

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA

PROPUESTA A NIVEL DE ANTEPROYECTO DE COOPERATIVA DE VIVIENDA REUTILIZANDO EL PARQUEADERO DE LAS PALOMAS

PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

AUTORES: SEBASTIÁN ALEXANDER PEÑALOZA PAZATO

ROGER VICENTE PILLACELA LITUMA

DIRECTOR: DEYSI KATERINE REYES RODAS

CUENCA - ECUADOR

2026

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA

PROPUESTA A NIVEL DE ANTEPROYECTO DE COOPERATIVA DE VIVIENDA REUTILIZANDO EL PARQUEADERO DE LAS PALOMAS

PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

AUTORES: SEBASTIÁN ALEXANDER PEÑALOZA PAZATO

ROGER VICENTE PILLACELA LITUMA

DIRECTOR: DEYSI KATERINE REYES RODAS

CUENCA - ECUADOR

2026

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Peñaloza Pazato Sebastián Alexander y **Pillacela Lituma Roger Vicente** portadores de las cédulas de ciudadanía N° **0105816888** y **1401208010**. Declaramos ser autores de la obra: **"Propuesta a nivel de Anteproyecto de Cooperativa de Vivienda reutilizando el Parqueadero de las Palomas"**, sobre la cual nos hacemos responsable 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 me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 04 de Septiembre de 2026.





…… ……

Peñaloza Pazato Sebastián Alexander

0105816888

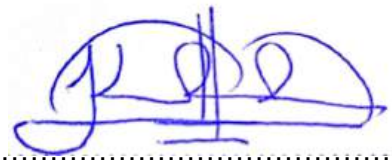
Pillacela Lituma Roger Vicente

1401208010

CERTIFICADO

Yo, Deysi Katerine Reyes Rodas certifico que el presente trabajo **"Propuesta a nivel de Anteproyecto de Cooperativa de Vivienda reutilizando el Parqueadero de las Palomas"** fue desarrollado por Peñaloza Pazato Sebastián Alexander y Pillacela Lituma Roger Vicente, bajo mi supervisión.

Cuenca, 04 de Septiembre de 2026.



……

Arq. Deysi Katerine Reyes Rodas, Mgs.

DIRECTOR

DEDICATORIA

En primer lugar, dedico este trabajo a Dios, quien ha sido mi guía y fortaleza en cada paso de este recorrido. Gracias por darme la vida, la salud, la inteligencia y la fuerza para superar cada una de las adversidades y permitirme lograr uno de los objetivos más importantes de mi formación profesional. En tiempos de incertidumbre, él fue mi fuente para perseverar y no rendirme.

A mis padres, Pablo y Sandra, por su amor, trabajo y sacrificio para hacer posible que yo llegue hasta aquí. Gracias por creer en mí pase lo que pase, por mostrarme la importancia de la responsabilidad, ser humilde y trabajar arduamente. Los consejos y el apoyo brindado en todas sus formas durante estos años fueron necesarios para llegar a esa etapa. También es de ustedes, porque ha sido creado con el esfuerzo de toda la familia.

A mis hermanos, Yessenia, Pablo y Josué, por estar a mi lado durante este proceso, por su apoyo incondicional, su comprensión y por motivarme a seguir adelante en los momentos más difíciles. Su amor y su fe me llevaron a aspirar a mantener mi camino.

Finalmente, dedico este trabajo a todas las personas que han formado parte de mi proceso de desarrollo académico y personal, de una u otra manera. Todas estas experiencias que viví, todas las enseñanzas que recibí y cada palabra de apoyo contribuyeron a esta investigación, desarrollándome y haciéndome crecer como arquitecto para el futuro.

Con profundo agradecimiento, presento este trabajo como el resultado del esfuerzo, la dedicación y la perseverancia que marcaron este importante capítulo de mi vida.

Att: Peñaloza Pazato Sebastián Alexander

DEDICATORIA

Dedico este trabajo de titulación, primeramente a Dios, por ser mi fortaleza en los momentos de duda y mi guía en cada paso de este camino académico. Por darme la vida, la salud y la oportunidad de seguir adelante incluso cuando las fuerzas parecían acabarse.

A mi abuelita paterna, Zoila Rodolfina, y a mis tíos, por sus sabios consejos y su constante motivación para no desfallecer a lo largo de este proceso. A mi padre, Juvencio, por su respaldo y por guiar mis primeros pasos al iniciar la carrera.

A mi abuelito materno, Luis Deifilio, por acompañarme, creer en mí y darme fuerzas en cada paso de este camino. Una mención muy especial al cielo para mi abuelita, María Laureana, quien nos dejó hace tiempo, pero que siempre me preguntaba con cariño si ya había entrado a la universidad. Hoy, con mucho orgullo, le puedo decir que terminé mi carrera.

A mis padres, Luis Alberto y Bertha Elisabeth, por cada consejo, por su amor incondicional, por los sacrificios silenciosos y por creer en mí incluso cuando yo mismo dudaba. Ustedes son el cimiento de todo lo que he logrado.

A mis hermanos, Juan Carlos, Marilyn Lissbeth, Kevin Mathias y Maria del Cisne por su apoyo constante, por las risas que aliviaron el estrés y por recordarme que nunca estoy solo.

A mis primos, primas y demás familiares con quienes he compartido invaluables momentos. A todos ellos, por la confianza depositada, por las alegrías compartidas y por el ánimo constante en los momentos de mayor exigencia.

A mis amigos y amigas, por estar en los momentos difíciles, por su compañía, sus palabras de aliento y por hacer de este proceso algo más llevadero. En especial a Christian, Jhonny y Willy, por su presencia constante, por su apoyo incondicional y por demostrarme que la verdadera amistad trasciende el tiempo y las circunstancias.

Este logro es también un homenaje a todos aquellos Docentes y Mentores que con su sabiduría y apoyo dejaron huella en mi formación académica.

Att: Pillacela Lituma Roger Vicente

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la Universidad Católica de Cuenca por brindarme los conocimientos, herramientas y la formación académica que me han permitido desarrollarme como profesional. Cada aprendizaje adquirido durante estos años ha contribuido a mi crecimiento personal y a la culminación de esta etapa importante.

A mi directora de tesis, Arq. Katherine Reyes, por ser siempre una guía, paciente y dedicada con nosotros en esta investigación. Su experiencia, sus ideas y su orientación fueron fundamentales para impulsar este esfuerzo y alcanzar los objetivos planteados.

A mi compañero de tesis, Roger Pillacela, por la dedicación, responsabilidad y el trabajo realizado durante todo el periodo. Gracias por el trabajo, las ideas y la colaboración que ayudaron a finalizar este proyecto.

A mis padres, por ser el mayor fundamento de mi vida. Gracias por su amor inquebrantable, por sacrificarlo todo para darme una buena educación y por empujarme siempre hacia adelante cuando yo quería rendirme en momentos difíciles. Este logro también es de ustedes.

Para mis hermanos, por apoyarme, por comprenderme y acompañarme en cada parte del recorrido de formación. Su fe y respaldo estuvieron constantemente en mi mente para exigirme hasta que finalmente llegamos aquí.

Para todos ellos, un millón de gracias por acompañarme en este camino y por completar este hito tan extremadamente importante en mi vida.

Att: Peñaloza Pazato Sebastián Alexander

AGRADECIMIENTOS

Mi más sincero agradecimiento a la Universidad Católica de Cuenca, por brindarme las herramientas, el conocimiento, la formación integral y las oportunidades necesarias para crecer como profesional y como persona. Gracias por ser el espacio donde pude descubrir mi vocación y desarrollar mis capacidades.

A mi tutora de tesis, Arq. Katherine Reyes, gracias por su guía constante, su paciencia y compromiso, y por confiar en nuestro trabajo desde el inicio. Su apoyo fue clave en cada etapa del proceso, incluso cuando las dudas eran más grandes que las certezas.

A mi compañero de tesis, Sebastian Peñaloza, por compartir conmigo este reto, por su entrega, responsabilidad y por no rendirse en los momentos difíciles. Por el esfuerzo compartido, por las ideas, y por ser parte esencial de este largo recorrido.

A mis padres, Luis Alberto y Bertha Elisabeth, mi mayor inspiración. Gracias por su amor incondicional, sus sacrificios, y por creer en mí. Todo lo que soy y lo que logro es gracias a ustedes.

A mis amigos, quienes me acompañaron a lo largo de toda la carrera, en los días buenos y también en los más complicados. Gracias por las risas, por los consejos y por estar siempre.

Att: Pillacela Lituma Roger Vicente

RESUMEN

La investigación aborda la pérdida del uso residencial y la subutilización de infraestructuras existentes en el Centro Histórico de Cuenca. El estudio plantea la reutilización adaptativa del Parqueadero de las Palomas para desarrollar un anteproyecto de cooperativa de vivienda. La metodología tiene un enfoque mixto y descriptivo-propositivo, mediante análisis del sitio, revisión documental, casos de estudio y una encuesta aplicada a 75 personas relacionadas con el sector.

Los resultados permitieron identificar necesidades relacionadas con vivienda, espacios comunitarios, áreas verdes y convivencia. A partir de estos resultados se desarrolla una propuesta habitacional que reutiliza la estructura existente e incorpora viviendas, espacios comunes, áreas de descanso y servicios compartidos. El anteproyecto plantea 36 unidades habitacionales distribuidas entre las plantas tipo y la planta superior, junto con espacios comunitarios y áreas de integración urbana.

Este modelo se complementa con una rigurosa evaluación de la normativa urbanística vigente, un análisis financiero de viabilidad para garantizar la accesibilidad económica de los beneficiarios directos, y criterios bioclimáticos avanzados que optimizan el confort térmico y lumínico de las edificaciones históricas intervenidas. De este modo, la propuesta consolida una alternativa integral de gestión urbana sostenible que frena la gentrificación y promueve la revitalización demográfica y social del corazón patrimonial de la ciudad.

Palabras clave: reuso adaptativo, cooperativa de vivienda, vivienda colectiva, Centro Histórico, Cuenca.

ABSTRACT

The research addresses the loss of residential use and the underutilization of existing infrastructure in the Historic Center of Cuenca. The study proposes the adaptive reuse of the Parqueadero de las Palomas to develop a preliminary project for a housing cooperative. The methodology has a mixed-methods, descriptive and proposal-oriented approach, through site analysis, document review, case studies, and a survey administered to 75 people related to the sector.

The results allowed for the identification of needs related to housing, community spaces, green areas, and coexistence. Based on these results, a housing proposal is developed that reuses the existing structure and incorporates housing units, common spaces, rest areas, and shared services. The preliminary project proposes 36 housing units distributed between typical floors and the upper floor, along with community spaces and urban integration areas.

This model is complemented by a rigorous evaluation of the current urban regulations, a financial viability analysis to ensure affordability for the direct beneficiaries, and advanced bioclimatic criteria that optimize the thermal and visual comfort of the historic buildings being modified. In this way, the proposal consolidates a comprehensive alternative for sustainable urban management that curbs gentrification and promotes demographic and social revitalization of the city's historic core.

Keywords: adaptive reuse, housing cooperative, collective housing, Historic Center, Cuenca.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD....2
CERTIFICADO....3
DEDICATORIA....4
DEDICATORIA....5
AGRADECIMIENTOS....6
AGRADECIMIENTOS....7
RESUMEN....8
ABSTRACT....9
ÍNDICE DE CONTENIDOS....10
ÍNDICE DE FIGURAS....13
ÍNDICE DE TABLAS....16
ÍNDICE DE ANEXOS....17
CAPÍTULO I....18
1. HACIA UN MODELO COOPERATIVO:....18
REUSO ADAPTATIVO Y PROBLEMA HABITACIONAL....18
1.1 Introducción....19
1.2 Justificación....20
1.2.1. Importancia del reuso adaptativo y la vivienda social frente a la gentrificación en Cuenca....20
1.3 Planteamiento del Problema....21
1.3.1. Despoblación del Centro Histórico y subutilización de infraestructuras....21
1.4. Objetivos....22
1.4.1. Objetivo General....22
1.4.2. Objetivos Específicos....22
1.5. Metodología....23
CAPÍTULO II....25
2. MARCO TEÓRICO Y REFERENCIAL....25
2.1. Evolución Histórica de la Vivienda en Cuenca....26
2.1.1. De la ciudad colonial a la republicana....26
2.1.2. La modernidad y el abandono del centro (Segunda mitad del S. XX)....27
2.1.3. Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad (1999) y la terciarización actual... 27
2.2. Marco Conceptual....28
2.2.1. Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público....28
2.2.2. Cooperativismo de Vivienda: El modelo de ayuda mutua y propiedad colectiva. 28
2.2.3. El Reuso Adaptativo como estrategia de sostenibilidad urbana....29
2.3. Marco Legal y Normativo....29
2.3.1. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de Cuenca....29
2.3.2. Ordenanza de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca....30
2.3.3. Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria (Cooperativismo en Ecuador)... 31
2.3.4. Estudio de Costos de Intervención y Esquemas de Financiamiento Social.... 32
2.4. Análisis de Casos de Estudio (Referentes)....33

2.4.1. Metodologías para el Análisis de los Casos de Estudio..... 33
2.4.2. Referente Nacional Vivienda Colectiva y Flexibilidad: Conjunto Habitacional San Tola (Quito, Ecuador)..... 35
2.4.3. Referente Latinoamericano Reuso Industrial y Vivienda Colectiva: Edificio Dr. Atl 285 (Ciudad de México, México)..... 51
2.4.4. Referente Internacional Vivienda Cooperativa la Balma / Lacol + LaBoqueria (Barcelona, España)..... 67
2.4.5. Síntesis comparativa de los referentes arquitectónicos..... 83
CAPÍTULO III..... 84
3. ANÁLISIS DE SITIO..... 84
3.1. Análisis del Contexto Urbano..... 85
3.1.1. Ubicación de predio..... 85
3.1.2. Conectividad..... 86
3.1.3. Flujos..... 87
3.1.4. Equipamientos circundantes y servicios..... 88
3.1.5. Usos de suelo..... 90
3.1.6. Análisis de tramos urbanos..... 91
3.2. Análisis del Inmueble..... 92
3.2.1. Memoria histórica del predio..... 92
3.2.2. Factibilidad de infraestructura..... 93
3.2.3. Diagnóstico de la preexistencia y criterios de intervención..... 95
3.2.4. Análisis bioclimático..... 96
3.3 Diagnóstico Demográfico y Habitacional..... 98
3.3.1 Población del área de influencia..... 98
3.3.2. Déficit habitacional y necesidad de vivienda..... 98
3.3.3 Despoblamiento del Centro Histórico..... 99
3.4. Perfil del Usuario y Modelo Cooperativo..... 100
3.4.1 Metodología de la encuesta..... 100
3.4.2 Resultados..... 104
3.4.3 Análisis de resultados..... 110
3.4.4 Identificación y caracterización socioeconómica de los beneficiarios..... 110
CAPÍTULO IV..... 112
4. PROGRAMACIÓN Y ESTRATEGIAS DE DISEÑO..... 112
4.1. Estrategias de Diseño..... 113
4.1.1. Estrategias de Inserción Urbana y Espacios Comunes..... 113
4.1.2. Estrategias de Tipologías Habitacionales..... 113
4.1.3. Estrategias Bioclimáticas y Reutilización Estructural..... 114
4.2. Sostenibilidad y Tecnología..... 115
4.2.1. Materialidad Propuesta para el Reuso Estructural..... 115
4.2.2. Eficiencia Energética y Gestión de Recursos..... 116
4.3. Programa Arquitectónico..... 116
4.3.1. Áreas Privadas (Tipologías de Vivienda)..... 116
4.3.2. Áreas Comunitarias..... 119
4.3.3. Áreas de Integración Urbana..... 120
4.4. Diagramas de Relación de Espacios..... 125

CAPÍTULO V.....129
5. PROPUESTA DE ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO.....129
5.1. Estado Actual de la Infraestructura.....130
5.1.1. Planos Arquitectónicos (Estado Actual).....130
5.1.2. Planos Arquitectónicos (Modificaciones).....133
5.2. Memoria Descriptiva del Proyecto.....135
5.2.1. Patios de Iluminación.....136
5.2.2. Ventilación Cruzada y Efecto Chimenea.....138
5.2.3. Estrategias de Accesibilidad Universal y Evacuación.....141
5.3. Documentación Gráfica.....142
5.3.1. Emplazamiento.....142
5.3.2. Plantas Arquitectónicas (a Nivel de Anteproyecto).....143
5.3.3. Fachada y relación con el perfil urbano de Cuenca.....145
5.3.4. Secciones Arquitectónicas.....146
5.3.5. Detalles Constructivos de Intervención.....147
CAPÍTULO VI.....161
6. CONCLUSIONES.....161
6.1. Conclusiones.....162
6.2. Recomendaciones.....163
6.3. Referencias Bibliográficas.....164
6.4. Anexos.....168

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 01: Panorámica de Cuenca, 1935.....26
Figura 02: Calle Padre Aguirre (Acceso a Parqueadero).....32
Figura 03: Vistas exteriores e interiores del proyecto..... 35
Figura 04: Ubicación del Proyecto.....36
Figura 05: Implantación del proyecto San Tola y relación volumétrica con su entorno urbano.. 36
Figura 06: Conectividad vial, recorridos peatonales y servicios cercanos al proyecto San Tola.....37
Figura 07: Análisis de Ventilación (Rosa de Vientos).....38
Figura 08: Esquema de asoleamiento del proyecto San Tola durante el solsticio de verano.... 39
Figura 09: Tramo Inmediato del Predio..... 40
Figura 10: Tramo Inmediato del Predio (Frontal).....40
Figura 11: Fachada y elementos contemporáneos de la intervención en el proyecto San Tola. 41
Figura 12: Composición arquitectónica de la fachada del proyecto San Tola..... 42
Figura 13: Organización espacial del proyecto San Tola en cortes longitudinal y transversal... 43
Figura 14: Idea Generadora..... 44
Figura 15: Análisis de Planta Baja.....45
Figura 16: Análisis de Primer Piso..... 46
Figura 17: Análisis de Altillos.....47
Figura 18: Detalles Constructivos del Proyecto.....48
Figura 19: Imagen Interior del Proyecto..... 49
Figura 20: Patio Interno del Proyecto..... 49
Figura 21: Imágenes del Proyecto.....51
Figura 22: Ubicación del Proyecto.....52
Figura 23: Implantación del Proyecto..... 52
Figura 24: Conectividad del Predio..... 53
Figura 25: Análisis de Ventilación (Rosa de Vientos).....54
Figura 26: Análisis Solar del Predio..... 55
Figura 27: Tramo Inmediato del Predio..... 56
Figura 28: Imágenes del Proyecto.....57
Figura 29: Composición y Forma del Proyecto..... 58
Figura 30: Análisis de Secciones Arquitectónicas.....59
Figura 31: Idea generadora..... 60
Figura 32: Análisis de Primera Planta..... 61
Figura 33: Análisis de Planta Tipo..... 62
Figura 34: Análisis de Planta Terraza.....63
Figura 35: Detalles Constructivos del Proyecto.....65
Figura 36: Sala del Departamento Tipo.....65
Figura 37: Proyecto antes de la Remodelación.....66
Figura 38: Imágenes del Proyecto.....67
Figura 39: Ubicación del Proyecto.....68

Figura 40: Implantación del Proyecto..... 68
Figura 41: Conectividad del Predio..... 69
Figura 42: Análisis de Ventilación y Solar del Predio..... 70
Figura 43: Tramo Inmediato del Predio..... 71
Figura 44: Imágenes del Proyecto..... 72
Figura 45: Composición y Forma del Proyecto..... 73
Figura 46: Análisis de Secciones Arquitectónicas..... 74
Figura 47: Idea Generadora..... 75
Figura 48: Análisis de Planta Baja..... 76
Figura 49: Análisis de Planta Tipo 01..... 77
Figura 50: Análisis de Planta Tipo 02..... 78
Figura 51: Análisis de Planta Terraza..... 79
Figura 52: Detalles Constructivos del Proyecto..... 81
Figura 53: Imagen Interna del Proyecto..... 81
Figura 54: Imagen de Circulaciones del Proyecto..... 82
Figura 55: Ubicación del Predio..... 85
Figura 56: Delimitación del área de influencia del predio..... 86
Figura 57: Conectividad y transporte público del área de estudio..... 87
Figura 58: Análisis de flujos y nodos del área de estudio..... 88
Figura 59: Equipamientos circundantes y servicios del Predio..... 90
Figura 60: Usos de suelo del área de influencia del proyecto..... 91
Figura 61: Análisis de fachadas y composición cromática de la calle Padre Aguirre..... 91
Figura 62: Análisis de fachadas y composición cromática de la calle Mariscal Lamar..... 92
Figura 63: Fachada del Predio..... 93
Figura 64: Análisis solar del Predio..... 97
Figura 65: Análisis de Ventilación (Rosa de Vientos)..... 97
Figura 66: Déficit habitacional del cantón Cuenca y meta de reducción al 2029..... 99
Figura 67: Ubicación de los puntos de captación para la aplicación de encuestas..... 102
Figura 68: Formato de la encuesta aplicada para la investigación (Ver Anexo 01 y 02)..... 103
Figura 69: Diagrama de relaciones de espacios..... 125
Figura 70: Diagrama de relaciones de espacios..... 126
Figura 71: Diagrama de relaciones de espacios..... 127
Figura 72: Diagrama de relaciones de espacios..... 128
Figura 73: Emplazamiento (Estado Actual) (Ver Anexo 04)..... 130
Figura 74: Estructura del Predio (Estado Actual) (Ver Anexo 04)..... 131
Figura 75: Planta Baja (Estado Actual) (Ver Anexo 05)..... 131
Figura 76: Planta Tipo (Estado Actual) (Ver Anexo 05)..... 132
Figura 77: Cuarta Planta Alta / Rooftop (Estado Actual) (Ver Anexo 05)..... 132
Figura 78: Planta Subsuelo (Estado Actual) (Ver Anexo 05)..... 133
Figura 79: Planta Baja (Modificaciones) (Ver Anexo 06)..... 134
Figura 80: Planta Tipo (Modificaciones) (Ver Anexo 06)..... 134
Figura 81: Cuarta Planta Alta / Rooftop (Modificaciones) (Ver Anexo 06)..... 135
Figura 82: Planta Subsuelo (Modificaciones) (Ver Anexo 06)..... 135
Figura 83: Patios de Iluminación del Proyecto..... 137

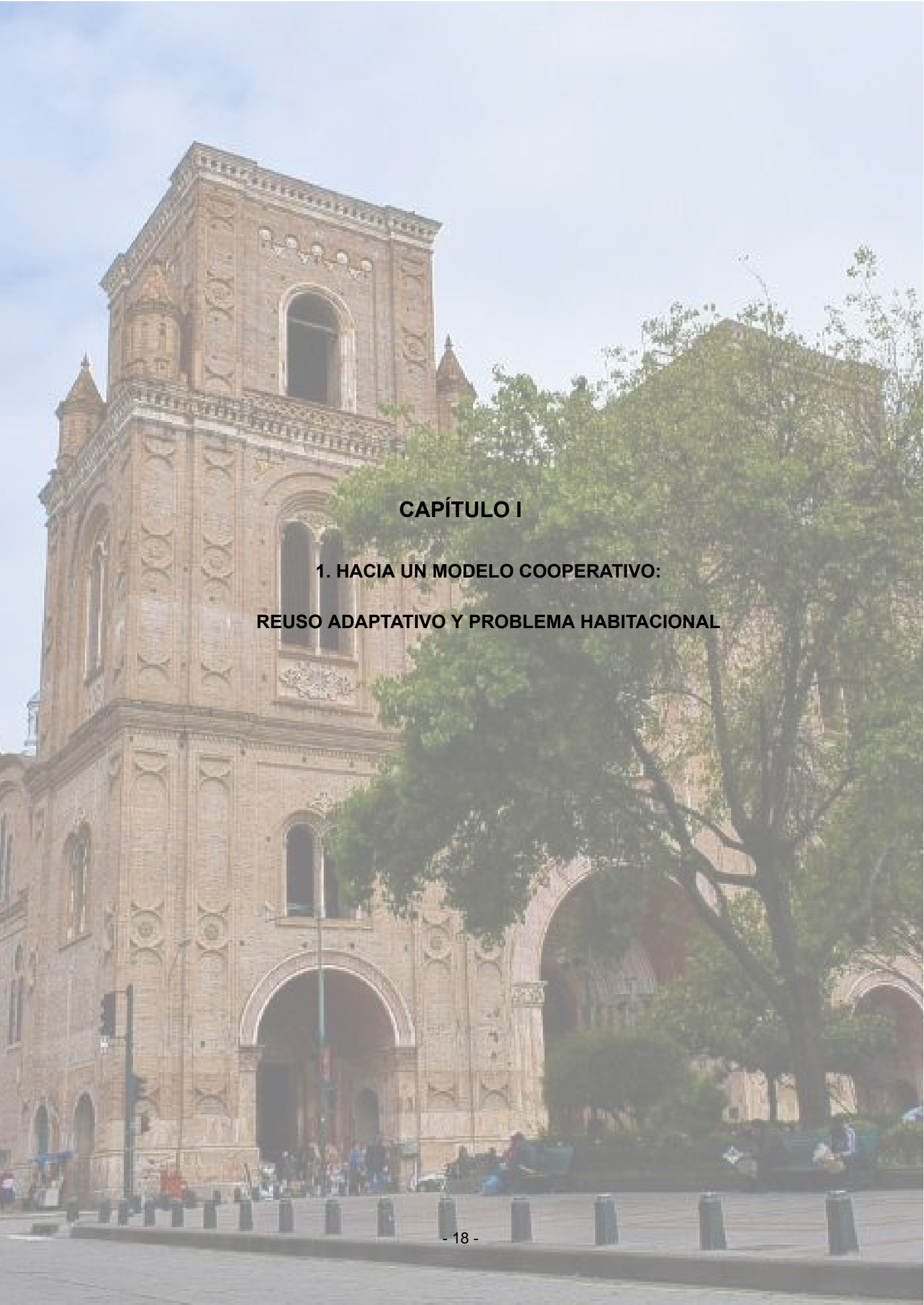
Figura 84: Estudio Solar Anual....138
Figura 85: Análisis de Iluminación y Ventilación Natural en el corte longitudinal del anteproyecto....139
Figura 86: Análisis de Iluminación y Ventilación Natural en el corte transversal del anteproyecto....140
Figura 87: Estrategias de Accesibilidad Universal y Evacuación....141
Figura 88: Emplazamiento del Proyecto (Ver Anexo 07)....143
Figura 89: Planta Baja (Ver Anexo 08)....144
Figura 90: Planta Tipo (Ver Anexo 09)....144
Figura 91: Cuarta Planta Alta / Rooftop (Ver Anexo 10)....145
Figura 92: Planta Subsuelo (Ver Anexo 11)....145
Figura 93: Fachada Frontal del Proyecto (Ver Anexo 13)....146
Figura 94: Sección Longitudinal 01 (Ver Anexo 12)....146
Figura 95: Sección Transversal 01 (Ver Anexo 12)....147
Figura 96: Detalle Constructivo 01 (Pérgola) (Ver Anexo 13)....148
Figura 97: Detalle Constructivo 02 (Unión de Pérgola) (Ver Anexo 13)....149
Figura 98: Detalle Constructivo 03 (Cocina) (Ver Anexo 13)....150
Figura 99: Detalle Constructivo 04 (Rampa) (Ver Anexo 13)....151
Figura 100: Detalle Constructivo 05 (Escalera) (Ver Anexo 13)....151
Figura 101: Fachada Frontal del Proyecto....152
Figura 102: Fachada incorporada al Contexto (Antes y Después)....153
Figura 103: Plano de Planta Baja (Visuales de los Renders)....153
Figura 104: Perspectiva 01 de los Locales y Escalera de la Planta Baja....154
Figura 105: Perspectiva 02 del Acceso al Parqueadero....154
Figura 106: Perspectiva 03 de Zona de Convivencia de la Planta Baja....155
Figura 107: Plano de Planta Tipo (Visuales de los Renders)....155
Figura 108: Perspectiva 01 de la Sala/Cocina/Comedor del Departamento (Tipo 03)....156
Figura 109: Perspectiva 02 de Dormitorio Master (Tipo 03)....156
Figura 110: Perspectiva 03 de la Sala/Cocina/Comedor del Departamento (Tipo 01)....157
Figura 111: Perspectiva 04 de Dormitorio Master (Tipo 03)....158
Figura 112: Plano de Cuarta Planta Alta / Rooftop (Visuales de los Renders)....158
Figura 113: Perspectiva 01 del Rooftop....158
Figura 114: Perspectiva 02 de la Sala/Cocina/Comedor del Departamento (Tipo 02)....159
Figura 115: Perspectiva 03 del Dormitorio del Departamento (Tipo 01)....159
Figura 116: Perspectiva 04 de la Sala/Cocina/Comedor (Tipo 01)....160
Figura 117: Perspectiva 05 del Rooftop con vista a la ciudad....160

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 01: Síntesis comparativa de los referentes arquitectónicos y su aplicación en el anteproyecto....83
Tabla 02: Diagnóstico preliminar de la preexistencia y criterios de intervención....95
Tabla 03: Población del área de influencia....98
Tabla 04: Distribución de los encuestados según su relación con el sector....104
Tabla 05: Principales problemas urbanos percibidos en el sector....104
Tabla 06: Factores que motivan a vivir en el Centro Histórico de Cuenca....105
Tabla 07: Alternativas para la reutilización del Parqueadero de las Palomas....106
Tabla 08: Principales ventajas del modelo de cooperativa de vivienda....106
Tabla 09: Tipologías habitacionales consideradas más necesarias....107
Tabla 10: Espacios comunitarios prioritarios para el proyecto....107
Tabla 11: Alternativas para el uso del subsuelo del proyecto....108
Tabla 12: Sugerencias para la integración urbana del proyecto....108
Tabla 13: Relación entre resultados de encuesta y decisiones de diseño....109
Tabla 14: Estrategias de Inserción Urbana y Espacios Comunes....113
Tabla 15: Estrategias de Tipologías Habitacionales....114
Tabla 16: Estrategias Bioclimáticas y Reutilización Estructural....114
Tabla 17: Relación entre resultados de encuesta y decisiones de diseño....119
Tabla 18: Cuadro de Áreas (Planta Subsuelo)....120
Tabla 19: Cuadro de Áreas (Planta Baja)....121
Tabla 20: Cuadro de Áreas (Primera Planta Alta (Planta Tipo))....122
Tabla 21: Cuadro de Áreas (Cuarta Planta Alta / Rooftop)....123
Tabla 22: Área de Pozos de Iluminación....136

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 01: Modelo de Encuesta (1/2 pág)..... 167
Anexo 02: Modelo de Encuesta (2/2 pág)..... 168
Anexo 03: Presupuesto Referencial Del Proyecto..... 174
Anexo 04: Lámina del Emplazamiento (Estado Actual)..... 174
Anexo 05: Lámina de Plantas Arquitectónicas (Estado Actual)..... 174
Anexo 06: Lámina de Plantas Arquitectónicas (Modificaciones)..... 174
Anexo 07: Lámina del Emplazamiento..... 174
Anexo 08: Lámina de Planta Baja..... 174
Anexo 09: Lámina de Planta Tipo (1, 2 y 3 Planta Alta)..... 174
Anexo 10: Lámina de Cuarta Planta Alta/Rooftop..... 174
Anexo 11: Lámina de Planta de Subsuelo..... 174
Anexo 12: Lámina de Secciones Arquitectónicas..... 174
Anexo 13: Lámina de Alzado Frontal y Detalles Constructivos..... 174



CAPÍTULO I

1. HACIA UN MODELO COOPERATIVO:

REUSO ADAPTATIVO Y PROBLEMA HABITACIONAL

1.1 Introducción

En las últimas décadas, el Centro Histórico de Cuenca ha experimentado un proceso de despoblamiento debido al incremento de actividades comerciales y turísticas, provocando la pérdida progresiva de vivienda y de vida barrial. Esta situación ha generado espacios urbanos con poca actividad residencial y edificaciones que actualmente presentan un uso poco eficiente dentro de un sector consolidado.

Uno de estos casos es el “Parqueadero de las Palomas”, infraestructura destinada exclusivamente al almacenamiento vehicular, cuya localización estratégica representa una oportunidad para desarrollar nuevas propuestas habitacionales. Frente a esta problemática, la reutilización adaptativa surge como una alternativa arquitectónica sostenible que permite transformar estructuras existentes sin recurrir a la demolición, aprovechando los recursos ya incorporados y reduciendo el impacto ambiental.

Las ciudades contemporáneas enfrentan el desafío de encontrar soluciones de vivienda en áreas consolidadas para evitar la expansión urbana descontrolada. En este contexto, la recuperación de edificaciones permite optimizar la infraestructura instalada y fortalecer la relación entre vivienda y espacio público. Además, estas intervenciones contribuyen a mantener activos los centros históricos, promoviendo la permanencia de habitantes y mejorando la dinámica social.

De igual manera, el modelo de cooperativa de vivienda plantea una alternativa frente a los sistemas tradicionales, fomentando la participación colectiva y el sentido de comunidad. Este enfoque prioriza las necesidades sociales sobre la lógica comercial del suelo, promoviendo espacios de convivencia y apoyo mutuo en un entorno patrimonial.

La presente investigación propone el desarrollo de un anteproyecto de cooperativa de vivienda mediante la reutilización adaptativa del Parqueadero de las Palomas, con el objetivo de aportar a la redensificación del Centro Histórico y recuperar el uso residencial. La propuesta busca integrar criterios de sostenibilidad, habitabilidad y convivencia, entendiendo a la arquitectura como una herramienta capaz de responder a las problemáticas sociales y urbanas actuales.

1.2 Justificación

1.2.1. Importancia del reuso adaptativo y la vivienda social frente a la gentrificación en Cuenca

La presente investigación se fundamenta en la necesidad urgente de proponer modelos de habitabilidad que detengan el desplazamiento poblacional y contrarresten fenómenos como la gentrificación, la turistificación y la musealización en el Centro Histórico de Cuenca. La intervención en el "Parqueadero de las Palomas" trasciende la escala arquitectónica para convertirse en una respuesta política y técnica frente a la pérdida de vitalidad del núcleo urbano.

La inserción de vivienda en el centro consolidado es una medida crítica frente al vaciamiento nocturno y la excesiva tercerización comercial. Al redensificar el núcleo urbano, se aprovechan las redes de infraestructura existentes, frenando la expansión indiscriminada hacia la periferia y promoviendo una ciudad compacta, eficiente y caminable, alineada con los objetivos del PUGS y el LOOTUGS. Esta propuesta busca recuperar el carácter de "barrio vivo", donde la residencia y el espacio público coexistan, otorgando a los habitantes el derecho a la ciudad y garantizando la sustentabilidad cultural y social del tejido histórico.

El proyecto se posiciona desde la arquitectura sostenible al proponer el reciclaje de una infraestructura de estacionamiento, tipología que tiende a la obsolescencia frente a las nuevas políticas de movilidad urbana. La reutilización adaptativa constituye una estrategia orientada al aprovechamiento de las estructuras existentes y a la reducción de la incorporación de nuevos recursos en los procesos de transformación arquitectónica. Se rescata el valor energético de la estructura de hormigón existente, mitigando drásticamente la huella de carbono y el desperdicio de recursos materiales. Al concebir la estructura actual como un "soporte", se reduce el impacto ambiental por escombros y se optimizan los costos económicos de construcción, demostrando que es posible redensificar sin recurrir a la expansión horizontal.

Frente a la especulación inmobiliaria que expulsa a las familias jóvenes y de ingresos medios, el modelo de Cooperativa de Vivienda se justifica como una alternativa real, equitativa y solidaria. Basado en la ayuda mutua y la gestión colectiva, este enfoque rompe con la lógica mercantilista del suelo. La autogestión permite que sectores menos privilegiados recuperen su lugar en el centro, mitigando la segregación socioespacial y fortaleciendo el tejido vecinal y el sentido de pertenencia en un sector estratégico de la calle Padre Aguirre.

Finalmente, el diseño arquitectónico plantea el desafío de transformar una tipología rígida en un hábitat colectivo flexible. Inspirado en referentes de vivienda social progresiva como el Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI), la arquitectura se propone como un proceso vivo y participativo. El diseño se concibe como un "soporte" con capacidad adaptativa, permitiendo que las unidades sufran transformaciones e incrementos según los cambios demográficos y económicos de las familias. Este enfoque garantiza la permanencia de los usuarios a largo plazo y convierte al edificio en un prototipo metodológico para la rehabilitación de inmuebles obsoletos en Cuenca.

1.3 Planteamiento del Problema

1.3.1. Despoblación del Centro Histórico y subutilización de infraestructuras.

La problemática central del Centro Histórico de Cuenca se manifiesta en un proceso acelerado de terciarización y vaciamiento poblacional. Como ocurre en múltiples centros históricos, la sustitución del uso residencial por actividades comerciales y de servicios genera una pérdida de vitalidad urbana y un vaciamiento de los espacios públicos, transformando al patrimonio edificado en un contenedor vacío de vida comunitaria durante las noches.

En este contexto, el Parqueadero de las Palomas, ubicado en un nodo estratégico de la calle Padre Aguirre, funciona actualmente como una infraestructura monofuncional que prioriza el resguardo de vehículos sobre la habitabilidad humana. Frente a los nuevos paradigmas de movilidad urbana sostenible y la necesidad de reducir la dependencia del automóvil, las grandes estructuras de parqueo central corren el riesgo de volverse obsoletas. Mantener esta ocupación ineficiente del suelo urbano consolida un modelo de ciudad dispersa y desperdicia la oportunidad de aprovechar infraestructuras y servicios ya instalados en el área consolidada.

El edificio existente presenta una estructura rígida diseñada exclusivamente para el flujo vehicular, caracterizada habitualmente por losas de gran espesor y alturas limitadas. La carencia de estrategias de iluminación natural y ventilación cruzada en este tipo de tipologías subutilizadas impide que el inmueble cumpla con los estándares mínimos de confort higrotérmico exigidos para la vivienda. La "reutilización adaptativa" de esta estructura exige intervenciones arquitectónicas y bioclimáticas precisas (como la posible inserción de atrios o patios) para dotar al edificio de habitabilidad, aprovechando al mismo tiempo la energía incorporada en la estructura existente y evitando los altos costos económicos y ambientales de una demolición total.

