

ARQUITECTURA

Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto

AUTORA: Tania Marina
Cárdenas Piedra

TUTOR: Mtr. Arq. Santiago
Vinicio Reinoso Ochoa

Reutilización Adaptativa de Viviendas como
Estrategia de Densificación en el Centro Histórico
de Loja: Caso Eje Peatonal 10 de Agosto

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, Tania Marina Cárdenas Piedra, 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 ha consultado la biografía detallada. Cedo mis derechos de propiedad intelectual a la Universidad Internacional del Ecuador, para que sea publicado y divulgado en internet, según lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, reglamento y leyes.



Tania Marina Cárdenas Piedra

Autora

Yo, Santiago Vinicio Reinoso Ochoa, certifico que conozco al autor del presente trabajo, siendo el responsable exclusivo tanto de su originalidad y autenticidad como de su contenido.



Santiago Vinicio Reinoso Ochoa

Director de Tesis

AGRADECIMIENTOS

Agradezco profundamente a la Universidad y a la Facultad de Arquitectura, por brindarme la formación académica y profesional que hoy me permite alcanzar esta meta.

Al Mtr. Arq. Santiago Reinoso, mi tutor, por su guía experta, su paciencia y cada una de sus observaciones que enriquecieron de manera significativa este trabajo.

A la Mtr. Arq. María Fernanda León, mi lectora, por sus valiosas enseñanzas y su acompañamiento durante el proceso de esta tesis.

A mis hermanas, por estar siempre pendientes de mí, por su apoyo, sus palabras de aliento y por ser mi compañía incondicional en cada etapa de este camino. Gracias por darme fuerza, motivación y alegría cuando más lo necesitaba.

A mi familia, por ser un pilar de apoyo inquebrantable, una fuente de motivación y un ejemplo constante de esfuerzo, amor y perseverancia.

A mis amigas cercanas y compañeros, por su respaldo, compañía y palabras de aliento que hicieron más ligera esta etapa.

DEDICATORIA

A Dios y a la Virgencita, por ser mi guía y darme la fortaleza, la fe y la sabiduría necesarias para recorrer este camino y alcanzar esta meta; por bendecirme con salud, fortaleza y sabiduría para enfrentar cada desafío que se presentó en el trayecto.

A mis padres, Galo Cárdenas y Tannia Piedra, mi mayor bendición. Gracias por ser mi soporte inquebrantable y por cada sacrificio que han hecho para ayudarme a cumplir mis metas. Gracias por brindarme calma cuando todo a mi alrededor era ruido, por ser mi refugio seguro y el ejemplo que ilumina mi vida. Este logro les pertenece tanto como a mí.

Espero que se sientan tan afortunados de ser mis padres como yo me siento de ser su hija, porque es fácil ser valiente cuando están a mi lado. Los amo con todo mi corazón.

A mi fiel pequeña compañera de cuatro patitas, Tomasita, quien con su compañía y alegría estuvo presente en cada madrugada de trabajo, haciéndome sentir acompañada en este recorrido.



01.INTRODUCCIÓN

[12 - 19]

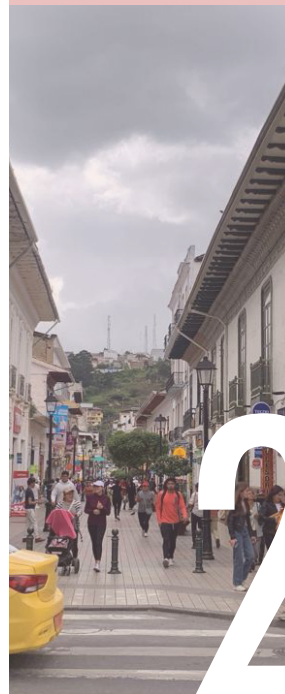
- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Problemática.
- 1.3 Justificación.
- 1.4 Objetivos.
- 1.5 Pregunta de Investigación.
- 1.6 Hipótesis.
- 1.7 Metodología



02.MARCO TEÓRICO

[20 - 31]

- 2.1 Densificación de Centros Históricos
 - 2.1.1 Centro Histórico
 - 2.1.2 Centro Histórico en la ciudad de Loja
 - 2.1.3 Concepto de Densidad Urbana
 - 2.1.4 Estrategias de Densificación
 - 2.1.4.1 Reutilización adaptativa de edificios existentes
 - 2.1.4.2 Desarrollo Vertical
 - 2.1.4.3 Uso Mixto
 - 2.1.4.4 Rehabilitación de Espacios Públicos
- 2.2 Reutilización Adaptativa
 - 2.2.1 Principios de Reutilización Adaptativa
 - 2.2.2 Estrategias de Reutilización Adaptativa



ESTADO DEL ARTE

[32 - 35]

MARCO NORMATIVO

[36 - 37]

- 2.4.1. Normativa Municipio de Loja (2014) Reforma a la ordenanza municipal de urbanismo, construcción y ornato del cantón Loja.
- 2.4.2 Normativa Municipio de Loja (2021). la Reforma a la Ordenanza N° 038-2021 de Aprobación de los de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso de Gestión de Suelo (PUGS) Actualización y Alineación al Plan Nacional de Desarrollo "Creación de Oportunidades 2021-2025.



03. REFERENTES

[38 - 71]

- 3.1 Densificar la región metropolitana de Buenos Aires: Estrategias y acciones para una ciudad más compacta y eficiente, de Guillermo Tella
- 3.2 CH Re-Urbano de Cadaval & Solá Morales
- 3.3 Córdoba Re-Urbano de Cadaval & Solá Morales



4

04. DIAGNÓSTICO

[72 - 137]

- 4.1 Diagnóstico : Caso Eje 10 de Agosto
- 4.1.1 Metodología para Análisis Eje Peatonal de Agosto
- 4.1.2 Genius Loci
- 4.1.3 Análisis Sensorial
- 4.1.4 Elementos Construidos
- 4.1.5 Análisis FODA
- 4.1.6 Síntesis de Elección de Viviendas



5

05. ARQUITECTURA

[138 - 191]

- 5.1 Metodología para Análisis del Eje Peatonal 10 de Agosto
- 5.2 Conceptualización Vivienda 1
- 5.3 Conceptualización Vivienda 2
- 5.4 Conceptualización Vivienda 3
- 5.5 Detalles Arquitectónicos



6

06. REPRESENTACIÓN

[192 - 201]

- 6.1 Representación Gráfica de Proyectos



7

07. EPÍLOGO

[202 - 213]

- 7.1 Conclusiones
- 7.2 Índice
- 7.3 Bibliografía

Resumen

Palabras clave: Reutilización Adaptativa, Estrategias de Densificación, Centro Histórico de Loja.

La propuesta de Reutilización Adaptativa de Viviendas como Estrategia de Densificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto, surge en respuesta a la problemática creciente de despoblamiento, déficit habitacional e inseguridad nocturna, ocasionada por el desplazamiento de residentes hacia otros sectores de la ciudad y la falta de estrategias que incentiven la permanencia de residentes en el área central.

Ante esta situación, se justifica la necesidad de proponer un diseño integral de reutilización adaptativa en el eje peatonal 10 de Agosto, con el fin de recuperar la función residencial mediante la reutilización de viviendas obsoletas e integración de usos mixtos, promoviendo así la cohesión social y el fortalecimiento económico, con una mejora directa en la calidad de vida de los habitantes.

La metodología empleada se compone de tres fases: la recopilación bibliográfica sobre centros históricos, estrategias de densificación y reutilización adaptativa; el diagnóstico, basado en Gallardo (2015), que incluye *genius loci*, relación movimiento-quietud, análisis sensorial, elementos construidos y el análisis FODA; y la definición y conceptualización del proyecto arquitectónico.

El proyecto se enfoca en transformar los espacios mediante la recuperación de viviendas desocupadas, contribuyendo a reactivar y redensificar el eje peatonal 10 de Agosto con una mayor dinámica comercial, cultural y social.

Abstract

Keywords: Adaptive Reuse, Densification Strategies, Historic Center of Loja.

The proposal for Adaptive Reuse of Housing as a Densification Strategy in the Historic Center of Loja, Case Study: 10 de Agosto Pedestrian Axis, arises in response to the growing problems of depopulation, housing deficit, and nighttime insecurity, caused by the displacement of residents to other areas of the city and the lack of strategies that encourage residents to remain in the central area.

In light of this situation, the need to propose an integrated adaptive reuse design for the 10 de Agosto pedestrian axis is justified, aiming to restore the residential function through the reuse of obsolete housing and the integration of mixed uses. This approach seeks to promote social cohesion and economic strengthening, directly improving the quality of life of the inhabitants.

The methodology used consists of three phases: bibliographic research on historic centers, densification strategies, and adaptive reuse; diagnosis, based on Gallardo (2015), which includes genius loci, movement-stillness relationship, sensory analysis, built elements, and SWOT analysis; and finally, the definition and conceptualization of the architectural project.

The project focuses on transforming spaces by recovering vacant housing, contributing to the reactivation and redensification of the 10 de Agosto pedestrian axis with greater commercial, cultural, and social dynamism.

01

INTRODUCCIÓN

"La arquitectura es el juego sabio,
correcto y magnífico de los volúmenes
bajo la luz"

Le Corbusier

1.1 Antecedentes

La situación actual de los centros históricos en América Latina revela patrones de despoblamiento y deterioro similares en diversas ciudades, donde la expansión urbana ha llevado a una disminución significativa de la población en estas áreas.

Un caso representativo de esta tendencia se observa en ciudades como Ciudad de México, Santiago y Quito, donde el desplazamiento de la población hacia las periferias ha dejado a los centros históricos con una menor densidad habitacional y falta de dinamismo.

En Quito, por ejemplo, la población en el área central se redujo de 80,000 habitantes en 2011 a aproximadamente 36,000 en 2017, evidenciando la falta de estrategias que incentiven la habitabilidad y retención de la población en estas zonas (Rivera, 2013). En México, 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). Entre 1990 y el 2000 el Centro Histórico de Quito perdió el 31.4% de su población, en Centro Histórico de Buenos Aires el 20% y en el Centro Histórico de Santiago el 17% de su población residente (Rivera, 2013, pág.7).

A los conflictos ya mencionados, se suma la modificación de los usos de suelo en los centros históricos, donde antiguos espacios residenciales y vacíos urbanos han sido ocupados por parqueaderos, industrias, bodegas, almacenes, talleres y otros servicios.

Este fenómeno ha transformado la fisionomía de los barrios tradicionales, alterando su estructura y disminuyendo su carácter residencia (Marín, 2019, pág. 28).

Además, el rol de los centros históricos sigue siendo crucial, tanto en términos simbólicos como funcionales, al albergar las sedes de los gobiernos nacionales, regionales y locales, y concentrar funciones administrativas, comerciales, culturales y de servicios. Esto genera una alta afluencia de población flotante, que diariamente supera con creces a la población residente durante la jornada laboral, ejerciendo una presión considerable sobre la infraestructura y el entorno urbano de estos espacios históricos.

Figura 1. Centro Histórico de Quito



Fuente: El Comercio, 2024
Elaborado por: Getty Images

1.2 Problemática

En la ciudad de Loja, el crecimiento urbano se ha caracterizado por una expansión horizontal hacia la periferia, en lugar de promover una densificación en el centro. Esta tendencia ha generado un despoblamiento progresivo del área central, afectando no sólo la cohesión social, sino también fragmentando los usos del suelo y el espacio público, provocando una atmósfera de abandono, especialmente durante las horas nocturnas (Castillo, 2015).

Con el paso del tiempo, esta fragmentación amenaza tanto la funcionalidad del espacio urbano como la calidad de vida de sus habitantes, lo que ha llevado a una disminución alarmante de la población residente. Según el análisis de Neira (2023), la densidad en la zona de primer orden del Centro Histórico de Loja es de solo 116 habitantes por hectárea, muy por debajo de los 350 habitantes por hectárea recomendados por el PDOT (2021).

De hecho, la densidad predominante en esta zona fluctúa entre 51 y 150 habitantes por hectárea. Esta escasa densificación contribuye a la fragmentación social, donde el poco uso residencial del área se traduce en un entorno urbano con viviendas con escasa ocupación o en estado de abandono, afectando la interconexión y el sentido de comunidad entre los habitantes.

En el eje peatonal 10 de Agosto, ubicado en una de las arterias principales del centro de la ciudad, destaca no solo por su importancia comercial y urbana, sino también por ser un espacio tradicional de encuentro ciudadano. Sin embargo, su función se ha reducido a un espacio transitorio de tráfico peatonal, ya que las actividades comerciales y de servicio ha desplazando el uso residencial. Esta situación ha generado el problema de abandono o escasa ocupación de viviendas, lo que dificulta el asentamiento de nuevos habitantes. Por lo tanto, es necesario promover su uso residencial para garantizar la conservación de su relevancia cultural y dinamismo económico.

1.3 Justificación

Investigar las estrategias de densificación enfocadas en reutilización adaptativa de viviendas en el Centro Histórico de Loja resulta fundamental para abordar problemáticas como el despoblamiento y la subutilización del espacio urbano.

Como señala Duque (2008), la implementación de nodos compactos con usos mixtos, que integran viviendas, comercio y servicios, tiene el potencial de dinamizar el área, reduciendo la necesidad de desplazamiento y promoviendo la creación de un entorno más atractivo para nuevos residentes y visitantes, especialmente en áreas deterioradas.

Mientras que, la reutilización adaptativa, contribuye a la recuperación de viviendas patrimoniales existentes mediante intervenciones que modifican el programa arquitectónico, facilitando así su reactivación y funcionalidad.

Por ello, se propone la reutilización adaptativa de viviendas como estrategia de densificación en el caso eje peatonal 10 de Agosto, buscando reactivar el área mediante la recuperación y habitabilidad de viviendas existentes, contribuyendo así a consolidar un entorno urbano con un nuevo enfoque de densificación.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo general

Generar una propuesta de reutilización adaptativa de vivienda como estrategia de densificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, considerando el déficit habitacional en el caso eje peatonal 10 de Agosto.

1.4.2 Objetivos específicos

Analizar tipos de reutilización adaptativa de viviendas y estrategias de densificación aplicables al Centro Histórico de la ciudad de Loja caso de estudio: eje peatonal 10 de Agosto.

Evaluar casos de estudio de proyectos de densificación en centros históricos de América Latina para identificar estrategias de reutilización adaptativa.

Diagnosticar el déficit habitacional en el caso de estudio: eje peatonal 10 de Agosto del Centro Histórico de Loja, para identificar y seleccionar viviendas con potencial para aumento de densidad poblacional.

Proponer un diseño integral de reutilización adaptativa como estrategia de densificación en el caso de estudio: eje peatonal 10 de Agosto.

1.5 Pregunta de investigación

¿Cómo puede la estrategia de densificación de reutilización adaptativa de viviendas dinamizar los centros históricos?

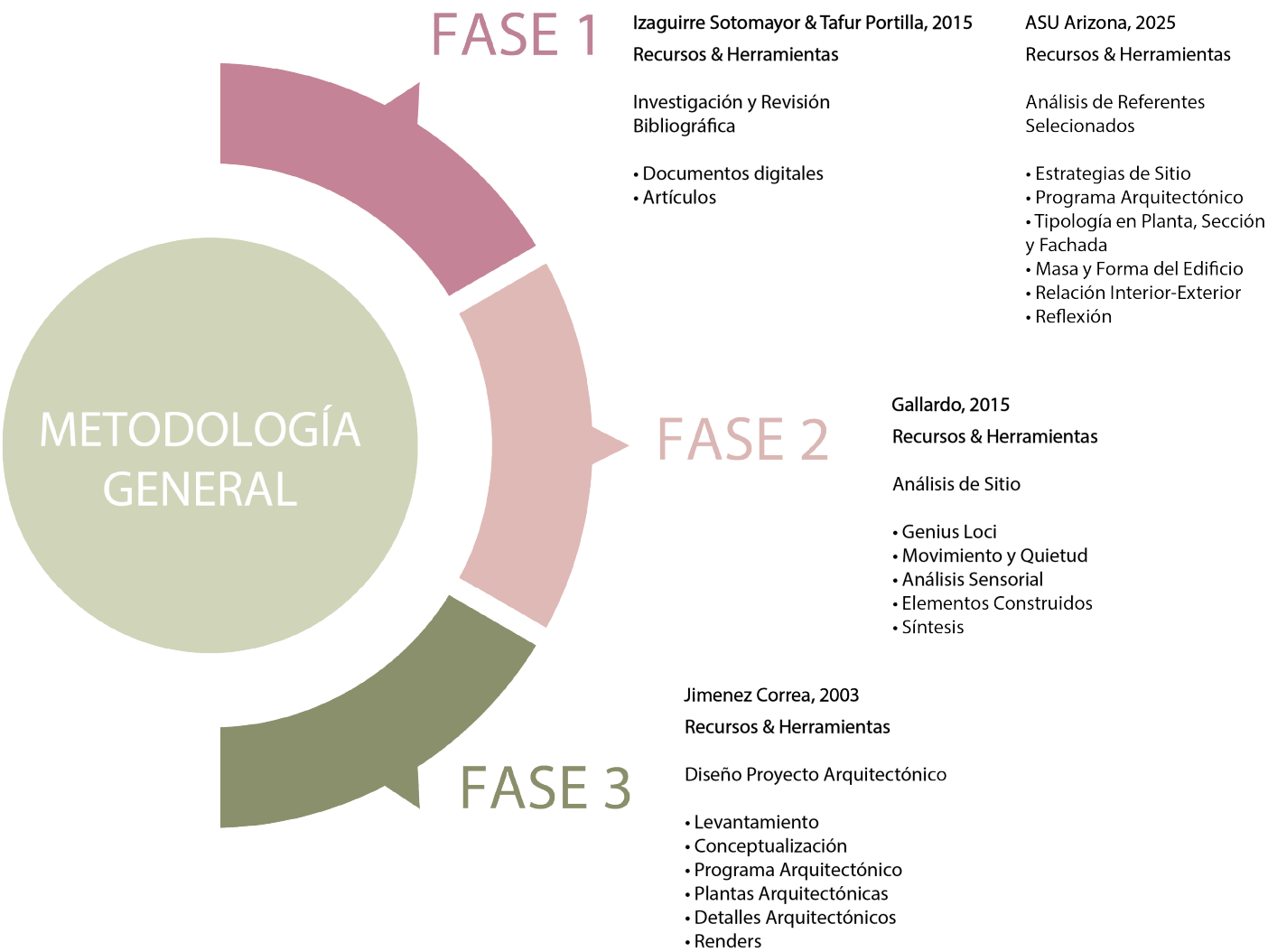
1.6 Hipotesis

La reutilización adaptativa de viviendas dinamizará el Centro Histórico de la ciudad de Loja, específicamente en el eje peatonal 10 de Agosto, contribuyendo a la mejora de la densificación habitacional y optimizando el uso del espacio urbano.

Además, la implementación de uso mixto en las viviendas seleccionadas ayudará a activar la zona, generando mayor actividad comercial y cultural, reduciendo la fragmentación social y promoviendo la cohesión entre los habitantes, lo que en conjunto mejorará la calidad de vida de los residentes y asegurará una mayor permanencia del Centro Histórico.

1.7 Metodología

Figura 2. Diagrama de Metodología a Seguir



Elaborado por: Autora

02

MARCO TEÓRICO

"La densidad no es solo una cuestión de cantidad, sino de calidad de la vida urbana"

Rem Koolhaas

2.1 Densificación de Centros Históricos

2.1.1 Centro Histórico

En la Convención de la UNESCO de 1972, enfocada en la protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, se incorporó el término "Centro Histórico" dentro de la categoría de "Grupos o Conjuntos de edificios".

La UNESCO define el "Centro Histórico" como un conjunto de construcciones y espacios, incluidos sitios arqueológicos y paleontológicos, que representan asentamientos humanos en entornos urbanos o rurales. Estos poseen un valor reconocido desde las perspectivas arqueológica, arquitectónica, prehistórica, histórica, estética o sociocultural, y deben conservarse cuidadosamente sin alteraciones significativas.

El concepto actual de Centro Histórico se desarrolló por la UNESCO en la década de 1960, abarcando funciones administrativas, políticas, religiosas y otros usos propios de la ciudad, expresados a través de tipologías urbano-arquitectónicas que reflejan las diversas necesidades de la población (2011, pág. 65).

Figura 3. Gran Plaza

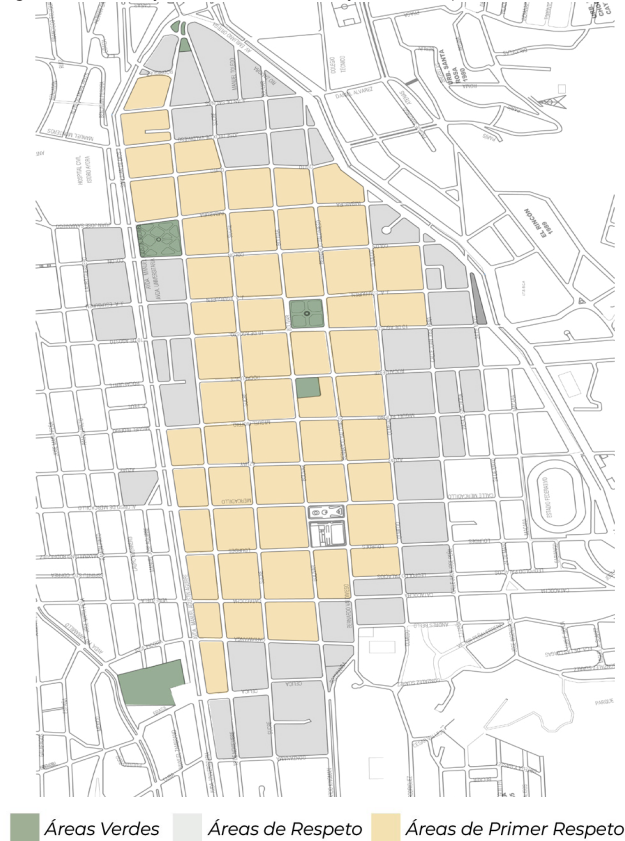


Fuente: Creative News. Quito. 2019
Elaborado por: Robert Farmer

2.1.1 Centro Histórico en la ciudad de Loja

El Centro Histórico de Loja se reconoce como un sistema urbano influenciado por dos periodos históricos clave: la época Colonial y la época Republicana. En la época colonial, la ciudad se estructuró siguiendo un trazado geométrico cuadrado, con la Plaza de Armas como núcleo y una expansión longitudinal hacia los ríos Malacatos y Zamora, siguiendo las normativas de la Nueva Ley de Indias (Castillo, 2015).

Figura 4. Plano de Loja - Áreas de Primer Orden y Áreas de Respeto



Fuente: Centro Histórico de Loja. 2025
Elaborado por: Autora

A lo largo del siglo XX, el Centro Histórico de Loja experimentó una transformación significativa debido a la incorporación de infraestructura básica y los planes de ordenamiento. En la primera fase, se implementaron mejoras urbanísticas como "el empedramiento de aceras y calles" y "el ensanchamiento de calles existentes, que pasaron a tener 10 metros" (Monteros & Cueva, 2018).

Sin embargo, la transformación también implicó la destrucción de edificaciones históricas y la construcción de nuevos edificios que alteraron la homogeneidad del área. En este sentido, el Municipio de Loja decretó en 1960 derribar las casas que se encuentran en el centro de la ciudad, lo que resultó en un cambio significativo en la fisonomía urbana.

Con el tiempo, el Centro Histórico se transformó en un centro administrativo, comercial y bancario, lo que propició la ocupación de la periferia por sectores de mayores ingresos económicos. No obstante, con el Plan de Ordenamiento Urbano de 1988, se implementaron estrategias para preservar de manera completa la estructura física del centro histórico, incluyendo el tejido urbano, los subconjuntos y las edificaciones, con el objetivo de que este patrimonio arquitectónico conserve sus valores culturales, sociales y económicos.

Así, el Centro Histórico de Loja, hoy en día, mantiene un valor significativo no solo por su arquitectura, sino también por su centralidad dentro de la ciudad.

Figura 5. Parque Central de la Ciudad de Loja



Fuente: Ministerio de Cultura y Patrimonio. Loja. 1930 - 1940
Elaborado por: Ministerio de Cultura y Patrimonio

Figura 6. Vista del Centro Histórico de la Ciudad de Loja



Fuente: Ministerio de Cultura y Patrimonio. Loja
Elaborado por: Ministerio de Cultura y Patrimonio

2.1.3 Concepto de Densidad Urbana

La densidad se refiere a la relación entre el número de personas y la superficie, expresada en hectáreas, del área en la que se encuentran.

Como menciona Zapatero (2017, pág.13), "la densidad ha sido asimismo objeto de crítica: si se considera la densidad como un dato meramente estadístico, su utilidad en el diseño urbano es cuestionable, pues se muestra como un instrumento demasiado amplio que no consigue reflejar las propiedades espaciales de un ámbito urbano", por lo tanto, la densidad permite saber el número de personas en relación con la superficie de un área determinada; sin embargo, este no refleja si las personas habitan en ese lugar.

Figura 7. Avenida de los Shyris en la Ciudad de Quito



Fuente: Uribe Schwarzkopf. Quito. 2021
Elaborado por: Uribe Schwarzkopf

2.1.4 Estrategias de Densificación

La densificación urbana contemporánea abarca estrategias que optimizan el uso del suelo que equilibran la preservación histórica. La reutilización adaptativa de edificios existentes, por ejemplo, convierte estructuras históricas como almacenes o fábricas en espacios residenciales o de uso mixto, manteniendo su valor arquitectónico. Como señala Vinuesa (2003, pág.15), "las infraestructuras, tanto turísticas como culturales, deben dimensionarse de forma correcta para que realmente sirvan para mejorar la calidad de vida de los residentes y ofrezcan espacios atractivos a los visitantes".

El desarrollo vertical también es clave, promoviendo edificaciones de gran altura que alojan alta densidad de población en áreas limitadas. Este enfoque no solo optimiza el uso del espacio, sino que también fomenta la sostenibilidad al concentrar viviendas, oficinas y comercios en un mismo lugar. Los desarrollos de uso mixto y la rehabilitación de espacios públicos fortalecen la cohesión social. Carrión (2018, pág.54) destaca que el uso mixto "fomenta la diversidad y vitalidad de las zonas, promoviendo una convivencia más armónica entre residentes y actividades comerciales".

Figura 8. Centro de la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: Archdaily. Buenos Aires. 2016
Elaborado por: Guillermo Tella

2.1.4.1 Reutilización adaptativa de edificios existentes

Implica la reutilización de edificios históricos mediante el cambio de su programa arquitectónico, para reactivar su uso y la actividad en su entorno. Como señala Vinuesa (2003 , pág.6), “la rehabilitación de viviendas y las políticas de patrimonio histórico” subraya la importancia de adaptar las estructuras existentes para satisfacer las necesidades actuales, al mismo tiempo que se preserva su valor histórico.

Al mantener la integridad arquitectónica de estas edificaciones, las ciudades pueden conservar su carácter histórico y, a su vez, aumentar la disponibilidad de viviendas. Este enfoque no solo contribuye a la reutilización de estructuras existentes, sino que también ayuda a la preservación del patrimonio.

2.1.4.2 Desarrollo Vertical

El desarrollo vertical se centra en la construcción de edificaciones de altura, con el objetivo de maximizar el uso de espacios limitados en áreas urbanas densamente pobladas. Este enfoque permite ocupar una superficie de terreno reducida mientras concentra una alta densidad poblacional en una zona específica, lo que contribuye a frenar la expansión hacia zonas agrícolas o rurales.

En las ciudades, se suelen encontrar edificios con programas arquitectónicos como hoteles, oficinas, comercios y de uso mixto; al ser una construcción vertical fomenta la densificación habitacional sin necesidad de ampliar la huella urbana, optimizando el uso del espacio disponible y promoviendo un desarrollo más eficiente y sostenible. Además, incluye la reconversión de espacios públicos, transformando áreas vacías o infrautilizadas, como plazas o patios, en viviendas o complejos residenciales, lo que incrementa la densidad sin alterar el trazado urbano original.

Figura 9. Córdoba - ReUrbano



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Elaborado por: Miguel de Guzmán

Figura 10. Edificio Quartier Isuto



Fuente: Archdaily. Bolivia. 2019
Elaborado por: Paulina Pintos

2.1.4.3 Uso Mixto

La integración de unidades residenciales con espacios comerciales, como tiendas, cafeterías y oficinas, en edificios de uso mixto contribuye a la creación de conexión entre el entorno urbano y los residentes.

Esta estrategia no solo mejora la viabilidad económica de los centros históricos, sino que también favorece la interacción social y la cohesión comunitaria al generar un espacio donde se combinan diferentes actividades urbanas. Además, incorporar empresas locales, fomenta la diversidad y la vitalidad de las zonas, promoviendo una convivencia más cercana entre los residentes y las actividades comerciales (Carrión, 2018, pág. 54).

Figura 11. Urban Lining



Fuente: Archdaily. Corea del Sur. 2024
Elaborado por: Kim Jogoh

2.1.4.4. Rehabilitación de Espacios Públicos

La rehabilitación de espacios públicos consiste en transformar áreas vacías o infrautilizadas, como plazas, patios o vacíos urbanos, en viviendas o complejos residenciales. Esta estrategia permite aumentar la densidad habitacional sin alterar el trazado urbano original ni comprometer el valor histórico del entorno.

Al reutilizar estas zonas, se optimiza el uso del suelo disponible y se revitalizan áreas que se han quedado en desuso, promoviendo un desarrollo dentro del núcleo urbano. Además, esta estrategia permite generar la integración de nuevos residentes en el centro histórico.

Figura 12. JAX Espacios Públicos



Fuente: Archdaily. Arabia Saudita. 2023
Elaborado por: Luran Ghinitoide

2.2 Reutilización Adaptativa de Viviendas

La reutilización adaptativa es una estrategia arquitectónica que transforma edificaciones existentes para nuevos usos, considerando su valor y potencial. Desde los primeros asentamientos, la humanidad ha aprovechado y modificado su entorno para habitarlo, construyendo y reconstruyendo sobre estructuras previas (Soria López & Guerrero Baca, 2016).

Inicialmente vinculada a la restauración patrimonial, esta práctica ha evolucionado hacia un enfoque más amplio, incorporando criterios de sostenibilidad y adaptación funcional en distintos tipos de edificaciones, no solo en aquellas de valor histórico (Soria López & Guerrero Baca, 2016). En este contexto, la reutilización adaptativa se define como la capacidad de que un edificio existente se ajuste a nuevas necesidades.

2.2.1 Principios de la Reutilización Adaptativa

Conservación de Patrimonio

El principio de conservación del patrimonio busca preservar los elementos materiales e inmateriales que constituyen el legado cultural de una sociedad. Este principio se fundamenta en la necesidad de asegurar que los edificios históricos y monumentos mantengan su valor histórico a lo largo del tiempo (Cedeño, 2023).

Se lleva a cabo mediante técnicas como la restauración, rehabilitación y reutilización de edificaciones, con el objetivo de mantener su historia. Con el tiempo, este enfoque ha evolucionado, incorporando nuevos métodos, como la reutilización adaptativa, que permite dar nuevos usos a las estructuras preservadas sin comprometer su esencia (Cedeño, 2023). Por lo que, no solo responde a una necesidad cultural, sino evitar la demolición y promover el aprovechamiento de los recursos existentes.

Figura 13. Edificio Monumental Greswaren



Fuente: Archdaily, Países Bajos. 2023
Elaborado por: iStock

Figura 14. CH - Reurbano



Fuente: Archdaily, Ciudad de México. 2016
Elaborado por: Cadaval & Solá - Morales

Flexibilidad y Adaptabilidad

La reutilización adaptativa permite que los edificios sean reutilizados para nuevos propósitos, manteniendo su integridad (Cedeño, 2023), por lo que, la flexibilidad se refiere a la capacidad de una estructura para ajustarse a diferentes necesidades a lo largo del tiempo, permitiendo que los edificios cambien en función de las demandas sin necesidad de una reconstrucción total.

Mientras que, adaptabilidad, implica la transformación de las edificaciones existentes para cumplir con nuevos usos o requisitos, ajustándose a las condiciones cambiantes del entorno.

Uso Mixto

El uso mixto implica la integración de diversas funciones dentro de un mismo espacio, como residencias, comercios y oficinas, permitiendo un aprovechamiento más eficiente de los recursos y el espacio urbano. Esta modalidad de uso favorece la adaptación de edificios existentes a nuevas necesidades sin requerir demolición, lo que contribuye a la sostenibilidad urbana.

El uso mixto permite una mayor flexibilidad en el diseño urbano, favoreciendo la convivencia de diferentes actividades en un mismo lugar, optimizando recursos y reduciendo la necesidad de desplazamientos largos (Cedeño, 2023).

Figura 15. Casa Adaptable



Fuente: Archdaily. Dinamarca. 2013
Elaborado por: Henning Larsen Architects + GXN

Figura 16. Coal Drops Yard



Fuente: Archdaily. Londres. 2018
Elaborado por: Hufton + Crow

2.2.2 Estrategias de Reutilización Adaptativa

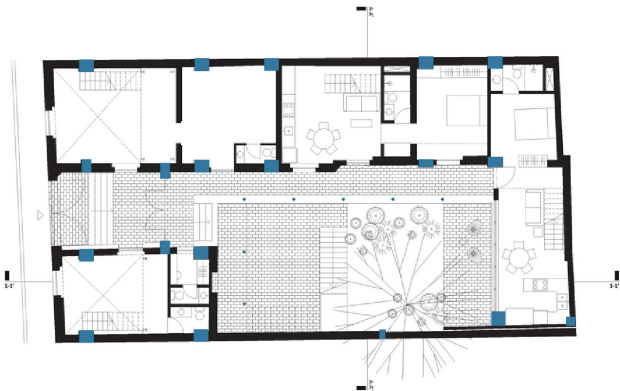
Las estrategias de Reutilización Adaptativa se fundamenta en los aportes de tres autores que aplican este enfoque: Rojas (2015) y Ronchetta y Trisciuglio (2008). Rojas emplea la modulación de estructura y la definición de zonas húmedas; mientras que, Ronchetta y Trisciuglio considera la definición de circulación vertical y creación de patios.

Estructura

La reutilización adaptativa permite aprovechar la estructura original de los edificios, lo que contribuye a la reducción de costos y al menor impacto ambiental. Según Rojas (2015), “este tipo de reciclaje arquitectónico es el resultado de la necesidad de ahorrar energía en la producción de materiales de construcción”, lo que resalta la importancia de conservar elementos estructurales como vigas y columnas.

Al mantener la estructura existente, se garantiza la estabilidad del edificio y se facilita su adaptación a nuevas funciones sin recurrir a demoliciones innecesarias.

Figura 17. Estrategias de Reutilización Adaptativa - Análisis de Estructura



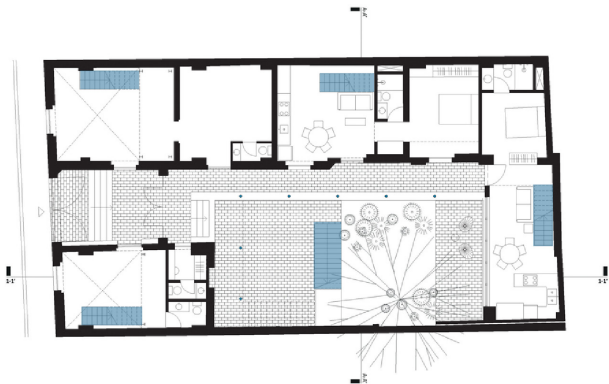
Fuente: Archdaily, Manuel Dublán Reurbano. 2021
Modificado por: Autora

Circulación Vertical

Las circulaciones verticales, como escaleras, ascensores y rampas, desempeñan un papel clave en la redistribución de los espacios dentro de la reutilización adaptativa. En algunos casos, pueden conservarse en su ubicación original, mientras que en otros se reconfiguran para optimizar el acceso y la fluidez interna del edificio.

Según Ronchetta y Trisciuglio (2008), “el enfoque correcto para la recuperación del patrimonio industrial es la arqueología industrial, que estudia el desarrollo industrial de un territorio”, lo que permite integrar elementos existentes, como los núcleos de circulación, sin comprometer la identidad arquitectónica del inmueble.

Figura 18. Estrategias de Reutilización Adaptativa - Análisis de Circulación Vertical



Fuente: Archdaily, Manuel Dublán Reurbano. 2021
Modificado por: Autora

Zonas Húmedas

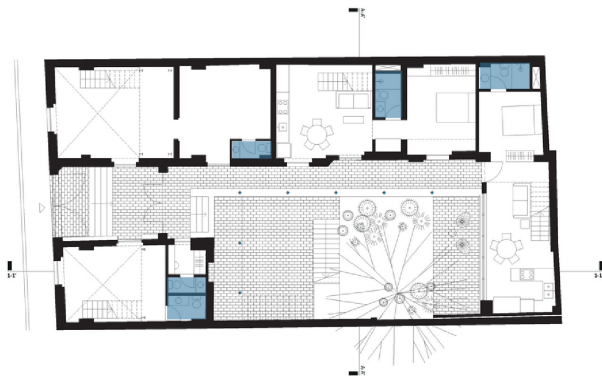
De acuerdo al autor Rojas (2015), "los avances tecnológicos han permitido mejorar el confort de los espacios históricos a través de técnicas como la impermeabilización y la modernización de sistemas sanitarios"; por lo que, en la reutilización adaptativa, se procura conservar la ubicación original de baños y cocinas debido a la necesidad de infraestructura específica en áreas húmedas, lo que permite optimizar las redes sanitarias y reducir los costos de modificación.

Patio Central

El patio central es un componente arquitectónico que contribuye a la iluminación natural y a la ventilación cruzada, favoreciendo así el ambiente en edificaciones reutilizadas. Además, este espacio adquiere un nuevo valor como área social y recreativa dentro de los usos renovados del edificio.

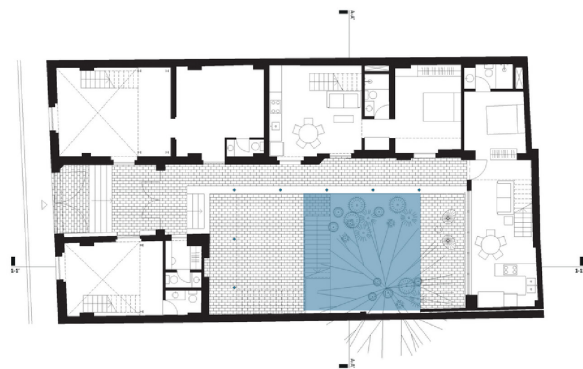
"La reutilización adaptativa permite reparar y reutilizar dicho patrimonio sin tener que someterse a las rígidas normas que se aplican al patrimonio histórico tradicional, permitiendo así una mayor libertad constructiva" (Ronchetta & Triscioglio, 2008). Asimismo, este elemento facilita la entrada de luz y aire en las viviendas, optimizando sus condiciones de confort.

Figura 19. Estrategias de Reutilización Adaptativa - Análisis de Zonas Húmedas



Fuente: Archdaily, Manuel Dublán Reurbano. 2021
Modificado por: Autora

Figura 20. Estrategias de Reutilización Adaptativa - Análisis de Patio Central



Fuente: Archdaily, Manuel Dublán Reurbano. 2021
Modificado por: Autora

2.3. Estado del Arte

2.3.1 Vinuesa, M. Á. (2003). LA PROTECCIÓN, RECUPERACIÓN Y REVITALIZACIÓN FUNCIONAL. Colección Mediterráneo Económico: "Ciudades, arquitectura y espacio urbano.

La revitalización de los centros históricos es clave para preservar el patrimonio cultural y abordar desafíos urbanos actuales como la infrautilización. Según Vinuesa (2003), las estrategias efectivas combinan la densificación urbana con la preservación histórica y funcionalidad.

Desarrollo de relleno: Se enfoca en utilizar terrenos vacíos o infrautilizados dentro de las áreas urbanas para proyectos de pequeña escala que respeten la historia de la arquitectura. Esto aumenta la densidad y fomenta una combinación de usos residenciales, comerciales y recreativos, mejorando la calidad de vida.

Reutilización adaptativa: Consiste en transformar edificios históricos en espacios de uso mixto, manteniendo su integridad arquitectónica. Este enfoque moderniza las estructuras para satisfacer necesidades actuales sin comprometer su valor histórico, reforzando la identidad cultural y aumentando la disponibilidad de viviendas.

En la propuesta integral Vinuesa sugiere un enfoque que combine reutilización adaptativa y desarrollo de relleno, con medidas como:

Inventario de edificios históricos y evaluación de viabilidad para usos mixtos y aprovechamiento de lotes vacíos mediante proyectos con pautas de diseño que respeten el entorno histórico y participación comunitaria y alianzas público-privadas para asegurar el éxito de las iniciativas.

2.3.2 Carrión, F. (2018). ¿Es posible y necesario el espacio? Revista Interuniversitaria de Estudios Urbanos de Ecuador, 51-64.

Carrión (2018) resalta la necesidad de integrar viviendas de alta densidad en los centros históricos como una estrategia clave para revitalizar estos espacios en América Latina. Propone enfoques que combinen la conservación del patrimonio cultural con la satisfacción de necesidades urbanas contemporáneas, destacando la función residencial como esencial para la sostenibilidad y vitalidad urbana.

Entre las estrategias planteadas, destaca el desarrollo de edificios de uso mixto, que integran viviendas con espacios comerciales, fomentando comunidades diversas y dinámicas que promueven la interacción social y el desarrollo económico local. Asimismo, aboga por la reutilización adaptativa de estructuras históricas, transformándolas en espacios modernos y funcionales sin comprometer su integridad arquitectónica.

Para implementar estas estrategias, Carrión sugiere incentivos financieros como exenciones fiscales y subvenciones para la rehabilitación de inmuebles históricos, así como la promoción de la reutilización de edificios infrautilizados en viviendas multifamiliares, respetando siempre su carácter patrimonial. Estos enfoques integrales buscan equilibrar la conservación con la densificación, garantizando la habitabilidad los centros históricos.

2.3.3 Huatuco, C. (2021). La Teoría de la Mezcla de Usos en la Regeneración Urbana Integral de los Centros Históricos (2000-2019) . Scielo.

La integración de viviendas de uso mixto en los centros históricos se presenta como una estrategia para la regeneración urbana, impulsando la densificación y el desarrollo sostenible. Esta solución aborda la gentrificación y la revitalización para crear espacios multifuncionales que fortalecen la identidad cultural para preservar el patrimonio histórico de las áreas urbanas.

La reutilización adaptativa de edificios históricos es una estrategia que permite dar nuevos usos a estructuras existentes, como unidades residenciales combinadas con espacios comerciales. Esto no solo conserva la integridad arquitectónica, sino que también responde a necesidades urbanas. Además, al pasar de una visión física del patrimonio a una más socioeconómica, se priorizan a la comunidad y la identidad en los espacios urbanos (Huatuco, 2021, pág. 7).

El desarrollo de uso mixto constituye otro componente esencial para la densificación urbana. Este modelo integra espacios residenciales, comerciales y recreativos, creando áreas urbanas más vibrantes, seguras y de calidad, en sintonía con los objetivos de regeneración urbana (Huatuco, 2021, pág. 8).

La densificación mediante viviendas de uso mixto en centros históricos optimiza el uso del suelo, revitaliza estas áreas al atraer población diversa y fomenta comunidades sostenibles, equilibrando la preservación cultural con las necesidades urbanas actuales. Asimismo, integrar viviendas con comercio y servicios fortalece la interacción social, protege el valor cultural del centro histórico y promueve la participación comunitaria.

2.3.4 Ferrante, A., Fotopoulou, A., & Mazzoli, C. (2020). Regeneración urbana sostenible mediante estrategias de densificación: el distrito de Kallithea en Atenas como estudio de caso piloto. Sustainability

El artículo de Ferrante, Fotopoulou y Mazzoli (2020) señalan que, la regeneración urbana sostenible a través de estrategias de densificación, tomando como caso el distrito de Kallithea en Atenas. En este contexto, las estrategias de densificación se presentan como una solución para afrontar el crecimiento poblacional y la expansión urbana, maximizando el uso de la tierra existente sin comprometer el patrimonio cultural y arquitectónico. Las adiciones volumétricas, que consisten en agregar nuevos pisos a los edificios existentes, son una de las principales estrategias, permitiendo aumentar la capacidad de alojamiento sin ocupar más suelo urbano.

Otra estrategia destacada es el desarrollo de uso mixto, que combina viviendas, comercios y servicios en un mismo espacio. La integración de estos usos no solo mejora la habitabilidad, sino que también facilita la preservación de las características únicas del área, al mismo tiempo que impulsa la vitalidad urbana.

La propuesta final plantea que la revitalización del Centro Histórico puede lograrse mediante desarrollos de uso mixto que integren viviendas, comercios y espacios culturales, fomentando comunidades dinámicas y autosuficientes. Al reutilizar edificios patrimoniales y diseñar proyectos basados en el entorno histórico, se preserva la identidad del área mientras se mejora su habitabilidad para residentes.

2.3.5 Pauta, F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador).

Según Pauta (2019), para abordar el problema de la vivienda en los centros históricos, especialmente en áreas urbanas como Cuenca, es necesario implementar estrategias de densificación que prioricen viviendas de alta densidad y, al mismo tiempo, preserven el patrimonio cultural. Una de las estrategias propuestas es la rehabilitación de infraestructuras existentes, que implica reutilizar edificios históricos y convertillos para convertirlos en apartamentos modernos. Pauta (2019 , pág.1) señala que “muchos conventillos han pasado a formar parte del inventario del patrimonio cultural, lo que demuestra el potencial de la reutilización adaptativa para mantener la importancia histórica”.

Otra estrategia importante es el desarrollo de relleno, que se centra en aprovechar parcelas de terreno baldías o subutilizadas dentro de las áreas urbanas existentes para construir nuevas viviendas de alta densidad. Esta estrategia no solo optimiza el uso de la tierra disponible, sino que también mejora la conectividad urbana. Pauta (2019 , pág.2) destaca que “el desarrollo de zonas residenciales puede ser una solución viable para satisfacer la creciente demanda de viviendas y, al mismo tiempo, mantener el carácter de los centros históricos”.

Finalmente, Pauta (2019 , pág.3) propone involucrar a la comunidad en la planificación urbana para atender sus necesidades y fortalecer el sentido de pertenencia. Además, sugiere que se establezcan marcos regulatorios que promuevan la reutilización adaptativa y protejan el patrimonio de posibles procesos de aburguesamiento. También resalta la importancia de incorporar prácticas sostenibles, como el uso de materiales ecológicos y un diseño eficiente, para mejorar la habitabilidad y minimizar el impacto ambiental.

2.3.6 Discusiones

Vinuesa (2003) y Carrión (2018) coinciden en que la reutilización adaptativa de edificios históricos preservan el patrimonio cultural mientras se satisfacen las necesidades de los residentes. Ambos destacan que esta estrategia permite revitalizar los centros históricos sin comprometer su carácter arquitectónico. Por otro lado, Huatuco (2021) y Ferrante A., Fotopoulou, A., & Mazzoli, C. (2020) coinciden en la importancia de los desarrollos de uso mixto, concluyendo que integrar viviendas con espacios comerciales fomenta comunidades dinámicas y aumenta la interacción social.

Mientras tanto, Pauta (2019) refuerza la necesidad de involucrar a la comunidad y reutilizar infraestructuras existentes, alineándose con Vinuesa al resaltar el desarrollo de relleno como una solución viable para aumentar la densidad sin afectar la armonía urbana. En este debate, surge una conclusión compartida: las viviendas de uso mixto representan la estrategia más factible para densificar los centros históricos, ya que equilibran la preservación del patrimonio con la funcionalidad moderna.

2.3.7 Conclusiones

1. La reutilización adaptativa de edificios históricos es una estrategia para preservar el patrimonio cultural y revitalizar los centros históricos.
2. Las viviendas de uso mixto promueven comunidades dinámicas combinando e integrando espacios residenciales y comerciales en los centros históricos.
3. La revitalización del espacio público mejora la calidad de vida en los centros históricos, ya que fomenta la interacción social y contribuye a la generación de nuevas viviendas.

2.4. Marco Normativo

2.4.1 Normativa Municipio de Loja (2014) Reforma a la ordenanza municipal de urbanismo, construcción y ornato del cantón Loja

La delimitación del Centro Histórico de la ciudad de Loja, de acuerdo al plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Loja del Art. 5.01 establece cuatro tipos de zonas:

- a) Zona de Primero Orden Monumental
- b) Zona de Respeto o Influencia
- c) Subconjuntos
- d) Ejes culturales

En la Zona de Primer Orden, se desarrolla el núcleo inicial de fundación de la ciudad de Loja que concentra los hitos urbanos y arquitectónicos, la delimitación de la zona es:

Al Norte, partiendo de la intersección de la calle Imbabura con la calle Olmedo hasta la intersección de la calle Imbabura con la calle Sucre, incluye el tramo norte de predios de la calle Imbabura; al Sur, partiendo de la intersección de la calle Lourdes y Olmedo hasta la intersección de la calle Lourdes y calle Sucre, incluido el tramo sur de edificaciones de la calle Lourdes; al Este, partiendo de la calle Olmedo y Lourdes hasta la intersección de la calle Olmedo e Imbabura incluido el tramo oriental de predios de la calle Olmedo; y al Oeste, desde la intersección de la calle Sucre y Quito hasta la intersección de la calle Sucre y Lourdes incluido el tramo occidental de predios de la calle Sucre.

Además, constituyen área de primer orden los subconjuntos y Ejes Culturales, que constan en los literales c) y d) del artículo 5.01.

En la Zona de Respeto, consiste en la transición entre en Centro Histórico y la zona de expansión, la delimitación de esta zona es:

Al Norte, desde la avenida Gran Colombia hasta la calle Pujilí, incluye los predios del tramo oriental y occidental que dan hacia la avenida Gran Colombia; al Sur, partiendo de la intersección de la calle Leopoldo Palacios y calle Juan José Peña hasta la intersección con la calle Bernardo Valdivieso, luego continúa por la calle Bernardo Valdivieso hasta la intersección con la calle Cariamanga, continúa por la misma hasta la intersección con la calle 18 de Noviembre incluyendo el tramo sur de predios; al Este, partiendo de la intersección de la calle Juan José Peña y Leopoldo Palacios hasta la intersección de la calle Juan José Peña y avenida Emiliano Ortega, continúa por la avenida Emiliano Ortega hasta la intersección con la avenida Gran Colombia; y al Oeste, partiendo desde la intersección de la calle 18 de Noviembre y Cariamanga continúa hasta la intersección con la calle Lourdes, continúa por la calle Lourdes hasta la intersección con la avenida Universitaria, continúa por esta avenida hasta la intersección con la avenida Gran Colombia.

Los subconjuntos, hay áreas urbanas tanto dentro como fuera del Centro Histórico que poseen características urbanísticas y arquitectónicas particulares, justificando la necesidad de planes específicos para su intervención y revitalización; los cuales son:

1. Subconjunto Las Pitas que comprende parte de la Avenida 8 de Diciembre y calle Vicente Delgado Tapia (antigua calle El Fénix)
2. Subconjunto Plaza de El Valle
3. Subconjunto Puente Bolívar Puerta de la Ciudad
4. Subconjunto del Mirador El Pedestal

5. Subconjunto Plaza Central
6. Subconjunto Mirador El Churo
7. Subconjunto Plaza San Sebastián
8. Subconjunto Plaza San Pedro de Bellavista.

Finalmente, los Ejes Culturales que se basan de la fundación de la ciudad de Loja que se establecieron vínculos con poblaciones ubicadas hacia los cuatro puntos cardinales, dando origen a concentraciones de población que se expanden de manera transversal y longitudinal desde el núcleo central, ejes como:

1. Eje Cultural Transversal, constituido por la calle 10 de Agosto que partiendo del Mirador de El Churo se une a través de la calle Santa Mariana de Jesús, luego se une con la calle Eplicachima hasta llegar al Mirador de El Pedestal, y
2. Eje Cultural Longitudinal, constituido por la calle Bolívar que partiendo desde la avenida Emiliano Ortega hasta la intersección con la Avenida Eduardo Kigman (Municipio de Loja, 2014).

2.4.2 Normativa Municipio de Loja (2021). la Reforma a la Ordenanza N° 038-2021 de Aprobación de los de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso de Gestión de Suelo (PUGS) Actualización y Alineación al Plan Nacional de Desarrollo “Creación de Oportunidades 2021-2025

En Loja, según Nubia Ramírez, jefe encargado de Planificación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Loja, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) aprobado en 2021 establece directrices para un desarrollo sustentable y equitativo, en lugar de optar por edificios de gran altura que podrían generar calles oscuras e inseguras, el enfoque se centra en la construcción de edificios de ocho o diez pisos, siempre que estén ubicados estratégicamente en terrenos estudiados previamente y frente a las avenidas principales.

Esta planificación busca evitar la pérdida de la esencia del centro histórico y promover la responsabilidad en el crecimiento vertical, preservando las panorámicas y el entorno urbano (Ordoñez & Burneo, 2023).

03

MARCO REFERENCIAL

"La arquitectura no debe solo
proporcionar un espacio, debe elevar el
espíritu"

Santiago Calatrava

3.1 Metodología para Análisis de Referentes

Figura 21. Diagrama de Flujo Secuencial



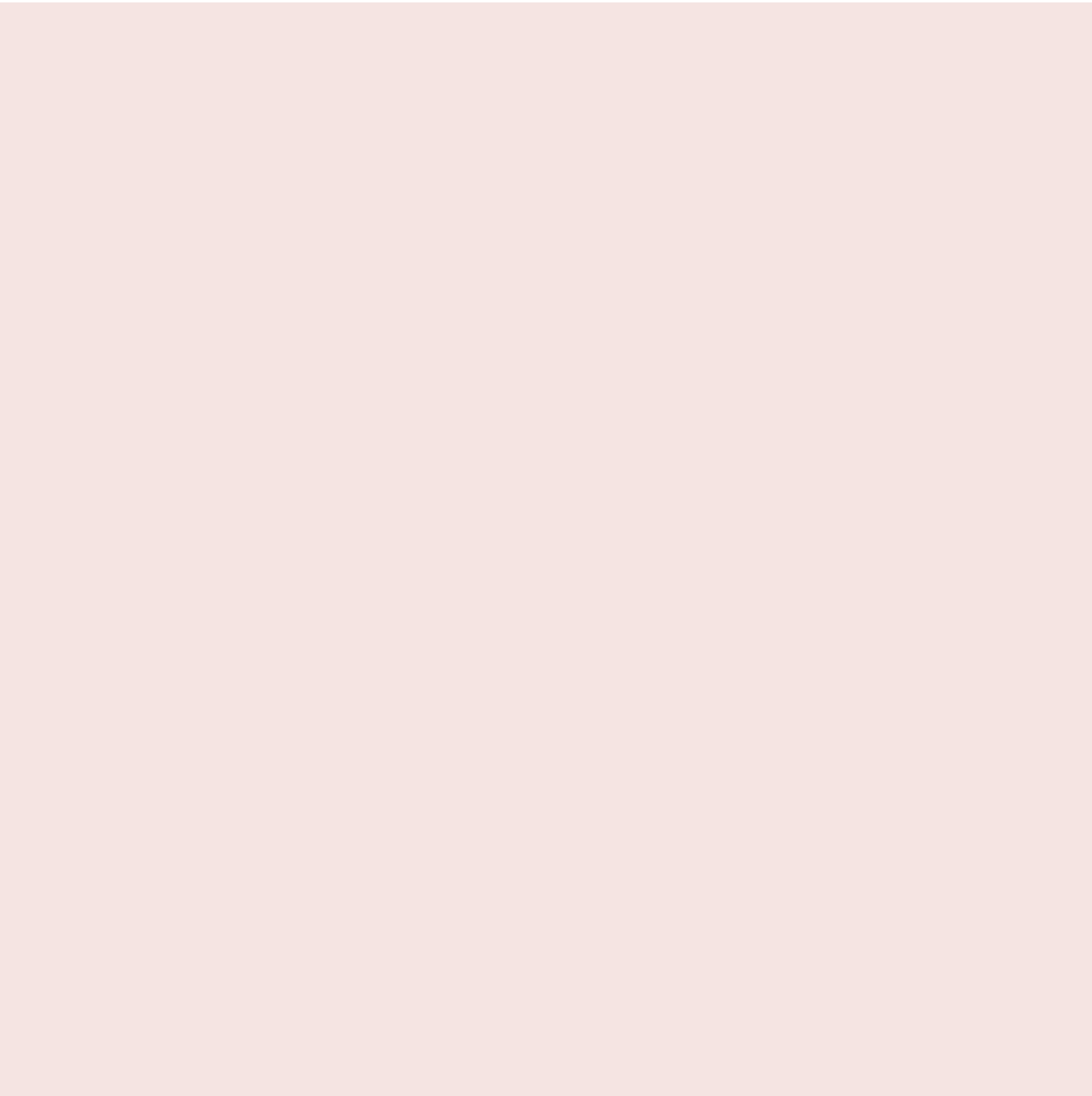
Se aplicó la metodología de análisis propuesta por ASU Arizona (2025), la cual permite estudiar de manera integral referentes arquitectónicos.

