



UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR - SEDE LOJA
Facultad de Arquitectura

Red de viviendas colectivas como estrategia para la recuperación del uso residencial y habitacional del Centro Histórico de la ciudad de Loja

Trabajo previo a la obtención del título de Arquitecto

Autor: Santiago Javier Neira Jiménez

Director: Mgtr. Arq. Freddy Salazar

Loja - Ecuador

2023



UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR - SEDE LOJA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

Red de viviendas colectivas como estrategia para la recuperación del uso residencial y habitacional del Centro Histórico de la ciudad de Loja

Trabajo previo a la obtención del título de Arquitecto

Autor: Santiago Javier Neira Jiménez

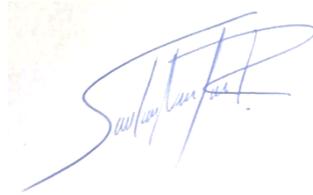
Director: Mgtr. Arq. Freddy Salazar

Loja - Ecuador

2023

Yo, Santiago Javier Neira Jiménez, declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría, que no ha sido presentado anteriormente para ningún grado o calificación profesional y que se encuentra con la respectiva bibliografía.

Cedo mis derechos de prioridad intelectual a la Universidad Internacional del Ecuador para que el presente trabajo sea publicado y divulgado en internet, según lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, reglamento y leyes.



Santiago Javier Neira Jiménez
Autor

Yo, Mtr. Arq. Fredy Salazar, certifico que conozco al autor del presente trabajo, siendo el responsable exclusivo tanto de su originalidad y autenticidad como de su contenido.



Mtr. Arq. Fredy Salazar
Director

“La arquitectura debe ofrecer abrigo y reposo, pero también un lugar de convivencia”

Álvaro Siza

DEDICATORIA

Este proyecto está dedicado a mi familia, por su sacrificio y apoyo incondicional.

Especialmente a mi madre Dalila Jiménez, por ser pilar y guía para cumplir esta meta.

A mis compañeros y amigos con los que he compartido muchos momentos gratos dentro y fuera de la universidad y en general a todas las personas que han brindado su apoyo incondicional en mi carrera como en mi vida personal.

AGRADECIMIENTO

Un agradecimiento a los docentes de la Facultad que a lo largo de la carrera que han compartido sus conocimiento y experiencia.

Arq. Vanessa Vélez

Arq. Fernando Huanca

Arq. Marco Jiménez

Arq. Claudia Costa de los Reyes

RESUMEN

Actualmente el Centro Histórico de la ciudad de Loja presenta ciertas problemáticas causadas por la baja densidad poblacional, el desequilibrio del uso del suelo, el bajo confort habitacional y el crecimiento horizontal que se va efectuando en la ciudad. Por lo que se planteó un proyecto urbano arquitectónico que se basa en crear una red de viviendas de carácter social, permitiéndose generar la relación calle + vivienda como elemento de cohesión social y densificar el centro.

La implantación cerca de la plaza de San Francisco corresponde a un análisis histórico de los cuadrantes efectuados por las plazas del Centro Histórico con el objetivo de promover la vivienda en este sector reforzando dentro de las manzanas el uso de suelo residencial, ocupando predios de oportunidad, parqueaderos y corazones de manzana, al igual que lotes con arquitectura de valor negativo que puedan ser reciclados o derrocados; La vivienda colectiva de media altura bajo el concepto “cohousing” resuelve el déficit de espacio público, áreas verdes e incorporando métodos sustentables y de mixticidad de usos logrando ser un modelo que se renueva con el tiempo.

Palabras clave: Centro Histórico, vivienda, baja densidad, habitabilidad, cohousing.

ABSTRACT

Actually the Historic Center of the city of Loja presents some problems caused by the low population density, the imbalance of land use, low housing comfort and horizontal growth that is taking place in the city. So that, an urban architectural project was proposed that is based on creating a network of social housing, allowing to generate the street + housing relationship as an element of social cohesion and densify the center. The creation of near the Plaza de San Francisco corresponds to a historical analysis of the quadrants carried out by the squares of the Historic Center with the objective of promoting housing in this sector by reinforcing within the blocks the use of residential land, occupying properties of opportunity, parking lots and internal courtyards, just as properties with architecture of negative value that can be recycled or overthrown; The mid-rise collective housing under the “cohousing” concept resolves the deficit of public space, green areas and incorporating sustainable methods and mixtivity of uses, becoming a model that renews itself over time.

Keyword: historic center, living place, low density, habitability, cohousing.

INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico de la ciudad de Loja a lo largo de sus años ha experimentado una serie de cambios y transformaciones en aspectos sociales, políticos, económicos y urbanos. Los cambios más notables se reflejan en la salida de la población residente debido al incremento de la contaminación el excesivo tráfico vehicular, a esto se suma aspectos como delincuencia, incremento en las rentas y valor de suelo que hace a la población residir en esta área obligándola a trasladarse a otras zonas de expansión en la ciudad, provocando su deterioro y pérdida de vitalidad.

En las últimas décadas esta área ha soportado cambios respecto a los usos de suelo, dando prioridad al comercio y dejando de lado la vivienda. Se genera un Centro Histórico en el cual priman los intereses económicos, se elimina población originaria y se pierde la residencia como la principal fuente de dinamismo de la ciudad.

En este contexto, se aborda de manera general la problemática sobre la pérdida que a tenido el uso residencial en el Centro Histórico de Loja, con un programa de vivienda colectiva que permita mejorar las condiciones de habitabilidad y que sea capaz de mitigar el proceso de despoblamiento y captar la atención de nuevos residentes.

El **capítulo 1** corresponde a la definición e importancia de los centros históricos para las ciudades y los problemas generales que se acometen y se han venido desarrollando de acuerdo a como se han generado las ciudades.

Posteriormente se ha abordado la importancia de la función residencial como el principal articulador del conjunto de funciones urbanas y su habitabilidad como disciplina que permita evaluar en una dimensión físico - espacial y psicosocial.

Se presenta un marco normativo que la vivienda del centro histórico debe regirse como también la realización para nuevos proyectos que se estipula dentro de la ordenanza al igual que identidades jurídicas se enfocan en el derecho a la vivienda digna.

El **capítulo 2** se efectúa un diagnóstico del centro histórico a partir de variables cuantitativas y cualitativas que ponen en evidencia la situación del Centro Histórico de la Ciudad de Loja como el determinar y evaluar la zona de influencia a emplazar el proyecto y cuales son sus condiciones.

El **capítulo 3** recoge las 3 diferentes escalas de estrategias que el proyecto se enfoca, la propuesta general, desde lo urbano hasta lo constructivo atendiendo las condiciones y requerimientos del lugar con un alto estándar de diseño.

El siguiente y último capítulo estarán las conclusiones y recomendaciones, donde se da contestación a los objetivos planteados y todas las etapas que el proyecto a efectuado, con el fin de darnos cuenta si la propuesta soluciona los problemas analizados.

PROBLEMATICA

Los conflictos en los centros históricos de América Latina son más graves que en Europa, Carrión (2001) indica que: “El impacto de la de la Revolución Industrial ha sido más devastador entre nosotros y esto se refleja de muchas maneras en las ciudades latinoamericanas, América sufrió un proceso de urbanización acelerado con fortísimas presiones sobre el centro histórico” (p. 298).

En la mayoría de centros históricos de América Latina los conflictos más relevantes que se crean son: la degradación, gentrificación, deterioro y cambios de valor en el uso de suelo, fenómenos que están haciendo perder el valor histórico que el mismo debe representar debido a funciones, administrativas, comerciales y de servicio que se albergan en exceso y sobrellevar la afluencia de un gran cantidad de personas que acuden diariamente al centro de la ciudad, sin embargo, este tráfico peatonal solo es de paso ya que al terminar la jornada laboral la zona queda en abandono, generando un problema en la población residente y es obligándolos a buscar lugares más seguros y habitables desde su punto de vista.

La pérdida del uso residencial y el despoblamiento de los Centros Históricos se evidencia en ciudades como: la Ciudad de México, misma que entre los años de 1970 y 1995 perdió el 40% de la población en su área central como se cita en (Rivera, 2013, pág.6). En Chile la gran parte de la arquitectura que los representa en bienales o revistas se encuentra en zonas alejadas, siendo que en Chile más del 85% de la población viven en zonas urbanas.

Y dentro de nuestro país, Quito hasta 2011, la población residente registrada en el Centro Histórico ascendía a 80.000 habitantes, para 2017 el número se ha reducido a 36.000 habitantes (Día la Hora, 2017), además, según datos del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) este fenómeno de vaciamiento de sociedad sigue expandiéndose a una tasa de 2.5% cada año

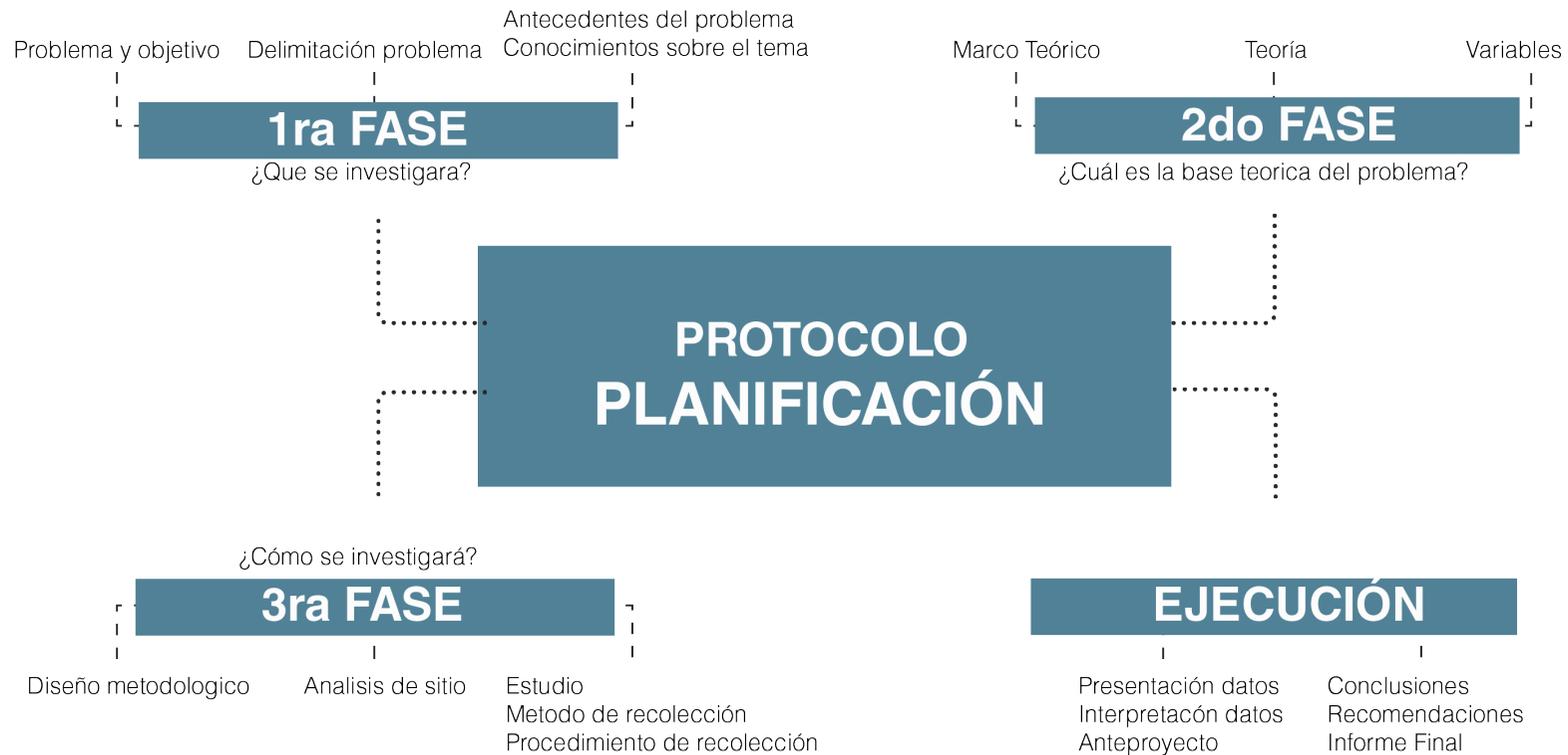
JUSTIFICACIÓN

Los Centros Históricos desde sus orígenes han sido por excelencia zonas residenciales, en donde han confluído diversos estratos sociales, aunque con tendencias de segregación socio-espacial, pero con la ventaja de su fácil accesibilidad a diferentes equipamientos, educativos, servicio, comercio y de su lugar de trabajo en ese sentido el uso residencial ha sido el que mayor vitalidad ha aportado a mantener las ventajas tradicionales de cercanía y de historia de la ciudad, así como su dinamismo y diversidad de usos.

Para ello el objetivo de la presente investigación es recuperar la permanencia de la vivienda y la gran importancia para el centro histórico de Loja y para la ciudad, ya que es el espacio articulador del conjunto de funciones urbanas y más particularmente con las funciones centrales, con ello se hace necesario habitar el centro histórico insertando un proyecto de vivienda colectiva de media altura que permita fortalecer la ocupación del suelo residencial devolviendo el sentido de Centro Histórico y generando la permanencia de sus residentes.

El sector a intervenir se ubica entre las calles Bernardo Valdivieso, José Joaquín de Olmedo y Cristóbal Colón 2 predios de diferente manzana del Centro Histórico que en la actualidad funcionan de parqueadero y se encuentran a la venta, esta selección se da con el fin de incidir favorablemente en la trama urbana del centro a la aportación y conexión de nuevos usos de convivencia con los residentes.

METODOLOGÍA



OBJETIVO GENERAL

— Diseño de una propuesta arquitectónica de vivienda colectiva “Co-housing” para recuperar la vocación residencial en el Centro Histórico de Loja.

OBJETIVO ESPECIFICO

— Entender la importancia y problemática en los Centros Históricos Latinoamericanos con respecto al uso residencial.

— Investigar niveles de habitabilidad que involucren el estudio de la vivienda para su recuperación en el Centro Histórico de Loja

— Elaborar una propuesta de diseño arquitectónico orientado a un modelo de vivienda comunitario que integre a los habitantes a través de la creación de espacios comunes y espacio público.

ÍNDICE

Dedicatoria	
Agradecimiento	
Introducción	
Problemática	
Justificación	
Metodología de Planificación	
Capítulo 01:	
01 Importancia y conflictos de los Centros Históricos	09
1.1 Marco Teórico	10
1.1.1 Centro Histórico	10
1.1.2 Centro Histórico en Latinoamérica	14
1.1.3 Recuperar los Centros Históricos	17
1.1.4 La vivienda en Centros Históricos de Latinoamérica	18
1.1.5 Hábitat	22
02: Marco normativo de la vivienda y Centro Histórico de Loja	33
2.2 Marco Legal	34
2.2.1 Constitución Nacional del Ecuador - 2008	34
2.2.2 Habitat III	35
2.2.3 Plan Nacional para el Buen Vivir - 2017-2021	37
2.2.4 Ordenanza Municipal PDOT - 2021	39
03: Marco normativo de la vivienda y Centro Histórico de Loja	43
3.3 Metodología	44
3.3.1 Esquema metodológico a aplicar	44

Capítulo 02	
04: Análisis de variables dentro del C.H de la ciudad de Loja	47
4.4 Variables	48
4.4.1 Reseña histórica y área de estudio	48
4.4.2 Historia	49
4.4.3 Variables	50
4.4.4 Análisis físico - Zona de Influencia	58
4.4.5 Análisis social - Encuestas	68
05: Casos de referenciales local e internacional	79
5.5 Metodología	80
5.5.1 Estudios de casos	80
5.5.2 Matriz de valoración de casos de estudio	81
5.5.3 Análisis de casos de estudio	83
06: Síntesis del Diagnóstico	107
6.6 Síntesis del diagnóstico	108
6.6.1 Fortalezas y debilidades de las variables de muestra física y social	
07: Metodología de diseño	114
7.7 Metodología	115
7.7.1 Metodología Co-Housing	115
Capítulo 03	
08: Propuesta de proyecto	117
8.8 Propuesta de proyecto	118
8.8.1 idea de proyecto	118
8.8.2 Criterios de diseño urbano - Estrategias urbanas	121
8.8.3 Indicadores de manzana	133
8.8.4 Partido general	135
8.8.5 Programa del proyecto	138

8.8.6 Definición del usuario	140
8.8.7 Propuesta volumétrica	141
8.8.8 Espacio privado	146
8.8.9 Espacio comunal	148
8.8.10 Propuesta estructural y constructiva	151
8.8.11 Emplazamiento 3D	154
8.8.12 Emplazamiento 2D	155
8.8.13 Implantación	156
8.8.14 Planta de Parqueaderos	158
8.8.15 Planta Baja y 1ra Planta Alta - Predio 01	160
8.8.16 Sección 03 - Predio 01	162
8.8.17 Planta Baja - Predio 02	165
8.8.18 Primera Planta Alta - Predio 02	166
8.8.19 Sección 02 - Predio 02	168
8.8.20 Detalle - Predio 01	173
8.8.21 Detalle - Predio 02	174
Capitulo 04	
09: Resultados	177
9.9.1 Conclusiones	178
9.9.2 Recomendaciones	181
9.9.3 Bibliografía	182

ANTECEDENTES
TEÓRICOS Y
ESTADO DEL
ARTE

1.1. Marco Teórico

1.1.1. Centro Histórico

El concepto de Centro Histórico que se maneja actualmente surge en la década de los años 60, albergando todas las funciones administrativas, políticas, religiosas y de conjuntos de usos característicos de la ciudad, a través de las tipologías urbano arquitectónicas que respondían a la disparidad y dimensión de las necesidades de la gente.

En la Convención de la UNESCO que se realizó en el año 1972 para la protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, se incluye el término Centro Histórico dentro de la categoría de “Grupos o Conjuntos de edificios”.

El “Centro Histórico” como “Conjunto” la UNESCO lo define como:

Todo grupo de construcciones y de espacios inclusive los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyen un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural, quedando entendido que estos últimos deberán por lo común ser conservados cuidadosamente sin alteración. (UNESCO, 2011, pag.65)

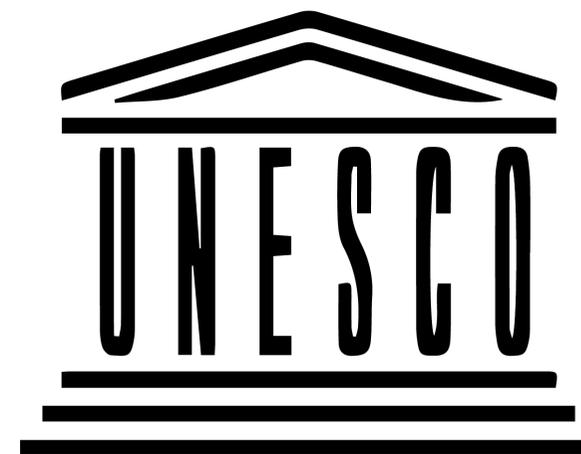


Fig2: Logo de la UNESCO.

Fuente: Recuperado 27 de diciembre de 2021, de <https://es.unesco.org/>.

Elaborado: Elaboración propia

Con ello el Centro Histórico conceptualmente tiene un doble significado relacionado a lo espacial y a lo temporal, según Rodríguez Patricia (2008):

Lo espacial en la noción de centro o centralidad dentro de una ciudad, desde lo físico y lo funcional.

Y la temporalidad a través de los hechos históricos relevantes recolectados a lo largo del tiempo, referenciándose a temas de pasado (antiguo) y del futuro (moderno). (pag.53)

Posteriormente, se acomete los sucesos que han definido el urbanismo histórico y su cualidad de monumento y en particular la definición de Centro Histórico, atendiendo a categorías relacionadas con el espacio, la función, el tiempo y con un carácter histórico vinculando en su condición de patrimonio cultural. Se analiza de manera cronológica los documentos y eventos internacionales relacionados con el tema.

Evolución del término Centro Histórico, conservación, visión y concepción.

Cartas Internacionales	Evolución del término Centro Histórico	Visión y Concepción
Carta de Atenas (1931)	Grupo de Monumentos	Asegurar su continuidad vital siempre y cuando el destino moderno sea tal que respete el carácter histórico y artístico, respete el carácter y la fisonomía de la ciudad.
Carta de Venecia (1964)	Conjunto Urbano o rural que da testimonio de una civilización	Salvaguardar el testimonio historico y su integridad
Normas de Quito (1967)	Bienes patrimoniales - Zonas ambientales	Revalorizar los bienes patrimoniales, definición de limites y valores.
Carta de Restauro (1972)	Áreas urbanas de valor historico cultural	Relación a la importancia de la ciudad con el territorio donde se inserta.
Confrontación de Boloña (1974)	Centro Historico	Considera monumento al área urbana, protegerla y conservarla y gestionar un desarrollo urbano interno.
Congreso de Amsterdam (1975)	Ciudad Historica, Conjunto "Antiguo o Pueblo"	Considera la conservación del patrimonio arquitectónico uno de los objetivos básicos dela planificación urbana.

Reunión de Nairobi (1976)	Conjunto Historico o Tradicional	Recomendación a salvaguardar Conjuntos Historicos y su funcion en la contemporaneidad
Coloquio de Quito (1977)	Centros Históricos	Conservación de los C.H, no solo recuperación física junto con la calidad de vida de sus habitantes.
Carta de Machu Picchu (1977)	Crecimiento Urbano	Identidad y carácter dados no solo por su estructura física, sino también por características sociológicas.
Carta de Florencia (1982)	Jardin Historico Sitios Historicos	Para proteger es necesario inventariar. Intervenciones, mantenimiento, conservación y restauración.
Carta de Toledo o Washington (1987)	Núcleos Urbanos Históricos	Expresión de los valores de las civilizaciones urbanas tradicionales, conservación de la población y áreas urbanas historicas.
Carta de Burra (1999)	Sitios Culturales	Proteger un sitio y hacerlos útil para cambiarlo lo menos posible para conservar su significado

Tabla 1: Eventos y documentos sobre el Centro Historico.

Fuente: Chateloin, Felicia (2008). EL CENTRO HISTÓRICO ¿CONCEPTO O CRITERIO EN DESARROLLO?.

Elaborado: Elaboración propia.

1.1.2Centros Históricos en Latinoamérica.

A partir de los años 1960 y 1970, los centros históricos en América Latina sufrieron un proceso paralelo que conducen a la marginalización de los Centros Históricos, y en casos mas exagerados, a su desaparición (Rodriguez, 2008, pag. 54).

El reemplazar construcciones antiguas por edificaciones nuevas, como consecuencia del acelerado incremento del valor del suelo, borrando una imagen urbana tradicional y consignando una imagen anónima, en casos más notorios el alterar la trama urbana con ensanches de calles y autopistas para facilitar el desmedido incremento del vehicular.

El proceso de segregación, con el desplazamiento de clases adineradas hacia los márgenes de las ciudades con el fin de buscar una mejor calidad de vida, producto de la migración “campo a la ciudad”, dando como resultado, grandes zonas de evidente pobreza ubicadas en la periferia o en los centros históricos previamente abandonados.

Es así como los Centros Históricos se van transformándose como asentamiento del hábitat de clases más desfavorecidas e incluso perdiendo la propiedad para convertirse en centros comerciales populares produciendo una aglomeración y sobreuso, o un vaciamiento de la vivienda sustituyéndolo por comercio. Rodriguez (2008) asegura lo siguiente.

En América Latina los centros históricos son espacios urbanos más complejos y frágiles de la ciudad, ya que comparten una contradicción al tener los valores de identidad mas altos y a la vez una fuerte degradación física y social. (pag.54)

Es importante tener presente que, la problemática no es la misma en todos los lugares, pues aun cuando muchas situaciones surgen del cambio de usos de suelo, las condiciones en las que suceden son particulares de cada ciudad, estos problemas se reflejan en un deterioro de calidad de vida y una ruptura armónica de los habitantes y el entorno.

Algunos fenómenos comunes en los Centros Históricos.

Dentro de la simultaneidad de Centros Históricos Latinoamericanos para Gonzáles (2020) destaca un abanico de conflictos y fenómenos como parte de su investigación clasificando en ámbitos de carácter: (físico, social, económico e institucional). Con ellos se destaca 5 fenómenos más con problemática mas recurrente. (pág. 23-24).

Sucesión. Los procesos de sucesión se refieren a la sustitución de los residentes originales por unos nuevos residentes de menor estatus socioeconómico.

La sucesión también se puede aplicar a las actividades comerciales de servicios, cuando las actividades existentes son remplazadas por otras dirigidas a servir grupos de menor estatus socioeconómico.

Degradación.

Es un fenómeno eminentemente social, consecuencia de los procesos de sucesión cuando estos van dando lugar a problemáticas como el desempleo, la delincuencia y el crimen.

Gentrificación.

Es lo contrario a la sucesión, es decir, cuando una población de mayor capacidad económica desplaza a los residentes originales que son de menor ingreso.

Valorización y desvalorización.

Hace referencia al cambio en los valores del suelo asociado a la gentrificación o a la sucesión y degradación respectivamente.

Deterioro.

Se trata del desgaste y maltrato de las estructuras físicas que se da como consecuencia de la poca inversión, principalmente en mantenimiento, aunque también por la intensificación de su uso asociado a los procesos de sucesión.

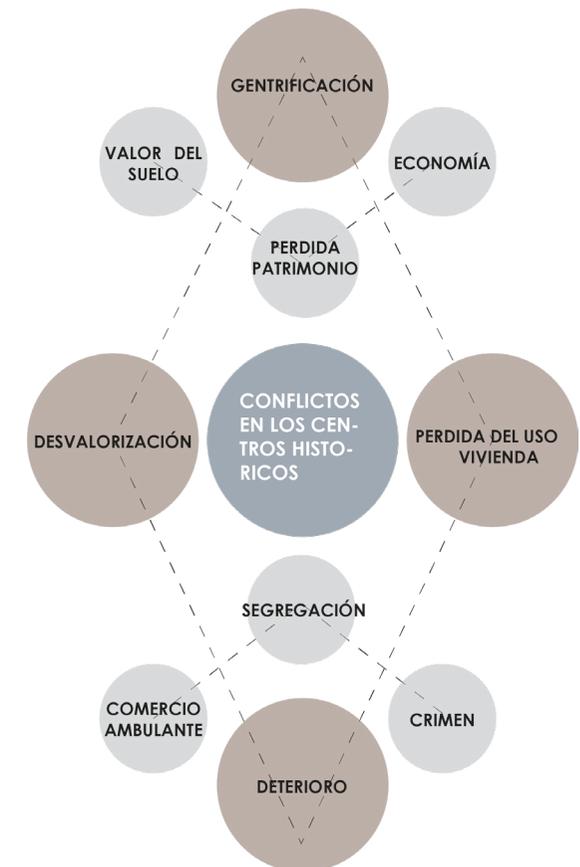


Fig3: Conflictos de Centros Históricos Latinoamericanos.

Fuente: Gonzáles Alejandra, (2020). Una propuesta para los centros históricos latinoamericanos desde la mirada integral del paisaje.

Elaborado: Elaboración propia.

1.1.3 Recuperar los Centros Históricos.

La recuperación de los centros históricos consiste en un proceso en el cual sus usos en términos de lo social, físico y económico se promuevan donde la subutilización de sus activos: edificios, suelo, infraestructura y espacios públicos que están en deterioro se reactiven. Este proceso de recuperación se clasifica de acuerdo a la escala de su intervención a corto, mediano y largo plazo. (Ibiden: 50 como se citó en Abrin, 2008).

En lo físico:

- Mejoramiento de los Centros Históricos.
- Renovación de los Centros Históricos.
- Restauración de los Centros Históricos.

En lo económico y social, sin descartar la dimensión física:

- Rehabilitación de los Centros Históricos
- Regeneración de los Centros Históricos
- Recuperación de los Centros Históricos

1.1.4. La Vivienda en Centros Históricos de Latinoamérica.

La vivienda en Centros Históricos es muy relevante, ya que constituyó el elemento fundamental de conformación de la traza urbana, en donde han confluído diversos estratos sociales y con tendencias de segregación socio-espacial, según Carrión (2018):

La vivienda resultar ser un aspecto integrador entre sociedad y el espacio, ya que es donde la población reside, reproduce, habita y siendo un dominador del uso del suelo, en término de extensión física y simbólica. (pag.22-23).

En la diversidad de usos en los tradicionales Centros Históricos, la vivienda constituyó de manera natural la relación con los diferentes servicios y si esta función se acaba se disminuye la diversidad propia en Centros Históricos y se restringe su condición ciudadana.

La actividad residencial o de vivienda a sido el que mayor vitalidad a otorgado a los Centros Históricos, manteniendo las ventajas tradicionales de la ciudad y de cercanía a los servicios y equipamientos contribuyendo a su dinamismo y diversidad de usos.

Los centros históricos a pesar de ser espacios de desarrollo de la vida económica, social, cultural, simbólica y turística de las ciudades, son áreas con dificultades para integrar la historia con necesidades del presente, convirtiéndose en zonas de abandono y deterioro pues existe un despoblamiento, la infraestructura se vuelve obsoleta, la movilidad se dificulta y la cantidad de equipamientos y servicios causando una saturación.

El abandono de la población residente de los Centros Históricos se da hacia 1950, con la creación de nuevos barrios muchos de ellos inspirados en el modelo de ciudad jardín, es en la década de los setenta que la movilización de grupos humanos dentro de la ciudad se acentúa, y que la mayor parte de las ciudades de América Latina orienta su desarrollo hacia sus periferias en deterioro de la ciudad tradicional. (Brito Rios, Tenezaca M, & Yacila Chorres, 2008)

La pérdida del uso de la vivienda en Centros Históricos de Latinoamérica, se puede expresar mediante dos momentos importantes: el primero caracterizado por el gran número de edificaciones que en condiciones deficientes de habitabilidad y con un alto porcentaje de viviendas en alquiler formal e informal, irregularidad en la propiedad inmobiliaria, desalojan a una gran cantidad de población de bajos ingresos

Y un segundo momento caracterizado por una significativa pérdida de la vivienda debido a factores como: el desplazamiento de la población que con mayores ingresos tuvo la posibilidad de acceder a un lote y construir su vivienda con recursos propios en otros sectores de la ciudad, debido a que la dimensión del Centro Histórico fue cada vez menos significativa comparada con la vivienda que se construye en las periferias urbanas en constante expansión; así como también, la sustitución principalmente por actividades terciarias más rentables (comercio, servicios, etc.)

Este último factor ha provocado que muchos de los inmuebles con alto valor histórico enfrente necesarias intervenciones para adaptar nuevas funciones, conllevando a importantes perjuicios del patrimonio edificado. Si bien el patrimonio edificado necesita de recursos financieros para ser puesto en valor, se enfrenta a una fuerte contradicción pues justamente la población que aún reside en los Centro Históricos, no cuenta con los medios financieros y técnicos, en este sentido se piensa que dicha población tampoco tiene interés por preservarlos, no valoran el patrimonio, lo afectan debido a sus modificaciones físicas, acelerado así el proceso de degradación de las edificaciones y evidenciando una clara segregación social.

Es de vital importancia resguardar el uso residencial en los Centros Históricos, en caso de carencia de esta función se originan graves conflictos como:

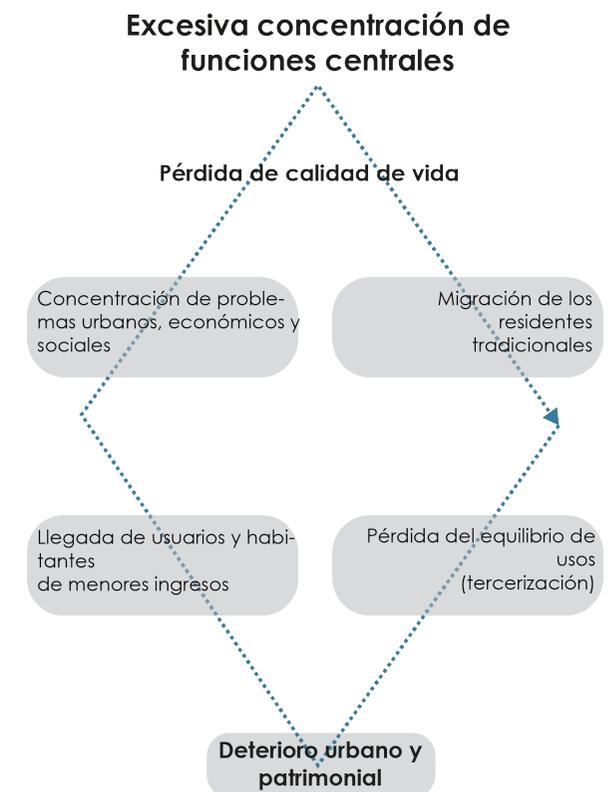


Fig4: Conflictos de Centros Históricos Latinoamericanos.

Fuente: Carrión, F, (2017). Centros Históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno?

Elaborado: Elaboración propia.



La pérdida de vivienda conlleva a una pérdida de sociedad (entramado social), de ciudadanía (derechos, sujeto patrimonial) y de sentido de pertenencia (identidad, propiedad) que impiden la democratización del patrimonio.



Si se restringe la vivienda y la función residencial se restringe la heterogeneidad de funciones, que es propia de los lugares con alta densidad de patrimonio, como son los centros históricos; si ello ocurre, la comercialización y la turistificación tomarán control del pasado, colonizándolo. Sin noción de antigüedad no hay memoria y sin memoria no hay historia



Si se disipa la función residencial se disipa el tiempo y el espacio del centro histórico y por lo tanto también de la ciudad en la cual se inscribe, porque el horario de funcionamiento está vinculado al horario laboral —comercial y administrativo, principalmente— y no al residencial —vivienda, habitar—, que es el que garantiza su uso durante las veinticuatro horas del día y todos los días de la semana. Sin tiempo y espacio no hay ciudad.



Si desaparece la vivienda también desaparece la articulación del conjunto de las funciones urbanas y más particularmente con las funciones centrales, que son las que finalmente califican o definen a la zona como centralidad urbana; en otras palabras, no son los monumentos los que definen a los centros históricos.

Fig5: Conflictos de Centros Históricos Latinoamericanos.

Fuente: Carrión, F, (2017). Centros Históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno?.

Elaborado: Elaboración propia.

1.1.5. Hábitat.

“Al habitar llegamos, así parece solamente por medio del construir. Éste, el construir, tiene a aquél, el habitar, como meta” (Heidegger, 1951).

Heidegger en su libro (**Construir, habitar y pensar**) nos demuestra que estas 3 palabras son muchas de las veces olvidadas y quitándoles el sentido propio.

La palabra construir, que proviene del alemán “**Buan**”, significado habitar y quiere decir permanecer, residir, y la antigua palabra “**Bauen**” significa que el hombre es la medida en que habita y, al mismo tiempo significa abrigar y cuidar.

De este modo, se establece distintos modos de entender el construir: como cultura, cuidar y construir en el sentido técnico, esta última actividad esta arduamente relacionada con habitar. Sin embargo, para Heidegger el construir como el habitar siempre es a sido lo habitual, el sentido propio de construir debe ser el habitar y se a olvidado, el habitar no se piensa como rasgo del hombre, junto con eso Heidegger presenta 3 cosas fundamentales:

- Construir es propiamente habitar
- El habitar es la manera como los mortales habitan la tierra
- El construir como el habitar se despliega en el construir que cuida (es decir, que cuida desde el crecimiento) y en el construir se levantan edificios.

Acercádonos un poco más a la terminología de hábitat, para Yory (2000):

El hábitat nos permite nombrar y relacionar sociedad-naturaleza, tomando en cuenta la dimensión ambiental que tiene en espacio-tiempo dado. Donde seres vivos y seres sociales tienen un lugar disponible y propicio para desenvolverse (pág 5).

El hábitat no solo es asunto de ocupar un lugar, sino aquello que incluye las dimensiones en que el hombre transita, el soporte territorial constituyendo a una necesidad biológica de identidad y desarrollo de la sociedad. La vivienda como la unidad que expresa el hábitat de un individuo o la de una barrio o ciudad que representa un hábitat colectivo como la manera en que grupos e individuos resuelven su hábitat.

Cuando se da la interacción de las sociedades con los sistemas ecológicos, se incorpora las dimensiones relacionadas con la reproducción social y biológica de los seres humano: los componentes económicos, políticos, sociales, ambientales y culturales se interrelacionan para configurar la vida de los seres humanos: la educación, la tecnología, la población, la salud, la vivienda, las redes sociales y de poder, el trabajo, los hábitos, los servicios básico, el territorio, los recursos naturales, etc. (López, 2003)

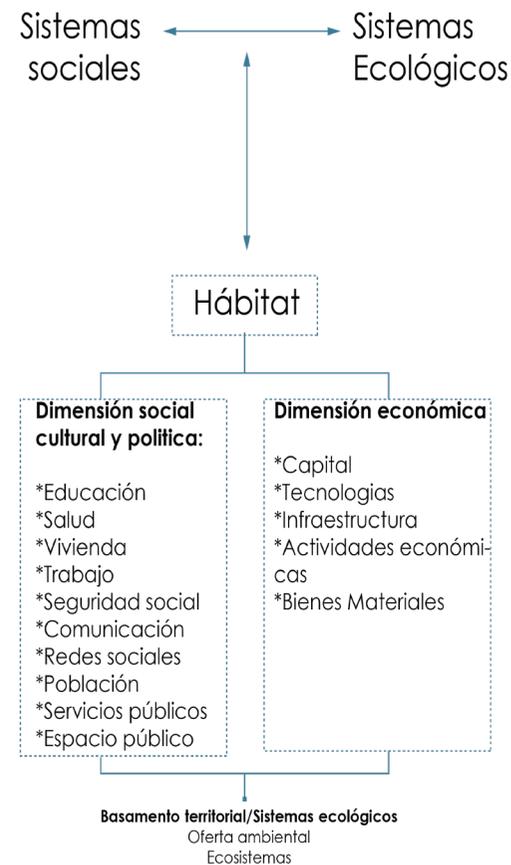


Fig6: El habitat y sus dimensiones.
Fuente: Lopez Hernandez, (2003). Hacia un habitat sostenible: Apuntes para una reflexión conceptual sobre hábitat.
Elaborado: Elaboración propia.

Hábitat y Vivienda

Para Norberg Schulz (1985):

Desde el punto de vista existencial el “centro” es la vivienda y el “entorno” es la ciudad y el territorio. La vivienda es el núcleo de la vida humana y por tanto de cualquier modo de habitar.

La vivienda constituye quizá el componente con el cual se asocia el hábitat. Sin embargo, representar un patrimonio y con él se generan los sentidos de pertenencia y apropiación, y no se puede aislarse de los componentes de hábitat.

Considerando el déficit de vivienda como un elemento significativo en la construcción de un hábitat sostenible, se hace urgente tomar en cuenta aspectos cualitativos de la vivienda o de las necesidades mínimas habitacionales (López, 2003).

Hábitat, Cultura y Calidad de vida

Cultura significa antes un estado o hábito de la mente, o un cuerpo de actividades intelectuales y morales. Ahora también significa todo un modo de vida. Vivimos en una sociedad en transición y la idea de cultura es demasiado a menudo identificada con una u otra de las fuerzas contenidas en esa transición. (Williams, 2019)

La cultura incide directamente en la configuración del hábitat en la manera como los habitantes “hacen la vida” e insertando al hombre en un entorno para que se apropie y transforme, para López (2003) hay componentes que están relacionados con la cultura.

Son todos aquellos aspectos que apuntan a una calidad de vida: la educación, la salud, la seguridad social, la vivienda, el espacio público, el transporte, etc. Además de proporcionar bienestar a la población, hacen del hábitat un lugar propicio para la vida biológica y social. (Pag 8-9).

La definición de Calidad de Vida está relacionada con las diferentes necesidades del hombre donde estas necesidades pueden ser básicas, las cuales una vez satisfechas ya no se presta atención, mientras que se existen otras que no desaparecen y están enfocadas en las relaciones con los demás y el sentimiento hacia uno mismo.

Maslow en 1991 (como se cita en Salas & Garzón, 2013), nos presentan una jerarquía de necesidades básicas como propuesta de sistematización de las necesidades representado por la siguiente figura:

El primer escalón de la pirámide de Maslow es el de las necesidades fisiológicas, hambre y sed, cuando estas necesidades están cubiertas el ser humano se preocupa por la seguridad de las que va a seguir obteniendo y hacia cualquier daño. El ser humano al encontrarse físicamente seguro busca la aceptación social, compartir aficiones y que sea aceptado como miembro. Una vez que se encuentre en grupos sociales busca el prestigio de los demás o éxito. Finalmente teniendo todos los escalones completos buscan sentir que están dando todo de sí (pág. 41).

Podemos definir que la calidad de vida como la satisfacción de vivir de carácter subjetivo de manera individual.

Siendo una sumatoria de componentes que se dan entre sociedad y ambiente enfocados en las necesidades biológicas y físicas.

La calidad de vida depende directamente de la interrelación de factores físicos y psicosociales que forman lo que conocemos como hábitat (Ceballos, 2006 como se cita en Hernández & Velásquez, 2014)

Para la calidad de vida la habitabilidad es un factor importante, mejorar la habitabilidad es incrementar la calidad de vida del ser humano no solo en lo físico y psicosocial.



Fig7: Pirámide de Maslow.

Fuente: Hernandez & Velásquez, (2014). Vivienda y calidad de vida.

Elaborado: Elaboración propia.

Habitabilidad

Gazmuri (2013) define habitabilidad como la capacidad de los espacios habitacionales para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de las familias y los miembros que conviven de forma habitual en ellos, en un contexto y espacio temporal determinado. Esto sugiere el estudio de la forma el modo en que los espacios son habitados; los modos de vida según tradiciones y costumbres, y las relaciones entre las personas y los espacios que habitan.

La habitabilidad es un concepto multidimensional que trasciende en la vivienda y relaciona el ambiente sociocultural, el entorno, la convivencia de las personas y la existencia y expectativa condiciones que permiten evaluar que tanto el espacio habitable satisface las necesidades, con esto la habitabilidad asegura su complejidad cuya medición implica un serie de indicadores. (Hernández & Teresa, 2016)

De acuerdo a Guillermo Boils (como se cita en Hernández & Teresa, 2016) la habitabilidad se plantea a partir de tres factores dentro del artículo “habitabilidad de los espacios urbano-arquitectos” que son: el tiempo, el uso y el usuario. Es decir conocer la habitabilidad respecto a la capacidad para resistir el paso del tiempo, no en durabilidad o resistencia sino también en que sus formas e imágenes no envejecen. El uso haciendo énfasis en la capacidad que tiene la vivienda para satisfacer las necesidades

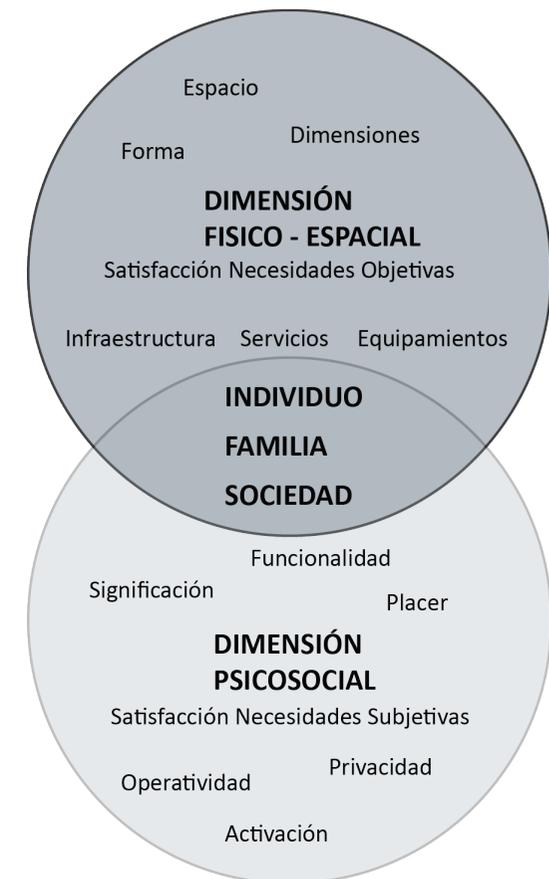


Fig8: Modelo conceptual de la dimensión físico-espacial y psicossocial.

Fuente: Hernández & Tresa, (2016). El programa de renovación habitacional popular.

Elaborado: Elaboración propia.

de los habitantes y el ultimo y el de mayor importancia usuario el grado de satisfacción o insatisfacción real respecto a la vivienda con base a sus percepciones cubre o no las expectativas.

Para Hernández & Velásquez (2014) la habitabilidad puede estudiarse a través de:

- El nivel sistémico primario determinado en la relación del Individuo y la vivienda.
- El nivel sistémico secundario determinado por interacción del individuo y la vivienda con el vecindario.
- El nivel sistémico terciario se la correlación existente entre el individuo y su vivienda con la ciudad.

La habitabilidad interna se basa en el nivel sistémico primario, y los otros 2 niveles sistémicos forman habitabilidad externa (pág 8-11).

