

Paisajismo: Harrison Stevens.

Diseño Gráfico Y De Interior: Four-by-Two.

Contratista: TSL Contractors Ltd.

Financiación: Scottish Government Regeneration Capital Grants Fund, Scottish Government and the European Community LEADER programme, Scottish Rural Development Programme, Sustrans Community Links, Scottish Landfill Communities Fund, The Scottish Government, Ardrishaig Community Trust, Argyll and Bute Council, Scottish Canals.

Ciudad: Ardrishaig

País: Reino Unido.

Figura 2
Proyecto The Egg Shed



Fuente: Scottish Canals



Criterio

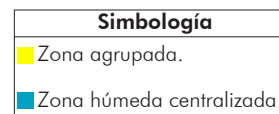
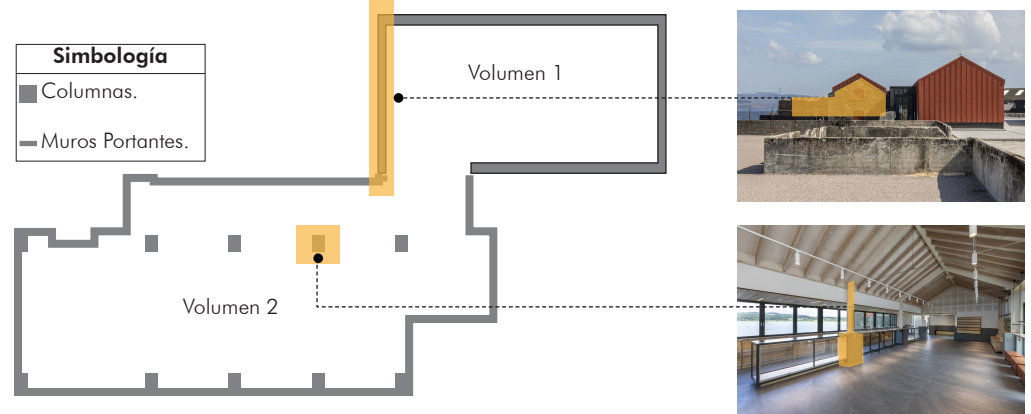
Lógica estructu-

3.2.2.Criterio de Lógica Estructural: 3.2.2.1.Flexibilidad Espacial (Estructura)

Volumen 1, con muros portantes de 30 cm perteneciente a muros de sillería, en todo el perfil de construcción; corresponde a una construcción tradicional empleada en los años de 1804 que corresponden a la época de construcción de las Bodegas de Almacenaje, no hay elementos que condicionen su circulación. Volumen 2, con apoyos ubicados al extremo, además en retranqueo para enfatizar la entrada. Esta flexibilidad en los puntos de apoyo libera parte de toda la edificación para obtener mayor posibilidad de organización espacial.

Figura 3

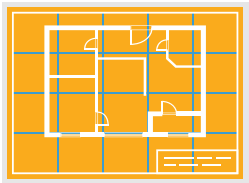
Esquema criterio estructural. The Egg Shead



Las zonas húmedas distribuidas de tal manera que favorezcan la optimización de recursos, se establecen en dos ámbitos:

- a. Zonas húmedas Agrupadas para un uso eficiente de instalaciones y recursos.
- b. Zonas húmedas Centralizadas.

Fuente: Elaboración Propia.



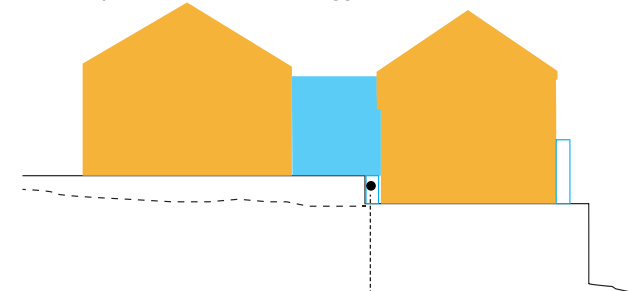
Criterio Función

3.2.3. Criterio de Función

3.2.3.1. Implantación

La edificación se adapta a la topografía del lugar, a través de construir la edificación por niveles adecuando a lo ya construido que es el muelle del canal aledaño.

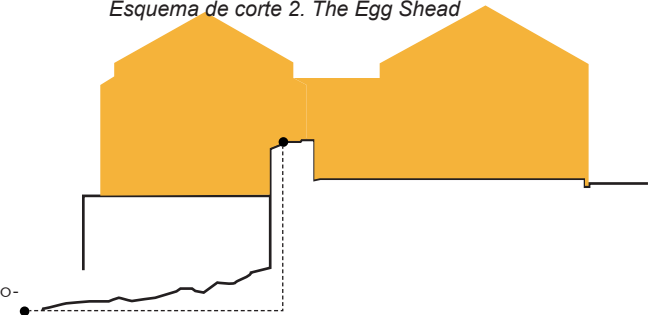
Figura 4
Esquema de corte 1. The Egg Shead



Adaptación a la topografía del terreno,
trabaja a desniveles.

Fuente: Elaboración Propia.

Figura 5
Esquema de corte 2. The Egg Shead



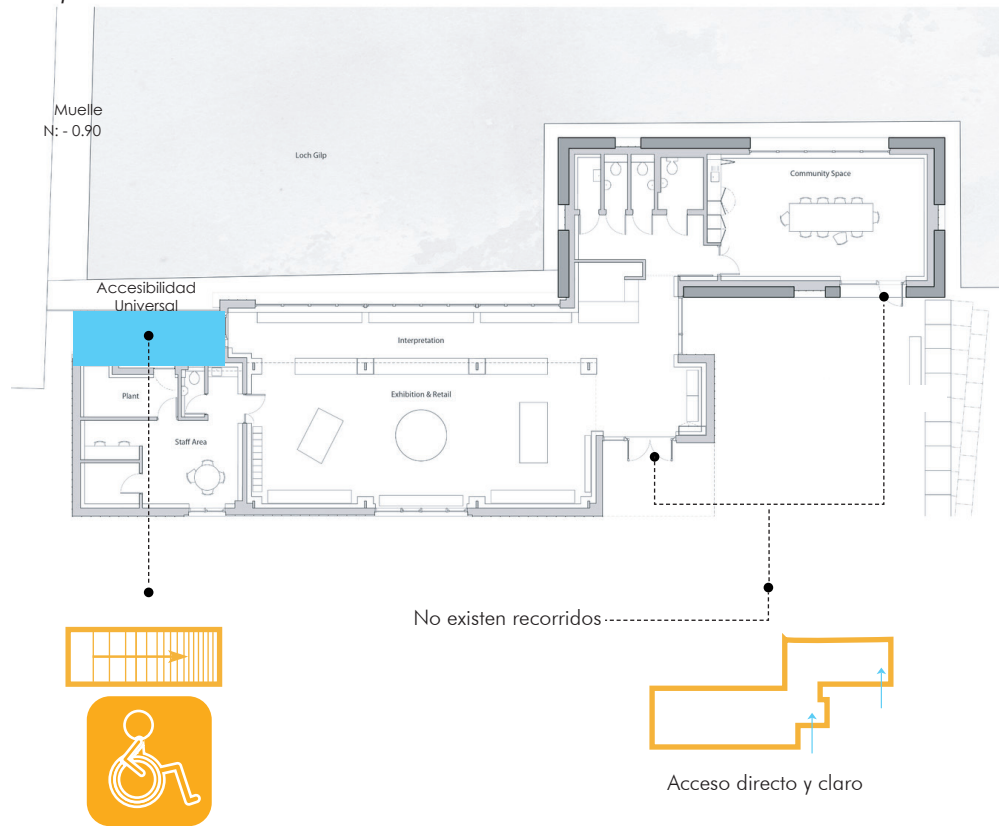
A través de la adaptación se prever no po-
seer muros de contención mayor a 1.2m

Fuente: Elaboración Propia.

3.2.3.2. Accesibilidad

La manera de acceder a la edificación es directa para los dos volúmenes los mismos que están configurados por una plaza. Y también existe una accesibilidad universal ya que emplea rampas, en el caso de que se encuentren en el muelle al nivel -0.90m puedan acceder sin tener que hacer el recorrido de regreso a la plaza principal.

Figura 6
Esquema de criterio de accesibilidad

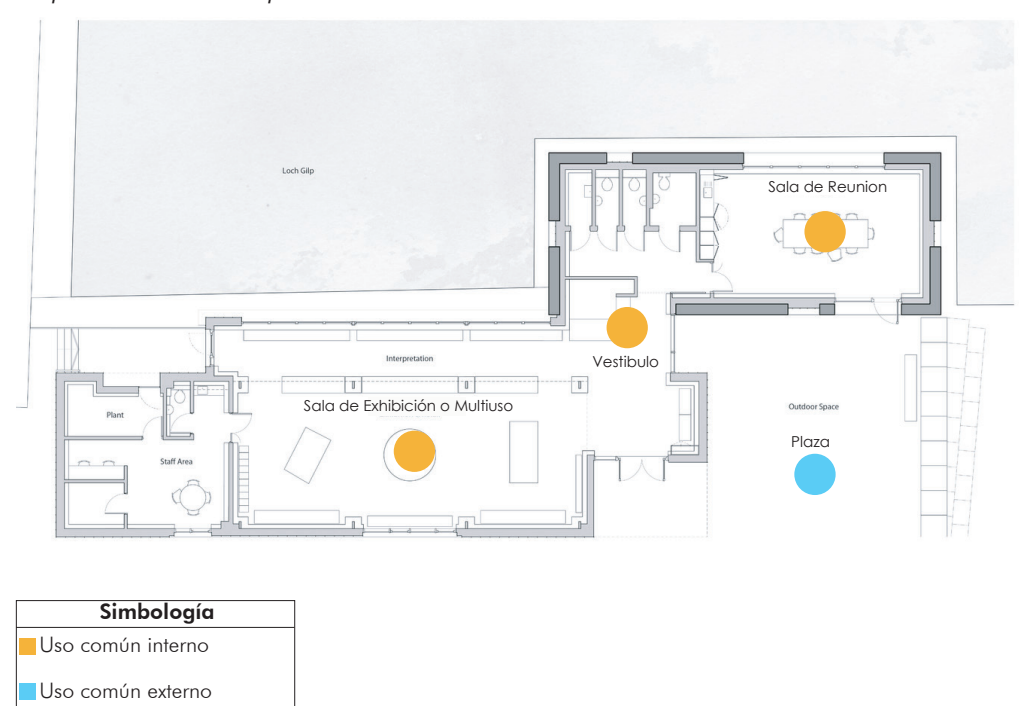


Fuente: Elaboración Propia.

3.2.3.3. Espacios en común

Existen espacios de uso común internamente en donde se pueden realizar encuentros fortuitos o específicos tanto en sala de reunión, sala de multiuso y vestíbulo de conexión; y externamente en la plaza que contiene la edificación.

Figura 7
Esquema de criterio de espacios de uso común

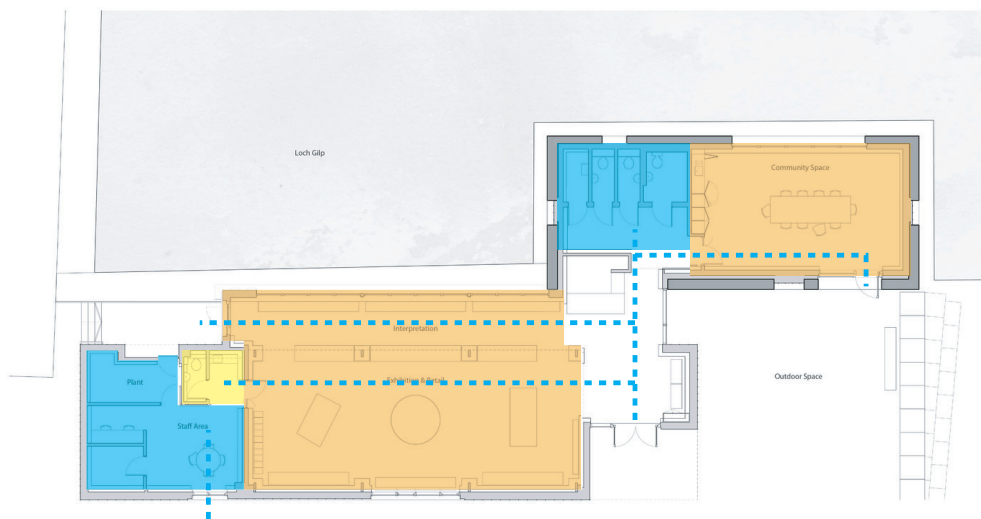


Fuente: Elaboración Propia.

3.2.3.4. Zonificación y circulación

La zonificación de la edificación está conformada por la funcionalidad de los espacios tanto social, de servicio y una zona húmeda, la misma que se vincula a través de un vestíbulo de conexión de los dos volúmenes como un eje central de conexión el mismo que deriva a las diferentes áreas.

Figura 8
Esquema de criterio de zonificación y circulación



Simbología	
	Zona social
	Zona húmeda
	Zona de servicio
	Circulación

FiFuente: Elaboración Propia.

3.2.3.5. Adecuación a grupos sociales

Como el proyecto esta dirigido a usuarios de una comunidad por lo tanto el centro comunitario se contempla apto para todo el público, cualquier zona dentro de la edificación y plaza.

Figura 9
Esquema de criterio de adecuación a grupos sociales



Fuente: Elaboración Propia.



Criterio formal-expresivo

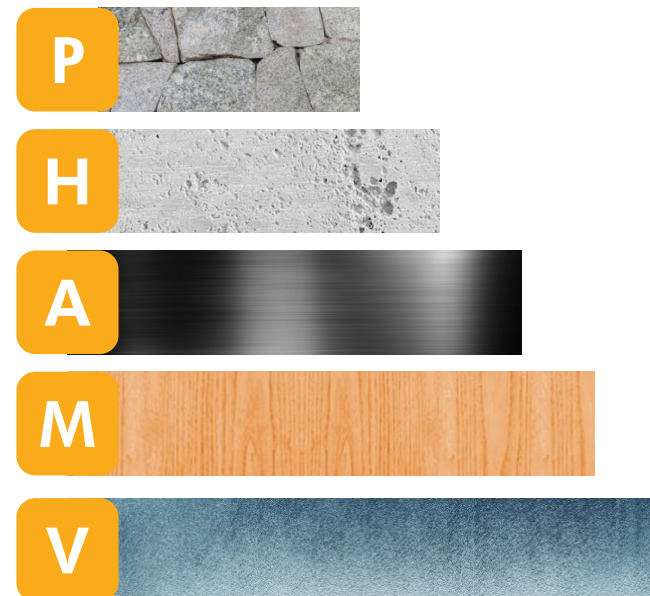
3.2.3. Criterio Formal-Expresivo

3.2.3.1. Materialidad

La materialidad que corresponde al reciclaje de la edificación es un muro de piedra el mismo que emplea la técnica denominada sillería, además de que emplea el reciclaje de contenedores marítimos para la ampliación de la edificación. Para la nueva construcción se empleó muros de hormigón en la parte externa para evitar inundaciones. En cuanto a la composición interna de la edificación en la estructura se aplica un uso mixto desde cimentación a una altura de +1 m es de hormigón luego se ancla una placa de acero para anclar la columna de madera la misma que se ancla a la cubierta. También se emplea un zócalo de 1 m de altura para luego ser anclado en muros prefabricados, ventanas con perfilera de acero color negro.

Figura 10

Paletas de materiales. The Egg Shead



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 11
La reutilización de materiales The Egg Shead



Uso de materiales que se pueden reutilizar.
Fuente: Elaboración Propia.

3.2.3.2. Composición Volumetrica

Su composición se basa en volúmenes conectados entre sí con un desfase entre ellos de manera que se integran totalmente al terreno; uso de volúmenes simples y planos.

Figura 12
Composición volumetrica. The Egg Shead

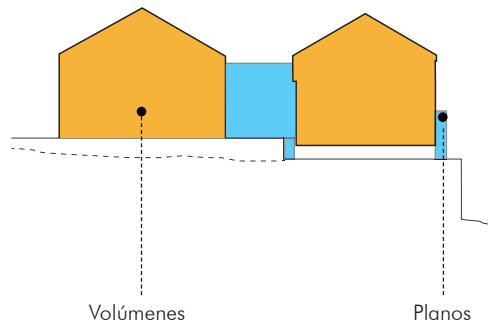
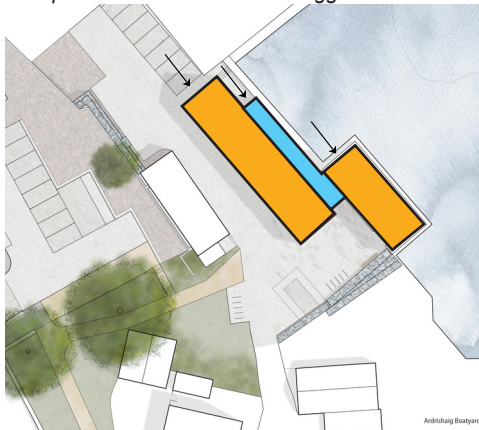


Figura 12: Composición volumetrica. The Egg Shead
Fuente: Elaboración Propia.

3.3. Estudio de Caso 02: El Centro de Desarrollo Infantil Talentino

3.3.1. Ficha Técnica.

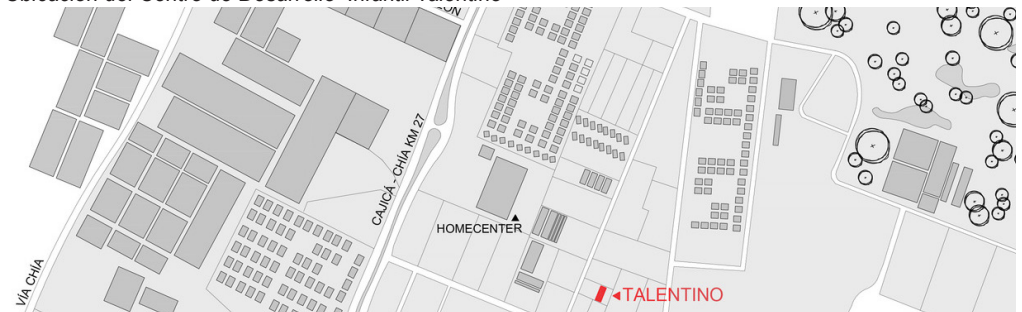
Arquitectos: Álvaro Estevez Arquitectura.
Área: 315m².
Año: 2017.
Ciudad: Cajicá, Cundinamarca
País: Colombia.

Figura 13
Centro de Desarrollo Infantil Talentino



Fuente: Segura Daniel (2017). Archivos fotográficos de Plataforma Arquitectura. Cajica.

Figura 14
Ubicación del Centro de Desarrollo Infantil Talentino



Fuente: Segura Daniel (2017). Archivos fotográficos de Plataforma Arquitectura. Cajica.



Criterio

Lógica estructu-

3.3.2. Criterio de Lógica Estructural:

3.3.2.1. Flexibilidad Espacial/Incidencia de la estructura (Estructura)

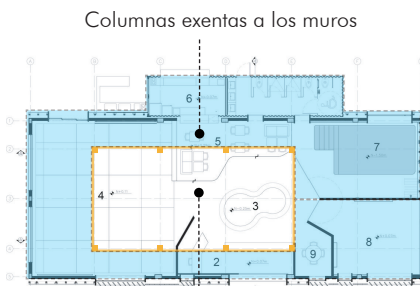
No existen puntos de apoyo que interrumpnan el recorrido de los usuarios mayor flexibilidad al interior de la edificación. Columnas que exentas a los muros, por lo tanto no existe ninguna columna suelta. Puntos de apoyo ubicados a los extremos opuestos. Se puede evidencia totalmente en la forma del edificio su estructura y como trata de encajar su estructura dependiendo de la zona en la que se encuentra.

Figura 15

Esquema de criterio de lógica estructural. Centro de Desarrollo Infantil Talentino

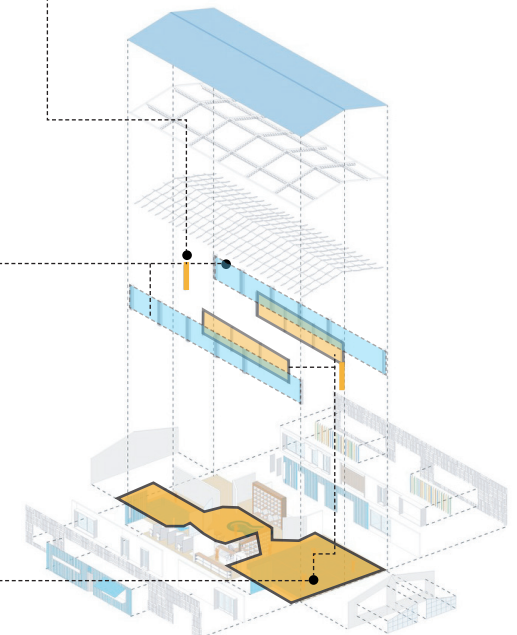


Estructura forma parte totalmente del edificio



Columnas exentas a los muros

Menor cantidad de apoyos centralizados

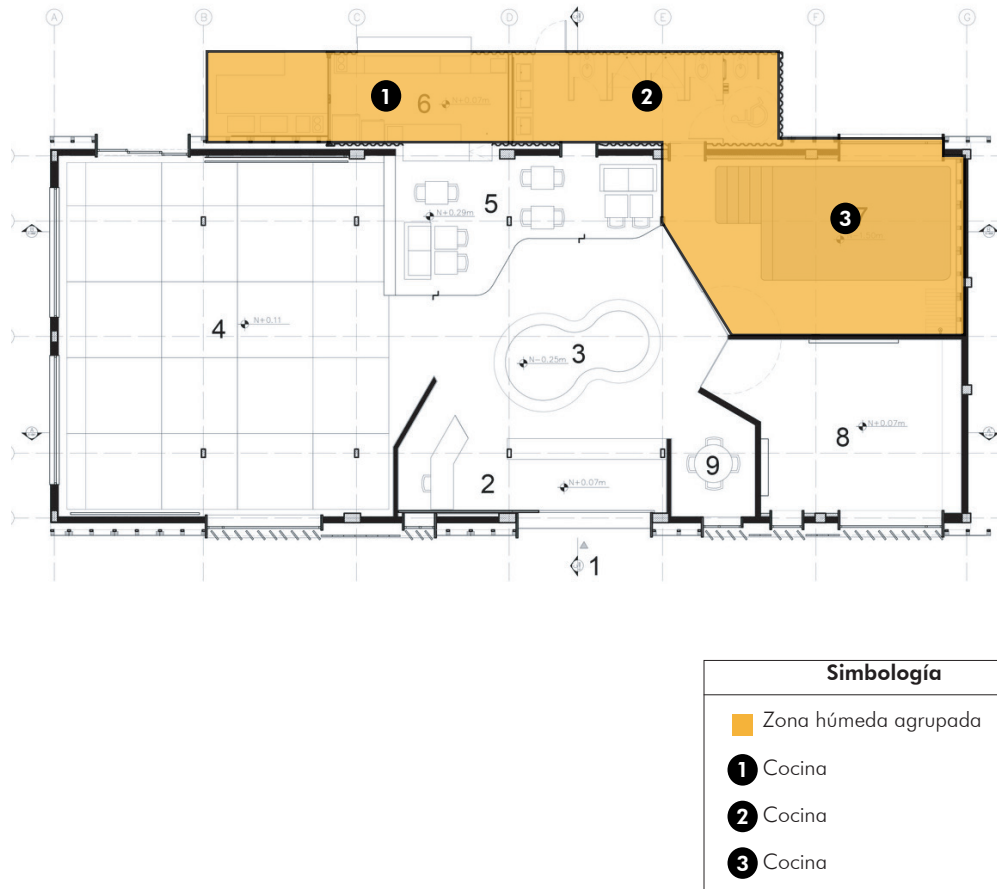


Fuente: Elaboración Propia.

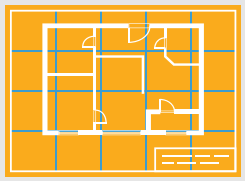
3.3.2.2. Agrupación de zonas húmedas

Al juntar las zonas húmedas agrupadas (cocina, baños y piscina) se está garantizando el uso eficiente de instalaciones y recursos.

Figura 16
Esquema de criterio agrupación de zonas húmedas



Fuente: Elaboración Propia.



Criterio Función

3.3.3. Criterio de Función

3.3.3.1. Implantación

La edificación se adapta a la topografía del lugar, posee un terreno plano totalmente; se asienta directamente en el terreno

Figura 17

Esquema de criterio de implantación. Centro de Desarrollo Infantil Talentino



Fuente: Elaboración Propia.

3.3.3.2. Accesibilidad

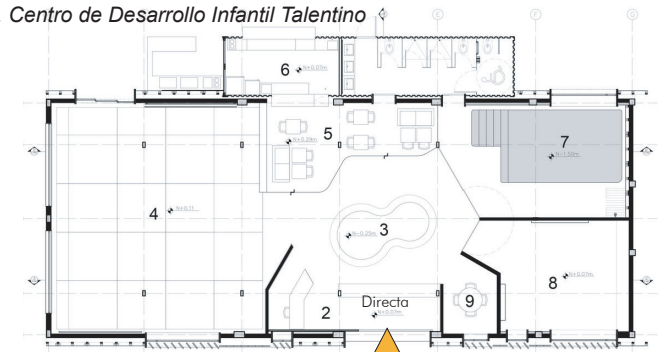
La manera de acceder es directa, no tiene ningún recorrido para llegar a su entrada principal. También existe una accesibilidad universal ya que se encuentra a un solo nivel toda la edificación.

Figura 18

Esquema de criterio de accesibilidad. Centro de Desarrollo Infantil Talentino



Accesibilidad Universal
Un solo nivel

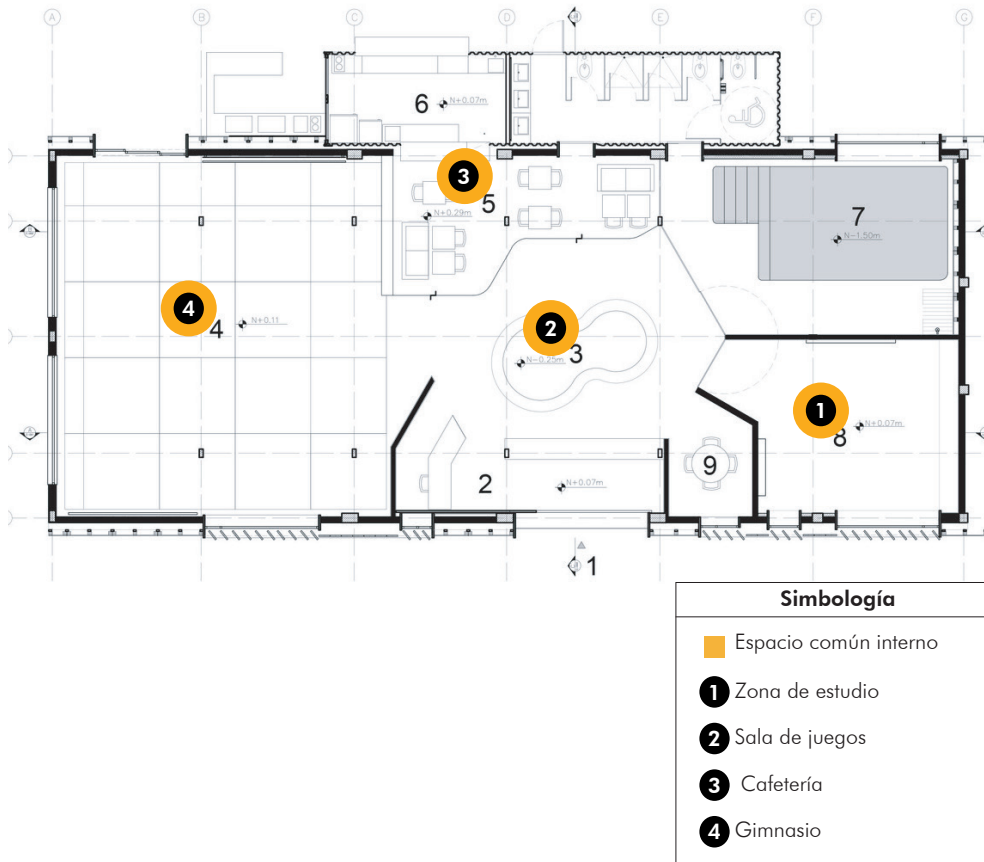


Fuente: Elaboración Propia.

3.3.3.3. Espacios de uso común

El proyecto tiene la capacidad para adaptarse a diferentes formas de vivir, es por esta razón que se analizarán los espacios en común internos donde las personas puedan generar actividades para compartir como en la zona de estudio, en la sala de juegos, en el gimnasio y cafetería.

Figura 19
Esquema de criterio de espacios comunes. Centro de Desarrollo Infantil Talentino

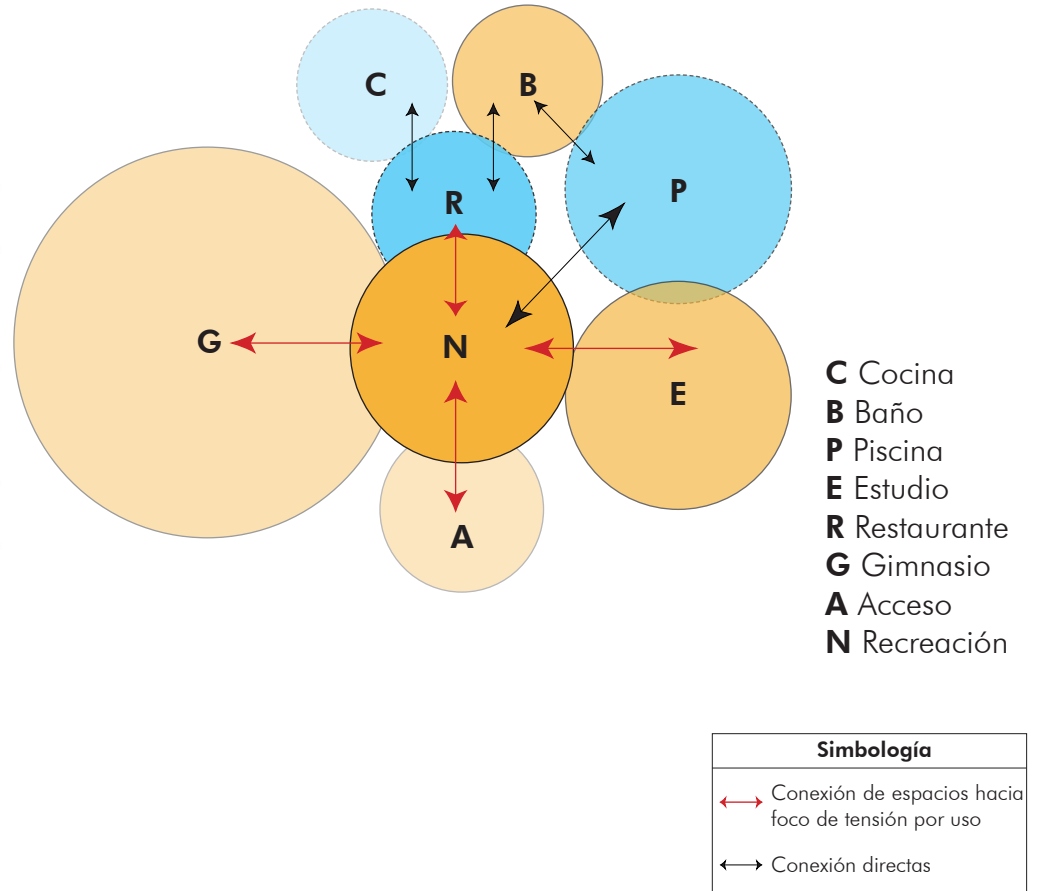


}Fuente: Elaboración Propia.

3.3.3.4. Zonificación y circulación

La zonificación esta marcada de acuerdo a las actividades que se desarrollará en cada uno de los espacios, además se analizará como se relacionan por medio de ejes de circulaciones y entre ellas.

Figura 20
Esquema zonificación Centro de Desarrollo Infantil Talentino



Fuente: Elaboración Propia.



Criterio formal-expresivo

3.3.4. Criterio Formal-Expresivo

3.3.4.1. Materialidad

Se eligieron materiales de construcción, como paletas en la fachada, listones de madera de colores en las cortinas y cuerdas ásperas en el techo, invitando a los niños a impulsar su creatividad y rompiendo las barreras que impidan el desarrollo de habilidades. Surge de la necesidad de transformar el almacén existente de 280 metros cuadrados en un espacio donde los niños de 0 a 12 años puedan desarrollar sus habilidades. Combinando las 8 teorías de inteligencia múltiple de Howard Gardner. Se libera el interior del galpón dejando un cascarón vacío compuesto por muros de ladrillo y estructura metálica. A la edificación principal se anexa un container para complementar los usos de cafetería y baños.



Figura 21: *Proceso de Construcción 1 Talentino*

Fuente: Estevez Álvarez (2018). Archivo BAQ.



Figura 22: *Proceso de Construcción 2 Talentino*

Fuente: Estevez Álvarez (2018). Archivo BAQ.



Figura 23: *Proceso de Construcción 3 Talentino*

Fuente: Estevez Álvarez (2018). Archivo BAQ.

Figura 24
Paleta de Materiales Talentino



C

M

V

A



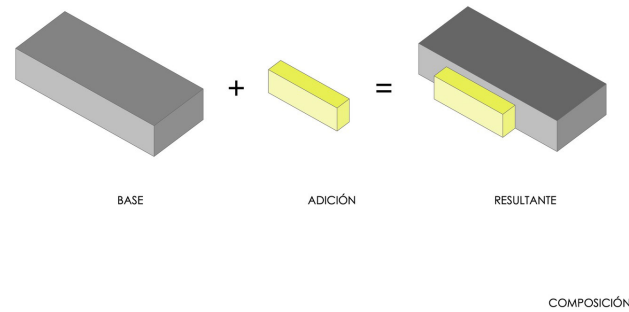
Fuente: Elaboración Propia.



3.3.4.2. Composición Volumetrica

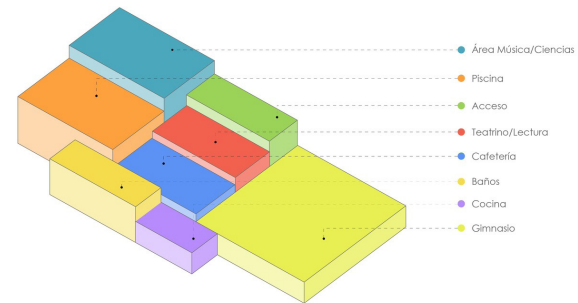
La organización de unidades visuales, esta compuesta por un volumen que luego se adicióno otro volumen ambos se encuentran vinculados de manera que se integran al adaptarse al terreno y su contexto.

Figura 25
Composición Talentino



Fuente: Estevez Álvarez (2018). Archivo BAQ.

Figura 26
Composición 2 Talentino.



ZONIFICACIÓN

Fuente: Estevez Alvarez (2018). Archivo BAQ..

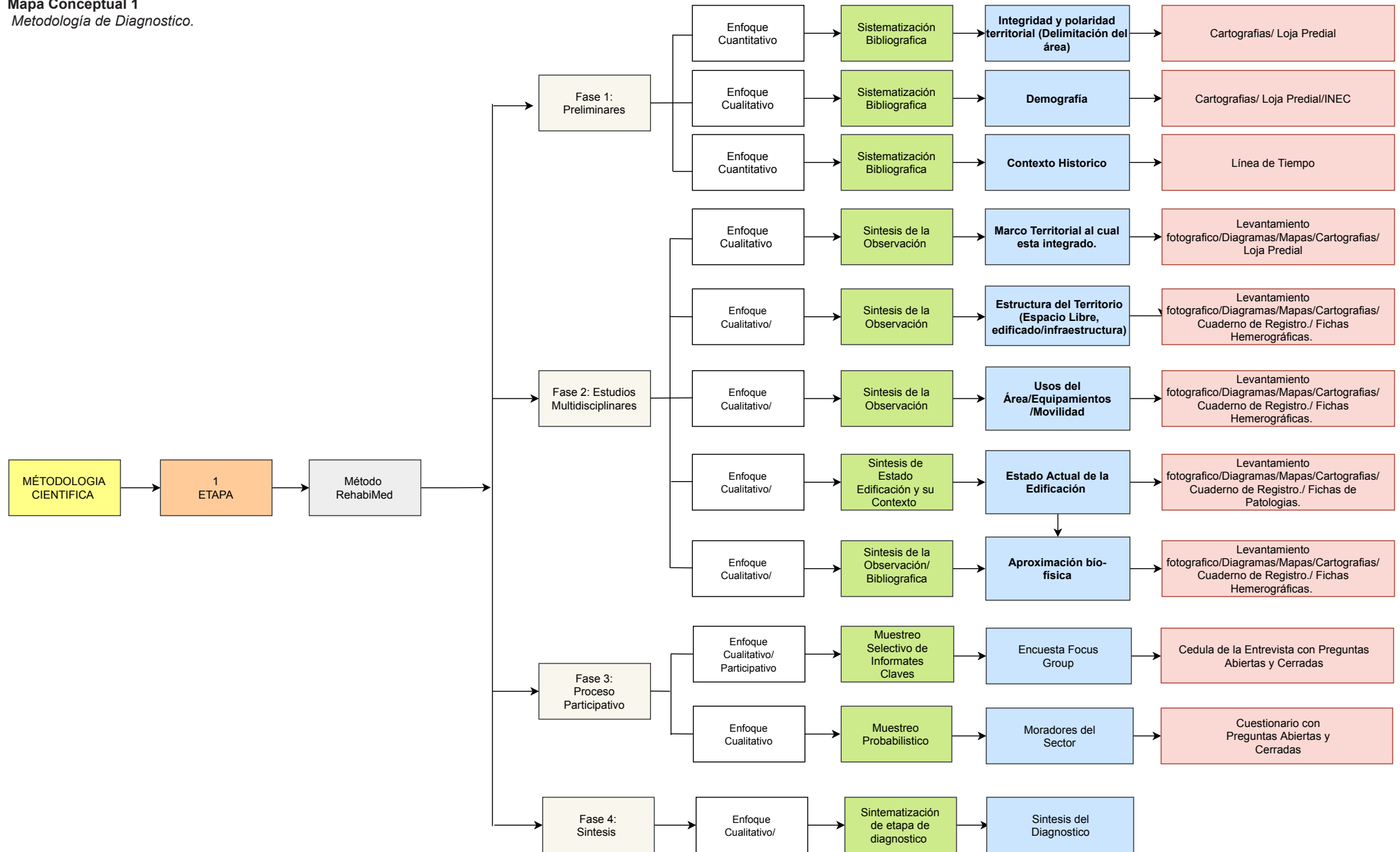
04 **CAPÍTULO** DIAGNÓSTICO



4.1. Metodología

Para este capítulo se adaptará la metodología RehabiMed la misma que se basa en proponer una serie de medidas para promover la recuperación, la reutilización arquitectónica a través de la sensibilización y formación supone una serie de actuaciones con el objetivo de restaurar y actualizar la función perdida o dañada. Reutilizar, basada en las preocupaciones actuales, significa mejorar la vida real, encontrar un equilibrio entre los aspectos técnicos y preservar los valores y estándares de justicia social. (Consortio Rehabimed,2008). Esta metodología se adapta algunos campos multisectoriales como urbano/arquitectónica, bio-física, socio-económica e histórica, se aplicará hasta el anteproyecto. Resumida en el siguiente mapa conceptual:

Mapa Conceptual 1
Metodología de Diagnostico.



Fuente: Consorcio RehabiMed. (2008). Método RehabiMed, para la rehabilitación de la arquitectura tradicional mediterránea
Nota. Adaptado del Método RehabiMed para la rehabilitación de la arquitectura tradicional mediterránea (p. 67), por Consorcio RehabiMed, 2008, Xavier Casanovas ed.

Figura 27:
Ortofoto del sitio de Intervención





Fuente: Elaboración Propia.