Este método comprende inicialmente la recopilación de datos generales de cada caso referente, para posteriormente abordar las estrategias de sitio que consideran el emplazamiento, así como las tipologías de planta, donde se analizan la distribución de áreas, número de usuarios y programa arquitectónico.

Adicional, se examinan las fachadas y secciones, estudiando la masa y forma del edificio, así como las relaciones interior-exterior que definen el grado de permeabilidad e integración con el entorno circundante.

Finalmente, se elabora una síntesis de reflexión que permite identificar los aportes de cada referente, mismos que están potencian la densificación, promueven la reutilización de edificaciones existentes y aplican el uso mixto, siendo puntos clave para la aplicación en el caso eje peatonal 10 de Agosto.

Fuente: ASU Arizona. 2025
Elaborado por: Autora



3.2 Densificar la región metropolitana de Buenos Aires



Figura 22. Centro Histórico de la Ciudad de Buenos Aires

Fuente: Unsplash. Argentina. 2020

Elaborado por: Unsplash

Figura 23. Plaza de la República de la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: Grafissimo. Buenos Aires
Elaborado por: Grafissimo

Obra

Densificar la región metropolitana de Buenos Aires: Estrategias y acciones para una ciudad más compacta y eficiente.

Arquitecto

Guillermo Tella
Matín Muñoz

Año

2020

Lugar

Buenos Aires, Argentina

Descripción

El proyecto "Densificar la región metropolitana de Buenos Aires" busca lograr una ciudad más compacta y eficiente mediante la densificación urbana. Integra viviendas, oficinas y espacios públicos en zonas clave, mejorando la accesibilidad y promoviendo la sostenibilidad. Con un enfoque en la optimización del espacio, el diseño favorece la calidad de vida, la cohesión social y la movilidad eficiente.

Figura 24. Centro Histórico de la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: Grafissimo. Buenos Aires
Elaborado por: Grafissimo

3.2.1 Densificar Centros Existentes

Figura 25. Mapa de Densificación de Centros Existentes



Fuente: Archdaily, Buenos Aires, 2016
Modificado por: Autora

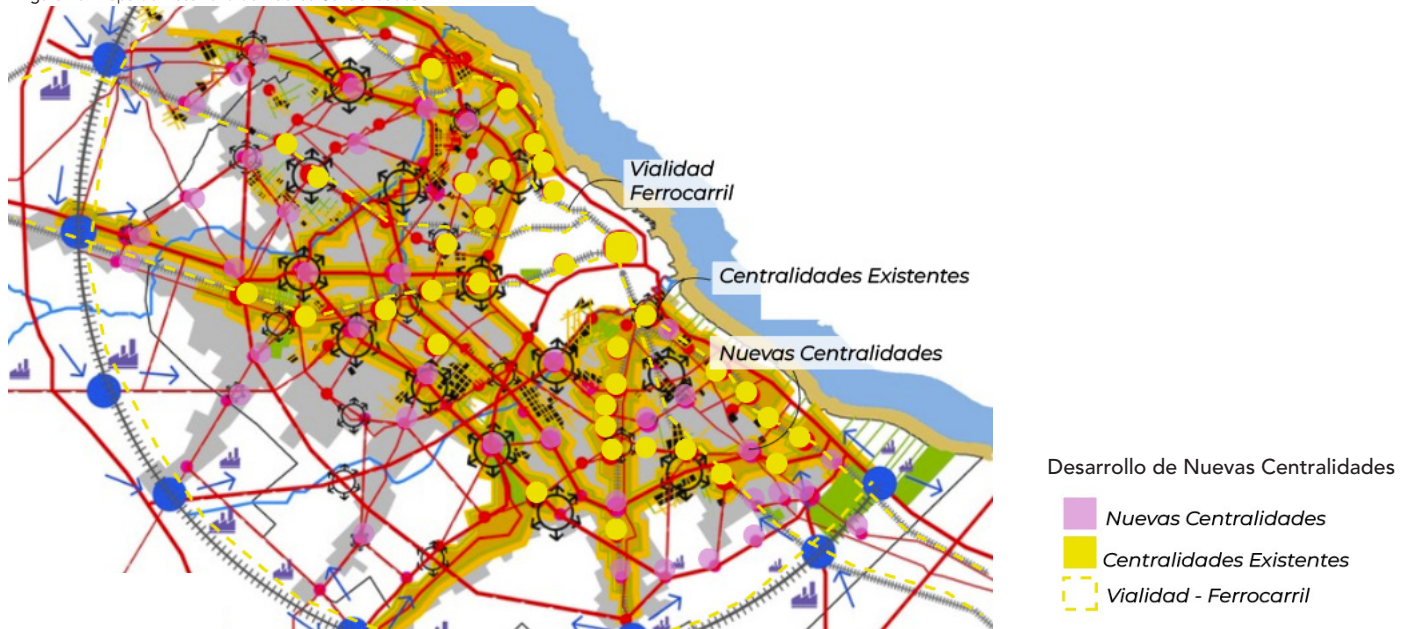
Se analiza los centros urbanos cuentan con diversidad de actividades institucionales, comerciales y de servicios. Si bien detectan los mayores indicadores urbanísticos, estas áreas no han desplegado aún su máximo aprovechamiento. Con lo cual, resulta relevante:

- La densificación de las áreas centrales en torno a ejes de transporte masivo de pasajeros, en especial, aquellos ligados al movimiento pendular con la ciudad de Buenos Aires y los subcentros metropolitanos.
- La articulación de usos mixtos para favorecer una diversificación de actividades de comercio y servicios, evitar la tendencia hacia la monofuncionalización y contribuir a la vitalidad del territorio a toda hora.

- La regulación escalonada de la altura de las edificaciones dentro del tejido urbano, de forma tal que permita capitalizar su mayor capacidad de carga en la demanda de espacio público.
- La dotación prioritaria de espacio público, infraestructura y equipamiento en áreas de centralidad y nodos de transferencia multimodal, acorde a la densificación potencial para cada sector.

3.2.2 Desarrollar Nuevas Centralidades

Figura 26. Mapa de Desarrollo de Nuevas Centralidades



Fuente: Archdaily, Buenos Aires, 2016
Modificado por: Autora

Se analiza la consolidación de los servicios de centralidad que ofrecen los nuevos centros, se considera necesaria la optimización de los usos del suelo en términos de expansión urbana y de densificación a partir de:

- El fomento de nuevos subcentros locales mediante el incremento de los indicadores urbanísticos dentro del núcleo duro de comercios y de servicios sobre la base de criterios de densificación media.
- La conformación de áreas de subcentralidad en complejos habitacionales existentes con el fin de acercar bienes y servicios comerciales, sociales e institucionales a la población residente.

- La orientación de la densificación hacia los nodos de transferencia de pasajeros, como forma de desalentar el uso del automóvil particular y de reducir las distancias de traslado a los lugares de trabajo.

- La eliminación de tasas a comercios que se radiquen en las zonas de fomento a subcentralidades barriales, especialmente aquellas que promuevan su radicación y permanencia.

3.2.3 Consolidar los Corredores Regionales

Figura 27. Mapa de Consolidación de Corredores Regionales



Fuente: Archdaily, Buenos Aires, 2016
Modificado por: Autora

Se analiza la densificación residencial de los corredores regionales (Ruta que conecta diferentes áreas), dado su alcance geográfico, su gran capacidad de carga y la configuración de su paisaje urbano, permitiría sacar provecho de la infraestructura de servicios y de transporte instalada. Para hacer posibles tal escenario es prioritario:

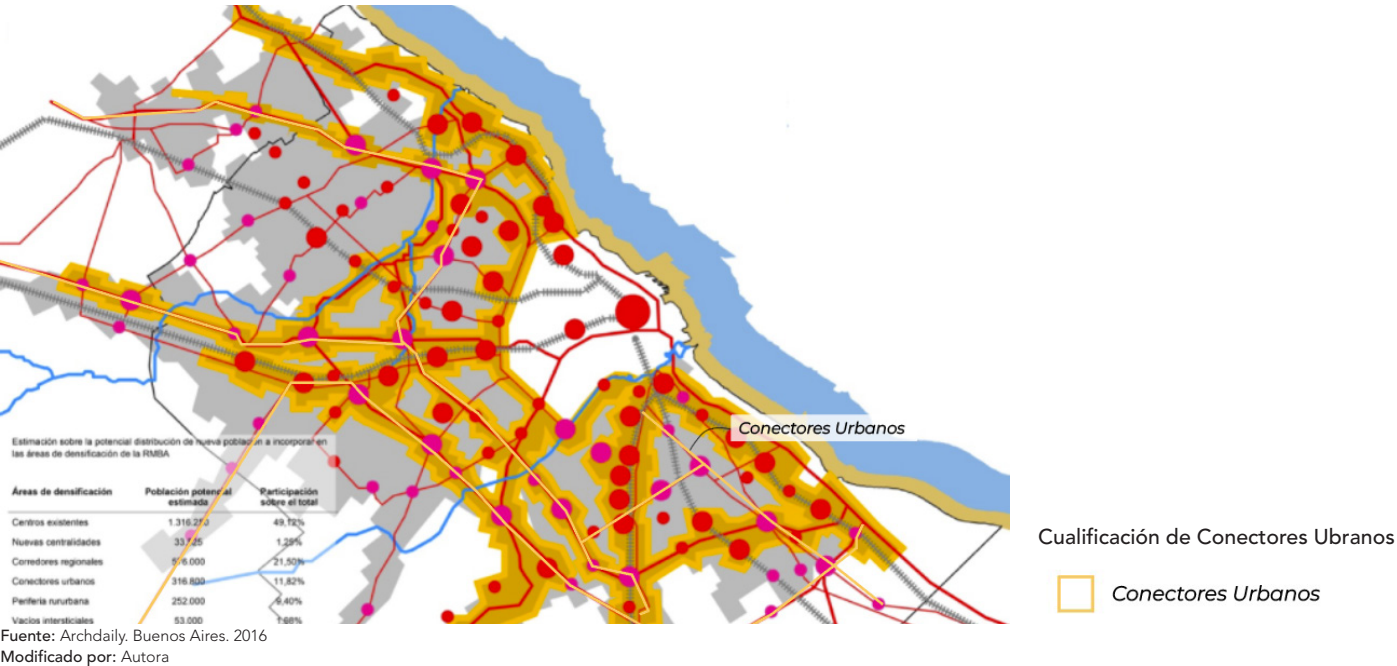
- La cualificación de los ejes de expansión, con densificación de predios de primer y segundo cordón regional, y desarrollo de agrupamientos industriales en corredores del tercer y cuarto cordón.
- El tratamiento paisajístico de los espacios intersticiales de autopistas, autovías, nudos de intercambio y vías de ferrocarril, así como también la provisión de instalaciones deportivas y de esparcimiento.

- La reducción de la cantidad de viajes de la población comutante hacia los corredores regionales mediante la residencialización de los nodos desarrollados y la jerarquización de su espacio público.

- La dotación de indicadores de alta densidad para la localización de grandes superficies comerciales y de complejos de oficinas como desprendimiento de los centros de comando empresarial.

3.2.4 Cualificar los conectores urbanos

Figura 28. Mapa de Cualificación de Conectores Urbanos



Se analizan los corredores de escala urbana que posibilitan conectar centros existentes, nuevas centralidades y otros puntos nodales entre sí o con los corredores regionales de mayor jerarquía. Por lo que, para densificar estos conectores se propone:

- La cualificación de los ejes secundarios de expansión, con densificación de áreas urbanas y jerarquización de aquellas arterias que vinculen centralidades regionales próximas con otras subcentralidades.
- El tratamiento paisajístico diferenciado del espacio público, con dotación de infraestructura que permita distinguirlos como puertas de entrada a centros urbanos, subcentralidades barriales o corredores regionales.

- La generación de nuevos corredores urbanos de transporte público de pasajeros, con el propósito de dinamizar la vinculación entre los centros regionales próximos y los subcentros locales.
- La incorporación de conectores verdes y ciclovías en la traza de calles paralelas a las principales arterias, de forma de garantizar las posibilidades de vinculación bajo otras formas de movilidad a menor velocidad.

3.2.5 Reflexión

El análisis propuesto por Guillermo Tella en *Densificar la región metropolitana de Buenos Aires* desarrolla estrategias como: la compactación urbana, basada en el aprovechamiento de los centros existentes y su conexión con ejes de transporte, permite optimizar la densidad y la funcionalidad del espacio; la integración de usos mixtos, evita la monofuncionalidad y fomenta un entorno dinámico con actividades comerciales y culturales.

Finalmente, la reutilización adaptativa, entendida como la reconversión de edificaciones existentes para nuevos usos, contribuye a la sostenibilidad, fortaleciendo la vitalidad.



P. 50

3.3 CH-Reurbano



Figura 29. CH - Reurbano

Fuente: Archdaily, Ciudad de México, 2016

Elaborado por: Cadaval & Solà-Morales

Figura 30. Patio Central de CH - Reurbano



Fuente: Archdaily, Ciudad de México, 2016
Elaborado por: Cadaval & Solà-Morales

Obra
Ch - Reurbano

Arquitecto
Cadaval & Solà-Morales

Año
2016

Lugar
Ciudad de México, México

Área
2500 m2

Descripción
CH-REURBANO recupera una edificación en abandono respetando su estructura original y añadiendo un patio central para mejorar estabilidad y ventilación. De uso mixto, combina locales comerciales, oficinas y viviendas, con un huerto urbano en la azotea. Su diseño equilibra lo nuevo y lo existente en una intervención atemporal.

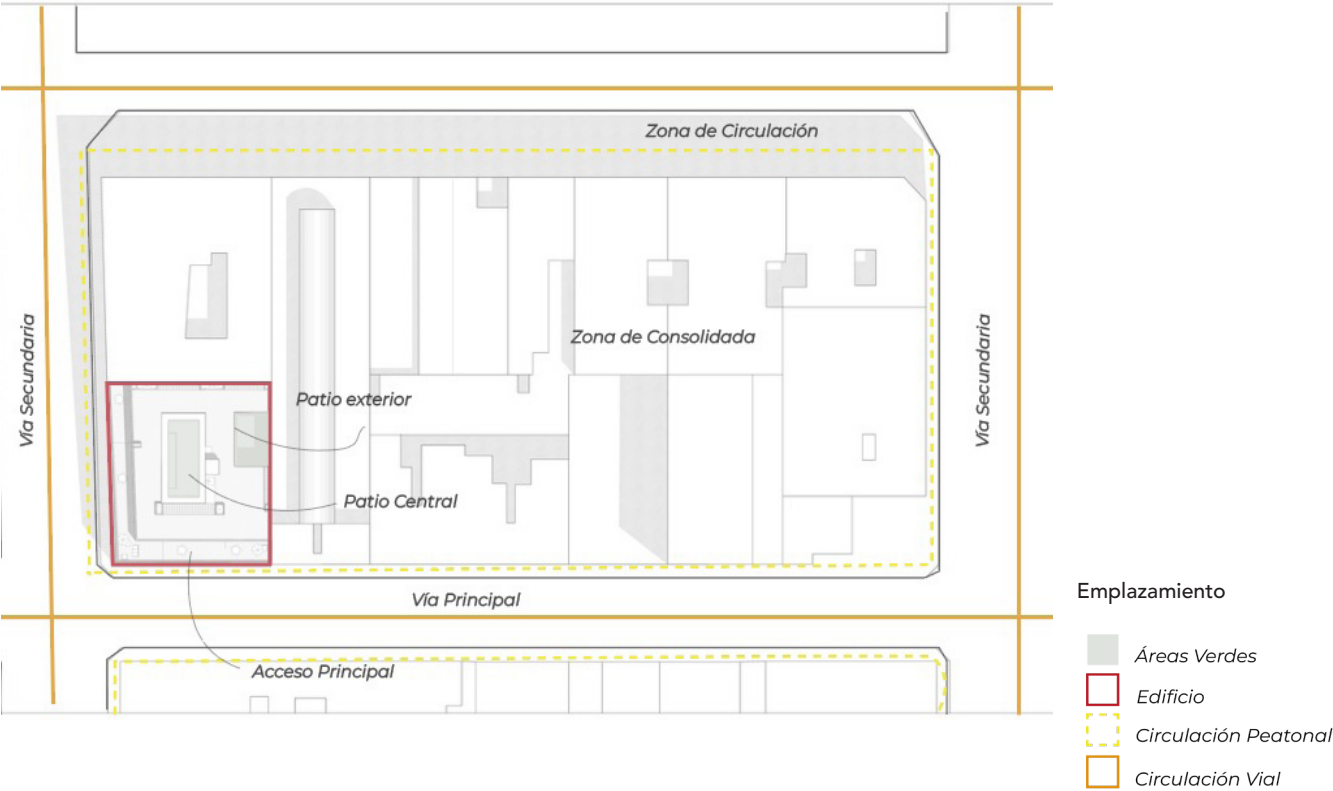
Figura 31. CH - Reurbano



Fuente: Archdaily, Ciudad de México, 2016
Elaborado por: Cadaval & Solà-Morales

3.3.1 Estrategias del sitio

Figura 32. Emplazamiento e Identificación de Principales Accesos



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2016
Modificado por: Autora

El proyecto se encuentra en una zona consolidada del centro histórico de la Ciudad de México, lo que le otorga una buena conexión tanto vial como peatonal con el resto de la ciudad.

Además, el diseño incluye un patio exterior que optimiza la circulación, ventilación y entrada de luz natural, mejorando la calidad del espacio interior.

3.3.2 Programa arquitectónico

Figura 33. Programa de Espacios de Planta Tipo 1



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2016
Modificado por: Autora

Programa Arquitectónico			
	Área		
 <i>Baño</i>	4.8 m2	1	
 <i>Estudio</i>	7.8 m2	2	
 <i>Local</i>	28 m2	6	

El proyecto presenta en la primera planta cuatro locales comerciales de 60 m2 y 46 m2, una biblioteca y zona de lectura para 20 personas y patio externo que ayuda a el ingreso de luz y ventilación natural.

Figura 34. Programa de Espacios de Planta Tipo 2



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2016
Modificado por: Autora

Programa Arquitectónico			
	Área		
 <i>Cocina</i>	13.7 m2	2	
 <i>Comedor</i>	8 m2	4	
 <i>Sala</i>	17 m2	6	
 <i>Dormitorio</i>	13 m2	2	

Por otro lado, en los niveles superiores cuenta con departamentos con espacios de cocina, comedor, sala, dormitorio y baños para 2 y 3 personas.

3.3.3 Análisis de tipología en planta

Figura 35. Tipología de Planta Tipo 1

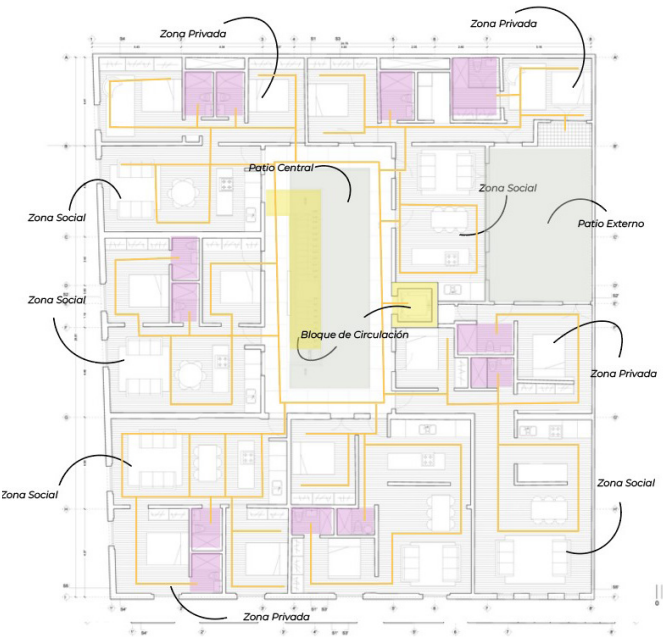


Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2016
Modificado por: Autora



El proyecto presenta una distribución en planta con dos patios: uno central, que organiza la circulación y mejora la iluminación y ventilación, y otro exterior, que refuerza la entrada de luz natural. La planta baja se destina exclusivamente a uso comercial, fomentando la interacción con el entorno urbano y generando una conexión directa con los peatones gracias a su acceso principal.

Figura 36. Tipología de Planta Tipo 2



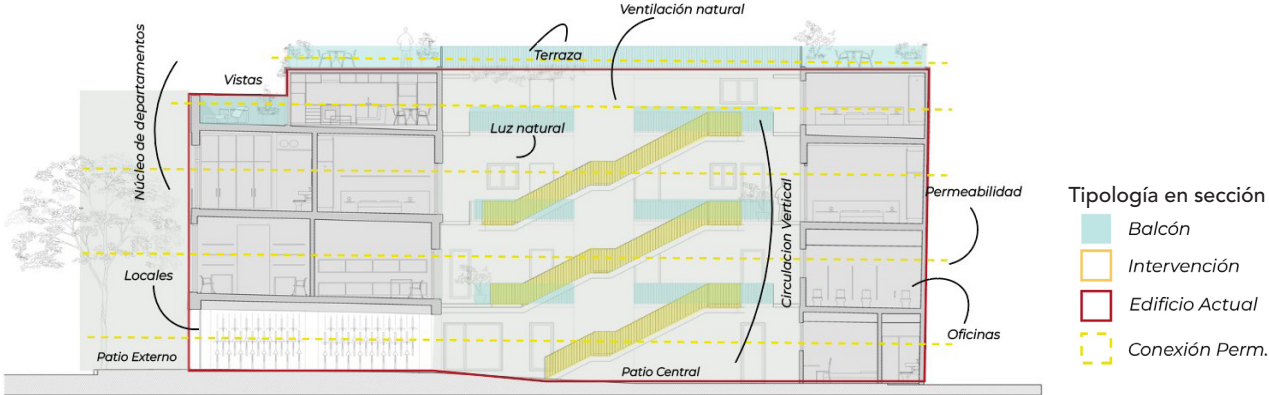
Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2016
Modificado por: Autora



Además, cuenta con dos circulaciones verticales bien definidas, optimizando el flujo dentro del edificio y permitiendo una distribución clara de los espacios.

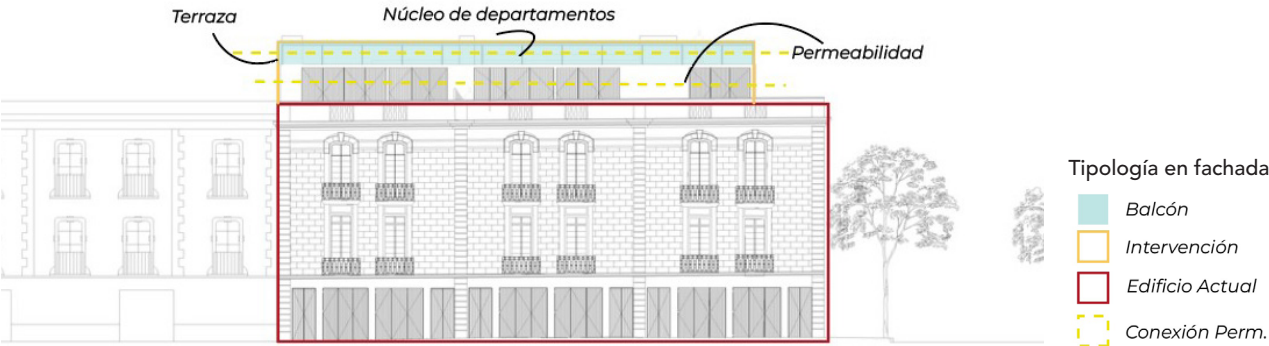
3.3.4 Análisis de tipología en sección y fachada

Figura 37. Sección



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2016
Modificado por: Autora

Figura 38. Fachada



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2016
Modificado por: Autora

El proyecto optimiza la eficiencia espacial a través de un patio central que permite la entrada de luz natural y ventilación, mejorando las condiciones ambientales interiores. La circulación vertical está claramente definida por una escalera central que conecta los distintos niveles sin afectar las áreas comunes.

La organización programática se estructura con un primer nivel comercial, seguido de oficinas en el segundo nivel y viviendas en los pisos superiores, donde la última planta se distingue por la incorporación de balcones en cada departamento.

La cubierta funciona como terraza y huerto urbano, favoreciendo la interacción social y el aprovechamiento del espacio.

La disposición de la fachada, con aperturas estratégicas, contribuye a la continuidad visual del entorno, mientras que la organización de los diferentes usos en las plantas refuerza la relación entre los habitantes y su entorno, respetando el carácter histórico de la zona.

3.3.5 Masa y forma del edificio

Figura 39. Masa y forma del Edificio CH - Reurbano



Masa y forma del edificio

- Patio Central
- Balcón
- Edificio
- Conexión Permeable

Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2016
Modificado por: Autora

El proyecto aprovecha su ubicación esquinera para generar una relación óptima entre los espacios internos y el entorno urbano, destacándose por su diseño volumétrico que favorece la permeabilidad visual.

Los balcones en cada departamento permiten una conexión fluida con el exterior, promoviendo la entrada de luz natural y facilitando la ventilación cruzada. La disposición del volumen también genera un acceso directo hacia el contexto consolidado en el que se encuentra, integrándose con el entorno.

3.3.6 Relaciones interiores - exteriores

Figura 40. Relación Interior - Exterior de Patio Central



Fuente: Archdaily, Ciudad de México, 2016
Modificado por: Autora

Figura 41. Relación Interior - Exterior de Balcón



Fuente: Archdaily, Ciudad de México, 2016
Modificado por: Autora

Exterior-Interior

- Patio Central
- Terraza/Balcón
- Edificio
- Conexión Permeable

El proyecto integra de manera efectiva los espacios interiores y exteriores a través de su patio central, que no solo actúa como punto de acceso principal, sino que también mejora la circulación de aire y permite la entrada de luz natural al edificio.

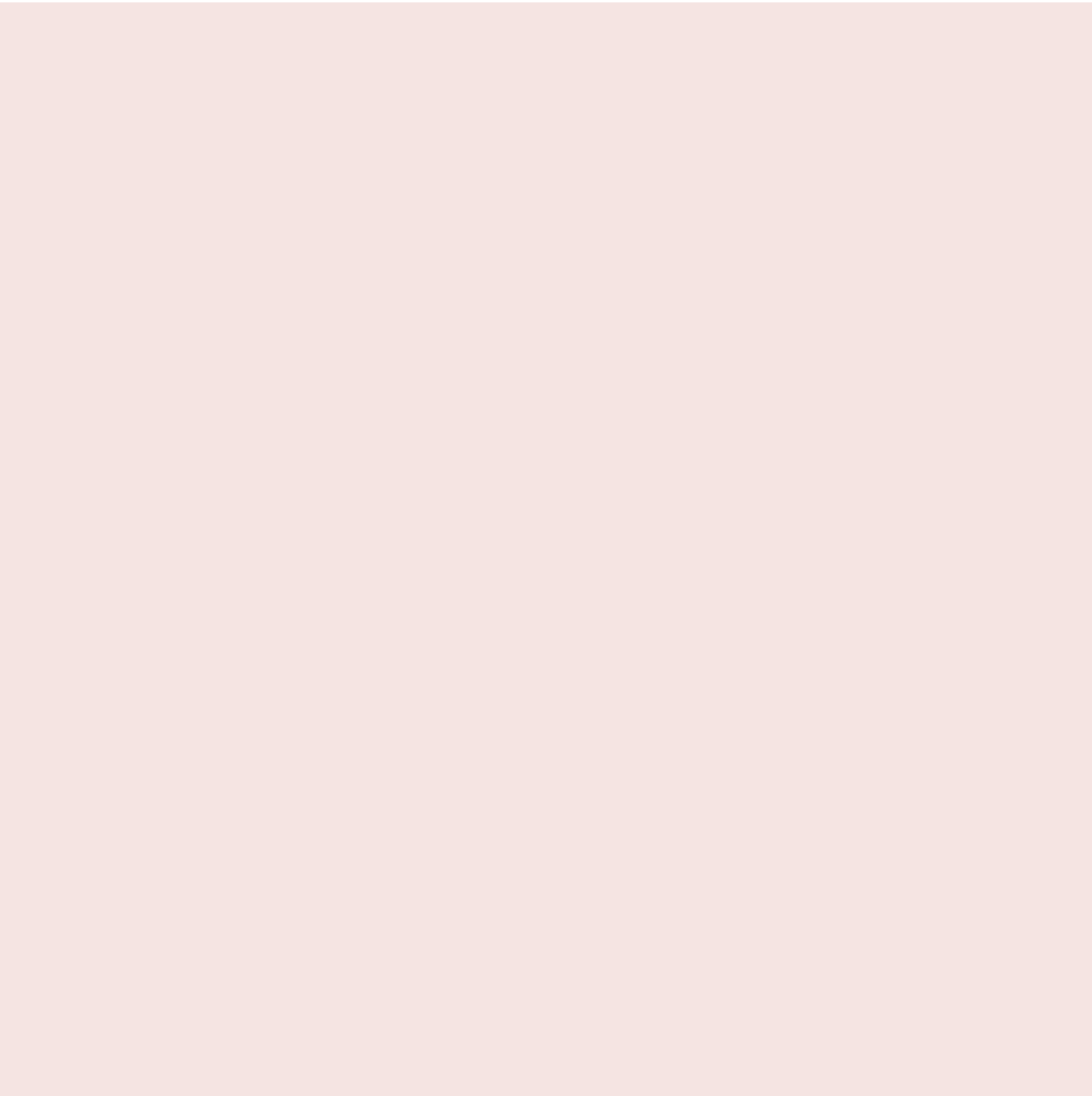
Este espacio se convierte en un elemento clave para la ventilación y la calidad ambiental del interior. La circulación vertical, con su pasillo central, favorece la permeabilidad entre los distintos espacios, conectando las diversas áreas del edificio.

Además, los balcones del último piso brindan una relación directa con el entorno, creando visuales abiertas y fortaleciendo la conexión entre los departamentos y el espacio exterior.

3.3.7 Reflexión

En el proyecto “CH ReUrbano” de Cadaval & Solà-Morales es un referente en el que aplican estrategias urbanas enfocadas en la reutilización adaptativa. El proyecto conserva la estructura original y aborda la estabilidad del edificio mediante un patio central.

La integración de usos mixtos, como locales comerciales, oficinas y viviendas, activa los espacios a distintas horas, promoviendo una interacción constante entre el espacio público y privado. Esta intervención equilibra la conservación del patrimonio con la incorporación de elementos modernos, como el huerto urbano en la azotea, lo que refuerza la relación con el entorno y optimiza la funcionalidad del espacio.



3.4 Córdoba Re - Urbano



Figura 42. Córdoba ReUrbano
Fuente: Archdaily, Ciudad de México, 2017
Elaborado por: Miguel de Guzmán

Figura 43. Terrazas de Córdoba ReUrbano



Fuente: Archdaily, Ciudad de México, 2017
Elaborado por: Miguel de Guzmán

Obra
Córdoba ReUrbano

Arquitecto
Cadaval & Solà-Morales

Año
2017

Lugar
Colonia Roma, Ciudad de México

Área
2200 m²

Descripción

El proyecto recupera un edificio histórico en la Colonia Roma de 1985, transformándolo en 9 viviendas y un comercio. Se mantiene la mayor parte de la estructura original, integrando una nueva adición que respeta el diseño y materiales existentes, como el tabique, con detalles que distinguen las intervenciones modernas. La adición de dos plantas busca generar una convivencia entre el pasado y el presente, mejorando la calidad urbana de la zona.

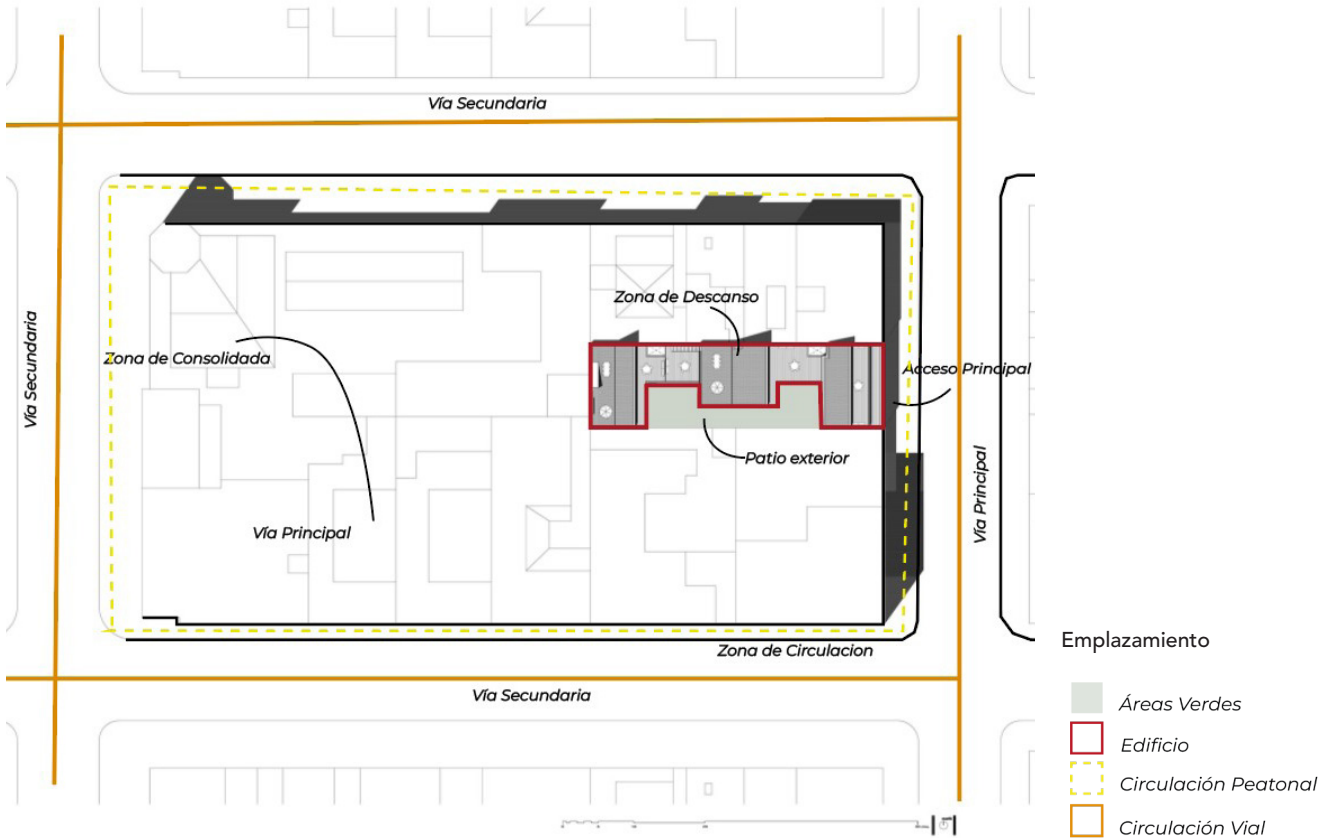
Figura 44. Córdoba ReUrbano



Fuente: Archdaily, Ciudad de México, 2017
Elaborado por: Miguel de Guzmán

3.4.1 Estrategias del sitio

Figura 45. Emplazamiento e Identificación de Principales Accesos



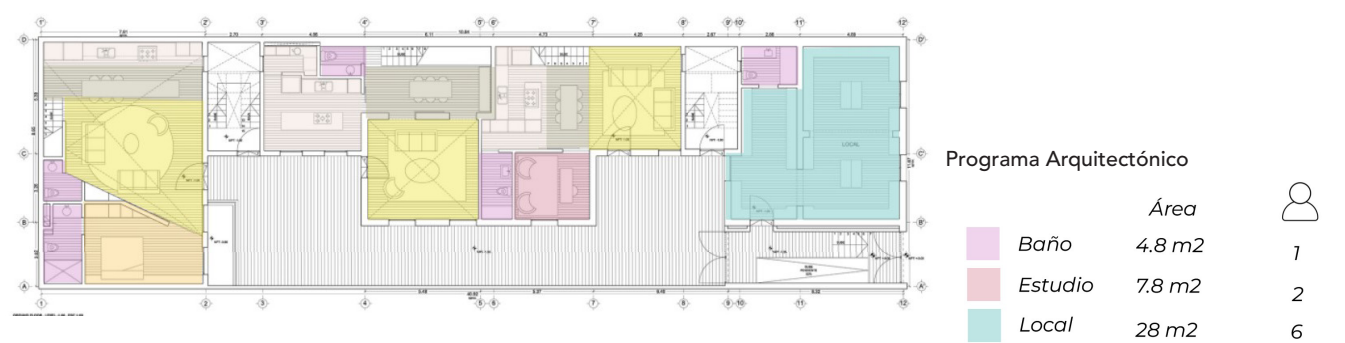
Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Modificado por: Autora

El proyecto se encuentra en una zona consolidada del centro histórico de la Ciudad de México, lo que le permite obtener una conexión directa tanto vial como peatonal con el resto de la ciudad.

El diseño incluye un patio exterior que genera la circulación, la entilación y la entrada de luz natural en los departamentos, garantizando condiciones adecuada de habitabilidad.

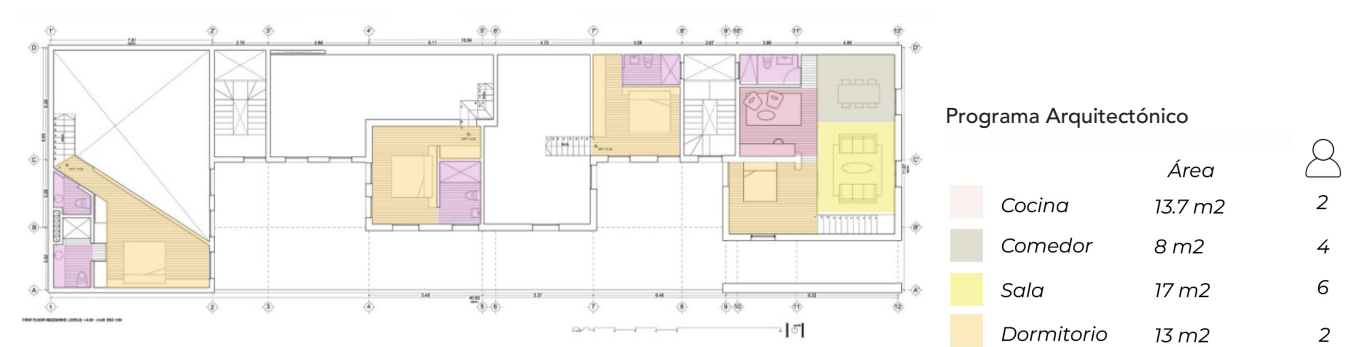
3.4.2 Programa arquitectónico

Figura 46. Programa de Espacios de Planta Tipo 1



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Modificado por: Autora

Figura 47. Programa de Espacios de Planta Tipo 2



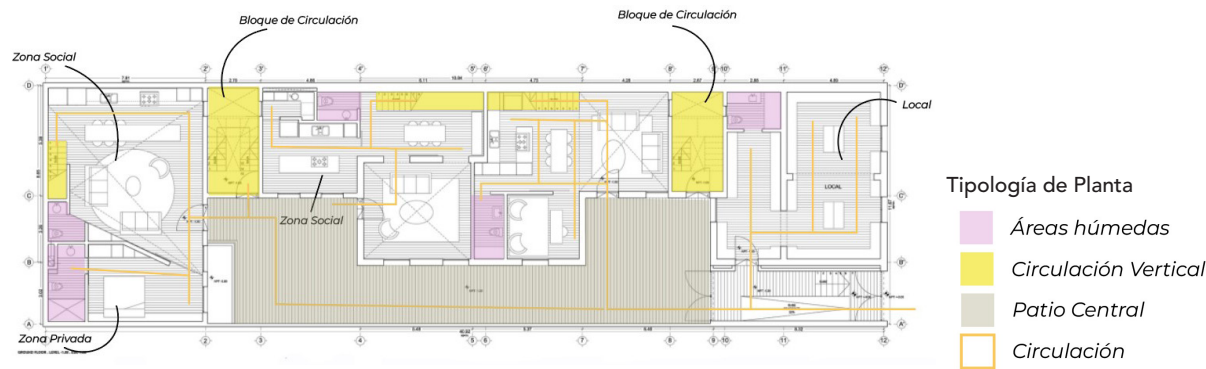
Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Modificado por: Autora

El proyecto contempla en la planta baja un local comercial con frente hacia la vereda, además de accesos independientes a las suites, las cuales incluyen espacios de estudio, baño, cocina, comedor, sala y dormitorio, con capacidad para alojar de 2 a 3 personas.

Además, tiene un patio central el cual permite la conexión de los residentes a sus suites y permite el ingreso de luz y ventilación natural.

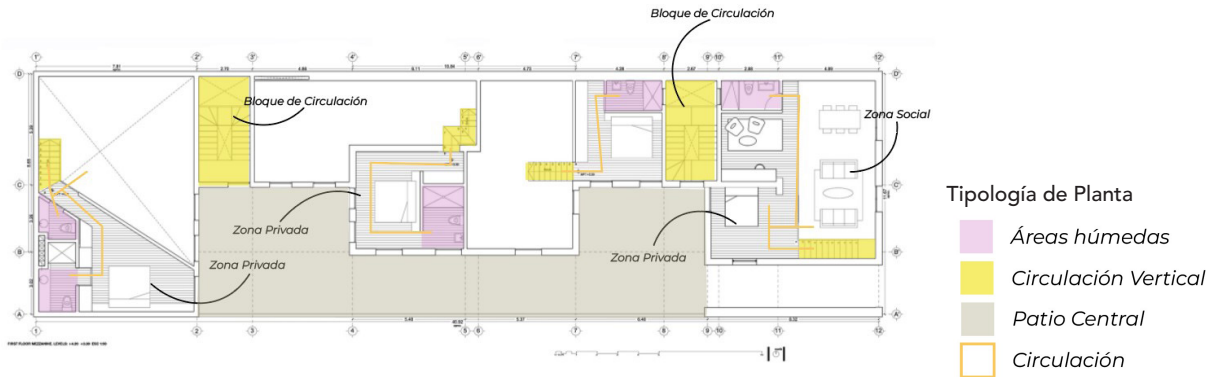
3.4.3 Análisis de tipología en planta

Figura 48. Tipología de Planta Tipo 1



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Modificado por: Autora

Figura 49. Tipología de Planta Tipo 2



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Modificado por: Autora

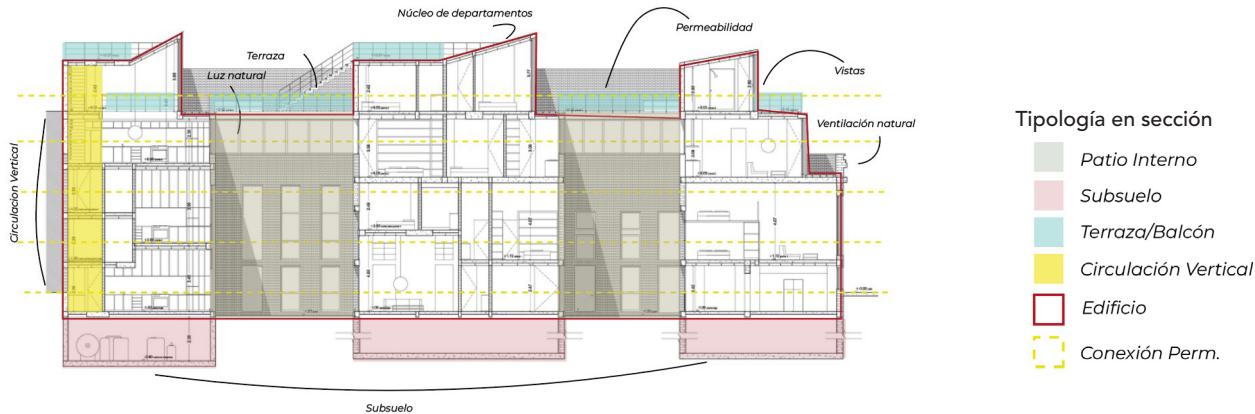
El proyecto presenta una distribución de planta con un patio central claro, el cual organiza la circulación vertical a través de dos escaleras, limitadas en cada esquina por dichas escaleras.

Esta disposición define claramente las zonas privadas y sociales, destacándose una escalera que conduce a la zona privada.

La organización permite un flujo ordenado entre los diferentes niveles, facilitando el acceso a los departamentos. Además, todos los departamentos tienen vistas hacia el patio central, lo que mejora tanto la ventilación como la iluminación natural.

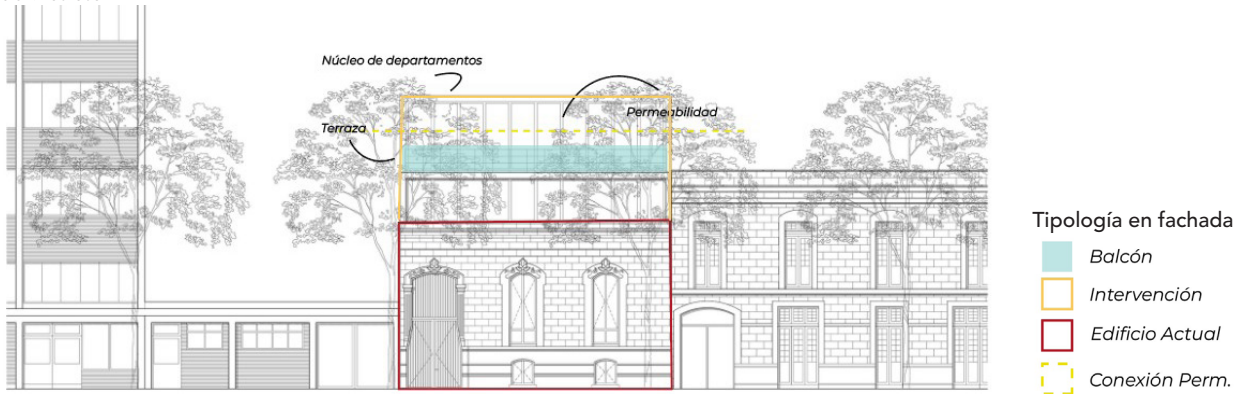
3.4.4 Análisis de tipología en sección y fachada

Figura 50. Sección



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Modificado por: Autora

Figura 51. Fachada



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Modificado por: Autora

El proyecto busca optimizar la eficiencia del espacio urbano mediante la integración del patio central, terrazas y balcones, que facilitan la entrada de luz natural y ventilación cruzada, mejorando así la calidad ambiental interior. La circulación vertical está claramente definida, lo que asegura una conexión fluida entre los niveles sin afectar las áreas comunes.

Además, el diseño incluye un subsuelo - sótano, maximizando el uso del terreno disponible.

Esta organización espacial favorece la permeabilidad al espacio público y responde a una densificación eficiente, equilibrando las necesidades funcionales con el contexto urbano circundante.

La disposición de la fachada ofrece vistas panorámicas desde el núcleo de los departamentos, mejorando la relación entre los habitantes y su entorno, mientras que la apertura de la fachada contribuye a la continuidad visual del contexto histórico.

3.4.5 Masa y forma del edificio

Figura 52. Masa y forma del Edificio Córdoba ReUrbano



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Modificado por: Autora

El proyecto permite visualizar que los balcones en cada departamento permiten una permeabilidad visual, lo que favorece la ventilación y la luz natural.

Además, el patio central que proporciona iluminación y ventilación, a la vez que asegura la privacidad de los habitantes.

La disposición volumétrica también establece una transición adecuada entre los espacios privados y públicos, generando una integración respetuosa con el entorno urbano y asegurando la funcionalidad de los departamentos.

3.4.6 Relaciones interiores - exteriores

Figura 53. Relación Interior - Exterior de Patio Central



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Modificado por: Autora

Figura 54. Relación Interior - Exterior de Terraza



Fuente: Archdaily. Ciudad de México. 2017
Modificado por: Autora

El proyecto se integra de manera estratégica el interior y el exterior a través de elementos como el patio central, que actúa como acceso principal, permitiendo el ingreso de luz natural y ventilación.

Este espacio no solo mejora la calidad del aire, sino que también favorece la circulación de aire en el edificio.

Las terrazas y balcones, por su parte, facilitan la conexión directa con el contexto urbano, aprovechando las visuales y la luz natural en cada departamento, lo que optimiza la habitabilidad y la permeabilidad entre los espacios interiores y el entorno exterior.

3.4.7 Reflexión

El referente “Córdoba Re-Urbano” proporciona estrategias esenciales de reutilización adaptativa para la aplicación estrategia de densificación; la reutilización de espacios urbanos emerge como un componente clave para aprovechar infraestructuras existentes; de igual manera, la densificación bien planificada e integrada resalta la importancia de un crecimiento urbano ordenado, respetando el contexto histórico y potenciando la relación entre los habitantes y el espacio público. La creación de usos mixtos facilita la activación de los espacios a distintas horas, generando una continuidad funcional que dinamiza tanto el ámbito público como privado.

Las estrategias destacan por su capacidad de equilibrar la preservación histórica con la innovación arquitectónica. La incorporación de patios interiores, terrazas y balcones no solo mejora la iluminación y ventilación natural, sino que también contribuye a la permeabilidad visual, reforzando la relación con el entorno y optimizando el uso de los espacios. Esta disposición volumétrica favorece transiciones claras entre áreas privadas y públicas, promoviendo una organización espacial que prioriza tanto la funcionalidad interna como la integración con el tejido urbano.

3.5 Estrategias

Tabla 1. Estrategias de Referentes



Referentes

Densificar la región metropolitana de Buenos Aires / Guillermo Tella



CH - Reurbano /
Cadaval& Solá-Morales



Córdoba ReUrbano /
Cadaval& Solá-Morales

Elaborado por: Autora

Estrategias

Las estrategias que se aplican en el proyecto, aportan para la implementación de las mismas en el Centro Histórico de la Ciudad de Loja:

- **Compactación urbana:** Promover la concentración de actividades en áreas clave para reducir la expansión urbana y mejorar la eficiencia en el uso del suelo.
- **Integración de usos mixtos:** Fomentar la integración de viviendas, comercios y servicios en el mismo espacio para crear un entorno dinámico y accesible durante todo el día.
- **Regeneración de áreas degradadas:** Revitalizar zonas del Centro Histórico que se encuentran en estado de deterioro, mejorando la infraestructura y promoviendo nuevas actividades económicas y sociales.

El estudio del lugar para llevar a cabo el proyecto es óptimo. La recuperación de espacios se armoniza con la densidad de su implementación:

- **Reutilización adaptativa de espacios existentes:** Mantener la estructura de la edificación, manteniendo su esencia y respetando el valor patrimonial.
- **Creación de Usos Mixtos:** Integrar comercios, oficinas y viviendas en los edificios para activar el espacio durante todo el día y generar interacción entre los usuarios.
- **Conexión con el Espacio Público:** Promover la relación entre los edificios y el espacio público, mejorando la accesibilidad y fomentando la interacción entre los peatones y los comercios.

El análisis del sitio para desarrollar el proyecto es ideal. La reutilización de espacios se integra con la densidad de su implantación:

- **Reutilización adaptativa de espacios existentes:** Mantener y reutilizar las estructuras existentes, respetando su valor histórico y arquitectónico mientras se adapta a nuevas funciones.
 - **Creación de usos mixtos:** Incrementar la densidad de manera planificada, integrando viviendas, comercios y espacios públicos para mejorar la vida urbana y la interacción social.
 - **Conexión y relación con el entorno urbano:** Crear una relación fluida entre los edificios y el espacio público, fomentando la accesibilidad y la integración con el contexto urbano circundante.
-

04

DIAGNÓSTICO

"La ciudad es un ecosistema, no un conjunto de edificios. Cada pieza tiene que encajar y trabajar con el resto"

David Adjaye

4.1 Diagnóstico : Caso Eje 10 de Agosto



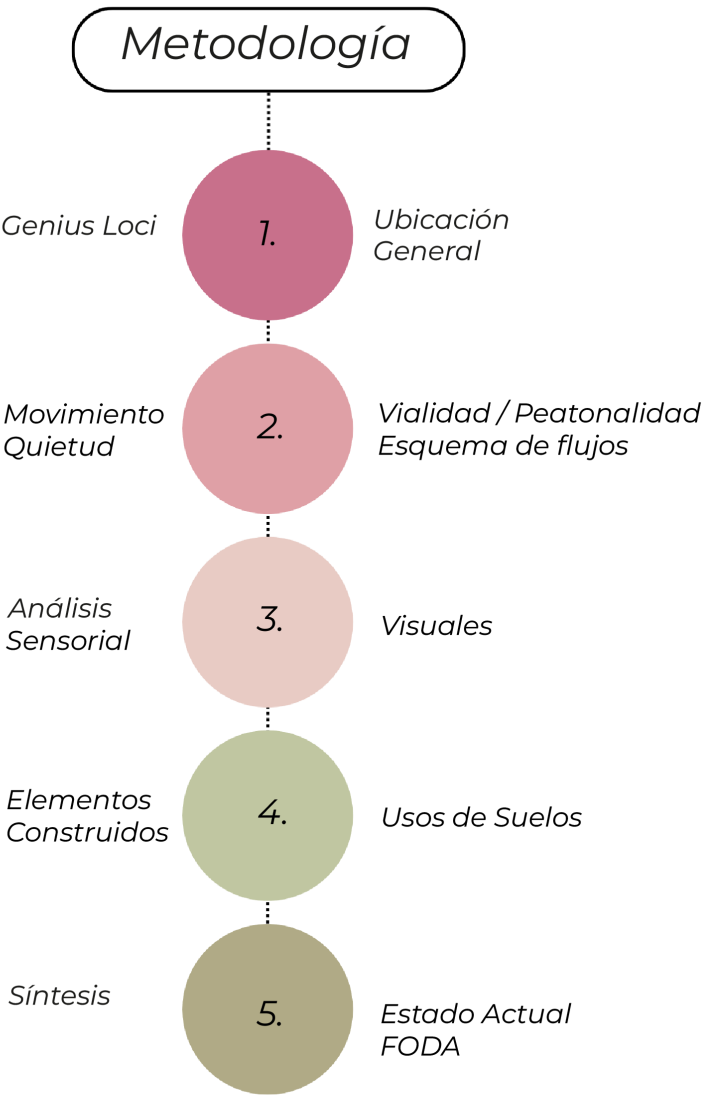
Figura 55. Calle 10 de Agosto "Eje Peatonal"

Fuente: Google Earth. Ciudad de Loja. 2025

Modificado por: Autora

4.1.1 Metodología para Análisis del Eje Peatonal 10 de Agosto

Figura 56. Diagrama de Flujo Secuencial



Gallardo (2015) propone un método de análisis compuesto por siete elementos clave. Este enfoque tiene como objetivo entender y analizar en profundidad el lugar donde se desarrollará la propuesta de diseño.