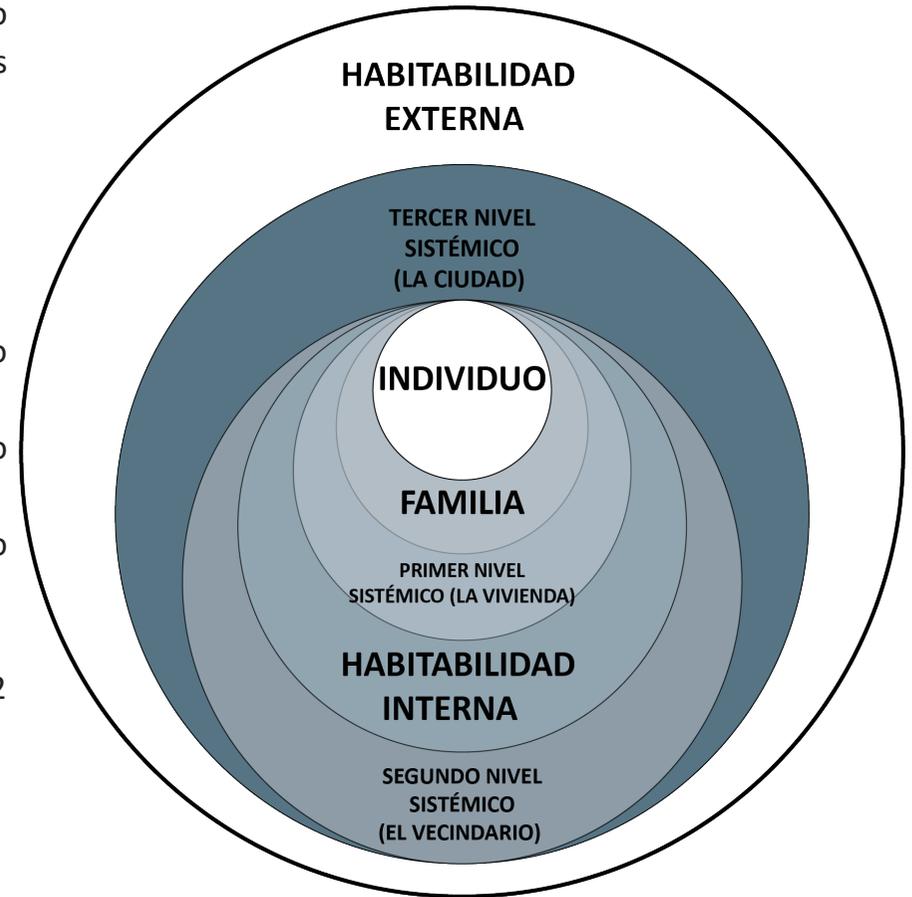


Fig9: Modelo conceptual de la habitabilidad y sus niveles sistémicos y modelo conceptual habitabilidad.

Fuente: Hernandez & Velásquez, (2014) Vivienda y calidad de vida.

Elaborado: Hernandez & Velásquez, (2014).

Habitabilidad	Variable	Factor	Dimensión	Parámetro	Indicador
Interna	Vivienda-Hábitat	Objetivo	Física	Espacio	Cantidad de recámaras
					Superficie vivienda
					Numero de baños
					Cajones autos
				Forma	Superficie terreno
					Numero de pisos
				Hacinamiento	Número habitantes/Número de dormitorios
				Coeficientes	CoH
COS					
CUS					

Tabla2: Necesidades objetivas y su nivel sistémico primario

Fuente: Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental. Revista Bitácora Urbano Territorial, 24(1),1-36

Elaborado: Hernández, Gustavo, & Velásquez, Sergio (2014).

Habitabilidad	Variable	Factor	Dimensión	Parámetro	Indicador
Externa	Vivienda-Vecindario	Objetivo	Física	Infraestructura	Vialidades
					Drenaje
					Agua potable
					Alumbrado
					Teléfono
					Nomenclatura
				Servicios	Vigilancia
					Recolección desechos

Tabla3: Necesidades objetivas y su nivel sistémico secundario

Fuente: Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental. Revista Bitácora Urbano Territorial, 24(1),1-36

Elaborado: Hernández, Gustavo, & Velásquez, Sergio (2014).

Habitabilidad	Variable	Factor	Dimensión	Parámetro	Indicador
Externa	Vecindario-Ciudad	Objetivo	Física	Equipamiento	Escuelas
					Mercados
					Parques
					Plazas
					Iglesias
				Transporte Urbano	Distancia
					Frecuencia
				Transporte Sub-Urbano	Distancia
					Frecuencia

Tabla4: Necesidades objetivas y su nivel sistémico terciario

Fuente: Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental. Revista Bitácora Urbano Territorial, 24(1),1-36

Elaborado: Hernández, Gustavo, & Velásquez, Sergio (2014).

Habitabilidad	Variable	Factor	Dimensión	Parámetro	Indicador
Interna	Individuo	Subjetivo	Psicológico	Placer	Bienestar humano
					Crecimiento personal
					Sentido de afiliación
					Sentido de pertenencia
					Confort
				Activación	Deleite estético
					Orden
					Tranquilidad
					Silencio
					Temperatura
				Significación	Luz
					Color/contraste
					Identidad
					Pertenencia
					Arraigo
				Funcionalidad	Estatus
					Disposición espacial
					Comunicabilidad
					Practicidad
					Eficacia
				Operatividad	Comodidad
					Amplitud
					Dinamismo
					Adaptabilidad
Desplazamiento					
Privacidad	Seguridad				
	Abertura				
	Intimidad				
	Aislamiento				
	Interacción				
	Modulación				

Tabla5: Necesidades subjetivas y su nivel sistémico primario

Fuente: Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental. Revista Bitácora Urbano Territorial, 24(1),1-36

Elaborado: Hernández, Gustavo, & Velásquez, Sergio (2014).

Habitabilidad	Variable	Factor	Dimensión	Parámetro	Indicador
Externa	Vivienda-Vecindario-Ciudad	Subjetivo	Psicológica	Estructura	Jerarquía
					Continuidad
					Unidad
					Claridad
					Diversidad
					Accesibilidad
				Secuencia	Identidad
					Sentido
					Control
					Alcance
				Carácter	Contraste
					Identidad
					Plasticidad
				Intervalo	Escala
					Individualidad
					Continuidad
					Visibilidad
					Cambio de paisaje
				Significado	Cambio de función
					Estímulo sensorial
Puntos focales					
Objetos significativos					
Valor de localización					

Tabla6: Necesidades subjetivas y su nivel sistémico secundario y terciario
Fuente: Hernández, Gustavo, & Velásquez, Sergio (2014). Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental. Revista Bitácora Urbano Territorial, 24(1),1-36
Elaborado: Santiago Neira

FUNDAMENTACIÓN

L E G A L

Y M A R C O

L E G A L

02 MARCO NORMATIVO DE LA VIVIENDA Y CENTRO HISTORICO DE LOJA

2.2. Marco Legal

2.2.1. Constitución Nacional del Ecuador - 2008

Dentro de la Constitución en el titulado II se presentan los derechos de los ecuatorianos resaltando el segundo y sexto capítulo enfocándose en el hábitat y vivienda:

Hábitat y vivienda

Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Derechos de Libertad

Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

1. El derecho a la inviolabilidad de la vida. No habrá pena de muerte.
2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios para alcanzar el Buen Vivir.

En el titulado VII presenta en la cuarta sección niveles a considerar la vivienda digna:

Hábitat y vivienda

Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, representando en 8 niveles: (Ver Fig10)

Art. 376.- Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

- 01 Diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicio, etc.
- 02 Catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
- 03 Elaborar, implementar y evaluar políticas, planes y programas de hábitat y acceso a la vivienda.
- 04 Mejorará la vivienda precaria, dotando de albergues, espacios públicos, áreas verdes y promoverá el alquiler en régimen especial.
- 05 Desarrollará programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones.
- 06 Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable, electricidad, escuelas y hospitales.
- 07 Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.
- 08 Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar, riberas de ríos, lagos, lagunas y la existencia de vías perpendiculares de acceso.

Fig10: Niveles sobre el hábitat y vivienda digna.

Fuente: Constitución Nacional del Ecuador, (2008).

Elaborado: Elaboración propia.

2.2.2. Tercera conferencia de las naciones unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible hábitat III

Acceso a vivienda en el Ecuador

El artículo 30 de la Constitución de la República señala que las personas tienen derecho a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Entre los indicadores planteados por Naciones Unidas como componentes de una vivienda adecuada y en vista del déficit cuantitativo y hacinamiento, el análisis enfatiza especialmente en aspectos de habitabilidad, disponibilidad de servicios y localización o acceso a equipamientos sociales y de servicios.

A nivel de sectores amanzanados, según el censo del 2010, existen 2'828.360 viviendas en el Ecuador; el déficit de viviendas, entendido como el número de viviendas irrecuperables se calcula en 350.967 viviendas.

El mayor déficit cuantitativo de vivienda existe en los cantones de la costa pacífica, especialmente en Santa Elena y en la provincia de Manabí con el 29,5% y 21,7% respectivamente, respecto al total de viviendas en la provincia. Al incluir las tasas de crecimiento poblacional en el análisis, el déficit de vivienda estimado por nuevos hogares suma un total de 2'742.247 viviendas, con mayor afectación de las ciudades importantes del país, como Quito, Guayaquil, Santo Domingo, Manta, Portoviejo, Ambato, Cuenca, Machala y Loja.

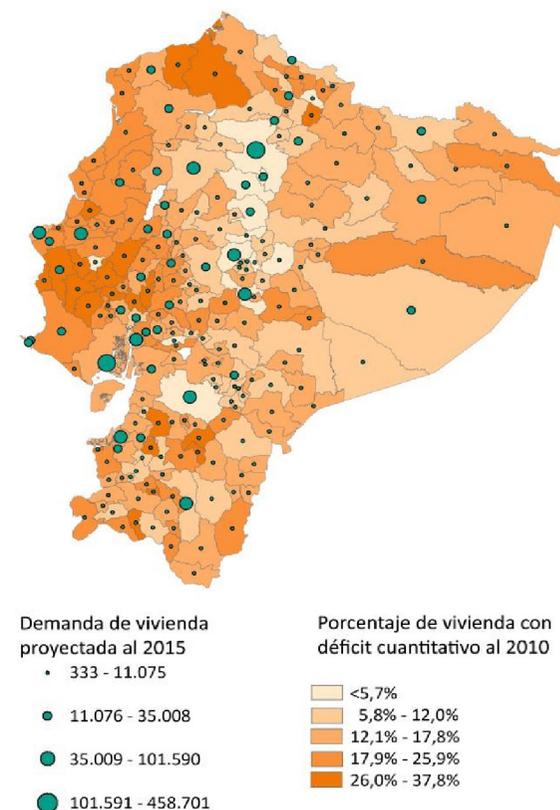


Fig11: Estructura General del Plan Nacional de Desarrollo.

Fuente: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, (2017).

Elaborado: Senplades, (2017).

2.2.3. Plan nacional para el buen vivir - 2017 - 2021

Objetivo 1

Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas.

Una vida digna implica directamente pensar en un **hábitat urbano y rural**, natural y sostenible, equitativo, seguro, resiliente y ambientalmente sano que respalde el desarrollo urbano y el **acceso a la vivienda** pero que mantenga una responsabilidad intergeneracional pensado en el manejo responsable y sostenible de los recursos como el agua, el suelo, el aire, el espacio público.

El reto se amplía con la necesidad de articular las acciones para que la vivienda sea una pieza que permita un desarrollo integral, es así como el **derecho a la vivienda digna adecuada** se relaciona con la capacidad de conexión con los sistemas tanto de infraestructura (agua, saneamiento, salud, educación) como con los no tangibles como la cultura y la comunidad, que aseguran la gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas anteponiendo el interés general al particular asegurando el **bienestar colectivo de los habitantes** en condiciones de igualdad y justicia.



Fig12: Estructura General del Plan Nacional de Desarrollo.

Fuente: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, (2017).

Elaborado: Senplades, (2017).



Fig13: Estructura General del Plan Nacional de Desarrollo
Fuente: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, (2017).
Elaborado: Senplades, (2017).

2.2.4. Ordenanzas Municipales - PDTTO 2021

Art156.- Del Centro Histórico de la Ciudad de la Inmaculada Concepción de Loja.

El Centro Histórico de la ciudad de Loja para efectos de control, administración y gestión, se establece cuatro tipo áreas enfocándonos el primer tipo.

1. Área Central.- Está formada por una zona de primer orden y una zona de segundo orden.

a) Zona de primer orden: La zona de primer orden del área central de la ciudad de Loja, es el núcleo central del caso antiguo de la ciudad, concentrando todo los hitos urbanos arquitectonicos patrimoniales más relevantes.

b) Zona de segundo orden: La zona de segundo orden del área central del centro histórico, circunda a la anterior y consiste en la zona de amortiguamiento o de transición entre el Centro Histórico y la zona de expansión, abarcando menor densidad de edificación patrimoniales.

Art 166. Altura máxima permitida en área de primer orden del Centro Histórico.

La complejidad morfológica la altura máxima permitida en las intervenciones de renovación, primero considerar la normativa PUGS y segundo a la altura predominante de las construcciones del tramo correspondiente.

Art 167. Todas las cubiertas de las nuevas edificaciones.

Las nuevas edificaciones emplazadas en el área de primer orden del centro histórico deberán ser inclinadas con una pendiente no mayor al 30%. No se aprobarán con pendiente superior.

Art. 168. Los usos de suelo y las características de ocupación para el área de primer orden del centro histórico.

Definido dentro de la normativa de PUGS se tiene lograr una mixtura de actividades incluidas las de uso residencial con el fin, de lograr un espacio urbano activo y participativo.

Art. 170. Las UAU que se desarrollen en el área de primer orden del Centro Histórico.

La UAU (Unidades de actuación urbanística) se define a todas las manzanas ubicadas dentro del área de primer orden, tiene como finalidad, conformar un espacio útil al interior de las manzanas, otorgando un mayor aprovechamiento del suelo a los propietarios de la UAU, sin incrementar la edificabilidad en altura de los predios y de esta manera mantener la homogeneidad morfológica. Se implementarán mediante un proyecto único, se podrá plantear reestructuración parcelaria e integración pre-

dial, liberación de edificaciones obsoletas o precarias, creando un único espacio interior que podrá ser destinado a: usos comerciales turísticos culturales, artesanales, recreativos o lúdicos.

El propósito fundamental dentro de este marco legal es adjuntar las bases proporcionadas sobre las cuales las instituciones determinar el alcance y la naturaleza del proyecto. Este marco legal regularmente se encuentra sujeto a un sin número de provisiones regulatorias lo que es pertinente identificar tanto leyes, artículos, derechos y normas establecidas en los documentos regidos por el estado, como es la Constitución fundamento de muchos países.

Es importante dentro del marco legal él seleccionar los principios que aseguren la viabilidad que debe tener el proyecto para posteriormente actuar, garantizando el orden, el bienestar social y la gestión de la ciudad.

METODOLOGIA DE INVESTIGACIÓN

3.3. Metodología

3.3.1. Esquema metodológico a aplicar





Fig14: Esquema metodológico.

Fuente: Metodología de la Investigación H.Sampieri, (2014).

Elaborado: Elaboración propia.

DIAGNÓSTICO CENTRO
HISTORICOLOJA

4.4. Variables

4.4.1. Área de estudio

La ciudad de Loja se encuentra ubicada al Sur de la Región Interandina (Sierra) de la República del Ecuador, en el valle de Cuxibamba, situada a 2100 m.s.n.m y a 4 grados de latitud sur con una población estimada en 170.280 habitantes (INEC, 2010) y 5.732 hectáreas de área urbana.

La provincia de Loja está constituida por 16 cantones, las cuales están organizadas en 6 parroquias urbanas y 13 parroquias rurales, con una extensión de 1.895,53 Km², que se encuentra geográficamente ubicado en 9501249 y 9594638 de latitud Sur, y 661421 y 711075 de longitud Oeste.

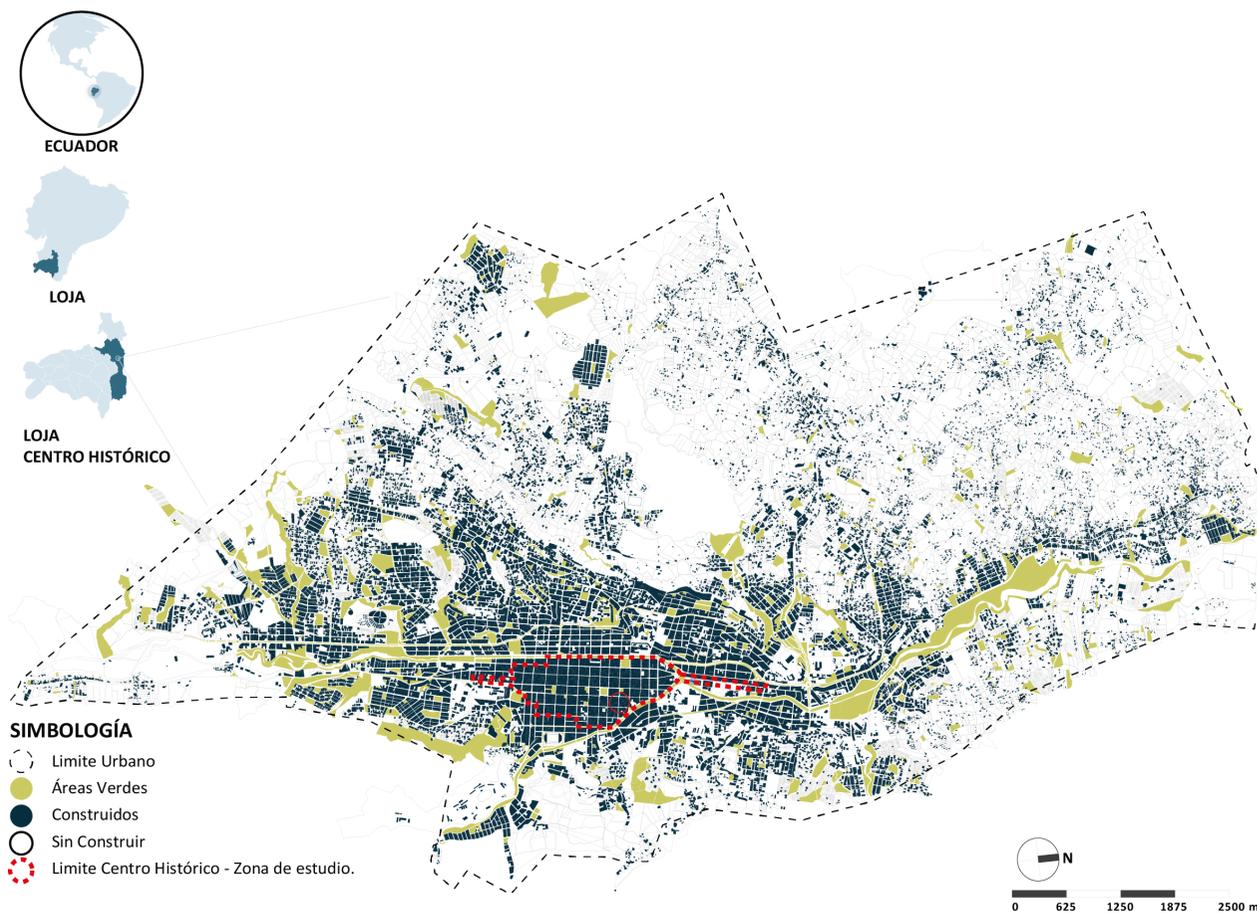


Fig15: Ubicación de la ciudad de Loja.

Elaborado: Elaboración propia.

4.4.2. Historia

El inicio y crecimiento de la ciudad de Loja, se da a partir de un damero ortogonal que rodea la Plaza Mayor, escenario de concentración de actividades sociales, políticas, religiosas y comerciales que a lo largo del tiempo se han mantenido generando la dinámica del sector; las viviendas cumplen con una línea de fabrica y limitadas por los ríos Zamora y Malacatos.

Para el año 1860, el centro de la ciudad tuvo variaciones tanto en edificaciones

como en la división territorial y la creación de nuevas calles y avenidas extendiendo la ciudad.

En los años 60 y 80 periodo donde la ciudad sufrió su mayor expansión de la ciudad.

Se formuló un Plan Nacional para la Preservación de Centros Sitios y Monumentos Históricos.

En el año 2008 se diseña un nuevo plan de ordenamiento urbano de la ciudad de Loja, para la delimitación de Centros Histórico de la ciudad de Loja.

En el año 2015 se adjudica la construcción del proyecto de regeneración urbana del centro histórico de la ciudad que contempla el cambio de imagen urbana de la ciudad.

El PDOT – 2017 nos presenta una ciudad intermedia con un crecimiento poblacional de 2.5% anualmente (Municipio de Loja, 2021), por lo que en los últimos años se a presentado un crecimiento desordenado y no planificado hacia las zonas periféricas.

Crecimiento Urbano

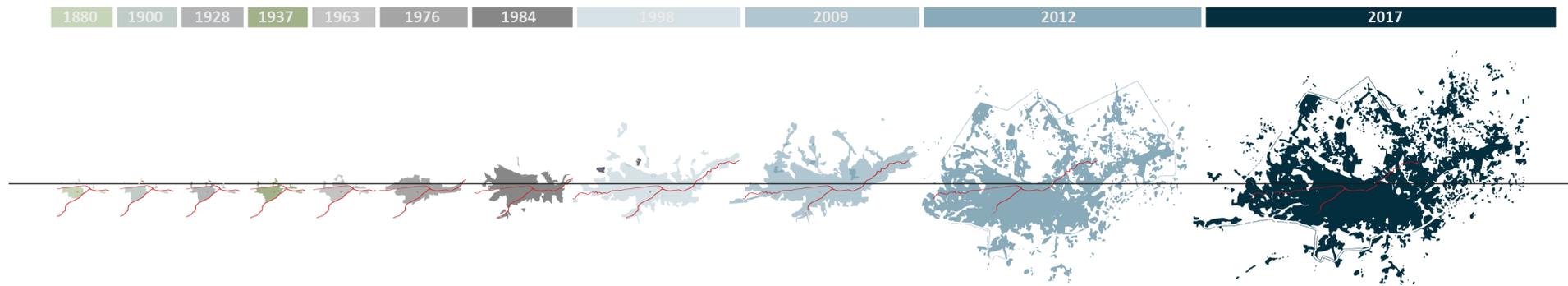


Fig16: Crecimiento Urbano.

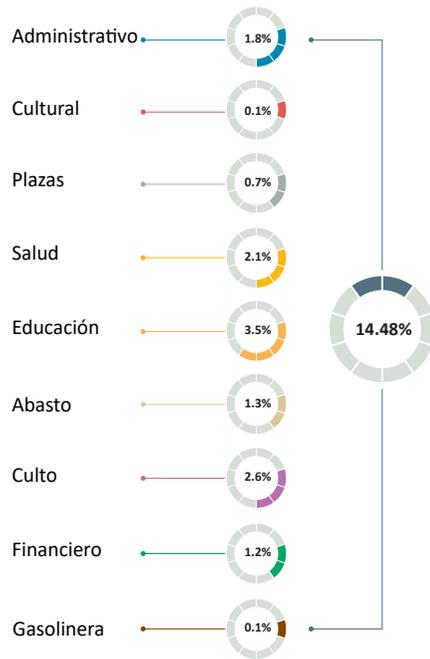
Fuente: GAD Municipal de Loja, (2021).

Elaborado: Elaboración Propia.

Equipamientos

análisis del centro histórico de Loja

La zona esta dotada de diversos equipamientos aglomerados en la zona central se identifica de acuerdo a la ordenanza que regula la implantación o funcionamiento de sistemas de equipamiento urbano y uso del suelo en el centro histórico de la ciudad de Loja, que el equipamiento con mayor porcentaje dentro de la zona central es el de Educación y el de menor porcentaje es el Cultural.



Simbología

- Zona de Segundo orden
- - - Zona de Primer orden
- Administrativo
- Cultural
- Plazas
- Salud
- Educación
- Abasto
- Culto
- Financiero
- Gasolineras



Fig17: Equipamientos
Fuente: GAD Municipal de Loja, (2021).
Elaborado: Elaboración propia.

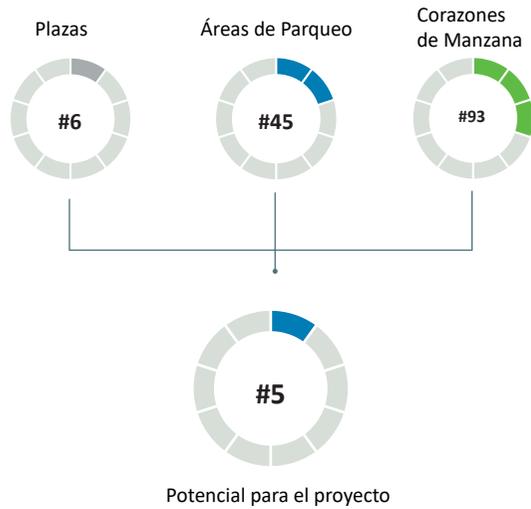
Espacio público + Áreas con potencial

análisis del centro histórico de Loja

La trama urbana que conforma al centro histórico limita las dimensiones de los posibles espacios públicos, en su mayoría plazas y atrios de las iglesias.

La señalización de estas plazas, corazones de manzanas y parqueaderos que se encuentran en la zona central como lugares de oportunidad, puntos a reforzar y establecer conexiones con el fin de incrementar los espacios públicos en la zona central.

Se identifica 45 áreas de parqueadero y 93 corazones de manzanas dentro de la zona central.



- Simbología**
- Zona de Segundo orden
 - Zona de Primer orden
 - Plazas
 - Corazones de Manzanas
 - Áreas de Parqueaderos
 - Espacios subutilizados con potencial

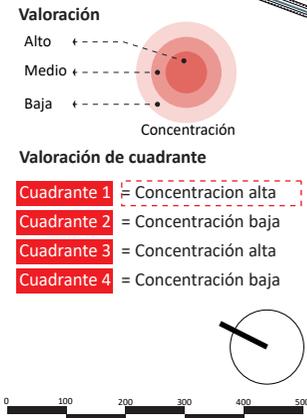


Fig18: Espacio público + áreas con potencial.
Elaborado: Elaboración propia.

Accesibilidad y conflictos viales

análisis del centro histórico de Loja

Para el análisis se considera como conflicto vial a la congestión de tráfico rodado y a su efecto negativo sobre los peatones. Estos conflictos ocurren en hora pico en zonas con alta actividad comercial como los abastos; además existe una coincidencia entre los puntos donde se generan conflictos viales y los principales accesos al centro histórico. En cuanto al acceso peatonal dentro de la zona central se ha integrado la ciclo vía como recurso para la movilidad e ingreso a la zona central.

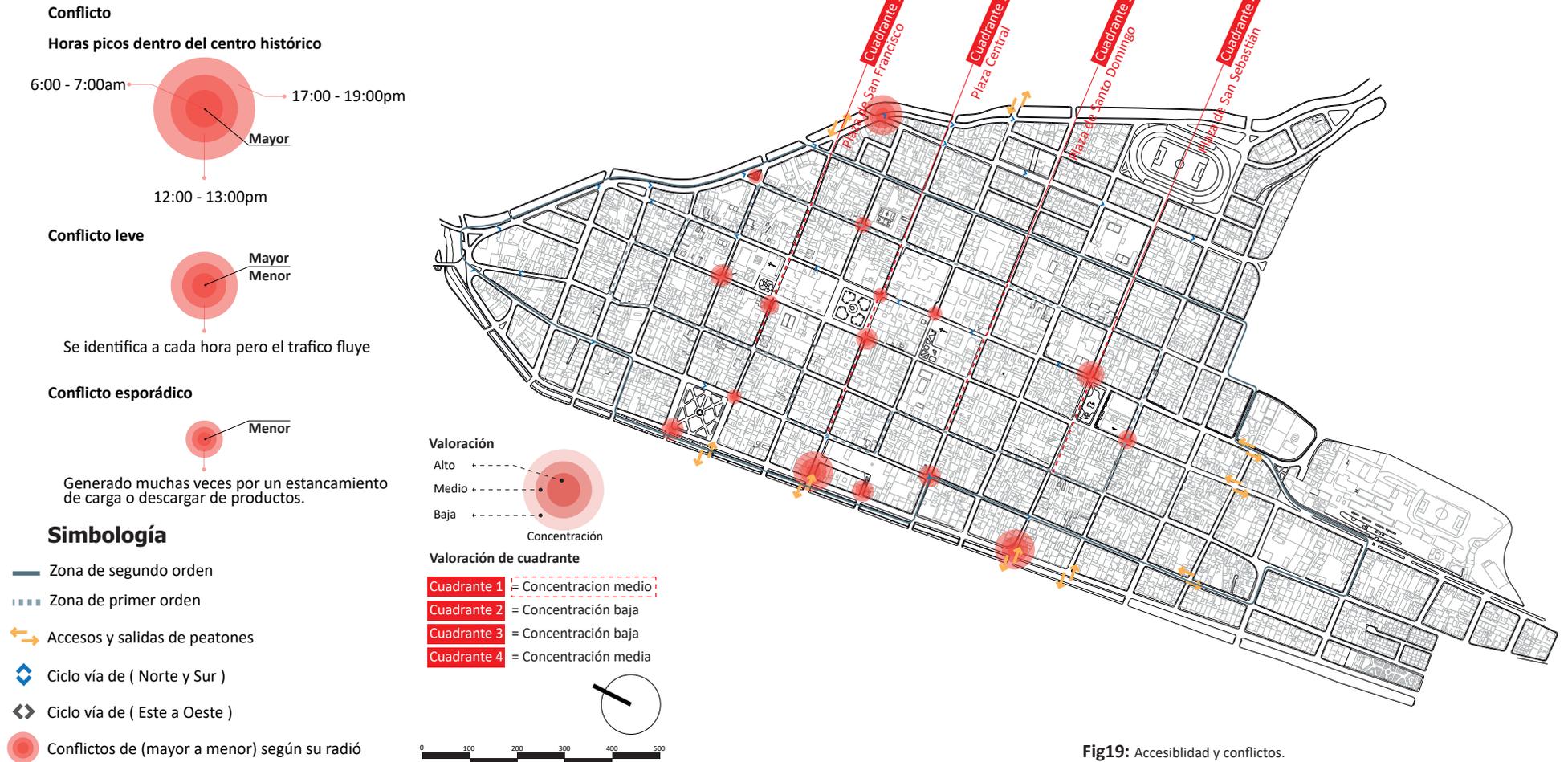


Fig19: Accesibilidad y conflictos.
Elaborado: Elaboración propia.

Cobertura de transporte público
análisis del centro histórico de Loja

Los recorridos de las líneas de autobuses se trazan a los bordes del centro histórico, teniendo gran incidencia en el acceso hacia el centro histórico y provocando la congestión vehicular que vive la zona.
Se toma un radio de influencia de 50 metros y 200 metros estipulado en la unidad municipal de tránsito y transporte terrestre de la ciudad de Loja con el fin de identificar cada una de las paradas del transporte urbano para identificar la cobertura dentro del centro histórico y su proximidad e incidencia con el proyecto.

Líneas de buses

- L1** → Av. Universitaria
- L-2: Argelia - Sauces Norte
- L-8: Ciudad Victoria - Carigán
- L-11: Tierras Coloradas - Bolonia

- L2** → Av. Emiliano Ortega
- L-5: Zamora Huayco - Colinas Lojanas

Simbología

- Zona de segundo orden
- ▤ Zona de primer orden
- ▭ Línea de autobuses
- 📍 Parada de autobuses
- Radio de Influencia

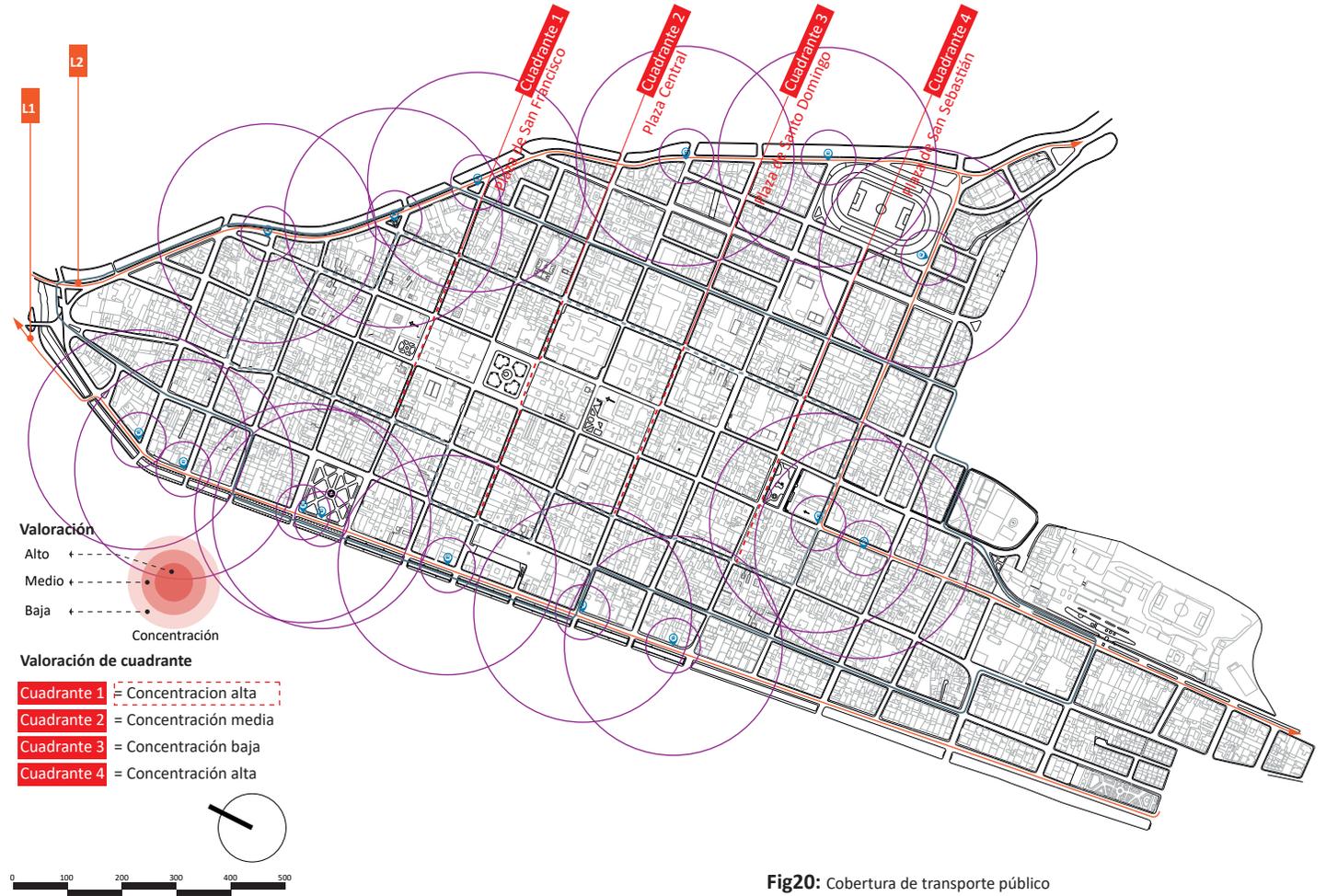


Fig20: Cobertura de transporte público
Elaborado: Elaboración propia.

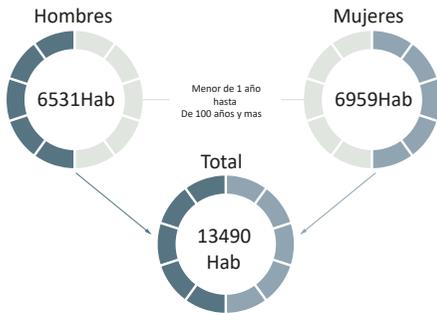
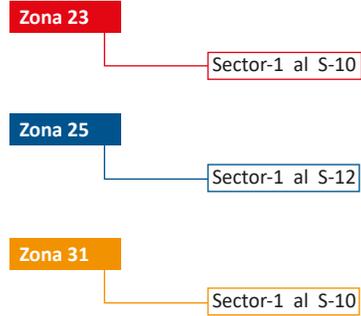
Densidad

análisis del centro histórico de Loja

La densidad poblacional en el centro histórico es un valor que no se tiene presente dentro de la ciudad de Loja con ellos es necesario identificar qué población reside dentro del centro histórico como antecedente de los cambios que van surgiendo y las posibles problemáticas ya sea de abandono o consecuencia del cambio de uso de las edificaciones. Se a tomado como referencia el CENSO realizado en 2010 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Nomenclatura del INEC

Identificación en el Centro Histórico.



Simbología

- Zona de segundo orden
- Zona de primer orden
- ⋯ Zona 23
- ⋯ Zona 25
- ⋯ Zona 31

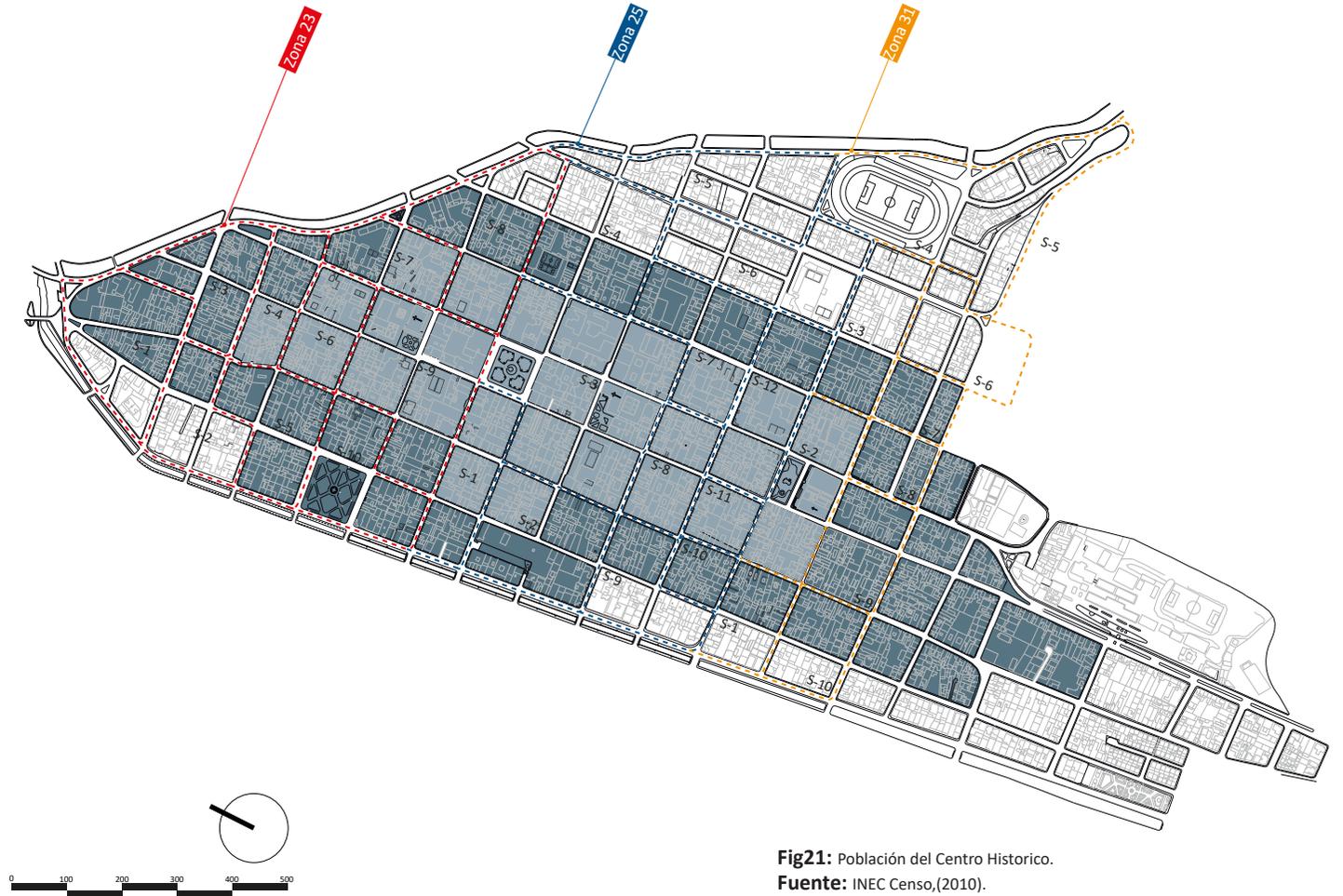


Fig21: Población del Centro Histórico.

Fuente: INEC Censo,(2010).

Elaborado: Elaboración propia.

Densidad

análisis del centro histórico de Loja

Según datos del INEC (2010), la población que pertenece a la zona de primer orden del centro histórico de la ciudad de Loja es de 3.064 hab aproximadamente, este número de habitantes residen en 29 manzanas, en donde solo el 35% de ellas posee una cantidad de habitantes considerada alta.

Dentro del análisis realizado, si se considera una distribución equilibrada del número de habitantes dentro del territorio de estudio nos da como resultado una densidad de 116 hab/ha, si comparamos con la densidad neta que el PDOT (2021), determina como normativa que en el área de primer orden debe ser de 350 hab/ha, dejando en evidencia que aún no es la ideal.

Pero en realidad la densidad predominante en la zona de primer orden es de 51 – 150 hab/ha, lo que ratifica este problema evidente de desplamamiento urbano del centro histórico de Loja.

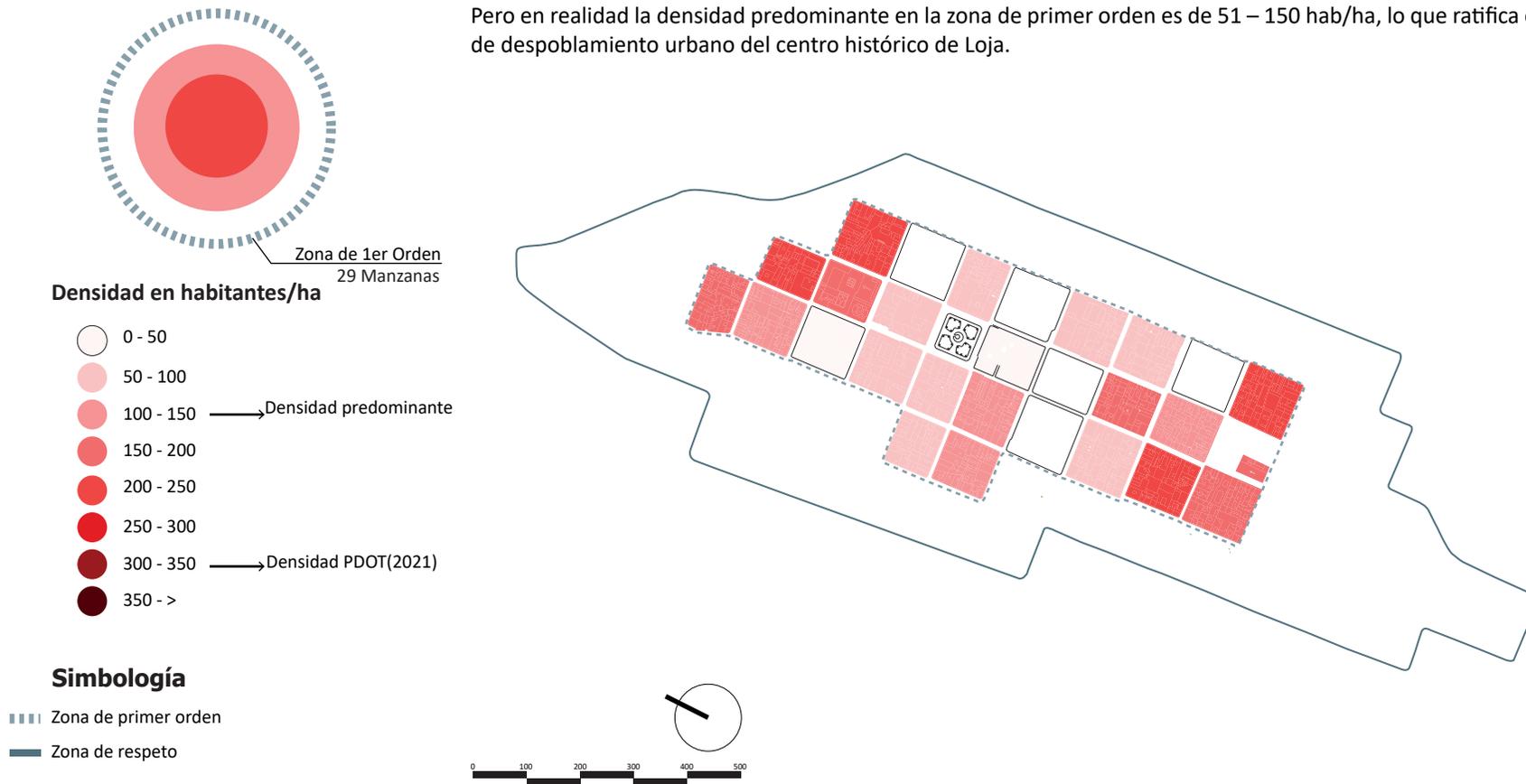


Fig22: Densidad de población de la zona de primer orden.

Fuente: INEC Censo, (2010).

Elaborado: Elaboración propia.

Patrimonio edificado protegido

análisis del centro histórico de Loja

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural junto con el Gobierno Autónomo Descentralizado de la ciudad de Loja a realizado un mapeo de los inmuebles patrimoniales, los cuales están sujetos a normas de protección y actuación. Es importante la identificación de estas edificaciones inventariadas para conservar la identidad cultural y la relevancia con la que estas edificaciones pueden tener incidencia.

Patrimonio
Inmuebles inventariados



Sustituidos



Derrocados



Simbología

- Zona de segundo orden
- Zona de primer orden
- Inmuebles Patrimoniales
- Sustituidas
- Derrocadas

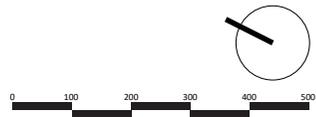


Fig23: Patrimonio Edificado.

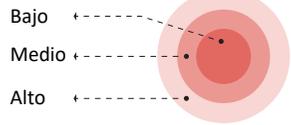
Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, (2021).

Elaborado: Elaboración propia.

Zona de Influencia

análisis del centro histórico de Loja

Valoración



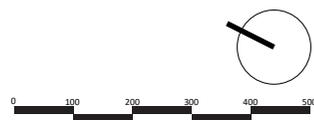
Análisis previo

Equipamientos	Cuad1	Cuad2	Cuad3	Cuad4
Bajo				
Medio	●	●		●
Alto			●	
Espacio Público	Cuad1	Cuad2	Cuad3	Cuad4
Bajo				
Medio		●		●
Alto	●		●	
Accesibilidad	Cuad1	Cuad2	Cuad3	Cuad4
Bajo				
Medio	●		●	●
Alto				
Paradas de bus	Cuad1	Cuad2	Cuad3	Cuad4
Bajo				
Medio		●		●
Alto	●		●	●
Patrimonio	Cuad1	Cuad2	Cuad3	Cuad4
Bajo				
Medio		●	●	●
Alto	●			
Densidad	Cuad1	Cuad2	Cuad3	Cuad4
Bajo				
Medio		●	●	●
Alto	●			

Resultado =

Simbología

- Zona de segundo orden
- Zona de primer orden
- Área de influencia
- Zona con potencial



Para determinar la zona de influencia, se realizó una división de la zona de primer orden determinando 4 cuadrantes, esta subdivisión se atribuye al tiempo y memoria que cumplen las 4 plazas del Centro Histórico.

