



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA
INDOAMÉRICA
DIRECCIÓN DE POSGRADO**

MAESTRÍA EN ARQUITECTURA Y HÁBITAT SOSTENIBLE

**TEMA: ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO INTEGRAL
HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE
RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO.**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de Magister en
Arquitectura y Hábitat Sostenible.

Autor(a): Arq. Paúl Eduardo García

Tutor(a): Arq. Yosmel Díaz Pérez MSc.

AMBATO – ECUADOR

2022

**AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA AUTOR PARA LA
CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN
ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TÍTULACIÓN**

Yo, Paúl Eduardo García Gavidia, declaro ser autor del Trabajo de Investigación con el nombre “Estrategias para el desarrollo integral habitacional en el centro histórico de la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo”, como requisito para optar al grado de Máster en Arquitectura y Hábitat Sostenible y autorizo al Sistema de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Ambato, a los veinte días del mes de octubre 20 de 2022, firmo conforme.

Autor: Paúl Eduardo García Gavidia

Firma:

Número de Cédula: 060458176-9

Dirección: Alejandro Carrión y Joaquín Gallegos, Riobamba, Ecuador.

Correo Electrónico: eduardog0392@gmail.com

Teléfono: +593 992771167

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Titulación “ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO INTEGRAL HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO”, presentado por Paúl Eduardo García Gavidia, para optar por el Título Máster en Arquitectura y Hábitat Sostenible,

CERTIFICO

Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Ambato, 20 de octubre de 2022

.....
Arq. Yosmel Díaz Pérez MSc.

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para la obtención del Título de Máster en Arquitectura y Hábitat Sostenible, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Ambato, 20 de octubre de 2022

.....
Paúl Eduardo García Gavidía
060458176-9

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado, sobre el Tema: "ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO INTEGRAL HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO", previo a la obtención del Título de Máster en Arquitectura y Hábitat Sostenible, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de titulación.

Ambato, 20 de octubre de 2022

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL



.....
Arq. Galina Mercedes Segarra Morales MSc.
VOCAL

.....
Arq. Teresa Elena Pascual Wong MSc.
VOCAL

DEDICATORIA

A Dios, mis padres y hermanos, quienes han sido los promotores de mis logros y metas, ellos son quienes me han dado su apoyo en la realización de este proyecto.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Tecnológica Indoamérica, por el apoyo en la realización de mi maestría.

A los docentes, quienes guiaron mis pasos y me brindaron nuevos conocimientos.

A la Municipalidad de Riobamba, que brindo su apoyo con información institucional.

Agradezco de manera especial al Arq. Yosmel Díaz que ha sabido guiar este trabajo con amistad y profesionalismo.

ÍNDICE

Contenido	Páginas
RESUMEN	
INTRODUCCIÓN	
Definición de la problemática de estudio	13
Pregunta de la investigación.....	22
Objetivos.....	22
CAPITULO I	
MARCO TEÓRICO	
La habitabilidad, el desarrollo integral y la sostenibilidad en los centros históricos	23
Los centros históricos y su dimensión social, espacial, cultural y simbólica.....	25
CAPÍTULO II	
DISEÑO METODOLÓGICO	
Metodología de la investigación.....	38
CAPÍTULO III	
ANÁLISIS DEL CONTEXTO SOCIAL Y FÍSICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE RIOBAMBA	
Riobamba antes y después del terremoto de 1797.....	40
Habitar el centro histórico: condiciones actuales y problemáticas.....	47
Compacidad, diversidad de uso y verde urbano en el centro histórico de Riobamba	58
CAPITULO IV	
HERRAMIENTAS DE CONSERVACIÓN HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTORICO DE RIOBAMBA	
Gestión y planificación de la política pública habitacional	67
Buenas prácticas de gestión integral en centros históricos.....	79
La visión colectiva para el desarrollo integral habitacional	89
CAPITULO V	
ESTRATEGIAS DE DESARROLLO INTEGRAL HABITACIONAL PARA EL CENTRO HISTORICO DE RIOBAMBA	
Ideas y conceptos generales para la formulación de estrategias.....	92
Variables propuestas para el desarrollo integral habitacional del centro histórico de Riobamba.....	94
Componentes de sostenibilidad como método de evaluación y aplicación de estrategias	97

Estrategias para el desarrollo integral habitacional del centro histórico de Riobamba.....	98
CONCLUSIONES.....	120
BIBLIOGRAFÍA.....	121
ANEXOS.....	126

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Plano de la antigua ciudad de Riobamba	40
Figura 2 Plano actual de la ciudad de Riobamba	42
Figura 3 Delimitación a escala nacional y provincial	44
Figura 4 Delimitación a escala cantonal y urbana.....	44
Figura 5 Delimitación del área de estudio.....	45
Figura 6 Subsectores de planeación	46
Figura 7 Centro histórico de Riobamba	47
Figura 8 Puntos de levantamiento de fichas de observación.....	48
Figura 9 Mercado informal en las cercanías del mercado San Alfonso.....	49
Figura 10 Imagen nocturna mercado San Alfonso.....	50
Figura 11 Imagen diurna Plaza Alfaro	52
Figura 12 Porcentaje de respuestas pregunta No.1.....	53
Figura 13 Porcentaje de respuestas pregunta No.2.....	53
Figura 14 Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.3.....	54
Figura 15 Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.4.....	54
Figura 16 Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.5.....	55
Figura 17 Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.6.....	56
Figura 18 Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.7.....	56
Figura 19 Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.8.....	57
Figura 20 Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.9.....	57
Figura 21 Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.10.....	58
Figura 22 Mapa de uso de suelos	59
Figura 23 Cuadro de uso de suelos.....	60
Figura 24 Cuadro de densidad de viviendas.....	61
Figura 25 Cuadro de densidades	62

Figura 26	Porcentaje de reparto del viario público peatonal.....	62
Figura 27	Mapa de reparto del viario público	63
Figura 28	Porcentaje de relación entre actividad y residencia	64
Figura 29	Superficie de área verde por habitante.....	64
Figura 30	Porcentaje de superficie verde por habitante	65
Figura 31	Ponderación de problemáticas del centro histórico de Riobamba	66
Figura 32	Acciones y estrategias por dimensión de desarrollo sostenible	72
Figura 33	Resultados de la evaluación con RFSC	77
Figura 34	Centro histórico de la Habana vieja.....	79
Figura 35	Cultura y turismo en el centro histórico de La Habana	80
Figura 36	Centro histórico de San Luis Potosí.....	84
Figura 37	Iluminación escénica y de edificaciones.....	85
Figura 38	Centro histórico de Málaga.....	86
Figura 39	Centro histórico de Málaga.....	87
Figura 40	Grupo focal con profesionales del GADMR	90
Figura 41	Fundamentos de desarrollo integral en el centro histórico	93
Figura 42	Variables de desarrollo integral habitacional.....	94
Figura 43	La cultura y el habitante como ejes transversales de desarrollo	95
Figura 44	Cruce de variables en relación a las problemáticas principales.....	96
Figura 45	Parámetros de sostenibilidad.....	97
Figura 46	Estrategias de la variable cultura sobre el territorio.....	100
Figura 47	Estrategias de vivienda sobre el territorio.....	102
Figura 48	Estrategias de espacio público sobre el territorio	103
Figura 49	Estrategias de servicios sobre el territorio	104
Figura 50	Estrategias de comercio y turismo sobre el territorio	106
Figura 51	Estrategias de movilidad sobre el territorio	107
Figura 52	Estrategias tecnológicas sobre el territorio	108
Figura 53	Estrategias de medioambiente sobre el territorio.....	109
Figura 54	Estrategias de desarrollo integral habitacional en el centro histórico	110
Figura 55	Matriz de estrategias de desarrollo integral habitacional.....	110
ÍNDICE DE TABLAS		
Tabla 1	Calificación por dimensión de desarrollo sostenible.....	74

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
DIRECCION DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA Y HÁBITAT SOSTENIBLE

TEMA: “ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO INTEGRAL HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO”

AUTOR: Arq. Paúl E. García

TUTOR: Arq. Yosmel Díaz Pérez, Msc.

RESUMEN

Los centros históricos no solamente son un espacio físico dentro de la ciudad, sino es el lugar donde nace la memoria colectiva de una sociedad, que interactúa con su cultura, tradiciones e identidad, transformándolo en un lugar atemporal que crea un vínculo entre nuestro pasado, presente y futuro. Actualmente, el crecimiento acelerado de la ciudad, el cambio de uso y valor del suelo, el despoblamiento y la concentración de actividades comerciales y administrativas han perjudicado las condiciones de habitabilidad del sector, trayendo consigo un proceso de deterioro constante del paisaje urbano como de la calidad de vida de sus habitantes. El objetivo de esta investigación es generar estrategias de desarrollo integral habitacional en el centro histórico de Riobamba, que puedan ser tomadas en cuenta dentro de un plan, modelo de gestión o nuevos proyectos de investigación. La metodología abordada tuvo un enfoque mixto, cualitativo y cuantitativo; partiendo de un diagnóstico mediante fichas de observación, mapeo y entrevistas a los habitantes del área de estudio; la evaluación de las políticas público privadas que se han generado mediante parámetros sostenibles y entrevistas a personajes clave; los estudios de caso de buenas prácticas en centros históricos como el de La Habana, Cuba, San Luis Potosí, México y Málaga, España. En base a los resultados obtenidos se elaboró una propuesta donde se presentan los conceptos generales de desarrollo integral, las variables que actúan en el sector, la relación de problemáticas y cruce de variables, los parámetros de sostenibilidad y las estrategias por cada variable de desarrollo integral, con la finalidad de dar respuesta a las problemáticas actuales y mejorar las condiciones de habitabilidad de una zona de primer orden del centro histórico de Riobamba.

DESCRIPTORES: Centro histórico, desarrollo integral, habitabilidad, sostenibilidad.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
DIRECCION DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA Y HÁBITAT SOSTENIBLE

THEME: “STRATEGIES FOR THE INTEGRAL HOUSING DEVELOPMENT IN THE HISTORIC CENTER OF THE CITY OF RIOBAMBA, CHIMBORAZO PROVINCE”

AUTHOR: Arq. Paúl E. García
TUTOR: Arq. Yosmel Díaz Pérez, MSc.

ABSTRACT

Historical centers are not only physical spaces within the city, but also the place where a society's collective memory is born that interacts with its culture, traditions, and identity, transforming it into a timeless home that creates a link between our past, present, and future. Currently, the accelerated growth of the city, the change in land use and value, depopulation, and the concentration of commercial and administrative activities have harmed the habitability conditions of the sector, bringing with it a process of constant deterioration of the urban landscape as well as the quality of life of its inhabitants. This research aims to generate integral housing development strategies in the historic center of Riobamba, which can be considered within a plan, management model, or new research projects. The methodology had a mixed, qualitative, and quantitative approach; starting from a diagnosis through observation sheets, mapping, and interviews with the inhabitants of the study area; the evaluation of public-private policies that have been generated through sustainable parameters and interviews with key figures; and case studies of good practices in historic centers such as Havana-Cuba, San Luis-Potosí, Mexico, and Malaga-Spain. Based on the gotten results, a proposal was elaborated and it also presents the general concepts of integral development, the variables that act in the sector, the relationship of problems and crossing of variables, the parameters of sustainability, and the strategies for each variable of integral development; with the purpose of responding to current problems and improving the habitability conditions of a first-class area of the historic center of Riobamba.

KEYWORDS: *Comprehensive development, habitability, historic center, sustainability.*

INTRODUCCIÓN

Definición de la problemática de estudio

Los centros históricos no solamente representan un espacio físico dentro de la ciudad, sino el lugar donde nace la memoria colectiva de una sociedad que interactúa con su cultura, sus tradiciones y su identidad, transformándose en un lugar atemporal que crea un vínculo entre nuestro pasado, presente y futuro. Como Roldán (2017) argumenta: “Se puede empezar a entender el centro histórico como un espacio de memoria o múltiples memorias que, en cierta medida, se enmarcan en una cierta relevancia intersubjetiva de los ciudadanos a un sector de la ciudad” (p.71).

En este contexto, los centros históricos han sido uno de los espacios más afectados por el crecimiento y la transformación de las ciudades contemporáneas. La expansión urbana que surge a partir de la era industrial provocó un cambio social, económico, político y cultural que desplazó progresivamente la población radicada en los campos y áreas rurales hacia una nueva forma de habitar en las grandes ciudades.

La conformación de nuevas centralidades urbanas impulsó el desarrollo de actividades comerciales, administrativas y residenciales que cambiaron la forma de vida de la población. Sin embargo, con los nuevos procesos industriales y el crecimiento poco controlado, empezaron a surgir los primeros problemas habitacionales. La expulsión de las clases sociales populares radicadas en áreas centrales, o también llamado gentrificación, son el resultado de los fenómenos urbanos producidos por la especulación inmobiliaria y el costo del suelo.

La socióloga Ruth Glass utilizó este término por primera vez en el año 1964, cuando notó que en varias de las áreas del centro histórico de Londres empezó a surgir un desplazamiento residencial de la población de clase media hacia las antiguas áreas de clase baja, permitiendo la ocupación de las áreas centrales a la clase alta de la ciudad (Filipe & Mendes, 2009).

Con el paso de los años, este concepto se ha popularizado y dependiendo su contexto se puede entender desde distintos puntos de vista. Según Marulanda et al. (2019) la gentrificación es un proceso de reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en el mercado inmobiliario y de

infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medios y bajos por usuarios de poder económico superior (p.2).

Si bien es cierto que la definición engloba mucha similitud con el concepto general planteado por Ruth Glass, para Marulanda los procesos de gentrificación se deben en gran parte a la mercantilización del suelo promovido por el mercado inmobiliario y la inversión de infraestructura y espacio público sin considerar procesos de inclusividad social.

Por otro lado, la gentrificación puede deberse a diferentes factores, como argumenta Almeida (2018): “la gentrificación es un fenómeno social, económico y urbano que ocurre con intensidad en espacios turísticos que se vuelven atractivos para nuevos residentes de mayor poder adquisitivo” (p.2).

En Europa, en los últimos años este fenómeno se ha caracterizado por relacionarse de manera directa con los aspectos turísticos. En el centro histórico de Lisboa esta problemática es evidente. El incremento del turismo cultural se ha convertido en un fenómeno de masas, que crea expectativas respecto al desarrollo económico, pero afecta a la conservación y revitalización de los centros históricos (Pavel, 2016).

En definitiva, las acciones vinculadas al turismo pueden producir procesos de gentrificación, con la llegada de hostels o alojamientos temporales, la historia, su patrimonio y el concepto de rehabilitación pueden ser utilizados como instrumento de mercantilización (Pavel, 2016) que pueden influir en la pérdida de población e identidad del sector.

En España, esta problemática es una realidad que rige sobre todo en las centralidades de grandes ciudades. Según Janoschka (2018) “...los pequeños comerciantes tradicionales, los artistas, los profesionales de clase media ya no logran resistir en las áreas centrales por la profundización del fenómeno a niveles impensables, con novedosas líneas conflictivas entre residentes ‘autóctonos’ y turistas” (p.25).

Al igual que en Lisboa, el turismo y la inversión inmobiliaria se han consolidado en los centros históricos de las ciudades españolas como uno de los principales transformadores urbanos, que a medida que aumentan los procesos de inversión y de inserción de población turística y clases sociales altas, afectan el acceso a vivienda para sectores populares. Según Rodríguez et al. (2021) “La localización

de estos apartamentos también es conflictiva, ya que se concentra en sectores centrales de la ciudad, ahogando la oferta tradicional, reforzando la turistificación y gentrificación del entorno” (p.13).

Si bien los procesos de recuperación de los centros históricos mediante el impulso turístico han contribuido a rescatar espacios deteriorados, queda claro que la revitalización no es cuestión de inversión. Con la visión de reactivar los centros históricos únicamente desde el punto de vista turístico ha provocado la pérdida de la identidad cultural física y social de estos espacios, la salida de los pequeños comerciantes, artesanos, artistas y habitantes originarios del sector.

En los centros históricos latinoamericanos el principal problema está relacionado con el abandono progresivo de la población originaria del sector hacia otros espacios de la ciudad. Las clases sociales que se han radicado en estos lugares por décadas empiezan a desplazarse y abandonar sus viviendas para dar paso a nuevas actividades comerciales y de servicio. Este proceso ha generado un desequilibrio entre la relación de actividad y residencia, provocando de esta forma una concatenación de problemáticas sociales, culturales, económicas, territoriales y políticas en su contexto.

El centro histórico de la Ciudad de México demuestra claramente esta problemática. El hábitat popular enfrenta una problemática caracterizada por fenómenos físicos y sociales. El primero por el deterioro de las viviendas y espacios públicos y el segundo por el despoblamiento y las condiciones de pobreza y exclusión de la población del sector (Monterrubio, 2011).

A diferencia de las ciudades europeas, el abandono de la población existente y la exclusión social que viven las personas que permanecen aún en los centros históricos han sido determinantes en las condiciones de habitabilidad y calidad de vida. Esto se evidencia en el uso del espacio público. En las mañanas las actividades terciarias generan una dinámica constante, mientras que en las noches la falta de actividad residencial ha generado un proceso de pérdida de vida urbana, que en otras palabras, es el asesinato de ciertos componentes esenciales de la ciudad conocido también como urbicidio Carrión (2014).

Por otro lado, el centro histórico de Bogotá se ha visto influenciado por el aumento de las actividades educativas en el sector durante los últimos años, argumenta que

“Con la consolidación de las actividades educativas en el sector... la demanda de servicios para estudiantes se incrementa (habitaciones estudiantiles y comercio como papelerías, cafés internet, restaurantes, cafeterías, etc.) en detrimento del equipamiento básico para la población residente” (p.56).

A pesar de que la inclusión de vivienda estudiantil en los centros históricos pudiera ser una excelente idea puesta en marcha sobre un modelo de gestión adecuado, la falta de acciones planificadas abre las posibilidades a nuevas problemáticas como las modificaciones en infraestructura de edificios existentes, el cambio de uso de viviendas para comercio o el cambio de la estructura funcional de una vivienda unifamiliar para viviendas con varios estudiantes, esto puede generar procesos de tugurización y dificultades de abastecimiento en infraestructura pública.

En definitiva, es necesario mencionar que en América latina se han implementado varios planes o proyectos que buscan rehabilitar estos espacios. Sin embargo, el impacto con estrategias puntuales o parciales han traído nuevas problemáticas con un mismo escenario para los residentes actuales. La contaminación, el ruido, la inseguridad y otros factores que van más allá de la planificación territorial son los causantes del constante abandono de viviendas y habitantes en estos sectores.

En el Ecuador, la problemática está inmersa en el contexto latinoamericano. El centro histórico de Quito es uno de los centros urbanos más dinámicos de Latinoamérica. Este dinamismo surge en los años setenta como resultado del boom petrolero, la migración del campo a la ciudad y la centralización de actividades administrativas, sobre todo gubernamentales. Con un centro colapsado de actividades y de nuevos pobladores surgen los primeros tugurios y asentamientos informales. Carrión (2007) argumenta:

“La permanencia de relaciones sociales precarias en el campo y la imposibilidad de la industria y el comercio urbanos, que emergieron en la década de los 70...hicieron que se formara el denominado sector informal urbano, el que tuvo como asiento preferente al centro histórico.”

En este contexto, la principal problemática gira en torno a la situación residencial, los propietarios de las viviendas convirtieron habitaciones en tugurios con la finalidad de beneficiarse de las rentas y alquileres, se modificaron los usos y la ocupación de habitantes originarios del sector paso a ser destinado a migrantes y

comerciantes. Actualmente, y a pesar de existir planes de revitalización en este sector, el centro histórico de Quito aún vive distintas problemáticas como el despoblamiento, la prostitución en algunos sectores, la inseguridad y la falta de un sistema de movilidad sostenible.

Por otra parte, Cuenca ha presentado un panorama similar en relación al despoblamiento y deterioro residencial local. Espinoza (2015) argumenta que: “El centro Histórico de Cuenca tiene la capacidad de albergar 4 veces la población actual y el índice de personas que se van es mucho mayor que las que llegan” (p.78). Por este motivo, es evidente que en los últimos años el centro histórico ha sufrido el impacto de la salida de sus habitantes vinculados a causas como la baja calidad de vida y la imagen de estatus social que generó en sus ciudadanos.

En paralelo a la problemática antes mencionada, es peculiar las tendencias que el centro histórico de Cuenca ha venido desarrollando en estos años. Esta tendencia se presenta de cierta forma como rehacer el centro con distinta población, en este caso, extranjeros. El reconocimiento que Cuenca ha tenido a nivel mundial como Patrimonio Cultural de la Humanidad y el posicionamiento de la ciudad como uno de los mejores destinos para jubilados publicado por la revista *International Living* en el 2009 (Cabrera, 2019) han producido una reactivación en el interés inmobiliario y residencial del sector.

Estos reconocimientos han focalizado a Cuenca como una ciudad potencialmente cultural que brinda una calidad de vida ideal para jubilarse. Por ello, en los últimos años las empresas inmobiliarias y la inversión turística nacional e internacional han visto de gran oportunidad rescatar el centro como un lugar para alojamiento de extranjeros, servicios hoteleros y comercio internacional. Como vimos en Europa, esta iniciativa está vinculada directamente con el turismo, jugando un rol importante en los procesos de gentrificación en el centro de la ciudad.

Con todo lo dicho, el centro histórico de Riobamba no está exento de varias de las problemáticas que afectan a estos sectores a nivel nacional e internacional. En este caso, no podríamos hablar de un proceso promovido por la turistificación y el imaginario colectivo como en Cuenca, pero sí de un incremento del uso comercial y de servicios que trae consigo el aumento del valor del suelo y la necesidad de implementar más usos terciarios influenciados por la alta demanda en el sector.

Como principal consecuencia, la vivienda y sus habitantes dejan de ser parte importante en el funcionamiento del territorio. Según Zárata (2021) la rentabilidad de los inmuebles residenciales se basa en el alquiler, sobre todo para servicio o comercio, puesto que vivir en el centro no es atractivo para el ciudadano riobambeño. Con esto, no es aventurado argumentar que la visión de calidad de vida y habitabilidad para sus habitantes está fuera del caos del centro, catalogado como un lugar inseguro, contaminado, con poca área verde y baja calidad ambiental.

Otra de las problemáticas es el desconocimiento y la inexistencia de colectivos barriales consolidados que se busquen mejorar la situación habitacional en el centro histórico. Si bien es cierto, la entidad municipal comprende claramente el panorama actual de la vivienda y su contexto, la ciudadanía en general, desconoce sobre el tema y siguen viendo a este espacio muy poco apto para vivir.

Como consecuencia de aquello, las intervenciones privadas que de manera puntual se han generado han provocado malas prácticas habitacionales, readecuando a las viviendas para otros usos o en el peor de los casos abandonándolas, provocando un estado de ruina y deterioro en el sector, sobre todo en predios privados.

En relación a lo antes dicho se podría decir que el desconocimiento de la problemática de habitabilidad ha traído consigo el deterioro de las viviendas, malas condiciones ambientales, infraestructura, entre otros factores que evidencian el estado en el que viven los ciudadanos. Desde el punto de vista urbano habitacional no es más que una yuxtaposición de situaciones que en su conjunto deterioran el espacio privado y por ende la calidad de vida del sector.

Por otra parte, si analizamos al espacio público, existen grandes deficiencias, la falta de iluminación, veredas en mal estado, caos vehicular, contaminación, ruido, mala calidad ambiental, poco confort, poco mantenimiento a los espacios públicos, la insalubridad, entre otras.

Además de esto, se suman las limitadas iniciativas o buenas prácticas en relación al hábitat y la vivienda en este sector. Aquí cabe mencionar tres aspectos muy importantes. Por un lado, los proyectos que se han generado, que son el resultado de un proceso de recuperación arquitectónica de forma puntual, tanto de la mano de la inversión pública como de la privada, la recuperación de edificios históricos

como el Teatro León, Correos del Ecuador y rescate de varias de las cúpulas de iglesias han aportado a mejorar paisaje arquitectónico del centro.

La inversión privada también ha generado proyectos de revitalización, como por ejemplo la restauración un edificio patrimonial por parte de la Cooperativa 9 de octubre, el rescate de una vivienda patrimonial por parte del propietario para generar una cafetería tradicional y la recuperación de cubiertas y fachadas por parte de los mismos residentes. Pese a esto, hay que entender que, a pesar de aportar de cierta forma en la recuperación de los espacios y la imagen de la ciudad, estos procesos no resuelven de manera general los problemas urbanos existentes en el centro histórico y mucho menos la problemática principal.

También es necesario entender que la inversión en rehabilitación de espacios históricos es costosa, tanto para propietarios de inmuebles patrimoniales como para el sector público. Además, hay que recalcar que la mayoría de las restauraciones hechas hacia viviendas patrimoniales por parte del sector privado han sido con el objetivo de promover el cambio de uso de suelo para brindar un servicio o un comercio, acentuando cada vez más una problemática que pasa desapercibida por los ciudadanos.

Otro aspecto importante a señalar es la existencia de ordenanzas y normativas que regulan el desarrollo adecuado del centro histórico, sobre todo en los últimos años, promovidos principalmente por la entidad municipal. Con esto, es claro que existe un diagnóstico de la situación actual del centro y propuestas que buscan mejorar las condiciones del sector, sin embargo, la aplicabilidad y el control de estos instrumentos siguen siendo uno de los problemas que requieren solución.

Por último, la complementariedad de los procesos actuales, sobre todo desde el ámbito público. Queda claro que las ordenanzas, normativas y visiones que se tienen pueden ser eficaces, pero siguen siendo poco eficientes. La falta de un plan base de carácter urbano en el centro histórico ha generado que no exista ningún insumo por parte de la Municipalidad que sirva como un modelo de actuación urbanística que promueva una hoja de ruta permanente, que fuera del ámbito político, contenga proyectos que sean el resultado de una visión comunitaria a corto, mediano y largo plazo.

Esto nos lleva a determinar que la problemática también está vinculada a la inexistencia de un modelo de gestión habitacional sostenible en el centro histórico. Es evidente que existe una planificación con la elaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo donde ya se enmarcan acciones para regular el suelo y promover el uso residencial en el sector. Sin embargo, la situación del centro histórico no es sencilla debido a la complejidad de su estructura social, económica, política y cultural.

Con lo dicho, comprender la importancia que tiene el centro histórico es comprender la importancia de toda la ciudad, dando énfasis a los valores sociales y culturales que promueven un sentido de pertenencia colectivo y por ende una mejor habitabilidad. Delgadillo (2009) argumenta:

“Lo que ahora conocemos como centro histórico en algún momento de la historia fue toda la ciudad: allí se alojaban todas las actividades y funciones, había una gran diversidad social y cultural, y vivían todos los habitantes ricos y pobres mezclados” (p.4).

Los centros históricos, además de ser el reflejo de nuestra historia e identidad, es de cierta forma, un legado que construimos todos los ciudadanos cada día, con nuestras acciones colectivas, que nos define como Riobambeños en el pasado, presente y futuro. Por ello, crear investigaciones que se vinculen a responder problemáticas en estos espacios son fundamentales no solamente para los habitantes del sector, sino para toda la ciudad en general.

Con este antecedente, la investigación busca repensar la función y el rol que cumple el centro histórico en relación al hábitat y la vivienda, de esta manera, se busca estudiar cuáles son las condiciones actuales habitacionales en el centro, en otras palabras, conocer los índices de densificación, la relación entre vivienda, comercio y servicio, la calidad de espacios públicos, confort acústico, calidad del aire, el nivel de área verde por habitante existente, entre otros aspectos que inciden el desarrollo de una calidad de vida adecuada en el sector.

Basados en este diagnóstico, se plantea recopilar la información necesaria que sustente la investigación en relación a los proyectos de revitalización que se han ejecutado o están planificados por parte de la administración pública. Este análisis

se relaciona con el diagnóstico actual y las futuras propuestas que se plantean para el cuidado y sostenibilidad del hábitat y la vivienda en este territorio.

Con la investigación de las condiciones de habitabilidad en el centro y la información necesaria para sustentar el estudio, se plantea generar estrategias o lineamientos que sirvan como insumo y orientación a los entes públicos y privados para en la implementación de planes o modelos de gestión sobre el hábitat y la vivienda en el centro histórico de la ciudad, convirtiéndose en una alternativa para que los habitantes regresen a vivir en este sector.