4.2. Fase I: Preliminares

4.2.1. Integridad y polaridad Territorial (Emplazamiento).

Ecuador está conformado por 24 provincias una de ella es la Provincia de Loja, ubicada entre la latitud Sur: $03^{\circ}19'49''$ y $04^{\circ}45'00''$, constituye la provincia más austral del Ecuador. Cubre aproximadamente 10,790 kilómetros cuadrados, o el 4% del área del país. El 45% del territorio de Lugano tiene un terreno accidentado que consta de cantos rodados, y terrenos a menudo inaccesibles. Aunque alcanza una altura de 4.107 metros, no hay montañas cubiertas de nieve blanca. Dentro de la provincia de Loja, existen parroquias rurales como urbanas tenemos la Parroquia Carigan, la cual está conformada por el Barrio Las Pitas I, el equipamiento comunal se encuentra localizado dentro de las calles El Fénix entre Primicias y el Comercio. El área del terreno a intervenir es de 2055.31 m².

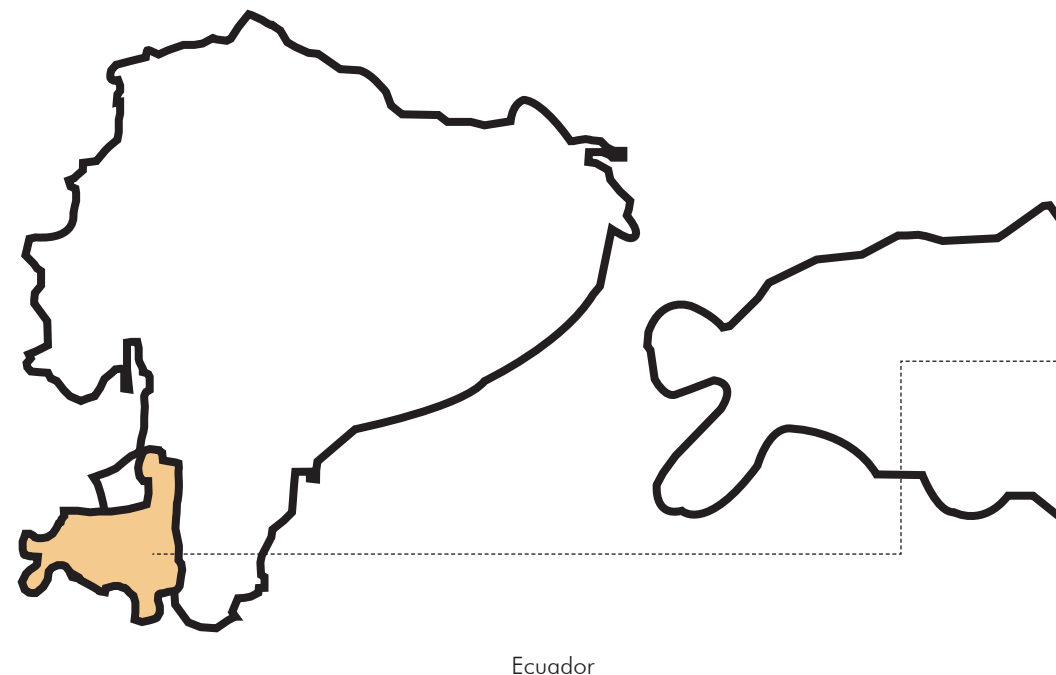
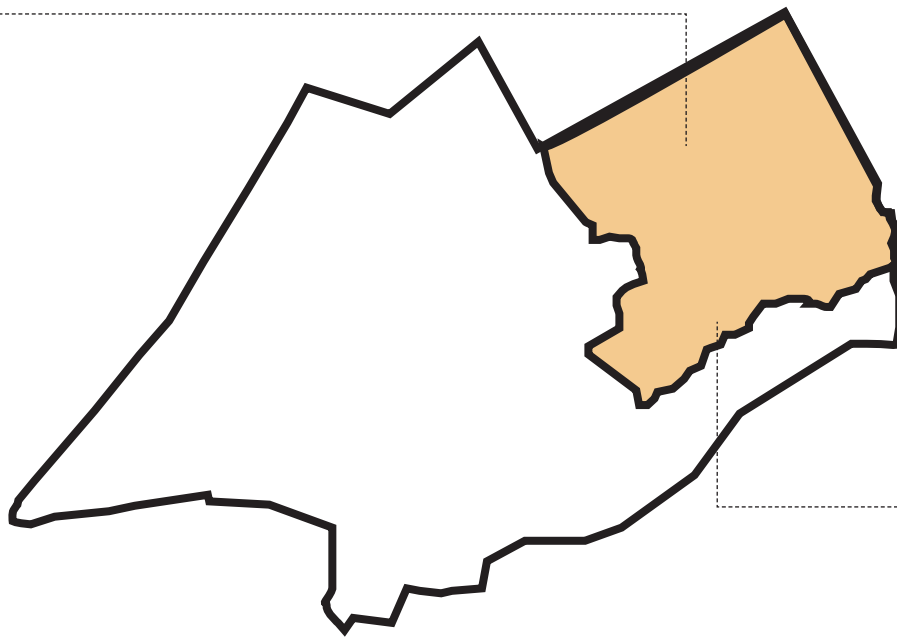


Figura 28
Ubicación Macro-Micro

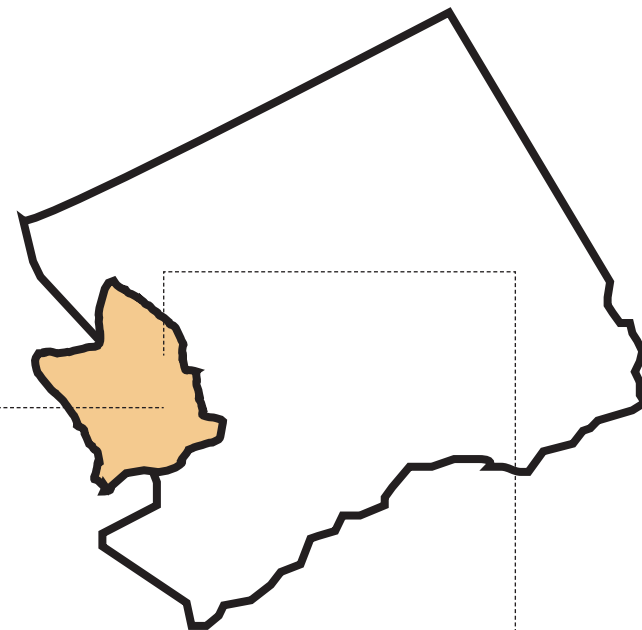
Fuente: Elaboración Propia.



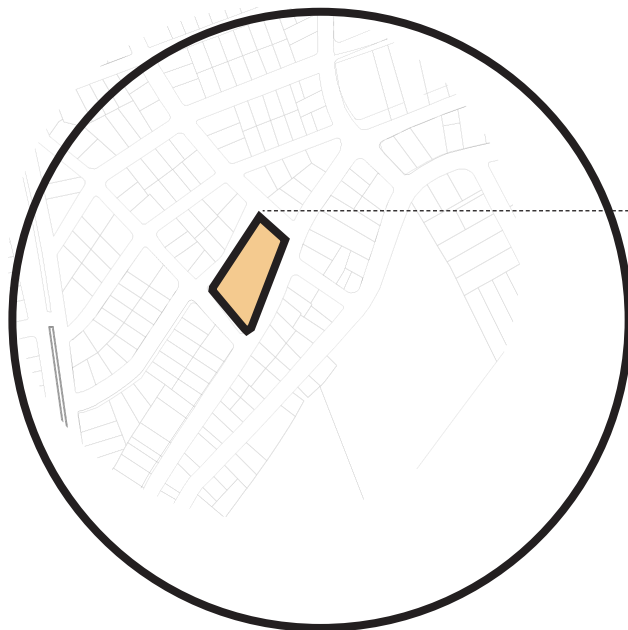
Provincia de Loja



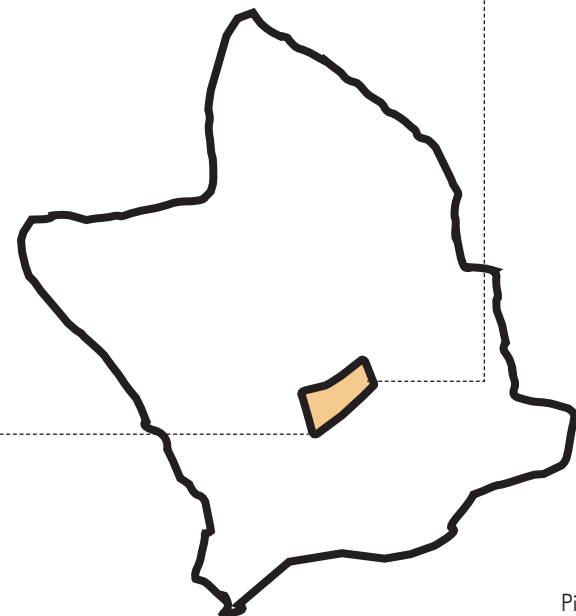
Parroquia Carigan



Las Pitas



Proyecto



Pitas I

4.2.2. Delimitación de Área de Estudio.

Área de Influencia Directa

Zona próxima, aplicando los criterios de “zonas homogéneas” en la escala intermedia.

Área de Influencia Indirecta

Para la delimitación de esta zona se aplican los límites naturales y físicos siguiendo un patrón de perfil de la zona de influencia directa.

Los límites físicos que se establecen son la Av. 8 de diciembre la misma que delimita otra zona barrial, otro aspecto físico hacia el oeste son los redondeles el mismo que marca la intersección de los Barrios la Inmaculada, Pitas II, los equipamientos que denotan dentro del sector es el Mercado del Pequeño Productor y el equipamiento Religioso como es la Iglesia Cristo Rey en cuanto a los límites naturales es la topografía que presenta el lugar hacia el sur en donde su forma urbana se adapta.

LEYENDA







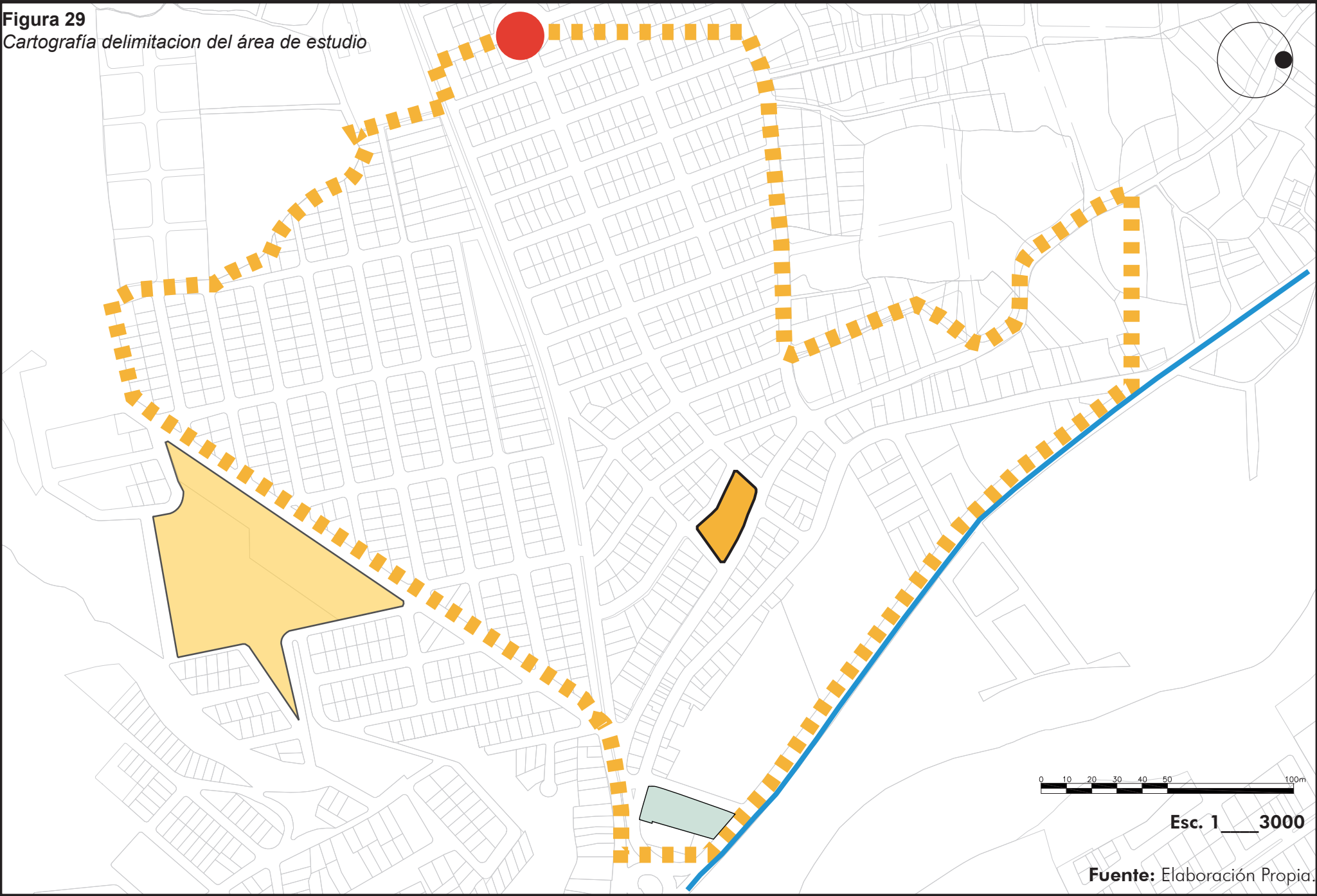
-  Mercado del Pequeño Productor
-  Iglesia Cristo Rey
-  Delimitación de área de influencia indirecta
-  Límite físico (Vía)
-  Delimitación de área de influencia directa
-  Límite físico (Redondel)

Figura 29

Cartografía delimitación del área de estudio



4.2.3. Demografía

De acuerdo al censo del año 2010 que realizó INEC, dentro del área de influencia indirecta se encuentran las zona 5 con los sectores: S2/S4/S5/S7/S9, y la zona 9 con los sectores: S2/S3/S4/S5; por lo tanto se establecen en la cartografía dos tipos de densidades diferentes en donde se decidió fragmentar en:

- Densidad Poblacional Alta: 75-112 Habitantes por Manzana.
- Densidad Poblacional Media: 57-75 Habitantes por Manzana.
- Densidad Poblacional Baja: 1-57 Habitantes por Manzana.

Para el área de influencia se hace un radio de 500m el mismo que comprende 37.5 Ha en donde se encuentran 816 viviendas.

Cuenta con una población de 3048 dentro del área, con una densidad poblacional de 81.7 Hab/Ha. Y con una densidad de vivienda 21.4 Viviendas/Ha.

LEYENDA





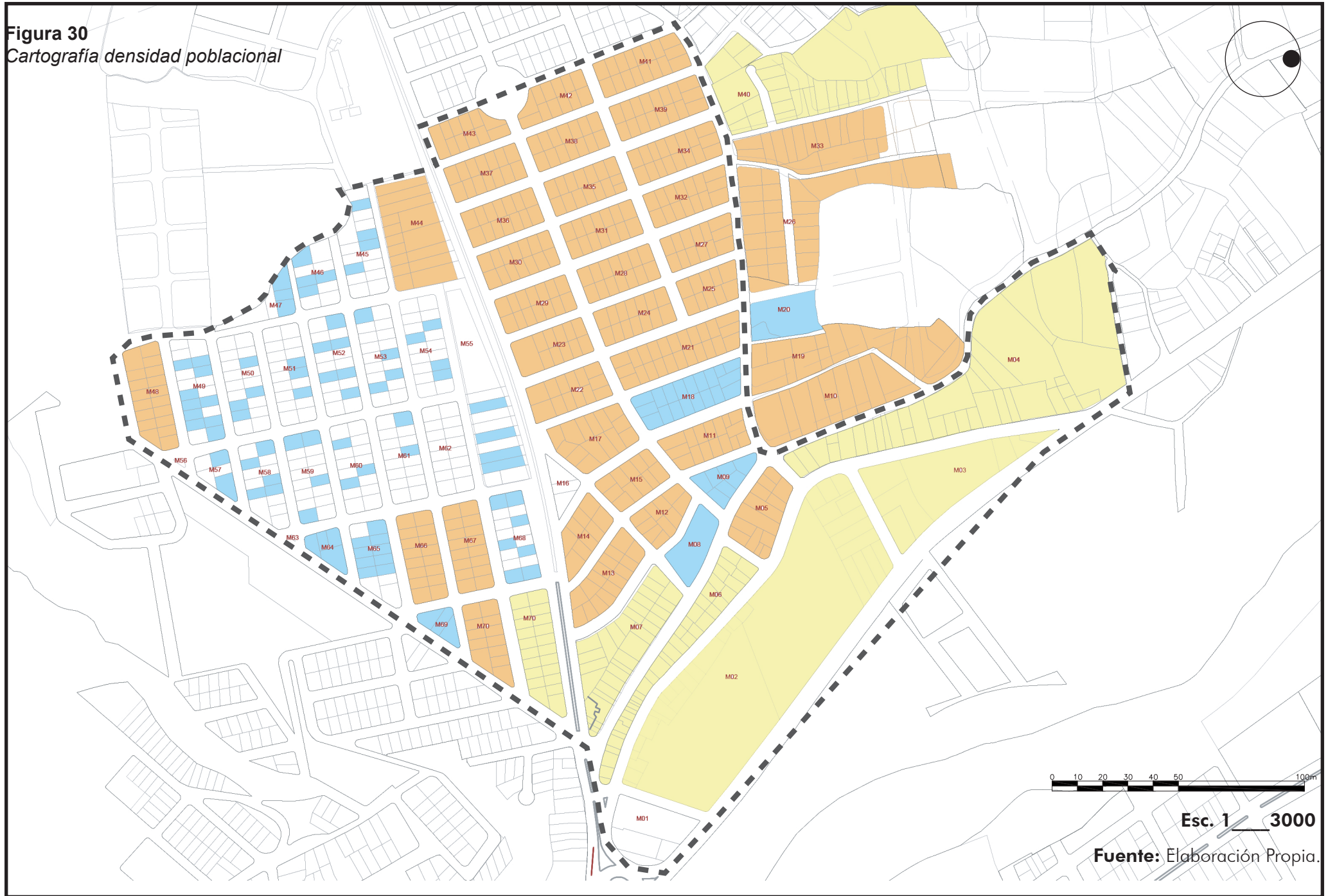
-  Densidad poblacional 75-112 Hab/manzana
-  Densidad poblacional 57-75 Hab/manzana
-  Densidad poblacional 1-57 Hab/manzana
-  Delimitacion de área de influencia indirecta

Figura 30
Cartografía densidad poblacional



0 10 20 30 40 50 100m

Esc. 1 3000

Fuente: Elaboración Propia.

4.2.4. Contexto Histórico

Es de suma importancia conocer los aspectos históricos y como se desarrollo su marco contextual antes de su creación se resume a:

- Nota. 1.** Adaptado de Ciudad Loxa. Análisis del proceso de implantación, crecimiento y desarrollo urbano de la ciudad de Loja. (p. 57), por Arias D., Vimos J. , 2011, Universidad de Cuenca ed.
- 2.** Adaptado de la noticia de la página web. Se da mantenimiento a la Casa Comunal del Barrio Las Pitasi. <https://www.loja.gob.ec/noticia/2019-03/se-da-mantenimiento-casa-comunal-del-barrio-pitas-i>, por Municipio de Loja, 2019, Yohanna Díaz ed.

Mapa Conceptual 2:

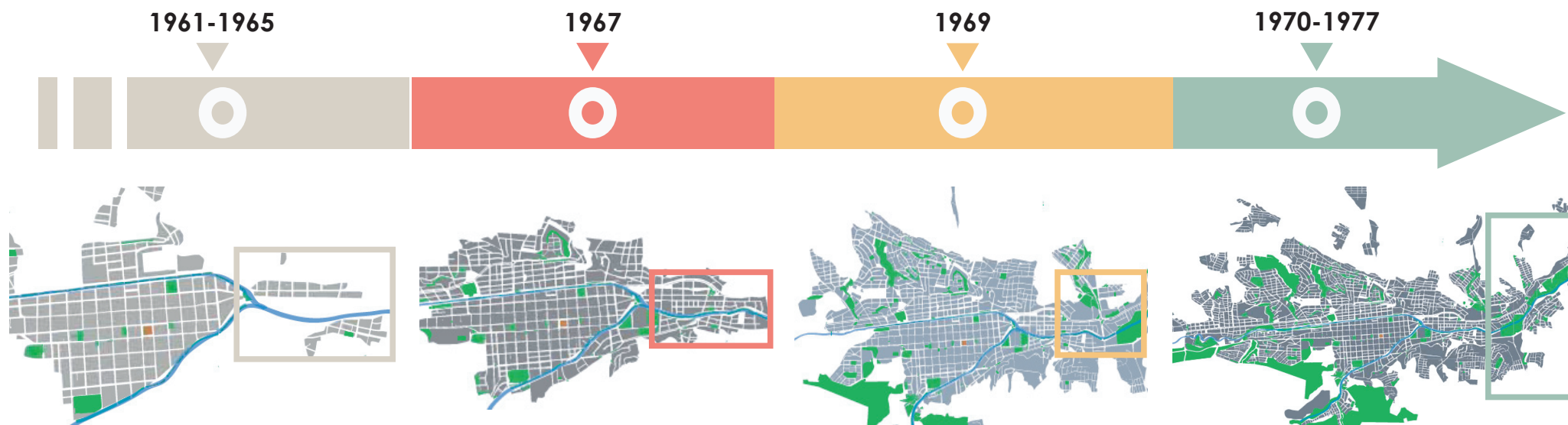
Antecedentes Históricos Contextuales

La zona urbano de la ciudad de Loja tuvo una expansión, entre los años 1961 a 1965 se traspasó los límites naturales de los ríos cuando fueron declaradas de utilidad pública por el Concejo Cantonal, las 10 haciendas de la Fundación Daniel Álvarez Burneo, para ser destinadas a las primeras urbanizaciones realizadas por el Concejo Cantonal. De esta manera se incorporaron al área urbana sectores como Las Pitás, Las Palmas, Miraflores, La Tebaida y Zamora Huayco.

Donde hoy se conoce la séptima parte de superficie del Barrio Las Pitás I, antes del año 1959 se implantaban las haciendas de la Fundación Daniel Álvarez Burneo el mismo que dona para el crecimiento urbano de la ciudad de Loja se da en el año 1967.

Para 1969, por parte de la municipalidad designa esta superficie al Gremio de Choferes Profesionales de Loja para que esta entidad se encargue en la división terrenal y la misma crea un programa para la adquisición de los mismo terrenos con un financiamiento a plazos para los propios socios del gremio.

La tercera parte de la superficie, pertenece a la Familia Rodríguez Witt, la misma que poseía una quinta denominada "QUINTA LA BETANIA", la misma que constaba con una vivienda de dos planta arquitectónicas y una área destinada a la producción agrícola, con la expansión urbana la familia, decide desalojar este sector; este inmueble se entregó este espacio al municipio como área comunal.



Fuente: 1. Arias D., Vimos J. (2011) Ciudad Loja. Análisis del proceso de implantación, crecimiento y desarrollo urbano de la ciudad de Loja.
2. Municipio de Loja (2019). Noticia de la página web. Se da mantenimiento a la Casa Comunal del Barrio Las Pitás I. Edición Yohana Díaz.

4.3. Fase II: Estudios Multidisciplinares

4.3.1. Marco Territorial al cuál esta integrado. (Contexto directo)

Por el levantamiento fotogramétrico se evidencia que hay su contexto cercano hace referencia que no existe un uso de suelo variado sino mas bien es detonante el uso residencial, no existe una tipología arquitectónica marcada. En cuanto al análisis de tramo, para el tramo N^o1 se puede evidenciar como las edificaciones se adaptan a la topografía del lugar ya que posee una pendiente, para el tramo N^o2 existe un perfil urbano equitativo en las edificaciones de esquina a excepción de la edificación medianera que tiene un solo piso rompe ese equilibrio, ya que el tramo N^o3 es considerado un parcelamiento con manzana alargada se identifica que el perfil urbano es variado ya que sufre quiebres con edificaciones de 1/2/3/4 pisos, en cuanto al tramo N^o4 existe un equilibrio en el perfil urbano; y finalmente en el tramo N^o5 no existe en una regularidad en el perfil urbano ya que ninguna de sus edificaciones es semejante en altura. En el sector existe un alto índice de cumplimiento en cuanto a la normativa local de construcción es decir las edificaciones respetan la línea de fábrica en cuanto a los retiros frontales de 3m.

Figura 31
Análisis Fotogramétrico de la Zona



1 Tramo de la Calle Manuel Agustín



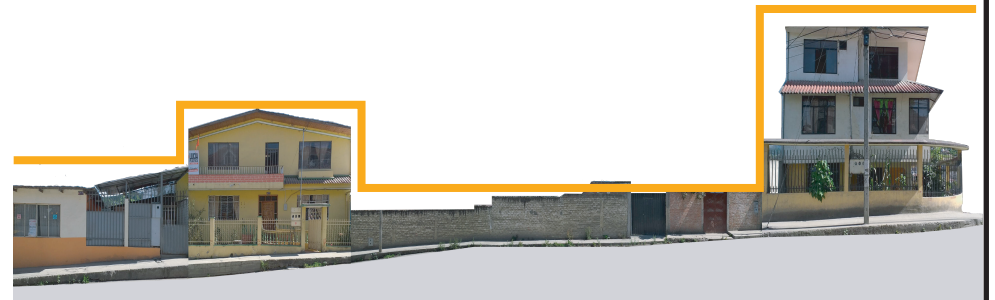
2 Tramo de la Calle La Gaseta



3 Tramo de la Calle El Espectador desde la calle El Comercio hasta la Av. Pablo Palacio



4 Tramo de la Calle El Siglo



5 Tramo de la Calle El Espectador

Fuente: Elaboración Propia.

4.3.2. Estructura del Territorio.

4.3.2.1. (Usos de Suelo)

En cuanto al uso de planta baja dentro del área de influencia indirecta se identifican 6 tipos de uso de suelo más destacable en el sector como:

1. De servicio.
2. Vivienda con uso mixto comercial de servicio.
3. Residencial.
4. Religioso.
5. Área verde
6. Terrenos Vacíos.

Con un 60% del área se detecta que el uso más predominante es el uso residencial, con un 17% cuentan con lote vacío se identifica más en el sector de Las Pitás II ya que se considera como en proceso de consolidación. Con 12% de uso mixto tanto en residencia como comercio y de servicio, con 8% la planta baja es destinada a un servicio como son los mercados, mecánicas automotrices, ferreterías, de entretenimiento y la venta de vehículos. Finalmente 5% es destinada área verde.

LEYENDA







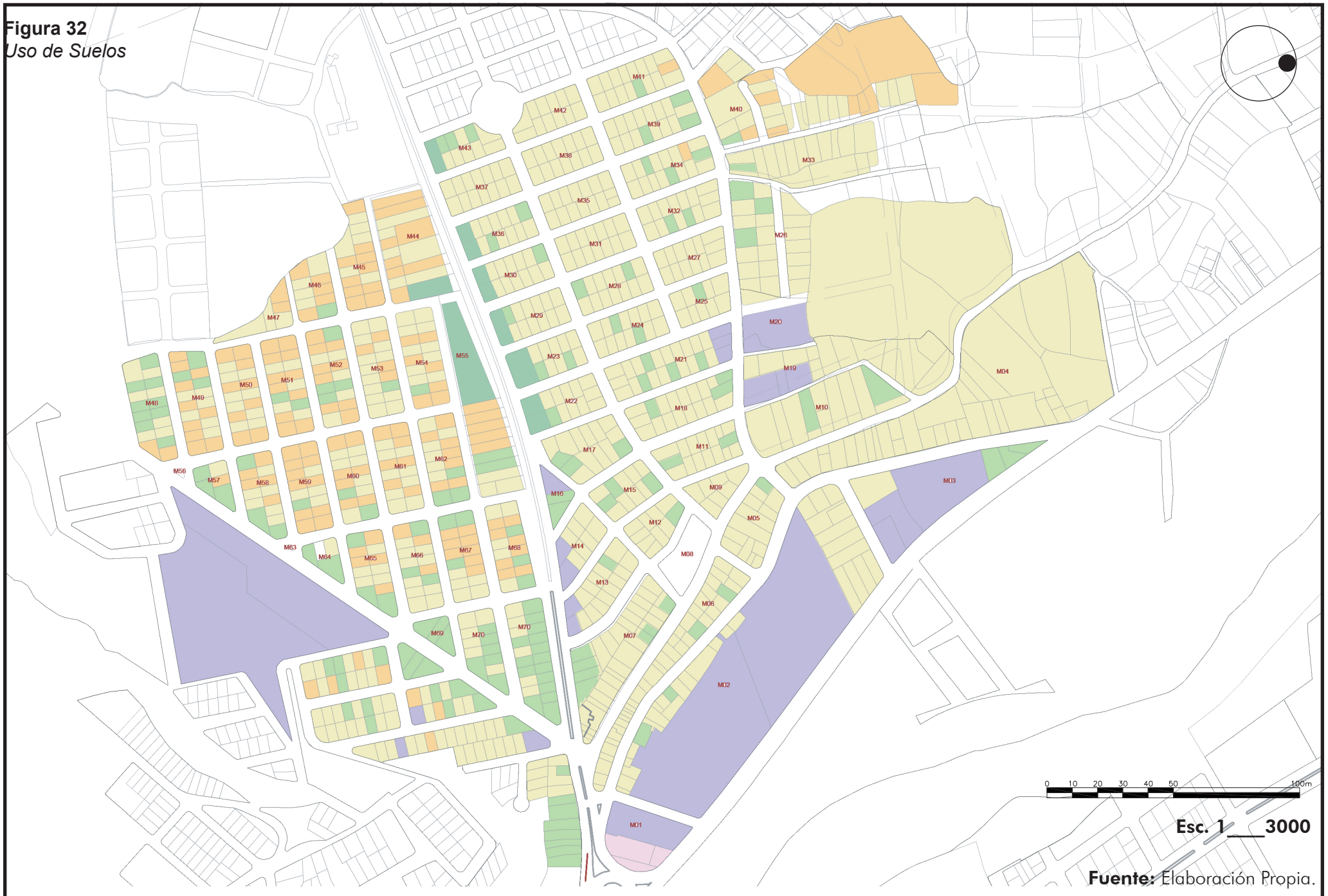
-  De servicio
-  Uso mixto (vivienda+comercio)
-  Residencial
-  Religioso
-  Área verde
-  Terrenos vacíos

Figura 32
Uso de Suelos



Fuente: Elaboración Propia.

4.3.3. Estructura del Territorio.

4.3.3.1. Equipamientos

Se identifica en el área de influencia directa que existe un déficit de equipamientos educativos, de asistencia social, de esparcimiento, parques, o plazas para que los moradores del sector puedan visitar esto implica que para poder tener un área de esparcimiento tienen que desplazarse a otro sector. Los equipamientos que más destacan en un 65% son los que ofrecen un servicio, seguidos con 10% a mercados municipales, otro 10% con equipamientos de salud cabe mencionar que son consultorios privados, para equipamientos educativos como deportivos como educacionales un 6% y un 3% perteneciente a industria. No existe ningún equipamiento de asistencia social para los moradores del barrio o de esparcimiento.

LEYENDA







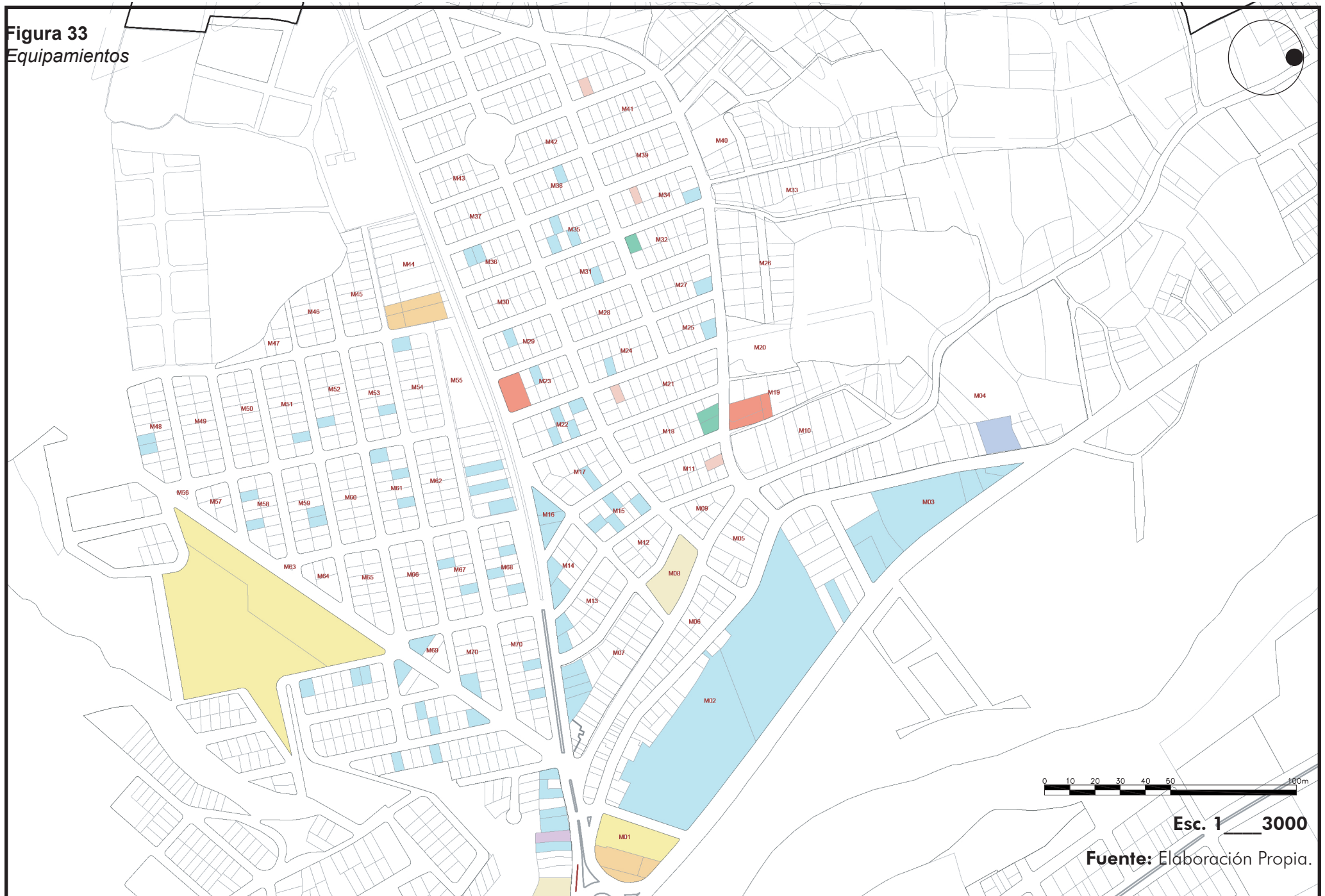
-  De servicio
-  Uso mixto (vivienda+comercio)
-  Residencial
-  Religioso
-  Área verde
-  Terrenos vacíos

Figura 33
Equipamientos



4.3.3.3. Lleno - Edificado

Se identifican 2 tipos de contextos dentro del plano que responden a cada uno de los barrios dentro del área de delimitación:

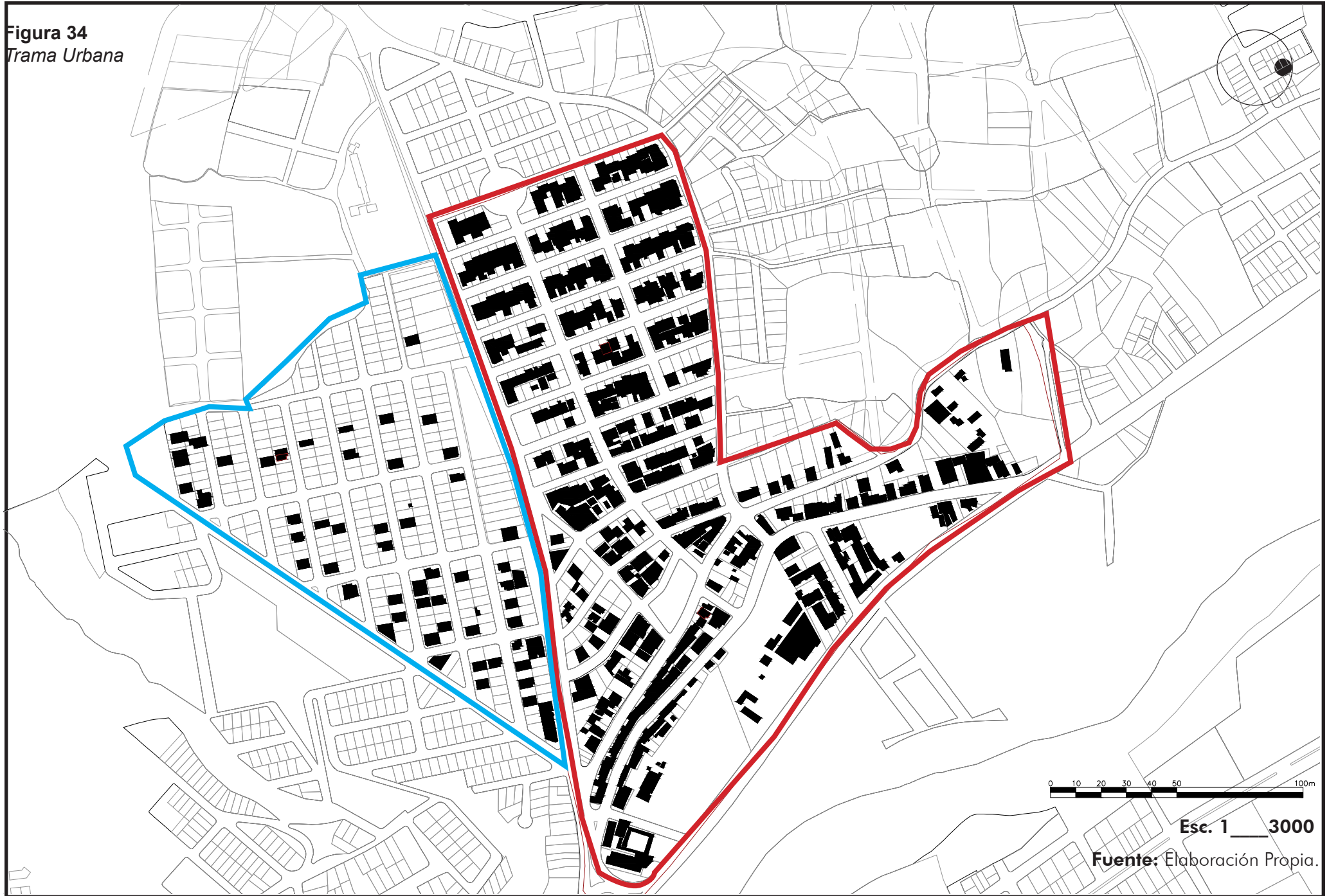
- Pitas I, se verifica que es un zona totalmente consolidada en su mayoría también se puede identificar que existen zonas verdes y pocos predios no habitados; a la trama urbana que pertenece son cuadras rectangulares tipo damero tiene parcelas homogéneas, conformada por viviendas unifamiliares y multifamiliares, existen comercios pequeños.

- Pitas II, esta zona se encuentra en proceso de consolidación, ya que existen predios vacíos; su trama urbana es de acuerdo a manzanas con borde su morfología de las manzanas son caracterizadas por factores naturales y planificación para aprovechamiento del suelo, sus calles son rectilíneas y curvas, uso de suelo mixto.

LEYENDA

-  Llenos
-  Vacíos
-  Pitas I
-  Pitas II

Figura 34
Trama Urbana



0 10 20 30 40 50 100m

Esc. 1 ____ 3000

Fuente: Elaboración Propia.

