



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA INGENIERÍA, INDUSTRIA Y
CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

DIAGNÓSTICO DE CONDICIONES CONTEXTUALES PARA EL
DESARROLLO DE VIVIENDA COLECTIVA: CASO DE ESTUDIO
BARRIO TODOS SANTOS

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE ARQUITECTO

AUTOR: CAMILA MERCEDES LÓPEZ LÓPEZ

NICOLE MICHELLE TAPIA OCHOA

DIRECTOR: ARQ. JUAN FRANCISCO CAZORLA ARTEAGA

CUENCA - ECUADOR

2022

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA INGENIERÍA, INDUSTRIA Y
CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

DIAGNÓSTICO DE CONDICIONES CONTEXTUALES PARA EL
DESARROLLO DE VIVIENDA COLECTIVA: CASO DE ESTUDIO BARRIO
TODOS SANTOS.

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE ARQUITECTO**

AUTOR: CAMILA MERCEDES LÓPEZ LÓPEZ

NICOLE MICHELLE TAPIA OCHOA

DIRECTOR: ARQ. JUAN FRANCISCO CAZORLA ARTEAGA

CUENCA - ECUADOR

2022

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

Declaratoria de Autoría y Responsabilidad

Nosotras, **Camila Mercedes López López** y **Nicole Michelle Tapia Ochoa**, portadoras de las cédulas de ciudadanía N° 0104887724 y N° 1900860402. Declaramos ser las autoras de la obra: **“Diagnóstico de condiciones contextuales para el desarrollo de vivienda colectiva: Caso de estudio barrio Todos Santos”**, sobre la cual nos hacemos responsables sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaramos que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaramos finalmente que nuestra obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también nos responsabilizamos y eximimos a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, **19 de julio de 2022**



F:
Camila Mercedes López López
0104887724



F:
Nicole Michelle Tapia Ochoa
1900860402

Certificación

Certifico que el presente trabajo de investigación previo a la obtención del Grado de ARQUITECTO con el título: “*Diagnóstico de condiciones contextuales para el desarrollo de vivienda colectiva: Caso de estudio barrio Todos Santos*” ha sido elaborado por las Srtas. **Camila Mercedes López López y Nicole Michelle Tapia Ochoa**, mismo que ha sido realizado con el asesoramiento permanente de mi persona en calidad de Tutor, por lo que certifico que se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.



Arq. Juan Francisco Cazorla Arteaga

Dedicatoria

Este trabajo de titulación dedico a Dios por que es el quien me ha guiado para seguir adelante y a mi familia por siempre darme su apoyo incondicional.

A mis padres: Misael y Maribel quienes han sido un pilar fundamental en todas las etapas que he cumplido a lo largo de este tiempo, por ser un ejemplo constante para ser la persona que soy y por ayudarme con los recursos económicos necesarios para culminar mi carrera.

A mis hermanos por ser mis compañeros de vida y convertirme en una mejor persona con sus enseñanzas y cariño. A mi compañera de tesis y amiga Nicole por el esfuerzo y dedicación de muchas noches de trabajo, a mis maestros y amigos quienes han sido parte de mi vida universitaria.

A Carlos por ser la persona que ha estado en momentos fáciles y difíciles, y por su ayuda incondicional siempre que lo he necesitado.

Camila López

El trabajo de titulación va dedicado a mi familia, de manera especial a mis padres que han sido mi apoyo incondicional a lo largo de mi formación personal y académica, mis hermanos y mi abuelita Aurora, gracias a ustedes por estar siempre para mí. A mi compañera Camila, por el gran equipo de trabajo y amistad que forjamos para alcanzar este objetivo.

Nicole Tapia

Agradecimientos

Agradecemos a Dios, nuestras familias y amigos que estuvieron presentes en este proceso de titulación, así también a nuestros maestros que nos formaron en el transcurso de nuestra vida universitaria, de manera especial a nuestro tutor de tesis Arq. Juan Francisco Cazorla por la dedicación y guía que nos ha brindado en el proceso.

Resumen

El centro histórico de Cuenca ha sufrido procesos de transformaciones urbanas y espaciales, que han generado problemas de dispersión habitacional, cambiando relativamente su uso residencial por actividades comerciales y turísticas. Como caso específico, el barrio de Todos Santos, el cual se ha visto transformado por las intervenciones en el tramo de la Calle Larga y El Barranco, además, al ser una zona hiperservida refleja un escenario ideal para densificar la ciudad.

Es así que, se propone disponer de un lote libre con frente a la bajada de Todos Santos y Paseo 3 de Noviembre, para realizar el diagnóstico de las condiciones contextuales del barrio. Se realizará un estudio de casos a través del análisis de obra arquitectónica y sistematización de desarrollo proyectual propuesta por Cazorla (2019) para determinar parámetros y estrategias que aporten en el diseño. Posteriormente se aplicará la metodología del libro PUBLIC PLACES-URBAN SPACES 2015 (Carmona et al., 2015) donde se analizará el entorno inmediato para identificar criterios de aplicabilidad de vivienda colectiva para el desarrollo de la vida contemporánea en la centralidad.

Finalmente, la propuesta arquitectónica de vivienda colectiva permite redensificar el sector, promoviendo la integración social del barrio y de la ciudad con espacios públicos de calidad. Mediante, tipologías variadas en función a las necesidades de los usuarios de la zona (estudiantes, solteros, parejas jóvenes, familias reducidas), articuladas por espacios comunales y permeables de libre acceso con cercanía a lugares de trabajo, líneas de transporte, equipamientos y servicios públicos a menos de 500 metros de distancia.

Palabras clave: centro histórico, propuesta arquitectónica, vivienda colectiva, densificación, Todos Santos

Abstract

The downtown of Cuenca has experienced urban and spatial changes, which have caused problems in terms of housing dispersion, shifting its usage from residence to business and tourism-related activities. As a particular example, the Todos Santos neighborhood, which the interventions have transformed in the Calle Larga and El Barranco sections, also being a hyper-served area, offers an appropriate scenario for densifying the city.

Thus, the proposal aims to provide a spare lot facing Todos Santos and Paseo 3 de Noviembre to assess the contextual conditions of the neighborhood. A case study will be carried out through the analysis of the architectural construction and a systematization project proposed by [Cazorla \(2019\)](#) to identify the parameters and strategies that will support the design. Subsequently, applying the PUBLIC PLACES-URBAN SPACES 2015 methodology ([Carmona et al., 2015](#)), the direct surroundings will be analyzed to identify the criteria that can be used for mass housing to develop modern living in the city center.

Finally, a mass housing architectural proposal allows for re-densifying of the area, promoting social inclusion of the neighborhood and the city with high-quality public spaces and using different typologies according to the users' needs (students, singles, young couples, small families), linked by common and open access spaces near workplaces, transportation lines, public facilities, and services within less than 500 meters of distance.

Keywords: downtown, architectural proposal, mass housing, densification, Todos Santos

Índice de Contenidos

Certificación	IV
Dedicatoria	V
Agradecimientos	VI
Resumen	VII
Abstract	VIII
Índice de Contenidos	IX
Lista de Figuras	XII
Lista de Tablas	XVI
Introducción	XVII
Problemática	XVIII
Objetivos	XX
Justificación	XXI
Metodología	XXII
1. Proceso de crecimiento urbano del centro Histórico de Cuenca	1
1.1. Proceso de crecimiento urbano del barrio de Todos Santos	1
1.1.1. Proceso de desarrollo urbana del barrio Todos Santos	1
1.1.2. Transformaciones de habitabilidad en la zona de estudio	10
1.1.3. Cambios que motivaron el desplazamiento en el barrio de Todos Santos	13
1.2. Condiciones modernas para habitar en colectividad en el barrio de Todos Santos	14

2. Estudio de Casos	17
2.1. Casa del Ciprés	17
2.1.1. Morfología histórica	17
2.1.2. Contexto preexistencias	18
2.1.3. Arquitectónico	18
2.1.4. Arquitectónico y Contexto	22
2.2. Casa del Nogal	24
2.2.1. Morfología histórica	24
2.2.2. Contexto preexistencias	25
2.2.3. Arquitectónico	26
2.2.4. Arquitectónico y contexto	30
2.3. Departamentos Ilot Queyries	33
2.3.1. Morfología histórica	33
2.3.2. Contexto preexistencias	34
2.3.3. Arquitectónico	35
2.3.4. Arquitectónico y contexto	38
2.4. Edificio Parkrand	41
2.4.1. Morfología histórica	41
2.4.2. Contexto preexistencias	42
2.4.3. Arquitectónico	43
2.4.4. Arquitectónico y contexto	46
2.5. Síntesis comparativa de los casos referente	48
3. Entendiendo el contexto a intervenir: Barrio Todos Santos	52
3.1. Análisis del contexto	52
3.1.1. Análisis Morfológico	52
3.1.2. Análisis perceptual	61
3.1.3. Análisis social	69
3.1.4. Análisis Visual Estético	72
3.1.5. Análisis Funcional	79
3.1.6. Análisis Temporal	86
4. Propuesta de ante proyecto de Vivienda Colectiva	89
4.1. Definición del programa arquitectónico	89

4.1.1. Organigrama	89
4.1.2. Implantación	93
4.2. Propuesta funcional	95
4.3. Propuesta formal	108
4.4. Propuesta constructiva	112
4.5. Propuesta expresiva	116
5. Conclusiones y recomendaciones	121
5.1. Conclusiones	121
5.2. Recomendaciones	122
Referencias bibliográficas	124
Referencias	124

Lista de Figuras

1.	Delimitación del área de estudio: Barrio de Todos Santos	XXIII
1.1.	Mapa de primer vestigio del sector de Todos Santos	2
1.2.	Museo Manuel Agustín Landívar	2
1.3.	Trazado urbano de la Ciudad de Cuenca en 1557	3
1.4.	Plano de Cuenca en 1816	4
1.5.	Plano de Cuenca en 1887	5
1.6.	Plano de Cuenca en 1920	6
1.7.	Plano de Cuenca en 1947. Plan regulador de Cuenca	7
1.8.	Plano de Cuenca en 1974	8
1.9.	Plano de Cuenca en 2004. Intervención en El Barranco	9
1.10.	Plaza la Merced, antes del 2005 y ahora	10
1.11.	Calle Larga previo a la intervención del 2005	10
1.12.	Arquitectura doméstica del barrio Todos Santos	11
1.13.	Distribución de espacios casa tradicionales del sector	12
1.14.	Transformaciones del barrio de Todos Santos	14
2.1.	Conservación de dimensión de puertas y ventanas	17
2.2.	Composición arquitectónica	19
2.3.	Forma y composición casa del Ciprés	19
2.4.	Tipologías de casa del Ciprés	20
2.5.	Relación espacio exterior	21
2.6.	Relación espacio interior (patios internos)	21
2.7.	Composición formal casa del Ciprés	22

2.8. Escala, luz y circulación	23
2.9. Tecnología y materialidad casa del Ciprés	24
2.10. Conservación de edificación antigua e incorporación de nuevas viviendas	25
2.11. Preexistencia de crujía frontal, vegetación y patios	26
2.12. Configuración y elementos que componen la edificación	26
2.13. Patio, puentes y escalinatas; conexiones internas	27
2.14. Composición y circulación en la edificación	27
2.15. Forma y composición casa del Ciprés	28
2.16. Proceso de diseño formal	29
2.17. Relación espacio exterior	29
2.18. Relación espacio interior (patios internos)	30
2.19. Composición formal de fachada casa del Nogal	31
2.20. Escala, luz y circulación	32
2.21. Iluminación mediante patio interior	32
2.22. Tecnología y materialidad casa del Nogal	33
2.23. Adaptación al entorno existente	34
2.24. Preexistencia entorno histórico y río Garonne	34
2.25. Forma estética de la edificación	35
2.26. Principios del diseño	36
2.27. Forma y composición departamentos Ilot Queyries	37
2.28. Relación espacio exterior	37
2.29. Relación espacio interior (patios internos)	38
2.30. Composición formal de fachadas	39
2.31. Escala, luz y circulación	40
2.32. Escalas de relación vecinal-monumental	40
2.33. Tecnología y materialidad Departamentos Ilot Queyries	41
2.34. Adaptación a estructura existente	42
2.35. Preexistencia entorno histórico y río Garonne	42
2.36. Forma estética de la edificación	43

2.37. Composición del proyecto	44
2.38. Variedad de tipologías en los apartamentos	44
2.39. Relación espacio exterior	45
2.40. Relación espacio interior (patios internos)	45
2.41. Composición de formas simples	46
2.42. Escala y circulación	46
2.43. Luz y ventilación	47
2.44. Tecnología y materialidad Edificio Parkrand	48
3.1. Trazado urbano de zona de estudio	53
3.2. Estructura de Edificios: crecimiento y ocupación de las manzanas	54
3.3. Altura de las edificaciones	55
3.4. Tipología de vivienda en el sector de estudio	56
3.5. Permeabilidad de Todos Santos	57
3.6. Diseño de trama urbana de manzanas del CHC y sector del Ejido	58
3.7. Estructura vial de la época prehispánica y la actualidad de Todos Santos	59
3.8. Entorno inmediato al terreno. Fuente: Propia	60
3.9. Sección transversal del área inmediata. Fuente: Propia	60
3.10. Elementos de la imagen Urbana	62
3.11. Verde Urbano	65
3.12. Vacíos Urbanos	66
3.13. Contaminación	69
3.14. Tramo 1: Calle Larga entre Hermano Miguel y Mariano Cueva	73
3.15. Tramo 4: Calle Larga entre Vargas Machuca y Tomas Ordoñez	73
3.16. Tramo 6: Calle Larga entre Bajada de los Molinos y Tomas Ordoñez	73
3.17. Tramo 7: Calle Larga entre escalinatas Francisco Sojos e Iglesia Todos Santos	73
3.18. Calle Larga y Alfonso Jerves	74
3.19. Tramo 2: Calle Larga entre Mariano Cueva y Alfonso Jerves	74
3.20. Tramo 3: Calle Larga entre Alfonso Jerves y Vargas Machuca	74

3.21. Tramo 5: Calle Larga entre Tomas Ordoñez y Manuel Vega	75
3.22. Bajada de Todos Santos entre Bajada de los Molinos y Alfonso Jerves . . .	75
3.23. Puente Roto	75
3.24. Tramo 9: Paseo 3 de Noviembre entre Puente Roto Santos y Puente Todos Santos	76
3.25. Tramo 10: Paseo 3 de Noviembre entre Escalinatas Sojos y Puente Roto . .	76
3.26. Visuales del área de estudio	77
3.27. Lineamientos de diseño	78
3.28. Texturas y colores de fachadas del área de estudio	78
3.29. Usos del suelo	81
3.30. Efecto imán en peatones	82
3.31. Líneas axiales y espacios convexos	82
3.32. Flujo peatonal	84
3.33. Flujos de transporte público	85
3.34. Usos temporales	87
3.35. Continuidad en estilo de fachada de Casa Sumaglla	88
3.36. Pérdida de identidad en Museo de las Culturas Aborígenes	88
4.1. Organigrama	90
4.2. Relación directa con el entorno. Fuente: Propia.	116
4.3. Relación Bajada de Todos Santos. Fuente: Propia.	116
4.4. Relación Paseo 3 de Noviembre. Fuente: Propia.	117
4.5. Conexión espacios públicos. Fuente: Propia.	117
4.6. Conexión espacios públicos. Fuente: Propia.	118
4.7. Relación proyecto-ciudad. Fuente: Propia.	119
4.8. Enmarcar visuales hacia El Ejido. Fuente: Propia.	119
4.9. Biblioteca-Coworking. Fuente: Propia.	120
4.10. Restaurante. Fuente: Propia.	120

Lista de Tablas

1.1. Tipo de vivienda en el barrio	11
1.2. Usos en el barrio de Todos Santos	12
2.1. Síntesis comparativa de los casos referente	49
3.1. Superficie verde/habitante en la ciudad de Cuenca	65
3.2. Límites máximos de ruido permisibles según uso del suelo	68
4.1. Programa arquitectónico	91

Introducción

El Centro Histórico de la ciudad de Cuenca se encuentra en la primera terraza fluvial denominada El Barranco, que de acuerdo con [Chimbo y León \(1981\)](#) hasta mediados del siglo XX el centro era conservado como principal zona residencial. Sin embargo, con el inicio de la expansión urbana ha generado espacios públicos abandonados, áreas descuidadas, edificaciones patrimoniales deterioradas por la falta de mantenimiento afectando el paisaje urbano.

Por otro lado, las intervenciones realizadas en el área histórica mejoraron las condiciones espaciales impulsando la incrementación de usos comerciales, generando un cambio de uso en el barrio. Estos factores han incitado al desplazamiento de la población residente, evidenciando una disminución del 12% en el censo del 2010 ([INEC, 2010](#)).

Frente a estos procesos de desplazamiento es inevitable pensar en el cómo se está construyendo la ciudad. En este sentido, vale la pena replantearse el uso de espacios disponibles del centro histórico para generar proyectos que entreguen mayor intensidad en sus usos y ayuden a la renovación urbana permitiendo densificar la ciudad.

Como realidad más próxima, son las intervenciones desarrolladas por la inmobiliaria ISAM emplazados en la Calle Larga: la Casa del Ciprés y del Nogal, donde el arquitecto Carlos Espinoza (2021), expresa que el centro histórico es un espacio hiperservido capaz de albergar mayor cantidad de población a la actual, mediante la vida colectiva, interviniendo espacios degradados en pequeños barrios dentro de la edificación, con una configuración típica de los conventillos.

Concretamente el sector de Todos Santos posee un importante valor urbano arquitectónico ya que por su centralidad adquiere una gran oferta cultural y laboral, asimismo existe cercanía a las universidades, equipamientos y suelo vacante, por otro lado lo convierte en un escenario idóneo para desarrollar proyectos de vivienda colectiva atrayendo nuevos usuarios, con tipologías variadas y articuladas por espacios públicos y comunes, que fomenten las relaciones socio espaciales y que sean acordes a los valores de identidad que definen la morfología heterogénea del sector.

1. Formulación del problema

Los centros históricos no solo son espacios físicos caracterizados por su centralidad, sino que también se acentúan de forma espacial- temporal, o por sus hitos y espacios urbanos, asimismo son parte de la memoria viva, el patrimonio inmaterial y las complejidades sociales ([Chateloin, 2008](#)). De hecho, los espacios de mayor vulnerabilidad al desplazamiento de la población residente han sido los centros de las ciudades, muchos de ellos con alto valor patrimonial, los cuales han experimentado intervenciones públicas y privadas con el fin de conservar su patrimonio y acrecentar su atractivo turístico, a más de ser muy codiciados para visiones de desarrollo inmobiliario, comercial o proyecciones de gestión urbana que desencadenan procesos de gentrificación. Dichas transformaciones implican inversión de capital, desplazamientos humanos y llegada de población con mayores ingresos ([Cabrera, 2019](#)).

Estos procesos están dirigidos al ámbito de la industria turística que se desempeña como promotora de la regeneración urbana de valor patrimonial. Esta dinámica demanda el cambio de uso de suelo habitacional con actividades comerciales tradicionales ([Cabrera, 2019](#)), como la dinámica producida en las ciudades de Cuenca, Quito, Cusco, Buenos Aires, Santa Martha, Brasil, Porto Alegre y Salvador. Sin embargo, las intervenciones en áreas patrimoniales, son asumidas por los gobiernos locales y nacionales como una forma de financiamiento para la conservación del patrimonio y turismo cultural ([F. Pauta, 2019](#)).

En Ecuador, el principal efecto registrado en las ciudades debido a la rehabilitación y transformación de la imagen urbana es el desplazamiento, fenómeno que afecta directamente a la sociedad de bajos recursos ([Hermida et al., 2020](#)). Como realidad próxima se encuentra el Centro Histórico de Cuenca, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999. En el cual, las familias de bajos recursos económicos generaron como solución improvisada a la problemática habitacional, la transformación de los llamados conventillos en viviendas colectivas ([F. Pauta, 2019](#)). De acuerdo con [Castellano y Pérez \(2003\)](#), estas intervenciones limitan la accesibilidad a espacios con características habitables, dotados de servicios básicos e infraestructura pública, próximos a lugares de trabajo, lo que provoca la ruptura de conceptualización de barrio.

Debido a este proceso de desinversión se ocasionó el deterioro físico y la desvalorización económica de las edificaciones, cayendo en su posterior abandono provocado por el cambio de uso residencial a proyectos relacionados al comercio y actividades turísticas; dando paso a que propietarios demolieran, restauraran, rehabilitaran o compartimentaran las edificaciones. Sin embargo, ha sido la permanencia de los sectores populares la que ha posibilitado que estas se mantengan ([Marulanda, 2018](#)).

Tal es el caso de Todos Santos, donde se ha mantenido en el eje de la Calle Larga varios predios destinados a galerías y museos conservando los espacios culturales y la riqueza arquitectónica, y que, sumado a los proyectos de conservación y restauración intervinieron en el mejoramiento de la imagen urbana del sector atrayendo nuevos usos y desplazando al uso residencial (Mejía, 2014).

2. Delimitación del problema

El Centro Histórico de Cuenca es un contenedor de historia y cultura, el cual ha cambiado continuamente con el inicio de la expansión urbana, provocada por las demandas sociales y la presión inmobiliaria. Con el paso del tiempo, en este sector de la urbe se ha encontrado espacios públicos abandonados, áreas descuidadas, edificaciones patrimoniales deterioradas o destruidas por falta de mantenimiento que afectan al paisaje urbano convirtiendo las propiedades de la zona en áreas de parqueo (Rey y Tenze, 2018). Estos problemas han incitado el desplazamiento de la población local, evidenciándose en el censo del 2010 realizado por el INEC, que la población disminuyó en un 12 % con respecto al 2001 (INEC, 2010).

Es así como, en Todos Santos la sociedad que había establecido su vivienda en el centro inició un proceso paulatino de cambio de uso, y en algunos casos, produjo que el antiguo residente se mudara a planta alta dejando la planta baja libre para la instalación de algún negocio comercial, hotelero o turístico, hecho que comenzó a demostrar demanda con mayor frecuencia en este sector desplazando el uso residencial (Cabrera, 2019). Esto con el fin de captar ingresos mediante actividades que atraen a la población de manera esporádica (Mejía, 2014).

Además, las características urbano arquitectónicas del barrio Todos Santos (Morales, 2011), dan lugar al desarrollo de un modelo de vida contemporáneo incentivando la creación de proyectos que promuevan la concentración de actividades sociales, económicas y culturales que diversifican los usos articulados al centro histórico.

Por ello, es necesario establecer estrategias que permitan devolver las características de habitabilidad en el sector de Todos Santos, abordando la problemática de vivienda en el barrio, considerando que es una zona altamente consolidada, tomando en cuenta aquellos predios vacantes que generan discontinuidad en la trama urbana, para intervenirlos con un anteproyecto de vivienda colectiva, que inserte nuevas formas de habitar, promoviendo la convivencia para rescatar el concepto de barrio.

El anteproyecto se emplazará en el predio 04-071 con un área aproximada de 1460.25 m^2 el cual está abastecido por todos los servicios básicos, infraestructura y equipamientos. De acuerdo al capítulo V de la "Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca", se podrá intervenir el predio con una edificación de máximo tres pisos, estipulado en el art. 32, o considerando el estudio de tramo para definir la altura de las edificaciones (Municipio de Cuenca, 2010). Con dicha intervención se busca un repoblamiento y fortalecimiento barrial que mediante gestión permita vincular las políticas de habitabilidad.

Objetivos

General

Identificar las condiciones contextuales en el barrio de Todos Santos para devolver el uso residencial en el espacio subutilizado, mediante el desarrollo de un anteproyecto de vivienda colectiva.

Específicos

1. Analizar el crecimiento urbano del centro histórico de Cuenca para describir las condiciones que provocan la deshabitabilidad, desplazamiento y abandono.
2. Estudiar proyectos urbano arquitectónicos, orientados a la restructuración del barrio y la vivienda colectiva desarrollados en centros históricos a nivel local e internacional, para determinar parámetros y estrategias que aporten en el diseño.
3. Entender el contexto urbano del barrio Todos Santos, aplicando la metodología de [Carmona et al. \(2015\)](#) para determinar criterios de aplicabilidad de vivienda colectiva.
4. Generar un anteproyecto de vivienda colectiva en el Sector de Todos Santos, que densifique y promueva la cohesión social.

Justificación

En el siglo XXI las estrategias aplicadas en varias ciudades europeas y latinoamericanas, incorporan proyectos de vivienda colectiva como rehabilitadora de obra nueva en los tejidos urbanos, garantizando la accesibilidad a servicios, empleos y equipamientos necesarios para el desarrollo sostenible, promoviendo vínculos y transferencias entre la sociedad para la vida comunitaria (M. López et al., 2014).

El centro histórico de Cuenca por ser considerado Patrimonio Cultural de la Humanidad destina la mayor cantidad de su espacio al comercio y turismo (Marulanda, 2018), provocando abandono y edificios sin uso, estas acciones no contribuyen al desarrollo de la ciudad (González, 2018). En la actualidad estas medidas dan paso a que el sector privado y público desarrolle proyectos dirigidos a resolver aspectos cuantitativos, mas no cualitativos, donde se excluye el ámbito urbano-histórico, imprescindibles para la vida comunitaria, priorizando la captación de recursos económicos (Escandón et al., 2020).

De acuerdo a la investigación de Sotomayor y García (2018), el centro histórico de Cuenca es un escenario ideal para la densificación de la ciudad, siendo un núcleo de actividad urbana, que necesita regenerarse mediante la integración de vivienda colectiva y espacio público. De esta manera se incentiva a la población que se desarrolle dentro de una misma zona, recuperando la habitabilidad en los espacios del centro histórico (R. López, 2012). Por tal motivo, es primordial implementar sistemas versátiles que permitan adaptarse a las diferentes necesidades del usuario, evitando la desconexión del proyecto con el entorno, sus materiales y costumbres (Escandón et al., 2020).

El generar vivienda colectiva dentro de los centros urbanos, que por su centralidad cuenta con todos sus servicios básicos, permite satisfacer las necesidades y requerimientos de la población (Fernández et al., 2011), con criterios de sostenibilidad para mejorar la conectividad y cohesión social. Además, que la reutilización del espacio dentro del centro histórico evita el consumo masivo del territorio y el ahorro de recursos para la empresa pública (Montaner, 2015).

Metodología

La investigación es un proceso sistemático y ordenado que nos permite entender la realidad para poder interactuar con ella (Winfield, 2007), mediante análisis y síntesis de diversos factores que intervienen para producir un diseño arquitectónico final. Por ello, es necesario aplicar una metodología que estructure la información, clasificando en capítulos cada uno de los objetivos a realizar.

Para el desarrollo del primer objetivo se aplicará una metodología teórica cualitativa de información enfocada en la transformación y crecimiento urbano del Centro Histórico de Cuenca para entender las condiciones que desmotivan la habitabilidad y provocan el desplazamiento.

Se aplicará una revisión bibliográfica de artículos académicos, tesis, artículos indexados y otros textos, que nos permitan describir los procesos de desarrollo urbano de Todos Santos y transformaciones de habitabilidad de la zona, para analizar las condiciones que desmotivan la habitabilidad y que provocan el desplazamiento. Esta información se representará por medio de diagramas conceptuales, gráficas, imágenes o figuras, con el fin de organizar la información y conocer los procesos que ha sufrido el centro histórico en una realidad espacio- tiempo, obteniendo las nuevas condiciones modernas para habitar en colectividad en el barrio. A demás se realizarán visitas de campo a la zona de estudio para constatar la información existente y realizar levantamiento fotográfico.

Para desarrollar el segundo objetivo se efectuará el análisis de referentes de vivienda colectiva del sector El Barranco, así como también a nivel internacional; el caso de los departamentos de Ilot Queyries en Burdeos y en Amsterdam el edificio Parkrand. Este estudio se realizará mediante la metodología de análisis de obra arquitectónica y sistematización de desarrollo proyectual propuesta por Cazorla (2019), que se basa en la descomposición de proyectos en factores que puedan ser evaluados objetivamente y comparados entre sí, de tal modo que se crean conclusiones críticas que permitan que estas cualidades arquitectónicas se conviertan en instrumentos de diseño.

Dicho análisis incluye los siguientes parámetros: Morfológica histórica, Contexto pre-existencias, Arquitectónico, Arquitectónico y contexto y Tecnología y materialidad, los mismo que fueron representados a través de diagramas esquemáticos. Además, se realizará una entrevista informativa a técnicos de la inmobiliaria ISAM, para determinar los criterios empleados en sus proyectos de vivienda colectiva en el Centro Histórico.

Es así que, se realizarán vistas de campo a los referentes locales para el levantamiento fotográfico empleando dispositivos digitales, mientras que, para el procesamiento de la información se utilizarán programas como Archicad 24, Autodesk Revit 2020, Lumion 10, Adobe Ilustrador y Adobe Photoshop, que nos permitirá analizar y procesar la información mediante diagramas, mapas y tablas comparativas.

Para conocer el contexto urbano inmediato al proyecto, comprendido desde las calles: Hermano Miguel seguido de Federico Malo hasta la Av. José Peralta y B Molinas seguido de Manuel Vega hasta la calle Honorato Vásquez, se aplicará la metodología del libro PUBLIC PLACES -URBAN SPACES 2015, mediante sus seis dimensiones, reflejadas en la arquitectura como respuesta a fenómenos socio culturales, económicos, ambientales y políticos (Carmona et al., 2015).

Para el levantamiento de información se utilizará: una cámara fotográfica, un dron para levantamiento 3D del sector de estudio, programas como Archicad 24, Adobe Ilustrador y Adobe Photoshop, a ello se suma la movilización para las visitas de campo y materiales para el proceso investigativo. Con la finalidad de captar material fotográfico que será utilizado en el estudio de tramos, análisis de materiales, texturas y colores, análisis de visuales y alturas que nos permitirán obtener parámetros para el diseño del anteproyecto.



FIGURA 1: Delimitación del área de estudio: Barrio de Todos Santos
Fuente: Google Earth, 2020. Elaboración: Autores

En la primera dimensión se realizará un análisis de la morfología urbana del sector de Todos Santos, para conocer los aspectos exteriores del medio urbano, sus relaciones recíprocas al suelo vacante, así como, su dotación de infraestructura y cercanía a equipamientos, determinando aspectos del paisaje urbano y la estructura que lo conforma. A través de visitas de campo, mapeos de su estado actual y la sobre posición de cartografía existente para obtener un proyecto que se adapte a las condiciones existentes y entorno inmediato.

En la segunda y tercera dimensión se estudiará: aspectos perceptuales y sociales del entorno, con la finalidad de descubrir las relaciones que mantienen los individuos en el sector, principalmente en el área circundante a la iglesia, cuantificando la permeabilidad y profundidad de los espacios. Parámetros que determinaran los flujos y movilidad del barrio, identificando el lote idóneo para emplazar el anteproyecto que permita densificar este sector, esto se representará mediante diagramas de flujos conceptuales, permitiendo entender las necesidades de la vida actual en el centro histórico y mejorar las condiciones de habitabilidad de los usuarios.

En la cuarta dimensión se hará un análisis visual estético, mediante el estudio de tramos y el análisis de fachadas para determinar características arquitectónicas predominantes de la zona para generar un diseño que se mimetice con el tramo.

La quinta dimensión consta de un análisis funcional del sector de estudio, para identificar los usos de los espacios públicos, usos residenciales, ambientales y usos mixtos, utilizando cartografía existente y levantamiento de información de campo para determinar usos complementarios e inexistentes que se adapten a la zona e incorporen al proyecto favoreciendo la interacción variada del edificio.

Como última y sexta dimensión se estudiará las actividades que se generan en el espacio público de forma temporal mediante visitas de campo y análisis del barrio, para generar espacios capaces de evolucionar con el tiempo, sin romper la continuidad.

Luego de analizar el contexto urbano mediante la metodología de [Carmona et al. \(2015\)](#), y las condiciones que intervienen en el predio, se planteará el diseño de un anteproyecto de vivienda colectiva, la propuesta se emplazará en el lote ubicado en la calle bajada de Todos Santos, con número de predio 04-071 con un área aproximada de 1460.25 m^2 el cual está abastecido por todos los servicios básicos, infraestructura y equipamientos, considerando la información analizada en las etapas previas. La propuesta de diseño adapta el edificio de uso residencial al entorno patrimonial en el que se encuentra emplazado, integrando las zonas comunes con el espacio público logrando así una mayor densificación y recuperación del espacio subutilizado, dando como resultado un documento que constate todo lo anteriormente mencionado terminando de esta manera el proyecto final de la carrera.

A partir de los criterios obtenidos en el análisis de referentes de vivienda colectiva mediante la metodología de [Cazorla \(2019\)](#), se presentará un programa arquitectónico que vaya acorde a las características del sector, con una propuesta integrada por cuatro componentes: funcional que se adapte a los requerimientos de la población, formal que se integre al tramo, constructiva respetando procesos para el rescate de la arquitectura

tradicional del centro histórico y expresiva que permita visualizar la relación del proyecto al entorno. Para su desarrollo se utilizarán equipos de cómputo de alta gama que tengan la capacidad de soportar programas como Archicad 24, Autodesk Revit 2020, Lumion 10, Adobe Ilustrador y Adobe Photoshop.

Proceso de crecimiento urbano del centro Histórico de Cuenca

1.1. Proceso de crecimiento urbano del barrio de Todos Santos

1.1.1. Proceso de desarrollo urbana del barrio Todos Santos

En primer lugar, es necesario realizar una contextualización del lugar elegido en nuestro tema de tesis, donde [Morales \(2011\)](#) menciona que Todos Santos se sitúa en la primera terraza fluvial denominado como El Barranco, la cual se encuentra alineada adyacentemente al margen del río Tomebamba, cuyo elemento natural representa un símbolo significativo para las primeras culturas: cañaris, incas y españolas. La ciudad ocupaba un área de 40 a 50 hectáreas, comprendida desde la actual iglesia de todos Santos y la ciudadela Cañari bamba.

Los restos incásicos del sistema de canales encontrados y materiales en esta zona por los primeros españoles fueron elementos cruciales para implantar el primer asentamiento español en la ciudad, ya que, en Europa medieval los canales se consideraban como inversión importante para el desarrollo de las ciudades ([Morales, 2011](#)).

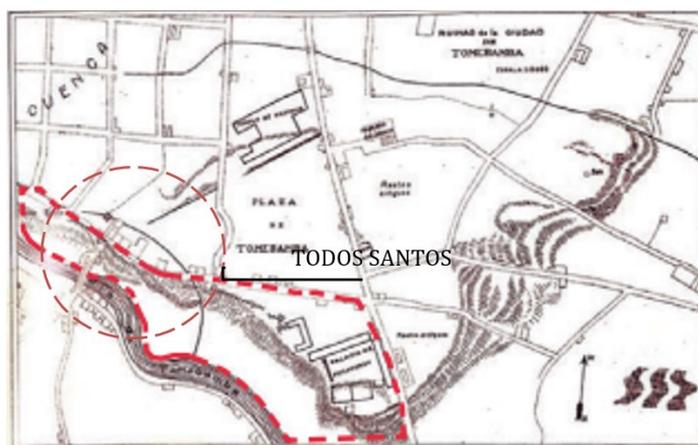


FIGURA 1.1: Mapa de primer vestigio del sector de Todos Santos
Fuente: <https://n9.cl/7oi90>

En 1535, Rodrigo Núñez de Bonilla, conquistador español, construye el primer molino de agua con restos de material prehispánico sobre los vestigios de la antigua ciudad incaica, poco después levantó la primera casa española (actualmente museo Manuel Agustín Landívar), en lo que posteriormente sería el barrio de Todos Santos (Idrovo, 2000).

“Aprovechando uno de sus viajes a Lima, y sobre todo la influencia de su hermano Don Francisco, convenció al Virrey Don Andrés Hurtado de Mendoza, sobre la necesidad de fundar una ciudad española... en los términos de la dicha ciudad de Tomebamba, hecho que se concretó en 1557” (Idrovo, 2000).



FIGURA 1.2: Museo Manuel Agustín Landívar
Fuente: <https://n9.cl/7oi90>

En el año de 1557 se determinaron los límites de la ciudad constituidos por las cruces levantadas en los antiguos barrios coloniales, entre ellos los hitos religiosos de: El Vado,

San Sebastián, San Blas y Todos Santos (Palacios, 2019). Partiendo de esta delimitación se diseñan las cuadras en forma de damero hacia el norte de Todos Santos, siguiendo el estilo de otras ciudades coloniales andinas. El diseño cuadrangular intentaba evadir la geografía del río, ubicando la plaza mayor en el centro del poder imperial, no obstante, Todos Santos al poseer una estructura de plaza heredada de la época prehispánica posee una ubicación inusual al planeamiento ideal urbano español (Jamieson, 2003).

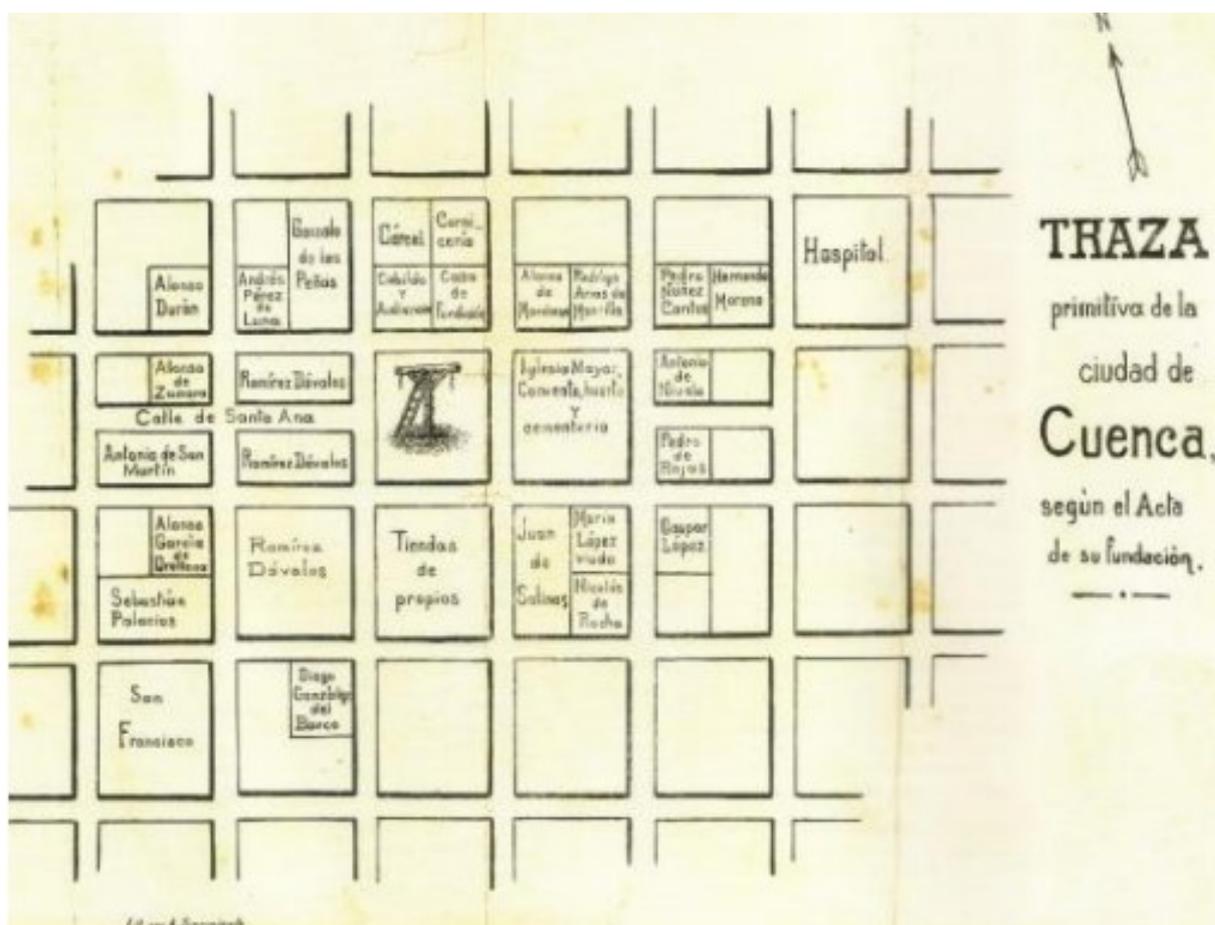


FIGURA 1.3: Trazado urbano de la Ciudad de Cuenca en 1557

Fuente: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1969/1/thg384.pdf>

A mediados del siglo XVII y XVIII, la línea de tiempo se ve descontinuada al registrar poca información de Todos Santos, ya que se consideraba un barrio degradable viéndose marginado por la nueva ciudad española. Para agravar las condiciones del sector, debido a la existencia de abundante agua proveniente de los canales y la cercanía a la materia prima, se instala el primer camal de la ciudad y varias curtimbres produciendo malos olores (Hernández y Regalado, 2021).

Unos años más tarde, las zonas periféricas de la ciudad comprendidas por San Blas, San Sebastián y Todos Santos pasan a ser consideradas estructuras barriales al poseer una mayor densidad y una organización de la construcción, de modo que, se suman al proceso de integración con el centro imperial. Por lo cual, en 1732 el Cabildo genera

cambios urbanísticos con el empedramiento de las calles y la alineación de las casas en Todos Santos, lo que modifica el aspecto del sector (Simard, 1997).

Siendo así en 1820, en la periferia inmediata de la ciudad va surgiendo un nuevo modelo de crecimiento urbano; el cual se trata de asentamientos lineales en base a agrupamientos de viviendas que se ubican al margen de caminos que vinculan a Cuenca con las parroquias junto a ríos u otros elementos longitudinales.

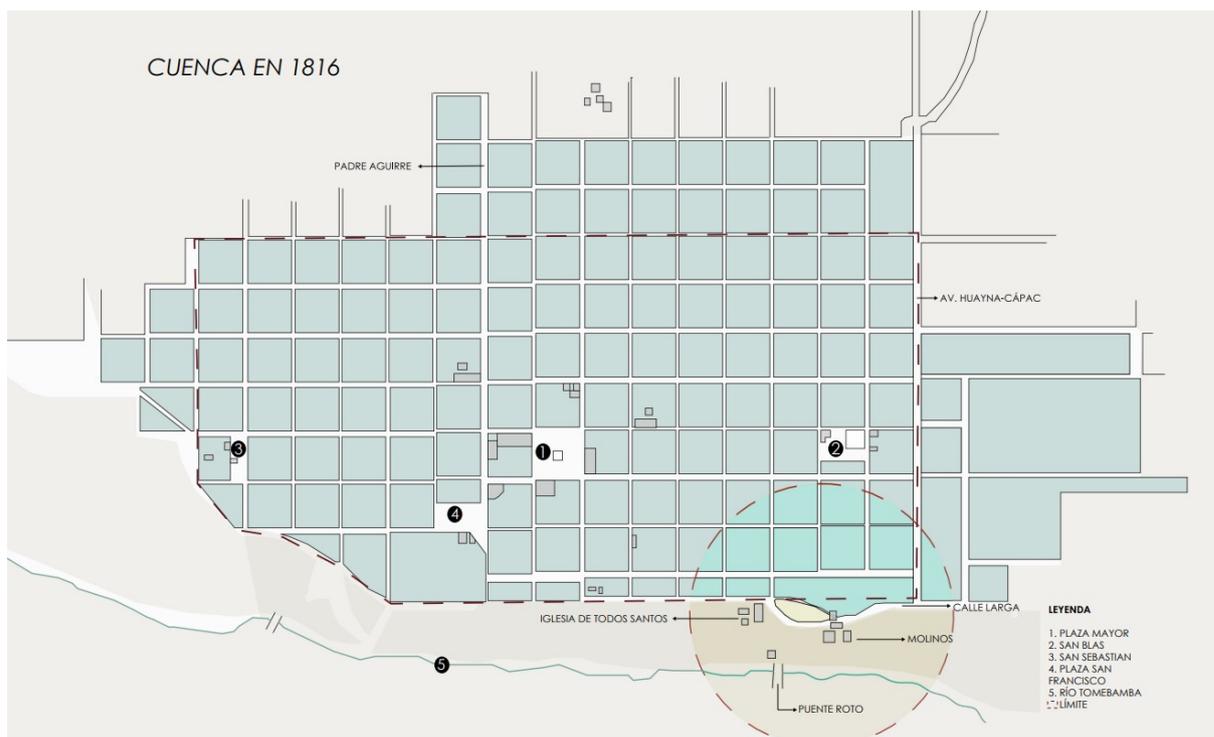


FIGURA 1.4: Plano de Cuenca en 1816

Fuente: Albornoz (2007); “Planos e Imágenes de Cuenca.” Modificado por: Autores

En el libro Planos e imágenes de Cuenca de Boris Albornoz, existe un plano de 1816 elaborado por Alejandro Vélez, donde se evidencia escasas construcciones en la actual Calle Larga: el puente de El Vado y su barrio adyacente, la iglesia y el puente de Todos Santos, así como los molinos de Núñez de Bonilla anteriormente citados, los mismos que reciben la desembocadura de la quebrada que seguía el camino de la Calle Larga (Morales, 2011).

En el siglo XIX, la ciudad se extiende hacia el sur hasta el río Tomebamba, por el crecimiento económico (Mejía, 2014), haciendo visible las proyecciones de expansión para el sector y posteriormente incidiendo en la configuración arquitectónica, aprovechando las condiciones naturales del terreno para mimetizarse con el paisaje natural generando bajadas, casas colgantes, puentes y escalinatas con conexiones hacia el Paseo 3 de Noviembre y paralelamente a la Avenida 12 de Abril (Morales, 2011).

En el año 1880, en el lado norte de la Calle Larga se construyeron algunas edificaciones de uso público como: bancos y hospitales produciendo su consolidación total, mientras que

el lado sur empieza su proceso de crecimiento. Posteriormente, en el siglo XX se dotó de infraestructura al centro histórico como es el agua potable, telefonía, canalización, luz eléctrica y adoquinamiento de algunas calles, entre ellas la Calle Larga (Palacios, 2019).

