PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE IBARRA

(PUCESI)

ESCUELA DE ARQUITECTURA

INFORME FINAL DEL PROYECTO

TEMA:

"ESQUEMA PARA LA RE-ACTIVACIÓN DE ESPACIOS SUBUTILIZADOS Y ORGANIZACIÓN DEL COMERCIO INFORMAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE IBARRA"

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN:

PLANIFICACIÓN URBANO -ARQUITECTÓNICO PARA TERRITORIOS EN DESARROLLO

AUTOR :

CEVALLOS MONTALVO MARLON ANDRÉS

ASESOR:

MTR. FRANKLIN AUGUSTO VILLALBA DÁVILA

IBARRA,2023

CERTIFICADO DEL ASESOR

Ibarra, 18 de Septiembre de 2023

Mtr. Franklin Augusto Villalba Dávila

Asesor de tesis

CERTIFICA

Haber revisado el presente informe final de investigación, el mismo que se ajusta a las normas vigentes de la Escuela de Arquitectura, de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra (PUCE - SI); en consecuencia, autorizo su presentación para los fines legales pertinentes.

(f): .....

Mtr. Franklin Augusto Villalba Dávila

C.C.: 1705281234

PÁGINA DE APROBACIÓN DEL TRIBUNAL

El jurado examinador, aprueba el presente informe de investigación en nombre de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador sede Ibarra (PUCE-SI):

(f): .....
Mtr. Franklin Augusto Villalba Dávila
C.C.: 1705281234

(f): .....
Mtr. Gabriela Ruales Orbes
C.C.: 1002935110

(f): .....
Mgs. Santiago Javier Dominguez Andrade
C.C.: 1002862835

ACTA DE CESIÓN DE DERECHOS

Yo, Marlon Andrés Cevallos Montalvo, declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 165 del Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, que manifiesta textualmente: "Se reconoce facultad de los autores y demás titulares de derechos de disponer de sus derechos o autorizar las utilizaciones de sus obras o prestaciones, a título gratuito u oneroso, según las condiciones que determinen. Esta facultad podrá ejercerse mediante licencias libres, abiertas otros modelos alternativos de licenciamiento o la renuncia".

Ibarra, 18 de Septiembre de 2023

(f): .....

Marlon Andrés Cevallos Montalvo

C.C.: 1003727599

AUTORÍA

Yo, Marlon Andrés Cevallos Montalvo, portadora de la cédula de ciudadanía N° 100372759-9, declaro que la presente investigación es de total responsabilidad de los autores, y eximo expresamente a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra de posibles reclamos o acciones legales.

(f): .....

Marlon Andrés Cevallos Montalvo

C.C.: 100372759-9

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Marlon Andrés Cevallos Montalvo, portador de la cédula de ciudadanía N° 100372759-9, autor del Trabajo de Titulación: "Esquema para la re-activación de espacios subutilizados y organización del comercio informal en el centro histórico de Ibarra", previo a la obtención del Título Profesional de Arquitecto en la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra, Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tiene la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra, de conformidad con el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido Trabajo de Titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor. Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra a difundir, a través del sitio web de la Biblioteca de la PUCESI, el referido Trabajo de Titulación, respetando las políticas de propiedad intelectual de la Universidad y el País.

Ibarra, 18 de Septiembre de 2023

(f): .....

Marlon Andrés Cevallos Montalvo

C.C.: 100372759-9

DEDICATORIA

Dedico este logro a mi madre porque ha sido el impulso fundamental en mi camino académico y personal, y un pilar de apoyo incondicional. Su dedicación, y sacrificios han sido la base para que hoy esté culminando este importante logro. Gracias por su constante aliento y por creer en mí incluso en los momentos de duda.

Quiero dedicar este trabajo a mí mismo, por haber perseverado, por haber luchado contra los obstáculos y por nunca haber dejado de creer en mis capacidades. Esta tesis es el resultado de mi esfuerzo, dedicación y determinación, y me enorgullece poder compartirlo a la sociedad, para que se cree un entorno de vida más organizada y de un estilo de vida armónica.

Gracias a todos mis amigos y familiares por formar parte de este capítulo importante de mi vida y por creer en mí. Dedico esta tesis a todos ustedes con profundo agradecimiento y gratitud.

Gracias,
Marlon Andrés Cevallos Montalvo

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la carrera de arquitectura PUCE-SI por acogerme en este ciclo de mi vida para aprender técnicas necesarias y poder evolucionar de manera autónoma en la rama de arquitectura.

Agradezco también a mis profesores y mentores, quienes me han transmitido conocimientos importantes para el desenvolvimiento técnico y personal, y que me han empujado a superar mis propias barreras académicas. Su guía y orientación han sido esenciales para el desarrollo de este proyecto.

No puedo dejar de mencionar a mis amigos y seres queridos, aquellos que han estado cerca de mí durante este arduo proceso. Su compañía, palabras de aliento y comprensión han sido un gran apoyo emocional, motivándome a seguir adelante.

Gracias,
Marlon Andrés Cevallos Montalvo

RESUMEN

El objetivo de la presente investigación es abordar problemáticas sobre el comercio formal e informal, y las causas que lleva a que este fenómeno social afecte el buen funcionamiento en el ámbito urbano. Para analizar las causas de este fenómeno es necesario identificar la cantidad y los tipos de comerciantes formales e informales que existen laborando en el centro histórico, entendiendo así la magnitud del problema y el impacto que tiene al rodearse de espacios públicos ineficaces, y edificaciones patrimoniales en deterioro como son las del centro histórico de Ibarra.

A continuación, se presenta esquemáticamente las claves técnicas en las cuales se tomara en cuenta el funcionamiento habitual de las personas en un espacio urbano comercial, y se ejecutara metodologías que cambiaran el orden funcional de estos espacios en el interior y exterior de las manzanas, y al mismo tiempo formular estrategias comerciales en los espacios de transición que enmarcaran el buen desempeño vital del comercio en una zona patrimonial.

Se buscará ordenar una problemática macro donde se tomarán en cuenta las vivencias ciudadanas de lo exterior y lo interior, de la manzana en todo el centro histórico de la ciudad, de esta manera esquematizaremos los desafíos que se atiene el proyecto. En lo exterior se maneja centralidades comerciales, también comerciantes informales, transeúntes, peatones urbanos, y el espacio público de calidad donde se trata de la infraestructura urbana. En lo interior se maneja los vacíos de los patios en las casas llamados también corazones de manzana, las fachadas que son la cara de las calles y que invitan a los transeúntes a interactuar, según su estado, como funciones activas e inactivas, también el espacio de transición que es el espacio donde se genera confianza para convencer al transeúnte si se decide entrar, siempre y cuando sea un espacio de calidad y llamativo, y por último el comercio formal que son las personas que generan comercio de productos acorde a las leyes del estado y cumpliendo con normas municipales.

Después de un análisis minucioso se propondrá estrategias de intervención urbana-arquitectónica, donde se planificaría una mejor equidad del comercio, reflejando así áreas vitales en todo el centro histórico, creando permeabilidad entre el espacio interior y exterior de las manzanas, abriendo así oportunidades de empleo en los corazones de manzana, transformados en espacios semipúblicos, y con una proyección a futuro de encontrarnos con sitios de comerciantes formales.

Palabras claves

Espacio urbano comercial, comerciantes informales, peatones urbanos, espacios públicos de calidad, corazones de manzana, fachadas permeables, espacios de transición, comercio formal.

ABSTRACT

The objective of this research is to address problems on formal and informal trade, and the causes that leads to this social phenomenon affecting the proper functioning in the urban environment. To analyze the causes of this phenomenon, it is necessary to identify the number and types of formal merchants and informal workers that exist working in the historic center, thus understanding the magnitude of the problem and the impact that has when surrounding itself with ineffective public spaces, and deteriorating heritage buildings such as those in the center history of Ibarra.

Next, the technical keys are schematically presented in which the habitual functioning of people in a commercial urban space will be taken into account, and methodologies will be executed that will change the order functional of these spaces in the interior and exterior of the blocks, and at the same time to formulate commercial strategies in the transition spaces that will frame the good vital performance of the commerce in a patrimonial zone.

It will seek to order a macro problem where citizen experiences abroad will be taken into account. and the interior, of the block in the entire historic center of the city, in this way we will outline the challenges that the project abides. On the outside, commercial centers are managed, as well as informal merchants, passers-by, urban pedestrians, and quality public space where urban infrastructure is concerned. Inside The voids in the patios in the houses, also called apple hearts, are handled, the facades that are the face of the streets and that invite passers-by to interact, according to their status, as active and inactive functions, as well as the transition space, which is the space where trust is generated to convince the passer-by if they decide enter, as long as it is a quality and striking space, and finally the formal trade that is the people that generate trade in products in accordance with state laws and complying with municipal regulations.

After a detailed analysis, urban-architectural intervention strategies will be proposed, where better trade equity would be planned, thus reflecting vital areas throughout the historic center, creating permeability between the interior and exterior space of the blocks, opening well employment opportunities in the hearts block, transformed into semi-public spaces, and with a future projection of finding places of formal merchants.

Keywords

Urban commercial space, informal merchants, urban pedestrians, quality public spaces, apple cores, permeable facades, transitional spaces, formal commerce.

INDICE DE CONTENIDO

Capítulo 1

1.0. Introducción....2
1.1 Identificación del problema....3
1.2. Antecedentes....4
1.3. Justificación....5
1.4. Objetivos....7
1.4.1. Objetivo general....7
1.4.2. Objetivos específicos....7
1.5. Alcances....8
1.5.1 Planificación urbana....8
1.5.2. Alcance urbano....8
1.5.3. Alcance Arquitectonico....8

Capítulo 2

2.0. Contexto....9
2.1. Localización....11
2.1.1. Entorno mediato....11
2.1.1.1. Análisis de ciudad....12
2.1.1.1.1.Crecimiento histórico....12
2.1.1.1.2.Uso de suelo....13
2.2.1. Entorno inmediato....14
2.2. Área de estudio....15
2.2.1. Descripción de la zona de estudio....16
2.3. Equipamientos....17
2.3.1. Áreas verdes....17
2.3.2. Seguridad....18
2.3.3. Educación....19
2.3.4. Salud....20
2.3.5. Religión....21
2.3.6. Entidades publicas....22
2.3.7. Equipamientos culturales....23
2.3.8. Industria....24
2.3.9. Servicios bancarios....25
2.3.10. Inmuebles en abandono....26
2.3.11. Bienes patrimoniales....27
2.3.12. Comercio mayor....28
2.4. Árbol de problemas....29

Capítulo 3

3.0. Estado del Arte....30
3.1. Antecedentes teóricos....32
3.1.1. Acupuntura urbana....32
3.1.2. Vitalidad....32
3.1.3. Vivienda compacta....33
3.1.4. Densificación....33
3.1.5. Re-densificar....33
3.1.6. Habitabilidad....34
3.1.7. Movilidad peatonal....34
3.1.8. Centros de manzana o espacios subutilizados....34
3.1.9. Pasajes comerciales....34
3.1.10. Urbanismo ecológico o sostenible....35
3.1.11. Segregación....35
3.2. Antecedentes históricos....36
3.2.1. Antecedentes históricos del centro....36
3.2.2. Antecedentes de la economía mercader....37
3.3. Estructuración de las bases teóricas....38
3.3.1. Conceptos básicos....39
3.3.1.1. Enfoque Exterior....39
3.3.1.1.1. Espacio publico....39
3.3.1.1.2. Comerciantes informales....40
3.3.1.1.3. Centralidades comerciales....41
3.3.1.1.4. Peatones en los espacios urbanos....42
3.3.1.2. Enfoque Interior....43
3.3.1.2.1. Corazón de manzana....43
3.3.1.2.2. Fachadas activa e inactivas....44
3.3.1.2.3. Espacios de transición o bordes....45
3.3.1.2.4. Comerciantes formales....46
3.4. Marco normativo....47
3.4.3. Internacional....47
3.4.2. Nacional....48
3.4.3. Local....51
3.5. Referentes....52
3.5.1. Planificación territorial....52
3.5.2. Análisis programático....53

3.6. Estructuración de las bases técnicas....56
3.5.1. Manuales normativos....56

Capítulo 4

4.0. Materiales y métodos....60
4.1. Instrumentos....63
4.1.1. Comerciantes formales....63
4.1.2. Comerciantes informales....65
4.1.3. Espacios sub-utilizados....67
4.1.4. Población y muestra....70
4.1.5. Encuesta....71
4.2. Limitaciones en la investigación....72

Capítulo 5

5.0. Resultados y Discusión....73
5.1. Resultados....75
5.1.1. Revisión territorial....75
5.1.1.1. Comercio Formal....75
5.1.1.1.1. Levantamiento....75
5.1.1.1.2. Centralidades comerciales....77
5.1.1.1.3. Vitalidad comercial....78
5.1.1.1.4. Fachadas Activas e Inactivas....79
5.1.1.1.5. Uso de suelo área edificado....80
5.1.1.2. Comercio Informal....81
5.1.1.2.1. Levantamiento....81
5.1.1.2.2. Peatones en el espacio....82
5.1.1.2.3. Movilidad....85
5.1.1.3. Vacíos Subutilizados....89
5.1.1.3.1. Levantamiento....89
5.1.1.3.2. Forma Construida....90
5.1.1.3.3. Densidad Poblacional....91
5.1.1.3.4. Compacidad absoluta....92
5.1.1.3.5. Complejidad....93
5.1.1.3.6. Estructura residencial....94
5.1.2. Revisión de la dinámica urbana....95
5.1.2.1. Comercio formal....95
5.1.2.2. Comercio informal....99
5.1.2.3. Vacíos subutilizados....101
5.1.3. Revisión social de actores....105
5.1.3.1. Descripción de actores....105
5.1.4. Revisión del sitio especifico para el diseño....106
5.1.4.1. Medio Físico....106
5.1.4.2. Medio Construido....108
5.1.4.3. Medio Social....119
5.2. Discusión y diagnóstico....121
5.2.1. Análisis de la revisión territorial....121
5.2.2. Análisis de la revisión dinámica urbana....127
5.2.3. Análisis de la revisión del sitio especifico para el diseño....133
5.2.4. Encuesta resultados....136
5.3. Matriz FODA....139
5.4. Determinación del problema....140

Capitulo 6

6.0.Propuesta....141
6.1. Aproximación a la problemática....142
6.2. Descripción General....143
6.2.1. Planificación urbana....143
6.2.1.1. Densificación de población....143
6.2.1.2. Compactación Edificatoria....144
6.2.2. Diseño Urbano....145
6.2.2.1. Formalizar el comercio....145
6.2.2.2. Centralidades comerciales....146
6.2.2.3. Fachadas e Imagen Urbana....147
6.2.3. Diseño Arquitectónico....148
6.2.3.1. Pasajes comerciales....148
6.2.3.2. Moviliario para comercio....149
6.3. Propuesta de planificación urbana....150
6.3.1. Visión....150
6.3.2. Principios y estrategias....151
6.4. Propuesta del diseño urbano....152
6.4.1. Visión....152
6.3.2. Principios y estrategias....153
6.5. Propuesta del diseño arquitectónico....154
6.5.1. Visión....154
6.5.2. Principios y estrategias....155
6.6. Conceptualización....156

7.0. Conclusiones y recomendaciones....195
8.0. Referencias Bibliográficas....197

INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Foto centro histórico de Ibarra 1
Figura 2: Aglomeración peatonal 3
Figura 3: Inmuebles abandonados 3
Figura 4: Foto aérea del centro histórico. 3
Figura 5: Esquema 1 de parámetros investigados. 3
Figura 6: Foto calle Pérez Guerrero 7
Figura 7: Foto aérea de vacíos en los patios de las manzanas 8
Figura 8: Galeries Royales Saint-Hubert Brussels 8
Figura 9: Foto centro histórico de Ibarra 10
Figura 10: Mapas de Ibarra ubicación 11
Figura 11: Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, proyecciones 12
Figura 12: Foto centro histórico de Ibarra 12
Figura 13: Mapa uso de suelo 13
Figura 14: Mapas de Ibarra ubicación por barrios 14
Figura 15: Mapa ubicación por parroquias 14
Figura 16: Foto aérea centro histórico 15
Figura17: Zonas del Centro Histórico 15
Figura 18: La esquina del coco Ibarra 16
Figura 19: Inventario de manzanas del Centro Histórico 16
Figura 20: Equipamiento área verde 17
Figura 21: Foto de área de parques 17
Figura 22: Equipamiento área de seguridad 18
Figura 23: Foto de área de seguridad 18
Figura 24:Equipamiento área de educación 19
Figura 25:Foto de área de educación 19
Figura 26: Equipamiento área de salud 20
Figura 27: Foto de área de salud 20
Figura 28: Equipamiento área de religión 21
Figura 29: Foto de área de religión 21
Figura 30: Equipamiento área de entidades publicas 22
Figura 31: Foto de área de entidades publicas 22
Figura 32: Equipamientos área de equipamientos culturales 23
Figura 33: Foto de área de equipamientos culturales 23
Figura 34: Equipamiento área de industria 24
Figura 35: Foto de áreas de industria 24
Figura 36: Equipamiento área de servicios bancarios 25
Figura 37: Foto de áreas de servicios bancarios 25
Figura 38: Equipamiento de inmuebles abandonados 26
Figura 39: Foto de áreas de inmuebles abandonados 26
Figura 40: Equipamiento de bienes patrimoniales 27
Figura 41: Foto de áreas de bienes patrimoniales 27
Figura 42: Equipamiento de comercio mayor 28
Figura 43: Foto de áreas de comercio mayor 28
Figura 44: Foto centro histórico 31
Figura 45: Modelo de ciudad sostenible 35
Figura 46: Foto de Mapa de Ibarra de 1929 36
Figura 47: Mercado en el parque Pedro Moncayo. 37
Figura 48: Mercado Amazonas en la actualidad 37
Figura 49: Esquema 2 variables del problema 38
Figura 50: Espacio de calidad 39
Figura 51: Comercio informal 40
Figura 52: Comercio urbano 41
Figura 53 : Inclusión peatonal 42
Figura 54 : Corazón de manzana Barcelona España 43
Figura 55: Fachadas activas Copenhague. 44
Figura 56: Clasificación de fachadas en planta baja 44
Figura 57: Centro Cultural, Comercial Residencial Paseo de Güemes,Córdoba, ... 46
Figura 59: Centro histórico patrimonial 51
Figura 60: Centros de manzana Barcelona España. 52
Figura 61: Plaza cultural Zenteno 52
Figura 62: Patio Bellavista 53
Figura 63: Referente Patio Bellavista. 54
Figura 64: Callejones de Melbourne. 54
Figura 65: Fachada y cortes de manzana de luces. 55
Figura 66: Implantación manzana de luces 55
Figura 67: 3d manzana de luces 55
Figura 68: Foto comercio informal Ibarra. 57
Figura 69: Foto aérea Centro Histórico de Ibarra 61
Figura 70: Esquema 3 parámetro de variables 62
Figura 71: Medición de la intensidad 63
Figura 72: Valoración de permeabilidad en los tramos de fachada. 64
Figura 73: Valoración de variedad de usos de suelo en los tramos de fachada. 64
Figura 74: Valoración de ritmo en tramos de fachadas 64
Figura 75: Cuadro, Informal workers in Argentina 65
Figura 76: Foto comercio informal 65
Figura 77: Movilidad 66
Figura 78: Peatones 66
Figura 79: Procedimiento de la ortofoto 67
Figura 80: Ortofoto Centro Histórico de Ibarra 67

Figura 81: Imagen de compacidad absoluta 69
Figura 82: Forma construida alturas 69
Figura 83: Foto Centro Histórico de Ibarra 70
Figura 84: Fotos de calles, referente a la encuesta 71
Figura 85: Foto aérea Centro Histórico de Ibarra 72
Figura 86 : Foto aérea centro histórico de Ibarra. 74
Figura 87 :Mapa comercio formal centro histórico de Ibarra. 75
Figura 88 :Porcentaje de comercio formal. 75
Figura 89 :Cuadro de cuantificacíon de cada calle comercio formal 76
Figura 90: Mapa cuantificacíon de comercio formal 77
Figura 91: Mapa vitalidad comercial 78
Figura 92: Porcentaje vitalidad 78
Figura 93: Mapa fachadas activas e inactivas. 79
Figura 94: Porcentaje de rangos de fachadas 79
Figura 95: Foto fachadas inactivas y activas 79
Figura 96 :Mapa uso de suelo y espacio edificado. 80
Figura 97 :Porcentaje uso de suelo. 80
Figura 98 : Levantamiento de comerciantes informales 2020. 81
Figura 99: Porcentaje de comerciantes informales. 81
Figura 100 :Mapa peatones del centro histórico de Ibarra. 82
Figura 101 :Porcentaje de peatones en el día centro histórico 82
Figura 102 :Mapa peatones del centro histórico de Ibarra. 83
Figura 103 : Foto peatones 83
Figura 104 :Porcentaje de peatones medio día centro histórico. 83
Figura 105 :Mapa peatones del centro histórico de Ibarra. 84
Figura 106 :Foto vitalidad baja de peatones en domingo. 84
Figura 107 :Porcentaje de peatones en la noche centro histórico. 84
Figura 108 :Mapa movilidad 85
Figura 109 :Porcentaje cuadro de movilidad. 85
Figura 110 : Mapa movilidad centro histórico. 85
Figura 111 : Porcentaje cuadro de movilidad. 85
Figura 112 : Mapa movilidad. 86
Figura 113 :Porcentaje cuadro de movilidad. 86
Figura 114: Mapa capa de rodadura 87
Figura 115: Mapa tipo de vías 87
Figura 116: Mapa transporte. 87
Figura 117: Mapa nodos de conflicto 88
Figura 118: Mapa transporte urbano. 88
Figura 119: Levantamiento vacíos subutilizados 89
Figura 120: Orto foto aérea CH 89
Figura 121: Mapa forma construida. 90
Figura 122: Cuadro de alturas edificadas. 90
Figura 123: Foto centro histórico. 90
Figura 124: Mapa densidad poblacional 91
Figura 125: Porcentaje cuadro de densidad. 91
Figura 126: Mapa compacidad absoluta del centro histórico. 92
Figura 127: Porcentaje compacidad absoluta. 92
Figura 128 : Mapa complejidad urbana del centro histórico. 93
Figura 129: Porcentaje complejidad urbana. 93
Figura 130: Mapa habitabilidad del centro histórico. 94
Figura 131: Porcentaje de Cuadro de predios por manzana. 94
Figura 132 : Cuadro de predios por manzana. 94
Figura 133: Comercio formal 95
Figura 134: Porcentaje del comercio formal. 95
Figura 135: Mapa comercio formal solo casco histórico 96
Figura 136: Porcentaje comercio formal 65 manzanas. 96
Figura 137: Mapa vitalidad peatonal en fachadas de 3 horarios. 97
Figura 138: Vitalidad comercial en 3 horarios. 97
Figura 139: Uso de suelo detallado. 98
Figura 140: Porcentaje uso de suelo. 98
Figura 141: Levantamiento de comerciantes informales. 99
Figura 142: Levantamiento de comerciantes informales casco histórico. 99
Figura 143 : Porcentajes comercio informal 99
Figura 144: Mapa informales y peatones 100
Figura 145: Vitalidad de comerciantes informales con peatones. 100
Figura 146 : Porcentaje de informales en 3 horarios. 100
Figura 147 : Mapas fusión de la dinámica urbana. 101
Figura 148 : Mapas fusión de Estructura residencial y Densidad Poblacional. 102
Figura 149: Porcentaje de habitabilidad 102
Figura 150 :Mapa de consolidación edificada. 103
Figura 151 :Porcentajes de consolidación edificada. 103
Figura 152 : Elección de manzanas. 104
Figura 153 : Comparación y fusión de mapas. 104
Figura 154 : Cuadro de actores. 105
Figura 155 : Cuadro de análisis. 105
Figura 156 : Cuadro de análisis con intervención 105
Figura 157: Ubicación general de Ibarra. 106
Figura 158: Nombre de calles 106
Figura 159: Ubicación de manzanas 106
Figura 160:A soleamiento de manzanas 107

Figura 161: Foto panorámica de Ibarra y sus elevaciones. 107
Figura 162: Uso de suelo manzana elegida 108
Figura 163: cuadro de uso de suelo 108
Figura 164: Alturas de manzanas 108
Figura 165: cuadros de alturas de manzanas 108
Figura 166: Vitalidad comercial de las manzanas elegidas. 109
Figura 167: cuadro de vitalidad 109
Figura 168 : Conexiones y accesos. 109
Figura 169 : Foto aérea. 109
Figura 170: Mapa y foto aérea centro histórico. 110
Figura 171: Manzanas 39 y 48 del centro histórico. 110
Figura 172: Ficha de variable fachada tramo A1. 111
Figura 173: Estudio morfológico fachada A1. 111
Figura 174: Ficha de variable fachada tramo A2. 112
Figura 175: Estudio morfológico fachada A2. 112
Figura 176: Ficha de variable fachada tramo A3. 113
Figura 177: Estudio morfológico fachada A3. 113
Figura 178: Ficha de variable fachada tramo A4. 114
Figura 179: Estudio morfológico fachada A4. 114
Figura 180: Ficha de variable fachada tramo B1. 115
Figura 181: Estudio morfológico fachada B1. 115
Figura 182: Ficha de variable fachada tramo B2. 116
Figura 183: Estudio morfológico fachada B2. 116
Figura 184: Ficha de variable fachada tramo B3. 117
Figura 185: Estudio morfológico fachada B3. 117
Figura 186: Ficha de variable fachada tramo B4. 118
Figura 187: Estudio morfológico fachada B4. 118
Figura 188: Mapa manzana 39 119
Figura 189: Mapa manzana 48 119
Figura 190: Población manzana 39. 119
Figura 191: Población manzana 48. 119
Figura 192: Porcentajes población. 119
Figura 193: Porcentaje optimo de hábitat. 119
Figura 194: Etnia de Ibarra 120
Figura 195: Inmuebles patrimoniales. 120
Figura 196: Mapa equipamiento de educación 120
Figura 197: Inmuebles patrimoniales. 120
Figura 198: Mapa uso de suelo 121
Figura 199: Zonas uso de suelo 121
Figura 200: Mapa de comercio 122
Figura 201: Cuadro comercio porcentajes. 122
Figura 202:Mapa de vivienda 122
Figura 203: Cuadro vivienda porcentajes. 122
Figura 204:Manzanas vitales 123
Figura 205: Calles vitales 123
Figura 206: Fachadas vitales. 123
Figura 207: Calles con mayor comercio. 124
Figura 208: Porcentaje comercio. 124
Figura 209 : Mapa informales y peatones 124
Figura 210 : Porcentaje peatones e informales. 124
Figura 211 : porcentaje informal. y peatones 124
Figura 212 :Mapa alturas de manzana. 125
Figura 213 : Porcentaje de alturas en viviendas. 125
Figura 214 : Mapas de acuerdo a cada piso alturas. 125
Figura 215 : Mapa de predios de vivienda. 126
Figura 216 : Mapa de subdivisión. 126
Figura 217 : Mapa coeficiente de ocupación del suelo 127
Figura 218 : Porcentajes de coeficiente de ocupación del suelo 127
Figura 219 : Mapa 62% vació ocupación del suelo 127
Figura 220 : Mapa 38% ocupación del suelo. 127
Figura 221 : Mapa de Estructura residencial. 128
Figura 222 : Porcentaje de Cuadro de predios por manzana. 128
Figura 223 : Mancha de manzanas elegidas. 128
Figura 224: Comparación de mapas de E. Residencial y Edificabilidad, para densifi. ... 129
Figura 225 : Simbología de E. Residencial 129
Figura 226 : Simbología de edificabilidad. 129
Figura 227 : Fusión de mapas de acuerdo al mapa de Edificabilidad 130
Figura 228 : Simbología de mapas para elección. 130
Figura 229 : Comparación de mapas de vacíos subutilizados, predios patrimoniales 131
Figura 230:Mapa elección de manzanas 11. 132
Figura 231:Foto centro histórico 132
Figura 232:Mapa elección de manzanas 12. 132
Figura 233 :Mapa de permeabilidad (39y48). 133
Figura 234 :Mapa de variedad de uso (39y48). 133
Figura 235 :Mapa de ritmo (39y48). 134
Figura 237 :Fotos de acuerdo a la calidad de fachadas de la manzana (39 y 48). 134
Figura 238 :Mapa calificación de fachadas resultados total. 135
Figura 239 :Porcentajes de calidad de fachadas resultados total. 135
Figura 240: Esquema de la propuesta 142
Figura 241:Mapa de propuesta densificación. 143

Figura 242:Cuadro de simulación de propuesta densificación. *143*
Figura 243:Mapa de propuesta subdivisión. *144*
Figura 244:Cuadro de simulación de propuesta subdivisión. *144*
Figura 245Mapa de manzanas elegidas para intervenir. *145*
Figura 246:Cuadro de comercios a formalizar. *145*
Figura 247: Mapa para el plan del equilibrio del comercio. *146*
Figura 248:Cuadro de comercios formales existentes. *146*
Figura 249:Mapa de fachadas activa. *147*
Figura 250:Mapa simulación de fachadas activas. *147*
Figura 251:Mapa propuesta de fachadas actuales y su calificación. *147*
Figura 252:Mapa 15 manzanas elegidas. *148*
Figura 253:Plano manzana 39 y 48 ..... *148*
Figura 254:Plano manzana 39 y 48 pasaje comercial. *149*
Figura 255: Render de mobiliario. *149*
Figura 256: Render interior de manzana 39. ..... *150*
Figura 257: Render exterior calle Miguel Oviedo. *152*
Figura 258: Render interior manzana 39. ..... *154*
Figura 259: Mapa de equipamientos en espacios subutilizados. *190*
Figura 260: Mapa de comercio *191*
Figura 261: Mapa de área verde. *192*
Figura 262: Proyecto urbano plazoleta Amo Torres en Guadalajara. *192*
Figura 263: Mapa de centros de apoyo. *193*

INDICE DE PLANOS

Plano 1 - 257: Implantación Baja Manzana 39 y 48 ..... *158*
Plano 2 - 258: Implantación Alta Manzana 39 y 48 ..... *159*
Plano 3 - 259: Implantación Cubiertas Manzana 39 y 48 ..... *160*
Plano 4 - 260: Implantación Subsuelo Manzana 39 y 48 ..... *161*
Plano 5 - 261: Planta Subsuelo Manzana 39 ..... *162*
Plano 6 - 262: Planta Baja Manzana 39 ..... *163*
Plano 7 - 263: Planta Alta Manzana 39 ..... *164*
Plano 8 - 264: Planta Cubiertas Manzana 39 ..... *165*
Plano 9 - 265: Planta Baja bloque ropa. *166*
Plano 10 - 266: Planta Alta bloque ropa. *167*
Plano 11 - 267: Fachada este comercio de ropa. *168*
Plano 12 - 268 : Planta Baja cafetería. *169*
Plano 13 - 269: Planta Alta cafetería. *170*
Plano 14 - 270: Fachada norte cafetería. *171*
Plano 15 - 271: Planta Baja manzana 48. ..... *172*
Plano 16 - 272: Planta Baja manzana 48. ..... *173*
Plano 17 - 273: Planta Cubierta manzana 48. ..... *174*
Plano 18 - 274: Planta Baja restaurante. *175*
Plano 19 - 275: Planta Alta restaurante. *176*
Plano 20 - 276: Fachada norte restaurante. *177*
Plano 21 - 277: Corte B-B *178*
Plano 22 - 278: Corte A-A *179*
Plano 23 - 279: Fachada Frontal calle Miguel Oviedo *180*
Plano 24 - 280: Plano mobiliario *181*

INDICE DE RENDERS

Figura 281: Render general. *183*
Figura 282: Render manzana 39. ..... *184*
Figura 283: Render manzana 39. ..... *185*
Figura 284: Render manzana 39. ..... *186*
Figura 285: Render manzana 39. ..... *187*
Figura 286: Render manzana 48. ..... *188*
Figura 287: Render manzana 48. ..... *189*

CONTIENE:

1.0. Introducción
1.1. Identificación de la problemática
1.2. Antecedentes
1.3. Justificación
1.4. Objetivos
1.4.1. Objetivo general
1.4.2. Objetivos específicos
1.5. Alcances
1.5.1. Planificación urbana
1.5.2. Alcance urbano
1.5.3. Alcance Arquitectónico

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN



Figura 1: Foto centro histórico de Ibarra
Fuente :Propia

1.0. INTRODUCCIÓN

El comercio informal es un fenómeno social y económico antiguo que se encuentra vigente en muchos países en desarrollo, como en América Latina, donde se denota economías en crisis e inestables y que a lo largo del tiempo ha ganado importancia, ya que ha incrementado el déficit de empleo, dejando a trabajadores sin seguridad laboral. En América Latina y el Caribe, la informalidad sigue siendo un problema visible. En el 2018, alrededor de 140 millones de trabajadores pertenecían al sector informal, lo cual representa una tasa de informalidad del 53%. (OIT, 2018).

En Ecuador el desempleo varía entre el 6.64%, de la población económicamente activa según (INEC,2020), sin embargo, también existe la población con empleo volátil como es el subempleo, el empleo no pleno, y el empleo inadecuado que suma el 45.36%, (INEC,2020), en donde dicha población trabaja esporádicamente y no alcanza los estándares del sueldo básico, por ello se encamina a realizar trabajos extras o trabajos informales para poder tener mejores ingresos. Este fenómeno económico requiere del ámbito urbano ya que es la mejor manera de proveer sus productos tomando como propias las aceras, creando aglomeraciones y mal aspecto de la imagen de ciudad.

Los centros históricos son un baluarte de la historia cultural y arquitectónica de la ciudad, sin embargo, a lo largo del tiempo se han convertido en una carga representativa para las ciudades de América Latina ya que no existe una política dinámica en donde se rehabilite, para fines comerciales, y así cambiar panoramas cerrados y en deterioro, que reflejan hoy por hoy los centros históricos.

Existe problemas urbanos que tienen en común varias ciudades de América Latina y el Caribe, como la presencia de amplios espacios centrales deteriorados o subutilizados (Rojas, 2004). Esto significa que la mayoría de estas zonas quedan en el abandono, y algunos propietarios prefieren vender sus inmuebles, para desplazarse a vivir en la periferia de las ciudades, creando un perjuicio a los municipios ya que tienen que habilitar nueva infraestructura, y también perjuicio para el área o casa deshabitada, en el centro histórico ya que el desuso representa que no aporta a la vitalidad de la calle, creando entornos apagados. Es evidente que el desplazamiento afecta al centro histórico por lo que la densificación vertical podría ser la opción más acertada para aprovechar el territorio, ya que, entre mayor densificación urbana, mayor densidad poblacional, este concepto concuerda con una fusión de vivienda compacta y apertura comercial, ya que esto influenciara a vitalizar el sector, teniendo un panorama de múltiples funciones.

El objetivo principal es proponer el rescate del centro histórico de Ibarra, considerando la re-funcionalización de los inmuebles patrimoniales existentes, y aprovechar los espacios residuales o subutilizados más relevantes de las manzanas, para incluir una variedad de comercios, con los comerciantes informales y revitalicen de manera ordenada dichos espacios. También se tratará de conformar una fusión equilibrada entre el espacio domestico comercial formal y el espacio semipúblico designado a los vendedores informales para la venta de sus productos, logrando así vivienda compacta vertical, y a futuro resultados de residencias híbridas, con comercios oficinas, y servicios múltiples.

1.1. Identificación de la problemática

El Centro Histórico de la ciudad de Ibarra es uno de los puntos con mayor incidencia de comerciantes ambulantes, uno de los sectores más atractivos para esta actividad ha sido los alrededores del Mercado Amazonas, ya que es el mayor foco comercial de la ciudad, esto ha hecho que se generen aglomeraciones de comerciantes informales que aprovechan estas dinámicas para expender sus productos creando caos a ciertas horas del día (ver figura 2).



Figura 2: Aglomeración peatonal
Fuente :Propia

Según el INPC (2013) existen 220 inmuebles patrimoniales a lo largo de las 65 manzanas del centro histórico, de las cuales la mayor parte no cuentan con el mantenimiento ni funcionalidad adecuada, ya que cada casa cuenta con área muy grandes y en ellas viven apenas 4 personas en promedio. Asimismo, muchas de estas se encuentran en calidad de abandono y desuso, lo que ha generado una perspectiva desolada, perdiendo esa continuidad urbana y perjudicando el desarrollo económico del centro de la ciudad ya que es un terreno sin utilizar, pero con gran potencial para la revitalización de zonas del casco histórico de la urbe (ver figura 3).



Figura 3: Inmuebles abandonados
Fuente :Propia



Figura 4: Foto aérea del centro histórico.
Fuente :Propia

En el esquema se muestra los principales titulares que se abordan en la investigación para el buen funcionamiento habitual del círculo virtuoso comercial y nos da la pauta para ordenar el centro histórico de la ciudad. Por tanto, hoy por hoy son temas para replantear, como son los espacios subutilizados, los espacios de transición, fachadas, locales y centralidades comerciales urbanas, la adecuada fluencia de peatones, calidad de espacio público entre otras. Teniendo en cuanta lo anterior, la formulación del problema de investigación se lo ha realizado a través de una pregunta de investigación.

Hipótesis

¿En que medida afecta la presencia del comercio informal al espacio público de la ciudad de Ibarra y como a través de la intervención en lotes subutilizados y espacios de transición se puede mejorar las dinámicas comerciales, así como también ordenar la incompatibilidad del espacio exterior e interior del centro histórico de la ciudad de Ibarra para que exista una función armónica y cree fluencia comercial libre?

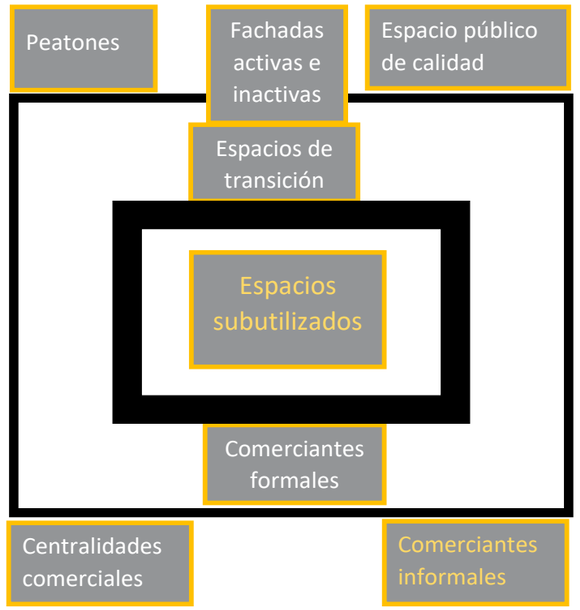


Figura 5: Esquema 1 de parámetros investigados.
Fuente :Propia

1.2. ANTECEDENTES

El comercio informal es un tema social muy controversial, históricamente se generó un cambio de paradigma en el auge de la producción en masa, se vio afectado por la explotación laboral manufacturera, y las personas o los trabajadores optaron en plantearse una economía a pequeña escala, todo este cambio estaba relacionado con el inicio de la informalización. Los empleos convencionales se convirtieron en empleos atípicos con salarios por hora, pero con pocas prestaciones, o en empleos con pago a destajo sin prestaciones; la producción de bienes y servicios se subcontrataron a unidades informales de pequeña escala y a trabajadores industriales subcontratados. En el proceso, la economía informal se había convertido en un elemento permanente, pero subordinado y dependiente, del desarrollo capitalista. (Alejandro Portes, Manuel Castells, 1989).

Según (Tokman, 1984) "la crisis económica en América Latina en la década de 1980 puso de relieve otra característica del sector informal: que, en muchos países, durante los periodos de crisis económica aumenta el empleo en el sector informal o junto con el desempleo abierto".El Ecuador se ve alterado por esta misma tendencia, la crisis y la falta de empleo, ha dado paso, a que las personas opten en tener una entrada de dinero, vendiendo algún comercio minorista y en el que se pueda desenvolver libremente y sin pagar impuesto, el principal motivo es el de no pagar impuestos.

El comercio informal es un factor muy eficiente para contrarrestar la pobreza de un país en crisis ya que, el 70% de fuerza de trabajo informal produce el 40% del PBI de un país promedio de América Latina y el Caribe. (Galindo, D., 2017),y es una alternativa eficiente de producir ingresos que igualan al menos al sueldo básico, pero sin ninguna seguridad laboral, por ello la (OIT, 2020-2021) plantea involucrar a los comerciantes informales en estrategias, para la transición de la economía informal a la formal, donde el gobierno impulse políticas públicas, coordinadas con los gobiernos locales, y que participen organizaciones de trabajadores con empresarios, para generar información que valide estrategias a futuro y contrarreste el mal uso de los vendedores informales en las calles.

Existen tres ejes de la (OIT, 2020-2021) para enseñar, conocer y crear herramientas de este fenómeno comercial, como el fortalecimiento de capacidades de los actores sociales, generación de evidencias e información, que son datos reales en el campo para la toma de decisiones, y la elaboración de propuestas para acelerar el camino de la informalidad a la formalidad, son los puntos de inicio para crear oportunidades de empleos dignos, fortalecer el tripartismo y el dialogo social, entender la protección social, y promover el cumplimiento de los derechos fundamentales en el trabajo(OIT, 2020-2021).

Por ello el propósito es analizar, el cambio funcional de los comercios informales a la formalidad, y los espacios subutilizados como lugares de aprovechamiento en este círculo virtuoso comercial.

1.3. JUSTIFICACIÓN

Fusión del interior al exterior y e inclusión de comerciantes informales

Esta investigación pretende afirmar que el habitad residencial funcione como elemento de re configuración de la ciudad y transforme en una verdadera extensión del espacio urbano, según Cerasi, Maurice,1990.

El asumir el habitad residencial como elemento de reconfiguración de la ciudad, nos permite trabajar en proyectos residenciales abiertos que formen parte de un proyecto urbano más incluyente con los transeúntes y los comerciantes, en el que se tienen en cuenta los espacios públicos o semipúblicos, la escala intermedia entre lo público y lo privado, lo abierto y lo cerrado, el interior y el exterior.

Integrando el espacio público al privado, nos dará un panorama de ciudad con flujo peatonal dinámico y de un tejido enraizador donde se pueda recorrer dentro y fuera de las manzanas, confirmando así que los ¨interiores de manzana son lugares de oportunidad a partir de los cuales se puede conseguir una complejidad interna del tejido de la ciudad¨ según afirma (Jane Jacobs,1967) los sitios complejos dan más cualidades.

La complejidad dará más actividad a estos espacios vacíos ahora llamados colectivos, por que ampliara los recorridos hacia el interior de las manzanas, sintiéndose mas seguros las personas, y listos para brindar actividades y comercio.

Abandono de inmuebles y esparcimiento poblacional

Existen inconvenientes latentes en el centro histórico como el crecimiento de la ciudad en las periferias, dejando en deterioro algunas áreas del centro las cuales quedan abandonadas o subutilizadas, por ello se pretende arreglar las zonas subutilizadas para convertirles en zonas comerciales que desarrollen vitalidad comercial, y por ende tratar de que las personas retornen al centro, el proponer el aprovechamiento de los sitios con vacantes especiales en los centros de manzanas, maximiza la utilización de los mismos y genera mayor diversidad de comercios, servicios y actividades que enriquecen el medio tanto a nivel funcional como arquitectónico, al generar mayor cantidad de frentes, pasajes y recorridos internos elevan al máximo los niveles ocupacionales del espacio de la manzana. (ROSAS.1985).

Los manejos de estos espacios subutilizados van de la mano del funcionamiento y vitalidad de las fachadas de las manzanas por lo que su estudio, en planta baja es la más importante porque es el punto de interacción entre lo público y lo privado, y transformar ese espacio en una zona de invitación hacia el interior, convertirá en una red peatonal segura.

Espacios de transición para dar apertura a los espacios subutilizados entre los corazones de manzana.

Según Saskia Sassen (2012) en su libro "Ciudad y Globalización" las caracteriza como zonas de espacios subutilizados definiéndolas en dos palabras como una acumulación de "Terrenos Vagos".).

Interpretamos que estos vacíos subutilizados son elementos aislados que están sujetos a la creación de una entrada espontánea con recorrido bien elaborado para su re-activación, o sino, sin duda no se tendrá las herramientas para que sea visible este espacio escondido, debido a sus fachadas cerradas y poco permeables, inhabilitando así el acceso hacia el interior de las manzanas patrimoniales.

Por lo tanto, la re-funcionalización de estos terrenos, podrían brindar un espacio de oportunidades para los comerciantes, integrando así una relación con transeúntes y residentes de las casas en espacios colectivos , y resaltando la tendencia a lograr una organización más abierta del edificio,.dentro de la manzana cerrada, esta apertura dará forma a las relaciones entre la calle y el interior, teniendo como protagonista, los espacios de transición como puntos funcionales para la cohesión del espacio público y el espacio doméstico.

Espacios subutilizados e impulso gradual del comercio.

Ante la mala imagen de la ciudad por la aglomeración de comerciantes informales, y el deterioro del centro histórico por la degradación estética de las fachadas al igual que los patios centrales de las casonas, y que al pasar el tiempo son abandonadas,

Se toma a consideración abordar el problema de los patios vacíos en las manzanas, ya que estos causan un desperdicio de espacio importante, y que al pasar del tiempo se ha convertido en un obstáculo para que esta área se desarrolle o evolucione.

Estos espacios sin utilizar serian el punto de inicio para impulsar de adentro hacia afuera actividad, ya que si se reactiva, se incitaría arreglar todo su alrededor dando una función gradual, como acomodar las fachadas, los espacio público, las áreas de locales formales, etc. Creando así una red comercial de habitad humano y urbano.

Por consiguiente, luchar por la calidad de estos espacios colectivos a la vez privados y públicos, es la mejor tarea del arquitecto en la ciudad. (Sola-Morales, Manuel.1992).

El trabajo de investigación pretende conseguir principalmente la cohesión humana con el ámbito urbano y las pautas que se ha encontrado es que se debe de trabajar las áreas de transición entre lo público y lo privado, también poner énfasis en el recorrido ya que debe ser muy elocuente e incentivador para que los transeúntes pretendan recorrerlo, encontrándose con actividad tanto de comercio como de ocio , optar al espacio con estas cualidades impulsara la actividad comercial, y que en el futuro brinde una compacta manera de vivir, y si a esto le sumamos diversidad, las personas vivirán en un entorno de proximidad de las cosas y trabajo.

1.4. OBJETIVOS



Figura 6: Foto calle Pérez Guerrero
Fuente : Propia

1.4.1. Objetivo general

Diseñar un hábitat comercial en los espacios subutilizados de las manzanas del centro histórico de la ciudad a través del diseño de espacios colectivos para mejorar las dinámicas comerciales impulsando la economía y mejorando la vitalidad del sector, además de re-funcionalización de inmuebles patrimoniales en desuso.

1.4.2. Objetivo especifico

- Investigar y conceptualizar criterios que aporten al tema de reactivación de espacios subutilizados y organización del comercio a través de un estudio bibliográfico, que sustente científicamente el trabajo.
- Identificar los espacios subutilizados entre las manzanas a través de un levantamiento territorial de predios y vínculos de imágenes satelitales para evaluar el estado general del espacio desperdiciado en el centro histórico.
- Identificar el grado de incidencia comercial de los vendedores informales en el centro histórico de Ibarra por medio de herramientas que cuantifiquen su estado actual para generar estrategias y parámetros de diseño que mejoren la circulación peatonal y el orden del espacio público.
- Desarrollar esquemas de criterios urbanos sostenibles de manera descriptiva a través del estudio de teorías correspondientes al buen funcionamiento de la ciudad en donde su estudio aporte al desarrollo de estrategias aplicables en la propuesta.
- Formar un modelo de manzana compacta, con una estructura de predios subdivididos y densificados a través de criterios aprendidos y los parámetros establecidos anteriormente que optimicen la actividad y vitalidad comercial impulsando el desarrollo económico del centro histórico.
- Diseñar a nivel de anteproyecto una propuesta urbana arquitectónica que integren los espacios subutilizados y el espacio público a través de un análisis multicriterial para albergar las actividades comerciales mejorando sus dinámicas basadas en el cambio modal (de informal a formal).

1.5. ALCANCES

1.5.1. Planificación Urbana

Recuperar los vacíos subutilizados que se encuentran dentro de las manzanas en el centro histórico de Ibarra.

- Disminuir el abandono y deterioro del centro histórico, mediante la incorporación de estrategias de vitalidad comercial eligiendo que áreas sub-utilizadas serian óptimas para su re-funcionamiento.
- Compactar y generar vitalidad en las manzanas elegidas del centro histórico, para evitar la dispersión de las personas a las periferias de la ciudad, parando la expansión comercial y de vivienda, ya que el centro brindara más puestos de trabajo.



Figura 7: Foto aérea de vacíos en los patios de las manzanas
Fuente : Propia

1.5.2. Alcance Urbano

Diseñar un plan conector de acceso peatonal hacia los corazones de manzana, que genere vitalidad comercial semipública en el centro histórico de Ibarra.

- Elaborar una propuesta esquemática y analítica de todos los parámetros habituales de un espacio de calidad para que vincule el funcionamiento lógico de los comerciantes informales hacia los corazones de manzana.
- Generar una fluidez peatonal constante y segura con avistamientos de fachadas activas y comerciales, formando multicidad de oportunidades de trabajo.
- Crear espacios colectivos entre el espacio público y privado para que sea un conector de vitalidad urbana de personas y brinde seguridad y bienestar a las personas.
- Elaborar un plan estratégico macro que brinde fluidez peatonal y equilibrio comercial, evitando que se aglomeren en una determinada zona todo tipo comerciantes, distribuyendo y expandiendo de manera equitativa la actividad comercial, evidenciando una proximidad de las cosas de optima manera.

1.5.3. Alcance Arquitectónico

Diseño de Pasajes comerciales

- Diseñar la re-funcionalización de inmuebles en deterioro de los espacios subutilizados para la re-activación de la actividad comercial en zonas de baja actividad.
- Generar un impulso laboral para los comerciantes informales con mobiliarios básicos para que funcionen ordenadamente en los corazones de manzana.



Figura 8: Galeries Royales Saint-Hubert Brussels
Fuente : http://london-brussels.blogspot.com/2009/07/galeries-royales-saint-hubert-brussels.html

CONTIENE:

2.0. Contexto

2.1. Localización

2.1.1.Entorno mediato

2.1.1.1. Análisis de ciudad

2.1.1.1.1.Crecimiento histórico

2.1.1.1.2.Uso de suelo

2.2.1.Entorno inmediato

2.2.Área de estudio

2.2.1.Descripción de la zona de estudio

2.3.Equipamientos

2.3.1. Áreas verdes

2.3.2.Seguridad

2.3.3. Educación

2.3.4. Salud

2.3.5. Religión

2.3.6.Entidades publicas

2.3.7.Equipamientos culturales

2.3.8. Industria

2.3.9. Servicios bancarios.

2.3.10. Inmuebles en abandono

2.3.11. Bienes patrimoniales

2.3.12. Comercio mayor

2.4.Árbol de problemas

CAPITULO II

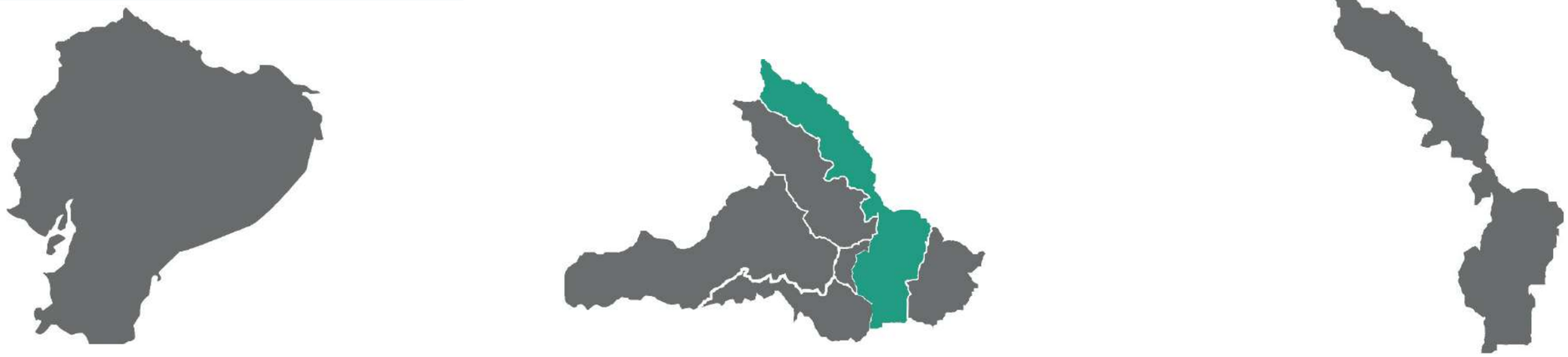
CONTEXTO



Figura 9: Foto centro histórico de Ibarra
Fuente :Propia

2.1. LOCALIZACIÓN

2.1.1. Entorno mediato



ECUADOR IMBABURA IBARRA

Figura 10: Mapas de Ibarra ubicación
Fuente: Propia

Ecuador está ubicado sobre la línea Ecuatorial, en América del Sur, por lo cual su territorio se encuentra en ambos hemisferios. Limita al norte con Colombia y al sur y al este con Perú. Al oeste limita con el Océano Pacífico. La extensión del país es de 256.370 kilómetros cuadrados. Está dividido en cuatro regiones, en las que se distribuyen 24 provincias, y 221 cantones(PDOT,2015,pag.19)

Población actual: 16.949,653
Población masculina: 8.487,182
Población femenina: 8.462,471
P.E.A: 5.567.995,00

La provincia de Imbabura. Está ubicada a 115 Km. al noroeste de Quito a 125 Km, al sur de la ciudad de Tulcán, con una altitud de 2.225 m.s.n.m. Posee un clima seco templado y agradable, y una temperatura promedio de 18°C. (PDOT, 2015, pág. 19).

Población actual: 345.781
Población masculina: 168.770
Población femenina: 177.011
P.E.A: 115.085

Ibarra está constituida por cinco parroquias urbanas: San Francisco, el Sagrario, Caranqui, Apachaca y Priorato; y siente parroquias rurales: San Antonio, la Esperanza, Angochagua, Ambuquí, Salinas, la Carolina y Lita. (PDOT, 2015, pág. 19).

Población actual: 181.175
Población masculina: 87.786
Población femenina: 93.389
P.E.A: 80.669

2.1.1.1. Análisis de ciudad

2.1.1.1.1. Crecimiento histórico

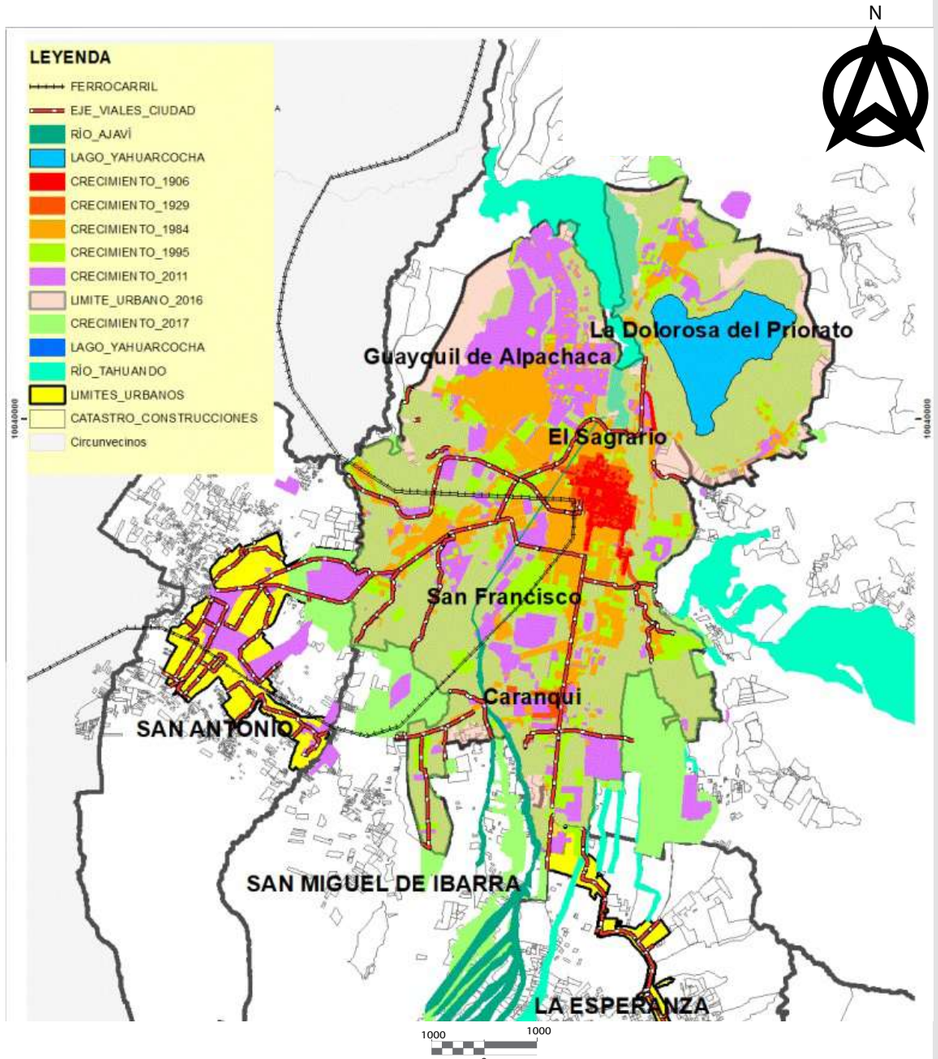


Figura 11: Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, proyecciones INEC-2020
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.



Figura 12: Foto centro histórico de Ibarra
Fuente :Propia

Simbología
- Año 1906
- Año 1929
- Año 1984
- Año 1995
- Año 2011
- Año 2017

El crecimiento de la ciudad de Ibarra empieza desde el centro histórico implantado de forma regular como un damero en 1906. En el año de 1984 se puede percibir que inicia a expandirse la ciudad de manera lineal, creando vías importantes como el Avenida Atahualpa y la Avenida al retorno que guían hacia Caranqui y la Esperanza, también la avenida Mariano Acosta que al desarrollar emplazamientos de vivienda a la cercanía de la vía va conectando a zonas como San Antonio y carreteras principales como la E35 que guían hacia Atuntaqui y Otavalo, Según descripción de PDOT 2020, Pag,233.

Se evidencia que a lo largo de los años la ciudad crece de manera desordenada y siempre expandiéndose alrededor de las vías principales lo que deja zonas sin habitar, creando vacíos despoblados, que en el pasar de los años se vuelven terrenos inaccesibles por el alto precio especulativo, dejando a personas con la opción de buscar terrenos más alejados o más baratos que se encuentran en la periferia de la ciudad.

2.1.1.1.2. Uso de suelo

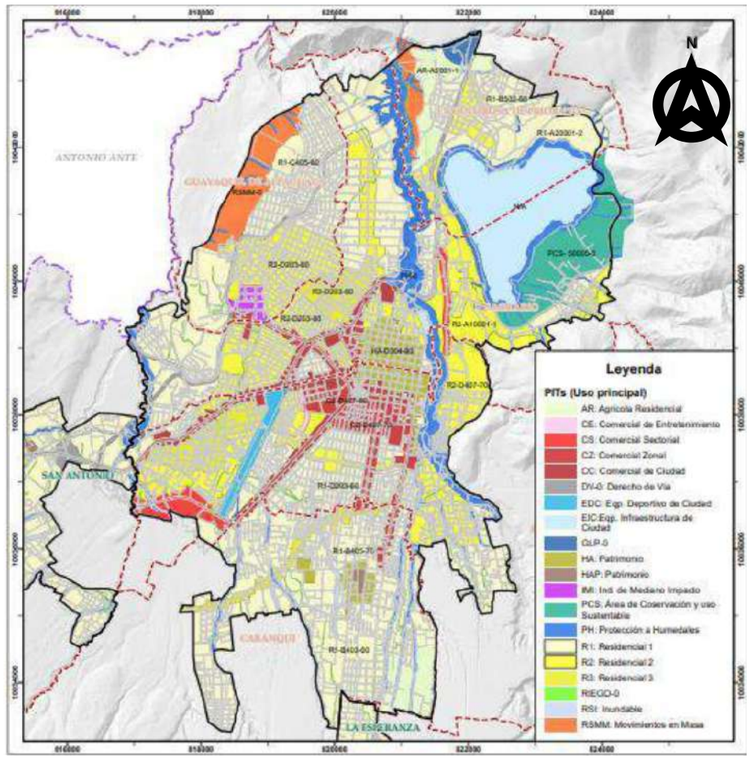
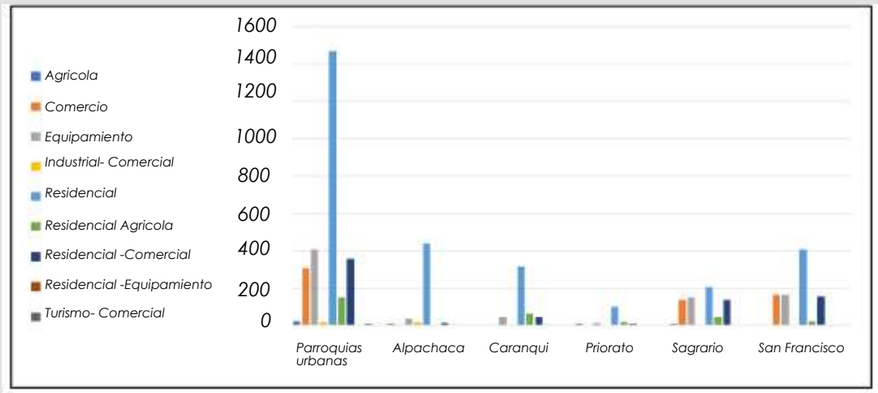


Figura 13: Mapa uso de suelo
Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- *HA. Patrimonio*
- *HAP. Patrimonio*
- *R1. Residencial 1*
- *R2. Residencial 2*
- *R3. Residencial 3*
- *CS. Comercial Sectorial*
- *CZ. Comercial Zonal*
- *CC. Comercial de ciudad*

El desglose correspondiente al uso del suelo actual



54% uso de suelo residencial
15% uso de suelo de equipamiento
13% uso de suelo residencial-comercial
11% uso de suelo comercial
5% uso de suelo residencial-agrícola
0,84% uso de suelo agrícola
0,59% uso de suelo industrial comercial
0,22% uso de suelo turístico comercial
0,04% uso de suelo residencial-equipamiento

USO DE SUELO CENTRO HISTÓRICO
ZONA TIPO
D203-MH-RH
FORMA DE OCUPACIÓN
SOBRE LINEA
LOTE MÍNIMO
200
FRENTE MÍNIMO
8.00
ALTURA DE PISOS
3
MÁXIMO DE METROS
9.00

Según la normativa de Ibarra, la zona del centro histórico presenta un uso de suelo patrimonial residencial y comercial de servicios.

Art.18. Uso de suelo Residencial: Suelo destinado a actividades de descanso, reposo y vivienda unifamiliar o múltiple, en inmuebles independientes, en edificios aislados y combinados con otros usos de suelo permitidos.

Art.22. Uso de suelo Comercial y de servicios: Son lugares, predios o inmuebles destinados al acceso del público para intercambio de bienes y servicios que se clasifican de acuerdo a la cobertura y escala de los mismos y al que se le otorga una patente de funcionamiento de acuerdo a las actividades registradas en rentas municipales.

Art. 33. Uso de suelo Patrimonial: Se refiere aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en si mismo bienes patrimoniales tangibles, como elementos de valor natural, especial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y, en consecuencia, han adquirido tal significado social, haciéndolos representativos de su tiempo y de la capacidad creativa de sus habitantes, según la Ordenanza de Uso y Ocupación del Suelo Ibarra 2012.

2.2.1. Entorno inmediato

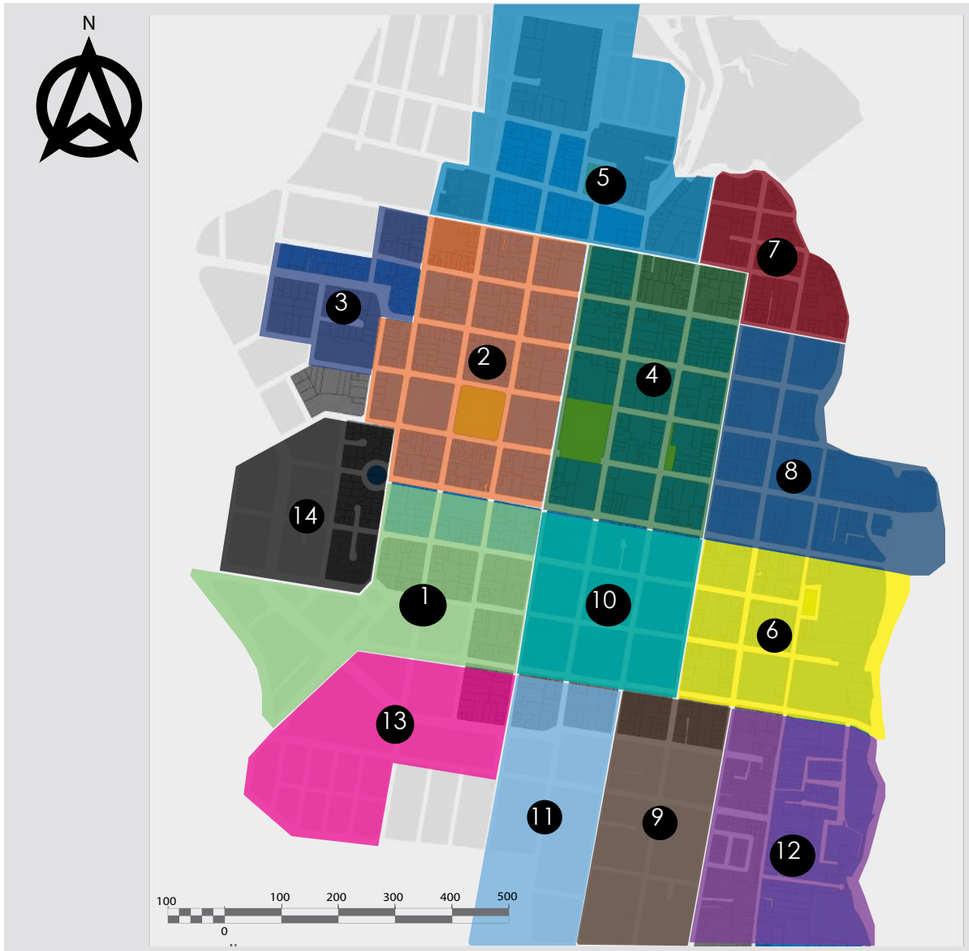


Figura 14: Mapas de Ibarra ubicación por barrios
Fuente: Propia 2020.

1. Barrio Velasco
2. Barrio la Merced
3. Barrio Eloy Alfaro
4. Barrio San Agustín
5. Barrio de Santo Domingo- de los Predicadores
6. Barrio de San Francisco centro
7. Barrio San Martín
8. Barrio Tahuando
9. Barrio Don Bosco
10. Barrio Barcelona Carmen
11. Barrio Basílica de la Dolorosa
12. Barrio San Juan Calle
13. Barrio Amazonas
14. Barrio Cabezas Borja

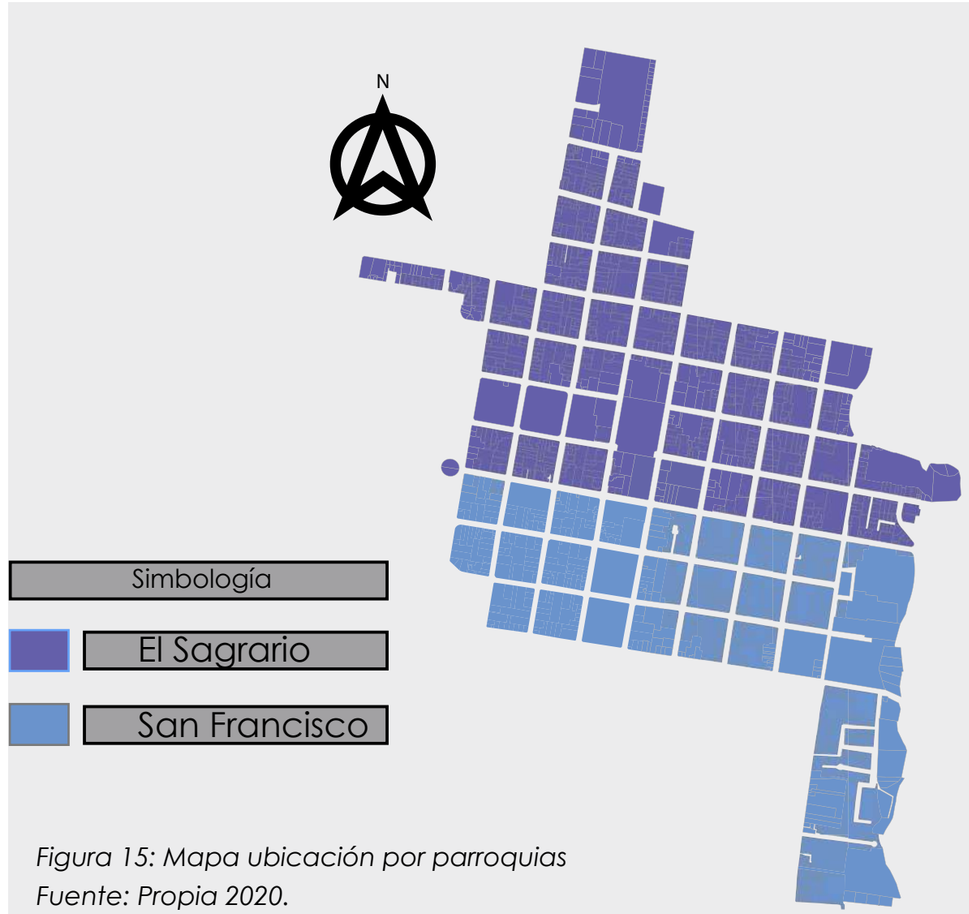


Figura 15: Mapa ubicación por parroquias
Fuente: Propia 2020.

El centro histórico de Ibarra está conformado por dos parroquias que son, el Sagrario y San Francisco, delimitado al este por el redondel Cabezas Borja y al oeste por el río Taguando, y tiene una población aproximada de 1500 personas, también se constituye por 12 barrios que son:

El área urbana de Ibarra se localiza en una llanura, sobre la costa 2204 m.sn.m., con la mayoría de su superficie en una zona central que no supera el 5% de declive. Sobre el costado occidental del río Tahuando, existe una explanada que se extiende hasta las laderas de los cerros que limitan con la laguna Yahuarcocha (PET, 2001).

2.2. ÁREA DE ESTUDIO

El centro histórico se caracteriza por tener templos religiosos y casonas monumentales históricas de estilo europeo como el ecléctico, neo clásico e historicista, fue declarado patrimonio cultural del estado en 1983 por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador, ya que configura fachadas muy bien elaboradas, con molduras y ornamentaciones a detalle, sus paredes son anchas de tapia o adobe, todo esto configura un entorno de arquitectura ordenada.

Pero en algunas zonas se evidencia el deterioro de estas casonas, afectado así la funcionalidad con el entorno urbano y dando una mala imagen en sus fachadas.

El centro histórico se encuentra actualmente concentrada por 3 zonas importantes como son: la zona gubernamental o de servicios que engloba al parque pedro Moncayo y el antiguo cuartel militar, son lugares en donde se desarrolla actividades burocráticas, también la zona comercial con el mercado amazonas que incide con el centro histórico, y la zona residencial.



Figura 16: Foto aérea centro histórico .
Fuente : Propia

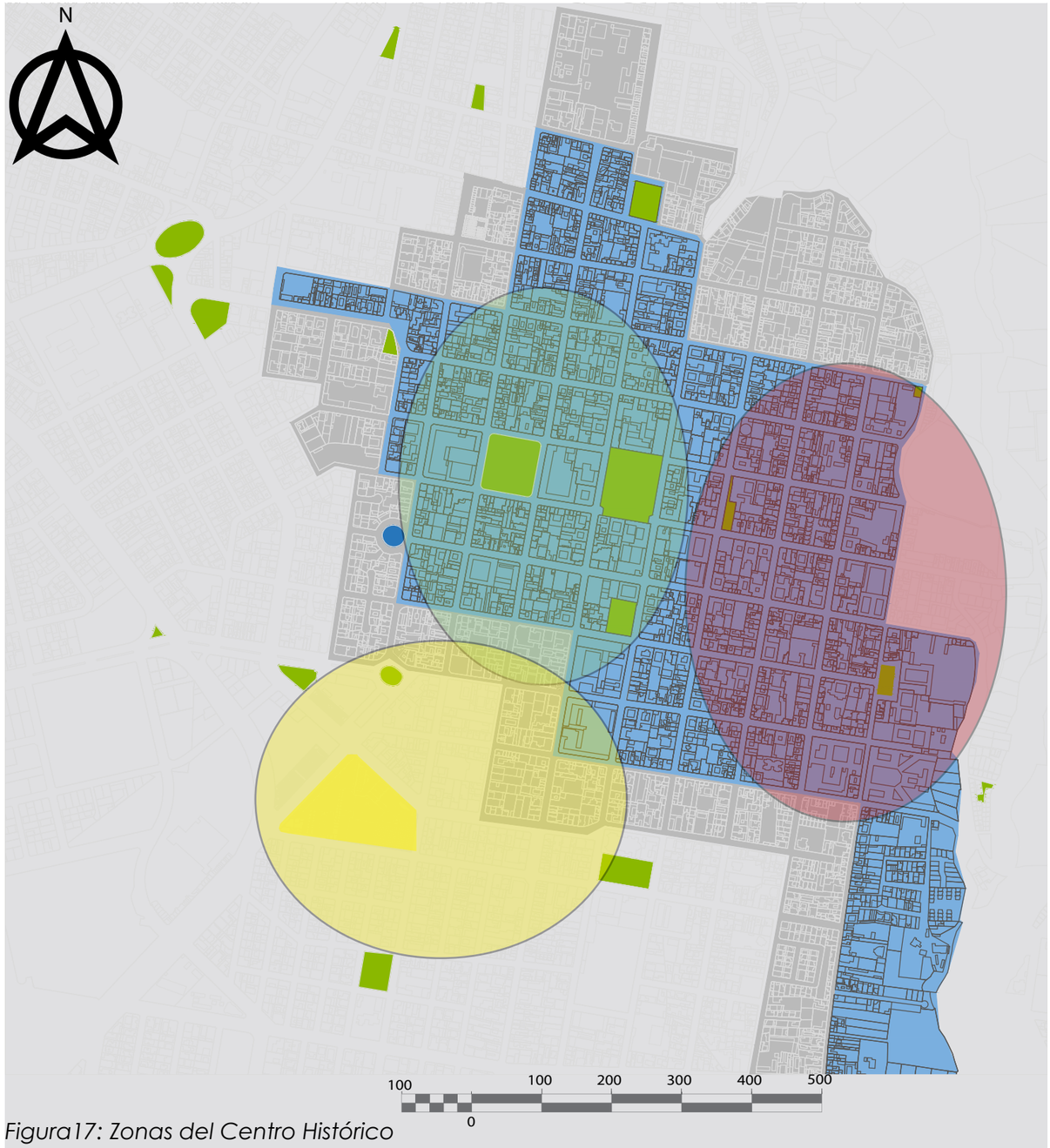


Figura17: Zonas del Centro Histórico
Fuente : Propia 2020.

2.2.1. Descripción dela zona de estudio

El centro histórico nace después del terremoto de 1868, dando un punto clave la esquina del coco como referencia, conformada por una cuadricula de nueve manzanas por lado, con una dimensión de 84metros por manzana.

La trama desde el terremoto de 1868 se organizó desde la plaza mayor con sus principales mandos como el religioso, político, y militar.

Se hizo un análisis de las manzanas parcialmente ocupadas del centro histórico de Ibarra, y se determinó que en algunas manzanas existen grandes patios en la centralidad, eso debido a la implantación antigua de tener 4 predios a cada esquina, pero en la actualidad aquellos espacios no son utilizados de la mejora manera, convirtiéndose en espacios subutilizados o que no brindan utilidad para el desarrollo de la ciudad.

En 1999 se publicó el libro de inventarios arquitectónicos de Ibarra, numerando las manzanas que se consideraban como centro histórico y su franja de protección, con el total de 81 manzanas.



Figura 18: La esquina del coco Ibarra
Fuente : Víctor Carrera

Simbología

- Centro histórico
- Área de incidencia
- Resto de ciudad

Norte: Calle José Mejía Lenderica

Sur: Calle Cristóbal Colon

Este: Calle Juan Montalvo y de-limitaciones natural del Rio Tahuando.

Oeste: Calle Pedro Rodríguez y Avenida Eloy Alfaro, Sánchez y Cifuentes y Chica Narváez

Cuadricula de 1999

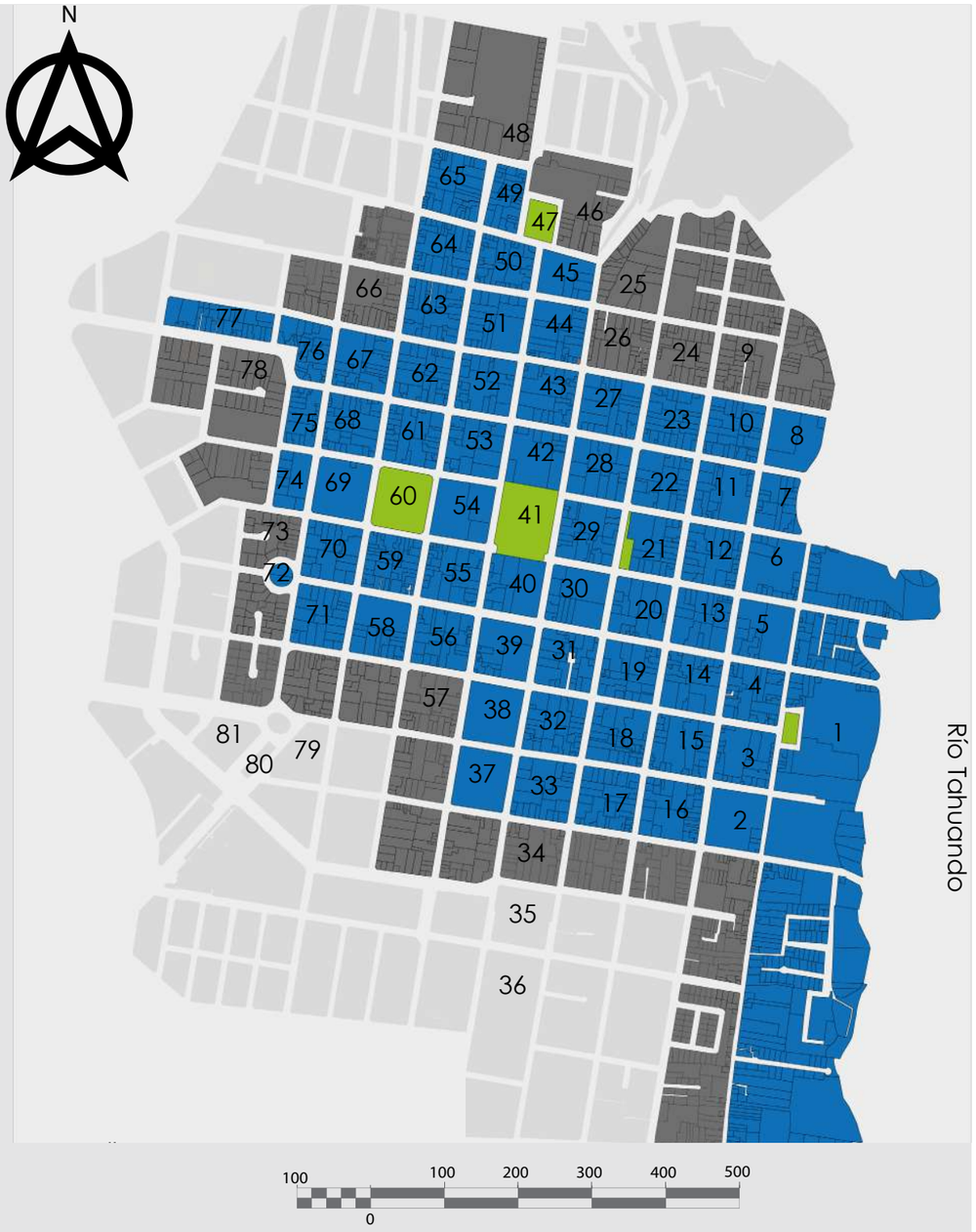
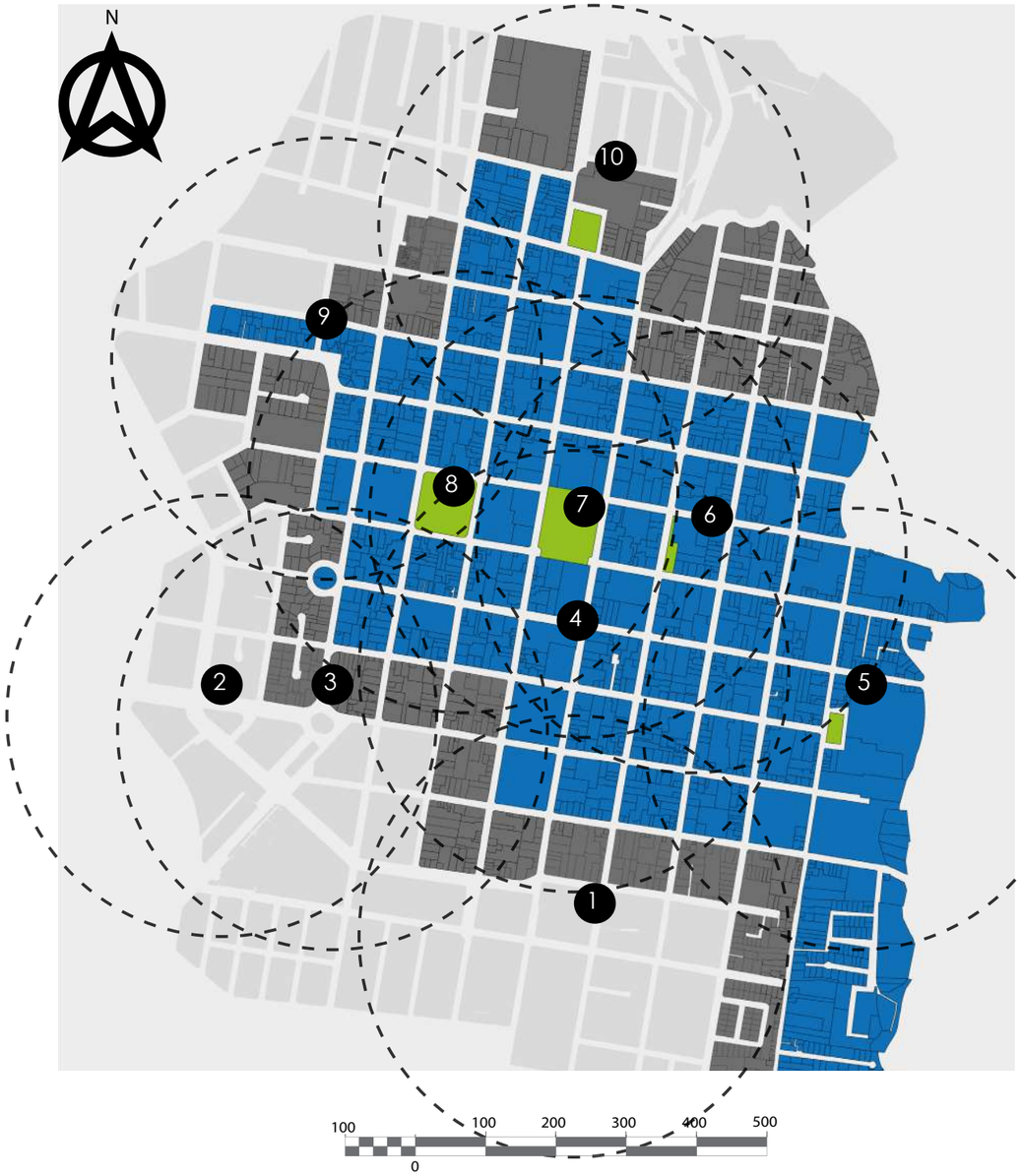


Figura 19: Inventario de manzanas del Centro Histórico
Fuente : GAD Ibarra, interpretación propia.

2.3. EQUIPAMIENTOS

2.3.1. Áreas verdes



Equipamiento de Recreación		
#	Nombre	Radio
1	Parque de la cometa	400
2	Parque Leonidas Plaza	400
3	Obelisco Ibarra	400
4	Parque del Águila	400
5	Parque San Francisco	400
6	Parque San Agustín	400
7	Parque Pedro Moncayo	400
8	Parque La Merced	400
9	Parque Eloy Alfaro	400
10	Parque Boyacá	400

Simbología
Equipamientos educativos
Área verde
Manzanas del centro histórico
Área de incidencia

Figura 20: Equipamiento área verde
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.

En el centro histórico presenta un déficit de áreas verdes, y de espacios de recreación tanto de acción pasiva y activa, sin embargo, estos espacios existentes en su mayoría funcionan como espacios de recreación pasiva tornándose un poco aburridos y sin ninguna atracción dinámica que resalte el empoderamiento del sector.



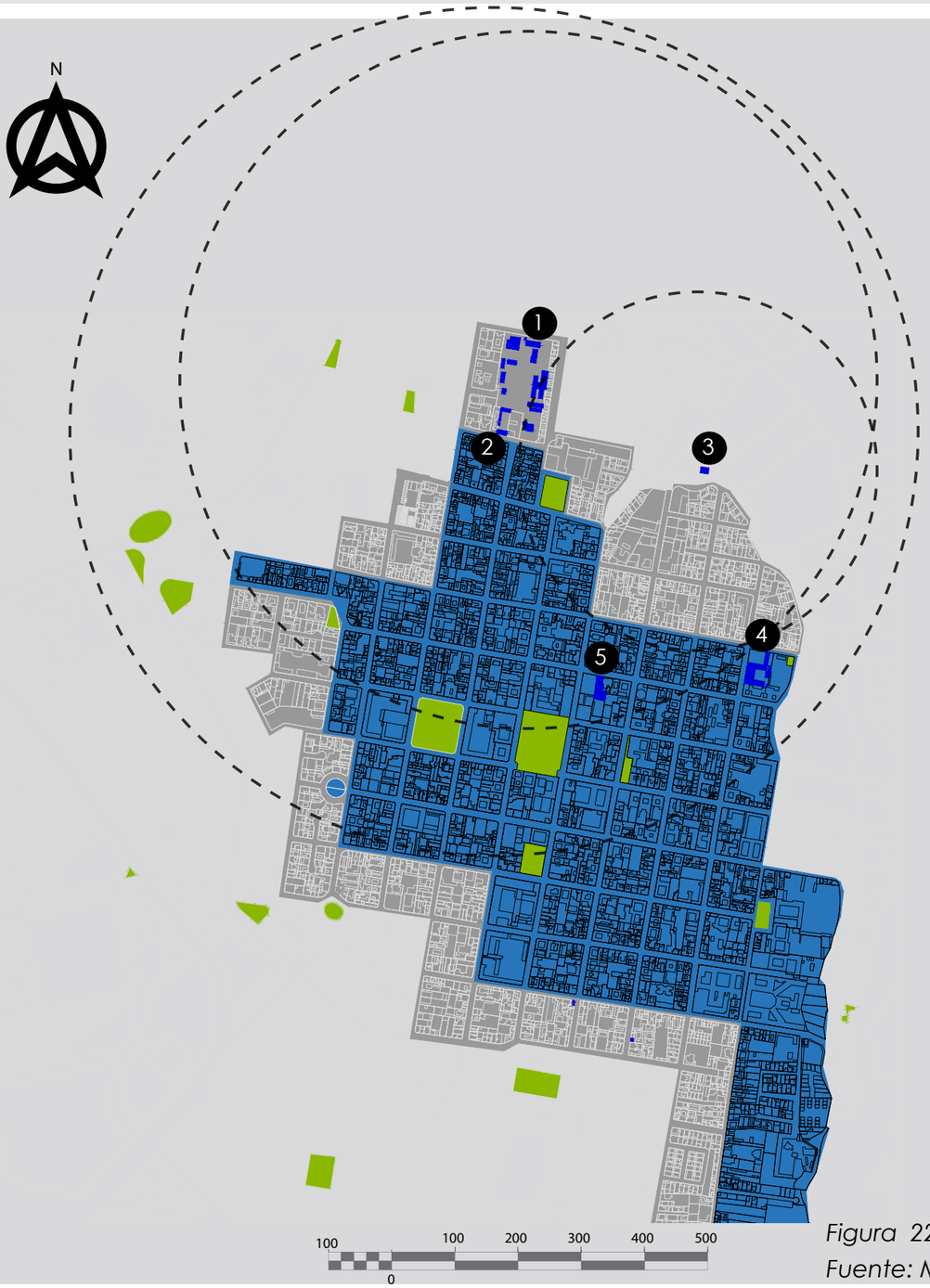
Parque Pedro Moncayo



Parque La Merced

Figura 21: Foto de área de parques
Fuente: propia

2.3.2. Seguridad



Equipamiento de Recreación		
#	Nombre	Radio
1	Comando de Policía	1000
2	Estación de Bomberos	2000
3	UPC Vigilancia de Policía	400
4	Centro de Rehabilitación Social	---
5	Centro de detención provisional	---

Simbología
Equipamientos educativos
Área verde
Manzanas del centro histórico
Área de incidencia

Figura 22: Equipamiento área de seguridad
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.

Existen una gran cantidad de equipamientos institucionales en el centro histórico, pero al menos dos equipamientos como es el centro de rehabilitación social y el centro de detención provisional no son compatibles con el habitad cotidiano, de uso residencial o comercial creando una atmósfera de inseguridad y malestar al tener presente estos equipamientos.



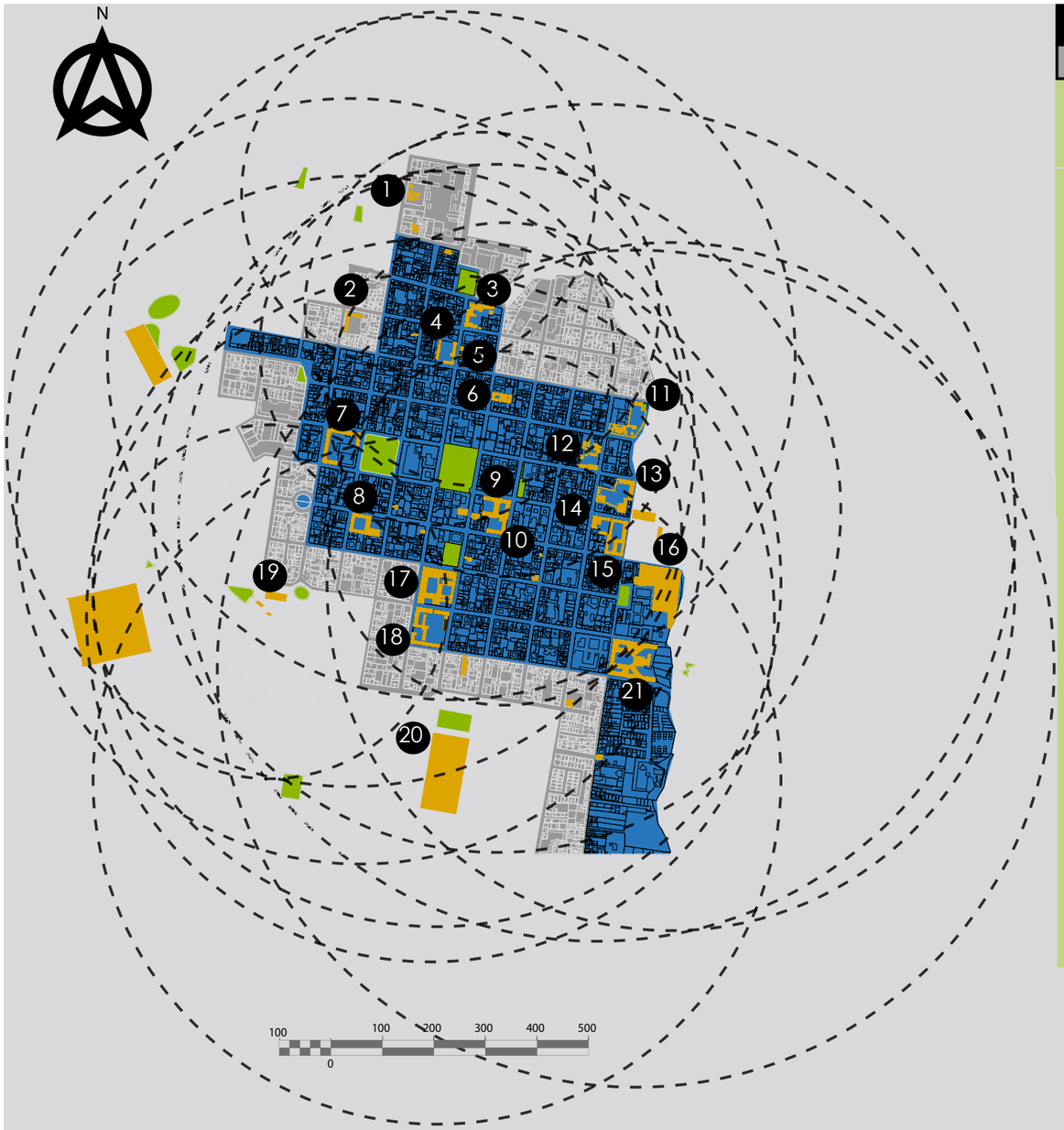
Comando de Policia



Estación de Bomberos

Figura 23: Foto de área de seguridad
Fuente: propia

2.3.3. Educación



Equipamiento de Recreación		
#	Nombre	Radio
1	Educación Inicial Clara de León	400
2	Escuela Modelo Velasco Ibarra	400
3	Escuela M- Angelica Hidrobo	400
4	Escuela 28 de Abril	400
5	Colegio Americano	1000
6	Colegio Simon Bolivar	1000
7	UnidadEducativaPedroPascual	1000
8	Colegio Bethlemitas	1000
9	Colegio Diosesano Bilingue	1000
10	Escuela 28 de Septiembre	400
11	Escuela Alfredo Perez Guerrero	400
12	Jardin María Montesorí	400
13	Colegio Señora de Fatima	1000
14	Universidad Uniandes	2000
15	Colegio Oviedo	1000
16	UnidadEducativa SanFrancisco	1000
17	UnidadEducativa Inmaculada	1000
18	UnidadEducativa La Salle	1000
19	Escuela Pedro Moncayo	400
20	UnidadEdu. Sanchez Cifuentes	1000
21	Universidad Tecnica F.Ciencias S.	2000

Simbología
Equipamientos educativos
Área verde
Manzanas del centro histórico
Área de incidencia

Figura 24:Equipamiento área de educación
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.

El centro histórico presenta una saturación de equipamientos educativos por lo que origina una serie de acontecimientos problemáticos urbanos como la aglomeración de tráfico en horas pico, o de entrada institucional como son de 7horas a 8 horas am.

además, los estudiantes provienen de la periferia produciendo que se trasladen en autos hacia el centro histórico y creando un cuello de botella al ingresar a estos establecimientos agrupados, por esta razón es necesario la re-ubicación, y plantear una ubicación estratégica donde sea de mayor interés.



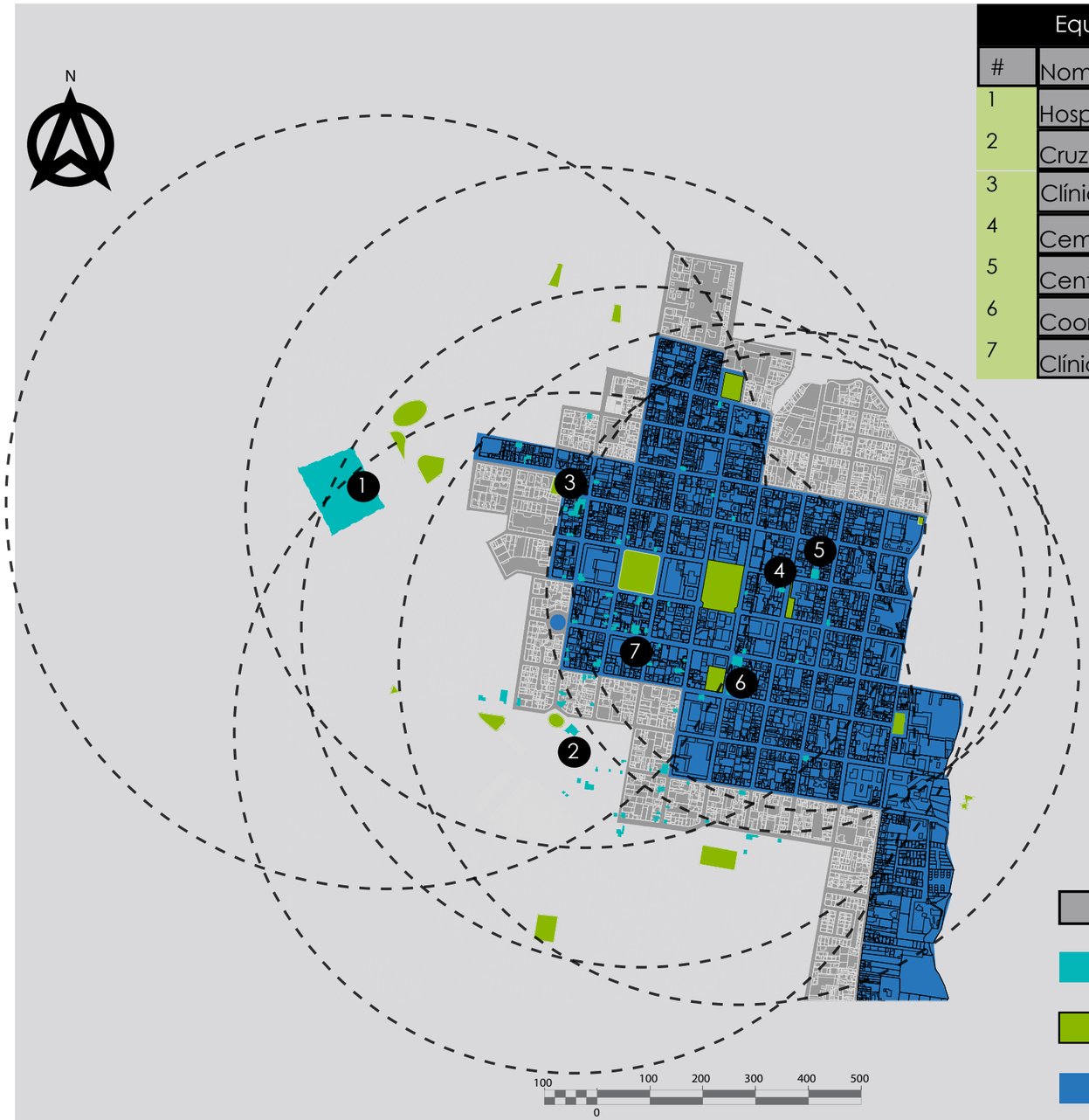
Unidad Educativa La Salle



Unidad Educativa La Inmaculada

Figura 25:Foto de área de educación
Fuente: propia

2.3.4. Salud



Equipamiento de Recreación		
#	Nombre	Radio
1	Hospital San Vicente de Paul	2000
2	Cruz Roja Ecuatoriana	1500
3	Clínica Metropolitana	1500
4	Cemoplaf	800
5	Centro de Salud Nro1	800
6	Coordinación de salud Nro 1	1500
7	Clínica medica del Norte	1500

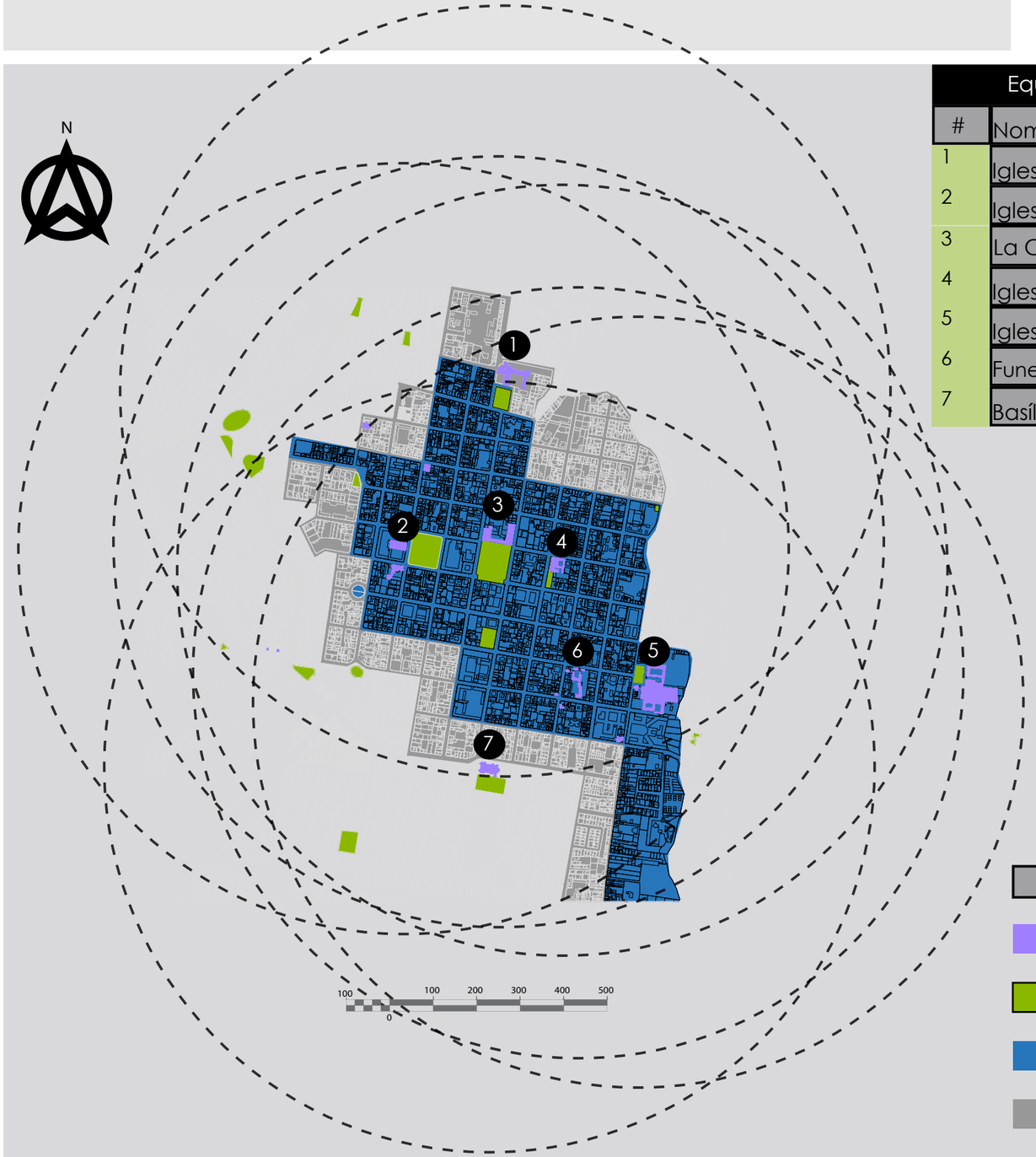
Figura 26: Equipamiento área de salud
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.