Este tipo de propuestas ya se han implantado en varias ciudades de Latinoamérica y el mundo, como el Plan de Manejo y Conservación de la zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro, los Programas de Redensificación de Vivienda y Población de la Ciudad de México, la Revitalización del Centro Histórico de Quito, entre otros. A pesar de que cada uno cumple diversos objetivos, las respuestas promueven una mejora calidad de vida. Como Ramírez et al. (2017) argumenta:

“La clave para formular estrategias está en función de elevar la calidad de vida de su población residente, dignificando la vivienda en torno a actividades de recreación, comercio, turismo, etc., mediante la implementación de una normativa reguladora que abarque la diversidad de actuaciones en los centros históricos” (p.6).

Con esto, podemos determinar que la propuesta es una respuesta técnica y práctica a la problemática de gentrificación y abandono de las viviendas en el centro histórico, con el fin de brindar alternativas para mejorar las condiciones de habitabilidad del sector, reduciendo las problemáticas sociales, económicas, culturales y turísticas de la ciudad y permitiendo a la población residente volver a sus hogares y a los nuevos actores, integrarse en un contexto de crecimiento equilibrado.

De igual manera, es oportuno entender que Riobamba es considerada una ciudad intermedia, en donde los procesos de actuación urbanística pueden generar cambios significativos en la estructura urbana, por ende, en toda la ciudad. En la investigación este aspecto sirve como una oportunidad para proponer estrategias de desarrollo integral habitacional para un período a corto o mediano plazo.

Pregunta de la investigación

¿Cómo generar estrategias de desarrollo integral habitacional para el centro histórico de la ciudad de Riobamba, Provincia de Chimborazo?

Objetivos

Objetivo general

Generar estrategias de desarrollo integral habitacional en el centro histórico de la ciudad de Riobamba, Provincia de Chimborazo.

Objetivos específicos

1. Diagnosticar la situación actual del hábitat en el centro histórico de Riobamba, mediante la observación ordinaria, síntesis bibliográfica y entrevistas, para evaluar su grado de conservación.
2. Evaluar las políticas público privadas en relación al hábitat y la vivienda, mediante entrevistas y síntesis bibliográfica, para conocer los aportes que se han generado en los últimos años.
3. Analizar buenas prácticas en centros históricos de valor, mediante estudios de caso, para interpretar modelos de gestión, planes, programas y proyectos.
4. Diseñar acciones de conservación, mediante técnicas propositivas y de participación, para el desarrollo integral del hábitat en el centro histórico de Riobamba.

CAPITULO I

MARCO TEÓRICO

La habitabilidad, el desarrollo integral y la sostenibilidad en los centros históricos

Es importante empezar a entender los conceptos principales que dan forma a la investigación a partir de la definición del hábitat. En términos generales esta definición se puede abordar desde muchas perspectivas científicas. Para este caso, se tomará en cuenta al hábitat desde el punto de vista social y urbano.

Para Pelli (2010) el hábitat entendido desde el ámbito social es un sistema de situaciones: físicas, simbólicas, jurídicas, políticas, económicas y ambientales; interrelacionadas, interactuantes y actuantes (p.41). Esto quiere decir, que las formas de actuación sobre uno de estos componentes afectan el estado, el equilibrio, el funcionamiento y la calidad de todo el sistema, puesto que su interrelación define un hábitat en todo su conjunto.

Desde los aspectos urbanos, para Echeverría (2012) “El hábitat es el lugar donde viven individuos, grupos humanos con una dimensión de la satisfacción o de la calidad de vida relacionados con lo ambiental, lo sostenible, lo cultural y lo territorial” (Gordillo, 2005). De esta manera, lo urbano entiende al hábitat desde un concepto de espacio, donde la función del hábitat en el territorio está vinculado a diferentes dimensiones que traspasan los aspectos físicos integrando elementos tangibles e intangibles.

Con estos puntos de vista podríamos decir que en la presente investigación el hábitat se define como un sistema de dimensiones físicas, sociales, culturales, políticas, económicas, ambientales y sostenibles que interactúan y transforman al espacio a la sociedad de acuerdo a sus condiciones actuales, donde la intervención sobre cualquier dimensión afecta de manera directa la habitabilidad de un sitio determinado.

Otro concepto importante en la investigación es el término de sostenibilidad. Aquí, vale la pena mencionar como antecedente que se planteó la interrogante con respecto a la utilización del término sostenibilidad o sustentabilidad. Según Zarta (2018): “La diferencia que existe entre sostenible y sustentable es la traducción al español que se le hizo al término inglés “sustainable development”, que, en el caso

mexicano, se tradujo como desarrollo sostenible y en otros países como desarrollo sustentable”. Esta respuesta de cierta forma lógica, ha generado estudios con diferentes interpretaciones en los últimos años.

En este caso, según Zarta (2018) La sostenibilidad puede ser entendida como:

“La producción de bienes y servicios, donde se satisfagan las necesidades humanas y se garantice una mejor calidad de vida a la población en general, con tecnologías limpias en una relación no destructiva con la naturaleza, en la cual la ciudadanía participe de las decisiones del proceso de desarrollo, fortaleciendo las condiciones del medio ambiente y aprovechando los recursos naturales, dentro de los límites de la regeneración y el crecimiento natural”.

Asimismo, Fernández (2009) argumenta que la sostenibilidad puede ser entendida como: “La reinscripción de los sistemas humanos dentro de los sistemas naturales, pero también una ampliación de la noción de bienestar que incluya indicadores socioculturales”.

En definitiva, la sostenibilidad en esta investigación puede definirse como el desarrollo que tiene el ser humano con los recursos naturales, donde se satisfacen las necesidades humanas y la calidad de vida de la población, incluyendo indicadores sociales, culturales, económicos, tecnológicos y ambientales con propuestas viables que permitan la conservación del territorio para las futuras generaciones.

Otro término que viene muy ligado al concepto de sostenibilidad es el de desarrollo. Para Dubois (2009) el concepto de desarrollo se relaciona directamente con la idea de futuro que cada sociedad se propone como meta para el colectivo humano. Cuando establecemos las prioridades de lo que entendemos por desarrollo, en última instancia, no estamos sino afirmando cuál es nuestra visión de lo que queremos en el futuro.

De esta forma podemos decir que el desarrollo es un concepto que se utiliza en distintos contextos para aludir a procesos de naturaleza como desarrollo experimental, desarrollo urbano, desarrollo tecnológico, desarrollo económico, desarrollo habitacional, desarrollo sostenible, desarrollo fisiológico y desarrollo integral.

Los centros históricos y su dimensión social, espacial, cultural y simbólica

El centro histórico es otra definición que es importante analizar. En este caso se hace énfasis a lo que Carrión (2005) argumenta y lo define como:

“El espacio de encuentro por excelencia tanto por su condición de centralidad, que hace que sea un punto focal de la ciudad, como por la suma de tiempo al pasado que le permite adquirir un valor de historia. Por esta doble cualidad de espacialidad (centralidad) y temporalidad (historia), es el lugar de encuentro de una población que vive en espacios que lo superan (transterritorialidad) y también es el ámbito donde se encuentran distintas sociedades provenientes de distintos tiempos y momentos históricos (transtemporalidad)” (p.95).

Por otra parte, Rodríguez (2009) define al centro histórico como: “Un espacio de doble significado relacionado a lo espacial y lo temporal...que contiene una sucesión de expresiones arquitectónicas y sociales, así como hechos históricos relevantes acumulados a lo largo del tiempo”. De esta manera, entendemos al centro histórico no solamente como un espacio circunscrito dentro de un territorio delimitado por sus características morfológicas.

Con esto, podemos definir al centro histórico como un lugar de cualidades espaciales y temporales que contienen expresiones sociales y que trascienden a lo largo del tiempo, adquiriendo un valor histórico tangible e intangible que definen la identidad y el sentido de pertenencia de una sociedad.

El artículo de Alvarado et al. (2017) aborda el tema: “La Habitabilidad urbana en el espacio público, el caso del centro histórico de Toluca, Estado de México”. El objetivo principal es presentar un esquema metodológico para la evaluación de la habitabilidad de los espacios públicos del centro histórico de Toluca, empleando parámetros de accesibilidad universal.

La metodología utilizada comprende una combinación de diferentes técnicas con enfoque mixto para evaluar algunos aspectos de habitabilidad de los espacios públicos del centro histórico de Toluca. En los indicadores de accesibilidad se emplea un esquema enfocado en parámetros universales como la evaluación de accesibilidad peatonal del viario público, reparto del viario público peatonal y obstáculos entre calles por ancho de acera.

Los resultados identificaron una fuerte inequidad en el acceso y libre circulación en una gran extensión de dicho centro. En la mayoría del área estudiada sus calles no son recomendables para el paso de sillas de ruedas, usuarios de muletas o carritos para niños. Espacialmente, es el 10% el área del centro histórico en la zona central, donde se ubican espacios comerciales y actividades culturales, donde existe facilidad para caminar. A partir de la evaluación de intersecciones de calle por área, espacialmente el 40% del centro histórico es más proclive para uso vehicular; en tanto que un 20% es apropiado para el peatón.

El aporte principal de este artículo es la utilización de metodologías como el mapeo para obtener información sobre indicadores de habitabilidad en el espacio público, en este caso, con un enfoque en el estudio del reparto del viario peatonal y la accesibilidad universal. Además, se generan entrevistas de carácter cualitativo que se enfocan en conocer el criterio de los habitantes sobre seguridad, accesibilidad y calidad ambiental.

El artículo de Dammert (2017) sobre el tema: “Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima” tiene como objetivo principal aportar una crítica en el estudio de las áreas históricas centrales y contribuir en la comprensión de la reproducción residencial de los sectores populares.

Para la metodología se realizó alrededor de 100 entrevistas semiestructuradas a residentes y miembros de juntas vecinales del distrito de Cercado de Lima (respetando cuotas de edad y sexo) de Barrios Altos y otras áreas del distrito (74 entrevistas), a funcionarios públicos (10 entrevistas), comerciantes y trabajadores de Mercado Central y Mesa Redonda (cinco entrevistas), y especialistas en el tema (ocho entrevistas). Adicionalmente, se aplicaron instrumentos de observación en las áreas públicas y viviendas colectivas con el objetivo de problematizar patrones de convivencia, usos y formas de apropiación del espacio público, así como para complementar las entrevistas realizadas.

Los resultados demuestran que los conflictos por el uso del suelo se dan en un contexto de desarrollo restringido del mercado (baja rentabilidad para proyectos residenciales o de otro tipo). Adicional, la debilidad de las políticas públicas de renovación urbana, la presión de actores económicos vinculados a los espacios comerciales, las dinámicas de especulación del valor del suelo, los residentes viven

en situación de alquiler y se encuentra en riesgo de ser desalojados y la ausencia de una política de renovación urbana.

El aporte de esta investigación es la aplicación de metodologías cualitativas mediante entrevistas e instrumentos de observación en las áreas públicas. La aplicación de estos instrumentos puede ser de utilidad para su aplicación en los procesos de diagnóstico del estudio.

El artículo de Ferrer et al. (2017) sobre el tema “Desigualdades espaciales de habitabilidad en ciudades patrimoniales. Aplicación de indicadores de seguimiento a las ciudades de San Gabriel y Sangolquí (Ecuador)” tiene como objetivo principal determinar la metodología para abarcar la complejidad del análisis de la habitabilidad

La metodología para este estudio está basada en una integración de técnicas de análisis de datos provenientes de diferentes campos disciplinares como son: el análisis cartográfico a través de Sistemas de Información Geográfica, el análisis estadístico mediante técnicas de análisis multivariante (factorial y clúster).

El resultado es que en cuestiones de habitabilidad hay una serie de aspectos comunes, que independientemente de los indicadores que se empleen para medirlos, forman una estructura común al fenómeno de inhabitabilidad y que puede servir para replicar el método diseñado en ciudades latinoamericanas similares a las analizadas. Esta estructura se centra en las siguientes temáticas: carencias de infraestructuras o servicios básicos de la vivienda, viviendas realizadas con materiales de bajo coste, fórmulas de convivencia que denotan hacinamiento o baja calidad de vida y perfil de población con bajas oportunidades o posibilidades.

El aporte de este artículo a la investigación no es de manera directa puesto que los resultados en cuestiones de habitabilidad se centran en un análisis socio económico de la población existente, dejando de lado varios aspectos que pueden llevar a determinar de mejor manera el grado de habitabilidad de un sector. Sin embargo, la utilización de herramientas como el Sistema de Información Geográfica y la metodología de recopilación de información estadística y cartográfica sobre aspectos relacionados a la habitabilidad son de gran utilidad en la aplicación metodológica.

El artículo de del Espino & Navas (2018) sobre “Planeamiento estratégico local y evaluación del desarrollo urbano sostenible integrado en ciudades medias” tiene como objetivo principal la puesta en carga de una de las últimas herramientas que instituciones europeas han previsto para la evaluación de la integración sostenible de proyectos urbanos y territoriales.

Para la metodología se realizó la evaluación como caso de estudio de dos instrumentos de planificación urbana para la ciudad media de Lucena en el sur de Córdoba que ha realizado dos Planes Estratégicos que contaban con la sostenibilidad y el diseño integrado entre sus principios. Todo esto mediante la herramienta RFSC (Reference Framework for Sustainable Cities).

Los resultados abordan que en el primer plan se detectaba una clara inclinación hacia las dimensiones económica, espacial y social, frente a la medioambiental y la de gobernanza. En el segundo, los aspectos relativos a la economía, aunque mejoran en términos cuantitativos, pierden peso a favor del resto de dimensiones, especialmente en lo relativo a lo medioambiental.

El aporte más importante de este artículo es la utilización de una metodología de evaluación mediante el sistema RFSC, el cual es aplicado en una ciudad intermedia con características similares a la de nuestra área de estudio con resultados planteados considerando las dimensiones de sostenibilidad. Esto nos permite tener un criterio sobre el diagnóstico del caso de estudio o la evaluación a los instrumentos de gestión pública existentes.

El artículo de Triana (2018) sobre el tema “La planificación estratégica como modelo metodológico para afianzar la gestión municipal en el Municipio de Sopó y Cota, Dpto. de Cundinamarca” tiene como objetivo principal identificar los lineamientos que aporta la planificación estratégica como modelo metodológico a la gestión municipal para optimizar los proyectos de desarrollo sostenible en los municipios de Sopó y Cota.

La metodología utilizada es cualitativa y se basa en la compilación, sistematización y análisis de la información documental en páginas web institucionales y gubernamentales, a partir de libros, informes institucionales, planes, etc. Con esto, se logra identificar los problemas centrales, sus causas y sus efectos, a través de la guía de la observación.

El resultado que se evidencia en las páginas web es la falta de planificación para brindar una información clara, ordenada cronológicamente y que demuestren los resultados en materia de gestión y así saber cuáles han sido los proyectos insignes que han llevado a que los municipios se encuentren bien. No, significa que no existan los proyectos, o que se estén gestionando nuevos planes de desarrollo que ayuden al crecimiento del municipio, lo que sí se evidencia es la falta de una planificación que se refleje en la página web.

El aporte de este artículo, está en la utilización de instrumentos metodológico de diagnóstico, en este caso, mediante la sistematización y análisis de información de carácter documental que pueden brindar resultados del estado actual en materia de gestión pública por parte de los municipios.

El artículo de Garfias & Guzmán (2018) sobre “Metodología para el análisis de la habitabilidad urbana, caso de estudio: Barrio Colonia Grande, centro histórico de la ciudad de León, Guanajuato, México” tiene como objetivo principal proponer un esquema metodológico para el análisis de la habitabilidad urbana en entornos consolidados, basado en tres enfoques: el físico-espacial, el medio-ambiental y el psico-espacial.

Para la metodología se utilizan diferentes técnicas de investigación cualitativa y cuantitativa como entrevistas, síntesis bibliográfica y mapeo se plantearon procedimientos para la elaboración de un diagnóstico que permitiera conocer datos específicos sobre habitabilidad.

Los resultados son los factores que más afectan las condiciones de habitabilidad y tienen que ver con un aumento de la población adulta mayor, lo que ocasiona el abandono o deterioro de las viviendas, aunado a la falta de mezcla de población de diferentes edades y géneros que repercute en la falta de diversidad de actividades sociales.

El cambio de uso residencial a comercial, pero sobretodo a espacios que se han destinado a escuelas de nivel básico y medio, ocasionan el movimiento de personas de otros sectores de la ciudad que solo “transitan” por la zona y la carencia evidente de espacios de esparcimiento social. El único que existe tiene su acceso restringido. Se observa además una paulatina pérdida de las áreas verdes.

Uno de los aportes relevantes de este artículo es que su objetivo se vincula con uno de los objetivos específicos que tenemos en nuestro proyecto, en donde se analiza la situación actual de la vivienda en un entorno consolidado como lo es el centro histórico. También, la metodología empleada puede de dar respuesta al diagnóstico territorial, social y ambiental.

El artículo de Cáceres (2018) “Turismo, gentrificación y presión por desplazamiento en los cerros Concepción y Alegre de Valparaíso” tiene como objetivo principal comprender cómo el habitante experimentó los cambios que el sector de la industria turística inmobiliaria y ha generado que han sido promovidas por el gobierno mediante programas y subsidios.

La metodología aplicada se basa en sesenta entrevistas con habitantes de los cerros Concepción y Alegre se analiza el impacto de estas transformaciones en la calidad de vida y procesos de desplazamiento de habitantes. Los participantes fueron seleccionados atendiendo a una heterogeneidad dada por sexo, grupo etario, y una antigüedad como residente mayor a diez años. Se analizaron los datos utilizando el software Atlas.ti.

Como resultado, los residentes describen esta presión representada en la pérdida de tranquilidad asociada al flujo contante de turistas, aumento de contribuciones, imposibilidad de solventar la restauración de vivienda e imposibilidad de acceder a subsidios estatales de restauración de viviendas.

Un aporte considerable dentro de nuestro estudio es el aplicar instrumentos metodológicos de carácter cualitativo y fenomenológico como las entrevistas a habitantes o moradores del sector. Asimismo, la metodología de entrevistas puede orientarse a personajes claves de la investigación. También utilizando el programa Atlas.ti se puede determinar las problemáticas más importantes del sector.

El artículo de Izquierdo & López (2018) “Ámbitos de la habitabilidad para el estudio del espacio público. Caso de estudio Frontera, Centla, Tabasco” tiene como objetivo principal generar argumentos de impacto para las decisiones en las políticas públicas y en la recuperación de la habitabilidad en el espacio público abierto.

La metodología que se utiliza tiene un enfoque mixto, cualitativo y cuantitativo, Se exponen los diferentes casos de estudio sobre la habitabilidad urbana en el espacio

público, cada uno con diferentes metodologías, indicadores y variables, de acuerdo al contexto urbano en los que fueron desarrollados.

Los resultados del análisis de los casos estudiados llevaron a considerar que el espacio personal del sujeto está en función no sólo de los requerimientos funcionales físicos, sino también de los psicológicos y ambientales, por lo cual la funcionalidad, uso, composición y dosificación de los componentes del espacio son parte fundamental en la creación del ambiente que proporciona las formas de las actividades humanas en el contexto urbano

El aporte de este artículo de investigación está en la propuesta de variables que promueven el desarrollo habitacional en el espacio público, entendido desde el concepto de hábitat planteado en el estudio. Esta propuesta se puede considerar para definir las variables de esta investigación, desde el punto de vista del espacio público y la habitabilidad.

El artículo de María et al. (2018) “Grupo focal: Una estrategia de diagnóstico de competencias interculturales” tiene como objetivo principal buscar una metodología de investigación cualitativa que permitiera generar un diagnóstico sobre las competencias interculturales que están presentes en la comunidad académica del programa, y establecer una estrategia de diagnóstico de competencias interculturales.

Para la metodología se plantea el diseño y la realización de un Grupo Focal (Focus Group) como técnica para la recolección de información para un objeto de estudio cualitativo, en este caso, el Diagnóstico de Competencias Interculturales.

Como resultado se logró generar un diagnóstico sobre las competencias interculturales presentes en la comunidad académica del programa Ingeniería de Telecomunicaciones de la Facultad de Ingenierías, empleando una metodología basada en el Ciclo Deming en la que se aplicó la técnica de Grupo Focal para la recolección de información cualitativa

El aporte de este artículo no se relaciona con la habitabilidad o lineamientos de desarrollo integral, pero sí en la utilización de una metodología que puede ser aplicada tanto en el diagnóstico como en las técnicas propositivas, conformando un grupo focal con personas de distintos criterios que puedan dar opiniones y argumentos sobre la habitabilidad en el centro histórico de Riobamba.

El artículo de Berigüete et al. (2019) sobre el tema “Herramientas y criterios para una ciudad sostenible” tiene como objetivo principal establecer criterios comunes para la evaluación de la sostenibilidad en distintos ámbitos urbanos.

Para la metodología se realizará un análisis de los principales indicadores existentes a escala urbana y también herramientas de evaluación vigentes en la actualidad, describiendo su metodología, etapas y criterios de evaluación

Los resultados arrojan una matriz de indicadores organizados en dimensiones de acuerdo al ámbito de aplicación de dichas evaluaciones. Los indicadores y herramientas de evaluación constituyen un instrumento idóneo para la gestión y evaluación de la sostenibilidad en los ámbitos de la ciudad, pero estas herramientas deben servirse de estos indicadores para lograr evaluaciones más integrales y extrapolables a diversos contextos.

El principal aporte de este artículo a la investigación es la relación que tiene con el estudio para la evaluación mediante el sistema RFSC (del Espino & Navas, 2018). Además de proponer distintos instrumentos, complementa esta evaluación con una matriz de indicadores clave que pueden servir en el diagnóstico y evaluación de la ciudad mediante diferentes metodologías.

El artículo de Zumelzu & Espinoza (2019) “Elaboración de una metodología para evaluar la sostenibilidad en barrios de ciudades intermedias en Chile” tiene como objetivo principal elaborar una metodología para explorar y evaluar el potencial sostenible de la forma urbana en barrios de ciudades de escala intermedia. Aborda seis criterios de entorno construido relacionados con la sostenibilidad: escala, accesibilidad, conectividad, densidad, diversidad y nodalidad.

Para la metodología se ha tomado en cuenta un enfoque por criterios de carácter mixto. Para efectos metodológicos, se seleccionaron seis: la escala, la accesibilidad, la conectividad, la densidad, la diversidad y la nodalidad. Todos ellos en conjunto abordan la sostenibilidad como una herramienta holística y operacional desde la morfología urbana, sobre la base de que son demandados para influenciar en la sostenibilidad y el comportamiento humano en la ciudad.

Los resultados muestran la importancia de la adaptabilidad edificatoria para generar diversidad de usos a nivel de manzana, lo que a su vez promueve una mayor sostenibilidad de la forma urbana. Por otra parte, la sobredensidad de población y

de vivienda en lotes residenciales disminuye la accesibilidad peatonal en las calles interiores; mientras que el uso mixto vertical y la alta variación de densidades en bloques de manzanas continúan siendo la mejor respuesta para promover la interacción social y la alta actividad colectiva en el espacio urbano.

Es un aporte importante con respecto a diferentes metodologías de cálculo para los parámetros de sostenibilidad que define el artículo que pueden ser utilizados como los mismos parámetros de evaluación de sostenibilidad en el centro histórico de Riobamba.

El proyecto de tesis de maestría de Amán (2019) sobre el tema “Implementación del uso residencial como estrategia para la gestión de la conservación del Patrimonio Cultural Edificado para barrios poblados junto al núcleo central del Centro Histórico de Quito-Caso barrio San Marcos” tiene como objetivo principal promover al Uso Residencial como estrategia para la gestión y conservación del patrimonio cultural edificado en barrios poblados junto al núcleo central del centro histórico de Quito, Barrio San Marcos.

La metodología se basa en proponer la construcción de un sistema de indicadores que se utilizarán para la evaluación de la conservación de los centros históricos, se parte de la premisa que el Uso Residencial es la estrategia más adecuada para la gestión y conservación del Patrimonio Edificado.

Los resultados de la experimentación permitirán ajustar la definición de los indicadores y a la vez proporcionarán los primeros datos que ayuden a la mejora de la gestión en el Centro Histórico en tres líneas principales: primero, en la identificación de valores de referencia que puedan servir de guía para un diagnóstico real del estado del centro histórico; segundo, en la definición de los distintos factores con vistas a la creación de un índice agregado; tercero, en la identificación de las interrelaciones entre distintos indicadores.

El aporte de este artículo a la investigación se basa en el análisis del uso residencial como estrategia principal para la conservación del patrimonio histórico, siendo parte fundamental en el desarrollo integral habitacional de estos sectores. También, en la propuesta de ciertos indicadores que podrán ser analizados y estudiados para la metodología propositiva de la investigación.

El artículo de Beaton (2020) “Sostenibilidad con un enfoque a procesos: evaluación para el Centro Histórico de La Habana” tiene como objetivo principal evaluar la sostenibilidad de la actividad turística en el Centro Histórico de La Habana.

La metodología de la investigación se centró en un enfoque cuali-cuantitativo, de tipo descriptiva, analítica-exploratoria. En la fase 1 predominó como principal método el análisis bibliográfico que consistió en la recopilación de información procedente de la literatura consultadas. En la fase 2, a partir de la adaptación de los basamentos del enfoque a procesos a la evaluación de la sostenibilidad de los destinos turísticos. Para la fase 3 se calculan los índices de control de la sostenibilidad, dimensionales y general los cuales conducen a la evaluación de la sostenibilidad turística del modelo de gestión y a la propuesta de acciones de mejora.

En los resultados se evidenció el carácter estancado de la sostenibilidad, determinado por las dimensiones económica y ambiental, lo cual propició el establecimiento de áreas de mejora en los entornos de actuación de la comercialización, infraestructura y medioambiente.

Uno de los aportes importantes de este artículo es el método de análisis bibliográfico, donde se hace una síntesis de los planes estructurados dentro del centro histórico incorporando parámetros de sostenibilidad, con esto se pudo determinar que factores han sido aplicados y cuáles no para poder determinar cuáles serían los posibles modelos de actuación a futuro.

En el artículo de Fernández & Salcedo (2020) sobre el tema “Parámetros para asegurar sostenibilidad y vivienda adecuada en los centros históricos de América Latina” tiene como objetivo principal proponer parámetros para asegurar la sostenibilidad y la vivienda adecuada en los centros históricos de América Latina.

La metodología se realiza mediante una metodología mixta que incorpora el diálogo y la arquitectura, relaciona el objeto de estudio con su contexto, basado principalmente en los indicadores de desarrollo sostenible y vivienda adecuada de la Organización de Naciones Unidas. El método consta de tres etapas:

La primera son los centros históricos latinoamericanos donde se abordan las dimensiones físicas, sociales y simbólicas. La segunda es la vivienda que identifica los parámetros de sostenibilidad y vivienda adecuada basados en documentos de la

ONU. Por último, los parámetros propuestos para asegurar la sostenibilidad y la vivienda adecuada en los centros históricos de América Latina

Los resultados de los parámetros de equipamiento y servicios colectivos son: transporte, educación, salud, ocio, cultura y acceso a espacios verdes públicos. En cuanto a la vivienda, los parámetros son: ubicación, seguridad de tenencia, economía, disponibilidad de servicios básicos de saneamiento e infraestructura, tipos de vivienda, accesibilidad, adecuación ambiental, adecuación cultural, construcciones sostenibles y robustas, con rehabilitación de edificios.

Uno de los aportes que podemos obtener de este artículo es que se analiza de manera integral los procesos de sostenibilidad mediante parámetros que pueden ser evaluados en el centro histórico, tanto en su contexto físico, social y simbólico, como el de la vivienda, para concluir con indicadores o parámetros que pueden ser empleados en la metodología propositiva.

El artículo de Juárez et al. (2021) sobre el tema “La planeación urbana como herramienta para la conservación del patrimonio cultural del Centro Histórico de la ciudad de Oaxaca de Juárez” tiene como objetivo principal promover la identificación, protección y conservación de ciertos bienes del patrimonio cultural y natural considerados valiosos para la humanidad.

La metodología utilizada es de corte cualitativo, sigue la técnica de investigación descriptiva y exploratoria. Para la construcción de la investigación se contempló como procedimiento metodológico la investigación bibliográfica. Se indagaron conceptos como patrimonio cultural, planeación urbana y se hizo una discusión acerca de la conservación de patrimonios como una herramienta para la planificación. El análisis de la información se llevó a cabo triangulando la información recuperada de las diversas fuentes de consulta en torno al tema planteada.

Como resultado se tiene entonces que la planeación urbana no ha considerado los puntos primordiales para tener una ciudad ordenada, así mismo cabe recalcar que en lo concerniente al municipio de Oaxaca de Juárez no se han podido aplicar los planes de desarrollo como dicta la ley, y esto se debe a múltiples problemas como la negativa del comerciante para cumplirlos, a la corrupción que existe en algunas instancias de gobierno.