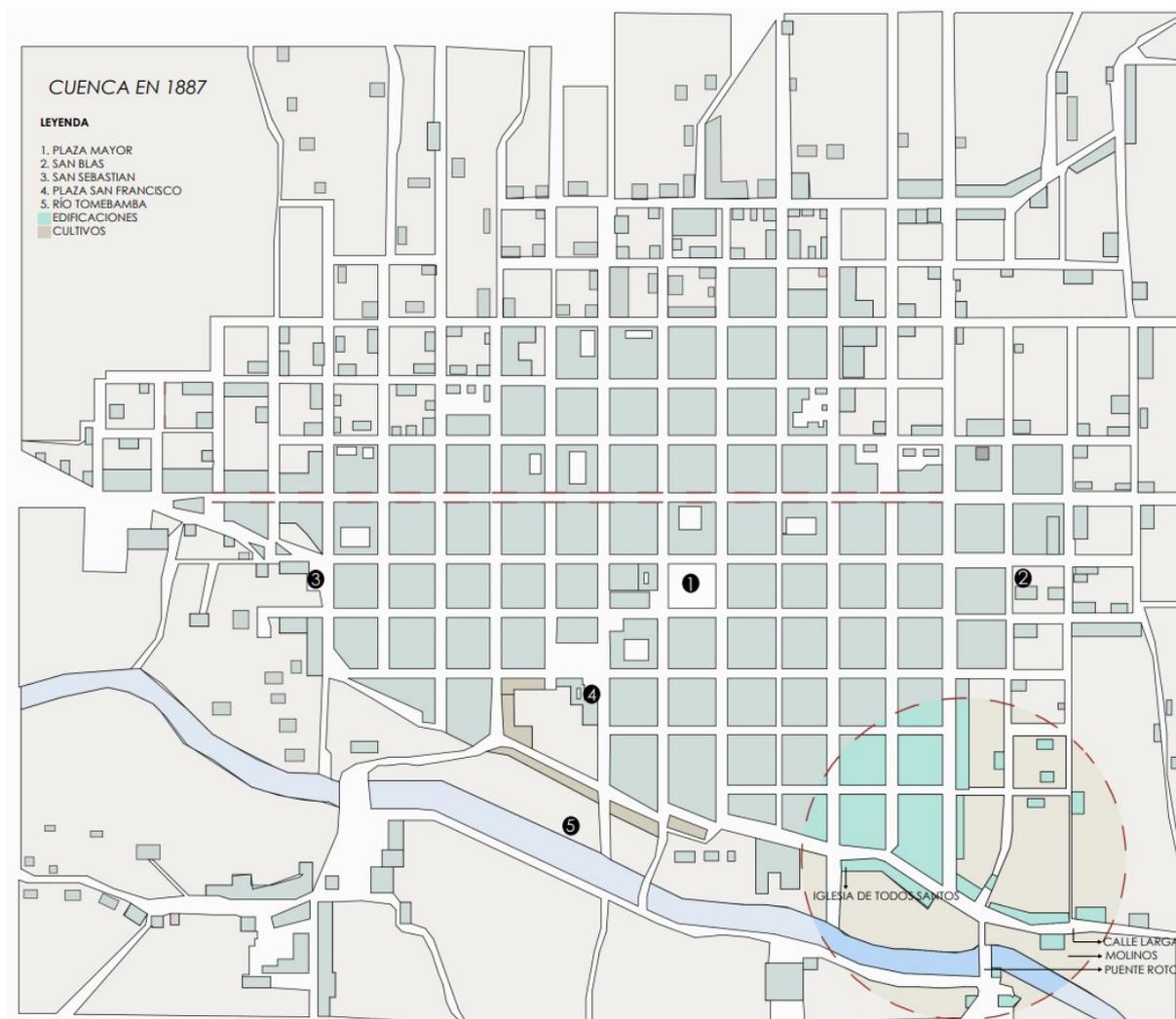


FIGURA 1.5: Plano de Cuenca en 1887

Fuente: Albornoz (2007); “Planos e Imágenes de Cuenca.” Modificado por: Autores

En el siguiente plano de 1887, en los predios de las orillas del río Tomebamba se evidencian varias construcciones dispersas, que no siguen un desarrollo urbano programado, aparece el puente “Juana de Oro” que posteriormente será reemplazado por el puente de El Centenario, a partir de la década de 1920.

En 1900 con la exportación de la cascarilla y el sombrero de paja toquilla, se produce un significativo ingreso de divisas, que vigoriza las actividades económicas de la élite social de la ciudad, elementos sobre los cuales se fundamentan las grandes transformaciones culturales y urbanas que comprometerían a la ciudad de principios del siglo XX. Como en la zona de El Barranco, donde las fachadas principales de sus edificaciones se constrúan

hacia la Plaza de Armas, mientras las posteriores contenían zonas de servicio, bodegas, jardines y huertas, contando muchas de las veces con relación visual únicamente con el río.

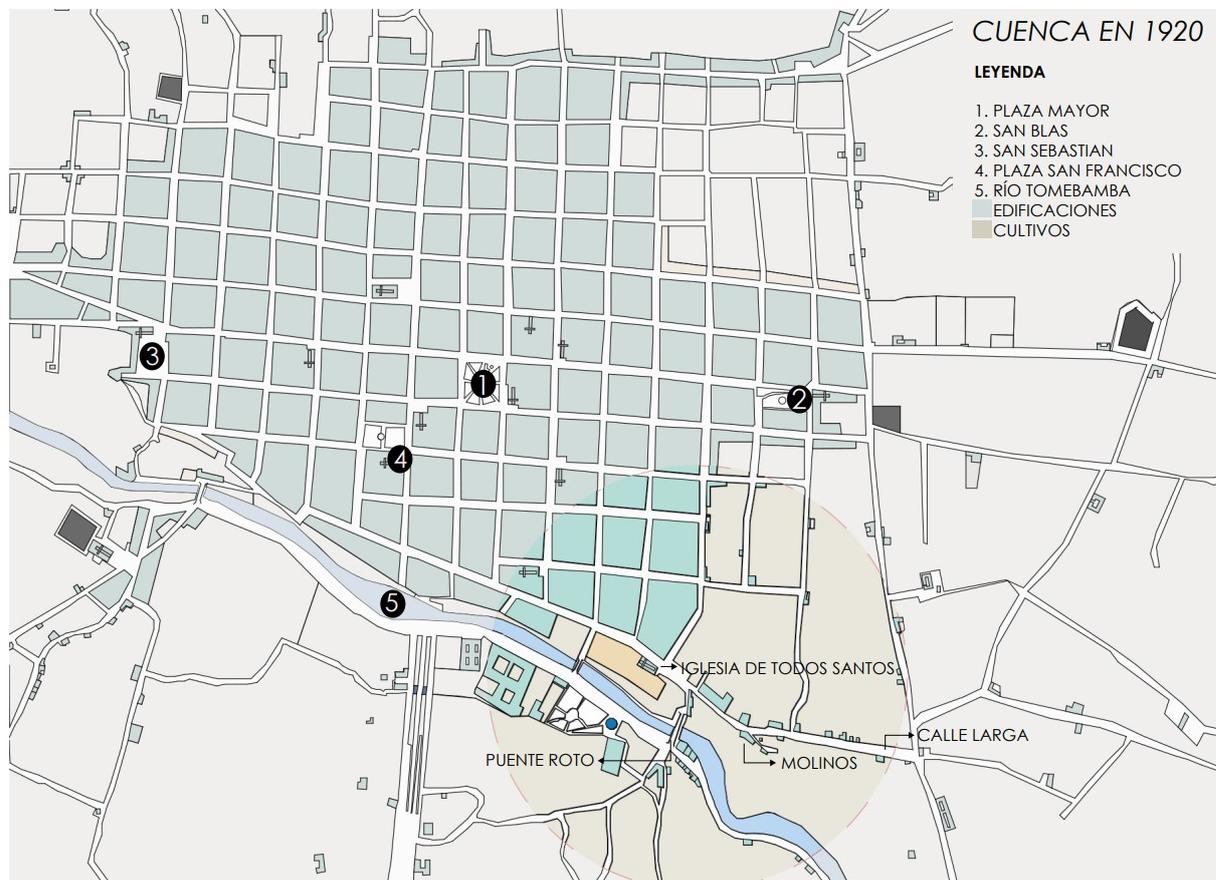


FIGURA 1.6: Plano de Cuenca en 1920

Fuente: [Albornoz \(2007\)](#); “Planos e Imágenes de Cuenca.” Modificado por: Autores

En el plano de 1920 se observa un crecimiento paulatino hacia la zona de El Barranco del río Tomebamba. Existen construcciones que se ubican en las orillas del frente: el Hospital Civil o San Vicente de Paúl, el Asilo de Ancianos (edificación demolida) y el anfiteatro (actual Museo Universitario). La Avenida Solano se muestra como un sendero que dirigía hacia la Iglesia de la Virgen de Bronce y a las haciendas del Ejido. En la ciudad de aquella época se visualizan cuatro hitos: el puente de El Vado, el de madera llamado Tarqui que fue reemplazado por el actual Mariano Moreno, el parque del Ejército (actual Parque de la Madre) y el de Todos Santos (actual Puente Roto).

A mediados del siglo XX, la ciudad posee una dinámica económica sostenible, un perfil urbano coherente, con una faz renovada sobre una corporeidad urbana y arquitectónica colonial. Lo que permite que, en 1947 se realice el Plan Regulador de la ciudad por el arquitecto Gilberto Gato Sobral; se rompe la relación campo – ciudad en el valle de Tomebamba, para un proceso de urbanización que se consolidó en El Ejido, antes utilizado como zona agrícola y de expansión.

En 1950, la arquitectura tradicional del barrio Todos Santos se ve fuertemente influenciada por el romanticismo debido a la llegada de un grupo de arquitectos europeos, que plasmaron nuevos estilos en fachadas con elementos de la arquitectura francesa y edificaciones de tres pisos, así mismo se observa el esfuerzo por mejorar los espacios públicos y la ocupación total de los predios con edificaciones manteniendo el patio como elemento central, construcciones nuevas, algunos templos y conventos (Mejía, 2014).

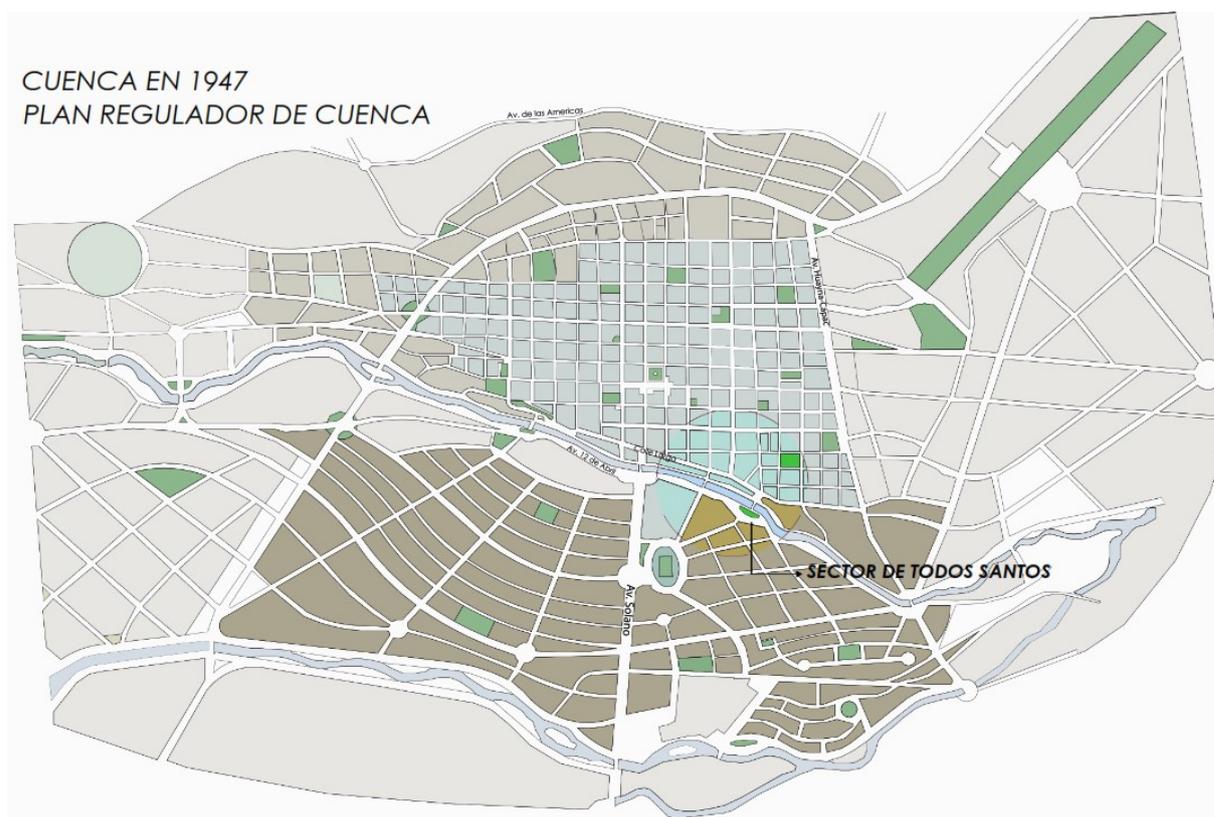


FIGURA 1.7: Plano de Cuenca en 1947. Plan regulador de Cuenca
Fuente: Albornoz (2007); "Planos e Imágenes de Cuenca." Modificado por: Autores

En 1970, con la exportación del petróleo que tuvo el país, la ciudad se consolida, por medio de una fortalecida clase media. Los procesos de expansión urbana inician en 1968, las personas empezaron a asentarse en la periferia de la ciudad generando una zona residencial alternativa, el centro histórico es sometido a progresivas presiones de uso de suelo influenciadas por nuevas necesidades sociales.

Como resultado, en 1982 se crea el Plan de desarrollo urbano del área Metropolitana de Cuenca, y con la declaración de Patrimonio Cultural del Ecuador se busca la conservación y protección de las edificaciones en el centro histórico. La ciudad se expande generando la nueva Cuenca hacia el sur y este, constituyen en el año de 1984 en el eje de la Calle Larga nuevos equipamientos de carácter educativo, religioso, recreacional, además se implementa el uso comercial en la zona (Albornoz, 2007).



FIGURA 1.8: Plano de Cuenca en 1974
Fuente: Albornoz (2007); “Planos e Imágenes de Cuenca.”

Desde mediados del siglo XX hasta la actualidad, Todos Santos ha sufrido diversas transformaciones. No obstante, es notable la conservación de la mayoría de las construcciones edificadas a principios del siglo XX. En 2004 se elaboró el Plan Especial “El Barranco” que consistió en la creación y recuperación de espacios existentes, como plazas, parques y áreas verdes, destinados a espacio público de concentración y descanso, con diferentes alternativas de recorridos y disfrute de la ciudad, que ha tenido un relativo cambio de uso y gentrificación.

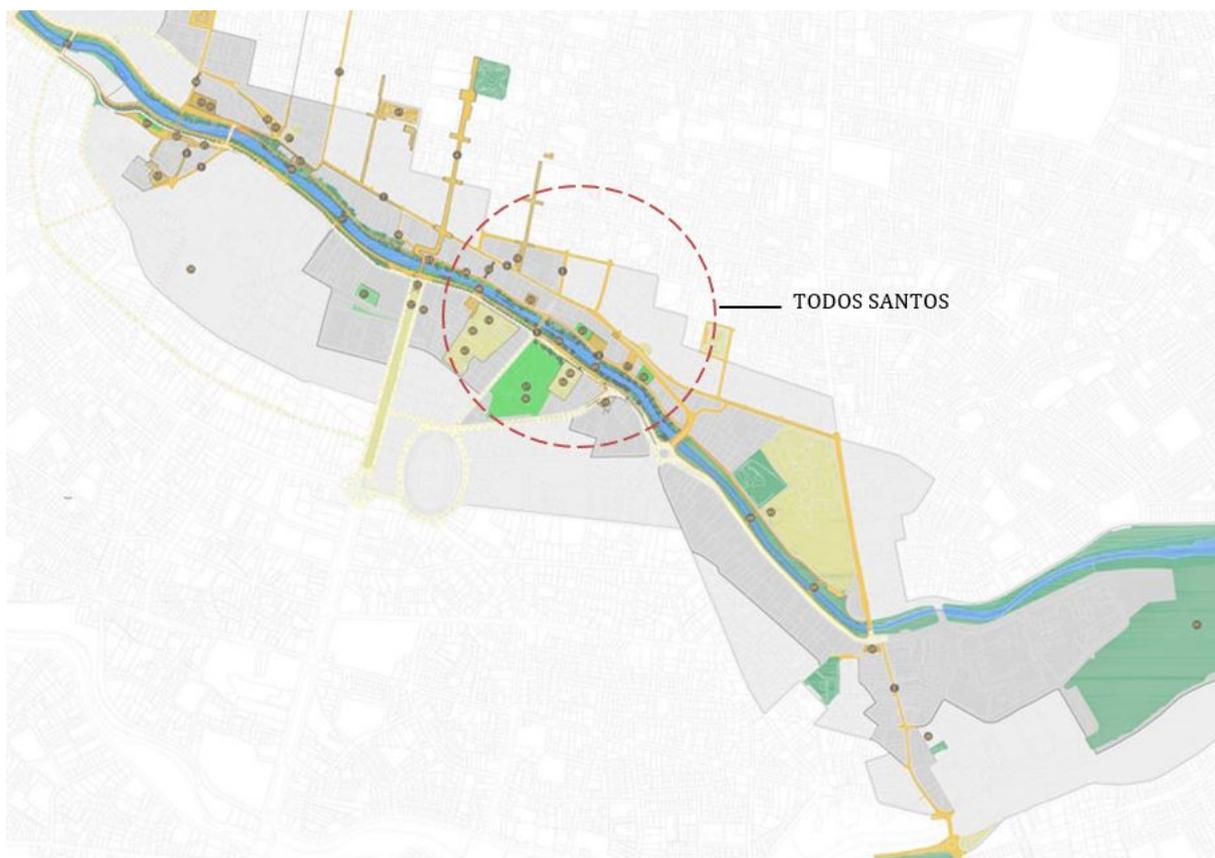


FIGURA 1.9: Plano de Cuenca en 2004. Intervención en El Barranco
Fuente: [Albornoz \(2007\)](#); “Planos e Imágenes de Cuenca.” Modificado por: Autores

Así pues, el mercado inmobiliario ha intervenido en El Barranco y su contexto, como es el caso de varias obras de la Universidad de Cuenca, Fundación Municipal El Barranco, el estudio Surreal, Jaime Malo, entre otros, que insertaron inmuebles en este lugar, que poco a poco, acrecentaba su valor económico-patrimonial y que han llevado al sitio a una mayor densificación y uso del suelo, siendo parte de los elementos que contribuyen al valor contemporáneo en la actualidad de El Barranco.

En el 2006 con el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca (PDOT), el sector de Todos Santos ha mantenido en el eje de la Calle Larga varios predios destinados a galerías y museos conservando los espacios culturales y la riqueza arquitectónica. Finalmente, en el 2009 los proyectos de conservación y restauración intervinieron en el mejoramiento de la imagen urbana del sector ([Mejía, 2014](#)).



FIGURA 1.10: Plaza la Merced, antes del 2005 y ahora
Fuente: Nelson Galán



FIGURA 1.11: Calle Larga previo a la intervención del 2005
Fuente: Nelson Galán

1.1.2. Transformaciones de habitabilidad en la zona de estudio

En Todos Santos se registró uno de los primeros asentamientos españoles en la ciudad en el año de 1540, los mismos que fundaron la iglesia de Todos Santos y diseñaron una plaza contigua a la misma sobre las ruinas de un asentamiento prehispánico. Posteriormente, se produjo la segregación social respecto al lugar de residencia, así los blancos y criollos habitaban el casco céntrico debido al sistema de cuadrícula damero; donde el centro era el lugar de poder imperial además que las orillas del río eran consideradas como un lugar de peligro y agreste, mientras que la gente pobre de la urbe dedicada a cuidar animales, coleccionar leña, lavar ropa, y otras tareas esenciales conformó otro vecindario a lo largo del margen del río Tomebamba debido a que los terrenos eran mucho más pequeños y baratos (Jamieson, 2003).

Estos barrios eran clasificados por especialidad y oficio, donde Todos Santos destacó por ser una zona dedicada a la producción de trigo y posteriormente a la panadería y dulcería (Hernández y Regalado, 2021). La arquitectura del barrio de Todos Santos era en menor escala en comparación a la del centro de la ciudad, esta estaba enfocada

en satisfacer las necesidades de habitabilidad con casas pequeñas y abiertas a la calle, cuyos pórticos aportaban a la interacción de los transeúntes sin ninguna intención estética (Palacios, 2019), la característica principal de este tipo de edificaciones era una sola habitación con techo de paja (Morales, 2011).

Tabla 1.1: Tipo de vivienda en el barrio

FECHA	TIPO DE VIVIENDA
Segunda mitad del siglo XVII	Las viviendas eran humildes con un horno de pan en la parte exterior
Año de 1695	Viviendas con techo de paja
Primer tercio del siglo XVII	Predominan las viviendas con techado de paja, una sola habitación y paredes de bahareque

Fuente: Elaboración propia



FIGURA 1.12: Arquitectura doméstica del barrio Todos Santos

Fuente: Propia

Sin embargo, en el año de 1730 la configuración arquitectónica cambió con características como; estructura de madera, muro de adobe y bahareque, pisos de piedra, cubiertas de teja con alero y el infaltable horno de leña. Para el año de 1741, debido a las nuevas necesidades y trabajos artesanales, el espacio de una sola habitación se volvió insuficiente priorizando espacios especializados y una cantidad numerosa de habitaciones, registrando una de las primeras edificaciones de dos plantas y la mejora del estrato social de los moradores (Jamieson, 2003).

Así es que, en el siglo XIX se identifica en el eje de la Calle Larga un contraste de usos, desde la calle Tarqui hasta la Benigno Malo; un uso comercial de almacenes y tiendas de abarrotes, mientras que, desde la Benigno Malo hasta la Av. Huayna-Cápac se destina en un 80 % a la zona residencial, remplazando las construcciones de estilo colonial y republicano (Vélez, 2012).

En el siglo XX, en el sector se edifican casas elegantes y señoriales de enorme valor arquitectónico con influencia francesa, convirtiendo a Todos Santos en un barrio de prestigio. Del mismo modo, cerca de la iglesia se edifican construcciones de una planta,

siendo visibles sus techos de teja (Morales, 2011). En la última década, en Todos Santos muchas de las casas tradicionales dedicadas a actividades artesanales, han cambiado su uso residencial debido a la acogida de nuevos actores, necesidades, comercios y formas de vida, con el fin de obtener mayores ingresos económicos, transformándolos en hoteles, hostales, restaurantes y locales comerciales (Pesántez y Reinoso, 2014).

Tabla 1.2: Usos en el barrio de Todos Santos

ÉPOCA	SIGLO	USO REFERENCIAL
Incario	XV	Vivienda
Colonia	XVII	
República	XVIII	
Actualidad	XX	Mixto: Vivienda/comercio
	XX1	Vivienda, comercio y abandono

Fuente: Elaboración propia



FIGURA 1.13: Distribución de espacios casa tradicionales del sector
Fuente: Propia

En la actualidad, en el sector de Todos Santos debido a ser una zona hiperservida se han incrementado los proyectos inmobiliarios con fines de densificar el centro histórico y expresar una cultura en la realidad, mediante viviendas colectivas que recuperen espacios tradicionales deteriorados convirtiéndolos en zonas habitables, con viabilidad social y ecológica, planteando estrategias integrales basadas en nuevos modelos de gestión, asumiendo un trabajo multidisciplinar y la participación ciudadana desde el punto de vista de la vida cotidiana para la mejora de los barrios (M. López et al., 2014).

Para ello, en el anteproyecto es preciso plantear condiciones que permitan que los vecinos de la zona aledaña al predio puedan liderar la rehabilitación de sus viviendas y disminuir la existencia de edificaciones en abandono, promoviendo la restauración de los centros urbanos a través del retorno de sus usuarios.

En el transcurso de la historia Todos Santos ha sido un barrio con características de habitabilidad, por lo cual, se desarrollará un nuevo modelo con estrategias integrales como: rehabilitación, reactivación y transformación del sector buscando la densificación y reutilización de los espacios en abandono. Dentro de este contexto, el anteproyecto de vivienda colectiva que se propone en este trabajo deberá ser pensado como potencial lugar de estancia que consolide el vínculo entre vecinos, el sentido de identidad y pertenencia, de la mano del confort y seguridad de los residentes, mejorando la calidad de vida del sector, a través de la conectividad de terrazas, patios interiores, espacios de interacción a la vía público y mobiliario de descanso.

1.1.3. Cambios que motivaron el desplazamiento en el barrio de Todos Santos

El centro histórico de Cuenca es un contenedor de historia y cultura, el cual, ha cambiado paulatinamente con el inicio de la expansión urbana, provocada por las demandas sociales y la presión inmobiliaria. Con el paso del tiempo, en este sector de la urbe se ha encontrado espacios públicos abandonados, áreas descuidadas, edificaciones patrimoniales deterioradas o destruidas por falta de mantenimiento que afectan al paisaje urbano, convirtiendo las propiedades de la zona en áreas de parqueo (Rey y Tenze, 2018). Estos problemas han incitado el desplazamiento de la población local, evidenciándose en el censo del 2010 realizado por el INEC, que la población disminuyó en un 12 % con respecto al 2001 (INEC, 2010).

En los años anteriores a la fundación de Cuenca, cerca del templo de Todos Santos ya se evidenciaba habitantes que aprovechaban el canal de agua que remonta a la dirección de la Calle Larga. Sin embargo, nunca tuvo población suficiente para ser considerado parroquia, permaneciendo en calidad de ermita. Este era un barrio conformado por indios, mestizos, cholos, viudas y mujeres del mercado (Pérez y Truhan, 2013).

También se evidenció la existencia de la clase agraria dedicada principalmente a la agricultura, siendo la mayoría de viviendas: galpones de almacenamiento, patios para mulas y portales de acogida de indios. En el año de 1880 esta zona se expande debido a la consolidación de la iglesia de Todos Santos y la implementación de viviendas en grandes parcelas de terreno. Posteriormente, en 1900 el sector de estudio se habita mayoritariamente por la clase social de bajos recursos, considerándose un barrio con alto uso residencial (Palomeque, 1990).

En 1942, se percibe una considerable transformación urbana en las viviendas, específicamente en las de clase social baja, las cuales fueron demolidas y remplazadas por construcciones de dos plantas. En 1984 se empiezan a instalar equipamientos de todo tipo y servicios complementarios a la vivienda, donde el uso residencial es trasladado a planta alta, para implementar comercios en la planta baja, destinando la comercialización especialmente a víveres y medicamentos (Galán, 2016).

Por otro lado, la readecuación de vías y veredas de la Calle Larga propiciada por la Fundación El Barranco, mejoró las condiciones estéticas del barrio incrementando las

actividades comerciales especialmente en museos, hoteles, bares y discotecas. Estas obras impulsaron a un contundente cambio de uso de suelo, expulsando a la población residente a zonas periféricas con mejores condiciones de habitabilidad y atrayendo a otro tipo de usuarios a la zona, generando conflicto a los residentes (Mejía, 2014).

El posterior desarrollo económico, social y cultural en el eje de la Calle Larga producido por estas transformaciones propició nuevos conflictos urbanos, funcionales y sociales, debido a la dificultad de integrar la historia con los nuevos usos del presente, evidenciando zonas de deterioro y abandono, producto del despoblamiento (Marín, 2019).

Otra de las motivaciones para el abandono del sector es la restricción de la normativa de patrimonio para la modificación y mantenimiento de las edificaciones, la cual ha desplazado a la población hacia diferentes puntos de la ciudad. Las edificaciones al poseer carácter patrimonial mantienen costos elevados de mantenimiento y rehabilitación, evidenciando edificaciones abandonadas y en deterioro, generando espacios marginales en la urbe (Junta de Anda Lucía, 2007).

Finalmente, otra de las causas son las intervenciones realizadas por instituciones públicas, enfocándolas al turismo, desatendiendo las necesidades habitacionales y provocado la desvinculación entre espacio público y privado. Por ello, se propone intervenir el barrio de Todos Santos con un proyecto de vivienda colectiva vinculando actividades residenciales, sociales y comerciales, respetando los lineamientos del entorno.

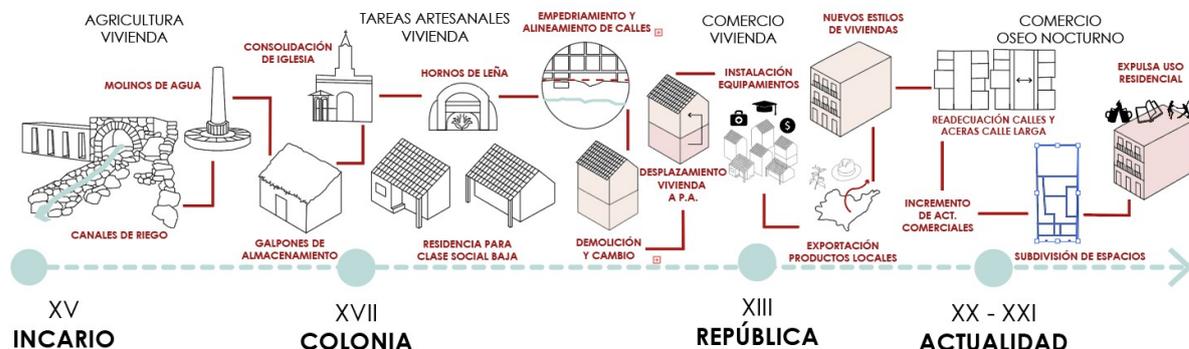


FIGURA 1.14: Transformaciones del barrio de Todos Santos

Fuente: Propia

1.2. Condiciones modernas para habitar en colectividad en el barrio de Todos Santos

El contexto histórico de este barrio está relacionado a la vivienda, desde que los primeros asentamientos se establecieron en la zona para el desarrollo de sus culturas por las características geográficas, convirtiendo este lugar en un hito para la ciudad. Posteriormente, el barrio se enfocó en satisfacer las necesidades de habitabilidad para grupos pequeños, ante estos precedentes, el proyecto se destinará a grupos reducidos por la ac-

cesibilidad a servicios, trabajo, educación que estos usuarios poseen, sin necesidad de movilizarse mayoritariamente.

Así mismo, las edificaciones se fueron adaptando a la topografía generando un respeto por las preexistencias del lugar, creando las conexiones hacia el río Tomebamba, destacando que estos elementos son importantes para vincular las dos terrazas del centro histórico con la ciudad nueva.

Por consiguiente, en nuestro proyecto se dará continuidad en el proceso histórico a través de los siguientes aspectos: manteniendo la preexistencia topográfica y respetando la normativa para el sector y la escala.

- El respeto por la preexistencia se reflejará en la implantación del proyecto reinventando la implantación típica de las casonas; con patio- traspatio y huerto abiertas hacia la calle, para plasmarla en un diseño entorno al patio interior, asimismo, el conjunto se adaptará a la topografía existente, mediante dos plataformas, de manera que se articule la terraza del centro histórico con la de El Ejido.
- Se respetarán los retiros frontales, posteriores y laterales, de forma que se mantenga una alineación con las edificaciones existentes, al igual que se emplearán materiales y colores de para preservar una continuidad en el tramo.
- Para no romper la continuidad en la trama se conservará los niveles bajos en la fachada dirigida al centro histórico mientras que se generaran niveles bajo la cota de la calle, dando como resultado una fachada hacia El Ejido de mayor altura, proporcional a los edificios de la zona, dándole protagonismo a las dos fachadas, no como lo sucedido a lo largo de la historia donde la fachada principal era dirigida únicamente hacia la Calle Larga.

Desde la creación de Todos Santos, las condiciones de habitabilidad en el sector no eran las más aptas, no obstante, se generó una transformación urbana donde el sector se empezó a equipar de infraestructura y servicios, trayendo consigo un cambio de uso de residencial a comercial y complementarios, convirtiéndose en un barrio hiperservido que en conjunto con las condiciones naturales crea una ubicación idónea para la planificación de la vida urbana.

Partiendo de este análisis, se propone una reestructuración del barrio desde la reutilización de espacios, de manera que genere una mayor densidad y organización del espacio, permitiendo que el mismo se integre al contexto, incrementando el valor económico e histórico, sin la necesidad de desplazar a la población, sino de darle protagonismo al uso residencial, para lo cual:

- Se propone un proyecto de vivienda colectiva que mantenga históricamente el uso residencial, ofreciendo calidad de vida en distancias cortas y cronotopía para acceder fácilmente a las funciones sociales urbanas esenciales como: habitar, trabajar, aprovisionarse, cuidarse, aprender y descansar, otorgando condiciones de vivir en colectividad, permitiendo que los habitantes del sector de estudio accedan de manera rápida a equipamientos, en función de tres factores: tiempo de desplazamiento, costos de movilidad y acceso a bienes y servicios
- Con respecto a los usos de suelo, siguiendo la línea de crear nuevos usos complementarios a la vivienda, se insertan espacios que tienen que ver con la evolución, pero con una dinámica actual, donde se devolverá el protagonismo al uso residencial del cual se desprenderán usos secundarios relacionados al mismo, para recuperar el antiguo concepto de barrio y convivencia de la época colonial.
- Por otro lado, se propone la recuperación de espacios mediante el rescate de la relación campo-ciudad, pero replanteándolo en un nuevo modelo ciudad-jardín, a través de zonas de descanso vinculadas a áreas verdes y espejos de agua, mediante aberturas de plazas urbanas hacia las dos terrazas (centro histórico-El Ejido).

Finalmente, se propone una estructura compacta, la cual contendrá espacios comunales, comerciales, recreacionales y de habitad. Para incrementar el porcentaje de densidad y ocupación del espacio en la zona de estudio, tomando en cuenta que la composición familiar se ha ido modificando con el tiempo. La estrategia de diseño es establecer dos tipologías de departamentos destinadas a un grupo familiar no convencional, sino destinado a un grupo medianamente joven, con estructura cambiante:

- Tipología individual, destinada a la estancia temporal como estudiantes, empleados y turistas.
- Tipología compartida, dirigida a dos personas y un núcleo familiar reducido.

En vista de la ruptura de usos de suelo evidenciada a lo largo de la historia del barrio debido a la incorporación de usos ajenos a la vivienda como por ejemplo los bares, discotecas y hoteles, se propone implementar en planta baja, usos complementarios a la vivienda como los minimarket, restaurante, guardería, coworking-biblioteca y gimnasio para incentivar la interacción entre los transeúntes y residentes, mientras que, en niveles superiores se generaran espacios intermedios como patios y lavanderías de uso compartido para promover la convivencia y el concepto de barrio.

2.1. Casa del Ciprés

2.1.1. Morfología histórica

Construir sobre lo construido, la forma de la construcción está adaptada a plataformas que sostienen tres bloques escalonados, con el fin de acercarse progresivamente al río Tomebamba, esta nueva edificación reemplaza la antigua discoteca que no aportaba a la identidad del barrio, modificándola para un mejor funcionamiento y conservando solamente las dimensiones de puertas y ventanas de la fachada.



FIGURA 2.1: Conservación de dimensión de puertas y ventanas
Fuente: Propia

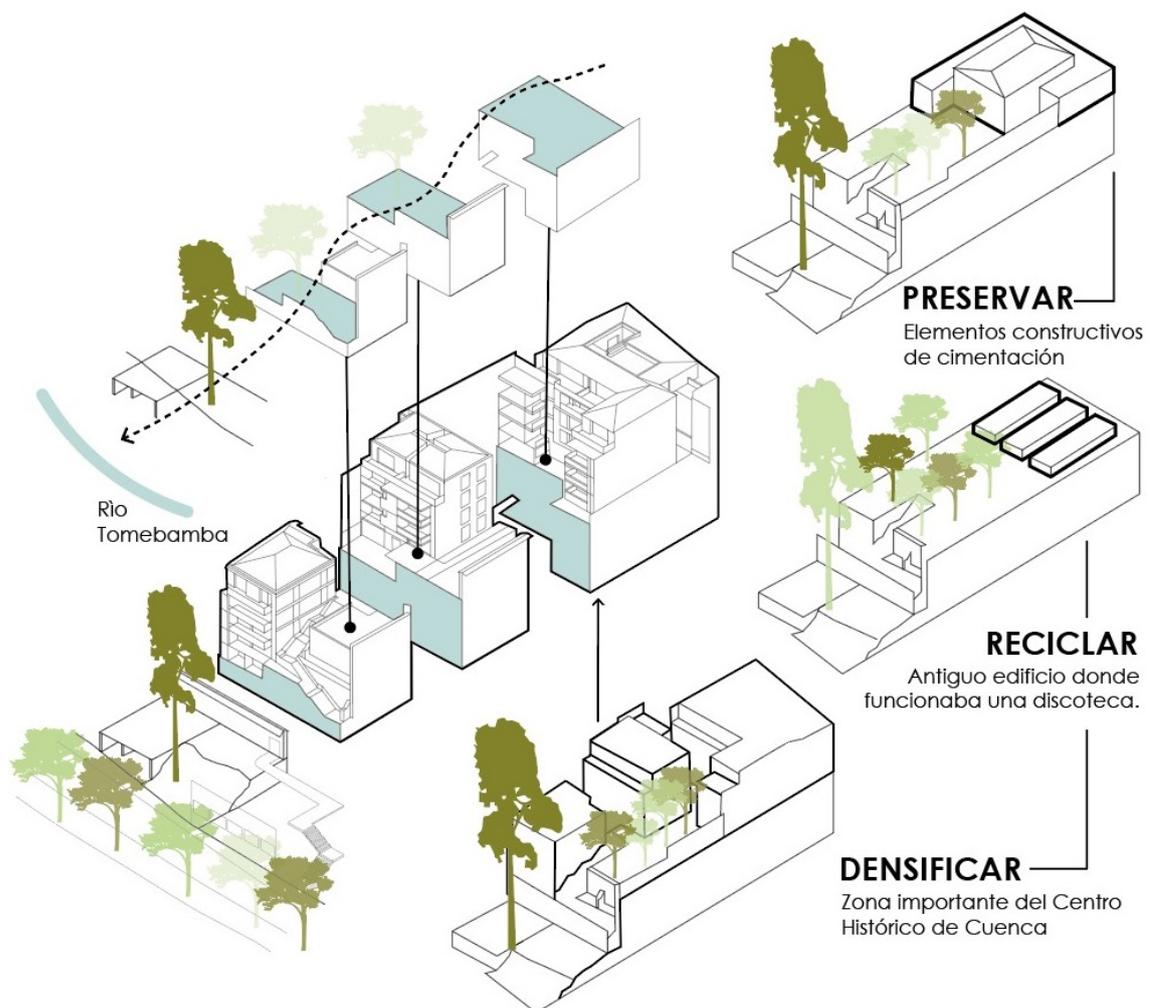
2.1.2. Contexto preexistencias

El edificio busca preservar las preexistencias consideradas importantes como el muro de cimentación y medianero, así como los árboles importantes del jardín, como el ciprés a orillas del Tomebamba que aportan unidad paisajística con el entorno.

2.1.3. Arquitectónico

2.1.3.1. Forma y estilo

Su forma es adecuada a la construcción anterior, tomando la posición de las tres plataformas existentes que se adaptan al terreno con vista al río Tomebamba. El diseño aporta a la interacción entre usuarios de los bloques, los mismos que se conectan a través de un pasillo continuo desde la Calle Larga hasta el Paseo 3 de Noviembre. La disposición de los bloques permite la creación de múltiples terrazas y balcones con vista al río Tomebamba, lo cual da protagonismo al paisaje.



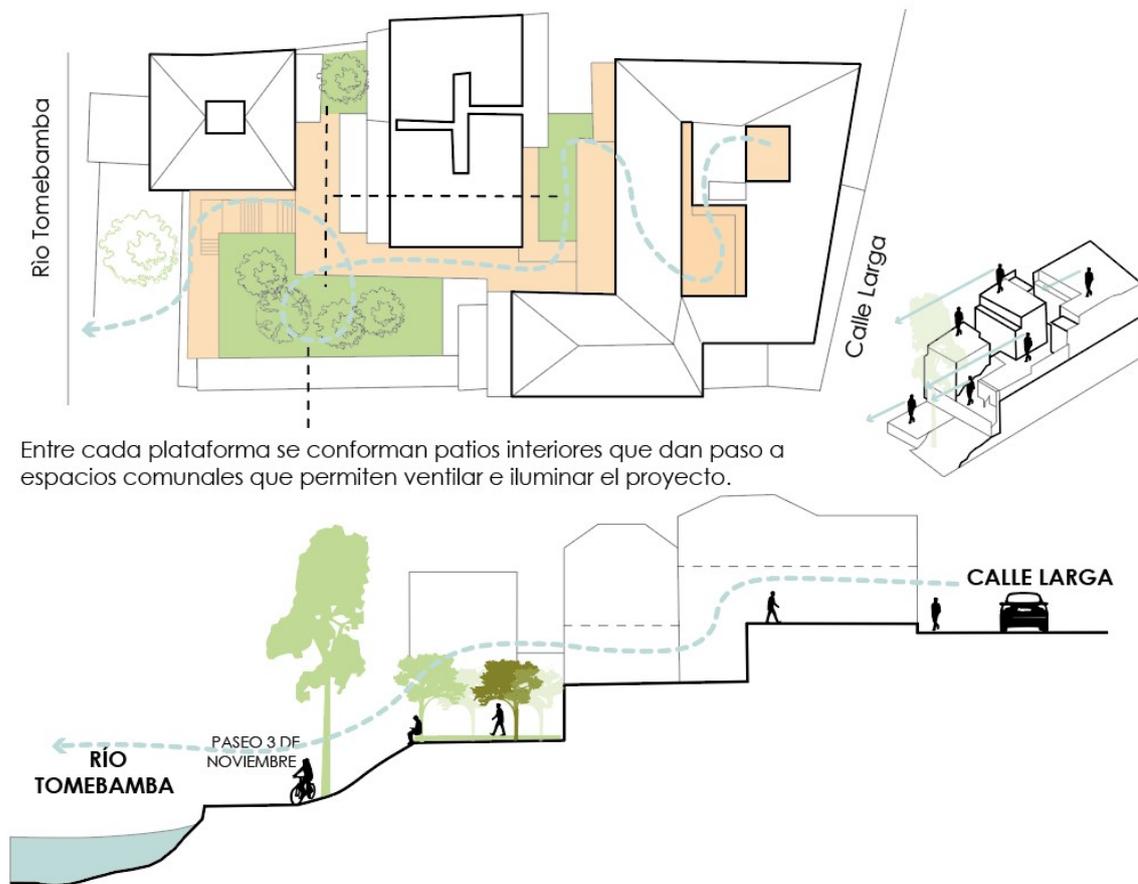


FIGURA 2.2: Composición arquitectónica
Fuente: Propia

2.1.3.2. Forma y composición

El diseño de la estructura generó espacios internos flexibles, liberando los elementos centrales destinados a residencia y comercio hacia los espacios comunales.

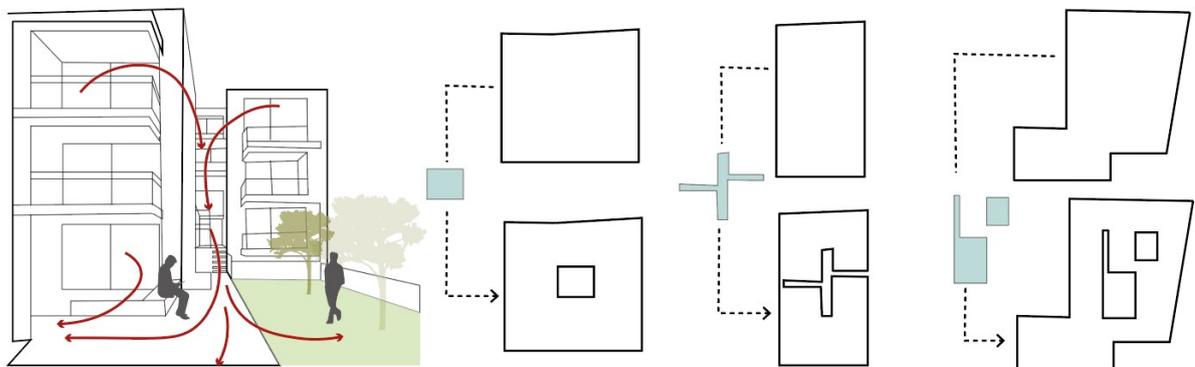


FIGURA 2.3: Forma y composición casa del Ciprés
Fuente: Propia

2.1.3.3. Tipología y función

La casa del Ciprés contiene un total de 26 departamentos con distintas tipologías distribuidas a lo largo de los tres bloques, los departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios poseen dos accesos por el río Tomebamba y por la Calle Larga, así como disponen de balcones o terrazas o están directamente conectados a jardines y patios generando espacios iluminados, acogedores y cómodos. Además, en planta baja contiene 3 locales comerciales tipo loft en 2 pisos.

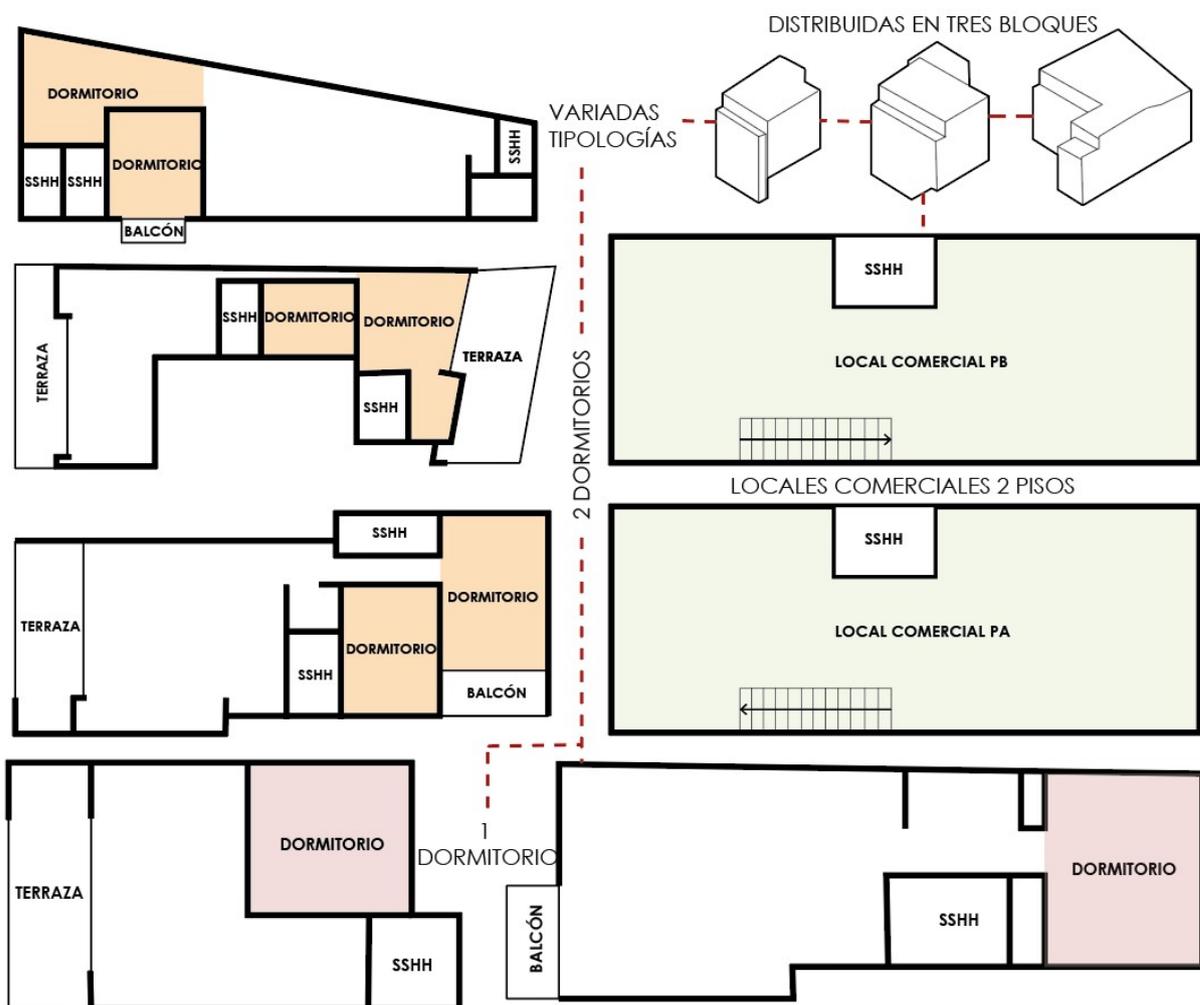


FIGURA 2.4: Tipologías de casa del Ciprés
Fuente: Propia

2.1.3.4. Forma y espacio exterior

La construcción tiene relación directa con el entorno, donde los espacios interiores se diseñaron de tal modo que poseen conexión visual directa con patios y jardines. La formación de patios interiores se genera al adentrar los bloques hacia el río Tomebamba

a través de El Barranco. Las incisiones internas producidas en cada bloque descomponen las geometrías aportando luz natural a los departamentos.