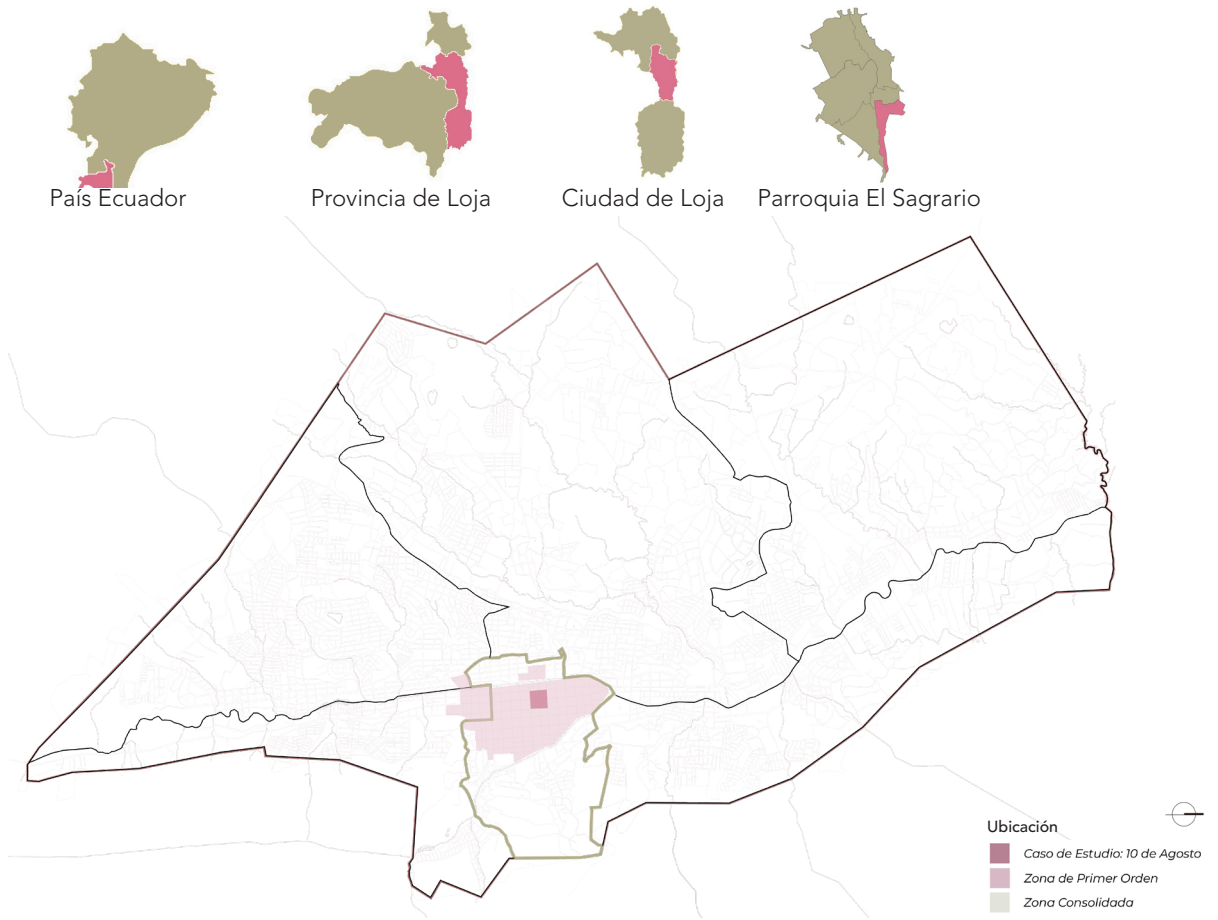
En el análisis de la Reutilización Adaptativa como Estrategia de Densificación en el Centro Histórico de Loja: Caso Eje Peatonal 10 de Agosto, se aplicó una adaptación del método de análisis propuesto por Gallardo (2015). Para comprender las necesidades del sitio y definir la densidad del caso de estudio.

Estos puntos incluyen: Genius loci, para identificar la esencia y el carácter del lugar; Relación movimiento-quietud, que analiza cómo la dinámica del movimiento interactúa con la quietud de los espacios; Análisis sensorial, que evalúa las percepciones sensoriales del entorno; Elementos construidos existentes, que revisa la infraestructura previa; y FODA, que se utiliza para identificar las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de las áreas de estudio.

Fuente: Gallardo. 2015
Elaborado por: Autora

4.1.2 Genius Loci

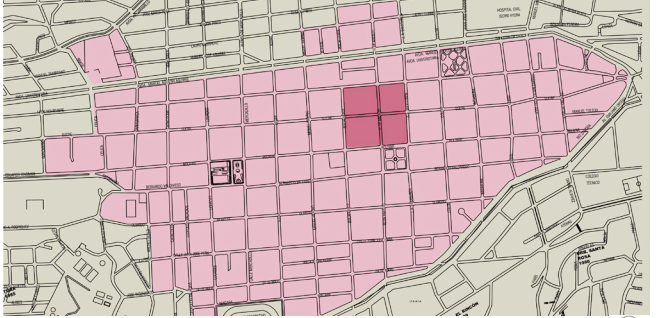
Figura 57. Mapa de Ubicación de Proyecto en la Ciudad de Loja



Elaborado por: Autora

El área de estudio está ubicado en la Provincia de Loja, cantón Loja, Parroquia El Sagrario, en la calle 10 de Agosto, la cual actualmente es peatonal. Su ubicación está en el centro de la ciudad, se sitúa en una zona urbana que destaca por ser un área de cohesión social y un punto de encuentro clave para la población local.

Figura 58. Mapa de Primer Orden de la Ciudad de Loja



Elaborado por: Autora

4.1.2.1 Antecedentes

Figura 59. Línea de Tiempo de Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto

El Eje Peatonal 10 de Agosto posee un valor histórico, ya que a lo largo de la historia de la ciudad de Loja ha desempeñado un papel importante. Fue la primera calle iluminada de la ciudad, una arteria comercial y, hasta el 2018 fue una vía vehicular. A partir de esa fecha, se convirtió en una calle peatonal, con el objetivo de resaltar el valor patrimonial en el centro histórico.



Históricamente, esta arteria fue utilizada para el transporte de productos entre la Costa y la Sierra, consolidándose como un punto clave para el intercambio comercial en la región.

Vía de intercambio comercial



Primera calle iluminada
La calle 10 de Agosto fue conocida como la "calle de la luz" al ser la primera en ser iluminada por la primera planta de energía hidroeléctrica que funcionó en el país.



Elaborado por: Autora



Como parte del proyecto de Regeneración Urbana, en 2018 se decidió peatonalizar permanentemente la calle 10 de Agosto en el tramo comprendido entre la Bolívar y la 18 de Noviembre. Esta intervención buscó resaltar el valor patrimonial e histórico de la zona céntrica de Loja.

Peatonalización permanente

2003

2018

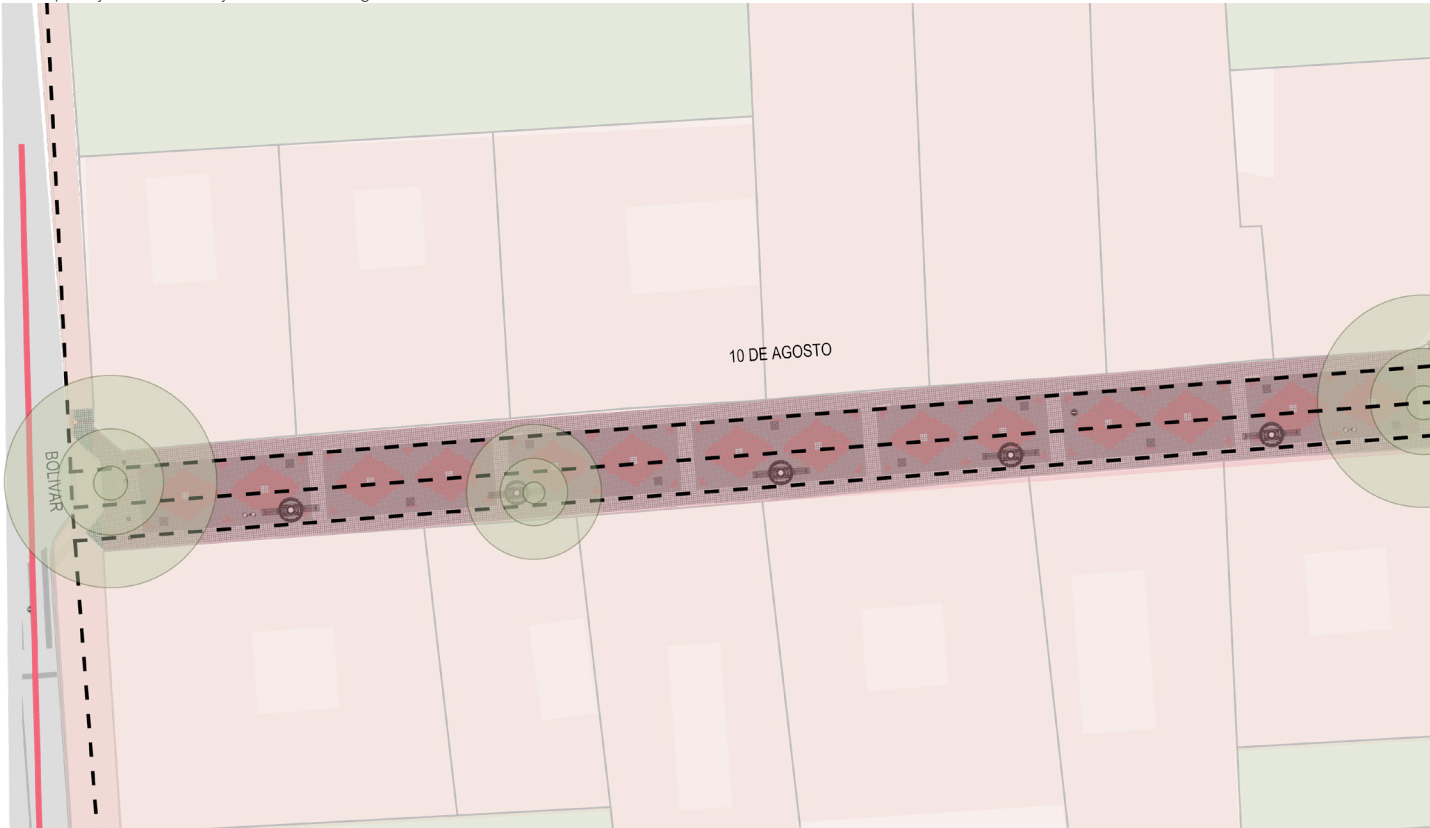
Calle vehicular activa

En 2003, la calle 10 de Agosto era una vía concurrida, transitada por vehículos como automóviles, buses y motocicletas, conectando importantes puntos del centro de Loja.



4.1.3 Análisis Sensorial

Figura 60. Mapa Flujo Diurno Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto



Fuente: Municipio de la Ciudad de Loja
Modificado por: Autora

4.1.3.1 Movimiento y Quietud

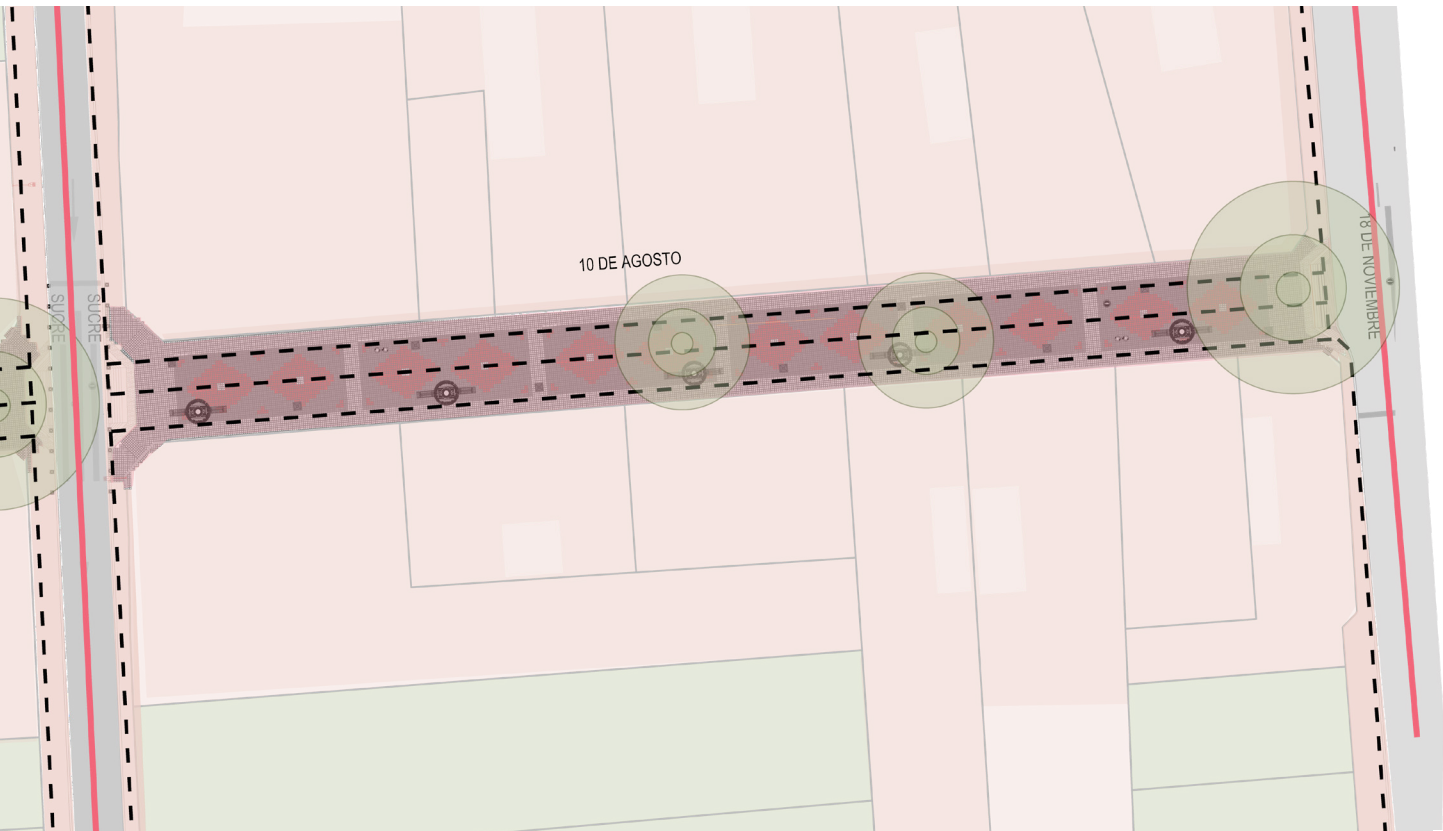
Flujo Diurno

Durante el flujo diurno, el movimiento peatonal es constante y dinámico en el eje 10 de Agosto, mientras que el flujo vehicular se concentra en las calles 18 de Noviembre y Bolívar, donde el tránsito es más intenso. En los inicios y finales del eje peatonal, la presencia de vendedores ambulantes y la alta afluencia de peatones generan una mayor actividad comercial, intensificando el movimiento y la interacción en estos puntos clave de flujo de movimiento.

Figura 61. Visuales de Flujo de Movimiento Diurno. Calles 10 de Agosto y Simón Bolívar



Elaborado por: Autora



P. 81

Figura 62. Visuales de Flujo de Movimiento Diurno. Calles 10 de Agosto y Antonio José de Sucre



Elaborado por: Autora

Flujo Diurno

-  Flujo Peatonal
-  Flujo Vehicular
-  Eje Peatonal 10 de Agosto
-  Flujo Leve
-  Flujo Intenso
-  Zona de Análisis
-  Zona Consolidada
-  Flujo de Movimiento

Figura 63. Mapa Flujo Nocturno Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto



Fuente: Municipio de la Ciudad de Loja
Modificado por: Autora

Flujo Nocturno

Durante el flujo nocturno, la actividad peatonal en la calle 10 de Agosto es reducida debido al cierre de las zonas comerciales, ya que el bajo movimiento en la zona genera una sensación de inseguridad. Por su parte, las calles vehiculares 18 de Noviembre y Bolívar, mantienen su circulación constantes de vehículos y, facilitan el acceso para el abastecimiento de algunos locales, aunque en una proporción menor que durante en el día.

Figura 64. Visuales de Flujo de Movimiento Nocturno. Calles 10 de Agosto y Simón Bolívar



Elaborado por: Autora



Figura 65. Visuales de Flujo de Movimiento Nocturno. Calles 10 de Agosto y Antonio José de Sucre



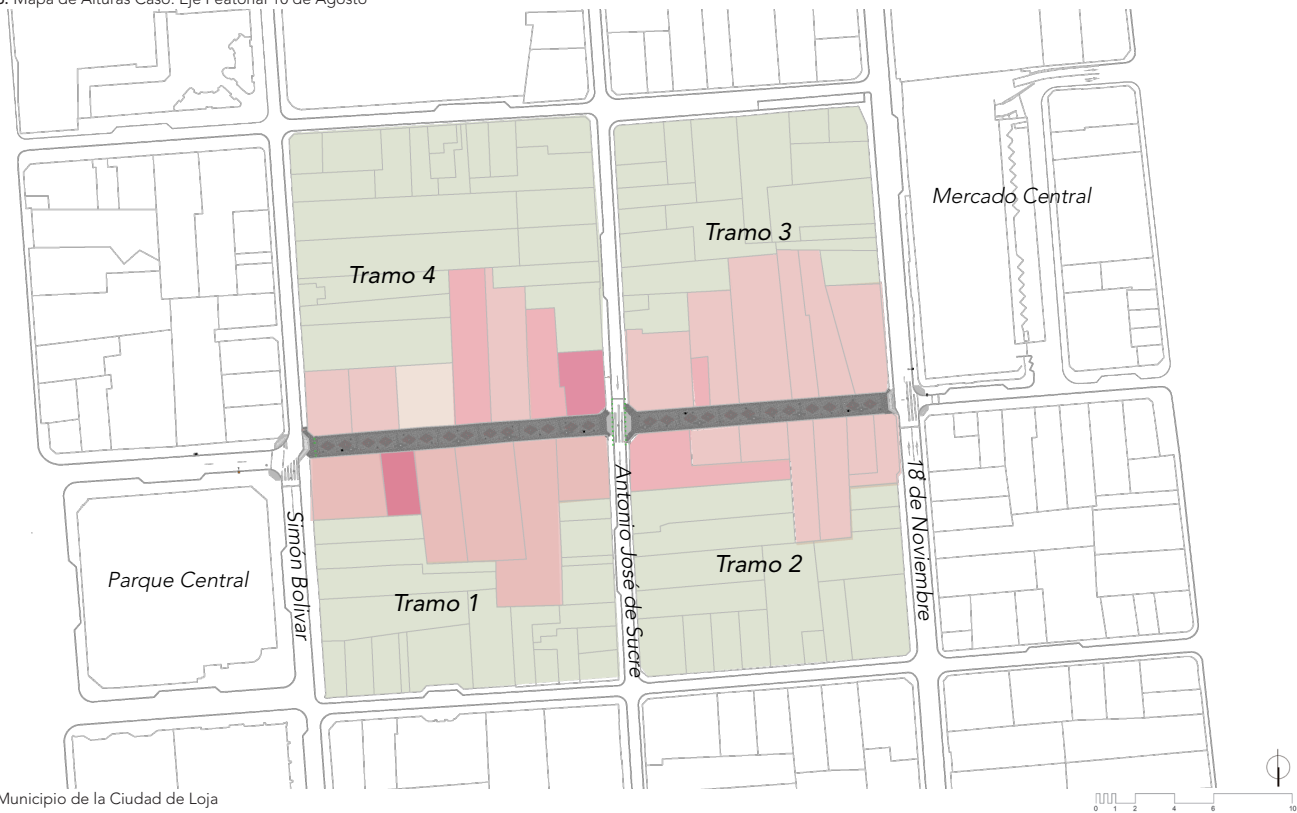
Elaborado por: Autora

Flujo Nocturno

- Flujo Peatonal
- Flujo Vehicular
- Eje Peatonal 10 de Agosto
- Flujo Leve
- Flujo Intenso
- Zona de Análisis
- Zona Consolidada

4.1.4 Elementos Construidos

Figura 66. Mapa de Alturas Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto



Fuente: Municipio de la Ciudad de Loja
Modificado por: Autora

4.1.4.1 Alturas Tramo 1, 2, 3 y 4

En los tramos 1, 2, 3 y 4 predominan edificaciones de dos pisos, excepto un edificio de cuatro niveles y otro de un solo nivel que destaca en el entorno. La arquitectura conserva un carácter colonial con aleros y pilares, enriquecido con ornamentos republicanos en las fachadas y pasamanos modernos, reflejando una mezcla de estilos a lo largo del eje.

Colorimetría Tramo 1, 2, 3 y 4

El tramo 1 presenta grises y verdes; el tramo 2, amarillos, cafés y grises; el tramo 3, grises y cafés con mínima presencia de amarillo; y el tramo 4, amarillos, cafés, grises y azules, aportando variedad y contraste visual al entorno.



Figura 67. Tramo 1



Elaborado por: Autora



Figura 68. Tramo 2



Elaborado por: Autora



Figura 69. Tramo 3



Elaborado por: Autora



Figura 70. Tramo 4



Elaborado por: Autora



Figura 71. Mapa de Actividades de Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto



Fuente: Municipio de la Ciudad de Loja
Modificado por: Autora

- Actividades
- Restaurante/Comercio/Oficina
 - Comercio/Oficina/Vivienda
 - Comercio/Hotel
 - Comercio/Vivienda
 - Comercio
 - Comercio/Oficina

Tabla 2. Actividades

	Nº Pisos	1	2	3	4	5	6	7
Tramo 1	1	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	
	2	Oficinas	Oficinas	Oficinas	Vivienda	Vivienda	Vivienda	
	3			Ofi. / Viv.				
	4			Vivienda				
Tramo 2	1	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio
	2	Oficinas	Vivienda	Comercio	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	3							
	4							
Tramo 3	1	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio
	2	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Oficinas	Hotel	Hotel	Oficinas
	3							
	4							
Tramo 4	1	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio
	2	Oficinas	Oficinas		Oficinas	Oficina	Oficinas	Oficinas
	3	Oficinas	Oficinas					
	4	Vivienda						

Elaborado por: Autora

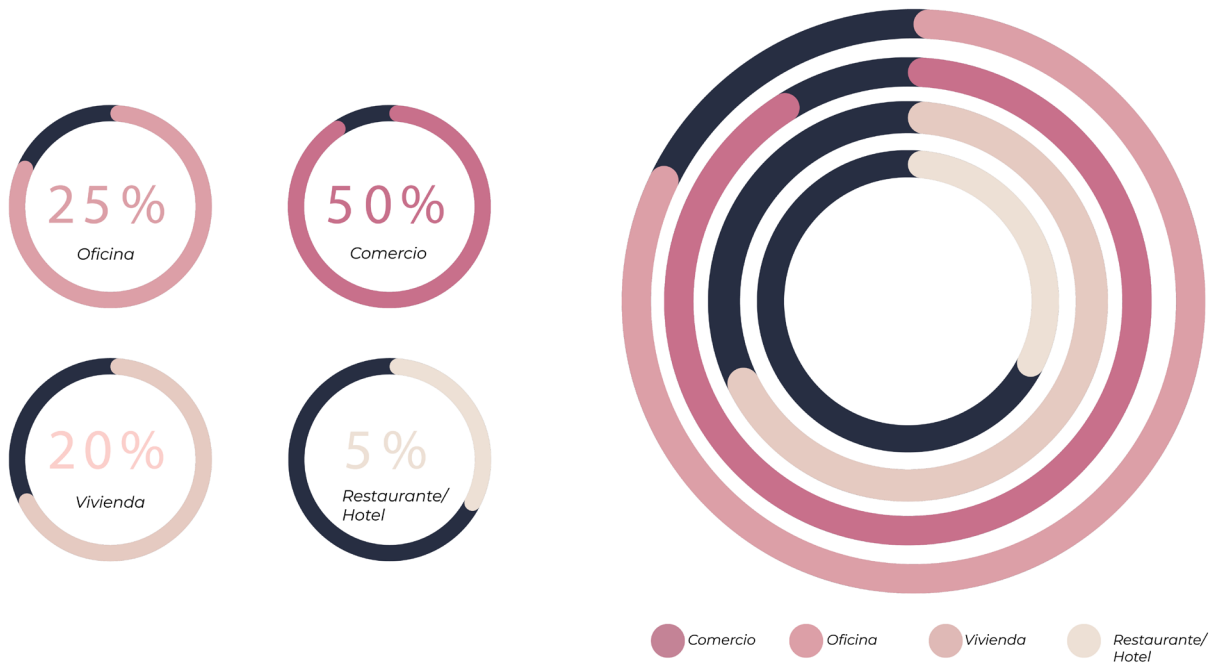
4.1.4.2 Actividades

El mapeo realizado revela que a lo largo de la calle peatonal 10 de Agosto predomina el uso mixto, con la mayoría de las viviendas dedicadas a negocios en la planta baja. A continuación, se encuentran las oficinas, las cuales también son frecuentes en la zona.

En cuanto al uso residencial, aunque muchas edificaciones están destinadas a vivienda, en varios casos no están habitadas de manera permanente, algunas están abandonadas o son utilizadas esporádicamente.

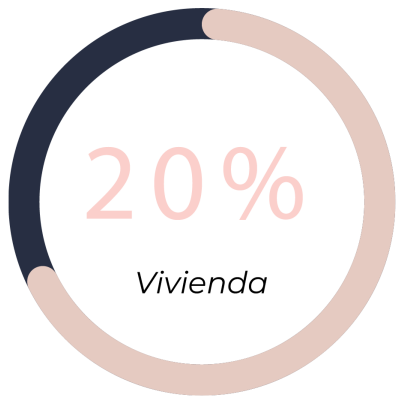
Finalmente, el área cuenta con dos hoteles y algunos restaurantes que enriquecen la oferta del sector.

Figura 72. Porcentajes de Uso de Suelo Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto



Elaborado por: Autora

Figura 73. Porcentajes de Uso de Vivienda



Elaborado por: Autora

4.1.4.3 Densidad

Vivienda

En el eje peatonal 10 de Agosto, se observa que solo un 20% del uso de suelo corresponde a vivienda, un porcentaje bajo para estar ubicado en una zona consolidada. Tras realizar un conteo de las personas que actualmente residen en la zona, se concluye que en un área de 4 999.6 m² viven solo 89 personas, lo que refleja una baja densidad de población en comparación con el valor ideal de 350 hab/ha, de acuerdo al PDOT (2021).

Tabla 3. Densidad

	N° Casa	Uso	Patio	Área	N° Residentes
Tramo 1	1	Comercio, oficinas	Patio Central	593.73 m ²	-
	2	Comercio, oficinas	Patio Central	280.25 m ²	-
	3	Comercio, oficinas, vivienda	Patio Central	283.14 m ²	11 personas
	4	Comercio, vivienda	Patio Central, huerta	890.93 m ²	Deshabitado
	5	Comercio, vivienda	Patio Central, huerta	947.13 m ²	Deshabitado
	6	Comercio, vivienda	Patio Central	414.11 m ²	3 personas
Tramo 2	1	Comercio, oficinas	-	736.76 m ²	-
	2	Comercio, vivienda	Patio Central	241.50 m ²	Deshabitado
	3	Comercio	-	234.45 m ²	-
	4	Comercio, vivienda	Patio Central	407.96 m ²	3 personas
	5	Comercio, vivienda	Patio Central, huerta	512.04 m ²	Deshabitado
	6	Comercio, vivienda	-	212.03 m ²	10 personas
	7	Comercio, vivienda	Patio Central	239.15 m ²	Deshabitado
Tramo 3	1	Comercio, vivienda	Patio Central	736.95 m ²	Deshabitado
	2	Comercio, vivienda	Patio Central	503.35 m ²	38 personas
	3	Comercio, vivienda	Patio Central, huerta	611.14 m ²	3 personas
	4	Comercio, oficinas	Patio Central	997.54 m ²	-
	5	Comercio, hotel	Patio Central	557.35 m ²	-
	6	Comercio, hotel, vivienda	-	108.16 m ²	20 personas
	7	Comercio, oficinas	-	650.64 m ²	-
Tramo 4	1	Comercio, oficinas, vivienda	-	303.09 m ²	1 persona
	2	Comercio, oficinas	-	463.65 m ²	-
	3	Comercio	-	705.77 m ²	-
	4	Comercio, oficinas	-	700.63 m ²	-
	5	Comercio, oficina	Patio Central	428.61 m ²	-
	6	Comercio, oficinas	Patio Central	391.82 m ²	-
	7	Comercio, oficinas	Patio Central	371.15 m ²	-
Total				4999.6 m ²	89 personas

Elaborado por: Autora

Hab/Ha

1. Cálculo Ideal Hab/Ha Ideal en Eje Peatonal 10 de Agosto

174.98 Hab/0.5Ha



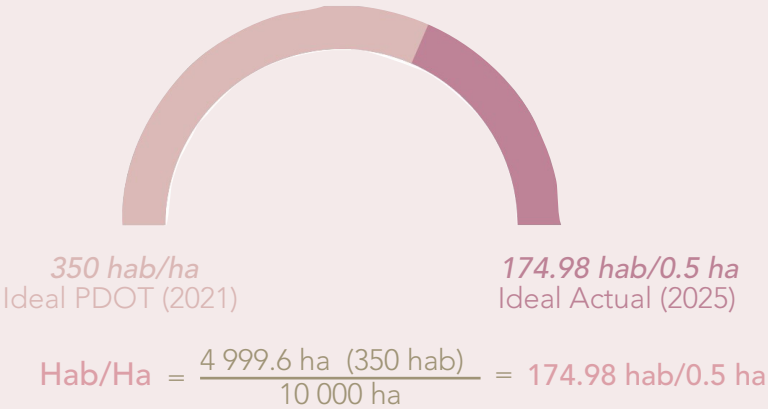
Se calculó el número ideal de habitantes por hectárea (Hab/Ha) en el eje peatonal 10 de Agosto, tomando como referencia el valor del PDOT (350 Hab/10,000 ha). Aplicando la regla de tres con el área actual (4,999.6 m²), se obtuvo 174.98 Hab/0.5 Ha, cifra necesaria para alcanzar el estándar ideal.

x habitantes

350 habitantes

4 999.6 m²

10 000 m²



2. Cálculo de Viviendas Faltantes en Eje Peatonal 10 de Agosto

22 / 29 Viviendas



Como resultado del calculo faltan 86 habitantes en el eje peatonal 10 de Agosto. Si se considera un promedio de 3 habitantes por vivienda, serían necesarias 29 viviendas; mientras que si se considera un promedio de 4 habitantes por vivienda, se requerirían 22 viviendas para cubrir la diferencia de población.

89 habitantes

—

4 999.6 m²

—

175 habitantes

—

4 999.6 m²

86 habitantes



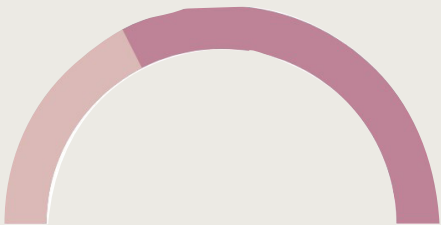
3. Cálculo de Déficit Actual Hab/Ha en Centro Histórico de Loja

116 Hab/Ha



La densidad poblacional actual del Centro Histórico de Loja es de 116 hab/ha. Al compararla con el valor ideal de 350 hab/ha establecido en el PDOT (2021), se obtiene un déficit de 234 hab/ha.

116 habitantes ————— 10 000 m²
—
350 habitantes ————— 10 000 m²
234 habitantes



116 habitantes
Centro Histórico (2025)

234 habitantes
Déficit Actual (2025)

Actual 116 Hab/Ha = 234 habitantes faltantes = Número por debajo del ideal por el PDOT 350 hab/ha

Resultados

Figura 74. Habitantes / Hectárea



350 hab/ha Ideal PDOT(2021) 175 hab/ha Ideal (2025) 86 hab/ha Actual (2025)

Elaborado por: Autora



22 / 29 viviendas necesarias para cubrir la diferencia de población en el área de intervención.



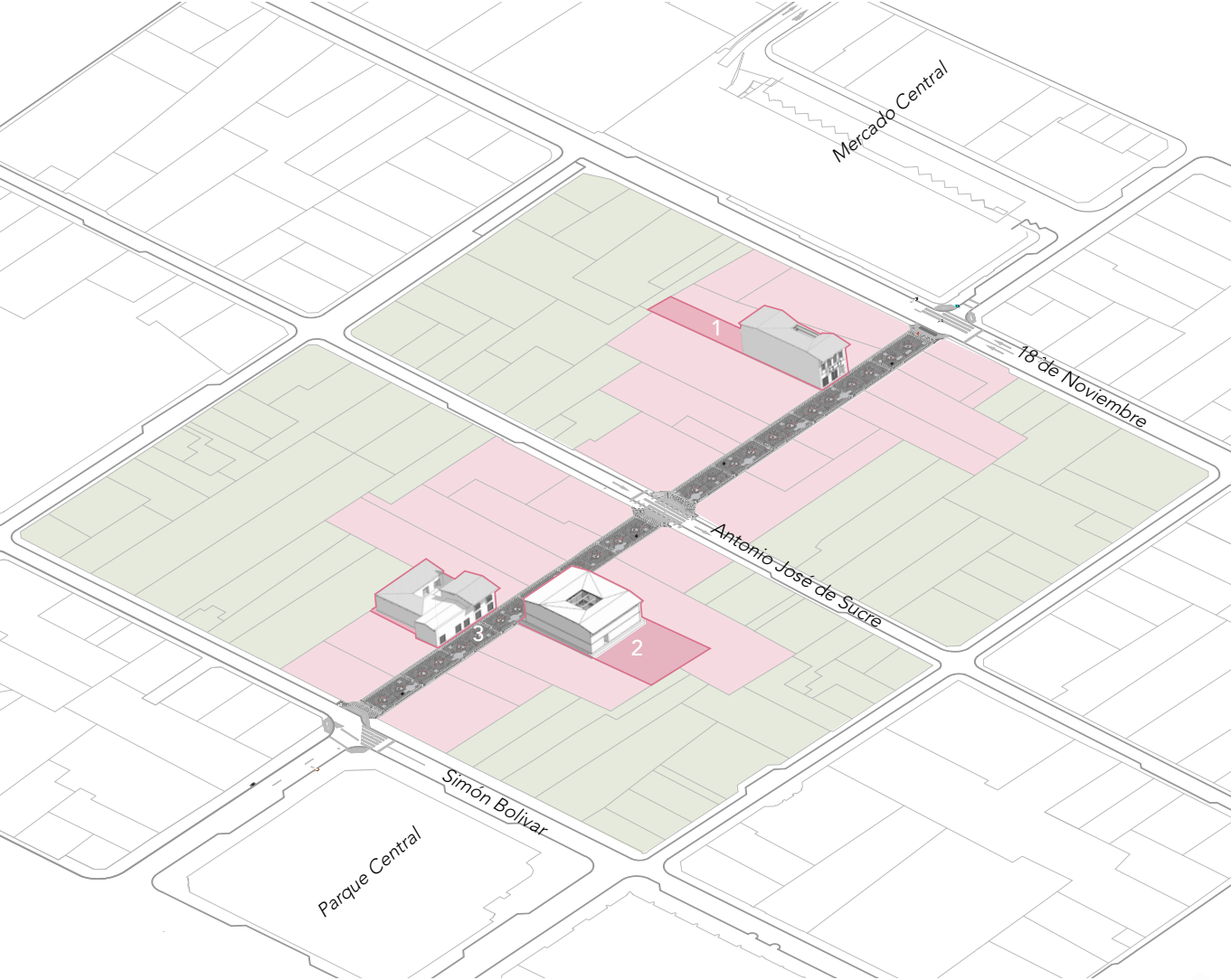
175 habitantes por hectárea, número ideal proyectado para 2025 en el área de intervención.



4 999.6 m² / 0.5 hectáreas del área de intervención

4.1.5 Análisis FODA

Figura 75. Mapa de Viviendas Seleccionadas



Elaborado por: Autora

Viviendas Seleccionadas

- Viviendas Seleccionadas
- Caso Eje Peatonal
- Zona Consolidada

Tabla 4. Requisitos de Viviendas

	Área	N° Residentes	N° Pisos	Patio
Vivienda 1 Comercio - Vivienda	611.14 m ²	3 personas	4 pisos	Patio Central y Huerta Posterior
Vivienda 2 Comercio - Vivienda	890.93 m ²	Deshabitado	2 pisos	Patio Central y Huerta Posterior
Vivienda 3 Comercio	428.61 m ²	Deshabitado	1 piso y 2 pisos	Patio Central

Elaborado por: Autora

Selección de Terrenos

De acuerdo a la Tabla 3, se seleccionaron las Viviendas 1, 2 y 3 debido a que cuentan con un área superior y un programa que contempla vivienda y uso comercial, lo que los hace adecuados para la propuesta.

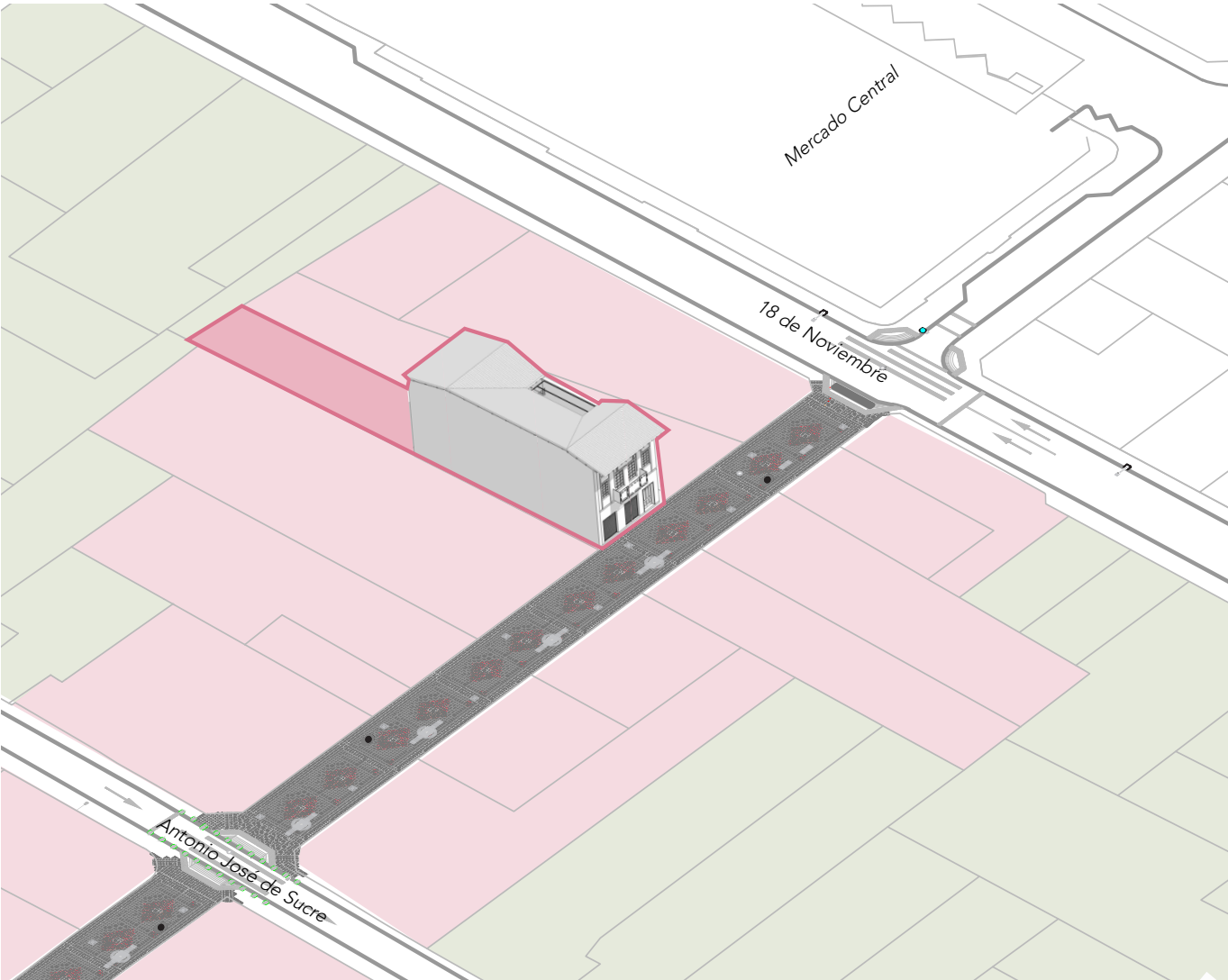
Además, la Vivienda 1 actualmente alberga solo a tres personas, mientras que la Vivienda 2 y Vivienda 3 se encuentran deshabitadas, lo que los convierte en espacios con alto

potencial para su intervención.

Esto permitirá la generación de 22 a 29 viviendas, alcanzando así la densidad ideal de 175 hab/ha en el eje peatonal 10 de Agosto.

4.1.5.1 Elección de Vivienda 1: 10 de Agosto y 18 de Noviembre

Figura 76. Mapa Vivienda 1 Seleccionada

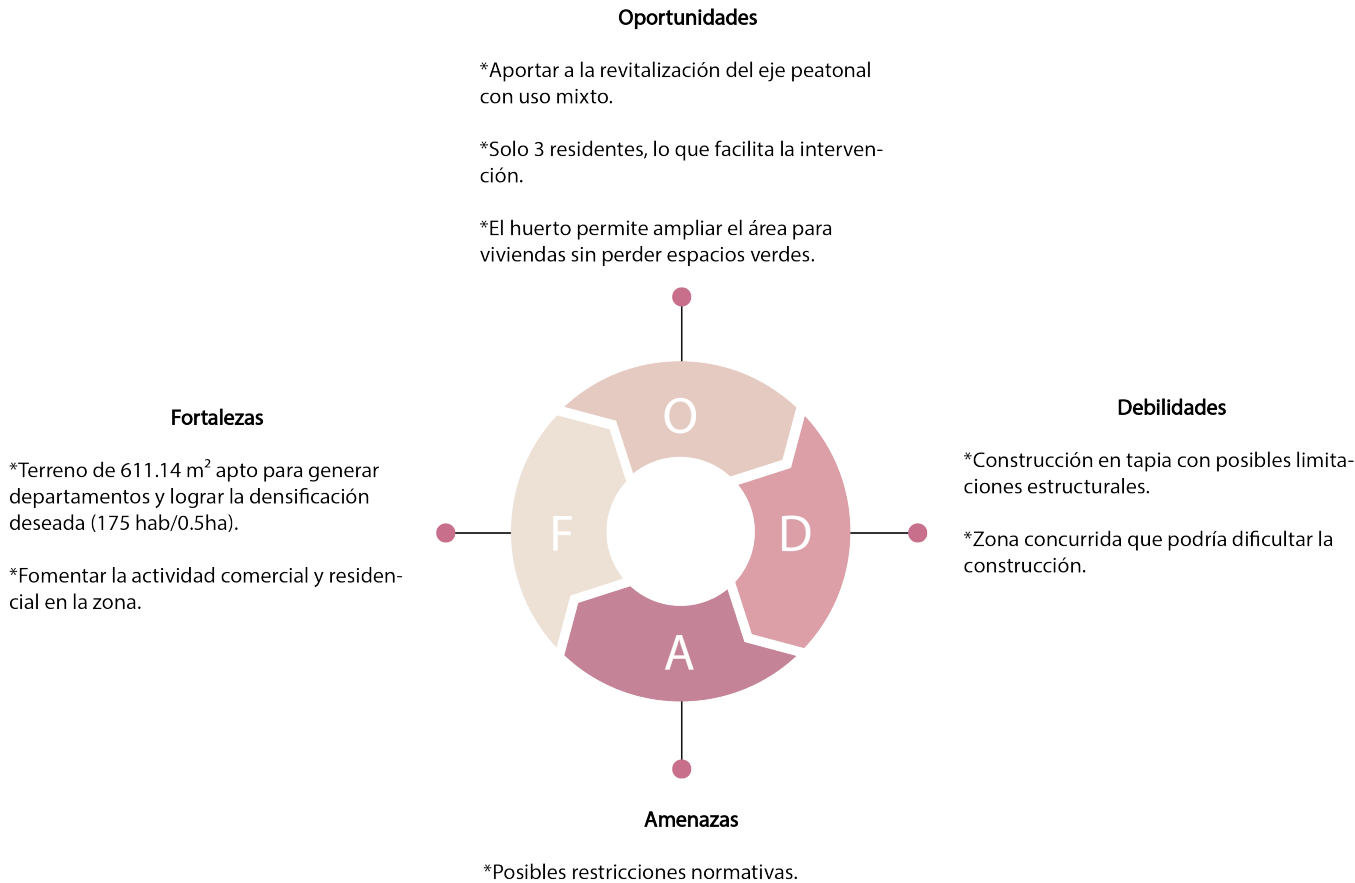


Elaborado por: Autora

La Vivienda 1 seleccionada, se ubica entre las calles 18 de Noviembre y Antonio José de Sucre. Cuenta con un patio central, una huerta y un área total de 611.14 m². Actualmente, en ella habitan 3 personas.

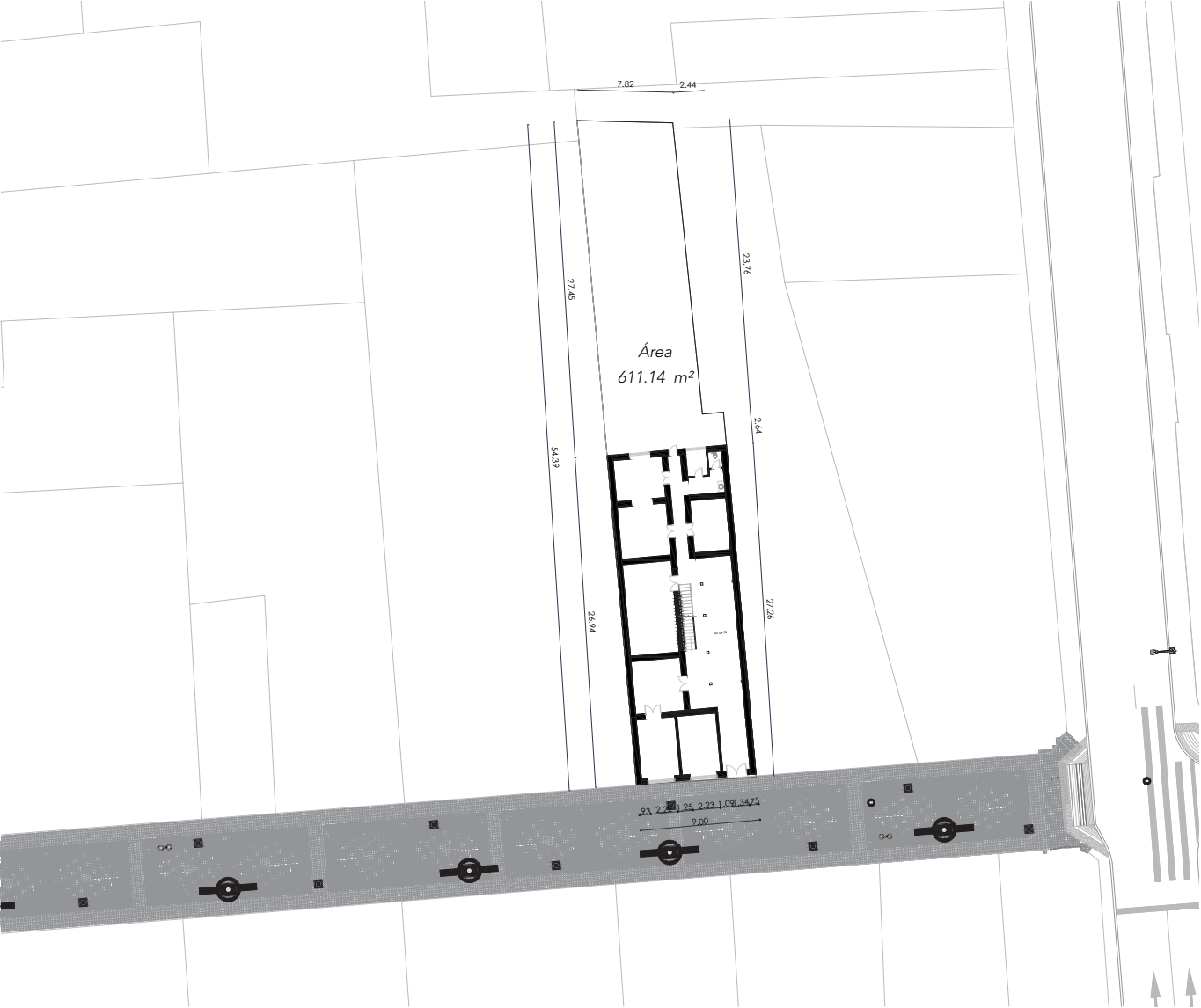
- Vivienda 1
- Viviendas Seleccionadas
 - Caso Eje Peatonal
 - Zona Consolidada

Figura 77. FODA Vivienda 1 Seleccionada



Elaborado por: Autora

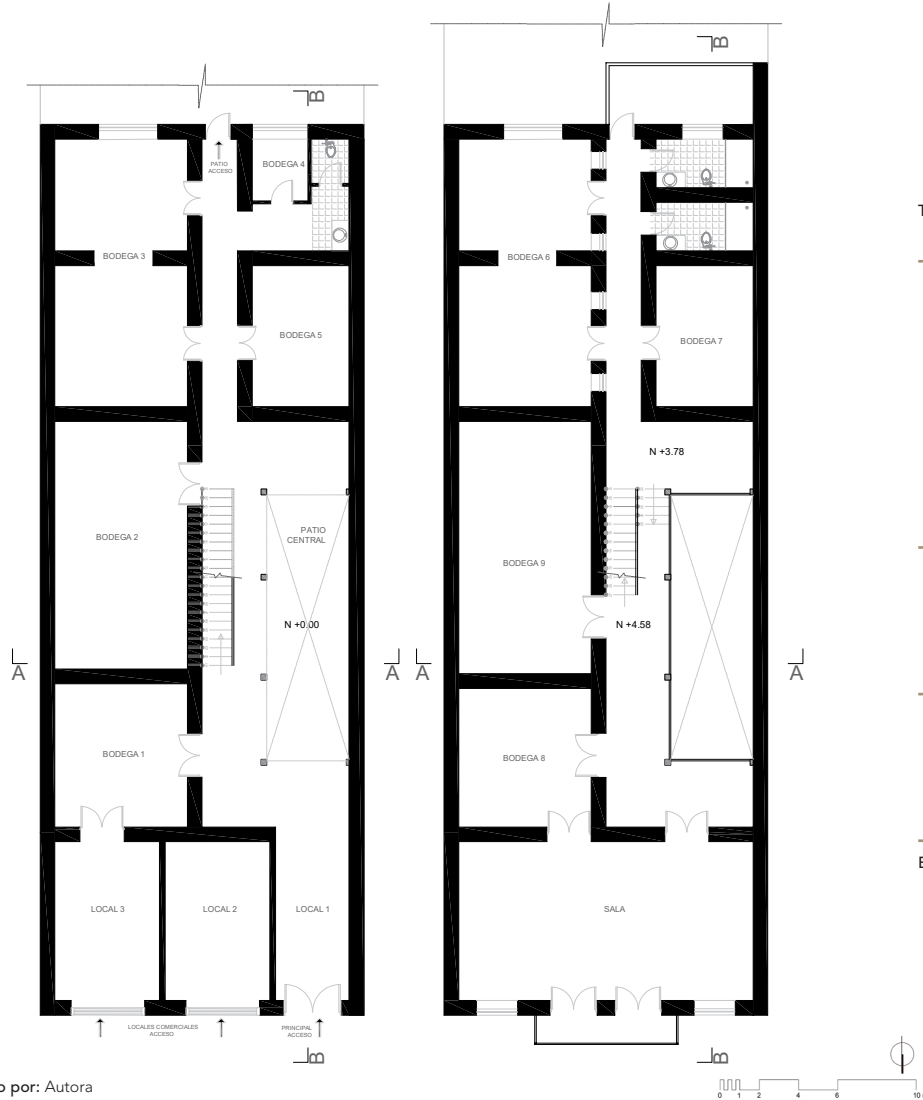
Figura 78. Planimetría Vivienda 1 Seleccionada



Elaborado por: Autora

4.1.5.2 Levantamiento Vivienda 1: 10 de Agosto y 18 de Noviembre

Figura 79. Levantamiento Planta Nivel +0.00, Planta Nivel +3.78 y Planta Nivel +4.58



Elaborado por: Autora

En el nivel +0.00, la vivienda presenta un programa arquitectónico que incluye locales comerciales en la fachada frontal. Al ingresar, se encuentra un patio central que conecta a bodegas en desuso, así como un baño destinado al uso de los locales.