Por otro lado, la segregación socioeconómica en el núcleo histórico se agrava debido a la especulación inmobiliaria que encarece el suelo y expulsa a los residentes tradicionales hacia la periferia urbana, limitando el acceso a la vivienda para sectores populares y jóvenes. Ante esta crisis, la implementación de una Cooperativa de Vivienda autogestionaria surge como una respuesta necesaria para contrarrestar la mercantilización de la ciudad. Integrar la "arquitectura cooperativa" permite desarrollar modelos de organización y tenencia alternativos que escapan de los intereses puramente inversionistas, fomentando la inclusión, la diversidad y el hábitat colectivo.

Finalmente, la ausencia de una intervención arquitectónica basada en la redensificación y el reciclaje estructural contraviene los principios de sostenibilidad y conservación del patrimonio edificado. Es imperativo transformar esta superficie subexplotada en un prototipo de vivienda flexible y colectiva. La resolución de este problema implica un desafío técnico de diseño bioclimático y estructural que permita transitar de un depósito de automóviles a un hábitat socialmente integrado, promoviendo una arquitectura de posibilidades que revitalice el corazón urbano de Cuenca sin destruir su memoria.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

- Desarrollar un anteproyecto de cooperativa de vivienda mediante la reutilización adaptativa del Parqueadero de las Palomas, considerando las condiciones existentes del edificio, las necesidades de los usuarios y el contexto del Centro Histórico de Cuenca.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Analizar los conceptos de reutilización adaptativa, vivienda cooperativa y patrimonio edificado, mediante la revisión de referentes arquitectónicos y normativa aplicable, para establecer criterios de diseño para el anteproyecto.
- Diagnosticar las condiciones arquitectónicas del Parqueadero de las Palomas y su entorno urbano, considerando las características de la edificación existente y las necesidades de los posibles usuarios, para identificar las posibilidades de adaptación al uso habitacional.
- Desarrollar una propuesta arquitectónica de vivienda cooperativa que integre diferentes tipologías habitacionales, espacios comunitarios y estrategias de reutilización de la estructura existente, considerando criterios de habitabilidad, accesibilidad e integración con el Centro Histórico de Cuenca.

1.5. Metodología

La investigación se desarrolla mediante un enfoque mixto, que integra información cualitativa y cuantitativa, con un alcance descriptivo-propositivo. La fase descriptiva comprende la revisión bibliográfica y normativa, el análisis de referentes arquitectónicos, el estudio de las condiciones existentes del Parqueadero de las Palomas y la aplicación de encuestas a personas vinculadas con su entorno. Esta información permite reconocer las características del edificio, las condiciones del sector y las necesidades expresadas por los participantes.

A partir de los resultados obtenidos, la fase propositiva plantea un anteproyecto de cooperativa de vivienda mediante la reutilización del parqueadero. Las decisiones arquitectónicas consideran la edificación existente, la organización de las viviendas, los espacios comunitarios y la relación con el Centro Histórico de Cuenca.

Para desarrollar la propuesta se emplean tres estrategias complementarias: la reutilización adaptativa, el diseño basado en evidencia y el análisis comparativo de referentes arquitectónicos. La reutilización adaptativa orienta el aprovechamiento de los elementos existentes y la identificación de las intervenciones necesarias para incorporar nuevos usos en el edificio (Douglas, 2006). El diseño basado en evidencia permite relacionar las decisiones arquitectónicas con la información recopilada durante el diagnóstico y con los criterios aplicables al proyecto (Hamilton & Watkins, 2009). Por su parte, el análisis comparativo de referentes permite reconocer soluciones de vivienda colectiva y espacios compartidos que pueden orientar las decisiones del anteproyecto.

La propuesta se desarrolla a nivel de anteproyecto arquitectónico. Por esta razón, las intervenciones que requieran comprobaciones estructurales, estudios específicos de iluminación y ventilación o una evaluación económica detallada deberán verificarse y completarse en las siguientes etapas de desarrollo del proyecto.

El trabajo de titulación se organiza en las siguientes fases para ordenar el desarrollo de la investigación y la propuesta arquitectónica.

La Fase 1 comprende la investigación documental y analítica-sintética para sistematizar información sobre el cooperativismo y el modelo FUCVAM. Se realiza un análisis comparativo de casos análogos para identificar patrones de éxito en proyectos de reuso adaptativo. Además, se efectúa una revisión crítica del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de Cuenca y la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (LOVIS),

estableciendo el marco legal que condiciona y valida los parámetros de diseño arquitectónico.

La Fase 2 se centra en el diagnóstico de campo mediante observación directa y levantamiento técnico del edificio Parqueadero de las Palomas para determinar su capacidad estructural. Se emplean herramientas de análisis ambiental y la carta psicrométrica para obtener datos climáticos precisos que definen las estrategias bioclimáticas del proyecto. Simultáneamente, mediante un método cualitativo, se identifican las necesidades habitacionales reales de la población que reside o trabaja en el sector, garantizando que el programa responda a demandas sociales efectivas.

En la Fase 3, se desarrolla la programación y conceptualización a partir de criterios de análisis arquitectónico y urbano tomados de las metodologías propuestas por Gastón y Rovira (2007) y Carmona et al. (2003), adaptados a las condiciones del proyecto de vivienda cooperativa . Se emplea el método de abducción creativa como proceso mental que vincula los hallazgos del diagnóstico físico y social con la solución espacial propuesta. Esta articulación permite que la idea rectora surja como una respuesta directa a las preexistencias del sitio, transformando las limitaciones de la infraestructura original en oportunidades de diseño habitacional.

En la Fase 4 se aborda la propuesta técnica mediante procesos de modelado y simulación digital para validar estrategias de diseño flexible y eficiencia energética. Esto se complementa con un análisis visual del perfil urbano para garantizar una integración paisajística armónica con el contexto patrimonial del Centro Histórico. Finalmente, la propuesta tecnológica se consolida mediante la selección de sistemas constructivos ligeros y un diagnóstico visual y espacial preliminar de la preexistencia, el cual sugiere la viabilidad geométrica y arquitectónica del anteproyecto.

La metodología aplicada garantiza que el anteproyecto constituya una respuesta técnica, legal y socialmente fundamentada frente al despoblamiento urbano. La integración de diagnósticos físicos, análisis bioclimáticos y marcos normativos, en concordancia con la LOVIS y el PUGS, demuestra la factibilidad de reconvertir infraestructuras obsoletas en hábitats sostenibles. Al asegurar estándares óptimos de habitabilidad y seguridad, el proyecto se consolida como un modelo de densificación residencial equilibrada que garantiza el derecho a una vivienda digna.



CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO Y REFERENCIAL

2.1. Evolución Histórica de la Vivienda en Cuenca

2.1.1. De la ciudad colonial a la republicana

La evolución de la vivienda en Cuenca durante el periodo colonial **(Ver figura 01)** se caracterizó por una organización compacta alrededor de la plaza central, donde la arquitectura respondía a un sistema de patios internos y muros de carga de materiales vernáculos. En esta etapa, la vivienda no era solo un refugio, sino el centro de la vida productiva y social, integrando huertos y espacios de trabajo bajo una tipología de "casa patio". La morfología de la ciudad se mantuvo fiel a la cuadrícula española, donde la jerarquía social se marcaba por la proximidad al núcleo administrativo, definiendo una estructura urbana densa y esencialmente residencial.

Con la transición hacia el periodo republicano, la vivienda cuencana experimentó una transformación estética influenciada por corrientes europeas, introduciendo nuevos materiales como el ladrillo cocido y elementos ornamentales en las fachadas. A pesar de estos cambios estilísticos, se mantuvo la configuración de la vivienda colectiva y familiar en el centro consolidado. Durante esta época, la residencia en el núcleo urbano seguía siendo el modelo predominante, consolidando una ciudad donde el comercio en planta baja y la vivienda en plantas altas permitían un uso del suelo mixto que garantizaba la vitalidad constante de las calles.



Figura 01: Panorámica de Cuenca, 1935
Fuente: Hiltbrand (2020).

2.1.2. La modernidad y el abandono del centro (Segunda mitad del S. XX)

A partir de la segunda mitad del siglo XX, la llegada de la modernidad y el crecimiento del parque automotor alteraron drásticamente la dinámica residencial de Cuenca. La aparición de nuevas ciudadelas y zonas residenciales en la periferia motivó un desplazamiento de las familias hacia modelos de vivienda aislada o unifamiliar. Este proceso de expansión horizontal fue el inicio de una ruptura con la tradición del centro histórico, que comenzó a ser percibido como una zona congestionada y poco funcional para los nuevos estándares de vida, marcando el inicio de su deterioro habitacional.

Este periodo se caracterizó por la obsolescencia de muchas infraestructuras residenciales que no pudieron adaptarse rápidamente a las demandas de confort contemporáneo. Como consecuencia, muchas casas señoriales fueron subdivididas de manera precaria o abandonadas, perdiendo su carácter original de vivienda familiar. El centro empezó a especializarse en funciones administrativas, lo que redujo drásticamente el número de residentes permanentes y generó los primeros síntomas de un "centro vacío" durante las noches, un fenómeno que se profundizaría en las décadas siguientes.

2.1.3. Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad (1999) y la terciarización actual

El Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca fue inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO en 1999, debido al valor de su trazado urbano y a la integración de distintas influencias culturales en su arquitectura (UNESCO, s. f.). Pauta (2019) analiza cómo la expansión del comercio y los servicios, junto con la valorización del suelo, ha influido en la función residencial del centro histórico. Estos procesos muestran la necesidad de que la conservación patrimonial también considere la permanencia de la vivienda y de sus habitantes.

La concentración de actividades comerciales y de servicios plantea desafíos para mantener la función residencial del Centro Histórico de Cuenca. Pauta (2019) explica que la presión de los usos económicamente más rentables puede contribuir al desplazamiento de la vivienda en las áreas centrales. En este contexto, el anteproyecto del Parqueadero de las Palomas propone incorporar vivienda cooperativa en una edificación actualmente destinada al estacionamiento vehicular. Con ello, se busca aportar a la diversidad de usos del sector y fortalecer su carácter habitado.

2.2. Marco Conceptual.

2.2.1. Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público

La Vivienda de Interés Social (VIS) se define como aquella solución habitacional destinada a los sectores de la población con menores ingresos, garantizando condiciones de dignidad, salubridad y seguridad. Según Pelli (2021), la VIS no debe entenderse simplemente como una construcción de bajo costo, sino como un soporte para el desarrollo humano que debe cumplir con estándares de habitabilidad adecuados. Por otro lado, la Vivienda de Interés Público (VIP) abarca un segmento de la población con una capacidad económica ligeramente superior, pero que requiere igualmente de incentivos estatales y planificación técnica para acceder a una vivienda en sectores consolidados, evitando la segregación espacial.

En el contexto de la ciudad de Cuenca, la diferenciación entre VIS y VIP es fundamental para la aplicación de normativas locales y el acceso a financiamiento. Mientras la VIS se enfoca en la reducción de vulnerabilidades, la VIP permite una mayor flexibilidad en el diseño y ubicación, aunque ambas comparten el objetivo común de garantizar el derecho a la ciudad. La integración de estos conceptos en el proyecto del Parqueadero de las Palomas permite establecer una base legal sólida que justifica la intervención en un área de alta plusvalía como el Centro Histórico, asegurando que la arquitectura cumpla una función social y redistributiva (Pelli, 2021).

2.2.2. Cooperativismo de Vivienda: El modelo de ayuda mutua y propiedad colectiva

El cooperativismo de vivienda constituye un modelo alternativo de acceso y gestión habitacional basado en la participación de sus integrantes. En el proyecto La Borda, desarrollado en Barcelona, los futuros habitantes participaron en el proceso de diseño y en la organización de los espacios de vivienda y uso común. Esta experiencia muestra cómo la participación de los usuarios puede orientar las decisiones arquitectónicas hacia sus necesidades y formas de convivencia (Lacol, s. f.).

Uno de los principios de este modelo es la propiedad colectiva. En las cooperativas de vivienda en cesión de uso, el inmueble pertenece a la cooperativa, mientras que sus socios tienen derecho a habitar las viviendas sin adquirirlas como propiedades individuales. Este sistema limita la compraventa especulativa de las unidades y prioriza el uso residencial y la gestión comunitaria (La Borda, s. f.).

La vivienda cooperativa en cesión de uso también puede desarrollarse mediante la rehabilitación de edificaciones existentes y la incorporación de espacios comunitarios. En Barcelona, este modelo se ha promovido como una alternativa de acceso a la vivienda que combina la gestión colectiva con el derecho de uso de los socios (Ajuntament de Barcelona, 2022). Para el presente anteproyecto, estos criterios permiten relacionar la reutilización del Parqueadero de las Palomas con una propuesta habitacional de gestión comunitaria.

2.2.3. El Reuso Adaptativo como estrategia de sostenibilidad urbana

El reuso adaptativo se define como la intervención arquitectónica que transforma una estructura existente para albergar un uso distinto al original, prolongando su vida útil y evitando su demolición. Esta estrategia contribuye a la sostenibilidad urbana al aprovechar las edificaciones y los servicios ya instalados en zonas consolidadas. En el presente anteproyecto, el reuso adaptativo se aplica al Parqueadero de las Palomas mediante el aprovechamiento de su estructura existente y la incorporación de un nuevo uso residencial. La propuesta busca conservar los elementos que puedan reutilizarse y adaptar los espacios a las necesidades de vivienda, sin recurrir a la demolición total del inmueble.

Desde una perspectiva ambiental, el reuso adaptativo permite aprovechar los recursos y la energía incorporados en los materiales y sistemas constructivos existentes, al prolongar la vida útil del edificio y reducir la necesidad de una construcción completamente nueva (Fuertes, 2017). En el caso del Parqueadero de las Palomas, esta estrategia orienta la conservación de los elementos estructurales que resulten aptos para su reutilización. De esta manera, la intervención busca reducir el consumo de nuevos materiales y relacionar la conservación de lo existente con la incorporación de vivienda, promoviendo un uso más responsable de los recursos del entorno construido.

2.3. Marco Legal y Normativo

2.3.1. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de Cuenca.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de Cuenca se constituye como el instrumento técnico y normativo fundamental que rige el desarrollo del territorio cantonal, priorizando la consolidación de la ciudad compacta sobre la expansión periférica. En el contexto del Centro Histórico, el PUGS establece directrices específicas que buscan la recuperación del uso residencial mediante la densificación controlada de áreas que cuentan con infraestructura de servicios completa. Para el proyecto del Parqueadero de las Palomas, esta normativa es clave, ya que permite la transición de un suelo destinado exclusivamente

a servicios (estacionamiento) hacia un uso mixto que integre la vivienda, siempre que se respeten los coeficientes de ocupación y utilización establecidos para la zona de valor patrimonial.

Asimismo, el PUGS introduce herramientas de gestión del suelo que incentivan la implementación de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP) en sectores estratégicos. Estos mecanismos legales facilitan la intervención en edificaciones o infraestructuras subutilizadas, permitiendo que propuestas basadas en el cooperativismo encuentren viabilidad técnica dentro de la planificación urbana actual. La normativa exige que toda rehabilitación o reuso adaptativo garantice estándares de habitabilidad, accesibilidad universal y eficiencia energética, asegurando que la nueva oferta residencial no solo incremente la densidad poblacional, sino que eleve la calidad de vida y fortalezca el tejido social en el núcleo consolidado de la ciudad.

2.3.2. Ordenanza de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca.

La Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca constituye el marco regulatorio específico que salvaguarda la integridad del núcleo fundacional y sus áreas de influencia. Esta normativa establece que cualquier intervención en estructuras existentes debe ser compatible con los valores estéticos, históricos y tipológicos que otorgaron a la ciudad su declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad (GAD Municipal de Cuenca, 2010). En el caso del reuso adaptativo de infraestructuras como el Parqueadero de las Palomas, la ordenanza permite la modificación interna y el cambio de uso, siempre que la propuesta arquitectónica respete la volumetría permitida y contribuya a la revitalización del entorno urbano sin alterar negativamente el paisaje histórico consolidado.

Por otro lado, la normativa aplicable a la intervención debe complementarse con las condiciones técnicas de habitabilidad establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal de Cuenca. Estas disposiciones regulan aspectos relacionados con la iluminación y ventilación natural de los espacios habitables, criterios que deben considerarse en la transformación del antiguo estacionamiento hacia un uso residencial. De esta manera, la propuesta articula la conservación del contexto patrimonial con las condiciones necesarias para garantizar espacios adecuados para la vivienda (GAD Municipal de Cuenca, 2025).

Para los espacios habitables, la normativa exige superficies que permitan el desarrollo digno de las actividades residenciales, estableciendo una altura libre mínima de en relación con las dimensiones mínimas de los espacios destinados a vivienda, las Normas

de Arquitectura y Urbanismo establecen que los locales habitables deben contar con una superficie mínima útil de 6,00 m² y ninguna de sus dimensiones laterales puede ser menor a 2,00 m. Para la unidad mínima de vivienda se establece al menos un dormitorio exclusivo con una superficie mínima de 7,29 m² y un lado no menor a 2,70 m. Asimismo, la sala de estar y el comedor deben disponer de una superficie mínima de 6,75 m² cada uno, mientras que la cocina debe contar con al menos 4,50 m². En cuanto a las condiciones ambientales, los locales habitables deben recibir aire y luz directamente desde el exterior, considerando una superficie mínima de ventanas equivalente al 15 % del área de piso para iluminación y al 5 % para ventilación (GAD Municipal de Cuenca, 2025).

En relación con las áreas de servicio de la vivienda, las Normas de Arquitectura y Urbanismo establecen dimensiones mínimas para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad. La cocina debe disponer de una superficie mínima de 4,50 m², mientras que el área destinada al servicio y secado debe contar con al menos 2,25 m². Para el baño que incluye ducha se establece una superficie mínima de 2,20 m² y un lado menor no inferior a 1,20 m. Estos parámetros constituyen criterios técnicos que deben considerarse en la adaptación del edificio existente al nuevo uso residencial (GAD Municipal de Cuenca, 2025).

En los proyectos de vivienda, las condiciones de accesibilidad universal deben resolverse mediante criterios técnicos aplicables a los diferentes elementos de circulación y uso, entre ellos rampas, circulaciones verticales y espacios destinados a personas con movilidad reducida, de acuerdo con las Normas Técnicas Ecuatorianas de accesibilidad al medio físico emitidas por el Servicio Ecuatoriano de Normalización (INEN), particularmente la NTE INEN 2245 para el diseño de rampas (INEN, 2016). En el anteproyecto, estos requerimientos técnicos se consideran mediante estrategias de adaptación de la estructura existente, entre ellas la incorporación de pozos de iluminación y ventilación, con el propósito de mejorar las condiciones ambientales de los espacios habitables.

2.3.3. Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria (Cooperativismo en Ecuador).

La Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria (LOEPS) establece el marco jurídico para las organizaciones que, como las cooperativas de vivienda, priorizan el bienestar colectivo y la ayuda mutua por sobre la acumulación de capital. Según esta normativa, las cooperativas de vivienda son entidades de derecho privado con fines sociales, cuyo objetivo principal es la adquisición de terrenos o la construcción y rehabilitación de viviendas para sus socios mediante el esfuerzo propio y el ahorro sistemático (Asamblea Nacional, 2011). En el contexto de esta investigación, esta ley fundamenta el modelo de gestión para el Parqueadero de las Palomas, permitiendo que los

usuarios se organicen legalmente para gestionar su propio hábitat en el Centro Histórico bajo principios de democracia interna y solidaridad.

Asimismo, la LOEPS y su reglamento definen la estructura operativa de estas organizaciones, exigiendo la conformación de órganos de gobierno como la Asamblea General, el Consejo de Administración y el Consejo de Vigilancia. Estos mecanismos establecen una estructura de administración, participación y control interno para el funcionamiento de la cooperativa, de acuerdo con los principios y disposiciones establecidos en la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria (Asamblea Nacional, 2011). En el contexto del anteproyecto, la aplicación de este marco legal permite orientar la organización y gestión de la cooperativa bajo principios de participación, solidaridad y beneficio colectivo, constituyendo una base normativa para el desarrollo del modelo de vivienda propuesto (Asamblea Nacional, 2011).

2.3.4. Estudio de Costos de Intervención y Esquemas de Financiamiento Social.

El análisis económico de la reutilización adaptativa considera el aprovechamiento de la estructura y de los elementos existentes como un criterio para reducir la incorporación de nuevos materiales y los procesos asociados a una sustitución total del edificio. En el caso del Parqueadero de las Palomas, la propuesta plantea conservar la estructura existente y adaptarla al nuevo uso habitacional, incorporando intervenciones específicas como el reforzamiento estructural, en caso de ser necesario, y la apertura de losas para generar pozos de iluminación y ventilación. La viabilidad económica de estas intervenciones deberá determinarse posteriormente mediante estudios estructurales y un presupuesto referencial detallado, por lo que en esta etapa de anteproyecto no se establecen porcentajes específicos de ahorro o reducción de costos.



Figura 02: Calle Padre Aguirre (Acceso a Parqueadero)
Fuente: Google Maps, 2026

En cuanto a la viabilidad financiera, el anteproyecto considera un esquema de financiamiento social y solidario que podría integrar diferentes fuentes de recursos. Entre ellas se contempla el ahorro previo de los socios de la cooperativa y la posibilidad de acceder a programas, créditos o mecanismos de apoyo destinados a vivienda, cuya aplicación deberá evaluarse en etapas posteriores de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos por las instituciones competentes. La gestión directa mediante una cooperativa constituye una alternativa que puede contribuir a organizar colectivamente los recursos destinados al desarrollo del proyecto y a disminuir la participación de intermediarios en el proceso. Sin embargo, su incidencia en el costo final de las viviendas deberá determinarse en etapas posteriores mediante un presupuesto detallado y un análisis financiero que considere los costos de intervención, mantenimiento y gestión del inmueble.

Como alternativa complementaria para el financiamiento del proyecto, pueden considerarse las entidades que forman parte del Sector Financiero Popular y Solidario, entre ellas las cooperativas de ahorro y crédito. Estas instituciones se encuentran bajo la supervisión y control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS) y desarrollan sus operaciones financieras conforme a la normativa vigente. En este sentido, su posible participación constituye una opción que deberá evaluarse en etapas posteriores del proyecto, de acuerdo con las condiciones crediticias, requisitos y capacidad financiera de los futuros integrantes de la cooperativa de vivienda (Superintendencia de Economía Popular y Solidaria [SEPS], s. f.).

2.4. Análisis de Casos de Estudio (Referentes)

2.4.1. Metodologías para el Análisis de los Casos de Estudio

El análisis de casos de estudio en Arquitectura constituye una herramienta fundamental para desentrañar los mecanismos ocultos que transforman una idea abstracta en un espacio habitable y contextualizado. Lejos de ser una mera descripción formal o estética, estudiar una obra arquitectónica implica decodificar las decisiones lógicas, técnicas y urbanas que la configuran con el objetivo de alcanzar una comprensión tridimensional y crítica de los proyectos seleccionados. Para el análisis de los casos de estudio se integran criterios metodológicos propuestos por Gastón y Rovira (2007) y Carmona et al. (2003).

A partir de este cruce metodológico se establece una estructura de análisis que permite estudiar los referentes desde diferentes escalas y dimensiones, considerando su relación con el lugar, la composición y la forma, la organización espacial, la materialidad y la dimensión humana y temporal. De esta manera, el análisis no se limita a la descripción de

los proyectos seleccionados, sino que permite identificar criterios y estrategias aplicables al desarrollo del anteproyecto. La estructura de análisis adoptada se organiza en los siguientes componentes:

El Lugar y la Inserción Urbana (Escala Macro)

- Planteamiento del Problema
- Dimensión Morfológica y Emplazamiento
- Dimensión Perceptual y Paisaje

La Composición y la Forma (Escala Meso - El Objeto)

- Trazados Reguladores y Geometría
- Operaciones Volumétricas
- Dimensión Visual y Fachada

El Espacio Interno y el Programa (Escala Meso - El Interior)

- Organización Espacial y Jerarquía
- Circulaciones, Accesos y Umbrales

La Materia y la Tectónica (Escala Micro - El Detalle)

- Sistema Estructural como Generador de Espacio
- Materialidad, Textura y Luz

La Dimensión Humana y Temporal

- Dimensión Social y Funcional
- Dimensión Temporal

2.4.2. Referente Nacional Vivienda Colectiva y Flexibilidad: Conjunto Habitacional San Tola (Quito, Ecuador)

- **El Lugar y la Inserción Urbana**

Arquitecto: Martín Real, Florencia Sombrero Ubicación: Quito - Ecuador

Ocupación: Vivienda Colectiva Año del proyecto: 2022

Área: 21.000 m2

Planteamiento del Problema

El Centro Histórico de Quito enfrenta un innegable proceso de despoblamiento residencial. Esto se debe, principalmente, a la falta de una oferta de vivienda adaptada a las necesidades contemporáneas y a que la mayoría de las intervenciones del sector se destinan de forma exclusiva al turismo (población rotativa que no genera sentido de apropiación). Además, muchos inmuebles históricos terminan convirtiéndose en bodegas o comercios precarios para evitar los costos que implica la inversión en su recuperación.

Frente a esta realidad, el problema que resuelve el proyecto es cómo generar vivienda colectiva de calidad que sea económicamente accesible dentro del tejido consolidado **(Ver figura 03)**. El reto técnico consiste en intervenir una estructura preexistente caracterizada por muros portantes de adobe y cerchas originales de madera para albergar un programa mixto y flexible (8 departamentos y 2 locales comerciales) sin destruir su valor patrimonial y optimizando los costos de venta mediante acabados sencillos.



Figura 03: Vistas exteriores e interiores del proyecto.
Fuente: Archdaily (2023).

Dimensión Morfológica y Emplazamiento



ECUADOR QUITO

El proyecto se localiza en la ciudad de Quito, Ecuador, implantado directamente dentro de los límites de su Centro Histórico **(Ver figura 04)**.



Calles: Vicente León y Oriente

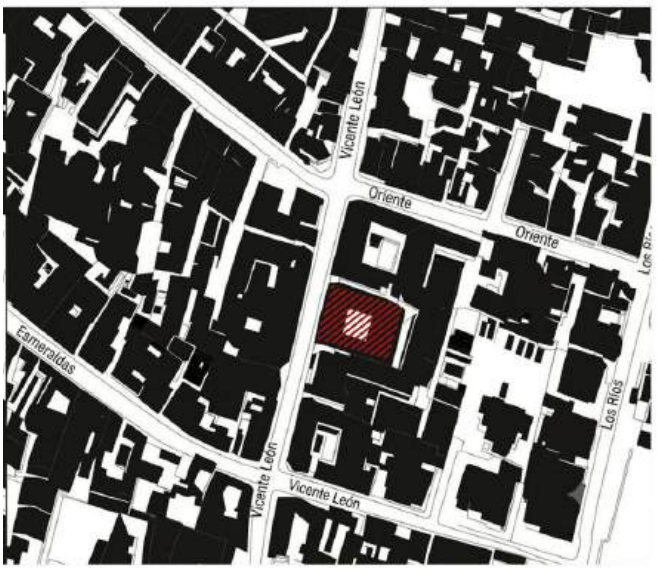
Figura 04: Ubicación del Proyecto

Fuente: Autores

- La relación volumétrica entre el referente y su entorno inmediato.

El proyecto San Tola se implanta dentro de una manzana consolidada del sector La Tola **(Ver figura 05)**. La trama urbana mantiene la morfología tradicional del Centro Histórico, caracterizada por edificaciones continuas que definen claramente el espacio público.

La implantación del proyecto al ras de la calle Vicente León respeta la alineación predominante del sector y contribuye a la continuidad del frente urbano.



CORTE URBANO



La sección evidencia la continuidad de las alturas predominantes en el frente urbano de Vicente León, reforzando la integración del proyecto con la morfología del entorno inmediato.

LEYENDA

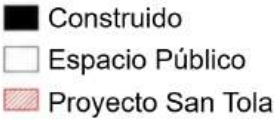
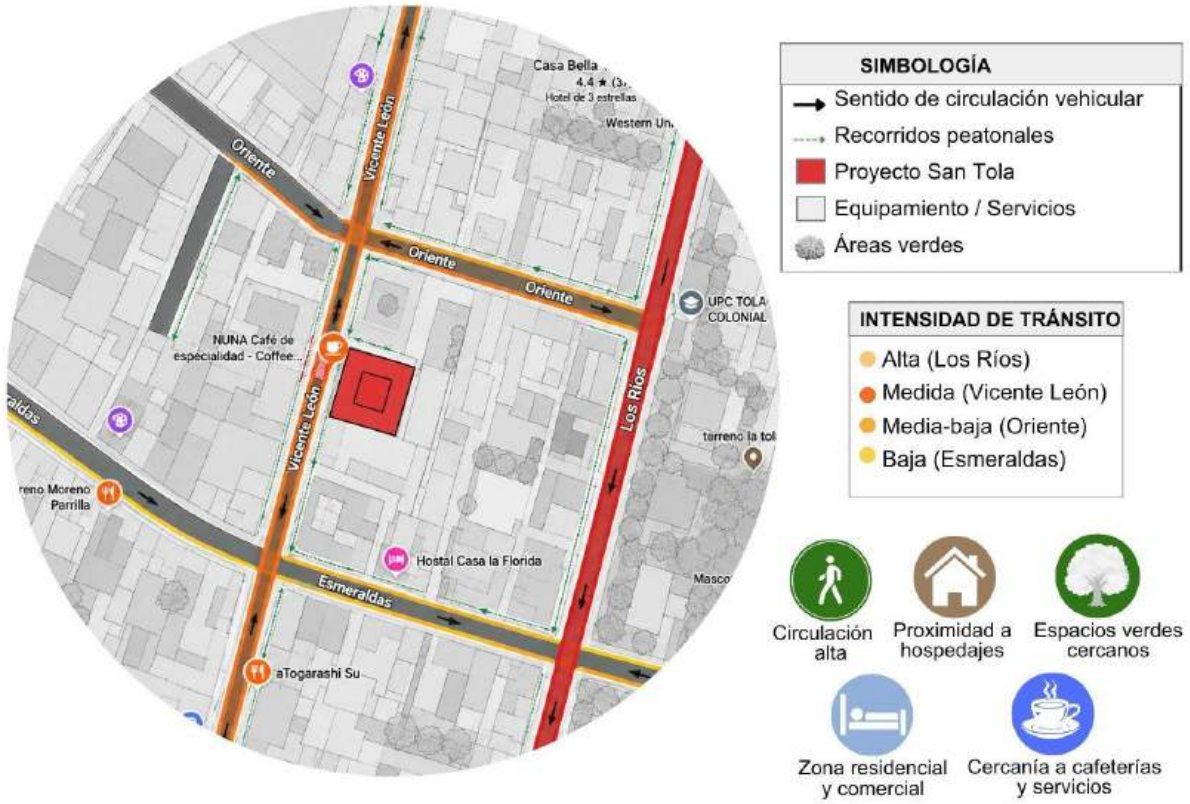


Figura 05: Implantación del proyecto San Tola y relación volumétrica con su entorno urbano.

Fuente: Autores

- Los accesos urbanos y la conectividad con el transporte o flujos peatonales principales.

Accesibilidad y Vialidad: El acceso principal se realiza a través de una vía secundaria del Centro Histórico con flujos vehiculares controlados y bajas velocidades de circulación, priorizando la escala peatonal **(Ver figura 06)**. El sector cuenta con una conectividad óptima, situándose a corta distancia de paradas de transporte público masivo (autobuses urbanos y el sistema de Metro de Quito), lo que reduce la dependencia del automóvil privado para los habitantes de la cooperativa o conjunto.



VÍA	CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS
Los Ríos	Vía colectora	Conecta sectores de La Tola con el centro histórico. Presenta mayor flujo vehicular.
Vicente León	Vía local	Acceso directo al proyecto, tránsito moderado y velocidad baja.
Oriente	Vía local	Articula el tejido barrial y permite conectividad este-oeste.
Esmeraldas	Vía local	Circulación residencial y comercial de menor intensidad.

Figura 06: Conectividad vial, recorridos peatonales y servicios cercanos al proyecto San Tola.
Fuente: Autores

Dimensión Perceptual y Paisaje

La rosa de vientos muestra que los vientos predominantes provienen del Este – Noreste (ENE), con una velocidad media aproximada de 2,1 m/s **(Ver figura 07)**. Esta dirección favorece el ingreso de aire hacia el patio central y permite que la ventilación se distribuya de forma natural por las galerías y las viviendas que rodean este espacio.

El diseño del edificio aprovecha esta condición mediante el patio central, que actúa como un espacio de captación y distribución del aire. A medida que el viento ingresa desde el lado este, circula por el patio y favorece la renovación del aire en los diferentes niveles, mejorando el confort interior sin depender únicamente de sistemas mecánicos.

La orientación del edificio respecto a los vientos predominantes permite aprovechar la ventilación natural durante gran parte del año **(Ver figura 07)**. El patio central funciona como un elemento que facilita el movimiento del aire hacia las habitaciones y las circulaciones, mientras que las aberturas y balcones favorecen la ventilación cruzada. Gracias a estas estrategias, el edificio mantiene mejores condiciones de confort térmico y calidad del aire en los espacios interiores.

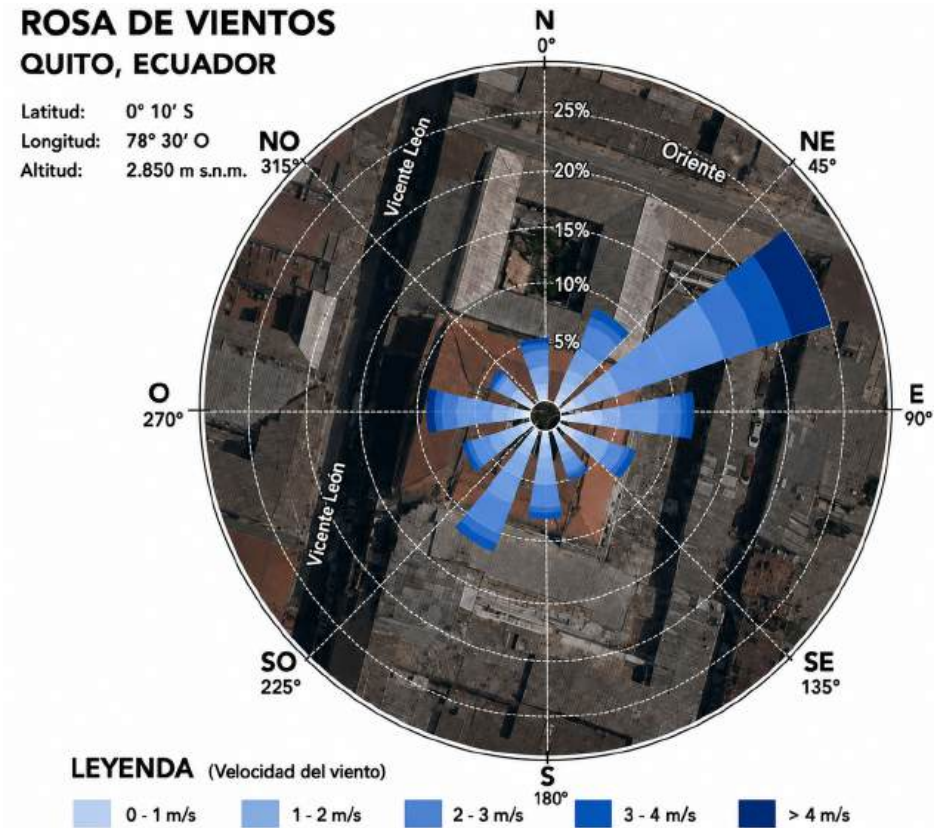


Figura 07: Análisis de Ventilación (Rosa de Vientos)
Fuente: Autores

- Análisis solar

La ubicación de Quito permite que el edificio reciba una buena cantidad de luz natural durante todo el año. El tragaluz del patio central aprovecha esta condición para iluminar los espacios interiores **(Ver figura 08)**, haciendo que la luz llegue de forma más uniforme a las habitaciones que se encuentran alrededor del patio.

La fachada principal recibe una mayor incidencia solar durante varias horas del día **(Ver figura 08)**. Para controlar este efecto, el proyecto incorpora balcones y aleros, los cuales generan sombra sobre las ventanas y ayudan a disminuir la entrada directa del sol. Esto mejora el confort térmico en el interior sin impedir el ingreso de iluminación natural.

El patio central también cumple una función importante en la ventilación del edificio, ya que permite la circulación del aire entre los diferentes niveles. Además, la forma compacta del volumen hace que las sombras se proyecten principalmente hacia el interior del patio, protegiendo parte de las fachadas del exceso de radiación solar y manteniendo condiciones más confortables para los usuarios.

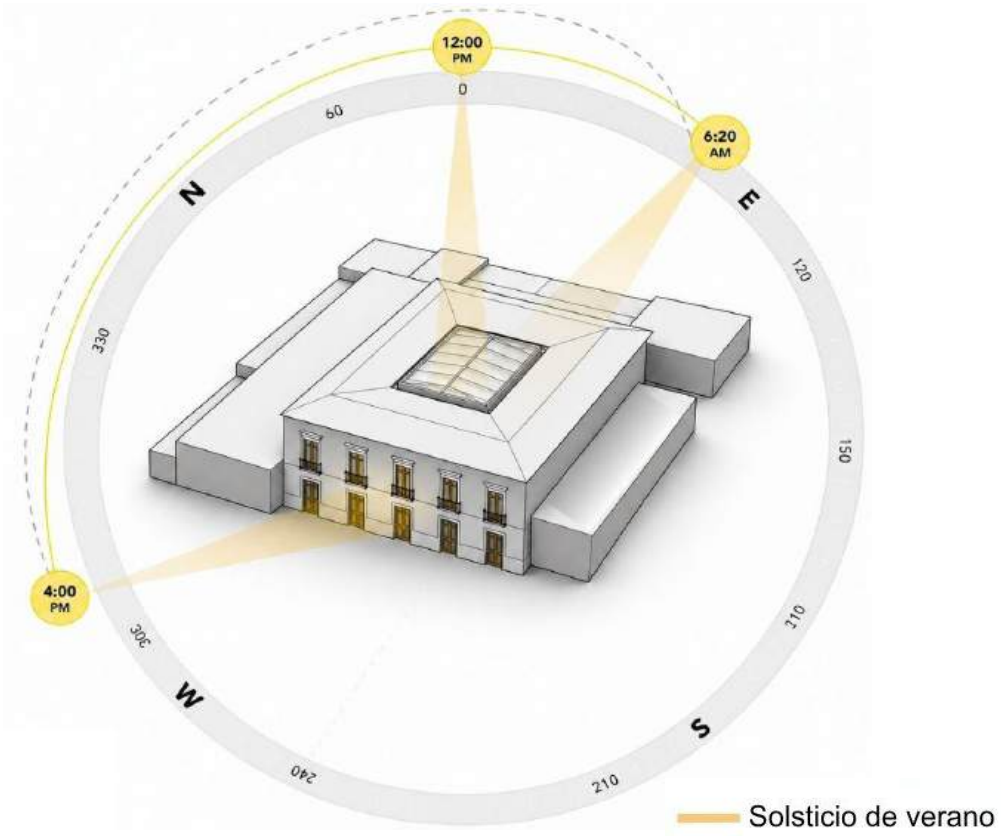


Figura 08: Esquema de asoleamiento del proyecto San Tola durante el solsticio de verano.
Fuente: Autores

- Entorno Urbano y Arquitectónico

Tipología: El entorno inmediato se caracteriza por una mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios, propia del Centro Histórico de Quito. Predominan las casas con patio central, edificaciones patrimoniales y viviendas multifamiliares construidas entre finales del siglo XIX y mediados del siglo XX. En las plantas bajas es común encontrar locales comerciales, restaurantes, talleres y pequeños negocios, lo que genera una constante actividad peatonal durante el día. Esta diversidad de usos aporta dinamismo al sector y fortalece la relación entre los edificios y el espacio público.

