



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE IBARRA

ESCUELA DE HÁBITAT, INFRAESTRUCTURA Y CREATIVIDAD

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

TEMA:

**DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL A PARTIR DE LA REHABILITACIÓN
DE UN BIEN INMUEBLE PATRIMONIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE IBARRA**

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:

ARQUITECTO

LÍNEA/S DE INVESTIGACIÓN:

PLANIFICACIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA PARA TERRITORIOS EN DESARROLLO

AUTOR:

KEVIN ISRAEL NEJER PAZMIÑO

ASESOR:

MSC ARQ GABRIELA RUALES

IBARRA, JULIO – 2026

Ibarra, 21 de julio de 2026

Certificación tutor

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular titulado: “Diseño Arquitectónico De Un Conjunto Residencial Y Comercial A Partir De La Rehabilitación De Un Bien Inmueble Patrimonial En El Centro Histórico De La Ciudad De Ibarra”, presentado por el estudiante KEVIN ISRAEL NEJER PAZMIÑO con cédula de ciudadanía 100439867-1, para obtener el Título de Arquitecto.

Certifico que el trabajo cumple con todos los parámetros establecidos, mediante el cual el estudiante demuestra el desarrollo de competencias en el campo de conocimiento de su profesión con un nivel de argumentación coherente, para ser sometido a la evaluación por parte de los lectores.

Adicionalmente, se adjunta el certificado de porcentaje de originalidad de TURNITIN.

(f:) 

Mgs. Arq. Gabriela Rúales Orbes

TUTOR DE TRABAJO

C.C.: 1002935110

KEVIN ISRAEL NEJER PAZMINO

DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL A PARTIR DE LA REHABILITACIÓN DE UN BIE...

Primera revisión

DISEÑO INTEGRAL Y COMPLEJO III-B-NRC-11466-IC02-GRADO 2025-02 (Moodle PP)

PUCE IBARRA MOODLE

Detalles del documento

Identificador de la entrega	87 páginas
trn:old:::1:3597885709	16.986 palabras
Fecha de entrega	108.072 caracteres
19 jun 2026, 3:52 p.m. GMT-5	
Fecha de descarga	
21 jun 2026, 8:41 a.m. GMT-5	
Nombre del archivo	
TURNITIN_MAYO_A3_NEJER_kevin_34.pdf	
Tamaño del archivo	
1.2 MB	

10% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado

Fuentes principales

- 8% Fuentes de Internet
- 2% Publicaciones
- 5% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alerta de integridad para revisión

- Texto oculto
- 148 caracteres sospechosos en N.º de páginas
- El texto es alterado para mezclarse con el fondo blanco del documento.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

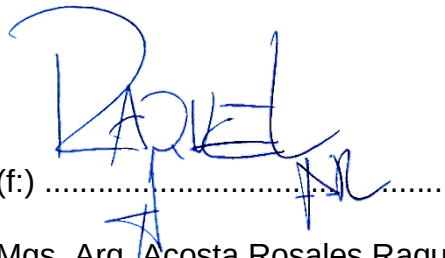
Página de aprobación del tribunal

El tribunal examinador, aprueba el presente trabajo en nombre de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Ibarra:


(f.)

Mgs. Arq. Ruales Orbes Gabriela.

C.C.: 1002935110


(f.)
Mgs. Arq. Acosta Rosales Raquel Alegria

C.C.: 1002595609

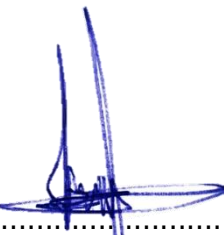

(f.)
Mgs. Arq. Romero Galarza Jorge Patricio

C.C.: 0701575805

Acta de cesión de derechos

Yo, KEVIN ISRAEL NEJER PAZMIÑO, declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 165 del Código Orgánico de 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 y oneroso, según las condiciones que determinen. Esta facultad podrá ejercerse mediante licencias libres, abiertas y otros modelos alternativos de licenciamiento o la renuncia”.

Ibarra, 21 de julio de 2026

f): 

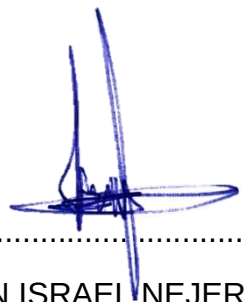
KEVIN ISRAEL NEJER PAZMIÑO

C.C.: 1004398671

Autoría

Yo, KEVIN ISRAEL NEJER PAZMIÑO portador de la cedula de ciudadanía N° 100439867-1, declaro que el presente trabajo de investigación es de total responsabilidad del autor y eximo expresamente a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Ibarra de posibles reclamos o acciones legales.

Ibarra, 21 de julio de 2026.



f):

KEVIN ISRAEL NEJER PAZMIÑO

C.C.: 1004398671

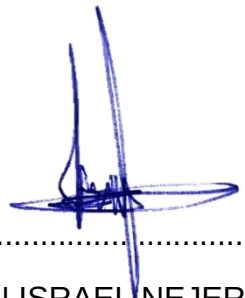
Declaración y autorización

Yo: KEVIN ISRAEL NEJER PAZMIÑO, con CC: 1004398671, autor del trabajo de grado titulado: “DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL A PARTIR DE LA REHABILITACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PATRIMONIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE IBARRA.”, previo a la obtención del título profesional de Arquitecto, en la Escuela de Arquitectura.

1.- 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 graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra a difundir a través del Repositorio Digital de la PUCESI el referido trabajo de graduación, respetando las políticas de propiedad intelectual de la Universidad.

Ibarra, 21 de julio de 2026.



f):

KEVIN ISRAEL NEJER PAZMIÑO

C.C.: 1004398671

Dedicatoria

Dedico esta tesis con todo mi amor y profunda gratitud a mis padres, Germán Nejer y Rosita Pazmiño, quienes con su apoyo incondicional, sacrificio y fe en mí han sido mi mayor fuente de inspiración y fortaleza en cada paso de mi vida.

A mi pareja, Mikaela Villarreal, por ser mi refugio, mi apoyo constante y el amor con el que me sostuvo en este camino.

Y a todos aquellos que guardan respeto por nuestras raíces y luchan día a día por la preservación y revitalización de nuestro patrimonio cultural.

Agradecimiento

En primer lugar, expreso mi agradecimiento a Dios, por bendecirme con salud, sabiduría y la templanza necesaria para culminar con éxito esta etapa de mi vida.

A mis padres, Germán Nejer y Rosita Pazmiño. Papá, gracias por ser mi ejemplo de esfuerzo, dedicación y constancia, enseñándome el valor del trabajo duro y a no rendirme frente a las dificultades. Mamá, gracias por tu amor infinito, tus palabras de aliento en los momentos de mayor cansancio y por acompañarme espiritualmente en cada instante de este trayecto. Este logro es tan suyo como mío.

A mi pareja, Mikaela Villarreal, por su paciencia ininterrumpida y su comprensión absoluta frente a las largas jornadas de desvelo y estudio. Gracias por celebrar mis avances, sostener contra el estrés mi motivación y caminar a mi lado con amor y lealtad.

A mi docente tutora, Mgs. Arq. Gabriela Orbes Ruales, por su invaluable guía, su tiempo y su rigor académico. Su sabiduría y dirección fueron fundamentales para estructurar y llevar a buen puerto este proyecto. Asimismo, extendo un agradecimiento especial al Arq. José Tamayo, cuyas valiosas enseñanzas dentro del aula y visión

arquitectónica dejaron una huella profunda en mi formación profesional y académica.

A Mary y Tamara, por su constante amabilidad, disposición y por brindarme siempre una mano amiga desde la secretaría, facilitando cada proceso administrativo con una sonrisa y haciendo el entorno universitario mucho más llevadero.

A mis amigos y compañeros de clase, con quienes compartí este arduo pero gratificante viaje; gracias por el compañerismo, las críticas constructivas, el ánimo mutuo y los momentos compartidos en las aulas de la facultad.

Finalmente, agradezco a la academia y a todas las personas que, de manera directa o indirecta, aportaron con su conocimiento, gestos de motivación y apoyo al desarrollo de esta propuesta. Con el firme deseo de que este trabajo contribuya activamente a la revitalización de nuestros centros históricos y a la construcción de un futuro urbano que valore y recupere nuestra identidad ancestral. ¡Muchas gracias a todos!

Resumen

El presente trabajo de titulación planteo el diseño de un conjunto mixto de uso residencial y comercial a partir de la rehabilitación de una edificación patrimonial inventariada, ubicada en el centro histórico. La propuesta busca generar una integración armónica entre los estilos arquitectónicos republicano y contemporáneo, respetando las técnicas constructivas tradicionales como mecanismo para poner en valor el entorno patrimonial.

En la investigacion de la escala meso se pudo determinar que poder adquisitivo de los propietarios es uno de los mayores problemas para el mantenimiento de estas casas, ya que arreglarlas y restaurarlas es muy caro. A pesar de esto, es muy importante conservarlas porque cada una de ellas aporta un valor único a toda la zona histórica.

Asi tambien se detecto que mientras algunas cuadras están repletas durante el día, por las tardes y noches se quedan completamente vacías. De igual manera, hay manzanas muy grandes con edificios en avanzado estado de deterioro que solo están habitadas por un cuidador, lo que significa que el terreno no se está aprovechando bien.

Dentro de los aspectos analizados en le centro historico se evidencio una mejor conservación de los bienes inmuebles que hoy cumplen una función administrativa o están cerca de las plazas y parques, que son visitados frecuentemente por turistas, por el lado contrario se nota un mayor deterioro para las viviendas pequeñas las cuales al no disponer de muchos recursos económicos, los trabajos necesarios para mantenerlas no se realizan o son pocos.

Con el fin de sustentar la intervención en un contexto cultural y urbano pertinente, se analizaron las fichas del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural para identificar la edificación más viable para intervenir, considerando su nivel de protección y estado de conservación. A través de una inspección visual del predio seleccionado, se establecieron criterios de intervención adecuados, que permiten compatibilizar su valor histórico con nuevas funciones habitacionales y comerciales.

El diseño resultante propone una intervención que fusiona elementos arquitectónicos tradicionales con soluciones contemporáneas, promoviendo el repoblamiento y la reactivación residencial del centro histórico.

Palabras claves: Rehabilitación patrimonial, Centro histórico, Reactivación urbana, Edificación inventariada, Repoblamiento del centro

Abstract

This degree thesis proposed the design of a mixed-use residential and commercial complex based on the rehabilitation of an inventoried heritage building located in the historic center. The proposal seeks to generate a harmonious integration between Republican and contemporary architectural styles, respecting traditional construction techniques as a mechanism to enhance the value of the heritage environment.

The research at the meso scale determined that the purchasing power of the owners is one of the biggest problems for the maintenance of these houses, since repairing and restoring them is highly expensive. Despite this, preserving them is fundamental because each of them contributes a unique value to the entire historic area.

It was also detected that while some blocks are crowded during the day, they become practically deserted during the afternoons and nights. Similarly, there are very large blocks with buildings in an advanced state of decay that are only inhabited by a caretaker, meaning that the land is not being properly utilized.

Among the aspects analyzed in the historic center, better conservation was evident in buildings that currently serve an administrative function or are located near plazas and parks, which are frequently visited by tourists. Conversely, greater deterioration is noticeable in small residential properties; since they lack sufficient economic resources, the necessary maintenance works are either not carried out or are minimal.

In order to support the intervention within a relevant cultural and urban context, the files from the National Institute of Cultural Heritage were analyzed to identify the most viable building for intervention, considering its protection level and state of conservation. Through a visual inspection of the selected property, appropriate intervention criteria were established to make its historical value compatible with new residential and commercial functions.

The resulting design proposes an intervention that fuses traditional architectural elements with contemporary solutions, promoting repopulation and residential reactivation within the historic center.

Keywords: Heritage rehabilitation, Historic center, Urban reactivation, Inventoried building, Repopulation of the center

INDICE DE CONTENIDO

ANTECEDENTES:	1
PROBLEMÁTICA	2
JUSTIFICACIÓN	4
OBJETIVOS	5
OBJETIVO GENERAL:	5
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:	5
2.1 BASES TEÓRICAS	8
MIGRACIÓN, CAMBIO Y DINÁMICAS DENTRO DE LA CUIDAD	8
LA RESIDENCIA EN LOS CENTROS HISTÓRICOS.	8
CENTROS HISTÓRICOS EN EL ECUADOR.	9
1.2 ESTUDIO TIPOLOGICO	13
CONJUNTO HABITACIONAL SAN TOLA	13
CONTEXTO DEL PROYECTO.	13
ANÁLISIS FORMAL	13
ANÁLISIS FUNCIONAL	14
ANÁLISIS DE ESTRUCTURA	15
HOTEL COLONIAL	16
CONTEXTO DEL PROYECTO.	16
ANÁLISIS FORMAL	16
ANÁLISIS FUNCIONAL	16
ANÁLISIS DE ESTRUCTURA	17
1.3 MARCO NORMATIVO.	20
NORMATIVA INTERNACIONAL SOBRE PATRIMONIO CULTURAL	20
NORMATIVA NACIONAL (REPÚBLICA DEL ECUADOR)	20
NORMATIVA LOCAL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE IBARRA)	21
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL (INPC)	22
1.4 SÍNTESIS DEL CAPITULO 2.	24
CAPÍTULO 3 MARCO METODOLÓGICO	26
3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.	26
3.2 HERRAMIENTAS DE RECOLECCIÓN.	26
ESCALA MACRO – CENTRO HISTÓRICO DE IBARRA	26
ESCALA MESO – LA PARROQUIA EL SAGRARIO	26
ENTREVISTAS.	27
ESCALA MICRO – EDIFICACIÓN PATRIMONIAL	28
3.3 SÍNTESIS DEL CAPITULO 3	30
CAPÍTULO 4: DIAGNÓSTICO:	31
LINEA DE TIEMPO CRECIMIENTO DE LA CUIDAD	31
ESCALA MACRO (IBARRA)	33
PARROQUIAS ORIGINALES Y TRADICIONALES	33
DENSIDAD POBLACIONAL.	33

ESCALA MESO.	35
DELIMITACION DEL CENTRO HISTORICO	35
ANALISIS DE SERVICIOS	35
CULTURA.	35
RELIGIÓN.	36
EDUCACIÓN.	36
RECREACIÓN.	36
ENTREVISTAS.	37
ESTADO DE LOS BIENES INMUEBLES	39
BIENES INVENTARIADOS Y SU UBICACIÓN	40
ESTADO DE CONSERVACIÓN	41
GRADO DE PROTECCIÓN.	42
SÍNTESIS DEL RESULTADO MAPAS	43
CONCLUSIONES Y DELIMITACIÓN DE ESCALA MICRO.	43
ANALISIS DE LIENZOS.	43
VALORACIÓN DE FACHADAS POR SEPARADO.	46
ESCALA MICRO.	51
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	52
ESTADO ACTUAL	52
ESTADO ACTUAL MATERIALIDAD ELEMENTOS CONSTRUIDOS.	54
CRITEROS DE INTERVENCION.	55
SÍNTESIS DEL CAPITULO 4.	56
CAPITULO 5 PROPUESTA	58
5.1 DESCRIPCIÓN DE ESCALAS DE LA PROPUESTA	58
5.2 VISION	59
5.3 PRINCIPIOS Y ESTRATEGIAS.	60
5.4 PROPUESTA URBANA.	61
5.5 CONCEPTO ARQUITECTONICO.	63
5.6 ZONIFICACION	64
5.5 PROGRAMA ARQUITECTONICO	65
6.1 CONCLUSIONES	100
6.2 RECOMENDACIONES.	101
BIBLIOGRAFÍA.	102

TABLA DE FIGURAS

Figura. 1 Plano de la ciudad de Ibarra de 1906.....	1	Figura. 32 Portal SIPCE, Bienes Inventariados.....	27
Figura. 2 Collage de Fotografías de las edificaciones significativas de la ciudad de Ibarra.....	1	Figura. 33 Ficha Preguntas clave para entrevista Tipo A	27
Figura. 3 Fotografía del estado actual de deterioro de una edificación	2	Figura. 34 Ficha Preguntas clave para entrevista Tipo B.	28
Figura. 4 Fotografía de los espacios publicos de la ciudad antes y despues.	3	Figura. 35 Tablas de identificación física del inmueble.....	29
Figura. 5 Noticia sobre problemática.....	4	Figura. 36 Mapa mental de la metodología.	30
Figura. 6 Mapa mental de objetivos y plan de acción.....	5	Figura. 37 Línea de tiempo.	32
Figura. 7 Ilustración del regreso al centro histórico.	6	Figura. 38 Crecimiento mancha urbana de la ciudad de Ibarra.	33
Figura. 8 Ilustración objetos de estudio y su escala.	6	Figura. 39 Crecimiento y distribución física de la ciudad de a través del tiempo.	33
Figura. 9 Ilustración sobre la evolución y cambio de las ciudades.	8	Figura. 40 Mapa de densidad poblacional actual del centro urbano de la ciudad de Ibarra.	34
Figura. 10 Ilustración de los conceptos abordados, relacionados con el proyecto.....	9	Figura. 41 Mapa de áreas de crecimiento del centro urbano de la ciudad.....	34
Figura. 11 Crecimiento de la ciudad de Ibarra.	10	Figura. 42 Definiciones dadas por la ordenanza.	35
Figura. 12 Ilustración resumen posturas de la restauración.....	12	Figura. 43 Delimitación del área de estudio de escala MESO.....	35
Figura. 13 Datos generales del referente.....	13	Figura. 44 Ubicación equipamientos culturales.....	35
Figura. 14 Fotografías del referente patio interno.....	13	Figura. 45 Ubicación equipamientos Religiosos.....	36
Figura. 15 Ilustración de elementos añadidos.	14	Figura. 46 Ubicación equipamientos Educación.	36
Figura. 16 Planta Baja arquitectónica del referente.....	14	Figura. 47 Ubicación equipamientos Recreación.	36
Figura. 17 Planta Alta arquitectónica del referente.....	15	Figura. 48 Ilustración de respuestas obtenidas actores TIPO 1.	37
Figura. 18 Elementos estructurales referente.	15	Figura. 49 Ilustración de respuestas obtenidas actores TIPO 2.	38
Figura. 19 Datos generales del referente.....	16	Figura. 50 Mapa de los aspectos analizados en la escala meso.....	39
Figura. 20 Fotografía del referente.....	16	Figura. 51 Mapa bienes inventariados.....	40
Figura. 21 Planta general del referente Hotel Colonial.....	17	Figura. 52 Mapa Estado de conservacion	41
Figura. 22 Seccion general del referente Hotel Colonial	17	Figura. 53 Mapa Grado de proteccion	42
Figura. 23 Elementos estructurales referente.....	17	Figura. 54 Mapa de áreas de interés 2.....	43
Figura. 24 Datos generales del referente.....	18	Figura. 55 Mapa de manzanas de interés 1.	43
Figura. 25 Elementos estructurales referente.....	18	Figura. 56 Análisis lienzo calle miguel Oviedo (Lado A)	44
Figura. 26 Plantas Arquitectónicas del referente.....	19	Figura. 57 Análisis lienzo calle miguel Oviedo (Lado B)	44
Figura. 27 Texto de la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio	20	Figura. 58 Análisis lienzo calle Vicente Roca fuerte (Lado A)	45
Figura. 28 Cuadro dimensiones mínimas en vivienda.....	23	Figura. 59 Análisis lienzo calle Vicente Roca fuerte (Lado B)	45
Figura. 29 Representacion dimensiones gradadas	23	Figura. 60 Ficha de descripción volumétrica. A1 Y A2.....	46
Figura. 30 Collage representativo del capítulo 2.....	24	Figura. 61 Ficha de descripción volumétrica. A3 Y A4.....	47
Figura. 31 Escala macro y meso del proyecto.....	26	Figura. 62 Ficha de descripción volumétrica. B1 Y B2.....	48
		Figura. 63 Ficha de descripción volumétrica. B3 Y B4.....	49
		Figura. 64 Ficha de descripción volumétrica. A5.....	50



<i>Figura. 65 Ilustración “Regreso a casa”</i>	<i>50</i>
<i>Figura. 66 Ubicación escala micro.</i>	<i>51</i>
<i>Figura. 67 Relación del predio con los frentes.....</i>	<i>51</i>
<i>Figura. 68 Fotografías esquineras del lote elegido.....</i>	<i>51</i>
<i>Figura. 69 Vista isométrica del lote y los bloques que lo conforman.</i>	<i>52</i>
<i>Figura. 70 Fotografías del estado actual de la cubierta de la casa madre.</i>	<i>52</i>
<i>Figura. 71 Estado actual Implantación del lote.</i>	<i>53</i>
<i>Figura. 72 Estado actual Planta General del lote.</i>	<i>53</i>
<i>Figura. 73 Estado actual Fachadas del lote.....</i>	<i>53</i>
<i>Figura. 74 Tabla de Materialidad de los elementos.....</i>	<i>54</i>
<i>Figura. 75 Fotografías del estado actual de la casa madre (lesiones fachada).....</i>	<i>54</i>
<i>Figura. 76 Implantación General Casa Madre.</i>	<i>55</i>
<i>Figura. 77 Planta baja General Casa Madre.....</i>	<i>55</i>
<i>Figura. 78 FODA escala micro.</i>	<i>56</i>
<i>Figura. 79 Escalas de la propuesta.....</i>	<i>58</i>
<i>Figura. 80 Visión del proyecto.....</i>	<i>59</i>
<i>Figura. 81 Estrategias de diseño.....</i>	<i>60</i>
<i>Figura. 82 Isometria de la propuesta volumetrica.....</i>	<i>63</i>
<i>Figura. 83 Elementos tomados de la casa madre.</i>	<i>63</i>
<i>Figura. 84 Elementos incorporados al nuevo diseño.....</i>	<i>63</i>
<i>Figura. 85 Conjunto de proyecto y sus partes</i>	<i>63</i>
<i>Figura. 86 Zonificación general de Espacios.</i>	<i>64</i>
<i>Figura. 87 Analisis de soleamiento del bloque residencial propuesto.....</i>	<i>64</i>



CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN



ANTECEDENTES:

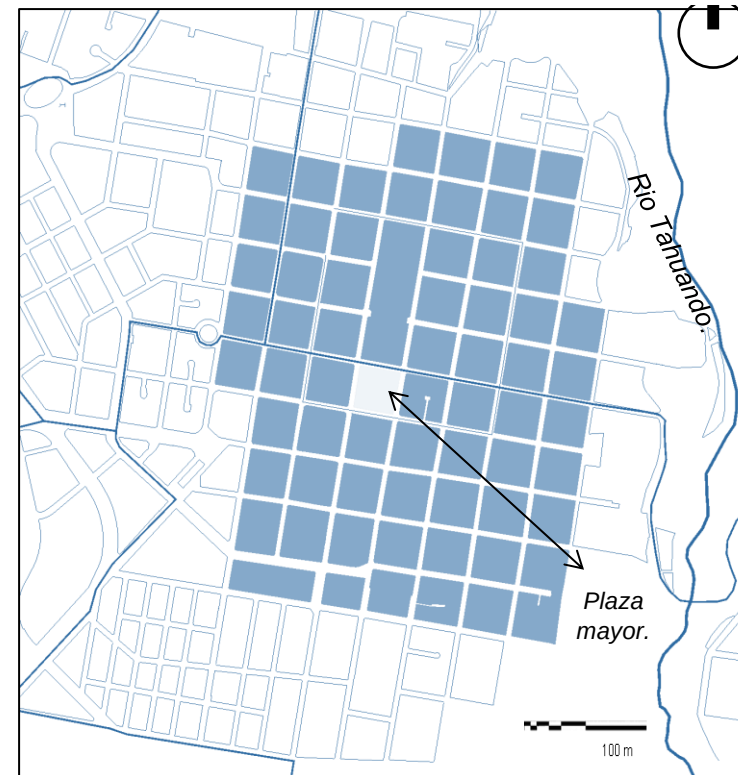
El abandono progresivo de las edificaciones residenciales del centro histórico y la migración de la población hacia las periferias han contribuido a una baja densidad de residencia en el corazón urbano de Ibarra, en contraste con la organización compacta y funcional que caracterizó su origen.

Desde su fundación en 1606, Jaramillo (2021) menciona que la villa San Miguel de Ibarra se organizó en una estructura en forma de damero, con una cuadrícula de nueve cuadras por lado, totalizando 81 manzanas. Tras el terremoto de 1868, la ciudad fue reconstruida conservando en gran medida esta configuración inicial. En estas manzanas se consolidaron las principales edificaciones que hoy conforman el patrimonio cultural de la ciudad, otorgándole una identidad única.

Después el terremoto de 1868, y luego de cuatro años, se dio inicio a su reconstrucción, conservándose en gran medida esta configuración urbana inicial. Jaramillo (2021) menciona que, a partir de 1872, se inicia el proceso de reconstrucción de la ciudad.

Una vez reconstruida se consolidaron, las 81 manzanas originales se consolidaron como el sitio donde se implantaron importantes edificaciones, en su mayoría conforman el patrimonio cultural de Ibarra, otorgándole una identidad propia y única

Figura. 1 Plano de la ciudad de Ibarra de 1906



Nota: El plano muestra configuración de damero que tiene la ciudad de Ibarra, adaptado de Plano de Ibarra, de R. Dávila, 1929, archivo histórico GAD Ibarra 2023.

Para 1906, este diseño (figura 1) continuó guiando el desarrollo de la ciudad, con amplias calles principales empedradas que delimitaban las edificaciones originales. La mayoría de estas construcciones estaban hechas de adobe, tapial y piedra (Jaramillo, 2021).

Entre las edificaciones más destacadas se encuentran el ex Cuartel Militar, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ibarra (GADM Ibarra) y el ex Colegio Teodoro Gómez de la Torre. Estas edificaciones (figura 2), ubicadas en el centro histórico de la ciudad, actualmente se destinan a funciones gubernamentales, administrativas y/o culturales.

Figura. 2 Collage de Fotografías de las edificaciones significativas de la ciudad de Ibarra.



Nota: Las imágenes muestran al ex cuartel militar y al palacio de gobierno de la ciudad de Ibarra.

Las ciudades como Ibarra, que poseen un centro histórico claramente definido, enfrentan un crecimiento urbano constante y disperso. Esta expansión de la zona urbana ha propiciado la creación de nuevos microcentros, generando como consecuencia el progresivo abandono, tanto residencial como comercial, de los centros históricos tradicionales.



PROBLEMÁTICA

El centro histórico constituye un área distintiva dentro de la ciudad debido a sus características simbólicas, su esencia y su valor histórico, reflejando el desarrollo urbano de estos sectores. En este sentido, Troitiño (1992) señala que, en América Latina, los centros históricos son reconocidos como espacios representativos de la memoria e identidad urbana.

Sin embargo, muchos de estos espacios han experimentado un progresivo abandono y deterioro de sus edificaciones residenciales, situación que también se evidencia en el caso de Ibarra. Como se observa en la figura 3, varias edificaciones residenciales catalogadas como bienes inmuebles patrimoniales inventariados presentan un notable estado de deterioro debido a la desatención tanto de sus propietarios como de las entidades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Este fenómeno responde a procesos de descuido y falta de gestión orientada a la conservación del patrimonio edificado, lo que repercute directamente en la pérdida de calidad física, funcional y simbólica de las edificaciones. La ausencia de mantenimiento y de intervenciones adecuadas acelera el deterioro progresivo de estos inmuebles y afecta la imagen urbana consolidada del centro histórico.

La relevancia de esta problemática radica en que el deterioro de las edificaciones patrimoniales no solo compromete la conservación arquitectónica de los inmuebles, sino también la permanencia de los valores históricos, culturales e identitarios asociados al centro histórico de Ibarra, afectando su continuidad como espacio representativo de la memoria urbana.

La mayoría de estos inmuebles icónicos se encuentra actualmente en uso como edificios administrativos, como es el caso del Municipio de Ibarra, o como centros culturales, como el ex Cuartel Militar.

Figura. 3 Fotografía del estado actual de deterioro de una edificación



Nota: La imagen muestra el deterioro avanzado de algunas de las viviendas inventariadas en Ibarra.

Adicionalmente, los altos costos de alquiler y mantenimiento de las viviendas patrimoniales impulsan a muchos pobladores a trasladarse hacia las periferias de la ciudad en busca de mejores condiciones de vida, lo que

incrementa el abandono y deterioro del centro histórico. Esta situación afecta especialmente a los propietarios de inmuebles patrimoniales, para quienes la conservación y rehabilitación de estas edificaciones representa una elevada carga económica. Debido a ello, el Municipio ha implementado fondos de financiamiento y préstamos destinados a facilitar la restauración y mantenimiento de estas viviendas.

La inseguridad percibida, especialmente durante las horas de la tarde y noche, también contribuye a la disminución de residentes y visitantes en el sector, generando una progresiva desolación urbana. A esto se suma la falta de incentivos suficientes para promover nuevas intervenciones, lo que dificulta la conservación de estos bienes pese a su alto valor cultural e histórico.

La relevancia de esta problemática radica en que el abandono y deterioro progresivo del centro histórico comprometen tanto la conservación del patrimonio arquitectónico como la permanencia de la vida urbana y social dentro de este sector de la ciudad.

Actualmente, el centro histórico de la ciudad de Ibarra concentra una importante cantidad de edificaciones patrimoniales, principalmente en las parroquias San Francisco y El Sagrario, consolidándose como uno de los



sectores urbanos con mayor valor histórico y arquitectónico del cantón.

Según datos del Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE, 2021), el centro histórico registra 314 bienes inmuebles patrimoniales inventariados, cifra que representa más de la mitad del total de bienes registrados en todo el cantón. Esta concentración evidencia la relevancia patrimonial del sector y la permanencia de numerosas edificaciones históricas dentro del tejido urbano actual.

Este fenómeno se explica debido a que, en sus inicios, el centro de la ciudad constituía el principal núcleo de vivienda y comercio de Ibarra, por lo que gran parte de las edificaciones construidas durante esa época aún se mantienen en pie y han sido incorporadas al inventario patrimonial del sistema SIPCE. La permanencia de estos inmuebles refleja el proceso de consolidación histórica y urbana del sector a lo largo del tiempo.

La relevancia de esta concentración patrimonial radica en que el centro histórico de Ibarra se configura como uno de los núcleos urbanos más representativos de la época, no solo por la cantidad de edificaciones catalogadas, sino también por el valor histórico, arquitectónico y cultural que estas aportan a la identidad y memoria urbana de la ciudad.

Figura. 4 Fotografía de los espacios públicos de la ciudad antes y después.



La disminución de la interacción entre los habitantes y los espacios públicos contribuye al abandono y pérdida de vitalidad de los centros históricos.

En este sentido, Jacobs (2020) menciona que reducir la interacción de los pobladores locales con los espacios públicos contribuye al abandono de los centros históricos, debido a la estrecha relación entre los espacios de encuentro y la vitalidad residencial. Esta situación se evidencia en el centro histórico de Ibarra, donde se experimenta una progresiva “muerte urbana” durante las horas de la tarde y noche.

Este fenómeno se relaciona con la falta de dinámicas urbanas que fomenten la permanencia de habitantes y visitantes en el espacio público, así como con la limitada promoción cultural y comercial del sector, factores que reducen la actividad y apropiación del centro histórico.

La relevancia de esta problemática radica en que la pérdida de vitalidad urbana afecta la interacción social, el uso continuo de los espacios públicos y la permanencia de actividades residenciales y comerciales, debilitando progresivamente la dinámica y atractivo del centro histórico de Ibarra. (figura 4)



JUSTIFICACIÓN

El centro histórico de Ibarra constituye un espacio de alto valor simbólico, cultural y arquitectónico que configura la identidad urbana de la ciudad. Sin embargo, el abandono, la despoblación y la falta de mantenimiento de sus edificaciones han deteriorado su atractivo y funcionalidad. (figura 5)

En este sentido, es imperativo entender que la riqueza del centro no radica únicamente en sus monumentos icónicos, sino en su arquitectura tradicional. Las edificaciones de vivienda patrimonial son el verdadero soporte del tejido social urbano; sin habitantes que dinamicen el sector, los hitos arquitectónicos corren el riesgo de convertirse en estructuras aisladas dentro de un entorno deshabitado.

La rehabilitación de inmuebles históricos de uso residencial representa una oportunidad estratégica para revitalizar el centro urbano, al mismo tiempo que se preserva el patrimonio cultural que le otorga sentido e identidad.

En este contexto, la creación de un equipamiento residencial mixto que integre una edificación patrimonial busca responder a nuevas necesidades habitacionales y comerciales, demostrando que la vivienda colectiva en el

centro es tan crucial para la memoria y la economía local como los grandes edificios públicos.

Este enfoque no solo frena el deterioro físico, sino que contrarresta la "muerte urbana" nocturna al fijar una población residente que impulse la reactivación social y económica del entorno.

Este tipo de proyectos promueve la conservación del patrimonio arquitectónico y contribuye a una ciudad más sostenible, en coherencia con el ODS 11.4, que fomenta la rehabilitación y reutilización del patrimonio cultural, y con las metas globales de acceso a una vivienda digna y centralizada (ODS 11.1). Asimismo, se sustenta en la Constitución de la República del Ecuador (2008), que en sus artículos 21, 30 (derecho a un hábitat seguro y saludable), 377 y 380 establece el derecho ciudadano a preservar la identidad cultural, el acceso a la vivienda y el deber del Estado de proteger y promover el patrimonio tangible e intangible.

De esta manera, el proyecto no solo conserva la memoria colectiva y la diversidad cultural de Ibarra a través de su arquitectura, sino que también demuestra que fomentar la vivienda en el área patrimonial es la estrategia más eficaz para una revitalización urbana perdurable,

rescatando el valor del centro histórico como un lugar para ser vivido y no solo contemplado.

Figura. 5 Noticia sobre problemática.



"IBARRA CASA ADENTRO" PROGRAMA PARA SALVAR INMUEBLES PATRIMONIALES



Nota: La imagen muestra una de las iniciativas de la municipalidad para combatir la problemática. Adaptado de "Ibarra Casa Adentro" programa para salvar inmuebles patrimoniales [Captura], por M. Martínez, 2025, Alcaldía de Ibarra (<https://www.ibarra.gob.ec/site/2025/12/ibarra-casa-adentro-programa-para-salvar-inmuebles-patrimoniales/>).



El centro histórico de Ibarra concentra la mayor parte del patrimonio cantonal, al albergar 989 de los 1,138 inmuebles registrados. Actualmente, este conjunto arquitectónico sufre un deterioro progresivo que amenaza su conservación y la seguridad ciudadana, impulsado por el escaso financiamiento y la falta de asesoría técnica. Entre las principales patologías constructivas destacan los daños en cubiertas (68.87%), fallas en instalaciones (12.81%) y el deterioro de pisos o escaleras (14.57%). Asimismo, las dinámicas socioeconómicas actuales presionan la sustitución de materiales tradicionales y la alteración de tipologías originales. Esta situación es críticamente compleja debido a que el 82.86% del inventario total (943 bienes) es de propiedad privada y funciona bajo la modalidad de vivienda o vivienda productiva, constituyendo el sustento de numerosas familias. (Concejo Municipal de Ibarra, 2022)

OBJETIVOS

Objetivo General:

- Diseñar un conjunto mixto de uso residencial y comercial mediante la rehabilitación de una edificación patrimonial inventariada, asegurando una integración entre la arquitectura republicana y contemporánea, con el propósito de poner en valor el entorno patrimonial.

Objetivos Específicos:

- Investigar los antecedentes históricos y el valor patrimonial del centro histórico de la ciudad, con el fin de establecer una base contextual que sustente la propuesta de intervención orientada a la rehabilitación de una edificación.
- Analizar el estado de conservación y el nivel de protección de las edificaciones inventariadas dentro del núcleo urbano patrimonial, mediante la revisión documental de las fichas del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, para identificar el bien inmueble con mayores condiciones de factibilidad para la intervención.
- Verificar el estado físico del predio seleccionado a través de una inspección visual técnica, con el fin de establecer criterios de intervención adecuados según el grado de deterioro y sus potencialidades constructivas.

- Diseñar un conjunto mixto de uso residencial y comercial que se integre armónicamente con la estructura física existente, fomentando así el repoblamiento del centro histórico.

Figura. 6 Mapa mental de objetivos y plan de acción.

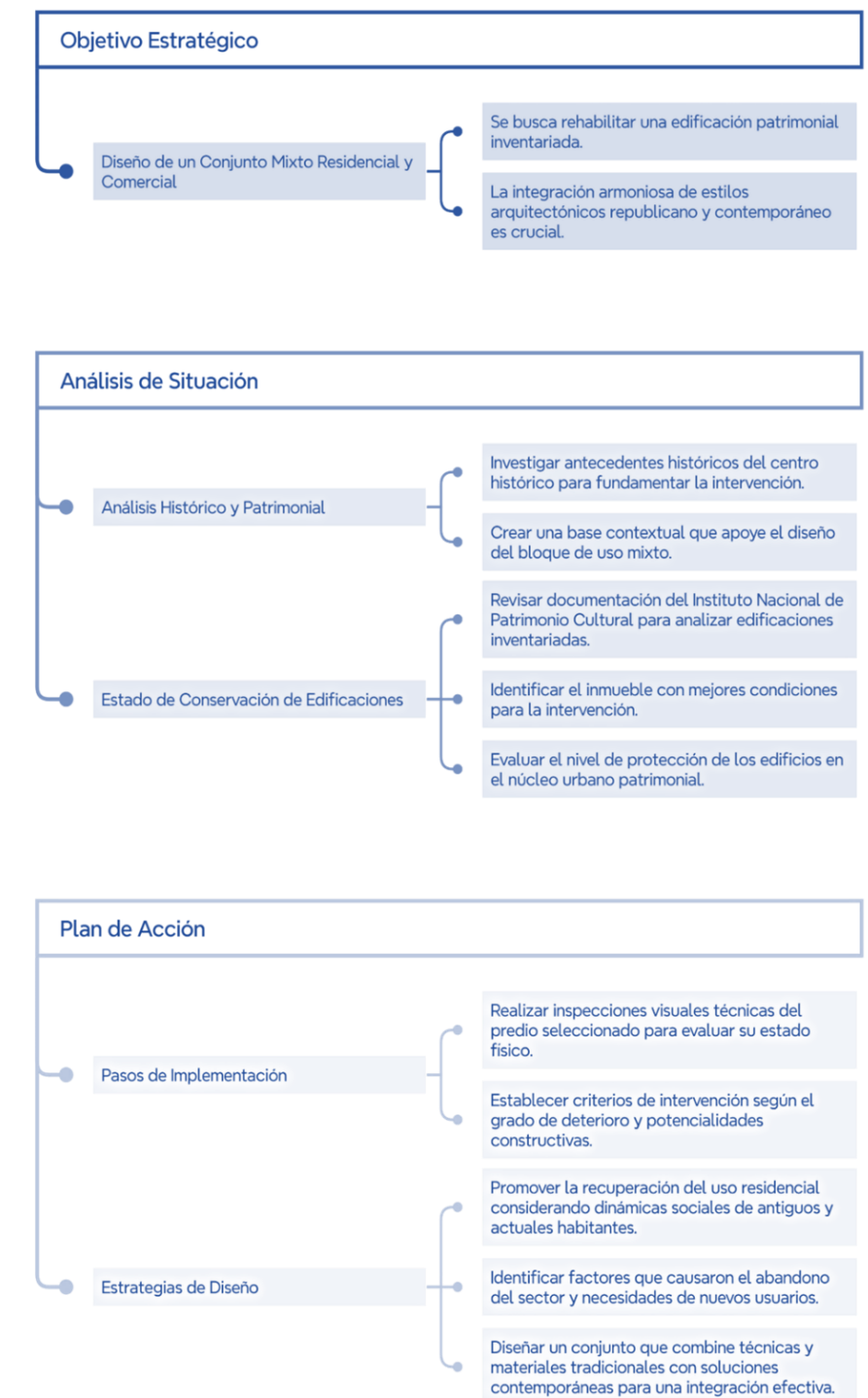
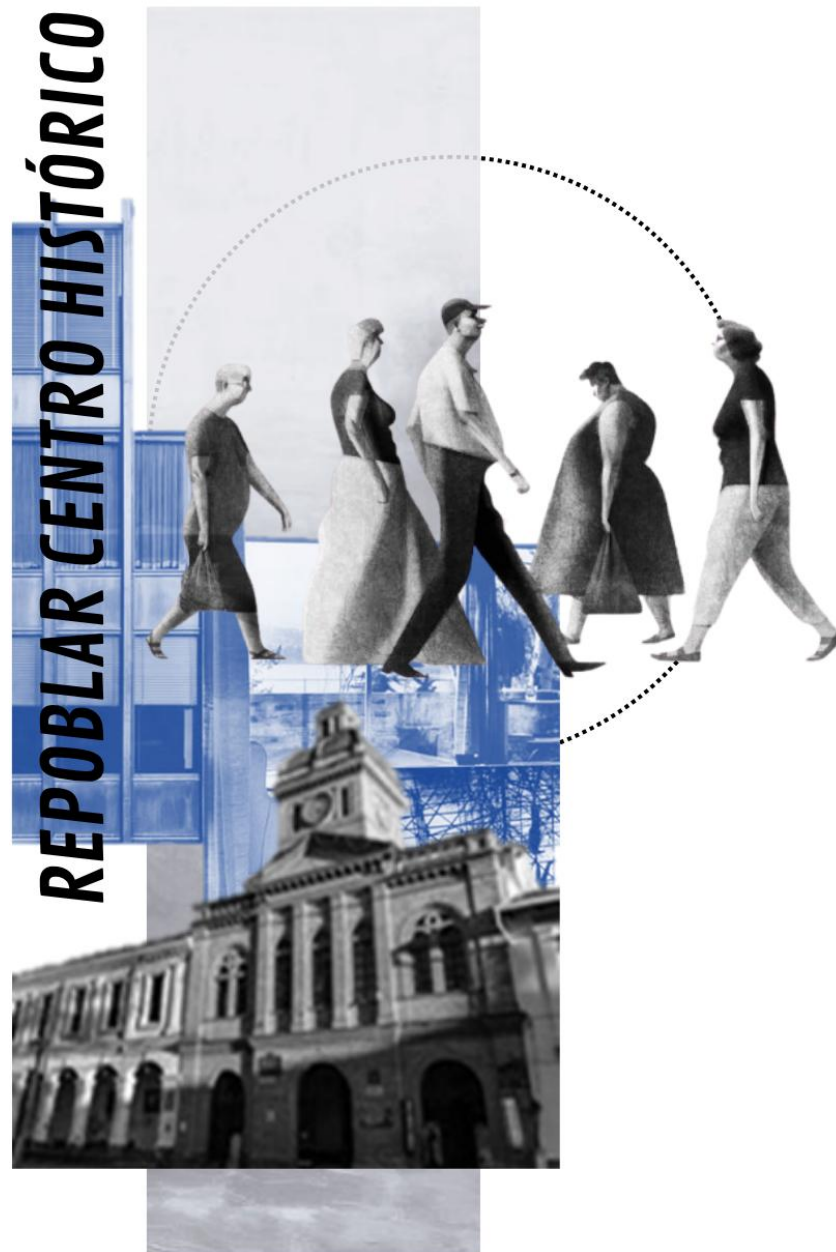




Figura. 7 Ilustración del regreso al centro histórico.



Alcance

El alcance del trabajo de titulación Comprende en su escala macro el análisis evolutivo y morfológico de Ibarra, así como sus áreas de crecimiento y consolidación a lo largo del tiempo.

Este diagnóstico permite fundamentar las causas del abandono y despoblación actuales, estableciendo las directrices generales para la inserción de nuevos modelos de vivienda que mitiguen la "muerte urbana" del sector.

A nivel meso se propone el tratamiento de fachadas de las calles que circundan y delimitan el lote o sector de estudio. Esto incluye una propuesta, se contempla la intervención a nivel de arreglos superficiales en los lienzos y fachadas colindantes, planteando criterios de cromática, limpieza de lesiones visuales e iluminación técnica que devuelvan la armonía estética a la manzana.

A nivel micro (lote del bien inventariado.)

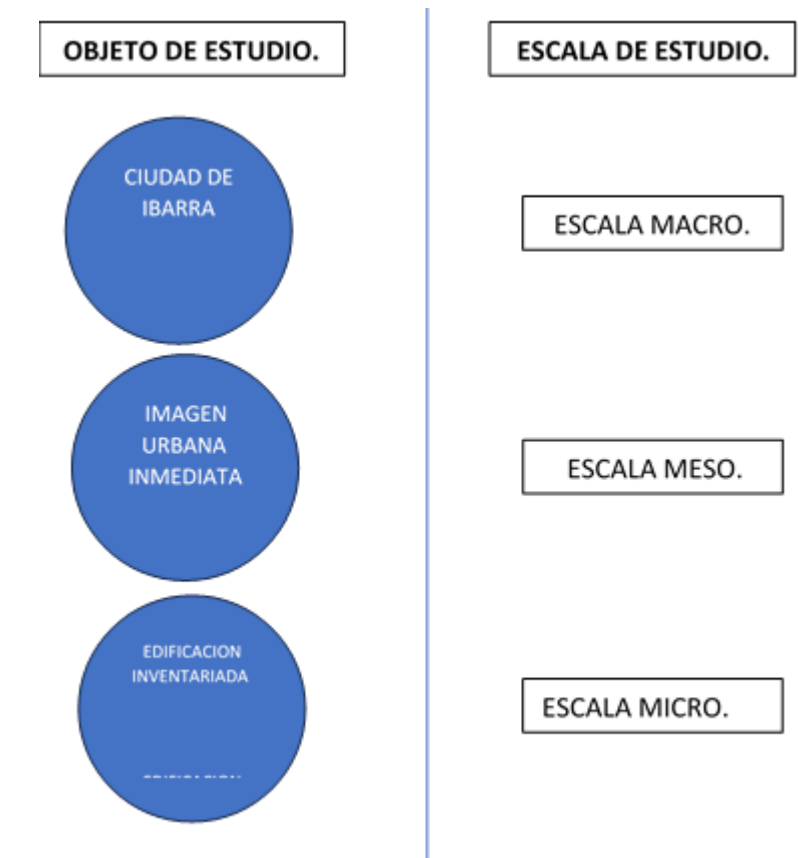
El alcance del análisis y de la propuesta se enfoca principalmente en:

El estado actual de la imagen del inmueble y en la condición física superficial de la edificación existente (análisis). A partir de esto, se desarrolla el proyecto

para su liberación de añadidos, consolidación e integración formal y funcional con el nuevo conjunto residencial, garantizando una relación armónica entre el bloque patrimonial y la obra nueva contemporánea. (propuesta)

En conjunto, este alcance busca que la propuesta no actúe como un elemento aislado, sino como un catalizador urbano que une el espacio público y consolida una alternativa habitacional viable dentro del área patrimonial de Ibarra.

Figura. 8 Ilustración objetos de estudio y su escala.





CAPÍTULO 2

MARCO TEÓRICO



2.1 BASES TEÓRICAS

Migración, cambio y dinámicas dentro de la ciudad.

La migración del campo a la ciudad ha sido una de las principales fuerzas que han dado forma a la configuración urbana del Ecuador en las últimas décadas. Este proceso, caracterizado por una búsqueda de mejores oportunidades laborales, educativas y sociales, ha generado un crecimiento desorganizado de las periferias urbanas y una presión constante sobre el centro de las ciudades.

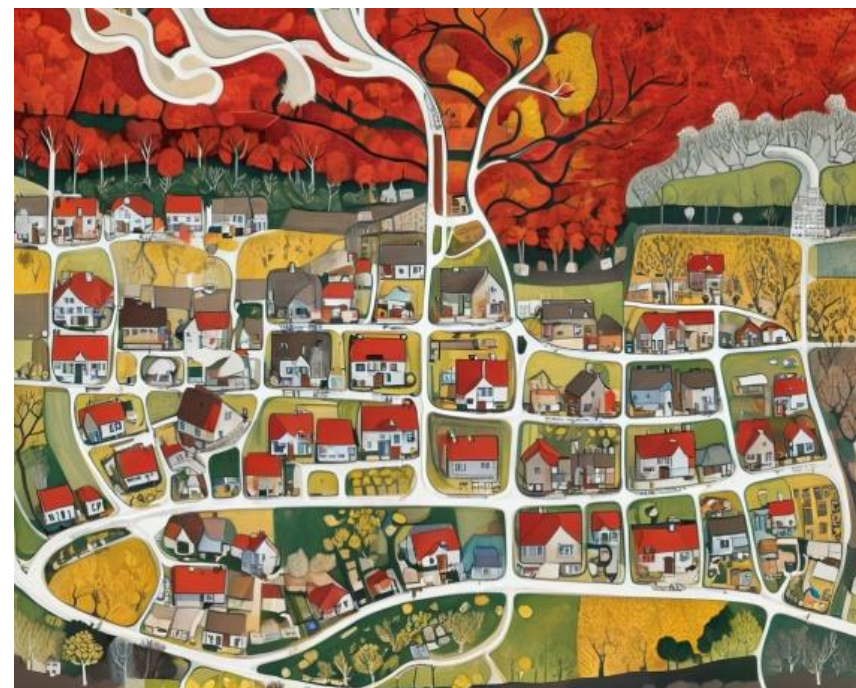
Como señala el informe 'Panorama multidimensional del desarrollo urbano en América Latina y el Caribe' (CEPAL, 2017), este advierte sobre los efectos negativos de la expansión urbana descontrolada en la región a causa de la migración y otros factores, señalando que este fenómeno ha provocado una fragmentación del tejido urbano y una creciente desigualdad en el acceso a servicios, oportunidades y calidad de vida.

En el caso de muchas ciudades ecuatorianas, esta expansión sin una adecuada planificación ha resultado en entornos menos integrados, con mayores niveles de vulnerabilidad social y urbana.

En este sentido y como cierre de este eje temático se concluye que, la intervención en los centros históricos cobra especial relevancia. Al estar ubicados en zonas centrales, con infraestructuras existentes y un alto valor simbólico y urbano, se convierten en espacios ideales para densificar de manera planificada, integrar la movilidad peatonal y promover la mixtura de usos.

En el caso de este proyecto, la recuperación del centro histórico mediante proyectos que integren vivienda, comercio y servicios representa una estrategia no solo patrimonial, sino también profundamente urbana, en tanto busca revertir patrones insostenibles de crecimiento y revalorizar la centralidad como principio organizador de la ciudad.

Figura. 9 Ilustración sobre la evolución y cambio de las ciudades.



La Residencia en los Centros Históricos.

La dimensión residencial de los centros históricos ha sido una de las más afectadas por los procesos de deterioro urbano, encarecimiento del suelo y desplazamiento de población. Diversos autores, como J. Hardoy y D.Satterthwaite (1989), han analizado en cómo la pérdida de función habitacional en estas áreas responde tanto a políticas excluyentes como a la falta de inversión en vivienda adecuada y servicios básicos.

En el contexto ecuatoriano, F. Carrión (2005) insiste en la urgencia de repoblar los centros históricos, entendiendo la vivienda no solo como una necesidad básica, sino como un instrumento de activación urbana. La recuperación de la residencia en estos espacios implica garantizar accesibilidad, condiciones de habitabilidad y modelos de gestión participativos.

L. Durán. (2023), por su parte, destaca la importancia de promover vivienda digna y multifuncional en entornos patrimoniales, mediante intervenciones sensibles que respeten la estructura urbana histórica, pero introduzcan tipologías contemporáneas.

Los autores estudiados en el presente capítulo permiten comprender que la intervención en el centro



histórico de Ibarra debe abordarse desde una perspectiva multiescalar, donde se articulen las dinámicas del desarrollo urbano, la gestión del patrimonio y la función habitacional.

Desde una visión amplia, los autores también plantean que las ciudades deben configurarse como espacios amigables, lo que exige políticas que fortalezcan las centralidades urbanas y promuevan una movilidad racional y equitativa.

En este marco, los centros históricos emergen como nodos estratégicos para contrarrestar los efectos de la expansión periférica y la fragmentación urbana.

En el caso de Ecuador, y siguiendo los aportes de Fernando Carrión (2005), los centros históricos deben ser entendidos como espacios complejos, cargados de valor simbólico y funcional, cuya recuperación exige más que una restauración arquitectónica: requiere una activación social, económica y urbana.

En este sentido, la propuesta de rehabilitar una edificación patrimonial para usos comerciales y de servicios, junto con la incorporación de un conjunto residencial en el mismo predio, busca materializar estas ideas en una intervención coherente con el contexto. Se plantea un modelo de uso mixto que respete el valor histórico del

entorno y, al mismo tiempo, aporte a su revitalización, social y funcional, promoviendo una ciudad más densa, activa y equitativa.

El proyecto planteado responde a estas ideas. La propuesta busca reactivar el tejido social y funcional del centro, contribuyendo a su vitalidad con un uso mixto equilibrado, que favorezca tanto la permanencia como el retorno de habitantes a este sector estratégico de la ciudad.

Figura. 10 Ilustración de los conceptos abordados, relacionados con el proyecto.



Centros históricos en el Ecuador.

El autor propone una comprensión integral de los centros históricos en América Latina, no solo como contenedores de patrimonio arquitectónico, sino como espacios vivos que reflejan las contradicciones y tensiones de las ciudades actuales. Según el autor, los centros históricos son escenarios donde confluyen múltiples dimensiones temáticas: la patrimonial, la económica, la social, la política y la simbólica. Carrión (2000)

Esta visión multidimensional implica que cualquier intervención debe considerar no solo la conservación material del patrimonio, sino también su funcionalidad, su valor social y su rol dentro de la estructura urbana contemporánea.

Uno de los principales aportes de Carrión (2000) es el cuestionamiento de los modelos tradicionales de conservación, que tienden a aislar los centros históricos como espacios museo, desvinculados de la vida cotidiana. En cambio, el autor aboga por una visión dinámica de la conservación, donde la rehabilitación se convierta en una herramienta para la revitalización urbana, el desarrollo económico local y el mejoramiento de las condiciones de vida de quienes habitan o transitan estos espacios.



Centro Histórico de Ibarra

Tras el terremoto de 1868, y su posterior regreso 4 años después 1872 la ciudad fue reconstruida siguiendo un trazado ordenado, con edificaciones de estilo neoclásico y republicano que reflejan el proceso de modernización vivido a inicios del siglo XX. Este sector concentra los principales hitos arquitectónicos, religiosos y administrativos de la ciudad, como la Catedral, el Parque Pedro Moncayo y las antiguas casas municipales. Su estructura urbana conserva la memoria histórica de Ibarra y representa la identidad colectiva de sus habitantes, siendo un testimonio vivo de la evolución social, económica y estética de la ciudad a lo largo del tiempo.

El desarrollo urbano y comercial de Ibarra a mediados del siglo XX estuvo profundamente condicionado por el auge agroexportador de la Costa ecuatoriana, específicamente durante el boom bananero (1948-1965), un período que reconfiguró las dinámicas económicas y los ejes viales de todo el país. Un hito determinante en esta vinculación ocurrió el 26 de agosto de 1957 con la inauguración definitiva del ferrocarril Ibarra-San Lorenzo, una ambiciosa obra de infraestructura que conectó directamente a la Sierra norte con la Costa septentrional (Esmeraldas). Esta vía férrea rompió el histórico aislamiento de la "Ciudad Blanca",

transformándola en el nodo logístico y centro de acopio más importante de la región septentrional andina. (figura 11)

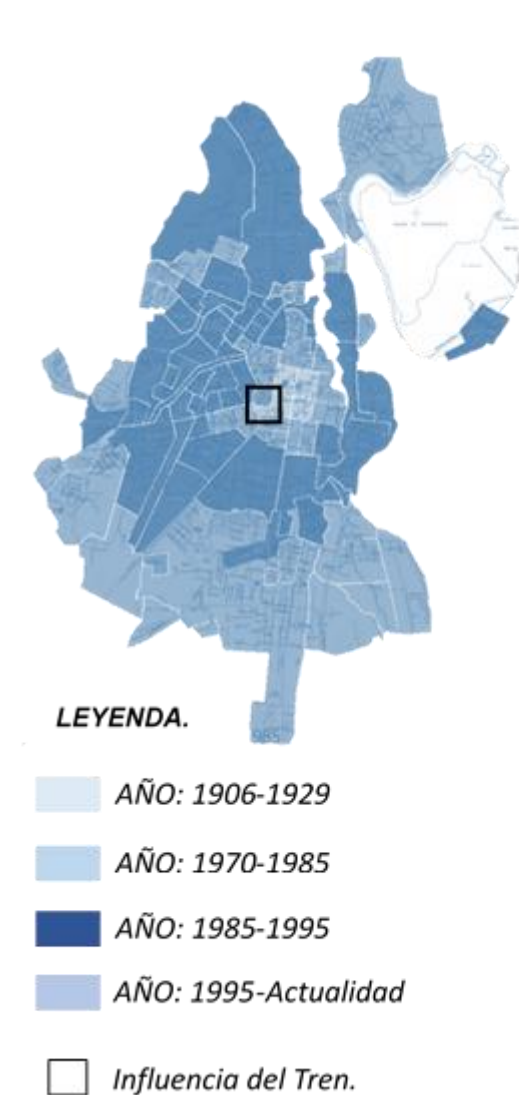
El flujo constante de mercancías agrícolas hacia los puertos fluviales y marítimos del litoral, sumado al retorno de productos e insumos costeros, dinamizó el comercio local ibarreño a tal escala que provocó la saturación de su antiguo núcleo colonial y forzó la primera gran expansión urbana de la ciudad hacia los sectores sur y oeste durante la década de 1950. Bocco. (1987)

Este cambio impulsó una nueva dinámica urbana que, con el paso del tiempo, provocó una creciente migración desde el centro hacia estas zonas. Tal como muestra la figura 4, la ciudad experimentó un crecimiento vertiginoso de su mancha urbana, especialmente notable en los periodos de 1985 y 1995, acompañado de un considerable abandono de las residencias en el centro por parte de sus antiguos habitantes.

Con base en lo anterior y relacionándolo con el trabajo desarrollado se entiende que, con el proyecto de intervención en el centro histórico de Ibarra que contempla la Re-funcionalización de una edificación patrimonial para usos de comercio y oficinas, y la construcción de una nueva edificación residencial en el mismo lote se alinea con los planteamientos de los autores.

el proyecto no impone una lógica puramente comercial o turística, sino que propone una integración armónica entre el pasado y el presente, entre lo patrimonial y lo contemporáneo, promoviendo un modelo de intervención que reconoce el centro histórico como un espacio de convivencia y de transformación.