La valorización se define en base a los 6 temas del análisis previo, que son los que permiten evaluar cada una de las zonas en una escala de (alto, medio y bajo).

Alto = La zona posee una concentración mayor de las variables analizadas.

Medio = La zona se maneja en una dinámica normal con respecto a las variables analizadas.

Bajo = La zona presenta un análisis nulo o insuficiente.

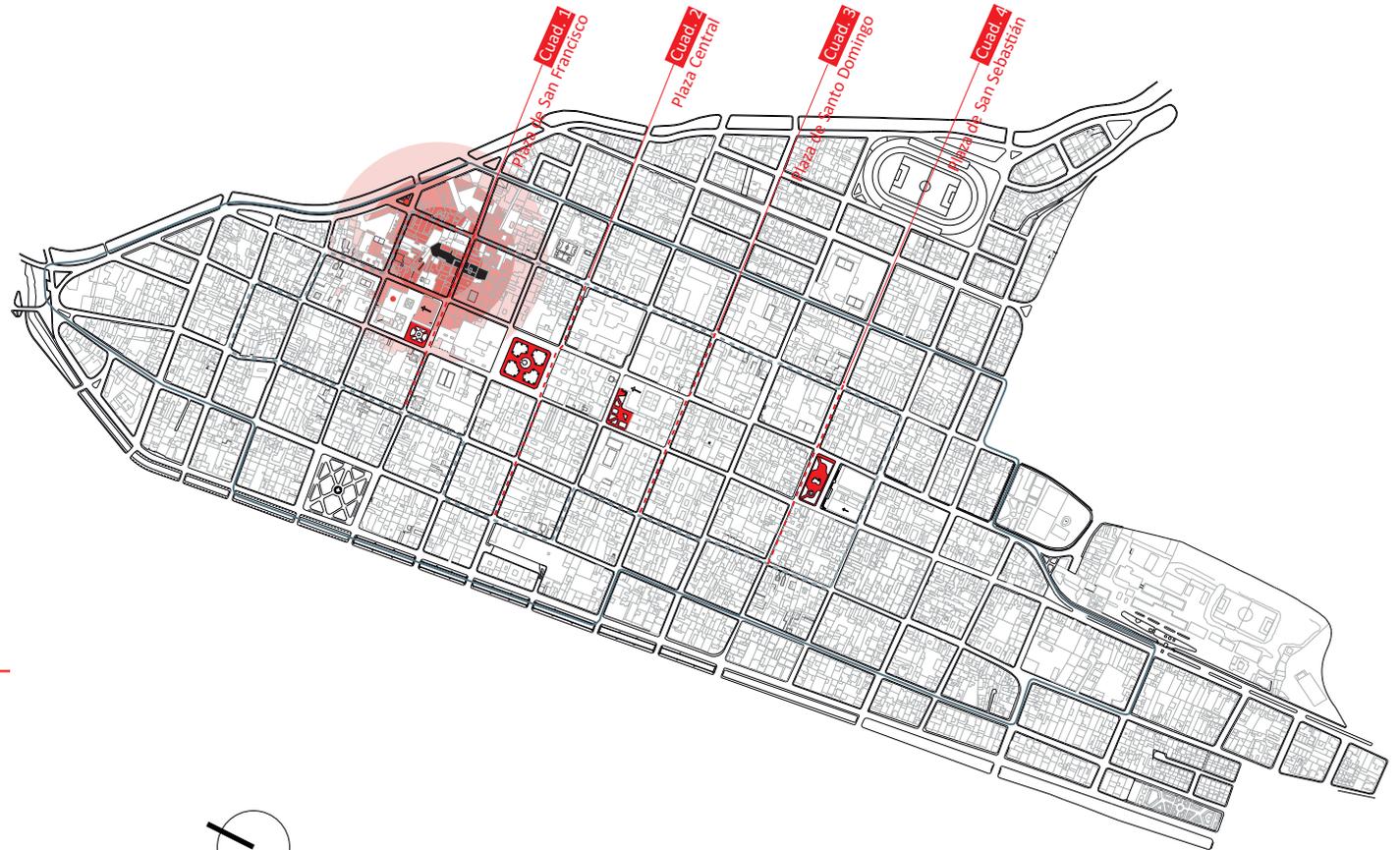


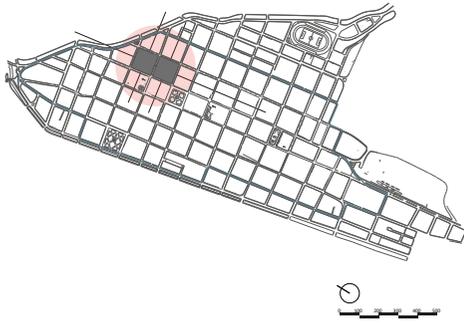
Fig24: Zona de Influencia
Elaborado: Elaboración propia.

ANÁLISIS FÍSICO
ZONA DE INFLUENCIA

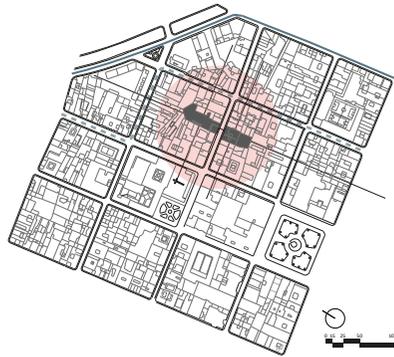
Ubicación

análisis del entorno inmediato

Centro histórico



Área de influencia



Simbología

- Centro histórico de Loja
- Zona de segundo orden
- - Zona de primer orden
- Área de influencia zonal
- Sitio de emplazamiento
- Terrenos seleccionados

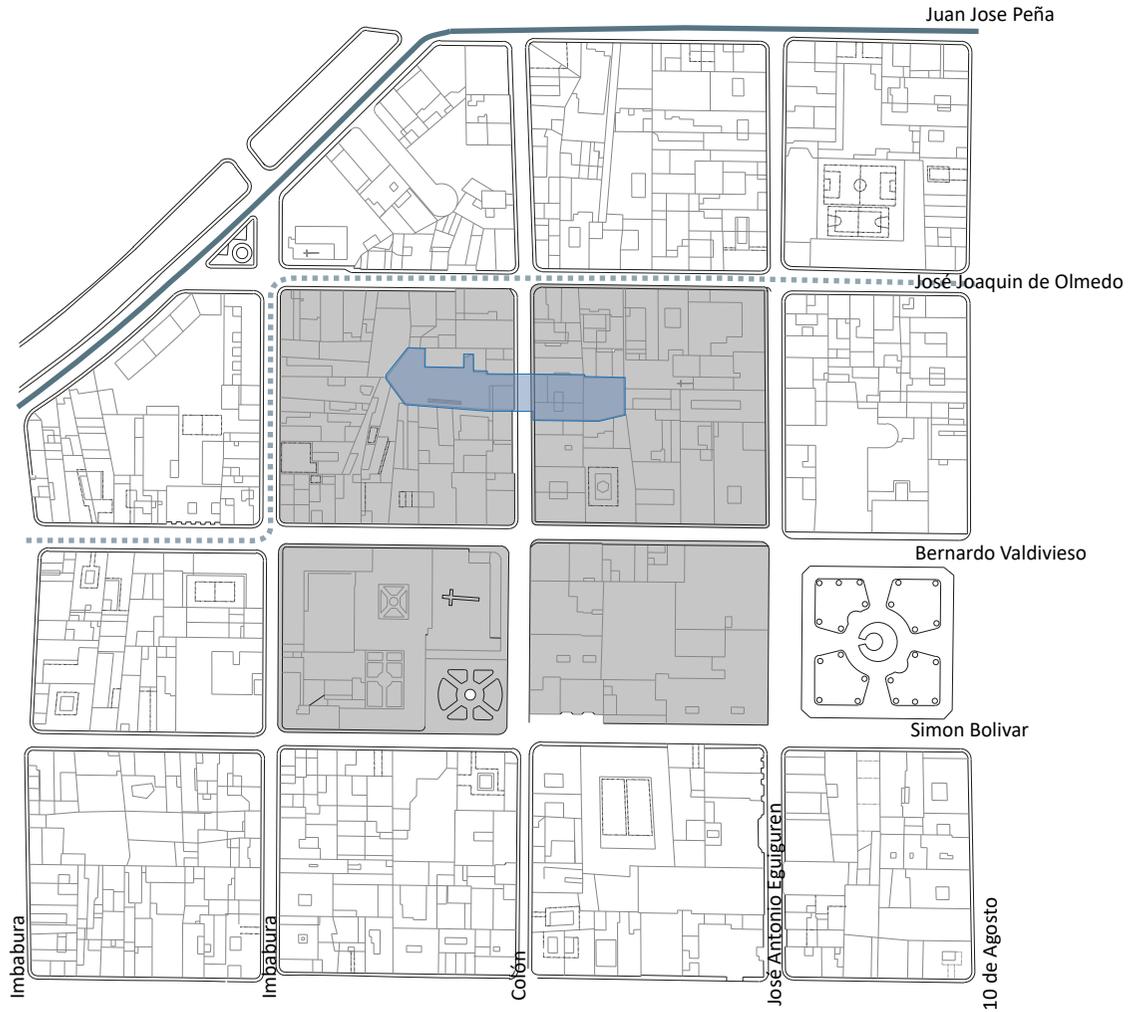
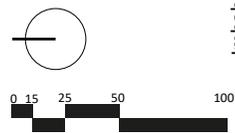


Fig25: Ubicación de la zona de Influencia.

Elaborado: Elaboración propia.

Ubicación

análisis del entorno inmediato

Centro histórico

Se considera un área de 200 x 200 metros cuadrados para el análisis del entorno inmediato del proyecto, delimitada con la calle Imbabura al norte, al este José Joaquín de Olmedo, oeste Simón Bolívar y al sur la calle José Antonio Eguiguren.

Además se toma un radio de 400 metros desde la intersección de las calles Colón y Bernardo Valdivieso para establecer las relaciones urbanas y de influencia del proyecto.

El entorno inmediato se encuentra dentro de la zona de primer orden, la cual tiene condiciones especiales dada su ubicación.

Simbología

- Terreno seleccionados
- 1 Plaza Central
- 2 Catedral de Loja
- 3 Colegio "La Dolorosa"
- 4 GAD municipal de Loja
- 5 Plaza de San Francisco
- 6 Iglesia de San Francisco
- 7 Colegio "San Francisco"
- 8 Colegio "La Porciuncula "
- 9 Museo del Banco Central
- 10 Sociedad de Obreros de Loja



Fig26: Ortofoto de zona de influencia.

Elaborado: Elaboración propia.

Población y vivienda

análisis del entorno inmediato

Zona de influencia - Centro Histórico

Los datos del censo de población y vivienda del 2010 indican una zona densa baja de 122 hab/ ha, lo que nos determina que el cambio de uso de lo residencial a otro tipo de suelo es evidente. Dentro de esta zona de influencia es importante destacar que con respecto al centro histórico es una zona que se nos permite fortalecer la residencia.



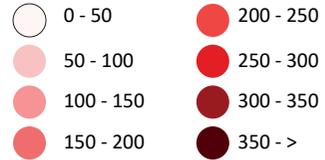
250-350 hab/ha
Densidad óptima recomendada

Datos de población según censo del 2010, INEC

Simbología

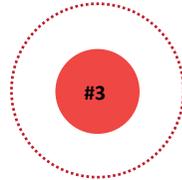
- Zona de segundo orden
- Zona de primer orden
- Área de influencia zonal

Densidad en habitantes/ha

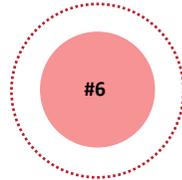


Manzanas

Densidad recomendada



Densidad Intermedia



Densidad Baja

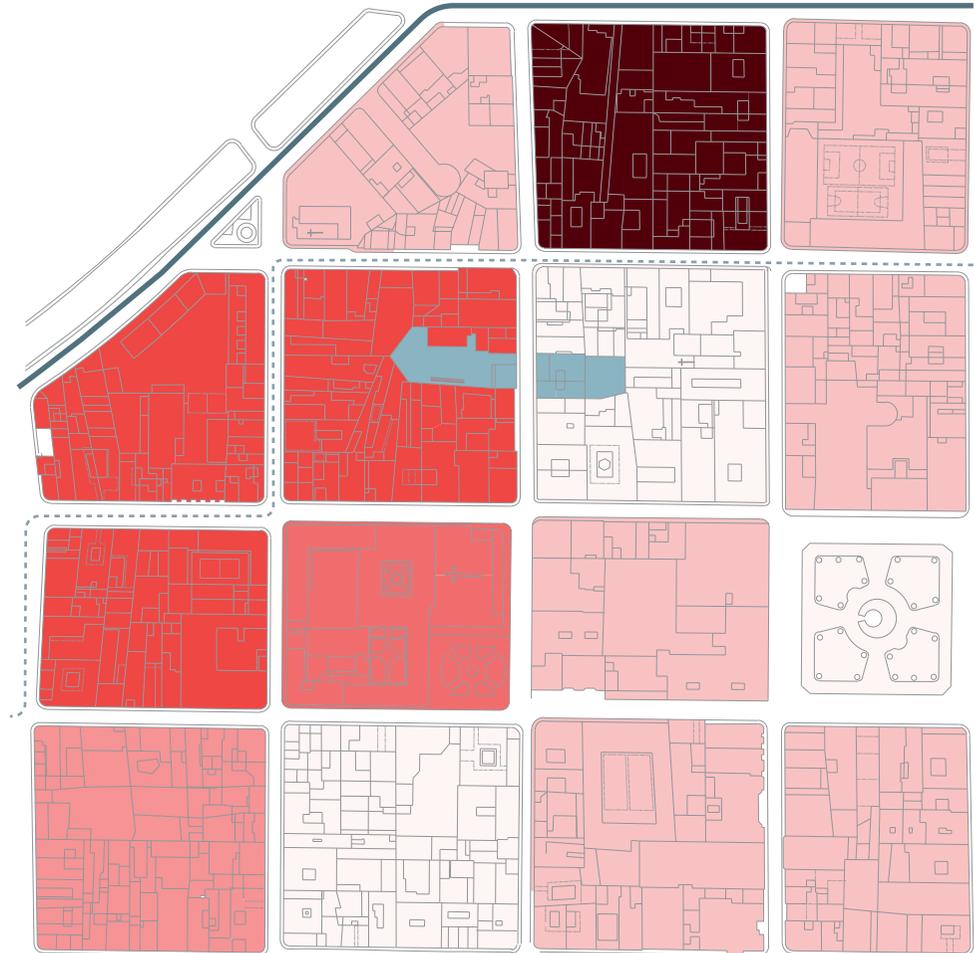
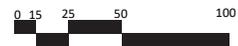
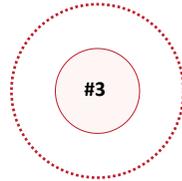
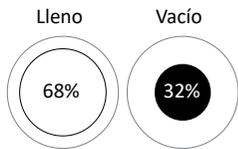


Fig27: Densidad población de la zona de influencia.

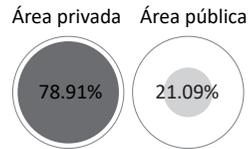
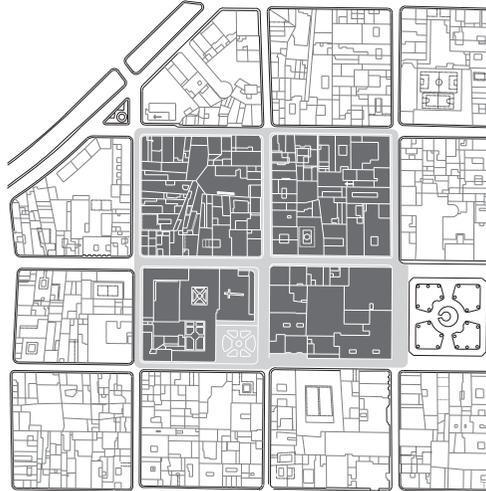
Elaborado: Elaboración propia.

Ocupación del suelo
análisis del entorno inmediato

Llenos y vacíos



Área pública y área privada



Área verde y área gris



Fig28: Ocupación del suelo.
Elaborado: Elaboración propia.

Ocupación del suelo

análisis del entorno inmediato

Centro histórico

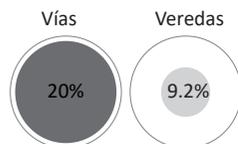
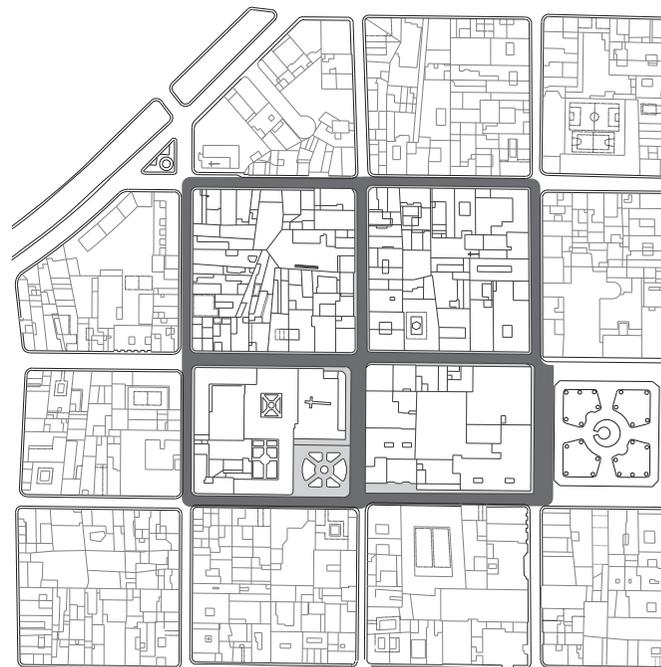
La trama del centro histórico se caracteriza por ser compacta, con un porcentaje de ocupación del suelo de aproximadamente 68% en las manzanas analizadas.

Existe una escasa área verde pública que lo brinda la plaza de San Francisco, y un 6% de área verdes perteneciente a patios y jardines privados.

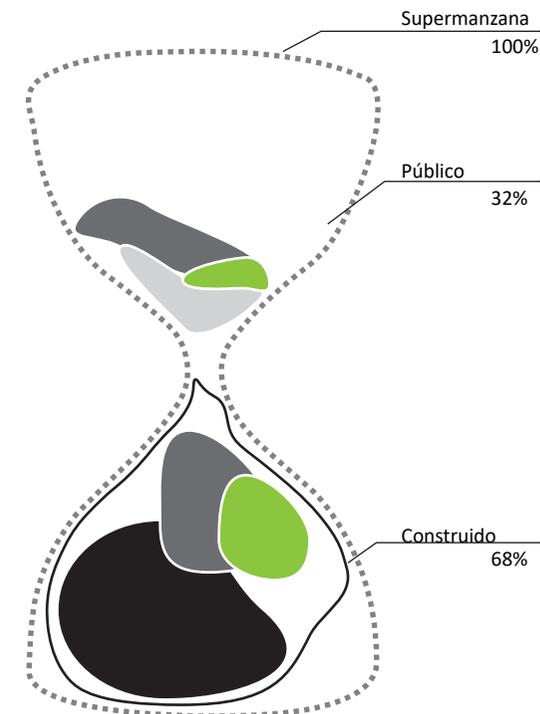
A pesar de que el 79% del área es privada y el espacio público es únicamente la superficie destinada a veredas, existe una proximidad de 100 metros a la plaza más cercana.

Como resultado de la supermanzana de muestra que existe un porcentaje del 30% que permite identificar como el sector más viable para generar actividades sociales, culturales y económicas entendiendo estos vacíos como una nueva cultura urbana.

Área de veredas y área de vías



Resumen de la supermanzana



Simbología

□ Construido	□ Área pública
■ Vacío	■ Vías
■ Área privada	■ Área verde pública
■ Área verde privada	

Fig29: Resultado de la ocupación del suelo.

Elaborado: Elaboración propia.

Uso del suelo

análisis del entorno inmediato

Centro histórico

La zona está conformada por edificios de uso mixto, principalmente por comercio, gestión y administración y usos asociados al aprovisionamiento de la vivienda en planta baja y la residencia en plantas altas.

Una de las características de abandono del centro histórico es la diversidad de usos sin regulación que posee actualmente y que da paso a la salida de sus habitantes y cambio de uso del suelo en los predios edificados.

Simbología

- Religioso
- Educativo
- Comercio de almacén de ropa/cortinas
- Comercio de librería
- Comercio panadería y pastelería
- Comercio de muebles
- Salud
- Cultura
- Constructora & Inmobiliarias
- Jurídico
- Comercio de bazar
- Gestión & Administración
- Servicio alimentación
- Farmacia
- Oficinas
- Hotelera
- Comercio de abarrotes
- Estéticas
- Parqueaderos
- Consultorios
- Tecnología
- En construcción
- Cancha Sintética
- Bares
- Vivienda

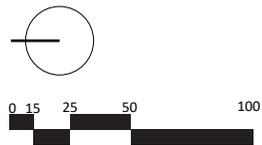


Fig.30: Uso de suelo.

Elaborado: Elaboración propia.

Movilidad y flujos

análisis del entorno inmediato

Centro histórico

Los puntos de concentración son principalmente por edificios de carácter (públicos-privados), equipamientos y la plaza de San Francisco que reciben un gran porcentaje de público que se está procedente de la zona urbana.

Sin embargo, el centro histórico de Loja está en constante cambio siendo escenario de flujos peatonales significativos por distintas horas picos.

El conteo de flujo se realizó en la calle Colón desde la plaza de San Francisco hasta la zona de influencia que termina en la José Joaquín de Olmedo. Se observó que existe una acogida de los peatones en la hora pico como en hora valle.

Simbología

- Terreno seleccionados
- Congestión Vehicular

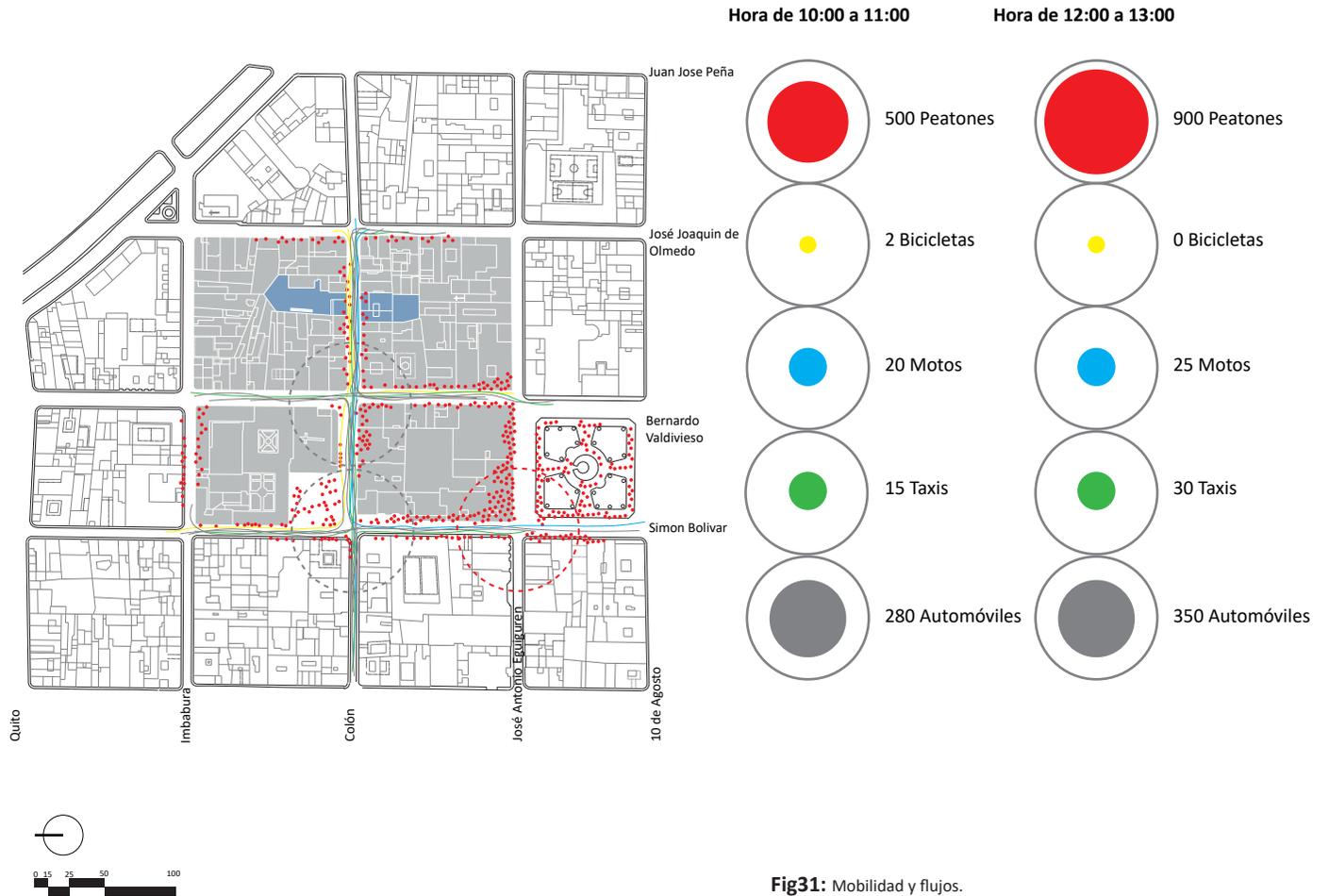


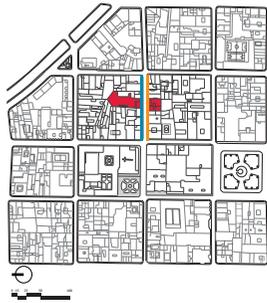
Fig31: Movilidad y flujos.
Elaborado: Elaboración propia.

Perfil urbano/estudio tramo

análisis de la manzana

En el área de influencia los perfiles urbano a lo largo de la calle Colón en estas manzanas denominadas 1 y 2, se identifican nuevas construcciones e intervenciones a nivel de planta baja (locales comerciales - viviendas en desuso). Se presenta con mayor notoriedad en la manzana 1 edificaciones de 3 hasta 5 pisos como tendencia generando esta desigualdad durante este tramo. En la manzana 2 se presenta vivienda de 1 a 3 pisos no se evidencian intervenciones de gran magnitud pero si a nivel de planta baja en locales comerciales.

Este análisis de perfil urbano nos deja en evidencia que se están realizando intervenciones con el fin de mejorar esta calidad de imagen urbana y poniendo en uso edificaciones abandonadas y predios vacíos.



Simbología

- Zona de Influencia
- Perfil de manzana 1
- Perfil de manzana 2
- 5 pisos
- 3 - 4 pisos
- 2 pisos
- 1 pisos

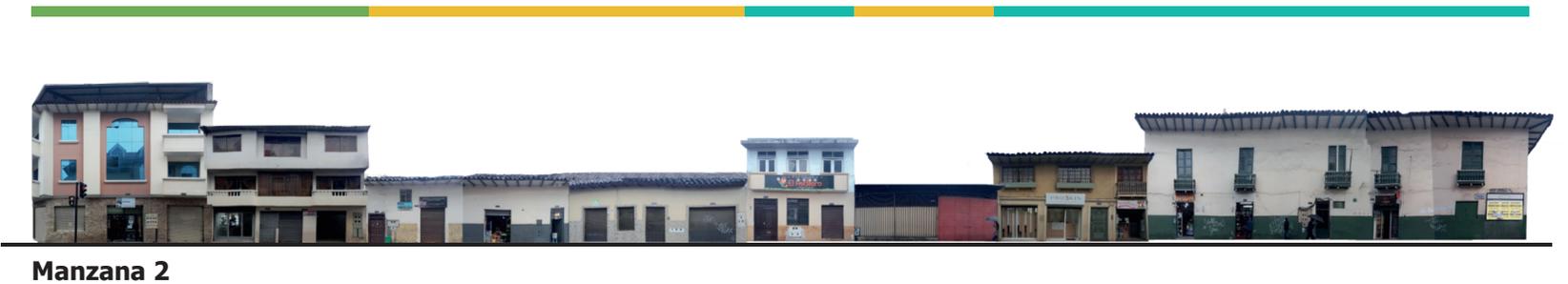
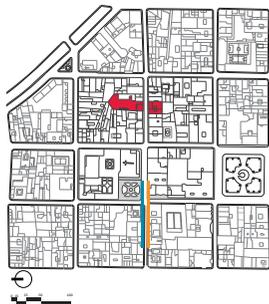


Fig32: Perfil urbano.
Elaborado: Elaboración propia.

Normativa en el sitio

análisis de la manzana



Art. 160.- El programa del control de las nuevas edificaciones en el Centro Histórico se aplicará exclusivamente al área de primer orden.

Art. 161.- Las características externas de la nueva edificación se sustentarán en el estudio denominado HOMOGENEIDAD DE LA EDIFICACIÓN, realizado en la fase del diagnóstico integral del Plan de Desarrollo Urbano en vigencia y que se refieren a las características señaladas: alturas, relación vanos llenos, aleros, balcones, zócalo, textura, pigmento, cubierta, tipo de implantación.

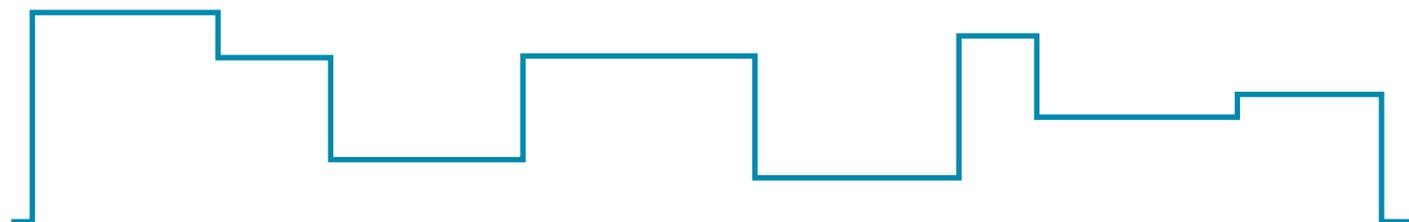
Simbología

- Zona de Influencia
- Perfil de manzana 1
- Perfil de manzana 2

El código municipal de urbanismo, construcciones y ornato de la ciudad de Loja nos presenta en el **Art. 158.-** Las edificaciones de nuevas plantas deberán respetar las normas arquitectónicas que constan en las características de ocupación del suelo por sectores de planeamiento establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja, y se refieren a lo siguiente:

- a) Coeficiente de ocupación del suelo;
- b) Coeficiente de utilización del suelo;
- c) Altura de cornisas en integración con las edificaciones adyacentes o de acuerdo al perfil de la manzana;
- d) Altura de plantas bajas y altas; y,
- e) Número de pisos

Art. 159.- Todas las edificaciones de hasta 3 pisos inclusive, deberán adoptar cubiertas que en un 50% del área como mínimo serán inclinadas y de teja cerámica, pudiendo el otro 50% ser cubiertas planas y terrazas; siempre que no estén ubicadas junto a las fachadas principales que dan hacia las calles, avenidas y plazas



Manzana 1 No existe homogeneidad



Manzana 2 Parcialmente homogéneo

Fig33: Análisis normativo.
Elaborado: Elaboración propia.

4.4.3 Análisis de las encuestas

Objetivo

El objetivo de la presente encuesta es saber el grado de pertenencia, como definen a su lugar de residencia y el estudio de indicadores de habitabilidad con respecto a su vivienda, la población del área delimitada. Con el fin de obtener una perspectiva sobre la magnitud que tiene sobre el centro histórico para ellos y que satisfacción tienen sobre el lugar donde viven.

Tamaño de la muestra

Área de estudio delimitada dentro del Centro Histórico manzanas que corresponde a las calles: Al norte con la calle Imbabura, al este José Joaquín de Olmedo, oeste Simón Bolívar y al sur la calle José Antonio Eguiguren, en total son 55 predios que se les realizará la encuesta.

La fórmula para calcular el tamaño de la muestra cuando se desconoce el tamaño de la población o es mayor a 10.000:

Z = nivel de confianza utilizada 95% equivalente a 1.962

P = probabilidad de éxito del 15%

q = probabilidad de fracaso (1-0,15)=0.85

D = La precisión del 15%

$$n = \frac{(1.96)^2 \cdot (0.15) \cdot (0.85)}{(0.15)^2}$$

$$n = 22$$

Se requeriría encuestar a no menos de 22 familias para poder tener una seguridad del 95%.

$$n = \frac{Z_{\alpha}^2 \times p \times q}{d^2}$$

Z = nivel de confianza,

P = probabilidad de éxito, o proporción esperada

Q = probabilidad de fracaso

D = precisión (error máximo admisible en términos de proporción)

Fig34: Fórmula de tamaño de la muestra.

Fuente: Aguilar, (2005).

4.4.3 Análisis de las encuestas - La memoria

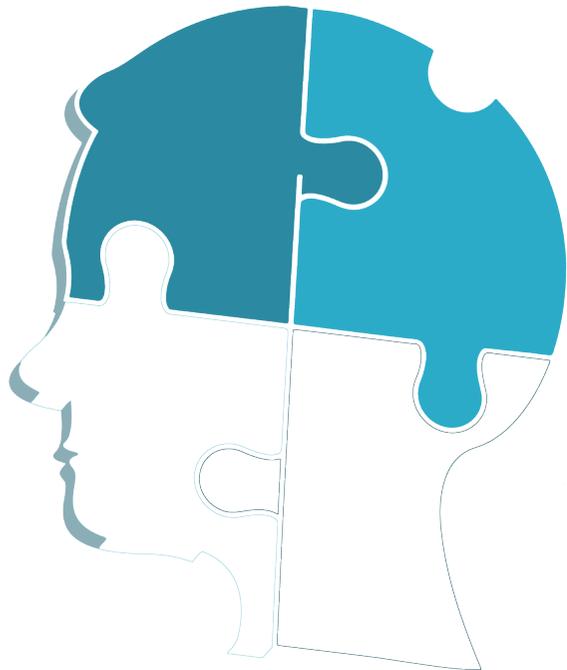
Las encuestas fueron dirigidas a los principales actores marcados por la zona de influencia establecida en la muestra física. Las preguntas que se establecieron se elaboraron con el fin de recopilar datos e información siendo de guía y de conocimiento en cuanto a la memoria histórica e importancia de vivir en un centro histórico.

La intención de aplicar esta encuesta que se a definido como “Memoria” es comprender los valores y el significado que tiene el Centro Histórico desde una narrativa más vivencial en el contexto en que se desarrolla la vida cotidiana que ventajas y desventajas piensan que tiene y si les gusta vivir en él.

Adjudicarnos premisas que permitan ir sobre una memoria colectiva en una ciudad que pueda enriquecer la experiencia urbana-histórica.



Fig34: Memoria historica.
Elaborado: Elaboración propia.

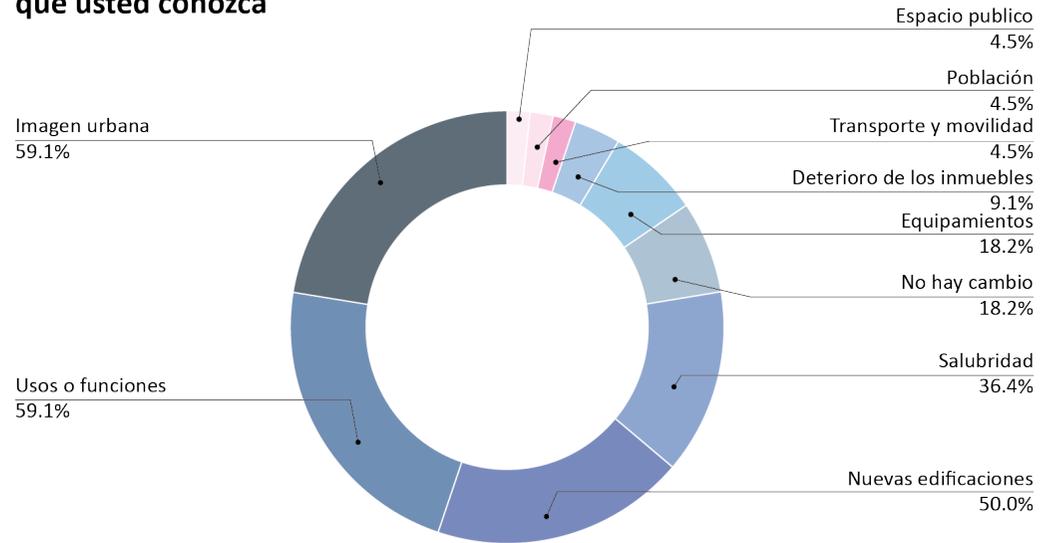


LA MEMORIA

¿Recomendaría a sus amigos, conocidos o familiares visitar el centro histórico de Loja?



Indique 3 cambios notables que se han dado en el centro histórico de Loja que usted conozca



¿Qué es el centro histórico para usted?

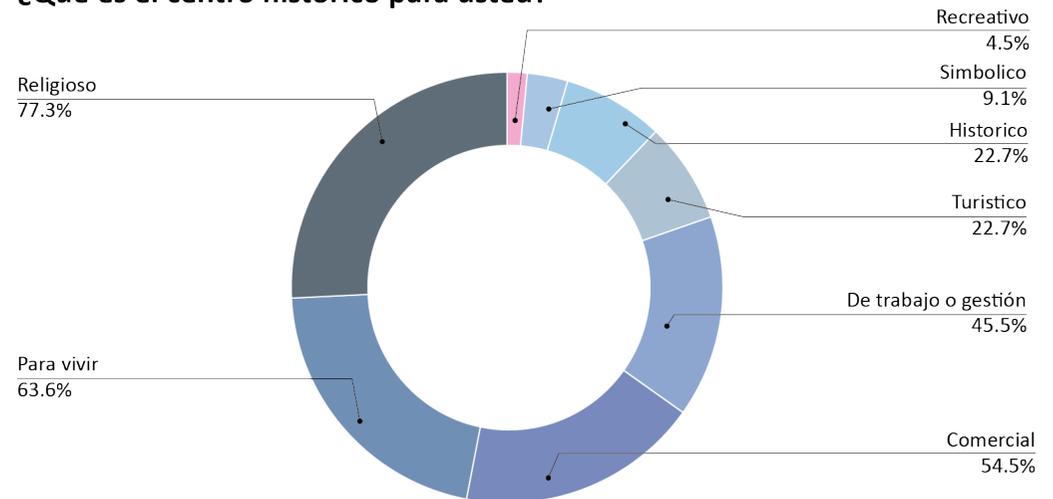
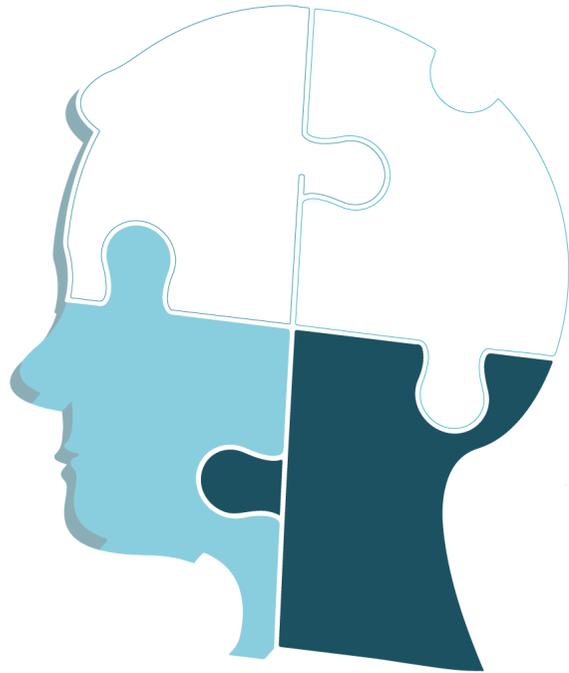


Fig35: Preguntas de la encuesta.
Elaborado: Elaboración propia.

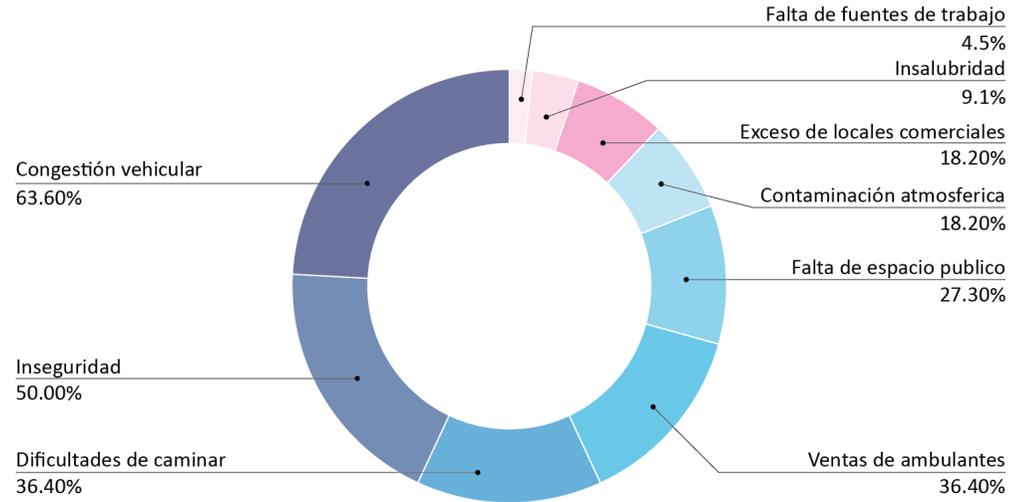


LA MEMORIA

¿A usted le gusta vivir en el centro de Loja?



¿Indique en orden de prioridad 2 aspectos mas negativos del C.H de Loja?



¿Cuáles son las ocupaciones (espacios públicos, monumentos, equipamientos o actividad) que identifica al centro histórico de Loja?

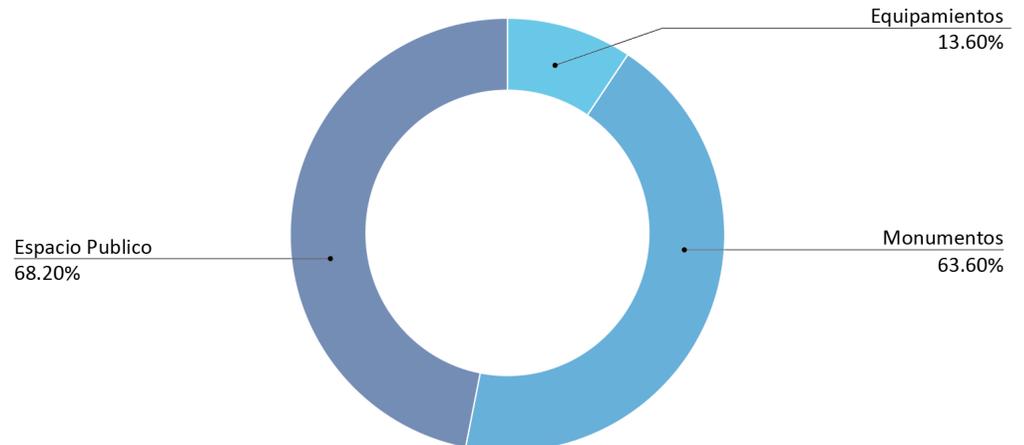


Fig36: Preguntas de la encuesta.
Elaborado: Santiago Neira.

Resultados obtenidos

Los resultados obtenidos de este análisis son los siguientes:

- Los residentes de la zona encuestada han notado los cambios que va teniendo el C.H a la paridad en un 60% se refleja en la imagen urbana, usos y funciones que surge a partir de la regeneración urbana, como también notan un 50% que se han insertan nuevas edificaciones de carácter privado.
- El 77% de los encuestados a definido que el C.H para ellos es de carácter religioso y un 63% lo acredita para vivir dejando en evidencia que la ciudadanía tiene aún valores de convivencia enlazados a las creencias religiosas. La definición de comercio se adjudica en un tercer puesto dando a entender que esta definición va escalando por encima de lo turístico e histórico debido a que se presenta comercio ya no solo en plantas bajas si no también en un segundo nivel de las edificaciones.
- Dentro de los aspectos negativos los residentes presentan una disconformidad en un 50% sobre la inseguridad que les genera el C.H culminando la jornada laboral, la congestión vehicular que se da a ciertas horas pico generadora de aspectos negativos como dificultando al peatón caminar llegando a su destino y la contaminación ambiental y auditiva.
- El 68.2% de los residentes identifica a las plazas y parques que se han mantenido en el C.H como un lugar intermediario de encuentro, para posterior llegar al segundo lugar ocupado por el 63.60% que son los equipamientos como destino.
- Los residentes reconocen en un 65.5% que les gusta aun vivir en el Centro Histórico ya sea por convivencia, valor, servicios y trabajo que le permiten mantenerse en su lugar de residencia.

4.4.4. Análisis de las encuestas - Variables de Habitabilidad

Esta segunda encuesta se elaboró con los indicadores de habitabilidad insertados dentro del marco teórico que surgen como base para adjudicar este análisis dentro de la zona de influencia con el objetivo de conocer las experiencias espaciales de los residentes como visión dentro de lo que es el Centro Histórico.

La intención de aplicar esta encuesta que se a definido como “Habitabilidad” es poner en evidencia los indicadores como: Placer, funcionalidad, privacidad, etc. Que permitan tener una visión global de qué sucede en las residencias que se emplazan en los Centros Históricos y si estos indicadores reflejan una consecuencia más del porque el abandono residencial.