Alturas y Alineamientos: Las edificaciones colindantes mantienen una altura homogénea que varía entre 2 y 3 pisos, respetando la escala urbana característica del Centro Histórico **(Ver figura 09 y 10)**. Además, las construcciones conservan un alineamiento continuo sobre la línea de fábrica, formando frentes urbanos compactos que definen claramente las calles y mantienen la imagen tradicional del sector. Esta continuidad permite que las nuevas intervenciones se integren al contexto sin alterar la percepción del paisaje urbano.

El proyecto se inserta en un entorno de alto valor patrimonial, por lo que conserva la altura, el ritmo y la proporción de las edificaciones vecinas **(Ver figura 09)**. La intervención mantiene la fachada histórica y reorganiza los espacios interiores mediante un patio central, respetando la imagen urbana existente. La presencia de comercios en las plantas bajas y de viviendas en los niveles superiores favorece un uso continuo del sector y contribuye a mantener activo el espacio público durante gran parte del día.



Figura 09: Tramo Inmediato del Predio

Fuente: Autores



Figura 10: Tramo Inmediato del Predio (Frontal)

Fuente: Surface meteorology y Solar Energy

El proyecto mantiene la imagen característica de la arquitectura patrimonial del Centro Histórico de Quito mediante la conservación de materiales como adobe, ladrillo cocido, madera y cubiertas de teja cerámica. Las fachadas conservan sus proporciones, balcones y acabados en tonos claros, respetando la identidad del entorno urbano **(Ver figura 11)**.

En el interior, la intervención incorpora una estructura de madera laminada y elementos de acero que contrastan con los materiales originales sin alterar su valor histórico. El uso de grandes superficies de vidrio en el patio central permite diferenciar claramente la parte nueva de la existente, aportando iluminación natural y dando un lenguaje arquitectónico contemporáneo que se integra con la edificación patrimonial.



Figura 11: Fachada y elementos contemporáneos de la intervención en el proyecto San Tola
Fuente: Taller General (2023).

- **La Composición y la Forma**

Composición y Simétrica: La fachada principal presenta una composición simétrica, organizada a partir de un eje central marcado por el acceso principal. A ambos lados se distribuyen de forma equilibrada puertas, ventanas y balcones, generando una imagen ordenada y propia de la arquitectura republicana del Centro Histórico de Quito. El balcón central, ligeramente más amplio, se convierte en el elemento que destaca la composición de la fachada **(Ver figura 12)**.

Materialidad de la Base y Planta Baja: La planta baja utiliza materiales resistentes como piedra, adobe y ladrillo, adecuados para soportar el uso continuo y el contacto con la vía pública. El zócalo de piedra protege la fachada de la humedad y del desgaste provocado por el tránsito peatonal, mientras que los acabados en tonos tierra mantienen la imagen tradicional del edificio y su integración con el entorno patrimonial.

Materialidad de la Planta Alta y Detalles: La planta alta mantiene un acabado en tonos claros que resalta los elementos decorativos de la fachada, como molduras, cornisas y marcos de las ventanas. Los balcones incorporan barandales de hierro forjado y carpinterías de madera, materiales característicos de la arquitectura de la época que aportan identidad y continuidad al conjunto.

Remate Superior: El edificio finaliza con una cubierta inclinada de teja cerámica y un amplio alero de madera que protege las fachadas de la lluvia y del sol. Además de cumplir una función constructiva, este elemento aporta unidad a la composición y mantiene el lenguaje arquitectónico tradicional del Centro Histórico de Quito.

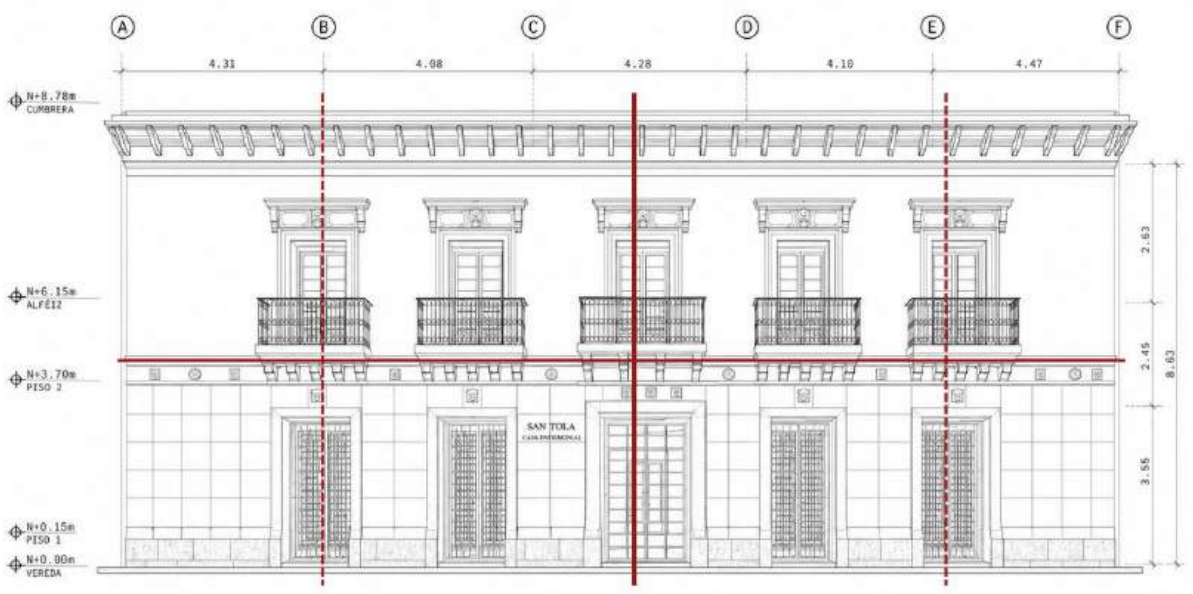


Figura 12: Composición arquitectónica de la fachada del proyecto San Tola.
Fuente: Autores

Análisis de las secciones Arquitectónicas: Las secciones muestran cómo el proyecto aprovecha la estructura del edificio patrimonial para organizar las viviendas alrededor del patio central, el cual se convierte en el principal elemento de iluminación y ventilación natural **(Ver figura 13)**.

En las secciones también se observa que varios departamentos utilizan doble altura y altillos, aprovechando la altura original de la construcción sin modificar la volumetría exterior. Esta solución permite obtener espacios interiores más amplios y funcionales, manteniendo la imagen histórica del edificio **(Ver figura 13)**.

Las circulaciones perimetrales y las escaleras conectan las viviendas alrededor del patio, facilitando el recorrido entre los diferentes niveles. En la planta baja, el patio se integra

con el acceso principal y el jardín posterior, creando una transición entre el espacio público y las áreas comunitarias del proyecto **(Ver figura 13)**.

Finalmente, la cubierta incorpora un tragaluz que permite el ingreso de luz natural hacia el patio durante gran parte del día. Esta estrategia mejora la iluminación de los espacios interiores y contribuye a una ventilación más eficiente, favoreciendo el confort de los habitantes sin alterar el valor patrimonial de la edificación **(Ver figura 13)**.

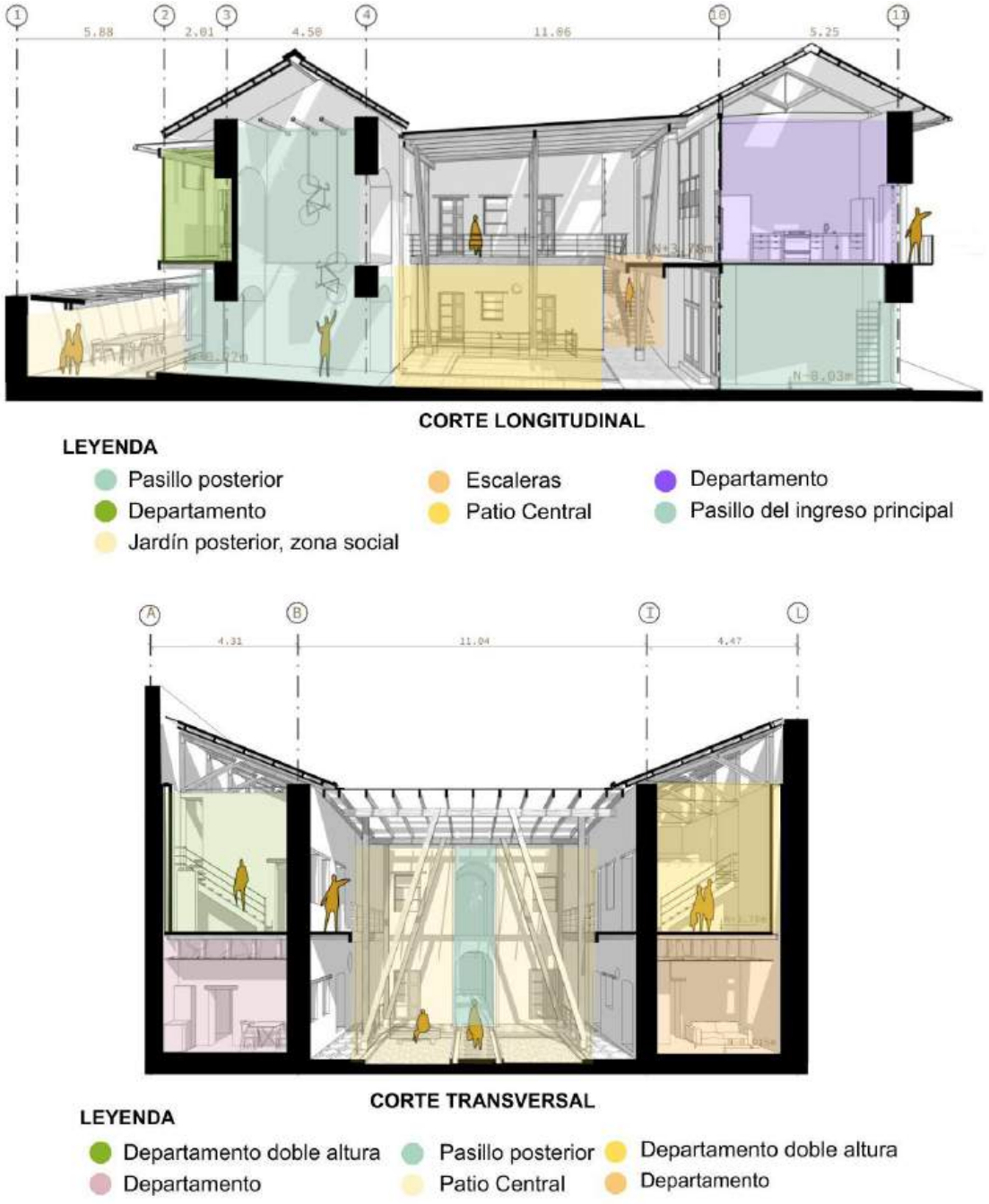


Figura 13: Organización espacial del proyecto San Tola en cortes longitudinal y transversal.
Fuente: Autores

- Análisis de la Idea Generadora

La propuesta nace de la recuperación de la tipología de patio central, característica de las viviendas patrimoniales del Centro Histórico de Quito. El proyecto conserva la volumetría y la fachada original del edificio, mientras reorganiza los espacios interiores alrededor de un patio que se convierte en el elemento principal de la intervención **(Ver figura 14)**.

En primer lugar, se mantiene la implantación del edificio dentro del lote, respetando su relación con el contexto histórico. Posteriormente, se libera el centro del volumen para recuperar el patio tradicional, permitiendo el ingreso de iluminación y ventilación natural. A continuación, los espacios se organizan alrededor de este vacío, generando circulaciones más claras y una mejor conexión entre las viviendas. Finalmente, la incorporación de un tragaluz y de una estructura contemporánea de madera protege el patio y mejora las condiciones de habitabilidad, sin alterar el valor patrimonial del inmueble **(Ver figura 14)**.

El patio se convierte en el corazón del proyecto, integrando la arquitectura histórica con una intervención contemporánea que mejora la funcionalidad, el confort y la calidad de vida de los habitantes.

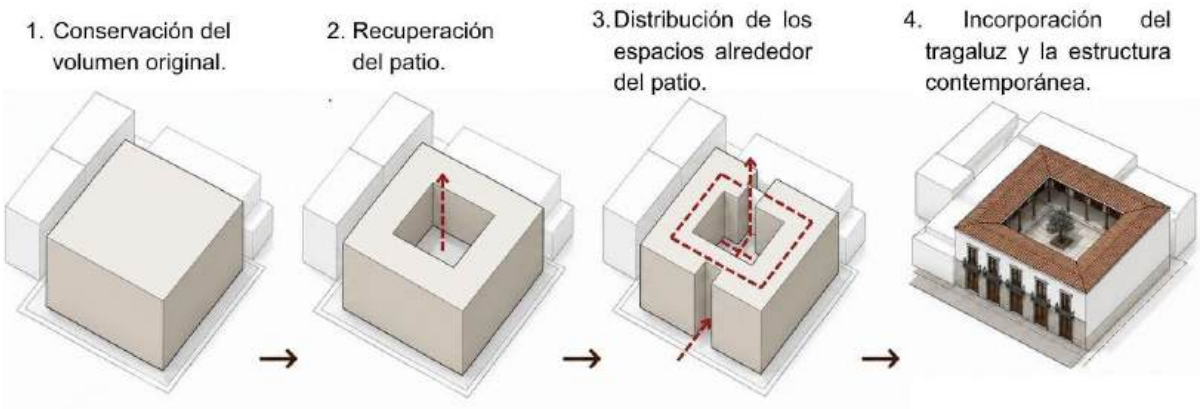


Figura 14: Idea Generadora
Fuente: Autores

El Espacio Interno y el Programa

- Análisis de Plantas Arquitectónicas

Análisis de la Planta Baja: La planta baja se organiza alrededor de un patio central y un zaguán peatonal que eliminan la necesidad de garajes, priorizando el uso de bicicletas

y el transporte masivo. El frente urbano se activa con dos locales comerciales independientes que aportan a la economía del sector, mientras que el fondo del lote remata en un jardín posterior con servicios comunitarios compartidos (barbecue, lavandería y bodega). Hacia el interior, resguardados del ruido de la calle, se distribuyen cuatro departamentos: dos unidades laterales de un solo nivel (departamentos 1 y 4) y dos unidades al fondo desarrolladas en doble altura o tipo dúplex (departamentos 2 y 3) que se conectan al piso superior mediante escaleras internas **(Ver figura 15)**.

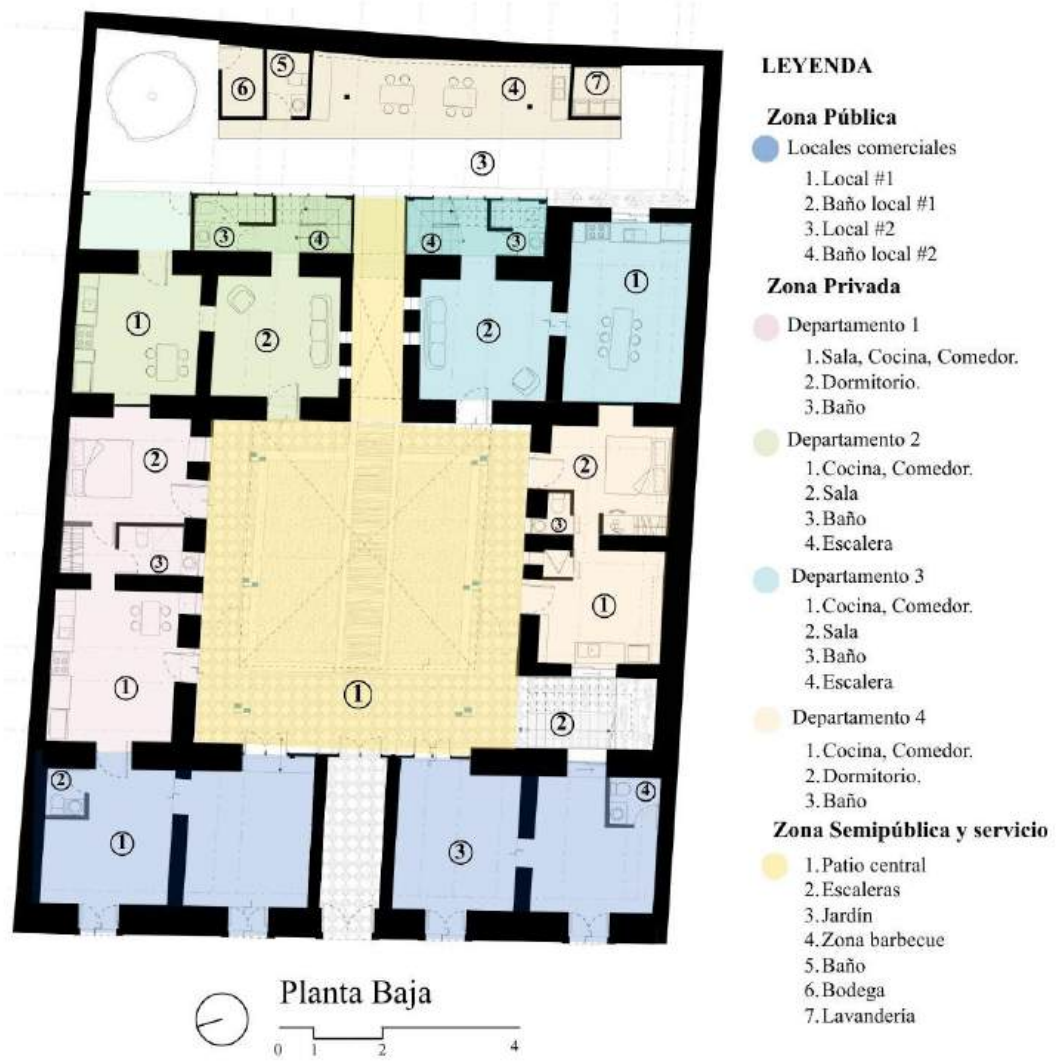


Figura 15: Análisis de Planta Baja

Fuente: Autores

Análisis del Primer Piso: Este nivel residencial se organiza mediante una galería central semipública que rodea el patio y distribuye los flujos hacia las viviendas. En esta planta se complementa la zona íntima de los Departamentos 2 y 3, al albergar sus dormitorios y baños conectados desde la planta baja. Al mismo tiempo, se introducen cuatro nuevas viviendas, los Departamentos 5, 6, 7 y 8, los cuales disponen aquí sus áreas

sociales y cocinas. Al igual que las unidades del fondo, estos cuatro departamentos están diseñados en doble altura e incluyen escaleras internas para conectarse con la tercera planta donde se ubican sus dormitorios principales **(Ver figura 16)**.

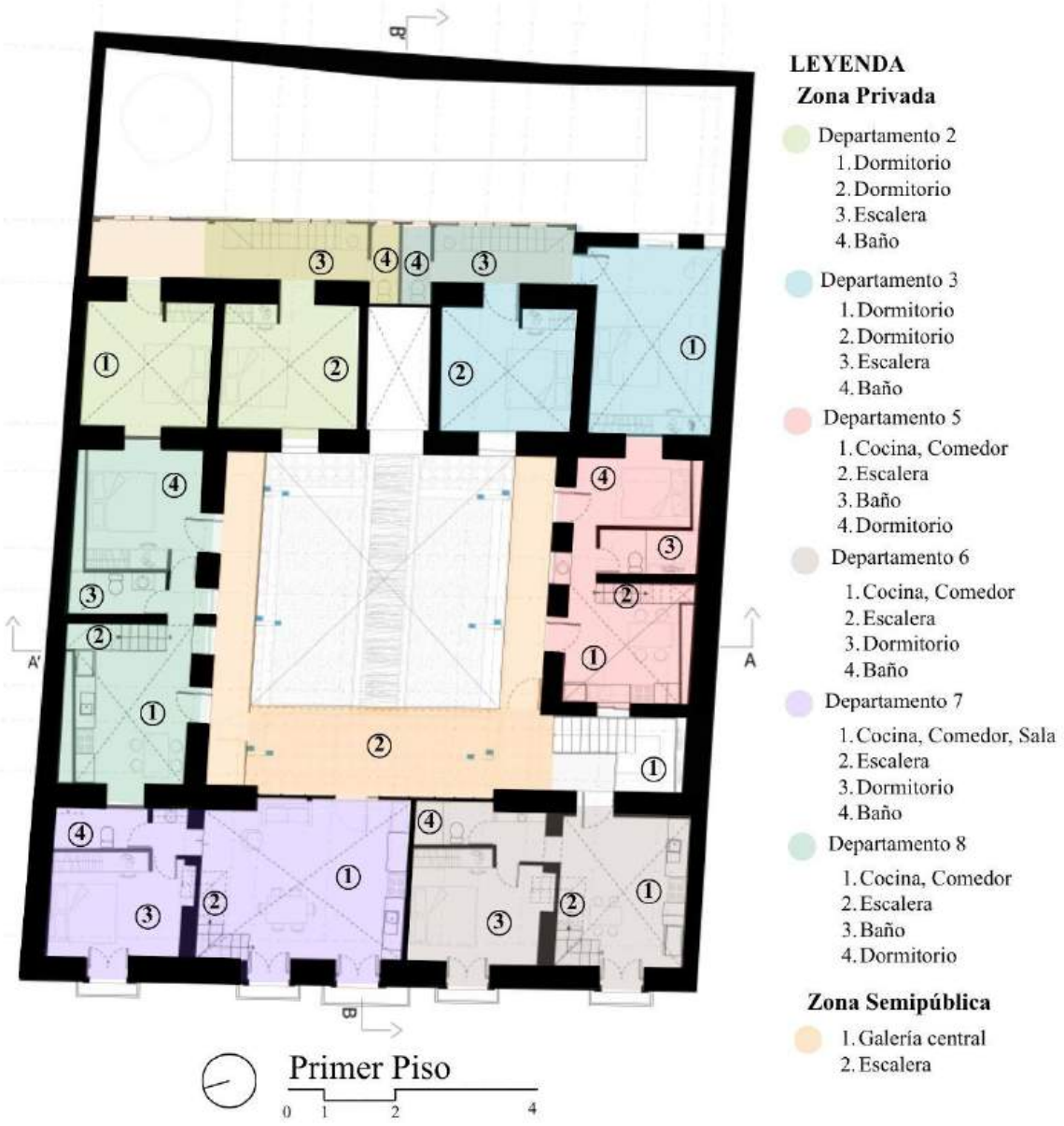


Figura 16: Análisis de Primer Piso

Fuente: Autores

Análisis de la Tercera Planta/Altillos: Este nivel funciona únicamente como una zona privada que complementa el programa arquitectónico de los departamentos 5, 6, 7 y 8, quedando el resto del lote como un vacío hacia el patio central. A través de las escaleras internas, cada una de estas cuatro viviendas conecta con su respectivo Altillo, un espacio íntimo destinado exclusivamente a un dormitorio principal que balconea hacia las áreas sociales del piso inferior gracias al diseño en doble altura **(Ver figura 17)**.



Figura 17: Análisis de Altillos

Fuente: Autores

La Materia y la Tectónica

La propuesta tecnológica para la cobertura del patio central se configura como una estructura exenta, ligera e independiente de madera laminada, diseñada específicamente para insertarse en el espacio preexistente sin transmitir cargas horizontales ni verticales a los muros consolidados de mampostería histórica. Esta estrategia formal garantiza el principio de reversibilidad de la intervención arquitectónica, protegiendo el espacio central de las inclemencias climáticas mediante una envolvente translúcida de alta eficiencia.

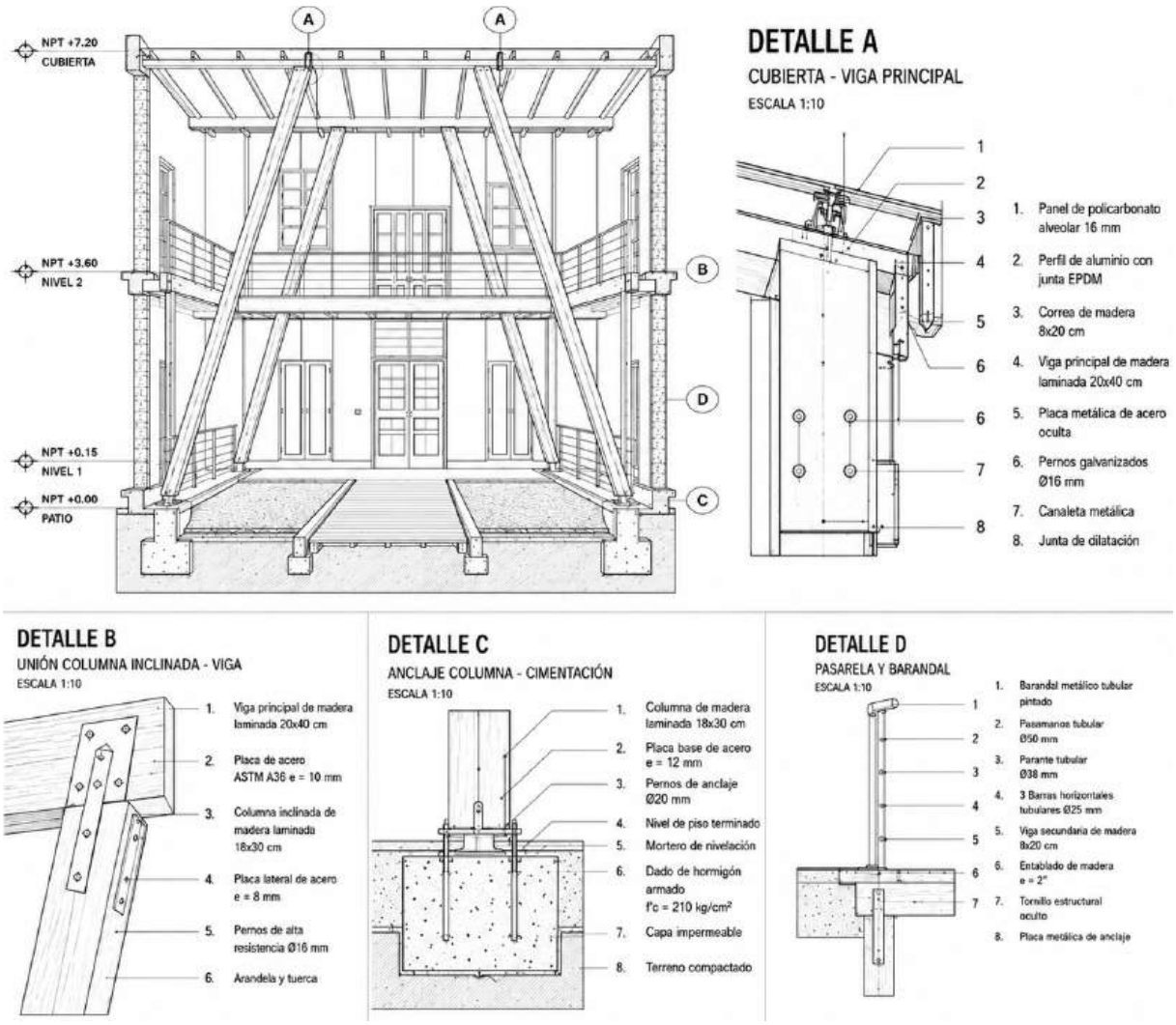


Figura 18: Detalles Constructivos del Proyecto

Fuente: Archdaily (2023).

La Dimensión Humana y Temporal

- Sentido de Pertenencia

Apropiación del espacio: Los departamentos cuentan con espacios flexibles y un lenguaje arquitectónico despojado de decoraciones superfluas, lo que otorga a cada familia la libertad de personalizar, transformar y colonizar su vivienda según sus necesidades demográficas o productivas del momento **(Ver figura 19)**.



Figura 19: Imagen Interior del Proyecto
Fuente: Taller General (2023).

Vínculo con la memoria: Habitar un espacio donde los muros de adobe originales de gran espesor y las cerchas de madera históricas han sido restaurados y dejados a la vista genera una conexión emocional inmediata entre el usuario y la historia del edificio. Los residentes no sienten que viven en un bloque habitacional genérico, sino en una pieza de la memoria urbana de Quito, lo que eleva el orgullo residencial, el cuidado del inmueble a largo plazo y un profundo sentido de pertenencia comunitaria **(Ver figura 20).**



Figura 20: Patio Interno del Proyecto
Fuente: Taller General, (2023).

- Diversidad de Usos: Residencial, Comercial, Recreativo

Residencial: El conjunto destina la mayor parte de su superficie útil a la habitación colectiva, distribuyendo un programa de 8 departamentos. Las unidades se ubican

estratégicamente tanto en los niveles superiores como en las zonas interiores de la planta baja para garantizar la intimidad familiar.

Comercial: El proyecto activa la planta baja hacia el espacio público mediante la inclusión de 2 locales comerciales que dan directamente a la calle principal. Adicionalmente, algunas unidades residenciales de planta baja están diseñadas bajo el concepto híbrido de vivienda-taller, permitiendo actividades productivas e independientes a pequeña escala de forma compatible con el habitar.

Recreativo/Comunitario: Las funciones de ocio, descanso y recreación no se segregan en salas cerradas, sino que se integran al aire libre mediante la secuencia del patio central original y el jardín posterior. Estos actúan como patios de uso compartido, estancias de convivencia vecinal y áreas lúdicas integradas al recorrido cotidiano.

2.4.3. Referente Latinoamericano Reuso Industrial y Vivienda Colectiva: Edificio Dr. Atl 285 (Ciudad de México, México)

- **El Lugar y la Inserción Urbana**

Arquitecto: Alfonso Quiñones, Jalil Miguel, Alfonso Sodi, Gerardo Reyes Retana

Ubicación: Ciudad de México - México Ocupación: Vivienda Colectiva

Año del proyecto: 2022 Área: 3600 m2

Planteamiento del Problema

El proyecto se localiza en una zona que sufrió un fuerte abandono y deterioro tras el sismo de 1985, dejando múltiples infraestructuras industriales en desuso. El problema central que ataca el proyecto es el desperdicio de infraestructura urbana central y la gentrificación. En lugar de demoler la edificación industrial existente (lo que genera una enorme huella de carbono y pérdida de identidad), el proyecto apuesta por conservar la estructura de concreto y adaptarla a las demandas habitacionales contemporáneas de la Ciudad de México.

Recuperación de un edificio de 1963 que funcionó como fábrica textil durante varios años. El resultado de esta rehabilitación son 35 lofts de 1 a 3 recámaras, huerto de 400 m2 con zonas privativas de convivencia y vista, gimnasio, cine al aire libre y patio arbolado **(Ver figura 21)**.



Figura 21: Imágenes del Proyecto
Fuente: Archdaily (2022).

Dimensión Morfológica y Emplazamiento



El proyecto se localiza en la ciudad de México, México, implantado directamente en los límites de la delegación Cuauhtémoc **(Ver figura 22).**

Calles: Dr. Atl 285 y Flores Magón.

Figura 22: Ubicación del Proyecto

Fuente: Autores

- La relación volumétrica entre el referente y su entorno inmediato.

Las construcciones de la zona mantienen un estilo tradicional donde los edificios van uno junto al otro de forma continua, marcando muy bien el límite con la calle y el espacio público. Al estar construido justo al ras de la calle Dr. Atl, el proyecto respeta la misma línea de las fachadas vecinas, ayudando a que la cuadra se vea uniforme. Además, la altura del edificio se acopla de manera natural con las construcciones de al lado, lo que hace que todo el conjunto urbano mantenga una misma relación y se integre al entorno **(Ver figura 23)**.



CORTE URBANO



La sección urbana evidencia un frente continuo de edificaciones con alturas similares, mientras que en el tramo final se observan construcciones más bajas.

LEYENDA

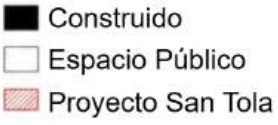


Figura 23: Implantación del Proyecto

Fuente: Autores

- Los accesos urbanos y la conectividad con el transporte o flujos peatonales principales.

El Edificio Dr. Atl 285 se ubica en un sector con una adecuada conectividad urbana, donde la Avenida Ricardo Flores Magón funciona como el principal eje de circulación vehicular y de transporte público de la zona. Desde esta vía se accede al proyecto a través de calles locales como Dr. Atl, Dr. Mariano Azuela y Eligio Ancona, las cuales presentan un tránsito moderado y favorecen el ingreso al conjunto sin generar altos niveles de congestión **(Ver figura 24)**.

El entorno dispone de recorridos peatonales continuos y de una buena oferta de transporte público, incluyendo estaciones de metro y metrobús cercanas, lo que facilita la movilidad de los usuarios. Además, la presencia de viviendas, comercios, servicios, cafeterías y áreas verdes en las inmediaciones fortalece la accesibilidad y contribuye a consolidar un entorno urbano dinámico y funcional.



VÍA	CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS
Av. Ricardo Flores Magón	Vía primaria	Alto flujo vehicular y transporte público.
Dr. Atl	Vía local	Acceso directo al proyecto. Tránsito moderado, con circulación en doble sentido y estacionamiento en vía.
Dr. Mariano Azuela	Vía local	Calle residencial con circulación moderada.
C. Eligio Ancona	Vía local	Calle residencial con bajo flujo vehicular.

Figura 24: Conectividad del Predio

Fuente: Autores

Dimensión Perceptual y Paisaje

La rosa de vientos muestra que los vientos predominantes provienen del Noroeste (NO), con velocidades que oscilan principalmente entre 2 y 4 m/s. Esta condición favorece el ingreso de aire hacia el edificio y permite aprovechar la ventilación natural mediante los patios, balcones y circulaciones abiertas que forman parte del proyecto **(Ver figura 25)**.

El diseño del Edificio Dr. Atl 285 aprovecha esta condición mediante sus corredores exteriores, balcones y patios interiores, que facilitan el recorrido del aire entre los diferentes niveles. La disposición de las viviendas y las circulaciones abiertas permite que el viento atraviese el edificio, favoreciendo la renovación del aire y mejorando las condiciones de confort para los habitantes.

La orientación del edificio respecto a los vientos predominantes permite reducir la acumulación de calor en los espacios interiores y mejorar la calidad del aire **(Ver figura 25)**. Además, la rehabilitación de la estructura existente incorpora áreas abiertas y una cubierta con jardines y huertos que complementan la ventilación natural y contribuyen a generar un ambiente más confortable sin depender completamente de sistemas mecánicos.

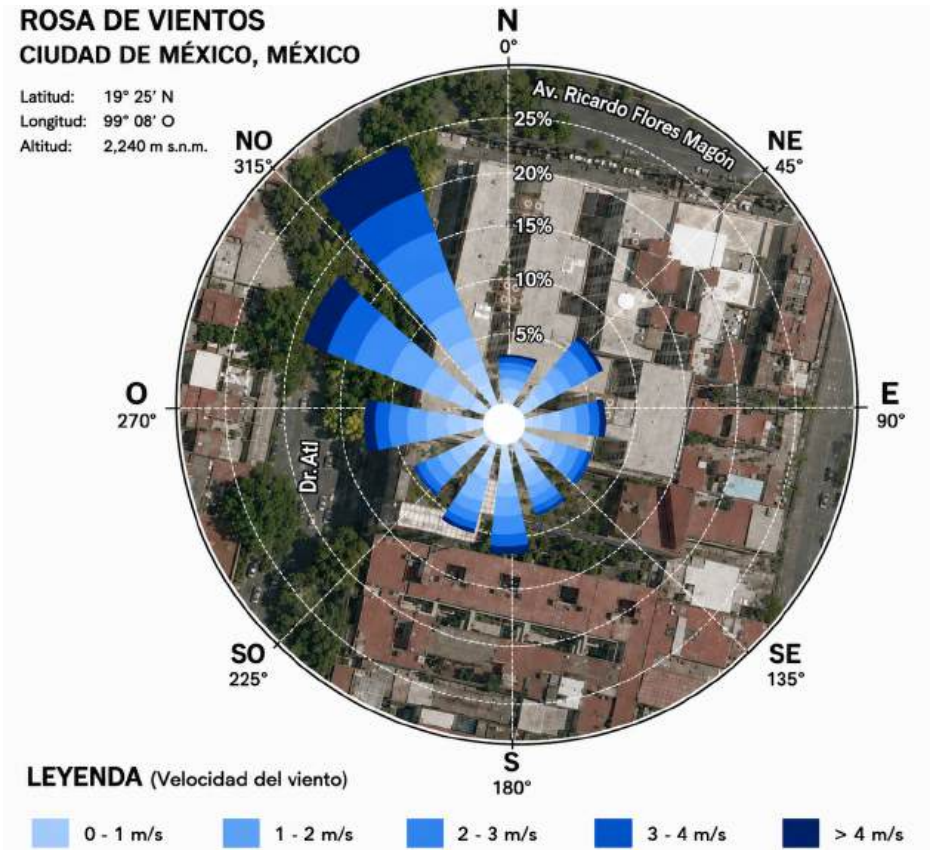


Figura 25: Análisis de Ventilación (Rosa de Vientos)

Fuente: Autores

- Análisis solar.

La ubicación del proyecto en la Ciudad de México permite aprovechar la luz natural durante gran parte del año. La orientación del edificio y la disposición de sus fachadas favorecen el ingreso de iluminación a las viviendas, reduciendo la necesidad de luz artificial durante el día **(Ver figura 26)**.