Figura. 11 Crecimiento de la ciudad de Ibarra.



Nota: La ilustración muestra el crecimiento de la mancha urbana de la ciudad de Ibarra, adaptado de PUGS, 2021. <https://n9.cl/pb04g>



Teorías del Patrimonio y la Rehabilitación. (Enfoques Clásicos del Patrimonio Arquitectónico)

El enfoque de la rehabilitación de una edificación, especialmente si esta posee valor patrimonial o se inscribe en un contexto histórico, requiere una fundamentación teórica sólida que guíe las decisiones de intervención. La disciplina de la restauración y conservación arquitectónica ha sido históricamente modelada por tres posturas principales.

1. La Restauración Estilística: La Búsqueda de la Unidad Ideal

Esta postura, cuyo principal defensor fue el arquitecto francés Eugène Viollet-le-Duc (1814-1879), concibe la restauración como la acción de restablecer un edificio a un estado completo que pudo no haber existido en ningún momento (Pérez, 2012).

El objetivo es lograr una unidad de estilo eliminando todos los añadidos históricos posteriores que no corresponden al estilo original y reconstruyendo las partes faltantes de manera mimética con el estilo predominante.

Aunque sistematizó técnicas de intervención, es el enfoque más criticado por la comunidad de patrimonio, ya que justifica la falsificación histórica al imponer una visión idealizada sobre la realidad documental del edificio. En

proyectos de rehabilitación de viviendas, este enfoque implicaría eliminar modificaciones del siglo XX o XXI para devolver la casa a su aspecto del siglo XIX, por ejemplo, perdiendo su historicidad acumulada.

2. El Movimiento Antirrestauratorio: La Ética de la Conservación Pura

Como reacción directa a las "mentiras históricas" de la restauración estilística, surgió en Inglaterra un movimiento liderado por el crítico de arte John Ruskin (1819-1900) y el diseñador William Morris.

La postura es radicalmente opuesta a la restauración, pues para Ruskin, restaurar significa la "destrucción más completa" que un edificio puede sufrir. Defiende la conservación estricta y el mantenimiento continuo (Brandi, 2007).

Se aboga por la mínima intervención, limitándose a la consolidación y al apuntalamiento, y permitiendo que la pátina y el deterioro natural muestren la verdad de la edad del edificio.

En el contexto de una edificación, esta teoría priorizaría el mantenimiento preventivo y la consolidación estructural, desaconsejando cualquier alteración o

reintegración de elementos perdidos, valorando las huellas del tiempo por encima de la apariencia.

3. La Teoría de la Restauración Científica y Crítica: El Respeto Documental

Desarrollada principalmente en Italia por figuras como Camillo Boito (1836-1914) y culminando con Cesare Brandi (1906-1988), esta teoría establece el marco ético y científico de la conservación moderna y es el sustento de documentos internacionales como la Carta de Venecia (1964).

Considera la obra de arte como una unidad potencial y un documento histórico (Brandi, 2007). La restauración debe dirigirse a restablecer la unidad potencial respetando la materia original y las adiciones históricas, siempre que no perjudiquen la lectura del monumento (González-Capitel, 2009).

La intervención debe ser mínima, reversible y distinguible de las partes originales. Se debe respetar la estratificación histórica, valorando las aportaciones de todas las épocas. Cualquier reintegración de faltantes debe realizarse con un tratamiento diferenciado (p. ej., utilizando materiales modernos o abstrayendo la forma) para evitar la falsificación.



Resumen posturas y teorías sobre la restauración.

Restauración Estilística (Eugène Viollet-le-Duc, Siglo XIX)

En su tiempo, fue una herramienta fundamental para salvar de la ruina total a grandes monumentos, devolviéndoles su dignidad visual y consolidando la base de la historia de la arquitectura.

Anti - restauración o Conservación Pura (John Ruskin, Siglo XIX)

Sentó las bases de la sensibilidad moderna hacia la pátina del tiempo y la importancia de la conservación preventiva (el mantenimiento diario) por encima de las intervenciones mayores.

Restauración Científica y Crítica (Cesare Brandi / Carta de Venecia, Siglo XX)

Entiende el patrimonio no como algo estático, sino como un elemento vivo que debe dialogar con la cultura contemporánea a través de la diferenciación clara entre lo antiguo y lo nuevo.

Figura. 12 Ilustración resumen posturas de la restauración.

Teorías del Patrimonio y la Rehabilitación

Desde los siglos XIX y XX, el enfoque teórico del patrimonio guía cómo conservar y adaptar los edificios históricos.

Restauración Estilística – “La Unidad Ideal” (Eugène Viollet-le-Duc)

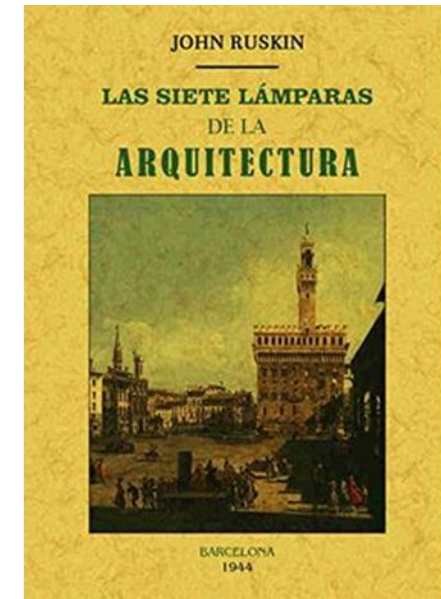
- Devuelve el edificio a un estado ideal.
- Elimina añadidos y reconstruye partes en el estilo original.
- Busca una unidad estética coherente.
- Se critica por idealizar y falsificar la historia del edificio.

Movimiento Antirrestauratorio – “Conservación Pura” (John Ruskin y William Morris)

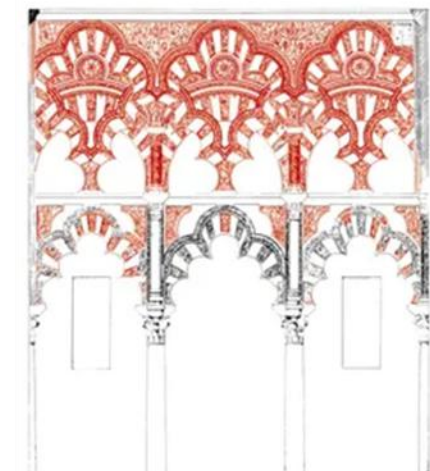
- Rechaza la restauración por considerarla una forma de destrucción.
- Defiende la mínima intervención y el mantenimiento preventivo.
- Valora el paso del tiempo como signo de autenticidad.
- Prioriza la verdad material sobre la apariencia estética.

Restauración Científica y Crítica – “Respeto Documental” (Camillo Boito y Cesare Brandi)

- Base de la conservación moderna y de la Carta de Venecia (1964).
- Considera la obra como documento histórico con varios valores.
- Promueve intervenciones mínimas, reversibles y distinguibles.
- Respeta la estratificación histórica y todas sus épocas.
- Reintegra partes faltantes sin falsificar el original.



Teoría de la restauración
Cesare Brandi ALIANZA FORMA





1.2 ESTUDIO TIPOLÓGICO

Figura. 13 Datos generales del referente.

TABLA DE REFERENTES		
NOMBRE:	Conjunto habitacional San tola	
AUTOR/ES:	TALLER GENERAL	
PAIS:	QUITO, ECUADOR	
APORTE A DESTACAR:	Materialidad, espacios residenciales, conservacion y realce del patio central	



CONJUNTO HABITACIONAL SAN TOLA.

CONTEXTO DEL PROYECTO.

El proyecto se inserta en un Centro Histórico de Quito que, si bien es de gran valor patrimonial, sufre un despoblamiento residencial. Esta dinámica ha llevado a que los usos turísticos dominen, creando una población rotativa que carece de un sentido de apropiación. La falta de una oferta de vivienda contemporánea y asequible ha relegado muchos espacios a bodegas o comercios precarios, perpetuando un ciclo de desinversión y deterioro. San Tola emerge como una iniciativa privada que busca revertir esta tendencia, apostando por la densificación planificada y la reactivación de la vida barrial a través de la vivienda de calidad.

Figura. 14 Fotografías del referente patio interno.



Nota: Adaptado de Vista interior de patio central del proyecto "SAN TOLA" [Fotografía], por Andrés Villota, 2022, ArchDaily (<https://www.archdaily.cl/cl/999240/conjunto-habitacional-san-tola-taller-general>)

ANÁLISIS FORMAL.

La propuesta arquitectónica de San Tolá se distingue por su enfoque de recuperación y puesta en valor de la estructura original de una casa patrimonial.

Se respetan y refuerzan elementos históricos como los muros de adobe portantes y las cerchas originales de madera. Esto permite que la nueva intervención se dialogue armoniosamente con la preexistencia, preservando la identidad formal del inmueble. figura 14

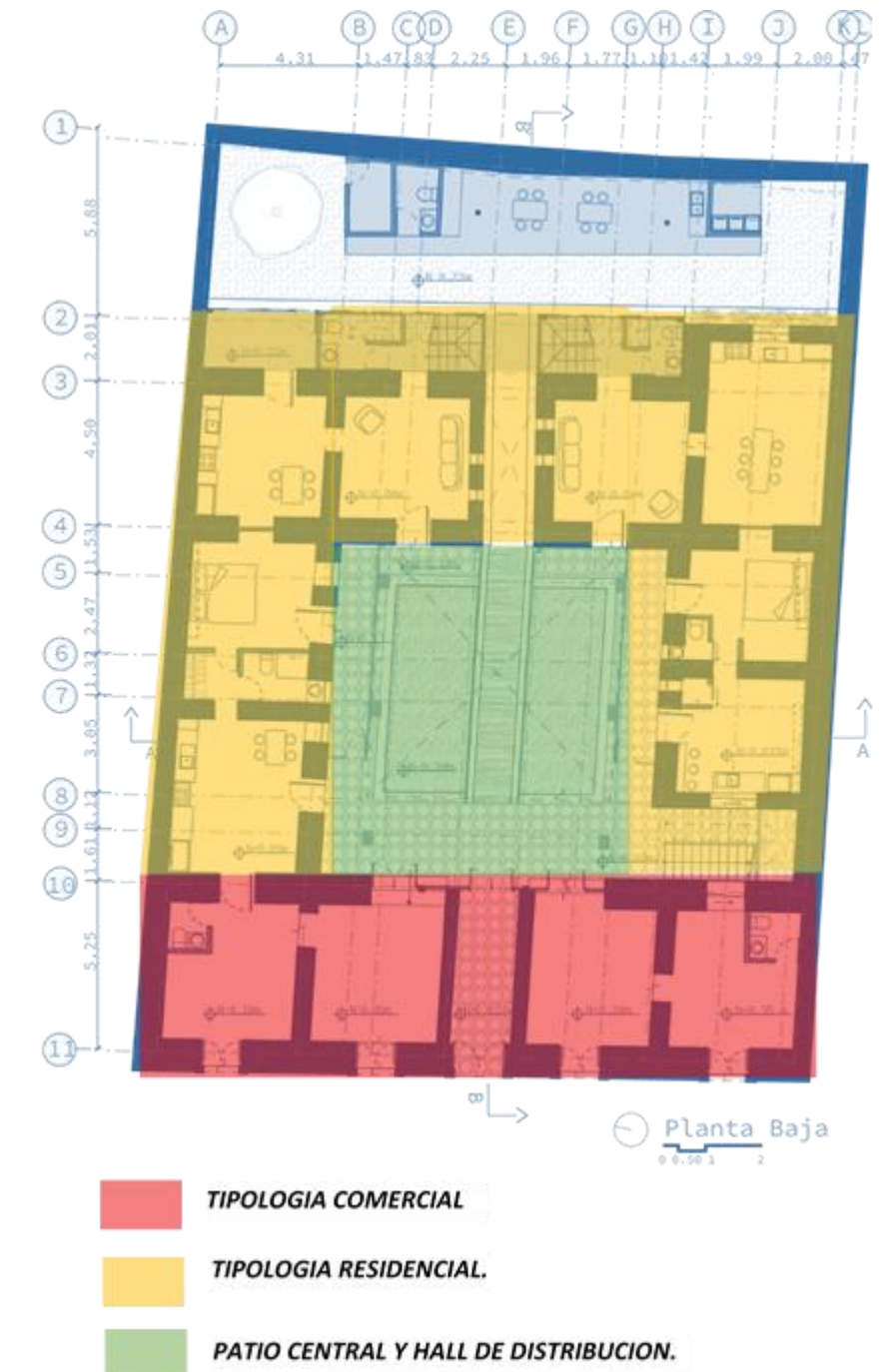
Los acabados sencillos confieren una estética que prioriza la funcionalidad y la accesibilidad. Esta elección formal también permite que las viviendas actúen como un "lienzo en blanco", invitando a los propietarios a imprimir su propia identidad y enriquecer la diversidad formal interna.

Las intervenciones en la cubierta del patio central (paraguas de madera laminada y vidrio) y en los pasillos perimetrales, así como el uso de acero perforado en escaleras, son decisiones formales que buscan manipular la luz y el calor, elementos esenciales en el clima de Quito, y que contribuyen a una experiencia espacial dinámica. figura 13



espacio y la privacidad sin comprometer la funcionalidad general del conjunto. figura 15, figura 16

Figura. 16 Planta Baja arquitectónica del referente.



Nota: Adaptado de Planta baja "SAN TOLA" [Plano], por Taller General, 2022, ArchDaily (<https://www.archdaily.cl/cl/999240/conjunto-habitacional-san-tola-taller-general>)

ANÁLISIS FUNCIONAL.

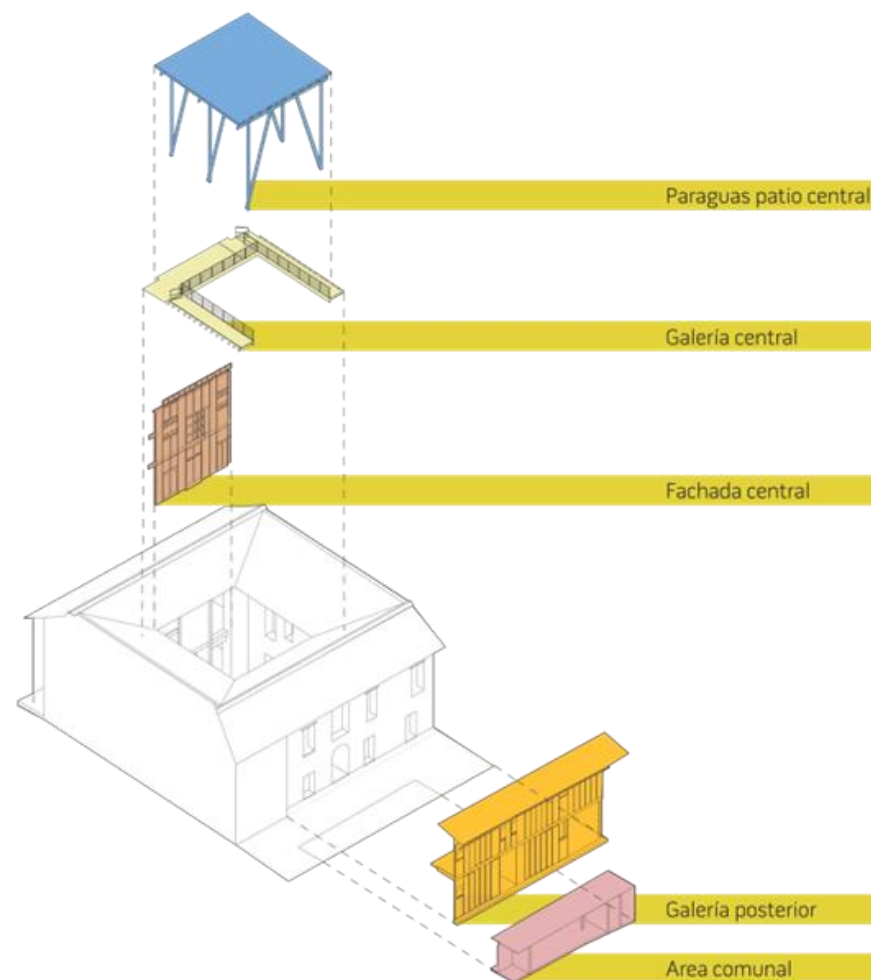
La inclusión de locales comerciales con salida a la calle junto a unidades residenciales (tipología vivienda-taller) es clave para la revitalización funcional del barrio, promoviendo una vida urbana activa y reduciendo la necesidad de desplazamientos largos.

Las tres tipologías de vivienda (vivienda - taller, lofts con altillo, departamentos de dos pisos ampliables) responden a una amplia gama de necesidades contemporáneas, desde profesionales independientes hasta familias. Esta diversidad funcional permite una ocupación variada y una mayor resiliencia demográfica del proyecto.

La fuerte apuesta por los espacios de ocupación colectiva el patio central cubierto, los ciccleteros, la sala de uso múltiple, el baño, cuarto de máquinas y lavandería comunal subraya una visión de comunidad y cohabitación. Estos elementos fomentan la interacción social y mejoran la calidad de vida, ofreciendo servicios que son difíciles de replicar en viviendas individuales en el centro.

La reconfiguración de pasillos y la creación de galerías cerradas para circulaciones verticales privadas optimizan el

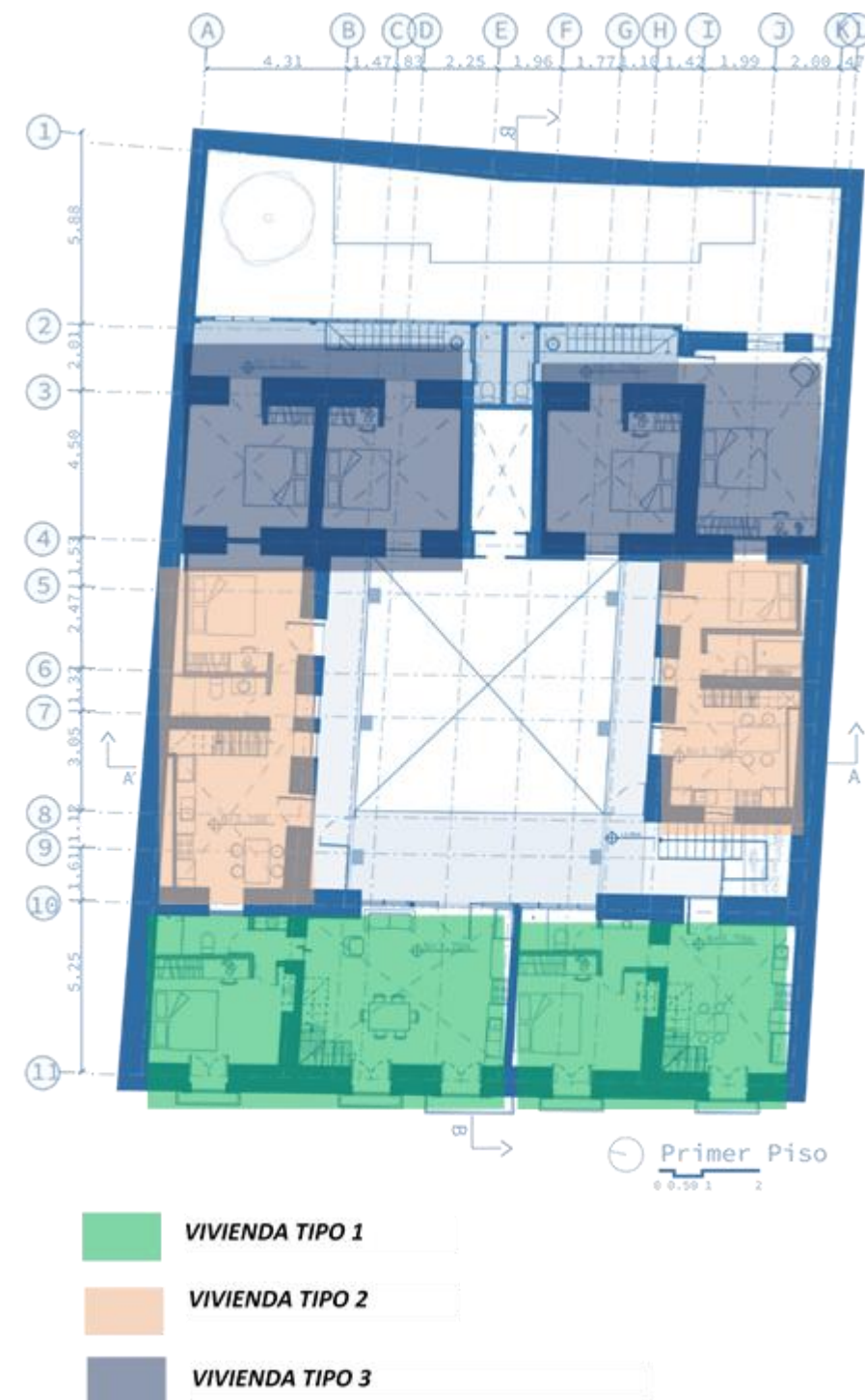
Figura. 15 Ilustración de elementos añadidos.



Nota: Adaptado de Ilustración de elementos "SAN TOLA" [Ilustración], por Taller General, 2022, ArchDaily (<https://www.archdaily.cl/cl/999240/conjunto-habitacional-san-tola-taller-general>)



Figura. 17 Planta Alta arquitectónica del referente.



Nota: Adaptado de Planta Primer Piso “SAN TOLA” [Plano], por Taller General, 2022, ArchDaily (<https://www.archdaily.cl/cl/999240/conjunto-habitacional-san-tola-taller-general>)

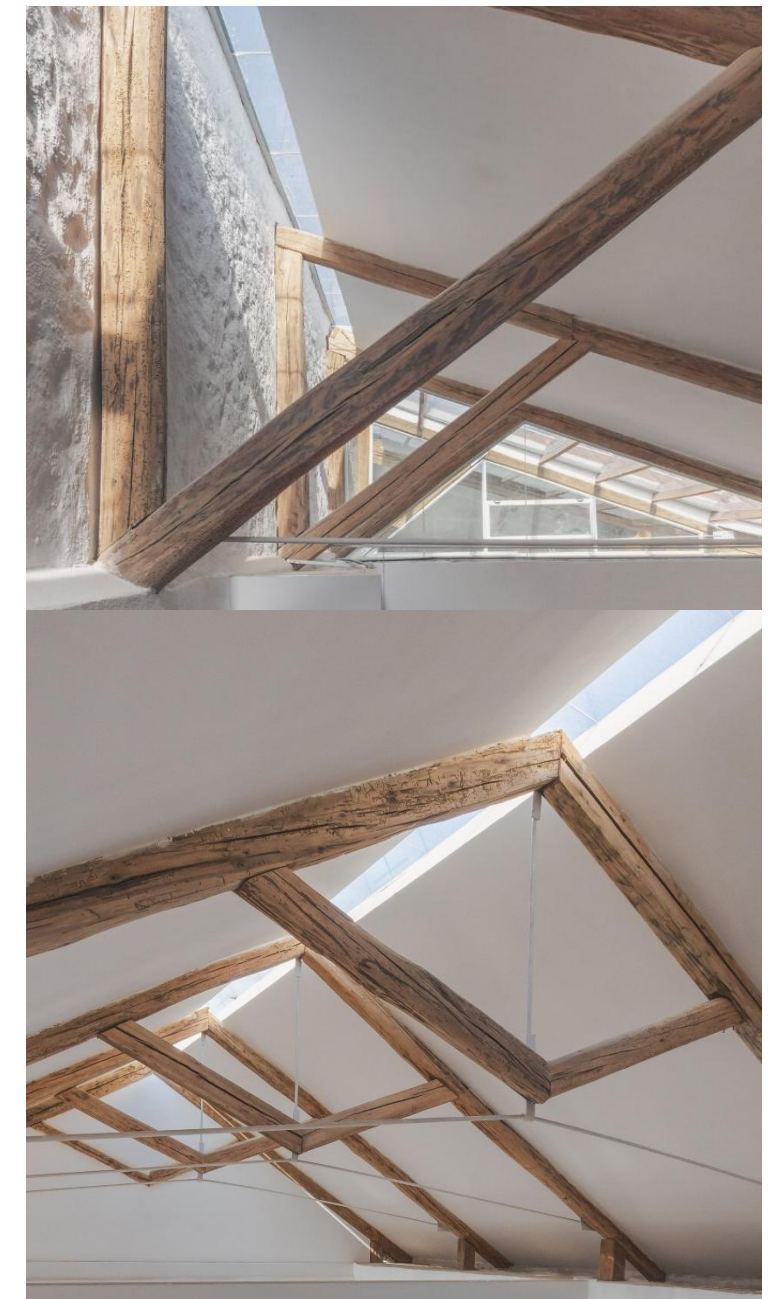
ANÁLISIS DE ESTRUCTURA.

La recuperación y refuerzo de los muros de adobe portantes desde la base hasta la cabeza, así como de las cerchas originales de madera, demuestran un compromiso con la conservación estructural del patrimonio. Esto es crucial en una zona sísmica como Quito.

La combinación de la estructura original reforzada con nuevas inserciones (como los pórticos de madera laminada en el patio central o las escaleras de acero perforado) crea un sistema estructural híbrido que aúna lo histórico con lo contemporáneo, aportando estabilidad y adaptabilidad. figura 18

Asimismo, la elección de acabados sobrios y sencillos tiene una clara implicación económica y social: reduce costos, facilita la ejecución y, al mismo tiempo, promueve la accesibilidad y el mantenimiento a largo plazo. Esta austeridad material se alinea con un enfoque responsable hacia la conservación, donde la intervención busca complementar y no competir con la arquitectura existente.

Figura. 18 Elementos estructurales referente.



Nota: Adaptado de Vista cercha del proyecto “SAN TOLA” [Fotografía], por Andrés Villota, 2022, ArchDaily (<https://www.archdaily.cl/cl/999240/conjunto-habitacional-san-tola-taller-general>)



Figura. 19 Datos generales del referente.

TABLA DE REFERENTES		
NOMBRE:	REHABILITACIÓN HOTEL COLONIAL PARA YADHIRA ÁLVAREZ, PABLO MOREIRA,	
AUTOR/ES:	NATALIA CORRAL, MILTON CHÁVEZ, RUBÉN MOREIRA	
PAIS:	QUITO, ECUADOR	
APORTE A DESTACAR:	Tipología residencial, Integración con el entorno, materialidad.	



HOTEL COLONIAL.

CONTEXTO DEL PROYECTO.

El proyecto se sitúa en un lugar emblemático del Centro Histórico de Quito, en la confluencia de la Av. Pedro Vicente Maldonado y la 24 de Mayo, junto al puente de los Gallinazos y cerca de la Plaza de Santo Domingo. La edificación original, el Hotel Colonial, se encuentra en el interior de una manzana, con acceso desde la Av. Maldonado a través de un pasaje lateral que bordea el Teatro Cumandá. La topografía es un factor determinante, lo que dota al predio de vistas panorámicas al paisaje de Quito. figura 18

ANÁLISIS FORMAL

La propuesta formal del Hotel Colonial es una revalorización selectiva de piezas arquitectónicas y del vacío preexistente:

Bloque A (Década de 1930): Se mantiene la marcada longitudinalidad y la horizontalidad de este bloque, que

caracteriza el frente urbano hacia la 24 de Mayo y la perspectiva desde la Av. Maldonado. Se reconoce su valor patrimonial y arquitectónico. figura 19

Bloque B (Década de 1960): Este bloque, considerado de menor interés arquitectónico, se reinterpreta radicalmente. Se opta por la construcción de cuatro pequeñas torres de cuatro pisos cada una, lo que diferencia la nueva intervención del conjunto patrimonial original. Esta decisión formal no solo mejora las condiciones de asoleamiento y vistas, sino que también crea una nueva identidad dentro del conjunto. figura 20

Figura. 20 Fotografía del referente



Nota: Adaptado de Vista Aérea del proyecto "REHABILITACIÓN HOTEL COLONIAL PARA CONJUNTO HABITACIONAL" [Fotografía], por Ruben Moreira, 2015, Archivo BAQ, (<https://arquitecturapanamericana.com/rehabilitacion-hotel-colonial-para-conjunto-habitacional/>)

La decisión más audaz es mantener el vacío existente entre los bloques como un pasaje interior de la manzana. Este espacio, lejos de ser un residuo, se convierte en la "fuerza de este eje central" que genera tensión y permite una lectura de conjunto de las piezas edificadas, conservando la morfología urbana que lo conecta con el Centro Histórico.

ANÁLISIS FUNCIONAL

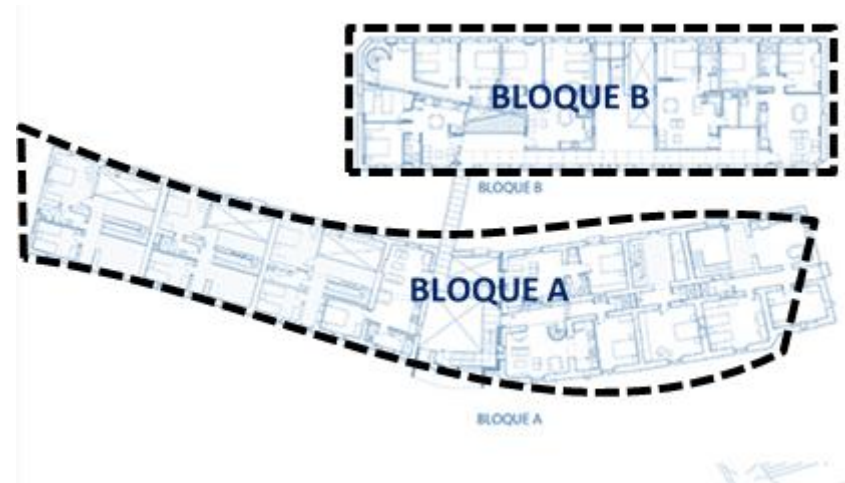
El proyecto busca optimizar la funcionalidad para albergar 27 viviendas de interés social, promoviendo la conectividad y el uso colectivo:

La meta principal es la provisión de vivienda asequible, un aspecto crucial para la inclusión social en los centros urbanos.

La distribución en dos tipologías edificatorias (bloque lineal y torres aisladas), aunque funcionalmente conectadas por basamento y pasarelas, permite optimizar las condiciones habitacionales y la adaptación a las características de cada volumen.

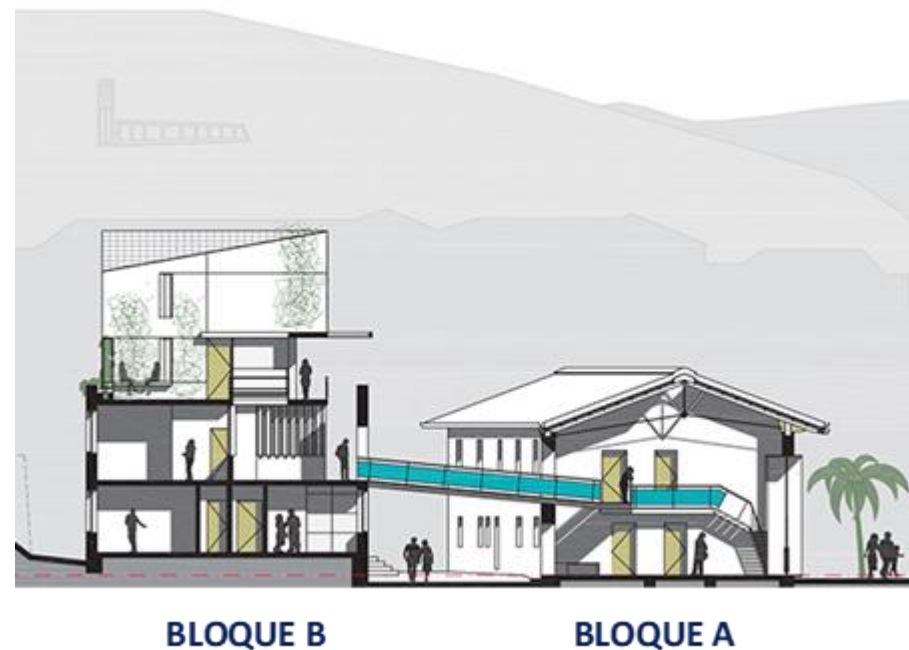


Figura. 21 Planta general del referente Hotel Colonial.



Nota: Adaptado de Planta General del proyecto "REHABILITACIÓN HOTEL COLONIAL PARA CONJUNTO HABITACIONAL" [Plano], por Mcm + A Taller De Arquitectura, 2015, Archivo BAQ, (<https://arquitecturapanamericana.com/rehabilitacion-hotel-colonial-para-conjunto-habitacional/>)

Figura. 22 Sección general del refrente Hotel Colonial

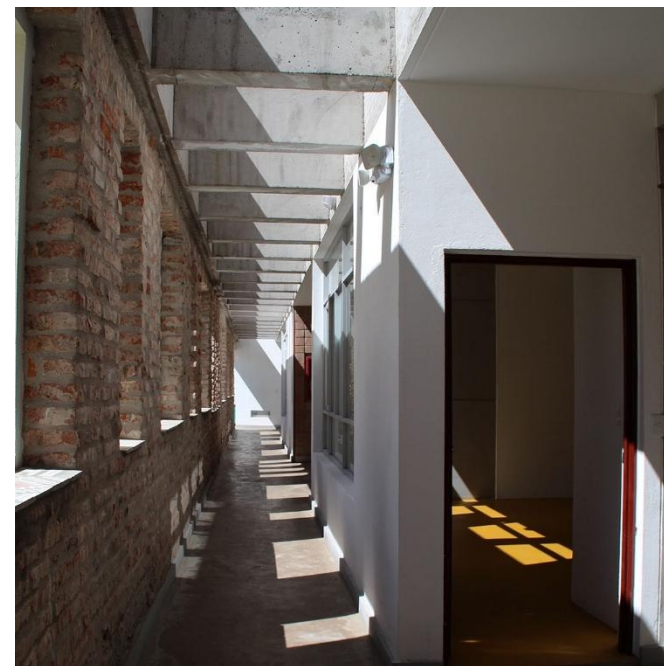


Nota: Adaptado de Sección General del proyecto "REHABILITACIÓN HOTEL COLONIAL PARA CONJUNTO HABITACIONAL" [Plano], por Mcm + A Taller De Arquitectura, 2015, Archivo BAQ, (<https://arquitecturapanamericana.com/rehabilitacion-hotel-colonial-para-conjunto-habitacional/>)

Se resuelve la conexión transversal del conjunto mediante un circuito interno que une los espacios libres. Este circuito integra un mirador comunal hacia el Centro Histórico, un hall central en el Bloque A, y una conexión al hall central del Bloque B a través de una pasarela elevada y una calle interior, culminando en un patio de uso colectivo. Esta red promueve la interacción y la vida comunitaria.

La transformación del Bloque B en torres mejora específicamente el asoleamiento y el aprovechamiento de vistas para las viviendas ubicadas allí, elementos clave para la calidad de vida. figura 21

Figura. 23 Elementos estructurales referente.



Nota: Adaptado de Vista Interna del proyecto "REHABILITACIÓN HOTEL COLONIAL PARA CONJUNTO HABITACIONAL" [Fotografía], por Ruben Moreira, 2015, Archivo BAQ, (<https://arquitecturapanamericana.com/rehabilitacion-hotel-colonial-para-conjunto-habitacional/>)

ANÁLISIS DE ESTRUCTURA

La estrategia estructural del proyecto se basa en un reconocimiento diferenciado de los bloques y sus posibilidades:

La intervención parte del reconocimiento del estado actual de las edificaciones y sus aportaciones estructurales.

Se mantiene la horizontalidad del Bloque A, lo que implica un refuerzo o consolidación de su estructura original para preservar su característica perspectiva.

En el Bloque B, la opción por cuatro pequeñas torres de cuatro pisos cada una implica la construcción de nuevas estructuras verticales que, si bien se integran al basamento común, representan una solución estructural moderna y diferenciada para mejorar las condiciones de las viviendas. Esto podría implicar el uso de nuevos materiales y sistemas constructivos en contraste con los del Bloque A.

Conectividad estructural: Aunque se habla de "torres aisladas" en el Bloque B, la comunicación por medio de pasarelas y un basamento común sugiere una integración estructural que permite que el conjunto funcione como una unidad conectada. figura 23



Figura. 24 Datos generales del referente.

TABLA DE REFERENTES		
NOMBRE:	CASA LARGA	
AUTOR/ES:	DURAN Y HERMIDA ARQUITECTOS	
PAIS:	CUENCA, ECUADOR	
APORTE A DESTACAR	Intervención patrimonial, espacios residenciales, conservación	



CASA LARGA

CONTEXTO DEL PROYECTO

El proyecto inmobiliario "Casa Larga" en Cuenca se ubica en el centro histórico y consiste en la adaptación de una casa estrecha y alargada para albergar departamentos. El nombre se debe a que recupera el paso entre la Calle Larga y la bajada del Centenario, una conexión que se había perdido debido a un incendio que destruyó una huerta original de la propiedad.

El proyecto busca integrar a habitantes locales al centro histórico, respetando la historia del edificio, que data de los siglos XVIII y XIX, mediante la creación de espacios adaptados a la edificación existente.

Figura. 25 Elementos estructurales referente.



Nota: Adaptado de Vista Interna del proyecto "CASA LARGA" [Fotografía], por Javier Durán Y Augusta Hermida, 2024, Archivo BAQ, (<https://baq2024.arquitecturapanamericana.com/proyectos/casa-larga/>)

ANÁLISIS FORMAL

La propuesta formal de la Casa Larga en Cuenca se fundamenta en la revalorización de su estructura patrimonial y en la adaptación contemporánea de sus espacios interiores, buscando conservar la identidad arquitectónica original mientras se responde a nuevas funciones.

El volumen principal mantiene su alineación con la calle y la marcada horizontalidad que caracteriza las edificaciones tradicionales del Centro Histórico, reafirmando su valor urbano y patrimonial. La fachada, con ritmo regular de vanos y proporciones equilibradas, conserva la escala humana y la continuidad visual del entorno. Figura 25

En contraste, las transformaciones interiores introducen una reinterpretación espacial que libera muros y tabiques, permitiendo mayor apertura, luminosidad y flexibilidad de uso. El patio central, elemento clave en la tipología doméstica cuencana, se revaloriza como vacío articulador que organiza la circulación, mejora la ventilación y conecta las áreas públicas y privadas.

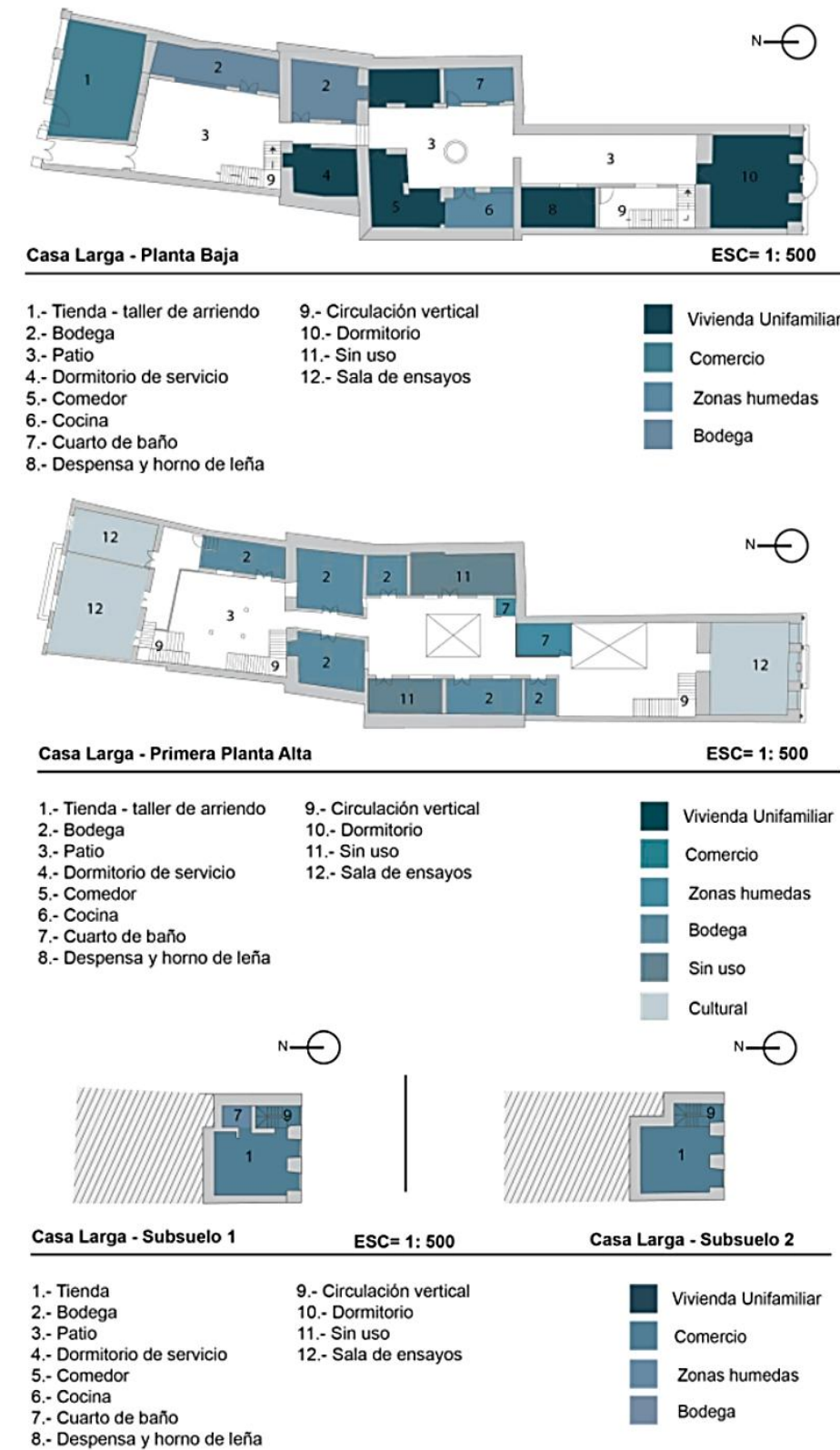


ANÁLISIS FUNCIONAL

El análisis funcional de la Casa Larga en Cuenca revela una articulación equilibrada entre su valor patrimonial y las necesidades contemporáneas de uso. Originalmente concebida como vivienda tradicional, la casa presentaba una estructura funcional jerarquizada, con un zaguán de acceso que conectaba la calle con los espacios interiores, un patio central que organizaba la distribución y garantizaba la iluminación y ventilación natural, y habitaciones dispuestas perimetralmente según su grado de privacidad. Con las intervenciones recientes, el inmueble ha sido adaptado a usos mixtos culturales, comerciales o administrativos sin perder su lógica espacial original. Figura 26.

El patio central, antes núcleo doméstico, se transforma en un espacio articulador de flujos y actividades, que permite la integración entre las funciones nuevas y las preexistentes. La liberación de muros interiores y la creación de áreas abiertas favorecen la flexibilidad funcional y la polivalencia de los ambientes, facilitando su adecuación a eventos, exposiciones o actividades colectivas. Figura 23.

Figura. 26 Plantas Arquitectónicas del referente.



Nota: Adaptado de Plantas del Proyecto "CASA LARGA" [Plano], por Javier Durán Y Augusta Hermida, 2024, Archivo BAQ, (<https://baq2024.arquitecturapanamericana.com/proyectos/casa-larga/>)

ANÁLISIS ESTRUCTURAL

El análisis estructural de la Casa Larga en Cuenca evidencia una combinación entre técnicas constructivas tradicionales y adaptaciones contemporáneas derivadas de su rehabilitación.

Originalmente, la vivienda fue edificada con sistemas típicos del centro histórico cuencano: muros portantes de adobe y tapia, reforzados con madera en dinteles, entresijos y cubiertas inclinadas de teja sobre estructura de madera. Este sistema aportaba masa y estabilidad, pero era sensible a la humedad y a movimientos sísmicos, lo que ha requerido intervenciones de refuerzo estructural.

En la rehabilitación reciente, se han incorporado elementos estructurales nuevos como marcos metálicos o de hormigón armado discretamente integrados para mejorar la resistencia sísmica y redistribuir cargas sin alterar la volumetría ni los valores patrimoniales del inmueble. Las cubiertas se han restaurado conservando su geometría tradicional, pero con una mejor impermeabilización y anclajes metálicos que aseguran su estabilidad.



1.3 MARCO NORMATIVO.

El presente proyecto se fundamenta y rige por un marco normativo, que abarca disposiciones internacionales, nacionales y locales. Este compendio legal y reglamentario garantiza la protección del patrimonio, la calidad de la intervención arquitectónica y urbanística, y la viabilidad de los nuevos usos propuestos en un área de alto valor cultural.

Normativa Internacional sobre Patrimonio

Cultural

Figura. 27 Texto de la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio



Nota: Adaptado de El texto de la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial [Imagen], (UNESCO), 2023, (<https://ich.unesco.org/es/convención>).

Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural (UNESCO, 1972): Proporciona el marco global para la salvaguarda del patrimonio cultural, sentando las bases para la identificación, protección,

conservación, y transmisión de bienes con valor universal excepcional.

Si bien la edificación en particular puede no ser un sitio de Patrimonio Mundial, la convención inspira los principios de valoración y protección del patrimonio local.

Normas de Quito patrimonial

El proyecto se fundamenta en los principios establecidos en las *Normas de Quito (1967)*, que promueven la integración de la conservación del patrimonio con el desarrollo urbano y social. Bajo esta perspectiva, se busca revalorizar las edificaciones patrimoniales del centro histórico de Ibarra, no solo como elementos arquitectónicos, sino como recursos activos para la revitalización económica, cultural y comunitaria de la ciudad.

La propuesta plantea una intervención que armoniza la preservación de la memoria histórica con las necesidades contemporáneas de vivienda y comercio, fomentando un crecimiento urbano responsable, inclusivo y respetuoso con la identidad local.

Normativa Nacional (República del Ecuador)

Constitución de la República del Ecuador (2008):

En la constitución del Ecuador según lo establece el Art. 21 Se Respalda el derecho al acceso a la cultura y la

diversidad cultural, y al disfrute de los bienes y servicios culturales. (Constitución De La República Del Ecuador, 2008, Art.21)

En su artículo 30 y 31 la constitución del Ecuador establece y garantiza el derecho al habitar y la vivienda. *“las personas tienen derecho al habitar y vivienda digna y adecuada, independientemente de su situación social y económica.”* (Constitución De La República Del Ecuador, 2008, Art.30 y Art. 31)

Así mismo en su artículo 379 se declara que el patrimonio cultural tangible e intangible del país, incluyendo edificaciones y espacios de valor histórico, es de interés público. También establece la obligación del Estado de proteger, recuperar, conservar, promover y difundir dicho patrimonio, lo que fundamenta cualquier intervención en el Centro Histórico. (Constitución De La República Del Ecuador, 2008, Art.379)

Ley Orgánica de Cultura (2016):

Del Patrimonio Cultural: Regula de manera específica la protección, gestión y salvaguarda del patrimonio cultural ecuatoriano. (Ley orgánica de cultura Ecuador, 2016, Título III Del Sistema Integral De Información Cultural, Art 9, 10, 11, 12, 13)



Se detalla la clasificación, inventario, registro y el régimen de protección para los bienes culturales inmuebles. Es indispensable para la declaratoria y el manejo de la edificación patrimonial. (Ley orgánica de cultura Ecuador, 2016, Capítulo 2)

La ley orgánica subraya que la propiedad de bienes culturales está sujeta a las regulaciones estatales para su protección y conservación, lo cual impacta directamente al propietario de la edificación a intervenir. (Ley orgánica de cultura Ecuador, 2016, Capítulo 7 Del régimen general de protección de los bienes patrimoniales, Art 69)

Se otorga al INPC la facultad de ser la institución técnica rectora y ejecutora de las políticas públicas de patrimonio cultural, con competencias para autorizar, controlar y supervisar las intervenciones en bienes patrimoniales, incluyendo procesos de Re funcionalización. (Ley orgánica de cultura Ecuador, 2016, Capítulo 3 Del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural-INPC)

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS, 2016) y su Reglamento General (2017):

Define los principios y directrices para el ordenamiento territorial y la planificación urbana. Es crucial para el diseño del conjunto residencial y la articulación con el entorno.

Establece las bases para la elaboración y aplicación de los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) por parte de los GADs municipales, los cuales regulan los usos, ocupación y edificabilidad del suelo, incluyendo los centros históricos y la posibilidad de usos mixtos (residencial y comercial).

Normativa Local (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ibarra)

Ordenanza Municipal de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Ibarra: Constituye la normativa más directa y específica para el proyecto. Incluirá:

Delimitación del Centro Histórico de Ibarra y sus zonas de amortiguamiento: Define el área precisa donde se ubica la edificación y las restricciones o consideraciones especiales para la intervención.

Clasificación y Categorización de Bienes Inmuebles Patrimoniales: Establece el nivel de protección de la edificación patrimonial (ej. Monumento, Bien de Interés Histórico-Artístico, Bien de Interés Ambiental, etc.) y las implicaciones para su intervención.

Normas Técnicas y Arquitectónicas para Intervenciones en Patrimonio: Detalla los lineamientos para la restauración, rehabilitación, Re funcionalización, y nuevas construcciones (como el conjunto residencial) dentro del Centro Histórico, incluyendo:

Usos del Suelo: Definirá la compatibilidad de usos residenciales y comerciales en la zona patrimonial y en la edificación específica.

Altura y Retiros: Establecerá los límites de altura para el conjunto residencial y los retiros que deben respetarse, especialmente en relación con la edificación patrimonial y el contexto urbano.

Ocupación del Suelo y Edificabilidad: Definirá los porcentajes máximos de ocupación y los coeficientes de edificabilidad permitidos para el conjunto.

Materiales y Acabados: Podrá especificar tipos de materiales, texturas y colores permitidos para preservar la armonía del conjunto histórico.

Imagen Urbana y Fachadas: Requisitos para el diseño de fachadas, vanos, cubiertas y elementos exteriores que respeten la morfología y estética del Centro Histórico.

Requisitos y Procedimientos para la Obtención de Permisos y Licencias: Detallará los trámites obligatorios ante



la Dirección de Planificación del GAD Municipal y el INPC para la aprobación de anteproyectos y proyectos definitivos de obras en patrimonio y conjuntos residenciales, incluyendo la presentación de estudios específicos (estructurales, patológicos, etc.) y la calificación del equipo técnico.

Reglamentos Municipales de Construcciones: Complementan la ordenanza de uso del suelo, especificando aspectos técnicos para el diseño y ejecución de obras, incluyendo normativas de seguridad estructural, instalaciones, accesibilidad, y prevención de incendios, aplicables tanto a la edificación patrimonial como al nuevo conjunto residencial.

Disposiciones Específicas del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)

Manuales, Guías y Normativas Técnicas del INPC: Estos documentos técnicos son de carácter vinculante para cualquier intervención en bienes patrimoniales, estableciendo criterios de investigación, diagnóstico, intervención y monitoreo que deben ser seguidos rigurosamente.

Tipos de intervención según la categoría de las edificaciones y espacios públicos Art. 15.-

Se establecen los siguientes tipos de intervención de acuerdo con la categoría del bien, teniendo en cuenta que, cuando se trata de un bien inmueble perteneciente al patrimonio cultural edificado, es parte de él su entorno ambiental y paisajístico, por lo que debe conservarse el conjunto de sus valores (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 15):

a) “Edificaciones de Valor Emergente (E) (4) y de Valor Arquitectónico A (VAR A) (3): Serán susceptibles únicamente de conservación y restauración” (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 15).

b) “Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2) y de Valor Ambiental (A) (1): Serán susceptibles de conservación y rehabilitación arquitectónica” (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 15).

c) “Edificaciones sin valor especial (SV) (0): En estas se permitirá la conservación, rehabilitación arquitectónica e inclusive la sustitución por nueva edificación, siempre y cuando esta se acoja a los determinantes del sector y características del tramo” (Ordenanza para la

gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 15).

d) “Edificaciones de Impacto Negativo (N) (-1): Serán susceptibles de demolición y sustitución por nueva edificación” (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 15).

NORMATIVAS ESPACIALES

Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo De Quito

La Normativa de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito constituye un instrumento esencial para garantizar un desarrollo urbano ordenado, seguro y sostenible.

Su aplicación orienta la planificación, construcción y uso de edificaciones y espacios públicos, asegurando que cada proyecto respete criterios técnicos, ambientales y sociales.

Esta normativa no solo regula dimensiones, materiales y procesos, sino que también busca proteger la calidad de vida de la ciudadanía, promover una ciudad equilibrada y fomentar un crecimiento urbano que responda a las necesidades actuales.



Dimensiones para zonas residenciales

Figura. 28 Cuadro dimensiones mínimas en vivienda.

Espacio	Área mínima en función del número de dormitorios (m²)			Lado Mínimo (m)	Altura Mínima (m)	Consideraciones
	1	2	3			
Sala	8,10	8,10	8,10	2,70	2,40	
Comedor	8,10	8,10	8,10	2,70	2,40	
Sala - Comedor	13,00	13,00	16,00	2,70	2,40	
Cocina	4,00	5,50	6,50	1,50	2,40	
Dormitorio Principal	9,00	9,00	9,00	2,50	2,40	El área mínima incluye el guardarropa
Dormitorio Secundario	8,00	8,00	8,00	2,20	2,40	El área mínima incluye el guardarropa
Guardarropa	0,96	0,96	0,96	0,60	2,40	
Baño completo	2,50	2,50	2,50	1,30	2,40	El lavabo puede ubicarse de manera externa o contigua al cuarto de inodoro y ducha.

Nota: Adaptado de Normas de arquitectura y urbanismo GAD IBARRA, 2013.

Toda unidad de vivienda respetará las dimensiones mínimas de vanos para la instalación de puertas de acceso, comunicación y salida, deben tener dimensiones mínimas tanto en altura como en ancho.

Viviendas Unifamiliares

A. Corredores y pasillos al interior de la vivienda tendrán un ancho mínimo libre de 0,90 metros en toda su longitud.

B. Para las escaleras del interior de una vivienda se considerará como mínimo un ancho de 90 centímetros libres, incluidos pasamanos, se permitirán también en su interior gradas compensadas, caracol u otras variedades.

C. Para sótanos y desvanes se considerará un ancho libre mínimo libre de 90 centímetros libres.

D. Para escaleras interiores, la distancia libre mínima entre la superficie del peldaño y el techo debe ser de 2,10 metros. Además, no se permite colocar vigas u otros elementos que sobresalgan por debajo de esa altura, para asegurar un paso cómodo y seguro.

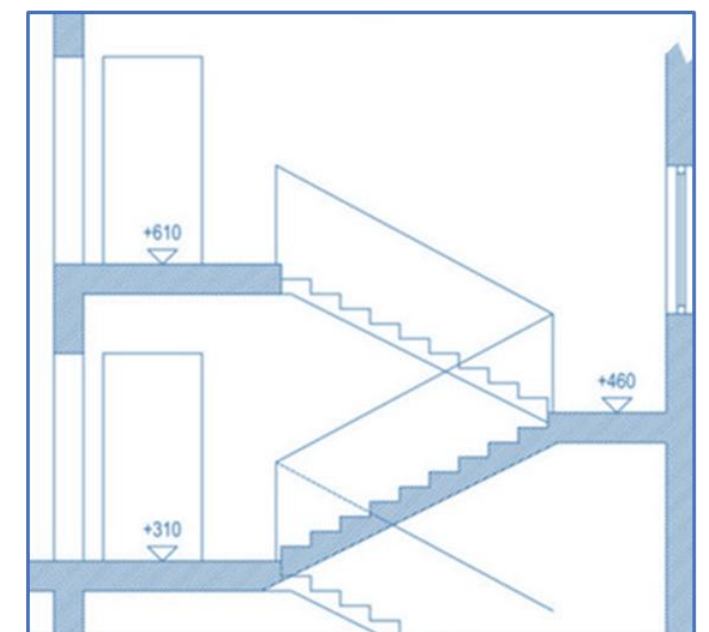
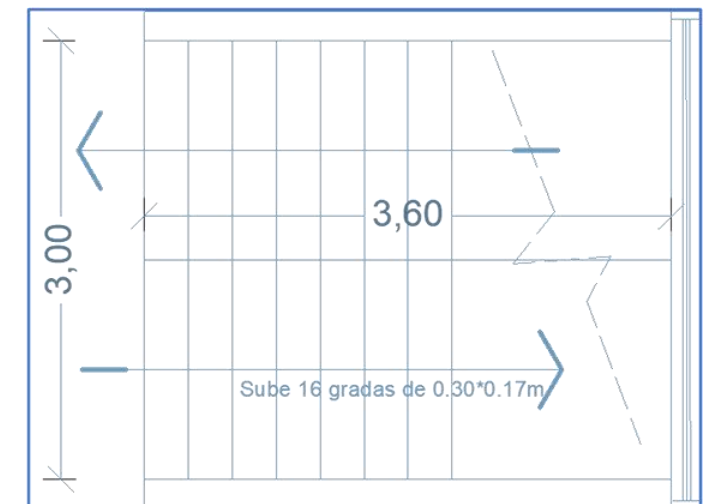
Ventilaciones

La ventilación de espacios comerciales y oficinas puede realizarse mediante aberturas hacia la vía pública, pasillos, patios o a través de una ventilación superior. El aire debe circular libremente sin afectar a los espacios vecinos. Además, la superficie mínima de estas aberturas debe equivaler al 8 % del área útil total del local.

B. se utilizará ductos o medio mecánicos para los locales comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa hacia espacios exteriores.

C. No se permite que los locales comerciales que produzcan gases, vapores, olores molestos o emisiones generadas por procesos de combustión descarguen estas sustancias directamente hacia la vía pública. Para ello, las puertas y ventanas no podrán utilizarse como medio de ventilación cuando estas emisiones puedan afectar a las personas y a los espacios cercanos.