Se identificó que los equipamientos de salud cuentan con una cobertura buena en el centro histórico y abastece en todo su entorno y se encuentran próximos a la zona patrimonial, no solo existe centro de salud sino una gran cantidad de farmacias y clínicas.



Figura 27: Foto de área de salud
Fuente: propia

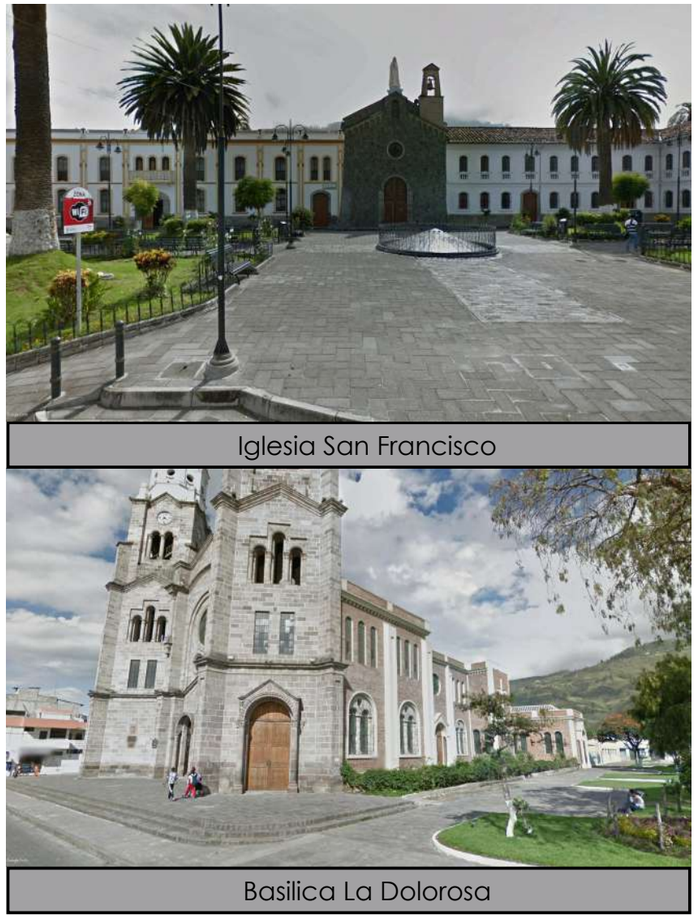
2.3.5.Religión



Equipamiento de Recreación		
#	Nombre	Radio
1	Iglesia Santo Domingo	2000
2	Iglesia La Merced	2000
3	La Catedral de Ibarra	2000
4	Iglesia San Agustín	2000
5	Iglesia San Francisco	2000
6	Funeraria Sociedad de Artesanos	2000
7	Basílica La Dolorosa	2000

Figura 28: Equipamiento área de religión
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.

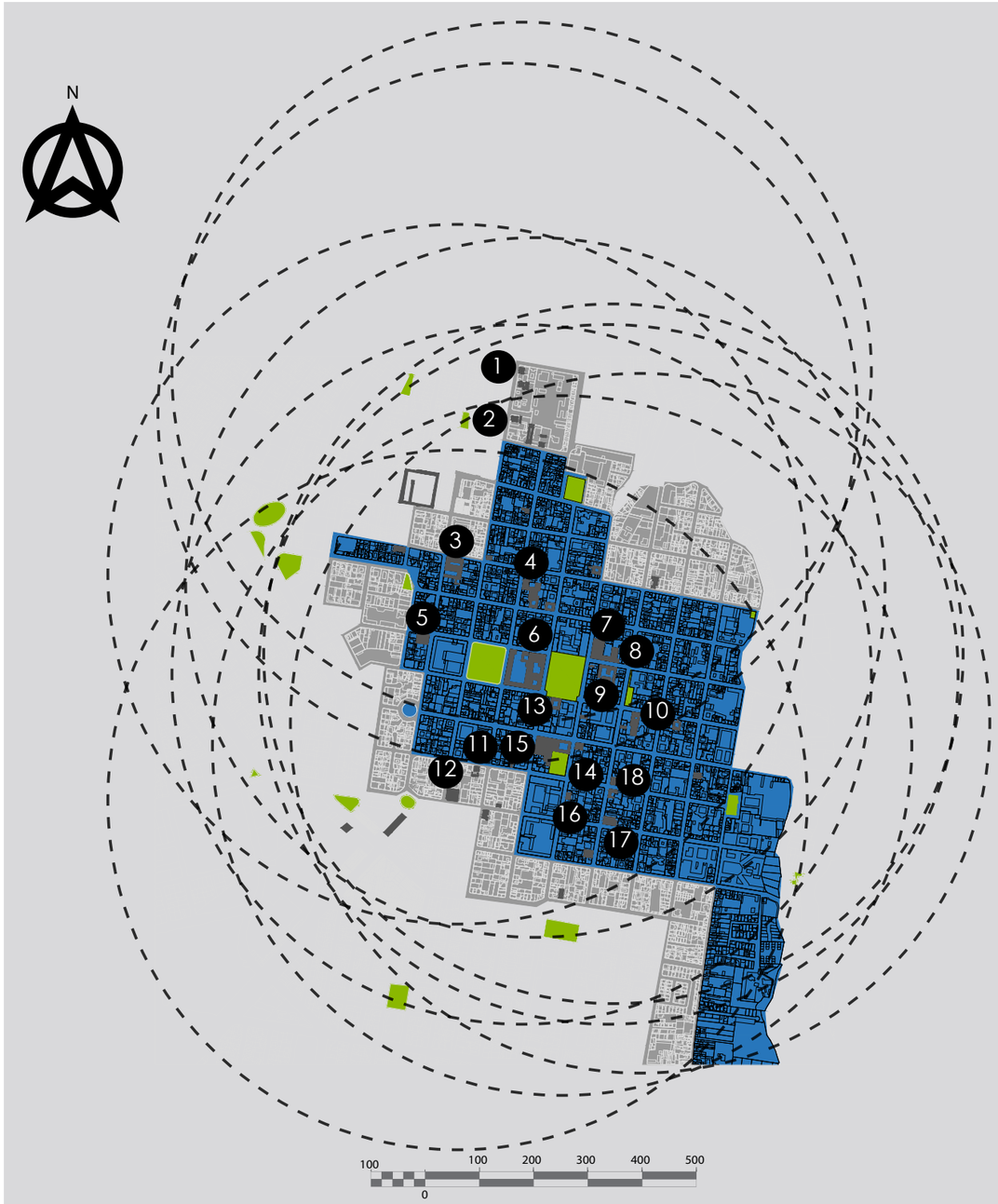
Se identificó que los equipamientos de carácter religioso son de gran relevancia en el centro histórico ya que son un baluarte patrimonial y un hito representativo para el turismo, además cuenta con una cobertura buena y próxima y bien distribuida a todo el centro histórico.


Iglesia San Francisco

Basilica La Dolorosa

Figura 29: Foto de área de religión
Fuente: propia

2.3.6.Entidades publicas



Equipamiento de Recreación		
#	Nombre	Radio
1	CNE Consejo Nacional Electoral	1000
2	Colegio Arquitectos Médicos e Ing.	1000
3	EMELNORTE	1000
4	EMELNORTE	1000
5	BIESS	1000
6	Municipio de Ibarra	1000
7	Patronato Provincial Imbabura	1000
8	Fiscalía General del Estado	1000
9	Unidad Judicial Penal Imbabura	1000
10	MIDUVI	1000
11	IESS	1000
12	Gobernación de Imbabura	1000
13	SRI	1000
14	EMAPA	1000
15	Gobierno Provincial de Imbabura	1000
16	Defensoría del Pueblo	1000
17	Registro Civil	1000
18	Registro de la Propiedad	1000

Simbología
Equipamientos de Servicios
Área verde
Manzanas del centro histórico
Área de incidencia

Figura 30: Equipamiento área de entidades publicas
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.

Se identificó que los equipamientos de carácter público como entidades gubernamentales se encuentran emplazados próximos a el parque Pedro Moncayo, además algunos de estos ocupan grandes áreas de una manzana convirtiéndose en zonas activas en el día y desoladas en la noche.

Existe una gran cantidad de entidades gubernamentales por lo que sin duda es un centro histórico enfocado a tramites de servicio, dejando de lado en esta zona a impulsar actividades turísticas o de ocio.



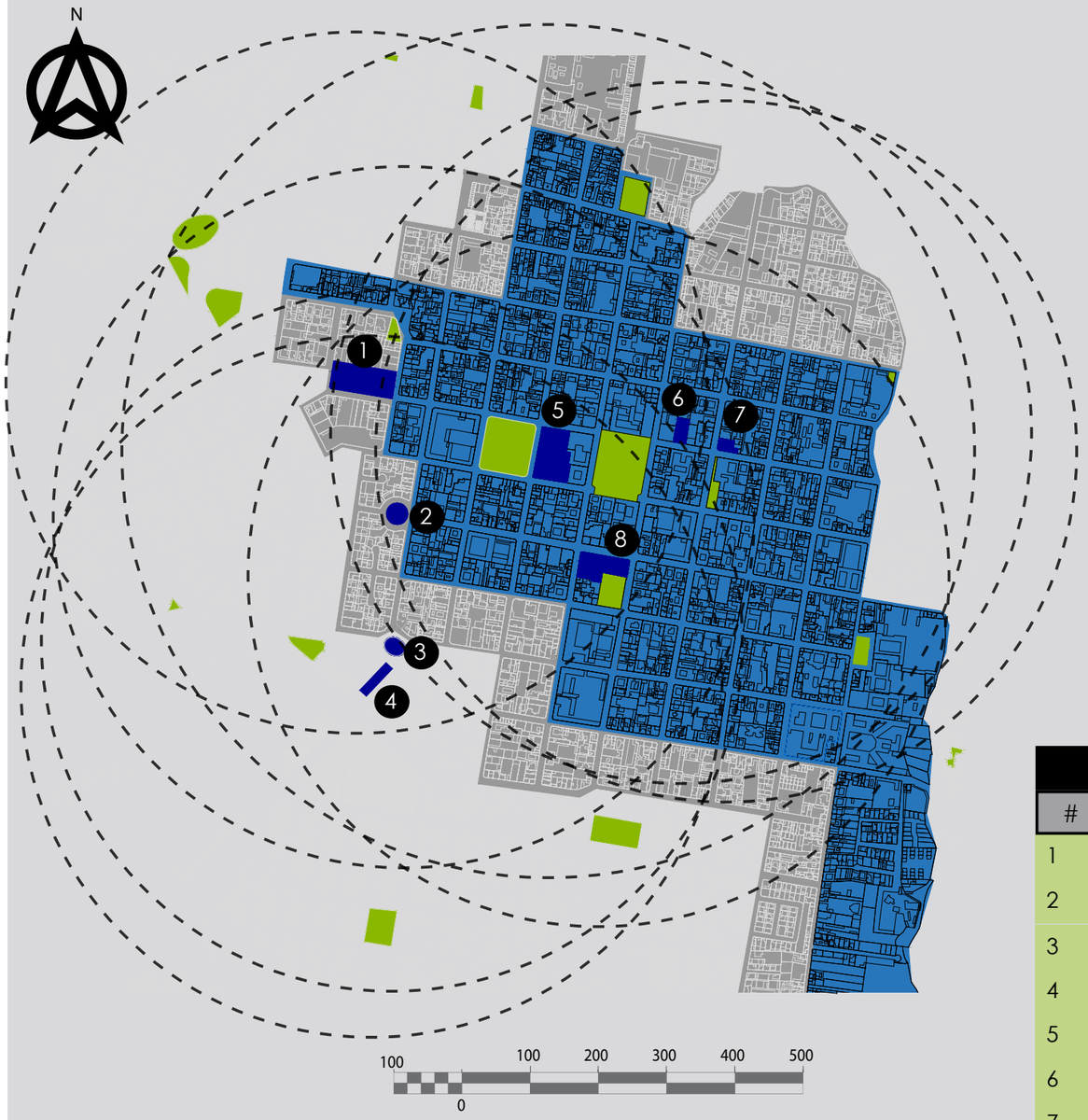
EMELNORTE



CNE Cosejo Nacional Electoral

Figura 31: Foto de área de entidades publicas
Fuente: propia

2.3.7.Equipamientos culturales



Simbología

- Equipamientos culturales
- Área verde
- Manzanas del centro histórico
- Área de incidencia

Figura 32: Equipamientos área de equipamientos culturales
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.

Equipamiento de Recreación		
#	Nombre	Radio
1	Casa de la Cultura Ecuatoriana	1000
2	Redondel Cabezas Borja	1000
3	Obelisco Ibarra	1000
4	Estación de Ferrocarril	1000
5	Centro Cultural Antiguo Cuartel	1000
6	Teatro Gran Colombia	1000
7	Casa Pedro Moncayo	1000
8	Museo y Centro Cultural	1000

El centro histórico se ha identificado por equipamientos de valor cultural en donde se refleja su tipo de Arquitectura y su ideología, también las costumbres y su identidad de las personas. Sin embargo, carece de relación entre ellos , y algunos son muy dispersos, quitándole relevancia al que se encuentra disperso.



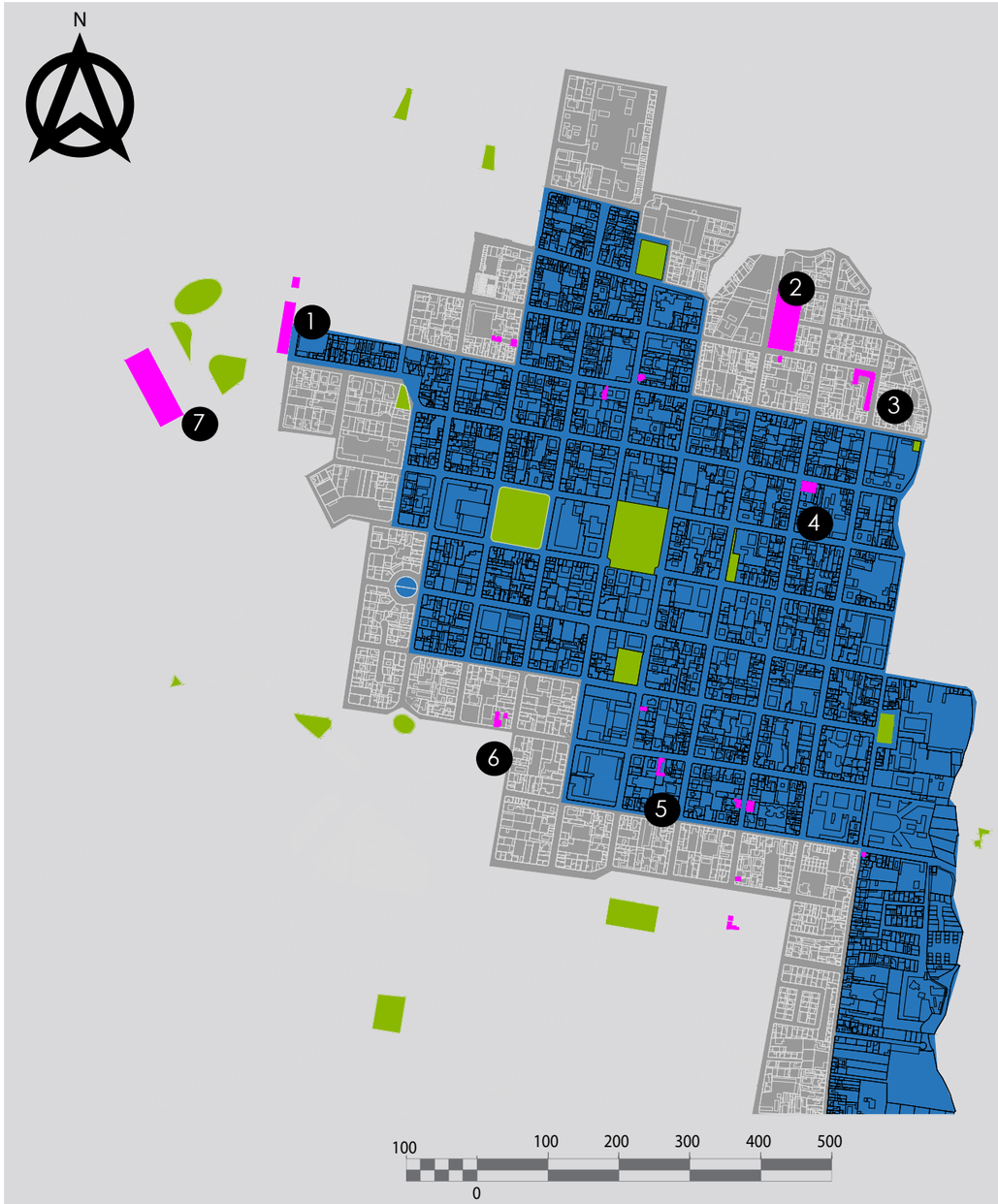
Redondel Cabezas Borja



Centro Cultural Antiguo Cuartel M

Figura 33: Foto de área de equipamientos culturales
Fuente: propia

2.3.8 Industria talleres mecánicas



Equipamiento de Recreación		
#	Nombre	Radio
1	Fammo Muebles de Oficina	---
2	Empresa LICORAM	---
3	Curtiembre	---
4	Vidriería Imbabura	---
5	Servicentro Mecánica	---
6	Distribuidor de llantas	---
7	Distribuidor de llantas Pozo	---

Simbología

- Equipamientos de Servicios
- Área verde
- Manzanas del centro histórico
- Área de incidencia

Figura 34: Equipamiento área de industria
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.

Se identificó equipamientos de carácter industrial en la zona de incidencia del centro histórico, y abarca una gran área entre las manzanas, encontrando un grado de peligro para las zonas cercanas a este predio y ahuyentando la zona residencial, además entre las manzanas del centro se encuentra predios de mecánicas y de espacios subutilizados de chatarra, reflejando así una mala imagen del centro histórico de Ibarra.



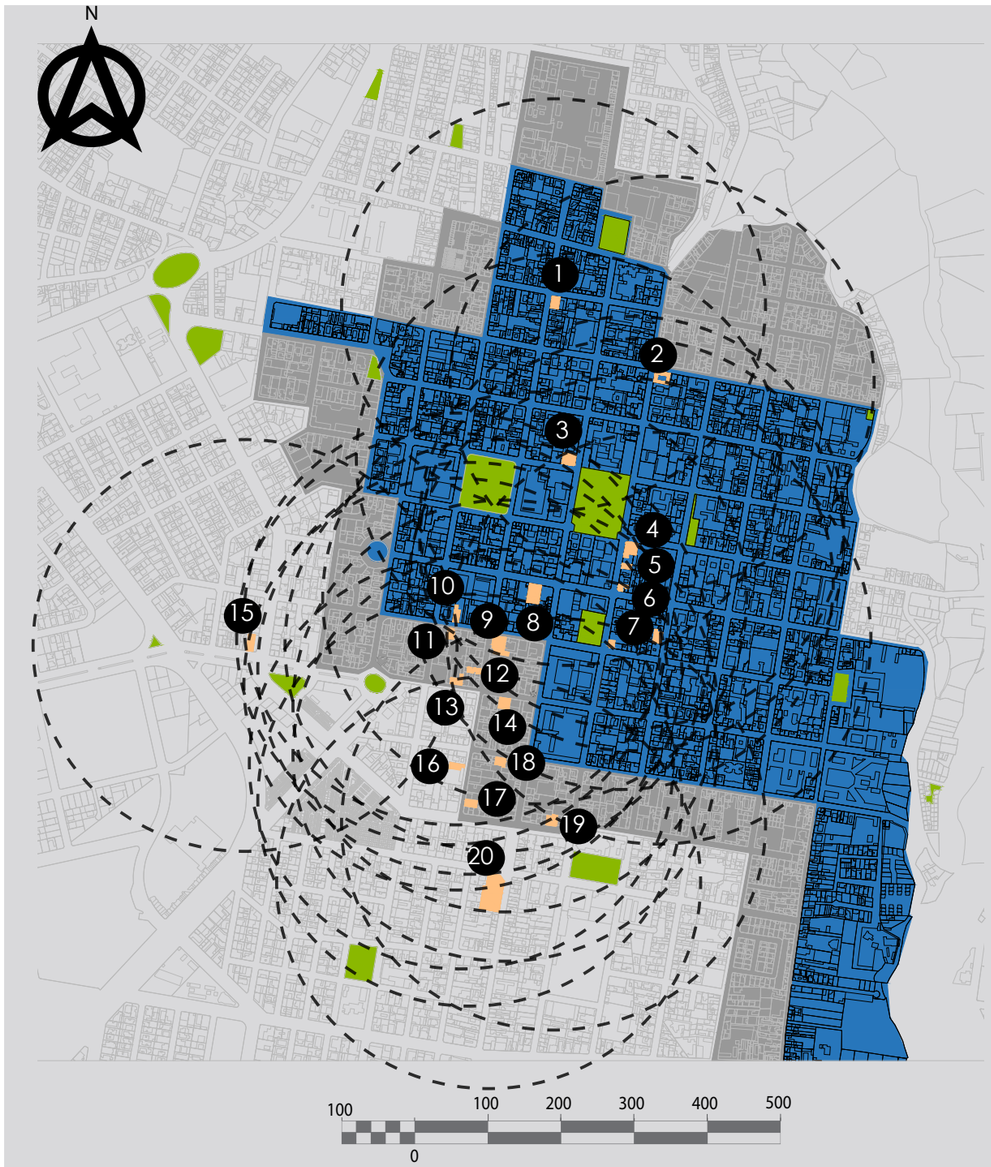
Fammo Muebles de Oficina



Empresa LICORAM

Figura 35: Foto de áreas de industria
Fuente: propio

2.3.9. Servicios bancarios



Equipamiento de Recreación		
#	Nombre	Radio
1	Cooperativa Artesanos Ltda	500
2	Cooperativa Cacmu	500
3	Ban Ecuador	500
4	Banco Pichincha	500
5	Cooperativa Artesanos Ltda	500
6	Cooperativa Tulcan	500
7	Coop 29 de octubre	500
8	Mutualista Imbabura	500
9	Banco del Pacifico	500
10	Banco Internacional	500
11	Cooperativa Pablo Muñoz .V	500
12	Cooperativa San Antonio Ltda	500
13	Banco Capital	500
14	Banco Pro América	500
15	Banco del Austro	500
16	Banco Solidario	500
17	Cooperativa Atuntaqui	500
18	Banco del Austro	500
19	Mutualista Pichincha	500
20	Banco del Pichincha	500

Simbología
Equipamientos de Servicios
Área verde
Manzanas del centro histórico
Área de incidencia

Figura 36: Equipamiento área de servicios bancarios
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.

Se identificó equipamientos de carácter económico como los bancarios, los cuales abarcan toda la cobertura de la zona patrimonial y la zona de incidencia, sin embargo la mayoría de estas se encuentra próximas al Mercado Amazonas ya que es el principal foco económico de Ibarra, y su emplazamiento obedece a la cercanía de los focos económicos que exista.



Banco del Pacifico



Banco del Pichincha

Figura 37: Foto de áreas de servicios bancarios
Fuente: propia

2.3.10. Inmuebles en abandono

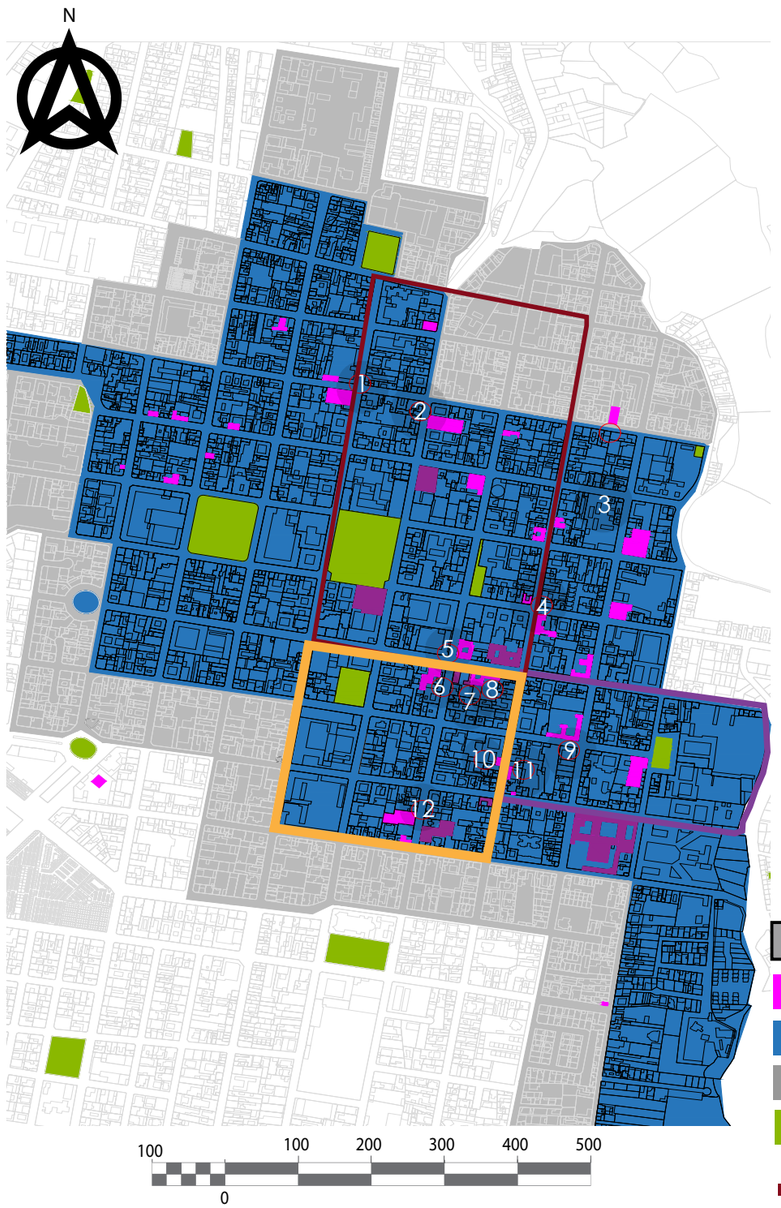


Figura 38: Equipamiento de inmuebles abandonados
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.



Figura 39: Foto de áreas de inmuebles abandonados
Fuente: propia

Existe 50 inmuebles patrimoniales en abandono o en deterioro mayor, y 21de estos están catalogadas entre los inmuebles patrimoniales del casco histórico, la mayoría de estos inmuebles tienen características de inmuebles extensos y en su interior patios centrales. La mayoría de inmuebles en abandono se encuentran en el barrio el Carmen, el barrio San Francisco Centro y en el barrio San Agustín, esta zona en su mayoría pertenece a residencias, pero también se evidencia que existen la mayoría de casas abandonadas y en deterioro afectando la imagen de la ciudad.

2.3.11. Bienes Patrimoniales

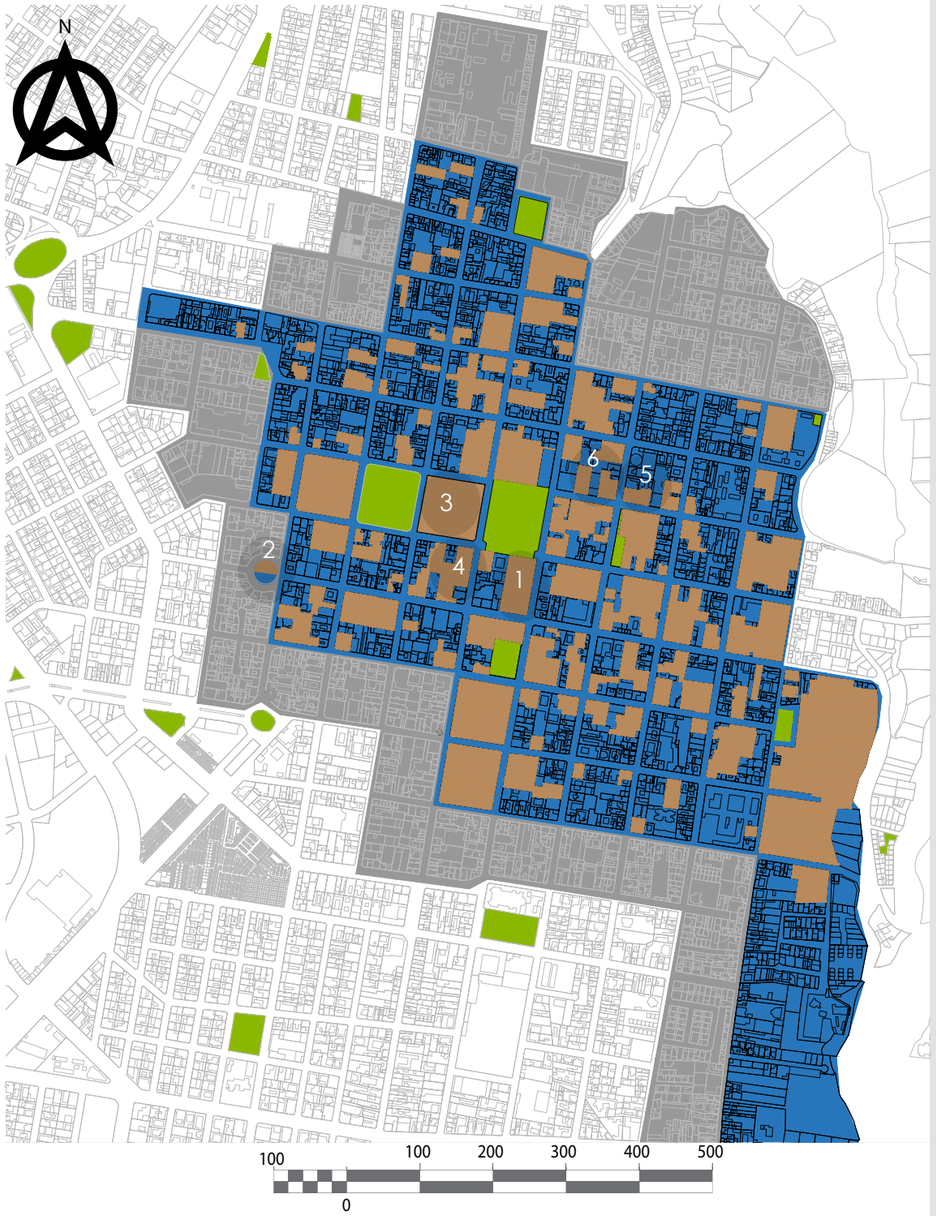


Figura 40: Equipamiento de bienes patrimoniales
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.



Figura 41: Foto de áreas de bienes patrimoniales
Fuente: Propia



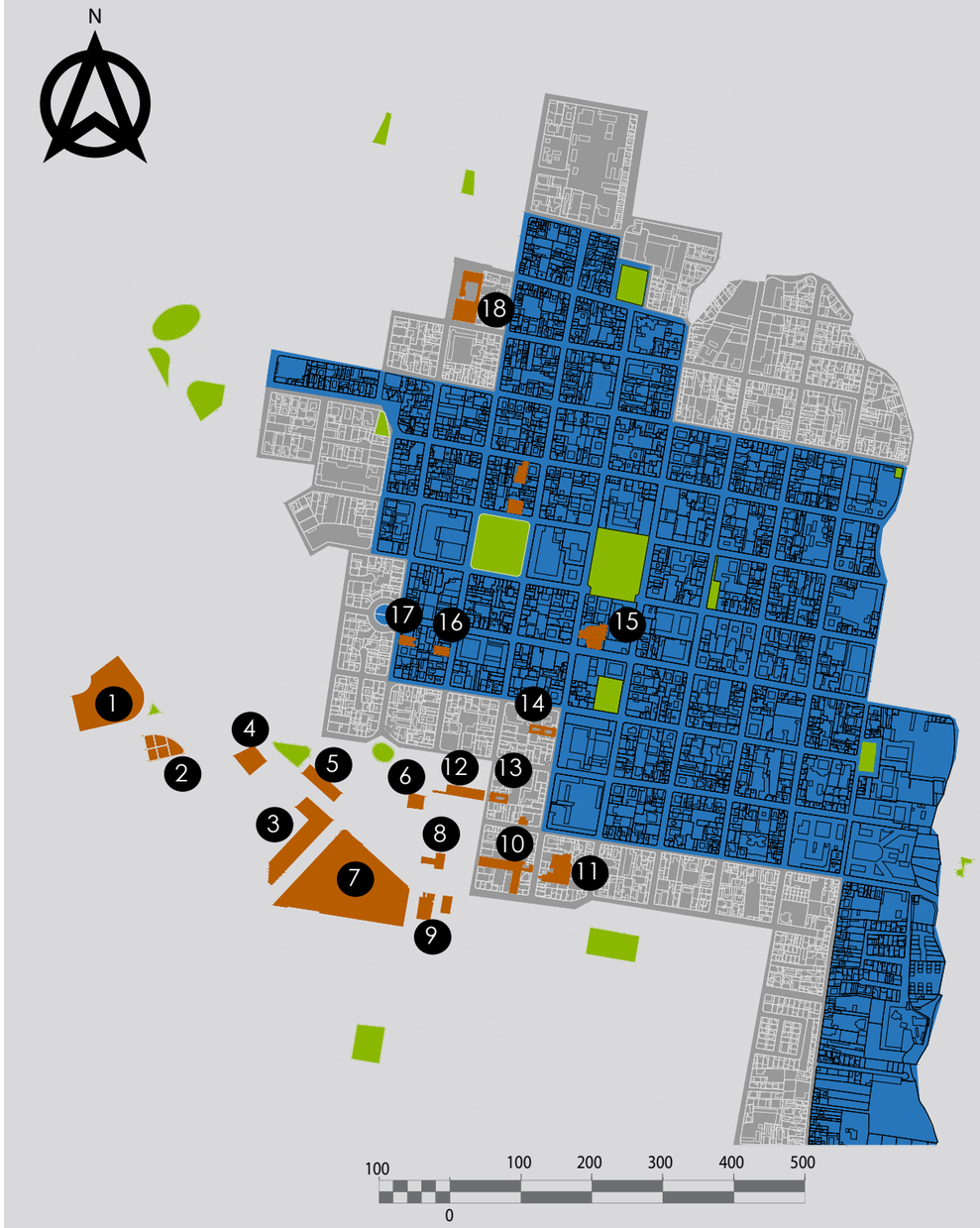


Existen 220 inmuebles catalogados como patrimonio tangible en el centro histórico de Ibarra. El área de uso de suelo de las casas patrimoniales con respecto a las 65 manzanas del casco histórico es del 28%. y de viviendas normales es el 72%.

100 conjuntos urbanos.

7 equipamientos urbanos

2.3.12. Comercio mayor



Equipamiento de Recreación		
#	Nombre	Radio
1	Centro Comercial Laguna Mall	---
2	Gran AKI	---
3	Mercado La Playa	---
4	Comercial Plaza Centro Ibarra	---
5	Centro Comercial La Bahía	---
6	Titatum Center	---
7	Mercado Amazonas	---
8	Centro Comercial Rivers	---
9	TÍA Ibarra	---
10	Centro Comercial la Fortuna	---
11	AKI Ibarra	---
12	Pasaje Ibarra	---
13	Centro Comercial EURO	---
14	Centro Comercial Casa Blanca	---
15	Supermercado Santa María	---
16	Almacenes Astra	---
17	Provesum Papelería	---
18	Mercado Santo Domingo	---

Simbología
Equipamientos Comerciales mayores
Área verde
Manzanas del centro histórico
Área de incidencia

Figura 42: Equipamiento de comercio mayor
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2020.

Se identificó equipamientos de carácter económico al por mayor las cuales se emplazan muy pocos entre el casco histórico y la mayoría cerca del principal foco comercial que es el mercado amazonas, se evidencia también que están localizados en una sola zona.



Mercado Amazonas



Comercial AKI

Figura 43: Foto de áreas de comercio mayor
Fuente: propia

2.4.ÁRBOL DE PROBLEMAS

Causas	Problemas	Efectos
Control municipal del comercio sin ningún manual.	Aglomeración de comerciantes informales	Los agentes municipales no tienen conocimiento de cómo actuar ante el mal emplazamiento de los vendedores
Aceras con poca amplitud de recorrido.		Estrés peatonal por saturación de actividades en zonas comerciales
Emplazamiento empírico para vender sus productos, poco orden.		Los comerciantes informales saturan las zonas comerciales produciendo acumulación excesiva de personas y volviendo estresante comprar
Un solo predio ocupa una manzana del centro histórico.	Baja densidad poblacional	No existe apertura hacia el interior de las manzanas por lo que es un espacio poco aprovechado, dejando sin actividad vital de personas
Saturación de equipamientos de educación, e institucional.		La mayoría de manzanas son destinadas a actividades gubernamentales y de educación dejando de lado el desarrollo constructivo de vivienda y comercio.
No existe el factor económico para el mantenimiento de sus casonas.	Deterioro y abandono de inmuebles patrimoniales	Desinterés por recuperar la vivienda porque son áreas grandes para rehabilitar
Predios extensos y la herencia de sus hijos no se ponen de acuerdo en rehabilitar toda la propiedad, sino que lo hacen por partes o solo su área heredada dejando a medias su reconstrucción.		Problemas burocráticos de aprobación de escrituras y herencia estanca la rehabilitación de los predios
Mala planificación urbana.	Crecimiento desorganizado de la ciudad	La ciudad se expande de manera horizontal hacia la periferia , la habilitación de alcantarillado a zonas más lejanas es un rubro costoso para el estado
Abandono de inmuebles patrimoniales en el centro histórico		Migración de personas a la periferia de la ciudad dejando espacios sin habitar lo que da paso a la especulación de predios
Falta de normas de edificabilidad para la habitabilidad de los espacios vacíos.	No existe compacidad en las manzanas patrimoniales del centro histórico	Existe construcción informal entre los vacíos de manzana los cuales adoptan con actividades de parqueaderos o mecánicas
Existen espacios subutilizados en los interiores de los patios de manzana.		Los interiores de las casonas son patios extensos y de difícil mantenimiento
No cuenta con espacios de calidad como de actividad pasiva y activa.	Ciudad aburrida sin actividades recreativas	Poco llamativo para el turismo al encontrarse con casas deterioradas y sin ninguna actividad que impulse el entretenimiento
Predios extensos determinados a educación y entidades gubernamentales.		Son vitales en horarios de atención al público y el resto de tiempo se convierte en zonas sin ninguna actividad
Fachadas desoladas que no dan vitalidad.	Inseguridad en la noche	Inactividad y falta de impulso comercial y entretenimiento en la noche
Pocas áreas verde y puntos de reunión de calidad.		Desmotivación para salir a distraerse en las noches creando una paralización comercial y perdiendo turísticamente el disfrute de la cultura de Ibarra
Mala calidad de aceras.	Movilidad estresante	Inconfortable caminata
Mayor prioridad al vehículo en las calles.		saturación y ruido de vehículos en horas centrales o pico
Ciudad diseñada a priorizar a una sola zona para comercio y otra a vivienda.	Desequilibrio de actividades	Crea saturación de comercios en una sola zona y en otras inactividad

CAPITULO III

ESTADO DEL ARTE

CONTIENE:

3.0. Estado del Arte
3.1. Antecedentes teóricos
3.1.1. Acupuntura urbana
3.1.2. Vitalidad
3.1.3. Vivienda compacta
3.1.4. Densificación
3.1.5. Re-densificar
3.1.6. Habitabilidad
3.1.7. Movilidad peatonal
3.1.8. Centros de manzana o espacios subutilizados
3.1.9. Pasajes comerciales
3.1.10.urbanismo ecológico o sostenible
3.1.11. Segregación
3.2.1. Antecedentes históricos
3.2.1.Antecedentes históricos del centro
3.2.2. Antecedentes de la economía mercader
3.3. Estructuración de las bases teóricas
3.3.1. Conceptos básicos
3.3.1.1. Enfoque exterior
3.3.1.1.1.1. Espacio publico
3.3.1.1.1.2.Comerciantes informales
3.3.1.1.1.3.Centralidades comerciales.
3.3.1.1.1.4. Peatones en los espacios urbanos.
3.3.1.2. Enfoque interior
3.3.1.2.1. Corazón de manzana
3.3.1.2.2.Fachadas activa e inactivas
3.3.1.2.3.Espacios de transición.
3.3.1.2.4.Comerciantes formales.
3.4. Marco normativo
3.4.1. Nacional.
3.4.1. Local
3.5. Referentes
3.5.1. Planificación territorial
3.5.2. Análisis programático
3.5.Estructuración de las bases técnicas
3.5.1.Manuales normativos



Figura 44: Foto centro histórico
Fuente: propia

3.1. ANTECEDENTES TEÓRICOS

3.1.1.Acupuntura urbana

La acupuntura urbana es seleccionar una área de tal manera que ella pueda ayudar a curar, mejorar, crear reacciones positivas y en cadena. (Jaime Lerner,2003,pag 4). Algunas veces propicia un cambio cultural, promueve la conservación o el rescate de la identidad cultural de una localidad o comunidad. (Jaime Lerner,2003,pag 7).

Instrucciones para hacer una acupuntura urbana.(Disgregar).

La ciudad es un estructura de vida y trabajo, juntos. La ciudad es una integración de funciones. Cuanto más se integren las funciones urbanas, cuanto más se mezcla renta, edades, más humana será la ciudad. El gran problema fue la separación entre las actividades económicas y los asentamientos humanos. Se separó trabajo y vida. (Jaime Lerner,2003,pag 28).

La continuidad es vida. (Rellenar vacíos).

Muchos de los grandes problema urbanos ocurren por falta de continuidad. El vacío de una región sin actividad o sin vida se puede sumar a los vacíos de los terrenos baldíos.

Rellenarlos sería una buena acupuntura. Es importante también incluir la función que falta a determinada región. Si solo existe actividad económica y falta gente, es esencial incentivar la población. Si lo que ocurre es la falta de actividad, lo importante es incentivar los servicios. (Jaime Lerner,2003,pag 18).

Un terreno, cuando está vacío, tienen que ser rellenados inmediatamente, preferentemente con alguna actividad de animación. Defiendo hasta la posibilidad de que se instalen estructuras provisorias para consolidar algunas actividades hasta que surjan nuevos proyectos. Si falta actividad, si falta entretenimiento durante la noche, traiga una estructura de entretenimiento. Si, por otro lado, estaba faltando población, se deben traer poblaciones. Pero todo eso rápidamente, casi instantáneamente. La mezcla de funciones es importante. Y la continuidad del proceso es fundamental. Continuidad es vida. (Jaime Lerner,2003,pag 19)

3.1.2.Vitalidad

Ciudad vital y atracción popular de actividades.

La ciudad vital envía señales amigables a sus habitantes, con promesas de interacción social. La presencia de otras personas, a su vez, nos señala a qué lugares vale la pena ir. La idea de la vitalidad de la ciudad no está limitada meramente al de cantidad. La ciudad vital es, en definitiva, un concepto relativo, No se trata del número de habitantes ni de multitudes ni del tamaño de una ciudad. Más bien, un espacio se convierte en significativo cuando es popular y capaz de atraer gente hacia él. La ciudad vital también necesita tener una compleja y variada vida urbana, donde, además de la presencia de actividades recreativas y sociales, haya espacio para el tránsito peatonal como así también oportunidades de formar parte de la vida urbana.(Gehl Jan ,2014, Pag 63).

Equidad urbana.

La existencia de veredas repletas de personas luchando por circular de un lugar a otro no genera las condiciones óptimas para el desarrollo vital dentro de un espacio urbano.(...)En el sentido de que debe haber un mínimo indispensable de personas para lograr el objetivo de equidad,y enfatice la necesidad de que exista una adecuada cantidad de estímulos para que la gente la use. (Gehl Jan ,2014, Pag 64).

La vida urbana se retroalimenta

Las ciudades que deseen atraer flujos de personas deben tener espacios públicos cuidadosamente diseñados, que son la infraestructura sobre la cual se sostiene el proceso que refuerza la vida urbana. "La gente va a donde hay otra gente", es un dicho popular en los países escandinavos. Las personas se sienten naturalmente atraídas por la presencia de otros y por los lugares donde hay actividad. Cuando los niños observan que hay otros niños jugando, rápidamente quieren unirse al grupo. (Gehl Jan ,2014, Pag 65).

Planificación urbana para transmitir vitalidad en cadena.

El potencial que tiene la vida urbana para convertirse en un proceso que se retroalimenta está íntimamente ligado a que haya un cuidadoso planeamiento urbano capaz de concentrar y transmitir vitalidad a nuevos sectores de la ciudad. (Gehl Jan ,2014, Pag 65).

3.1.3.Vivienda compacta

Según Salvador Rueda (1997) la ciudad compacta es sostenible por su estabilidad, aumento de la complejidad, proximidad, ahorro y aprovechamiento de recursos, competitividad, explotación y la calidad de vida que puede generar.

Área consolidada de interés

Para tener una ciudad más compacta, sustentable y segura, es necesario persuadir a sus habitantes para que vivan dentro de área consolidada. Pero no solo se debe pensar en vivienda sino también en ofrecer atractivos, una serie de servicios y sobre todo espacios públicos. Solo así se podrá lograr una sociedad sostenible y una comunidad abierta y democrática (Gehl Jan ,2014).

Según (Jordi Borja,2001) La forma de abordar estas necesidades en ciudades densas, es plantear en las plantas bajas, restaurantes, bares y sobre todo cafés, el equipamiento mas importante.

Es necesario crear lugares de encuentro y de ocio, no solo vivienda compacta entre las manzanas, por que sin lugares de interés no existiera interrelación o una excusa de socialización.

Áreas compactas y proximidad de las cosas.

Según Richar Rogers, la ciudad debe agrupar usos mixtos, espacios públicos , comercio, servicios entre otros, creando ejes urbanos con nodos o puntos de encuentro que estén a una distancia considerable para el peatón, y los sistemas de transporte alternativo . de esta manera se puede incentivar a la población para que habiten el centro histórico y a moverse dentro de la ciudad evitando el uso del vehículo.

Entonces crear usos mixtos en puntos vacíos a consolidarse se crearía impulsos re-generativos de la ciudad, evitando así el desplazamiento y creando una ciudad mas compacta.

Concentrar la reutilización de zonas deterioradas.

Por su parte, el modelo de ciudad "compacta" o "concentrada" se basa en la reutilización de áreas ya urbanizadas, con la incorporación de edificaciones de alta densidad edilicia y demográfica para aprovechar al máximo el suelo como alternativa de crecimiento e involucrar operaciones de renovación o rehabilitación en las zonas centrales deterioradas.

3.1.4.Densificación

Densificación de todas las maneras.

La densificación es un término acuñado al urbanismo contemporáneo que hace referencia a la densidad física, puede ser de individuos o creada en torno a la superficie del suelo; pero, también se refiere a una densificación subjetiva, es decir, aquella que trata del ambiente y otros elementos presentes en el espacio (Di Campli, 2006).

La densificación tiene la ventaja de permitir que los arquitectos deseen y planeen viviendas colectivas que se enfocan en las necesidades y requerimientos de los usuarios, dentro del espacio que ya se tiene; es decir, a través de la reconstrucción (Fernández, Mozas, &Arpa.2011).

Según Higueras (2006), una densidad residencial ideal está entre 50 a 65 viv/ha y existe la necesidad de relacionarlo con tipología edificatorias. Según Salvador Rueda el indice adecuado de densificación urbana de personas por hectárea es de 180 ha/Ha, y un optimo de 240 ha/Ha.

Agrupar lo vacío para densificar

En este caso en el centro histórico se debería manejar un modelo de vivienda de acuerdo a lo ya construido como son las casas patrimoniales que están en estado adosado y hacia la linea de fabrica, pero con un interior sub-utilizado gracias al modelo tipológico republicano,al incorporar accesibilidad a los patios se convertirán en semipublico y listo para densificarlo entre manzanas, logrando bloques abiertos de apertura a la interrelación social y un manejo adecuado de áreas verdes para brindar pequeños pulmones entre la ciudad.

3.1.5.Re-densificar

Intervención en lo ya construido y añadir en lo vacío.

Según Patricia Rincón Avellaneda, 2006, identifica y diferencia los términos densificación y re-densificación, que son procesos clave relacionados con las variaciones de la densidad poblacional, producto de la intensificación del uso del suelo por medio de edificaciones de alta densidad, de acuerdo con diferentes modalidades de desarrollos especulativos del mercado formal e informal.

Re-densificar implica intervenir en algo ya construido, mientras que densificar no necesariamente conlleva este tipo de intervención, puede darse mediante operaciones de llenado de áreas vacías al interior de una ciudad.

3.1.6.Habitabilidad

Hábitat y habitar

Actualmente, al referirnos a la habitabilidad en América Latina, se puede hablar de dos componentes, el hábitat, sitio donde vive la población con una dimensión de satisfacción en lo ambiental, lo sostenible, lo cultural y lo territorial y el habitar, que implica las prácticas y costumbres sociales que se verifican en el espacio de hábitat (Gordillo, 2005).

La habitabilidad surge entonces como integradora del entorno construido y la mediación ambiental, social y económica que permite el desarrollo y bienestar de comunidades humanas en sus aspectos físicos, mentales y sociales (Moreno, 2008)

Sinergia de lo interior y lo exterior

La habitabilidad urbana está relacionada con la mejora de la calidad de vida y confort de todos los seres vivos en un contexto temporal, cultural y geográfico. La habitabilidad se desarrolla en conjunto con el espacio público, los equipamientos y servicios básicos, la edificación, la cohesión social y la biodiversidad. (Salvador Rueda,2011) relaciona la vivienda, la edificación y la cohesión social en un ámbito más amplio que busca heterogeneidad social y de usos, más allá del comportamiento energético y de la accesibilidad.

3.1.7.Movilidad peatonal

El entendimiento de los peatones al usar el espacio.

Los peatones perciben su entorno mediante los sentidos. Además, esta recepción de la información ocurre mediante una secuencia de sentidos, que es almacenada por el individuo gracias a la memoria sensorial, creando imágenes mentales. A pesar que las imágenes mentales son creadas de forma individual por cada persona, si se realiza un análisis a un grupo de personas, se puede llegar a establecer imágenes colectivas del lugar que ayudan a conocer los espacios que las personas escogen como espacios de estancia, cuáles son más agradables o cuáles prefieren evitar (López, 2007).

3.1.8.Centros de manzana o espacios subutilizados

Romper manzanas para vitalizarlas.

Con el planteamiento de Borja los centros de manzana ganan mucho más valor, los usuarios y la mixtura de usos potenciarían los flujos peatonales y la constante actividad en la misma.

En el caso de que sea necesario se debería, ¨romper la manzana¨, es decir, aumentando la permeabilidad, generando conexiones entre calles y el patio o centro de manzana, (Duran M,2014).

Accesibilidad y aprovechamiento de vacíos en la manzana.

El proponer el aprovechamiento de los sitios con vacantes especiales en los centros de manzanas, maximiza la utilización de los mismos y genera mayor diversidad de comercios, servicios y actividades que enriquecen el medio tanto a nivel funcional como arquitectónico, al generar mayor cantidad de frentes, pasajes y recorridos internos elevan al máximo los niveles ocupacionales del espacio de la manzana. (ROSAS.1985).

3.1.9.Pasajes comerciales.

El pasaje, busca básicamente conectar dos puntos por medio de la acción de transitar, pero no solo de pasar de un punto A hacia un punto B, los pasajes tienen una condición visual bastante peculiar, que es la de cambiar y segar sus perspectivas al peatón, para que cada cambio sea una sorpresa y que se difumine el límite de lo público y lo privado, generando pliegues arquitectónicos que llenan de vida y actividades el lugar. “Aunque los espacios públicos suelen diseñarse para cumplir cierto tipo de funciones, son las personas las que a través del uso rutinario van dándole su verdadera función y construyendo su significado” (Páramo y Burbano. 2014, P 6-15).

3.1.10.Urbanismo ecológico o sostenible

El urbanismo ecológico, se desarrolla mediante los instrumentos de validación: indicadores y condicionantes. Los indicadores responden al modelo de ciudad más sostenible y se agrupan en ocho grupos.1 Ocupación del suelo, 2 Espacio público, 3 Movilidad, 4 Diversidad de usos y funciones urbanas, 5 Biodiversidad, 6 Metabolismo, 7 Cohesión social y 8. Habitabilidad en la vivienda y el edificio. Que a su vez se agrupan en cuatro ejes que son los definidores del modelo de ciudad: compacidad (1, 2 y 3); complejidad (4 y 5); eficiencia (6), cohesión social (7) y vivienda y edificio (8).Todos estos indicadores son los que responden al modelo de ciudad sostenible, y que regularizan el correcto equilibrio entre naturaleza y ciudad, prácticamente genera orden en varios ámbitos.



Figura 45: Modelo de ciudad sostenible.
Fuente: Red de Redes de desarrollo local sostenible.

Carlos Verdaguer (2000) explica el urbanismo sostenible como "la búsqueda de factores de equilibrio entre naturaleza y ciudad, entre tradición y progreso, entre procesos globales y procesos locales, entre individuo y sociedad, todo ello sobre un escenario territorial atravesado por flujos de materiales y energía", en busca de equilibrio dinámico. Sus criterios son: la conservación de los recursos energéticos y materiales, el re-equilibrio entre naturaleza y ciudad, la redistribución de los recursos y servicios sobre el territorio, el desarrollo local, la habitabilidad y la cohesión social.

3.1.11.Segregación

En la mayor parte del siglo XX las ciudades de América latina exhibieron un patrón de segregación residencial muy similar al modelo europeo de ciudad compacta. En las áreas centrales se congregan los grupos superiores de la escala social, lo mismo ocurrió con la mejor edificación y arquitectura, (Sabatini, 2003).

Los debates políticos en temas urbanos hablan sobre el manejo de segregación, el que se ha complicado gracias al acelerado aumento de la población sin una planificación estratégica.

La desigualdad y la exclusión social crean tensiones en una sociedad, especialmente cuando se trata de grupos socio económicos visibles, tales como, los migrantes, grupos religiosos o habitantes de asentamientos informales, entre otros (Freire, 2016).

El crecimiento periférico y el desarrollo de numerosas centralidades en las aglomeraciones urbanas se hacen a costa del abandono y deterioro de las áreas centrales originales. Las centralidades se crean a partir de la extensión de las nuevas viviendas en las periferias y los nuevos centros. (Rojas, 2004).

La segregación existe en ciudades que conservan su patrimonio arquitectónico ya que por problemas de conservación tienden a quedarse atados de manos para la rehabilitación de inmuebles patrimoniales, dejando de lado el desarrollo edificatorio y comercial que demanda toda ciudad en crecimiento, por lo general son problemas burocráticos o complicaciones de construcción, ya que es imposible dañar la estructura histórica del inmueble antiguo, estos temas incentiva a que las personas se emplazan a la periferia de la ciudad, creando nuevas sub centralidades, que a la larga hacen que la ciudad se expanda de manera descontrolada, también creando problemas sociales como, al emplazarse más lejos del centro se pueden ver vulnerados a derechos de habitalidad como la dotación de alcantarillado eficiente o un plantel que imparte buena educación, en si va generando desigualdades ya que no pertenecen a un circulo o zona de buenos opciones de habitabilidad, también la migración influye al crecimiento de asentamientos económicos informales y asentamientos de vivienda desordenados, ya que este grupo debe de instalarse en las afueras del centro , porque es más barato el arrendamiento.

3.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

3.2.1.Antecedentes históricos del Centro

Morfología Urbana histórica.

El centro histórico de Ibarra después del terremoto de 1868, empezó adecuarse partiendo de un trazado ortogonal y damero, y distribuyendo espacios para plazas y para zonas de gran realce como los poderes religioso y político. La parcelación urbana inicialmente fue establecida por cuatro predios por manzana(cuatripartición), cada uno con su esquina, de aquí la importancia de que las edificaciones más representativas de la época; se realizó un desarrollo constructivo hacia la esquina, no a media cuadra, (Rocha&Ponce,2009).

La parcelación de las distintas áreas urbanas ha sufrido cambios, al subdividirse las primeras propiedades, unas por herencias y otras por venta de solares no ocupados; es así que la casa con un gran espacio, o de tres patios, como antes se le denominaba se ha ido limitando a un área menor.

Inmuebles urbanos históricos.

Los inmuebles que fueron destinados a uso residencial, presentaban una arquitectura muy simple, reducida a un único uso(vivienda), o también puede ser una arquitectura muy compleja que se complementa con otras actividades (vivienda, comercio, industria, entre otras). (Carvajal,2017).

Tipología constructiva histórica.

Las edificaciones iniciales se construyeron a la linea de fabrica, y fueron de un solo piso con paredes de 4 metros de altura y anchos entre 1.20m y 1.50m,fachadas con pocas aberturas, y su sistema constructivo fue configurado por adobe, las paredes estaban pintadas con cal, por dentro y por fuera de la vivienda, también su exterior decorado con molduras y ornamentos verticales y horizontales en sus fachadas, el acceso del bien inmueble se encontraba a un costado jerarquizada por medio de un pórtico. (Rocha & Ponce,2009, pag.305.

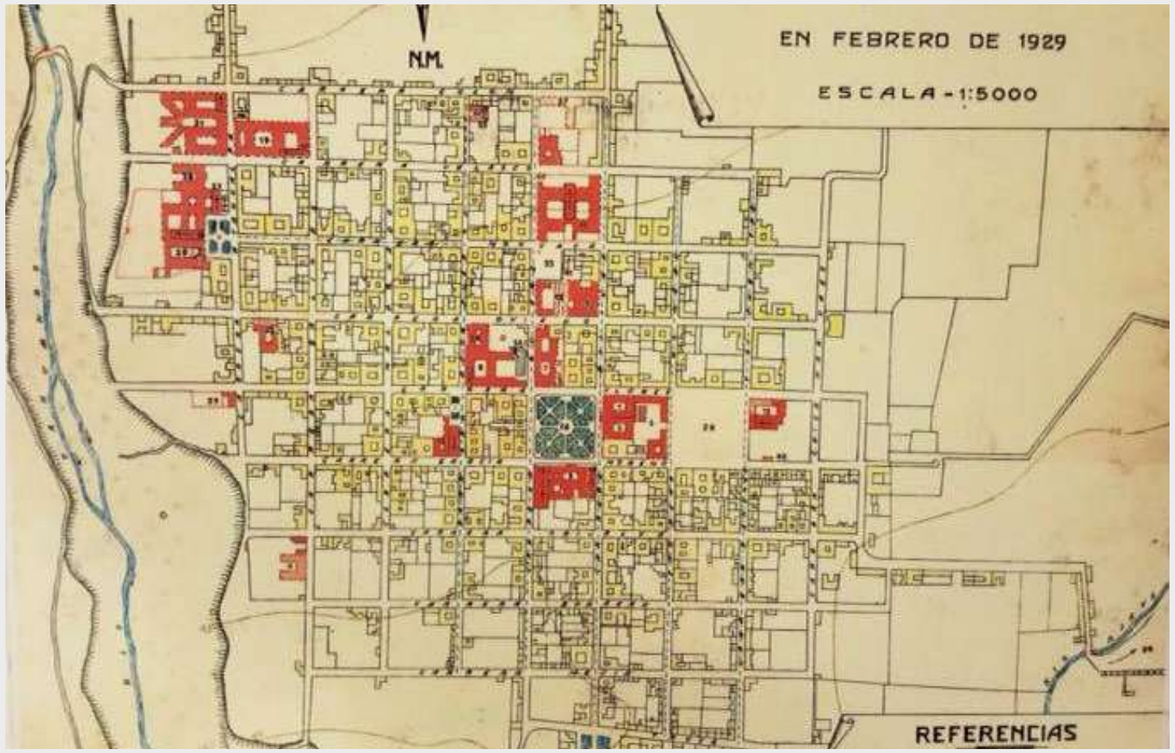


Figura 46: Foto de Mapa de Ibarra de 1929.
Fuente: Archivo GAD municipio de Ibarra.

Debido a la parcelación urbana histórica, de la división en cuatro predios por manzana y cada una con una esquina, al que su desarrollo constructivo fue priorizado hacia la esquina, no a media cuadra, el sector produce problemas importantes en la actualidad como predios muy extenso y con grandes áreas al que no son de total funcionamiento ya que hoy por hoy algunos están en abandono, también al jerarquizar las esquinas de la manzana dejaron de lado el trabajar la media cuadra existiendo grandes paredes vacías, y con pocas ventanas en ocasiones hasta altas y pequeñas ya que esa era la forma tradicional de como se pretendía aislar y mantener la privacidad del hogar,en la actualidad se ve cambios que se a realizado paulatinamente transformando áreas de comercio y de actividades administrativas y de servicio, pero no todas tienen esa transformación, en zonas residenciales, existen fachadas vacías sin apertura hacia el interior dejando zonas desoladas y sin vitalidad.

3.2.2. Antecedentes de la economía mercader

Ibarra a lo largo de los años ha tenido diferentes sitios de mercados como por ejemplo antes del terremoto de Ibarra el comercio se hacía en el parque Pedro Moncayo en 1904, pero con un estilo de mercado improvisado, y llamaba la atención porque se consideraba el punto de encuentro principal, luego de terremoto se comenzó hacer feria semanales en la plazoleta Francisco Calderón ya que fue un terreno donado por el señor Rafael Félix en 1918 hasta 1964, cuando decidieron trasladarlo a lo que hoy en día es el mercado Amazonas el mismo que fue construido en la administración municipal del Dr. José y Tobar y Tobar. Esta pequeña reseña nos da a conocer que el centro histórico de Ibarra ha sido inmerso a cambios de acuerdo a las décadas cambiantes.

El comercio siempre está vigente a lo largo de los años simplemente tenemos que organizarlo, o entender que el cambio del mercado en cada época se hizo de acuerdo a sus necesidades no a sus deseos, por ello se presentan aglomeraciones a un lado del centro histórico ya que pretendían focalizar y adjuntar en una sola zona lo que fuese la economía mercader, dejando a la deriva a que se aglomeren y pelen por un puesto en esa zona comercial, aparte la idea era sacar del casco histórico la economía, creando un mercado grande, sin saber que no fuese necesario construirlo de tanta magnitud. En la actualidad se observa que focalizar a una zona comercial como punto jerárquico de la economía de una ciudad, presenta un problema grave ya que otros puntos son desolados y sin vitalidad, la acupuntura urbana nos permite sanar heridas que el propio hombre produjo, ya sea por los cambios de paradigmas de su época o por cambios políticos en la estructura urbana.



Figura 47: Mercado en el parque Pedro Moncayo.
Fuente: fotos GAD municipal de Ibarra.



Figura 48: Mercado Amazonas en la actualidad
Fuente: Propia

3.3. ESTRUCTURACIÓN DE BASES TEÓRICAS

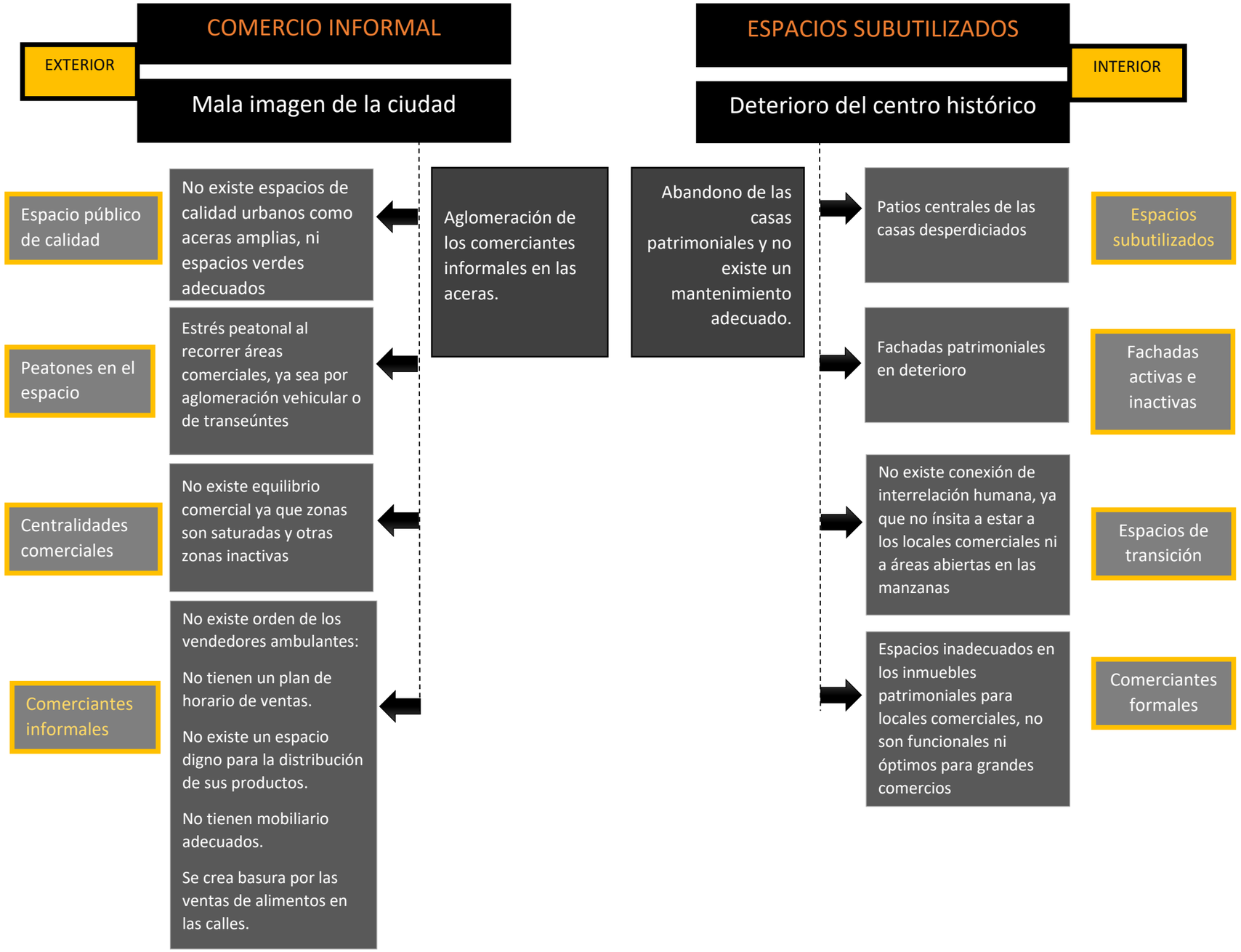


Figura 49: Esquema 2 variables del problema
Fuente: Propia

3.3.1. Conceptos básicos

3.3.1.1. Enfoque Exterior

3.3.1.1.1.Espacio publico

Un espacio público bien trabajado, se convierte en el principal escenario de actividades para la vida urbana, y que propicia el desarrollo funcional de intercambios económicos y sociales, donde las culturas se mezclan y las personas se encuentran. Es por esto que, al momento de diseñar estos espacios, se debe considerar primordial-mente a las personas y la forma en la que interactúan en el.

Según, Rangel M (2009)"los espacios públicos urbanos deben ser vistos como el motor de nuevas perspectivas en la ciudad, el escenario para el desarrollo de necesidades colectivas y de vida pública, el generador de la identidad del lugar y alto determinante de su paisaje; indisoluble con la naturaleza, la gente y sus dinámicas". Es por esto que, un espacio público se puede evaluar por la intensidad y calidad de las relaciones sociales que tienen lugar, la capacidad de albergar distintos grupos y comportamientos, y la oportunidad para la integración y la expresión cultural, (Segovia y Jordán 2005, en Rangel 2009).

Para evaluar la calidad de un espacio público Rangel toma en cuenta tres variables: las físico-naturales, las urbano-arquitectónicas y las socio-culturales. Los primeros hacen referencia a factores climáticos y meteorológicos que influyen en el confort de los usuarios, los segundos se refieren a la manera en que un sector urbano influye en la percepción de los ciudadanos por sus características estéticas y espaciales, mientras que los terceros toman en cuenta los requerimientos de la vida social e individual (Rangel, 2009).



Figura 50: Espacio de calidad
Fuente: https://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/04/18/patrimonio-espacio-publico-y-sustentabilidad-urbana/

La Carta del Espacio Público (2013), establece que "el espacio público es aquel territorio de la ciudad de propiedad pública, dominio y uso social colectivo, en donde se pueden realizar diversidad de actividades, es decir donde cualquier persona tiene derecho a estar, permanecer y circular libremente".

Establece también que "Los espacios públicos están constituidos por espacios libres (tales como calles, aceras, plazas, jardines, parques) y espacios cubiertos creados sin fines de lucro y para el beneficio de todos".

Un espacio publico de calidad se evalúa directamente por la actividad de las personas y por el grado de diversidad estructural en que se forma su entorno, este espacio genera comportamientos de confort o de incomodidad, dando a entender que entre mejor esta distribuido el espacio mejor sera la calidad de vida, convirtiéndola en un área relajada, segura y apropiada de su actividad.

Es decir si una ciudad se comporta violenta y con altos números de inseguridad es porque carece de espacios publico de calidad, ya que da paso a circunstancias poco favorables.

Sin embargo en el centro histórico no existen espacios óptimos de calidad y carecen de actividad pasiva y activa.

3.3.1.1.2. Comercio informal

El comercio informal para (Gamboa, 2016), es la actividad de vender y comprar por parte de personas naturales sin constitución de una empresa o negocio, las causas del comercio informal son muchas en cada país, sin embargo aunque aumente esta modalidad de comercio, el motivo se debe a que no existe otras opciones mejorables de generar ingresos, este tipo de negocios no tiene un lugar físico de establecimiento, sino que los comerciantes se movilizan de un lugar a otro buscando clientes y vendiendo productos consumibles al instante.

También conocida como economía sumergida o economía informal al sistema de intercambio de bienes que permanece ajeno al control del estado. Por su naturaleza, la imposibilidad del estado de cuantificarla, no está incluida en el Producto Nacional Bruto, a diferencia de la economía formal.

La falla económica formal da paso a la informalidad y es algo inevitable en países no desarrollados, por ello no se puede cambiar repentinamente su economía, pero si brindarles varios beneficios y oportunidades más amigables con respecto a desenvolverse en el ámbito comercial, ya sea un tipo de impuestos diferentes a los normales y en un espacio apropiado.

La economía informal, entonces, es "una consecuencia de la incapacidad del sector formal de generar puestos de trabajo suficientes para la población activa (...) y tiende a surgir cuando hay un excedente de mano de obra respecto a las oportunidades generadas en el sector formal, (Polack y Jusidman, 1997, p. 16).



Figura 51: Comercio informal
Fuente: https://www.pinterest.com/pin/17873729760768894/

Se encuentra que la informalidad lleva a cabo una función importante, en tanto que logra atenuar las fallas en el mercado de trabajo, brindando seguridad en el suministro de bienes y mantenimiento de condiciones. Asimismo, tiene un gran potencial empresarial que podría dar fruto, en caso de ayudar a quienes están en la informalidad, a pasar a la economía formal. A su vez, absorbe la mano de obra excedentaria, que de otro modo no podría obtener ingresos para su subsistencia, (Organización Internacional empleadores, 2002).

El comercio informal es una consecuencia de falta de espacio y oportunidades económicas en el ámbito urbano, por ello el principal objetivo es crear espacios de calidad elocuentes a la comodidad y de fácil desenvolvimiento peatonal, de todos los actores urbanos como son los comerciantes formales, informales, transeúntes y guardias municipales.

Este comercio es imposible desecharlo hasta que la economía no se arregle, por ello es necesario conciliar con los comerciantes informales y guiarlos a estas zonas nuevas para que en el futuro se vuelva un centro histórico equilibrado.

3.3.1.1.3. Centralidades comerciales

El comercio es una actividad urbana muy influyente en la ciudad y a formado un eje estructurador de ventas, en el orden espacial y social, porque ha determinado cual zona se configura influyente, ya que el emplazamiento comercial se adapta de acuerdo a parámetros espaciales como, la mayor influencia de personas, o también donde se encuentra un espacio amplio y confortable. Estos efectos han sido los ejecutores para que se creen centralidades o nodos de atracción comercial.

La actividad comercial es un claro indicador de la dinámica urbana de una determinada ciudad o área, al mismo tiempo que es uno de los primeros elementos que siguen y se adaptan al cambio. Por este motivo, no debe ser considerada un servicio que se oferta en la ciudad, sino más bien un elemento de cohesión del tejido social (Fernández, 2002) y del territorio que lo estructura.

La preocupación radica entonces, en entender la existencia de ciertos patrones decisorios que identifiquen y que permitan explicar las causas que generan la ubicación espacial de la actividad, y en específico, porqué algunas de estas concentraciones se especializan en ciertos productos; cuál es su dinámica y efectos tanto en la forma de ciudad, como en el comportamiento de las personas.

Uno de los aportes a la teoría de la localización de la actividad surgen de los trabajos de Mario Polése (1998), quien pone en discusión ¿porque la actividad humana se realiza en un lugar y no en otro?

Esta es una pregunta muy interesante por que empezaremos a comprender la geografía de las cosas y el por que se crea un orden espontaneo de organización espacial económico en ciertos sectores urbanos.



Figura 52: Comercio urbano
Fuente: https://www.alamy.es/foto-mercado-turistico-en-madrid-175961424.html

La actividad comercial se genera por la novedad, y por el impacto a primera vista del producto, como también la variedad que ofrecen, ya que el cerebro humano siempre busca la manera de encontrar lo que busca en el menor tiempo posible, por ello los escaparates y las vitrinas tienden a ser muy visibles hacia el peatón urbano que pasa por la acera.

Este punto refleja que en si los locales que hayan aprovechado en lo largo del tiempo llamar la atención o la novedad cambiante de fachadas transparentes , tuvieron mayor relevancia, y se fueron generando sitios con mayor popularidad, también por pequeños cambios o construcciones más generosas y confortables, por ello la intervención de zonas comerciales generaría mayor impulso vital y económico, y en zonas sin comercio habilitar actividades seria la pauta para el desarrollo de la ciudad, ya que en si el comercio se adapta a cualquier cambio urbano.

El cambio novedoso en la contemporaneidad fue romper con las fachas cerradas que existía en la arquitectura republicana, cabe decir que existía ritmo y repetición en sus ventanas a lo largo de las fachadas pero no generaba conexión con su interior ya que algunas ventanas eran muy pequeñas o reflejaba encierro.

Pero en donde se generó fachadas más permeables o más visibles hacia el interior fueron las que tuvieron más relevancia para el peatón ya que generaba inclusión social. Este cambio generacional de temporadas fue el punto cambiante para que se genere mayor importancia en otros sitios de la ciudad y que hoy por hoy se les conoce como los lugares más vitales o con mayor demanda, el cambio es importante en las ciudades.

3.3.1.1.4. Peatones en los espacios urbanos

Para poder desarrollar una ciudad vital, segura, sana y sostenible, se debe fomentar la libertad de circulación de los peatones en sus ciudades, y la arquitectura en planta baja juega un papel decisivo en este contexto (Jan Gehl, Kaefer & Reigstad, 2006). Si hay mucha gente en una calle, hay también una considerable protección mutua; y si la calle esta animada, muchas personas la contemplan desde las ventanas porque es significativo y entretenido estar al tanto de lo que pasa. (Jan Gehl,2006)

Solo cuando existen oportunidades de sentarse, los tiempos de estancia de las personas pueden prolongarse; si estas oportunidades son malas o inexistentes la gente solo transitará pero no se quedará. Las actividades de estancia por lo general ocurren sólo cuando las condiciones externas son favorables, es decir, deben ofrecer un buen micro-clima, intimidad, seguridad y estar ubicados en intervalos regulares, por ejemplo cada 100 metros.

Según (Jan Gehl, 2010) ha establecido principios para lograr que las personas ocupen el espacio. Estos principios podrían convertirse en insumos para una reflexión local sobre el espacio público en Ecuador y en América Latina. Entre ellos están:

1. Localizar los usos cercanos.
2. Intentar que los usos sean variados y que produzcan sensación de seguridad.
3. Diseñar el espacio invitando a los ciclistas y peatones.
4. Quitar las barreras entre edificios y el espacio público.
5. Aumentar la vida del espacio público invitando a las personas a quedarse más tiempo en él (éste es el más efectivo).

Una ciudad puede ser amigable con la gente o puede ser amigable con los carros, pero no con ambos" (Montgomery, 2013).El ser humano, denominado peatón, perdió terreno dentro de este espacio mientras que el automóvil se convirtió en su dueño. La idea es lograr calles habitables donde el hombre tenga acceso libre y vuelva a ser el propietario del espacio público y el automóvil se transforme en un usuario con acceso restringido.



Figura 53 : Inclusión peatonal.
Fuente: https://paisajetransversal.org/2017/05/de-la-casa-a-la-plaza-diseno-colaborativo-del-espacio-publico/

De ciudad a ciudad, los planificadores han omitido los parques o las plazas, se han olvidado que "…si tú haces más vías, tú consigues más carros. Si tú haces más ciclo vías tú consigues más bicicletas. Si tú haces más espacio para gente, tú consigues más gente, y por supuesto más vida pública" (Montgomery, 2013).

El saber el emplazamiento de las personas, y la ruta que prefiere caminar, nos indica necesariamente la calidad del espacio, sin embargo, si un alto número de personas elige pasar tiempo en la ciudad y transitar determinadas calles, es indicio de una ciudad vivible con alta prioridad comercial.

Trabajar con la escala humana es una forma sensible de planificación urbana. Es necesario trabajar con la vida, de ispués con el espacio y finalmente con los edificios. Si se empieza a tomar en cuenta a los ciclistas, peatones y sus actividades, es decir pararse, caminar, sentarse, observar, escuchar y hablar (y que las mismas se desarrollen en buenas condiciones), se podrá cumplir con el lugar seguro y saludable que una ciudad necesita.

De ésta manera los ciudadanos se sentirán con mayor dignidad y bienestar sin fundamentar estos sentimientos en sus posesiones o estatus económico-social.

Un sentimiento de inclusión, generaría un espacio flexible diverso y próximo de las cosas como comercio vivienda, trabajo, entretenimiento dinámico, ocio pasivo y activo.

3.3.1.2. Enfoque interior

3.3.1.2.1. Corazones de manzana

Los interiores de manzana son lugares de oportunidad a partir de los cuales se puede conseguir una complejidad interna del tejido de la ciudad según afirma (Jane Jacobs,1967) los sitios complejos dan más cualidades.

El proponer el aprovechamiento de los sitios con vacantes especiales en los centros de manzanas, maximiza la utilización de los mismos y genera mayor diversidad de comercios, servicios y actividades que enriquecen el medio tanto a nivel funcional como arquitectónico. Al generar mayor cantidad de frentes, pasajes y recorridos internos, elevan al máximo los niveles ocupacionales del espacio de la manzana. (Rosas.1985).

Intervenir en los interiores de manzana de tejidos ya consolidados, confiriendolos de vitalidad y de nuevos usos, seria el reto principal, ya que se formularia estrategias de-acuerdo a la morfología de la manzana y a la actualidad que la nueva ciudad desea proyectar, como solucionar el problema de escasa densidad, por dejar espacio libre sin aprovechar, también el no entender la tipología de vivienda como en el centro histórico que tiene patios extensos en su interior, sin duda responsable del emplazamiento histórico y del trazado proyectual anterior. Por ello se recurre a publicaciones sobre vivienda colectiva, que . espacios colectivos es generar lugares comunes que contribuyan al encuentro de los residentes, estos espacios colectivos rompen con la dicótoma edificio- ciudad, permitiendo que el proyecto genere espacios públicos que se integran en la estructura urbana.



Figura 54 : Corazón de manzana Barcelona España
Fuente: https://landscape.coac.net/zh-hans/node/4857

Los centros de Manzana que se han perdido en las ciudades, ayudan a reactivar el sector y le dan esa connotación de ciudad permeable, en la que las dinámicas son más amables con el peatón, la intervención, pretende revitalizar el lugar, pero respetando la huella y la historia del territorio, ya que de alguna manera se debe recuperar ese sentido con el que en un principio se concibió el sector, como arquitectura republicana.

Son los espacios intra urbanos donde se maneja un vacío inutilizable, la ocupación de estos espacios representara una oportunidad para generar un desarrollo de ciudad ya que se podría aprovechar para generar vivienda o comercio de acuerdo a la zona, este método compactara la ciudad dándole realce ya que se podrá encontrar muchas actividades en una sola manzana.

De alguna manera el trazado antiguo y la configuración de casonas en las manzanas ya no funcionan de manera optima en la presente contemporaneidad, por ello el crear espacios colectivos revitalizara cada manzana inutilizable convirtiendo en espacios abiertos de cohesión social.

3.3.1.2.2. Fachadas activas e inactivas

Las fachadas activas son tramos que ofrecen una experiencia visual agradable y de estar confortable para los peatones que lo recorren. La fachada activa se habla de las principales impulsoras para que se cree dinamismo en las calles, y que fortifica la conexión entre el espacio interior y el exterior, dando un panorama de visibilidad desde afuera hacia adentro y viceversa. En general, las fachadas activas ayudan a mejorar la calidad de la vida urbana (Gehl, 2014;Jacobs, 2011; Whyte, 1980; López, 2007; Lynch, 1990).



Figura 55: Fachadas activas Copenhague.
Fuente: https://www.viajardinamarca.com/guia-barrios-copenhague.php

Existe un estudio en 1990, en Estocolmo donde se plantea una escala para determinar el atractivo de una fachada en planta baja. Este método cuenta con cinco niveles de la(A-E) determinados por diferentes características como la transparencia, los detalles, el numero de puertas etc. De esta forma se pudo determinar que cuando una fachada cuenta con transparencias, relieves o nichos donde quedarse, detalles arquitectónicos donde priman los elementos verticales y un gran número de puertas; las personas se detienen y hacen varias actividades además de caminar.

La clasificación de fachadas en planta baja se determina mediante tres variables, como permeabilidad, variedad de uso de suelo, y ritmo, y la suma de las tres variables se resume en rangos de calidad de fachadas en planta baja como:

Activa con un puntaje de	4.1 a 5
Amistosa con un puntaje de	3.1 a 4
Mixta con un puntaje de	2.1 a 3
Aburrida con un puntaje de	1.1 a 2
Inactiva con un puntaje de	0 a 1

Clasificación de fachadas en planta baja
Activa A
Unidades edificatorias pequeñas, muchas puertas(15 a 20)puertas por cada 100m
Variedad de funciones
Ningun muro ciego y pocos locales vacíos
Frente de edificios con relieves interesantes
Resolución vertical de la fachada
Detalles y materiales de calidad
Amistosa B
Unidades edificadas relativamente pequeñas (10 a 14 puertas cada 100 metros)
Variedad funcional relativa
Un cierto número de fachadas ciegas y algunos locales vacios
Frentes de edificios con relieve
Numerosos detalles
Mixta C
Unidades edificadas grandes y pequeñas mezcladas (6 a 10 puertas por cada 100 metros)
Modesta variación de funciones
Un cierto número de muros ciegos y locales vacíos
Frentes de edificios con relieves escasos
Pocos detalles
Aburrida D
Grandes unidades edificadas, pocas puertas (2 a 5 puertas por cada 100 metros)
Variedad funcional casi nula
Gran cantidad de unidades ciegas y sin aspectos interesantes
Ausencia de detalles prácticamente total
Inactiva E
Grandes unidades edificadas, pocas puertas o incluso ninguna puerta (0 a 2 puertas por cada 100 metros)
Ausencia de variedad funcional
Unidades ciegas y pasivas
Fachadas uniformes, sin aspectos ni detalles atractivos que observar

Figura 56: Clasificación de fachadas en planta baja
Fuente: Jan Gehl 2014

El estudio de las fachadas en planta baja es la mejor manera de medir la calidad de vida, ya que es la que revela la mayor experiencia a los ojos del peatón y la que representa el confort en el ámbito urbano, sin embargo esta constituye solo el 10% de los edificios, pero representa el 90% de lo que el edificio contribuye a las experiencias del entorno (Karssenberg, Laven & van't Hoff 2012).

Existen dos tipos de fachadas en general, las tipo activas que contiene diversas funciones, y muchas puertas, y una adecuada conexión entre el espacio interior y el exterior, mientras que las fachadas inactivas contiene pocas puertas, muros ciegos o sin ventanas y poca o ninguna función.

3.3.1.2.3. Espacios de transición o bordes

Sergio Crotti llama a los espacios de transición inter espacios. Es decir, ocupan una situación intermedia entre el espacio privado, el espacio público y el semipúblico y, por tanto, esta situación los transforma en lugares de relación y de encuentro. Pueden dar lugar a relaciones íntimas y llegar a niveles inesperados de intensidad de apropiación. Son los espacios que nos hacen más humanos, nos humanizan en el sentido que nos relacionan con los demás y nos socializan.

Cuando estos espacios no son elaborados de buena manera, las personas tienden a pasarlos rápidamente, y los evita siempre que pueden, o prefieren pásalos en auto.

Pero si tienen un nivel de intensidad en actividades dan lugar a que la gente se detenga, se siente, o coma algo, o juegue, etc. La gente atrae gente, y es así como las nuevas actividades aparecen siempre alrededor de unas que ya están sucediendo.

Una transición es el transcurso que se da gracias a un gradiente suave entre un espacio y otro, se debe a un cambio progresivo de elementos (Vicario,2015)

La arquitectura debería transformar los limites rígidos y bien definidos en transiciones suaves, agradables, que hicieran posibles las relaciones naturales entre personas. Así pues, se entiende por transición a las diversas fases que pasamos, inconscientemente al entrar a un edificio, según Vicario, desde lo más público de las calles, hasta la privacidad de lo íntimo,(Eyck, 2008, p44).

Atmosfera el concepto denota una disposición de ánimo. Una sensación en perfecta concordancia con el espacio construido, comunicada directamente a quienes lo contemplan, lo habitan, lo visitan e, incluso, al entorno inmediato (Zumthor,2003, p12).

Gradación la gradación, exige no solo el cambio gradual, sino que ese cambio gradual, sea hecho de manera ordenada. Genera ilusión óptica y crea una sensación de progresión.

Teniendo en cuenta que existe vínculos importantes entre el espacio privado, el espacio público, y el hombre, cobra gran importancia el analizar, que aspectos se deben tener en cuenta para que un espacio pueda adquirir un carácter simbólico, en donde el arraigo y la apropiación le den valor al lugar; es un objetivo en el cual si se hace énfasis en cómo debe ser una gradación publico privada,



Figura 57: Centro Cultural, Comercial Residencial Paseo de Güemes,Córdoba, Argentina
Fuente: https://arqa.com/arquitectura/sustentable/centro-cultural-comercial-y-residencial-paseo-de-guemes.html

sepuedeoptimizarlasatmósferasdeunespacioylaspercepcionesparalosusuarios.

La gente que debe permanecer por un tiempo prolongado en la ciudad se cansa de estar parada y rápidamente busca un lugar donde sentarse. Cuanto más extenso sea el período que deba esperar, más empeño pondrá en buscar el lugar justo para instalarse.

Puesto de una manera simple, las ciudades que ofrecen las mejores opciones para permanecer tienen fachadas rugosas y buenos puntos de apoyo. Por el contrario, las urbes sin bodes o con frentes lisos, sin detalles, tienen poco que ofrecer en cuanto a "psicología de permanencia" se refiere. (Gehl Jan ,2014, Pag 139).

El interior se trata de la vivienda, y demuestra intimidad y seguridad.

El exterior se trata del espacio urbano desde la acera y calle, es un espacio ilimitado que demuestra anonimato, inseguridad y la una relación con la sociedad.

Para empezar a tener una buena conexión o comunicación, debe existir un lugar aparte que es el ¨entre¨ y se encuentra en una instancia de espacio intermedio entre lo completamente exterior y lo completamente interior.

Es indispensable estudiar este tipo de espacios llamados inter-espacios de manzana, espacios de transición entre lo público y lo privado en ciertos casos son hall de entrada, que dan apertura a recorrer nuevas experiencias pero con mas seguridad en un ambiente semi-publico.

3.3.1.2.4.Comercio Formal

Martínez, 2018), el comercio es una acción de realizar la compra o ventas de producto y servicios, ya sea de manera directa o indirecta, es decir la actividad entre 2 personas de poder transferir estos bienes cambio de dinero en general o de otro objeto de valor para beneficio acordado de ambas partes.

Los edificios en otros tiempos se proyectaban bajo otros parámetros, y los diseños de sus plantas bajas simplemente no son los adecuados para albergar una vida pública atractiva. Este es el problema que tiene el centro histórico ya que las viviendas no fueron diseñadas para que funcionen abiertamente con el exterior, o se aproveche el espacio para el interés comercial, por ello el comercio formal de Ibarra está condicionado a espacios poco permeables y poco llamativos.

Poner interés en los acontecimientos de la escala humana, es de gran importancia para el desarrollo de una ciudad comercial y ordenada en cuanto a que se debería estudiar cuantos comercios existen y el tipo de comercio que se desarrolla en las fachadas de centro histórico, para entender la magnitud de vitalidad e in-habitabilidad, ya que los comercios formales dan apertura a que la calle sea activa, creando un entorno de conexión entre lo externo con el interno de la manzana. Pero también las personas son el ente principal para que se desarrolle el comercio, por eso si no se tuviese espacios de reunión o de descanso fracasaría este entorno.

La gente que debe permanecer por un tiempo prolongado en la ciudad se cansa de estar parada y rápidamente busca un lugar donde sentarse. Cuanto más extenso sea el período que deba esperar, más empeño pondrá en buscar el lugar justo para instalarse.



Figura 58: Espacio de calidad, Sydney en Nueva Gales del Sur, Australia
Fuente: https://www.alamy.es/

Los mejores sitios combinan numerosas ventajas y pocas contras.

Puesto de una manera simple, las ciudades que ofrecen las mejores opciones para permanecer tienen fachadas rugosas y buenos puntos de apoyo. Por el contrario, las urbes sin bodes o con frentes lisos, sin detalles, tienen poco que ofrecer en cuanto a "psicología de permanencia" se refiere. (Gehl Jan ,2014, Pag 139).

El comercio formal está sometido a funcionar hacia la linea de fabrica de cada predio por lo que cuenta con espacio privado, estos locales proyectan sus productos hacia fachadas transparentes y son visibles al ojo humano. Por lo general estos locales comerciales si cumplen con el pago de impuestos al estado y son tomados en cuenta en la economía del producto interno bruto.

En su mayoría funcionan en la planta baja del edificio ya que es donde las personas tienen mayor conexión desde las calles.

3.4. MARCO NORMATIVO

3.4.1. Internacional

Patrimonio Cultura y vacíos

El Plan Centro, la cual a partir de su la Operación Estratégica pretende fortalecer una de las centralidades de mayor concentración de actividades económicas y de gran potencial para el diseño de estrategias de integración de la ciudad con la región, el país y otras naciones, a través de la protección del patrimonio cultural y la promoción de la renovación urbana. (Artículo 24 del Decreto 190 de 2004).

"Ámbitos del patrimonio" se ha extendido a partir de la evolución del concepto mismo. Partiendo de aquella visión de conservación de patrimonio entendido como la preservación de objetos históricos, artísticos o arquitectónicos que simbolizan un pasado, para evolucionar como una herramienta de construcción de la ciudad, ya que no debe buscar la mirada proteccionista de lo edilicio, **sino también la valoración del vacío y de las relaciones urbanas, urbanísticas, sociales, familiares y diversas, convirtiendo el espacio público en elemento estructurante donde se generan las múltiples relaciones que conforman la urbe**.(Ernesto Spósito, El espacio publico como Asunto Patrimonial, Maestría Patrimonio, Pontificia Universidad Javeriana, 2009 Bogotá, Pag. 9).

UNIÓN INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA.

Pone a disposición de las entidades públicas, privadas y no gubernamentales, los conocimientos y las herramientas que posibilitan, de manera integral, el progreso humano, el desarrollo económico y la conservación de la naturaleza. (Acerca de la UICN, 2018).

Carta de Atenas 1933

La Conferencia recomienda mantener, cuando sea posible, la ocupación de los monumentos que les aseguren la continuidad vital, siempre y cuando el destino moderno sea tal que respete el carácter histórico y artístico. La Conferencia recomienda respetar, al construir edificios, el carácter y la fisonomía de la ciudad, especialmente en la cercanía de monumentos antiguos, donde el ambiente debe ser objeto de un cuidado especial. Igualmente se deben respetar algunas perspectivas particularmente pintorescas.

Objeto de estudio, pueden ser también las plantas y las ornamentaciones vegetales adaptadas a ciertos monumentos o grupos de monumentos para conservar el carácter antiguo.

La Conferencia recomienda sobre todo la supresión de todos los anuncios, de toda superposición abusiva de postes e hilos telegráficos, de toda industria ruidosa e intrusa, en la cercanía de los monumentos artísticos e históricos. (Corbusier, 1933).

Carta a Venecia 1964

Las obras monumentales de los pueblos, portadoras de un mensaje espiritual del pasado, representan en la vida actual el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de los valores humanos, las considera patrimonio común reconociéndose responsable de su salvaguardia frente a las generaciones futuras. Estima que es su deber transmitirlas en su completa autenticidad.

Es esencial que los principios encaminados a la conservación y restauración de los monumentos sean preestablecidos y formulados a nivel internacional, dejando, sin embargo, que cada país los aplique teniendo en cuenta su propia cultura y sus propias tradiciones.

Al definir por primera vez estos principios fundamentales, la Carta de Atenas de 1931 ha contribuido al desarrollo de un amplio movimiento internacional, que se ha concretado especialmente en documentos nacionales, en la actividad del ICOM y de la UNESCO y en la creación, como obra de la propia UNESCO, del Centro Internacional de Estudio para la Conservación y Restauración de Bienes Culturales.

Carta a Cracovia 2000

Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido

Cada comunidad, teniendo en cuenta su memoria colectiva y consciente de su pasado, es responsable de la identificación, así como de la gestión de su patrimonio.

Los elementos individuales de este patrimonio son portadores de muchos valores, los cuales pueden cambiar en el tiempo. Esta variabilidad de valores específicos en los elementos define la particularidad de cada patrimonio.

A causa de este proceso de cambio, cada comunidad desarrolla una conciencia y un conocimiento de la necesidad de cuidar los valores propios de su patrimonio.

Este patrimonio no puede ser definido de un modo unívoco y estable. Sólo se puede indicar la dirección en la cual puede ser identificado.

La pluralidad social implica una gran diversidad en los conceptos de patrimonios concebidos por la comunidad entera; al mismo tiempo los instrumentos y métodos desarrollados para la preservación correcta deben ser adecuados a la situación cambiante actual, que es sujeto de un proceso de evolución continua.

El contexto particular de elección de estos valores requiere la preparación de un proyecto de conservación a través de una serie de decisiones de elección crítica. Todo esto debería ser materializado en un proyecto de restauración de acuerdo con unos criterios técnicos y organizativos.

UNESCO(La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura)

Tiene el propósito de salvar el patrimonio material e inmaterial amenazado por los conflictos, desastres naturales, el paso del tiempo, la expansión económica y la negligencia humana a través de la solidaridad, educación, difusión de habilidades y conocimientos,entrenamiento y creación de conciencia. (La UNESCO y la protección del Patrimonio Cultural, 2014).

3.4.2. Nacional

Carta de Quito 1967

La Carta de Quito nos expresa como el empobrecimiento que se ha dado en cuanto a algunos países de América latina han afectado en gran medida al patrimonio cultural propio de dichos países, y para poder preservarlo es necesario que se dé una serie de medidas de cooperación entre los distintos estados. También para poder proteger el patrimonio y evitar de este modo que se siga dando la extracción de diversos bienes que ha generado el patrimonio de sus países, pues lo único que se consigue a fin de cuentas es hacer un mal uso del patrimonio y su consecuente deterioro.

Por lo tanto, en la Carta de Quito se hace hincapié al hecho de que si se separa un bien patrimonial de su lugar de origen hay que hacerlo con mucho cuidado a fin de que este no sea perjudicado y por otro lado también tiene que estar protegido por el Estado, porque los bienes con carácter patrimonial pertenecen a toda la sociedad en su conjunto y por ello es imprescindible el cuidado de los mismos por parte de los cuerpos del Estado. Además de que hay que darles un cierto carácter de legalidad, y convertirlos en bienes oficiales del estado. Por otro lado, en la Carta de Quito, se hace referencia al importante

Patrimonio Cultural que posee América Latina, pues no hay que olvidar que las culturas precolombinas, han dejado enormes yacimientos repletos de riqueza cultural, no obstante, toda esa riqueza a la que me refiero se encuentra en decadencia, pues se ha hecho un mal uso de los suelos, debido a la urbanización, además de que la corrupción política lo ha fomentado en gran medida.

Por lo tanto y dentro de la Carta se exponen una serie de soluciones para que el hecho del patrimonio cultural no vaya reñido con las ansias de urbanizar, las zonas donde se haya importantes restos culturales. Y de este modo también sacarle partido económico a los bienes propios del patrimonio cultural y como consecuencia sacarle partido a los mismos, eso sí preservándolos dentro de su ámbito y sin alterar su propia naturaleza, porque como es evidente y bien se expresa en la carta eso conlleva a un atractivo del país

que podría ser demandado turísticamente, y por consiguiente generar una fuente de riqueza a partir de los bienes patrimoniales, lo cual a su vez conllevaría a una inversión de dichos bienes, pues lo que es evidente es que si los bienes generan un alto grado beneficios, su vez se invertirán en la conservación de estos para que sigan generando ganancias.

También se expone que también es de vital importancia para la correcta ``supervivencia´´ del Patrimonio Cultural, el tener que educar a la sociedad, en tanto de salvaguardar el patrimonio cultural de actos de vandalismo. También la carta está dotada de una serie de medidas, nacionales e internacionales.Lo que es evidente es que todo lo que se expone en la Carta de Quito, suena muy bien y además serían las medidas ideales para conseguir preservar el patrimonio cultural, pero de lo que no queda ninguna duda es que la mayoría de esas premisas no se cumplen. Pues por un lado es muy difícil acabar con la corrupción en los ejercicios de poder del estado y por otro educar a la sociedad para que preserven ellos mismos el patrimonio es muy difícil, pues educar a la sociedad debería ser una labor del estado, pero como en todos los estados, los jefes se preocupan más por otros temas, olvidándose de este modo que el patrimonio existe y que podría como bien dice la carta reportar grandes beneficios a la par que también, además de que no podemos olvidar que el patrimonio es un instrumento cultural, muy importante el cual en muchas ocasiones nos muestra de dónde venimos. (Gonzales, 2013).