En la mañana, el sol ilumina la fachada orientada al este, mientras que al mediodía alcanza una posición casi cenital, permitiendo que la luz llegue de manera uniforme a los espacios interiores. Durante la tarde, la radiación se desplaza hacia la fachada oeste, por lo que el proyecto incorpora balcones, corredores abiertos y grandes ventanales que ayudan a controlar el ingreso del sol y favorecen la ventilación natural **(Ver figura 26)**.

Además, la organización del edificio alrededor de patios, balcones y espacios abiertos mejora la distribución de la luz y permite que el aire circule entre las viviendas. Estas estrategias ayudan a disminuir la acumulación de calor, mejoran el confort térmico y aprovechan las condiciones climáticas de la Ciudad de México sin depender completamente de sistemas mecánicos.

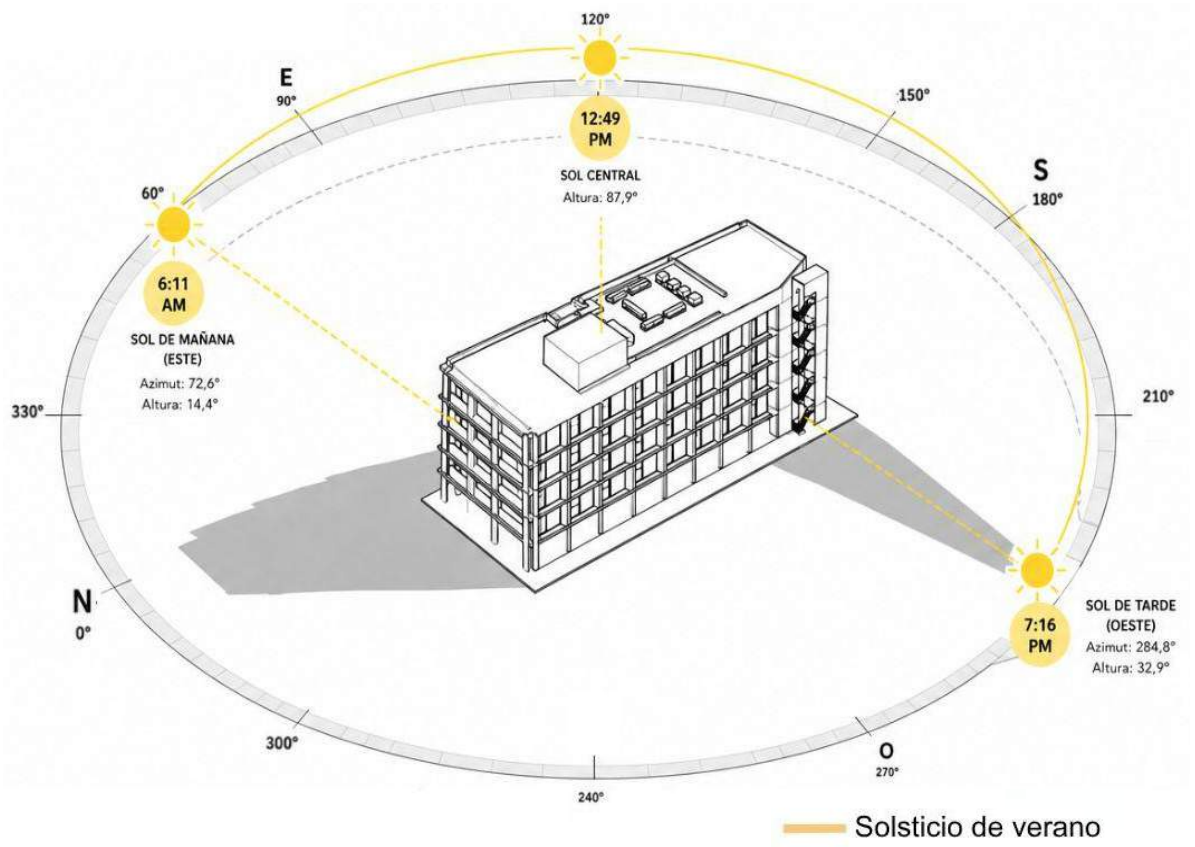


Figura 26: Análisis Solar del Predio

Fuente: Autores

- Entorno Urbano y Arquitectónico

Tipología: El entorno inmediato del proyecto presenta una tipología urbana mixta, donde predominan edificaciones de vivienda colectiva, antiguos inmuebles industriales reutilizados y edificios con usos comerciales y de servicios en planta baja **(Ver figura 27)**. Esta combinación refleja el proceso de transformación del sector, integrando construcciones contemporáneas con edificaciones de valor histórico. El proyecto Dr. Atl 285 conserva parte de la estructura industrial existente y la adapta a un nuevo uso residencial, manteniendo la identidad del lugar e incorporándose de manera armónica al tejido urbano.

Alturas y Alineamientos: Las edificaciones del entorno presentan alturas variables que oscilan entre dos y siete niveles, generando un perfil urbano diverso. El proyecto mantiene la alineación sobre la línea de fachada y establece una transición de escala con los edificios vecinos, respetando la continuidad del frente urbano y favoreciendo su integración con el contexto arquitectónico existente **(Ver figura 27)**.



Figura 27: Tramo Inmediato del Predio
Fuente: Autores

El proyecto mantiene la identidad del antiguo edificio industrial mediante la conservación de materiales como hormigón aparente, acero, block expuesto y concreto pulido, elementos que reflejan el carácter original de la construcción. Estos materiales se combinan con madera, vidrio y estructura metálica, generando un contraste entre la edificación existente y la nueva intervención sin perder la esencia del inmueble. La fachada incorpora balcones metálicos y grandes ventanales, los cuales aportan una imagen contemporánea y, al mismo tiempo, permiten una mayor entrada de luz natural.

La percepción del proyecto también se enriquece con la incorporación de patios interiores, jardines y un huerto urbano en la cubierta, espacios que introducen vegetación dentro del conjunto y mejoran la calidad ambiental. Estos elementos generan áreas de descanso y convivencia para los residentes, además de suavizar la apariencia de los materiales industriales y crear un ambiente más agradable **(Ver figura 28)**.

Otro aspecto importante es que la intervención deja visible gran parte de la estructura original, convirtiéndola en parte del lenguaje arquitectónico del edificio. Vigas, columnas y losas de concreto permanecen expuestas, mostrando el proceso de rehabilitación y resaltando el valor histórico del inmueble. La combinación entre materiales de apariencia robusta y espacios verdes produce una imagen equilibrada, donde el patrimonio industrial se adapta a nuevas necesidades de vivienda sin perder su identidad **(Ver figura 28)**.

Asimismo, la presencia de vegetación en patios, terrazas y recorridos exteriores ayuda a mejorar la percepción del conjunto, aportando sombra, confort y una mayor conexión con la naturaleza dentro de un entorno urbano consolidado. De esta manera, el proyecto integra criterios de sostenibilidad, reutilización y bienestar, logrando una arquitectura contemporánea que respeta el carácter industrial del edificio original **(Ver figura 28)**.



Figura 28: Imágenes del Proyecto
Fuente: BAAQ' (s. f.).

- **La Composición y la Forma**

Composición y Simetría: La fachada presenta una composición modular y ordenada, definida por la repetición de ejes estructurales y de balcones a lo largo del edificio. Aunque no existe una simetría estricta, el acceso principal se ubica próximo al eje central, organizando visualmente la composición. La modulación constante de los vanos y la continuidad de las losas generan una imagen equilibrada que expresa el carácter funcional del antiguo edificio industrial rehabilitado **(Ver figura 29)**.

Materialidad de la Base y Planta Baja: La planta baja mantiene un lenguaje sobrio y abierto hacia la calle. El acceso principal y las áreas de estacionamiento se integran mediante cerramientos metálicos y amplios vanos que facilitan la relación entre el edificio y el espacio público. La estructura de concreto existente permanece visible en varios sectores, reforzando la identidad industrial del proyecto y reduciendo la necesidad de nuevos acabados.

Materialidad de las Plantas Superiores y Detalles: Las plantas superiores conservan la estructura original de concreto reforzado, complementada con balcones metálicos, grandes ventanales de piso a techo y barandillas de acero **(Ver figura 29)**. Esta combinación permite una adecuada entrada de iluminación natural y ventilación hacia las viviendas. En el interior, los materiales originales, como el concreto aparente y los muros de block, contrastan con módulos de madera de abedul incorporados durante la rehabilitación, diferenciando claramente los espacios públicos y privados.

Remate Superior: El remate superior se resuelve mediante una cubierta plana que alberga un huerto urbano, terrazas y espacios comunes para los residentes. Este nivel complementa la composición del edificio y aporta un valor ambiental y social al proyecto, al incorporar vegetación y áreas de convivencia sin alterar la imagen industrial de la construcción original.

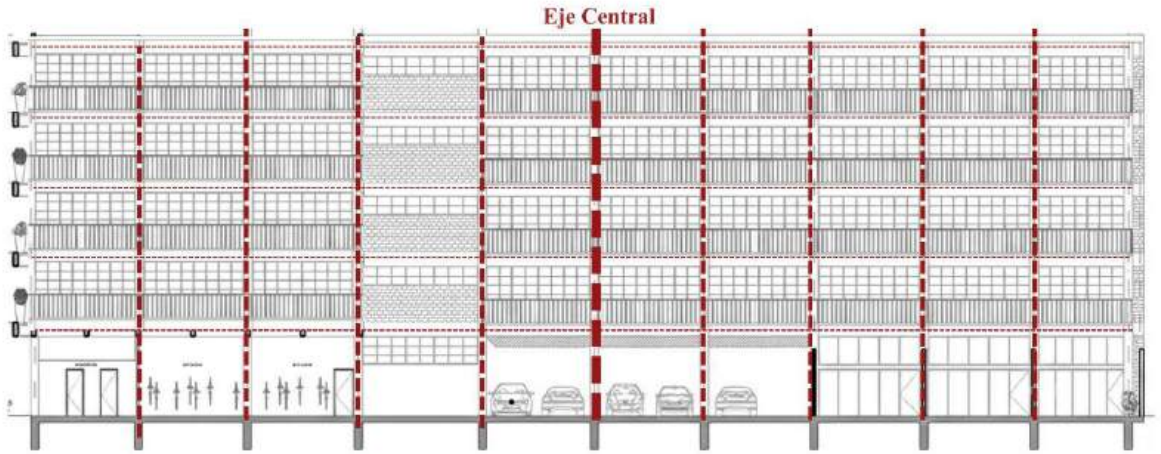


Figura 29: Composición y Forma del Proyecto
Fuente: Autores

Análisis de las secciones Arquitectónicas: Las secciones arquitectónicas evidencian la reutilización de la estructura del antiguo edificio industrial para desarrollar un conjunto de vivienda colectiva sin modificar su sistema portante principal. La organización funcional ubica los locales comerciales y el acceso principal en la planta baja, mientras que

los niveles superiores albergan los departamentos, distribuidos mediante una modulación estructural repetitiva que facilita la flexibilidad de los espacios habitables **(Ver figura 30)**.

La sección también muestra la integración de un área de estacionamiento en la planta baja y la continuidad de la estructura de concreto a lo largo de todos los niveles, permitiendo plantas libres y una adecuada distribución de las viviendas. Los grandes ventanales y balcones favorecen el ingreso de iluminación natural y ventilación hacia los departamentos, mientras que las circulaciones verticales y horizontales garantizan una conexión eficiente entre todos los niveles del edificio **(Ver figura 30)**.

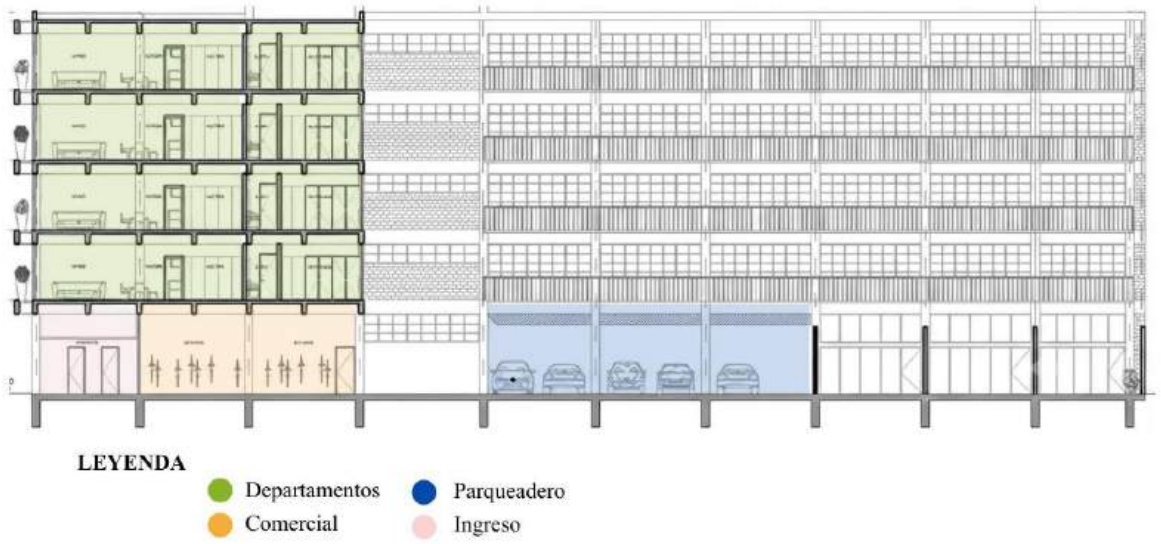


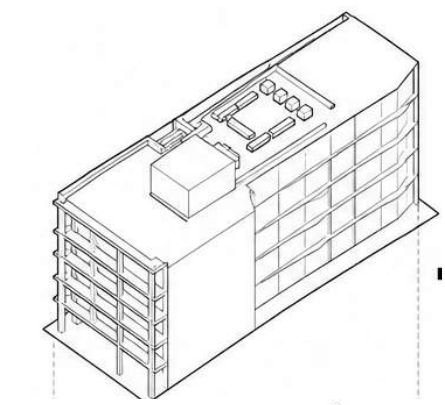
Figura 30: Análisis de Secciones Arquitectónicas
Fuente: Autores

- Análisis de la Idea Generadora

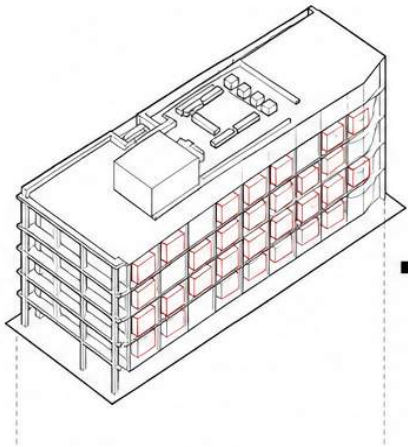
La propuesta parte de la recuperación de un antiguo edificio industrial, conservando su estructura principal y adaptándola a un nuevo programa de vivienda colectiva. En lugar de reemplazar la construcción existente, el proyecto aprovecha su modulación estructural para incorporar departamentos, espacios comunes y nuevos elementos arquitectónicos que responden a las necesidades actuales de habitabilidad **(Ver figura 31)**.

La morfología se mantiene como un bloque longitudinal compacto, cuya organización interior se desarrolla mediante una retícula estructural repetitiva que facilita la distribución de las viviendas y la flexibilidad de los espacios. Esta estrategia permite intervenir el edificio sin alterar significativamente su volumetría original **(Ver figura 31)**.

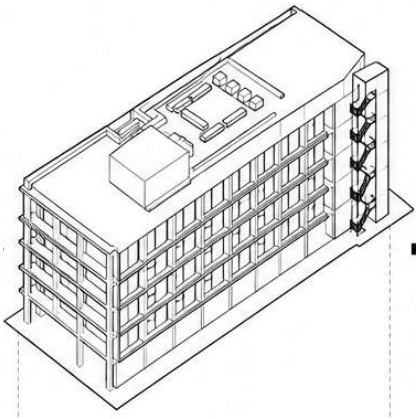
La envolvente arquitectónica se transforma mediante la incorporación de balcones metálicos, grandes ventanales y corredores abiertos **(Ver figura 31)**, que funcionan como un filtro visual y climático. Estos elementos regulan el ingreso de luz solar, favorecen la ventilación natural y fortalecen la relación entre las viviendas y el espacio exterior, otorgando una nueva imagen al edificio sin perder su carácter industrial.



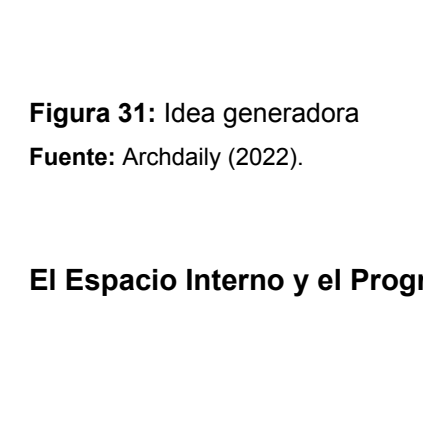
1. Conservación de la estructura existente: Se mantiene el volumen y la estructura principal del antiguo edificio industrial, preservando su identidad y aprovechando el sistema constructivo original como base de la intervención.



2. Organización modular de las viviendas: La retícula estructural existente se utiliza para distribuir los nuevos departamentos, optimizando la organización espacial y permitiendo una mayor flexibilidad en la configuración de las unidades habitacionales **(Ver figura 30)**.



3. Incorporación de espacios de transición: Se añaden balcones, corredores y circulaciones exteriores que funcionan como espacios intermedios entre las viviendas y la ciudad. Estos elementos mejoran la ventilación natural, el ingreso de luz y fortalecen la relación entre los habitantes y el entorno.



4. Nueva envolvente arquitectónica: La intervención se completa con una fachada contemporánea compuesta por balcones metálicos, grandes ventanales y elementos modulares que actúan como un filtro visual y climático **(Ver figura 31)**. Esta nueva piel mejora el confort ambiental, unifica la imagen del edificio y conserva el carácter industrial del volumen original.

Figura 31: Idea generadora
Fuente: Archdaily (2022).

El Espacio Interno y el Programa

- Análisis de Plantas Arquitectónicas

Análisis de Planta Baja: Organiza los espacios de acuerdo con una clara diferenciación entre las áreas públicas, semipúblicas y de servicio. Hacia el frente del edificio se dispone el acceso principal, acompañado por la recepción y una zona de descanso. En el costado izquierdo se ubica el parqueadero, conectado mediante una rampa de acceso que garantiza el ingreso vehicular sin interferir con la circulación peatonal **(Ver figura 32)**.

En la parte central se concentra el núcleo de circulación vertical, conformado por escaleras y elevador, el cual distribuye eficientemente el acceso hacia los niveles superiores. Junto a este núcleo se localizan los baños, la lavandería comunitaria y el cuarto de basura, agrupando los espacios de servicio para optimizar su funcionamiento y facilitar su mantenimiento **(Ver figura 32)**.

Hacia el costado derecho de la planta se desarrollan seis locales comerciales con accesos independientes desde la calle. Esta disposición activa el frente urbano y fortalece la relación del edificio con el entorno inmediato, generando un uso mixto que integra vivienda, comercio y servicios **(Ver figura 32)**.



Figura 32: Análisis de Primera Planta
Fuente: Autores

Segunda Planta (Planta Tipo): Se organiza a partir de un núcleo central de circulación vertical, conformado por escaleras y elevador, desde el cual se distribuye el acceso a los departamentos mediante un pasillo longitudinal. Esta disposición aprovecha la modulación estructural del antiguo edificio industrial y permite una distribución eficiente de las viviendas sin modificar la estructura principal **(Ver figura 33)**.

El edificio está compuesto por cinco niveles, de los cuales la planta tipo se repite en los cuatro niveles superiores, mientras que la planta baja concentra los accesos, áreas de servicio, estacionamiento y locales comerciales. En cada planta tipo se organizan ocho departamentos con diferentes configuraciones y dimensiones, permitiendo atender distintos requerimientos de vivienda sin perder la continuidad del sistema modular **(Ver figura 33)**.

Las áreas sociales, como sala, comedor y cocina, se orientan hacia las fachadas para aprovechar la iluminación natural y la ventilación, mientras que los espacios privados mantienen una distribución funcional que garantiza el confort de los usuarios. La repetición de esta planta en los niveles superiores optimiza el proceso constructivo y facilita el aprovechamiento de la estructura reticular existente. Asimismo, los departamentos cuentan con balcones y ventanales de piso a techo que fortalecen la relación con el exterior y mejoran las condiciones ambientales interiores **(Ver figura 33)**.

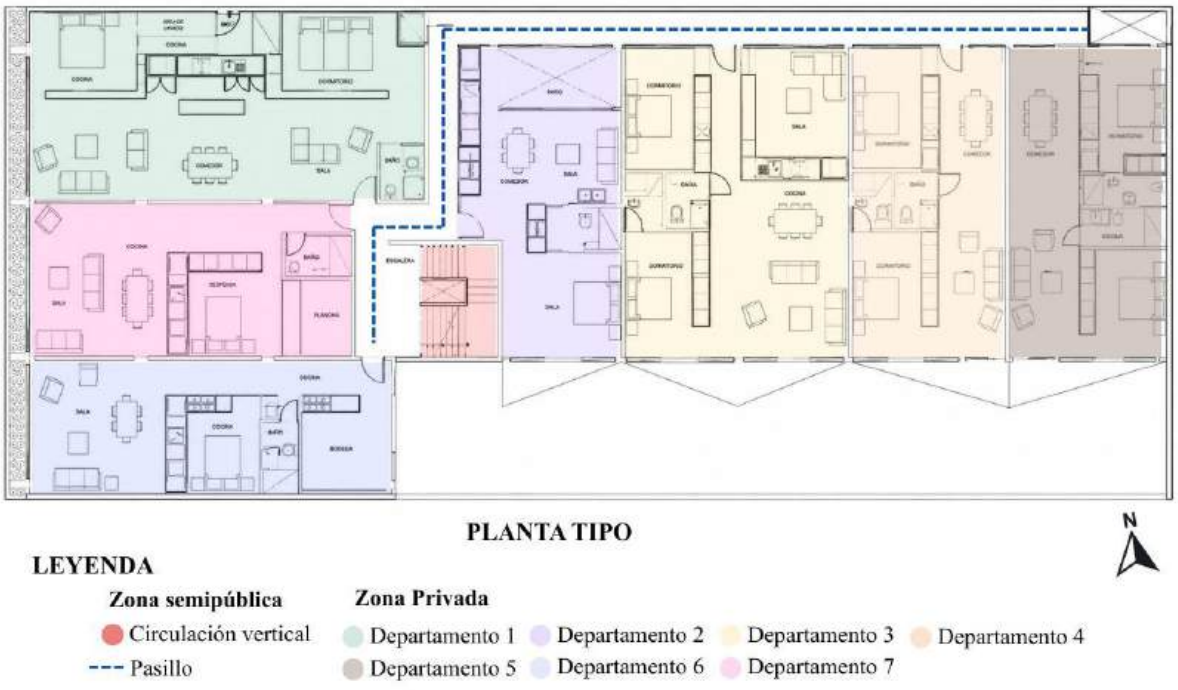


Figura 33: Análisis de Planta Tipo

Fuente: Autores

La Planta Terraza: se concibe como un espacio comunitario destinado a promover la convivencia entre los residentes y complementar las áreas habitacionales. El acceso se realiza mediante el núcleo de circulación vertical, conformado por escaleras y elevador, garantizando una conexión directa con los niveles inferiores. En este nivel se concentran los servicios de apoyo, como baños, cocina y ductos, permitiendo el correcto funcionamiento de las actividades colectivas **(Ver figura 34)**.

La cubierta incorpora comedores exteriores, huertos urbanos y áreas ajardinadas, organizados alrededor de espacios abiertos que favorecen la permanencia y la interacción entre los habitantes. La disposición de estos elementos genera zonas de descanso y reunión que amplían las áreas comunes del edificio, fortaleciendo el carácter colectivo del proyecto **(Ver figura 34)**.

Además de su función social, la terraza responde a una estrategia de sostenibilidad ambiental, incorporando superficies permeables y vegetación que contribuyen a disminuir la ganancia térmica de la cubierta, mejorar el confort ambiental y favorecer la captación de agua pluvial para el riego de los huertos. De esta manera, la cubierta deja de ser un espacio residual para convertirse en un lugar de encuentro que integra recreación, producción urbana y criterios de diseño bioclimático **(Ver figura 34)**.

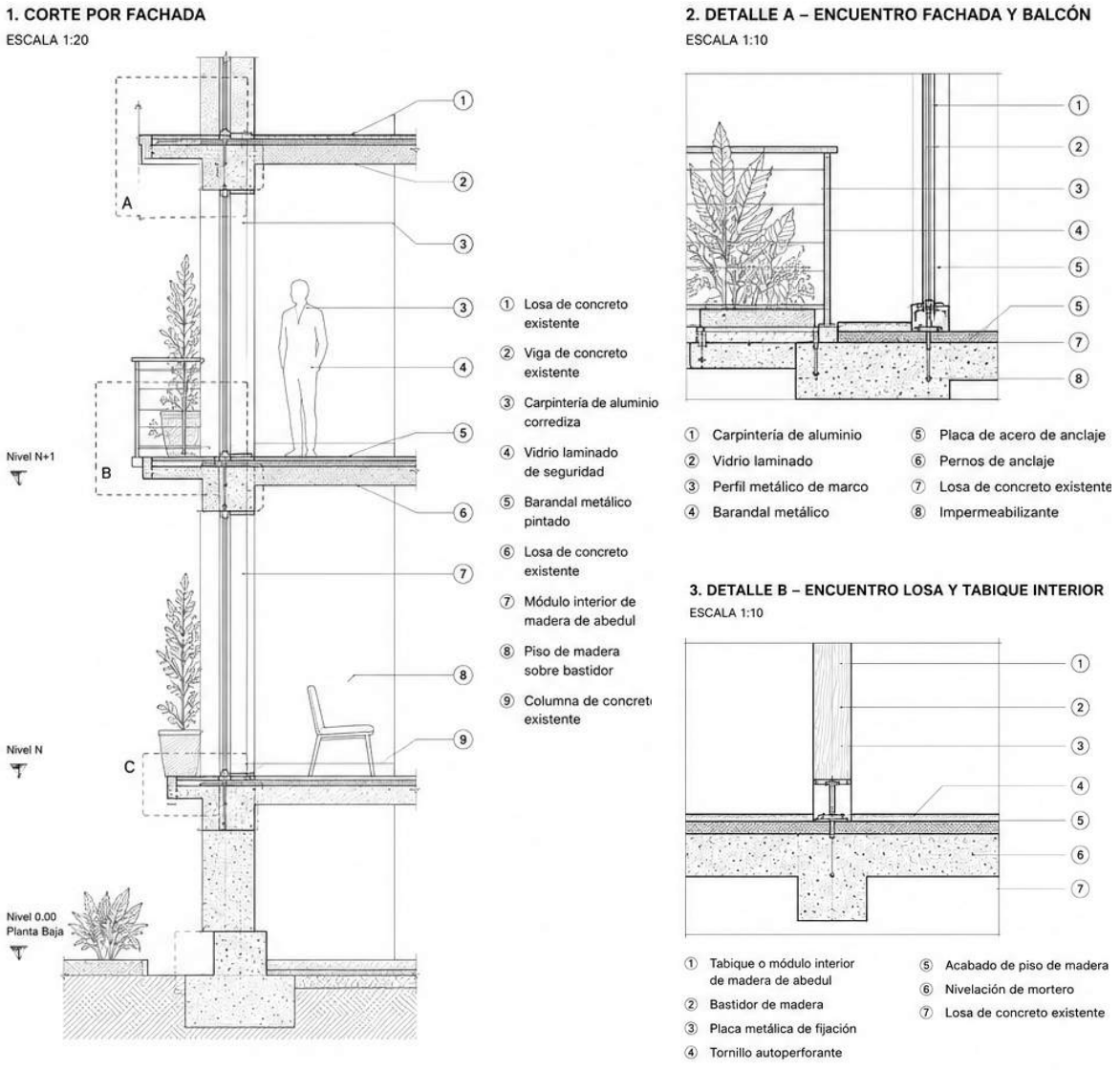


Figura 34: Análisis de Planta Terraza
Fuente: Autores

La Materia y la Tectónica

La propuesta tecnológica del Edificio Dr. Atl 285 se basa en la rehabilitación de la estructura de concreto armado del antiguo edificio industrial, aprovechando su capacidad portante para adaptarla a un nuevo uso habitacional. La intervención conserva el sistema estructural original e incorpora nuevos elementos metálicos y módulos de madera que permiten reorganizar los espacios interiores sin alterar significativamente la volumetría existente **(Ver figura 35)**.

La solución tectónica incorpora balcones metálicos, ventanales de piso a techo y módulos interiores de madera, elementos que funcionan como una nueva envolvente ligera capaz de mejorar la iluminación natural, favorecer la ventilación cruzada y fortalecer la relación entre las viviendas y el espacio exterior. La combinación de concreto, acero y madera expresa claramente el diálogo entre la estructura industrial existente y la nueva intervención residencial, logrando un sistema constructivo eficiente, flexible y sostenible.



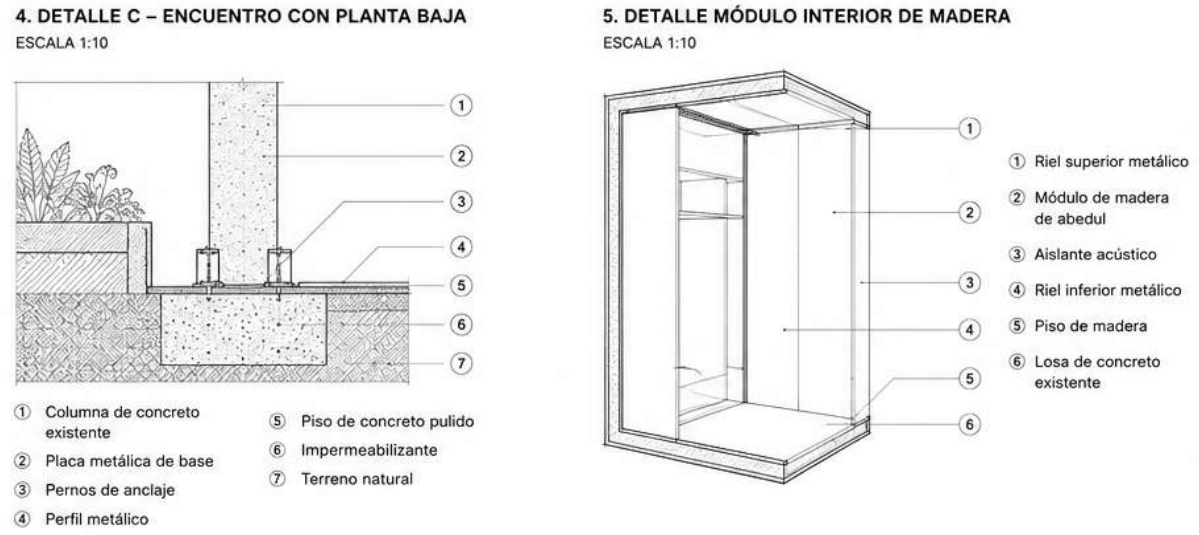


Figura 35: Detalles Constructivos del Proyecto
Fuente: Archdaily (2022).

La Dimensión Humana y Temporal

- Sentido de Pertenencia

Apropiación del espacio: Los departamentos fueron diseñados con una distribución flexible que permite adaptar los espacios a las necesidades de cada residente **(Ver figura 36)**. La incorporación de módulos de madera, balcones y áreas comunes ofrece la posibilidad de personalizar la vivienda sin modificar la estructura principal del edificio. Además, los espacios compartidos favorecen la convivencia y fortalecen el sentido de comunidad entre los habitantes.



Figura 36: Sala del Departamento Tipo
Fuente: BAAQ' (s. f.).

Vínculo con la memoria: El proyecto conserva la estructura del antiguo edificio industrial como parte de su identidad arquitectónica. Elementos como las columnas, vigas y losas de concreto permanecen visibles, recordando el pasado del inmueble y permitiendo que la nueva intervención mantenga una relación con la historia del lugar **(Ver figura 37)**. Esta integración entre lo existente y lo nuevo fortalece el sentido de pertenencia y promueve el cuidado del edificio por parte de sus residentes.



Figura 37: Proyecto antes de la Remodelación
Fuente: BAAQ' (s. f.).

- Diversidad de Usos: Residencial, Comercial, Recreativo

Residencial: El edificio está destinado principalmente al uso residencial y cuenta con 28 departamentos distribuidos en los niveles superiores. Las viviendas presentan diferentes configuraciones y tamaños para responder a distintos tipos de usuarios, manteniendo espacios bien iluminados y ventilados gracias a los balcones y grandes ventanales.

Comercial: La planta baja incorpora seis locales comerciales con acceso directo desde la calle, generando una relación activa entre el edificio y el espacio público. Esta estrategia fortalece la actividad urbana del sector y acerca servicios a los habitantes y vecinos del barrio.

Comunitario: El proyecto incorpora diferentes espacios compartidos, como patios interiores, jardines, huerto urbano en la cubierta, lavandería y terrazas, donde los residentes pueden reunirse y desarrollar actividades en conjunto. Estas áreas fortalecen la convivencia y promueven un modelo de vivienda donde los espacios comunes tienen un papel importante en la vida diaria.

2.4.4. Referente Internacional Vivienda Cooperativa la Balma / Lacol + LaBoqueria (Barcelona, España)

- **El Lugar y la Inserción Urbana**

Arquitecto: La Boqueria, Lacol Ubicación: Barcelona, España Área: 2347 m2

Ocupación: Vivienda Colectiva Año del proyecto: 2021

Planteamiento del Problema

El proyecto surge a partir de un concurso público impulsado por el Ayuntamiento de Barcelona con el objetivo de responder a la falta de vivienda asequible y al proceso de gentrificación que afecta a varios barrios de la ciudad. En estos sectores, el incremento del valor del suelo y de los alquileres ha dificultado el acceso a una vivienda para muchos habitantes, provocando el desplazamiento de la población local.

Como respuesta a esta problemática, La Balma propone un modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso, donde la propiedad es colectiva y el objetivo principal no es la especulación inmobiliaria, sino garantizar viviendas de calidad a un costo accesible. Este modelo fomenta la convivencia, la participación de los habitantes en la gestión del edificio y el uso compartido de diferentes espacios comunes.

Además de responder a la necesidad de vivienda, el proyecto incorpora criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética, utilizando una estructura de madera, espacios comunitarios y estrategias pasivas de iluminación y ventilación natural **(Ver figura 38)**. De esta manera, La Balma no solo busca resolver un problema habitacional, sino también promover una forma de vivir más colaborativa, sostenible e integrada con el entorno urbano.



Figura 38: Imágenes del Proyecto
Fuente: Archdaily (2021).

Dimensión Morfológica y Emplazamiento

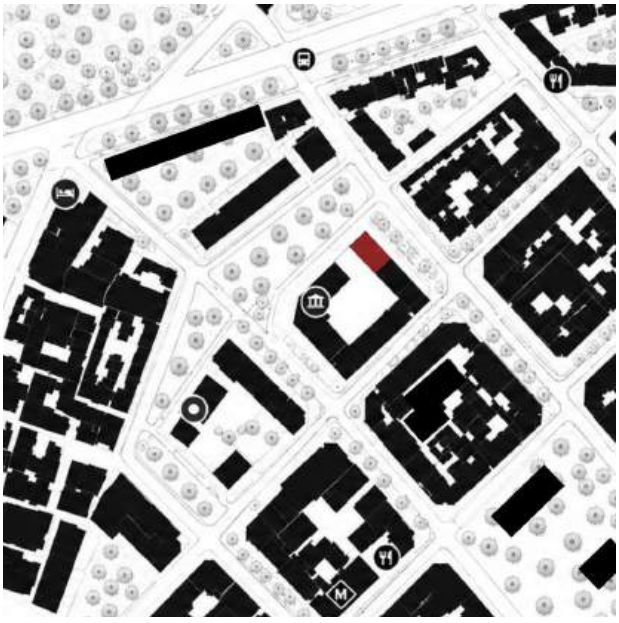


Figura 39: Ubicación del Proyecto

Fuente: Autores

- La relación volumétrica entre el referente y su entorno inmediato.

El proyecto La Balma se implanta en una manzana consolidada de Barcelona, donde las edificaciones mantienen una ocupación continua hacia las calles y generan amplios espacios libres en el interior de las manzanas. Esta configuración permite un equilibrio entre las áreas construidas y los vacíos urbanos, favoreciendo la iluminación natural, la ventilación y la incorporación de espacios verdes compartidos **(Ver figura 40)**.



CORTE URBANO



La sección urbana evidencia la continuidad de las alturas predominantes del entorno y la alineación de las edificaciones sobre el frente de la calle.

LEYENDA

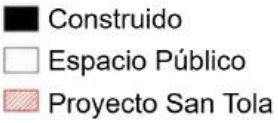


Figura 40: Implantación del Proyecto

Fuente: Autores

- Los accesos urbanos y la conectividad con el transporte o flujos peatonales principales.

Accesibilidad y Vialidad: El proyecto La Balma se localiza en un sector con una adecuada conectividad urbana, donde la Avenida Diagonal actúa como el principal eje de movilidad y concentra el mayor flujo vehicular y de transporte público. Desde esta vía se articulan calles secundarias y locales, como Carrer de Lope de Vega, Passatge d'Olivé y Passatge de Rovira, las cuales permiten un acceso directo al conjunto con velocidades de circulación moderadas y un ambiente de carácter residencial **(Ver figura 41)**.

La red de recorridos peatonales y la cercanía a paradas de transporte público facilitan el desplazamiento de los habitantes sin depender exclusivamente del automóvil. Asimismo, la presencia de comercios, equipamientos culturales, servicios y áreas verdes en el entorno inmediato fortalece la accesibilidad y contribuye a una mejor calidad del espacio urbano **(Ver figura 41)**.



VÍA	CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS
Av. Diagonal	Vía primaria	Eje estructurante de la ciudad que conecta con el centro y otros distritos. Alto flujo vehicular y transporte público.
C/ de Lope de Vega	Vía secundaria	Conecta el barrio con Av. Diagonal y distribuye el tráfico local.
Passatge d'Olivé	Vía local	Calle residencial de circulación moderada que conecta con C/ de Lope de Vega.
Passatge de Rovira	Vía local	Calle peatonalizada o de bajo flujo vehicular que da acceso interno al tejido residencial.

Figura 41: Conectividad del Predio

Fuente: Autores

Dimensión Perceptual y Paisaje

- Orientación solar y vientos predominantes del sitio.