Figura. 29 Representación dimensiones gradas



1.4 SÍNTESIS DEL CAPITULO 2.

Tras la finalización de este capítulo, se concluye que la conservación de los centros históricos y su arquitectura es crucial para mantener la identidad cultural y el carácter único de una ciudad. Se destaca la necesidad de encontrar un equilibrio entre el desarrollo de los centros urbanos y la preservación de su patrimonio cultural. Esto implica la implementación de estrategias de diseño que integren nuevas infraestructuras y usos del suelo de manera armoniosa con la arquitectura histórica y el entorno urbano existente.

Asimismo, se evidencia que el abandono progresivo de la vivienda en los centros históricos, a menudo impulsado por el deterioro de las infraestructuras, la falta de mantenimiento y la obsolescencia de los espacios para las dinámicas de vida actuales, representa una amenaza significativa para la vitalidad de estos entornos patrimoniales. Esto contribuye a la desnaturalización de los centros, transformándolos en áreas predominantemente comerciales o turísticas, perdiendo su esencia de habitabilidad. armoniosa con la arquitectura histórica y el entorno urbano existente.

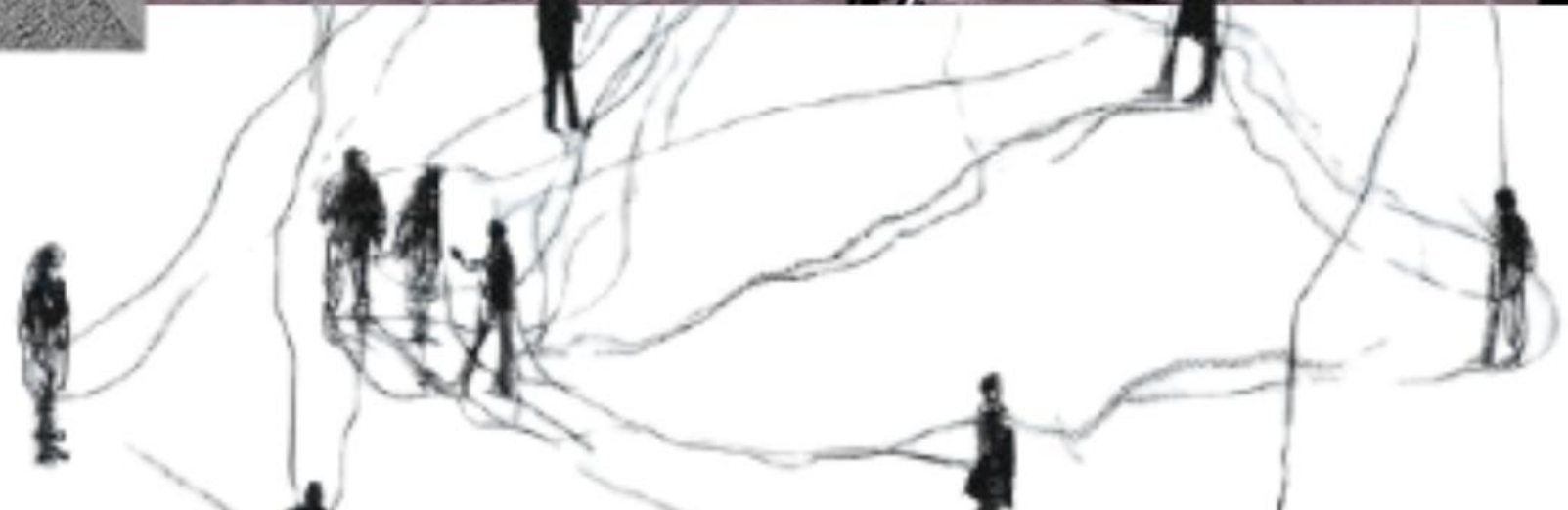
Figura. 30 Collage representativo del capítulo 2





CAPÍTULO 3

MARCO METODOLÓGICO





CAPÍTULO 3 MARCO METODOLÓGICO

3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.

Se detalla la metodología empleada para el desarrollo de la investigación, la cual tiene un enfoque mixto.

Esta estructura permite la integración de un análisis cuantitativo y cualitativo, centrado en la valoración del patrimonio y las condiciones de habitabilidad. La combinación de ambos enfoques garantiza una comprensión de las condiciones del patrimonio material inmueble de la ciudad de Ibarra.

El proceso de investigación se articula a través de un análisis multiescalar que permite un acercamiento progresivo al objeto de estudio:

Escala Macro: Se inicia con el análisis de Ibarra, estableciendo el crecimiento urbano, a partir de una revisión documental de trabajos académicos, esto en relación al centro histórico.

Escala Meso: Se procede al estudio del centro histórico a partir de un análisis de servicios (equipamientos) y revisión documental de la información del sistema SIPCE (bienes inventariados) para definir el inmueble más óptimo para intervenir, también se desarrollaron 2 tipos de entrevistas con la finalidad de recabar información sobre

algunas de las causas que llevan a los pobladores a abandonar el centro histórico

Escala Micro: Finalmente, se realiza un estudio y revisión del estado actual de la edificación objeto de rehabilitación, analizando sus componentes físico-espaciales.

Esta metodología culmina con la interpretación de los resultados obtenidos en cada fase mediante una matriz FODA, lo que permitirá sustentar las conclusiones y la propuesta de intervención técnica del proyecto.

3.2 HERRAMIENTAS DE RECOLECCIÓN.

Escala Macro – Centro histórico de Ibarra

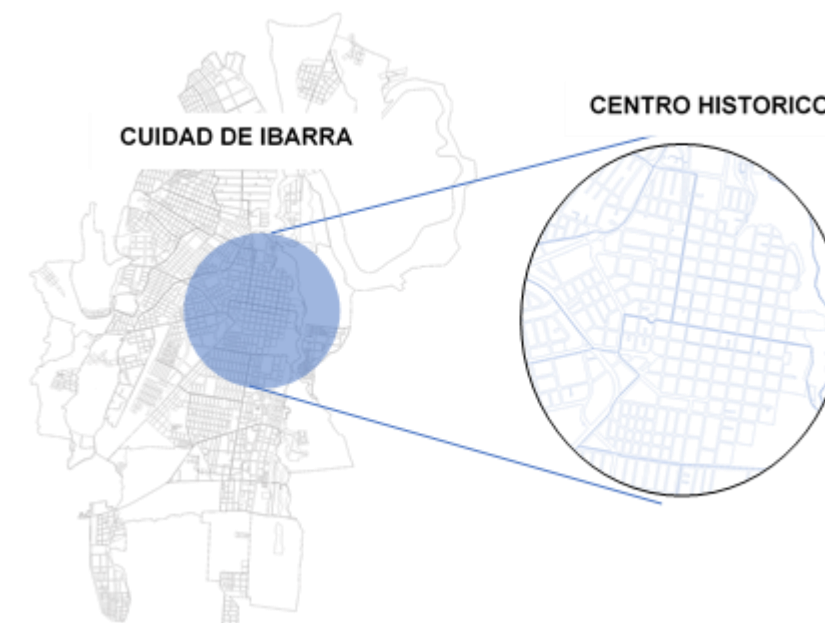
La presente investigación sobre Ibarra se fundamenta en un estudio de carácter documental, el cual emplea una revisión de fuentes para la recopilación de datos históricos. El proceso metodológico se orienta a la revisión de la evolución urbana de la ciudad, consolidándose a través de la elaboración y análisis de los siguientes productos:

Crecimiento Urbano: Se revisará el crecimiento de la mancha urbana y la distribución física de la ciudad de Ibarra mediante una serie cronológica de mapas históricos.

Se identificarán las áreas de crecimiento del centro urbano a lo largo del tiempo para establecer las zonas de la ciudad donde existe una expansión.

Contexto Demográfico: Se integrará un mapa de densidad poblacional actual, lo cual permitirá correlacionar la estructura física del centro histórico con su dinámica poblacional.

Figura. 31 Escala macro y meso del proyecto



Escala Meso – La parroquia el Sagrario

Para la delimitación de la escala meso se tomará en consideración los registros del Sistema de Información del patrimonio cultural del Ecuador. (SIPCE). Para evaluar las áreas del centro histórico donde existe una mayor concentración de edificaciones inventariadas.



Infraestructura y Servicios: Se elaborará uno o varios mapas de equipamientos sectoriales, clasificando los nodos de actividad cultural, religiosa, educativa, de salud y recreativa, incluyendo el sistema de parques y plazas que articulan el espacio público.

Catastro Patrimonial: Se procederá a la identificación del número de bienes inventariados, estableciendo su ubicación exacta dentro de la trama urbana.

Figura. 32 Portal SIPCE, Bienes Inventariados.



Bienes inmuebles inventariados en el centro histórico de la ciudad de Ibarra.

Diagnóstico de Conservación y Protección: Se analizarán los estados de conservación de los inmuebles catalogados, vinculándolos con sus respectivos grados de protección legal, lo que permitirá determinar la vulnerabilidad del sector.

Entrevistas

Para complementar este análisis, se aplicarán entrevistas estructuradas, la cual permite obtener información profunda sobre la percepción, las razones del abandono y las expectativas de habitabilidad en el sector. Este instrumento se estructura a partir de dos categorías de informantes clave.

“A actores territoriales y B usuarios potenciales”

El objetivo es investigar y definir las preferencias de los pobladores y el estado del patrimonio edificado en el área de influencia directa, mediante el levantamiento y procesamiento de la información.

A. Actores Territoriales

Se busca comprender los motivos de la salida o permanencia en el centro histórico mediante la consulta a tres grupos específicos:

1. Usuarios que abandonaron el sector: Con el fin de identificar las causas críticas (inseguridad, tráfico, deterioro) que deben evitarse o mitigarse en la propuesta.

2. Residentes actuales del centro histórico: Para determinar los factores de arraigo y beneficios que deben ser potenciados o replicados.

3. Residentes de la periferia: Para evaluar el potencial de atracción del centro y los servicios necesarios para incentivar el retorno de la población a la zona consolidada.

Figura. 33 Ficha Preguntas clave para entrevista Tipo A

	
Código de Entrevista	(Ej: ENT-001-ACTOR)
Fecha y Hora:	-
Ubicación:	(Sector o plataforma digital)
Perfil del Entrevistado:	(Residente) (Periferia) (Ex residente)
Bloque de Preguntas para Actores Territoriales (Análisis Urbano) Dirigido a quienes viven, vivieron o prefieren la periferia de Ibarra.	
¿Cuáles fueron los tres factores principales que lo motivaron a dejar el centro histórico?	
¿Qué servicios o comodidades encuentra en su sector actual que siente que el centro de Ibarra no le ofrece?	
¿Considera que vivir en una edificación con valor histórico es una ventaja o una carga económica/administrativa? ¿Por qué?	
En su opinión, ¿qué le hace falta al centro histórico para volver a ser un lugar atractivo para residir y no solo para trabajar o estudiar?	



B. Perfil del Potencial Usuario de Vivienda

Con el objetivo de garantizar la pertinencia funcional del proyecto de rehabilitación, se realizarán entrevistas enfocadas en las necesidades de los distintos perfiles:

1.Parejas y familias con hijos: Para definir requerimientos de privacidad, número de dormitorios y seguridad.

2.Estudiantes universitarios: Con énfasis en la demanda de servicios básicos y conectividad.

3.Extranjeros: Para identificar preferencias estéticas, visuales y facilidades de acceso/salida de la edificación.

La información recolectada será procesada mediante una matriz de análisis que permitirá traducir las necesidades de estos usuarios en un diseño arquitectónico, asegurando que la rehabilitación no solo sea formal, sino que también funcional.

Figura. 34 Ficha Preguntas clave para entrevista Tipo B.

	
Código de Entrevista	(ENT-001-USUARIO)
Fecha y Hora:	-
Ubicación:	(Sector o plataforma digital)
Perfil del Entrevistado:	(Pareja)(Estudiante)(extranjero)
Bloque de Preguntas para Actores Territoriales (Análisis Urbano)Bloque de Preguntas para Potenciales Usuarios (Diseño Micro)	
En un departamento rehabilitado, ¿prefiere espacios integrados (tipo loft) o habitaciones claramente divididas?	
¿Qué importancia le da a tener áreas de estudio común o lavandería compartida fuera de su unidad privada?	
¿Qué valor le asigna a elementos como la iluminación natural, la vista hacia la calle o la presencia de un patio interno (típico de Ibarra)?	
¿Qué importancia tiene para usted el acceso vehicular directo (parqueo) frente a la posibilidad de vivir en una zona peatonalizada?	
¿Cuáles son sus prioridades en cuanto a seguridad dentro del edificio (cámaras, conserjería, accesos biométricos)?	

Escala Micro – Edificación Patrimonial

En base a la información revisada en el análisis de las escalas macro y meso se definirá la localización del predio para la intervención, donde se realizará el análisis de condicionantes del terreno.

En esta fase se realiza un estudio del objeto arquitectónico para determinar su potencial de rehabilitación. De igual manera se revisará la información sobre su uso de suelo, alturas y adosamientos según la normativa de la ciudad.

Levantamiento Planimétrico.

Se llevará a cabo el registro planimétrico de la edificación:

Planos arquitectónicos: Definición de espesores, tipologías de mampostería, áreas, usos, niveles.

Levantamiento de fachadas exteriores: Dibujo a detalle de las proporciones de vanos y elementos ornamentales, así como las alturas de los cumbreros que aun se mantienen en pie. De igual manera se realizará un análisis en fachadas de las lesiones más marcadas que se puedan identificar, junto con un registro fotográfico.



Planta de cubiertas: Análisis de las pendientes, sistemas de evacuación pluvial y estado de las estructuras de cubierta.

Registro de Sistemas Constructivos y Materialidad

Se utilizarán las “**tablas de identificación física del inmueble**” (figura 35) de las fichas de inventario de Bienes Inmuebles que tiene el INPC conjuntamente con el “**Instructivo para fichas de registro e inventario**” esto para catalogar la materialidad y el estado físico de los componentes esenciales de la vivienda:

Sistemas estructurales: Identificación de elementos portantes (muros de adobe), entresijos y escaleras.

Envolturas y acabados: Análisis de materiales en fachadas, contrapisos y cubiertas.

Morfología y Caracterización Estética

Se realizará un análisis de lienzos de fachada en los ejes viales de las calles Vicente Rocafuerte y Miguel Oviedo. Este estudio se complementará con una valoración individualizada de fachadas mediante el uso de fichas técnicas de campo, con el fin de registrar la composición, materialidad y alteraciones en los frentes de las edificaciones.

Identificaciones de lesiones y Estados de Conservación

Para determinar el nivel de intervención necesario, se elaborarán planos donde se evidencie el estado de los distintos elementos:

Mapeo de lesiones en fachadas: Registro fotográfico y gráfico de lesiones arquitectónicas (humedades por capilaridad, fisuras, desprendimientos de mortero, etc.) localizadas en fachadas y muros.

Plano de estado de conservación: Categorización del estado físico (bueno, regular, malo) de elementos de carpintería (puertas y ventanas), contrapisos y elementos estructurales.

Este levantamiento permitirá identificar los elementos originales que deben ser preservados y aquellos que requieren una sustitución o refuerzo técnico, fundamentando así la propuesta arquitectónica.

Figura. 35 Tablas de identificación física del inmueble.



Nota: Adaptado de Tablas de identificación física del inmueble. “Ficha de inventario [Tabla], por INPC, 2011, (ISBN: 978-9942-07-075-3)



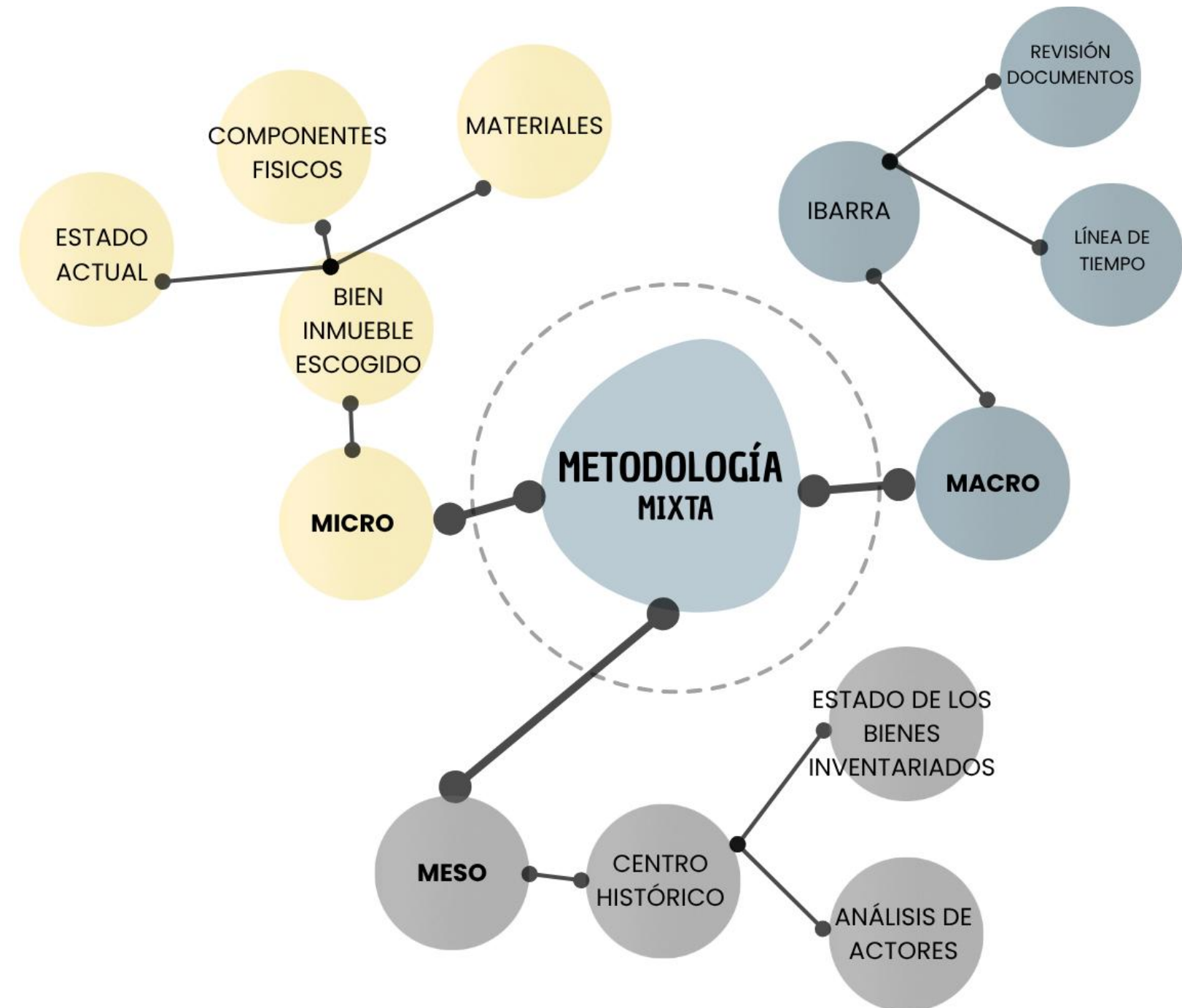
3.3 SÍNTESIS DEL CAPITULO 3

En conclusión, este capítulo define los pasos seguidos para asegurar que el estudio del centro histórico de Ibarra sea preciso y ordenado. Se utilizó un enfoque mixto que permitió combinar datos técnicos de las edificaciones con la opinión de las personas sobre el valor del patrimonio y cómo se vive en el sector.

Este trabajo se organizó en tres niveles: la escala macro, donde se plantea recopilar la historia y mapas de la ciudad; la escala meso, centrada en el entorno cercano mediante entrevistas y análisis de equipamientos; y la escala micro, dedicada exclusivamente al inmueble. En esta última fase, actividades como el dibujo de planos, el registro de daños en materiales, la toma de fotografías, aportaran la información necesaria para el diseño.

El uso de planos, tablas de materiales y fotos no solo sirve para mostrar el deterioro actual de la edificación, sino que se convierte en la base real para plantear una propuesta de rehabilitación que funcione y respete al bien inmueble.

Figura. 36 Mapa mental de la metodología.



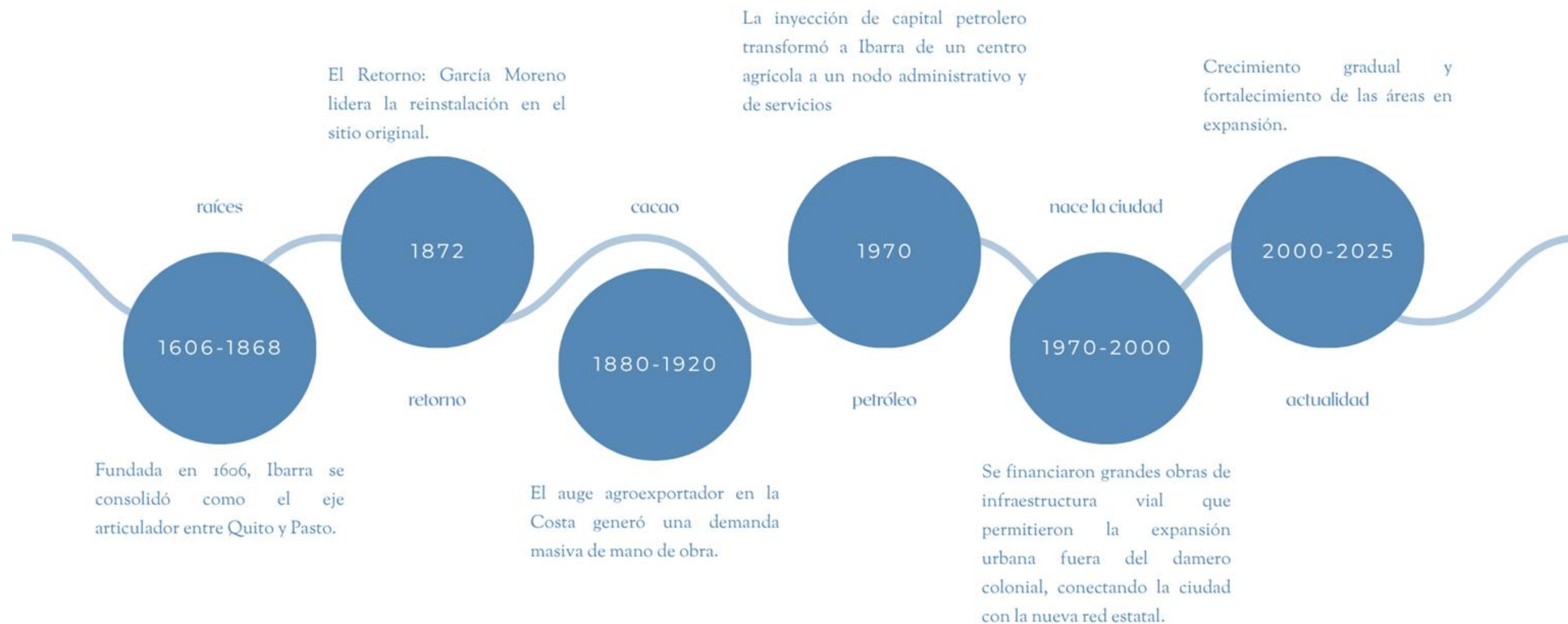


CAPÍTULO 4

DIAGNÓSTICO



Figura. 37 Línea de tiempo.

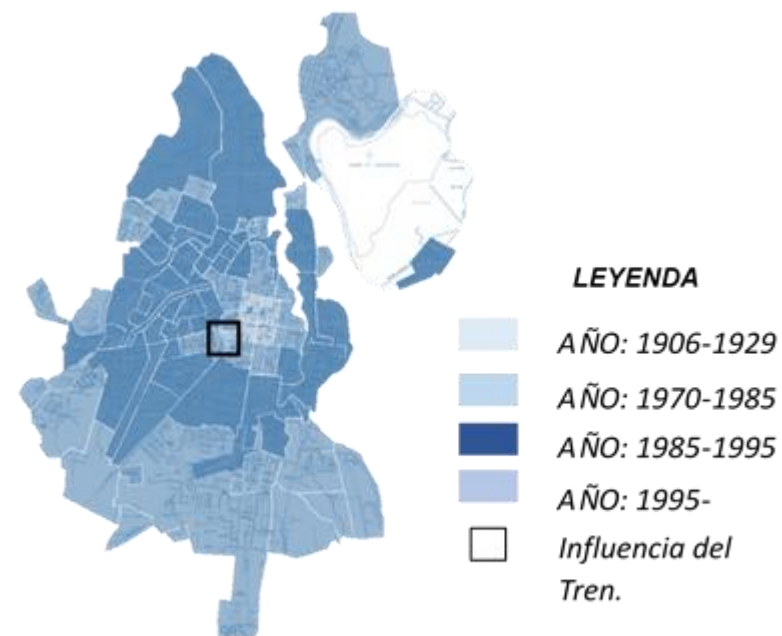




ESCALA MACRO (IBARRA)

Esta escala comprende la ciudad de Ibarra con un especial enfoque en su aspecto histórico y el cómo la ciudad fue cambiando con el paso de los años y como este proceso fue dictando una serie de cambios a nivel de la forma de la ciudad, sus áreas de crecimiento y consolidación.

Figura. 38 Crecimiento mancha urbana de la ciudad de Ibarra.



Nota: Adaptado de PUGS, 2021. <https://n9.cl/pb04g>

La desproporción creciente entre la densidad poblacional y el uso del suelo urbano ha favorecido una expansión horizontal poco controlada, alejando progresivamente a la población del centro histórico. Esta dispersión ha generado vacíos urbanos dentro del trazado consolidado, los cuales se convierten en objeto de

especulación, elevando los costos del suelo y desplazando la demanda hacia sectores periféricos. Como resultado, emergen urbanizaciones en el área periurbana bajo el régimen de propiedad horizontal, lo que fragmenta el territorio y ejerce presión para su incorporación al límite urbano formal.

Esta dinámica ha contribuido significativamente al crecimiento desordenado de la ciudad, debilitando el rol central del núcleo patrimonial y acentuando su proceso de abandono.

PARROQUIAS ORIGINALES Y TRADICIONALES

Caranqui es el asentamiento más antiguo, pues el Capitán Cristóbal de Troya recorrió el Valle de Carangue para fijar el sitio de emplazamiento de la ciudad en 1606

. Históricamente, fue tierra de Juana Atabaliba, nieta de Atahualpa

El Sagrario Corresponde al núcleo central o "Matriz" de la ciudad. La construcción de la iglesia de La Matriz (que dio origen a esta parroquia) se inició en el mismo año de la fundación, 1606, y fue reedificada tras el terremoto de 1868

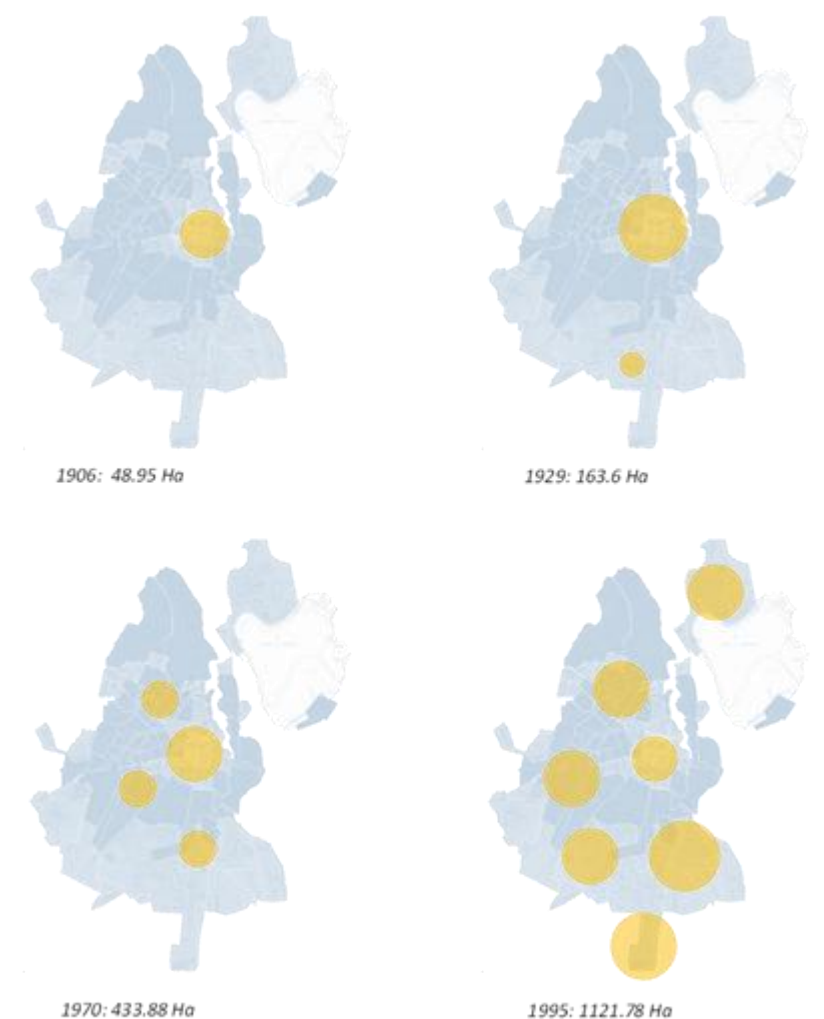
San Francisco es otra de las parroquias centrales y tradicionales, vinculada al Conjunto de San Francisco, cuya

reconstrucción tras el sismo de 1868 se llevó a cabo entre 1872 y 1874

. Junto con El Sagrario, conforma el área de mayor concentración de bienes patrimoniales en el Centro Histórico.

DENSIDAD POBLACIONAL.

Figura. 39 Crecimiento y distribución física de la ciudad de a través del tiempo.



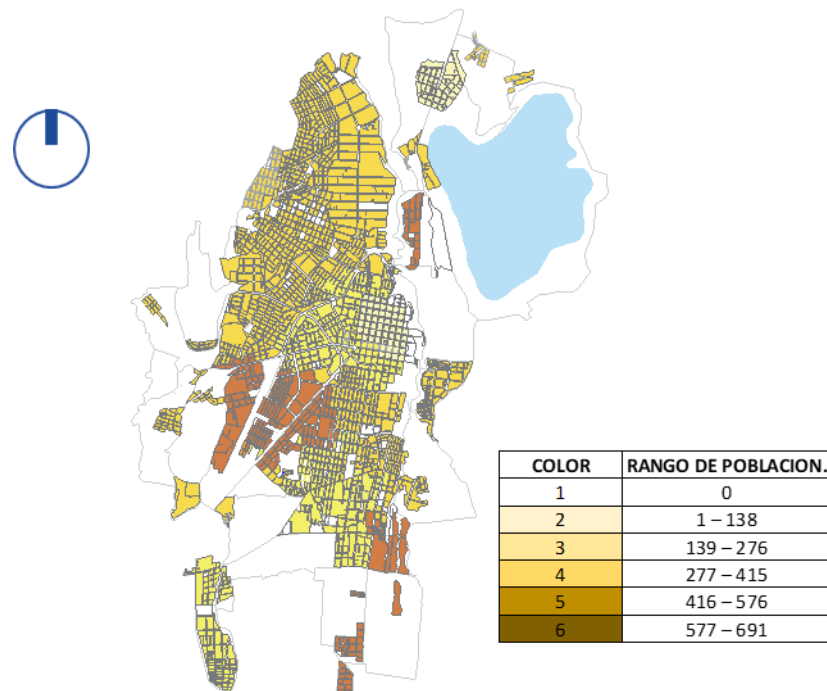
Nota: Adaptado de PUGS, 2021. <https://n9.cl/pb04g>



El mapa de la figura 57 nos muestra una mayor densidad poblacional en un primer momento (1906) en el centro de la ciudad lo que hoy corresponde al centro histórico, con el pasar de los años y en la actualidad se identifican dos núcleos de densidad hacia la parte sur y noreste de la ciudad.

Para el análisis de esta variable se realizó una investigación de los datos de la densidad poblacional de la ciudad a lo largo del tiempo, con esta información se pudo mapear las zonas actuales de la ciudad donde se concentra una mayor población y su contraste con lo que fue en el inicio de la ciudad. (Figura 40)

Figura. 40 Mapa de densidad poblacional actual del centro urbano de la ciudad de Ibarra.

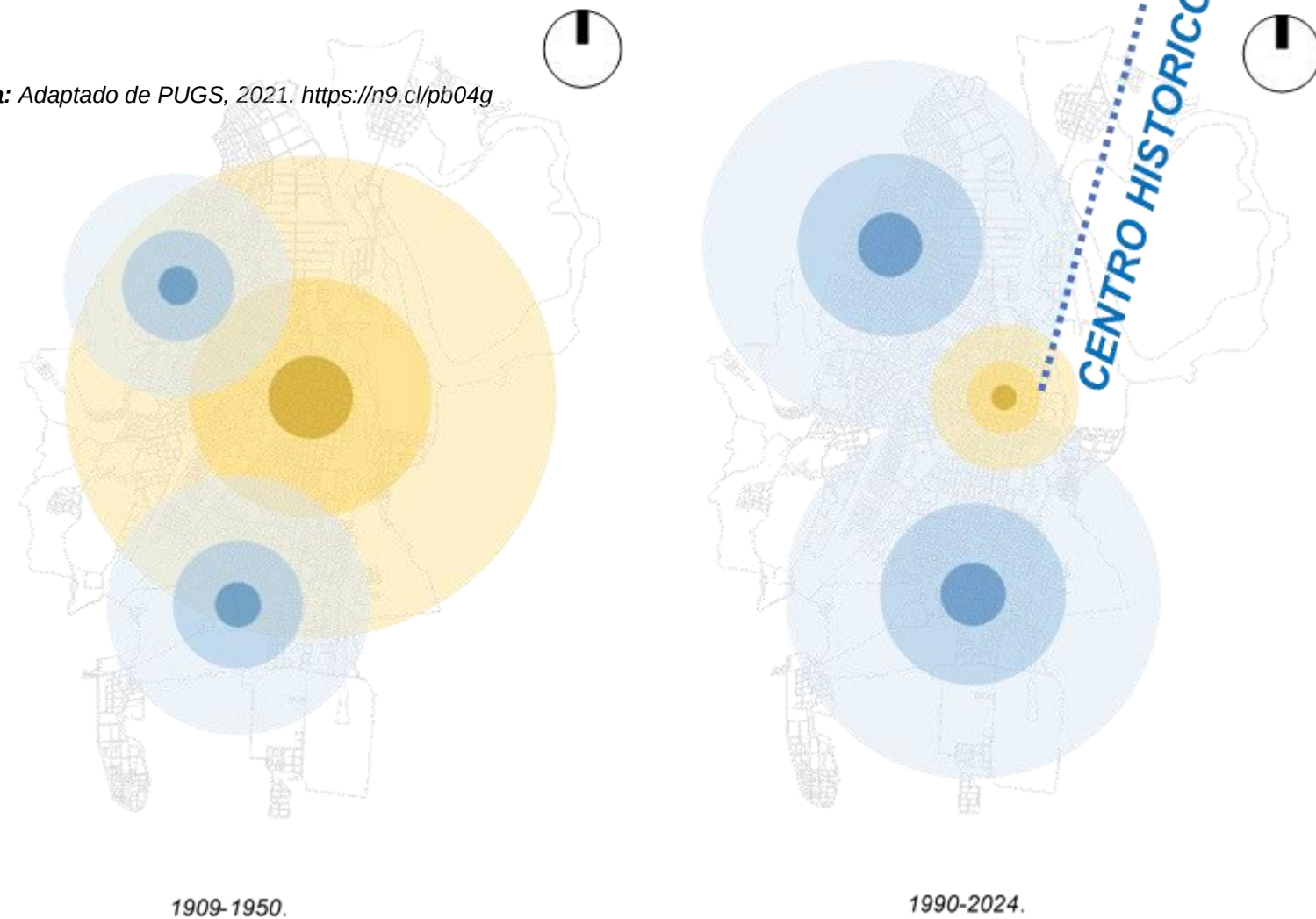


Nota: Adaptado de PUGS, 2021. <https://n9.cl/pb04g>

Como resultado de la investigación documental macro se constató que el centro histórico conforme por gran parte de la historia de la ciudad su lugar como centro de actividades comerciales y administrativas, así como de residencia de la población, y es a finales de los años 1900 cuando la ciudad crece hacia los sectores de las periferias. (figura 41)

Figura. 41 Mapa de áreas de crecimiento del centro urbano de la ciudad.

Nota: Adaptado de PUGS, 2021. <https://n9.cl/pb04g>





ESCALA MESO.

El estudio diagnóstico en esta escala se enfoca en una sección de la Cabecera Cantonal, específicamente en el área identificada como “Centro Histórico Primer Orden”, cuyos límites abarcan un total de 55 manzanas dentro del centro histórico de la ciudad de Ibarra.

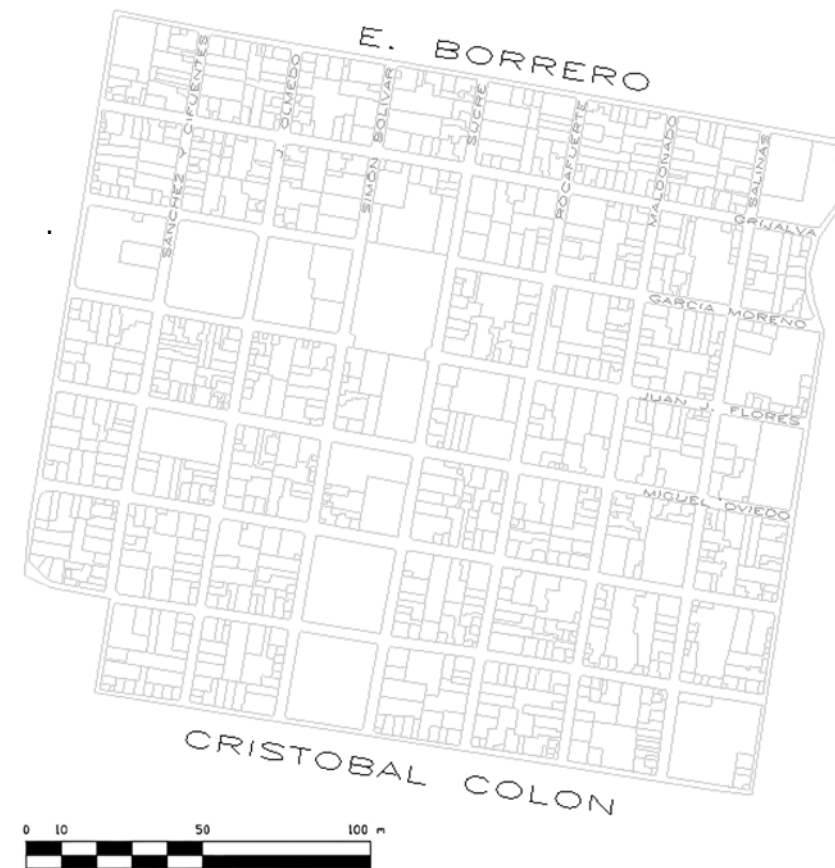
DELIMITACION DEL CENTRO HISTORICO

La delimitación y conformación del Centro Histórico de Ibarra, técnicamente denominado Área de Primer Orden, se establece a partir de la concentración de bienes patrimoniales y del trazado urbano primario en damero o cuadrícula de calles rectas diseñado tras el terremoto de 1868 por Arturo Rogers y Adolfo Gohin; este sector se cierra en un perímetro protegido en ambos lados de la vía que recorre las calles Mejía al norte, Maldonado, Borrero y Montalvo al este, Colón al sur, y Bolívar, Moncayo y Chica Narváez al oeste. Figura 43 y Figura 44

Figura. 42 Definiciones dadas por la ordenanza.

Área de Primer Orden:	Polígono consolidado que delimita el núcleo urbano histórico y el trazado primario de Ibarra.
Área de Protección o Respeto:	Polígono periférico y de transición física que circunda al Área de Primer Orden. Funciona como un límite visual y ambiental entre la "Ciudad Antigua" y la "Ciudad Contemporánea",

Figura. 43 Delimitación del área de estudio de escala MESO.



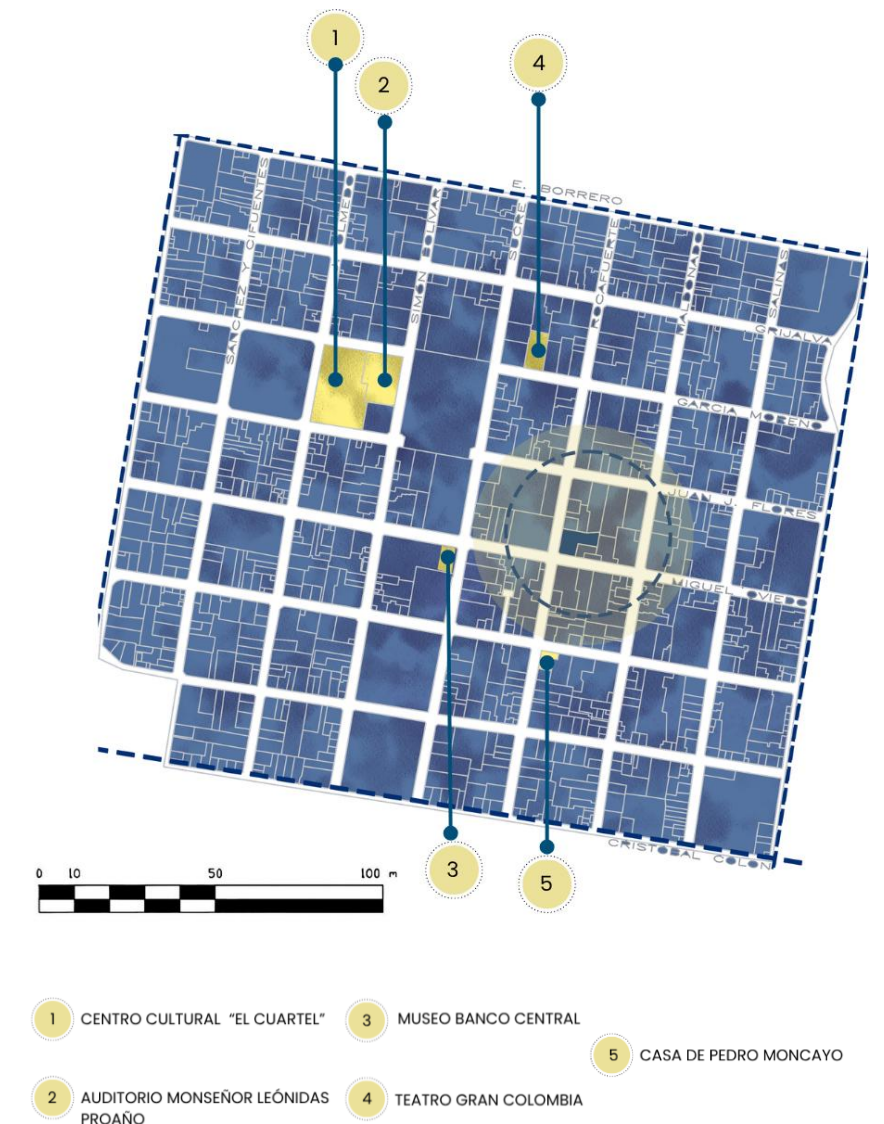
Nota: Adaptado de PUGS, 2021. <https://n9.cl/pb04g>

ANALISIS DE SERVICIOS

Cultura

El sector de estudio presenta una concentración alta de esto equipamientos que configuran hitos urbanos monumentales que estructuran el paisaje formal de la Ciudad, estos actúan como imanes de población flotante es decir que no reside de forma permanente en el sector.

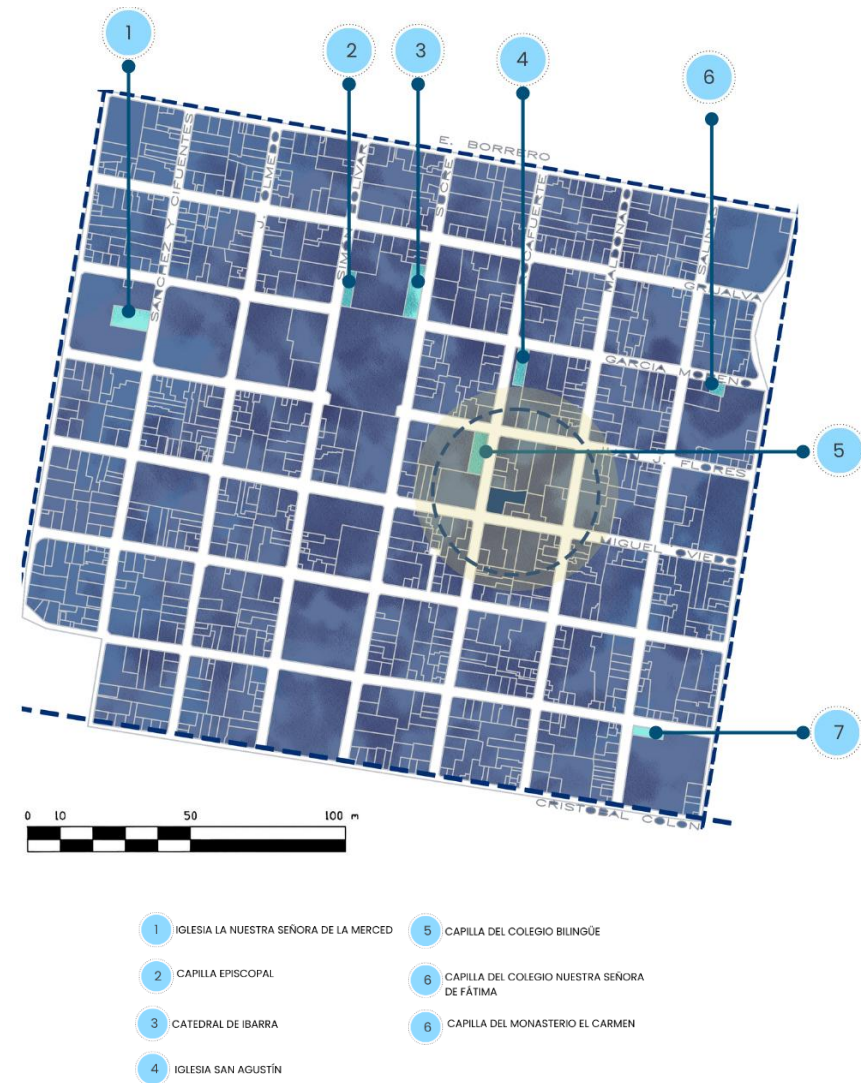
Figura. 44 Ubicación equipamientos culturales.



Esta gran concentración de equipamientos culturales genera una dinámica intensamente diurna. El problema es que, al cerrar estos espacios al final de la tarde, el sector se vacía. (Figura 44)



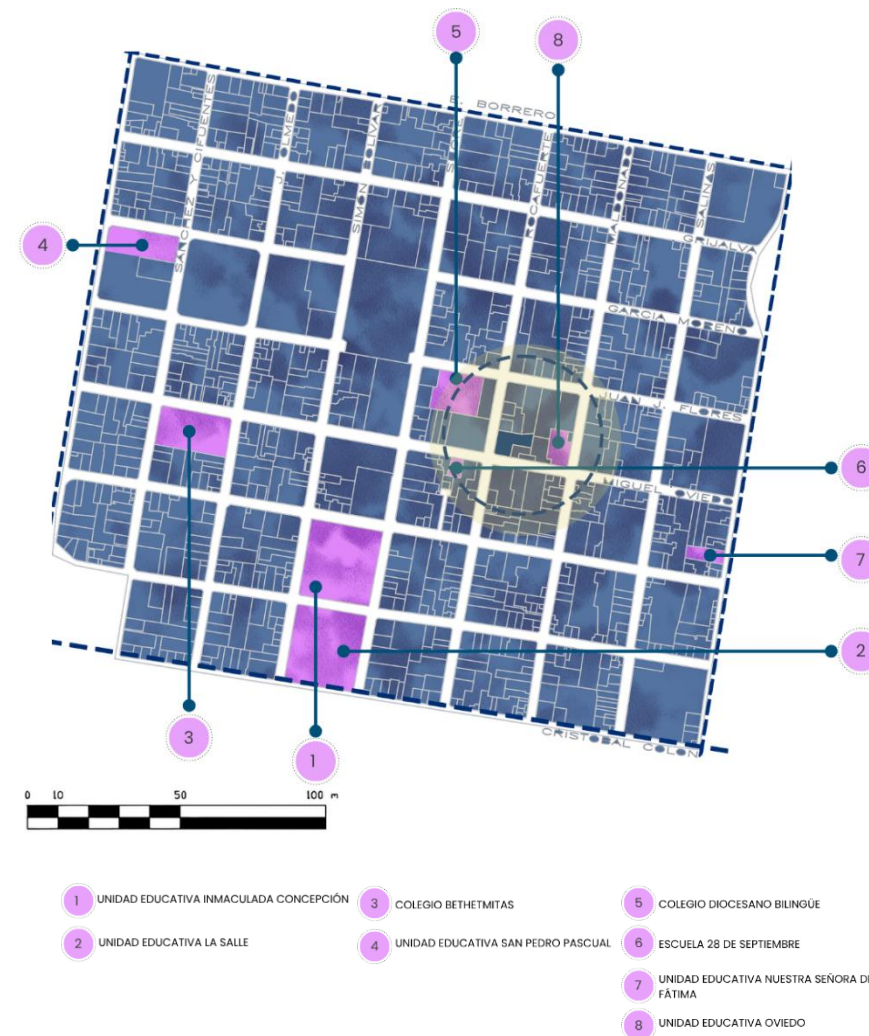
Figura. 45 Ubicación equipamientos Religiosos.



Religión

Estas edificaciones actúan como referentes de identidad y orientación urbana, garantizando que el entorno no pierda su escala histórica, una concentración de estos en el sector implica la realización de actividades relacionadas con la iglesia como los sacramentos. (bodas, primera comunión, confirmaciones, etc.) Figura 45

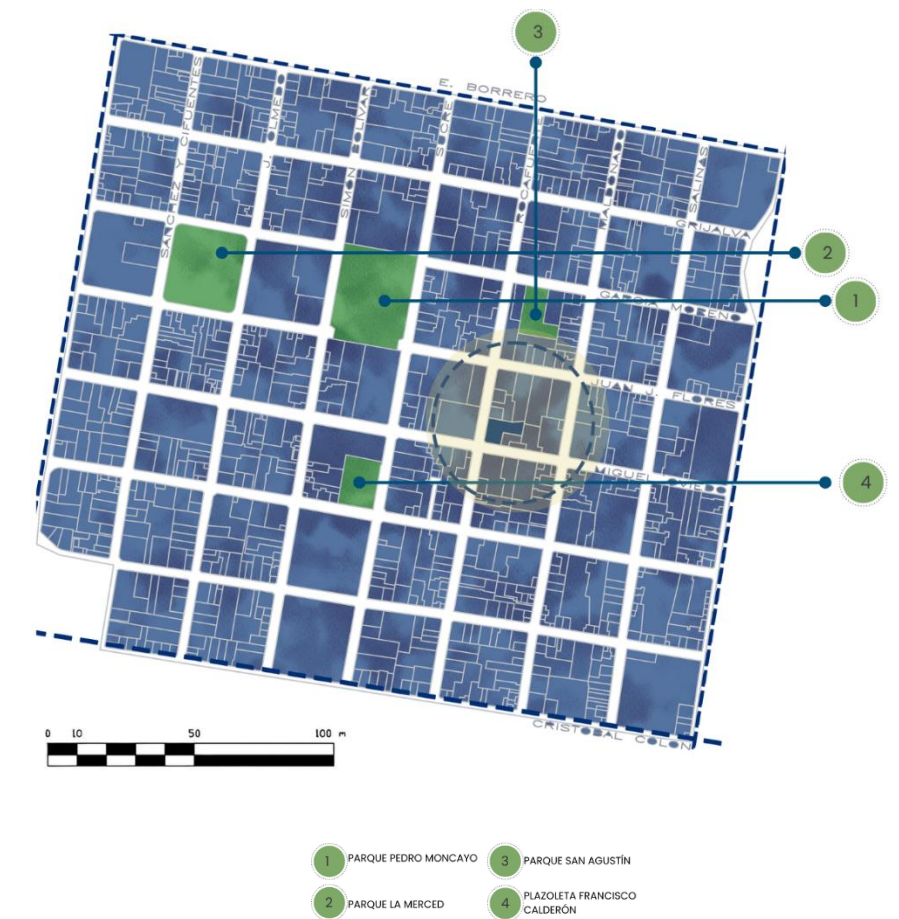
Figura. 46 Ubicación equipamientos Educación.



Educación.

Se vuelve un entorno hostil con el habitante del centro histórico durante el día debido a la saturación, y se convierte en un espacio desierto al caer la tarde cuando las escuelas cierran. La conglomeración de estos equipamientos promueve el que viviendas den paso a papelerías o tipologías similares, haciendo de lado el habitar. Figura 46

Figura. 47 Ubicación equipamientos Recreación.



Recreación.

Contar con parques y plazas consolidados en el sector dota de una extensión natural de áreas verdes y zonas de esparcimiento, sin embargo, estos espacios por las tarde y noche se vuelven el sitio ideal para personas sin hogar o delincuentes, esto provoca un temor a hacer uso de estos espacios necesario a esas horas del día. Figura 47

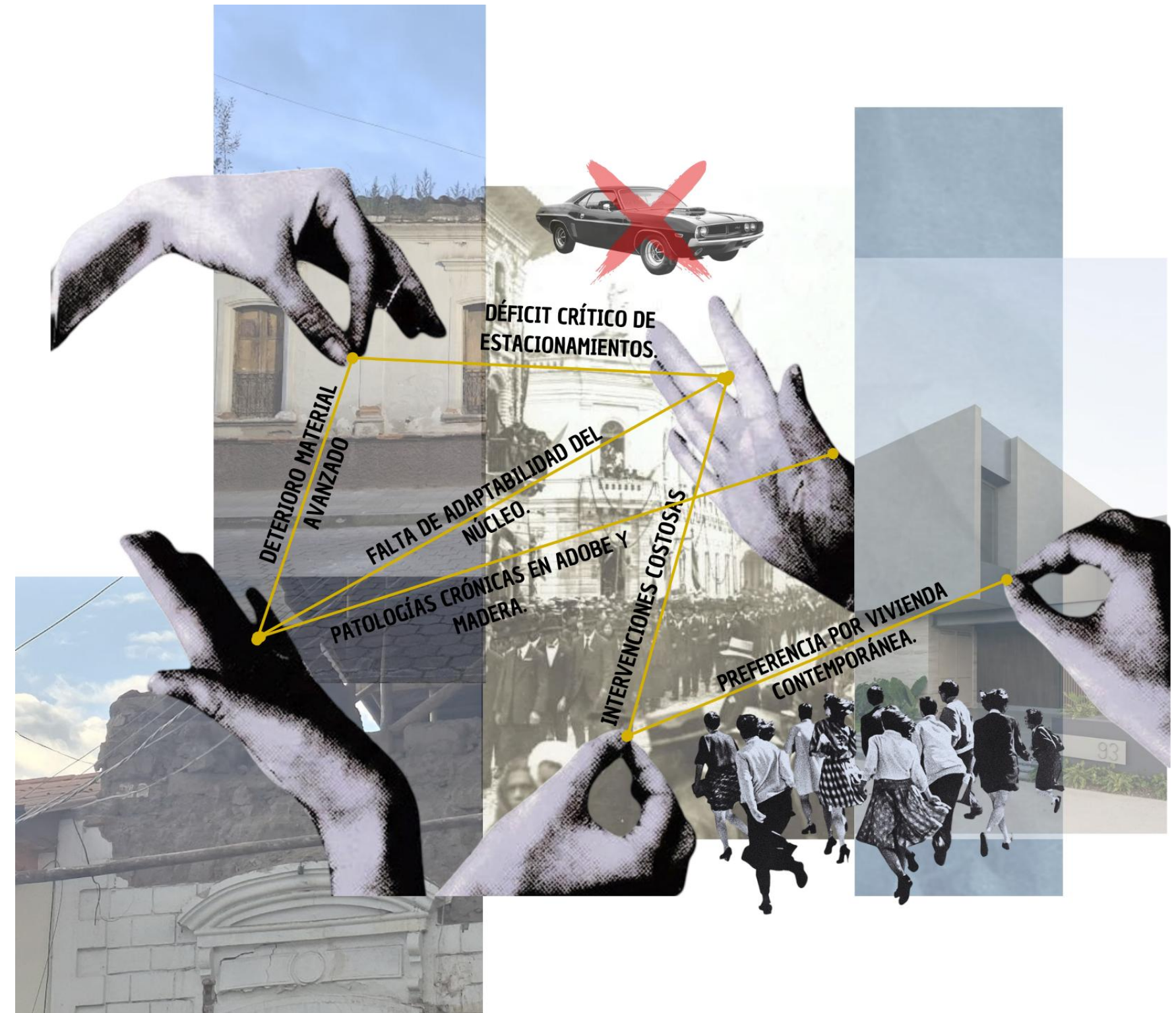
ENTREVISTAS.

ACTORES TIPO 1 (Residentes, Ex residentes)

El levantamiento de información de campo se consolidó mediante la ejecución de entrevistas estructuradas dirigidas a residentes y exresidentes del centro histórico de Ibarra, aplicando una metodología de enfoque cualitativo. Este procedimiento permitió constatar las percepciones ciudadanas en torno a las dinámicas de habitabilidad y abandono del sector.

Los resultados principales revelan un fenómeno multidimensional de expulsión residencial, donde destacan como hallazgos críticos el avanzado deterioro material y estructural de los inmuebles (patologías crónicas en sistemas constructivos tradicionales de adobe y madera), la insostenible carga económica y los obstáculos burocráticos que condicionan su mantenimiento, la marcada preferencia hacia el confort térmico, espacial y funcional que ofrece la vivienda contemporánea en las periferias urbanas, y un déficit severo en la dotación de estacionamientos privados; factores que, en conjunto, aceleran el vaciado residencial del núcleo patrimonial.

Figura. 48 Ilustración de respuestas obtenidas actores TIPO 1.