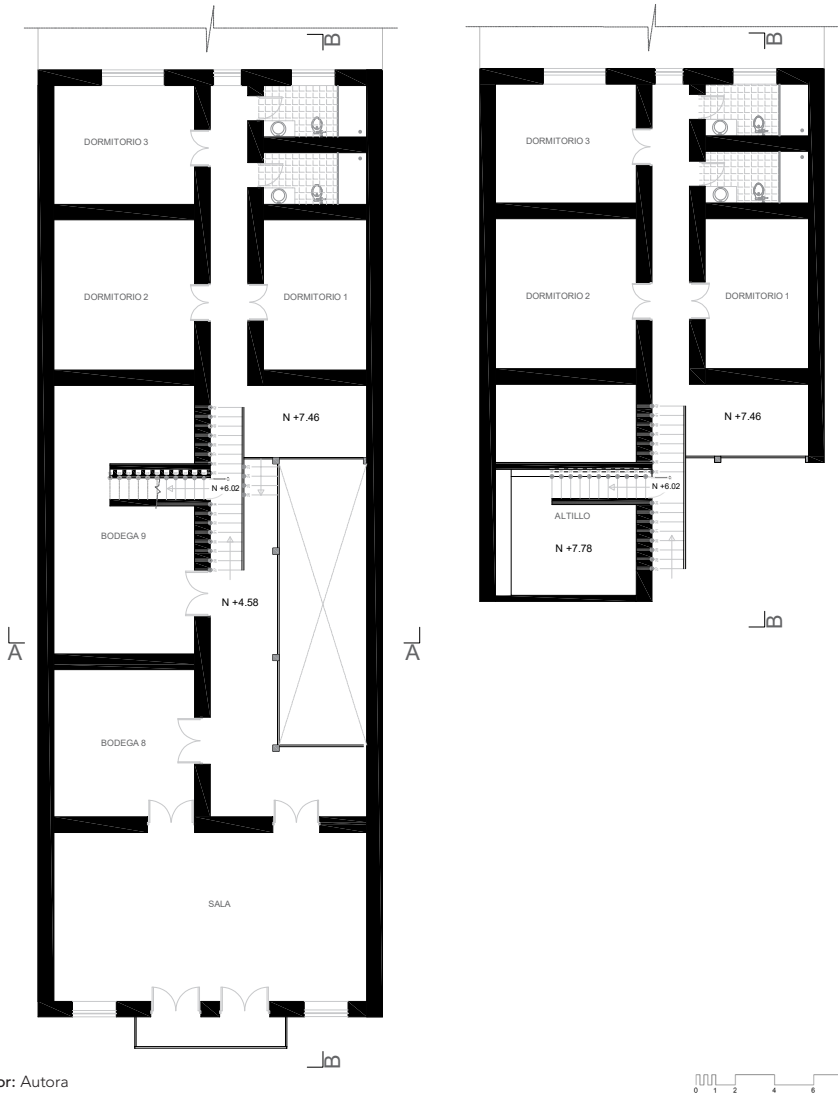
Tabla 5. Cuadro de Áreas

	Espacio	Áreas
Planta N+0.00	Local 1	14.80 m ²
	Local 2	19.17 m ²
	Local 3	19.17 m ²
	Bodega 1	21.94 m ²
	Bodega 2	37.91 m ²
	Bodega 3	40.95 m ²
	Bodega 4	4 m ²
	Bodega 5	15.84 m ²
	Baño	4.94 m ²
Planta N+3.78	Patio Central	25.39 m ²
	Bodega 6	40.95 m ²
	Bodega 7	15.84 m ²
Planta N+4.58	Baños	14.20 m ²
	Sala	21.94 m ²
	Bodega 8	37.91 m ²
	Bodega 9	54 m ²

Elaborado por: Autora

En el nivel +3.78, se ubican también bodegas adicionales y baños; mientras que, en el nivel +4.58, se encuentra una sala de gran tamaño y una bodega en desuso.

Figura 80. Levantamiento Planta Nivel +4.58, Planta Nivel +7.46 y Planta Nivel +7.78



Elaborado por: Autora

En el nivel +7.46, se localizan 3 dormitorios en uso por los propietarios, y comparten dos baños separados.

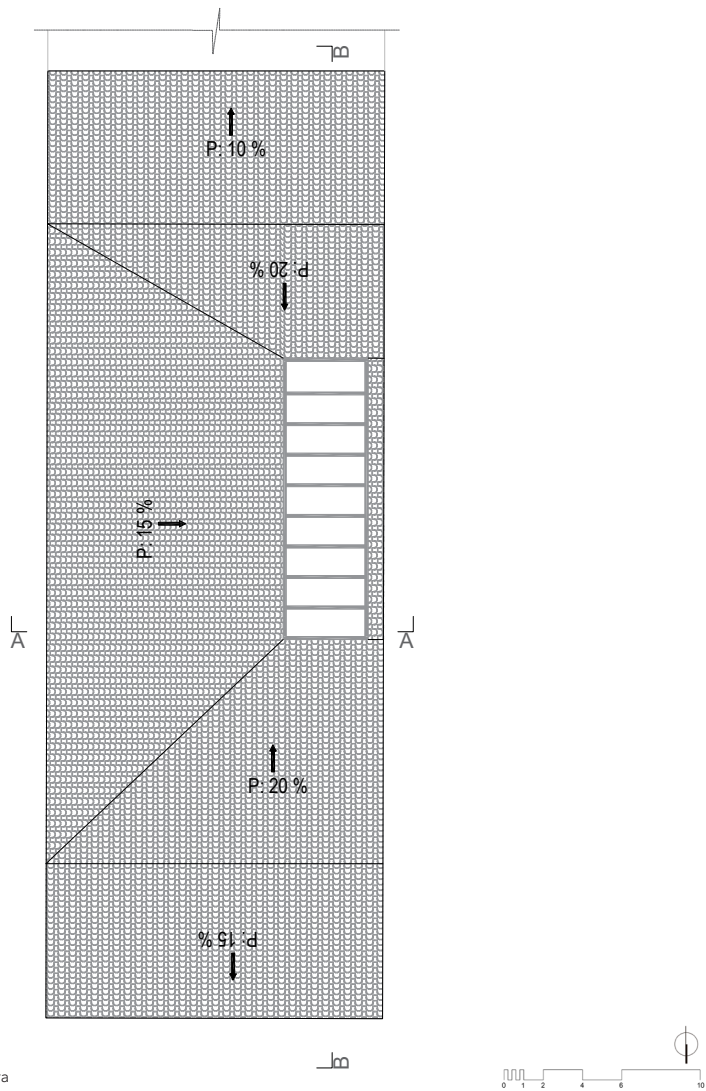
En el nivel +7.78, se encuentra un altillo destinado a un altar de rezo.

Tabla 6. Cuadro de Áreas

	Espacio	Áreas
Planta N+7.46	Dormitorio 1	15.84 m ²
	Dormitorio 2	21.60 m ²
	Dormitorio 3	17.10 m ²
	Baños	14.20 m ²
Planta N+7.78	Altillo	15 m ²

Elaborado por: Autora

Figura 81. Levantamiento Planta Cubierta



En planta de cubierta se visuliza un techo de dos aguas con pendientes de 15% y 20%, además, de una pergola que cubre el patio central.

Tabla 7. Cuadro de Áreas

	Espacio	Áreas
Planta N+0.00	Local 1	14.80 m ²
	Local 2	19.17 m ²
	Local 3	19.17 m ²
	Bodega 1	21.94 m ²
	Bodega 2	37.91 m ²
	Bodega 3	40.95 m ²
	Bodega 4	4 m ²
	Bodega 5	15.84 m ²
	Baño	4.94 m ²
	Patio Central	25.39 m ²
Planta N+3.78	Bodega 6	40.95 m ²
	Bodega 7	15.84 m ²
	Baños	14.20 m ²
Planta N+4.58	Sala	21.94 m ²
	Bodega 8	37.91 m ²
	Bodega 9	54 m ²
Planta N+7.46	Dormitorio 1	15.84 m ²
	Dormitorio 2	21.60 m ²
	Dormitorio 3	17.10 m ²
	Baños	14.20 m ²
Planta N+7.78	Altillo	15 m ²
Patio	Huerta	276.5 m ²
	Área Total	611.14 m ²

Elaborado por: Autora

Figura 82. Fachada Norte de Vivienda 1

P. 100

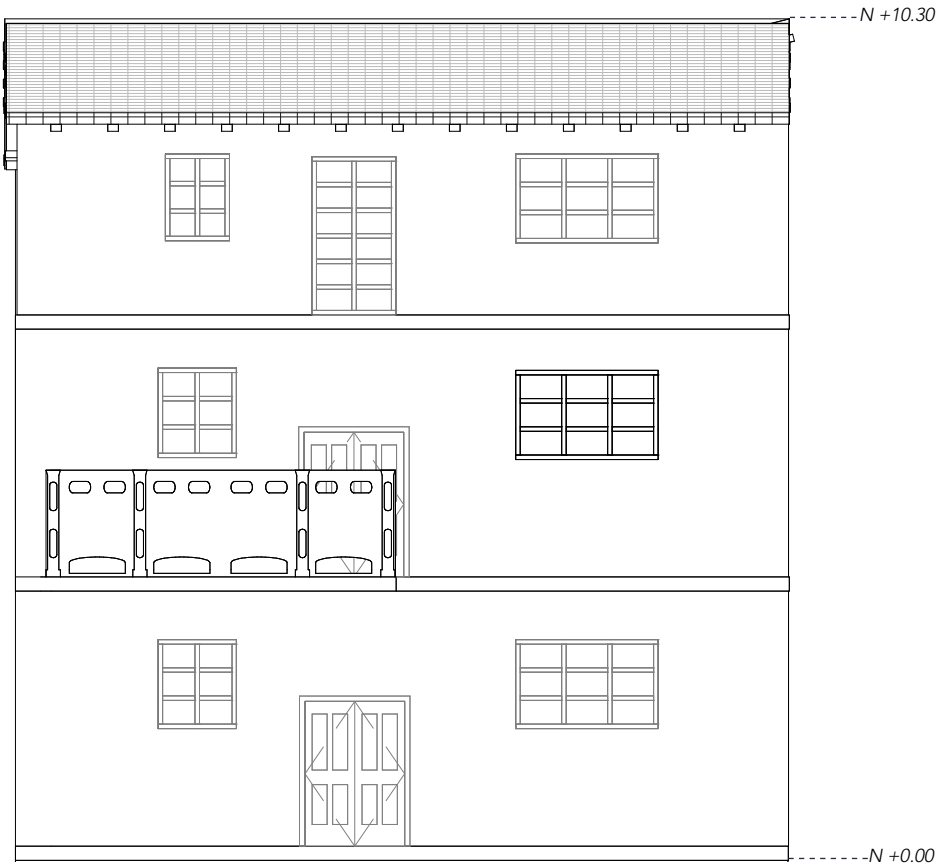


Elaborado por: Autora



En la fachada Norte, se puede visualizar el acceso a los locales comerciales. En la sección del segundo nivel se observan los balcones en donde se encuentra la sala y tienen vista hacia la calle peatonal 10 de Agosto.

Figura 83. Fachada Sur de Vivienda 1



P 101

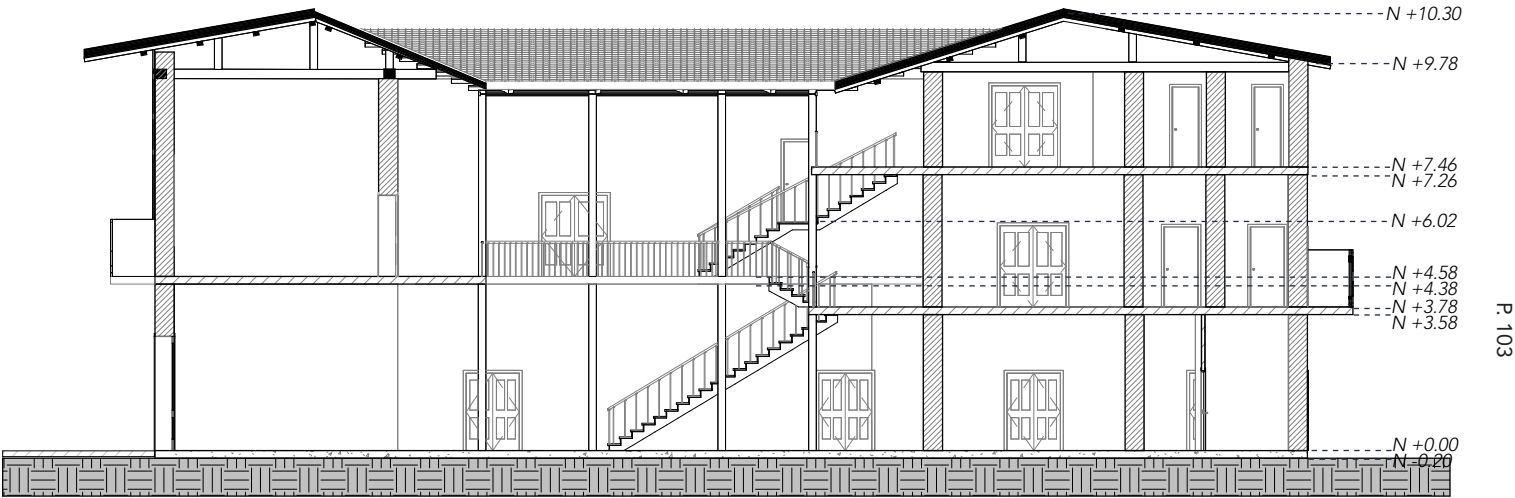
Elaborado por: Autora



En la fachada Sur, se observa el segundo nivel y las aberturas que permiten el ingreso de luz y ventilación a la vivienda.

UIDE

Figura 85. Corte B de Vivienda 1



P 103

Elaborado por: Autora



En este corte se puede visualizar el patio central, así como la escalera que conecta todos los niveles de la vivienda. También se observan la sala del nivel +4.58, las bodegas en los niveles +3.78 y +4.58, y los dormitorio situados en el nivel +7.46.

Figura 86. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 1

Figura 86. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 1

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
Elaborado por: INPC

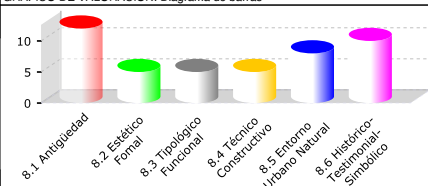
Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
Elaborado por: INPC

13. ELEMENTOS A PROTEGER			
Componentes		Espacios Interiores	
Estructura	X	Galerías	X
Cubiertas	X	Pisos	X
Fachadas	X	Cielos Rasos	X
Espacios Exteriores		Carpinterías	X
Portales	X	Revestimientos	X
Pátios	X	Decoración	X
Terrazas		Pintura mural	
Jardines / Huertos		Mobiliarios	
		Escaleras	X
		Otros	

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
Elaborado por: INPC

No se permitió el ingreso a la vivienda.

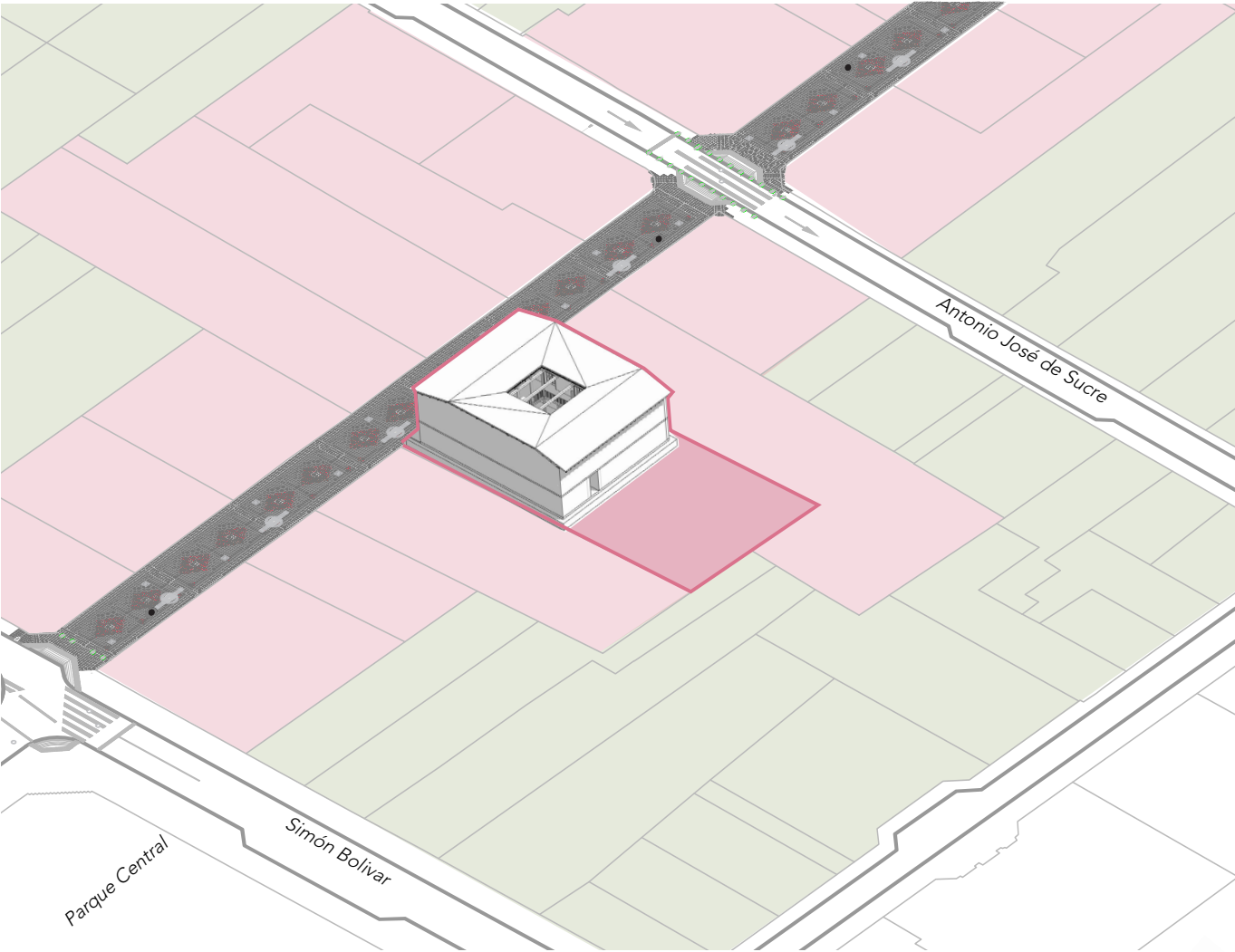
Figura 89. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 1

18. VALORACION DEL INMUEBLE: BAREMO														Bloque:		Hoja No.:	4						
8.1 Antigüedad														VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN				GRÁFICO DE VALORACIÓN: Diagrama de barras					
Prehispánica Hasta 1534														Valoración	Grado de Protección	Puntaje	Resultados						
Colonial Siglo XVI - XIX (1534- 1829)														A	Absoluta	36 - 50	45						
Republicana 1 - Siglo XIX (1830-1900)														B	Parcial	26 - 35							
Republicana 2 - Siglo XX (1901 -1960)														C	Condicionada	16 - 25							
Republicana 3 - Siglo XX (1961-1980)														D	Sin protección	01 - 15	PROTECCION ABSOLUTA						
8.2 Estético Fomal														ALTO VALOR PATRIMONIAL									
Identificación Estilística														CRITERIOS DE VALORACIÓN									
Composición Formal														ANTIGÜEDA Edificación construida en la década de 1900.									
Alteraciones Altas														ESTÉTICO Inmueble con características de arquitectura tradicional, la directriz es vertical, posee dos plantas y su altura alcanza 8m. aproximadamente. La fachada tiene zócalo y dos puertas y un ventanal a nivel de planta baja, posee elementos y molduras geométricas simples que enmarcan los vanos, a nivel de planta alta, tiene dos ventanales y dos puertas que tienen acceso directo a un balcón central, el remate del inmueble es una cubierta inclinada de teja con alero y canecillos de madera simple.									
Alteraciones Medias														TIPOLOGÍA Edificación de dos plantas, conserva la distribución original se ha modificado la parte frontal de la planta baja para uso comercial. La planta baja posee dos accesos frontales uno de ellos dirige a un patio interno y a la escalera que conecta con la planta alta.									
8.3 Tipológico Funcional														TÉCNICO Mantiene el sistema constructivo propio del lugar, los muros son de tapia, entrepiso de madera y cubierta de teja sobre estructura de madera. Los muros se han enlucido con cemento y el balcón central es de ladrillo revestido con mortero.									
Conserva Identificación Tipológica														ENTORNO URBANO-NATURAL El inmueble se integra al tramo destacando positivamente por su escala, volumen y por sus características similares de implantación y altura respecto de las edificaciones contiguas.									
Conserva Uso Original														HISTÓRICO-TESTIMONIAL- Es identidad propia del lugar por su influencia formal, que se integra al entorno conservando los materiales propios del lugar.									
Nuevo Uso														19. DATOS DE CONTROL									
Nuevo Uso No Compatible														Entidad INPC- R7_ WMEDINA_ C									
Alteraciones Medias														Inventariado por: CUEVA YAGUANA CRISTIAN GONZALO									
Alteraciones Altas														Revisado por: MEDINA MALDONADO WILLIAN RAFAEL									
8.4 Técnico Constructivo														Aprobado INPC: CORONEL SÁNCHEZ SARA MARÍA									
Tecnología y Materiales Tradicionales														Fecha 17/10/2012									
Tecnología y Materiales Contemporáneos														Fecha 10/11/2012									
Tecnología y Materiales Mixtos														Fecha 21/02/2017									
Estado de Conservación Regular																							
Estado de Conservación Malo																							
Sustitución. Materiales y Tecnología Alto																							
Sustitución. Materiales y Tecnología Medio																							
8.5 Entorno Urbano Natural																							
Integrada Tramo Homogéneo con Valor																							
Integrada Tramo Homogéneo																							
Tramo Homogéneo																							
Tramo Heterogéneo																							
Destaca en Tramo																							
No Integrada al Tramo																							
Integrada Entorno Natural																							
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales																							
8.6 Histórico- Testimonial- Simbólico																							
Valor Simbólico Socio Cultural (Identidad)																							
Inmueble de Interés Histórico Testimonial																							
Hito Urbano																							
Autor Representativo																							
Distinciones del Inmueble																							
Innovación Tecnológica Significativa																							
														10									

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
 Elaborado por: INPC

4.1.5.4 Elección de Vivienda 2: Simón Bolívar y Antonio José Sucre

Figura 90. Mapa Vivienda 2 Seleccionada

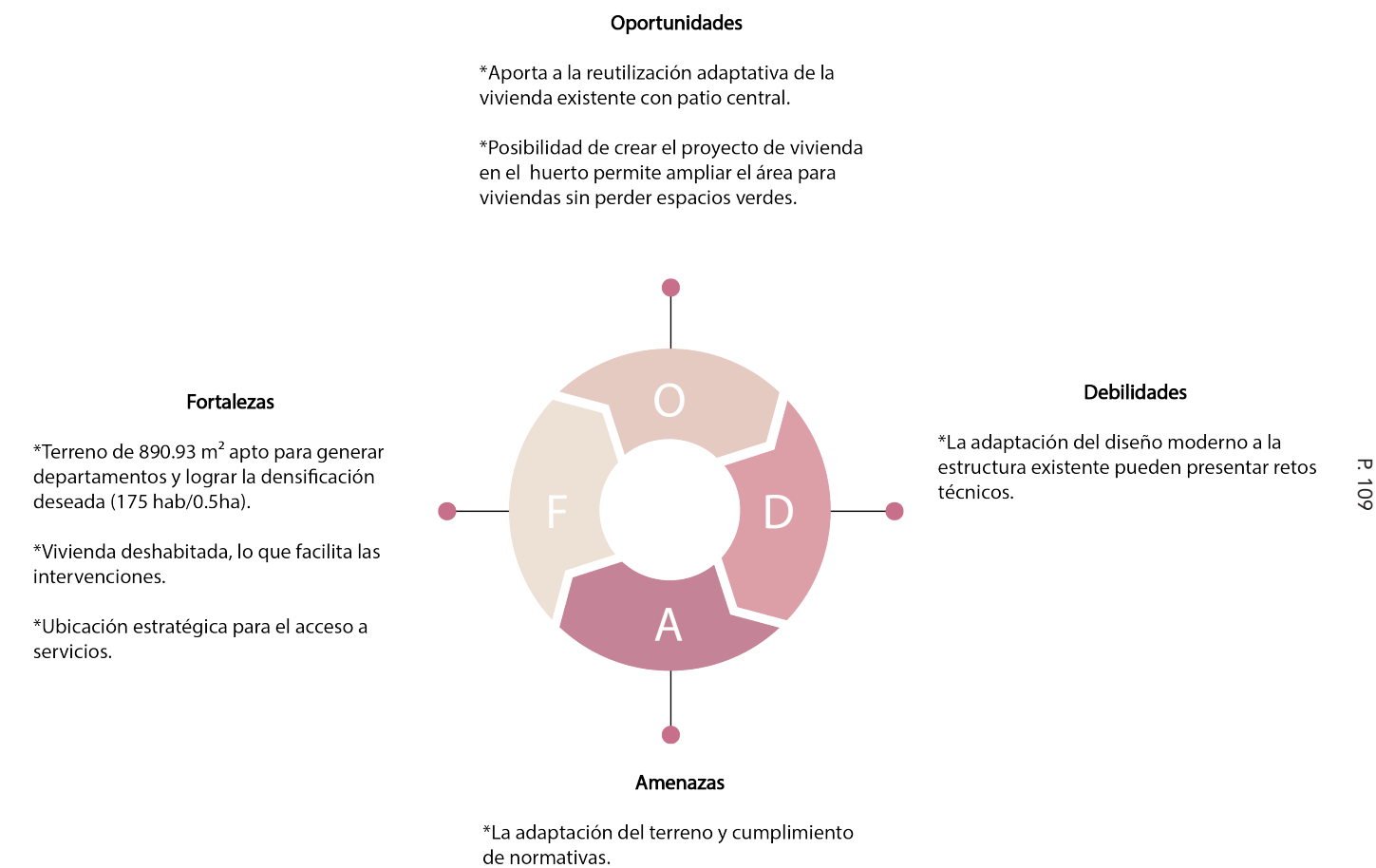


Elaborado por: Autora

La Vivienda 2 seleccionada, se ubica entre las calles Antonio José de Sucre y Simón Bolívar. Cuenta con un patio central, una huerta y un área total de 890.93 m². Actualmente, se encuentra deshabitado.

- Vivienda 2
- Viviendas Seleccionadas
 - Caso Eje Peatonal
 - Zona Consolidada

Figura 91. FODA Vivienda 2 Seleccionada



Elaborado por: Autora

[illegible]

4.1.5.5 Levantamiento Vivienda 2: Simón Bolívar y Antonio José Sucre

Figura 93. Levantamiento Planta Nivel +0.00

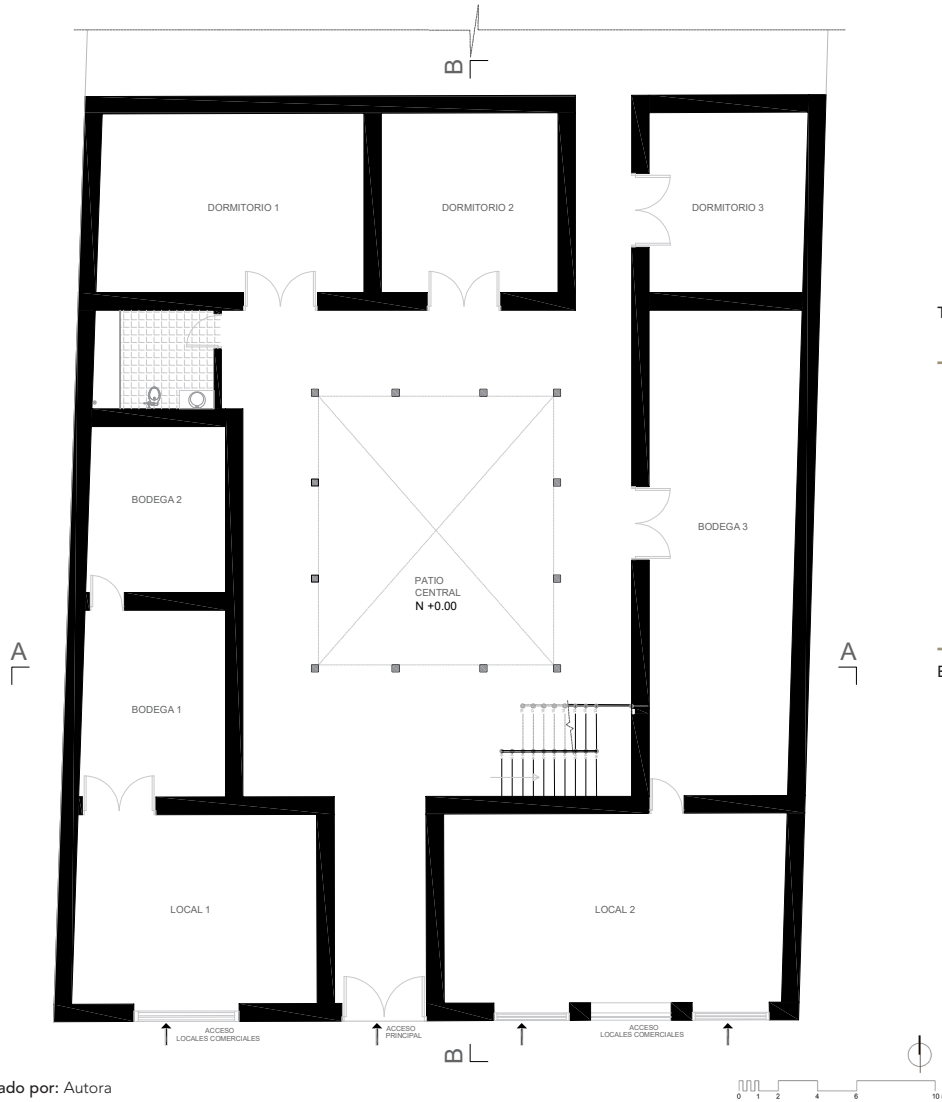


Tabla 8. Cuadro de Áreas

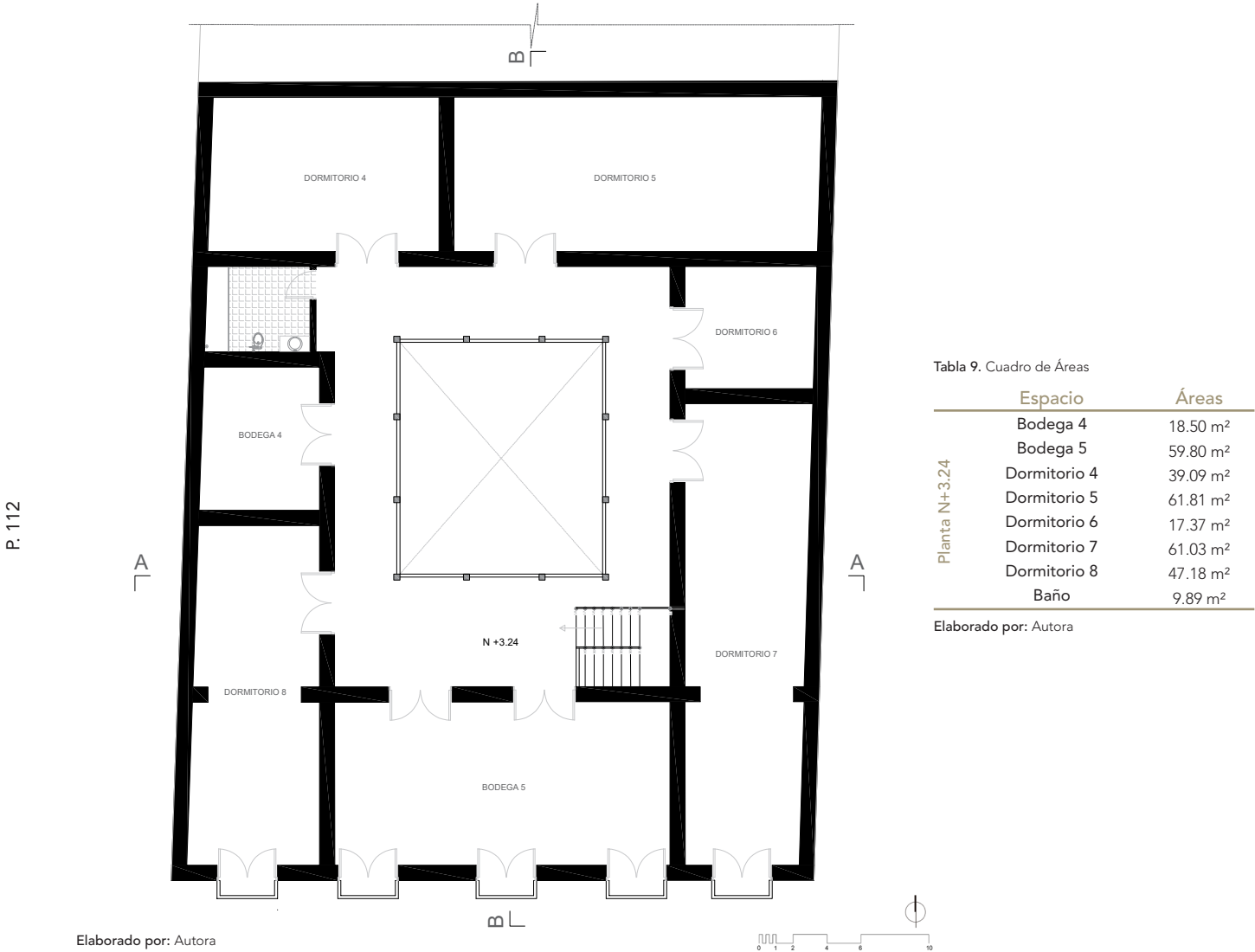
Planta N+0.00	Espacio	Áreas
	Local 1	37.29 m ²
	Local 2	52.61 m ²
	Bodega 1	22 m ²
	Bodega 2	18.75 m ²
	Bodega 3	57.46 m ²
	Baño	9.89 m ²
	Dormitorio 1	38.51 m ²
	Dormitorio 2	25.78 m ²
	Dormitorio 3	22.93 m ²
	Patio Central	51.71 m ²

Elaborado por: Autora

Elaborado por: Autora

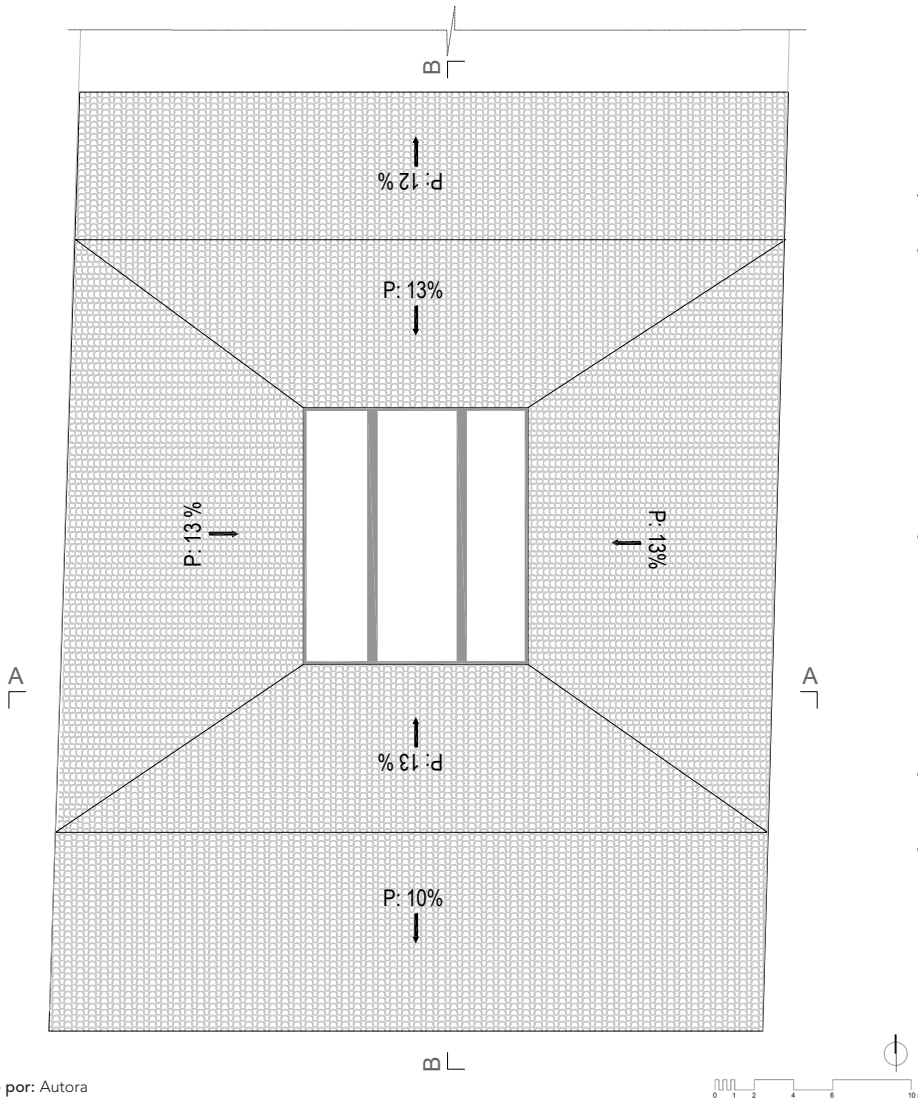
En el nivel +0.00, la vivienda presenta un programa arquitectónico que incluye locales comerciales en la fachada frontal. Al ingresar, se encuentra un patio central que conecta a bodegas, dormitorios y baño en desuso.

Figura 94. Levantamiento Planta Nivel +3.24



En el nivel +3.24, la vivienda presenta un programa arquitectónico que incluye bodegas, dormitorios y baño en desuso que se conectan alrededor de un pasillo.

Figura 95. Levantamiento Planta Cubierta



Elaborado por: Autora

En planta de cubierta se visuliza un techo de dos aguas con pendientes de 10%, 12% y 10%, además, de una pergola que cubre el patio central.

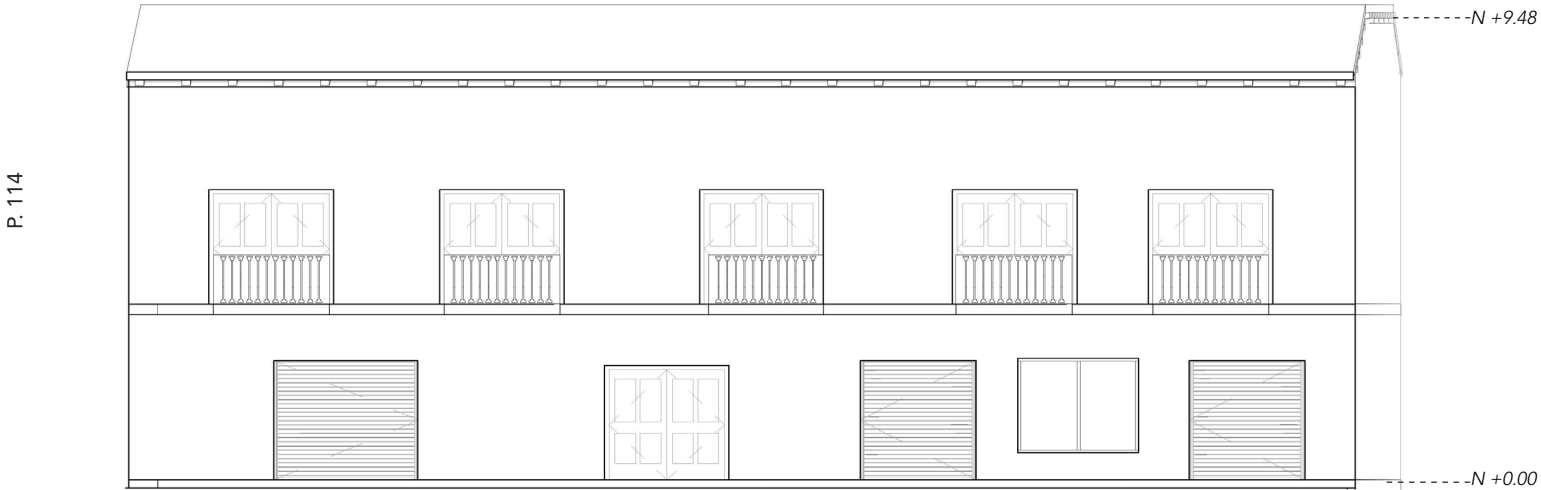
Tabla 10. Cuadro de Áreas

	Espacio	Áreas
Planta N+0.00	Local 1	37.29 m ²
	Local 2	52.61 m ²
	Bodega 1	22 m ²
	Bodega 2	18.75 m ²
	Bodega 3	57.46 m ²
	Baño	9.89 m ²
	Dormitorio 1	38.51 m ²
	Dormitorio 2	25.78 m ²
	Dormitorio 3	22.93 m ²
	Patio Central	51.71 m ²
Planta N+3.24	Bodega 4	18.50 m ²
	Bodega 5	59.80 m ²
	Dormitorio 4	39.09 m ²
	Dormitorio 5	61.81 m ²
	Dormitorio 6	17.37 m ²
	Dormitorio 7	61.03 m ²
	Dormitorio 8	47.18 m ²
	Baño	9.89 m ²
Patio	Huerta	332.22 m ²

Área Total 890.93 m²

Elaborado por: Autora

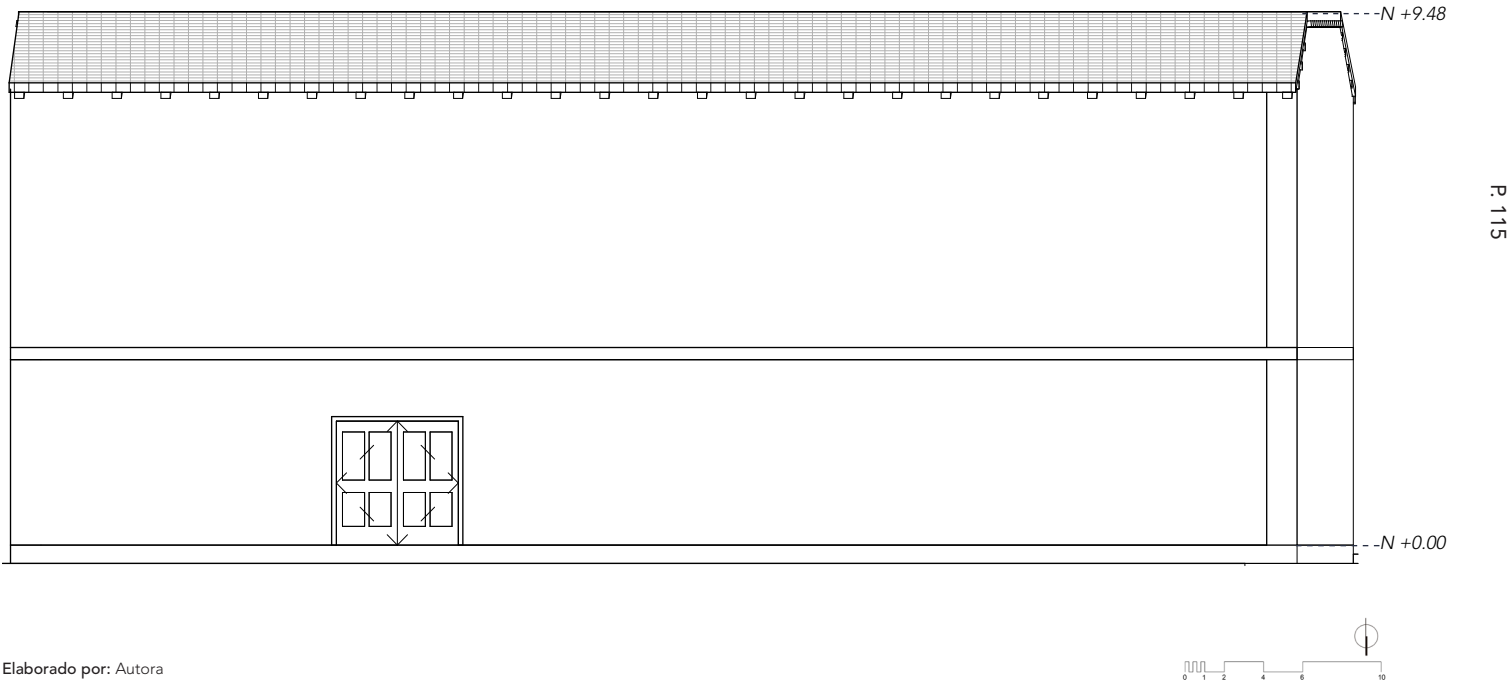
Figura 96. Fachada Sur de Vivienda 2



Elaborado por: Autora

En la fachada Sur, se puede visualizar el acceso a los locales comerciales. En la sección del segundo piso, se observan balcones permiten apreciar la vista hacia la calle 10 de Agosto.

Figura 97. Fachada Norte de Vivienda 2



En la fachada Norte, se observa el acceso hacia la huerta.

Figura 98. Corte A de Vivienda 2

P. 116

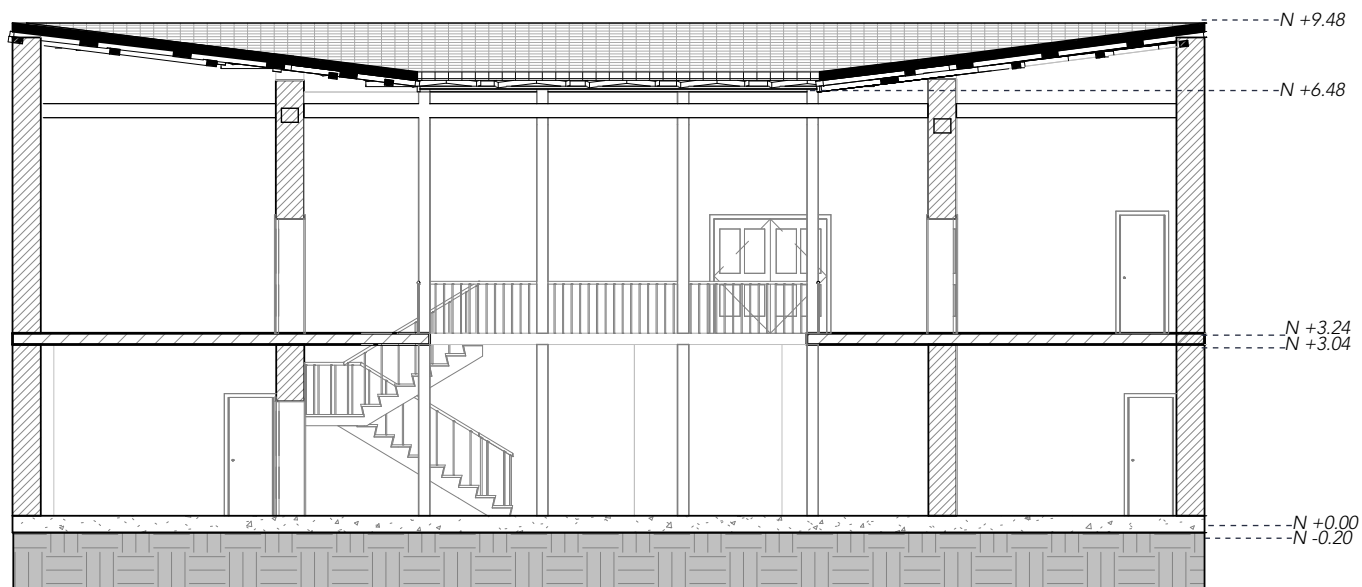


Elaborado por: Autora



En este corte se pueden visualizar las escaleras que conectan todos los niveles, incluyendo el local comercial del nivel 0.00 y dormitorios del nivel +3.24.

Figura 99. Corte B de Vivienda 2



Elaborado por: Autora



En este corte se pueden visualizar el acceso de la vivienda, así como, las escaleras que conectan todos los niveles, incluyendo el local comercial del nivel 0.00 y dormitorios del nivel +3.24 que se conectan a través del pasillo.

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
Elaborado por: INPC

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
Elaborado por: INPC

Se construyó en la parte posterior del patio un bloque de hormigón armado. Las puertas y ventanas de la planta baja son metálicas.

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
Elaborado por: INPC

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
Elaborado por: INPC

Figura 103. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 2

18. VALORACIÓN DEL INMUEBLE: BAREMO

8.1 Antigüedad

PH	15	PH	15		
CO	15	CO	15		
RP1	12	RP1	12		
RP2	8	RP2	8	X	8
RP3	4	RP3	4		
				8	

8.2 Estético Fomal

IE	1 A 3	IE+CF	5	X	5
CF	1 A 2	IE+CF+AM	3	X	3
AA	-3	IE+CF+AA	2		
AM	-1	IE+AM	2	X	2
	-2	CF+AM	1		
				5	

8.3 Tipológico Funcional

CIT	2 A 4	CIT+COU	5	X	5
COU	1	CIT+COU+A	4	X	4
UN	-1	CIT+COU+A	2		
NUNC	-3	CIT+AM	3	X	3
AM	-1	CIT+AA	1	X	1
AA	-3	CIT+NUNC	1		
		CIT+NUNC+	1		
		CIT+UN	3	X	3
				5	

8.4 Técnico Constructivo

TMT	5	TMT	5	X	5
TMC	3	TMT+ECR	4		
TMX	2	TMT+ECM	2		
ECR	-1	TMT+SMTM	3	X	3
ECM	-3	TMT-SMTA	1		
SMTA	-4	TMT+STMM	2		
SMTM	-2	TMC	3	X	3
		TMC+ECR	2		
		TMC+SMTM	1		
		TMX	2		
		TMX+ECR	1		
				5	

8.5 Entorno Urbano Natural

ITHOV	10	ITHOV	10	X	10
ITHO	8	ITHO	8		
THO	7	THO	7		
THE	3	THE	3		
DT	3	THO+NINT	5	X	5
NINT	-2	THE+NINT	1		
IEN	3	IEN+CAUM	5	X	5
CAUMT	2	CAUMT+IE	5	X	5
		IEN	3	X	3
				10	

8.6 Histórico- Testimonial- Simbólico

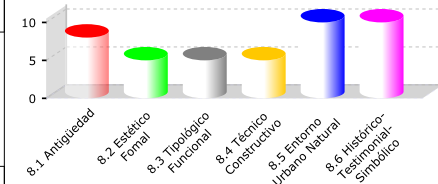
VHSC	10	VHSC	10	X	10
IIHT	8		8	X	8
HU	6		6		
AR	4		4		
DI	6		6	X	6
ITS	4		4		
				10	

VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN

Valoración	Grado de Protección	Puntaje	Resultados
A	Absoluta	36 - 50	
B	Parcial	26 - 35	
C	Condicionada	16 - 25	
D	Sin protección	01 - 15	

ALTO VALOR PATRIMONIAL

GRÁFICO DE VALORACIÓN: Diagrama de barras



CRITERIOS DE VALORACIÓN

ANTIGUEDA

Construida en la década de 1925.

ESTÉTICO

Edificación con características morfológicas y tipológicas de arquitectura tradicional. Fachada simétrica con directriz de horizontalidad,los balcones tienen balaustres de madera, el remate de la fachada es una cornisa y alero de cubierta con canecillos tallados.

TIPOLOGÍA

Edificación de dos plantas de emplazamiento continuo, tiene cuatro accesos y un zaguan que conduce al patio central, y a los espacios en torno a este, existe una escalera que lleva a la planta alta. La distribución ha sido modificada en la planta baja para fines comerciales.

TÉCNICO

Se mantiene el sistema constructivo tradicional, los muros son de tapial-adobe, portal y soportal interior de madera, la cubierta de teja sobre estructura de madera. Se añadió un bloque de hormigón armado, en el patio.

ENTORNO URBANO-NATURAL

El inmueble se integra al tramo por su volumen, forma y características similares de implantación y altura con las edificaciones contiguas.

HISTÓRICO-TESTIMONIAL-

Pertenece a Pio Oswaldo Cueva. Es identidad propia del lugar por sus características formales, por los materiales y además por su referencia de tipo histórica que demuestra la época en la que fue creada.

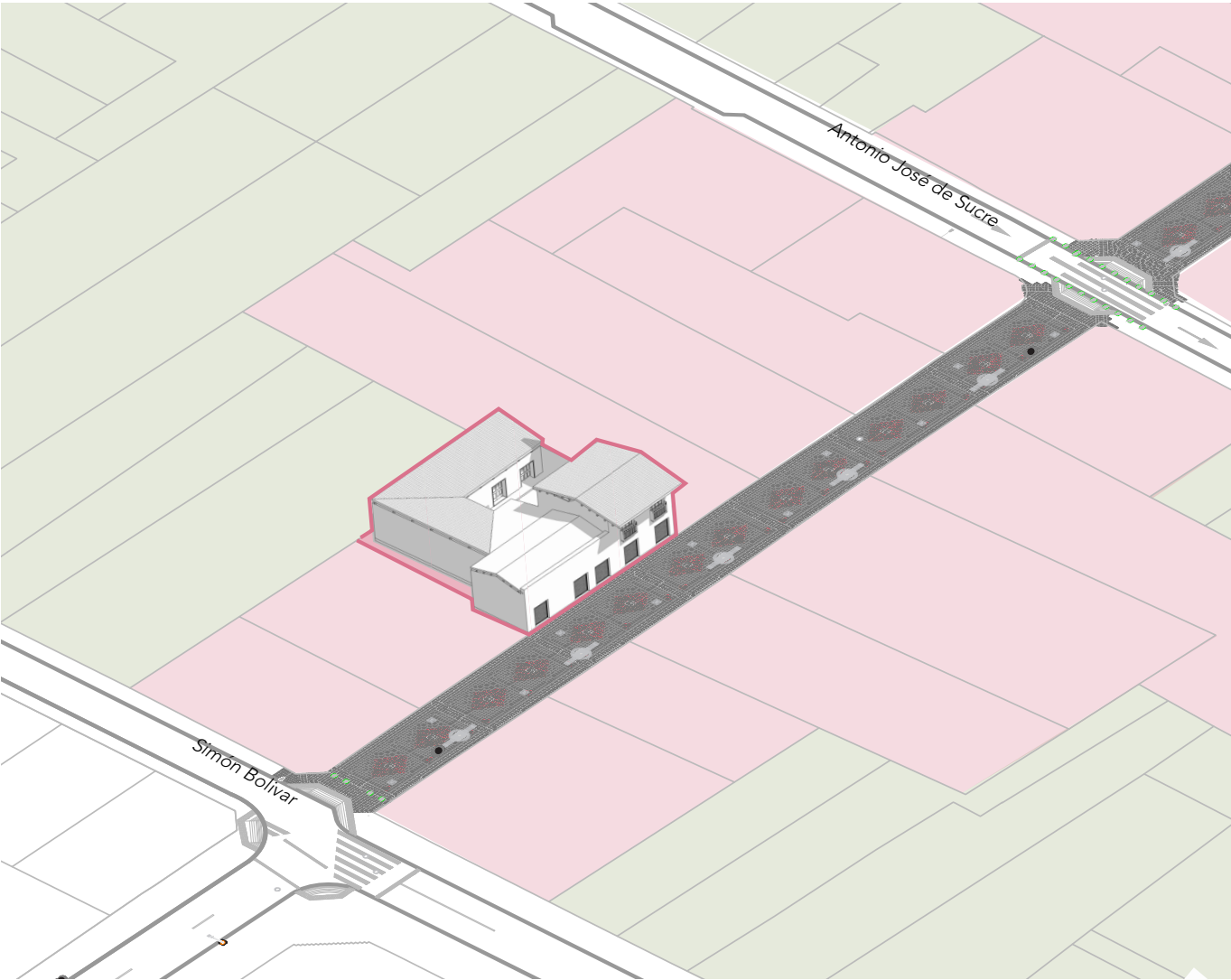
19. DATOS DE CONTROL

Entidad	INPC: R7: WMEDINA, C	Fecha	08/10/2012
Inventariado por:	CUEVA YAGUANA CRISTIAN GONZALO	Fecha	08/11/2012
Revisado por:	MEDINA MALDONADO WILLIAN RAFAEL	Fecha	19/08/2016
Aprobado INPC:	CORONEL SÁNCHEZ SARA MARÍA		

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
Elaborado por: INPC

4.1.5.7 Elección de Vivienda 3: Simón Bolívar y Antonio José Sucre

Figura 104. Mapa Vivienda 3 Seleccionada



Elaborado por: Autora

La Vivienda 2 seleccionada, se ubica entre las calles Antonio José de Sucre y Simón Bolívar. Cuenta con un patio central y un área total de 428.61 m². Actualmente, se encuentra deshabitado.