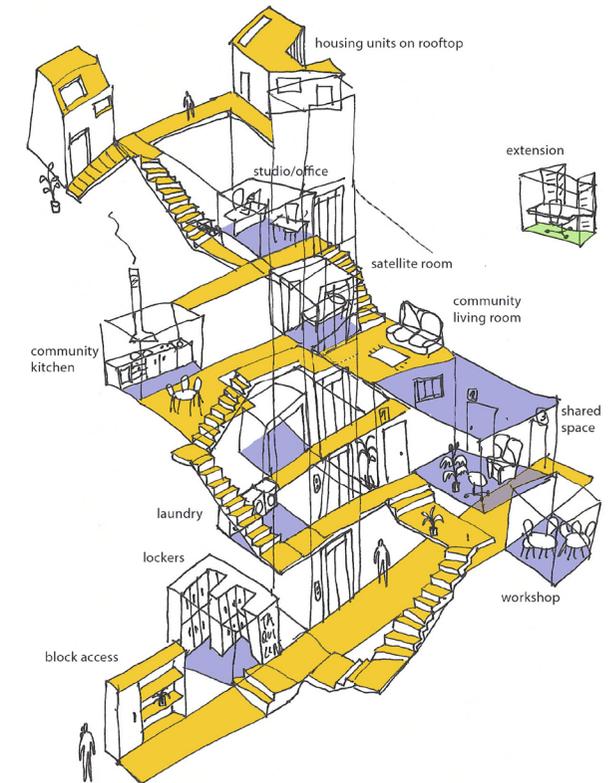


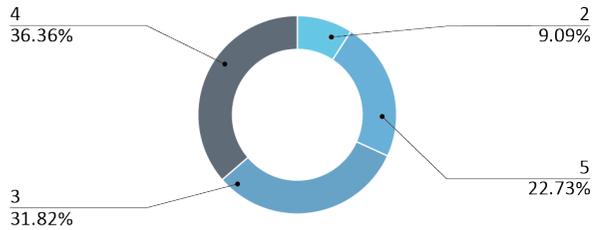
Fig37: Usos comunitarios y espacios satelitales.

Fuente: Plataforma Arquitectura, (2014).

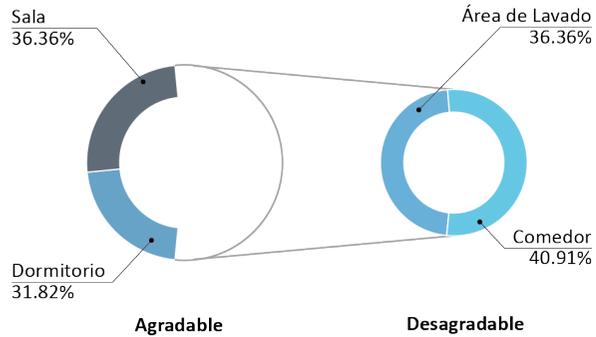
Elaborado: Courtesy of Equipo Improvistos

Placer

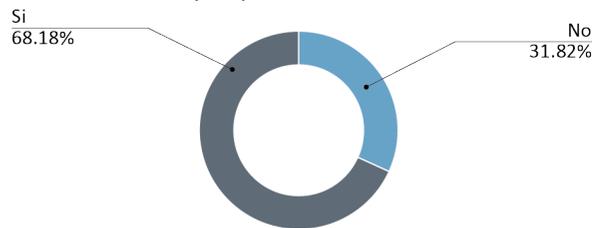
17. En escala del 1 al 5 que tan confortable considera que es su vivienda, siendo 5 la puntuación mas alta.



El espacio mas agradable y mas desagradable

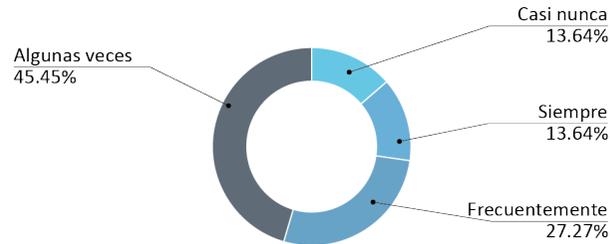


21. ¿Se encuentra su vivienda habitada durante la mayor parte del día?

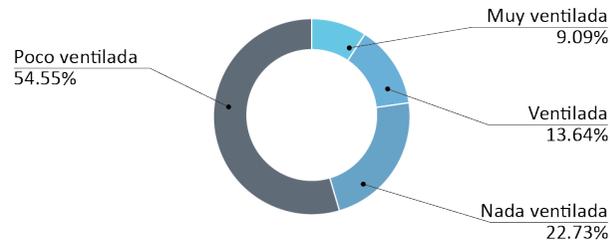


Activación

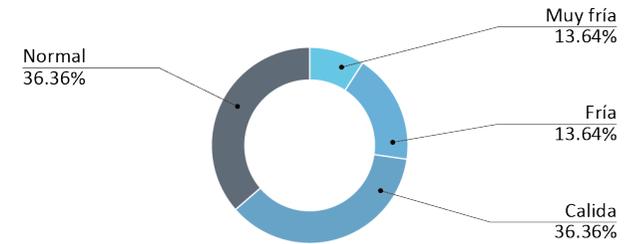
22. Para las actividades que realiza en su vivienda, cree que el nivel de ruido es molesto



25. Con respecto a la ventilación natural, consideras que su vivienda es:



24. Con respecto a la temperatura, considera que su vivienda es:



26. Considera que su residencia acumula olores y/ o gases

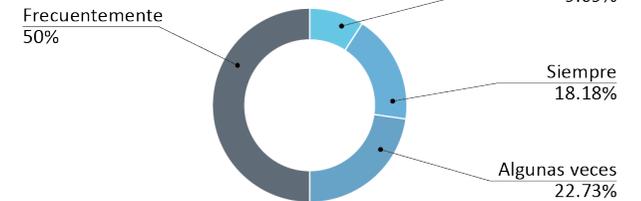
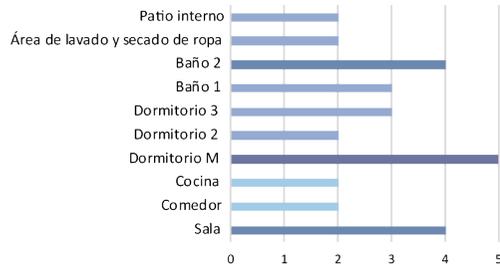


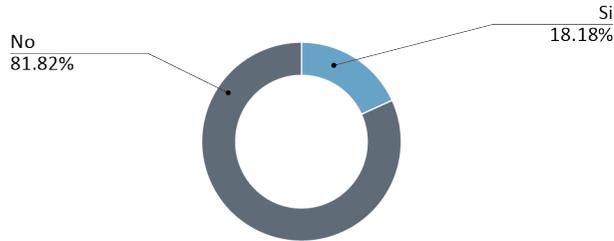
Fig38: Preguntas de la encuesta.
Elaborado: Elaboración propia.

Funcionalidad

27. En la escala del 1 al 5 como considera los espacios en su vivienda



33. Cuenta con los espacios necesarios para realizar sus actividades



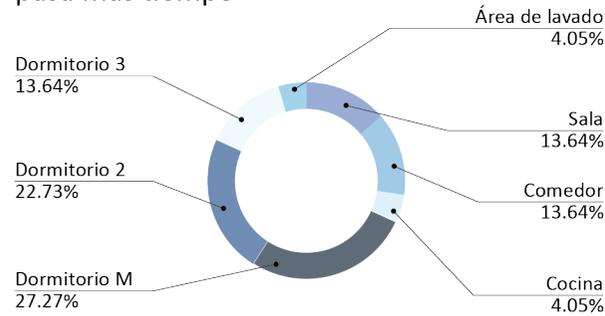
Operatividad

38. Hace uso de las áreas verdes y de recreación, si cuenta con ellas.



Significación

35. Que espacio de su vivienda considera que pasa mas tiempo



Privacidad

39. En la escala del 1 al 5 como califica la privacidad de su vivienda, siendo 5 el puntaje mas alto.

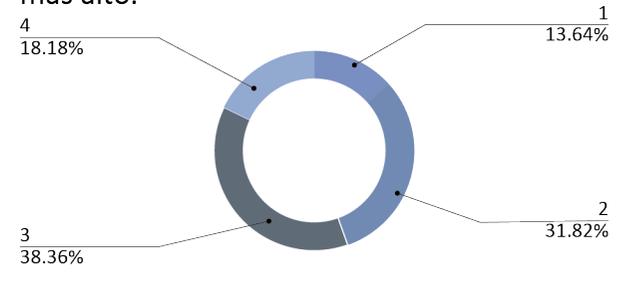


Fig39: Preguntas de la encuesta.
Elaborado: Elaboración propia.

Resultados obtenidos

Los resultados obtenidos de este análisis son los siguientes:

- Dentro del indicador de placer los residentes dan por confortable en un 35% su residencia. Consideran 2 espacios agradables siendo la sala y el dormitorio en un 30% a 35% que va relacionado a la convivencia que se tuvo por la pandemia COVID – 19 y que cumplía con actividades en un espacio que permita desarrollarlo por largas horas.
- El indicador de activación se enfrenta a 4 factores ruido, temperatura, ventilación natural y olores. Estos factores se presentan en un 50% causando molestia, ya sea por el ruido de la calle, poca ventilación en la vivienda, acumulación de olores y teniendo una normalidad con respecto a la temperatura.
- En la escala del 1 al 5 la funcionalidad de los espacios, los residentes califican en un rango de 2 a 5 todos los espacios que se han establecidos dando como antecedente que algunas viviendas no cuentan con espacios para realizar algún tipo de actividades ya sea laborar o académica dando el 80% y otras no cuentan con espacios de área de lavado, patio.
- La privacidad que demuestra cada vivienda es importante y el residente califica con un valor de 3, ya sea por una convivencia interna y por viviendas que tienen departamentos y la relación que tienen.
- El uso de áreas verdes y recreación es un agregado importante del cual no todos disponen de este indicador de operatividad que se proyecta en un 68% y como consecuencia no se dispone de áreas externas que acredite a este indicador.

ANÁLISIS DE CASOS DE ESTUDIO

5.5. Metodología

5.5.1. Estudios de casos

El diseño metodológico de estudios de casos consiste en una investigación empírica que permite el estudio contemporáneo de contextos reales que contribuyen especialmente al investigador en ampliar el conocimiento y tener un acercamiento a la problemática con preguntas y respuestas relacionadas a los objetivos que se planteó en un inicio, Yin (1994) señala que una investigación de casos, se basa en múltiples fuentes de evidencias y distintiva en la cual hay muchas variables de interés.

Se decide por la selección de varios casos de estudio sujetos a análisis de carácter exploratorio pretendiendo tener soluciones urbano-arquitectónicas en un modelo de vivienda colaborativa.

Para el análisis de los casos de estudio se enfoca en 1 contexto nacional buscando estrategias dentro de Ecuador y 2 contextos internacionales ejemplares.

El análisis cumplirá 2 etapas; una primera etapa de teorización del proyecto desarrollada en 4 puntos (descripción, composición, tipologías de vivienda y estrategias) consiguiendo un marco de conocimiento del caso de estudio y una segunda etapa de análisis integral en base a una matriz de análisis.

5.5.2. Matriz de valoración de casos de estudio

La matriz que se utilizará para analizar y valorar los casos es un compendio de criterios que se dan del resultado del estudio de “Habitar el Presente” de Josep María Montaner y Zaida Muxí Martínez y el modelo de vivienda “Co-Housing, Colaborativa o Colectivo” que se enfocan en cuatro conceptos básicos: sociedad, ciudad, tecnología y recursos que permiten evaluar las condiciones de habitabilidad.

La evaluación de cada caso, se lo realiza en la Etapa 2, donde cada concepto es comprendido por 5 variables, para ello se a definido que la calificación que sea un valor de 10 puntos cada variable, para posterior sacar un promedio por concepto.

Esto con el fin de generar una comparativa de los casos seleccionados identificando similitudes o diferencias en promedios y variables a tomar en cuenta.

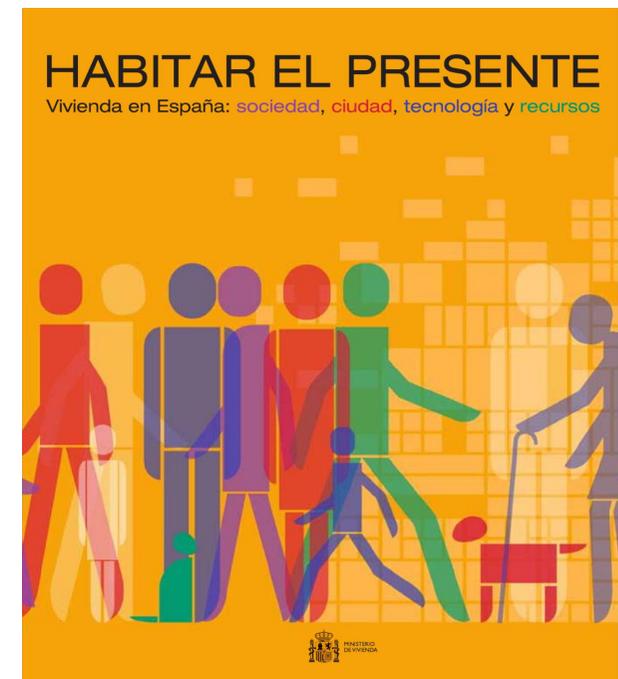


Fig40: Portada del libro “Habitar el Presente”

Fuente: Ministerio de Vivienda Madrid, (2006).

Elaborado: Josep María Montaner y Zaida Martínez.

Etapa 1 - Teorización

Descripción	Composición	Tipologías de vivienda	Estrategias
Datos Ubicación Objetivo del caso	Idea del caso Proceso compositivo - Esquematación	Tipos de vivienda Espacios complementarios	Aplicación de sistemas: - Organización espacial - Estructural - Cobertura - Adaptación al medio - Instalaciones

Etapa 2 - Análisis integral

A. Sociedad	B. Ciudad	C. Tecnología	D. Recursos
<p>01. Grupos sociales Viviendas proyectadas para distintos grupos familiares.</p>  <p>02. Accesibilidad Integración de accesibilidad universal, (distancia y dimensiones de circulaciones, ascensores, gradas, rampas).</p>  <p>03. Des-jerarquización Permitir espacios adaptables y sin jerarquías, integrados y uso común. (Habitaciones superficies semejantes, cocina multipersonales, baño no exclusivo)</p>  <p>04. Espacios de trabajo Tareas domésticas sin interferir en la vida familiar, y tener acceso directo desde el exterior.</p>  <p>05. Equipamiento comunitario Disposición de espacios comunitarios de uso compartido, (jardines, salones) y de espacios comunes de apoyo, (servicios).</p> 	<p>01. Situación urbana Tipo de tejido urbano en el que se ubica.</p>  <p>02. Valores de proximidad Aproximidad con respecto a equipamientos de ciudad, barrio y actividades.</p>  <p>03. Relación con el espacio público Aprovechamiento de visuales con características paisajísticas, actividades complementarias en plantas bajas y espacio público de calidad.</p>  <p>04. Convivencia de usos Inclusión de variedad de actividades y de uso mixto, (espacio público, guarderías, estacionamiento vehicular-bicicleta, espacios vecinales, oficinas, terrazas, balcones y galerías).</p>  <p>05. Espacios intermedios Espacios de transición entre lo público y privado.</p> 	<p>01. Morfología constructiva Sistema estructural, modulación que permita funcionalidad.</p>  <p>02. Optimización de instalaciones Considerar la calidad constructiva y tradiciones locales que existen.</p>  <p>03. Áreas húmedas agrupación Identificación clara de las áreas húmedas y accesibles.</p>  <p>04. Adaptabilidad & perfectibilidad Características de modificación espacial para su organización y adaptarse a diferentes usos.</p>  <p>05. Innovación tecnológica Utilización de materiales reciclables y reciclados, sistemas inteligentes.</p> 	<p>01. Aprovechamiento pasivo Aplicación de sistemas para enfriamiento del edificio y utilización de vegetación como elemento integrador.</p>  <p>02. Aprovechamiento activo Aplicación de sistemas de energías renovables.</p>  <p>03. Ventilación cruzada Circulación de aire que permite regular la temperatura interior.</p>  <p>04. Orientación Orientación de fachada. Distribución para aprovechamiento del soleamiento.</p>  <p>05. Residuos y reciclaje Espacios de almacenamiento y recogida de desechos que faciliten su selección y reciclaje. Respeto hacia el entorno y su contexto.</p> 

Tabla7: Matriz de análisis de referentes.

Fuente: Habitar el presente vivienda en España, (2006).

Elaborado: Elaboración propia.

La evaluación de cada caso, se lo realiza en la Etapa 2, donde cada concepto: Sociedad, ciudad, tecnología y recursos. La calificación es con el fin de generar una comparativa de los casos seleccionados identificando similitudes o diferencias en promedios y variables a tomar en cuenta.

Etapa 2 - Análisis integral

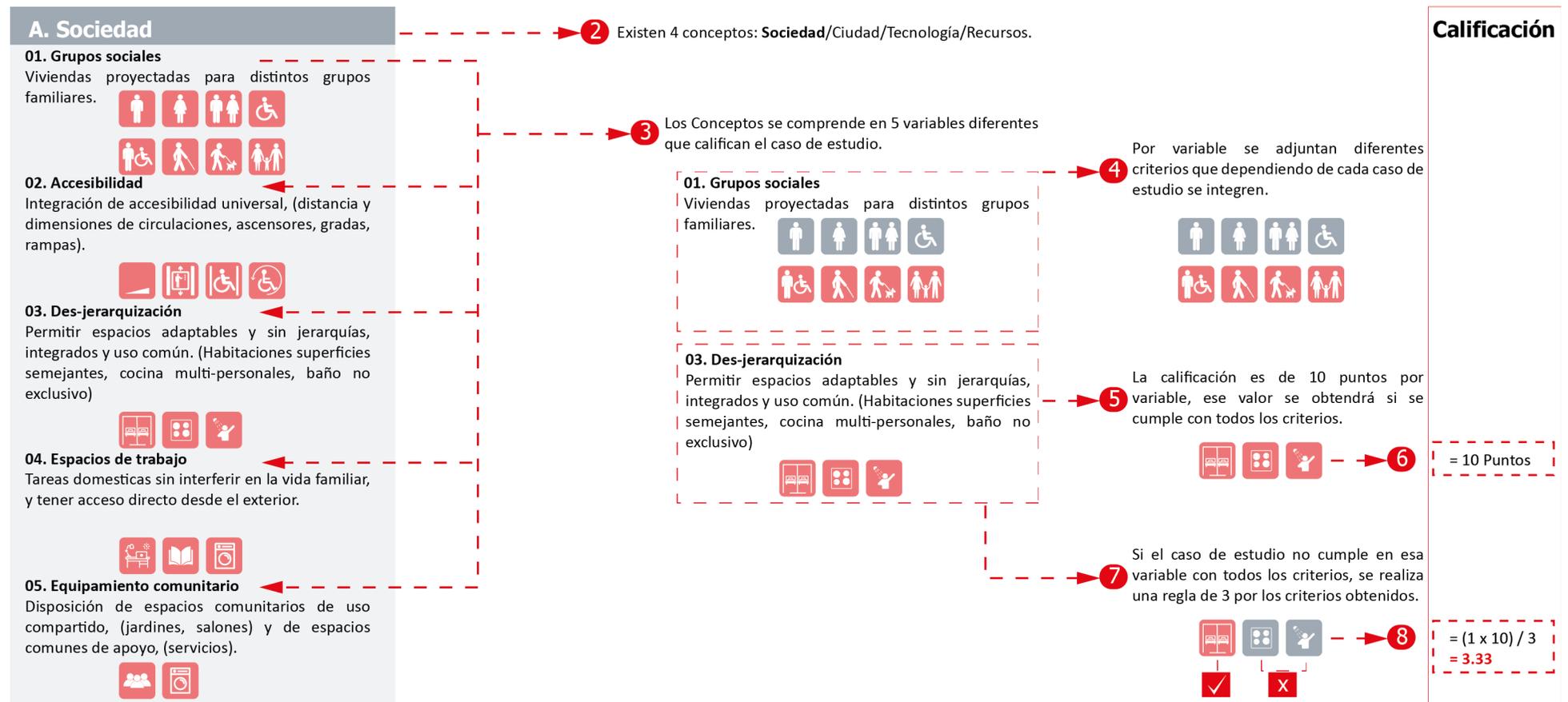


Tabla8: Matriz de calificación de referentes.

Fuente: Habitar el presente vivienda en España, (2006).

Elaborado: Elaboración propia.

5.5.3. Análisis de casos de estudio

Recuperación de la Antigua Fábrica de Sombreros. “Casa Serrano”

Recuperación de la Antigua Fábrica de Sombreros.

“Casa Serrano”

Ubicación: Centro Histórico de Cuenca – Ecuador

Arquitectos: Edgar Javier Durán Aguilar / María Augusta Hermida Palacios / Honorato Carvallo Cordero

Año: 2009-2013

Superficie construida: 3000 m²

Descripción del proyecto

Este proyecto de vivienda se desarrolla por parte de las autoridades del Municipio de Cuenca (Ecuador) y el Gobierno (Junta) de Andalucía a través de Consejería de Fomento y Vivienda) se comprometen actuar en la rehabilitación de viviendas en los centros históricos.

Al encontrarse en un Centro Histórico, responde a normas de conservación y restauración para predios con valor histórico y arquitectónico.

El proyecto se conforma en 2 predios existentes. El predio uno que recupera lo antiguo convirtiéndola en “Casa Museo del Sombrero de paja Toquilla” brindando diferentes usos con el contexto y el predio dos que abarca los tipos de vivienda formando un proyecto vinculante.



Fig41: Museo fabrica del sombrero - Acceso.

Fuente: Junta de Andalucía -GAD de Cuenca, (2013).

Elaborado: Sebastian Crespo.

Recuperación de la Antigua Fábrica de Sombreros. “Casa Serrano”

Composición del proyecto

Es de gran importancia conservar la tipología de la “Casa Colonial” donde se ubican los espacios para el proceso y fabricación de los sombreros y más productos artesanales.

La casa se desarrolla de 3 zonas con diferentes normativas; la primera zona o bloque 2, catalogada como “área de conservación total” donde se realiza la “restauración” de la fachada en su totalidad como elementos estructurales y otros elementos.

La segunda y tercera zona en el bloque 3, consiste en una “readecuación”, conformada por el patio y sus edificaciones, la rehabilitación del patio es importante para la tipología se conserve, en este espacio funcionan actividades de (producción, capacitación y servicios).

Para el predio dos, se desarrolla a partir del bloque 1 como acceso y posterior a ello el bloque 5 de vivienda que contiene diferentes tipologías y el bloque 4 que permite conectarse con lo patrimonio.

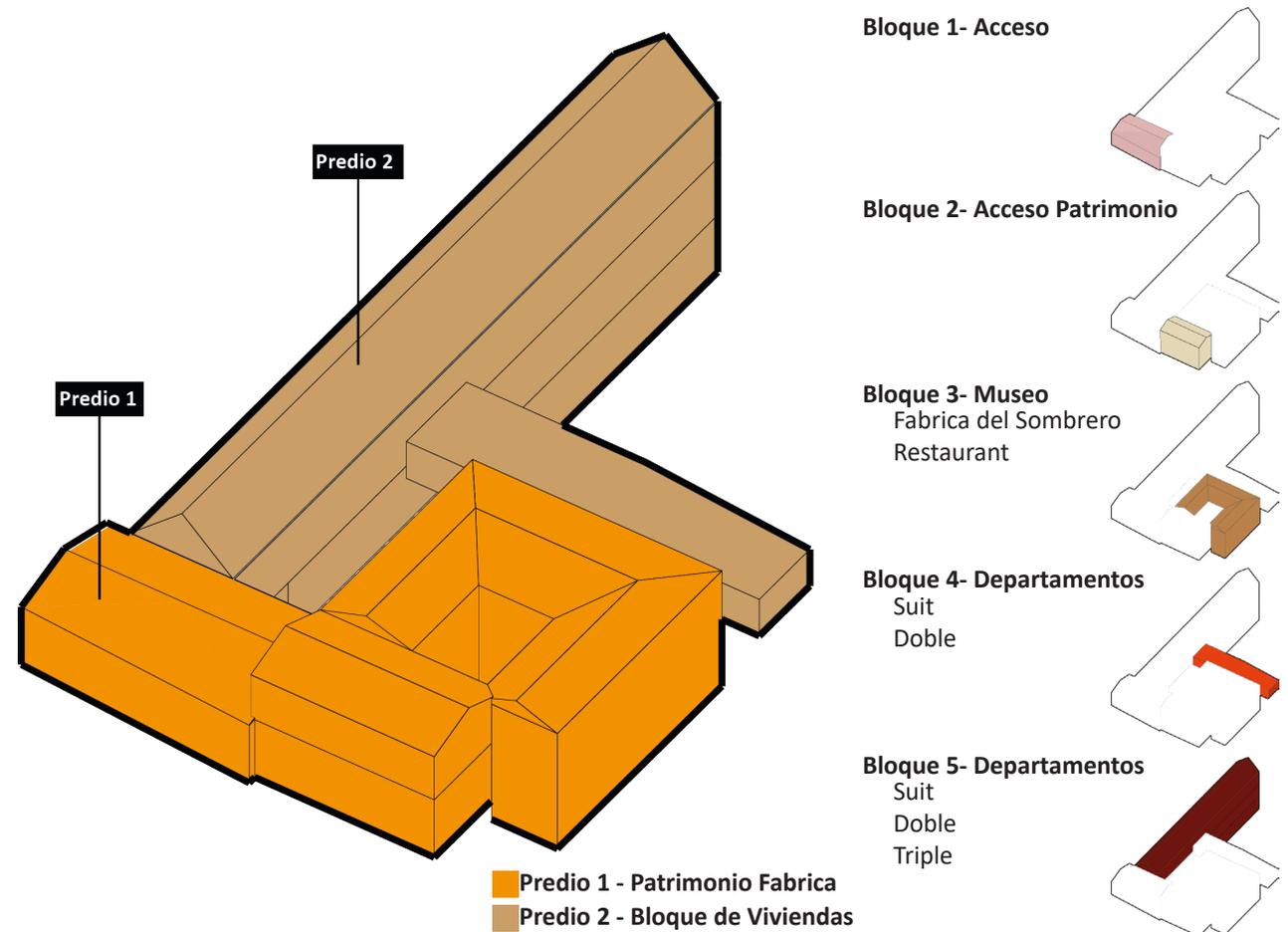


Fig42: Esquema del proyecto.

Elaborado: Elaboración propia.

Recuperación de la Antigua Fábrica de Sombreros. “Casa Serrano”

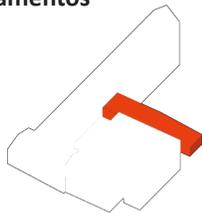
Tipologías de vivienda

El bloque 4 abarcar dos tipologías de viviendas independientes (suite y dobles) accediendo desde los patios.

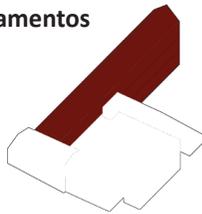
El bloque 5 de viviendas se desarrolla a distintos niveles a las que se accede a través de las circulaciones verticales, en este bloque se presentan viviendas de tipo (suite, doble y triple) un total de 15 viviendas.

Las tipologías se forman a partir de la agrupación de espacios: (sala + comedor), (cocina + cuarto de lavado + baño social + privado) y (habitaciones master + individual)

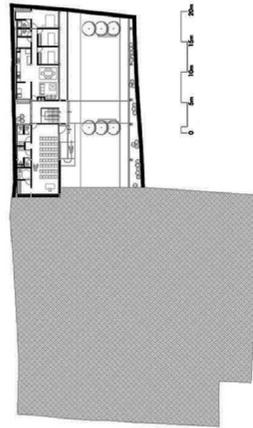
Bloque 4- Departamentos



Bloque 5- Departamentos



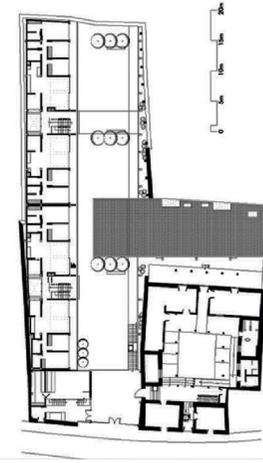
Plantas Arquitectónicas



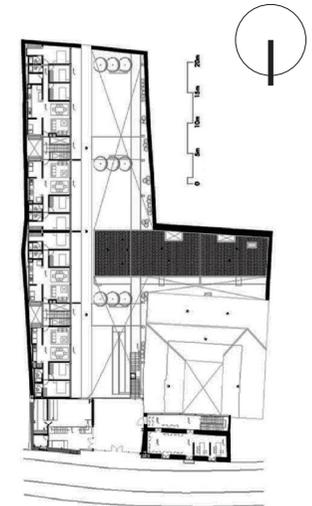
Sub Nivel 2



Sub Nivel 1



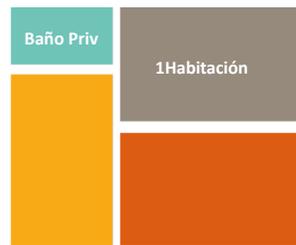
Nivel 0



Nivel 1

Tipologías de vivienda

Suit



Doble



Triple



■ Sala/Comedor ■ Cocina/Lavado ■ Habitaciones ■ Baño Social/Privado ■ Estudio

Fig43: Plantas arquitectónicas y zonificación.

Fuente: GAD de Cuenca, (2013).

Elaborado: Elaboración propia.

Recuperación de la Antigua Fábrica de Sombreros. “Casa Serrano”

Estrategias

Adaptación al medio

El proyecto se resuelve en diferentes terrazas logrando adaptarse a la pendiente negativa que presenta el terreno, creando patios internos propios de una tipología del Centro Historio y como eje articulador de los bloques.

Espacial

Se eliminan las barreras arquitectónicas y se permite la accesibilidad a personas con capacidades diferentes a través de las rampas.

La creación de patios permite respetar las visuales y aprovecharlas para la calidad de vida de los usuarios que residen en diferentes tipologías de vivienda.

Estructural

Se resuelve con la utilización de perfiles de acero y muros portantes adaptándose a la forma del terreno.



Fig44: Patio interno



Fig45: Casa Antigua



Fig46: Fachada bloque de departamentos

Fig43,44 y 45: Fotografías del proyecto.

Fuente: Duran & Hermida arquitectos asociados, (2013)

Elaborado: DURÁN & HERMIDA arquitectos asociados.

Recuperación de la Antigua Fábrica de Sombreros. "Casa Serrano"



Fig47: Rampa de acceso bloque departamentos



Fig48: Portico de acceso

Fig46 y 47: Fotografías del proyecto.

Fuente: Duran & Hermida arquitectos asociados, (2013).

Elaborado: DURÁN&HERMIDA arquitectos asociados.

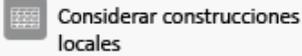
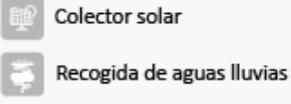
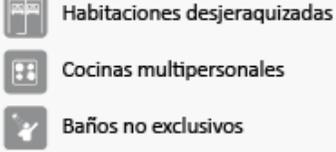
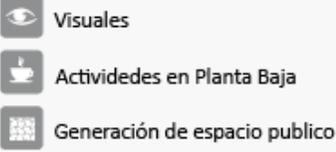
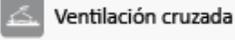
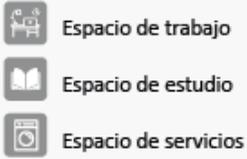
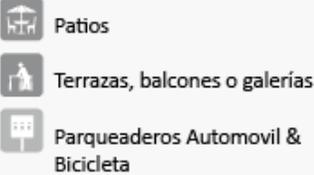
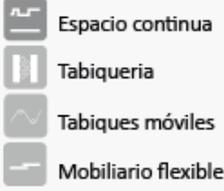
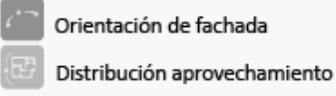
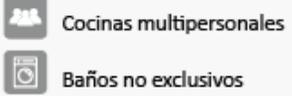
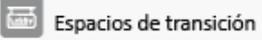
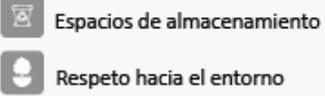
A. Sociedad	Calf	B. Ciudad	Calf	C. Tecnología	Calf	D. Recursos	Calf
01. Grupos sociales 	=10	01. Situación urbana 	=10	01. Morfología constructiva 	=10	01. Aprovechamiento pasivo 	=6
02. Accesibilidad 	=5	02. Valores de proximidad 	=8	02. Optimizaci3n de instalaciones 	=10	02. Aprovechamiento activo 	=0
03. Des-jerarquizaci3n 	=10	03. Relaci3n con espacio publico 	=10	03. 1reas hmedas agrupaci3n 	=10	03. Ventilaci3n cruzada 	=10
04. Espacios de trabajo 	=10	04. Convivencia de usos 	=6.6	04. Adaptabilidad Perfectibilidad 	=2.5	04. Orientaci3n 	=5
05. Equipamiento comunitario 	=10	05. Espacios intermedios 	=10	05. Innovaci3n tecnol3gica 	=0	05. Residuos y reciclaje 	=10
Promedio Sociedad	=9.00	Promedio Ciudad	=8.92	Promedio Tecnología	= 6.60	Promedio Recursos	=6.20

Tabla8: Valorizaci3n de habitabilidad - Casa Serrano.

Fuente: Habitar el presente vivienda en Espa1a, (2006).

Elaborado: Elaboraci3n propia.

Pasaje de las cruces – Bogotá

Ubicación: Bogotá, Barrio las Cruces, Colombia

Arquitectos: Sebastián Serna y Santiago Pradilla / El taller de (S)

Año: 2018

Superficie construida: Edificio1:1.411 m², E2:1.315 m², E3:1.104 m².

Descripción del proyecto

Pasaje de las cruces es un proyecto conformado por tres edificios de vivienda de bajo costo, adaptándose a una tipología histórica como son los “pasajes” y que conforman un perfil urbano existente.

Se ubica en uno de los ejes principales de la ciudad de Bogotá, que permite la conexión de la ciudad de Sur a Norte.

Un acontecimiento en 1948 denominado “Bogotazo” devastó el centro histórico, marcando una ruptura urbana generando una estigmatización y olvido al barrio de Las Cruces y la interacción de las plazas importantes de la ciudad colonial.



Fig48: Pasaje de las cruces - Fachada principal

Fuente: Adaptada de redfundamentos, (2019).

Elaborado: El Taller de (S).

Pasaje de las cruces – Bogotá

Composición del proyecto

Dentro de la conceptualización del proyecto se destaca por mantener la escala humana que en el sector se encuentra.

Otro factor importante en la resolución es a través de la relación de llenos y vacíos como elemento modelador espacial permitiendo generar una conexión entre lo público y privado, contemplativos y de recreación.

Se basa en la morfología del lote y la geometría del predio con el manejo libre de volumetrías y relación altura-contexto, juego de luces, sombras y patios para el confort de los habitantes.

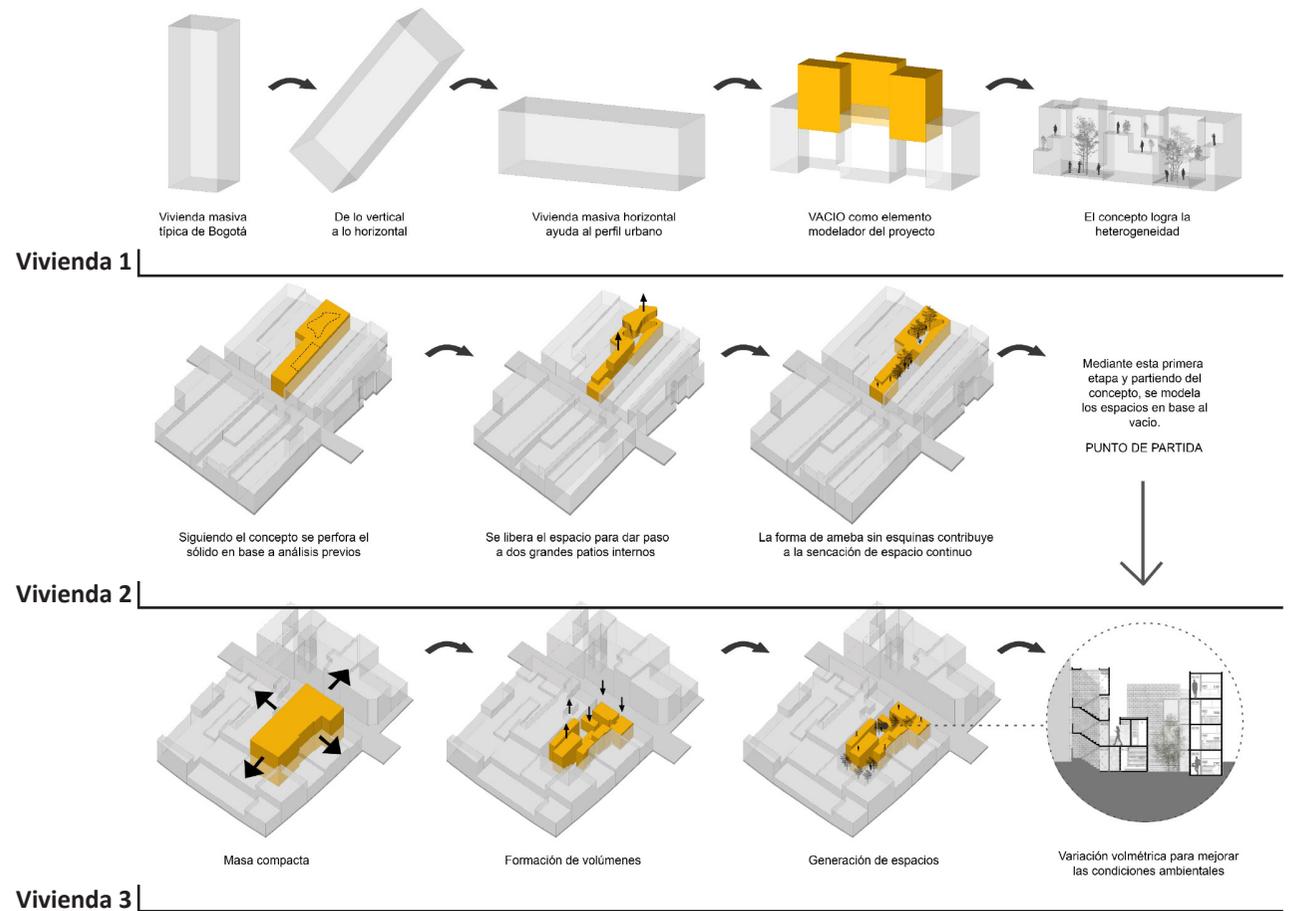


Fig49: Conceptualización del proyecto.

Fuente: Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito, (2020).

Elaborado: Luis Anchatuña y Katherine Aguayo.

Pasaje de las cruces – Bogotá

Tipologías de vivienda

El Pasaje de las Cruces se orienta entre lo público y privado.

Definiendo (Acceso + Comercio + Patios + Residencia) donde el espacio privado se forma por la diversidad de viviendas con variedad de posibilidades a sus habitantes.

Este componente se basa en la composición de: sala, comedor-cocina, un baño completo y un dormitorio; este último espacio varío cuyo número y superficie aumenta o reduce al número de habitantes.

Todos estos espacios se conectan con pasillos iluminados y ventilados de forma indirecta.



Fig50: Plan Masa

Plantas Arquitectonicas

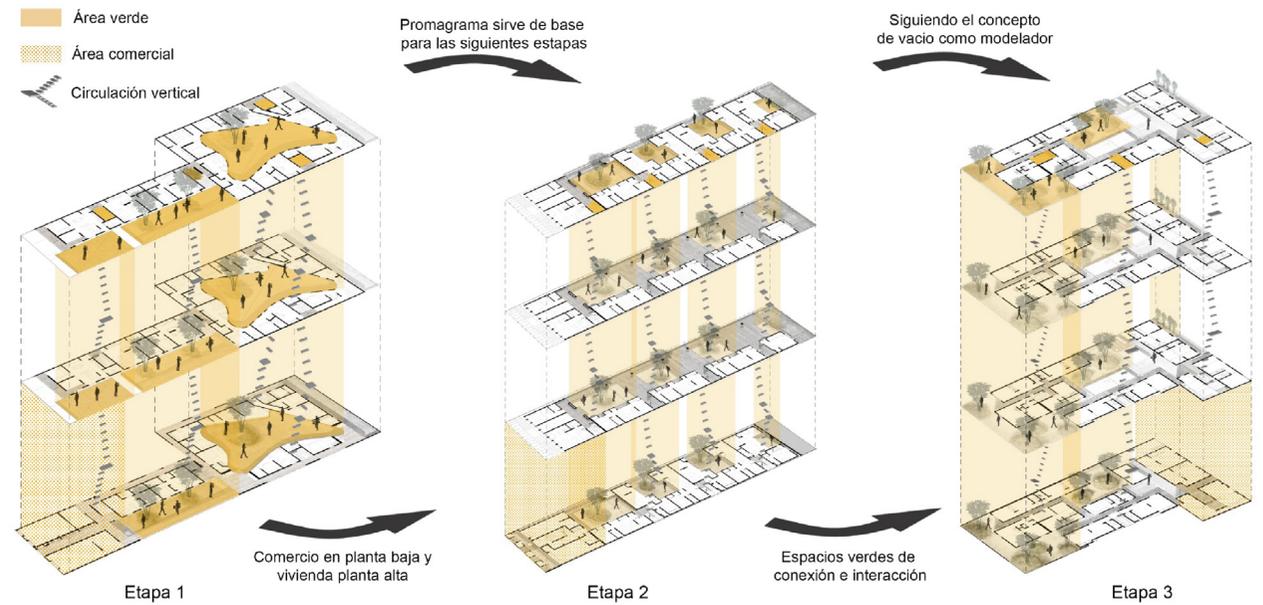


Fig51: Esquema de zonificación.

Fig50 y 51: Planos Arquitectonicos

Fuente: Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito, (2020).

Elaborado: Luis Anchatuña y Katherine Aguayo.

Pasaje de las cruces – Bogotá

Estrategias

Adaptación al medio

El proyecto se resuelve en terrenos limitados intermedios de 10x60m se toma como idea de diseño el pasaje y la creación de patios

Se permite complementar actividades con respecto a las del sector.

Espacial

Los autores tomaron las decisiones de mantener la tipología existente con ello la creación de comercio en la planta baja lo cual reactiva la vida del barrio.

El vacío como proyecto es la parte esencial para lograr una calidad arquitectónica con bajo presupuesto.

Los patios internos ofrecen distintas maneras de convivirlo, ya sea intercalando espacios contemplativos o lugares de encuentro o recreación.

Estructural

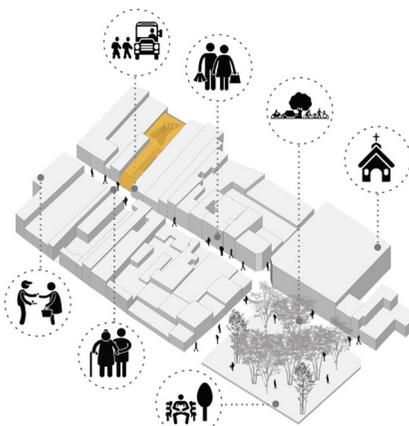
Lo estructural juega un papel importante debido a que el vacío como idea de diseño los autores tomaron la decisión de trabajar cada bloque con una estructura independiente para su resolución ya sea que se maneje vista o embebidas en los muros.

Al identificarse como un proyecto de bajo costo, se presenta el trabajar con el material visto.

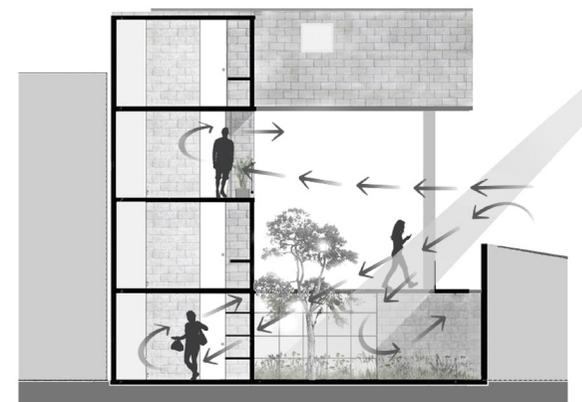
Cobertura

Se mantiene las fachadas originales con la presencia de balcones donde las visuales ayudan a mitigar y convertir el centro un lugar más seguro.

Al ser un predio intermedio no existe impedimento de luz natural, la relación de áreas verdes y ventilación cruzada aprovechando los vacíos y alturas de la edificación.



Actividades que densifican el centro histórico. Fig52



Vacios mejoran la ventilación y el asoleamiento. Fig53



Comercio en planta baja ayuda a dinamizar la zona, junto con los balcones que mejoran la seguridad. Fig54

Fig52,53 y 54: Estrategias de diseño.

Fuente: Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito, (2020).

Elaborado: Luis Anchatuña y Katherine Aguayo.

Pasaje de las cruces – Bogotá



Fig55: Arquitectura nueva vs antigua.



Fig56: Patios y corredores del Pasaje de las cruces

Fig55 & 56: Fotografías del proyecto
Fuente: Plataforma Arquitectura, (2019).
Elaborado: Enrique Guzmán.

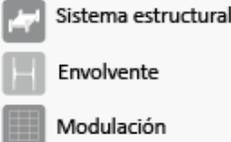
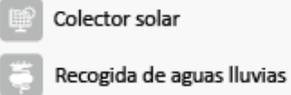
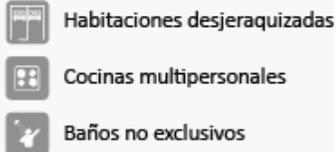
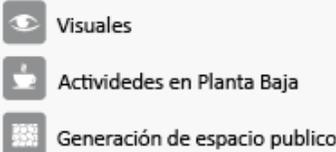
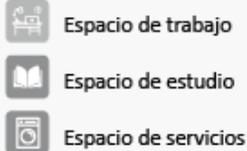
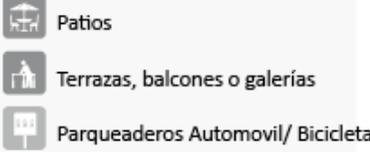
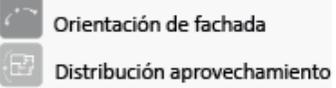
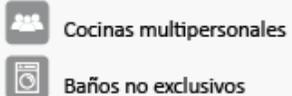
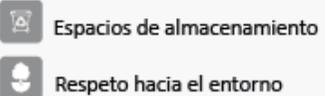
A. Sociedad	Calf	B. Ciudad	Calf	C. Tecnología	Calf	D. Recursos	Calf
01. Grupos sociales	=10	01. Situación urbana	=10	01. Morfología constructiva	=10	01. Aprovechamiento pasivo	=6
							
02. Accesibilidad	=5	02. Valores de proximidad	=8	02. Optimización de instalaciones	=10	02. Aprovechamiento activo	=0
							
03. Des-jerarquización	=10	03. Relación con espacio publico	=10	03. Áreas húmedas agrupación	=10	03. Ventilación cruzada	=10
							
04. Espacios de trabajo	=6.6	04. Convivencia de usos	=6.6	04. Adaptabilidad Perfectibilidad	=3	04. Orientación	=5
							
05. Equipamiento comunitario	=10	05. Espacios intermedios	=10	05. Innovación tecnológica	=0	05. Residuos y reciclaje	=10
							
Promedio Sociedad	=8.32	Promedio Ciudad	=8.92	Promedio Tecnología	= 6.50	Promedio Recursos	=5.80

Tabla9: Valorización de habitabilidad - Casa Serrano.