4.3.3.4. Verde Urbano

Dentro del área de estudio se ha identificado que en el Barrio Las Pitás I, diez terrenos fueron destinados para área verde a lo largo de la Av. Leopoldo Palacios, en cambio, fuera del área de estudio se encuentra zonas agrícolas y a su vez un área no urbanizable debido a la pendiente que posee, por lo tanto, aún mantiene sin modificaciones.

LEYENDA



-  Zona agrícola
-  Área verde

Figura 35
Verde Urbano.



4.3.4. Movilidad

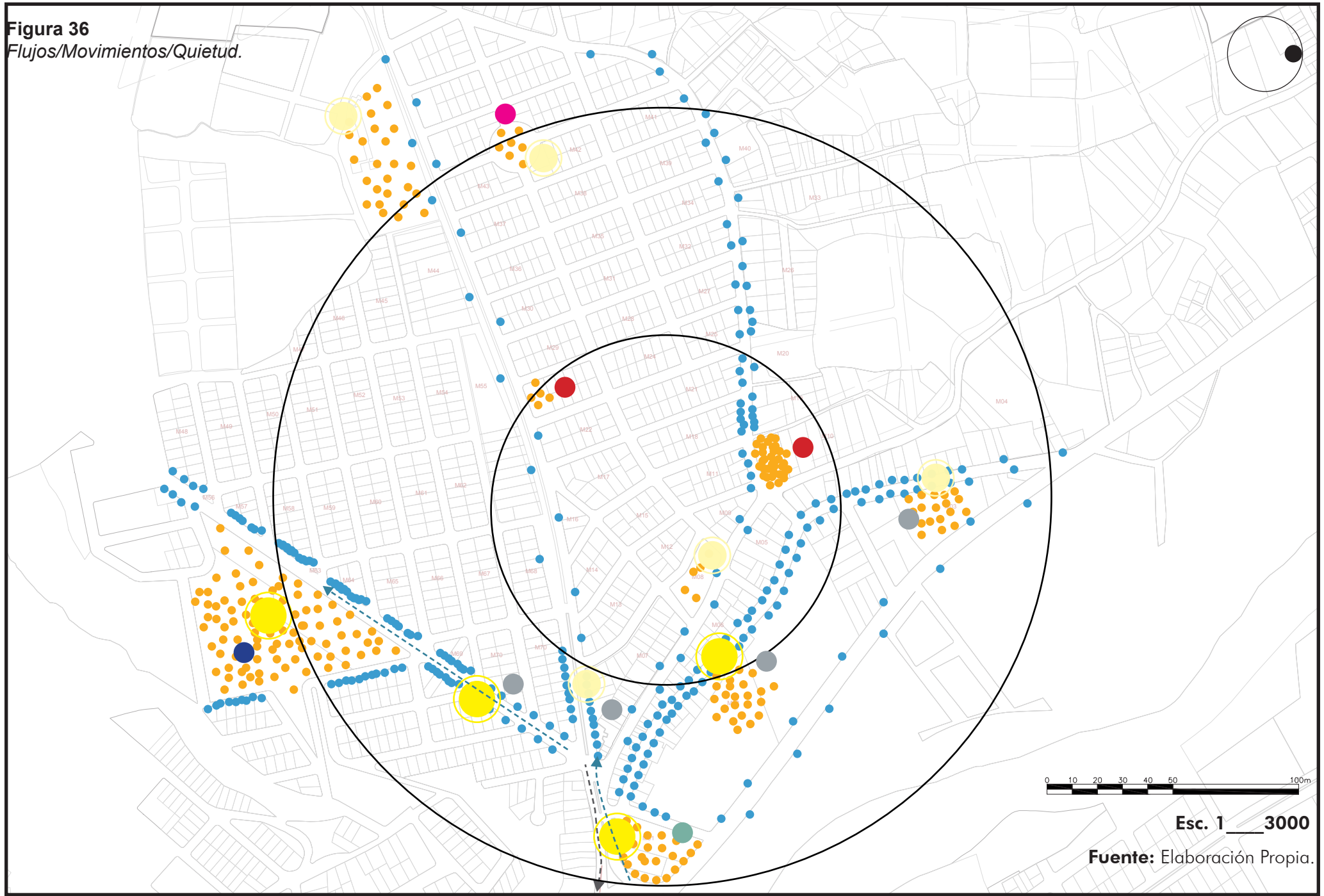
4.3.4.1. Flujos/Movimiento y quietud

Los flujos peatonales son marcados por las edificaciones importantes dentro del sector como el mercado del pequeño productor y sus comercio cercanos, que durante el día haya mucho movimiento de personas, mientras que en la noche es escaso y por la falta de una infraestructura adecuada causa ausencia del peatón por seguridad. Otro equipamiento que posee un flujo constante tanto durante el día como la noche es la Iglesia Cristo Rey, los equipamiento deportivos con los que cuenta el sector tanto públicos como privados denotan un flujo en la noche constante de 18:00 a 22:00. El sitio de intervención está rodeado de puntos de encuentro y estancia, los cuales ya cuentan con uso definido o donde se desarrollan actividades específicas (culto/comercio/recreación/plazas/deportivos). El movimiento está marcado por la población flotante y permanente la cual le aporta dinamismo al sector, ya sea por los flujos de comerciantes, compradores, residentes y personas que trabajan en el sector, que simplemente circulan por el lugar.

LEYENDA

 Flujo Intenso	 Dirección de día
 Flujo Bajo	 Mercado del pequeño productor
 Quietud	 Iglesia Cristo Rey
 Movimiento	 Comercio/Industria
 Radios de análisis	 Deportivo
 Dirección de noche	 Plaza

Figura 36
Flujos/Movimientos/Quietud.



0 10 20 30 40 50 100m

Esc. 1 : 3000

Fuente: Elaboración Propia.

4.3.4.2. Jerarquización de vías/puntos de congestión

Se identifican 3 tipos de vías como son:

- Vías Arteriales de Salida: La función que cumple un sistema de vías arteriales de salida consiste en conectar con otras redes viarias del centro urbano con carriles de la ciudad. Es la avenida Leopoldo Palacios que nos conecta a la salida de la ciudad con la Troncal Sierra.

- Vías Arteriales Urbanas: Su función es poner en contacto o conectar los diferentes usos comunes del suelo en la zona de aglomeración. Se evidencian 2 una la Av. 8 de diciembre que conecta al Centro de la ciudad del norte al sur, y la Av. Barcelona que nos conecta al occidente de la ciudad.

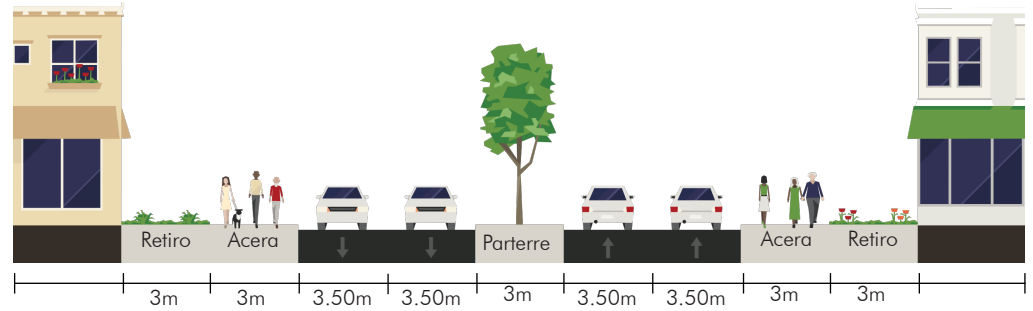
- Vías Locales: Conecta las carreteras arteriales entre sí y recoge el tráfico de las carreteras locales a velocidades de 30 a 50 km / h. Estos son los caminos interiores de los barrios formados por tejido urbano.

LEYENDA

- Vía arterial urbana de salida
- Vía arterial urbana
- Vía local
- Puntos de congestión alta
- Puntos de congestión media
- Puntos de congestión baja

Figura 37

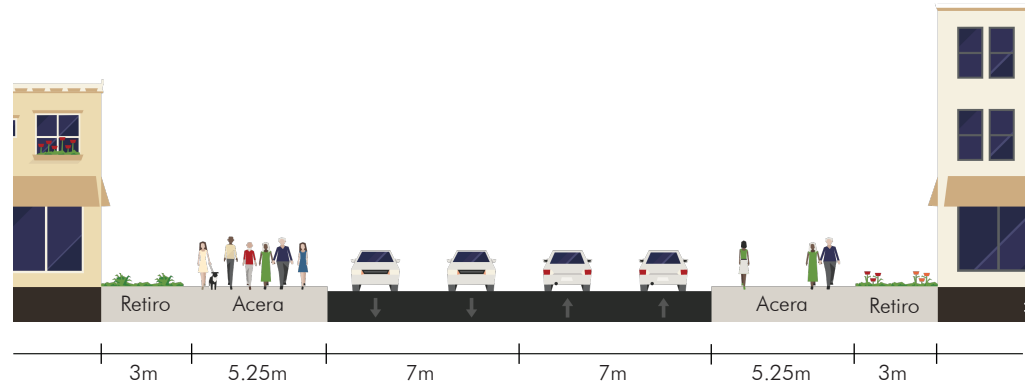
Corte A de vía arterial de salida Panamericana.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 38

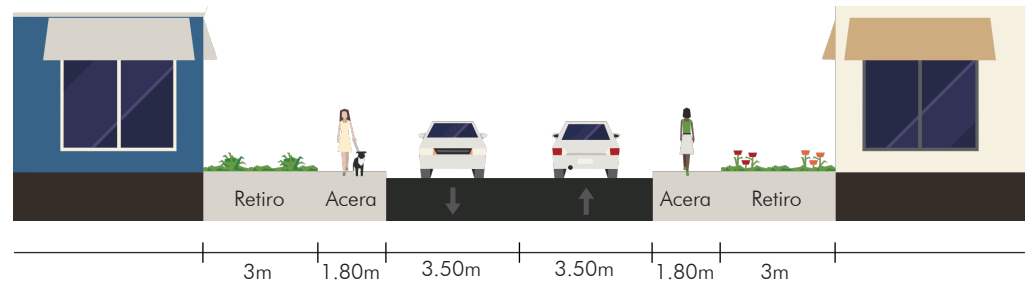
Corte B de vía arterial urbana 8 de diciembre.



Fuente: Elaboración Propia.

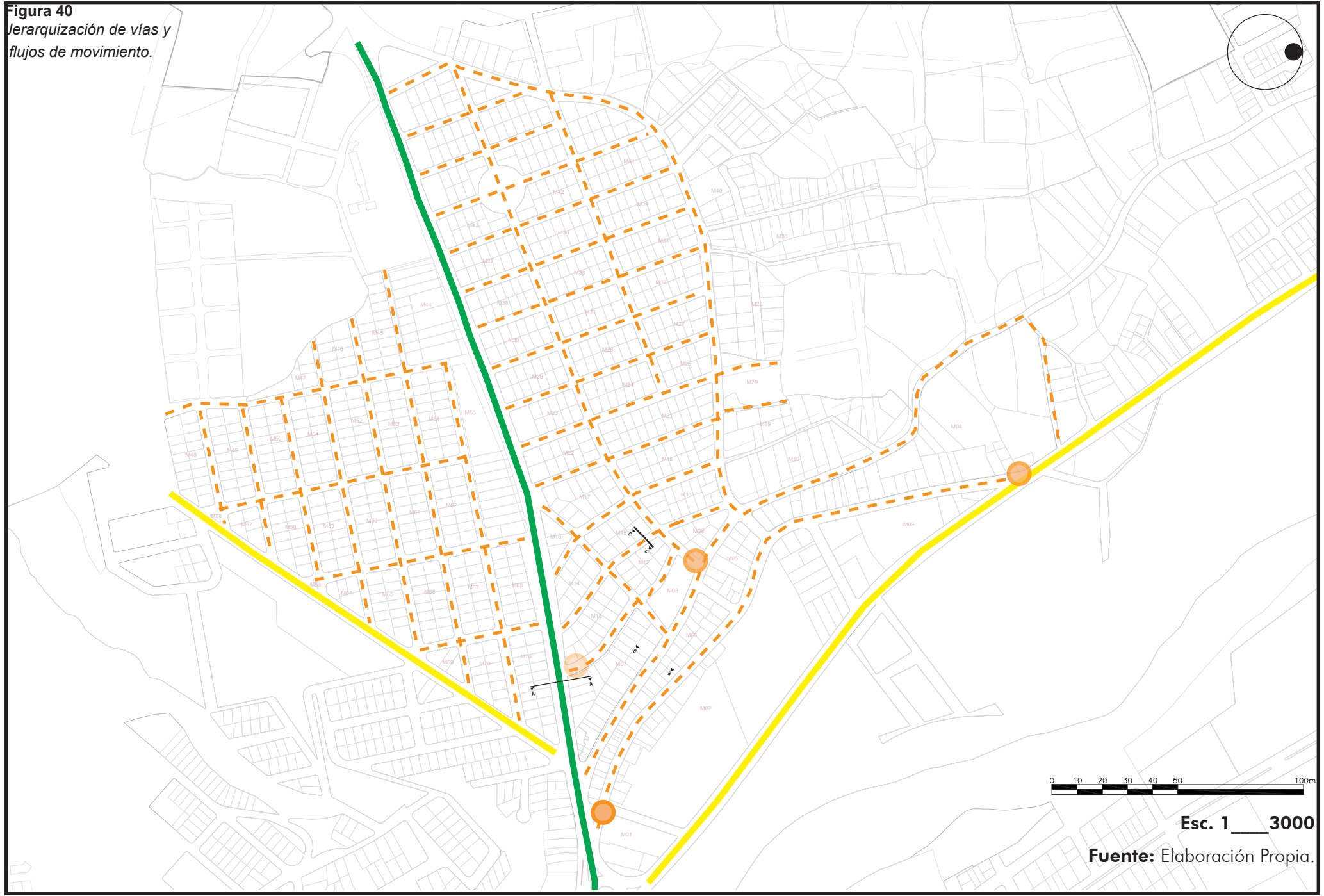
Figura 39

Corte C de vía local doble carril.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 40
Jerarquización de vías y
flujos de movimiento.



0 10 20 30 40 50 100m

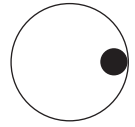
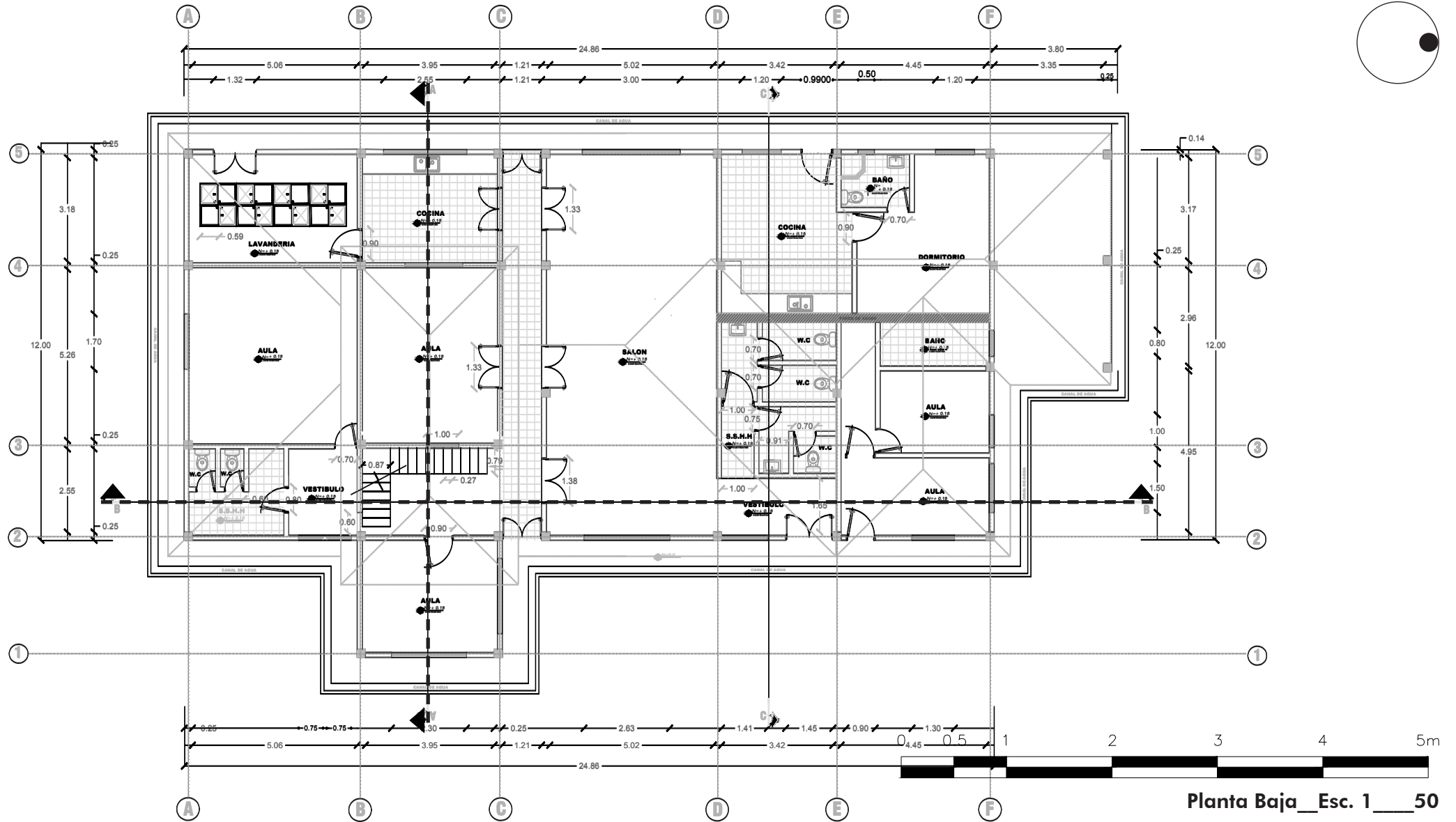
Esc. 1 3000

Fuente: Elaboración Propia.

4.3.4. Estado Actual de la edificación

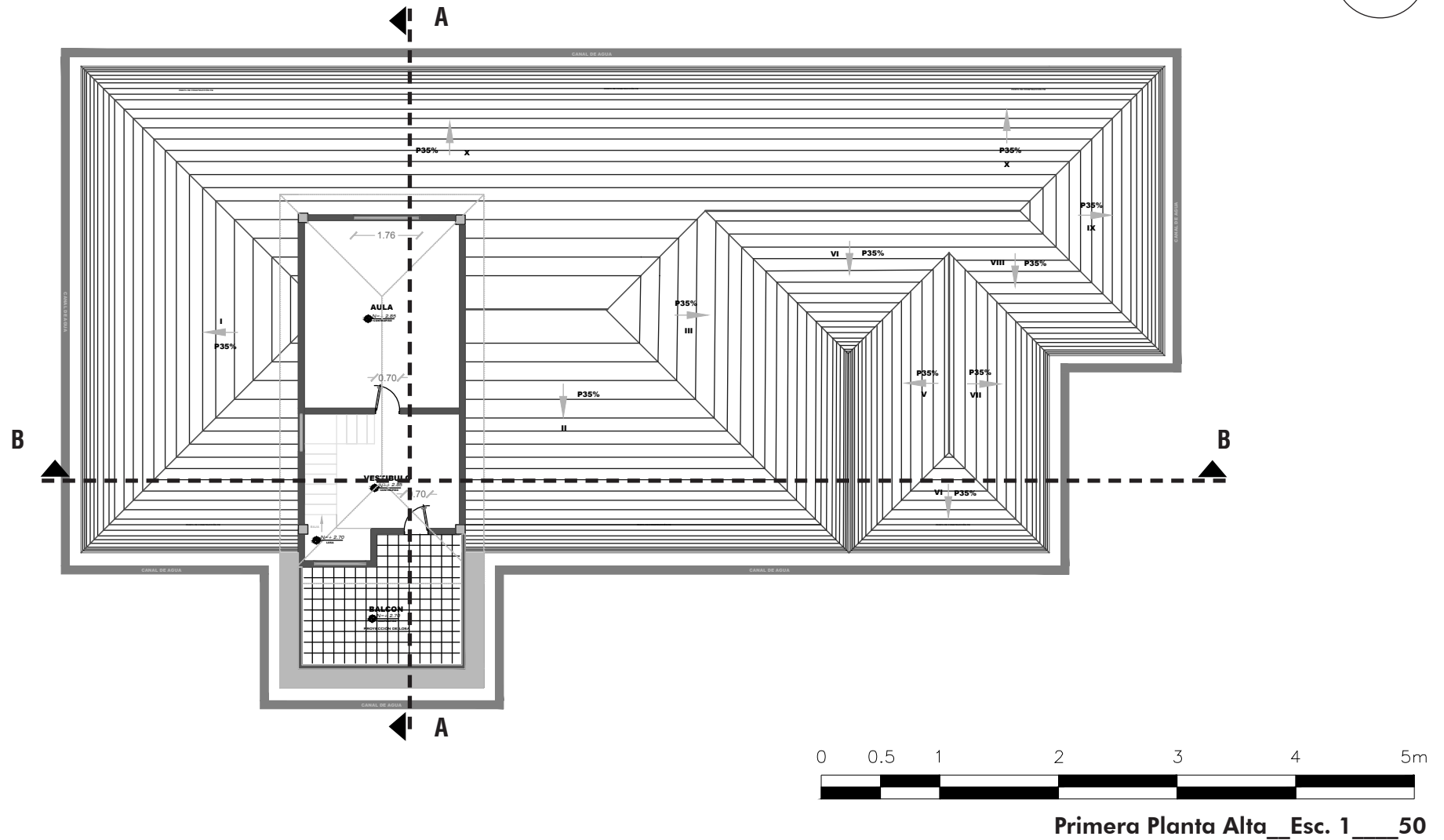
4.3.4.1. Planimetría (Planta Baja)

Figura 41
Planimetría Planta Baja



4.3.4.2. Planimetría (Planta Alta)

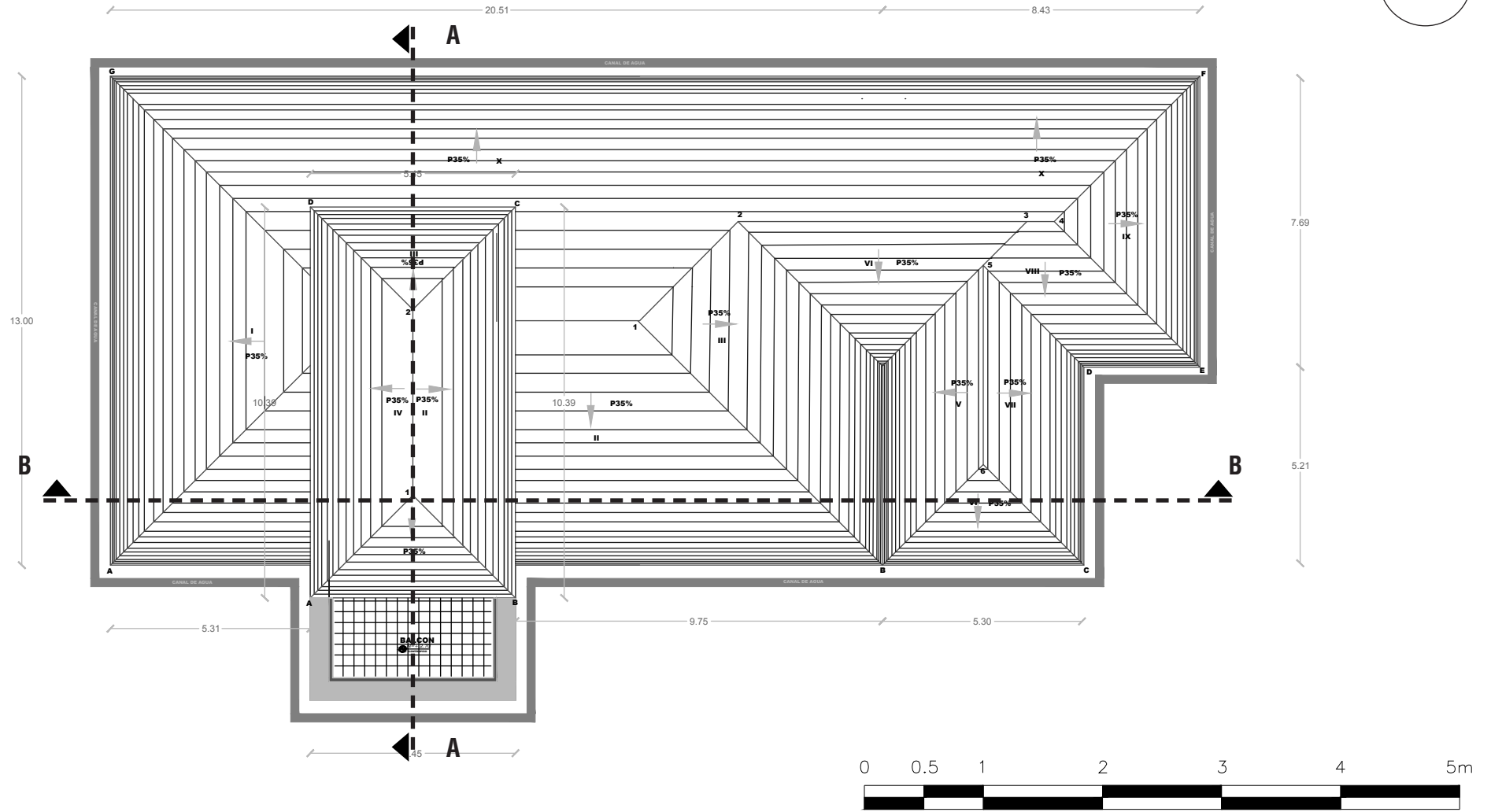
Figura 42
Planimetría Planta Alta



4.3.4.3. Planimetría (Planta de Cubierta)

Figura 43

Planimetría Planta de Cubierta.

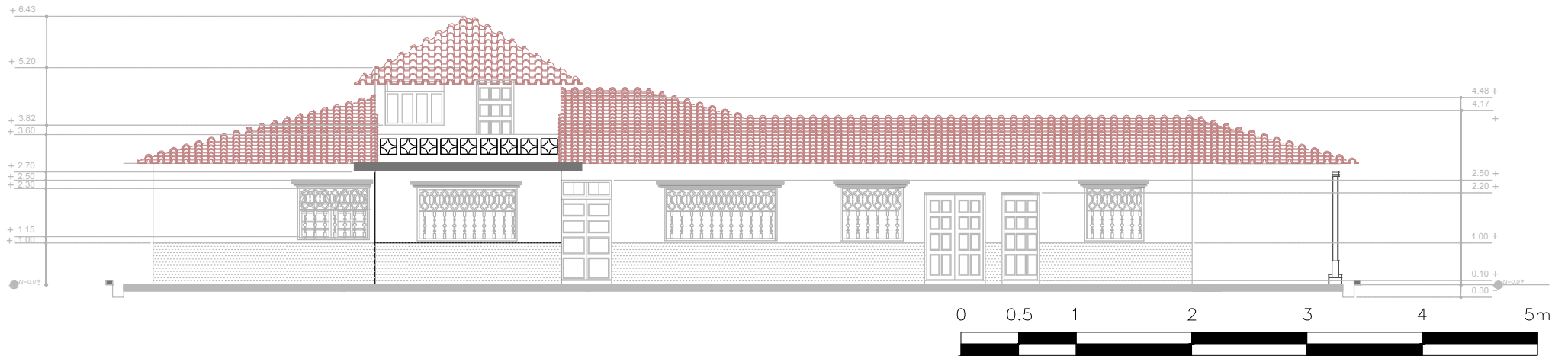


Planta de Cubierta_Esc. 1__50

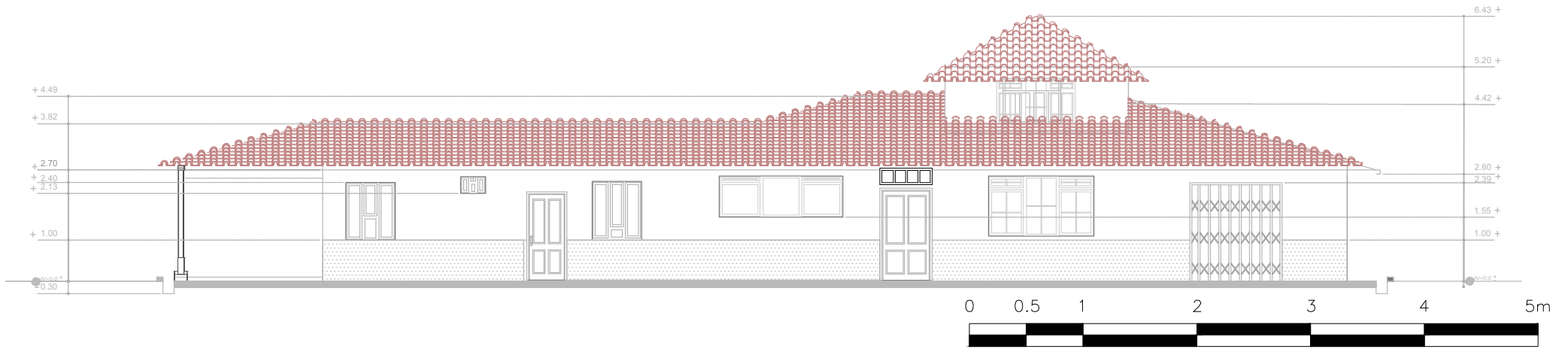
4.3.4.4. Planimetría (Elevaciones)

Figura 37

Planimetría Elevaciones



Elevación Frontal_Esc. 1__50

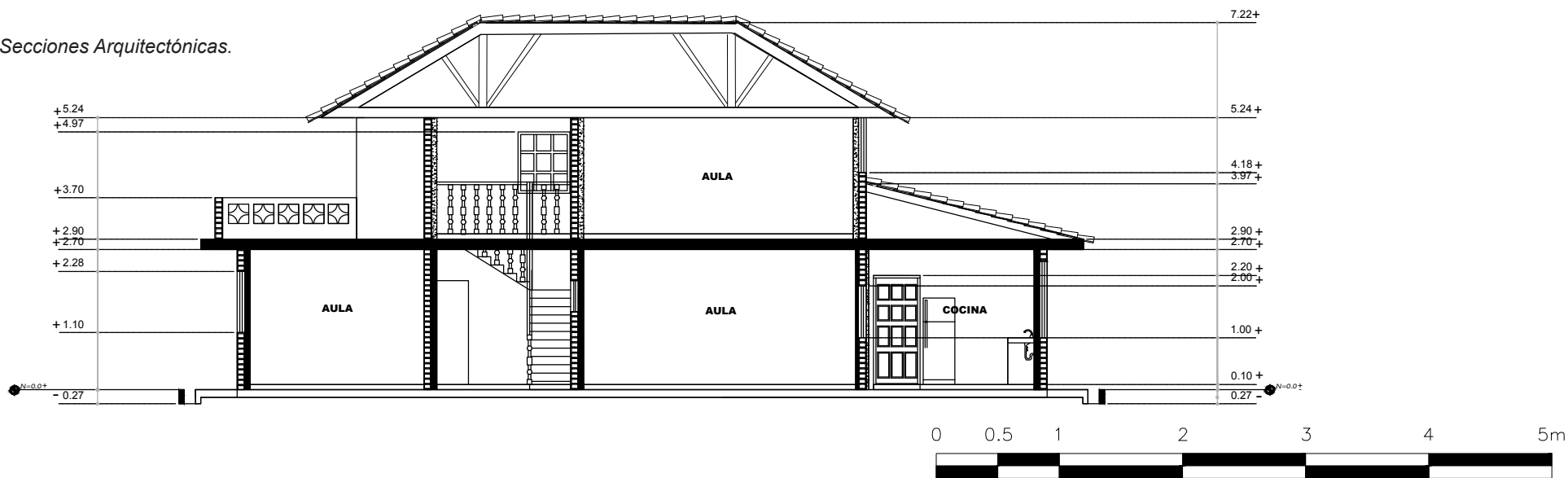


Elevación posterior_Esc. 1__50

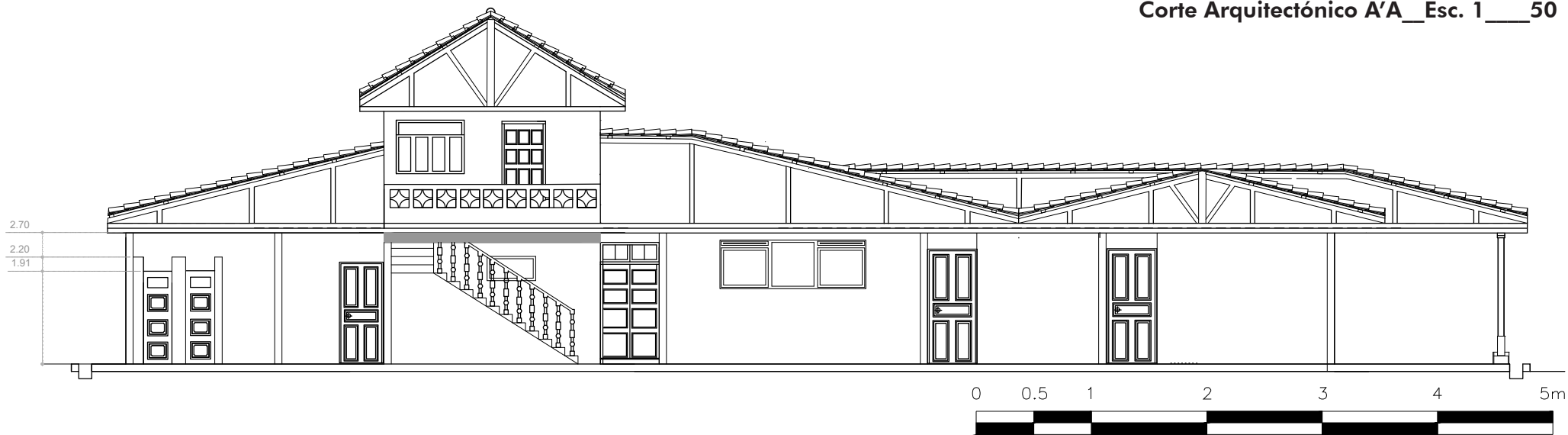
4.3.4.4. Planimetría (Secciones Arquitectónicas)

Figura 45

Planimetría Secciones Arquitectónicas.



Corte Arquitectónico A'A_Esc. 1 ___ 50



Corte Arquitectónico B'B_Esc. 1 ___ 50

4.3.5. Análisis Patológico

Con el análisis planimétrico del estado actual de la edificación, es necesario realizar este estudio debido a que la edificación ha permanecido desde hace algún tiempo en estado de abandono y las patologías por el deterioro son lesiones que pueden encontrarse en las edificaciones a causa del tiempo de vida del inmueble, trabajar por el medio ambiente; la estructura ha estado expuesta a lo largo del tiempo al aire, el agua, el sol y el clima, lo que puede causar una variedad de impactos.(Ariana Astorga/ Pedro Rivero, 2009).

4.3.5.1. Tipos de patologías

Es importante clasificar el tipo de patologías que existen de acuerdo al autor Juan Monjo Carrio del libro del libro “Patologías de cerramientos y acabados arquitectónicos”, su tipología puede estar asociada a: físicas, químicas y mecánicas:

-Física: Suponen un carácter físico, esto quiere decir que su procedencia o origen patológico viene a estar basada por hechos físicos como partículas ensucian-tes, heladas y condensantes, esta tipología esta subclasificada en humedades, suciedad y erosión.

-Química: Proceden de un proceso patológico químico de carácter químico, en donde la mayoría de sus casos suele estar en la presencia de sales, ácidos o álcalis que reaccionan químicamente para acabar produciendo algún tipo de descomposición del material lesionado que provoca su pérdida de integridad afectando su durabilidad.

-Mecánica: Para esta tipología predomina el factor mecánico, tanto en sus causas, como en su evolución, donde se consideran aberturas, separación de materiales o elementos o en aquellos materiales o elementos en los que se produce la corrosión.

Tabla 11
Cuadro General de Lesiones



CUADRO GENERAL DE LESIONES			
Tipo	Tipo de Lesión	Primaria	Secundaria
Físicas	A) HUMEDADES 1. De obra 2. Capilar 3. De filtración 4. De condensación 5. Accidental	X X X X	 X X X
	B) SUCIEDAD 1. Por deposito 2. Por lavado diferencial	X X	
	C) EROSION 1. Atmosférica	X	X
Mecánica	D) GRIETAS 1. Por carga 2. Por dilatación-contracción	X X	X X
	E) FISURAS 1. Por soporte 2. Por acabado	X X	X X
	F) DESPRENDIMIENTOS 1. Acabado continuo 2. Acabado por elementos	X X	X X
	G) EROSION 1. Mecánica	X	
Químicas	H) EFLORESCIENCIAS		X
	I) OXIDACIÓN Y CORROSIÓN 1. Oxidación 2. Corrosión 2.1. Por oxidación previa 2.2. Por inmersión 2.3. Por aireación diferencial 2.4. Por par galvánico 2.5. Intergranular	X X X X X	 X X X
	J) ORGANISMOS 1. Animales 2. Vegetales	X	 X
	K) EROSION 1. Química		X

Elaborado: Carrio, J. (1997). Patología de cerramientos y acabados arquitectónicos.


4.3.5.2. Fichas Patológicas


Ficha 2

Patología de Canchales

Tipo de Patología:	Física y Mecánica
	Identificación de la patología: Presencia de Humedad, Ensuciamiento por lavado diferencial y Desprendimiento de Material
	Descripción y Situación Patológica: Daño en cielo raso exterior de la vivienda presenta desprendimiento del material en algunas zonas, existe ensuciamiento por depósito en toda el área del mismo, se identifica un colapso de la estructura tanto en paneles de fibra de mineral y a su vez en los soportes,
	Causas y Diagnostico: Existen lecciones físicas y mecánicas a causa de los agentes atmosféricos como es la lluvia, y la presencia de humedad por filtración lo que con lleva a tener la presencia de hongos como moho y verdín en las planchas de fibra mineral.

Elaborado: Elaboración Propia



Tipo de Patología:	Física y Química
	Identificación de la patología: Presencia de Humedad, Eflorescencia y oxidación.
	Descripción y Situación Patológica: Daño en canchales de la cubierta, presencia de eflorescencias como moho y verdín, falta de calenon en algunas partes de la cubierta. Alto índice de presencia de vegetación debido a la humedad por filtración que existe en el atechamiento. Se identifica que los canchales se encuentran en un estado de oxidación y corrosión.

	Causas y Diagnostico: Existen lecciones físicas a causa de los agentes atmosféricos como es la lluvia, y la presencia de humedad por filtración lo que con lleva a tener la presencia de hongos como el moho en algunas partes de la estructura. En lección química debido a la alta presencia de humedad por filtración y al no poseer una correcta estructura en bajantes.
---	--

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 3


Patología de gradas

Tipo de Patología:	Física
	Identificación de la patología: Desprendimiento de Material
	Descripción y Situación Patológica: Daño en circulación vertical tanto en huellas y contrahuellas, por falta de mantenimiento existe un debilitamiento en la estructura y en algunos casos no existen peldaños.
	Causas y Diagnostico: La causa directa es la exposición de goteras, los años del inmueble y falta de mantenimiento.


Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 4

Patología de bajantes con muro de ladrillo


Tipo de Patología:	Física y Mecánica
	Identificación de la patología:
	Presencia de Humedad, Ensuciamiento, Grietas y Fisuras.
	Descripción y Situación Patológica:
	Presenta grietas y fisuras en muro de ladrillo debido a la presencia de instalaciones de aguas lluvias. Existe humedad por filtración de agua. Debido a la presencia de instalaciones de agua lluvia a la introducción de la tubería existe grietas debido a la falta de adherencia de mortero.
	Causas y Diagnostico:
	Existen lesiones físicas por agentes atmosféricos como es la lluvia, y la presencia de humedad que trae un ensuciamiento por deposito. En lección mecánica presenta fisuras debido a las cargas puntuales que posee este muro son cargas que no resisten la compresión del mismo.