- Vivienda 3
- Viviendas Seleccionadas
 - Caso Eje Peatonal
 - Zona Consolidada

Figura 105. FODA Vivienda 3 Seleccionada

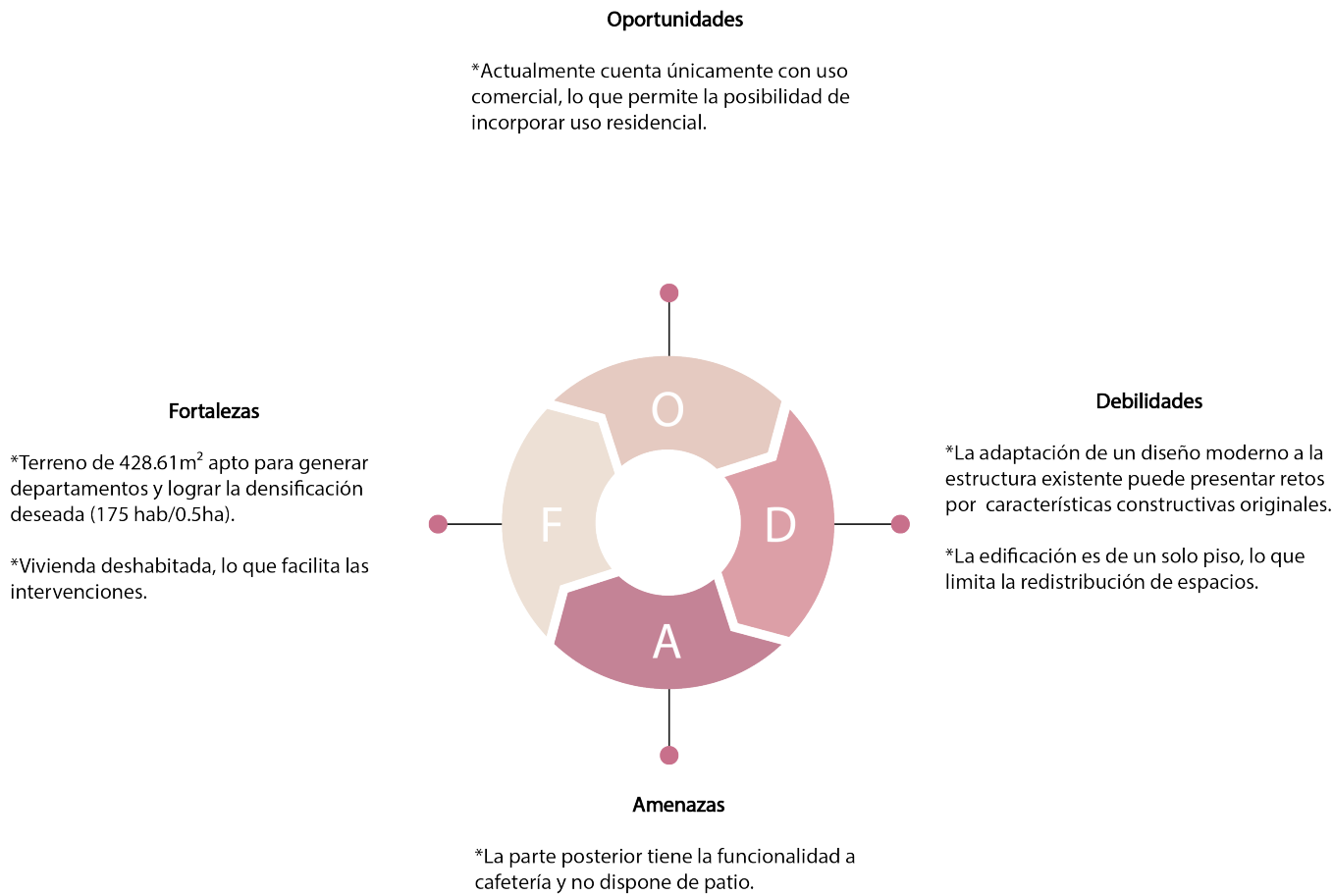
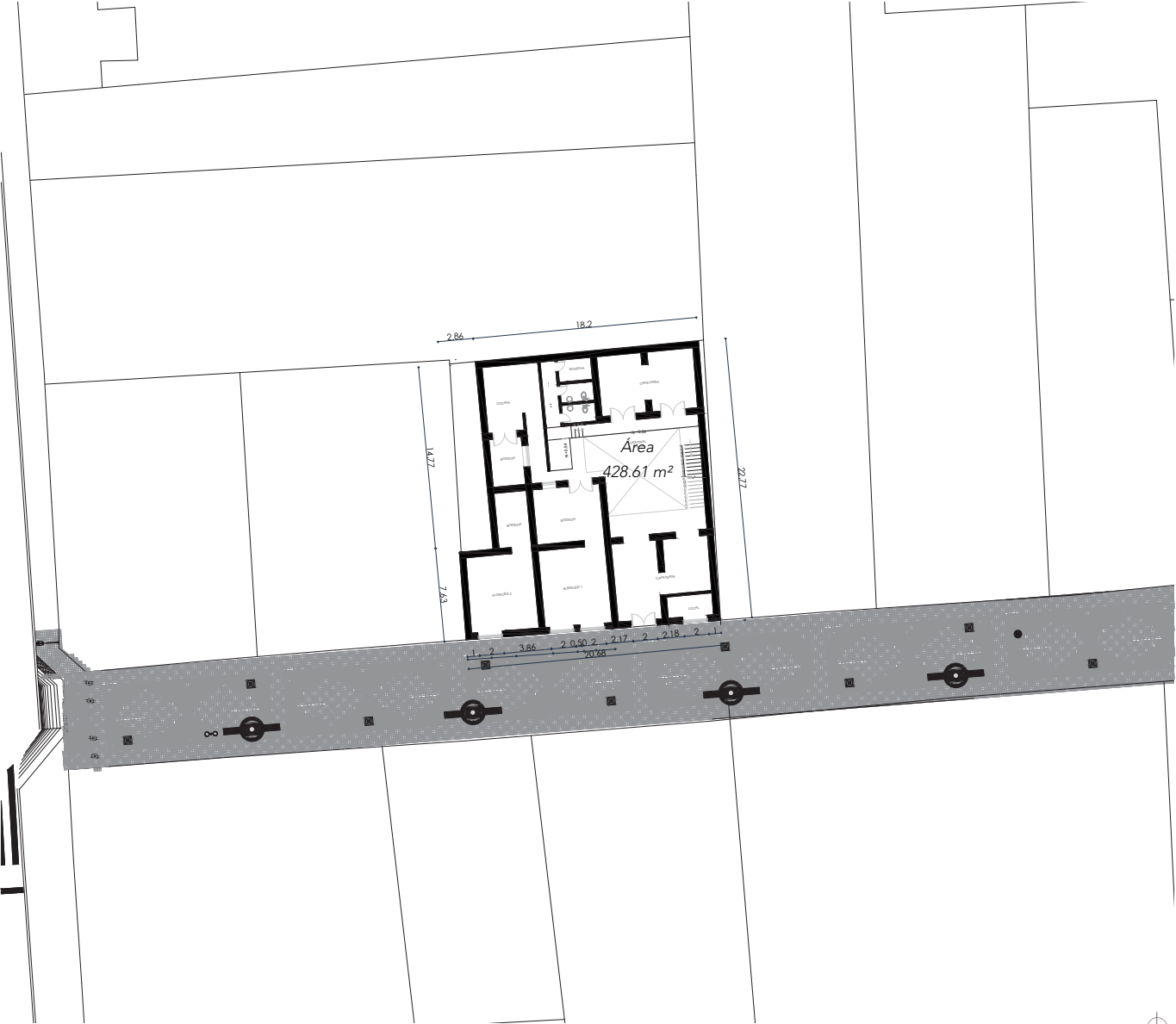


Figura 106. Planimetría Vivienda 3 Seleccionada



Elaborado por: Autora

4.1.5.8 Levantamiento Vivienda 3: Simón Bolívar y Antonio José Sucre

Figura 107. Levantamiento Planta Nivel +0.00

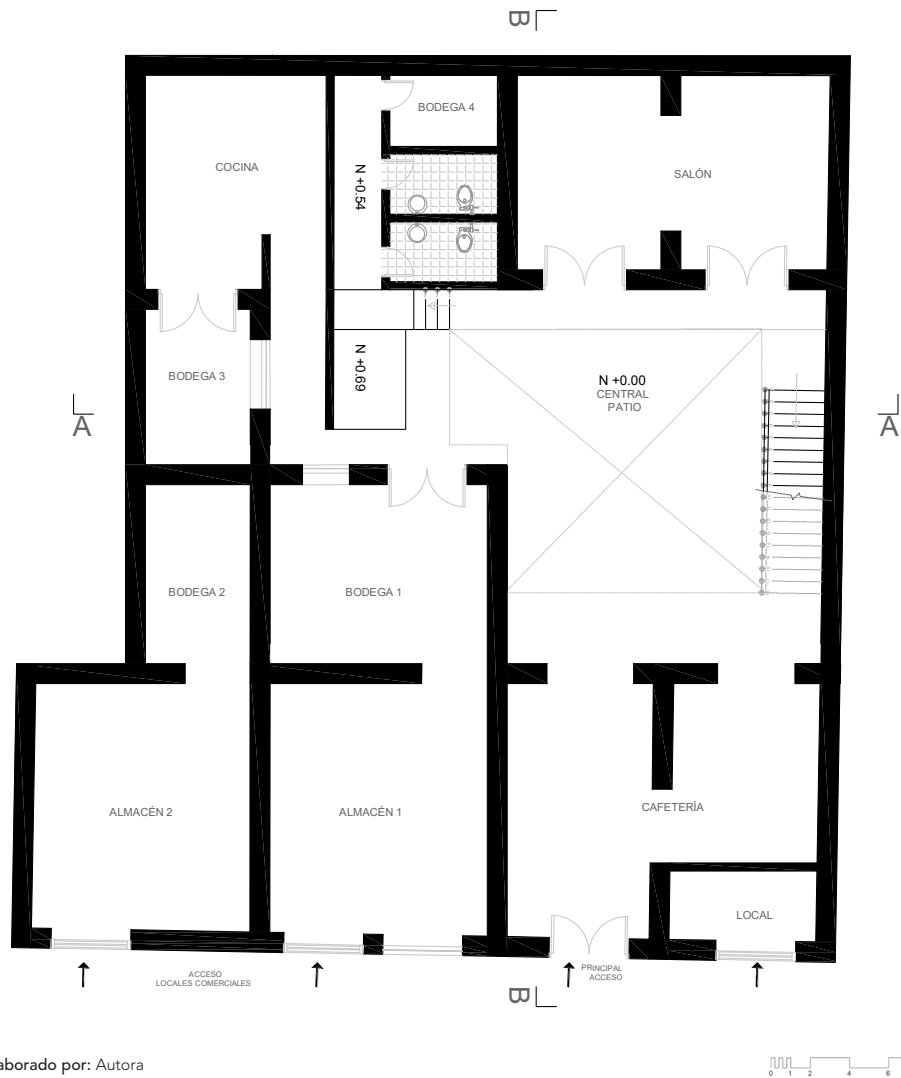


Tabla 11. Cuadro de Áreas

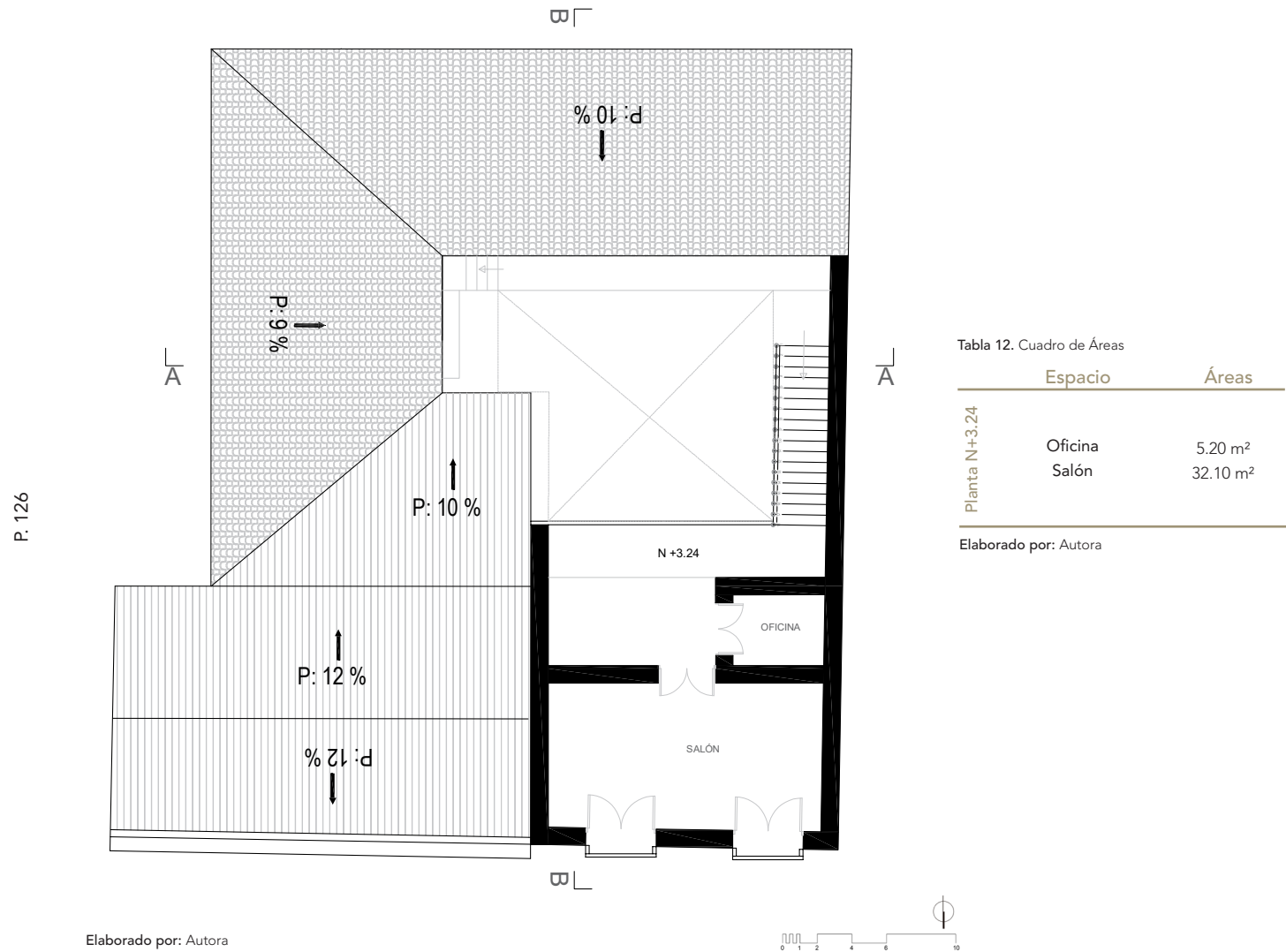
Espacio	Áreas
Almacen 1	34.71 m²
Almacen 2	33.97 m²
Cafetería	41.76 m²
Local	6.45 m²
Bodega 1	24.50 m²
Bodega 2	11.80 m²
Bodega 3	10.25 m²
Bodega 4	4.81 m²
Cocina	22.93 m²
Salón	38.16 m²
Baños	8.71 m²
Patio Central	46.85 m²

Elaborado por: Autora

Elaborado por: Autora

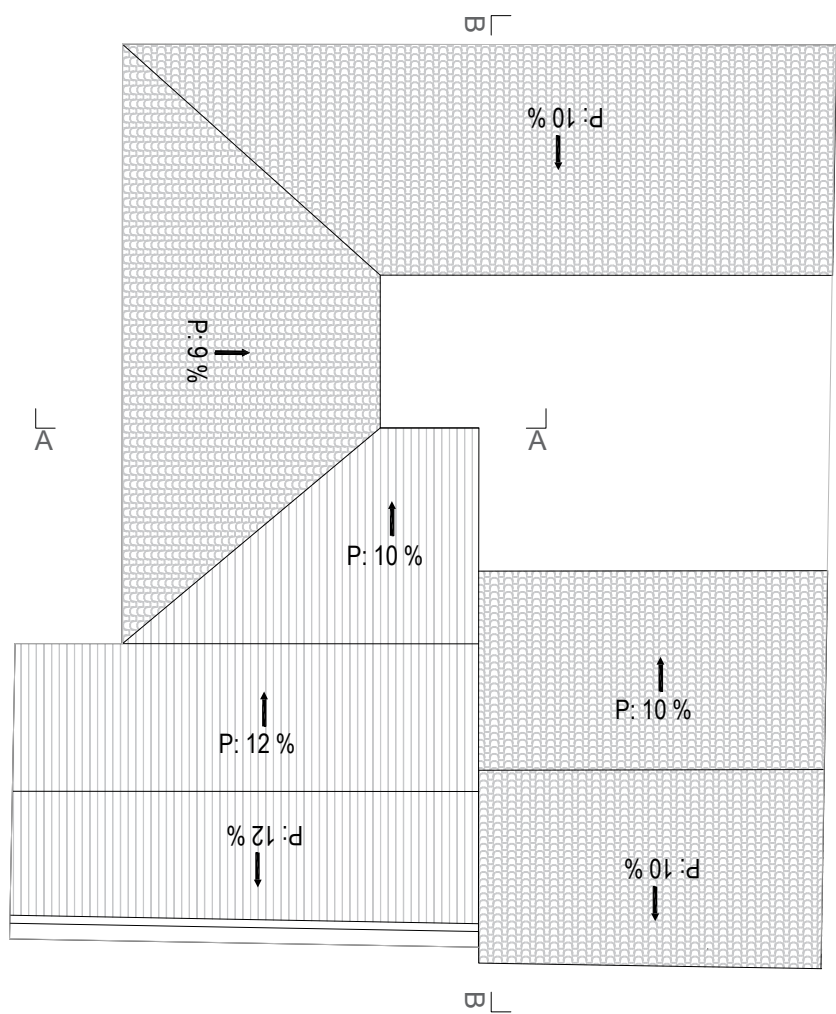
En el nivel +0.00, la vivienda presenta un programa arquitectónico que incluye locales comerciales en la fachada frontal. Además, de una cafetería que se encuentra al entrar, en donde contiene un salón baños y cocina y bodega.

Figura 108. Levantamiento Planta Nivel +3.24



En el nivel +3.24, la vivienda presenta un programa arquitectónico que incluye un salón de la cafetería y una oficina.

Figura 109. Levantamiento Planta Cubierta



Elaborado por: Autora

En planta de cubierta se visuliza un techo de zinc de dos aguas con pendientes de 12% y 10%, además, de un techo de teja de dos aguas de 9% y 10%.

Tabla 13. Cuadro de Áreas

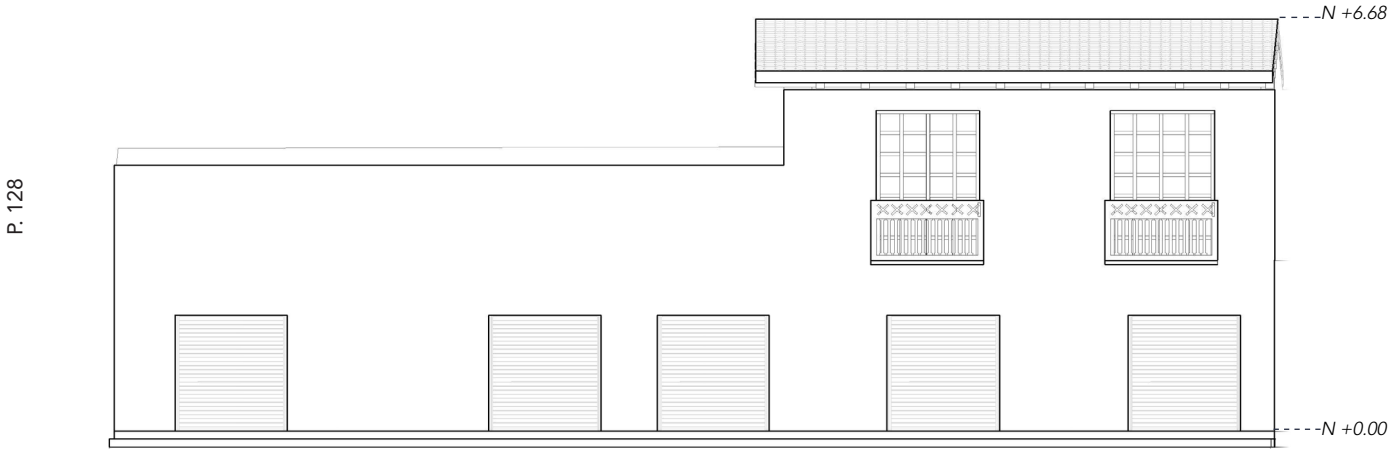
	Espacio	Áreas
Planta N+0.00	Almacén 1	34.71 m²
	Almacén 2	33.97 m²
	Cafetería	41.76 m²
	Local	6.45 m²
	Bodega 1	24.50 m²
	Bodega 2	11.80 m²
	Bodega 3	10.25 m²
	Bodega 4	4.81 m²
	Cocina	22.93 m²
	Salón	38.16 m²
	Baños	8.71 m²
Planta N+3.24	Patio Central	46.85 m²
	Oficina	5.20 m²
	Salón	32.10 m²

Área Total 428.61 m²

Elaborado por: Autora



Figura 110. Fachada Norte de Vivienda 3

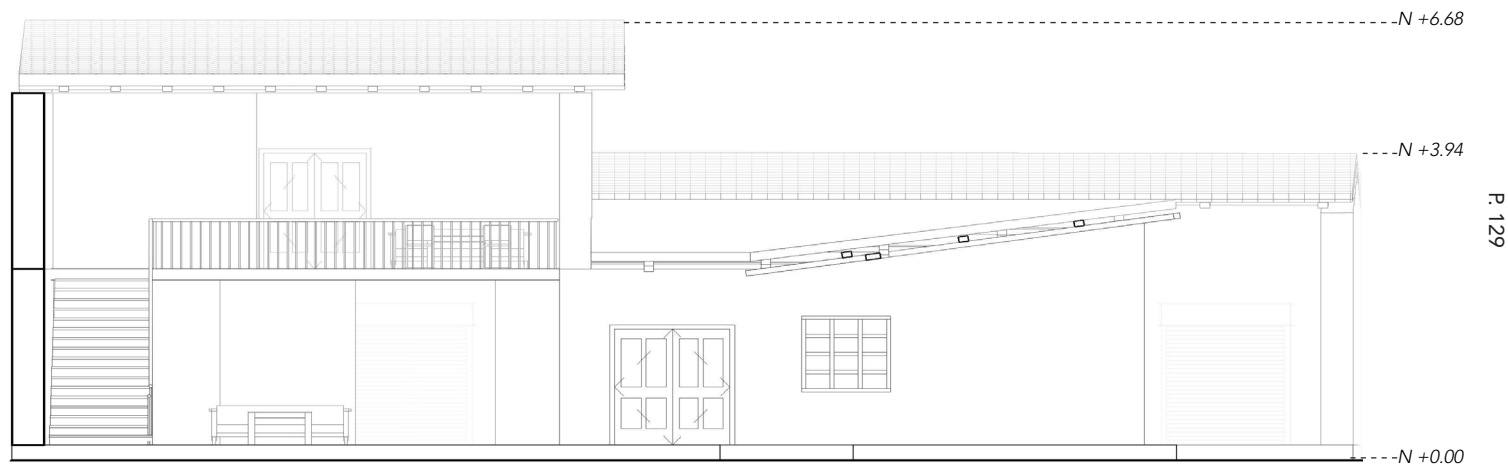


Elaborado por: Autora



En la fachada Norte, se puede visualizar el acceso a los locales comerciales y a la cafetería. En la sección de la cafetería, observan balcones en el segundo piso que permiten apreciar la vista hacia la calle 10 de Agosto.

Figura 111. Fachada Sur de Vivienda 3



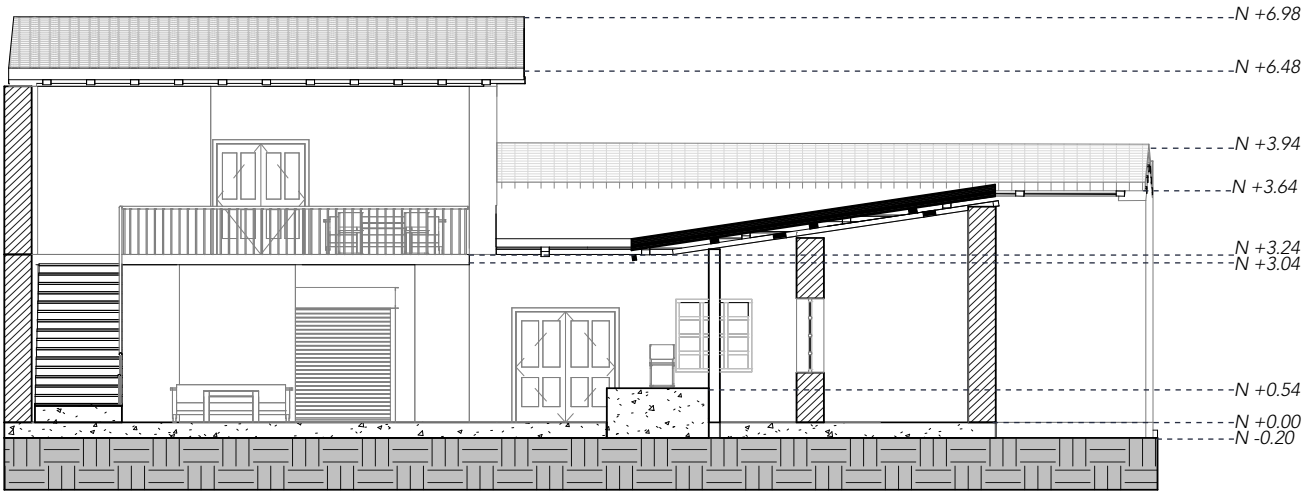
Elaborado por: Autora



En la fachada Sur, se observa el patio central y la escalera que permite llegar al salón de la cafetería.

Figura 112. Corte A de Vivienda 3

P. 130

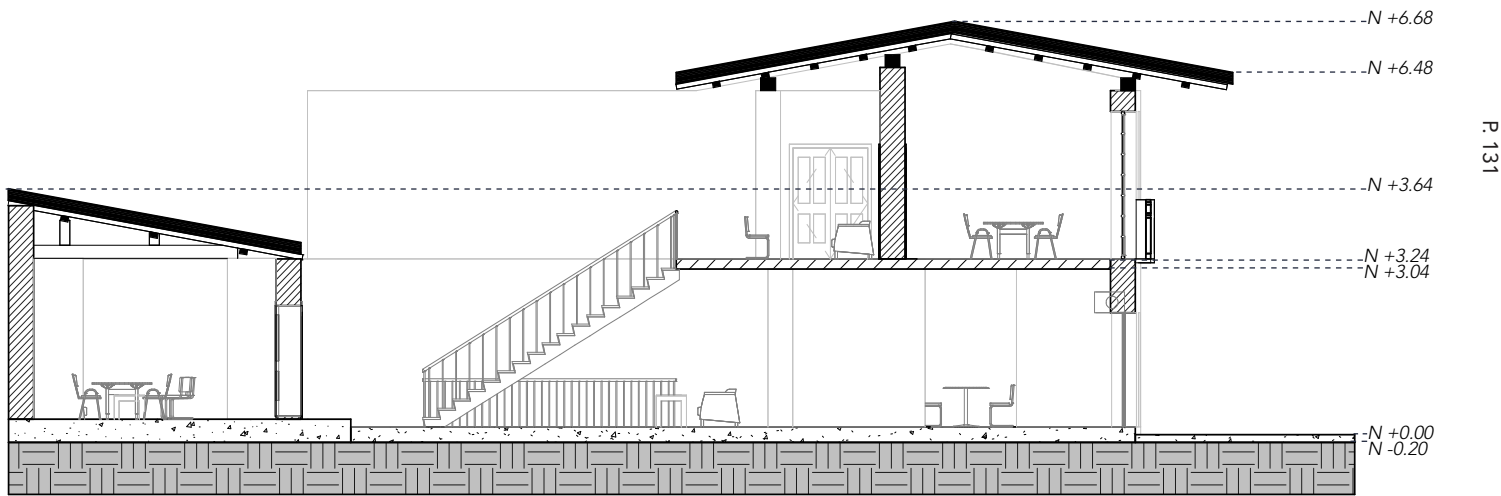


Elaborado por: Autora



En este corte se pueden visualizar la escalera que conectan los niveles +0.00 y +3.24, de la cafetería incluyendo el patio central y área de cocina.

Figura 113. Corte B de Vivienda 3



Elaborado por: Autora



En este corte se puede visualizar el patio central, así como la escalera que conecta todos los niveles de la vivienda. También se observan el salón del nivel +0.00, la cafetería del nivel +0.00 y +4.58, y salón en el nivel +3.24.

Figura 114. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 3



Código
IBI-11-01-01-000-000211



Descripción:
Edificación con características de arquitectura tradicional, es de una planta en una parte y de dos plantas, la fachada del bloque de dos plantas es de una altura aproximada de 7m. tiene zócalo champeado, dos puertas ventanas que poseen balcones con balaustres de madera y remate superior en alero de cubierta con canchillos de madera. El bloque de una sola planta es de 3m aproximadamente posee fachada simple con zócalo champeado, dos puertas y una ventana.

10. RIESGOS

Riesgos Naturales			
ACCIÓN BIOLÓGICA	☒	REMOCIONES EN MASA	☒
FALLAS GEOLÓGICAS	☒	ERUPCIONES	☐ METEORIZACIÓN
INUNDACIONES	☐		
Otras:			
Riesgos Antrópicos			
FALTA DE MANTENIMIENTO	☒	DESARROLLO URBANO	☒
EDIFICIO TUGURIZADO	☒	FALTA DE CONTROL	☒
ZONA TUGURIZADA	☒	EXPLOSIONES	☒
CONFLICTO TENENCIA	☒	ABANDONO	☒

Otras: **visuales**

UIDE

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
Elaborado por: INPC

13. ELEMENTOS A PROTEGER			
Componentes		Espacios Interiores	
Estructura	X	Galerías	
Cubiertas	X	Pisos	X
Fachadas	X	Cielos Rasos	X
Espacios Exteriores		Carpinterías	X
Portales		Revestimientos	X
Pátios	X	Decoración	
Terrazas		Pintura mural	
Jardines / Huertos		Mobiliarios	
		Escaleras	
		Otros:	

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
Elaborado por: INPC

17. OBSERVACIONES	

Figura 117. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 3

18. VALORACION DEL INMUEBLE: BAREMO

8.1 Antigüedad

Prehispánica Hasta 1534	PH	15	PH	15					
Colonial Siglo XVI - XIX (1534- 1829)	CO	15	CO	15					
Republicana 1 - Siglo XIX (1830-1900)	RP1	12	RP1	12					
Republicana 2 - Siglo XX (1901 -1960)	RP2	8	RP2	8	X			8	
Republicana 3 - Siglo XX (1961-1980)	RP3	4	RP3	4					
									8

8.2 Estético Formal

Identificación Estilística	IE	1 A 3	IE+CF	5	X			5	
Composición Formal	CF	1 A 2	IE+CF+AM	3					
Alteraciones Altas	AA	-3	IE+CF+AA	2					
Alteraciones Medias	AM	-1	IE+AM	2					
									-2
									CF+AM
									1
									X
									1
									5

8.3 Tipológico Funcional

Conserva Identificación Tipológica	CIT	2 A 4	CIT+COU	5	X			5	
Conserva Uso Original	COU	1	CIT+CUO+A	4					
Nuevo Uso	UN	-1	CIT+CUO+A	2					
Nuevo Uso No Compatible	NUNC	-3	CIT+AM	3					
Alteraciones Medias	AM	-1	CIT+AA	1					
Alteraciones Altas	AA	-3	CIT+NUNC	1					
									X
									1
									3
									5

8.4 Técnico Constructivo

Tecnología y Materiales Tradicionales	TMT	5	TMT	5	X			5	
Tecnología y Materiales Contemporáneos	TMC	3	TMT+ECR	4					
Tecnología y Materiales Mixtos	TMX	2	TMT+ECM	2					
Estado de Conservación Regular	ECR	-1	TMT+SMTM	3					
Estado de Conservación Malo	ECM	-3	TMT-SMTA	1					
Sustitución. Materiales y Tecnología Alto	SMTA	-4	TMT+STMM	2					
Sustitución. Materiales y Tecnología Medio	SMTM	-2	TMC	3					
									X
									2
									X
									1
									TMX
									2
									TMX+ECR
									1
									5

8.5 Entorno Urbano Natural

Integrada Tramo Homogéneo con Valor	ITHOV	10	ITHOV	10	X			10	
Integrada Tramo Homogéneo	ITHO	8	ITHO	8					
Tramo Homogéneo	THO	7	THO	7					
Tramo Heterogéneo	THE	3	THE	3					
Destaca en Tramo	DT	3	THO+NINT	5					
No Integrada al Tramo	NINT	-2	THE+NINT	1					
Integrada Entorno Natural	IEN	3	IEN+CAUM	5					
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales	CAUMT	2	CAUMT+IE	5					
									X
									3
									10

8.6 Histórico- Testimonial- Simbólico

Valor Simbólico Socio Cultural (Identidad)	VHSC	10	VHSC	10	X			10	
Inmueble de Interés Histórico Testimonial	IIHT	8		8					
Hito Urbano	HU	6		6					
Autor Representativo	AR	4		4					
Distinciones del Inmueble	DI	6		6					
Innovación Tecnológica Significativa	ITS	4		4					
									10

VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN

Valoración	Grado de Protección	Puntaje	Resultados
A	Absoluta	36 - 50	43 PROTECCION ABSOLUTA
B	Parcial	26 - 35	
C	Condicionada	16 - 25	
D	Sin protección	01 - 15	
ALTO VALOR PATRIMONIAL			

CRITERIOS DE VALORACIÓN

ANTIGÜEDAD Inmueble construido en la década de 1934.

ESTÉTICO FORMAL Edificación con características de arquitectura tradicional, es de una planta en una parte y de dos plantas, la fachada del bloque de dos plantas es de una altura aproximada de 7m. tiene zócalo champeado, dos puertas ventanas que poseen balcones con balaustres de madera y remate superior en alero de cubierta. El bloque de una sola planta es de 3m aproximadamente posee fachada simple con zócalo champeado, dos puertas y una ventana.

TIPOLOGÍA FUNCIONAL La edificación conserva la distribución original, se ha modificado la parte frontal de la planta baja para uso comercial.

TÉCNICO CONSTRUCTIVO Mantiene el sistema constructivo propio del lugar, muros de tapia entrepiso de madera, cubierta de teja sobre estructura de madera únicamente se añadido un bloque de mampostería de ladrillo.

ENTORNO URBANO-NATURAL El inmueble forma parte integral de la identidad del lugar, caracterizado por la influencia formal, integración al entorno, uso de materiales y tecnologías propias de la zona.

HISTÓRICO-TESTIMONIAL-SIMBÓLICO La calle 10 de agosto en la historia de la ciudad de Loja es de singular importancia ya que constituía el principal eje comercial y cultural por donde ingresaban los viajeros y los productos procedentes de la costa y del oriente; así como miles de romeriantes de la Virgen del Cisne con destino a la Catedral.

19. DATOS DE CONTROL

Entidad Ejecutora:	Z7_LOJA_GADM_INMUEBLE	Fecha:	17/10/2012
Inventariado por:	CUEVA YAGUANA CRISTIAN GONZALO	Fecha:	10/11/2012
Revisado por:	MEDINA MALDONADO WILLIAN RAFAEL	Fecha:	20/11/2019
Aprobado INPC:	TAPIA CHOCHO WILSON EDUARDO		

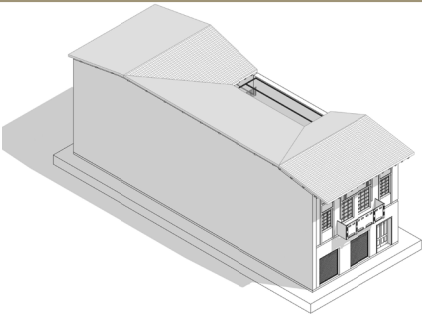
GRÁFICO DE VALORACIÓN: Diagrama de barras

Fuente: Centro Histórico. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. 2005
 Elaborado por: INPC

4.1.6 Síntesis de Elección de Viviendas

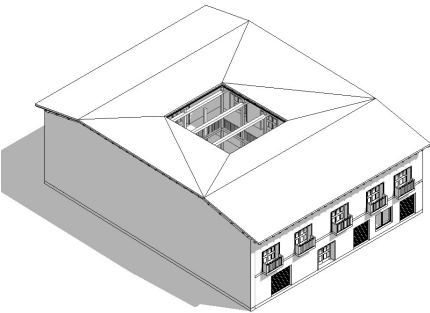
Tabla 14. Síntesis de Elección de Viviendas

FODA



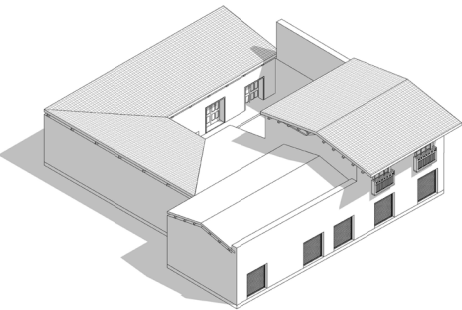
Vivienda 1

- **Fortalezas:**
Es un terreno con un área de 611.14 m².
Fomentar la actividad comercial y residencial.
- **Oportunidades:**
Sólo habitan 3 residentes.
El huerto permite ampliar el área de viviendas.
- **Debilidades:**
Construcción de tapia con posibles limitaciones estructurales.
- **Amenazas:**
Posibles restricciones normativas.



Vivienda 2

- **Fortalezas:**
Es un terreno con un áreas de 890.93 m².
Vivienda deshabitada.
- **Oportunidades:**
Se genera reutilización adaptativa de la vivienda existente.
El huerto permite ampliar el área de viviendas.
- **Debilidades:**
Adaptación de estructura con estructura existente.
- **Amenazas:**
Adaptación del terreno.



Vivienda 3

- **Fortalezas:**
Es un terreno con un áreas de 428.61 m².
Vivienda deshabitada.
- **Oportunidades:**
Actualmente cuenta únicamente con uso comercial, lo que permite incorporar uso residencial.
- **Debilidades:**
Puede presentar retos por su estructura existente.
- **Amenazas:**
No dispone de huerta pero si de patio central.

Elaborado por: Autora

Componententes INPC

• **Descripción:**

Edificación con características tipológicas y morfológicas de la arquitectura tradicional, conserva simetría en sus elementos que la conforman balcones, balausres de madera y el remate de fachada que es alero de cubierta con canecillos.

• **Elementos a Proteger:**

Se deben proteger elementos como: la estructuras, cubiertas, fachadas, patios, pisos, cielos rasos, carpinterías y escaleras.

• **Descripción:**

El inmueble tiene características de arquitectura tradicional. Posee elementos de molduras geométricas simples que enmarcan los vanos, ventanas y puertas del balcón central, el remate del inmueble es una cubierta inclinada de teja con alero y canecillos de madera simple.

• **Elementos a Proteger:**

Se deben proteger elementos como: la estructuras, cubiertas, fachadas, portales, patios, galerías, pisos, cielos rasos, carpinterías, revestimientos, decoración y escaleras.

• **Descripción:**

Edificación con características de arquitectura tradicional, es de una planta en una parte y de la otra de dos plantas. Tiene zócalos champeado, balcones y remate superior en alero de cubierta con canecillos de madera.

• **Elementos a Proteger:**

Se deben proteger elementos como: la estructuras, cubiertas, fachadas, patios, pisos, carpinterías y revestimientos.

Características INPC

• **Estado de Conservación:**

Presenta una evaluación de la edificación con una estructura, fachadas, acabados, espacios exteriores e instalaciones sólidas; mientras que, su cubierta, escalera y pisos en estado de deterioro.

• **Niveles de Intervención:**

En su planta baja y planta alta presente modificaciones leves de estructura, cubiertas, piso, acabados, escaleras. Y en su planta baja modificaciones medias de fachadas y espacios interiores.

• **Estado de Conservación:**

Presenta una evaluación de la edificación con una estructura, fachadas e instalaciones sólidas y su cubierta, pisos, acabados, espacios exteriores y escaleras en estado de deterioro.

• **Niveles de Intervención Requerida:**

Necesita mantenimiento, prevención, preservación y consolidación; es decir, que se genere un mantenimiento periódico del inmueble para mantener un buen estado de la conservación.

• **Estado de Conservación:**

Presenta una evaluación de la edificación con una estructura, cubierta, fachadas, pisos, acabados, espacios exteriores, escaleras e instalaciones en estado sólido.

• **Niveles de Intervención:**

En su planta baja y primera planta presentan modificaciones leves de cubierta, acabados y escaleras.

05

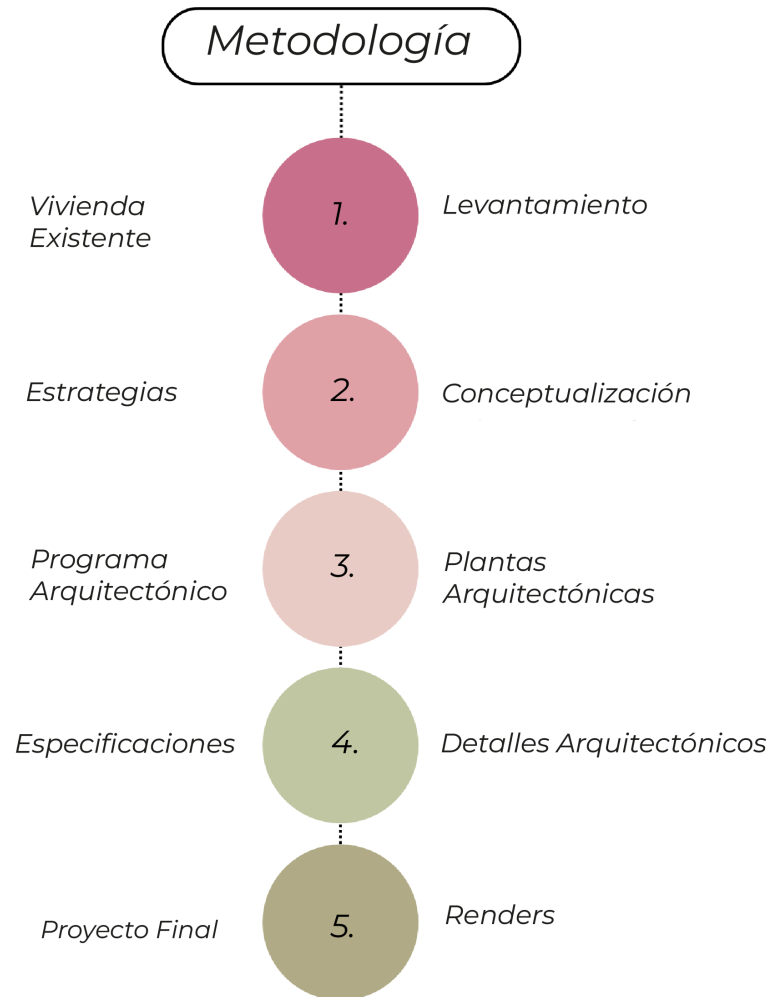
ARQUITECTURA

"Nunca demoler, eliminar o sustituir;
siempre añadir, transformar y reutilizar"

Lacaton & Vassal

5.1 Metodología para Análisis del Eje Peatonal 10 de Agosto

Figura 118. Diagrama de Flujo Secuencial

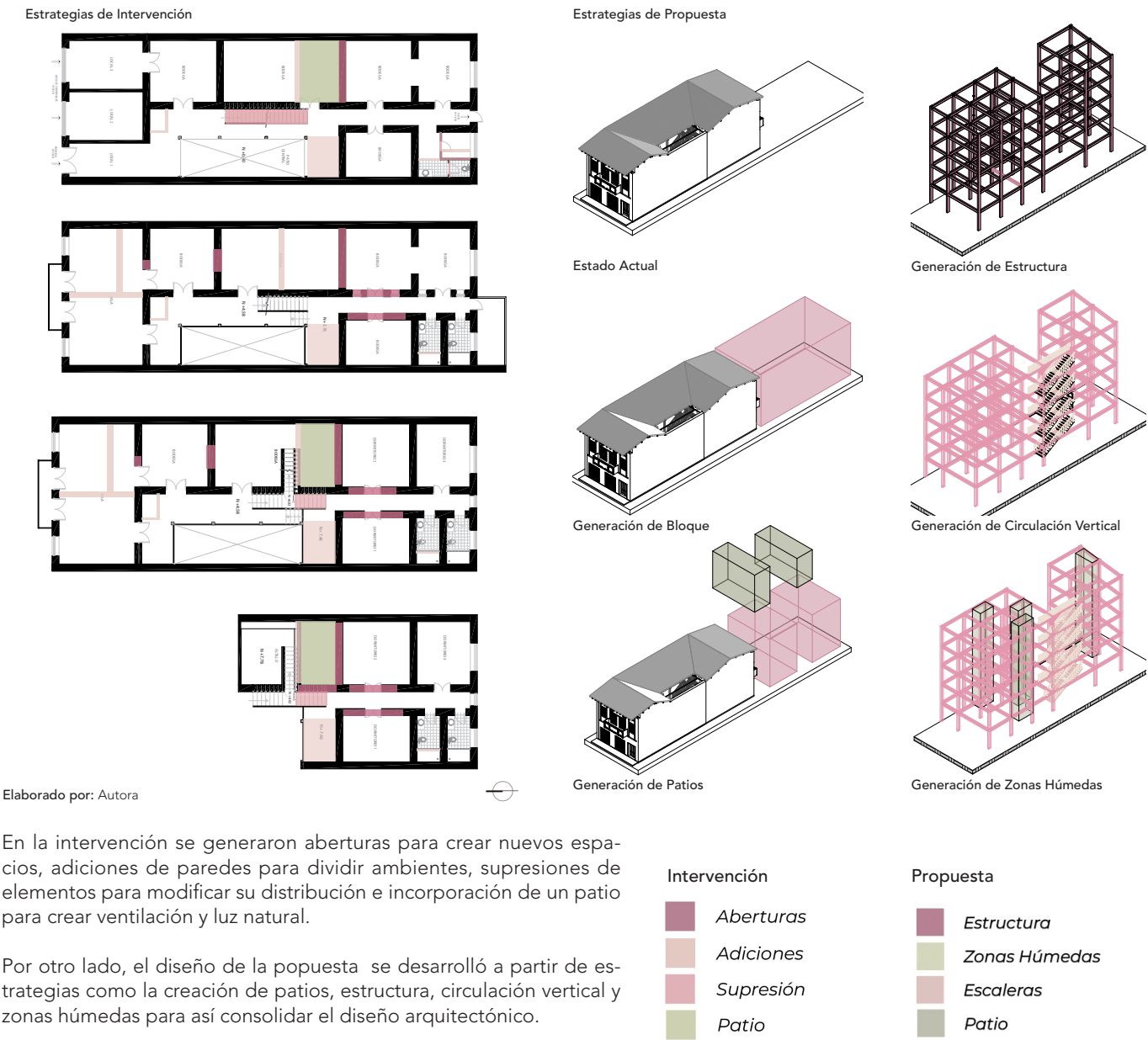


La metodología aplicada para el desarrollo de la propuesta contribuirá las potencialidades de intervención de las viviendas seleccionadas, con el objetivo de incrementar la densificación en el caso de estudio: eje peatonal 10 de agosto.

Es una adaptación de la propuesta metodológica de Jimenez (2003), que inicia con el levantamiento de la vivienda existente, seguido de la identificación de problemas espaciales. A partir de esto, se plantean estrategias de diseño para su conceptualización arquitectónica, dando paso a la elaboración del programa arquitectónico, el desarrollo de plantas arquitectónicas, especificaciones para detalles constructivos y, finalmente, renders del proyecto final.

5.2 Conceptualización de Vivienda 1

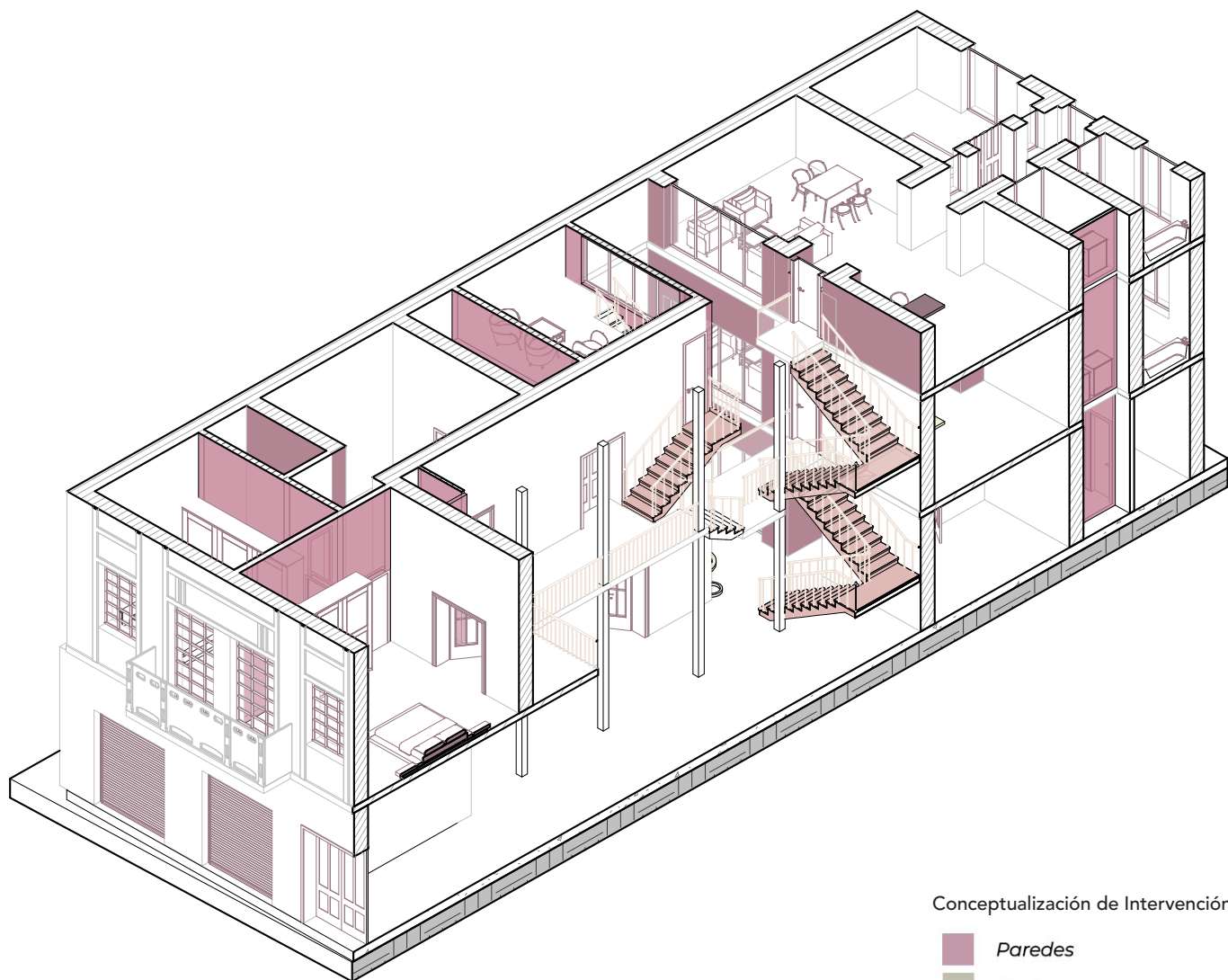
Figura 119. Conceptualización Vivienda 1



En la intervención se generaron aberturas para crear nuevos espacios, adiciones de paredes para dividir ambientes, supresiones de elementos para modificar su distribución e incorporación de un patio para crear ventilación y luz natural.

Por otro lado, el diseño de la popuesta se desarrolló a partir de estrategias como la creación de patios, estructura, circulación vertical y zonas húmedas para así consolidar el diseño arquitectónico.

Figura 120. Estrategias de Conceptualización Vivienda 1 Existente



Conceptualización de Intervención

- Paredes*
- Patio*
- Escaleras*

Elaborado por: Autora

Figura 121. Estrategias de Conceptualización Vivienda 1



Elaborado por: Autora

5.2.1 Materialidad

Figura 122. Materialidad de Estructura Metálica



Elaborado por: Autora

Se utilizó una estructura metálica conformada por perfiles rectangulares de 40 x 20 cm, debido a que este material ofrece facilidad en el proceso constructivo y rapidez en el montaje.

Figura 123. Materialidad de Ladrillo



Elaborado por: Autora

Se utilizó ladrillo para la construcción debido a su facilidad de adherencia y manipulación durante el proceso constructivo. Este material es más accesible y eficiente, permitiendo una ejecución más rápida.