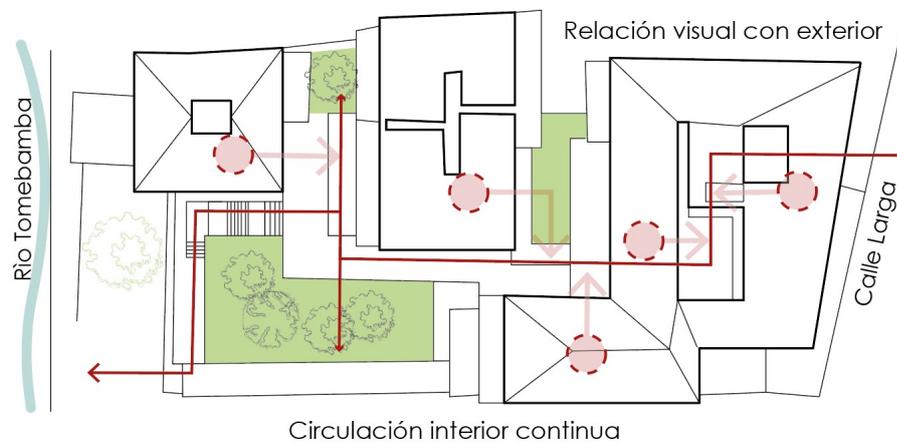


FIGURA 2.5: Relación espacio exterior
Fuente: Propia

2.1.3.5. Forma y espacio interior

El patio en la casa del Ciprés juega un papel netamente funcional, este se considera un elemento organizador del programa, cumpliendo la función de aislar y dotar de privacidad a los departamentos, a la vez que permite conectarlos y promover de luz y ventilación natural.

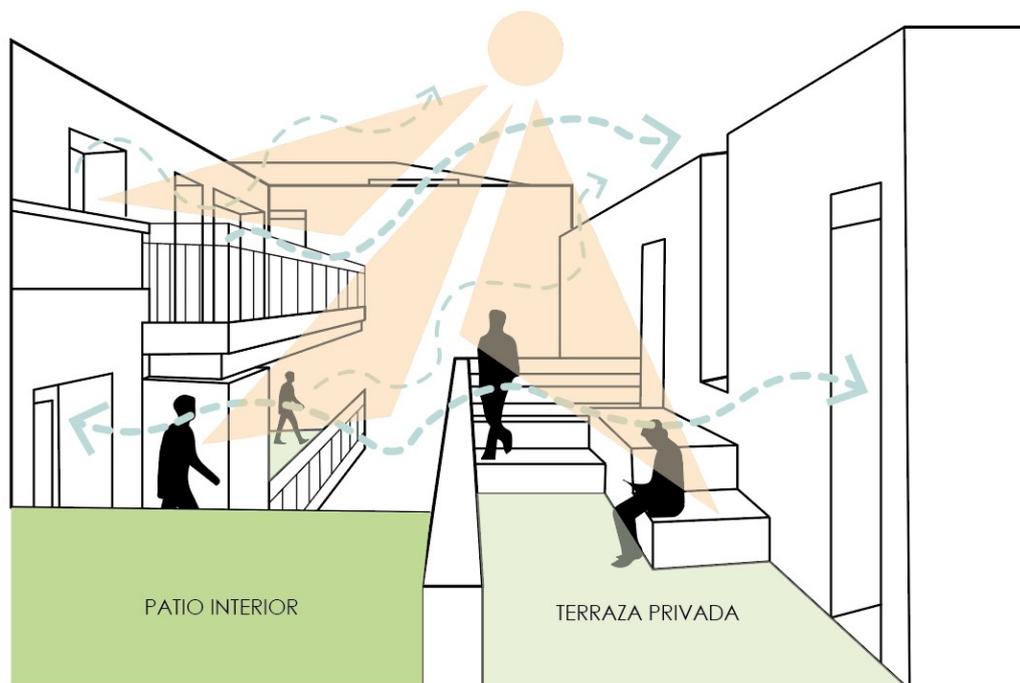


FIGURA 2.6: Relación espacio interior (patios internos)
Fuente: Propia

2.1.4. Arquitectónico y Contexto

2.1.4.1. Composición formal

La construcción tiene relación directa con el río Tomebamba, intentando no resaltar en el entorno sino ser parte de él y aunque la topografía de El Barranco es irregular los bloques se adaptan a esta para generar una escala y proporción adecuada. Por otro lado, la materialidad del inmueble genera un contraste entre lo viejo y lo nuevo, destacando la nueva fachada de ladrillo visto en el tramo. Sin embargo, la casa del Ciprés adapta esta modernidad para acoplarse a las construcciones circundantes. Finalmente, la composición de la forma permite que no se pierdan las visuales que se posee del entorno.

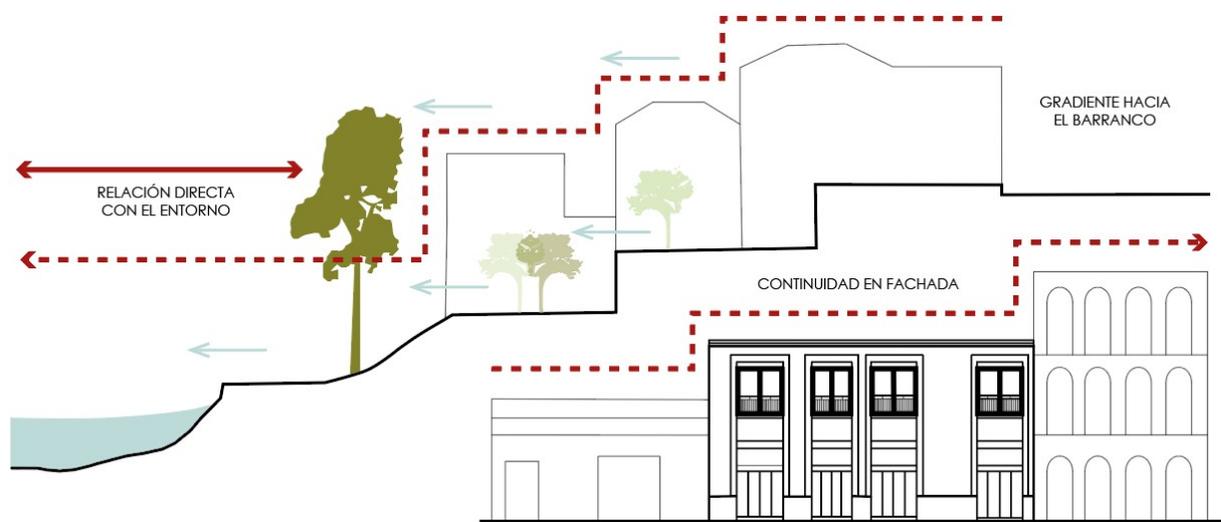


FIGURA 2.7: Composición formal casa del Ciprés

Fuente: Propia

2.1.4.2. Escala, luz y circulación

El ingreso de iluminación natural predomina en todo el proyecto, debido a las disecciones realizadas en el interior de los tres bloques principales, por otro lado, el espacio que se genera entre cada bloque que da lugar a los patios y jardines aportan aún más a mejorar las condiciones de luminosidad. La circulación dentro del proyecto es continua desde la Calle Larga hasta el Paseo 3 de Noviembre, mientras que, dentro de los bloques los patios entre departamentos contribuyen a la circulación vertical, haciendo más fluida la interacción de los usuarios. Finalmente, la escala es 1-4 con relación a una persona en el interior del proyecto.

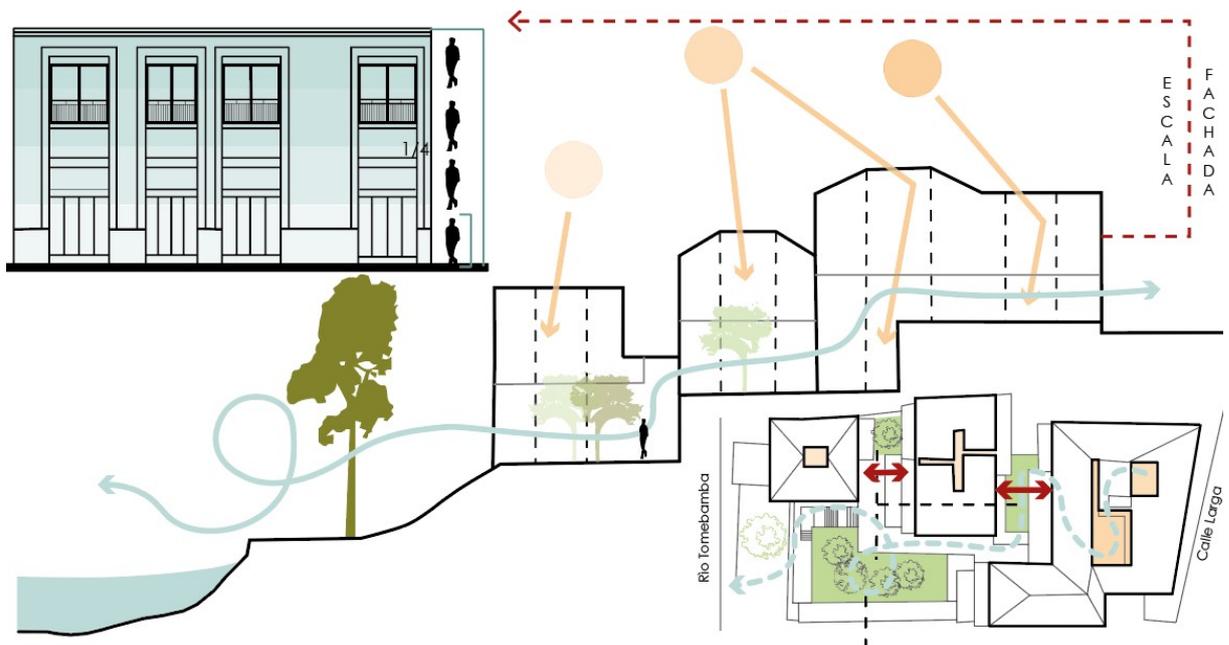


FIGURA 2.8: Escala, luz y circulación
Fuente: Propia

2.1.5. Tecnología y Materialidad

La materialidad utilizada en el conjunto arquitectónico consta de tres elementos principales: el material arcilloso empleado en fachadas y cubierta, el acero y vidrio. El sistema constructivo preexistente de antigua construcción permite rescatar una importante cantidad ladrillos, los cuales se reutilizaron bajo un sistema de muro portantes donde cuya pátina de cal resolvió el problema de integración cromática. Mientras que, el aparejo es el elemento crucial dentro del proyecto tratando de reproducir este resultado en pasamanos y cubiertas.

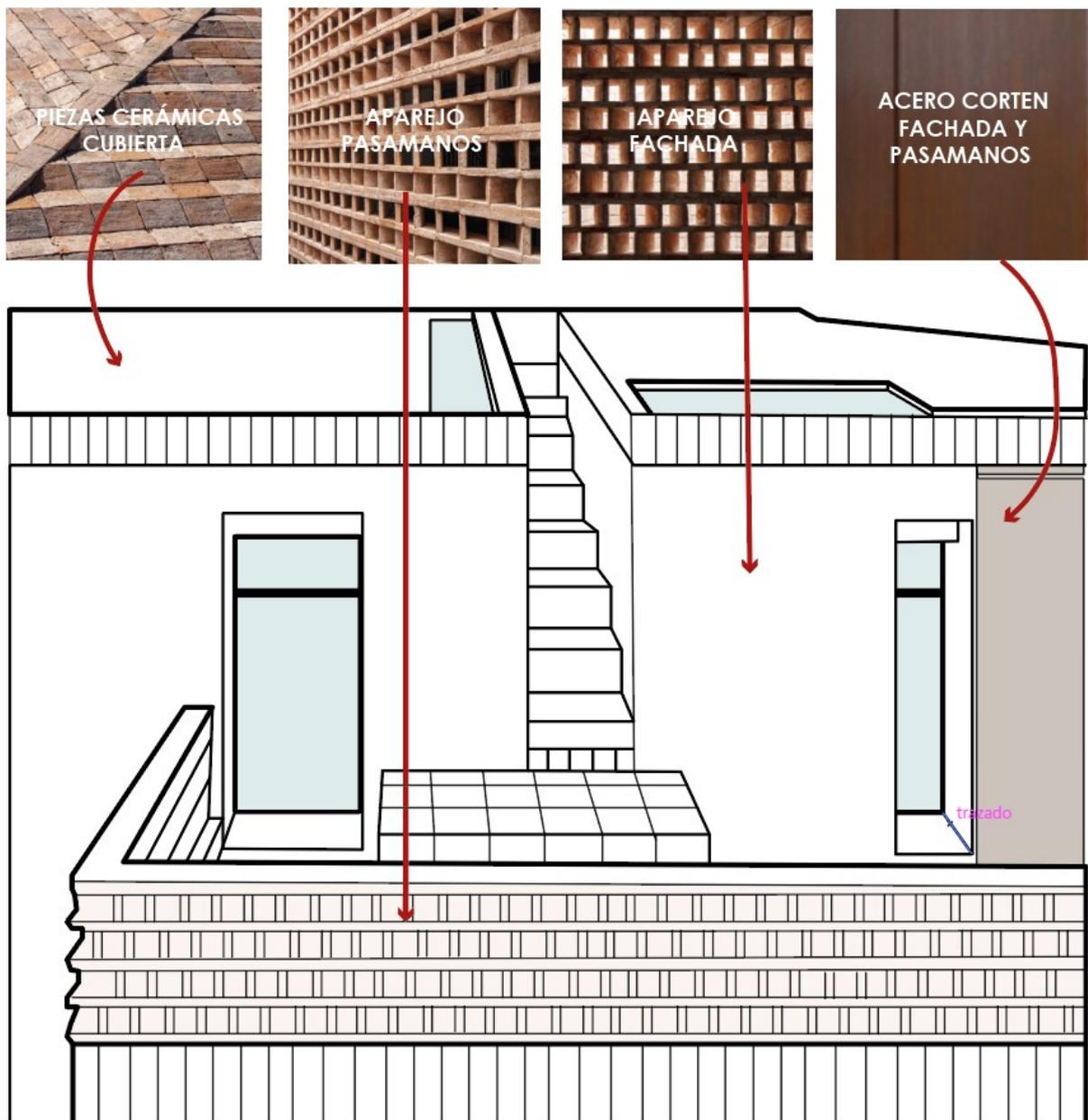


FIGURA 2.9: Tecnología y materialidad casa del Ciprés
Fuente: Propia

2.2. Casa del Nogal

2.2.1. Morfología histórica

El proyecto se basa en construir sobre lo construido, respetando al máximo las pre-existencias importantes, la crujía frontal hacia la Calle Larga y el conjunto de árboles en El Barranco. Se remplace la configuración de la vivienda: patio, traspatio y huerto,

por siete bloques aislados a diferentes niveles articulados mediante patios, conectados por pórticos. generando un recorrido desde la Calle Larga hacia el río Tomebamba, con vistas a las montañas, al río, al cielo y a la ciudad moderna.

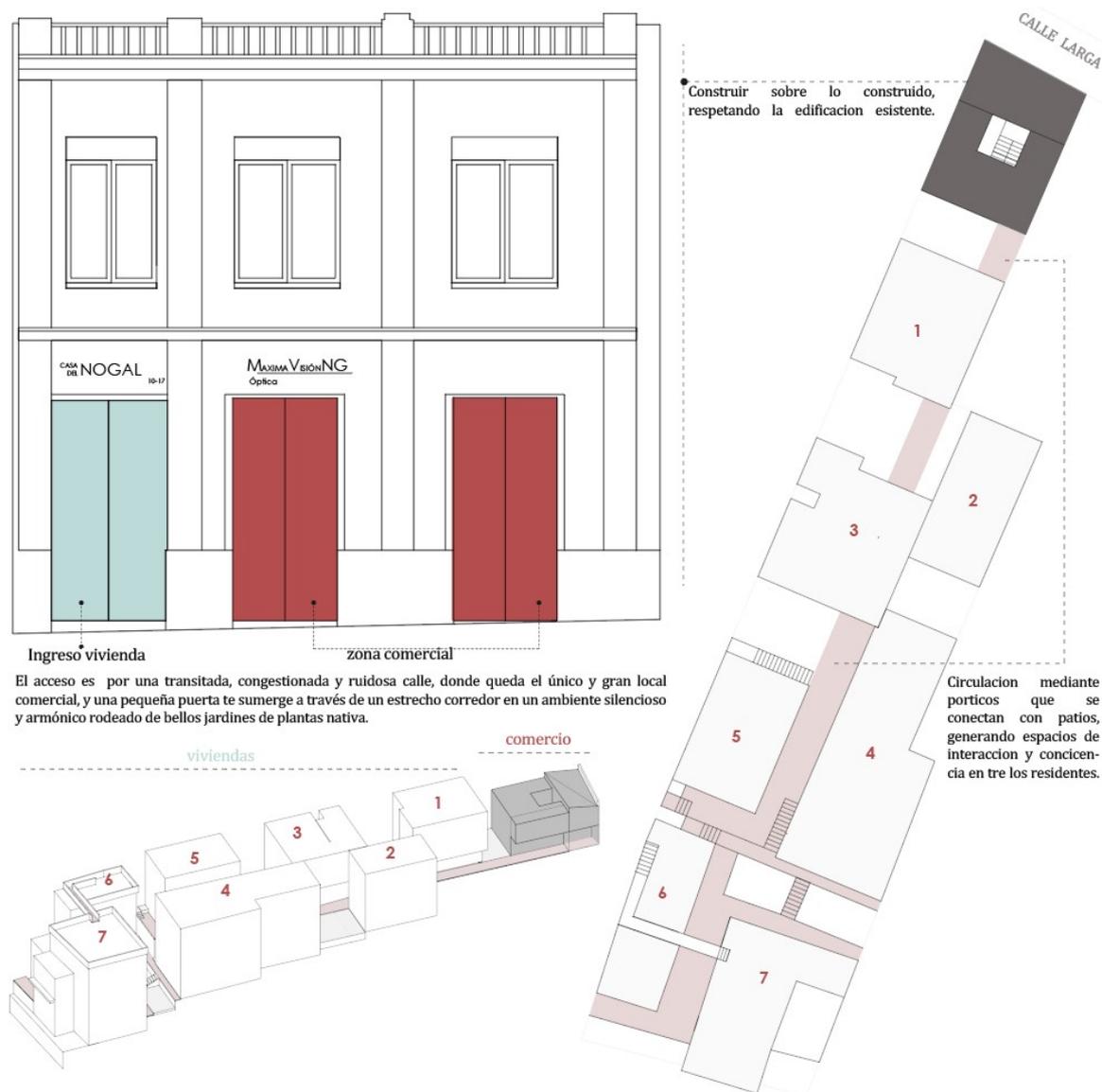


FIGURA 2.10: Conservación de edificación antigua e incorporación de nuevas viviendas
Fuente: Propia

2.2.2. Contexto preexistencias

La Casa del Nogal fue construida aproximadamente en el siglo XX, edificación configurada por patio, traspatio y huerto, con un sistema tradicional de bahareque, ladrillo, madera y teja, su uso fue residencial y comercial. En el 2015 se realiza una intervención por parte de la inmobiliaria ISAM, la cual busca rescatar los valores patrimoniales de la edificación, a más de la cultura de la ciudad.

Se respeta la crujía frontal hacia la Calle Larga, la materialidad de la edificación, se rescata el concepto de patio, conservando los árboles de nogal; para el límite de la casa que da hacia la orilla del río Tomebamba, la idea es colocar una barrera natural con pencos y cactus como se hacía antiguamente, generando seguridad para los habitantes del inmueble y también armonía con el paisaje.



FIGURA 2.11: Preexistencia de crujía frontal, vegetación y patios
Fuente: <https://isamproyectos.com/es/proyectos/casas-del-nogal/>

2.2.3. Arquitectónico

2.2.3.1. Forma y estilo

La edificación busca establecer una transición entre lo nuevo y lo existente situando la nueva construcción en diferentes plataformas, conservando sus valores patrimoniales y que al mismo tiempo la casa manifiesta su carácter y presencia contemporánea. En su interior presenta un pasillo que permite un recorrido por la edificación desde la Calle larga hacia el río Tomebamba.

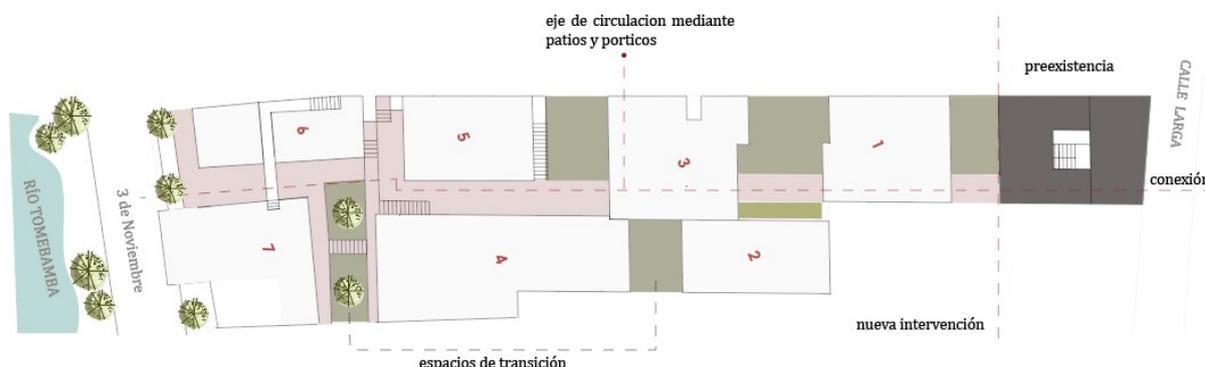


FIGURA 2.12: Configuración y elementos que componen la edificación
Fuente: Propia



FIGURA 2.13: Patio, puentes y escalinatas; conexiones internas

La estructura está conformada en torno a los patios, aprovechando la luz, la vista y ventilación, cada patio se colocan elementos puntuales para diferenciar y dar identidad a cada espacio de interacción de los residentes. También se genera un puente que conecta (6-7) la terraza comunal que permite tener vista de la nueva ciudad y su entorno paisajístico, agrega un área social y un huerto urbano.

La edificación busca responder a las nuevas necesidades de la ciudad por lo que presenta 22 unidades de vivienda; suites, dúplex y departamentos. Estas conectadas a través de corredores y escalinatas.

Los siete bloques están distribuidos alrededor de los seis patios, permitiendo la convivencia entre los usuarios y rescatando el concepto de vecindad.

2.2.3.2. Formal – composición

La edificación se distribuye por un corredor principal el cual se organiza en continuidad de un recorrido que se inicia desde el ingreso por la Calle Larga que termina en el Paseo 3 de noviembre, este trayecto conecta seis patios los cuales tienen diferente vegetación y materialidad; que permite al usuario tener una transición entre interior y exterior. El ritmo de los pórticos permite que cada unidad de vivienda tenga una jerarquización en sus ingresos.

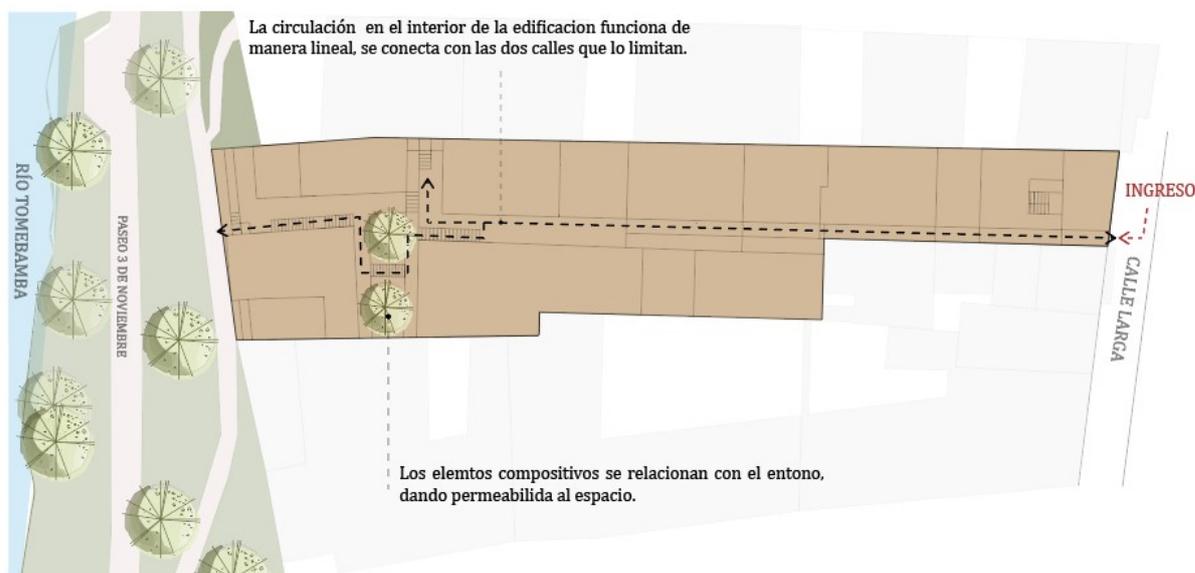


FIGURA 2.14: Composición y circulación en la edificación
Fuente: Propia

2.2.3.3. Tipología – Función

El programa arquitectónico de la vivienda se generó mediante bloques separados por patios, para dotar a cada vivienda con iluminación y ventilación natural a más de vistas naturales. Se implementaron 22 unidades de vivienda, que van en módulos desde los 60 a 180 m^2 .

La intervención no tiene criterio estético, solo se pensó en la funcionalidad, mediante los patios como un elemento organizador de los espacios, y por los accidentes geográficos se realiza bloques terracedos para aprovechar el desnivel desde la Calle Larga hacia el Paseo 3 de Noviembre.

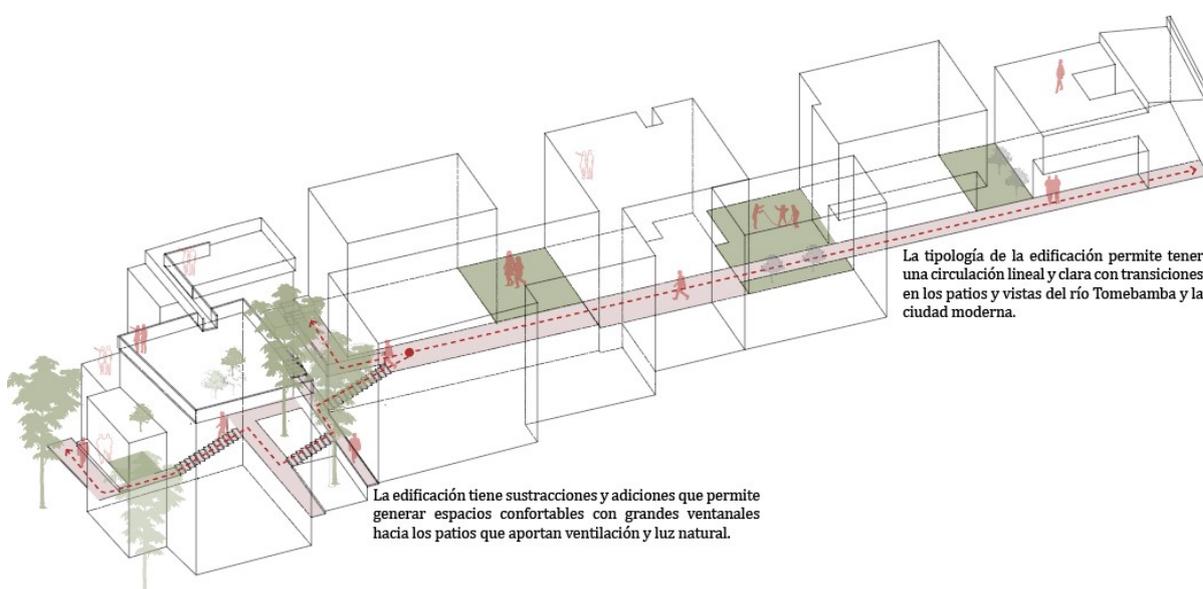


FIGURA 2.15: Forma y composición casa del Ciprés
Fuente: Propia

La edificación se emplaza en un lote rectangular que tiene leves retranqueos, la tipología tiene la forma del lote, al cual se realizan sustracciones para generar espacios de convivencia entre residentes, aplicando el concepto de patio interno desarrollando una relación directa con el entorno de El Barranco, y en el interior permite generar espacios verdes.

El conjunto se ve interrumpido por ciertos accidentes topográficos, que permiten realizar terrazcos con lo cual se crean espacios de convivencia y privados con vistas y enfoques al río Tomebamba.

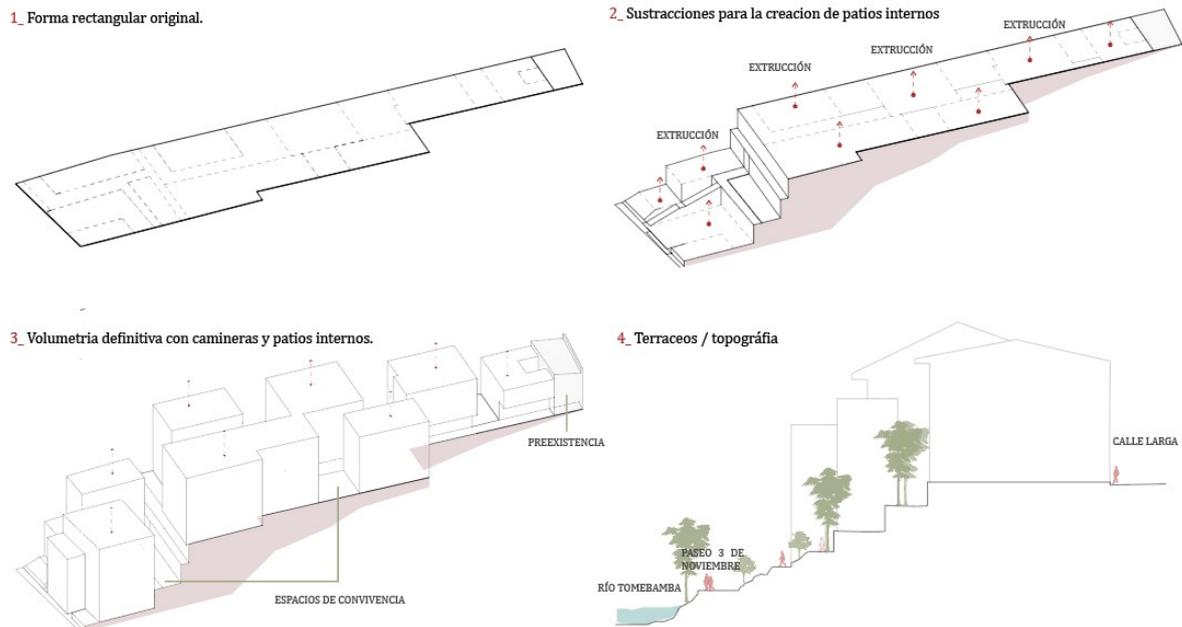


FIGURA 2.16: Proceso de diseño formal
Fuente: Propia

2.2.3.4. Forma y espacio exterior

La casa del nogal posee una conexión directa y armoniosa con el entorno, ya que conserva vegetación nativa del sector, en los patios internos, cada uno de ellos está diseñado con diferentes elementos que permiten generar un recorrido natural hacia el río Tomebamba. Estos espacios descomponen la forma volumétrica de la edificación aportando ventilación y luz natural. En las terrazas se crean pequeños bosques urbanos que permiten la relación directa con El Barranco.



FIGURA 2.17: Relación espacio exterior
Fuente: Propia

2.2.3.5. Forma y espacio interior

La edificación de la casa del Nogal se configura entorno a los patios internos los cuales son elementos organizadores, permitiendo que los espacios internos de cada bloque de vivienda posean luz natural, ventilación y vistas únicas. Estos espacios son de interacción y convivencia de los residentes a más que permiten tener privacidad en cuanto a las visuales e ingresos a cada vivienda.

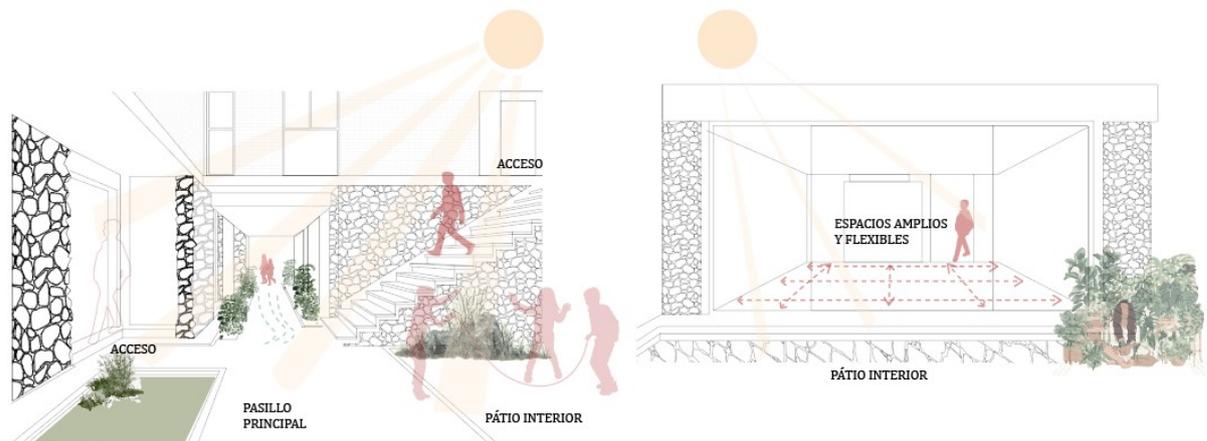


FIGURA 2.18: Relación espacio interior (patios internos)

Fuente: Propia

2.2.4. Arquitectónico y contexto

2.2.4.1. Composición formal

La casa del Nogal tiene relación directa con la pre existencia y el río Tomebamba, respeta y se adapta a la topografía irregular de El Barranco. Por otro lado, las formas, materiales y texturas de la edificación generan una armonía entre lo nuevo y la pre existencia, destacando elementos más simples y materiales realizados por el hombre como el ladrillo tanto en paredes como cubiertas, mientras que la piedra rescatada del sitio permite realizar muros soportantes en planta baja.



FIGURA 2.19: Composición formal de fachada casa del Nogal
Fuente: Propia

2.2.4.2. Escala, luz y circulación

La escala juega un papel importante en la arquitectura, en nuestra edificación tenemos la escala es 1- 4 en los espacios interiores. En cuanto a la circulación tenemos una circulación lineal que nos permite acceder a las viviendas desde un pasillo principal, conectados por patios interiores y escalinatas.

La luz natural en la preexistencia son ventanas tradicionales, mientras que en los nuevos bloques son grandes ventanales que van desde el piso hasta cielo raso, brindando mayor iluminación natural a los espacios internos.

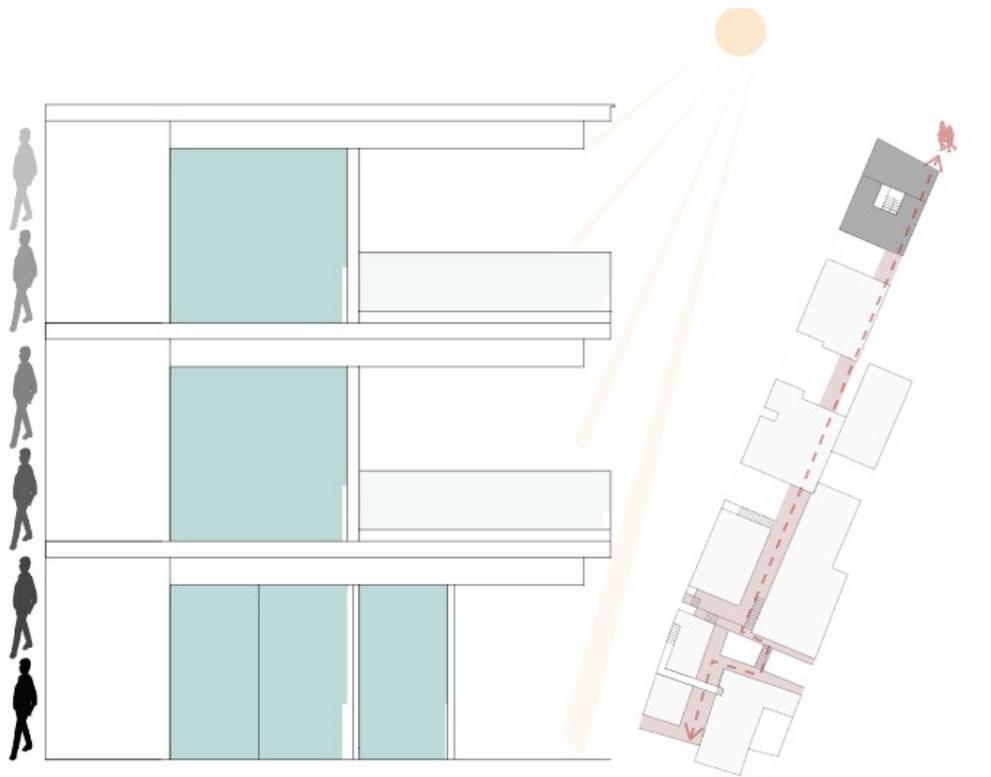


FIGURA 2.20: Escala, luz y circulación
Fuente: Propia



FIGURA 2.21: Iluminación mediante patio interior
Fuente: <https://www.bicubik.photo/projects/casa-del-nogal-cuenca/>.

2.2.4.3. Tecnología y Materialidad

La construcción de la edificación se desarrolló con un sistema tradicional empleado materiales característicos como ladrillo, piedra de canto rodado y revestimiento de ladrillo artesanal en la cubierta, combinado con hormigón, vidrio y metal.



La piedra de canto rodado o de río es el material fundamental para generar ese nexo con el río Tomebamba, la primera planta de los ocho bloques del proyecto fueron recubiertas con esa piedra.

Mampostería de ladrillo y una cubierta ligera con revestimiento de ladrillo La idea es que la cubierta se mimetice con el entorno porque con el tiempo tomará la misma tonalidad y la apariencia de las tejas artesanales de las casas aledañas

Hormigoón pulido en separaciones de losas, generando líneas suaves que permiten tener una arquitectura mas atractiva.

Se utilizaron colores claros y calidos para tratar de reflejar la mayor cantidad de luz natural en el día.

FIGURA 2.22: Tecnología y materialidad casa del Nogal

Fuente: Propia

2.3. Departamentos Ilot Queyries

2.3.1. Morfología histórica

El edificio departamental es parte de un vecindario de cuatro bloques, diseñado dentro del plan maestro de Batide Niel, donde se hace una actualización de la ciudad europea fundamentada en una ciudad histórica que es densa, mixta e íntima, a la vez que integra nuevos objetivos como: la luz solar para todos, paneles solares, sistemas de agua y espacios verdes. La parcela es ocupada en su totalidad, llenando el solar hasta sus límites, generando una sensación íntima del paisaje urbano.

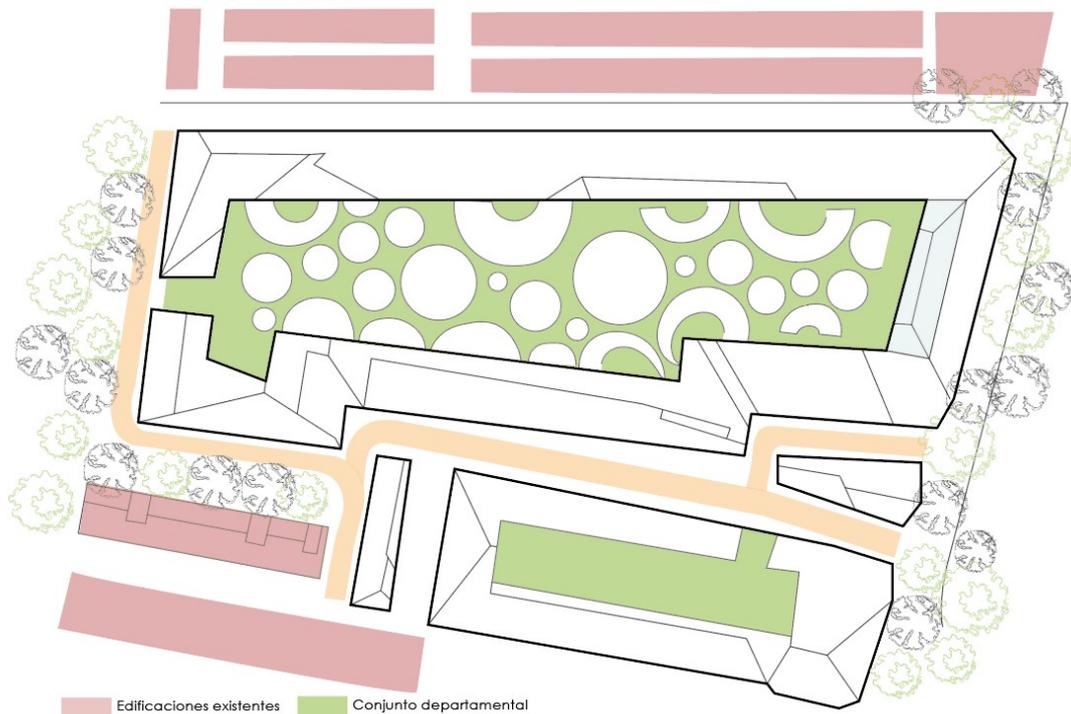


FIGURA 2.23: Adaptación al entorno existente
Fuente: Propia

2.3.2. Contexto preexistencias

El proyecto departamental se ubica al este del río Garonne en Burdeos, frente al centro histórico de la ciudad, la misma que fue declarada Patrimonio de la Humanidad. Al contar con tal privilegiada ubicación, la construcción rescata las virtudes de la ciudad patrimonial de Burdeos y las combina con la vivacidad, densidad, intimidad, ecología, sorpresa y confort de la ciudad moderna, al mismo tiempo que destaca y potencializa las vistas panorámicas de la ciudad y el río Garonne.



FIGURA 2.24: Preexistencia entorno histórico y río Garonne
Fuente: <https://www.mvrdv.nl/projects/271/ilot-queyries>

2.3.3. Arquitectónico

2.3.3.1. Forma y estilo

La forma resultante cuenta con cortes en ángulos de 45 grados capaces de ofrecer vistas hacia el río y centro histórico, estos cortes en el volumen permiten adaptarse a los vecinos al imitar las alturas de los edificios circundantes. El resultado de estas incisiones genera una variedad de tipologías con viviendas tipo pabellón de baja altura dirigidas hacia los vecindarios y otras más ambiciosas, de escala monumental, de hasta 9 pisos.

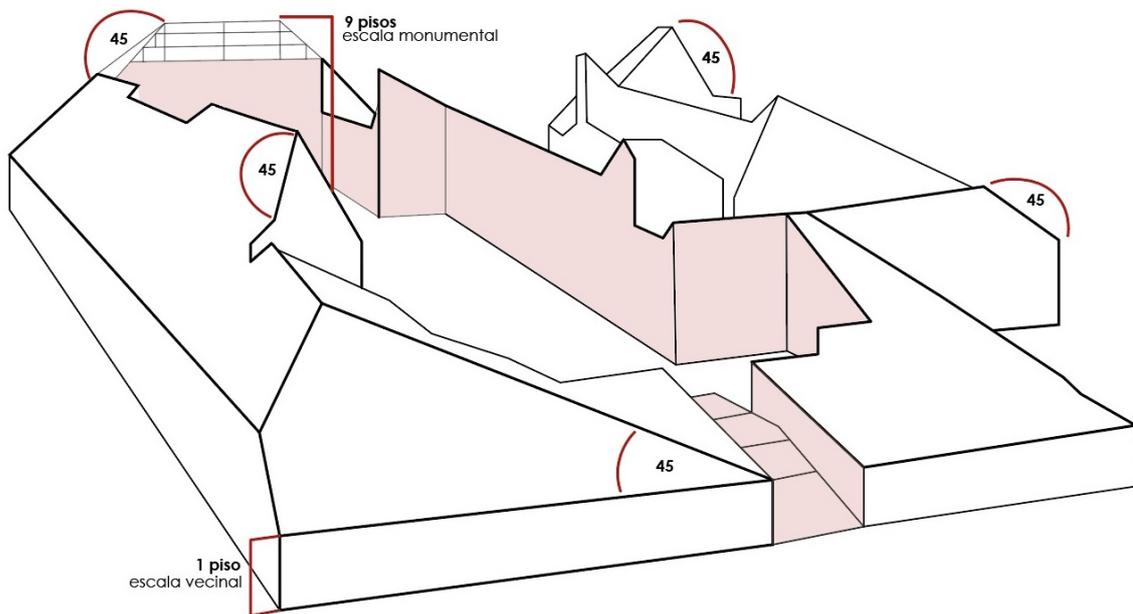


FIGURA 2.25: Forma estética de la edificación
Fuente: Propia

2.3.3.2. Formal – composición

El diseño fue pensado en función a cuatro principios básicos: corte de luz diurna a 45 grados, lo que asegura la abundante luz solar, ventilación natural en el 100% de viviendas debido a la reducida profundidad en los orificios de 14m, el acceso de luz solar en inviernos y la privacidad vecinal debido a los cortes de 14 grados que crean jardines privados.