Elaborado: Elaboración Propia

Tipo de Patología:	Física y Mecánica
	Identificación de la patología:
	Presencia de Humedad, Ensuciamiento por lavado diferencial y Desprendimiento de Material
	Descripción y Situación Patológica:
	Daño en cielo raso interior de la vivienda presenta desprendimiento del material en algunas zonas, existe ensuciamiento por deposito en toda el área del mismo, se identifica un colapso de la estructura de madera

Ficha 5

Patología de cielo raso interior

	Causas y Diagnostico:
	Existen lecciones físicas y mecánicas a causa de los agentes atmosféricos como es la lluvia, y la presencia de humedad por filtración que hace que se acumule de agua la madera por lo tanto existe desprendimiento del material ya que el mismo va poseer mas carga.

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 6

Patología de entechado

Tipo de Patología:	Física y Química
 	Identificación de la patología:
	Presencia de Humedad y Eflorescencias
	Descripción y Situación Patológica:
	Daño en el entechado de teja presenta manchas de moho y verdín, en donde las esporas enraízan en los poros de la superficie del elemento como es la teja, dentro de la vivienda los canelones de bajante se encuentran en mal estado por lo tanto hay existencia filtración de agua la misma que produce humedad y goteras.
	Causas y Diagnostico:
	Existen lecciones físicas a causa de los agentes atmosféricos como es la lluvia, los cambios térmicos que existen en la zona y la presencia de humedad por filtración lo que con lleva a tener la presencia de hongos y verdín en el atechado. En química por la alta presencia de filtración humedad en cubierta inclinadas al poseer canelones en mal estado.


Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 7

Patología de paredes externas

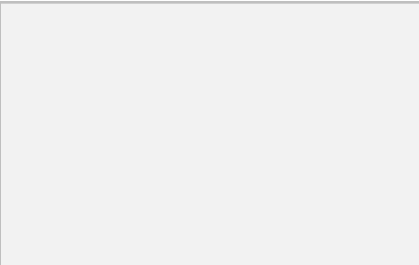
Tipo de Patología:	Física
	
Identificación de la patología:	Ensuciamiento por depósito y presencia de vandalismo
Descripción y Situación Patológica:	Presencia de ensuciamiento por deposito en paredes de las diferentes fachadas del edificio, es ensuciamiento por deposito de manera superficial, existe humedad en la superficie, estas mismas se encuentran con una zona cubierta pero no logra alcanzar la fase de lamina por lo tanto es fácil que se produzca una adsorción de las partículas.
Causas y Diagnostico:	Existen lecciones físicas y mecánicas a causa de los agentes atmosféricos como es la lluvia, y la presencia de humedad por tensión superficial.

Elaborado: Elaboración Propia

Tipo de Patología:	Física y Química
	
Identificación de la patología:	Humedad y eflorescencias
Descripción y Situación Patológica:	Presencia de humedad por filtración de agua lluvia y los factores externos en el piso lo que trae como resultado el crecimiento de moho en el mismo.

Ficha 8


Patología de piso externo

	Causas y Diagnostico:
	Existen lecciones físicas y químicas a causa de los agentes atmosféricos como es la lluvia, y la presencia de humedad por filtración el mismo que tiene como consecuencia el desarrollo de eflorescencias y debido también a que el edificio no tiene un mantenimiento o limpieza.

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 9


Patología de marcos de ventana de madera

Tipo de Patología:	Química y Mecánica
	
Identificación de la patología:	Eflorescencias y desprendimientos
Descripción y Situación Patológica:	Presencia de moho en marcos de ventanas, debido a la existencia de humedad por condensación en el material por el que está compuesto como es la madera y a su vez también causa un desprendimiento continuo y por elemento de los marcos
Causas y Diagnostico:	Existen lecciones químicas y mecánicas a causa de la presencia de humedad capilar en la madera debido a la falta de mantenimiento constate del inmueble.

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 10


Patología de fisuras muros internos

Tipo de Patología:	Mecánica
	Identificación de la patología:
	Fisuras por acabado
	Descripción y Situación Patológica:
	Presencia de fisuras en muros de ladrillo su revestimiento posee fisuras con una longitud de 5 cm a 12 cm.
	Causas y Diagnostico:
	Existen lecciones mecánicas por variaciones de humedad.

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 11

Patología de losa

Tipo de Patología:	Física y Mecánica
	Identificación de la patología:
	Presencia de Humedad y desprendimiento de la capa de revestimiento
	Descripción y Situación Patológica:
	Presencia de humedad por filtración y condensación en la losa de la edificación, y desprendimiento del revestimiento y capa de pintura su patología esta en proceso de crecimiento conforme pasa el tiempo.

	Causas y Diagnostico:
	Existen lecciones físicas y mecánicas por variaciones de humedad en el inmueble.

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 12


Patología de ventanas

Tipo de Patología:	Mecánica
	Identificación de la patología:
	Presencia de vandalismo y desprendimiento de elementos
	Descripción y Situación Patológica:
	Presencia de vandalismo en el sector, se rompen ventanas y protecciones estas se desprenden algunos marcos que están sujetos a la pared.
	Causas y Diagnostico:
	Falta de mantenimiento y seguridad.

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 13


Patología de muros revestidos


Tipo de Patología:	Física y Mecánica
	Identificación de la patología:
	Presencia de los tres tipos de humedad y desprendimiento de material.
	Descripción y Situación Patológica:
	Existe los tres tipos de humedad por filtración de los factores externos como lluvia, humedad por condensación que viene desde el suelo, y humedad capilar porque es un muro externo de la edificación; la existencia de las humedades hace que la capa de revestimientos se desprenda por la falta de un mortero que lo hace débil la humedad.
	Causas y Diagnostico:
	Humedad en el inmueble tanto en factores externos y humedad en el suelo, esta misma no se ha podido controlar debido a la falta de mantenimiento.

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 14

Patología en estructura de cubierta



Tipo de Patología:	Física y Química
	Identificación de la patología:
	Presencia humedad y eflorescencias
	Descripción y Situación Patológica:
	En toda la estructura de la cubierta existe humedad por filtración debido a que el atechado de la misma no se encuentra en buenas condiciones por lo tanto la madera recibe agua por goteras, y esta humedad implica poseer moho y a su vez la presencia de polillas en todos los elementos de la cubierta

	Causas y Diagnostico:
	No se encuentra en buenas condiciones el atechamiento del inmueble hace causar filtración de humedad, lo que tiene como consecuencia el crecimiento de moho, y algunas piezas del atechamiento no están cubiertas pueden entrar polillas a toda la estructura de madera.

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 15


Patología en grietas de mesón cocina y piso

Tipo de Patología:	Mecánica
	Identificación de la patología:
	Grietas
	Descripción y Situación Patológica:
	Existen grietas en el mesón de la cocina y piso de la planta baja
	Causas y Diagnostico:
	Estas grietas se dan por la excesiva carga a la cual se le somete y falta de mantenimiento.

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 16


Patología en puertas.


Tipo de Patología:	Física, química y Mecánica
	Identificación de la patología:
	Humedad por condensación, existencias de eflorescencias en elementos de madera, desprendimiento continuo del material
	Descripción y Situación Patológica:
	Puertas internas como externas existe la presencia de humedad por condensación lo que trae la presencia de moho en las puertas y en algunos casos el material hace un desprendimiento continuo de las puertas.
	Causas y Diagnostico:
	Existencia de humedad por condensación ya que algunas se encuentran en un ambiente exterior y otras internas las mismas que por falta de mantenimiento algunos de sus elementos como jamba y el marco se van desprendiendo.

Elaborado: Elaboración Propia

Ficha 17

Patología en muros de adobe

Tipo de Patología:	Física y Mecánica
	Identificación de la patología:
	Humedad por filtración y desprendimiento.
	Descripción y Situación Patológica:
	En muros de adobe se encuentran internamente y en lugar donde están implantados la cubierta esta en pésimas condiciones lo que trae una humedad por filtración y hace que las capas de revestimiento se desprendan.

	Causas y Diagnostico:
	Existencia de humedad por filtración por atechamiento y los muros se exponen a factores externos, y esto hace que la capa de revestimiento se vaya desprendiendo poco a poco y falta de mantenimiento.

Elaborado: Elaboración Propia

Para la elaboración de la ficha patológica se baso en el libro de "Patologías de cerramiento y acabados internos", donde se trata de hacer una ficha resumen para aplicar al proyecto investigatvo. Revisar Anexo N°1.

4.3.5.2. Levantamiento fotográfico externo





4.3.5.2. Levantamiento fotográfico interno





4.3.5. Aproximación bio-física

4.3.5.1. Topografía

La topografía del terreno corresponde a una pendiente negativa, pero al contar con preexistencias existe una plataforma donde está emplazado el inmueble a reciclar, pero no cuenta con los muros que contención que necesita el desbanque que realizaron en el sitio de intervención.



LEYENDA	
Simbolo	Descripción
	Perímetro
	Curvas de nivel

Figura 46
Plano topográfico ____Esc_1____1300

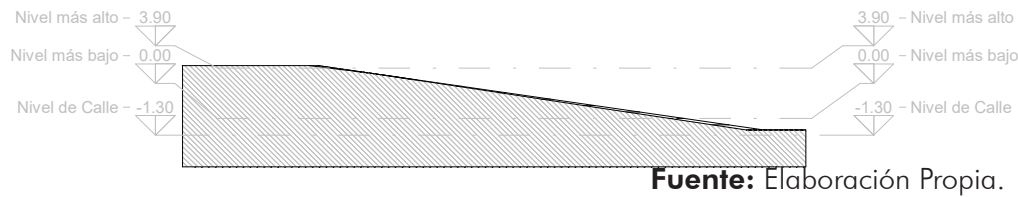


Figura 47
Corte transversal del sitio de intervención ____Esc_1____300

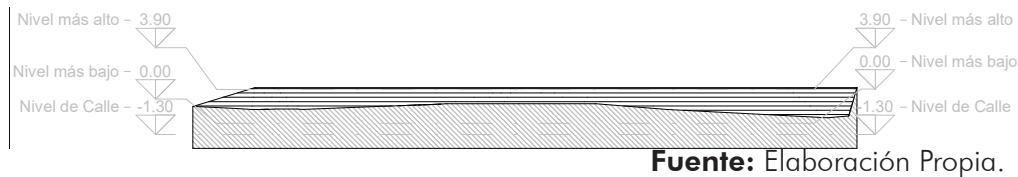
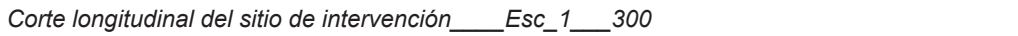


Figura 48
Corte longitudinal del sitio de intervención ____Esc_1____300

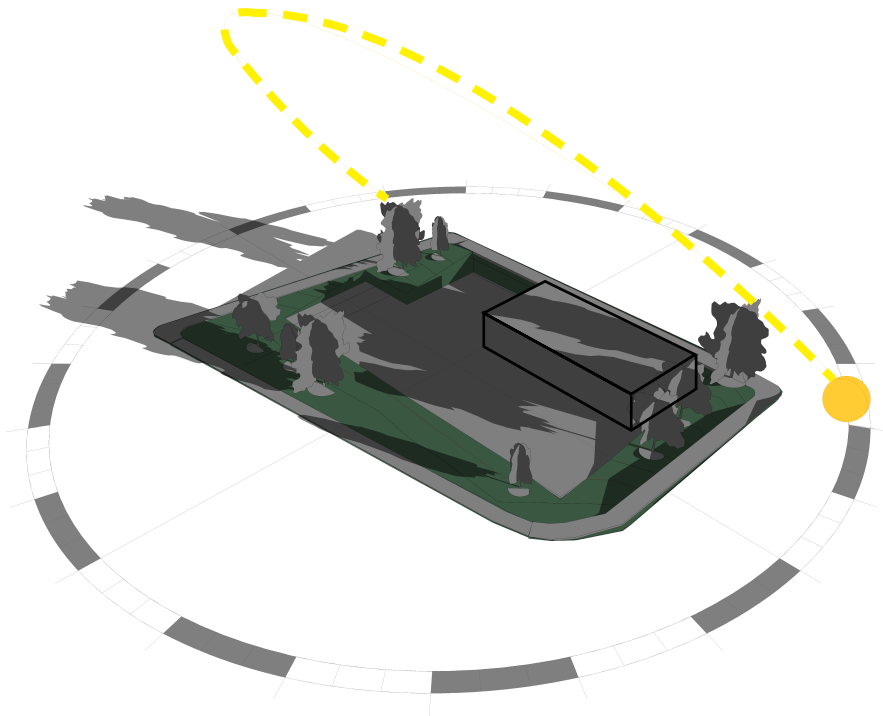


Fuente: Elaboración Propia.

4.3.5.2. Soleamientos/Vientos

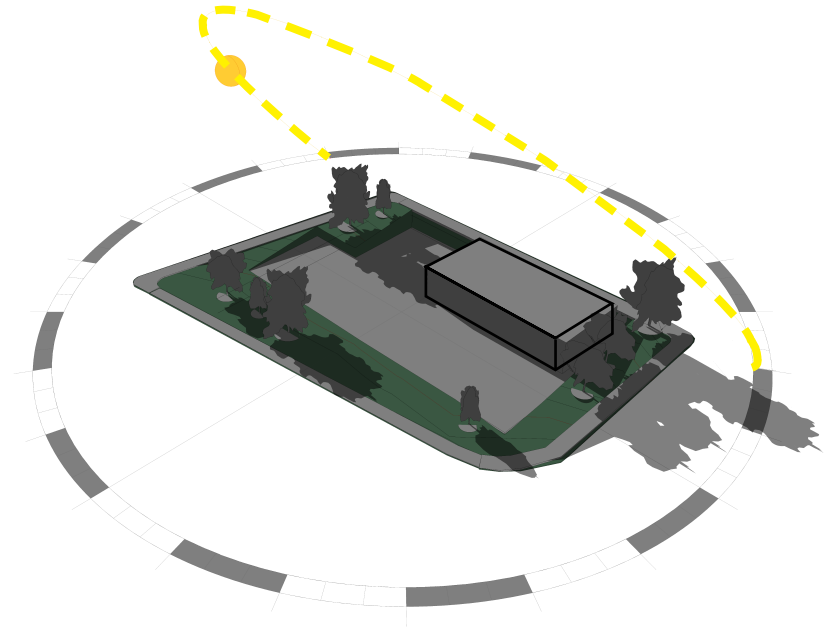
La incidencia del soleamiento en las mañanas se rige a una fachada lateral y conforme va pasando el tiempo el sol va recorriendo hasta llegar a las 18:00 PM, en la otra fachada frontal. Como el proyecto esta emplazada en Ecuador donde la latitud se afija como 0 por lo tanto durante el recorrido del soleamiento no existe un cambio drástico. Mientras que los vientos predominantes vienen del oeste, existen arboles con un follaje espesor por lo tanto cubre la edificación

Figura 49
Soleamiento 06:00 AM



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 50
Soleamiento 18:00 PM

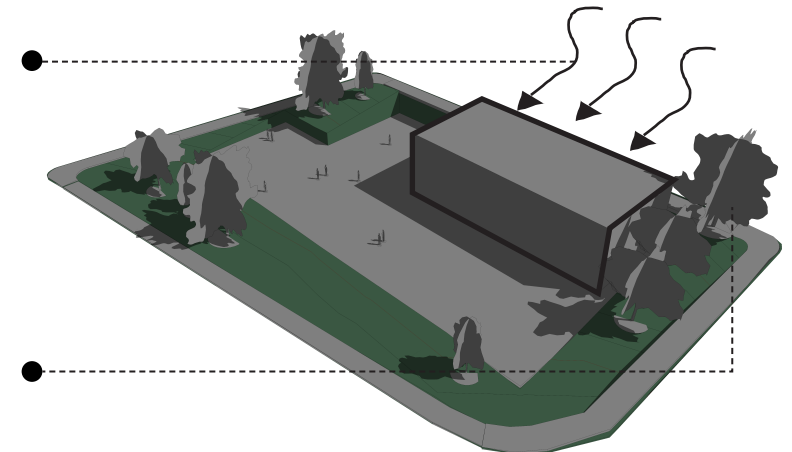


Fuente: Elaboración Propia.

Figura 51
Vientos predominantes

Vientos
Predominantes
del
Noroeste

Árboles



Fuente: Elaboración Propia.

4.4. Fase II: Proceso Participativos

4.4.1. Aplicación de Entrevista a Focus Group

Debido a la importancia de permanencia equipamiento que data desde los años 70, se cree conveniente realizar una entrevista a moradores claves del sector como presidentes barriales, moradores que habitan en el sector más de 30 años, gestores de proyectos de desarrollo entre otros, el mismo que nos colaborará a obtener mejores resultados y conocer detalles del equipamiento a lo largo de su vida útil. Para la aplicación se espera la colaboración de los moradores a su respuesta por lo cual no se opta por un muestreo de población.

4.4.2. Interpretación de Resultados de la Entrevista

De acuerdo a los datos obtenidos en la entrevista a personajes estratégicos que aportarán para la investigación 4 de 4 entrevistados comparten la opinión de que la edificación se encuentra en mal estado, debido a un mantenimiento inadecuado y poco frecuente. La opinión acerca del mantenimiento que se le da a la edificación por parte del municipio 3 de 4 personas indican que su mantenimiento solo es para la parte estética pero nunca se procura darle un funcionamiento a la edificación y la otra persona manifiesta que el municipio nunca realiza el mantenimiento para la casa comunal y por esta razón se encuentra en abandono. En cuanto a la historia de la edificación los entrevistados expresaron que si posee un sentido de pertenecía a la comunidad ya que es una de las primeras construcciones dentro del barrio, por lo tanto, es considerado como un bien común el mismo que servirá para contrastar sus orígenes y a su vez una posterior difusión a futuras generaciones y además de que esta vivienda en sus orígenes

perteneció a una de las primeras familias que habitaron en la ciudad. Y finalmente a lo que contestaron acerca de qué tipo de equipamiento quisieran que se instale en su re-apertura todos comentaron un centro comunal con usos mixtos que tengan la finalidad de recrearse, educacional y de entretenimiento.

4.4.3. Ejemplo de Cédula de Entrevista aplicada

Ficha18

Entrevista N°1

Para revisar el resto de encuestas aplicada revisar anexos n° 2.

ENTREVISTA A FOCUS GROUP	
Fecha: 19-11-2020	1.¿Usted cómo morador cómo describiría el equipamiento comunal y deportivo del Barrio Las Pitás I, de las Calles Espectador y Agustín Aguirre? En mi opinion el inmueble se puede identificar que su estado actual es malo, ya que no existe un mantenimiento adecuado la vivienda por parte de la municipalidad, esta entidad en mi años de permanencia en el sector hacen un mantenimiento cada 3 a 4 años, pero siempre su mantenimiento hace referencia al cambio de pintura en las fachadas pero nunca se enfocan a la estructura en pocas palabras solo lo arreglan esteticamente.
Entrevistado: Sr. Rosero Cuenca.	2. ¿Cuál es su opinión acerca de que no se den uso a las mismas instalaciones de la casa comunal? Nos afecta a toda la comunidad barrial ya que dentro de nuestro barrio no se posee un lugar donde se pueda convivir con el resto de moradores por lo cual no existe una interacción social, no existen lugares para visitar los fines de semana para recrearse esto nos perjudica negativamente.
Focus Group: 47 años de habitabilidad.	3.¿Usted como morador antiguo del Barrio conoce sobre los orígenes de la Quinta Betania puede comentarnos? Cuando yo tenía 17 años llegue al barrio debido a la inmigración de rural a ciudad, esta vivienda pertenecía a una familia con alto status economico donde tenían cultivos y los mismos que luego eran vendidos a industrias, ya con la creacion formal del barrio esta familia dona esta vivienda con el fin de que el barrio posea una casa comunal.
Entrevistador: Michelle Pardo	
Medio de la Entrevista: Vía Telefonica	

Fuente: Elaboración Propia.

4.4.4. Aplicación de Encuestas a los moradores

De acuerdo al análisis a nivel urbano realizado durante la investigación, da como resultado un déficit en equipamientos comunales y de entrenamiento en el sector, por lo tanto es de vital importancia obtener información acerca de la población dentro de la área de influencia indicada en el análisis, para conocer que rango de edades de la población, profesión u ocupación, actividades que realizan en su tiempo libre, para que ellos mismo nos ayuden a proporcionar un programa arquitectónico acorde a la necesidades del sector por lo tanto se aplicará una encuesta dentro del área de influencia, donde se utilizaran una muestra de 82 personas.

4.4.5. Interpretación de Resultados de la Encuesta

De acuerdo a los resultados obtenidos en la encuesta se puede determinar que el rango poblacional en el área de influencia es de 12 a los 62 años, el 30% estudia un 27% ya cuenta con un título de tercer nivel.

En cuanto a la edificación la opinión de los moradores el estado actual es regular para el 75% de la población eso quiere decir que la edificación se encuentra en ruina al igual que el mobiliario urbano de la zona de influencia directa en sentido a la edificación; en cuestión de frecuencia de concurrencia al lugar con 32% hace referencia a que visitan menos de una vez al mes el lugar lo que supone por el mismo estado en el que se encuentra la edificación y no se puede hacer uso de las instalaciones.

Con un 100% la población indica que se necesita la re-apertura de la edificación para mejorar la cohesión social y bienestar del barrio. Y

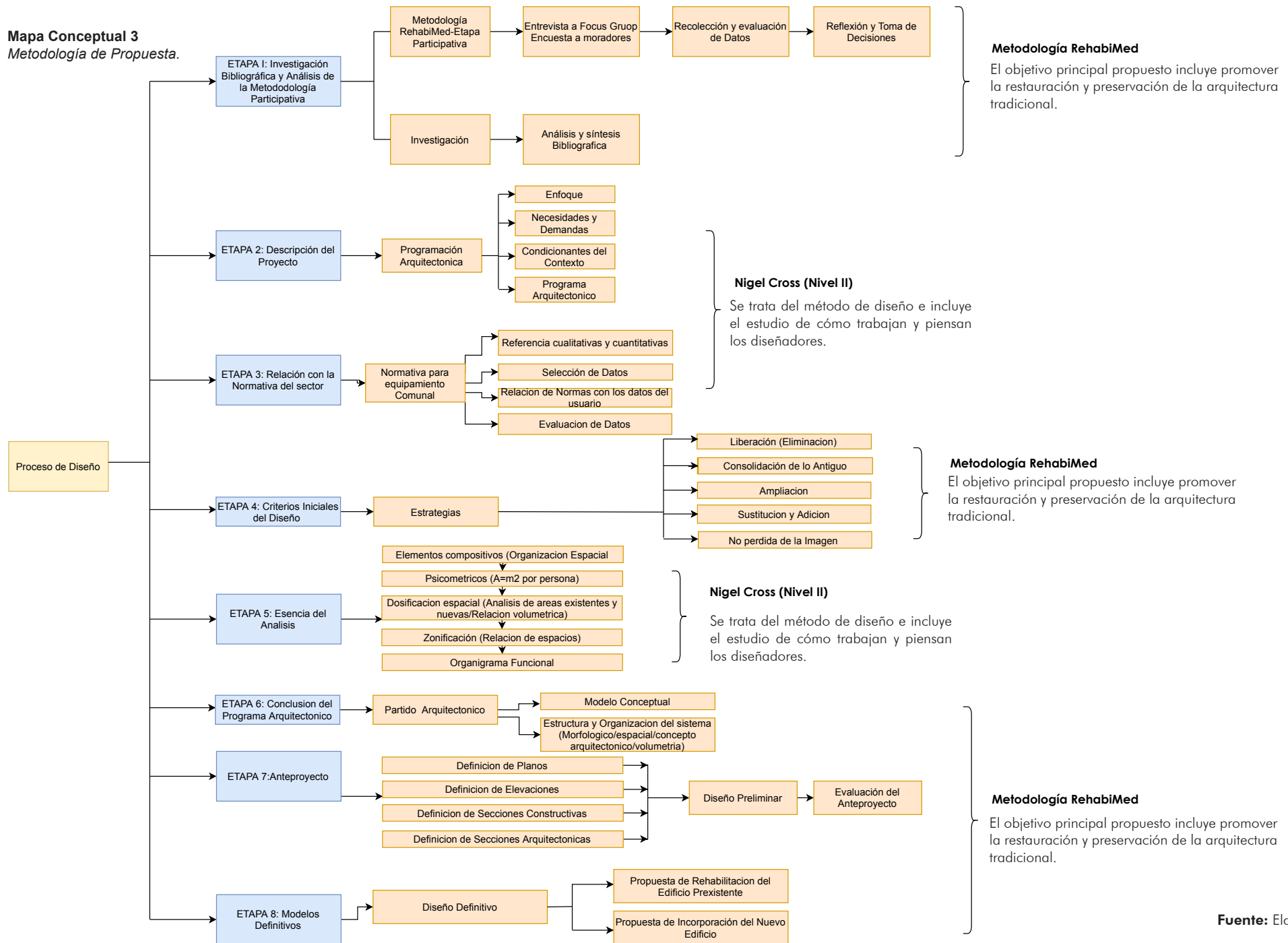
un centro comunitario y de entretenimiento, seguido de una equivalencia igualitaria en resultados, una guardería y una biblioteca, resultados que hace referencia a las características que debe poseer el equipamiento a plantear haciendo un contraste a los resultados anteriores. Para ver la cédula de entrevista ver Anexo N°2

05 **CAPITULO** Proyecto General

5.1. Metodología

Para este capítulo se adaptará la metodología RehabiMed; se aplicará hasta el anteproyecto. Y a su vez se adaptan pautas de otra metodología de diseño por Nigel Cross (Nivel II). Resumida en el siguiente mapa conceptual:

Mapa Conceptual 3
Metodología de Propuesta.



Fuente: Elaboración Propia.

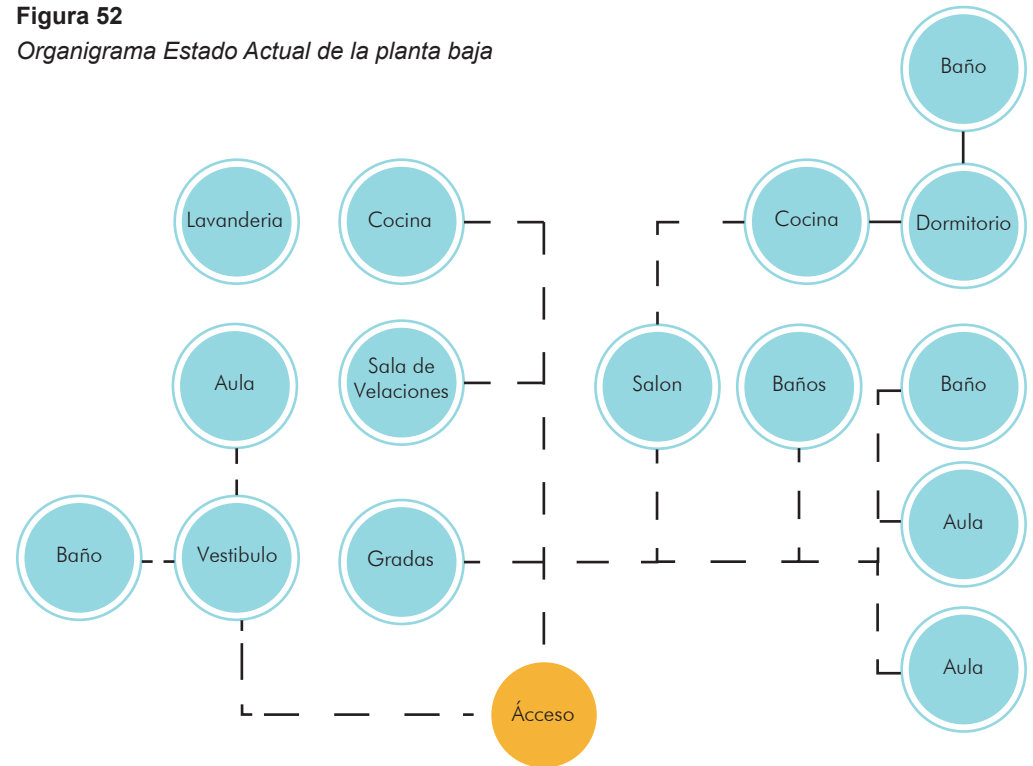
5.2.1. El Sitio

El conocimiento preciso del sitio y el estudio de los actuales programas que dispone el edificio a reciclar por este motivo es importantes descubrir las necesidades, preexistencias, lo cual nos servirá para la propuesta arquitectónica las mismas que cubran las necesidades y ayude al desarrollo comunitario

Gracias al diagnóstico del sitio, encuestas y entrevistas se pudo responder preguntas claves como:

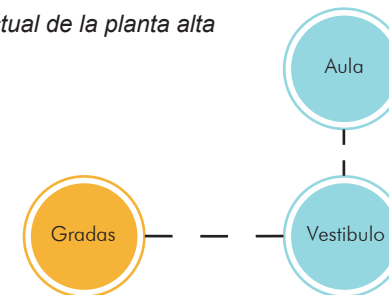
¿Qué está pasando con el inmueble abandonado?, ¿Qué le está ofreciendo a la comunidad este inmueble?, ¿De qué manera se puede mejorar el espacio comunitario?, las respuestas a estas interrogantes, dieron como resultado las pautas en las que se enfocará la propuesta arquitectónica.

Figura 52
Organigrama Estado Actual de la planta baja



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 53
Organigrama Estado Actual de la planta alta



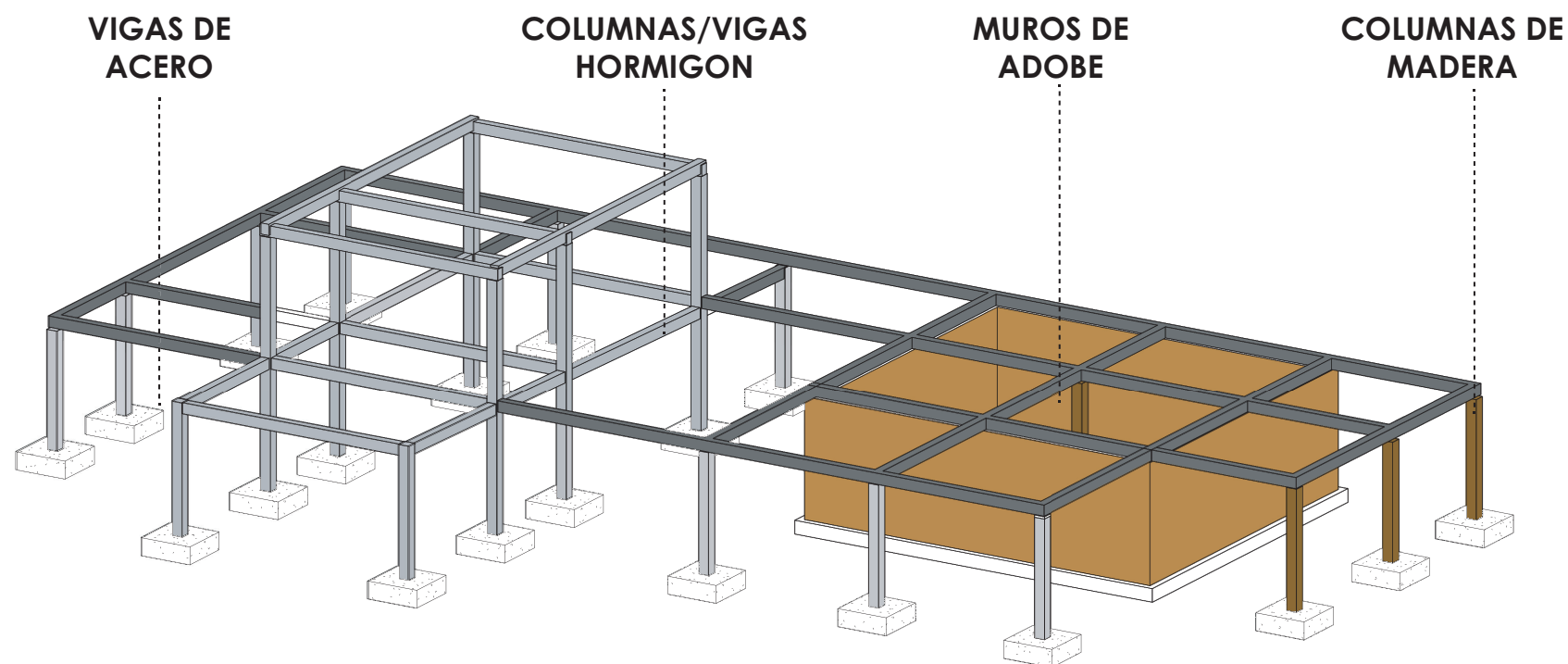
Fuente: Elaboración Propia.

5.2.2. Existencia y condicionantes del Contexto-Atributos físicos y culturales

5.2.2.1. Sistema constructivo actual

El sistema constructivo actual que posee el inmueble es variado debido a las ampliaciones que ha tenido el inmueble no han sido planificadas solamente se fueran haciendo adiciones. El siguiente esquema gráfico explica que materiales tiene y el sistema constructivo se domina mixto.

Figura 54
Sistema constructivo actual



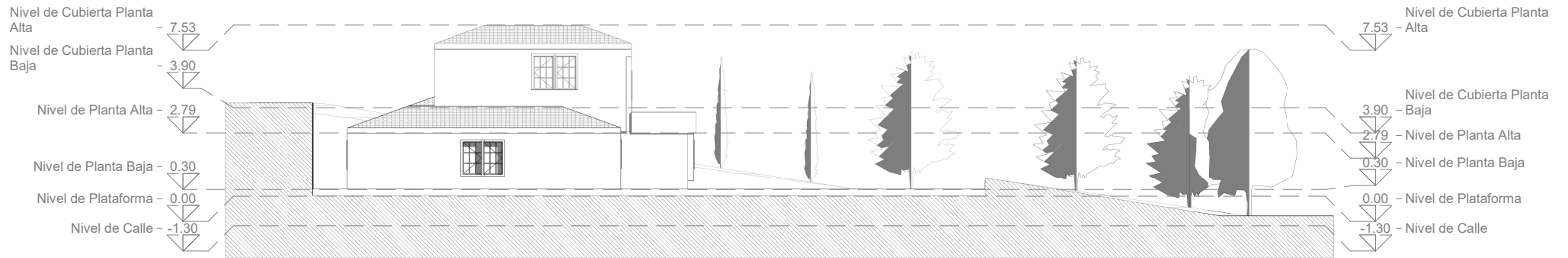
Fuente: Elaboración Propia.

5.2.2.1. Topografía Estado Actual

Topografía corresponde a un desbanque de 1.50 m, donde se encuentra la plataforma con un nivel +0.30, no existe muros de contención para dicha plataforma, no se posee veredas, no hay una accesibilidad universal a la edificación ni tampoco la existencia de un acceso marcado, se han marcado con caminos de tierra por los propios usuarios.

Figura 56

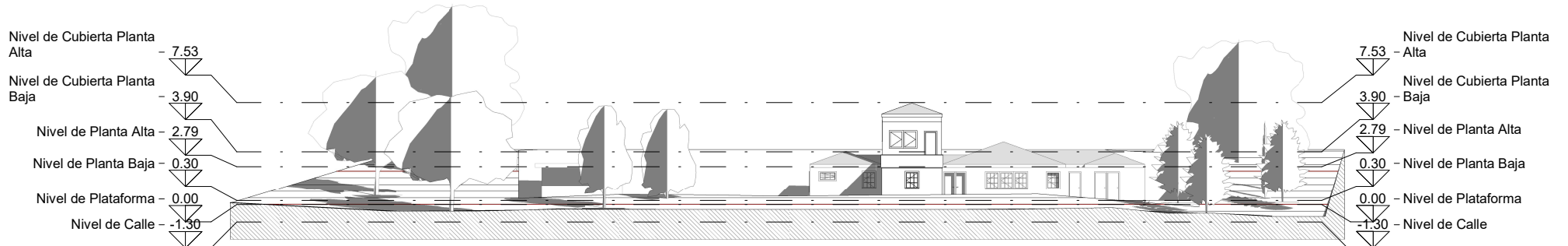
Corte transversal del sitio de intervención ___Esc_1___125



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 57

Corte longitudinal del sitio de intervención ___Esc_1___225



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 55

Plano_Topográfico del Estado Actual ___Esc_1___1500



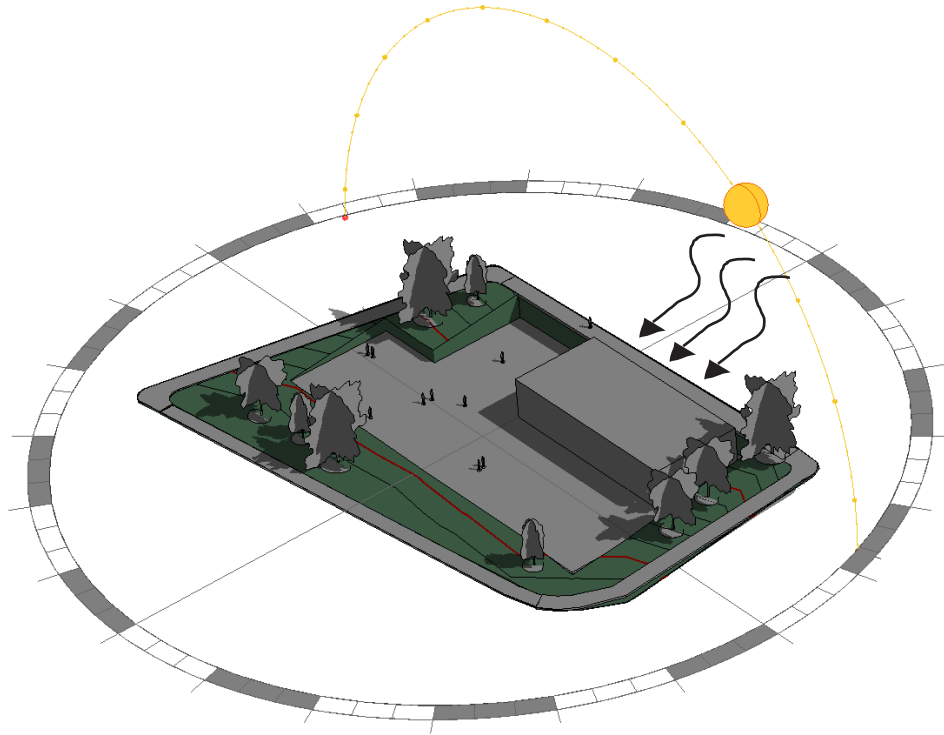
Fuente: Elaboración Propia.

5.2.2.2. Micro-climas

Soleamiento: Trayectoria de Oeste a Este. Incidencia en fachada lateral oeste en la mañana no directa, protegida por vegetación alta, incidencia en la tarde fachada este igual protegida.

