

ESCUELA DE ARQUITECTURA
PROYECTO FINAL DE CARRERA PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ARQUITECTO/A

EVALUACIÓN Y MAPEO DEL CAMBIO DE USO EN ÁREAS HISTÓRICAS

CALLE RAFAEL MARÍA ARÍZAGA (2005 - 2024)

AUTORES: ISAAC ALTAMIRANO - NATHALY MORALES
DIRECTORA: ARG. NATASHA CABRERA JARA

CUENCA - ECUADOR
2024





“Revitalizar barrios marginales implica más que rehabilitar edificios; significa reconstruir una comunidad, preservar su identidad y asegurar un futuro sostenible”

Richard Rogers



DISEÑO
ARQUITECTURA
Y ARTE
FACULTAD

EVALUACIÓN Y MAPEO DEL CAMBIO DE USO EN ÁREAS HISTÓRICAS

CALLE RAFAEL MARÍA ARÍZAGA (2005 - 2024)

Autores: Isaac Altamirano - Nathaly Morales

Directora: Arq. Natasha Cabrera Jara

Cuenca - Ecuador

2024

DEDICATORIA

Dedico este trabajo de tesis a Dios, por ser mi guía y fortaleza durante esta etapa universitaria.

A mis queridos padres, Marcelo y Jenny, por su amor incondicional, sacrificio constante, apoyo inquebrantable y por creer siempre en mí..

A mi abuelita Victoria, por ser un pilar de apoyo y amor en mi vida; así como también a la memoria de mi abuelito Julio, cuya sabiduría y enseñanzas me han guiado a lo largo de mi vida.

Con todo mi amor y gratitud

Isaac Altamirano

Esta tesis está dedicada a todas esas personas incondicionales que, con sus consejos, críticas constructivas y buena voluntad, se convirtieron en pilares fundamentales en mi vida. Agradezco profundamente a mis padres por inculcarme valores y brindarme el aliento necesario para seguir adelante, y a mis hermanas, que siempre serán mi ejemplo y orgullo.

También quiero dedicar esta tesis a mis amigos, esas personas incondicionales que, con su humor, conversaciones y apoyo, estuvieron a mi lado durante toda la carrera. Gracias a todos ustedes por animarme a no rendirme y por permitirme dar hoy un paso importante hacia mi meta de ser arquitecta.

Nathaly Morales

AGRADECIMIENTO

Esta tesis no habría sido posible sin el apoyo incondicional de mis padres y mis hermanas, especialmente de Patty, quien compartió conmigo tantas noches desveladas. A mis amigos incondicionales, que estuvieron conmigo durante estos 5 años de carrera, gracias a todos por su paciencia, pues convivir con una arquitecta no fue tarea sencilla.

Nathaly Morales

Agradezco profundamente a mis padres, Marcelo y Jenny, por brindarme las herramientas necesarias para perseguir y alcanzar mis sueños. Aunque este título lleve mi nombre, sé en mi corazón que ustedes son los verdaderos arquitectos de mi éxito.

A mi abuelita, por su amor infinito, y a mi abuelito, por ser mi fuente eterna de inspiración, aunque ya no estés aquí físicamente, tu legado y valores perdurarán siempre en mí. A mis hermanas, especialmente a Gabriela, por ser mi mano derecha durante toda la carrera. También quiero agradecer a Hugo y Frank, mis primos y futuros colegas, por compartirme sus experiencias; al igual que a Nayeli, mi enamorada, por su apoyo incondicional.

A Nathaly, mi gran amiga y compañera de tesis por ser una gran persona y también por su esfuerzo notable para esta investigación.

Isaac Altamirano

Arq. Veronica Heras

Arq. Natasha Cabrera

Arq. Diego Proaño

IERSE

A los residentes de la calle Rafael María Arízaga por su apertura y apoyo en este trabajo de investigación.

Isaac Altamirano - Nathaly Morales



Carillo

ÍNDICE

| | | | |
|--|-----------|--|------------|
| RESUMEN | 15 | 03 RESULTADOS | 71 |
| ABSTRACT | 17 | Resultados de la ficha físico-espacial y revisión cartográfica | 72 |
| INTRODUCCIÓN | 19 | Valores a conservar | 82 |
| PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN E HIPÓTESIS | 23 | Participación ciudadana | 84 |
| OBJETIVOS | 25 | 04 DISCUSIÓN | 95 |
| OBJETIVO GENERAL | 25 | Cambios de uso del suelo presentes en la calle | |
| OBJETIVOS ESPECÍFICOS | 25 | Rafael María Arízaga | 96 |
| 01 MARCO TEÓRICO Y ESTADO DEL ARTE | 27 | De la marginalización a un paso de la gentrificación | 104 |
| La noción del Patrimonio Cultural | 28 | 05 CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES | 113 |
| Amenazas, vulnerabilidades y riesgos | 32 | Conclusión | 114 |
| Análisis de casos referentes | 37 | Recomendaciones | 116 |
| Reflexión | 46 | 06 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 119 |
| 02 METODOLOGÍA Y CASO DE ESTUDIO | 49 | 07 ANEXOS | 125 |
| Metodología | 50 | | |
| Descripción del caso de estudio | 51 | | |
| Normas de conservación del Patrimonio Arquitectónico | 58 | | |
| Métodos e Instrumentos aplicados. | 61 | | |

La calle Rafael María Arízaga ubicada al extremo norte del centro histórico de Cuenca, se ha convertido en una zona marginada, con un patrimonio arquitectónico en constante deterioro. Las actuales normativas dificultan las intervenciones en estas edificaciones históricas, poniendo en riesgo su valor histórico. En esta investigación se busca analizar los efectos del cambio de uso del suelo mediante una metodología cualitativa con diferentes instrumentos de aplicación. Los resultados muestran signos de abandono y desaparición de inmuebles históricos, con el desplazamiento de residentes originales por otros eventuales. Así como también aumento de conventillos y usos mixtos debido a la proximidad a zonas marginadas.

PALABRAS CLAVES: Patrimonio edificado, valores patrimoniales, desplazamiento, degradación, marginalización

ABSTRACT

Rafael María Arízaga Street, located at the northern edge of Cuenca's historic center, has become a marginalized area, with architectural heritage in constant deterioration. Current regulations hinder interventions in these historic buildings, putting their historical value at risk. This research aims to analyze the effects of land use changes through a qualitative methodology employing various instruments. The results show signs of abandonment and disappearance of historic properties, with the displacement of original residents by others who are temporary. Additionally, there is an increase in tenements and mixed uses due to the proximity to marginalized areas

KEYWORDS: Built heritage, heritage values, displacement, degradation, marginalization.