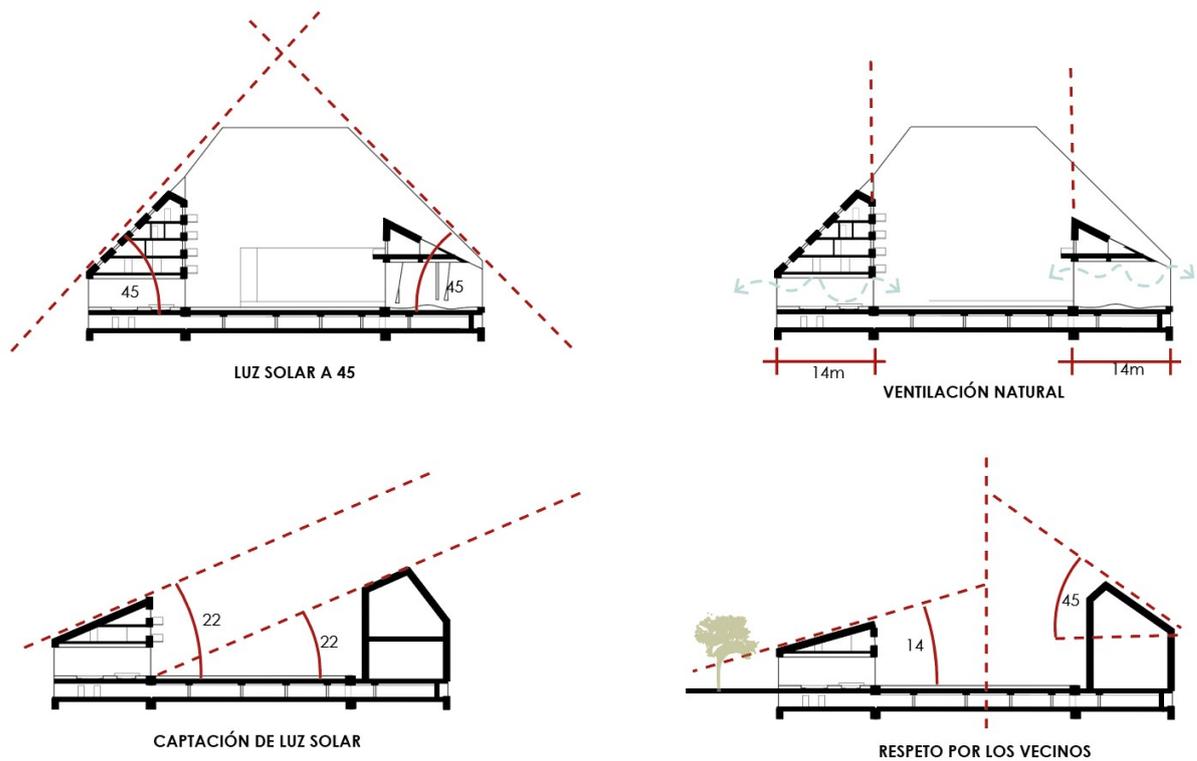


FIGURA 2.26: Principios del diseño
Fuente: Propia

2.3.3.3. Tipología – Función

El proyecto consiste en un gran edificio de apartamentos con un patio irregular de casi 200 metros cuadrados que combina paisajes íntimos con amplios espacios verdes destinados a la colectividad. El complejo proporciona 282 viviendas, incluidas 128 destinadas a vivienda social, estacionamientos, zonas comerciales y un restaurante en la azotea, además de un parque comunitario en un entorno íntimo con mucha luz y ventilación natural. La totalidad de estos espacios da como resultado un animado vecindario urbano.

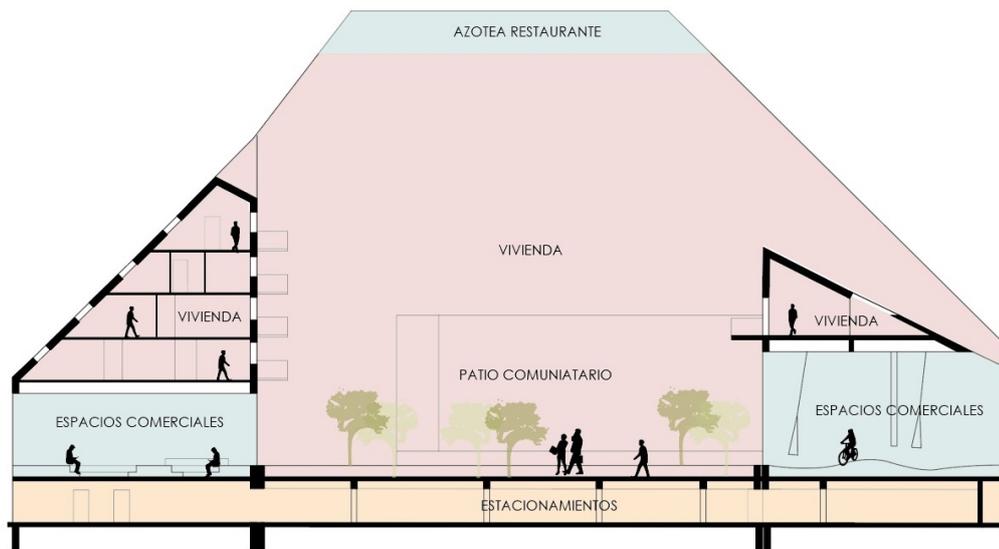


FIGURA 2.27: Forma y composición departamentos Ilot Queyries
Fuente: Propia

2.3.3.4. Forma y espacio exterior

La forma de la construcción dio como resultado un gran patio interior de alrededor de 5200 metros cuadrados, ofreciendo un espacio similar a un parque para los usuarios de la edificación. El diseño responde a su entorno por todas sus fachadas, colocando secciones de poca altura en el sureste del proyecto para mayor relación vecinal, mientras que, en el otro extremo la edificación se eleva nueve pisos, colocando una corona acristalada para generar las mejores visuales hacia el río y centro histórico de Burdeos. Finalmente, grandes pórticos conectan el proyecto desde el patio interno hacia las calles aledañas, generando conexiones directas con el contexto.

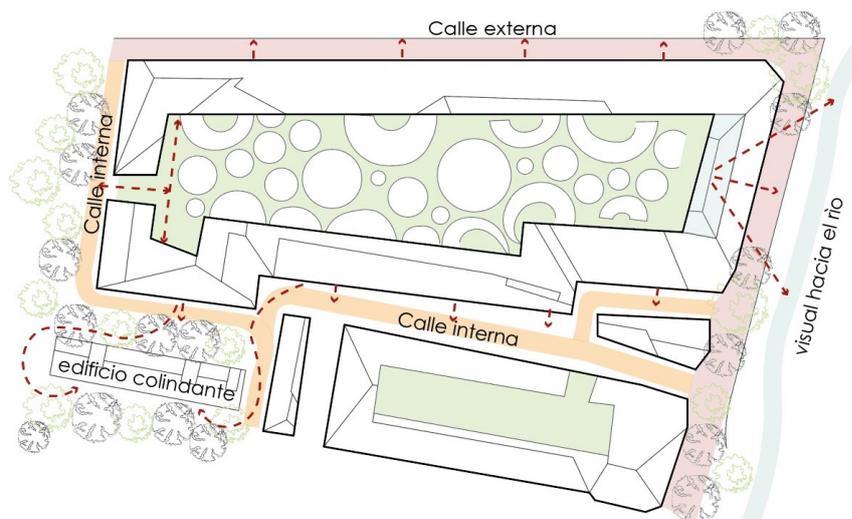


FIGURA 2.28: Relación espacio exterior
Fuente: Propia

2.3.3.5. Forma y espacio interior

La edificación posee pendientes en los tejados que varían entre los 15 y 45 grados, dichas inclinaciones juegan un papel importante al generar espacios interiores complejos, incorporando balcones y logias por departamento dando como resultado tipologías variadas, que en conjunto generan calles íntimas y estrechas, creando al interior del proyecto un amplio espacio comunitario que permite la interacción de residentes y peatones. Por otro lado, los grandes portales en el edificio conectan las zonas exteriores con el interior, incorporando destellos de color para captar la atención de los transeúntes, infundiendo curiosidad por la gran pasarela verde interna.



FIGURA 2.29: Relación espacio interior (patios internos)
Fuente: Propia

2.3.4. Arquitectónico y contexto

2.3.4.1. Composición formal

El proyecto de departamentos Ilot Queyries respeta y se adapta con el entorno, su forma se contrae y alarga dependiendo del contexto inmediato, generando grandes alturas en espacios abiertos y disminuyendo su dimensión en las fachadas colindantes con los vecindarios. Los materiales utilizados en las fachadas también aportan a tener dos percepciones del conjunto, por un lado, colores cremas para las fachadas exteriores permiten integrarse con el paisaje, mientras que en el interior se utilizó un color más brillante que destaque la vivacidad del espacio interno atrayendo a los usuarios que transitan la zona.

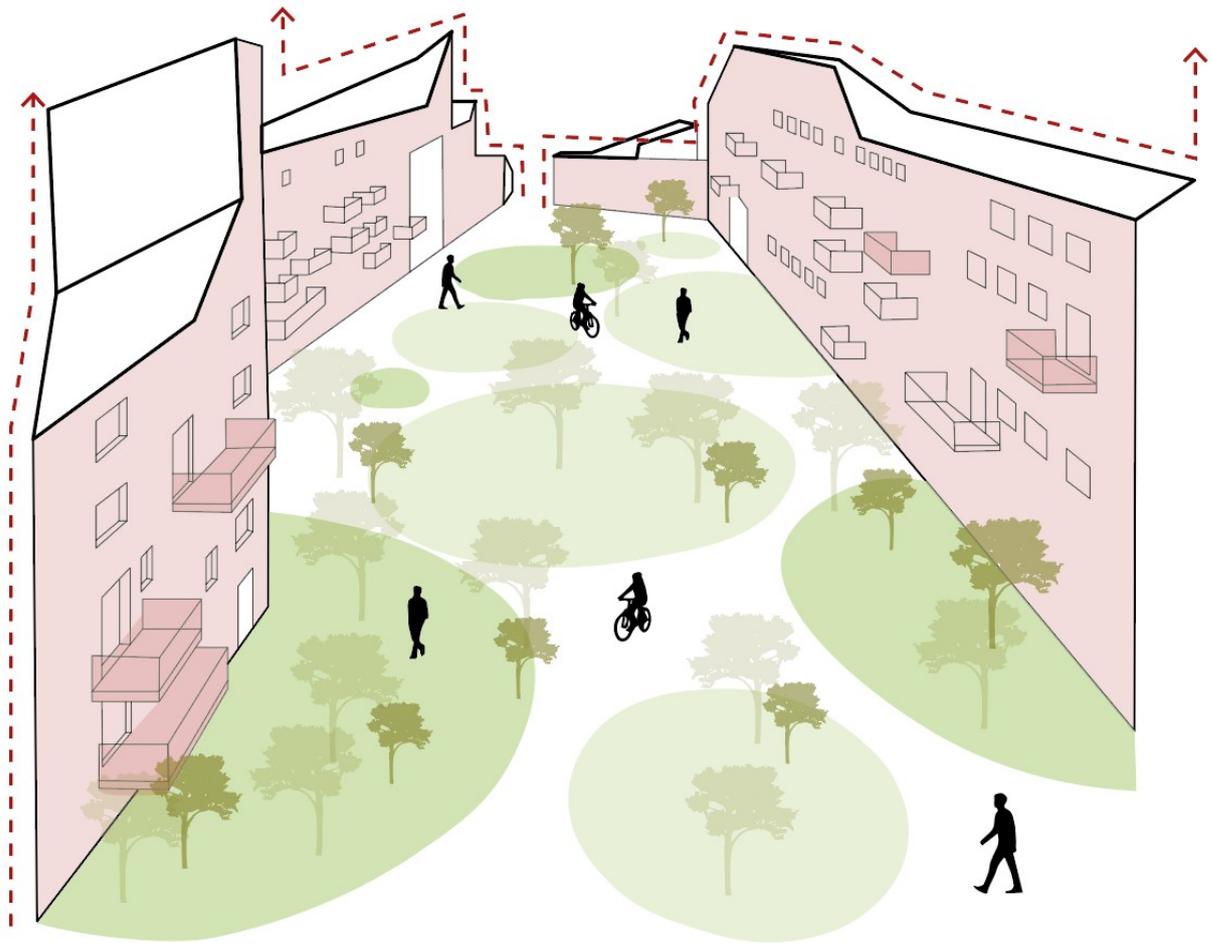


FIGURA 2.30: Composición formal de fachadas
Fuente: Propia

2.3.4.2. Escala, luz y circulación

El diseño del proyecto dirige todas las circulaciones hacia el patio interior, este espacio es considerado como un parque comunitario destinado a residentes y transeúntes, para lo cual se generan grandes portales que atraviesan la construcción conectando el exterior con el interior.

La luz natural es abundante en todo el proyecto debido a las pendientes que varían entre 45 y 14 grados dependiendo de la relación con el sol, estas pendientes están cuidadosamente calibradas para proveer la máxima luz solar y ventilación, incluso en planta baja.

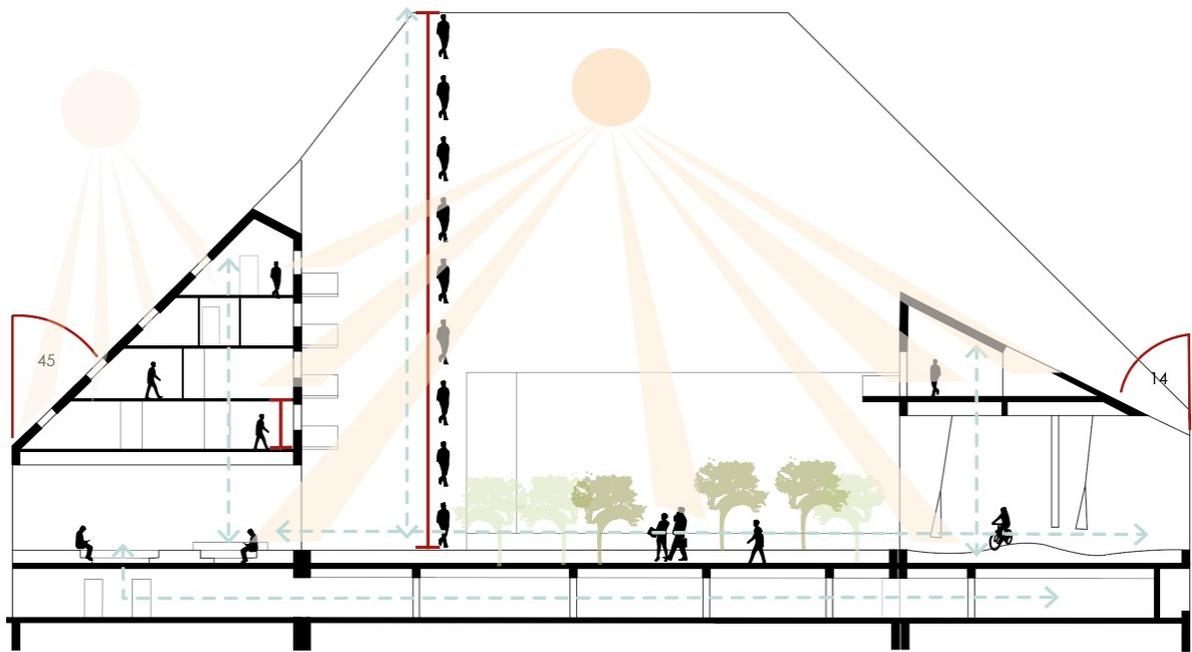


FIGURA 2.31: Escala, luz y circulación
Fuente: Propia

La escala sin duda juega un papel crucial en el desarrollo del proyecto, insertando dos niveles de relación: el primero dirigido a las relaciones vecinales con alturas bajas llegando incluso a un piso, lo que permite conectar la edificación con los vecindarios contiguos. Mientras que, en el otro extremo del bloque, se contrasta con una escala a nivel monumental, con un bloque de hasta 9 pisos para generar visuales hacia el río Garonne.



FIGURA 2.32: Escalas de relación vecinal-monumental
Fuente: <https://www.mvrdv.nl/projects/271/ilot-queyries>

2.3.4.3. Tecnología y Materialidad

El complejo habitacional destaca debido a su singular materialidad, utilizando estuco en una paleta de color crema apagada para las fachadas exteriores de manera que se mimeticen con el entorno, mientras que, para las fachadas internas, circundantes al patio, se empleó estuco texturizado en color rojo brillante. Por otro lado, varias caras estarán adornadas con una salpicada de oro, así como baldosas cerámicas que generen un efecto texturizado. Finalmente, el uso de una estructura metálica recubierta de vidrio en la cúspide del edificio frontal permite capturar las mejores visuales del río en el restaurante acristalado.

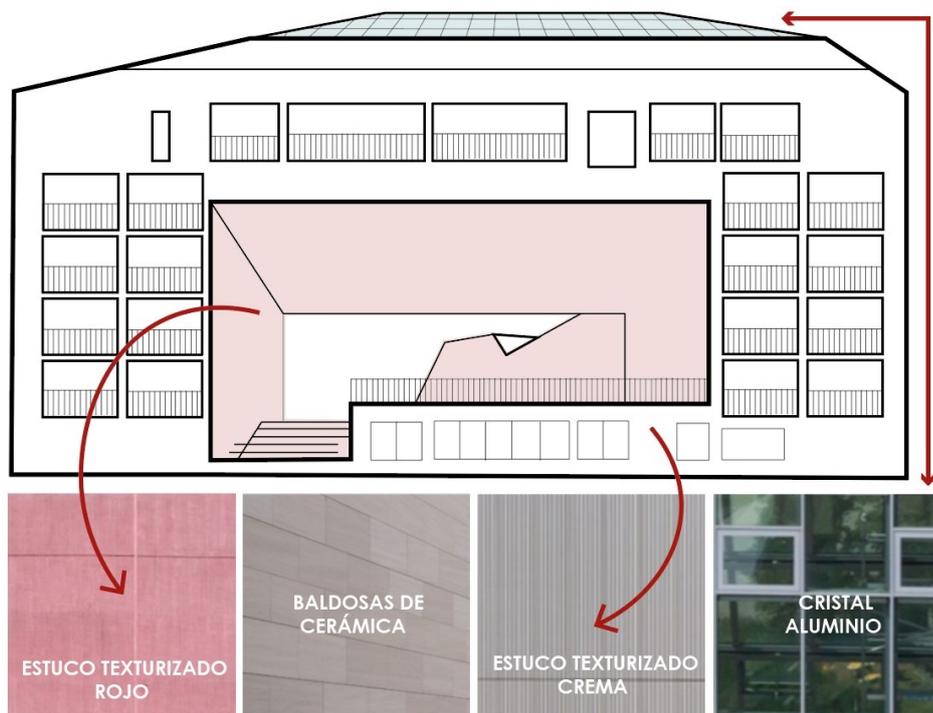


FIGURA 2.33: Tecnología y materialidad Departamentos Ilot Queyries
Fuente: Propia

2.4. Edificio Parkrand

2.4.1. Morfología histórica

El edificio Parkrand es un complejo que reemplazó un bloque de pequeñas viviendas por unas de mayor dimensión, incrementando el número de unidades. Por otro lado, se afrontó el reto de aumentar la densidad habitacional al mismo tiempo que se amplié las zonas ajardinadas dentro del conjunto, para lo cual, se reemplazó los tres edificios en forma de L que albergaban 174 pequeñas unidades, por un gigantesco bloque compacto con 240 viviendas con un amplio patio verde.

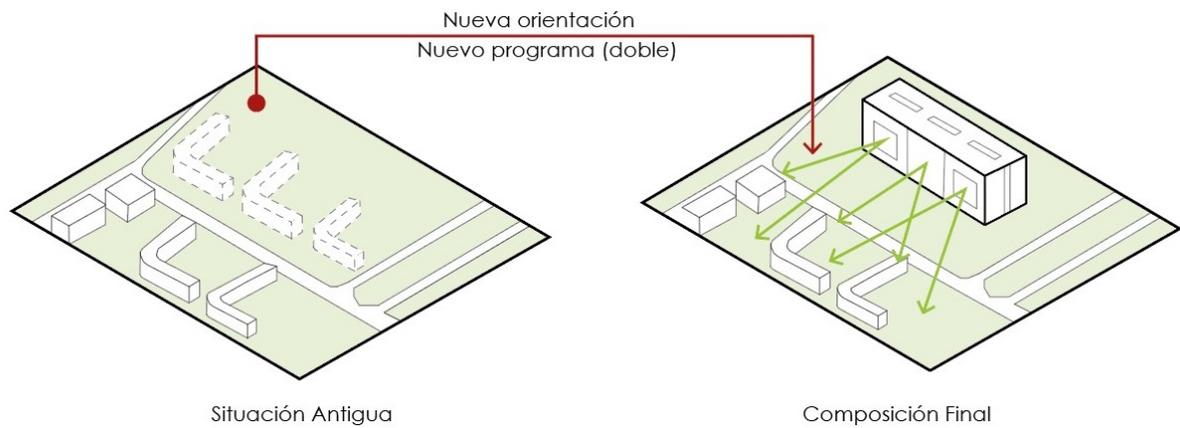


FIGURA 2.34: Adaptación a estructura existente
Fuente: Propia

2.4.2. Contexto preexistencias

Continuando con la tradición arquitectónica que caracteriza la historia del barrio, el edificio mantiene el uso residencial, a la vez que añade más jardín y ciudad al desarrollo de las Ciudades Western Garden, priorizando las visuales hacia el parque.



FIGURA 2.35: Preexistencia entorno histórico y río Garonne
Fuente: Propia

2.4.3. Arquitectónico

2.4.3.1. Forma y estilo

El proyecto es un referente de la arquitectura moderna, con gran sentido de contemporaneidad. Se conforma como una nueva casa de campo que añade carácter al parque. La edificación se conforma por cinco torres que se intercalan en un patio comunitario elevado, esto genera un bloque abierto y airado ofreciendo visuales en todas las direcciones.



FIGURA 2.36: Forma estética de la edificación

Fuente: <https://tecnne.com/arquitectura/mvrdv-parkrand/>

2.4.3.2. Formal – composición

El proyecto se basa en reemplazar bloques obsoletos en forma de L y dotarlos de un nuevo programa, para lo cual, se cambia a una orientación más apta que genera mejores visuales creando un bloque sólido y compacto de 24 metros de profundidad atravesado por tres perforaciones en la chapa de la cubierta.

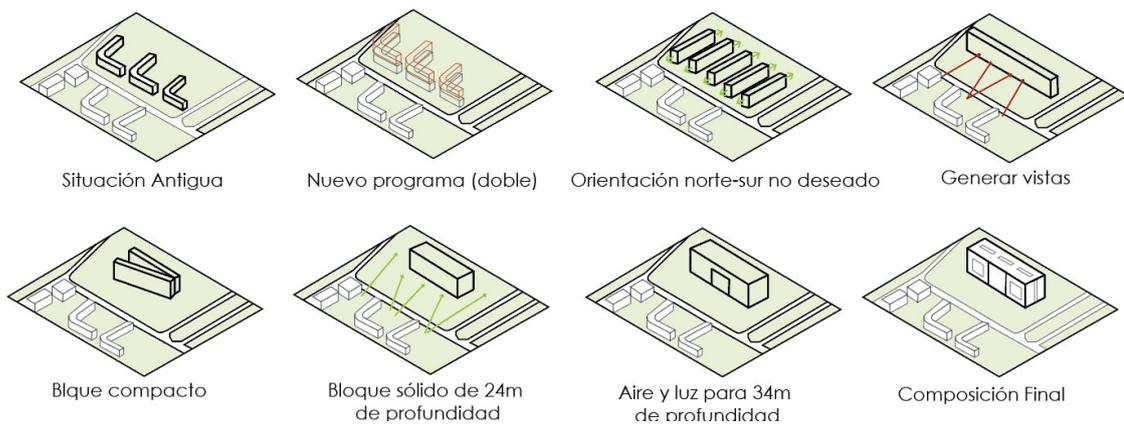


FIGURA 2.37: Composición del proyecto
Fuente: Propia

2.4.3.3. Tipología – Función

El proyecto se compone de 240 viviendas que rodean un parque, en proporción a la de una mansión con su jardín. El programa está dividido en 5 torres que conforman un sándwich entre una plataforma y una planta que contiene áticos, donde se crea una estructura abierta conformando un jardín elevado semipúblico permitiendo extender su superficie. La distribución de las torres permite que los departamentos disfruten de las vistas y aprovechen del sol.

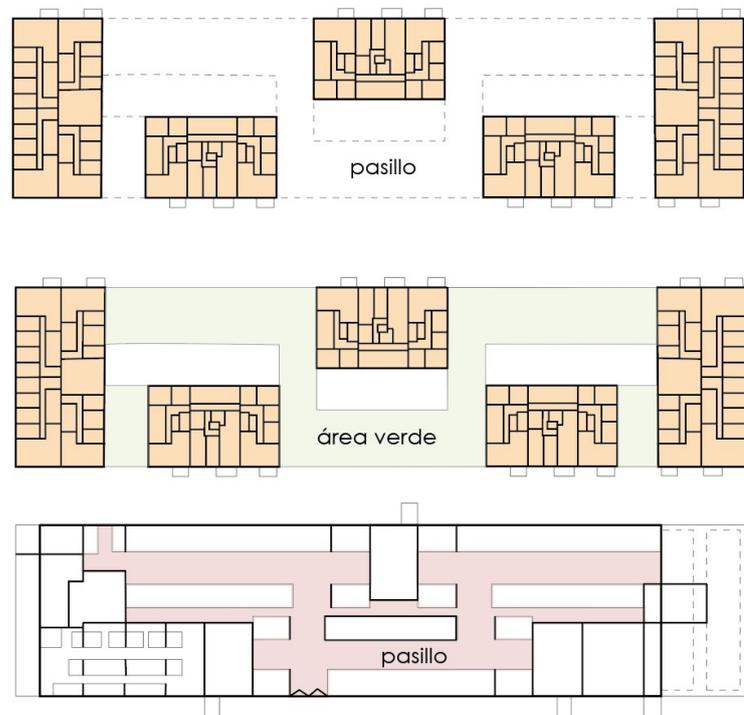


FIGURA 2.38: Variedad de tipologías en los apartamentos
Fuente: Propia

2.4.3.4. Forma y espacio exterior

El proyecto se emplaza en los suburbios del oeste de Ámsterdam, demostrando que se puede garantizar calidad de vida en zonas degradadas, con respecto al contexto la edificación genera un contraste monumental en relación a los pequeños bloques de vivienda aledaños.



FIGURA 2.39: Relación espacio exterior

Fuente: <https://tecnne.com/arquitectura/mvrdv-parkrand/>

2.4.3.5. Forma y espacio interior

Los patios semipúblicos se colocan a nivel del parque, de manera que ofrezcan: protección contra el viento y la lluvia, acceso seguro, espacios más íntimos y áreas de juego, siendo usado con mayor frecuencia que el propio parque. Los patios se convierten en espacios centrales, similares a una sala de estar al aire libre, para lo cual, se emplea: muebles suaves, paredes decorativas y acabados en pisos y techos, además de unos gigantescos candelabros en las aperturas de las fachadas.



FIGURA 2.40: Relación espacio interior (patios internos)

Fuente: <https://tecnne.com/arquitectura/mvrdv-parkrand/>

2.4.4. Arquitectónico y contexto

2.4.4.1. Composición formal

Esta obra es una contribución a la cultura europea contemporánea, generando un proyecto de la arquitectura moderna que rechaza todos los elementos decorativos para evitar cargar las fachadas, resultando en una forma monumental y sofisticada con gran sentido de contemporaneidad.

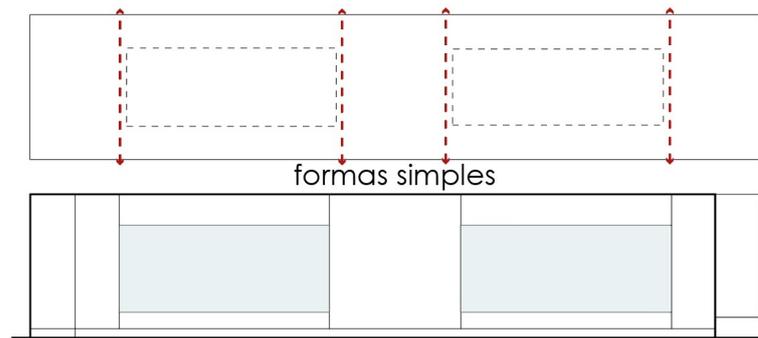


FIGURA 2.41: Composición de formas simples
Fuente: Propia

2.4.4.2. Escala, luz y circulación

La escala del proyecto es monumental, jugando un punto en contra en vista que las construcciones inmediatas son de baja densidad de dos a tres plantas, destacando el proyecto, pero dejando de lado la relación con el contexto.

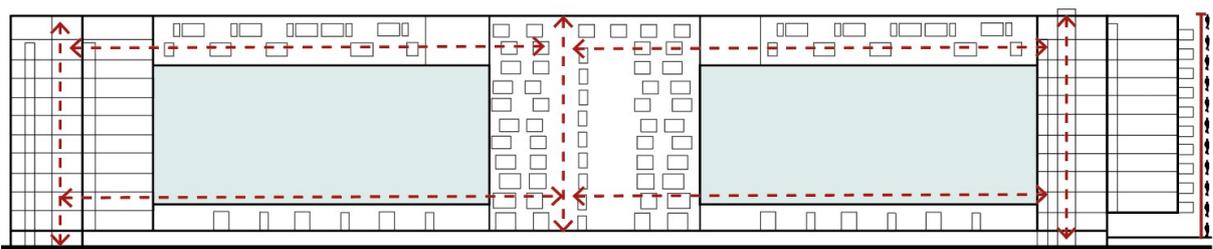


FIGURA 2.42: Escala y circulación
Fuente: Propia

Los bloques se colocan de manera que no se bloqueen las visuales desde el barrio hasta el parque, esta distribución también favorece a una correcta orientación solar. Las perforaciones repetitivas permiten generar dos patios recibiendo luz solar hasta en planta baja. Las circulaciones verticales se encuentran en los laterales y en el centro de la barra, todas conectadas entre sí, posibilitando un fácil acceso a los espacios comunales.

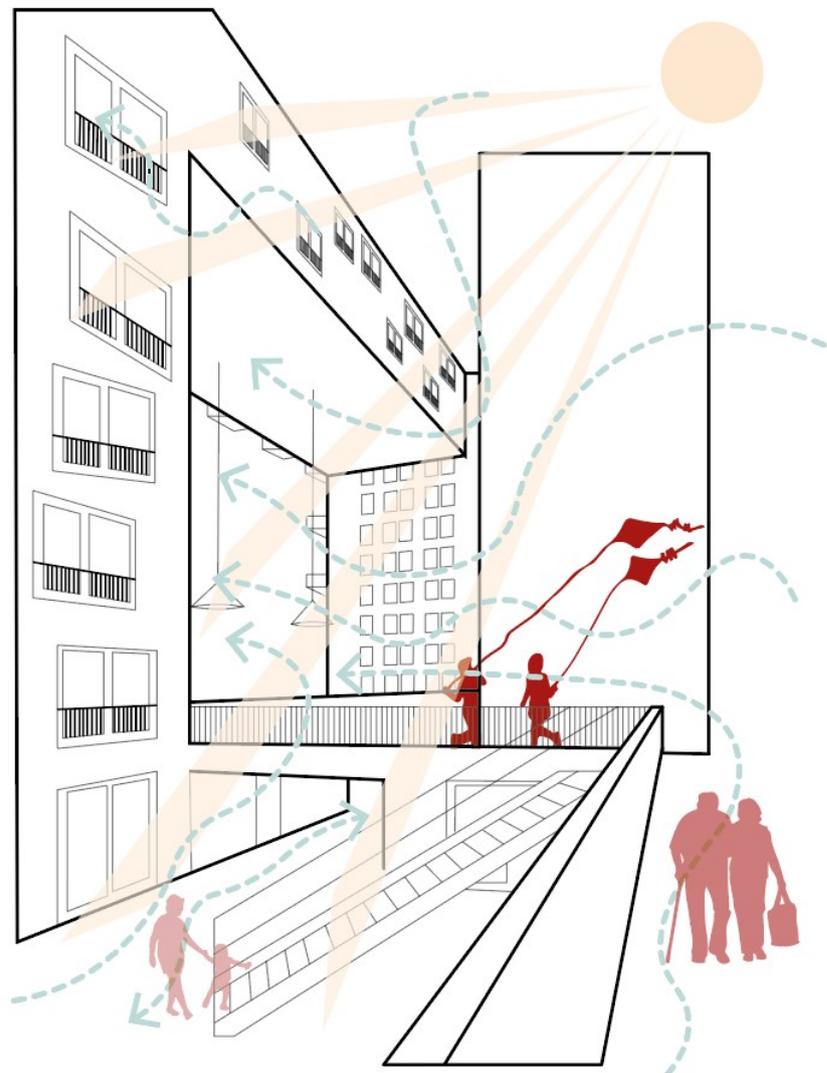


FIGURA 2.43: Luz y ventilación
Fuente: Propia

2.4.4.3. Tecnología y Materialidad

El proyecto posee diferentes acabados generando un contraste entre el blanco y negro de los materiales interiores y exteriores. Por un lado, el exterior posee un revestimiento áspero, costroso y oscuro de champeado de hormigón creando un ritmo con la transparencia de los balcones de vidrio. Mientras que, interiormente posee un revestimiento de ladrillo blanco para generar rebote en la luz aportando en la iluminación interior de los departamentos. Los ladrillos empleados fueron diseñados especialmente para el proyecto generando formas en las paredes a través de un juego de texturas brillantes y mates.



FIGURA 2.44: Tecnología y materialidad Edificio Parkrand
Fuente: Propia

2.5. Síntesis comparativa de los casos referente

Síntesis comparativa de los casos referente

Tabla 2.1: Síntesis comparativa de los casos referente

CUADRO DE RESUMEN					
PROYECTOS/ PARÁMETROS	Casa del Ciprés	Casa del Nogal	Departamentos Ilot Queyries	Edificio Parkrand	Conclusión
Morfología histórica	Construir sobre lo construido. Adaptación de la construcción a las plataformas existentes	Construir sobre lo construido. Mantener elementos arquitectónicos como el pórtico y crujía	Construcción adaptada al ambiente histórico con nuevas tecnologías	Reemplaza formas anteriores, organizando el terreno con un proyecto con mayor programa	Generar un proyecto respetando el uso residencial tradicional, pero con un programa mayor, rescatando elementos arquitectónicos tradicionales del centro histórico como el pórtico
Contexto preexistencias	Conservar las terrazas y vegetación	Conservar patios tradicionales Generar una barrera natural para seguridad y armonía con el contexto	Rescatar virtudes históricas y visuales hacia el río	Mantener el uso residencial, generar más jardín y ciudad	Conservar las preexistencias topográficas mediante terrazas. Generar un proyecto que mantenga características patrimoniales y uso residencial en torno a un patio, creando un modelo ciudad-jardín
Forma y Estilo	Adaptarse al terreno creando terrazas y balcones para aprovechar las visuales y poseer armonía con el paisaje	Transición entre lo nuevo y existente Bloques en plataformas	Forma crea visuales hacia el río y centro histórico y adaptación a las construcciones vecinas	Casa de campo que añade carácter al parque con visuales en varias direcciones	Bloques adaptados al terreno de forma que se creen visuales hacia el río Tomebamba y El Ejido, además se incorporan plazas urbanas
Forma y Composición	Liberar el bloque generando espacios interiores para colocar patios y pasillos para la interacción comunal	Corredor principal distribuye la edificación conectando patios para rescatar el concepto de vecindad	Patio distribuye el conjunto	Liberar el bloque a través de perforaciones	Liberar el bloque mediante perforaciones y conectándolo a través de patios y corredores

CUADRO DE RESUMEN					
PROYECTOS/ PARÁMETROS	Casa del Ciprés	Casa del Nogal	Departamentos Ilot Queyries	Edificio Parkrand	Conclusión
Tipología y Función	Variedad de tipologías de vivienda conectadas a jardines y patios, comercio a la calle, posee fácil accesibilidad por la Calle Larga y Paseo 3 de Noviembre	Variedad de tipologías de vivienda conectadas a jardines y patios, para responder a las necesidades de la ciudad, comercio a la calle	Vecindario urbano conformado por variedad de usos: vivienda, comercio a la calle, restaurante-mirador y parque comunitario	Variedad de tipologías rodeadas por un parque y un jardín elevado semipúblico con mayor área verde de lo convencional	Tipologías enfocadas en satisfacer la variedad de usos, desarrollando el proyecto en función a la vivienda con comercios complementarios y conexiones dobles hacia la calle, rodeadas áreas verdes
Forma y espacio interior	Patio como elemento organizador del programa	Configuración entorno a un patio para interacción y convivencia	Calles íntimas y estrechas, con balcones y espacios comunitarios permiten la interacción de residentes y peatones	Patios internos generan protección y espacios más íntimos con mobiliario suave, generando sentido de pertenencia	Patios internos y zonas comunales con mobiliario suave funcionan como elementos organizadores, conectándose mediante pasillos que permiten interacción
Forma y espacio exterior	Espacios interiores con relación visual directa a patios y jardines. La descomposición de los bloques aporta luz natural	Conexión directa entre calles a través de un corrido natural, diseño de pequeños bosques urbanos en las terrazas	Gran patio interior. Responde al entorno en todas las fachadas. Pórticos conectan patio interno con las calles	Contraste monumental en relación a los pequeños bloques del contexto, emplazando el proyecto en la centralidad del terreno	Espacios interiores relacionados directamente a patio principal. Pórticos con una escala y balcones acorde al entorno para aprovechar visuales
Composición formal	Bloques se adaptan para generar escala y proporción	Ritmo y continuidad en fachada a través de materiales. Relación entre lo nuevo y preexistencias	Alturas se contrae y alarga dependiendo del contexto, adaptándose al entorno	Formas simples, con estilo en fachada de menos es más	Forma y escala se adapta al contexto generando proporción y armonía en el tramo, además de ritmo mediante materiales y formas simples
Escala, luz y circulación	Patios internos generan mayor luz, circulación lineal y escala acorde al contexto	Ventanales piso techo generan mayor luz, circulación lineal, acceso mediante un pasillo principal.	Dos escalas que relacionen al entorno, circulaciones hacia el patio interior, abundante luz natural debido a pendientes	Escala monumental, perforaciones aportan abundante luz solar, circulaciones en los laterales	Escalas cambiantes al entorno con fachadas altas en la centralidad del terreno y bajas hacia las calles colindantes, patios y perforaciones generan abundante luz. Circulación lineal mediante un eje conector

CUADRO DE RESUMEN					
PROYECTOS/ PARÁMETROS	Casa del Ciprés	Casa del Nogal	Departamentos Ilot Queyries	Edificio Parkrand	Conclusión
Tecnología y materialidad	Sistema constructivo tradicional, elementos personalizados (arcillosos) en cubierta, contraste de los materiales nuevos y viejos	Sistema constructivo tradicional, elementos característicos de la zona (arcillosos) combinado materiales modernos	Materialidad se mimetiza con el entorno, contraste de colores y texturas en materiales exteriores e interiores	Utiliza paleta monocromática (blanco interior, negro exterior) Contraste de materiales exteriores e interiores	Sistema constructivo y materiales tradicionales (arcillosos) combinados con modernos empleados en fachadas y cubiertas, materialidad se mimetiza con el entorno, cubiertas con formas no convencionales

Elaboración: Propia

Entendiendo el contexto a intervenir: Barrio Todos Santos

3.1. Análisis del contexto

3.1.1. Análisis Morfológico

Partiendo del análisis morfológico realizado por [Carmona et al. \(2015\)](#), esta dimensión permite conocer los patrones de diseño; del trazado, configuración de la forma y el espacio urbano de una ciudad o espacio delimitado, constituyendo un sistema de patrones. En efecto, se puede mencionar que se clasifican en dos sistemas: uno tradicional conformado por edificios que desarrollan bloques, los mismos que definen y encierran el espacio exterior; y un modernista que consiste en edificios independientes que se implantan en el espacio exterior.

En nuestra zona de estudio se evidencia un contraste entre estos dos sistemas:

- el tradicional desde el río Tomebamba hacia el norte del Centro Histórico, con una trama irregular de vías finas, que delimitan las manzanas, generando bloques urbanos, con edificaciones destinadas a usos residenciales y comerciales, conforme al trazado damero realizado por los españoles en 1557 ([Álvarez y Serrano, 2010](#)), y
- el patrón modernista presente desde el río Tomebamba hacia El Ejido, con una trama irregular de vías gruesas y edificaciones independientes con entornos paisajísticos, destinadas a usos comerciales, recreacionales y administrativos, de acuerdo con la planificación urbana del arquitecto Gato Sobral en el año 1947 ([S. Vintimilla, 2019](#)).

Que permiten ver el pasado y evolución que da forma a la ciudad, con sus características y vínculos con la urbe. En efecto, el predio a intervenir debido a sus particularidades geográficas se encuentra en un punto intermedio entre dos sistemas constructivos (fig. 1.1).

Por consiguiente, la propuesta contendrá un balance en los sistemas constructivos de manera que convine el sistema tradicional del centro histórico con los nuevos sistemas empleados en la zona de El Ejido a través de formas tradicionales como los bloques

urbanos combinándolos con entornos paisajísticos del estilo modernista con materiales comúnmente empleados en la zona como: ladrillo, madera, acero y vidrio, de forma que no se genere un contraste significativo.

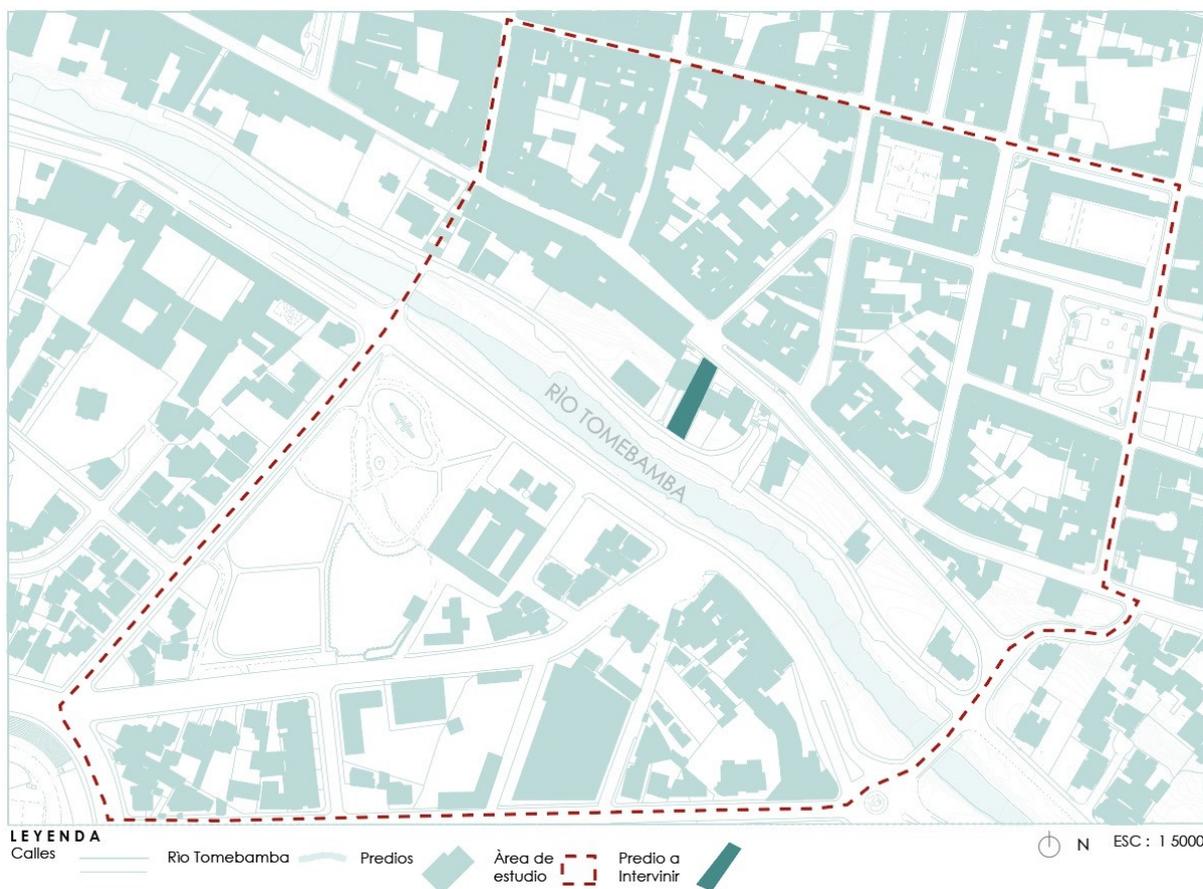


FIGURA 3.1: Trazado urbano de zona de estudio
Fuente: Propia

3.1.1.1. Estructuras de edificios

Por consiguiente, en la época de la colonia el Centro Histórico se configuró por cuadras delimitadas por las calles, cada una se subdividía por cuatro solares, estos ocupados por edificaciones de una o dos plantas constituidas por patios, traspacios, huertos y graneros (J. Vintimilla, 1976), en el siglo XVII hasta el año de 1950 se dio un rellanamiento del centro histórico, esto generó que cada solar se subdivida en lotes irregulares de menor dimensión de acuerdo a la necesidad de los nuevos propietarios cambiando las tipologías de vivienda.

En el año 1960, los propietarios de las viviendas modificaron la espacialidad, forma y fachadas a causa de nuevas formas de vida e ingresos económicos; dichas modificaciones se hicieron en patios y huertos. En consecuencia, en 1982 se regula el uso y ocupación del centro histórico con el fin de preservar y conservar dichas viviendas (F. Pauta, 2019).

Así pues, el centro histórico ha mantenido las características originales del trazado de Damero de 1557 (Cabrerera y Bernal, 2020), sin embargo, desde la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999, ha sufrido transformaciones espaciales en las edificaciones, cambios de usos e intervenciones en el espacio público, desplazando el uso residencial de la vivienda por aspectos comerciales y turísticos.

Es así que, en el 2003 con la reforma del Plan de Patrimonio, se permite a los propietarios de las edificaciones realizar el cambio de uso y modificaciones internas acordes a su nuevo uso (Barrera et al., 2008). Como resultado, en la zona de estudio se pueden evidenciar varias restauraciones, rehabilitaciones y adecuaciones destinadas a uso comercial y vivienda temporal.

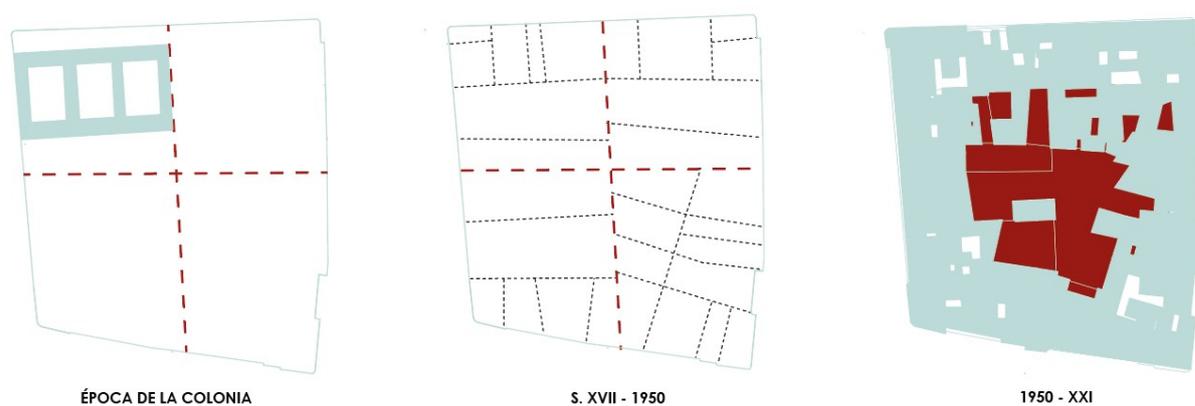


FIGURA 3.2: Estructura de Edificios: crecimiento y ocupación de las manzanas
Fuente: Propia

En la composición de la propuesta se considera repensar la configuración patio, traspatio y huerto a través de la implantación del proyecto y de los elementos naturales, además se proponen usos mixtos y complementarios a la vivienda de manera que se integren a los existentes en el sector.