Por otro lado, en lo que concierne a la participación ciudadana en la planeación urbana, la legislación local invita a la ciudadanía a participar en la planeación de su territorio, sin embargo, no especifica de qué manera se convocará a la población, tampoco hace referencia que instrumentos se utilizara para hacer la consulta.

Este artículo aporta una visión clara de la habitabilidad vista desde la cultura, el patrimonio y la conservación con metodologías cualitativas que pueden emplearse en las respuestas a los objetivos planteados en la investigación. Además, de ser el caso, los resultados con respecto a la conservación del patrimonio edificado pueden ser procesos aplicables dentro de las técnicas propositivas.

Este ámbito de la investigación permite sintetizar la visión que se pretende obtener en los distintos conceptos y teorías que aportan al proceso de investigación. Por una parte, se abarcan conceptos que pueden ser analizados desde una amplia rama científica como la habitabilidad, el desarrollo y la sostenibilidad, por lo que el estudio se focalizó a responder estas definiciones desde un punto de vista urbano arquitectónico.

Por otro lado, la comprensión de conceptos como el centro histórico o la vivienda, que tienen definiciones más concretas, pero con un amplio catálogo de fuentes diversas, por lo que se busca adaptar los criterios del estudio a los conceptos que más se asemejen al tema de investigación.

El desarrollo del estado de la cuestión se fundamenta desde múltiples aspectos que hacen referencia a la construcción del diseño metodológico de la investigación mediante estudios recientes vinculados a las variables de estudio. En este caso se realizó una revisión de artículos científicos, revistas, tesis magistrales y doctorales de actualidad, que nos permitan comprender de mejor manera el planteamiento de la metodología de la investigación.

Con respecto al análisis de la documentación científica, se pudo evidenciar algunas metodologías de carácter cuantitativo y cualitativo en todos los estudios. Es importante enmarcar la utilización de metodologías como las entrevistas o encuestas, la síntesis bibliográfica, el análisis cartográfico, la sistematización documental y el grupo focal. Algunas de ellas se aplican empleando metodologías con sistemas como el Atlas.ti, la evaluación RFSC, la matriz de Nara, entre otras.

También se evidencia el empleo de metodologías mediante basadas en variables, lineamientos, indicadores o parámetros que pueden ser utilizados como herramientas de medición y evaluación de los procesos que se están investigando. Es interesante tener una perspectiva de los planteamientos científicos que se están dando en la actualidad en relación al tema de estudio. Gran parte de lo estudiado en este capítulo nos da a entender que el camino científico sobre el desarrollo habitacional y sostenible parte de un diagnóstico de la realidad, ya bien sea de una ciudad metropolitana o intermedia, pero todo con el objetivo de ahondar en los procesos que benefician o perjudican a la habitabilidad de un sector.

Cabe señalar también, que en todos los estudios se encontraron algunas similitudes, como por ejemplo en los parámetros o indicadores de medición que se analizaron o las metodologías utilizadas. Sin embargo, no existe una única manera de interpretar el concepto de habitabilidad y evaluarlo esperando los mejores resultados. Existen distintos puntos de vista sobre el desarrollo integral habitacional que son planteados dependiendo el objetivo de la investigación.

CAPÍTULO II

DISEÑO METODOLÓGICO

Metodología de la investigación

La línea de investigación hace referencia a la temática Arquitectura y Sostenibilidad mediante una metodología de carácter mixto que permita sustentar la información generada en base al cumplimiento de cada objetivo específico. El nivel de investigación es de carácter descriptivo exploratorio, estableciendo datos obtenidos en el área de estudio que den respuesta a la pregunta de investigación.

Se empleará un estudio de carácter documental y observacional estableciendo fuentes de análisis bibliográfica y estudios in situ sobre el territorio. La muestra para dicha investigación está enfocada a la zona de estudio, que, en este caso, espacialmente se relaciona con la delimitación del centro histórico, los habitantes del sector y personajes clave como autoridades, directores, concejales y técnicos vinculados al desarrollo urbano del sector.

Dentro del contexto físico y social del área de estudio se realiza una síntesis de observación mediante la utilización de fichas levantadas en sitio. Estas fichas contienen información de carácter cualitativo que determinan la percepción física de los puntos ubicados al interior del centro histórico. En el anexo 1 se puede encontrar los resultados del análisis realizado detalladamente.

Para complementar este análisis se realizan entrevistas con un enfoque cualitativo dirigida a la población residente que arrienda o es propietaria de una vivienda, en este caso se toma en cuenta una muestra no probabilística para el número de personas entrevistadas. En el anexo 2 se puede encontrar los resultados de cada entrevista.

Por último, el levantamiento de información bibliográfica y técnica parte de un enfoque cuantitativo que recopila información mediante gráficos o indicadores que nos permiten conocer el estado actual del área de estudio. Este diagnóstico se sustenta en el sistema de información georreferencial (SIG) proporcionada por la Municipalidad de Riobamba, como también de planes y consultorías que se han generado en los últimos años para el sector.

En el desarrollo para encontrar herramientas de conservación habitacional en el centro histórico se plantean entrevistas con un enfoque cualitativo a seis personajes

clave en el desarrollo del sector, entre ellas autoridades y técnicos de la Municipalidad de Riobamba como también de dependencias gubernamentales del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. En el anexo 3 se detallan los resultados obtenidos de cada entrevista.

También, el desarrollo se fundamenta en un estudio bibliográfico sobre las estrategias o lineamientos planteados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, siendo este el instrumento de gestión vigente y mayormente utilizado por la entidad pública local. Este estudio tiene como finalidad evaluar los resultados obtenidos del plan sobre el territorio mediante sistemas de gestión sostenible.

Otro aspecto importante considerado en el estudio es el análisis de buenas prácticas en centros históricos de valor a nivel internacional. Tomar en cuenta acciones o estrategias planteadas en otras centralidades urbanas permitirá incorporar parámetros que puedan adaptarse a nuestro territorio como también reforzar los planteamientos ya existentes.

La visión colectiva plantea la forma de ver el imaginario o ideal en cuanto a acciones públicas habitacionales en el sector dentro de un grupo focal, contando con la presencia de técnicos de la Municipalidad local. Esta reunión pretende incorporar sugerencias o comentarios que se puedan servir para el resultado final de la investigación. Por último, se generarán estrategias de desarrollo integral que respondan a las problemáticas existentes y mejoren las condiciones habitacionales del sector.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS DEL CONTEXTO SOCIAL Y FÍSICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE RIOBAMBA

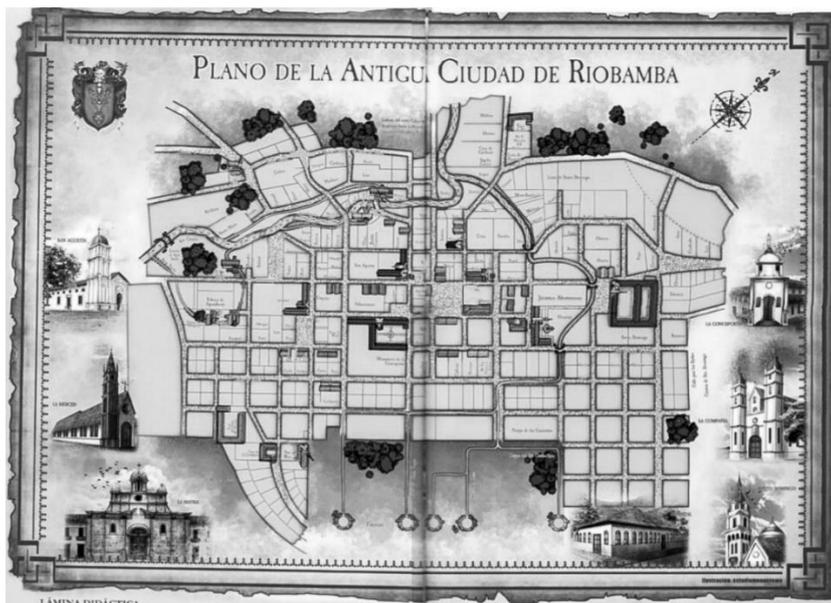
Para contextualizar el origen de la ciudad de Riobamba es necesario resaltar uno de los hechos más influyentes en su historia y composición social y territorial. Por este motivo, se realiza un análisis partiendo de entender el antes y después del terremoto sucedido en el año de 1797.

Riobamba antes y después del terremoto de 1797

La antigua Riobamba se fundó el 15 de agosto de 1534 por Diego de Almagro y es considerada la primera ciudad castellana fundada en el territorio ecuatoriano. Con el tiempo recibió varios nombres, en sus inicios se la conoció como Santiago de Quito, luego paso a ser San Pedro de Riobamba, posteriormente se denominó Villa Don Pardo y actualmente se la conoce como ciudad San Pedro de Riobamba (Municipio de Riobamba, 2019).

Figura 1

Plano de la antigua ciudad de Riobamba



Nota. Adaptado de Plano de la antigua ciudad de Riobamba, por Cepeda y Ramos, 2018, Riobamba: imagen y testimonio.

Los primeros trazados territoriales surgen en 1588, para entonces Riobamba ya era reconocida como villa. En su planeamiento se generan 25 casillas con cuadras de

84 metros de largo y seis templos (Cepeda & Ramos, 2018). Las construcciones se realizaron con materiales como el ladrillo, abobe y los bloques de cangagua, se utilizó la roca para las envolventes y la madera y la paja para las cubiertas, puertas y ventanas (Municipio de Riobamba, 2019).

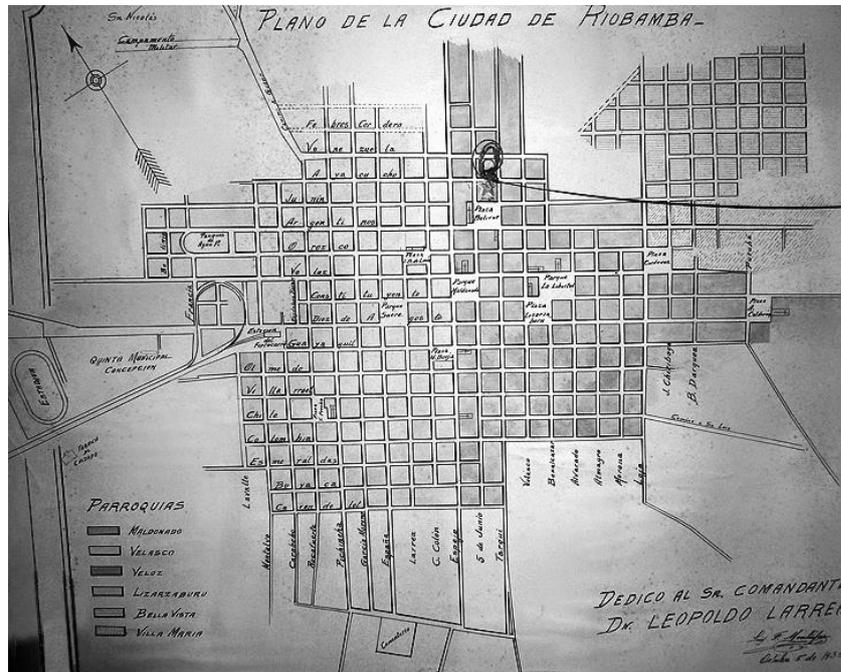
En 1645 la villa sufre un terremoto, considerado como el primer gran terremoto que afectó al sector, seguido por otro tres años después que destruyó y afectó a varias edificaciones. Estos acontecimientos llevaron a que las autoridades plantearan la idea de reubicar la ciudad, sin embargo, esta solicitud no fue considerada en ese momento (Rodríguez & Gallego, 2015).

El 4 de febrero de 1797 se da uno de los terremotos más fuertes en el territorio andino ecuatoriano, con una magnitud de 8.3 grados a escala Richter (Egred, 2004). La mayor parte de la infraestructura urbana colapsó y se tomó la decisión de abandonar la villa actual y volver a fundar la ciudad a 17 km al noreste, donde está ubicada actualmente el territorio urbano de la ciudad.

El nuevo asentamiento surge al mando de José Antonio de Lizarzaburu, con la cooperación del corregidor de Ambato Bernardo Darquea y el Barón de Carondelet. La implantación de la nueva ciudad se distribuye en una trama a 45 grados del norte geográfico con un área de 38 hectáreas. Se toma como centro la plaza mayor, en este caso el Parque Maldonado. Alrededor de la misma se distribuyen poderes religiosos, políticos y económicos como la Catedral, la gobernación, la alcaldía y viviendas de las familias más pudientes (Municipio de Riobamba, 2020).

Figura 2

Plano actual de la ciudad de Riobamba



Nota. Adaptado Riobamba 1935, por Mundial medios, 2010, Plano de Riobamba 1935.

Las manzanas fueron trazadas en semejanza a su antigua implantación, con una trama en damero de 80 metros de largo aproximadamente. Las viviendas se disponían alrededor de la plaza mayor generando nuevas zonas barriales y comunidades religiosas como La Merced, La Concepción, San Francisco y San Alfonso, cada sector se planificó con una iglesia, plaza o mercado característico. El desarrollo económico y moderno de la ciudad surge a partir de la revolución liberal de 1895 y la llegada del ferrocarril en 1905 (Cepeda & Ramos, 2018). Estos hechos provocaron un crecimiento económico y territorial notable en la ciudad, con la construcción del edificio para la Sociedad Bancaria del Ecuador, las casas de gobierno, templos, colegios, cementerios, terminales, el estadio y aeródromo promovieron la eliminación de la ciudad concéntrica y la expansión de la urbe especialmente hacia el norte. La llegada de los arquitectos Durini y Russo también

marco un hecho relevante puesto que se promovió la construcción de nuevas edificaciones eclécticas y monumentales (Municipio de Riobamba, 2020a).

Otro hecho que ha marcado el crecimiento de la ciudad y en gran medida su expansión territorial es la constante migración de la población del campo hacia la ciudad. Esto surge principalmente por la caída de los sectores productivos agrícolas del sector y las crisis económicas que en años anteriores afectaron al país. Como consecuencia de ello, se crean nuevos asentamientos periféricos alrededor de la ciudad los cuales en su mayoría se consolidan de manera informal.

En los últimos años Riobamba ha tenido un importante desarrollo territorial. La creación de la Universidad Politécnica de Chimborazo (ESPOCH) al norte y la Universidad Nacional de Chimborazo (UNACH) al sur y al este de la ciudad promovieron el crecimiento territorial en base a un entorno universitario con nuevas urbanizaciones residenciales y edificios de apartamentos para residentes universitarios.

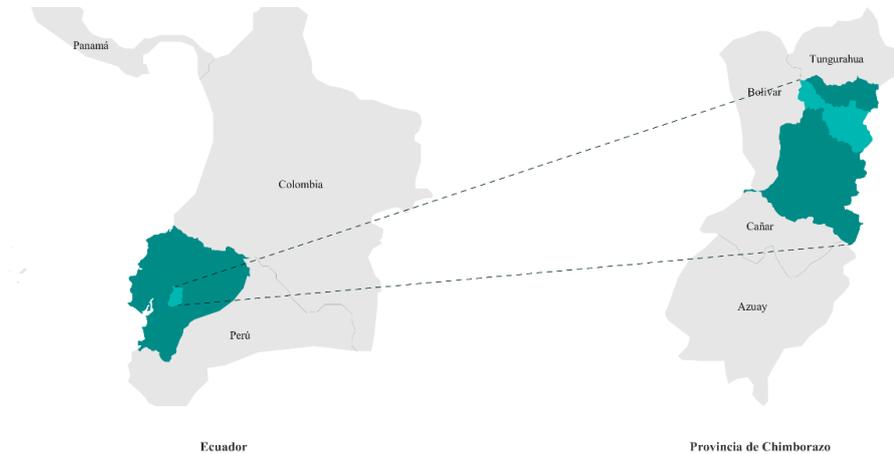
Con la conformación de nuevos barrios y áreas urbanas el centro histórico progresivamente fue perdiendo su valor residencial, social y cultural. Hoy en día, el impulso hacia el comercio en el lugar transformó a las viviendas en locales y oficinas. Como consecuencia de esto, las transformaciones sociales, culturales y formas de vida de la población han cambiado y han determinado la situación actual del sector.

Delimitación espacial

Desde un contexto nacional, el centro histórico se encuentra dentro de la provincia de Chimborazo, ubicada geográficamente en la zona central del país y delimitada en el Norte por la provincia de Tungurahua; en el Sur por la provincia de Cañar; en el Este por la provincia de Morona Santiago y en el Oeste por la provincia de Bolívar. El área de expansión territorial es de 6.593 km², presenta una densidad poblacional de 459.723 habitantes y comprende de diez cantones circunscritos donde Riobamba es la capital de la provincia (Gobierno de la Provincia de Chimborazo, 2021).

Figura 3

Ubicación a escala nacional y provincial



El cantón Riobamba se encuentra delimitado en el Norte por el cantón Guano y Penipe; en el Sur por el cantón Colta y Guamote, en el Este por el cantón Chambo y en el Oeste por la provincia de Bolivar. Se asienta sobre los 2.754 metros sobre el nivel del mar y su extensión territorial es de 979.70 km². El índice poblacional es de 225.741 habitantes (Municipio de Riobamba, 2020a).

Se delimita el área de estudio en relación al margen urbano basados en la Ordenanza 013-2017 que contiene el Código Urbano del Cantón Riobamba. Esta área se define en dos partes: la zona ZH1 catalogada como zona de primer orden; y la zona ZH2 como área de amortiguamiento. Se denomina macrozona ZH al área total entre ZH1 y ZH2.

Figura 4

Ubicación a escala cantonal y urbana

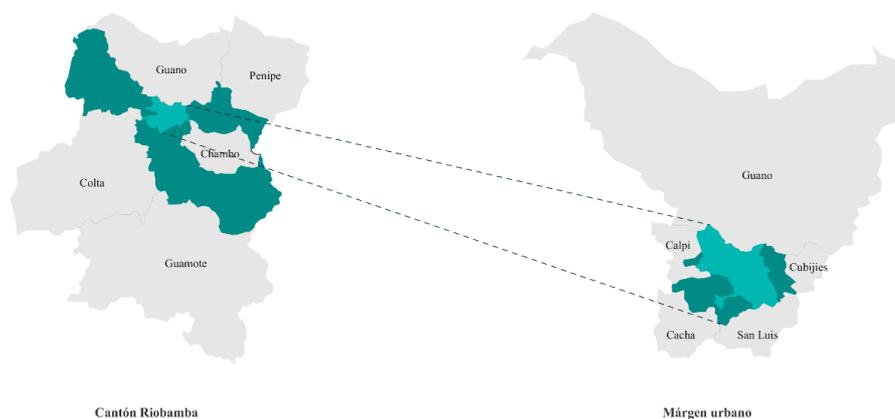
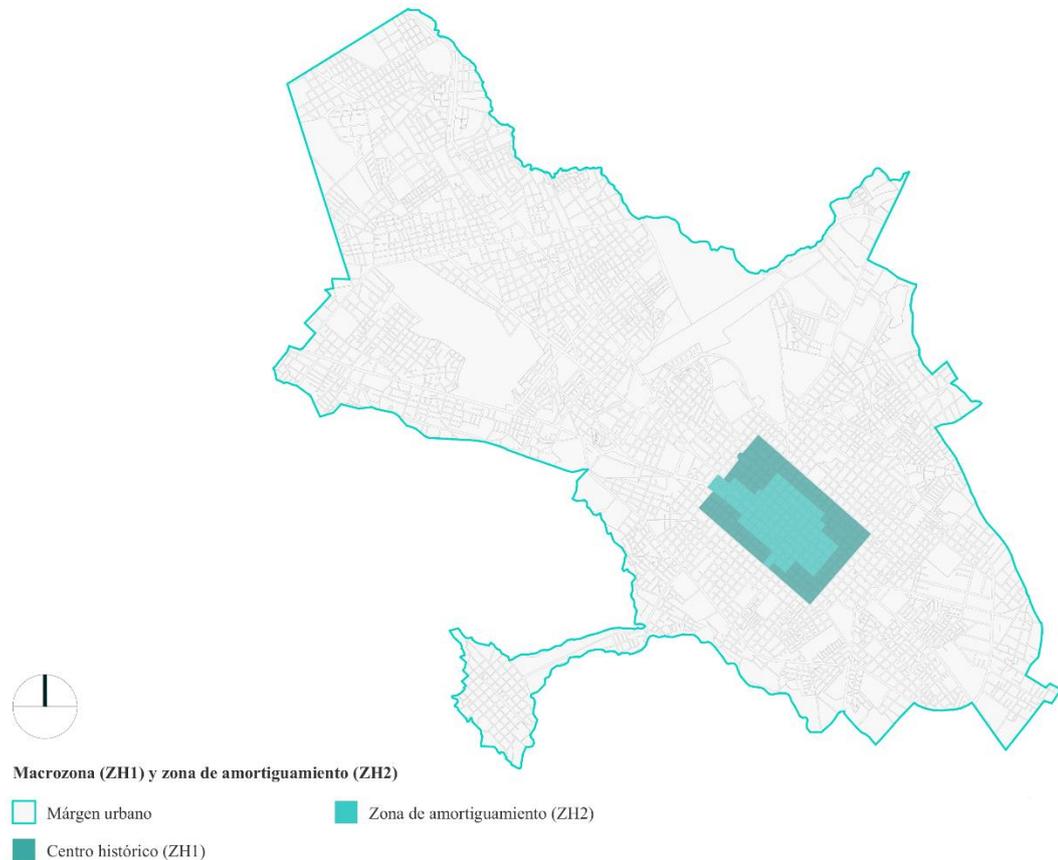


Figura 5

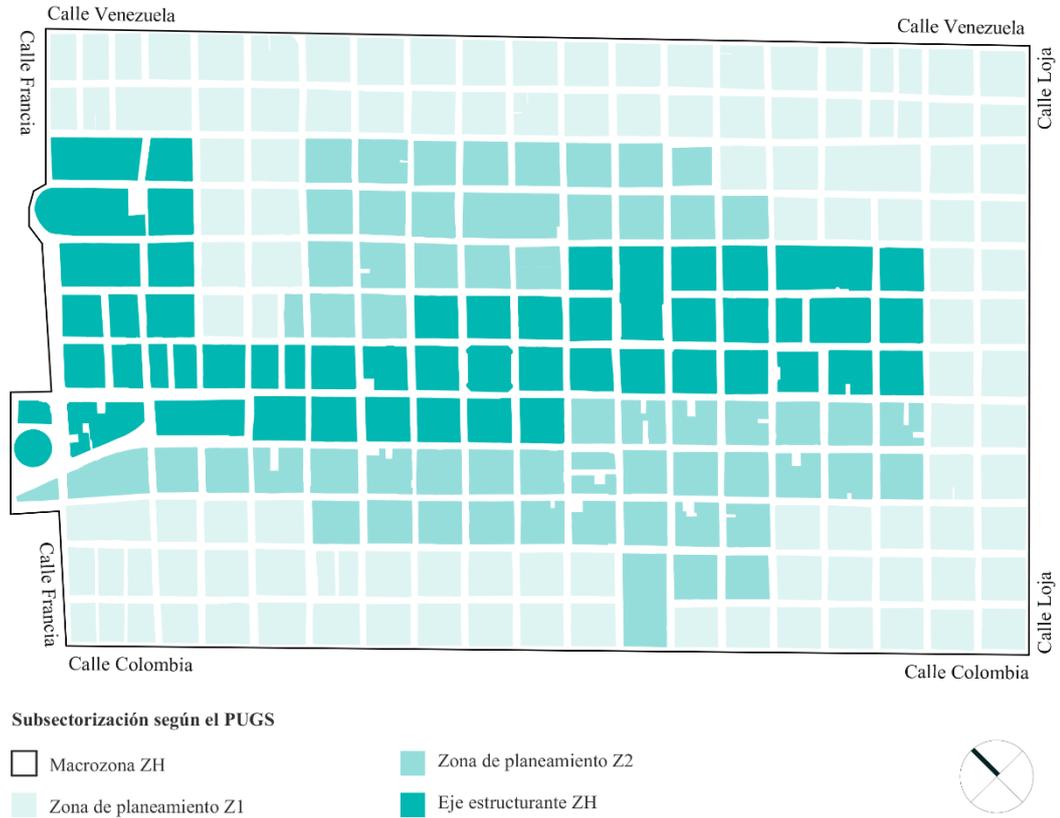
Ubicación del área de estudio



La macrozona ZH comprende de un área total de 153.43ha con una población estimada de 9086 habitantes. Las parroquias existentes en este sector son la parroquia Velasco, Maldonado, Velóz y Lizarzaburu. La estructura barrial se compone de 17 barrios los cuales son: Didonato, Loma de Quito, La Panadería, General Lavalle, La Estación, Ferroviario, Santa Rosa, La Merced, La Concepción, La Salle, San Alfonso, Santa Marianita, Villamaría, San Francisco, La Dolorosa, El Tejar y La Joya. Los barrios con mayor representación en el territorio son La Merced, La Panadería, Santa Rosa, La Estación, San Francisco y San Alfonso.

Figura 6

Subsectores de planeación



Nota. Subsectorización zonal, Municipio de Riobamba, 2020, Plan de uso y Gestión de suelo.

La normativa vigente de uso de suelo determina una subsectorización de la macrozona ZH determinada por tres características principales: la primera es el grado de consolidación en referencia al suelo edificado, alturas y forma de habilitación del suelo. La segunda condicionante es el acceso a servicios básicos, red de agua potable, saneamiento y acceso a transporte y por último a las condiciones de vulnerabilidad y riesgo (Municipio de Riobamba, 2020).

Habitar el centro histórico: condiciones actuales y problemáticas

Figura 7

Centro histórico de Riobamba

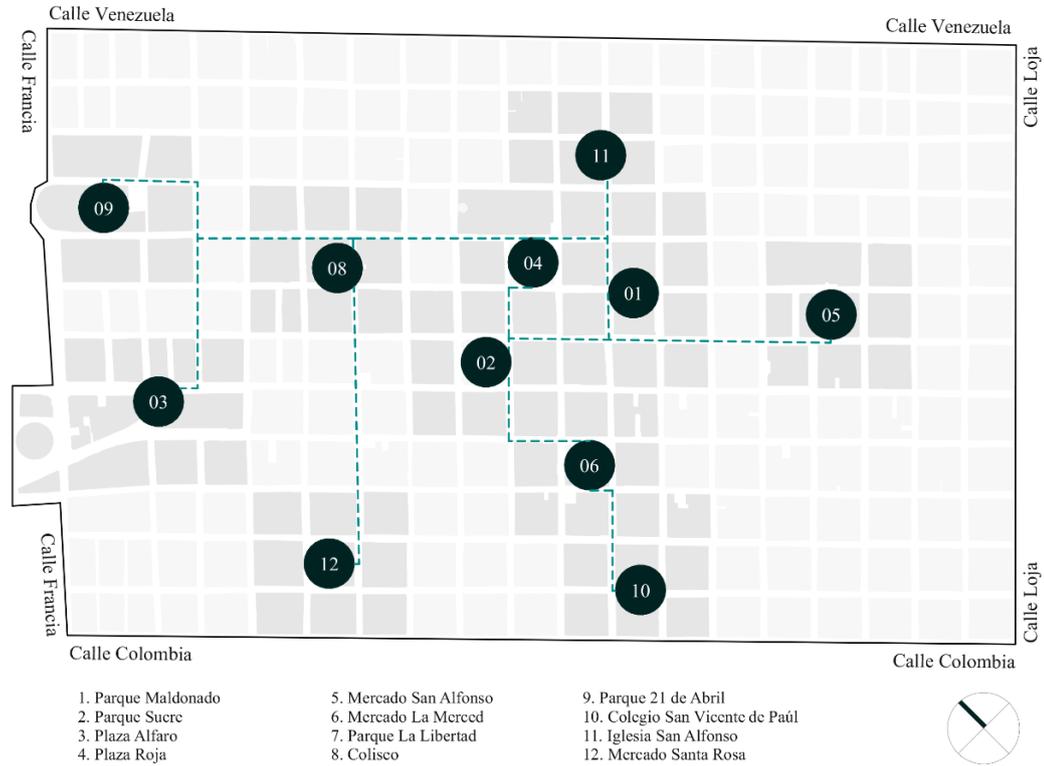


Nota. Imagen panorámica de la Iglesia de San Alfonso.