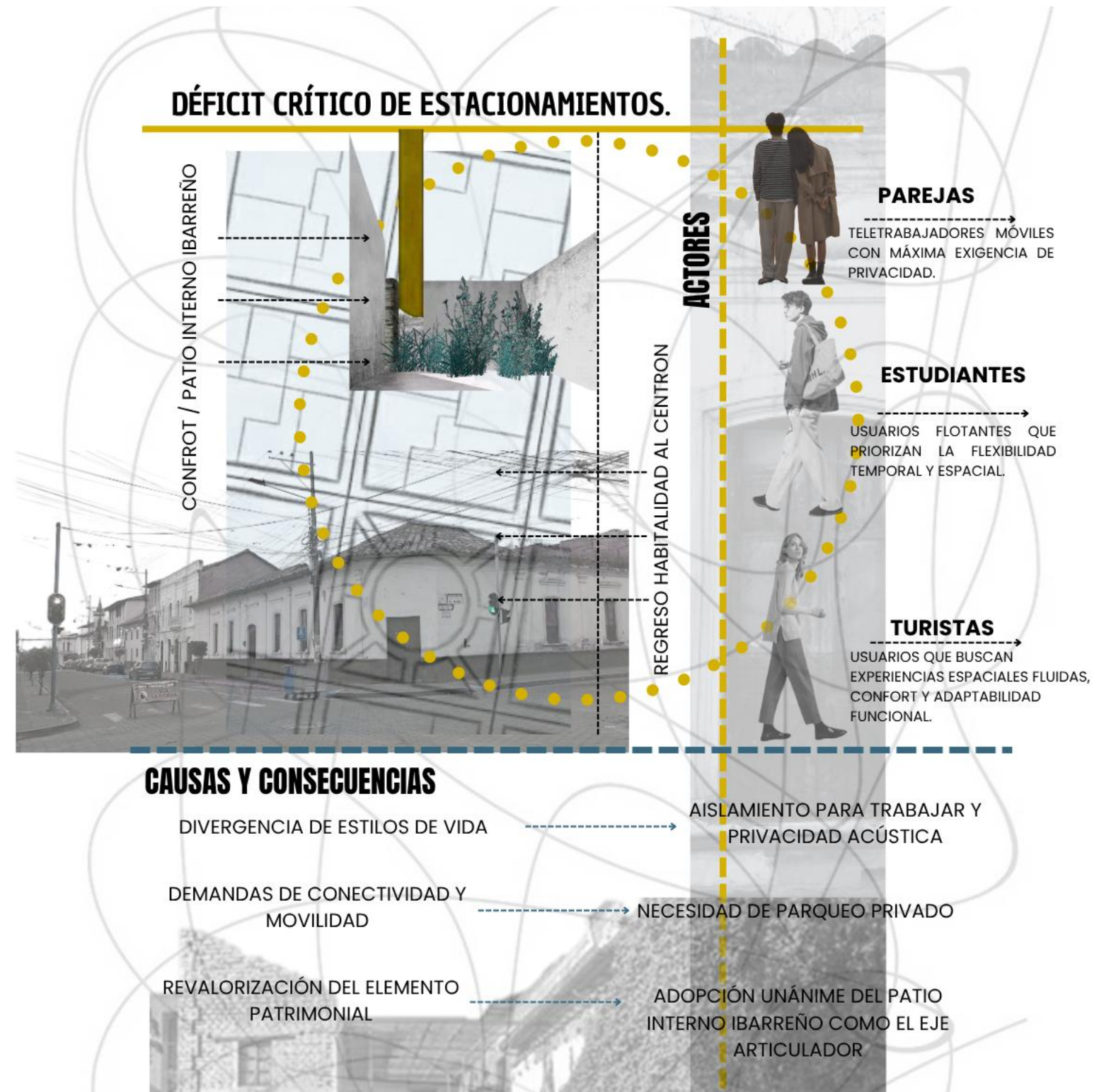


ACTORES TIPO 2 (Parejas, estudiantes, Turistas)

Este procedimiento permitió recabar información sobre los aspectos espaciales y de preferencias que los posibles nuevos habitantes del centro histórico toman en consideración a la hora de buscar su nuevo hogar.

los datos obtenidos denotan una clara polarización en la configuración espacial interna; mientras que el sector estudiantil y extranjero prioriza plantas libres integradas tipo loft por su adaptabilidad funcional y espacial, las parejas jóvenes exigen compartimentación rígida para garantizar privacidad acústica y teletrabajo. De igual manera, se evidenció una aceptación unánime hacia la revalorización del patio interno tradicional ibarreño como un dispositivo bioclimático y estético imprescindible para mitigar la humedad y la falta de luz cenital de las estructuras preexistentes. Finalmente, en el eje de movilidad y seguridad, los resultados demuestran que la viabilidad de peatonalizar calles céntricas se ve condicionada por las parejas, quienes consideran el parqueo vehicular privado como un factor restrictivo no negociable, coincidiendo toda la muestra en la necesidad de sustituir los cerramientos físicos tradicionales por infraestructuras tecnológicas de seguridad basadas en accesos biométricos automatizados y videovigilancia remota.

Figura. 49 Ilustración de respuestas obtenidas actores TIPO 2.





ESTADO DE LOS BIENES INMUEBLES

Para garantizar un análisis riguroso y contextualizado, se emplearon fuentes de investigación documental y bases de datos provenientes de:

- Sistemas de información pública SIPCE.
- La ficha de inventario del patrimonio arquitectónico “Depuración e Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Cultural de la Ciudad de Ibarra”
- Instructivo para fichas de registro e inventario Bienes inmuebles.
- Fichas de inventario del INPC

Como parte de la revisión documental del patrimonio edificado dentro del área de estudio, se desarrolló una evaluación detallada de los bienes inmuebles patrimoniales ubicados en el “Centro Histórico Primer Orden” de la ciudad de Ibarra.

Como resultado de este proceso de revisión, se elaboró una tabla diagnóstica que sintetiza la información recolectada y permite visualizar de forma clara y estructurada las condiciones generales del patrimonio en la zona analizada.

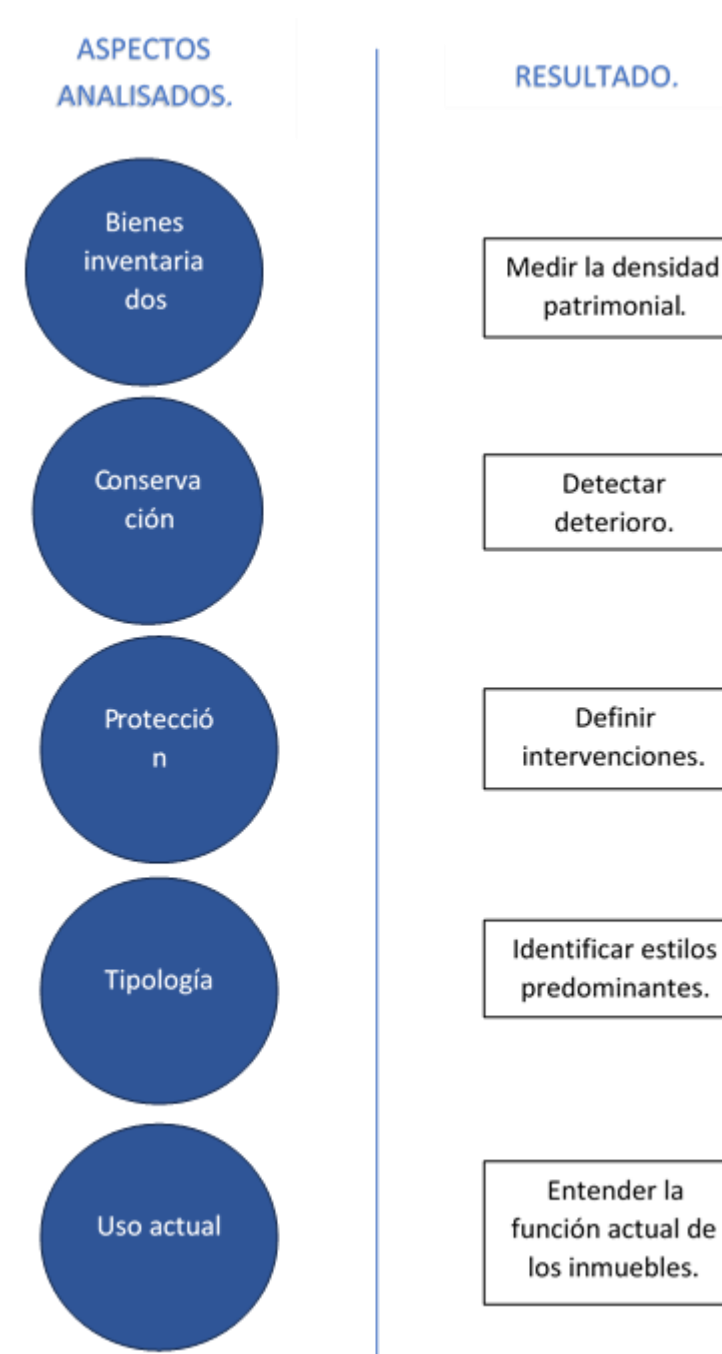
En esta fase del estudio se abordaron indicadores clave que permiten evidenciar y cuantificar distintos aspectos del patrimonio (figura 50), entre ellos:

- Número de bienes inventariados: para establecer la densidad patrimonial en el área.
- Estado de conservación: con el fin de identificar niveles de deterioro y zonas críticas.
- Grado de protección: para conocer el margen de intervención aplicable a cada inmueble.
- Tipología arquitectónica predominante: que da cuenta de las formas, estilos y patrones constructivos representativos del área.
- Año aproximado de construcción: como herramienta para contextualizar históricamente los bienes.
- Uso actual de las edificaciones: indicador clave para entender su funcionalidad y nivel de integración con la dinámica urbana contemporánea.

Una vez finalizada esta parte de la investigación y consolidados los datos mediante la tabla presentada se logró

obtener una visión clara y detallada del estado actual del patrimonio edificado en esta zona.

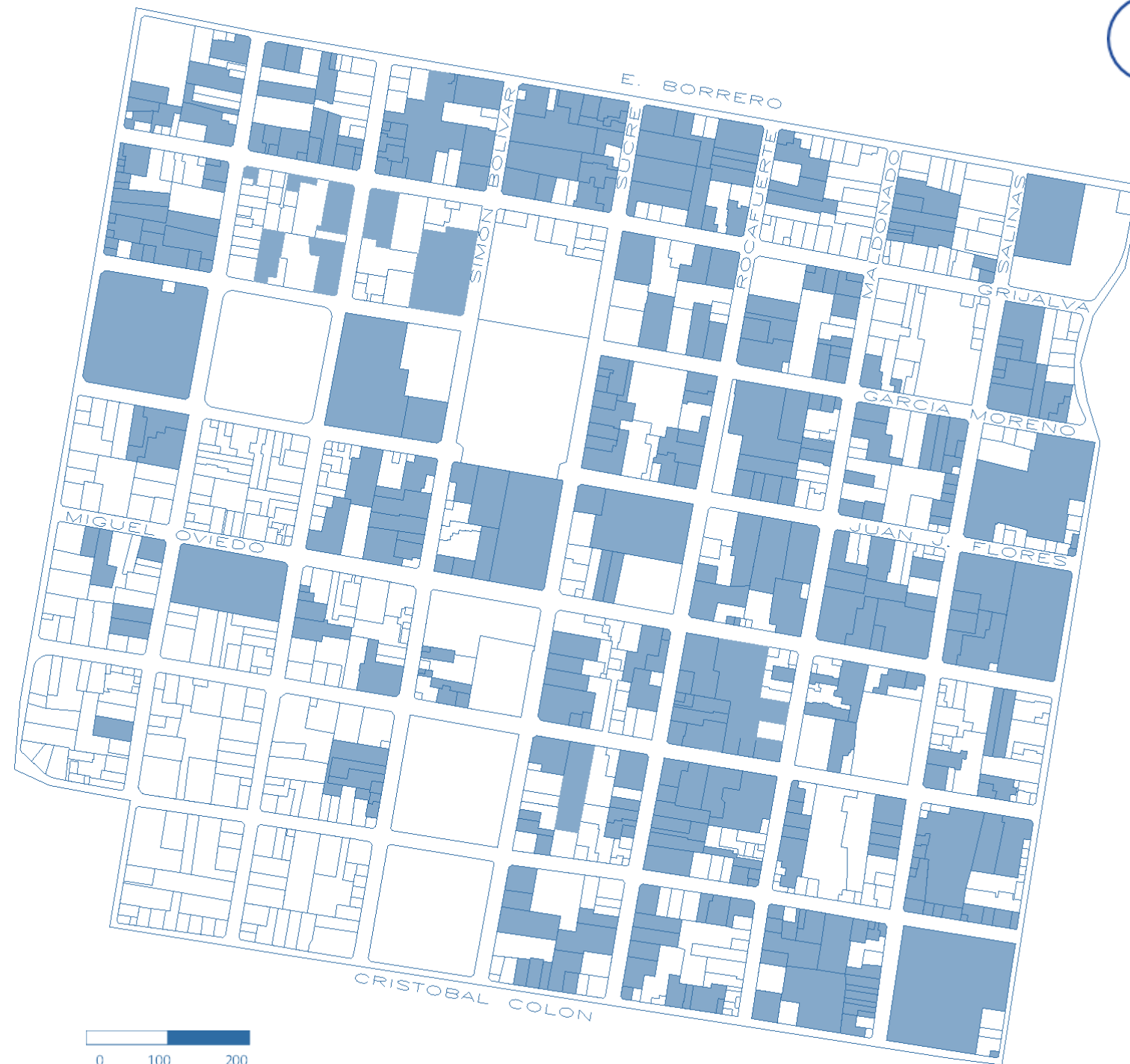
Figura. 50 Mapa de los aspectos analizados en la escala meso.





BIENES INVENTARIADOS Y SU UBICACIÓN.

Figura. 51 Mapa bienes inventariados



LEYENDA:

■ EDIFICACIONES INVENTARIADAS.

□ RESTO DE LA CIUDAD.

El sector cuenta con 194 bienes inventariados, concentrados principalmente en el **norte y el este de la zona**, lo que demuestra su gran importancia histórica. Sin embargo, muchos de estos inmuebles ocupan terrenos de gran extensión cuyas áreas interiores se encuentran completamente desaprovechadas.

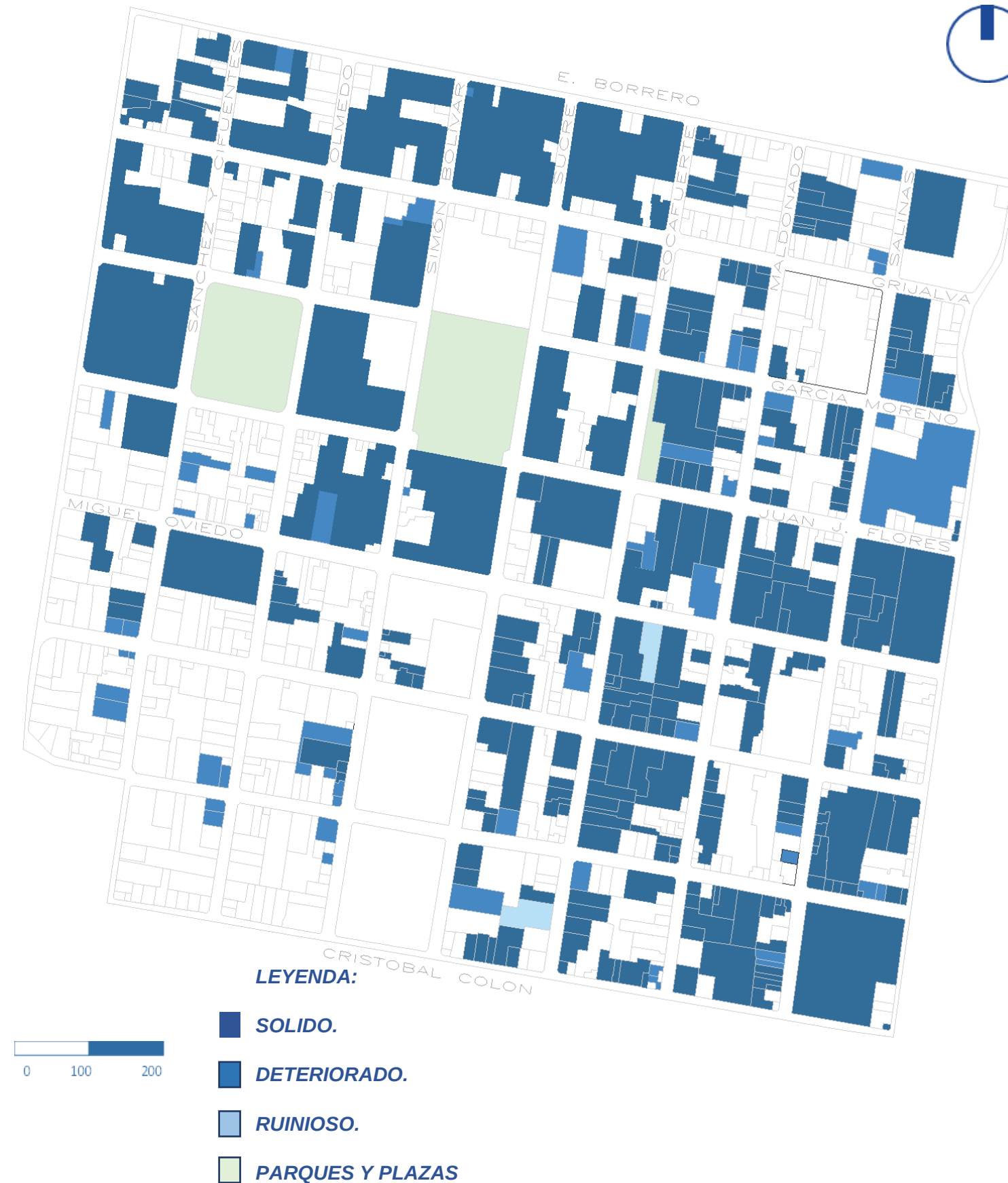
La habitabilidad en el sector es crítica y presenta un fenómeno de abandono parcial. Una gran cantidad de casas están deshabitadas por dentro o quedan al cuidado de muy pocas personas. Esto genera una clara contradicción: mientras los interiores de las manzanas están vacíos y deteriorados, los locales que dan hacia la calle se mantienen activos y arrendados para comercios muy conocidos o bufetes de abogados.

Esta preocupante división entre fachadas comerciales activas e interiores destruidos confirma la necesidad urgente de un proyecto que recupere la totalidad de las edificaciones, devolviendo la vida y el uso residencial al corazón de estas propiedades.



ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Figura. 52 Mapa Estado de conservacion



Definiciones.

- Sólido: Conservado en un porcentaje del 75% al 100%.
- Deteriorado: Deterioro desde un 25% hasta un 75%.
- Ruinoso: Deterioro superior al 75%

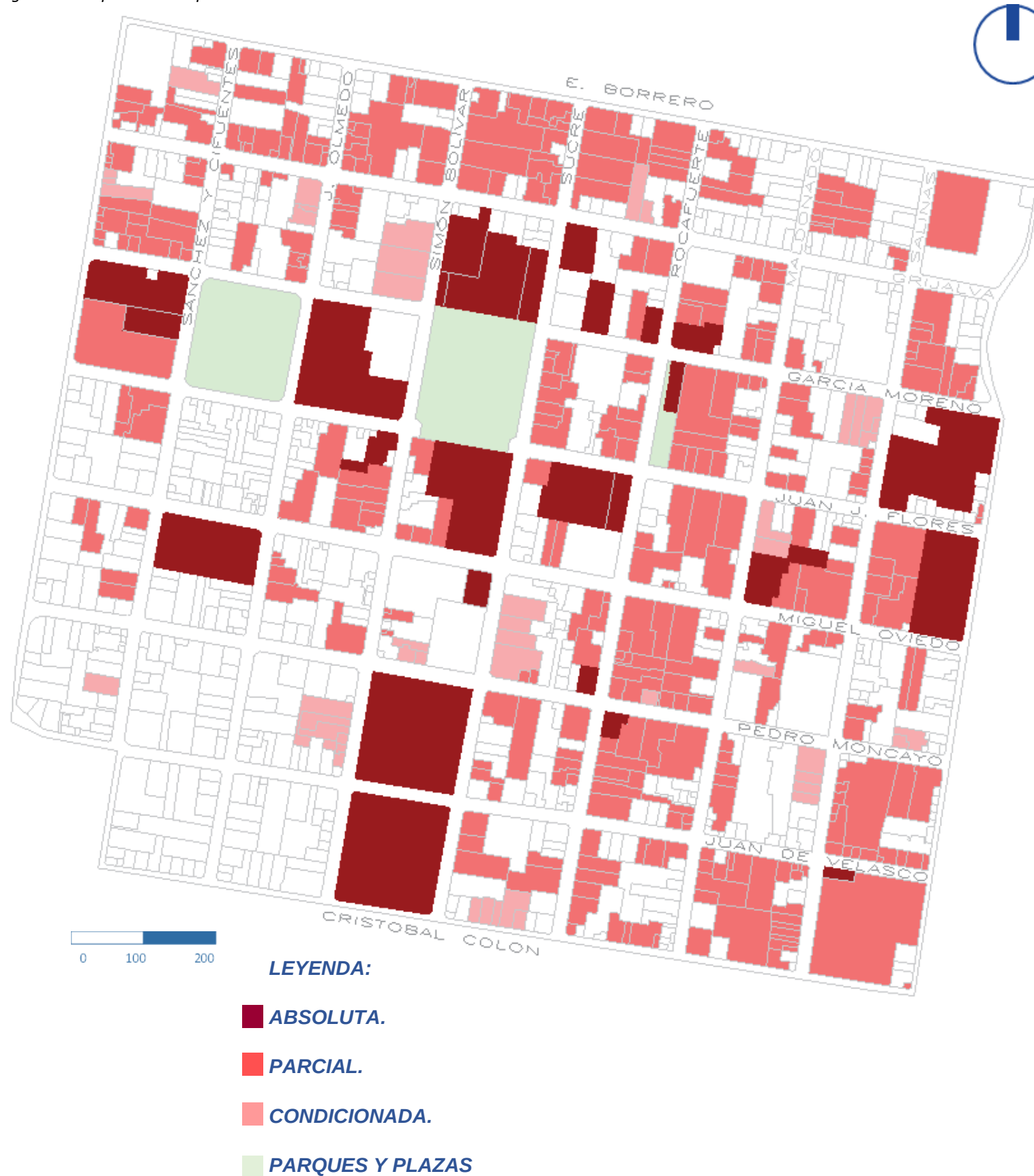
Entre las diversas causas de esta problemática, la principal es el abandono crónico de techos y cubiertas. En algunos casos, se reemplazan los materiales tradicionales por elementos contemporáneos, desvirtuando la imagen original del edificio. En situaciones más críticas, los propietarios retiran intencionalmente las tejas para permitir que la lluvia, la vegetación y el clima aceleren el colapso natural de la estructura. Esta práctica busca forzar la caída del inmueble con el tiempo para evadir las restricciones de conservación y liberar el suelo para nuevas construcciones.

Se evidencia una mejor conservación de los bienes inmuebles que hoy cumplen una función administrativa o están cerca de las plazas y parques, que son visitados frecuentemente por turistas, por le lado contrario se nota un mayor deterioro para las viviendas pequeñas las cuales al no disponer de muchos recursos económicos los trabajos necesarios para mantenerlas no se realizan o son pocos.



GRADO DE PROTECCIÓN.

Figura. 53 Mapa Grado de proteccion



Definiciones.

- Absoluta: Se resguarda todo el edificio.
- Parcial: Preservar los elementos representativos de la fachada, así como espacios interiores.
- Condicionada: La conservación se centra en el exterior.

Se muestra que las edificaciones con un mayor grado de protección son aquellas están vinculadas mayormente a la iglesia y a la administración tales como el municipio de la ciudad.

En contraste la mayor cantidad de bienes tiene un grado de protección parcial es decir que se permiten solo ciertos tipos de intervenciones. Estas edificaciones mayormente son de carácter privado, (viviendas) mismas que no cuentan con grandes “presupuesto” destinados al cuidado de las viviendas.

Una parte de los inmuebles patrimoniales pertenece a propietarios de fuera de la ciudad. Estos dueños no tienen un compromiso de identidad o arraigo con la memoria de Ibarra, por lo que perciben las edificaciones únicamente como activos económicos.



SÍNTESIS DEL RESULTADO MAPAS

CONCLUSIONES Y DELIMITACIÓN DE ESCALA MICRO.

El factor económico se configura como una de las principales causas del deterioro, ya que los procesos de restauración y rehabilitación de estas viviendas implican elevados costos. No obstante, su preservación resulta fundamental, dado que cada edificación representa un valor significativo dentro del conjunto histórico.

La marcada diferencia en la densidad ocupacional de cada manzana crea que mientras por un lado ciertas manzanas estén sobre ocupadas en el día, por las tardes y noches pasen a estar prácticamente desiertas, así mismo manzanas que poseen edificaciones en estado deteriorado o ruinoso y que tiene una gran extensión de área son apenas habitadas por un cuidador, desaprovechando así el suelo.

Dentro de la escala meso se distinguen varios factores y localizaciones clave que nos permiten delimitar un área concreta de búsqueda para la elección del lote o bien inmueble para la escala micro, entre estos factores tenemos:

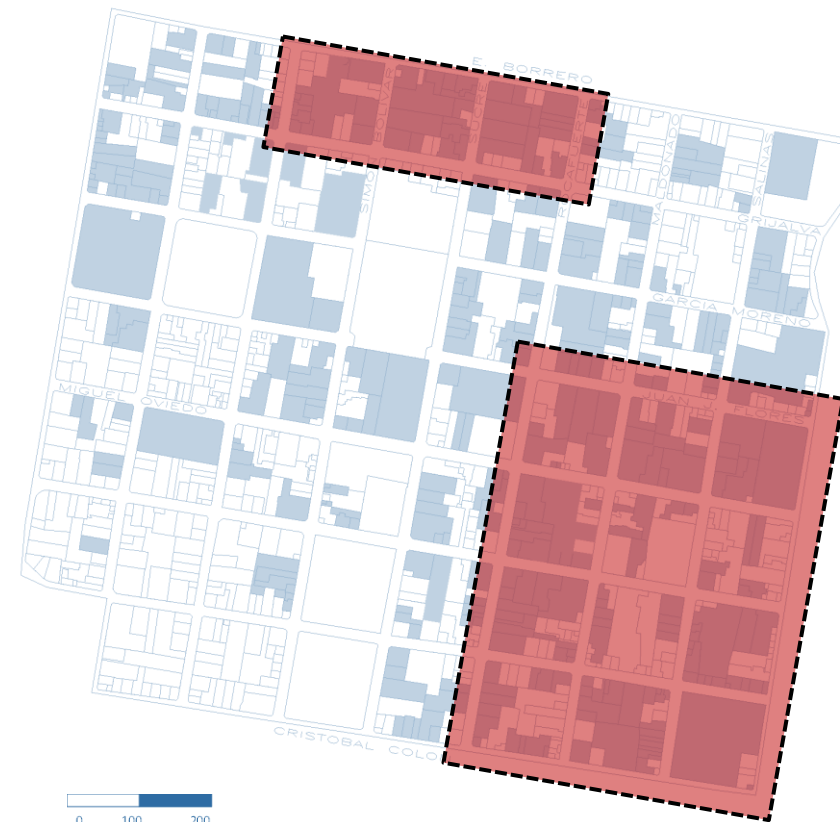
Por estado de conservación, mayor concentración de bienes de tipología vivienda en estado medio (deteriorado) y que conserven en una mayor parte sus características

formales en fachadas, se descartan aquellos que tienen un estado sólido y aquellos que estén casi en su totalidad en estado ruinoso. Figura 54.

Por grado de protección, se descartan bienes con grado de protección absoluto pues el margen de intervención en los mismo es muy limitado, además mayormente ya se encuentran en uso de alguna dependencia municipal.

Por aprovechamiento del suelo, se priorizan lotes que tenga una extensión de área media y que cuenten en su interior con espacio libre para edificar, respetando siempre lo establecido por la zonificación y el COS del sitio. Figura 70.

Figura. 54 Mapa de áreas de interés 2.



ANÁLISIS DE LIENZOS.

Se llevó a cabo un levantamiento fotográfico de las fachadas de las edificaciones ubicadas en las calles que presentan una mayor concentración de bienes en estado de deterioro y que corresponden, en su mayoría, a tipologías de vivienda. Para la selección también se consideró la proximidad de estas calles a los principales equipamientos urbanos y a los núcleos residenciales que aún se mantienen en el centro histórico de la ciudad. Las calles seleccionadas para este análisis fueron Miguel Oviedo y Vicente Rocafuerte. Figura 55

Figura. 55 Mapa de manzanas de interés 1.

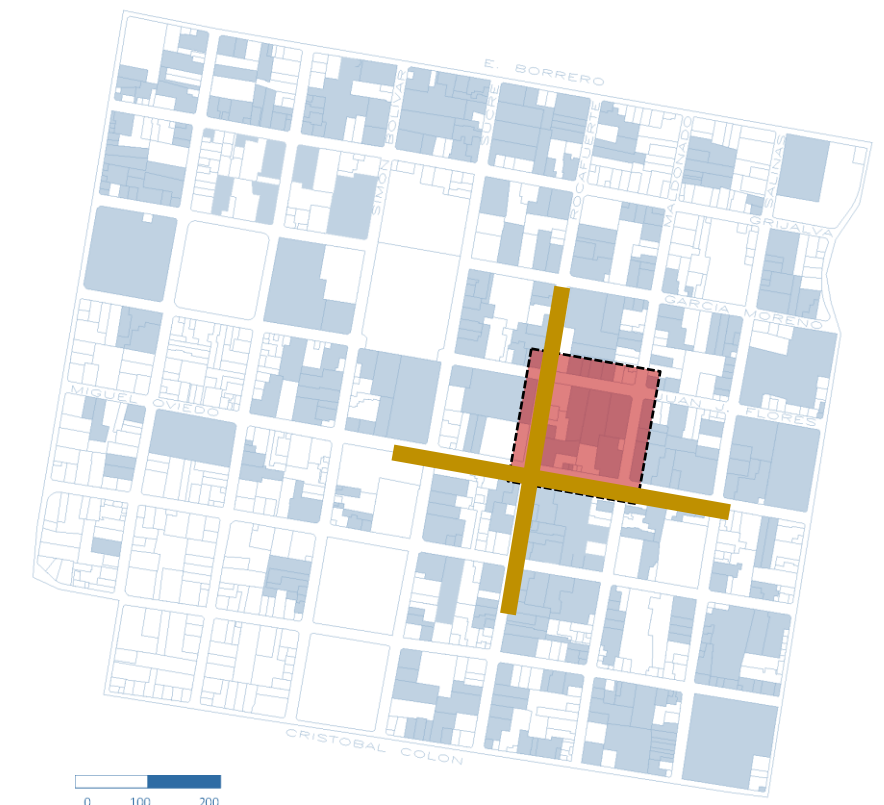
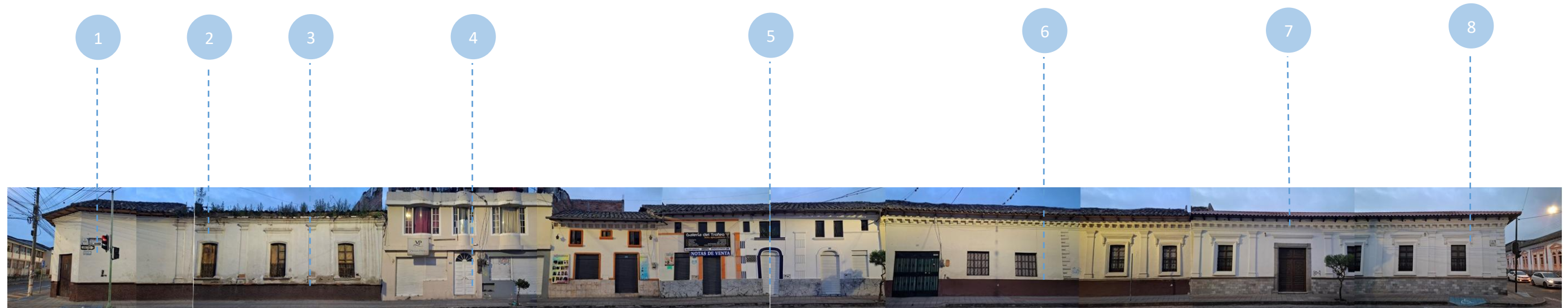




Figura. 56 Análisis lienzo calle miguel Oviedo (Lado A)



1. ZÓCALO RUGOSO COLOR VINO
2. MOLDURA SOBRE VENTANAS
3. PILASTRAS FUSTE LISO
4. EDIFICACIÓN QUE DESENTONA CON EL RITMO Y CARÁCTER DE LAS DEMÁS DEL LIENZO
5. INGRESOS CON ARCOS PERALTADOS
6. CORNISA Y ALERO DE CUBIERTA DE TEJA
7. PORTADA RECTA CON DECLARACIÓN DE PIEDRA
8. ZÓCALO DE PIEDRA

En la calle Miguel Oviedo se evidencia una armonía en la altura de las edificaciones manteniendo una limite claro de sus fachadas. Predominan los tonos pastel y la presencia de cubierta de teja, A pesar de la presencia de diversos elementos arquitectónicos que aportan jerarquía a las edificaciones, se conserva una continuidad visual que refuerza la unidad del conjunto.

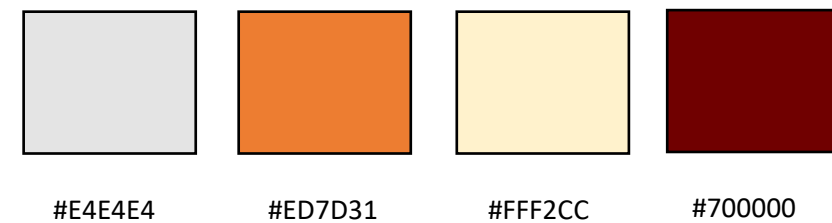


Figura. 57 Análisis lienzo calle miguel Oviedo (Lado B)



La fachada hacia la Calle Vicente Rocafuerte maneja simetría y elementos decorativos, además existe repetición en los elementos como ventanas en los dos niveles, también cuenta con zócalo para crear continuidad de la fachada.



Figura. 58 Análisis lienzo calle Vicente Rocafuerte (Lado A)



1. MOLDURAS CON MOTIVOS ANIMALES REPRESENTANDO AVES EN VUELO
2. PILASTRAS DE SECCIÓN CIRCULAR CON ESTRÍAS INCLINADAS
3. CORNISA Y ALERO DE CUBIERTA DE TEJA
4. ARCO DE MEDIO PUNTO REBAJADOS EN LAS VENTANAS
5. PUERTA DE MADERA
6. ANTEFIJO CON DECORACIONES
7. BALCONES
8. PILASTRAS DE FUSTE RECTANGULAR
9. ALERO Y CANECILLOS DE MADERA
10. PUERTA DE MADERA
11. ZÓCALO DE TEXTURA RUGOSA

En la calle Vicente Rocafuerte se evidencia una armonía en el tratamiento cromático de sus fachadas. Predominan los tonos pastel, con un uso destacado del color blanco como base. A pesar de la presencia de diversos elementos arquitectónicos que aportan jerarquía a las edificaciones, se conserva una continuidad visual que refuerza la unidad del conjunto.

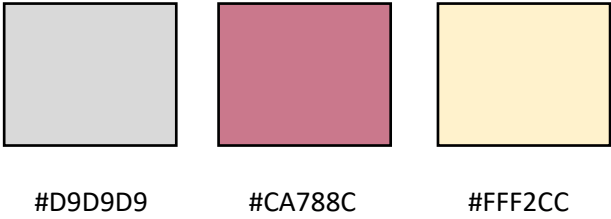


Figura. 59 Análisis lienzo calle Vicente Rocafuerte (Lado B)



La fachada orientada hacia la calle Vicente Rocafuerte presenta un manejo compositivo basado en la simetría y en el uso de elementos decorativos. Se observa una repetición ordenada de componentes arquitectónicos, como las ventanas alineadas en ambos niveles. Además, la presencia de un zócalo contribuye a generar continuidad en el tratamiento de la fachada.



VALORACIÓN DE FACHADAS POR SEPARADO.

Una vez identificados los frentes más idóneos para intervenir, se procedió a realizar una inspección visual más detallada de cada una de las fachadas. Para ello, se utilizó una ficha técnica (Tabla Descripción Volumétrica del inmueble del INPC) que permitió evaluar las características específicas de cada fachada, facilitando así su análisis y clasificación.

• A1

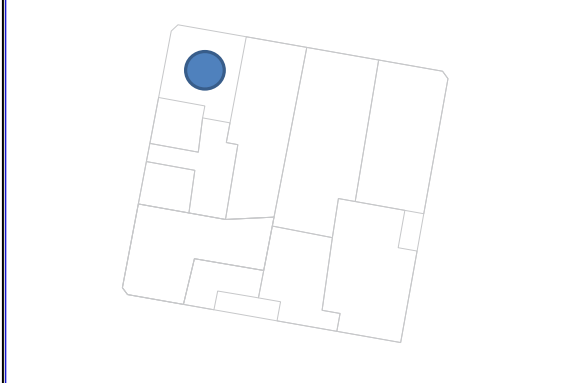
La edificación no cuenta con espacio libre dentro de su lote para desarrollar ningún proyecto residencial, mantiene un estado de conservación sólido por tanto no requiere una intervención, no forma parte del inventario de bienes inmuebles.

• A2

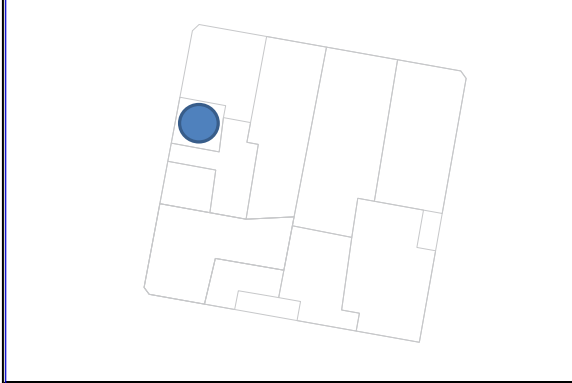
La edificación no cuenta con espacio libre dentro de su lote para desarrollar ningún proyecto residencial, mantiene un estado de conservación sólido por tanto no requiere una intervención, si forma parte del inventario de bienes inmuebles.

Figura. 60 Ficha de descripción volumétrica. A1 Y A2

DESCRIPCION VOLUMETRICA. A1									
ÉPOCA/ESTILO O INFLUENCIA DE LA FACHADA				TIPO DE FACHADA		REMATE DE FACHADA		PORTAL O SOPORTAL	
COLONIAL		REPUBLICANO		RECTA	X	ALERO	X	PORTAL PB	
Manierismo		Neoclásico	X	OCHAVADA		ANTEFIJO		PORTAL PA	
Barroco		Ecléctico		CURVA		ANTEPECHO		PORTAL Y SOPORTAL	
Rococo		Neoromántico		RETRANQUEADA		CORNISA		BALCONES	
Neoclásico		Noegótico		PORTADA		BALAUSTRADA		INCLUIDO	
Vernáculo		Modernismo		SIMPLE		CIMERA		VOLADO	
No. DE VANOS ABIERTOS		Moderno		COMPUESTA	X	CORNISA Y ALERO		ZOCALO	
PLANTA BAJA	8	Vernáculo		MONUMENTAL		FRONTON		LISO	
PLANTA ALTA	8	Tradicional		INSCRIPCIONES		No. DE PISOS		RUGOSO	X
Molduras y ornamentación: enmarcamientos, pilastras						3		LISO/RUGOSO	
						COLOR		TEXTURA	
						blanco		LISA	X
								RUGOSA	



DESCRIPCION VOLUMETRICA. A2									
ÉPOCA/ESTILO O INFLUENCIA DE LA FACHADA				TIPO DE FACHADA		REMATE DE FACHADA		PORTAL O SOPORTAL	
COLONIAL		REPUBLICANO		RECTA	X	ALERO		PORTAL PB	
Manierismo		Neocolonial	X	OCHAVADA		ANTEFIJO		PORTAL PA	
Barroco		Ecléctico		CURVA		ANTEPECHO		PORTAL Y SOPORTAL	
Rococo		Neoromántico		RETRANQUEADA		CORNISA		BALCONES	
Neoclásico		Noegótico		PORTADA		BALAUSTRADA		INCLUIDO	
Vernáculo		Modernismo		SIMPLE	X	CIMERA		VOLADO	
No. DE VANOS ABIERTOS		Moderno		COMPUESTA		CORNISA Y ALE	X	ZOCALO	
PLANTA BAJA	4	Vernáculo		MONUMENTAL		FRONTON		LISO	
PLANTA ALTA	4	Tradicional		INSCRIPCIONES		No. DE PISOS		RUGOSO	X
Molduras y ornamentación: arcos de medio punto rebajados, cornisa bajo el alero, modillones, banda sobre zócalo.						2		LISO/RUGOSO	
						COLOR		TEXTURA	
						blanco		LISA	
								RUGOSA	



Nota: Adaptado de Tabla Descripción Volumétrica del inmueble. “Ficha de inventario [Tabla], por INPC, 2011, (ISBN: 978-9942-07-075-3)



Figura. 61 Ficha de descripción volumétrica. A3 Y A4

• A3

La edificación no cuenta con espacio libre dentro de su lote para desarrollar ningún proyecto residencial, mantiene un estado de conservación sólido por tanto no requiere una intervención, no forma parte del inventario de bienes inmuebles.

• A4

La edificación no cuenta con espacio libre dentro de su lote para desarrollar ningún proyecto residencial, mantiene un estado de conservación sólido por tanto no requiere una intervención, si forma parte del inventario de bienes inmuebles.

DESCRIPCION VOLUMETRICA. A3										
ÉPOCA/ESTILO O INFLUENCIA DE LA FACHADA				TIPO DE FACHADA		REMATE DE FACHADA		PORTAL O SOPORTAL		
COLONIAL		REPUBLICANO		RECTA	X	ALERO	X	PORTAL PB		
Manierismo		Neoclásico		OCHAVADA		ANTEFIJO		PORTAL PA		
Barroco		Ecléctico	X	CURVA		ANTEPECHO		PORTAL Y SOPORTAL		
Rococo		Neoromántico		RETRANQUEADA		CORNISA		BALCONES		
Neoclásico		Noegótico		PORTADA		BALAUSTRADA		INCLUIDO		
Vernáculo		Modernismo		SIMPLE		CIMERA		VOLADO		
No. DE VANOS ABIERTOS		Moderno		COMPUESTA		CORNISA Y ALERO		ZOCALO		
PLANTA BAJA	3	Vernáculo		MONUMENTAL		FRONTON		LISO		
PLANTA ALTA	8	Tradicional		INSCRIPCIONES		No. DE PISOS		RUGOSO		
Molduras y ornamentación: arcos de medio punto rebajados.						3		LISO/RUGOSO		
						COLOR		TEXTURA		
						Beige caqui		LISA		X
								RUGOSA		

DESCRIPCION VOLUMETRICA. A4										
ÉPOCA/ESTILO O INFLUENCIA DE LA FACHADA				TIPO DE FACHADA		REMATE DE FACHADA		PORTAL O SOPORTAL		
COLONIAL		REPUBLICANO		RECTA	X	ALERO		PORTAL PB		
Manierismo		Neoclásico		OCHAVADA		ANTEFIJO	X	PORTAL PA		
Barroco		Ecléctico	X	CURVA		ANTEPECHO		PORTAL Y SOPORTAL		
Rococo		Neoromántico		RETRANQUEADA		CORNISA		BALCONES		
Neoclásico		Noegótico		PORTADA		BALAUSTRADA		INCLUIDO	X	
Vernáculo		Modernismo		SIMPLE		CIMERA		VOLADO	X	
No. DE VANOS ABIERTOS		Moderno		COMPUESTA		CORNISA Y ALERO		ZOCALO		
PLANTA BAJA		Vernáculo		MONUMENTAL		FRONTON		LISO		
PLANTA ALTA		Tradicional		INSCRIPCIONES		No. DE PISOS		RUGOSO	X	
Molduras y ornamentación: Pilastras resaltadas, enmarcamiento, aplacados, balaustrada en antepechos de balcones, aplacados						2		LISO/RUGOSO		
						COLOR		TEXTURA		
						Blanco		LISA		X
								RUGOSA		

Nota: Adaptado de Tabla Descripción Volumétrica del inmueble. “Ficha de inventario [Tabla], por INPC, 2011, (ISBN: 978-9942-07-075-3)



Figura. 62 Ficha de descripción volumétrica. B1 Y B2

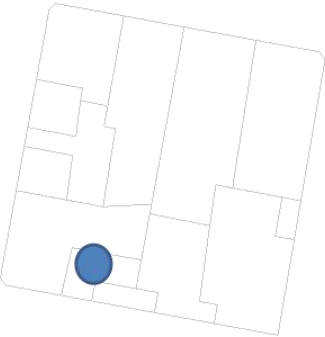
• B1

La edificación no cuenta con espacio libre dentro de su lote para desarrollar ningún proyecto residencial ni de ningún tipo, mantiene un estado de conservación sólido por tanto no requiere una intervención, se encuentra habitado, no forma parte del inventario de bienes inmuebles.

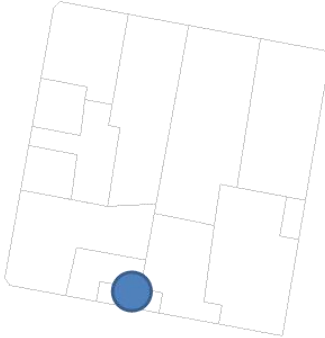
• B2

La edificación no cuenta con espacio libre dentro de su lote para desarrollar ningún proyecto residencial ni de ningún tipo, mantiene un estado de conservación sólido por tanto no requiere una intervención, se encuentra habitado, no forma parte del inventario de bienes inmuebles.

DESCRIPCION VOLUMETRICA. B1									
ÉPOCA/ESTILO O INFLUENCIA DE LA FACHADA				TIPO DE FACHADA		REMATE DE FACHADA		PORTAL O SOPORTAL	
COLONIAL		REPUBLICANO							
Manierismo		Neoclásico		RECTA		ALERO		PORTAL PB	
Barroco		Eclético		OCHAVADA		ANTEFIJO		PORTAL PA	
Rococo		Neoromántico		CURVA		ANTEPECHO	X	PORTAL Y SOPORTAL	
Neoclásico		Noegótico		RETRANQUEADA	X	CORNISA		BALCONES	
Vernáculo		Modernismo		PORTADA		BALAUSTRADA		INCLUIDO	
No. DE VANOS ABIERTOS		Moderno	X	SIMPLE		CIMERA		VOLADO	
PLANTA BAJA	2	Vernáculo		COMPUESTA		CORNISA Y ALERO		ZOCALO	
PLANTA ALTA	3	Tradicional		MONUMENTAL		FRONTON		LISO	
Molduras y ornamentación:				INSCRIPCIONES		No. DE PISOS		RUGOSO	
						2		USO/RUGOSO	
						COLOR		TEXTURA	
						Beige caqui		LISA	X
								RUGOSA	



DESCRIPCION VOLUMETRICA. B2									
ÉPOCA/ESTILO O INFLUENCIA DE LA FACHADA				TIPO DE FACHADA		REMATE DE FACHADA		PORTAL O SOPORTAL	
COLONIAL		REPUBLICANO							
Manierismo		Neoclásico		RECTA		ALERO		PORTAL PB	
Barroco		Eclético		OCHAVADA		ANTEFIJO		PORTAL PA	
Rococo		Neoromántico		CURVA		ANTEPECHO		PORTAL Y SOPORTAL	
Neoclásico		Noegótico		RETRANQUEADA		CORNISA		BALCONES	
Vernáculo		Modernismo		PORTADA		BALAUSTRADA		INCLUIDO	
No. DE VANOS ABIERTOS		Moderno		SIMPLE		CIMERA		VOLADO	
PLANTA BAJA		Vernáculo		COMPUESTA		CORNISA Y ALERO		ZOCALO	
PLANTA ALTA		Tradicional	X	MONUMENTAL		FRONTON		LISO	
Molduras y ornamentación:				INSCRIPCIONES		No. DE PISOS		RUGOSO	
								LISO/RUGOSO	
						COLOR		TEXTURA	
								LISA	
								RUGOSA	



Nota: Adaptado de Tabla Descripción Volumétrica del inmueble. “Ficha de inventario [Tabla], por INPC, 2011, (ISBN: 978-9942-07-075-3)



Figura. 63 Ficha de descripción volumétrica. B3 Y B4

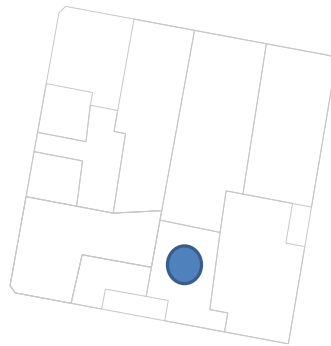
• B3

La edificación no cuenta con espacio libre dentro de su lote para desarrollar ningún proyecto residencial ni de ningún tipo, mantiene un estado de conservación sólido por tanto no requiere una intervención, se encuentra habitado, no forma parte del inventario de bienes inmuebles.

• B4

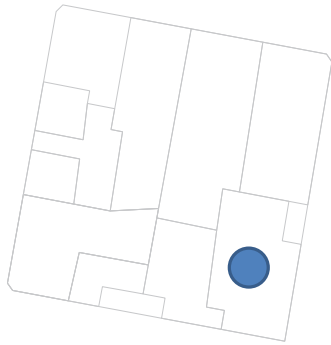
La edificación no cuenta con espacio libre dentro de su lote para desarrollar ningún proyecto residencial ni de ningún tipo, mantiene un estado de conservación sólido por tanto no requiere una intervención, se encuentra habitado, si forma parte del inventario de bienes inmuebles.

ÉPOCA/ESTILO O INFLUENCIA DE LA FACHADA				TIPO DE FACHADA		REMATE DE FACHADA		PORTAL O SOPORTAL			
COLONIAL		REPUBLICANO		RECTA		ALERO		PORTAL PB			
Manierismo		Neoclásico		OCHAVADA		ANTEFIJO		PORTAL PA			
Barroco		Eclético		CURVA		ANTEPECHO		PORTAL Y SOPORTAL			
Rococo		Neoromántico		RETRANQUEADA		CORNISA		BALCONES			
Neoclásico		Noegótico		PORTADA		BALAUSTRADA		INCLUIDO			
Vernáculo		Modernismo		SIMPLE		CIMERA		VOLADO			
No. DE VANOS ABIERTOS		Moderno		COMPUESTA		CORNISA Y ALERO		ZOCALO			
PLANTA BAJA		Vernáculo		MONUMENTAL		FRONTON		LISO			
PLANTA ALTA		Tradicional		X		INSCRIPCIONES		No. DE PISOS			
Molduras y ornamentación: zócalo, arriba la cornisa moldurada y decorada con modillones son elementos dispuestos a todo el largo de la fachada. Los vanos de formato rectangular con la decoración que llevan junto al carenado y otros detalles decorativos.								LISO/RUGOSO			
								COLOR		TEXTURA	
										LISA	
										RUGOSA	





DESCRIPCION VOLUMETRICA. B4													
ÉPOCA/ESTILO O INFLUENCIA DE LA FACHADA				TIPO DE FACHADA		REMATE DE FACHADA		PORTAL O SOPORTAL					
COLONIAL		REPUBLICANO		RECTA		ALERO CANECI		PORTAL PB					
Manierismo		Neoclásico		OCHAVADA		X		PORTAL PA					
Barroco		Eclético		CURVA		ANTEFIJO		PORTAL Y SOPORTAL					
Rococo		Neoromántico		RETRANQUEADA		CORNISA		BALCONES					
Neoclásico		Noegótico		PORTADA		BALAUSTRADA		INCLUIDO					
Vernáculo		Modernismo		SIMPLE		X		VOLADO					
No. DE VANOS ABIERTOS		Moderno		COMPUESTA		CORNISA Y ALERO		ZOCALO					
PLANTA BAJA		11 Vernáculo		MONUMENTAL		FRONTON		LISO					
PLANTA ALTA		Tradicional		X		INSCRIPCIONES		No. DE PISOS					
Molduras y ornamentación: fajón del zócalo, arriba la cornisa moldurada y decorada con modillones son elementos dispuestos a todo el largo de la fachada. Los vanos de formato rectangular con la decoración que llevan junto al carenado y otros detalles decorativos.								1		LISO/RUGOSO			
								COLOR		TEXTURA			
										LISA		X	
								Blanco		RUGOSA			





Nota: Adaptado de Tabla Descripción Volumétrica del inmueble. "Ficha de inventario [Tabla], por INPC, 2011, (ISBN: 978-9942-07-075-3)

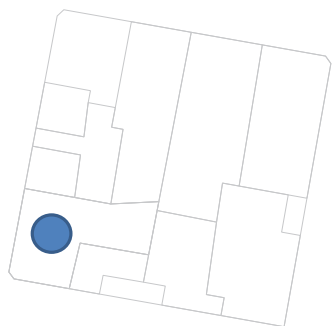


• A5

La edificación si cuenta con espacio libre dentro de su lote para desarrollar proyectos de tipo residencial u otros con algunas limitaciones y condicionantes, mantiene un estado de conservación deteriorado por tanto requiere una intervención, no se encuentra habitado, si forma parte del inventario de bienes inmuebles y en base a las características volumétricas presentadas la edificación tiene un valor patrimonial significativo.

Figura. 64 Ficha de descripción volumétrica. A5

DESCRIPCION VOLUMETRICA. A5							
ÉPOCA/ESTILO O INFLUENCIA DE LA FACHADA		TIPO DE FACHADA		REMATE DE FACHADA		PORTAL O SOPORTAL	
COLONIAL		REPUBLICANO		RECTA		ALERO CANECI	X
Manierismo		Neoclásico		OCHAVADA	X	ANTEFIJO	
Barroco		Ecléctico		CURVA		ANTEPECHO	
Rococo		Neoromántico		RETRANQUEADA		CORNISA	
Neoclásico		Noegótico		PORTADA		BALAUSTRADA	
Vernáculo		Modernismo		SIMPLE	X	CIMERA	
No. DE VANOS ABIERTOS		Moderno		COMPUSTA		CORNISA Y ALERO	
PLANTA BAJA	8	Vernáculo		MONUMENTAL		FRONTON	
PLANTA ALTA		Tradicional	X	INSCRIPCIONES		NO. DE PISOS	
Molduras y ornamentación: Pilastras resaltadas, enmarcamiento, corisillas, acodos, bocel.					1	LISO/RUGOSO	
				COLOR		TEXTURA	
				Blanco		LISA	X
						RUGOSA	



Nota: Adaptado de Tabla Descripción Volumétrica del inmueble. "Ficha de inventario [Tabla], por INPC, 2011, (ISBN: 978-9942-07-075-3)

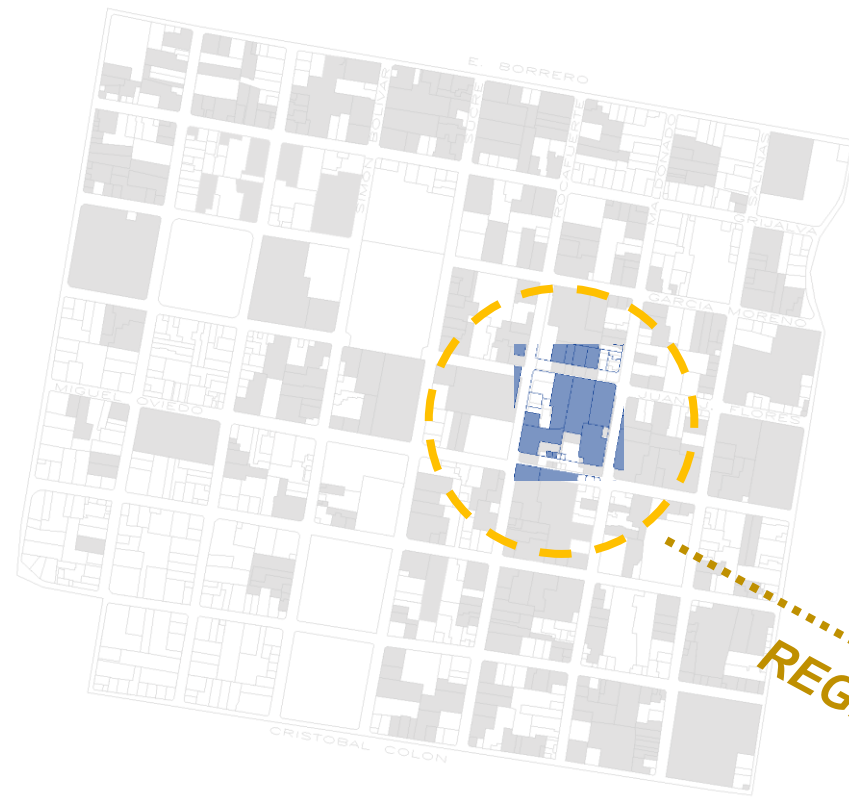
Figura. 65 Ilustración "Regreso a casa"





ESCALA MICRO.

Figura. 66 Ubicación escala micro.



La escala se establece con base en la presencia de los siguientes parámetros relevantes y tomando en cuenta el análisis realizado de la valoración de sus elementos.