Legislación Nacional Patrimonio Nacional

2.6.2.1. Constitución de la República del Ecuador 2008

Principios fundamentales

Cap. 1ro.Art. 3.- Son deberes primordiales del Estado: Numeral 7. Proteger el Patrimonio Natural y Cultural del país.

Derechos del buen vivir.

Sección Cuarta: Cultura y ciencia. Cap. 2do, Art. 21.- Las personas tienen derecho a construir y mantener su propia identidad cultural, a decidir sobre su pertenencia a una o varias comunidades culturales y a expresar dichas elecciones; a la libertad estética; a conocer la

memoria histórica de sus culturas y a acceder a su patrimonio cultural; a difundir sus propias expresiones culturales y tener acceso a expresiones culturales diversas.

Sección sexta, Hábitat y vivienda Capítulo 2do.

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

Organización Territorial del Estado

Régimen de competencias. Cap. 4to. Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Numeral 8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.

Art. 379.- Son parte del patrimonio cultural tangible e intangible relevante para la memoria e identidad de las personas y colectivos, y objeto de salvaguarda del Estado, entre otros:

- Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.
- Las creaciones artísticas, científicas y tecnológicas.

Los bienes culturales patrimoniales del Estado serán inalienables, inembargable e imprescriptibles. El Estado tendrá derecho de prelación en la adquisición de los bienes del patrimonio cultural y garantizará su protección. Cualquier daño será sancionado de acuerdo con la ley. Velar, mediante políticas permanentes, por la identificación, protección,defensa, conservación, restauración, difusión y acrecentamiento del patrimonio cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística, lingüística y arqueológica, de la memoria colectiva y del conjunto de valores y manifestaciones que configuran la identidad plurinacional, pluricultural y multiétnica del Ecuador. Promover la restitución y recuperación de los bienes patrimoniales expoliados, perdidos o degradados, y asegurar el depósito legal de impresos, audiovisuales y contenidos electrónicos de difusión masiva. (Asamblea Constituyente, 2008).

Norma Ecuatoriana de Arquitectura y Urbanismo 2003

Sección décima novena: edificaciones en áreas históricas

Art.444 Intervenciones de rehabilitación

Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitarles, tienen como finalidad la de elevar los estándares de confort en una edificación antigua, a fin de adaptarla a las condiciones de la vida contemporánea. Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante.

Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad. Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente, en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda.

La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entrepisos, ni en aleros. Se apoyará sobre la estructura y no sobrepasará el nivel del cumbrero. Deberán presentarse los detalles constructivos correspondientes.

No se podrá modificar la altura de entrepisos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no sección.

Décima novena: edificaciones en áreas Históricas

Art.444 Intervenciones de rehabilitación

Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitarles, tienen como finalidad la de elevar los estándares de confort en una edificación antigua, a fin de adaptarla a las condiciones de la vida contemporánea. Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante. Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad. Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente, en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda. Nuevas complementarias de edificaciones o áreas históricas los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato.

Las fachadas deberán recuperar sus características, morfológicas y ornamentales, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento deberán rescatarse sus características tipo-lógicas en correspondencia a las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación o en tipología.

3.4.3. Local

Legislación local

Ordenanzas Municipales (2017-2021)

Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico y Artístico de la Municipalidad de Ibarra.

Se adoptan las directrices sobre conservación y preservación del patrimonio urbanístico, arquitectónico y artístico de la municipalidad de Ibarra señaladas en los artículos de Declaración patrimonial por parte del INPC. Municipalidad de Ibarra, suelo urbano. Patrimonio urbanístico, arquitectónico y artístico. Está conformado por el Centro Histórico, por los Bienes Culturales de Interés Nacional fuera del Centro Histórico y sus Áreas de Influencia, así como por los Bienes Culturales de Interés de la Municipalidad a través del FONSALCI Ámbito de aplicación y de-limitación del Centro Histórico. Se define como Conjunto de Inmuebles de Arquitectura Representativa al conjunto discontinuo de edificios pertenecientes al sector central de la ciudad que fue declarado patrimonio Nacional.

Por lo tanto, se reglamentarán todas las intervenciones que se realicen en cada uno de tales inmuebles y se determinarán los usos que sean compatibles con el principio de preservación.

Se define como Área de Influencia al conjunto de espacios públicos y de edificios que, en forma discontinua, se intercalan dentro del Conjunto de Inmuebles de Arquitectura Representativa. Por consiguiente, se reglamentarán todas las intervenciones que se realicen en dicho ámbito; obra nueva, alturas, paramentos, subdivisión de predios, avisos y tableros, usos y en general, todo tipo de acciones que se emprendan en el espacio urbano y en los edificios públicos y privados. Estos bienes representan las formas urbanas o arquitectónicas, el paisaje, el emblema de mayor jerarquía y pre-valencia en la estructura del territorio y serán, por lo tanto, portadores directos de la representación de la nacionalidad en el ámbito municipal de la ciudad que fue declarado patrimonio Nacional.



Figura 59: Centro histórico patrimonial
Fuente: propia

Algunas de las ordenanzas vigentes dentro del centro histórico son las siguientes:

- Las ventanas tipo vitrina en planta baja No podrán superar las siguientes dimensiones: ancho 1 .50 m, alto 2.50m (desde la acera).
- El volado de balcones es máximo de 80cm.
- En la cubierta original se admitirá solamente pequeñas aberturas para entrada y salida de aire y luz.
- Las instalaciones, rótulos, anuncios y propaganda serán autorizadas por la comisión del centro histórico.
- Las fachadas deben ser pintadas de color blanco y los relieves en colores pastel.
- Los cerramientos deben tener una altura de 2m y deben ser lisos.
- Todos los elementos sobresalidos de fachada deben ser inferiores por lo menos 0.20 m de ancho de la acera
- Se permite cubrir con material traslúcido o transparente en casos especiales tales como de bien común que se sirvan a la sociedad.
- Las ventanas y puertas preferentemente deben tener forma rectangular y composición vertical.

3.5. REFERENTE

3.5.1. Planificación territorial

Anna&Eugeni Bach, Arquitectes- recuperación de interiores de manzana.

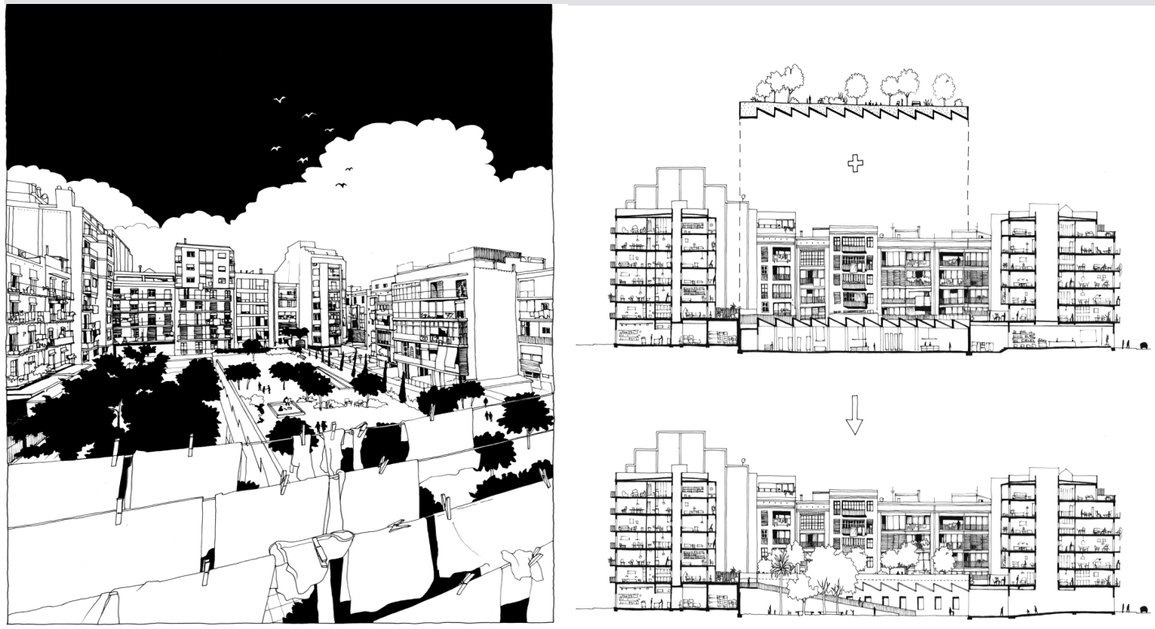


Figura 60: Centros de manzana Barcelona España.
Fuente: https://annaeugenibach.com/2013/05/19/superponer/

1.- Barcelona ha recuperado más de 40 interiores de manzana del Ensanche en los últimos 25 años, pero en la actualidad es difícil encontrar interiores que no estén ocupados y con actividad.

2.- En esta situación, el elevado precio del suelo, la dificultad de poner de acuerdo distintos propietarios, y el alto coste que supone la indemnización para el cierre de estas actividades dificultan la recuperación de más espacio público para los ciudadanos.

3.- Proponemos mantener las edificaciones, propiedades y actividades existentes en estos patios llegando a un acuerdo económico para la cesión de sus cubiertas, añadiendo una nueva "capa" de jardín sobre las edificaciones existentes.

4.-Consiguiendo una multiplicidad de usos públicos y privados sin necesidad de compra ni derribo.

Plaza Cultural Zenteno: Densificación equilibrada en el Centro Histórico de Santiago



Figura 61: Plaza cultural Zenteno
Fuente:www.plataformaarquitectura.cl/cl/973208/plaza-cultural-zenteno-densificación.

Construir un espacio público capaz de recuperar el valor patrimonial del barrio así como de fomentar la participación y apropiación del sitio por parte de las y los vecinos del sector, es de los principales objetivos que promovieron la creación de la Plaza Cultural Zenteno. Ésta forma parte de un proyecto de densificación equilibrada que busca integrar el patrimonio histórico y cultural local a la vez que diseña espacios flexibles e integrados.

Con el objetivo de reforzar este último punto y consolidar la proyección social de la plaza, **su gestión fue asociada a un modelo de gobernanza público-privada que la vincula directamente con el gobierno comunal. Este modelo se enfoca en la consolidación de un proceso de constante regeneración urbana y territorial del sitio**.

Al diseñar un modelo de gestión del espacio público en asociación con agentes privados, s**e facilita también la implementación de iniciativas sustentables, lo que se traduce en este caso, en el desarrollo de una huerta comunitaria localizada en la azotea del edificio de media altura y en la construcción de espacios de estudio dedicados a instituciones de educación superior así como a organizaciones comunitarias del sector**.

Este proyecto, que fue nominado al Premio Aporte Urbano PAU 2021, en la categoría 'Mejor proyecto inmobiliario de densificación equilibrada', representa un aporte significativo para el barrio, pues no sólo recuperamos y aportamos un amplio espacio abierto para el encuentro, esparcimiento y entretenimiento familiar, sino que además lo convertiremos en foco de actividades comerciales, culturales y artísticas, como, por ejemplo, recitales, exposiciones, ferias de pymes o emprendedores, de manera que haya un movimiento y flujo constante de personas que dé más vida al sector.

3.5.2. Análisis Programático

PATIO BELLAVISTA

Un uso simple y discreto de estructuras de acero confina parte de los nuevos edificios propuestos cuyos cerramientos alternan albañilerías y revestimientos de planchas que dialogan armoniosamente con la edificación existente y con el nuevo espacio propuesto.

En una manzana que es parte de la trama urbana de Santiago, en un barrio que forma parte del circuito de lugares reconocibles en el "imaginario colectivo" de la ciudad como uno de sus barrios bohemios y de intensa vida nocturna de Santiago de Chile, el proyecto hace una apuesta acertada de recuperación de espacios privados para sumarlos al uso público.

Esta manzana tiene la particularidad de ser parte de la trama urbana de Santiago, un punto neurálgico dentro del total, asociado a la escuela de Derecho de la Universidad de Chile, el río Mapocho, El Parque, la Plaza Italia, el Cerro San Cristóbal

El proyecto conforma espacialidades acotadas y contenidas. El programa se define en torno a dos plazas y un anfiteatro central, o plaza mayor, como espacio organizador, que articula y actúa como punto de inflexión de las distintas alturas existentes en cada uno de los frentes y accesos que delimitan el proyecto. Sobre este espacio confluyen todas las direcciones y circulaciones del proyecto, incluyendo la conexión al Patio Bellavista 1. Este espacio tiene la característica de dar cabida a diferentes expresiones de arte u obras de teatro, ya que, por su desnivel, permite el uso de graderías, en el cual confluyen distintos programas.



Figura 62: Patio Bellavista
Fuente: http://www.arquitecturaenacero.org/proyectos/recuperación



Se genera una nueva forma de habitar al interior de la manzana, ajeno a lo que pasa en los bordes, con espacios públicos contenidos, espacios abiertos para diferentes usos, que dialogan entre construcciones nuevas y existentes, de distintas características y alturas, permitiendo nuevas vistas y aberturas de la ciudad, un mundo interno que invita al estar y contemplar lo que la ciudad nos regala.

Patio Bellavista termina por conformar un referente de la justa relación entre legado urbano y re-activación comercial. Esto como gestión de renovación urbana y barrios con oportunidad patrimonial auto sustentada.

El programa se organiza en 5 niveles, en algunas zonas en dos niveles sobre el nivel calle, más los 3 pisos de estacionamientos subterráneos, con 16 locales comerciales, 8 bares y restaurantes, 221 estacionamientos.



PATIO BELLA-VISTA SEGUNDA ETAPA

Dado el éxito comercial de la primera etapa del proyecto Patio Bellavista, se decide ampliar su superficie a más del doble de la existente. El encargo es de un programa de; comercio, bares, restaurantes, tiendas, y solucionar el grave problema de estacionamientos en el barrio Bellavista, barrio bohemio y noctámbulo de Santiago.

El proyecto se generó a partir de la consolidación del borde de la calle, la conservación y apertura de lo existente al interior de la manzana, la renovación patrimonial y la revitalización del espacio interior destinado al uso privado, otorgándole un nuevo destino y uso.

Con la intervención y restauración de la totalidad de las fachadas existentes, se pone en valor su continuidad y diversidad, pese a ser de diferentes períodos y "estilos" estas dialogan en la continuidad y conforman una unidad. Se genera una nueva permeabilidad al interior de la manzana.

Gran parte de las construcciones existentes al interior de la manzana eran galpones y espacios vacíos que se usaron por muchos años como bodegas y estacionamientos, en estas zonas sin valor arquitectónico se realizó una gran limpieza, y fue la zona que dio cabida a las tres plantas de estacionamientos subterráneos. El resto de las construcciones y la totalidad de las fachadas se restauraron e intervinieron, en la justa medida, para dar cabida al nuevo programa del proyecto.



Figura 63: Referente Patio Bellavista. Fuente: disenoarquitectura.com

EL SECRETO OCULTO DE MELBOURNE: SUS CALLEJONES



Figura 64: Callejones de Melbourne. Fuente:https://www.yorokobu.es

Melbourne es una de las ciudades más reconocidas por su calidad de vida, entre otras cosas por su vibrante vida cultural y la alta calidad de sus espacios públicos. Uno de sus signos distintivos es que ofrece a habitantes y visitantes una animada vida en la calle, especialmente en su centro.

El centro de Melbourne (el Central Business District) tiene una morfología cuadricular que acoge prácticamente en todas las manzanas callejones que unen sus calles principales. Son pasos relativamente estrechos pero, la mayoría, abiertos de un lado al otro, entre edificios de alturas moderadas en la mayor parte de los casos.

Estos callejones están condenados, casi en cualquier ciudad, a ser espacios residuales, de poca actividad, oscuros y de escaso valor social y económico.

En el caso de Melbourne, esta estructura de la trama urbana en forma de parrilla ha dado lugar a espacios casi ocultos entre sus calles concebidas como grandes avenidas y esos callejones funcionan como articuladores y manifestaciones de diversidad cultural y de usos alternativos más allá del bullicio de las calles principales.

Pequeñas tiendas, estudios de arte, cafés, espacios de innovación social, murales, es lo que puedes encontrar, haciendo de esto una de las señas de identidad de la ciudad al pasear por ella y encontrar tanta vida en una tipología de espacios que normalmente encontramos abandonados y sin un uso definido.

Esta activación de los callejones se basa en una estrategia que comenzó en los años ochenta, con el proyecto de revitalización urbana Postcode 3000 diseñado por Rob Adams, director de diseño urbano de la ciudad. El urbanista proyectó, entre otras cosas, la necesidad de poner en valor y reutilizar los edificios y espacios del centro de la ciudad que estaban en deshuso en aquel tiempo. Desde entonces, los callejones han ido acogiendo poco a poco pequeños negocios locales mediante la integración de estos usos en el planeamiento, pero también una actividad creciente de acciones artísticas, culturales y comunitarias en torno a ellos.

MANZANA DE LAS LUCES Y SU ENTORNO

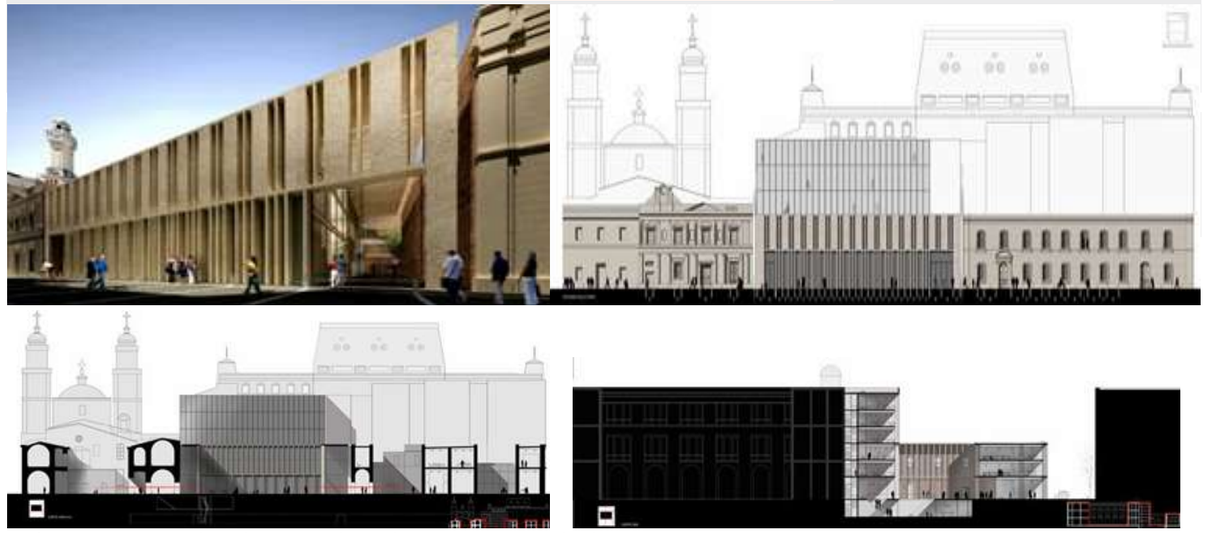


Figura 65: Fachada y cortes de manzana de luces.
Fuente: plataforma-arquitectura.

El proyecto actúa como telón de fondo y articulador de los edificios a preservar, y se incorpora armónicamente a las condiciones del lugar, enfatizando el diálogo entre arquitecturas que, aun correspondiendo a distintos momentos históricos, remiten a situaciones urbanas, tipología construcciones y escalas preexistentes en la Ciudad de Buenos Aires.



Figura 66: Implantación manzana de luces
Fuente: flickr.com

-Interviene en el entorno de manera mínima pero significativa proponiendo la continuidad del solado como elemento integrador de las partes relevantes del sitio. Así, las veredas y calle vehicular, materializadas con la misma textura, actúan como un manto que penetra en la Manzana de las Luces, diluyendo el límite entre exterior e interior.

-Impregna, mediante la exposición constante, fortalecida por el recorrido y la iluminación, al sitio existente de un carácter introspectivo con el objeto de re significar nuestra historia mediante un hecho arquitectónico contemporáneo.

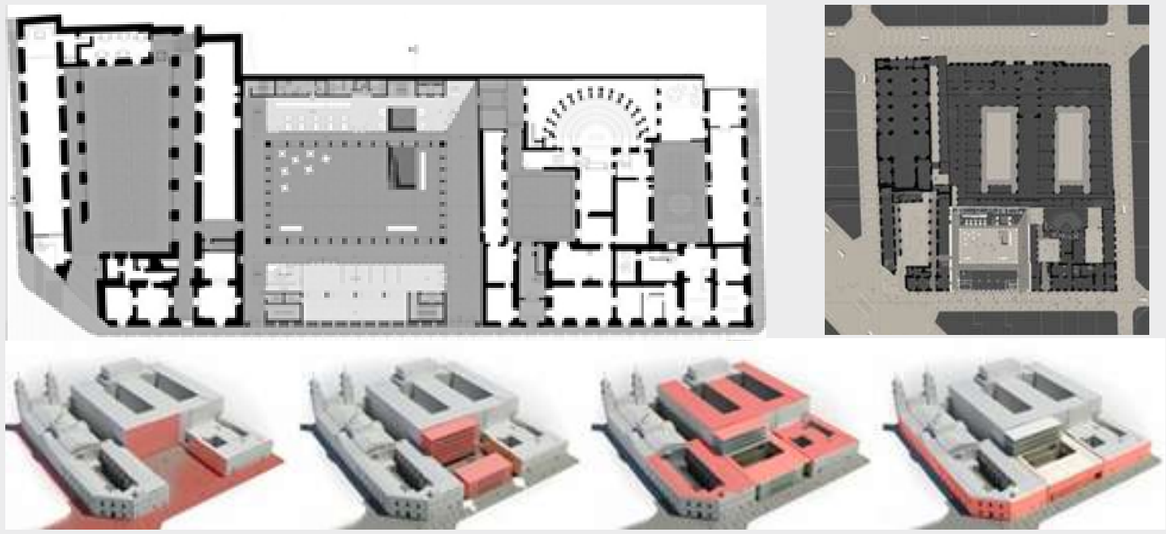


Figura 67: 3d manzana de luces
Fuente: disenoarquitectura.com

La propuesta para el nuevo conjunto edilicio que albergará el programa requerido es concebida con una mirada arquitectónica, urbana e histórica que:

-Configura una volumetría que completa el tejido, propiciando la continuidad del perfil urbano como una masa continúa modelada.

-Re-elabora la idea de Patio y Claustro como ámbito que albergue a la comunidad con una mirada contemporánea, alentadora de lo público y con vocación de permanencia.

-Ofrece a la ciudad una arquitectura que, sin ser estridente y en un diálogo respetuoso con las diversas arquitecturas linderas, resulta inequívocamente actual y que al recuperar tipología históricas se presenta, **simultáneamente como intemporal.**

-Permite estructurar las diversas funciones con racionalidad y eficiencia en dos bloques cuya arquitectura **más masiva se corresponde** con las áreas más públicas y las más privadas.

-Dispone las actividades masivas en planta baja y subsuelo posibilitando un uso público intensivo de Patio, exposiciones, cafetería y auditorio.

-Respeta la totalidad del muro, aberturas, vanos, molduras y arcos permitiendo su contemplación y valoración histórica en el contraste con lo nuevo construido.

-Propone al hormigón como elemento de fachada hacia la calle y claustro, y el vidrio en los pisos altos aligerando la masa hacia el corazón del lote.

3.6. ESTRUCTURACIÓN DE LAS BASES TÉCNICAS

3.6.1. Manuales normativos

NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Art.22 VÍAS PEATONALES

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc.

El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m. Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

a) Dimensiones

Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m. Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2,050 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.)

La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máximo del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE-INEN 2 245. La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

VEGETACIÓN Y OBSTÁCULOS LATERALES

Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

-El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta Normativa determine y a lo dispuesto por la Dirección de Parques y Jardines.

-El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1,00 m. Como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.

-La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. Deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. En el caso de que no haya circulación peatonal; y de 1,80 m. En el caso contrario.

-Los árboles que rebasen los 1,50 m. De altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m. Desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.

-Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0,45 m. al interior del bordillo.

SECCIÓN SÉPTIMA ESPACIO PUBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

• Elementos de comunicación: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos,carteleras locales, buzones y publicidad.

• Elementos de organización: mojones, paraderos, tope llantas y semáforos.

• Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.

• Elementos de recreación: juegos infantiles y similares

NORMAS DEL COMERCIO

Capítulo VII de las ferias libres

Art. 54.- Las ferias libres funcionarán en los lugares y días que determinen las autoridades señaladas en el artículo 1 de esta ordenanza, en un horario de 05h00, hasta las 17h00.

Art. 55.- La ubicación de las ferias libres será en los lugares abiertos que se señalaren para el efecto, debiendo dejarse suficientes espacios para la libre circulación de las personas.

Art. 56.- Se prohíbe vender en las ferias libres, carnes, pescado, mariscos, granos cocidos, comidas preparadas, y en fin, todo producto de fácil descomposición.

Art. 57.- El canon de arrendamiento por ocupación de puestos en las ferias libres, de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo 21 de esta ordenanza, será fijada por el Departamento Financiero Municipal, cuya recaudación se realizará a través de los recaudadores debidamente autorizados por la Dirección Financiera, mediante comprobantes sellados y numerados. **(Concejo del Gobierno autónomo descentralizado 2008, pág. 16).**

Capítulo II de las ventas ambulantes

Art. 40. Se prohíbe las ventas ambulantes en: mercados, parques, avenidas, puentes, portales, aceras y calles de la ciudad a excepción de las autorizadas por la Comisaría Municipal de Higiene, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta. Para efectos de la presente Ordenanza, se considera ventas ambulantes a las realizadas por personas que no tienen un puesto fijo y autorizado para el expendio de sus productos.

Art. 41.Quienes incumplieren lo dispuesto en el presente capítulo serán sancionados, según el caso por el Comisario Municipal de Higiene:

a) Previa acta de juzgamiento impondrá sanciones que van desde cuatro a cuarenta dólares, la primera vez y en caso de reincidencia, se aplicará el máximo de la sanción contemplada.

b) Comiso de la mercadería



Figura 68: Foto comercio informal Ibarra.
Fuente: propia

Art. 42. Quienes expendieren mercaderías desde vehículos y automotores, por el sistema al por mayor y/o por menor, en sitios y horarios que no sean determinados por la Comisaría Municipal de Higiene, serán sancionados con el decomiso de los productos o mercancías; o con una multa que fluctuará entre 10 y 100 dólares, de acuerdo a la gravedad de la infracción. En caso de reincidencia, se aplicará el máximo de la sanción contemplada.

Art. 43. Los productos comisados según lo establecido en el presente Capítulo, el Comisario Municipal de Higiene donará las guarderías infantiles del Patronato de Amparo Social Municipal o demás centros de asistencia social de la ciudad, previa la suscripción de un acta de entrega recepción.

Art. 44. Todas las transgresiones a este capítulo, serán juzgadas y sancionadas por el Comisario Municipal de Higiene, siguiendo el trámite establecido por el Código de Procedimiento Penal para las contravenciones.

Art. 45. De la ejecución de las disposiciones del presente capítulo se encargará la Dirección de Salud y Medio Ambiente, la .Comisaría Municipal de Higiene, la Policía Municipal-y la Policía Nacional , al tenor de lo que establece el Art. 72, numeral 42 de la Ley de Régimen Municipal. (Ilustre municipio de San Miguel de, 2002, págs. 13-14).

INDICADORES MODELO DE CIUDAD MAS SOSTENIBLE





La compacidad es el eje que atiende a la realidad física del territorio y, por tanto, a las soluciones formales adoptadas: la densidad edificatoria, la distribución de usos espaciales, el porcentaje de espacio verde o de viario. Determina la proximidad entre los usos y funciones urbanas. A este eje, lo acompaña el modelo de movilidad y espacio público y el modelo de ordenación del territorio derivado.

El espacio público es el elemento estructural de un modelo de ciudad más sostenible. Es el espacio de convivencia ciudadana y forma, conjuntamente con la red de equipamientos y espacios verdes y de estancia, los ejes principales de la vida social y de relación. La calidad del espacio no es sólo un indicador relacionado con el concepto de compacidad, sino que al mismo tiempo es indicador de estabilidad.

La eficiencia es el eje relacionado con el metabolismo urbano, es decir, con los flujos de materiales, agua y energía, que constituyen el soporte de cualquier sistema urbano para mantener su organización y evitar que sea contaminado. La gestión de los recursos naturales debe alcanzar la máxima eficiencia en el uso con la mínima perturbación de los ecosistemas.

En el ámbito de la energía, se debe planificar un nivel mínimo de generación de energía renovable y un determinado grado de autosuficiencia energética que combine la generación y las medidas de ahorro y eficiencia.

La complejidad atiende a la organización urbana, al grado de mixticidad de usos y funciones implantadas en un determinado territorio. La complejidad urbana es el reflejo de las interacciones que se establecen en la ciudad entre los entes organizados, también llamados personas jurídicas: actividades económicas, asociaciones, equipamientos e instituciones.

La complejidad está ligada a una cierta mezcla de orden y desorden, mezcla íntima que, en los sistemas urbanos, se puede analizar en parte, haciendo uso del concepto de diversidad. Los organismos vivos y sobre todo el hombre y sus organizaciones, son portadores de información y atesoran, de forma dinámica en el tiempo, características que nos indican el grado de acumulación de información y también de la capacidad para influir significativamente en el presente y controlar el futuro.

La cohesión social atiende a las personas y las relaciones sociales en el sistema urbano. La mezcla social (de culturas, edades, rentas, profesiones) tiene un efecto estabilizador sobre el sistema urbano, ya que supone un equilibrio entre los diferentes actores de la ciudad. El análisis de la diversidad nos muestra quién ocupa el espacio y la probabilidad de intercambios y relaciones entre los componentes con información dentro de la ciudad. En cambio, la segregación social que se produce en ciertas zonas de las ciudades crea problemas de inestabilidad como son la inseguridad o la marginación. En estos espacios se constata una homogeneidad en las rentas que influye en el resto de aspectos, incluidos en la idea de diversidad y cohesión.

INDICADORES MODELO DE CIUDAD MAS SOSTENIBLE

Densidad de viviendas

Objetivo.

Reunir en un mismo espacio una suficiente masa crítica de personas para incitar intercambios y nuevas relaciones comunicativas entre personas, entes y actividades.

Desarrollar con eficiencia aquellas funciones urbanas ligadas a la movilidad sostenible y a la dotación de servicios tanto en el ámbito del transporte público, de las infraestructuras ligadas a los flujos metabólicos o de los equipamientos y servicios básicos.

Definición del indicador.

Con el propósito de conseguir que un tejido urbano alcance cierta tensión organizativa, es necesario que resida y se atraiga una cantidad suficiente de población que le propocione vida. Un rango de densidad de población equilibrado se mueve entre los 220-350 habitantes/ha, lo que se traduce en un número de viviendas más o menos variable en función de la ocupación media que contemple la ciudad.

Parámetro de cálculo.

Dvivienda (viviendas/ha) = [número de viviendas / superficie del área de actuación]

Parámetro de evaluación.

Valor mínimo:> 80 viviendas/ha

Parámetro indicativo para nuevos desarrollos

Valor deseable: >100 viviendas/ha

Parámetro indicativo para nuevos desarrollos y tejidos consolidados.

Compacidad absoluta

Objetivo.

Favorecer un modelo de ocupación compacto del territorio para buscar la eficiencia en el uso de los recursos naturales y disminuir la presión de los sistemas urbanos sobre los sistemas de apoyo. Crear tejidos compactos para acercar distancias entre usos, espacios públicos, equipamientos y otras actividades. Desarrollar patrones de proximidad de forma que los desplazamientos se realicen mayoritariamente a pie. Potenciar las relaciones de vecindad entre residentes, visitantes y personas jurídicas. Aumentar la probabilidad de contacto, intercambio y comunicación entre los diversos agentes y elementos del sistema urbano.

Definición del indicador.

La compacidad incide en la forma física de la ciudad, en su funcionalidad y, en definitiva, con el modelo de ocupación del territorio y la organización de las redes de movilidad y de los espacios libres. La compacidad absoluta informa de la intensidad edificatoria que ejerce la edificación sobre determinado tejido urbano. Relaciona el volumen edificado sobre la superficie de análisis y el resultado equivale a la altura media de la edificación sobre la totalidad del área.

Parámetro de cálculo.

Cabs (m)= [Volumen edificado / unidad de superficie *]

* Malla de referencia de 200 x 200 m.

Parámetro de evaluación.

Valor mínimo:> 5 metros. Para un mínimo del 50% de la superficie de suelo urbano consolidado o urbanizable.

Valor deseable:> 5 metros. Para un mínimo del 75% de la superficie de suelo urbano consolidado o urbanizable.

Complejidad urbana

Valores de diversidad urbana superiores a 4 bits de información por individuo. Valores superiores a 6 bits, en áreas de nueva centralidad (áreas de atracción comercial/oficinas/servicios avanzados/ centro inter modal transporte).

Reparto actividad y residencia

Aprovechamiento lucrativo no residencial superior al 20%, destinado a terciario/actividades económicas. Porcentaje de parcelas/ manzanas con uso principal residencial y reserva de uso comercial en planta baja, superior al 80%.

Actividades comerciales de proximidad

Reserva mínima del 10% de aprovechamiento lucrativo no residencial para uso comercial de proximidad (actividades cotidianas).

Servicios y actividades densas en conocimiento

Reserva mínima del 10% de aprovechamiento lucrativo no residencial para uso de actividades y servicios avanzados (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, servicios empresariales calificados, investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, etc.)

Dimensionado de los locales comerciales en planta baja

División de la planta baja destinada a locales comerciales en superficies útiles a partir de 50m² y hasta un máximo de 200m². Aplicación para el 80% de los locales localizados en parcelas de uso principal residencial. Restricción en la construcción de nuevos centros comerciales (grandes superficies de terciario exclusivo).

Continuidad espacial y funcional de la calle corredor.

Porcentaje de tramos de calle (metros lineales) con interacción de la secuencia espacial alta o muy alta, superior al 25% (relación entre la densidad de actividades i el porcentaje de viario público para peatones por cada tramo de calle).

CONTIENE:

4.0. Materiales y métodos
4.1. Instrumentos
4.1.1.Comerciantes formales
4.1.2.Comerciantes informales
4.1.3.Espacios sub-utilizados
4.1.4.Población y muestra
4.1.5.Encuesta
4.2. Limitaciones en la investigación

CAPITULO IV

MATERIALES Y MÉTODOS



Figura 69: Foto aérea Centro Histórico de Ibarra
Fuente: propia



Figura 70: Esquema 3 parámetro de variables
Fuente: propia

4.0. INSTRUMENTOS

4.1.1. Comerciantes formales

Levantamiento de información

Al plantear el estudio del comercio formal se toma en cuenta el levantamiento de todo el perfil de las manzanas en planta baja , donde consten todos los locales comerciales que se encuentran hacia la linea de fabrica.

1.-Clasificar el tipo de comercio que existe, y comparar con los demás comercios, determinando cual tipo de comercio jerarquiza en la zona estudiada.

2. De acuerdo a los comercios existentes se definirá, los tipos de zonas comerciales que existe en el centro histórico, con una tabla que clasificará el comercio en intereses, turísticos, servicios u oficinas, comercio minorista, comercio mayorista, y salud.

Centralidades comerciales (tipo de comercio)

Al emplear el levantamiento de los locales comerciales se podrá definir y conocer que tipo de comercio tiene el centro histórico y su área de incidencia, la información también sera de gran interés para el estudio de urbanismo comercial y estructurar de manera ordenada y coherente el emplazamiento de comercios , y prevenir que se aglomeren comercios de igual tipología en una sola zona creando aglomeración de personas.

El urbanismo comercial también se trata de los comercios en el exterior de las manzanas, en otras palabras el entorno urbano, se determina los tipos de comercios informales que son de mayor acogida para vender en las calles, para entender el paradigma jerárquico en productos que venden o suelen emplear los comerciantes.

Vitalidad (intensidad comercial de cada manzana)

1.- Para poder obtener resultados del comercio, se utiliza una constante de reconocer los comercios en las fachadas con **observación directa, y cuantificar cada cien metros lineales lo existente en todas las calles denominadas de estudio,** luego interpretar cuál es el eje peatonal comercial más importante de la zona estudiada.

1. En un mapa se dibujará el número de comercios formales que existen funcionando, y se identificara por cada calle, la alta densidad comercial o la baja densidad.

2.- Determinar cuantos locales comerciales existe en cada cuadra.

3.- Organizar los tipos de locales que existen.



Figura 71: Medición de la intensidad
Fuente: propia

Este método expresara el grado de intensidad comercial que existe en determinadas zonas formales tomando en cuenta las fachadas de los locales activos, y también determinar qué tipo de comercios cuenta, así podremos determinar que tramo comercial tiene mayor influencia comercial y cual está excluido en el centro histórico de Ibarra.

En la práctica se clasificará el tipo de comercio que existe en el centro histórico y saber qué tipos de comercios tienen más demanda, y así determinar las consecuencias que tendría si se permite habilitar más comercios de esa característica. Esto nos guiara para regularizar y equilibrar el comercio.

Fachadas Activas e Inactivas (clasificación de los tramos de fachadas en planta baja)

Para la clasificación de fachadas en planta baja, se toma a consideración la metodología de Jan Gehl (2014), donde se valora los parámetros de los cinco tipos de fachadas, en tramos de 100 metros aproximadamente. las variables de calificación son: permeabilidad sobre dos puntos al 40%, ritmo sobre 2 puntos sobre 40% y variable de uso de suelo sobre 1 punto de 20%, se obtiene un valor máximo de 5 puntos igual a 100%.

Permeabilidad: Es la interrelación entre el espacio público y privado, donde los peatones perciben el espacio desde el interior hacia el exterior y viceversa, y como es captado visualmente al recorrer por ellos, las variables son: transparencia en profundidad visual, % de opacidad en la superficie. Para obtener valores resultantes de permeabilidad se suma los valores de la tabla multiplicado por la longitud de la edificación y dividido para la longitud del tramo por cuadra (Jan Gehl, 2014).

Permeabilidad			
Transparencia en profundidad visual	pto.	%de opacidad en la superficie	pto.
Percepción del espacio privado al espacio público	1	Superficie transparente en toda la altura	1
Percepción del espacio borde al espacio público	0,5	Superficie mediana altura una opaca y transparente	0,5
Percepción de la cara exterior al espacio público	0	Superficie opaca en su totalidad	0

Figura 72: Valoración de permeabilidad en los tramos de fachada.
Fuente: Jan Gehl (2014).

Variedad de usos de suelo: Las calles que cuentan con uso variado, permite los intercambios y experiencias múltiples, es importante identificar que tan variado es el uso de suelo en planta baja ya que son zonas que interactúan con el espacio público directamente. Se evalúa cuantas variedades de actividades se realizan en un tramo y se asigna un puntaje correspondiente a los rangos establecidos por (Jan Gehl, 2014).

Variedad de usos de suelo (planta baja)		
Longitud de tramo	Nro. De Variables	Puntaje
100 metro lineales	5 a 8	1.0
	3 a 4	0,5
	1 a 2	0

Figura 73: Valoración de variedad de usos de suelo en los tramos de fachada.
Fuente: Jan Gehl (2014).

Ritmo: Mide la frecuencia con la que los usos se relacionan con el número de ingresos a lo largo del recorrido, esto permite oportunidades de intercambio entre interior y exterior. Se realiza el conteo de ingresos y usos por edificación en lo largo de la fachada, ya que el ritmo se puede encontrar en tramos completos por cuadra, en donde se estimulan los sentidos del peatón, encontrando nuevas maneras de actividades frecuentes (Jan Gehl, 2014).

Ritmo		
Longitud de tramo	Nro. Puertas por edificación Variables	Puntaje
100 metro lineales	8 a 12	1.0
	4 a 7	0,5
	1 a 3	0
Longitud de tramo	Nro. De usos por edificación	Puntaje
100 metro lineales	7 a 10	1.0
	3 a 6	0,5
	1 a 2	0

Figura 74: Valoración de ritmo en tramos de fachadas
Fuente: Jan Gehl (2014)

Los resultados de las variables permeabilidad, variedad de uso de suelo, y ritmo, se resume en rangos como:

Activa con un puntaje de 4.1 A 5, **Amistosa** con un puntaje de 3.1 A 4, **Mixta** con un puntaje de 2.1 A 3, **Aburrida** con un puntaje de 1.1 A 2, **Inactiva** con un puntaje de 0 A 1.

Uso de suelo área edificada

El espacio público y el área edificada o uso de suelo se evalúa con datos en campo y es necesario saber la incidencia de las edificaciones en el terreno, para lograr una hegemonía armonica y de calidad entre lo interior y el exterior como la investigación de Project for Public Spaces (PPS, 2010) ha encontrado que para que un lugar tenga éxito, generalmente cumple con cuatro cualidades: **el lugar promueve la socialización, las personas están involucradas en ciertas actividades, el lugar es confortable visual y físicamente y es accesible y se vincula con su entorno.**

Por ello se requiere la información general de todo el centro histórico donde se represente los tipos de asentamientos humanos en el exterior urbano y la realidad actual del conjunto edificado como las residencias, los locales comerciales, y también todos los edificios relevantes, representados en un mapa descriptivo donde podamos conocer el área estimada, y definir porcentajes de cada uso de suelo.

Se clasifica el uso de suelo de acuerdo a:

Residencias, Comercio, Instituciones, Turismo, Comercio mayor, Salud, Servicios de oficina o entidades bancarias, Áreas verdes, Religión, Equipamientos en abandono, Vacíos subutilizados.

Teniendo la información se planteara promover cualidades urbanas de reestructuración de uso de suelo y de orden estratégico para el beneficio social, enfocados a ser inclusivos con accesibilidad, entre lo público y privado para promover la habitabilidad de múltiple actividad.

4.1.2. Comerciantes informales

Levantamiento de información

La investigación manejo el método cuantitativo, donde se tomara en cuenta realizar un mapeo minucioso por medio de observación directa de todos los comerciantes informales que se encuentran trabajando actualmente en el centro histórico de Ibarra y sus alrededores llamado también como área de incidencia.

Para comprender el mundo de las ferias es necesario dar cuenta de las múltiples dimensiones que lo configuran. Aunque podremos diferenciar analíticamente distintos aspectos, en la realidad se encuentran en constante interacción y movimiento. Las dimensiones a las que nos referimos son físico-estructurales, sociodemográficas, legales/ institucionales, comerciales, políticas e ideológico-culturales. (Busso, 2009, pág. 40)

Esta investigación hará énfasis a los dos indicadores que propone la autora Busso Mariana que es el físico estructural que comprende el estudio del espacio público por los comerciantes informales, y el aspecto socio demográfico, que comprende a los actores que se desempeñan en el ámbito comercial, como también a problemas sociales entre estos.

Aspectos físico estructurales	
Emplazamiento físico urbano	Donde se localiza los vendedores, en plazas, veredas, o calles.
Tamaño	Cantidad de puestos existentes
Tipo de puestos	Fijos , semifijos, o ambulantes
Área de incidencia	Emplazamientos cercanos al centro histórico
Frecuencia	Diariamente mensual días festivos
horarios	Si labora toda el día, o en tiempos parciales del día

Figura 75: Cuadro, Informal workers in Argentina
Fuente: Mariana Busso

Emplazamiento físico urbano	Se identificará donde se encuentra la mayor acumulación de comerciantes por cada calle.
Tamaño	Cantidad de comerciantes que están emplazados: •Se realizará el conteo mediante observación directa para identificar cuantos comerciantes ambulantes trabajan por cada calle. •Se identificara la zona que contenga mayor influencia de vendedores en las calles.
Tipo de puestos	Fijos. -Son los puestos de venta cuya ubicación es estática, no movible, estos puestos de venta están fijados a las ace-ras de las vías públicas. Existen dos tipos de puestos de venta fijos: mobiliario y Kioscos. Semi-Fijos. - Son los puestos de venta cuya infraestructura sin estar fijada estáticamente a las vías públicas, tienen un lugar cotidiano de venta. Sólo se mue-ven para sacarlos de su depósito al lugar de venta y viceversa. La mayoría tiene mobiliario. Ambulantes. -Son aquellos/as comerciantes que transitan itinerantemente con sus mercancías por diferentes puntos. Feria. - son los comerciantes que se emplazan en sitios abiertos como parques plazas para expender sus productos, básicamente utilizan carpas y mobiliario de plástico para crear un ambiente improvisado. Solo salen esporádicamente o fines de semana.
Área de incidencia	Se identificará los comercios relevantes que tiene relación con el centro histórico de Ibarra o que tiene alguna repercusión para que afecte su ordenado desempeño comercial.
Frecuencia	Se identificará los comerciantes que labora todos los días y tienen razones consecutivas para vender en una zona determinada empo-derándose del lugar de venta. Se sabrá que comerciantes de verdad necesitan de la venta am-bulante y es su único sostén eco-nómico para su familia.
Horarios	Cuantos laboran en el día de 8 am a 5pm. Cuantos comerciantes laboran de 5pm a 9 pm.



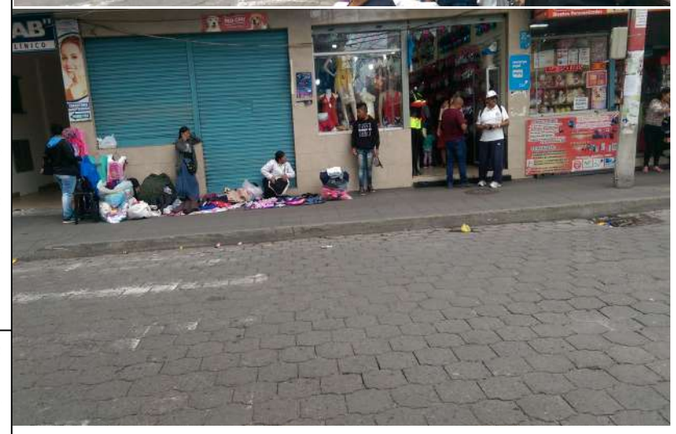


Figura 76: Foto comercio informal
Fuente: Propia

Movilidad

Identificar los principales flujos vehiculares que se encuentran en el centro histórico, y clasificar los sectores que crean problemas de aglomeración es de interés de este concepto ya que la función habitual del urbanismo es la conexión armónica con las personas y ordenar el entrelazamiento social con todos los equipamientos de la ciudad.

La movilidad se trata de los flujos peatonales y flujos vehiculares crear una sinergia ordenada entre estos dos, sería el punto de inflexión para crear comodidad y confortable flujo habitable de personas con un entorno seguro, siempre con el concepto de inclinarse a la comodidad y flujo fluido de los peatones.

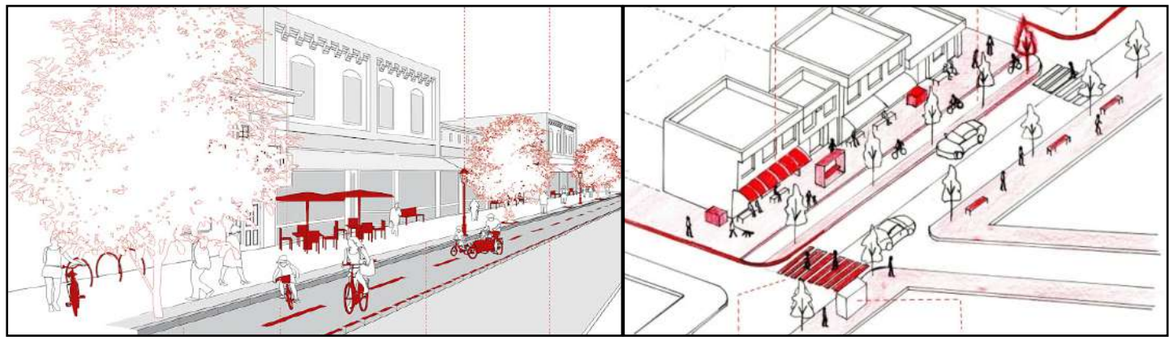


Figura 77: Movilidad

Fuente: https://gesturbanos.com/2021/03/01/del-diagnostico-a-la-propuesta-basantes/

Peatones

Los peatones perciben su entorno mediante los sentidos. Además, esta recepción de la información ocurre mediante una secuencia de sentidos, que es almacenada por el individuo gracias a la memoria sensorial, creando imágenes mentales. A pesar que las imágenes mentales son creadas de forma individual por cada persona, si se realiza un análisis a un grupo de personas, **se puede llegar a establecer imágenes colectivas del lugar que ayudan a conocer los espacios que las personas escogen como espacios de estancia, cuáles son más agradables o cuáles prefieren evitar (López, 2007).**

Según Appleyard, Lynch y Myer (1964), establecen variables para analizar a las personas en el entorno público, determinando al mismo tiempo factores que influyen en el comportamiento de los individuos. Estas variables son: **movimiento físico, movimiento de campo visual y la distribución peatonal en el espacio.**



Figura 78: Peatones

Fuente: http://www.ciudadobservatorio.com/2017/02/5-consejos-de-jan-gehl-para-hacer.html

Bajo estas mismas variables, Jan Gehl es uno de los urbanistas que más ha orientado su carrera al estudio de la relación de la vida urbana y la ciudad. Ha desarrollado herramientas que ayudan a entender la forma de actuar de la gente en las plazas, calles, frentes de agua y demás lugares públicos, recurriendo a la observación como la técnica base.

Se plantea hacer un mapeo general donde las personas se acumulan con mayor afluencia en la calles del centro histórico, partiendo desde el emplazamiento rutinario de las personas y su original inclinación por determinados sectores del centro histórico, que también en si son los puntos agradables para los comercios formales e informales.

Estudiar a los peatones y su grado de incidencia en los sectores comerciales, representa interactuar en el borde y su función para ordenar una hegemonía arbitraria entre lo edificado y la zona vital escogida por los peatones.

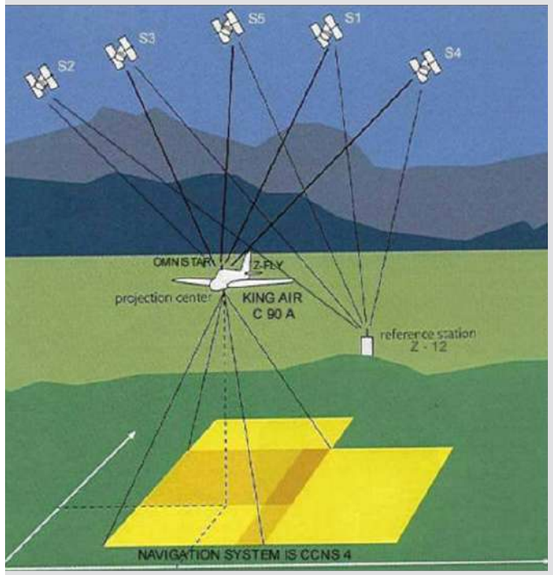
Comprender el entorno del espacio público el uso de suelo, más peatones más comerciantes formales e informales y su relación vistosa con las fachadas más movilidad vehicular nos dará el verdadero movimiento habitual urbano y sabremos qué puntos o problemas se debería tratar o acupunturar.

4.1.3. Espacios subutilizados

Levantamiento de información

Para identificar los vacíos subutilizados en el centro histórico de Ibarra se incorporó técnicas de mapeo, como cuantificar los vacíos subutilizados en el terreno con observación directa y cotejando con orto fotografía que se obtuvo del GAB Municipal de Ibarra, a estas herramientas se le incorporo el mapa predial en AutoCAD del centro histórico de Ibarra brindado también por el GAB Municipal de Ibarra.

Ya con las 2 herramientas como la orto fotografía (del griego Orthós: correcto, exacto) que es una representación gráfica de una zona de la superficie terrestre,que tiene validez de un plano cartográfico, y el plano en AutoCAD con los predios dibujados en las manzanas del centro histórico ,se interpuso entre si estos dos elementos para re dibujar y encontrar los vacíos subutilizados que figuran en la orto foto y percatarse de la magnitud en que se encuentra el territorio estudiado.



Una orto fotografía se consigue mediante un conjunto de imágenes aéreas (tomadas desde un avión o un satélite), que han sido corregidas para representar una proyección ortogonal sin efectos de perspectiva, y en la que, por lo tanto, es posible realizar mediciones exactas, a diferencia de una fotografía aérea simple. Entonces una orto foto, combina las características de detalle de una fotografía aérea con las propiedades geométricas de un plano. (Instituto Nacional de Estadística y Geometría, 2017)

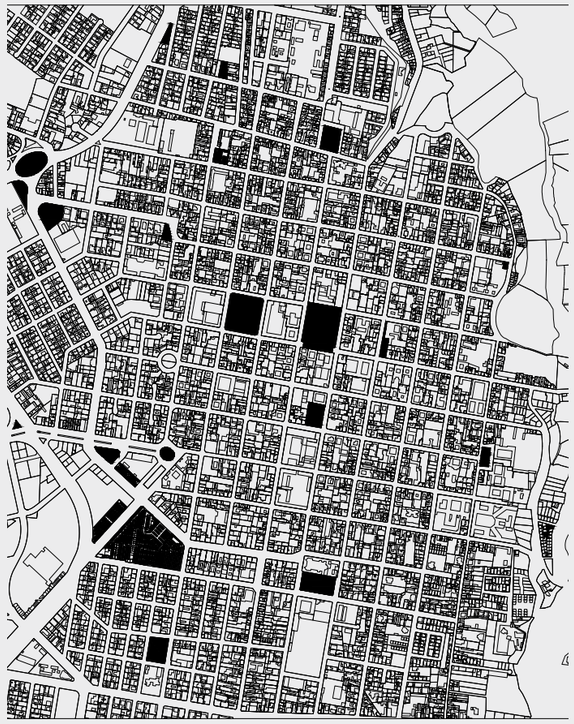
Figura 79: Procedimiento de la ortofoto
Fuente: http://www.topoequipos.com/topoequipos2.0/fotogrametraa-digital/fotogrametria-digital

Este método es el más opcional para representar de manera adecuada los espacios vacantes en el centro histórico, porque mapear significa trasladar a un mapa sistemas o estructuras conceptuales, en este caso con la información existente de la orto-foto y trasladar hacia el mapa predial para dibujar en este los vacíos subutilizados, y crear un nuevo mapa interponiendo la información.

Los espacios subutilizados se les reconoce como tierra vacante, vacíos urbanos, baldíos, tierras de engorde, vacantes latentes, etc. que difieren a veces en cuanto a tipos, tamaño, ubicación y motivos por los que se han producido, pero que permanecen sin uso o no llegan a alcanzar su potencial de utilización (de Araujo Larangeira, 2004).



Figura 80: Ortofoto Centro Histórico de Ibarra
Fuente: Gab Municipal de Ibarra



Densidad poblacional

Reunir en un mismo espacio una suficiente masa crítica de personas para incitar intercambios y nuevas relaciones comunicativas entre personas, entes y actividades. Desarrollar con eficiencia aquellas funciones urbanas ligadas a la movilidad sostenible y a la dotación de servicios tanto en el ámbito del transporte público, de las infraestructuras ligadas a los flujos metabólicos o de los equipamientos y servicios básicos.

Con el propósito de conseguir que un tejido urbano alcance cierta tensión organizativa, es necesario que resida y se atraiga una cantidad suficiente de población que le proporcione vida. Un rango de densidad de población equiliwbrado se mueve entre los 220-350 habitantes/ha, lo que se traduce en un número de viviendas más o menos variable en función de la ocupación media que contemple la ciudad.

Densidadesqueseencuentranmuyporencimaopordebajodeestosvaloresnosondeseablesenunescenariomássostenible.Elprimercasoocasionaproblemasdecongestiónysupone un coste para la población en términos de espacio público y de servicios; el segundo (tejidos dispersos), ocasiona problemas de aislamiento y conlleva un mayor consumo de recursos.

Dvivienda (viviendas/ha)=(numero de viviendas / **superficie del área de actuación)**

Complejidad Urbana

La complejidad es un indicador sintético que informa de la organización del sistema urbano (grado de complejidad urbana) ya que cada uno de los portadores de información (personas jurídicas) renuevan su "supervivencia" cada día para garantizar su permanencia.

Fórmula de cálculo:

$$H = -\sum_{i=1}^{n} P_i \log_2 P_i$$

El valor de H es la medida de la información contenida en un mensaje y se calcula con la formula de Shannon procedente de la Teoría de la Información. Indica el número de miembros que cumplen una peculiariedad en el conjunto de miembros de la comunidad.

El índice de diversidad revela múltiples variables de análisis que ponen de relieve aspectos asociados con la forma de organización actual del sistema y las estrategias de planificación futura tanto a nivel de edificación como de movilidad urbana. Este indica:

- La diversidad y mixticidad de usos y funciones urbanas.
- El grado de capital social y de capital económico de un territorio.
- El grado de centralidad y en algunos casos de madurez del territorio.
- La diferenciación de las actividades con elevada densidad de conocimiento, de las actividades no densas. Nos aproxima a la idea de masa crítica necesaria para la atracción de ciertas actividades de vanguardia o de cierto valor añadido. Las actividades atraen personas de alto nivel de formación, conocimiento y especialización.
- El grado de competitividad de un territorio y el grado de atracción. La diversidad de profesiones implicadas y las áreas de mayor concentración laboral. Además este índice permite:
- Identificar los sitios de mayor concentración de actividad los cuales generan un mayor número de desplazamientos, que han de ser cubiertos por los diferentes modos de transporte.
- Conocer la proximidad de la población a los servicios básicos.
- Relacionar la actividad económica con el número de personas que circulan a pie en el espacio público.
- Analizar la orientación de los procesos de transformación urbana.
-Desarrollaruna especiedeecologíadelconocimientoconunciertogradodeintegración.

Compacidad absoluta

Favorecer un modelo de ocupación compacto del territorio para buscar la eficiencia en el uso de los recursos naturales y disminuir la presión de los sistemas urbanos sobre los sistemas de apoyo. **Crear tejidos compactos para acercar distancias entre usos**, espacios públicos, equipamientos y otras actividades. **Desarrollar patrones de proximidad de forma que los desplazamientos se realicen mayoritariamente a pie. Potenciar las relaciones de vecindad entre residentes, visitantes y personas jurídicas.** Aumentar la probabilidad de contacto, intercambio y comunicación entre los diversos agentes y elementos del sistema urbano. **La compacidad incide en la forma física de la ciudad, en su funcionalidad y, en definitiva, con el modelo de ocupación del territorio y la organización de las redes de movilidad y de los espacios libres**.

La compacidad absoluta informa de la intensidad edificatoria que ejerce la edificación sobre determinado tejido urbano. Relaciona el volumen edificado sobre la superficie de análisis y el resultado equivale a la altura media de la edificación sobre la totalidad del área.

Cabs(m)= (Volumen edificado/ unidad de superficie*)*Malla de referencia de 200 x 200m

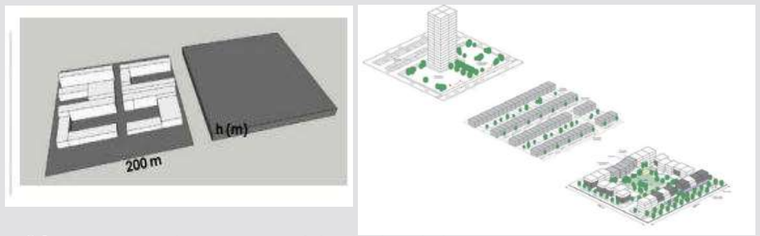


Figura 81: Imagen de compacidad absoluta
Fuente: Red de redes de desarrollo local sostenible de Barcelona.

Habitabilidad (Estructura residencial)

La habitabilidad es un entorno construido de zonas muy bien determinadas para residencias y relacionada al confort y a la buena calidad de vida de todas las personas. (Salvador Rueda, 2011) relaciona la vivienda, la edificación y la cohesión social en un ámbito más amplio que busca heterogeneidad social y de usos, más allá del comportamiento energético y de la accesibilidad.

Se precisa un mapa donde se identifique las zonas donde se encuentran emplazados los predios útiles para vivienda, en relación a dicho mapa se genera la cuantificacíon probable de personas que se encuentran habitando en dichos predios.

Forma construida

Identificar las alturas de las edificaciones en cada manzana del centro histórico y evaluar el porcentaje mayor en alturas edificadas , este punto nos permite conocer el grado de densidad edificatoria.

Adquiriendo la información general de alturas en el centro histórico se podrá conocer o regularizar el grado edificatorio de cada manzana, y replantear el nivel optimo de densidad edificatoria para solo el centro histórico.



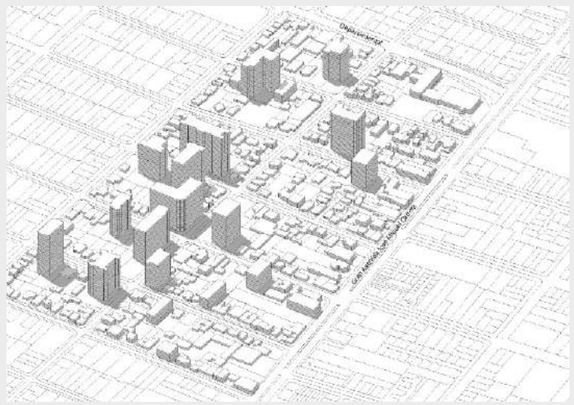


Figura 82: Forma construida alturas
Fuente: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-669X2020000100111.

Identificar los espacios sub utilizados entre manzanas es de gran interés para manejar registros de zonas que necesitan intervención, pero para acelerar el cambio ordenado del centro histórico es necesario estudiar aspectos de urbanismo sostenible como compacidad absoluta, que nos ayuda a conocer la intensidad edificatoria que ejerce la edificación sobre el tejido urbano, también la densidad población que ayuda a reunir en un mismo espacio una suficiente masa crítica de personas para incitar intercambios y nuevas relaciones comunicativas entre personas, también la complejidad urbana que es el grado de mixticidad de usos y funciones implantadas en la zona de estudio, refleja las interacciones que se establecen en la ciudad entre todos los entes organizados, como personas jurídicas actividades económicas y equipamientos, y por ultimo la forma construida que nos da a conocer la estructuración edificatoria en alturas.

4.1.4. Población y muestra

La investigación maneja el método cualitativo donde se registra respuestas de índole social mediante entrevistas a todos los actores que participan en el comercio informal y así comprender los problemas en el ámbito urbano del centro histórico de Ibarra y sus alrededores.

N= Población

σ =Variante de población, valor constante=0.5

N-1= Corrección para muestras mayores a 30 unidades

E=Margen de error 6%=0.06

Z=Nivel de confianza del 95% equivale=1.96



Figura 83: Foto Centro Histórico de Ibarra
Fuente: Gab Municipal de Ibarra

Población habitantes del centro histórico (4404 habitantes)

$$n=\frac{N * Z^2 * \sigma^2}{(N-1) * e^2 + Z^2 * \sigma^2}$$

$$n=\frac{4404 * 1.96^2 * 0.5^2}{(4404-1) * 0.06^2 + 1.96^2 * 0.5^2}$$

$$n=\frac{4404 * 3.84^2 * 0.25}{(4403) * 0.0036 + 3.84 * 0.25}$$

$$n=\frac{4404 * 3.84 * 0.25}{15.85 + 0.96}$$

$$n=\frac{4227.84}{16.81}$$

n= 251

Población de comerciantes informales (336)

$$n=\frac{N * Z^2 * \sigma^2}{(N-1) * e^2 + Z^2 * \sigma^2}$$

$$n=\frac{336 * 1.96^2 * 0.5^2}{(336-1) * 0.06^2 + 1.96^2 * 0.5^2}$$

$$n=\frac{336 * 3.84^2 * 0.25}{335) * 0.0036 + 3.84 * 0.25}$$

$$n=\frac{336 * 3.84 * 0.25}{1.20 + 0.96}$$

$$n=\frac{322.56}{2.166}$$

n= 148

Población de comerciantes formales (964)

$$n=\frac{N * Z^2 * \sigma^2}{(N-1) * e^2 + Z^2 * \sigma^2}$$

$$n=\frac{964 * 1.96^2 * 0.5^2}{(964-1) * 0.06^2 + 1.96^2 * 0.5^2}$$

$$n=\frac{964 * 3.84^2 * 0.25}{(963) * 0.0036 + 3.84 * 0.25}$$

$$n=\frac{964 * 3.84 * 0.25}{3.46 + 0.96}$$

$$n=\frac{925.44}{4.42}$$

n= 209

4.1.5. Encuesta

Preguntas a los habitantes del centro histórico y transeúntes

1).- Como se siente cuando los vendedores informales le ofrecen su producto.

2).-Que productos a comprado mas a los comerciantes ambulantes.

3).- Que actividad realiza con frecuencia en el centro histórico.

4).- Que actividad le gustaría que exista en el centro histórico.

5).-Cree que el centro histórico tiene impulso turístico conoce alguno.

6).- Conoce un bien inmueble patrimonial que funcione para alguna actividad social o comercial.

Preguntas a comerciantes formales

1).-Estaríadeacuerdoeninterveniryrecuperarlosespaciossubutilizadosyenfocarlehaciaunaidentidadcultural.

2).-Le agrada que los comerciantes informales expendan sus productos en la acera o calle.

3).-Cree que en el centro histórico existe todo lo que necesita el comprador o usuario.

4).-En que lugar o zona prefiere vender sus productos.

5).-Cual seria la mejor manera de llamar la atención a los clientes teniendo en cuanta su funcionalidad cerrada de casas patrimoniales.

6).- Se siente seguro en su local comercial.

Preguntas a comerciantes informales

1).-Estaría de acuerdo que le re ubiquemos en lugares mas cómodos que sean solo de comerciantes informales.

2).-Acataría un lugar fijo para expender sus productos.

3).-Si pudiera tener mas espacio en las aceras podría manejarse de mejor manera al expender su producto.

4).-En que horario prefiere salir a vender sus productos y por que.

5).-En que lugar o zona prefiere vender sus productos.

6).-Por que razon sale a vender sus productos en la calle y no en un local comercial.



Figura 84: Fotos de calles, referente a la encuesta
Fuente: Propia.

Las encuestas se realizaron en el centro histórico y en el área de incidencia, y también en la zona comercial alrededor del mercado Amazonas ya que es el punto principal donde se emplazan más los comerciantes informales.

4.2. Limitaciones en la investigación

Una de las limitaciones principales es que se debería hacer un censo de los comerciantes informales que recurren el centro histórico y su área de incidencia, pero también en otras zonas como el terminal donde también se acumula varios comerciantes, determinar también donde se establecen ferias los fines de semana y adquirir datos para conocer qué tipo de producto expenden.

También no cuenta con una normativa donde se especifique cuantos comerciantes informales pueden estar en cada cuadra o cada 100 metros lineales, por ello los guardias municipales no actúan de acuerdo a una normativa ya que no saben ni porque les regularizan a los comerciantes informales.

El estudio aborda la cuantificación del comercio en planta bajas ya que son el lugar donde más interactúa las personas desde la calle, y nos da una perspectiva del espacio que ocupan los locales comerciales en la manzana, pero un estudio a futuro de los comercios en todos los predios en las plantas altas, nos arrojaría un panorama más real y su magnitud comercial en el centro histórico.

Por lo tanto, con un estudio solo de planta baja sabemos, que el comercio abarca apenas un 4% con respecto a el área útil de todo el centro histórico de Ibarra.

El mercado Amazonas es un hito importante del comercio en el centro de Ibarra, por lo tanto, es el que más conflictos causa si no se tiene una adecuada función, la intervención que debería tener el mercado Amazonas seria disgregar a comerciantes que acusan demasiada saturación hasta el exceso de salirse a la calle irrespetando las aceras que son exclusivamente para los peatones, este conflicto se ve hoy en la actualidad y es el punto más importante a intervenir si se desea cambiar el panorama de la ciudad de Ibarra.

En el interior de las manzanas se necesita ejecutar varios trabajos para aprovechar los patios a los que se debería conectar con las culatas de las casas existentes y crear un panorama de fachadas internas de comercio y de cohesión social, la normativa debería contener artículos donde a la casa que tenga extensos patios y no tiene actividad se someterá a activarlo o habilitarlo de manera comercial o residencial para aprovechar el espacio y compactar la densidad edificatoria.



Figura 85: Foto aérea Centro Histórico de Ibarra
Fuente: Propia 2020.

CONTIENE:

5.0. Resultados y Discusión

5.1. Resultados

5.1.1. Revisión territorial

5.1.1.1.Comercio Formal

5.1.1.1.1.Levantamiento

5.1.1.1.2.Centralidades comerciales

5.1.1.1.3.Vitalidad comercial

5.1.1.1.4. Fachadas Activas e Inactivas

5.1.1.1.5. Uso de suelo y espacio edificado

5.1.1.2. Comercio Informal

5.1.1.2.1.Levantamiento

5.1.1.2.2. Peatones

5.1.1.2.3. Movilidad

5.1.1.3. Vacíos Subutilizados

5.1.1.3.1. Levantamiento

5.1.1.3.2.Forma Construida

5.1.1.3.3.Densidad Poblacional

5.1.1.3.4.Compacidad absoluta

5.1.1.3.5.Complejidad

5.1.1.3.6.Estructura residencial

5.1.2.Revisión de la dinámica urbana

5.1.2.1.Comercio formal

5.1.2.2.Comercio informal

5.1.2.3.Vacios subutilizados

5.1.3. Revisión social de actores

5.1.3.1.Descripción de actores y Análisis de actores

5.1.4. Revisión del sitio especifico para el diseño

5.1.4.1.Medio Físico

5.1.4.2.Medio Construido

5.1.4.3. Medio Social

5.2. Discusión y diagnóstico

5.2.1. Análisis de la revisión territorial

5.2.2. Análisis de la revisión dinámica urbana

5.2.3. Análisis de la revisión del sitio especifico para el diseño

5.2.4. Encuestas resultados

5.3. Matriz FODA

5.4. Determinación del problema diagnóstico

CAPITULO V

RESULTADOS Y DISCUSIÓN



Figura 86 : Foto aérea centro histórico de Ibarra.
Fuente: Propia

5.1. RESULTADOS

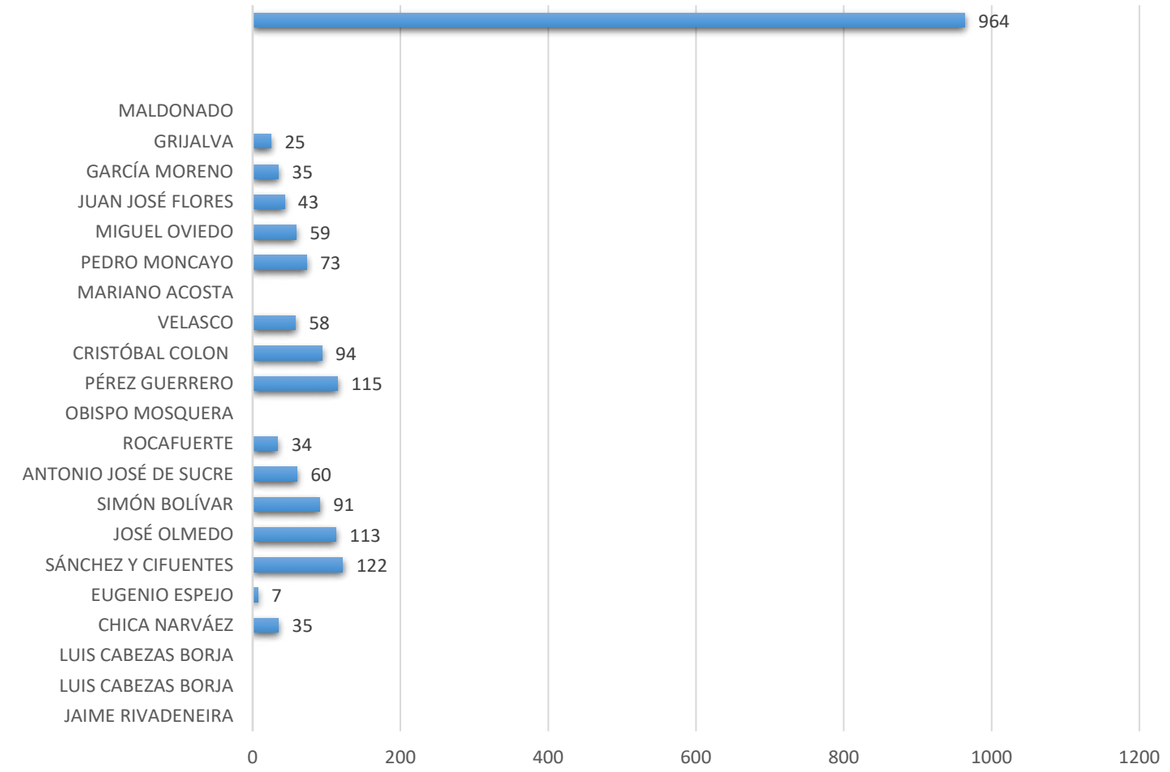
5.1.1. Revisión Territorial

5.1.1.1.Comercio Formal

5.1.1.1.1.Levantamiento



Figura 87 :Mapa comercio formal centro histórico de Ibarra.
Fuente: Interpretación propia 2020.



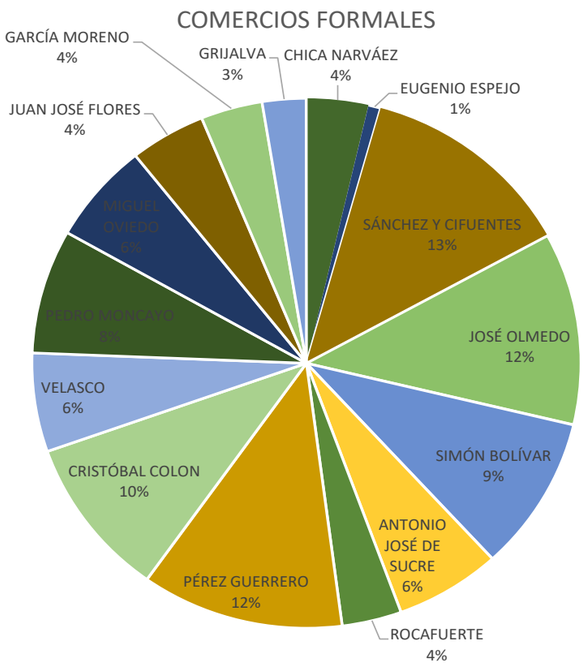


Figura 88 :Porcentaje de comercio formal.
Fuente: Propia.

Existen 964 comercios formales en el área comercial mas concurrida del centro histórico , con observación directa,- cabe aclarar que los locales comerciales expuestos son solo en planta baja.

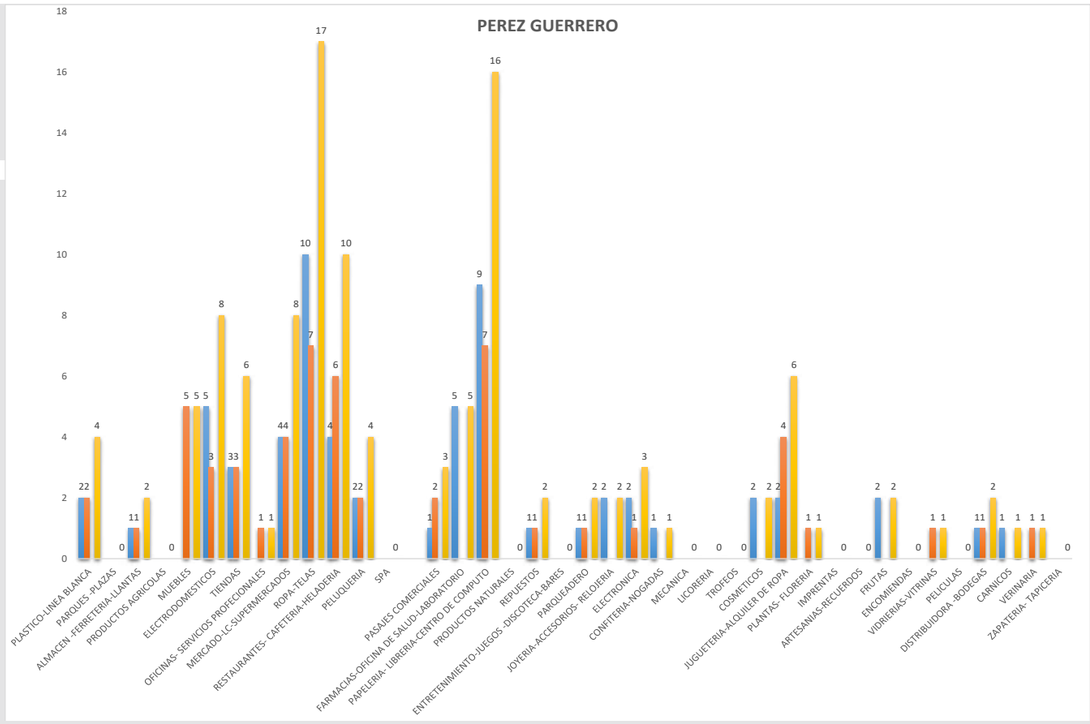
Podemos observar que existe mayor acumulación de comercio en las siguientes calles:

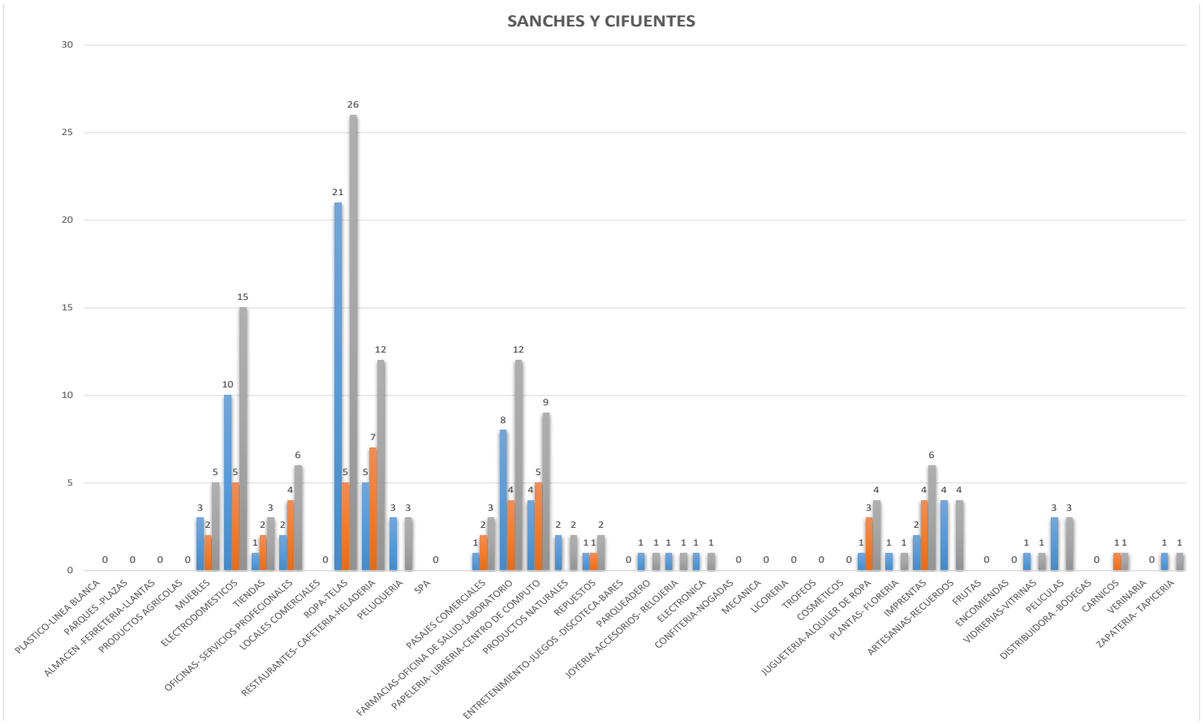
Sánchez y Cifuentes con 122 comerciantes.

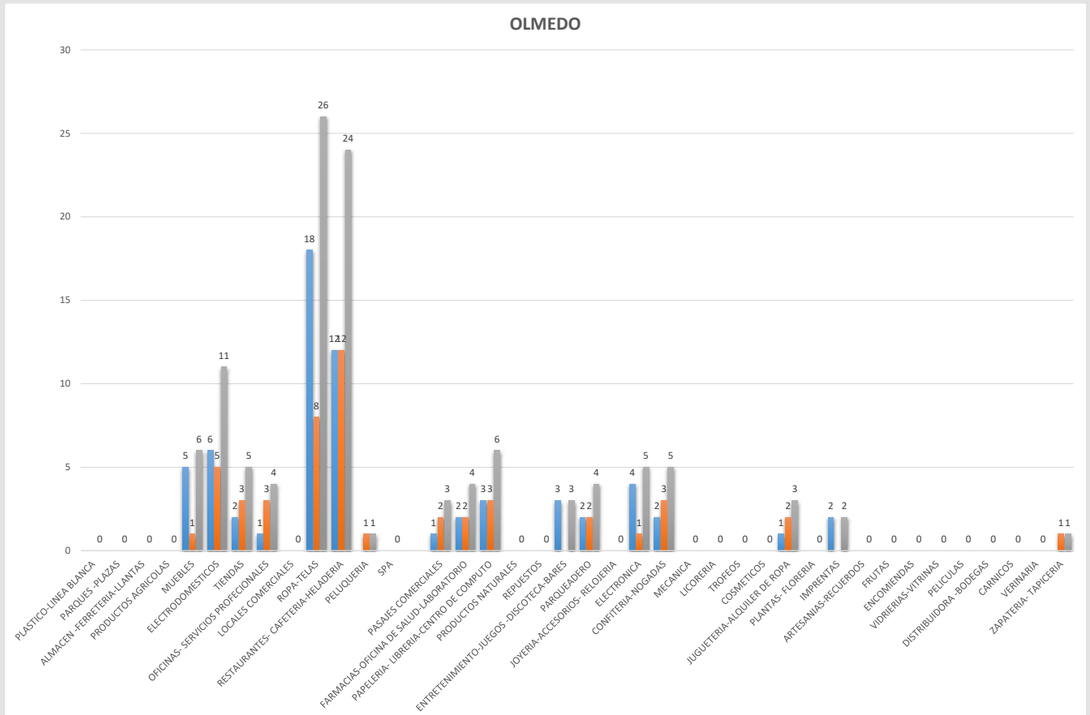
José Olmedo con 113 comerciantes.

Pérez Guerrero con 115 comerciantes.

Cristóbal Colon con 94 comerciantes.







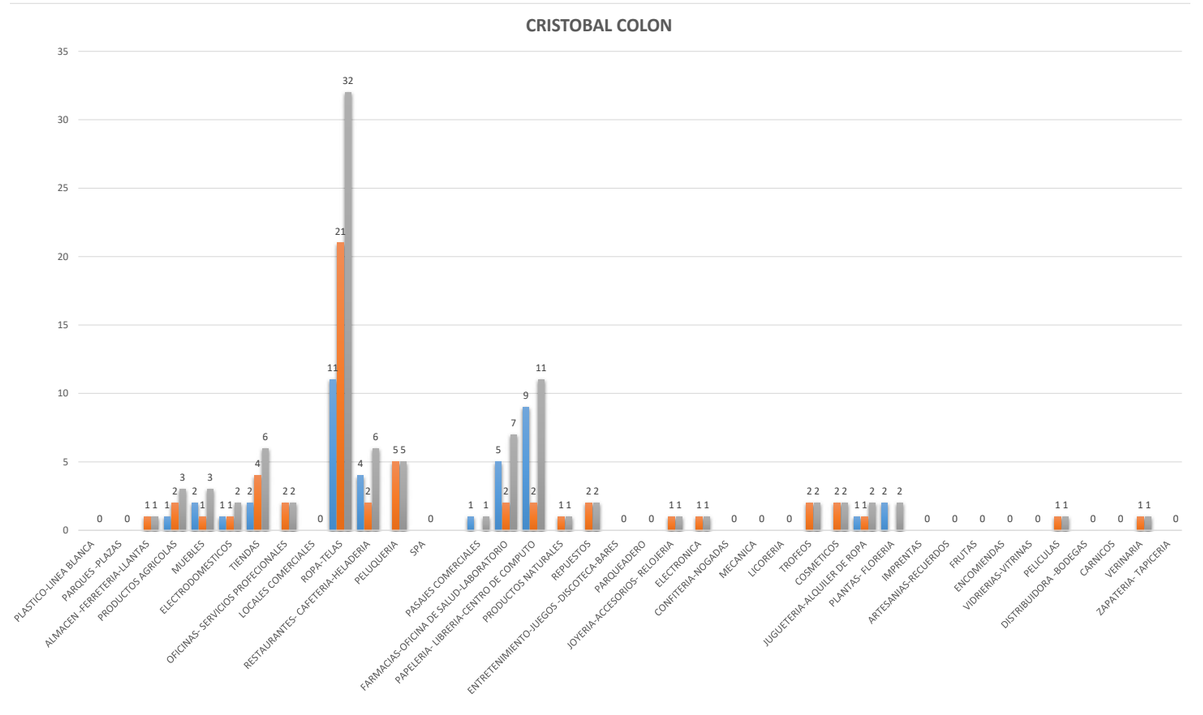


Figura 89 :Cuadro de cuantificacíon de cada calle comercio formal
Fuente: Interpretación propia 2020.

5.1.1.1.2. Centralidades comerciales

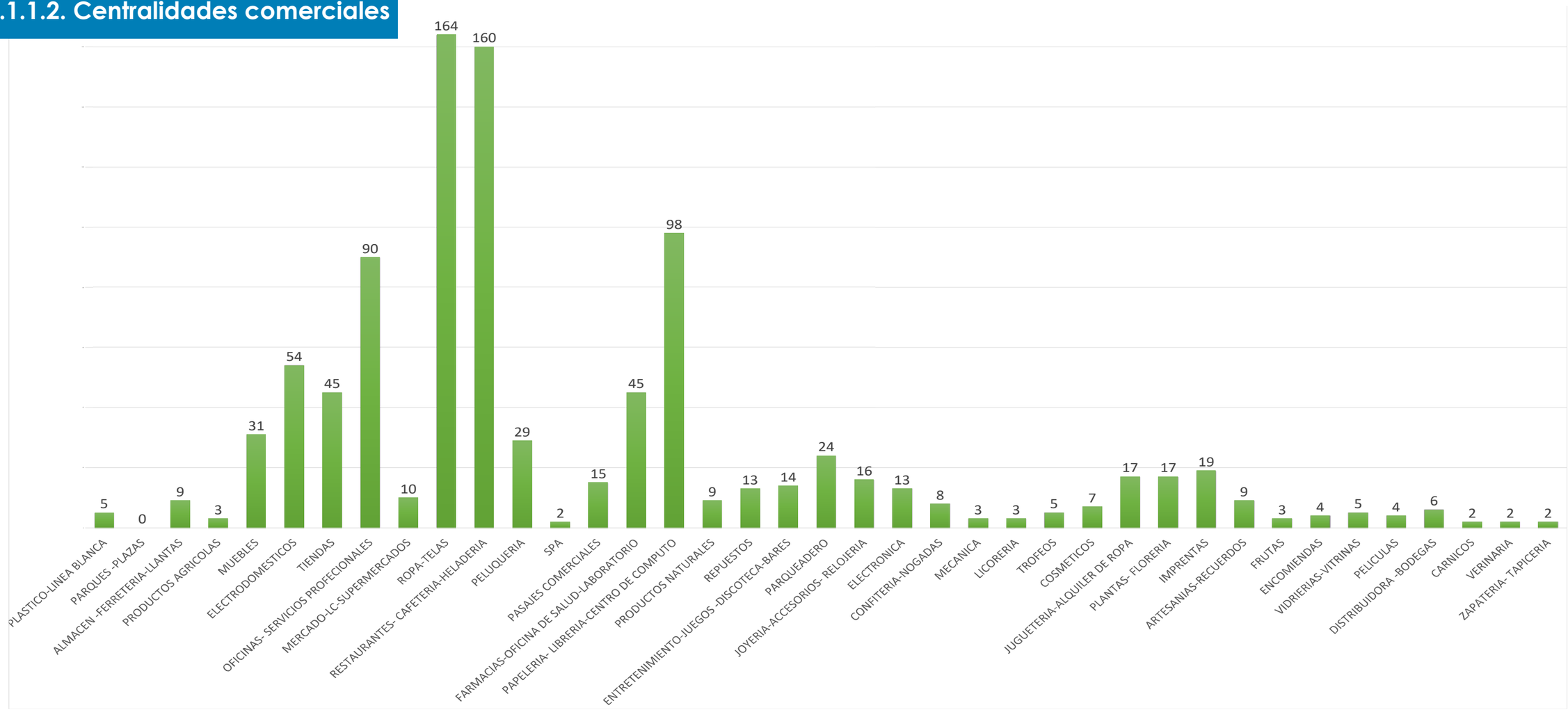


Figura 90: Mapa cuantificacíon de comercio formal
Fuente: Interpretación propia 2020.

Se identificó mediante cuantificacíon de observación directa el tipo comercio que se encuentra emplazados en el centro histórico y su zona de incidencia.

Ropa con 164 locales comerciales formales, y en su mayoría expenden en las calles Cristóbal colon con 32 locales, la calle Sánchez y Cifuentes con 26 locales también la calle olmedo con 26 locales, la calle simón bolívar con 23 locales, la calle Pérez guerrero con 17 locales y la calle Velasco con 13 locales comerciales de ropa.

Comida-restaurantes-cafeterías-heladerías con 160 comercios formales, y en su mayoría expenden en las calle olmedo con 24 comercios formales, la calle Simón Bolívar con 17 comercios al igual que la calle Pedro Moncayo con 17 y Miguel Oviedo con 17 comercios, la calle juan José flores con 12 al igual que la calle Sánchez y Cifuentes con 12 comerciantes, la calle Sucre con 12 comerciantes y la calle Pérez guerrero con 10 comerciantes formales.

5.1.1.1.3.Vitalidad comercial

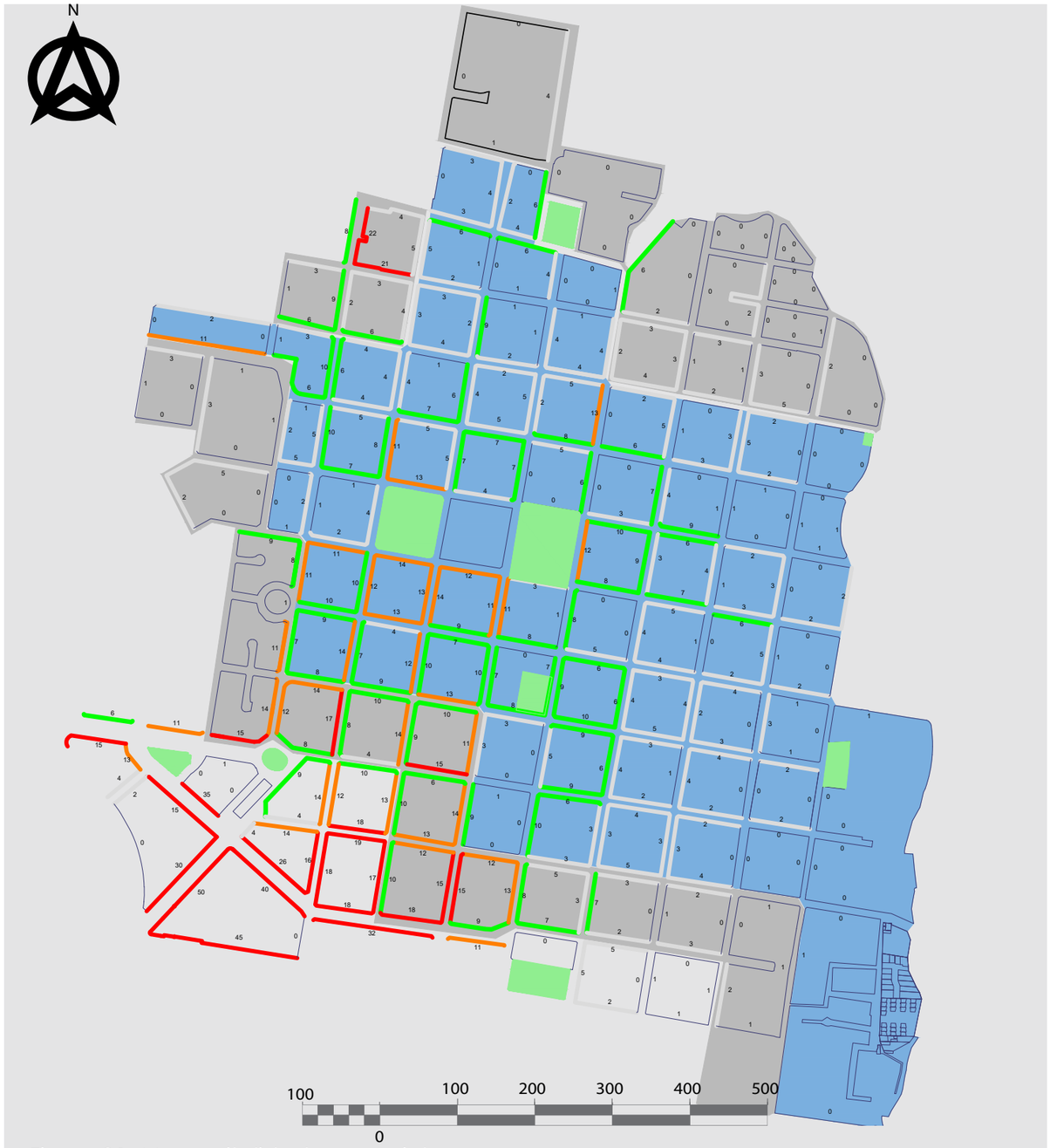


Figura 91: Mapa vitalidad comercial
Fuente: Interpretación propia 2021.

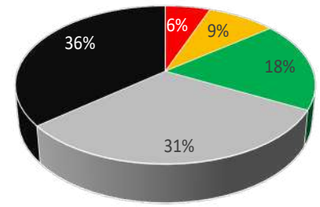
Simbología				
Porcentaje	Intensidad	Rango	Fachadas	Locales comerciales
	Alta intensidad	15>	23	532
	Media intensidad	11 a 15	35	439
	Baja intensidad	6 a10	74	583
	Pobre intensidad	2 a 5	126	424
	Paupérrima intensidad	0 a 1	145	48
			403	2026

Figura 92: Porcentaje vitalidad
Fuente: Propia

La cuantificacíon de los locales comerciales se elaboró también a las fueras del centro histórico ya que el efecto del mercado Amazonas implantado cerca de la zona de incidencia del casco histórico afecta la verdadera distribución y tienden a enfocarse a crecer cerca de la zona que más llama la atención en este caso el mercado amazonas.

Se toma en cuenta el levantamiento preciso de todas las fachas del centro histórico la zona de incidencia y la zona comercial cerca del mercado Amazonas.

Existen muchas zonas y fachadas que no cuentan con una adecuada función de interacción del interior al exterior de las manzanas por el hecho que son casas antiguas y tienen el concepto de ser cerradas y con pocas aberturas y nulos locales hacia la línea de fábrica. 126 fachadas tienen de 2 a 5 locales en su frente y determina una función **pobre** en actividad urbana, son calles que las personas acostumbran a pasar esporádica mente, y suelen pasar manejando automóvil con mayor frecuencia, ya que no llaman la atención, también 145 fachadas que tienen de 0 a 1 local en su frente y se determina con una función paupérrima en actividad urbana, son calles vacías y desoladas y aburridas sin ninguna actividad por hacer, y en las noches se vuelven inseguras y de baja confiabilidad.

5.1.1.1.4. Fachadas Activas e Inactivas

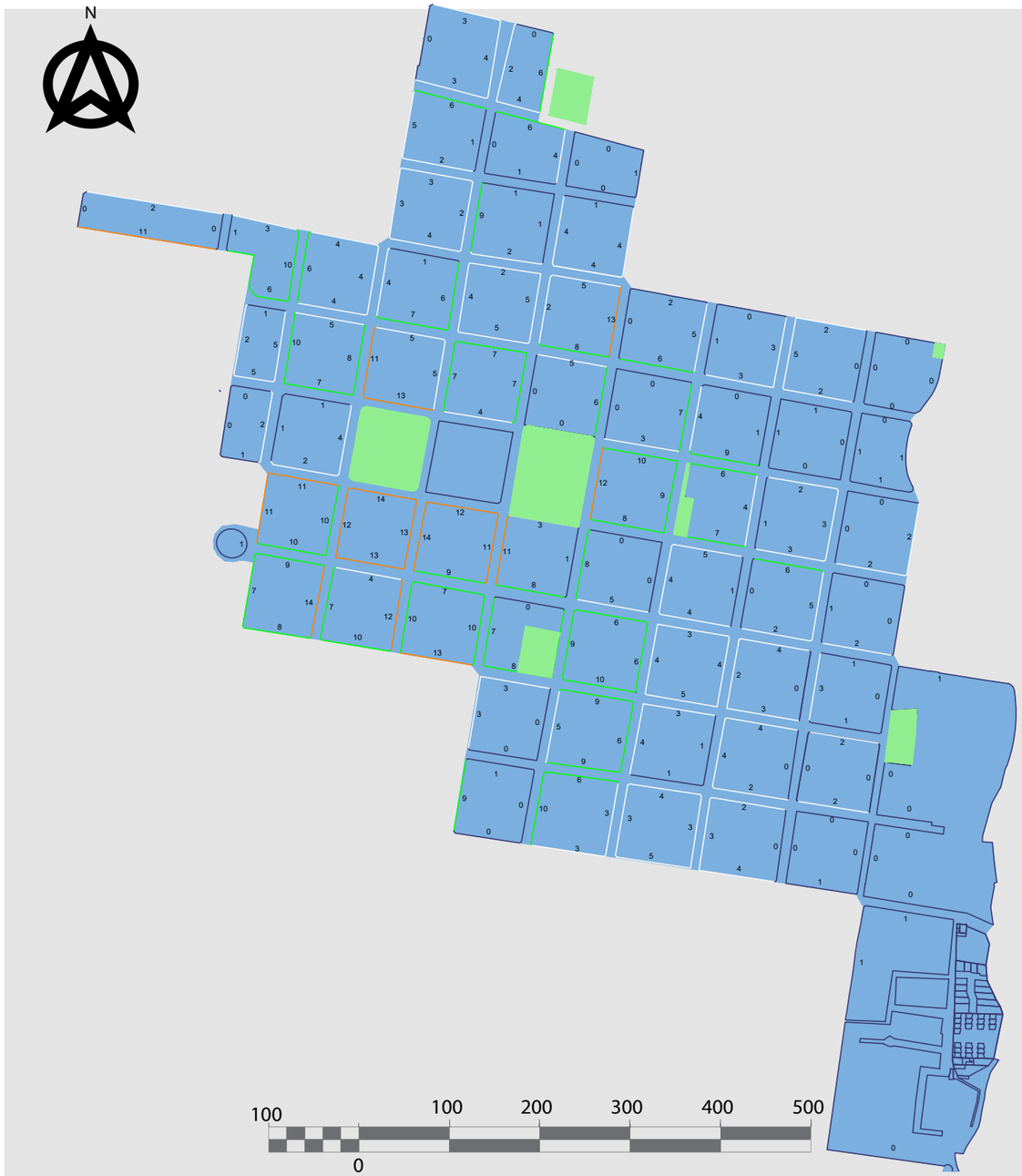
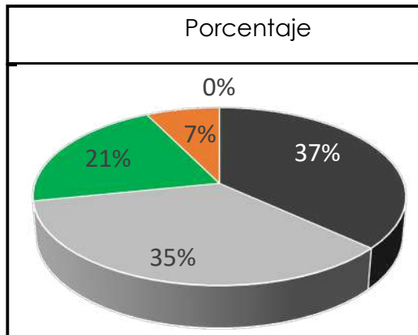


Figura 93: Mapa fachadas activas e inactivas.
Fuente: Interpretación propia 2021.



Porcentaje	Simbología	Rango	Fachadas	Locales
		0-1	90	33
		2-5	86	322
		6-10	51	399
		11-15	18	221
		15-50	0	0
			245	975

Figura 94: Porcentaje de rangos de fachadas
Fuente: Propia

Las fachadas de centro histórico y la vitalidad comercial se determina por cuantos comercios existen en cada fachada y se definió un rango donde se clasifico de mayor a menor la intensidad tomando en cuenta las fachadas del casco histórico con un total de 245 fachadas, y un total de 975 locales comerciales vigentes y funcionando.