Entender el problema habitacional en el centro histórico conlleva un análisis actual de las condiciones urbanas, sociales, políticas, culturales, económicas y ambientales que transforman su espacio físico y social. Para evidenciar estos efectos se identificaron 12 sectores estratégicos (plazas, parques, mercados y colegios) donde se evidencian las mayores dinámicas y conflictos urbanos de la zona con la finalidad de levantar información que nos permita identificar las problemáticas principales en el sitio y en sectores cercanos a los puntos de observación.

Figura 8

Puntos de levantamiento de fichas de observación



Nota. Levantamiento de información en base a zonas estratégicas del área de estudio.

Los horarios para el levantamiento de información se establecieron en base a la dinámica urbana y social del sector. En este caso, el primer levantamiento se lo realiza entre los días lunes y sábado desde las 12:00pm hasta la 13:00pm (hora pico); el segundo levantamiento se realiza entre los mismos días a partir de las 18:00pm hasta las 19:00pm (hora pico); y, por último, se realiza un levantamiento los días domingo desde las 12:00pm hasta la 13:00pm con la finalidad de observar el estado de estos espacios cuando no existen actividades de mayor afluencia comercial o administrativa.

Primer horario - lunes a sábado (12:00pm -13:00pm)

Figura 9

Mercado informal en las cercanías del mercado San Alfonso



En este horario surgen diversas situaciones producidas principalmente por la salida de empleados y trabajadores del sector hacia sus hogares u otros destinos. Esto se da en sitios como el parque Maldonado (1), parque Sucre (2) y la Plaza Alfaro (3). Aquí, las problemáticas más evidentes son: el congestionamiento vehicular, el ruido, la contaminación e inexistencia de movilidad alternativa.

Por otra parte, existen sectores donde la influencia comercial es mayor que la de servicios, en este caso la Plaza Roja (4), mercado La Merced (6), mercado San Alfonso (5), mercado Santa Rosa (12) y el Coliseo (8). Aquí, las principales problemáticas son: el alto flujo vehicular, venta informal, ocupación de veredas y espacios públicos e insalubridad.

En otros sectores como el parque La Libertad (7), parque 21 de abril (9) y el Colegio San Vicente de Paúl (10) característicos por estar rodeados de cerramiento o muros ciegos presentan problemáticas tales como: alto flujo vehicular, inseguridad y vandalismo.

Segundo horario - lunes a sábado (18:00pm -19:00pm)

Uno de los problemas más evidentes en el sector y en general dentro del centro histórico es la falta de una adecuada iluminación en horario nocturno. Gran parte de los sectores analizados como en los trayectos generados para realizar el levantamiento, se evidenció una falta de iluminación en todo el sector. La escasa calidad lumínica en el centro puede ser una de las problemáticas más importantes, puesto que se convierte en uno de los detonantes que afectan no solamente a la vivienda, sino al comercio, al turismo, a la sensación de seguridad y a las actividades nocturnas en general.

Figura 10

Imagen nocturna mercado San Alfonso



En este horario el cierre de las actividades comerciales y de servicios generan un desplazamiento de la población flotante, esto provoca que el espacio público con el paso de las horas se vuelva desolado, sobretodo en lugares como el parque Maldonado (1), parque Sucre (2), Plaza Alfaro (3), Plaza Roja (4). A diferencia de lo que sucede en la mañana, el abandono de las actividades repercute en la calidad de vida de los habitantes del sector y en los deseos su población a quedarse.

En cuanto a espacios como el mercado La Merced (6), San Alfonso (5), mercado Santa Rosa (12), existe una problemática más notoria vinculada a los problemas

sociales y de salubridad. Aquí, la salida de los vendedores formales e informales del sector generan un exceso de escombros y basura en el sector, provocando problemas de salud a quienes habitan en esta zona. Además de ello, la sensación de inseguridad es mucho mayor al de los otros puntos analizados.

Por otra parte, sectores como el parque La Libertad (7), el Coliseo (8), parque 21 de abril (9) y el Colegio San Vicente de Paúl (10) se convierten en espacios olvidados. Aquí la actividad comercial o de servicios no existe, los grandes muros ciegos y las calles sin actividad en planta baja provocan un alto grado de inseguridad en el sector.

Tercer horario - Domingo (12:00pm -13:00pm)

Los días domingo los mercados se vuelven los focos dinámicos del centro histórico, tanto el mercado San Alfonso (5), Santa Rosa (12) y La Merced (6) presentan un panorama altamente caótico con un mercado informal predominante sobre varias calles cercanas a estos equipamientos. La actividad masiva provoca altos índices de flujo vehicular, inseguridad, contaminación, ruido e insalubridad.

Por otra parte, en este horario las plazas y los parques del sector no presentan la misma dinámica que en los anteriores horarios analizados, esto debido a que la ausencia de actividades comerciales y de servicios los domingos hacen al espacio poco recurrente para la población en general.

Más allá de la notoria falta de población residencial, las actividades de carácter cultural y recreativo que deben fortalecer la vida urbana son escasas. La función de los espacios públicos patrimoniales se limita al uso del flujo peatonal y zonas de estancia, la falta de equipamientos de carácter cultural que permitan el desarrollo de actividades recreativas fuera del espacio público también es evidente.

Como consecuencia de la poca producción de vida urbana residencial, en este horario los espacios públicos no tienen uso, la gente no tiene motivos para visitar el sector y menos aún para vivirlo. La problemática se convierte en detonantes de inseguridad, delincuencia y prostitución.

Figura 11

Imagen diurna Plaza Alfaro



Entrevistas a habitantes del sector

Se plantean diez preguntas que se enfocan en obtener respuestas cortas y concretas sobre tres variables en específico; el aspecto social, vinculado a la participación ciudadana y el involucramiento en las acciones del sector; el aspecto cultural vinculado a las actividades de conservación y rehabilitación de sus costumbres y tradiciones y el espacio público e infraestructura, vinculado a la calidad de vida en el sector.

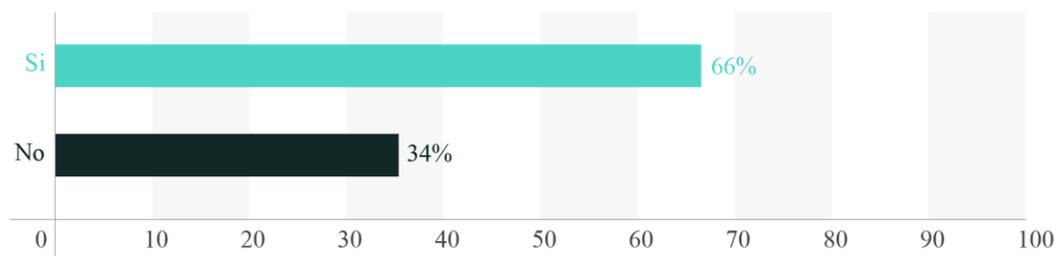
Se realizan treinta entrevistas que permitan evidenciar las problemáticas más importantes del sector que integren la realidad de las personas que son propietarios de predios históricos, arrendatarios, comerciantes y trabajadores públicos y privados del sector.

Pregunta No.1

¿Usted cree que cuenta con una vivienda adecuada o bien conservada para vivir?

Figura 12

Porcentaje de respuestas pregunta No.1



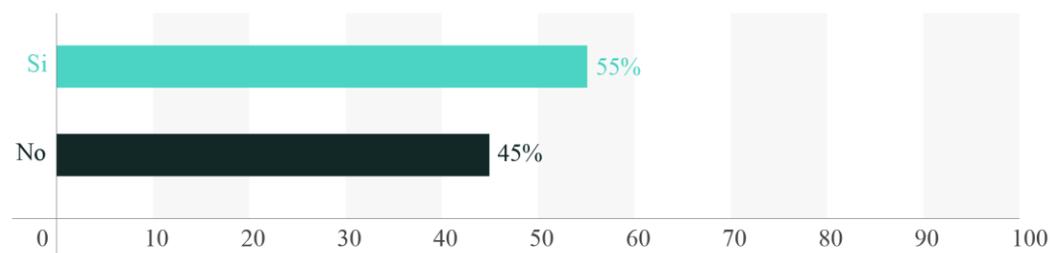
En este caso, el 66% de las personas consideran que cuentan con una vivienda adecuada para vivir. Sin embargo, algunos comentarios como el del Sr. Leonardo Gavilánez argumentan que cuentan una vivienda adecuada pero no bien conservada. Por otro lado, el 34% de las personas consideran no tener una vivienda adecuada, especialmente por no tener el espacio suficiente para distintos grupos familiares como por su conservación.

Pregunta No.2

¿Considera usted que cuenta con un adecuado acceso a servicios básicos (agua potable, luz, internet) en el sector?

Figura 13

Porcentaje de respuestas pregunta No.2



El 55 % de las personas entrevistadas considera tener un servicio básico de calidad lo cual es favorable teniendo en cuenta las oportunidades habitacionales que el

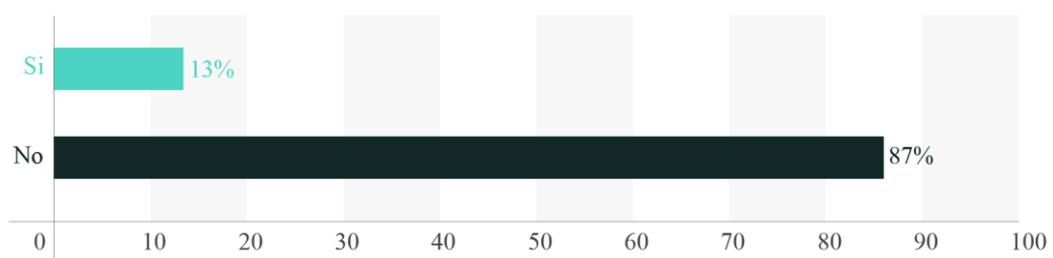
sector puede ofrecer. Por otra parte, el 45% de la población considera no tener un buen servicio básico debido principalmente al abastecimiento de agua. Manuel Pérez argumenta también que el servicio no es de buena calidad debido al cableado de electricidad e internet lo que lo hace inestable e inseguro.

Pregunta No.3

¿Cree usted que cuenta con un sistema de transporte público seguro y sostenible?

Figura 14

Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.3



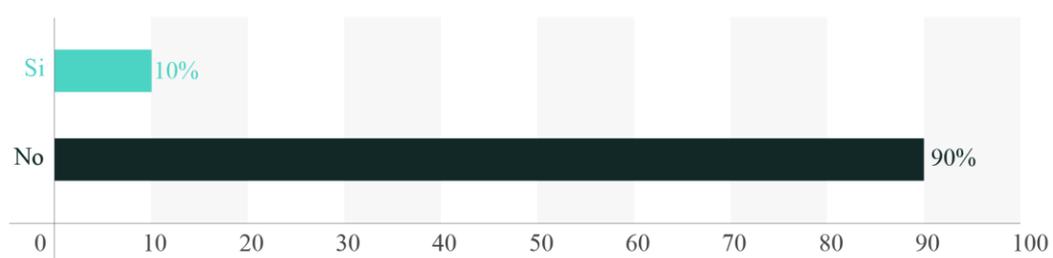
La mayoría de la población considera no tener un buen servicio de transporte público. Julio Zambrano, habitante del sector argumenta que el servicio no es bueno debido a la manera que conducen los buses de forma apresurada. Además de esto varios entrevistados argumentaron que uno de los problemas principales del transporte público es el mal servicio y la inseguridad.

Pregunta No.4

¿Ha sido informado o ha participado en los procesos de socialización de las obras o intervenciones realizadas en su sector?

Figura 15

Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.4



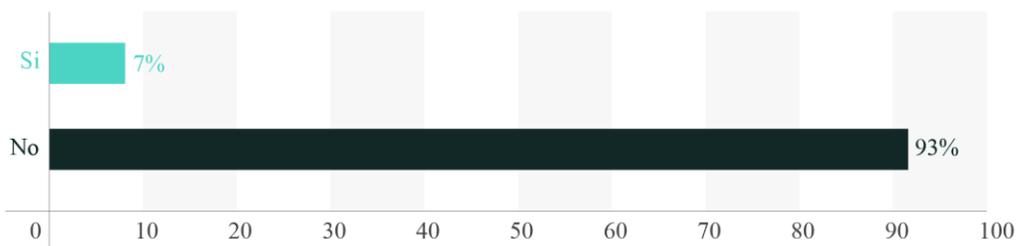
El 90% de las personas consideran que no han sido informados de procesos o proyectos que se realizan o se están por realizar en el sector, esto en algunos de los casos puede deberse a que las socializaciones se hacen para proyectos específicos con grupos enfocados, o la falta de comunicación. Por otra parte, el 10% considera que de manera directa o indirecta han escuchado o participado de socializaciones en el sector.

Pregunta No.5

¿Usted considera que cuenta con una buena calidad ambiental (ruido, aire, temperatura, etc.) en su sector?

Figura 16

Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.5



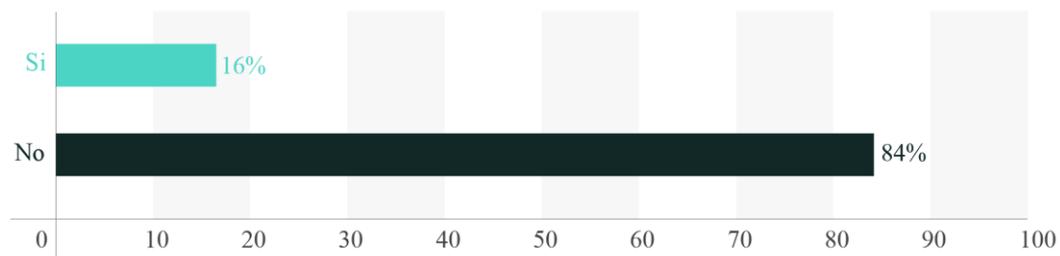
Solamente el 7% de los entrevistados consideran que en el sector existe una adecuada calidad ambiental, haciendo énfasis en el cuidado y mantenimiento del parque Maldonado y el parque Sucre. Mientras que el 93% de la población considera que no existe calidad ambiental en el sector. Micaela Ortiz comenta que la contaminación y el vehículo hacen que la zona no presente una adecuada calidad ambiental. Además, otro de los factores más mencionados es la falta de arbolado urbano para distintas actividades dentro del espacio público.

Pregunta No.6

¿Considera usted que cuenta con buenas zonas verdes y espacios públicos alrededor?

Figura 17

Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.6



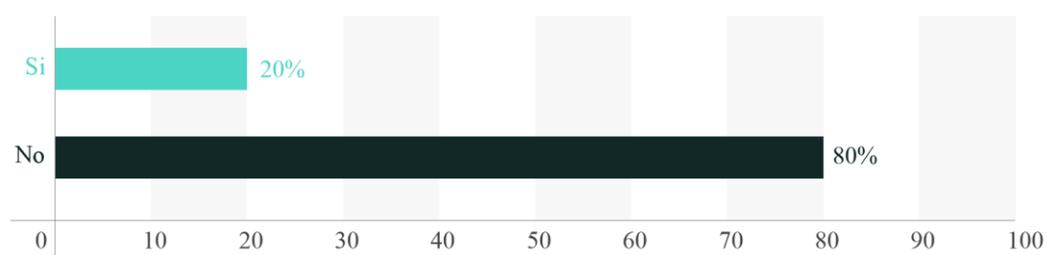
El 16% de los entrevistados consideran que existen buenas áreas verdes y espacios públicos. Magali Peñafiel argumenta que existen buenos espacios públicos pero la inseguridad y la delincuencia hacen que su uso no sea el apropiado. Por otro lado, el 84% de las personas consideran que el centro no tiene espacio suficiente para brindar áreas verdes y espacios públicos de calidad.

Pregunta No.7

¿Para usted, vivir o habitar en el centro es seguro?

Figura 18

Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.7



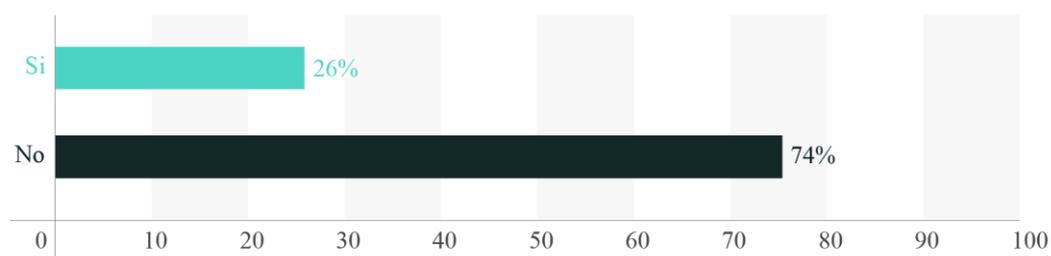
El 20% de la población entrevistada considera que vivir en el centro es seguro. Sin embargo, el porcentaje de entrevistados que consideran al centro un lugar poco seguro para vivir triplica esta cantidad. Rebeca Zambrano argumenta que el centro no es un lugar seguro esto debido a los robos que especialmente se dan en horarios nocturnos.

Pregunta No.8

¿Conoce de planes o incentivos público privados para rehabitar el centro histórico de la ciudad?

Figura 19

Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.8



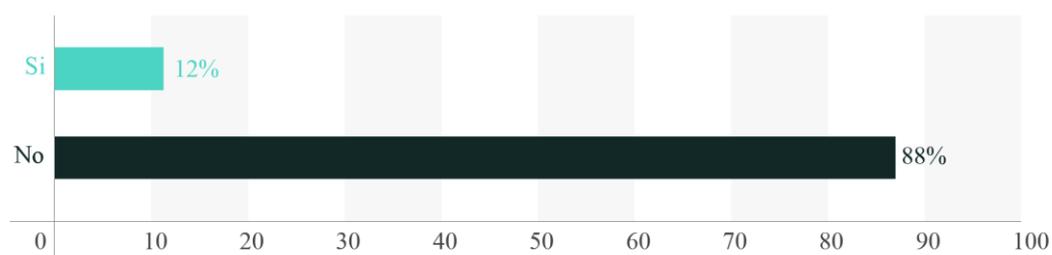
El 26% de la población entrevistada argumenta conocer de planes o incentivos en el sector, aquí se reconoce la existencia de los incentivos y propuestas normativas que se han implementado en los últimos años. Sin embargo, el 74% de la población aún desconoce de muchos proyectos que el sector público o privado están impulsando o estar parcialmente informados.

Pregunta No.9

¿Existe apoyo del gobierno o la autoridad para el mantenimiento de su vivienda?

Figura 20

Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.9



Únicamente el 12% de las personas entrevistadas consideran que el sector público está generando incentivos para el rescate o mantenimiento de las viviendas, estos

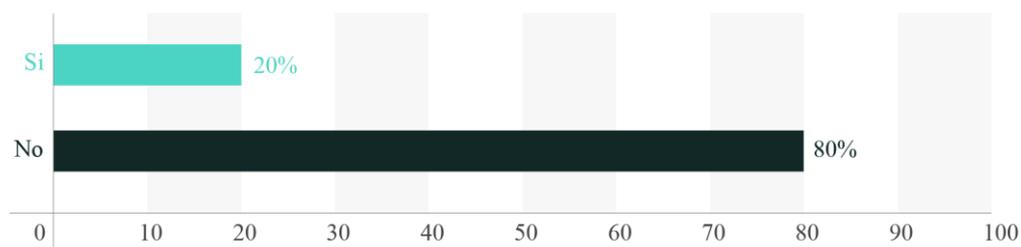
comentarios positivos se dieron en gran parte por personas dueñas de predios patrimoniales. Por otra parte, el 88% de las personas consideran que no hay ningún apoyo en el mantenimiento de sus viviendas, según Leonardo Gavilánez no existe apoyo ni tampoco un mercado rentable que permita mantener nuestras viviendas.

Pregunta No.10

¿Con que frecuencia asiste a actividades artísticas o culturales en los parques y plazas del centro histórico?

Figura 21

Porcentaje de respuestas si/no pregunta No.10



El 20% de las personas entrevistadas consideran que asisten a actividades culturales en el sector, sin embargo, este valor lo asocian a las actividades que se presentaban antes de la pandemia. Henry Ortega argumenta que cuando había eventos como desfiles o ferias asistía, ahora en pandemia ha dejado de hacerlo. Por otra parte, el 80% de la población considera no asistir a ningún evento, esto debido al desconocimiento de que exista alguno o la falta de este tipo de actividades en el sector.

Compacidad, diversidad de uso y verde urbano en el centro histórico de Riobamba

La técnica de mapeo se utiliza para dar respuesta al primer objetivo específico de la investigación. Se utilizan indicadores basados en criterios de sostenibilidad aplicados por la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona para la ciudad de Victoria-Gasteiz y el Llactalab para la ciudad de Cuenca.

Además, la fuente de información está basada en los instrumentos de gestión del Municipio de Riobamba como el Plan de Uso y Gestión del Suelo y el Plan de

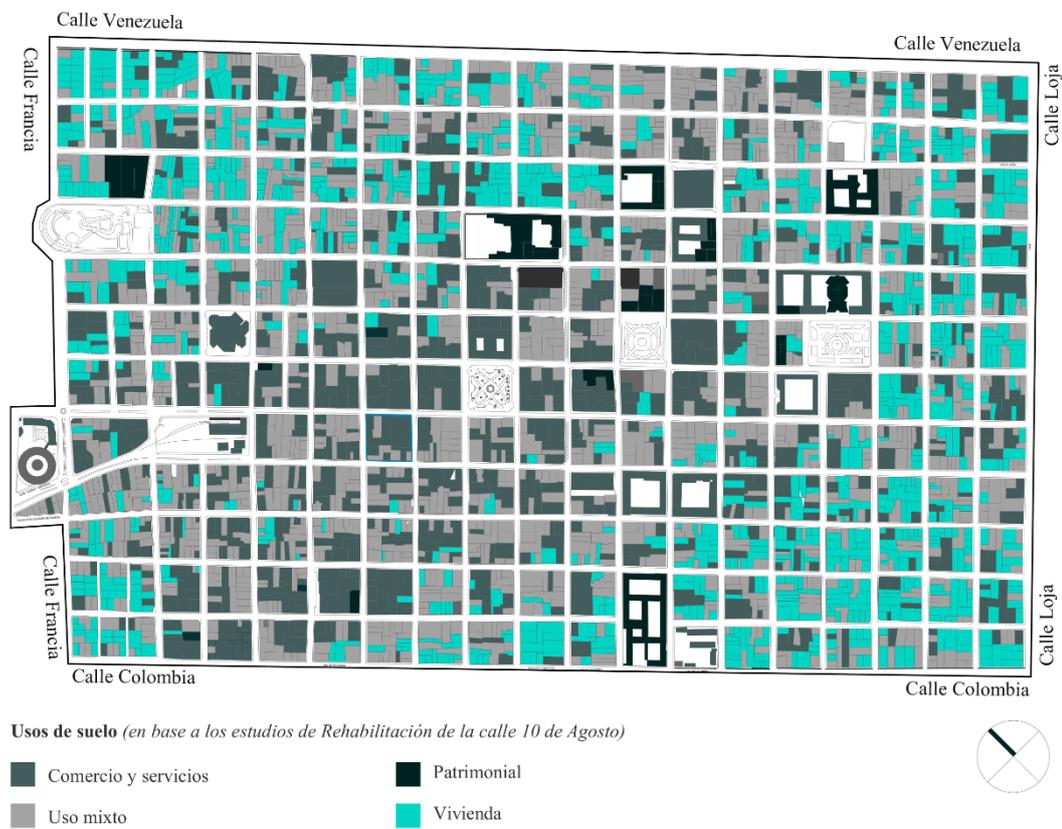
Desarrollo y Ordenamiento Territorial 20-30. Los indicadores que se toman en cuenta para el proyecto son los siguientes:

- Uso de suelo (Diversidad de uso)
- Densidad urbana de viviendas (Compacidad)
- Densidad de habitantes (Compacidad)
- Reparto del viario público peatonal (Compacidad)
- Relación entre actividad y residencia (Diversidad de uso)
- Superficie verde por habitante (Verde urbano)

Usos de suelo

Figura 22

Mapa de uso de suelos



Nota. Usos de suelo, Municipio de Riobamba, 2020, estudios de rehabilitación de la calle 10 de agosto.

En el mapa se evidencia una predominancia de la actividad comercial y de servicios sobretodo en la zona de planeamiento Z1. No obstante, el uso mixto entre comercio y residencia se mantiene en casi toda el área de análisis. Las áreas residenciales se encuentran cada vez más desplazadas hacia los barrios periféricos del centro histórico.

Figura 23

Cuadro de uso de suelos



Nota. Usos de suelo, Municipio de Riobamba, 2020, Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los datos demuestran que existe una predominancia de uso comercial y de servicios con el 34.14%, de igual forma, las actividades consideradas de uso patrimonial conformadas dentro de bienes inmuebles declarados contemplan un 31.46%, siendo estos los indicadores con mayor incidencia. Por otra parte, los usos mixtos considerados como comercio y vivienda contemplan el 21.79%.

La vivienda es uno de los indicadores más bajos con tan solo el 12.36% del uso de suelo en todo el sector. Esto demuestra que las problemáticas territoriales paulatinamente han afectado a las actividades residenciales de la zona. En cuanto al uso industrial, de protección y conservación, por su función urbana, únicamente contemplan un porcentaje menor al 1%.

Densidad urbana de viviendas

La densidad de viviendas del sector de estudio es de 18.26 viv/ha, considerado como valor intermedio, considerando que los valores óptimos de acuerdo al PUGS son de aproximadamente 30 viv/ha para el sector analizado los datos de la

macrozona ZH no superan las 14 viv/ha. En este caso, la zona Z1 alberga mayor población que la Z2 debido a la relación de habitantes por superficie existente. La falta de vivienda en el sector puede deberse a varios factores, sin embargo, hay que resaltar que el constante deterioro de los bienes inmuebles y los cambios de uso de suelo han sido determinantes en los resultados actuales obtenidos.

Figura 24

Cuadro de densidad de viviendas



Nota. Densidad de vivienda, Municipio de Riobamba, 2020, Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Densidad de habitantes

La densidad de habitantes en el sector es de 80.37 hab/ha, lo cual es un valor bajo si consideramos que como propuesta el PUGS plantea una densidad de 170 hab/ha. Este valor representaría menos del 50% de la población que podría abarcar el centro histórico. En Z1 Las zonas menos consolidadas se encuentran en barrios como San Alfonso y San Francisco; mientras que en Z2 los barrios con menor población son La Dolorosa, La Joya y El Tejar. Estos valores pueden deberse al intenso uso comercial existente en estos sectores.

Figura 25

Cuadro de densidades



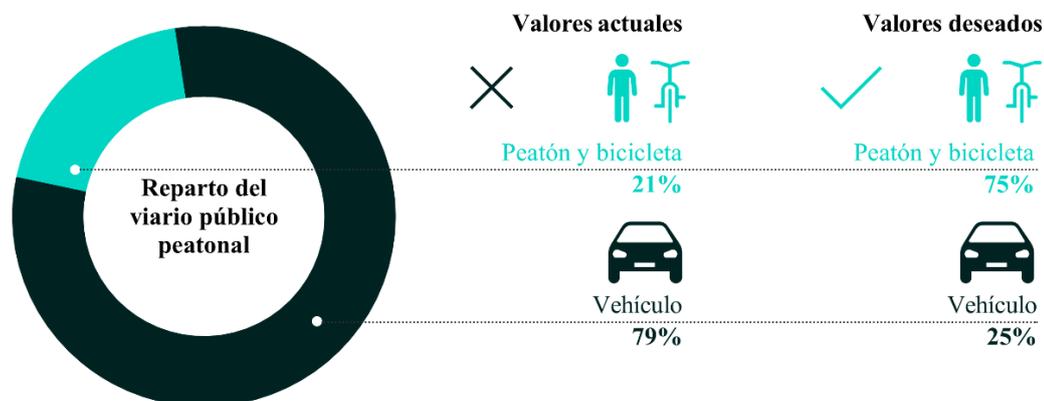
Nota. Densidad de habitantes, Municipio de Riobamba, 2020, PUGS.

Reparto del viario público peatonal

El reparto del viario público para el peatón no supera el 21% en relación con el área destinada para el vehículo. Estos valores demuestran la predominancia de la movilidad motorizada con el 79% de ocupación total. Cabe señalar que un gran porcentaje de aceras en el área de estudio cumplen dimensiones mínimas y en vías menores a 5m no existen veredas.