En cuanto a las alturas de las edificaciones de la zona patrimonial se caracterizan por ser construcciones tradicionales de uno, dos hasta tres niveles, de uso residencial, comercial y vivienda temporal, mientras que las edificaciones que tienen mayor altura son: de carácter religioso: Iglesia de Todos Santos, de carácter cívico: Registro civil, Escuela Luis Cordero y Unidad Educativa Particular Corazón de María, mientras que en la zona del Ejido existen edificaciones de mayor altura de carácter comercial y administrativo como: el centro comercial Millenium Plaza y el edificio “Paseo de Puente”.

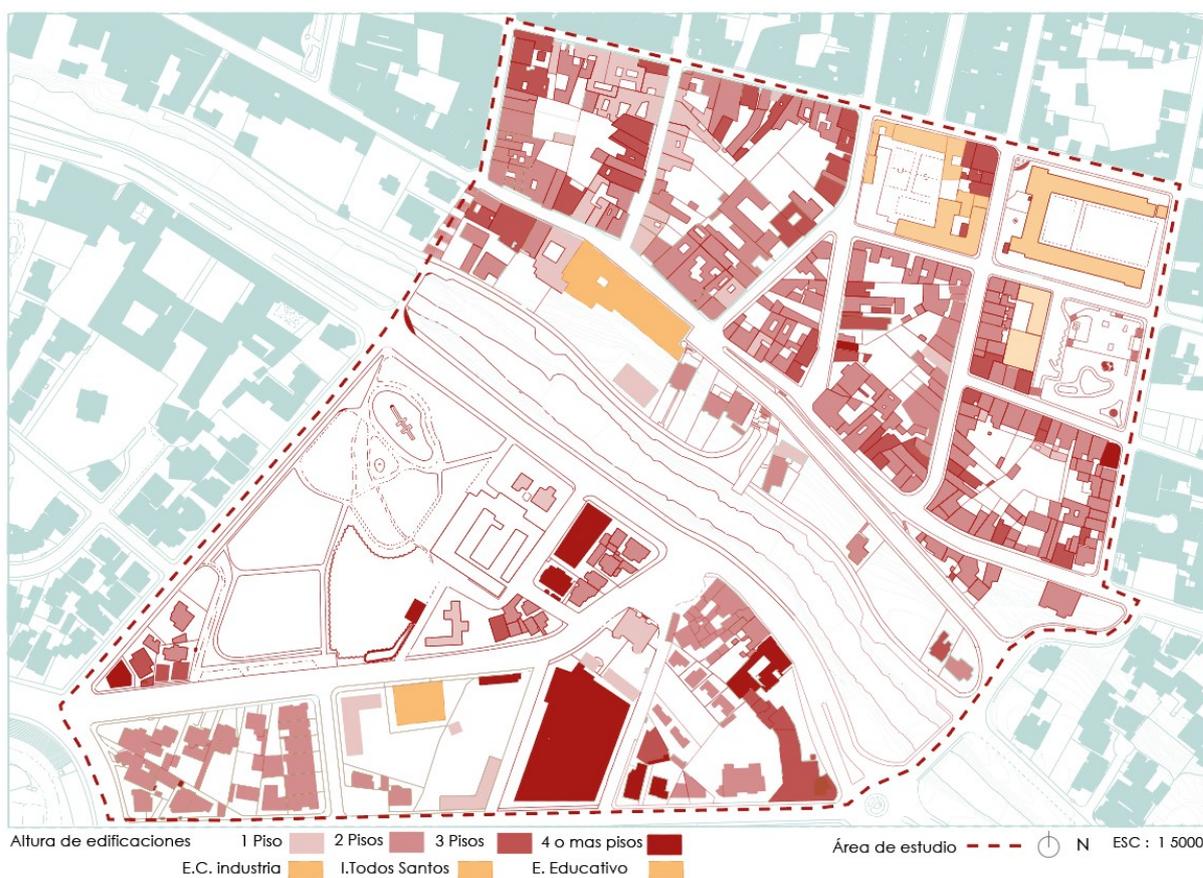


FIGURA 3.3: Altura de las edificaciones
Fuente: Propia

Concretamente con el análisis de alturas del terreno de estudio, cuenta a su alrededor con una tipología predominante de edificaciones en altura, que con el paso de los años se han modificado según las necesidades actuales del habitar, por factores como la composición familiar, recursos económicos y uso de la vivienda, haciéndose característicos del sector, sin embargo, se pueden encontrar viviendas aisladas con áreas verdes y jardines en menor cantidad. En nuestra zona de estudio se encuentran las siguientes tipologías:

- **Mediagua:** vivienda una sola planta, con una caída de agua, mampostería de ladrillo, adobe o bahareque y cubierta de teja tradicional.
- **Casa o villa:** edificación de dos plantas, cubierta con dos o cuatro caídas de agua de teja, zinc o Eternit, mamposterías de bahareque, bloque o ladrillo.
- **Edificio en altura:** de tres o más plantas, cubierta inclinado o plana, materiales más resistentes como hormigón. Su uso habitual es de administración, comercio y vivienda temporal.
- **Conventillos:** denominada casa de inquilinato, conformado por habitaciones con entrada y pasillo común, patio y corredor, de una o dos plantas con cubierta inclinada de teja, zinc o Eternit.

Tipología de vivienda



FIGURA 3.4: Tipología de vivienda en el sector de estudio
Fuente: Propia

Para unificar el proyecto al sector, se propone que los bloques dirigidos a las fachadas norte y sur mantengan niveles bajos de manera que se mantenga uniformidad en el tramo, mientras que los bloques centrales se crean de carácter monumental manteniendo una similitud a los existentes a la zona de El Ejido.

3.1.1.2. Patrón de la trama

Asimismo, el sistema espacial que tiene el sector de estudio, se puede considerar un sistema ideal, las edificaciones están pareadas de una manera particular, bloques pequeños de viviendas que encierran el espacio, y supermanzanas en el espacio. De acuerdo al análisis de la trama urbana, se determina que el territorio cuenta con dos tipos de tramas urbanas:

- una trama regular en el área patrimonial, con disposición de edificaciones en los predios de forma rectilínea, respetando el trazo original de Damero de 1557 ([J. Vintimilla, 1976](#)), con bloques pequeños de grano menor diseñados de afuera hacia adentro, que comúnmente poseen un acceso desde la vía pública convirtiéndose en espacios permeables al poseer mayor cantidad de rutas (fig. 1.6). Como ejemplo de lo antes mencionado se encuentra la manzana donde se ubica la escuela Luis Cordero, comprendida entre las calles Honorato Vásquez, Manuel Vega, Alfonso Jerves y Tomas Ordoñez. En una escala más pequeña, se observan los patios interiores en villas o casas de carácter patrimonial que organizan los espacios porticados de gran valor estético y espacial, el Museo de las Culturas aborígenes y la Unidad Educativa Corazón de María son ejemplos de ello.

- Mientras que, la zona del Ejido posee una trama residencial irregular, con espacios de jardines, servicios, edificaciones de gran altura o viviendas adosadas, calles anchas con espacios verdes y bloques de grano mayor adaptados a la nueva planificación urbana de 1947, la cual permite optimizar la manzana eliminando los patios tradicionales, destinando nuevos espacios abiertos como el Parque de la Madre y la Av. 12 de Abril.

La manzana donde se emplaza nuestro lote es permeable, al estar rodeada de la calle Paseo 3 de Noviembre y la bajada de Todos Santos, permitiendo que las edificaciones se abran hacia estos dos ejes de movilidad, generando vistas hacia ellos (fig. 2.16).

En el ante proyecto se generarán corazones de manzana en planta baja a través de bloques de vivienda que delimitan patios, destinando espacios abiertos en los niveles públicos, con accesos desde la vía pública creando espacios permeables que se integrarán al contexto a través de espacios porticados aportando al valor espacial y estético del conjunto, además se incorporarán jardines y zonas de servicio para mayor interacción entre los usuarios del proyecto y residentes de la edificación.

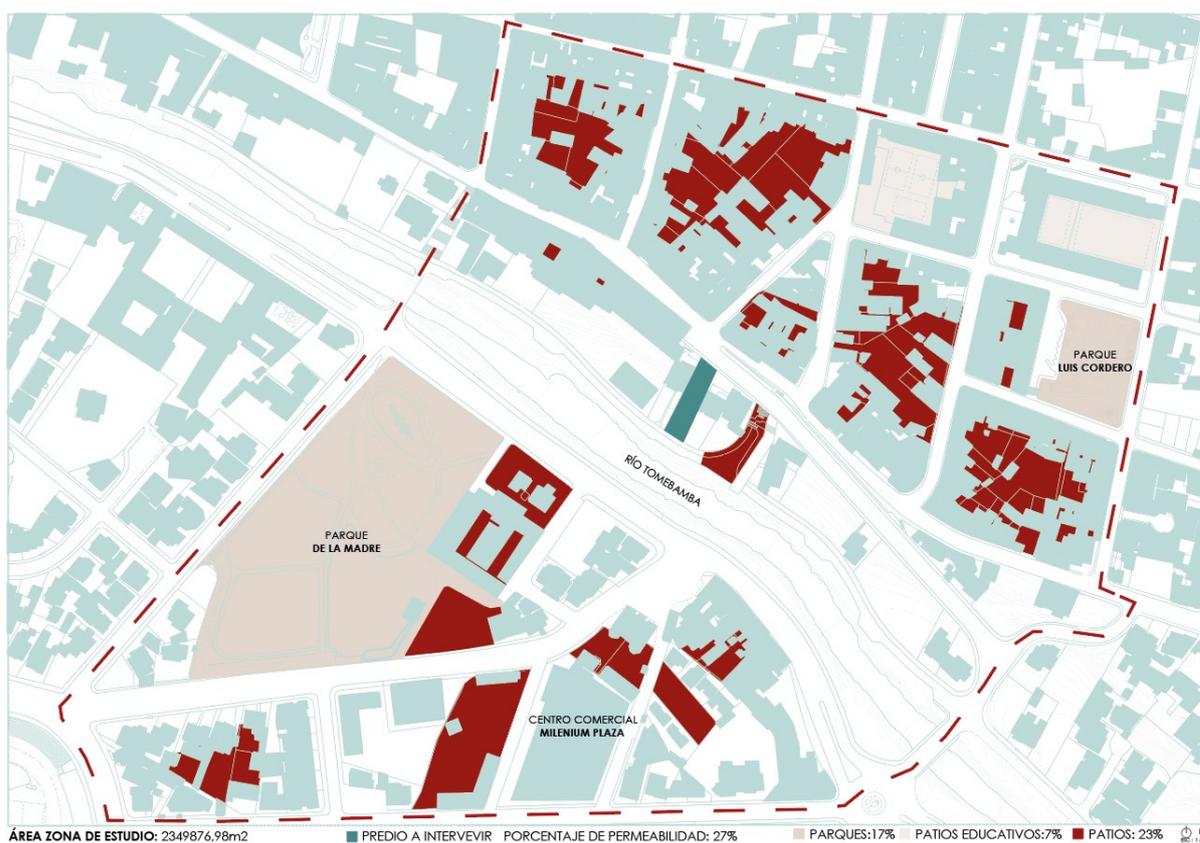


FIGURA 3.5: Permeabilidad de Todos Santos
Fuente: Propia

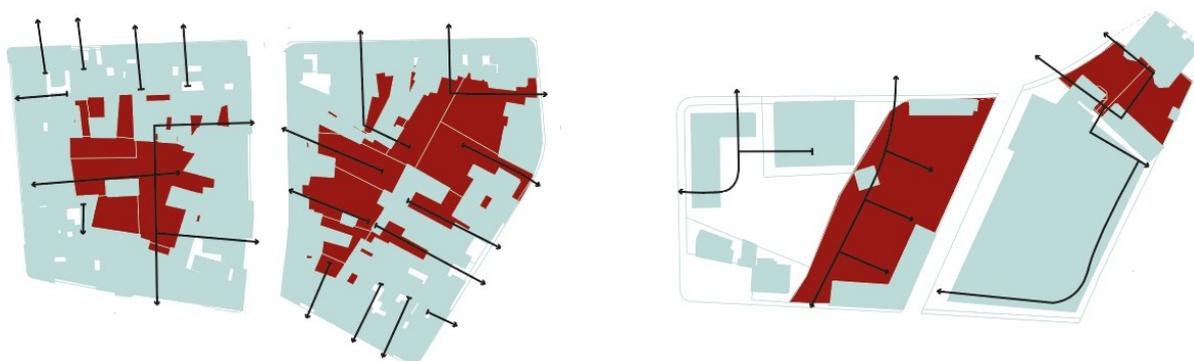


FIGURA 3.6: Diseño de trama urbana de manzanas del CHC y sector del Ejido
Fuente: Propia

En resumen, se detecta una característica importante al momento de definir el patrón de la trama para la zona de estudio: la convivencia se genera en torno a un patio, que, si bien no siempre se puede considerar como patio en el sentido estrictamente arquitectónico, siempre se evidencia la interacción en torno a un espacio abierto en el interior de la manzana.

En la actualidad, el Plan Especial de Conservación del Centro Histórico de Cuenca, ante el espacio público y su subutilización propone un trabajo enfocado en el centro de las manzanas, recuperando estas zonas conformadas por áreas de interés patrimonial, zonas vacantes y mal manejadas, para dotarlas de equipamientos, de manera que se enriquezca el medio a nivel funcional como arquitectónico (Municipio de Cuenca, 2007). El rescate de estos espacios residuales, mediante la generación de mayor cantidad de frentes, pasajes y recorridos internos, eleva al máximo los niveles ocupacionales del espacio permitiendo la revitalización de la ciudad y sus valores patrimoniales (Carmona et al., 2015).

Es por ello que se plantea intervenir en el predio elegido ya que en la actualidad es una zona vacante y con gran potencial urbano, para la generación de proyectos que permitan densificar la ciudad, rescatando la habitabilidad en el sector a más de vincular usos mixtos que se dan en el barrio de Todos Santos.

3.1.1.3. El patrón catastral

El trazado en esta zona está influenciado por la existencia de la Calle Larga, cuya sección inicial en la época prehispánica fue de 6m aproximadamente en vista de que los principales medios de transporte fueron el caballo y a pie. No obstante, en el año de 1974 se modificó por una sección vial mayor de 8m al ser compartida con el uso vehicular, siendo el espacio público colonizado por el automóvil suprimiendo los aspectos sociales. Finalmente, en el año 2005 se efectuó la última intervención en esta calle ampliando las veredas para el uso peatonal y disminuyendo el espacio al automóvil (Rodas et al., 2018).

En relación con las secciones viales de la nueva zona de El Ejido se desarrollaron en base al nuevo plan de ordenamiento urbano en el año de 1947, a partir de los cuales se fueron generando variaciones hasta la actualidad debido al incremento constante de flujo vehicular (fig. 1.7). Actualmente la estructura vial de ambas zonas soporta cargas de tráfico elevado, disminuyendo la interacción bloque/calle, intensificando la ocupación del corazón de la manzana (Ortiz, 2016).

Con respecto a la estructura catastral que rodea al terreno, es colonial, priorizando el uso peatonal. Por un lado, la calle Paseo Tres de Noviembre forma parte del sector denominado El Barranco contando con espacios verdes y una ciclovía que permiten la interacción de las personas con el entorno natural. Mientras que, la Bajada de Todos Santos, es una calle con más flujo vehicular, produciéndose en ciertas horas del día congestión vehicular.



FIGURA 3.7: Estructura vial de la época prehispánica y la actualidad de Todos Santos
Fuente: Propia

En la propuesta se busca abrir los espacios hacia las calles laterales (Bajada de Todos Santos y el Paseo 3 de Noviembre) priorizando el uso peatonal de manera que se regrese la vitalidad a este transecto del barrio permitiendo la interacción de las personas con el entorno natural, para lo cual se incorporará una plaza verde en la fachada dirigida al centro histórico y espacios de descanso rodeados de vegetación imitando las estancias a lo largo del río Tomebamba.

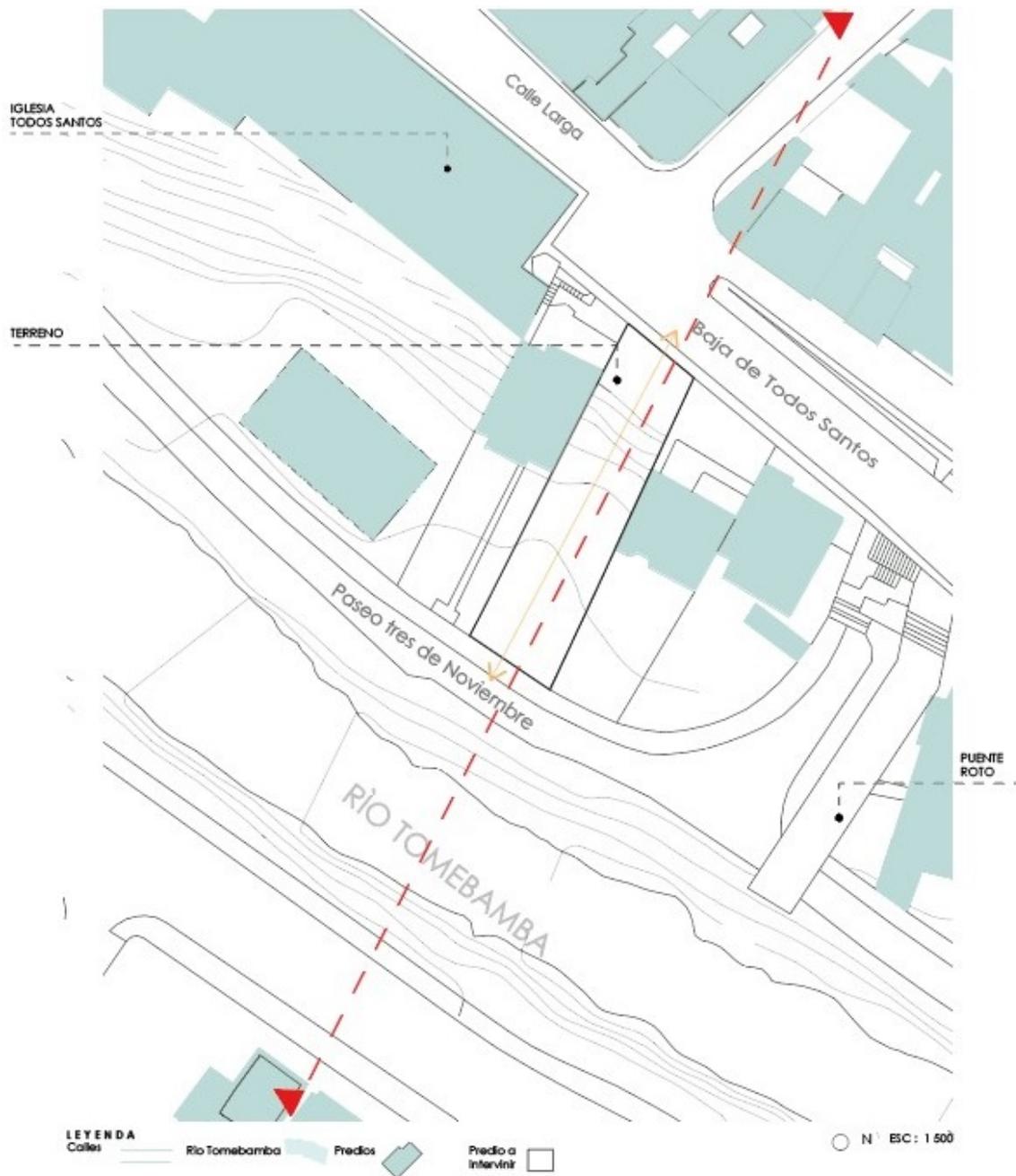


FIGURA 3.8: Entorno inmediato al terreno. Fuente: Propia

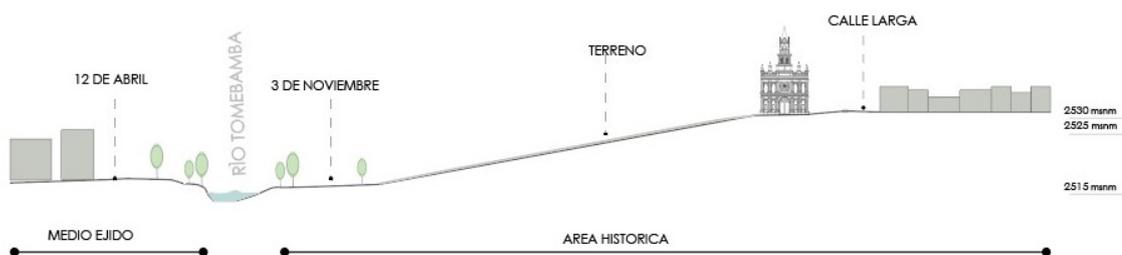


FIGURA 3.9: Sección transversal del área inmediata. Fuente: Propia

El predio posee una topografía irregular por la separación de terrazas, ubicado en la bajada de Todos Santos, con un desnivel aproximado de 15m hasta el Paseo 3 de noviembre (fig. 1.9), actualmente es un área vacante, que registra breves rasgos de construcciones, por sus dimensiones y superficie tiene un alto valor urbano arquitectónico:

- Aprovechar las visuales que genera el terreno, mediante vanos y espacios comunales abiertos que enmarquen las visuales hacia la nueva ciudad (zona El Ejido).
- Generar espacios verdes mediante terrazas de uso compartido para fomentar la convivencia.
- Uso residencial vinculado con usos complementarios, proponiendo 3 escalas de relación: ciudad-edificio, edificio-vivienda y relación vecinal.

3.1.2. Análisis perceptual

La apreciación de un espacio o ciudad, es parte fundamental en el diseño urbano, ya que nos permite entender el entorno mediante sistemas sensoriales humanos que reaccionan a los estímulos ambientales. [Carmona et al. \(2015\)](#) y [Lynch \(1960\)](#) exponen que la vista, el oído, el olfato y el tacto son los sentidos más importantes para interpretar y sentir el espacio. Por ello es importante generar una armonía entre lo viejo y lo nuevo mediante estrategias urbanas sociales y arquitectónicas que capten la atención de la población ya que ellos la perciben, valoran, analizan y le dan sentido al proyecto.

Para lo cual, las técnicas de mapeo y mapeo cognitivo (mental) de las ciudades mediante patrones clasificados en distritos, puntos de referencia, caminos e hitos, permiten organizar fácilmente y mentalmente el entorno identificando y agrupando las ideas, generando la conocida imagen de [Lynch \(1960\)](#) que se refiere a la calidad en un objeto físico que cualquier observador puede reconocer y entenderlo, como una imagen pública, colectiva de la ciudad o sus componentes clave.

Además, el medio ambiente para ser ideal o viable tiene que cumplir con tres condiciones; tener identidad, estructura (relación entre observador y objetos), y un sentido de significado emocional o práctico, como también cinco elementos físicos que definen la imagen pública o de ciudad clasificados por: caminos, bordes, distritos, nodos e hitos ([Lynch, 1960](#)).

Por lo que se refiere a la zona de estudio, parte de los espacios que conforman el centro histórico poseen valores históricos, patrimoniales y de pertenencia. Al transitar por el barrio de Todos Santos se visualiza la existencia de dinámicas referentes a actividades: económicas, comerciales, administrativas y turísticas, entre otras relacionadas con la vivienda y la convivencia, las cuales definen el uso de los espacios generando diferentes percepciones del entorno.

En el área de influencia se encuentra la Calle Larga, ruta de conexión entre importantes espacios públicos, hitos, componentes históricos, religiosos, turísticos y comerciales, destacándose como una zona importante de la ciudad, además posee referentes urbanos

como; las Escalinatas Francisco Sojos y el Puente Roto, que son conectores importantes entre el CHC y el Ejido debido a las condiciones geográficas y topográficas de El Barranco.

De la misma manera se encuentran la Iglesia de Todos Santos, las Ruinas de Los Molinos y el museo de las Culturas Aborígenes que contienen valores arquitectónicos patrimoniales, históricos y arqueológicos, siendo imágenes de ingreso y salida del centro histórico, generando una conexión de la representación de la religión y sus diferentes formas de expresión cultural dentro de la ciudad.

El anteproyecto se convertirá en un referente para la ciudad debido a que se rescatará las condiciones de habitabilidad a esta zona del centro histórico, que actualmente se ha visto dominada por nuevos usos, por lo cual, se propone generar proyectos de vivienda colectiva que mejoren las condiciones habitables, pero manteniendo la dinámica de usos actuales como: culturales, comerciales, turísticos y administrativos.

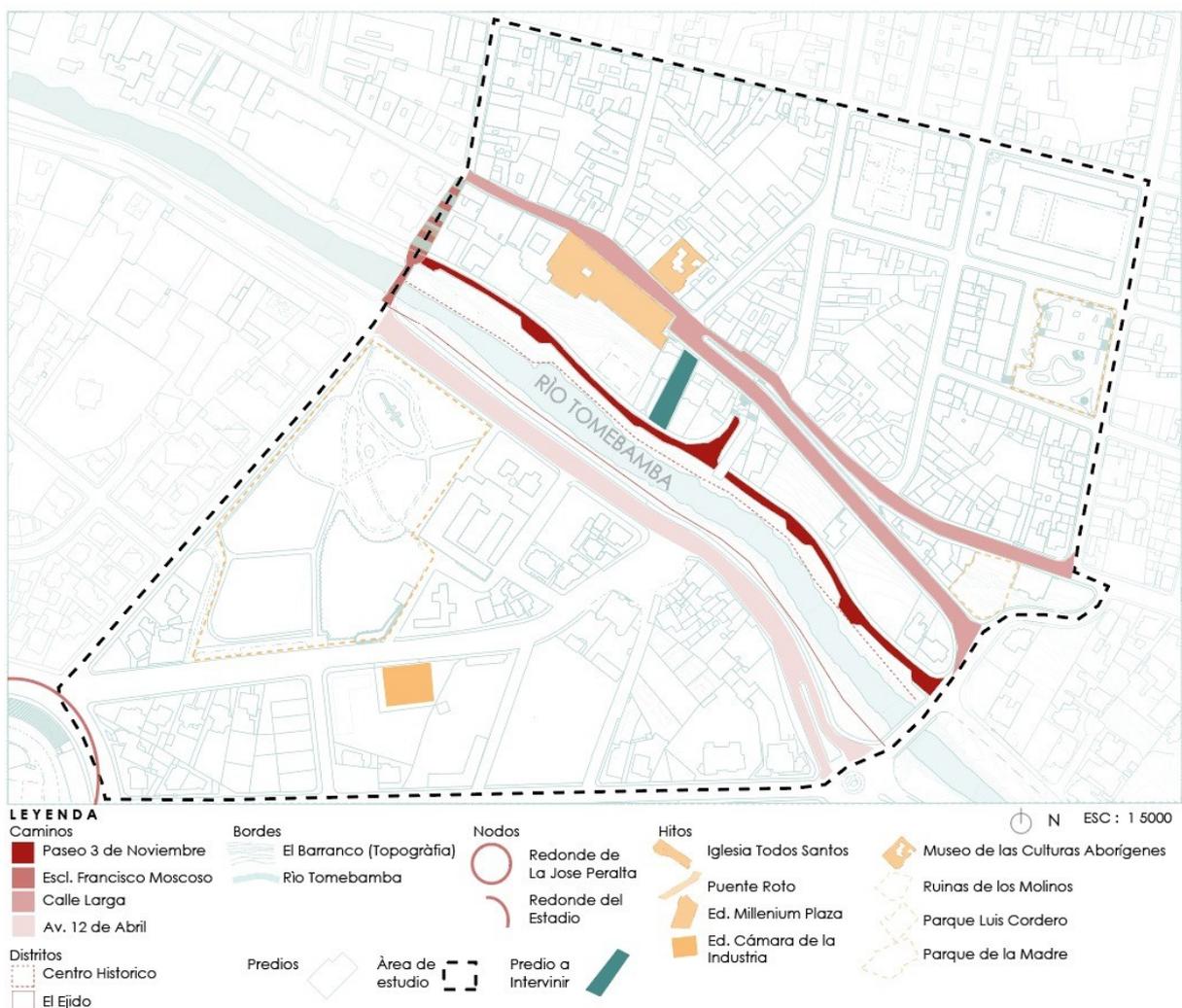


FIGURA 3.10: Elementos de la imagen Urbana
Fuente: Propia

Por otro lado, El Ejido es un sector de la ciudad que se desarrolló como una centralidad urbana, tomando características semejantes a las del centro histórico como: actividades financieras, administrativas y políticas, sin embargo, busca conservar el espacio urbano y el paisaje natural.

La percepción del lugar es de una ciudad moderna y contemporánea, con amplitud de vías, espacios verdes y edificios a gran escala, lo que es influenciado por las exigencias de la modernidad. Al transcurrir el entorno se conciben sensaciones de acuerdo al espacio;

- Positivas de libertad, pertenencia, tranquilidad si nos encontramos en espacios abiertos como el parque de La Madre y El Barranco,
- Negativos como sensaciones de opresión, estrés e inseguridad por el abandono en ciertas horas del día, en calles secundarias, callejones y espacios sólidos; que son conexiones a espacios principales (calle Francisco Tálbot, Cornelio Merchán, Alfonso Cordero, plaza Francisco Paredes Herrera).

Por consiguiente, en la propuesta se establecerán espacios abiertos con áreas verdes en los retiros, respetando lo determinado en la normativa que rige el sector, liberando el bloque de manera que se generen sensaciones de libertad, pertenencia y tranquilidad.

Por otro lado, se encuentran elementos físicos que son referentes de la arquitectura y urbanismo que se detallan a continuación:

- 1. Caminos:** los caminos de la zona de estudio se caracterizan por ser representativas del lugar, por su identidad, el uso regular, la concentración de usos especiales y las características de sus fachadas. Es por ello que la Calle Larga es la más importante en nuestra zona de estudio por el valor histórico, mientras que la Av, 12 de abril se caracteriza por tener a su costado El Barranco y ser un eje de conexión de la ciudad y el Paseo 3 de noviembre tiene una conexión con el predio caracterizado por ser un camino dirigido al peatón.
- 2. Bordes:** en la zona de estudio se aprecian dos bordes significativos: El Barranco y el río Tomebamba que se encuentran paralelos, siendo ejes divisores del área patrimonial de la ciudad y El Ejido. Estos bordes son considerados parcialmente penetrables por las conexiones a lo largo del tramo como las escalinatas Francisco Sojos.
- 3. Distritos:** el sector se encuentra subdividido por el río Tomebamba delimitando dos zonas con características históricas diferentes; la primera es el barrio de Todos Santos que consta con características arquitectónicas de la época colonial, mientras que El Ejido es una zona moderna y comercial con diferentes usos.
- 4. Nodos:** son lugares relativos donde la población se distribuye a la ciudad, son focos intensivos hacia y desde los cuales se desplaza la población, como referentes tenemos el Parque de la Madre, el redondel del estadio y el redondel de la José Peralta.

5. Hitos: son elementos distintivos que se destacan y son focos de observación por tener características arquitectónicas que resaltan del resto; como edificación referente tenemos la iglesia de Todos Santos, edificación con gran valor histórico-arquitectónico. Mientras que el edificio de la Cámara de la Industria y del Millennium Plaza se destacan por su altura y envergadura.

Todos estos elementos se combinan para proporcionar una imagen general del área de estudio, permitiéndonos tener una visión clara, de las calles del barrio de Todos Santos, El Barranco, río Tomebamba y del parque de la Madre.

En definitiva, el conjunto de imágenes nos deja percibir que el sector tiene una imagen de identidad propia con carácter distintivo, que permite tener una visibilidad a medida que la población se mueve por el entorno, siendo un escenario ideal para que la sociedad coexista en un medio residencial, comercial y turístico.

El proyecto estará conectado mediante una circulación lineal que rompa el borde de El Barranco conectando dos terrazas importantes para la ciudad, a través de un recorrido dirigido al peatón envuelto por un bloque simulando las edificaciones monumentales de la zona de El Ejido incorporando características de la arquitectura colonial del centro histórico.

3.1.2.1. Percepción del verde Urbano

El área verde es de gran importancia en las zonas urbanas, ya que genera diversos beneficios ambientales y sociales en la población, permite que el sistema sensorial se relaje, estimula los sentidos y refuerza la atención (Rodríguez Salgado, 2002). También la vegetación favorece a mejorar la imagen urbana del sector reduciendo el brillo y reflejo del sol, armoniza las edificaciones y atenúa la dureza de superficies sólidas. De acuerdo con los autores Bascuñán, Walker, y Mastrantonio (2007), suficientes espacios verdes generan zonas con mayor confort que contribuyen a la mejora del paisaje urbano.

La ciudad de Cuenca tiene diferentes indicadores que nos permiten conocer el índice de área verde por habitante (tabla 3.1), en un estudio realizado por Flores y Chica (2016), se analiza resultados de diferentes fuentes, donde podemos evidenciar que existe un gran déficit de áreas verdes en la ciudad, tomando como referencia los rangos establecidos por la OMS (9 - 15 m^2 área verde por habitante).

Tabla 3.1: Superficie verde/habitante en la ciudad de Cuenca

m2/hab	AÑO	CRITERIO	FUENTE
1.82	2010	Plaza y parques	INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos)
7.67	2011	Áreas verdes públicas	EMAC (Empresa Pública de Aseo de Cuenca)
10.46	2012	Lugares manejados por entes públicos	INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos)
8.59	2014	Equipamientos recreativos	Municipalidad de Cuenca
5.98	2015	Espacios verdes destinados al disfrute de ser humano	Municipalidad de Cuenca

Elaboración: Propia



FIGURA 3.11: Verde Urbano

Fuente: Propia

Verde urbano vinculado a edificios históricos

El área verde a simple vista es muy escasa dentro del centro histórico, ya que existen pocos espacios públicos que cuenten con vegetación. Pero en un análisis más detallado se

puede notar la presencia de una serie de patios y huertos en el interior de las edificaciones patrimoniales que mantienen su configuración espacial intacta.

Estos espacios verdes son de gran importancia dentro de la zona de estudio por la escasa vegetación que tiene el sector. Las principales edificaciones que presentan patios son: La iglesia de Todos Santos y el Museo de las Culturas Aborígenes.

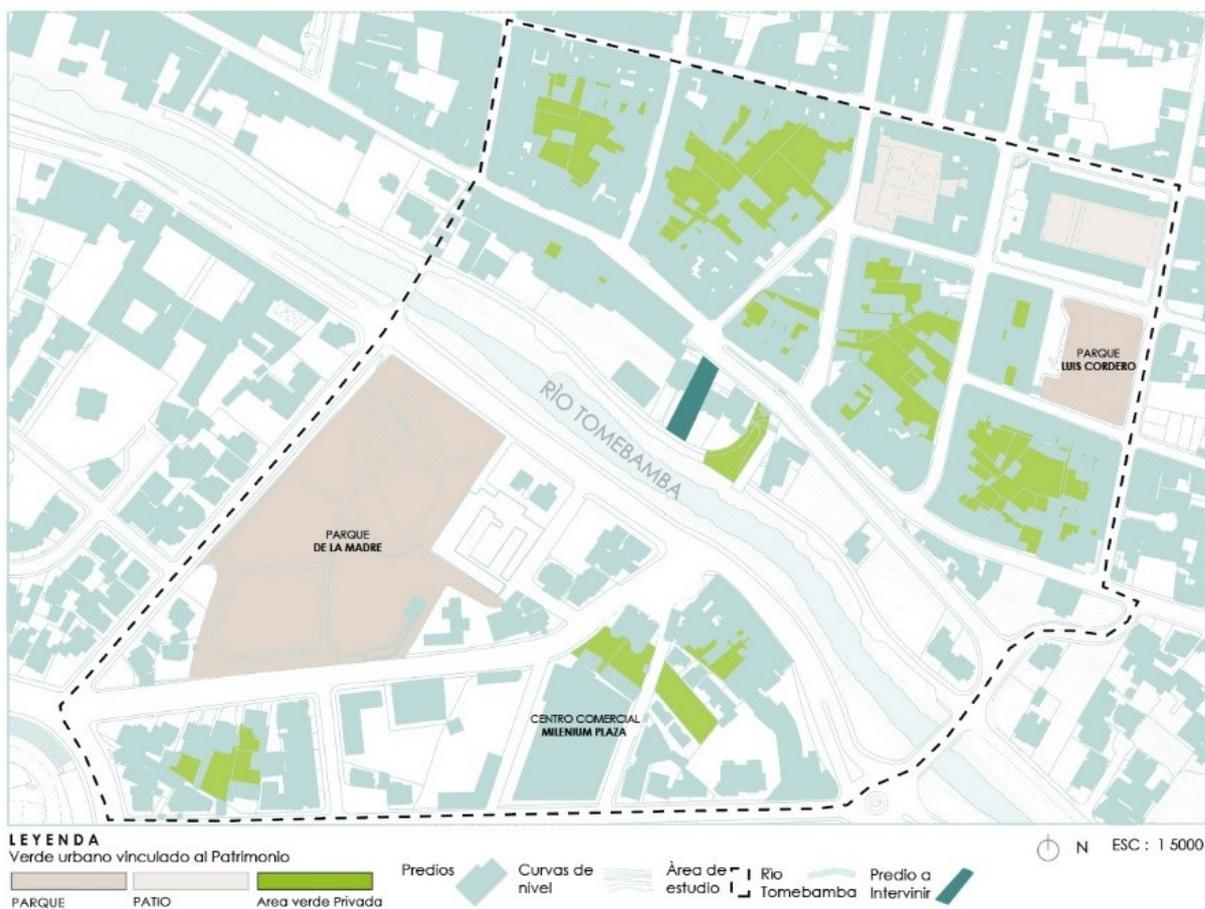


FIGURA 3.12: Vacíos Urbanos
Fuente: Propia

Es así que, en la zona de estudio se encuentran 328 predios, de los cuales únicamente el 7.9% (36), de los inmuebles del área de estudio cuentan con espacios verdes en su interior, limitando las áreas verdes por habitante, además, en vista que el área patrimonial es un espacio de conservación y se encuentra consolidada se dificulta el incremento de área verde.

En este sentido, la percepción natural recibida de la zona patrimonial es baja debido a la falta de articulación con el corredor verde del río Tomebamba y la falta de accesibilidad a los patios verdes de las manzanas, donde a pesar de la existencia del parque Luis Cordero y los corazones de manzana el porcentaje de área verde no es significativo, además se encuentra alejado del predio a intervenir. Mientras que en la zona del Ejido el panorama es distinto al percibir el borde natural de El Barranco, Paseo 3 de Noviembre, parque de La Madre y lotes vacantes.

A pesar de las características antes mencionadas se determina que el porcentaje de área verde es un 15.90% de la zona de estudio siendo apto para realizar las actividades humanas dentro del sector.

No obstante, para contrarrestar la insuficiente percepción de área verde en la zona patrimonial se considera proponer el incremento de espacios verdes en la plaza dirigida hacia el centro histórico generando más parque que ciudad.

3.1.2.2. Contaminación en el entorno

En el área de estudio se encuentran algunos predios en las riberas del río Tomebamba afectados por la contaminación y sobre todo el olor que produce el mismo. La percepción de afectación por aguas contaminadas según la Evaluación de la calidad del agua de los ríos de la ciudad de Cuenca (G. Pauta et al., 2019), posee concentraciones altas que varían entre 4 y 7mg L⁻¹ en casi todos los monitores, independientemente del período climático, predomina el fósforo orgánico, lo que significa un uso intensivo de los abonos fosforados en esta subcuenca, descargas de detergentes sintéticos y principalmente de excretas humanas.

● Contaminación visual

Una imagen que produce estrés visual es la que supera el máximo de información que el cerebro puede asimilar, provocando en las personas una percepción de caos en el espacio, distorsionando la lectura de paisaje (Dávalos, 2019).

En el caso del paisaje urbano del área de estudio, se encuentra fragmentado al contener dos escenarios, por un lado, la parte de El Ejido posee un equilibrio entre los elementos que configuran la imagen urbana, permitiendo a los peatones visualizar espacios con orden, tranquilos y amigables a medida que se transita el entorno, gracias a la extensión natural del río Tomebamba y el parque de La Madre.

Mientras que, el área patrimonial contiene un alto potencial visual en cuanto a fachadas, texturas y colores en sus edificaciones dando sensaciones de agrado, conocimiento y pertenencia manteniendo un orden visual debido al control municipal que tiene el GAD de Cuenca.

La lectura de la imagen urbana del sector es ideal porque provoca tranquilidad, frescura, reposo y sosiego, situación que se altera de manera leve en la noche con el incremento de letreros luminosos y el tráfico vehicular. Dávalos (2019), expone que es importante la calidad visual como los impactos visuales, ya que la mayoría de acciones que se generan como preámbulo al impacto y calidad visual dependen del ser humano.

El área de estudio al poseer dos escenarios distintos pero que a la vez generan armonía para las dos terrazas, en el proyecto se plantea diseñar fachadas acordes al contexto inmediato. Por un lado, la fachada ubicada en la Calle Larga tendrá características de la arquitectura colonial y materiales tradicionales como la madera y el ladrillo respetando el número de pisos predominante. En cambio, en la zona de El Ejido, se rescatará el vínculo

entre la construcción y la naturaleza, aprovechando las plataformas y niveles para generar visuales hacia el río Tomebamba.

● Contaminación de aire

La calidad del aire en la ciudad de Cuenca es buena, presentando en el sector de estudio niveles aceptables de 28.3 y 33.6ug/m³, la mayor fuente de contaminación proviene del transporte público (Parra, 2019).

En la zona patrimonial la contaminación del aire provocada por el transporte público en horas pico en sus calles estrechas impide la dispersión de gases y polvos generando una mayor contaminación, mientras que, en la zona de El Ejido este disminuye por la planificación del sector además de la abundante vegetación que disminuye los niveles de CO₂.

En el anteproyecto se plantea generar espacios abiertos respetando los retiros frontales, posteriores y laterales dotándolos de vegetación de forma que permitan la circulación del aire contribuyendo a la disminución de la contaminación del sector.

● Contaminación acústica

Los principales emisores de ruido son: el transporte público y privado, talleres, restaurantes y centros de diversión nocturna, esta dinámica se genera por la combinación de usos que existe en el lugar.

De acuerdo al Informe de la evaluación del ruido ambiente y mapa de ruido de la ciudad de Cuenca en el 2019 Universidad del Azuay y IERSE (2020) determinan que la zona de estudio es comercial y presenta un nivel de ruido de 69.3 dB, el cual no está dentro del rango establecido por la Norma técnica que establece los límites permisibles de ruido en ambientes para fuentes fijas y fuentes móviles (tabla 3.2).

Tabla 3.2: Límites máximos de ruido permisibles según uso del suelo

TIPO DE ZONA SEGÚN USO DE SUELO	LÍMITES DE PRESIÓN SONORA EQUIVALENTE NPS eq [Db(a)]	
	DE 06H00 A 20H00	DE 20H00 A 06H00
Zona hospitalaria y educativa	55	45
Zona residencial	60	50
Zona residencial mixta	65	55
Zona comercial	65	55
Zona comercial mixta	70	60
Zona industrial	75	64
Zonas de preservación de hábitat	60	50

La terraza perteneciente al área patrimonial al ser destinado en sus inicios a una zona residencial, no posee una infraestructura adecuada para los usos actuales, evidenciándose

altos niveles de contaminación auditiva provocada por centros de recreación nocturna, sumado al ruido producido principalmente por el tránsito de la Calle Larga.

Por otra parte, en El Ejido la situación es similar, aunque en menor grado por la amplitud en la que se expande el ruido, además de poseer una barrera natural (borde del río Tomebamba y El Barranco) que funcionan como aislantes acústicos.

En definitiva, para mejorar el confort acústico dentro del anteproyecto, se retranquea la edificación generando bloques de vivienda en la centralidad del predio, aislándolos de los ruidos antes mencionados, además se colocarán usos comerciales o administrativos en las fachadas con frente a la Calle Larga, mientras que en los pórticos que se abren hacia las calles laterales se implementara vegetación de forma que actúe como barrera al ruido.

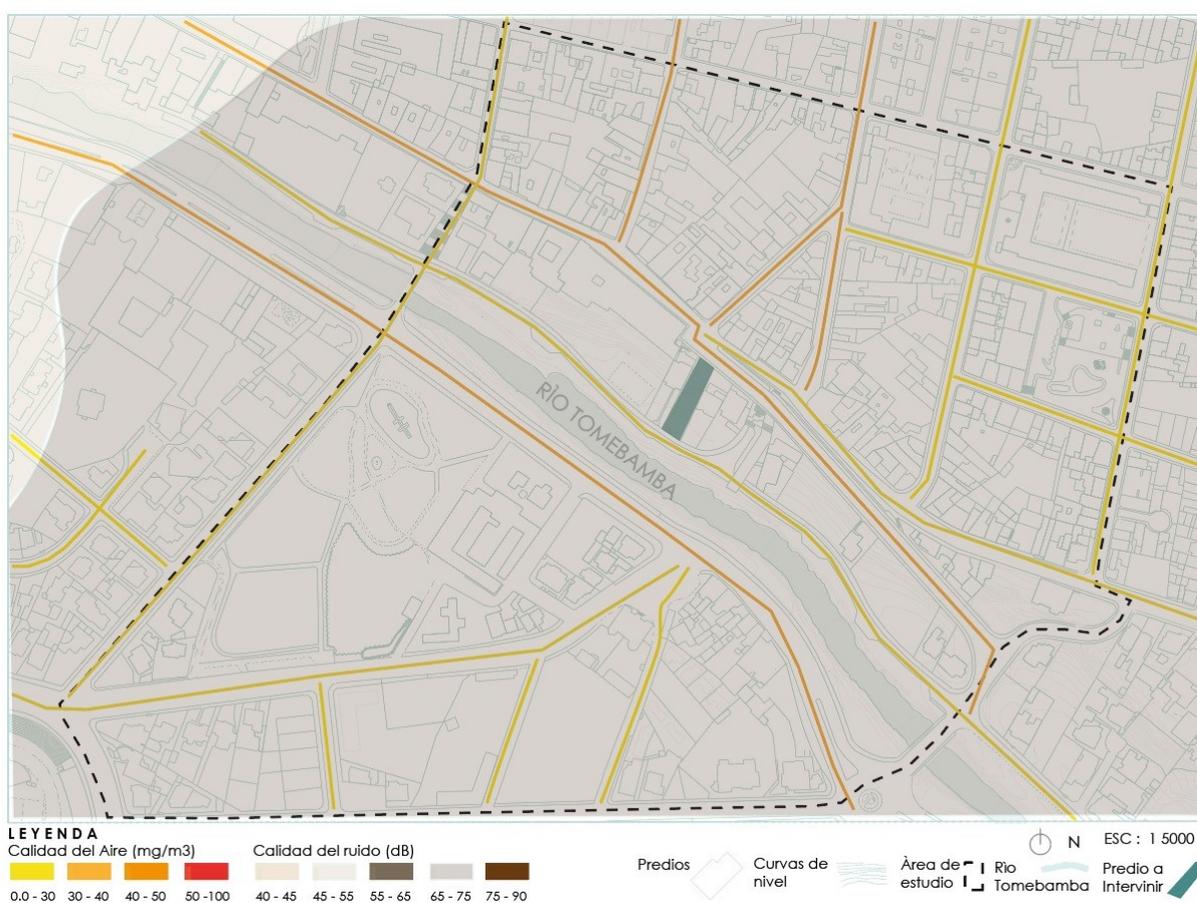


FIGURA 3.13: Contaminación
Fuente: Propia

3.1.3. Análisis social

Las características de los espacios influyen directamente en la forma de asentamientos facilitando o a su vez impidiendo que se desarrollen actividades de cualquier tipo y la interacción de todas las clases sociales. Para entender las practicas sociales del entorno se

analizan cinco aspectos: la relación entre las personas y el espacio, los conceptos interrelacionados de “ámbito público” y “vida pública”, el entendimiento de vecindad, seguridad y protección y finalmente la accesibilidad.