Se elaboró rangos para clasificar las fachadas, como el rango de 0 a1 locales comerciales que tiene un numero de 90 fachadas y un porcentaje del 37%, el siguiente rango es de 2 a 5 locales comerciales que tiene un numero de 86 fachadas y un porcentaje de 35%, el siguiente rango es de 6 a10 locales comerciales que tiene un numero de 51 fachadas y un porcentaje de 21%, también con el rango de 11 a 15 locales comerciales que tiene un numero de 18 fachadas y un porcentaje de 7%, por último el rango de 15 a 50 locales comerciales que en este caso no existe pero en el área de incidencia y alrededor al mercado si existen este tipo de fachadas.



Figura 95: Foto fachadas inactivas y activas
Fuente: Propia 2021.

5.1.1.1.5. Uso de suelo área edificada

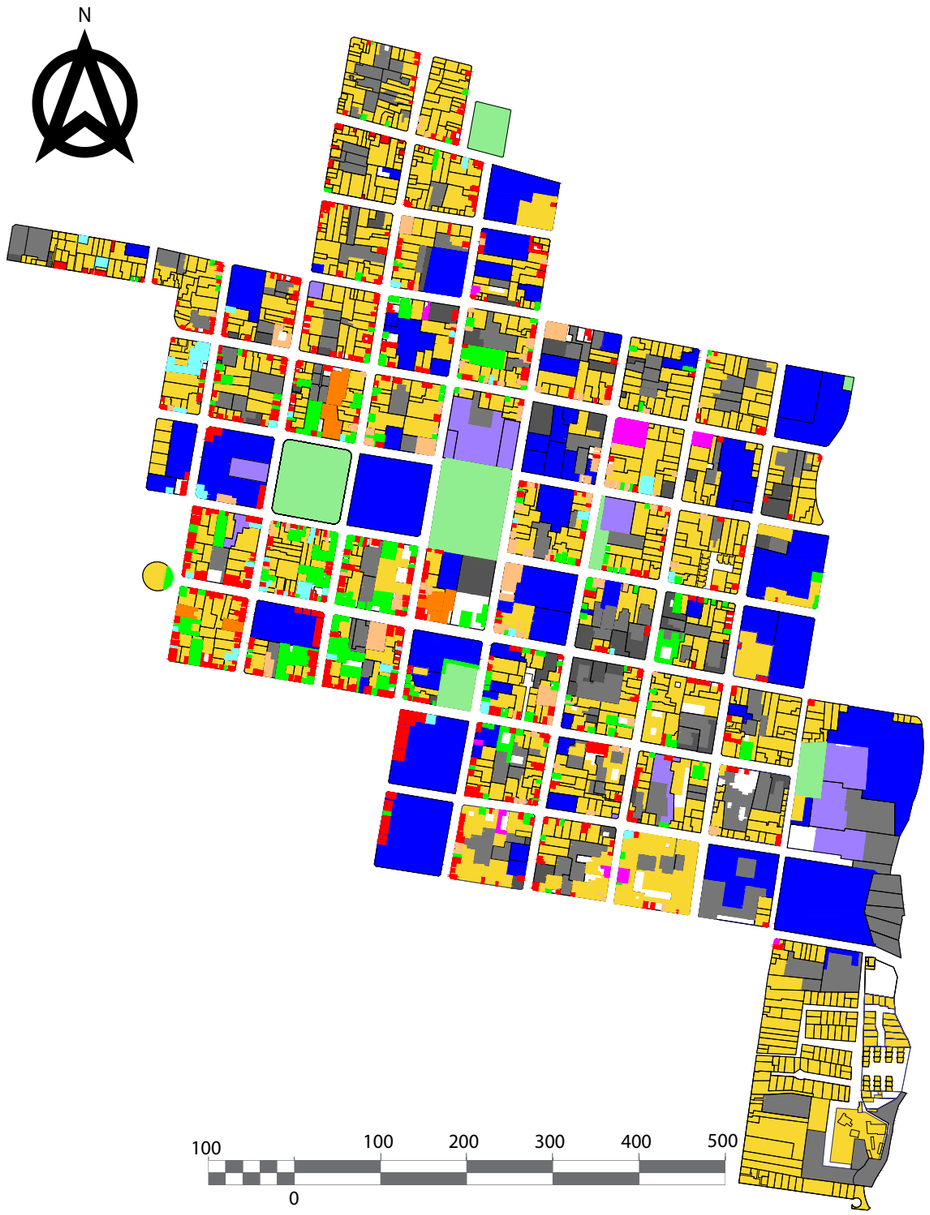
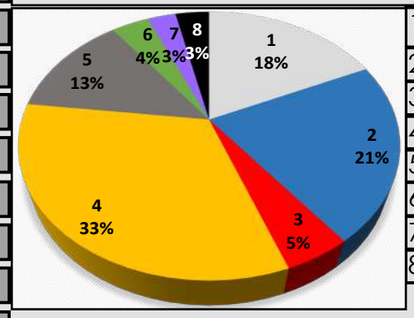


Figura 96 :Mapa uso de suelo y espacio edificado.
Fuente: Interpretación propia 2021.

Simbología
Residencial- viviendas
Comercial-comercio minorista
Institucional- educación y entidades
Turismo- hoteles y restaurantes
Comercio Mayor- supermercado
Salud- farmacias clínicas sub centro
Servicios- oficinas entidades bancarias
Recreativo
Religioso
Equipamiento en abandono
Vacíos subutilizados

Porcentaje



	Suelo	Área m2
1	Vias	130750,63
2	Área Institucional	156033,28
3	Comercio	34645,73
4	Residencia	235998,48
5	Espacios subutilizados	93583,38
6	Área verde	27624,57
7	Religioso	20800,64
8	Casa en abandono	24936,95
	TOTAL	724373,66

Figura 97 :Porcentaje uso de suelo.
Fuente: Propia.

El área de estudio aborda las 65 manzanas patrimoniales del centro histórico de Ibarra, y se identificó porcentajes de las áreas más relevantes que contiene el centro histórico. Por consiguiente observamos que jerarquiza el área residencial con un 33% del área total del centro histórico estudiado que es de 724373.66 m2 ,también encontramos el área institucional con el 21%, y con el aproximado de 156033,28 m2, que se refiere a entidades públicas y establecimientos educativos, seguido del área de espacios subutilizados con un porcentaje de 13% y con el aproximado de 93213,08 m2 esto consta áreas entre las manzanas como patios vacantes o garajes improvisados, luego el comercio con un 5% con una área de 25938,67m2 esta área pertenece a sectores como comercio minorista de tiendas, restaurantes, hoteles, farmacias, oficinas, entidades bancarias.

Se puede notar que el área institucional es una área muy relevante con el 21% y cubre hasta una cuadra completa en varias zonas, dejando a un lado varias actividades que se podrían aprovechar en este espacio, el emplazamiento de estos establecimientos genera en las noches desolación ya que por lo generar las instituciones como áreas gubernamentales y unidades educativas solo están activos en cierto horario matutino, volviéndose en espacios intrigantes e inseguros a la hora de recorrerlos.

5.1.1.2. Comercio informal

5.1.1.2.1.Levantamiento

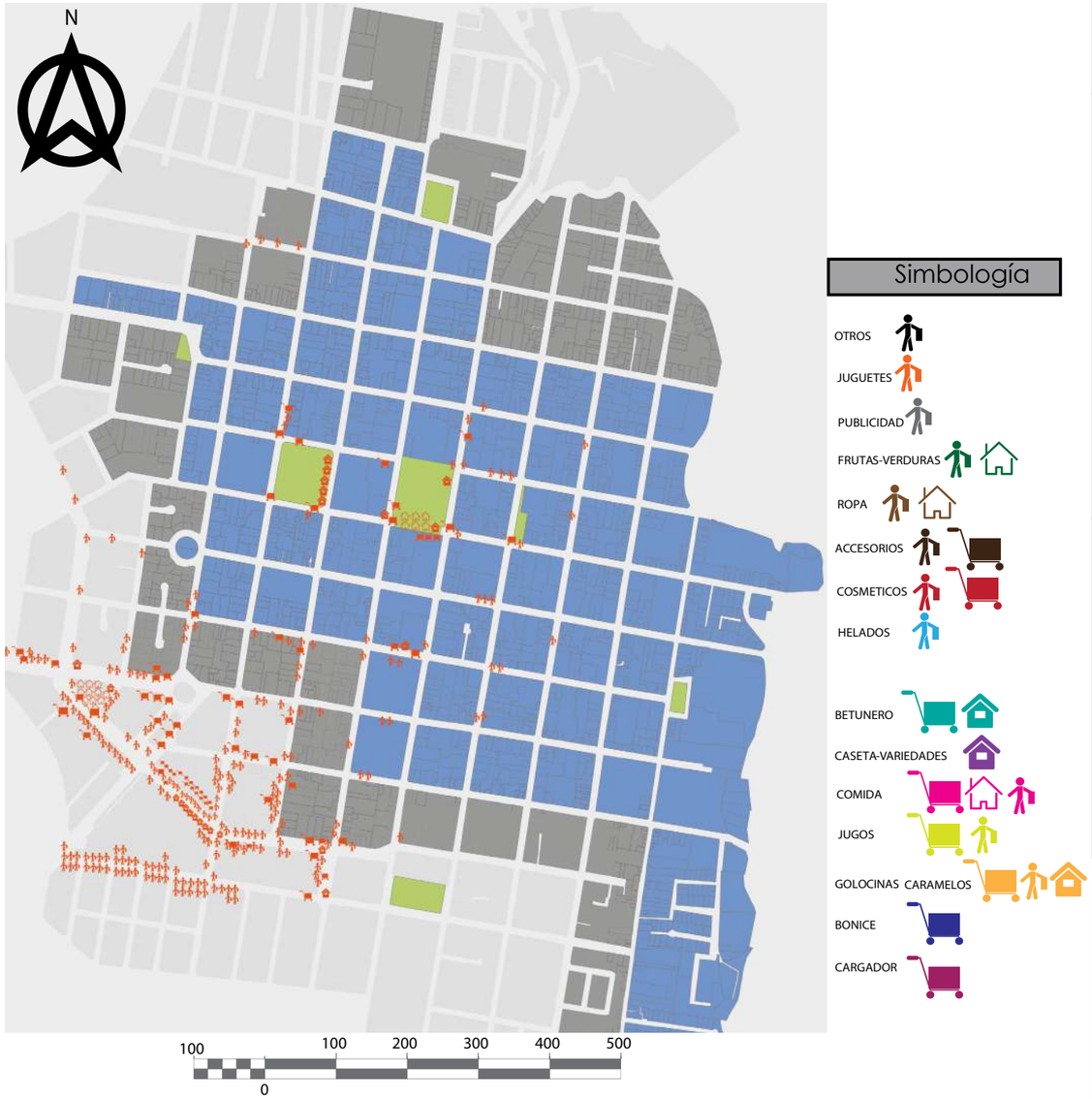


Figura 98 : Levantamiento de comerciantes informales 2020.
Fuente: Interpretación propia 2020.

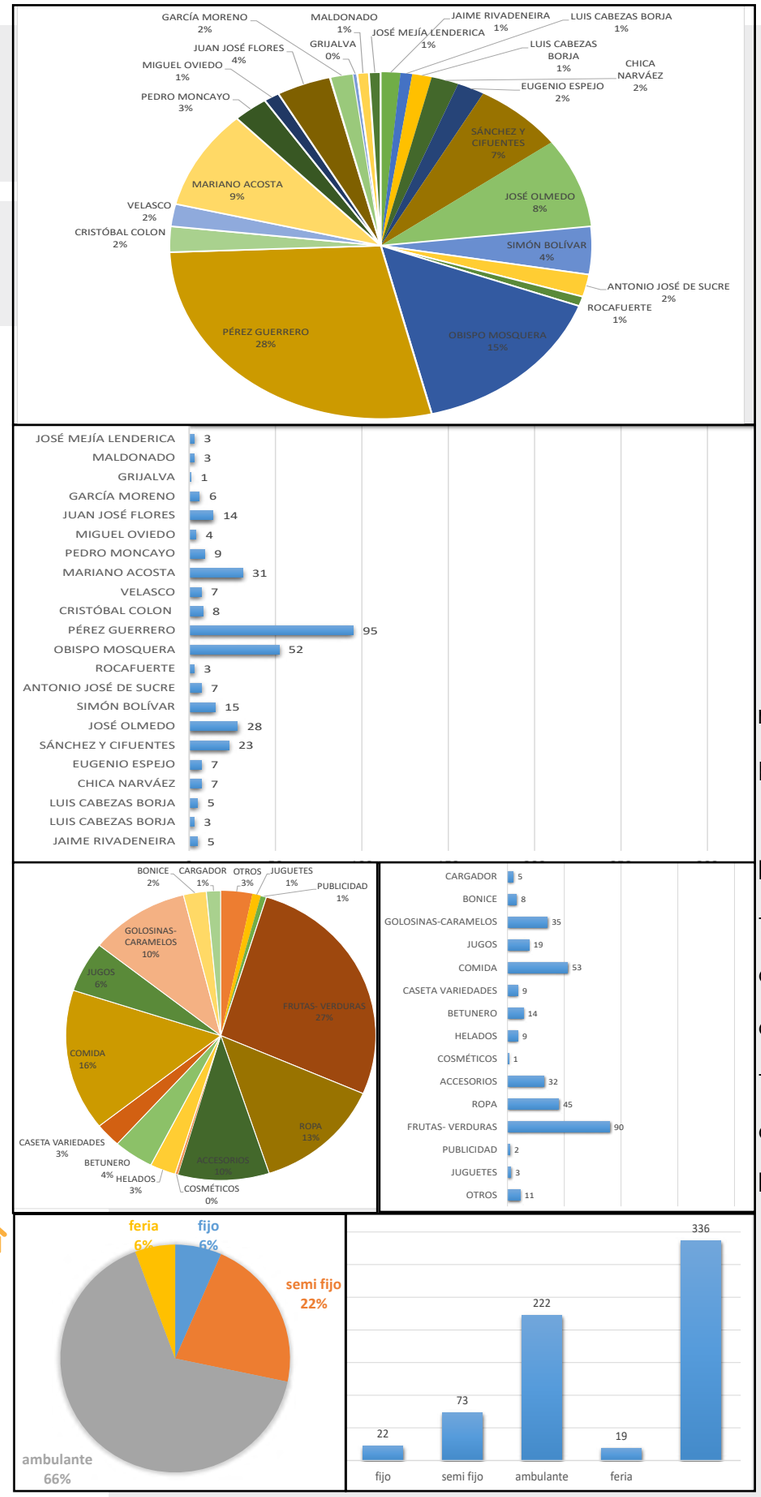


Figura 99: Porcentaje de comerciantes informales.
Fuente: Propia.

Existen 336 comerciantes informales en las calles del centro histórico de Ibarra y su área de incidencia.

Se puede observar que en su mayoría los comerciantes informales expenden en las calles:

En la Pérez Guerrero con 95 comerciantes, también la Obispo Mosquera con 52 comerciantes, la Mariano Acosta con 31 comerciantes, la José Olmedo con 28 comerciantes, y la Sánchez y Cifuentes con 23 comerciantes.

Se puede observar que la mayoría de comercios informales que se expende en el centro histórico es de:

Frutas y verduras con 90 comerciales, también comida con 53 comerciantes informales, seguido de ropa con 45 comerciantes informales, puestos de caramelos confitería con 35 comerciantes informales, luego accesorios como controles de tv puestos de arreglo de relojes con 32 comerciantes informales.

Existe mayor flujo de ambulantes con 222 comerciantes seguido de semi-fijos con 73 comerciantes, fijos con 22 comerciantes informales, ferias con 19comerciantes informales, dando un total de 336 comerciantes informales en su totalidad que se emplazan cotidianamente.

5.1.1.2.2. Peatones

Intensidad peatonal horario 8 am a 12 pm Y de 3pm a 5pm

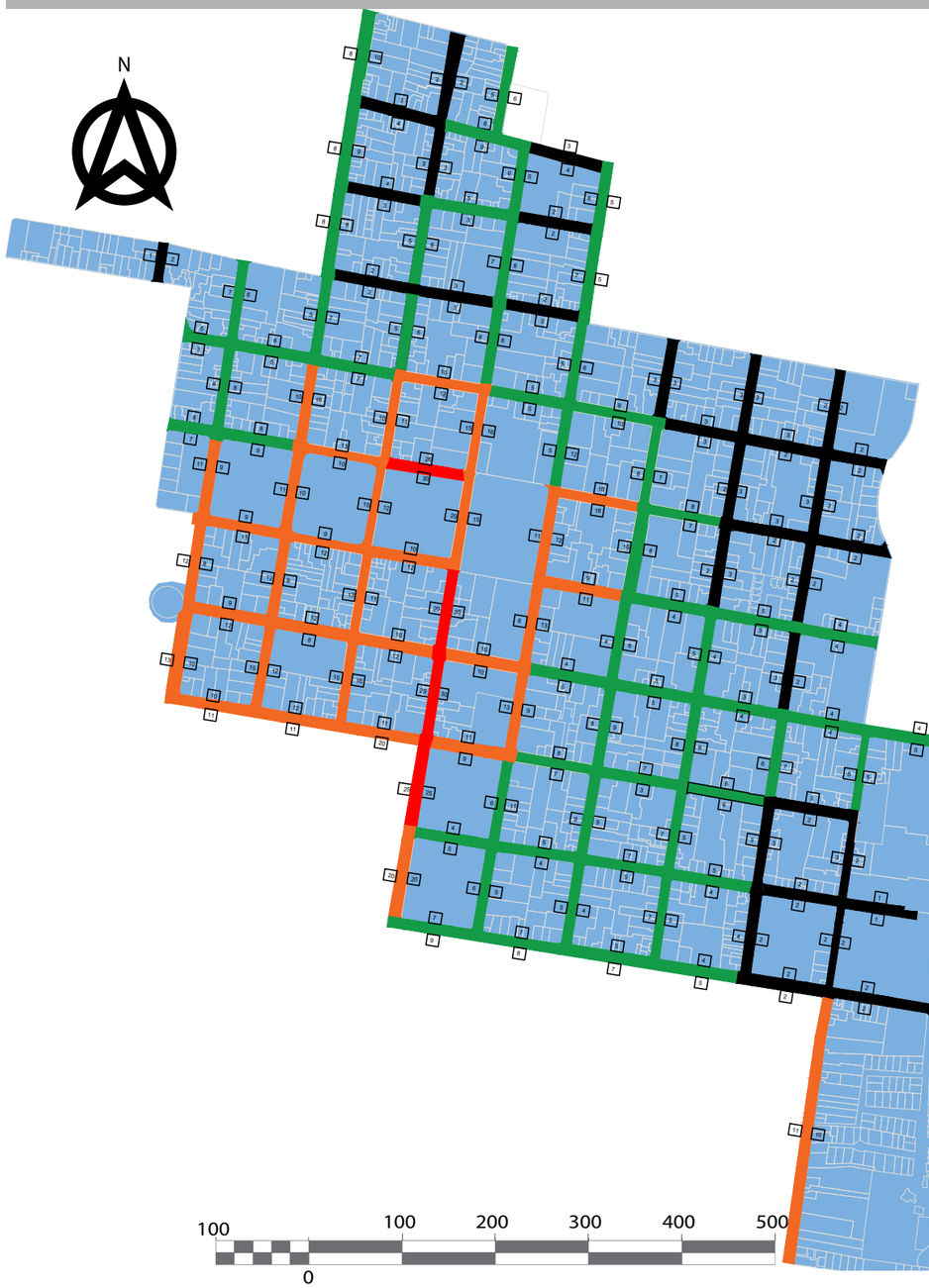


Figura 100 :Mapa peatones del centro histórico de Ibarra.
Fuente: Interpretación propia 2021.

La intensidad de los peatones se mide de acuerdo a la afluencia de personas en las calles y aceras del centro histórico interactuando con los locales comerciales o entidades públicas o áreas de recreación pasiva y activa, la medición se ejecutó mediante observación directa y en 3 tipos de horarios donde se evidencia cambios en el comportamiento de las personas, de tal modo que se crea un panorama intenso o desolado en diferente horario, afectando a la continuidad vital de una ciudad y el desarrollo comercial.

En horario de 8 am a 12 pm se evidencia una afluencia de peatones aproximadamente de 1900 peatones en la acera, en un lapso de 30 minutos continuos, tiene cambios mínimos de afluencia entre esta hora, pero en su mayoría las personas citadas en el mapa es el flujo convencional de personas en las calles, reflejando que en ciertas calles casi no existe flujo de personas, y en algunas se aglomeran.

El número de calles establecidas en el conteo son 128 calles en los dos sentidos de las aceras, por los cuales se señala 4 tramos de calles que tienen una alta afluencia, 33 calles con media afluencia, 59 con baja afluencia, y por ultimo 32 calles con una pobre afluencia o casi nula intensidad de personas, esta se define por la in eficiencia de comercio y ninguna interacción social, con un 25% entre todas las calles.

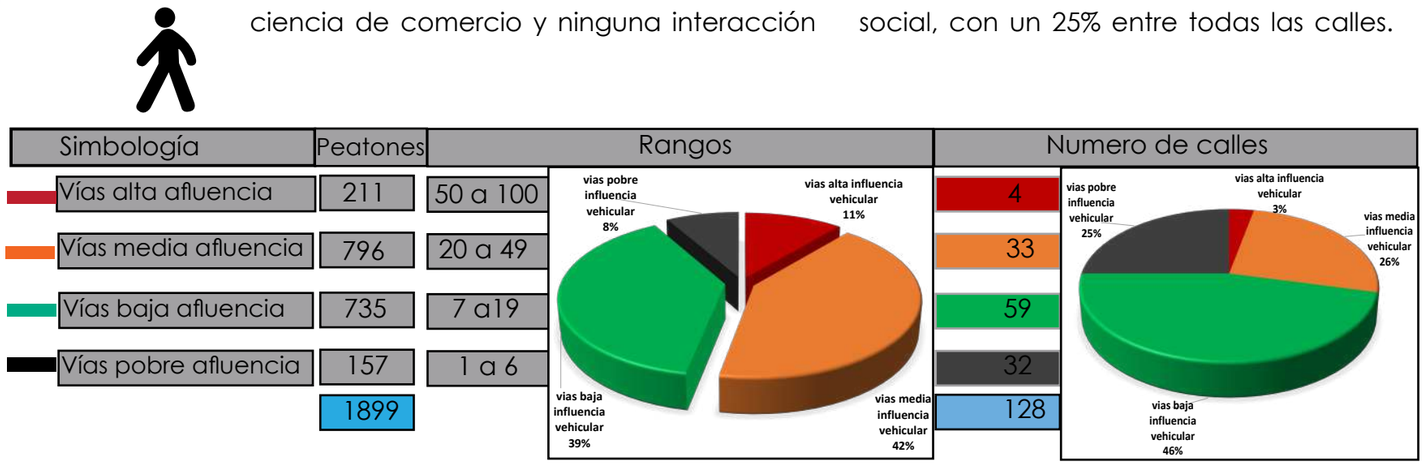


Figura 101 :Porcentaje de peatones en el día centro histórico
Fuente: Propia

Intensidad peatonal horario 1 pm Y de 2 pm

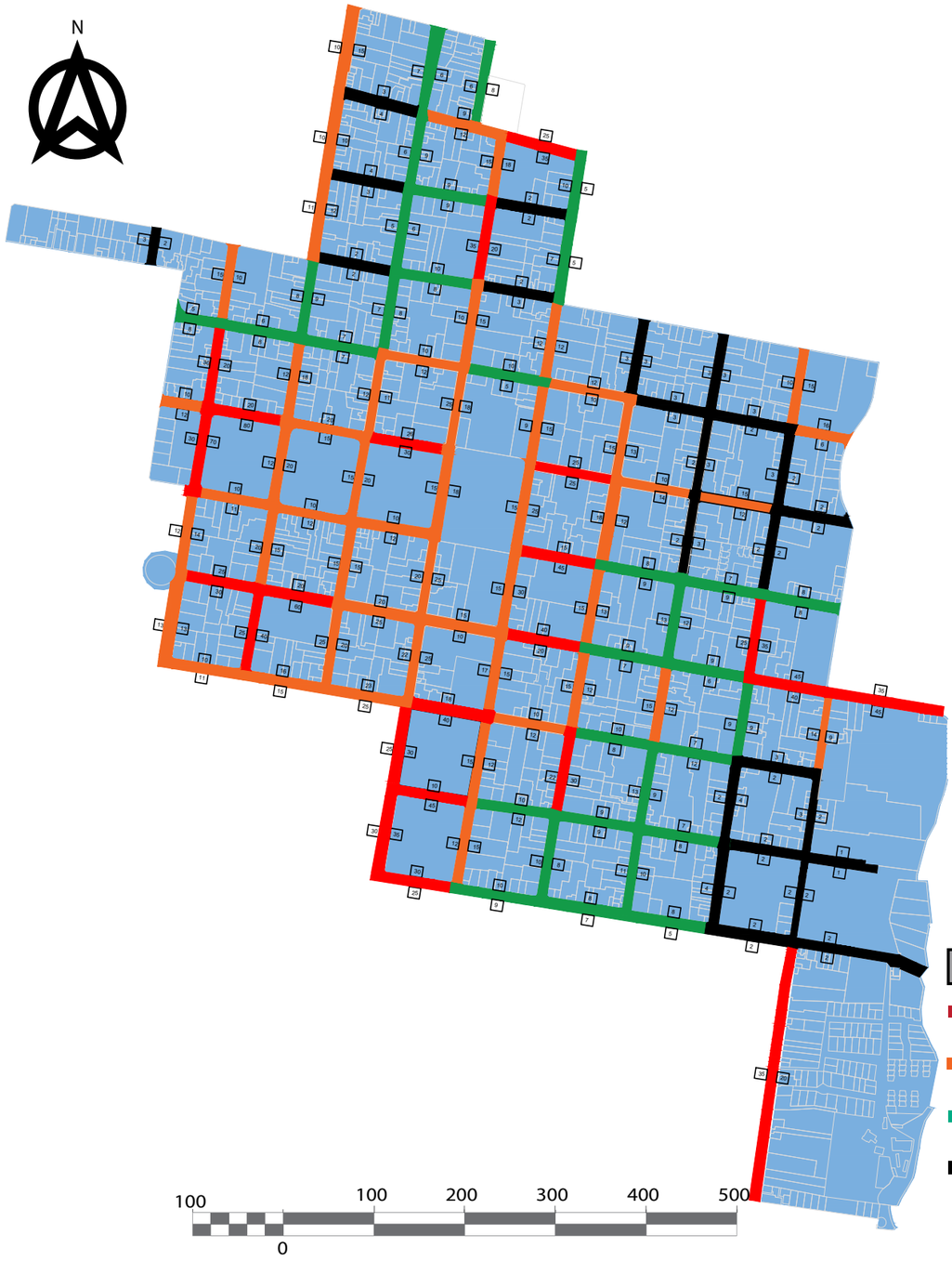


Figura 102 :Mapa peatones del centro histórico de Ibarra.
Fuente: Interpretación propia 2021.

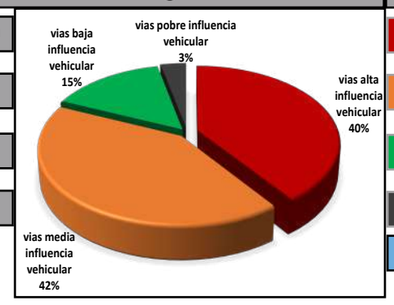


Figura 103 : Foto peatones
Fuente: Propia 2021.

En horario de 12am a 2 pm se evidencia una afluencia de peatones aproximadamente de 3516 peatones en la aceras, en un lapso de 60 minutos continuos, tiene cambios mínimos de afluencia entre esta hora pero en su mayoría las personas citadas en el mapa es el flujo convencional de personas en las calles.

El numero de calles establecidas en el conteo son 128 calles en los dos sentidos de las aceras, por los cuales se señala 22 tramos de calles que tienen una alta afluencia, 50 calles con media afluencia, 32 con baja afluencia, y por ultimo 24 calles con una pobre afluencia o casi nula intensidad de personas, esta se define por la in eficiencia de comercio y ninguna interacción social, con un 19 % entre todas las calles.

Simbología	Peatones	Rangos	Numero de calles
Vías alta afluencia	1411	50 a 100	22
Vías media afluencia	1460	20 a 49	50
Vías baja afluencia	527	7 a19	32
Vías pobre afluencia	118	1 a 6	24
	3516		128



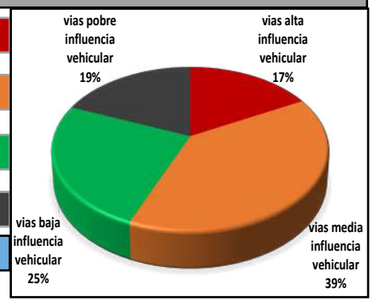


Figura 104 :Porcentaje de peatones medio día centro histórico.
Fuente: Propia

Intensidad peatonal horario 7pm a 10 pm y el dia Domingo

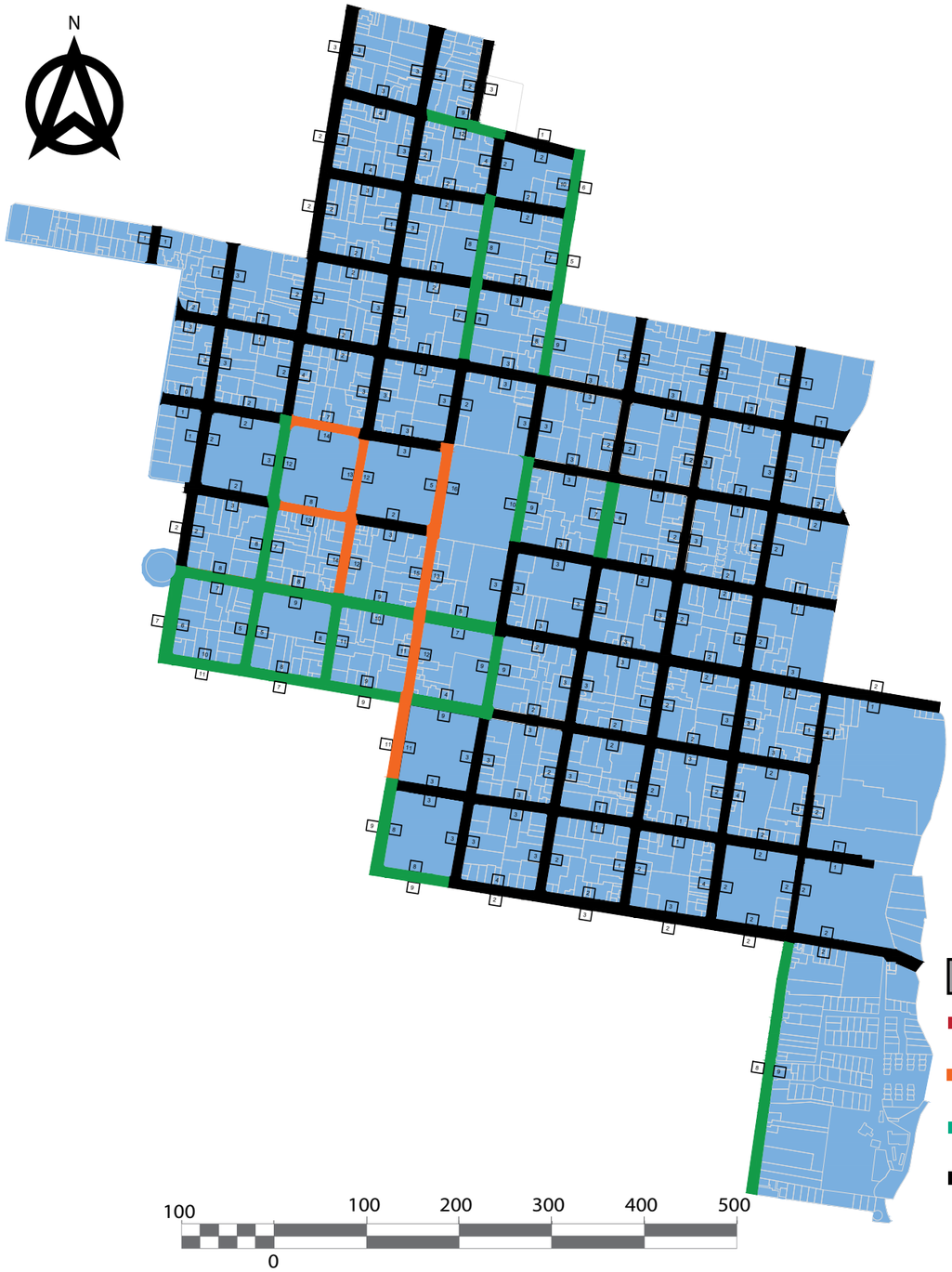


Figura 105 :Mapa peatones del centro histórico de Ibarra.
Fuente: Interpretación propia 2021.



Figura 106 :Foto vitalidad baja de peatones en domingo.
Fuente: Propia 2021.

En horario de 7 pm a 11 pm se evidencia una afluencia de peatones aproximadamente de 1033 peatones en la aceras, en un lapso de 30 minutos continuos, tiene cambios mínimos de afluencia entre esta hora pero en su mayoría las personas citadas en el mapa es el flujo convencional de personas en las calles , también se comparo este horario al del día domingo que en su mayoría sus calles son con poca afluencia de personas, y no están activos la mayoría de comercios.

El numero de calles establecidas en el conteo son 128 calles en los dos sentidos de las aceras, por los cuales se señala 0 tramos de calles que tienen una alta afluencia, 8 calles con media afluencia, 25 con baja afluencia, y por ultimo 95 calles con una pobre afluencia o casi nula intensidad de personas, esta se define por la in eficiencia de comercio y ninguna interacción social, con un 74 % entre todas las calles.

Simbología	Peatones	Rangos	Numero de calles
Vías alta afluencia	0	50 a 100	0
Vías media afluencia	186	20 a 49	8
Vías baja afluencia	405	7 a19	25
Vías pobre afluencia	442	1 a 6	95
	1033		128

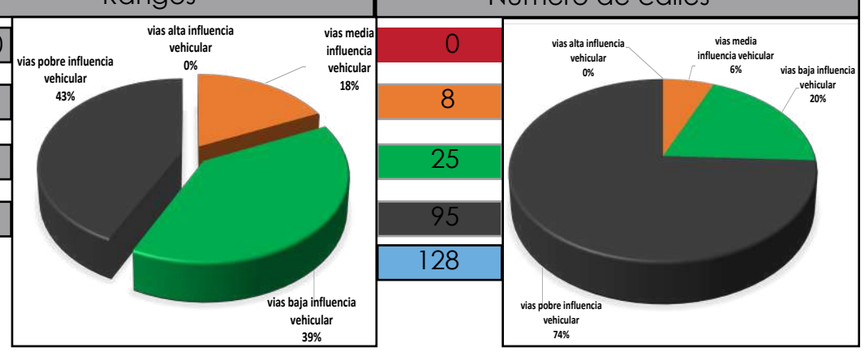


Figura 107 :Porcentaje de peatones en la noche centro histórico.
Fuente: Propia

5.1.1.2.3 Movilidad

Intensidad vehicular horario 8am a 12pm Y de 3pm a 5pm

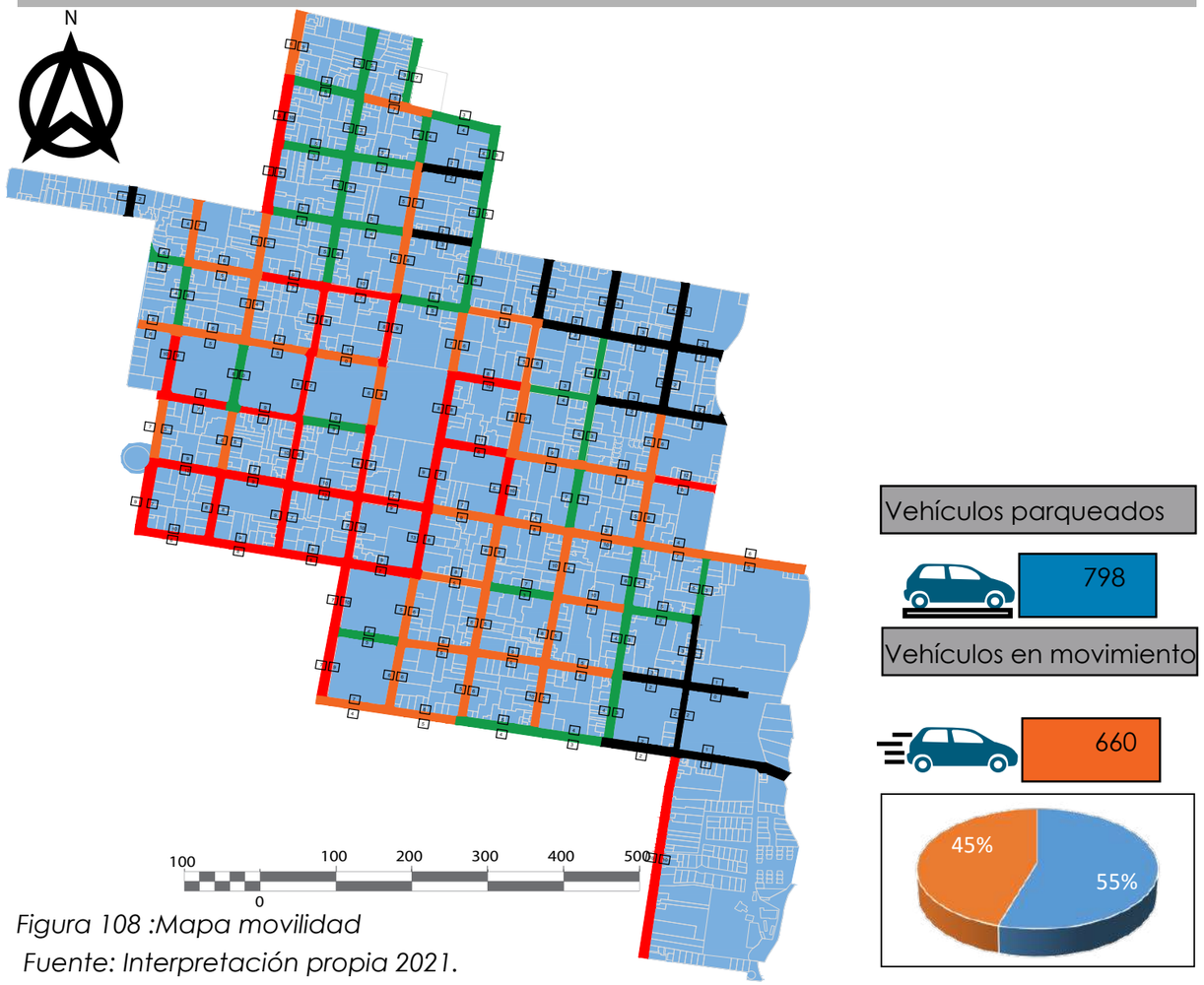


Figura 108 :Mapa movilidad
Fuente: Interpretación propia 2021.

Simbología	Vehículos	Rangos	Numero de calles
Vías alta afluencia	577	16 a 25	34
Vías media afluencia	527	11 a 15	43
Vías baja afluencia	275	7 a10	33
Vías pobre afluencia	79	1 a 6	18
	1458		128

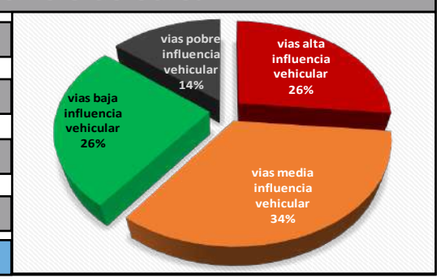
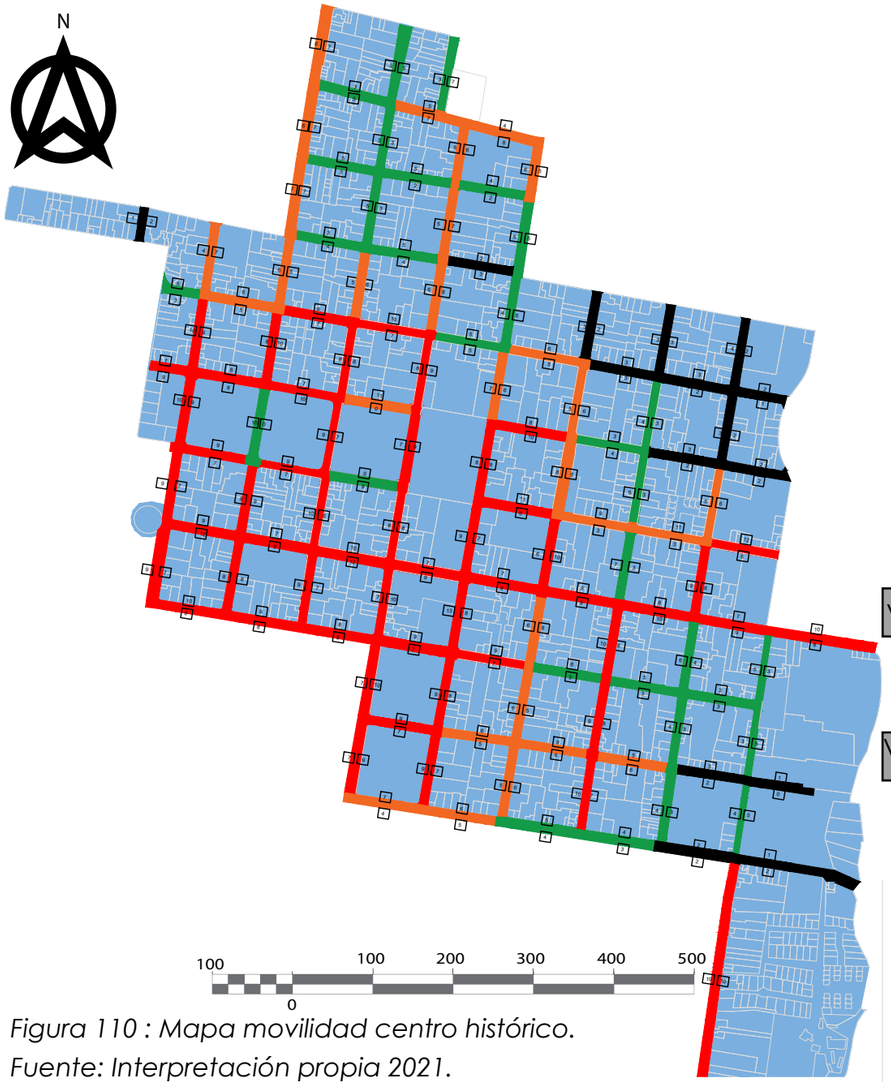


Figura 109 :Porcentaje cuadro de movilidad
Fuente: Propia

Intensidad vehicular horario 7am a 8am Y de 1pm a 2pm



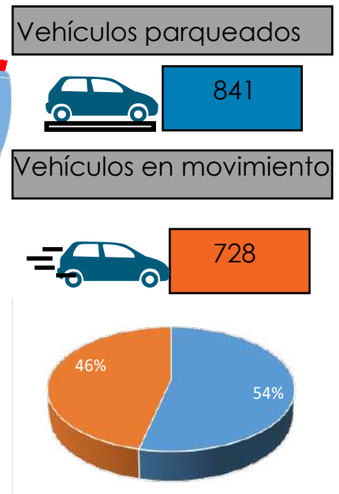


Figura 110 : Mapa movilidad centro histórico.
Fuente: Interpretación propia 2021.

Simbología	Vehículos	Rangos	Numero de calles
Vías alta afluencia	868	16 a 25	51
Vías media afluencia	381	11 a 15	31
Vías baja afluencia	254	7 a10	31
Vías pobre afluencia	66	1 a 6	15
	1569		128

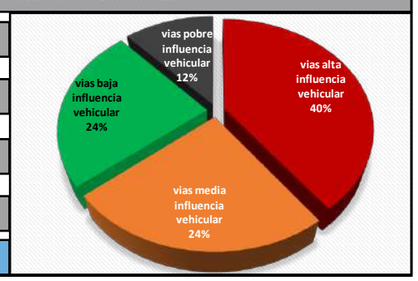


Figura 111 : Porcentaje cuadro de movilidad.
Fuente: Propia

Intensidad vehicular horario 7 pm a 11pm

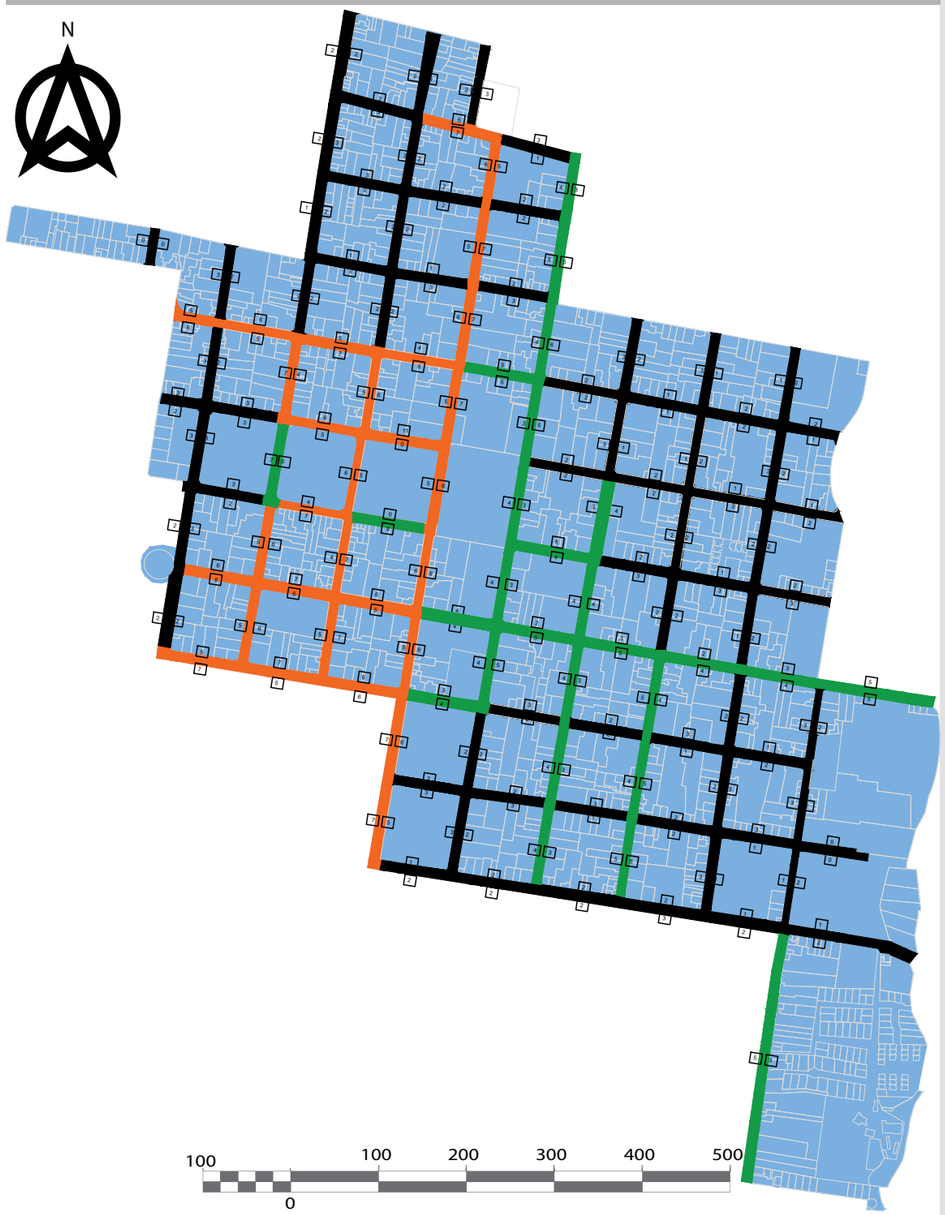
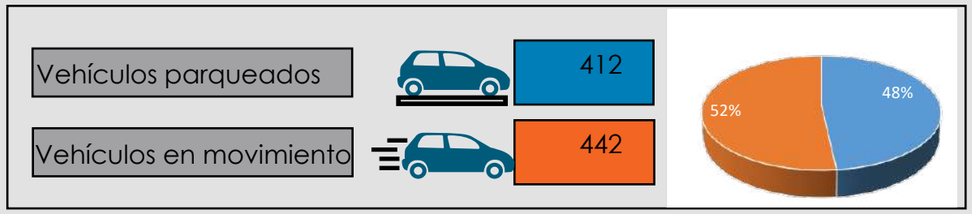


Figura 112 : Mapa movilidad.
Fuente: Interpretación propia 2021.

La movilidad vehicular en el centro histórico se caracteriza por tener mayor cantidad de autos parqueados en el día y su recurrencia a ocupar sitios de parqueo es constante , en el siguiente mapa se especifica los lugares o calles donde se acumula mayor autos parqueados, y aproximadamente la cantidad de autos transitando en cada cuadra, dando un total estimado de autos que circulan en el centro histórico de acuerdo a un horario, se teme que 1500 autos se encuentran circulando u ocupando un parqueadero frente a lugares importantes , y con un tiempo de 30 minutos estimado , después de 30 minutos o una hora cambia el flujo pero no destaca cambio importantes, a excepción de la noche en donde el flujo de autos reduce considerablemente, y los parqueos de igual manera, convirtiéndose en calles de bajo flujo vehicular y por ende desoladas.



Simbología	Vehículos	Rangos	Numero de calles
Vías alta afluencia	0	16 a 25	0
Vías media afluencia	347	11 a 15	30
Vías baja afluencia	219	7 a10	27
Vías pobre afluencia	288	1 a 6	71
	854		128

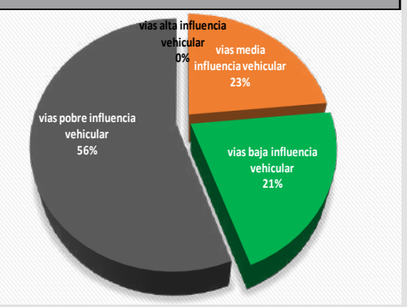


Figura 113 :Porcentaje cuadro de movilidad.
Fuente: Propia

Capa de rodadura

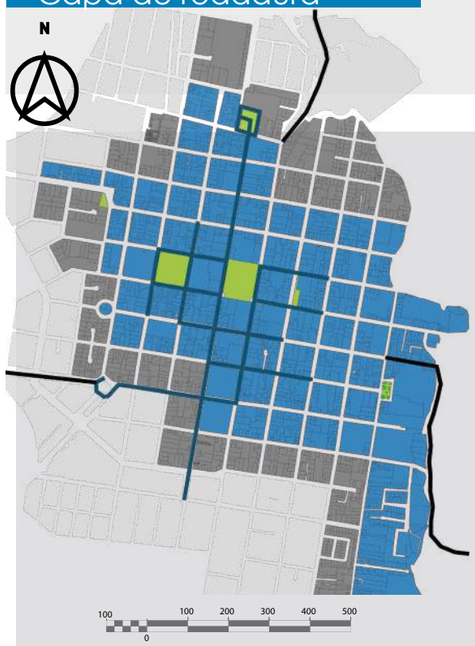


Figura 114: Mapa capa de rodadura
Fuente: Propia 2021.

Simbología
Adoquinado
Piedra Moldeada
Asfaltado
Manzanas del centro histórico
Área de incidencia
Área verde

Las vías adoquinadas se encuentran en estado excelente, mientras las vías de piedra moldeada se encuentran mal niveladas, y califican con estado regular.

La capa de rodamiento se compone de piedra y adoquinado entre la zona del centro histórico especificada en el mapa (Ilustración 112), estructurándose de adoquinado con 21km longitudinales dando un porcentaje del 75%, también se estructura de piedra moldeada con aproximadamente 5km dando un porcentaje del 25% longitudinal en las calles del centro histórico.

Tipo de Vías

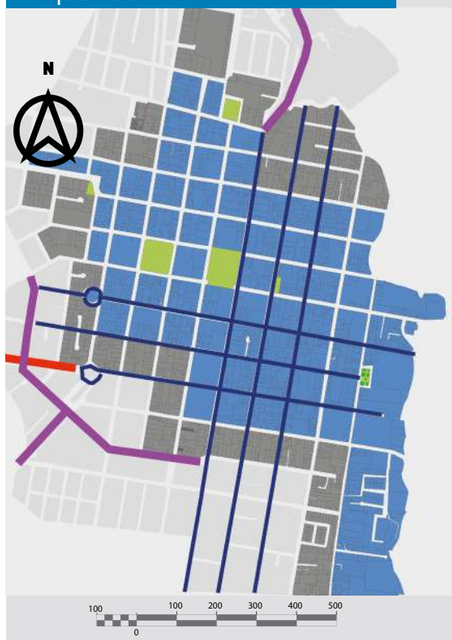
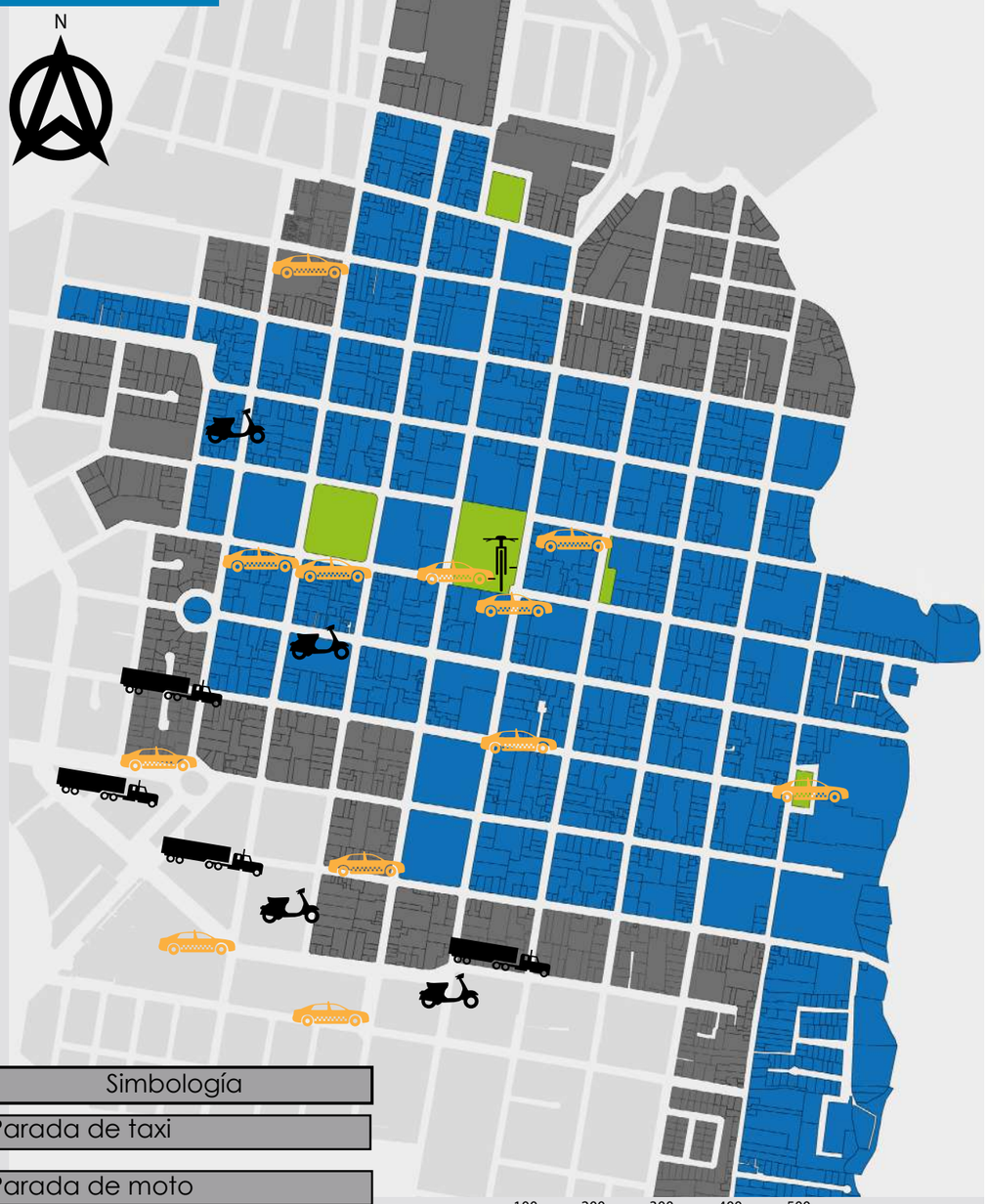


Figura 115: Mapa tipo de vías
Fuente: Propia 2021.

Simbología
Vías Locales
Vías Colectoras
Vías Arteriales secundarias
Vías Arteriales principales
Manzanas del centro histórico
Área de incidencia
Área verde

Tansporte



Simbología	
12	Parada de taxi
4	Parada de moto
4	Parada de transporte pesado
1	Estacionamiento de bicicleta

Figura 116: Mapa transporte.
Fuente: Propia 2021.

Nodos de conflicto y de actividad

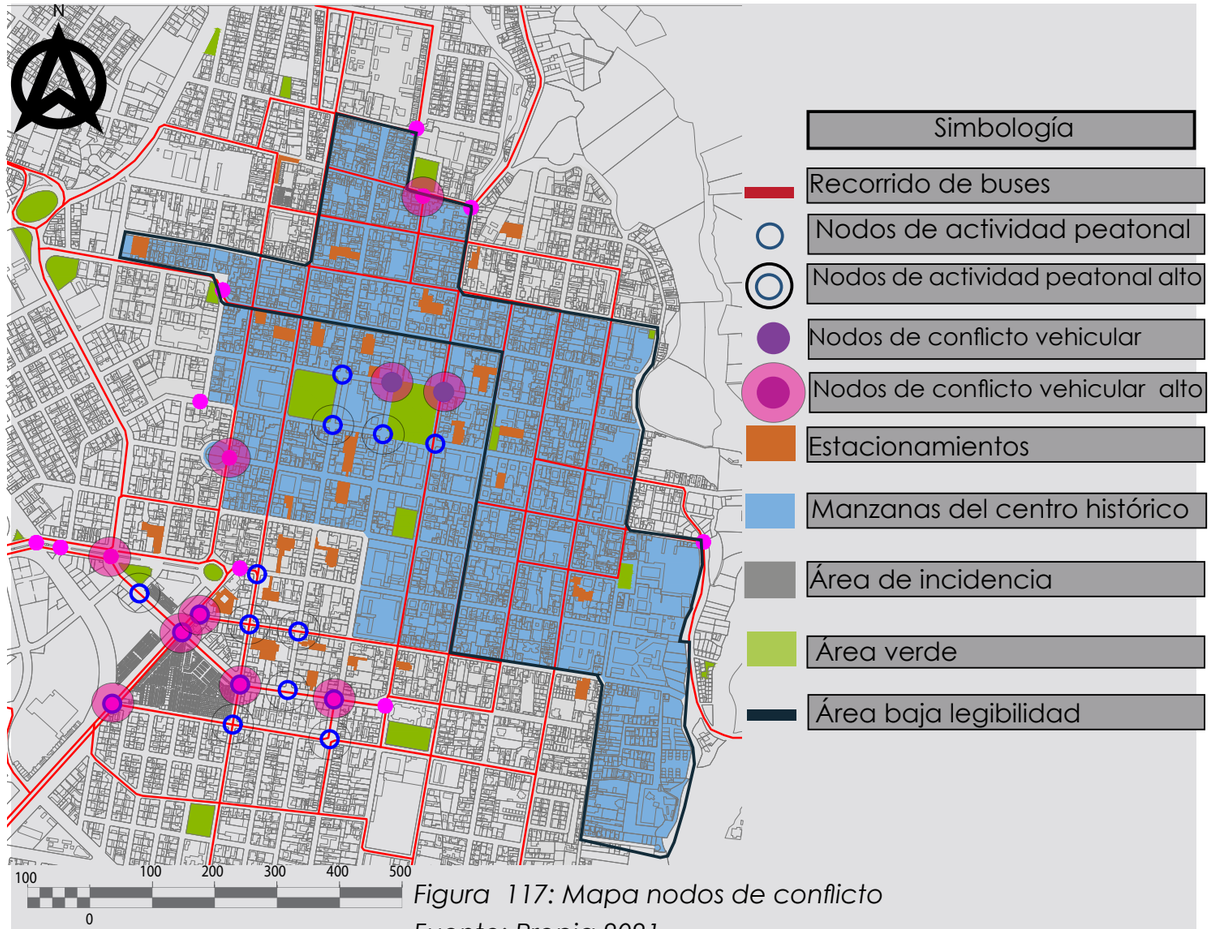


Figura 117: Mapa nodos de conflicto
Fuente: Propia 2021.

El centro histórico presenta nodos de actividad cerca del los hitos gubernamentales y de los parques creando un indice de legibilidad muy bajo hacia zonas residenciales obteniendo otra área apartada y monótona sin percepción de vitalidad y simple obstruyendo la intención de buscar algo novedoso al ojo humano. La discontinuidad visual y la linealidad truncada crea nodos de conflicto tanto de vehículos como de personas ambientando un panorama caótico y de aglomeración sintiendo la necesidad de que falta espacio, por la demanda para circular hacia el hito comercial que es el mercado Amazonas.

Transporte urbano y parqueaderos

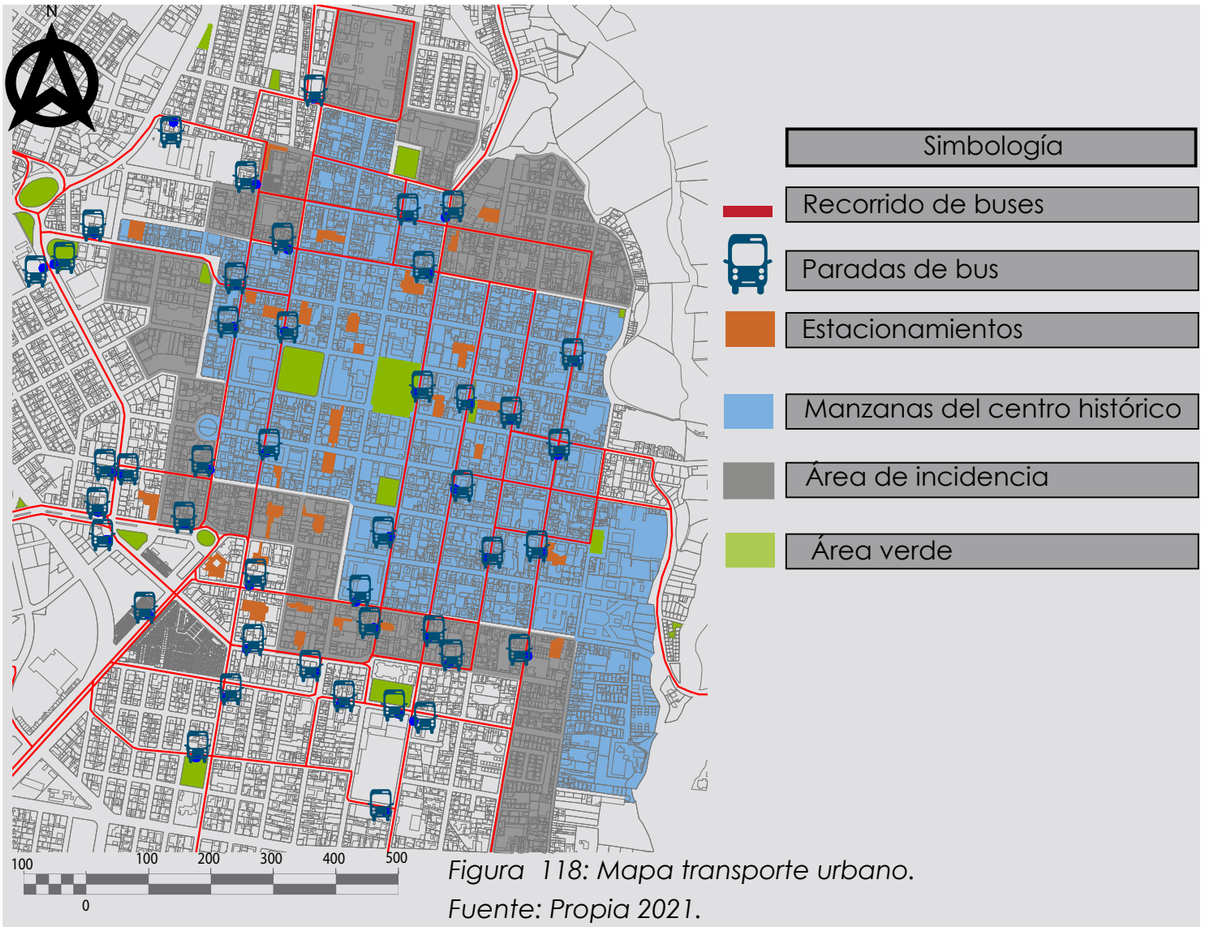


Figura 118: Mapa transporte urbano.
Fuente: Propia 2021.

Existen 30 parqueaderos representativos y activos en el centro histórico todos se encuentran en la planta baja de los lotes.

En su mayoría los parqueaderos son habilitados de los terrenos subutilizados de las manzanas, pero sin ningún orden ni planificación para ahorrar espacio y sin función amable alguna.

Las paradas de bus se encuentran cerca de las principales calles del centro histórico, y dejando al menos 300 m2 de manera horizontal y vertical de las cuadras partiendo desde el edificio del municipio de Ibarra, interpretando que son 3 cuadras a la redonda.

5.1.1.3. Vacíos Subutilizados

5.1.1.3.1.Levantamiento

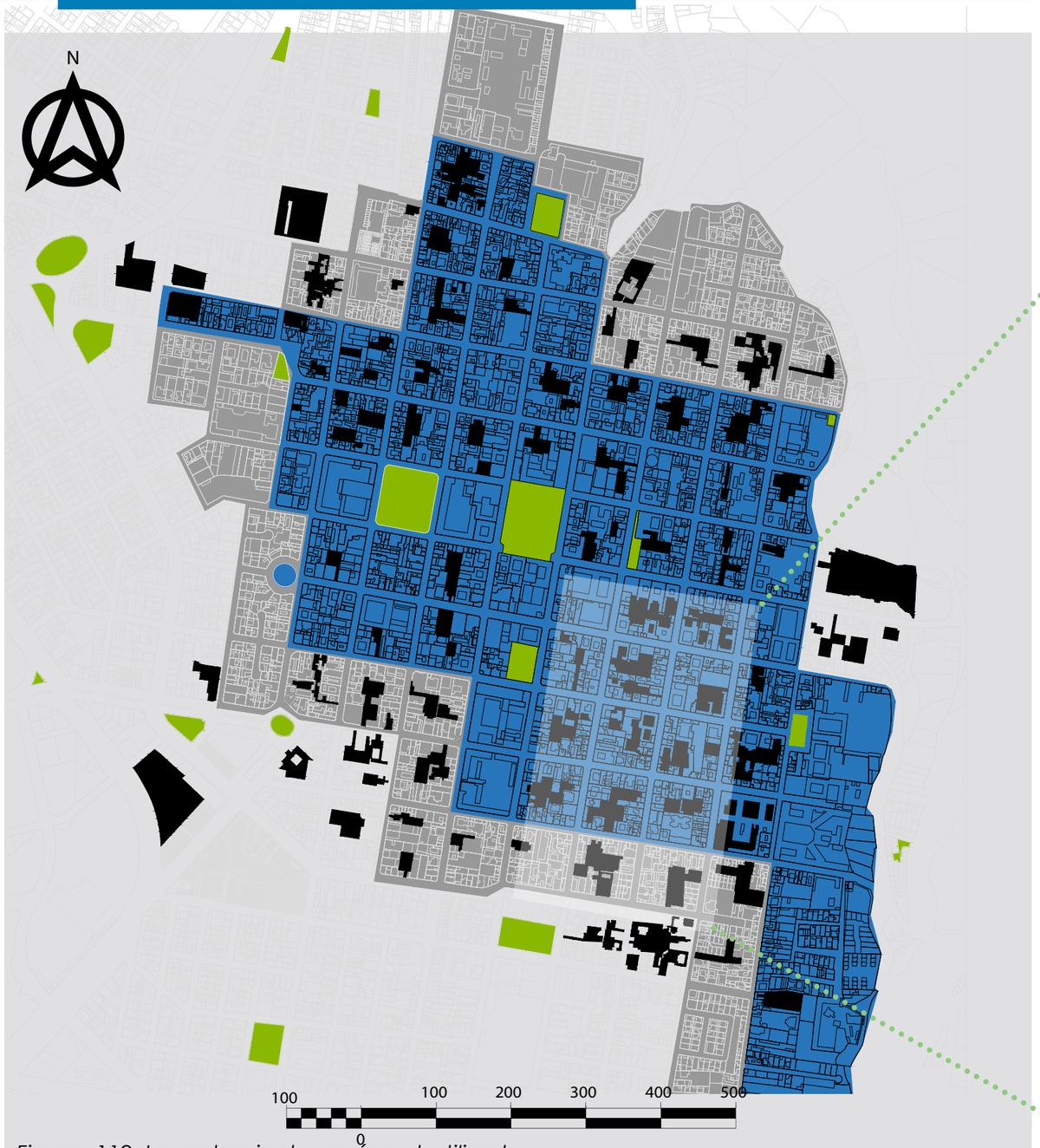


Figura 119: Levantamiento vacíos subutilizados
Fuente: Interpretación propia 2021.



Figura 120: Orto foto aérea CH
Fuente: Propia

Existen 211 vacíos subutilizados entre las manzanas del centro histórico y en su área de incidencia,.

80 fuera del centro histórico.

131 en el centro histórico.

Cabe indicar que en cada manzana existen hasta 2 o 3 áreas con vacíos lo que nos da a entender que existen vacíos repartidos o aislados entre si dentro de una misma manzana.

También se observa que la zona entre las calles Cristóbal Colon, Velasco y transversales como las calles Juan de Salinas, Pedro Vicente Maldonado, y Vicente Rocafuerte existe una mayor acumulación de vacíos subutilizados

El levantamiento se elaboró mediante la superposición de la orto foto, y el mapa catastral del municipio de Ibarra, Y expresa un grado de vacíos entre las manzanas, registrando a simple vista un alto grado de vacíos, los cuales se les dibujo con un relleno de color negro y es el que se nota en el mapa representado, (Figura 119).

5.1.1.3.2. Forma construida



Figura 121: Mapa forma construida.
Fuente: Interpretación propia 2021.

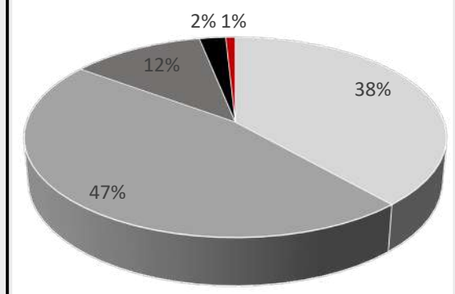
Porcentaje	Simbología	Rango	Vivienda
		1 piso	545
		2 piso	661
		3 piso	167
		4 piso	33
		5 piso o mas	12
		Vacíos -terreno	3
			1421

Figura 122: Cuadro de alturas edificadas
Fuente: Propia

Simbología
Zona Residencial
Zona Gubernamental
Vacíos Sin Edificar

Se puede observar que el espacio con mayor porcentaje de uso de suelo residencial presenta un déficit de viviendas edificadas en altura, y las áreas o manzanas cerca a el área gubernamental tienden a tener edificaciones de mayor altura.

El centro histórico es una área sin densificar, y por lo general sin ser aprovechado su espacio en altura, consecutivamente también con una pobre población por m2 ya que existen viviendas con grandes terrenos que abarcan pocas personas.

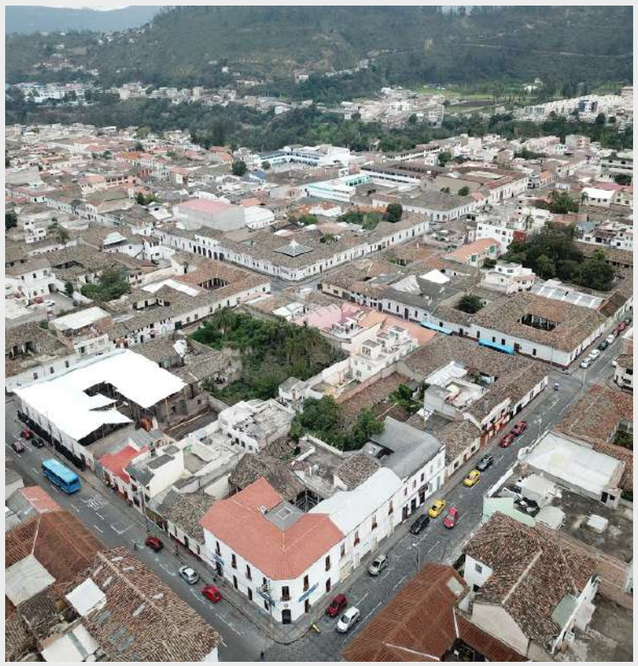


Figura 123: Foto centro histórico.
Fuente: Propia

5.1.1.3.3. Densidad poblacional

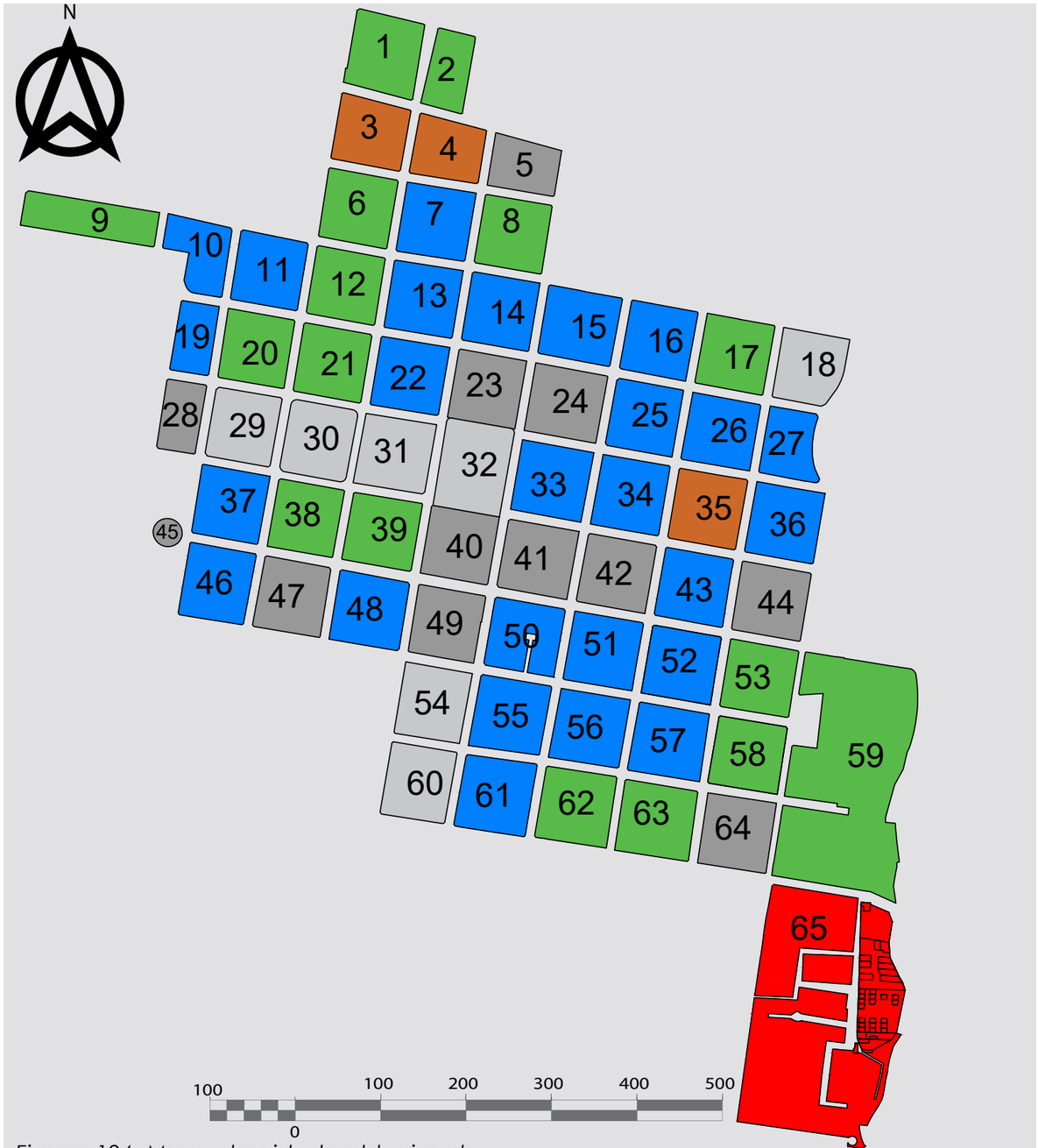


Figura 124: Mapa densidad poblacional
Fuente: Interpretación propia 2021.

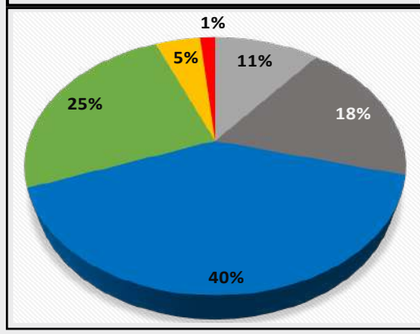
Porcentaje	Simbología	Rango	Manzana
		sin vivienda	7
		1 a 9	12
		10 a 20	26
		21 a 29	16
		30 a 40	3
		>a 50	1

Figura 125: Porcentaje cuadro de densidad.
Fuente: Propia.

La población del sector estudiado es de 4444 habitantes. Según Salvador Rueda el índice adecuado de densificación urbana es de 180 ha/Ha, y un óptimo de 240 ha/Ha, pero la población actual en planta baja de las 62 manzanas es de 60,45 ha/HA, se toma 62 manzanas de las 65 porque 3 manzanas no son de una hectárea, como son la 59, 65, y 45. Sin embargo este porcentaje es muy bajo, demostrando que las viviendas no son habitables o no están siendo utilizadas adecua.

Cabe indicar que la densidad poblacional se evaluó de acuerdo a los predios habitables que existen como vivienda, mas bien no de todos los predios de toda la manzana ya que algunos predios son identificados para comercio o para entidades gubernamentales o instituciones educativas.

Se puede observar cuales son las manzanas menos densificadas de habitantes en el centro histórico evidenciando que en aquellos sectores se encuentran equipamientos educativos, gubernamentales, y espacios públicos entre estas son 18, 29, 30, 31, 32, 54, 60, con el 11%. La siguientes manzanas se revela con densidades de habitantes muy bajas ya que se encuentran con predios extensos, abarcando pocas familias en el sector y son las manzanas 5, 23, 24, 28, 40, 41, 42, 44, 45, 47, 49, 64, con el 18%. Encontramos una mayoría de manzanas con el rango de viviendas entre 10 a 20 predios, con el 40 %.Otra área considerable se evidencia en el rango de 21 a 29 predios , con el 25%. También con apenas un 5% con el rango de 30 a 40 predios, Y por ultimo con el 1% y de rango mayor a los 50 predios, por manzana, pero el área es mucho mayor a las demás manzanas, lo que no cuenta con el mismo tipo de malla, sin embargo es parte de la zona del centro histórico.

5.1.1.3.4. Compacidad absoluta

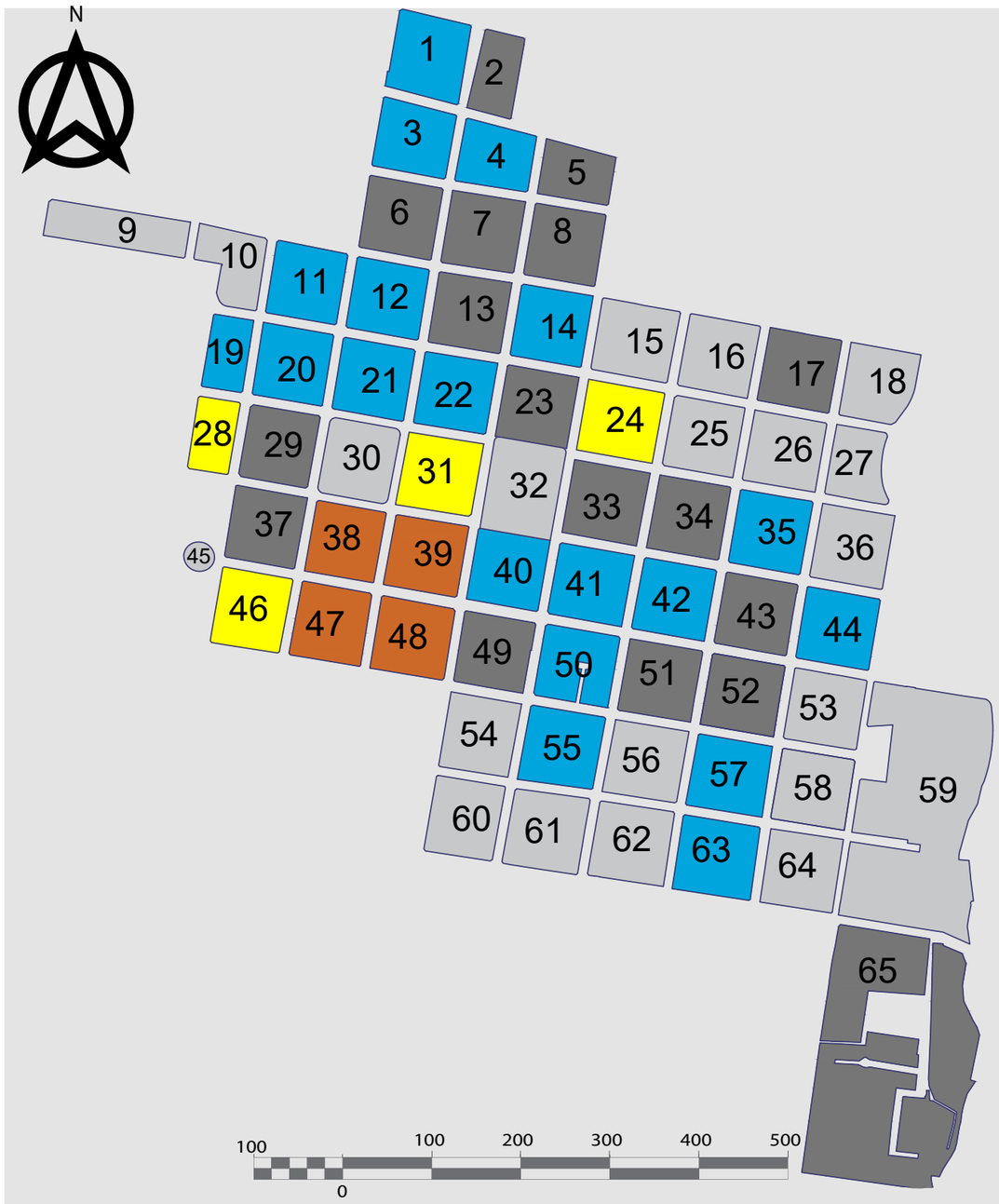


Figura 126: Mapa compacidad absoluta del centro histórico.
Fuente: Interpretación propia 2021.

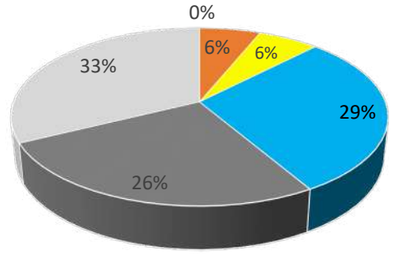
Porcentaje	Simbología	Rango	Manzana
		0 a 0.9	21
		1 a 1.19	17
		1.20 a 1.59	19
		1.60 a 1.99	4
		2.00 a 2.99	4
		3.99 a 5.00	0

Figura 127: Porcentaje compacidad absoluta.
Fuente: Propia

Una ciudad compacta es la mejor manera de pensar en un urbanismo sostenible por su particularidad de proximidad de las cosas y desplazamiento optimo a pie para peatones, la heterogeneidad física y social aumenta la probabilidad de contacto, intercambio y comunicación entre los diversos agentes y elementos del sistema urbano, crea tejidos compactos para acercar distancias entre usos, buscar la eficiencia en el uso de los recursos naturales y disminuir la presión de los sistemas urbanos sobre los sistemas de apoyo.

Nos da a conocer cuales son los espacios mas construidos en el centro histórico , y de esta manera identificar cuales son los usos y posibilidades que debería dotar el sector.

Identificamos que el área comercial neta del sector indicaba indices de compacidad mas alta, entre los cuales sabemos que las manzanas 38, 39, 47,48, esta se encuentran en un rango de 2.00 a 2.99 siendo los mas altos.

Las manzanas con mayor porcentaje de uso de suelo residencial presenta un déficit en edificaciones en altura, como también una monotonía en su morfología urbana.

5.1.1.3.5.Complejidad

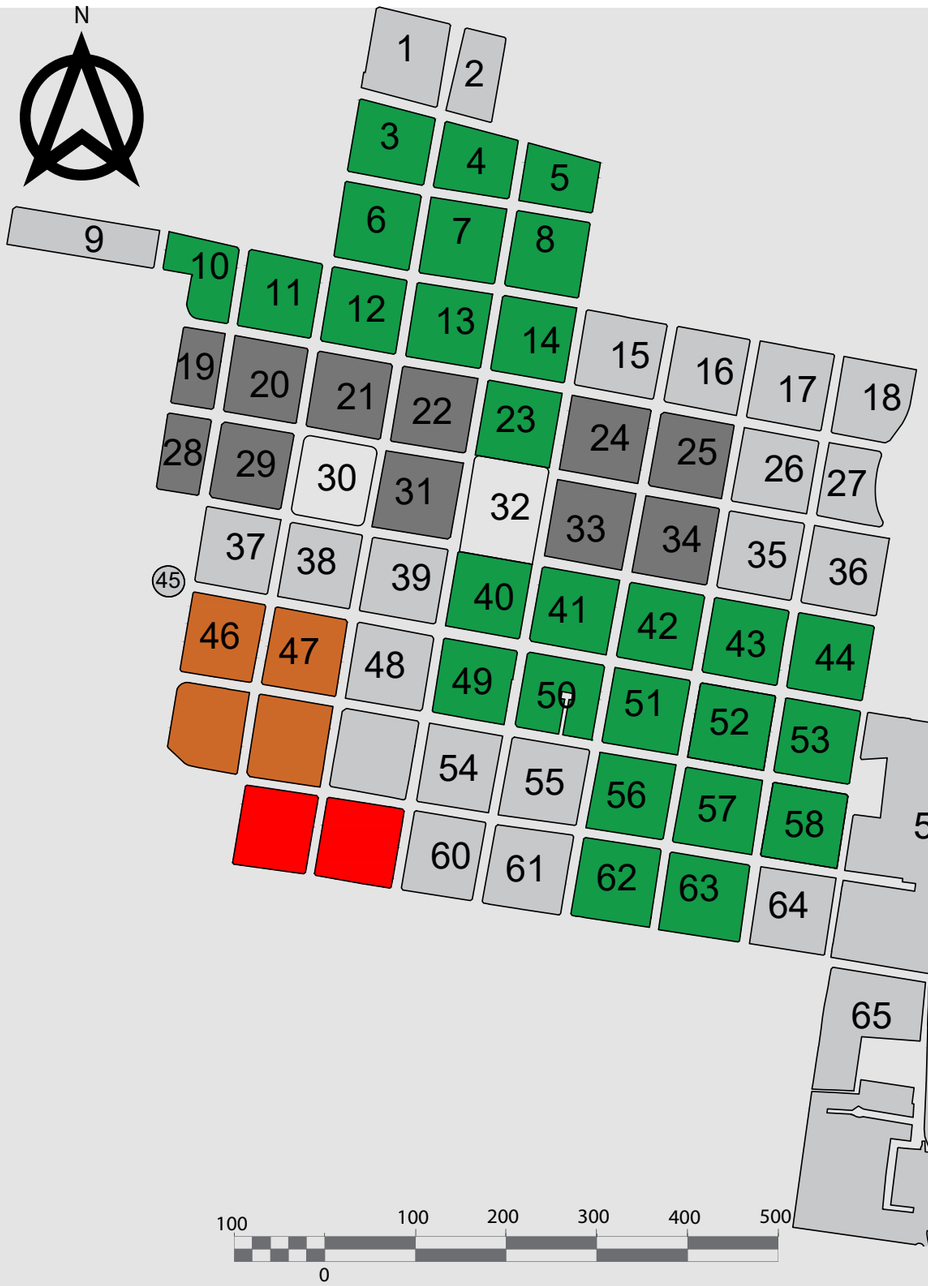


Figura 128 : Mapa complejidad urbana del centro histórico.
Fuente : Interpretación propia 2021.

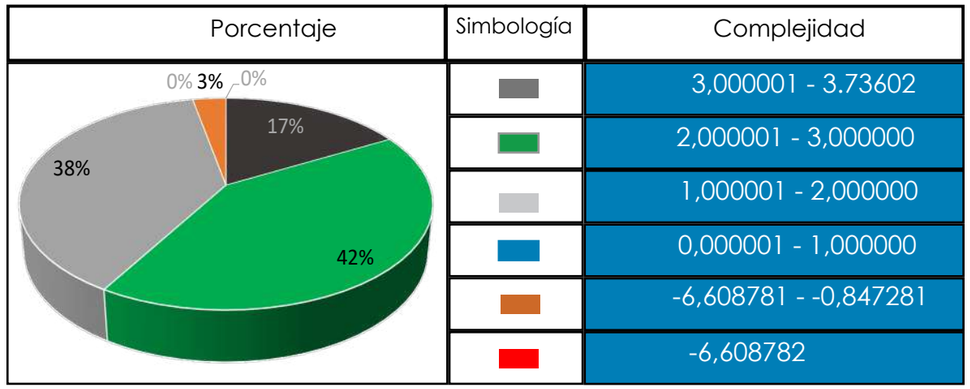


Figura 129: Porcentaje complejidad urbana.
Fuente: Propia

La complejidad es un indicador sintético que informa de la organización del sistema urbano (grado de complejidad urbana) ya que cada uno de los portadores de información (personas jurídicas) renuevan su "supervivencia" cada día para garantizar su permanencia. La complejidad atiende a la organización urbana, al grado de mixticidad de usos y funciones implantadas en un determinado territorio. Refleja interacciones que se establece en la ciudad entre los entes organizados, denominados personas jurídicas, actividades económicas, asociaciones, equipamiento e instituciones.

El centro histórico concentra áreas de mayor complejidad urbana y contradictoria mente también áreas que muestran una mono funcionalidad y se expresan en resultados negativos que van en contra de los beneficios de la multi funcionalidad urbana, producto de la acumulación de personas jurídicas y la aglomeración de instituciones públicas de un solo tipo.

Los resultados son críticos para la ciudad ya que el 51,45% de la superficie predial muestra una complejidad entre 0,1 y 1 bit de información por individuo, demostrando que la estructura urbana no representa condiciones de diversidad necesaria para fomentar la apropiación de los espacios públicos y re cualificar lo edificado(PDOT,2015).

5.1.1.3.6. Estructura residencial

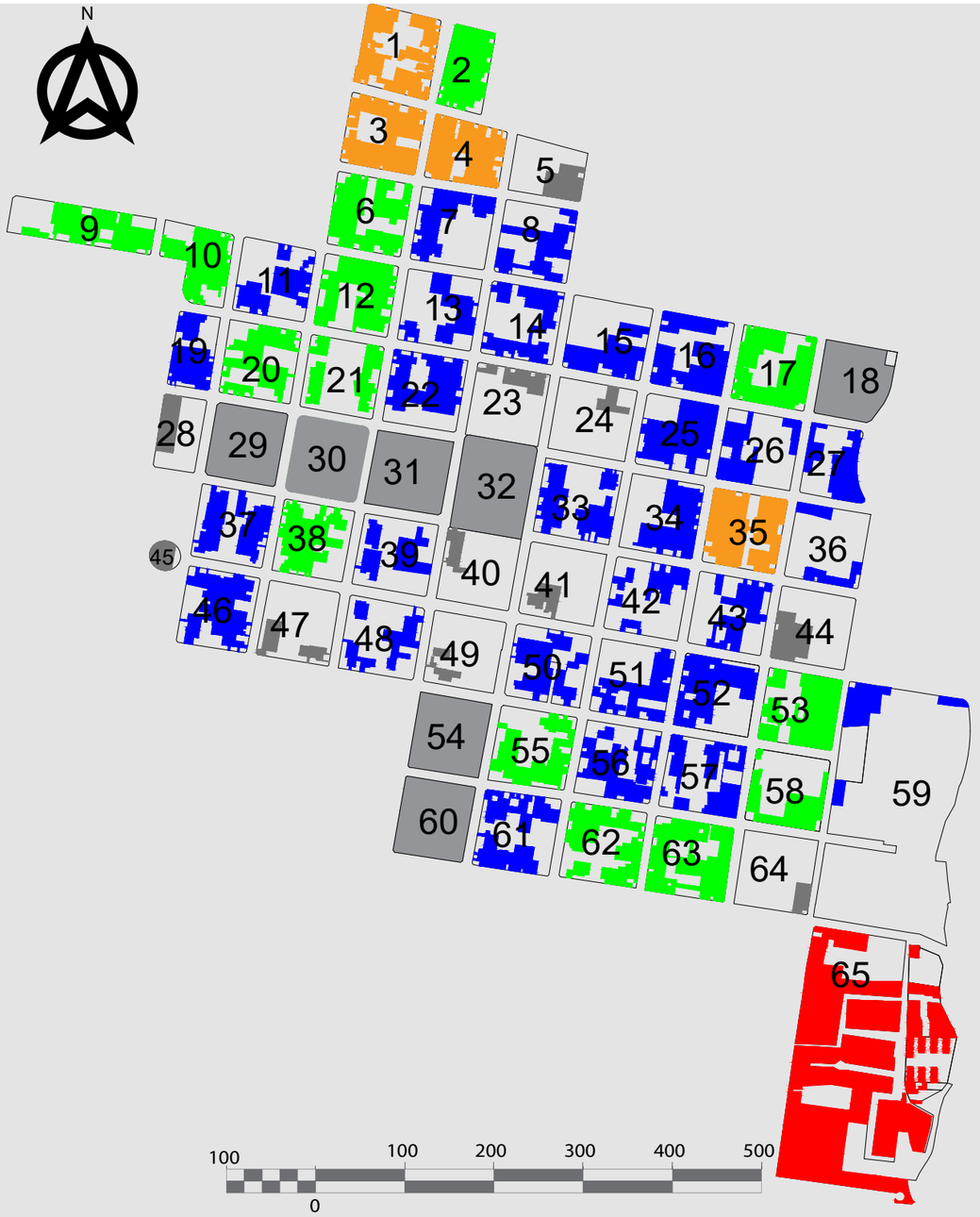


Figura 130: Mapa habitabilidad del centro histórico.
Fuente : Interpretación propia 2021.

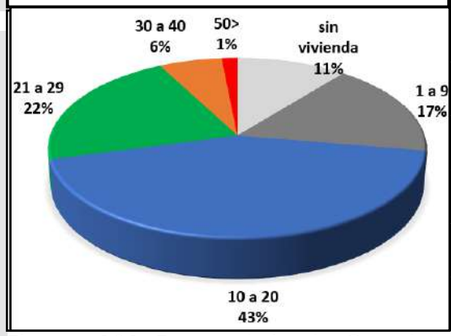
Porcentaje	Simbología	Rango	Manzana	
		Sin vivienda	7	Nula densidad
		1 a 9	11	Pobre densidad
		10 a 20	28	Residencia baja densidad
		21 a 29	14	Residencia media densidad
		30 a 40	4	Residencia media densidad
		>a 50	1	Residencia alta densidad

Figura 131: Porcentaje de Cuadro de predios por manzana.
Fuente : Propia

PREDIOS POR MANZANA VIVIENDA			
# manzana	predios	# manzana	predios
1	31	34	18
2	26	35	33
3	34	36	11
4	33	37	13
5	5	38	28
6	29	39	13
7	15	40	3
8	20	41	4
9	24	42	10
10	22	43	12
11	18	44	5
12	24	45	1
13	14	46	18
14	14	47	6
15	14	48	11
16	20	49	7
17	24	50	18
18	0	51	17
19	17	52	15
20	25	53	26
21	23	54	0
22	12	55	21
23	8	56	18
24	3	57	17
25	17	58	21
26	13	59	19
27	15	60	0
28	5	61	18
29	0	62	21
30	0	63	27
31	0	64	3
32	0	65	154
33	18	1111	

Figura 132 : Cuadro de predios por manzana.
Fuente :Interpretación propia

Este mapa dimensiona el área ocupable de las residencias y su grado de densidad. También podemos registrar que existen manzanas con una densidad nula, y por lo tanto no existe nada de actividades, generando inseguridad y poca vitalidad peatonal,cohesiónsocial,eimagenurbanamonótona.

La ocupabilidad de viviendas por manzanas se contó con el total de predios para vivienda vigentes , descontando los lugares que son de comercio y establecimientos gubernamentales, oficinas,y áreas verdes.

En las 65 manzanas del centro histórico en total existe 1421 predios. Y tenemos un total de 1111 predios específicos para vivienda.

En si no existe ninguna manzana acorde a la normativa por que, según Higueras (2006) una densidad residencial ideal esta entre 50a 65 viv/ha. y apenas 4 manzanas rondan entre 30 viviendas/ha.

5.1.2. Revisión de la dinámica urbana

5.1.2.1. Comercio formal

Comercio formal Centro Histórico y área de incidencia

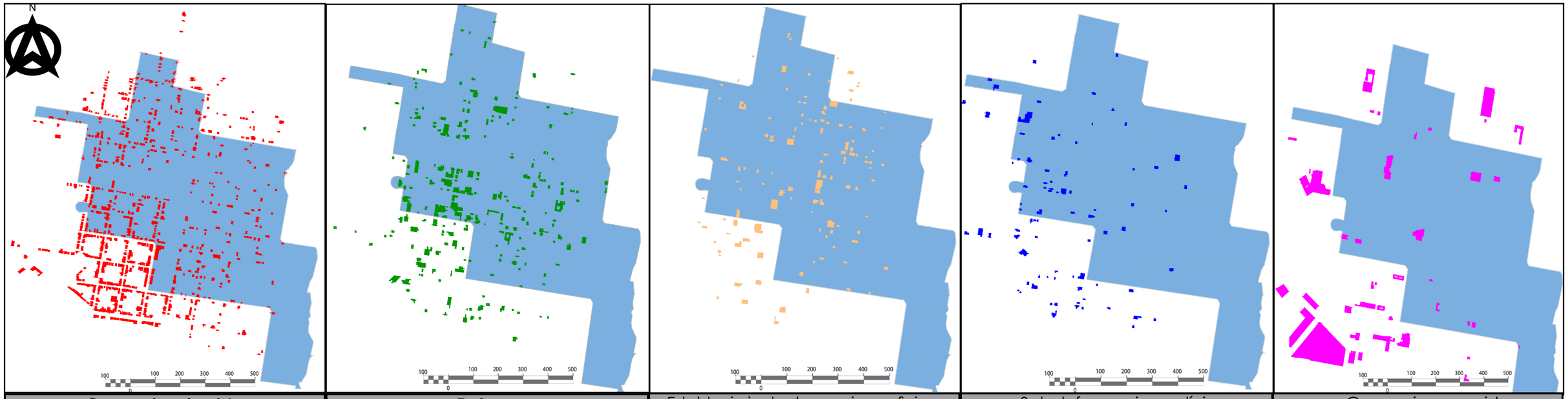


Figura 133: Comercio formal
Fuente: Interpretación propia 2021.