Figura 26

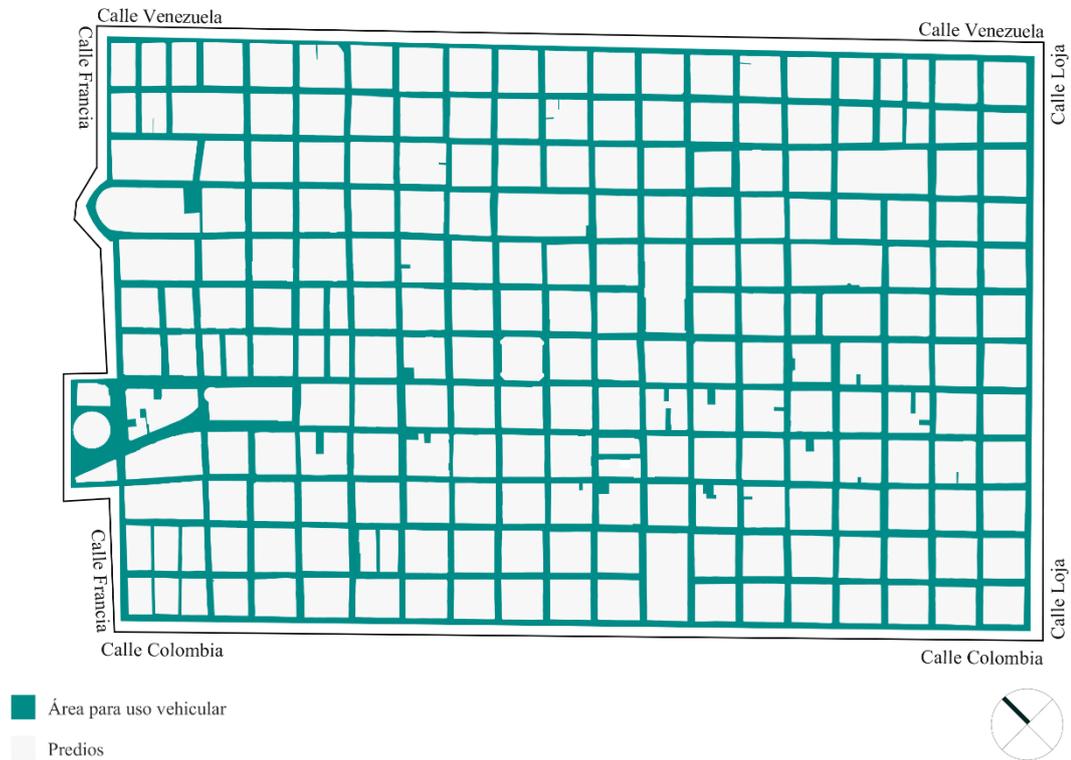
Porcentaje de reparto del viario público peatonal



Nota. Reparto del viario público peatonal.

Figura 27

Mapa de reparto del viario público



Nota. Reparto del viario público peatonal.

Relación entre actividad y residencia

La relación entre actividad y residencia en la zona está dentro del rango deseado. Sin embargo, estos valores se concentran sobre todo en la zona de planeamiento Z2, principalmente por el gran porcentaje de viviendas ubicadas en los barrios periféricos del área de estudio. Mientras que en la zona de planeamiento Z1 los valores de relación entre actividad y residencia son menores, esto se debe en gran parte al cambio de uso de suelo residencial por el comercio y a la predominancia de usos terciarios en relación a la vivienda.

Figura 28

Porcentaje de relación entre actividad y residencia

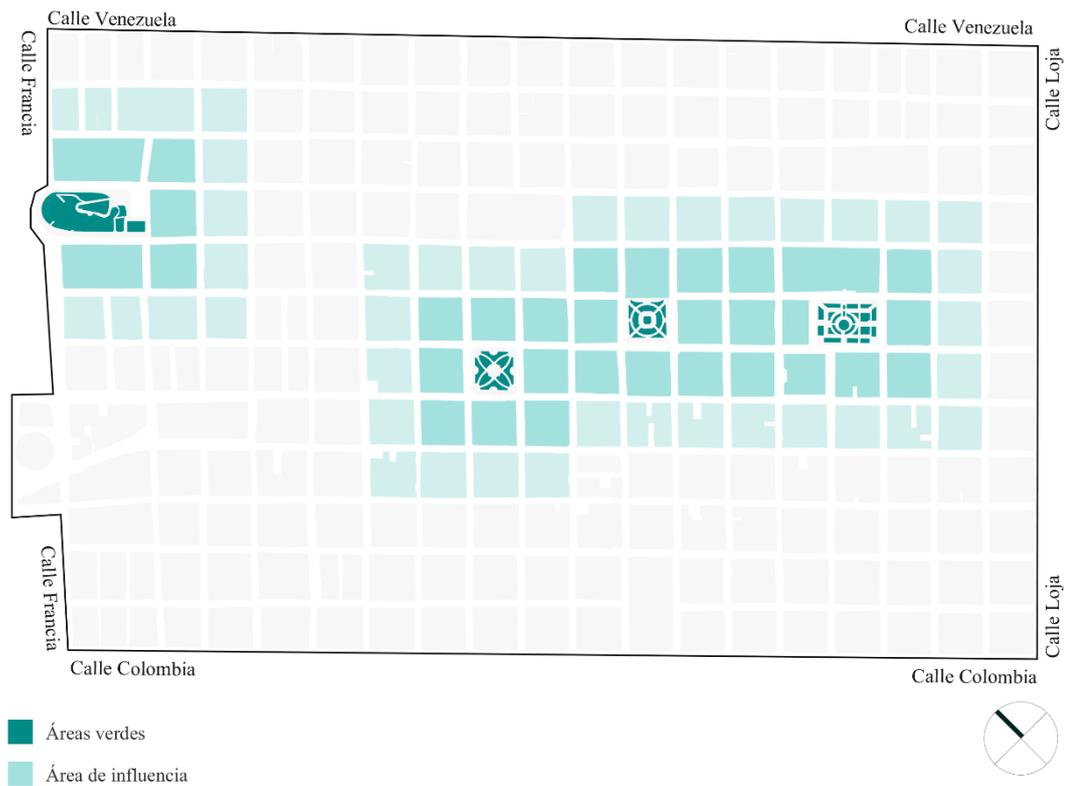


Nota. Relación entre actividad y residencia, Municipio de Riobamba, 2020, PUGS.

Superficie verde por habitante

Figura 29

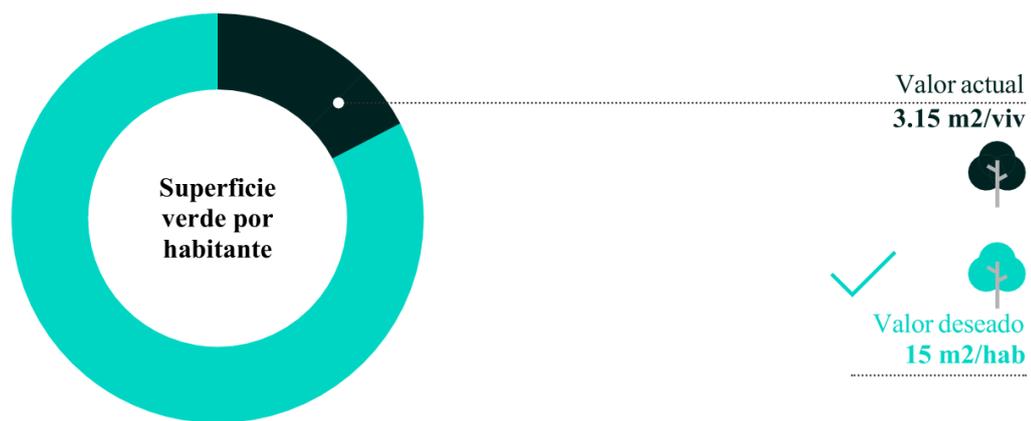
Superficie de área verde por habitante



Dentro del área de estudio existen cuatro parques que contienen cobertura vegetal, entre estos el parque Maldonado, parque Sucre, parque La Libertad y 21 de abril. A pesar de contener áreas verdes, los parques centrales no contienen usos recreativos, históricamente su función es ambiental y ornamental. El parque de la Loma de Quito es el que más actividades presenta, puesto que existen espacios para juegos infantiles, calistenia, parkour, entre otros.

Figura 30

Porcentaje de superficie verde por habitante



Nota. Superficie verde por habitante, Municipio de Riobamba, 2020, PUGS.

En síntesis, la problemática del centro histórico gira en torno a un deterioro progresivo de las condiciones habitacionales del sector, considerando los aspectos físicos, sociales, culturales, económicos y ambientales que progresivamente pierden su valor material o inmaterial con el paso del tiempo. Todo esto viene acompañado de la complejidad de la gestión y ejecución de proyectos públicos o privados que intentan rehabilitar el sector, como también, de la desarticulación de los actores principales que influyen en su desarrollo.

Con todo lo señalado, es importante entender que el diagnóstico del centro histórico se fundamenta desde distintos puntos de vista con un enfoque integral. Por un lado, el levantamiento de fichas en sitio permiten un análisis propio basado en la percepción visual y sensorial del sector; con la información bibliográfica se obtienen datos probabilísticos y estadísticos basados en información geográfica y por último con las entrevistas que proporcionan el punto de vista de la sociedad.

Con estos tres enfoques se pueden determinar las problemáticas más importantes del sector. Para esto, se utiliza el programa Atlas.ti en donde se recopila la información de las tres técnicas obtenidas y se pondera las palabras con mayor número o repetición en los resultados.

Figura 31

Ponderación de problemáticas del centro histórico de Riobamba



Nota. Recopilación de problemáticas más enunciadas en las técnicas metodológicas mediante el programa Atlas.ti.

La determinación de las problemáticas más importantes del sector nos permitirá enfocar las estrategias o lineamientos de la propuesta como respuesta directa a cada una de ellas interrelacionando cada palabra con los componentes o variables de desarrollo integral habitacional del sector.

CAPITULO IV

HERRAMIENTAS DE CONSERVACIÓN HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTORICO DE RIOBAMBA

Gestión y planificación de la política pública habitacional

En este capítulo se busca evaluar las políticas público privadas del área de estudio para conocer los aportes que se han generado en los últimos años en relación al hábitat y la vivienda. Se realizaron entrevistas a los siguientes técnicos y autoridades:

- Ing. Danilo Mejía – Líder de subproceso de Gestión de Patrimonio.
- Arq. Germán Segovia – Técnico de Gestión de Patrimonio.
- Arq. Patricio Zárate – Director general de Gestión de Patrimonio del GADMR.
- Arq. Jaime López – Concejal del Cantón Riobamba y presidente de la Comisión de Patrimonio del GAMDR.
- Arq. Mario Garzón – Técnico de Gestión de Ordenamiento Territorial del GADMR.
- Arq. Fernando Nieto – Técnico del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).

Se realizaron siete preguntas argumentativas con un enfoque crítico y propositivo. Esto con la finalidad de obtener información consolidada sobre el contexto actual, los instrumentos de gestión que se están aplicando en el sector, el sistema de evaluación y las opiniones desde su cargo y pensamiento personal sobre cuáles serían las acciones o propuestas que se deben incorporar para el desarrollo integral en el área de estudio.

Pregunta No.1

¿Cuáles considera que son los problemas que afectan a la habitabilidad en el centro histórico de Riobamba y qué consecuencias cree que ha traído?

En general, muchos expertos consideran que la problemática del sector gira en torno a lo que sucede en el espacio público y privado. Jaime López argumenta que los principales problemas están relacionados a la falta de iluminación, el comercio informal y la falta de control, lo que genera consecuencias significativas en las condiciones de habitabilidad del sector. Para Patricio Zárate este proceso de

deterioro viene de muchos años atrás, con la expansión de la ciudad y cómo los cambios de uso de suelo fueron modificando la función residencial y transformando a las viviendas en hoteles, comercios o bodegas.

Para Fernando Nieto, otro problema puede estar vinculado a la función interna de las viviendas patrimoniales, donde muchas de estas fueron pensadas para vivienda unifamiliar, ahora, el sector inmobiliario y las familias recurren comúnmente a viviendas multifamiliares con distintas condiciones en el sector, más áreas verdes, espacios para parqueo, juegos infantiles, áreas comunales, seguridad, calidad ambiental y mejor accesibilidad. Además, considera que la política está demasiado involucrada en los procesos técnicos, en la gestión y ejecución de proyectos que pueden reactivar el sector.

Con lo mencionado, es evidente que las condiciones de habitabilidad están directamente relacionadas a la calidad del espacio público y la calidad de vida que pueden brindar las viviendas en el sector. El deterioro y las problemáticas que el centro histórico ha arrastrado durante años han perjudicado notablemente a los habitantes lo que ha generado procesos de despoblamiento. Por último, la participación política en los planes o modelos de gestión han complejizado las acciones en beneficio del sector.

Pregunta No.2

¿Qué experiencias ha tenido en el desempeño de su trabajo con respecto a mejorar las condiciones de habitabilidad de este sector?

Para Patricio Zárate uno de los errores que se ha cometido en la política de conservación y reactivación del centro histórico es generar reglamentos en base a sanciones y multas que afectan exclusivamente al propietario o habitante del sector. Actualmente, se ha podido invertir estos procesos con programas políticos que generen incentivos al patrimonio, de tal forma lograr que los residentes se motiven a rehabilitar y conservar sus viviendas con diferentes estrategias.

En relación a lo antes mencionado, Jaime López argumenta que estos incentivos son principalmente económicos, con la finalidad de poder recuperar las cubiertas, los elementos de fachada y otras partes de las edificaciones, para esto se puede optar con créditos de hasta 30.000 dólares con 10 años plazo de pago e intereses mínimos

de hasta el 4%. Se espera que estas normas puedan impulsar a los residentes a conservar y rehabilitar las edificaciones patrimoniales en todo el sector.

Por otra parte, Germán Segovia argumenta que la planificación actual promueve mejorar las condiciones del sector, con el nuevo Plan de Uso y Gestión del Suelo se pretende subsectorizar la macrozona ZH para así poder determinar usos y alturas de edificación específicos para cada sector. Las estrategias se basan en aumentar altura y densificación en ciertos sectores y proponer que la rehabilitación de las construcciones existentes o nuevas contemple vivienda en segundo o tercer piso. Así, se intenta eliminar el cambio de suelo residencial a comercial y mitigar los procesos de despoblación.

Pregunta No.3

¿Cuáles son las acciones o estrategias público privadas que se han generado en esta administración en relación al hábitat y la vivienda en el centro histórico?

Para Jaime López las acciones y estrategias se basan en lo antes mencionado. La administración ha impulsado planes como el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo en donde se plantean estrategias de conservación, pero sobre todo de normas para la rehabilitación residencial. Por otra parte, los procesos de incentivos son algo nuevo, hay que analizar el grado de aplicabilidad y que tan flexible puede ser en los procesos de construcción.

Para Mario Garzón el trabajo que se ha venido realizando desde la administración se ve plasmado en los planes actualmente vigentes, en el PDOT y el PUGS se plantea proyectos a corto, mediano y largo plazo. Sin embargo, la aplicabilidad de estos planes está directamente relacionada con los intereses políticos actuales y el presupuesto que se destina para la ejecución de dichas obras.

Pregunta No.4

¿Actualmente, cuáles ha sido las estrategias que se han podido aplicar sobre el territorio?

Para Patricio Zárate la norma de incentivos está dando sus primeros pasos, se ha informado a la ciudadanía y la población se ha interesado. Sin embargo, hay que tomar en cuenta que estos incentivos son reembolsables, por eso se busca responsabilidad legal en la devolución de los recursos. Pese a esto, argumenta que

espera lograr que estos procesos de conservación mediante incentivos se logren implementar en al menos diez edificaciones por año.

Danilo Mejía argumenta que existe una hoja de ruta para la ejecución anual de los proyectos y se está trabajando en los planteados para este año desde la Gestión de Patrimonio. En este contexto, se ha podido generar proyectos de rehabilitación como el Teatro León, los Correos del Ecuador y las restauraciones de las iglesias.

Por otra parte Germán Segovia argumenta que ya se están implementando las normas edificatorias propuestas en el PUGS, se ha socializado con la Cámara de Construcción, Colegio de Arquitectos y comerciantes del sector para que los contratos de arrendamiento destinado a comercio en inmuebles sean únicamente de la planta baja.

Pregunta No.5

¿Qué propuestas o estrategias considera se deberían implementar o complementar a las que actualmente existen por parte de la administración?

Para Jaime López las propuestas deben estar vinculadas a una regeneración urbana del sector, la recuperación de las calles, las veredas y mejorar el control urbano. Resalta el poco personal municipal existente para controlar aspectos como la seguridad, la informalidad y las contravenciones en el espacio público, por lo que es algo que desde la gestión pública se debe trabajar.

Patricio Zárate argumenta que las propuestas que se hagan deben tener un enfoque turístico, el espacio público debe promover esta actividad, así como tener comercios y equipamientos que tengan una relación directa con esta actividad como cafeterías, restaurantes, agencia de viajes, circuitos culturales y turísticos, visitas a museos, etc. Argumenta también que las estrategias deben responder a aspectos sociales y culturales, esta trilogía de patrimonio debe ser generadora de nuevas iniciativas y reactivación económica.

Para Mario Garzón se deben implementar actividades de carácter social y cultural, promocionar estos aspectos permite que la gente pueda venir y tener relación con su pasado, así fomentar las actividades complementarias que identifican nuestro patrimonio. Por otra parte, considera que debe haber más gestión en busca de recursos no reembolsables, mantener el patrimonio es costoso, Quito y Cuenca han

trabajado en gestionar fondos internacionales, por lo que se debería pensar en este tipo de estrategias.

Danilo Mejía comenta que se deberían empezar a implementar actividades turísticas en el eje estructurante definido en la subsectorización de la macrozona. También generar un programa de comunicación estratégica para los diferentes segmentos y edades en el que se busque generar conocimiento y adaptación a la memoria social del sector, remarcar la importancia que tiene el espacio público y las edificaciones del centro para nuestra sociedad.

German Segovia argumenta que debe haber mayor personal técnico capacitado para orientar a los propietarios en los procesos de rehabilitación. También comenta que es necesario que los impuestos que se generan en el sector, ya sea por ocupación de suelo, sanciones u otros procesos puedan ser utilizados en proyectos de restauración del centro histórico. Por último, argumenta que hay emprender procesos de descentralización y eliminación del vehículo en ciertos sectores.

Fernando Nieto argumenta puntualmente acciones como: generar una política de vivienda unifamiliar y multifamiliar, desarrollar planes generales y luego proyectos específicos destinados al sector, la salida de las entidades administrativas del sector para impulsar el turismo y la cultura, crear centros de recreación anclados al fortalecimiento de la vivienda, conseguir socios estratégicos en el sector privado, generar estrategias de marketing en busca del cuidado del bien patrimonial, mejorar la iluminación, devolver las características barriales y proponer diversas tipologías de vivienda que permitan inclusión social y económica.

Evaluación del Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante la herramienta RFSC

La aplicación de esta metodología consiste en la búsqueda y recopilación de información sobre las acciones que el nuevo PUGS plantea para la macrozona ZH. Posteriormente, mediante la aplicación de la herramienta RFSC (Reference Framework for Sustainable Cities) se puede evaluar dichas acciones basadas en cinco dimensiones de desarrollo sostenible. La ponderación responde al grado de actuación en cada dimensión y se realiza en base a 4 niveles, el nivel 1 (insignificante), ningún proyecto; nivel 2 (baja), un proyecto; nivel 3 (media), dos proyectos; nivel 4 (alta), tres o más proyectos (o acciones en el caso del segundo plan).

Figura 32

Acciones y estrategias por dimensión de desarrollo sostenible



En este contexto, la mayoría de estrategias o proyectos planteados en el PUGS atienden de manera directa a la dimensión espacial. Entre las estrategias que se relacionan con esta dimensión está la subcategorización por zonas de planeamiento, la implementación de la macromanzana, los tratamientos urbanísticos, la seguridad y el flujo vehicular, los equipamientos urbanos, las nuevas centralidades, las propuestas de usos de suelo, de vivienda y de edificabilidad.

Es necesario recalcar que la dimensión política o de gobernanza está involucrada en todas las estrategias de planificación, puesto que es un análisis de un plan municipal. Sin embargo, el enfoque de esta relación se la hace hacia las estrategias principales que influyen en la eficiencia de la gestión realizada. En este caso esta dimensión se relaciona con los proyectos o estrategias que se interrelacionan de manera indirecta con esta dimensión son los tratamientos urbanísticos, la seguridad y el flujo vehicular y las propuestas de uso de suelo.

La dimensión social y cultural se relaciona con los proyectos o estrategias como la implementación de la macromanzana, las propuestas de equipamientos urbanos, las acciones para el control de la venta informal y las nuevas propuestas de vivienda.

Las estrategias que se plantean y que de cierta manera responden a esta dimensión son la peatonalización de ciertas calles en el centro histórico con la finalidad de promover manifestaciones culturales y turísticas; propuestas como el nuevo mercado gastronómico, un equipamiento cultural y la conservación y creación de plazas cívicas, programas y proyectos que reduzcan la informalidad y nuevos proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.

Para la dimensión económica existen proyectos o estrategias como los incentivos económicos, las nuevas centralidades, las acciones para el control de la venta informal y la propuesta de tramas verdes. Algunas de las estrategias que se plantean en esta dimensión son la deducción del impuesto a la renta la exoneración del impuesto predial y la deducción del impuesto de alcabalas a la transferencia de dominio y posibilidad de créditos publico privados de bajo interés.

La creación de ejes culturales y turísticos permitirán un desarrollo en el sector con nuevos sitios para alojamientos, restaurantes y cafeterías y proyectos de carácter económico para los vendedores informales, descuento del pago predial a edificaciones con jardines.

La dimensión medioambiental se enfoca en mitigar el cambio climático, proteger, restaurar y mejorar la biodiversidad y los ecosistemas, reducir la polución, adaptarse a los cambios climáticos, gestionar el manejo de materiales y recursos de forma sostenible, el control de los residuos y la protección y buena gestión de los recursos hídricos. En este caso los proyectos o estrategias que se interrelación con esta dimensión son la movilidad y el transporte y la propuesta de trama verde.

Algunas de las estrategias que se plantean en esta dimensión son la disminución de la polución y la contaminación ambiental, del ruido y del aire mediante la movilidad sostenible y la posibilidad de atenuar y disminuir el tráfico vehicular, la implementación de cubiertas verdes, huertos urbanos, terrazas verdes, convertir balcones en áreas verdes, ejes de arborización en calles principales como la 10 de agosto y vías transversales.

Evaluación con la herramienta RFSC

Para esta investigación, la herramienta RFSC se la utiliza como un método que permita reconocer las fortalezas y complementar criterios en las propuestas que se han generado para el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Con esto, se definen las cinco dimensiones en una tabla con valores de puntuación en relación al grado de proyectos generados por cada ítem.

Tabla 1

Calificación por dimensión de desarrollo sostenible

Dimensión espacial							
1	Desarrollar una planificación urbana y de uso de suelo sostenible	x	x	x	x		
2	Asegurar la equidad espacial	x	x	x			
3	Fomentar la resiliencia territorial	x					
4	Preservar y promover el patrimonio arquitectónico, cultural y urbano	x	x	x	x		

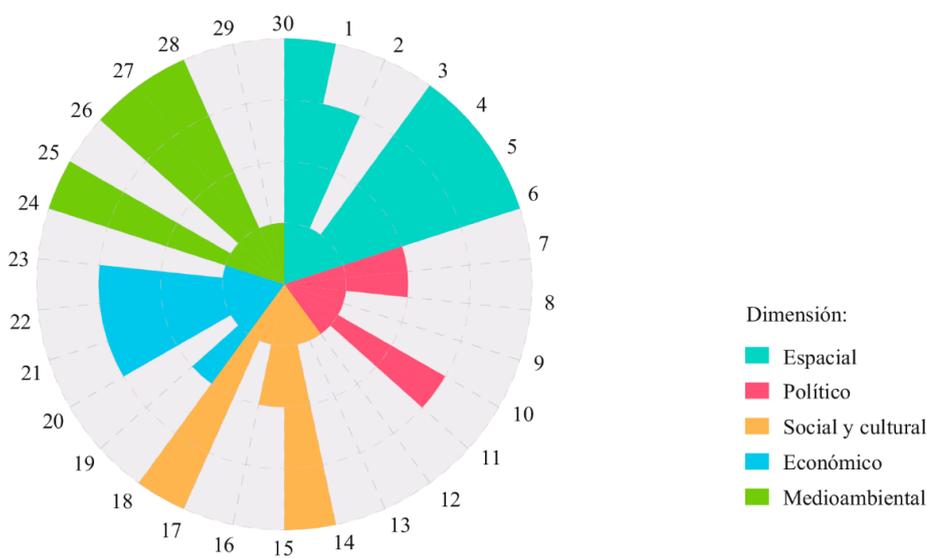
5	Promover la calidad y funcionalidad de los espacios públicos y ambientes	x	x	x
6	Desarrollar la movilidad alternativa y sostenible	x	x	x
Dimensión política o gobernanza				
7	Asegurar una estrategia territorial integrada	x	x	
8	Fomentar la administración y gestión financiera sostenibles	x	x	
9	Implementar un proceso de evaluación y mejora continua	x		
10	Incrementar la participación ciudadana	x		
11	Fortalecer la gobernanza colaborativa	x	x	x
12	Facilitar el desarrollo de capacidades y creación de redes	x		
Dimensión social y cultural				
13	Asegurar la inclusión social	x		
14	Asegurar la equidad social e intergeneracional	x		

15	Reforzar la disponibilidad de viviendas para todos	x	x	x	x
16	Proteger y promover la salud y el bienestar	x			
17	Mejorar la formación y educación inclusivas	x			
18	Promover oportunidades de ocio y cultura	x	x	x	x
Dimensión económica					
19	Estimular el crecimiento verde y la economía circular	x			
20	Promover la innovación y las ciudades inteligentes	x			
21	Asegurar la conectividad	x	x	x	
22	Desarrollar el empleo y la economía local resiliente	x	x	x	
23	Fomentar la producción y el consume sostenibles	x	x	x	
24	Fomentar la cooperación y el asociacionismo sostenible	x			
Dimensión medioambiental					
25	Mitigar el cambio climático	x	x	x	x

26	Proteger, restaurar y mejorar la biodiversidad y los ecosistemas	x				
27	Reducir la contaminación	x	x	x	x	
28	Adaptarse al cambio climático	x	x	x	x	
29	Gestionar materiales naturales y recursos de forma sostenible evitando residuos	x				
30	Proteger, preservar y gestionar los recursos hídricos	x				

Figura 33

Resultados de la evaluación con RFSC



Nota. Incidencia de las acciones y estrategias planteadas en el PUGS para cada dimensión de sostenibilidad propuesta por el RFSC.

Con respecto a las acciones público privadas se evidencia la importancia del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo como los actuales instrumentos de gestión. Además, las normas de incentivos mediante créditos para

la conservación del sector demuestran la existencia de una planificación que busca rehabilitar el sector tomando en cuenta a la función residencial y al espacio público como principal objetivo.

Por otra parte, cabe mencionar que dentro de la planificación actual no existen indicadores o métodos de evaluación que permitan dar un seguimiento o monitoreo al cumplimiento de todos los procesos que se plantea el sector público a diferentes escalas. Esto, de cierta forma, puede afectar a la eficiencia y eficacia de las estrategias que se están generando para el sector.

Los resultados demuestran que la mayoría de acciones que se proponen en este plan se relacionan con la dimensión espacial, mostrando un gran interés en resolver las problemáticas del sector con estrategias territoriales como la subsectorización de la macrozona ZH, la consolidación de compatibilidad de uso y edificabilidad, la macromanzana, entre otros.

Por otra parte, la dimensión social, cultural y medioambiental tienen resultados con un impacto medio en el sector. Aquí, es importante entender que las acciones positivas desde la dimensión espacial benefician de manera indirecta a estas dimensiones. Sin embargo, se deben complementar acciones como la formación, educación, gestión de materiales, la biodiversidad y la protección de los recursos hídricos e infraestructura.

Por último, las dimensiones como la económica y política tienen un impacto bajo en el sector. Las acciones que se generan de manera directa e indirecta no consideran la implementación de un instrumento de evaluación o la gobernanza participativa, entre otras estrategias que pueden beneficiar tanto a los habitantes, comerciantes y actores políticos en el cumplimiento de todas las estrategias planteadas.

En conclusión, existen acciones público privadas que se han generado en los últimos años, que se están implementando y que tienen una visión positiva basada en la conservación de la habitabilidad y calidad de vida del sector. Sin embargo, hay aspectos y consideraciones que se deben reforzar en los planes existentes o en los futuros proyectos que desde el sector público o privado impulsen al desarrollo integral habitacional y sostenible del área de estudio.