Clima: El proyecto se ubica en la ciudad de Barcelona, España, donde predomina un clima mediterráneo, con inviernos suaves y veranos cálidos. La temperatura media anual oscila entre los 10 °C y 25 °C, con una buena disponibilidad de radiación solar durante gran parte del año y vientos que favorecen la ventilación natural.

El diseño de La Balma incorpora diversas estrategias pasivas para mejorar el confort térmico y reducir el consumo energético. La disposición del edificio permite aprovechar la radiación solar en las plantas inferiores durante el invierno, mientras que en los niveles superiores se incorporan elementos que disminuyen la incidencia directa del sol en verano. Asimismo, las circulaciones abiertas y los espacios comunitarios favorecen la ventilación natural y la renovación constante del aire **(Ver figura 42).**

El proyecto recibe una mayor variación de la trayectoria solar entre el verano y el invierno, característica del clima mediterráneo. Esta condición permite aprovechar la radiación solar durante los meses fríos para mejorar el confort térmico de las viviendas, mientras que en verano el diseño incorpora balcones, galerías y elementos de protección solar que reducen la incidencia directa del sol y evitan el sobrecalentamiento de los espacios interiores.

La organización del edificio alrededor de áreas comunes y circulaciones abiertas favorece el ingreso de iluminación natural y la ventilación cruzada en las viviendas. Además, la presencia de patios y espacios compartidos contribuye a una mejor distribución de la luz y del aire, reduciendo la necesidad de sistemas mecánicos de climatización y mejorando el confort ambiental de los usuarios **(Ver figura 42)**.

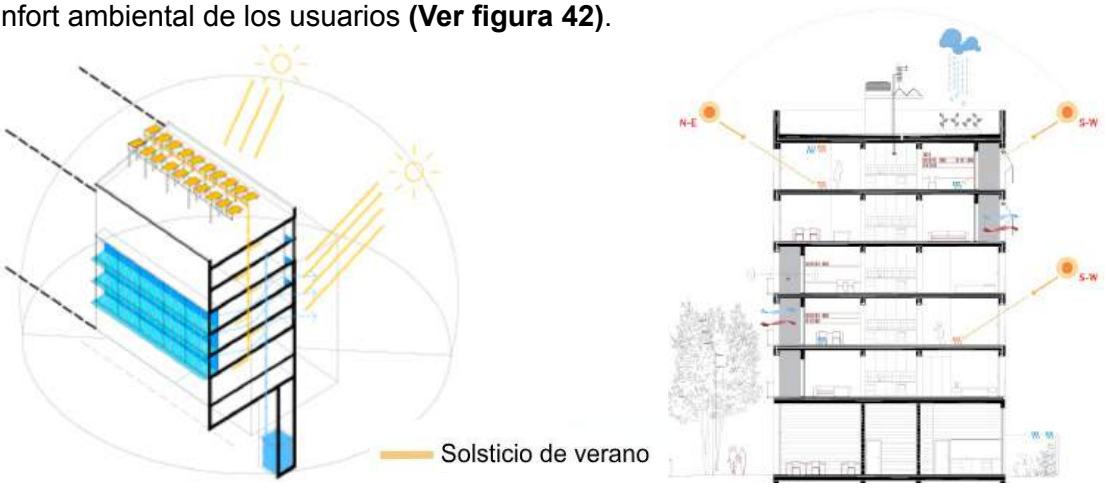


Figura 42: Análisis de Ventilación y Solar del Predio

Fuente: Archdaily (2021).

Entorno Urbano y Arquitectónico

Tipología: El entorno inmediato del proyecto se caracteriza por una tipología predominantemente residencial multifamiliar, propia del tejido urbano consolidado del barrio Poblenou en Barcelona. Predominan edificios de vivienda colectiva con planta baja destinada a accesos, comercios o servicios, conformando un frente urbano continuo que mantiene la alineación de la calle. La propuesta de La Balma se integra a este contexto mediante una imagen contemporánea que respeta la escala y la composición del entorno **(Ver figura 43)**.

Alturas y Alineamientos: Las edificaciones colindantes presentan alturas homogéneas que oscilan entre seis y ocho niveles, generando una continuidad volumétrica en el perfil urbano. El proyecto mantiene la alineación de fachada sobre la línea de fábrica y conserva la altura predominante del sector, favoreciendo su integración con las edificaciones vecinas sin alterar la composición del conjunto urbano **(Ver figura 43)**.



Figura 43: Tramo Inmediato del Predio
Fuente: Autores

Estilo o Lenguaje Visual: La propuesta arquitectónica de La Balma presenta un lenguaje contemporáneo caracterizado por la simplicidad de sus formas, el uso de materiales naturales y una relación constante entre los espacios interiores y exteriores. La estructura de madera contralaminada (CLT) se mantiene visible en varios espacios del edificio, mientras que las fachadas incorporan balcones continuos, carpinterías de madera y sistemas de protección solar que aportan una imagen cálida y uniforme. La combinación de estos elementos genera una arquitectura sobria que se integra con el entorno residencial sin perder su identidad **(Ver figura 44)**.

La percepción del proyecto se fortalece mediante la incorporación de vegetación en balcones, terrazas y espacios comunes, favoreciendo el contacto de los habitantes con el paisaje urbano. Las galerías abiertas y las áreas comunitarias permiten una mayor entrada de luz natural y crean espacios de encuentro que mejoran la calidad ambiental del edificio. En conjunto, la utilización de materiales sostenibles, la presencia de áreas verdes y el diseño de espacios compartidos generan un ambiente confortable, promoviendo la convivencia y el bienestar de sus residentes **(Ver figura 44)**.



Figura 44: Imágenes del Proyecto
Fuente: Lacol (s. f.).

- **La Composición y la Forma**

Composición y Simetría: La fachada de La Balma presenta una composición modular basada en la repetición de ejes estructurales y la organización regular de los balcones y vanos. Aunque la composición no es completamente simétrica, el edificio mantiene un eje organizador que distribuye de manera equilibrada los diferentes módulos habitacionales. La repetición de los elementos horizontales y verticales genera una imagen ordenada y coherente, propia de una vivienda colectiva contemporánea. Esta modulación facilita la flexibilidad espacial y expresa el sistema constructivo empleado en el proyecto **(Ver figura 45)**.

Materialidad de la Base y Planta Baja: La planta baja se caracteriza por una relación directa con el espacio público mediante accesos abiertos y áreas comunes que favorecen la interacción entre los residentes y el entorno urbano. Los cerramientos combinan carpinterías de madera y superficies acristaladas, permitiendo una mayor

transparencia y continuidad visual entre el interior y el exterior. Esta configuración refuerza el carácter comunitario del edificio y mejora la accesibilidad.

Materialidad de las Plantas Superiores y Detalles: Las plantas superiores emplean una estructura de madera contralaminada (CLT) que permanece visible en varios espacios del edificio. La fachada incorpora balcones continuos, carpinterías de madera y barandillas metálicas que proporcionan protección solar y amplían la relación entre las viviendas y el exterior. La repetición de estos elementos aporta unidad a la composición y favorece el ingreso de iluminación natural y ventilación hacia los espacios interiores.

Remate Superior: El edificio finaliza con una cubierta plana destinada a espacios comunitarios y áreas técnicas, manteniendo la continuidad formal de la fachada. Este remate conserva la simplicidad volumétrica del proyecto y complementa la propuesta arquitectónica mediante espacios compartidos para los residentes, reforzando el modelo cooperativo de convivencia y el aprovechamiento de la cubierta como área de uso común.



Figura 45: Composición y Forma del Proyecto
Fuente: Autores

Análisis de las secciones arquitectónicas: Las secciones arquitectónicas muestran una organización funcional centrada en un núcleo vertical de circulación, alrededor del cual se distribuyen las viviendas en cada nivel. Esta disposición permite optimizar la circulación interior y facilita el acceso a los departamentos, manteniendo una distribución clara y eficiente **(Ver figura 46)**.

La planta baja concentra los espacios comunitarios, como el comedor común y las áreas de uso compartido, fortaleciendo la convivencia entre los residentes y la relación con el espacio público. En los niveles superiores se desarrollan las viviendas, las cuales cuentan

con balcones y amplias aberturas que favorecen el ingreso de iluminación natural y la ventilación cruzada **(Ver figura 46)**.

Las secciones también evidencian el empleo de una estructura de madera contralaminada (CLT), visible en los elementos horizontales y verticales del edificio, lo que reduce el peso de la construcción y mejora su comportamiento ambiental. Finalmente, la cubierta incorpora espacios de uso común y áreas verdes que complementan el programa arquitectónico y refuerzan el carácter cooperativo del proyecto **(Ver figura 46)**.



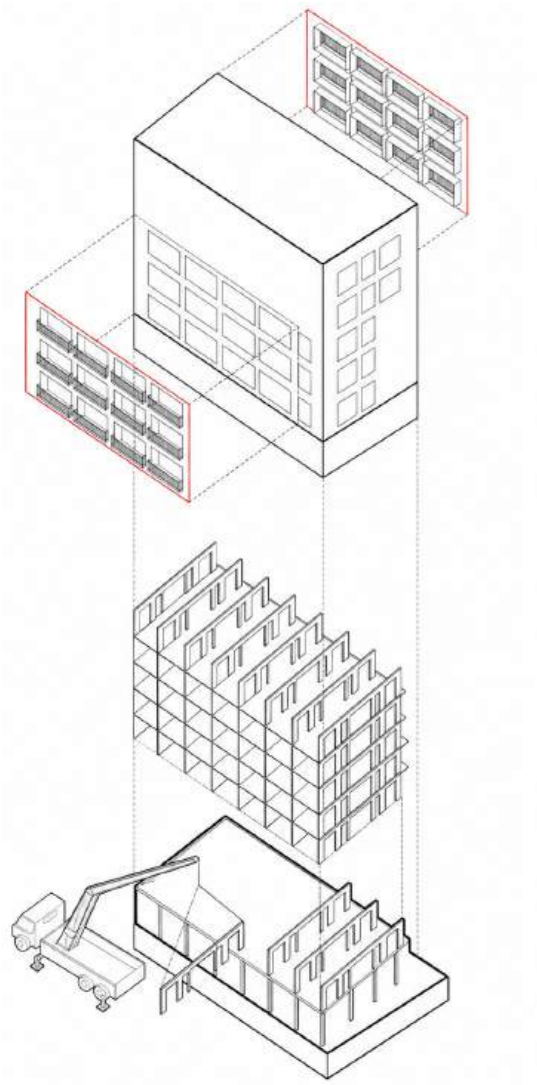
Figura 46: Análisis de Secciones Arquitectónicas
Fuente: Autores

- Análisis de la Idea Generadora

La propuesta de La Balma se desarrolla a partir de un bloque compacto que ocupa el perímetro del lote y organiza las viviendas alrededor de espacios comunitarios y un núcleo de circulación central. La composición volumétrica responde a un sistema modular que optimiza la distribución de las unidades habitacionales y favorece la flexibilidad de uso, manteniendo una relación constante entre los espacios privados y las áreas compartidas **(Ver figura 47)**.

La envolvente se concibe como un filtro entre el edificio y el entorno. La fachada incorpora balcones continuos, galerías exteriores y elementos de protección solar, los cuales regulan la incidencia de la radiación solar, mejoran la ventilación natural y generan una transición gradual entre el espacio interior y el exterior **(Ver figura 47)**. Además, la estructura de madera contralaminada (CLT) permanece visible en distintos espacios del edificio, aportando calidez, reduciendo el impacto ambiental y expresando el sistema constructivo como parte de la imagen arquitectónica.

La idea generadora busca integrar sostenibilidad, confort ambiental y convivencia, utilizando la modulación del volumen, la envolvente climática y los espacios colectivos como elementos que fortalecen la calidad de vida de los habitantes.



1. Bloque compacto: El proyecto parte de un volumen prismático compacto que ocupa el perímetro del lote y responde a la alineación urbana.

2. Organización modular: El volumen se divide mediante una retícula estructural de madera que organiza las viviendas y el núcleo de circulación.

3. Envolvente climática: Se incorporan balcones y galerías continuas que funcionan como una segunda piel, regulando la luz solar, favoreciendo la ventilación natural y ampliando los espacios de transición.

4. Espacios comunitarios: La cubierta, las galerías y las áreas comunes complementan la organización del edificio, promoviendo la convivencia y reforzando el modelo de vivienda cooperativa **(Ver figura 47)**.

Figura 47: Idea Generadora
Fuente: Archdaily (2021).

El Espacio Interno y el Programa

- Análisis de Plantas Arquitectónicas

La Planta Baja: Se organiza como un espacio de transición entre el edificio y el barrio, priorizando los usos comunitarios y la relación con el espacio público. El acceso principal conduce al vestíbulo, desde donde se distribuye la circulación vertical hacia los niveles superiores. Junto a este acceso se ubican la cocina-comedor comunitaria, concebida como el principal espacio de encuentro para los residentes, y un taller con estacionamiento para bicicletas, abierto también al uso del barrio, fortaleciendo el vínculo entre la cooperativa y la comunidad **(Ver figura 48)**.

Hacia el frente del edificio se disponen dos locales comerciales con acceso independiente desde la calle Espronceda, contribuyendo a activar el entorno urbano y complementando los servicios del sector. La planta baja incorpora además los baños, el conector vertical y las áreas de apoyo necesarias para el funcionamiento del edificio, concentrando los espacios de servicio en un punto estratégico para optimizar la circulación y el mantenimiento **(Ver figura 48)**.

La organización funcional responde al concepto de "casa grande", donde los espacios comunitarios se convierten en el eje del proyecto. En lugar de destinar la planta baja exclusivamente al acceso, esta se transforma en un lugar de convivencia y participación, promoviendo la interacción entre los habitantes y reforzando el modelo de vivienda cooperativa que caracteriza a La Balma **(Ver figura 48)**.

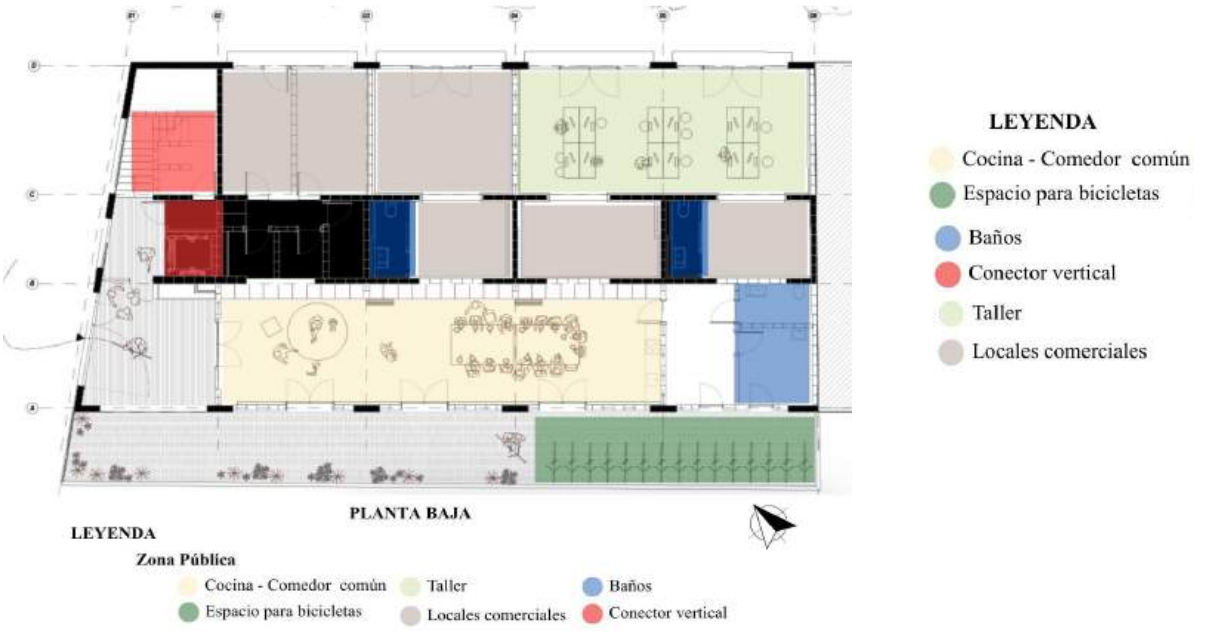


Figura 48: Análisis de Planta Baja

Fuente: Autores

La Planta Tipo 1: Se organiza a partir de un núcleo central de circulación vertical, conectado a un pasillo o galería exterior que distribuye el acceso a las viviendas. Este sistema favorece la relación entre los residentes y funciona como un espacio de transición entre las áreas privadas y los espacios comunes. La organización responde a una retícula estructural de madera que permite una distribución eficiente y flexible de los departamentos **(Ver figura 49)**.

El edificio está conformado por seis niveles. La Planta Tipo 1 se repite en los niveles 2, 3 y 4. En esta planta se distribuyen cuatro departamentos con diferentes configuraciones, adaptándose a las necesidades de distintos grupos familiares. Cada vivienda integra áreas sociales, cocina, dormitorios y espacios de trabajo o estudio, priorizando la flexibilidad y el uso eficiente de la superficie **(Ver figura 49)**.

Las viviendas se orientan hacia las fachadas para aprovechar la iluminación natural y la ventilación cruzada, mientras que la galería exterior actúa como un espacio de encuentro y como un filtro climático que protege del asoleamiento directo. Esta solución mejora el confort ambiental y fortalece el modelo de convivencia cooperativa, donde la circulación deja de ser únicamente un elemento funcional para convertirse en un espacio de interacción entre los habitantes.

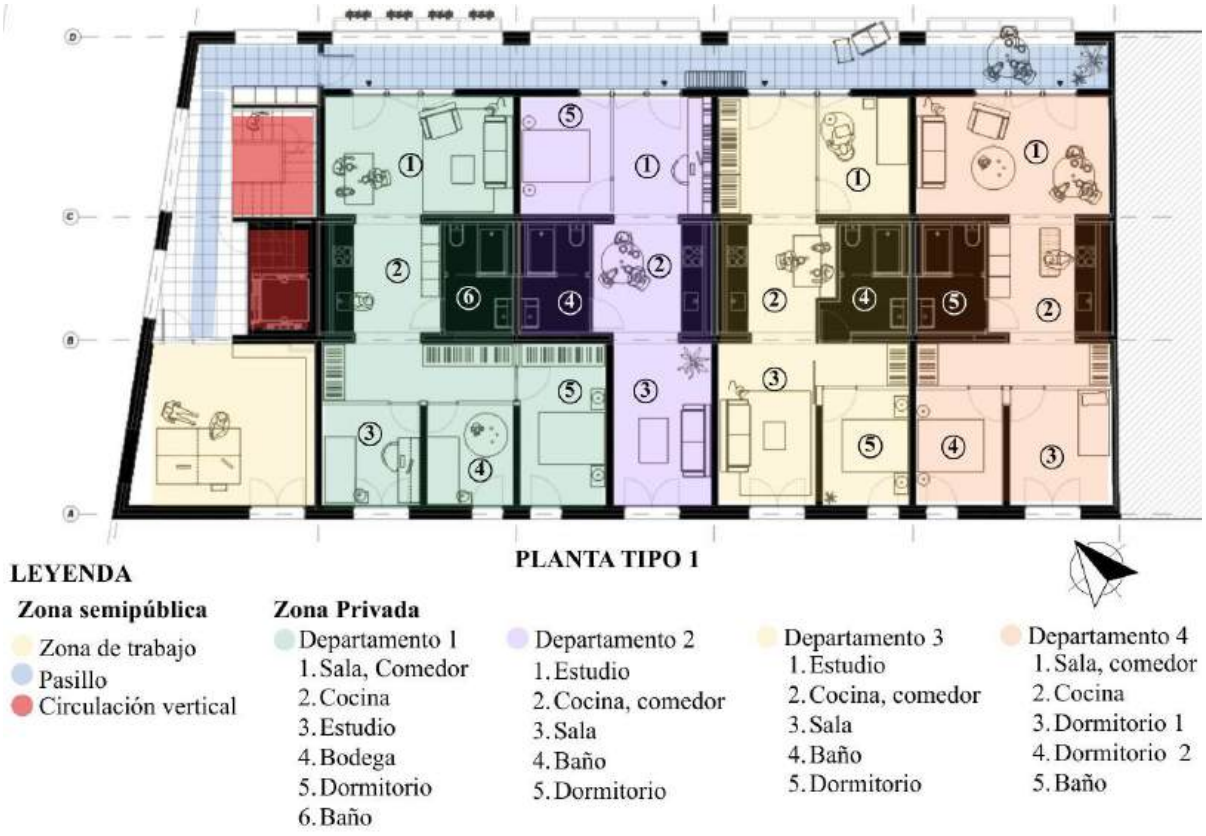


Figura 49: Análisis de Planta Tipo 01

Fuente: Autores

La Planta Tipo 2: Corresponde a los niveles 5 y 6 del edificio y mantiene la misma organización general basada en un núcleo central de circulación vertical conectado a una galería exterior que distribuye el acceso a las viviendas. Esta circulación funciona como un espacio de transición entre las áreas privadas y los espacios comunes, favoreciendo la interacción entre los residentes y reforzando el carácter cooperativo del proyecto **(Ver figura 50)**. La estructura modular de madera contralaminada (CLT) permite conservar la continuidad del sistema constructivo y la flexibilidad en la distribución de los departamentos.

En estos niveles se organizan cuatro departamentos con diferentes configuraciones y superficies, adaptadas a distintas formas de habitar. Algunas viviendas incorporan espacios de estudio y una distribución más amplia de las áreas sociales, mientras que otras priorizan el número de dormitorios para responder a diversas necesidades familiares. Además, en esta planta se incorpora una lavandería comunitaria, fortaleciendo el modelo de servicios compartidos y optimizando el uso de los espacios comunes **(Ver figura 50)**. (ArchDaily, 2021)

La distribución de las viviendas mantiene la orientación hacia las fachadas para aprovechar la iluminación natural y la ventilación cruzada, mientras que la galería exterior actúa como un filtro climático que protege del asoleamiento y mejora el confort térmico.

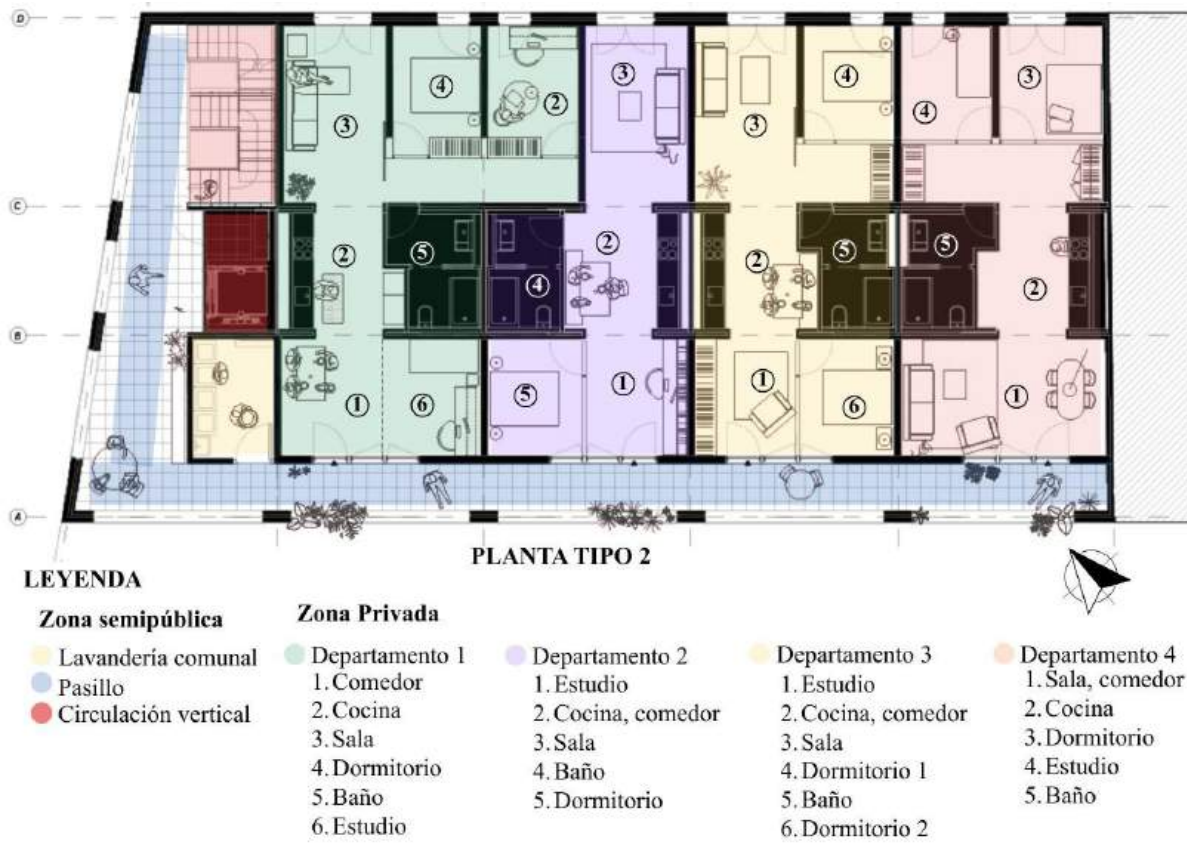


Figura 50: Análisis de Planta Tipo 02

Fuente: Autores

La planta terraza se concibe como un espacio comunitario que complementa las viviendas y fortalece el modelo de convivencia cooperativa. El acceso se realiza mediante el núcleo de circulación vertical, compuesto por escaleras y ascensor, que conecta la cubierta con todos los niveles del edificio. A diferencia de una cubierta convencional, este nivel se destina a actividades compartidas que fomentan la interacción entre los residentes y amplían los espacios de uso colectivo **(Ver figura 51)**.

La distribución incorpora áreas de descanso y cohesión social, organizadas mediante espacios abiertos equipados para reuniones, actividades comunitarias y permanencia al aire libre. Además, se integra una zona de secado de ropa, permitiendo compartir este servicio entre los habitantes y optimizar el uso de las áreas privadas de cada vivienda. La organización abierta de la terraza favorece la flexibilidad de uso y genera un ambiente de convivencia para todos los usuarios del edificio **(Ver figura 51)**.

La cubierta también responde a criterios de sostenibilidad ambiental, al incorporar vegetación y espacios exteriores que mejoran el confort térmico, favorecen la ventilación natural y reducen la acumulación de calor sobre el edificio **(Ver figura 51)**. De esta manera, la terraza deja de ser un espacio residual y se convierte en una extensión de las áreas comunes, reforzando los principios de cooperación, sostenibilidad y calidad de vida que caracterizan el proyecto La Balma.



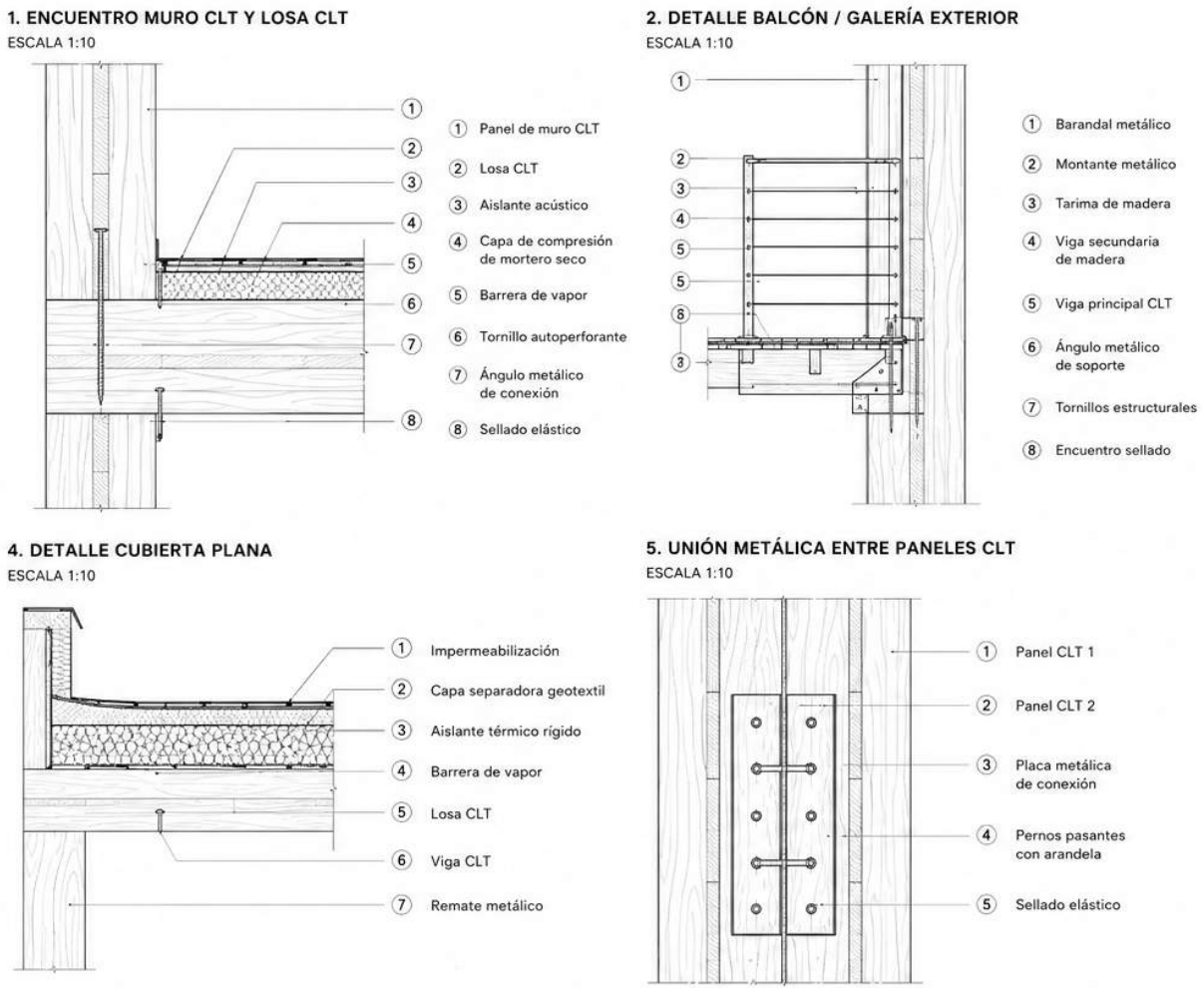
Figura 51: Análisis de Planta Terraza

Fuente: Autores

La Materia y la Tectónica

La propuesta tecnológica de La Balma se fundamenta en un sistema estructural de madera contralaminada (CLT), seleccionado por su bajo impacto ambiental, rapidez de montaje y eficiencia constructiva. La estructura portante está conformada por muros, losas y paneles prefabricados de madera que trabajan de manera conjunta, permitiendo una construcción modular y reduciendo significativamente el tiempo de ejecución de la obra **(Ver figura 52)**. Esta solución disminuye la huella de carbono del edificio y favorece el uso de materiales renovables provenientes de fuentes sostenibles.

La expresión tectónica del proyecto deja visible la madera en varios espacios interiores, convirtiendo el sistema estructural en parte de la arquitectura. La envolvente incorpora galerías exteriores, carpinterías de madera y elementos de protección solar, que funcionan como un filtro climático al controlar la radiación solar, favorecer la ventilación natural y mejorar el confort térmico de las viviendas. La combinación entre estructura, materialidad y diseño bioclimático permite obtener un edificio eficiente, flexible y sostenible, coherente con los principios de la vivienda cooperativa.



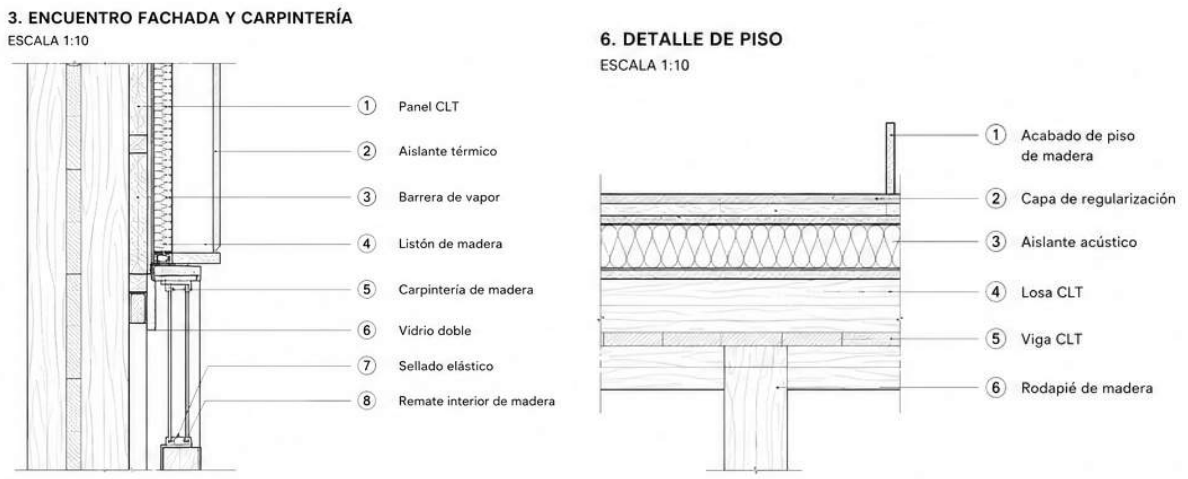


Figura 52: Detalles Constructivos del Proyecto
Fuente: Autores.

La Dimensión Humana y Temporal

- Sentido de Pertenencia

Apropiación del espacio: Las viviendas de La Balma fueron diseñadas para adaptarse a las necesidades de sus habitantes mediante espacios flexibles y una distribución funcional **(Ver figura 53)**. Cada familia puede organizar y personalizar su vivienda de acuerdo con su forma de vida, mientras que los espacios compartidos fortalecen la convivencia y promueven un sentido de pertenencia entre los residentes. La organización cooperativa permite que los usuarios participen en el cuidado y funcionamiento del edificio, generando un mayor compromiso con el lugar donde viven.

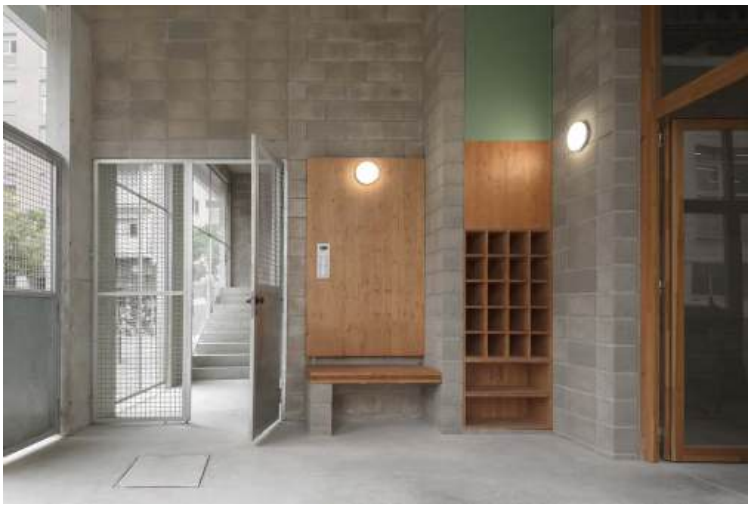


Figura 53: Imagen Interna del Proyecto
Fuente: Archdaily (2021).

Vínculo con la memoria: El proyecto se desarrolla sobre un antiguo suelo industrial del barrio Poblenou, conservando la identidad del sector mediante una arquitectura contemporánea que respeta la transformación histórica del lugar. La utilización de madera contralaminada (CLT) **(Ver figura 54)**, junto con la incorporación de espacios comunitarios y áreas verdes, crea una nueva identidad para el edificio sin perder la relación con la memoria urbana del barrio. La vida colectiva y la participación de los habitantes fortalecen el sentido de comunidad y convierten al edificio en un espacio de encuentro.



Figura 54: Imagen de Circulaciones del Proyecto
Fuente: Archdaily (2021).

- Diversidad de Usos: Residencial, Comercial, Recreativo

Residencial: La mayor parte del edificio está destinada a viviendas cooperativas distribuidas en seis niveles. Los departamentos presentan diferentes tamaños y configuraciones para responder a distintos tipos de familias, manteniendo una adecuada iluminación natural, ventilación y flexibilidad en el uso de los espacios.

Comunitario: El proyecto incorpora una amplia variedad de espacios compartidos, como la cocina-comedor comunitaria, lavandería, terraza, huertos urbanos, zonas de descanso y áreas de reunión. Estos espacios permiten desarrollar actividades colectivas y fortalecen la convivencia entre los habitantes, reduciendo la necesidad de contar con todos los servicios dentro de cada vivienda.

Productivo: En la planta baja se ubican un taller, espacios para bicicletas y locales comerciales que complementan el funcionamiento del edificio y mantienen una relación directa con el barrio. Estos usos favorecen la actividad diaria, promueven la movilidad sostenible y fortalecen la integración entre la cooperativa y el espacio público.

2.4.5. Síntesis comparativa de los referentes arquitectónicos

Tabla 01: Síntesis comparativa de los referentes arquitectónicos y su aplicación en el anteproyecto

Referente	Valor	Aplicación en el anteproyecto
San Tola	Flexibilidad espacial y diversidad de viviendas.	Orienta la organización de distintas tipologías habitacionales y la posibilidad de adaptar los espacios a las necesidades de sus ocupantes.
Dr. Atl 285	Reutilización de una edificación existente e incorporación de nuevos elementos constructivos.	Orienta el aprovechamiento del Parqueadero de las Palomas y la incorporación de elementos nuevos para adaptarlo al uso residencial.
La Balma	Vivienda cooperativa, espacios compartidos y relación con el entorno.	Orienta la incorporación de áreas comunitarias y la relación entre las viviendas, los espacios colectivos y la ciudad.

Fuente: Autores

El análisis de los tres referentes permite establecer criterios para el desarrollo del anteproyecto. San Tola aporta al estudio de la flexibilidad y la diversidad de tipologías habitacionales; Dr. Atl 285 orienta las decisiones relacionadas con la adaptación de una edificación existente; y La Balma permite comprender la relación entre la vivienda cooperativa y los espacios de uso compartido.

Estos criterios se consideran en la propuesta de reutilización del Parqueadero de las Palomas, tomando en cuenta las características del edificio y su ubicación en el Centro Histórico de Cuenca. Los referentes no se reproducen de manera directa, sino que sirven como base para definir la organización de las viviendas, los espacios comunitarios y las intervenciones arquitectónicas propuestas.