En los siguientes mapas se puede observar las manchas de los locales tipo que existen en el centro histórico y su zona de incidencia y en general del mercado Amazonas todos son implantados en planta baja y sobre la línea de fabrica de las manzanas. En comercio minorista están todos los locales como tiendas barriales, tiendas de ropa, tiendas de accesorios, electrodomésticos, vidrierías, fruterías, tiendas de cosméticos, imprentas, tiendas de muebles, trofeos, locales de reparación, y existen aproximadamente 1342 locales comerciales. En el comercio de turismo, se encuentran los restaurantes, tiendas de comidas típicas, hoteles, hostales, residencias, y existe alrededor de 341 locales comerciales. En el comercio de establecimientos bancarios y oficina, se encuentran oficinas de trabajos profesionales las más representativas y se encuentran al frente de las fachadas, también entidades bancarias o cooperativas, y existen aproximadamente 185 locales. En el comercio de salud, se encuentran farmacias, clínicas, y entidades de la salud, veterinarias, y existen aproximadamente 102 locales. Y por último el comercio mayor, que se encuentran pasajes comerciales, locales comerciales con variedad de productos, ferreterías, y existen 56 locales comerciales. Total de todos los tipos de comercio es de 2026

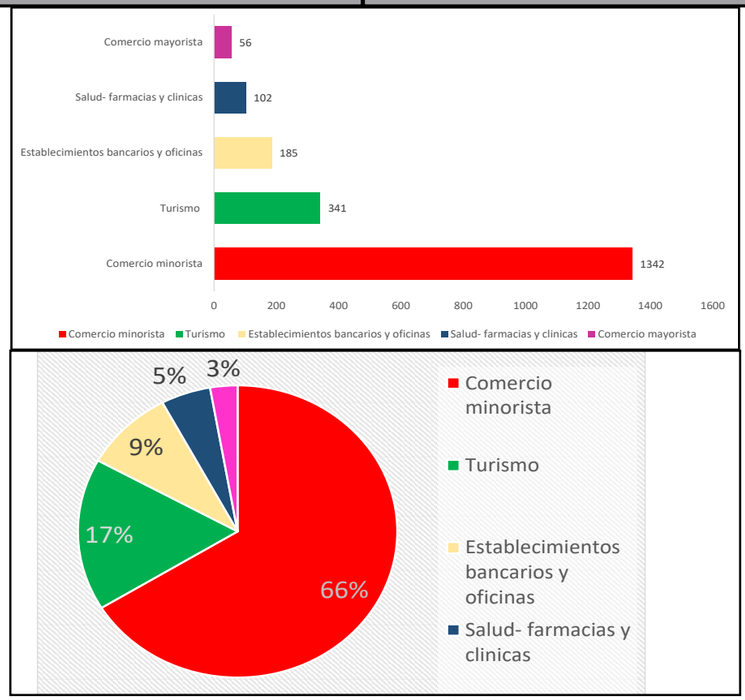


Figura 134: Porcentaje del comercio formal.
Fuente: Propia.

Comercio Formal Centro Histórico 65 manzanas



Figura 135: Mapa comercio formal solo casco histórico
Fuente :Interpretación propia 2021.

En los siguientes mapas se puede observar las manchas de los locales tipo que existen en el centro histórico, se cuantifico los locales de planta baja y sobre la línea de fabrica de las manzanas. En comercio minorista están todos los locales como tiendas barriales, tiendas de ropa, tiendas de accesorios, electrodomésticos, vidrierías, fruterías, tiendas de cosméticos, imprentas, tiendas de muebles, trofeos, locales de reparación, y existen aproximadamente 545 locales comerciales. En el comercio de turismo, se encuentran los restaurantes, tiendas de comidas típicas, hoteles, hostales, residencias, y existe alrededor de 230 locales comerciales. En el comercio de establecimientos bancarios y oficina, se encuentran oficinas de trabajos profesionales las más representativas y se encuentran al frente de las fachadas, también entidades bancarias o cooperativas, y existen aproximadamente 135 locales. En el comercio de salud, se encuentran farmacias, clínicas, y entidades de la salud, veterinarias, y existen aproximadamente 50 locales. Y por último el comercio mayor, que se encuentran pasajes comerciales, locales comerciales con variedad de productos, ferreterías, e industrias y existen 16 locales comerciales. Total de todos los tipos de comercio es de 976.

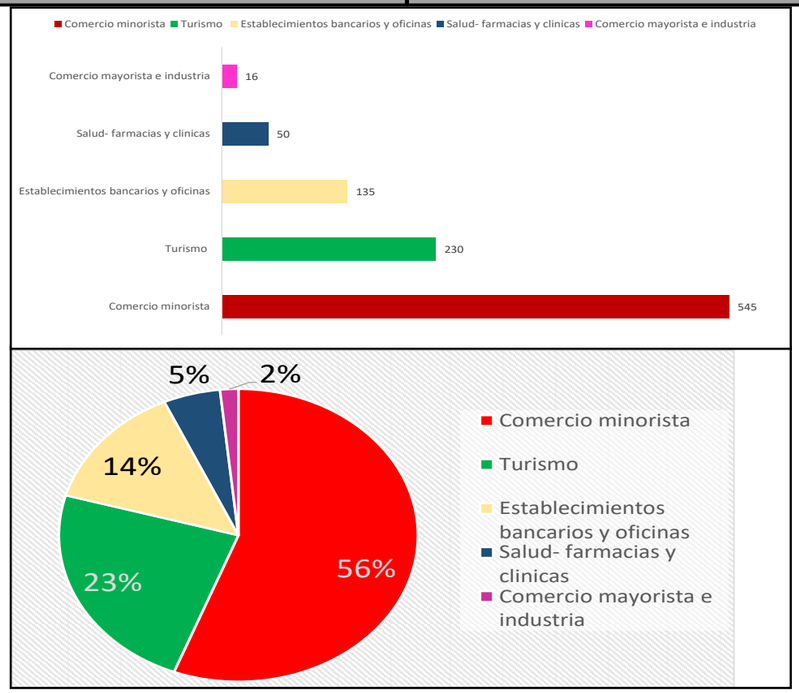
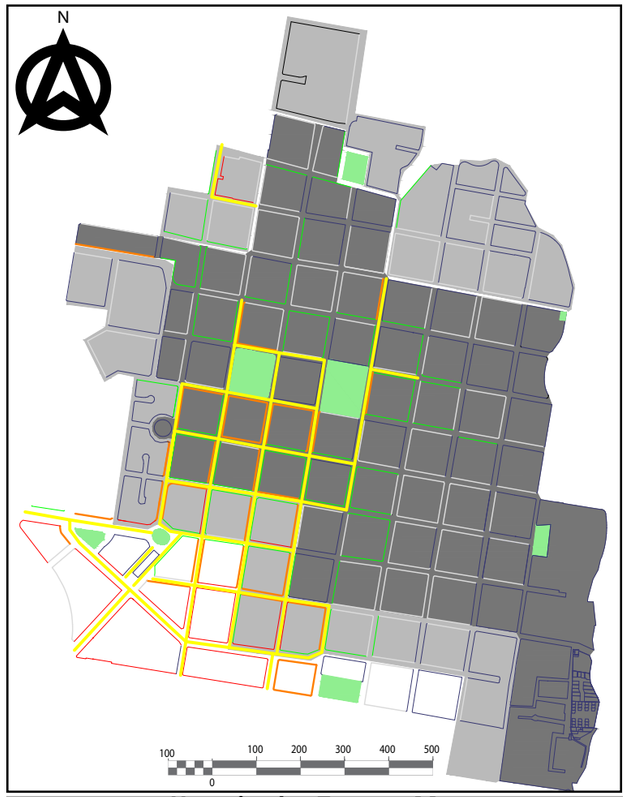
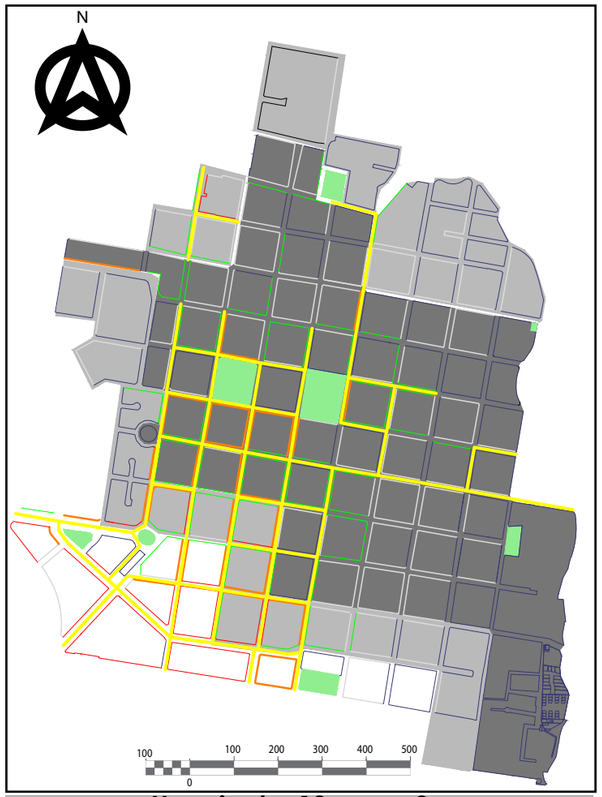


Figura 136: Porcentaje comercio formal 65 manzanas.
Fuente: Propia.

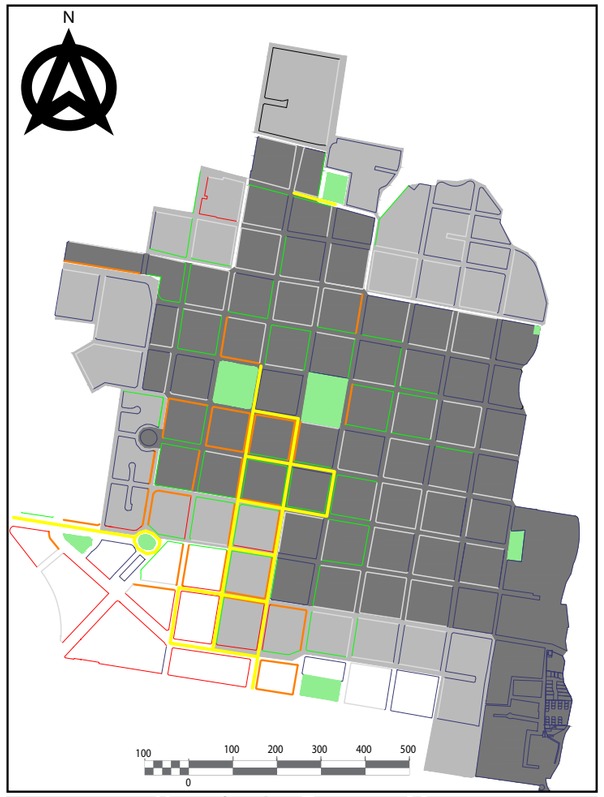
Vitalidad comercial de acuerdo a las fachadas activas



Horario de 7am a 11 am

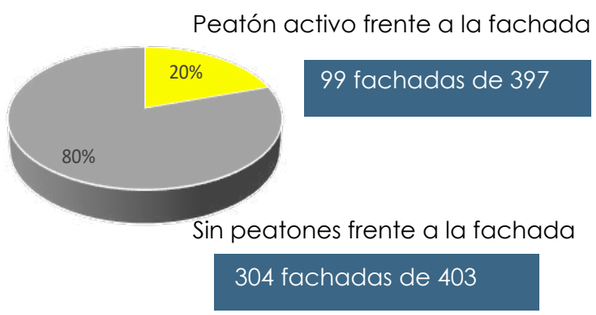


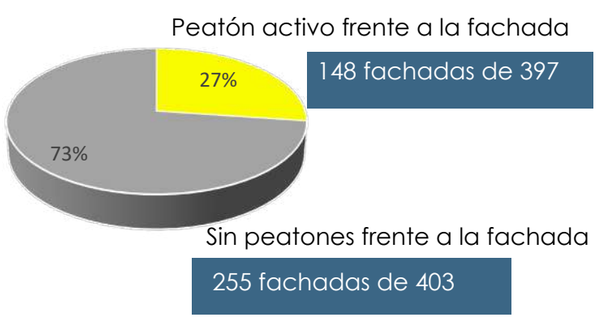
Horario de 12 pm a 2 pm



Horario de 7 pm a 11 pm

Figura 137: Mapa vitalidad peatonal en fachadas de 3 horarios.
Fuente: Interpretación propia 2021.





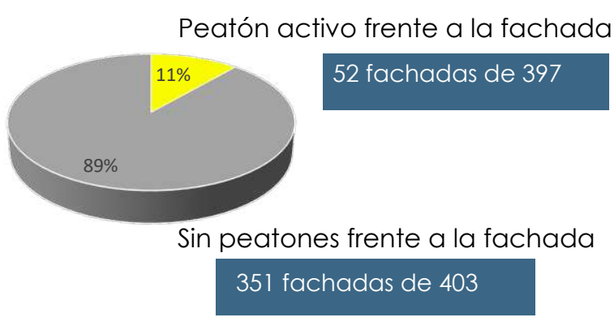


Figura 138: Vitalidad comercial en 3 horarios.
Fuente: Interpretación propia 2021.

La vitalidad urbana del centro histórico se compone de la actividad de locales comerciales formales abiertos y la actividad peatonal de-acuerdo a 3 horarios cambiantes de la vida urbana comercial del centro histórico.

Se puede observar que en su mayoría las fachadas de cada calle no cuentan con actividad comercial, en el día de 7 am a 11 am, tan solo el 20% de las fachadas son recorridas continuamente y un 80% son fachadas vacías o recorrida esporádica mente por personas.

El medio día de 12 pm a 2 pm, aumenta un pequeño porcentaje de 27% que es por la salida de personas y estudiantes de las instituciones, y un 73% son fachadas recorridas pero solo para conectarse hacia una zona con mayor calidad de influencia comercial, es decir solo son activas y recorridas por poco lapsos de tiempo.

Por ultimo en la noche de 7pm a 11pm un porcentaje menor de 11% de fachadas activas y a veces tan solo por la presencia de comerciantes informales emplazados en las aceras o garajes de viviendas, y un 89% son fachadas desoladas y poco confiables.

Uso de suelo espacio ocupable

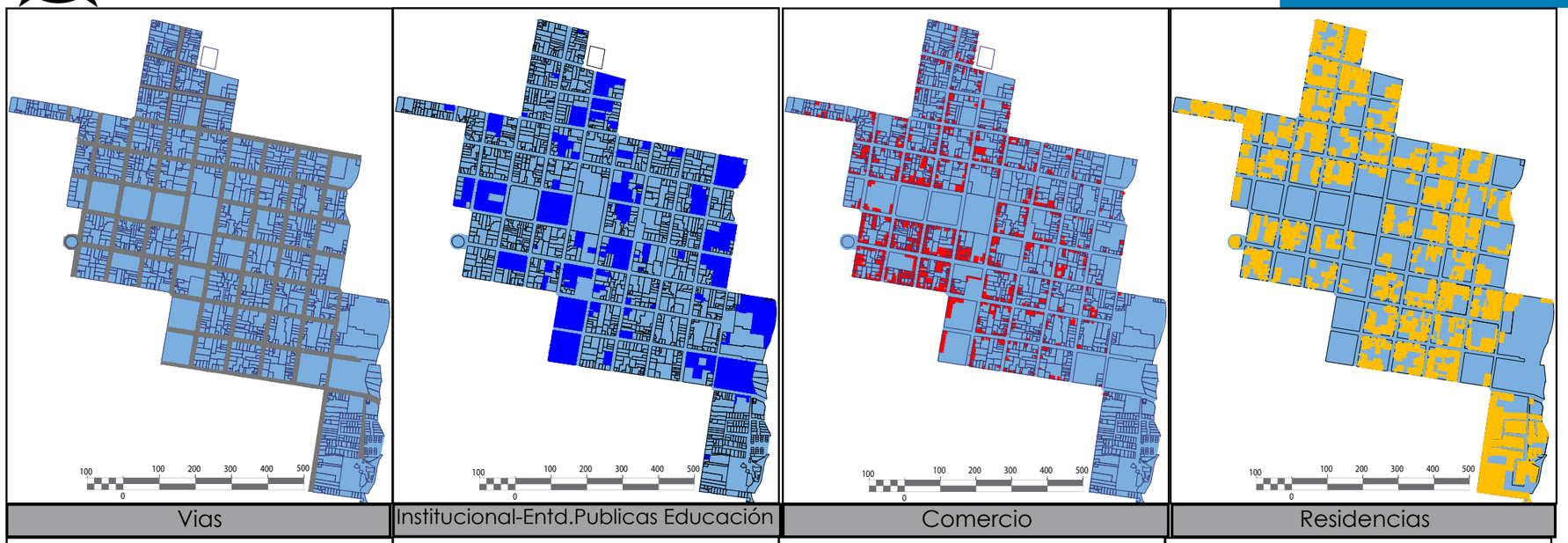
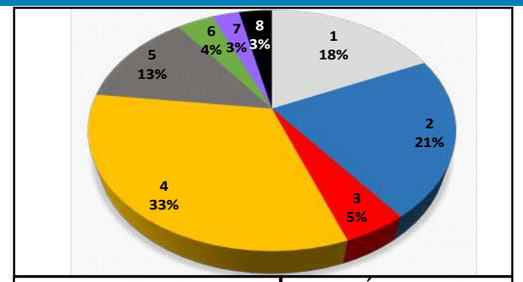


Figura 139: Uso de suelo detallado.
Fuente: Interpretación propia 2021.



	Suelo	Área m2
1	Vias	130750,63
2	Área Institucional	156033,28
3	Comercio	34645,73
4	Residencia	235998,48
5	Espacios subutilizados	93583,38
6	Área verde	27624,57
7	Religioso	20800,64
8	Casa en abandono	24936,95
	TOTAL	724373,66

Figura 140: Porcentaje uso de suelo.
Fuente: Interpretación propia.

Se puede observar las manchas de los tipos de equipamiento que existen en el centro histórico, y su área total es de 72,44 Hectáreas.

La mancha que tiene más jerarquía es la de residencias con un 33% y un total de 58 habitables de 65, las cuales la mayoría cuentan con un rango entre 10 a 20 viviendas y tan solo 4 manzanas con un rango de 30 a 40 viviendas.

También se toma a consideración que las zonas que existe mayor número de área institucional escasean radicalmente las viviendas, dejando sin actividad en aquellas zonas, y convirtiendo la noche en zonas sin ningún incentivo para recorrer las personas.

5.1.2.2. Comercio informal

Ibarra zona comercio informal



Figura 141: Levantamiento de comerciantes informales.
Fuente: Observación directa 2020.

Zona activa de comercio informal afueras del Centro Histórico.

1400 CI-ACH

Ibarra zona centro histórico comercio informal

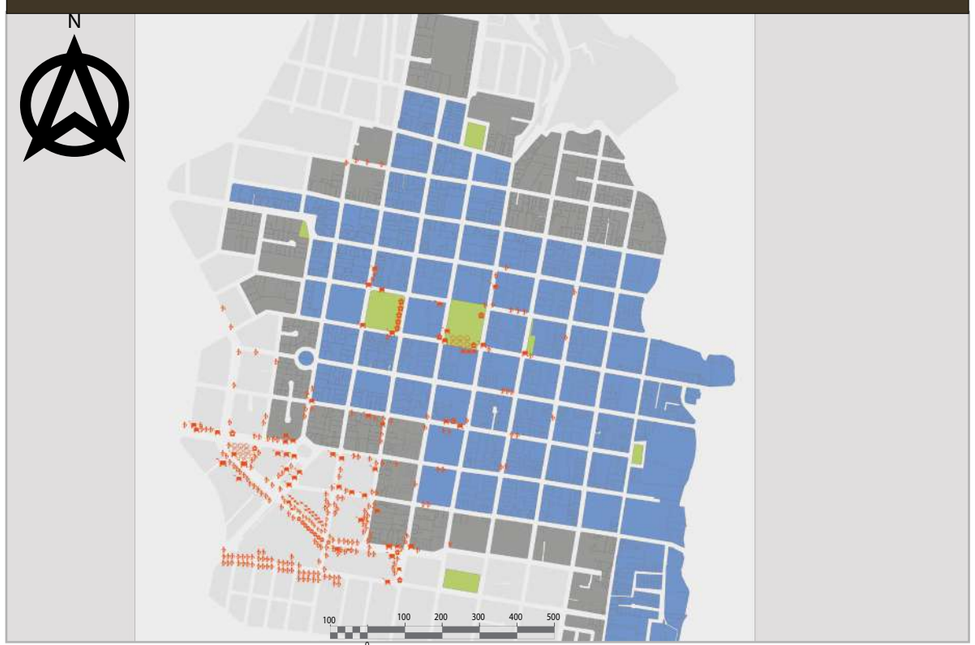


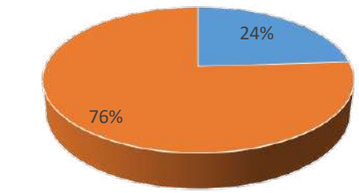
Figura 142: Levantamiento de comerciantes informales casco histórico.
Fuente: Observación directa 2020.

Zona activa de comercio informal en el Centro Histórico.

336 CI- CH

1400-336=1064 Comerciantes informales dentro del centro histórico.

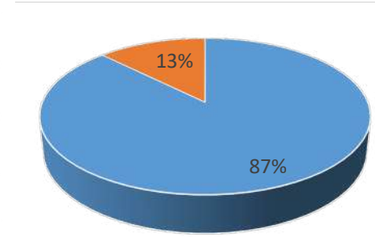
En Ibarra existen aproximadamente 1400 comerciantes informales , según catastro del 2010, los cuales 336 se emplazan en el centro histórico, según levantamiento en el 2020, con porcentaje de 24% con respecto a los informales de todo ibarra.



1921+277=2198 Un 7% aumento de comerciantes al mercado formal.

El mercado Amazonas cuenta con 1921comerciantes, según el catastro del 2010, que laboran de manera continua y tienen un puesto asegurado, sin embargo algunos comerciantes informales de su alrededor se beneficiaron en tener un carnet de comerciantes formales y se establecieron en el ´´Mercado la Playita´´, estos son 277 que es el 13% de comerciantes nuevos, un porcentaje bajo.

Este proceso solo se dio en el 2019 y es el único acercamiento de establecer un puesto a los comerciantes informales, según GAD de Ibarra.



1064 - 277= 787 Comerciantes informales afuera de centro histórico

El municipio implemento en el 2019 la legalización de 277 informales, pero con respecto a los vendedores informales de todo Ibarra, tan solo fueron beneficiados el 20%, la principal idea es que el 56% aun requieren un espacio para vender sus productos.

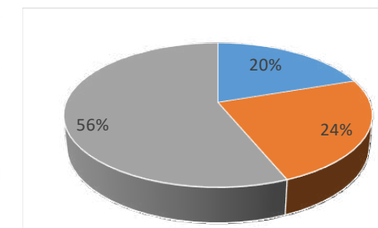


Figura 143 : Porcentajes comercio informal
Fuente: Propia.

Vitalidad móvil de los comerciantes informales

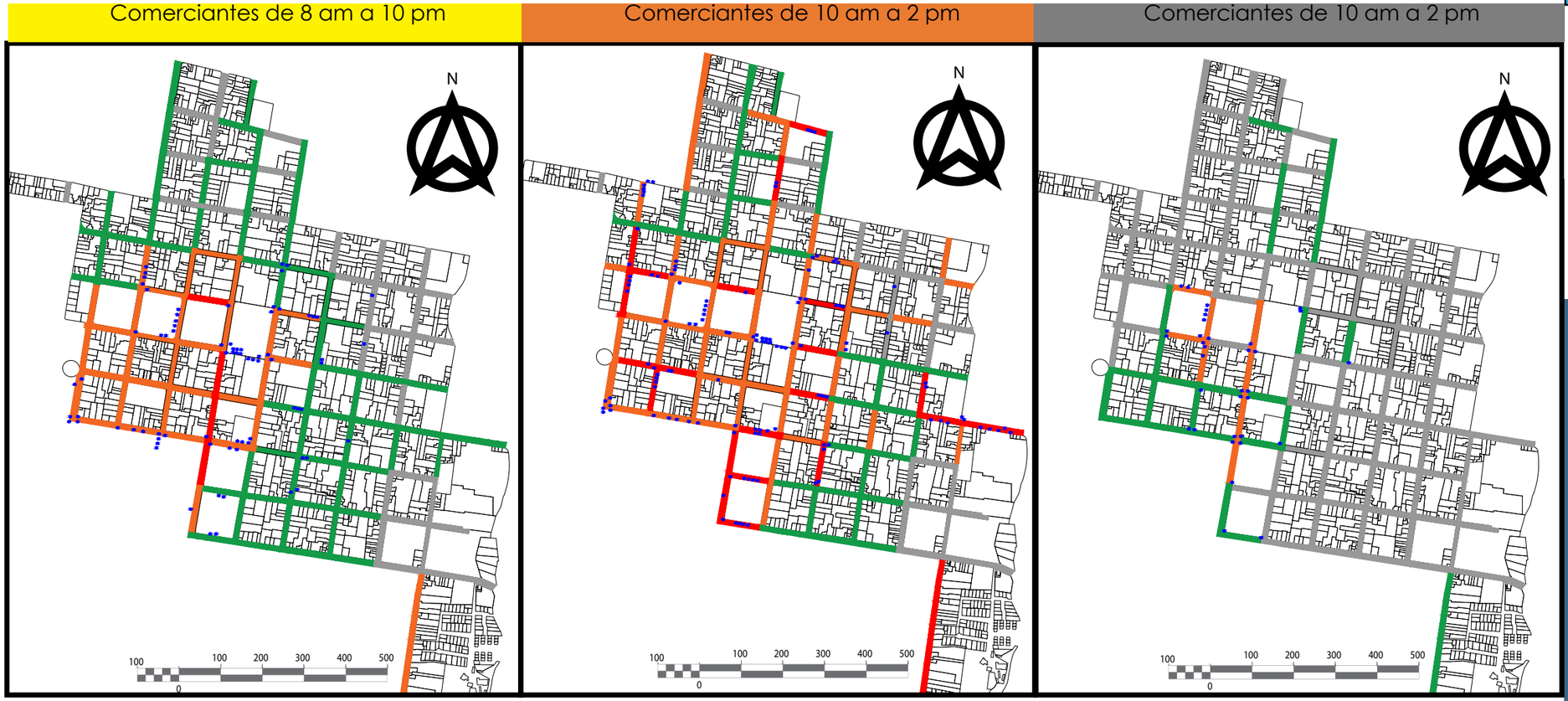


Figura 144: Mapa informales y peatones
Fuente: Interpretación propia 2021.

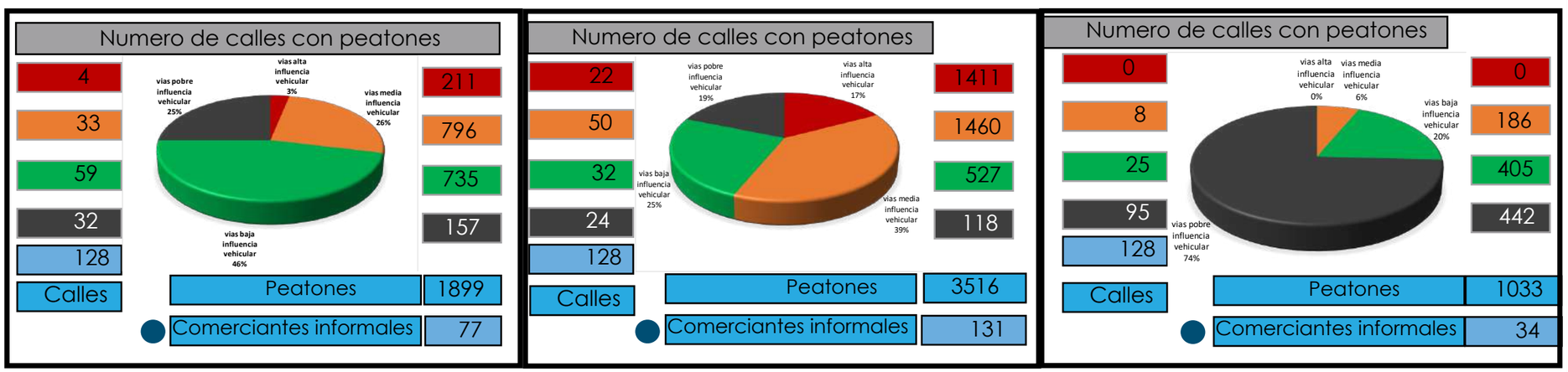


Figura 145: Vitalidad de comerciantes informales con peatones.
Fuente: Interpretación propia 2021.

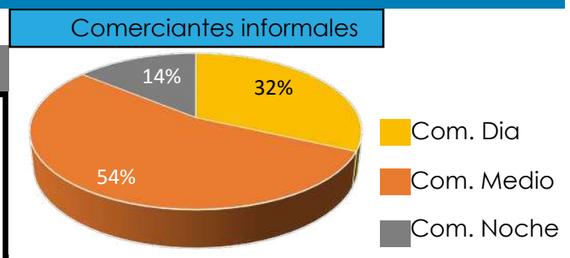


Figura 146 : Porcentaje de informales en 3 horarios.
Fuente: Interpretación propia.

Existe un total de 242 comerciantes informales en el casco histórico y el cual en el horario de la mañana se evidencia que existen laborando aproximadamente 77 comerciantes, en el medio día 131 comerciantes y en la noche apenas 34 comerciantes.

Cabe indicar que entre mas peatones existen en el transcurso del día mas comerciantes informales se emplazan en las calles.

El principal motivo de acumulación de personas y comerciantes informales es las instituciones gubernamentales y las instituciones educativas, y el horario de mayor afluencia es entre las 10 am a 2 pm con un 54% de comerciantes mas que en otro horario del día, también la salida de estudiantes y la salida de trabajadores a medio día genera un impulso de trasladarse, abordando actividad y aglomeración en las aceras del centro histórico.

5.1.2.3. Vacíos subutilizados

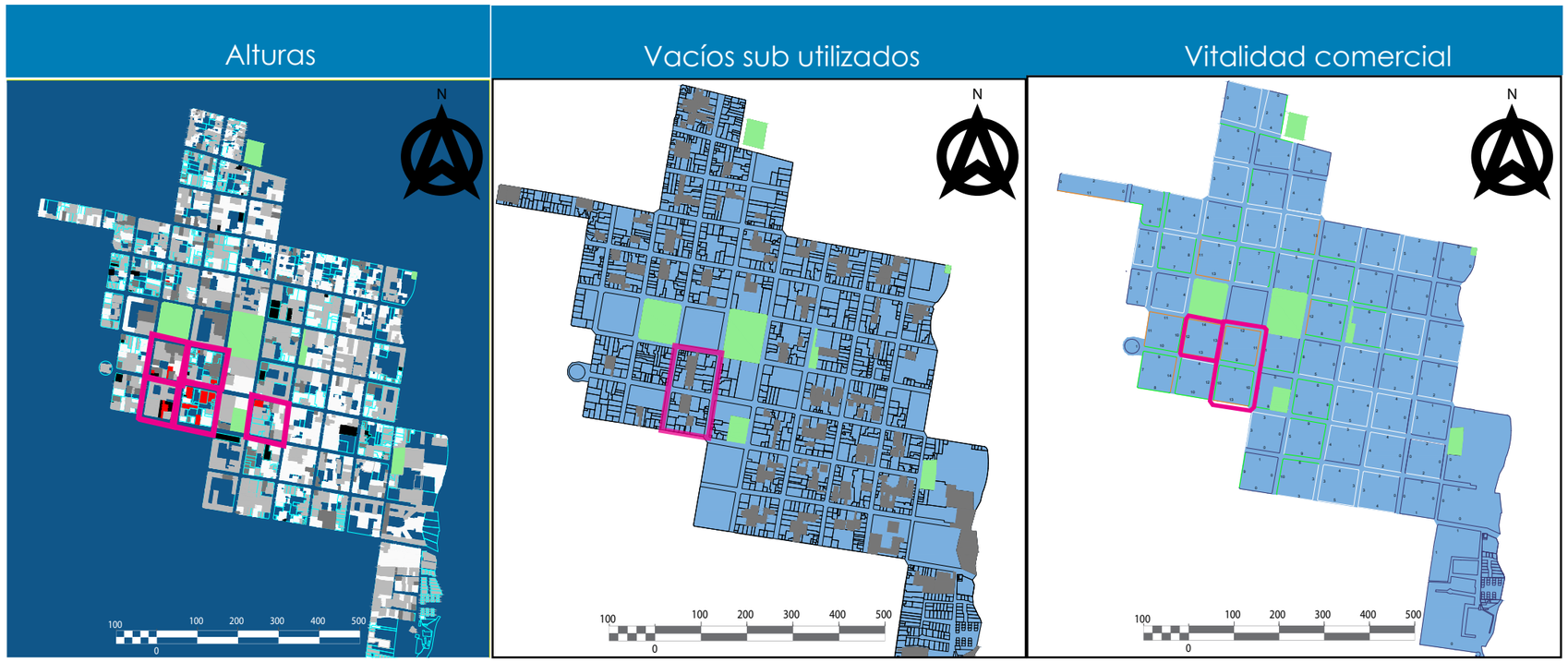


Figura 147 : Mapas fusión de la dinámica urbana.
Fuente: Interpretación propia 2021.

La unión de mapas estudiados previamente nos da la pauta para generar un diagnóstico del problema, de esta variable importante del territorio que es los vacíos subutilizados y con un enfoque de densificar, La manzana 39 y 48 presentan espacios subutilizados considerables, es notable que al determinar dónde están las edificaciones más altas también se encuentran vacíos, y contradictoriamente la mayor afluencia de comercio en el centro histórico. **Entendemos que a mayor altura en determinadas manzanas mayor comercio existe.**

Las manzanas 38, 39, 47,48 y50 son las que cuentan la mayor altura en sus edificaciones pero en especial la manzana 48 existe más predios de 5 pisos, pero también se encuentran importantes vacíos subutilizados que revelan una falta de utilidad del espacio interior en la manzana, sin embargo cuanta en su alrededor con la mayoría de comercios según revela el levantamiento del mapa vitalidad.

Como concepto histórico de la densificación, es que ha sido destinada a concentrar a la población en una sola zona y con mejores atributos urbanos, como comercio entidades públicas, proximidad de áreas verdes, áreas sociales y de entretenimiento. En este caso se evidencia que existe la mayoría de atribuciones edificatorias en la manzana 48 por edificaciones en altura, como también atribuciones de mayor comercio, y proximidad a los principales parques del centro histórico. Bajo el concepto de densificación este punto se convierte en estratégico para iniciar con un referente idóneo de densificación en altura y consolidación de manzana, ya que si no se empezara a reestructurar las manzanas que se encuentran en un estado intermedio de consolidación no se entendería la importancia de obtener una habitabilidad híbrida, con proximidad a varias actividades, para que las personas no tengan la necesidad de trasladarse continuamente, evitando el uso de automóvil.

Ejemplo a un supermercado van las personas por que existe mucha variedad de actividades confort, y seguridad, si tan solo cada manzana se convierta en un lugar hibrido de comercio vivienda y cierta variedad de entretenimiento no sería un lugar aburrido.

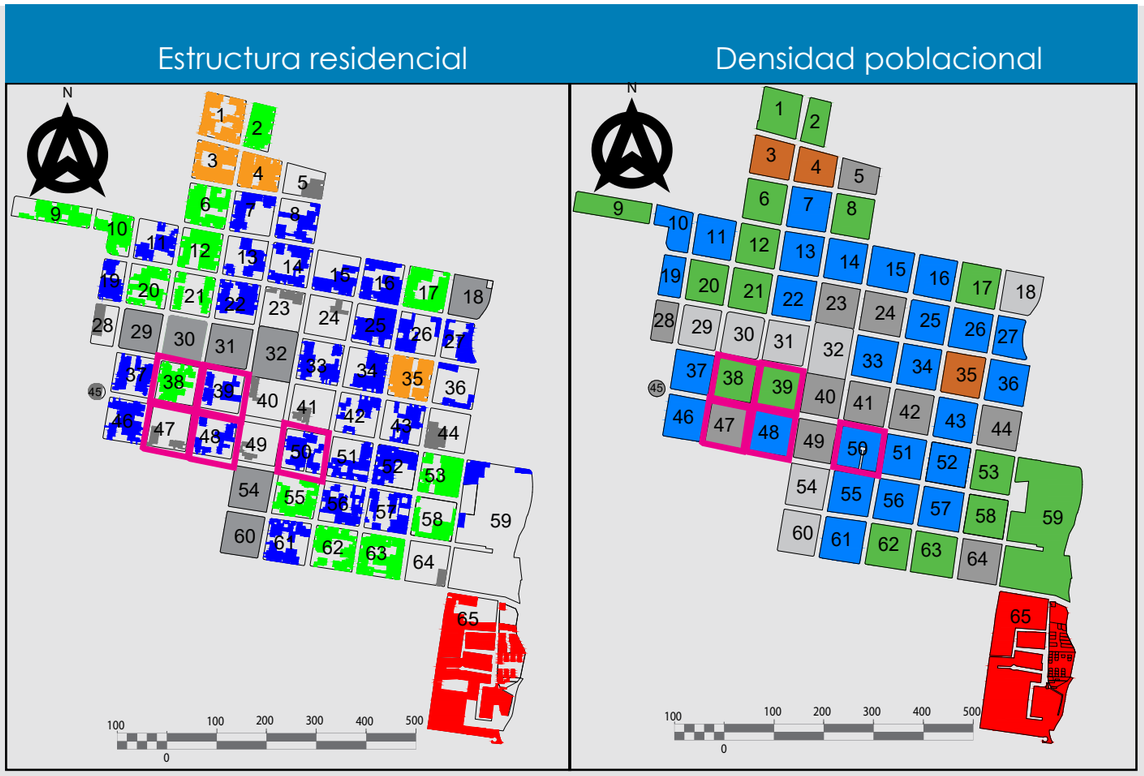
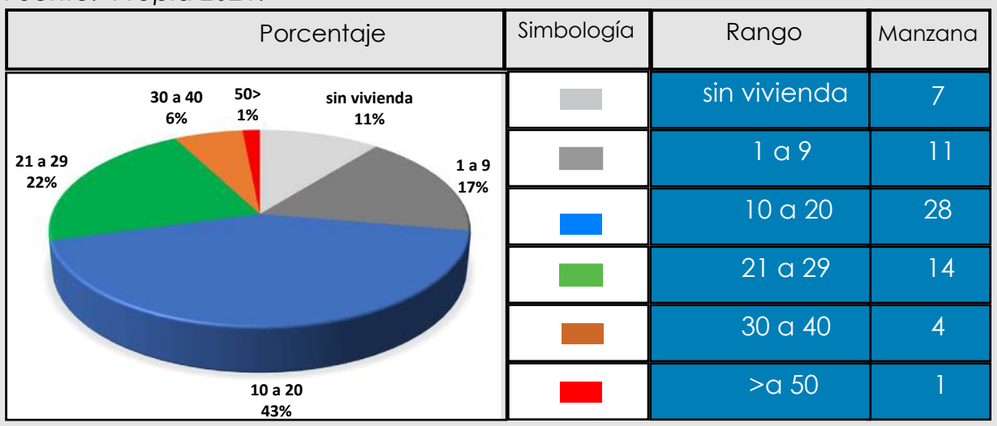


Figura 148 : Mapas fusión de Estructura residencial y Densidad Poblacional.
Fuente: Propia 2021.



Porcentaje	Simbología	Rango	Manzana
		sin vivienda	7
		1 a 9	11
		10 a 20	28
		21 a 29	14
		30 a 40	4
		>a 50	1

Figura 149: Porcentaje de habitabilidad
Fuente: Propia.

La unión de mapas de predios edificados y de densidad poblacional , comparten similares características ya que en si los predios contados , son los utilizados por personas, pero al comparar con los mapas de alturas y vitalidad, se genera información contradictoria, dando a entender que en aquellas manzanas que se encuentran funcionando pocas residencias, existe mayor comercio y mayor alturas en edificación, y aparte en su interior existen terrenos significativos sin utilizar malgastando intereses económicos que necesita el centro de Ibarra, **se entiende entonces que a mayor altura menor residencias existen, por que esta utilizado solo para comercio, o a mayor comercio menor residencias existe.**

La densidad de personas se establece de acuerdo a los predios vigentes funcionando como viviendas y apartando las zonas de la manzana que están ocupadas por comercio y entidades públicas o privadas, de esta manera se contabiliza la cantidad de personas del centro histórico en planta baja , **pero al fusionar mapas se evidencia que las manzanas que son de mayor altura no contienen una mayor cantidad de personas, lo cual se entiende que son espacios no aptos para vivienda,** y su mayoría están habilitados para comercio o entidades públicas ,etc. La idea es que en cada manzana se priorice adjuntar una cantidad optima de personas, que están entre los, 240H/hectárea.

En si las manzanas de color plomo oscuro de rango de vivienda de 1 a 9 , también las manzanas de color azul de rango de 10 a 20 viviendas , y las manzanas de color verde de rango de 21 a 29 viviendas , son las manzanas con residencias de baja y media densidad y se entiende que carecen de una adecuada utilidad del espacio , también comparando con el mapa de vacíos subutilizados la manzana 39 y 48 cuentan con vacíos significativos, sin embargo la manzana 38 y 39 cuentan con un alto grado de vitalidad comercial , dando a entender que son manzanas con frentes comerciales exitosos, pero en su interior existe espacios desperdiciados e inservibles, en si las fachadas son bien representadas por sus comercios, pero con espacios comerciales muy pequeños.

Edificabilidad

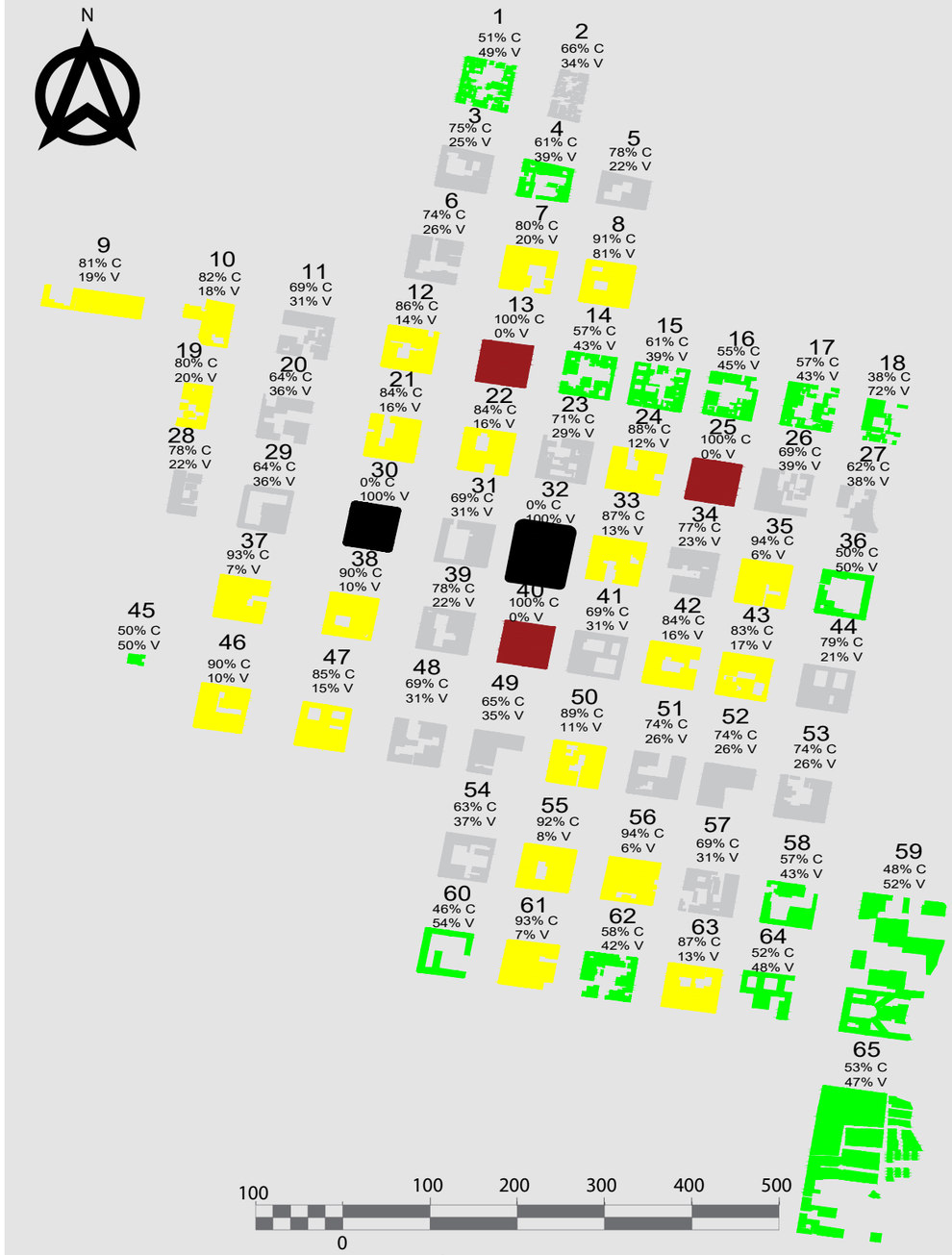
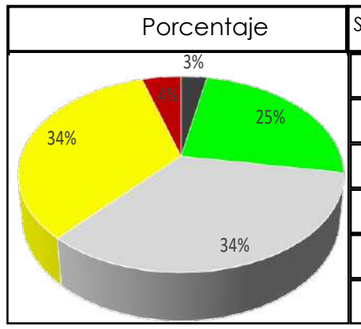


Figura 150 :Mapa de consolidación edificada.
Fuente: Interpretación propia 2021.

El mapa refleja el COS coeficiente de ocupación del suelo, y los porcentajes de la parte construida y el vacío de cada manzana.



Porcentaje	Simbología	Porcentaje-Rango	%Vacío	Manzana
		0 %	100%	2
		38% Hasta 61 %	62%	15
		62 % Hasta 79 %	38%	23
		80%Hasta94 %	20%	22
		100 %	0%	3

Figura 151 :Porcentajes de consolidación edificada.
Fuente: Propia.

El diagnostico se convirtió en un mapa de carácter revelador y visible entre lo construido y lo vació de cada manzana. **Entendemos que a mayor consolidación actual de viviendas, menor oportunidad de densificar existe**, ya que no se podría aperturar mas predios ni mayor alturas, y por consiguiente no se puede habilitar la vivencia a mas personas en las cuadras estudiadas del centro histórico.

Existen 2 manzanas que no tienen ninguna ocupación edificatoria y son la 30 y 32 con áreas verdes, luego 15 manzanas con un rango de porcentajes de 38% a 61% en lo edificado, este tipo de manzanas son las que reflejan desperdicio de espacio y son óptimas para que se intervenga y se compacte adecuadamente, también 23 manzanas con un rango de porcentajes de 62% a 79% en lo edificado este tipo de manzanas refleja una cierta cantidad de vacíos y por lo tanto aún se debe intervenir para llegar a un punto óptimo de compacidad, siguiente 22 manzanas con un rango de porcentaje 80 % a 94% en lo edificado este tipo de manzanas refleja una compacidad llena de planta baja y su mayoría es por integrar inmuebles antiguos que abarca grandes áreas este tipo de manzanas es complicado intervenir ya que son en su mayoría patrimoniales e irreemplazables , la intervención en altura , solo se podría intervenir si se remplazara los inmuebles patrimoniales. Por ultimo 3 manzanas con un 100% en lo edificado en planta baja, este tipo de manzana se nota que no existe ningún vacío o casi nula área verde o de recreación, y también refleja alturas de pisos de entre uno a tres pisos.

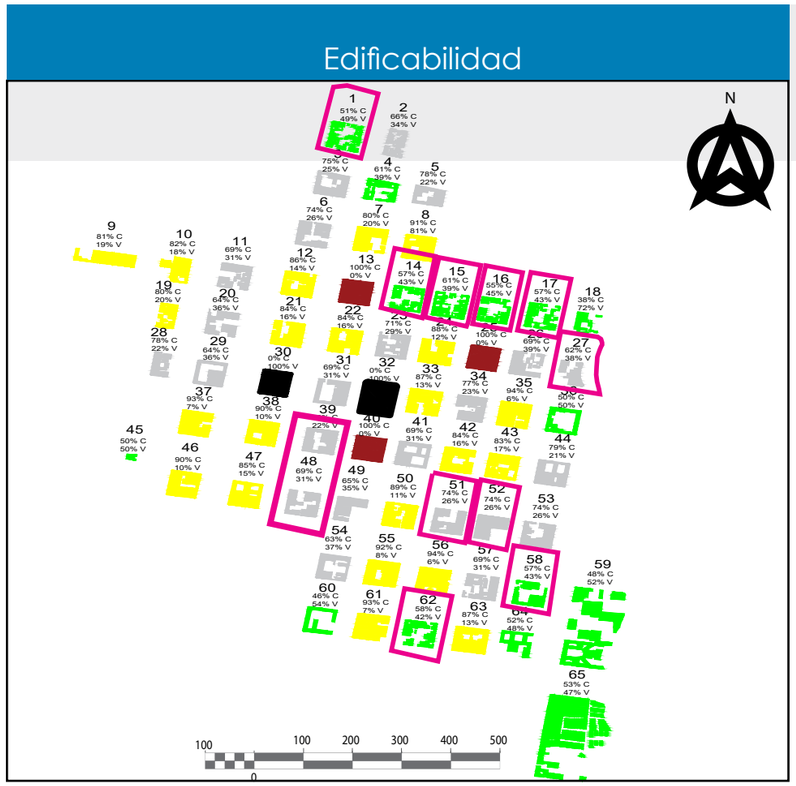


Figura 152 : Elección de manzanas.
Fuente: Propia 2021.

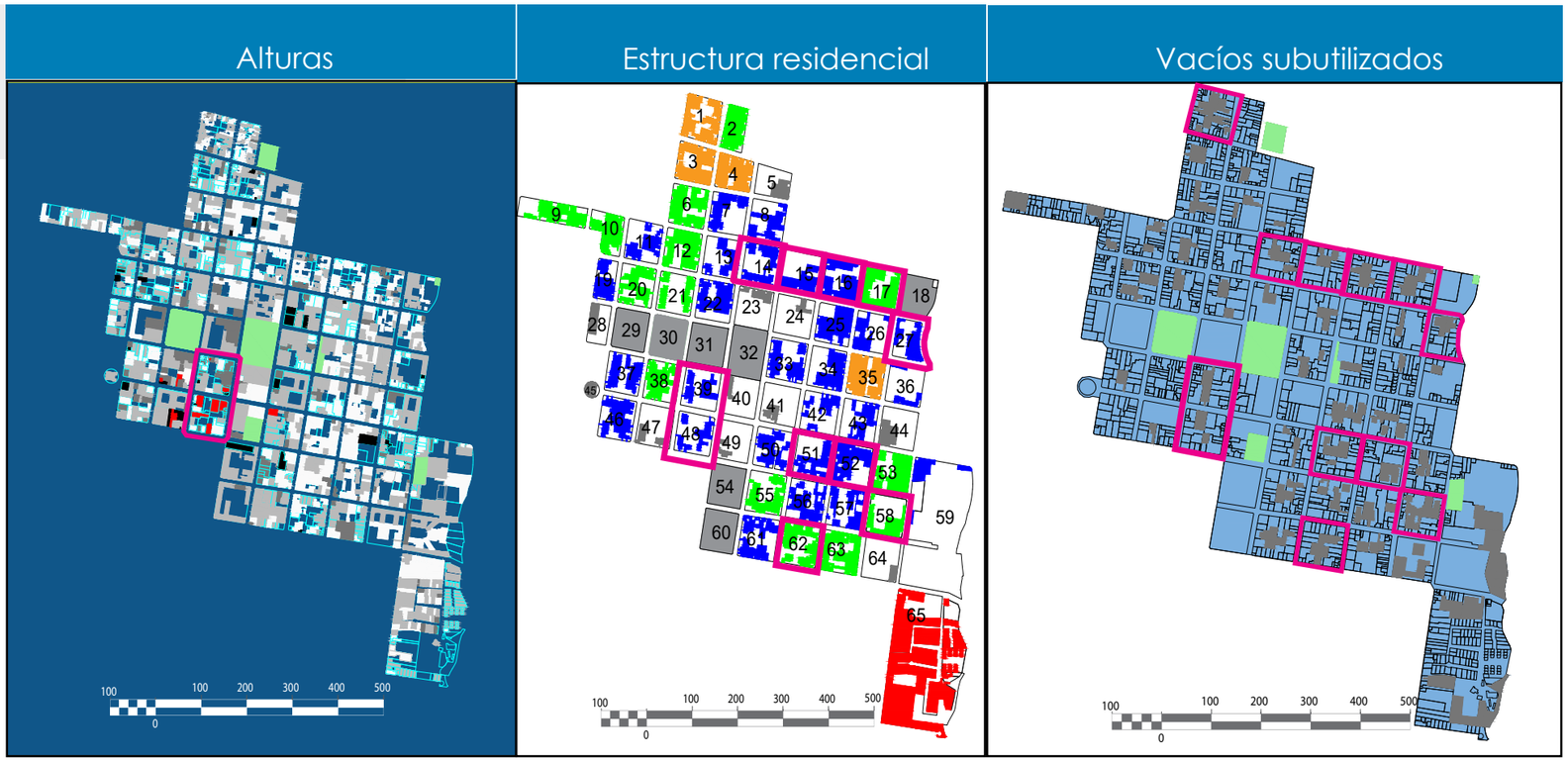


Figura 153 : Comparación y fusión de mapas.
Fuente: Propia 2021.

Simbología

Alturas / E. Residencial / vacíos subutilizados

- Elección para intervención
- Mayor altura de edificaciones
- Vivienda entre (10 a 20)(21 a 29)
- Vacíos subutilizados

Edificabilidad

- 2 — Parques Consolidación (0%)
- 15 — Consolidación(50%)
- 23 — Consolidación (60%)
- 22 — Consolidación (80%)
- 3 — Consolidación total 100%

De-acuerdo a los porcentajes del coeficiente de ocupación del suelo (COS) se adquiere una perspectiva mas clara de cuales manzanas se deben intervenir por su grado de vacíos o por compacidad pobre de edificaciones.

En alturas se evidencia que la manzana 39 y 48 son las que tienen mayor altura de edificaciones , y consta con un grado bajo de habitabilidad, también consta con un alto grado de vacíos, y por ultimo con grandes vacíos subutilizados la cual estas manzanas son optimas para la intervención inicial de la investigación.

En habitabilidad las manzanas 14/15/16/17/27/39/48/51/52/58/62, son las que tienen poco rango de habitabilidad por predios pobres de vivienda, pero también consta con un alto grado de vacíos, entendiendo así que existe pocos predios con personas y muchos espacios con vacíos.

En vacíos subutilizados las manzanas, 1/14/15/16/17/27/ 39/48/51/52/58/62, son las que tienen varios espacios subutilizados y consta con un alto grado vacíos en edificabilidad, esto significa que existen muchos espacios subutilizados y pocos predios con viviendas.

5.1.3. Revisión social de actores

5.1.5.1. Descripción de actores

Comerciantes formales	Comerciantes informales	Peatones Transeúntes
El comercio formal en el centro histórico se compone por propietarios de locales comerciales frente a la calle o acera.	Son comerciantes que se encuentran en la calle o aceras expendiendo sus productos y se aglomeran en zonas vitales o cerca de hitos comerciales importantes	Personas que recorren en centro histórico y generan vitalidad y movimiento comercial

Autoridades Gubernamentales
INPC Ministerio de Cultura y Patrimonio GAB Ibarra Fundación Pedro Moncayo

Figura 154 : Cuadro de actores.
Fuente: Interpretación propia.

Análisis de la intervención

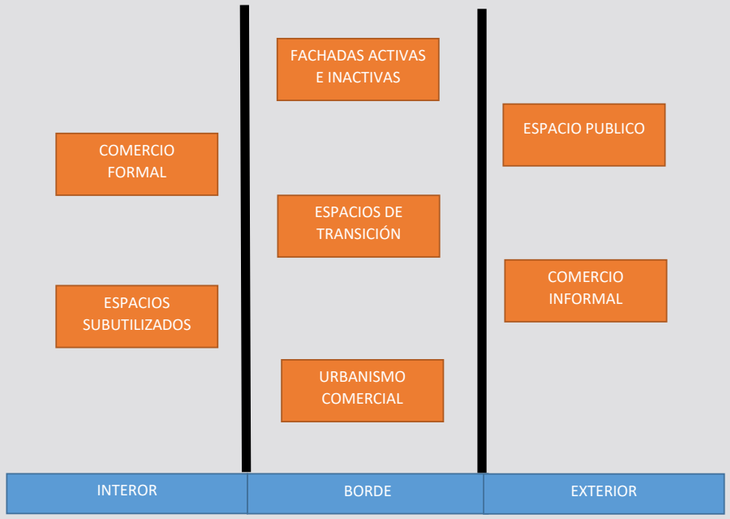


Figura 155 : Cuadro de análisis.
Fuente: Interpretación propia.

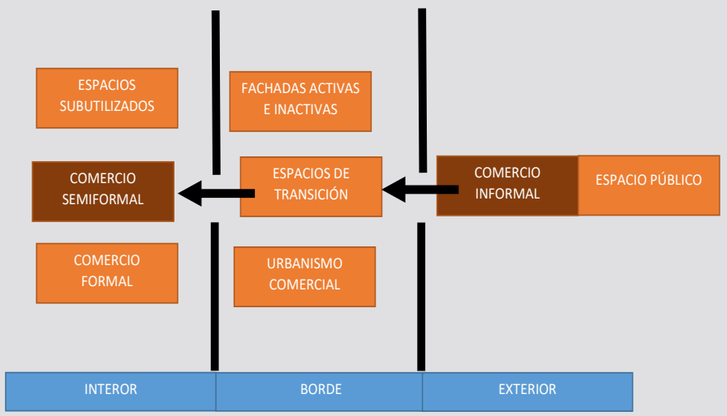


Figura 156 : Cuadro de análisis con intervención
Fuente: Interpretación propia.

Existen conceptos que forman parte de la habitabilidad urbana y se rige mediante tres tipos de zonas, el exterior el interior y el borde o espacios de transición que es la conexión del interior y el exterior de la manzana,todos los conceptos determina la unión lógica del convivir de las personas y una situación esquemática de los espacios.

El comercio formal he informal es el eje del desarrollo económico por lo tanto para que se cree mas comercio y dar vitalidad, es necesario intervenir en los espacios de transición y aportar mayor amplitud de interacción entre personas de lo exterior e interior este concepto prioriza a zonas de encuentro y atraer turistas.

Las fachadas son parte de los espacios de transición por ende el rehabilitar y darle un propósito de comercio, y al mismo tiempo de descanso pasivo genera un panorama vital y confortable.

5.1.4. Revisión del sitio especifico para el diseño

5.1.4.1. Medio Físico

Localización



Figura 157: Ubicación general de Ibarra.
Fuente: Propia

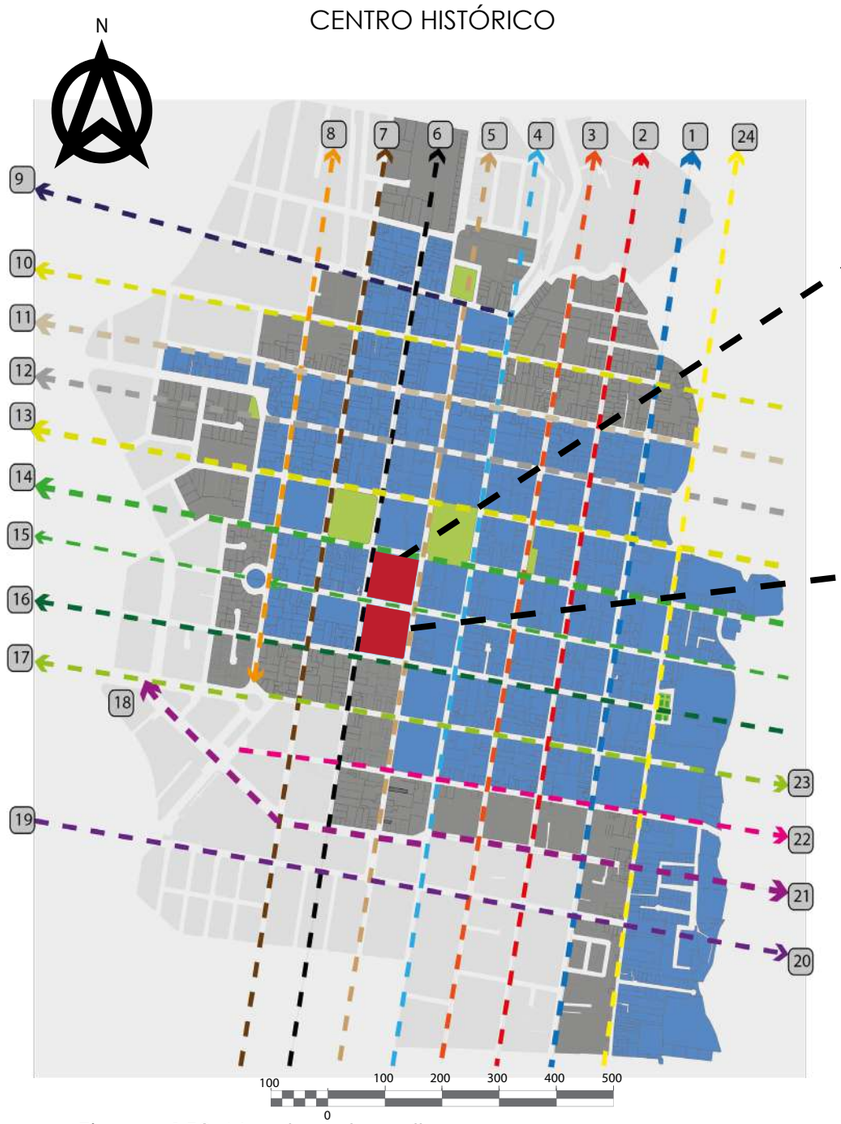


Figura 158: Nombre de calles
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2021.





Figura 159: Ubicación de manzanas
Fuente: Propia 2021.

Manzana numero 39 (área manzana 8230.06m2) (área edificada 6459.72) COS(78% construido y 22% vació.

Manzanas numero 48 (área manzana 8457.18 m2) (área edificada 5852.83) COS (69% construido y 31% vació.

A soleamiento

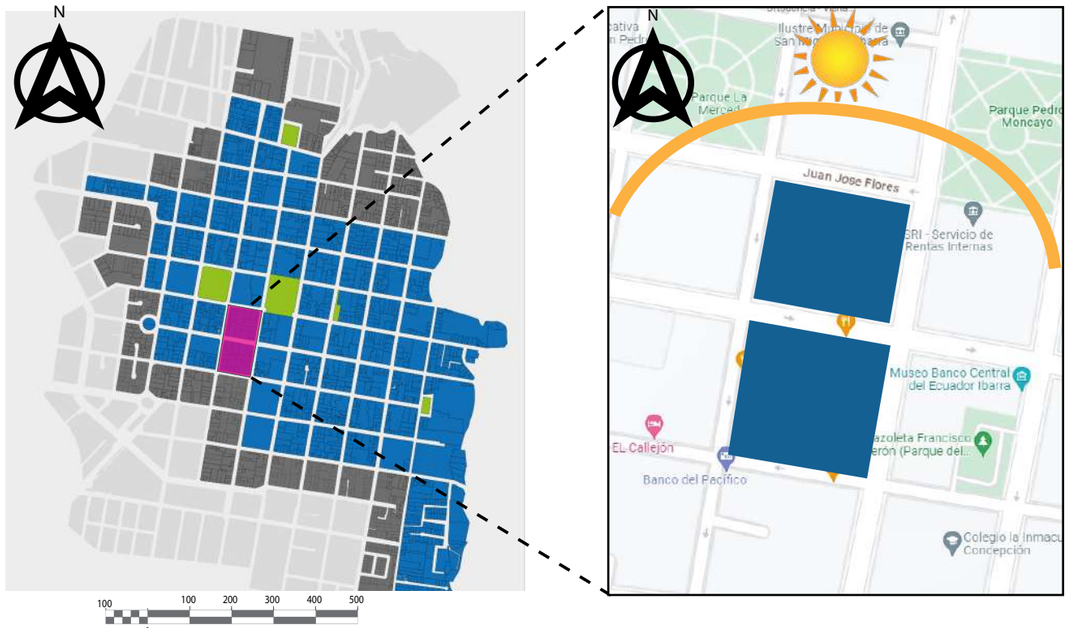


Figura 160: A soleamiento de manzanas
Fuente: Mapa del GAD Municipal de Ibarra 2021.

Topografía

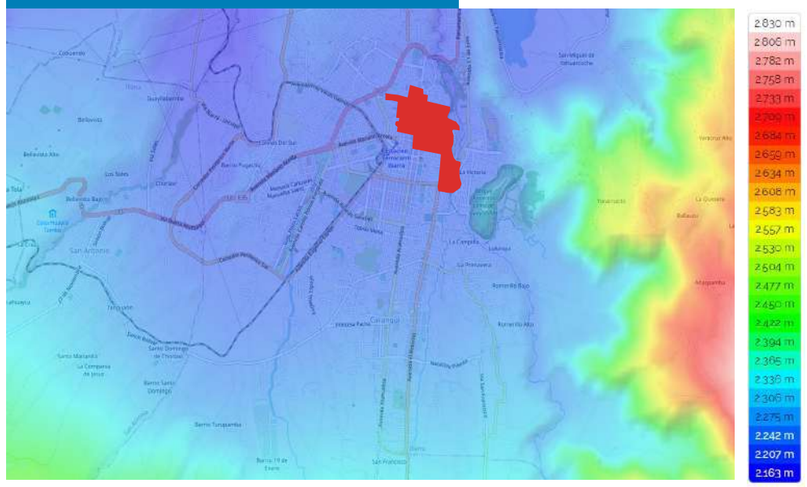
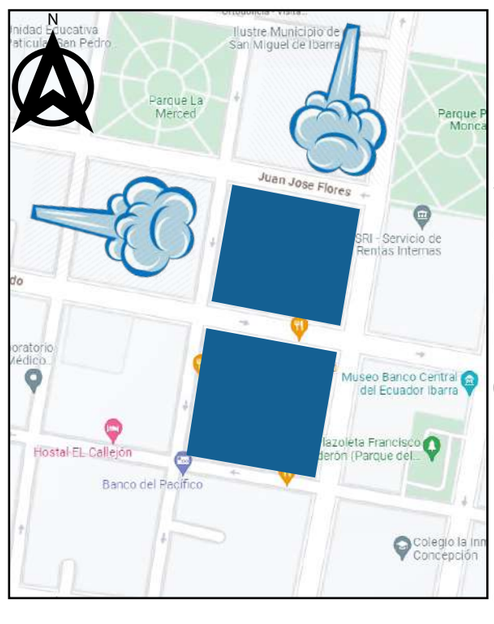


Figura 161: Foto panorámica de Ibarra y sus elevaciones.
Fuente: https://es-ec.topographic-map.com/maps/6oj3/Ibarra/

Vientos



Una peculiaridad del Cantón Ibarra es la variedad de microclimas que van desde el frío andino en la zona de Angochagua, hasta el tropical seco del valle del Chota, pasando por el cálido húmedo de la zona de Lita y la Carolina. Los anuarios meteorológicos históricos (41años) determinan una temperatura media de 15.90° C, con una variación mínima menor a 0.3°C. Los registros promedian una temperatura máxima media entre los 20 y 25° C y una mínima media entre los 7 y 11° C. Los vientos promedios son del orden de 7m/s como máximo y de 3.5 m/s, como mínimos. El análisis hidrometeoro lógico determina que las precipitaciones están entre los 1000 mm y 1400mm (PET, 2001).

La topografía del suelo corresponde a pendientes que fluctúan entre el 5 y el 15% en las estribaciones del cerro Imbabura. Existe una continuidad topográfica ascendente y los elementos orográficos que se destacan son los cañones del río Ambi y Tahuando. Además, se observan las elevaciones de Guayaquil de Alpachaca (IGM, 2004; modificado Narres, H. 2005). El área urbana de Ibarra se localiza en una llanura, sobre la costa **2204 msnm**., con la mayoría de su superficie en una zona central que no supera el 5% de declive. Sobre el costado occidental del río Tahuando, existe una explanada que se extiende hasta las laderas de los cerros que limitan con la laguna Yahuarcocha (PET, 2001).

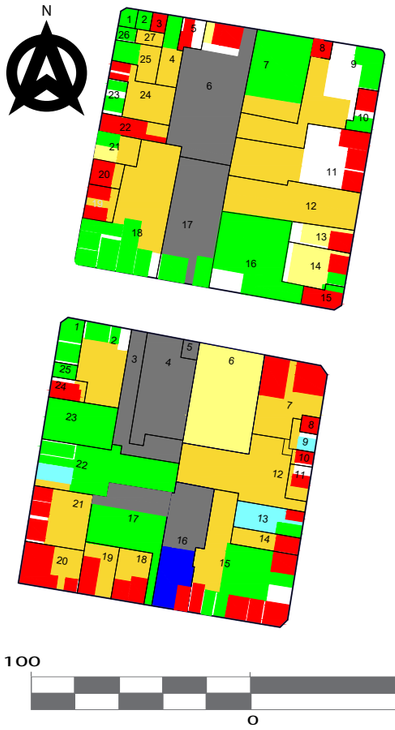
Riesgos

Las comunidades que presentan una alta densidad de incendios forestales, en base a Registros del año 2018 por parte del Gobierno Provincial de Imbabura son, El Carmen Bajo, El Limonal, El Milagro – Cananvalle, Guayllabamba, La Carolina, Luz de América, Plan de Ánimas, San Jerónimo.

Las aceras para peatones no son de calidad y tienen una mala distribución ya que no cuenta con áreas de descanso área de bicicleta y área de circulación definida, el riesgo está latente por que no funciona de la mejor manera creando conflictos y aglomeraciones con los comerciantes informales y ciclistas.

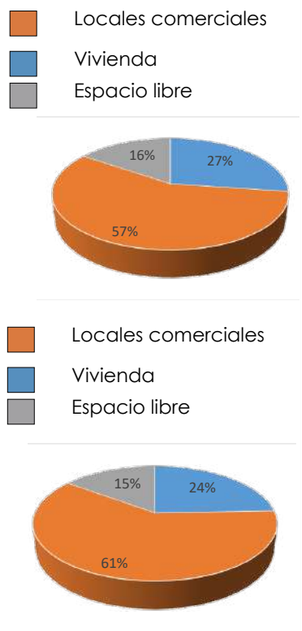
5.1.4.2.Medio Construido

Uso de suelo



La manzana 39 cuenta con 46 comercios en todo el alrededor de la manzana, y su área es de 5578.31 m2 porcentaje 57%. Se emplazan 22 viviendas y su área es de 2651.75 m2 con porcentaje 27%.

La manzana 48 cuenta con 40comercios en todo el alrededor de la manzana, y su área es de 6027.79 m2 porcentaje 61%. Se emplazan 17viviendas y su área es de 2429.39 m2 con porcentaje 24%.



Manzana =39		
M2 de manzana	8230,06 m2	
COS	78%Cons	22% vació
	6459,72 m2	1770,34 m2
	Predios	27
	Población	180

Manzana =48		
M2 de manzana	8457,18 m2	
COS	69%Cons	31% vació
	5852,83 m2	2604,35 m2
	Predios	25
	Población	112

Figura 162: Uso de suelo manzana elegida
Fuente :Propia 2021.

Simbología		
Residencial- viviendas	13	11
Comercial-comercio minorista	19	21
Institucional- educación y entidades publicas	0	2
Turismo- hoteles y restaurantes	23	13
Comercio Mayor- supermercado pasajes C	0	0
Salud- farmacias clínicas sub centro	0	3
Servicios- oficinas entidades bancarias	4	1
Recreativo	0	0
Religioso	0	0
Equipamiento en abandono	0	0
Vacíos subutilizados	2	2

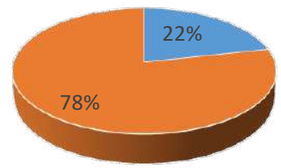
Figura 163: cuadro de uso de suelo
Fuente :Propia

Alturas

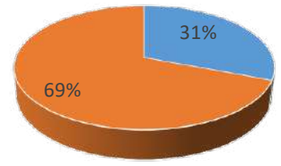


Figura 164: Alturas de manzanas
Fuente :Propia 2021.

La manzana 39 cuenta con una área edificada de 6459.72 m2, porcentaje de 78%. Y vació una área de 1770.34 m2, porcentaje de 22%.



La manzana 48 cuenta con una área edificada de 5852.83 m2,porcentaje de 69%. Y vació una área de 2604.35 m2, porcentaje de 31%.



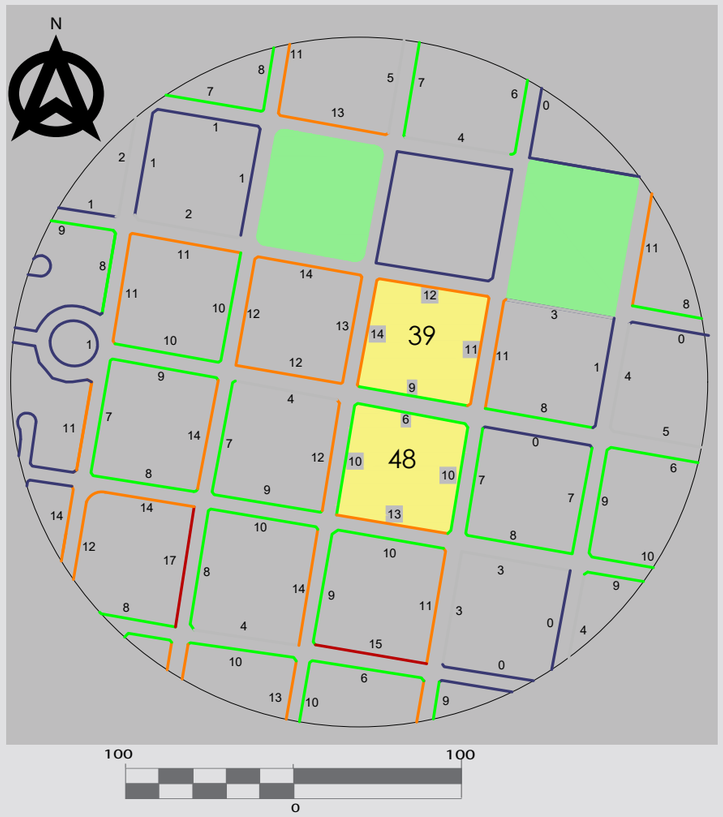
Existe consideraciones en el uso de suelo se quita los espacio transitables o patio cubiertos importantes de las casonas, ya que estos espacios no son considerados como vivienda habitable , si embargo en el mapa de alturas y de lo edificado se cuenta como área construida, lo mismo los espacios de patios pequeños de casas son considerados vivienda ya que existen en aquellos patios bodegas construidas de manera informal pero en el mapa de alturas no son considerados esos patios ya que no son construcción formal..

Manzana = 39		
Simbología	Rango	Vivienda
	1 piso	5
	2 piso	8
	3 piso	8
	4 piso	2
	5 piso o mas	2
	Vacíos	2

Manzana = 48		
Simbología	Rango	Vivienda
	1 piso	8
	2 piso	3
	3 piso	5
	4 piso	1
	5 piso o mas	5
	Vacíos	3

Figura 165: cuadros de alturas de manzanas
Fuente :Propia

Vitalidad y legibilidad



La manzana 39 se encuentra con 46 locales comerciales en su alrededor de la manzana y se encuentra en una media intensidad de comercio, sin embargo, cuenta con espacios desperdiciados y poco aprovechados.

La manzana 48 se encuentra con 39 locales comerciales en su alrededor de la manzana y se encuentra en una pobre intensidad de comercio, también existen lugares sin ninguna función hacia la línea de fábrica.

Figura 166: Vitalidad comercial de las manzanas elegidas.
Fuente :Propia 2021

	Manzana 39		Manzana 48	
	Fachadas	Comerciales	Fachadas	Comerciales
Alta intensidad	0	0	0	0
Media intensidad	4	46	0	0
Baja intensidad	0	0	4	39
Pobre intensidad	0	0	0	0
Paupérrima intensidad	0	0	0	0
	4	46	4	39

Figura 167: cuadro de vitalidad
Fuente :Propia

Conexiones y accesos

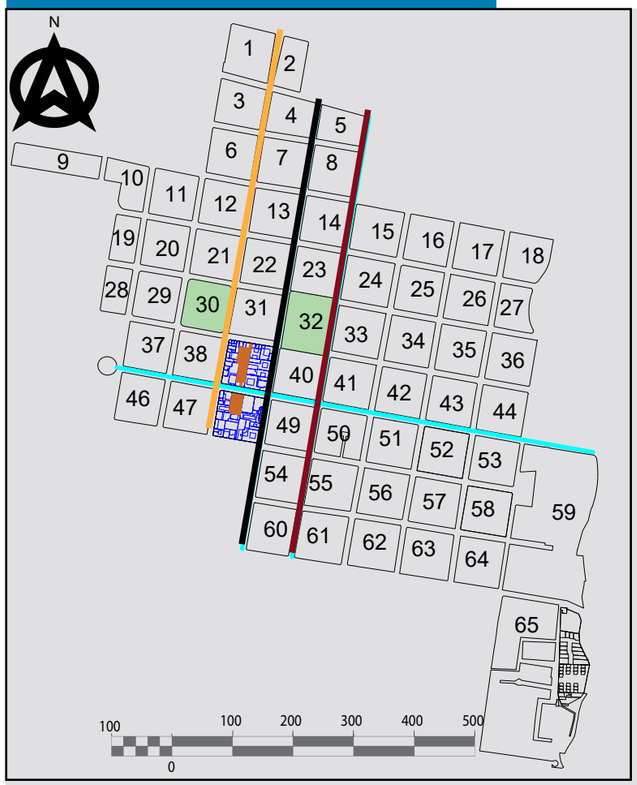


Figura 168 : Conexiones y accesos.
Fuente :Propia 2021.

	Calle Miguel Oviedo	969ML
	Calle José Joaquín Olmedo	817ML
	Calle Simón Bolívar	905ML
	Calle Antonio José de Sucre	894ML

El centro histórico cuenta con calles regulares y guiadas por un damero perfecto de manzanas, la calle Miguel Oviedo atraviesa las manzanas que se van a intervenir, al noroeste se encuentra la calles José Joaquín de olmedo y al noreste se encuentra la calle Simón Bolívar.

La principal vía que conecta desde el exterior hacia el centro histórico es la avenida Carchi y consecuente la calle Antonio José de Sucre. La calle Miguel Oviedo marca un eje importante de jerarquía que conecta desde las afueras de ibarra al lado noroeste hasta el centro histórico y al lado noreste desfoga vías hacia las principales universidades de Ibarra.



Figura 169 : Foto aérea.
Fuente :Propia

Morfología

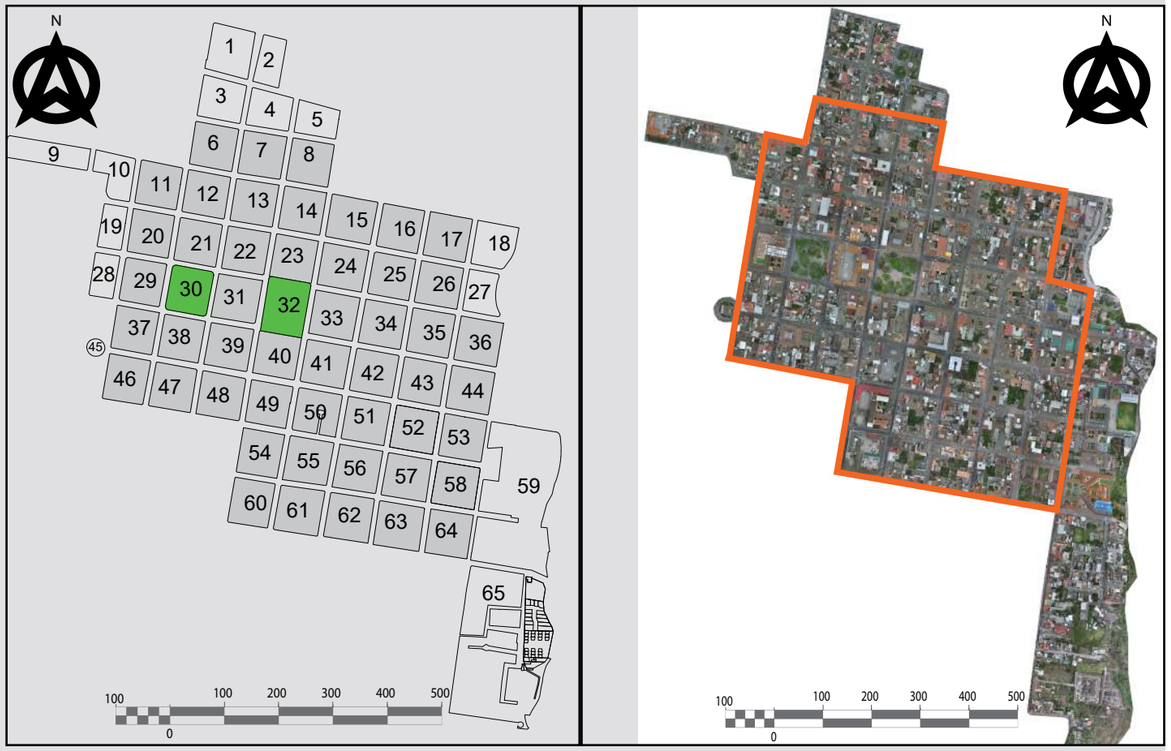


Figura 170: Mapa y foto aérea centro histórico.
Fuente :Propia 2021.

Existen 51 manzanas que tienen la misma forma cuadrada en su mayoría son manzanas de 85 x 85 m2 y mantienen una retícula ordenada. 14 manzanas son irregulares 12 mas pequeñas de las manzanas regulares y 2 manzanas bastante extensas en donde se acumula variedad de casas sin orden alguno, o de instituciones extensas que abarcan toda la cuadra.

Estudio de Imagen urbana

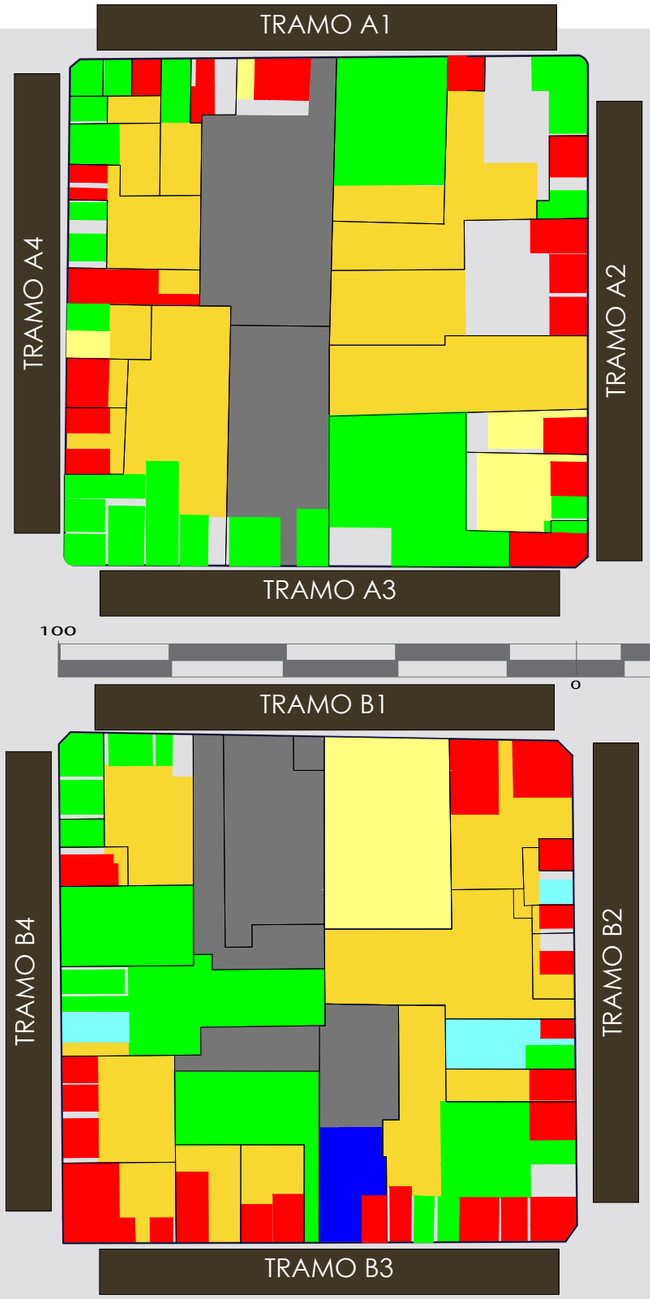


Figura 171: Manzanas 39 y 48 del centro histórico.
Fuente :Propia 2021.

Manzana 39:

46 comercios: 4 oficinas /19comercio minorista / 23 de restaurantes o bar.

13 predios de viviendas

12 predios de comercios

2 vacíos sub-utilizados

Pisos en alturas

1piso 5 viviendas

2 pisos 8 viviendas

3 pisos 8 viviendas

4 pisos 2 viviendas

5 y mas pisos 2 viviendas

Manzana 48:

39 comercios: 1 Instituciones /21comercio minorista / 13 de restaurantes o bar/3 salud farmacias/1 Entidad bancaria.

11 predios de viviendas

12 predios de comercios

2 vacíos sub-utilizados

Pisos en alturas

1piso 8 viviendas

2 pisos 3 viviendas

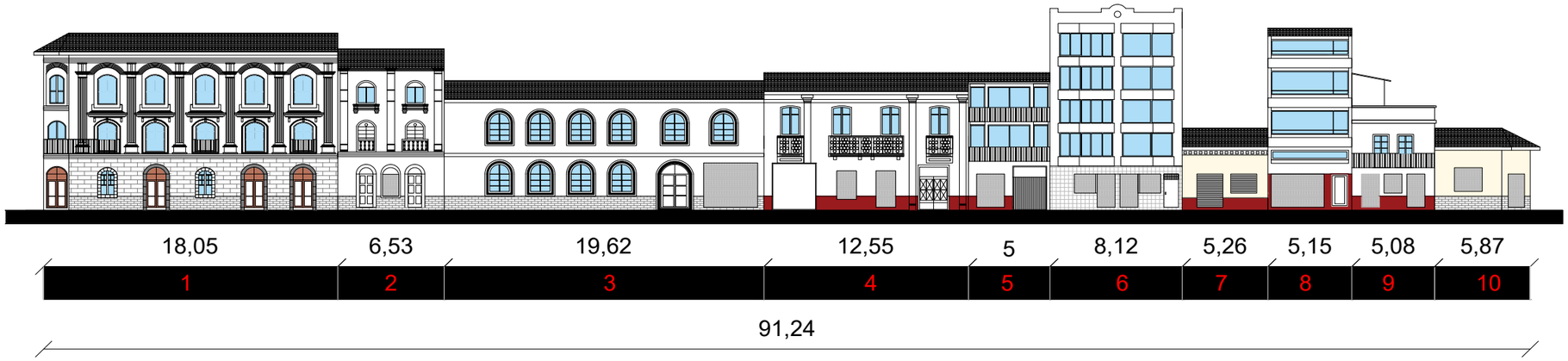
3 pisos 5 viviendas

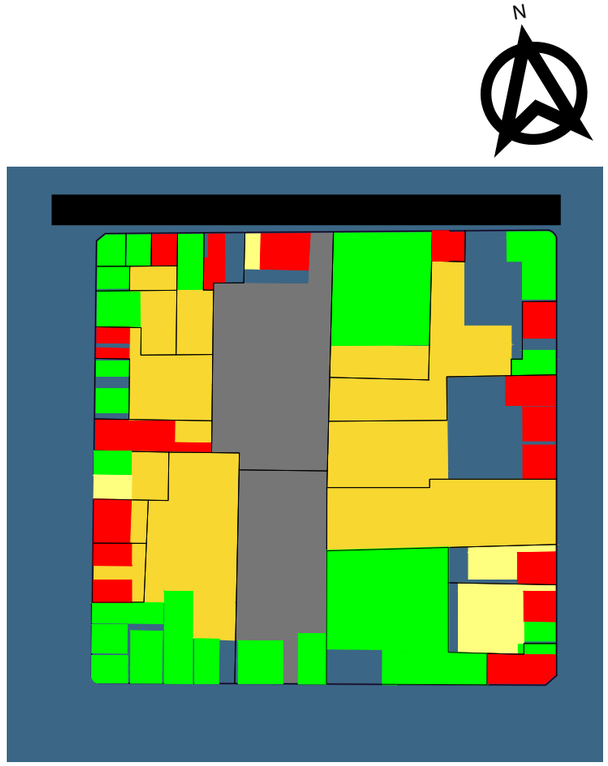
4 pisos 1 viviendas

5 y mas pisos 5 viviendas

Estudio de Imagen Urbana

TRAMO A1





FICHA VARIABLES DE CLASIFICACIÓN DE FACHADAS EN PLANTA BAJA (A1)												
Longitud de tramo	Predios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
91,24	Frente	18,05	6,53	19,6	12,55	5	8,12	5,26	5,15	5,08	5,87	
Permeabilidad												2 pts.
Transparencia en profundidad visual												
Percepción del espacio privado al espacio público		1		1	1				1			
Percepción del espacio borde al espacio público			0,5			0,5	0,5	0,5				
Percepción de la cara exterior al espacio público										0	0	
%de opacidad en la superficie												
Superficie transparente en toda la altura				1	1	1						
Superficie mediana altura una opaca y transparente		0,5					0,5		0,5			
Superficie opaca en su totalidad			0					0		0	0	
	SUBTOTAL	**0,30**	**0,04**	**0,43**	**0,28**	**0,08**	**0,09**	**0,03**	**0,08**	**0,00**	**0,00**	**1,32**
Variedad de usos de suelo (planta baja)												1 pts.
5 a 8												
3 a 4						0,5						
1 a 2												
	SUBTOTAL	**0,5**										**0,5**
Ritmo												2 pts
Numero de puertas por edificación												
8 a 12												
4 a 7		0,5			0,5							
1 a 3			0	0		0	0	0	0	0	0	
Numero de usos por edificación												
7 a 10												
3 a 6		0,5										
1 a 2			0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	SUBTOTAL	**1**	**0**	**0**	**0,5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,5**
Resultados		**Total (5 pts.)**										**3,32**
Activa	**4.1 a 5**											
Amistosa	**3.1 a 4**	3,32										
Mixta	**2.1 a 3**											
Aburrida	**1.1 a 2**											
Inactiva	**0 a 1**											

Figura 172: Ficha de variable fachada tramo A1.
Fuente :Propia 2021.

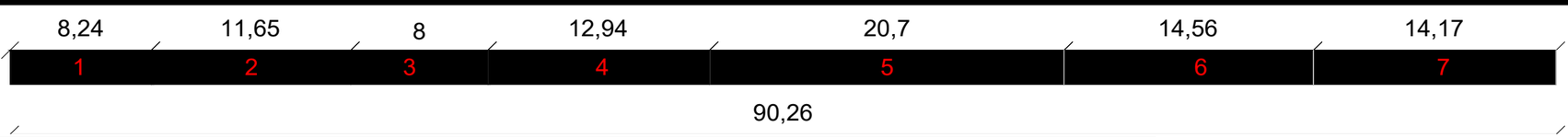
ESTUDIO MORFOLOGICO (A1)								
Nro	Estado actual	Uso	Tendencia	Ocupación	No Pisos	Color	Textura	Material
1	Exelente	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	3	Plomo	Piedra	Adobe
2	Buena	Comercio	Tradicional	Linea de fabrica	3	Blanco	Enlucido	Adobe
3	Buena	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	2	Blanco	Enlucido	Adobe
4	Buena	Comercio	Tradicional	Linea de fabrica	2	Beige- rojo	Enlucido	Bloque
5	Buena	Oficina	Contemporanea	Linea de fabrica	3	Beige- rojo	Enlucido	Bloque
6	Buena	Oficina	Contemporanea	Linea de fabrica	5	Plomo	Baldosa	Bloque
7	Mala	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	1	Beige- rojo	Enlucido	Adobe
8	Regular	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	4	Beige- rojo	Enlucido	Bloque
9	Regular	Bar	Tradicional	Linea de fabrica	2	Beige- rojo	Enlucido	Adobe
10	Buena	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	1	Beige- plomo	Enlucido	Adobe

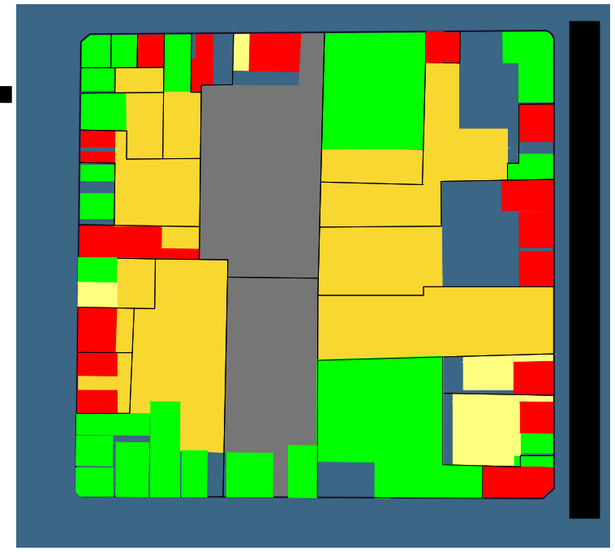
Figura 173: Estudio morfológico fachada A1.
Fuente :Propia 2021.

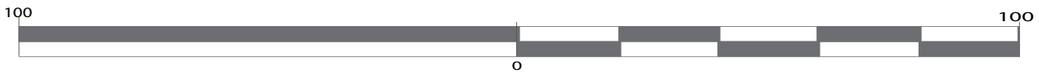
Estudio de Imagen Urbana

TRAMO A2









FICHA VARIABLES DE CLASIFICACIÓN DE FACHADAS EN PLANTA BAJA (A2)									
Longitud de tramo	Predios	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL
90,26	Frente	8,24	11,65	8	12,94	20,7	14,56	14,17	
Permeabilidad									2 pts.
Transparencia en profundidad visual									
Percepción del espacio privado al espacio público			1	1	1	1	1	1	
Percepción del espacio borde al espacio público									
Percepción de la cara exterior al espacio público		0							
%de opacidad en la superficie									
Superficie transparente en toda la altura									
Superficie mediana altura una opaca y transparente			0,5	0,5	0,5	0,5	0,5		
Superficie opaca en su totalidad		0						0	
	SUBTOTAL	0,00	0,19	0,13	0,22	0,34	0,24	0,16	1,28
Variedad de usos de suelo (planta baja)									1 pts.
5 a 8					1				
3 a 4									
1 a 2									
	SUBTOTAL				1				1,00
Ritmo									2 pts
Numero de puertas por edificación									
8 a 12									
4 a 7			0,5	0,5		0,5	0,5		
1 a 3		0			0			0	
Numero de usos por edificación									
7 a 10									
3 a 6									
1 a 2		0	0	0	0	0	0	0	
	SUBTOTAL	0	0,5	0,5	0	0,5	0,5	0	2,00
Resultados		Total (5 pts.)							4,28
Activa	4.1 a 5	4,28							
Amistosa	3.1 a 4								
Mixta	2.1 a 3								
Aburrida	1.1 a 2								
Inactiva	0 a 1								

Figura 174: Ficha de variable fachada tramo A2.
Fuente :Propia 2021.

ESTUDIO MORFOLOGICO (A2)								
Nro	Estado actual	Uso	Tendencia	Ocupación	No Pisos	Color	Textura	Material
1	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	4	Plomo	Enlucido	Bloque
2	Buena	Papeleria	Contemporanea	Linea de fabrica	6	Blanco	Pintura	Bloque
3	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	5	Beige	Fachaleta	Bloque
4	Buena	Vivienda	Tradicional	Linea de fabrica	3	Beige- Plomo	Enlucido	Adobe
5	Buena	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	3	Beige- Plomo	Enlucido	Adobe
6	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	3	Plomo	Piedra	Bloque
7	Mala	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	3	Plomo	Piedra	Adobe

Figura 175: Estudio morfológico fachada A2.
Fuente :Propia 2021.

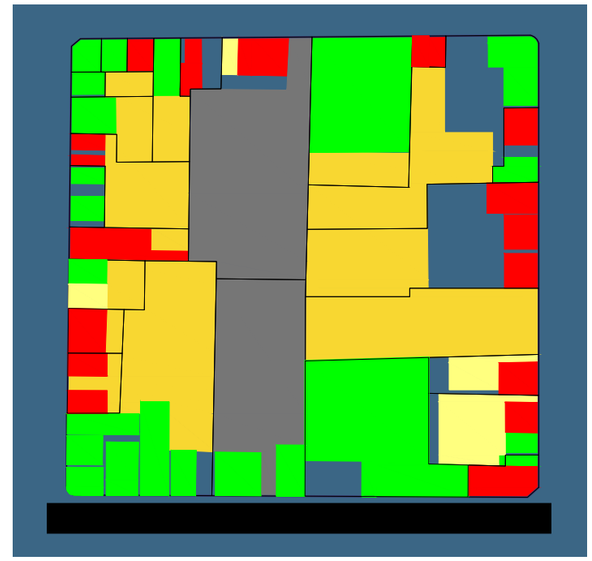
Estudio de Imagen Urbana

TRAMO A3



FICHA VARIABLES DE CLASIFICACIÓN DE FACHADAS EN PLANTA BAJA (A3)						
Longitud de tramo	Predios	1	2	3	4	TOTAL
92,29	Frente	28,4	18,2	31,84	13,84	
Permeabilidad						2 pts.
Transparencia en profundidad visual						
Percepción del espacio privado al espacio público						
Percepción del espacio borde al espacio público			0,5	0,5		
Percepción de la cara exterior al espacio público		0			0	
%de opacidad en la superficie						
Superficie transparente en toda la altura						
Superficie mediana altura una opaca y transparente		0,5	0,5	0,5		
Superficie opaca en su totalidad					0	
	SUBTOTAL	**0,15**	**0,20**	**0,34**	**0,00**	**0,70**
Variedad de usos de suelo (planta baja)						1 pts.
5 a 8						
3 a 4						
1 a 2			0			
	SUBTOTAL		**0**			**0,00**
Ritmo						2 pts
Numero de puertas por edificación						
8 a 12				1		
4 a 7		0,5				
1 a 3			0		0	
Numero de usos por edificación						
7 a 10						
3 a 6						
1 a 2		0	0	0	0	
	SUBTOTAL	**0,5**	**0**	**1**	**0**	**1,50**
Resultados			**Total (5 pts.)**			**2,20**
Activa	**4.1 a 5**					
Amistosa	**3.1 a 4**					
Mixta	**2.1 a 3**		2,20			
Aburrida	**1.1 a 2**					
Inactiva	**0 a 1**					

Figura 176: Ficha de variable fachada tramo A3.
Fuente :Propia 2021.



ESTUDIO MORFOLOGICO (A3)								
Nro	Estado actual	Uso	Tendencia	Ocupación	No Pisos	Color	Textura	Material
1	Regular	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	2	Beige- Rojo	Enlucido	Adobe
2	Buena	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	1	Beige- Plomo	Pintura	Bloque
3	Buena	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	2	Beige- Plomo	Enlucido	Adobe
4	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	4	Plomo	Enlucido	Bloque

Figura 177: Estudio morfológico fachada A3.
Fuente :Propia 2021.

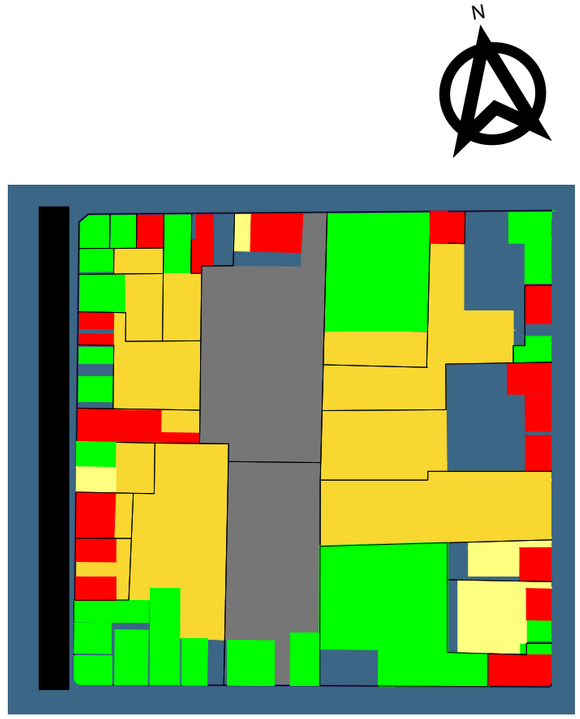
Estudio de Imagen Urbana

TRAMO A4



FICHA VARIABLES DE CLASIFICACIÓN DE FACHADAS EN PLANTA BAJA (A4)												
Longitud de tramo	Predios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
86,12	Frente	5,05	4,82	6,82	6,8	11,94	6,16	9,6	8,9	13,45	12,57	
Permeabilidad												2 pts.
Transparencia en profundidad visual												
Percepción del espacio privado al espacio público												
Percepción del espacio borde al espacio público			0,5	0,5		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	
Percepción de la cara exterior al espacio público		0			0							
%de opacidad en la superficie												
Superficie transparente en toda la altura												
Superficie mediana altura una opaca y transparente			0,5	0,5		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	
Superficie opaca en su totalidad		0			0							
	SUBTOTAL	**0,00**	**0,06**	**0,08**	**0,00**	**0,14**	**0,07**	**0,11**	**0,10**	**0,16**	**0,15**	**0,86**
Variedad de usos de suelo (planta baja)												1 pts.
5 a 8						1						
3 a 4												
1 a 2												
	SUBTOTAL					**1**						**1,00**
Ritmo												2 pts
Numero de puertas por edificación												
8 a 12												
4 a 7						0,5				0,5		
1 a 3		0	0	0	0		0	0	0		0	
Numero de usos por edificación												
7 a 10												
3 a 6										0,5		
1 a 2		0	0	0	0	0	0	0	0		0	
	SUBTOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,5**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**1,50**
Resultados						**Total (5 pts.)**						**3,36**
Activa	**4.1 a 5**											
Amistosa	**3.1 a 4**					3,36						
Mixta	**2.1 a 3**											
Aburrida	**1.1 a 2**											
Inactiva	**0 a 1**											

Figura 178: Ficha de variable fachada tramo A4.
Fuente :Propia 2021.