Vientos: Predominantes del Noroeste

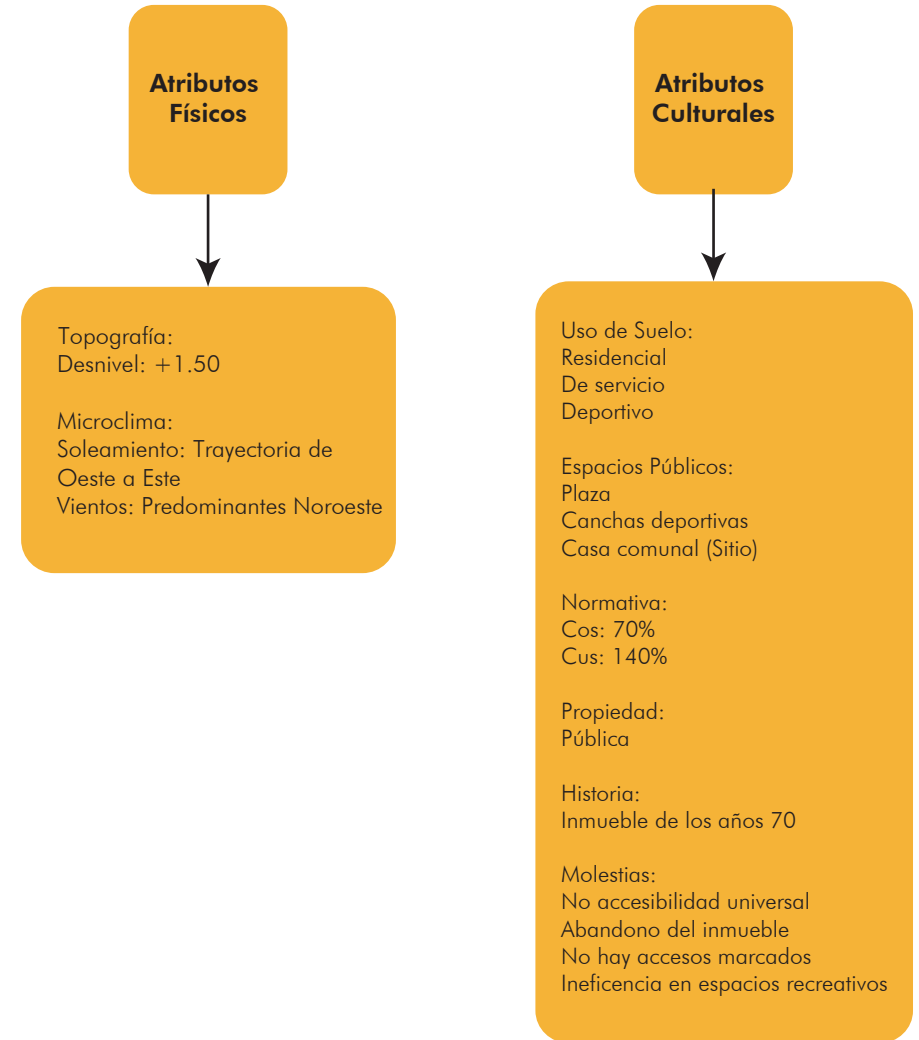
Figura 58
Esquema de Micro-climas de la edificación



Fuente: Elaboración Propia.

5.2.3. Resumen de los atributos culturales/físicos.

Mapa conceptual 4
Resumen de atributos generales



Fuente: Elaboración Propia.

5.3. Enfoque

El proyecto tendrá lugar en la ciudad de Loja, en la parroquia urbana Carigan en uno de los barrios más antiguos de la ciudad como “Las Pititas I”, el mismo que corresponde a una propuesta de reutilización de una edificación existente para convertirla en un equipamiento comunal por lo tanto confrontará temas sociales, culturales y económicos, con el fin de que tenga un impacto fundamental dentro de la comunidad. El principal enfoque dentro de la etapa de propuesta es la vinculación directa con la comunidad, de manera que logre establecer un proyecto que responda a las necesidades del sector y sobre todo que sea un proceso participativo.

5.4. Necesidades y demandas

Bajo el enfoque que aplica en el proyecto y tomando en cuenta que el protagonista principal es la comunidad y con el objetivo de conocer cada uno de los requerimientos para el barrio se procedió a realizar encuestas de necesidades y demandas a los diferentes usuarios que tendrá el equipamiento comunitario, en donde se abarcaron preguntas básicas de las que se obtendrá la información necesaria para plantearse el programa arquitectónico.

La cantidad de encuestas a formularse a la población es a través de obtención del número total de habitantes del barrio, es decir, se tomará un 10% de la población total, por lo tanto, serán 100 encuestas ya que el barrio cuenta aproximadamente con 1000 habitantes.

Las encuestas realizadas a la población dieron los siguientes resultados de tabulación:

Tabla 12

Tabulación de encuestas

Pregunta	De los siguientes equipamientos ¿Cuál cree que sea el mas necesario para el barrio?									
	Centro Comunitario Cultural y de Entrenamiento		Guardería		Biblioteca		Infocentro		Ludoteca	
Subtotal	42	42%	27	27%	23	23%	6	6%	2	2%
Total	100									
Pregunta	¿Para qué actividades requiere usted un equipamiento comunitario?									
	Actividades C. y Entretenimiento		Actividades Educativas		Leer		Investigar		Recibir Charlas	
Subtotal	98		78		25		19		25	
	Trabajo Cooperativo		Usar Internet		Talleres para personas de la tercera edad					
	39		66		86					
Total	436									
Pregunta	¿Qué características cree usted que debe tener un centro cultural comunitario?									
	Área verde		Área de recreación		Sala de Usos Múltiples		Juegos Infantiles		Talleres	
Subtotal	78		71		90		67		80	
	Centro de Computo		Zona Wifi		Sala de Lectura		Aulas		Sala Audio Visual	
	59		67		60		59		90	
	Cafetería				Parqueadero					
	54				53					
Total	756									

Fuente: Elaboración Propia.

5.6. Partido Arquitectónico

Basándome en el diagnóstico donde se evidencia realidades como el déficit de equipamientos públicos en especial comunitarios y deportivos que no abastecen a la densidad poblacional del sector; la necesidad de la re-apertura del equipamiento comunitario para mayor cohesión social en el barrio; la constante falta de mantenimiento del espacio público. El propósito principal del proyecto es la vinculación con la comunidad, ya que así se logrará establecer un proyecto que responda a todos los requerimientos y necesidades del sector.

En un nuevo programa de usos y funciones que tendrán que rehabilitar antiguo y mantener su estructura. Añadir nuevas edificaciones se debe crear una imagen uniforme y acoplada entre lo nuevo y lo construido. Incorporar nuevas construcciones: añadir a la edificación construcciones nuevas que ayuden a unificar y reafirmar el nuevo uso del edificio que responda a las necesidades especiales actuales del usuario. (Molina Rodríguez, Santiago; Colmenares Vilata, 2011). También tiene como objetivo promover las actividades educativas, ya que en el barrio existen instituciones educativas, por lo tanto estas actividades anexas al mismo se llevarán a cabo en el equipamiento como bibliotecas, aulas de informática, sala de lectura infantil, etc. Forma una centralidad en el sector. Y la ciudad en general. Además, se propuso la creación de un jardín de infancia, que remediaría la actual escasez de equipamiento para la formación inicial en el ámbito laboral.

La propuesta arquitectónica se basa en tres factores, el primero se especifica en el diseño de un espacio público para vincular la edificación reciclada con la nueva construcción para así crear espacios de concurrencia e interrelación social; a su vez la incorporación de áreas verdes con el objetivo de que los usuarios posean un escenario natural.

El segundo componente trata del reciclaje del antiguo edificio mediante la readecuación de espacios, que tendrá como fin el apoyo educacional (guardería). El tercer componente es la creación de una nueva edificación que acogerá espacios culturales y sociales como auditorio, biblioteca, salas de uso múltiple, salas de talleres, salas de lectura, y otra actividad que mediante la encuesta y diagnóstico se puede evidenciar que se necesita un espacio destinado para el adulto mayor.

5.7. Programa Arquitectónico

Tabla 13
Programa Arquitectónico

EQUIPAMIENTO	ESPACIO	M2 USUARIO	TOTAL, USUARIOS	ÁREA TOTAL	
SALA DE REUNIONES PARA EL ADULTO MAYOR	Vestíbulo	0.75	30	22.5	
	Administración y secretaria	7.5	2	15	
	Sala de usos múltiples	2	30	60	
	Comedor	1.5	30	45	
	Cocina	3	3	9	
	Psicología	3	2	6	
	Fisioterapia	3	2	6	
	Baños	3	2	6	
GUARDERIA INFANTIL	Vestíbulo	0.75	20	15	
	Sala de estar	2	40	80	
	Administración	7.5	3	22.5	
	Cocina	3	3	9	
	Lavandería	2.7	1	2.7	
	Guardería para niños 1-3 años	Aulas	1	8	8
		Baños	3	2	6
		Sala de juegos	3	1	3
		Talleres	3	40	120
Cambio de pañales		3	2	6	
Vestidores	2.7	2	5.4		
CENTRO COMUNITARIO	Vestíbulo	0.75	60	45	
	Administración	7.5	3	22.5	
	Cuarto de maquinas				
	Copiadora	1.5	6	9	
	Área de fondo general	0.75	75	56.25	
	Hemoteca	0.75	75	56.25	
	Área de Lectura	1.5	100	150	

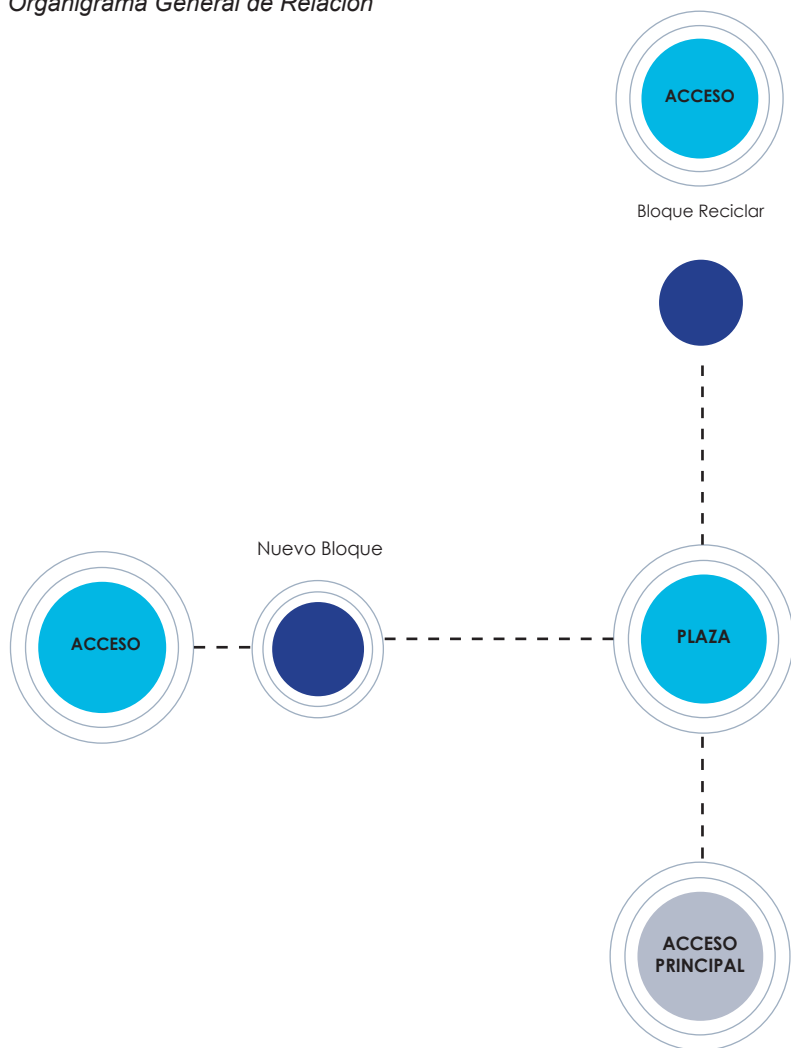
CENTRO CULTURAL	Sala de usos múltiples	1	150	225	
	Sala de internet y multimedia	1	75	75	
	Talleres	2.5	15	37.5	
CENTRO COMUNITARIO	Talleres	2.5	15	37.5	
	Sala de Exposiciones	2	75	150	
	Servicios Higiénicos	Hombres	1 U	40	2 U
		Mujeres	1 U	40	2U
	Exterior	Juegos Infantiles	5		
		Seguridad	2	1	2
		Áreas verdes	0.3	1600	480
	Gradas	-	-	-	
	Rampas	-	-	-	
TOTAL			1750		

Fuente: Elaboración Propia.

5.8. Organigrama de Relaciones

5.8.1. Organigrama General

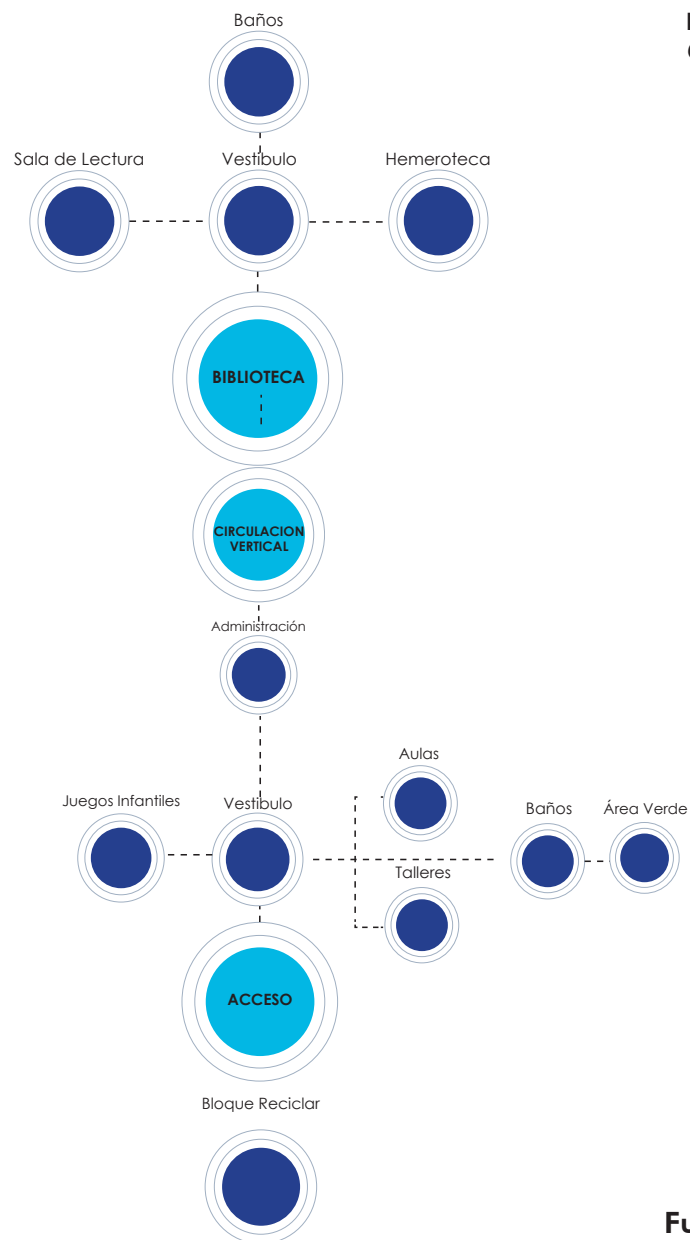
Figura 59
Organigrama General de Relación



Fuente: Elaboración Propia.

5.8.2. Organigrama Bloque Reutilizado

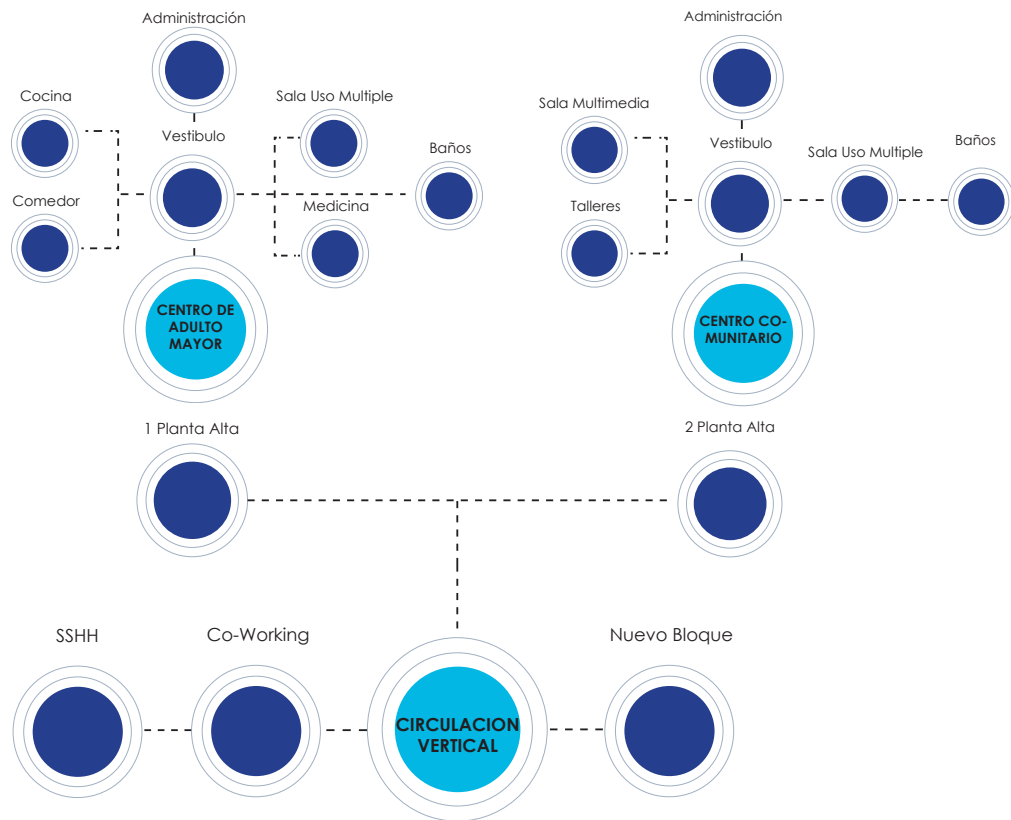
Figura 60
Organigrama Bloque a reuti-



Fuente: Elaboración Propia.

5.8.3. Organigrama Bloque Nuevo

Figura 61
Organigrama bloque nuevo



Fuente: Elaboración Propia.

5.9 ESTRATEGIAS DE DISEÑO

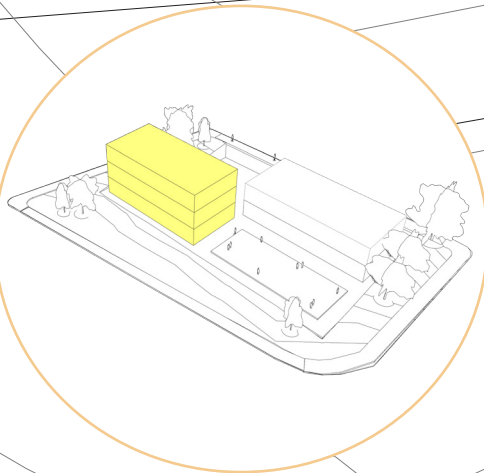
5.9.1. Estrategias de ciudad

Se aplicaran estrategias de ciudad o también denominadas urbanas, las cuales enfatizan en apartados como operación y gestión de la calidad urbana en las infraestructuras. Ante este apartado se plantea estrategias enfocadas en dar solución problemas identificados en el análisis urbano anteriormente, las cuales aportaran características urbanas al proyecto convirtiéndose en un equipamiento que sirva a la ciudad como al barrio. Estas estrategias son:

1. Nuevo Equipamiento.
2. Nuevo Espacio Público.
3. Accesibilidad Universal.

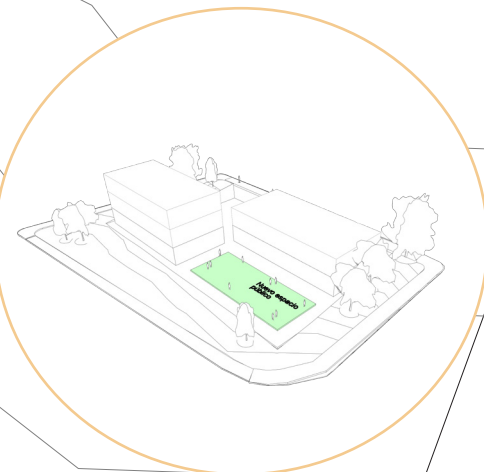
1 Nuevo Equipamiento

Plantear un nuevo bloque de equipamiento en los espacios subutilizados del sitio de intervención, y que sirva como complemento para alcanzar un mayor desarrollo comunitario y se convierta en un equipamiento completo para los moradores.



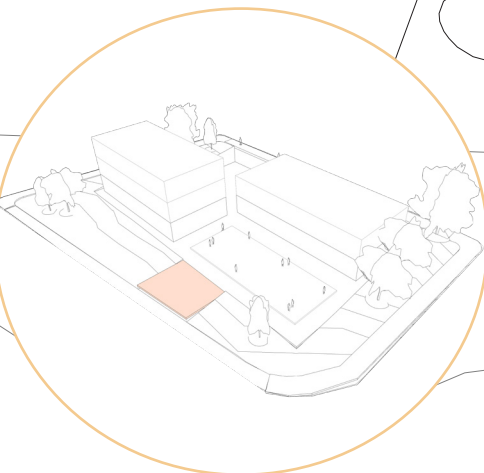
2 Nuevo Espacio Público

Crear una plaza dura para que sirva como un nuevo espacio publico debido a la escases de los mismo dentro del sector; y a su vez como eje articulador entre los bloques del equipamiento comunitario.

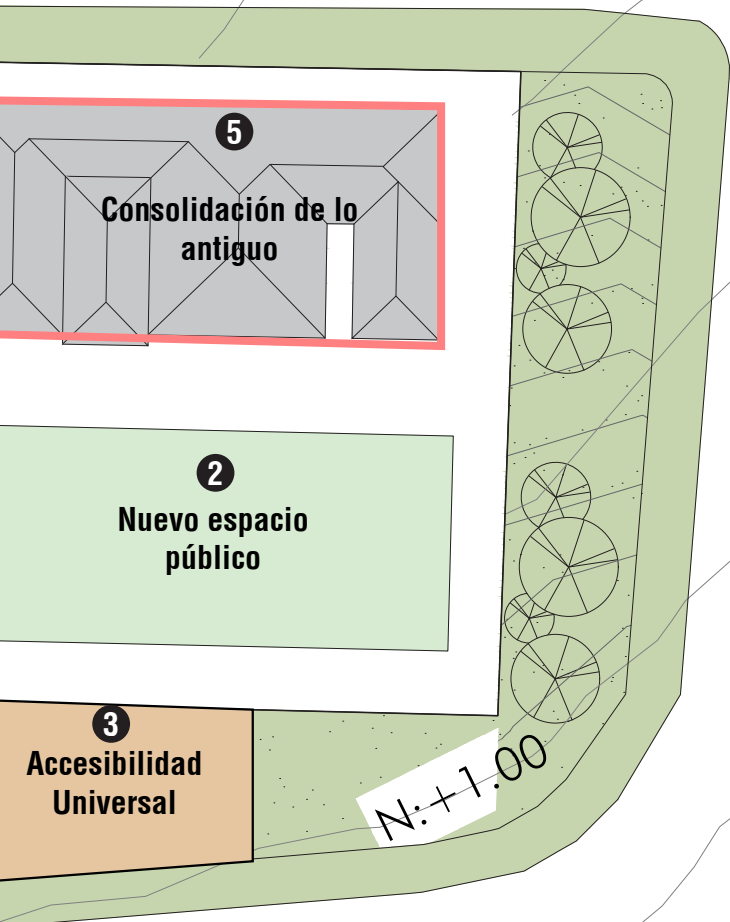


3 Accesibilidad Universal

Permitir a la personas con discapacidad puedan acceder fácilmente al equipamiento sino también recorrerlo. A su vez crear accesos marcados ya que no hay existencia de los mismos.

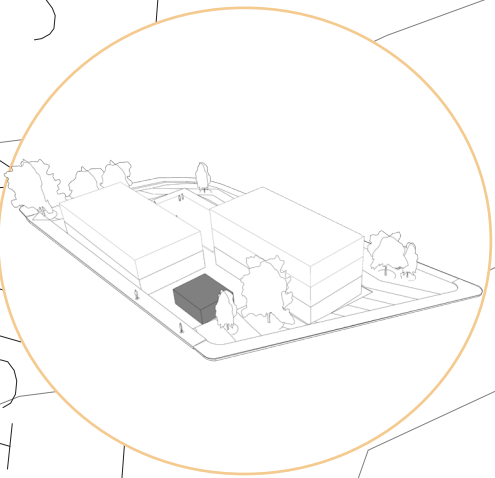


GASETA



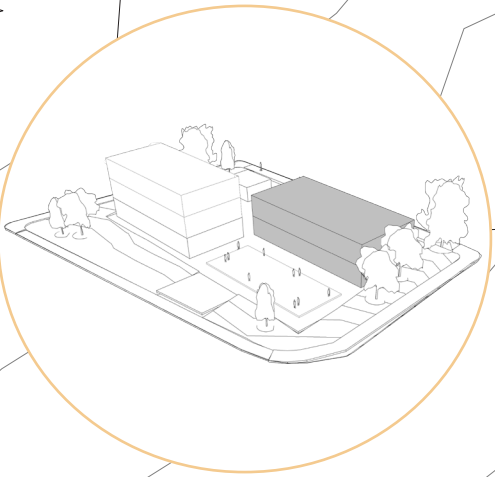
ADOR

C. AGUSTÍN AGUIRRE



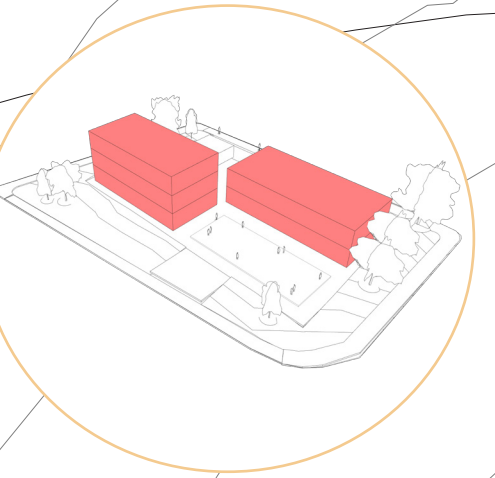
4 Liberación y Eliminación

Eliminar edificaciones que no sirvan para el nuevo proyecto para ganar más área para la construcción del nuevo proyecto como el reservorio de agua que actualmente no cuenta con ninguna aplicación en el sector.



5 Consolidación de lo Antiguo

Lo primordial es reciclar la edificación; mantener lo antiguo y mantener la estructura como base solo derribar lo necesario, acoplarse a la lógica constructiva interna del edificio preexistente, por ejemplo, esto significa redescubrir las tradiciones constructivas es decir se genera una relación con lo nuevo creando un proyecto híbrido y flexible.



6 Lograr la unicidad entre lo preexistente y lo contemporáneo

Es fundamental que el reciclaje arquitectónico logre un correcto dialogo entre los elementos, es decir con la incorporación de nuevos elementos sin importar la escala estos deben ser totalmente concordantes en: estructural, estética, funcional, espacial y constructivamente con el edificio existente sin restar importancia y relevancia a la obra original.

5.9.2. Estrategias arquitectónicas

Las estrategias se enfocan en dar características singulares al proyecto, con lo que se busca la reutilización del inmueble y la creación de un nuevo bloque para que ambos pretendan ser un elemento arquitectónico único y funcional que sirva a un propósito. En este caso las estrategias arquitectónicas planteadas se refieren a:

- 4. Liberación y Eliminación.
- 5. Consolidación de lo Antiguo.
- 6. Lograr la unicidad entre lo preexistente y lo contemporáneo.

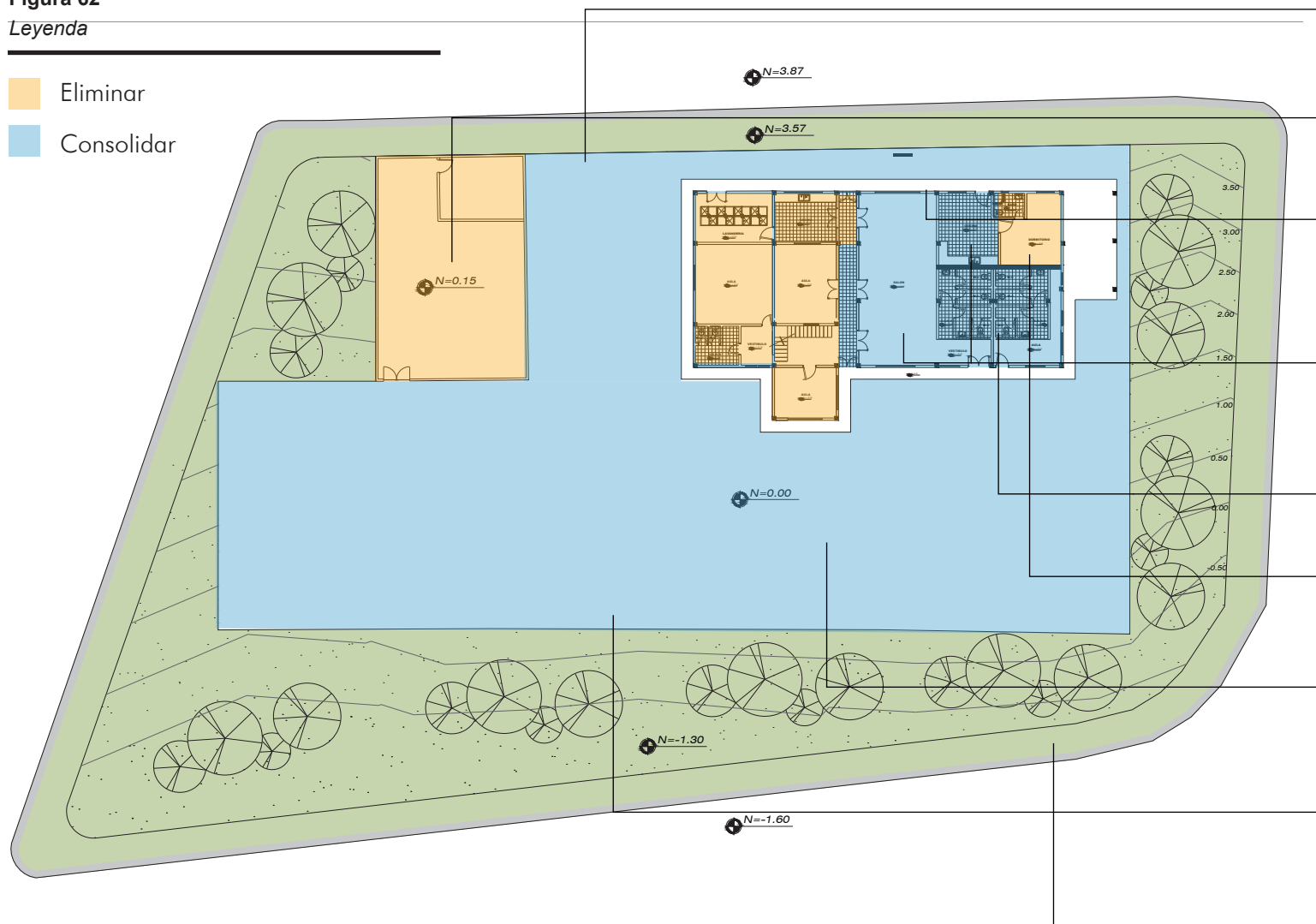
5.9.2. Esquema de Resumen a consolidar/eliminar.

LEYENDA

Figura 62

Leyenda

- Eliminar
- Consolidar



No existe un acceso secundario vinculado a calle posterior

Eliminación de edificaciones sin utilidad y paredes internas para encajar la propuesta .

Conservación de paredes externas y estructura totalmente.

Conservación de espacios como aula/cocina; se rigen al programa actual y a una área adecuada.

Mantener zonas húmedas en el lugar establecido.

Eliminar espacios que no se rigen al programa de propuesta.

Mantener plataforma ya establecida.

Crear y marcar accesos principales y secundarios (Universales).

Crear una acera y mantener área verde totalmente

Fuente: Elaboración Propia.

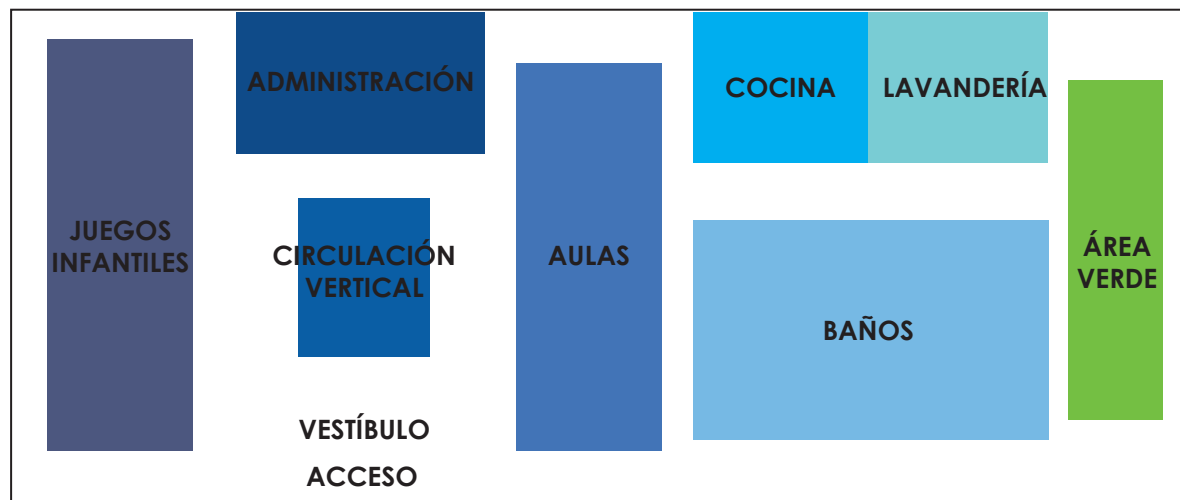
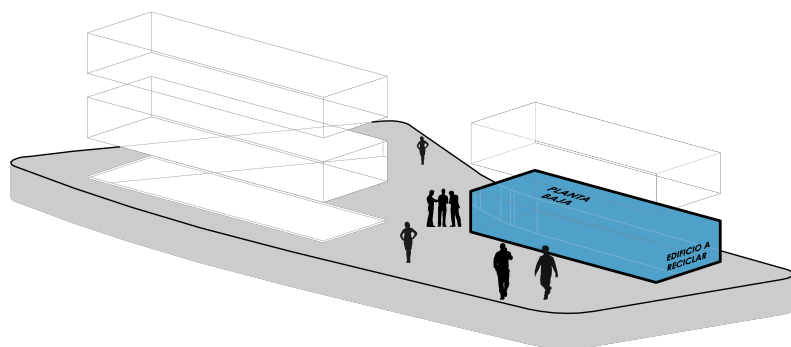
5.10. Distribución espacial y zonificación

Bloque a reutilizar:

Planta Baja

Figura 63

Bloque a reutilizar- Planta Baja



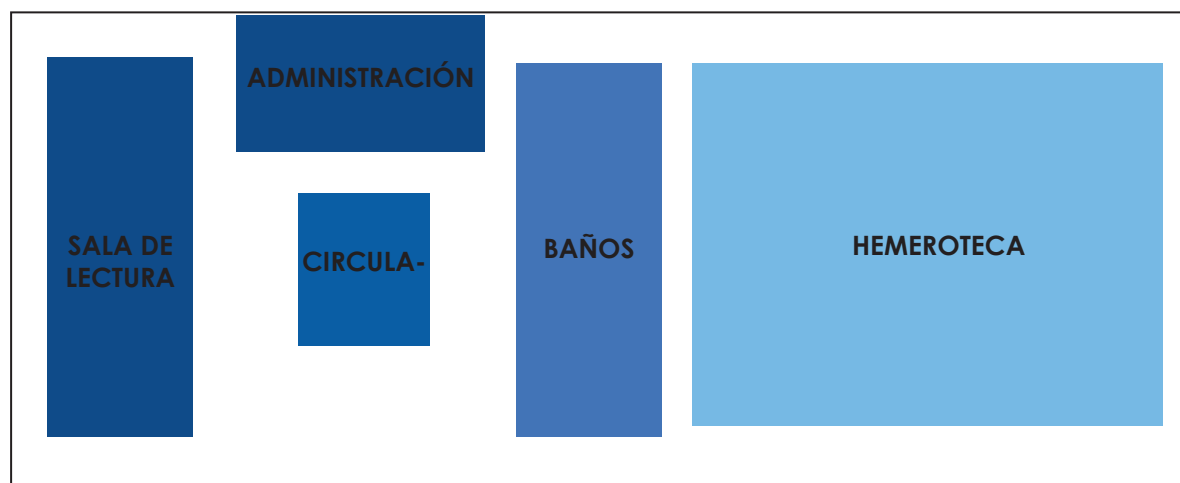
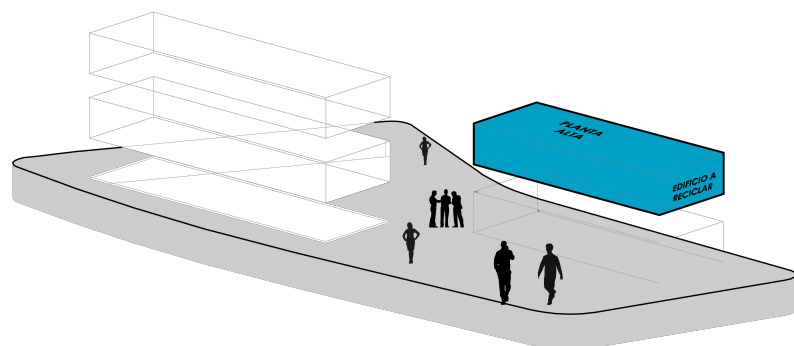
Fuente: Elaboración Propia.

Bloque a reutilizar:

Planta Alta

Figura 64

Bloque a reutilizar- Planta Alta



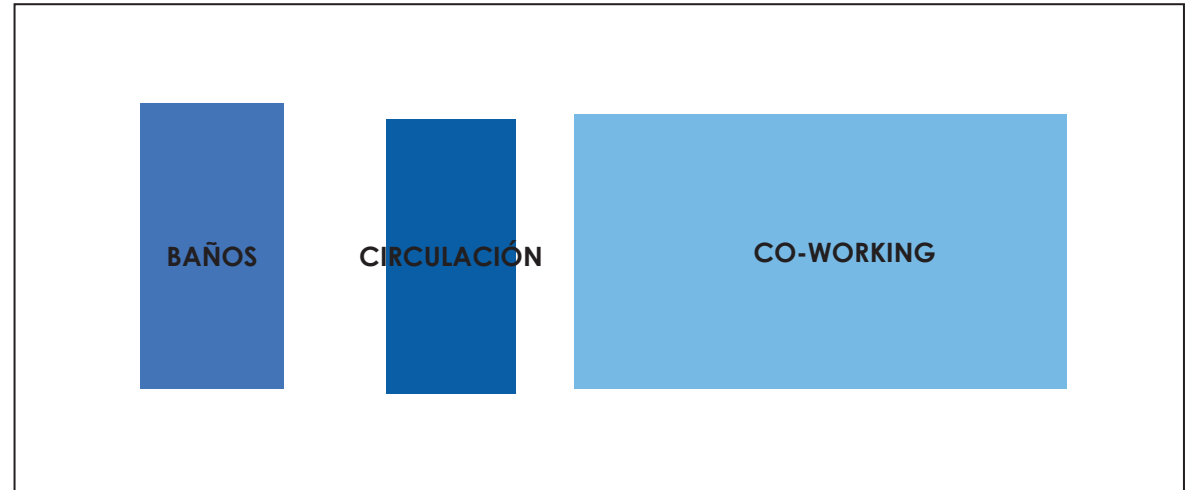
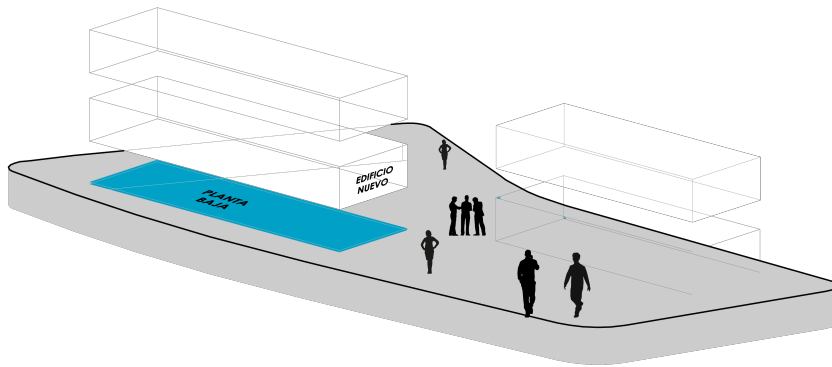
Fuente: Elaboración Propia.