Fuente: Habitar el presente vivienda en España, (2006)

Elaborado: Elaboración propia.

Ely Court / Apartamentos - London

Ubicación: London. Reino Unido
Arquitectos: Alison Brooks Architects
Año: 2015
Plan de Regeneración de South Kilburn

Descripción del proyecto

El proyecto forma parte de un Plan Maestro de Regeneración de South Kilburn Estate a las afueras de Londres que para 2023 proporcionara 2400 nuevas viviendas, se desarrolla por diferentes fases lo cual consistió en un concurso para cada fase. ABA fue encargado para diseñar un esquema de regeneración de tenencia mixta de 44 viviendas en la fase 1 dentro del Plan Maestro.

El objetivo de Ely Court es contribuir en una ciudad ya conformada con un proyecto de vivienda para integrar comunidades previamente segregadas y restablecer el patrón de bloque y calle que es característico de estos arquetipos londinenses.

La intención del grupo ABA es reintegrar la vivienda en el vecindario más amplio, creando un sentido de lugar y poniendo en contraposición construcciones de 1960 de mala calidad con la tenencia mixta, demostrando la calidad arquitectónica y responder a distintos grupos



Fig57: Fachadas desde la calle Chichester Road,

Fuente: The Architectural Review, (2016).

Elaborado: Paul Riddle.

Ely Court / Apartamentos - London

Composición del proyecto

El proyecto responde a su entorno en el que se emplaza enfrentándose a viviendas de 1960 en un modelo de vivienda típica en hileras. Como resultado se propone 4 edificios con una organización, escala diferente y ubicación específica. Los cuatro edificios que componen el proyecto son: Flatiron, Link Block, Mews y Terrace.

Los bloques comparten una composición urbano-arquitectónica a través del área comunal destinada que se enmarca por 4 generaciones de arquitectura.

El bloque “Flatiron” es el que comparte con la arquitectura de 1960 que hace que lo integre emplazándose en una esquina del área comunal otorgándole visuales y ofreciendo nuevas fachadas a la calle Chichester Road.

La horizontalidad del proyecto se da por los bloques Mews, Terrace y Link Bloque que cada uno está enfrentando una calle en sus alzados principales, plantear estos bloques permite potencializar el espacio público perdido que a través de un balcón o ventana estén a la vista.

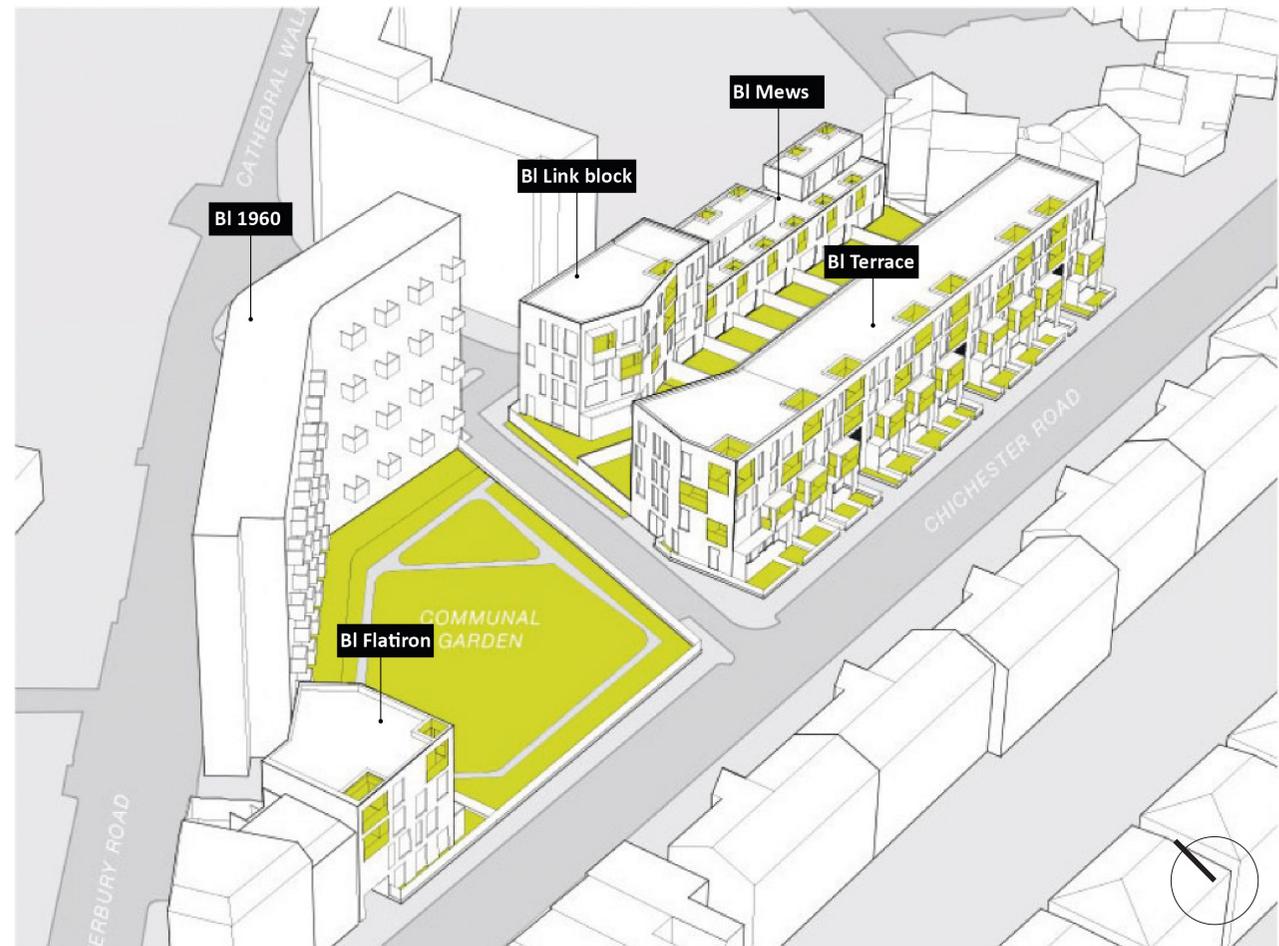


Fig58: Volumetría de Ely Court.

Fuente: Adaptada de Metalocus, (2021).

Elaborado: Elaboración propia.

Ely Court / Apartamentos - London

Tipologías de vivienda

El estudio ABA utiliza la tipología de cubierta escalonada que les permite presentar nueve tipologías distintas de vivienda que conforman el proyecto y aprovechar mejor la luz del sol.

Los metros cuadrados en los que están comprendidos estas tipologías de vivienda corresponden entre los 50 y 100m².

El bloque Flatiron comprende 2 tipologías:

En planta baja la tipología de vivienda es para un grupo familiar de 3 usuarios + 1 usuario con capacidades especiales.

En la segunda planta alta la tipología de vivienda es para un grupo familiar de 6 usuarios.

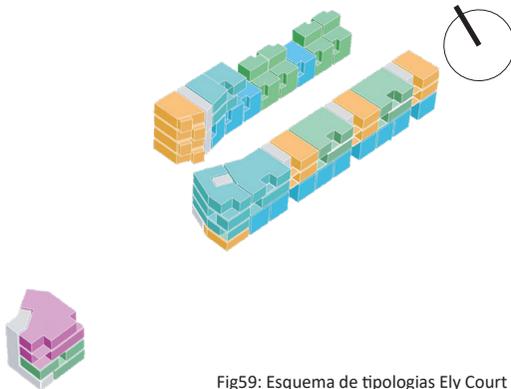


Fig59: Esquema de tipologías Ely Court

Plantas Arquitectónicas Bloque Flatiron



- Planta Baja
 - 2da Planta Alta
- Zonificación**
- Sala/Comedor
 - Cocina/Lavado
 - Habitaciones
 - Habitación Master
 - Baño Social
 - Estudio



Fig60: Tipologías de vivienda - Bloque Flatiron

Fuente: The Architectural Review, (2016).

Elaborado: Alison Brooks Architects.

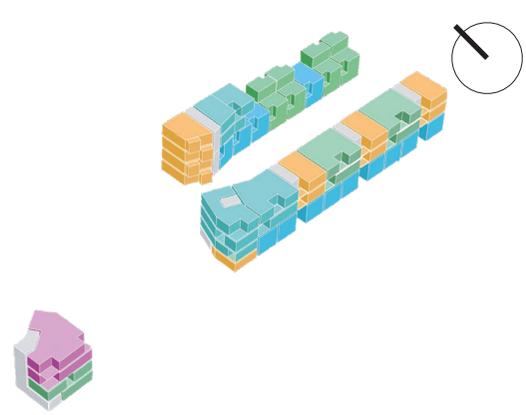
Ely Court / Apartamentos - London

Tipologías de vivienda

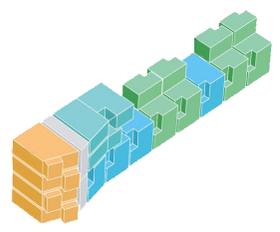
El bloque Link Block comprende 3 tipologías:

En la planta baja la tipología de vivienda es para una pareja adaptada con las medidas para una persona con capacidades especiales.

En la primera y segunda planta alta comprenden 2 tipologías: La primera para un grupo familiar de 4 usuarios, la segunda tipología para una pareja.



Plantas Arquitectónicas
Bloque Link Block

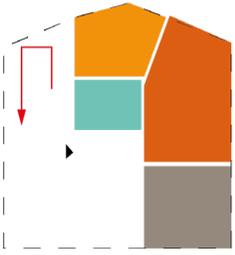


- Planta Baja
 - 2da Planta Alta
- Zonificación**
- Sala/Comedor
 - Cocina/Lavado
 - Habitaciones
 - Habitación Master
 - Baño Social
 - Estudio

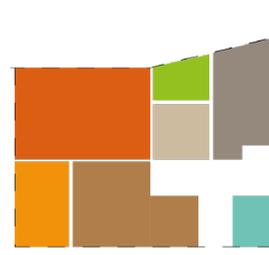


Planta Baja

Tipología 1



Tipología 2



Tipología 3

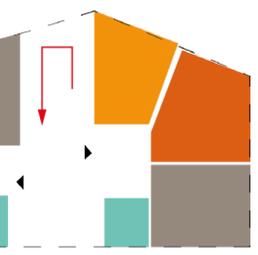


Fig61: Tipologías de vivienda - Link Bloque
Fuente: The Architectural Review, (2016).
Elaborado: Alison Brooks Architects.

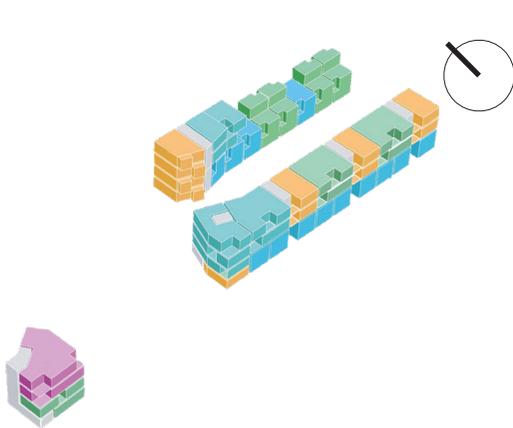
Ely Court / Apartamentos - London

Tipologías de vivienda

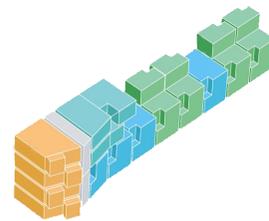
El bloque Mews comprende 2 tipologías:

La primera tipología se comprende en un dúplex destinado para un grupo familiar de 3 personas.

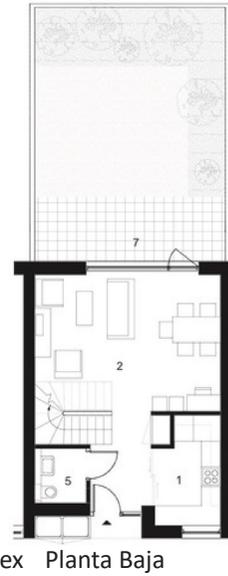
La segunda tipología se complementa al dúplex convirtiéndola en un tríplex otorgándole un espacio mas de trabajo en la tipología.



Plantas Arquitectónicas
Bloque Mews



- Planta Baja Duplex
- 1ra y 2da Planta Alta Triplex



Zonificación

- Sala/Comedor
- Cocina/Lavado
- Habitaciones
- Habitación Master
- Baño Social
- Estudio
- Patio/Balcon

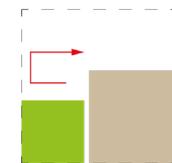
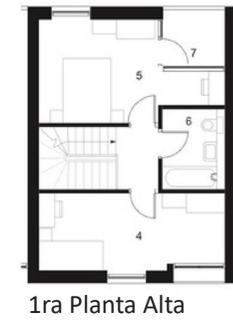


Fig62: Tipologías de vivienda - Bloque Mews

Fuente: The Architectural Review, (2016).

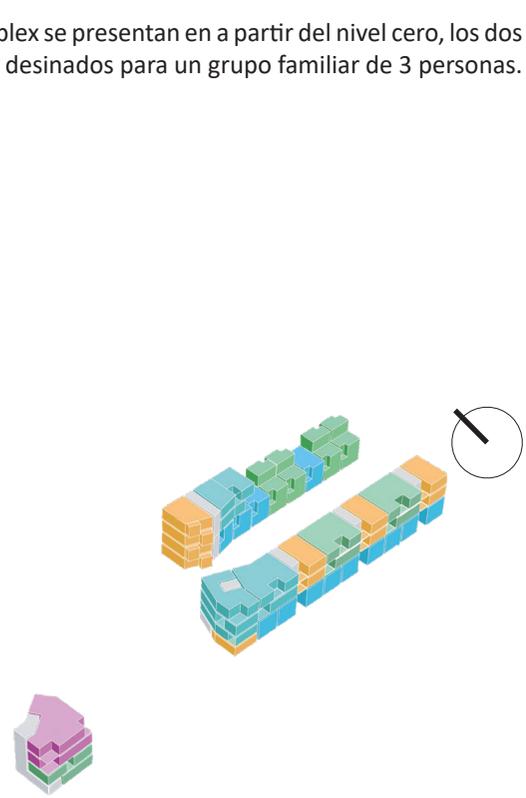
Elaborado: Alison Brooks Architects.

Ely Court / Apartamentos - London

Tipologías de vivienda

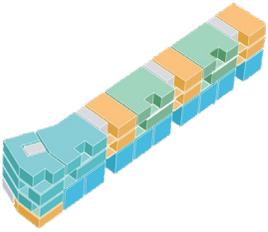
El bloque Terrace comprende 4 tipologías: 2 dúplex y 2 tipologías de vivienda.

Los dúplex se presentan en a partir del nivel cero, los dos dúplex desinados para un grupo familiar de 3 personas.

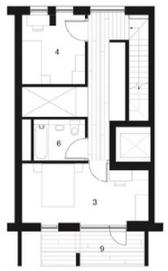


Plantas Arquitectónicas

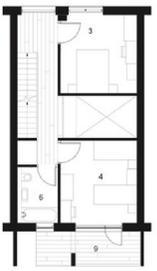
Bloque Terrace



- Duplex 1
 - Duplex 2
- Zonificación**
- Sala/Comedor
 - Cocina/Lavado
 - Habitaciones
 - Habitación Master
 - Baño Social
 - Estudio
 - Patio/Balcon



Duplex 01



Duplex 02

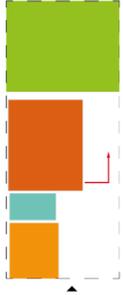


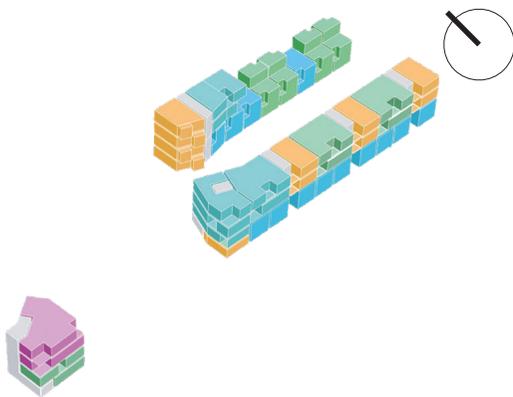
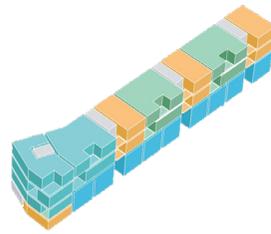
Fig63: Tipologías de vivienda - Bloque Terrace
Fuente: The Architectural Review, (2016).
Elaborado: Alison Brooks Architects.

Ely Court / Apartamentos - London

Tipologías de vivienda

El bloque Terrace las 2 tipologías en las plantas altas

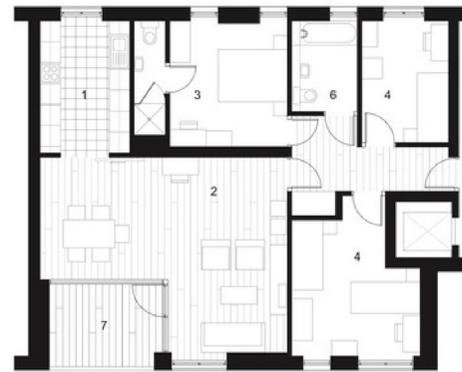
Las 2 tipologías de vivienda se insertan en la segunda y tercera planta alta: La tipología 1 esta destinada para un grupo familiar de 5 personas. La tipología 2 esta destinada para una pareja.

Plantas Arquitectónicas
Bloque Terrace

- Tipología 1
- Tipología 2

Zonificación

- Sala/Comedor
- Cocina/Lavado
- Habitaciones
- Habitación Master
- Baño Social
- Estudio
- Patio/Balcon



Tipología 1



Tipología 2

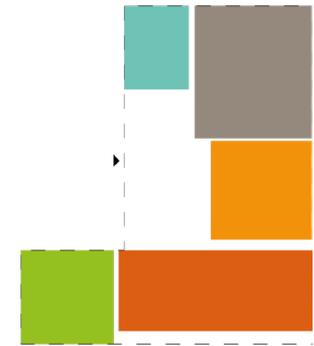


Fig64: Tipologías de vivienda - Bloque Terrace

Fuente: The Architectural Review, (2016).

Elaborado: Alison Brooks Architects.

Ely Court / Apartamentos - London

Estrategias

Adaptación al medio

El proyecto se resuelve en un terreno con una pendiente muy leve, configurándose a lo largo de la manzana destinando privacidad con la utilización de muros como cerramiento y generando jardines destinados para las plantas bajas.

Espacial

Todos los accesos a los edificios se efectúan por las calles perimetrales, dotando así al edificio de una cara más pública.

El crear una calle interior y pública donde los niños y animales pueden jugar libremente sin el peligro de los coches.

Estructural

La altura de cada piso corresponde a 2,60m

Las técnicas tradicionales de construcción es lo que se pensó utilizando material duradero, de bajo mantenimiento.

El bastidor estructural este hecho de placas prefabricadas de forjado aligerado, soportadas por bloques.

Cobertura

Los 4 edificios comparten un ladrillo común holandés y con características como porches, árticos y balcones articulados en metal.

Instalaciones

Se utiliza paneles fotovoltaicos para captar energía y proporcionarles a los edificios.

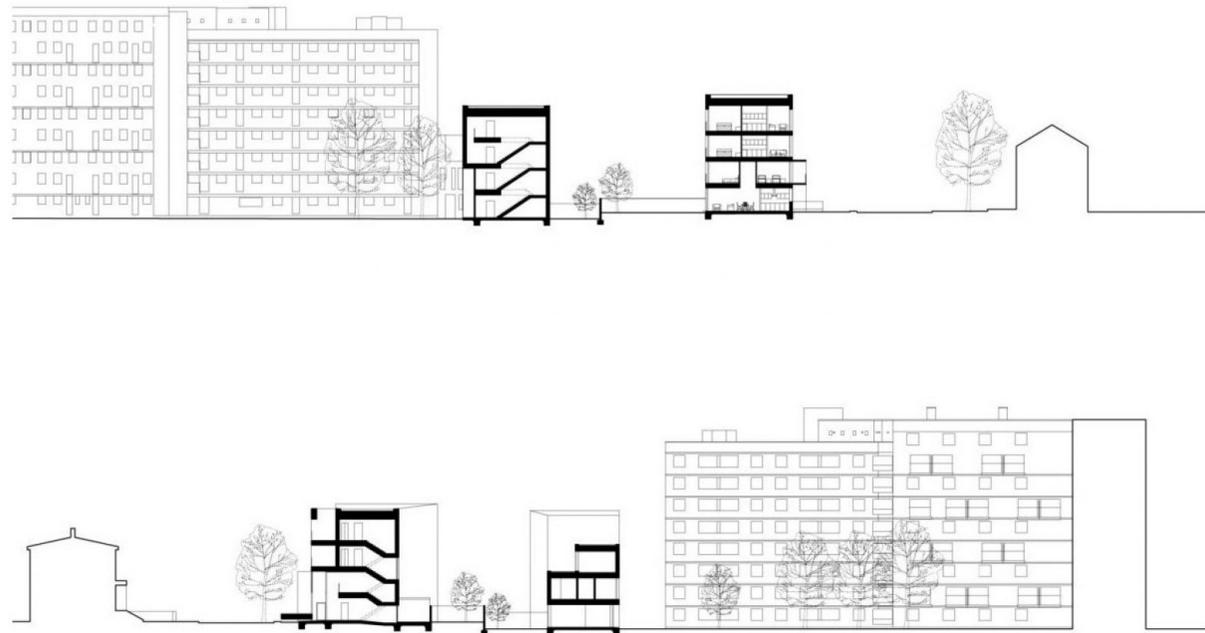


Fig65: Secciones de los bloques.

Fuente: Plataforma Arquitectura, (2016)

Elaborado: Alison Brooks Architects.

Ely Court / Apartamentos - London



Fig66: Balcones empotrados



Fig67: Vista desde el área comunal

Fig66 & 67: Vistas del proyecto.

Fuente: Plataforma Arquitectura, (2016).

Elaborado: Paul Riddle.

A. Sociedad	Calf	B. Ciudad	Calf	C. Tecnología	Calf	D. Recursos	Calf
01. Grupos sociales	=10	01. Situación urbana	=10	01. Morfología constructiva	=10	01. Aprovechamiento pasivo	=10
02. Accesibilidad	=10	02. Valores de proximidad	=8	02. Optimización de instalaciones	=10	02. Aprovechamiento activo	=10
03. Des-jerarquización	=10	03. Relación con espacio publico	=10	03. Áreas húmedas agrupación	=10	03. Ventilación cruzada	=10
04. Espacios de trabajo	=10	04. Convivencia de usos	=6.6	04. Adaptabilidad Perfectibilidad	=3	04. Orientación	=10
05. Equipamiento comunitario	=10	05. Espacios intermedios	=10	05. Innovación tecnológica	=0	05. Residuos y reciclaje	=10
Promedio Sociedad	=10.0	Promedio Ciudad	=8.90	Promedio Tecnología	= 6.60	Promedio Recursos	=10.0

Tabla10: Valorización de habitabilidad - Casa Serrano.
Fuente: Habitar el presente vivienda en España, (2006).
Elaborado: Elaboración propia.

Conclusiones

Los casos de estudio seleccionados han permitido tener una aproximación a la problemática e importancia del valor residencial. La arquitectura residencial permite responder a distintos casos o realidades de los usuarios, creando un primer acercamiento o interacción y facilitando el cumplimiento de su convivencia.

Para tener un criterio de los casos es necesario generar una tabla comparativa de los promedios alcanzados.

Como podemos observar en la Tabla11 los referentes en contexto latinoamericano cumplen con los parámetros en los aspectos relacionados con la sociedad y ciudad

abarcando variables de accesibilidad, proximidad y convivencia de usos con respecto a los aspectos de tecnología y recursos se presentan promedios muy bajos esto se evidencia principalmente a la morfología constructiva que se aplica, limitando la ejecución de soluciones constructivas y planteamiento de la vivienda en su adaptabilidad o flexibilidad que va relacionada al confort de la edificación.

	Recuperación de la Antigua Fábrica de Sombreros - "Casa Serrano"	Pasaje de las cruces – Bogotá	Ely Court / Apartamentos - London
PROMEDIO SOCIEDAD	9.00	8.32	10.00
PROMEDIO CIUDAD	8.92	8.92	8.90
PROMEDIO TECNOLOGÍA	6.50	6.60	6.60
PROMEDIO RECURSOS	6.20	5.80	10.00
PROMEDIO GENERAL	7.65	7.41	8.87

Tabla11: Valorización de habitabilidad - Casos de estudio

Fuente: Habitar el presente vivienda en España, (2006).

Elaborado: Elaboración propia.

6.6. Síntesis del diagnóstico

6.6.1. Fortalezas y debilidades de las variables de muestra física y social

MUESTRA FÍSICA	Fortalezas	Debilidades
Equipamientos	El centro histórico de Loja cuenta con todos los equipamientos que se identifican en la ordenanza que regula el suelo del centro histórico.	Existe un porcentaje mayoritario de equipamientos educativos y administrativos.
Espacio público + áreas con potencial	La trama urbana en el centro histórico conserva 93 corazones de manzanas y 45 áreas de parqueos como oportunidad.	El espacio público con el que se cuenta dentro del C.H es a partir de las plazas o parques que son 6 en total.
Accesibilidad y conflictos viales	La accesibilidad dentro del C.H se ha ido jerarquizando de acuerdo a la pirámide de movilidad insertando ciclovía y dando prioridad al peatón.	Se evidencia 3 tipos de conflicto vial: el conflicto complejo en horas pico, un conflicto leve y un conflicto esporádico que surge de las diversidades de funciones que se dan en el C.H.
Cobertura de transporte Público	El transporte público influye favorablemente cubriendo parcialmente y dando cobertura a los bordes del C.H de Loja.	No existe transporte público que se dirija de este a oeste dentro del C.H de Loja quedando la zona central sin cobertura provocando una congestión en el entorno.
Densidad	El CENSO 2010 permite evidenciar que el número de habitantes es de 13490 y que en la zona de primer orden la densidad por habitante recomendada se mantiene en lo posible en 4 manzanas.	El C.H de Loja percibe un negativo seguimiento sobre la población residente no albergando datos estadísticos actuales. La densidad de hab/ha en las 29 manzanas que conforman la zona de primer orden del C.H se da una tendencia de 50 a 100hab/ha a la mitad de lo recomendado.
Patrimonio Edificado	Dentro del C.H de Loja la conservación de una identidad cultura y arquitectónica se permite conservar 311 inmuebles con valor histórico para la ciudad.	Con el tiempo este patrimonio edificado se a visto afectado en algunos casos se a sustituido o derrocados ya sea por desconocimiento o falta de mantenimiento al inmueble.

ZONA DE INFLUENCIA		
Población y vivienda	En la zona de influencia se destaca que la densidad hab/ha es favorable y se permite fortalecer aún más.	La densidad que se identifica con respecto a la densidad recomendada esta por 122hab/ha estando por debajo de la mitad de lo recomendado.
Llenos y vacíos	El porcentaje de construcción en la zona de influencia no está ocupa en su totalidad lo que permite aun incidir dentro de las manzanas.	El vacío que se presenta en la zona de influencia se da en todo el centro de las manzanas y no se encuentra predios en abandono o vacíos.
Área pública y área privada	La relación publico y privado que se puede dar en el sector a partir de la plaza de San Francisco que esta dentro de la zona de influencia.	El nivel de área publica es muy bajo en un 20% resaltado por la plaza, aceras y vías sin ser complementados con espacios de encuentro.
Área verde y área gris	Dentro de la zona se aprecia un porcentaje de área verde tanto en lo público como lo privado favorable para la zona y como oportunidad para elevar el índice de área verde en el C.H.	El área verde publica es muy baja con respecto a los otros aspectos denotando que no hay un balance o se resalte lo publico de lo privado.
Área de veredas y área de vías	Al estar en una zona consolidada estos aspectos se tienen en buen estado vías de 14m de ancho y aceras 1.50m de ancho que permiten la circulación en el lugar.	El trazo de damero no permite aumentar el dimensionamiento de aceras y vías lo cual se mantiene con estos estándares ya planteados.
Ocupación del suelo	La zona se conforma con edificios que requieren de un programa mixto, ya que en plantas bajas se presenta comercio o actividades administrativas.	Se presenta una ocupación de suelo muy varia en plantas bajas destacando el comercio de abarrotes y librerías.
Movilidad y flujo	Se persevera un flujo peatonal en un promedio de 400 a 500 personas por la zona siendo una zona transitada hacia la plaza de San Francisco.	El conflicto que se da en la zona es en las intersecciones de las vías ya se por los parqueaderos o los equipamientos alrededor.
Perfil urbano	Dentro de la zona se está dando una tendencia de vivienda en altura de 4 a 5 pisos con intervenciones o rehabilitación de las viviendas.	Se esta perdiendo una homogeneidad en el sector y dándose un contraste en los perfiles de las manzanas viviendas con 2 pisos a edificaciones con 3 o 4 pisos.

MUESTRA SOCIAL

Memoria	Se prioriza por parte de los residentes vivir en C.H, como también lo recomiendan que lo visiten convirtiéndose en oportunidad para fortalecer estos valores. Apuntando que también observan los cambios que va teniendo el C.H ya sea en imagen urbana, edificaciones nuevas y albergando nuevas funciones.	Existe un desconocimiento por parte de los residentes sobre las gestiones que realiza el municipio en el C.H, como también la negatividad que denota residente en el C.H por inseguridad, congestión vehicular, venta ambulante y falta de espacio público.
Habitabilidad	Las variables de habitabilidad señalan que existen una significación del residente con su vivienda ya sea por que le gusta o por los años de convivencia.	Se presentan variables como activación, funcionalidad y privacidad que indican valores bajos donde el residente presenta una incomodidad como también prescindir nuevos espacios para el desarrollo de actividades.

Discusión

El diagnóstico realizado tuvo como propósito determinar los cambios demográficos dentro del Centro Histórico de la ciudad de Loja. Se dispuso examinar cuales son los diferentes fenómenos que influyen en la habitabilidad de población identificada. Entre los puntos analizados y estudiados formar posibles soluciones a los problemas identificados.

Los resultados obtenidos en la muestra física como social con las herramientas utilizadas, nos demuestran que efectivamente las razones por las cuales se provoca un desplazamiento de la población residente son: disminución de la población residente, cambios de uso, desequilibrio funcional, inseguridad y escasa valorización del espacio público.

El crecimiento urbano experimentado por ciudades latinoamericanas es una de las causas que a originado el abandono residencial. Este factor se da en simultaneidad en centros latinoamericanos, Cartagena de Indias en Colombia, San Miguel de Allende en México, siendo un fenómeno no generalizado que por lo contrario es el abandono que se da en diversos motivos como es el cambio de usos de suelo destacándose el comercio y servicios, el cambio demográfico que da como consecuencia un deterio-

ro físico y social en el lugar, con estos antecedentes los desafíos y transformaciones urbanas convierten al lugar con pocas condiciones para vivir. (McEnulty2 et al, 2019)

A pesar de la trama urbana compacta del centro histórico de Loja, la baja densidad contra el coeficiente alto de ocupación del suelo se produce una compacidad habitacional baja, generando un desequilibrio entre la vivienda y los usos complementarios que debe residir en una población residente. La accesibilidad y cobertura que presenta el centro histórico provoca un movimiento de la zona causado por una población flotante a lo largo del día generando grandes flujos presidido por las funciones u ocupaciones del suelo que se albergan sin control o regulación en el sector.

Se considera un patrimonio edificado y la normativa que se presenta en sector de estudio identificando la homogeneidad que se va perdiendo con relación a una tendencia de vivienda en altura de 4 a 5 pisos, siendo un contingente para la complejidad que va a repercutir dentro del proyecto, y a su vez señalando predios de oportunidad y corazones de manzana que presten oportunidad de conexión con predios sin valor. Otro valor negativo dentro del centro histórico es el déficit de área verde y espacio público con temática de estancia y recreación, ya que los espacios que aún se conservan como plazas y parques que sirven de encuentro y albergue de actividades comerciales, turismo y transición.

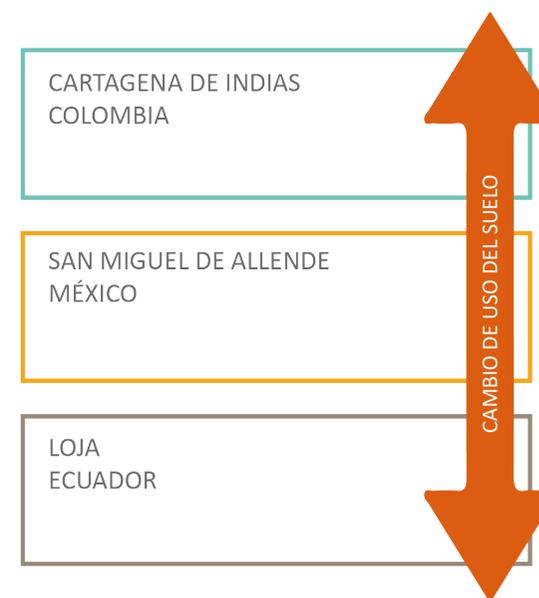


Fig68: Cambio de usos de suelo en Centro Histórico.

Fuente: Entre el despoamiento y gentrificación en México, (2019).

Elaborado: Elaboración propia.

La habitabilidad como disciplina identifica variables que permiten asegurar las condiciones de vida en la que se encuentran los residentes que va desde la memoria histórica hasta su convivencia que generan los residentes dentro de la zona, existiendo problemas que tienen repercusión sobre la habitabilidad tales como la inseguridad, tráfico, ruido, etc.

Siendo consecuencia directa por parte de los equipamientos como a su vez del cambio de usos de edificaciones que se laboran hasta cierto horario. Para ello es necesario una intervención que permita fortalecer valores de habitabilidad permitiendo introducir un modelo de vivienda colectiva contribuyendo a la conexión de nuevas áreas públicas junto con la plaza de San Francisco, para ello se debe eliminar volúmenes existentes dentro de las manzanas seleccionadas con el propósito de recuperar los patios internos preexistentes e incidiendo favorablemente en la trama urbana.

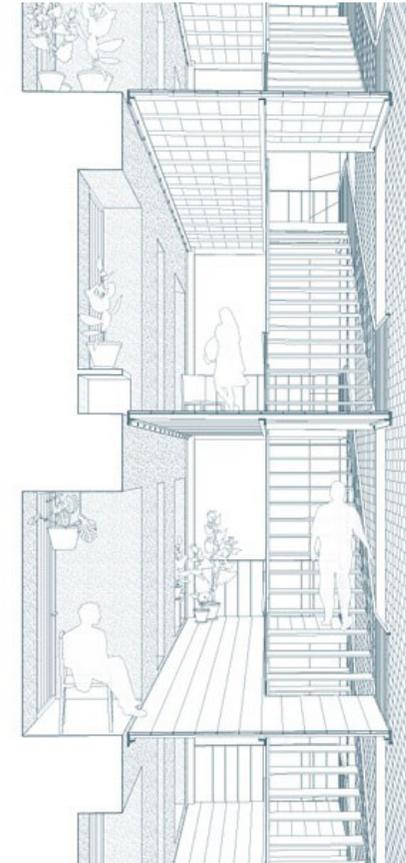


Fig69: Circulación vertical - Edificio Torre.

Fuente: Magnus Hellum , s/f, (2016).

Elaborado: Sebastian Berg.

METODOLOGÍA DE DISEÑO

7.7. Metodología

7.7.1. Metodología - Modelo Co-housing

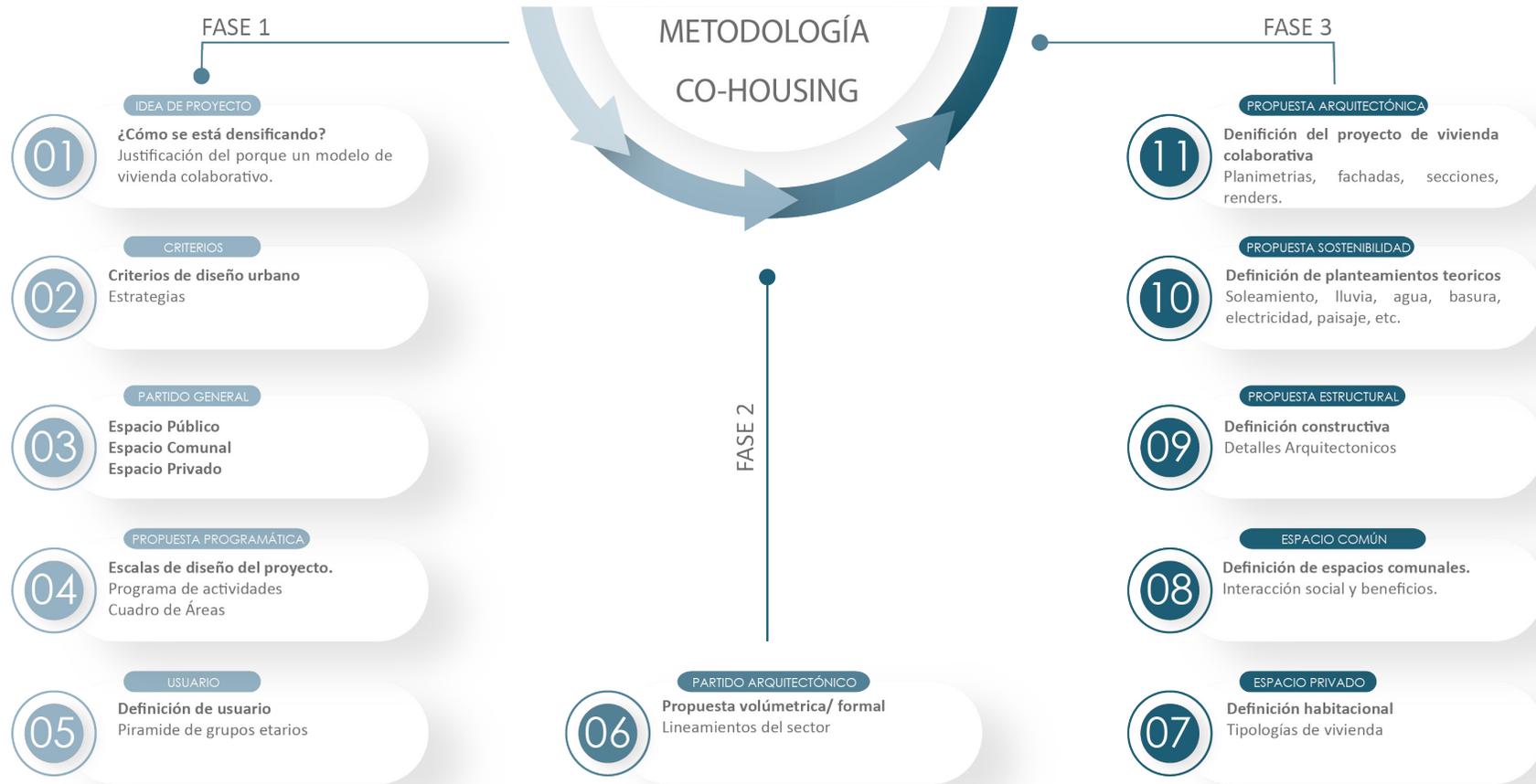


Fig70: Metodología de diseño

Fuente: Miranda Dasati, P. Vivienda colectiva integrada, (2018)

Elaborado: Elaboración propia

8.8. Propuesta de proyecto

8.8.1. Idea de proyecto

¿Como se esta densificando?

Agenda Hábitat Sostenible (2020). Sugiere que se debe introducir más de una forma compacta dentro de un modelo urbano sostenible, en donde se debería incluir la preservación del espacio abierto y ecosistemas sensibles como también la reducción del uso del automóvil, se efectuó un reciclaje y la contaminación. Estas sugerencias se deben consolidar en una idea de creación de barrios orientados a la comunidad, implementando la vivienda bien ubicada con equidad social y oportunidad para fortalecer las economías locales que posibiliten la subsistencia digna de los residentes.

El libro estudiado dentro de este capítulo: “La ciudad empieza aquí”. (2015) nos presenta una definición de “BACS” Barrios Compactos Sustentables como la posibilidad de tener una perspectiva diferente, integrando la cohesión urbana, la protección medioambiental y el patrimonio cultural como la forma de tener un alcance sostenible de la ciudad, para limitar el crecimiento de la misma hacia la periferia.

Los vacíos urbanos pueden ser considerados de oportunidad para empezar este proceso de revitalizar el Centro Histórico, planteando espacios conectores que albergan actividades y puedan organizar los usos del entorno urbano.

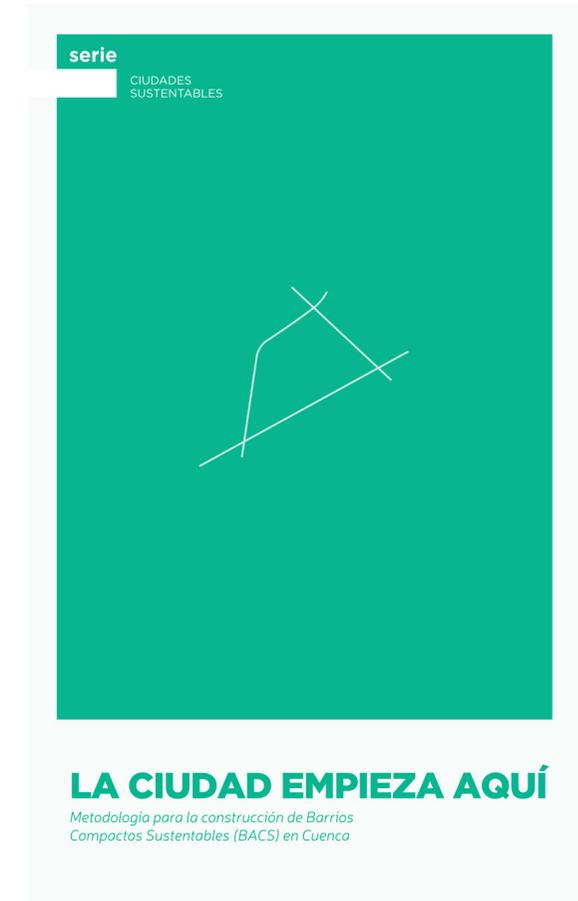


Fig71: Libro “La ciudad empieza aquí”.

Fuente: Hermida et al, (2015).

Para ello la presente propuesta se da a partir de ir a la necesidad tanto de lo físico, económico y social reconociendo que se debe llevar a cabo una planificación a escala mayor integrando los diferentes componentes en una renovación urbana y densificación residencial del Centro Histórico de Loja. La idea principal es insertar un proyecto de vivienda a media altura con un desarrollo integral con respecto al contexto en el que se encuentra, permitiendo la interacción e inclusivos.

La densificación como un modelo litigio necesario para ciudades intermedias que vienen atravesando un problema en su modelo actual donde aún prima el automóvil, un desbalance con respectó a la ocupación de suelo y al abandono residencial. Debe efectuarse de manera conscientemente e integradora con el sector o barrio diseñando a partir del contexto que posee el lugar, no individualizando la residencia como se está percibiendo y que se va estandarizando a un modelo de vida mas individual, carente de comunidad creado para un estereotipo de núcleo familiar distinto a la realidad.

La propuesta de vivienda orientado en el concepto de “Co-housing” enfocado en un modelo de comunidad, que fomenta una mayor interacción social, construyendo comunidades más cohesionadas revirtiendo una situación de individualismo.

El cohousing ha evolucionado a partir del 2007 y se esta convirtiendo en una tendencia ya que funciona como solución habitacional para familias modernas que buscan maneras de vivir que oferten una economía y flexibilidad en la vivienda paseando una mayor vida comunitaria.

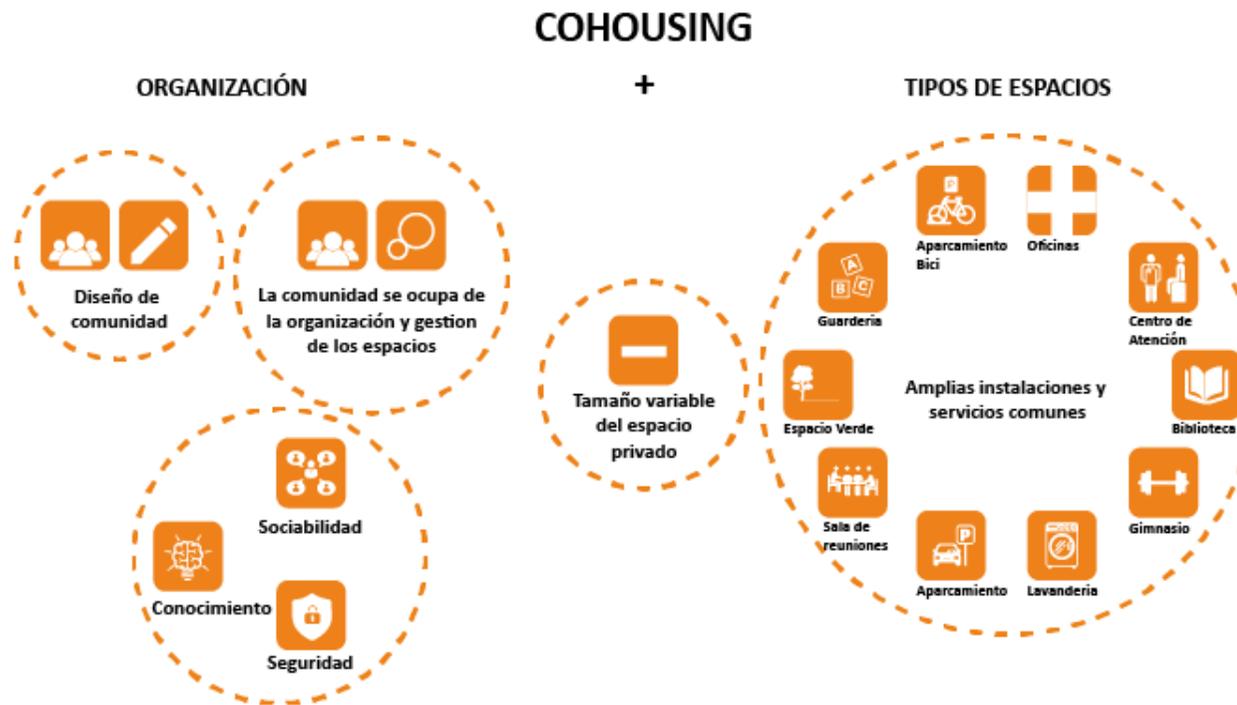


Fig72: Definición de modelo cohousing

Fuente: El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid, (2018).