Con respecto a Todos Santos es considerado el barrio más antiguo de la ciudad, aquí convergen evidencias de asentamientos cañaris e incas, que en la época de la colonia fueron ocupados por los españoles; emplazando la primera capilla de Todos Santos, registrándose la primera misa para la ciudad y siendo uno de los lugares de mayor concurrencia para la urbe.

Los habitantes del barrio Todos Santos eran figuras claves para la economía colonial, evidenciándose una proporción significativa de los residentes como arrendadores, pues la posesión de propiedades estaba fuera de sus posibilidades. Posteriormente, la imagen del barrio emerge como una zona de gente que trabajaba en las panaderías, mercado o eran artesanos de bajos recursos económicos, registrándose un flujo constante de personas por la cercanía a trabajos y negocios.

Sin embargo, a finales del siglo XIX con el crecimiento de la urbe y los cambios en el ritmo de vida del sector, los residentes del barrio cerraron sus negocios y otros optaron por cambiar a hornos industriales, además se registró una considerable transformación urbana, lo que desplazó a los habitantes y tradiciones de la zona. Para el año de 1950, Todos Santos se convierte en un barrio distinguido encontrándose edificaciones señoriales con modificaciones de estilo republicano e influencia francesa, reflejando este cambio en un estrato social mayor.

En consecuencia, desde el año de 1990 se ha evidenciado un déficit de densidad poblacional en el centro histórico de Cuenca, llegando a 47hab/Ha según datos de la INEC, lo que equivale al 1.1 % de decrecimiento, siendo un índice por debajo de lo recomendado (INEC, 2010), es por ello que se busca la densificación en el barrio de Todos Santos.

En la zona de estudio existe un contraste en relación a las personas que la residen, por un lado, la zona de El Ejido presenta una mínima densidad poblacional por las actividades comerciales y administrativas. Mientras que, en la zona patrimonial se registra una densidad poblacional mayor debido a la existencia de personas extranjeras migrantes desde el año 2007 (INEC, 2010), fenómeno que generó el aumento de servicios, usos y programas, lo que lo mantiene vivo y activo, elevando el valor del centro y por consiguiente haciéndolo más atractivo como lugar de residencia.

Además, el sentido de cercanía y pertenencia al lugar (tiendas, lugares de juego, parques, plazas, sitios históricos, eventos sociales) genera un sentido de cuidado, respeto y protección de los espacios públicos, donde la concentración de la población en zonas de esparcimiento, locales de diversión nocturna, hospedaje y restaurantes determina el predominio de ciertas clases sociales:

- En la Calle Larga por las actividades turísticas, comerciales y de diversión se concentran las clases media y alta,
- En el transecto Paseo 3 de Noviembre se identifican dos estratos sociales, el de residencia dirigida a clase alta y de esparcimiento para todas las clases sociales y
- Los espacios públicos como: el parque de la Madre, parque Luis Cordero, Plaza Francisco Paredes Herrera y el Puente Roto son lugares donde se evidencia el flujo de toda clase social.

Esta clasificación se realizó en base de las clases sociales, sin embargo, hay que considerar los rangos de edad ya que en determinados espacios las actividades y características del lugar limitan al usuario ya sea por diferentes necesidades o comodidad. También el flujo de las personas depende mucho de las actividades sociales como lo clasifica Ghel (1996), por ejemplo:

- Las construcciones del sector de estudio destinadas a educación, administración y paradas de buses mantienen su flujo por su entorno físico ya que se desarrollan actividades necesarias obligatorias.
- En espacios abiertos como los parques, escalinatas o todo el transecto de la Calle Larga y el Paseo 3 de Noviembre se desarrollan actividades opcionales voluntarias porque el tiempo y el entorno incentivan al usuario a permanecer e interactuar en el espacio.
- Y las actividades sociales se desarrollan en todo el sector de estudio ya que depende de observar, conversar y tener convivencia, se desenvuelven en un escenario de vecindad o barrio.

De acuerdo con [Carmona et al. \(2015\)](#) un vecindario proporciona el concepto de identidad y carácter, aportando una zona de usos mixtos a un espacio monofuncional, donde la experiencia dentro del lugar crea o mejora un sentido de identidad más significativo y profundo, a la vez que permite establecer edificios autosuficientes. Sin embargo, no basta solo con la interacción entre residentes al mantener simple contacto visual, para que la interacción se practique de manera profunda y duradera es propicio involucrar zonas comunes que contribuyan a la homogeneidad social.

Ante lo mencionado, en el anteproyecto de vivienda colectiva propuesta en los predios ubicados en el sector de Todos Santos se aplicará tres escalas de relación rescatando los conceptos de barrio y vecindad, factores que promueven la participación social de los usuarios, con estrategias urbanas y arquitectónicas, integrando usos mixtos acordes a las funciones cotidianas de la vida urbana actual.

- Escala 1: relación edificio-ciudad conectando el proyecto con el contexto inmediato, mediante aberturas de las plazas que inviten a ingresar e interactuar con el conjunto debido a usos como: cafeterías, restaurantes, minimarket, coworking, galería y oficinas.

- Escala 2: edificio-vivienda a través de espacios semipúblicos para la relación entre residentes y transeúntes mediante espacios como: coworking, gimnasio, guardería y zonas de servicio.
- Escala 3: relación vecinal directa mediante espacios comunales como: áreas de descanso, y zona de juegos que reactiven la relación vecinal.

3.1.1.1. Seguridad y protección

Todos Santos estuvo habitado principalmente por personas pobres de la urbe que ocupaban la mayor parte de viviendas de una sola habitación con patio trasero, dicha distribución brindaba a los habitantes privacidad con la calle, pero muy poca o nula diferenciación de espacios interiores. La presencia de pórticos frontales a la calle generó un espacio visible de actividades familiares durante el día, lo que conllevó a obtener una solidaridad comunal consiguiendo la interacción entre vecinos y un estado de vigilancia permanente. Estos aspectos en los que se estructuraba la comunidad generaron solidaridad comunal simultáneamente del monitoreo barrial, limitando los comportamientos inapropiados, entre ellos la delincuencia.

Con respecto a delitos y crímenes, evidenciados en los últimos años según lo extraído del INEC se observa que el mayor número de delitos se producen en zonas sólidas (INEC, 2010), donde transita un menor número de personas como: Parque Luis Cordero, Bajada de los Molinos, transecto de la calle Vargas Machuca entre Calle Larga y Alfonso Jerves, transecto de la Calle Larga entre Mariano Cueva y Hermano Miguel y la plaza Francisco Paredes Herrera, evidenciado una correspondencia entre menor densidad de hogares mayor número de delitos.

Panorama totalmente distinto al evidenciado en la mayor parte de la zona de El Ejido, donde a pesar de la disminución de uso residencial existe la presencia de: el Parque de la Madre, comercios e instituciones administrativas que generan la concurrencia constante de peatones e invitan a la permanencia permitiendo mantener un ente de vigilancia y control social.

Después de analizar las cifras de delitos registrados en el INEC se establece que el número de delitos es mayor en zonas sólidas, de modo que es conveniente desarrollar un proyecto que densifique Todos Santos, para ello se determinó idónea la incorporación de pórticos que permitirán la interacción social proyecto-calle, y la incorporación de espacios de descanso mediante graderíos para ciertos periodos de tiempo, espejos de agua con mobiliario de descanso, de manera que se brinde un servicio a los transeúntes y ellos lo retribuyan a través de vigilancia temporal.

3.1.4. Análisis Visual Estético

El paisaje urbano necesita ser apreciado de manera técnica y estética, este a la vez se enfoca en recuerdos, experiencias y respuestas emocionales (Cullen, 1971). En este escenario se encuentra el Centro Histórico de Cuenca cuyo tejido urbano evidencia diferentes

periodos en sus estilos arquitectónicos, mezcla de materiales y escalas. En el análisis se observa que las edificaciones con arquitectura colonial y rasgos republicanos son las que predominan en los tramos:

Los tramos 1, 4, 6 y 7 no mantienen una concordancia de estilos viéndose interrumpida el sentido de la rima y patrón por la diferencia de alturas, inexistencia de elementos arquitectónicos y gama de colores que desarmonizan los tramos. No obstante, las fachadas irregulares proporcionan una perspectiva de constante cambio para el observador en movimiento.



FIGURA 3.14: Tramo 1: Calle Larga entre Hermano Miguel y Mariano Cueva
Fuente: Propia



FIGURA 3.15: Tramo 4: Calle Larga entre Vargas Machuca y Tomas Ordoñez
Fuente: Propia



FIGURA 3.16: Tramo 6: Calle Larga entre Bajada de los Molinos y Tomas Ordoñez
Fuente: Propia



FIGURA 3.17: Tramo 7: Calle Larga entre escalinatas Francisco Sojos e Iglesia Todos Santos
Fuente: Propia

En la Calle Larga, en el tramo 6 (fig. 3.16), se observa un efecto de perspectiva provocado por el ambiente estrecho con profundidad debido a la altura, longitud y escasos vanos de la iglesia la misma que genere un patrón de rima por las cornisas, vanos de las ventanas y puertas.



FIGURA 3.18: Calle Larga y Alfonso Jerves
Fuente: Propia

Los tramos 2, 3 y 5 mantienen un sentido de rima leve ya que comparten mismas alturas, armonía de colores y elementos arquitectónicos como: balcones, zócalos y cornisas elevando el nivel estético.



FIGURA 3.19: Tramo 2: Calle Larga entre Mariano Cueva y Alfonso Jerves
Fuente: Propia



FIGURA 3.20: Tramo 3: Calle Larga entre Alfonso Jerves y Vargas Machuca
Fuente: Propia



FIGURA 3.21: Tramo 5: Calle Larga entre Tomas Ordoñez y Manuel Vega
Fuente: Propia

En el tramo 8 no se puede determinar un estilo predominante debido a que se encuentra en proceso de consolidación, sin embargo, se ubica un referente urbano e histórico, el Puente Roto, que es un elemento que posee patrones de ritmo observados en sus arcos y pasamos. Cuyos arcos enmarcan el entorno generando un efecto de perspectiva que permiten mantener una relación visual entre el Centro Histórico y El Ejido (fig. 3.23).



FIGURA 3.22: Bajada de Todos Santos entre Bajada de los Molinos y Alfonso Jerves
Fuente: Propia

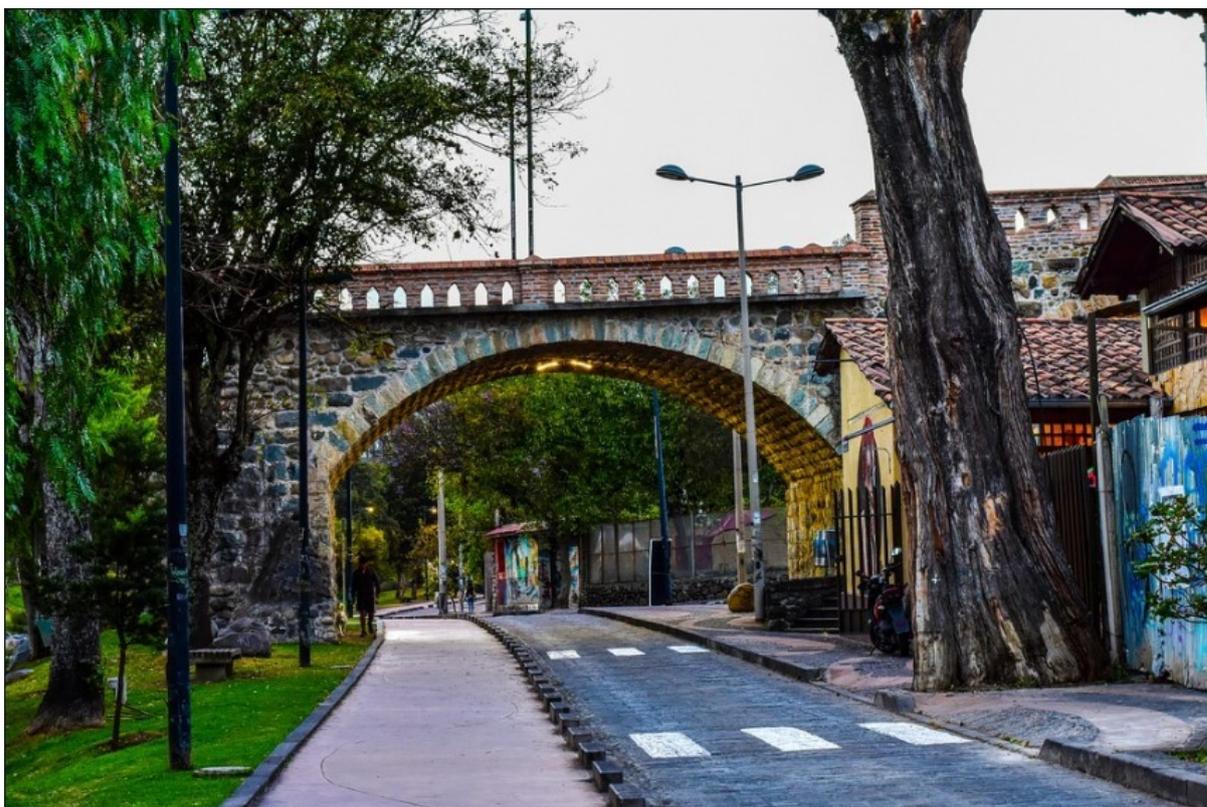


FIGURA 3.23: Puente Roto
Fuente:

<https://pixabay.com/es/photos/puente-roto-cuenca-ecuador-tradici%C3%B3n-3698977/>

Los tramos 9 y 10 visualmente se perciben como un solo bloque de edificios debido a la continuidad y altura de sus fachadas que acompañados de los árboles refuerzan el sentido de cerramiento y continuidad.



FIGURA 3.24: Tramo 9: Paseo 3 de Noviembre entre Puente Roto Santos y Puente Todos Santos
Fuente: Propia



FIGURA 3.25: Tramo 10: Paseo 3 de Noviembre entre Escalinatas Sojos y Puente Roto
Fuente: Propia

En El Ejido la vegetación deriva en la continuidad de la estructura del paisaje permitiendo obtener una arquitectura armoniosa. En este contexto, el paisajismo existente en la zona juega un papel crucial entre el contexto construido y el medio ambiente.

En el análisis de la dimensión visual- estético se rescata la variedad de elementos arquitectónicos, potencial visual del lugar, sentido de identidad y la relación de paisajes duros y blandos, creando un interés visual que mejora el sentido y pertenencia del lugar.

El predio de estudio se encuentra en el tramo 8 que actualmente está en proceso de consolidación, por lo tanto, las fachadas deberán acoplarse a las edificaciones ya existentes manteniendo armonía en alturas, elementos arquitectónicos y colores, no obstante, el diseño no debe obstruir la relación visual que existe entre el Centro Histórico y El Ejido.

Por otro lado, la fachada dirigida hacia el Paseo 3 de Noviembre deberá contener una estructura paisajística incorporando vegetación que resulte en un proyecto armonioso con el contexto inmediato. Finalmente, se aprovecha el potencial visual del predio y la relación de paisajes duros y blandos que existen en el lugar creando un interés visual que mejora el sentido de pertenencia de los usuarios al proyecto.

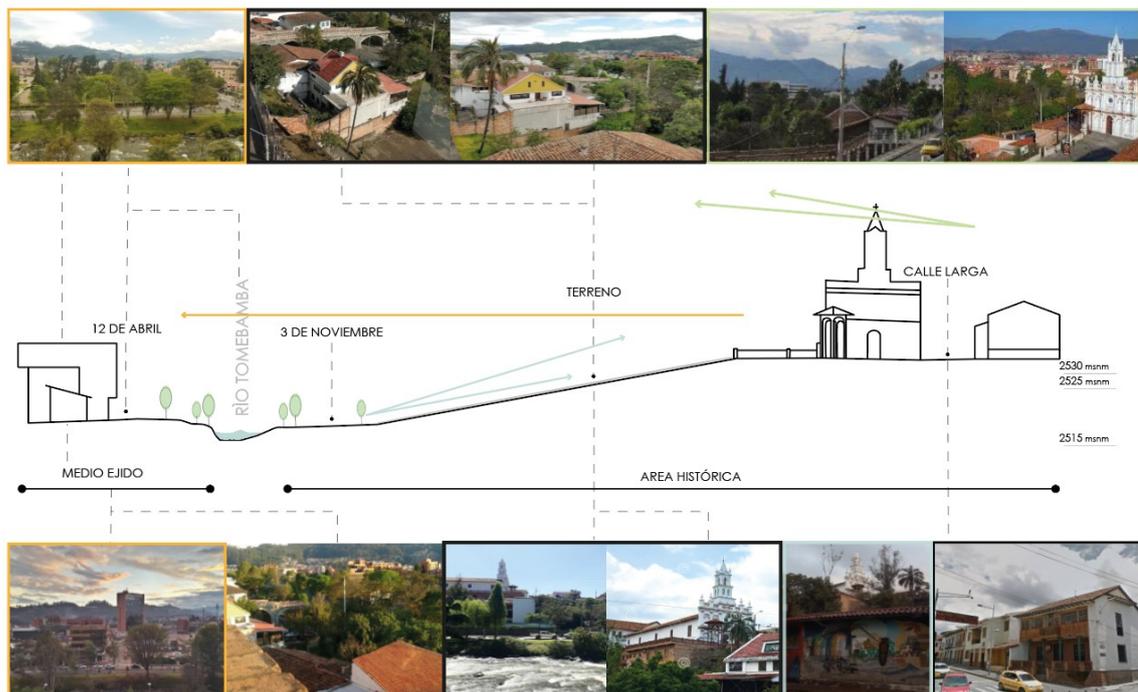


FIGURA 3.26: Visuales del área de estudio
Fuente: Propia

Como resultado del análisis visual estético en fachadas del área de estudio se determinó una paleta de colores, que servirá como base para realizar propuestas de color en el diseño del anteproyecto a plantearse. El objetivo de este análisis pretende conseguir propuestas cromáticas integrales de manera que se conserve o mantenga la unidad dentro del tramo, mimetizando los colores y texturas de las fachadas de la vivienda colectiva con el entorno. Vale recalcar que el tramo donde se propondrá el diseño aún no se consolida y la elección de color marcará un referente contundente para la zona.

Con respecto al estilo de las fachadas, se observa que los tramos con mayor número de fachadas sólidas son los de menor uso por los usuarios considerándose no agradables a la vista del peatón, por consiguiente, la propuesta contendrá elementos como: pórticos, vanos, balcones y retiros según la normativa lo permita de manera que brinde la facilidad de interactuar con la calle, además realzar la estética del tramo diseñando las fachadas a mayor detalle y número de planos en puertas y ventanas como lo realizado en la arquitectura colonial típica de la zona de estudio.

Finalmente, la vegetación juega un papel crucial en la estética de las edificaciones de El Barranco siendo indispensable su incorporación en el diseño del anteproyecto. Los predios al verse influenciados directamente por la vegetación del corredor del río Tomebamba necesitan integrar elementos naturales que armonicen la construcción con el paisaje natural. Así pues, el estudio de visuales, especialmente de los tramos 9 y 10, permiten observar la importancia de la implementación de terrazas verdes que se adapten a la topografía solucionando el desnivel entre la Calle Larga y el Paseo 3 de Noviembre, estas a la vez permitirán obtener un mayor número de visuales desde el proyecto hacia la ciudad nueva.

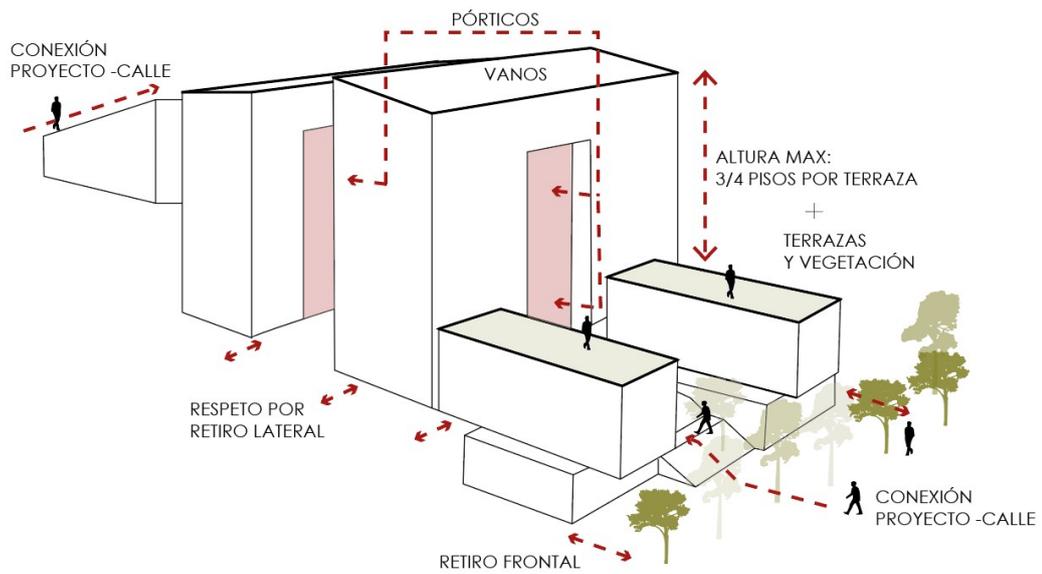


FIGURA 3.27: Lineamientos de diseño
Fuente: Propia

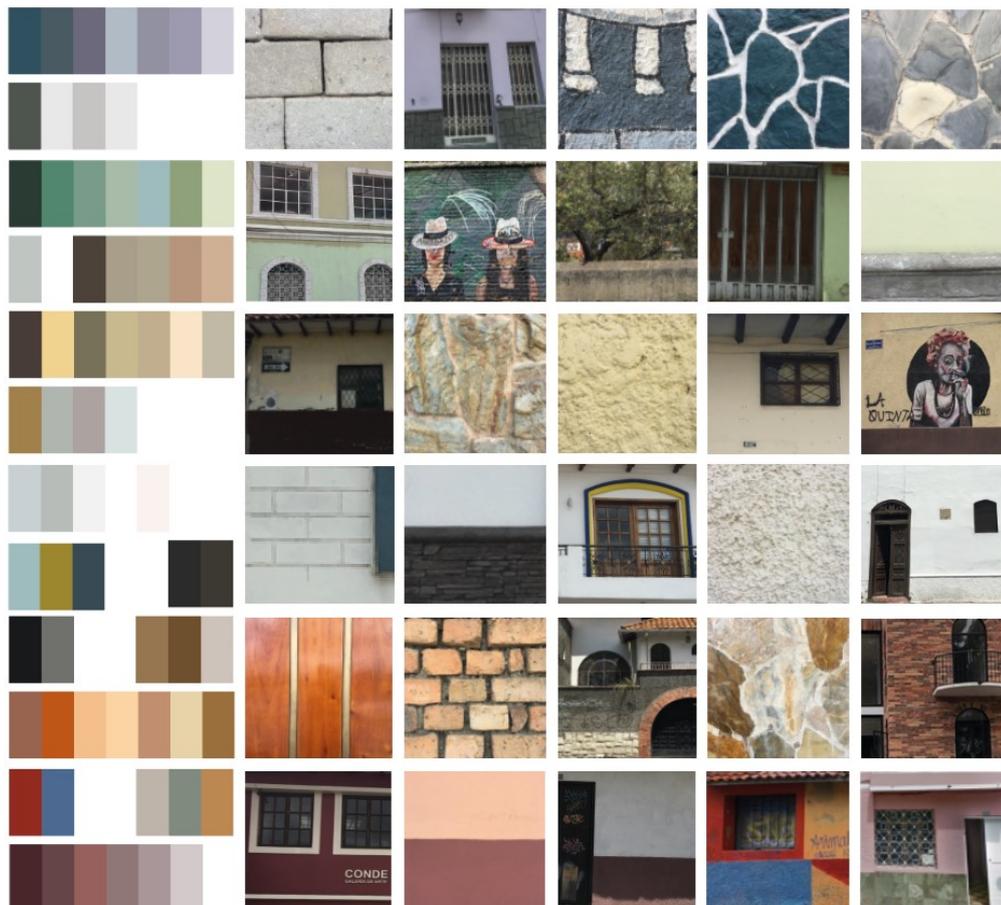


FIGURA 3.28: Texturas y colores de fachadas del área de estudio
Fuente: Propia

3.1.5. Análisis Funcional

El espacio público puede elevar la convivencia en zonas residenciales, salvaguardando los valores de la propiedad, aumentando el atractivo turístico y la actividad. Las características de diseño que consideran las funciones con relación al movimiento apoyan el uso y actividad (Carmona et al., 2015). Por tanto, los espacios abiertos expuestos a menudo funcionan mejor que los espacios cerrados, mientras que cuando se da prioridad a un cerramiento o paredes secas afecta a la permeabilidad visual de la misma (Hillier, 1996).

De ahí que, los espacios públicos de mayor afluencia están constituidos por: la estructura vial de la Calle Larga, parque Luis Cordero, escalinatas Francisco Sojos, Paseo 3 de Noviembre y el parque de La Madre, que representan un 75% del área de estudio. Estos espacios poseen características morfológicas favorecedoras como:

- Ubicación en una ruta concurrida de fácil accesibilidad
- Encontrarse a nivel del pavimento
- Poseer lugares de estancia donde sentarse
- Posibilidad de interacción variada

Al realizar el análisis en la zona de estudio, se identificó los espacios públicos que permiten que la población interactúe en ella, mediante el estudio de las fachadas activas y en blanco, las cuales generan un ambiente integral a los transeúntes de los espacios públicos, privados y la calle.

Las fachadas con vista a la Calle larga tienen una interacción con los peatones por sus fachadas activas y variedad de usos existentes, permitiendo que las actividades interiores y privadas se relacionen con las exteriores y públicas facilitando al peatón desarrollarlas y permanecer en el sitio. Mientras que las fachadas transversales optan por bloques sólidos que rompen la continuidad de la experiencia.

Pongamos por caso, en la Unidad Educativa Corazón de María y el colegio Luis Cordero al ser edificaciones de carácter educativo, albergan un gran número de personas; su fachada esta potencialmente activa hacia el interior conformada por espacios secos (canchas), quitándole protagonismo al espacio urbano exterior teniendo una percepción de una caja grande o muralla impuesta en la zona residencial. Por el contrario, la manzana donde se encuentra el Registro Civil tiene una perspectiva diferente por la relación directa al Parque Luis Cordero lo que permite a los residentes desarrollar actividades recreacionales, agregando interés y vitalidad al sector.

Así mismo, las escalinatas Francisco Sojos, siendo un importante conector de la zona de la Calle Larga y El Ejido registran alto flujo peatonal, que, por las actividades comerciales y artísticas, especialmente de personas extranjeras, se convierten en un espacio de estadía especialmente para jóvenes.

Por último, en El Ejido se presenta mayor número de espacios de estancia al poseer una zona de recreación amplia (Parque de La Madre), lo que incita a las personas a permanecer en el sector, lo mismo sucede en el Paseo 3 de Noviembre debido al mobiliario, confort, actividades y fachadas activas que crean un borde dinámico articulado con el entorno.

El porcentaje de espacios públicos en el área de influencia a los predios se considera como apto para el desarrollo de la vida y si bien las escalinatas Francisco Sojos son un conector significativo para dos de los espacios públicos más importantes de la zona (parque de La Madre y parque Luis Cordero), este conector se encuentra a una distancia considerable de dichos puntos, por cual la generación de un anteproyecto en los predios elegidos permitirá recortar distancias significando una mejora en la calidad de vida de los usuarios. El anteproyecto será un fuerte conector urbano uniendo dos plataformas importantes para la ciudad (Centro Histórico- El Ejido) además de contener zonas públicas con espacios de descanso en sus fachadas frontales que permitan la conexión proyecto-calle y la posibilidad de interacción, de manera que los usuarios perciban como un espacio público sumándose a los referentes públicos antes mencionados.

3.1.5.1. Usos mixtos

El PDTO del cantón Cuenca de 2016, determina como uso de suelo patrimonial residencia, identificando asignaciones de zonificación para la edificación de viviendas residenciales y comerciales.

En el sector de estudio se muestra una concentración importante de actividades económicas debido a hoteles, hostales, bares, restaurantes, museos y servicios que se benefician del flujo de personas aprovechando todo el inmueble, evitando el desarrollo de usos mixtos y desestimulando la ocupación de la vivienda. Estas actividades son más evidentes en la Calle Larga entre la calle Hermano Miguel y Manuel Vega y en las calles circundantes al parque de La Madre.

El análisis de usos de suelo realizado demuestra que el porcentaje de vivienda en la zona representa un valor bajo a comparación a servicios y comercio. En este sentido, vale destacar que la mayoría de construcciones en la zona patrimonial empezaron como vivienda y debido a los nuevos usos han tenido que adaptarse, teniendo que ser modificadas en estructura y distribución. Mientras que en la zona de El Ejido las edificaciones se han mantenido con el uso para el que fueron diseñadas. Por tal motivo, el anteproyecto de vivienda planteado en la zona de estudio tratara de regresar el uso residencial con mejores condiciones de habitabilidad a su vez que se integren usos complementarios como el comercio, de manera que se conserve un equilibrio con los usos actuales.



FIGURA 3.29: Usos del suelo
Fuente: Propia

3.1.1.1. Movilidad

El movimiento en el espacio público es un factor generador de vida y actividades, este se produce al existir destinos de fácil acceso a pie, así como actividades que permitan la apreciación dentro del espacio (Carmona et al., 2015)).

Dentro del sector de estudio, las escalinatas Francisco Sojos permiten conectar la Calle Larga con el Paseo 3 de Noviembre y Avenida 12 de Abril, los mismos que se integran al sistema de movilidad local otorgando vitalidad a la vida peatonal. Por otra parte, existen transectos de la zona de estudio que generan un efecto imán (fig. 3.30), captando transeúntes hacia el interior de las manzanas como es el caso de las calles Alfonso Jerves y Alfonso Malo, cuyas vías dirigen el flujo peatonal hacia las oficinas del Registro Civil y parque Luis Cordero. Esta dinámica de movimiento también se evidencia en la Avenida José Peralta y calle Florencia Astudillo, donde el flujo peatonal aumenta direccionándose hacia el centro comercial Milenium Plaza.

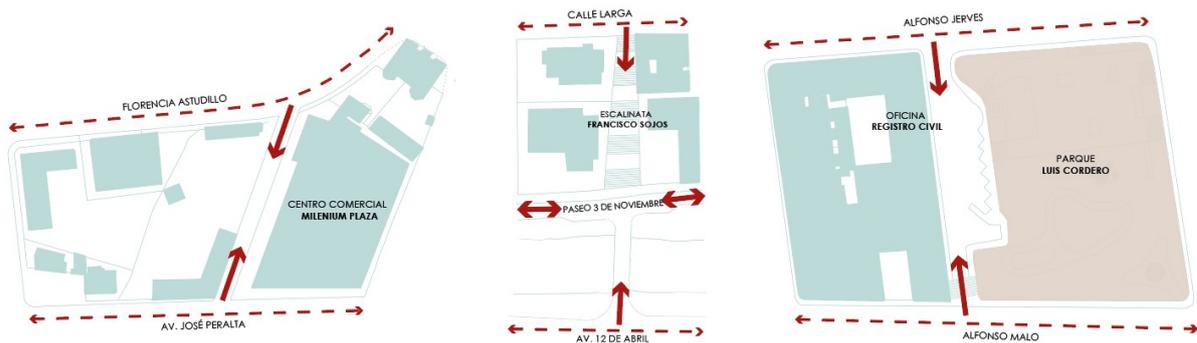


FIGURA 3.30: Efecto imán en peatones
Fuente: Propia

Según Hillier et al. (1993), las propiedades geométricas dentro de las áreas urbanas determinan la configuración espacial. Esto se refleja en una serie de espacios convexos enmarcados por líneas axiales (fig. 3.31), lo cual representa el espacio convexo que un peatón observa y al que podría moverse, determinando de este modo un origen, un destino y espacios que atraviesan el camino del uno al otro.

Después de efectuar esta metodología sobre la zona de estudio se observa que las visuales de mayor enfoque y flujo peatonal son la Calle Larga y la Avenida 12 de Abril paralelas al eje del río Tomebamba, por consiguiente, las calles secundarias convergen sobre los puntos de mayor afluencia. En vista de este análisis se considera que los predios seleccionados son un punto estratégico para generar un proyecto que conecte las zonas de mayor afluencia de manera que se aplique el efecto imán y se atraiga los transeúntes de dichas calles.

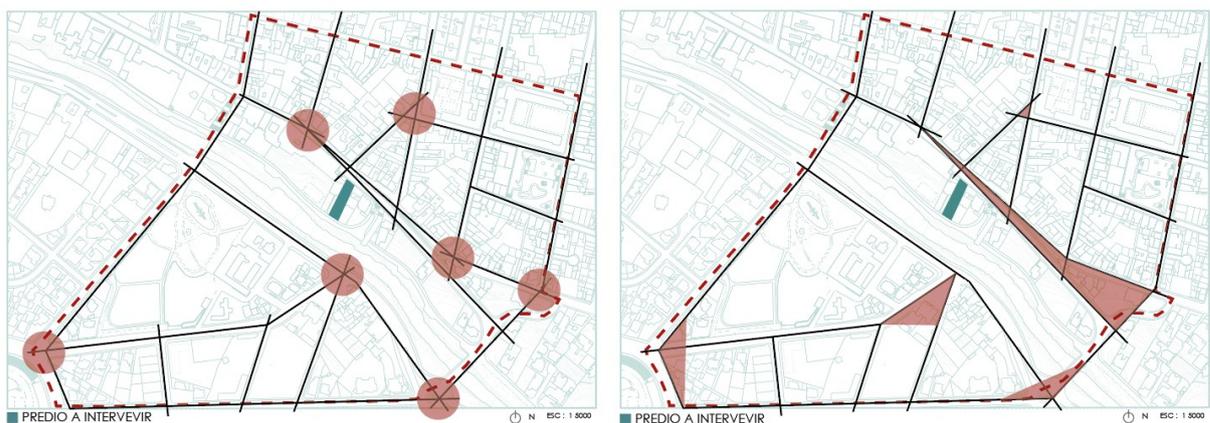


FIGURA 3.31: Líneas axiales y espacios convexos
Fuente: Propia

Redes y flujos urbanos

La movilidad cumple con un papel de vital importancia dentro de la ciudad, de la cual se puede obtener ventajas si se visualiza una estrategia para conseguir un sistema de transporte eficaz. La ciudad de Cuenca desde el 2015 ha trabajado en el plan de movilidad y espacios urbanos, el cual busca devolver al ciudadano un papel protagonista, convirtiendo esto en una medida que desencadena una mayor actividad económica y social en el espacio público ([Municipio de Cuenca, 2015](#)).

En el centro histórico se han realizados modificaciones en las calles, limitando el espacio del vehículo y dando prioridad al peatón, con estrategias de generar espacios más amigables y propicios para actividades en las calles, aceras y espacios públicos. En el sector de estudio existe interacción entre peatones, ciclistas y vehículos, los mismos que establecen una corriente de flujo y emisión de ruido. Además, ocurre una interrelación con las personas que residen y realizan actividades cotidianas o a su vez personas que trabajan en el sitio, estas características son condicionantes para que las personas se sientan o no atraídas por el ambiente.

De ahí que, la zona de estudio al estar dividida por El Barranco y el río Tomebamba, genera un desplazamiento constante de los habitantes de norte a sur y viceversa, por las escalinatas Francisco Sojos y las escaleras del Puente Roto. En el área patrimonial los espacios se han adaptado para que las personas se sientan atraídas por las actividades turísticas y comerciales, generando un foco de concentración de la población y un flujo constate. Asimismo, El Ejido es una zona que mantiene su flujo peatonal y vehicular por ser un área administrativa, recreacional y de comercio, generando la visita constante de los usuarios.

Después de realizar un análisis del flujo peatonal de la zona de estudio, se determina que las calles con mayor flujo peatonal son la Calle Larga por el recorrido histórico y arquitectónico que ofrece su entorno, el Paseo 3 de Noviembre y Av. 12 de Abril que permiten un amplio recorrido por la ribera del río Tomebamba. Mientras que, el vínculo más empleado para la conexión entre el área patrimonial y el Ejido son las escalinatas convirtiéndose en puntos de alta concentración en horas pico.

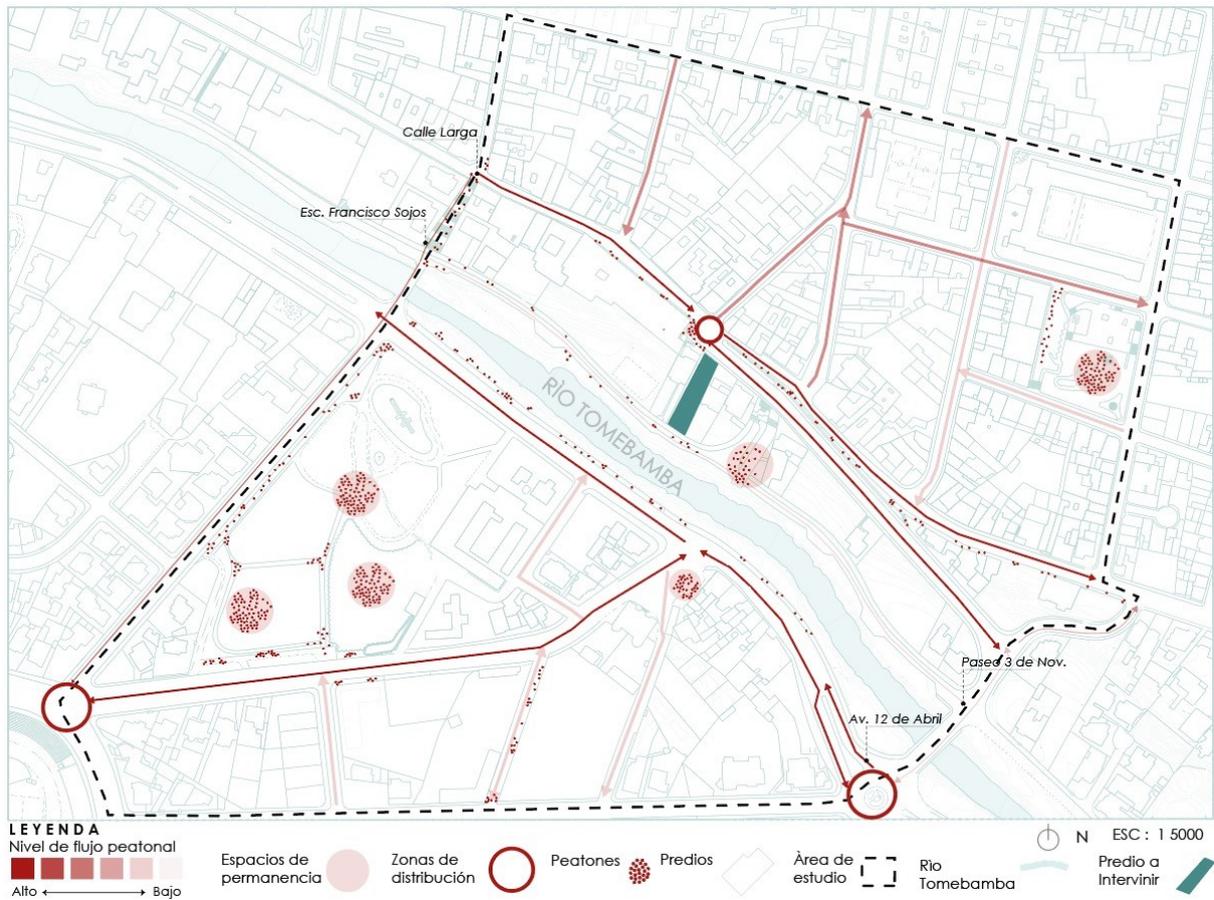


FIGURA 3.32: Flujo peatonal
Fuente: Propia

El uso de transporte público predomina en este sector elevando los niveles de congestión. Sin embargo, el sistema vial analizado lejos de ser un problema, soluciona la movilidad, encontrando una zona totalmente cubierta con paradas de bus cada dos cuadras y líneas de transporte público que abastecen el servicio de manera rápida evitando la congestión de usuarios (fig. 3.33), por lo cual, generar un proyecto de vivienda en la zona es idónea para el ámbito inmobiliario consiguiendo una infraestructura cubierta de conectividad.

3.1.6. Análisis Temporal

Dado que las actividades son fluidas en tiempo y espacio, el entorno urbano se percibe y utiliza de manera diferente durante momentos del día. Aunque los espacios cambian inevitablemente con el paso del tiempo frecuentemente se les da un valor elevado a la continuidad y estabilidad del lugar (Carmona et al., 2015).

3.1.6.1. Gestión del espacio

El área de estudio posee una variedad de usos lo que constituye la base para crear vida y actividad, generando concentración espacial. En la zona patrimonial debido a la existencia de servicios hoteleros, sitios de diversión y vivienda ha generado buenos niveles de actividad, sin embargo, ha desencadenado un fenómeno de usos temporales en la zona.

Mientras que, en El Ejido existe la presencia de edificios y espacios de un solo uso, los cuales se ocupan durante ciertas horas del día designándose como mono-crónicos. Sin embargo, la existencia de espacios públicos como parque de La Madre anima el espacio naturalmente debido al flujo y reflujo de usuarios que lo ocupan cotidianamente.

Por otra parte, las actividades culturales, deportivas y sociales efectuadas durante el año en el parque de La Madre involucran una gama de eventos como: campañas de salud, conciertos, jornadas deportivas, exposiciones culturales, etc., que estimulan a las personas a visitar, usar e interactuar en los espacios públicos de manera atractiva y segura. Lo contrario sucede en el parque Luis Cordero donde su uso es constante durante el día debido al edificio administrativo del registro civil, aquí se evidencia la inexistencia de usos y actividades para una amplia gama de grupos sociales generando un periodo muerto.

El Puente Roto también funciona como zona de uso temporal debido a que es utilizado como: mirador, espacio de meditación y punto de encuentro cultural, pues aquí se realizan exposiciones de pintura y artes plásticas. Su altura y conexiones visuales hacia la zona de El Ejido y al río Tomebamba incita a las personas a permanecer más tiempo en el espacio.

En consecuencia, el anteproyecto de vivienda colectiva propuesto va a contener elementos que dinamizan la zona de estudio generando interacción entre edificio-entorno, como: conexión a través de espacios públicos de carácter cultural dentro del proyecto, aprovechamiento de visuales del río Tomebamba y vinculación entre centro histórico y Ejido, los mismos que incitan al flujo de usuarios evitando las horas muertas.

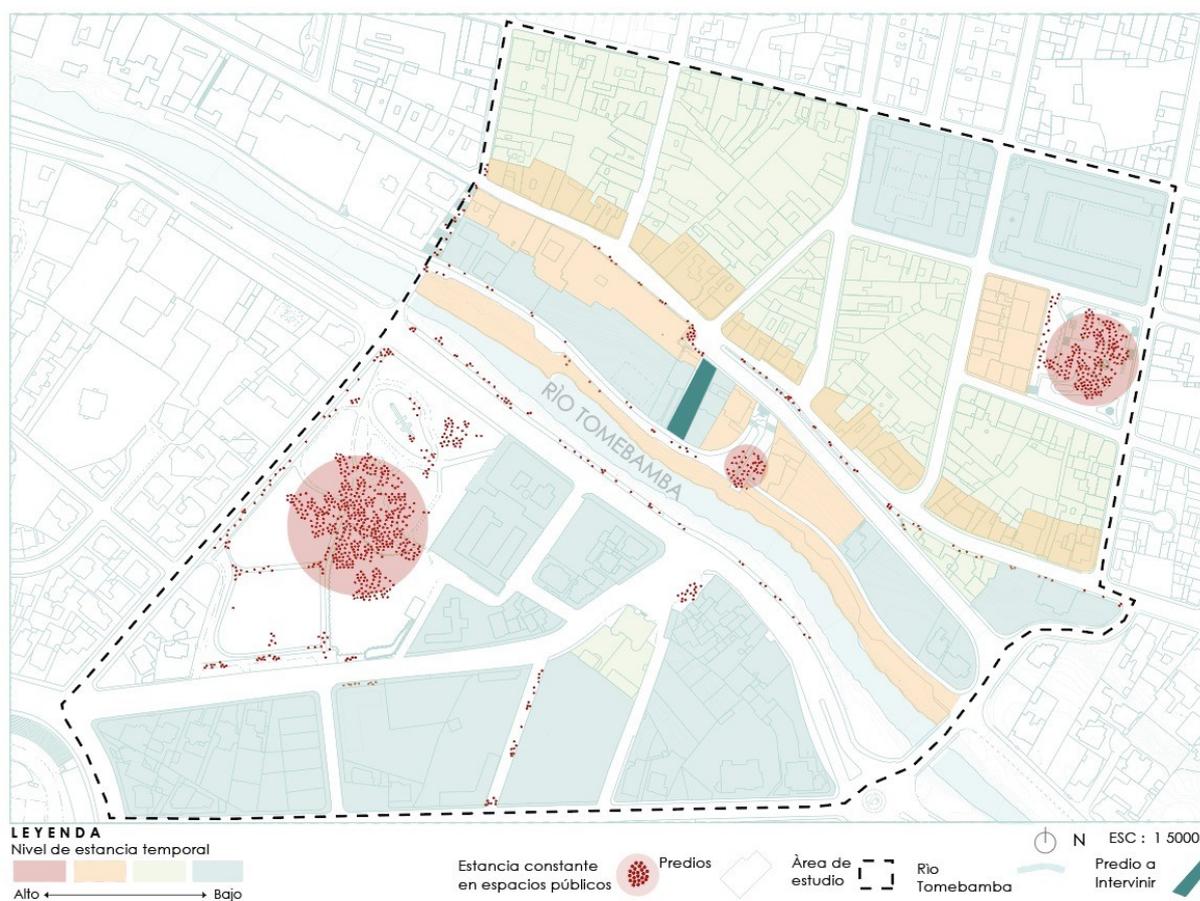


FIGURA 3.34: Usos temporales
Fuente: Propia

3.1.6.2. Continuidad del lugar

El diseño urbano actualmente se enfoca en responder al sentido de lugar existente, recalcando la continuidad de la historia de dicho espacio y evitando una ruptura con el pasado. Ante los cambios acelerados del mundo actual, la evidencia tangible y visual del pasado permite conservar parte de la identidad y esencia del lugar transmitiendo continuidad. Un ejemplo de esto, es el caso de la zona de estudio, donde el trazado característico del centro histórico se ha mantenido y acoplado a las exigencias actuales manteniendo un equilibrio con las calles y plazas cambiantes (Carmona et al., 2015).