Bloque nuevo:

Planta Baja Libre

Figura 65

Bloque nuevo Planta Baja Libre



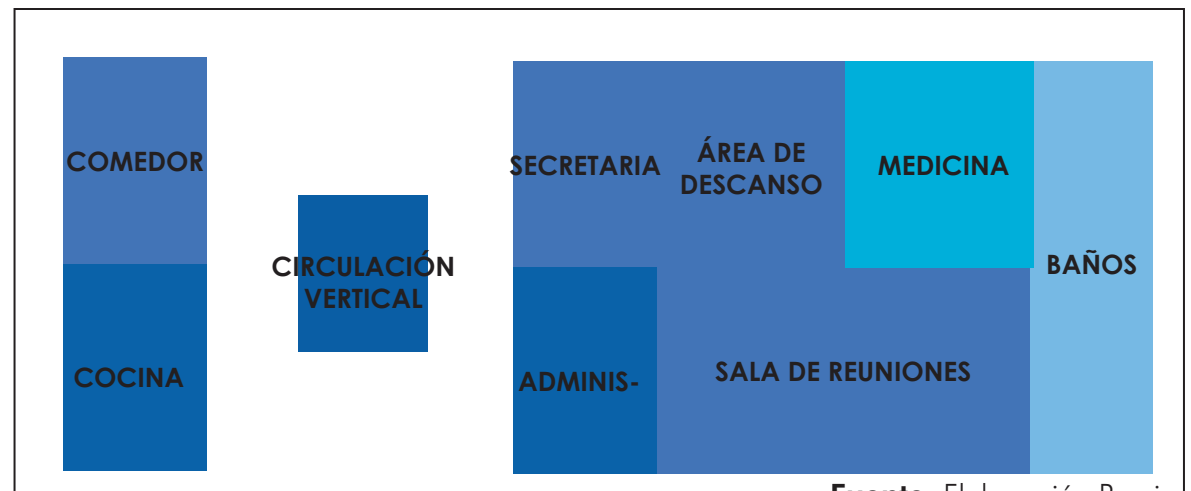
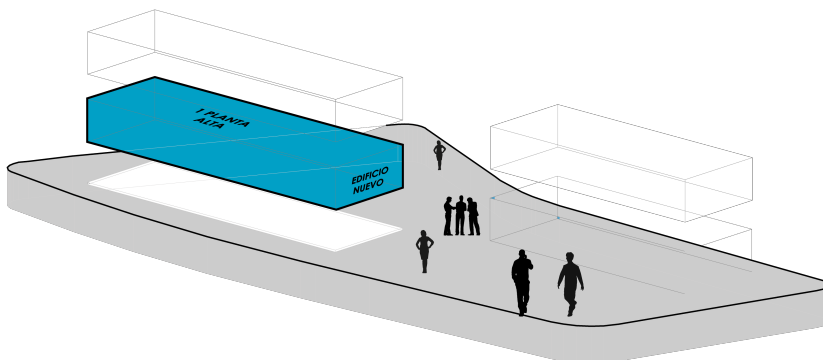
Fuente: Elaboración Propia.

Bloque nuevo:

Primera Planta Alta

Figura 66

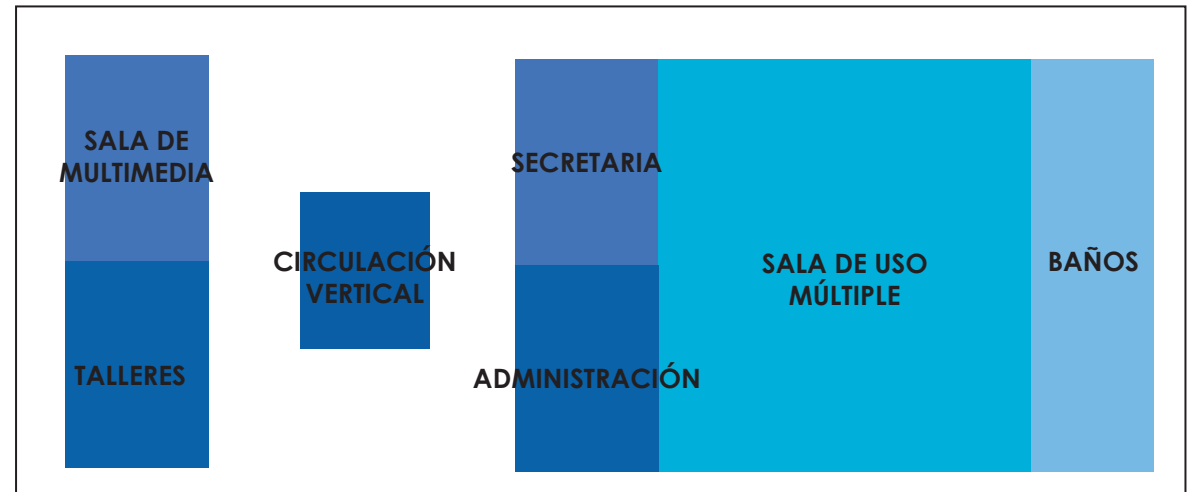
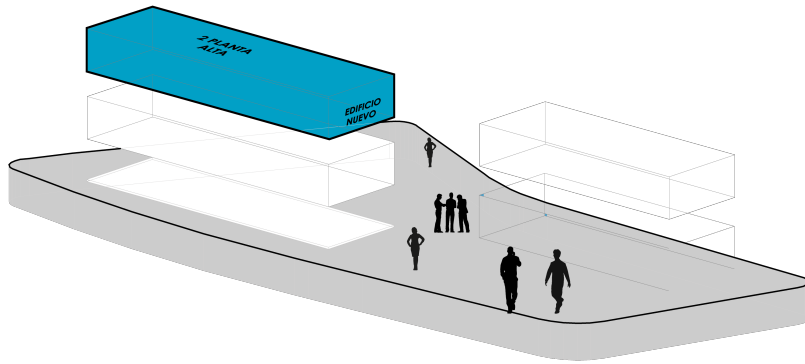
Bloque nuevo Primera Planta Alta



Fuente: Elaboración Propia.

Bloque nuevo: Segunda Planta Alta

Figura 67
Bloque nuevo- segunda planta alta



Fuente: Elaboración Propia.

5.11. Proyecto

5.11.1. Emplazamiento

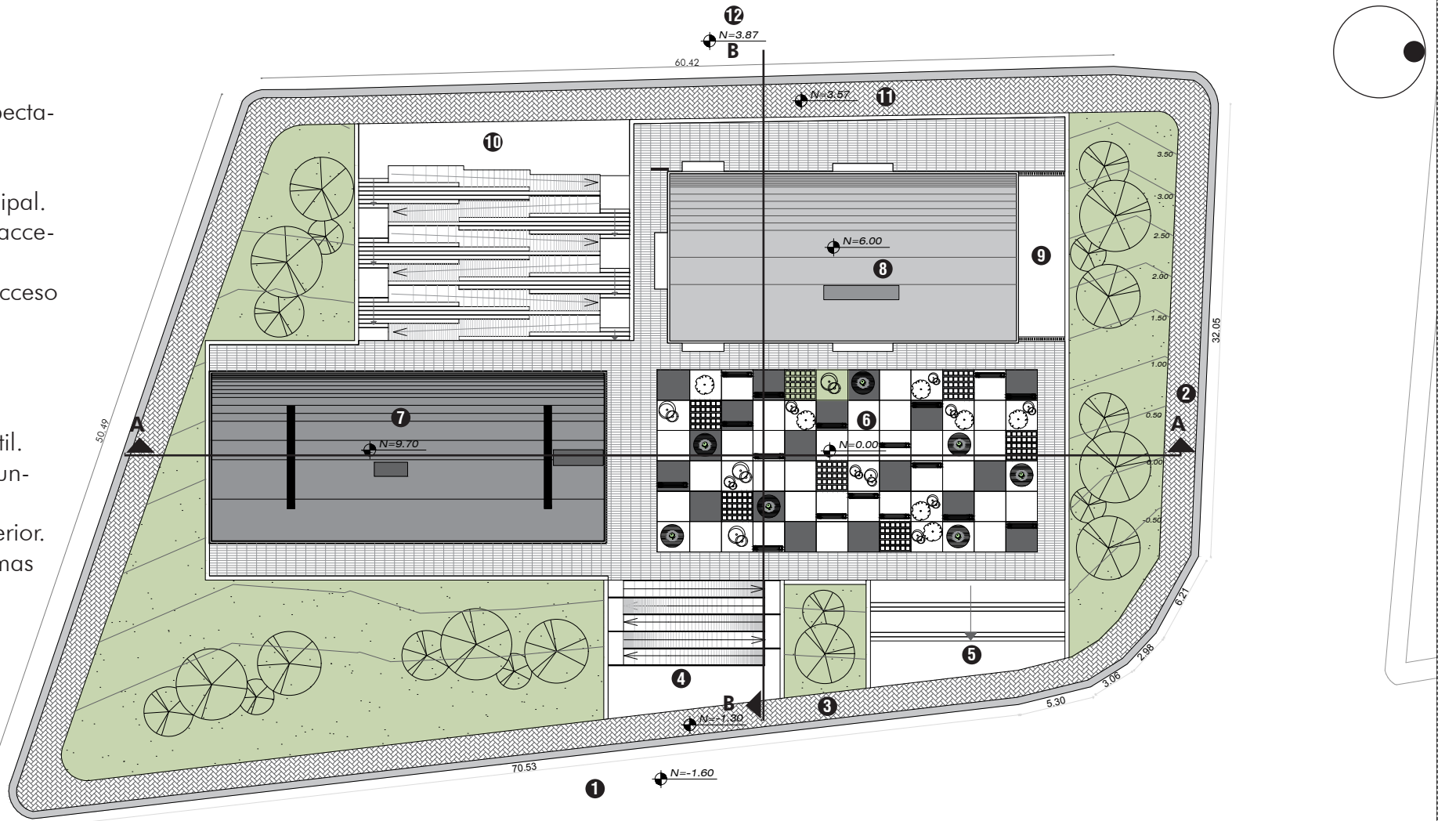


Esc. 1 300

Figura 68
Emplazamiento

Legenda

1. Calle "El espectador".
2. Acera.
3. Acceso principal.
4. Rampas del acceso principal.
5. Gradas del acceso principal.
6. Plaza.
7. Bloque A.
8. Bloque B.
9. Huerto infantil.
10. Acceso secundario.
11. Acera posterior.
12. Calle "Ultimas noticias".



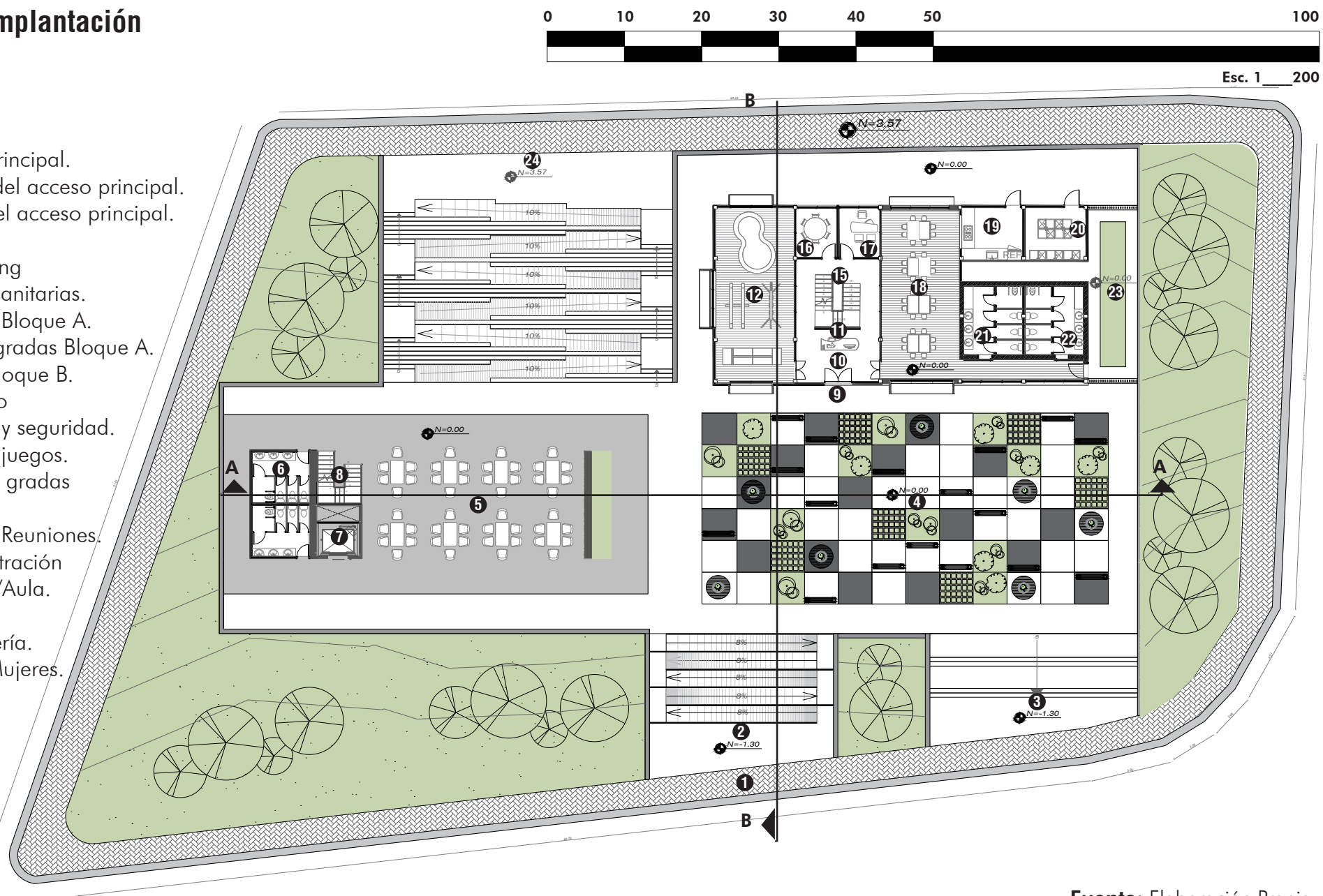
Fuente: Elaboración Propia.

5.11.2. Implantación

Figura 69
Implantación

Legenda

1. Acceso principal.
2. Rampas del acceso principal.
3. Gradas del acceso principal.
4. Plaza.
5. Co-working
6. Baterías sanitarias.
7. Ascensor Bloque A.
8. Caja de gradas Bloque A.
9. Acceso Bloque B.
10. Vestíbulo
11. Control y seguridad.
12. Sala de juegos.
15. Caja de gradas Bloque B.
16. Sala de Reuniones.
17. Administración
18. Talleres/Aula.
19. Cocina.
20. Lavandería.
21. SSHH Mujeres.
22. SSHH Hombres.
23. Huerto infantil.
24. Acceso secundario.

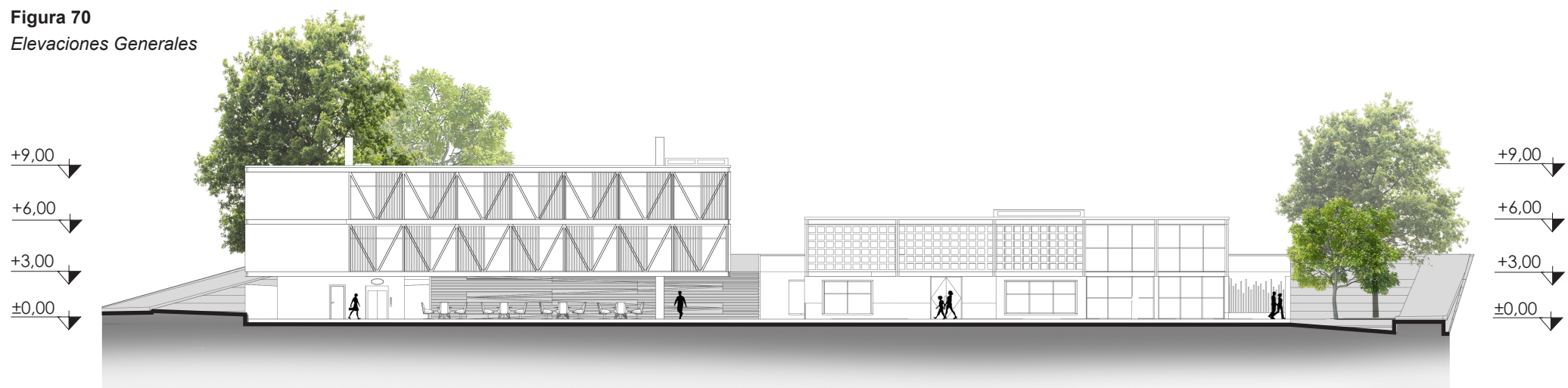


Fuente: Elaboración Propia.

5.11.3. Elevaciones Generales

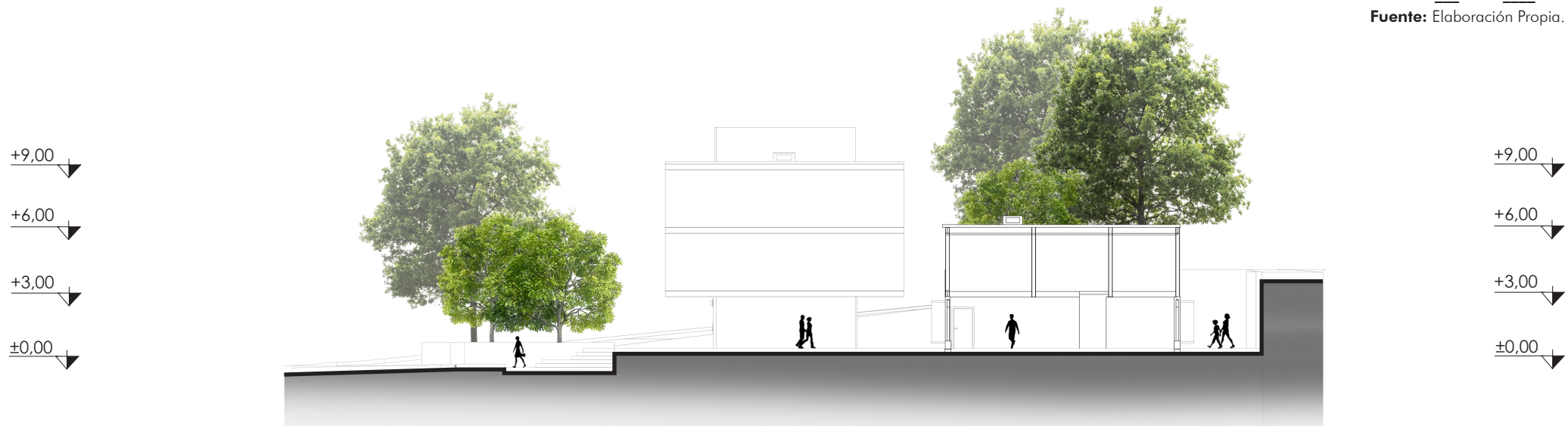
Figura 70

Elevaciones Generales



Elevación General Frontal Esc. 1 300

Fuente: Elaboración Propia.



Elevación General Lateral Esc. 1 300

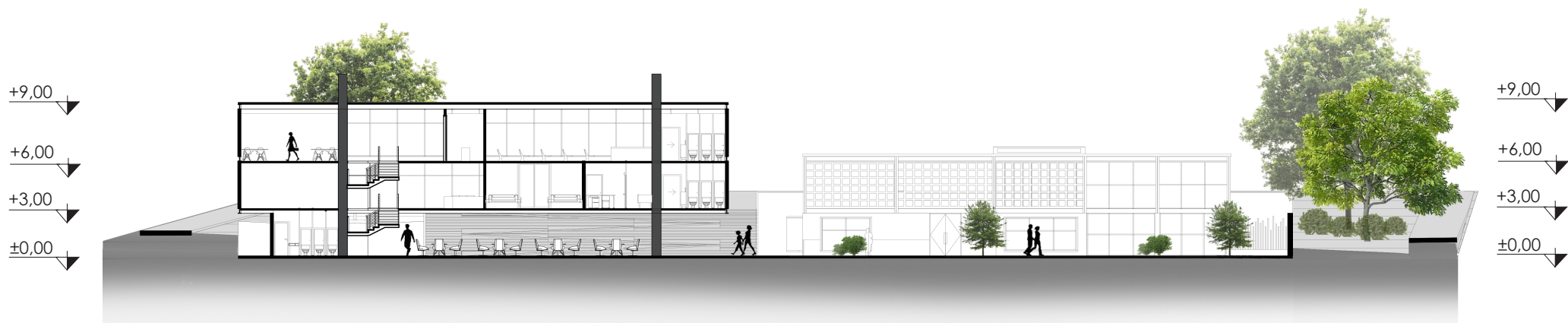
Fuente: Elaboración Propia.



5.11.4. Secciones Arquitectónicas Generales

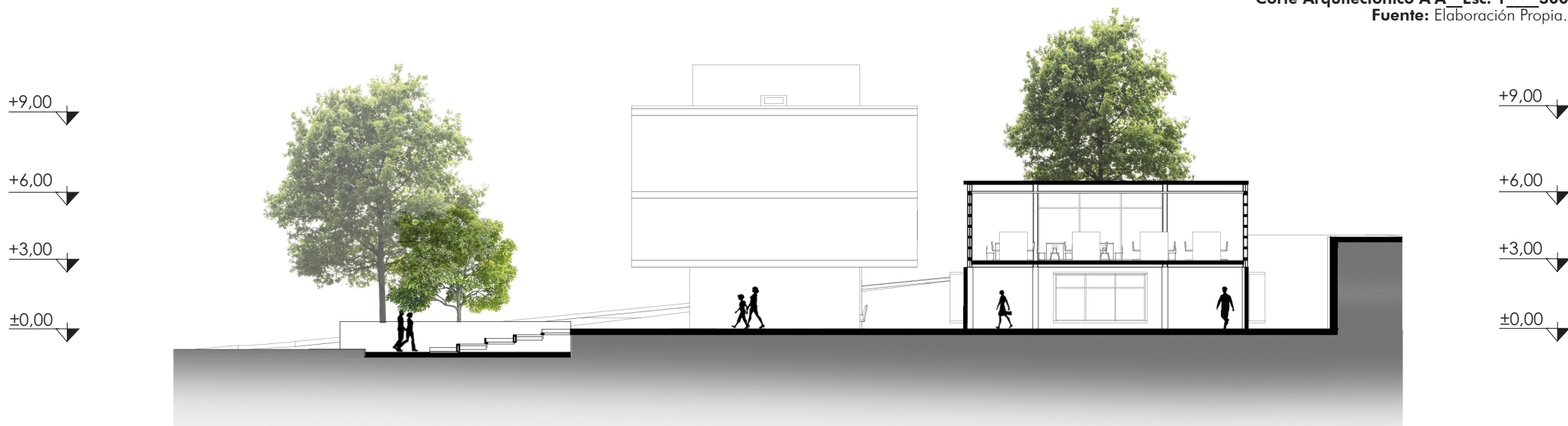
Figura 71

Secciones Arquitectónicas Generales



Corte Arquitectónico A/A Esc. 1/300

Fuente: Elaboración Propia.



Corte Arquitectónico B/B Esc. 1/300

Fuente: Elaboración Propia.

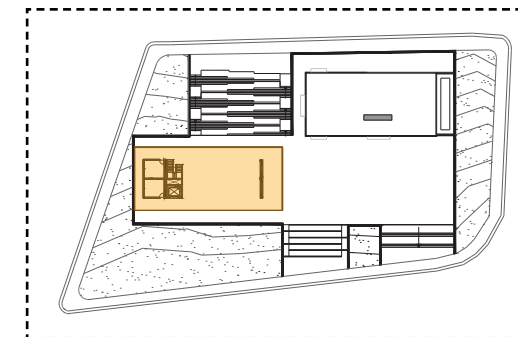
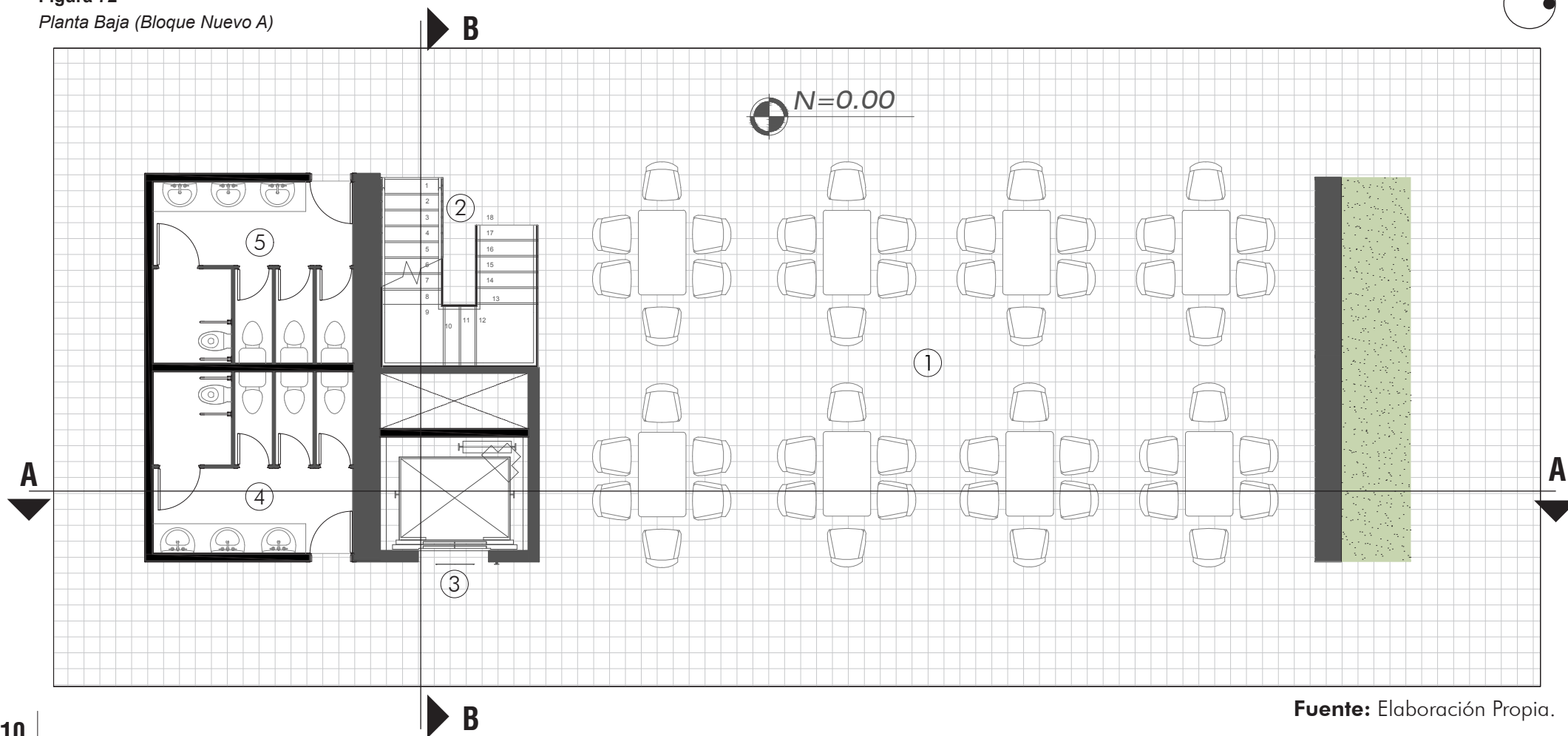
5.11.5. Planta Baja (Bloque Nuevo A)

Leyenda

1. Co-Working.
2. Caja de gradas (Centro del Adulto Mayor).
3. Ascensor.
4. SSHH Mujeres.
5. SSHH Hombres.

Figura 72

Planta Baja (Bloque Nuevo A)



0 0.5 1 2 3 4 5m

Esc. 1/100



Fuente: Elaboración Propia.

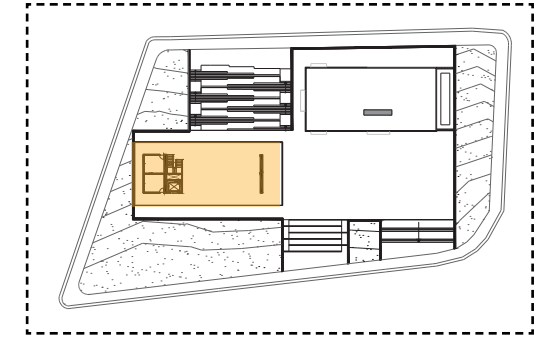
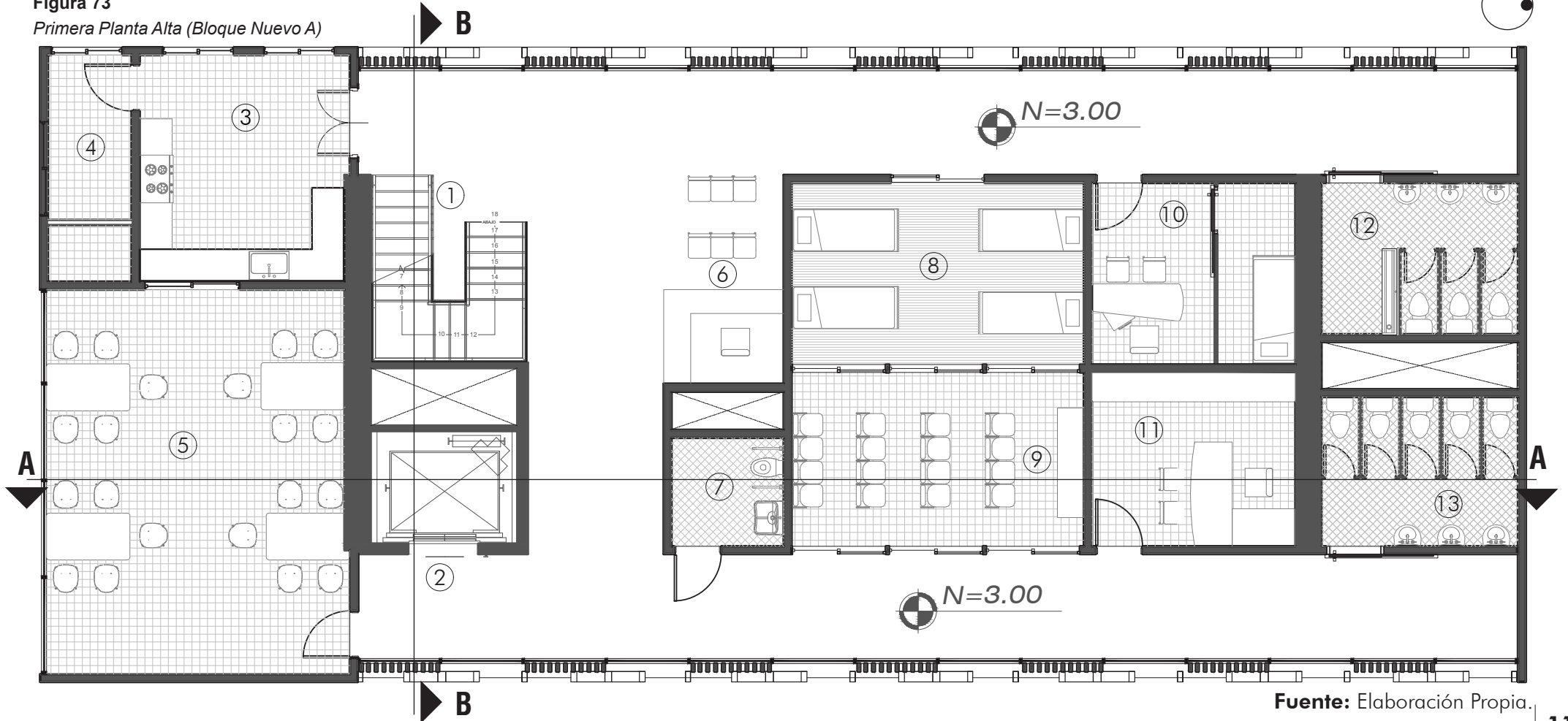
5.11.6. Primera Planta Alta (Bloque Nuevo A)

Leyenda

- | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|
| 1. Caja de gradas (Centro Comunitario). | 6. Secretaria/Sala de espera. | 11. Administración |
| 2. Ascensor. | 7. Baño discapacitado. | 12. SSHH Mujeres. |
| 3. Cocina | 8. Área de descanso. | 13. SSHH Hombres. |
| 4. Bodega. | 9. Sala de uso múltiple. | |
| 5. Comedor.. | 10. Área medica | |

Figura 73

Primera Planta Alta (Bloque Nuevo A)



0 0.5 1 2 3 4 5m
Esc. 1 : 100

Fuente: Elaboración Propia.

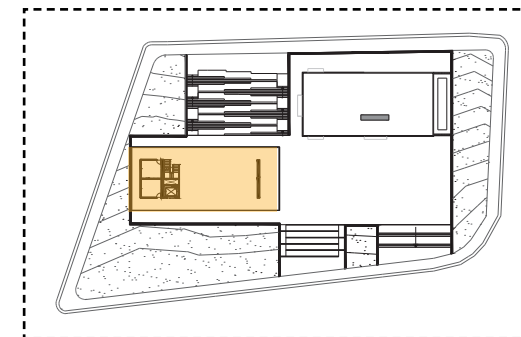
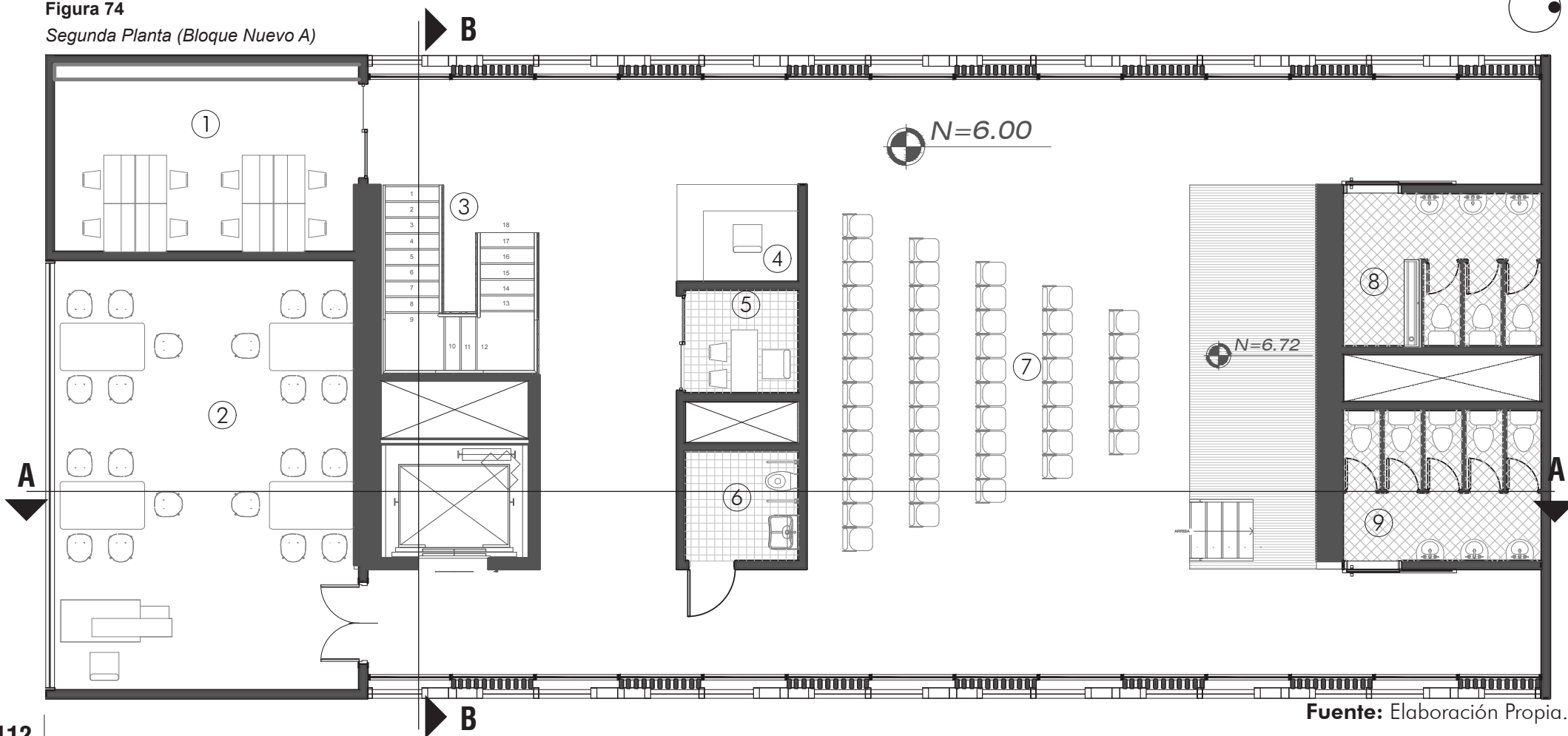
5.11.7. Segunda Planta (Bloque Nuevo A)

Leyenda

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Sala de multimedia. | 7. Sala de conferencia/multifun-
tional. |
| 2. Aula/Taller. | 8. SSHH Mujeres. |
| 3. Gradas. | 9. SSHH Hombres. |
| 4. Secretaria. | |
| 5. Administración | |
| 6. Baño para discapacitado. | |

Figura 74

Segunda Planta (Bloque Nuevo A)



0 0.5 1 2 3 4 5

Esc. 1/100



Fuente: Elaboración Propia.