CAPÍTULO III

3. ANÁLISIS DE SITIO

3.1. Análisis del Contexto Urbano

3.1.1. Ubicación de predio

La propiedad “Aparcamiento Parkcuenca S.A” está situada en el centro histórico de Cuenca (Azuay, Ecuador) y es un sitio de Patrimonio Cultural de la Humanidad a 2,550 m.snm. En particular, se encuentra al noroeste del centro de la ciudad con una alta densidad comercial, administrativa y turística. Está ubicada en una pequeña manzana de las calles Padre Aguirre, General Torres, Mariscal Lamar y Gran Colombia. El lote es relativamente pequeño y está conectado a paradas de autobús, la terminal de autobuses, el aeropuerto y la red peatonal a poca distancia del centro de la ciudad, el Mercado 9 de Octubre, el Palacio Municipal y el Parque Calderón **(Ver figura 55 y 56)**.

El terreno tiene una geometría colonial típica, un frente estrecho hacia la calle Padre Aguirre y un desarrollo longitudinal profundo hacia el interior de la manzana. Anteriormente albergaba el Teatro Cuenca (1947-2004) y actualmente es un estacionamiento comercial de varios pisos con una estructura de metal y concreto. Está rodeado lateral y posteriormente por edificios vecinos hechos de adobe, ladrillo y madera, y es una estructura de medianera que solo recibe luz y ventilación a través de su fachada frontal y patios interiores. Además, la calle Padre Aguirre es una vía estrecha con aceras limitadas y un alto nivel de ruido y tráfico vehicular.

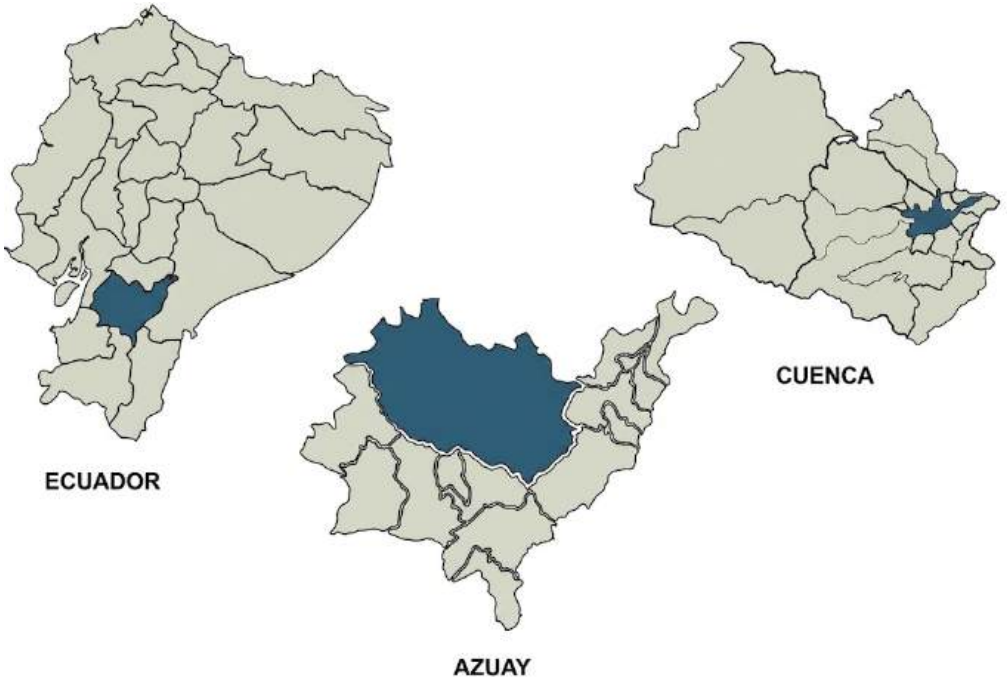


Figura 55: Ubicación del Predio

Fuente: Autores

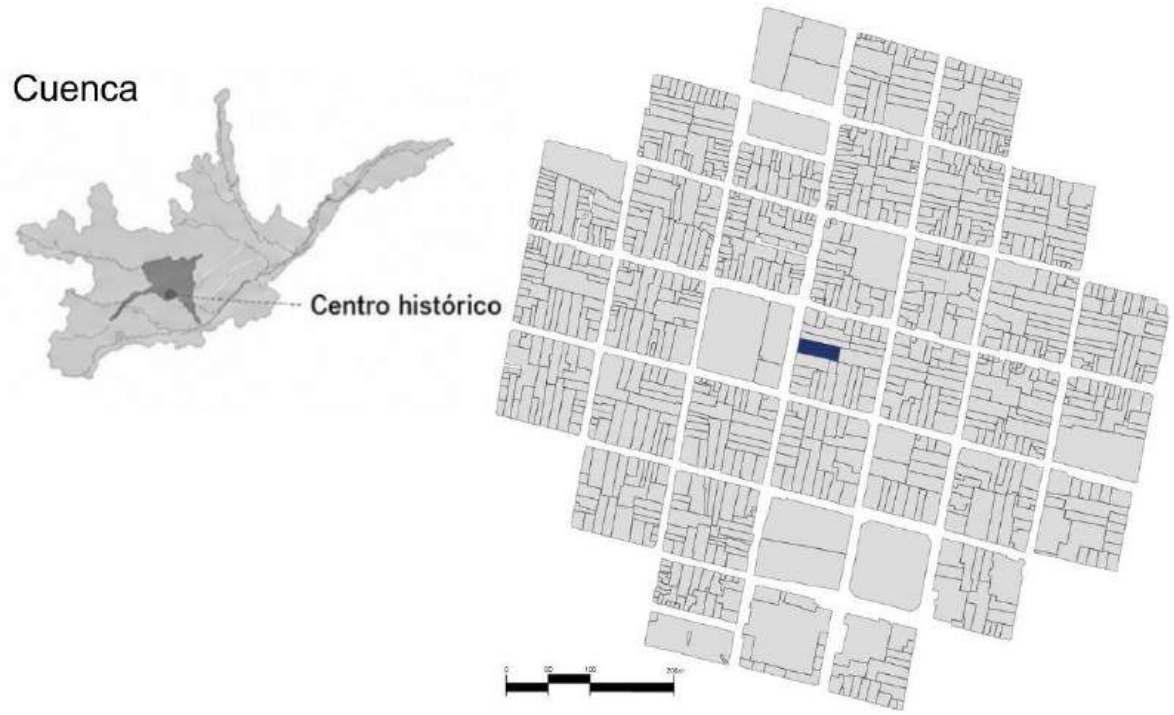


Figura 56: Delimitación del área de influencia del predio.
Fuente: Autores

3.1.2. Conectividad

La conectividad de la propiedad está estructurada en el contexto del centro histórico de Cuenca. En términos de movilidad vehicular, la propiedad se encuentra en la calle Padre Aguirre, una calle de un solo sentido (norte-sur) que es una vía colectora/local muy lenta con una sección transversal muy estrecha, y el tráfico fluye lento y constante. Esta calle está conectada directamente a dos de las principales arterias viales del centro de la ciudad. Esto significa que el acceso de automóviles privados al lote y de carga ligera híbrida se puede realizar desde el extremo este y oeste de la ciudad en un flujo continuo. La mejor conectividad del sitio radica en la proximidad de la infraestructura de la ciudad con su abundancia de transporte público y desarrollo orientado al tránsito. La propiedad está ubicada a solo 120 metros de la plataforma del Tranvía de Cuenca que circula por las calles Gran Colombia y Mariscal Lamar **(Ver figura 57)**.

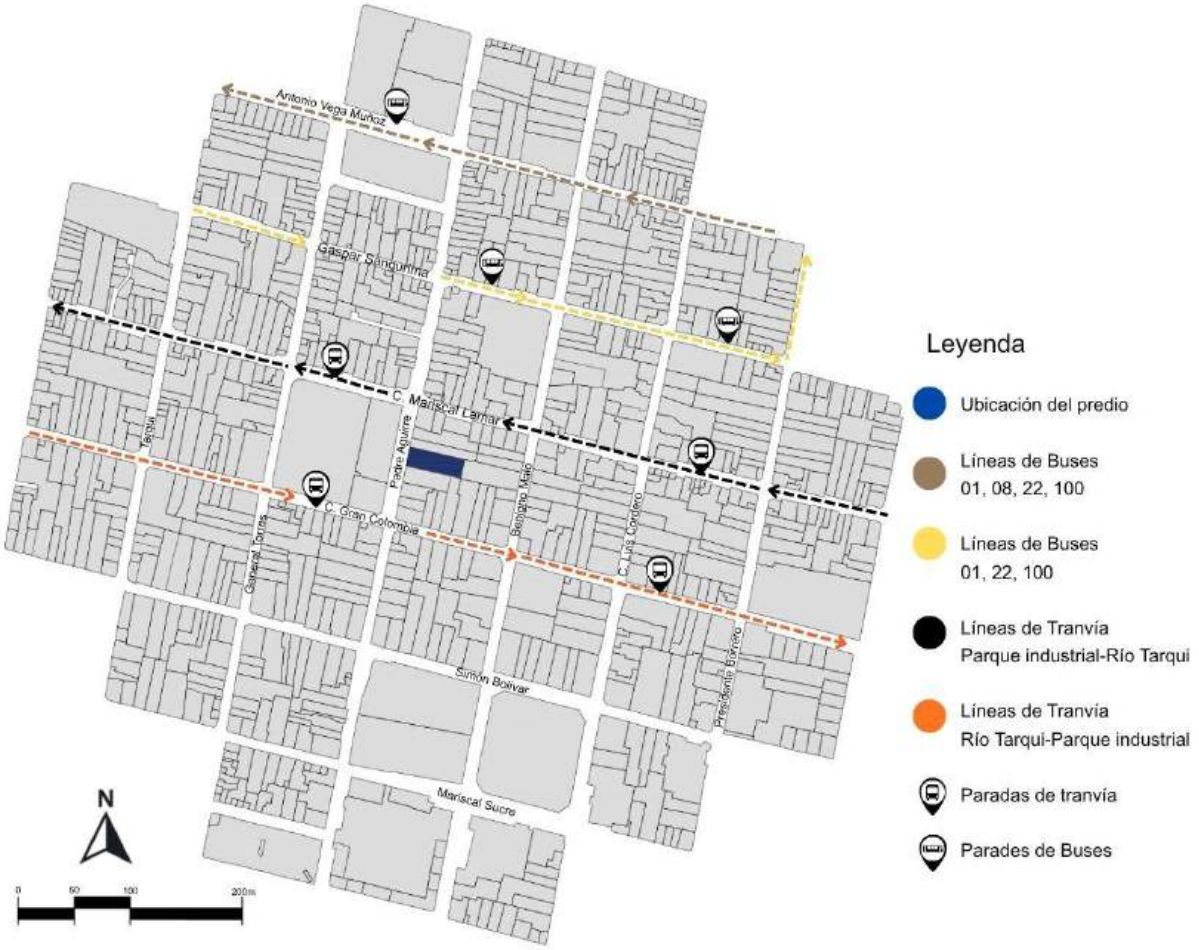


Figura 57: Conectividad y transporte público del área de estudio.
Fuente: Autores

3.1.3. Flujos

El análisis de flujos permite identificar las principales dinámicas de movilidad y los puntos de mayor concentración de personas y vehículos en el entorno del Parqueadero de las Palomas. El predio se encuentra ubicado en un sector con alta conectividad, debido a la presencia de importantes ejes de circulación vehicular, líneas de transporte público y paradas de bus y tranvía distribuidas a poca distancia del proyecto **(Ver figura 58)**.

Los flujos vehiculares se concentran principalmente sobre las calles Gran Colombia, Mariscal Lamar y Antonio Vega Muñoz, las cuales funcionan como ejes de conexión entre diferentes sectores de la ciudad y facilitan el acceso al área de estudio **(Ver figura 58)**. Por otro lado, el sistema de transporte público presenta una amplia cobertura, con varias líneas de buses y el recorrido del tranvía, favoreciendo la movilidad sostenible y reduciendo la dependencia del vehículo particular.

Asimismo, el análisis permitió identificar nodos de alta, media y baja concentración, ubicados principalmente en las intersecciones de mayor actividad comercial y de transporte **(Ver figura 58)**. Estos puntos concentran el mayor flujo de personas debido a la cercanía de paradas, comercios y servicios, convirtiéndose en espacios de encuentro e intercambio urbano.

En conjunto, la red de flujos y nodos demuestra que el predio posee una ubicación estratégica dentro del Centro Histórico de Cuenca, con buenas condiciones de accesibilidad peatonal y vehicular. Esta característica favorece la implantación de una cooperativa de vivienda, al facilitar la conexión de los futuros residentes con el transporte público, los equipamientos y las actividades que se desarrollan en el sector.

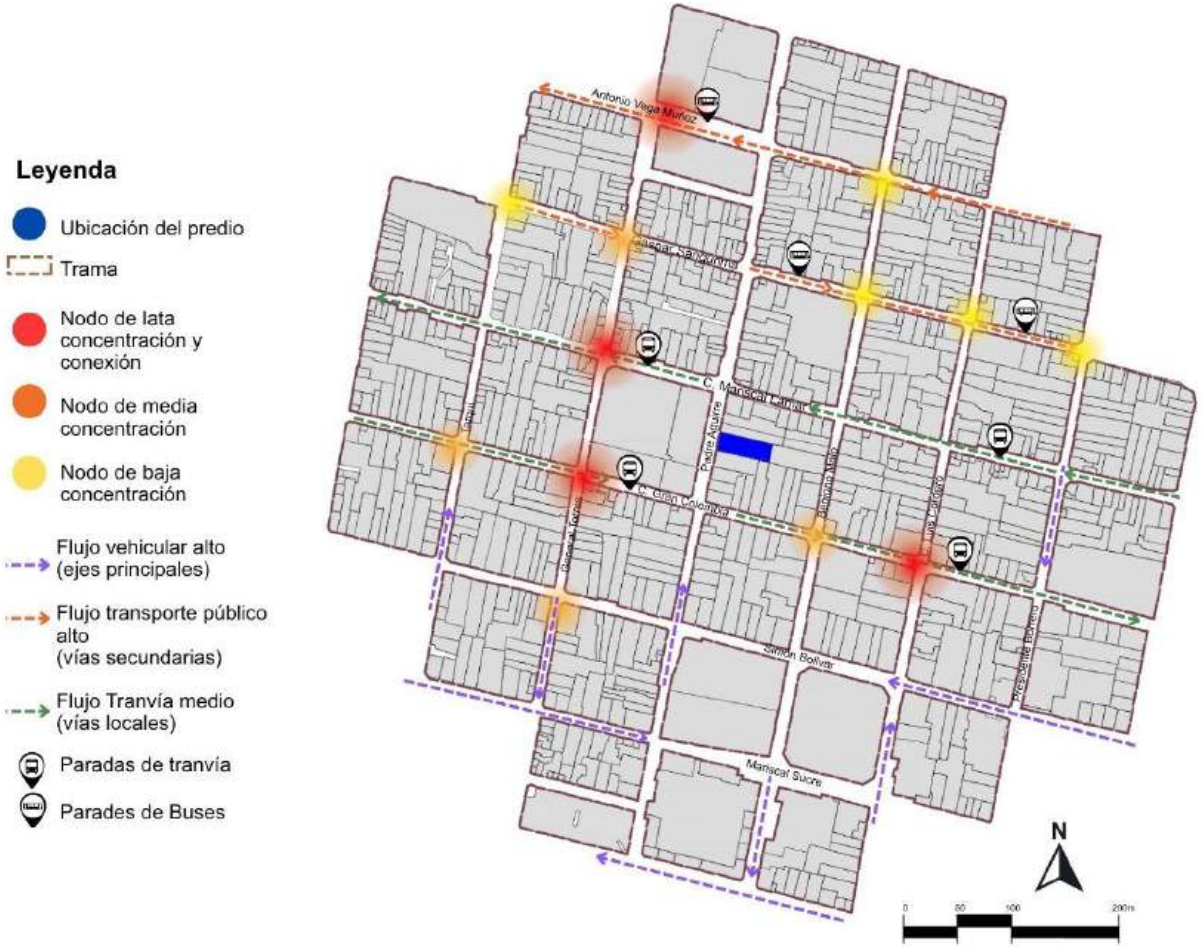


Figura 58: Análisis de flujos y nodos del área de estudio.
Fuente: Autores

3.1.4. Equipamientos circundantes y servicios

Las instalaciones y servicios disponibles en el área de influencia del predio evidencian un entorno urbano consolidado, característico del Centro Histórico de Cuenca.

Dentro del área de estudio existe una amplia variedad de equipamientos de salud, educación, recreación, comercio, servicios financieros y espacios de culto, los cuales se encuentran distribuidos a una distancia accesible para los peatones **(Ver figura 59)**.

Esta diversidad de equipamientos permite que los habitantes puedan acceder a bienes y servicios básicos sin necesidad de realizar largos desplazamientos, favoreciendo la movilidad peatonal y respondiendo a los principios del modelo de la Ciudad de 15 minutos. Además, la cercanía de estos servicios representa una ventaja para el desarrollo de una cooperativa de vivienda, ya que facilita la vida cotidiana de los futuros residentes.

Entre los equipamientos más relevantes se encuentran el parque Calderón, varias instituciones educativas, centros de salud, parques, entidades financieras, iglesias y establecimientos comerciales. Las calles Gran Colombia, Mariscal Lamar y General Torres concentran una importante actividad comercial y de servicios, convirtiéndose en ejes que dinamizan el sector y fortalecen su funcionamiento urbano **(Ver figura 59)**.

En conjunto, estos equipamientos contribuyen a consolidar un entorno con buenas condiciones de accesibilidad y oferta de servicios, aspectos que favorecen la implantación de una propuesta de vivienda cooperativa en el Parqueadero de las Palomas.

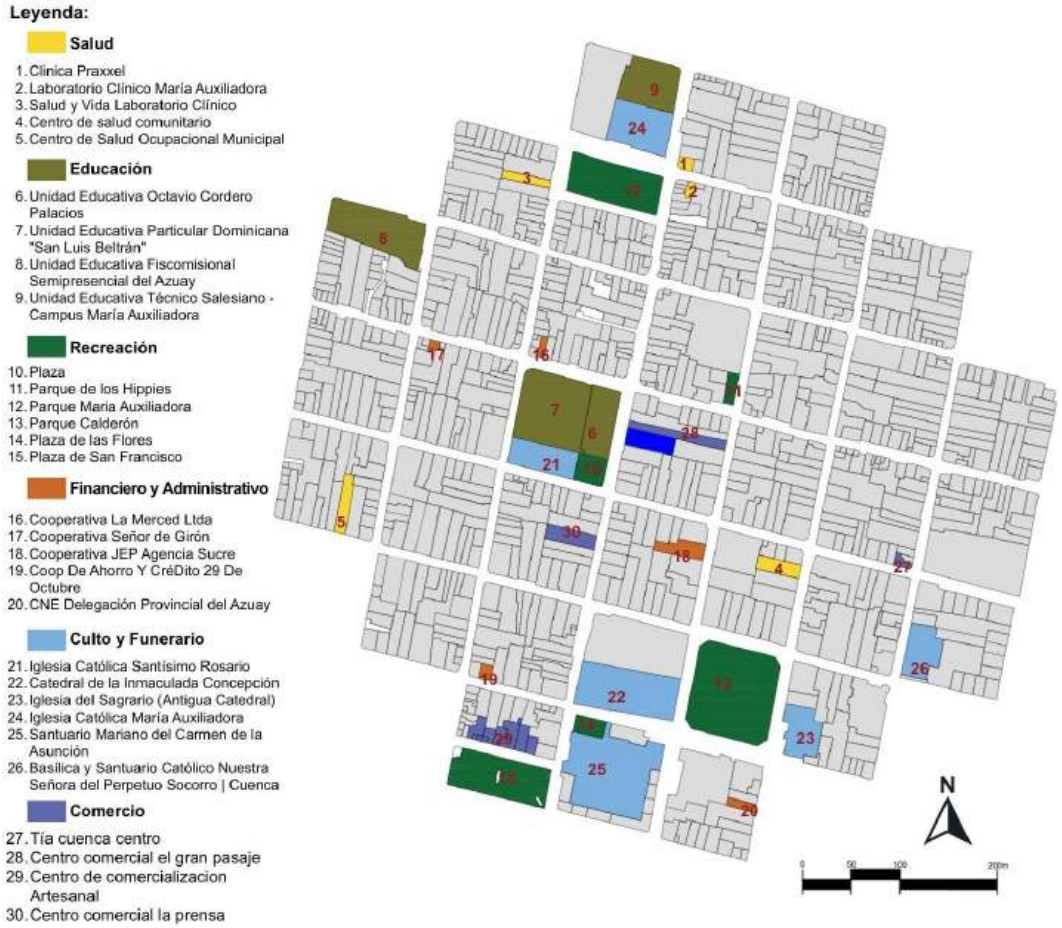


Figura 59: Equipamientos circundantes y servicios del Predio

Fuente: Autores

3.1.5. Usos de suelo

Con el objetivo de conocer las actividades que se desarrollan alrededor del Parqueadero de las Palomas, se realizó un análisis de los usos de suelo del área de influencia. Como se observa en la figura, el uso predominante es vivienda y comercio, lo que refleja la dinámica característica del Centro Histórico de Cuenca **(Ver figura 60)**.

Además, se identifican edificaciones destinadas al comercio, equipamientos de educación y religión, así como plazas y parques que complementan los servicios del sector **(Ver figura 60)**. Esta diversidad de usos genera un entorno activo y con fácil acceso a diferentes actividades.

En general, el análisis demuestra que el área cuenta con condiciones favorables para la implantación de una cooperativa de vivienda, debido a la cercanía de servicios, equipamientos y espacios públicos, permitiendo una mejor integración del proyecto con el entorno urbano.

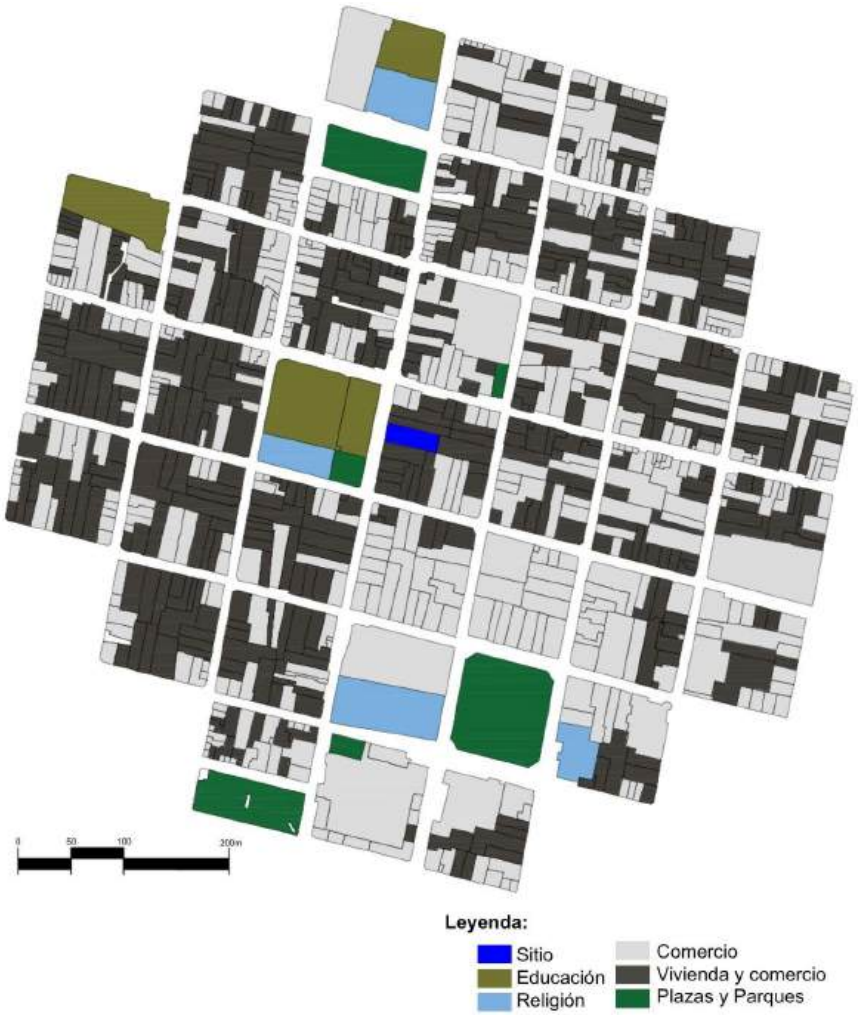


Figura 60: Usos de suelo del área de influencia del proyecto.
Fuente: Autores

Interpretación: El entorno del proyecto presenta un predominio del uso de vivienda y comercio, acompañado de equipamientos y espacios públicos **(Ver figura 60)**. Esta combinación de actividades favorece el desarrollo de una cooperativa de vivienda al encontrarse integrada a un sector consolidado y con acceso a servicios cercanos.

3.1.6. Análisis de tramos urbanos

Tramo 1. Calle Padre Aguirre

Este tramo presenta una secuencia continua de edificaciones patrimoniales con predominio de dos y tres pisos. En las plantas bajas predominan los usos comerciales, mientras que los niveles superiores se destinan principalmente a vivienda u oficinas. La colorimetría está conformada por tonos tierra, crema, beige y café, que mantienen una imagen urbana homogénea y acorde con el carácter patrimonial del sector **(Ver figura 61)**.



Figura 61: Análisis de fachadas y composición cromática de la calle Padre Aguirre
Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento fotográfico realizado en sitio (2026)

Tramo 2. Calle Mariscal

En este tramo se observa una mayor diversidad de edificaciones, donde conviven inmuebles patrimoniales con construcciones contemporáneas. A pesar de estas diferencias, se mantiene una altura similar y una continuidad en la línea de fachada, lo que contribuye a la integración del conjunto urbano. Predominan colores neutros y cálidos, acompañados de balcones, vanos verticales y elementos arquitectónicos que conservan la identidad del Centro Histórico **(Ver figura 62).**



Figura 62: Análisis de fachadas y composición cromática de la calle Mariscal Lamar
Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento fotográfico realizado en sitio (2026)

Conclusión del análisis de tramos. El estudio de los tramos urbanos evidencia que el entorno del Parqueadero de las Palomas mantiene una imagen urbana consolidada, definida por edificaciones de baja altura, fachadas continuas y una paleta cromática característica del Centro Histórico de Cuenca. Estos aspectos constituyen criterios de diseño para la propuesta arquitectónica, la cual busca integrarse al contexto mediante una intervención que respete la escala, la materialidad y la identidad patrimonial del sector.

3.2. Análisis del Inmueble

3.2.1. Memoria histórica del predio

El predio donde actualmente funciona ParkCuenca, ubicado en la calle Padre Aguirre (ver Figura 63), estuvo anteriormente ocupado por el Teatro Cuenca, uno de los espacios destinados a la exhibición cinematográfica en el Centro Histórico de la ciudad. De acuerdo con la investigación *Paraísos Perdidos* de la Fundación Municipal Bienal de Cuenca, el Teatro Cuenca se encontraba en la calle Padre Aguirre 10-58, entre Gran Colombia y Mariscal Lamar, fue inaugurado el 9 de mayo de 1947 y cerró el 14 de marzo de 2004 (Zapata & Narváez, 2017). Posteriormente, el inmueble fue transformado para funcionar como estacionamiento, conservándose parte de la fachada del antiguo teatro (Andrade Zurita & Samaniego Alvarado, 2016).

Tras el cierre del Teatro Cuenca, el inmueble experimentó una transformación significativa de su uso y configuración arquitectónica. De acuerdo con un estudio de la Universidad del Azuay, el antiguo teatro fue adquirido y posteriormente demolido, conservándose parte de su fachada para dar paso al actual edificio de estacionamiento ParkCuenca. Esta intervención modificó sustancialmente la organización interior que caracterizaba al antiguo equipamiento cultural y consolidó en el predio un nuevo uso destinado al estacionamiento público (Andrade Zurita & Samaniego Alvarado, 2016).



Figura 63: Fachada del Predio
Fuente: Autores

3.2.2. Factibilidad de infraestructura

El análisis de factibilidad de infraestructura evaluará la relación entre la demanda técnica y operativa del proyecto arquitectónico y la capacidad real de suministro, soporte y evacuación de las redes e infraestructuras públicas existentes en el sector.

Sistema de Agua Potable, Almacenamiento y Redistribución Colectiva

- Adecuación Técnica:
    - Medición del consumo: El anteproyecto contempla la posibilidad de organizar un sistema de medición del consumo de agua para las unidades habitacionales. La configuración definitiva de medidores, submedidores y redes internas deberá establecerse en una etapa posterior, de acuerdo con los requerimientos técnicos y condiciones definidas por la empresa prestadora del servicio.

Evacuación de Aguas Residuales

- Adecuación Técnica:
    - Trazado de Tuberías: El gran reto arquitectónico son las bajantes sanitarias. Al reutilizar la estructura existente, no se pueden realizar perforaciones

indiscriminadas en vigas o losas. Las bajantes deben concentrarse en ductos de instalaciones verticales diseñados junto a los apoyos estructurales, coincidiendo con las áreas húmedas.

Red de Energía Eléctrica, Alumbrado y Transición Energética

- Adecuación Técnica:
    - Centralización de medidores: El anteproyecto contempla un espacio técnico destinado a la instalación de los sistemas de medición eléctrica de las unidades habitacionales. Su ubicación, dimensiones y configuración definitiva deberán establecerse en una etapa posterior, de acuerdo con los requerimientos técnicos de la empresa prestadora del servicio eléctrico.

Climatización, Ventilación y Extracción Mecánica

- Adecuación Técnica:
    - Patios de iluminación: El anteproyecto plantea la apertura de patios mediante el retiro de determinadas porciones de losa, con el propósito de favorecer el ingreso de luz natural y la ventilación de los espacios interiores. Su ubicación y dimensiones se establecen como una propuesta arquitectónica preliminar. Antes de ejecutar estas modificaciones, será necesario evaluar el sistema estructural existente y determinar si las aperturas requieren refuerzos u otras medidas técnicas.
    - Sistemas de Extracción Mecánica: En los espacios que no puedan disponer de ventilación natural directa, se deberá evaluar la incorporación de sistemas de ventilación o extracción mecánica mediante ductos, de acuerdo con las condiciones técnicas y los requerimientos aplicables al proyecto.

Telecomunicaciones, Redes Especiales y Espacios Comunitarios

- Adecuación Técnica
    - Infraestructura de Datos Compartida: El anteproyecto contempla la posibilidad de incorporar infraestructura para servicios de telecomunicaciones en las viviendas y áreas comunitarias. La definición del sistema de conexión, distribución de datos y equipos necesarios deberá desarrollarse posteriormente mediante el correspondiente diseño técnico.
    - Sistemas de Seguridad: El anteproyecto contempla la posibilidad de incorporar sistemas de control de acceso peatonal y vehicular, así como infraestructura para seguridad en las áreas comunes. Su configuración y

funcionamiento deberán definirse posteriormente mediante el correspondiente diseño técnico.

Las adecuaciones descritas corresponden al nivel de anteproyecto y no constituyen una comprobación de la viabilidad espacial del edificio. La adaptación del parqueadero al uso habitacional, la apertura de patios y la incorporación de nuevos elementos deberán ser evaluadas mediante un estudio estructural que considere el estado de la edificación y las cargas previstas para el nuevo uso. Los refuerzos que resulten necesarios deberán definirse a partir de dicho estudio.

3.2.3. Diagnóstico de la preexistencia y criterios de intervención

El anteproyecto parte de la reutilización del Parqueadero de las Palomas, por lo que es necesario diferenciar los elementos de la edificación existente de aquellos que se propone modificar o incorporar. La intervención plantea conservar la estructura existente como punto de partida para la adaptación al uso habitacional e introducir una nueva distribución de viviendas, circulaciones y espacios comunitarios. Asimismo, se proponen patios de iluminación mediante la remoción de determinadas porciones de losa. Estas modificaciones se consideran decisiones de anteproyecto y deberán comprobarse mediante una evaluación estructural antes de su ejecución. El diagnóstico permite identificar las partes que se pretende conservar, retirar o incorporar, sin asumir que la capacidad resistente del edificio ya ha sido verificada.

Tabla 02: Diagnóstico preliminar de la preexistencia y criterios de intervención

Elemento	Criterio de intervención
Estructura existente de hormigón	Conservar como base del anteproyecto, sujeta a evaluación estructural.
Porciones de losa previstas para patios	Retiro propuesto, sujeto a verificación estructural.
Distribución interior para viviendas	Nueva organización arquitectónica.
Espacios comunitarios	Incorporación y adaptación de espacios según el anteproyecto.
Ductos e instalaciones para uso residencial	Adecuación e incorporación de redes, sujetas a revisión técnica.

Fuente: Autores.

3.2.4. Análisis bioclimático

Geometría Solar y Asoleamiento

La trayectoria solar presenta una verticalidad pronunciada al mediodía, con inclinaciones norte-sur dependientes de los solsticios por la latitud ecuatorial.

- Impacto en la Preexistencia: Las losas de hormigón del parqueadero actual, al tener gran inercia térmica, absorben radiación durante el día. La distancia entre fachadas típica de los parqueaderos genera zonas oscuras en el núcleo del edificio.
- Estrategias para el Proyecto:
    - Perforación del Núcleo: Es imperativo sustraer secciones de las losas centrales para crear pozos de luz o atrios. Esto promueve el acceso solar directo a las unidades habitacionales interiores, cumpliendo con los estándares de habitabilidad.
    - Fachadas Este-Oeste: Se plantea estudiar la ubicación y el tamaño de las aberturas para favorecer el ingreso de luz natural y controlar la radiación solar directa. La necesidad de elementos de protección solar deberá definirse según la orientación y las condiciones de exposición de cada fachada.

Comportamiento Aerodinámico y Ventilación Pasiva

En el Centro Histórico, los vientos dominantes provienen generalmente del Nororiente y Oriente, aunque canalizados por la morfología de las calles consolidadas.

- Efecto Chimenea: La apertura de patios interiores se plantea como una estrategia para favorecer la ventilación natural del edificio. Se considera la posibilidad de que el aire ingrese por aberturas inferiores y ascienda hacia las salidas superiores de los patios. Sin embargo, este funcionamiento deberá comprobarse mediante el análisis de las aberturas y los recorridos del aire, por lo que no se considera un resultado verificado en esta etapa de anteproyecto.
- Ventilación Cruzada: La distribución espacial de los departamentos de la propuesta debe configurarse de fachada exterior a patio interior para asegurar renovaciones de aire, mitigando la humedad y mejorando la calidad del aire interior **(Ver figura 65)**.

Inercia Térmica y Envolvente

La estructura de hormigón armado del parqueadero es un recurso bioclimático de alto valor si se gestiona adecuadamente.

- Masa Térmica: Los elementos estructurales existentes pueden funcionar como acumuladores de calor. Durante el día, absorben la radiación solar incidente y durante la noche, liberan el calor hacia el interior de las viviendas, compensando la caída de temperatura exterior **(Ver figura 64)**.

- Aislamiento del Envolvente: Para evitar puentes térmicos en la estructura vista del parqueadero, se debe considerar un aislamiento exterior logrando un valor térmico óptimo para el clima andino.

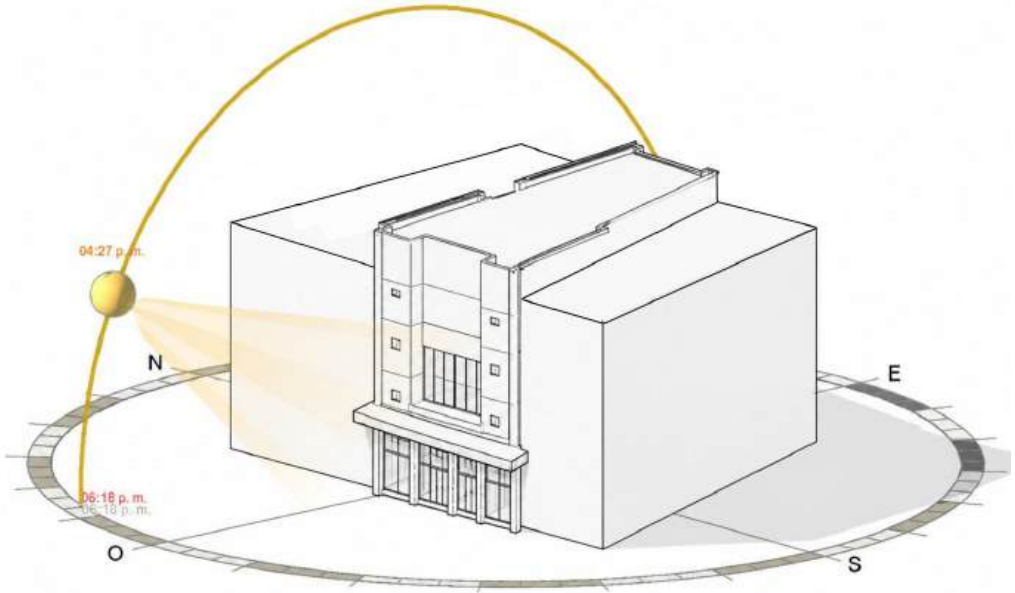


Figura 64: Análisis solar del Predio

Fuente: Autores

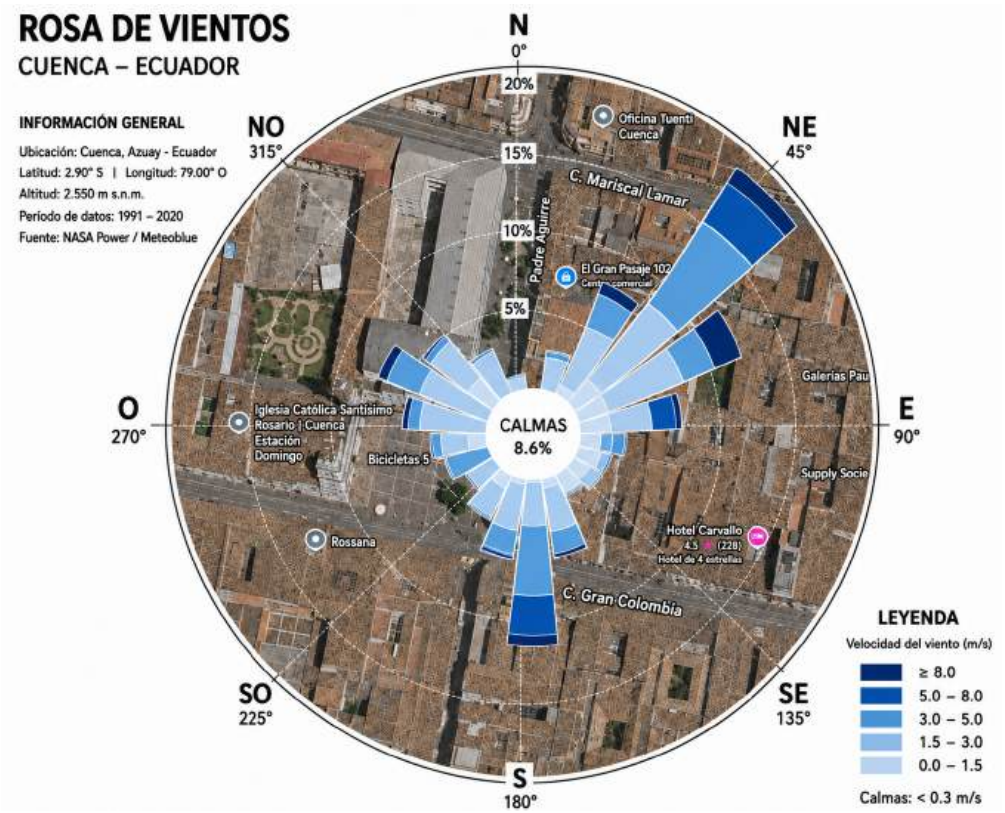


Figura 65: Análisis de Ventilación (Rosa de Vientos)

Fuente: Autores

3.3 Diagnóstico Demográfico y Habitacional

3.3.1 Población del área de influencia

El proyecto se localiza en el Centro Histórico de Cuenca, dentro de la parroquia urbana Gil Ramírez Dávalos, donde se encuentra el antiguo Parqueadero de las Palomas. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2022, incorporado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Cuenca, esta parroquia cuenta con una población de 5.273 habitantes, distribuidos en una superficie aproximada de 62,73 hectáreas, alcanzando una densidad de 84 habitantes por hectárea. Estas características evidencian que se trata de un sector urbano consolidado con una importante concentración de población, infraestructura y equipamientos, condiciones favorables para implementar procesos de redensificación mediante vivienda colectiva.