En concreto, Todos Santos ha conservado muchas de las edificaciones existentes desde la época colonial, las cuales han sido intervenidas internamente para adaptarse a los nuevos usos de cultura, turismo y comercio que al mantener el estilo de las fachadas nos traslada al pasado generando continuidad en el espacio, este es el caso de la casa Sumaglla que conserva la decoración de balcones en forma de pilastras, ventanas y puertas. No obstante, con el cambio de uso residencial en la zona se produce la pérdida de identidad en vista que este barrio inicialmente estaba habitado por el sector artesanal enfocado en su mayoría a la panadería. Esta pérdida de continuidad se produce en el Museo de las Culturas

Aborígenes que en el siglo XVIII funcionaba como posada para arrieros y posteriormente se modificó para el uso cultural.



FIGURA 3.35: Continuidad en estilo de fachada de Casa Sumaglla

Fuente: Propia



FIGURA 3.36: Pérdida de identidad en Museo de las Culturas Aborígenes

Fuente: Propia

Dentro de este marco, se identifica que son las partes de las edificaciones las que perduran en el tiempo, siendo la permanencia constante la que identifica a un lugar como significativo, mientras que la forma física brinda una constancia tangible y simboliza la memoria social de la población.

Ante lo expuesto, el proyecto de vivienda colectiva para Todos Santos se genera acorde a las necesidades presentes a través de entornos capaces de evolucionar con el tiempo sin cortar el hilo de continuidad, a la vez recuperando aspectos propios del sector como actividades artesanales mediante espacios donde se dicten talleres de panadería. Además, esta continuidad se puede lograr mediante la inserción de nuevos materiales que realcen el pasado a través de la “alusión y el contraste” enfatizando la necesidad de que el nuevo desarrollo exprese la identidad de la época manteniendo una armonía con lo antiguo y comprendiendo la adaptación al cambio de los espacios.

Propuesta de ante proyecto de Vivienda Colectiva

4.1. Definición del programa arquitectónico

4.1.1. Organigrama

El organigrama crea un elemento jerárquico, en base a tres escalas de relación: la primera destinada a la relación edificio-ciudad, colocando el programa público como: plazas, patios y zonas de descanso en la planta baja de cada plataforma permitiendo la conexión del proyecto con el entorno, la segunda destinada a la relación edificio-vivienda donde se organiza el programa semi público que integra la condición pública con la privada, distribuyendo comercios y servicios alrededor de las plazas en planta baja, de manera que, aporte a la interacción entre transeuntes y residentes al incorporar espacios enfocados en ambos usuarios. Finalmente, la tercera escala es la relacionada al programa privado, colocando los bloques de vivienda sobre las zonas públicas, generando espacios de servicio y descanso para incentivar a la relación vecinal.

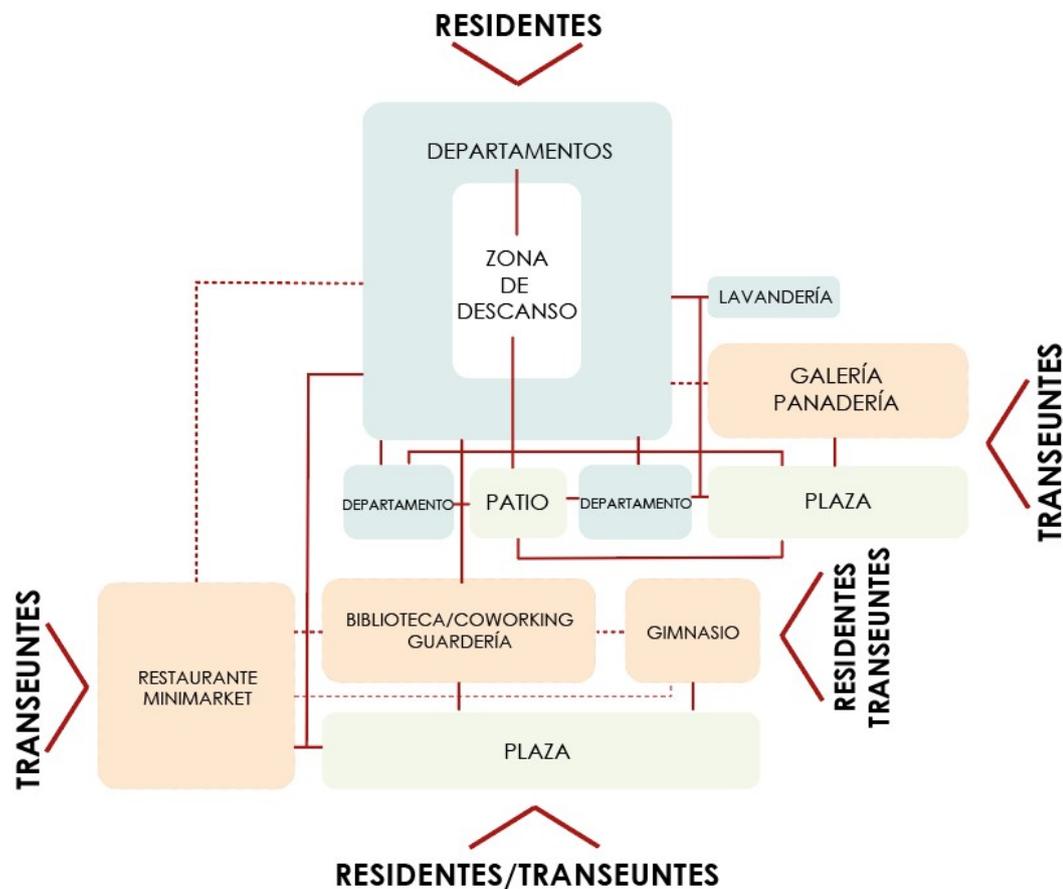


FIGURA 4.1: Organigrama
Fuente: Propia

El programa del anteproyecto de vivienda colectiva se desarrolló en base al estudio obtenido en los capítulos previos y a una escala de relación. El proyecto busca incrementar la densidad y ocupación de la zona de estudio, a través de una estructura compacta que integre espacios comerciales, comunales, recreacionales y de habitad, estableciendo dos tipologías de departamentos con estructura cambiante, enfocadas a un grupo medianamente joven y más no, al grupo familiar convencional como justificación a la diversificación social. Las tipologías se diseñan tomando en cuenta lo siguiente:

Tipología Individual, dirigida a la estancia temporal como: estudiantes, empleados y turistas.

Tipología compartida, dirigida a dos personas y a un núcleo familiar reducido.

Por otro lado, en planta baja se incorporan áreas comerciales con usos relacionados a la vivienda, además de espacios afines a los usos del sector, como lugares de promoción cultural, de forma que, se mantenga una continuidad histórica. Mientras que, en niveles superiores se generan áreas de servicios comunales para promover la convivencia.

Los comercios y servicios considerados en el programa se definieron en base a la in-

existencia de estos dentro de rangos de distancia desde nuestro anteproyecto, por lo cual se propone lugares de abastecimiento como minimarket que mantenga la dinámica de relación proyecto-calle, educativos como: coworking-biblioteca y guardería y otros complementarios como: gimnasio, cafetería, restaurante, lavandería y galería que propicien las relaciones barriales. Considerando que los usos generen un ambiente dinámico de actividades y usuarios variados promoviendo la interacción durante la mayor parte del día y un flujo constante.

Tabla 4.1: Programa arquitectónico

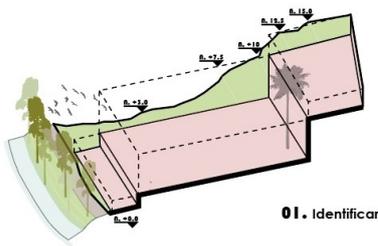
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO		NIVELES	AMBIENTES	SUPERFICIE(m2)	
SUPERFICIE (UTIL INTERIOR)		NIVEL 0.00			
		COMERCIO	CAFETERIA	86,58	
			MINIMARKET	67,1	
		TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NIVEL 0.00			153,68
		TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA NIVEL 0.00 COMPUTABLE			176,73
		NIVEL 3.00			
		COMERCIO	MINIMARKET	107,9	
			RESTAURANTE	140	
		EDUCATIVO	BIBLIOTECA/COOWORKING	79,15	
			GUARDERÍA	137,21	
		RECREACIONAL	GIMNASIO	172,57	
		RECEPCIÓN	HALL	43,89	
		SERVICIOS	BAÑOS	20,4	
		TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NIVEL 3.00			701,12
		TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA NIVEL 3.00 COMPUTABLE			806,29
		NIVEL 6.00			
		COMERCIO	RESTAURANTE	50,06	
		EDUCATIVO	BIBLIOTECA/COOWORKING	62,29	
			GUARDERÍA	19,13	
		TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NIVEL 6.00			131,48
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA NIVEL 6.00 COMPUTABLE			151,2		
NIVEL 9.00					
VIVIENDA	DEPARTAMENTO 1	50			
	DEPARTAMENTO 1	50			
	DEPARTAMENTO 1	35			
	DEPARTAMENTO 1	35			
	DEPARTAMENTO 2	60			
	DEPARTAMENTO 2	60			
SERVICIOS	LAVANDERÍA	30			
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NIVEL 9.00			320		
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA NIVEL 9.00 COMPUTABLE			372,6		
NIVEL 12.00					
CULTURAL	GALERÍA	54,58			

SUPERFICIE NO COMPUTABLE	COMERCIO	PANADERIA	51,32	
	VIVIENDA	DEPARTAMENTO 1	50	
		DEPARTAMENTO 1	50	
		DEPARTAMENTO 1	50	
		DEPARTAMENTO 1	50	
	TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NIVEL 12.00			305,9
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA NIVEL 12.00 COMPUTABLE			351,78
	<i>NIVEL 15.00</i>			
	VIVIENDA	DEPARTAMENTO 1	50	
		DEPARTAMENTO 1	50	
		DEPARTAMENTO 2	60	
		DEPARTAMENTO 2	60	
	TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NIVEL 15.00			220
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA NIVEL 15.00 COMPUTABLE			230
	<i>NIVEL 18.00</i>			
	VIVIENDA	DEPARTAMENTO 1	35	
		DEPARTAMENTO 2	60	
		DEPARTAMENTO 2	60	
		DEPARTAMENTO 2	75	
		DEPARTAMENTO 2	75	
	TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NIVEL 18.00			305
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA NIVEL 18.00 COMPUTABLE			353,05
	<i>NIVEL 0.00</i>			
	GRADERÍO			32,22
	<i>NIVEL 3.00</i>			
	PATIO INTERIOR			330,79
	ESTANQUES			32,78
<i>NIVEL 9.00</i>				
PATIO INTERIOR			79,96	
<i>NIVEL 12.00</i>				
PATIO INTERIOR			176,53	
PUENTE			17,31	
<i>NIVEL 15.00</i>				
CUBIERTA VERDE			65,27	
GRADERÍO			96,6	
RAMPAS			67,65	
CIRCULACIÓN	VERTICAL		86,53	
	HORIZONTAL		264,61	
TOTAL SUPERFICIE NO COMPUTABLE			919,46	
SUPERFICIE TOTAL POR USOS				
Total superficie útil			2137,18	
Total superficie construida computable			2441,65	
Total Superficie no computable			919,46	
TOTAL SUPERFICIE PROYECTO			5498,29	

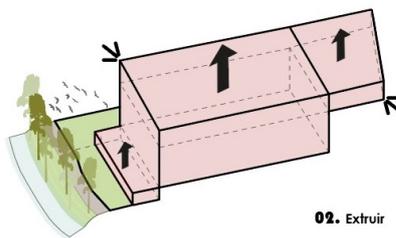
Elaboración: Propia

4.1.2. Implantación

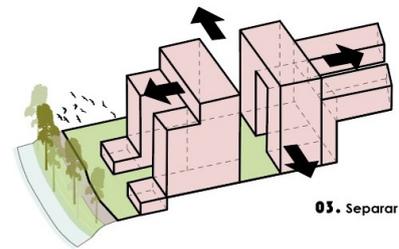
Los predios a intervenir se encuentran en una zona vacante con gran potencial urbano que permitirán densificar el sector, rescatando la habitabilidad a más de vincular las terrazas de la ciudad, convirtiéndose en un nuevo eje urbano. La propuesta prioriza el uso peatonal de forma que se regrese la vitalidad mediante la interacción de los usuarios. Para la reactivación del transecto, se incorpora una plaza verde con espacios de descanso en la fachada dirigida a la Bajada de Todos Santos, de manera que, simulen las estancias a lo largo del Paseo 3 de Noviembre y contra restando el déficit de percepción del verde en el centro histórico.



01. Identificar



02. Extruir

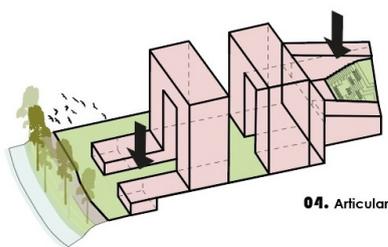


03. Separar

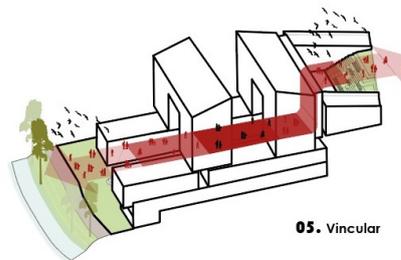
Identificar: Se determina las preexistencias determinando el potencial de las condiciones topográficas, en conjunto con las áreas verdes circundantes y construcciones adyacentes.

Extruir: Extrusión del área aprovechable, construcción volumétrica, mientras que alturas se elevan en relación al entorno.

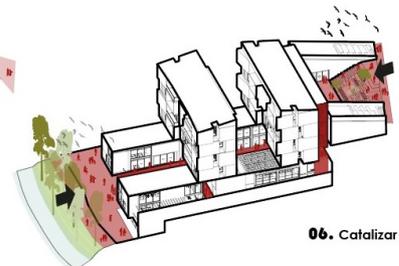
Separar: Separar el volumen para liberar el bloque, de forma que se generen patios, a la vez que se proporcione correcta ventilación e iluminación a las fachadas.



04. Articular



05. Vincular

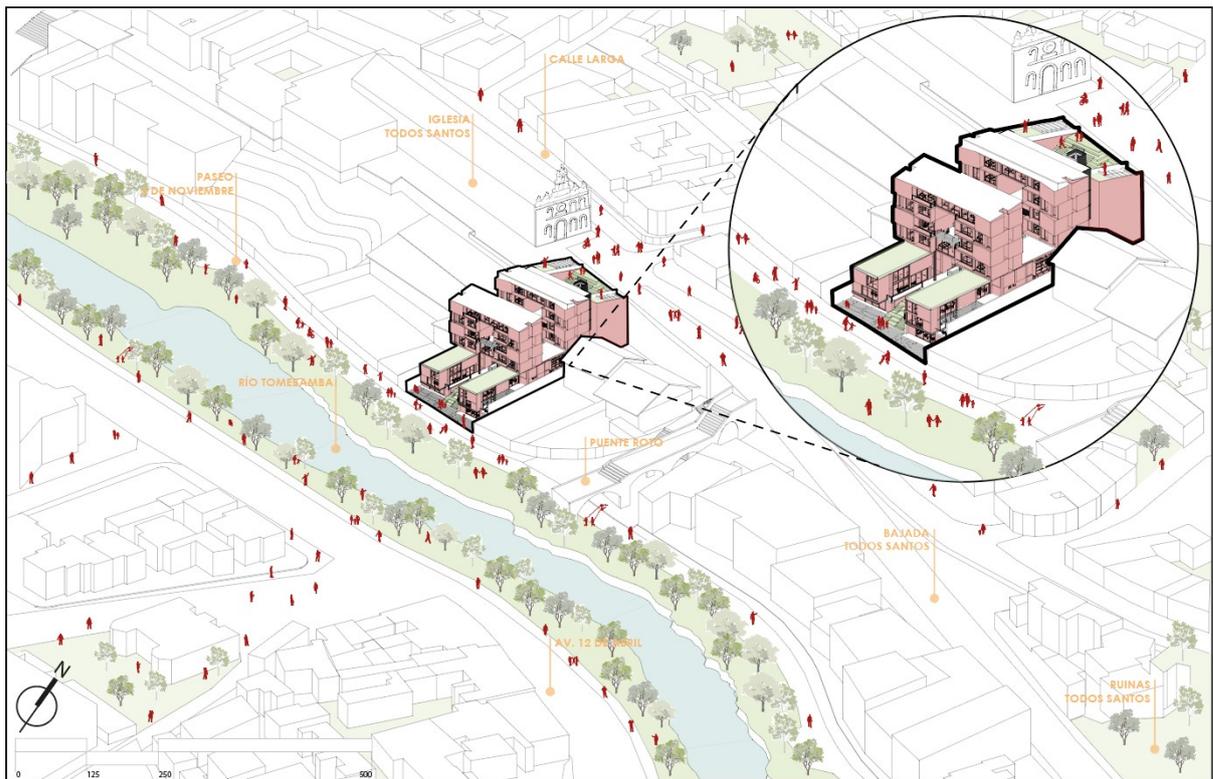


06. Catalizar

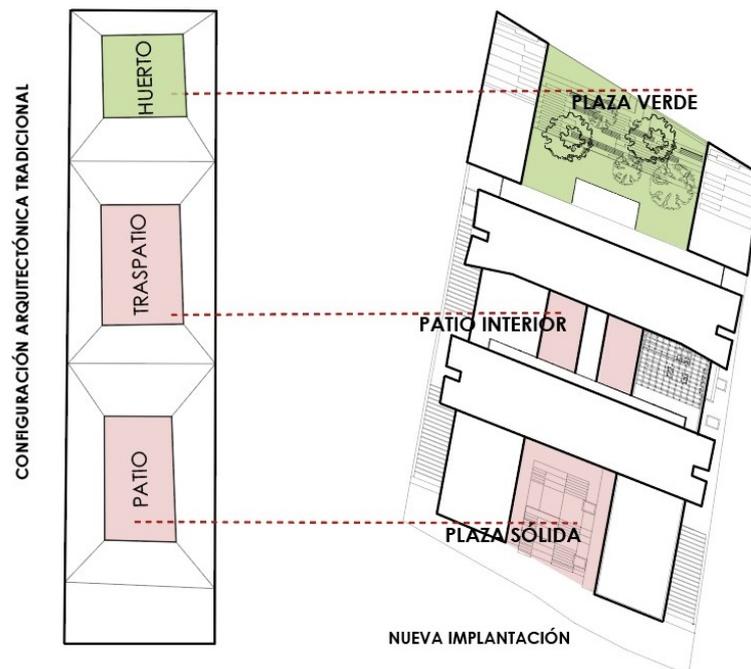
Articular: Las formas articulan los volúmenes con el entorno, conectando espacialmente los niveles de la Calle Larga con el Paseo 3 de Noviembre, definiéndose una plaza jardín en la zona superior y una plaza sólida en contraste a la vegetación de la ribera del río.

Vincular: Vincular la estructura urbana que se proyecta desde el Paseo 3 de Noviembre con la terraza del Centro Histórico a través de un corredor urbano.

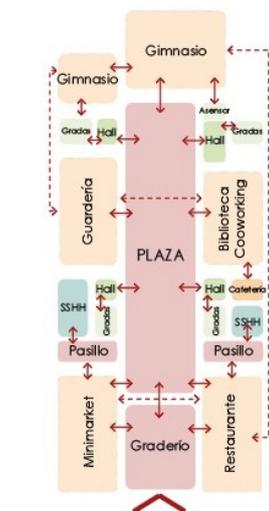
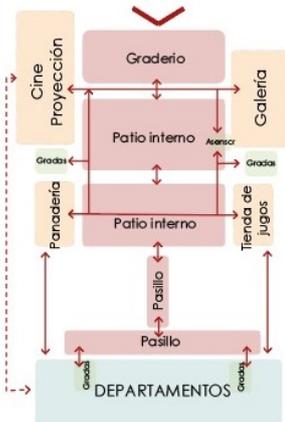
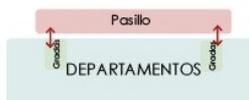
Catalizar: A través de grandes pórticos abiertos hacia la calle, el proyecto invita a ingresar a patios internos con estancias de descanso, lo cual articula el contexto con el edificio y propicia la interacción entre residentes y transeúntes.



El anteproyecto contiene un balance entre los sistemas constructivos de la zona, repensando la implantación de las tradicionales casonas del centro histórico, para generar una composición de barras alargadas que acogen un patio interior y plazas con entornos paisajísticos.

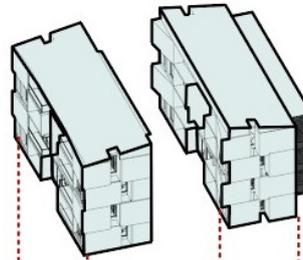


4.2. Propuesta funcional

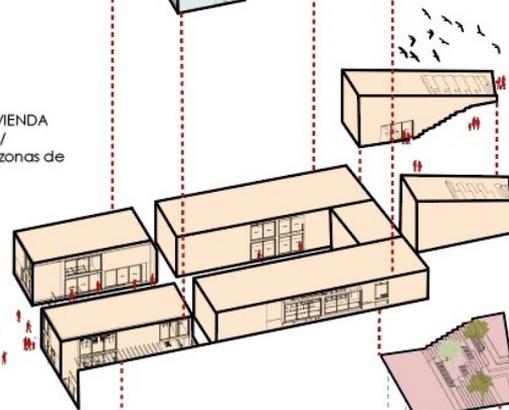


ORGANIGRAMA FUNCIONAL

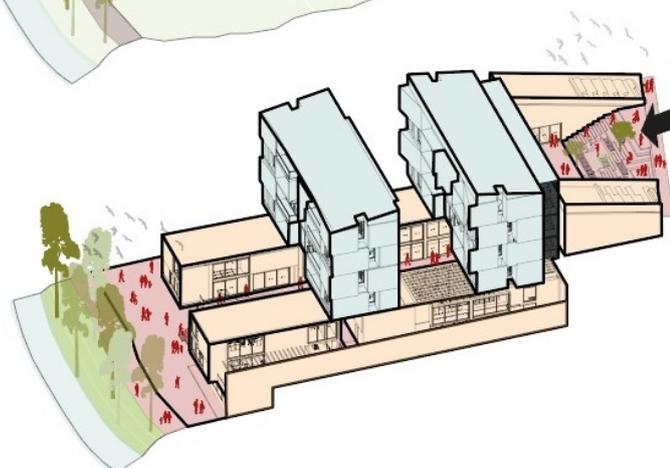
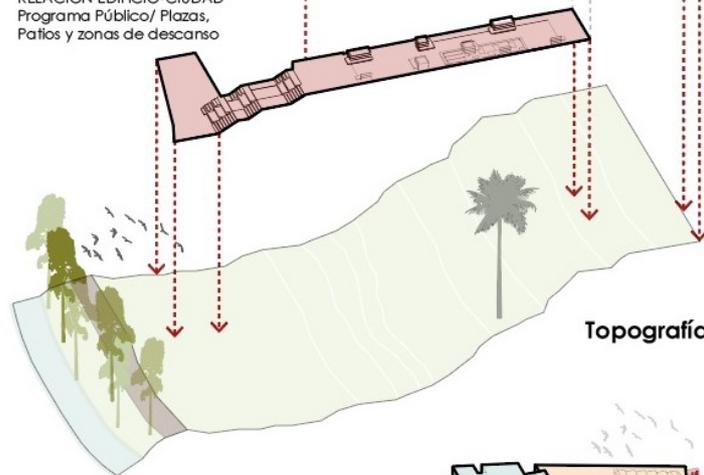
3RA ESCALA
 RELACIÓN VECINAL DIRECTA
 Programa Privado/ Apartamentos
 Lavanderías, zona descanso



2DA ESCALA
 RELACIÓN EDIFICIO-VIVIENDA
 Programa Semipúblico/
 Comercios, Servicios y zonas de
 relación a vivienda



1RA ESCALA
 RELACIÓN EDIFICIO-CIUDAD
 Programa Público/ Plazas,
 Patios y zonas de descanso



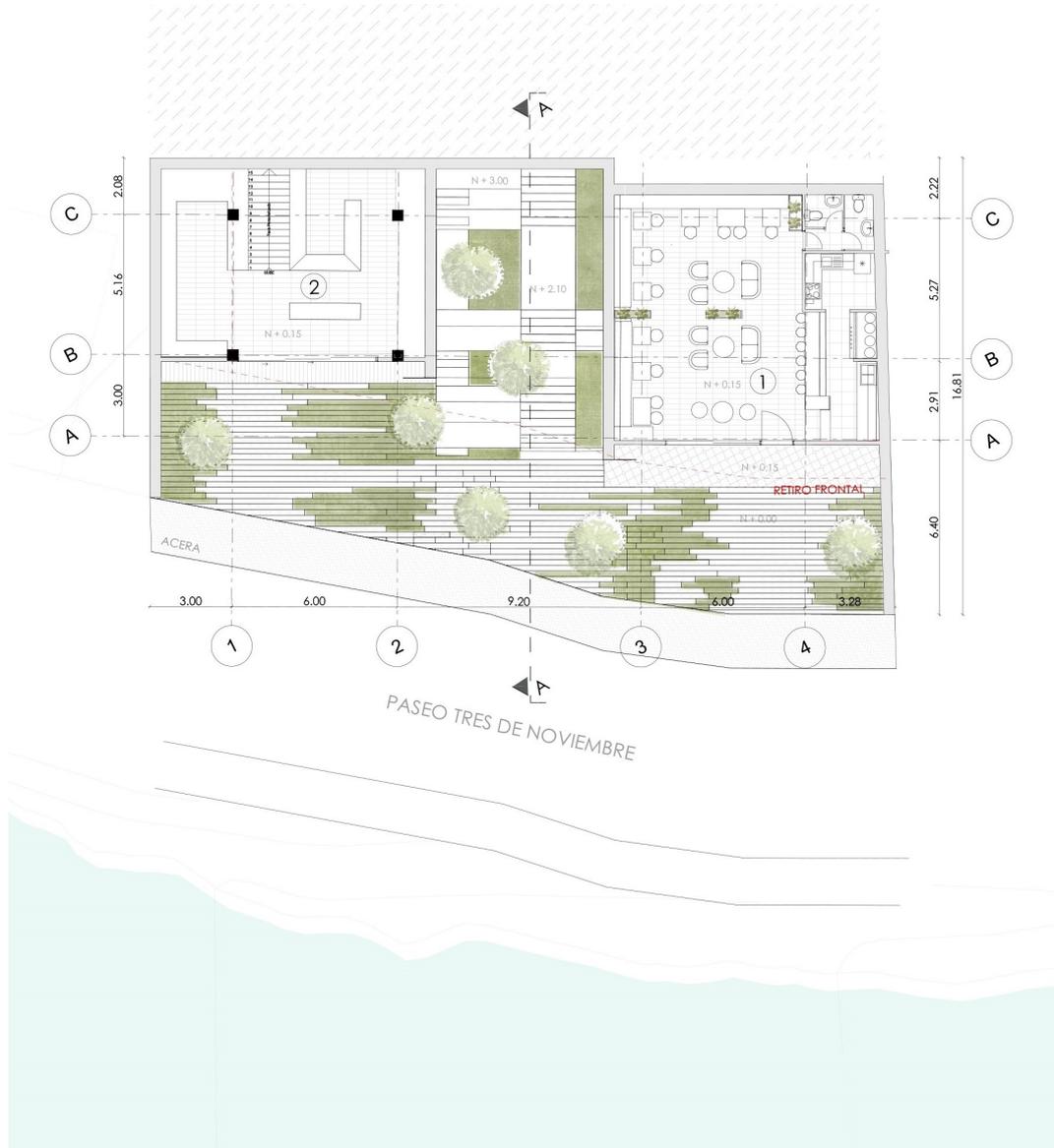
EMPLAZAMIENTO

N= +3.00



PLANTA ARQUITECTÓNICA COMERCIAL

N= 0.00

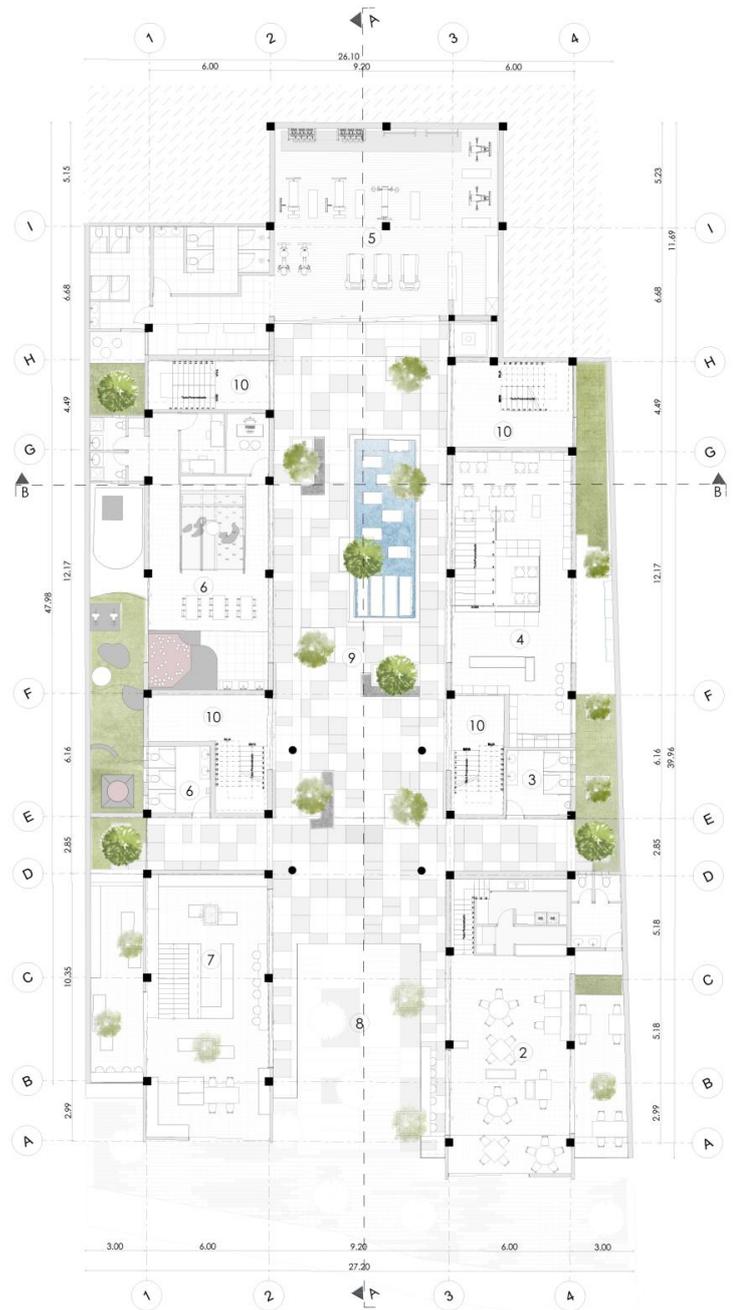


1. Cafetería
2. Minimarket



PLANTA ARQUITECTÓNICA COMERCIAL

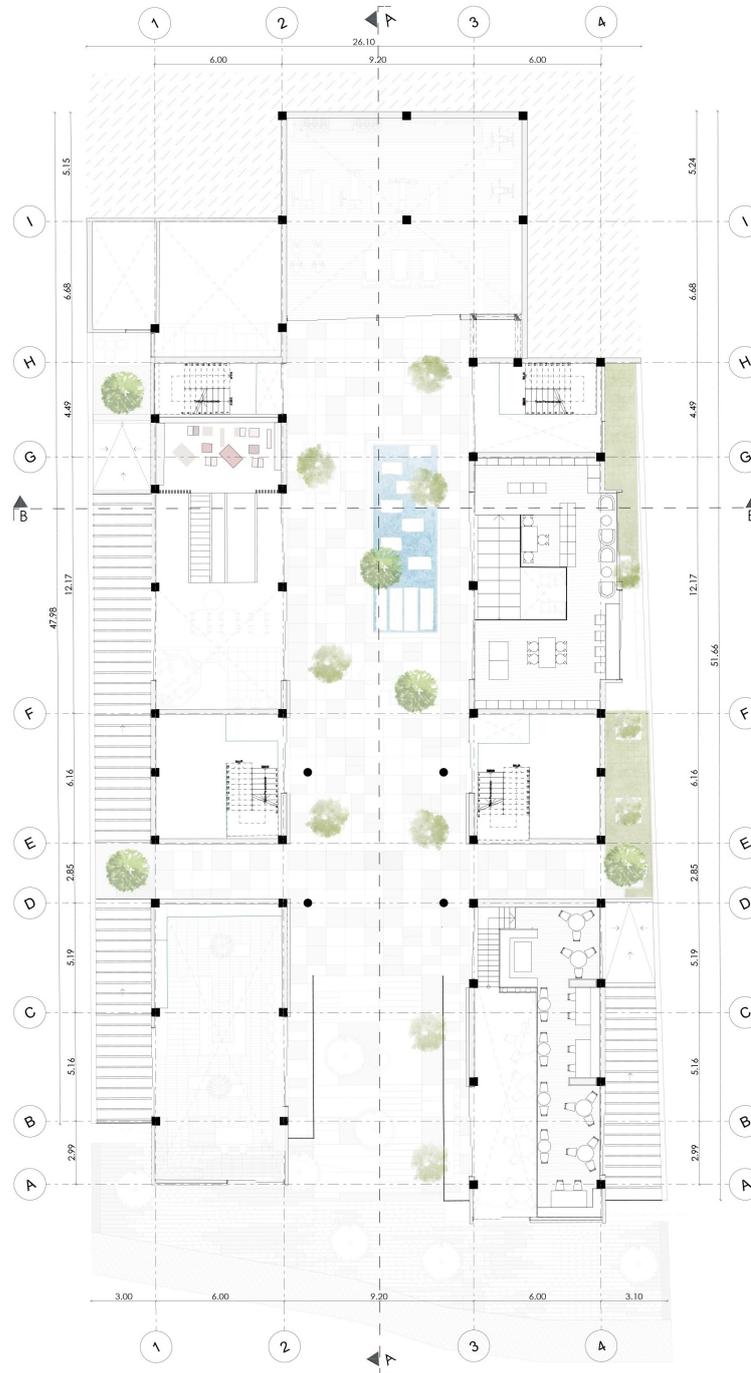
N= +3.00



- 2. Restaurante
- 3. Baños públicos H.
- 4. Biblioteca-Coworking
- 5. Gimnasio
- 6. Baños públicos M.
- 7. Minimarket
- 8. Ingreso
- 9. Plaza central
- 10. Circulación vertical