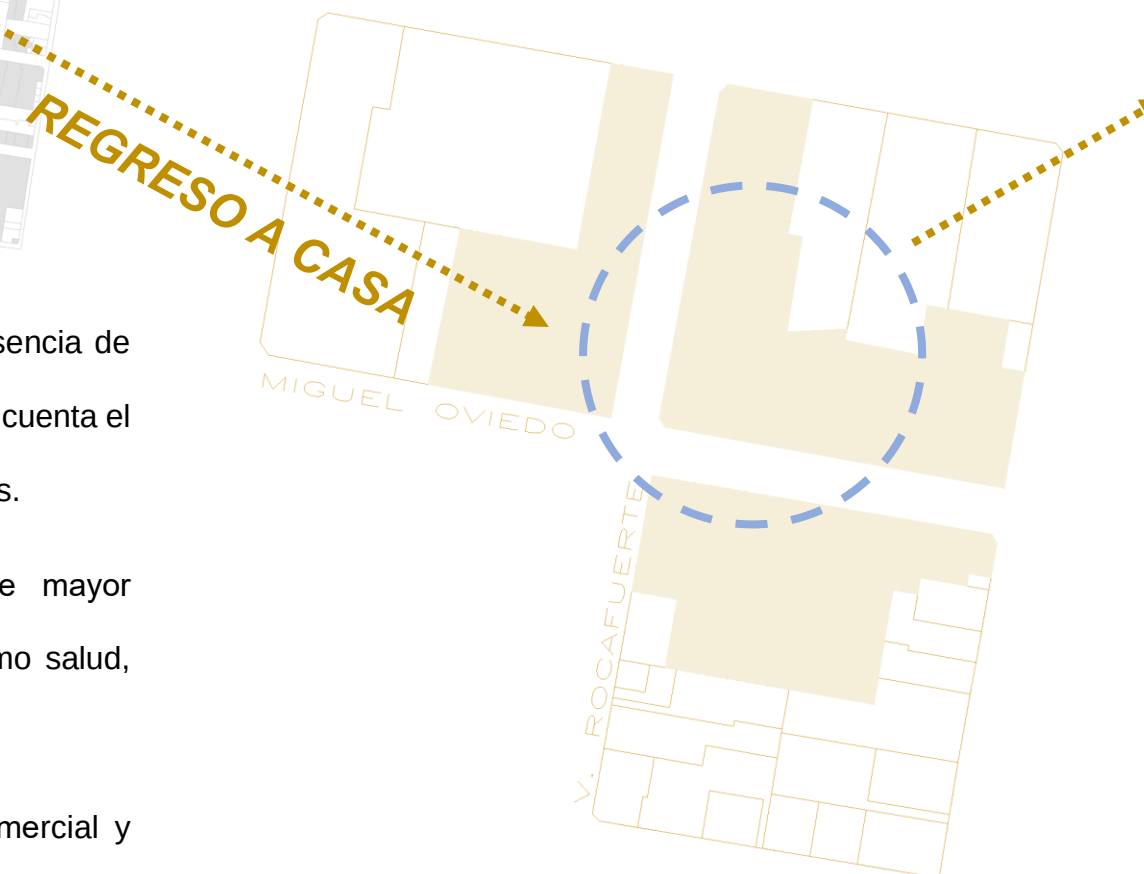
- Proximidad a los espacios públicos de mayor importancia, así como equipamientos básicos como salud, educación.
- Ubicación estratégica entre las zonas comercial y residencial del centro histórico, con la finalidad de incentivar la repoblación de estos espacios en el futuro.

• Concentración de edificaciones residenciales en estado de abandono.

• La disponibilidad de espacio para un posible proyecto habitacional.

El análisis se enfoca en recopilar información sobre el estado actual de la edificación y su relación con el entorno urbano inmediato.

Figura. 67 Relación del predio con los frentes.



Con base en lo mencionado y en base los datos obtenidos en la escala meso, se toma da por elegido el lote denominado como A5 en la etapa de descripción volumétrica. ver figura 64. ya que cumple de mejor manera los criterios establecidos.

Figura. 68 Fotografías esquineras del lote elegido.



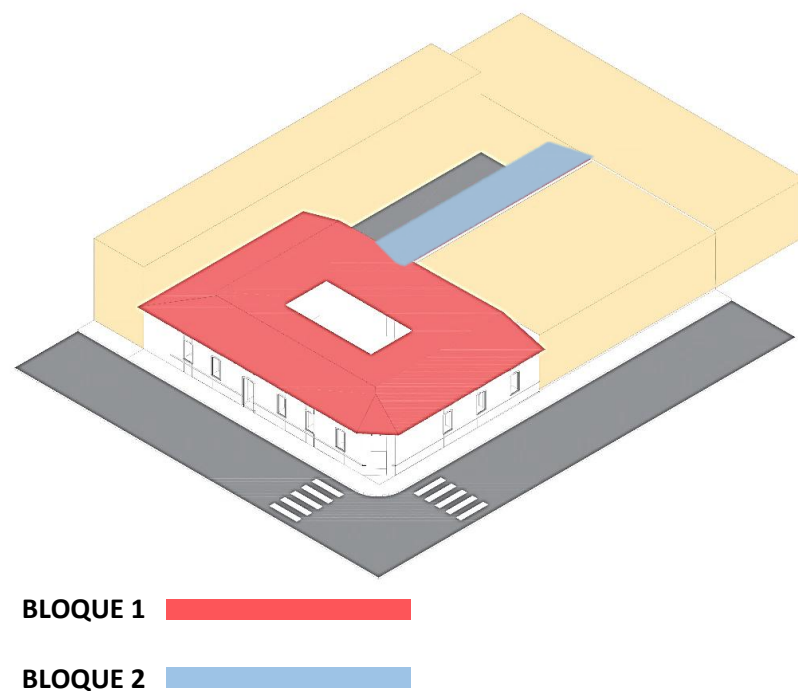
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

ESTADO ACTUAL

La edificación principal conserva un bloque central con la tipología tradicional de casa patio. Según las fichas de inventario del INPC, este bloque está catalogado como bien patrimonial protegido, con un nivel de protección parcial. Esta condición permite llevar a cabo adecuaciones y procesos de rehabilitación en sus espacios.

Por otro lado, dentro del mismo terreno se puede observar una segunda construcción ubicada al fondo del lote. Esta edificación adicional no está registrada como parte de la edificación original.

Figura. 69 Vista isométrica del lote y los bloques que lo conforman.



Este segundo bloque, ver figura 69, presenta características materiales distintas a la de la edificación madre.

Tras un análisis detallado de la información disponible en la ficha de inventario del bien inmueble y la observación aérea se determinó que el bloque anexo no forma parte de la edificación madre, esto en base a los siguientes criterios verificables.

- Materialidad distinta en muros. (uso de bloques de hormigón).
- Materialidad distinta en cubierta. (uso de Eternit pintado).
- No consta dentro del levantamiento realizado por el INPC.
- A nivel de configuración de espacios no conserva la tipología casa patio.

Tras esta investigación se determinó que este bloque anexo fue creado en años posteriores y representa un riesgo para la edificación madre. Eso fundamentado en que las instalaciones hidro sanitarias del bloque anexo comprometen la integridad de los muros de adobe existentes, de igual manera la estructura de la cubierta de este bloque anexo al estar junto a la cubierta original crea un riesgo de

comprometer la estabilidad de la misma y posteriormente un posible colapso.

Figura. 70 Fotografías del estado actual de la cubierta de la casa madre.





Figura. 71 Estado actual Implantación del lote.

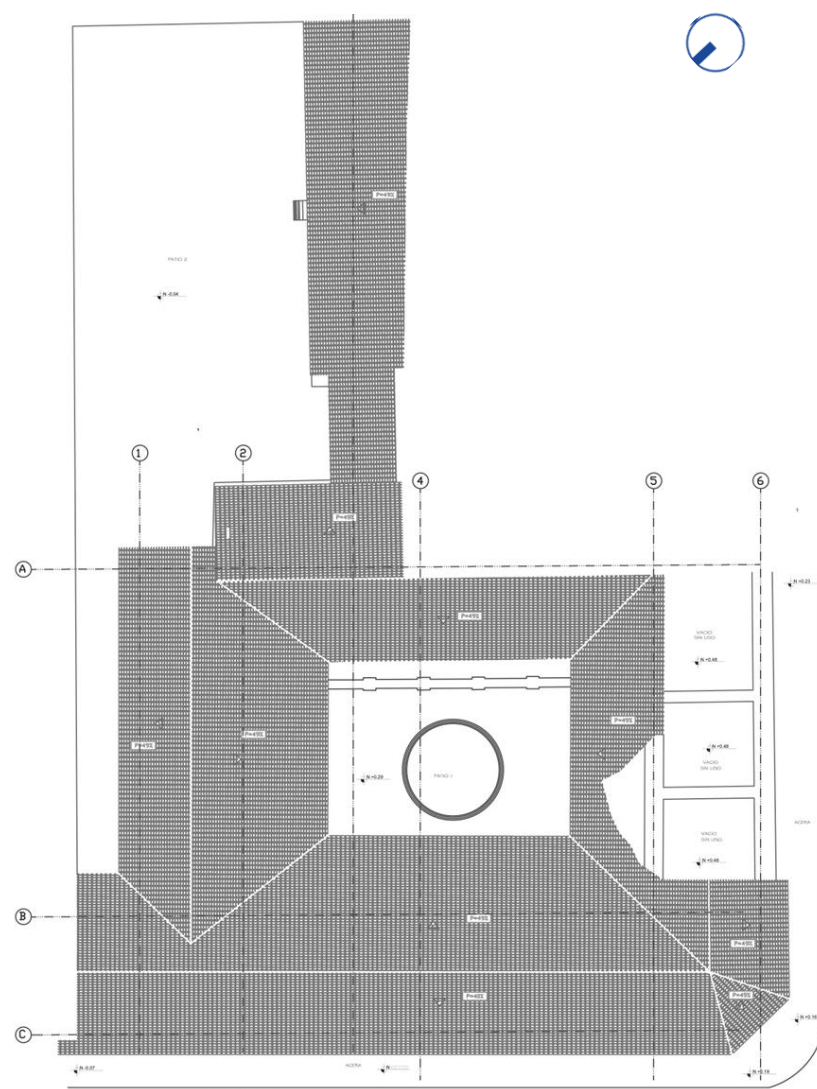


Figura. 72 Estado actual Planta General del lote.

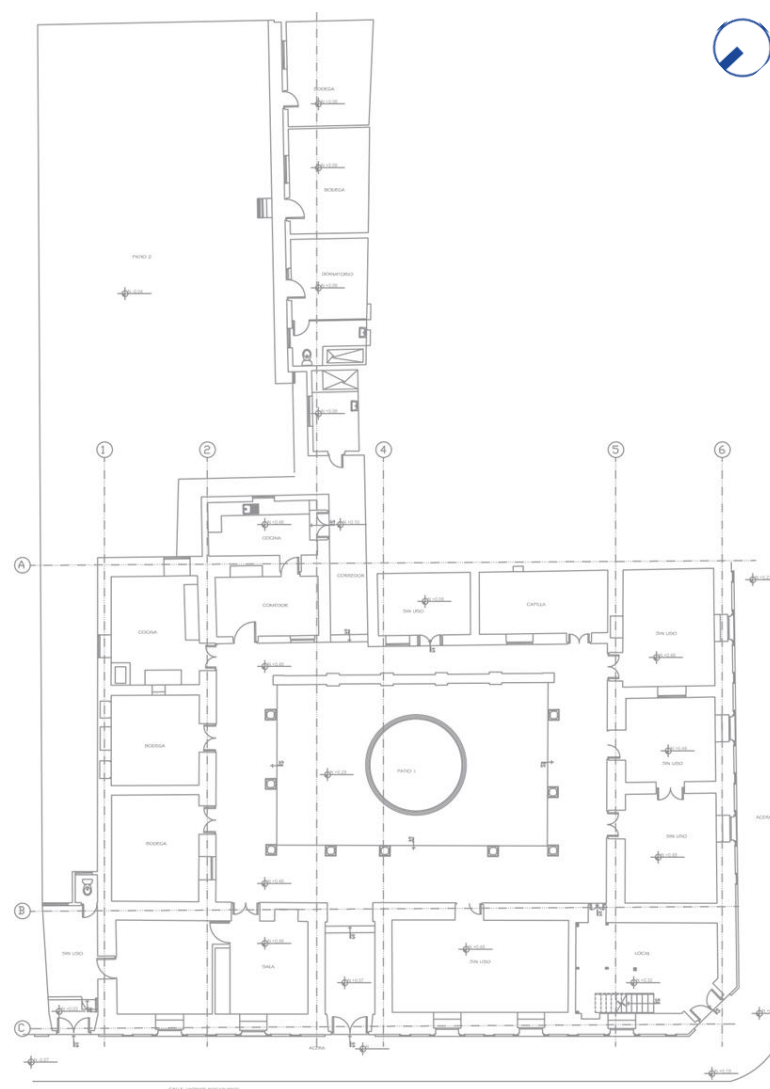


Figura. 73 Estado actual Fachadas del lote.



Nota: Adaptado de ESTUDIO DE INGENIERIAS PARA LA REHABILITACION DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES ETAPA I ESTUDIOS TECNICOS REHABILITACION INTEGRAL DE 25 BINMUEBLES PATRIOMONIALES EN EL CENTRO HISTORICO DE IBARRA [Plano arquitectónico], por Municipio de Ibarra, 2017, Departamento de Patrimonio.

La cubierta de la casa madre se encuentra en un estado deteriorado muy avanzado, faltando incluso varios aleros parcialmente o en su totalidad. Esto da paso a que se genere vegetación en la parte superior de los muros, así mismo la falta de una cubierta completa acelera en gran medida su deterioro y posterior colapso.

En cuanto a los muros se ven varios segmentos donde se crearon divisiones con bloque para adaptarlo a las necesidades de quienes lo habitaron tiempo después, esto se ve claramente en la parte norte donde se observa varios espacios de baterías sanitarias.

Tras la inspección visual se detectaron varias lesiones en las 2 principales fachadas de la edificación madre, entre las mas graves y que contribuyen en gran medida a su continuo deterioro se identificaron: faltantes en carpinterías, aleros parcialmente colapsados, acabados con desprendimientos, manchas de aerosol y suciedad, vegetación creciendo desde los muros desprotegidos.



ESTADO ACTUAL MATERIALIDAD ELEMENTOS CONSTRUIDOS.

Como parte del proceso de investigación sobre el estado actual del bien inmueble patrimonial, se realizó una verificación detallada de las condiciones físicas de sus elementos constructivos. Esta revisión tuvo como objetivo identificar el nivel de conservación, posibles deterioros y alteraciones en la edificación.

Se evaluaron diversos componentes, tales como la estructura portante, la cubierta, las fachadas, los espacios interiores (habitaciones, pasillos, servicios higiénicos), los espacios exteriores (patio, accesos, corredores), escaleras e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

La inspección se llevó a cabo de forma visual, complementándose con la información contenida en una ficha de inventario patrimonial preexistente, la cual forma parte de la documentación oficial del GAD Ibarra.

Esta ficha fue puesta a disposición del equipo de trabajo por la Unidad de Patrimonio, lo que permitió contrastar los datos y realizar una evaluación más precisa del estado actual del inmueble.

Figura. 74 Tabla de Materialidad de los elementos.

Elementos	Materiales										Acabados						
	1=Piedra 2=Hormigón 3=Tierra	1=Ladrillo 2=Bloque 3=Cemento	1=Adobe 2=Tapial 3=Bahareque 4=Adobe/Bajareque 5=Adobe/Tapial 6=Adobe/Ladrillo	1=Madera 2=Quinchá 3=Enquinche	1=Metálica 2=Aluminio 3=Polivinilo/PVC	1=Teja 2=Fibra vegetal 3=Teja/zinc 4=Asbesto 5=Zinc 6=Teja/Asbesto	1=Vidrio 2=Policarbonatos	1=Cartizo 2=Esterilla 3=Malla	1=Látón 2=Yeso	1=Madera 2=Baldosa	1=Adoquín 2=Cemento 3=Piedra	1=Mármol 2=Cerámica 3=Tejuelo	1=Enlucidos	1=Pintura	1=Pintura mural	1= Papel tapiz	Otros A-B-C-D
Estructura																	
Cimentación	1																
Muros / Paredes / Tabiques			1										1	1			
Columnas / Pilares		1											1	1			
Vigas				1										1			
Losas / Entrepisos																	
Arcos	1												1	1			
Cubiertas																	
Techos / Bóvedas / Cúpulas				1		1											
Fachadas																	
Revestimientos													1	1			
Puertas				1										1			
Ventanas				1	1		1							1			
Balcones																	
Portadas																	
Portales																	
Zócalos													1	1			
Molduras y ornamentación	1												1	1			
Remates				1										1			
Espacios Interiores																	
Pisos				1													
Cielos Rasos																	
Galerías													1	1			a
Puertas / Ventanas /				1			1							1			
Pasamanos																	
Revestiminetos Interiores													1	1			
Espacios Exteriores																	
Pisos	1	1															
Patios	1	1															
Cerramientos																	
Terrazas																	
Jardines / Huertos / Caminería																	

Nota: Adaptado de Tabla Materialidad Volumétrica del inmueble. “Ficha de inventario [Tabla], por INPC, 2011, (ISBN: 978-9942-07-

Figura. 75 Fotografías del estado actual de la casa madre (lesiones fachada).





CRITEROS DE INTERVENCION.

Se da prioridad a la conservación y mantenimiento de las fachadas principales, con el fin de preservar un lienzo uniforme y limpio que contribuya a la imagen urbana del entorno.

El bloque posterior, al no tener relación formal ni funcional con la estructura original, se libera para generar un mayor espacio destinado a la generación del conjunto residencial.

En el lado izquierdo del lote, se desmonta parcialmente un muro de adobe con el objetivo de habilitar un ingreso vehicular. Esta intervención busca ofrecer un área de estacionamiento adecuada para los futuros usuarios del conjunto.

Dada la antigüedad del sistema constructivo en adobe, se incorporan refuerzos estructurales en las zonas donde se ejecutarán las aperturas, con el fin de controlar el empuje lateral y garantizar la estabilidad del muro durante y después de la intervención hacia el subsuelo.

Figura. 76 Implantación General Casa Madre.

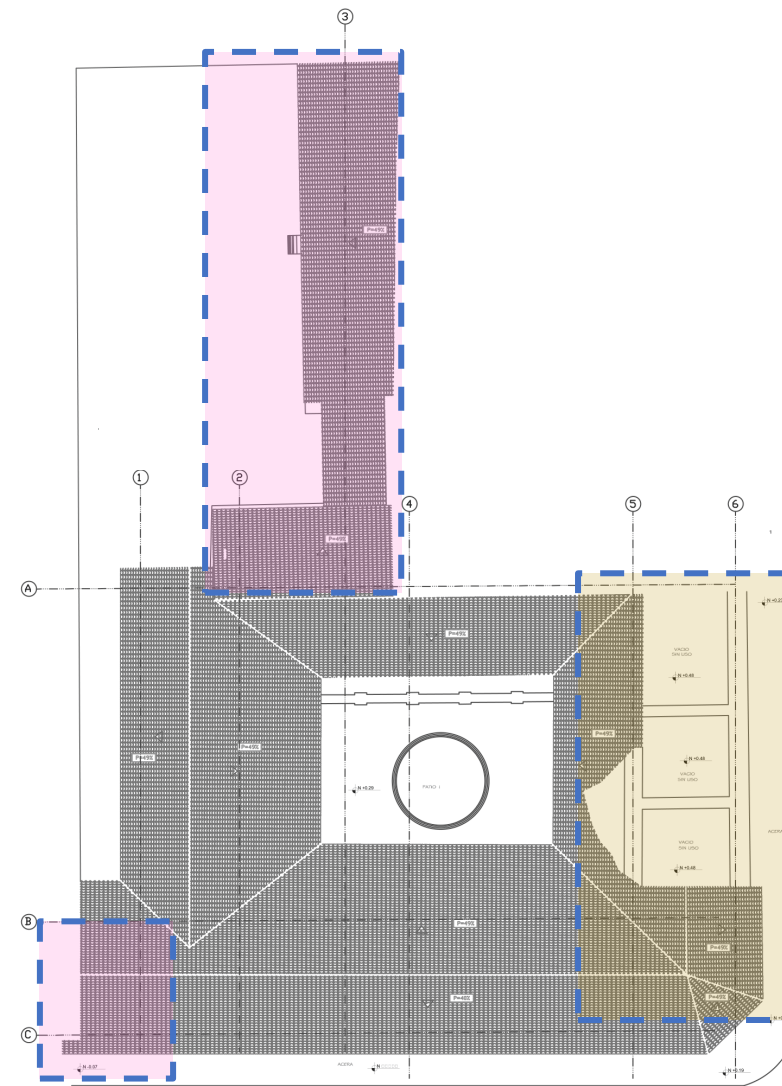
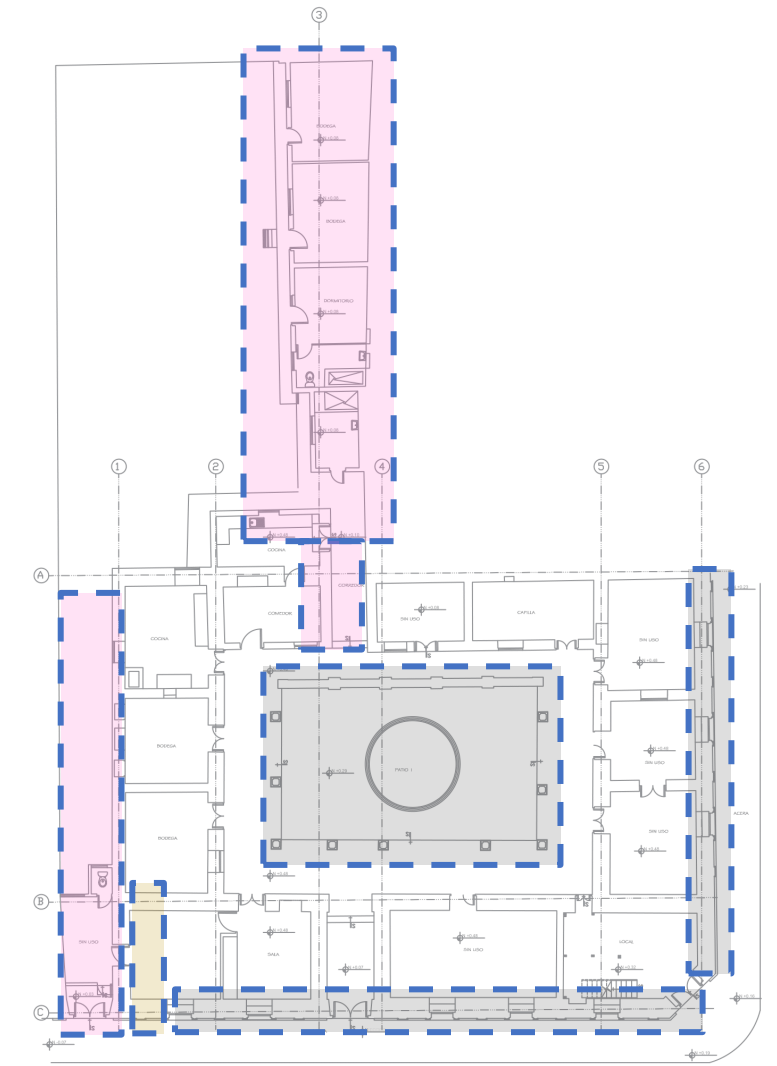


Figura. 77 Planta baja General Casa Madre.



Nota: Adaptado de ESTUDIO DE INGENIERIAS PARA LA REHABILITACION DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES ETAPA I ESTUDIOS TECNICOS REHABILITACION INTEGRAL DE 25 BINMUEBLES PATRIOMONIALES EN EL CENTRO HISTORICO DE IBARRA [Plano arquitectónico], por Municipio de Ibarra, 2017, Departamento de Patrimonio

CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN:

Remoción de elementos constructivos o añadidos para consolidar la nueva propuesta de uso.

Agregación de elementos constructivos para consolidar la nueva propuesta de uso
Agregación de elementos estructurales para mejorar la propuesta o existente.

Consolidación de elementos existente en el inmueble.



SÍNTESIS DEL CAPITULO 4.

Se identificaron intervenciones y anexos que no guardan coherencia con el bloque original de la edificación, lo que afecta la integridad del conjunto y representa riesgo para la casa madre.

Se confirmó que el inmueble conserva elementos representativos de la tipología de casa patio, con valores históricos, arquitectónicos y urbanos relevantes dentro del contexto del centro histórico, además, el diagnóstico permitió evidenciar que, si bien algunos sectores del bien patrimonial (como la fachada principal y ciertos elementos estructurales) mantienen un estado aceptable de conservación, otras áreas especialmente la construcción posterior y la cubierta presentan deterioros considerables.

La presencia de técnicas y materiales constructivos tradicionales como el adobe y la madera exige una intervención cuidadosa, ya que su condición actual refleja vulnerabilidad estructural.

Por último, es importante mencionar que la documentación proporcionada por la Unidad de Patrimonio del GAD Ibarra, especialmente las fichas de inventario y los planos, resultó fundamental para lograr entender de mejor manera a el bien inmueble.

Figura. 78 FODA escala micro.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Conserva elementos representativos de la tipología de casa patio.	Posibilidad de ejecutar procesos de restauración y rehabilitación patrimonial.	Presencia de intervenciones y anexos incompatibles con el bloque original.	Riesgo estructural para la casa madre debido a intervenciones inadecuadas.
Posee valores históricos, arquitectónicos y urbanos relevantes dentro del centro histórico.	Revalorización del inmueble dentro del contexto urbano y turístico.	Deterioro considerable en la construcción posterior y en la cubierta.	Pérdida progresiva de autenticidad e integridad patrimonial.
Parte de la fachada principal y algunos elementos estructurales mantienen un estado aceptable de conservación.	Uso de documentación técnica del GAD Ibarra para futuras intervenciones.	Vulnerabilidad estructural de materiales tradicionales como adobe y madera.	Posibles daños irreversibles por falta de mantenimiento especializado.
Existencia de fichas de inventario y planos técnicos que facilitan el análisis del inmueble.	Recuperación de técnicas y materiales constructivos tradicionales.	Sectores del inmueble presentan un estado deficiente de conservación.	Alteraciones futuras que no respeten los valores patrimoniales del bien.



CAPITULO 5 PROPUESTA



CAPITULO 5 PROPUESTA

5.1 DESCRIPCIÓN DE ESCALAS DE LA PROPUESTA

A nivel de escala meso, la propuesta amplía su visión del objeto arquitectónico para integrarse firmemente con su entorno. A partir del registro fotográfico echo en campo y el desarrollo de lienzos de fachada (alzados urbanos), se identificaron los elementos disonantes que distorsionaban el carácter original de la zona.

Como respuesta, se planteó una intervención urbana integral en los frentes de la calle Vicente Rocafuerte (entre Miguel Oviedo y Juan José Flores) y de la calle Miguel Oviedo (entre Vicente Rocafuerte y Pedro Vicente Maldonado). Los trabajos proyectados abarcan el mantenimiento de fachadas mediante el arreglo de enlucidos y pintura, la arborización de aceras, el soterramiento de redes aéreas de cableado y el control de la publicidad comercial; medidas orientadas a restituir la homogeneidad visual de la manzana y a revitalizar el centro histórico.

La creación de un conjunto residencial en el centro histórico de la ciudad de Ibarra, junto con la rehabilitación de una edificación patrimonial inventariada, busca combatir el progresivo abandono y deterioro de estas construcciones tan

significativas para la ciudad, las cuales aportan un carácter simbólico al centro urbano.

El proyecto se emplaza en un lote esquinero con forma de “L”, ubicado entre las calles Miguel Oviedo y Vicente Rocafuerte. En la parte frontal, sobre ambas calles, se encuentra la edificación, actualmente en estado de conservación deteriorado. Por ello, se contemplan trabajos de rehabilitación en sus elementos más críticos, como la cubierta.

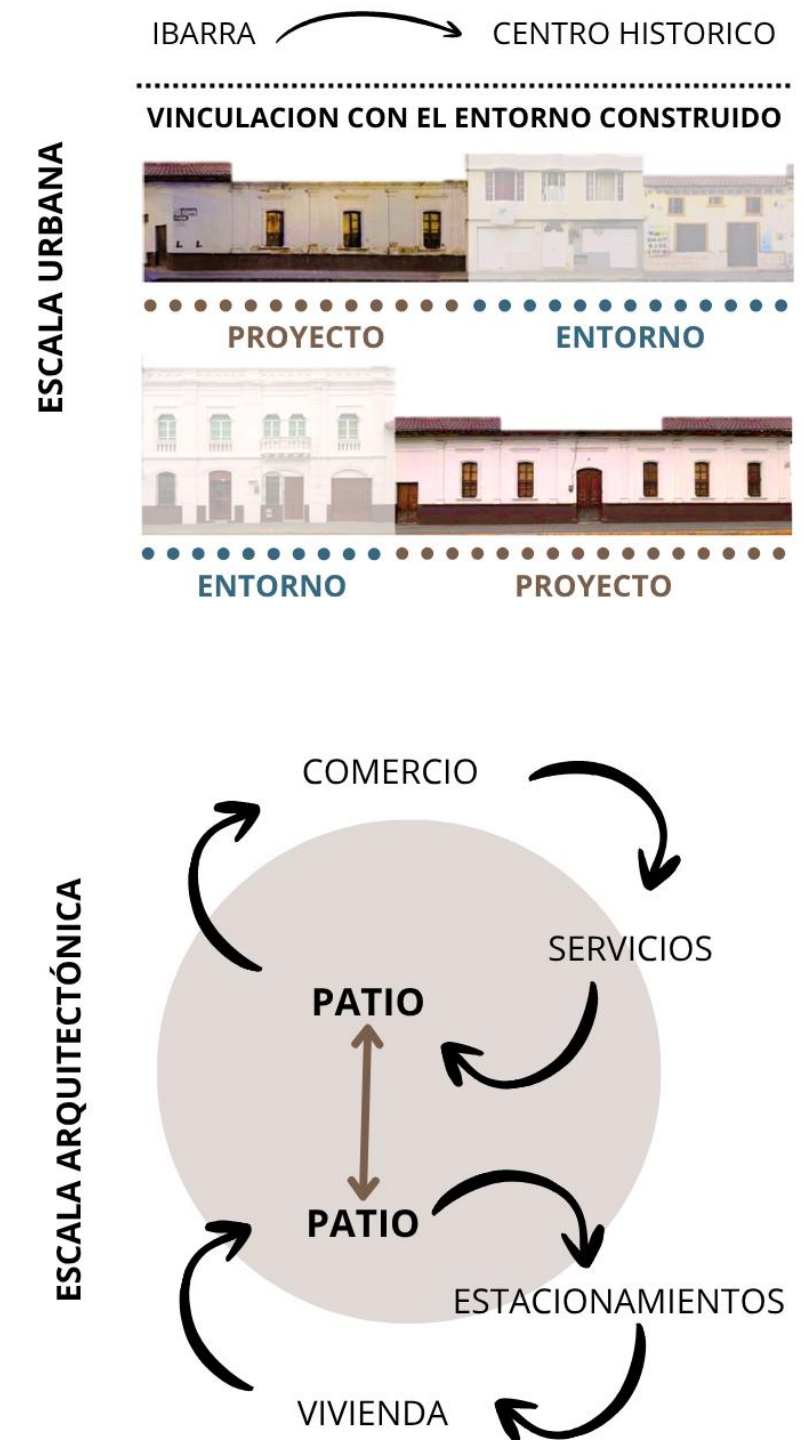
Esta edificación conserva la tipología de “casa-patio”, lo que implica la presencia de un patio central que funciona como espacio distribuidor hacia las demás áreas. Este elemento se mantiene como núcleo organizador, convirtiéndose en el nuevo punto de distribución para los espacios readecuados.

Los nuevos usos están enfocados en brindar servicios comerciales a la comunidad, tales como oficinas, cafetería y tiendas en general.

Para su diseño se tomaron en cuenta las necesidades de los usuarios, proponiendo 2 tipos de departamentos. Además, se mantuvo un patio frontal que conecta ambos bloques, el cual cumple la función de albergar espacios

comunes y la circulación vertical, estableciendo una relación formal con el patio de la edificación patrimonial.

Figura. 79 Escalas de la propuesta.



5.2 VISION

Este trabajo se proyecta como una propuesta integral de regeneración para el centro histórico de Ibarra, articulando la recuperación del patrimonio construido con un enfoque contemporáneo que responda a las dinámicas actuales de la ciudad. La finalidad de este se centra en revitalizar una edificación patrimonial inventariada de estilo republicano y tipología casa-patio mediante un proceso de rehabilitación.

La edificación patrimonial será el núcleo funcional del proyecto, destinada a acoger actividades comerciales y de oficina que dinamicen el entorno urbano inmediato, generando un punto de encuentro entre el pasado y las necesidades actuales de la comunidad. Al integrarse con un nuevo bloque residencial en el mismo predio, se establece una convivencia entre lo antiguo y lo nuevo, respetando el lenguaje formal del patrimonio mientras se incorporan soluciones habitacionales contemporáneas.

El proyecto no solo busca detener el deterioro físico del inmueble inventariado, sino reinsertarlo en el tejido urbano activo.

Figura. 80 Visión del proyecto.

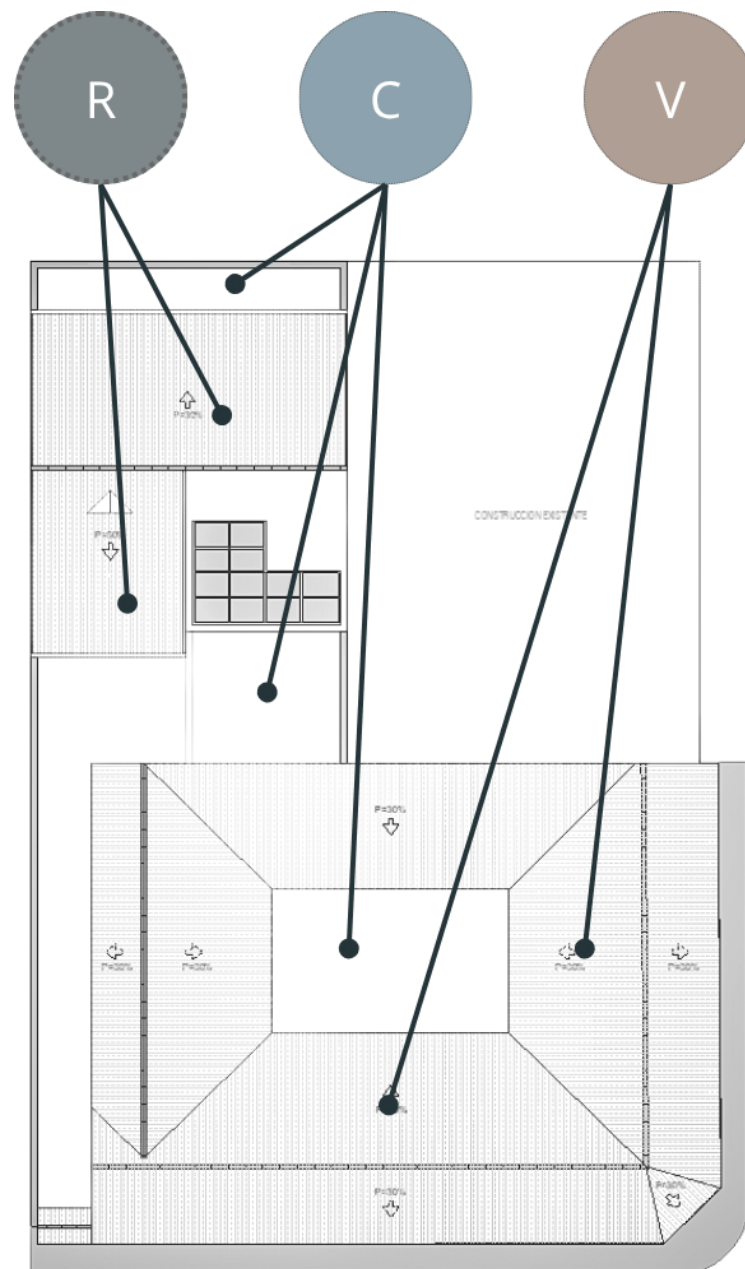


El proyecto no solo busca detener el deterioro físico del inmueble, sino reinsertarlo en el tejido urbano activo.



5.3 PRINCIPIOS Y ESTRATEGIAS.

Figura. 81 Estrategias de diseño.



PRINCIPIOS

VINCULAR

CONSERVAR

REHABITAR

ESTRATEGIAS DE DISEÑO

- Diseñar diversos comercios dentro del edificio para fortalecer la conexión con el sector.
- Integrar la construcción existente con la nueva a través de la forma y la materialidad.
- Establecer un lienzo urbano uniforme dejando apreciar la identidad a las edificaciones que lo componen y caracterizan.
- Incorporar la tipología de casa patio en los espacios propuestos.
- Preservar las técnicas de construcción tradicionales en la rehabilitación de la vivienda patrimonial.
- Conservar la fachada con las mínimas alteraciones posibles, respetando su composición general.
- Crear un bloque residencial que ofrezca confort y una experiencia innovadora.
- Diseñar diversos tipos de unidades de vivienda, adaptadas a las necesidades de distintos usuarios.

ESTADO ACTUAL CALLE MIGUEL OVIEDO



CASA MADRE

ESTADO ACTUAL CALLE VICENTE ROCAFUERTE



CASA MADRE

NORTE:	
UBICACION:	
PROYECTO:	DISEÑO CONJUNTO MIXTO RESIDENCIA - COMERCIO EN EDIFICACIÓN PATRIMONIAL
CONTIENE:	PROPUESTA URBANA.
ESCALA:	LAS INDICADAS.
AUTOR:	NEJER PAZMIÑO KEVIN ISRAEL
TUTOR:	MGS ARQ. GABRIELA RUALES
CODIGO:	URB. 1
SIMBOLOGIA:	

PROPUESTA CALLE MIGUEL OVIEDO

UNIFICACION DE ALTURAS DE CUBIERTAS

REGULARIZACIÓN DE CARTELES PUBLICITARIOS

CROMATICA SIMILAR

ARBOLADO EN ACERAS

ZOCALO VISTO



CASA MADRE

PROPUESTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE

REGULARIZACIÓN DE CARTELES PUBLICITARIOS

SOTERRAMIENTO DE TENDIDO ELÉCTRICO

ARBOLADO EN ACERAS

INGRESO VEHICULAR

CROMATICA SIMILAR

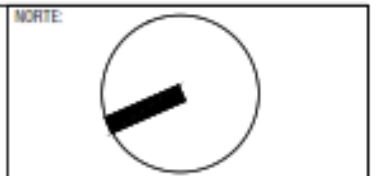


CASA MADRE

INTERVENCIONES GENERALES EN FACHADAS



1. REPOSICIÓN DE CUBIERTA
2. MATERIALIDAD VISTA EN PILASTRAS Y MOLDURAS
3. ENLUCIDO CON TIERRA Y TONALIDAD CLARA
4. ZÓCALO DE PIEDRA VISTO



PROYECTO:
DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL

CONTIENE:
PROPUESTA URBANA.

ESCALA:
LAS INDICADAS.

AUTORES:
NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL

TUTOR:
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:
URB. 2

SIMBOLOGIA:



5.5 CONCEPTO ARQUITECTONICO

El proyecto toma forma a partir del reconocimiento y respeto de los elementos que conforman lo ya existente, así pues, se reconocen elementos y características de la arquitectura republicana, entre estos se destacan elementos como las molduras de ladrillo, cubierta de teja de barro, paredes de adobe, puertas de madera con grabados ornamentales, ventanas con protecciones de hierro negro.

Partiendo de esto elementos identificativos y haciendo uso de técnicas constructivas modernas como la estructura metálica y soluciones modernas como las celosías, se incorporan varios de estos elementos a la configuración del bloque residencial nuevo.

Figura. 82 Isometría de la propuesta volumétrica.

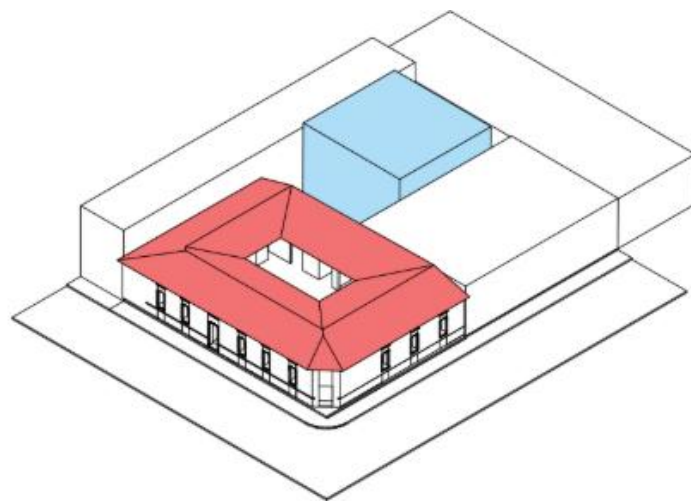


Figura. 83 Elementos tomados de la casa madre.

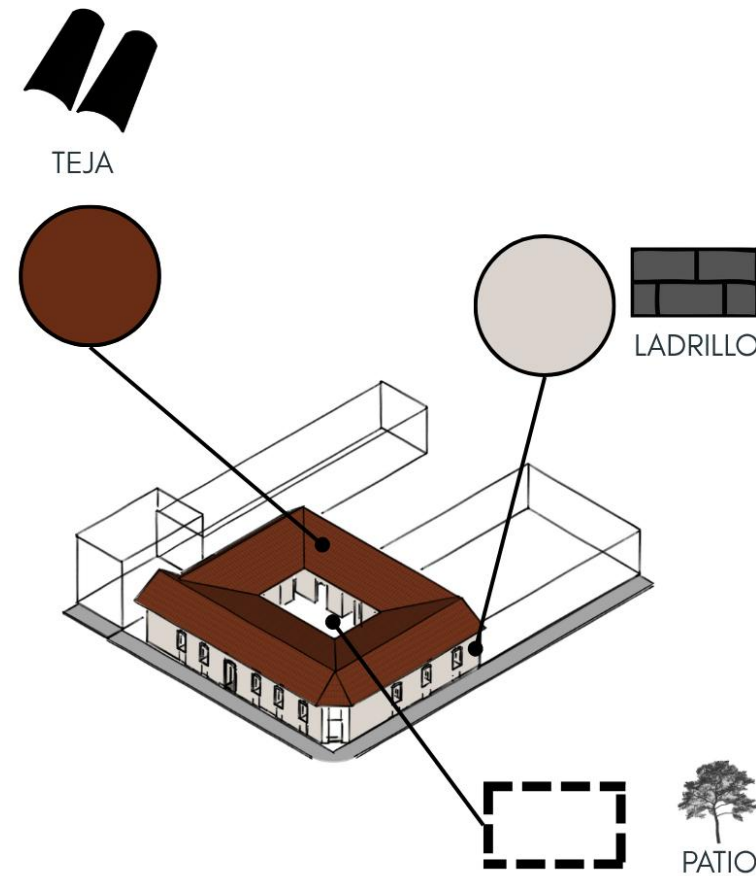


Figura. 84 Elementos incorporados al nuevo diseño

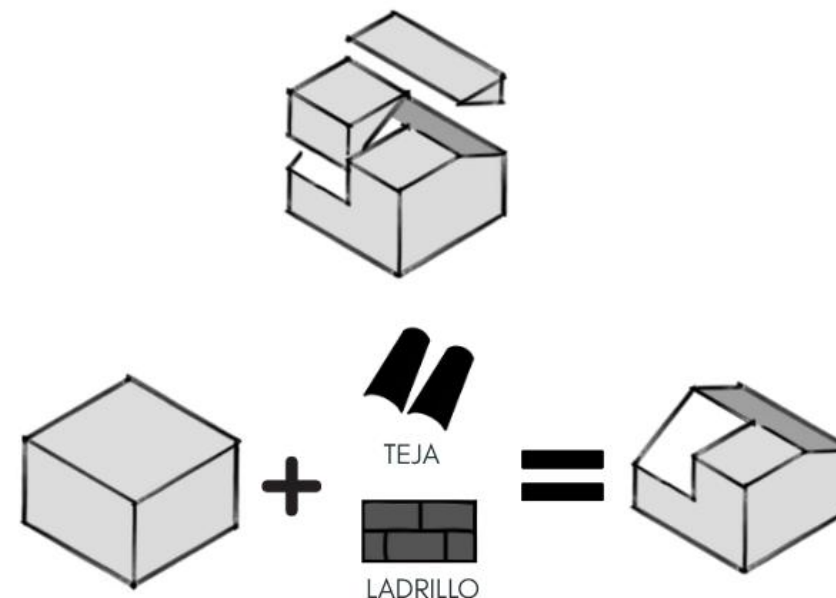
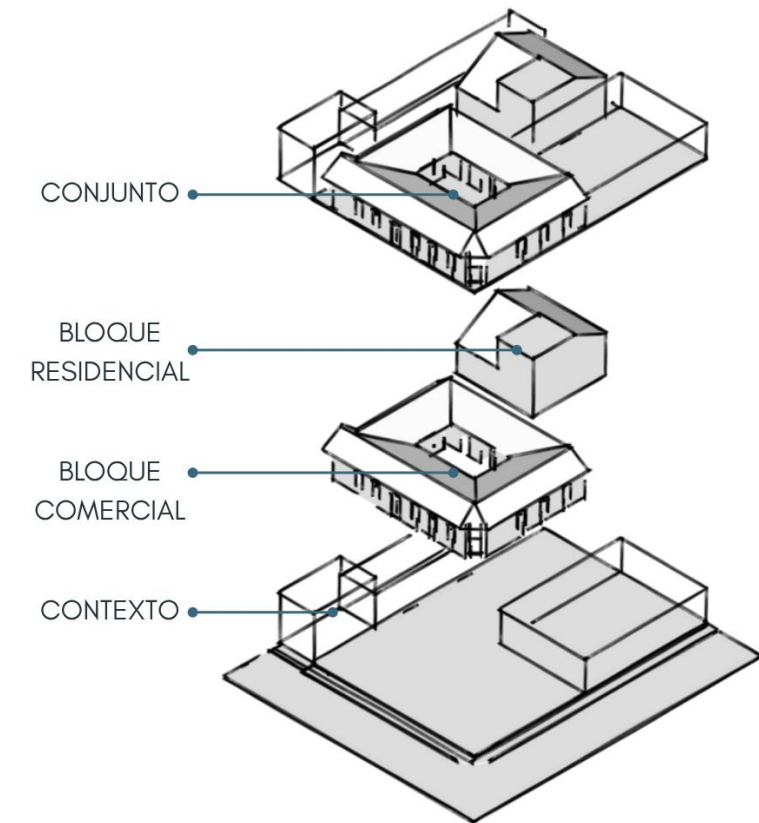


Figura. 85 Conjunto de proyecto y sus partes



El proyecto en su conjunto este compuesto de 3 elementos principales:

1. Bloque comercial
2. Bloque residencial
3. Entorno inmediato

Esto elementos representan los diferentes tipos de edificaciones que encontramos en le centro histórico, como lo son:

1. Pre - Existentes.
2. Contemporáneos.
3. Entorno.



5.6 ZONIFICACION

Este edificio mantiene el estilo tradicional de "casa-patio", lo que significa que tiene un patio en el centro que sirve para conectar y dar acceso a todos los espacios. Este patio sigue siendo el eje principal de la construcción, funcionando ahora como el punto de entrada hacia las áreas que fueron remodeladas.

Para el diseño del bloque residencial se tomaron en cuenta las necesidades de los usuarios estudiados anteriormente, por lo que se crearon 2 tipos de departamentos. También se crea un patio al frente que une a las dos estructuras; este lugar sirve para las áreas compartidas y las escaleras o ascensores, conectando de forma armónica con el estilo del patio antiguo.

Las nuevas actividades del lugar están pensadas para ofrecer servicios comerciales a los vecinos, incluyendo oficinas, una cafetería y locales de tiendas variadas.

Tras la liberación propuesta en la parte norte de la vivienda patrimonial se genera un ingreso vehicular el cual permite tener un lugar donde parquear los vehículos necesarios para las unidades de vivienda.

Figura. 86 Zonificación general de Espacios.

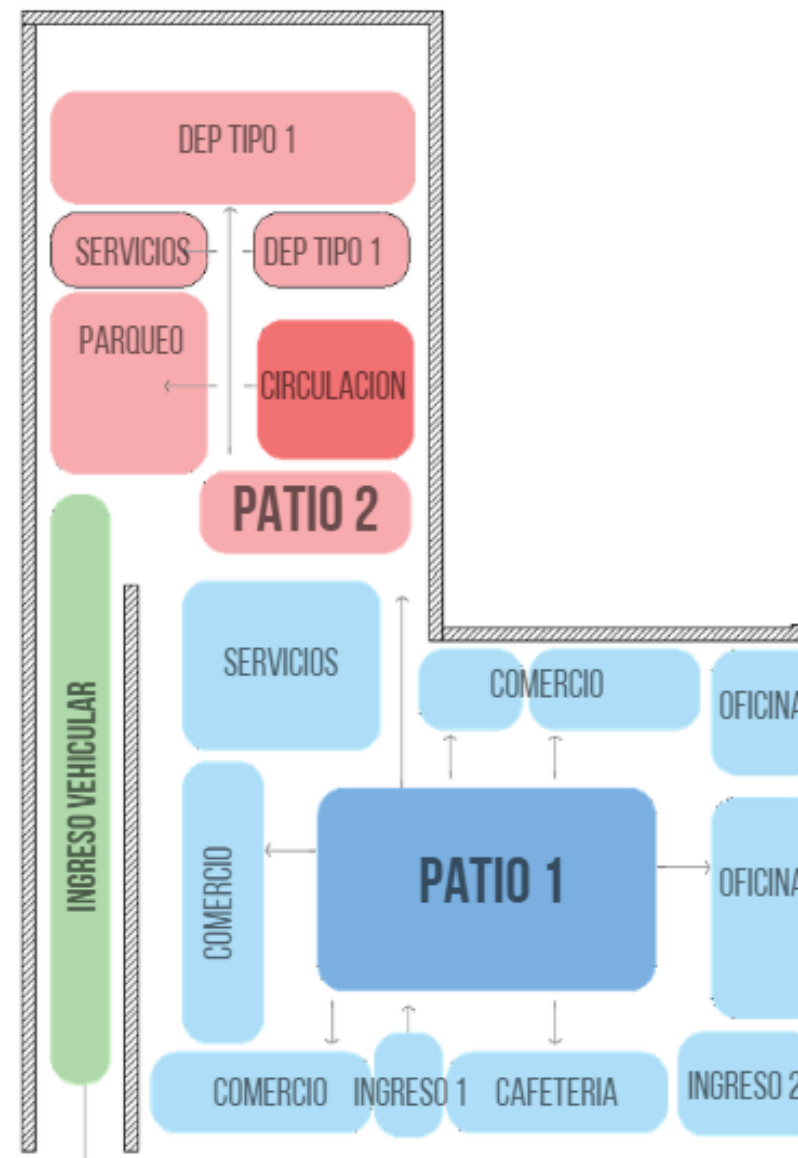
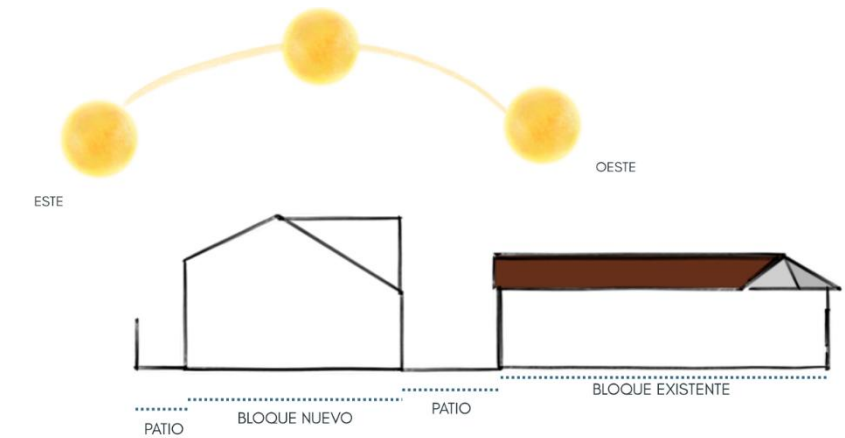


Figura. 87 Análisis de soleamiento del bloque residencial propuesto.



Para dar a los espacios internos del bloque residencial una iluminación y ventilación natural en los espacios necesarios se tomó la decisión de general 2 patios, frontal y posterior. Esto para poder condiciones de habitabilidad óptimas para los nuevos usuarios.

Así mismo y según lo establece la normativa estos patios tienen dimensiones suficientes para las unidades de vivienda que este bloque residencial va a contener.

De igual manera se toma una distancia de la edificación madre, con la finalidad de no re presentar ningún peligro futuro para esta edificación tan importante y representativa.



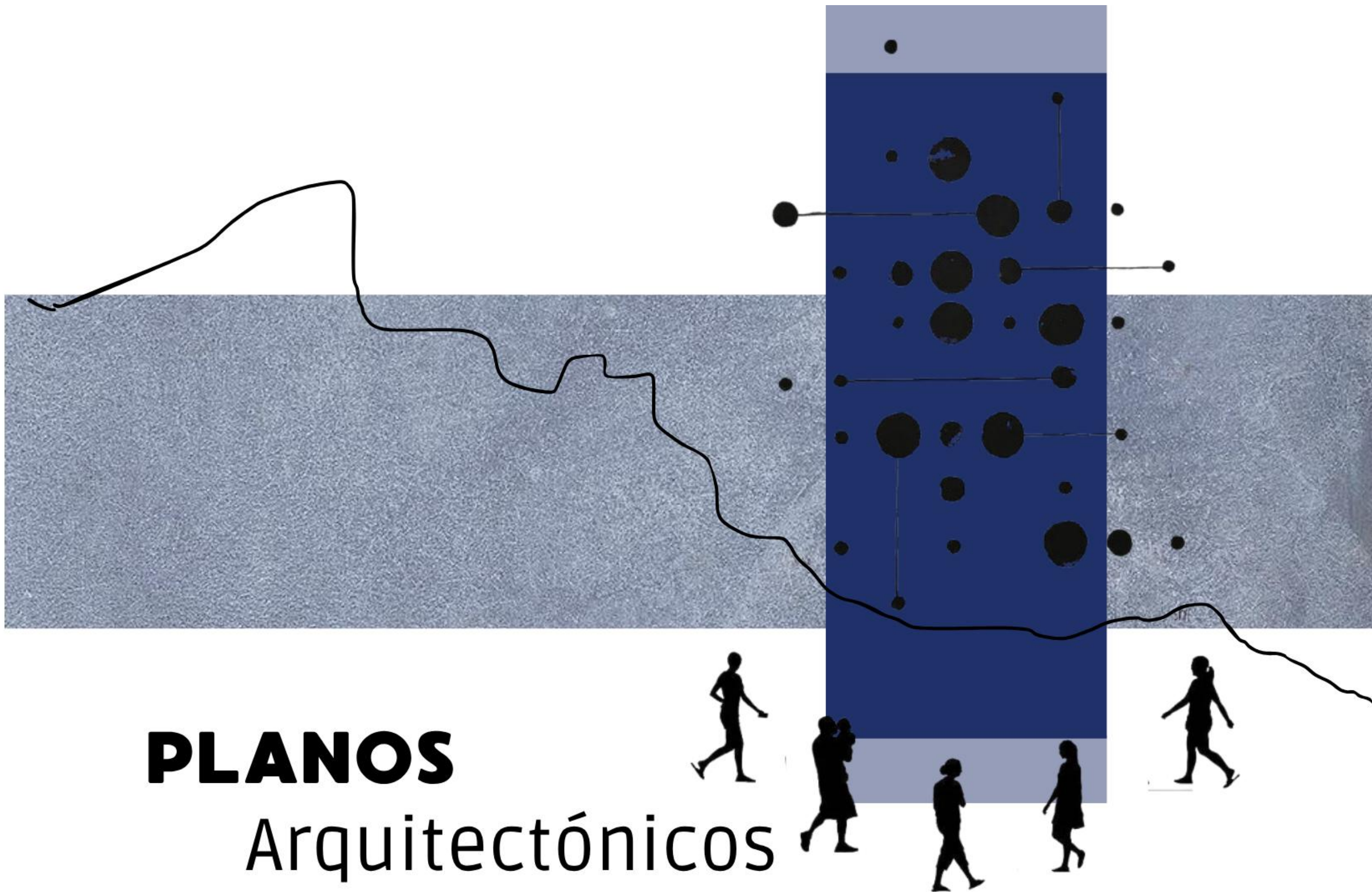
5.5 PROGRAMA ARQUITECTONICO

BLOQUE	ZONA	TIPO	USUARIO	CANTIDAD	ESAPCIOS NECESARIOS	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	AREAS m2	ILUMINACION		VENTILACION		N° DE DEP.	TOTAL m2	N° DE ESTACIONAMIENTOS EN AREAS HISTORICAS
									NATURAL	ARTIFICIAL	NATURAL	ARTIFICIAL			

NUEVO	RESIDENCIAL	A	PAREJAS										3,00	90,49	1,50
			1	SALA	Descanso, entretenimiento	Sillones, mesa de centro.	9,00	X			X				
			1	COMEDOR	Consumir alimentos	Mesa, sillas	9,00		X			X			
			1	COCINA	Preparar alimentos, Almacenar alimentos	Meson, cocina, refrigerador	9,00	X			X				
			1	BAÑO SOCIAL	Necesidades basicas.	Lavamanos, Inodoro.	3,00	X				X			
			1	AREA LAVADO	lavar ropa	Lavadora, secadora	3,00		X			X			
			2	DORMITORIO	descansar, vestirse	Cama, vestidor, mesa de noche	9,00	X			X				
			1	BAÑO COMPARTIDO	necesidades basicas, bañarse	Lavamanos, Inodoro, ducha	5,00		X			X			
			1	BAÑO	necesidades basicas, bañarse	Lavamanos, Inodoro, ducha	5,00		X			X			
		B	ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS/EXTRANGEROS										1,00	83,54	1 por cada 2 unidades de vivienda.
			1	COCINA	Preparar alimentos, Almacenar alimentos	Meson, cocina, refrigerador	9,00	X			X				
			1	SALA	Descanso, entretenimiento	Desayunador, Sillones, mesa de centro.	9,00		X			X			
			1	DORMITORIO	descansar, vestirse	Cama, armario, mesa de noche	9,00	X			X				
			1	BAÑO SOCIAL	Necesidades basicas.	Lavamanos, Inodoro	5,00		X			X			
			1	BAÑO	necesidades basicas, bañarse	Lavamanos, Inodoro, ducha	5,00		X			X			

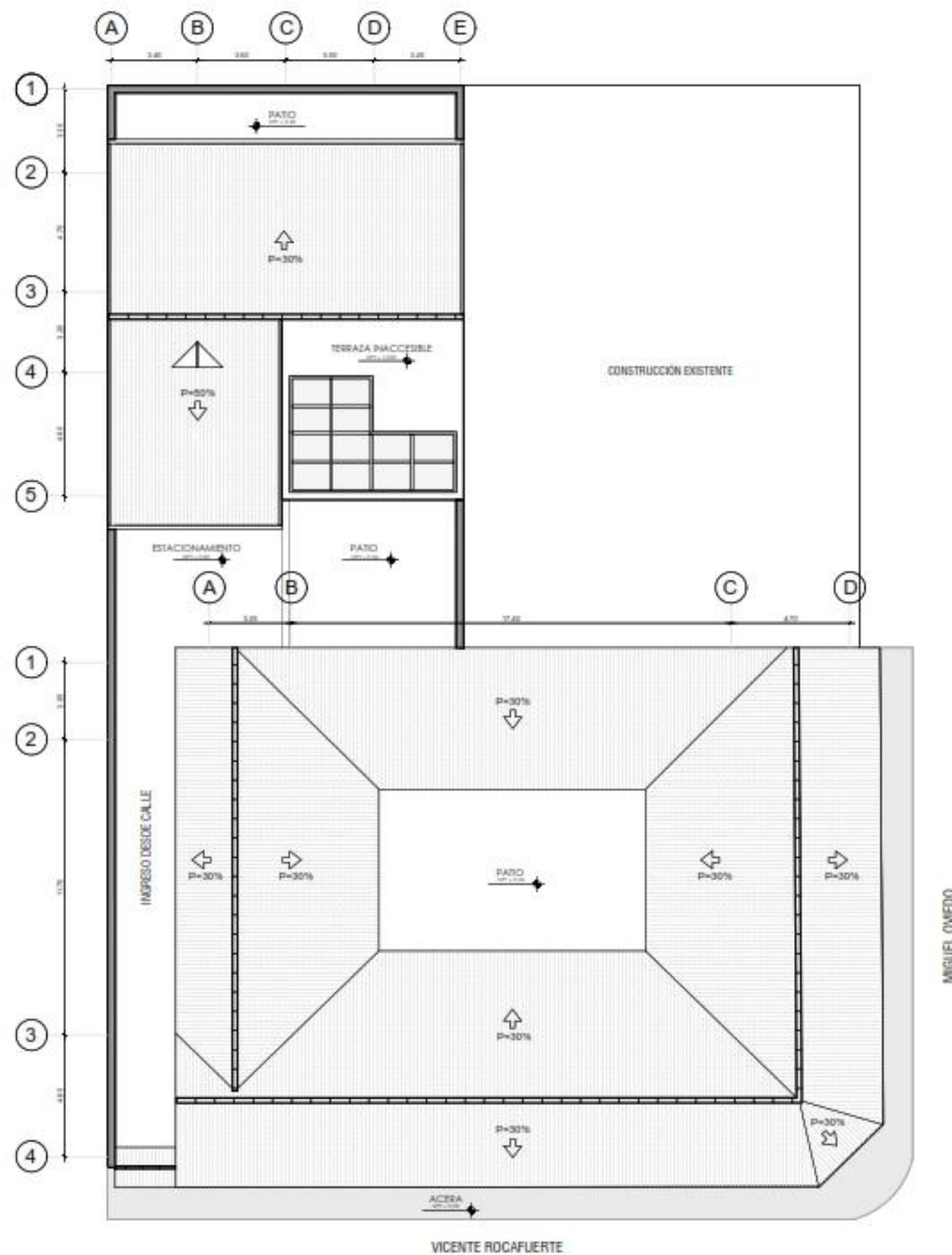
CASA MADRE	COMERCIAL	C	LOCALES COMERCIALES										4,00	88,00	0,00
			2	BODEGA	Almacenar cosas	Mesas	3,00		X			X			
				AREA VENTAS	Exponer los productos o servicios	Mostradores, percheros.	16,00	X			X				
			1	CAJA	Llevar la contabilidad	Caja	3,00	X			X				
		D	OFICINAS										4,00	48,00	0,00
			2	BODEGA	Almacenar cosas	Mesas	3,00		X			X			
			3	AREAS DE TRABAJO	Exponer los productos o servicios	Escritorios, mesas de trabajo, sillas.	9,00	X			X				
		E	BATERIAS SANITARIAS										1,00		
			1	BAÑOS	necesidades basicas, bañarse	Lavamanos, Inodoro	16,00		X			X			

AREA TOTAL BLOQUE CASA MADRE	219,54	AREA TOTAL BLOQUE NUEVO	271,47	N° ESTACIONAMIENTOS	2,00
------------------------------	--------	-------------------------	--------	---------------------	------

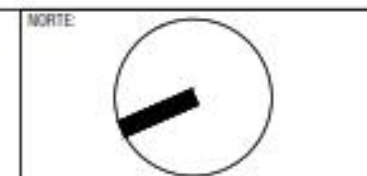


PLANOS

Arquitectónicos



IMPLANTACIÓN GENERAL
ESCALA 1.200



PROYECTO:
**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:
IMPLANTACION GENERAL.