5.11.8. Planta de Cubierta (Bloque Nuevo A)

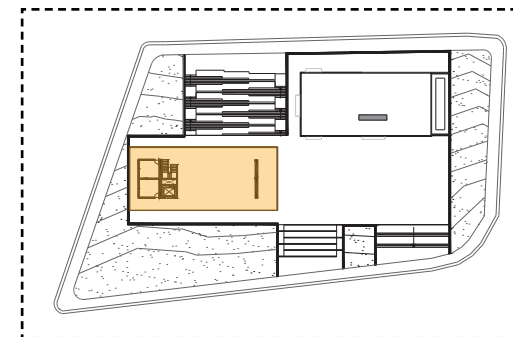
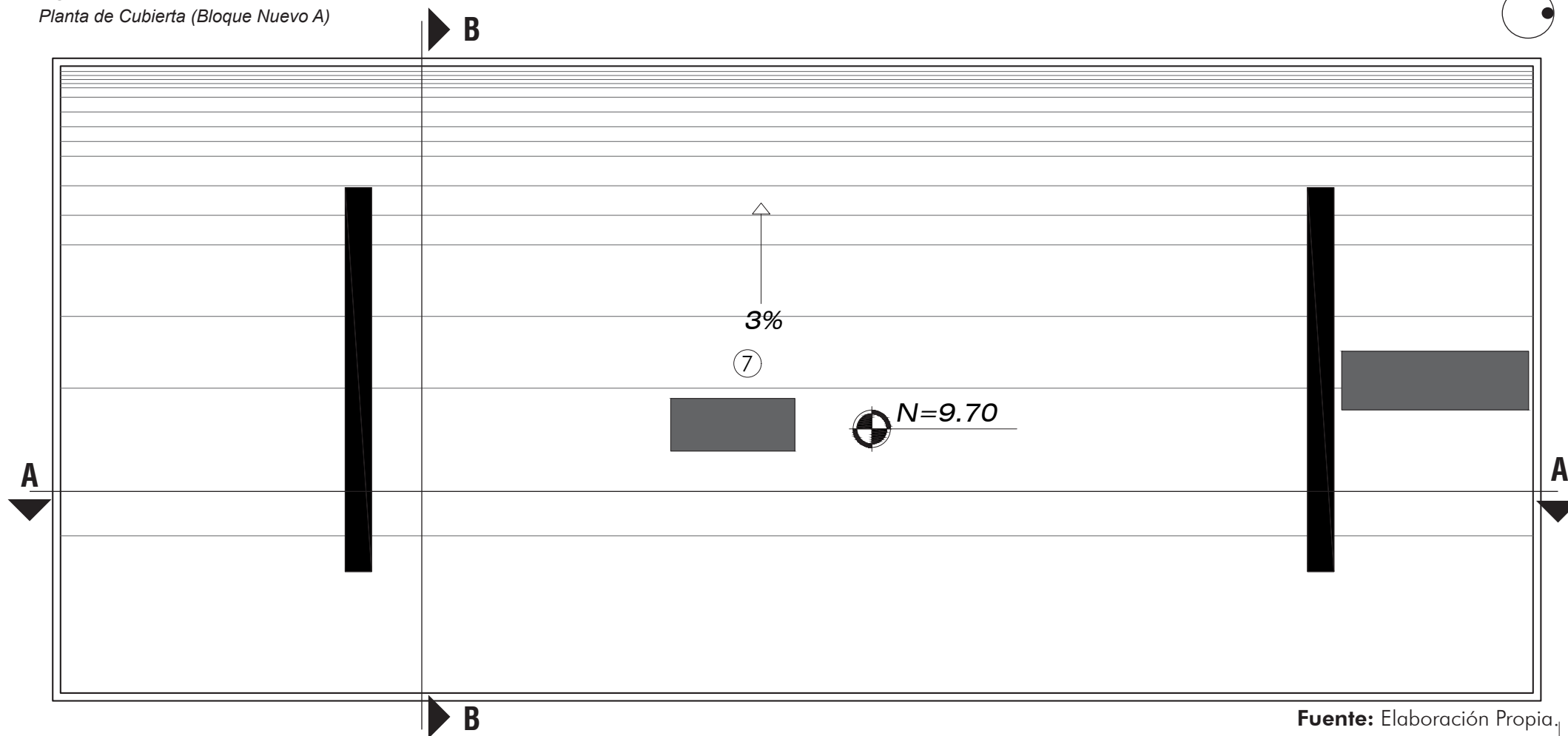


Figura 75
Planta de Cubierta (Bloque Nuevo A)

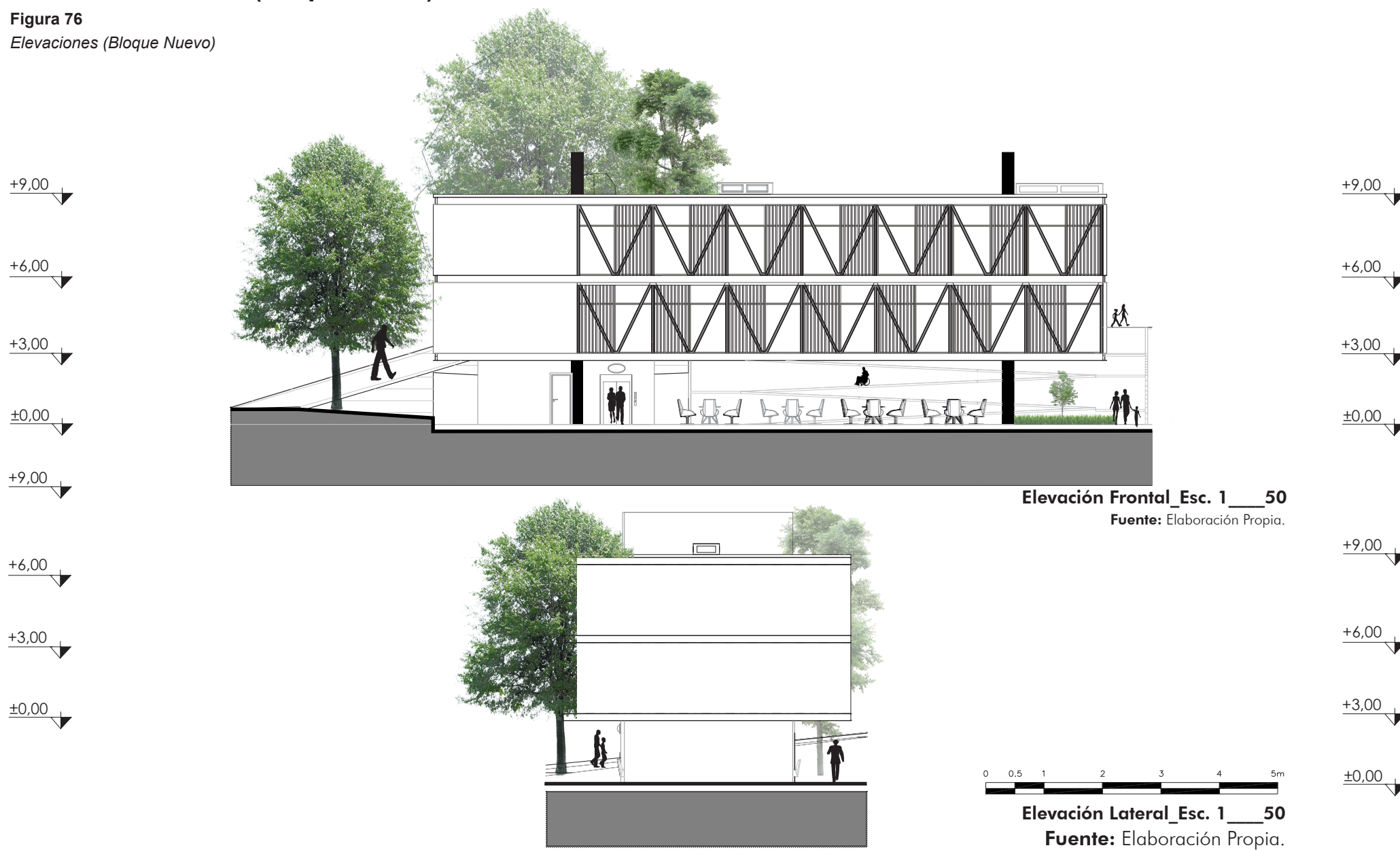


Fuente: Elaboración Propia.

5.11.9. Elevaciones (Bloque Nuevo)

Figura 76

Elevaciones (Bloque Nuevo)



5.11.10. Secciones Arquitectónicas (Bloque Nuevo)

Figura 77

Secciones (Bloque Nuevo)



Corte Arquitectónico B'B_Esc. 1 ____ 50

Fuente: Elaboración Propia.



Corte Arquitectónico A'A_Esc. 1 ____ 50

Fuente: Elaboración Propia.

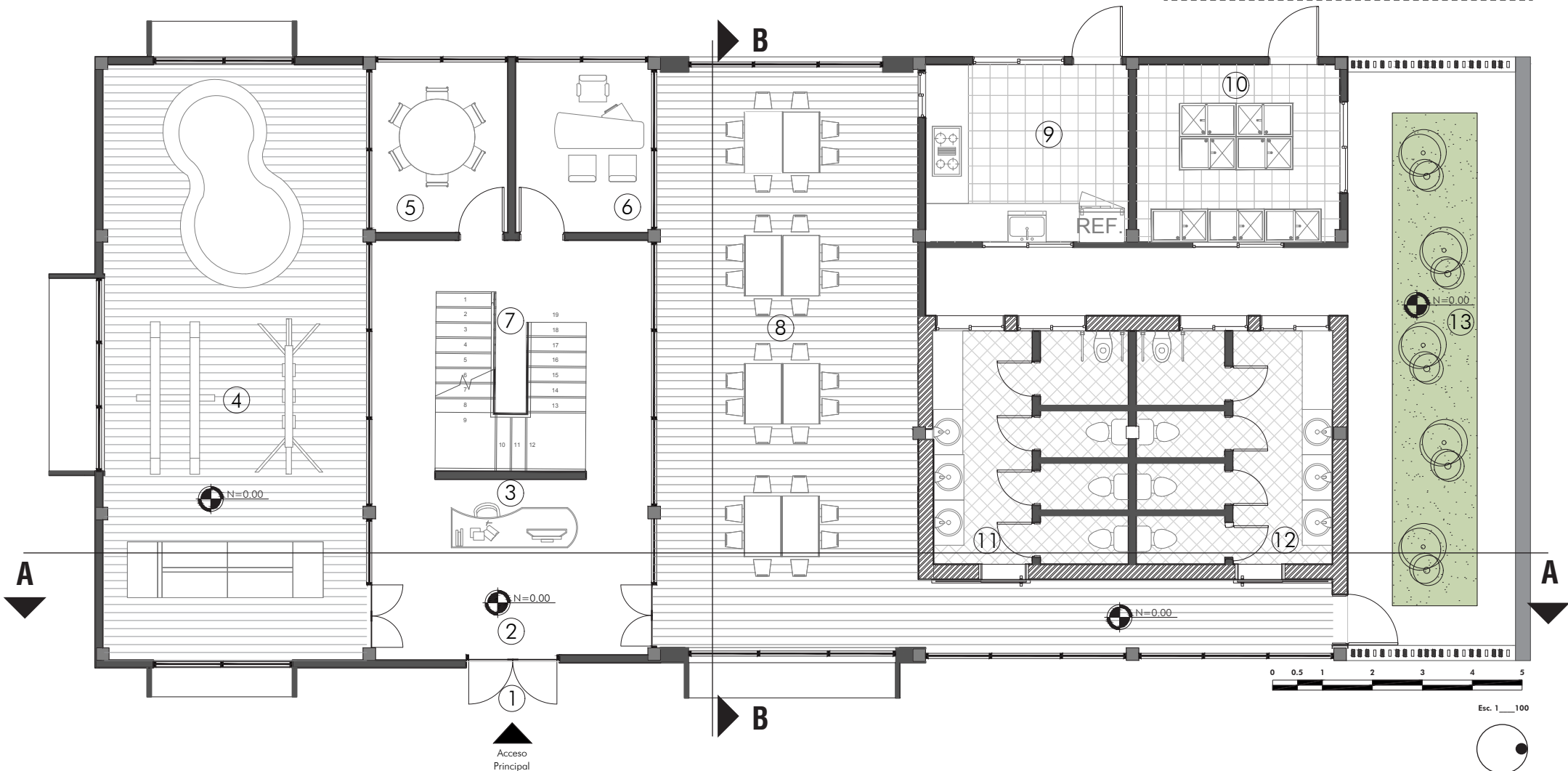
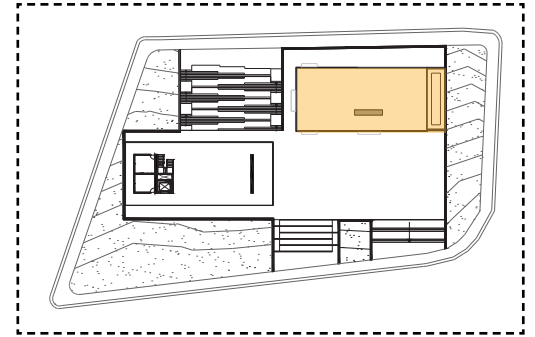


5.11.11. Planta (Bloque a Reutilizar B)

Figura 78
Planta
(Bloque a reutilizar B)

Leyenda

- | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| 1. Acceso principal. | 4. Sala de juegos. | 7. Gradas. | 11. SSHH Mujeres. |
| 2. Vestíbulo. | 5. Sala de reuniones. | 8. Aula/Talleres. | 12. SSHH Hombres. |
| 3. Control y seguridad. | 6. Administración. | 9. Cocina. | 13. Huerto infantil. |
| | 7. Gradas. | 10. Lavandería. | |



Esc. 1 : 100

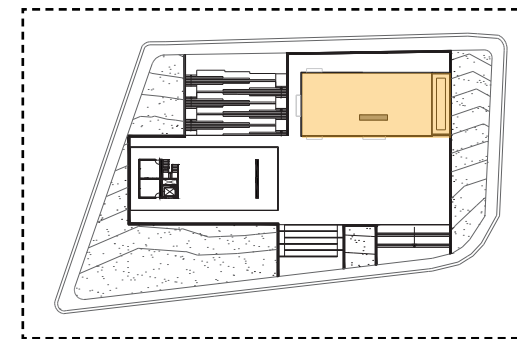
Fuente: Elaboración Propia.

5.11.12. Planta Alta (Bloque a Reutilizar B)

Figura 79
Planta Alta
(Bloque a reutilizar B)

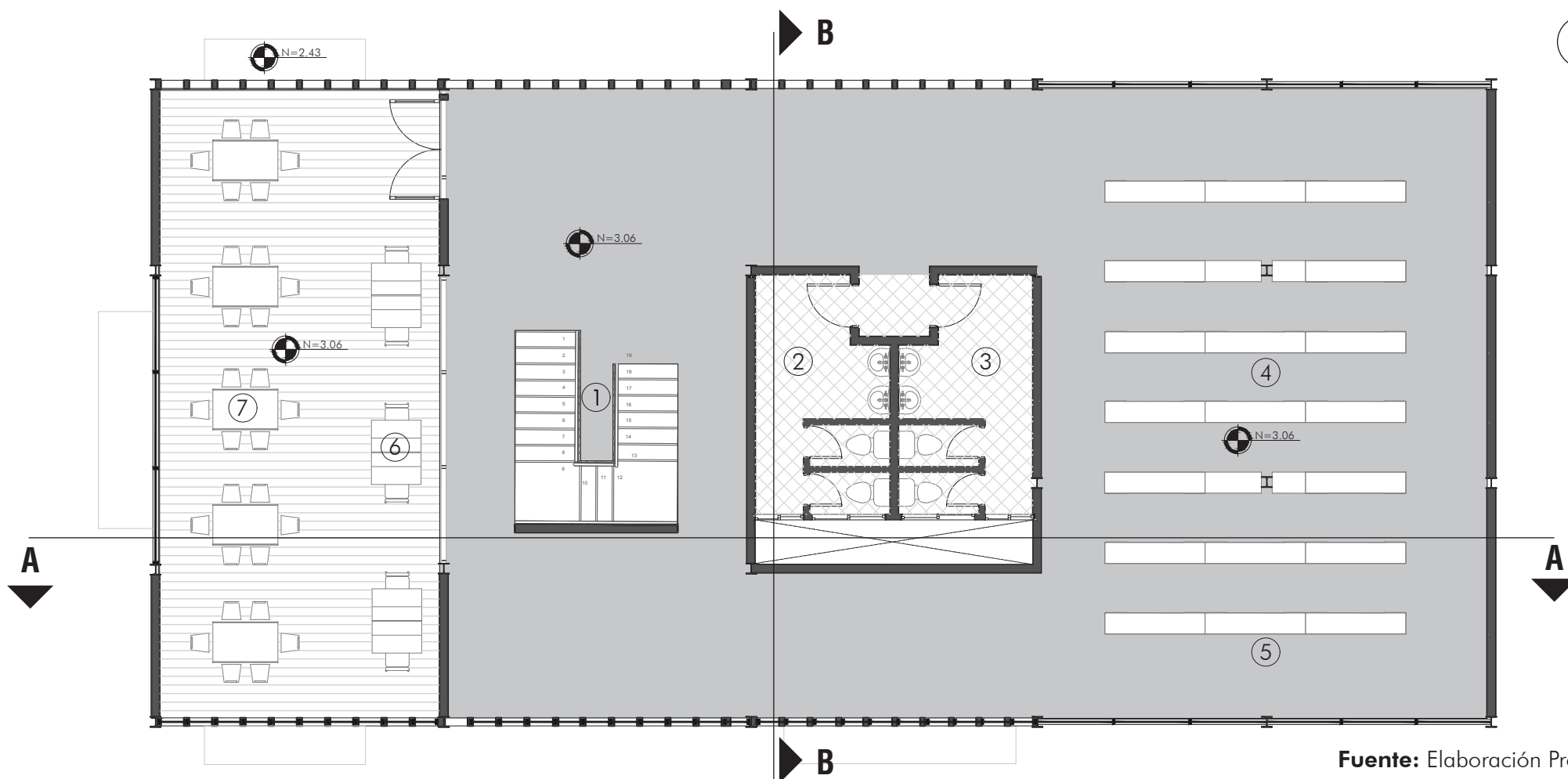
Leyenda

- | | | |
|------------------|---------------------|-------------------------------|
| 1. Gradas. | 4. Biblioteca. | 7. Área de trabajo en equipo. |
| 2. SSHH Mujeres. | 5. Hemeroteca. | |
| 3. SSHH Hombres. | 6. Área de lectura. | |



0 0.5 1 2 3 4 5

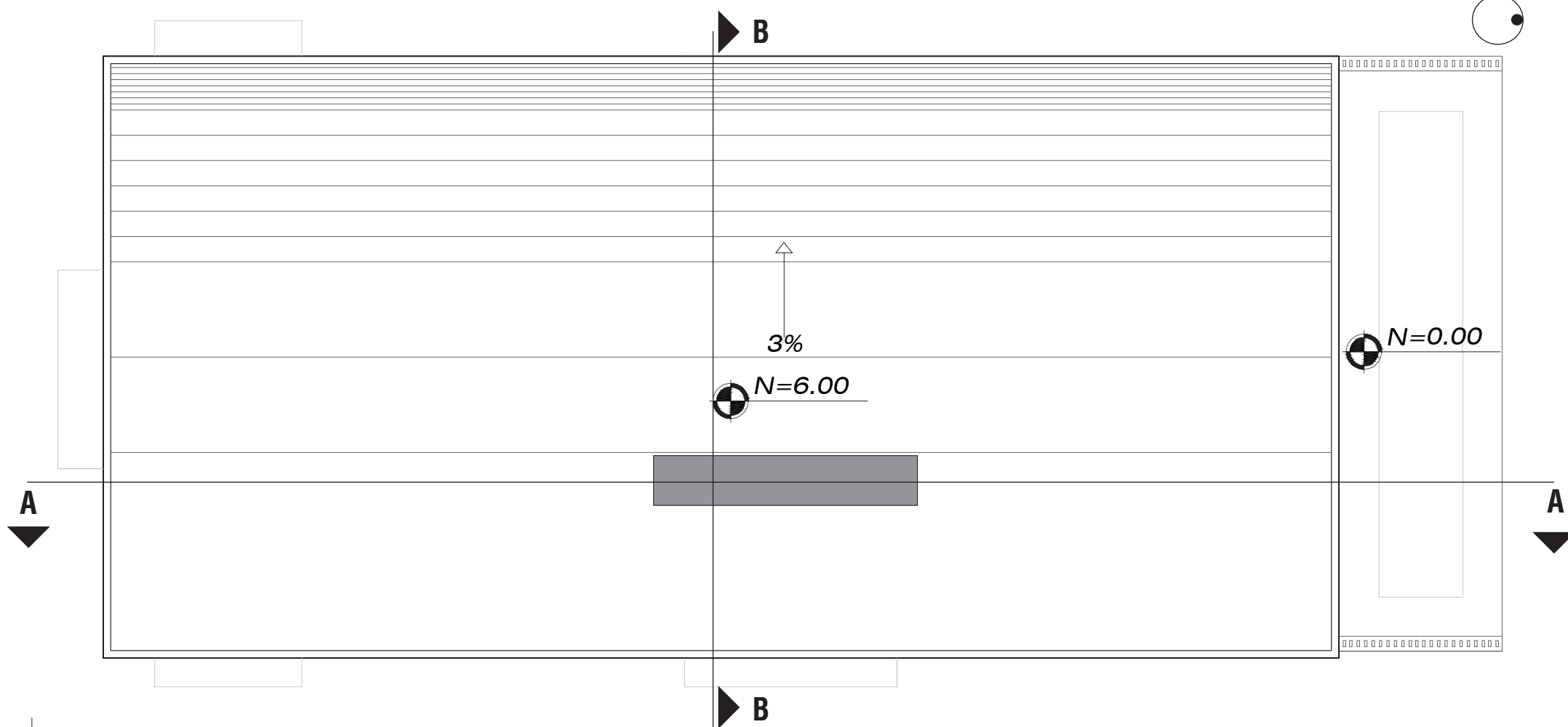
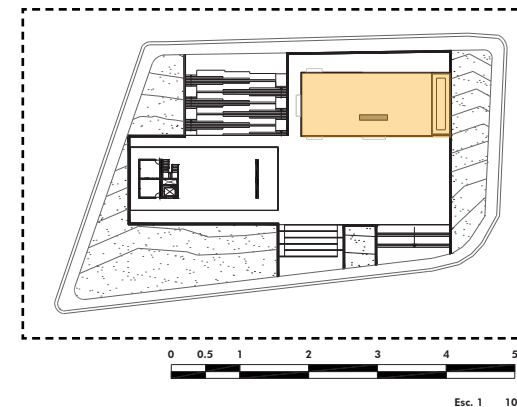
Esc. 1/100



Fuente: Elaboración Propia.

5.11.13. Planta de Cubierta (Bloque a Reutilizar B)

Figura 80
Planta de Cubierta (Bloque a reutilizar B)



5.11.14. Elevaciones (Bloque a Reutilizar)

Figura 81

Elevaciones (Bloque a reutilizar)



Elevación Frontal_Esc. 1___100

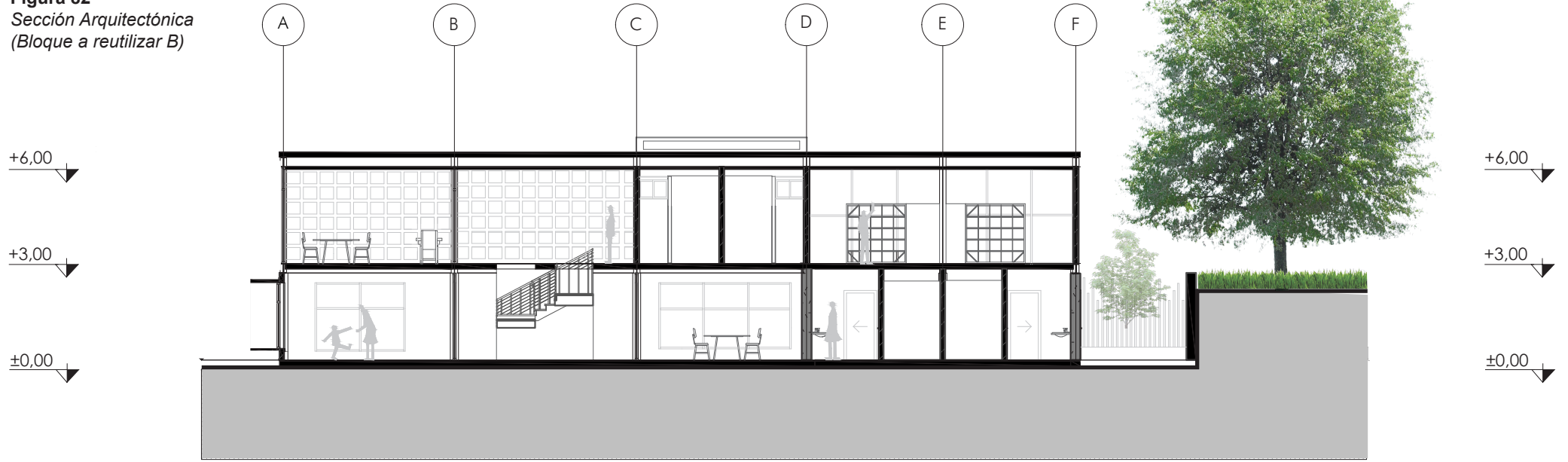


Elevación Lateral_Esc. 1___100

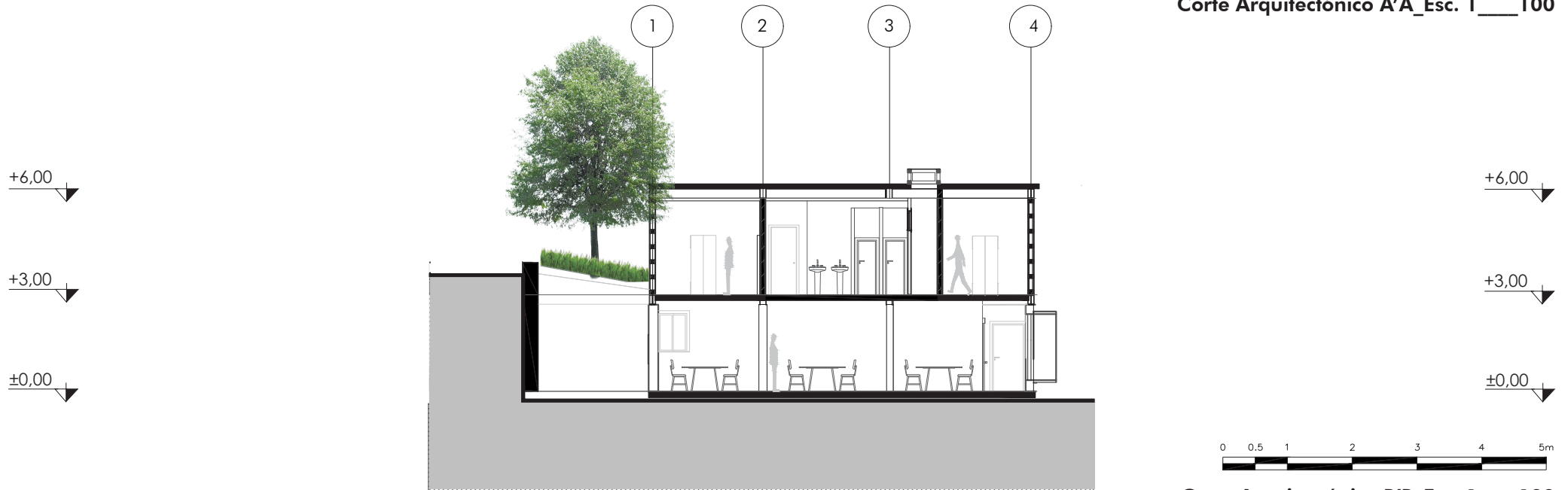


5.11.15. Sección Arquitectónica (Bloque a Reutilizar B)

Figura 82
Sección Arquitectónica
(Bloque a reutilizar B)



Corte Arquitectónico A'A_Esc. 1 ___ 100



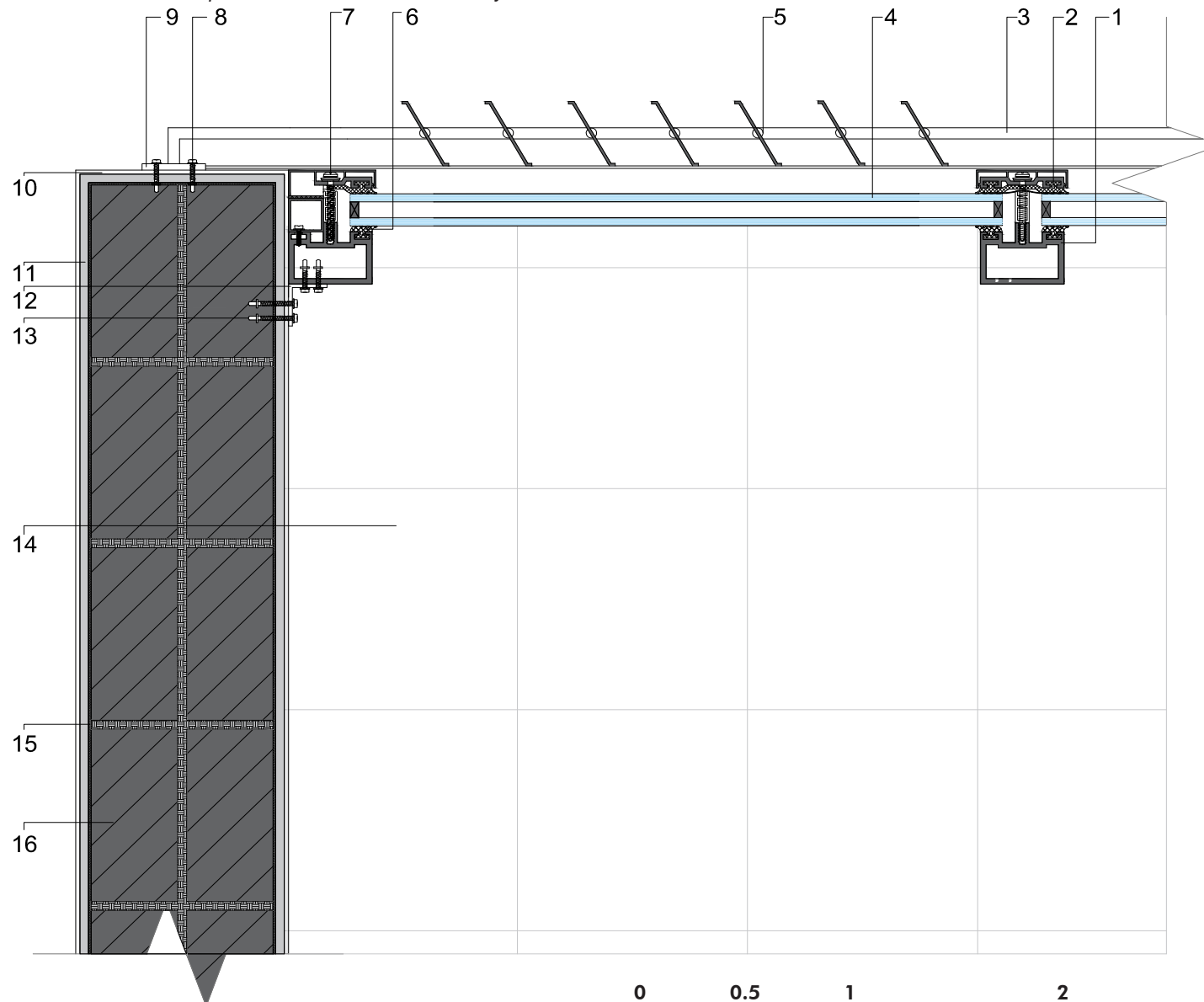
Corte Arquitectónico B'B_Esc. 1 ___ 100



5.11.16. Detalles Constructivos en planta unión de muro de adobe y muro cortina

Figura 83

Detalles constructivos en planta unión de muro de adobe y muro cortina



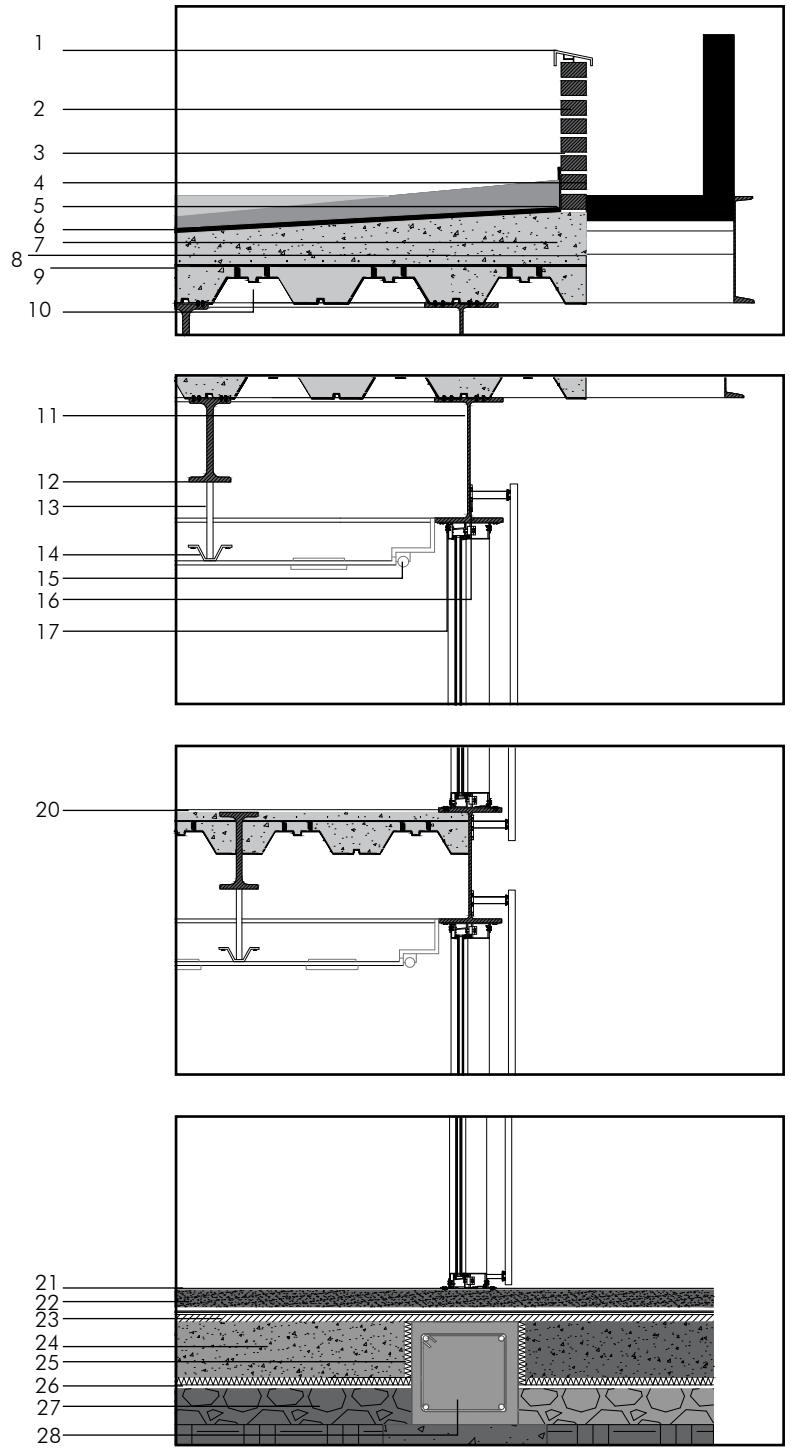
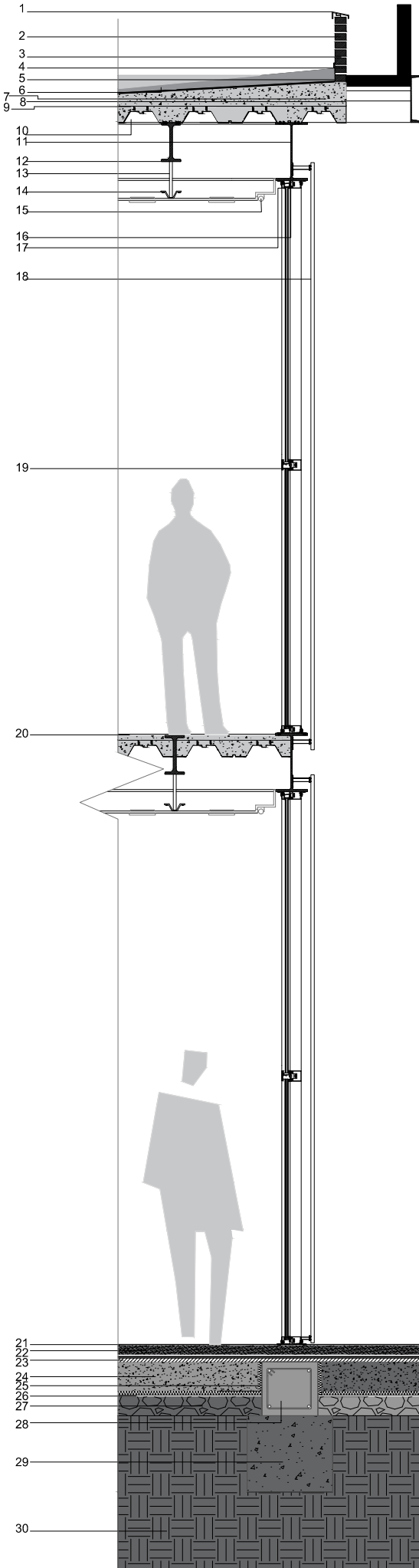
NOMENCLATURA

1. Perfil de Aluminio Hiberlux Lacado de 5x10 cm.
2. Sellado de silicona neutra.
3. Junta de cepillo de protección.
4. Doble Acristalamiento.
5. Lama metálica
6. Apoyo de vidrio (Etileno-Propinelo) .
7. Tornillo de sujeción.
8. Pernos de anclaje e=2.5 mm.
9. Placa de sujeción e=3.5mm.
10. Capa de paja de 0.5 cm para tarrajear muro.
11. Capa de mortero de 2.5 cm para tarrajear muro.
12. Platina angular sujeción.
13. Perno de anclaje e=3.5 mm.
14. Acabado de porcelatano de 40x40 cm.
15. Malla galvanizada.
16. Adobe de 20x40 cm.