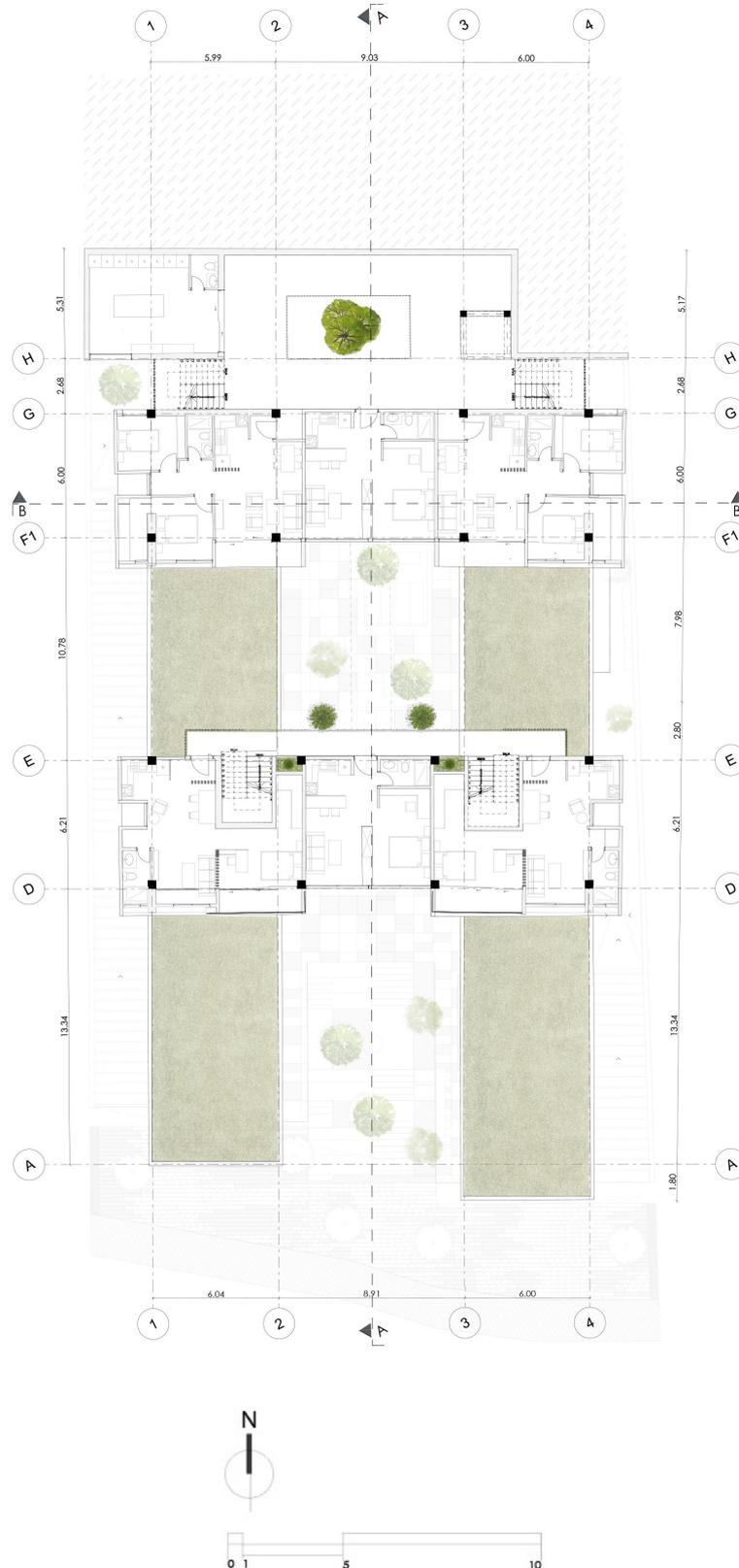
PLANTA ARQUITECTÓNICA COMERCIAL

N= +6.00



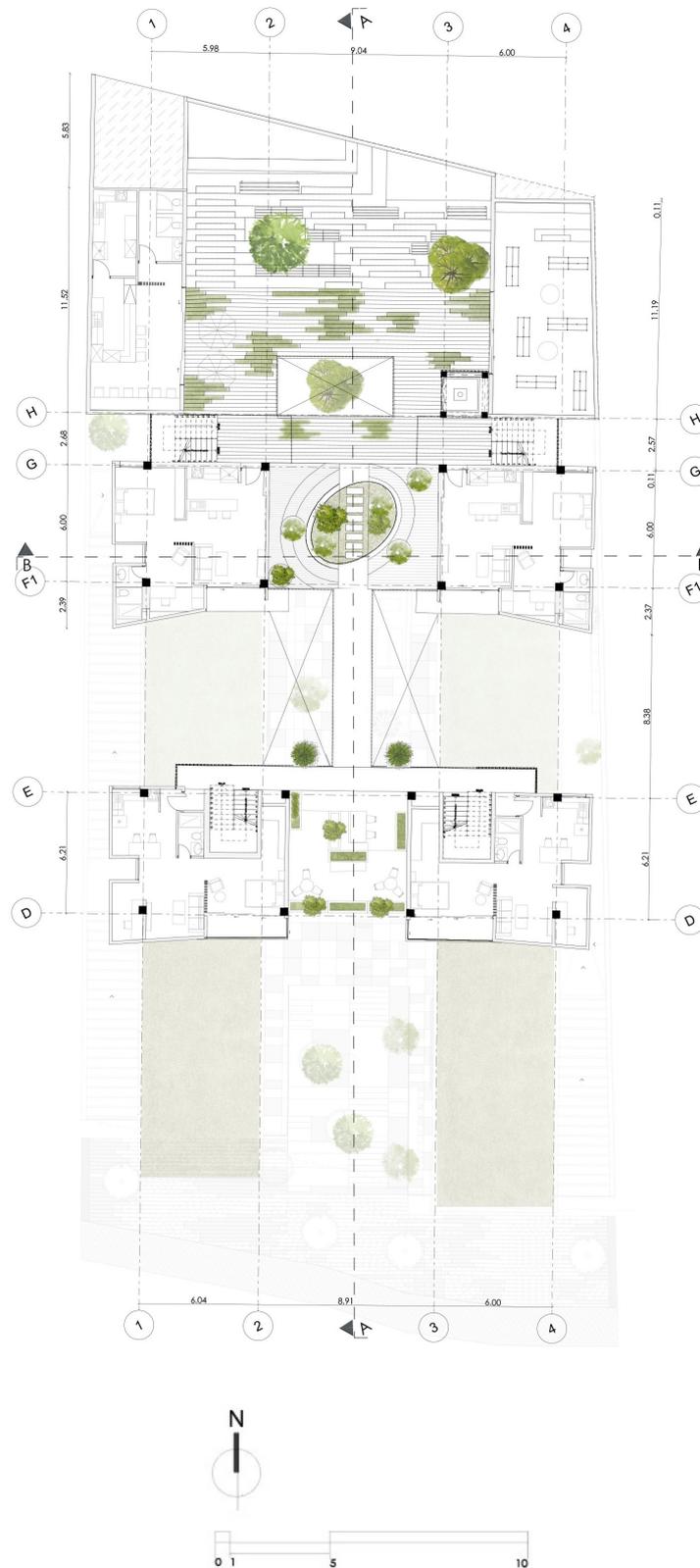
PLANTA ARQUITECTÓNICA VIVIENDA

N= +9.00



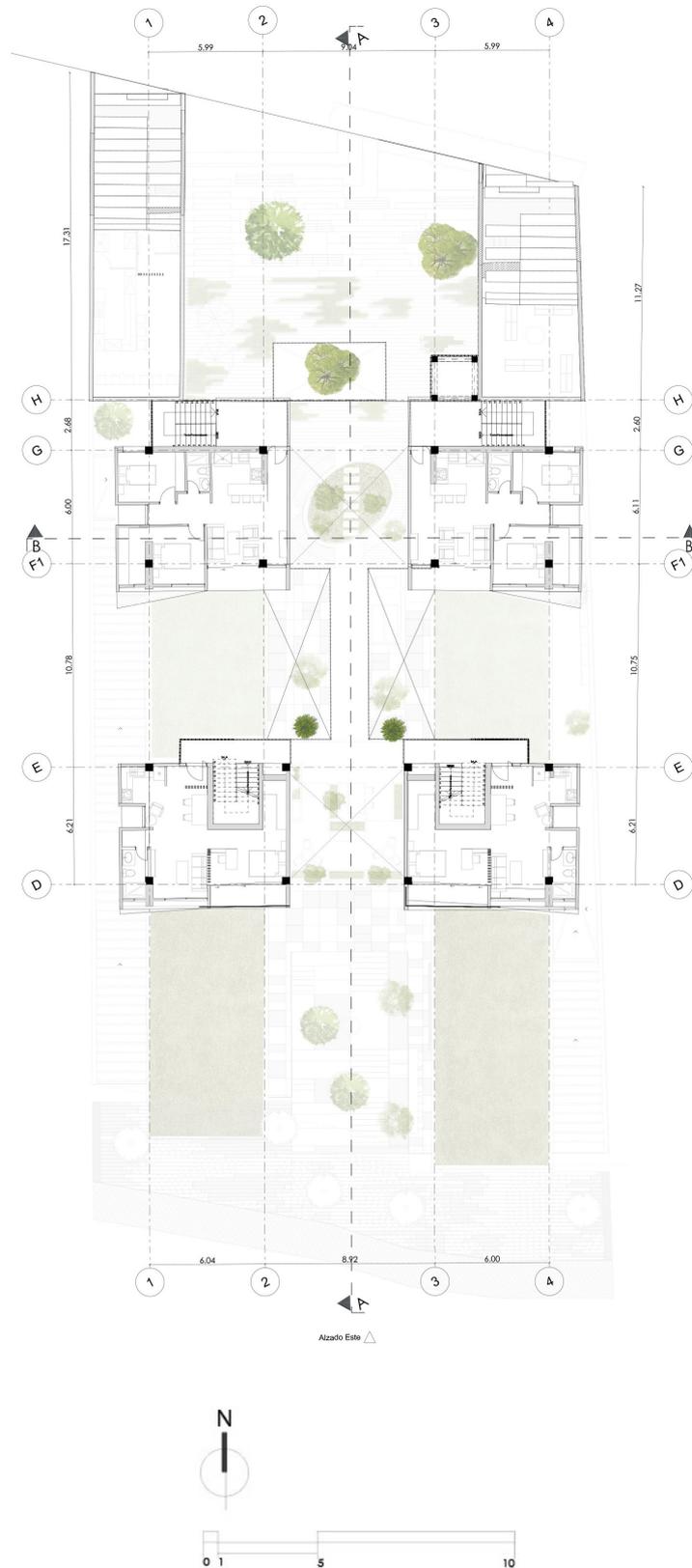
PLANTA ARQUITECTÓNICA VIVIENDA

N= +12.00



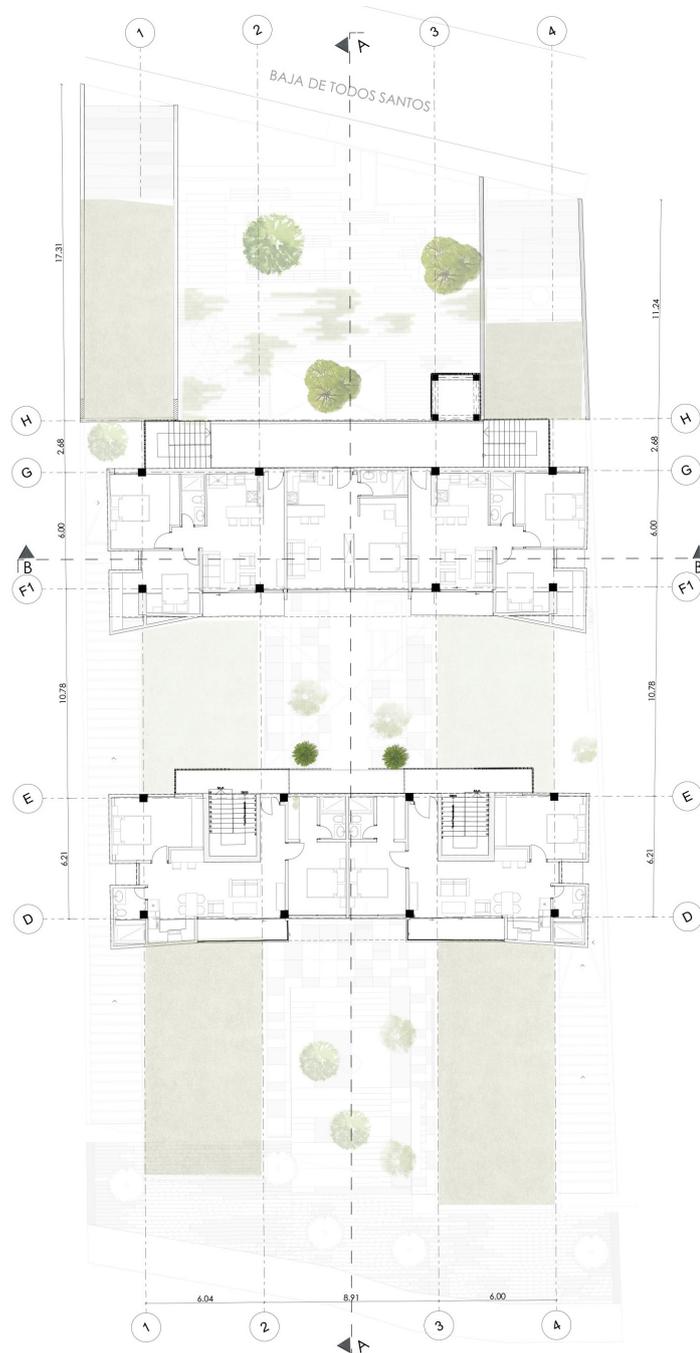
PLANTA ARQUITECTÓNICA VIVIENDA

N= +15.00



PLANTA ARQUITECTÓNICA VIVIENDA

N= +18.00



PLANTA ARQUITECTÓNICA DE CUBIERTAS

N= +18.00

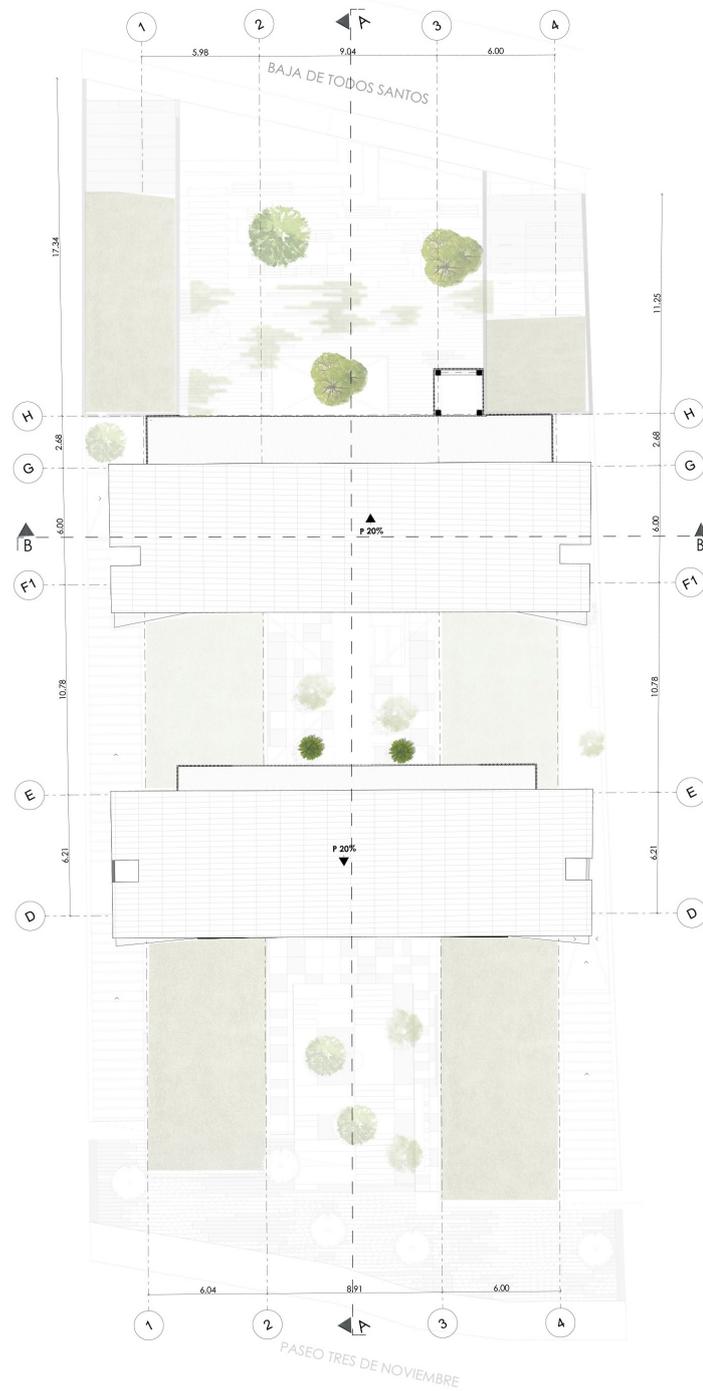
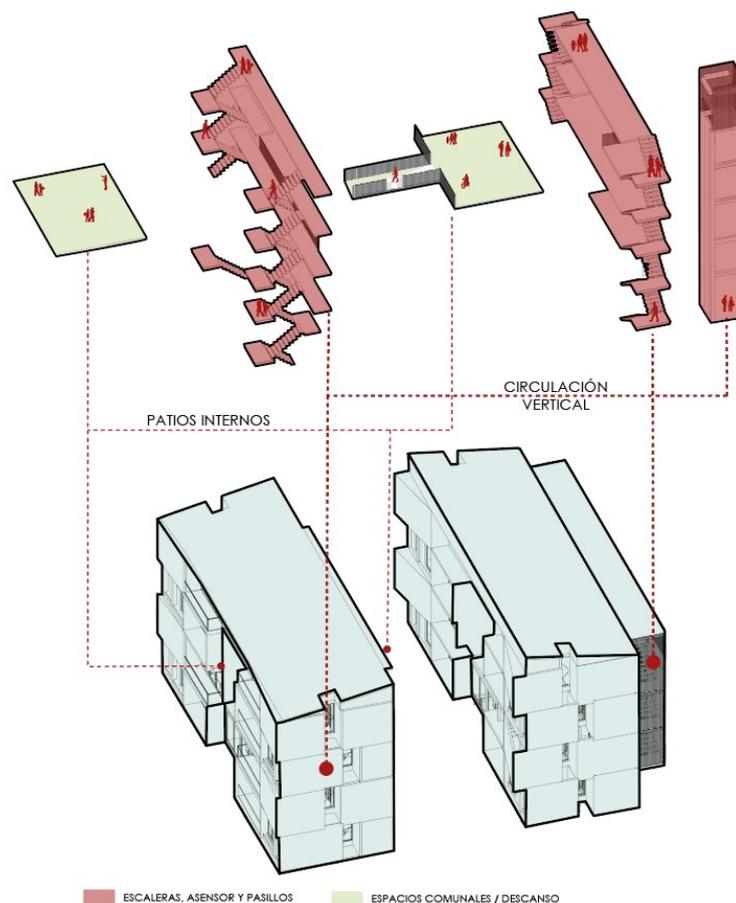
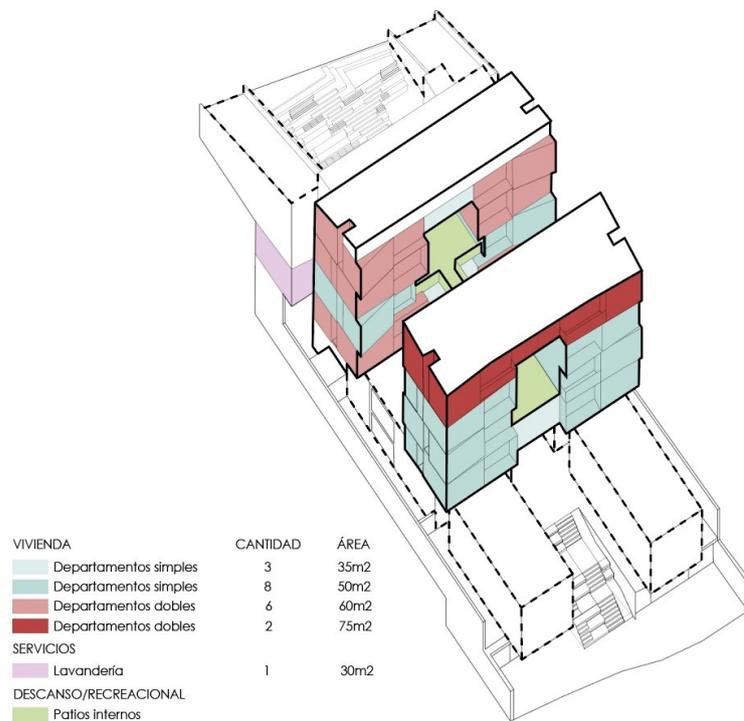
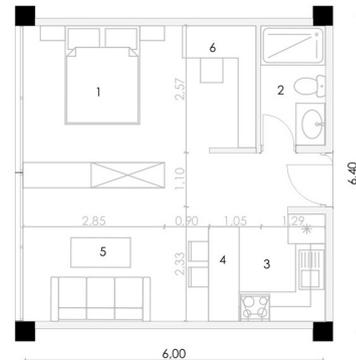


Diagrama de distribución de departamentos



Departamento tipo 1

35 m²



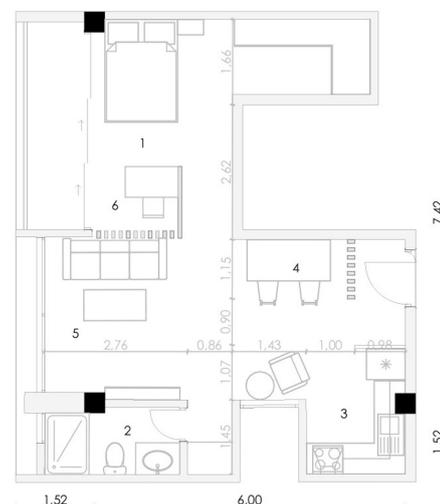
TIPOLOGÍA INDIVIDUAL
Estudiantes, empleados y turistas.



- 1. Habitación
- 2. Baño
- 3. Cocina
- 4. Comedor
- 5. Sala
- 6. Estudio

Departamento tipo 1

50 m²



TIPOLOGÍA INDIVIDUAL
Estudiantes, empleados y turistas.



- 1. Habitación
- 2. Baño
- 3. Cocina
- 4. Comedor
- 5. Sala
- 6. Estudio

Departamento tipo 2

60 m²



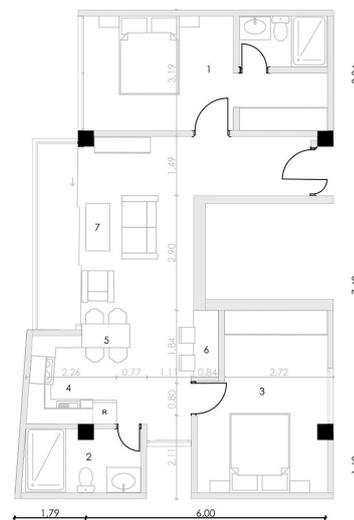
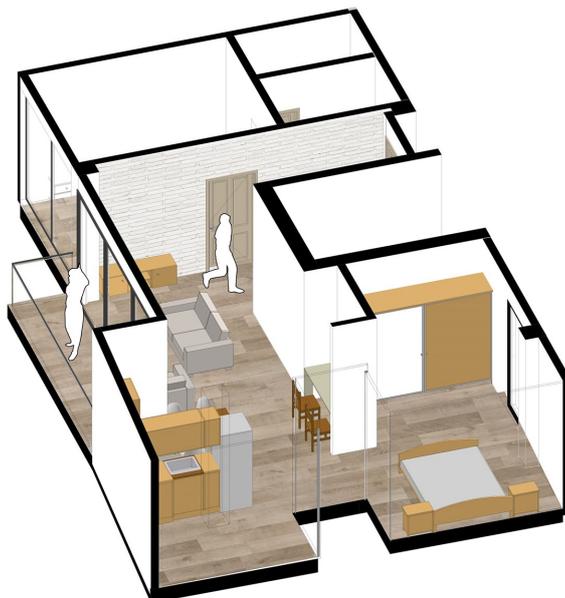
TIPOLOGÍA COMPARTIDA
Parejas y núcleos familiar reducidos.



1. Habitación
2. Baño
3. Habitación
4. Cocina
5. Comedor
6. Sala

Departamento tipo 2

75 m²



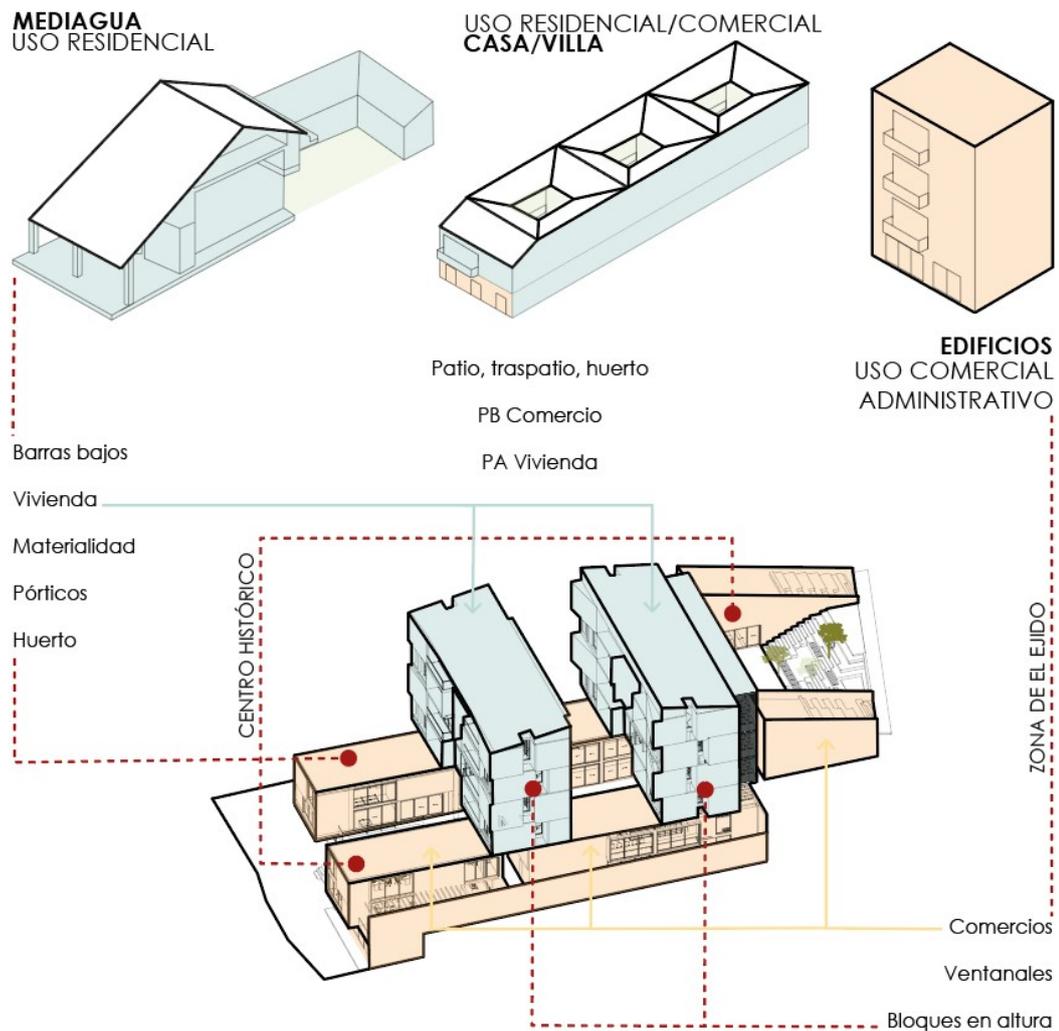
TIPOLOGÍA COMPARTIDA
Parejas y núcleos familiar reducidos.



1. Habitación master
2. Sala
3. Habitación
4. Cocina
5. Comedor
6. Estudio
7. Sala

4.3. Propuesta formal

La forma se inspira en los estilizados edificios de la zona de El Ejido para concebir dos bloques de gran altura, que para no generar contraste en los tramos a implantarse se retranquea respetando los retiros. El proyecto se adapta al contexto diseñando niveles bajos hacia la calle, mientras que, los bloques en altura se colocan en las centralidades del predio.



Elevación Norte

E: 1:300



Elevación Sur

E: 1:300



Sección A-A

E: 1:300



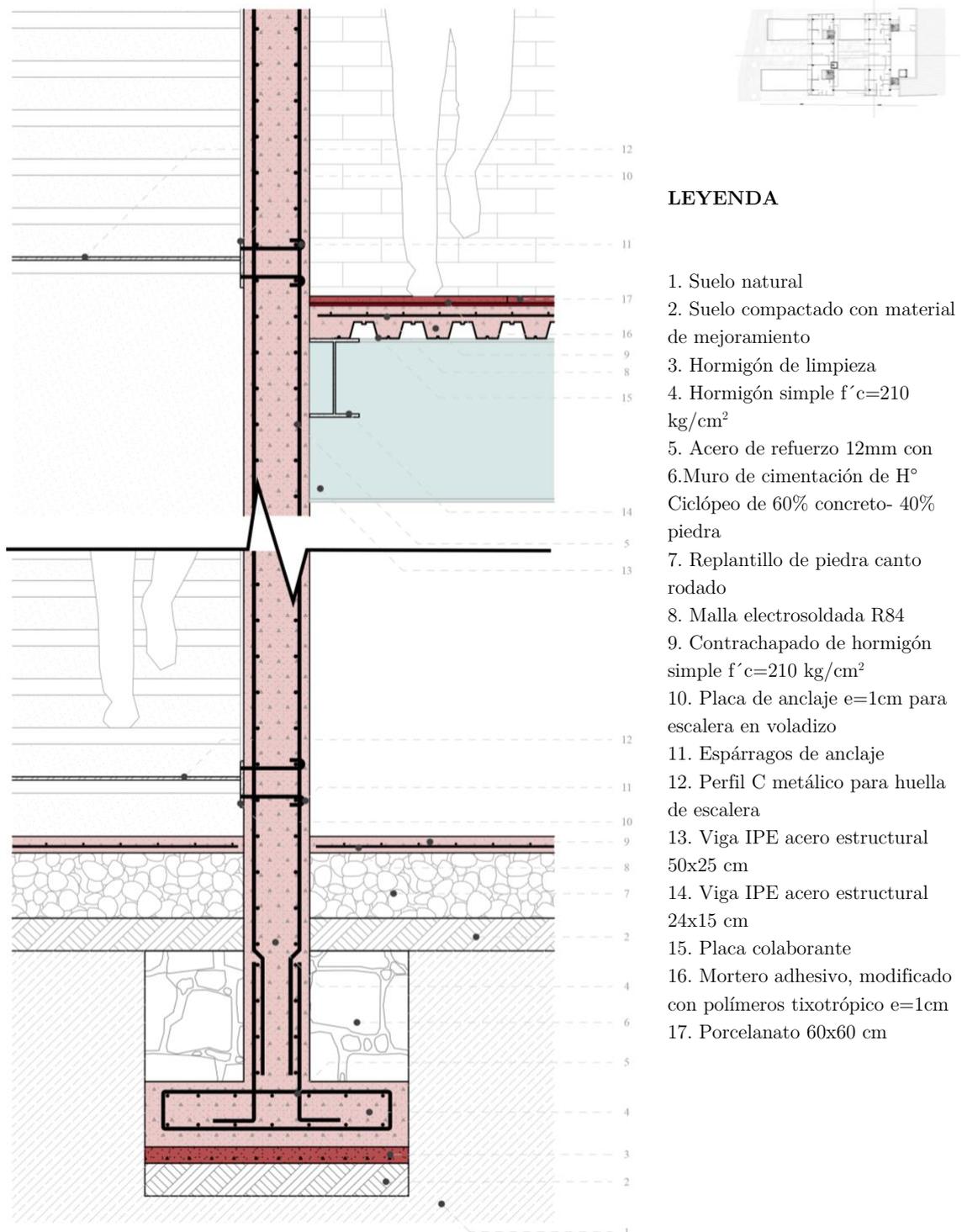
Sección B-B

E: 1:300



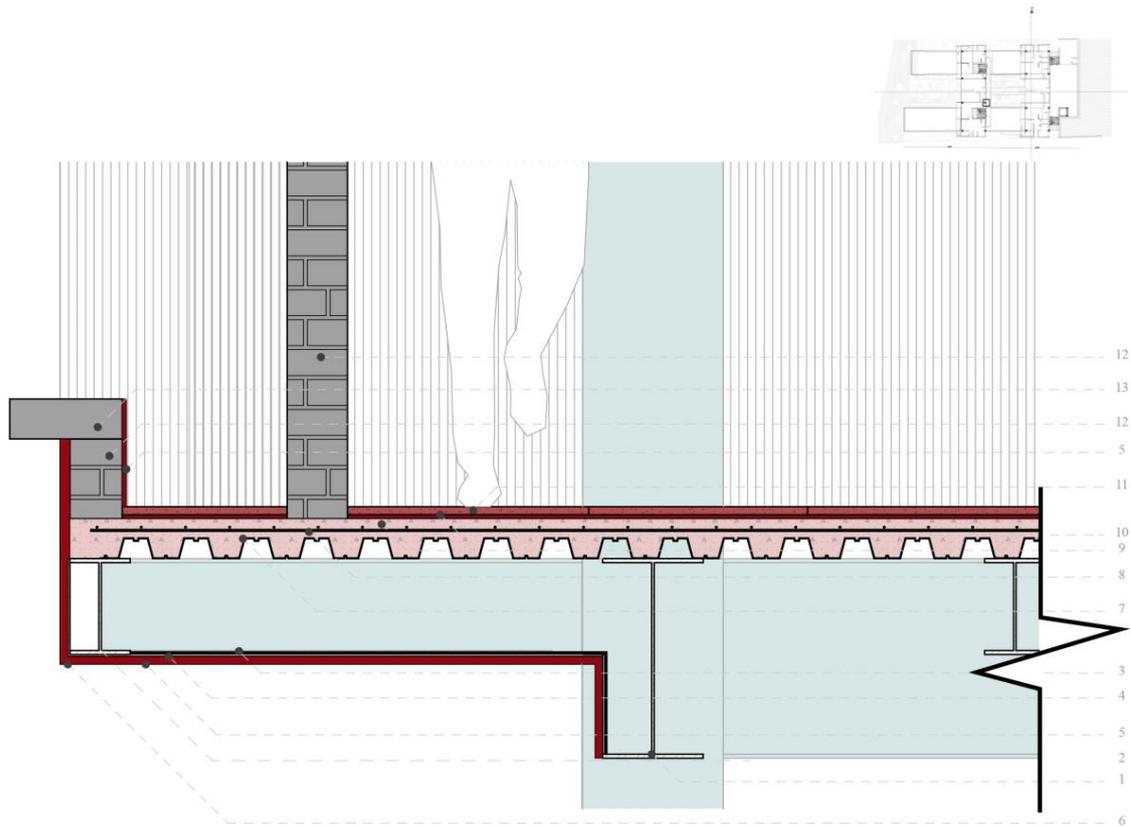
Detalle B

E: 1:15



Detalle C

E: 1:15

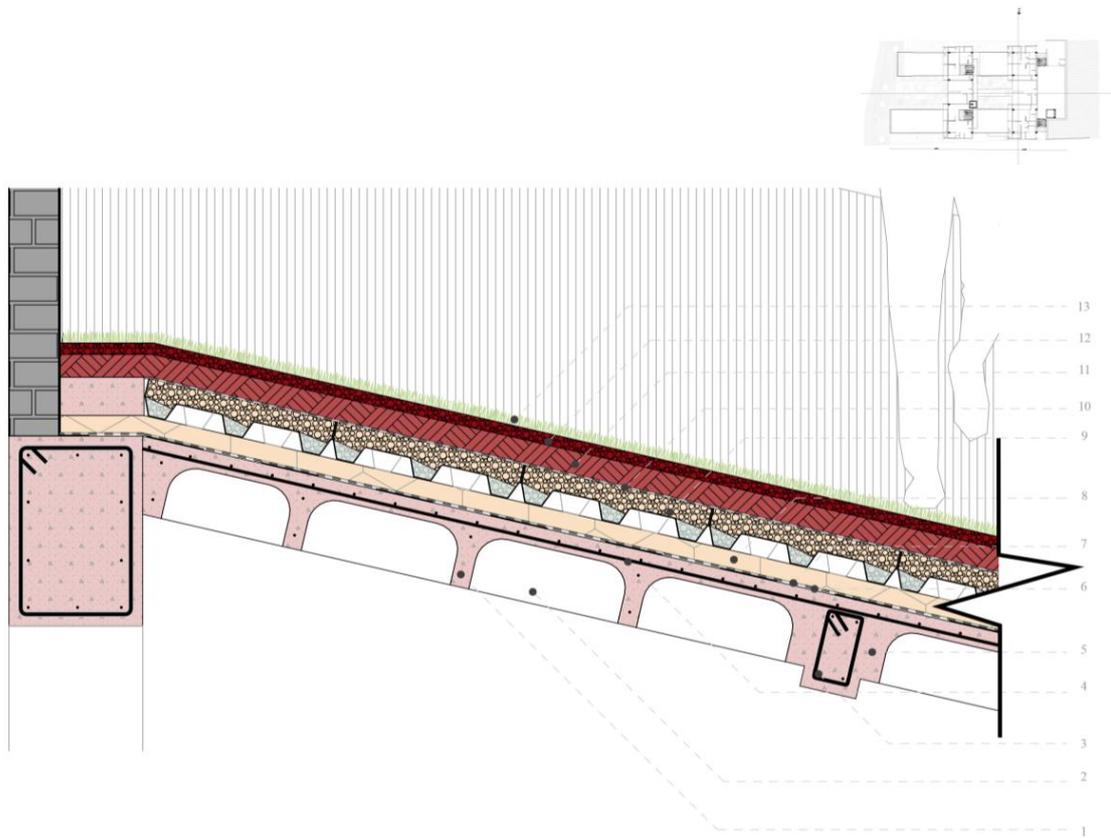


LEYENDA

1. Viga IPE acero estructural
50x25 cm
2. Viga IPE acero estructural
24x15 cm
3. Acero de refuerzo 12mm
4. Malla nervometálica
5. Mortero 1:3 para enlucido
6. Pintura latex para exteriores
7. Placa colaborante
8. Malla electrosoldada R84
9. Contrachapado de hormigón
simple $f'c=210 \text{ kg/cm}^2$
10. Mortero adhesivo, modificado
con polímeros tixotrópico $e=1\text{cm}$
11. Porcelanato 60x60 cm
12. Muro de ladrillo panelón
9x13x27 cm
13. Ladrillo de obra 10x20x40 cm

Detalle D

E: 1:15



LEYENDA

1. Acero de refuerzo 12mm
- Viga IPE acero estructural 50x25
cm
2. Casetones de poliestireno
3. Cadena de acero de refuerzo
4. Malla electrosoldada R84
5. Hormigón simple $f'c=210$
kg/cm²
6. Lámina impermeabilizante
7. Capa separada. Geotextil 150
gr/m
8. Aislamiento térmico
9. Bandeja de polipropileno 181/m²
10. Capa filtrante. Geotextil 300
gr/m
11. Sustrato
12. Capa de protección
13. Césped

4.5. Propuesta expresiva

Relación directa con el entorno



FIGURA 4.2: Relación directa con el entorno. Fuente: Propia.

Relación Bajada de Todos Santos



FIGURA 4.3: Relación Bajada de Todos Santos. Fuente: Propia.

Relación Paseo 3 de Noviembre



FIGURA 4.4: Relación Paseo 3 de Noviembre. Fuente: Propia.

Conexión espacios públicos



FIGURA 4.5: Conexión espacios públicos. Fuente: Propia.

Conexión espacios públicos



FIGURA 4.6: Conexión espacios públicos. Fuente: Propia.

Relación proyecto-ciudad



FIGURA 4.7: Relación proyecto-ciudad. Fuente: Propia.

Enmarcar visuales hacia El Ejido

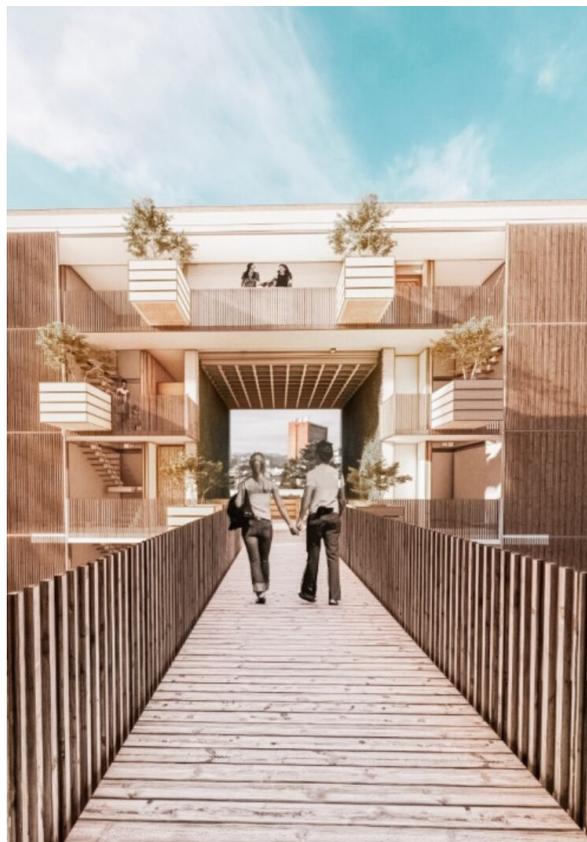


FIGURA 4.8: Enmarcar visuales hacia El Ejido. Fuente: Propia.

Biblioteca-Coworking



FIGURA 4.9: Biblioteca-Coworking. Fuente: Propia.

Restaurante



FIGURA 4.10: Restaurante. Fuente: Propia.

Conclusiones y recomendaciones

5.1. Conclusiones

Al finalizar esta investigación se concluye que Todos Santos ha percibido una progresiva ruptura de usos de suelo propiciada por las transformaciones urbanas y nuevas necesidades sociales que incorporan usos ajenos a la vivienda, lo que mejoró las condiciones estéticas del barrio, sin embargo, expulsó la población residente a zonas con mejores condiciones de habitabilidad.

Luego de realizar el análisis de referentes se concluye que un modelo de vivienda colectiva dentro de un centro histórico debe mantener características arquitectónicas patrimoniales, pero con un programa mayor, que abastezca las nuevas necesidades sociales, manteniendo la vivienda como uso principal e incorporando usos afines a la misma. A la vez, es importante conservar elementos tradicionales como pórticos, balcones, patios y corredores representándolos a mayor escala, de forma que aporten a la interacción de usuarios y residentes, así como la conexión proyecto-calle.

Se concluye que el sector de Todos Santos se ha desarrollado como un barrio residencial a lo largo de la historia, de forma que se mantiene esta continuidad respetando las condiciones preexistentes para no romper la configuración formal característica del sector, determinando este escenario como idóneo para la vida en colectividad con equipamientos y servicios a menos de 500 metros de distancia o 10 a 20 minutos caminando para un peatón promedio.

El modelo de vivienda colectiva es resultado de los capítulos previos, el cual genera una mejora dentro del barrio de Todos Santos, donde existe una ruptura de la trama del centro histórico, representada por la topografía irregular del Barranco, permitiendo la revitalización del sector a través de la intervención de un predio vacante, que incrementa los indicadores de densidad como de espacios públicos y área verdes, a la vez que promueve actividades comerciales, culturales y sociales.

La propuesta arquitectónica al estar desarrollada en altura, nos permite incrementar el índice de densidad poblacional de 105 hab/Ha a 120 hab/Ha, incrementando en un 15 %. Lo que es óptimo para el barrio, ya que permitirá potenciar el uso de los espacios públicos propuestos y contrarrestar el índice de disminución de la población del 12 % registrado en el último censo.

Por otro lado, se propone la recuperación del espacio mediante el rescate de los patios centrales, traspatios y huertos, replanteándolo en un nuevo modelo de patios y plazas urbanas, incrementando el espacio público verde en el centro histórico de 8 % a un 12 % obteniendo un valor de 12 m^2 /hab, dentro de los rangos establecidos por la OMS (Organización Mundial de la Salud).

Estos espacios están conectados por zonas públicas a través de espacios de descanso vinculadas a áreas verdes y espejos de agua, mediante aberturas de plazas urbanas hacia la Bajada de Todos Santos y Paseo 3 de Noviembre mejorando el espacio natural, obteniendo un valor de 10 m^2 / hab. Espacios que permiten la conexión proyecto-calle y la posibilidad de interacción, de manera que los usuarios lo perciban como un espacio abierto.

Para rescatar el concepto de barrio y vecindad se desarrollaron tres escalas de relación, factores que promueven la participación social de los usuarios, con estrategias urbanas y arquitectónicas, integrando usos mixtos acordes a las funciones cotidianas de la vida urbana actual, mediante un proyecto que integre usos residenciales, culturales, recreacionales y complementarios a la vivienda. Se incrementa 5 usos comerciales nuevos en el sector, que permiten atraer a la población y reactivar la zona de la calle Paseo 3 de Noviembre.

Se genera un respeto por lo patrimonial a través de factores como: el respeto por la preexistencia reflejándose en la implantación del proyecto que se adapta a la topografía existente, mediante dos plataformas que articulen las terrazas de la ciudad, reinventando la implantación típica de las casonas; con patio- traspatio y huerto abiertas hacia la calle, para plasmarlo en un diseño entorno al patio interior.

Se replantea el tradicional pórtico para plasmarlos en grandes aberturas apoticadas en las fachadas frontales del proyecto que enmarcan las visuales de la ciudad y conectan el interior con el exterior, promoviendo elementos tradicionales con una dinámica actual.

Se respeta los retiros frontales, posteriores y laterales, de forma que se mantenga una alineación con las edificaciones existentes, al igual que se emplearán materiales cerámicos en fachadas y cubiertas para preservar una continuidad en el tramo.

Para no romper la continuidad en la trama, el diseño propuesto se integró logrando una lectura uniforme en la manzana. Las barras proyectadas hacia las calles se bajan respetando las alturas de las fachadas colindantes, mientras que los bloques céntricos se alzan simulando las edificaciones en altura de El Ejido.

5.2. Recomendaciones

Se recomienda desarrollar modelos flexibles de vivienda colectiva, de forma que respondan a la heterogeneidad de modelos de agrupación, mecanismos que aportan a la apropiación e identificación del individuo con el proyecto y de los vecinos con el barrio.

Producir un sistema de escalas de relación que comprende la secuencia ciudad- edificio, bloque-vivienda y vivienda-relación vecinal, con un uso del suelo del 40 a 60 % para

actividades comerciales, 10 % para servicios públicos y del 30 a 50 % destinado al uso residencial.

Potencializar el estudio de los nuevos modelos de habitar en las centralidades implicando la participación de los residentes en el proceso de ocupación de proyectos de vivienda, entendiendo las necesidades de la vida contemporánea en los centros históricos con la utilización de suelos vacantes en el centro histórico, los mismos que permitan una densificación definitiva, aprovechando la cobertura y cercanía a equipamientos e infraestructura existente en un radio de 500m.

En relación a los tipos de vivienda, se recomienda una mezcla coherente de tipologías habitacionales, en función a las necesidades de los usuarios de la zona, con accesos fáciles hacia y desde los usos complementarios. En cuanto a programas de vivienda, es recomendable células habitacionales dirigidas a tipos de usuarios relativamente productivos como: estudiantes, solteros, parejas jóvenes y familias reducidas.

Referencias

- Albornoz, B. (2007). *Planos e imágenes de Cuenca*. Quito, Ecuador: Sector Público Gubernamental.
- Álvarez, A., y Serrano, J. (2010). *Cuenca: su crecimiento urbano y paisajístico desde 1950-2008*. [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]. Descargado de <https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1969/1/thg384.pdf>.
- Barrera, J., Cabrera, L., Guerrero, L., Lazo, H., y Pérez, I. (2008). *Análisis de la evolución urbana de Cuenca*. [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca, Cuenca].
- Bascuñán, F., Walker, P., y Mastrantonio, J. (2007). Modelo de cálculo de áreas verdes en planificación urbana desde la densidad habitacional. *Urbano*, 10(15), 97–101. Descargado de <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/397>
- Cabrera, N. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador. *SciELO*, 11. Descargado de <http://dx.doi.org/10.1590/21753369.011.e20180201>
- Cabrera, N., y Bernal, E. (2020). Turismo, patrimonio urbano y justicia social. El caso de Cuenca (Ecuador). *Anales De Geografía De La Universidad Complutense*, 40(1), 11–29. Descargado de <https://doi.org/10.5209/aguc.69326>
- Carmona, M., Heath, T., Oc, T., y Tiesdell, S. (2015). *Public Places – Urban Spaces: The dimensions of Urban Design*. Oxford: Architectural Press.
- Castellano, C., y Pérez, T. (2003). El espacio barrio y su espacio comunitario, un método para la estructuración de lo urbano. *INVI*, 18(48), 76–90. Descargado de <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/375/842>.
- Cazorla, J. (2019). *Método de análisis de obra arquitectónica y sistematización de desarrollo proyectual*. Cazorla Corp. Descargado de <https://www.cazorlacorp.com/analisis>
- Chateloin, F. (2008). EL CENTRO HISTÓRICO ¿CONCEPTO O CRITERIO EN DESARROLLO? *Arquitectura y Urbanismo*, XXIX((2-3)), 10–23. Descargado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376839855003>
- Chimbo, J., y León, Z. (1981). *La vivienda popular en Cuenca*. [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca].
- Cullen, G. (1971). *El Paisaje Urbano, tratado de estética urbanística* (17.^a ed.). Barcelona, España: Blume.
- Dávalos, L. (2019). *Análisis semiótico de vallas publicitarias en la escuela de conductores profesionales Espol en la ciudad de Guayaquil y su recepción de contenidos ambientales en usuarios próximos a rendir el examen de conducción, año 2018*. Universidad de Guayaquil: Facultad de Comunicación Social. Descargado de <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/41451>
- Escandón, D., Llerena, A., y Arpi, E. (2020). Reflexiones desde la literatura sobre la generación de nuevos modelos de vivienda colectiva. *Eidos*, 16, 115–131. Descargado de <https://revistas.ute.edu.ec/index.php/eidos/article/view/762>
- Fernández, P., Mosas, J., y Arpa, J. (2011). La densidad es el hogar. *A+T architecture*.
- Flores, G., y Chica, J. (2016). *La pérdida de las áreas verdes privadas como consecuencia de la construcción irregular. El caso de Cuenca-Ecuador*.

-
- Galán, N. (2016). *La gentrificación y sus consecuencias en la conservación del patrimonio edificado. El caso de la Calle Larga de la ciudad de Cuenca*. Descargado de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/26123>
- González, A. (2018). *El desafío de intervenir los centros históricos. Enfoques y estrategias de intervención y gestión. Período 1970-2015*. Descargado de <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/68828>
- Hermida, C., Durán, M., Idrovo, D., y Proaño, D. (2020). Reflexiones desde la literatura sobre la vivienda social: localización, densidad y espacio público. *EÍDOS*, 4(15), 93–101. Descargado de <https://revistas.ute.edu.ec/index.php/eidos/article/view/707>
- Hernández, E., y Regalado, M. (2021). *Propuesta de un Manual de Gestión para el Complejo Patrimonial Todos Santos en la Ciudad de Cuenca-Ecuador*. [Tesis de pregrado, Universidad de Azuay, Cuenca]. Descargado de <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/10603/1/16192.pdf>
- Hillier, B. (1996). *Cities as movement systems, Urban Design International* (1.^a ed.).
- Hillier, B., Penn, A., Hanson, J., Gajewski, T., y Xu, J. (1993). Natural Movement: or configuration and attraction in urban pedestrian movement, *Environment and Planning B. Planning and Design*, 20, 29–66.
- Idrovo, J. (2000). *Tomebamba, arqueología e historia de una ciudad imperial*. Banco Central del Ecuador, Dirección Cultural Regional Cuenca.
- INEC. (2010). *Fascículo Provincial Azuay*. Descargado de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wpcontent/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/azuay.pdf>
- Jamieson, R. (2003). De Tomebamba a Cuenca. *Arquitectura y arqueología colonial*. Abya-Yala.
- Junta de Andalucía Lucía. (2007). *Guía de Arquitectura*. Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transportes Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Fomento de la Arquitectura. Descargado de http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/arquitectura/fomento/guias_arquitectura/adjuntos_ga/Cuenca_e.pdf
- López, M., Jerez, E., Machuca, I., Lora, M., y Morales, E. (2014). *La vivienda colectiva en el "siglo de la gran prueba": diseño y gestión social de la vivienda colectiva en procesos de transición hacia la sostenibilidad (conferencia)*. I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible. Barcelona, España.
- López, R. (2012). *Vivienda colectiva, espacio público y ciudad: evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010*. Madrid, España.
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. MIT Press. Cambridge, Mass.
- Marín, E. (2019). *El abandono residencial en el Centro Histórico de Cuenca Caso: Eje de la Calle Larga*. [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]. Descargado de <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/9260>
- Marulanda, A. (2018). Desafiando la gentrificación. Resistencias a los desplazamientos en los centros Históricos de Quito y Cuenca. *Geocrítica*, 23(607). Descargado de <https://doi.org/10.1344/sn2019.23.21104>
- Mejía, V. (2014). *El Proceso de Urbanización en Cuenca, Ecuador*. [Tesis de maestría, Universidad de Cataluña]. Descargado de <https://core.ac.uk/download/pdf/>
-

- 41815171.pdf
- Montaner, J. (2015). La arquitectura de la Vivienda Colectiva: Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea. *Reverte*. Descargado de <https://www.reverte.com/media/reverte/files/sample89246.pdf>.
- Morales, E. (2011). *Dinámica Cultural de barrio Todos Santos desde 1950 hasta nuestros días*. [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]. Descargado de <https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1981/1/thg431.pdf>.
- Municipio de Cuenca. (2007). *Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca. Libro 3 del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca*. Descargado de <https://www.scribd.com/document/185940635/Plan-Especial-Centro-Historico>
- Municipio de Cuenca. (2010). *Ordenanza para la gestión y conservación de la áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca*. Descargado de <https://es.slideshare.net/monsetello/289-ordenanza2010areashistoricas23febrero>.
- Municipio de Cuenca. (2015). *Plan de Movilidad y Espacios Públicos de Cuenca. Tomo 1*. Descargado de https://www.cuenca.gob.ec/system/files/PMEP_CUENCA_2015_tomo_I.pdf
- Ortiz, J. (2016). *Densificación en el Centro Histórico. Implementación urbano-arquitectónica en parqueaderos en el eje del Tranvía. Caso: Parqueadero 3 de Noviembre*. [Tesis de pregrado, Universidad del Azuay]. Descargado de <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/5861>
- Palacios, E. (2019). *El abandono residencial en el Centro Histórico de Cuenca. Caso: Eje de la Calle Larga*. [Tesis de pregrado, Universidad del Azuay].
- Palomeque, S. (1990). *Cuenca en el siglo XIX. La articulación de una región*. [Tesis de pregrado, Facultad latinoamericana de Ciencias Sociales. FLACSO, sede - Ecuador].
- Parra, R. (2019). *Informe calidad del aire 2019*. Descargado de https://www.researchgate.net/publication/342601125-Informe_Calidad_del_Aire_2019
- Pauta, F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador). *ESTOA*, 8(15), 115–131. Descargado de <https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a10>
- Pauta, G., Velazco, M., Gutierrez, D., Vázquez, G., Rivera, S., Morales, O., y Abril, A. (2019). Evaluación de la calidad del agua de los ríos de la ciudad de Cuenca, Ecuador. *Maskana*, 10(2), 76–88. Descargado de <https://doi.org/10.18537/mskn.10.02.08>
- Pérez, J., y Truhan, D. (2013). *Oficios y actividad paragremial en la Real Audiencia de Quito (1557–1730)* (Inf. Téc.). Universidad de León, Secretariado de Publicaciones y Medios Audiovisuales. Descargado de <https://buleria.unileon.es/bitstream/handle/10612/9975/91.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Pesántez, N., y Reinoso, C. (2014). *Ruta de Huertos en edificaciones patrimoniales: una alternativa para el desarrollo del turismo cultural en el Centro Histórico de Cuenca*. [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]. Descargado de <https://1library.co/document/zkxd42my-huertos-edificacionespatrimoniales-alternativa-desarrollo-turismo-cultural-historico.html>
- Rey, J., y Tenze, A. (2018). La participación ciudadana en la Gestión del Patrimonio Urbano de la ciudad de Cuenca (Ecuador). *ESTOA*, 7, 129–141. Descargado de <https://doi.org/10.18537/est.v007.n014.a10>.

-
- Rodas, C., Astudillo, S., y Rodas, J. (2018). En busca del equilibrio entre transformación y conservación. Inserción de proyectos contemporáneos en ciudades patrimonio de la humanidad el caso de Cuenca, Ecuador. *Dialnet*, 14, 215–233.
- Rodríguez Salgado, M. (2002). *Manejo de áreas verdes en Concepción: mejor calidad de vida urbana. Urbano. Ago. 2002: 41-42. Web. 20 ene. 2016.*
- Simard, J. (1997). Formación, desarrollo y configuración socio-étnica de una ciudad colonial: Cuenca, siglos XVI-XVIII. *Anuario De Estudios Americanos*, 54(2), 413–445. Descargado de <https://doi.org/10.3989/aeamer.1997.v54.i2.381>
- Sotomayor, C., y García, M. (2018). *Red de viviendas colectivas como instrumento para la integración social en el Centro Histórico de Cuenca, Manzana del Colegio Luisa de Jesús Cordero.* [Tesis de pregrado, Universidad del Azuay]. Descargado de <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/8219>
- Universidad del Azuay, y IERSE. (2020). *Informe de la evaluación del ruido ambiente y mapa de ruido de la ciudad de Cuenca al 2019.*
- Vélez, M. (2012). *Análisis sobre las intervenciones realizadas por la Fundación El Barranco en el sector de la Calle Larga de Cuenca y su contribución al turismo.* [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]. Descargado de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1632/1/tur105.pdf>
- Vintimilla, J. (1976). Las etapas de crecimiento de la ciudad de Cuenca, Ecuador. *Geográfica*, 84, 77–101. Descargado de <http://www.jstor.org/stable/40992302>
- Vintimilla, S. (2019). *Identificación y valoración de visuales relevantes en el Paisaje Urbano Histórico de Cuenca: caso de estudio El Ejido.* [Tesis de maestría, Universidad de Cuenca]. Descargado de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/32222>
- Winfield, F. (2007). Reflexiones sobre la investigación en arquitectura. *Ciencia*, 58(4), 4–9. Descargado de https://www.amc.edu.mx/revistaciencia/images/revista/58_4/PDF/03-478-4-9.pdf

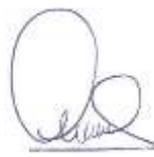
AUTORIZACION DE PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Nosotras, **Camila Mercedes López López** y **Nicole Michelle Tapia Ochoa** portadoras de las cédulas de ciudadanía N.º 0104887724 y 1900860402. En calidad de autoras y titulares de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación “**Diagnóstico de condiciones contextuales para el desarrollo de vivienda colectiva: Caso de estudio barrio de Todos Santos**” de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconocemos a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos, Así mismo; autorizamos a la Universidad para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, **19 de julio de 2022.**



F:
Camila Mercedes López López
0104887724



F:
Nicole Michelle Tapia Ochoa
1900860402