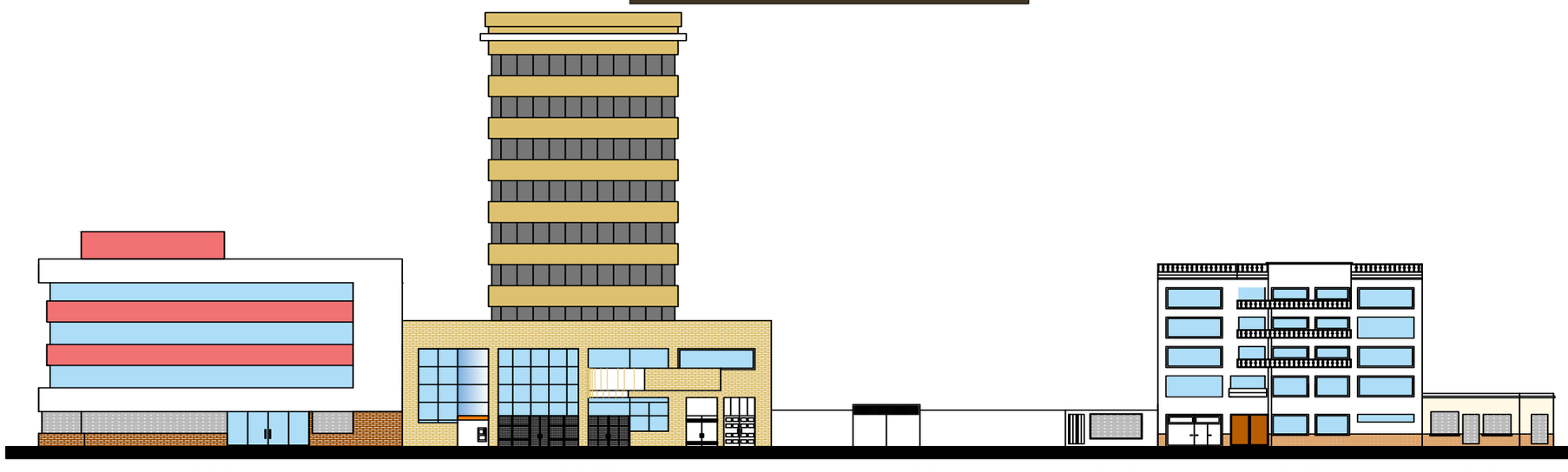


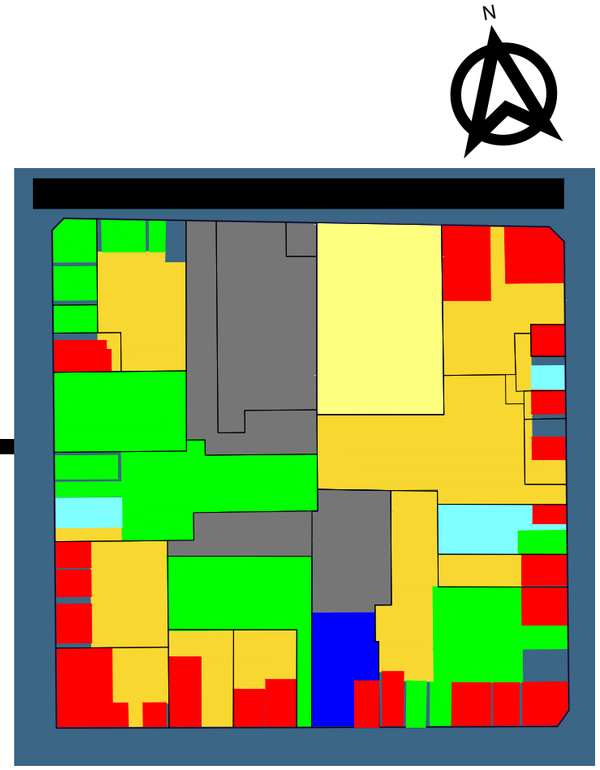
ESTUDIO MORFOLOGICO (A4)								
Nro	Estado actual	Uso	Tendencia	Ocupación	No Pisos	Color	Textura	Material
1	Buena	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	1	Beige- plomo	Enlucido	Adobe
2	Buena	Comercio	Tradicional	Linea de fabrica	2	Blanco	Enlucido	Adobe
3	Buena	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	3	Blanco-rojo	Pintura	Bloque
4	Buena	Comercio	Tradicional	Linea de fabrica	1	Blanco	Enlucido	Adobe
5	Buena	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	2	Beige- rojo	Enlucido	Adobe
6	Buena	Comercio	Contemporane	Linea de fabrica	3	Blanco	Pintura	Bloque
7	Mala	Oficina	Contemporane	Linea de fabrica	3	Blanco	Pintura	Bloque
8	Regular	Restaurante	Contemporane	Linea de fabrica	2	Blanco- Café	Enlucido	Adobe
9	Regular	Comercio	Contemporane	Linea de fabrica	5	Blanco- azul	Pintura	Bloque
10	Regular	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	2	Beige- Rojo	Enlucido	Adobe

Figura 179: Estudio morfológico fachada A4.
Fuente :Propia 2021.

Estudio de Imagen Urbana

TRAMO B1





FICHA VARIABLES DE CLASIFICACIÓN DE FACHADAS EN PLANTA BAJA (B1)								
Longitud de tramo	Predios	1	2	3	4	5	6	TOTAL
92,69	Frente	22,24	22,58	18,2	5,46	16,2	8,04	
Permeabilidad								2 pts.
Transparencia en profundidad visual								
Percepción del espacio privado al espacio público			1					
Percepción del espacio borde al espacio público		0,5				0,5	0,5	
Percepción de la cara exterior al espacio público				0	0			
%de opacidad en la superficie								
Superficie transparente en toda la altura			1					
Superficie mediana altura una opaca y transparente		0,5				0,5		
Superficie opaca en su totalidad				0	0		0	
	SUBTOTAL	0,24	0,49	0,00	0,00	0,17	0,04	0,94
Variedad de usos de suelo (planta baja)								1 pts.
5 a 8								
3 a 4					0,5			
1 a 2								
	SUBTOTAL				0,5			0,50
Ritmo								2 pts
Numero de puertas por edificación								
8 a 12								
4 a 7								
1 a 3		0	0	0	0	0	0	
Numero de usos por edificación								
7 a 10								
3 a 6								
1 a 2		0	0	0	0	0	0	
	SUBTOTAL	0	0	0	0	0	0	0,00
Resultados					Total (5 pts.)			1,44
Activa	4.1 a 5							
Amistosa	3.1 a 4							
Mixta	2.1 a 3							
Aburrida	1.1 a 2				1,44			
Inactiva	0 a 1							

Figura 180: Ficha de variable fachada tramo B1.
Fuente :Propia 2021.

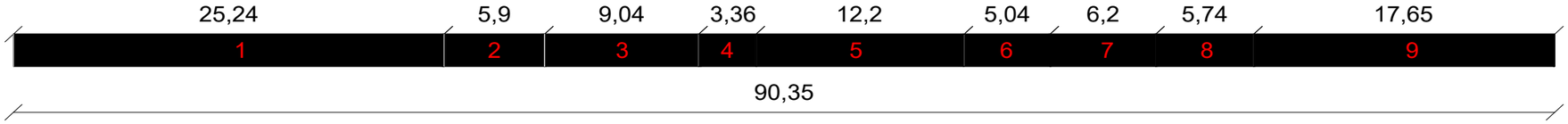
ESTUDIO MORFOLOGICO (B1)								
Nro	Estado actual	Uso	Tendencia	Ocupación	No Pisos	Color	Textura	Material
1	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	4	Beige- Blanco	Fachaleta	Bloque
2	Buena	Serv. Bancario	Contemporanea	Linea de fabrica	7	Beige	Fachaleta	Bloque
3	No edificado	Parqueadero	-	Linea de fabrica	0	Blanco	Enlucido	Ladrillo
4	Malo	Comercio	-	Linea de fabrica	1	Gris	Enlucido	Bloque
5	Buena	Heladeria	Contemporanea	Linea de fabrica	5	Blanco- plomo	Pintura	Bloque
6	Buena	Farmacia	Contemporanea	Linea de fabrica	1	Blanco- beige	Pintura	Bloque

Figura 181: Estudio morfológico fachada B1.
Fuente :Propia 2021.

Estudio de Imagen Urbana

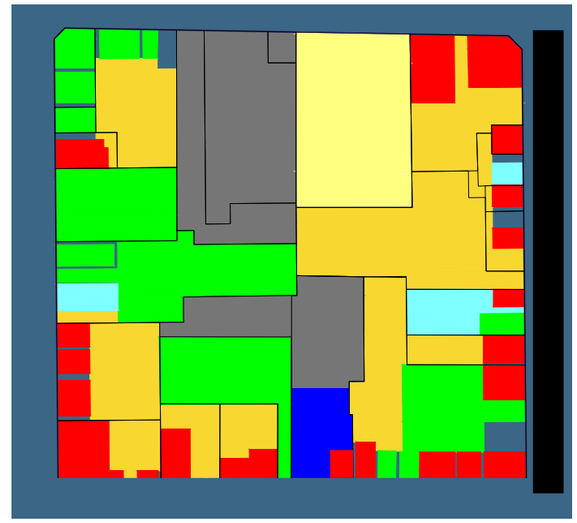
TRAMO B2





FICHA VARIABLES DE CLASIFICACIÓN DE FACHADAS EN PLANTA BAJA (B2)											
Longitud de tramo	Predios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTAL
90,35	Frente	25,24	5,9	9,04	3,36	12,2	5,04	6,2	5,74	17,65	
Permeabilidad											2 pts.
Transparencia en profundidad visual											
Percepción del espacio privado al espacio público				1							
Percepción del espacio borde al espacio público		0,5	0,5			0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	
Percepción de la cara exterior al espacio público					0						
%de opacidad en la superficie											
Superficie transparente en toda la altura				1							
Superficie mediana altura una opaca y transparente		0,5	0,5			0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	
Superficie opaca en su totalidad					0						
	SUBTOTAL	**0,28**	**0,07**	**0,20**	**0,00**	**0,14**	**0,06**	**0,07**	**0,06**	**0,20**	**1,06**
Variedad de usos de suelo (planta baja)											1 pts.
5 a 8											
3 a 4						0,5					
1 a 2											
	SUBTOTAL					**0,5**					**0,50**
Ritmo											2 pts
Numero de puertas por edificación											
8 a 12											
4 a 7											
1 a 3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Numero de usos por edificación											
7 a 10											
3 a 6		0,5		0,5							
1 a 2			0		0	0	0	0	0	0	
	SUBTOTAL	**0,5**	**0**	**0,5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,00**
Resultados						**Total (5 pts.)**					**2,56**
Activa	**4.1 a 5**										
Amistosa	**3.1 a 4**										
Mixta	**2.1 a 3**					2,56					
Aburrida	**1.1 a 2**										
Inactiva	**0 a 1**										

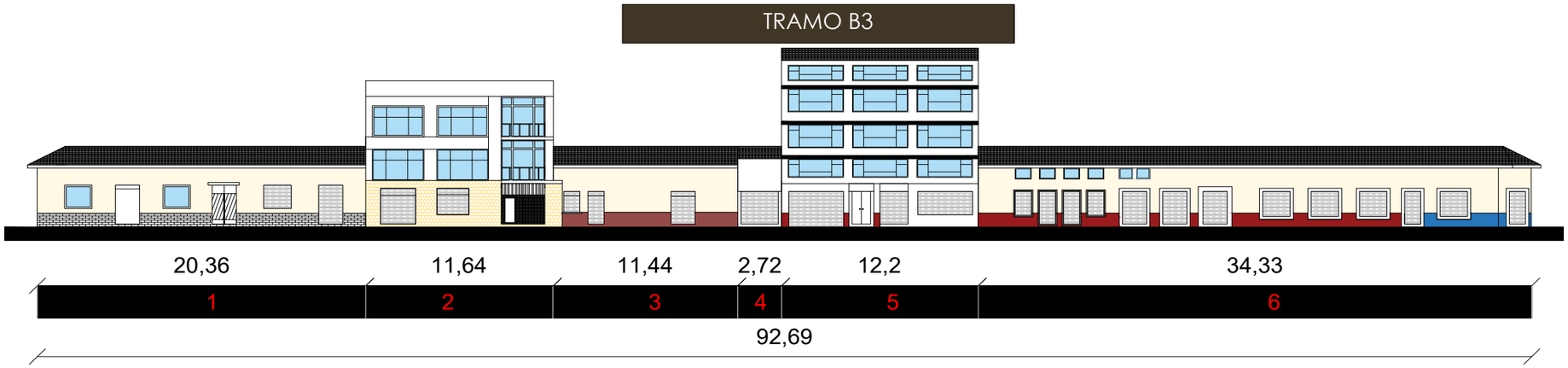
Figura 182: Ficha de variable fachada tramo B2.
Fuente :Propia 2021.



ESTUDIO MORFOLOGICO (B2)								
Nro	Estado actual	Uso	Tendencia	Ocupación	No Pisos	Color	Textura	Material
1	Regular	Restaurante	Tradicional	Linea de fabrica	1	Blanco-rojo	Enlucido	Adobe
2	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	1	Blanco	Pintura	Bloque
3	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	3	Blanco-plomo	Pintura	Bloque
4	Malo	Vivienda	Tradicional	Linea de fabrica	2	Blanco	Enlucido	Adobe
5	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	4	Blanco-plomo	Pintura	Bloque
6	Buena	Papeleria	Contemporanea	Linea de fabrica	3	Blanco	Baldosa	Bloque
7	Buena	Comercio- oficina	Contemporanea	Linea de fabrica	3	Beige- blanco	Enlucido	Bloque
8	Regular	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	4	Blanco-plomo	Baldosa	Bloque
9	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	4	Beige- Blanco	Fachaleta	Bloque

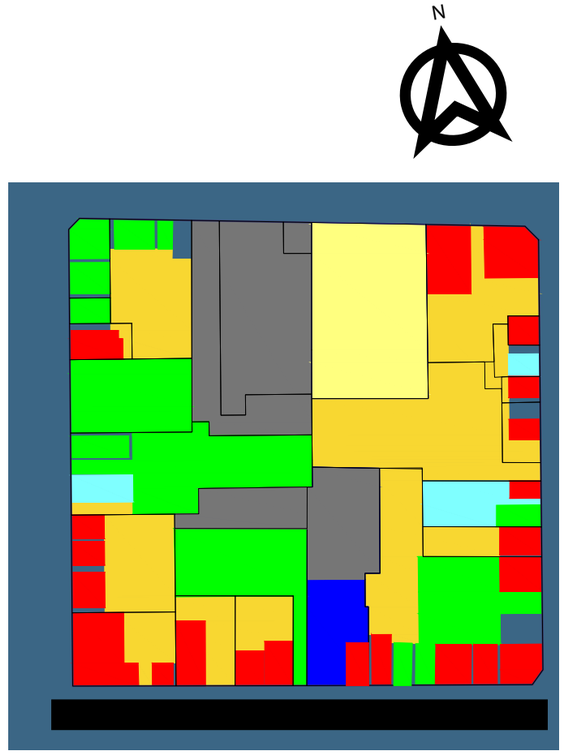
Figura 183: Estudio morfológico fachada B2.
Fuente :Propia 2021.

Estudio de Imagen Urbana



FICHA VARIABLES DE CLASIFICACIÓN DE FACHADAS EN PLANTA BAJA (B3)								
Longitud de tramo	Predios	1	2	3	4	5	6	TOTAL
92,69	Frente	20,36	11,64	11,44	2,72	12,2	34,33	
Permeabilidad								2 pts.
Transparencia en profundidad visual								
Percepción del espacio privado al espacio público			1		1	1		
Percepción del espacio borde al espacio público		0,5					0,5	
Percepción de la cara exterior al espacio público				0				
%de opacidad en la superficie								
Superficie transparente en toda la altura						1		
Superficie mediana altura una opaca y transparente		0,5	0,5		0,5		0,5	
Superficie opaca en su totalidad				0				
	SUBTOTAL	0,22	0,19	0,00	0,04	0,26	0,37	1,09
Variedad de usos de suelo (planta baja)								1 pts.
5 a 8								
3 a 4					0,5			
1 a 2								
	SUBTOTAL				0,5			0,50
Ritmo								2 pts
Numero de puertas por edificación								
8 a 12								
4 a 7							0,5	
1 a 3		0	0	0	0	0		
Numero de usos por edificación								
7 a 10								
3 a 6							0,5	
1 a 2		0	0	0	0	0		
	SUBTOTAL	0	0	0	0	0	1	1,00
Resultados					Total (5 pts.)			2,59
Activa	**4.1 a 5**							
Amistosa	**3.1 a 4**							
Mixta	**2.1 a 3**				2,59			
Aburrida	**1.1 a 2**							
Inactiva	**0 a 1**							

Figura 184: Ficha de variable fachada tramo B3.
Fuente :Propia 2021.



ESTUDIO MORFOLOGICO (B3)								
Nro	Estado actual	Uso	Tendencia	Ocupación	No Pisos	Color	Textura	Material
1	Regular	Comercio	Tradicional	Linea de fabrica	1	Blanco-plomo	Piedra	Adobe
2	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	3	Beige- plomo	Piedra	Bloque
3	Malo	Comercio	Tradicional	Linea de fabrica	1	Blanco.cafe	Enlucido	Adobe
4	Malo	Gimnacio	Tradicional	Linea de fabrica	1	Negro	Enlucido	Adobe
5	Buena	Oficina	Contemporanea	Linea de fabrica	5	Blanco	Pintura	Bloque
6	Buena	Comercio	Tradicional	Linea de fabrica	1	Beige- rojo	Enlucido	Adobe

Figura 185: Estudio morfológico fachada B3.
Fuente :Propia 2021.

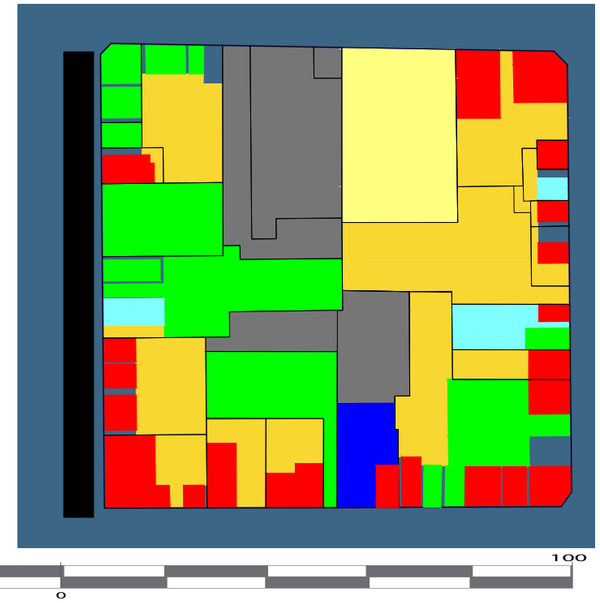
Estudio de Imagen Urbana

TRAMO B4



FICHA VARIABLES DE CLASIFICACIÓN DE FACHADAS EN PLANTA BAJA (B4)									
Longitud de tramo	Predios	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL
92,23	Frente	15,76	5,06	7,08	14,4	16,19	19,24	14,45	
Permeabilidad									2 pts.
Transparencia en profundidad visual									
Percepción del espacio privado al espacio público			1		1	1	1		
Percepción del espacio borde al espacio público		0,5		0,5				0,5	
Percepción de la cara exterior al espacio público									
%de opacidad en la superficie									
Superficie transparente en toda la altura			1		1	1	1		
Superficie mediana altura una opaca y transparente		0,5		0,5				0,5	
Superficie opaca en su totalidad									
	SUBTOTAL	**0,17**	**0,11**	**0,08**	**0,31**	**0,35**	**0,42**	**0,16**	**1,59**
Variedad de usos de suelo (planta baja)									1 pts.
5 a 8					1				
3 a 4									
1 a 2									
	SUBTOTAL				**1**				**1,00**
Ritmo									2 pts
Numero de puertas por edificación									
8 a 12									
4 a 7						0,5	0,5		
1 a 3		0	0	0	0			0	
Numero de usos por edificación									
7 a 10									
3 a 6						0,5			
1 a 2		0	0	0	0		0	0	
	SUBTOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0,5**	**0**	**1,50**
Resultados		**Total (5 pts.)**							**4,09**
Activa	**4.1 a 5**								
Amistosa	**3.1 a 4**	4,09							
Mixta	**2.1 a 3**								
Aburrida	**1.1 a 2**								
Inactiva	**0 a 1**								

Figura 186: Ficha de variable fachada tramo B4.
Fuente :Propia 2021.



ESTUDIO MORFOLOGICO (B4)								
Nro	Estado actual	Uso	Tendencia	Ocupación	No Pisos	Color	Textura	Material
1	Buena	Comercio	Tradicional	Linea de fabrica	1	Beige- rojo	Enlucido	Adobe
2	Buena	Oficina	Contemporanea	Linea de fabrica	3	Blanco	Enlucido	Bloque
3	Buena	Comercio	Tradicional	Linea de fabrica	3	Café	Enlucido	Adobe
4	Buena	Restaurantes	Tradicional	Linea de fabrica	1	Blanco- plomo	Enlucido	Adobe
5	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	5	Blanco	Pintura	Bloque
6	Buena	Comercio	Contemporanea	Linea de fabrica	2	Blanco- plomo	Enlucido-piedra	Bloque
7	Regular	Comercio	Tradicional	Linea de fabrica	1	Blanco-plomo	Piedra	Adobe

Figura 187: Estudio morfológico fachada B4.
Fuente :Propia 2021.

5.1.4.3. Medio Social

Población

Manzana 39

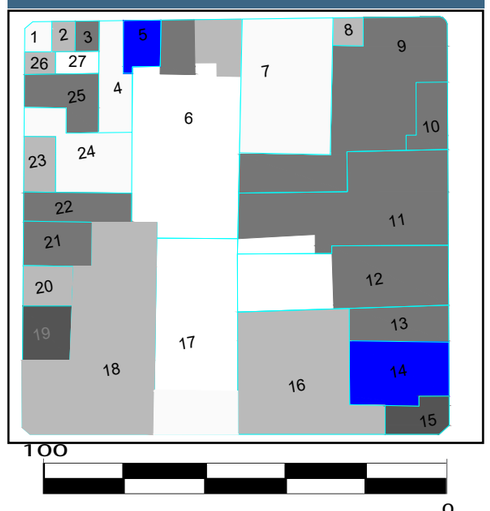


Figura 188: Mapa manzana 39
Fuente :Propia 2021.

Manzana 48

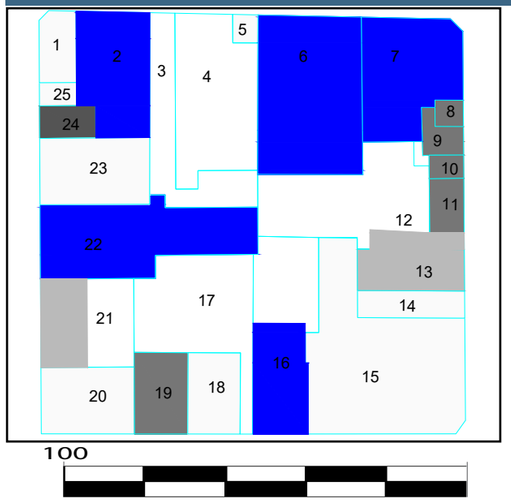
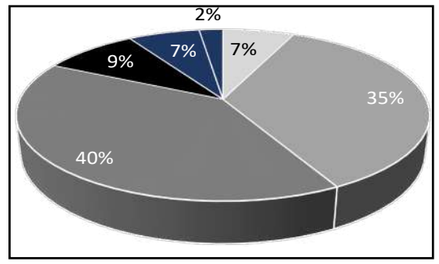


Figura 189: Mapa manzana 48
Fuente :Propia 2021.



Simbología	39	48
1 Piso	7%	14%
2 Piso	35%	22%
3 Piso	40%	25%
4 Piso	9%	21%
5 y + Pisos	10%	18%



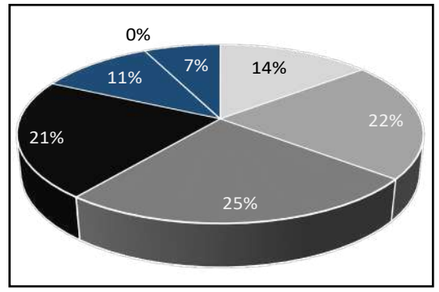


Figura 192: Porcentajes población.
Fuente :Propia

La manzana 39 cuenta con 12 personas en planta baja, y un total de 180 personas aproximadamente entre todos los pisos habitables de la manzana 39.

La manzana 48 cuenta con 16 personas en planta baja, y un total de 112 personas aproximadamente entre todos los pisos habitables de toda la manzana 48.

Manzana 39

	1p	2p	3p	4p	5p	6p	
1	restaurante						
2	bar	4					
3	comercio	comercio	4	4			
4	restaurante						
5	oficina	comercio	4	4	4		
6	oficina	4	8				
7	restaurante	8					
8	comercio	4	4				
9	restaurante	oficina	oficinas				
10	comercio	oficinas	8				
11	restaurante	12	12				
12	comercio	12	12				
13	comercio	oficina	oficinas	4			
14	papeleria	oficina	oficina	oficina	4	4	
15	comercio	4	4				
16	restaurante	club Imbabura					
17	restaurante						
18	restaurante	abandono					
19	comercio	comercio	4	4	4		
20	comercio	oficina					
21	oficina	oficina	4				
22	comercio	4	4				
23	restaurante	4					
24	4						
25	restaurante	4	4				
26	4	4					
27	4						
	12	64	72	16	12	4	180

Figura 190: Población manzana 39.
Fuente :Propia

Manzana 48

	1p	2p	3p	4p	5p	6p	7p	
1	farmacia							
2	heladeria	oficina	oficina	4	4			
3	callejon-comercio							
4	parqueadero							
5	-							
6	Serv-Bancario	oficina	oficina	oficina	oficina	oficina	8	
7	comercio	oficina	oficina	8				
8	comercio	4	4	4				
9	comercio-oficina	4	4					
10	comercio	4	4					
11	comercio	oficina	oficina	4				
12	4							
13	comercio	comercio	8					
14	comercio							
15	comercio							
16	oficina	oficina	oficina	4	4			
17	gymnacio							
18	4							
19	4	4	4					
20	comercio							
21	comercio	comercio						
22	comercio	hostal	hostal	hostal	4			
23	restaurante							
24	4	4	4					
25	restaurante	4						
	16	24	28	24	12	0	8	112

Figura 191: Población manzana 48.
Fuente :Propia

Normas de habitabilidad

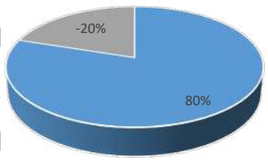
La densidad poblacional del sector estudiado es de 4404 habitantes , con una densificación del 67.75 hab/Ha, en planta baja de las 65 manzanas.

Pero en total de personas que habitan en el centro histórico es de 8.888 personas, con una densificación de 136.74 hab/Ha, lo cual indica que no es adecuada ya que la metodología marca que es de 180ha/Ha, y optimwa de 240 hab/Ha.

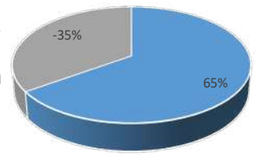
Las manzanas de la investigación cuentan con una población de:

Manzana 39: 180 Habitantes /hectárea

Manzana 48: 112 habitantes/hectárea



Habilitar vivienda para 60 personas es lo idóneo en la manzana 39 con un 20% para que ocupe 240 hab/Ha.



Habilitar vivienda para 128 personas es lo idóneo en la manzana 48 con un 35% para que ocupe 240hab/Ha.

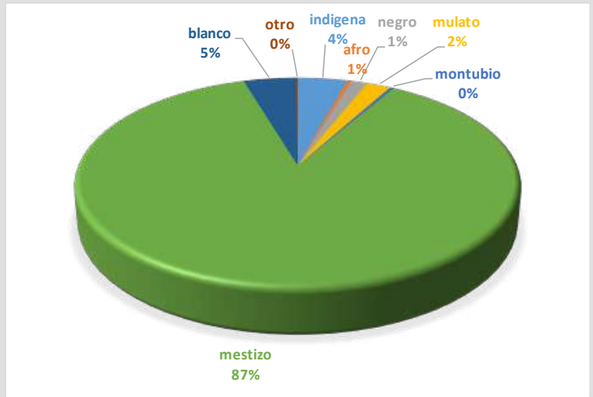
Figura 193: Porcentaje optimo de hábitat.
Fuente :Propia

Etnia

Indígena	5714
AfroEcuatoriano	519
Negro	1794
Mulato	2806
Montubio	466
Mestizo	117514
Blanco	5995
Otra	242
Total	135050

Figura 194: Etnia de Ibarra
Fuente : Unidad PDYOT-2020 Cepal/Celade-2014

En su mayoría esta compuesta por mestizos y en menos porcentaje indígenas y afro-ecuatorianos.



Educación

Analfabetismo en Ibarra desde el 2010 con 6967 porcentaje 5,50% en el 2015 porcentaje de 3,74% en el 2020 4737,56 porcentaje de 1,98%.

La oferta educativa del SNE esta compuesta por 116 instituciones de las cuales el 28% están en el sector rural y el 72% en el urbano.

Área	Fiscal	Fisco misional	Municipal	Particular	Total
Rural	29	2	0	1	32
Urbana	34	9	1	40	84
Total	63	11	1	41	116

Figura 195: Inmuebles patrimoniales.
Fuente : Gisimi. Ibarra

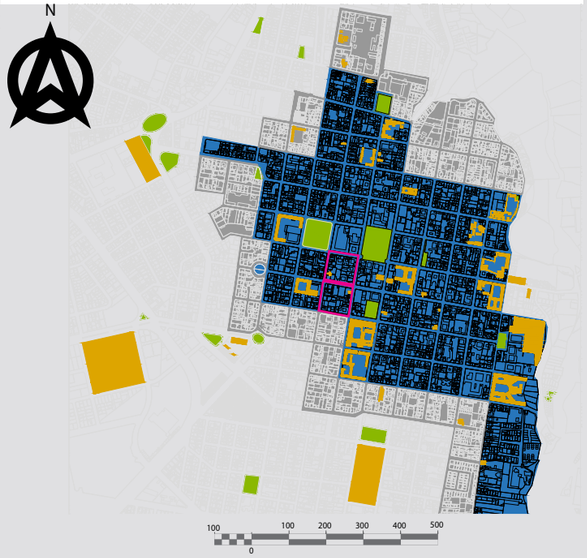


Figura 196: Mapa equipamiento de educación
Fuente : propia 2021.

En las manzanas de la investigación carecen de inmuebles que aborden instituciones educativas, sin embargo existen 2 locales de educación a distancia.

Cultura

El centro histórico cuenta con un estilo republicano, declarado patrimonio cultural del estado en 1983, también tiene inmuebles que evocan estilos europeos de lo ecléctico, neo-clásico e historicista, Su arquitectura de Ibarra está formado de fachadas con molduras y ornamentaciones, cornisas de detalles triangulares, patios con cocoteros y paredes anchas. También existen parques vistosos que son un atractivo turístico. También su gastronomía se ve reflejada en la preparación de los helados de paila y helados de leche, el arrope de mora, y las nogadas, y por último el alpargate un plato típico.

En la manzana 39 existen 8 bienes inmuebles que son inventariadas como inmuebles patrimoniales y en la manzana 48 existen 2 bienes inmuebles patrimoniales, estos engloban un entorno de arquitectura republicana entre las demás construcciones contemporáneas, dándole un ambiente artístico entre sus fachadas, y un recorrido diferente para los turistas.

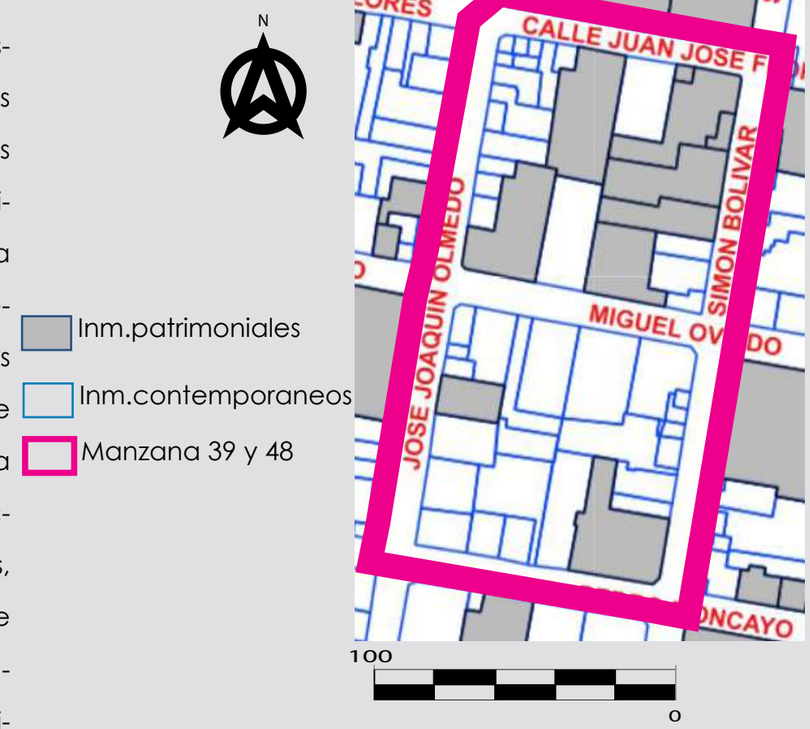


Figura 197: Inmuebles patrimoniales.
Fuente : Gisimi.Ibarra 2021.

5.2. DISCUSIÓN Y DIAGNOSTICO

5.2.1. Análisis de la revisión territorial

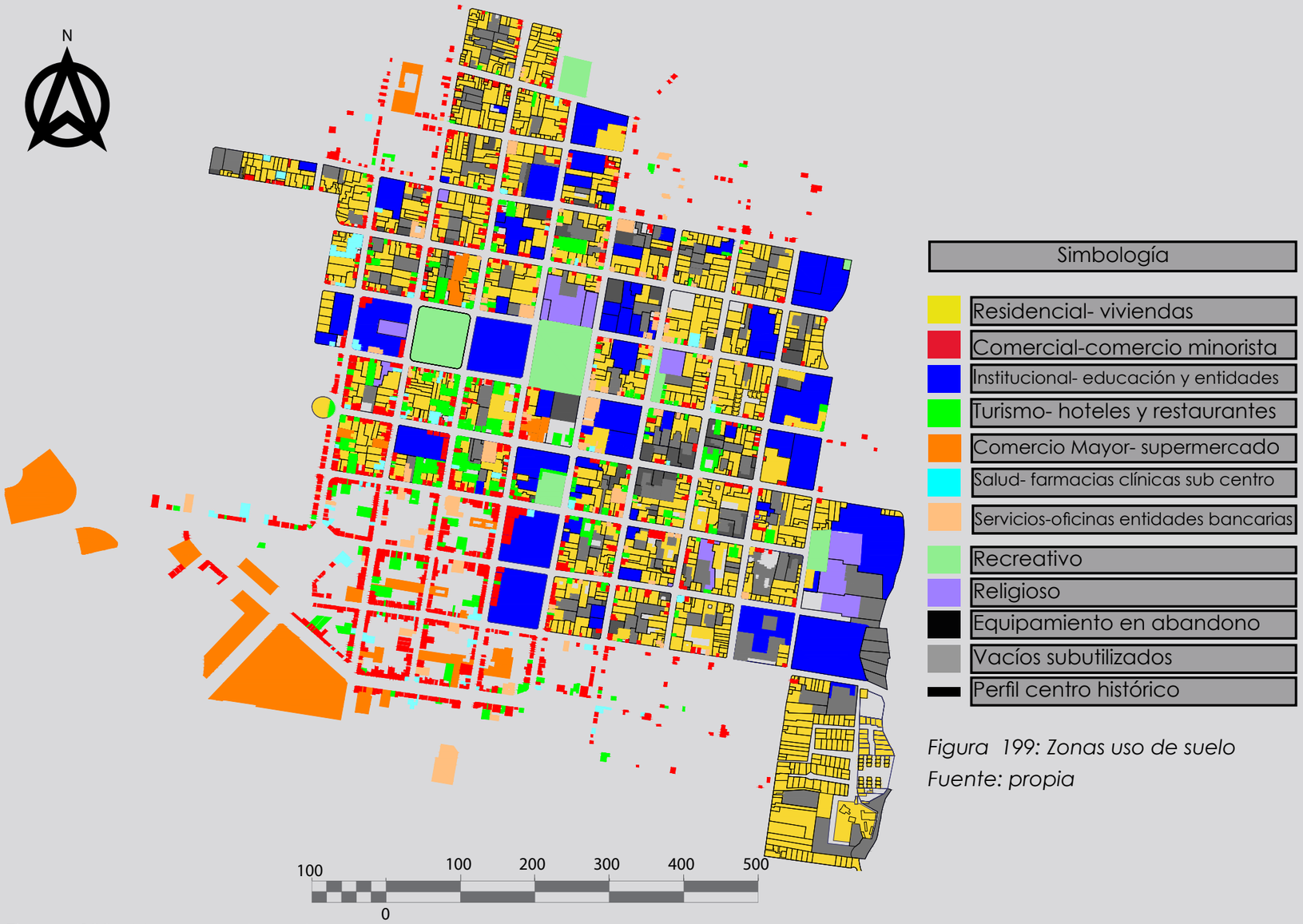


Figura 198: Mapa uso de suelo
Fuente: mapa del GAD Municipal de Ibarra 2021.

Figura 199: Zonas uso de suelo
Fuente: propia

Uso de suelo

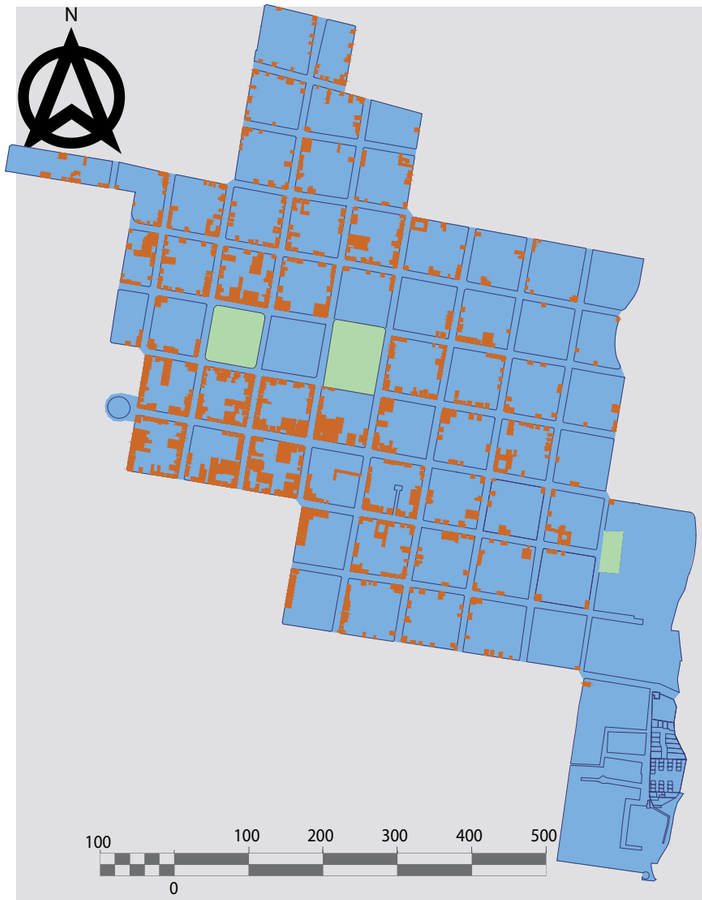
Es preciso indicar que el comercio cubre poco espacio con respecto al área total de la manzana, dando a entender que en realidad existe varios comercios, pero con un área muy pequeña y hasta en ocasiones un cuarto al frente de la fachada. La accesibilidad al espacio interior de las manzanas es pobre por lo que el interior de la manzana es un lugar muy privado, pero poco aprovechado por los dueños de los lotes.

Se puede observar que en realidad la mayoría de comercios no están en el centro histórico de Ibarra sino se encuentran en el área de incidencia o alrededor de la influencia del mercado amazonas, no obstante el centro histórico es afectado por este motivo ya que los comercios grandes o mayores acarrean personas hacia su área y produce aglomeración excesiva, dejando al área patrimonial con poca actividad comercial, también otro problema es que las entidades institucionales abarcan grandes áreas, dejando puntos importantes sin actividad vital, también los espacios subutilizados que están sin ninguna actividad y en su mayoría cubiertos de vegetación o maleza, por último la mayoría de residencias están en mal estado o sin mantenimiento, por lo que las personas ya han optado en abandonarlas.

Este problema genera malestar al momento de recorrer el centro histórico ya sea por una imagen en deterioro notando inactividad y poco desarrollo económico en la ciudad.

Vivienda y comercio

Área de comercio formal



Existen 978 locales comerciales formales en el centro histórico de ibarra los cuales ocupan el 6% del área ocupada de las 65 manzanas con un total de 34645,73 m2.

El levantamiento minucioso de los locales comerciales en planta baja de todo el centro histórico nos da a entender que en realidad el comercio no abarca mucha área con respecto al centro histórico estudiado y representa 596927,94 m2 de las manzanas.

La mancha reflejada en la zona del centro histórico denota que no ocupa una gran área, lo cual existen locales comerciales de mala calidad ,o apenas un cuarto de 2x2, evidenciando mala planificación en el comercio formal.

Figura 200: Mapa de comercio
Fuente: propia 2021.

#	Nombre	m2
975	Área de comercio	34645,73 m2
65	Área de manzanas	596927,94 m2
	Área centro histórico	724373,66 m2

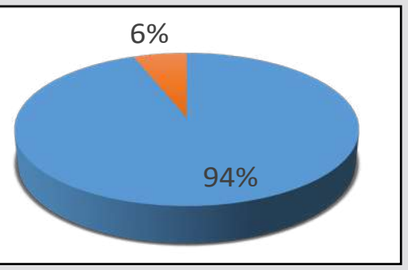
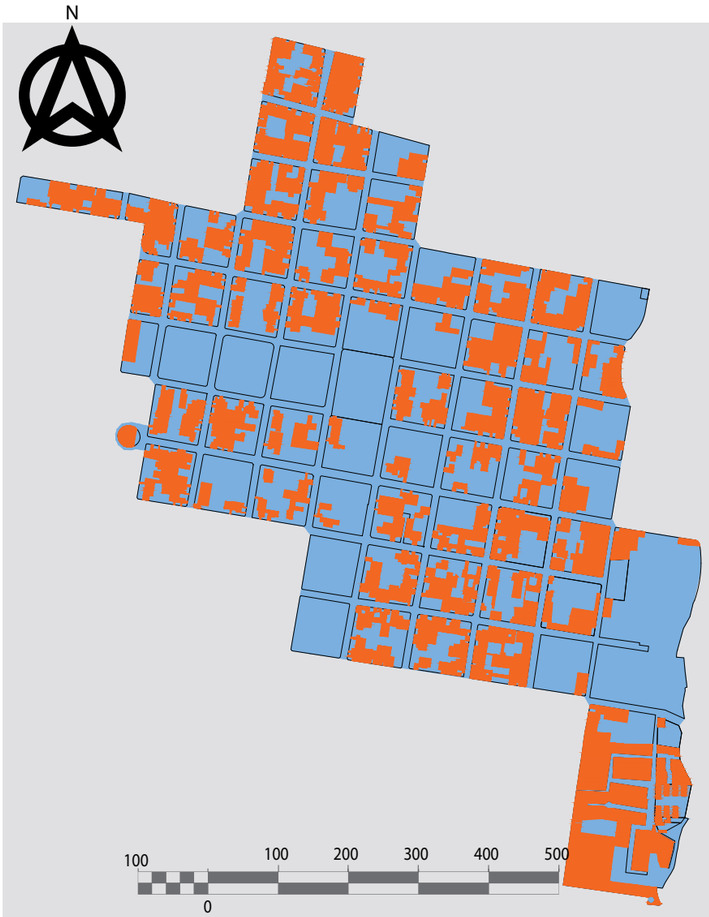


Figura 201: Cuadro comercio porcentajes.
Fuente :Interpretación propia

Área de residencias



El 28% del área edificada es de vivienda con respecto al área de las manzanas, que es 593623.03 m2. Se evidencia que en realidad el área en viviendas habitadas es muy poco y en sin contar que la altura de pisos aproximadamente es de uno a tres pisos, encontrando un centro histórico poco aprovechado para habitar y con espacios subutilizados.

El área donde mas instituciones existen, se encuentra con menor o nada de emplazamientos residenciales.

Figura 202:Mapa de vivienda
Fuente: propia 2021.

# De predios	Nombre	m2
1111	Área de vivienda	268580,94 m2
310	Área libre	328347,00 m2
65 manzanas	Área de manzanas	596927,94m2
	Área centro histórico	724373,66 m2
1421	Total de Predios	
1111	Predios habitables con residencia	

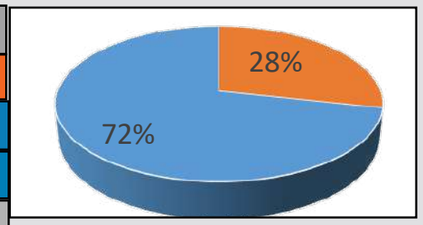


Figura 203: Cuadro vivienda porcentajes.
Fuente :Interpretación propia

Movilidad peatonal

Actividad peatonal por manzanas

Manzanas con mayor vitalidad de comercio

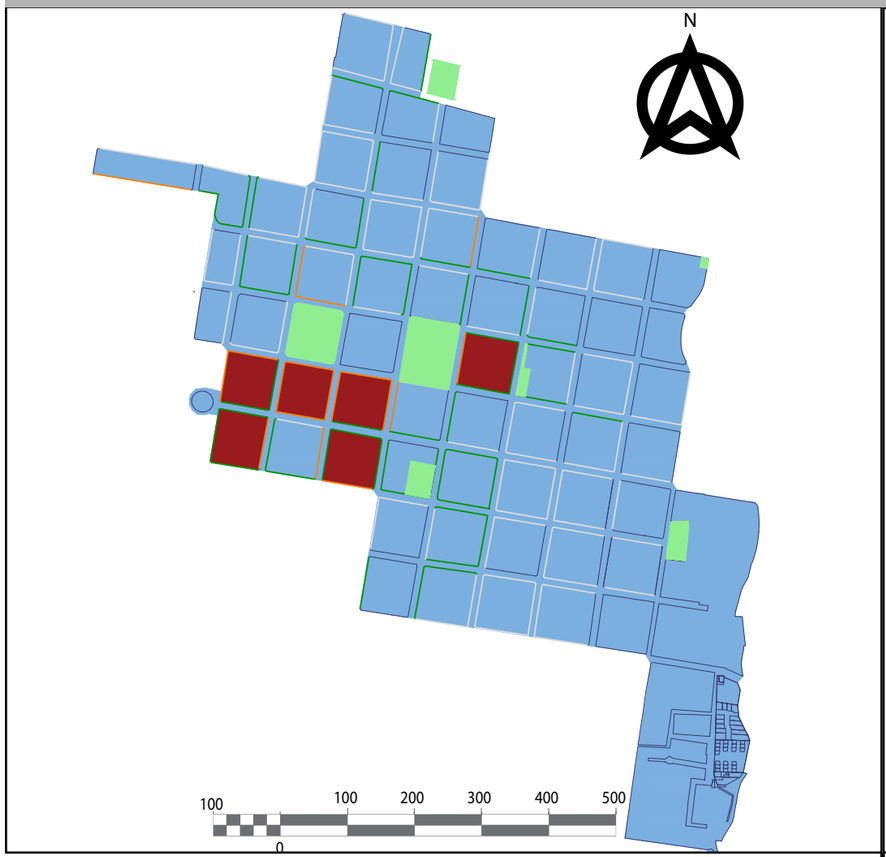
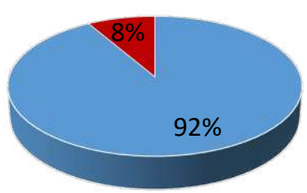


Figura 204:Manzanas vitales
Fuente :Interpretación propia 2021.

65 Manzanas
6 Manzanas



De 65 manzanas tan solo 6 de estas se encuentran actualmente vitales y constantemente laborando para el comercio, esto representa tan solo el 8% de manzanas hábiles en el caso de comercio formal. Las 6 manzanas y 24 fachadas, cuentan con una densidad media ya que son de 11 a 15 locales comerciales entre los 100 ml aproximadamente.

Actividad peatonal por Instituciones

Personas que se acumulan por las instituciones en calles

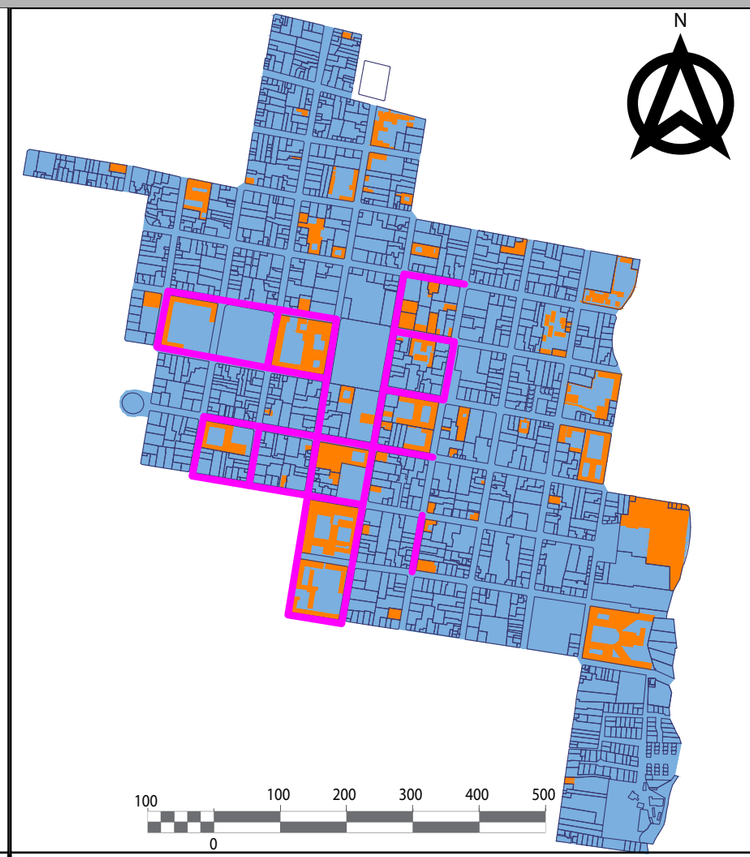
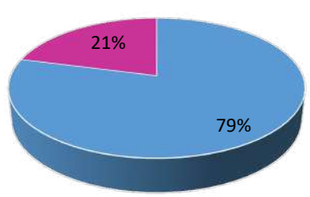


Figura 205: Calles vitales
Fuente :Interpretación propia 2021.

Equipamiento Institucional
128 Calles
34 Calles



34 calles son las que se encuentran siempre activas en el mayor transcurso del día, y representa la mayor influencia de personas gracias a la atracción de entidades gubernamentales o instituciones educativas. Esto representanta tan solo el 21% activo del centro histórico.

Actividad peatonal por fachadas activas

De acuerdo al numero de comercios por fachada

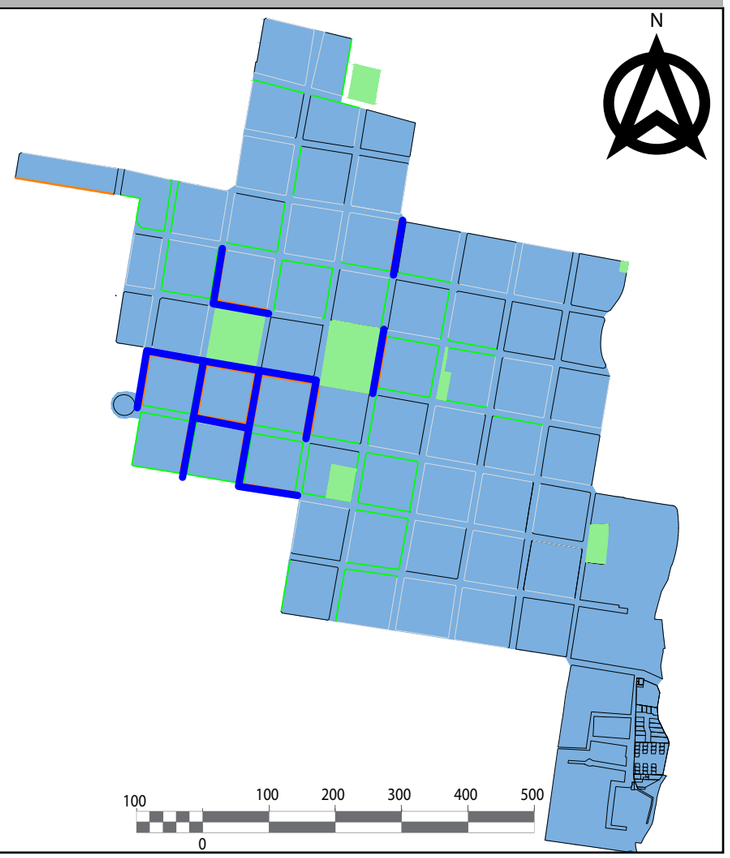
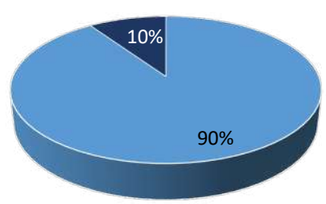


Figura 206: Fachadas vitales.
Fuente :Interpretación propia 2021.

245 Fachadas
26 Fachadas



De 245 fachadas en el centro histórico tan solo 26 se encuentran activas o con una vitalidad constante lo cual representa tan solo el 9% del total de las fachadas, estas fachadas logran acumular un rango de comercios formales de entre 11 a 15 locales entre 100 ml aproximadamente.

Actividad peatonal por comercio formal

De-acuerdo a las calles que se encuentran con mayor comercio

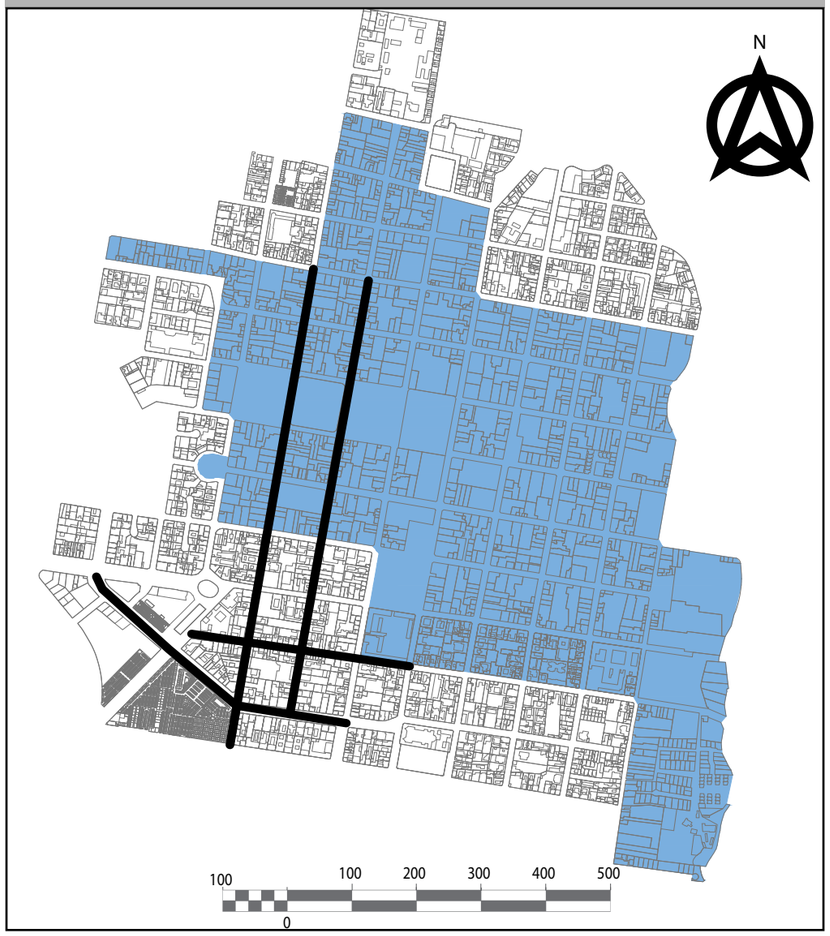


Figura 207: Calles con mayor comercio.
Fuente :Interpretación propia 2021.

24 Calles

4 Calles

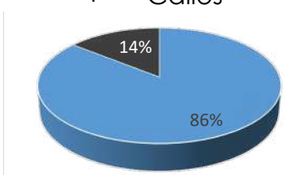


Figura 208: Porcentaje comercio.
Fuente :Interpretación propia

De las 24 calles que existen en el centro histórico , tan solo 4 calles tienen actividad constante y de aglomeración peatonal, y representa el 14% del total de calles y son: Sánchez y Cifuentes con 122 comerciantes. José Olmedo con 113 comerciantes. Pérez Guerrero con 115 comerciantes. Cristóbal Colon con 94 comerciantes.

Actividad peatonal por comercio informal

De-acuerdo a la circulación en las calles de las personas y a la vitalidad comercial

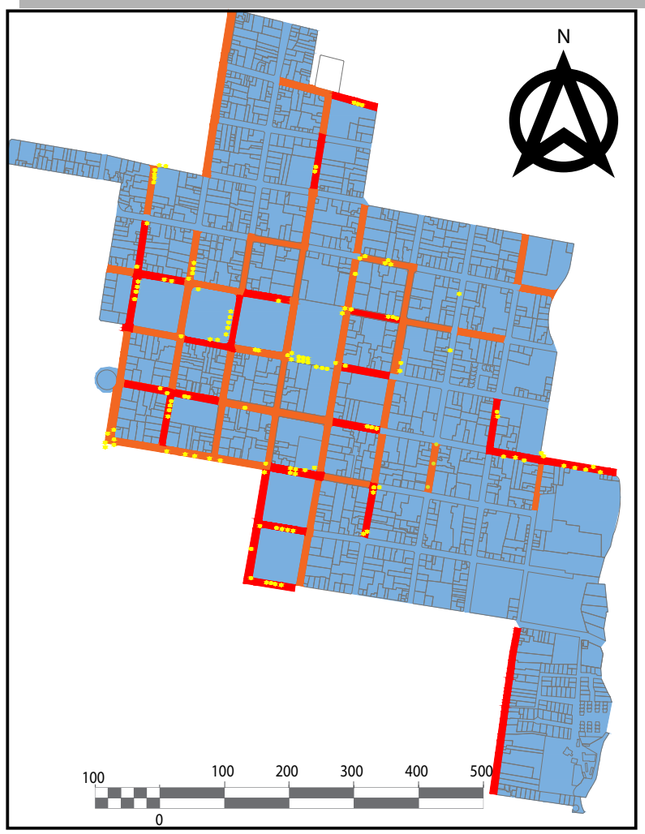


Figura 209 : Mapa informales y peatones
Fuente: Interpretación propia 2021.

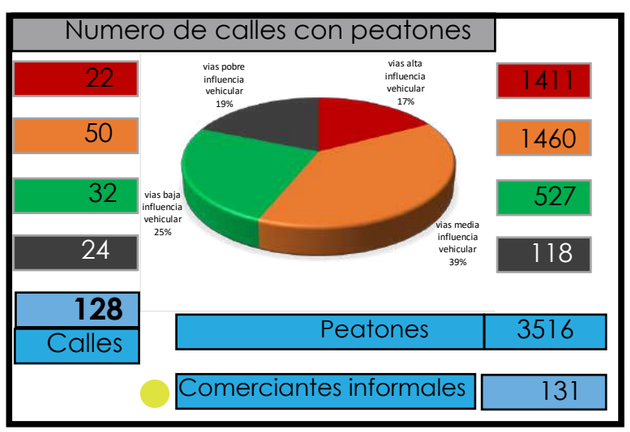


Figura 210 : Porcentaje peatones e informales.
Fuente: Interpretación propia.

22 Tramos de calles

50 Tramos de calles

56 Tramos de calles

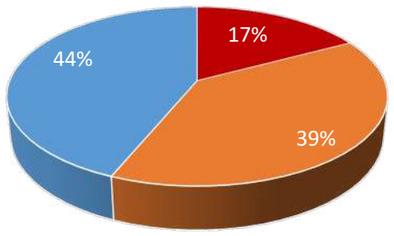


Figura 211 : porcentaje informal. y peatones
Fuente: Interpretación propia.

De-acuerdo al emplazamiento de comercio formal y circulación de personas, se emplazan los comerciantes informales, en si donde mas concurrencia tienen es en los alrededores del mercado Amazonas, pero existe un numero considerable de comerciantes que son 131 en las horas mas concurridas, circulando en el horario de 10 am a 2pm. En un 44% de las calles no cuentan con ningún comerciante informal.

Alturas (forma construida)

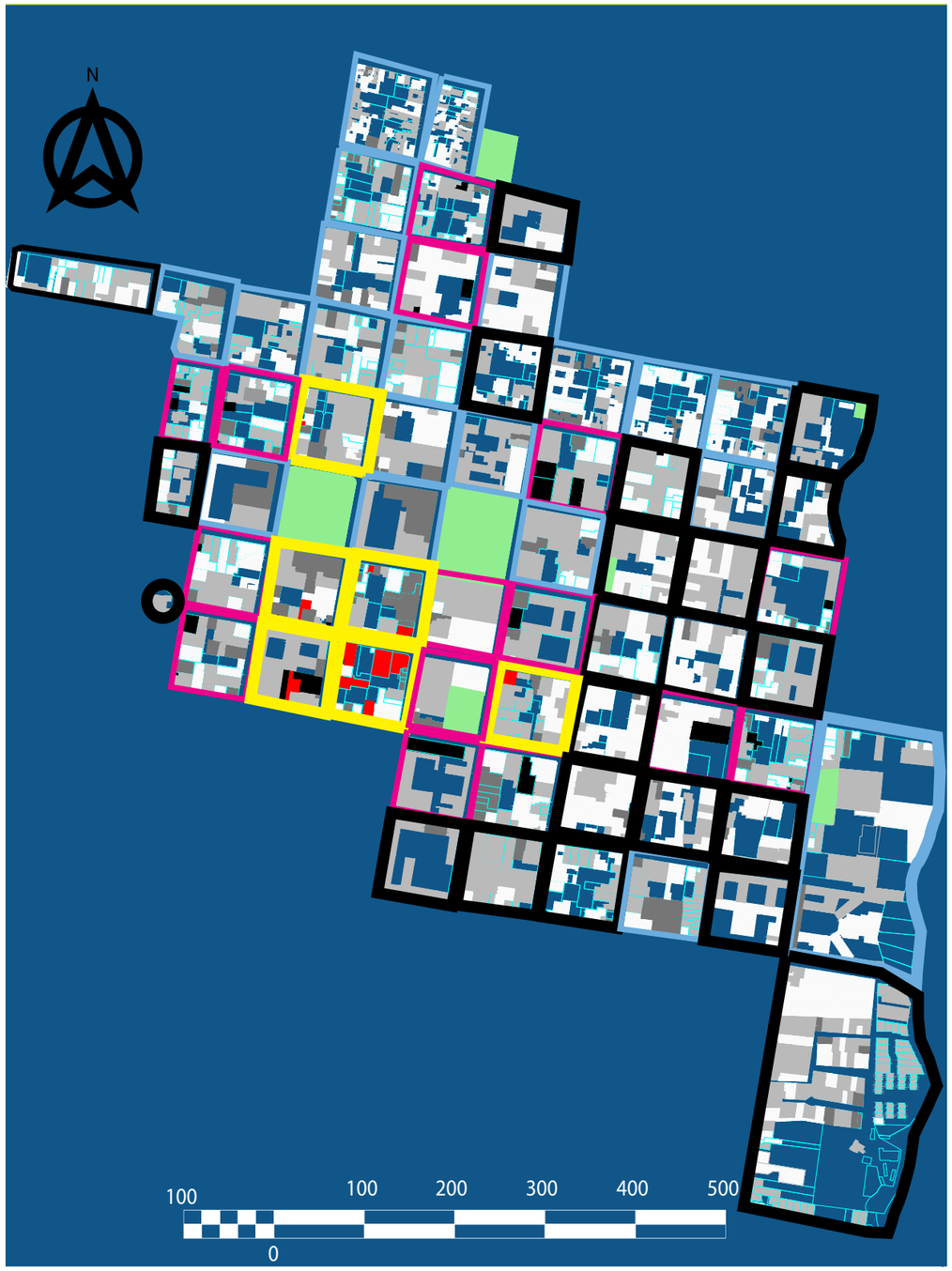


Figura 212 :Mapa alturas de manzana.
Fuente: Interpretación propia 2021.

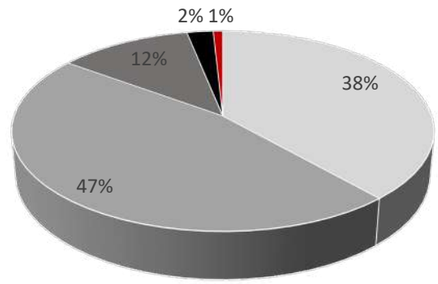
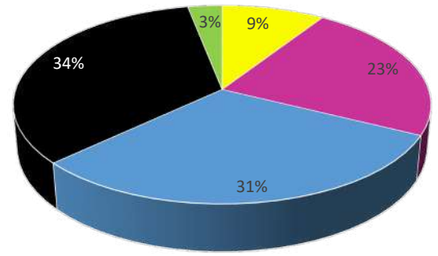
Porcentaje	Simbología	Rango	Vivienda
		1 piso	545
		2 piso	661
		3 piso	167
		4 piso	33
		5 piso o mas	12
		Vacíos -terreno	3
			1421

Figura 213 : Porcentaje de alturas en viviendas.
Fuente: Interpretación propia.

Se determino priorizar la mayoría de predios similares en altura, y que represente a cada manzana como la altura jerárquica que determina el contorno urbano de dicha manzana.

Porcentaje	Manzanas
	6 manzanas cuentan con alturas de 5 pisos y mas
	15 manzanas cuentan con alturas de 4pisos
	20 manzanas cuentan con alturas de 3 pisos
	22 manzanas cuentan con alturas de 2 pisos y un piso
	2 manzanas parques de 0 pisos

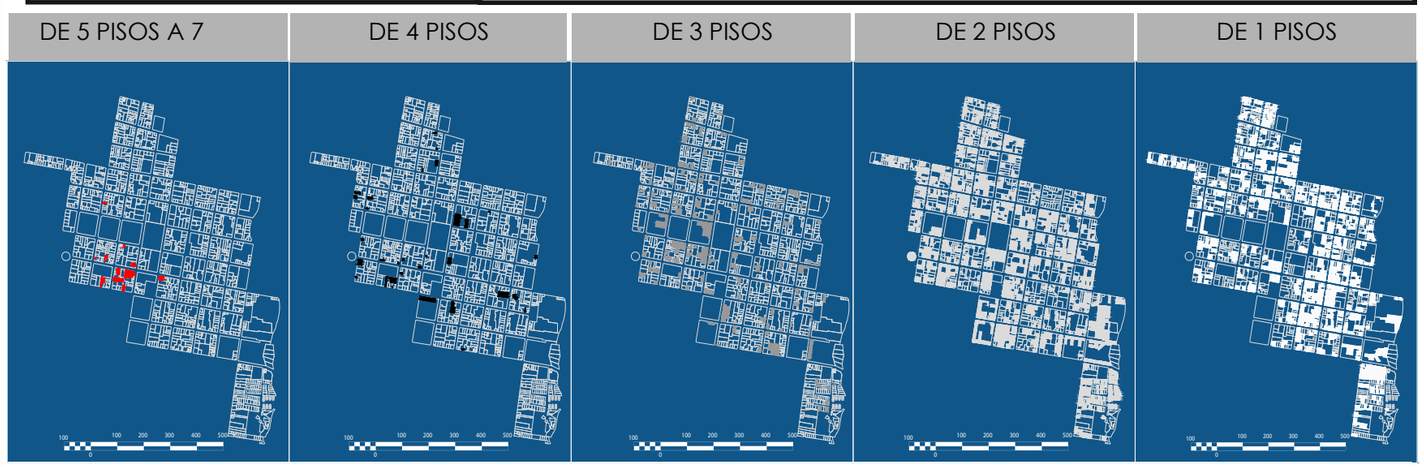


Figura 214 : Mapas de acuerdo a cada piso alturas.
Fuente: Interpretación propia 2021.

Estructura residencial y Densidad de población

Densificación de población

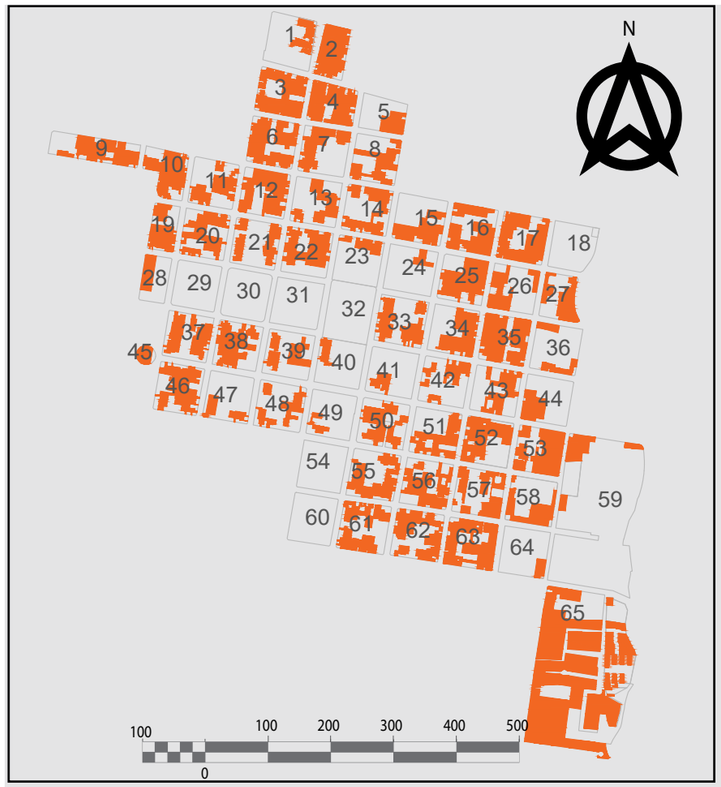


Figura 215 : Mapa de predios de vivienda.
Fuente: Interpretación propia 2021.

USO DE SUELO CENTRO HISTÓRICO
ZONA TIPO
D203-MH-RH
FORMA DE OCUPACIÓN
SOBRE LINEA
LOTE MINIMO
200
FRENTE MINIMO
8.00
ALTURA DE PISOS
3
MAXIMO DE METROS
9.00

En la actualidad existen 1111 predios funcionando como vivienda, de 1421, los cuales abarcan un total de 4444 habitantes en planta baja.

La zonificación en el centro histórico expresa una ocupación de lote mínimo de 200 m2 lo cual en la mayoría de casos los predios equivalen a un área mucho mayor, también la altura de pisos está en máximo 3 metros y 9 m en altura, la característica de estos predios en el centro histórico es de casas muy extensas con grandes patios. **La transformación de normativas para influir de mejor manera la re-funcionalización en altura, y la subdivisión de predios**, son los puntos iniciales para cambiar el panorama del centro histórico y generar más actividad con habitantes y densificación predial.

Compacidad edificada

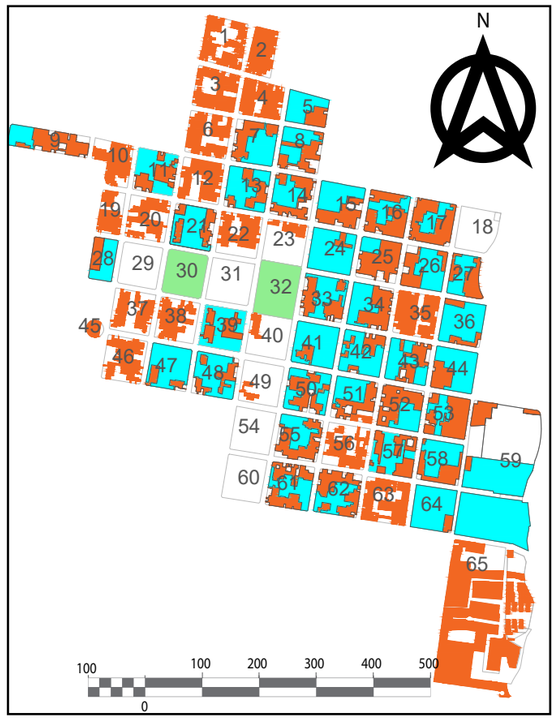
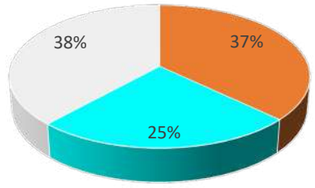


Figura 216 : Mapa de subdivisión.
Fuente: Interpretación propia 2021.

Cabe indicar que las zonas que se apartan del conteo para incrementar las zonas de vivienda son hitos o establecimientos educativos reconocidos, pero estos predios representan en un medioambiente critico para el desarrollo del centro histórico ya que su actividad solo ronda en un horario de 6a 8 horas y el resto del día se transforma en una zona sin actividad. La re-ubicación de los lotes de educación es un punto a priorizar para el buen funcionamiento de la ciudad.



- Área de residencias actualmente
- Área a subdividir o construir
- Área comercio/área institucional/ área verde/área religioso.

El área utilizada para vivienda representa un 37% con 268580.94 m2 de total del área del centro histórico que es 724373.66 m2.

La prioridad para vitalizar es dar una re-funcionalización a zonas que abarcan grandes extensiones de predios inutilizadas y de casas patrimoniales abandonadas, también optimizar nuevas construcciones, con un margen de lote mínimo de 100 m2 y 200 m2, esta intervención reflejaría en una compactación del suelo y aprovechamiento del espacio, generando un incremento del 25% del total del área de manzanas y su área es 178823.81 m2.

El área restante pertenece a áreas de comercio existente, área de equipamientos religiosos, área de equipamiento institucional, como gubernamental y de educación, y área verde como parques, esto representa el 38% con un área de 276968.91 m2.

5.2.2. Análisis de la revisión dinámica urbana

Edificabilidad

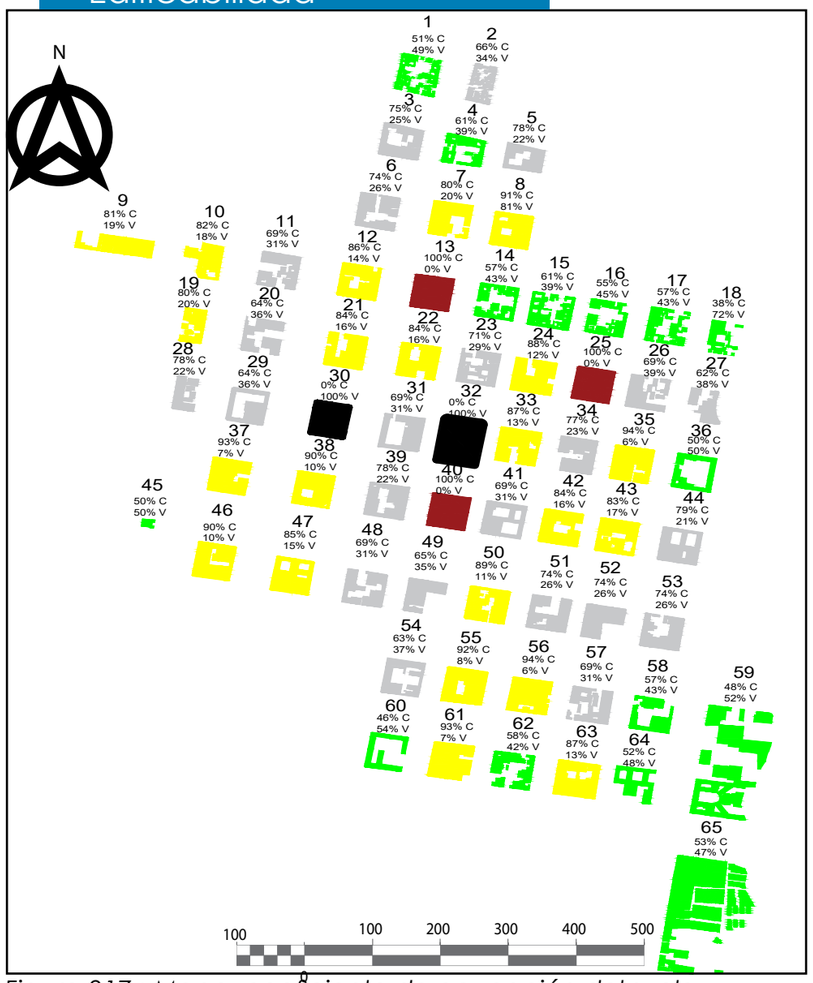


Figura 217 : Mapa coeficiente de ocupación del suelo
Fuente: Interpretación propia 2021.

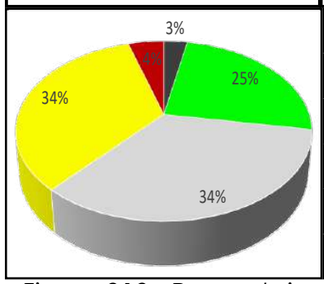
Porcentaje	Simbología	Porcentaje	%Vacío	Manzana
		0 %	100%	2
		38% Hasta 61 %	62%	15
		62 % Hasta 79 %	38%	23
		80%Hasta94 %	20%	22
		100 %	0%	3
		Total		65

Figura 218 : Porcentajes de coeficiente de ocupación del suelo
Fuente: Interpretación propia 2021.

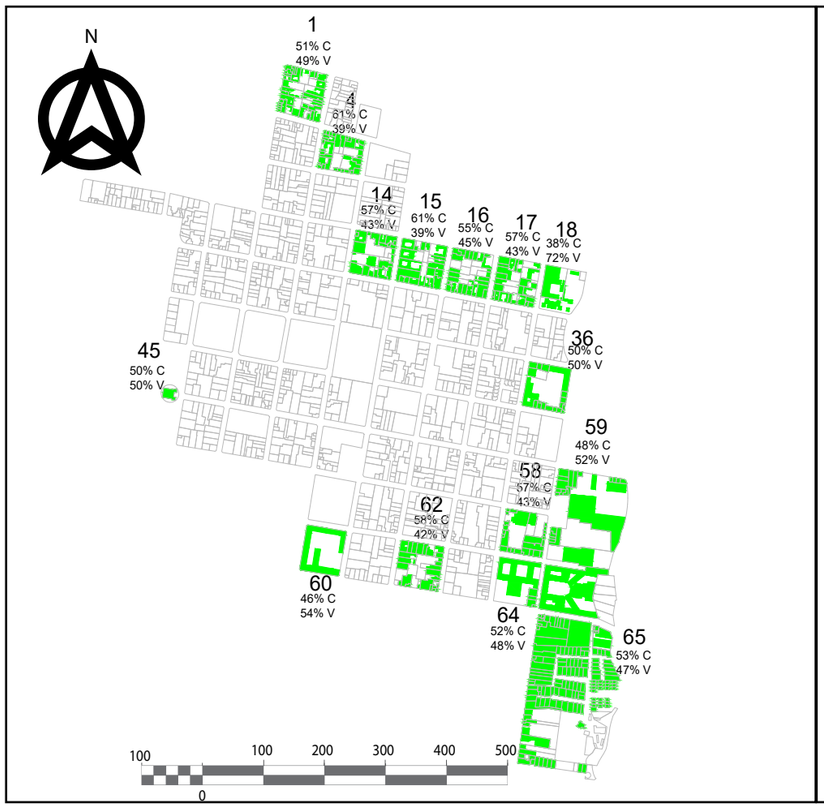


Figura 219 : Mapa 62% vació ocupación del suelo
Fuente: Interpretación propia 2021.

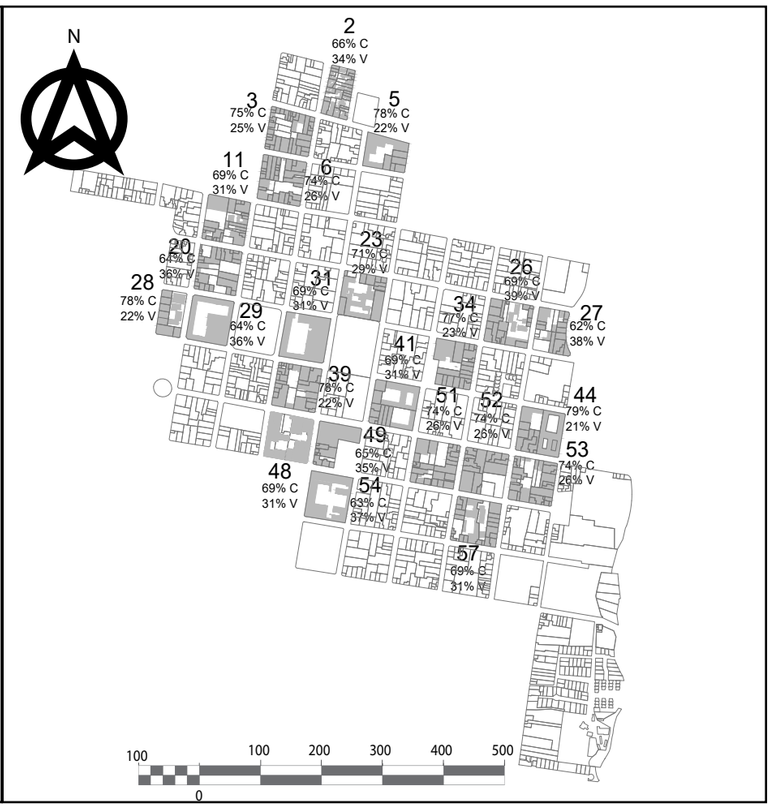


Figura 220 : Mapa 38% ocupación del suelo.
Fuente: Interpretación propia 2021.

La manera de intervenir en el centro histórico se ve inmersa en determinar el porcentaje de consolidación edificatoria, y el grado de vacíos de cada manzana, y entender lo lleno que es lo construido y lo vacío que son los patios y los vacíos subutilizados.

15 manzanas representadas de color verde con un rango de porcentaje de 38% construido Hasta 61%, de 62% sin edificar, El siguiente mapa con 23 manzanas de color plomo con un rango de 62% construido hasta 79%, de 38% sin edificar, son las manzanas a intervenir ya que se encuentran con espacio para plantear alguna construcción nueva.

También 22 manzanas de color amarillo de un rango de 80% construido hasta 94%, de 20% sin edificar, son manzanas a las que no ay mucho que hacer mas que restaurar o aperturar alguna rehabilitación pero con las edificaciones antiguas.

Se evidencia también que existen 3 manzanas consolidadas en absoluto como son las manzanas 13 , 25, 40 y que existen inmuebles patrimoniales a los que no se les podría dañar ni quitarles el espacio útil que ocupa, por ello estas manzanas afectan radicalmente a la densificación del territorio, por que es muy difícil aperturar mas pisos encima de los edificaciones de tapia.

Estructura residencial

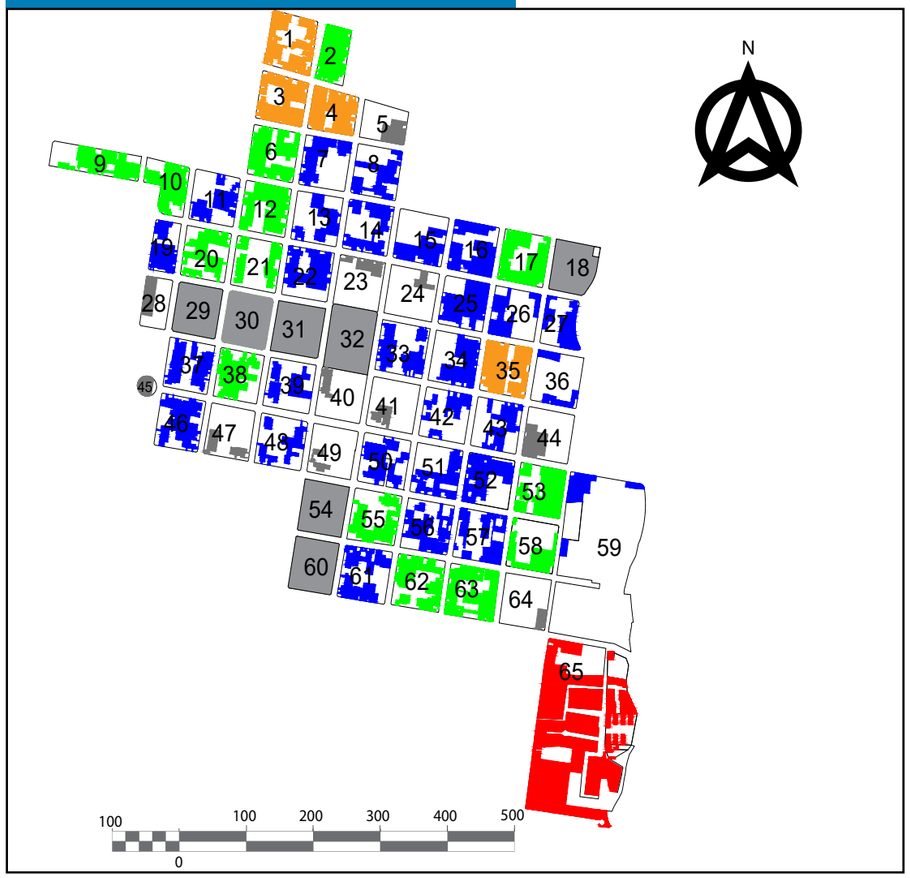
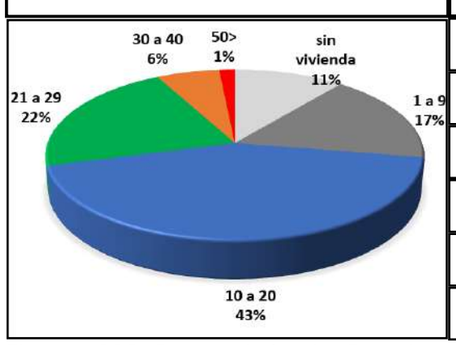


Figura 221 : Mapa de Estructura residencial.
Fuente: Interpretación propia 2021.



Porcentaje	Simbología	Rango	Manzana
		Sin vivienda	7
		1 a 9	11
		10 a 20	28
		21 a 29	14
		30 a 40	4
		>a 50	1

Figura 222: Porcentaje de Cuadro de predios por manzana.
Fuente : Propia

Existen 28 manzanas representadas de color azul con un rango de porcentaje de 10 a 20 viviendas, son manzanas con un nivel bajo de habitabilidad, por ello son las mas selectivas para intervenir y generar mas predios para aprovechar el espacio.

Existen 11 manzanas representadas de color plomo oscuro, con un rango de porcentaje de 1 a 9 viviendas, son manzanas con un nivel muy bajo de habitabilidad, y se evidencia claramente que no existe ocupabilidad del suelo para las personas, o están intervenidas por volúmenes institucionales muy extensos.

Existen 14 manzanas representadas de color verde con un rango de porcentaje de 21 a 29 viviendas, estas son manzanas con un nivel aceptable de habitabilidad, por ello la intervención de estas manzanas sugiere a una re-funcionalización de lo construido , ya que en algunos casos existe poco espacio para construir nuevas edificaciones.

Elección

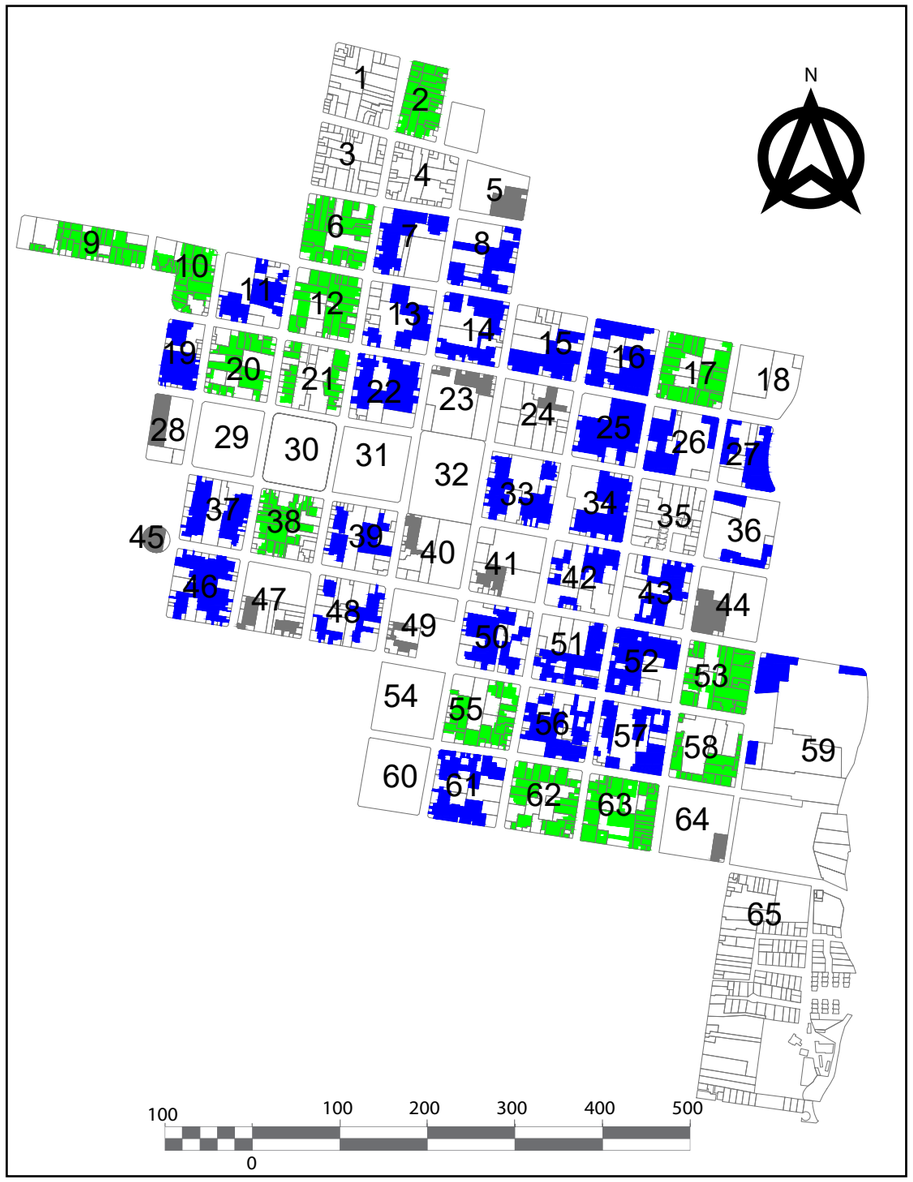


Figura 223 : Mancha de manzanas elegidas.
Fuente: Interpretación propia 2021.

Situación de elección por manzanas de Estructura residencial y Edificabilidad

Para densificar

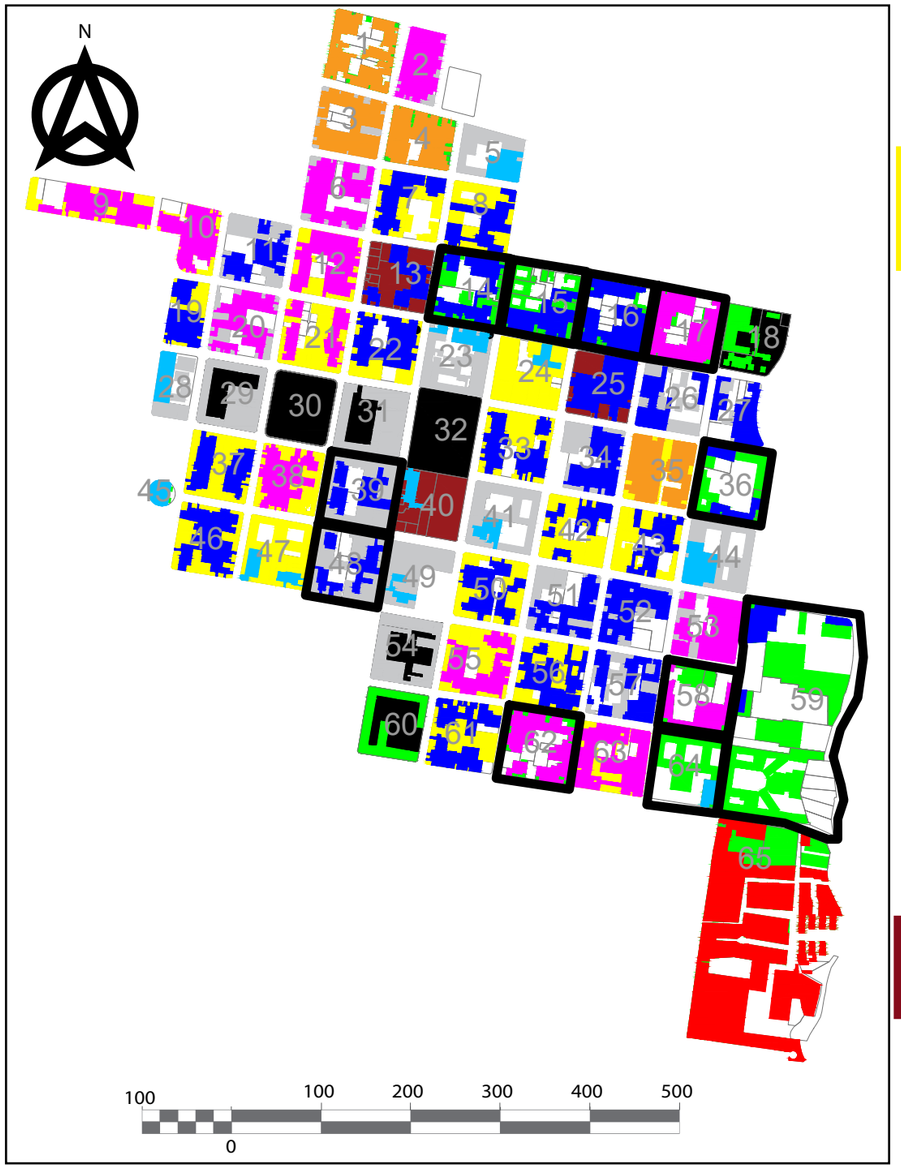


Figura 224: Comparación de mapas de E. Residencial y Edificabilidad, para densificar.
Fuente: Interpretación propia 2021.

Estructura residencial

Simbología	Rango	Manzana
	Sin vivienda	7
	1 a 9	11
	10 a 20	28
	21 a 29	14
	30 a 40	4
	>a 50	1

Manzanas por menor rango de viviendas

Manzanas a intervenir

Manzanas por mayor rangos de vació

Figura 225 : Simbología de E. Residencial
Fuente: Interpretación propia.

Edificabilidad

Simbología	Porcentaje	%Vacío	Manzana
	0 %	100%	2
	38% Hasta 61 %	62%	15
	62 % Hasta 79 %	38%	23
	80%Hasta94 %	20%	22
	100 %	0%	3
	Total		65

Figura 226 : Simbología de edificabilidad.
Fuente: Interpretación propia.

Las manzanas expuestas de habitabilidad que necesitan intervención ronda entre los 10 a 20 predios y de 1 predio a 9 estas muestran un déficit de viviendas y al comparar con la edificabilidad que es el grado de vacíos y construcción que tiene la manzana, se puede determinar que son manzanas que necesitan mas densidad poblacional y tienen lugar vació del 62% y 32% de cada manzana.

La elección también puede establecerse entre manzanas que rondan entre 21 a 29 predios de viviendas por que no cumplen con los términos de compacidad de una ciudad sostenible ya que lo optimo esta entre 50 a 65 viviendas/ hectárea.

En la practica se establece la súper-posición de manchas de color celeste y azul con habitabilidad pobre, y en edificabilidad las manchas de color verde con vacíos aproximados del 62% y de color plomo con vacíos aproximados de 38%.

Las manzanas con manchas de color rojo no se encuentran aptas para densificar ya que se encuentran con un 100% de construcción, al igual las manchas de color tomate y de color amarillo, ya que no cuentan con espacio suficiente para generar nueva construcción.

Existen algunos predios que cumplen con las características de intervención, para densificar, pero se encuentran instituciones educativas o hitos arquitectónicos que son patrimonio, por lo tanto, no se podría intervenir.

Estas manzanas se determinan como puntos de equipamientos y poca habitabilidad de vivienda, pero también existe espacios vacíos considerables:

Las manzanas son la 5/11/23/26/27/28/34/41/44/49/51/52/57.

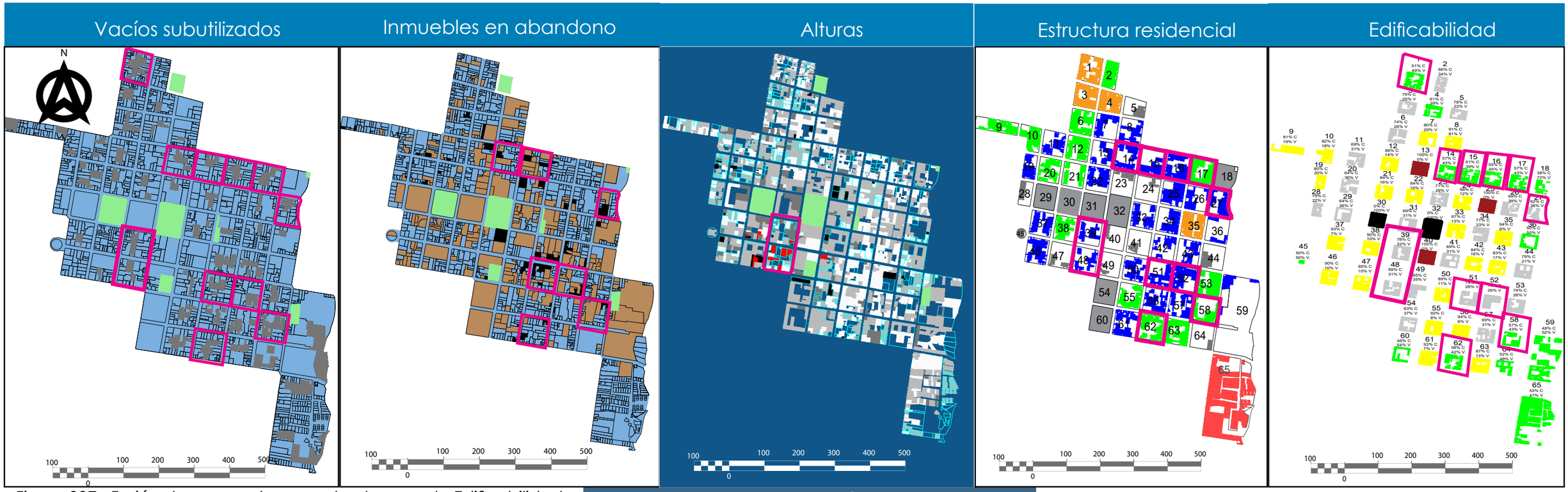


Figura 227 : Fusión de mapas de acuerdo al mapa de Edificabilidad.
Fuente: Interpretación propia 2021.

Estudiando y analizando las características de los mapas se generan lugares en donde no existe una compacidad optima, como una buena consolidación de edificaciones en altura y por ende un déficit de agrupación de personas en una sola manzana , también no existe inmuebles patrimoniales útiles porque la mayoría están en abandono o con inadecuado mantenimiento, no se utiliza los espacios sub-utilizados que es el verdadero objetivo de la investigación.