Figura 124. Materialidad de Tubo de Acero

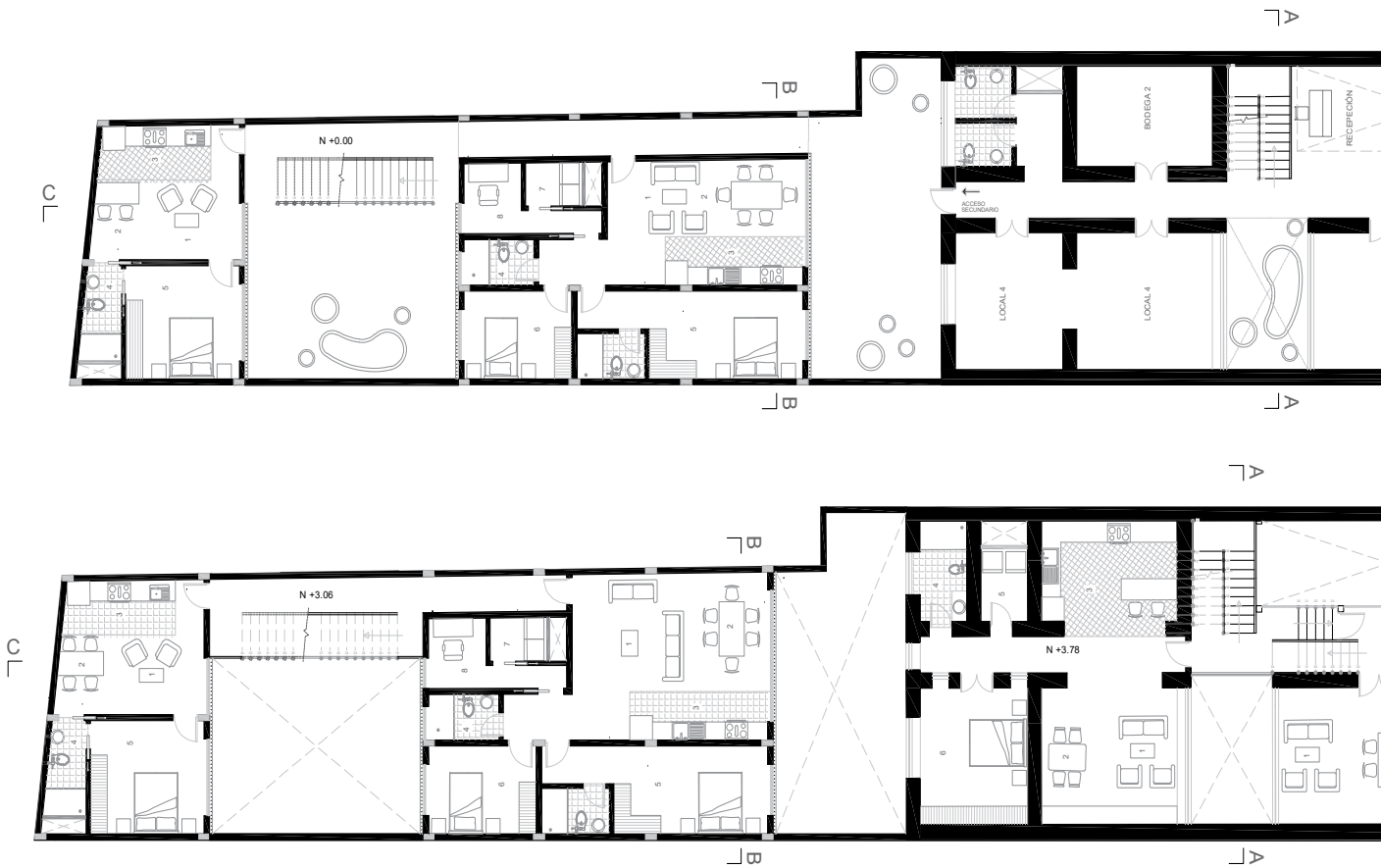


Elaborado por: Autora

Se utilizaron tubos de acero de 2 cm para la fachada, ya que este material permite proporcionar privacidad a los residentes, y a su vez, un ingreso de luz y ventilación natural. Los tubos crean una barrera visual que protege los espacios interiores.

5.2.2 Definición de Plantas Arquitectónicas

Figura 125. Planta Arquitectónica Nivel +0.00, Nivel +3.06 y Nivel +3.78



Elaborado por: Autora

En la infraestructura existente se generó un patio interno para permitir el ingreso de luz y ventilación a los dos bloques del proyecto. Se desarrollaron dos tipologías de departamentos: uno para tres personas, con sala, comedor, cocina y balcones; y otro para dos personas, con sala, comedor y cocina, que se repite dos veces.

También se modificó la escalera para conectar directamente con los departamentos.

En la planta baja se incorporaron locales comerciales para fomentar el uso mixto y la interacción con el entorno urbano.

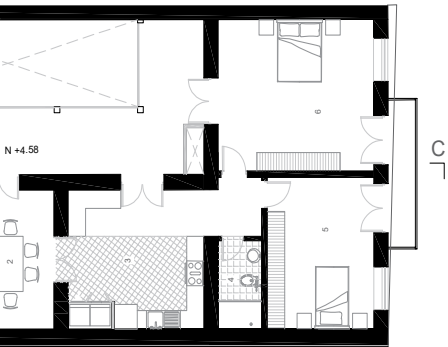
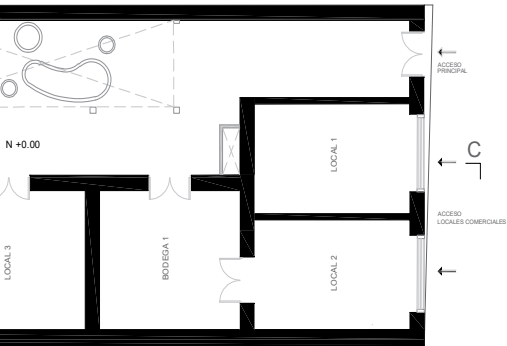


Tabla 15. Cuadro de Áreas

Intervención Vivienda 1		
	Espacio	Áreas
Planta N+0.00	Local 1	14.80 m ²
	Local 2	19.17 m ²
	Local 3	24.37 m ²
	Local 4	41 m ²
	Bodega 1	21.94 m ²
	Bodega 2	15.85 m ²
	Recepción	4 m ²
	Baño	6.70 m ²
	Patio	14.62 m ²
	Patio Central	25.39 m ²
Planta N+3.78	1. Sala	10.54 m ²
	2. Comedor	7.68 m ²
	3. Cocina	15.92 m ²
	4. Baño	5.44 m ²
	5. Área de Lavado	5.44 m ²
	6. Dormitorio Máster	17 m ²
Planta N+4.58	1. Sala	11.36 m ²
	2. Comedor	12.08 m ²
	3. Cocina	15 m ²
	4. Baño	4.28 m ²
	5. Dormitorio	18.17 m ²
	5. Dormitorio Máster	26.45 m ²
	Total	337.2 m ²

Elaborado por: Autora

Propuesta		
	Espacio	Áreas
Planta Tipo 1	1. Sala	10.53 m ²
	2. Comedor	9.13 m ²
	3. Cocina	8.04 m ²
	4. Baño	4 m ²
	5. Dormitorio Máster	11.17 m ²
	6. Dormitorio	15.85 m ²
	7. Área de Lavado	3.87 m ²
	8. Estudio	4.60 m ²
Planta Tipo 2	1. Sala	6.30 m ²
	2. Comedor	4.30 m ²
	3. Cocina	7.10 m ²
	4. Baño	5.21 m ²
	5. Dormitorio Máster	15.04 m ²
	Total	105.4 m ²

Figura 126. Planta Arquitectónica Nivel +6.12, Nivel +7.46 y Nivel +7.78



Elaborado por: Autora

Se generaron dos bloques con estructura de 20x40 cm metálico.

El primer bloque se compone de un departamento para tres personas, con dos dormitorios: uno de ellos es un dormitorio máster. Además, cuenta con un baño social, sala, comedor y cocina.

El segundo bloque se compone de una suite que incluye un dormitorio máster, un baño compartido, sala, comedor y cocina.

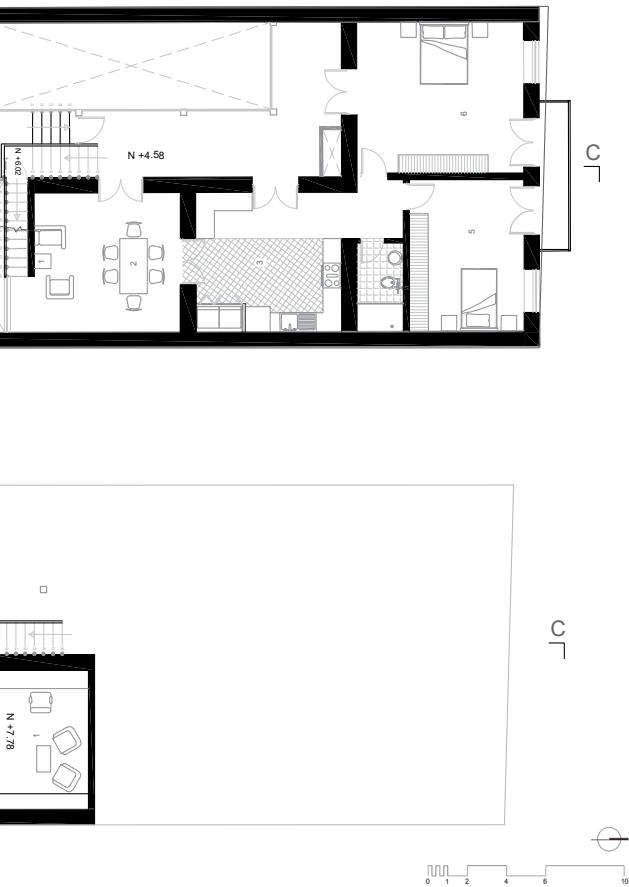


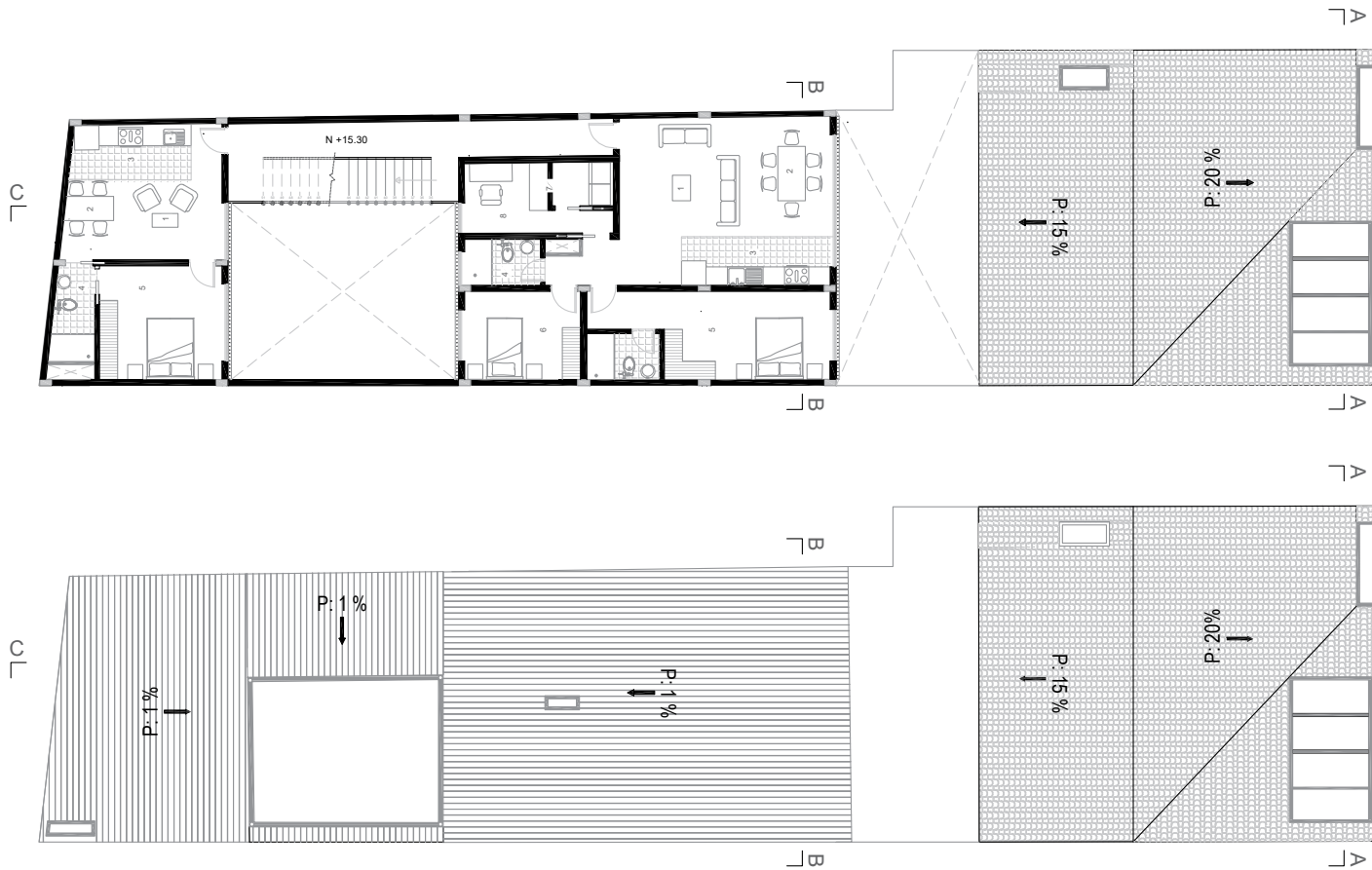
Tabla 16. Cuadro de Áreas

Intervención Vivienda 1		
	Espacio	Áreas
Planta N+7.46	1. Sala	10.54 m ²
	2. Comedor	7.68 m ²
	3. Cocina	15.92 m ²
	4. Baño	5.44 m ²
	5. Área de Lavado	5.44 m ²
	6. Dormitorio Máster	17 m ²
Planta N+7.78	1. Estudio	15.08 m ²
	Total	77.1 m ²

Elaborado por: Autora

Propuesta		
	Espacio	Áreas
Planta Tipo 3	1. Sala	16.64 m ²
	2. Comedor	10.78 m ²
	3. Cocina	8.04 m ²
	4. Baño	4 m ²
	5. Dormitorio Máster	11.17 m ²
	6. Dormitorio	15.85 m ²
	7. Área de Lavado	3.87 m ²
	8. Estudio	4.60 m ²
Planta Tipo 2	1. Sala	6.30 m ²
	2. Comedor	4.30 m ²
	3. Cocina	7.10 m ²
	4. Baño	5.21 m ²
	5. Dormitorio Máster	15.04 m ²
Total		112.9 m ²

Figura 127. Planta Arquitectónica Tipo y Cubierta

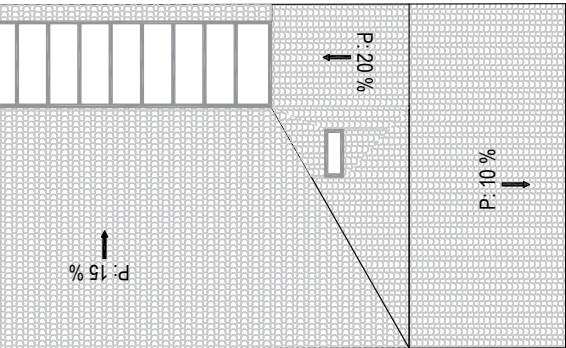


Elaborado por: Autora

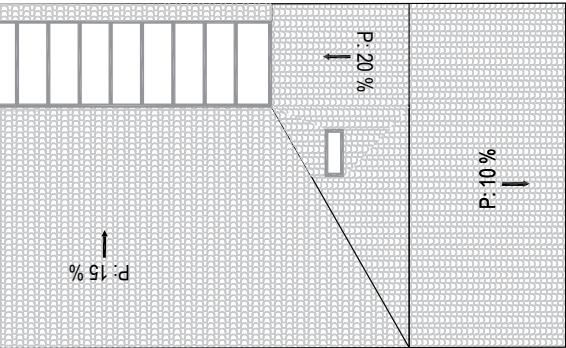
Se generó una planta tipo en cada bloque el cual consiste que en el primer bloque se compone de un departamento para tres personas, con dos dormitorios:
El primero bloque se compone de un dormitorio máster, baño social, sala, comedor y cocina.

El segundo bloque se compone de una suite que incluye un dormitorio máster, un baño compartido, sala, comedor y cocina.

Y la planta de cubierta el cual es una cubierta plana con el 1% y una cubierta existente de dos aguas de 15 y 20%.



C/L



C/L



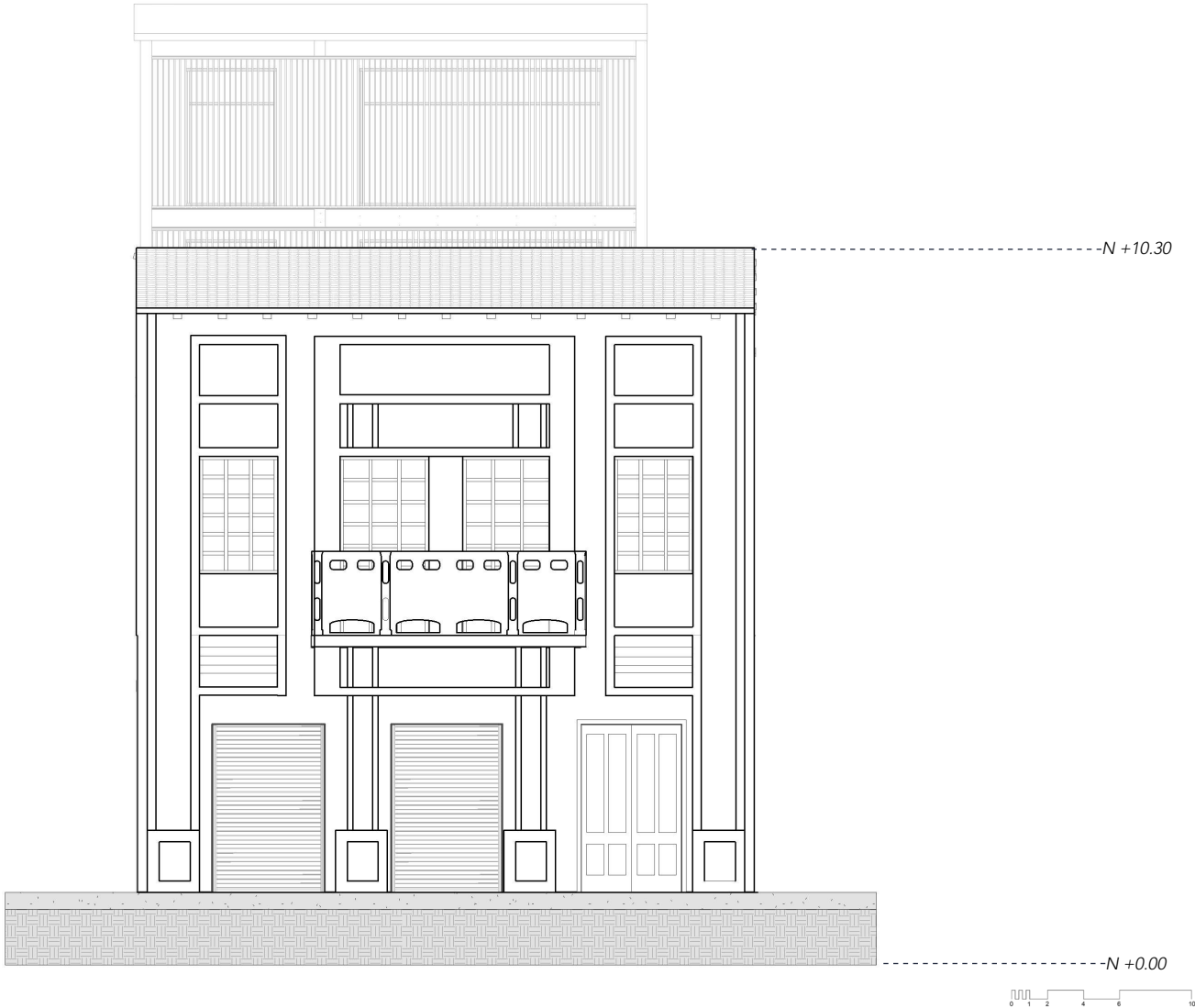
Tabla 17. Cuadro de Áreas

	Propuesta	
	Espacio	Áreas
Planta Tipo 3	1. Sala	16.64 m ²
	2. Comedor	10.78 m ²
	3. Cocina	8.04 m ²
	4. Baño	4 m ²
	5. Domitorio Máster	11.17 m ²
	6. Dormitorio	15.85 m ²
	7. Área de Lavado	3.87 m ²
	8. Estudio	4.60 m ²
Planta Tipo 2	1. Sala	6.30 m ²
	2. Comedor	4.30 m ²
	3. Cocina	7.10 m ²
	4. Baño	5.21 m ²
	5. Domitorio Máster	15.04 m ²
Total		112.9 m ²

Elaborado por: Autora

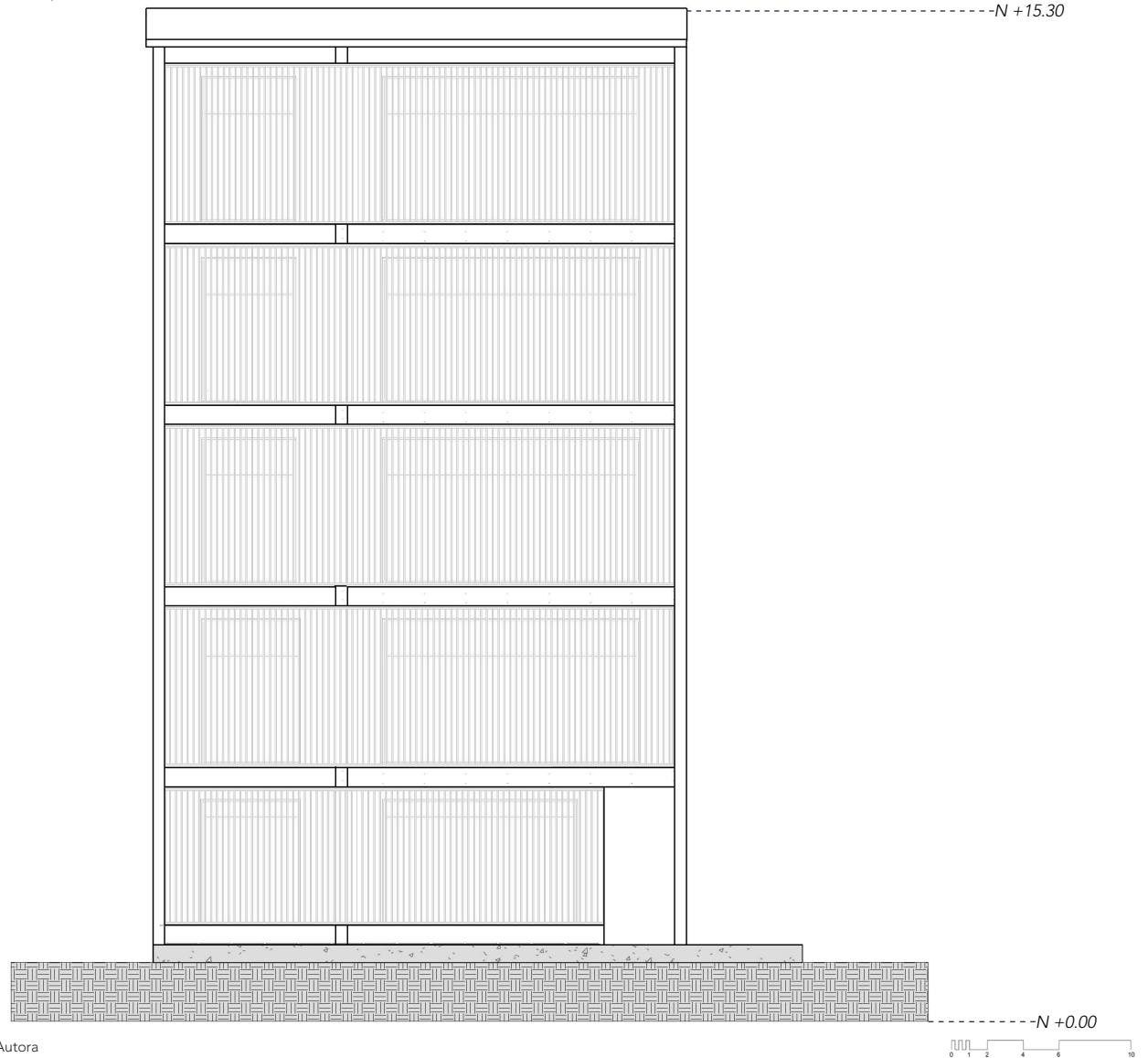
5.2.3 Definición de Fachadas

Figura 128. Fachada Norte



Elaborado por: Autora

Figura 129. Fachada Propuesta 1



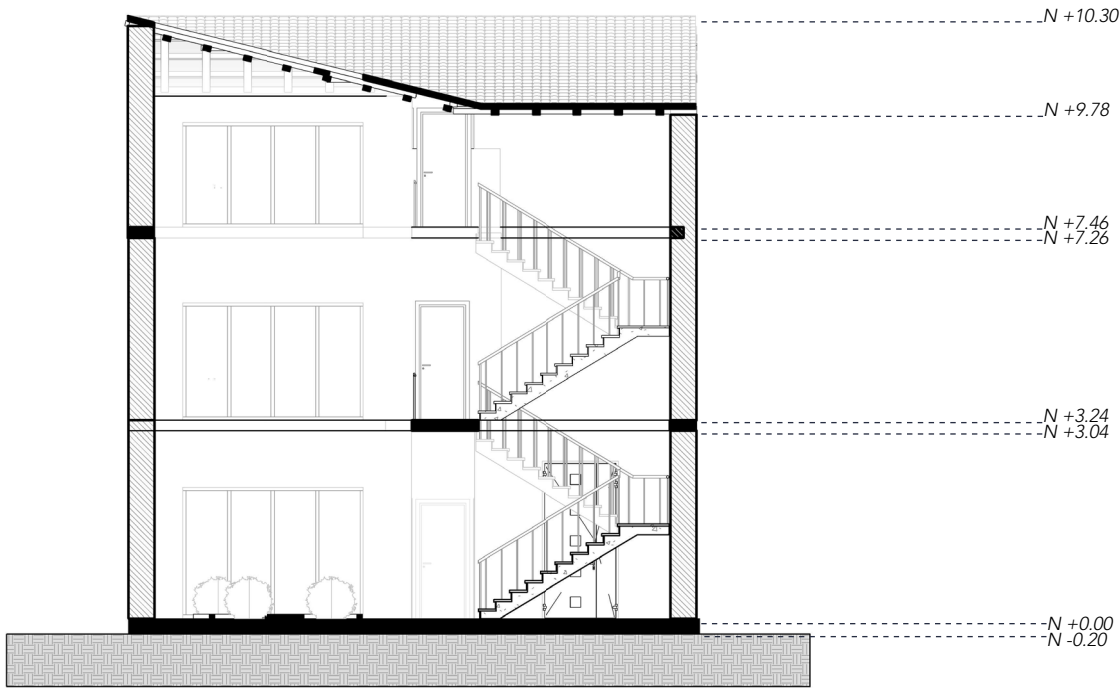
Elaborado por: Autora

En la Fachada Norte, que pertenece a la vivienda existente, se mantiene sin alteraciones ya que es un bien patrimonial.

Por otro lado la fachada de la propuesta se puede evidenciar la verticalidad que generan los tubos de acero de materialidad y la definición de horizontalidad de la estructura metálica.

5.2.4 Cortes Arquitectónicos

Figura 130. Corte de Propuesta en Vivienda Existente



Elaborado por: Autora

Se generó un patio interno con el fin de propiciar ventilación e iluminación natural en los nuevos espacios de todos los niveles de la vivienda existente.

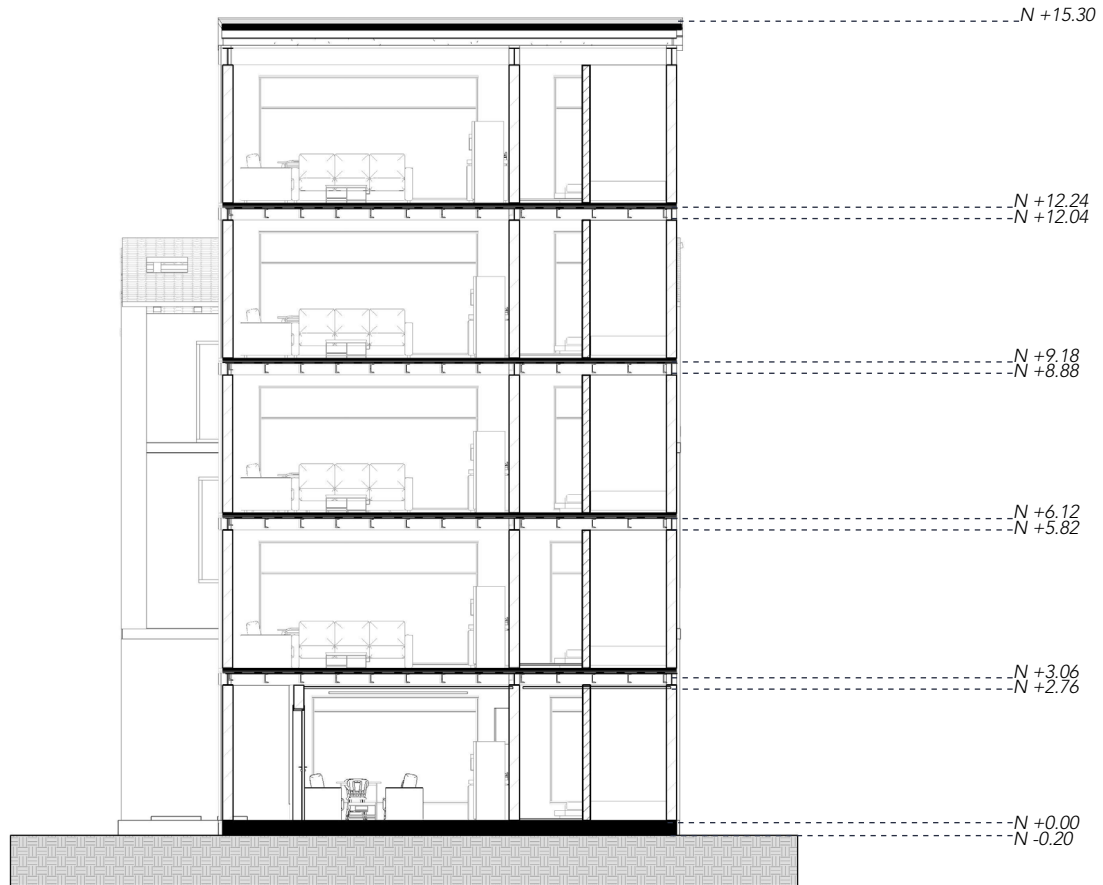


Figura 132. Visual de Intervención de Propuesta de Patio



Elaborado por: Autora

Figura 131. Corte de Propuesta de Vivienda



Elaborado por: Autora

Se generó un patio entre ambos bloques para favorecer ventilación e iluminación natural; además, este espacio funciona como una transición adecuada dentro de la propuesta.

En el corte, se evidencia la articulación de cada uno de los espacios del programa arquitectónico.

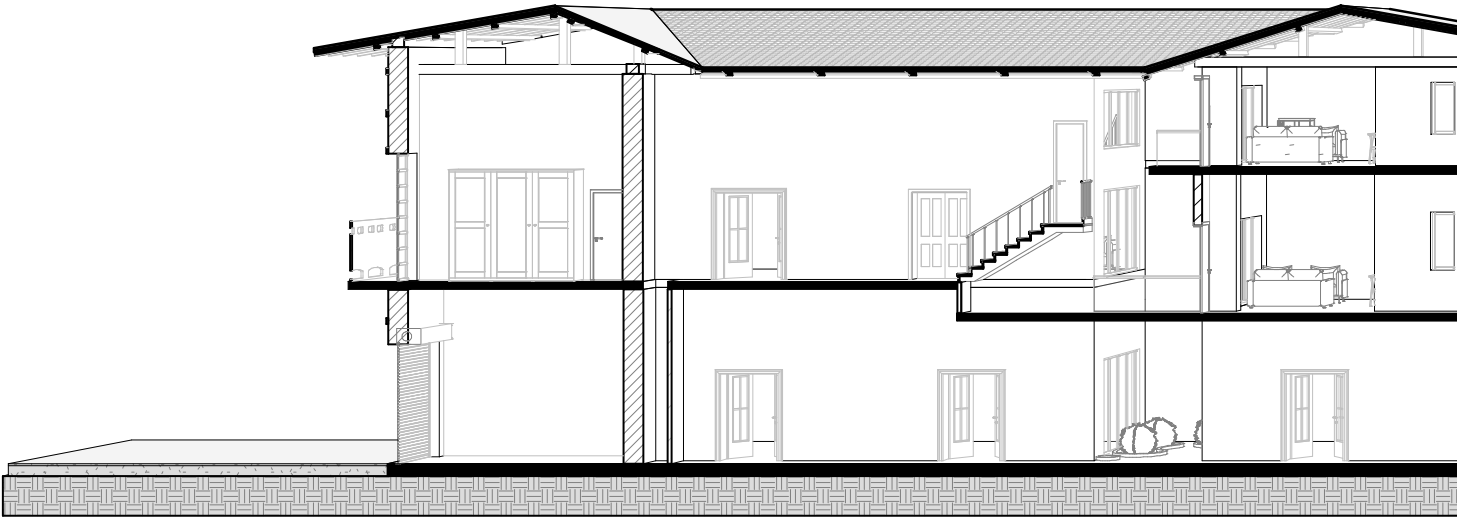


Figura 133. Visual de Propuesta de Patio



Elaborado por: Autora

Figura 134. Corte en Perspectiva



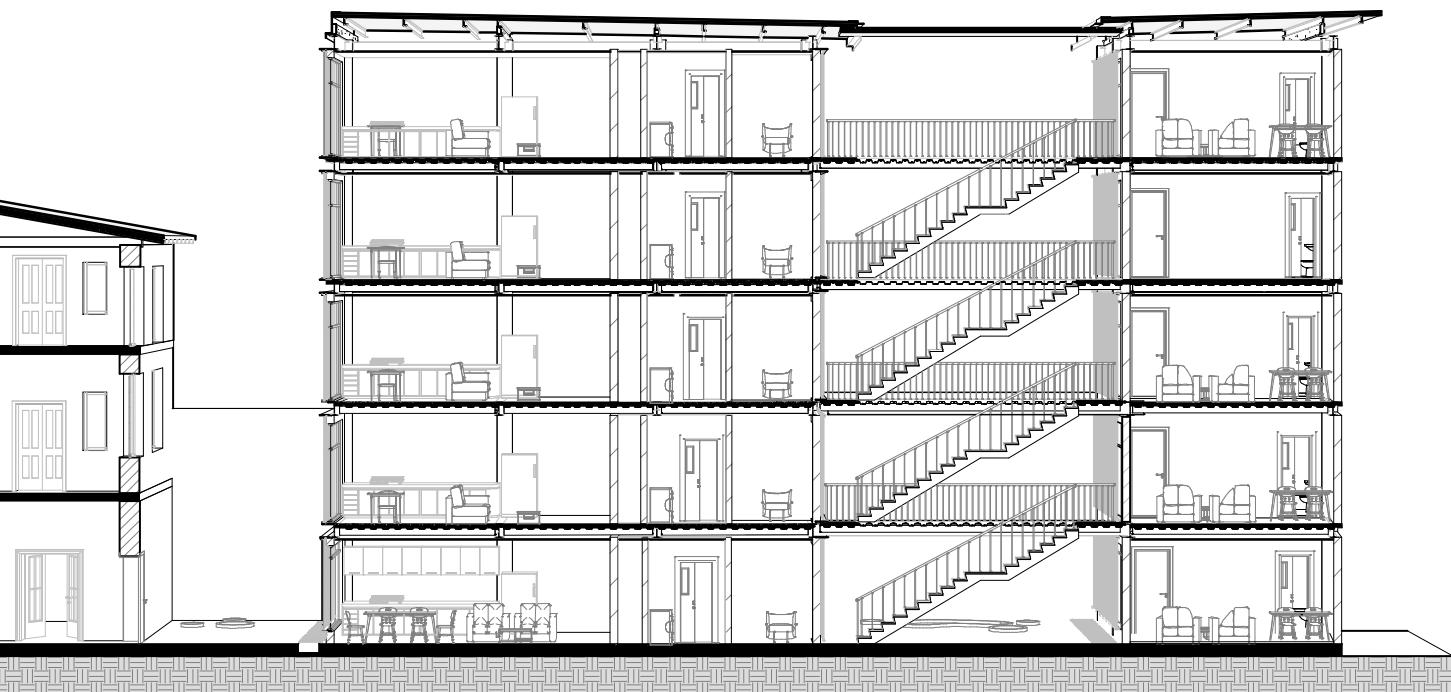
Elaborado por: Autora

Se puede observar el patio central existente, el cual articula cada uno de los niveles, así como la conexión del patio propuesto.

Figura 135. Visual de Fachada de Intervención



Elaborado por: Autora



P 157



Se puede visualizar la definición de la circulación vertical propuesta, la cual conecta todos los niveles del proyecto, así como las zonas húmedas.

Figura 136. Visual Interna de Propuesta



Elaborado por: Autora

5.3 Conceptualización de Vivienda 2

Figura 137. Conceptualización Vivienda 2

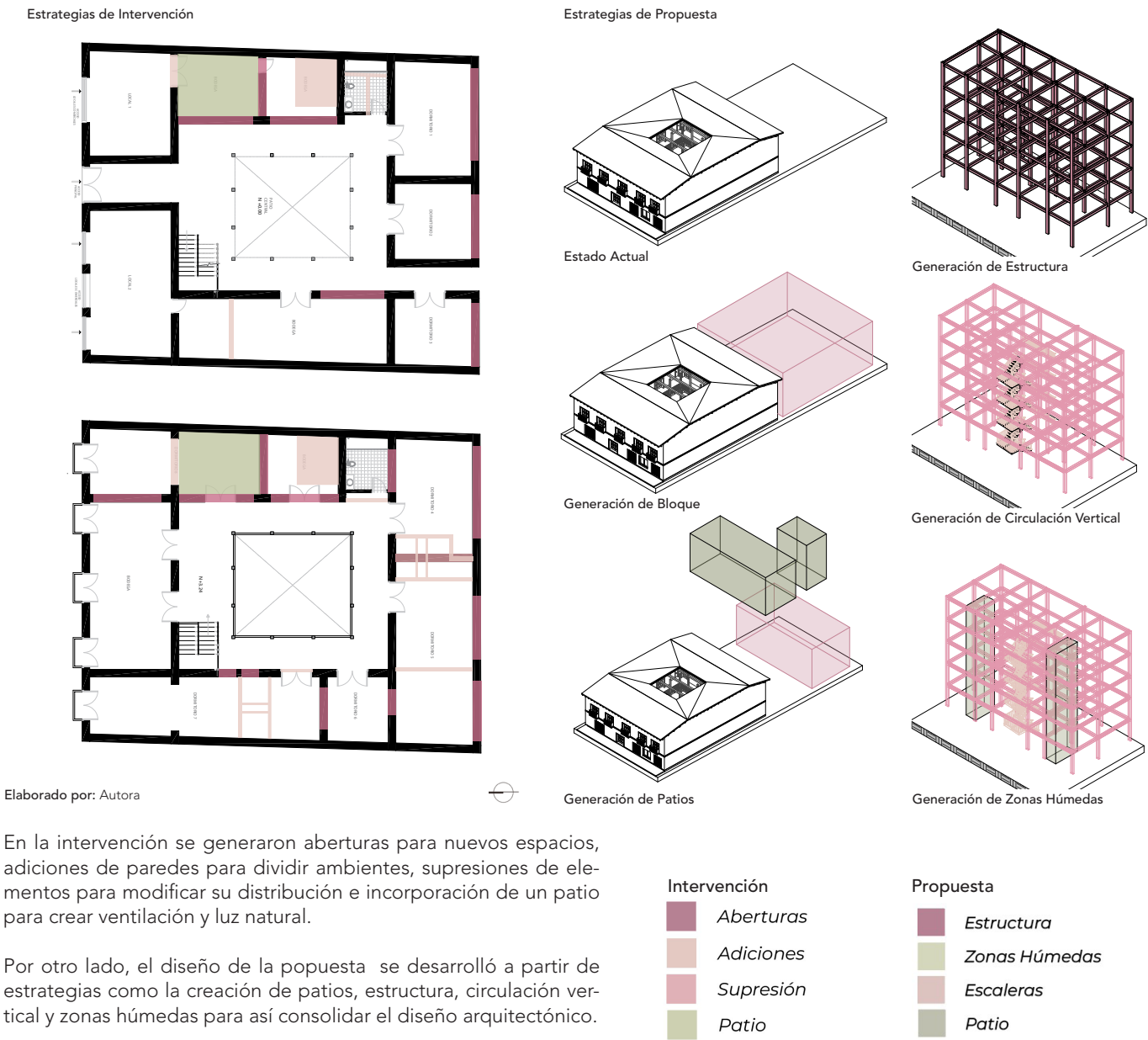
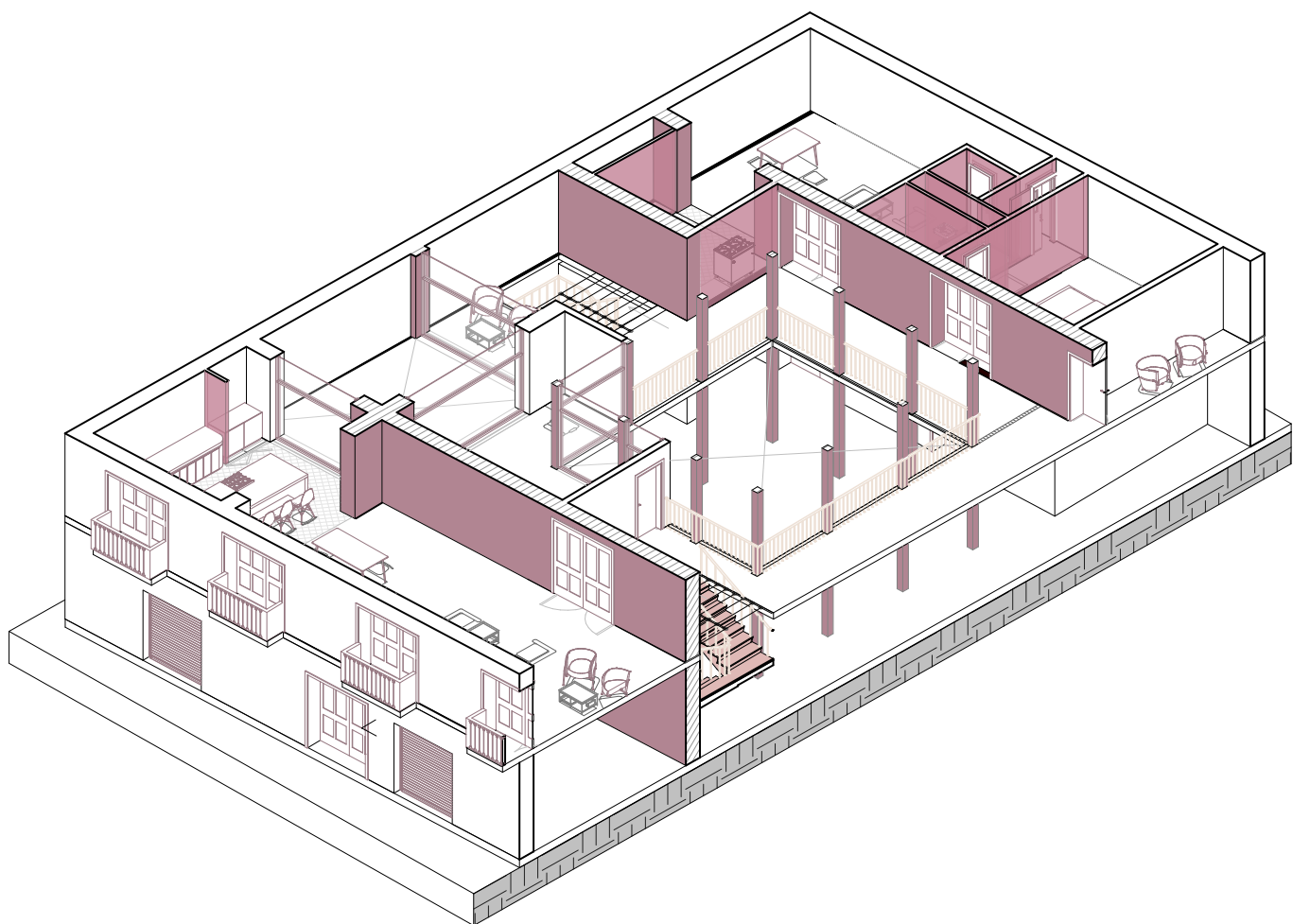


Figura 138. Estrategias de Conceptualización Vivienda 2 Existente

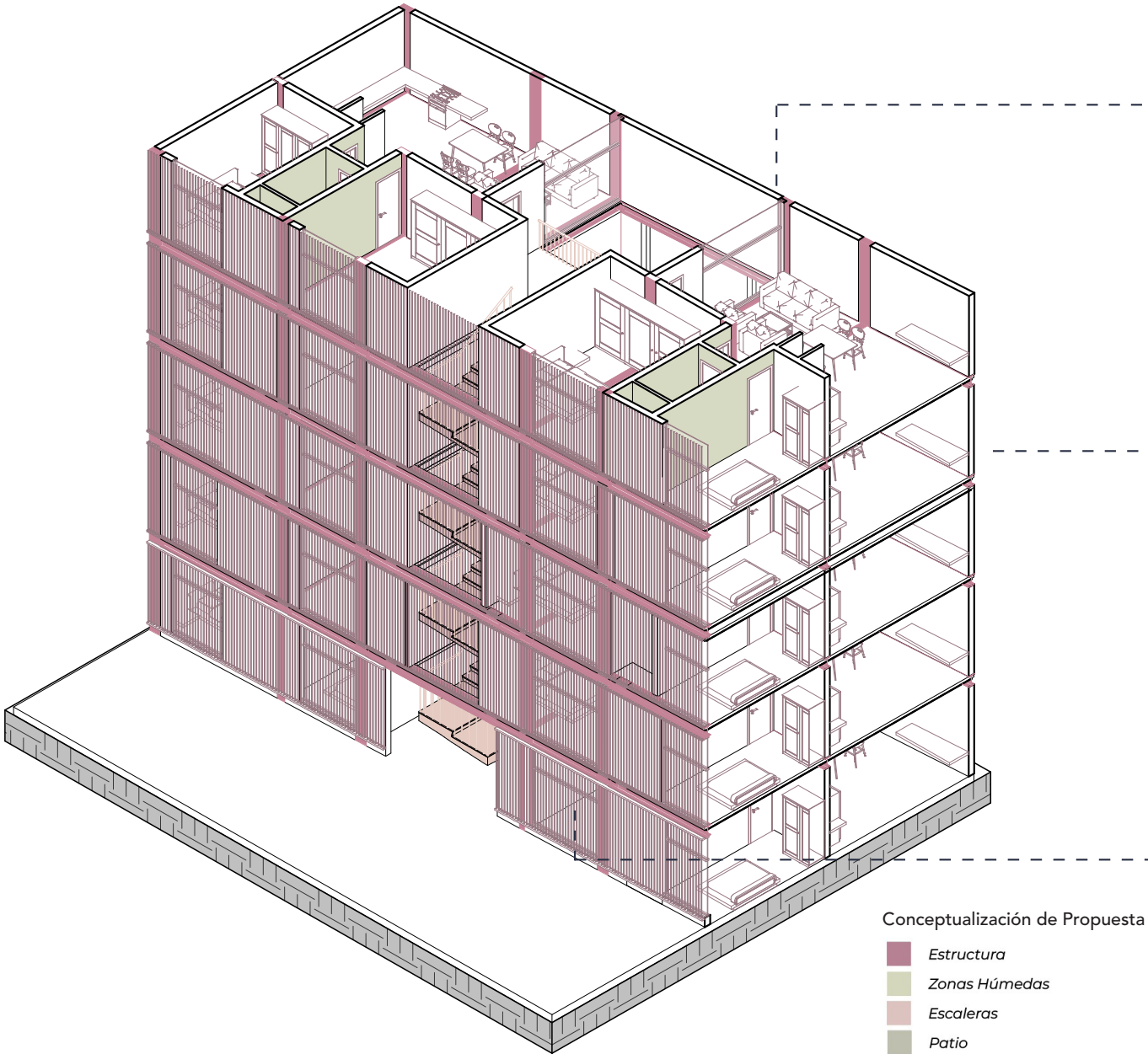


Conceptualización de Intervención

- Paredes
- Patio
- Escaleras

Elaborado por: Autora

Figura 139. Estrategias de Conceptualización Vivienda 2



Elaborado por: Autora

5.3.1 Materialidad

Figura 140. Materialidad de Estructura Metálica



Elaborado por: Autora

Se utilizó una estructura metálica conformada por perfiles rectangulares de 40 x 20 cm, debido a que este material ofrece facilidad en el proceso constructivo y rapidez en el montaje.

Elaborado por: Autora

Figura 141. Materialidad de Ladrillo



Elaborado por: Autora

Se utilizó ladrillo para la construcción debido a su facilidad de adherencia y manipulación durante el proceso constructivo. Este material es más accesible y eficiente, permitiendo una ejecución más rápida.

Elaborado por: Autora

Figura 142. Materialidad de Tubo de Acero



Elaborado por: Autora

Se utilizaron tubos de acero de 2 cm para la fachada, ya que este material permite proporcionar privacidad a los residentes, y a su vez, un ingreso de luz y ventilación natural. Los tubos crean una barrera visual que protege los espacios interiores.

Elaborado por: Autora

5.3.2 Definición de Plantas Arquitectónicas

Figura 143. Planta Arquitectónica Nivel +0.00

P. 162



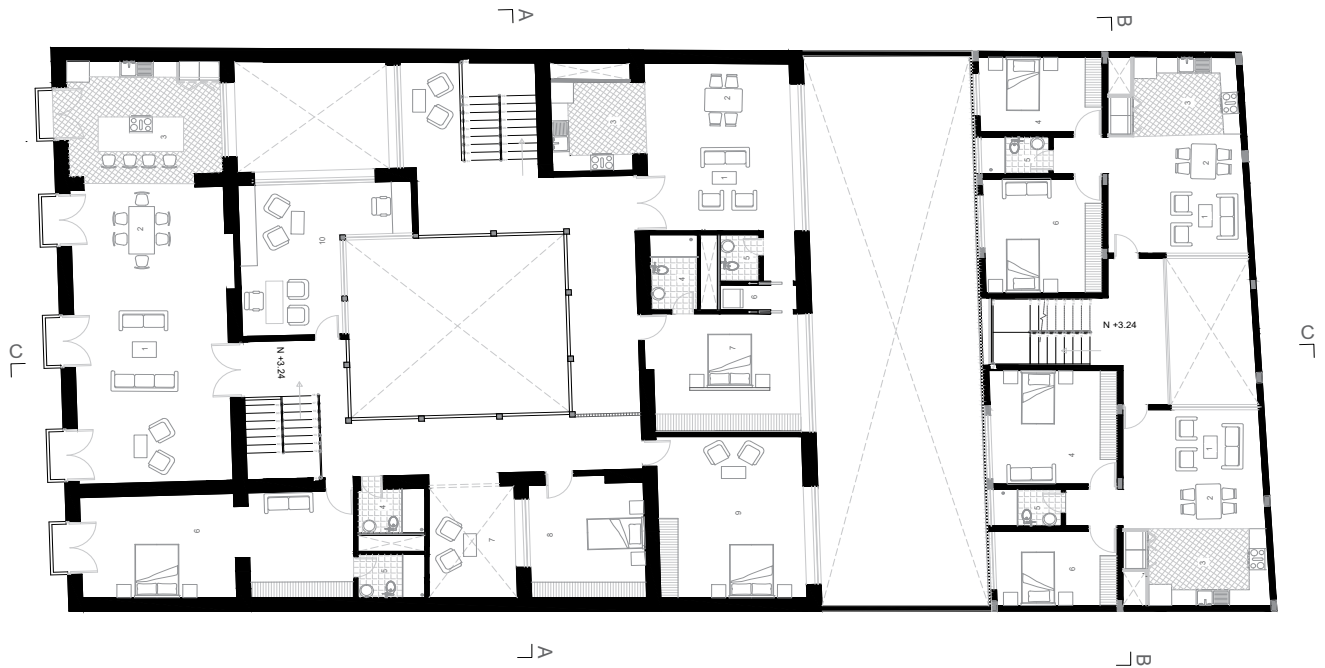
En la vivienda existente se incorporaron locales comerciales y se crearon baños para estas áreas, generando un uso mixto en primera planta. Además, se creó un patio que permite el ingreso de luz y ventilación natural.

Por otro lado, se mantiene el patio central, el cual conecta cada uno de los espacios.

En la propuesta se define la estructura metálica de 20x40, así como la circulación vertical, que permite organizar las plantas arquitectónicas.

La distribución de planta baja se compone por dos departamentos para 3 personas, cada uno con sala, comedor, cocina, baño y dormitorios.

Figura 144. Planta Arquitectónica Nivel +3.24



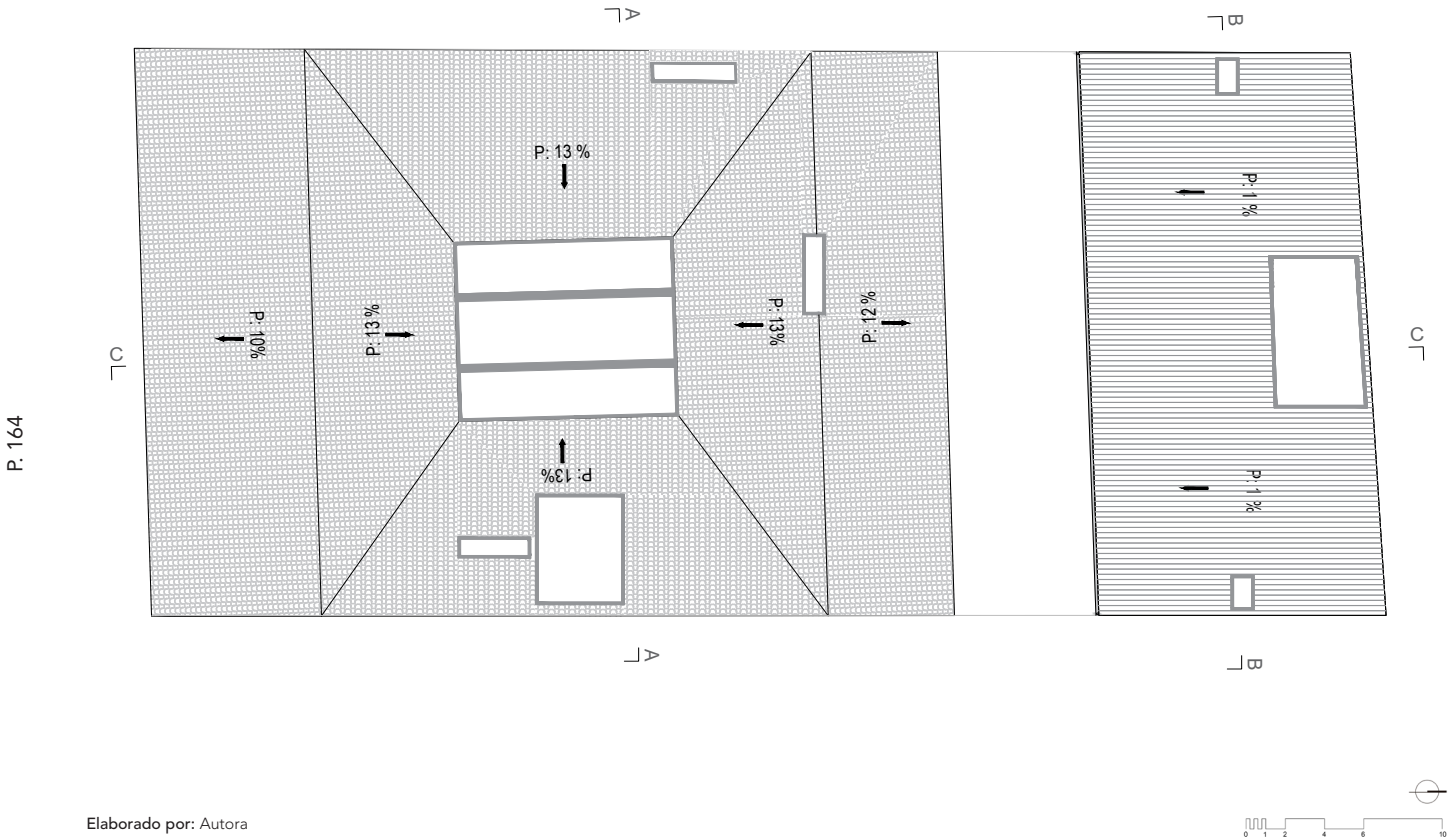
Elaborado por: Autora

En la segunda planta de la intervención, se visualiza la incorporación de una nueva circulación vertical, conformando un total de 2, cada una destinada a un departamento.