Elaborado: Pérez García & Moya Gonzales.

8.8.2. Criterios de diseño urbano - Estrategias urbanas

Escala de ciudad

Dentro de las estrategias de ciudad el objetivo principal es tener una ciudad compacta y que se evite un crecimiento descontrolado de la ciudad hacia la periferia.

Se plantea 3 estrategias claves:

1. Conectar el tejido urbano
2. Intensificar el uso del suelo
3. Recobrar la condición compacta de la ciudad

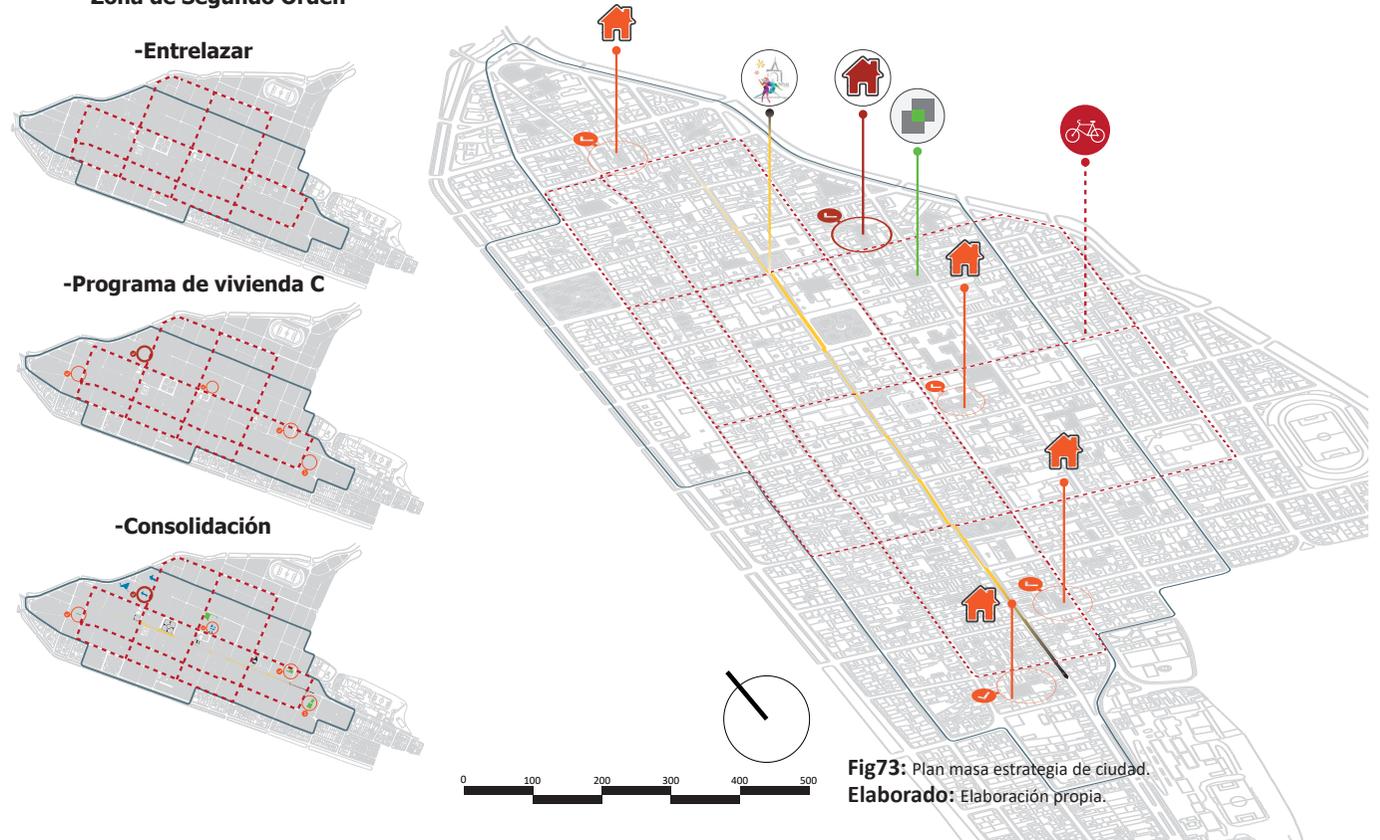
Para conectar el tejido urbano se plantea una red de viviendas colectivas dentro del Centro Histórico, emplazadas en terrenos con sitios de oportunidad y corazones de manzanas identificados en la (Fig18) logrando recorrer a través de la utilización de la ciclovía.

Se propone intensificar el uso de suelo “residencial” como el uso de suelo predominante garantizando un equilibrio dentro del Centro Histórico como los demás usos de suelo que se encuentren en la zona.

El conciliar las 2 primeras estrategias permite corresponder una tercera estrategia que consiste en recuperar una ciudad compacta invitando a la ciudadanía a vivir y a quedarse en el Centro Histórico, prolongando ese crecimiento descontrolado la ciudad hacia la periferia.

Escala de ciudad

1. Entrelazar el tejido urbano
2. Intensificar el uso del suelo
3. Recobrar la condición compacta de la ciudad



- Simbología**
- Zona de segundo orden
 - ⋯ Recorrido Ciclovía
 - Eje Cultural
 - Plazas
 - Corazones de Manzanas
 - Áreas de Parquaderos
 - ⊙ Espacios subutilizados con potencial Vivienda Colectiva a diseñarse
 - ⊙ Terreno seleccionado - Vivienda Colectiva.

Fig73: Plan masa estrategia de ciudad.
Elaborado: Elaboración propia.

Escala de sector

En la escala de sector, el objetivo principal consiste en preservar estos valores de identidad que se adjudica el Centro Histórico y que no se pierda el interés de residir y disfrutar el centro histórico.

Se comprende 3 estrategias claves:

1. Provocar una mixticidad de usos
2. Relacionar lo público vs privado
3. Recuperar el valor residencial

La mixticidad de usos es una estrategia prescindible para conseguir que la ciudadanía se mantenga y opte por residir en el Centro Histórico. Es importante que las zonas de intervención señaladas implementen dentro de los programas de vivienda, locales de uso comercial, cultural educacional o industrial.

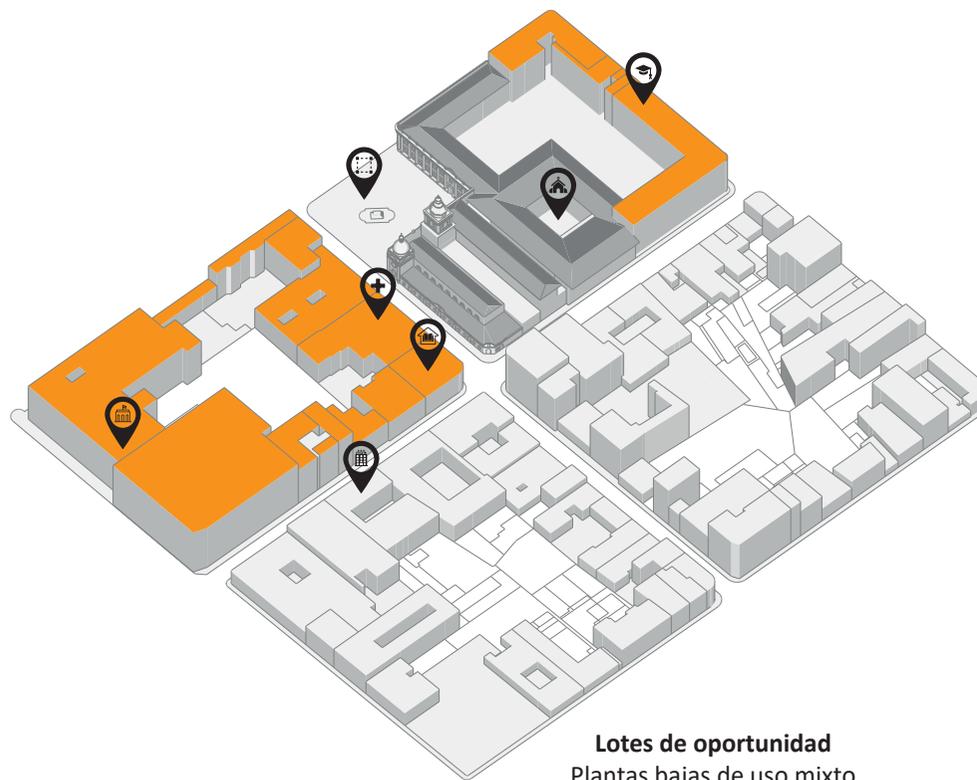
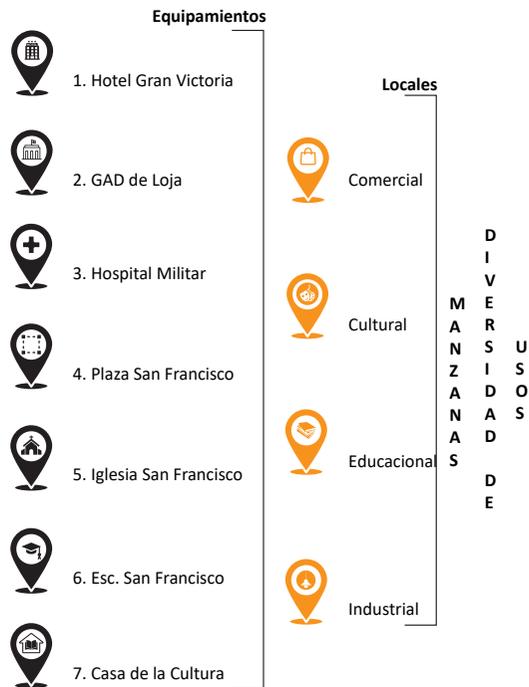
Además, proponiendo que se atienda un déficit de espacio público desde lo privado. Estos espacios como: Plazas, pasajes o paseos polivalentes con el fin de albergar múltiples actividades y usos hacia el interior, otorgando un valor agregado a la habitabilidad del sector, manzana o barrio y a la ciudadanía en general.

La tercera estrategia es clave el recuperar el valor residencial con identidad de un Centro Histórico o como lugar para ser habitado y no solo visitado, permitiendo una revalorización del sector en términos de habitabilidad, calidad de vida, espacio público, cohesión social, etc.

Estas estrategias a escala sectorial juntamente con las estrategias de ciudad, permiten la “reintegración” del Centro Histórico con el resto de ciudad, ya que actualmente lo define un uso que es el “comercial” por encima de su valor original el “residencial”. El plantear nuevos proyectos que revitalicen a un Centro Histórico permiten que la ciudad se renueve y que las edificaciones tanto patrimoniales como no patrimoniales no se abandonen y los residentes no se vean obligados buscar un nuevo lugar.

Escala de sector

1. Provocar una mixtidad de usos



Lotes de oportunidad
Plantas bajas de uso mixto

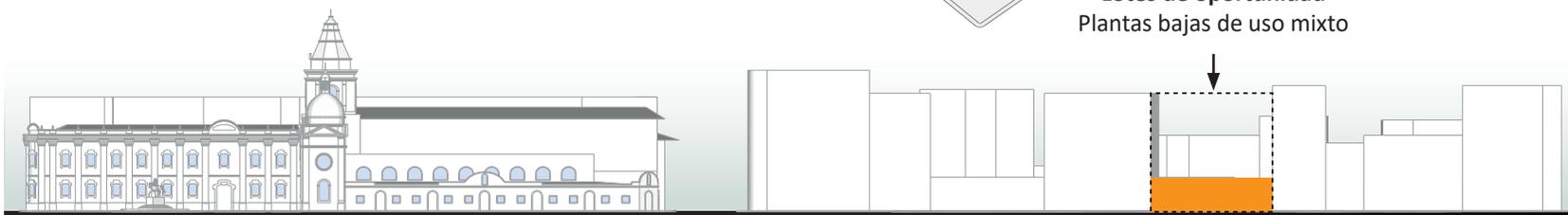


Fig74: Provocar mixtidad de usos-escala de sector.
Elaborado: Elaboración propia.

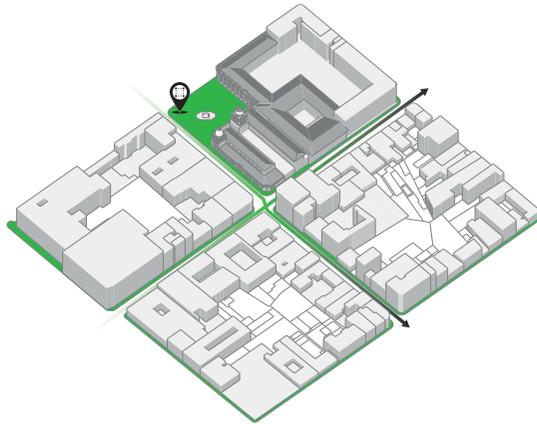
Escala de sector

2. Relacionar lo publico vs privado



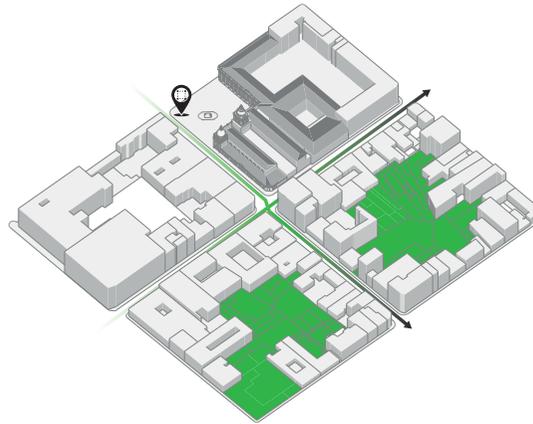
4. Plaza San Francisco

Estado Actual



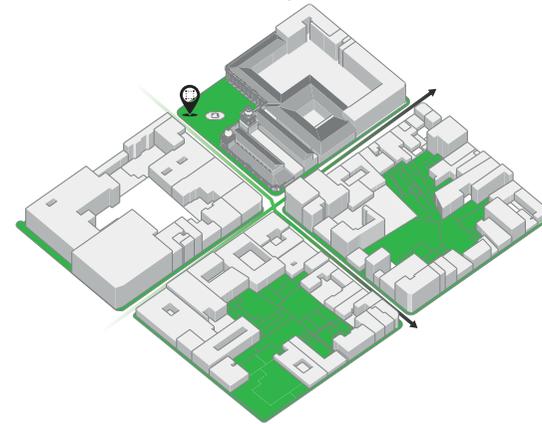
Vías + aceras + plaza

Potencial



Corazones de manzana + lotes baldíos + parqueaderos

Propuesta



Vías + aceras + plaza + espacio publico + vivienda

Lotes de oportunidad

Plantas bajas de uso mixto + espacio publico

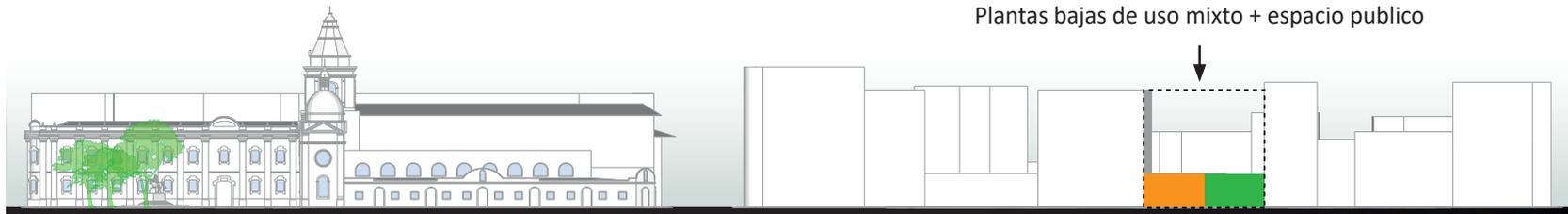


Fig75: Relacionar lo publico vs privado-escala de sector.

Elaborado: Elaboración propia.

Escala de sector
3. Recuperar el valor residencial

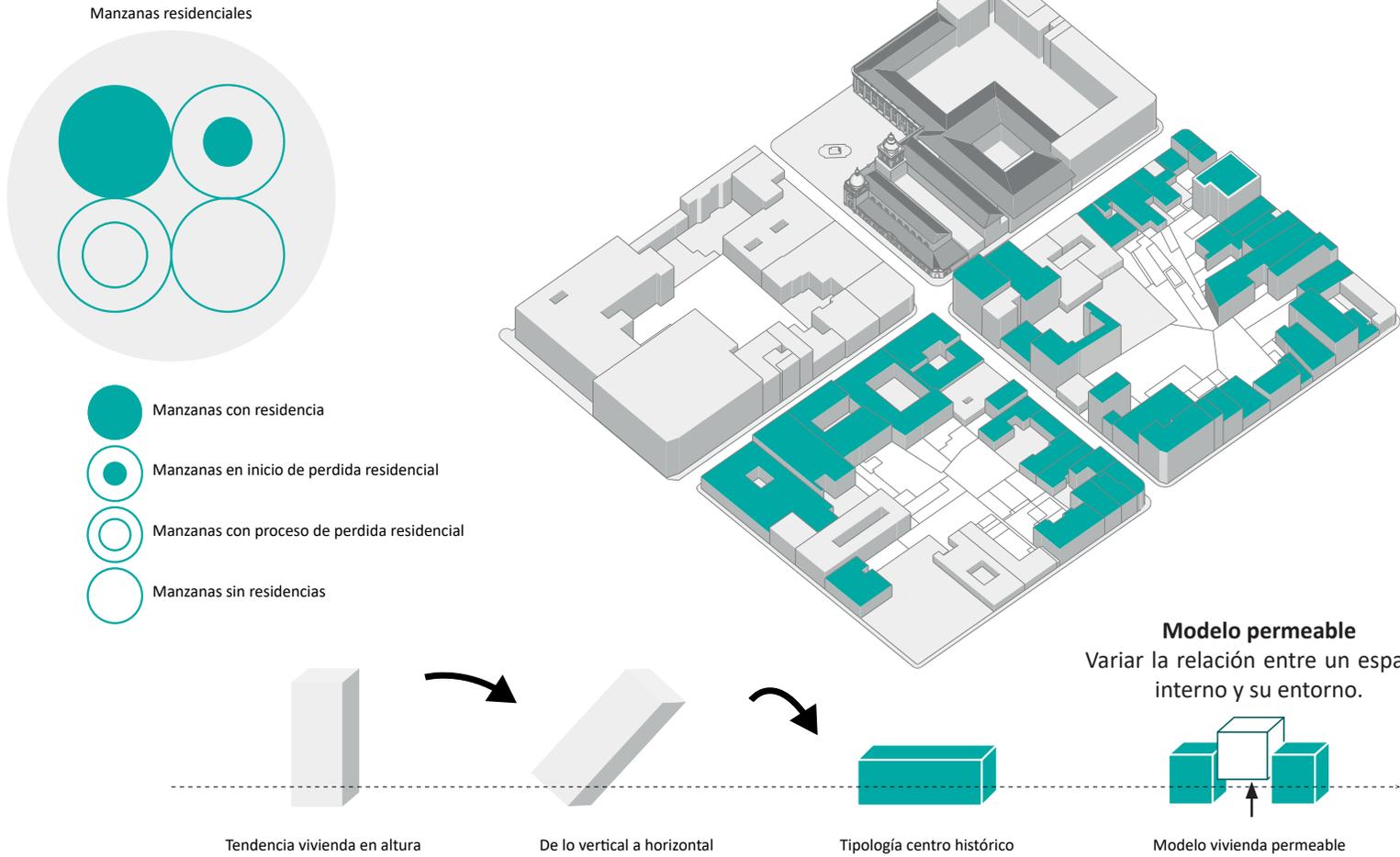


Fig76: Recuperar el valor residencial-escala de sector.
Elaborado: Elaboración propia.

Escala de Manzana

Para la manzana se optó por generar de igual forma 3 estrategias urbanas que logren una zona de alta densidad, aporte espacios urbanos de calidad y fomente la cohesión social.

Se comprende 3 estrategias:

1. Recorrido articulador
2. Permeabilidad en la manzana
3. Densificación Vivienda Media Altura

El reconocer el lugar y ver sus potenciales se plantea un recorrido articulador por las manzanas seleccionadas con el fin de relacionar todas las actividades provocadas por los diferentes equipamientos, configurando un proyecto como articulador de flujos dando prioridad al peatón del vehículo.

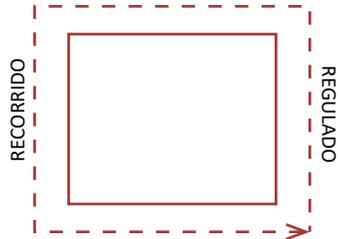
Se trabaja con la idea de tener una manzana permeable utilizando los vacíos existentes y corazones de manzanas respetando lo preexistente con ello teniendo ingresos en diferentes frentes siendo accesible y facilitando la conectividad.

Por último, es necesario densificar en la zona, planteando proyectos que tengan relación con una tipología de centro histórico no alterando la trama y revertir esta tendencia de vivienda en altura y de modelo de carácter privado.

Escala de manzana

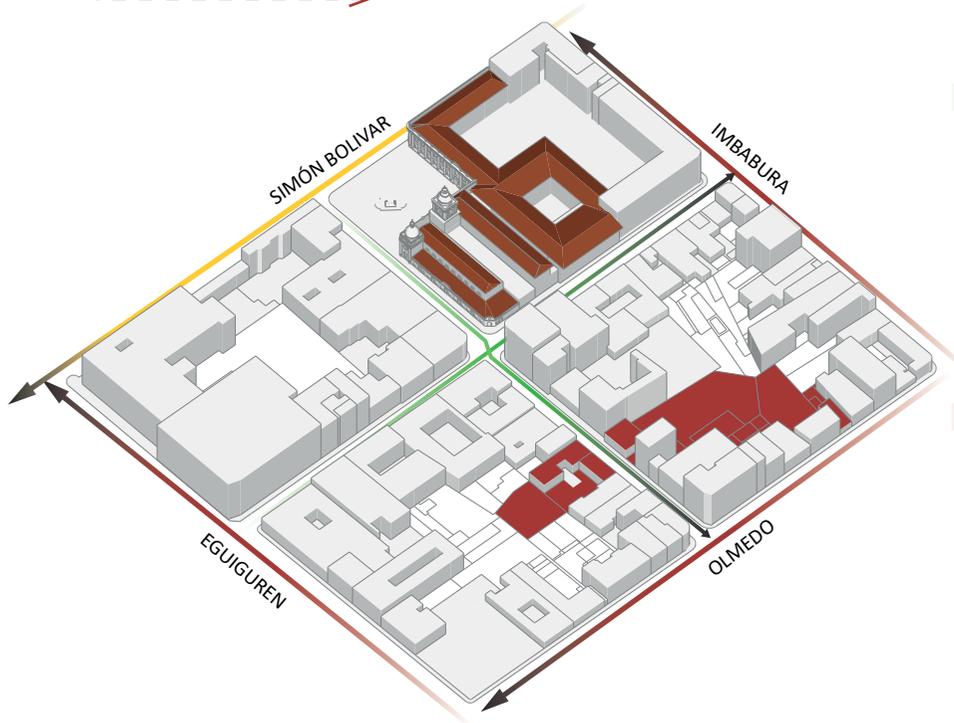
1. Recorrido articulador

COMPLETO

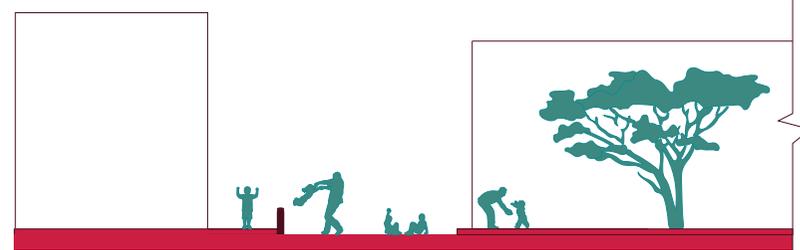


SUPERMANZANA

Recorrido en las 4 manzanas para articular equipamientos educativos, culturales, administrativos y plazas



EJE CULTURAL - CALLE SIMÓN BOLIVAR



EJE CENTRALES - CALLE CRISTÓBAL COLÓN Y BERNARDO VALDIVIESO



EJES ARTICULADOR - IMBABURA, JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y JOSE ANTONIO EGUIGUREN

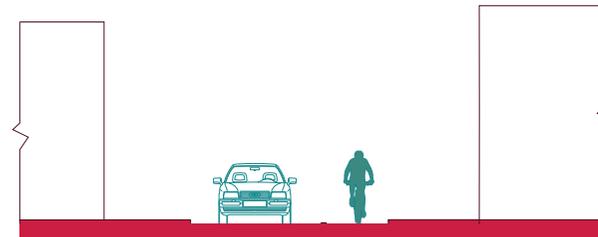


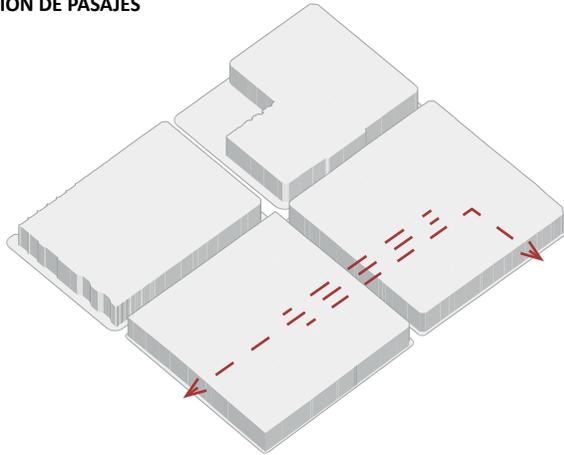
Fig77: Recorrido articulador-escala de manzana.

Elaborado: Elaboración propia.

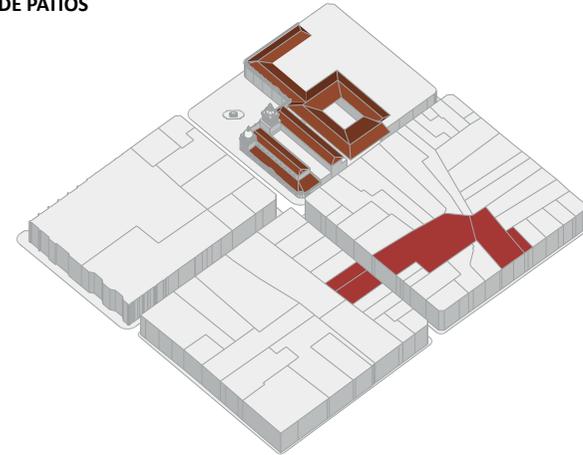
Escala de manzana

2. Permeabilidad de la manzana

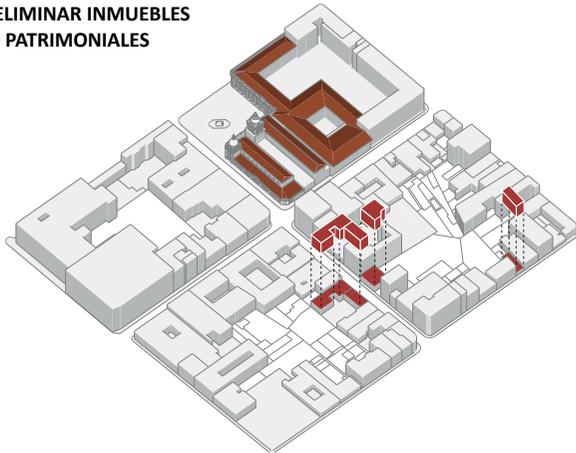
1. CREACIÓN DE PASAJES



2. CONEXIÓN DE PATIOS



3. ELIMINAR INMUEBLES NO PATRIMONIALES



4. PROYECTO CONSILIADOR

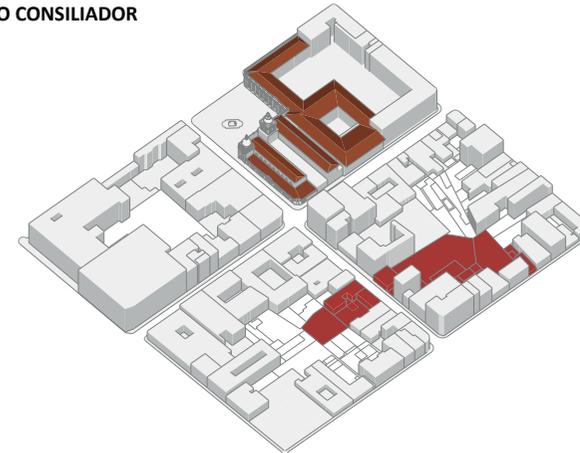


Fig78: Permeabilidad de la manzana-escala de manzana.

Elaborado: Elaboración propia.

Escala de manzana
3. Densificación vivienda media altura

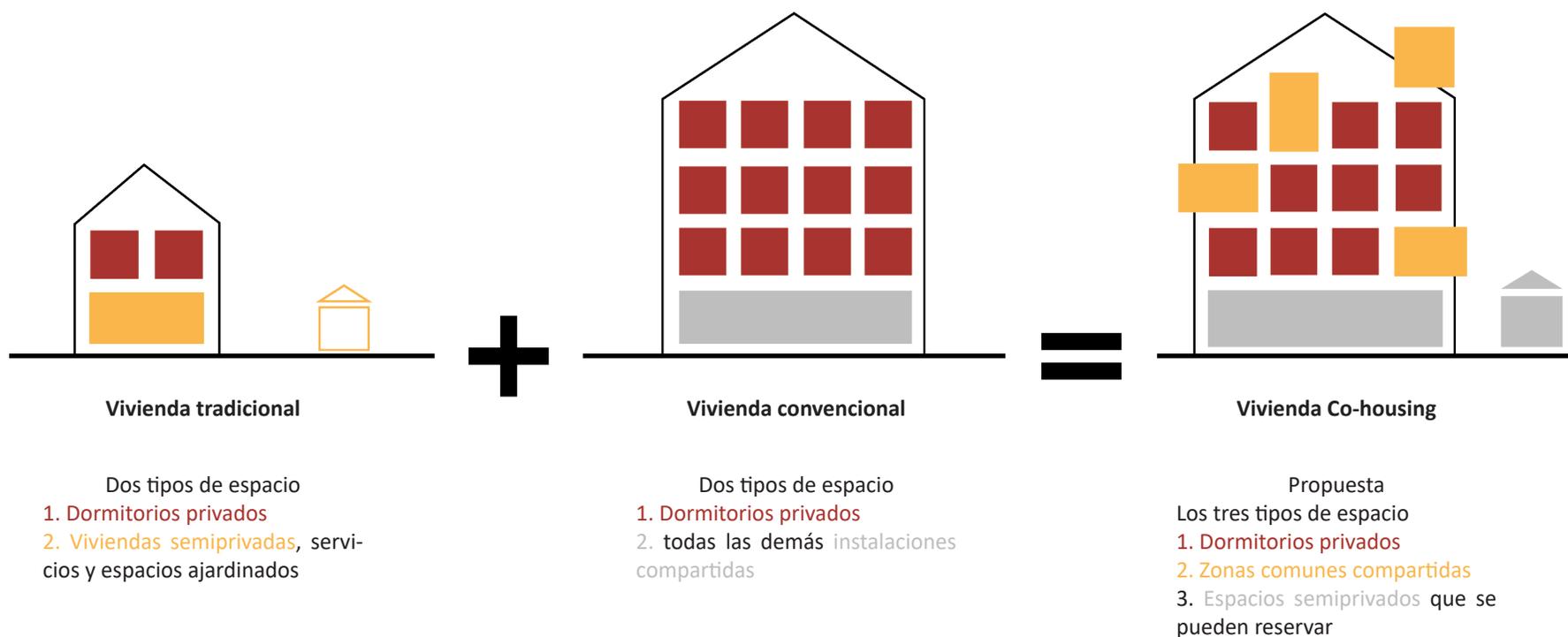


Fig79: Densificar vivienda media altura-escala de manzana.
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.3. Indicadores de manzanas

Para inicio del proyecto se toma en cuenta 3 indicadores determinados en el capítulo de análisis de diagnóstico.

Densidad

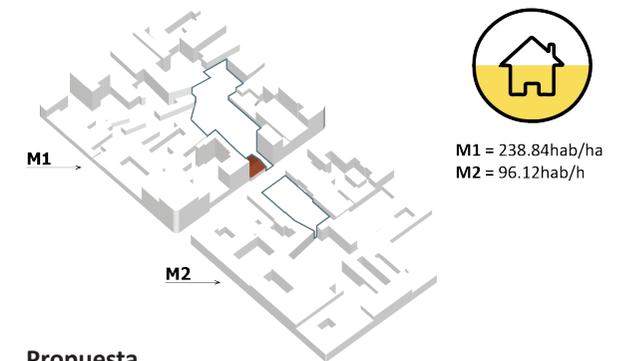
El Centro Histórico de Loja, al igual que otros centros históricos, va perdiendo su densidad con el pasar de los años, los usuarios buscan lotes a las afueras de la ciudad a bajo costo generando varios cambios y, en su mayoría negativos.

Con el proyecto de vivienda colectiva, la densidad que se quiere regularizar dentro del C.H es con el fin de fortalecer el uso residencial como el uso predominante y que no sea desplazado por los demás usos.

Dentro de la zona de primer orden donde se intervendrá se prevé un promedio de 100-150hab/ha como mínimo y 200-250hab/ha como máximo, datos establecidos por el INEC - Censo del 2010, en las manzanas que conforman esta zona de primer orden.

La densidad que se manejará tomando en cuenta la tasa de crecimiento de 4.11% en la zona urbana y la población que va a tener la ciudad de Loja en un 2030 de 317.285hab se requiere manejar rango de densidad de 300-350hab/ha como valor a

Estado Actual



Propuesta

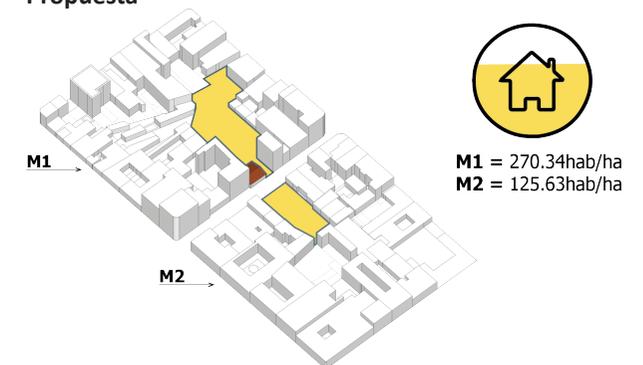


Fig80: Indicador de densidad propuesta.

Elaborado: Elaboración propia.

cumplir, devolviéndole al Centro Histórico su función inicial que era la vivienda.

Espacio público

Dentro del sector que se emplaza el proyecto existe un hito para la ciudad como es la Plaza de San Francisco la cual presenta actividades de contemplación, ocio, recreación, entre otros; sin embargo, el sitio a intervenir se encuentran propiedades privadas.

La propuesta a plantear busca realizar un proyecto abierto al público creando un pasaje teniendo diferentes accesos y que potencie la zona, convirtiéndola en un lugar seguro para los residentes.

Espacio verde

El área verde con la que cuenta en el Centro Histórico es escasa; la mayoría de sus espacios públicos son minerales y poseen poca vegetación.

Las manzanas no cuentan con espacio verde, siendo 9m² por habitante lo mínimo recomendado por la OMS y se propone crear patios hacia el interior del proyecto para elevar el índice.

Estado Actual



m² = 1477.85m²
% = 3.03%

Propuesta



m² = 6178.83m²
% = 12.66%



m² = 240.39m²
% = 0.49%



m² = 6178.83m²
% = 12.66%

Fig81: Indicador de espacio público y espacio verde.

Elaborado: Elaboración propia.

8.8.4. Partido general

El diseñar un modelo de vivienda colectivo de mediana altura que sea integrador en un contexto histórico que sepa reconocer las formas de habitar de los residentes de Centro Histórico, incorporando para ello un modelo colaborativo “Co-Housing” que a través de los espacios comunes al interior de la edificación externalicen las actividades que se dan al interior de la vivienda. Esto con el fin de tener un modelo integrador permitiéndose tener una socialización entre vecinos, un capital social y siendo un modelo sustentable renovable con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las residentes.

Es importante abordar un proyecto arquitectónico redefiniendo las relaciones entre lo privado, lo común y lo público generando transición entre cada una de ellas. La propuesta se desarrollará en tres escalas de intervención:

Espacio Público

Utilización del primer nivel del edificio para tener una conexión espacial y programática con el sector. Extender el espacio público al interior del conjunto.

Espacio Común

El modelo Co-housing plantea una red de espacios comunes en los diferentes niveles del edificio siendo de vínculo de beneficio para residentes.

Espacio Privado

Diseño del espacio íntimo de la vivienda. Unidades habitacionales que presenten estrategias tecnológicas de flexibilidad o adaptabilidad en base a hogares contemporáneos.

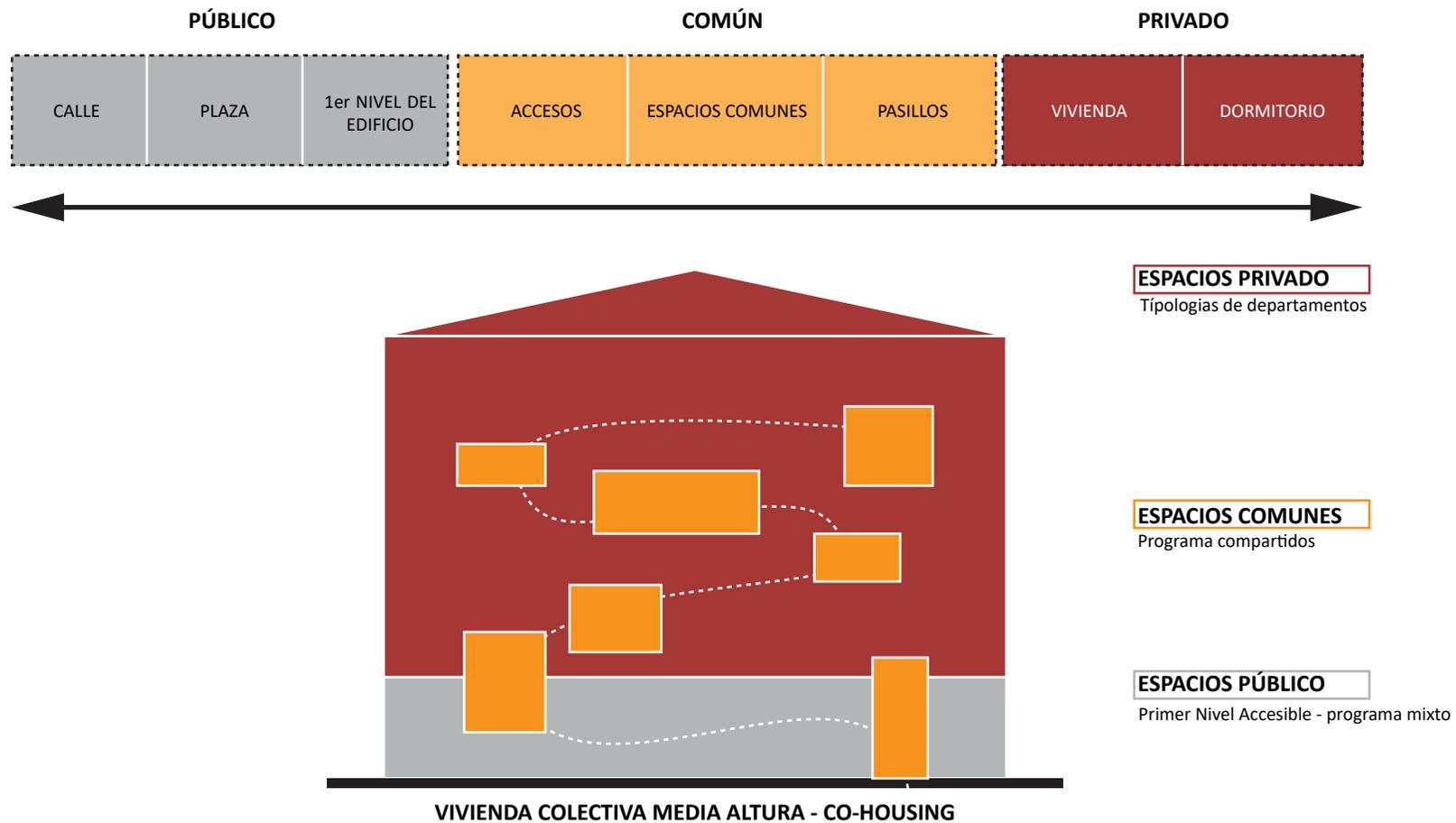


Fig82: Modelo vivienda cohousing.
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.5. Programa del proyecto

El programa que albergará dependerá de las diferentes escalas de diseño que el modelo de vivienda Co-housing lo requiere.

Espacio Público

Sector/espacio público/ comercio

Esto corresponde al comportamiento que tendrá el primer nivel del edificio, conformado por un espacio público (plaza) de carácter público privado, donde a cierto horario del día se pueda dar uso de éste.

El comercio que se propone tiene como finalidad que los residentes dentro del modelo de vivienda generen ingresos con el beneficio de solventar gastos que se generen en los espacios comunales dentro del modelo co-housing; con esta idea se busca insertar un estilo de vida económicamente sustentable dentro del Centro Histórico, siendo accesible a los distintos estratos sociales.



Fig83: Programa de relación.
Elaborado: Elaboración propia.

Espacio Común

Entendiendo el modelo Co-housing familiar como un estilo de vida alternativa dentro de una comunidad colaborativa-activa que comparte espacios comunes a los privados. Se propone actividades que faciliten la relación e interacción entre vecinos ocasionado un encuentro casual mas no forzado entre residentes.

Miranda Dasati. (2018) nos presenta una clasificación de espacios comunales a diferentes escalas:

Micro comunidad: cocina/comedor

Intercomunicad: lavandería/sala de lectura /salas de estar/pasillos

Macro comunidad: sala comunal/terrazas/ huertos

Espacio privado

Se alberga las diferentes tipologías de departamentos:

Tipo A = 75m²

Tipo B = dúplex = 95m²

Tipo C = 120m²

	Área (m ²)	Cantidad (u)	Total (m ²)
Espacio Público - 1er Nivel			
Espacio Verde	800	1	800,0
Parqueadero vehicular	18	20	360,0
Aparcamiento de bicis	8	2	16,0
Oficinas	15	3	45,0
Comercio A	50	6	300,0
Comercio B	75	6	450,0
Espacio Comunes			
Consultorio	20	1	20,0
Cocina-comedor comunal	170	1	170,0
Coworking	50	4	200,0
Gimnasio	130	1	130,0
Guardería	60	1	60,0
Huertos	100	2	200,0
Lavandería	60	3	180,0
Sala comunal	70	1	70,0
Sala de lectura	30	4	120,0
Espacio Privado			
Tipología A	75	7	525,0
Tipología B - duplex	95	10	950,0
Tipología C	120	6	720,0
Circulación		15%	391,49
Área Construcción			5316,00
Área Total			2609,90

Tabla13: Cuadro de áreas de los espacios.

Elaborado: Elaboración propia.

8.8.6. Definición del usuario

Es importante manifestar que el proyecto está orientado a un sector socioeconómico medio, correspondiente a un usuario con capacidad de ahorro y endeudamiento que tengan la fiabilidad de invertir en un modelo habitacional contemporáneo de acuerdo a sus necesidades.

Con esta premisa, la propuesta orientada a fortalecer ese valor residencial busca albergar grupos familiares que se encuentra en el sector y nuevos grupos que conjuntamente con los datos INEC del censo del 2010 se encuentran un nivel etario de 18 a 30 años denominándolo como usuario moderno. Un usuario moderno está en la predisposición de compartir y beneficiarse del espacio común.

Con estos antecedentes y el proyecto al emplazarse en un sector histórico, donde existen residentes antiguos que han vivido en el centro histórico por varios años es importante considerar al adulto mayor como un usuario más dentro de la propuesta.

Usuario 1: Estudiantes

Usuario 2: Pareja

Usuario 3: Familia de 3 integrantes

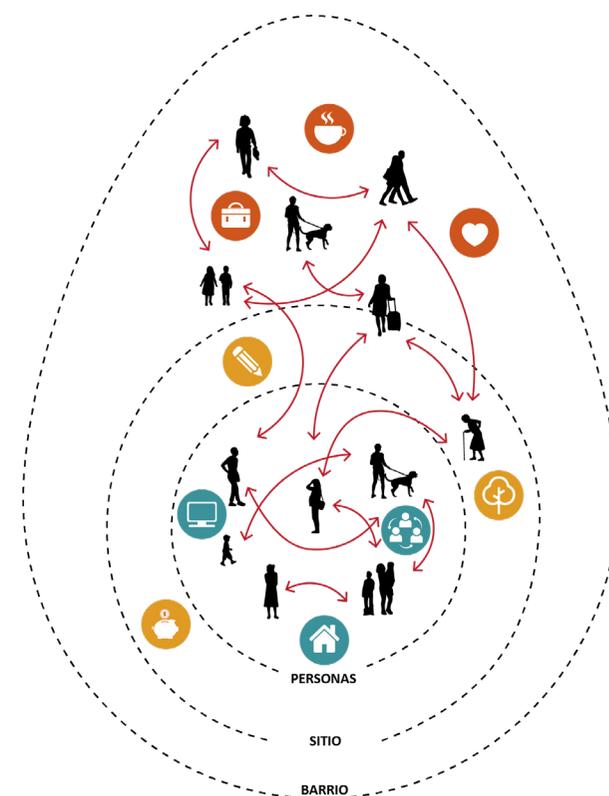


Fig84: Diagrama de identificación de usuario.