Entendemos que entre mayor consolidación exista mayor oportunidad de residencias y comercio se habilitaría, desarrollando una apertura de vitalidad en nuevos puntos del centro histórico, esto incrementa la economía y la oportunidad de trabajo.



Figura 228 : Simbología de mapas para elección.
Fuente: Interpretación propia.

En la unión de mapas se clasifica las manzanas que necesitan intervenciones tomando en cuenta el razonamiento de compacidad antes expuesto, Se acuerda 10 manzanas a intervenir la manzana 39 y 48 ya que estas manzanas necesitan varios puntos como habilitar espacios subutilizados, también esta rodeado de casas patrimoniales a los cuales genera identidad, también existe mayor comercio pero poca habitabilidad de personas, también el objetivo de igualdad en alturas para consolidar de manera definitiva las manzanas y que sea de referente para las otras, la re-funcionalización optima y la habitabilidad híbrida es la meta.

Situación de elección por vacíos subutilizados e inmuebles patrimoniales

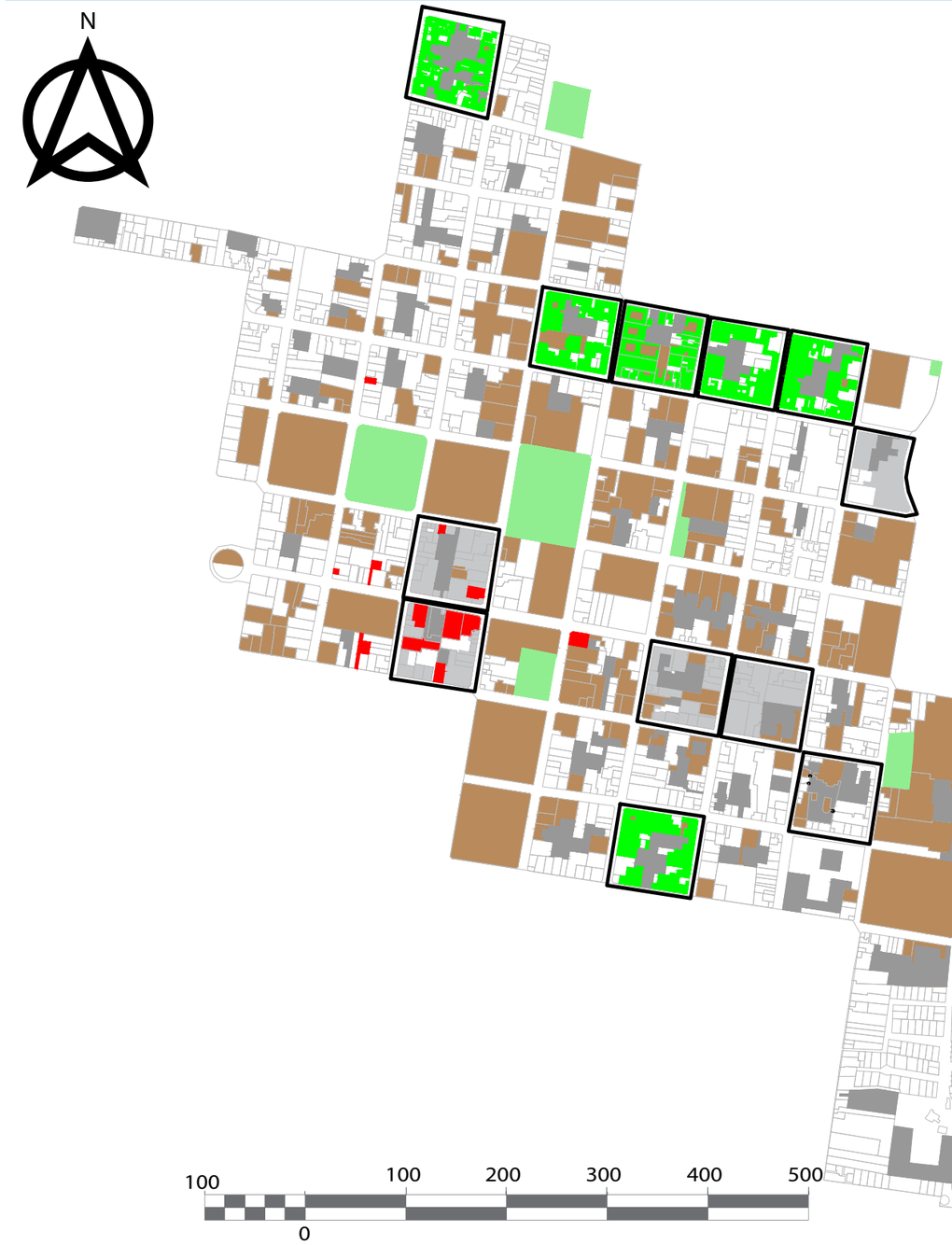


Figura 229 : Comparación de mapas de vacíos subutilizados, predios patrimoniales y abandonados , alturas, E.residencial y edificabilidad, para densificar.
Fuente: Interpretación propia 2021.

Para re-funcionalizar

Predios patrimoniales

Predios abandonados

Se escogerá los predios que necesitan rehabilitación, y tienen características patrimoniales con edificaciones abandonadas.

Vacíos 62%

Se escogerá de-acuerdo al grado de edificabilidad, en construcción y vacíos, (COS), y designar el grado de vacíos del 62%, están representadas de color verde .

Vacíos 38%

También con un 38% de vacíos representados de color plomo, ya que estos son manzanas que se puede determinar nuevas ideas para construcción.

Vacíos subutilizados

Se escogerá de-acuerdo a los vacíos subutilizados mas representativos, y que coincidan con mapas de manchas con un grado de habitantes de pobre densidad, en este caso de entre (10 a 20 habitantes) y (21 a 29 habitantes).

Alturas

También manzanas que se encuentran con edificaciones de mayor altura , por que si demuestran un bajo grado de habitantes, es por que se necesita dar una re-funcionalización, en este caso las manzanas 39 y 48, son manzanas que tiene la mayor altura pero no existe un numero apropiado de personas.

Intervención para Re-funcionalidad

Las manzanas del cuadro de color negro son las elegidas para la intervención

Conformación de manzanas a intervenir

Elección por manzanas de Estructura residencial y edificabilidad

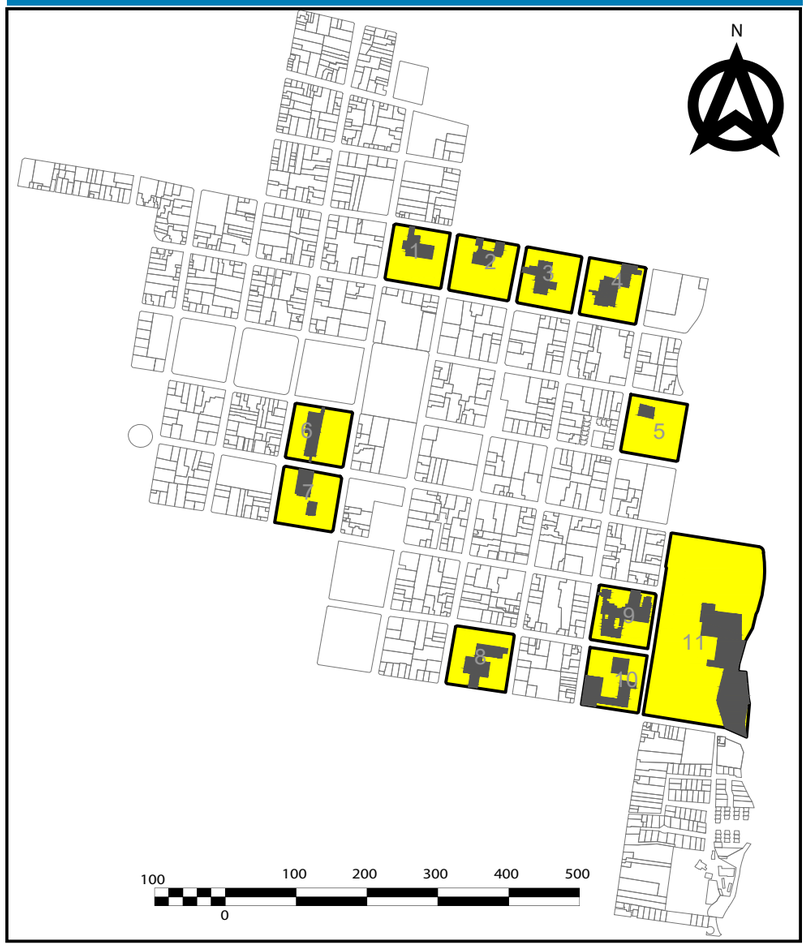


Figura 230:Mapa elección de manzanas 11.
Fuente :Propia 2022.

Se determino que las manzanas que tienen un aproximado del 32% hasta el 60% en vacíos presenten un déficit de población y edificaciones. Los resultados previos indican que existen 11 manzanas que necesitan ser intervenidas por la falta de una adecuada **compacidad.** Y 12 manzanas que necesitan ser intervenidas por la **baja densidad poblacional**, y por un porcentaje considerable de **vacíos subutilizados.**



Figura 231:Foto centro histórico
Fuente :Propia 2022.

Elección por vacíos subutilizados e inmuebles patrimoniales,alturas, estructura residencial, y edificabilidad.

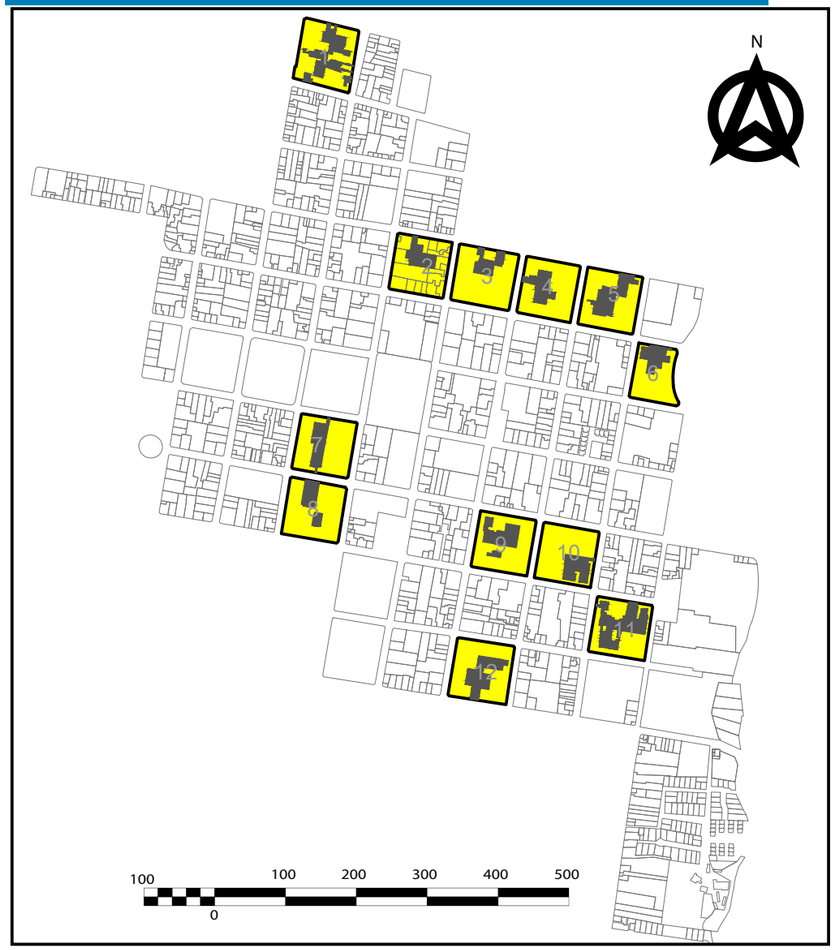
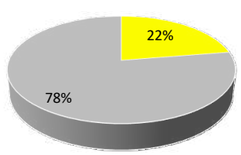


Figura 232:Mapa elección de manzanas 12.
Fuente :Propia 2022.

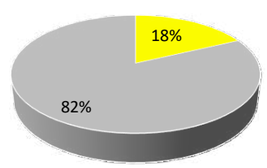
11 Manzanas a intervenir

Área a intervenir	27058.70 m2
Espacios subutilizados	93583.38 m2



12 Manzanas a intervenir

Área a intervenir	20499.15 m2
Espacios subutilizados	93583.38 m2



5.2.3. Análisis de la revisión del sitio especifico para el diseño

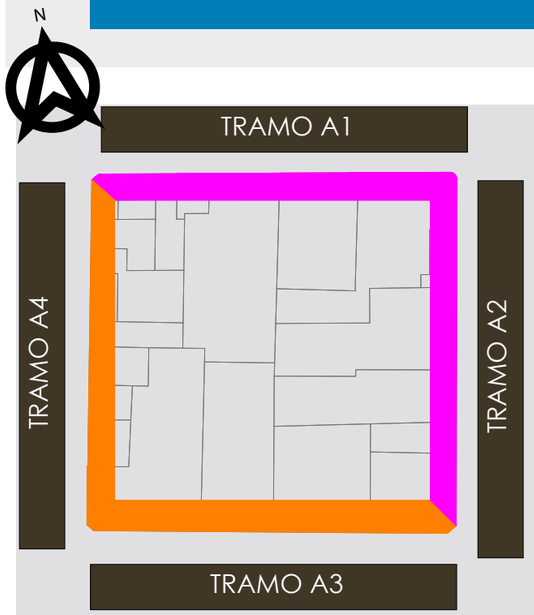
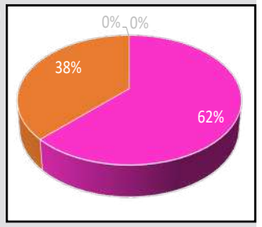


Figura 233 :Mapa de permeabilidad (39y48).
Fuente: Interpretación propia 2022.

Resultados de permeabilidad

Simbología

- 1.50 - 2.00 (muy bueno)
- 1.00 - 1.49 (bueno)
- 0.50 - 0.99 (Regular)
- 0.00 - 0.49 (Malo)



La variable permeabilidad califica sobre 2 puntos de las fachadas de planta baja y en la manzana 39 y 48 arrojando los siguientes resultados:

Las fachadas que presentan niveles bajos de permeabilidad son las del tramo A3 - A4 - B1, y se clasifican de (0.50 a 0.90) de calificación regular, representando el 38%.

Las fachadas que representan niveles aceptables de permeabilidad son el tramo A1- A2 - B2- B3-B4, y se califican de (1.00 a 1.49) de calificación buena, representando el 62%.

Existe un índice de permeabilidad regular que es de 38%, esto significa que, a pesar de sus altos números en aberturas como puertas de ingreso, no son transparentes o permeables en su totalidad y no permite persuadir con elocuencia a los espacios privados, la conexión de borde entre el espacio público y privado existe, pero no son accesibles o no atraen al público.

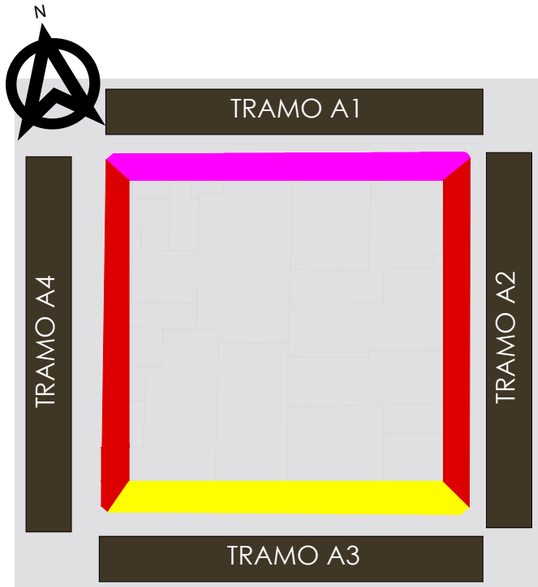
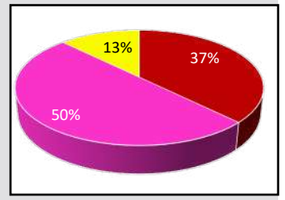


Figura 234 :Mapa de variedad de uso (39y48).
Fuente: Interpretación propia 2022.

Resultados de variedad de uso

Simbología

- 0.75 - 1.00 (muy bueno)
- 0.50 - 0.74 (bueno)
- 0.00 - 0.49 (Malo)



La variable de variedad de uso califica sobre 1 punto de las fachadas de la manzana 39 y 48 en planta baja, arrojando los siguientes resultados:

La fachada que presenta niveles bajos en variedad de uso en todo el tramo son A3, y se clasifican de (0.00 a 0.49), de calificación mala, representando el 13%. Las fachadas que presentan niveles buenos en variedad de uso en todo el tramo, son A1- B1- B2- B3, y se clasifican de (0.50 a 0.74), de calificación buena, representando el 50%. Las fachadas que presentan niveles excelentes de variedad de uso en todo su tramo, son A2 - A4 -B4, y se clasifican de (0.75 a 1.00), de calificación muy buena, representando el 37%.

La fachada A3 que representa el 13%, es evaluada por no tener variedad de uso, también se debe a que existen tan solo 4 predios, y todos estos son extensos, habilitando tan solo una parte del lote con un tipo de comercio, y dejando la otra parte de lote sin vitalidad o apagado a pesar que cuenta con aberturas o entradas hacia el interior, que podrían ser aprovechadas.

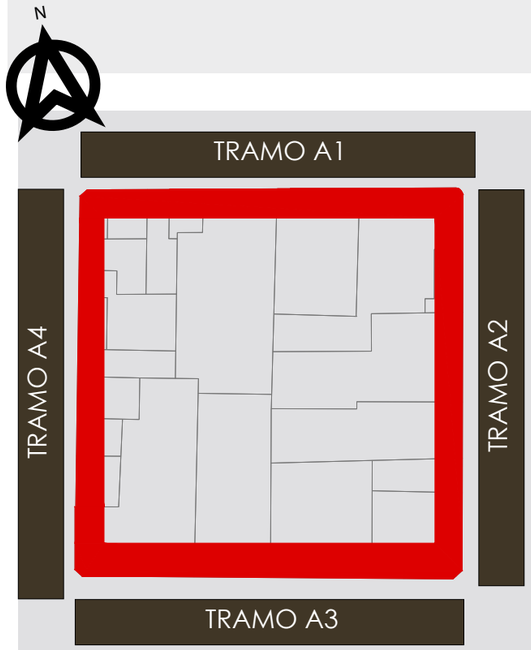
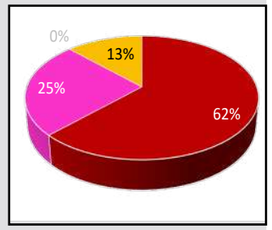


Figura 235 :Mapa de ritmo (39y48).
Fuente: Interpretación propia 2022.

Resultados de ritmo

Simbología

- 1.50 - 2.00 (muy bueno)
- 1.00 - 1.49 (bueno)
- 0.50 - 0.99 (Regular)
- 0.00 - 0.49 (Malo)



La variedad ritmo califica sobre 2 puntos en las fachadas de planta baja y en la manzana 39 y 48 arrojando los siguientes resultados:

La fachada que representa niveles bajos en ritmo son la B1, y se clasifican de (0.0 a 0.49), de calificación malo, representando el 13%. Las fachadas que representan niveles buenos en ritmo son la B2-B3, y se clasifican de (1.00 a 1.49), de calificación buena, representado el 25%. Por ultimo las fachadas que representan niveles excelentes en ritmo son las fachadas A1-A2-A3-A4-B4, y se clasifican de (1.50 a 2.00), de calificación muy buena, representando el 62%.

La mayoría de predios cuentan con varias entradas configurando un ritmo de aberturas, pero no todas son habilitadas para ser activas, y en algunos casos como el tramo B1, que cuenta con una sola entrada para un predio extenso y para un solo uso, esto desencadena en su fachada un ambiente aburrido y sin variedad.

Resultados de parámetros de fachadas en planta baja

Parametros de configuración de fachadas en planta baja					
Tramo	**calificación**	**Permeabilidad 2 puntos**	**Variedad de uso 1 punto**	**Ritmo sobre 2 puntos**	**Total**
A1	Amistosa	1,32	0,5	1,5	3,32
A2	Activa	1,28	1	2	4,28
A3	Mixta	0,7	0	1,5	2,2
A4	Amistosa	0,86	1	1,5	3,36
B1	Aburida	0,94	0,5	0	1,44
B2	Mixta	1,06	0,5	1	2,56
B3	Mixta	1,09	0,5	1	2,59
B4	Mixta	1,59	1	1,5	4,09

Figura 236 :Resultados de las 3 variables (39y48).
Fuente: Interpretación propia 2022.



Figura 237 :Fotos de acuerdo a la calidad de fachadas de la manzana (39 y 48).
Fuente: Interpretación propia 2022.

Clasificación de fachadas en planta baja - resultado

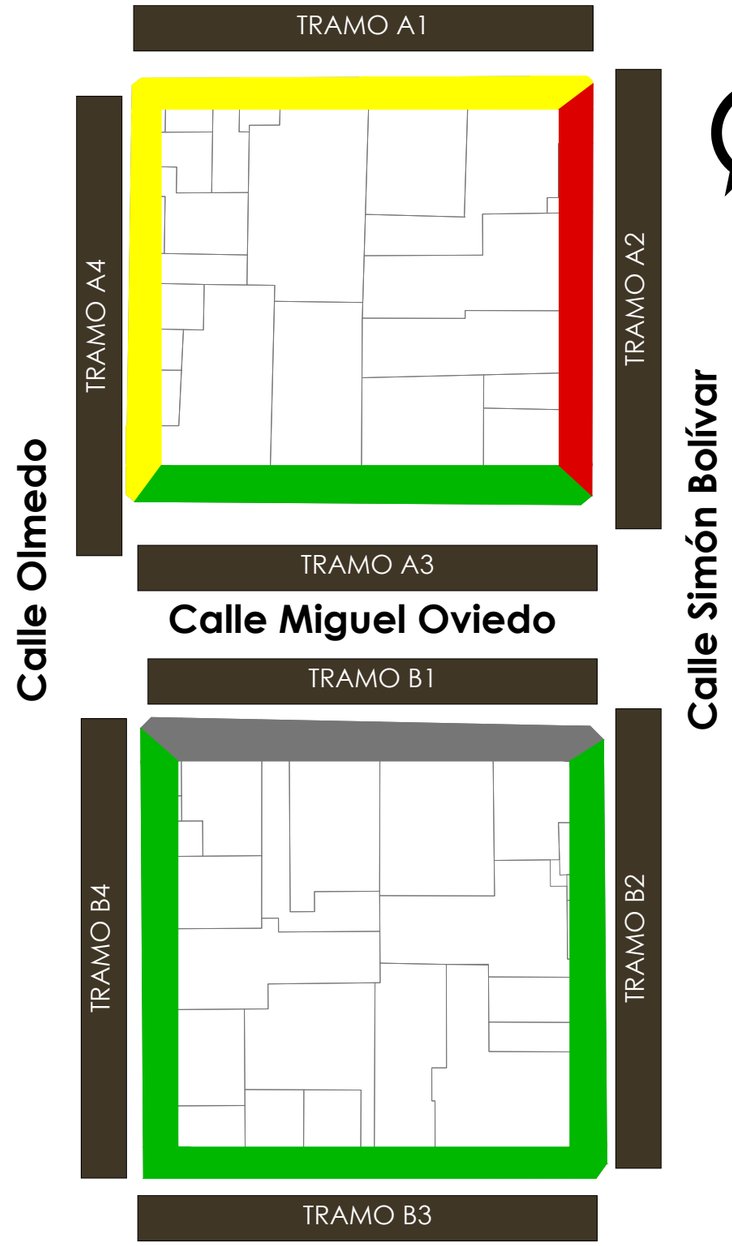


Figura 238 :Mapa calificación de fachadas resultados total.
Fuente: Interpretación propia 2022.

Simbología

- 4.10 - 5.00 Activa
- 3.10 - 4.00 Amigable
- 2.10 - 3.00 Mixta
- 1.00 - 2.00 Aburrido
- 0.00 - 1.00 Inactivo

Los resultados que tienen un índice bajo son del tramo B1, con un 13%, esto representa fachadas que califican un índice aburrido, este tramo contiene 6 edificaciones y dos predios contienen espacios si edificar, por lo que rompe la continuidad de actividades y no existe las suficientes entradas al espacio privado por lo que su transparencia es defectuosa.

El 50% de las fachadas tiene un índice aceptable y son los tramos A3- B2- B3-B4, estas representan fachadas que califican un índice mixto, estos tramos contienen varias entradas, pero su mayoría no son transparentes por lo que no invita hacia adentro, también se detectó que no existe variedad de uso, siempre son locales o comercios de un solo tipo como oficinas.

El 25% de las fachadas tienen un índice bueno y son los tramos A1-A4, estas representan fachadas que califican un índice amigable, son tramos con variedad de usos y existe conexión aceptable con el interior de las fachadas.

Por último, un índice excelente que es el tramo A2, con un 12%, esta representa fachadas que califican un índice activo, son tramos que tienen variedad de uso por edificación y tienen conexión con el interior dando prioridad al borde y priorizando la actividad comercial.

Parametros de configuración de fachadas en planta baja					
Tramo	**calificación**	**Permeabilidad 2 puntos**	**Variedad de uso 1 punto**	**Ritmo sobre 2 puntos**	**Total**
A1	Amistosa	1,32	0,5	1,5	3,32
A2	Activa	1,28	1	2	4,28
A3	Mixta	0,7	0	1,5	2,2
A4	Amistosa	0,86	1	1,5	3,36
B1	Aburida	0,94	0,5	0	1,44
B2	Mixta	1,06	0,5	1	2,56
B3	Mixta	1,09	0,5	1	2,59
B4	Mixta	1,59	1	1,5	4,09

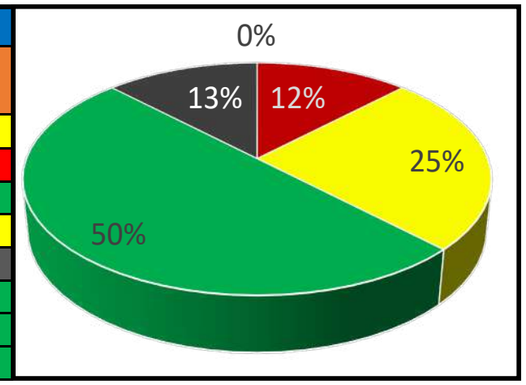
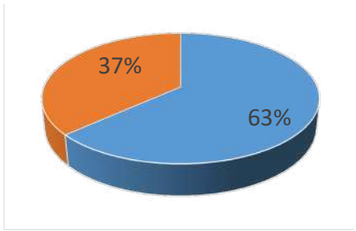


Figura 239 :Porcentajes de calidad de fachadas resultados total.
Fuente: Interpretación propia 2022.

5.2.4. Encuestas resultados

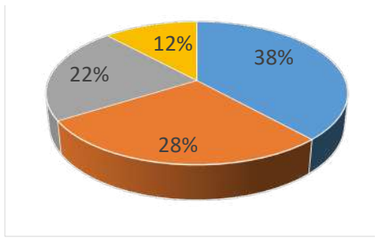
Preguntas a los habitantes del centro histórico y transeúntes	251

1).- Como se siente cuando los vendedores informales le ofrecen su producto.



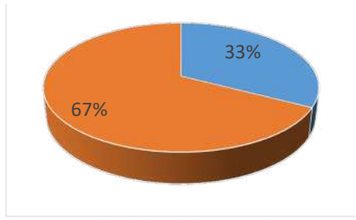
BIEN	159
MAL	92

2).-Que productos a comprado mas a los comerciantes ambulantes.



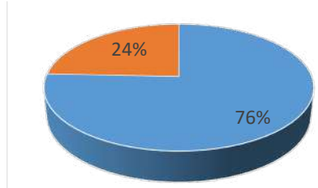
COMIDAS	96
FRUTAS	70
VERDURAS	55
ACCESORIOS	30

3).- Que actividad realiza con frecuencia en el centro histórico.



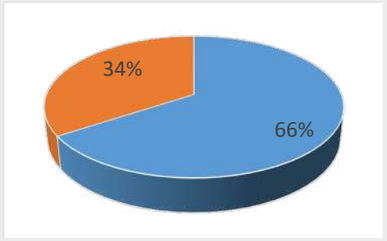
TRAMITES	82
COMPRAS	169

4).- Que actividad le gustaría que exista en el centro histórico.



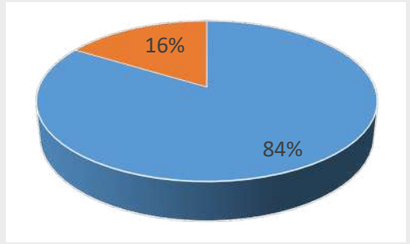
ENTRETENIMIENTO	190
PARQUES	61

5).-Cree que el centro histórico tiene impulso turístico conoce alguno.



YAHUARCOCHA	165
COMIDA TÍPICA	86

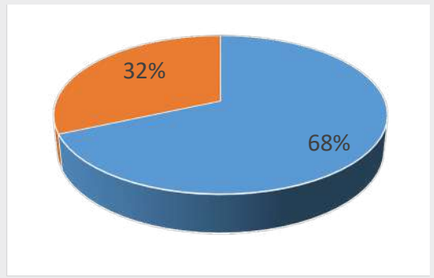
6).- Conoce un bien inmueble patrimonial que funcione para alguna actividad social o comercial.



CUARTEL MILITAR	210
CASA DE LA IBARREÑIDAD	41

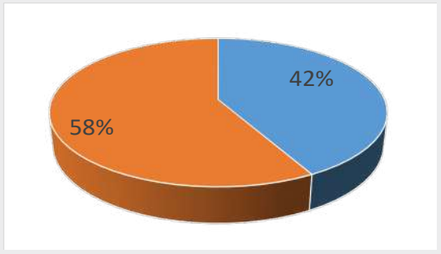
Preguntas a comerciantes formales	209

1).-Estaría de acuerdo en intervenir y recuperar los espacios sub utilizados y enfocarle hacia una identidad cultural.



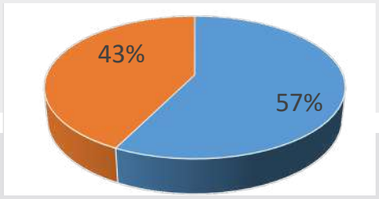
SI	143
NO	66

2).-Acataría un lugar fijo para expender sus productos.



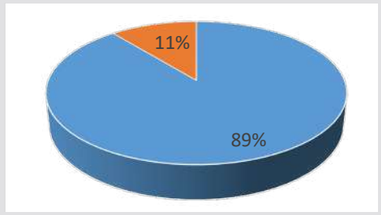
SI	88
NO	121

3).-Cree que en el centro histórico existe todo lo que necesita el comprador o usuario.



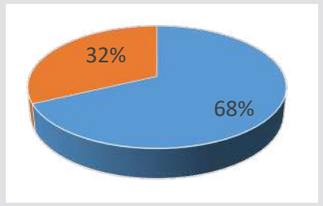
SI	120
NO	89

4).-En que lugar o zona prefiere vender sus productos.



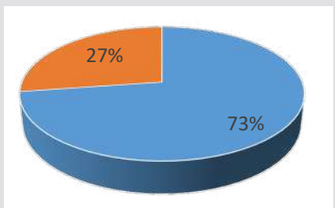
MERCADO AMAZONAS	186
MUNICIPIO	23

5).-Cual seria la mejor manera de llamar la atención a los clientes teniendo en cuanta su funcionalidad cerrada de casas patrimoniales.



VENTANALES	142
CONSTRUCCIÓN NUEVA	67

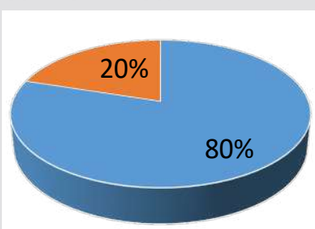
6).- Se siente seguro en su local comercial.



DÍA	152
NOCHE	57

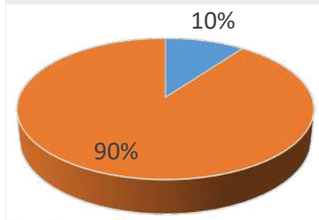
Preguntas a comerciantes informales 148

1).-Estaría de acuerdo que le re ubiquemos en lugares mas cómodos que sean solo de comerciantes informales.



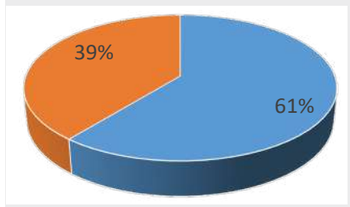
SI	118
NO	30

2).-Acataría un lugar fijo para expender sus productos.



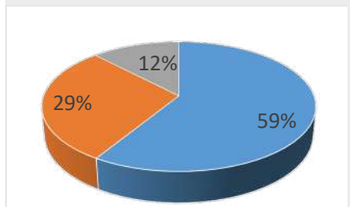
SI	15
NO	133

3).-Si pudiera tener mas espacio en las aceras podría manejarse de mejor manera al expender su producto.



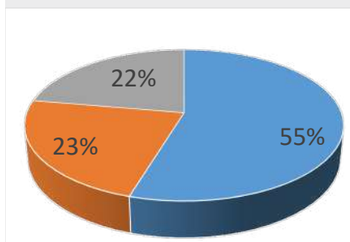
BUENA MANERA	90
MALA MANERA	58

4).-En que horario prefiere salir a vender sus productos y por que.



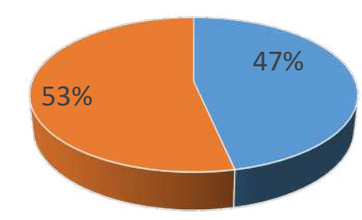
DÍA	87
TARDE	43
NOCHE	18

5).-En que lugar o zona prefiere vender sus productos.



PÉREZ GUERRERO	81
OLMEDO	34
SÁNCHEZ Y CIFUENTES	33

6).-Por que razón sale a vender sus productos en la calle y no en un local comercial.



NO PAGAR IMPUESTOS	69
NECESIDAD ECONÓMICA	79

Preguntas a los habitantes del centro histórico y transeúntes

1).- Como se siente cuando los vendedores informales le ofrecen su producto.

2).-Que productos a comprado mas a los comerciantes ambulantes.

3).- Que actividad realiza con frecuencia en el centro histórico.

4).- Que actividad le gustaría que exista en el centro histórico.

5).-Cree que el centro histórico tiene impulso turístico conoce alguno.

6).- Conoce un bien inmueble patrimonial que funcione para alguna actividad social o comercial.

- En su mayoría las personas que viven por el centro histórico no les disgusta que vendan los comerciantes informales pero si quisieran que sean mas ordenados.
- La mayoría de productos que mas compran los transeúntes es de comida luego frutas y verduras ambulantes y luego productos del hogar como pilas y accesorios para celulares.
- La mayoría de actividades que se realiza en el centro es de tramites institucionales y compras en el mercado amazonas.
- Actividades de entretenimiento o parques de actividad pasiva y también lugares culturales abiertos. Y sobre todo en la noche actividad de entretenimiento.
- La mayoría dice que si es turístico pero Yahuarcocha , el centro histórico ofrece en su mayoría golosinas como el helado de paila pero existen pocos lugares tradicionales.
- Solo el cuartel militar en su patio existe actos artísticos y culturales pero los demás inmuebles son cerrados o no conocidos.

Preguntas a comerciantes formales

1).-Estaría de acuerdo en intervenir y recuperar los espacios sub utilizados y enfocarle hacia una identidad cultural.

2).-Le agrada que los comerciantes informales expendan sus productos en la acera o calle.

3).-Cree que en el centro histórico existe todo lo que necesita el comprador o usuario.

4).-En que lugar o zona prefiere vender sus productos.

5).-Cual seria la mejor manera de llamar la atención a los clientes teniendo en cuanta su funcionalidad cerrada de casas patrimoniales.

6).- Se siente seguro en su local comercial.

- En su mayoría dicen que seria bueno arreglar las viviendas abandonadas y que tengan actividad para actos culturales.
- En su mayoría solo les agrada los comerciantes informales que expenden comida, pero no les agrada los vendedores improvisados que venden caramelos y en su mayoría dicen que son extranjeros.
- Si en su mayoría pero todo se encuentra en el mercado amazonas y cerca de el, para productos de comida y ropa, y también se puede hacer todos los tramites gubernamentales pero falta expender o explotar para temas de turismo o entretenimiento.
- La mayoría de comerciantes formales dicen que cerca del mercado amazonas o cerca del municipio.
- La mayoría tienden a reconstruir sus fachadas con ventanales grandes y puertas traslucidas de vidrio pero deben pedir permiso al municipio para hacer esos cambios.
- La seguridad del centro histórico es tranquilo pero ya en la noche no se puede dejar abierto o seguir vendiendo por que se crea un panorama desolado e inseguro.

Preguntas a comerciantes informales

1).-Estaría de acuerdo que le re ubiquemos en lugares mas cómodos que sean solo de comerciantes informales.

2).-Acataría un lugar fijo para expender sus productos.

3).-Si pudiera tener mas espacio en las aceras podría manejarse de mejor manera al expender su producto.

4).-En que horario prefiere salir a vender sus productos y por que.

5).-En que lugar o zona prefiere vender sus productos.

6).-Por que razón sale a vender sus productos en la calle y no en un local comercial.

- La mayoría expresa que si les gustaría tener un puesto regular pero que no se pague muchos impuestos
- La mayoría expresa que no acataría por que siempre existe malos días en donde se tiene que mover a zonas mas comerciales así les permitan poco tiempo en esa zona vital.
- La mayoría de ambulantes expresa que seria la mejor manera de expender sus productos, pero saben que se aglomerarían mas como cuando existen fiestas o ferias, allí se toman toda la calle.
- En la mañana de 9 a 1pm es donde se expende productos para el almuerzo.
- La mayoría de ambulantes expresaron que prefieren vender en la calle Pérez Guerrero cerca al mercado Amazonas y caminar por calles transversales como la calle Olmedo Sánchez y Cifuentes y Bolivar.
- Por la necesidad de adquirir dinero sin pagar impuesto, también porque los locales comerciales son de un alto precio.

5.3. MATRIZ FODA

FORTALEZAS

-Existe valor histórico en sus casonas y áreas urbanas.
-Existe un damero continuo de 51 manzanas, donde se percibe orden urbano.
-Existe un clima agradable y una planicie uniforme en el centro histórico.

DEBILIDADES

-Los comerciantes informales no aceptan ser formalizados por el temor a pagar impuestos.
-Las aceras se encuentran en mal estado, y sin el ancho apropiado para una circulación optima.
-No existe normativas para dar pasó a espacios como los corazones de manzanas.
-Mal asesoramiento de normativas para el control de guardias municipales y dirigir el orden comercial urbano informal.

FODA

OPORTUNIDADES

-Los vacíos subutilizados son la mejor manera de habilitar comercio y actividades novedosas, la apertura de estos espacios generaría conexión e interrelación social.
-Reestructurar de mejor manera las edificaciones en las manzanas que evidencian varios vacíos subutilizados.
-Habilitar los vacíos subutilizados para brindar espacios de trabajo , regulado y limpio.

AMENAZAS

-Deterioro de casa patrimoniales por inactividad y falta de mantenimiento.
-Aglomeración de personas en las aceras, causados por comerciantes.
-Nuevos emplazamientos de informales en espacios del centro histórico.
-Estructurar el comercio hacia un orden lógico, antes que se implementen más comercios y no se pueda obtener control.
-El mercado Amazonas es un inmueble comercial desordenado, y muy difícil de controlar, el hacinamiento comercial puede seguir aumentando, y más tarde por informalidad.

5.4. DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA

1 Existe acumulación de comercios alrededor del mercado Amazonas tanto de comercios formales como informales, la demanda del sector es alta para terminos comerciales, por ello las personas se acumulan, y en si crea un cuello de botella para acceder al sector. Se detecto que se puntualiza las zonas comerciales dejando al resto del centro histórico si vitalidad.

2 Los predios para comercio son cuartos muy pequeños y no son óptimos para que funcionen adecuadamente, por ello en la cuantificacíon de los comercios formales, demuestran indices bajos en el uso del suelo en el casco histórico de las 65 manzanas.

3 Existen 211 vacíos utilizados en el área de incidencia y casco histórico y 131 solo en el centro histórico, este numero es considerable ya que en sus fachadas reflejan deterioro y abandono, dejando inactivo aquellas zonas.

4 Existe una zona donde se emplazan mas las instituciones gubernamentales y educativas, dejando de lado el emplazamiento de residencias y en horas de la noche son lugares desolados y sin ninguna actividad, ya que no existe ningún objetivo de abordar es área por que no existe viviendas.

6 Se detecto que las zonas con mayor altura mayor comercio abarca,las manzanas analizadas evalúan resultados de oportunidad de intervención para reestructurar de mejor manera y aprovechar el espacio con actividades colectivas como comercio, vivienda, diversión, y descanso.

5 Las manzanas que presentan un índice de vacíos del 40% en COS. Se encuentran con extensos predios, que abarca un área significativa en la manzana y creando áreas de inactividad, y de desperdicio de espacio ya que, por las características de las casonas, presentan vacíos subutilizados en los patios, y también enmarcando en sus fachadas inactividad de interacción con lo público ya que tan solo cuentan con una sola entrada dentro de su extensa fachada.

7 Se detecto en total 10 manzanas, las cuales presentan un indice de población bajo y un grado de habitabilidad sin definir, la intervención puntual de estas manzanas, daría paso a rutas focales en donde llamarían la atención por su novedad en comercio, y se disgregaría la variedad de tipos de comercios, optando por muchas alternativas, y equilibrando el centro histórico.

8 El mercado Amazonas es un inmueble muy extenso, que aunque es vital para el comercio es muy desordenado y revela hacinamiento de vendedores, la intervención de ordenamiento y la separación de puestos fuera de lugar, hacia nuevos espacios focales, seria la mejor opción de la problemática.

9 Existen tramos inactivos entre las zonas comerciales, afectando a la continuidad funcional del comercio, y merma la integridad de la imagen de vida urbana. No existe continuidad vital.

CAPITULO VI

PROPUESTA

CONTIENE:

6.0.Propuesta

6.1.Aproximación a la problemática.

6.1.1. Planificación urbana.

6.1.2. Diseño urbano.

6.1.3. Diseño arquitectónico.

6.2. Descripción general.

6.2.1. Planificación urbana.

6.2.1.1. Densificación poblacional.

6.2.1.2. Compactación edificatoria.

6.2.2. Diseño urbano.

6.2.2.1.Formalizar el comercio.

6.2.2.2.Urbanismo Comercial.

6.2.2.3.Fachadas e imagen urbana.

6.2.3. Diseño arquitectónico.

6.2.3.1. Pasajes comerciales.

6.2.3.2. Mobiliario para el comercio.

6.3. Propuesta de Planificación Urbana

6.3.1. Visión.

6.3.2.Principios y estrategias.

6.4.Propuesta del diseño Urbana.

6.4.1. Visión.

6.4.2.Principios y estrategias.

6.5.Propuesta del diseño Arquitectónico.

6.5.1. Visión.

6.5.2.Principios y estrategias.

6.6.Conceptualizacion

6.7.Programa Arquitectónico.

6.1. APROXIMACIÓN A LA PROBLEMÁTICA

6.1.1. Planificación Urbana

Densificación de población

Según el estudio de densificación poblacional, las 62 manzanas de igual geometría como 85x85, tiene 60,45 ha/Ha, Con una población de 4444 habitantes, este porcentaje es muy bajo ya que la mas alta capacidad de pobladores en una manzana esta en el rango de 30 a 40 personas /Ha, y ninguna de las manzanas abarca una densificación optima que es de 240ha/Ha.

Por ello se evalúa que si a los predios actualmente utilizados como viviendas se transformen en una estructura vertical, donde se habiliten 3 pisos y se conforme una densidad poblacional mas aprovechable.

Compactación edificada

Según el estudio de la compacidad edificable, en 65 manzanas funcionan un total de 1111 predios, pero 28 manzanas presentan niveles muy bajos de habitabilidad, de 10 a 20 viv/ Ha, y la mas alta capacidad de vivienda ronda entre los 30 a40 viv/Ha, ninguna de las manzanas alcanza un nivel optimo de viv/Ha ya que esta entre 50 a 65 vivi/Ha.

El proceso de edificabilidad ronda en subdividir los predios muy extenso y brindar mas oportunidad de abordar viviendas en una manzana y si se densificara verticalmente habría mas oportunidades de acoger personas .

6.1.2. Diseño Urbano

Comercio informal

De acuerdo a la apertura de los vacíos subutilizados y a la generación de nuevos puntos focales en las zonas inactivas, se habilitaría espacios de trabajo semi-publico, entre los 131 vacíos subutilizados en los cuales se pretendería ingresar a los 336 comerciantes informales.

Centralidades Comerciales

La segregación de comercios en zonas aglomeradas es uno de los puntos mas importantes a intervenir , ya que al permitir que se focalice el comercio en un solo sector como el mercado Amazonas, se genere problemas, como emplazamientos de comercio entre mas comercio, permitiendo aglomeración y hacinamiento comercial.

Fachadas Activas e Inactivas

El estudio y calificación de fachadas en planta baja genera una evaluación inicial del sector. Por ello la distribución adecuada de comercios y el grado de interacción transparente con los locales comerciales es el punto a intervenir , generar puntos y mobiliario que inciten a puntos de encuentro , cambiaría el panorama a mas incluyente.

6.1.3. Diseño Arquitectónico

Pasajes comerciales

Los pasajes comerciales se crean por la accesibilidad a la manzana, por ello se habilitaría una circulación que de apertura a los espacios interiores llamados como corazones de manzana, y se transformen en espacios semi-publicos que generen vitalidad comercial, un recurso de circulación compleja del tejido urbano o de accesibilidad continua.

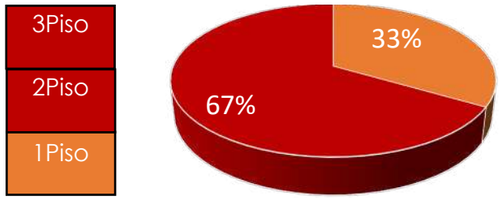
Mobiliario para comercio informal

El emplazamiento de mobiliario en los corazones de manzana, generaría un ambiente de vitalidad y funcionamiento económico ya que es una herramienta de trabajo en donde los comerciantes brindarían diversos productos y servicio a la ciudadanía. Se reflejara inclusión para los trabajadores y actividad funcional de la economía y el realce turístico.

Figura 240: Esquema de la propuesta
Fuente :Propia

6.2. DESCRIPCIÓN GENERAL

6.2.1. Planificación urbana



Densificación de predios

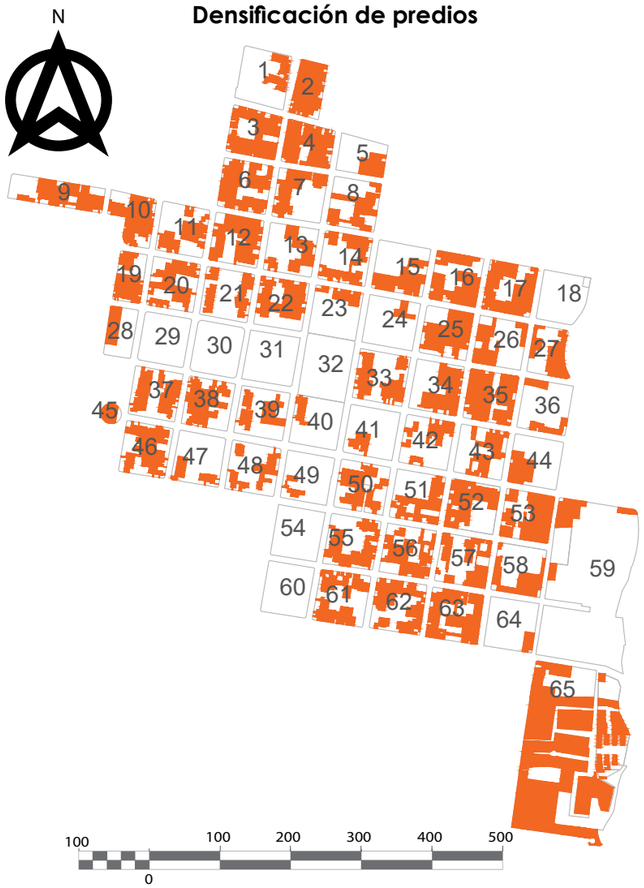


Figura 241:Mapa de propuesta densificación.
Fuente :Propia 2022.

6.2.1.1.Densificación de población

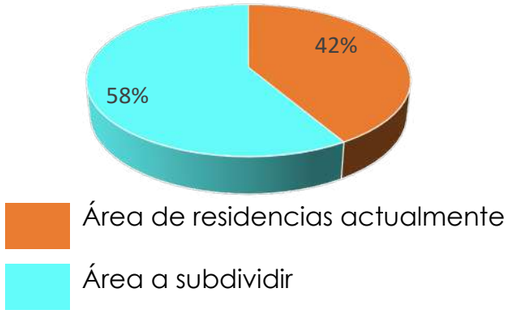
3pisos población					
# manzana	predios antes	habitantes	# manzana	predios antes	habitantes
1	31	372	34	18	216
2	26	312	35	33	396
3	34	408	36	11	132
4	33	372	37	13	156
5	5	60	38	28	336
6	29	348	39	13	156
7	15	180	40	3	36
8	20	240	41	4	48
9	24	288	42	10	120
10	22	264	43	12	144
11	18	216	44	5	60
12	24	288	45	1	12
13	14	168	46	18	216
14	14	168	47	6	72
15	14	168	48	11	132
16	20	240	49	7	84
17	24	288	50	18	216
18	0	0	51	17	204
19	17	204	52	15	180
20	25	300	53	26	312
21	23	276	54	0	0
22	12	144	55	21	252
23	8	96	56	18	216
24	3	36	57	17	204
25	17	204	58	21	252
26	13	156	59	19	228
27	15	180	60	0	0
28	5	60	61	18	216
29	0	0	62	21	252
30	0	0	63	27	324
31	0	0	64	3	36
32	0	0	65	154	1848
33	18	216	13308,00		

Figura 242:Cuadro de simulación de propuesta densificación.
Fuente :Propia

La densificación en alturas es una estrategia general para incrementar el aprovechamiento del espacio y ordenar el territorio ya que da paso a emplear variedad de funciones, en una determinada área.

En practica la intervención general es que todos los predios que funcionan como vivienda aumenten a una altura de tres pisos ya que se tomaría en cuanta el primer piso solo para comercio, el segundo piso para vivienda y el tercer piso vivienda. Para saber el total de habitantes que se aumentaran en cada manzana se multiplicara los predios de antes con 12 habitantes que es 4 personas x 3 pisos. Esta temática aumentaría considerablemente la intensidad de habitantes en el centro histórico dándole mayor vitalidad en zonas de predios extensos donde solo habitan pocas personas, el comercio es la única manera de aumentar la economía de la ciudad, y si se ejecuta de la mano con la habilitación de vivienda, se lograría un circulo virtuoso comercial.

Con la intervención de densificar a 3 pisos los predios que funcionan actualmente como vivienda ,se lograría obtener 13308 habitantes en el centro histórico , esto aumentaría en un 67% ya que actualmente ronda en 4444 en planta baja, con esta propuesta general se intensificaría un total de 8864 habitantes en las 58 manzanas de las 65.



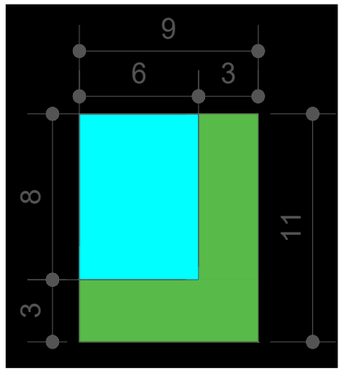
Densificación con subdivisión predial en planta baja



Figura 243:Mapa de propuesta subdivisión.
Fuente :Propia 2022.

6.2.1.2. Compactación Edificada

Planta estándar 100m2



Subdivisión									
# manzana	Predios de 100 m2	m2	predios antes	predios futuro	# manzana	Predios de 100 m2	m2	predios antes	predios futuro
1	0	0	31	31	34	38	3795,65	18	55
2	0	0	26	26	35	0	0	33	33
3	0	0	34	34	36	69	6863,92	11	79
4	0	0	33	33	37	0	0	13	13
5	40	4023,6	5	45	38	0	0	28	28
6	0	0	29	29	39	56	5578,3	13	68
7	42	4223,24	15	57	40	0	0	3	3
8	36	3607,9	20	56	41	75	7452,99	4	78
9	22	2195,37	24	45	42	58	5760,24	10	67
10	0	0	22	22	43	45	4539,18	12	57
11	46	4619,84	18	64	44	60	6019,3	5	65
12	0	0	24	24	45	0	0	1	1
13	52	5160,39	14	65	46	0	0	18	18
14	31	3136,72	14	45	47	68	6789,94	6	73
15	44	4413,39	14	58	48	54	5388,8	11	64
16	25	2533,33	20	45	49	0	0	7	7
17	22	2158,87	24	45	50	39	3872,83	18	56
18	0	0	0	0	51	34	3445,62	17	17
19	0	0	17	17	52	28	2790,95	15	42
20	0	0	25	25	53	21	2067,91	26	46
21	58	5814,64	23	81	54	0	0	0	0
22	0	0	12	12	55	33	3298,89	21	53
23	0	0	8	8	56	0	0	18	18
24	79	7891,11	3	81	57	44	4360,22	17	60
25	13	1332,93	17	30	58	49	4880,96	21	21
26	45	4469,05	13	57	59	95	9547,78	19	114
27	27	2719,21	15	42	60	0	0	0	0
28	32	3210,6	5	37	61	36	3589,51	18	53
29	0	0	0	0	62	33	3317,69	21	54
30	0	0	0	0	63	0	0	27	27
31	0	0	0	0	64	77	7731,16	3	80
32	0	0	0	0	65	0	0	154	154
33	40	3977,1	18	57	subtotal	101092		1504	
subtotal		65487,3		1171	2675				

Figura 244:Cuadro de simulación de propuesta subdivisión.
Fuente :Propia

Existen parámetros urbanos que se deben considerar para el buen funcionamiento del la reestructuración del espacio, como la subdivisión predial, las opciones de uso, la ocupación y productividad del suelo, la densidad de ocupación y la altura de edificación; medidas que en conjunto promueven mayor intensidad en el uso de los territorios ya urbanizados, desafío para la producción edilicia que debe ser acompañado por intervenciones en el espacio público que incorporen mejoras integrales (Chavoya et. al, 2009).

Con la subdivisión predial se podría alcanzar niveles mas favorables de compacidad y aprovechamiento del espacio para viviendas, debe estimarse una área promedio para generar residencias estándar en el resto de espacio de las manzanas, el área aproximada es de 100m2, con un lado de 11m por 9m.

Se selecciono manzanas que se encuentran con déficit de área predial en viviendas, luego para aumentar la intensidad de viviendas, se cuantifico los metros cuadrados del área a acrecentar, y se dividió con 100m2 que es el área estándar de las viviendas a emplazarse en estas zonas, dando como resultado los predios que podrían agregarse en las manzanas, **y por ultimo se suma con los predios que existían, generando resultados de aumento en los predios por cada manzana y corroborando que al dividir aumentaría la capacidad predial.**

En la actualidad existen 1111 predios funcionando como viviendas en el centro histórico, estos pertenecen a predios en planta baja. Pero con la subdivisión aumentaría aproximadamente en 2675 que equivale a un 58 % ,que intensifica 1564 predios.

6.2.2. Diseño Urbano

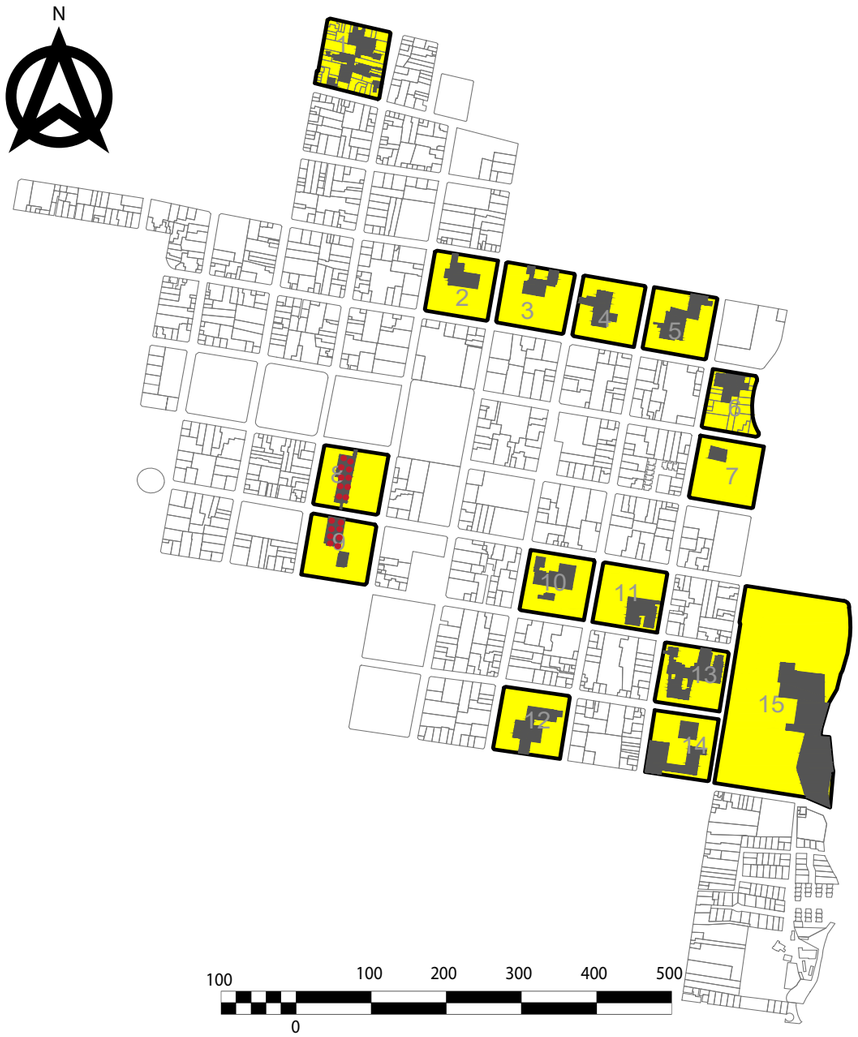
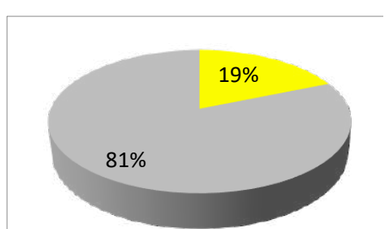


Figura 245Mapa de manzanas elegidas para intervenir.
Fuente :Propia 2022.

Vacíos subutilizados x predio	**48**
Comerciantes informales	**336**
Manzanas elegidas.	**15**
Manzanas del centro histórico	**65**



6.2.2.1.Formalizar el comercio

La idea principal es ingresar de manera ordenada a comerciantes informales a los espacios subutilizados, transformándolos en espacios semi-publicos con intervenciones arquitectónicas de rehabilitación patrimonial, y en su interior habilitar vitalidad comercial.

Existen 131 predios entre 65 manzanas con espacios subutilizados a los cuales 15 manzanas son las elegidas para intervenir, con un total de 48 predios de vacíos subutilizados, y de porcentaje de 27%, respecto a todos los vacíos subutilizados.

Se creara un prototipo de mobiliario para el comercio ambulante, acorde a las características de una estantería de uso provisional. **De-acuerdo al estudio de comercio informal los productos que mas acogida tienen para vender, son: fruta verduras, ropa, comida, confitería, accesorios.** Se establece que este tipo de productos también sea de acogida en los nuevos puntos comerciales, ya que son productos con mayor oferta, según el estudio realizado en el centro histórico .

Tipos de Comercio	Tipos de Comercio	Rango	Locales	Porcentajes
Frutas, ropa, accesorios, comida, confitería.	5	90 a 30	255	
Bebidas, betuneros,otros.	3	29 a 10	44	
Ayudantes de carga, helados, cosméticos, juguetes,repartidor de volantes,caseta de variedades, bonice.	7	9 a 1	37	
	15		336	

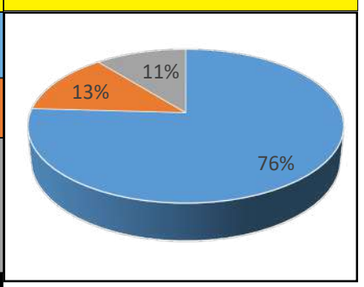


Figura 246:Cuadro de comercios a formalizar.
Fuente :Propia

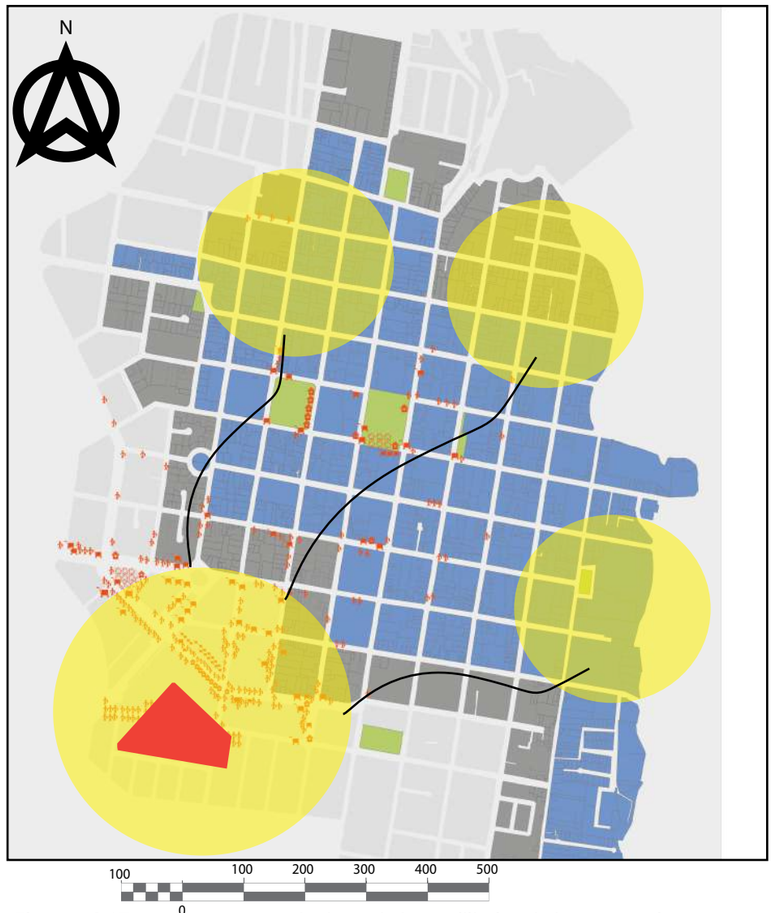


Figura 247: Mapa para el plan del equilibrio del comercio.
Fuente :Propia 2022.

Equilibrar el comercio e incentivar a los comerciantes tanto formales como informales a establecerse en nuevos sitios que sean de interés económico y turístico es el objetivo.

Ya que al brindar espacios de comercio en otras zonas, creara el efecto de oferta y demanda, convirtiéndose en competencia comercial realzando nuevos puntos focales.

También al disgregar la acumulación comercial que se encuentra establecida cerca del mercado Amazonas, se creara dinámica y flujo en todo el sector, esta intervención dará mas oportunidades de trabajo y vitalidad económica. Para establecer estos puntos focales se debe elegir las manzanas que cuentan con espacios subutilizados.

6.2.2.2.Centralidades Comerciales

Según el estudio realizado, existen comercios que cuentan con un rango de entre 90 a 164 locales comerciales, y cuentan con la variedad de ropa ,restaurantes, papelerías, y oficinas, estos son los que mas acogida tienen.

Luego con un rango de entre 30 a 89 locales comerciales se encuentran comercios de electrodomésticos, tiendas, farmacias, muebles, se interpreta que son tipos de comercio de media acogida.

Siguiente con un rango de entre 13 a 29 locales comerciales se encuentran comercios de peluquerías, parqueaderos, pasajes comerciales, juguete ria, florería, imprentas,joyería, electrónica, se interpreta que son tipos de comercios de baja acogida.

Por ultimo con un rango de entre 1 a 12 locales comerciales se encuentran comercios de plásticos, almacenes, ferretería, productos agrícolas, supermercados, Spa, productos naturales,repuestos, discotecas y bares, confiterías, mecánicas, licorerías, trofeos, cosméticos, artesanías, frutas, encomiendas, vidrierías, tiendas de películas, bodegas, cárnicos, veterinaria, zapatería, se interpreta que son tipos de comercio de muy baja acogida.

Según el estudio del comercio formal los productos de mayor acogida en el centro histórico es de ropa, restaurantes, papelerías, oficinas, por ende se espera que estos tipos de productos también se emplacen en los nuevos locales, pero al crecer la demanda de estos productos, poco a poco se convertirán en mas baratos, también se puede determinar que ya no opten por estos productos y generen otros tipos de productos una nueva variedad de comercio, **el cambio de paradigmas y los nuevos espacios dará la pauta a que se genere nuevas formas de comercio.**

Tipos de Comercio	Tipos de Comercio	Rango	Locales
Ropa, restaurantes, papelería, oficinas	4	164 a 90	512
Electrodoméstico, tienda, farmacias, muebles	4	89 a 30	175
Peluquería, parqueadero, jugetería, florería, imprenta,joyería, electrónica, pasajes comerciales	8	29 a 13	150
Plásticos, almacenes, ferretería, productos agrícolas, supermercados, Spa, productos naturales,repuestos, discotecas y bares, confiterías , mecánicas, licorerías, trofeos, cosméticos, artesanías, frutas, encomiendas, vidrierías,tiendas de películas, bodegas, cárnicos, veterinaria, zapatería.	23	12 a 1	127
	39		964

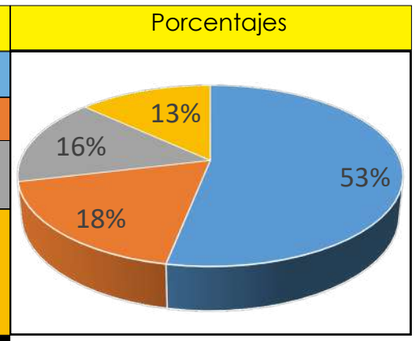


Figura 248:Cuadro de comercios formales existentes.
Fuente :Propia

6.2.2.3.Fachadas e Imagen Urbana

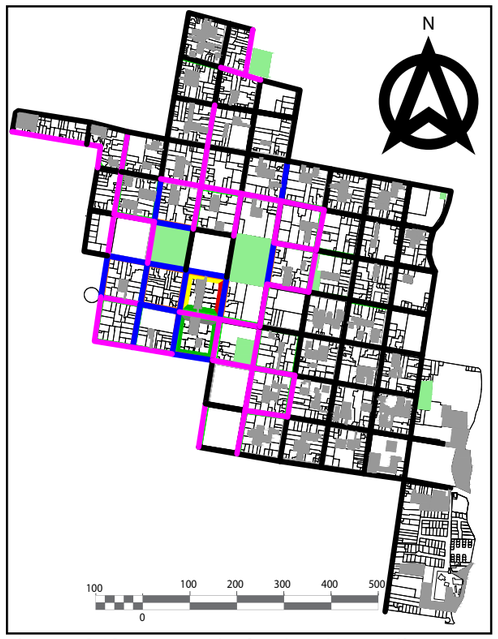


Figura 249:Mapa de fachadas activa.
Fuente :Propia 2022.

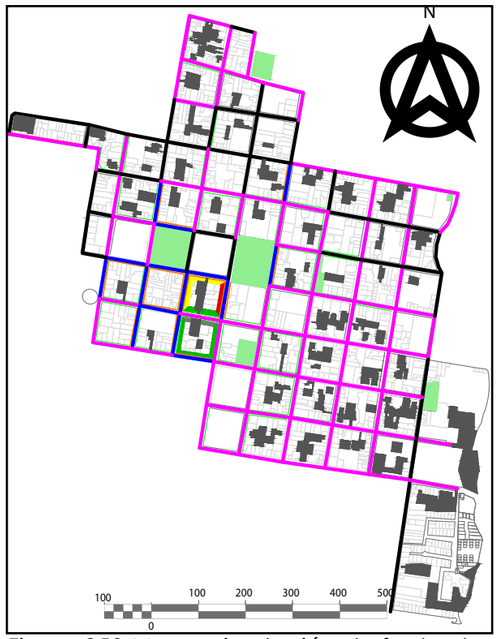
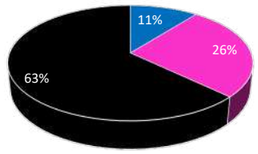


Figura 250:Mapa simulación de fachadas activas.
Fuente :Propia 2022.

Fachadas activas	26
Fachadas media	65
Fachadas inactivas	154
Total	245

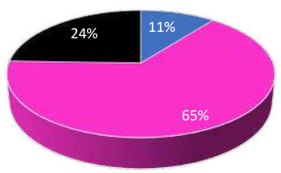


Apenas un 11% de las fachadas del centro histórico son activas y que involucra un flujo peatonal intenso, de cierta manera porque se encuentran en zonas comerciales y también en entidades gubernamentales, en su mayoría de interés de tramites para la población de Ibarra.

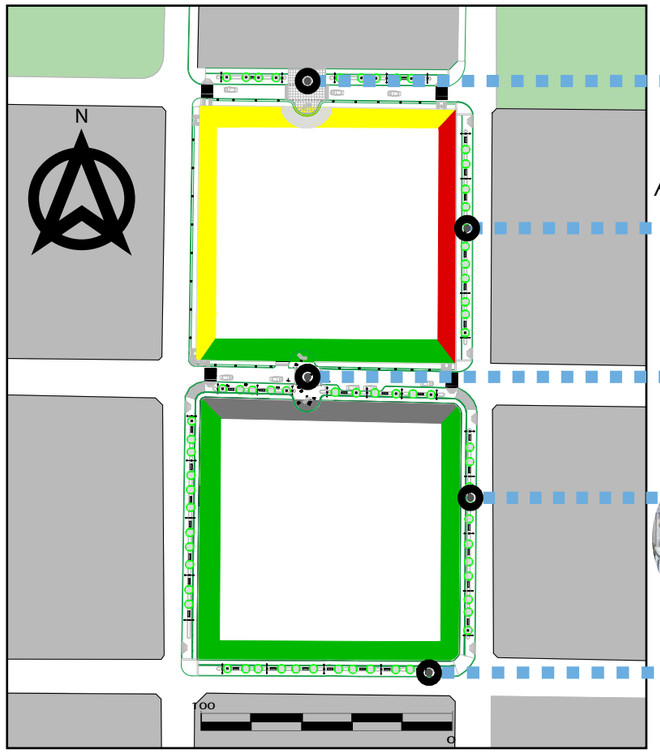
El 26% de las fachadas se encuentran en un estado medio en actividad y funcionan como calles de conexión hacia las principales, en si este tipo de calles son mas de circulación que de estancia o de interés comercial y el flujo se ve inmerso en calles de desahogo.

El 63% de las fachadas se encuentran en estado inactivo son fachadas que se encuentran con frentes de vivienda o con viviendas patrimoniales con fachadas extensas y cerradas, no se encuentran comercios representativos y lugares de interacción, el flujo peatonal es bajo.

Fachadas activas	26
Fachadas media	159
Fachadas inactivas	60
Total	245



Se establece que, al reactivar los espacios subutilizados, e intervenir las fachadas con transparencia y comercio, los tramos de calles se volverán más activos, y el objetivo es reducir la inactividad, al-menos en un 24%.





Tratamiento de piso.



Arborización en las aceras

Zonas compartidas,y Share Space





Espacios de permanencia

Mobiliario urbano

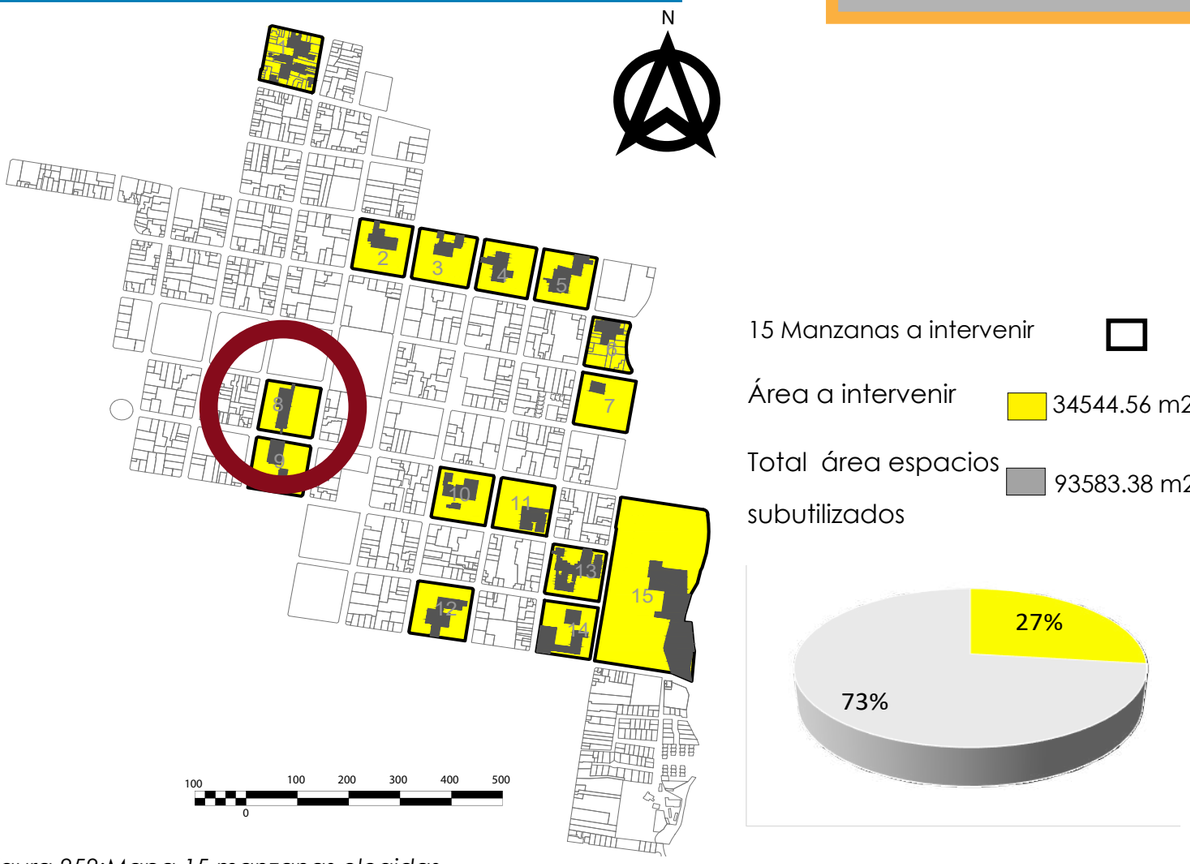


Figura 251:Mapa propuesta de fachadas actuales y su calificación.
Fuente :Propia 2022.

La propuesta es activar el espacio publico y formar espacios de circulación dinámica, confortable y segura para los transeúntes, de esta manera se incentivara la interacción de personas y a puntos de encuentro, al mismo tiempo a conexiones con las fachada. La mayoría de calles se encuentran con fachadas que no cuentan con conexiones, o no es permeable hacia el espacio interior, la idea es trabajar con predios que contengan espacios subutilizados o sin actividad para generar actividad y dinamismo comercial.

El objetivo de una ciudad sostenible, también es introducir espacios de calidad con prioridad a las personas, por ello introducir mobiliario al contexto urbano nos brindara eficiencia de espacios urbanos, ya que si los transeúntes se sienten bien generaría una cadena de reacciones positivas, impulsando a permanecer en aquellos sitios que se encuentran confortables, también la economía reflejaría puntos altos a corto plazo y un turismo de calidad.

6.2.3. Diseño Arquitectónico



15 Manzanas a intervenir

Área a intervenir 34544.56 m2

Total área espacios subutilizados 93583.38 m2

Figura 252:Mapa 15 manzanas elegidas.
Fuente :Propia 2022.

El 27% del total de los espacios subutilizados son apropiados para crear una intervención adecuada y no tener inconvenientes de aglomeración o segregación, ya que al manejarse con un concepto de pasajes comerciales se acoplara a establecer un circulo virtuoso de comercio + espacios verdes + vivienda, esto es igual a vitalidad y si existe vitalidad habrá mas personas que a su vez genere mayor economía para la ciudad y el centro histórico, creándose un lugar turístico.

Se determino 15 pasajes comerciales , uno en cada manzana elegida, serán de uso de comercio formal ,con apertura a nuevas construcciones entre estos espacios llamados corazones de manzana.

Cada manzana contendrá mínimo 15 locales comerciales , entre 15 manzanas nos dará un total de**, 225 puestos de trabajo para formales entre las construcciones nuevas.**

6.2.3.1.Pasajes Comerciales



Figura 253:Plano manzana 39 y 48
Fuente :Propia 2022.

Los pasajes comerciales serán la oportunidad inicial para conseguir una complejidad interna del tejido urbano, se interpreta que sera una conexión de flujo prolongado hacia el interior, donde las personas tengan accesibilidad y se genere sitios con cualidades de interacción humana, mayor seguridad, confort, y con un panorama de sitio comerciales, aportando a la economía de la ciudad y al mismo tiempo creando lugares turísticos donde se expenda la variedad de comida típica y artesanías de la ciudad.

La idea de crear comercio en los corazones de manzana esta impulsada para no dejar espacios sin actividad o que sean lugares desolados, a las personas no solo les llama la atención espacios abiertos o áreas verdes, a las personas les interesa tener a la mano cosas o alimentos, rodearse de variedad y novedades comerciales, y por la expectativa de los pasajes comerciales se verán atraídos a explorarlos.

6.2.3.2.Mobiliario para Comercio

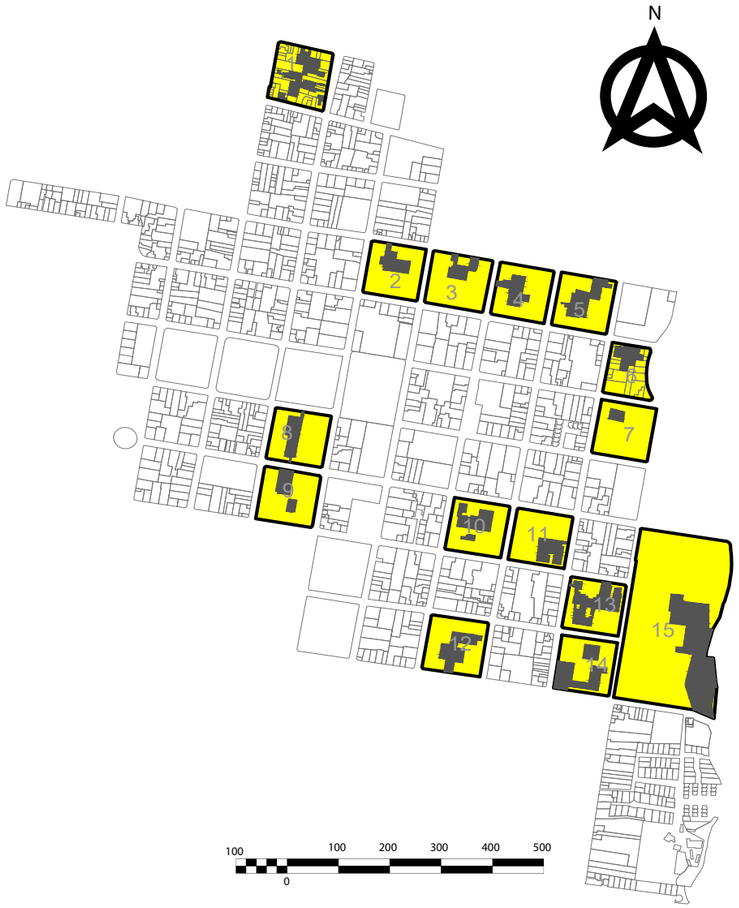


Figura 254:Plano manzana 39 y 48 pasaje comercial.
Fuente :Propia 2022.



Figura 255: Render de mobiliario.
Fuente :Propia 2022.

Existen 131 predios entre 65 manzanas con espacios subutilizados a los cuales 15 manzanas son las elegidas para intervenir, con un total de 48 predios de vacíos subutilizados, y de porcentaje de 27%, respecto a todos los vacíos subutilizados.

Determinado el comercio que mas acogida tienen en ambulantes se establece diseñar un mobiliario tipo para el emplazamiento ordenado y equilibrado para cada manzana, y también regular que los productos que se emplazan en cada manzana no se aglomeren ni se repitan.

Entonces para los comerciantes informales se pretende esperar que se emplacen comercios de frutas verduras, ropa, comida, y accesorios, y en cada manzana 15 mobiliarios, y en todos los otros corazones de manzana se obtiene un total de 225 comercios.

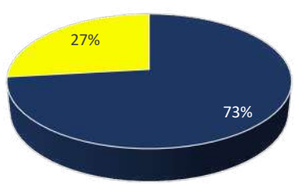
Para los comerciantes formales se establece implantar construcciones con locales fijos y que se establezcan estratégica mente entre los corazones de manzana y se establece 15 locales comerciales y en total en las 15 manzanas 225.

En total se pretende emplazar 450 comercios nuevos y que brinden oportunidades de trabajo en el centro histórico, los beneficiados se determinan los comerciantes informales que según un levantamiento son 336 y las personas que tienen un local comercial alejado de los sectores mas concurridos.

Vacíos subutilizados x predio **131**

Comerciantes informales **336**

Vacíos subutilizados en manzanas elegidas. **48**



6.3. PROPUESTA DE PLANIFICACIÓN URBANA

6.3.1. Visión

El centro histórico sera un lugar con mas vitalidad, por la densificación planificada en alturas verticales, y el re-ordenamiento de la edificabilidad, iniciando una ciudad sostenible de manera en que se pueda aprovechar el espacio, también generaría oportunidades para todos los pobladores, ya que impulsaría un bienestar digno de vivienda para las personas, porque el compactar asocia a todas las actividades en un solo sector, generando un ambiente de multi-funciones y variedad de oportunidades como comercio, entretenimiento, vivienda, desarrollo artístico y cultural, este conjunto deriva en un crecimiento económico para la ciudad reconociéndose a corto plazo como una ciudad turística.



Figura 256: Render interior de manzana 39.
Fuente :Propia 2022.

6.3.2. Principios y estrategias

Densificación de población Integrador

Generar actividad en sectores inactivos para la integración social de personas, con la asociación adecuada del comercio , vivienda, entretenimiento, y un adecuado flujo de las transeúntes en un espacio publico de calidad.

Estrategia:

- Generar vivienda nueva entre los espacios subutilizados.
- Subdividir el espacio de inmuebles extensos para generar apertura de nuevas viviendas, y por ende mas comercio.
- Incentivar al emplazamiento del habitad de personas en el centro histórico, con la apertura de nuevas actividades como comercio, vivienda, entretenimiento.

Compactación edificada Compacto

Se genera un centro histórico compacto por el aprovechamiento del espacio sub-utilizado y la subdivisión predial de las casas patrimoniales extensas.

Estrategia:

- Generar normativas de construcción en el centro histórico, con lotes mínimos de viviendas para una adecuada utilización del terreno.
- Desplazar equipamientos muy grandes hacia lugares fuera del centro histórico, para que no generen vacíos extensos.
- Generar multiusos a los equipamientos extensos para adecuar habitabilidad y generar actividad comercial.

PROPUESTA DE PLANIFICACIÓN URBANA

Objetivos

Densificar para aprovechar el espacio y la centralidad de la ciudad, dando variedad de funciones en un entorno compacto y de una altura vertical máximo de 3 pisos según el estudio de alturas, por que en su mayoría existen edificaciones con esta característica, también que vayan acorde al perfil urbano.

Al aumentar la estructura edificatoria se aumenta la intensidad de los habitantes generando vitalidad en las áreas de intervención

Guías de diseño

- Incorporar normativas para la habilitación de fachadas internas en las culatas de las viviendas en la parte posterior.
- Generar intervenciones en los vacíos subutilizados, para habilitar edificaciones.
- Compacidad de vivienda y subdivisión para un panorama sustentable y de habilitación variada, donde exista varios frentes, y mayor conectividad, proximidad, población activa, y evitar el crecimiento poblacional innecesario.

Características

- Mejor densidad de la población.
- Ampliar el margen de vivienda.
- Vitalizar las zonas inactivas.

6.4. PROPUESTA DEL DISEÑO URBANO

6.4.1. Visión

El centro histórico con las intervenciones del re ordenamiento del comercio informal sera un lugar icónico donde se priorice la inclusión social y la interacción humana, con un adecuado orden entre comerciantes y transeúntes ya que por la habilitación de los espacios se-mi públicos llamados pasajes comerciales se valorara el trabajo de una mejor manera y se generaría un panorama de seguridad y confort, también para habilitar estos pasajes comerciales se tomo en cuenta estudiar los bordes de manzanas llamados espacios de transición, el carácter que generaría como una entrada de espera previo a los pasajes comerciales es de confort y calidad de espacio ya que aveces las personas cuando se reúnen prefieren entrar en grupo a determinado sitio y no entran directamente, estos espacios de encuentro serán de descanso pasivo y de admiración , que sera rodeador por fachadas traslucidas y mobiliario con vegetación. También el dar prioridad a las personas nos invita a generar mayor espacio de acceso y flujo en la caminata para los peatones, por ello se generaría espacios compartidos y tratamiento de piso acordes a una mejor circulación de peatones, y eliminaría la prioridad de circulación de los autos.



Figura 257: Render exterior calle Miguel Oviedo.
Fuente :Propia 2022.

6.4.2. Principios y estrategias

Formalizar el comercio — Inclusivo

Priorizar la inclusión de los comerciantes informales en estos espacios a intervenir como pasajes comerciales para que expendan sus productos en áreas abiertas y de fácil acceso,brindando un servicio de calidad y orden para los transeúntes.

Estrategias:

- Formalizar a los comerciantes informales en los espacios sub-utilizados, y crear oportunidades de trabajo con un plan de bajo impuesto.
- Implementar talleres para los comerciantes informales, y se capaciten de como actuar de manera ordenada en estos espacios, y brindar atención al cliente certificada.

Urbanismo comercial — Equilibrado

Equilibrar el comercio con estrategias que generen nuevos puntos focales de comercio.

Estrategias:

- Disgregar a los comercios que se encuentran alrededor del mercado Amazonas, con estrategias de activar nuevos puntos focales , en los espacios subutilizados, creando una dinámica y flujo extendido de comercios en el centro histórico.
- Evitar la acumulación de comercios de un solo tipo, para que no se puntualice la demanda de un solo tipo de producto.

Fachadas e Imagen urbana — Vital

Estrategias:

- Disponer accesibilidad de los espacios públicos a los privados, con el fin de implementar actividad al borde de las fachadas.
- Generar zonas de permanencia, que llamen la atención entre el espacio publico y privado de la manzana, con arborización, y tratamiento de pisos.
- Transparentar mas las fachadas en planta baja para generar comercio e interacción visible con el espacio interior.

PROPUESTA DEL DISEÑO URBANO

Objetivos

Incluir a los comerciantes informales en espacios subutilizados, equilibrar el comercio que venderán los comerciantes, para que no exista acumulación en una sola zona, generando así un adecuado tratamiento de interacción entre los publico y privado mediante la transparencia de fachadas, y la generación de puntos de encuentro acordes a una calidad de espacio urbano..

Guías de diseño

- Mobiliario urbano y mobiliario para comerciantes.
- Espacios de permanencia.
- Zonas compartidas,y Share Space.
- Arborización en las aceras.
- Tratamiento de piso.
- Mejoramiento de las fachadas en el exterior para el mejoramiento de la imagen visual de la ciudad.
- Intervención de culatas entre el interior de las manzanas para generar, nuevas aperturas de interacción comercial y social.

Características

- Oportunidades de trabajo
- Productos y comercio de calidad en espacios confortables.
- Imagen de una ciudad ordenada y turística.
- Mejoramiento en imagen visual.

6.5. PROPUESTA DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO

6.5.1. Visión

Al Implementar comercios activos en los espacios ya intervenidos como pasajes comerciales de función se-mi-publico se fortalecerá la economía y por consiguiente el turismo de la ciudad. También el uso de estos espacios brindaría apertura a reuniones de carácter cultural reflejando así áreas de entretenimiento y de interacción.

Los pasajes comerciales en el centro histórico, transformaría el modo habitual de las personas en un ambiente de circulación seguro, ordenado e inclusivo con variedad de funciones que en un futuro se podrían desarrollar grandes ideas con pautas a mejorar el medio ambiente y perfilando actos de sostenibilidad.



Figura 258: Render interior manzana 39.
Fuente :Propia 2022.

6.5.2. Principios y estrategias

Pasajes comerciales — Accesible

Crear accesibilidad desde lo público, hacia el interior de los corazones de manzana, con puntos de encuentro previo al ingresar , y que incentiven a la generación de espacios permeables y conectivos.

Estrategias:

- Relación y conexión abierta del espacio de circulación exterior hacia los pasajes comerciales.
- Intervenciones de calidad de espacio urbano exterior con proyección a generar lugares de encuentro que incentiven a los transeúntes a pasar a los corazones de manzana, llamados pasajes comerciales.

Mobiliario para comercio informal — Utilitario

Brindar mayor comodidad a los comerciantes y a las personas que decidan interactuar entre los pasajes comerciales, con una herramienta útil y acorde a características de un comercio pequeño y provechoso.

Estrategias:

- Estimar un programa de un adecuado manejo de recipientes biodegradables, para no generar basura.
- Mantener vigente variedad de productos comerciales, entre los mobiliarios emplazados en los pasajes comerciales.

PROPUESTA DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Objetivos

Brindar un lugar seguro y de interacción social, en donde las personas se sientan incluidas hacia un interior accesible de múltiples funciones comerciales.

Guías de diseño

- Generar en un pasaje comercial la fusión de actividades de comercio, vivienda, y entretenimiento.
- Crear espacios públicos de audiencia e interacción social para generar variedad de actividades culturales.
- Dar prioridad a los peatones, con seguridad de flujo peatonal y de acompañamiento vital ya que si se encuentran varias personas es poco probable que se sienta inseguro.
- Intervenir con adecuadas edificaciones acorde a los parámetros constructivos del patrimonio arquitectónico, en los pasajes comerciales generando un entorno de ciudad histórica, pero con vitalidad turística.

Características

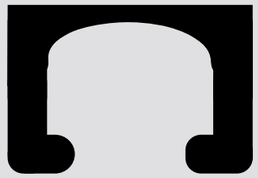
- Se genera seguridad y confort
- Ordenado
- Variado e interactivo

6.6. CONCEPTUALIZACIÓN

IDEA FUERZA

Acoger

La idea fuerza es acoger a las personas y tener la capacidad de incentivar a entrar a las personas a los corazones de manzana con formas o maneras integrales, donde se llame la atención, por un panorama agradable, o por buena imagen.



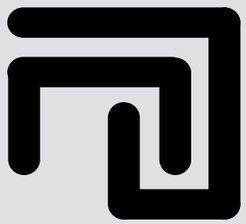
Integrar

Luego integrar formas o personas a lo viejo edificado, en si crear formas o tipología arquitectónicas acorde a las casas patrimoniales



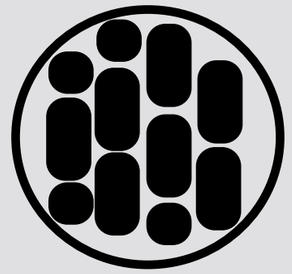
Enlazar

Enlazar o integrar espacios a lo construido y que se genere una fusión de manera armónica que de un panorama de seguridad y confort.



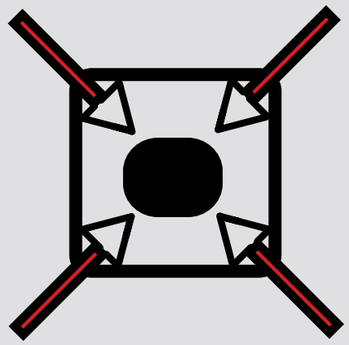
Compactar

El conjunto de volúmenes, formas y espacios nos da una totalidad densa y muy bien aprovechada del espacio, generando manzanas de múltiples funciones y sostenibles.



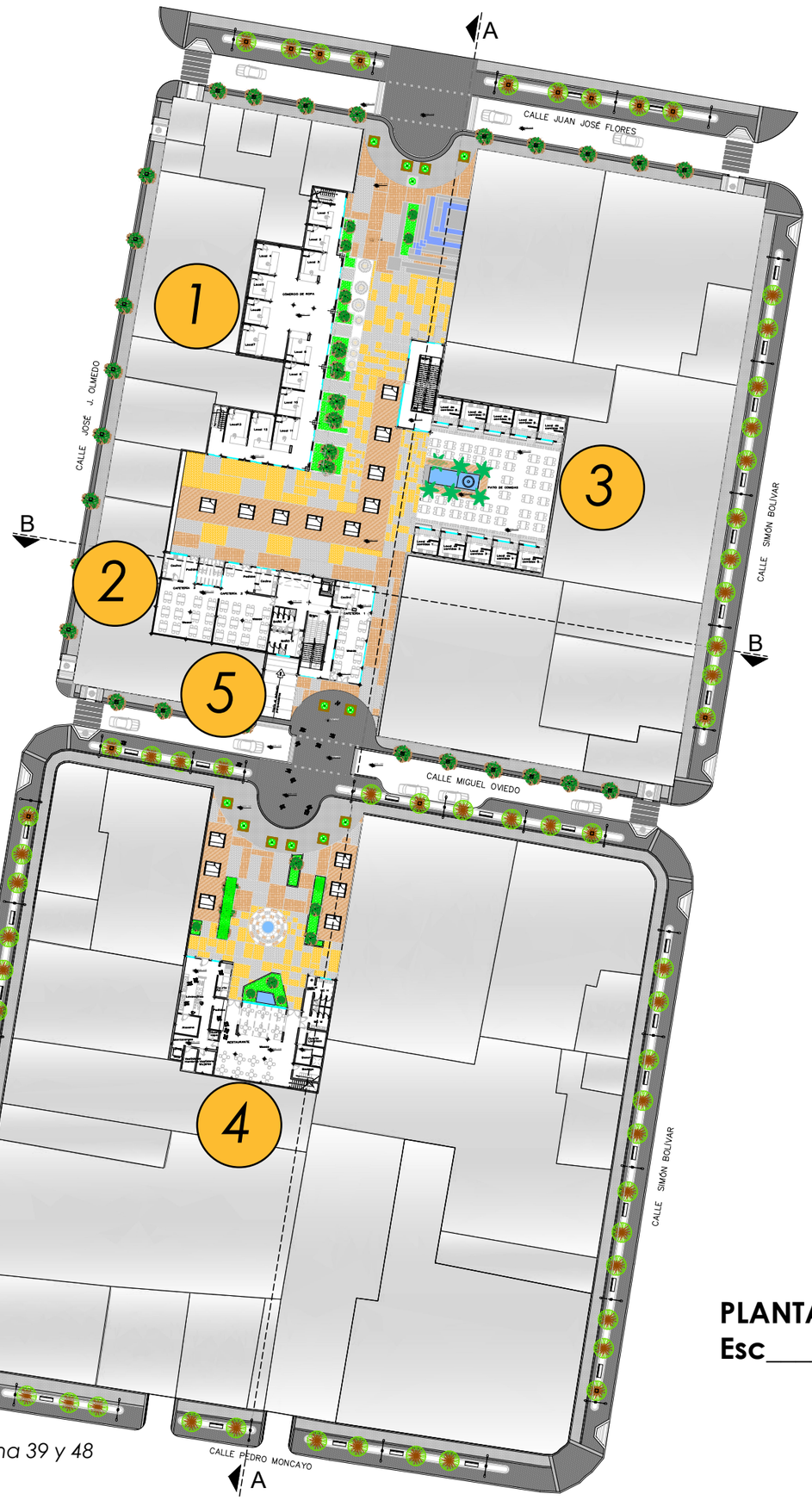
Volver al centro

Volver al centro es la idea final de esta investigación, significa vitalizar las manzanas para incentivar a las personas a que regresen al centro histórico, con dinámicas de comercio, vivienda, y entretenimiento.



PLANOS ARQUITECTÓNICOS





Plano 1 - 257: Implantación Baja Manzana 39 y 48
Fuente :Propia 2022.

1. **TIENDA DE ROPA**
2. **CAFETERIA**
3. **PATIO DE COMIDAS**
4. **RESTAURANTE**
5. **PARQUEADEROS**

simbología de materiales

color	material	imagen
	adoquín 1	
	adoquín 2	
	adoquín 3	
	madera 1	
	madera 2	
	agua	
	adoquín de color 1	
	adoquín de color 2	
	adoquín de color 3	
	césped	

PLANTA BAJA MANZANAS 39 Y 48
Esc_____1:800

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

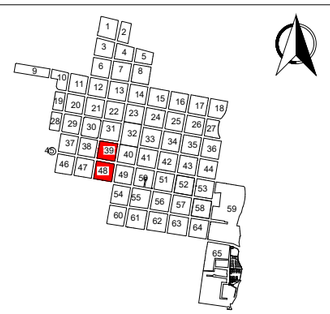
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA BAJA- GENERAL MANZANA 39 Y 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	1

AUTOR:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA

158





Plano 2 - 258: Implantación Alta Manzana 39 y 48
Fuente :Propia 2022.

PLANTA ALTA MANZANAS 39 Y 48
Esc_____1:800

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

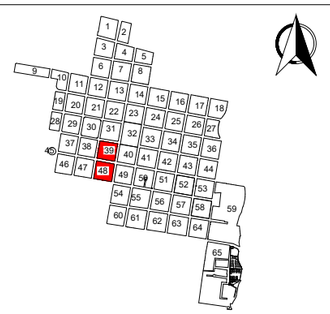
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:
-PLANTA ALTA - GENERAL MANZANA 39 Y 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	2

AUTOR:
- MARLON CEVALLOS

TUTOR:
ARQ.FRANKLIN VILLALBA





Plano 3 - 259: Implantación Cubiertas Manzana 39 y 48
Fuente :Propia 2022.