Buenas prácticas de gestión integral en centros históricos

La rehabilitación integral de la Habana vieja

El centro histórico de La Habana vieja comprende un área aproximada de 214 hectáreas, con 3370 edificaciones de las cuales 551 son monumentos históricos de alto valor y su población es de 66.742 habitantes. Desde los años setenta, los procesos de revitalización que surgen de la mano la Oficina del Historiador de la ciudad de la Habana dieron paso a que en 1982 el centro histórico sea declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de la UNESCO.

Figura 34

Centro histórico de la Habana vieja



Nota. Adaptado de un paseo nocturno por el centro histórico de La Habana, por Cuba travel, 2015, Centro histórico de La Habana.

Con la declaratoria de zona priorizada en 1993 y zona de alta significación para el turismo en 1995 se fueron conformando los primeros pasos para la revitalización del sector a partir de un proceso económico autofinanciado e integral que posibilita

desarrollar una economía local mediante la cual se invierte en el área urbana lo que ella misma es capaz de generar.

El objetivo principal de la oficina del historiador es rehabilitar el centro histórico compatibilizando los valores culturales con el desarrollo socioeconómico, conservando su carácter residencial, garantizando la sostenibilidad y continuidad del proceso, bajo la premisa de generar a nivel local los recursos para su recuperación. Con esto el desarrollo integral se ha enfocado en cinco componentes como la gobernabilidad, la sostenibilidad económica, sostenibilidad social, sostenibilidad cultural y sostenibilidad medioambiental.

Figura 35

Cultura y turismo en el centro histórico de La Habana



Nota. Adaptado Los espacios públicos, una nueva mirada al centro histórico, por Oficina del historiador de la ciudad, 2020, Centro histórico de La Habana.

Gobernabilidad

El centro histórico de La Habana ha utilizado la planificación integral como una solución sistémica en el territorio en relación a las diversas variables o dimensiones con las que se relaciona facilitando una mejor gobernanza y administración de los recursos. El sistema se basa en cinco políticas fundamentales:

- Hacer de la cultural el eje transversal de desarrollo integral
- Proteger el patrimonio rehabilitado a través de un Plan Especial de Desarrollo Integral
- Conservar el carácter residencial del centro histórico, garantizando la permanencia de la población residente, según los parámetros de habitabilidad
- Dotar al territorio de una infraestructura técnica y de servicios que asegure su funcionamiento
- Lograr un desarrollo integral autofinanciado que haga recuperable y productiva la inversión.

Sostenibilidad económica

El sistema empresarial de la OHCH a base de compañías para la explotación de actividad turística, hotelera es el que aporta la riqueza que garantiza la rehabilitación del Centro histórico y la realización de acciones culturales y sociales que dan una dimensión de integralidad al proyecto. Toda esta reactivación económica ha significado la generación de 11.000 puestos de trabajo directo y 2.000 indirectos, empleos para los que son prioridad los residentes en la zona que ocupan alrededor del 50% de los mismos.

El desarrollo económico del sector se basa en seis componentes fundamentales:

- Heterogeneidad económica (Equilibrio entre el sector público y privado)
- Mecanismos de autofinanciamiento (Potencial hotelero, cartera de proyectos, asociación publico privado)
- Asociación publico privada a escala (potencial inmobiliario)
- Desarrollo de la economía local asociada al proceso de rehabilitación
- Participación de la cooperación internacional
- Desarrollo de actividades económicas estrategias / turismo y cultura.

Sostenibilidad social y cultural

La interrelación de la cultura con todos los componentes de desarrollo es fundamental. La Habana maneja el concepto de centro histórico vivo, donde se hace presentes todos los servicios asociados al habitat, la premisa del proyecto de rehabilitación del centro histórico es generar fondos económicos para la reinversión

sistemática en planes a corto, mediano y largo plazo. Los componentes de acción son:

- Políticas culturales de proximidad (Participación ciudadana mediante talleres de concertación de políticas culturales locales)
- Cultura y objetivos del desarrollo urbano (Rehabilitación de edificaciones significativas para servicios comunitarios, proyectos sociales)
- Patrimonio cultural como activo económico (Investigaciones sobre industrias culturales y creativas)
- Identidad local (Manifestaciones populares, programas de inclusión social y del conocimiento de la historia barrial).
- Tejido urbano y arquitectónico (Planes, regulaciones urbanas, proyectos urbano arquitectónicos).

Sostenibilidad social

Los aspectos sociales son fundamentales en el desarrollo de todos los componentes de sostenibilidad. El desarrollo se fundamenta el fortalecer las actividades sociales mediante actividades que involucren de manera directa al habitante y el sector en general. Los componentes de acción son:

- Derecho pleno a la cultura (Programas y difusión de eventos)
- Participación ciudadana (Consultas, encuestas, talleres)
- Atención a grupos vulnerables (Programas comunitarios inclusivos, centros de salud, centros escolares, centros de rehabilitación)
- Acceso a la vivienda (créditos bancarios, cooperativas de ayuda mutua, rehabilitación de edificaciones, viviendas protegidas para la tercera edad)
- Servicios públicos (Inversión en redes de infraestructura, programas de mejoramiento urbano)
- Procesos de inversión (Estudio de indicadores por tipo de inversión)

Sostenibilidad ambiental

Las acciones de sostenibilidad buscan implementar nuevos proyectos ambientales en los espacios consolidados del centro histórico. Las acciones proponen la conservación del sector involucrando el componente ambiental como factor determinante de la calidad de vida. Las acciones propuestas son:

- Políticas medioambientales (Programas de sensibilización, agricultura urbana, reciclaje de desechos sólidos urbanos domésticos, programas radiales)
- Tradición y medioambiente (Programa de producción de materiales tradicionales, programa de recuperación de técnicas tradicionales, proyectos de arquitectura sostenible)
- Nuevas tecnologías y cultura medioambiental (Programa de reciclaje edilicio, investigación de materiales innovadores, uso de energías alternativas, higiene ambiental)
- Situaciones de emergencia (Planes de prevención y mitigación)
- Monitoreo y estudios de impacto (calidad del aire, ruido).

Centro histórico de San Luis Potosí

El centro histórico de San Luis Potosí fue recientemente reconocido como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO. Esto debido a los procesos de revitalización promovidos por el Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico que desde el año 1993 hasta la actualidad han generado resultados positivos, fomentando acciones de planeación y conservación enfocados en la reactivación nocturna del sector.

Como parte del trabajo de recuperación fue necesaria la creación de Consejo Consultivo del Centro Histórico de la ciudad de San Luis de Potosí en el año 2000, el cual tiene el objetivo velar por la investigación, protección, conservación restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio urbano arquitectónico del estado.

Figura 36

Centro histórico de San Luis Potosí



Nota. Adaptado El centro histórico de San Luis Potosí, patrimonio Mundial, Revista Proceso, 2018, Centro histórico de San Luis Potosí.

Las obras de remodelación se centraron específicamente en el espacio público, se realizaron trabajos de remodelación de infraestructura como el cableado subterráneo, teléfono, televisión por cable y electrificación. Se cambiaron las redes de agua potable y drenaje, tomas y cargas domiciliarias.

Para asegurar la preservación del centro se realizaron otras acciones como el mantenimiento de edificios, monumentos, plazas públicas, parques y otros, para incorporarlos al contexto urbano. También se hicieron cambios en la señalización y se instaló un sistema de iluminación escénica que transformó el complejo arquitectónico de la plaza del Carmen.

En lo que respecta a la conservación se puede evidenciar cinco estrategias empleadas en lo que respecta a la conservación:

- La creación del consejo consultivo
- La catalogación
- La remodelación

- La implementación de señalización
- La iluminación escénica

La gestión del centro histórico de San Luis de Potosí puede considerarse, a grandes rasgos, un ejemplo en lo que respecta a la generación de un plan parcial y la recuperación del patrimonio mediante proyectos de iluminación. Esto se demuestra en su catalogación como Patrimonio Cultural de la Humanidad en los últimos años. Así mismo, el espacio patrimonial ha sido considerado dentro del planeamiento urbano, lo cual ha generado que se tenga una visión macro que ha permitido resaltar los valores de los elementos que componen el centro histórico. Además, las labores de investigación realizadas sobre las edificaciones han tenido un impacto positivo en su valoración histórica y documental.

Figura 37

Iluminación escénica y de edificaciones



Nota. Adaptado Centro histórico de San Luis Potosí, Noticias Metropolisanluis, 2018, Centro histórico de San Luis Potosí.

Centro histórico de Málaga

La recuperación del centro histórico de Málaga ha tenido un desarrollo basado en la rehabilitación urbanística progresiva enfocándose en el desarrollo de la cultura

como generador de actividad económica, empleo, riqueza y habitabilidad en el sector.

Con el desarrollo de planes estratégicos como el primer plan estratégico de Málaga en 1992 y el segundo plan estratégico en 2004 se plantearon programas basados en la rehabilitación y revitalización del centro histórico mediante la recuperación de la identidad social y cultural material del sector. Las acciones más representativas fueron:

- Política de incentivos a la rehabilitación
- Recuperación de edificaciones culturales
- Creación de rutas turísticas monumentales y gastronómicas
- Rehabilitación de edificaciones religiosas
- Reutilización de edificios patrimoniales para usos y servicios sociales
- Recuperación inmobiliaria del sector
- Elaboración de un plan de reducción de tráfico en el centro
- Concursos de ideas y participación social

Figura 38

Centro histórico de Málaga



Nota. Adaptado Centro histórico de San Luis Potosí, Noticias Metropolisanluis, 2018, Centro histórico de San Luis Potosí.

Es importante señalar que la recuperación de la identidad cultural fomentó el desarrollo turístico del sector, la diferencia con las problemáticas de otras ciudades es que Málaga incorporó procesos de desarrollo inmobiliario a partir del Instituto Municipal de la Vivienda a través de la Oficina de Rehabilitación del centro histórico en coordinación con asociaciones de comerciantes, vecinos y de empresarios que ayudan en la toma de decisiones para la permanencia de sus residentes.

La recuperación que se ha dado en viviendas, espacios urbanos, comercio y servicios ha influenciado en la calidad de vida de los habitantes, garantizando la permanencia de los residentes e influyendo en el atractivo de vivir en este espacio para nuevos habitantes. Además, en los últimos años se ha fomentado el servicio habitacional a estudiantes o profesionales que aporten vitalidad al espacio y un uso permanente del espacio urbano.

Figura 39

Centro histórico de Málaga



Nota. Adaptado Centro histórico de Málaga, Expedia, 2017, Fortalecimiento de la actividad urbana y ambiental del centro histórico.

Málaga con el plan de reducción de tráfico ha podido sentar las bases para implementar la movilidad sostenible en el sector. Una de las estrategias se basa en generar un estudio de aparcamientos públicos para poder peatonizar calles y reducir el uso del vehículo en zonas más céntricas. Todo este proceso se lleva a cabo gracias al fortalecimiento de la educación y la cultura de la población.

Los casos de estudio presentados demuestran ser un claro referente de los distintos modelos de actuación que han logrado cambios positivos en el desarrollo habitacional de los centros históricos. También, es evidente que las acciones que cada ciudad plantea vienen de un análisis de su territorio y de responder a las principales problemáticas que de manera particular se presenta en estos sectores.

Por otra parte, el analizar tres casos de estudio distintos y de diferentes países nos permite encontrar los parámetros o estrategias similares entre ellos y que de cierta forma pueden ser el punto de partida para el desarrollo habitacional de todos los centros históricos.

El caso del centro histórico de La Habana es uno de los principales referentes en cuanto a un modelo de gestión sostenible que ha perdurado durante varias décadas. La Habana ha manejado el desarrollo bajo una óptica cultural y de desarrollo social, permitiendo dar continuidad a los procesos de revitalización del sector. Además, ha utilizado distintos sistemas de autofinanciamiento para generar los proyectos que se plantean en cada plan.

En cuanto a los planes, es interesante el concepto de entender al centro histórico como un proyecto integral que está dentro de toda la ciudad. Los planes que se plantean parten de un plan maestro de toda la ciudad para generar el plan especial de desarrollo integral del centro histórico y por último los planes parciales que responden a las distintas escalas de proyectos planteadas en el sector.

En San Luis Potosí, la gestión se centró en dar respuesta a las problemáticas sobre el espacio público vinculando al rescate de la cultura material e inmaterial del sector mediante proyectos de mejoramiento de infraestructura y de iluminación. En el sector, esto tuvo un impacto positivo en la producción local y la habitabilidad del sector.

Por otra parte, los planes parciales de iluminación del sector y de iluminación escénica es algo que se ha venido realizando en otras ciudades como en Lyon,

Francia o Lisboa. La gestión del sector público utilizó estos ejemplos para generar su propio plan parcial y dar vida al sector con diferentes actividades culturales alrededor de las edificaciones patrimoniales restauradas.

Por último, Málaga es una ciudad históricamente cultural que ha venido realizando procesos de rehabilitación habitacional mediante la potencialización cultural, turística, comercial e inmobiliaria en el sector. El centro histórico de Málaga ha generado dos planes estratégicos desde el año 1992 que han dado resultados positivos, enfocándose principalmente en la restauración y rehabilitación de edificaciones patrimoniales mediante equipamientos culturales y sociales.

Gracias a la Empresa Pública de vivienda de Málaga no se perdió el carácter residencial del sector, se evitó los procesos de turistificación determinando sectores exclusivos y generando diferentes tipos de comercio en beneficio de los turistas, habitantes y nuevos residentes.

La visión colectiva para el desarrollo integral habitacional

Con el propósito de responder al último objetivo específico donde se busca diseñar acciones de conservación mediante técnicas propositivas y de participación para el desarrollo integral del hábitat en el centro histórico se propone generar un grupo focal con la participación de cuatro técnicos de la Municipalidad de Riobamba con experiencia en el tema. Los profesionales invitados son:

Arq. Germán Segovia – Técnico de la Dirección de Gestión de Patrimonio

Arq. Fernando Chávez – Técnico de la Dirección de Gestión de Patrimonio

Arq. Darío Silva – Técnico de la Dirección de Obras Públicas

Arq. Daniel Trujillo – Técnico de la Dirección de Obras Públicas

La aplicación de esta metodología consiste en una exposición de aproximadamente 30 minutos acerca del contenido del estudio de investigación, planteado desde la etapa de diagnóstico hasta la propositiva. Se hace énfasis en la etapa propositiva con el fin de poder generar comentarios y sugerencias que puedan ser incorporadas en la propuesta final del proyecto de investigación.

Una vez finalizada la presentación, se dio paso a los comentarios de los técnicos del GADM Riobamba con la finalidad de retroalimentar la presentación y la etapa propositiva del proyecto de investigación. Para esto se da paso a los argumentos que cada técnico tiene planteado.

Figura 40

Grupo focal con profesionales del GADMR



Nota. Reunión del Grupo focal entre profesionales del GADM Riobamba en la sala de reuniones de la Dirección de Gestión de Patrimonio.

Entre estos comentarios, el Arq. German Segovia supo reconocer la magnitud del trabajo realizado, partiendo de una etapa de diagnóstico que en sí ya representa un trabajo bastante extenso. En este tema, se vio la oportunidad de sugerir incorporar a las problemáticas más importantes la imposibilidad de actuar sobre bienes patrimoniales por problemas de herencia, entendiendo a esto como un aspecto muy difícil de solucionar en cuanto a la posibilidad de poder actuar sobre predios privados y generar incentivos para su conservación.

En cuanto a la parte propositiva, German argumenta que las estrategias son muy buenas, el proyecto define al centro histórico desde un punto de vista integral y se ve esto se ve reflejado en los resultados de las estrategias por variables, se sugiere que se considere a la problemática comentada anteriormente para saber con qué variable se puede relacionar y se puede generar una solución desde el punto de vista técnico.

El Arq. Fernando Chávez reconoció de igual manera el trabajo realizado sobre todo en la continuidad del discurso a partir del cumplimiento de los objetivos planteados.

En este caso, se sugiere que el concepto de incorporar a la variable cultura y actor social se vea reflejado en los resultados de las estrategias planteadas. En cuanto a la propuesta en general, sugiere que las ideas estén un poco más enlazadas y no se pierdan los conceptos generales en las estrategias planteadas.

El Arq. Darío Silva empieza su respuesta sugiriendo que a partir de los conceptos generales de la propuesta se busque responder de mejor manera la interrogante de la investigación, considera que este aspecto tiene que estar fuertemente enlazado con la posibilidad de generar estrategias que permitan el adecuado manejo y gestión del centro histórico. En cuanto al planteamiento integral de las estrategias por variables considera que puede ser una respuesta viable, que sin ser un plan o modelo de gestión se puede incorporar en uno de ellos.

El Arq. Daniel Trujillo sugiere que la presentación sea un poco más didáctica, puesto que la elaborada comprende de mucha terminología que para personas que no tienen el conocimiento del tema se les será difícil comprender de lo que se trata de decir. En este caso, sugiere se puedan implementar el significado de términos indispensables del proyecto como el concepto de un plan, modelo de gestión, variable, del hábitat y la sostenibilidad.

Los aportes expuestos en el grupo focal van a permitir incorporar una problemática que no estaba siendo tomada en cuenta, enlazar de mejor manera los conceptos generales con las estrategias de desarrollo integral habitacional y generar una presentación más didáctica y entendible para los oyentes de la presentación final del proyecto.

CAPITULO V

ESTRATEGIAS DE DESARROLLO INTEGRAL HABITACIONAL PARA EL CENTRO HISTORICO DE RIOBAMBA

Ideas y conceptos generales para la formulación de estrategias

Para lograr un adecuado desarrollo integral habitacional en el centro histórico de Riobamba es necesario partir de entender la complejidad de los problemas que actualmente afectan al sector desde varios puntos de vista. Esto quiere decir, que las actuaciones que buscan el mejoramiento del sector no se planteen de manera parcial, sino sean el resultado de una visión integral de todo el territorio donde el centro histórico pierde su carácter monumental y se convierte en parte de todo el conjunto de la ciudad.

En este sentido, las características que diferencian al centro histórico de otros espacios parte del significado de patrimonio identitario colectivo, donde se adquieren los valores culturales y sociales tangibles e intangibles que perduran en el tiempo. Por esto, este espacio debe convertirse en una plataforma de innovación que involucre los aspectos sociales y culturales como ejes transversales en los modelos de actuación.

Por otra parte, la cultura, el patrimonio y las tradiciones que caracterizan al centro histórico no adquieren funcionalidad si no se toma en cuenta a sus habitantes, costumbres, sentido de colectividad y pertenencia. Es por esto, que la importancia de las estrategias radica en incluir al hábitat y la vivienda como aspectos fundamentales en las funciones que cumple el centro histórico.

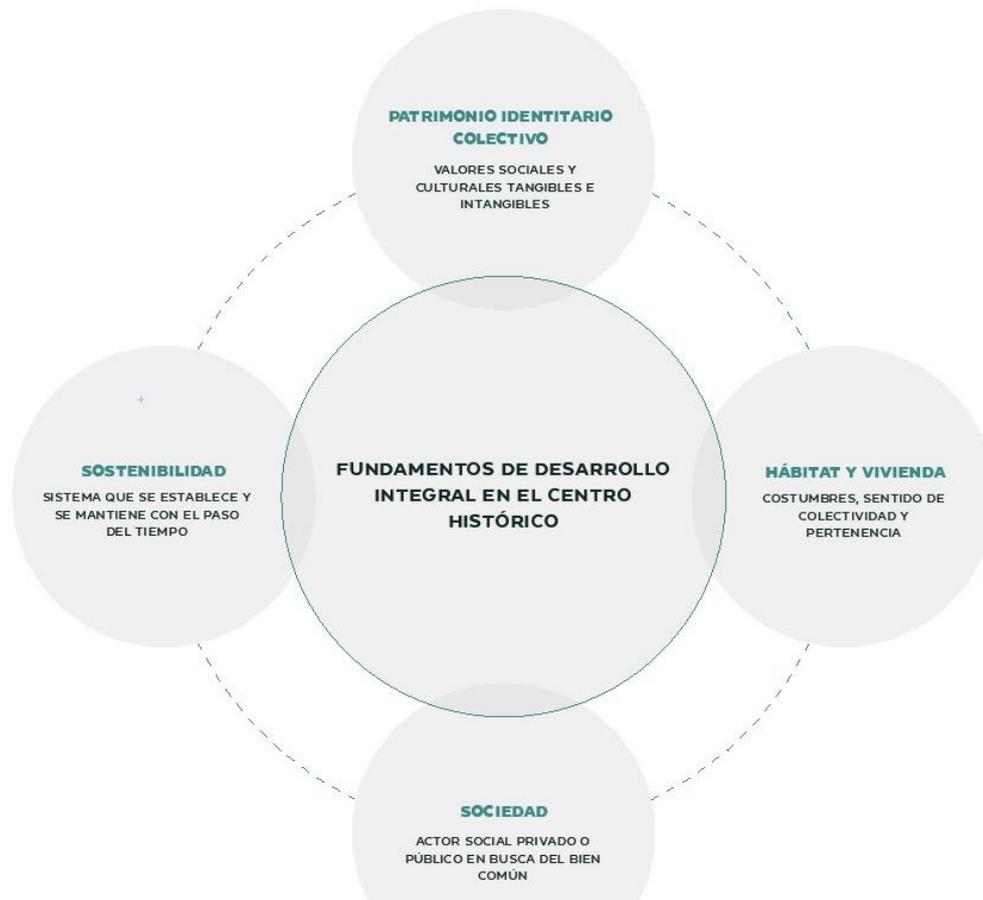
También, es necesario introducir el concepto de sostenibilidad en relación directa con los criterios de rehabilitación y conservación. Esto nos va a permitir generar lineamientos y estrategias entendidas como un sistema que no solamente darán soluciones a problemáticas actuales, sino que permite establecerse (rehabilitar) y mantenerse (conservar) por sí mismo.

Por último, el desarrollo integral habitacional del centro histórico no solamente es una tarea del gobierno local. Para lograr que los lineamientos o estrategias propuestas sean efectivas se necesita de una serie de actores involucrados, entre ellos el sector privado, las empresas, emprendedores, la academia, las organizaciones sociales y no gubernamentales que conformen un colectivo y

convierta al centro en un laboratorio de experiencias que enriquezcan al sector y el bien común.

Figura 41

Fundamentos de desarrollo integral en el centro histórico



Nota. Fundamentos generales para el desarrollo integral habitacional en el centro histórico.

Se puede decir que los proyectos que el gobierno local ha generado en los últimos años están enfocados en solucionar las problemáticas del centro histórico. Sin embargo, el propósito de este estudio es incorporar nuevas estrategias a una estructura de variables y componentes de sostenibilidad que puedan ser incluidas en un plan maestro o parcial para el sector o sirvan como guía en el desarrollo integral de estos espacios.

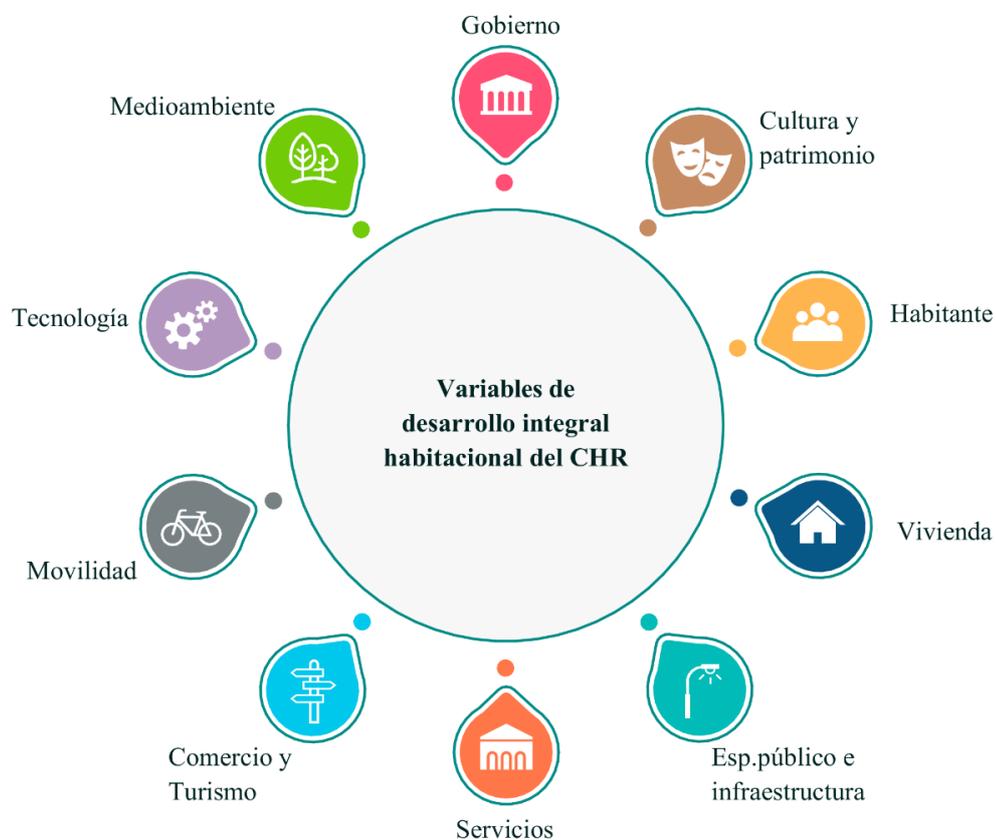
Variables propuestas para el desarrollo integral habitacional del centro histórico de Riobamba

El centro histórico está compuesto por un sistema de variables que se interrelacionan y condicionan la habitabilidad del sector. Estas variables no solamente responden a aspectos urbanos o arquitectónicos, sino que son el resultado de todas las funciones específicas del lugar.

Con esto, podemos determinar que las estrategias que se implementan en este estudio pueden funcionar como un modelo que se puede replicar en otros centros históricos, siempre y cuando se tome en cuenta el proceso de diagnóstico para llegar a la determinación de las problemáticas y variables.

Figura 42

Variables de desarrollo integral habitacional del centro histórico de Riobamba

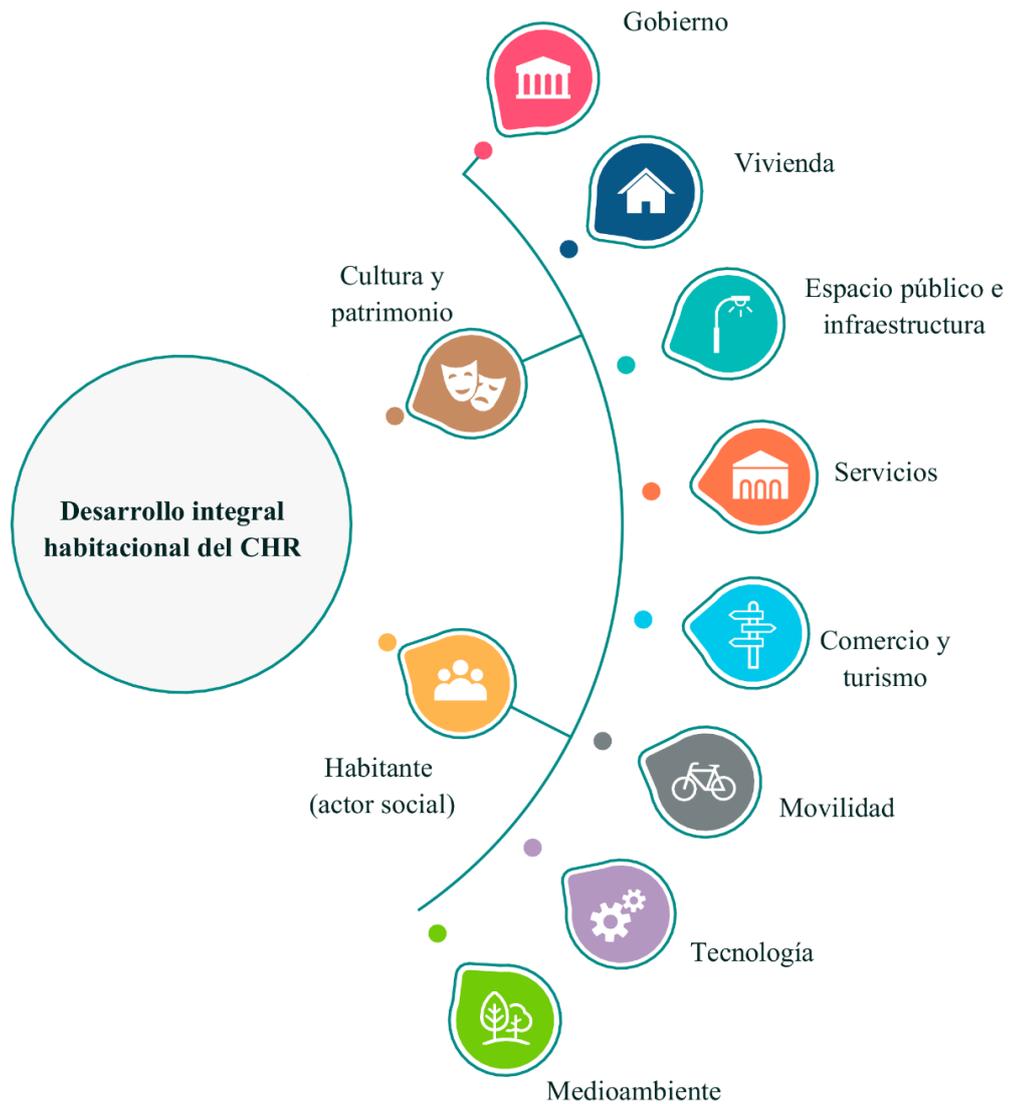


Nota. Variables que se interrelacionan y condicionan la habitabilidad del sector.