Esc_1___30



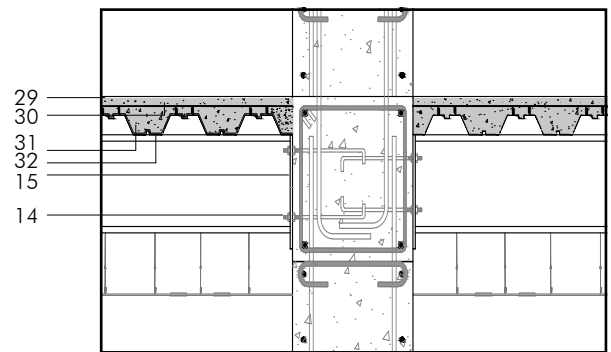
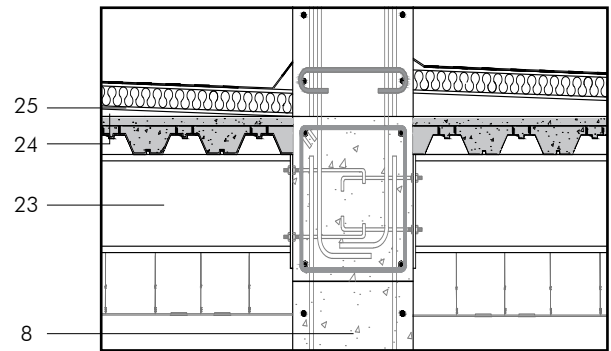
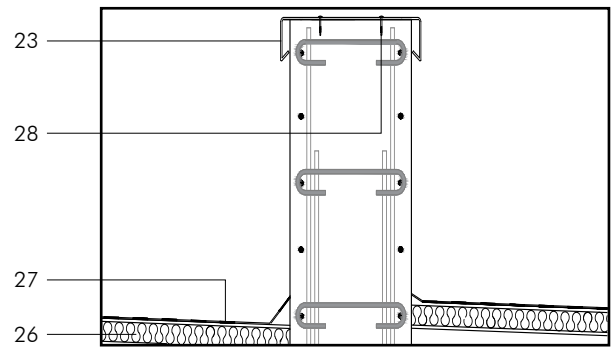
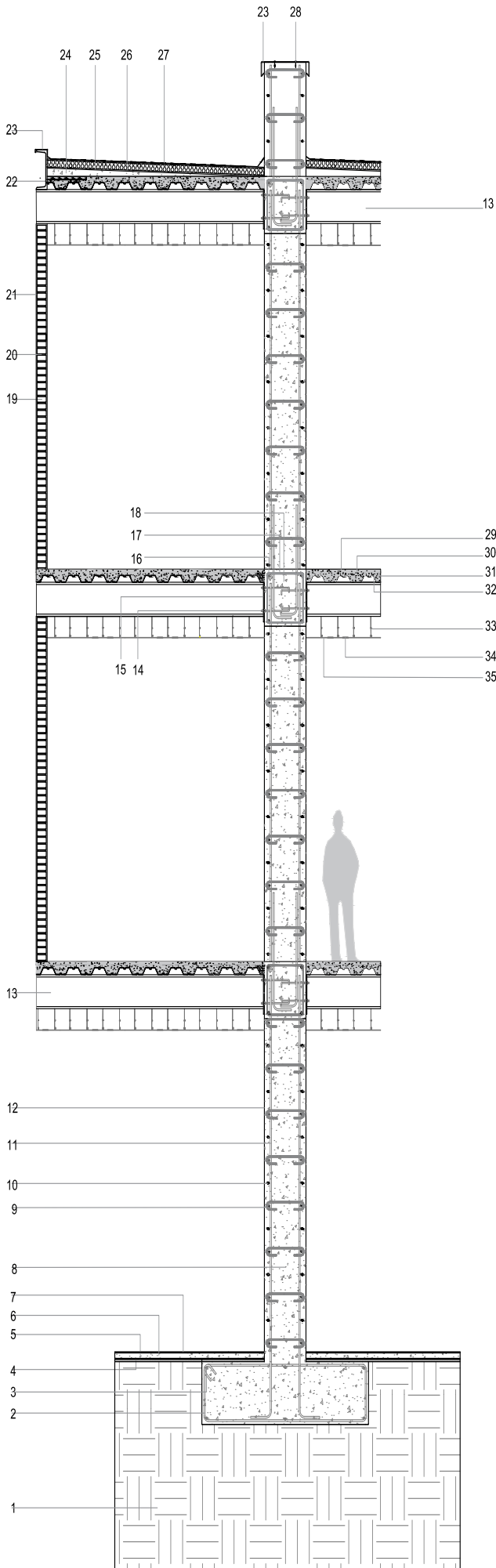
5.11.16. Detalles Constructivos/Escatillon 1 Muro Cortina



NOMENCLATURA

- | | | | |
|-----|--|-----|--|
| 1. | Placa galvanizada de remate. | 21. | Baldosa de 30x30cm. |
| 2. | Ladrillo 23x11x15 cm. | 22. | Contrapiso de 50mm. |
| 3. | Hormigón de unión de 2cm de espesor. | 23. | Aislación de poliestireno expandido de 20mm y 20kg/m3. |
| 4. | Hormigón de recubrimiento. | 24. | Aislamiento de poliestireno. |
| 5. | Lamina impermeabilizante. | 25. | Permibilizante de poliestireno de 3cm. |
| 6. | Grava. | 26. | Pasamano de acero inoxidable de 1 pulgada. |
| 7. | Pendiente de hormigón 2%. | 27. | Cadena de 30x20cm. |
| 8. | Membrana geotextil. | 28. | Cemento. |
| 9. | Malla electrosoldada hierro o 42 15x15cm. | 29. | Tierra. |
| 10. | Placa metálica colaborante. | | |
| 11. | Viga principal IPE de 300x150x6mm. | | |
| 12. | Viga secundaria IPE de 200x100x5mm. | | |
| 13. | Perfil metálico de sujeción. | | |
| 14. | Perfil tipo omega C/61cm. | | |
| 15. | Luminaria LED. | | |
| 16. | Placa metálica de anclaje de 5mm de espesor. | | |
| 17. | Perfil L de 4x4cm. | | |
| 18. | Lama metálica. | | |
| 19. | Perfil de aluminio de 5x10cm. | | |
| 20. | Cerámica de 40x20cm. | | |

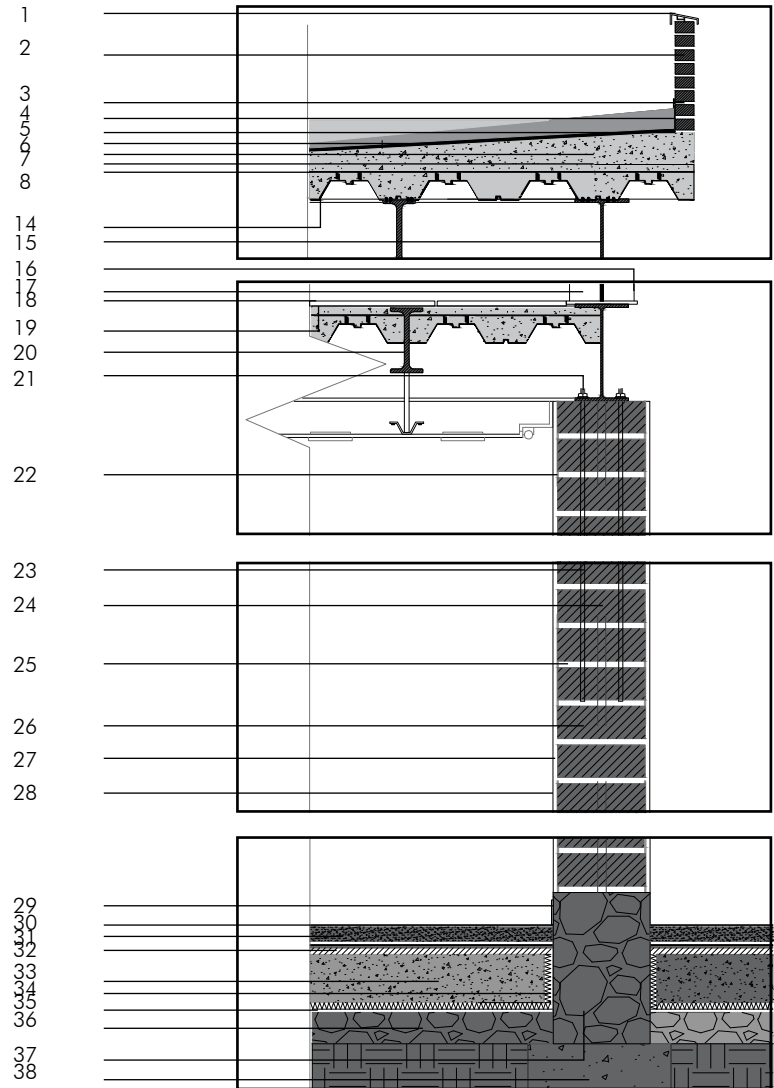
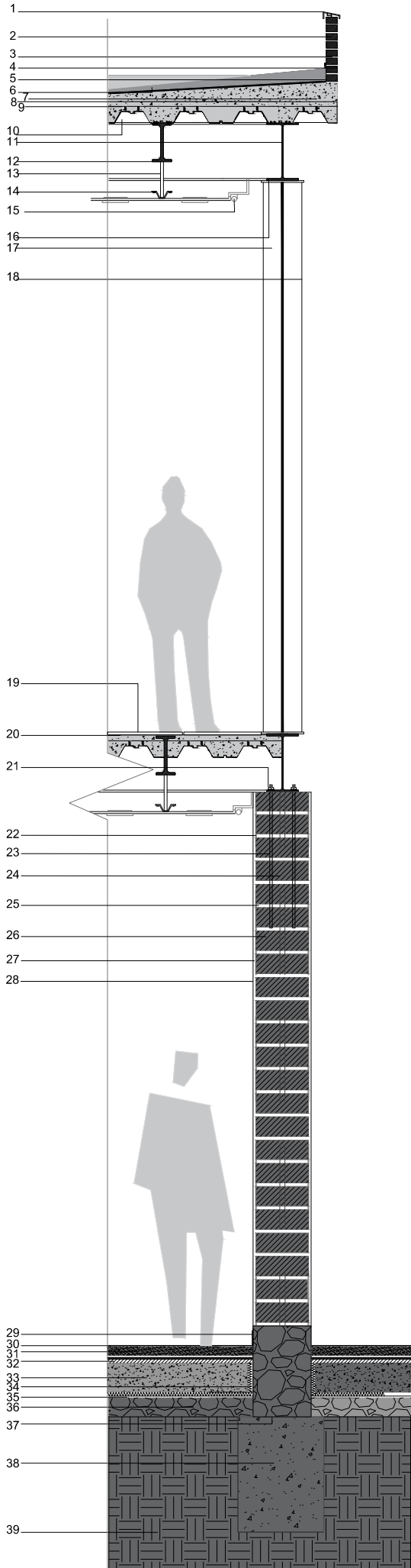
5.11.17. Detalles Constructivos/Escatillon 2 Union de Muro Portante con Vigas



NOMENCLATURA

1. Suelo natural.
2. Armado de Zapata de Muro Pantalla.
3. Varilla de 16 mm de diámetro para el armado de zapata.
4. Poliestireno Expandido.
5. Film de Poliestireno.
6. Contrapiso de 5 cm.
7. Cerámica 43x43 color gray.
8. Muro portante de hormigón de 210 kg/cm².
9. Armado de muro portante de 11.22 m en altura y de ancho 50 cm.
10. Varilla de 12 mm de diámetro para armado de muro pantalla.
11. Varilla Longitudinal de 25 mm de diámetro.
12. Guarnecido y enlucido.
13. Viga IPE, con 30 cm de peralte, con un grosor de 4 mm.
14. Pernos de anclaje.
15. Placa de acero.
16. Varilla de 12 mm de diámetro para armado de viga.
17. Estribo de refuerzo para armado de viga de 10 mm.
18. Viga de hormigón de 210 kg/cm².
19. Mampostería de ladrillo de 24 x 13 cm, e: 6 cm.
20. Revoque exterior de 1 cm.
21. Enlucido de yeso de 5 mm.
22. Perfil laminado UPN.
23. Perfil vierteaguas de 4 mm.
24. Hormigón de pendientes.
25. Lámina Geotextil de 5 mm.
26. Aislamiento térmico de 30 mm.
27. Membrana de PVC de 10 mm.
28. Tornillos de sujeción.
29. Cerámica de 60x30 y 3 mm de espesor.
30. Malla electrosoldada.
31. Hormigón simple de 210 Kg/cm².
32. Placa colaborante de 65.
33. Sujeción metálica anclada a Vigas metálica.
34. Luminaria.
35. Cielo Raso.

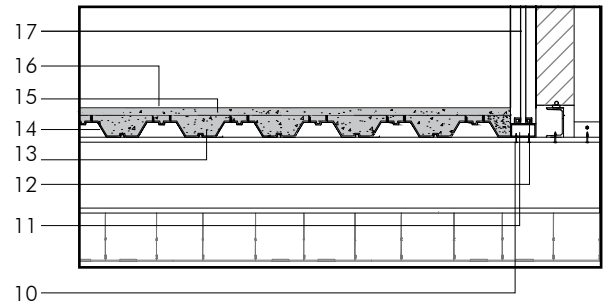
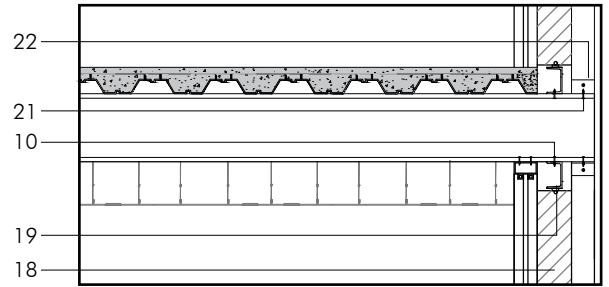
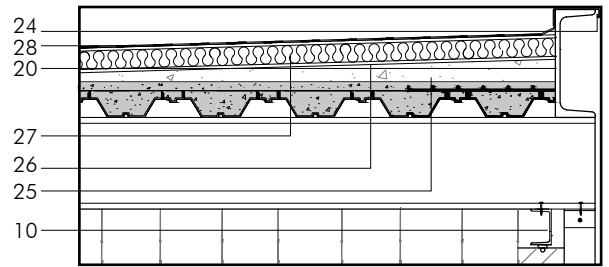
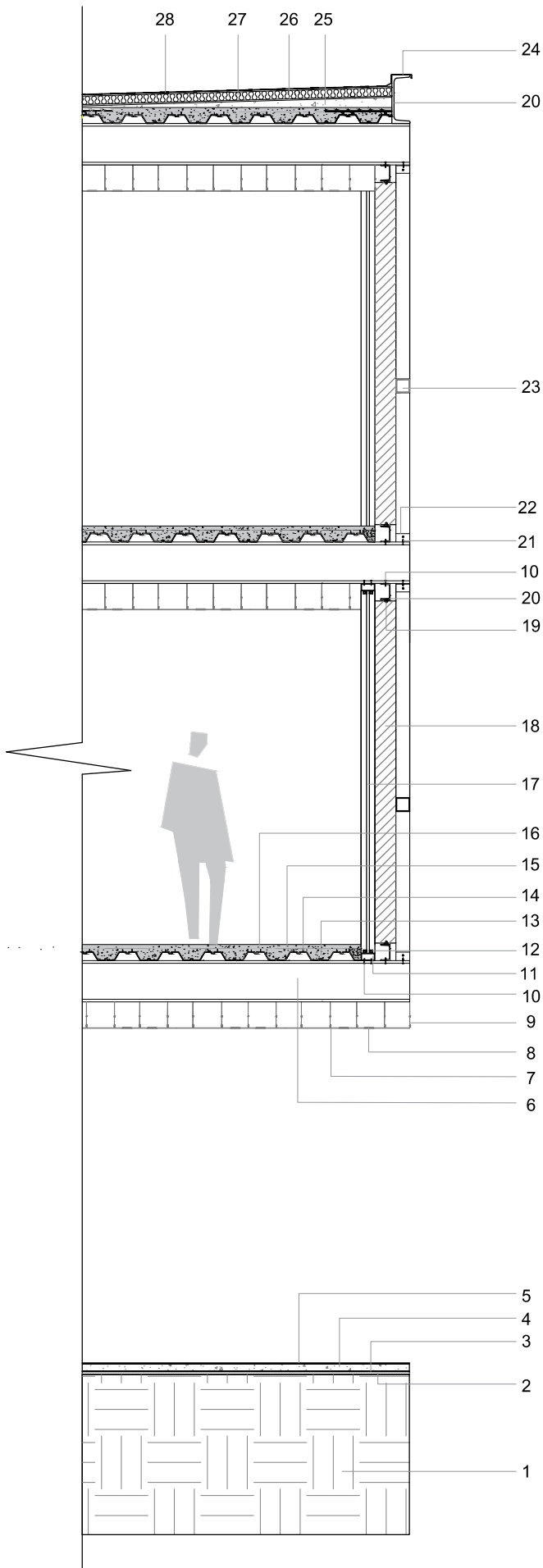
5.11.18. Detalles Constructivos/Escatillon 2 Union de Muro de Adobe y Vigas



NOMENCLATURA

1. Placa galvanizada de remate.
2. Ladrillo 23x11x15 cm.
3. Hormigón de unión de 2cm de espesor.
4. Hormigón de recubrimiento.
5. Lamina impermeabilizante.
6. Grava.
7. Pendiente de hormigón 2%.
8. Membrana geotextil.
9. Malla electrosoldada hierro o 42 15x15cm.
10. Placa metálica colaborante.
11. Viga principal IPE de 300x150x6mm.
12. Viga secundaria IPE de 200x100x5mm.
13. Perfil metálico de sujeción.
14. Perfil tipo omega C/61cm.
15. Luminaria LED.
16. Placa metálica de anclaje de 5mm de espesor.
17. Columna HEB 200.
18. Acabado de pintura anticorrosiva.
19. Acabado de piso cerámica 40x20cm.
20. Pegamento bondex para colocar cerámica.
21. Arandela y tuerca.
22. Malla geotextil fijada al muro de adobe.
23. Varilla galvanizada roscable 700mm.
24. Caña vertical de 1 ó 1 1/2
25. Junta de mortero de 2cm (Tierra, paja, agua).
26. Muro de adobe 30x30cm.
27. Capa de mortero de 1.5cm para tarrajar el muro.
28. Capa de paja de 0.5cm para tarrajar acabado de muro.
29. Barredera perimetral 7cm.
30. Baldosa de 30x30cm.
31. Contrapiso de 50mm.
32. Aislación de poliestireno/ o expandido de 20mm y 20kg/m³.
33. Piedra.
34. Aislamiento de poliestireno.
35. Permibializante aqualock de 3cm.
36. Pasamano de acero inoxidable de 1 pulgada.
37. Sobrecimiento de hormigón ciclópeo 250 kg/cm².
38. Cimiento de hormigón ciclópeo de 250kg/cm².
39. Tierra.

5.11.19. Detalles Constructivos/Escatillon 3 Muro cortina union de cercha y lamas



NOMENCLATURA

1. Suelo natural.
2. Poliesterino Expandido.
3. Film de Polieterino.
4. Contrapiso de 5 cm.
5. Ceramica 43x43 color gray.
6. Viga IPE, con 30 cm de peralte, con un grosor de 4 mm.
7. Cielo Raso.
8. Luminaria.
9. Sujeción metalica anclada a Vigas metalica.
10. Pernos de anclaje.
11. Pre cerco.
12. Cerco.
13. Hormigon simple de 210 Kg/cm².
14. Placa colaborante de 65.
15. Malla electrosoldada.
16. Ceramica de 60x30 y 3 mm de espesor.
17. Vidrio de 2 cm.
18. Lamas verticales moviles.
19. Tuercas de sujeción sobre varilla roscada.
20. Perfil laminado UPN.
21. Pernos de sujeción.
22. Placa de acero.
23. Tubos cuadrados de 100 x 100 x 5 mm.
24. Perfil vierteaguas de 4 mm.
25. Hormigón de pendientes.
26. Lámina Geotextil de 5 mm.
27. Aislamiento térmico de 30 mm.
28. Membrana de PVC de 10 mm

5.11.16. Renders del Proyecto

Figura 84

Fotomontaje emplazamiento.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 85

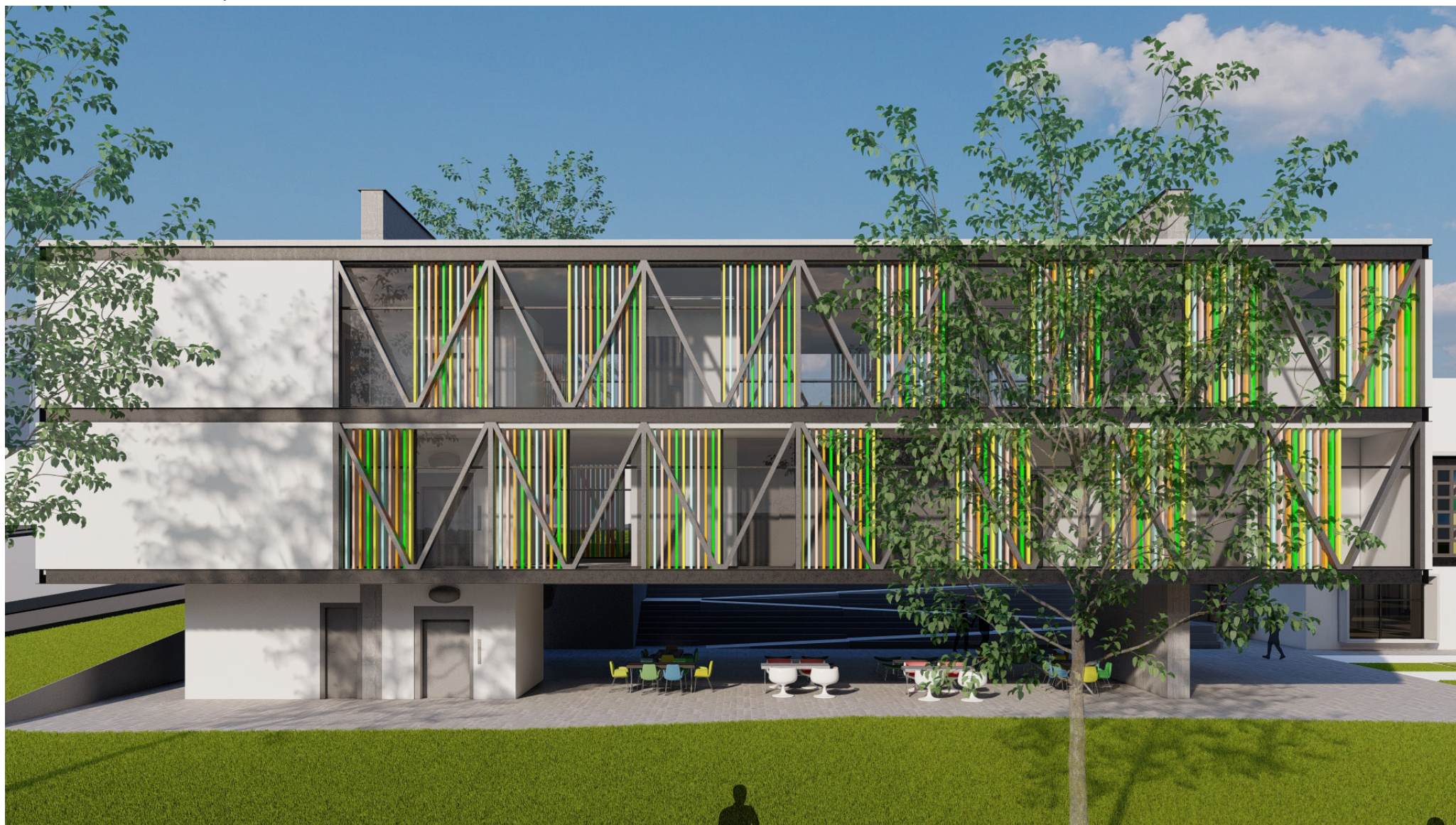
Render de elevación general.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 86

Render elevación frontal bloque nuevo.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 86

Render elevación frontal bloque a reutilizar.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 87

Render externo desde plaza.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 88

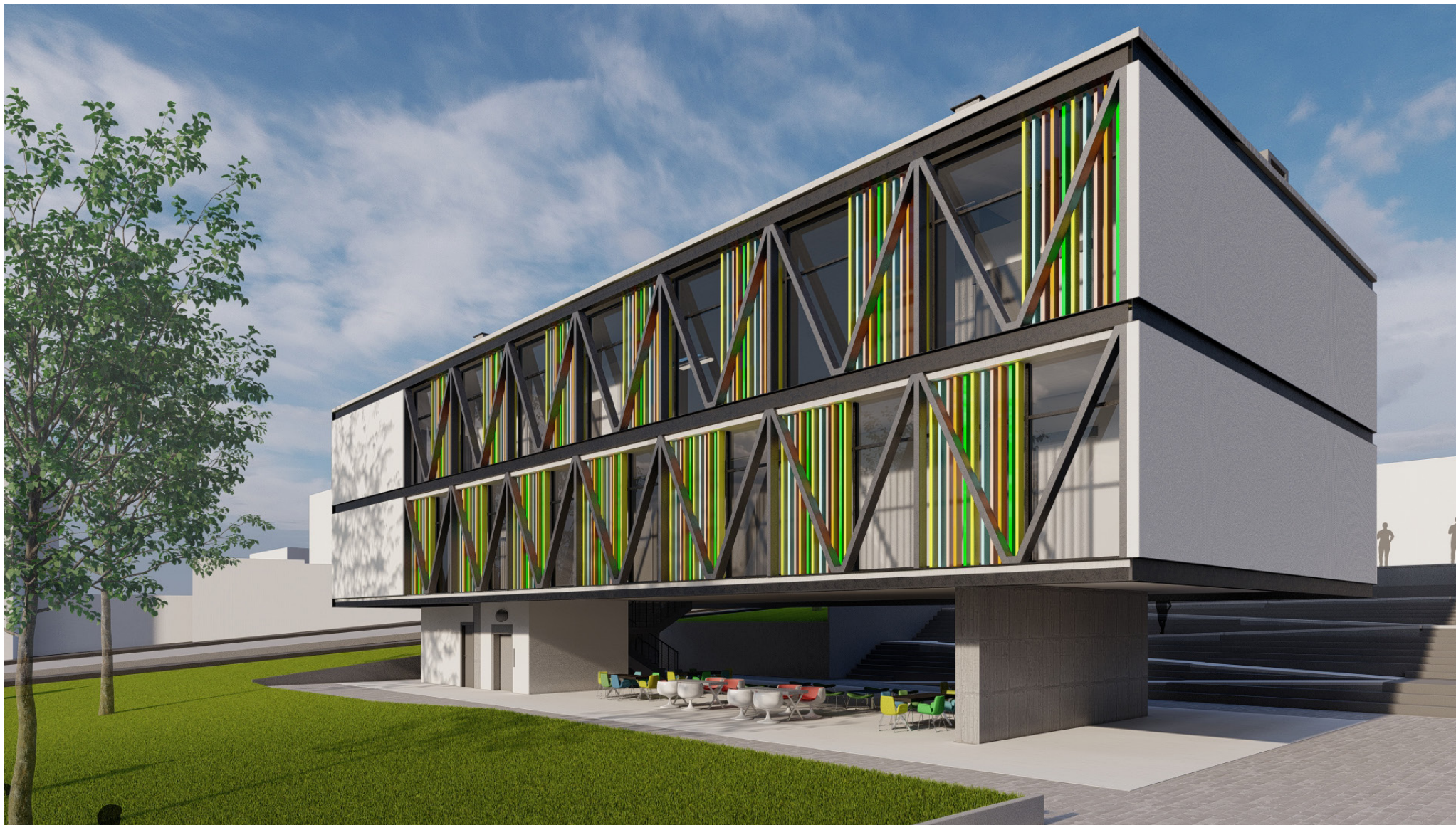
Render en perspectiva externa N°2.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 89

Render en perspectiva bloque nuevo.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 90

Render en perspectiva desde el exterior.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 91

Render interno de aula-taller en el bloque a reutilizar.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 92

Render interno de la sala de conferencia del bloque nuevo.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 93

Render interno aula/taller de la guardería.



Fuente: Elaboración Propia.

Figura 94

Render interno muros de adobe en bloque a reutilizar.



Fuente: Elaboración Propia.

06 **CAPITULO**

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones:

Como parte del marco conceptual, se concluye que el aspecto más importante de la reutilización inmobiliaria está directamente relacionado con su origen social, porque la reutilización no se basa solo en la parte física de la propiedad, sino también en la historia, arte, materiales, etc. Como se mencionó anteriormente, los valores sociales inmersos en estos edificios son cruciales, porque a través de ellos se puede encontrar la esencia que beneficia el desarrollo de las comunidades donde se ubican los activos.

La cultura de conservación arquitectónica lamentablemente se enfoca solo en la arquitectura patrimonial e histórica, dejando de lado las edificaciones abandonadas que aún tienen mucha vida útil, olvidándose que éstas permiten realizar intervenciones de nuevo uso un poco más sencillas, además el rehabilitarlas será de gran ayuda en el ámbito social por cuanto constituye una gran estrategia que permitirá la regeneración y reactivación de barrios, espacios públicos y áreas olvidadas.

La mayor parte de la importancia de la reutilización de edificios abandonados se basa en la sostenibilidad, ya que a medida que se reciclan los materiales de construcción, se evita el consumo excesivo de energía provocado por la construcción de nuevos edificios. “Los edificios que menos daño hacen al medio ambiente son los que ya se han construido”

La conclusión principal de este trabajo es reflexionar sobre la importancia de la reutilización de edificios abandonados en las ciudades y proponer diseños arquitectónicos que respondan a las necesidades del sector investigado.

Recomendaciones:

Una vez finalizado el trabajo de titulación, se recomienda que la facultad intensifique la investigación en el campo de la reutilización de edificios al final del ciclo funcional, de manera que se promueva la intervención de ociosos y capaces de absorber nuevos usos de las propiedades.

Es importante recomendar que todas las entidades públicas que planean reutilizar edificios realicen un análisis previo de la parte de la ciudad donde se ubica la propiedad, para que el estudio pueda determinar los usos relevantes que se deben implementar en el área edificio a reutilizar.

Debido a que la Casa Comunal del barrio Las Pitás I, culminó con el ciclo funcional para el que fue creado, se recomienda revitalizar la edificación con usos que solventen las necesidades del propio sector.

A si mismo se recomienda, sobre el programa arquitectónico el mismo que tenga una proyección a futuro a largo plazo y no unicamente un solo uso; por lo tanto se aconseja plantear equipamientos comunitarios, polivalentes y de múltiples usos.

A su vez se toma como sugerencia reflexionar sobre la importancia de la reutilización de edificaciones en desuso dentro de la ciudad y realizar una propuesta de diseño de acuerdo a la escala del proyecto a proponer, que de respuesta a las necesidades del sector de estudio y de la ciudad en general, se cumplió de forma satisfactoria, esperando de alguna manera contribuir al diálogo académico sobre la importancia de realizar actuaciones urbanas, arquitectónicas y de reutilización que permitan mejorar el espacio público y potencializar bienes existentes.

07

Indice de Figuras/Tablas/Mapas Conceptuales

Figuras:

Figura 1. Fases de la metodología RehabiMed.....	Figura 29. Delimitación del área.....
Pág. 28.	.....Pág. 49.
Figura 2. Proyecto The Egg Shead. Fuente: Scottish Canals.....	Figura 30. Densidad poblacio- nal.....
Pág. 28.	.....Pág. 51.
Figura 3. Esquema de criterio estructural. The Egg Shead.	Figura 31. Análisis fotogramétrico de la zona.....
Pág. 29.	.....Pág. 55.
Figura 4. Esquema de corte 1. The Egg Shead. Fuente.....	Figura 32. Uso de sue- los.....
Pág. 30.	.....Pág. 57.
Figura 5. Esquema de corte 2. The Egg Shead. Fuente.....	Figura 33. Equipamien- tos.....
Pág. 30.	.....Pág. 59.
Figura 6. Esquema de criterio de accesibilidad. The Egg Shead.....	Figura 34. Trama urba- na.....
Pág. 31.	.....Pág. 61.
Figura 7. Esquema de criterio de uso común. The Egg Shead.....	Figura 35. Verde urba- no.....
Pág. 31.	.....Pág. 63.
Figura 8. Esquema de criterio de zonificación y circulación. The Egg Shead.	Figura 36. Flujo/Movimiento/Quie- tud.....
.....Pág. 32.	.....Pág. 65.
Figura 9. Esquema de criterio de adecuación a grupos sociales. The Egg Shead.	Figura 37. Corte de vía arterial urbana de salida Panamericana.....
..... Pág. 32.	Pág. 66.
Figura 10. Paleta de materiales. The Egg Shead. Fuente.....	Figura 38. Corte de vía arterial urbana de 8 de diciembre.....
Pág. 33.	Pág. 66.
Figura 11. La reutilización de materiales. The Egg Shead.....	Figura 39. Corte de vía lo- cal.....
Pág. 34.	.....Pág. 66.
Figura 12. Composición volumétrica. The Egg Shead.....	Figura 40. Jerarquización de vías y flujos de movimiento.....
Pág. 34.	Pág. 67.
Figura 13. Centro de Desarrollo Infantil Talentino.....	Figura 41. Planta Baja del estado ac- tual.....
Pág. 34.	.....Pág. 68.
Figura 14. Ubicación del Centro de Desarrollo Infantil Talentino.....	Figura 42. Planta Alta del estado ac- tual.....
.....Pág. 34.	.....Pág. 69.
Figura 15. Esquema de criterio de lógica estructural Talentino.....	Figura 43. Planta de cubierta del estado actual.....
Pág. 35.	Pág. 70.
Figura 16. Esquema de criterio de agrupación de zonas húmedas Talentino.	Figura 44. Elevaciones del estado ac- tual.....
	.....Pág. 71.

Figura 59. Organigrama general de relación.....	Pág. 99.	Figura 85. Render de elevación general.....	Pág. 129
Figura 60. Organigrama del bloque a reutilizar.....	Pág. 99.	Figura 86. Render de elevación general.....	Pág. 131
Figura 61. Organigrama del bloque nuevo.....	Pág. 100.	Figura 87. Render de elevación frontal bloque nuevo.....	Pág. 132.
Figura 62. Leyenda.....	Pág. 101	Figura 88. Render de elevación frontal bloque a reutilizar.....	Pág. 133.
Figura 63. Bloque a reutilizar planta B.....	Pág. 105	Figura 89. Render de elevación frontal bloque a reutilizar.....	Pág. 134.
Figura 64. Bloque a reutilizar planta A.....	Pág. 105.	Figura 90. Render en perspectiva externa nº1.....	Pág. 135.
Figura 65. Bloque nuevo planta baja libre.....	Pág. 106.	Figura 91. Render en perspectiva externa nº2.....	Pág. 136.
Figura 66. Bloque nuevo primera planta A.....	Pág. 106.	Figura 92. Render en perspectiva bloque nuevo.....	Pág. 137.
Figura 67. Bloque nuevo segunda planta A.....	Pág. 107.	Figura 93. Render en perspectiva desde la calle.....	Pág. 138.
Figura 68. Emplazamiento.....	Pág. 108	Figura 94. Render interno de aula-taller en el bloque a reutilizar.....	Pág. 139.
Figura 69. Implantación.....	Pág. 109.		
Figura 70. Elevaciones generales.....	Pág. 110.		
Figura 71. Sección de Arquitectónicas Generales.....	Pág. 111		
Figura 72. Planta baja bloque nuevo A.....	Pág. 112.		
Figura 73. Primera planta alta bloque nuevo A.....	Pág. 113.		
Figura 74. Segunda planta bloque nuevo A.....			

Tablas:

Tabla 1. Densidad Hab/Ha.....	Pág. 20.
Tabla 2. Radios de Influencia.....	Pág. 21.
Tabla 3. Síntesis por tipos de equipamiento.....	Pág. 21.
Tabla 4. Síntesis del Plan de Ordenamiento Urbano de Loja. Art. 50/87.....	Pág. 22.
Tabla 5. Síntesis del Plan de Ordenamiento Urbano de Loja. Art. 101-	

Fichas:

Ficha 1: Patología de cielo raso.....	Pág. 74.
Ficha 2: Patología de canelones.....	Pág. 74.
Ficha 3: Patología de gradas.....	Pág. 74.
Ficha 4: Patología de bajantes con muro de ladrillo.....	Pág. 75.
Ficha 5: Patología de cielo raso interior.....	Pág. 75.
Ficha 6: Patología de entechado.....	Pág. 75.
Ficha 7: Patología de paredes externas.....	Pág. 76.
Ficha 8: Patología de piso externo.....	Pág. 76.
Ficha 9: Patología de marcos de ventana.....	Pág. 76.
Ficha 10: Patología de fisuras de muros internos.....	Pág. 77.
Ficha 11: Patología de losa.....	Pág. 77.
Ficha 12: Patología de ventanas.....	Pág. 77.
Ficha 13: Patología de revestimiento de muros internos.....	Pág. 78.
Ficha 14: Patología de estructura de cubierta.....	Pág. 78.
Ficha 15: Patología de fisuras en meson de cocina y piso.....	Pág. 78.
Ficha 16: Patología de puertas.....	Pág. 79.

Mapas conceptuales:

Mapa conceptual 1: Metodología de diagnóstico.....

Pág. 43.

Mapa conceptual 2: Antecedentes Históricos contextuales.....

Pág. 44.

Mapa conceptual 3: Metodología de propuesta.....

Pág. 91.

Mapa conceptual 4: Atributos generales.....

Pág. 95.

BIBLIOGRAFÍA

Libros:

- Gutiérrez, M. (2013). *Arquitectura y composición*. Alicante: Club Universitario.
- Gonzales Gómez, D. (s. f.). *Administración de la Operaciones*. Mar de Plata: Universidad Nacional de Mar de Plata. ISBN 978-987-544-660-1.
- Hernández, A. (2013). *Manual de diseño bioclimático urbano: recomendaciones para la elaboración de normativas urbanísticas*. Bragança: Instituto Politécnico de Bragança.
- Hernández, A. (2007). *El reciclaje de la arquitectura industrial*. Zaragoza: Dpto Historia del Arte. Universidad de Zaragoza.
- Rossi, A. (1982). *La Arquitectura de la Ciudad*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- Rodríguez, E. (2012). *Equipamiento Comunitario para áreas urbanas*. Buenos Aires: Edición Civilidad.
- Consorcio RehabiMed. (2008). *Método RehabiMed para la rehabilitación de la arquitectura tradicional mediterránea*. Barcelona. Xavier Casanovas Editorial.

Libros electrónicos:

- Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo. (2017). *Plan Nacional de Desarrollo Toda una Vida*. Recuperado de: https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/10/PNBV-26-OCT-FINAL_OK.compressed1.pdf. Quito: SENPLADES.
- Hernández, A. (2000). *Barrios y equipamiento públicos, esencia del proyecto democrático de la ciudad*. Documentación Social. Recuperado de: http://oa.upm.es/14232/1/2000_Agust%C3%ADn_Hernandez_Documentacion_social_119_Barrios_y_Equipamientos_Publicos.pdf. Madrid: ETSAM

Revistas Científicas:

- Isabel Cristina Arteaga, T. U. (2012). *Espacios colectivos contra la*

- Ángela María Franco, S. K. (2012). *Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía*. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/3416/341630320003.pdf>. Bogotá: Dearq.
- Federación Española de Municipios y Provincias. (2003). *Guía de estándares de los equipamientos culturales en España*. Barcelona. Recuperado de: DOI: <http://dx.doi.org/10.25267/Periferica.2003.i4.10>. Madrid: FEMP.
- Martínez, M. (2012). *Reciclaje de arquitectura vs restauración arquitectónica, ¿herramientas contrapuestas? Hábitat y Sociedad*. Recuperado de: <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2012.i5.03>. Sevilla: Editorial Universidad de Sevilla.

Trabajos Académicos

- Santana, M. (2004). *Equipamiento recreativo urbano para la recuperación de la laguna de Cartagena*. Recuperado de http://www.tesis.uchile.cl/tesis/uchile/2004/santana_p/sources/santana_p.pdf. Santiago de Chile: Universidad de Chile.
- Daza, N. (2008). *Espacio público y calidad de vida urbana*. Recuperado de: <https://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/arquitectura/tesis23.pdf>. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Cárdenas Arroyo, E. (2007). *Arquitecturas transformadas: reutilización adaptativa de edificaciones en Lisboa 1980-2002, los antiguos conventos*. Recuperado de: <https://www.tdx.cat/handle/10803/6812#page=1>. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.
- Calleja Molina, M. (2014). *Reciclaje Arquitectónico: Definición, historia y capacidad*. Recuperado de: <https://m.riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/43647/Memoria.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia/ Escuela Técnica Superior de Arquitectura.

ANEXOS

Anexo 1

GUIA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A INFORMANTES ESTRATEGICOS

1. ¿Usted cómo morador cómo describiría el equipamiento comunal y deportivo del Barrio Las Pitás I, de las Calles Espectador y Agustín Aguirre?

2. ¿Cuál es su opinión acerca de que no se den uso a las mismas instalaciones de la casa comunal?

3. ¿Usted como morador antiguo del Barrio conoce sobre los orígenes de la Quinta Betania puede comentarnos?

4. ¿Qué opina acerca del mantenimiento que se brinda por parte del Municipio de Loja?

5. ¿Con la reapertura de la misma, que actividades se podrían realizar en el equipamiento comunal?

Anexo 2

GUIA DE ENCUESTA SEMI-ESTRUCTURADA DIRIGIDA A INFORMANTES ESTRATEGICOS

Nombres y Apellidos..... Sexo:
F..... / M.....

Profesión: Edad: Ocupación:
.....

1. ¿A su criterio y en cuanto al mantenimiento, que estado general usted cree tiene actualmente el equipamiento deportivo y comunal ubicado en las Calles Espectador y Agustín Aguirre?

Excelente ()
Muy Bueno ()
Bueno ()
Regular ()
Malo ()

2. ¿En cuanto luminarias, juegos infantiles, señalética, calles a su alrededor del mismo equipamiento deportivo y comunal cómo calificaría su estado?

Excelente ()
Muy Bueno ()
Bueno ()
Regular ()
Malo ()

3. Frecuencia de concurrencia del equipamiento comunitario y deportivo

Menos de una vez al mes ()
Una vez al mes ()
Cada quince días ()
Una vez por semana ()
Dos o tres veces por semana ()

4. ¿Cree usted que El Barrio necesita la reapertura del Equipamiento Comunitario?

Si ()
No ()
¿Porqué?

.....
.....
.....
.....

5. De los siguientes equipamientos ¿Cuál cree que sea el mas necesario para el Barrio?

- Biblioteca ()
- Infocentro ()
- Casa Comunal ()
- Guarderías ()
- Ludoteca ()

Otro:

6. ¿Para que actividades requiere usted un equipamiento comunitario?

- Recibir Charlas y Seminarios ()
- Recrearse ()
- Realizar Exposiciones ()
- Leer ()
- Usar Internet ()
- Investigar ()
- Actividades Culturales ()

Otro:.....
....

7. ¿Qué tipo de actividad suele realizar en su tiempo libre?

- Deporte
- Trabajo
- Ocio
- Estudio
- Labores Domesticas

Otro:.....

8. ¿Qué características cree usted que debe tener un centro cultural comunitario?

- Talleres
- Aulas
- Salas de Lectura
- Centro de Cómputos
- Sala de Audio Visual
- Sala de Usos Múltiples
- Zona WI-FI
- Cafetería
- Área de recreación
- Área verde
- Juegos Infantiles

Otro:.....