Elaborado: Elaboración propia.

8.8.7. Propuesta volumétrica - formal

1. Soleamiento

Este-Oeste la incidencia solar se coloca en las caras laterales de los predios permitiendo aprovechar al máximo una de sus fachadas.

2. Vientos predominantes

Vientos dominantes de Nor-este a suroeste con una velocidad de 14km/h. Dentro de la manzana y por las diferentes altura de las edificaciones provocan su desviación a los largo del terreno que seria de aprovechamiento a las viviendas .

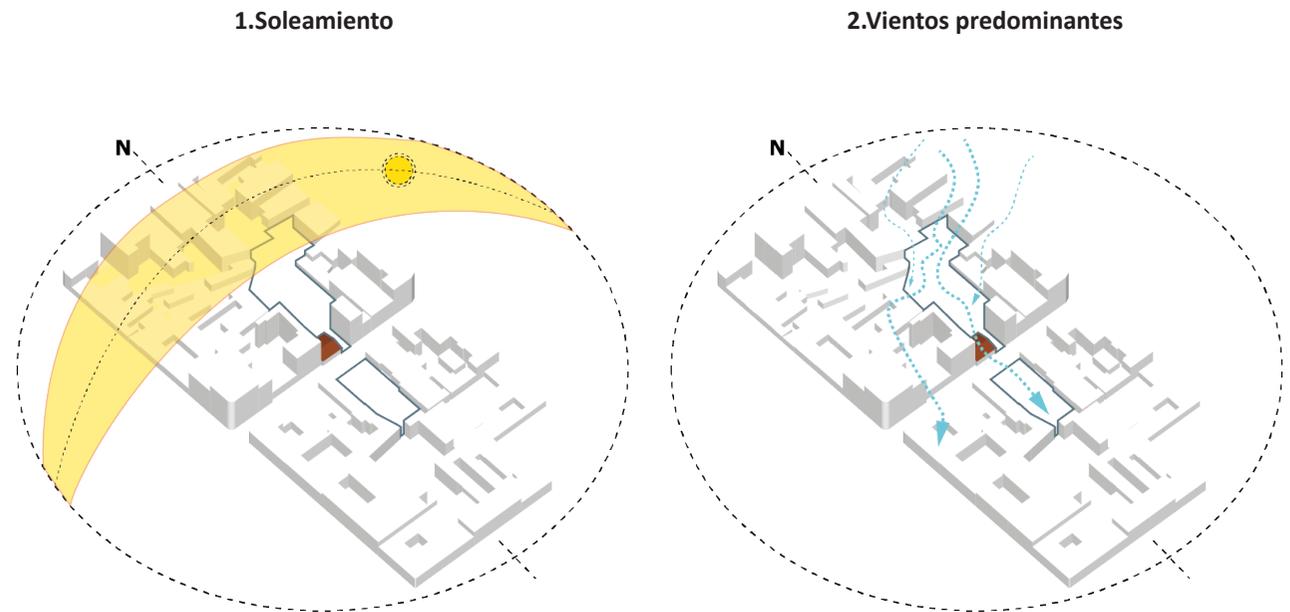


Fig85: Soleamiento y vientos predominantes.

Elaborado: Elaboración propia.

3. Topografía

Terreno plano con pendiente inferior al 1% con posibilidad de inundación hasta la cota de la cota de la cota.

4. Accesos

Se genera 3 diferentes accesos:

Acceso peatonal principal: Calle Cristóbal Colón y Olmedo (Edificio 1 y 2)

Acceso peatonal secundario: Calle José Joaquín de Olmedo (Edificio 2)

Acceso vehicular: Calle Cristóbal Colón (Edificio 1).

5. Contexto

El contexto inmediato de las manzanas permite identificar la altura de los edificios, el PDOT (Art.158), se debe respetar normas arquitectónicas y la altura de pisos no mayor a 4 pisos en el sitio de estudio.

6. Pasaje residencial

Se establece un pasaje residencial para aprovechamiento de la ciudadanía que pueda circular y abastecerse de los servicios que se ofrezcan.



Fig86: Topografía, accesos, contexto y pasaje residencial.

Elaborado: Elaboración propia.

7. Existente

Se identifica que en el predio a intervenir existen un bloque de una planta con cubierta donde se generan 2 locales. Para la propuesta se dispondrá levantar la cubierta y levantarse en altura con 2 pisos más.

8. Acceso primer nivel

El vacío como generador de espacio es importante para el desarrollo de accesos recorridos principales como secundarios creando estos patios hacia el interior.



Fig87: Existente y Acceso primer nivel.
Elaborado: Elaboración propia.

9. Programa mixto

Se determina la ubicación en planta baja el programa mixto conformado por comercio de tipo A y B, oficinas y galerías.

10. Circulaciones

Se plantea el enmarcaje de las circulaciones verticales como la circulación horizontal que permita recorrer todo el edificio.

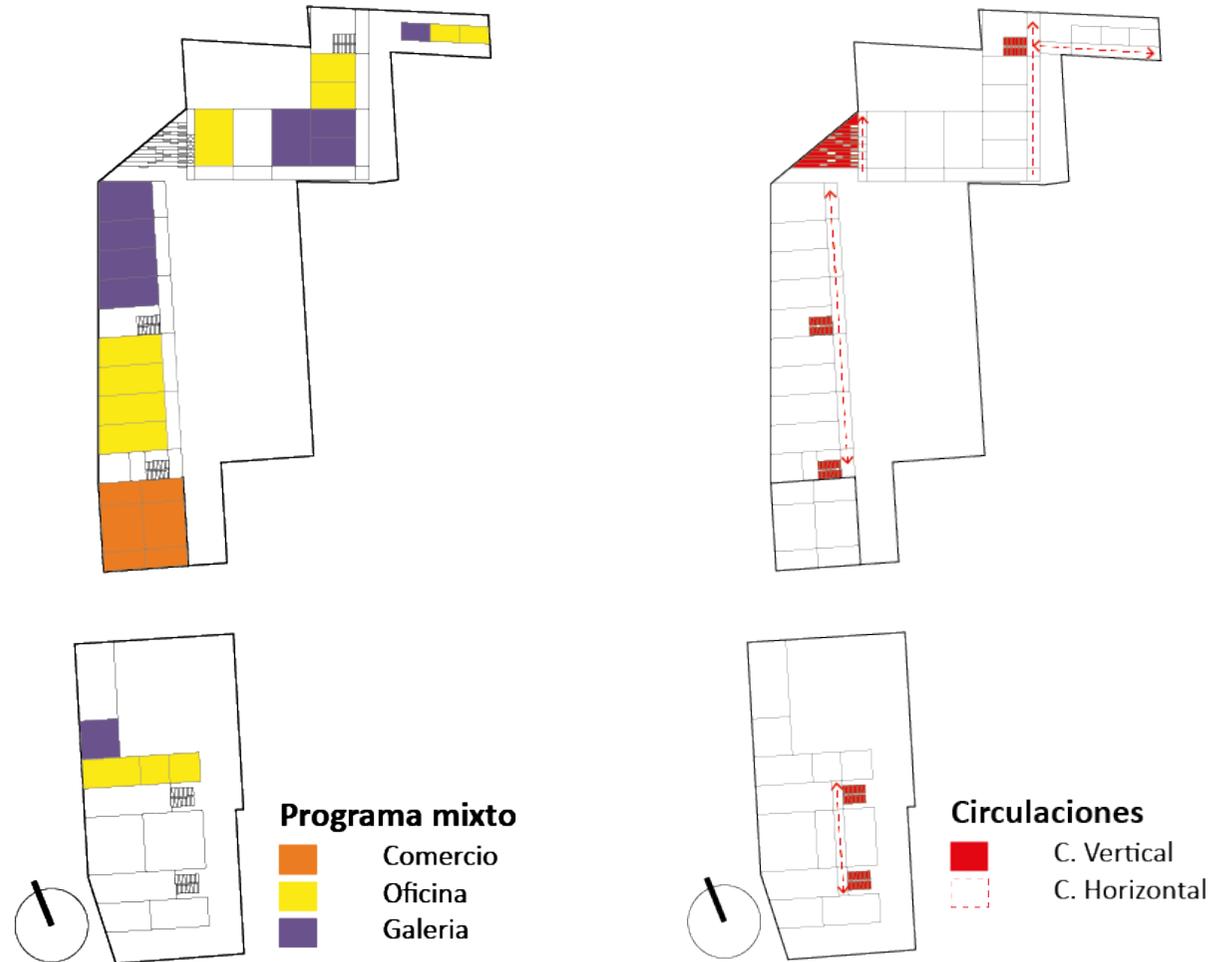


Fig88: Programa mixto y circulaciones.

Elaborado: Elaboración propia.

11. Espacios comunes

Las micro comunidades se identifican como zonas intermedias y específicas dentro de edificio para permitirse generar un encuentro casual no forzado.

12. Espacios privados

Las tipologías de vivienda se desarrollarán a partir de la primera planta alta identificando por pisos como se ubicarán las diferentes y cumpliendo con el número requerido de tipologías.

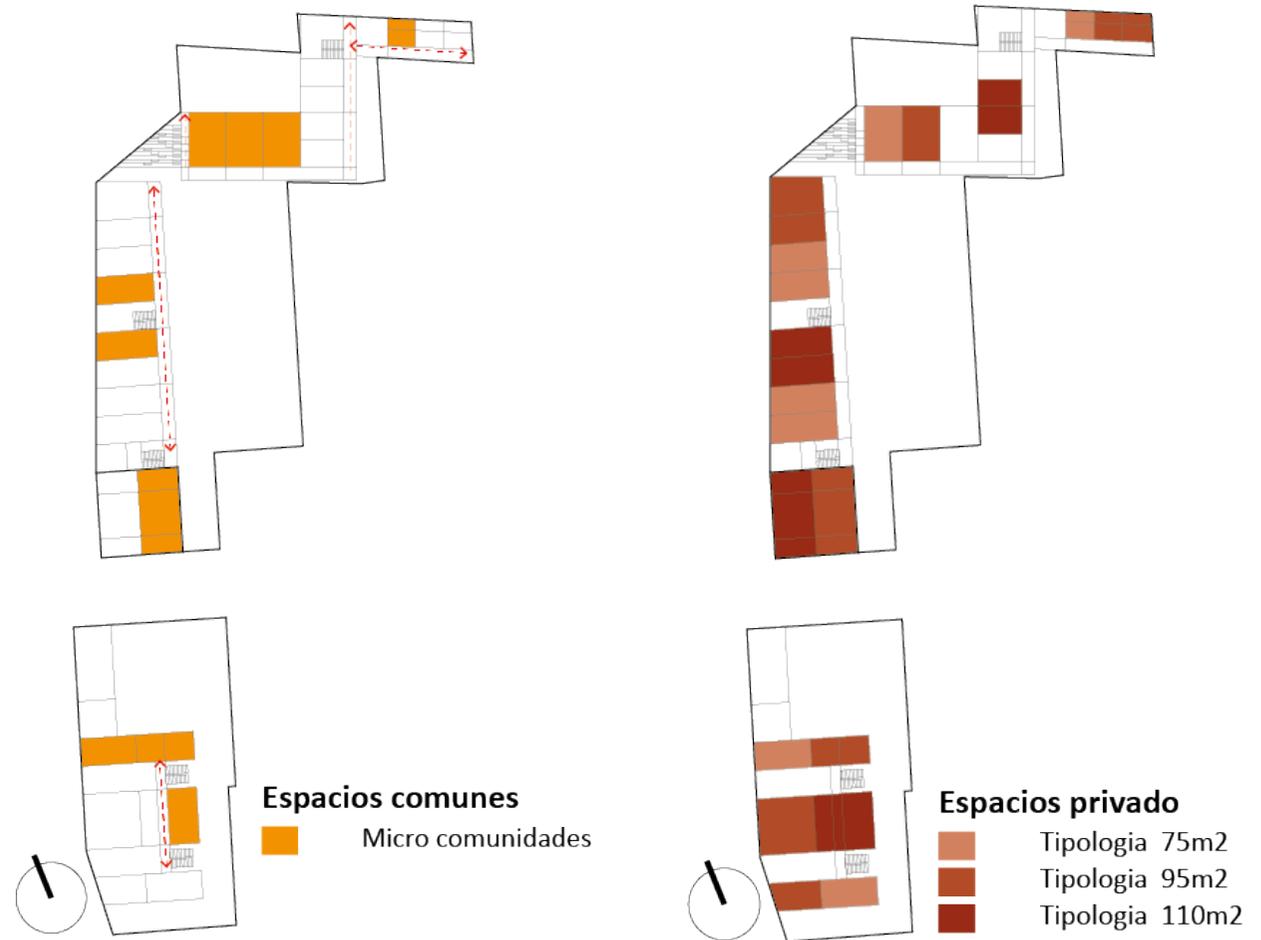


Fig89: Espacios comunes y espacios privados.
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.8. Espacio privado

El planteamiento del proyecto es reconocer nuevos modos de habitar en la sociedad lojana, modos de habitar donde aparecen nuevos perfiles de usuario más modernos. La vivienda como espacio privado se ha visto enfrentada a nuevas transformaciones y los proyectos de vivienda se reinventan e incorporan estas necesidades adecuando el espacio doméstico.

La idea cohousing se plantea minimizar el espacio privado convirtiéndolo estrictamente esencial, con el fin de fortalecer los espacios comunes provocando en los residentes exteriorizar sus actividades en dichos espacios comunitarios.

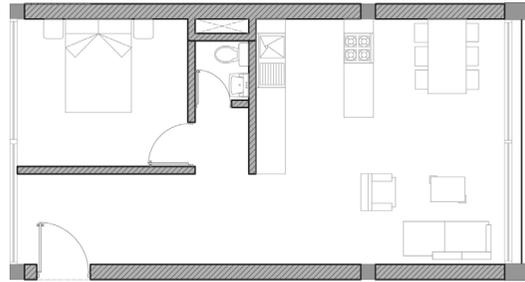


Fig90: Tipología 75m2.
Elaborado: Elaboración propia.

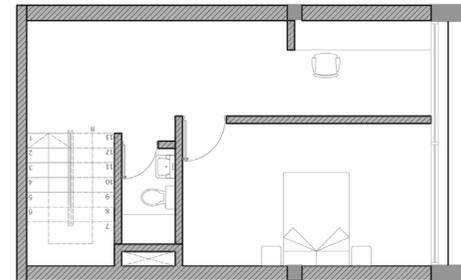
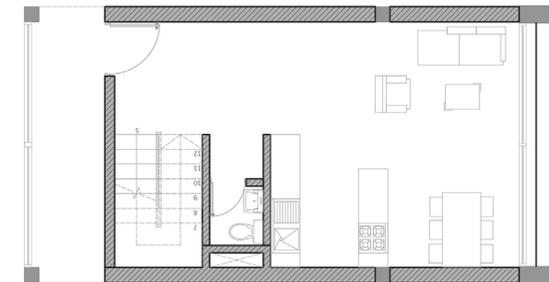
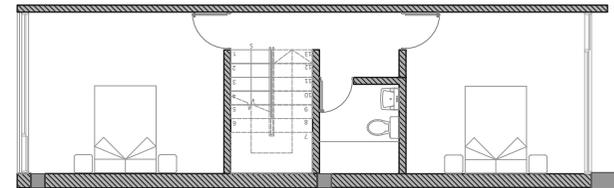
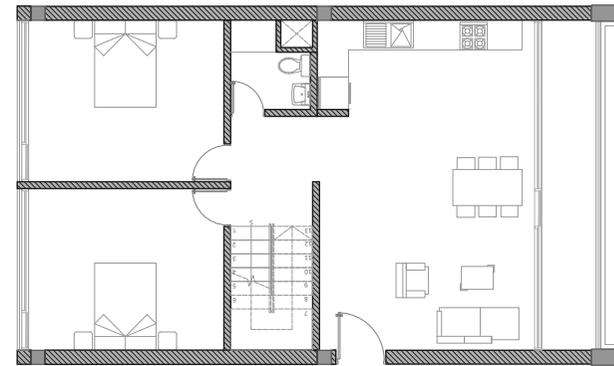


Fig91: Tipología 90m2.
Elaborado: Elaboración propia.

Se proponen principalmente 3 tipologías de departamentos con sus respectivas variaciones. La idea se fundamenta en la utilización de estrategias formales de perfectibilidad de las instalaciones y servicios.



Familia de 5 integrantes

Fig92: Tipología 120m2.

Elaborado: Elaboración propia.

8.8..9 Espacio comunal

La idea principal del proyecto radica en el diseño y disposición de los espacios comunes como “espacios articuladores” del conjunto residencial. El programa común se vincula desde los accesos en la planta baja hasta los diferentes niveles del edificio, convirtiéndose en una red de uso comunitario.

Se busca romper con el dimensionamiento estrecho de pasillos con la circulación dentro del conjunto. Se busca tener una relación espacial entre los programas de un nivel y otro. La idea de una “red” de espacios comunes es dinamizar y romper con arquetipos convencionales de los edificios residenciales.

La propuesta arquitectónica del espacio común, se plantea con el fin de exteriorizar las actividades al interior de la vivienda con el fin de fomentar la interacción social y con ello los beneficios asociados.

Se propone algunos espacios establecidos en el cuadro de áreas, distribuyéndolos estratégicamente en distintos niveles.

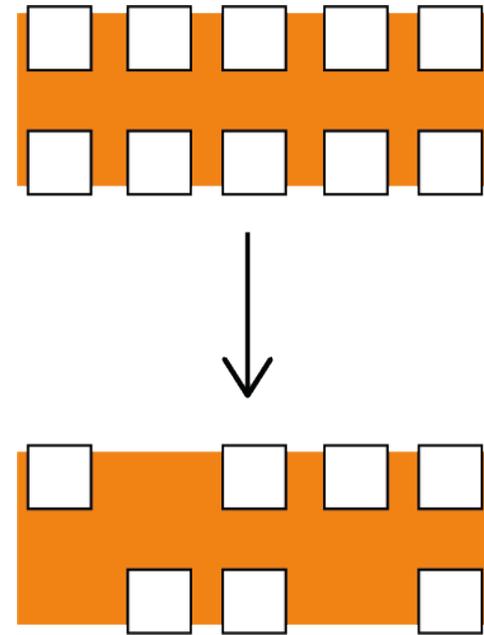


Fig93: Espacio común convencional vs espacio común estratégico.
Elaborado: Elaboración propia.

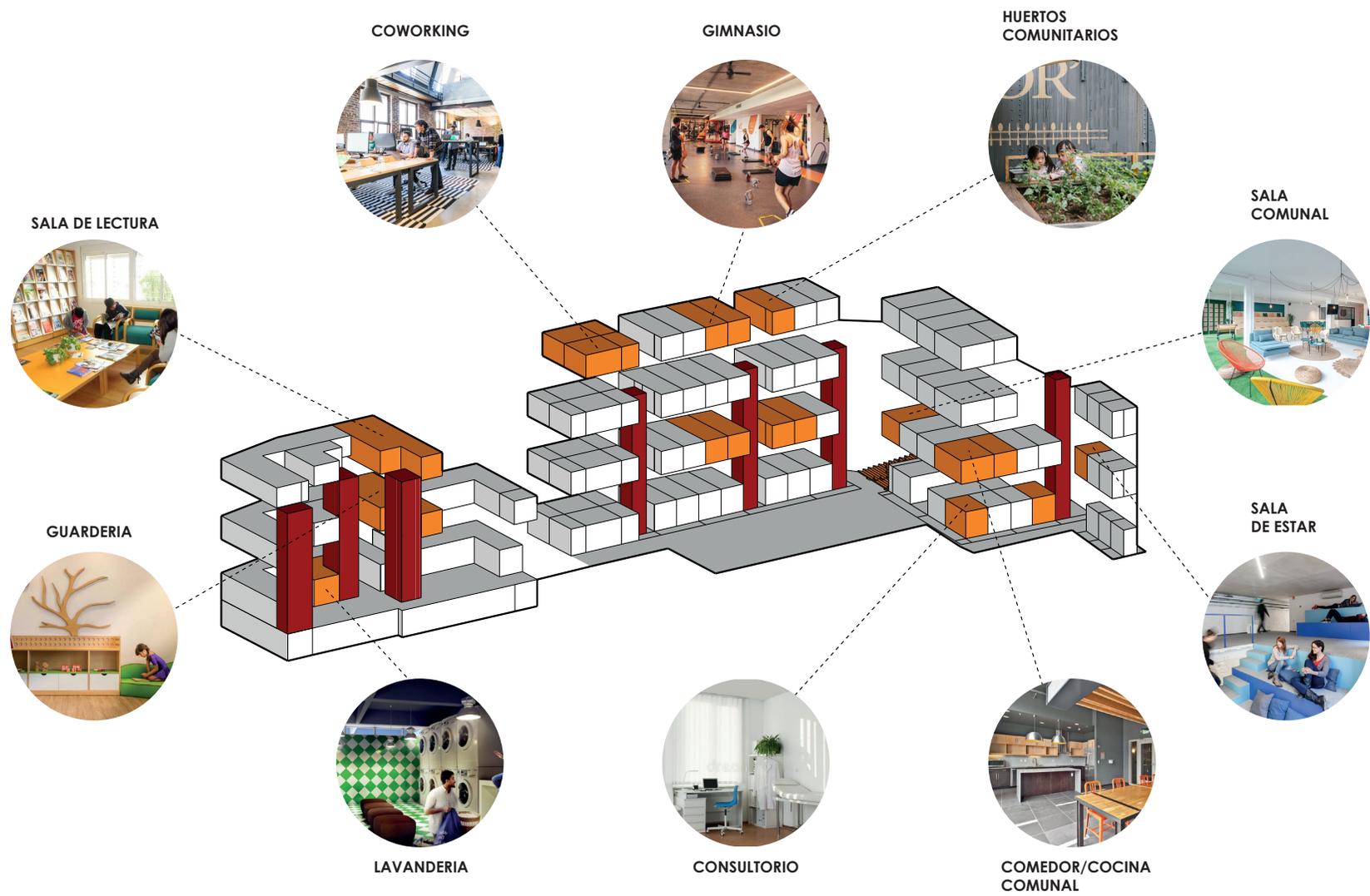


Fig94: Esquema programa de espacios comunes.
Elaborado: Elaboración propia.

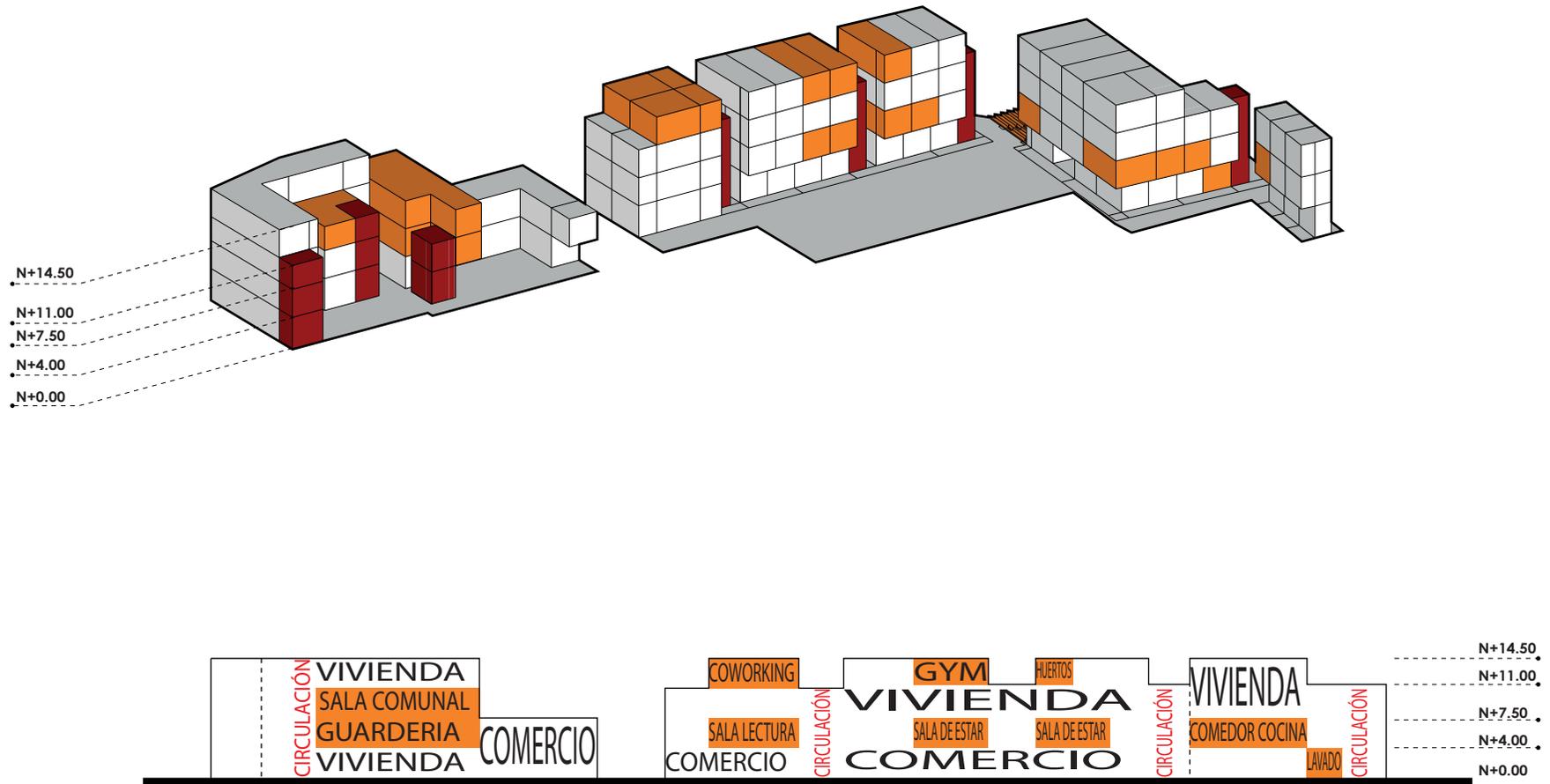


Fig95: Volumetric + corte esquemático espacio comunal.

Elaborado: Elaboración propia.

8.8.10. Propuesta estructural y constructiva

La modulación de vivienda, se plantea bajo una grilla estructural de 7,50 x 7,50 permitiendo flexibilidad con las diferentes tipologías y espacios comunes.

Con respecto al sistema estructural del edificio se sujeta en base a un sistema mixto de pórticos y muros de carga, donde el sistema pilar y viga son resistidos, combinando y reforzando algunos sectores con muros estructurales utilizando esta solución óptima para edificios de altura media.

Para la flexibilidad en el suso de los espacios en planta y unidades habitacionales junto con los espacios común, se trabaja con estructura individual para los diferentes bloques.

En cuanto a la propuesta constructiva de la edificación del proyecto.

- Estructura portante tanto de elementos horizontales como verticales (muros, losas, pilares y vigas) construida ligeramente en hormigón armado y acero.
- Tabiquería interior de panel OSB
- Muros exteriores revestidos para mejorar la habitabilidad y comportamiento térmico (EIFS).

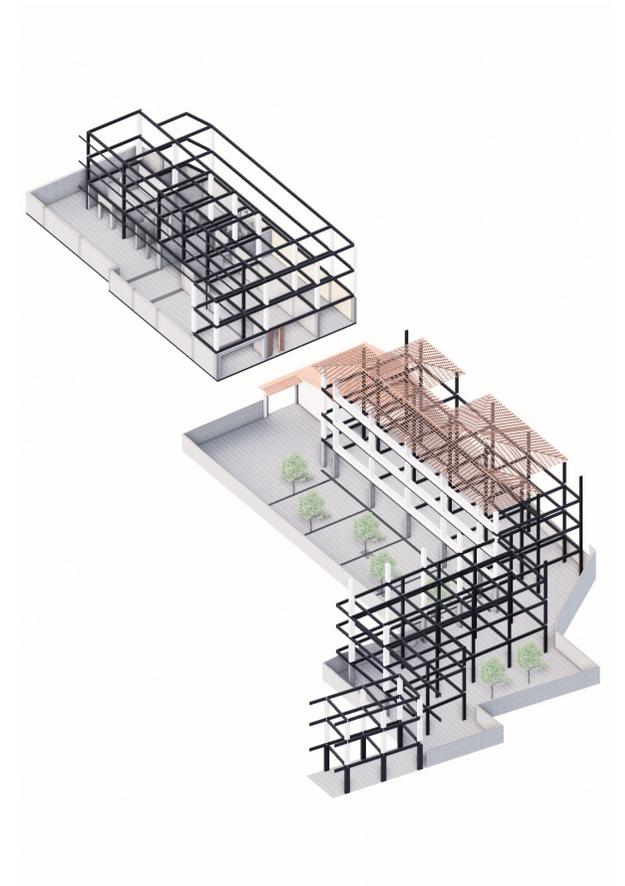
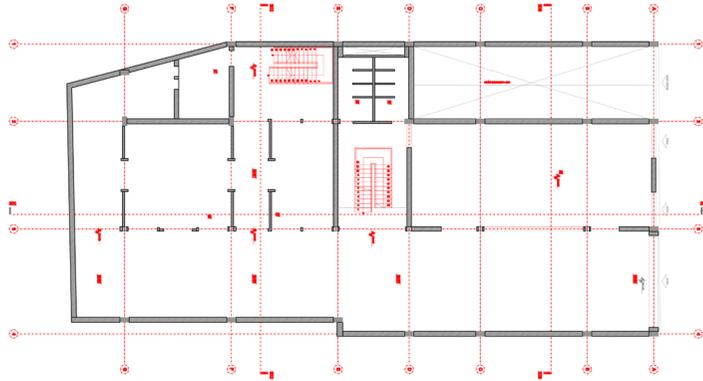
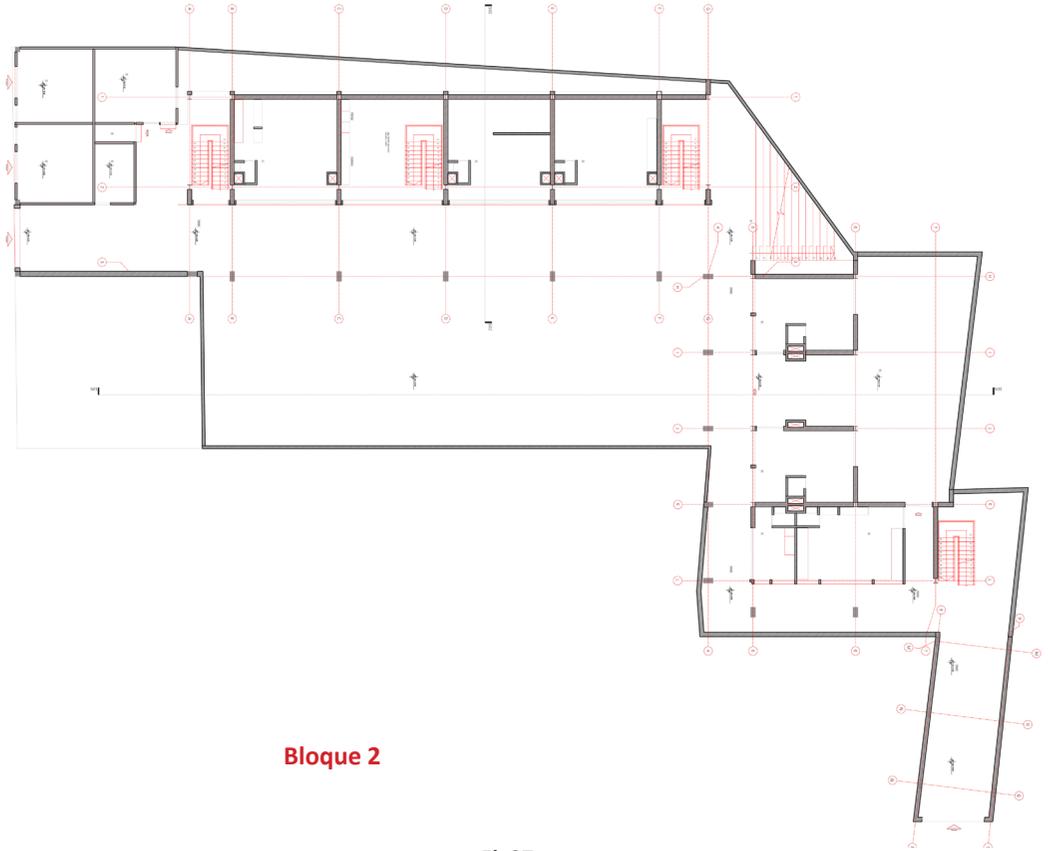


Fig96: Bloque 1 + bloque 2 estructura de pilares y vigas.

Elaborado: Elaboración propia.



Bloque 1



Bloque 2

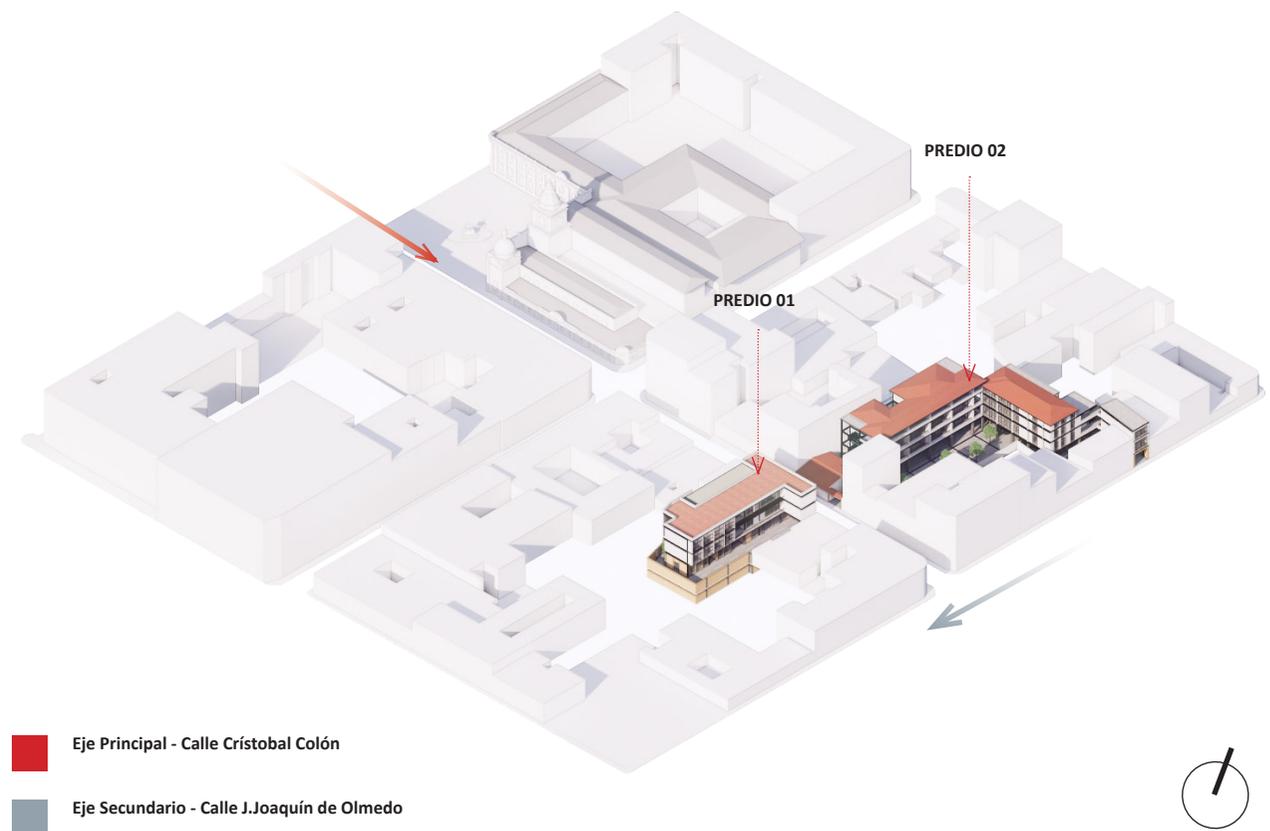
Fig97: Sistema estructural de ejes.
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.11. Propuesta Arquitectonica - Emplazamiento Levantamiento

El emplazamiento del proyecto genera una conexión a través de la idea de pasaje residencial como eje principal para unir las 2 manzanas.

El proyecto es de acceso por el eje principal calle Cristobal Colón y un acceso secundario por en eje secundario calle J.Joaquín de Olmedo, creando en las plantas bajas usos que complementen a la vivienda con el sector.

Conservando la tipología de centro historico abriendo los patios, se genera espacio público para los residentes y público exterior.



- Eje Principal - Calle Cristobal Colón
- Eje Secundario - Calle J.Joaquín de Olmedo

Fig98: Perspectiva cuadrante de implantación
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.12. Emplazamiento



8.8.13. Implantación

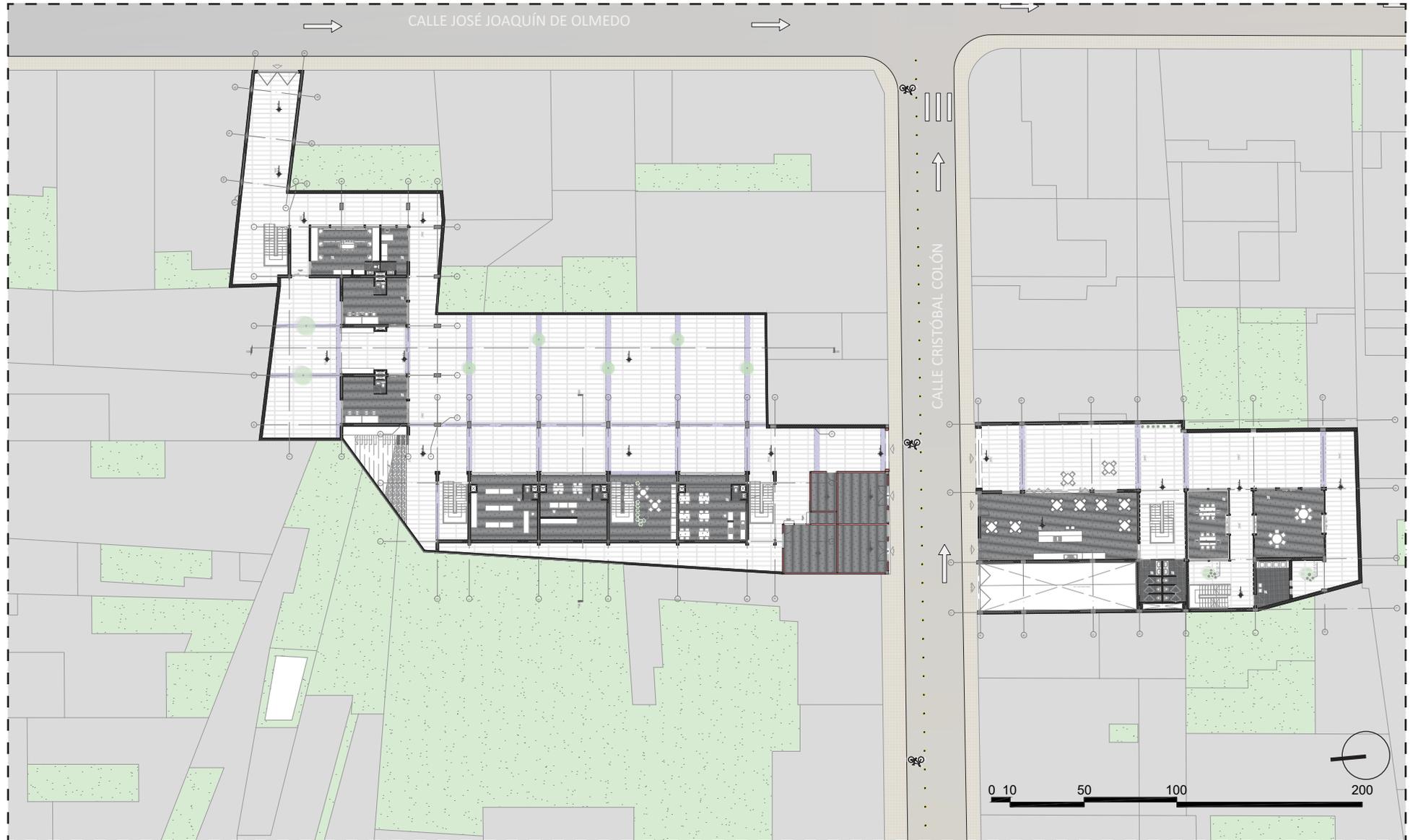
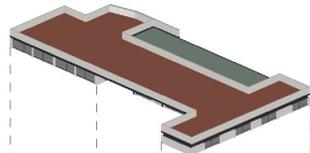




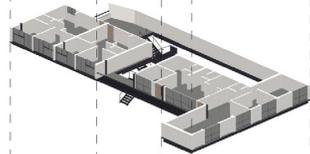
Fig99: Pasaje Comercial Planta Baja - Predio 02
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.14. Planta de Parquaderos - Predio 01

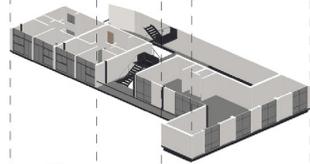
PLANTA DE CUBIERTA
N+ 11.45



2DA PLANTA ALTA
N+ 7.80

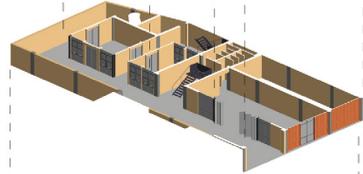


1RA PLANTA ALTA
N+ 4.15

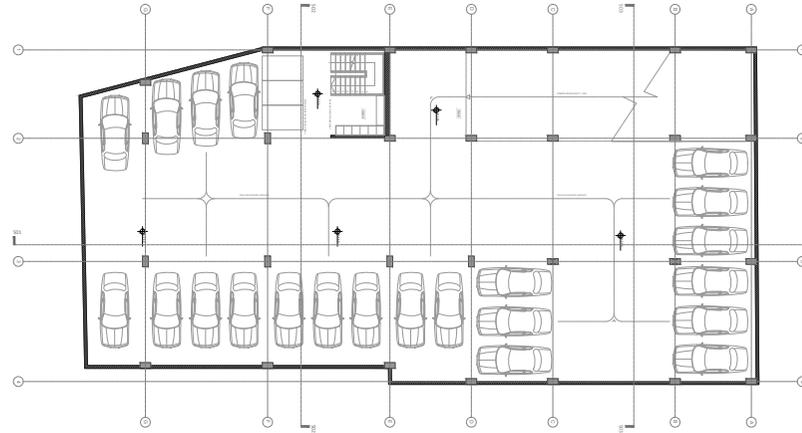
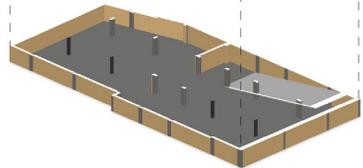


PLANTA BAJA
N+/- 0.00

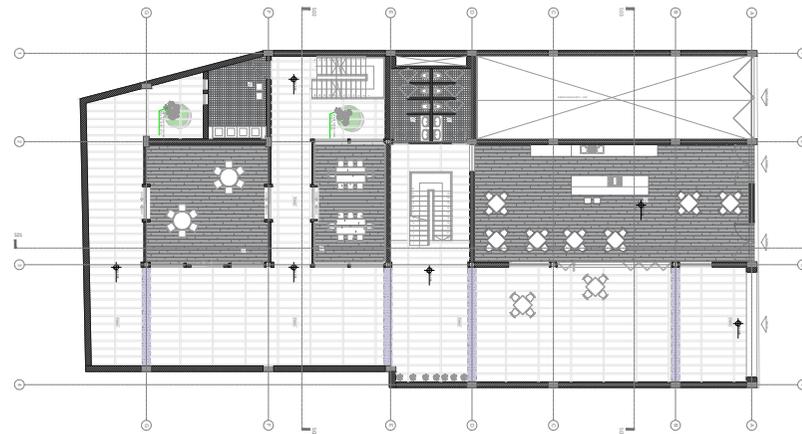
1. Galeria café
2. Baño Hombres
3. Baño Mujeres
4. Sala comunal
5. Lavandería
6. Salón de lectura de niños



PLANTA DE PARQUEO
N- 2.50



0 1 2 3 4 5 10
PLANTA DE PARQUEO _ N-2.50



0 1 2 3 4 5 10
PLANTA BAJA _ N+/-0.00





Fig100: Vista de Fachada Predio 01 desde un balcón del Predio 02
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.15. Planta Planta Baja y Primera Planta Alta -Predio 01

PLANTA DE CUBIERTA
N+ 11.45

2DA PLANTA ALTA
N+ 7.80
1. Tipología D2
2. Tipología D2
3. Tipología D2
4. Tipología D2

1RA PLANTA ALTA
N+ 4.15
1. Coworking
2. Tipología D2
3. Tipología D2

PLANTA BAJA
N+/- 0.00

PLANTA DE PARQUEO
N- 2.50

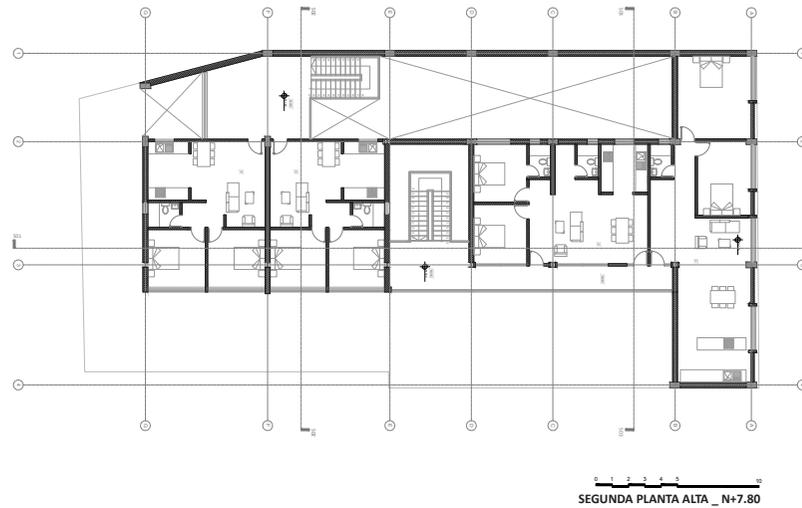
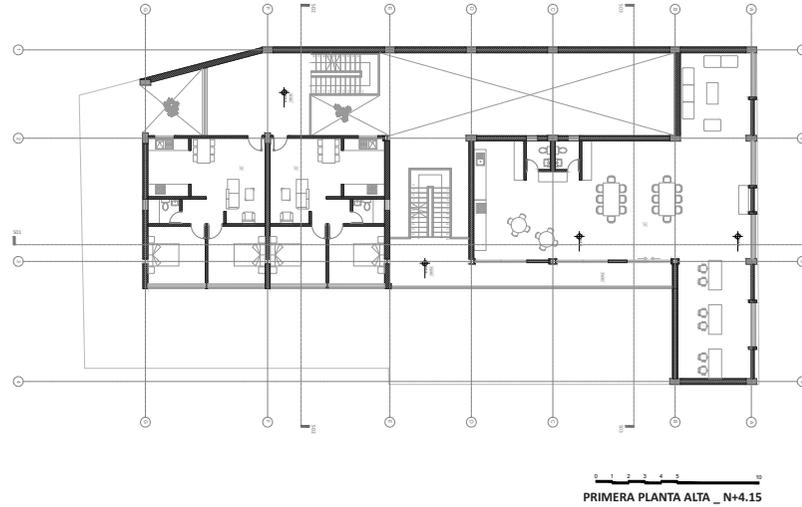
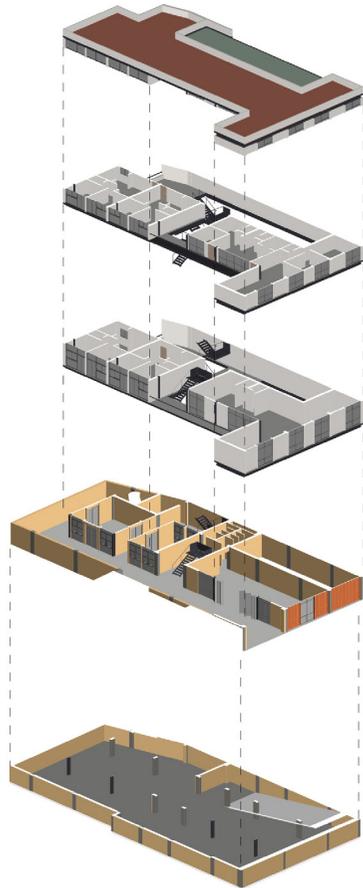
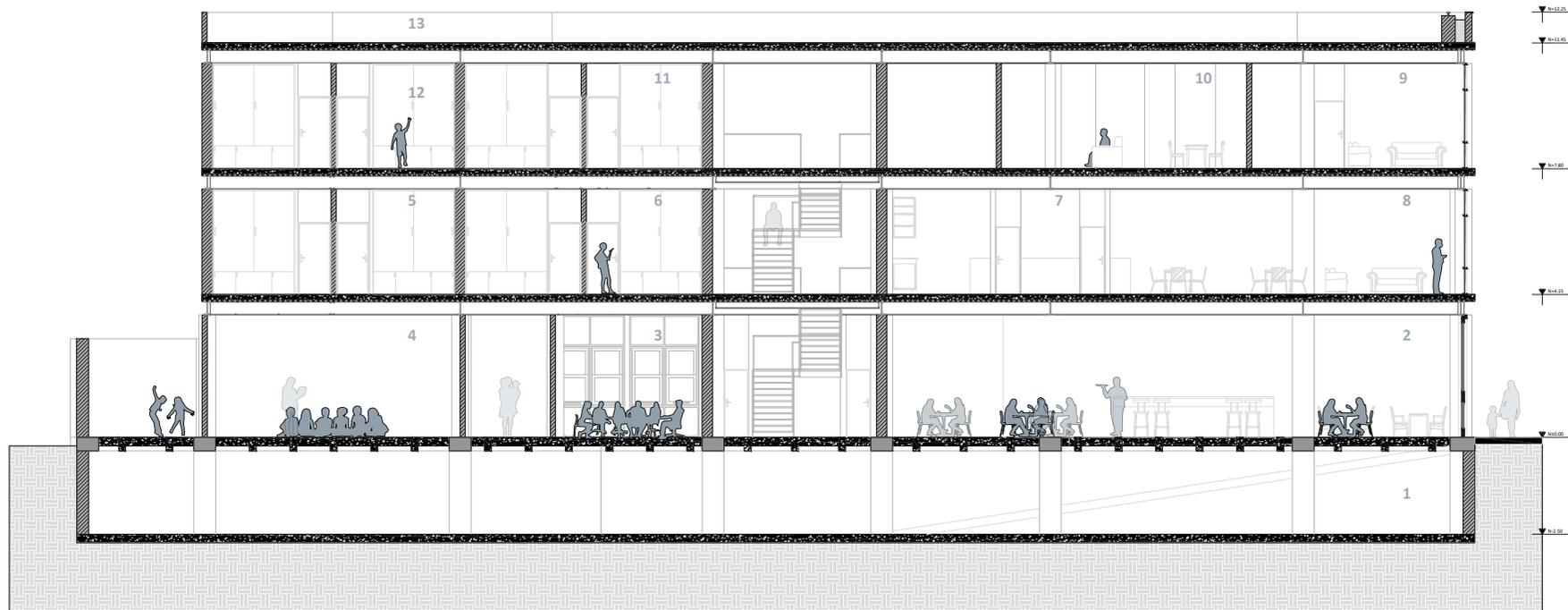




Fig101: Propuesta de Fachada - Predio 01
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.16. Sección 03 - Predio 01



NOMENCLATURA 1ra PLANTA ALTA:

1. Parqueadero 2. Galería café 3. Sala comunal 4. Salón de lectura de niños 5. Tipología D2 6. Tipología D1 7. Sala-comedor comunal 8. Coworking 9. Tipología D210. Tipología D2 11. Tipología D1 12. Tipología D2 13. Terresa



Fig102: Comercio Especializado - Predio 01
Elaborado: Elaboración propia.