Cabe recalcar que las estrategias de desarrollo integral habitacional parten de la construcción de los valores culturales del sector y la conservación de su producción social. Para esto, es indispensable que las estrategias que se propongan para cada variable incorporen a la cultura y habitante (actor social) como ejes transversales de desarrollo.

Figura 43

La cultura y el habitante como ejes transversales de desarrollo



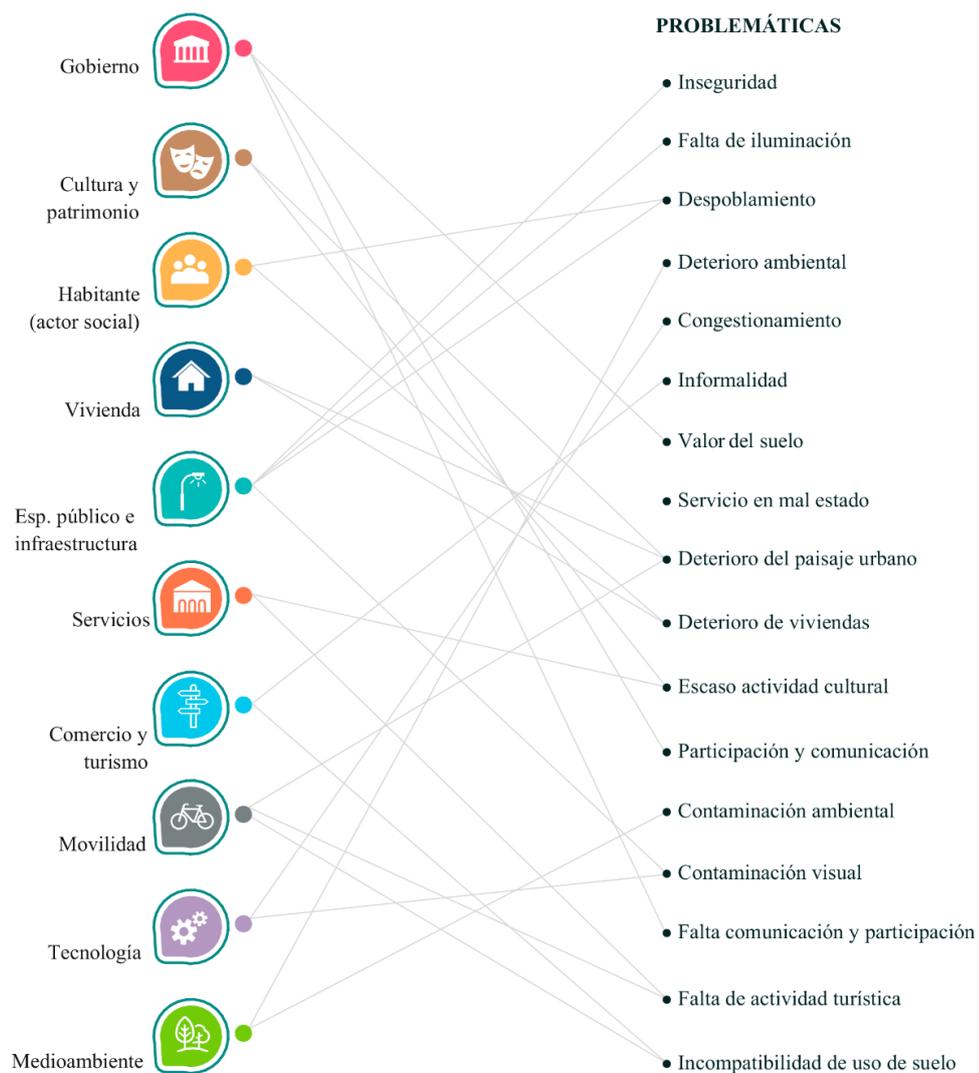
Nota. La cultura y el actor social como eje transversal.

Relación de problemáticas y cruce de variables

A partir de la tabla de conclusiones del diagnóstico donde se identificaron las principales problemáticas, se realiza una relación de cada una de ellas con las variables de la propuesta. Esto permitirá que cada variable responda de manera concreta a las problemáticas con las que se relaciona, generando acciones integrales en torno a toda el área de estudio.

Figura 44

Cruce de variables en relación a las problemáticas principales



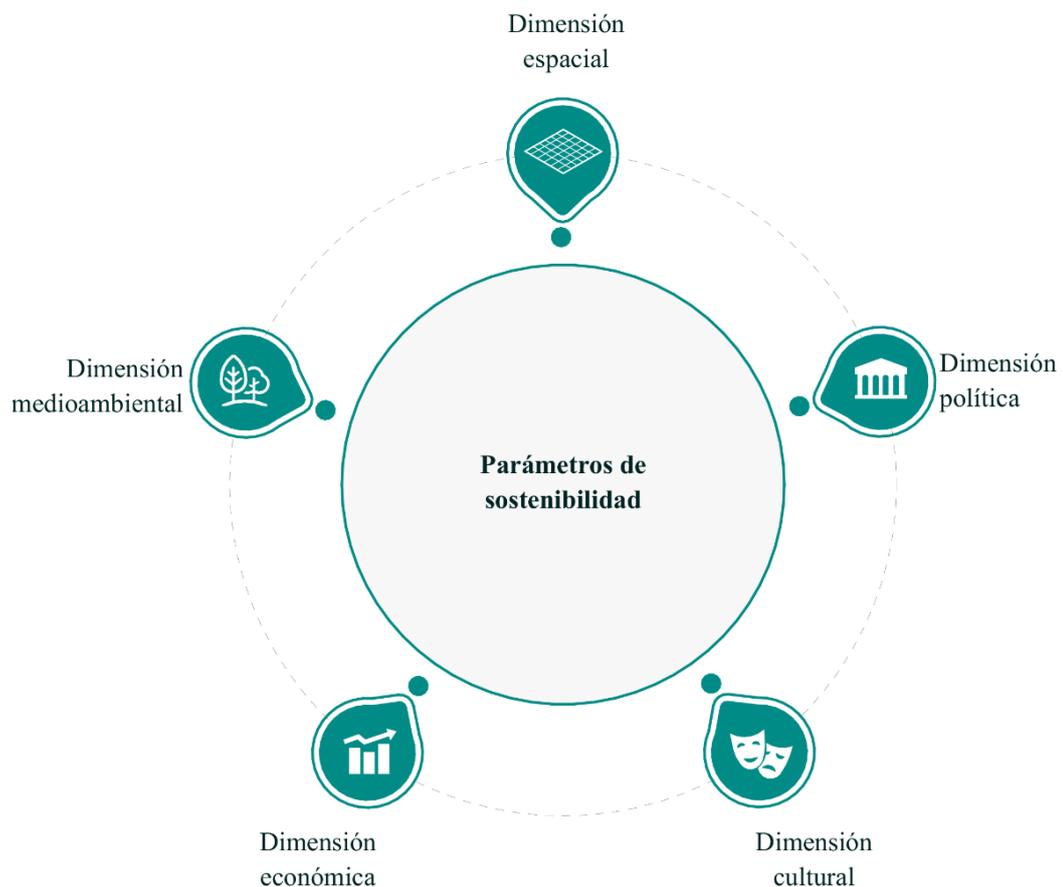
Nota. Relación entre las variables de desarrollo y las problemáticas del sector con la finalidad de responder a cada problemática con las estrategias de cada variable.

Componentes de sostenibilidad como método de evaluación y aplicación de estrategias

Una vez definidas las variables en relación a las problemáticas principales del centro histórico, la propuesta busca incorporar parámetros de sostenibilidad basados en el planeamiento estratégico y evaluación del desarrollo urbano sostenible para ciudades medias. En esta se incorporan cinco dimensiones que definen la planificación integral.

Figura 45

Parámetros de sostenibilidad



El propósito de incorporar estos parámetros se debe a dos aspectos importantes, por un lado, introducir criterios de sostenibilidad que puedan ser medidos de manera cuantitativa permite que las estrategias que se incorporen en un plan o proyecto tengan una herramienta de evaluación que valide las acciones que se están generando y pueda servir para realizar futuras investigaciones académicas o

gubernamentales en base a este modelo de evaluación para la ciudad; y por otro lado, que cada variable analizada incorpore lineamientos con criterios de sostenibilidad.

Estrategias para el desarrollo integral habitacional del centro histórico de Riobamba

Variable Gobierno

El gobierno local juega un papel importante en el desarrollo integral del sector. Por esto, el principal objetivo de esta variable es promover el desarrollo integral del centro histórico mediante modelos de gestión participativa e interinstitucional para conservar y mejorar las condiciones habitacionales del sector.

Estrategias:

- Generación de espacios para la participación social y cultural en relación a la planificación territorial. (foros, capacitaciones, cursos, festivales, talleres).
- Planificación y gestión integral (elaborar planes a nivel macro y micro como Plan Maestro para el centro histórico y planes parciales por subsectorización).
- Desarrollo integral autofinanciado (Creación de proyectos con organizaciones sociales y cooperación internacional, creación de un sistema empresarial propio con ingresos provenientes de la explotación de recursos turísticos, terciarios e inmobiliarios para obras de valor patrimonial, turístico y residencial, inversión de fondos patrimoniales en programas y obras que garanticen involucrar a la cultura como parte fundamental de desarrollo).

Estrategias sostenibles:

- Creación de planes y proyectos que tengan continuidad (un marco legal que permita el desarrollo de proyectos fuera del ámbito político).
- Monitoreo continuo de los procesos de gestión (generar indicadores y sistemas de evaluación a los procesos que se realizan)

Variable cultura y patrimonio

Esta variable tiene como objetivo fortalecer los valores culturales del sector mediante acciones integrales e innovadoras que garanticen la participación de la cultura y el patrimonio como eje transversal de desarrollo.

Estrategias:

- Fortalecimiento de la identidad local cultural (Manifestaciones culturales gratuitas y abiertas, cine temporal sobre espacios públicos o escalinatas, implementación de juegos tradicionales sobre parques (parque 21 de abril), eventos académicos anuales, bienales, festivales educativos en relación a la cultura y patrimonio).
- Incentivos culturales como activo económico (Industrias culturales y creativas, agrupación espontánea de camiones o ferias de comida, urbanismo activo y urbanismo táctico).
- Programas de comunicación y educación cultural (poesía y educación en pasos cebra, señalización, radio, televisión, redes sociales).
- Fortalecimiento de actividades culturales diurnas y nocturnas (Recreación de acontecimientos históricos mediante un plan a color en la mañana y plan con luces en la noche que incluya festivales de luz).
- Creación de corredores dinámicos culturales (Av. 10 de agosto, recorrido de las iglesias, recorrido de pases del niño).

Criterios sostenibles:

- Incentivar la interculturalidad en el sector.
- Los procesos culturales inclusivos (como parte fundamental en todos los proyectos).

Figura 46

Estrategias de la variable cultura sobre el territorio



Variable Habitante (Actor social)

El habitante es la persona que vive en el sector, que es dueña o arrienda una vivienda, que conoce el territorio y por ende es parte del patrimonio. Por esto, el principal objetivo de esta variable es fortalecer las actividades sociales mediante programas y proyectos que involucren al habitante para mejorar la calidad de vida en el sector.

Estrategias:

- Creación de una organización de planificación participativa (Directivas a escala de barrio o subsector que se enfoque en la planificación y desarrollo, involucrar de manera directa a la comunidad del sector (residentes, comerciantes, trabajadores).
- Implementación de programas de capacitación (conocimiento de técnicas participativas, monitoreo de proyectos, técnicas de marketing y educación)
- Implementación de programas de culturalización social (eventos anuales académicos y conferencias con invitados especiales que fomenten el diseño y planificación participativa).

Criterios sostenibles:

- Integración social inclusiva (Involucrar a niños, jóvenes y adultos mayores en todos los procesos de participación).
- Integración espacial equitativa (Inexistencia de segregación social, Creación de un observatorio urbano que permita gestionar a los habitantes y grupos barriales evaluar los cambios y planear nuevas acciones en base a indicadores urbanos sin fines políticos).

Variable Vivienda

La variable vivienda tiene como objetivo principal impulsar el desarrollo inmobiliario y habitacional del sector mediante la puesta en valor del espacio público y privado para incentivar el uso residencial para distintos sectores socioeconómicos.

Estrategias:

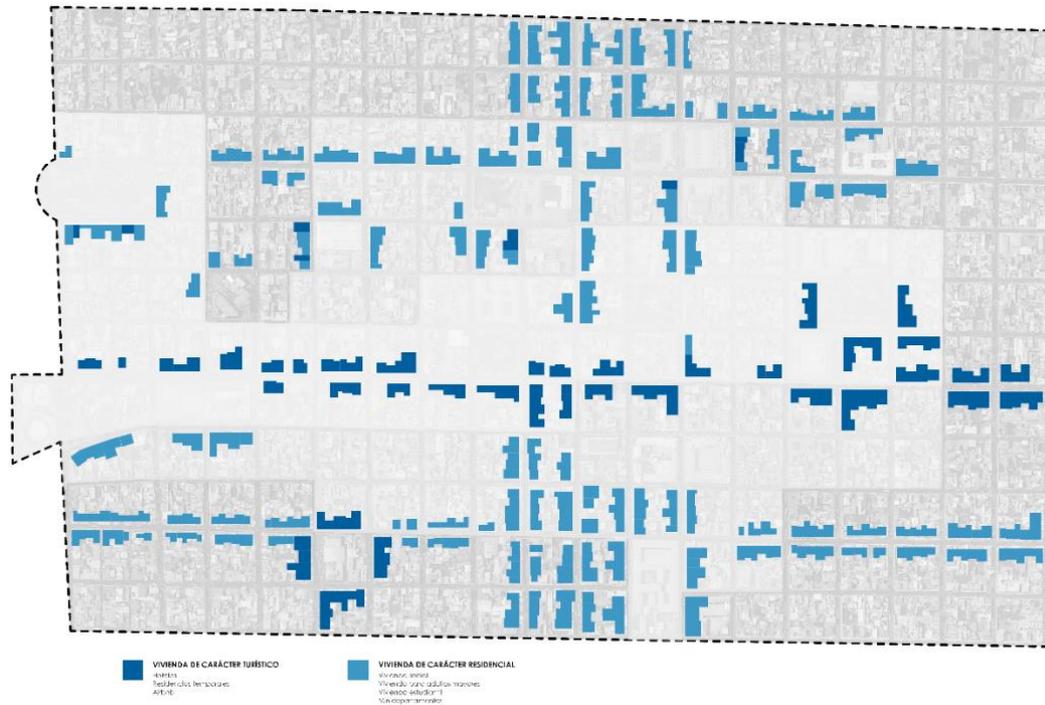
- Fortalecimiento el trabajo participativo (mediante concursos y capacitaciones sobre proyectos de vivienda que incentiven al sector público y privado, generar un programa de trabaja, vive y disfruta el centro histórico (programa destinado a que los empleos dentro del sector den prioridad a los residentes).
- Generar un programa de conservación y rehabilitación del área residencial (considerar las densidades y características de la vivienda por subsectorización, garantizar la presencia de vivienda social, vivienda para tercera edad, estudiantil y hotelera, (reciclaje de edificios en abandono).
- Implementación de procesos normativos para la rehabilitación de las viviendas (Análisis morfológico de la manzana y el paisaje urbano histórico).

Criterios sostenibles:

- Integración de vivienda inclusiva y accesible (normativas e incentivos).
- Creación de viviendas sostenibles e innovadoras (que contemplen características urbanas, arquitectónicas, constructivas, eficientes energéticamente y sociales).

Figura 47

Estrategias de vivienda sobre el territorio



Variable Espacio público e infraestructura

El espacio público en el centro histórico es el resultado de las cualidades históricas y culturales de quienes lo habitan, representan los parques, las plazas, las calles y avenidas que constituyen la base de la urbanidad a través de las cuales fluye la vida urbana. Esta variable tiene como objetivo principal revitalizar el espacio público mediante proyectos multidimensionales que mejoren la calidad de vida del sector.

Estrategias:

- Fortalecimiento del trabajo participativo (mediante talleres de ideas y proyectos en el espacio público, concursos para acciones sobre el espacio público con pocos recursos, mobiliario urbano creado por ciudadanos o grupos sociales, proyectos detonantes con poco financiamiento).
- Gestión de planes de espacio público (iluminación urbana, soterramiento de cableado, planes piloto de iluminación).
- Programa de limpieza y mantenimiento de espacios públicos (sistema de servicios higiénicos, programa de limpieza por horario readecuación de

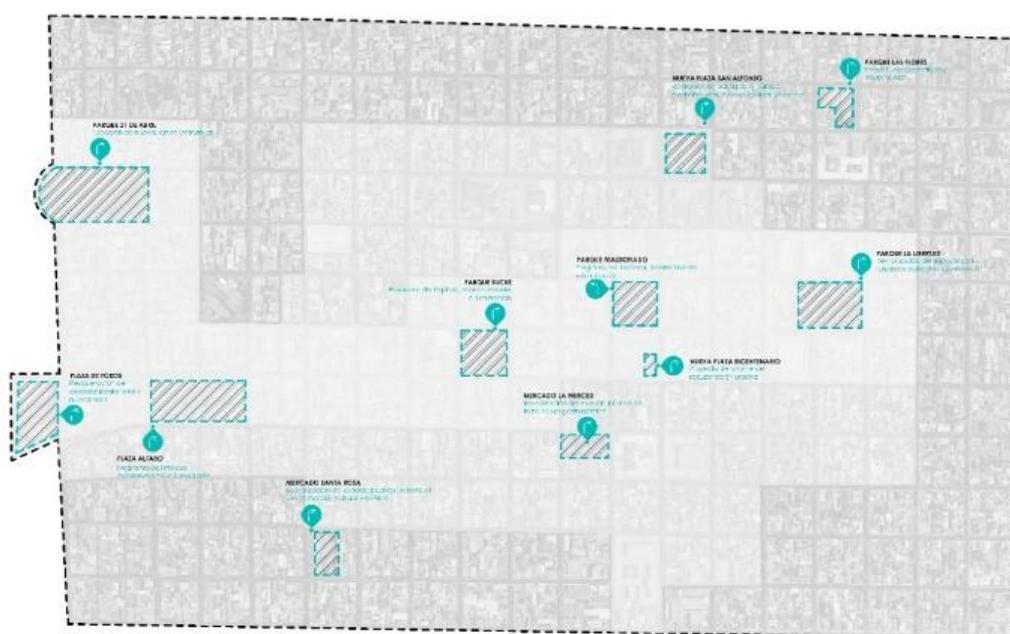
aceras, Generar zonas recreativas realizadas con láser sobre plazas y parques (canchas de fútbol, voley, juegos lúdicos y tradicionales).

Criterios sostenibles:

- Implementación de materiales y elementos que mejoren la calidad del espacio público (pérgolas, bancas, mobiliario artístico).
- Implementación de mobiliario y juegos inclusivos.

Figura 48

Estrategias de espacio público sobre el territorio



Variable Servicios y equipamientos

Es fundamental que los proyectos vinculados a los servicios y equipamientos contemplen distintas escalas y mantengan un equilibrio entre las actividades que se realizan y la residencia. Además, se contemple actividades vinculadas a aspectos sociales y culturales. En este caso, el objetivo principal de esta variable es incentivar nuevos usos de servicios y equipamientos mediante la incorporación de proyectos para el desarrollo del sector.

Estrategias:

- Planificación equilibrada de servicios y equipamientos (basado en los planes por barrio o subsectorización, promover el reciclaje de edificios para nuevos

servicios y equipamientos, ser el promotor de nuevos equipamientos vinculados al patrimonio como bibliotecas, museos, teatros, etc).

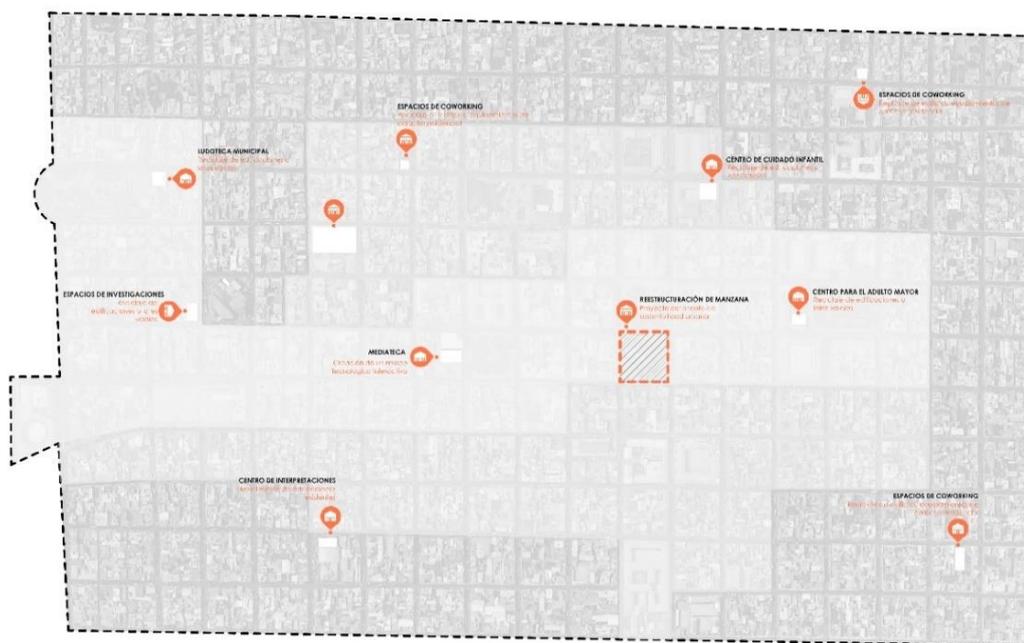
- Fortalecimiento del trabajo participativo (capacitaciones para emprendimientos en servicios sociales y culturales vinculados al patrimonio).
- Incentivos para emprendedores en servicios vinculados a la función residencial y de ciudad

Criterios sostenibles:

- Integración de servicios y equipamientos inclusivos y accesibles (normativas e incentivos).
- Creación de servicios y equipamientos sostenibles (capacitaciones para edificios con certificación LEEDS, incentivos a edificaciones sostenibles).

Figura 49

Estrategias de servicios sobre el territorio



Variable Comercio y turismo

El comercio en el sector debe tener una relación directa con la cultura, la sociedad y sus tradiciones para que de esta manera se fortalezca la función residencial y el deseo de permanencia. El turismo es uno de los elementos que deben ser mejor aprovechados y direccionados a rescatar la historia y la cultura del sector. En este caso el objetivo principal de esta variable es fomentar un uso comercial y turístico equilibrado mediante proyectos culturales que promuevan un centro activo y productivo.

Estrategias:

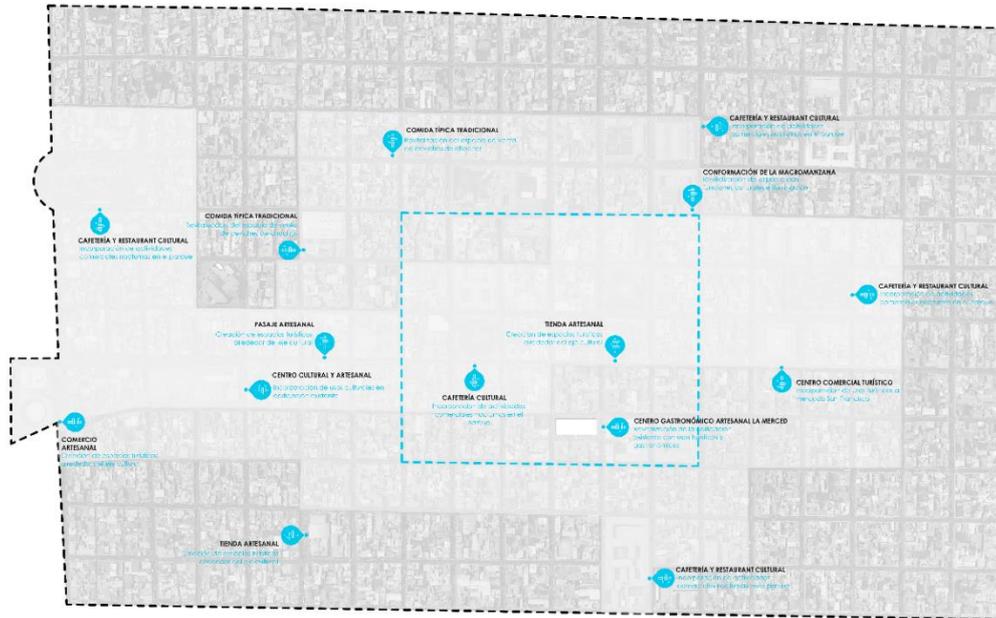
- Fomento de una sociedad participativa (Programas de nuevos emprendimientos: Taller de capacitación para jóvenes emprendedores, talleres de marketing para comercios vinculados a la cultura y el turismo Programa de Ferias de comercio: Cronograma de ferias de comercio justo, agrupación espontánea de camiones o ferias de comida).
- Desarrollo de un plan de manejo y gestión de los mercados y el comercio informal (reubicación de los mercados, creación de nuevos mercados para comerciantes informales).
- Fomento de la producción comercial y turística mediante la cultura (Programa de revitalización comercial: Industrias culturales y creativas, Reciclaje de edificios para comercio o turismo; Programa de rutas turísticas: Capacitación a comerciantes sobre corredores turísticos, puntos de encuentro y corredores comerciales).

Estrategias sostenibles:

- Implementar el desarrollo económico, comercial y turístico para todos los estratos sociales.

Figura 50

Estrategias de comercio y turismo sobre el territorio



Variable Movilidad

La movilidad en el sector debe sufrir un cambio positivo que priorice acciones que beneficien al peatón, a la bicicleta y el transporte alternativo con un proceso de culturalización y educación a la sociedad. Para cumplir este parámetro, el objetivo principal de esta variable es fortalecer la movilidad sostenible mediante procesos normativos y participativos que mejoren las condiciones ambientales y habitacionales del área de estudio.

Estrategias:

- Concientización cultural y social (Programa de concientización de la movilidad sostenible: Proyectos piloto en avenidas y calles en colaboración con la universidad, publicidad y marketing sobre sistemas de movilidad alternativo).
- Implementación de un plan y estudio de movilidad (Programa de movilidad para el centro histórico: colocación de una red de parqueaderos para bicicletas y scooters, sistema tarifado con mayor costo para el ingreso del vehículo particular, parqueaderos en zonas periféricas o puntos no conflictivos del centro histórico)

Criterios sostenibles:

- Mitigación de la contaminación y mejorar la calidad del aire.
- Menorar el ingreso del vehículo particular.

Figura 51

Estrategias de movilidad sobre el territorio



Variable Tecnología

La tecnología es fundamental en los procesos de desarrollo y función residencial. La gestión pública debe incentivar las condiciones tecnológicas del espacio público y equilibrar las condiciones habitacionales patrimoniales con el resto de la ciudad. El objetivo principal de esta variable es fortalecer los procesos tecnológicos en el sector mediante la implementación de proyectos de innovación que mejoren la calidad de vida en el espacio público y las viviendas.