Tabla 03: Población del área de influencia

Indicador	Valor
Parroquia	Gil Ramirez Dávalos
Población	5273 habitantes
Área	62,73 ha
Densidad	84 hab/ha

Fuente: INEC (2022); GAD Municipal de Cuenca (PDOT 2023–2027)

3.3.2. Déficit habitacional y necesidad de vivienda

Aunque la parroquia dispone de infraestructura y servicios urbanos, el cantón Cuenca continúa presentando un importante déficit habitacional. El PDOT del cantón Cuenca presenta un déficit habitacional de 57,43 % para 2024 y establece como meta reducirlo al 55,11 % en 2029, lo que representa una disminución prevista de 2,32 puntos porcentuales **(ver Figura 66)**. Estos datos muestran que la atención de las necesidades habitacionales forma parte de la planificación del cantón y constituyen un antecedente para estudiar alternativas de vivienda en sectores urbanos consolidados, como la reutilización del Parqueadero de las Palomas.

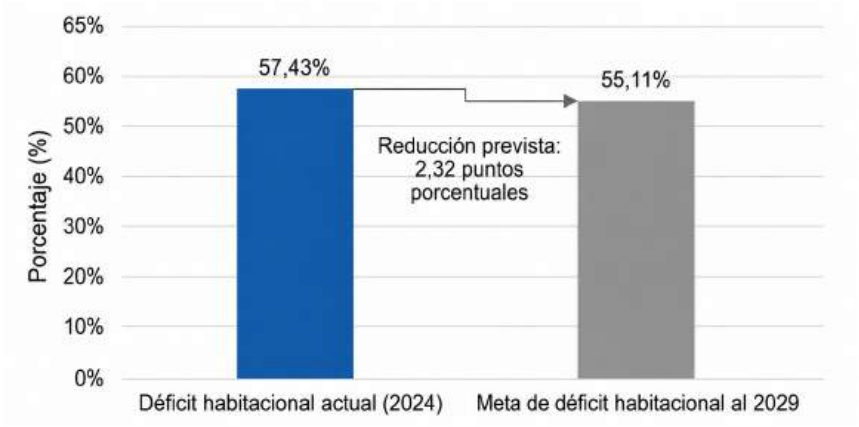


Figura 66: Déficit habitacional del cantón Cuenca y meta de reducción al 2029
Fuente: Elaboración propia con base en GAD Municipal de Cuenca, PDOT 2023–2027

Para justificar la intervención en el predio Parqueadero de las Palomas, es fundamental analizar el déficit habitacional desde dos frentes, aplicados al contexto urbano central/peri-central de Cuenca.

Déficit de Vivienda Accesible

- Escasez de Suelo Urbano: El sector presenta una alta consolidación, lo que eleva el costo del suelo. Los parqueaderos a nivel de superficie representan "vacíos urbanos" o suelo subutilizado que en lugar de albergar familias, albergan vehículos, intensificando la escasez del suelo para la vivienda.
- Expulsión hacia la periferia: Las familias jóvenes y de clase media se ven obligadas a buscar vivienda en las periferias debido a la inaccesibilidad económica de los proyectos inmobiliarios tradicionales en el centro, lo que fomenta un modelo de ciudad dispersa y dependiente del automóvil.

Déficit de Condiciones de Habitabilidad

- Inmuebles Obsoletos: En las zonas consolidadas, muchas familias habitan en viviendas antiguas que han sido subdivididas informalmente, generando hacinamiento, falta de iluminación natural y ventilación deficiente.
- Falta de Espacios Comunitarios: La tipología de vivienda tradicional o el departamento comercial estándar aísla a los individuos. El déficit cualitativo actual también se mide por la carencia de espacios de socialización, áreas verdes y equipamiento de apoyo dentro del entorno habitacional inmediato.

3.3.3 Despoblamiento del Centro Histórico

El Centro Histórico de Cuenca ha experimentado durante las últimas décadas un proceso continuo de transformación urbana, caracterizado por la disminución de la población residente y el incremento de actividades comerciales, turísticas y de servicios.

Este cambio ha reducido progresivamente el uso habitacional del centro consolidado, favoreciendo procesos de gentrificación y la sustitución de residentes tradicionales por nuevas dinámicas económicas. Investigaciones recientes demuestran que este fenómeno no siempre es visible a través de las transformaciones físicas del entorno urbano, sino que se manifiesta principalmente mediante cambios en la composición demográfica y socioeconómica de los habitantes, generando el desplazamiento gradual de la población residente y la pérdida del tejido social histórico.

Asimismo, estudios desarrollados por la Universidad de Cuenca señalan que las políticas de conservación patrimonial, la regeneración del espacio público y la creciente especialización comercial del Centro Histórico han contribuido a modificar la estructura social del sector entre 2020 y 2024. Estas transformaciones han incrementado la presión sobre el mercado de vivienda, reduciendo la permanencia de familias residentes y favoreciendo procesos de gentrificación, situación que evidencia la necesidad de implementar estrategias de vivienda permanente que permitan recuperar la función residencial del centro urbano.

3.4. Perfil del Usuario y Modelo Cooperativo

3.4.1 Metodología de la encuesta

Con el objetivo de conocer las necesidades y características de los posibles usuarios del proyecto, se realizó una encuesta dirigida a personas que viven, trabajan o visitan con frecuencia el área de influencia del Parqueadero de las Palomas, ubicado en el Centro Histórico de Cuenca.

Para determinar el número de encuestas, se tomó como referencia la población estimada de la parroquia Gil Ramírez Dávalos, presentada en el apartado 3.3.1. Con base en esta población, se aplicó la fórmula para poblaciones finitas, con el fin de establecer el tamaño mínimo de la muestra para la investigación.

Ecuación 1. Fórmula para el cálculo del tamaño de la muestra

$$n = \frac{N \,.\, Z_a^2 \,.\, p \,.\, q}{e^2 \,.\, (N-1) + Z_a^2 \,.\, p \,.\, q}$$

Donde:

- n = tamaño de la muestra.
- N = población del área de estudio.
- Z = nivel de confianza.
- p = probabilidad de éxito.

- q = probabilidad de fracaso.
- e = margen de error.

Cálculo del tamaño de la muestra

Para determinar el tamaño mínimo de la muestra se consideró una población de 5273 habitantes. Se utilizó un nivel de confianza del 90 %, correspondiente a un valor de Z = 1,645, una probabilidad de éxito de p = 0,50, una probabilidad de fracaso de q = 0,50 y un margen de error del 10 %.

- N **= 5273**
- Z **= 1,645**
- p **= 0,50**
- q **= 0,50**
- e **= 0,10**

$$n = \frac{5273 \,.\, (1{,}645)^2 \,.\, (0{,}50) \,.\, (0{,}50)}{(0{,}10)^2 \,.\, (5273-1) + (1{,}645)^2 \,.\, (0{,}50) \,.\, (0{,}50)}$$

$$n = \frac{3567{,}1871}{52{,}72 + 0{,}67650625}$$

$$n = \frac{3567{,}1871}{53{,}39650625}$$

$$n \approx 66,81$$

Por lo tanto, el tamaño mínimo calculado corresponde a 67 encuestas, redondeando el resultado al número entero superior.

Durante la aplicación del instrumento se obtuvieron 75 respuestas válidas, superando el tamaño mínimo de 67 encuestas establecido mediante el cálculo estadístico. Por esta razón, para el análisis de resultados se utilizaron las 75 respuestas obtenidas.

Aplicación de la encuesta

La encuesta se realizó durante tres días, los días 22, 23 y 24 de julio de 2026, en el entorno del Parqueadero de las Palomas. La aplicación se desarrolló en tres horarios: de 08:00 a 10:00, de 12:00 a 14:00 y de 16:00 a 18:00.

Para la aplicación presencial de las encuestas se establecieron tres puntos de captación dentro del área inmediata al predio: punto 1, sobre la calle Padre Aguirre frente al inmueble objeto de estudio; punto 2, en la intersección de las calles Padre Aguirre y Gran Colombia; y punto 3, en la intersección de las calles Padre Aguirre y Mariscal Lamar **(Ver figura 67)**. La captación se realizó en tres franjas horarias: de 08:00 a 10:00, de 12:00 a

14:00 y de 16:00 a 18:00. Con el propósito de distribuir la aplicación entre los tres puntos y diferentes momentos del día, el recorrido se inició el primer día en el punto 1, el segundo día en el punto 2 y el tercer día en el punto 3, continuando de manera rotativa por los demás puntos durante las franjas horarias establecidas.



Figura 67: Ubicación de los puntos de captación para la aplicación de encuestas.
Fuente: Autores

La selección de los participantes se realizó mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia, considerando a comerciantes del sector y transeúntes presentes en los puntos de captación durante las franjas horarias establecidas. Las personas fueron abordadas de manera presencial y participaron de forma voluntaria. Este procedimiento permitió recopilar la percepción de usuarios vinculados directamente con el entorno inmediato del predio.

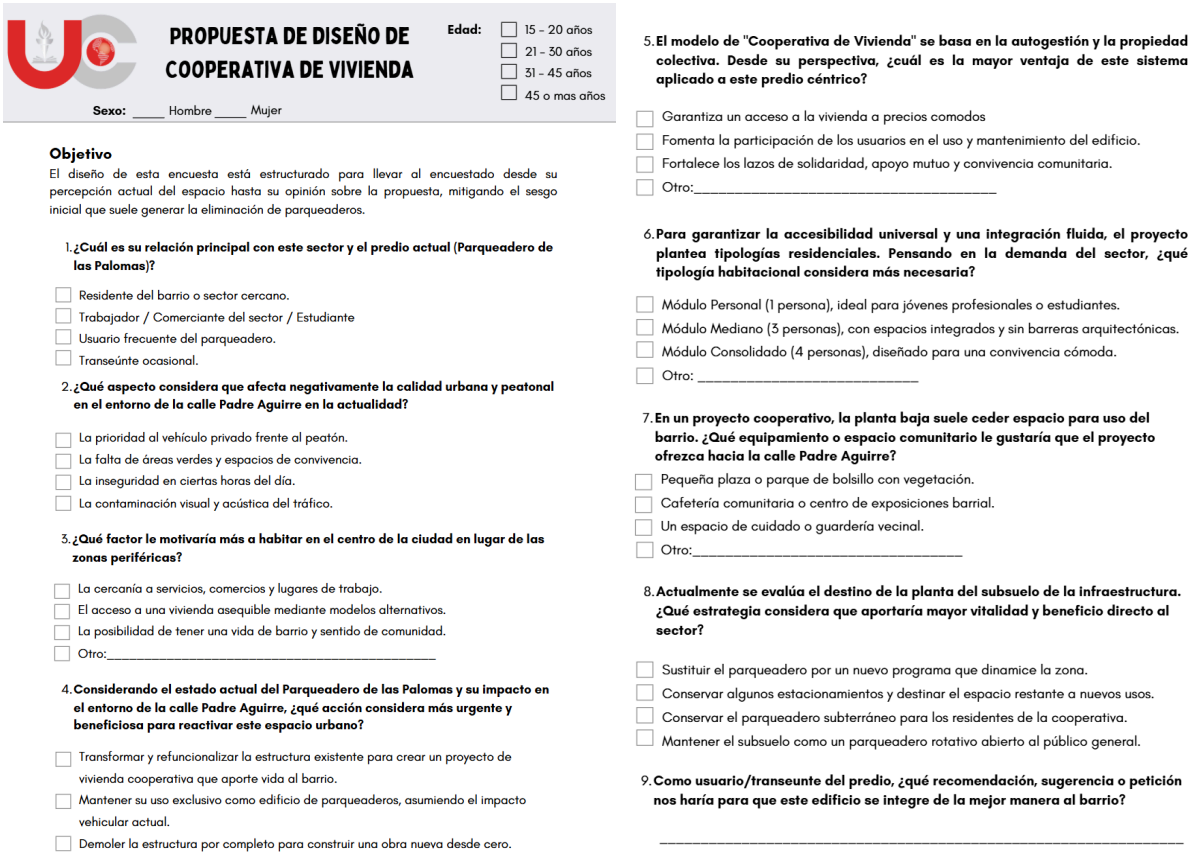
Las encuestas se realizaron de manera presencial. Cada encuesta tuvo una duración aproximada de 4 a 6 minutos y se aplicó aproximadamente una encuesta cada 14 a 15 minutos, considerando el tiempo necesario para acercarse a los participantes y realizar el proceso de aplicación.

Durante los tres días de aplicación se obtuvieron 75 respuestas válidas. No se registraron encuestas rechazadas, incompletas o duplicadas, por lo que todas las respuestas obtenidas fueron consideradas para el análisis de los resultados mediante tablas y gráficos.

Las preguntas de la encuesta se plantearon con el objetivo de conocer la opinión de comerciantes y transeúntes sobre la posible reutilización del predio y el modelo de vivienda cooperativa propuesto. Algunas preguntas se elaboraron tomando como referencia aspectos

identificados previamente en la investigación, como el acceso a la vivienda, la participación y el apoyo entre los habitantes. Esto permitió conocer cuáles de estos aspectos eran considerados más importantes por los participantes. Sin embargo, algunas opciones de respuesta se relacionaron directamente con posibles beneficios del modelo cooperativo, por lo que los resultados deben entenderse únicamente dentro de las alternativas presentadas en la encuesta.

Por esta razón, los resultados se utilizan como un apoyo para orientar las decisiones del anteproyecto y no como una comprobación de que el modelo cooperativo sea aceptado por toda la población o sea mejor que otras alternativas. Posteriormente, las respuestas fueron organizadas mediante tablas y gráficos para facilitar su análisis y establecer criterios que aporten al desarrollo de la propuesta arquitectónica.



PROPUESTA DE DISEÑO DE COOPERATIVA DE VIVIENDA

Edad: ☐ 15 - 20 años ☐ 21 - 30 años ☐ 31 - 45 años ☐ 45 o mas años

Sexo: ____ Hombre ____ Mujer

Objetivo

El diseño de esta encuesta está estructurado para llevar al encuestado desde su percepción actual del espacio hasta su opinión sobre la propuesta, mitigando el sesgo inicial que suele generar la eliminación de parqueaderos.

1. **¿Cuál es su relación principal con este sector y el predio actual (Parqueadero de las Palomas)?**
   - ☐ Residente del barrio o sector cercano.
   - ☐ Trabajador / Comerciante del sector / Estudiante
   - ☐ Usuario frecuente del parqueadero.
   - ☐ Transeúnte ocasional.
2. **¿Qué aspecto considera que afecta negativamente la calidad urbana y peatonal en el entorno de la calle Padre Aguirre en la actualidad?**
   - ☐ La prioridad al vehículo privado frente al peatón.
   - ☐ La falta de áreas verdes y espacios de convivencia.
   - ☐ La inseguridad en ciertas horas del día.
   - ☐ La contaminación visual y acústica del tráfico.
3. **¿Qué factor le motivaría más a habitar en el centro de la ciudad en lugar de las zonas periféricas?**
   - ☐ La cercanía a servicios, comercios y lugares de trabajo.
   - ☐ El acceso a una vivienda asequible mediante modelos alternativos.
   - ☐ La posibilidad de tener una vida de barrio y sentido de comunidad.
   - ☐ Otro:_____
4. **Considerando el estado actual del Parqueadero de las Palomas y su impacto en el entorno de la calle Padre Aguirre, ¿qué acción considera más urgente y beneficiosa para reactivar este espacio urbano?**
   - ☐ Transformar y refuncionalizar la estructura existente para crear un proyecto de vivienda cooperativa que aporte vida al barrio.
   - ☐ Mantener su uso exclusivo como edificio de parqueaderos, asumiendo el impacto vehicular actual.
   - ☐ Demoler la estructura por completo para construir una obra nueva desde cero.
5. **El modelo de "Cooperativa de Vivienda" se basa en la autogestión y la propiedad colectiva. Desde su perspectiva, ¿cuál es la mayor ventaja de este sistema aplicado a este predio céntrico?**
   - ☐ Garantiza un acceso a la vivienda a precios comodos
   - ☐ Fomenta la participación de los usuarios en el uso y mantenimiento del edificio.
   - ☐ Fortalece los lazos de solidaridad, apoyo mutuo y convivencia comunitaria.
   - ☐ Otro:_____
6. **Para garantizar la accesibilidad universal y una integración fluida, el proyecto plantea tipologías residenciales. Pensando en la demanda del sector, ¿qué tipología habitacional considera más necesaria?**
   - ☐ Módulo Personal (1 persona), ideal para jóvenes profesionales o estudiantes.
   - ☐ Módulo Mediano (3 personas), con espacios integrados y sin barreras arquitectónicas.
   - ☐ Módulo Consolidado (4 personas), diseñado para una convivencia cómoda.
   - ☐ Otro: _____
7. **En un proyecto cooperativo, la planta baja suele ceder espacio para uso del barrio. ¿Qué equipamiento o espacio comunitario le gustaría que el proyecto ofrezca hacia la calle Padre Aguirre?**
   - ☐ Pequeña plaza o parque de bolsillo con vegetación.
   - ☐ Cafetería comunitaria o centro de exposiciones barrial.
   - ☐ Un espacio de cuidado o guardería vecinal.
   - ☐ Otro:_____
8. **Actualmente se evalúa el destino de la planta del subsuelo de la infraestructura. ¿Qué estrategia considera que aportaría mayor vitalidad y beneficio directo al sector?**
   - ☐ Sustituir el parqueadero por un nuevo programa que dinamice la zona.
   - ☐ Conservar algunos estacionamientos y destinar el espacio restante a nuevos usos.
   - ☐ Conservar el parqueadero subterráneo para los residentes de la cooperativa.
   - ☐ Mantener el subsuelo como un parqueadero rotativo abierto al público general.
9. **Como usuario/transeunte del predio, ¿qué recomendación, sugerencia o petición nos haría para que este edificio se integre de la mejor manera al barrio?**

_____

Figura 68: Formato de la encuesta aplicada para la investigación **(Ver Anexo 01 y 02)**
Fuente: Autores

La encuesta permitió conocer las opiniones y preferencias de las personas participantes sobre el entorno del Parqueadero de las Palomas y su posible reutilización. Sin embargo, algunas preguntas se formularon a partir de los beneficios esperados de la propuesta, lo que pudo influir en las respuestas. Además, los participantes fueron

seleccionados entre las personas que se encontraban en el entorno del proyecto, por lo que los resultados no representan necesariamente la opinión de toda la población de la parroquia. Por esta razón, la información obtenida se utiliza como un aporte para orientar las decisiones del anteproyecto y no como una comprobación de su viabilidad técnica, económica o de la demanda efectiva de vivienda.

3.4.2 Resultados

Pregunta 1

¿Cuál es su relación principal con este sector y el predio actual? (Parqueadero de las Palomas)

Objetivo: Conocer la relación de las personas encuestadas con el sector donde se encuentra el proyecto.

Tabla 04: Distribución de los encuestados según su relación con el sector

Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Residente del barrio o sector cercano	30	40%
Trabajador, comerciante o estudiante	28	37,30%
Usuario frecuente del parqueadero	10	13,30%
Transeúnte ocasional	7	9,30%
Total	**75**	**100%**

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026)

Interpretación: El 40 % de los encuestados reside en el barrio o en sectores cercanos, mientras que el 37,30 % trabaja, estudia o desarrolla actividades comerciales en el lugar. Esto indica que la mayoría de los participantes mantiene una relación frecuente con el entorno del Parqueadero de las Palomas y conoce sus condiciones actuales.

Pregunta 2

¿Qué aspecto considera que afecta negativamente la calidad urbana y peatonal en el entorno de la calle Padre Aguirre?

Objetivo: Identificar los principales problemas urbanos percibidos en el sector.

Tabla 05: Principales problemas urbanos percibidos en el sector

Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Prioridad del vehículo privado frente al peatón	22	29,30%
Falta de áreas verdes y espacios de convivencia	35	46,70%
Inseguridad en ciertas horas del día	8	10,70%

Contaminación visual y acústica del tráfico	10	13,30%
Total	**75**	**100%**

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026)

Interpretación: El principal problema señalado fue la falta de áreas verdes y espacios de convivencia, con el 46,70 %. En segundo lugar se encuentra la prioridad del vehículo privado frente al peatón, con el 29,30 %. Los resultados muestran la necesidad de incorporar vegetación, espacios comunitarios y mejores condiciones para la movilidad peatonal.

Pregunta 3

¿Qué factor le motivaría más a habitar en el centro de la ciudad en lugar de las zonas periféricas?

Objetivo: Reconocer los factores que pueden motivar a las personas a vivir en el Centro Histórico.

Tabla 06: Factores que motivan a vivir en el Centro Histórico de Cuenca

Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Cercanía a servicios, comercios y lugares de trabajo	26	34,70%
Acceso a una vivienda asequible mediante modelos alternativos	24	32%
Posibilidad de tener vida de barrio y comunidad	25	33,30%
Total	**75**	**100%**

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026)

Interpretación: Los resultados presentan porcentajes similares entre las tres opciones. La cercanía a servicios, comercios y lugares de trabajo obtuvo el 34,70 %, seguida de la posibilidad de tener vida de barrio, con el 33,30 %, y el acceso a una vivienda asequible, con el 32 %. Esto demuestra que la ubicación, el costo y la convivencia comunitaria son aspectos importantes para habitar en el Centro Histórico

Pregunta 4

Considerando el estado actual del Parqueadero de las Palomas y su impacto en el entorno de la calle Padre Aguirre, ¿qué acción considera más urgente y beneficiosa para reactivar este espacio urbano?

Objetivo: Conocer la opinión de los encuestados sobre las alternativas de intervención para el Parqueadero de las Palomas.

Tabla 07: Alternativas para la reutilización del Parqueadero de las Palomas

Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Transformar y refuncionalizar la estructura para vivienda cooperativa	58	77,33%
Mantener su uso exclusivo como parqueadero	8	10,70%
Demoler la estructura para construir una obra nueva	9	12%
Total	**75**	**100%**

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026)

Interpretación: El 77,33 % de las personas encuestadas seleccionó la transformación de la estructura existente para vivienda cooperativa, mientras que el 12 % prefirió su demolición para construir una obra nueva y el 10,70 % optó por mantener su uso como parqueadero. Los resultados muestran una mayor preferencia por la reutilización del inmueble entre las personas participantes. Esta opinión constituye un aporte para orientar el anteproyecto, pero no determina por sí sola la viabilidad técnica o económica de la intervención.

Pregunta 5

¿Cuál considera que es la mayor ventaja del modelo de cooperativa de vivienda aplicado a este predio céntrico?

Objetivo: Identificar el principal beneficio que las personas reconocen en una cooperativa de vivienda.

Tabla 08: Principales ventajas del modelo de cooperativa de vivienda

Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Garantiza el acceso a la vivienda a precios cómodos	31	41,30%
Fomenta la participación en el uso y mantenimiento del edificio	18	24%
Fortalece los lazos de solidaridad y apoyo mutuo	26	34,70%
Total	**75**	**100%**

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026)

Interpretación: El 41,30 % de los encuestados considera que la principal ventaja del modelo cooperativo es facilitar el acceso a una vivienda a precios más cómodos. El 34,70 % valora el fortalecimiento de la solidaridad y el apoyo mutuo, mientras que el 24 % destaca la participación de los usuarios en el mantenimiento del edificio.

Pregunta 6

¿Qué tipología habitacional considera más necesaria según la demanda del sector?

Objetivo: Conocer el tipo de vivienda que debería tener mayor presencia dentro del proyecto.

Tabla 09: Tipologías habitacionales consideradas más necesarias

Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Módulo personal para una persona	12	16%
Módulo mediano para tres personas	18	24%
Módulo consolidado para cuatro personas	45	60%
Total	**75**	**100%**

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026)

Interpretación: El módulo consolidado para cuatro personas obtuvo el porcentaje más alto, con el 60 %. El módulo mediano para tres personas alcanzó el 24 %, mientras que el módulo personal obtuvo el 16 %. Los resultados indican que el proyecto debe dar mayor importancia a las viviendas familiares, sin dejar de incorporar opciones para hogares pequeños o personas solas.

Los resultados de esta pregunta se toman como referencia para definir las tipologías de vivienda del proyecto. La mayor preferencia corresponde a viviendas para cuatro personas, pero también se consideran viviendas para grupos pequeños y personas solas. La distribución final se ajusta además a las dimensiones y condiciones de la estructura existente, buscando aprovechar los espacios disponibles.

Pregunta 7

¿Qué equipamiento o espacio comunitario le gustaría que el proyecto ofreciera hacia la calle Padre Aguirre?

Objetivo: Identificar los espacios comunitarios más necesarios para los habitantes y usuarios del sector.

Tabla 10: Espacios comunitarios prioritarios para el proyecto

Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Pequeña plaza o parque de bolsillo con vegetación	42	56%
Cafetería comunitaria o centro de exposiciones	18	24%
Espacio de cuidado o guardería vecinal	15	20%
Total	**75**	**100%**

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026)

Interpretación: El 56 % de los encuestados prefiere incorporar una pequeña plaza o parque de bolsillo con vegetación. La cafetería comunitaria o centro de exposiciones obtuvo el 24 %, mientras que la guardería vecinal alcanzó el 20 %. Este resultado se relaciona con la falta de áreas verdes señalada anteriormente y justifica la creación de un espacio abierto y comunitario hacia la calle Padre Aguirre.

Pregunta 8

¿Qué estrategia considera que aportaría mayor vitalidad y beneficio directo al sector en el uso del subsuelo?

Objetivo: Conocer la opinión de los usuarios sobre la conservación o transformación del parqueadero subterráneo.

Tabla 11: Alternativas para el uso del subsuelo del proyecto

Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Sustituir el parqueadero por un nuevo programa	22	29,30%
Conservar algunos estacionamientos y destinar el resto a nuevos usos	34	45,30%
Conservar el parqueadero para los residentes	11	14,70%
Mantener un parqueadero rotativo abierto al público	8	10,70%
Total	**75**	**100%**

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026)

Interpretación: El 45,30 % considera conveniente mantener algunos estacionamientos y utilizar el espacio restante para nuevos usos. El 29,30 % prefiere sustituir completamente el parqueadero por otro programa, mientras que porcentajes menores apoyan mantenerlo para los residentes o para el público. Los resultados permiten plantear un subsuelo de uso mixto que combine estacionamientos con bodegas, instalaciones y espacios de apoyo para la cooperativa.

Pregunta 9

Como usuario o transeúnte del predio, ¿qué recomendación realizaría para que el edificio se integre de mejor manera al barrio?

Objetivo: Recopilar sugerencias de los encuestados para mejorar la integración del proyecto con su entorno. Al ser una pregunta abierta, las respuestas obtenidas fueron agrupadas por temas similares para facilitar su análisis.

Tabla 12: Sugerencias para la integración urbana del proyecto

Respuestas	Cantidad	Porcentaje

Incorporar vegetación y espacios públicos	19	25.33%
Mejorar la seguridad y la iluminación	18	24%
Mantener una parte de los estacionamientos	15	20%
Crear comercios y actividades comunitarias	10	13.33%
Garantizar accesibilidad para todas las personas	9	12%
No responde	4	5.33%
Total	**75**	**100%**

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026)

Interpretación: La sugerencia más frecuente fue incorporar vegetación y espacios públicos, con el 25,33 % de las respuestas. Le siguieron mejorar la seguridad y la iluminación, con el 24 %, y mantener una parte de los estacionamientos, con el 20 %. En menor proporción, los participantes propusieron crear comercios y actividades comunitarias, con el 13,33 %, y garantizar la accesibilidad para todas las personas, con el 12 %. El 5,33 % no respondió esta pregunta. Estas opiniones permiten identificar aspectos que los participantes consideran importantes para la integración del anteproyecto con su entorno urbano. F

Tabla 13: Relación entre resultados de encuesta y decisiones de diseño

Resultado de la encuesta	Resultado	Decisión de diseño
Vivienda para cuatro personas	60%	Incorporar viviendas para cuatro personas en las plantas tipo (ver Anexo 09: Lámina de Planta Tipo).
Vivienda para tres personas	24%	Incorporar viviendas para tres personas en la cuarta planta alta (ver Anexo 10: Lámina de Cuarta Planta Alta/Rooftop).
Vivienda para una persona	16%	Incorporar viviendas para una persona en las plantas tipo y en la cuarta planta alta (ver Anexos 09 y 10).
Plaza o parque de bolsillo	56%	Incorporar un espacio abierto con vegetación y áreas de convivencia hacia la calle Padre Aguirre (ver Anexo 08: Lámina de Planta Baja).
Mantener algunos estacionamientos y generar nuevos usos	45,30%	Mantener parte del estacionamiento y complementar con nuevos usos (ver Anexo 11: Lámina de Planta de Subsuelo).

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026)

La Tabla 13 permite relacionar los principales resultados de la encuesta con las decisiones adoptadas en el anteproyecto. Estas relaciones no implican una aplicación proporcional directa de los porcentajes obtenidos, sino que constituyen criterios de diseño que se complementan con las condiciones espaciales, estructurales y funcionales del edificio existente. Su aplicación puede identificarse en las láminas arquitectónicas señaladas en la tabla.

3.4.3 Análisis de resultados

Los resultados obtenidos muestran una opinión favorable hacia la reutilización del Parqueadero de las Palomas como una cooperativa de vivienda. La mayoría de los participantes considera importante recuperar la estructura existente en lugar de mantener únicamente el uso de estacionamiento o demoler el edificio.

Entre las necesidades más importantes se identificaron la falta de áreas verdes, la prioridad del vehículo sobre el peatón y la necesidad de contar con espacios de convivencia. Por esta razón, la propuesta deberá incorporar vegetación, áreas comunitarias y una mejor relación entre el edificio y la calle Padre Aguirre.

En relación con la vivienda, los participantes expresaron una mayor preferencia por los módulos para hogares de mayor capacidad de personas. También se considera importante facilitar el acceso a una vivienda a precios cómodos y fortalecer la convivencia entre los habitantes. Finalmente, los resultados apoyan la conservación de una parte de los estacionamientos del subsuelo, combinándolos con nuevos usos que beneficien a la cooperativa y al sector.

3.4.4 Identificación y caracterización socioeconómica de los beneficiarios

La caracterización de los posibles beneficiarios permite establecer un perfil de usuario para orientar el anteproyecto de cooperativa de vivienda. Se consideran personas y hogares que podrían encontrar ventajas en residir en el Centro Histórico de Cuenca, por su cercanía a servicios, equipamientos y actividades cotidianas. Este perfil se plantea como una referencia para el diseño arquitectónico y no como una identificación de beneficiarios que hayan confirmado su intención o capacidad económica para acceder a una vivienda en el proyecto .

Perfil Demográfico

- Familias Jóvenes/Monoparentales: Buscan cercanía a equipamientos educativos, de salud y transporte público, así como redes de apoyo para el cuidado de los niños.

- Jóvenes Profesionales/Estudiantes de Posgrado: Requieren espacios flexibles, áreas de coworking integradas y valoran la movilidad no motorizada.
- Adultos Mayores: Buscan combatir la soledad no deseada, vivir en un entorno seguro, accesible y pueden aportar tiempo para el cuidado de huertos o espacios comunitarios.

Caracterización Socioeconómica

El anteproyecto considera como posibles usuarios a hogares que buscan alternativas de vivienda en el Centro Histórico. No obstante, la encuesta aplicada no permitió determinar sus ingresos, capacidad de ahorro ni disponibilidad para cubrir una cuota inicial o mensual. Por tanto, no es posible establecer con estos resultados la capacidad económica de los posibles beneficiarios ni comprobar la demanda efectiva de vivienda cooperativa. Estos aspectos deberán evaluarse mediante un estudio socioeconómico y financiero posterior.

Perfil Psicográfico y Conductual

- Conciencia Ecológica: Adoptar un estilo de vida que minimice la huella de carbono, priorizando el uso de bicicletas aprovechando que el predio cambia su uso de suelo, el reciclaje y la eficiencia energética.
- Cultura Colaborativa: Disposición para ceder metros cuadrados de su espacio privado a cambio de ganar metros cuadrados en áreas de calidad comunitaria.

El Modelo Cooperativo Aplicado al Proyecto

Para que la reutilización del parqueadero sea viable y no caiga en la especulación inmobiliaria, se debe establecer jurídicamente y espacialmente el tipo de cooperativa.

Estructura del Modelo:

- Propiedad Colectiva: El edificio y el suelo (el parqueadero) pertenecen siempre a la cooperativa. Ningún socio es dueño de su departamento de forma individual, lo que bloquea permanentemente la especulación inmobiliaria (no se puede vender ni alquilar el departamento a terceros a precio de mercado).
- Derecho de Uso: Los socios adquieren el derecho a usar la vivienda de por vida (y de forma hereditaria, según los estatutos).

Diseño Espacial

- Vivienda Evolutiva: El diseño técnico debe contemplar módulos flexibles que puedan crecer o decrecer según los cambios en el núcleo familiar del usuario, gracias a sistemas constructivos ligeros (estructuras metálicas o madera) que se adapten a la losa/estructura existente del parqueadero.
- Zonificación de la Privacidad: El proyecto debe resolver magistralmente la relación con la calle y el barrio, lo comunitario y lo estrictamente privado.



CAPÍTULO IV

4. PROGRAMACIÓN Y ESTRATEGIAS DE DISEÑO

4.1. Estrategias de Diseño

La propuesta concibe el antiguo parqueadero como una oportunidad para la reutilización de la estructura existente y su adaptación a un nuevo uso habitacional. A partir del análisis del modelo volumétrico, se identifican tres componentes claramente definidos que organizan funcional y espacialmente la intervención.

4.1.1. Estrategias de Inserción Urbana y Espacios Comunes

La intervención del Parqueadero de las Palomas exige una profunda reflexión sobre su papel en la consolidación del tejido urbano del centro histórico. Al transformar una infraestructura dedicada al vehículo privado en un catalizador de interacciones sociales, el proyecto se plantea como un agente activo de revitalización barrial. El objetivo principal de estas acciones es devolver el protagonismo al peatón y al residente, generando zonas de encuentro, áreas verdes de bolsillo y usos mixtos en las plantas inferiores que fomenten el sentido de comunidad, la apropiación del espacio y el apoyo mutuo, los cuales constituyen los pilares fundamentales del modelo cooperativo autogestionado.

Tabla 14: Estrategias de Inserción Urbana y Espacios Comunes

Estrategia de Diseño	Aplicación Arquitectónica
Integración de Parque de Bolsillo	Retranquear la fachada en planta baja o abrir el primer nivel para generar una pequeña plaza o parque de bolsillo con vegetación hacia la calle Padre Aguirre.
Subsuelo de Uso Mixto	Conservar algunos estacionamientos y destinar el espacio restante a nuevos usos, como cuartos de máquinas, bodegas cooperativas o cisternas.

Fuente: Autores

4.1.2. Estrategias de Tipologías Habitacionales

El diseño de las unidades residenciales dentro de una preexistencia estructural debe responder de manera directa a las necesidades demográficas evidenciadas por la comunidad, optimizando al mismo tiempo las limitaciones del edificio original. Las presentes estrategias de tipología habitacional se centran en el desarrollo de módulos de agregación familiar, priorizando la accesibilidad universal y la fluidez espacial al resolver el programa arquitectónico íntegramente en una planta tipo. Esta decisión de diseño no solo facilita la adaptación técnica de la vivienda a la modulación rígida de las losas del antiguo parqueadero, sino que promueve una convivencia equitativa y libre de barreras

arquitectónicas, asegurando que los nuevos espacios habitables brinden la máxima flexibilidad y confort para los futuros cooperativistas.

Tabla 15: Estrategias de Tipologías Habitacionales

Estrategia de Diseño	Aplicación Arquitectónica
Tipologias de Módulos	Diseñar cada tipo de Módulo descartando variantes fragmentadas para enfocar el proyecto multifamiliar.
Planta Tipo de Accesibilidad Universal	Consolidar la planimetría de las viviendas enteramente en un solo nivel por piso mediante la repetición de una planta tipo, evitando configuraciones de múltiples alturas dentro de la misma unidad.
Agrupación de Células Húmedas	Concentrar baños, cocinas y áreas de lavado en núcleos rígidos adosados a los linderos ciegos o pozos de instalaciones centrales.