Fig103: Espacio de Coworking - Predio 01
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.17. Planta Baja - Predio 02

PLANTA DE CUBIERTA
N+ 17.12

3DA PLANTA ALTA
N+ 11.63

2DA PLANTA ALTA
N+ 7.92

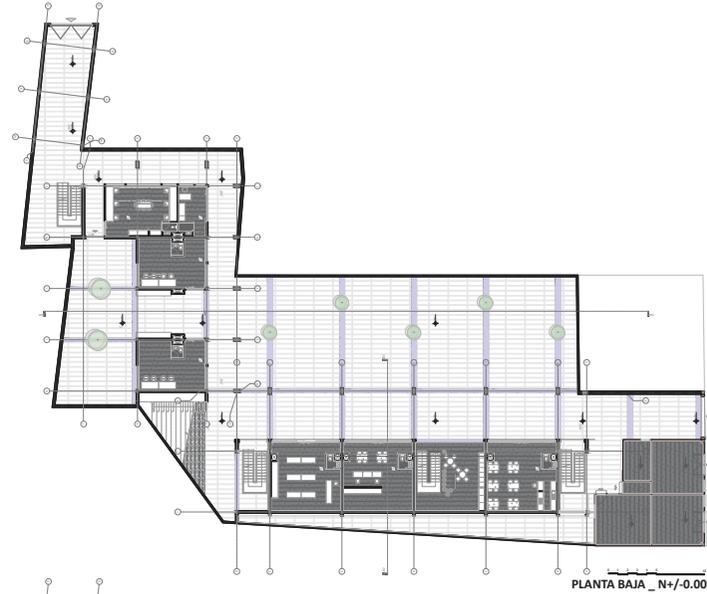
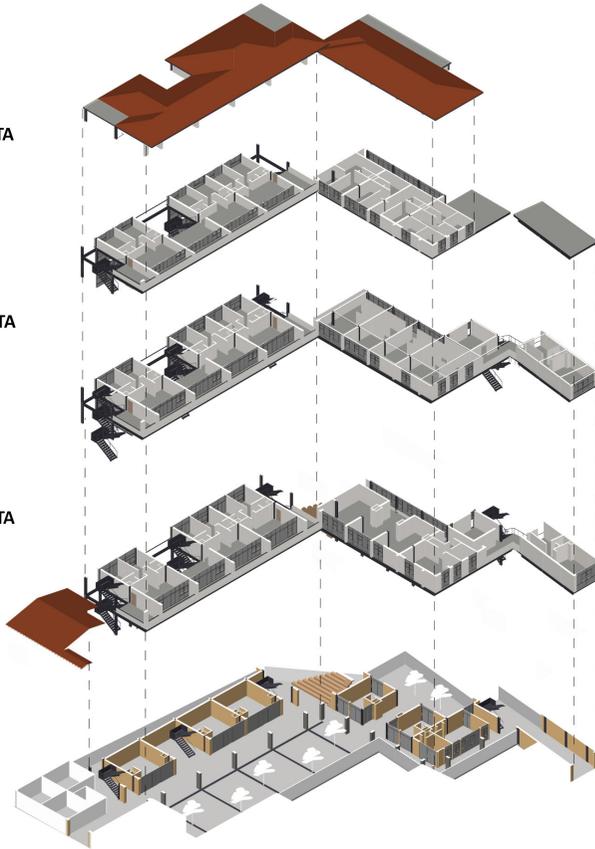
1RA PLANTA ALTA
N+ 4.21

1. Tipología D2
2. Tipología D2
3. Tipología D2
4. Sala comunal
5. Comedor comunal
6. Cocina comunal
7. Tipología D2
8. Lavandería
9. Tipología D1

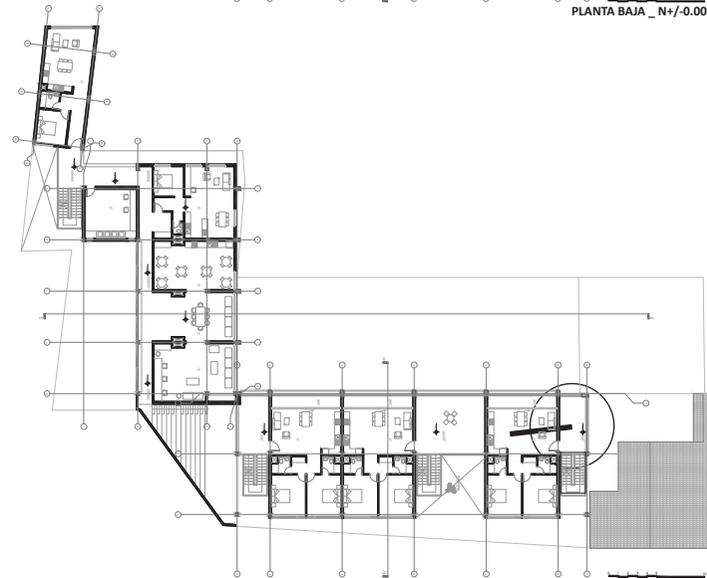
PLANTA BAJA
N+ 0.00

- Existente:
1. Local comercial 1
 2. Local comercial 2
 3. Guardia
 4. Bodega
 5. Salón

- Nuevo:
1. Cafetería
 2. Heladería
 3. Tienda de abarrotes
 4. Gradería
 5. Oficina
 6. Oficina 2
 7. Consultorio
 8. Patio
 9. Co-working



PLANTA BAJA _ N+/-0.00



PRIMERA PLANTA ALTA_N+4.21

8.8.18. Primera Planta Alta - Predio 02

PLANTA DE CUBIERTA
N+ 17.12

3DA PLANTA ALTA
N+ 11.63

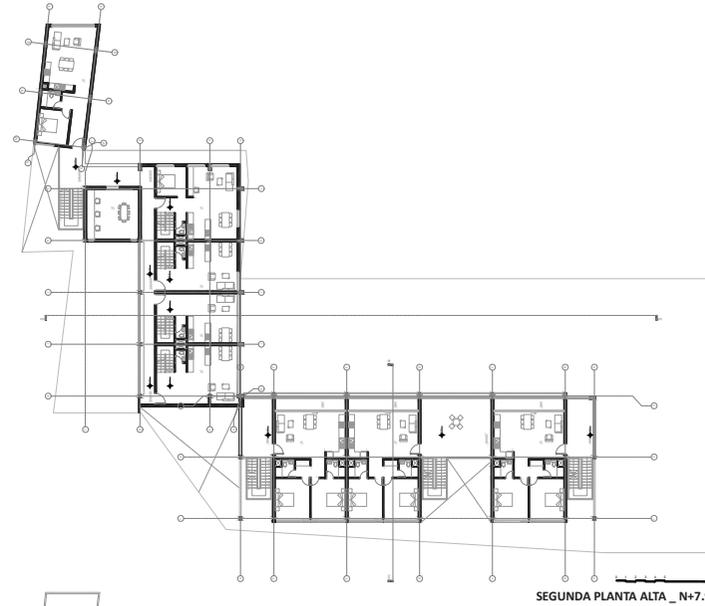
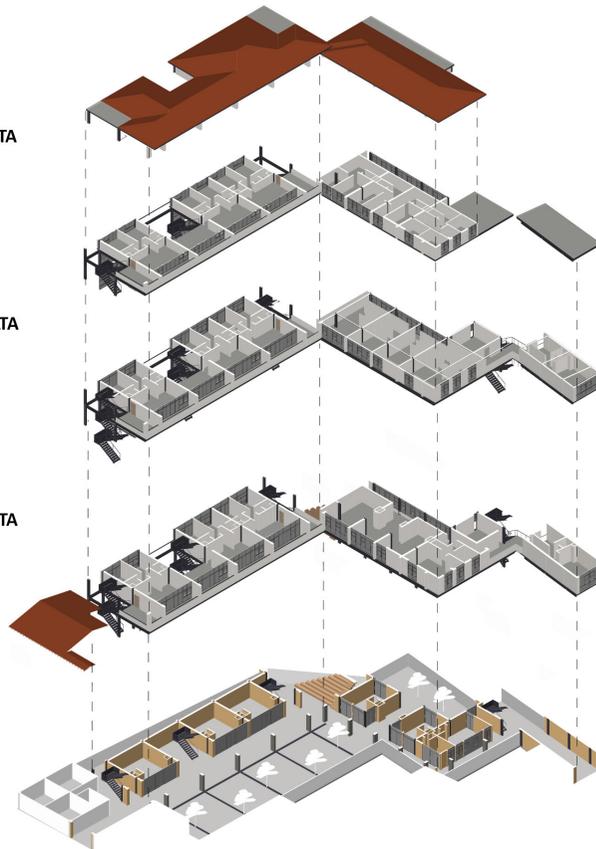
- 1. Tipología D1
- 2. Huertos
- 3. Tipología D1
- 4. Tipología Duplex D2
- 5. Tipología Duplex D2
- 6. Tipología Duplex D2
- 7. Tipología Duplex D3

2DA PLANTA ALTA
N+ 7.92

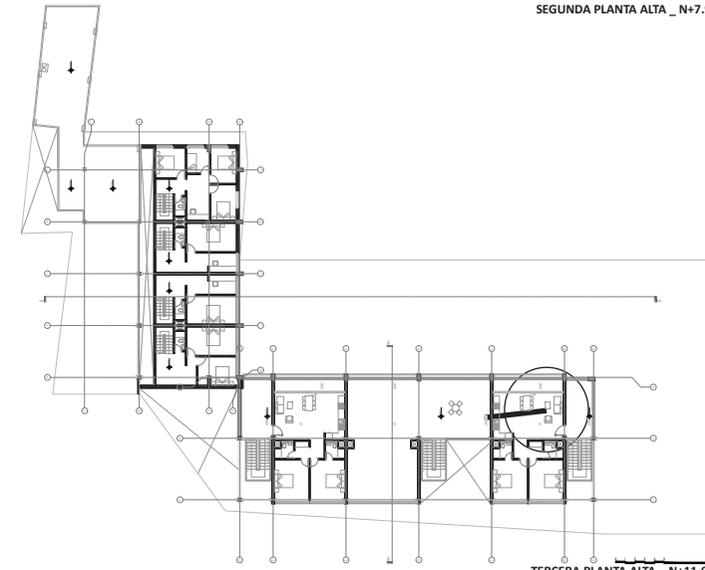
- 1. Tipología D1
- 2. Tipología D1
- 3. Tipología D1
- 4. Tipología Duplex D2
- 5. Tipología Duplex D2
- 6. Tipología Duplex D2
- 7. Tipología Duplex D3
- 8. Co-working
- 9. Tipología D1

1RA PLANTA ALTA
N+ 4.21

PLANTA BAJA
N+ 0.00



SEGUNDA PLANTA ALTA _ N+7.92

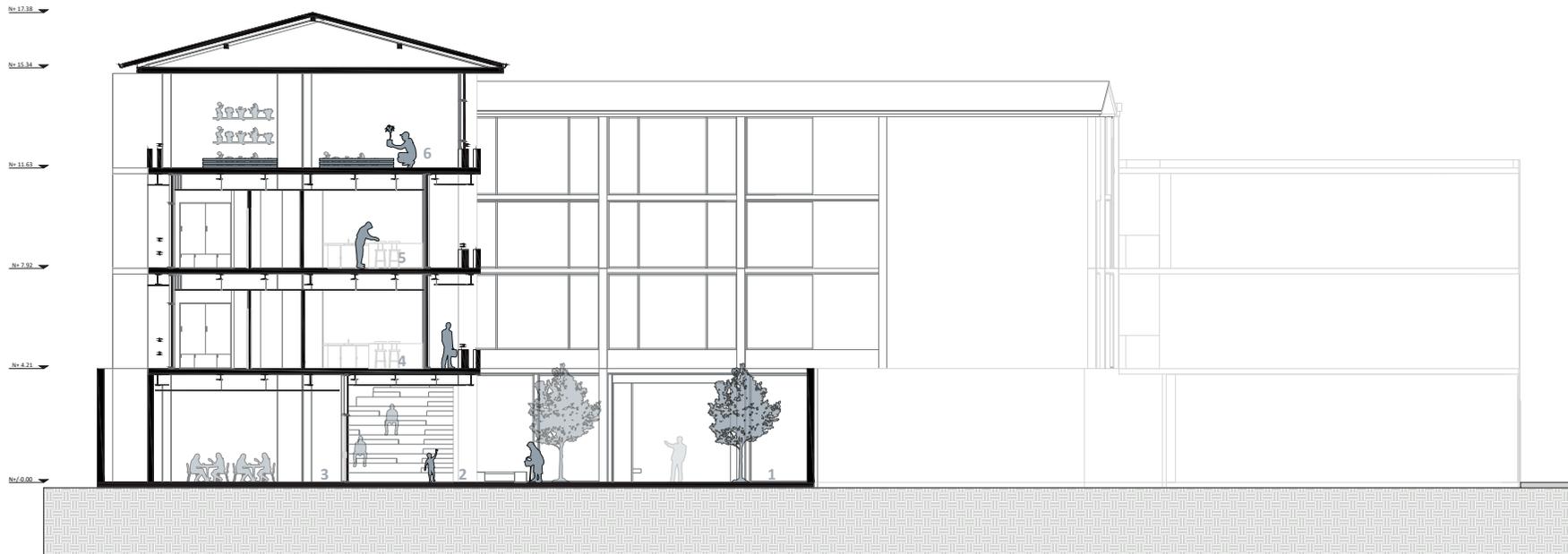


TERCERA PLANTA ALTA _ N+11.63



Fig104: Propuesta de Fachada - Predio 02
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.19. Sección 02 - Predio 02



NOMENCLATURA 1ra PLANTA ALTA:

1. Espacio publico 2. Pasaje comercial 3. Local comercial (heladeria) 4. Tipologia D1 5. Tipologia D1 6. Huertos

0 1m 5 10



Fig105: Pasaje Espacio Publico - Predio 02
Elaborado: Elaboración propia.



Fig106: Espacio Común Graderio - Predio 02
Elaborado: Elaboración propia.

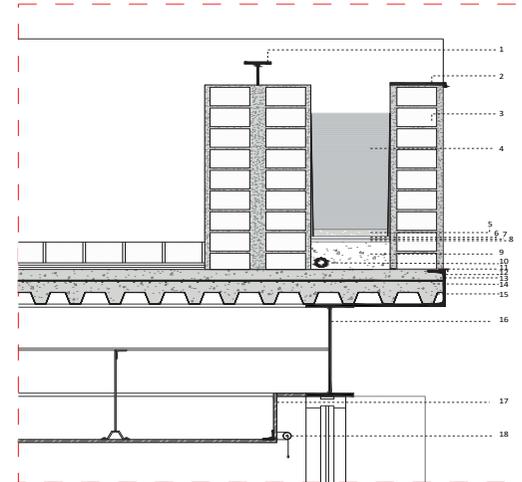
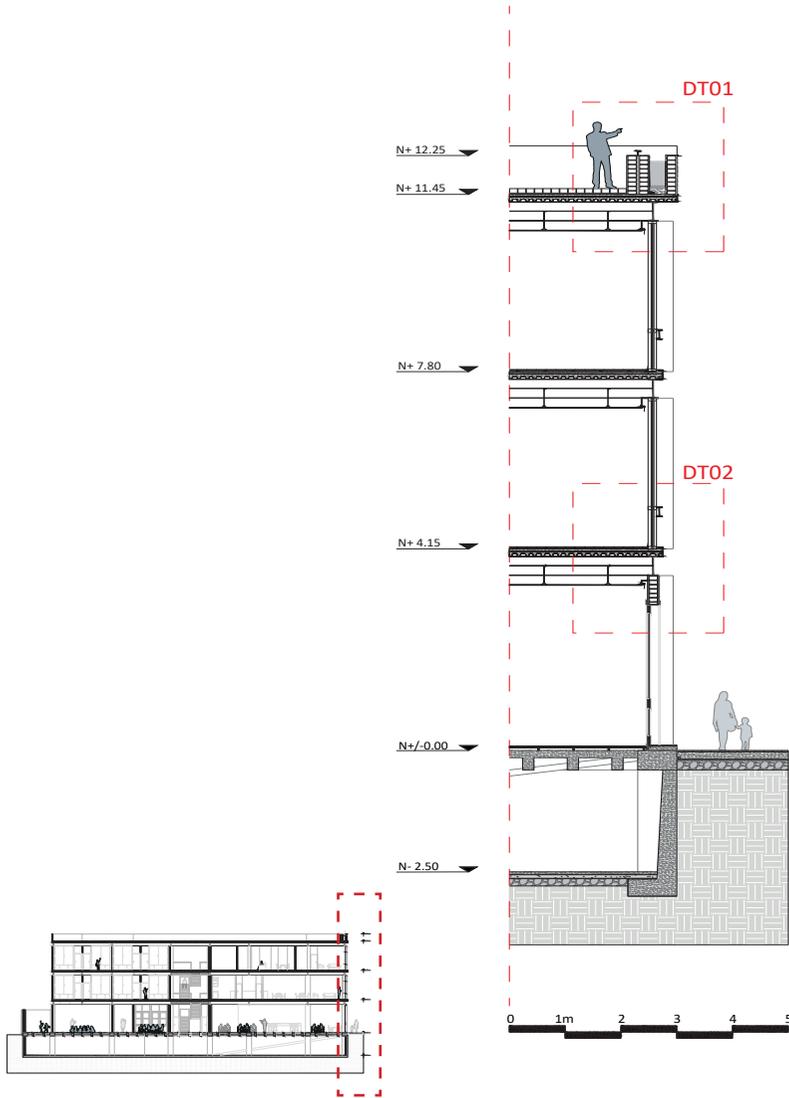


Fig107: Espacio Común (Cocina/Comedor/Sala) - Predio2
Elaborado: Elaboración propia.



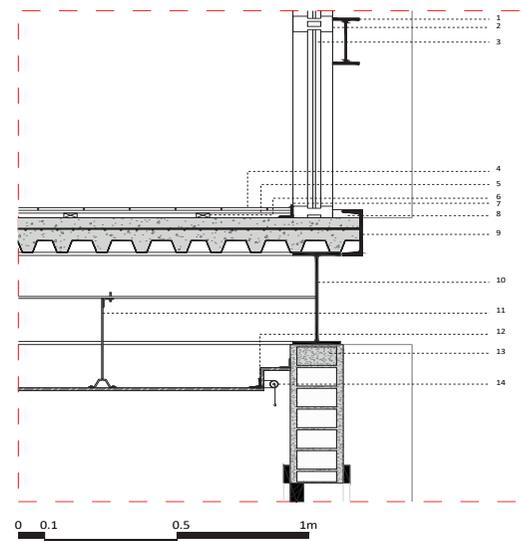
Fig108: Espacio de vivienda - Predio2
Elaborado: Elaboración propia.

8.8.20. Detalle - Predio 01



DETALLE 01
NOMENCLATURA

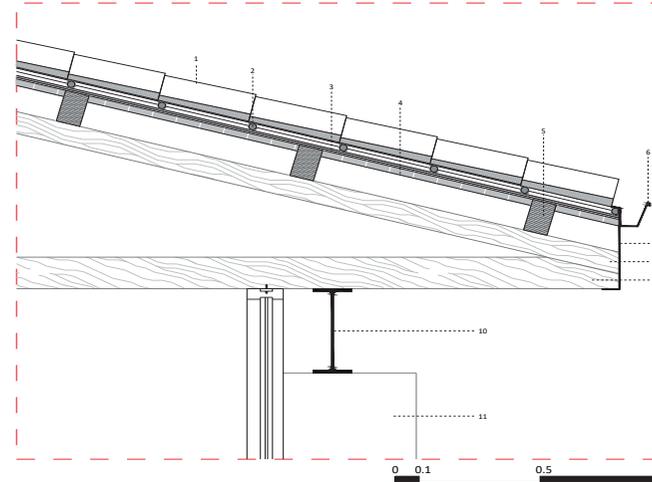
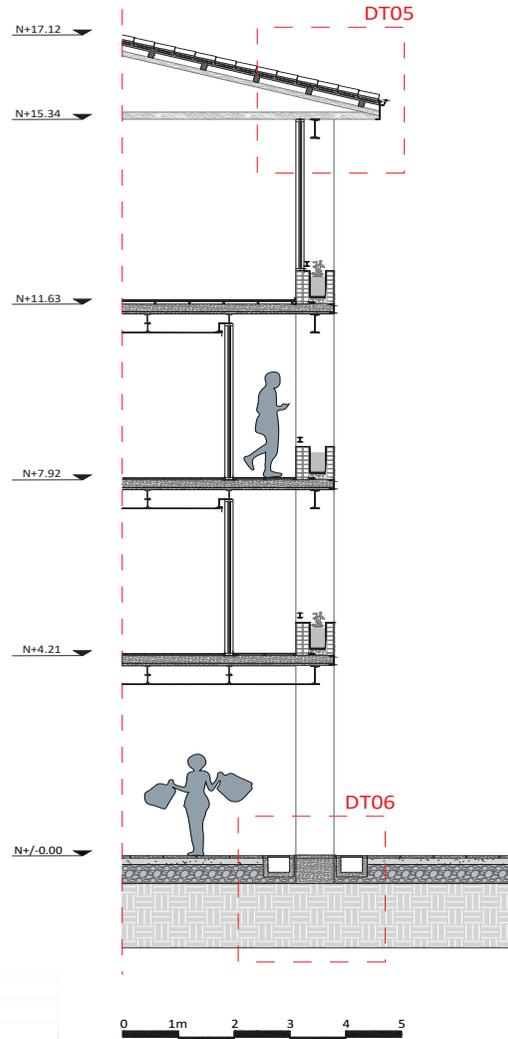
1. Perfil en "T" de 100mm
2. Goterón mortero
3. Ladrillo panelón artesanal de 15 x 30 x 8cm
4. Tierra fértil
5. Arena esp. 3cm
6. Geocompuesto drenante McDrain 1cm
7. Membrana asfáltica 4mm
8. Base de Brea
9. Contrapiso + carpeta esp: 12cm
10. Drenaje de agua tubo de 3mm
11. Goterón de acero corten e= 2mm
12. Perfil UPN de 160mm
13. Losa de hormigón de 15cm
14. Malla electrosoldada R84
15. Placa colaborante AD-730
16. Viga principal IPE 400mm
17. Plancha de Gypsun e=10mm
18. Cortinero



DETALLE 02
NOMENCLATURA

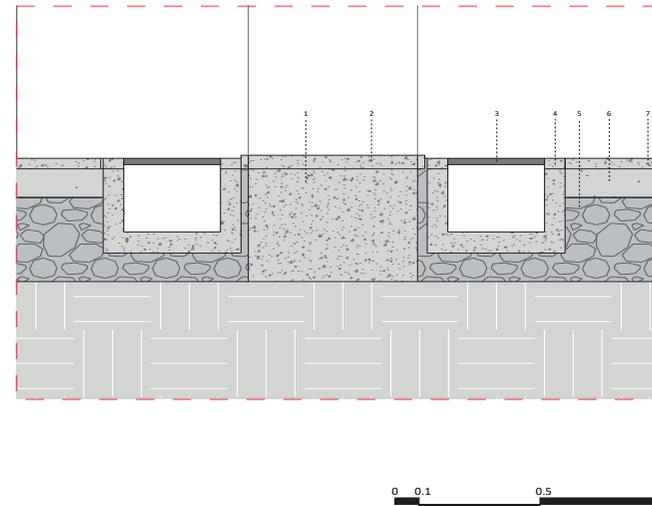
1. Barandal Perfil IPE 200mm
2. Marco de acero corten + perfilera de aluminio 5mm
3. Vidrio claro e= 5mm
4. Piso flotante e= 8mm
5. Multilaminado fenolico de 1.2cm
6. Listón 1x2 en pino
7. Perfil en L 50x 5mm
8. Hormigón pulido
9. Perfil UPN de 160mm
10. Viga principal IPE 400mm
11. Perfil galvanizado tipo omega de C/61cm
12. Perfil en L 50x 4mm
13. Ladrillo panelón artesanal de 15 x 30 x 8cm
14. Cortinero

8.8.21. Detalle - Predio 02



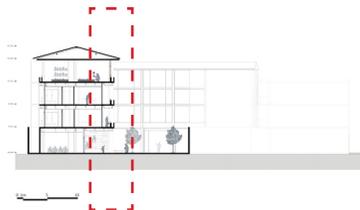
DETALLE 05
NOMENCLATURA

1. Teja artesanal roja de 38cm
2. Malla electrosoldada de 3mm
3. Capa impermeabilizante
4. Madera laminada de 10cm
5. Listón de madera de 15 x 10 cm
6. Canal de acero de 3mm
7. Perfil de remate de 3mm
8. Viga de pecho de madera 10cm
9. Viga principal de madera de 15cm
10. Viga principal IPE 400mm
11. Columna de hormigón de 75 x 35 cm

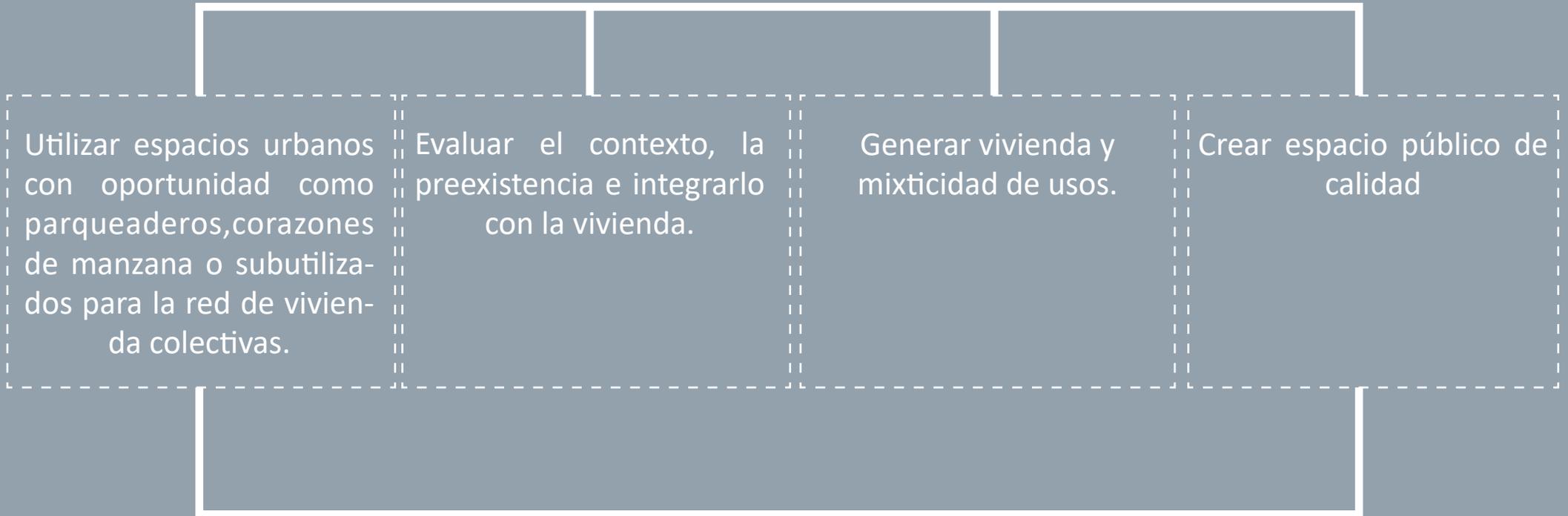


DETALLE 06
NOMENCLATURA

1. Cadena de hormigón de 75 x 55 cm
2. Rodapie de hormigón
3. Rejilla de metal de 3mm
4. Canal de hormigón de 40 x 35 cm
5. Contrapiso de hormigón
6. Carpeta de cemento
7. Placas de hormigón prefabricado modulado e= 8cm



RED DE VIVIENDAS COLECTIVAS



Centro Histórico + Vivienda + Mixticidad de usos + Espacio público

=

Cohesión social, habitabilidad y devolución de la vivienda.

9.9.1. Conclusiones

A nivel de ciudad se consigue implementar una red de viviendas colectivas que se emplacen en terrenos identificados como subutilizados, parqueaderos o corazones de manzana del Centro Histórico con gran potencial. Esto con el fin de intensificar el valor del uso residencial por encima de los demás usos y como suelo predominante garantizando un equilibrio dentro del Centro Histórico, permitiéndose generar un modelo de ciudad compacta como lo plantea Salvador Rueda basado en 8 puntos básicos fomentando la cohesión social ahorrando recursos, suelo y energía.

1. Los centros históricos de ciudades latinoamericanas convergen en un valor trascendente como es el reflejo de una historia e identidad de su población.

Dentro del caso de estudio el Centro Histórico de la ciudad de Loja mediante, las encuestas en campo se pudo determinar que en un 100% la ciudadanía recomendaría a sus familiares o amigos que visiten el Centro Histórico y que en un 77.3% la ciudadanía define de carácter religioso al Centro Histórico. Junto a esto la actividad residencial es la que por años le ha otorgado vitalidad a los Centros Históricos a mantener costumbres, tradiciones, expresiones, generando un dinamismo y diversidad de usos; por otra parte, la problemática que encuadra principalmente a la

pérdida del uso de la vivienda, se manifiesta en el desarrollo urbano tardío que presentan nuestra ciudad en relación con centros históricos; Cartagena de Indias (Colombia) y San Miguel de Allende (México), con respecto a las necesidades que actualmente se generan convirtiéndolas en áreas con problemas: en el deterioro, degradación, despoblamiento, dificultad de movilidad, saturación, delincuencia, pérdida del patrimonio originando en la población existente una negatividad en la zona con un 63.60% causa por la congestión vehicular y 50% en la inseguridad.

2. La habitabilidad como disciplina nos permitió dentro de la recuperación de la vivienda evaluar de manera objetiva y subjetiva los espacios habitacionales, contribuyendo en darle mayor importancia en el grado de satisfacción o insatisfacción real de la vivienda con base a la percepción que tiene el usuario desde una habitabilidad externa hacia una habitabilidad interna dejando en evidencia indicadores como:

Se destaca dentro de los indicadores que en un 36.36% la población califica de confortable a su vivienda, siendo en 36.36% la sala el espacio más agradable que consideran relacionando a la convivencia que se mantiene por la pandemia COVID-19.

Al indicador de activación se pudo determinar que la mayoría de las viviendas encuestadas presentan una inconformidad por la poca ventilación que presentan la vivienda siendo un 54.55% y en un 50% acumulación olores.

3. El diseño de un modelo de vivienda colectiva responde a como se esta densificando en ciudades intermedias con la sugerencia que realiza la Agenda 21 de las Naciones Unidas en la creación de barrios orientados a la comunidad efectuando las posibilidades de subsistencia digna hacia los residentes.

La propuesta va orientada bajo el concepto de “Cohousing” con el fin de fortalecer la relación con sus habitantes, integrando zonas de trabajo, en la idea de tener una convivencia a través de espacios articuladores, resolviendo déficit de áreas verdes o espacio público y admitiendo mayor diversidad de residentes.

Con ello el modelo de vivienda colectiva se rige a partir de la recuperación de la vivienda, siendo un modelo permeable con una tipología de centro histórico a mediana altura generando una regularización de la densidad dentro del Centro Histórico y fortalecer el valor residencial. Con el modelo de vivienda colectiva se generar 23 piezas de vivienda que permiten fortalecer el valor residencial de 125.63hab/ha y 270.34hab/ha tomado en cuenta la tasa de crecimiento de 4.11% anual de la zona urbana y que para el 2040 se maneje un rango de densidad de 250 – 300hab/ha como valor a cumplir devolviéndole así al Centro Histórico su función inicial que es la vivienda.

9.9.2. Recomendaciones

Como apoyo a la propuesta de investigación se plantea algunas recomendaciones que pueden ser sujeto de utilización, modificación y adaptación en diferentes propuestas por cada investigador. En este caso se considera las siguientes recomendaciones.

1. Considerar la propuesta de la siguiente investigación como una iniciativa para lograr cambios significativos en beneficio de la ciudad de Loja, proyectándose en que poco tiempo la vivienda conserve la tipología de centro histórico con el fin de recuperar y ser de uso predominante a través de modelos de vivienda mixta que fomenten la vida comunitaria, el déficit de área verde y espacio público.

2. Se recomienda considerar las estrategias planteadas dentro de la propuesta como punto de partida para evaluar, mantener y generar cambios en la vivienda incitando a autoridades y residentes de la zona para atender la mejora de la centralidad y la recuperación de la vivienda.

3. Se sugiere pertinente tomar en cuenta la siguiente investigación como un precedente para que autoridades, instituciones comuniquen a los residentes de la zona de primer orden la importancia del lugar en el que residen contribuyendo con incentivos para conservar y mantener la vivienda mejorando el sentido de pertenencia e impidiendo perder el valor que tiene la vivienda como articulador de funciones.

9.9.3. Bibliografía

Carrión, F. (2001). *Centros históricos de América Latina y el Caribe*. Ecuador: FLASCO, sede Ecuador.

Carrión, F. (2017). *Centros Históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno?* Quito: UNESCO-BID-FLACSO Ecuador.

Carrión, F. (2021). *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina, Quito: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO)-Ecuador –Junta de Andalucía.*

Rivera, G., Serrano, E. (2013). *Estudio para la formulación de una modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca*. [Tesis de postgrado, Universidad de Cuenca]. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/3333>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2017). *REDATAM*. <http://redatam.inec.gob.ec/cgibin/RpWebEngine.exe/PortalAction>

Instituto de la ciudad Quito. (2018). *La vivienda en el centro histórico de Quito* (3/14). <http://institutodelaciudad.com.ec/index.php/coyuntura-sicoms/187-la-vivienda-en-el-centro-historico-de-quito.html>

UNESCO. (2006). *Texto básico de la Convención del Patrimonio Mundial de 1972*. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. <http://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-562-2.pdf>

UNESCO. (2011). *Recomendaciones sobre el paisaje urbano histórico, con inclusión de un glosario de definiciones*. Paris https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000215084_spa

Rodríguez Alomá, Patricia (2008). *El centro histórico: del concepto a la acción integral*. *Revista Centro-h*,

(1),51-64.<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115112534005> Chateloin, Felicia (2008). E L CENTRO HISTÓRICO ¿CONCEPTO O CRITERIO EN DESARROLLO?. *Arquitectura y Urbanismo*, XXIX(2-3),10-23. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376839855003>

Abrin Frutos, Erik (2008). ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO EN CENTROS HISTÓRICOS DE MÉXICO. Quivera. *Revista de Estudios Territoriales*, 10 (2), 1-17 https://flacso.edu.ec/cite/media/2016/02/Carrion-F_2005_El-centro-historico-como-proyecto-y-objeto-de-deseo.pdf

Brito, et al. (2008). *Revitalización de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca*.

[Tesis de licenciatura, Universidad de Cuenca]. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/6048>

Heidegger, M. (1951). *Construit, habitar, pensar, 1-8*. <https://www.fadu.edu.uy/estetica-diseno-ii/files/2013/05/Heidegger-Construir-Habitar-Pensar1.pdf>

Lopez Hernandez , K. (2003). *Hacia un habitat sostenible: Apuntes para una refexión conceptual sobre hábitat*. [Universidad de Chile]. <https://revistascientificas.una.py/index.php/RE/article/view/1348/1327>

Yory,C. (2000). *Topoflia o la dimensión poética del habitar*. [Facultad de Arquitectura. Universidad Javeriana]. Bogotá. https://books.google.com.ec/books?id=s-Mc6cN_qTLOC&printsec=frontcover&hl=es&source=gb_s_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

Norberg-Schulz. (1985). *El concepto de vivienda: camino a la arquitectura figurativa*. Electa; Nueva York: Rizzoli. https://search.library.uq.edu.au/permalink/f/1o0ff38/61UQ_ALMA21109947090003131

Saldarriaga Roa A. (2019). *¿Cómo se habita el hábitat? Los modos de habitar: How*

is the habitat inhabited? The ways of inhabitng. Procesos Urbanos, 6(6), 22-33. Recuperado a partir de <https://revistas.cecar.edu.co/index.php/procesos-urbanos/article/view/454>

Salas, C., & Garzón, M. (2013). *La noción de calidad de vida y su medición* 37-46. Revista CES Salud Pública. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4549356>

Hernández, G., & Velásquez, S. (2014). *Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental*. Revista Bitácora Urbano Territorial, 24(1), 1-36. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/31463>

Gazmuri, P. (2013). *Familia y habitabilidad en la vivienda: Aproximaciones metodológicas para su estudio desde una perspectiva sociológica*. Arquitectura y Urbanismo, XXXIV (1), 32-47. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376834402004>

Hernández, E., & Teresa, M. (2016). *El Programa de Renovación Habitacional Popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la Ciudad de México*. Iztapalapa, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades, (80), 69-99. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=39352881005>

Hernández, G., & Velásquez, S. (2014). *Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental*. Revista Bitácora Urbano Territorial, 24(1),1-36: <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/31463>

Asamblea Constituyente de Montecristi. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito. <http://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/823>

HABITAT III. (2020). *Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036*. Ecuador. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2020/10/Agenda-Habitat-Sostenible-del-Ecuador-2036.pdf>

Plan Nacional de Desarrollo – *Toda una vida. (2017-2021)*. (s.f). Republica del Ecuador. Obtenido de: https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/10/PNBV-26-OCT-FINAL_0K.compressed1.pdf

Municipio de Loja. (2015). *Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sostenible del Casco Urbano Central de la Ciudad de Loja Regeneración Urbana*. https://www.loja.gob.ec/files/imagenes/dependencias/RegeneracionUrbana/memoria_tecnica_regeneration_2015.pdf?fbclid=IwAR1-5aMuuDDcto9O1UnjwtT6LbBJa76h3pile7GIED72rWYyH4t2C-g8-M8

Municipio de Loja. (2021). *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*. N° 038-2021

Hernández, S. (2014). *Metodología de la Investigación*. Sexta Edición. México. Obtenido de: <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2021). *Plano del Centro Histórico de la Ciudad de la Inmaculada Concepción de Loja*. Obtenido de: Departamento de Catastro Municipal Urbano.

Jones, C. y Lyons, C. (2004). *Estudio de caso: ¿diseño? ¿Método? ¿O una estrategia integral? Enfermera investigadora*, 11 (3), 70+. <https://link.gale.com/apps/doc/A114856632/AONE?u=anon~3334108b&sid=googleScholar&xid=fe7b3006>

Montaner, et al. (2013). *Herramienta para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI*. Recuperado de: https://www.researchgate.net/publication/315788077_Herramientas_para_habitar_el_presente_La_vivienda_del_siglo_XXI

Junta de Andalucía. (2013). *Reparación de la Antigua Fábrica de Sombrero "Casa Serrano", economuseo y viviendas. IX Bienal Iberoamericana de Arquitectura y Urbanismo*. Cuenca. https://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/cooperacion/actuaciones/01_rehabilitacion_adjuntos_y_actividades/ecu_cue_casaserrano_panel_propuesta_IXBIAU.pdf

Anchatuña, L & Aguayo, K. (2020). *El pasaje de las cruces, donde las pequeñas intervenciones a través de la memoria construyen grandes resultados*. Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito.

Plataforma Arquitectura, (2015). *Alison Brooks Architects, Ely Court. Apartamentos. London, Reino Unido*. <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/793695/ely-court-alison-brooks-architects>

Ayers, A. (2016). *Seguro como casas: ElyCourt en Londres por Alison Brooks Architects*. The Architectural Review. <https://www.architectural-review.com/buildings/safe-as-houses-ely-court-in-london-by-alison-brooks-architects>

ETTINGER MCENULTY, C. R. y MERCADO LÓPEZ, E. (2019). *"Entre el despoblamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia"*. Bitácora Urbano

Territorial, 29 (1): 33 - 41 . <http://www.scielo.org.co/pdf/biut/v29n1/0124-7913-biut-29-01-33.pdf>

Miranda Dasati, P. (2018). *Vivienda colectva integrada: densificar bajo la idea del cohousing : barrio Las Heras - Talca* – [Tesis de Pregrado, Universidad de Chile] <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/170015>

Hermida Palacios, et al. (2015). *La ciudad empieza aquí: metodología para la construcción de barrios compactos sustentables*. [Universidad de Cuenca]. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/23465>

García Pérez, A., & Moya González, L. (2018). *El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid*. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 50(195), 71-84. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76610>

González-Biffis, A. (2020). *Una propuesta para los centros históricos latinoamericanos desde la mirada integral del paisaje*. [Facultad De Arquitectura Y Urbanismo De La Universidad De Cuenca]. <https://doi.org/10.18537/est.v009.n018.a02>