El primer departamento está diseñado para 4 personas e incluye sala, comedor, cocina, baños y un pequeño patio que permite el ingreso de luz al dormitorio.

Por otro lado, en la propuesta se genera una planta tipo que mantiene el mismo programa arquitectónico que en planta baja.

Figura 145. Planta Arquitectónica Cubierta



La planta de cubierta el cual es una cubierta plana con el 1% y una cubierta existente de dos aguas de 10, 12 y 13%.

Tabla 18. Cuadro de Áreas

Intervención Vivienda 2		Propuesta		
Planta N+0.00	Espacio	Áreas	Espacio	Áreas
	Local 1	38.26 m²	1. Sala	9.50 m²
	Local 2	52.61 m²	2. Comedor	5.40 m²
	Local 3	41.86 m²	3. Cocina	13.20 m²
	Local 4	38.47 m²	4. Dormitorio	12.20 m²
	Local 5	25.70 m²	5. Baño	3.30 m²
	Local 6	22.55 m²	6. Dormitorio	11.50 m²
	Recepción	5.30 m²		
	Baño	8 m²	1. Sala	9.50 m²
	Patio	14.62 m²	2. Comedor	5.40 m²
	Bodega	14.28 m²	3. Cocina	13.20 m²
		4. Dormitorio	12.20 m²	
		5. Baño	3.30 m²	
		6. Dormitorio	11.50 m²	

Elaborado por: Autora

Tabla 19. Cuadro de Áreas

Intervención Vivienda 2		Propuesta		
Planta N+3.24	Espacio	Áreas	Espacio	Áreas
	1. Sala	35.67 m²	1. Sala	9.50 m²
	2. Comedor	20.35 m².	2. Comedor	5.40 m²
	3. Cocina	24.50 m²	3. Cocina	13.20 m²
	4. Baño	4.12 m²	4. Domitorio	19 m²
	5. Baño	3.80 m²	5. Baño	3.30 m²
	6. Domitorio Máster	36.50 m²	6. Domitorio	11.50 m²
	7. Patio	12.70 m²		
	8. Dormitorio	17.40 m²	1. Sala	9.50 m²
	9. Dormitorio	31 m²	2. Comedor	5.40 m²
	10. Estudio	25.80 m²	3. Cocina	13.20 m²
		4. Domitorio	12.20 m²	
		5. Baño	3.30 m²	
		6. Domitorio	19 m²	
		Total	124.5 m²	
Total		279.81 m²		

Elaborado por: Autora

Elaborado por: Autora

5.3.3 Definición de Fachadas

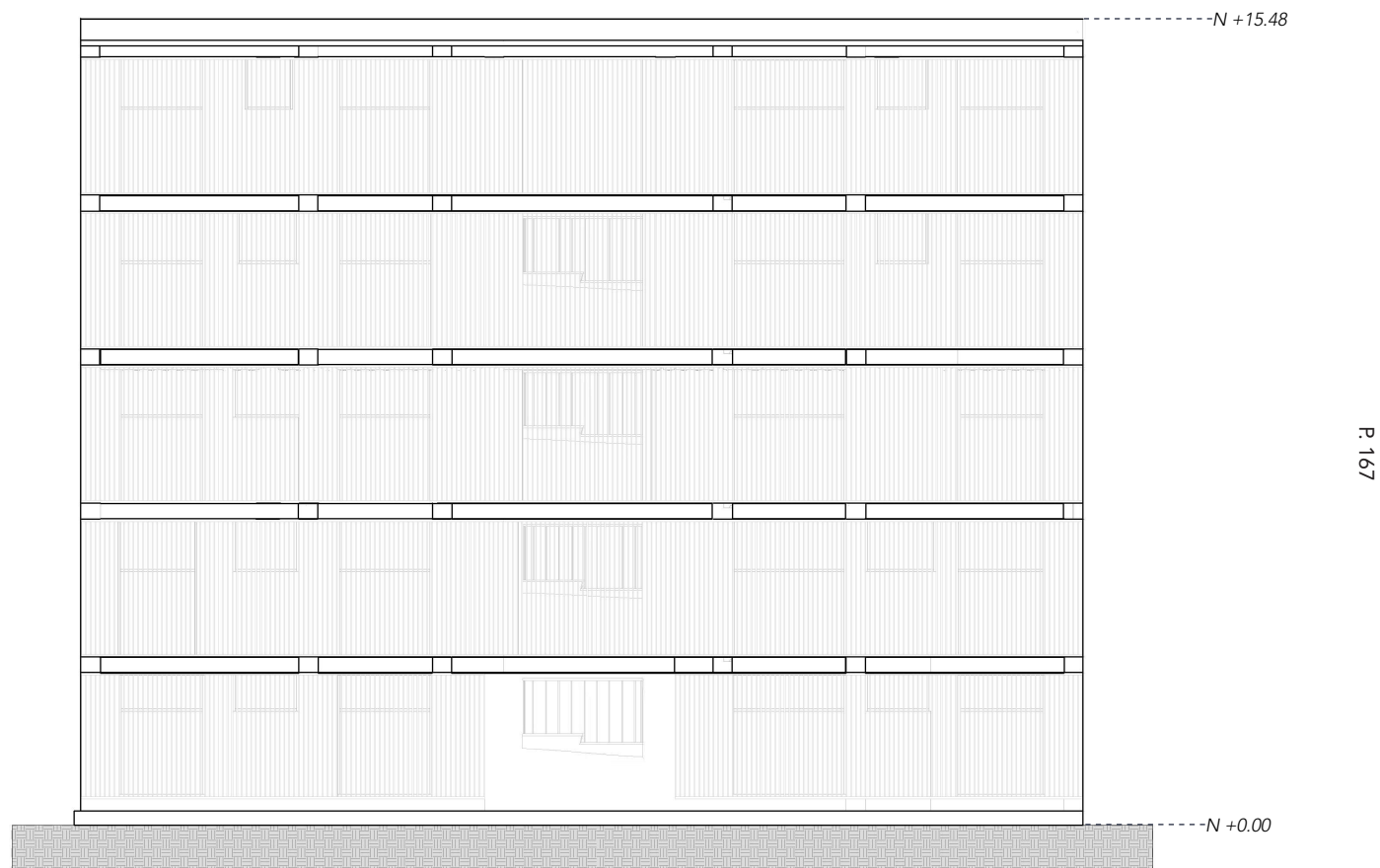
Figura 146. Fachada Norte

P. 166



Elaborado por: Autora

Figura 147. Fachada Propuesta 1



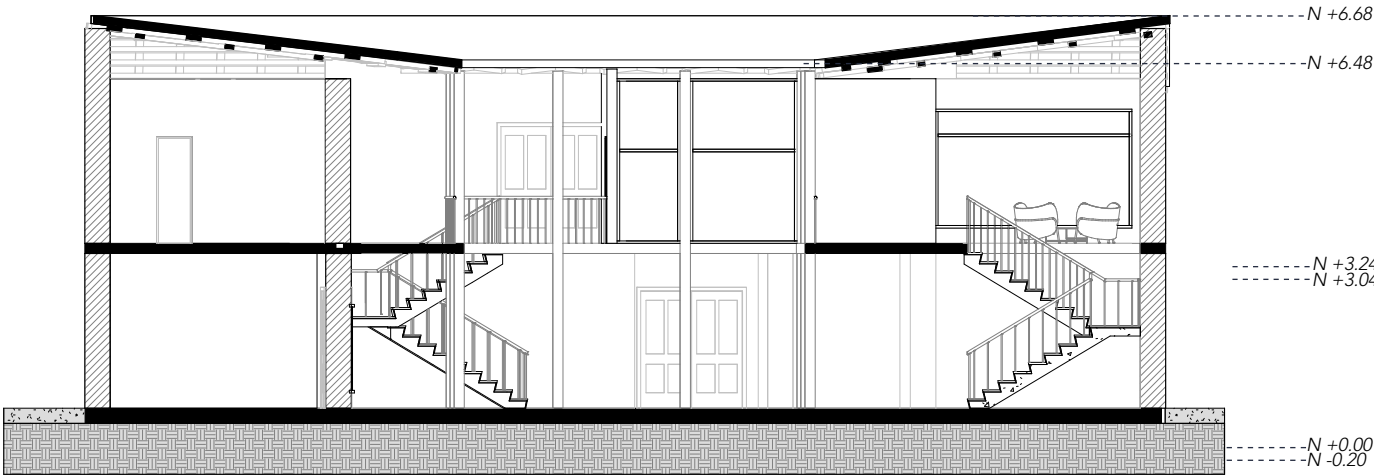
Elaborado por: Autora

En la Fachada Norte, que pertenece a la vivienda existente, se mantiene sin alteraciones ya que es un bien patrimonial.

Por otro lado la fachada de la propuesta se puede evidenciar la verticalidad que generan los tubos de acero de materialidad y la definición de horizontalidad de la estructura metálica.

5.3.4 Cortes Arquitectónicos

Figura 148. Corte de Propuesta en Vivienda Existente



Elaborado por: Autora

Se puede observar cómo el patio central conecta todos los espacios; además se visualiza la creación de un nuevo patio que proporciona iluminación y ventilación a ambos niveles, junto con la nueva circulación vertical propuesta.

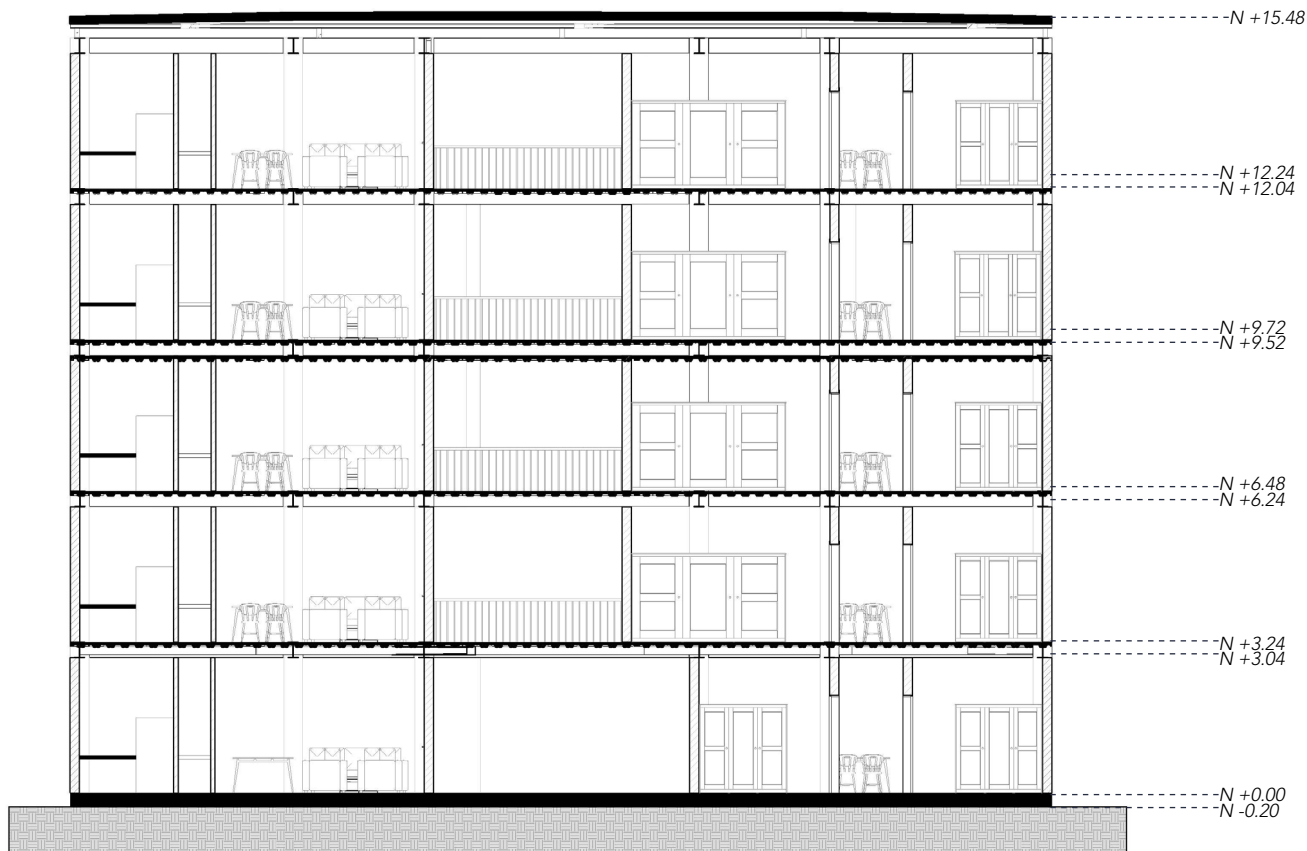


Figura 150. Visual de Intervención Patio



Elaborado por: Autora

Figura 149. Corte de Propuesta de Vivienda



Elaborado por: Autora

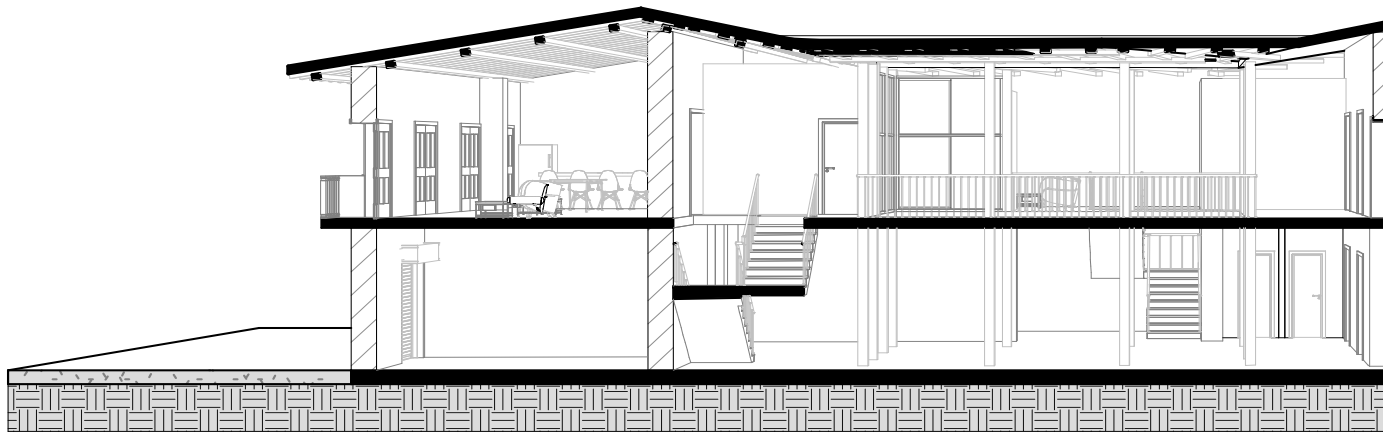
Se puede observar la definición de la circulación vertical como articulador del proyecto, así como la distribución del programa arquitectónico tanto de la planta baja como de la planta tipo-

Figura 151. Visual Interna de Intervención



Elaborado por: Autora

Figura 152. Corte en Perspectiva



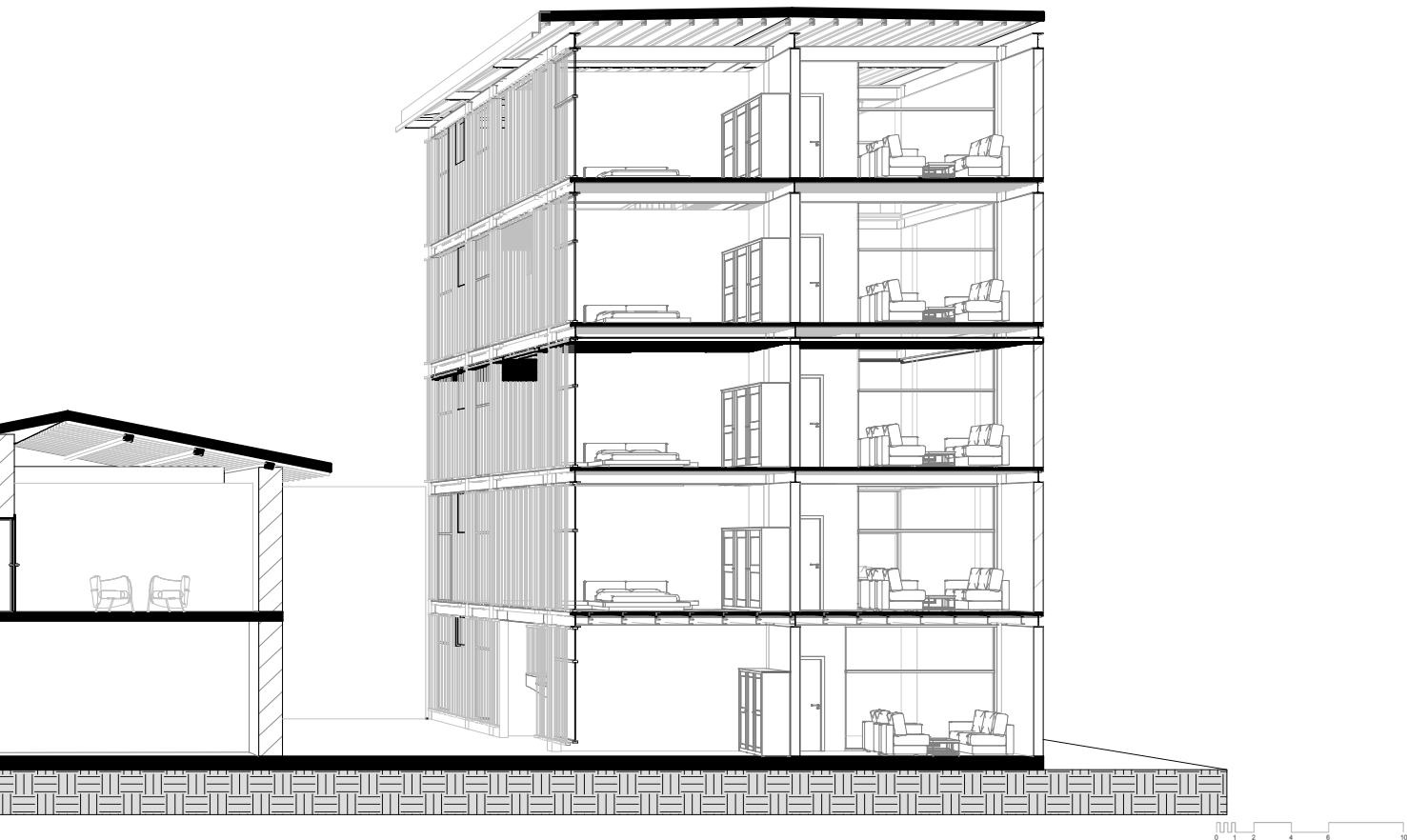
Elaborado por: Autora

Se puede observar el patio central existente, el cual articula cada uno de los espacios, así como las circulaciones verticales hacia la segunda planta.

Figura 153. Visual Interna de Propuesta



Elaborado por: Autora



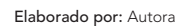
Se puede visualizar el patio propuesto, que genera ventilación e iluminación natural al proyecto; así como, la distribución del programa arquitectónico en cada uno de los niveles.

Figura 154. Visual de Propuesta Patio



Elaborado por: Autora

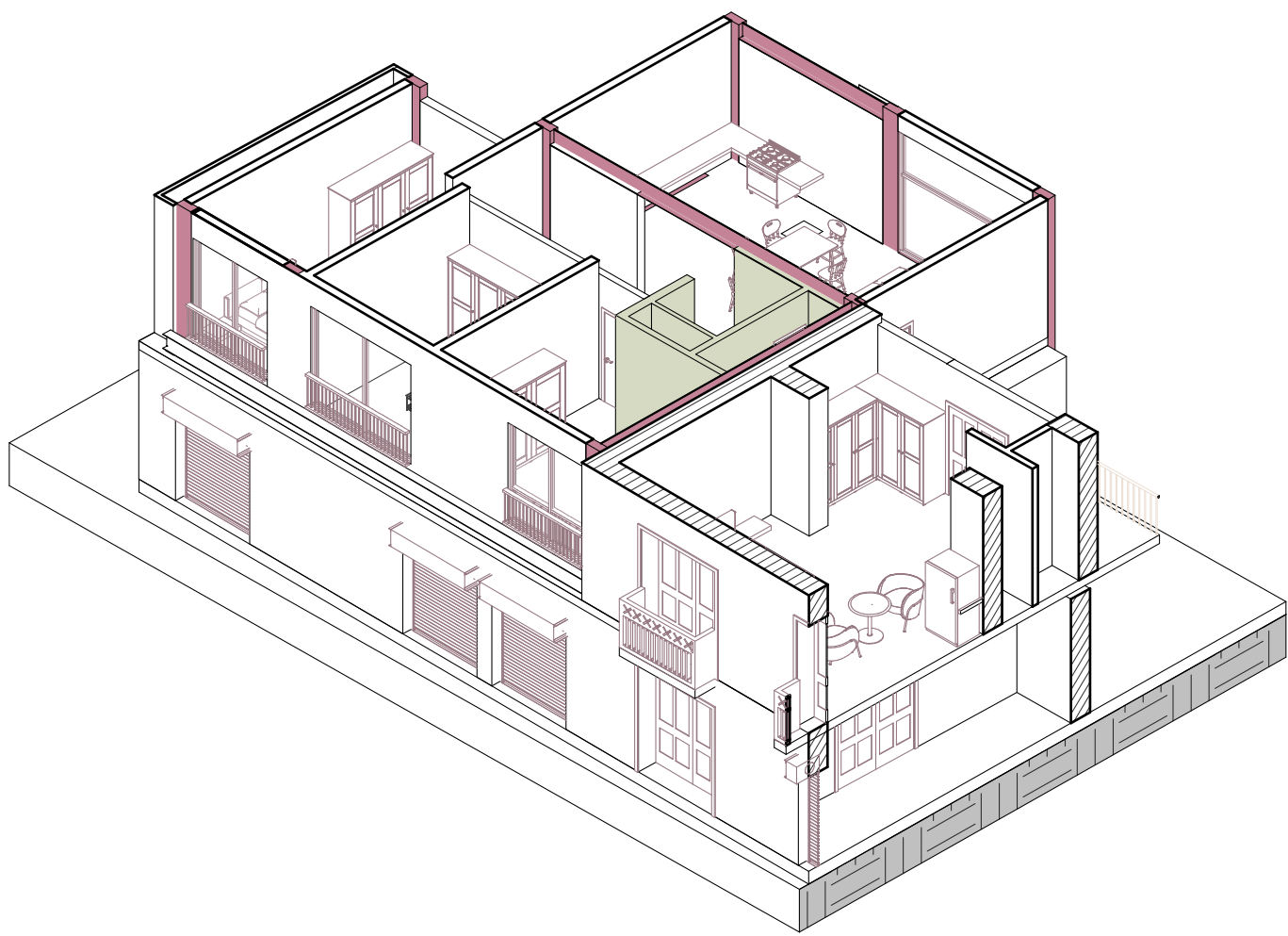
Figura 155. Conceptualización Vivienda 3



Por otro lado, el diseño de la popuesta se desarrolló a partir de estrategias como la creación de patios, estructura, circulación vertical y zonas húmedas para así consolidar el diseño arquitectónico.

-  Estructura
-  Zonas Húmedas
-  Escaleras
-  Patio

Figura 156. Estrategias de Conceptualización Vivienda 1 Existente

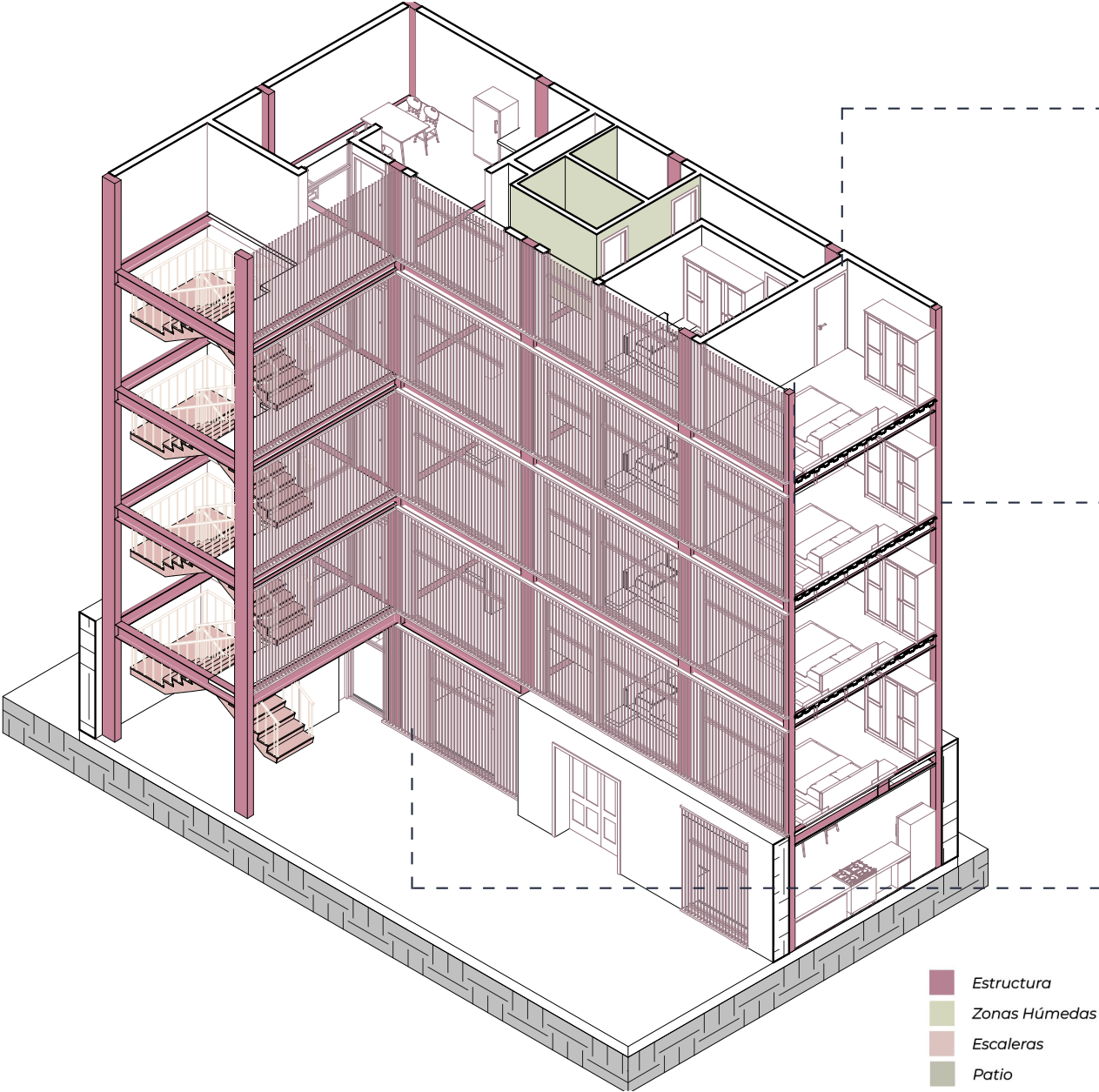


P 173

- Paredes
- Patio
- Escaleras

Elaborado por: Autora

Figura 157. Estrategias de Conceptualización Vivienda 1



Elaborado por: Autora

5.4.1 Materialidad

Figura 158. Materialidad de Estructura Metálica



Elaborado por: Autora

Se utilizó una estructura metálica conformada por perfiles rectangulares de 40 x 20 cm, debido a que este material ofrece facilidad en el proceso constructivo y rapidez en el montaje.

Elaborado por: Autora

Figura 159. Materialidad de Ladrillo



Elaborado por: Autora

Se utilizó ladrillo para la construcción debido a su facilidad de adherencia y manipulación durante el proceso constructivo. Este material es más accesible y eficiente, permitiendo una ejecución más rápida.

Elaborado por: Autora

Figura 160. Materialidad de Tubo de Acero



Elaborado por: Autora

Se utilizaron tubos de acero de 2 cm para la fachada, ya que este material permite proporcionar privacidad a los residentes, y a su vez, un ingreso de luz y ventilación natural. Los tubos crean una barrera visual que protege los espacios interiores.

Elaborado por: Autora

5.4.2 Definición de Plantas Arquitectónicas

Figura 161. Planta Arquitectónica Nivel +0.00



Elaborado por: Autora

Tabla 20. Cuadro de Áreas

Intervención Vivienda 3	
Espacio	Áreas
Almacen 1	14.80 m ²
Almacen 2	19.17 m ²
Recepción	24.37 m ²
Patio Central	41 m ²
Restaurante	10.54 m ²
Cocina	7.68 m ²
Baño	15.92 m ²
Bodega	5.44 m ²
1. Sala	11.36 m ²
2. Comedor	12.08 m ²
3. Cocina	15 m ²
4. Baño	4.28 m ²
5. Dormitorio	18.17 m ²
5. Domitorio Máster	26.45 m ²
Total	226.26 m ²

Elaborado por: Autora

En la vivienda existente en planta baja se incorporan locales comerciales para generar un uso mixto; uno de estos locales se mantiene con el programa actual de cafetería.

Se conserva el patio central existente para mantener la ventilación e iluminación natural, que incluye sala, comedor, cocina, baño y área de lavado.

Figura 162. Planta Arquitectónica Nivel +3.24



Se utiliza una estructura metálica de 40 x 20 cm, en donde permite crecer en altura en estructura de bareque.

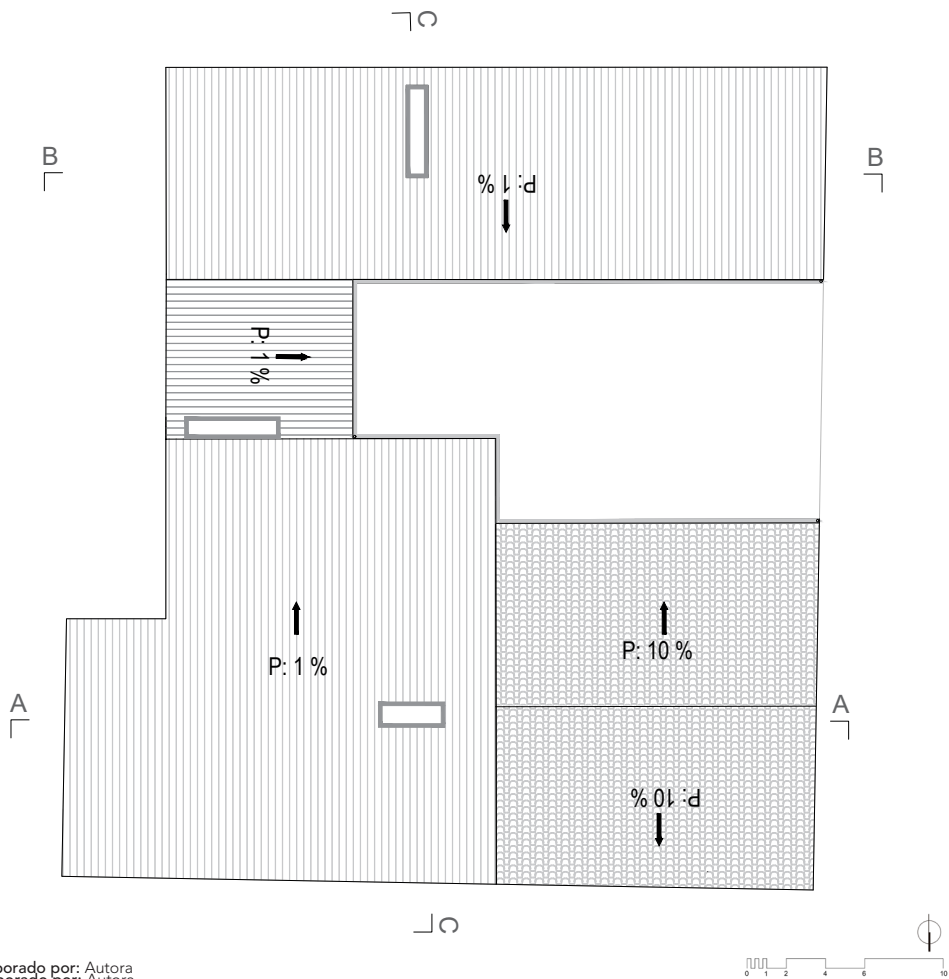
Se utiliza un programa de 3 diferentes tipos de departamentos, para 2, 3 y 4 personas.

Cada departamento cuenta con cocina, comedor, sala, baño y dormitorio.

En la parte posterior se genera una planta tipo, destinada a un departamento para 3 personas.

Figura 163. Planta Arquitectónica Cubierta

P. 178



Elaborado por: Autora
Elaborado por: Autora

Y la planta de cubierta el cual es una cubierta plana con el 1%
y una cubierta existente de dos aguas de 10%.

5.4.3 Definición de Fachadas

Figura 164. Fachada Norte

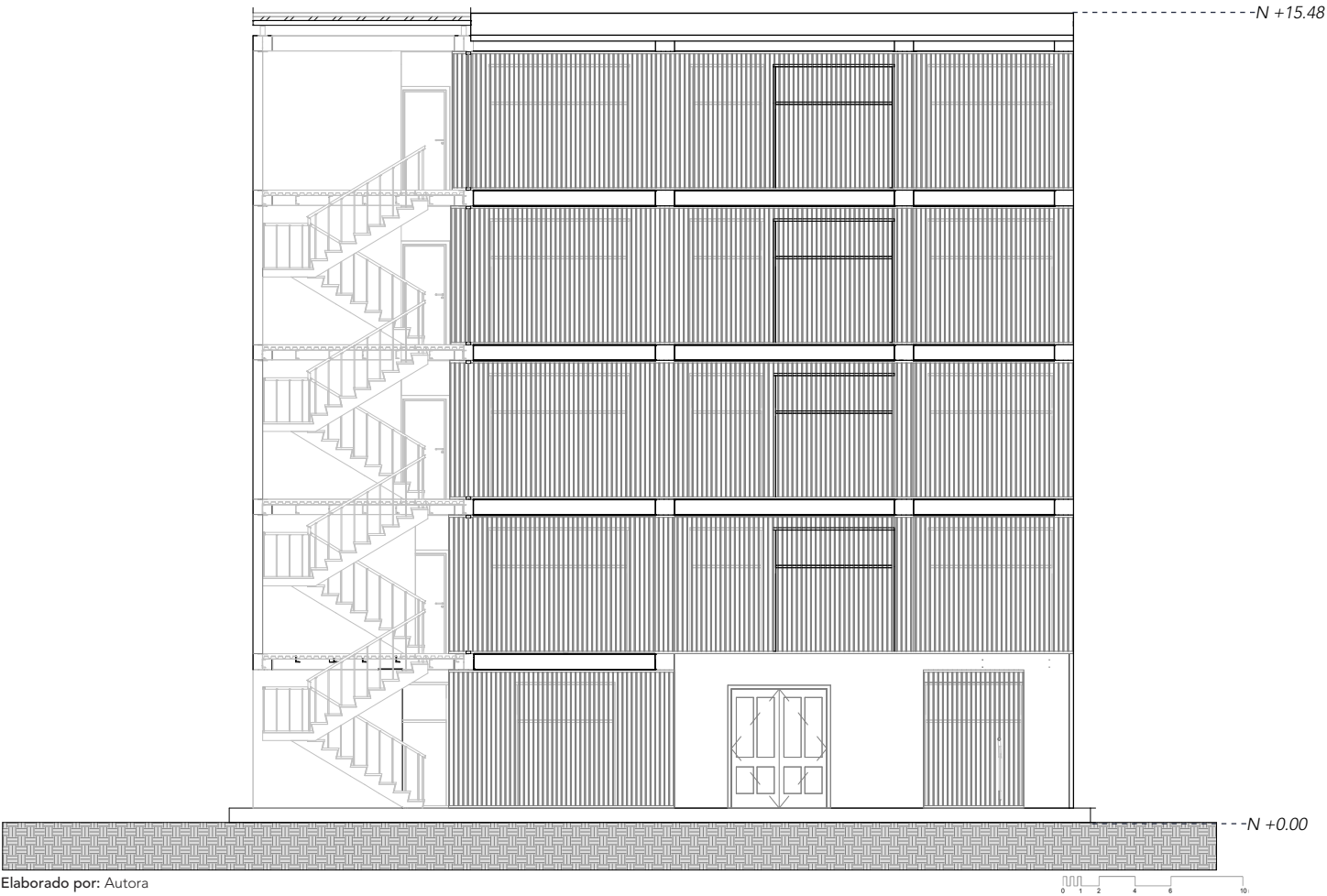


Elaborado por: Autora

En la Fachada Norte, que pertenece a la vivienda existente, se mantiene sin alteraciones ya que es un bien patrimonial.

Figura 165. Fachada Propuesta 1

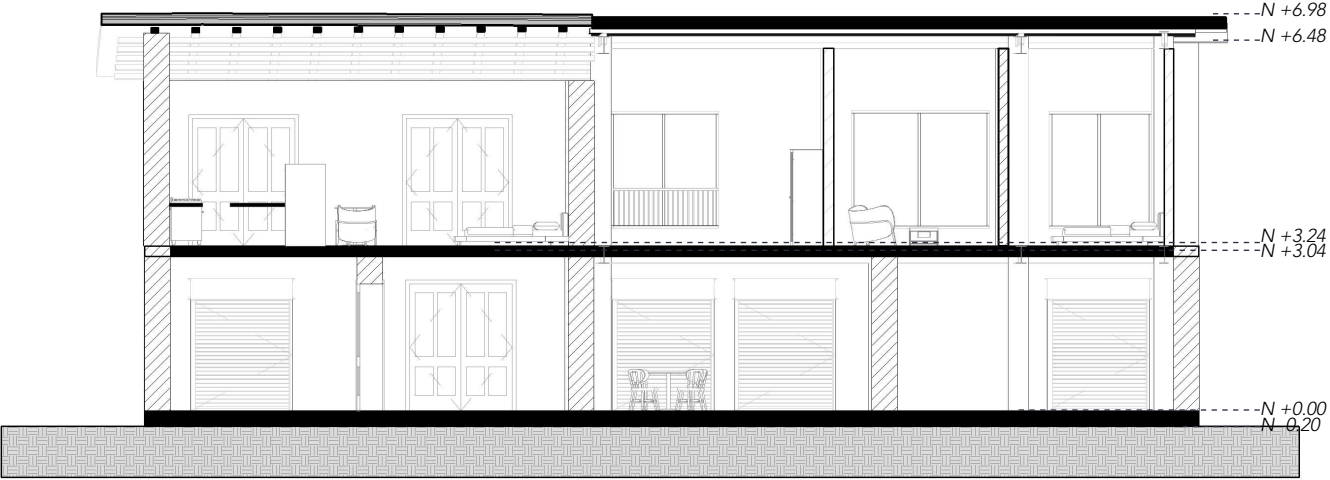
P. 180



Por otro lado la fachada de la propuesta se puede evidenciar la verticalidad que generan los tubos ded acero de materialidad y la definición de horizontalidad de la estructura metálica.

5.4.4 Cortes Arquitectónicos

Figura 166. Corte de Propuesta en Vivienda Existente



Elaborado por: Autora

Se puede observar el programa arquitectónico de la intervención, así como el mantenimiento del programa actual de cafetería en uno de los locales.

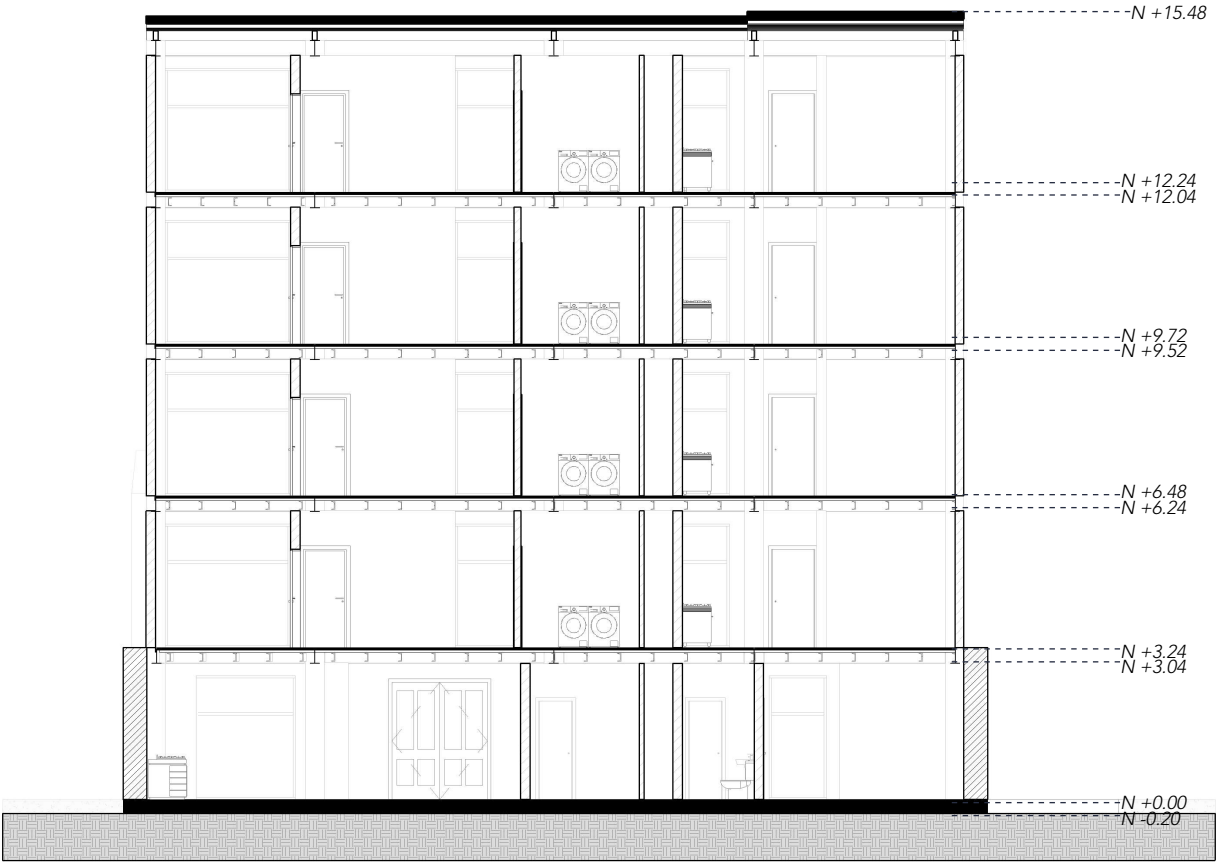
Además de la de

Figura 167. Visual de Propuesta Patio



Elaborado por: Autora

Figura 168. Corte de Propuesta de Vivienda



Elaborado por: Autora

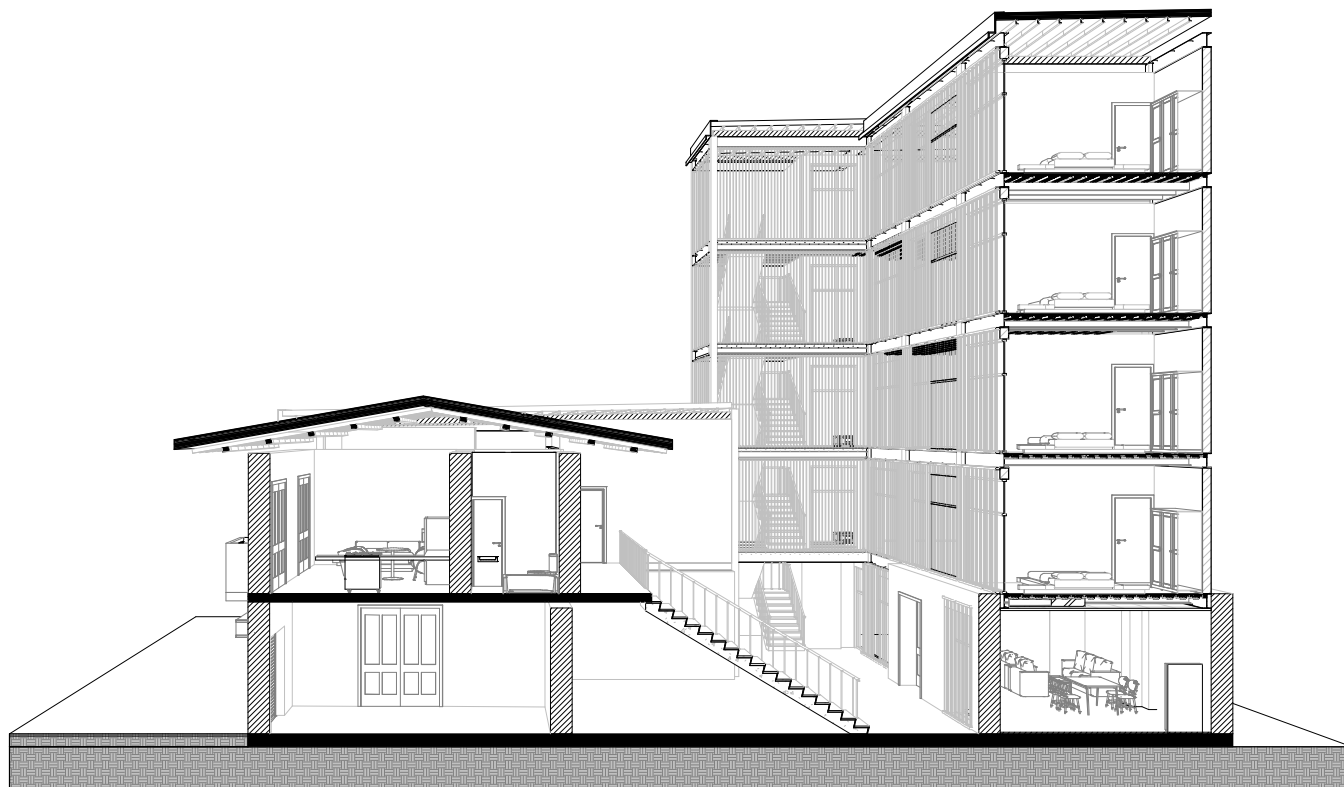
Se puede observar la definición del programa arquitectónico del proyecto, así como la distribución y definición de la planta tipo, y la integración de la estructura metálica con la existente.

Figura 169. Visual Interna Propuesta



Elaborado por: Autora

Figura 170. Corte en Perspectiva



Elaborado por: Autora



Se puede visualizar como el patio central existente articula ambos proyectos; a su vez, se aprecia la integración de estos espacios junto a la conservación y creación de circulaciones verticales.