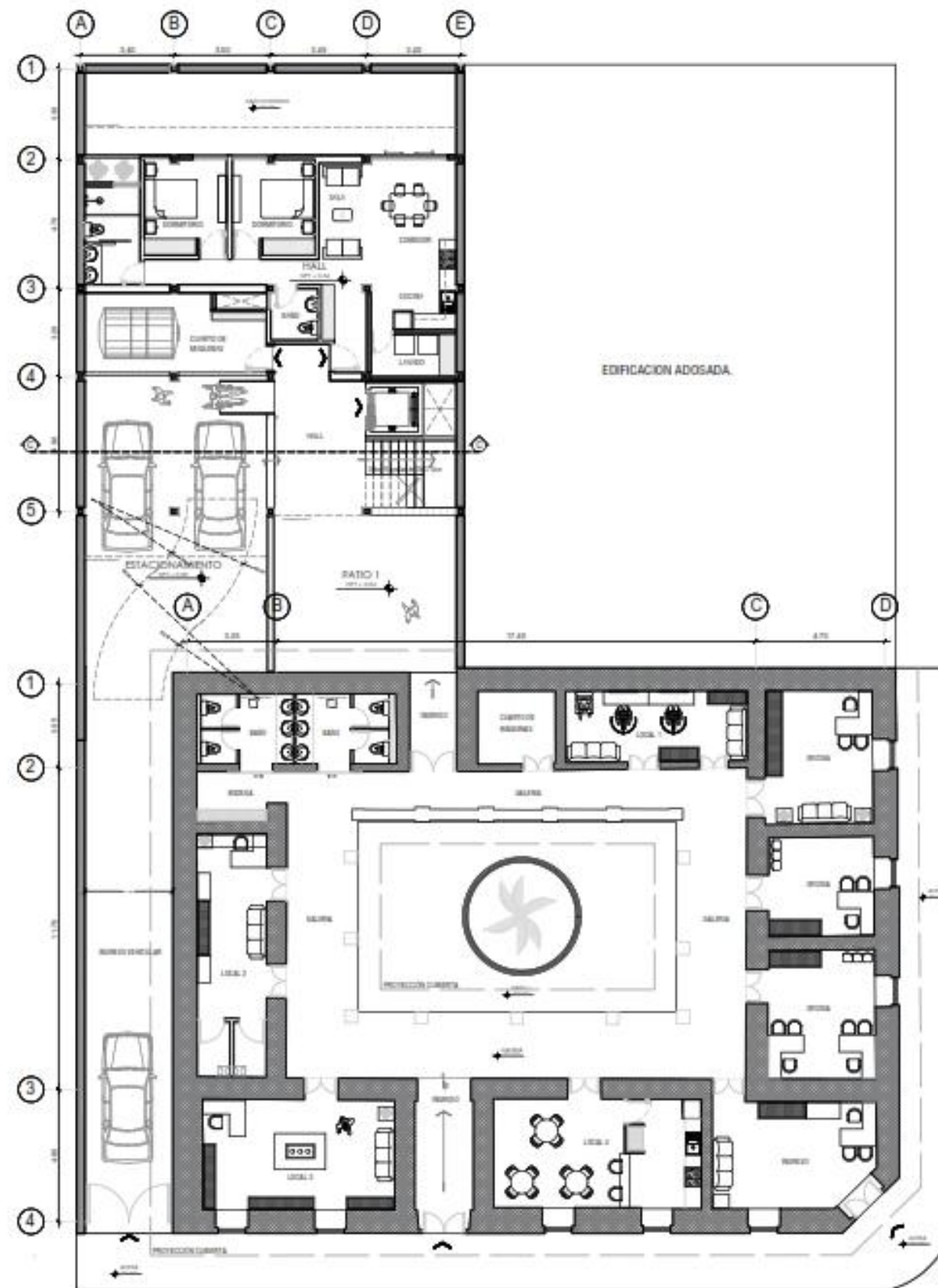
ESCALA:
LAS INDICADAS.

AUTOR:
**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

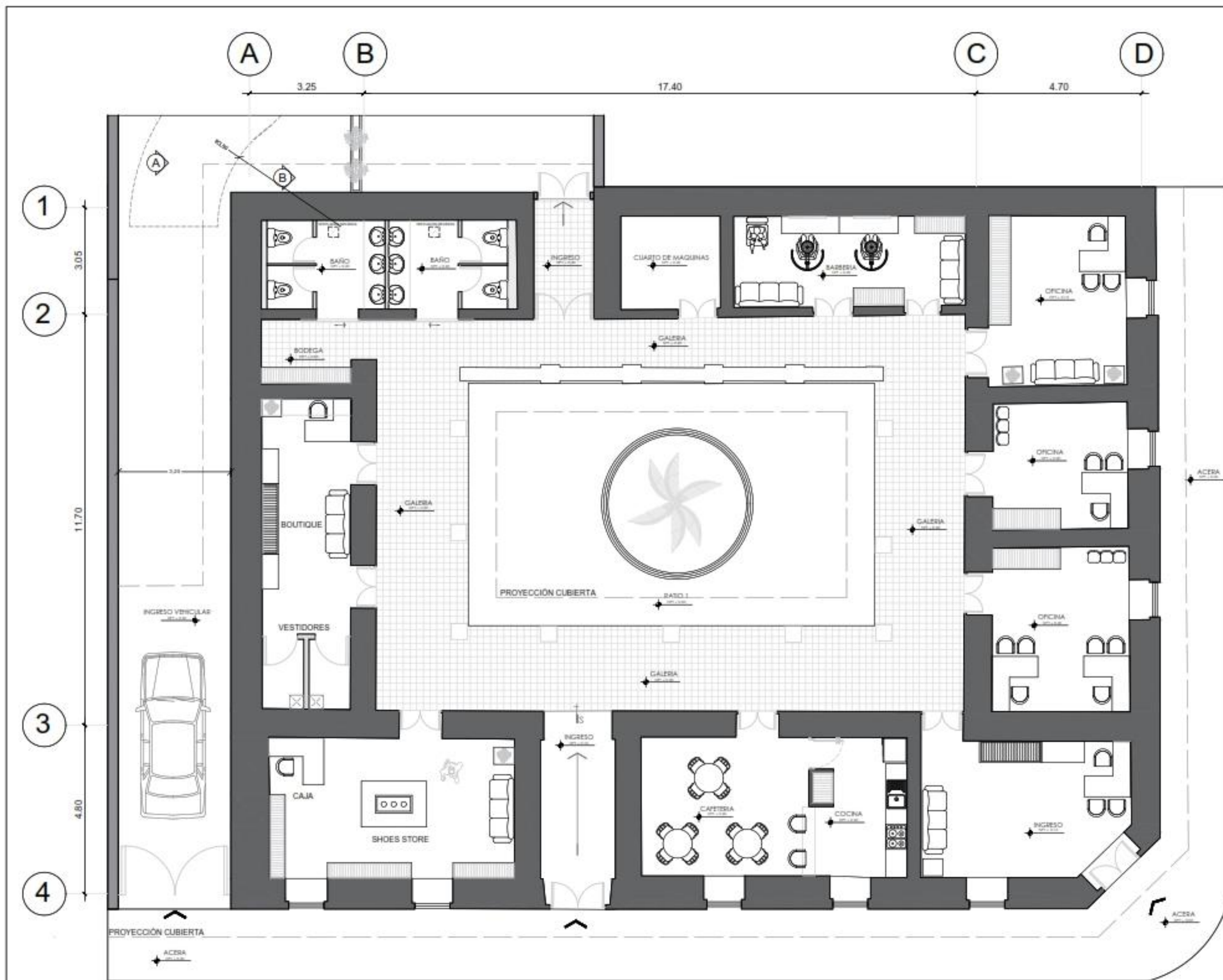
CODIGO:
ARQ. 01

SIMBOLOGIA:



PLANTA BAJA GENERAL
ESCALA 1.200

NORTE:	
UBICACION:	
PROYECTO:	DISEÑO CONJUNTO MIXTO RESIDENCIA - COMERCIO EN EDIFICACIÓN PATRIMONIAL
CONTIENE:	PLANTA BAJA GENERAL.
ESCALA:	LAS INDICADAS.
AUTOR:	NEJER PAZMIÑO KEVIN ISRAEL
TUTOR:	MGS ARQ. GABRIELA RUALES
CODIGO:	ARQ. 02
SIMBOLOGIA:	



NORTE
UBICACIÓN
PROYECTO:
CONTIENE:
ESCALA:
AUTOR:
TUTOR:
CODIGO:
SIMBOLOGIA:

CASA 6-74

DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL

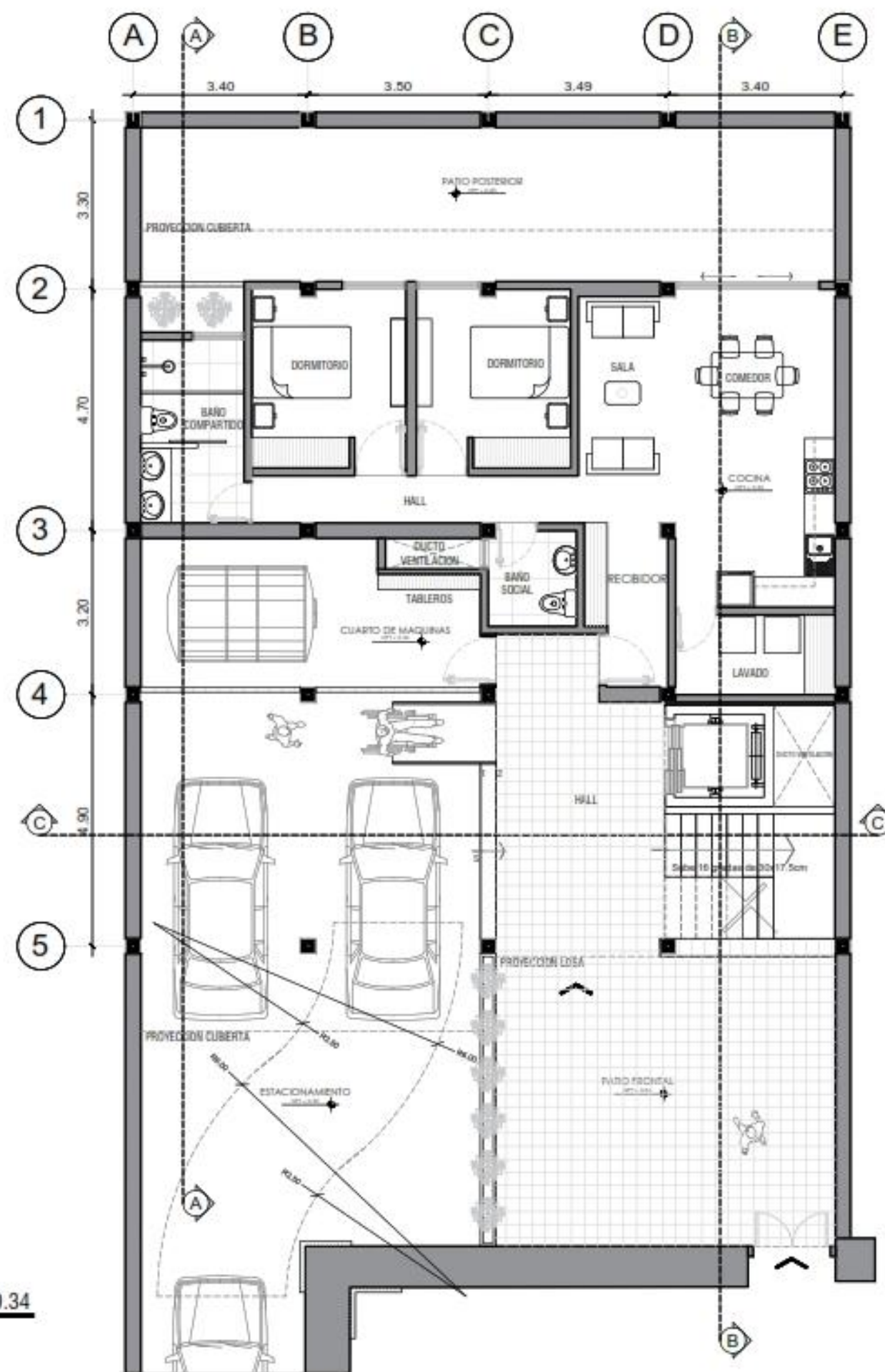
PLANTA BAJA CASA MADRE.

LAS INDICADAS.

NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL

MGS ARQ. GABRIELA RUALES

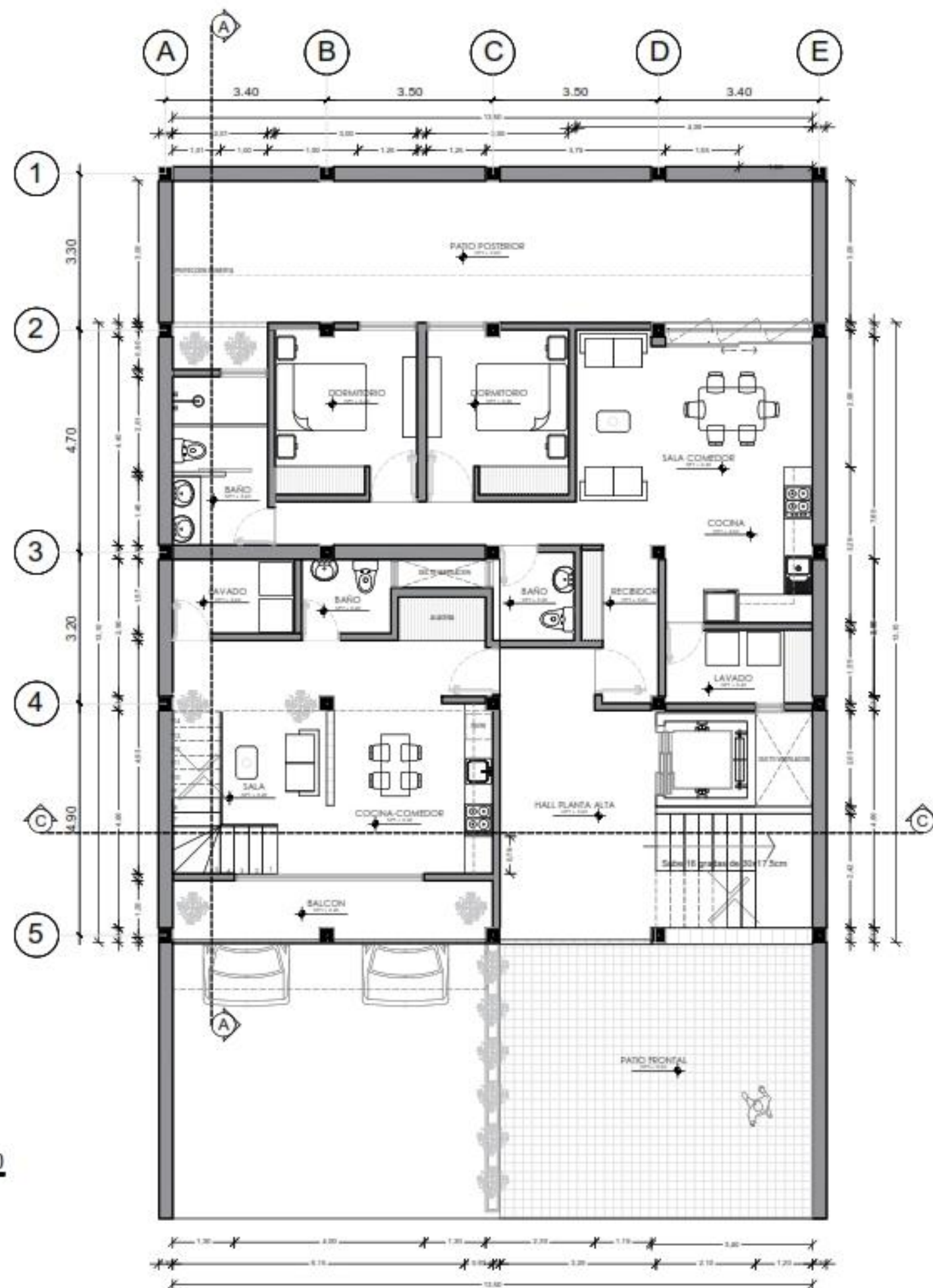
ARQ. 03



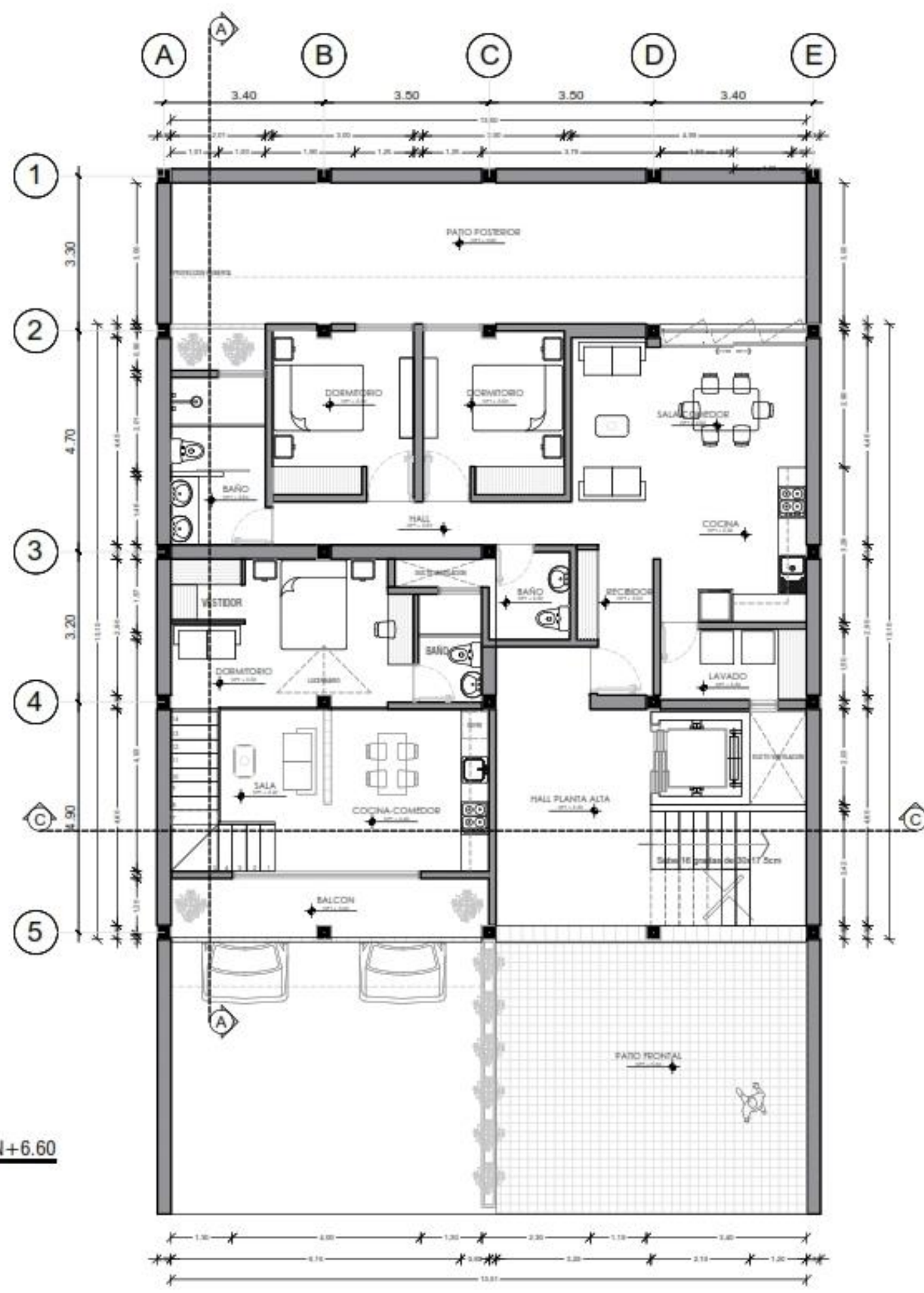
PLANTA BAJA BLOQUE RESIDENCIAL N+0.34
ESCALA 1.100

NORTE
UBICACION
CASA 6-74
PROYECTO:
DISEÑO CONJUNTO MIXTO RESIDENCIA - COMERCIO EN EDIFICACIÓN PATRIMONIAL
CONTIENE:
PLANTA BAJA BLOQUE RESIDENCIAL.
ESCALA:
LAS INDICADAS.
AUTOR:
NEJER PAZMIÑO KEVIN ISRAEL
TUTOR:
MGS ARQ. GABRIELA RUALES
CODIGO:
ARQ. 04
SIMBOLOGIA:

PLANTA ALTA BLOQUE RESIDENCIAL N+3.40
ESCALA 1.100



NORTE
UBICACIÓN
CASA 6-74
PROYECTO:
DISEÑO CONJUNTO MIXTO RESIDENCIA - COMERCIO EN EDIFICACIÓN PATRIMONIAL
CONTIENE:
PLANTAS ALTAS BLOQUE RESIDENCIAL.
ESCALA:
LAS INDICADAS.
AUTOR:
NEJER PAZMIÑO KEVIN ISRAEL
TUTOR:
MGS ARQ. GABRIELA RUALES
CODIGO:
ARQ. 05
SIMBOLOGIA:

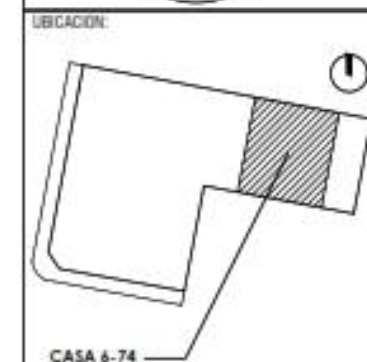
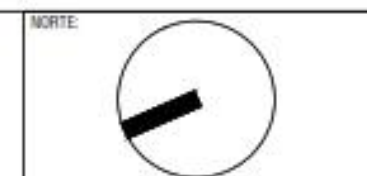


PLANTA ALTA BLOQUE RESIDENCIAL N+6.60
ESCALA 1.100

NORTE:	
UBICACIÓN:	
PROYECTO:	CASA 6-74
CONTIENE:	DISEÑO CONJUNTO MIXTO RESIDENCIA - COMERCIO EN EDIFICACIÓN PATRIMONIAL
ESCALA:	CONTIENE: PLANTAS ALTAS BLOQUE RESIDENCIAL.
AUTOR:	NEJER PAZMIÑO KEVIN ISRAEL
TUTOR:	MGS ARQ. GABRIELA RUALES
CODIGO:	ARQ. 06
SIMBOLOGIA:	



CORTE A-A BLOQUE RESIDENCIAL
ESCALA 1.100



PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
 RESIDENCIA - COMERCIO EN
 EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

CORTE BLOQUE RESIDENCIAL.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
 ISRAEL**

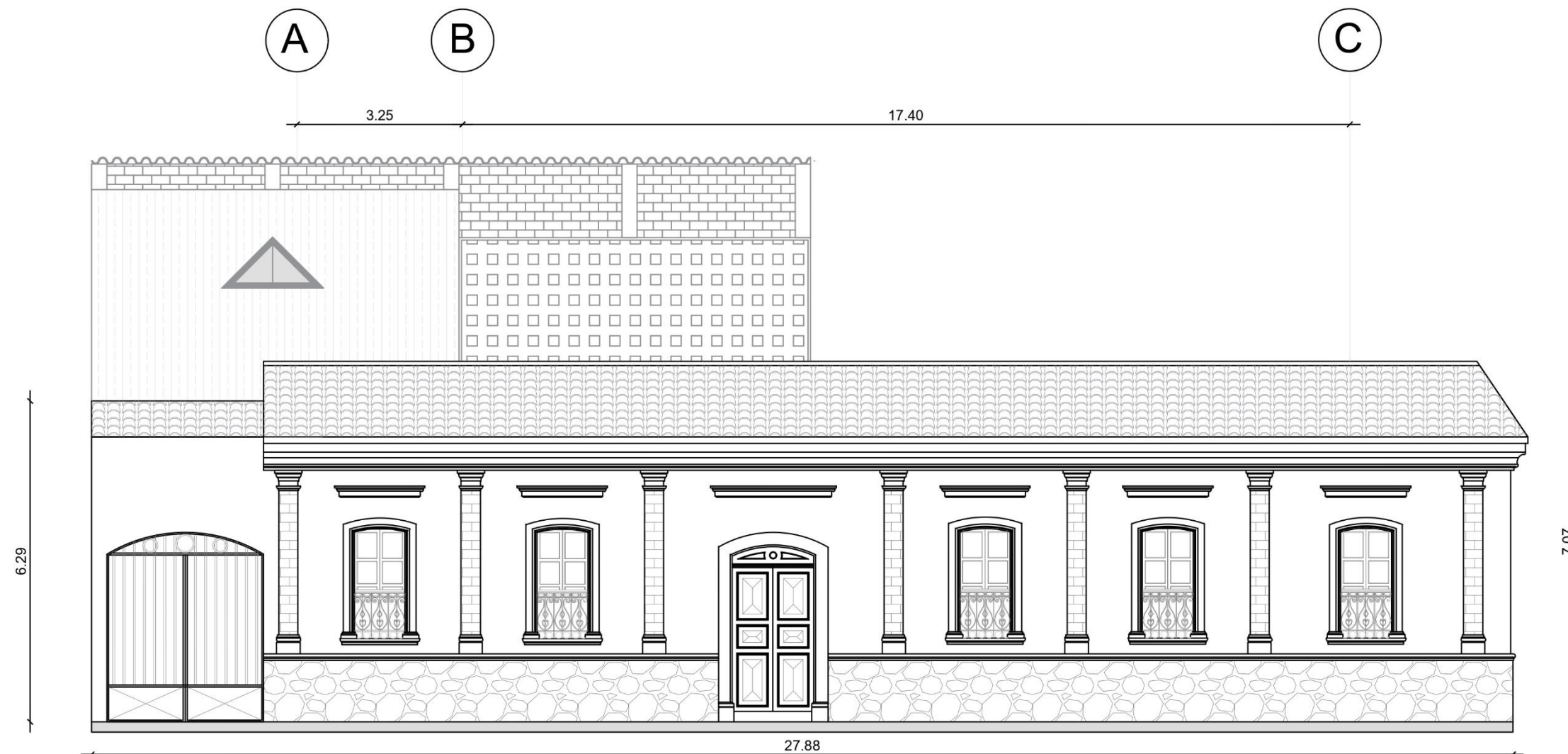
TUTOR:

MGS ARQ. GABRIELA RUALES

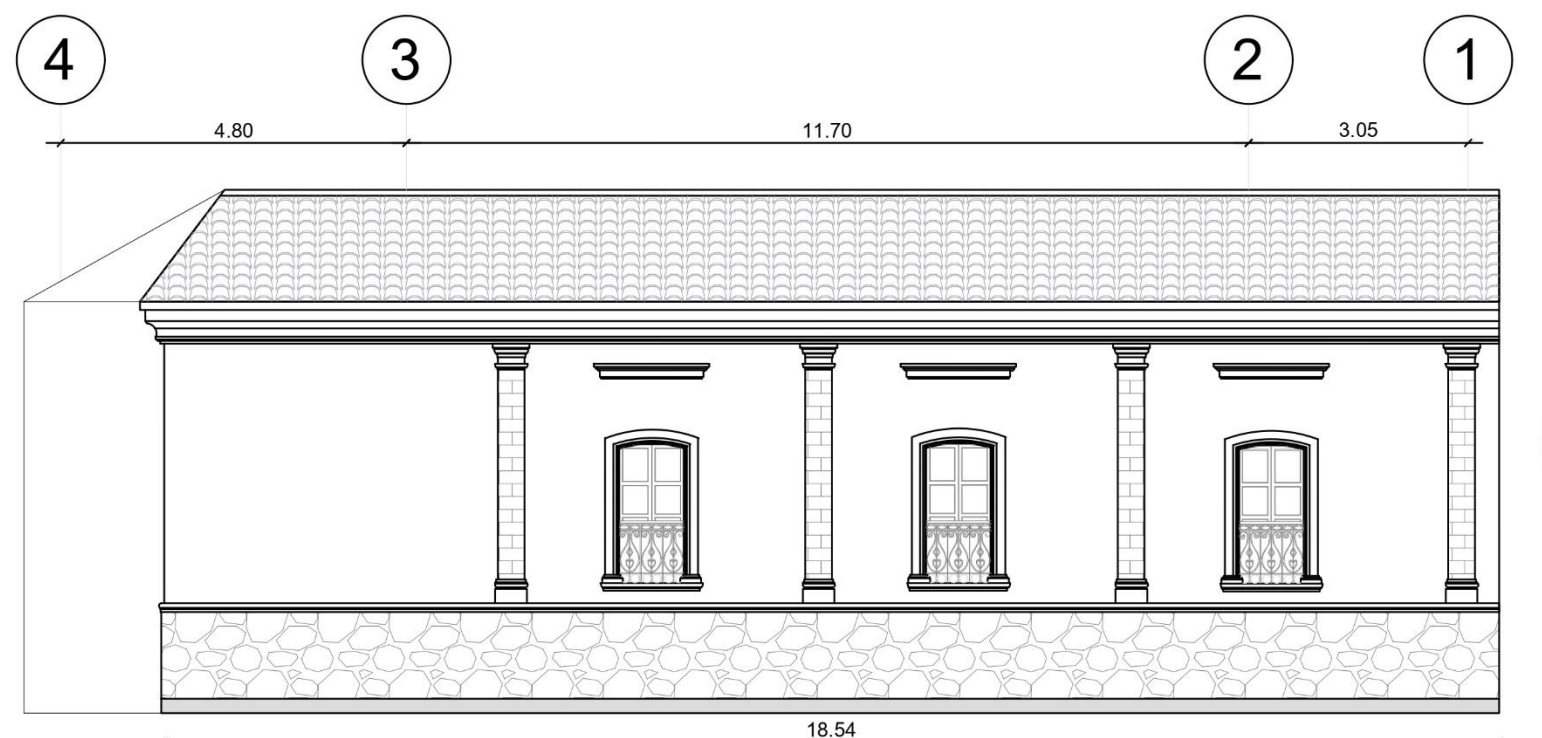
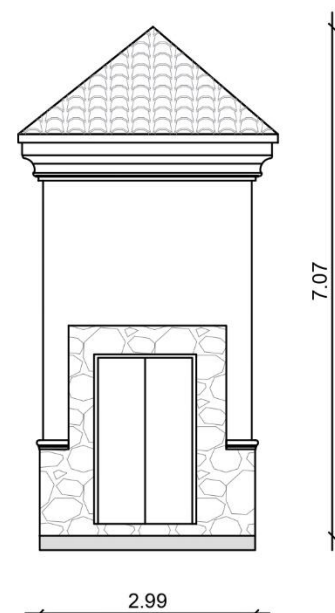
CODIGO:

ARQ. 07

SIMBOLOGIA:

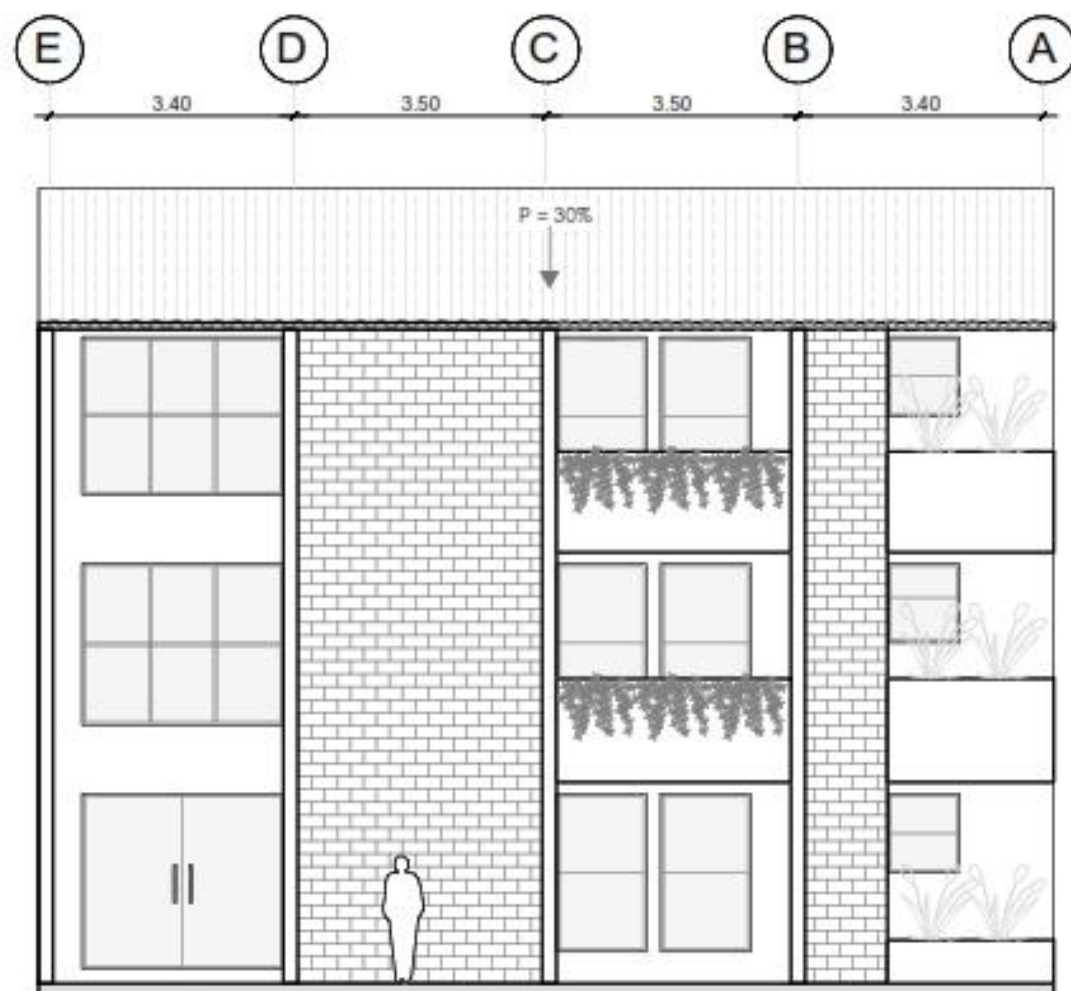


FACHADA CALLE VICENTE ROCAFUERTE.
ESCALA 1.100

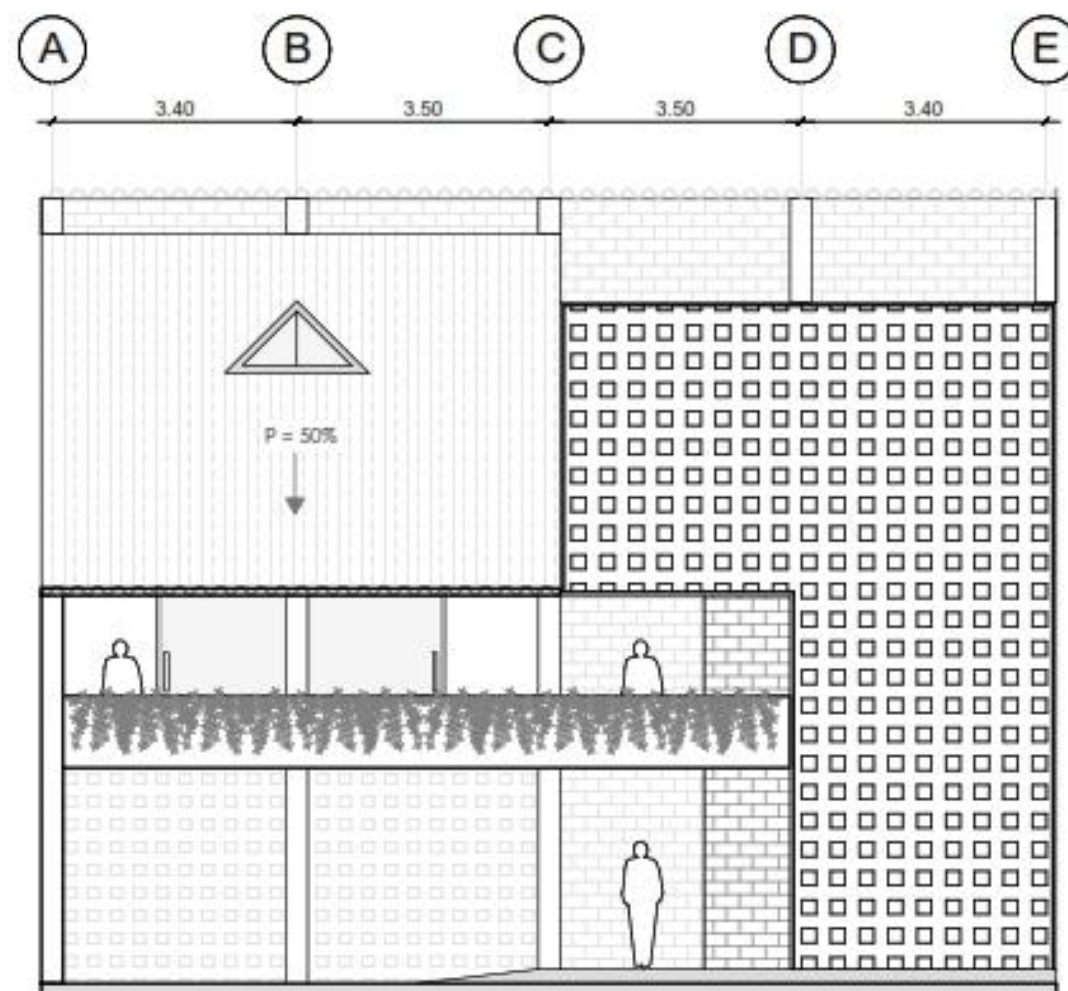


FACHADA CALLE MIGUEL OVIEDO.
ESCALA 1.100

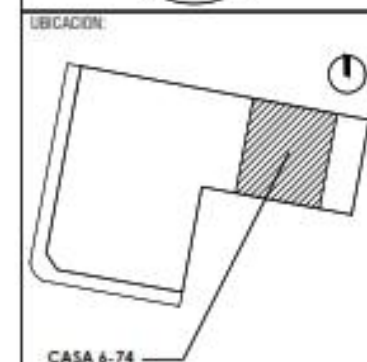
NORTE:	
UBICACION:	
PROYECTO:	DISEÑO CONJUNTO MIXTO RESIDENCIA - COMERCIO EN EDIFICACIÓN PATRIMONIAL
CONTIENE:	FACHADAS CASA MADRE.
ESCALA:	LAS INDICADAS.
AUTOR:	NEJER PAZMIÑO KEVIN ISRAEL
TUTOR:	MGS ARQ. GABRIELA RUALES
CODIGO:	ARQ. 08
SIMBOLOGIA:	



FACHADA POSTERIOR.
ESCALA 1.100



FACHADA FRONTAL.
ESCALA 1.100



CASA 6-74
PROYECTO:
**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:
**FACHADAS BLOQUE
RESIDENCIAL.**

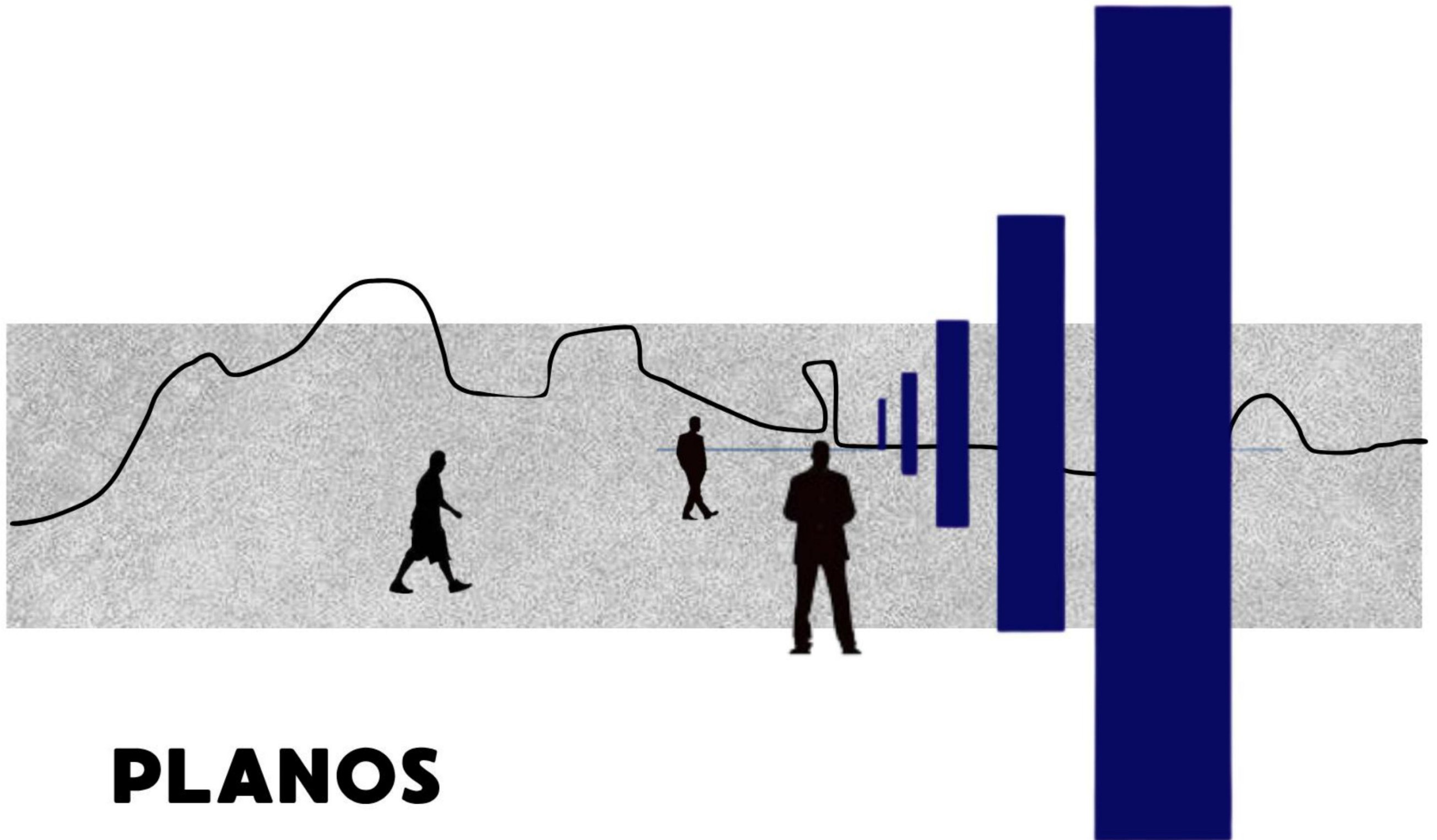
ESCALA:
LAS INDICADAS.

AUTOR:
**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

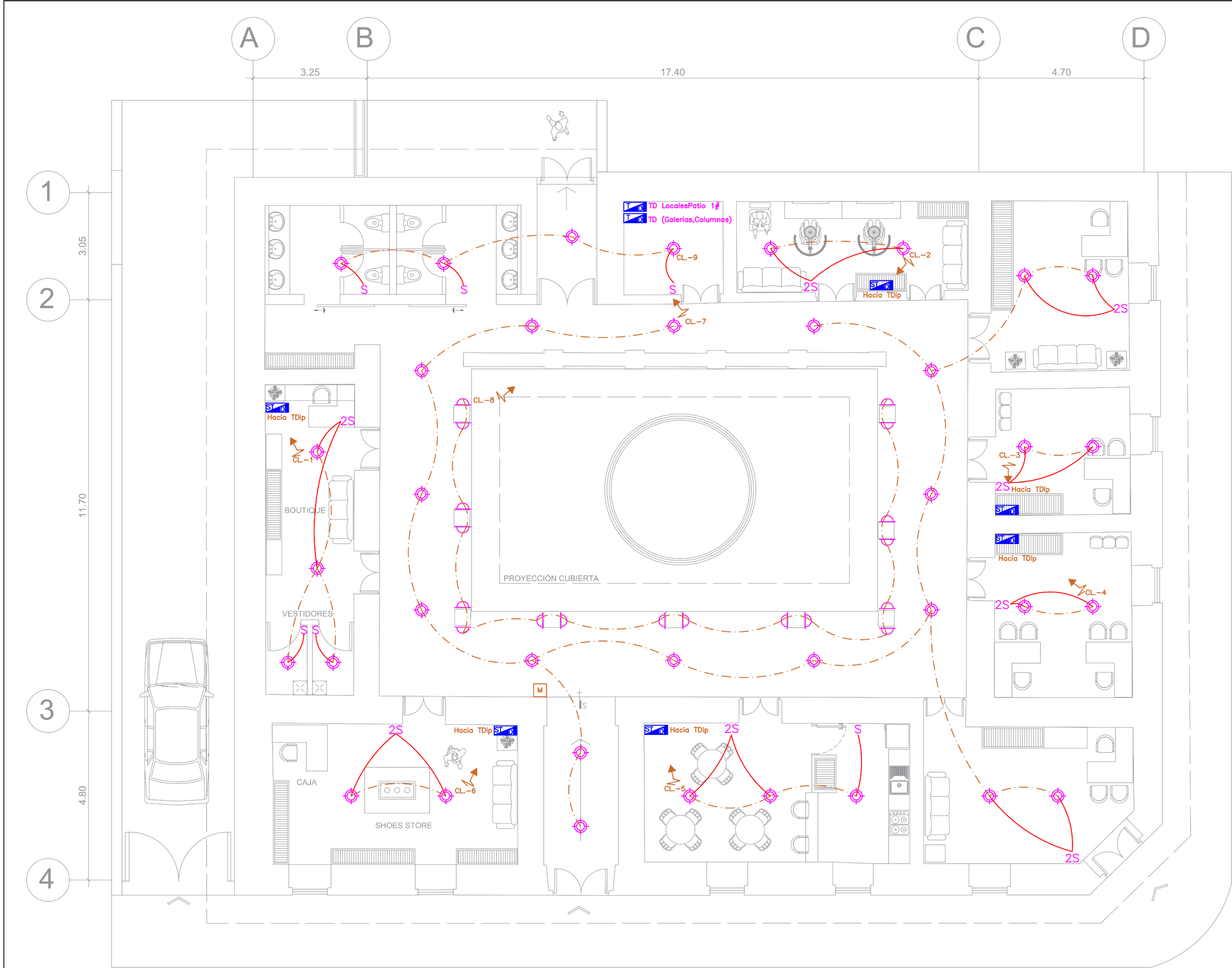
CODIGO:
ARQ. 09

SIMBOLOGIA:

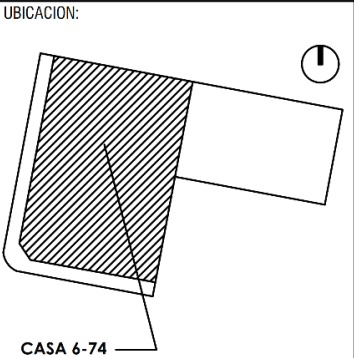
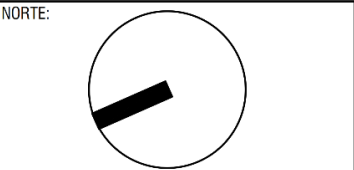


PLANOS

Instalación



ILUMINACIÓN CASA MADRE N+0.20
ESCALA 1.100



CASA 6-74

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

**INSTALACIONES
ELÉCTRICAS.**

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:

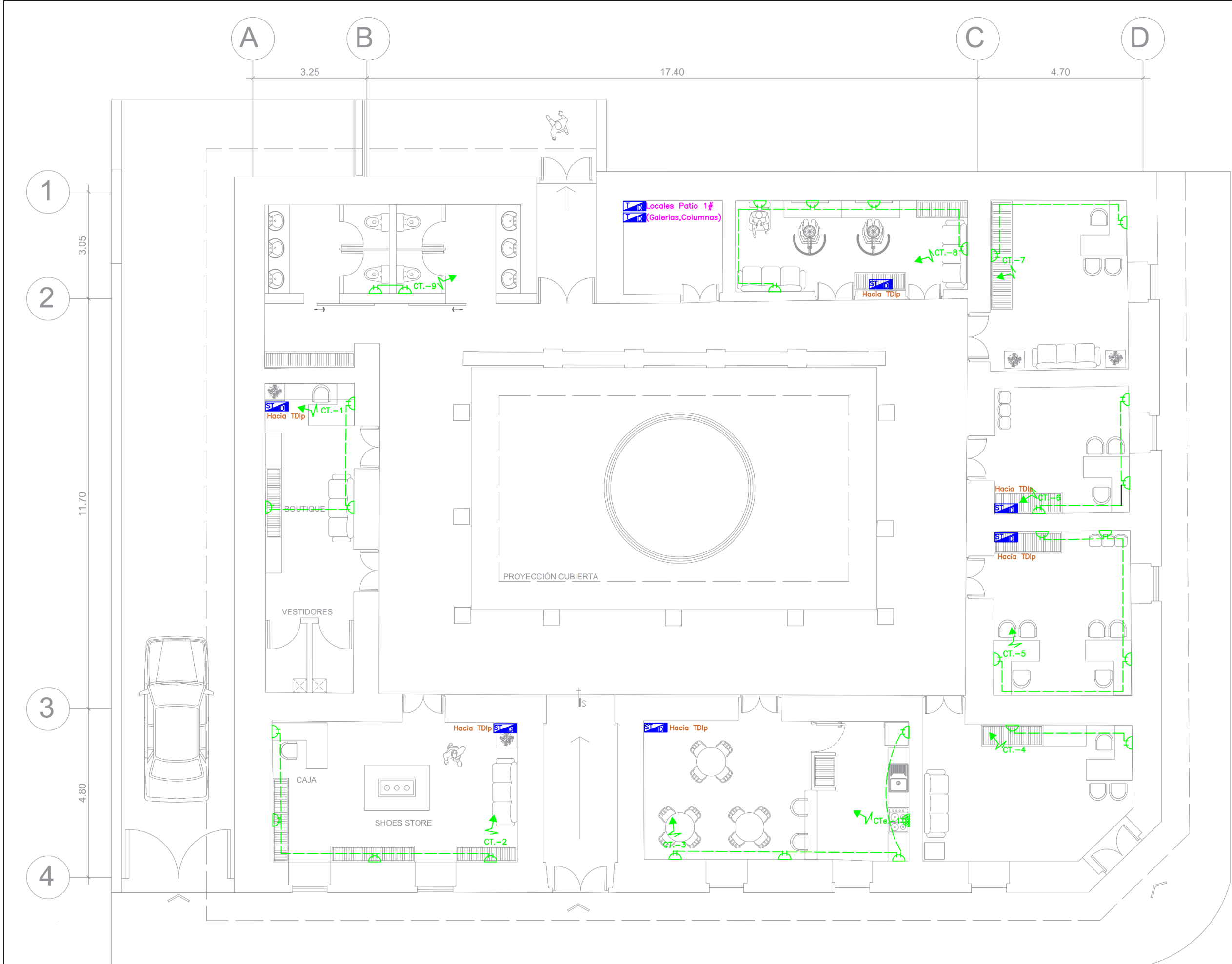
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

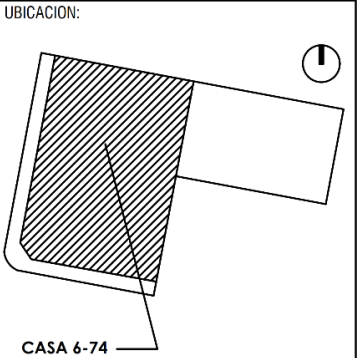
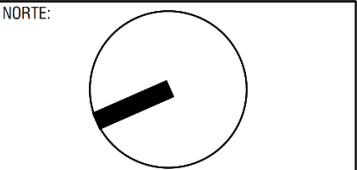
ELEC. 01

SIMBOLOGIA:

	- MEDIDOR DE LUZ
	- TABLERO DE DISTRIBUCION
	- LUMINARIA
	- TOMACORRIENTE DOBLE CT.-2
	- INTERRUPTOR SIMPLE CAJA VISTA
	- INTERRUPTOR DOBLE CAJA VISTA
	- CIRCUITO DE ILUMINACIÓN GENERAL
	- CIRCUITO DE TOMACORRIENTES
	- CIRCUITO INTERRUPTORES
	- LUMINARIA CON SENSOR DE MOV.
	- APLIQUE PARED CON PANEL SOLAR



TOMA CORRIENTES CASA MADRE N+0.20
ESCALA 1.100



CASA 6-74

PROYECTO:

DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL

CONTIENE:

INSTALACIONES
ELÉCTRICAS.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL

TUTOR:

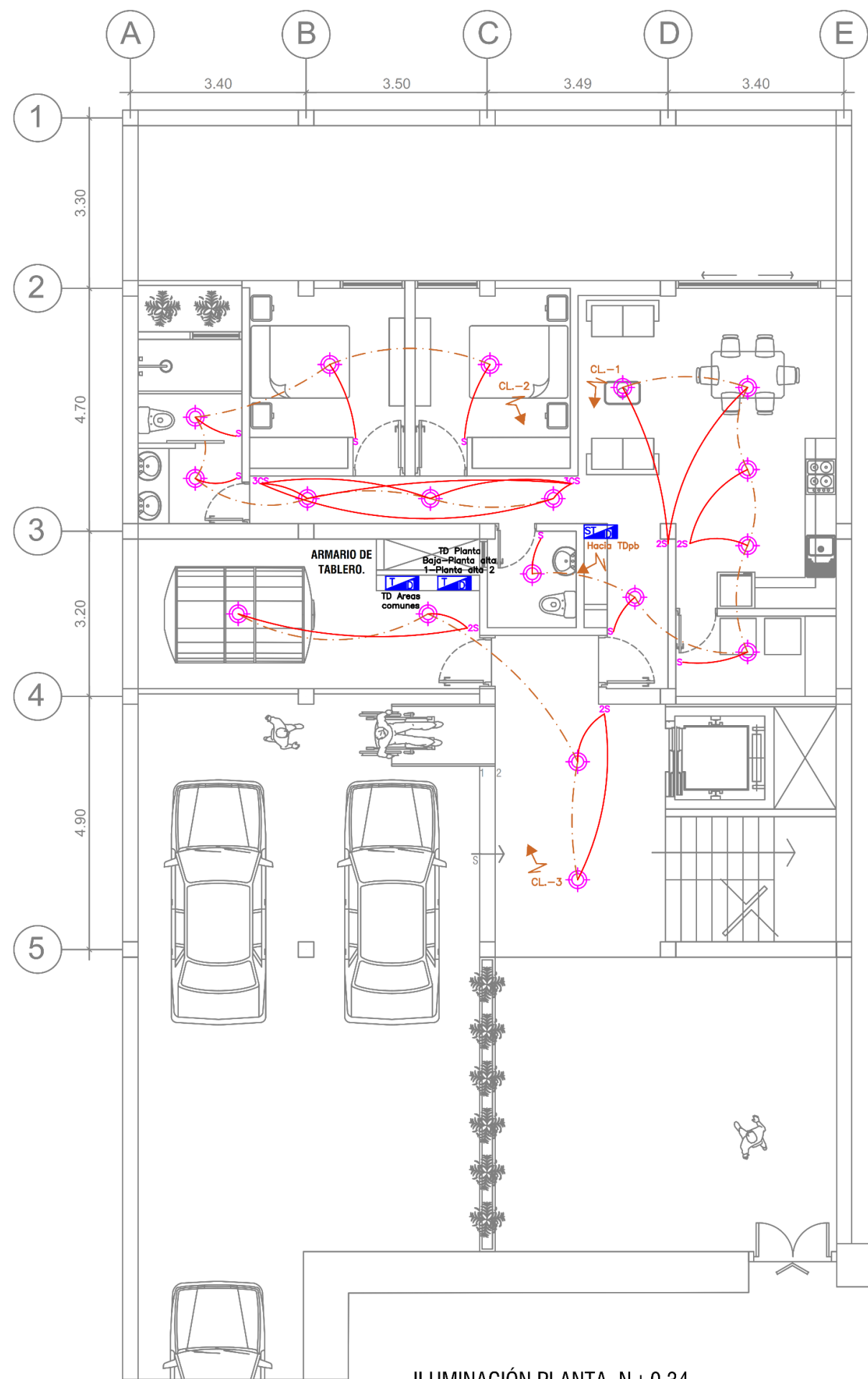
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

ELEC. 02

SIMBOLOGIA:

	- MEDIDOR DE LUZ
	- TABLERO DE DISTRIBUCION
	- LUMINARIA CL.-1
	- TOMACORRIENTE DOBLE CT.-2
	- INTERRUPTOR SIMPLE CAJA VISTA
	- INTERRUPTOR DOBLE CAJA VISTA
	- CIRCUITO DE ILUMINACIÓN GENERAL
	- CIRCUITO DE TOMACORRIENTES
	- CIRCUITO INTERRUPTORES
	- LUMINARIA CON SENSOR DE MOV.
	- APLIQUE PARED CON PANEL SOLAR



ILUMINACIÓN PLANTA N+0.34
ESCALA 1.100

NORTE:

UBICACION:

CASA 6-74

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

**INSTALACIONES
ELÉCTRICAS.**

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:

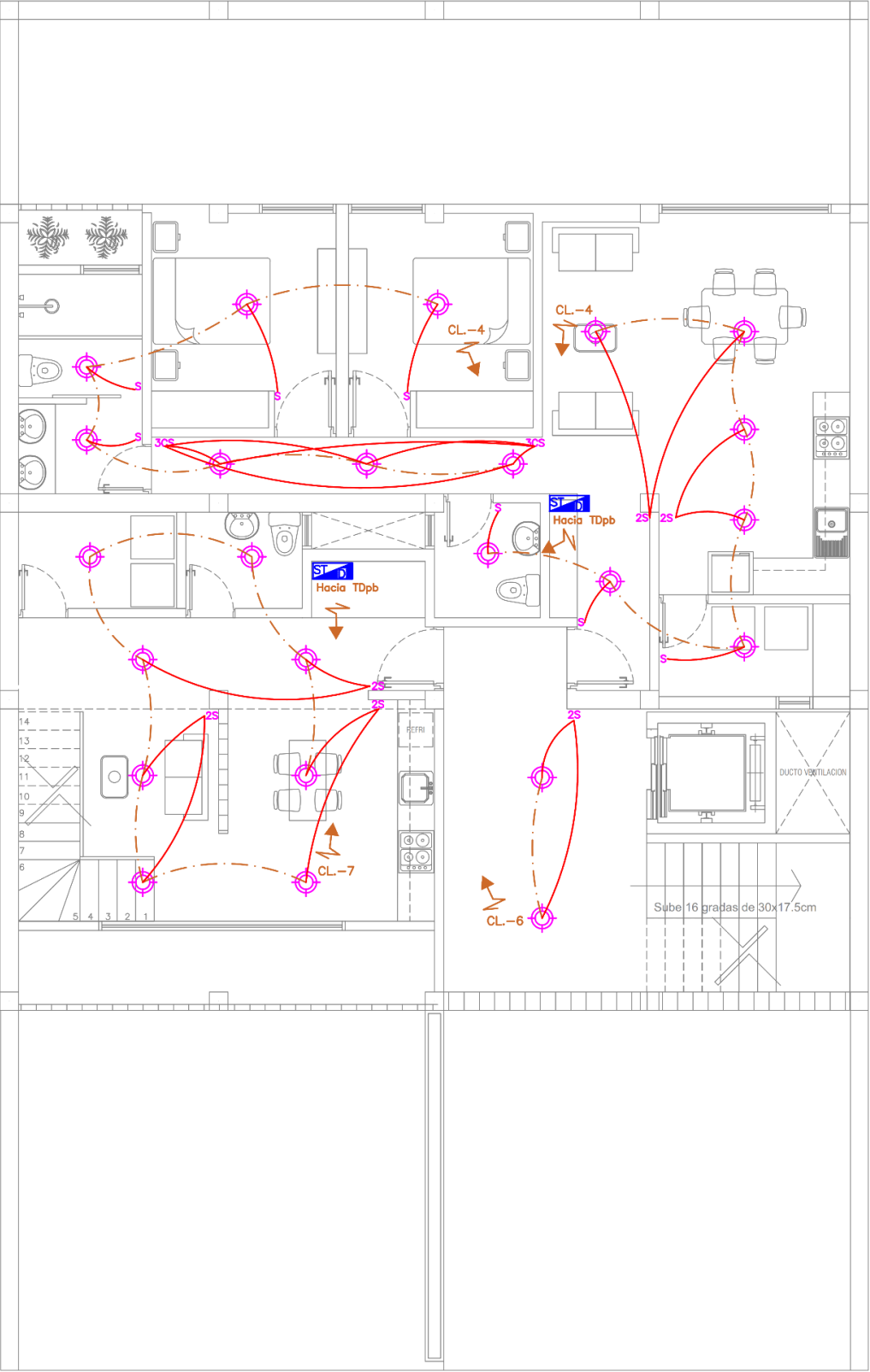
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

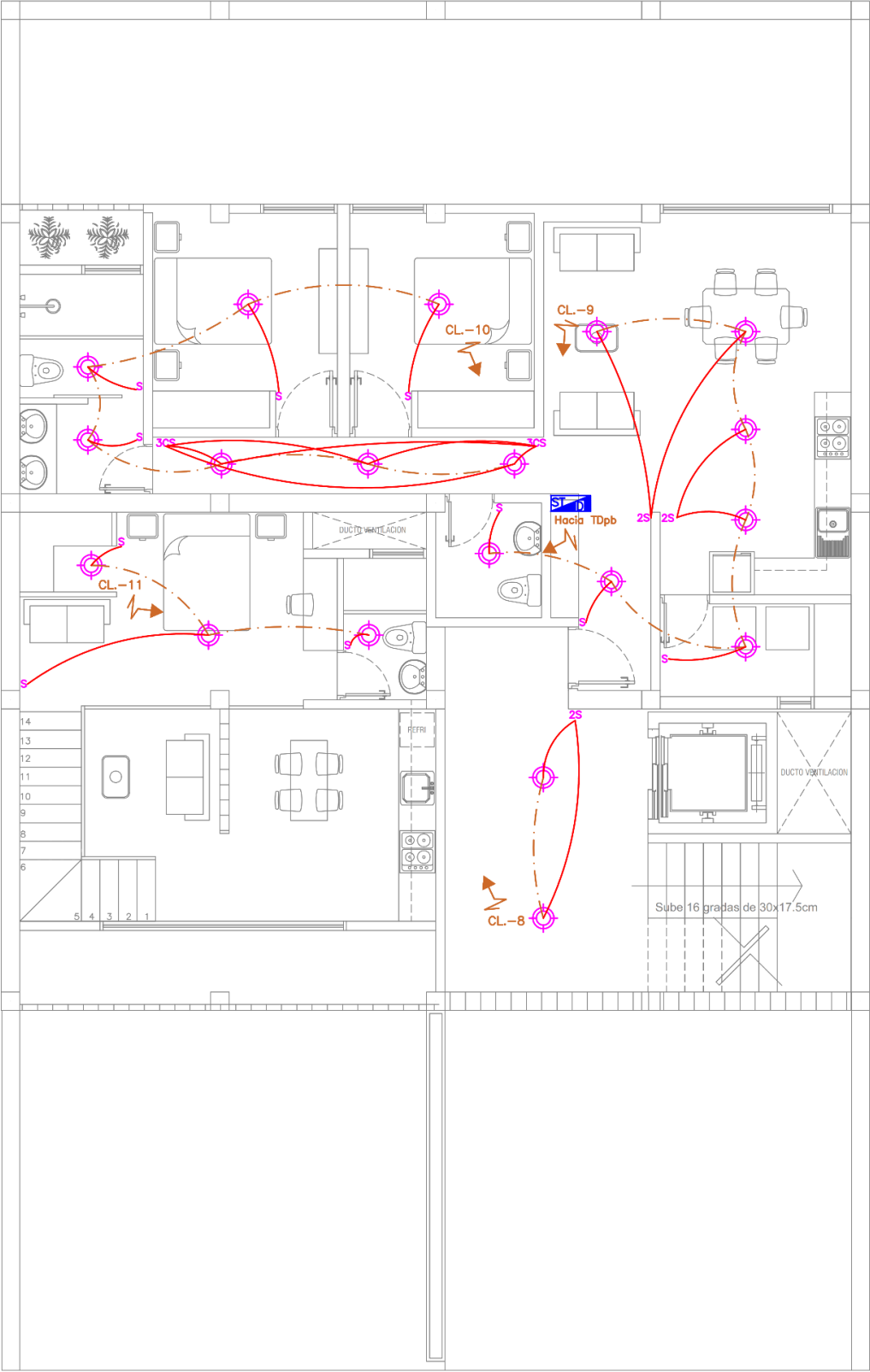
ELEC. 03

SIMBOLOGIA:

	- MEDIDOR DE LUZ
	- TABLERO DE DISTRIBUCION
	- LUMINARIA CL-1
	- TOMACORRIENTE DOBLE CT.-2
	- INTERRUPTOR SIMPLE CAJA VISTA
	- INTERRUPTOR DOBLE CAJA VISTA
	- CIRCUITO DE ILUMINACIÓN GENERAL
	- CIRCUITO DE TOMACORRIENTES
	- CIRCUITO INTERRUPTORES
	- LUMINARIA CON SENSOR DE MOV.
	- APLIQUE PARED CON PANEL SOLAR



ILUMINACIÓN PLANTA N+3.40
ESCALA 1.100



ILUMINACIÓN PLANTA N+6.60
ESCALA 1.100

NORTE:

UBICACION:

CASA 6-74

PROYECTO:

DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL

CONTIENE:

INSTALACIONES
ELÉCTRICAS.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL

TUTOR:

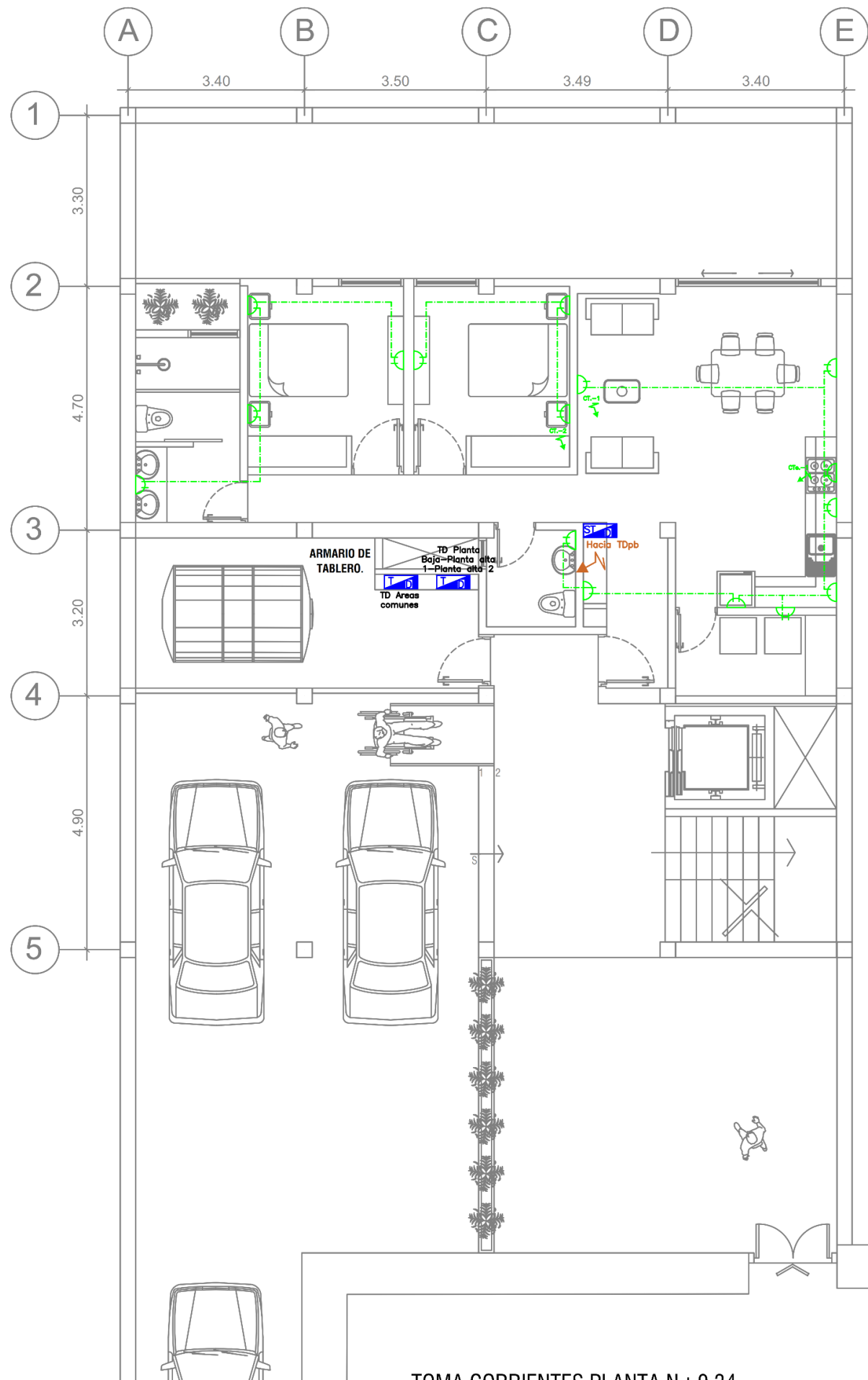
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

ELEC. 04

SIMBOLOGIA:

	- MEDIDOR DE LUZ
	- TABLERO DE DISTRIBUCION
	- LUMINARIA CL.-1
	- TOMACORRIENTE DOBLE CT.-2
	- INTERRUPTOR SIMPLE CAJA VISTA
	- INTERRUPTOR DOBLE CAJA VISTA
	- CIRCUITO DE ILUMINACIÓN GENERAL
	- CIRCUITO DE TOMACORRIENTES
	- CIRCUITO INTERRUPTORES
	- LUMINARIA CON SENSOR DE MOV.
	- APLIQUE PARED CON PANEL SOLAR



TOMA CORRIENTES PLANTA N+0.34
ESCALA 1.100

NORTE:

UBICACION:

CASA 6-74

PROYECTO:
**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:
**INSTALACIONES
ELÉCTRICAS.**

ESCALA:
LAS INDICADAS.

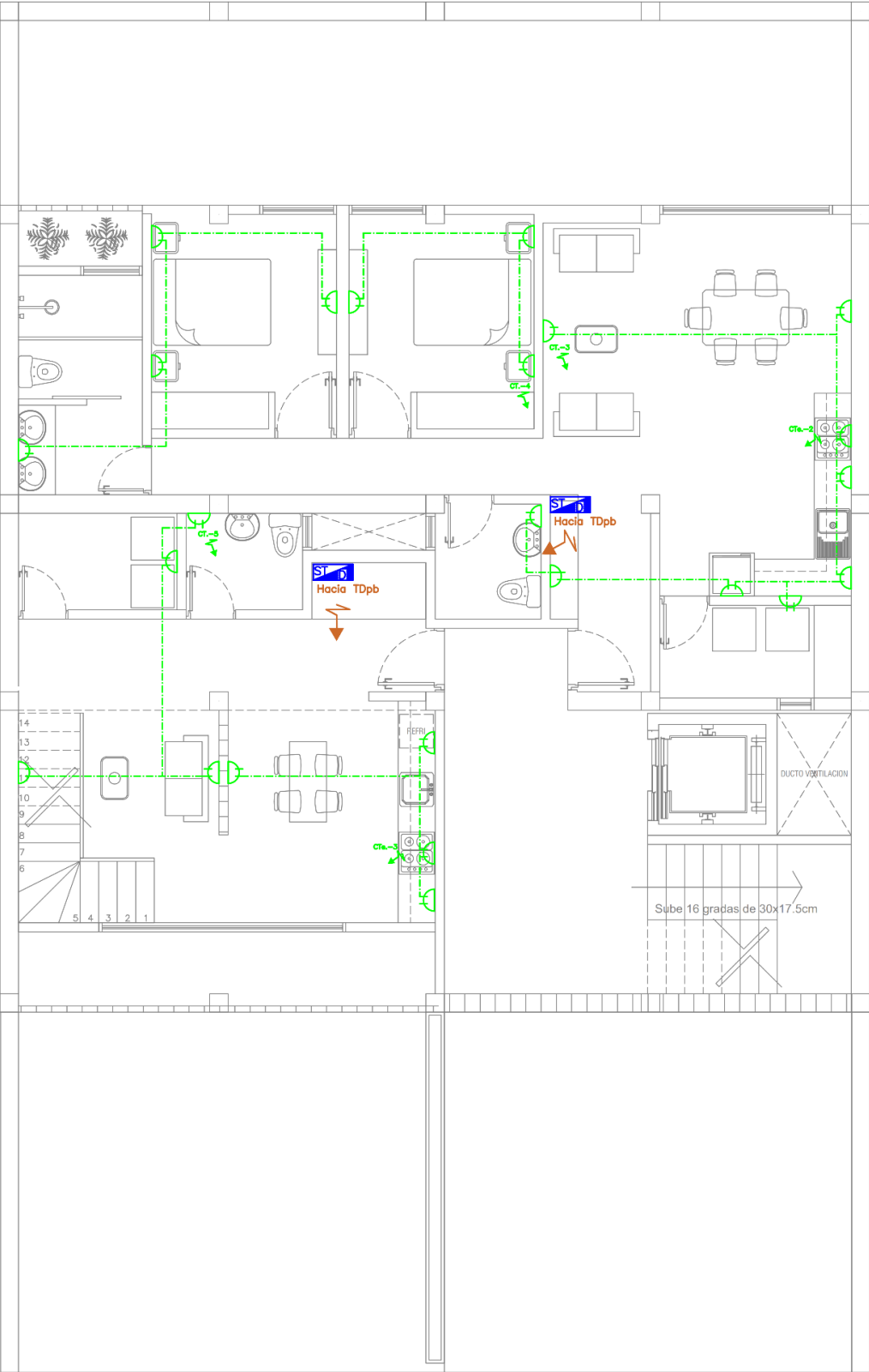
AUTOR:
**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

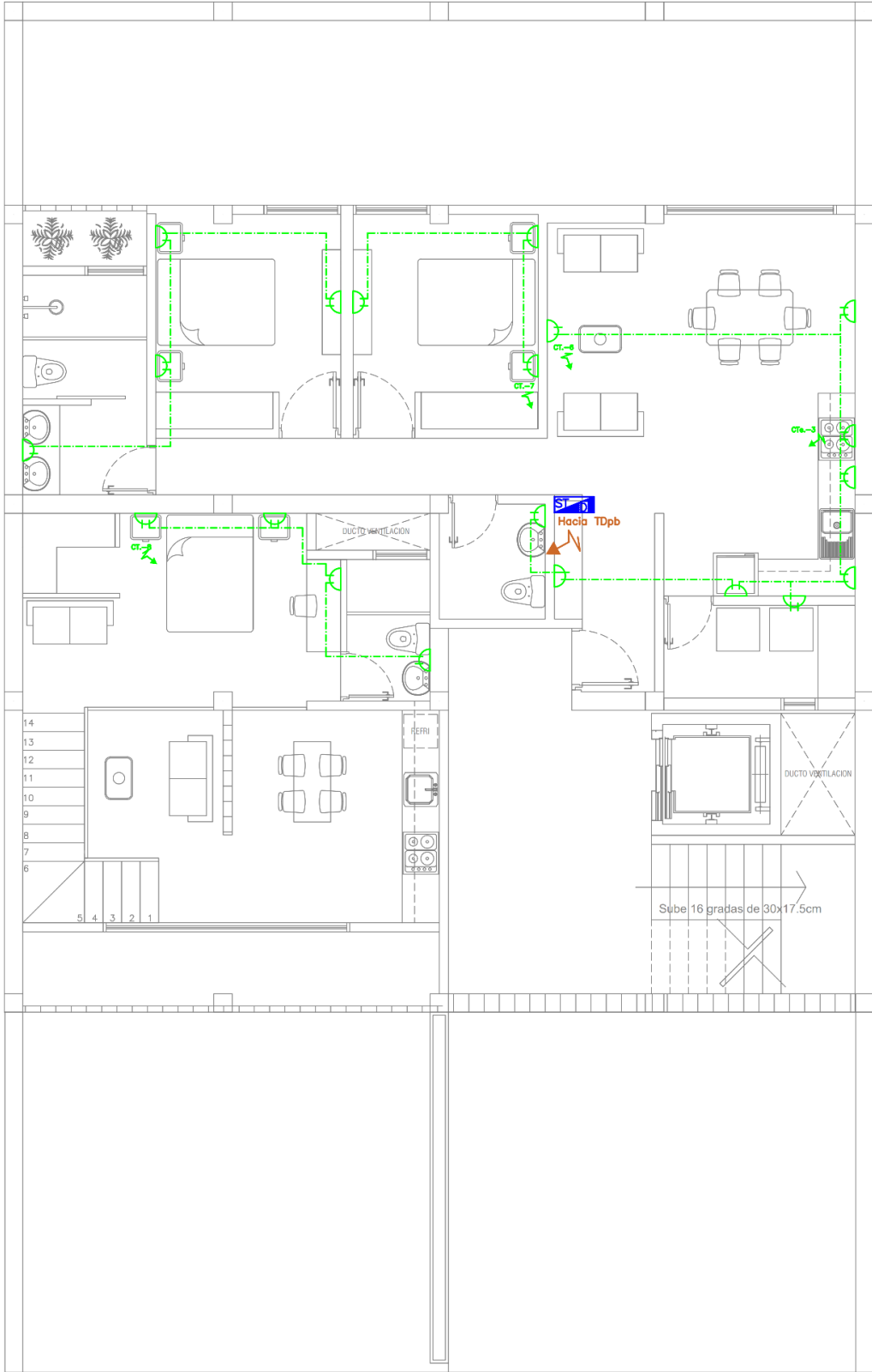
CODIGO:
ELEC. 05

SIMBOLOGIA:

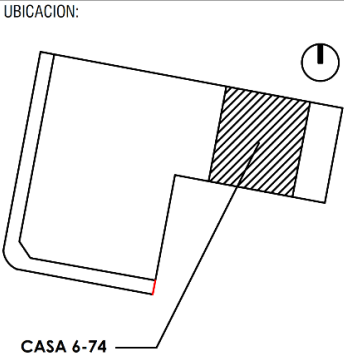
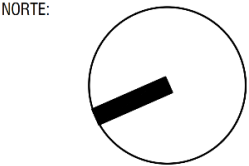
	- MEDIDOR DE LUZ
	- TABLERO DE DISTRIBUCION
	- LUMINARIA CL.-1
	- TOMACORRIENTE DOBLE CT.-2
	- INTERRUPTOR SIMPLE CAJA VISTA
	- INTERRUPTOR DOBLE CAJA VISTA
	- CIRCUITO DE ILUMINACIÓN GENERAL
	- CIRCUITO DE TOMACORRIENTES
	- CIRCUITO INTERRUPTORES
	- LUMINARIA CON SENSOR DE MOV.
	- APLIQUE PARED CON PANEL SOLAR



TOMA CORRIENTES PLANTA N+3.40
ESCALA 1.100



TOMA CORRIENTES PLANTA N+6.60
ESCALA 1.100



CASA 6-74

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

**INSTALACIONES
ELÉCTRICAS.**

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:

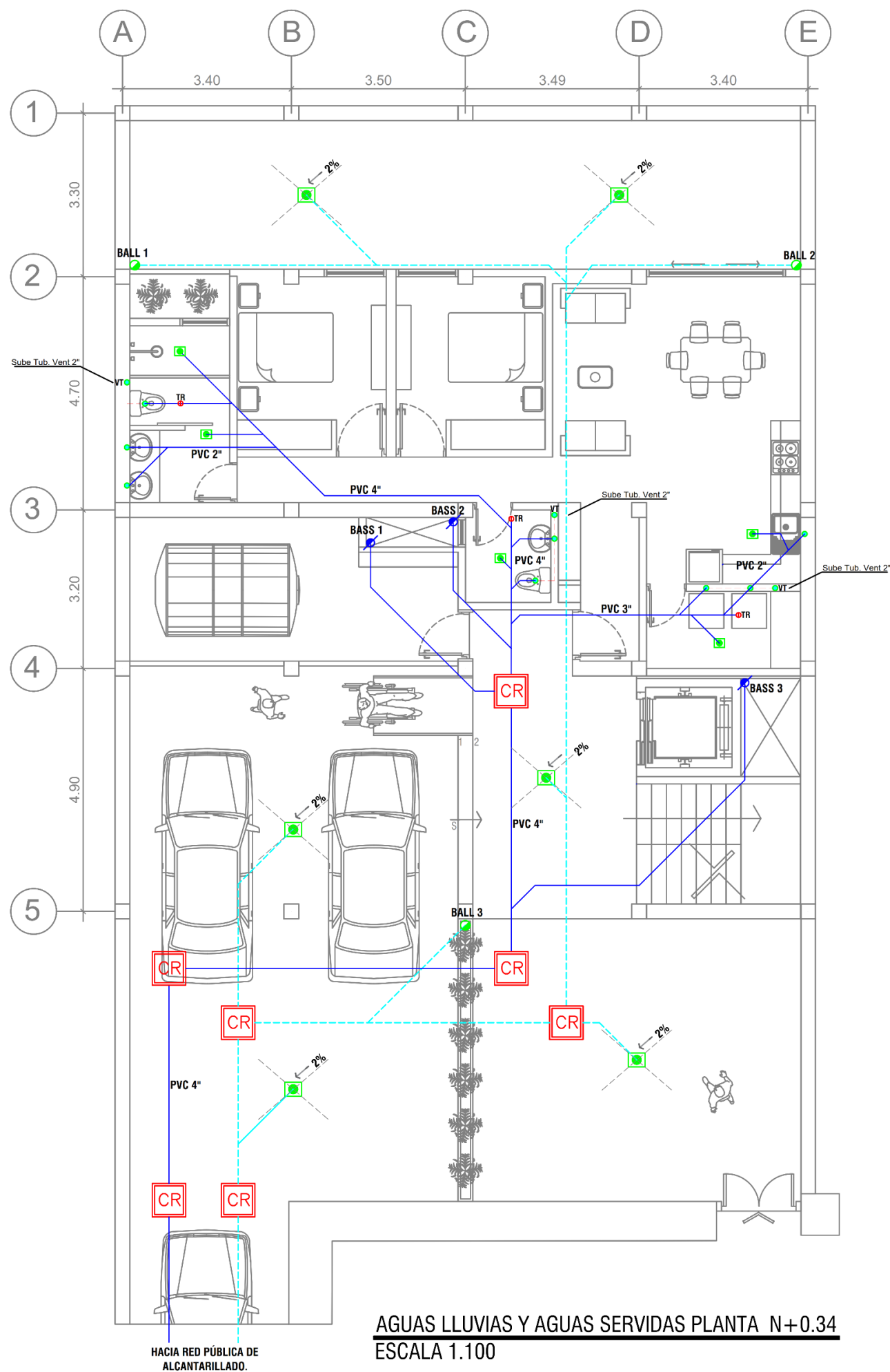
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

ELEC. 06

SIMBOLOGIA:

	- MEDIDOR DE LUZ
	- TABLERO DE DISTRIBUCION
	- LUMINARIA CL-1
	- TOMACORRIENTE DOBLE CT.-2
	- INTERRUPTOR SIMPLE CAJA VISTA
	- INTERRUPTOR DOBLE CAJA VISTA
	- CIRCUITO DE ILUMINACIÓN GENERAL
	- CIRCUITO DE TOMACORRIENTES
	- CIRCUITO INTERRUPTORES
	- LUMINARIA CON SENSOR DE MOV.
	- APLIQUE PARED CON PANEL SOLAR



HACIA RED PÚBLICA DE
ALCANTARILLADO.

AGUAS LLUVIAS Y AGUAS SERVIDAS PLANTA N+0.34
ESCALA 1.100

NORTE:

UBICACION:

CASA 6-74

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

INSTALACIONES SANITARIAS.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:

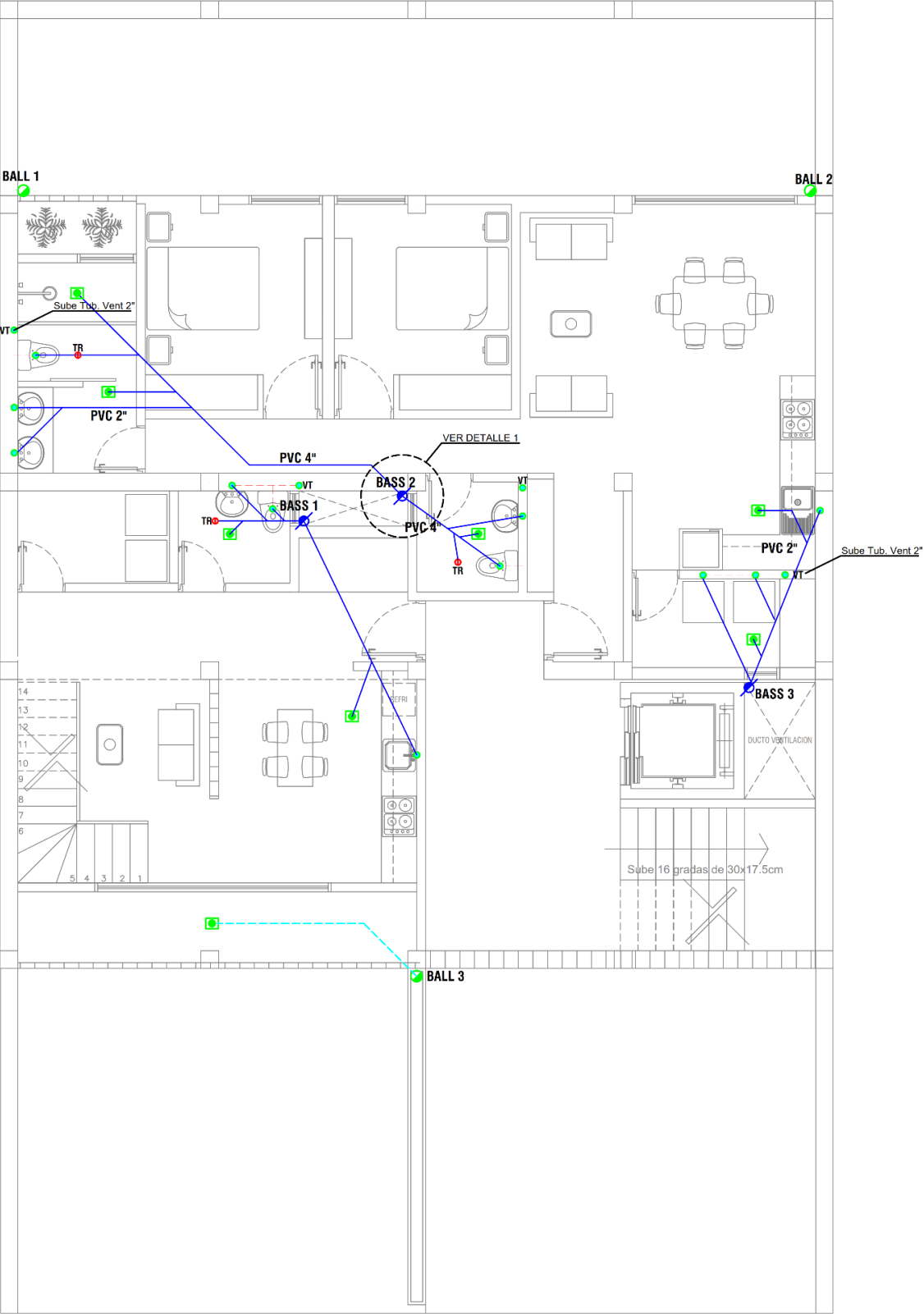
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

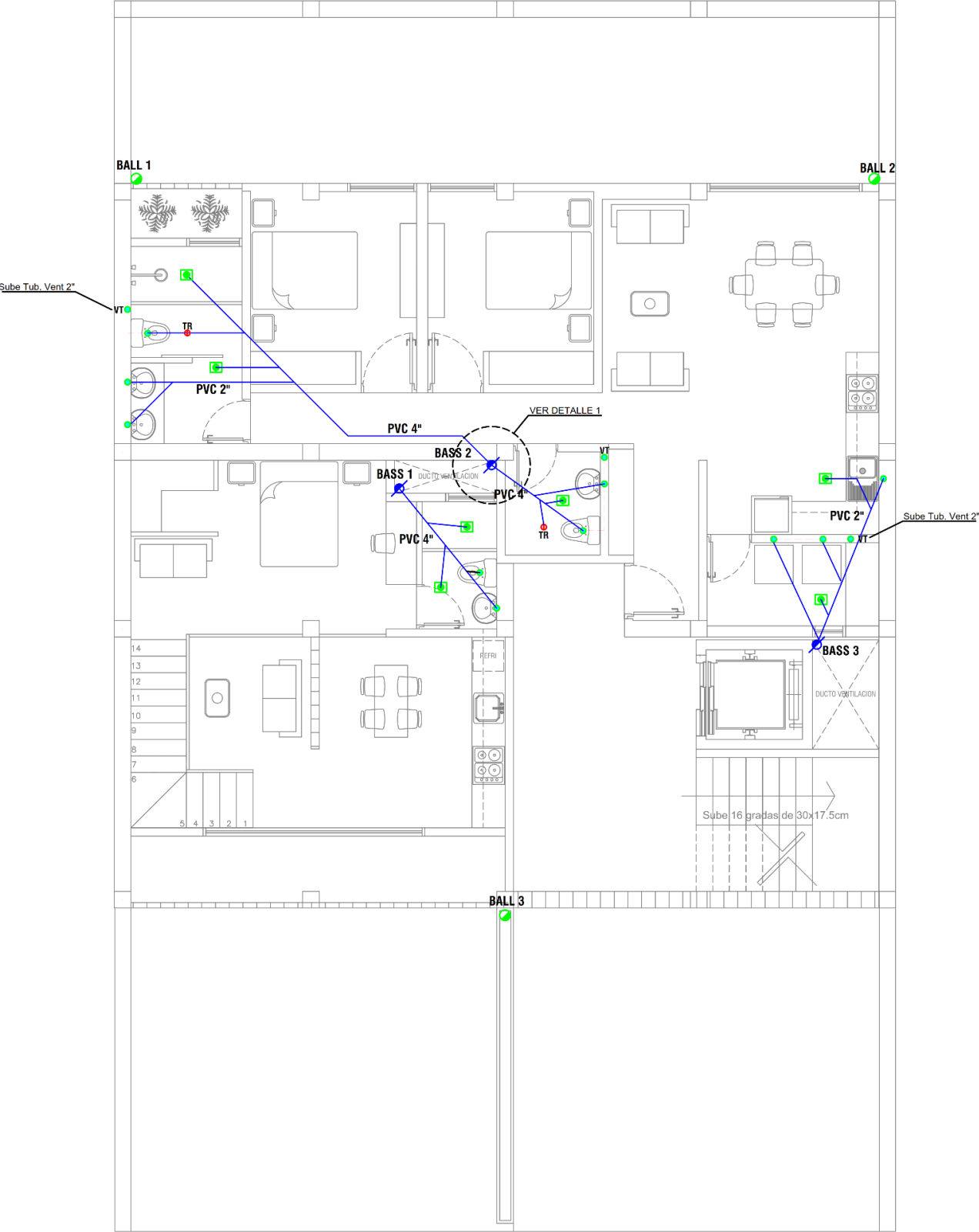
SAN. 01

SIMBOLOGIA:

INST. HIDROSANITARIAS	
SIMBOLOGIA	
CR	- CAJA DE REVISION
●	- PUNTO DE DESAGÜE 50mm y 110mm
■	- SUMIDERO DE PISO
■	- BAJANTE AGUAS SERVIDAS BASS Ø 110 mm
●	- BAJANTE AGUAS LLUVIAS Ø BALL 110 mm
—	- RED DE DESAGUE Ø50mm Ø110mm PVC
—	- MEDIDOR DE AGUA POTABLE
—	- VALVULA CHECK
—	- LLAVE DE PASO
—	- TUBERIA AGUA FRIA
—	- LLAVE DE MANGUERA
—	- TOMA DE AGUA
—	- COLUMNA DE AGUA POTABLE



INSTALACIONES AGUAS LLUVIAS Y AGUAS SERVIDAS PLANTA N+3.40
ESCALA 1.100



AGUAS LLUVIAS Y AGUAS SERVIDAS PLANTA N+6.60
ESCALA 1.100

NORTE:

UBICACION:

CASA 6-74

PROYECTO:

DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL

CONTIENE:

INSTALACIONES SANITARIAS.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL

TUTOR:

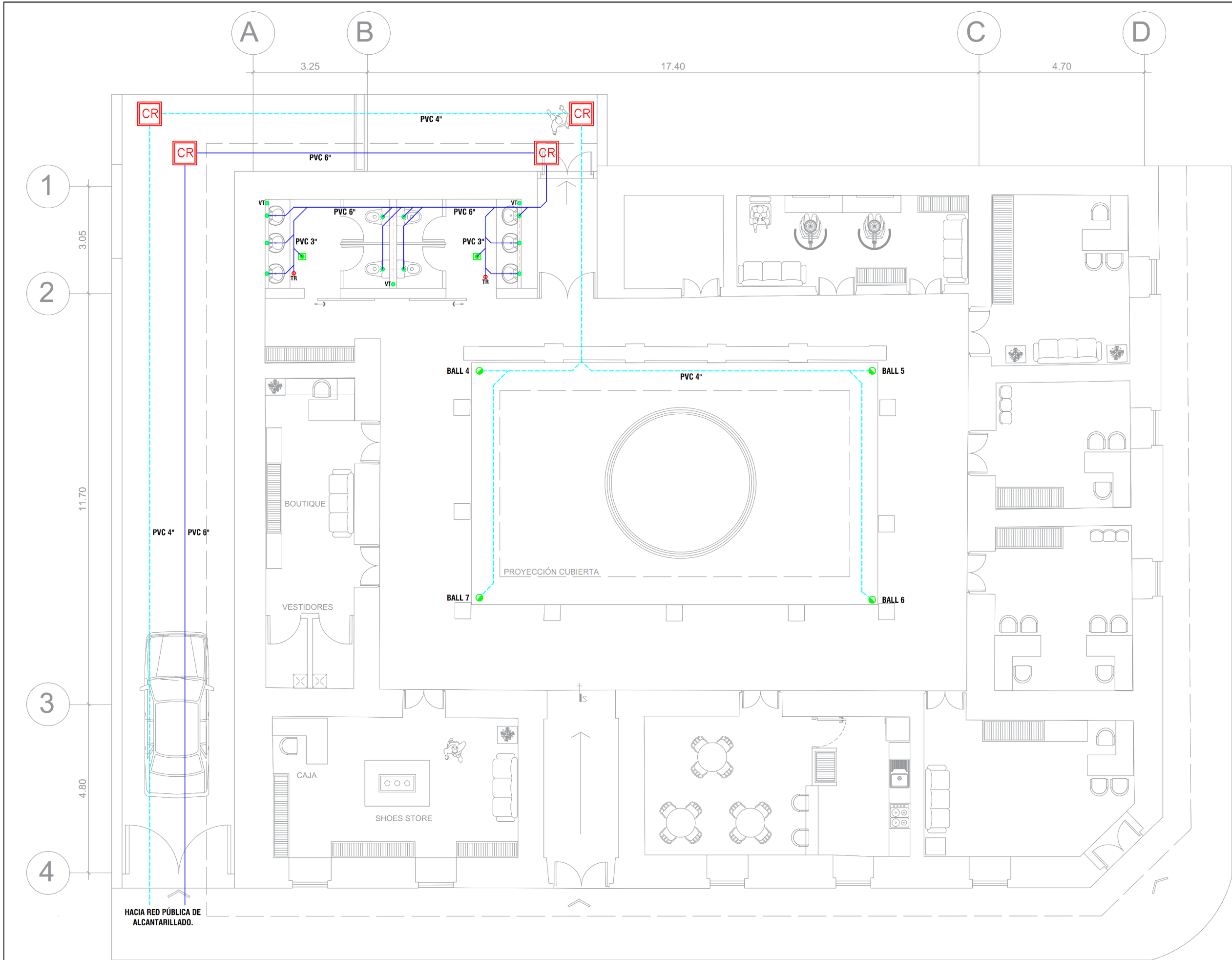
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

SAN. 02

SIMBOLOGIA:

INST. HIDROSANITARIAS	
SIMBOLOGIA	
	- CAJA DE REVISION
	- PUNTO DE DESAGUE 50mm y 110mm
	- SUMIDERO DE PISO
	- BAJANTE AGUAS SERVIDAS BASS Ø 110 mm
	- BAJANTE AGUAS LLUVIAS Ø BALL 110 mm
	- RED DE DESAGUE Ø50mm Ø110mm PVC
	- MEDIDOR DE AGUA POTABLE
	- VALVULA CHECK
	- LLAVE DE PASO
	- TUBERIA AGUA FRIA
	- LLAVE DE MANGUERA
	- TOMA DE AGUA
	- COLUMNA DE AGUA POTABLE



NORTE:

UBICACION:

CASA 6-74

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

INSTALACIONES SANITARIAS.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:

MGS ARQ. GABRIELA RUALES

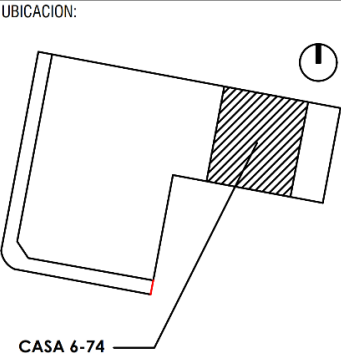
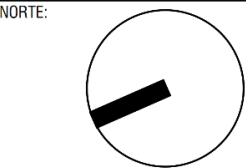
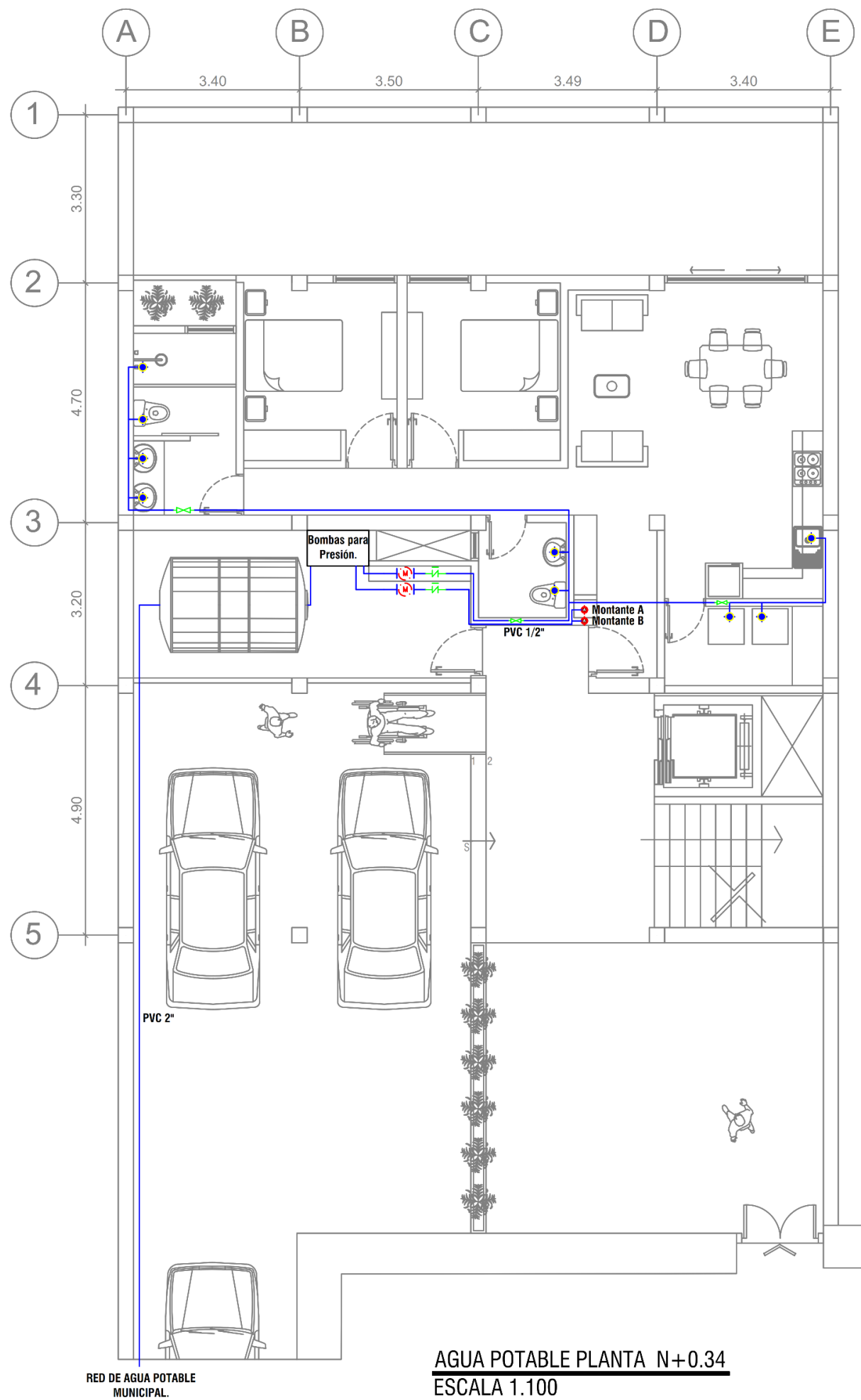
CODIGO:

SAN. 03

SIMBOLOGIA:

INST. HIDROSANITARIAS	
SIMBOLOGIA	
	- CAJA DE REVISION
	- PUNTO DE DESAGUE 50mm y 110mm
	- SUMIDERO DE PISO
	- BAJANTE AGUAS SERVIDAS BASS Ø 110 mm
	- BAJANTE AGUAS LLUVIAS Ø BALL 110 mm
	- RED DE DESAGUE Ø50mm Ø110mm PVC
	- MEDIDOR DE AGUA POTABLE
	- VALVULA CHECK
	- LLAVE DE PASO
	- TUBERIA AGUA FRIA
	- LLAVE DE MANGUERA
	- TOMA DE AGUA
	- COLUMNA DE AGUA POTABLE

INSTALACIONES SANITARIAS CASA MADRE N+0.20
ESCALA 1.100



CASA 6-74

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

**INSTALACIONES AGUA
POTABLE.**

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:

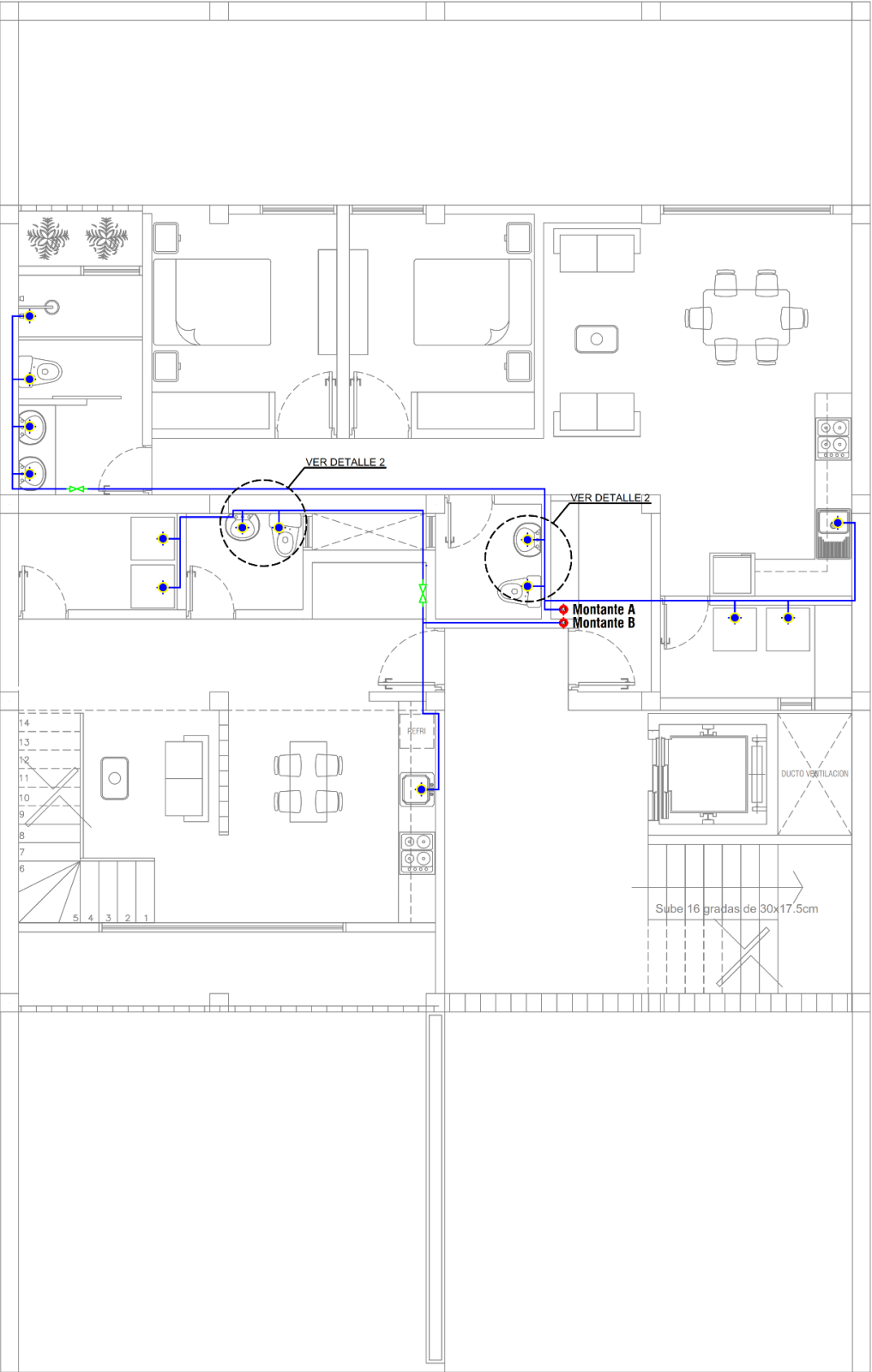
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

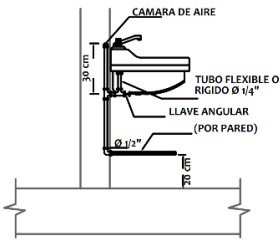
AP. 01

SIMBOLOGIA:

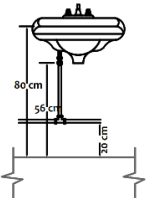
INST. HIDROSANITARIAS	
SIMBOLOGIA	
	- CAJA DE REVISION
	- PUNTO DE DESAGÜE 50mm y 110mm
	- SUMIDERO DE PISO
	- BAJANTE AGUAS SERVIDAS BASS Ø 110 mm
	- BAJANTE AGUAS LLUVIAS Ø BALL 110 mm
	- RED DE DESAGÜE Ø50mm Ø110mm PVC
	- MEDIDOR DE AGUA POTABLE
	- VALVULA CHECK
	- LLAVE DE PASO
	- TUBERIA AGUA FRIA
	- LLAVE DE MANGUERA
	- TOMA DE AGUA
	- COLUMNA DE AGUA POTABLE



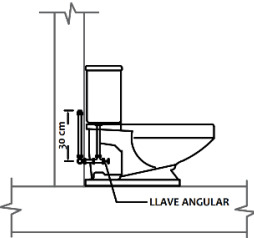
AGUAS POTABLE PLANTA N+3.40
ESCALA 1.100



VISTA LATERAL.

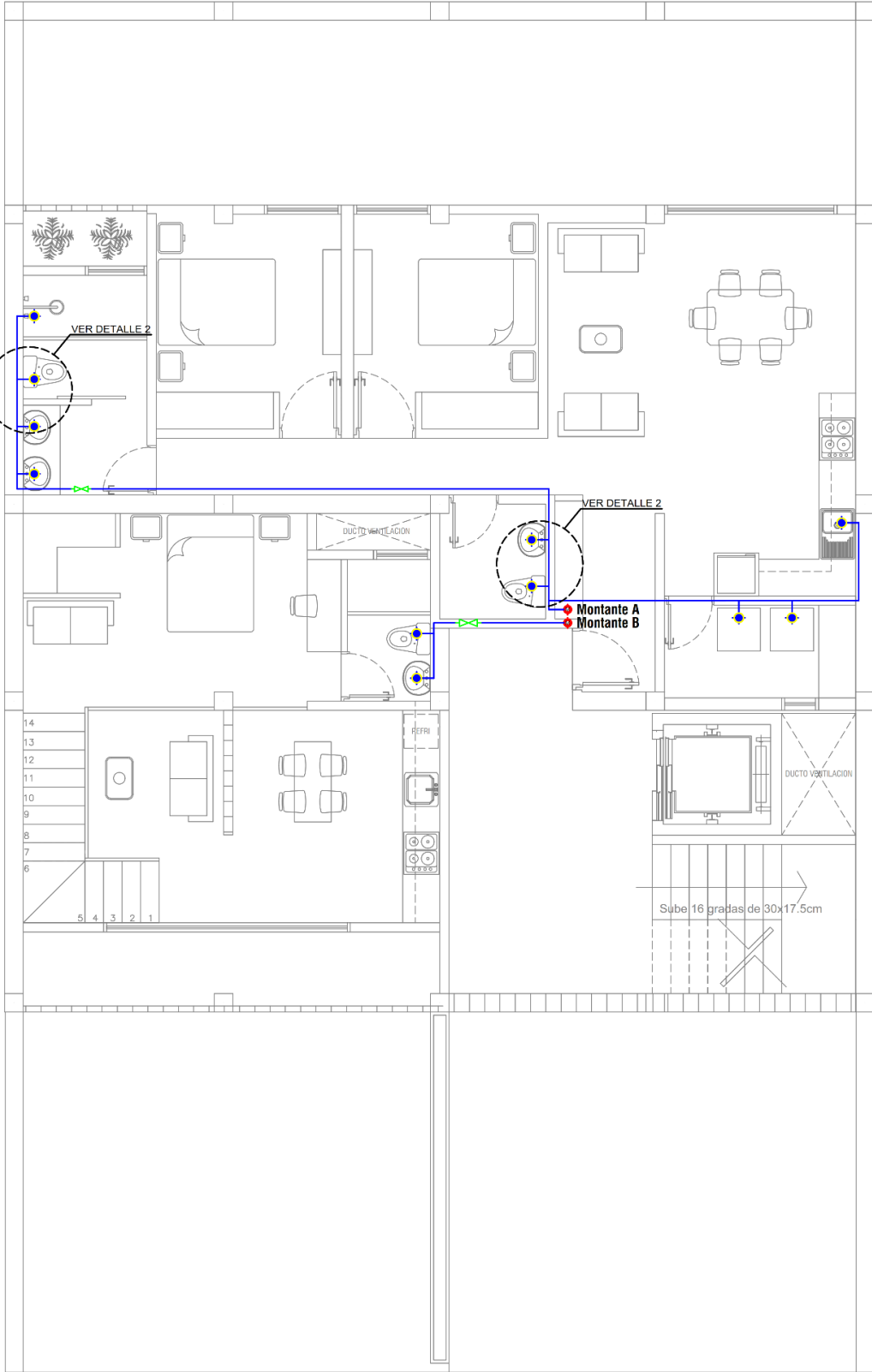


VISTA FRONTAL.