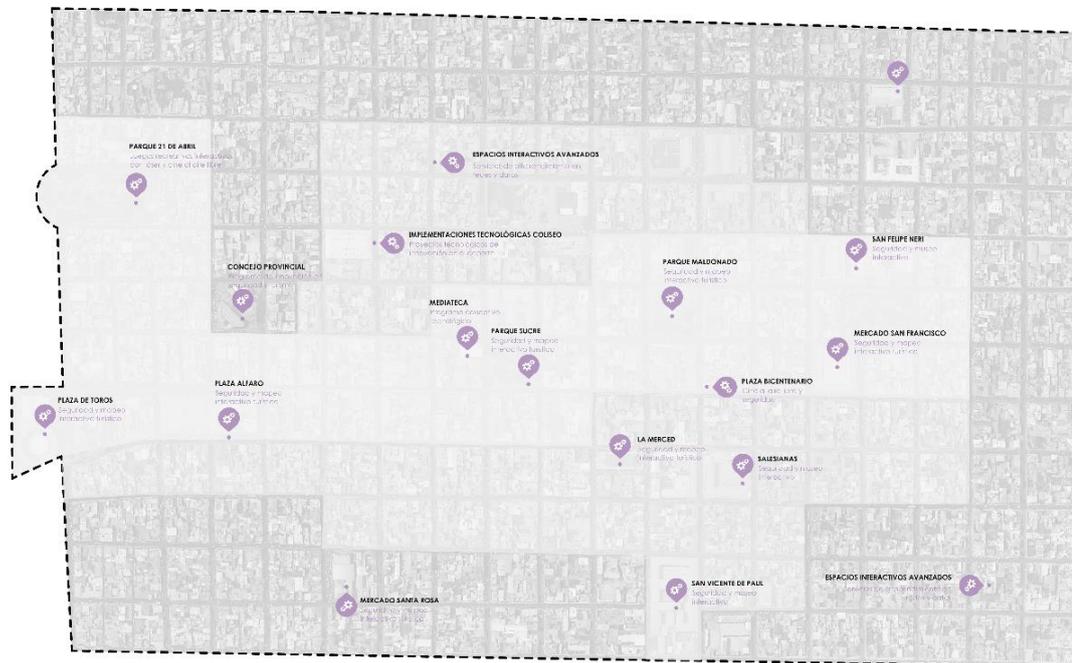
Estrategias:

- Implementación de la tecnología en el espacio público (Programa de actividades interactivas: Creación de un mapeo interactivo con el estado de las edificaciones, los usos de los diferentes subsectores y donde situar un negocio, Creación de un mapa online para visualizar las diferentes oportunidades culturales y turísticas como eventos programados)

- Implementación de la tecnología en el espacio privado (Programa de abastecimiento tecnológico: accesibilidad a redes y buen servicio)

Figura 52

Estrategias tecnológicas sobre el territorio



Variable Medioambiente

Las condiciones ambientales representan uno de los factores más importantes para el sector. Los medios para implementar procesos de sostenibilidad ambiental parten de una gestión adecuada de los espacios públicos y de ciertos incentivos que impulsen al sector privado a incorporar parámetros habitacionales a las edificaciones. Para esto, el objetivo principal de esta variable es mejorar las condiciones ambientales del sector mediante proyectos e incentivos que permitan aumentar los valores de superficie verde y biodiversidad.

Estrategias:

- Creación de un plan de espacios públicos para el centro histórico (Programa de Implementación de áreas verdes en escalinatas, rescate de corazones de manzana, implementación de áreas verdes en nuevas plazas o parques)
- Incentivos para la creación de áreas verdes sobre espacios privados (Programa de incentivos para áreas verdes en el centro histórico: reducción

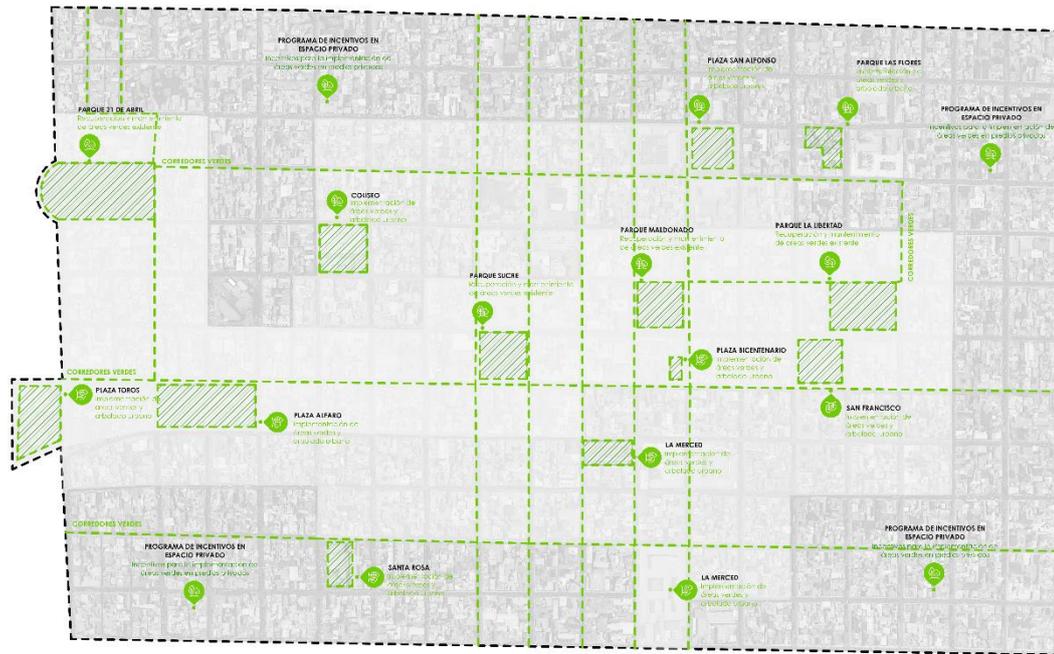
de tasas e impuestos para predios que implementen áreas verdes en fachadas, patios interiores y terrazas).

Criterios sostenibles:

- Incentivos para la implementación de huertos urbanos

Figura 53

Estrategias de medioambiente sobre el territorio



Mapa integrado de estrategias por variables en el territorio

Este mapa integra todas las acciones o estrategias que se pueden realizar sobre el territorio, incluidas la planificación propuesta por el PUGS dentro del sector. Las estrategias pueden ser utilizadas para futuros proyectos de investigación como propuestas dentro del marco de un modelo de gestión integral del casco histórico de la ciudad.

Figura 55

Matriz de estrategias de desarrollo integral habitacional

	Objetivos	Estrategias	Programas	Proyectos	Indicador	Meta	Presupuesto	Actores
Gobierno	Promover el desarrollo integral del centro histórico mediante modelos de gestión participativa e interinstitucional para conservar y mejorar las condiciones habitacionales del sector.	Generación de espacios para la participación social y cultural en relación a la planificación territorial	Programa de comunicación y gestión participativa	Foros, capacitaciones, cursos, talleres, festivales	No. De cursos realizados en un año para los procesos de planificación	10 cursos o talleres con participación de habitantes y comerciantes del sector	2.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio y Planificación
		Planificación y gestión integral	Planes a nivel macro y micro	Plan maestro para el centro histórico, plan de iluminación, plan de espacio público, plan de movilidad.	No. De proyectos relacionados a solucionar las problemáticas del sector	No. de proyectos que solucionan las principales problemáticas del sector	500.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio y Planificación
		Desarrollo integral autofinanciado	Creación de proyectos con organizaciones sociales e cooperación internacional	Concursos internacionales, intervenciones urbanas	No. de proyectos donde el municipio ha participado para lograr recursos	Un proyecto aplicado sobre el territorio gracias a la cooperación internacional	10.000\$	Direcciones de Gestión de Patrimonio
			Sistema empresarial propio	Explotación de recursos turísticos para obras en el sector	No. de proyectos logrados gracias al sistema empresarial	3 proyectos anuales mediante explotación de recursos culturales y turísticos	500.000\$	Dirección de Gestión Financiera y Patrimonio

		Creación de planes y proyectos que tengan continuidad	Normas y acuerdos sociales para el desarrollo continuo de proyectos	Normativa que regule la gestión y planeamiento	% de proyectos con continuidad política	Complementación de todos los proyectos ejecutados	100.000\$	Dirección de Patrimonio y Jurídico
		Monitoreo continuo de los procesos de gestión	Control ciudadano de procesos de gestión e indicadores	Evaluación de procesos mediante indicadores	No. de indicadores con resultados positivos	Mayor no. de indicadores con resultados positivos	4.000\$	Dirección de Comunicación y Patrimonio
Cultura y patrimonio	Fortalecer los valores culturales del sector mediante acciones integrales e innovadoras que garanticen la participación de la cultura y el patrimonio como eje transversal de desarrollo	Fortalecimiento de la identidad local cultural	Revivamos la cultura	Manifestaciones culturales gratuitas y abiertas, cine temporal sobre espacios públicos o escalinatas, implementación de juegos tradicionales sobre parques (parque 21 de abril), eventos académicos anuales, bienales, festivales educativos en relación a la cultura y patrimonio	No. de programas y proyectos culturales al año	40 proyectos de carácter cultural en el sector al año	100.000\$	Dirección de Cultura y Patrimonio
		Incentivos culturales como activo económico	Industrias culturales y creativas, patrimonio vivo	Potencialización de las ICC y Patrimonio vivo mediante cooperación internacional o proyectos internos	No. de proyectos revitalizados mediante ICC y patrimonio vivo	1 proyecto anual que contengan estos parámetros	200.000\$	Dirección de Patrimonio, Financiero y cultura

		Incentivar la interculturalidad en el sector	Comunicación turística internacional	Campañas de marketing y comunicación	No. de campañas y proyectos que incentiven la interculturalidad en el sector	10 proyectos de índole intercultural al año	30.000\$	Dirección de Comunicación y Patrimonio
		Los procesos culturales inclusivos	Una ciudad accesible	Programas, festivales y proyectos inclusivos	No. de proyectos de índole universal	% de proyectos con accesibilidad universal	10.000\$	Dirección de Comunicación, Patrimonio y Obras Públicas
Habitante (Actor social)	Fortalecer las actividades sociales mediante programas y proyectos que involucren al habitante para mejorar la calidad de vida en el sector	Creación de una organización de planificación participativa	Barrios activos	Directivas a escala de barrio o subsector que se enfoque en la planificación y desarrollo	% de habitantes y comerciantes que participan en el sector	70% de participación de la población local	5.000\$	Dirección de Comunicación y Patrimonio
		Implementación de programas de culturalización social	Reactivemos el centro histórico	Marketing, educación y conferencias con invitados especiales que fomenten el diseño y planificación participativa	% de habitantes y comerciantes beneficiados	70% de población beneficiada	10.000\$	Dirección de Comunicación y Patrimonio
		Integración social inclusiva	Una ciudad para todos	Involucrar a niños, jóvenes y adultos mayores en todos los procesos de participación	% de diversidad social participativa	100% de la población sea inclusiva	2.000\$	Dirección de Comunicación y Patrimonio
		Integración espacial equitativa	Planifica tu barrio	Creación de un observatorio urbano que permita gestionar a los habitantes y grupos barriales evaluar los cambios y planear nuevas acciones en base a	No. de indicadores o metodologías de evaluación urbana	% de participación en el seguimiento de planeación	2.000\$	Dirección de Comunicación y Patrimonio

				indicadores urbanos sin fines políticos				
Vivienda	Impulsar el desarrollo inmobiliario y habitacional del sector mediante la puesta en valor del espacio público y privado para incentivar el uso residencial para distintos sectores socioeconómicos.	Fortalecimiento el trabajo participativo	Trabaja, vive y disfruta el centro histórico	Concursos sobre proyectos de vivienda que incentiven al sector público y privado, destinar empleos dentro del sector con prioridad a los residentes	No. de capacitaciones sobre incentivos residenciales, No. de empleos destinados a residentes del sector	50% de la población trabaje en el sector, 10 capacitaciones sobre incentivos residenciales al año	50.000\$	Dirección de Comunicación y Patrimonio, MIDUVI
		Generar un programa de conservación y rehabilitación del área residencial	Programa de rehabilitación “El centro para todos”	Garantizar la presencia de vivienda social, vivienda para tercera edad, estudiantil y hotelera, reciclaje de edificios en abandono	No. de viviendas destinadas a distintas clases sociales y edades	% de viviendas destinadas a distintas clases sociales y reciclaje de edificios abandonados	200.000\$	Dirección de Comunicación y Patrimonio, MIDUVI
		Implementación de procesos normativos para la rehabilitación de las viviendas	Procesos de rehabilitación edificatoria	Análisis morfológico de la manzana y el paisaje urbano histórico	% de viviendas nuevas adaptadas al contexto	90% de las viviendas con rehabilitación normada	10.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Integración de vivienda inclusiva y accesible	Volviendo al centro histórico	normativas e incentivos	No. de viviendas accesibles	70% de viviendas accesibles e inclusivas	5.000\$	Dirección de Comunicación y Patrimonio, MIDUVI
		Creación de viviendas sostenibles e innovadoras	Programa de vivienda sostenible	Características urbanas, arquitectónicas, constructivas, eficientes energéticamente y sociales	Indicadores de sostenibilidad	50% de viviendas nuevas contemplen la mayoría de los parámetros sostenibles	40.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio

Espacio público e infraestructura	Revitalizar el espacio público mediante proyectos multidimensionales que mejoren la calidad de vida del sector	Fortalecimiento del trabajo participativo	Programa "Hagamos espacio público"	- Talleres de ideas y proyectos en el espacio público - Concursos para acciones sobre el espacio público - Mobiliario urbano creado por ciudadanos o grupos sociales	No. de proyectos sobre el espacio público	% de aceptabilidad de la población y de participación en los proyectos	100.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Gestión de planes de espacio público	Programa de limpieza y mantenimiento de espacios públicos	Iluminación urbana, soterramiento de cableado, programa de limpieza por horario readecuación de aceras,	% de servicios de mantenimiento y conservación del espacio público	% de servicio existente para mantenimiento de espacios públicos	100.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio e higiene
		Implementación de materiales y elementos que mejoren la calidad del espacio público	Materialidad en el espacio público	pérgolas, bancas, mobiliario artístico	No de proyectos realizados con materiales reciclables	% de aceptabilidad de proyectos	2.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Implementación de mobiliario y juegos inclusivos	Proyectos de habitabilidad	Juegos de carácter cultural y turístico	No. de proyectos que integren juegos inclusivos	% de juegos inclusivos en el sector	50.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
Servicios y equipamiento	Incentivar nuevos usos de servicios y equipamientos mediante la incorporación de proyectos para el desarrollo del sector.	Planificación equilibrada de servicios y equipamientos	Ordenamiento y desarrollo territorial	basado en los planes por barrio o subsectorización, promover el reciclaje de edificios para nuevos servicios y equipamientos, ser el promotor de nuevos equipamientos vinculados al	No. de servicios vinculados a la cultura y turismo	% de proyectos existentes vinculados a la cultura y el turismo	100.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio

				patrimonio como bibliotecas, museos, teatros, etc				
		Fortalecimiento del trabajo participativo	Emprendamos en el centro histórico	capacitaciones para emprendimientos en servicios sociales y culturales vinculados al patrimonio)	No. de nuevos emprendimientos en el sector	10 capacitaciones anuales sobre nuevos emprendimientos	2.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio y Comunicación
		Incentivos para emprendedores en servicios vinculados a la función residencial y de ciudad	Incentivos para emprendimientos	Reducción de tasas para emprendedores y zonas de coworking	No. de nuevos emprendimientos en el sector	10 capacitaciones anuales sobre nuevos emprendimientos	3.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Integración de servicios y equipamientos inclusivos y accesibles	Programa de servicios inclusivos	Casas abiertas de diseños inclusivos	No. de edificios inclusivos	2 casas abiertas de diseño inclusivo	10.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Creación de servicios y equipamientos sostenibles	Programas de capacitaciones sostenibles	capacitaciones para edificios con certificación LEEDS, incentivos a edificaciones sostenibles	Nro. de edificios sostenibles	10 capacitaciones anuales sobre sostenibilidad	50.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Fomento de una sociedad participativa.	Programas de nuevos emprendimientos	Taller de capacitación para jóvenes emprendedores	No. de nuevos emprendimientos en el sector	10 capacitaciones anuales sobre nuevos emprendimientos	10.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
				talleres de marketing para comercios vinculados a la cultura y el turismo	No. de nuevos emprendimientos	5 talleres anuales sobre marketing y negocios	20.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio

Comercio y turismo	Fomentar un uso comercial y turístico equilibrado mediante proyectos culturales que promuevan un centro activo y productivo		Programa de Ferias de comercio	Cronograma de ferias de comercio justo	Nro. de ferias de comercio justo	20 ferias de comercio justo anual	10.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
				agrupación espontánea de camiones o ferias de comida	Nro. de eventos de comida	20 eventos de comida sobre espacio público	40.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Desarrollo de un plan de manejo y gestión de los mercados y el comercio informal.	Programa de estudio de mercados y comercio informal	reubicación de los mercados	Parámetros de sostenibilidad en el sector	Nuevos espacios para espacio público	20.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
				creación de nuevos mercados para comerciantes informales	No. de abastecimiento comercial urbano	Nuevos espacios para espacio público	15.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Fomento de la producción comercial y turística mediante la cultura.	Programa de revitalización comercial y turística	Industrias culturales y creativas, Reciclaje de edificios para comercio o turismo	No. de proyectos ICC en el CH	1 proyecto de ICC al año	10.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
				Capacitación a comerciantes sobre corredores turísticos, puntos de encuentro y corredores comerciales	No. de locales turísticos sobre ejes culturales	10 nuevos locales turísticos sobre ejes	2.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Concientización cultural y social	Programa de concientización de la movilidad sostenible	Proyectos piloto en avenidas y calles en colaboración con la universidad,	No. de proyectos piloto realizados	4 proyectos piloto al año	100.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
				publicidad y marketing sobre sistemas de movilidad alternativo	Porcentaje de personas que utilizan movilidad alternativa	12 campañas publicitarias al año	5.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio

Movilidad	Fortalecer la movilidad sostenible mediante procesos normativos y participativos que mejoren las condiciones ambientales y habitacionales del área de estudio	Implementación de un plan y estudio de movilidad	Programa de movilidad para el centro histórico	colocación de una red de parqueaderos para bicicletas y scooters	No. de parqueaderos y abastecimiento	10 zonas de parqueaderos en el sector	4.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
				sistema tarifado con mayor costo para el ingreso del vehículo particular	Movilidad sostenible	Plan sostenible de movilidad	200.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
				parqueaderos en zonas periféricas o puntos no conflictivos del centro histórico	Movilidad sostenible	Plan sostenible de movilidad	20.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
Tecnología	Fortalecer los procesos tecnológicos mediante la implementación de proyectos de innovación	Implementación de la tecnología en el espacio público	Programa de actividades interactivas	Creación de un mapeo interactivo con el estado de las edificaciones, los usos de los diferentes subsectores y donde situar un negocio	No. de usuarios del mapeo interactivo	10000 usuarios de mapeo interactivo al año	25.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
				Creación de un mapa online para visualizar las diferentes oportunidades culturales y turísticas como eventos programados	No. de usuarios del mapa online	10000 usuarios de mapas online al año	25.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Implementación de la tecnología en el espacio privado	Programa de abastecimiento tecnológico	Accesibilidad a redes y buen servicio	No. de beneficiarios de buen servicio	20% de mejora al año	300.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio

Medioambiente	Mejorar las condiciones ambientales del sector mediante proyectos e incentivos que permitan aumentar los valores de superficie verde y biodiversidad	Creación de un plan de espacios públicos para el centro histórico	Programa de Implementación de áreas verdes	rescate de corazones de manzana	No. de nuevos corazones de manzana	1 nuevo corazón de manzana revitalizado por gestión	100.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
				implementación de áreas verdes en nuevas plazas o parques	No. de viviendas con áreas verdes incorporadas	Incremento del 3% de área verde anual	80.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio
		Incentivos para la creación de áreas verdes sobre espacios privados	Programa de incentivos para áreas verdes en el centro histórico	Reducción de tasas e impuestos para predios que implementen áreas verdes en fachadas, patios interiores y terrazas	No. de viviendas que implementan el incentivo	Incremento del 2% de área verde anual en espacio privado	3.000\$	Dirección de Gestión de Patrimonio

CONCLUSIONES

El objetivo principal de esta investigación es generar estrategias de desarrollo integral habitacional en el centro histórico de Riobamba y para esto se parte de un análisis a profundidad del territorio, desde la percepción del espacio público y privado, el pensamiento colectivo y los resultados probabilísticos de información bibliográfica que ponen en evidencia las problemáticas y necesidades que tiene el sector.

Es importante señalar que a pesar de existir ordenanzas y normativas que regulen y planifiquen el área de estudio no han venido acompañados de acciones integrales que permitan consolidar un territorio más habitable y sostenible. En este caso, el análisis de las políticas públicas existentes deja claro la necesidad de incrementar estrategias y modelos de planificación que permitan desarrollar proyectos que mejoren las condiciones habitacionales de sus habitantes.

Los estudios de caso en conjunto con la visión colectiva de profesionales especializados coinciden en que el desarrollo del centro histórico debe ser integral. Las problemáticas en el centro histórico no se deben solucionar de manera parcial y la implementación de planes y proyectos en relación al desarrollo deben contemplar cada variable que incide de manera directa o indirecta al hábitat del sector.

Con todo lo mencionado, las estrategias que se proponen en este estudio buscan de un concepto integral basado en fundamentos de desarrollo como el habitat, la vivienda, la sostenibilidad, el patrimonio identitario colectivo y la sociedad, basados en este criterio se plantean variables que respondan a las problemáticas del territorio.

El análisis de estudios e investigaciones que en los últimos años se han hecho sobre los centros históricos en latinoamérica y el mundo pone en evidencia la importancia que tienen estos sectores en el desarrollo urbano habitacional de las ciudades. Para el centro histórico de Riobamba, la creación de investigaciones que aporten a la sostenibilidad y desarrollo de políticas adecuadas se convierten en herramientas que desde la gestión pública en conjunto con la sociedad civil deben ser reforzadas continuamente.

BIBLIOGRAFÍA

- Almeida, F. (2018). *Gentrificación en Málaga*.
- Alvarado, C., Adame, S., María, R., & Nájera, S. (2017). *Habitabilidad urbana en el espacio público, el caso del centro histórico de Toluca, Estado de México* (Vol. 13, Issue 5).
- Amán, Lady. (2019). *Implementación del uso residencial como estrategia para la gestión de la conservación del Patrimonio Cultural Edificado para barrios poblados junto al núcleo central del Centro Histórico de Quito-caso barrio San Marcos*.
- Beaton, M. (2020). *Sostenibilidad con un enfoque a procesos: evaluación para el Centro Histórico de La Habana*.
- Berigüete, F. E., Rodríguez, I., & Roca, E. (2019). Herramientas y criterios para una ciudad sostenible. *International Conference Virtual City and Territory*. <https://doi.org/10.5821/ctv.8300>
- Cabrera, N. (2019). Mercado inmobiliario y metamorfosis urbana en ciudades intermedias: Gringolandia en Cuenca: La tierra prometida. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 91–100. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.75223>
- Cáceres, C. (2018). *Turismo, gentrificación y presión por desplazamiento en los cerros Concepción y Alegre de Valparaíso*. <http://orcid.org/0000-0002-5788-0315>.
- Carrión, F. (2005). *EL centro histórico como proyecto y objeto de deseo*.
- Carrión, F. (2007). *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe*. www.flacso.org.ec

- Carrión, F. (2014). *Urbicidio o la producción del olvido*.
www.observatoriocultural.gob.cl
- Cepeda, F., & Ramos, L. (2018). *Riobamba: Imagen y testimonio* (L. Ramos, Ed.; Primera edición).
- Dammert, M. (2017). *Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima*. [http://orcid.](http://orcid.org/)
- del Espino, B., & Navas, D. (2018). Planeamiento estratégico local y evaluación del Desarrollo Urbano Sostenible Integrado en ciudades medias. *Gestión y Análisis de Políticas Públicas*, 143–163.
<https://doi.org/10.24965/gapp.v0i20.10481>
- Delgadillo, V. (2009). *Hábitat social en los centros históricos*.
- Dubois, A. (2009). *¿Qué es el desarrollo?*
<http://www.eumed.net/ce/2007b/aglc.htm>.
- Egred, J. (2004). *El terremoto de Riobamba del 4 de febrero de 1797*.
- Espinoza, C. (2015). *Lo siento amiguitos, yo me quedo en el centro*.
- Fernández, F. (2009). Concepto sostenibilidad. *Universidad Pompeu Fabra*.
- Fernandez, R., & Salcedo, B. (2020). *Parámetros para asegurar sostenibilidad y vivienda adecuada en los centros históricos de América Latina*.
- Ferrer, E., de Cos, O., & de Meer, Á. (2017). Desigualdades espaciales de habitabilidad en ciudades patrimoniales. Aplicación de indicadores de seguimiento a las ciudades de San Gabriel y Sangolqui (Ecuador). *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 2017(75), 151–174.
<https://doi.org/10.21138/bage.2496>

- Filipe, L., & Mendes, G. (2009). *Gentrificación y rehabilitación urbana: La ambigüedad y la certeza en la afirmación de la ciudad contemporánea.*
- Garfias, A., & Guzmán, A. (2018). *Metodología para el análisis de la habitabilidad urbana* (Issue 1).
- Gobierno de la Provincia de Chimborazo. (2021). *Sistema de información local.* Datos Poblacionales.
- Gordillo, F. (2005). *El hábitat: Mutaciones en la ciudad y el territorio.*
- Izquierdo, R., & López, A. (2018). *Ámbitos de la habitabilidad para el estudio del espacio público. Caso de estudio Frontera, Centla, Tabasco.*
- Janoschka, M. (2018). *Gentrificación en España.*
- Juárez, A., Eliseo, N., García, L., César Nazario Eliseo Antonio Juárez, A., César López García, A., de la Sierra Sur, U., & Ediciones, A. (2021). *La planeación urbana como herramienta para la conservación del patrimonio cultural del Centro Histórico de la ciudad de Oaxaca de Juárez.*
<https://doi.org/10.5281/zenodo.4744827>
- María, S., Zuluaga, Y., Ferney, W., Granada, M., Antonio, J., Salazar, Á., Gonzalo, J., & Marín, A. (2018). Grupo focal: Una estrategia de diagnóstico de competencias interculturales. *Trilogía Ciencia Tecnología Sociedad, 10*, 167–181. <https://ssrn.com/abstract=3527636>
- Marulanda, A., Martí, M., & Nova, S. (2019). *Desafiando la gentrificación. Resistencias a los desplazamientos en los centros históricos de Quito y Cuenca.*
- Monterrubio, A. (2011). *Políticas habitacionales y residencialidad en el centro histórico de la Ciudad de México.*

- Municipio de Riobamba. (2019). *Historia de Riobamba*.
<https://Riobamba.Com.Ec/Es-Ec/Chimborazo/Riobamba/Historias/Historia-Riobamba-A64603b93>.
- Municipio de Riobamba. (2020a). *Plan de Ordenamiento Territorial 20-30*.
- Municipio de Riobamba. (2020b). *Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Riobamba*.
- Pavel, F. (2016). *Barrio Alto en Lisboa: Entre gentrificación, turistificación y derechos de la población*.
- Pelli, V. (2010). *La gestión de la producción social del hábitat*.
www.habitatsociedad.us.es
- Ramírez, N., Calderón, B., & Milián, M. (2017). *Gestión participativa en la elaboración de estrategias de revitalización*.
- Rodríguez, A., Calo, E., & Otero, R. (2021). Una revisión crítica sobre el análisis de la gentrificación turística en España. *ROTUR. Revista de Ocio y Turismo*, 15(1), 1–21. <https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.7090>
- Rodríguez, A., & Gallego, J. (2015). *Nuevas acciones arqueológicas en Colta*.
- Rodríguez, P. (2009). *El centro histórico, del concepto a la acción integral*.
- Roldán, O. (2017). *Gentrificación en centros históricos: una discusión conceptual*.
- Triana, M. (2018). *La Planificación estratégica como modelo metodológico para afianzar la gestión municipal*.
- Zárate, P. (2021). *Entrevista a expertos*.
- Zarta, P. (2018). La sustentabilidad o sostenibilidad: un concepto poderoso para la humanidad. *Tabula Rasa*, 28, 409–423.
<https://doi.org/10.25058/20112742.n28.18>

Zumelzu, A., & Espinoza, D. (2019). Elaboración de una metodología para evaluar la sostenibilidad en barrios de ciudades intermedias en Chile. *Revista 180*, 44, 80–94. [https://doi.org/10.32995/rev180.Num-44.\(2019\).art-474](https://doi.org/10.32995/rev180.Num-44.(2019).art-474)

ANEXOS

Anexo 1. Fichas de observación



Anexo 2. Entrevistas a habitantes del sector



Anexo 3. Entrevistas a informantes clave