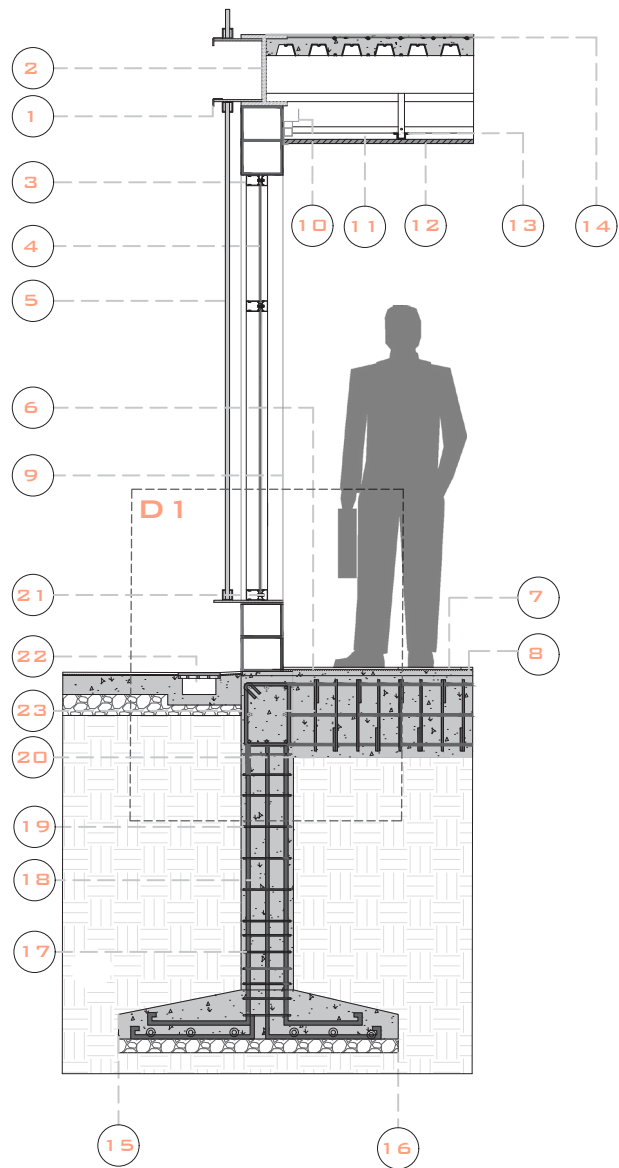
Figura 171. Visual de Intervención



Elaborado por: Autora

5.5 Detalles Arquitectónicos

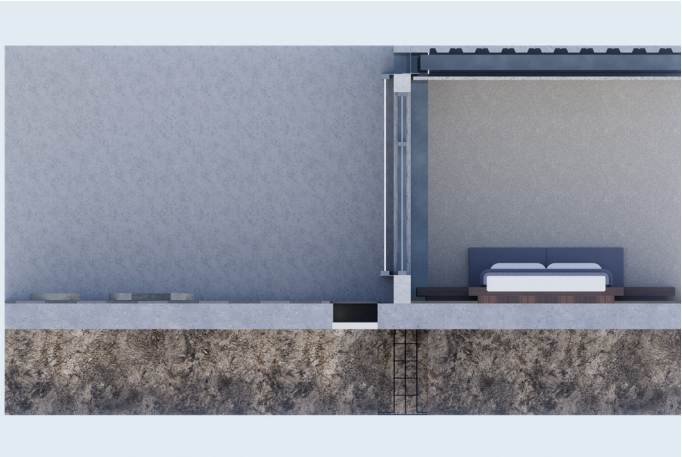
Figura 172. Sección Constructiva 1



Elaborado por: Autora

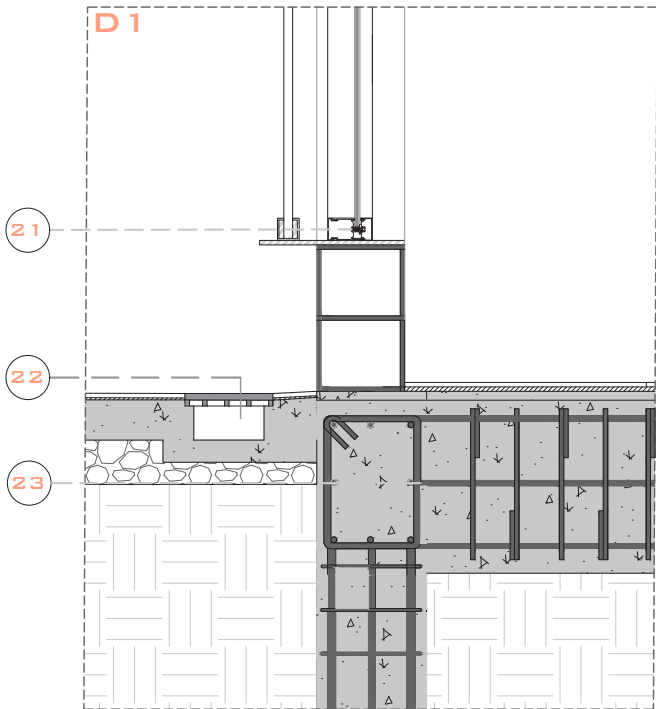
UIDE

Figura 173. Detalle 3D Constructivo 1



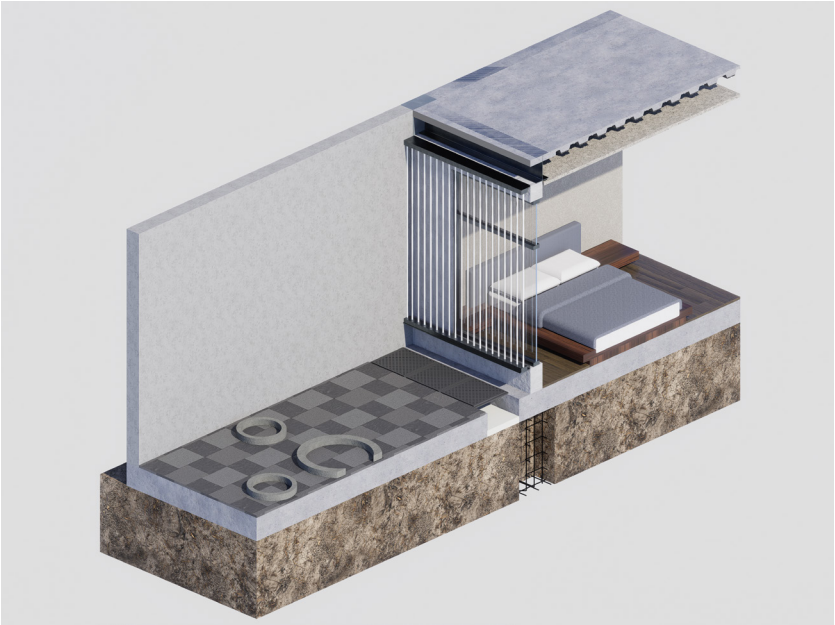
Elaborado por: Autora

Figura 174. Detalle Constructivo 1



Elaborado por: Autora

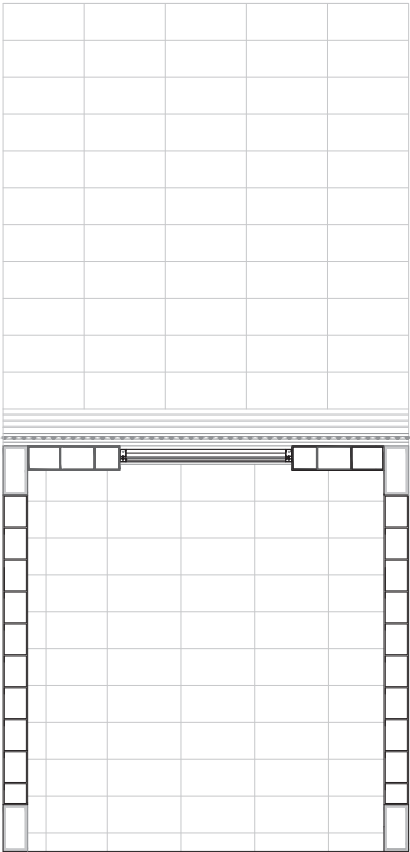
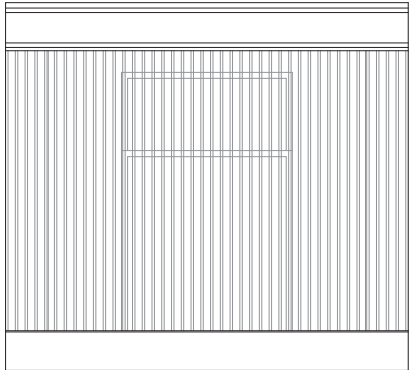
Figura 175. Sección Constructiva 1



Elaborado por: Autora

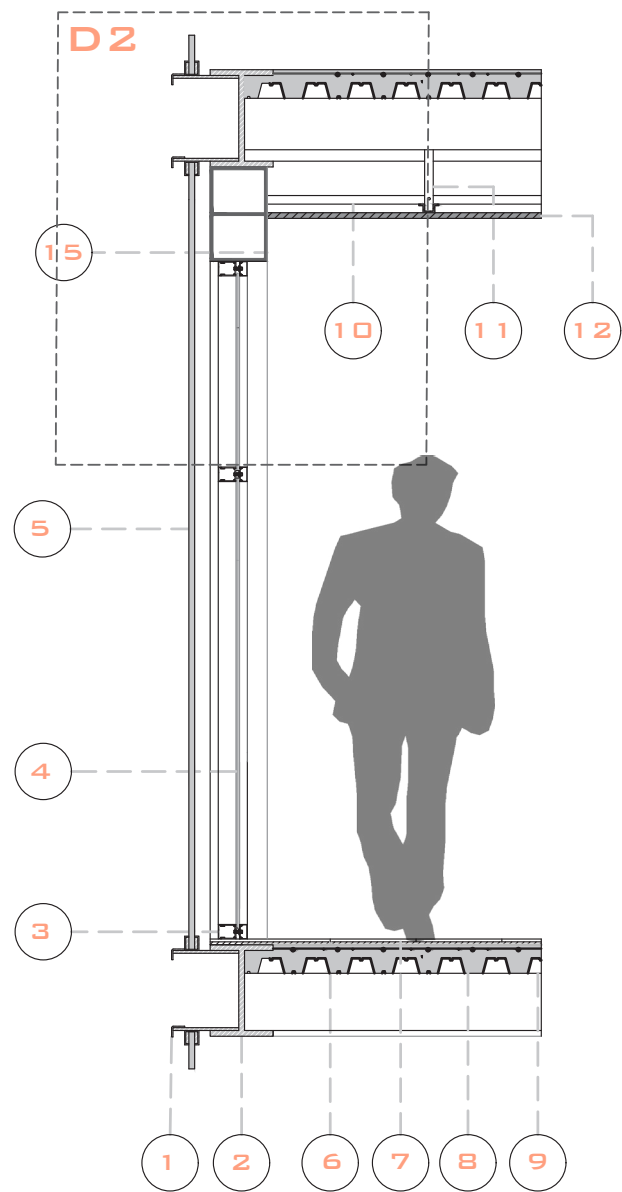
1. Gotero metálico L de 0.50m x 0.50m
2. Viga tipo I 20cm x 34cm
3. Perfil de aluminio de ventana de 0.50m x 0.01m
4. Vidrio templado de 5mm
5. Tubos de acero de 2 cm de diámetro
6. Bondex con una capa de 1.5 cm
7. Cerámica de 30 x 60cm x 0.008 mm
8. Losa de 20cm con una resistencia de hormigón de 210 kg/cm²
9. Columna rectangular metálica de 20cm x 40cm
10. Soporte metálico de 0.40mm x 0.50mm
11. Comercial de cielo raso de 60cm x 60cm x 0.16cm
12. Cielo raso Gypsum de 1.22m x 2.44m x 0.0095m
13. Perfil secundario Omega de c/61cm
14. Malla de 1.50m x 1.50m x 0.005m de diámetro
15. Zapata de 1.20cm x 1.20cm
16. Plantilla de concreto pobre 0.50m
17. Varillas corrugadas de 12 mm
18. Concreto de resistencia de 210 kg/cm²
19. Centros de varilla corrugada de 10mm
20. Cadena de 30cm x 30cm
21. Pernos de 6mm x 40mm
22. Rejilla de 20cm metálica
23. Alambre Galvanizado N°16

Figura 176. Fachada y Planta de Sección Constructiva 1



Elaborado por: Autora

Figura 177. Sección Constructiva 2



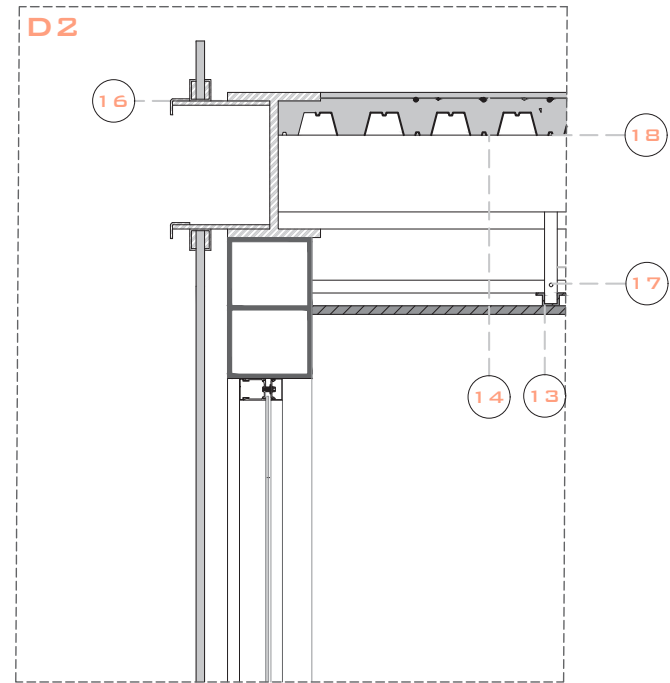
Elaborado por: Autora

Figura 178. Detalle 3D Constructivo 2



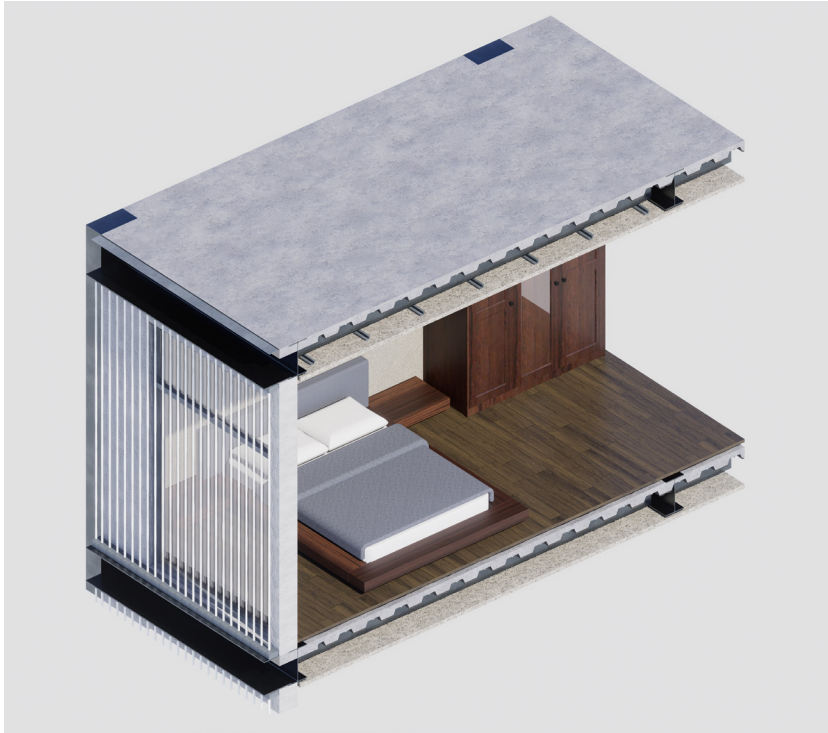
Elaborado por: Autora

Figura 179. Detalle Constructivo 2



Elaborado por: Autora

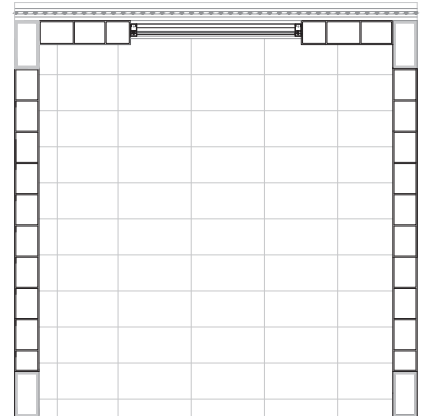
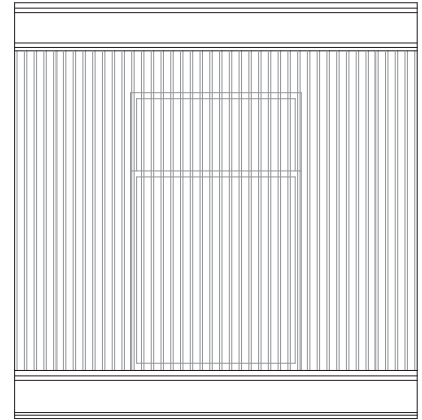
Figura 180. Sección Constructiva 2



Elaborado por: Autora

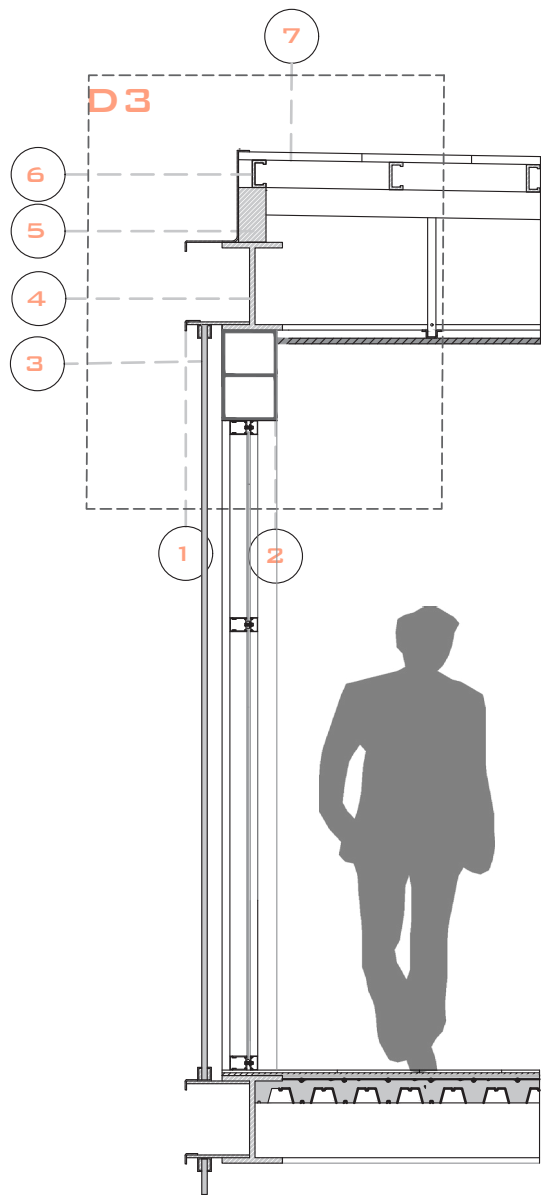
1. Gotero metálico tipo L de 0.50cm x 0.05cm
2. Viga tipo I 20cm x 34cm
3. Perfil de aluminio de ventana de 0.5cm x 10cm
4. Vidrio Templado de 5 mm
5. Tubos de acero de 2cm de diámetro
6. Bondex con una capa de 1.5 cm
7. Cerámica de 30cm x 60cm x 0.08cm
8. Novalosa de 12 cm con una resistencia de 210kg/cm²
9. Perfil tipo C zinc de 10cm
10. Soporte metálico de 0.4mm x 0.5mm
11. Comercial de cielo raso de 60cm x 60cm x 0.16cm
12. Cielo raso Gypsum de 1.22m x 2.4m x 0.0095mm
13. Perfil secundario Omega de c/ 61cm
14. Malla de 1.5m x 1.5m x 0.005m de diámetro
15. Bloque de 15cm x 20cm x 40cm
16. Suelta
17. Tornillo autoperforante 4.2mm x 35mm
18. Pernos de 6mm x 40mm

Figura 181. Fachada y Planta de Sección Constructiva 2



Elaborado por: Autora

Figura 182. Sección Constructiva 3



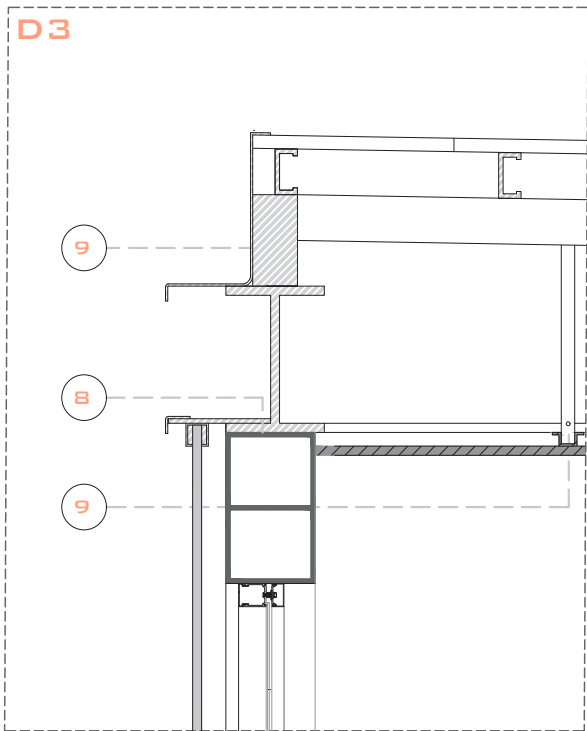
Elaborado por: Autora

Figura 183. Detalle 3D Constructivo 3



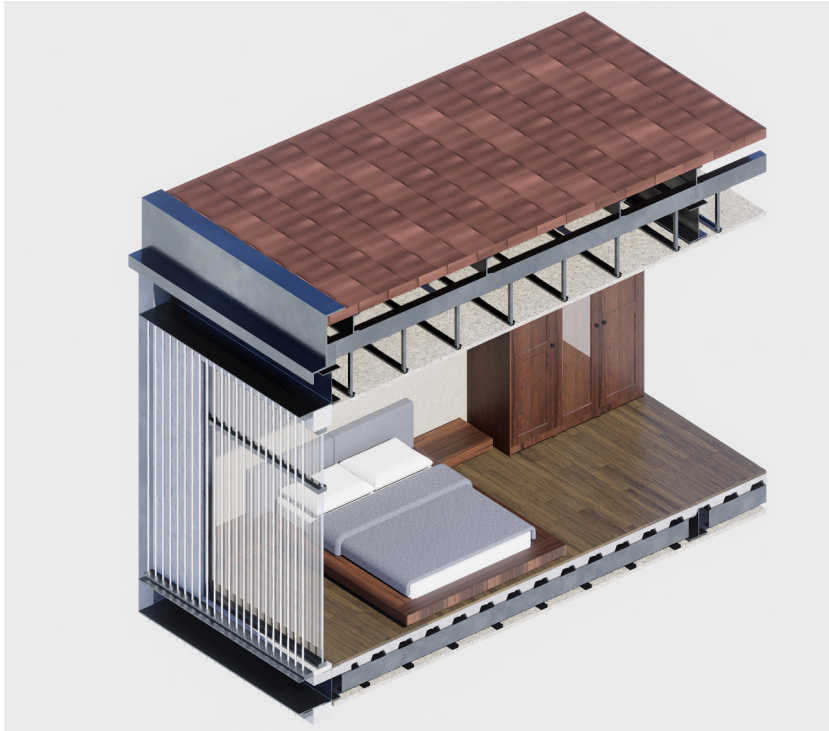
Elaborado por: Autora

Figura 184. Detalle Constructivo 3



Elaborado por: Autora

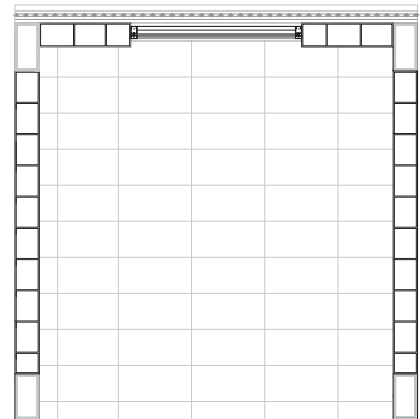
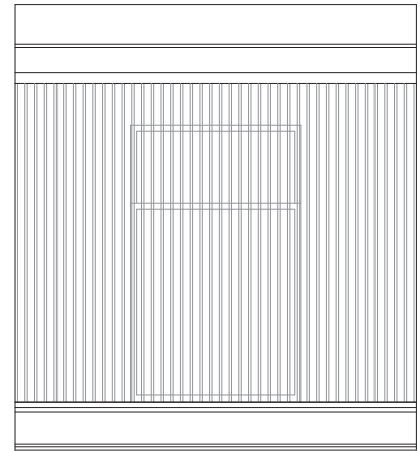
Figura 185. Sección Constructiva 3



Elaborado por: Autora

1. Gotero metálico tipo L Laminado
2. Columna metálica de 20cm x 40cm
3. Tubos de acero de 2cm de diámetro
4. Viga tipo I 20cm x 34cm
5. Tubería rectangular, soporte de cubierta de 20cm x 10cm
6. Perfil estructural correas de 10cm x 5cm
7. Zinc teja de 1m x 3m x 0.0004m
8. Pernos de 19mm x 50mm
9. Suelta

Figura 186. Fachada y Planta de Sección Constructiva 3

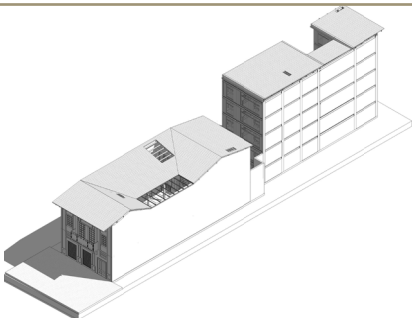


Elaborado por: Autora

5.6 Síntesis de Propuestas de Viviendas

Tabla 22. Síntesis de Propuestas de Viviendas

Tipologías de Plantas Arquitectónicas



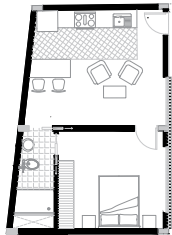
Vivienda 1



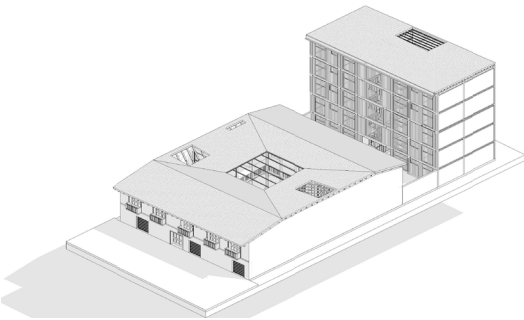
Tipología 1



Tipología 2



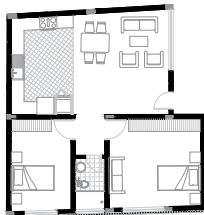
Tipología 3



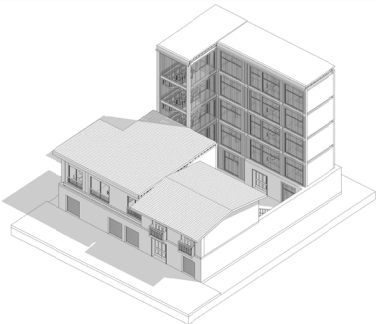
Vivienda 2



Tipología 1



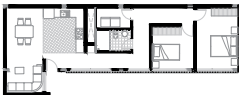
Tipología 2



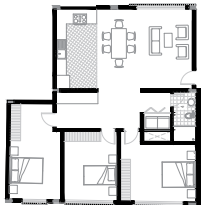
Vivienda 3



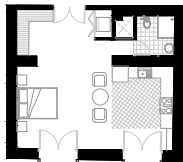
Tipología 1



Tipología 2



Tipología 3



Tipología 4

Área	N° de Resid. Actual	N° de Resid. Alcanzados
971.3 m²	3 personas	32 personas
1148.76 m²	Deshabitado	36 personas
743.95 m²	Deshabitado	20 personas
Total		88 personas

06

REPRESENTACIÓN

"La arquitectura debe hablar de su tiempo
y lugar, pero anhelar la eternidad"

Frank Gehry

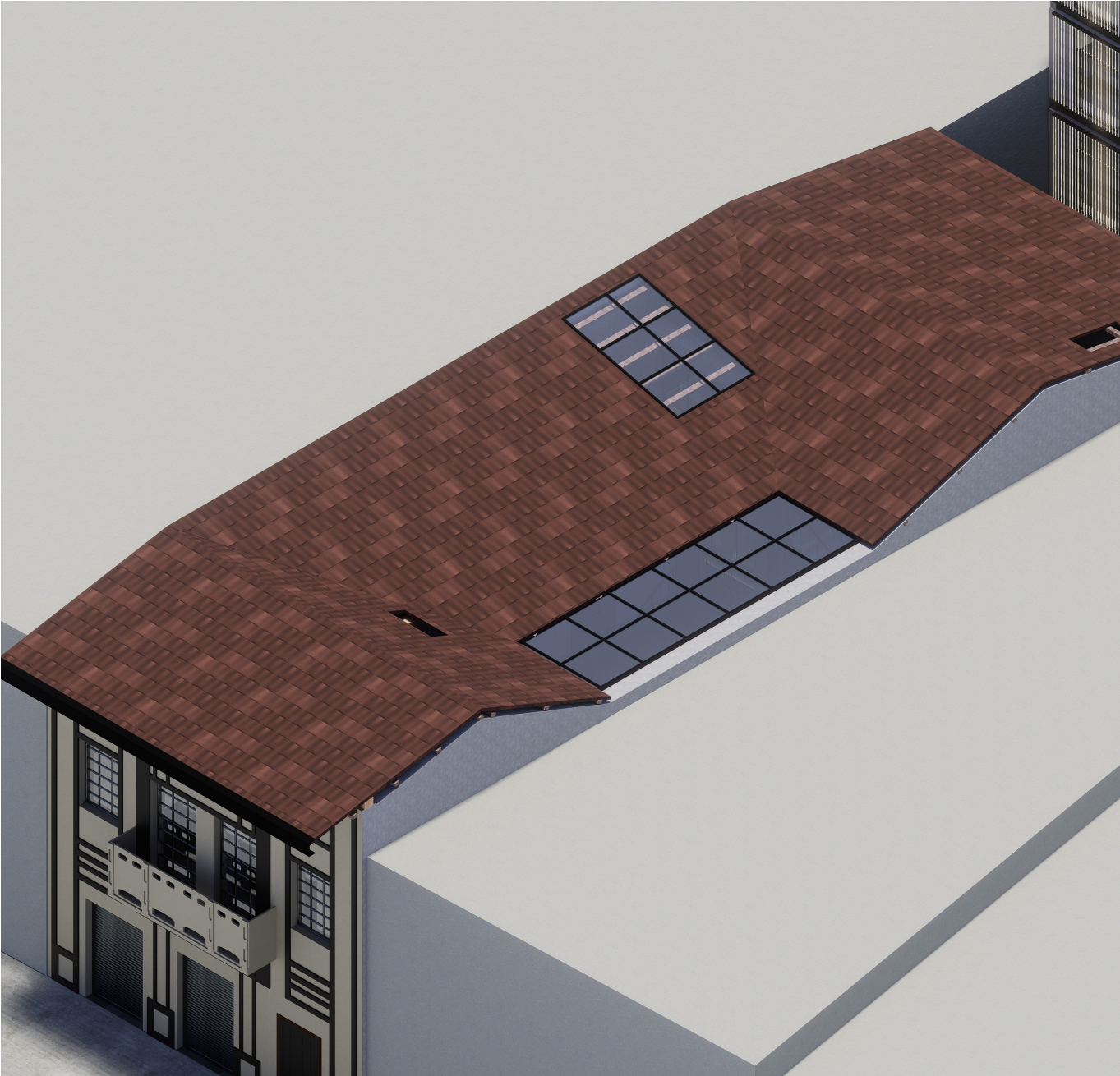
6.1 Representación Gráfica de Proyectos

Figura 187. Fachadas de Viviendas 1, 2 y 3



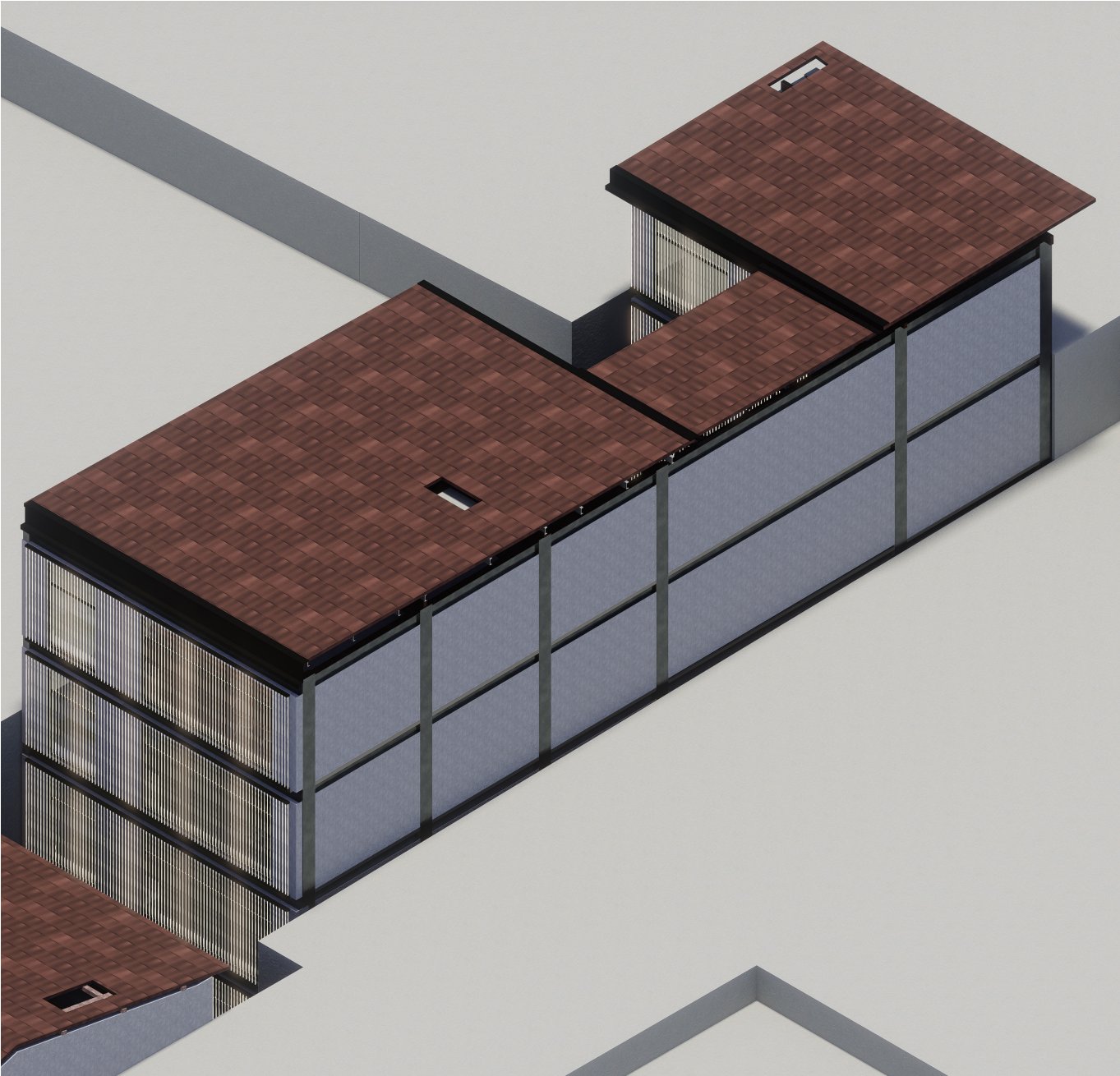
Elaborado por: Autora

Figura 188. Vivienda Existente 1



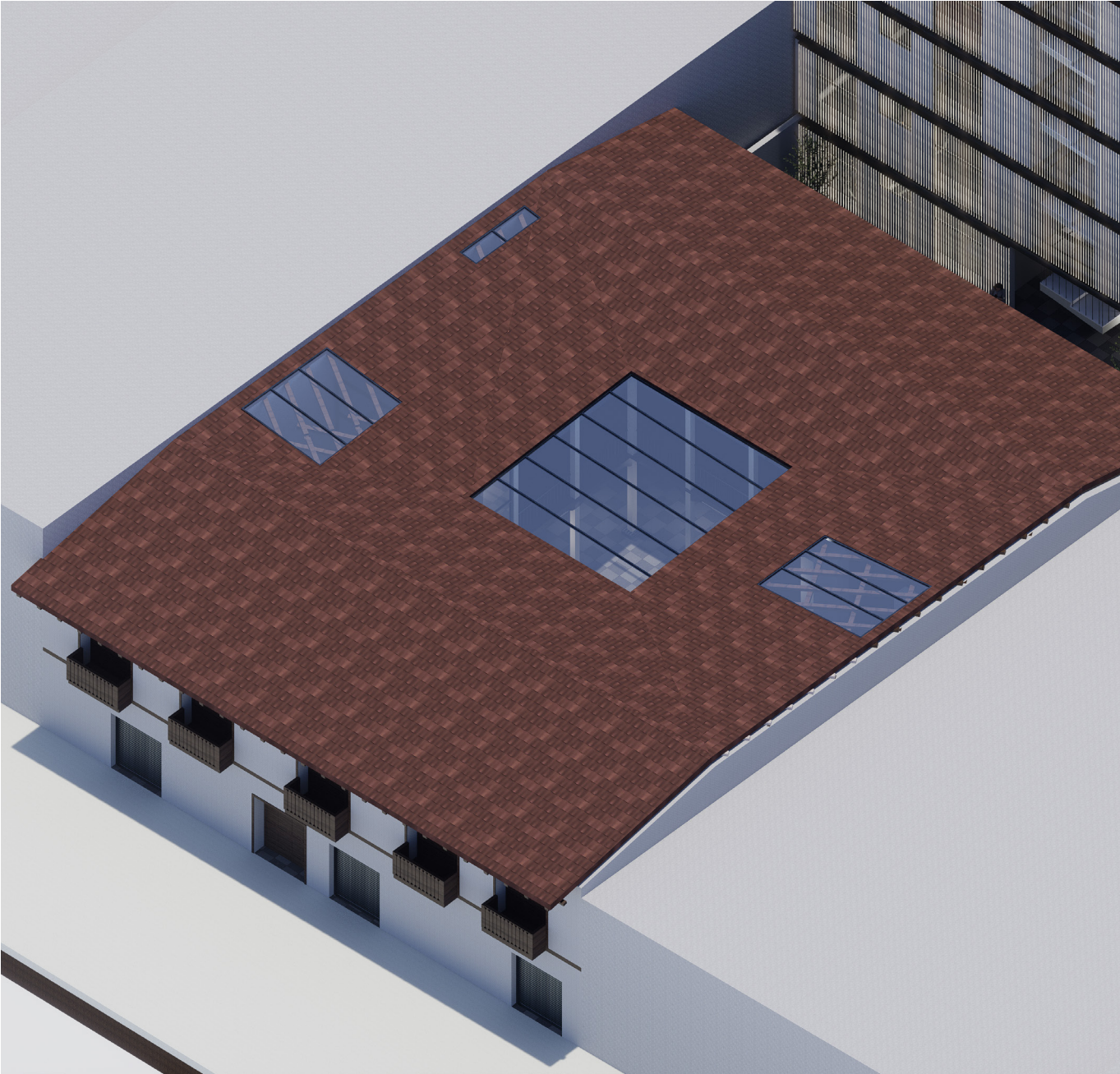
Elaborado por: Autora

Figura 189. Propuesta Vivienda 1



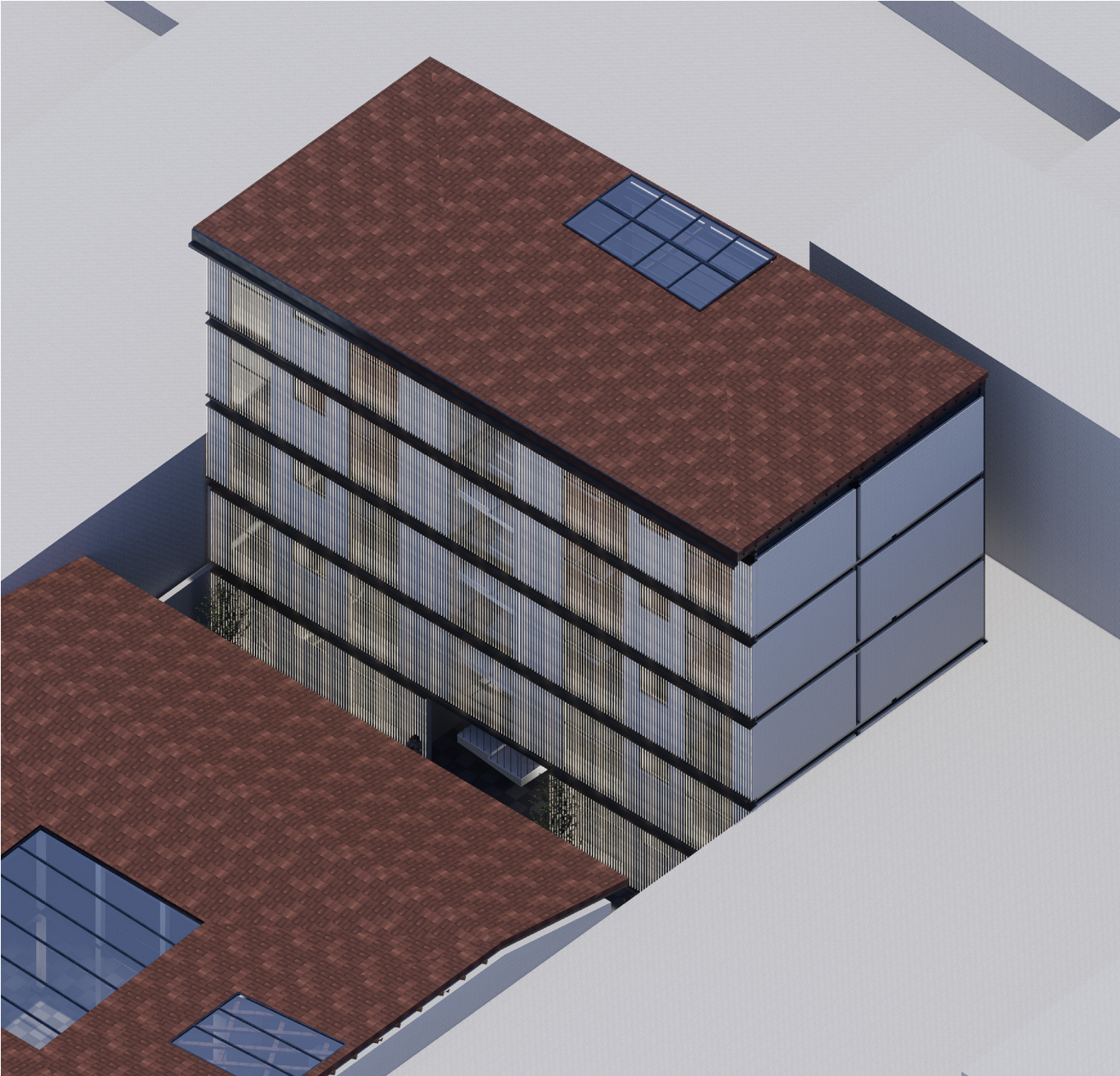
Elaborado por: Autora

Figura 190. Vivienda Existente 2



Elaborado por: Autora

Figura 191. Propuesta Vivienda 2



Elaborado por: Autora

Figura 192. Vivienda Existente 3



Elaborado por: Autora

Figura 193. Propuesta Vivienda 3



Elaborado por: Autora

07

EPÍLOGO

"No creo en destruir todo para construir,
prefiero ser hiloconductor de una historia"

Álvaro Siza

7.1 Conclusiones

En el caso eje peatonal 10 de Agosto, el análisis de densidad dio como resultado 89 hab/0.5 ha, lo que evidencia un valor inferior al número ideal y refleja un déficit habitacional en esta área, ya que de acuerdo con el PDOT (2021) plantea como número ideal de densidad de 175 hab/0.5 ha en el Centro Histórico de Loja.

Del análisis de tipos de reutilización adaptativa de viviendas y estrategias de densificación, se identificaron criterios de intervención como generación de patios, definición de estructura, de circulación vertical y zonas húmedas.

En el diagnóstico se identificaron tres viviendas con alto potencial de densificación a través de estrategias de reutilización adaptativa: dos deshabitadas y una habitada por tres personas, todas con áreas superiores de 400 m², patio central y en dos casos con huerta posterior.

Al proponer un diseño integral de densificación habitacional a través de la reutilización adaptativa en las viviendas seleccionadas, se permitió reducir el déficit habitacional en el caso de estudio: eje peatonal 10 de Agosto del Centro Histórico de Loja, pasando de 89 habitantes, al número ideal de 175 hab/0.5ha, lo que representa el incremento de 88 habitantes de acuerdo con el cálculo realizado.

7.2 Índice

Índice de figuras	Páginas
Figura 1. Centro Histórico de Quito	15
Figura 2. Diagrama de Metodología a Seguir	18
Figura 3. Gran Plaza	23
Figura 4. Plano de Loja - Áreas de Primer Orden y Áreas de Respeto	23
Figura 5. Parque Central de la Ciudad de Loja	24
Figura 6. Vista del Centro Histórico de la Ciudad de Loja	24
Figura 7. Avenida de los Shyris en la Ciudad de Quito	25
Figura 8. Centro de la Ciudad de Buenos Aires	25
Figura 9. Córdoba - ReUrbano	26
Figura 10. Urban Lining	26
Figura 11. JAX Espacios Públicos	27
Figura 12. CH - Reurbano	27
Figura 13. Edificio Monumental Greswaren	28
Figura 14. CH - Reurbano	28
Figura 15. Casa Adaptable	29
Figura 16. Coal Drops Yard	29
Figura 17. Estrategias de Reutilización Adaptativa - Análisis de Estructura	30
Figura 18. Estrategias de Reutilización Adaptativa - Análisis de Circulación Vertical	30
Figura 19. Estrategias de Reutilización Adaptativa - Análisis de Zonas Húmedas	31
Figura 20. Estrategias de Reutilización Adaptativa - Análisis de Patio Central	31
Figura 21. Diagrama de Flujo Secuencial	41
Figura 22. Centro Histórico de la Ciudad de Buenos Aires	43
Figura 23. Plaza de la República de la Ciudad de Buenos Aires	44
Figura 24. Centro Histórico de la Ciudad de Buenos Aires	44
Figura 25. Mapa de Densificación de Centros Existentes	45
Figura 26. Mapa de Desarrollo de Nuevas Centralidades	46
Figura 27. Mapa de Consolidación de Corredores Regionales	47
Figura 28. Mapa de Cualificación de Conectores Urbanos	48
Figura 29. CH - Reurbano	51
Figura 30. Patio Central de CH - Reurbano	52
Figura 31. CH - Reurbano	52
Figura 32. Emplazamiento e Identificación de Principales Accesos	53
Figura 33. Programa de Espacios de Planta Tipo 1	54
Figura 34. Programa de Espacios de Planta Tipo 2	54
Figura 35. Tipología de Planta Tipo 1	55
Figura 36. Tipología de Planta Tipo 2	55
Figura 37. Sección	56
Figura 38. Fachada	56
Figura 39. Masa y forma del Edificio CH - Reurbano	57
Figura 40. Relación Interior - Exterior de Patio Central	58

Índice de figuras

Páginas

Figura 41. Relación Interior - Exterior de Balcón	58
Figura 42. Córdoba Re - Urbano	61
Figura 43. Terrazas de Córdoba ReUrbano	62
Figura 44. Córdoba ReUrbano	62
Figura 45. Emplazamiento e Identificación de Principales Accesos	63
Figura 46. Programa de Espacios de Planta Tipo 1	64
Figura 47. Programa de Espacios de Planta Tipo 2	64
Figura 48. Tipología de Planta Tipo 1	65
Figura 49. Tipología de Planta Tipo 2	65
Figura 50. Sección	66
Figura 51. Fachada	66
Figura 52. Masa y forma del Edificio Córdoba ReUrbano	67
Figura 53. Relación Interior - Exterior de Patio Central	68
Figura 54. Relación Interior - Exterior de Terraza	68
Figura 55. Calle 10 de Agosto "Eje Peatonal"	75
Figura 56. Diagrama de Flujo Secuencial	76
Figura 57. Mapa de Ubicación de Proyecto en la Ciudad de Loja	77
Figura 58. Mapa de Primer Orden de la Ciudad de Loja	77
Figura 59. Línea de Tiempo de Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto	78
Figura 60. Mapa Flujo Diurno Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto	80
Figura 61. Visuales de Flujo de Movimiento Diurno. Calles 10 de Agosto y Simón Bolívar	80
Figura 62. Visuales de Flujo de Movimiento Diurno. Calles 10 de Agosto y Antonio José de Sucre	81
Figura 63. Mapa Flujo Nocturno Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto	82
Figura 64. Visuales de Flujo de Movimiento Nocturno. Calles 10 de Agosto y Simón Bolívar	82
Figura 65. Visuales de Flujo de Movimiento Nocturno. Calles 10 de Agosto y Antonio José de Sucre	83
Figura 66. Mapa de Alturas Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto	84
Figura 67. Tramo 1	85
Figura 68. Tramo 2	85
Figura 69. Tramo 3	85
Figura 70. Tramo 4	85
Figura 71. Mapa Actividades de Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto	86
Figura 72. Porcentajes de Uso de Suelo Caso: Eje Peatonal 10 de Agosto	88
Figura 73. Porcentajes de Uso de Vivienda	88
Figura 74. Habitantes / Hectárea	91
Figura 75. Mapa de Viviendas Seleccionadas	92
Figura 76. Mapa Vivienda 1 Seleccionada	94
Figura 77. FODA Vivienda 1 Seleccionada	95
Figura 78. Planimetría Vivienda 1 Seleccionada	96
Figura 79. Levantamiento Planta Nivel +0.00, Planta Nivel +3.78 y Planta Nivel +4.58	97
Figura 80. Levantamiento Planta Nivel +4.58, Planta Nivel +7.46 y Planta Nivel +7.78	98

Índice de figuras	Páginas
Figura 81. Levantamiento Planta Cubierta	99
Figura 82. Fachada Norte de Vivienda 1	100
Figura 83. Fachada Sur de Vivienda 1	101
Figura 84. Corte A de Vivienda 1	102
Figura 85. Corte B de Vivienda 1	103
Figura 86. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 1	104
Figura 87. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 1	105
Figura 88. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 1	106
Figura 89. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 1	107
Figura 90. Mapa Viviena 2 Seleccionada	108
Figura 91. FODA Vivienda 2 Seleccionada	109
Figura 92. Planimetría Vivienda 2 Seleccionada	110
Figura 93. Levantamiento Planta Nivel +0.00	111
Figura 94. Levantamiento Planta Nivel +3.24	112
Figura 95. Levantamiento Planta Cubierta	113
Figura 96. Fachada Sur de Vivienda 2	114
Figura 97. Fachada Norte de Vivienda 2	115
Figura 98. Corte A de Vivienda 2	116
Figura 99. Corte B de Vivienda 2	117
Figura 100. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 2	118
Figura 101. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 2	119
Figura 102. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 2	120
Figura 103. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 2	121
Figura 104. Mapa Vivienda 3 Seleccionada	122
Figura 105. FODA Vivienda 3 Seleccionada	123
Figura 106. Planimetría Vivienda 3 Seleccionada	124
Figura 107. Levantamiento Planta Nivel +0.00	125
Figura 108. Levantamiento Planta Nivel +3.24	126
Figura 109. Levantamiento Planta Cubierta	127
Figura 110. Fachada Norte de Vivienda 3	128
Figura 111. Fachada Sur de Vivienda 3	129
Figura 112. Corte A de Vivienda 3	130
Figura 113. Corte B de Vivienda 3	131
Figura 114. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 3	132
Figura 115. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 3	133
Figura 116. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 3	134
Figura 117. Inventario de Edificación del Centro Histórico de Vivienda 3	135
Figura 118. Diagrama de Flujo Secuencial	141
Figura 119. Conceptualización Vivienda 1	142
Figura 120. Estrategias de Conceptualización Vivienda 1 Existente	143

Índice de figuras

Páginas

Figura 121. Estrategias de Conceptualización Vivienda 1	144
Figura 122. Materialidad de Estructura Metálica	145
Figura 123. Materialidad de Ladrillo	145
Figura 124. Materialidad de Tubo de Acero	145
Figura 125. Planta Arquitectónica Nivel +0.00, Nivel +3.06 y Nivel +3.78	146
Figura 126. Planta Arquitectónica Nivel +6.12, Nivel +7.46 y Nivel +7.78	148
Figura 127. Planta Arquitectónica Tipo y Cubierta	150
Figura 128. Fachada Norte	152
Figura 129. Fachada Propuesta 1	153
Figura 130. Corte de Propuesta en Vivienda Existente	154
Figura 131. Corte de Propuesta de Vivienda	154
Figura 132. Visual de Intervención de Propuesta Patio	155
Figura 133. Visual de Propuesta Patio	155
Figura 134. Corte en Perspectiva	156
Figura 135. Visual de Fachada de Intervención	156
Figura 136. Visual Interna de Propuesta	157
Figura 137. Conceptualización Vivienda 2	158
Figura 138. Estrategias de Conceptualización Vivienda 2 Existente	159
Figura 139. Estrategias de Conceptualización Vivienda 2	160
Figura 140. Materialidad de Estructura Metálica	161
Figura 141. Materialidad de Ladrillo	162
Figura 142. Materialidad de Tubo de Acero	162
Figura 143. Planta Arquitectónica Nivel +0.00	162
Figura 144. Planta Arquitectónica Nivel +3.24	163
Figura 145. Planta Arquitectónica Cubierta	164
Figura 146. Fachada Norte	166
Figura 147. Fachada Propuesta 2	167
Figura 148. Corte de Propuesta en Vivienda Existente	168
Figura 149. Corte de Propuesta de Vivienda	169
Figura 150. Visual de Intervención de Patio	168
Figura 151. Visual Interna de Intervención	169
Figura 152. Corte en Perspectiva	170
Figura 153. Visual Interna de Propuesta	170
Figura 154. Visual de Propuesta Patio	171
Figura 155. Conceptualización Vivienda 3	172
Figura 156. Estrategias de Conceptualización Vivienda 3 Existente	173
Figura 157. Estrategias de Conceptualización Vivienda 3	174
Figura 158. Materialidad de Estructura Metálica	175
Figura 159. Materialidad de Ladrillo	175
Figura 160. Materialidad de Tubo de Acero	175

Índice de figuras	Páginas
Figura 161. Planta Arquitectónica Nivel +0.00	176
Figura 162. Planta Arquitectónica Nivel +3.24	177
Figura 163. Planta Arquitectónica Cubierta	178
Figura 164. Fachada Norte	179
Figura 165. Fachada Propuesta 3	180
Figura 166. Corte de Propuesta en Vivienda Existente	181
Figura 167. Visual de Propuesta Patio	181
Figura 168. Corte de Propuesta de Vivienda	182
Figura 169. Visual Interna Propuesta	182
Figura 170. Corte en Perspectiva	183
Figura 171. Visual de Intervención	183
Figura 172. Sección Constructiva 1	184
Figura 173. Detalle 3D Constructivo 1	184
Figura 174. Detalle Constructivo 1	184
Figura 175. Sección Constructiva 1	185
Figura 176. Fachada y Planta de Sección Constructiva 1	185
Figura 177. Sección Constructiva 2	186
Figura 178. Detalle 3D Constructivo 2	186
Figura 179. Detalle Constructivo 2	186
Figura 180. Sección Constructiva 2	187
Figura 181. Fachada y Planta de Sección Constructiva 2	187
Figura 182. Sección Constructiva 3	188
Figura 183. Detalle 3D Constructivo 3	188
Figura 184. Detalle Constructivo 3	188
Figura 185. Sección Constructiva 3	189
Figura 186. Fachada y Planta de Sección Constructiva 3	189
Figura 187. Fachadas de Viviendas 1, 2 y 3	195
Figura 188. Vivienda Existente 1	196
Figura 189. Propuesta Vivienda 1	197
Figura 190. Vivienda Existente 2	198
Figura 191. Propuesta Vivienda 2	199
Figura 192. Vivienda Existente 3	200
Figura 193. Propuesta Vivienda 3	201

Índice de Tablas	Páginas
Tabla 1. Estrategias de Referentes	70
Tabla 2. Actividades	87
Tabla 3. Densidad	89
Tabla 4. Requisitos de Viviendas	93
Tabla 5. Cuadro de Áreas	97
Tabla 6. Cuadro de Áreas	98
Tabla 7. Cuadro de Áreas	99
Tabla 8. Cuadro de Áreas	111
Tabla 9. Cuadro de Áreas	112
Tabla 10. Cuadro de Áreas	113
Tabla 11. Cuadro de Áreas	125
Tabla 12. Cuadro de Áreas	126
Tabla 13. Cuadro de Áreas	127
Tabla 14. Síntesis de Elección de Vivienda	136
Tabla 15. Cuadro de Áreas	147
Tabla 16. Cuadro de Áreas	149
Tabla 17. Cuadro de Áreas	151
Tabla 18. Cuadro de Áreas	165
Tabla 19. Cuadro de Áreas	165
Tabla 20. Cuadro de Áreas	176
Tabla 21. Cuadro de Áreas	177
Tabla 22. Síntesis de Propuesta de Viviendas	190

7.3 Bibliografía

Carrión, F. (2018). ¿Es posible y necesario el espacio residencial en su seno? Revista Interuniversitaria de Estudios Urbanos de Ecuador, 51-64.

Castillo, E. (2015). Arquitectura y museología: puesto en valor del Museo del Ministerio de la Cultura en la ciudad de Loja. (Tesis de Arquitectura). Universidad Particular de Loja, Loja. Obtenido de file:///C:/Users/L%20E%20G%20I%20O%20N/Downloads/CASTILLO%20BENITEZ%20ESTEFANIA%20ALEJANDRA.pdf

Cedeño, A. (2023). Reutilización adaptativa: su potencial papel en la arquitectura sostenible y su relación con la restauración y la rehabilitación. Revista de Arquitectura (Bogotá), 25(1), 173–186. <https://doi.org/10.14718/RevArq.2023.25.4520>

Duque, L. (2008). Mallas urbanas desplazadas: teoría para el diseño de ciudades del siglo XX. Bogotá.

Ferrante, A., Fotopoulou, A., & Mazzoli, C. (2020). Regeneración urbana sostenible mediante estrategias de densificación: el distrito de Kallithea en Atenas como estudio de caso piloto. Sustainability. doi:<https://doi.org/10.3390/su12229462>

Gallardo, L. (2015) METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DEL CONTEXTO Aproximación interdisciplinar.

Huatuco, C. (2021). La Teoría de la Mezcla de Usos en la Regeneración Urbana Integral de los Centros Históricos (2000-2019). Scielo. Obtenido de <http://www.scielo.org.pe/pdf/devenir/v8n16/2616-4949-devenir-8-16-77.pdf>

Jimenez Correa, S. (2003). Investigación y proyecto arquitectónico. Revista científica Guillermo de Ockham. Universidad de San Buenaventura Cali.

Marín, E. (2019). El abandono residencial en el centro histórico de Cuenca. Caso: Eje de la Calle Larga (Tesis de Arquitectura). Universidad del Azuay.

Monteros, K., & Cueva, N. (2018). EDIFICIOS HISTÓRICOS: FRACCIONAMIENTOS. Universidad Nacional de Loja. Loja: Dianelt. Obtenido de file:///C:/Users/L%20E%20G%20I%20O%20N/Downloads/Dianelt-EdificiosHistoricos-6778158.pdf

Municipio de Loja. (2014). Reforma a la ordenanza municipal de urbanismo, construcción y ornato del cantón Loja. Loja.

Municipio de Loja. (2021). la Reforma a la Ordenanza N° 038-2021 de Aprobación de los de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso de Gestión de Suelo (PUGS) Actualización y Alineación al Plan Nacional de Desarrollo "Creación de Oportunidades 2021-2025". Loja. Obtenido de https://www.loja.gob.ec/files/documentos/2022-05/ordenanza_0045-2022_certificada-signed.pdf

Neira, S. (2023). Red de viviendas colectivas como estrategia para la recuperación del uso residencial y habitacional del Centro Histórico de la ciudad de Loja. Loja. Obtenido de file:///C:/Users/L%20E%20G%20I%20O%20N/Downloads/UIDE-L-TAR-2023-31.pdf

Ordoñez, A., & Burneo, M. (2023). Vista de Crecimiento urbano disperso en la ciudad intermedia y su incidencia en el espacio público. Caso de estudio en Loja - Ecuador. Ciencia América, 1.

Pauta, F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Estoa N°15. doi:10.18537/est.v008.n015.a10

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

Rojas, M. (2015) *Dialéctica del Patrimonio*. Mexico City: UAM-Ediciones del lirio

Ronchetta, Ch. and Trisciuglio, M. (2008) *Progettare per il patrimonio industriale*. Turín, Italia, Celid.

Soria López, F. J., & Guerreo Baca, L. F. (2016). El proyecto de reutilización arquitectónica: hacia una valoración ampliada del patrimonio edificado. *Academia XXII*, 7(13). <https://doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2016.13.56314>

UNESCO. (2011). *Recomendaciones sobre el paisaje urbano histórico, con inclusión de un glosario de definiciones*. Paris.

Vinuesa, M. Á. (2003). *LA PROTECCIÓN, RECUPERACIÓN Y REVITALIZACIÓN FUNCIONAL*. Colección Mediterráneo Económico: "Ciudades, arquitectura y espacio urbano.

Zapatero, M. A. (2017). *LA DENSIDAD URBANA: CONCEPTO Y METODOLOGÍA*. Madrid. Obtenido de https://oa.upm.es/45491/1/TFG_MARIA_ANTONIA_ZAPATERO_SANTOS.pdf



Loja - Ecuador
Septiembre 2025