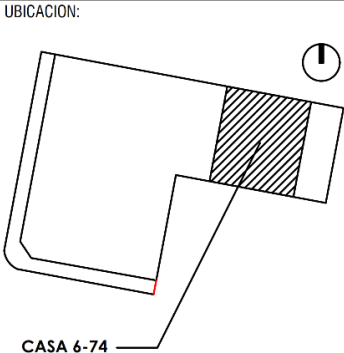
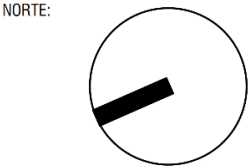


VISTA LATERAL.

DETALLE 2 PIEZAS SANITARIAS AGUA POTABLE.



AGUA POTABLE PLANTA N+6.60
ESCALA 1.100



CASA 6-74
PROYECTO:
**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:
**INSTALACIONES AGUA
POTABLE.**

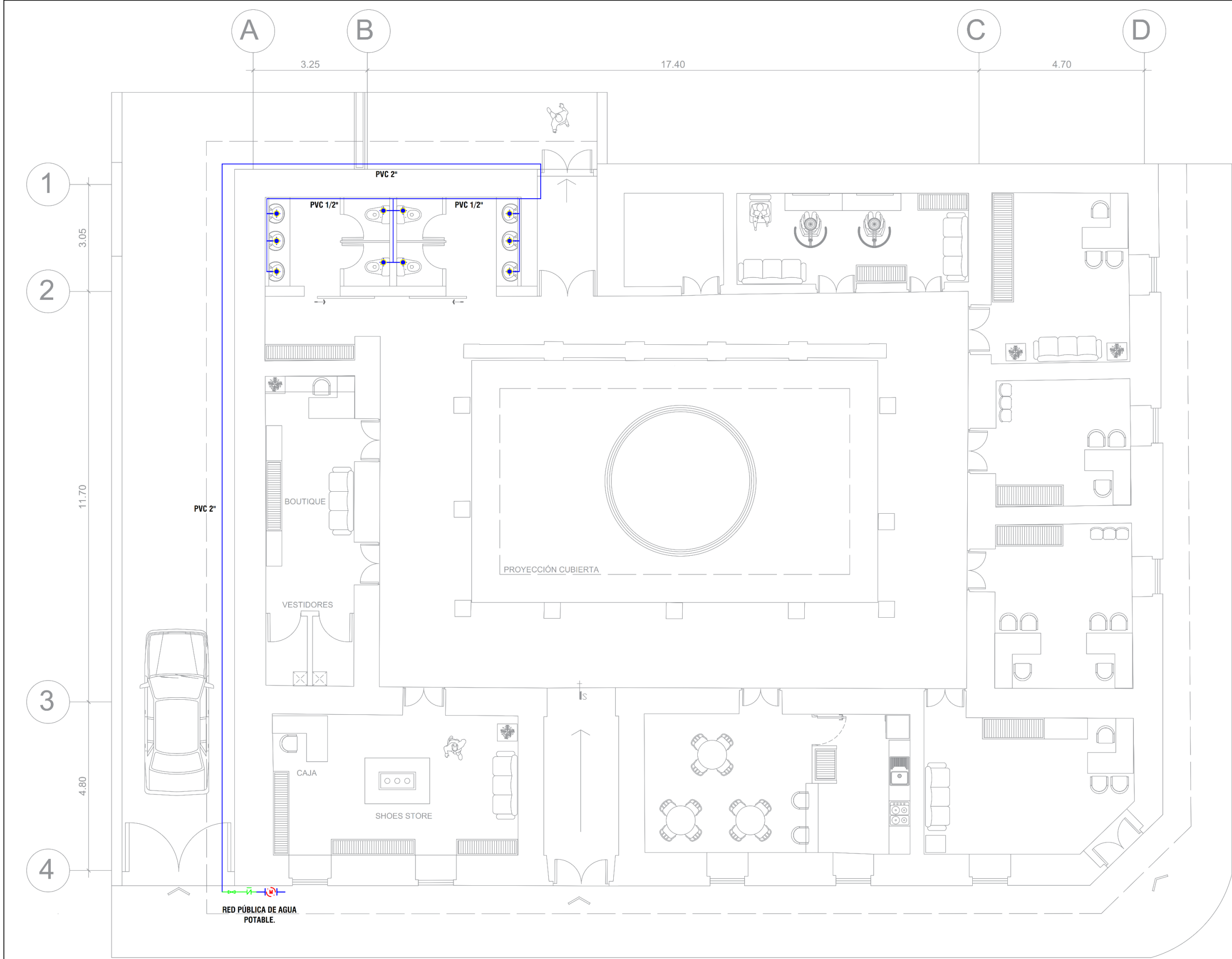
ESCALA:
LAS INDICADAS.

AUTOR:
**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:
AP. 02

INST. HIDROSANITARIAS	
SIMBOLOGIA	
	- CAJA DE REVISION
	- PUNTO DE DESAGUE 50mm y 110mm
	- SUMIDERO DE PISO
	- BAJANTE AGUAS SERVIDAS BASS Ø 110 mm
	- BAJANTE AGUAS LLUVIAS Ø BALL 110 mm
	- RED DE DESAGUE Ø50mm Ø110mm PVC
	- MEDIDOR DE AGUA POTABLE
	- VALVULA CHECK
	- LLAVE DE PASO
	- TUBERIA AGUA FRIA
	- LLAVE DE MANGUERA
	- TOMA DE AGUA
	- COLUMNA DE AGUA POTABLE



INSTALACIONES SANITARIAS CASA MADRE N+0.20
ESCALA 1.100

NORTE:

UBICACION:

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

**INSTALACIONES AGUA
POTABLE.**

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:

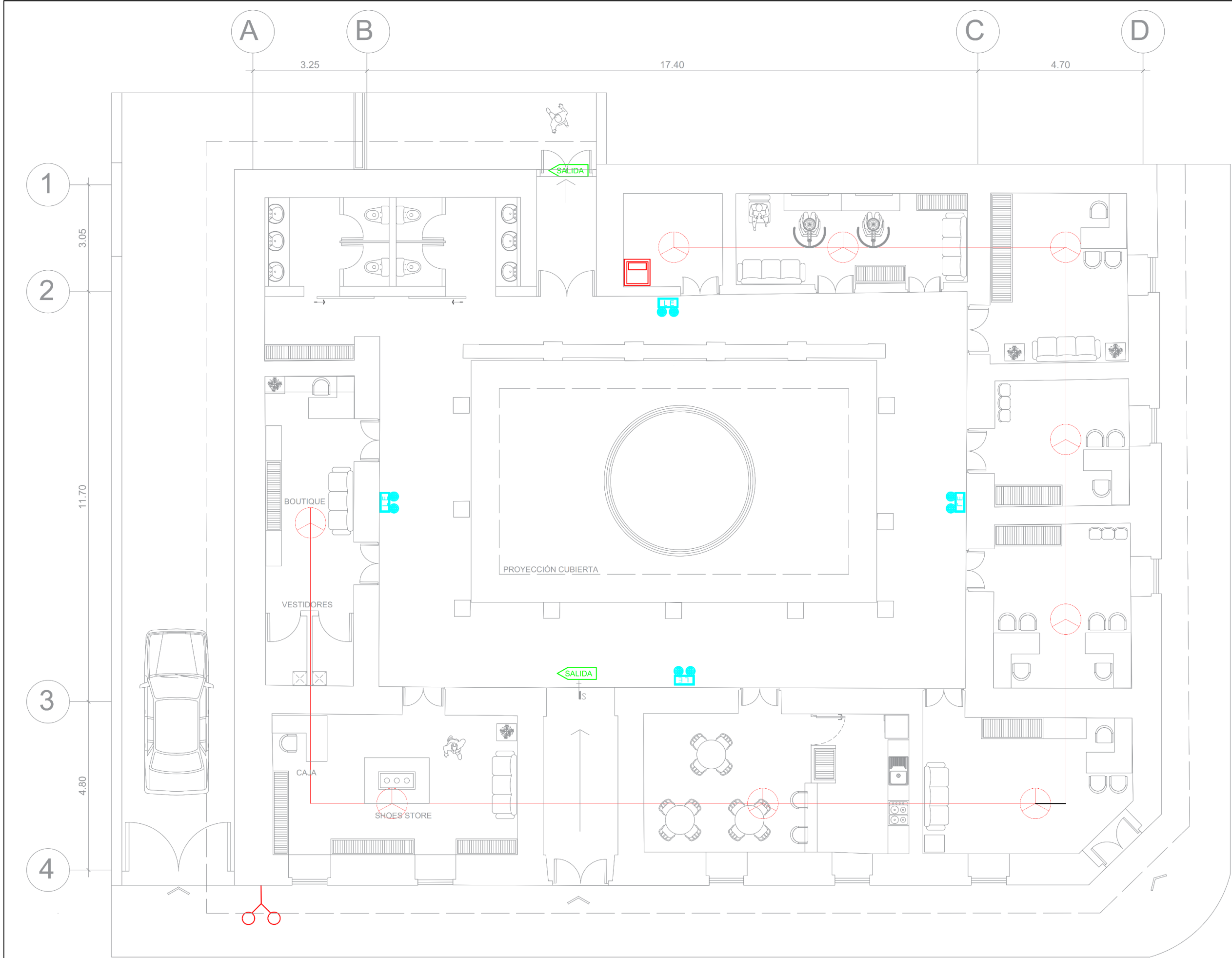
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

SAN. 03

SIMBOLOGIA:

INST. HIDROSANITARIAS	
SIMBOLOGIA	
	- CAJA DE REVISION
	- PUNTO DE DESAGÜE 50mm y 110mm
	- SUMIDERO DE PISO
	- BAJANTE AGUAS SERVIDAS BASS Ø 110 mm
	- BAJANTE AGUAS LLUVIAS Ø BALL 110 mm
	- RED DE DESAGÜE Ø50mm Ø110mm PVC
	- MEDIDOR DE AGUA POTABLE
	- VALVULA CHECK
	- LLAVE DE PASO
	- TUBERIA AGUA FRIA
	- LLAVE DE MANGUERA
	- TOMA DE AGUA
	- COLUMNA DE AGUA POTABLE



SISTEMA CONTRA INCENDIOS N+0.20
ESCALA 1.100

NORTE:

UBICACION:

CASA 6-74

PROYECTO:

DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL

CONTIENE:

INSTALACIONES SISTEMA
CONTRA INCENDIOS.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL

TUTOR:

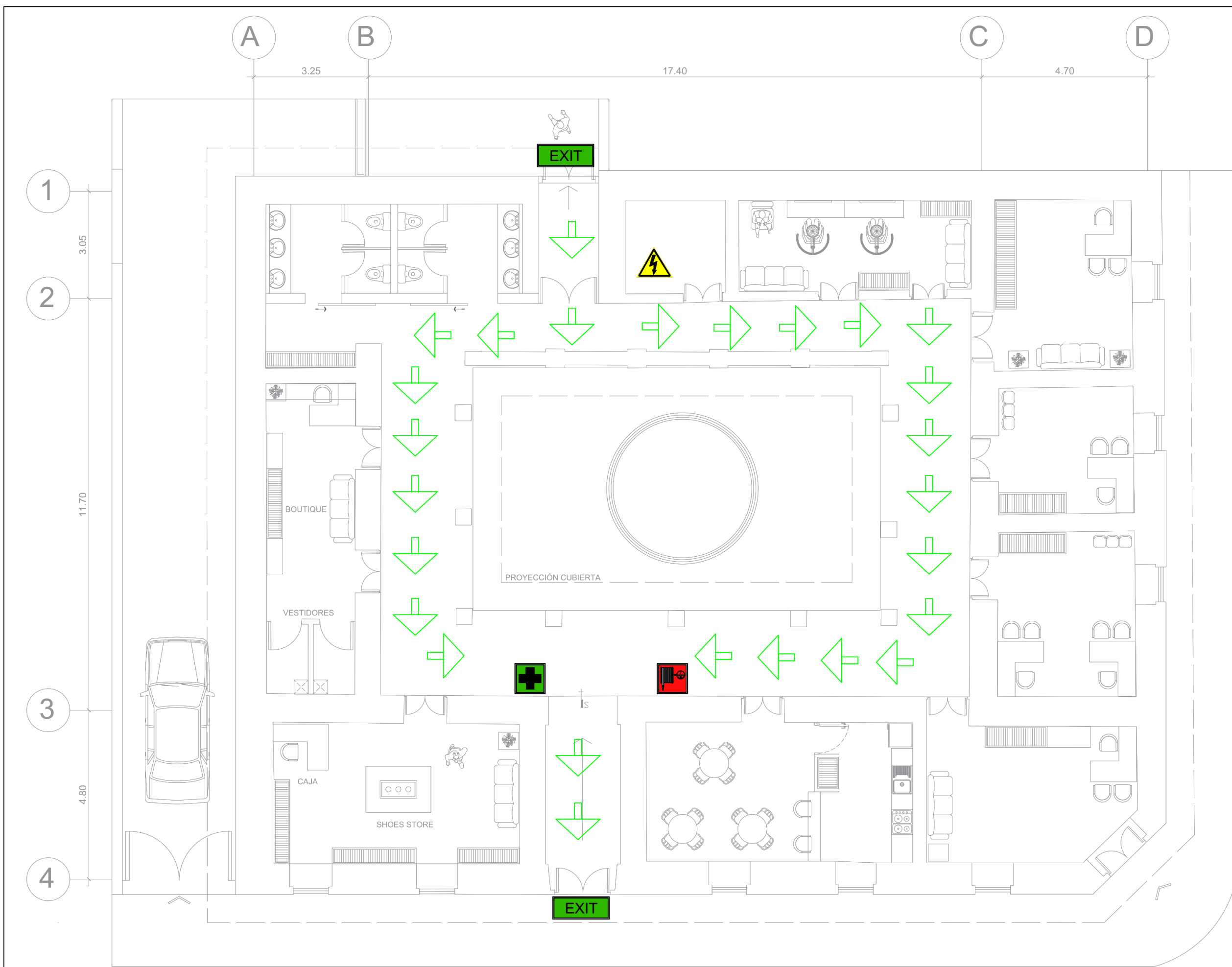
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

SCI. 01

SIMBOLOGIA:

	DETECTOR DE HUMO DIRECCIONABLE
	LUZ ESTROBOSCOPICA
	ESTACION MANUAL DE INCENDIOS DIRECCIONABLE
	TUBERIA CONDUIT 1/2" CIRCUITOS
	TUBERIA CONDUIT 1/2" LUCES ESTROBO
	CENTRAL DE INCENDIOS DIRECCIONABLE
	LETRERO DE SALIDA
	LAMPARA DE EMERGENCIA
	SIAMESA
	EXTRACTO CO2



RUTAS EVACUACIÓN N+0.20
ESCALA 1.100

NORTE:

UBICACION:

CASA 6-74

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

RUTAS DE EVACUACIÓN.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:

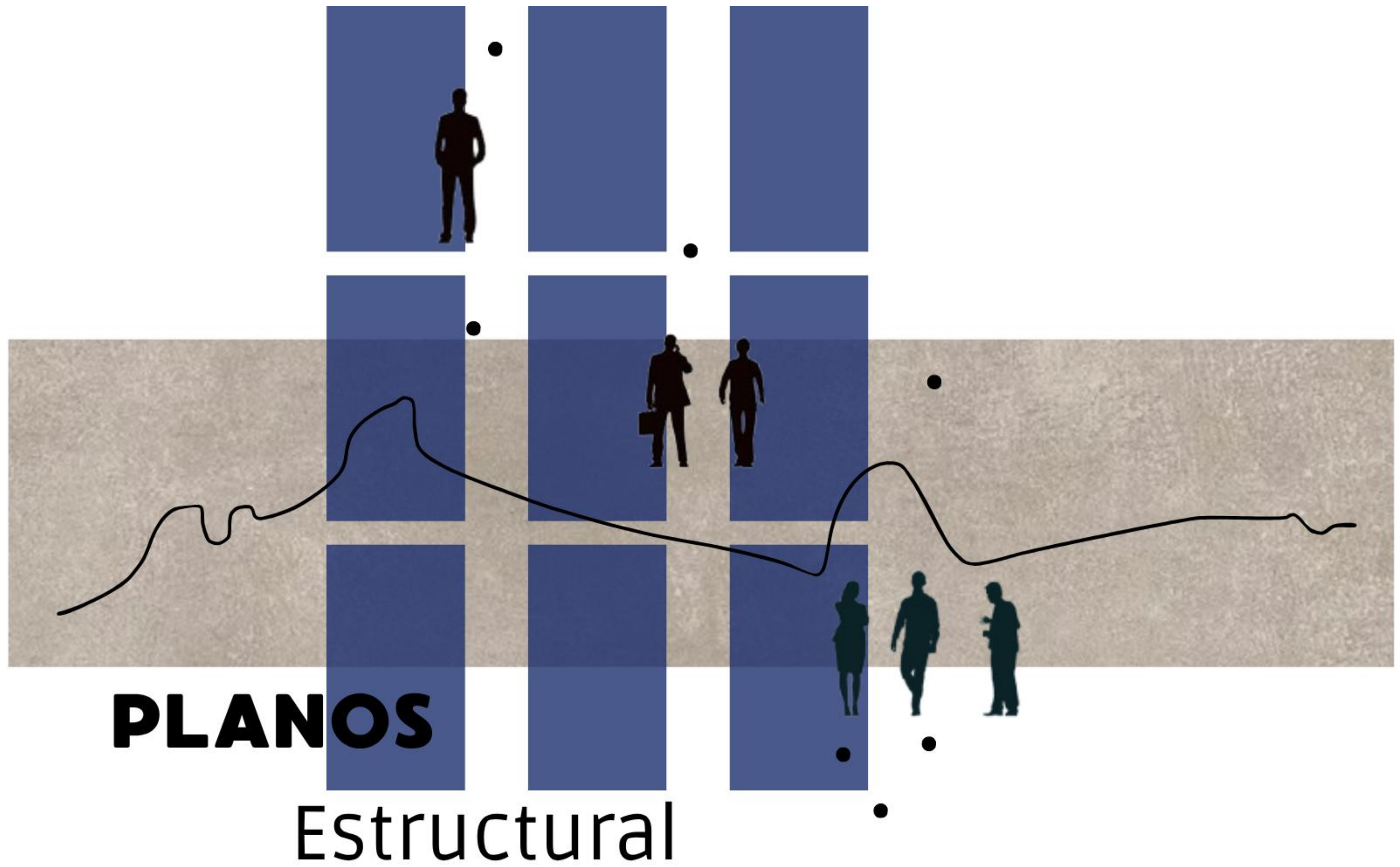
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

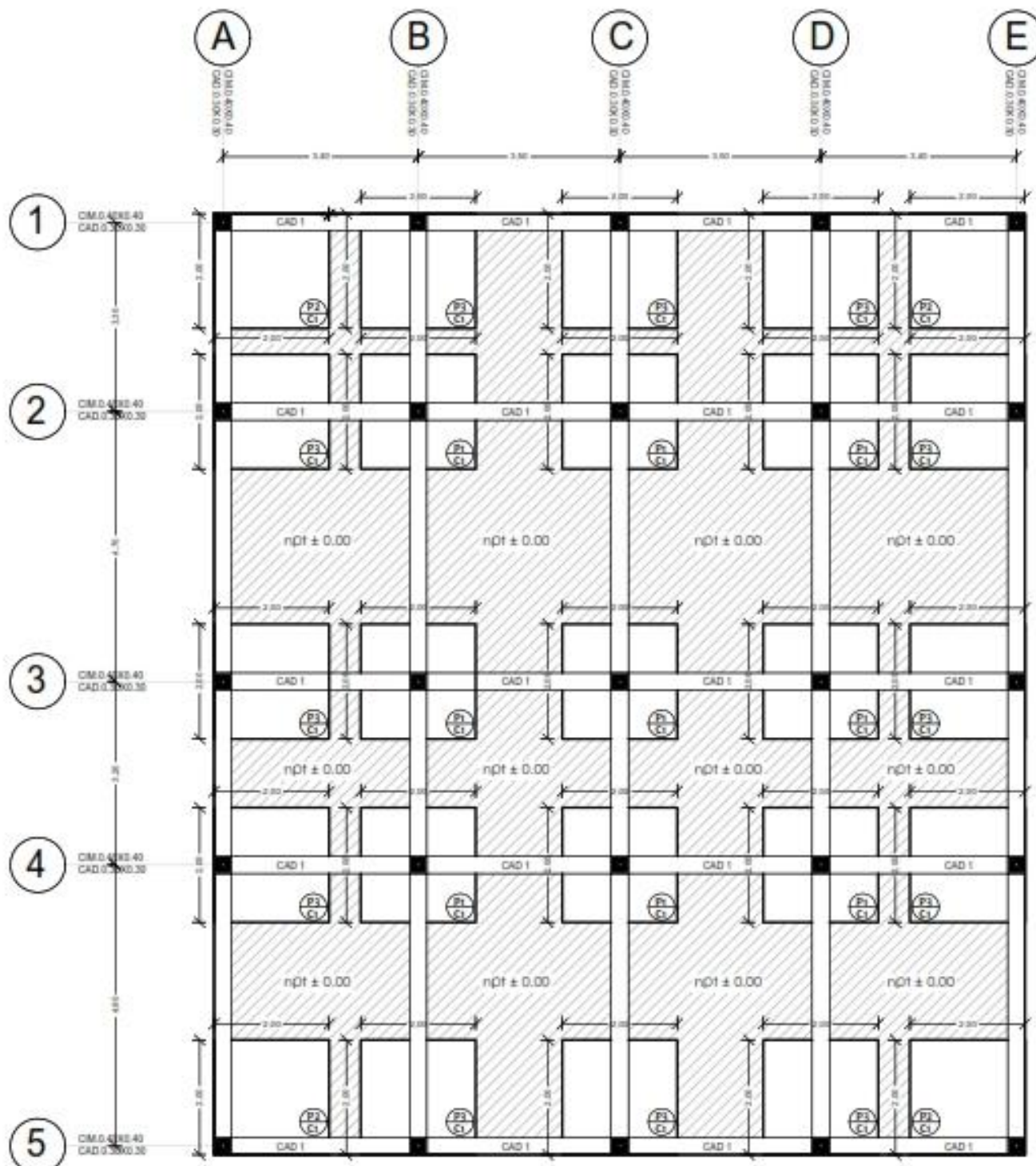
CODIGO:

RE. 01

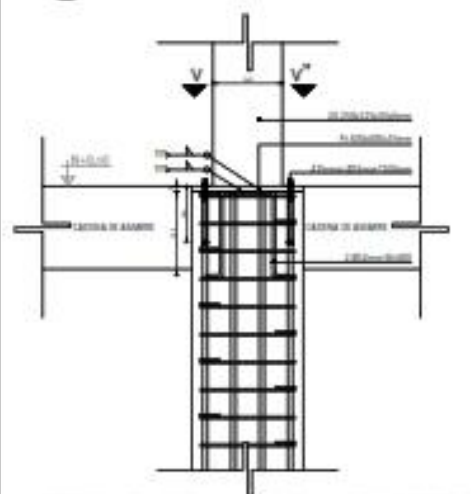
SIMBOLOGIA:

- Boca de incendios
- Equipos contra incendios
- Peligro electricidad
- Alarma contra incendios
- Ruta evacuación
- Escalera evacuación
- Salida de emergencia
- Kit Primeros Auxilios

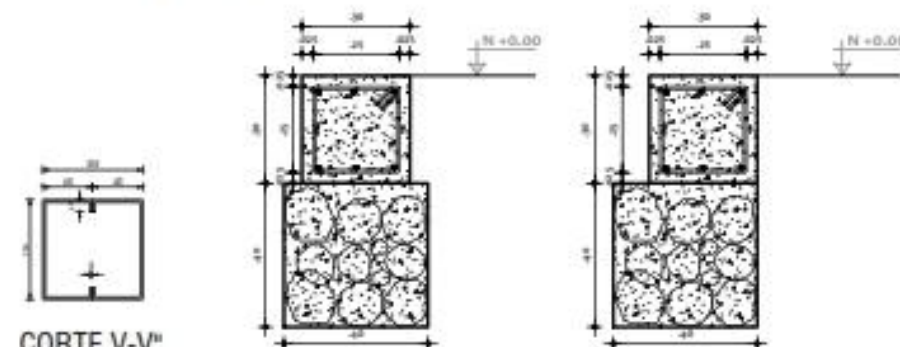




PLANTA DE CIMENTACIÓN
ESCALA 1.100



DETALLE ANCLAJE COLUMNA TIPO
ESC S/N



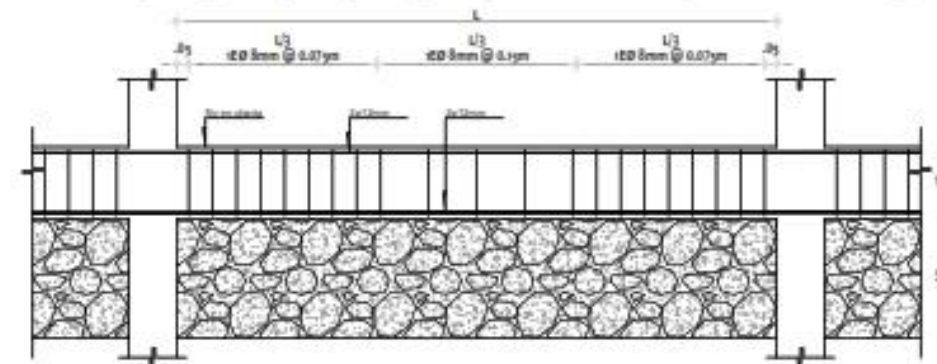
DETALLE CADENAS CAD 1
ESC 1.20

CUADRO DE COLUMNAS

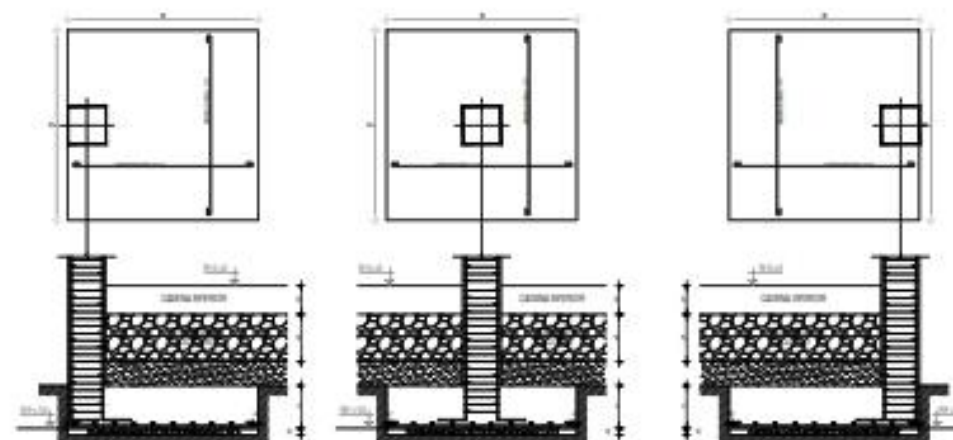
Columnas Tipo C1
N.+0.00
8 ø12mm
1 Eø5 mm @ 0.075m
1 Eø5 mm @ 0.075m
Nf. -1.50
A1-B1-C1-D1-E1
A2-B2-C2-D2-E2
A3-B3-C3-D3-E3
A4-B4-C4-D4-E4
A5-B5-C5-D5-E5

CUADRO DE PLINTOS

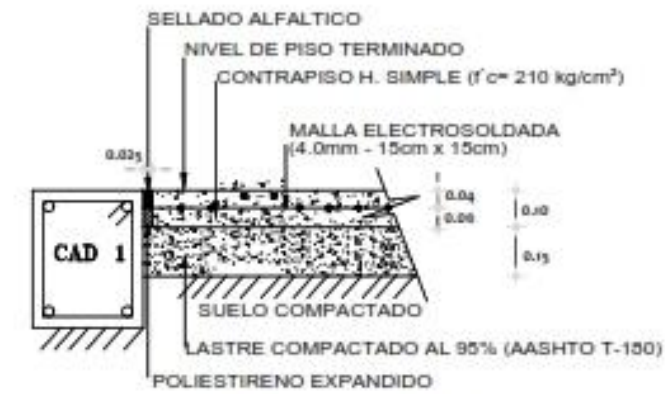
UBICACION	TIPO	No.	DIMENSIONES			ARMADURA		NIVEL FUND.(Nf)
			X	Y	H	X-X	Y-Y	
B2-B3-B4 C2-C3-C4 D2-D3-D4	P1	9	2.00	2.00	0.30	1010mm @0.15m	1010mm @0.15m	-1.50
A1-E1-A5-E5	P2	4	2.00	2.00	0.35	1010mm @0.15m	1010mm @0.15m	-1.50
A2-A3-A4 E2-E3-E4 B5-C5-D5	P3	12	2.00	2.00	0.35	1010mm @0.15m	1010mm @0.15m	-1.50



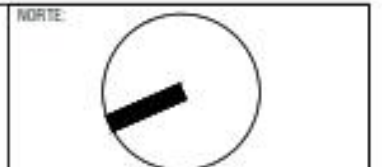
DISTRIBUCIÓN DE ESTRIBOS EN CADENAS INFERIORES
ESC 1.30



DETALLE ARMADO DE PLINTOS
ESC S/N



DETALLE CONTRAPISO
ESC S/N



CASA 6-PO
PROYECTO:

DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL

CONTIENE:
PLANTA DE CIMENTACION.
DETALLES.
CUADRO DE PLINTO.

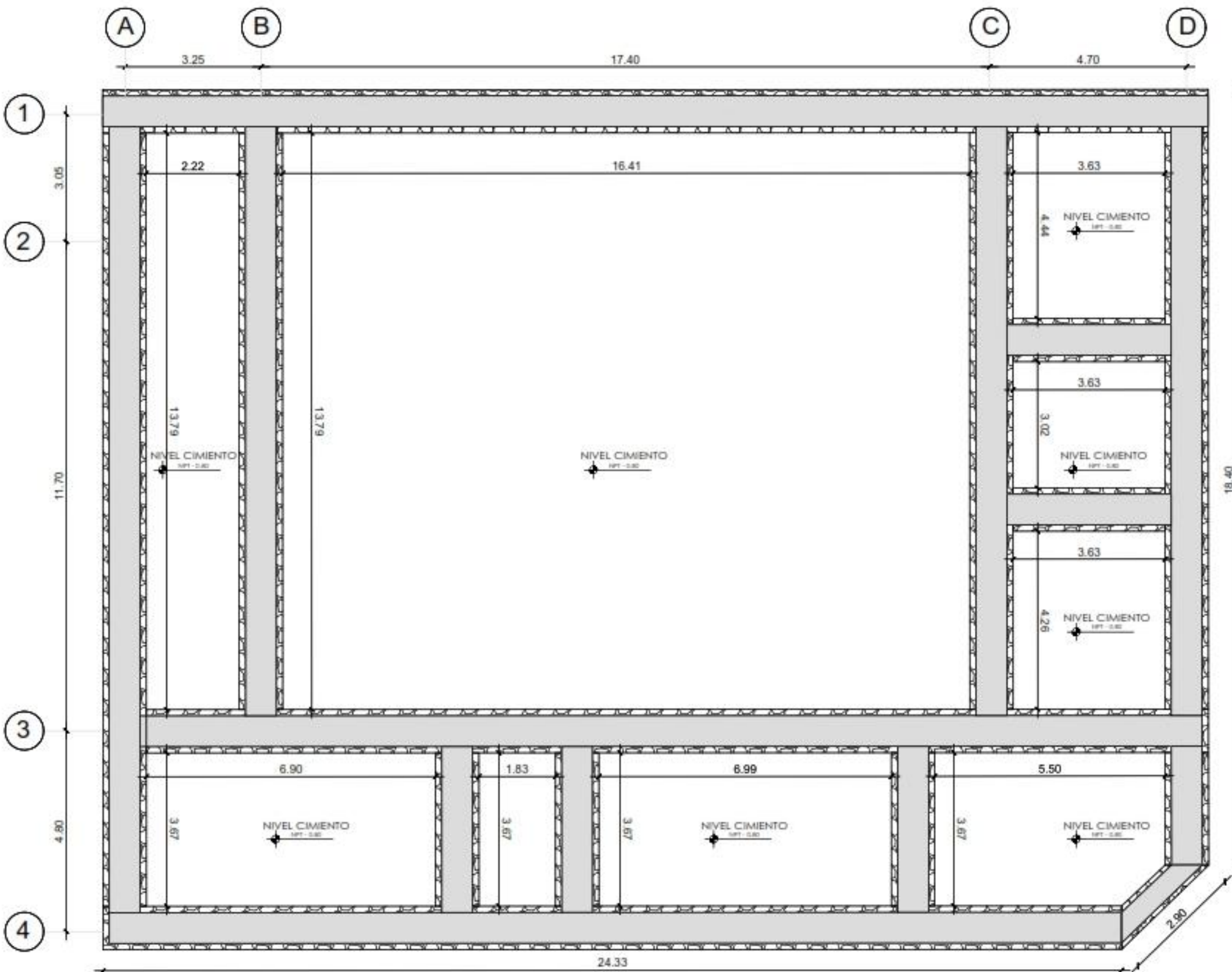
ESCALA:
LAS INDICADAS

AUTOR:
NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL

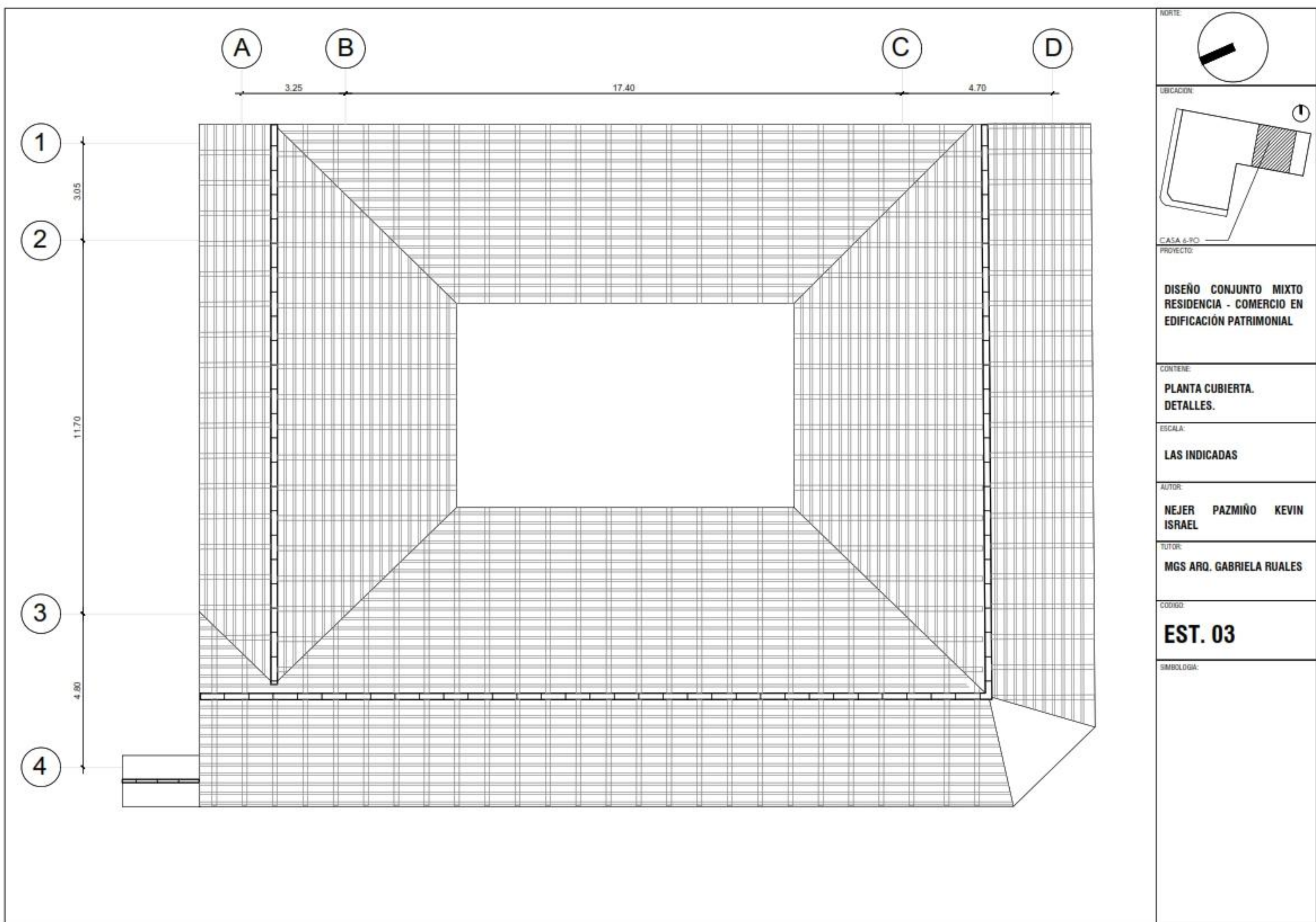
TUTOR:
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

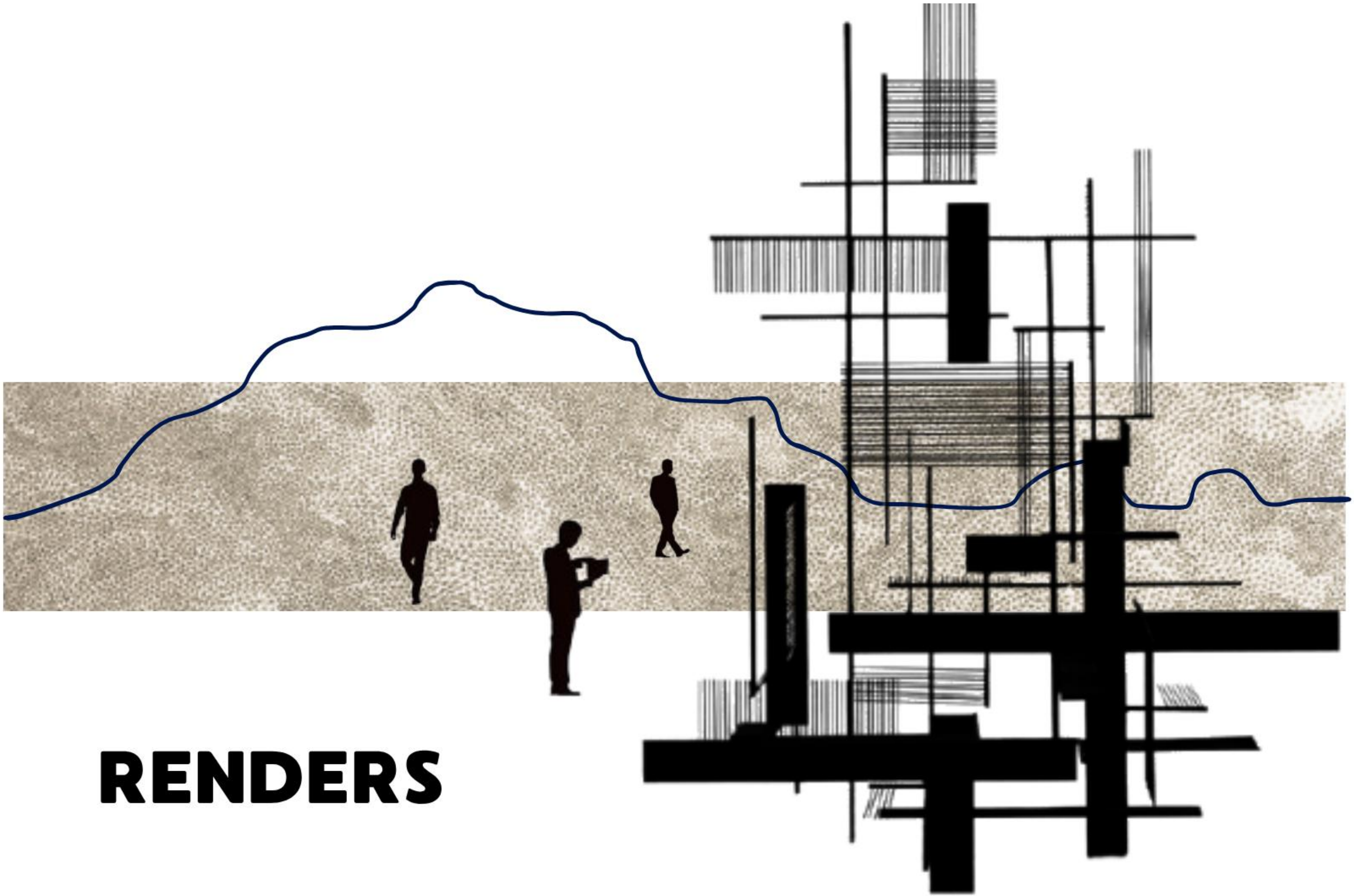
CODIGO:
EST. 01

SIMBOLOGIA:

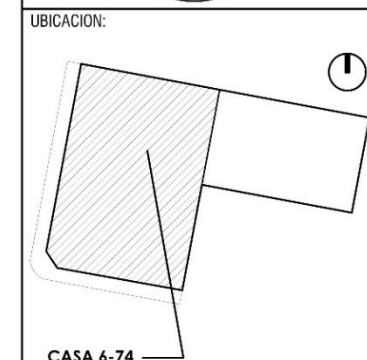
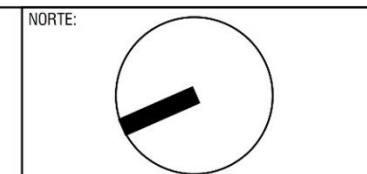
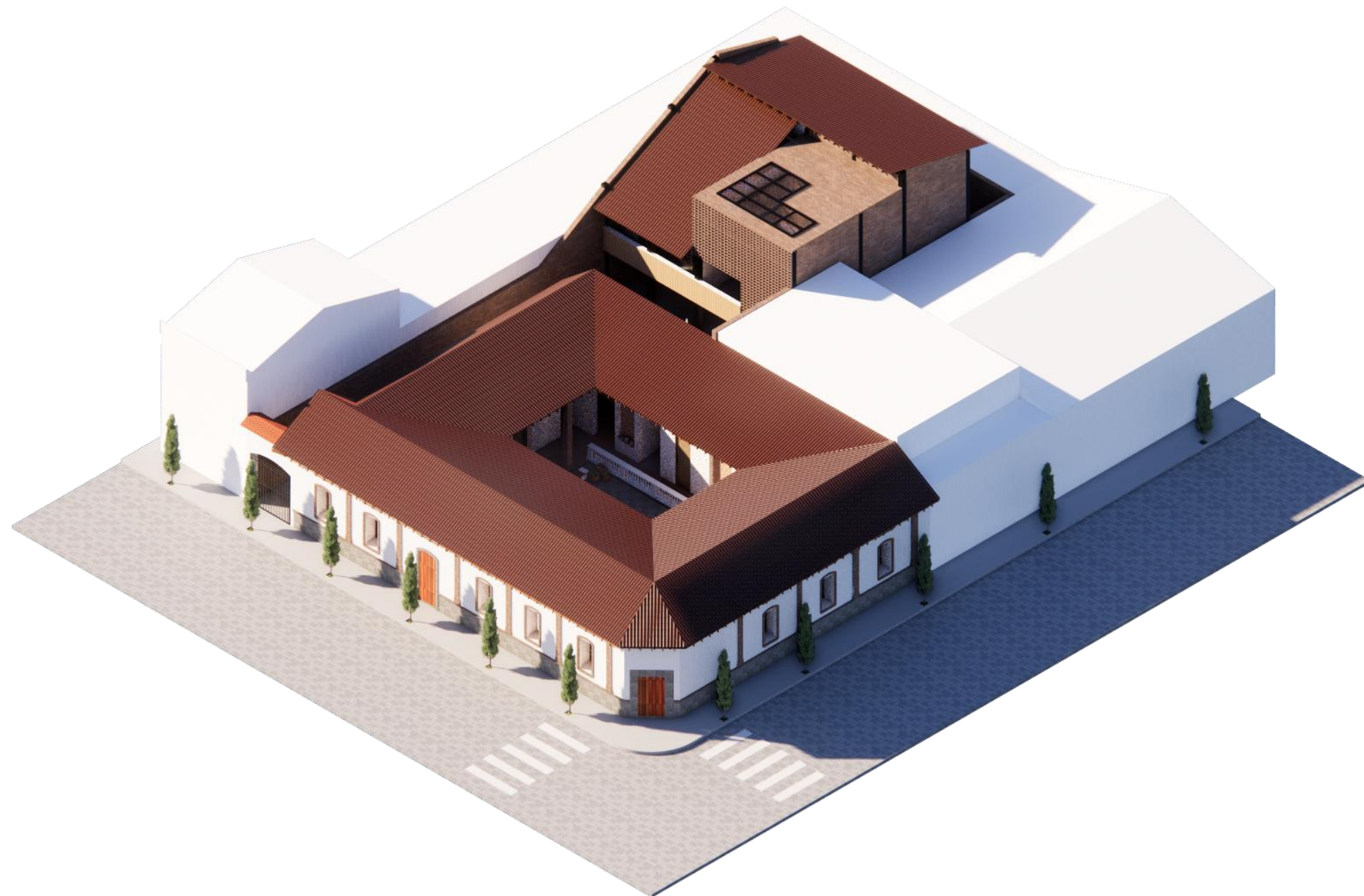


NORTE:	
UBICACIÓN:	
CASA 6-70 PROYECTO:	
	DISEÑO CONJUNTO MIXTO RESIDENCIA - COMERCIO EN EDIFICACIÓN PATRIMONIAL
CONTIENE:	PLANTA CIMENTACIÓN. DETALLES.
ESCALA:	LAS INDICADAS
AUTOR:	NEJER PAZMIÑO KEVIN ISRAEL
TUTOR:	MGS ARQ. GABRIELA RUALES
CODIGO:	EST. 02
SIMBOLOGÍA:	





RENDERS



CASA 6-74

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

RENDERS.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:

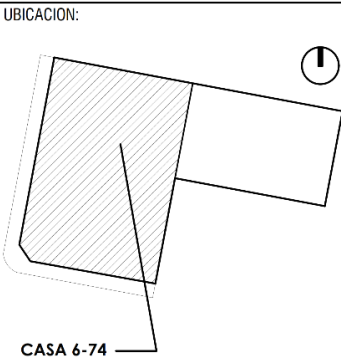
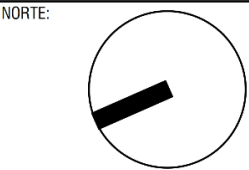
MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

ARQ. 10

SIMBOLOGIA:





CASA 6-74

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

RENDERS.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

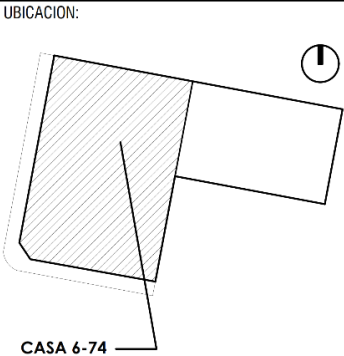
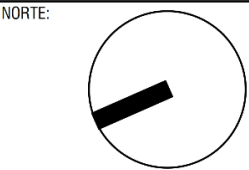
TUTOR:

MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

ARQ. 11

SIMBOLOGIA:



CASA 6-74

PROYECTO:

**DISEÑO CONJUNTO MIXTO
RESIDENCIA - COMERCIO EN
EDIFICACIÓN PATRIMONIAL**

CONTIENE:

RENDERS.

ESCALA:

LAS INDICADAS.

AUTOR:

**NEJER PAZMIÑO KEVIN
ISRAEL**

TUTOR:

MGS ARQ. GABRIELA RUALES

CODIGO:

ARQ. 12

SIMBOLOGIA:



CAPÍTULO 6

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



6.1 CONCLUSIONES

La revisión documental efectuada sobre la ciudad de Ibarra y su crecimiento permitió determinar que el Centro Histórico de Ibarra, posee un valor identitario único materializado en su arquitectura republicana y tradicional. Sin embargo, tras la revisión de fuentes se evidenció que debido al cambio de uso progresivo del centro histórico este fue siendo menos compatible con el uso residencial, además el crecimiento disperso de la periferia urbana y la creación de nuevos microcentros han provocado un progresivo abandono residencial en el núcleo histórico. Esta desocupación desnaturaliza el sector, amenazando con transformar el patrimonio material en estructuras aisladas y desprovistas de su función original.

A través de la evaluación documental de las fichas del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), se identificó que la mayor vulnerabilidad radica en los inmuebles de propiedad privada destinados a la vivienda.

Fue muy importante no enfocarse únicamente en el inmueble de manera aislada, sino adoptar una visión más amplia del objeto arquitectónico y su entorno. A través del registro fotográfico y la posterior elaboración de alzados urbanos (lienzzos de fachada), se identificaron diversos elementos que alteraban la lectura y el carácter original de

las fachadas. En consecuencia, se propuso una intervención integral a nivel de frentes urbanos en la calle Vicente Rocafuerte (entre Miguel Oviedo y Juan José Flores) y en la calle Miguel Oviedo (entre Vicente Rocafuerte y Pedro Vicente Maldonado). Esta propuesta contempla desde el mantenimiento de fachadas mediante el arreglo de enlucidos y pintura, hasta la arborización de aceras, el soterramiento de las redes de cableado aéreo y la regulación de la publicidad comercial, con el objetivo de devolver la homogeneidad visual a la manzana y al centro histórico en general.

El estudio de la manzana seleccionada determinó la elección del lote esquinero denominado A5 como el predio con mayor factibilidad para la intervención. Este inmueble, clasificado con un grado de Protección Parcial, cuenta con áreas interiores desaprovechadas y un estado de conservación deteriorado, cumpliendo de forma óptima con los parámetros de idoneidad espacial y proximidad a equipamientos y espacios públicos.

La inspección visual efectuada en el predio seleccionado permitió evidenciar las lesiones constructivas críticas que ponen en riesgo la estabilidad del bien. Se detectó un avanzado deterioro en la cubierta de la edificación, con la pérdida parcial y total de aleros, lo que ha

propiciado el crecimiento de vegetación y el desmoronamiento de los muros de adobe. Asimismo, se determinó que el bloque anexo de hormigón y cubiertas de fibrocemento, construido de manera informal al fondo del lote, no forma parte de la tipología original de casa-patio y representa un riesgo estructural e hidrosanitario inminente para los muros portantes preexistentes.

Se logró desarrollar una propuesta arquitectónica residencial y comercial que conjuga estos dos usos destinándolos a áreas concretas, la parte administrativa y comercial en el bloque patrimonial y el uso de vivienda en el edificio nuevo propuesto. Ambos boques se vinculan mediante patios y se logró generar una armonía entre los estilos y la materialidad de ambos bloques mediante la colorimetría de los elementos como celosías y ladrillo, así como la cubierta de teja de barro.

Dentro del bloque inventariado se propusieron varios trabajos tocando cada uno de los elementos que caracterizan a la edificación, en su cubierta se identificaron mediante inspección visual el estado de los aleros y sus elementos, siendo notorio el que existían grandes faltantes de cubierta, por esto se diseñó una nueva solución de cubierta siguiendo las alturas de los cumbreros originales. En los muros de adobe se propuso una consolidación de faltantes varias



zonas puntuales, así como refuerzos en la pared norte por donde se propuso el acceso vehicular. En los pisos se pudo identificar que mantenían una materialidad de ladrillo el cual se propuso recuperar y completar en la partes faltantes o destruidas. Para el patio central se constató que su materialidad era mayormente tierra y se propuso un diseño con vegetación local.

Como conclusión general del trabajo de titulación, se validó formalmente que el diseño del conjunto arquitectónico residencial-comercial cumple con el propósito de poner en valor el entorno patrimonial del Centro Histórico de Ibarra. Mediante la aplicación de principios de la restauración moderna, como la mínima intervención, la reversibilidad y la diferenciación material, el proyecto logra una integración armónica y equilibrada entre la preexistencia republicana y el bloque nuevo contemporáneo. Esto muestra que la rehabilitación arquitectónica responsable es el mecanismo idóneo para salvaguardar la memoria histórica, reactivar la economía local y dotar de habitabilidad al patrimonio edificado.

6.2 Recomendaciones.

Se recomienda a las autoridades (GADM IBARRA) implementar mecanismos que agilicen y faciliten la reparación de cubiertas en viviendas patrimoniales, considerando que estas estructuras constituyen las zonas más vulnerables al deterioro inicial, cuya falta de atención deriva en patologías severas en los muros. Asimismo, se sugiere desarrollar programas de capacitación dirigidos a los propietarios sobre los trámites administrativos y la normativa vigente para realizar modificaciones autorizadas. Esto permitirá mitigar las intervenciones informales que ponen en riesgo la seguridad estructural y el valor histórico del patrimonio, promoviendo en su lugar el acompañamiento de profesionales de la construcción.

A la ciudadanía y propietarios de bienes catalogados por el SIPCE: Se sugiere acudir siempre a profesionales de la construcción para cualquier tipo de trabajo ya sea desde intervenciones menores como arreglos y remodelaciones, hasta las construcciones de nuevas edificaciones. De este modo, se preservarán las condiciones de habitabilidad del inmueble, garantizando un ambiente óptimo y placentero para sus actividades diarias, dentro del cerro histórico.

A la comunidad universitaria y la academia recomendaría el incentivar que se desarrollen más proyectos

de titulación con temática patrimonial pues al ser Ibarra una ciudad con tanto patrimonio material e inmaterial se deben desarrollar propuestas de valor para la ciudad y sus habitantes.



Bibliografía

- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Obtenido de Registro Oficial N.º 449: https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Bocco, A. (1987). *Auge petrolero, modernización y subdesarrollo: El Ecuador de los años setenta* (Vol. 15). Corporación Editora Nacional.
- Broto i Comerma, C. (2005). *Enciclopedia Broto de patologías de la construcción*. Barcelona: Links International.
- Carrión, F. (2000). *Desarrollo cultural y gestión en centros históricos*. FLACSO, Sede Ecuador.
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. (2003). *Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico*. 14.ª Asamblea General del ICOMOS.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ibarra. (2021). *Plan de uso y gestión del suelo: PUGS Ibarra 2021*. Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Ibarra. (2021). *Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el marco de la emergencia sanitaria nacional*. Registro Oficial N.º 1738.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Ibarra. (2022). *Ordenanza que regula la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural*. Registro Oficial N.º 626.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Ibarra. (2009). *Normas de arquitectura y urbanismo para la gestión territorial del cantón Ibarra*. Dirección de Planificación.
- Hardoy, J., & Satterthwaite, D. (1987). La ciudad legal y la ciudad ilegal. *La ciudad legal y la ciudad ilegal*, 3–22.
- Hernández León, J. M., & Calatrava, J. (2022). *Arquitectura y paisaje: Transferencias históricas, retos contemporáneos*. Abada Editores.
- Hernández Moreno, S. (2008). Introducción al urbanismo sustentable o nuevo urbanismo. *Espacios Públicos*, 298-307.
- ICOMOS. (2011). *Criterios de Intervención en el Patrimonio Arquitectónico del Siglo XX: Documento de Madrid 2011*. Obtenido de Conferencia Internacional CAH20thC / Ministerio de Cultura de España: <https://www.icomos.org/>{<https://www.icomos.org/>}
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2019). *Plan parcial para el desarrollo integral del Centro Histórico de Quito: Propuesta estratégica*. Instituto Metropolitano de Patrimonio.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2010). *Glosario de arquitectura*. Quito: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2011). *Instructivo para fichas de registro e inventario: Bienes inmuebles*. Quito: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2012). *Manual de conservación preventiva de bienes inmuebles patrimoniales*. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2013). *Depuración e inventario de bienes inmuebles del patrimonio cultural de la ciudad de Ibarra*. Ibarra: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- Istruzione, M. d. (1972). *Carta del Restauro 1972*.
- Jacobs, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Capitán Swing Libros.
- Jaramillo Vinuesa, C. E. (2021). *EL TORREÓN de la Ciudad de Ibarra “Cuando den las doce...”*. Studio21.
- Lynch, K. (1998). *La imagen de la ciudad*. Editorial Gustavo Gili.
- Menéndez de Lurca, J. R. (1975). Posiciones teóricas frente a la dilapidación de los centros históricos. *Ciudad y Territorio: Revista de Ciencia Urbana*, 17-21.
- Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. (2013). *Proyecto COREMANS: Criterios de intervención en materiales pétreos*. Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. Secretaría General Técnica. Obtenido de <https://doi.org/10.4438/030-13-278-9>
- Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. (2017). *Proyecto COREMANS: Criterios de intervención en la arquitectura de tierra*. Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. Secretaría General Técnica. Obtenido de <https://doi.org/10.4438/030-17-184-9>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2014). *Fichas para la reparación de viviendas de adobe*. Lima: Dirección Nacional de Construcción.
- Ponsot Balaguer, E., Briceño Ávila, M., Izquierdo Guerrero, H., Rondón González, A., Sánchez Villarreal, A., Tamayo Revilla, J., . . . Camacho Peña, L. (2019). *Imagen urbana del centro histórico de Ibarra: Reporte estadístico*. Ibarra: Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Sede Ibarra.
- Scobie, J. R. (1991). El crecimiento de las ciudades latinoamericanas, 1870-1930. En L. Bethell, *Historia de América Latina. Tomo 7: América Latina: economía y sociedad, c. 1870-1930* (págs. 202-230). Barcelona: Editorial Crítica.
- Sitios, C. I. (1999). *Carta del Patrimonio Vernáculo Construido (1999)*. ICOMOS.
- Tello Navarrete, C., & Vega Betancourt, J. (2024). Cinco pautas para promover la residencia, Centro Histórico de Quito, eje 24 de Mayo. *Éidos. Revista Científica de Arquitectura y Urbanismo*, 63-79.
- Troitiño Vinuesa, M. Á. (1991). Centro histórico, intervención urbanística y análisis urbano. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 25–48.
- Universidad Politécnica de Madrid. (2004). *Manual de patología de la edificación: Tomo 2*. Universidad Politécnica de Madrid, Departamento de Tecnología de la Edificación.
- Universidad Politécnica de Madrid. (2004). *Manual de patología de la edificación: Tomo 3. Lesiones debidas a las humedades. Patología de cubiertas y fachadas*. Universidad Politécnica de Madrid, Departamento de Tecnología de la Edificación.
- Valenzuela Ureta, C. (2020). *Efectos del abandono y la expulsión residencial en la conservación patrimonial del Área Histórica de Valparaíso, Sitio de Patrimonio Mundial 2001 – 2019*. Valparaíso: Universidad de Chile.