IMPLANTACIÓN GENERAL MANZANAS 39 Y 48
Esc_____1:800

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

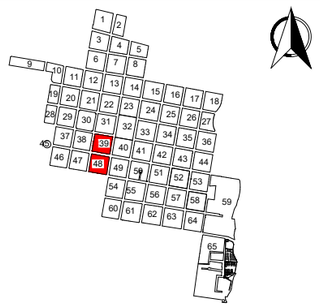
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:
-PLANTA CUBIERTAS- GENERAL MANZANA 39-48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO

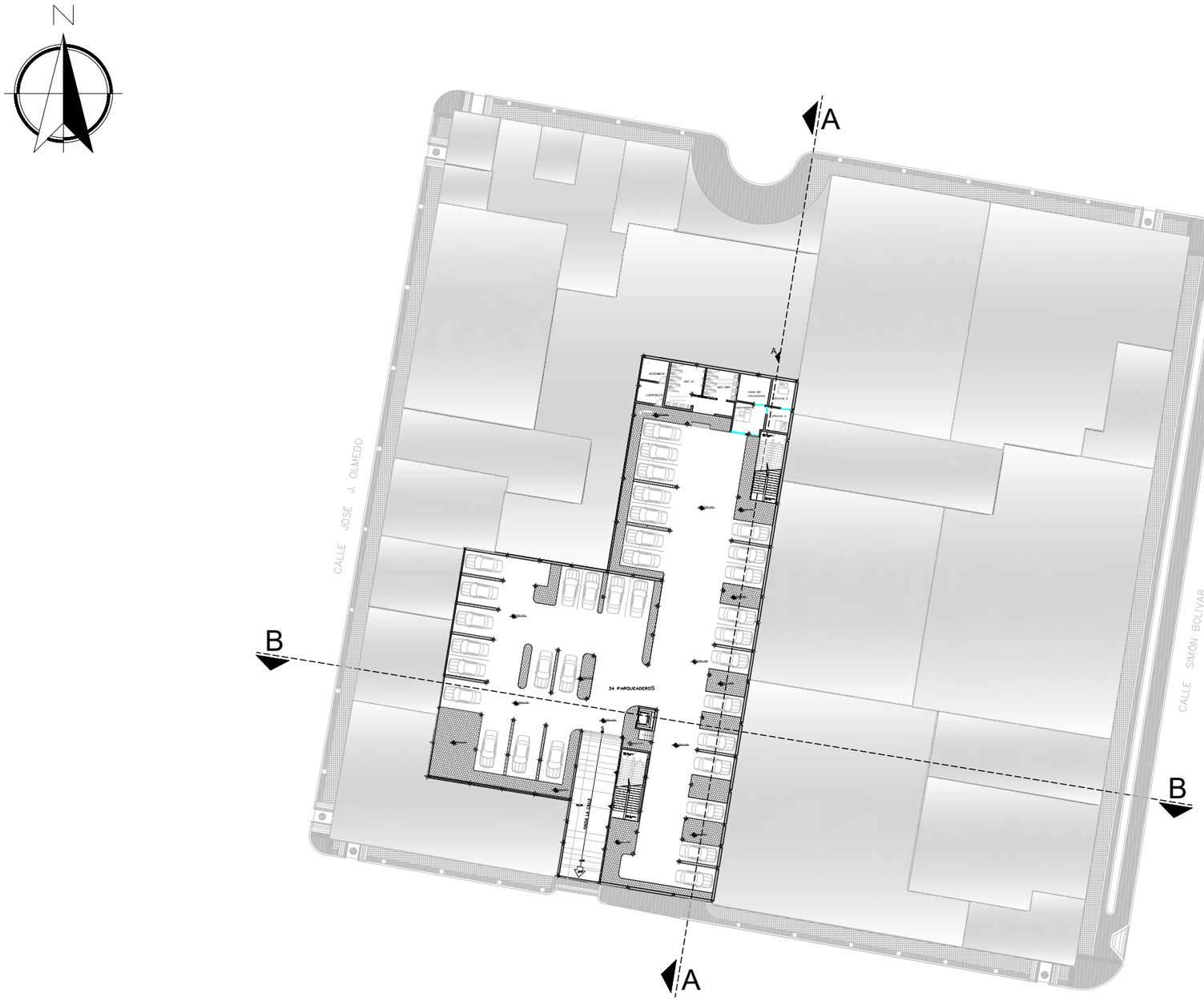


Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	3

AUTOR:
- MARLON CEVALLOS

TUTOR:
ARQ.FRANKLIN VILLALBA

160



SUBSUELO MANZANAS 39
Esc_____1:400

Plano 4 - 260: Implantación Subsuelo Manzana 39 y 48
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

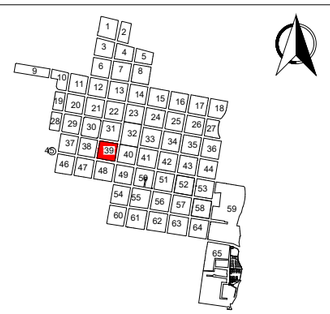
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:
-PLANTA SUBSUELO - GENERAL MANZANA 39 Y 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	4

AUTOR:
- MARLON CEVALLOS

TUTOR:
ARQ.FRANKLIN VILLALBA





Plano 5 - 261: Planta Subsuelo Manzana 39

Fuente :Propia 2022.

PLANTA SUBSUELO MANZANA 39

Esc_____1:275

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA

IBARRA - ECUADOR

TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA SUBSUELO

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	5

AUTOR:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



PLANTA BAJA MANZANA 39

Esc_____1:300

Plano 6 - 262: Planta Baja Manzana 39

Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA

IBARRA - ECUADOR

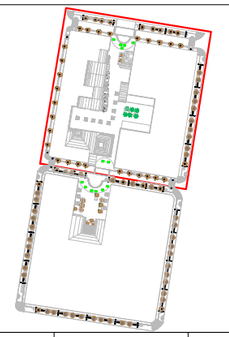
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA BAJA- MANZANA 39

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	6

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



PLANTA ALTA MANZANA 39
Esc_____1:300

Plano 7 - 263: Planta Alta Manzana 39
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

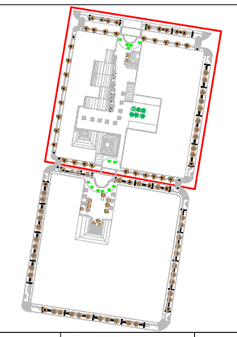
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA ALTA - MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	7

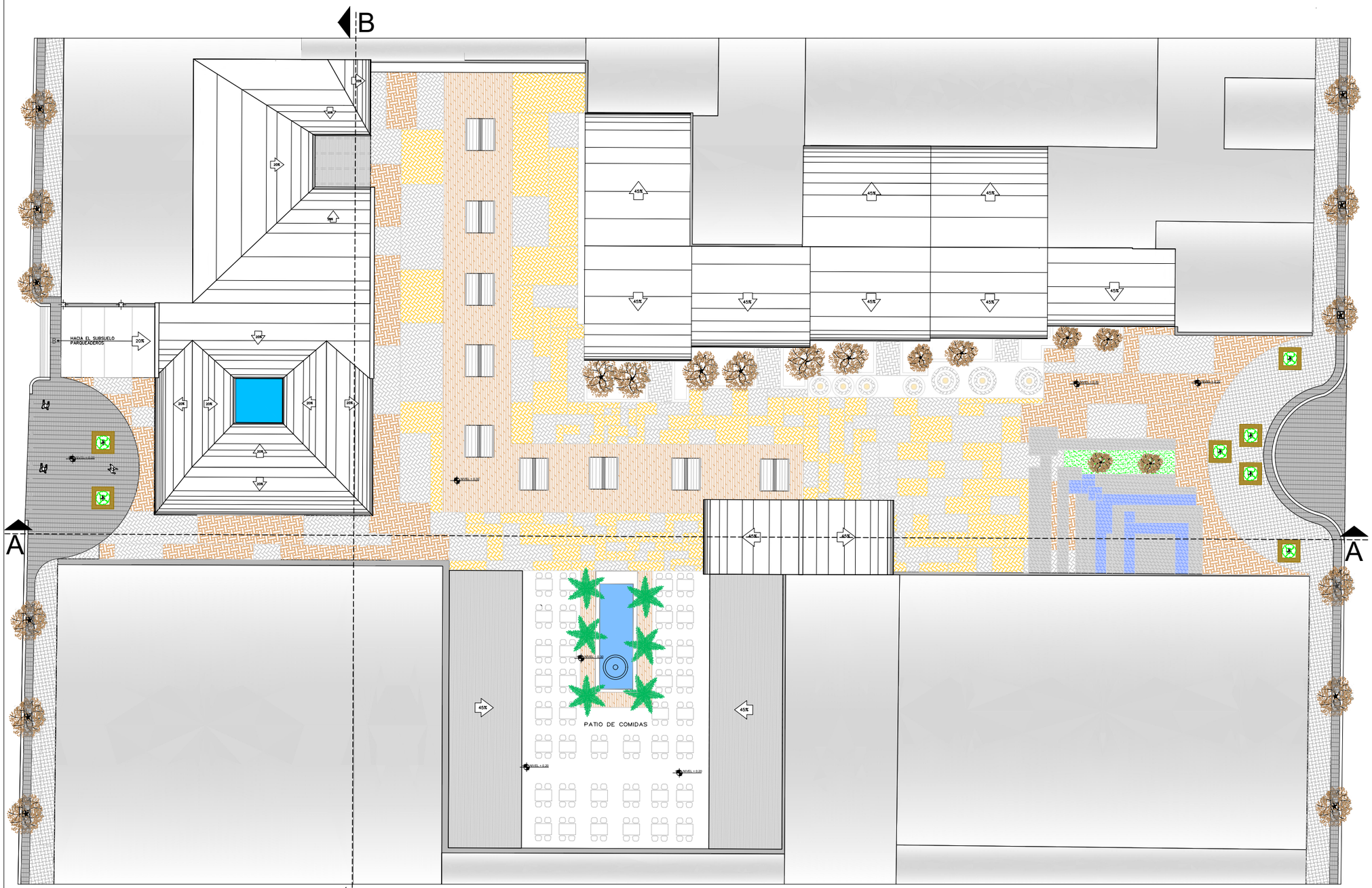
AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA

164



Plano 8 - 264: Planta Cubiertas Manzana 39

Fuente :Propia 2022.

PLANTA CUBIERTA MANZANA 39

Esc_____1:300

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA

IBARRA - ECUADOR

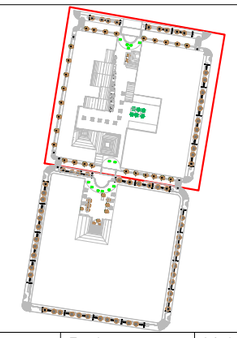
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA CUBIERTAS- MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	8

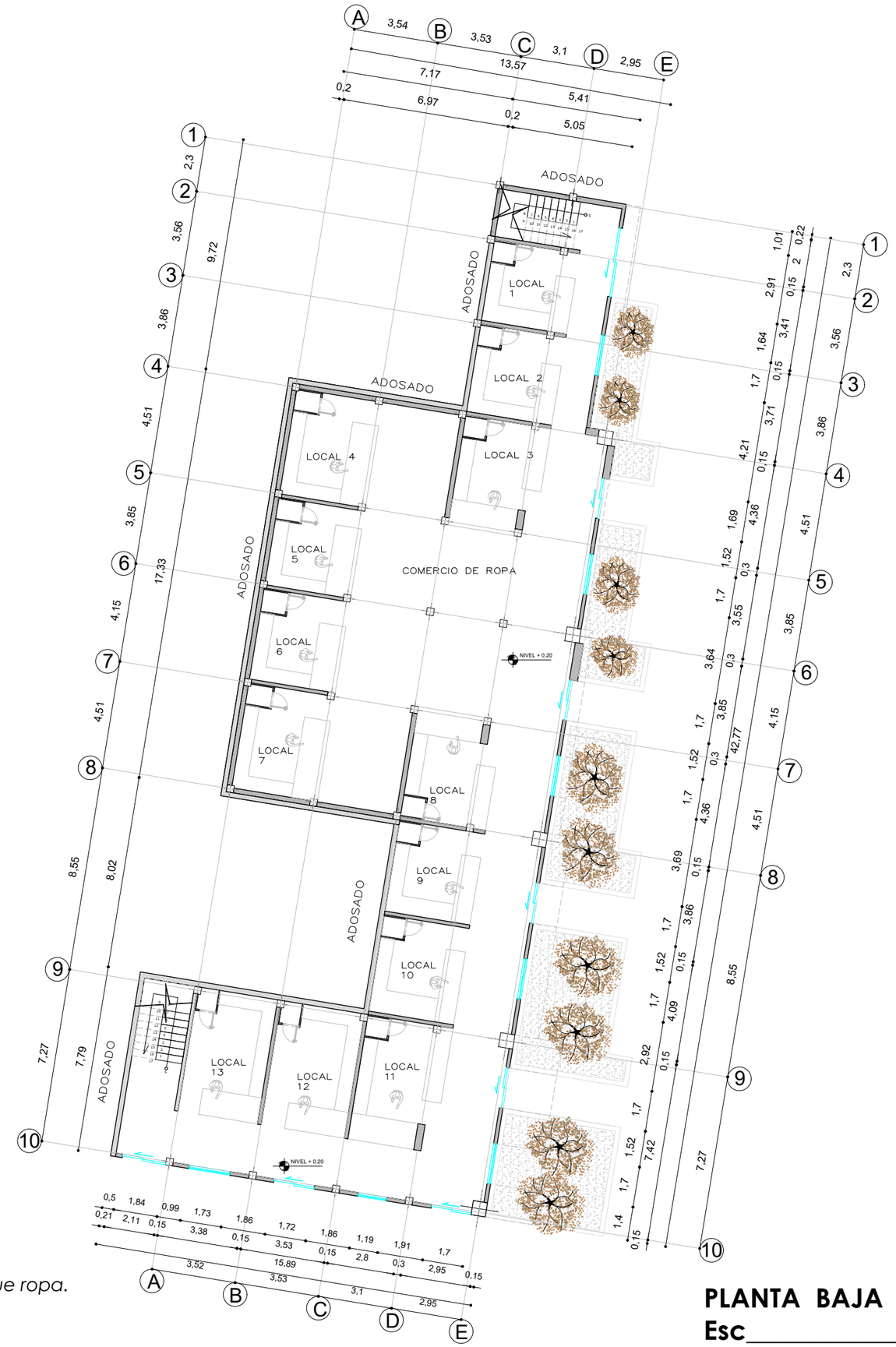
AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA





Plano 9 - 265: Planta Baja bloque ropa.
Fuente :Propia 2022.

PLANTA BAJA ACOTADO BLOQUE ROPA
Esc_____1:200

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

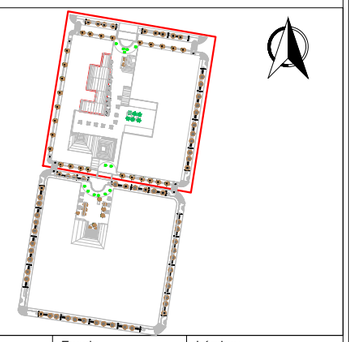
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA BAJA- MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	9

AUTORES:

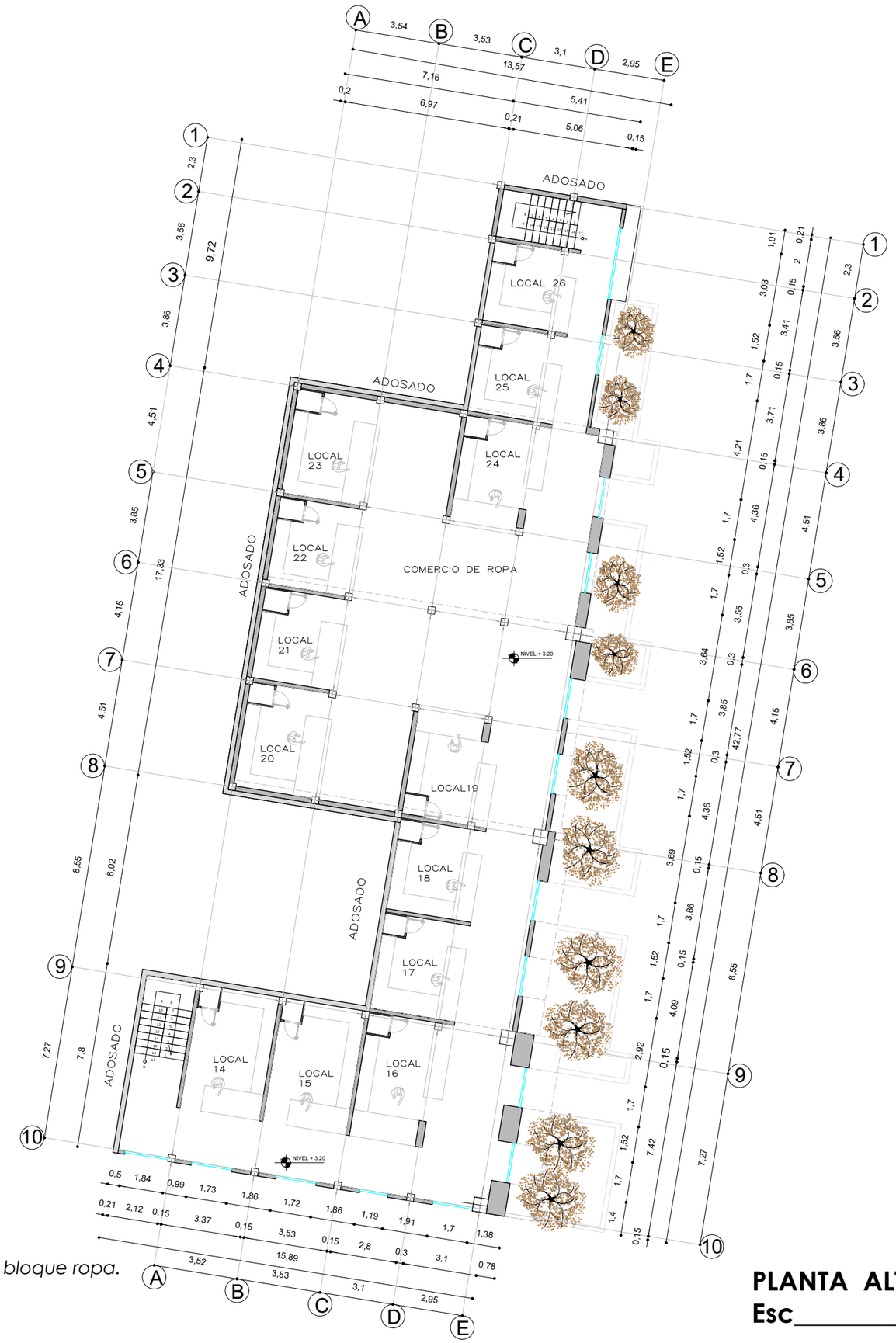
- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA

166





Plano 10 - 266: Planta Alta bloque ropa.
Fuente :Propia 2022.

PLANTA ALTA ACOTADO BLOQUE ROPA
Esc_____1:200

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

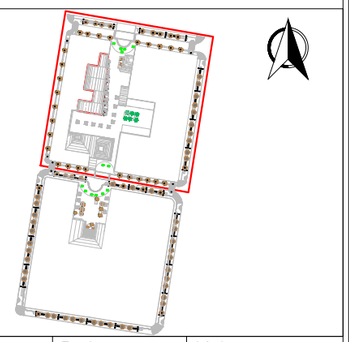
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA BAJA- MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



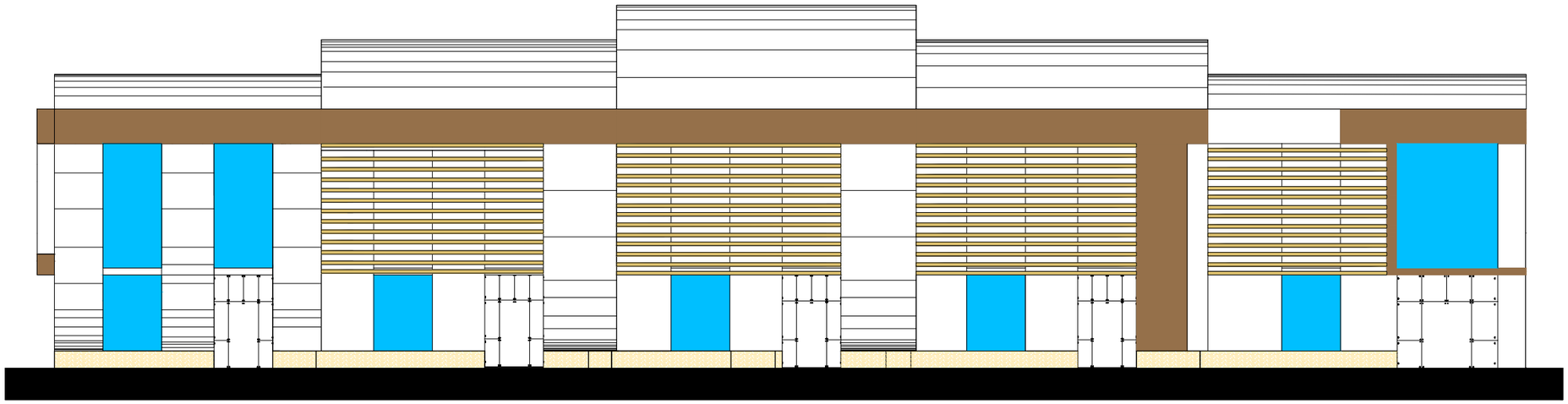
Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	10

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



FACHADA ESTE COMERCIO DE ROPA
Esc_____1:150

Plano 11 - 267: Fachada este comercio de ropa.
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

TRABAJO DE TITULACIÓN:

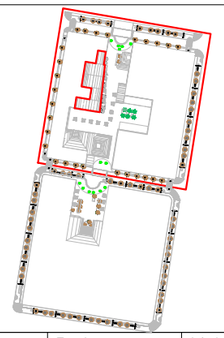
"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-FACHADA ESTE COMERCIO DE ROPA - MANZANA 39

UBICACIÓN.-

CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	11

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



PLANTA BAJA CAFETERÍA MANZANA 39

Esc_____1:150

Plano 12 - 268 : Planta Baja cafetería.

Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

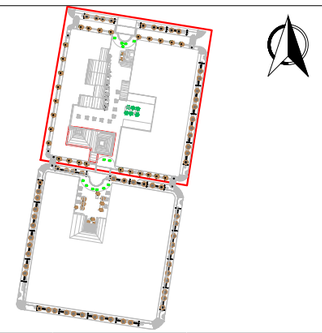
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA BAJA CAFETERÍA MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



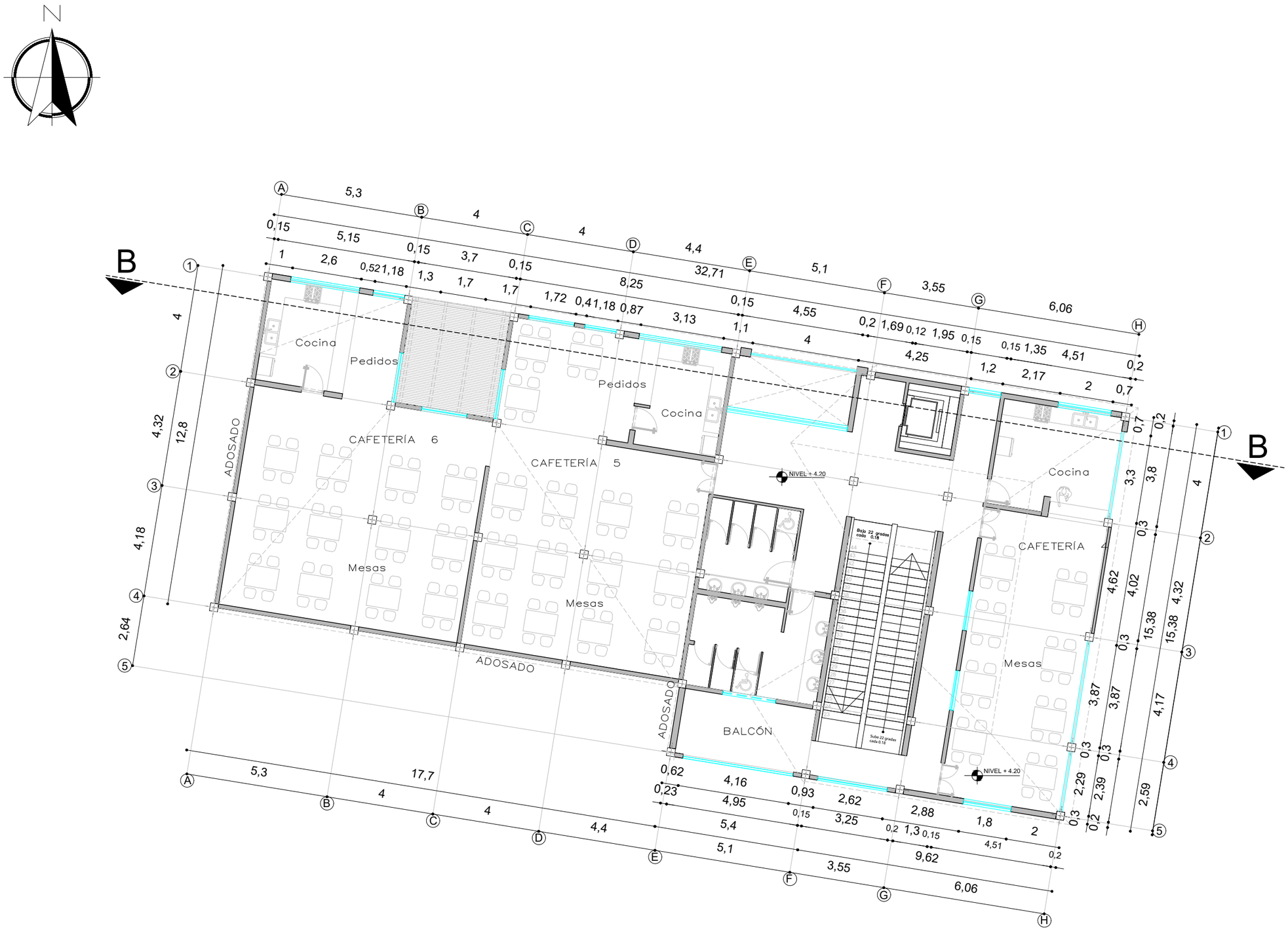
Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	12

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



PLANTA ALTA CAFETERÍA MANZANA 39

Esc_____1:150

Plano 13 - 269: Planta Alta cafetería.

Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA

IBARRA - ECUADOR

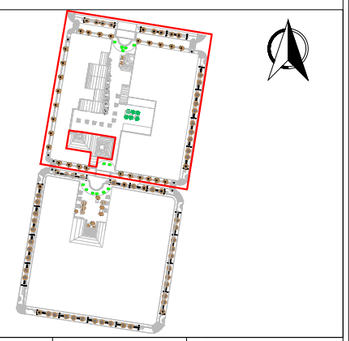
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA ALTA- MANZANA 39

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



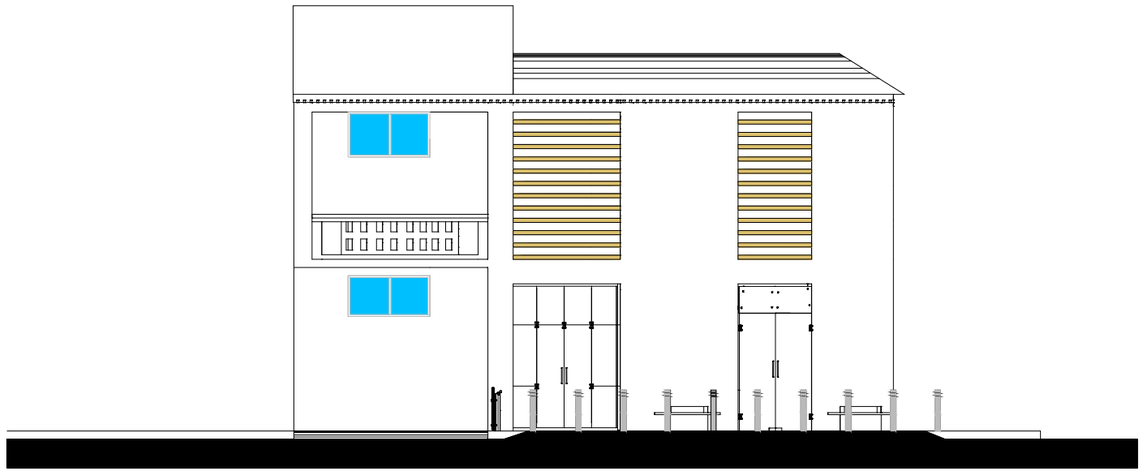
Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	13

AUTORES:

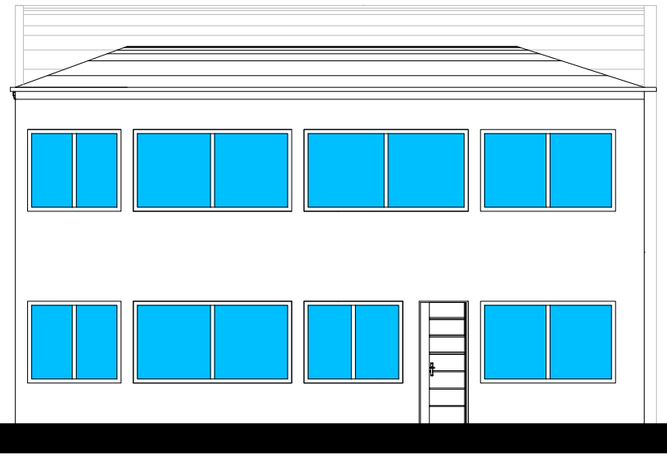
- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

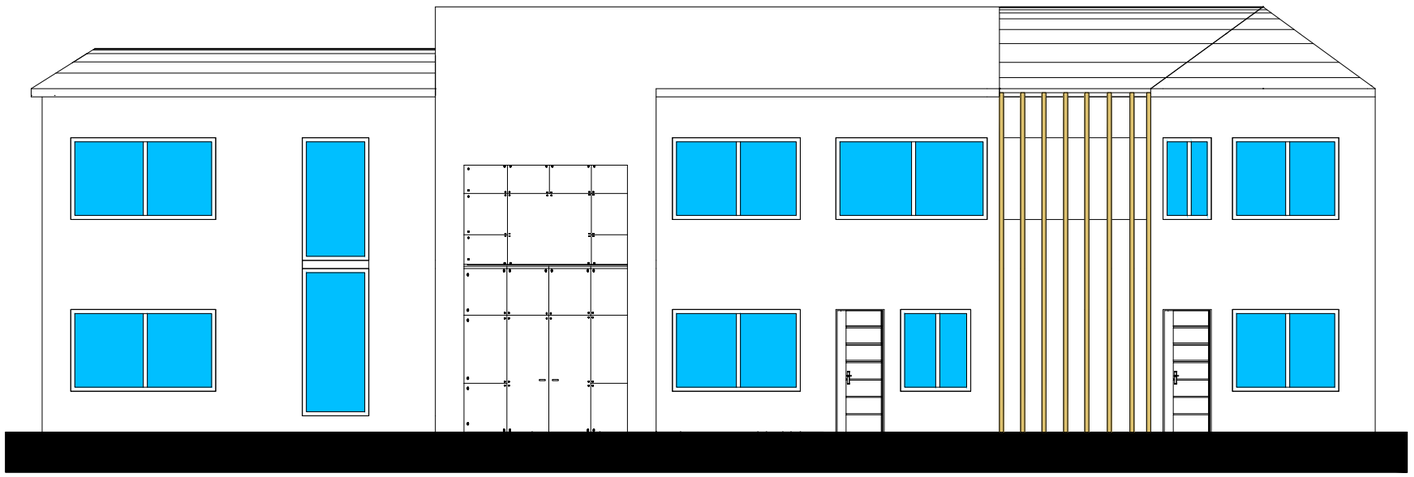
ARQ.FRANKLIN VILLALBA



FACHADA ESTE MANZANA 39
Esc_____1:150



FACHADA ESTE MANZANA 39
Esc_____1:150



FACHADA NORTE MANZANA 39
Esc_____1:150

Plano 14 - 270: Fachada norte cafetería.
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

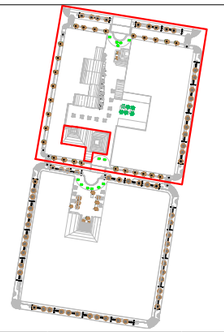
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-3 FACHADAS DE CAFETERÍA MANZANA 39

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



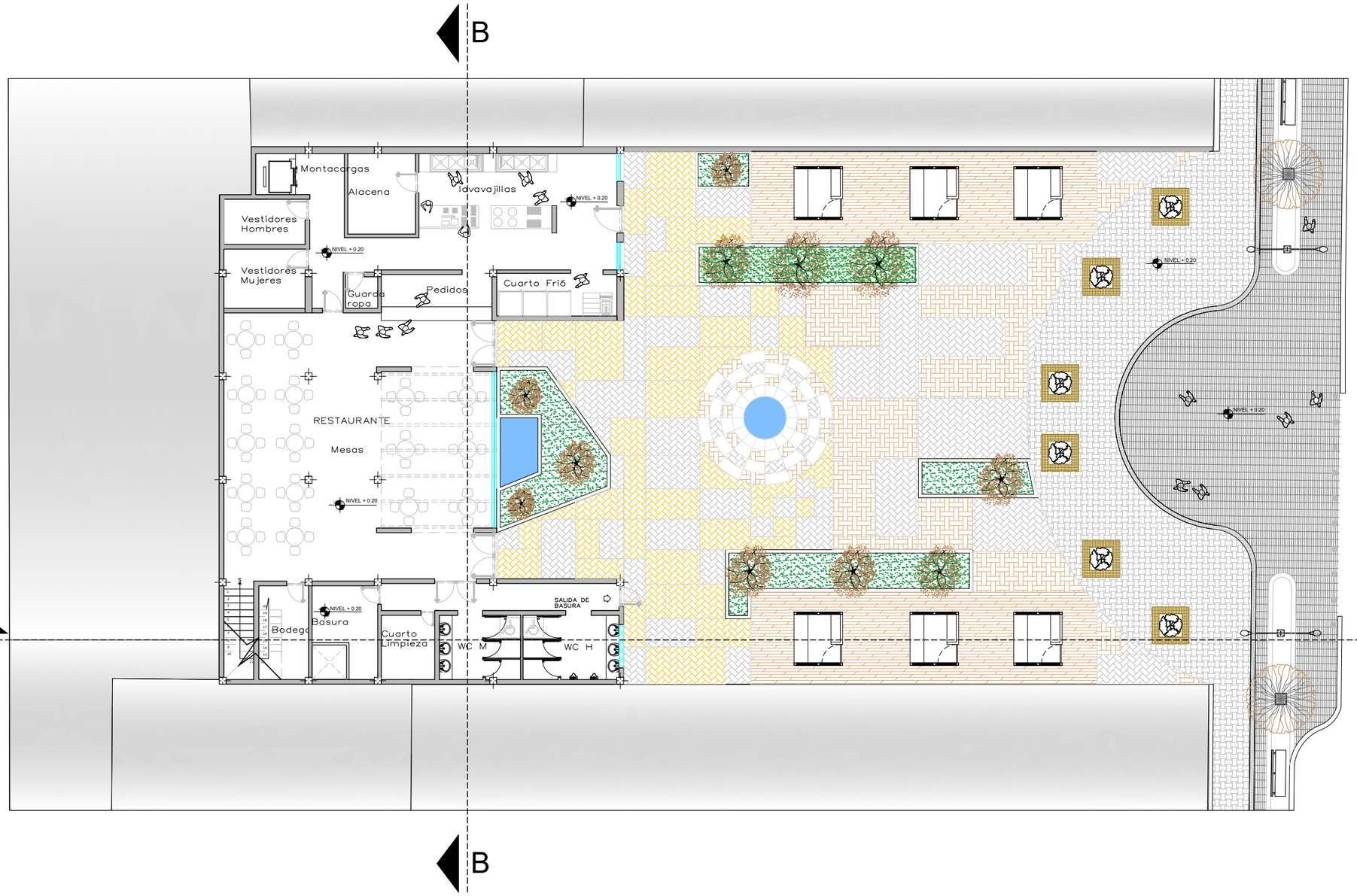
Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	14

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



PLANTA BAJA MANZANA 48
Esc_____1:200

Plano 15 - 271: Planta Baja manzana 48.
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

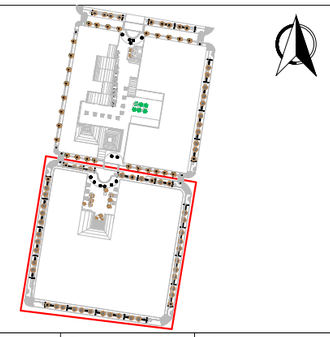
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA BAJA- MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



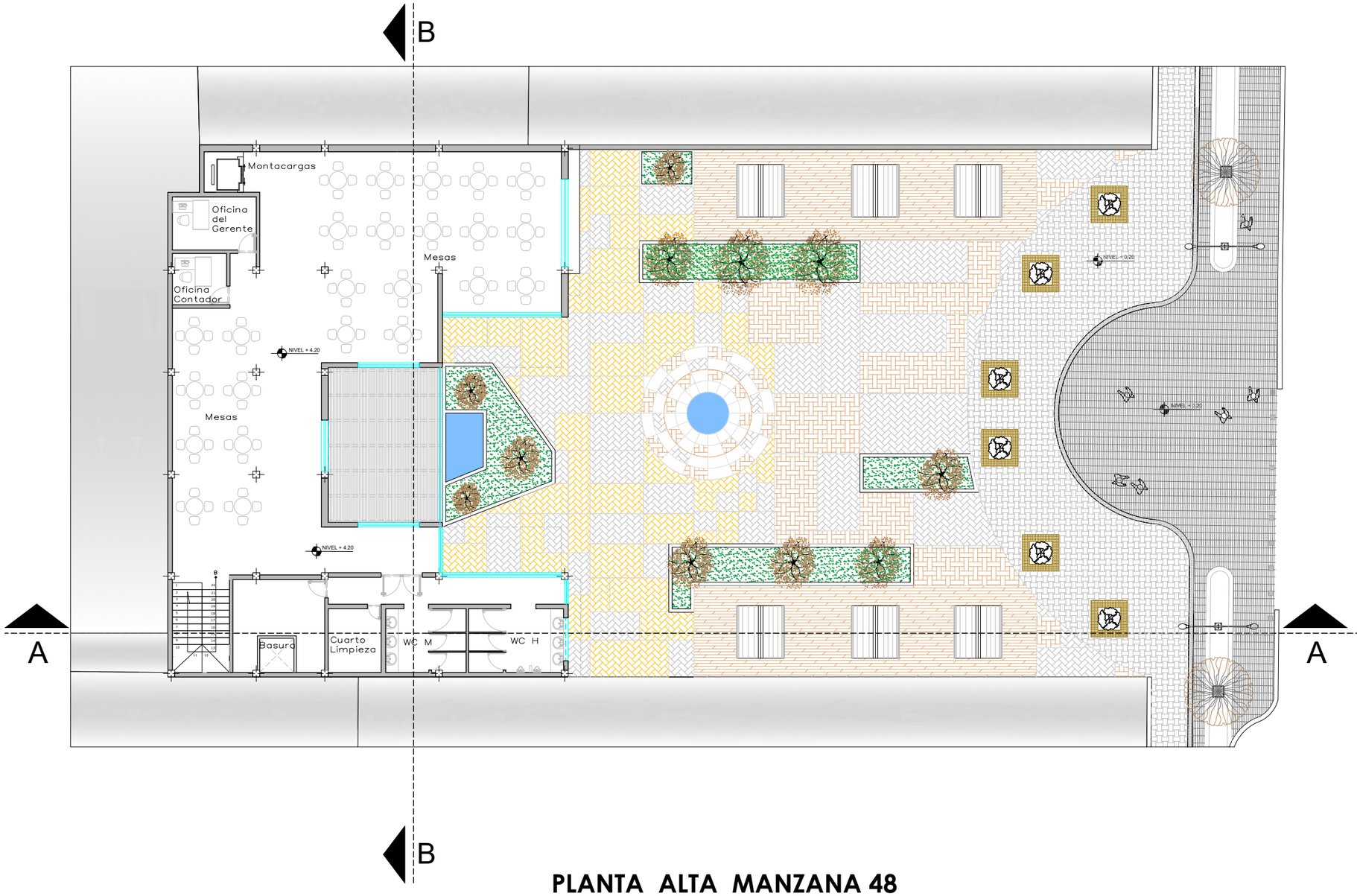
Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	15

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



PLANTA ALTA MANZANA 48
Esc_____1:200

Plano 16 - 272: Planta Baja manzana 48.
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

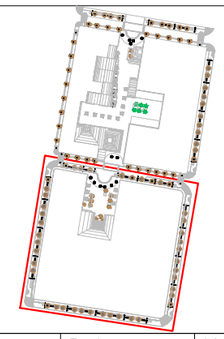
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA ALTA- MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



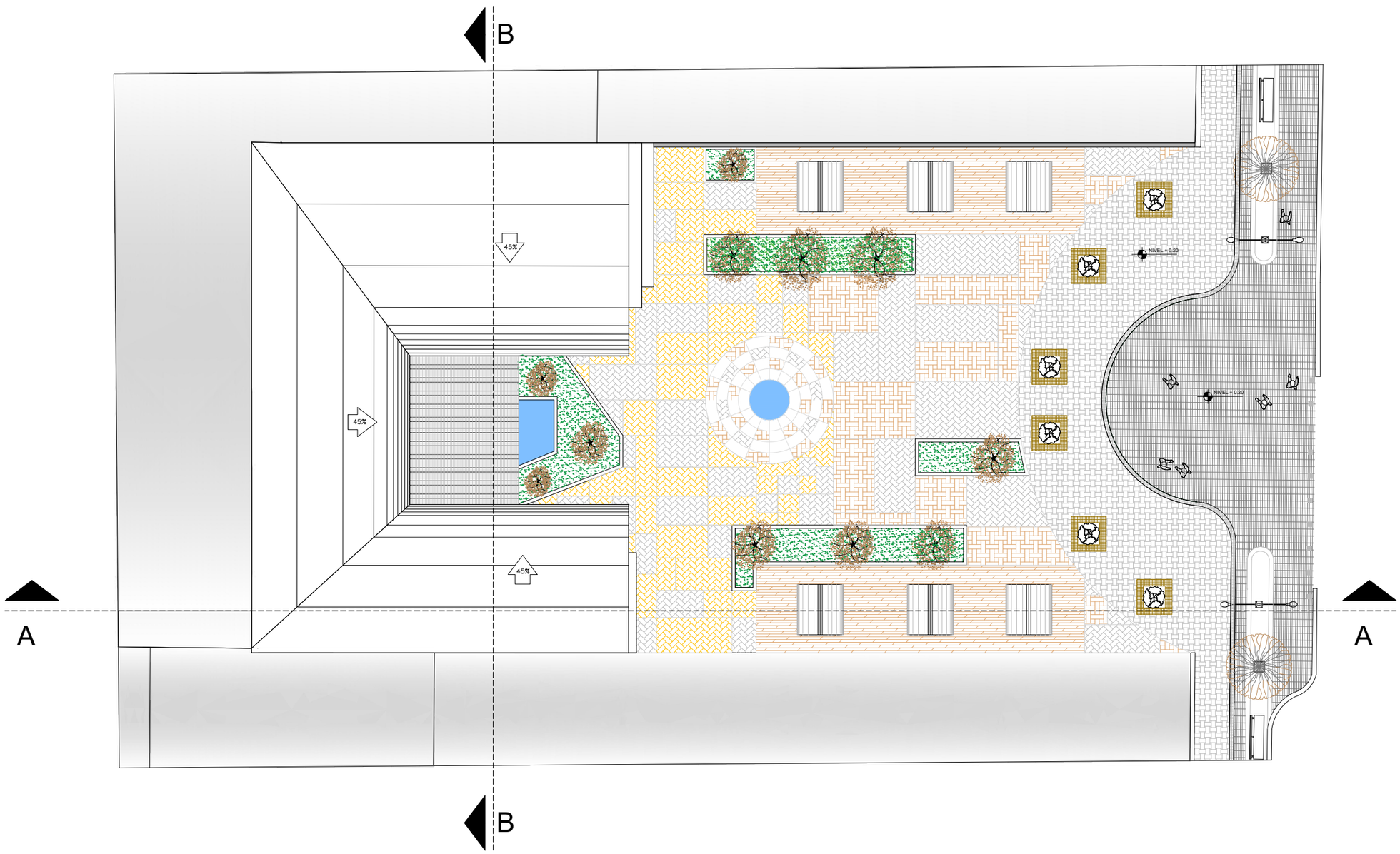
Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	16

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



Plano 17 - 273: Planta Cubierta manzana 48.
Fuente :Propia 2022.

PLANTA CUBIERTA MANZANA 48
Esc_____1:200

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

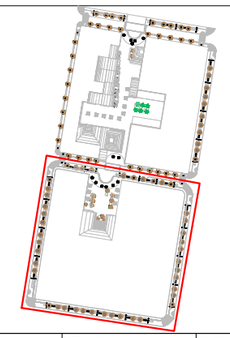
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA BAJA- MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	17

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



Plano 18 - 274: Planta Baja restaurante.
Fuente :Propia 2022.

PLANTA BAJA RESTAURANTE
Esc_____1:100

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

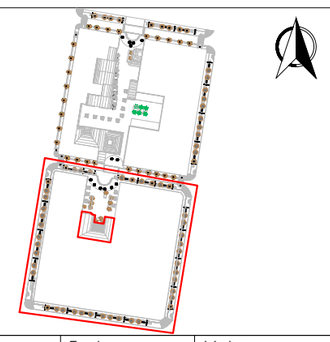
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA BAJA RESTAURANTE MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	18

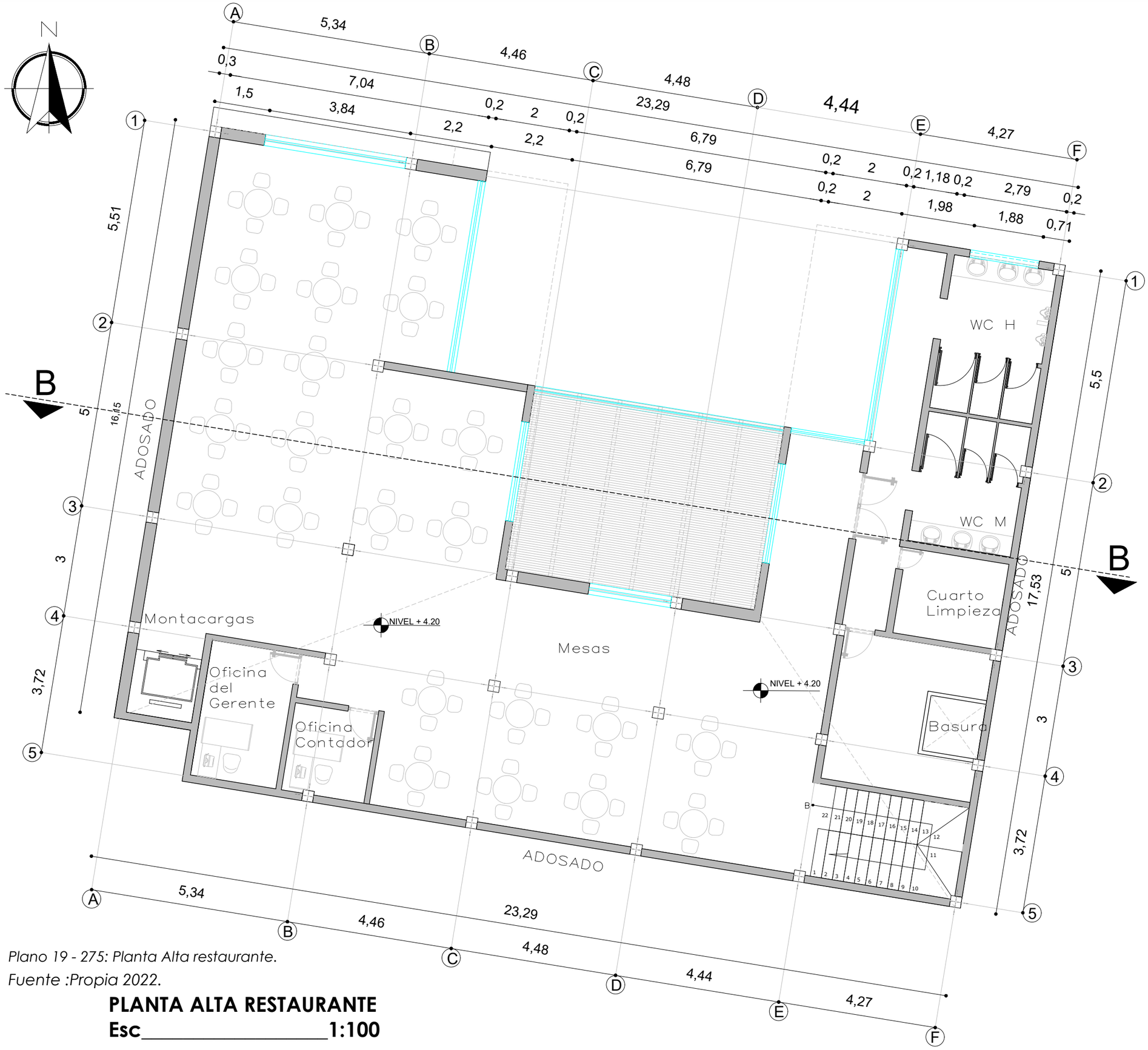
AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA

175



Plano 19 - 275: Planta Alta restaurante.

Fuente :Propia 2022.

PLANTA ALTA RESTAURANTE

Esc_____1:100

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

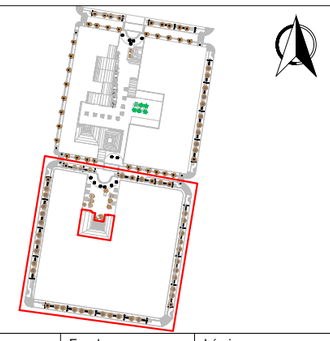
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA ALTA RESTAURANTE MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	19

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA

176



FACHADA NORTE RESTAURANTE MANZANA 48
Esc_____1:150

Plano 20 - 276: Fachada norte restaurante.
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-FACHADA NORTE RESTAURANTE MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



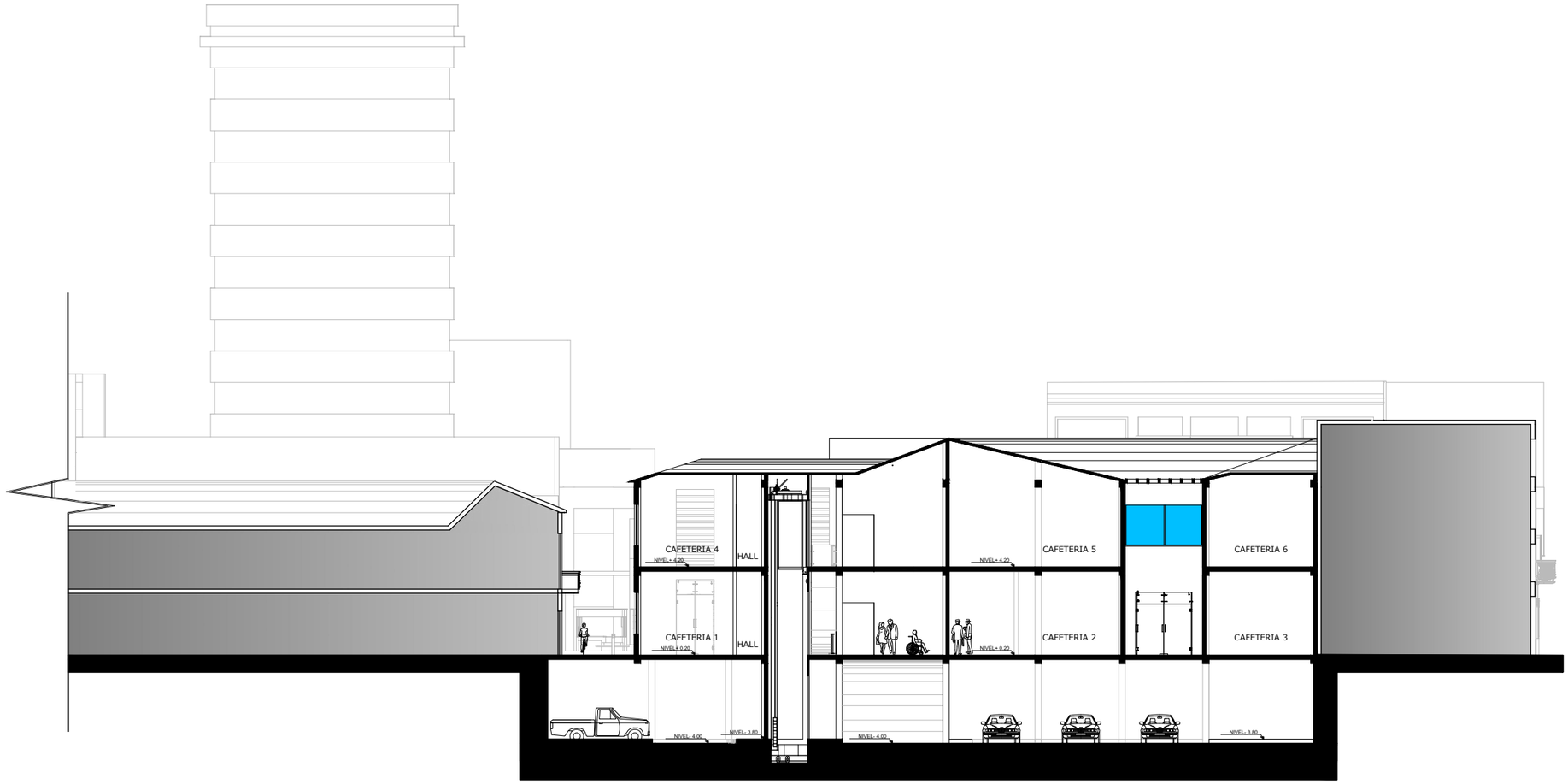
Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	20

AUTORES:

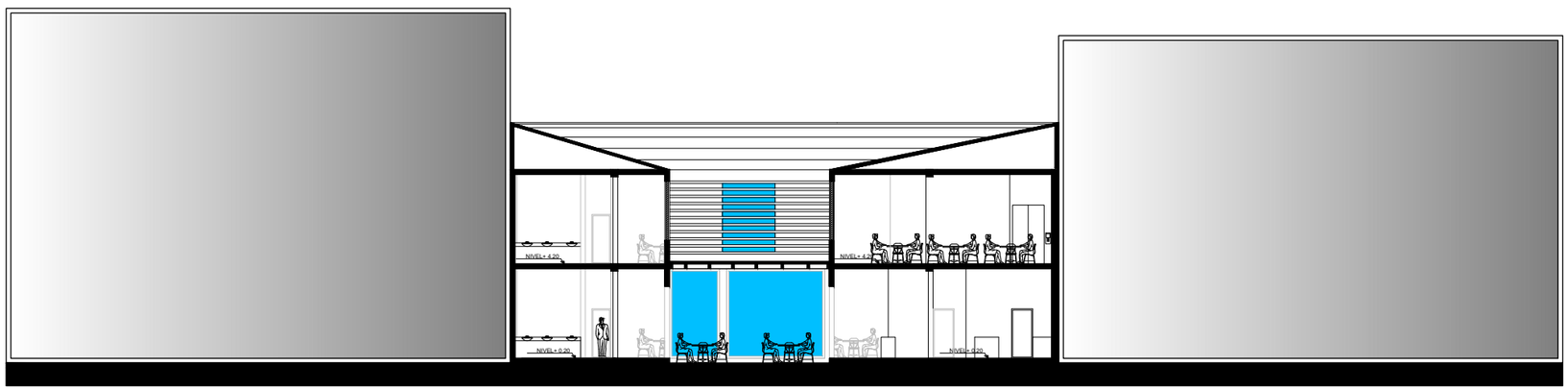
- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



CORTE B-B MANZANA 39
Esc_____1:250



CORTE B-B MANZANA 48
Esc_____1:250

Plano 21 - 277: Corte B-B .
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

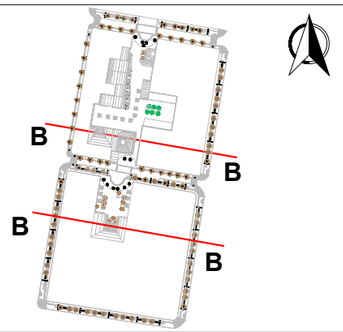
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-CORTE GENERAL B-B MANZANA 39
-CORTE GENERAL B-B MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



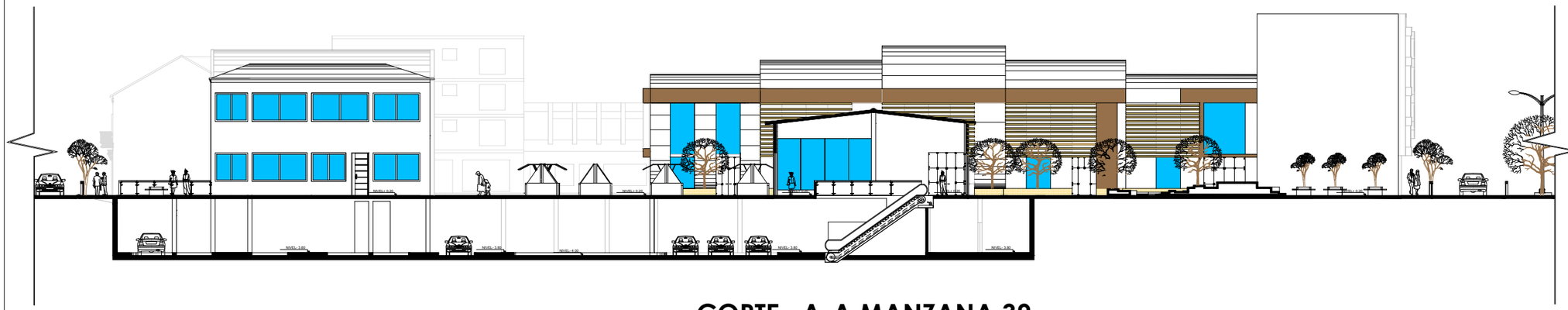
Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	21

AUTORES:

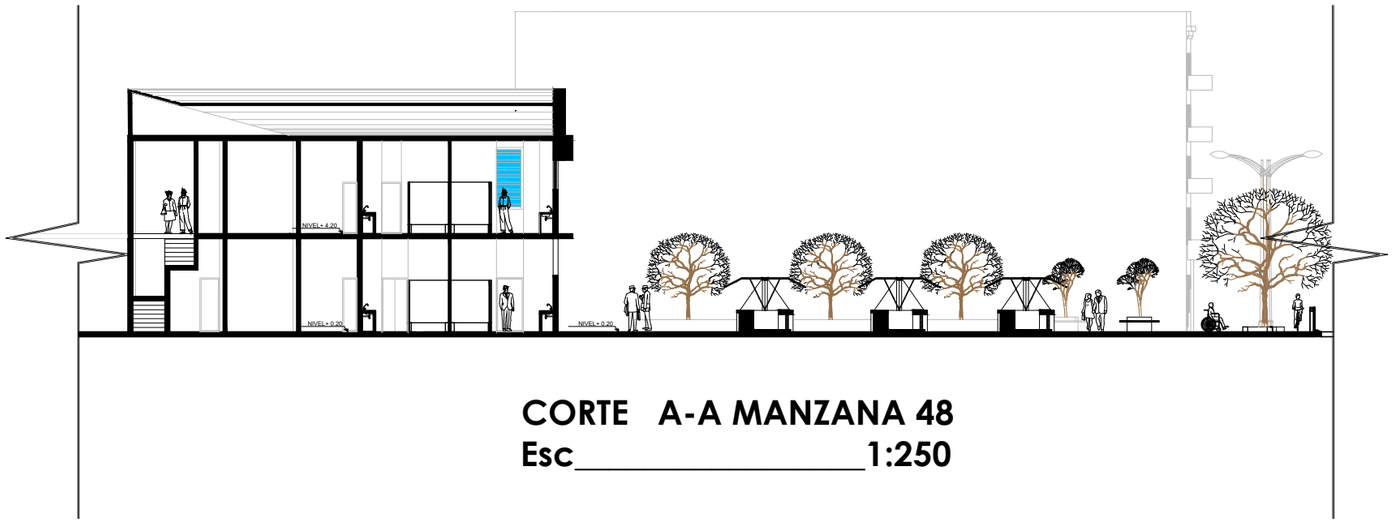
- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



CORTE A-A MANZANA 39
Esc_____1:250



CORTE A-A MANZANA 48
Esc_____1:250

Plano 22 - 278: Corte A-A .
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

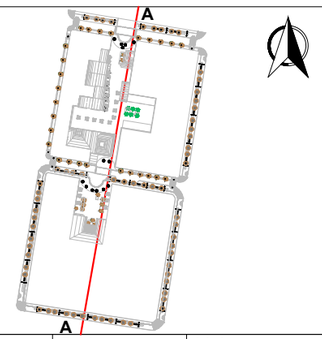
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-CORTE GENERAL A-A MANZANA 39
-CORTE GENERAL A-A MANZANA 48

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	22

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA



FACHADA FRONTAL CALLE MIGUEL OVIEDO MANZANA 48
Esc 1:300



FACHADA FRONTAL CALLE MIGUEL OVIEDO MANZANA 39
Esc 1:300

Plano 23 - 279: Fachada Frontal calle Miguel Oviedo .
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

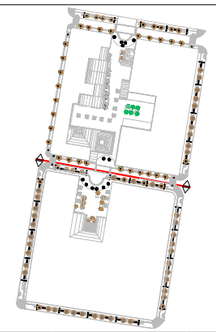
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

Fachadas de calle Miguel Oviedo

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



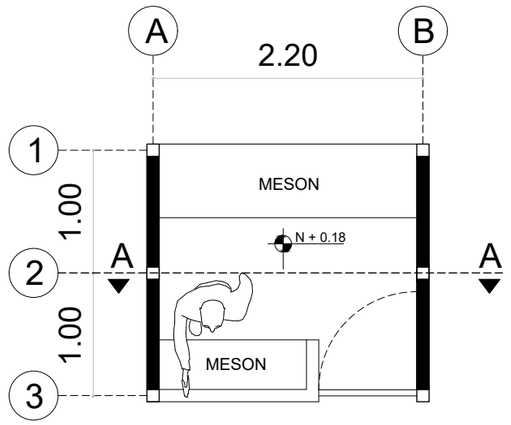
Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	23

AUTORES:

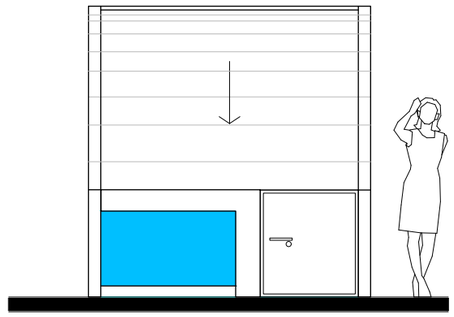
- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

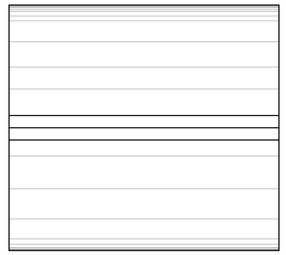
ARQ.FRANKLIN VILLALBA



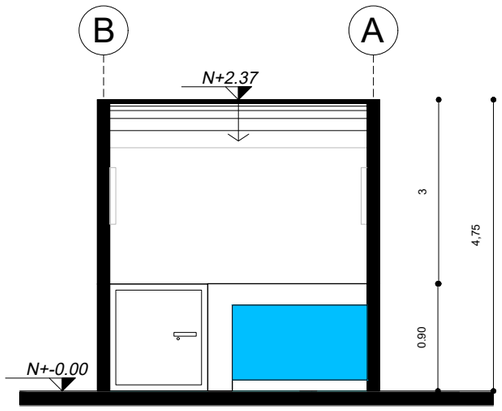
PLANTA
ESC__1:50



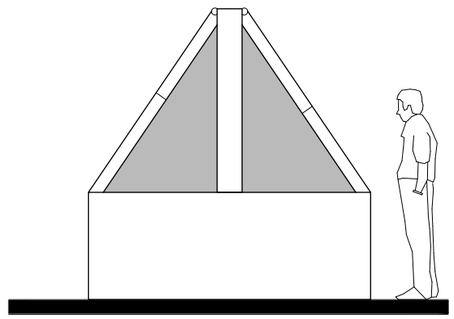
FACHADA FRONTAL
ESC_____1:50



IMPLANTACIÓN
ESC_____1:50



CORTE A—A''
ESC_____1:50



FACHADA LAT. DERECHA
ESC_____1:50

Plano 24 - 280: Plano mobiliario .
Fuente :Propia 2022.

PUCE- SI
ESCUELA DE
ARQUITECTURA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE - IBARRA
IBARRA - ECUADOR

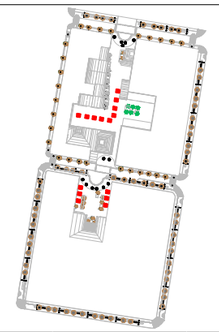
TRABAJO DE TITULACIÓN:

"Esquema para la reactivación de espacios sub-utilizados y organización del comercio informal en el Centro Histórico de Ibarra"

CONTIENE:

-PLANTA MOBILIARIO

UBICACIÓN.- CANTÓN : IBARRA -CENTRO HISTORICO



Fecha:	Escala:	Lámina:
DICIEMBRE/ 2022	INDICADAS	**24**

AUTORES:

- MARLON CEVALLOS

TUTOR:

ARQ.FRANKLIN VILLALBA

RENDERS



Figura 281: Render general.
Fuente :Propia 2022.



Figura 282: Render manzana 39.
Fuente :Propia 2022.



Figura 283: Render manzana 39.
Fuente :Propia 2022.



Figura 284: Render manzana 39.
Fuente :Propia 2022.



Figura 285: Render manzana 39.
Fuente :Propia 2022.



Figura 286: Render manzana 48.
Fuente :Propia 2022.



Figura 287: Render manzana 48.
Fuente :Propia 2022.

EQUIPAMIENTOS PARA LA GENERACIÓN VITAL DEL CH

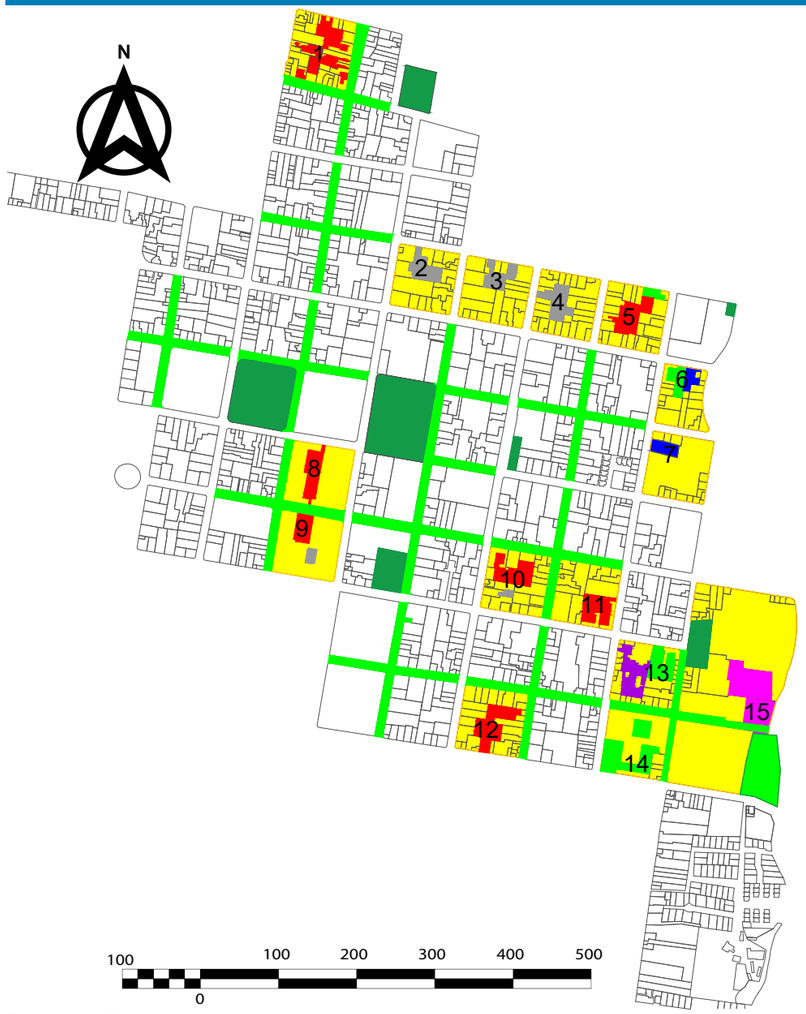
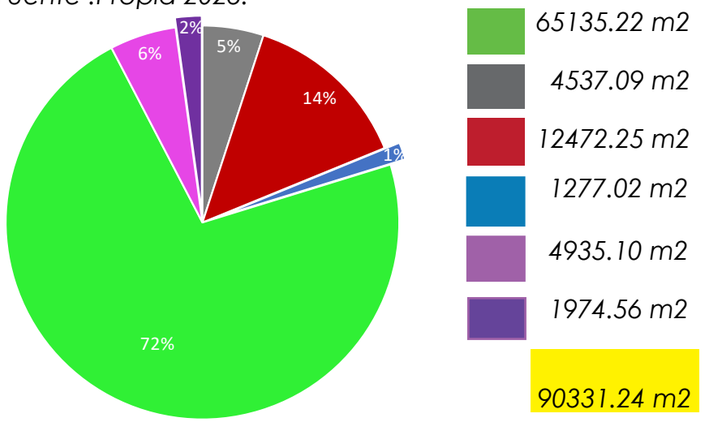


Figura 259: Mapa de equipamientos en espacios subutilizados.
Fuente :Propia 2023.



ÁREA VERDE

Para generar calidad en el espacio urbano se estructura áreas que configure zonas seguras y que de un panorama de ambiente fresco y decorativo.

El porcentaje mínimo de área verde por habitante es 9m2 lo cual necesitamos 11.97 hectáreas de un aproximado de 13308 habitantes en el centro histórico. El área verde que se va intervenir con respecto al suelo existente del contorno del centro histórico es de 6.51 hectáreas, representando el 72% del área a intervenir que es 9.03 hectáreas.

RESIDENCIA

El equipamiento residencia y la subdivisión de predios es esencial para el modelo de ciudad sostenible e incluso si es ciudad patrimonial. El área que se intervendrá es de 4537m2, con el 5% del área total. Esta pertenecen a las manzanas 2,3,4 que se encuentran en zona residencial y consta con un bajo nivel de viviendas /ha de tan solo 10 a 20, y según las normativas se trataría de alcanzar al menos de 50 a 65 viviendas/ha.

COMERCIO

Generar equipamientos de multi-comercio, en los espacios subutilizados. El área que se interviene es de 12472.25 m2, con el 14% del área total, pertenece a las manzanas 1,5,8,9,10,11,12, la mayoría de las manzanas se encuentran con predios extensos y subutilizados por lo que es optimo crear puntos de generación de comercio, ya que daría vitalidad a esta zonas que se encuentran inactivas.

GUARDERÍA

Es un equipamiento de acogimiento y educación , para que se genere seguridad a los niños que son poco cuidados por sus padres en los locales comerciales, ya que se dedican a trabajar dejando de lado la atención a los menores, este equipamiento mejorara el desempeño comercial y la atención al cliente en los pasajes comerciales planificados. El área a intervenir es de 1277.02 m2, con el 1% del área total, pertenece a la manzana 6,7.

CENTRO CULTURAL

Habilitar un espacio social donde se integren las personas en un entorno patrimonial y con historia cerca de los muros de piedra chapetona un icono de la ciudad de ibarra. El área a intervenir es de 4935m2, con el 6% del área total, pertenece a las manzana 15.

CENTRO DE APOYO

Rehabilitar un espacio para las personas con discapacidad, el espacio ya funciona como un centro de apoyo pero se debería generar una funcionalidad mas digna y coordinar beneficios a futuro de las personas con discapacidad. El área a intervenir es de 1974.56m2, con el 2% del área total, pertenece a la manzana13.

Se va intervenir 9.03 hectáreas de los espacios subutilizados para equipamientos y también un porcentaje de 5.48 hectáreas para conectores ambientales.

COMERCIO

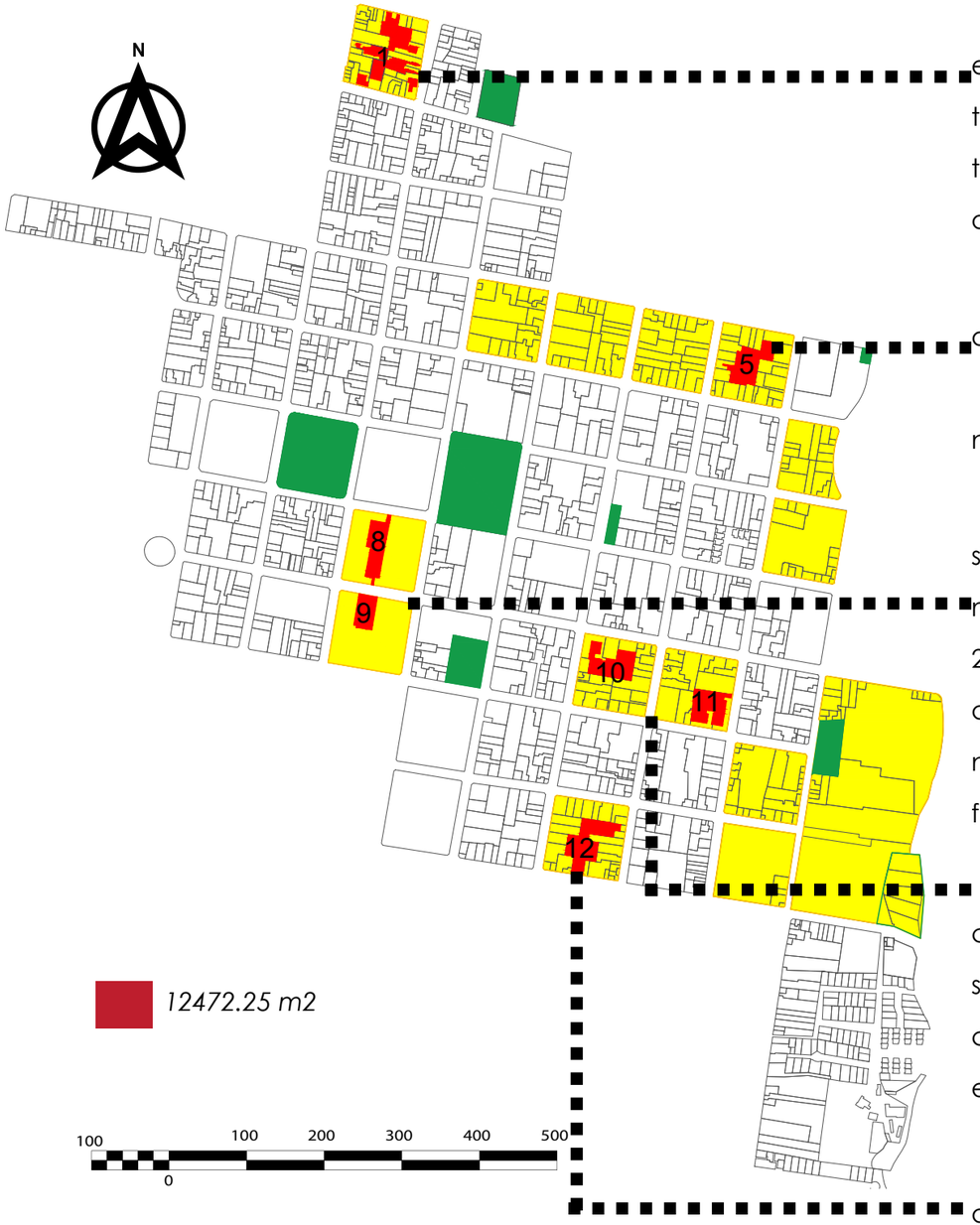


Figura 260: Mapa de comercio
Fuente :Propia 2023.

La manzana 1 es una de las que se encuentra con mayor predios, y su habitabilidad es buena ya que aborda entre los 30 a 40 viviendas. Sin embargo también cuenta con vacíos subutilizados importantes con el 62%. La estructura de esta manzana esta definida por viviendas, por lo que se analiza intervenir con comercio , ya que debe tener equilibrio para que exista una proximidad de las cosas en un solo espacio y así no tener que trasladarse a otros lados evitando un poco el uso de vehículos .

La manzana 5 se encuentra con un grado de predios en vivienda aceptable y su habitabilidad es buena ya que aborda entre los 21 a 29 viviendas. Sin embargo también cuenta con vacíos subutilizados importantes con el 62%.

Esta zona es una de las mas inactivas , y se define por no tener ningún incentivo para recorrerlo, por ello es necesario plantear un punto comercial que genere vitalidad.

La manzana 8 y 9 se encuentra en una zona comercial , por lo que se debería aprovechar el entorno y su posición para generar mayor comercio, también aprovechar su altura ya que esta entre las manzanas con edificios mas grandes. Los predios de esta manzana abarcan poco espacio en viviendas que se encuentran entre los 10 a 20 viviendas, y con un porcentaje de vacíos subutilizados del 38%. Sin embargo al operar en el sitio con variables que califican las fachadas, se encontró con dificultades de accesibilidad y frentes con fachadas aburridas. Definiendo así que los espacios subutilizados que existen le afectan gravemente en el aspecto de imagen urbana en fachadas y aprovechamiento del espacio.

La manzana 10 y 11 es una de las que se encuentra con un bajo rango de porcentaje en vivienda de 10 a 20, y con vacíos subutilizados del 38%. De acuerdo al estudio realizado se define estas manzanas como predios extensos y con alta incidencia de casas patrimoniales. En general son espacios extensos en los cuales se podría generar comercio y habilitar en su alrededor de los patios vacíos locales como cafeterías y restaurantes, se convertirían en espacios semi-públicos.

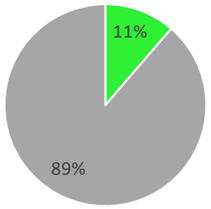
La manzana 12 se encuentra con un grado de predios en vivienda aceptable y su habitabilidad es buena ya que aborda entre los 21 a 29 viviendas. Sin embargo también cuenta con vacíos subutilizados importantes con el 62%,.

No tiene muchos predios patrimoniales por lo que es opcional crear nuevas construcciones, y establecer un nuevo punto focal para el comercio.

ÁREA VERDE O PAISAJE URBANO VERDE

Se puede evidenciar en el estudio de uso de suelo, el déficit de áreas verdes y vegetacion en el centro histórico, con un porcentaje de apenas el 4%, esto aparenta 2.72 hectáreas, de área verde tanto de parques como plazas. Según la normativa de la OMS por cada habitante debe pertenecer 9m2 como mínimo y optimo de 10 a 15 m2. La población del centro histórico es de un aproximado de 13308 habitantes y si optamos en brindar espacios verdes de calidad mínimos encontramos que necesitamos 11.97 hectáreas.

Este análisis presenta el requerimiento de área verde a intervenir con un aproximado de 11.97 hectáreas, y que representaría con el 14% de uso de suelo de área verde en el centro histórico. La intervención de áreas verdes formaría un panorama amigable donde se estructure espacios como parques plazoletas y conectores ambientares, ayudando así a mitigar los efectos de contaminación, y aplacar la contaminación acústica, también generar espacios de cohesión social en donde se cree intercambios de actividades.



Área verde actual 2.72 hectáreas.

Área verde con plazas parques y corredores ambientales , 6.51 hectáreas total 9.24 hectáreas representando el 11%



Figura 262: Proyecto urbano plazoleta Amo Torres en Guadalajara. Fuente :archdaily.mx/mx/903048/.

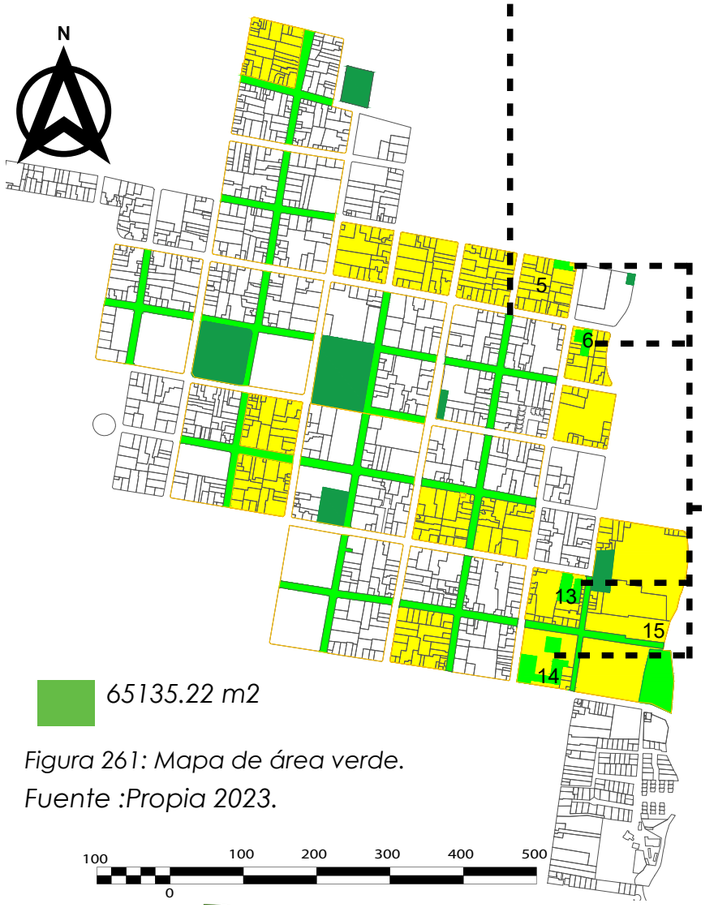
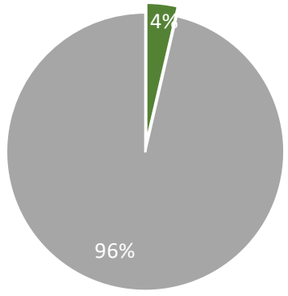
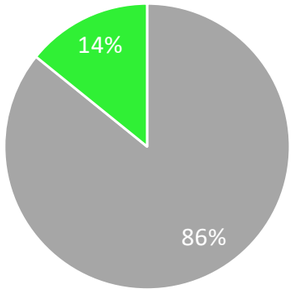


Figura 261: Mapa de área verde. Fuente :Propia 2023.



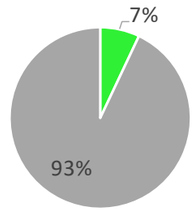
Porcentaje actual de uso de suelo en área verde de 2.72 hectáreas.



Porcentaje mínimo de área verde de 9m2 / Habitante.
Se necesita 11.97 hectáreas.

CONECTOR AMBIENTAL

5.480462 hectáreas
72.437366 hectáreas

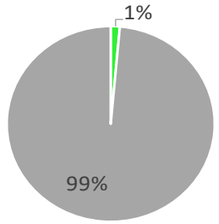


Es una tipología de calle con importante presencia de vegetación. Forma parte de una red que permite conectar el conjunto de espacios verdes de la ciudad.(Manual de diseño urbano de buenos Aires Argentina, 2015). Se pretende intervenir 6.51 hectáreas para conectar zonas y espacios aisladas, este conector pretende generar una agradable conexión entre todo el centro histórico y dar vitalidad en las calles con accesos exclusivos para peatonales, los cuales forman supermanzanas de 4 manzanas.

PARQUE

1.03306 hectáreas
72.43736 hectáreas

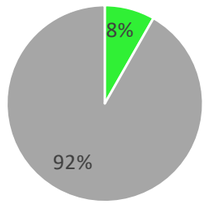
PLAZOLETA



El parque es una tipología de calle con importante presencia de vegetación. Forma parte de una red que permite conectar el conjunto de espacios verdes de la ciudad. (Manual de diseño urbano de buenos aires argentina, 2015).

La plazoleta es una tipología de espacio público de escala barrial de menores dimensiones que una plaza. Funciona como pieza de complemento y revalorización del espacio público. El radio de influencia para la población es de 350m.

Se pretende incrementar zonas de acogimiento con vegetación y de apertura abierta hacia las manzanas.



Con la intervención de 7 lotes de los espacios subutilizados para plazoletas y parques, con 1.03 hectáreas. Y con conectores ambientales, de 5.48 hectáreas, total 6.51 hectáreas. Representa el 8% con respecto al uso de suelo en área verde.

CENTRO DE APOYO, GUARDERÍA, CENTRO CULTURAL Y RESIDENCIAS

CENTRO DE APOYO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

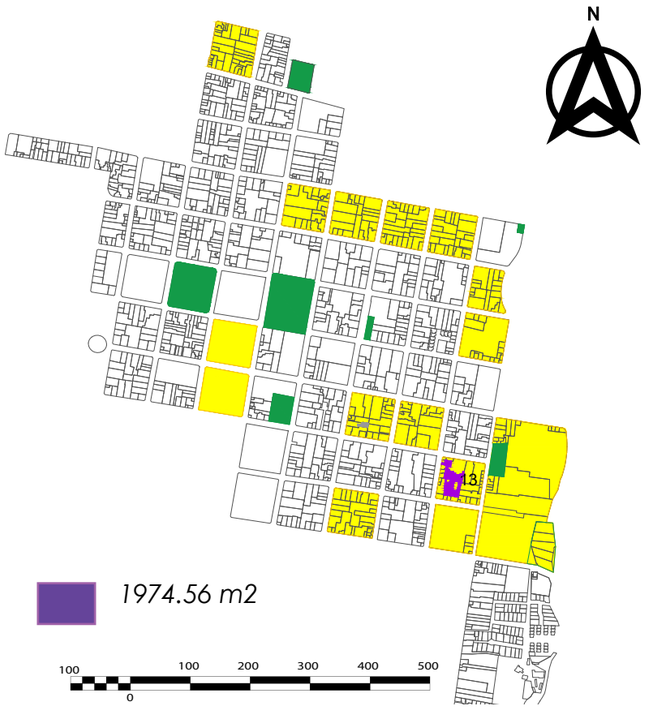
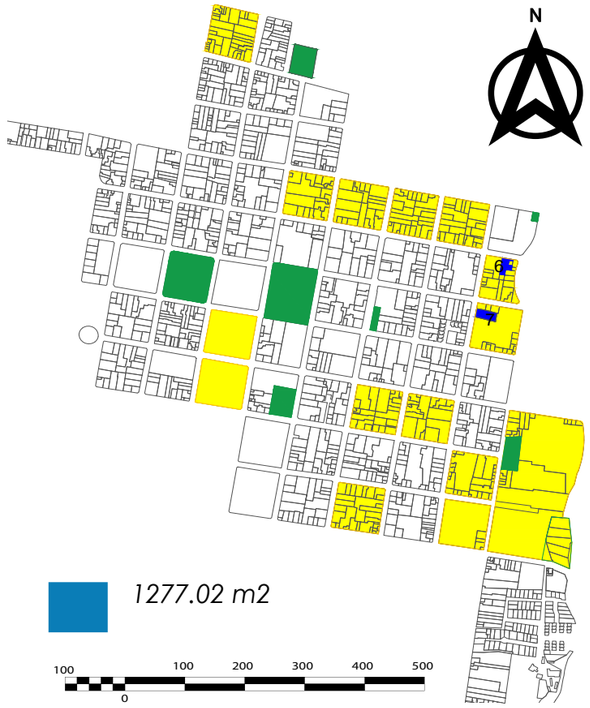


Figura 263: Mapa de centros de apoyo.
Fuente :Propia 2023.

No existe un lugar de atención a personas con discapacidad ni suplementos y medicamentos enfocados hacia las personas con discapacidad. La idea es re-funcionalizar este espacio para conformar actividades de apoyo y rehabilitar los espacios subutilizados para brindar un servicio.

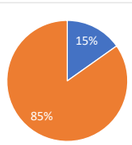
En el cantón Ibarra según en CONADIS (2019) viven 6007 personas con discapacidad, y este lugar se enfocaría en el bienestar y ayuda.

GUARDERÍA



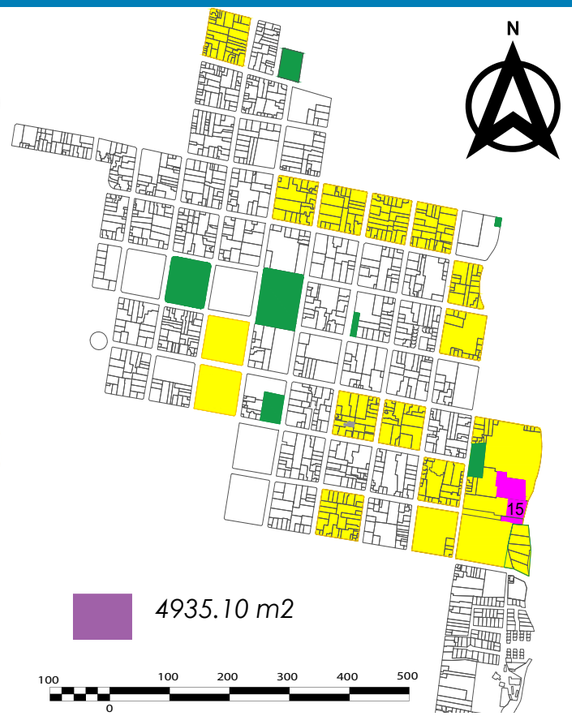
El equipamiento brinda atención de acogimiento y educación, y en su mayoría enfocado para las personas que tienen hijos y que laborarían en los pasajes comerciales.

El 15% de la población son de niños de 5 a 9 años con 12803, y bebes menores de 4 años con 12913, resultando un total de 25716. Estos lugares van enfocados a generar atención a una parte de la población de niños.



Fuente:https://es.zhujiworld.com/ec/1930735-ibarra/

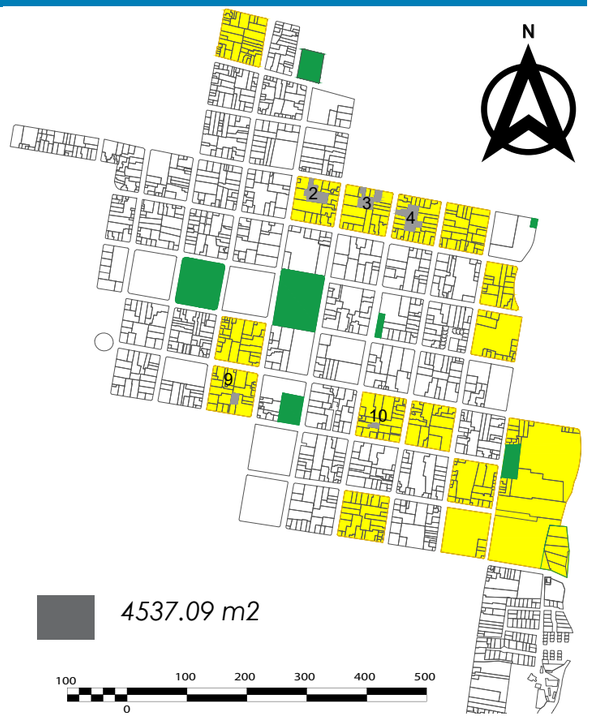
CENTRO CULTURAL



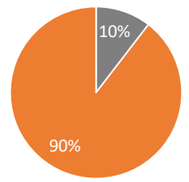
Brindar un lugar de carácter histórico patrimonial donde se cuente las vivencias y cultura de la ciudad de ibarra en un entorno urbano dinámico donde se funcionen historia cultura vegetación que aporten a la sociedad.

Existen 8 lugares que representan a hitos culturales,(ver pagina 52) pero no todos están enfocados difundir y a demostrar las cualidades de la ciudad de Ibarra por lo que este lugar generaría un punto de inflexión para que se cuente la cultura y un cambio.

RESIDENCIAS



Estos espacios subutilizados se encuentran en una zona de mayor entorno residencial, por lo que lo optimo es generar vivienda para poder densificar y aprovechar mejor el espacio, y formar un conjunto mas compacto y de vitalidad.



7 de 65 manzanas apenas cumplen con la normativa de 30 a 50 viviendas / Ha

CONCLUSIONES

7.0. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En la actualidad el comercio informal se ha vuelto un caso que conlleva cada vez más problemas urbanos y socio-económicos para ciudades intermedias como lo es el caso de estudio, siendo este fenómeno uno de los indicadores que repercute de forma directa el desarrollo social. Es por esto por lo que para impulsar un crecimiento urbano, social y económico es necesario implementar planes que organicen la ciudad en este sentido a través de la optimización del suelo y las dinámicas con el espacio público.

Es claro el nivel alto de inmuebles en condición de abandono, ya que poco más del 23% de estos se encuentran en un estado de deterioro muy alto y se encuentran sin uso alguno, disminuyendo su valor arquitectónico y dificultando la difusión y promoción del centro histórico de la ciudad.

Es por eso por lo que su re-vitalización impulsará la recuperación de la memoria histórica de la ciudad.

Mediante la implementación de la propuesta urbano-arquitectónica como parte de la línea de acción para mitigar el mal uso del espacio público y su obstrucción, se concluye que una buena relación entre el interior de las manzanas con su exterior creará mayor vitalidad y dinamismo urbano descongestionando las calles y aceras, siempre y cuando exista un control municipal que incentive el cambio de modalidad de informal a formal estableciendo políticas públicas que complementen dicha línea de acción.

Desde una visión urbana tambien se estableció a través de parámetros urbanos definidos en base al análisis teórico - físico la propuesta de equipamientos como: el centro cultural, guardería, comercio y residencia, los mismos que están distribuidos a lo largo de los lotes vacantes gestionando un incremento de la vitalidad urbana. La presencia de una zona residencial casi siempre resulta en una conexión fluida junto con el espacio público, generando una perspectiva de mayor seguridad percibida tanto en el día como en horas de la noche como lo rescatan grandes pensadores del urbanismo entre ellos Jan Gehl y Jane Jacobs.

Si bien esta propuesta de equipamientos de distinta índole que nace a raíz del análisis, genera un gran impacto positivo dentro del polígono de intervención. Es así como se hace necesaria la toma de decisiones pertinentes a través de la municipalidad que mediante políticas públicas incentive la materialización de dichos equipamientos impulsando así la diversidad de usos, vitalizando el sector y organizando la ciudad.

El objetivo de este apartado es incentivar a la comunidad académica a seguir la línea de investigación para poco a poco ir generando herramientas que planteen un cambio positivo para la ciudad en beneficio de la gente.

REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS

8.0. REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS.

Alejandro Portes, Manuel castells. (1989). the informal economy: studies in advanced and Less developed countries. Londres.

Alvarado Azpeitia, C., Adame Martínez, S., & Sánchez Nájera, R. M. (2017). Habitabilidad urbana en el espacio público, el caso del centro histórico de Toluca, Estado de México. Sociedad y Ambiente(13), 129-169.

Alvarez Rodas, P. C. (2016). Intervención y densificación de centros de manzana. Cuenca, Azuay, Ecuador: Facultad de Diseño, Universidad del Azuay.

Astudillo, M. G. (2016). Intervención en edificaciones de valor negativo y centros de manzana subutilizados en el Centro Historico de Cuenca. Cuenca, Ecuador. Obtenido de https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/5880

Bach, A., & Bach, E. (19 de 05 de 2013). Anna & Eugeni Bach. Obtenido de Anna & Eugeni Bach: https://annaeugenibach.com/2013/05/19/superponer/

Busso, M. (2007). Informal workers in Argentina: from the construction of collective identitiesto the constitution of organizations? Buenos Aires, Argentina. Obtenido de https://theses.hal.science/tel-00177794

Carolina, P. (2016). Intervención y densificación en centros de manzanas. Cuenca. Obtenido de https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/5857

Castillo, F. P. (2015). Rehabilitacion de edificios subutilizados para generar vivienda en el area central de San Jose. San Jose, Costa Rica.

Concejo del Gobierno autonomo desentralizado. (2008). modelo de ordenanza que regula el uso, funcionamiento y administracio del mercado municipal y funcinamiento de las ferias libres. Ecuador, Quito.

Díaz Hernández, M. R., & Cedañes Abril, L. A. (2017). Modelo para evaluar la compacidad urbana, según indicadores de urbanismo ecológico, aplicado a la unidad de planeamiento zonal de Múzu en la ciudad de Bogotá. Bogotá D.C.: Facultad de Ciencia Ambientales, Universidad Piloto de Colombia.

Durán Carrasco, E., & Vanegas Cedillo, N. (2015). Espacio público zonas de parimonio débil. Cuenca, Ecuador. Obtenido de https://dspace.ucuenca.edu.ec

España, G. d. (2021). Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas. Barcelona, España . Obtenido de https://tysmagazine.com/sistema-indicadores-condicionantes-ciudades-grandes-medianas/

Espigares, R. B. (2012). Calle e Interior de manzana. Londres. Obtenido de rossa.ballester@gmail.com.

Fernández, A. P., Mozas, J., & Arpa, J. (2014). THIS IS HYBRID. (K. Mortimer, Trad.) Spain: a+t architecture publishers. Obtenido de www.aplus.net

Florensa, L. (2023). Viajar Dinamarca. Obtenido de Viajar Dinamarca: https://www.viajardinamarca.com/guia-barrios-copenhague.php

Foro social de las, Americas. (2004). Carta mundial por el derecho a la ciudad. Quito: revista paz y conflictos.

Frediani, J. C. (2013). TIERRA VACANTE Y DESARROLLO URBANO EN CIUDADES MEDIAS. Estrategias para su Recuperación e Integración Territorial en el Gran La Plata, Argentina. Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido (IIPAC), Universidad Nacional de La Plata, La PLata.

Gehl , J., Kaefer, L. J., & Reigstad, S. (2006). Close encounters with buildings. Urban Design Intenacionala(11), 29-47. Obtenido de www.palgrave-journals.co.uk/udi

Gehl, J. (2013). How to study public life.

Gehl, J. (2014). Ciudades para la gente (Primera ed.). (J. Décima, Trad.) Buenos Aires, Argentina: Ediciones Infinito.

Ibarra, G. m. (14 de agosto de 2019). Obtenido de https://www.ibarra.gob.ec/site/blog/2019/08/14/alcaldesa-de-ibarra-pone-fin-al-comercio-informal-en-ibarra/

Ilustre municipio de San Miguel de, I. (2002). Ordenanza que regula la actividad comercial. Ibarra.

INEC. (2010). Faciculo Provincia de Imbabura. Obtenido de http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/imbabura.pdf

Infantes, A. T., & (Eds., J. E. (2009). Economía informal y perspectiva de género en contextos de trabajo. Barcelona.

Karssenberg. (2012). Laven & van't Hoff.

Lerner, J. (2003). Acupuntura urbana. Rio de Janeiro -Sao Paulo: Record.

Lima, A. d. (2020). La acupuntura urbana como estrategia de intervención en la ciudad consolidada. Valencia: España. Obtenido de https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/169093/Olvera%20-%20La%20acupuntura%20urbana%20como%20estratega%20dentervenc%C3%B3n%20en%20la%20cudad%20consoldada%20%20%20S%C3%A3o%20Paulo%2C%20Brasl.pdf?sequence=1

Lissette, A. L. (2006). FERIAS LIBRES. Santiago de Chile.

Lynch, k. (2008). La Imagen de la Ciudad. Barcelona: Gustavo Gili,SL.

Mackworth, R. (1978). Aspectos de la calidad del entorno. Barcelona: Gustabo Gili.

Mendez Velandia, Carmen Arelys. (2013). La contaminacion visual de espacios publicos en Venezuela. Medellin: Revista Gestion y Ambiente.

OIT. (2018). Cerca de 140 millones de trabajadores en la informalidad en América Latina y el Caribe. Obtenido de Organizacion internacional del trabajo: https://www.ilo.org/americas/sala-de-prensa/WCMS_645596/lang--es/index.htm.

ONU-Habitat. (20 de 06 de 2019). Obtenido de ONU-Habitat: https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/la-ciudad-a-la-altura-del-ojo-disenar-la-planta-baja?fbclid=IwAR0SRxsoEPQpmD9wraoqfznvKkOFoixlzZoVDMUX7WKSFiO9tVcluYwujoE.

Ordenanza de uso y ocupacion de suelo Ibarra. (27 de Enero de 2014). ibarra.gob.ec. Obtenido de http://documentos.ibarra.gob.ec/uploads/documentos/ORDENANZA/ORDENANZA_DE_USO_Y_OCUPACI%C3%93N_DE_SUELO_SAN_ANTONIO_DE_IBARRA(11-03-2014_17_14_44).pdf

Orellana, I. G. (2018). Reestructuración de manzana, mediante la inserción de vivienda e implementación de espacio publico en el Centro historico de Cuenca. Cuenca, Ecuador. Obtenido de https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/8299

Organizaciòn Internacional empleadores, (. (2002). La economía informal.

Páramo , P., Burbano, A., Jiménez-Domínguez, B., Barrios, V., Pasquali , C., Vivas , F., . . . Moyano , E. (2018). La habitabilidad del espacio público en las ciudades de América Latina. Avances en Psicología Latinoamericana, 36(2), 345-362.

Páramo, P., & Burbano, A. M. (2014). Los usos y la apropiación del espacio público para el fortalecimiento de la democracia. Bogotá, Colombia.

PDOT. (2015). Plan de desarrollo y ordenamiento territorial . Ibarra.

Piore, Sabel. (1984). mercados de agricultores y la comunida local:uniendo la economia formal e informal.

Plan 3 Arquitectos. (2009). Patio Bellavista. Obtenido de disenoarquitectura: http://www.disenoarquitectura.cl/patio-bellavista-de-plan-3-arquitectos/

Polack y Jusidman. (1997). El sector informal urbano desde una perspectiva de género El caso de México serie mujer y desarrollo. Mexico.

Rincón Avellaneda, P. (8 de enero-diciembre de 2004). Análisis de los procesos de re-edificación en Bogotá, ¿Una alternativa al crecimiento urbano sotenible? Revista Bitácora Urbano Territorial, 1(8), 82'92.

Río, M. V. (2020). Densidad y sus efectos en la transformación espacial de la ciudad contemporánea: cinco tipologías para interpretar la densificación residencial intensiva en el área metropolitana de Santiago. Santiago , Chile: Scielo.

Rodrìguez Velarde. (2000). el urbanismo comercial. Madrid.

Rueda, S. (2005). Urbanismo ecologico. Barcelona.

Rueda, S., Cormenzana, B., Coronado, J., Echave, C., García , M., Gessel, C., . . . Massó, J. (2008). Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla. Barcelona, España.

Santos, A. Z. (2017). la densidad urbana:concepto y metodologia. Madrid, España .

Sassen, S. (2011). Ciudad y globalización (primera edición ed.). Quito, Ecuador. Obtenido de www.olacchi.org

Tokman. (1984). The Informal Economy in Latin America. Estados Unidos : Lynne Rienner Publishers.