Fuente: Autores

4.1.3. Estrategias Bioclimáticas y Reutilización Estructural

Reutilizar una infraestructura concebida exclusivamente para el almacenamiento vehicular representa el mayor desafío técnico y ambiental de este proyecto, condición que se complejiza radicalmente al tratarse de un predio adosado en tres de sus linderos. Las estrategias bioclimáticas y de reutilización estructural están diseñadas para transformar una masa edificada densa, rígida y carente de perforaciones en un hábitat confortable, iluminado y ventilado de forma pasiva. De esta manera, se logra reducir drásticamente la huella de carbono que implicaría una demolición total, apostando por una arquitectura de reciclaje verdaderamente sostenible y adaptativa.

Tabla 16: Estrategias Bioclimáticas y Reutilización Estructural

Estrategia de Diseño	Aplicación Arquitectónica
Sustracción Estratégica (Patio de Iluminación)	Demoler paños específicos de las losas centrales del parqueadero para introducir patios interiores de gran escala que atraviesen toda la volumetría.
Sistemas de Ventilación Cruzada	Proponer aberturas hacia la fachada frontal de la calle Padre Aguirre y hacia los patios interiores para favorecer la ventilación natural. La posibilidad de ventilación cruzada deberá comprobarse en cada tipología, según la ubicación de sus entradas y salidas de aire.

Fuente: Autores

La apertura de patios y la organización de las viviendas alrededor de estos espacios se plantean como estrategias para favorecer la ventilación natural del edificio. No obstante, la presencia de un patio no asegura por sí sola la ventilación cruzada, ya que esta depende de la ubicación de las aberturas y de la continuidad del recorrido del aire dentro de cada vivienda. De igual manera, el posible movimiento ascendente del aire a través de los patios deberá comprobarse antes de afirmar que existe un efecto chimenea. Por ello, estas estrategias se consideran propuestas de diseño cuyo funcionamiento requiere una evaluación posterior.

4.2. Sostenibilidad y Tecnología

4.2.1. Materialidad Propuesta para el Reuso Estructural

- **Estrategia Estructural y Relación con lo Existente**

Para el desarrollo del anteproyecto arquitectónico, se plantea conservar la estructura preexistente de hormigón armado, la cual pertenecía originalmente a un edificio de estacionamientos. A partir de este uso previo, se deduce que la edificación cuenta con una alta capacidad portante y una considerable inercia térmica, por lo que se consolida de manera idónea como el esqueleto estructural principal. Con el fin de adaptar el espacio para la inserción de las nuevas unidades de vivienda, se establece el uso exclusivo de sistemas constructivos livianos y en seco para la ejecución de las subdivisiones interiores.

De este modo, se contempla la utilización de materiales específicos como el vidrio, la madera estructural, la tabiquería en seco y el acero galvanizado conformado en frío. La implementación de estos elementos permite garantizar que los procesos de ensamble sean modulares, rápidos y reversibles. Mediante esta estrategia técnica, se persigue el objetivo fundamental de reducir al mínimo la incorporación de nuevas cargas muertas sobre la edificación original, protegiendo así su integridad.

- **Cerramientos y Comportamiento Bioclimático**

Para la adaptación del parqueadero al uso habitacional, se propone incorporar cerramientos y divisiones interiores que contribuyan al aislamiento térmico y acústico de las viviendas, procurando limitar las cargas adicionales sobre la estructura existente. Se consideran sistemas constructivos ligeros y materiales aislantes como alternativas para el anteproyecto. Asimismo, la ubicación de las aberturas y la posible incorporación de elementos de protección solar deberán estudiarse de acuerdo con la orientación y las condiciones de cada espacio. El comportamiento térmico de estas soluciones tendrá que comprobarse mediante una evaluación posterior, antes de afirmar que garantizan el confort interior o una reducción determinada del consumo energético

4.2.2. Eficiencia Energética y Gestión de Recursos

- **Gestión Integral del Agua**

La extensa superficie de la última losa del edificio de parqueos representa una oportunidad inmejorable para la recolección pasiva de agua de lluvia. Esta captación hídrica puede canalizarse mediante los ductos y bajantes existentes hacia cisternas de almacenamiento ubicadas en los niveles inferiores, donde el agua será filtrada y redirigida para el riego de áreas verdes de la cooperativa y el abastecimiento de los inodoros lo cual disminuye la presión sobre la infraestructura hidrosanitaria urbana.

- **Iluminación Natural**

La profundidad del edificio y su ubicación entre medianeras representan una dificultad para el ingreso de luz natural a los espacios interiores. Por esta razón, el anteproyecto plantea la apertura de patios de iluminación y la organización de las viviendas alrededor de estos vacíos. Esta estrategia busca favorecer la entrada de luz natural a los ambientes habitables y reducir la dependencia de iluminación artificial durante el día. Sin embargo, su efectividad deberá comprobarse mediante un estudio de iluminación natural que considere la ubicación de cada vivienda, las dimensiones de los patios y las aberturas de sus espacios interiores.

4.3. Programa Arquitectónico

4.3.1. Áreas Privadas (Tipologías de Vivienda)

La definición de las tipologías habitacionales parte de las preferencias identificadas en la encuesta y de las condiciones físicas del edificio existente. Aunque el 60 % de los participantes señaló como prioritaria la vivienda para cuatro personas, esta proporción no puede trasladarse directamente al número de unidades propuestas. La edificación presenta una configuración longitudinal de aproximadamente 47,85 m de largo por 17,96 m de profundidad, se encuentra adosada lateralmente y posee una trama estructural existente con luces variables entre aproximadamente 4,77 m y 7,38 m.

Estas condiciones limitan la organización de viviendas con un mayor número de dormitorios, principalmente en los sectores interiores de la planta, donde la profundidad dificulta garantizar iluminación y ventilación natural directa. De acuerdo con las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal de Cuenca, los locales habitables deben disponer de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior, estableciendo además una superficie mínima de ventanas equivalente al 15 % del área de piso para iluminación y al 5 % para ventilación (GAD Municipal de Cuenca, 2025).

Frente a esta condición, el anteproyecto incorpora pozos de iluminación distribuidos a lo largo de la planta, que reducen la profundidad efectiva de los espacios habitables y generan nuevos frentes para el ingreso de iluminación y ventilación natural. Esta estrategia responde también a las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal de Cuenca, que contemplan patios interiores o pozos de luz para proporcionar estas condiciones a los locales habitables (GAD Municipal de Cuenca, 2025). La incorporación de estos vacíos, junto con los núcleos de circulación vertical y las áreas comunitarias, fragmenta la superficie disponible y condiciona la ubicación y dimensión de las viviendas.

Bajo los principios de flexibilidad espacial y habitabilidad contemporánea observados en el proyecto San Tola (Referente I), los sistemas de prefabricación modular e industrialización ligera de Dr. Atl 285 (Referente II) y el modelo de desjerarquización espacial de La Balma (Referente III), las unidades de vivienda privada del proyecto se configuran mediante un criterio de adaptabilidad temporal, optimización del área útil y justicia espacial en la distribución de las estancias, dicho esto se proponen tres tipos de tipologías:

Módulo de una Persona (Estudiante)

Para comenzar esta tipología está concebida como un estudio o habitación muy compacta, se inserta de manera eficiente dentro de un vano estructural del antiguo edificio.

- **Zonificación y Distribución:** Se organiza mediante un espacio diáfano y continuo, apoyado por elementos fijos que no interrumpen la visualidad (Referente II). Toda la infraestructura húmeda y de almacenamiento se compacta en un solo muro longitudinal adosado a la zona de circulación comunal. Este bloque continuo contiene el baño, un armario empotrado y una cocineta lineal. Concentrar los servicios aquí libera por completo el resto del área.
- **Capacidad Evolutiva:** Pensando en el modelo cooperativo, uno de los muros laterales de este módulo se construye íntegramente con tabiquería ligera en seco. Si en el futuro el habitante forma una pareja o familia, este muro se desmonta limpiamente para absorber el módulo vecino, transformando la unidad inmediatamente en una Vivienda Estándar Lineal.

Módulo de Vivienda Estándar (Padre, madre e hijo)

Al extenderse horizontalmente, este modelo agrupa las funciones para optimizar las instalaciones y liberar las fachadas.

- **Zonificación y Distribución:** Se organiza en dos franjas longitudinales.
    - **Franja de Servicios:** Adosada a uno de los muros medianeros o hacia la circulación comunal. Aquí se concentra un baño completo y una cocina.
    - **Franja Servida:** Hacia la fachada principal o el patio central se despliega una planta abierta que contiene la sala y el comedor, maximizando la entrada de luz.
    - **Área de Descanso:** Al fondo del módulo se ubican dos habitaciones de proporciones similares, separadas de la zona social por paneles móviles o estanterías que funcionan como muros acústicos.

Módulo de Vivienda Expandida (Padre, madre y 2 hijos)

Esta unidad absorbe un módulo satélite horizontal adicional dentro de la trama de columnas, ideal para resolver la vida de cuatro personas sin perder la compacidad.

- **Zonificación y Distribución:**
    - **Zona Social Central:** El acceso distribuye directamente a un gran espacio central de concepto abierto (sala, comedor y una cocina) que funciona como el corazón de encuentro de la familia.
    - **Zonas de Descanso Independientes:** Para mayor privacidad, las habitaciones se separan a los extremos de la zona social.
        - Zona A: El dormitorio principal con su propio baño completo.
        - Zona B: En lugar de hacer dos cuartos cerrados y rígidos, se diseña un gran espacio flexible. En los primeros años de los niños, puede ser una gran sala de juegos y estudio compartido. Para un futuro se puede construir un tabique móvil acústico, divide el espacio en dos habitaciones independientes. Esta zona cuenta con un segundo baño completo cercano.

Durante el proceso de diseño se evaluó la posibilidad de incrementar la presencia de viviendas familiares mediante unidades con un mayor número de dormitorios. Sin embargo, al aplicar esta configuración de manera más repetitiva en la planta, algunos dormitorios quedaban ubicados hacia sectores interiores sin una relación directa adecuada con fachadas o pozos de iluminación. Resolver esta condición mediante la incorporación de nuevos vacíos o la ampliación de los existentes habría reducido la superficie útil disponible y afectado la organización de las circulaciones, las áreas comunitarias y las propias viviendas. Por esta razón, esta alternativa resultó menos adecuada para la reutilización del inmueble y

se optó por concentrar las viviendas familiares en los sectores con mejores posibilidades de iluminación y ventilación natural.

Tabla 17: Relación entre resultados de encuesta y decisiones de diseño

Tipología	Preferencia en la encuesta	Decisión de diseño
Vivienda para una persona	16%	77,78%
Vivienda para tres personas	24%	5,55%
Vivienda para cuatro personas	60%	16,67%
Total	100%	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada (2026) y del programa arquitectónico del anteproyecto.

Como resultado de estas condiciones, el anteproyecto plantea 36 viviendas: 28 para una persona, 2 para tres personas y 6 para cuatro personas. En las tres plantas tipo se distribuyen 10 viviendas por nivel, alcanzando 30 unidades, mientras que en la cuarta planta se incorporan 6 viviendas adicionales y se destina parte de la superficie a espacios comunitarios y de servicio. La diferencia entre esta distribución y las preferencias de la encuesta responde, por tanto, a la necesidad de compatibilizar la demanda habitacional identificada con las posibilidades reales de adaptación del edificio existente. En este sentido, la encuesta constituye un criterio para reconocer las necesidades de los participantes, mientras que la cantidad definitiva de cada tipología responde además a las condiciones espaciales, ambientales y funcionales del inmueble.

4.3.2. Áreas Comunitarias

Pozo de Iluminación: Este gran vacío central funciona como el corazón del proyecto, más allá de ser un simple ducto técnico o de ventilación. Es un área de encuentro visual y físico. A nivel de diseño bioclimático, permite la ventilación cruzada y el ingreso de luz natural a todo el edificio.

Rooftop: La azotea o cubierta transitable es una de las áreas comunitarias más valiosas. Aprovechando las vistas, este estrato se destina a actividades recreativas y productivas al aire libre: huertos urbanos, comedores comunitarios con asadores, zonas de tendederos y lavandería colectiva, o simplemente terrazas de descanso.

Escaleras (Circulación Vertical): El bloque central que conecta todos los niveles no debe entenderse solo como un lugar de paso. En el diseño cooperativo, los corredores y descansos de las escaleras se ensanchan para convertirse en extensiones del espacio

habitable; son galerías donde los vecinos se cruzan, conversan y donde los niños pueden interactuar de forma segura frente a sus puertas.

4.3.3. Áreas de Integración Urbana

Zona Comercial: Estará ubicada estratégicamente en la planta baja, esta franja es el principal articulador urbano. Al estar a nivel de calle, se destina a locales abiertos al público, talleres productivos, o espacios de economía solidaria gestionados por la misma cooperativa. Esto activa la acera, brinda seguridad ciudadana a través del movimiento peatonal y genera ingresos o servicios para el vecindario.

Parqueadero (Subsuelo): Actúa como el amortiguador logístico del proyecto. En un contexto contemporáneo, este espacio no solo debe albergar vehículos privados, sino que es el lugar ideal para integrar la movilidad sostenible del barrio.

Cuadro de Áreas

El Cuadro de Áreas del anteproyecto constituye la síntesis cuantitativa y programática de la intervención arquitectónica. Este instrumento técnico permite desglosar de manera detallada la distribución espacial del reuso adaptativo. Su estructura organiza la información según los diferentes niveles del edificio, desde el subsuelo hasta la cubierta. De este modo, se garantiza una lectura clara de la superficie destinada a cada uso específico dentro de la cooperativa.

La matriz desarrollada clasifica minuciosamente los componentes de cada planta, detallando las zonas, ambientes específicos y el número de espacios propuestos. Además, el cuadro especifica la capacidad estimada de usuarios y las actividades concretas que se desarrollarán en cada área. Se incluye también el equipamiento necesario y el tipo de iluminación y ventilación. Esta categorización asegura el cumplimiento de las normativas de habitabilidad vigentes.

Tabla 18: Cuadro de Áreas (Planta Subsuelo)

Planta Subsuelo

Zonas	Ambientes	N° de ambientes	Usuarios	Actividad	Equipamiento	Iluminación /Ventilación	m2
Estacionamiento y vehicular	Zona de parqueo 1-2-3-4	1	Vehículos / Usuarios	Estacionamiento de vehículos, maniobras de parqueo r, aseo personal, convivenc	Delimitación de plazas, topes de llantas, señalética	Artificial / Ventilación mecánica	251.25

Planta Subsuelo

				ia			
Circulación y conectividad	Circulación vertical: ascensor y escaleras	1	Variable	Conexión vertical entre nivel de parqueo y plantas superiores	Núcleo de hormigón, caja de ascensor, pasamanos, iluminación de emergencia	Artificial	12.175
	Circulación vertical: escaleras	1	Variable	Transición y evacuación vertical secundaria	Escalera reglamentaria, pasamanos, señalética de evacuación	Artificial	11.70
Servicio y apoyo técnico	Cuarto de máquinas	1	1 - 2 (Personal técnico	Ubicación y mantenimiento de sistemas hidráulicos, eléctricos o bombas	Tableros eléctricos, bombas de agua, generador, banco de transformadores	Artificial / Ventilación técnica	12.24
	Cuarto de basura	1	Flujo continuo	Acopio temporal y clasificación de desechos sólidos	Contenedores de reciclaje, punto de agua/lavado, sumidero	Artificial / Ventilación mecánica/extracción de olores	10.60
Área Total							**297.96**

Fuente: Autores

Tabla 19: Cuadro de Áreas (Planta Baja)

Planta Baja

Zonas	Ambientes	N° de ambientes	Usuarios	Actividad	Equipamiento	Iluminación /Ventilación	m2
Administrativa	Administración	1	3-5	Dirigir, gestionar y atender a terceros.	Escritorios, sillas, archivadores, computadoras, sillas de espera.	Natural y Artificial.	30.60
Comercial	Locales comerciales.	9	4-8 por local	Exposición, venta de	Mostradores, estanterías, vitrinas,	Natural y artificial	164.79

Planta Baja

				productos o atención al cliente	módulo de cobro, exhibidores		
Gastronómica	Cafetería 1 - 2	2	20-30	Preparación, expendio y consumo de alimentos/ bebidas	Barra de atención, mesas, sillas, equipo básico de cocina/exhibición	Natural y artificial	22.21
Circulación y conectividad	Conector Vertical 1-2	2	Variable	Transición vertical entre niveles (escaleras/ascenso	Núcleos de circulación, pasamanos, señalética	Natural y artificial	24.35
Estancia y descanso	Zona Descanso 1-2-3-4-5	7	8-15 cada zona	Reposo, permanencia temporal, interacción social	Bancas de descanso, papeleras, vegetación en maceteros.	Natural y artificial	156.96
Servicio y seguridad	Garita de Guardia	1	1-2	Control de acceso, vigilancia y seguridad general	Módulo de control, silla giratoria, monitores de cámaras	Natural y artificial	3.30
	Batería de Baños	1	Flujo continuo	Satisfacer necesidades fisiológicas	Inodoros, lavamanos, urinarios, dispensadores, espejo	Artificial / Natural controlada	29.76
Área Total							**431.97**

Fuente: Autores

Tabla 20: Cuadro de Áreas (Primera Planta Alta (Planta Tipo))

Primera Planta Alta (Planta Tipo niveles 1, 2, y 3)

Zonas	Ambientes	N de ambientes	Usuarios	Actividad	Equipamiento	Iluminación /Ventilación	m2
Residencial	Departamentos (Departamento 1 al 10)	10	1-4 por unidad	Habitar, cocinar, descansar, aseo personal, convivencia	Mobiliario residencial (camas, sofá, comedor, cocina, sanitarios)	Natural y Artificial.	504.57

Primera Planta Alta (Planta Tipo niveles 1, 2, y 3)

Circulación y conectividad	Conector Vertical 1-2	2	Variable	Transición vertical entre niveles (escaleras/ascenso	Núcleos de circulación, pasamanos, señalética	Natural y artificial	24.35
Estancia y comunidad	Zona Descanso 1	1	8-15	Estancia pasiva, encuentro vecinal, transición	Bancas, maceteros, iluminación decorativa	Natural	16
	Zona Descanso 2	1	8-15	Estancia pasiva, encuentro vecinal, transición	Bancas, maceteros, iluminación decorativa	Natural	16
Área Total							**560.92**

Fuente: Autores

Tabla 21: Cuadro de Áreas (Cuarta Planta Alta / Rooftop)

Cuarta Planta Alta / Rooftop

Zonas	Ambientes	N de ambientes	Usuarios	Actividad	Equipamiento	Iluminación Ventilación	m2
Residencial	Departamentos (Departamento 1 al 6)	6	1-4 por unidad	Habitar, cocinar, descansar, aseo personal, convivencia	Mobiliario residencial (camas, sofá, comedor, cocina, sanitarios)	Natural y Artificial.	324.58
Social y recreativa	Zona Rooftop	1	15-30	Preparación de alimentos a la parrilla, convivencia, reuniones	Parrilla/Asador, mesón de apoyo, lavaplatos, mesa exterior, bancas	Natural	196.94
Servicio y apoyo	Lavanderías comunales	2	4 - 8 por turno	Lavado, secado y plegado de ropa	Lavadoras industriales, secadoras, fregaderos/lavaderos, mesas	Natural y artificial	23.31
	Baños generales	1	Flujo continuo	Satisfacer necesidades fisiológicas de áreas comunes	Inodoros, lavamanos, espejos, dispensadores	Artificial / Natural controlada	16.32

Cuarta Planta Alta / Rooftop

Circulación y conectividad	Conector Vertical 1-2	2	Variable	Transición vertical entre niveles (escaleras/ascenso	Núcleos de circulación, pasamanos, señalética	Natural y artificial	24.35
Estancia y comunidad	Zona Descanso 1	1	8-15	Estancia pasiva, encuentro vecinal, transición	Bancas, maceteros, iluminación decorativa	Natural	10.5
Área Total							**596**

Fuente: Autores

4.4. Diagramas de Relación de Espacios

Los organigramas permiten organizar de manera clara la propuesta arquitectónica, ya que muestran la relación entre los diferentes espacios que conforman el proyecto. Su elaboración facilita identificar la estructura general de las áreas, sus funciones y la forma en que se conectan entre sí. Las relaciones entre los ambientes se establecen mediante accesos directos, circulaciones peatonales y verticales, además de conexiones visuales y funcionales que favorecen la integración de los espacios comunes, comerciales y residenciales con el entorno inmediato **(Ver figura 69)**. La organización de los departamentos, áreas comerciales, zonas de encuentro, estacionamientos, conectores verticales y espacios de servicio busca garantizar una circulación eficiente y una adecuada interacción entre los usuarios. Como resultado, los diagramas explican las relaciones funcionales y los recorridos principales dentro del edificio, contribuyendo a una mejor comprensión del funcionamiento integral de la propuesta **(Ver figura 70, 71 y 72)**.

Zonificación Macro

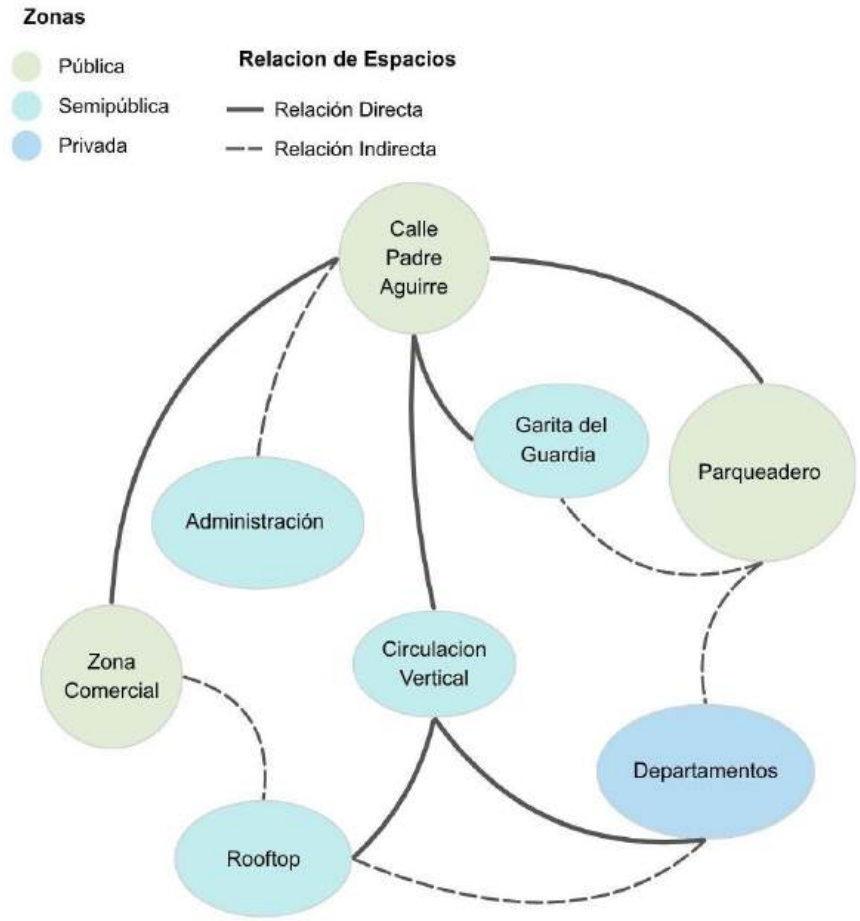


Figura 69: Diagrama de relaciones de espacios

Fuente: Autores

Planta Baja / Subsuelo

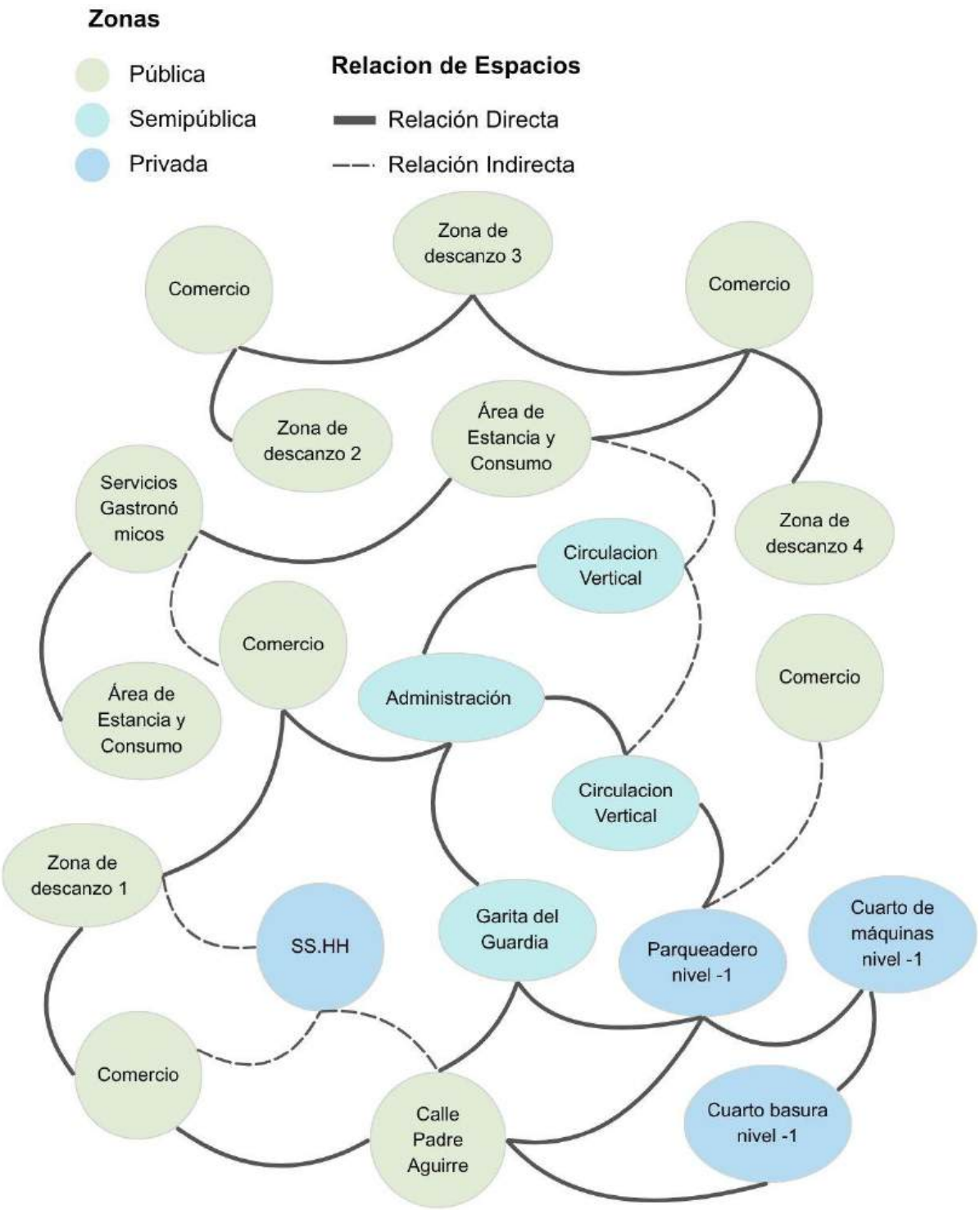


Figura 70: Diagrama de relaciones de espacios.

Fuente: Autores

Primer Planta Alta (Planta tipo nivel 1-2-3)

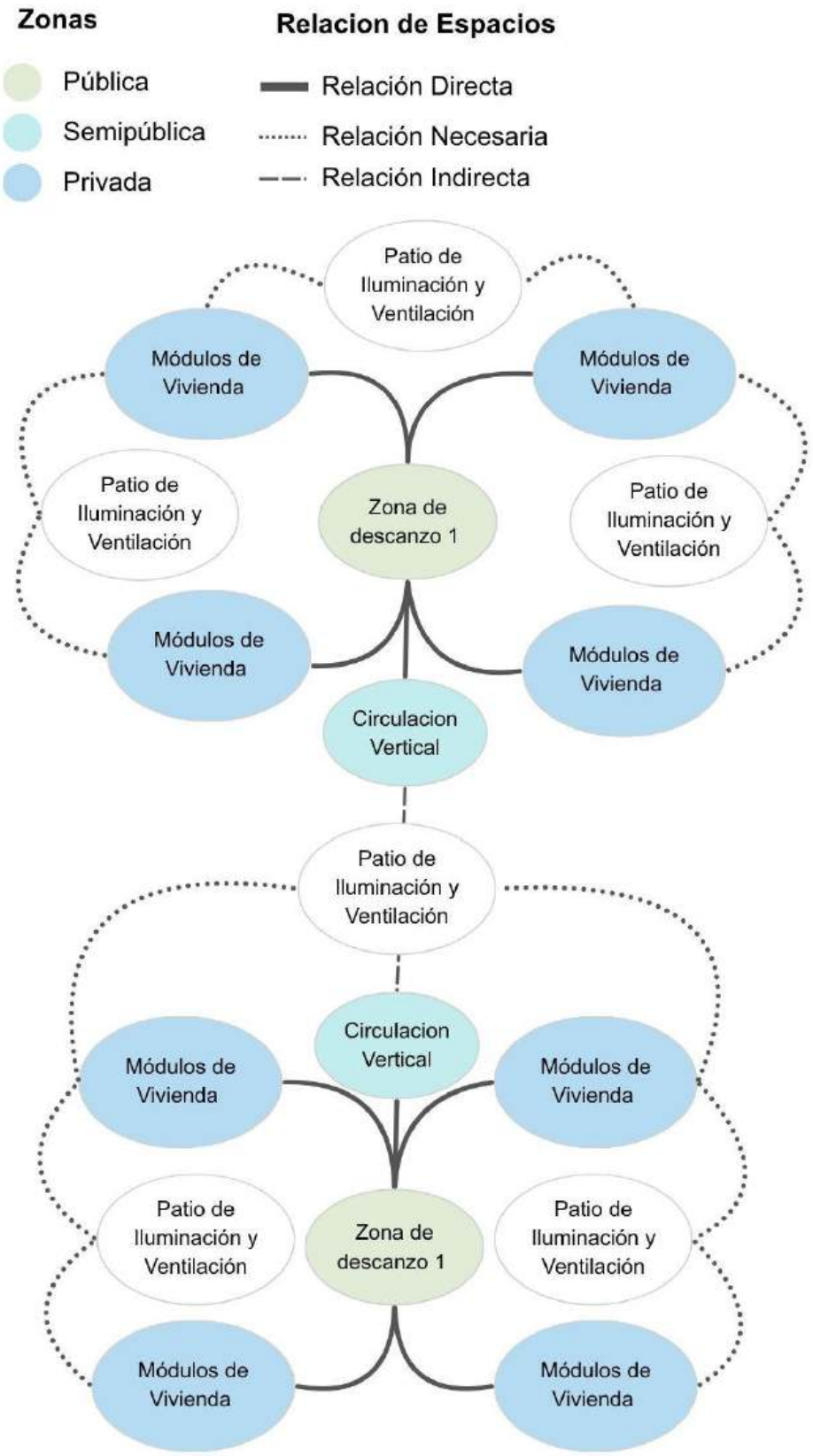


Figura 71: Diagrama de relaciones de espacios.

Fuente: Autores

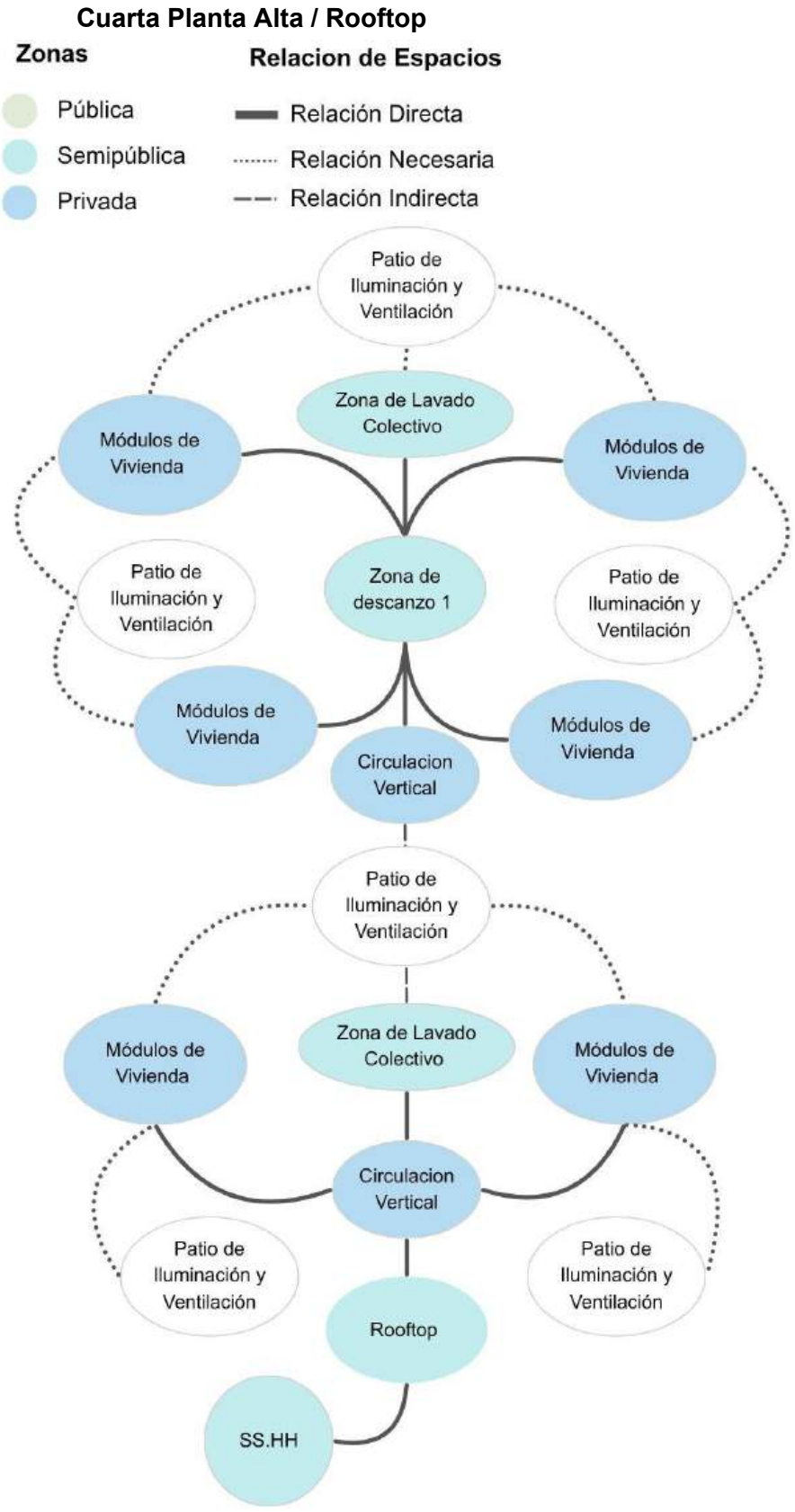


Figura 72: Diagrama de relaciones de espacios.

Fuente: Autores



CAPÍTULO V

5. PROPUESTA DE ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

5.1. Estado Actual de la Infraestructura

5.1.1. Planos Arquitectónicos (Estado Actual)

El apartado referente a los Planos Arquitectónicos del Estado Actual documenta la configuración espacial y física de la infraestructura previa a cualquier tipo de intervención. Esta serie gráfica expone las preexistencias del proyecto, iniciando con el plano de emplazamiento, el cual ilustra la ubicación y los límites del predio en relación con la calle Padre Aguirre y las edificaciones colindantes adosadas. Además, este registro abarca los planos de la estructura general y detalla la distribución del edificio por niveles, incluyendo la planta de subsuelo, la planta baja, la planta tipo y la cuarta planta alta o rooftop. En su conjunto, estos documentos constituyen la base analítica y el punto de partida sobre el cual se plantea el desarrollo de la nueva propuesta arquitectónica.

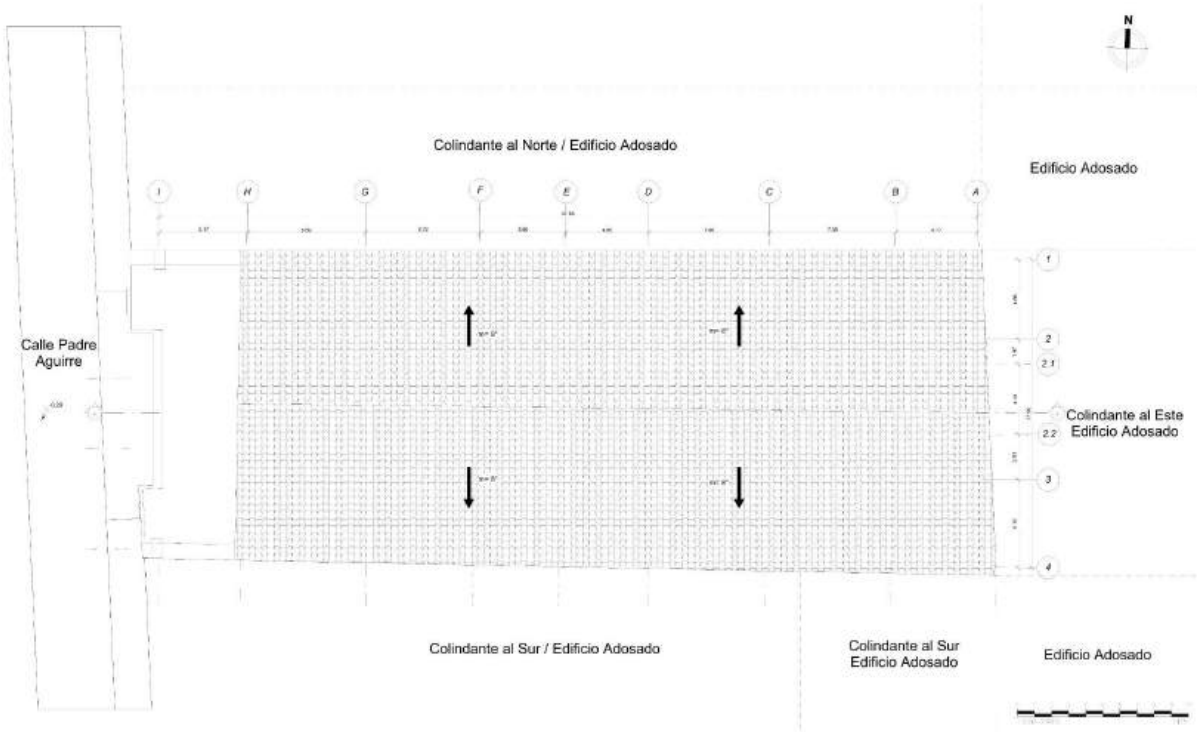


Figura 73: Emplazamiento (Estado Actual) **(Ver Anexo 04)**
Fuente: Autores

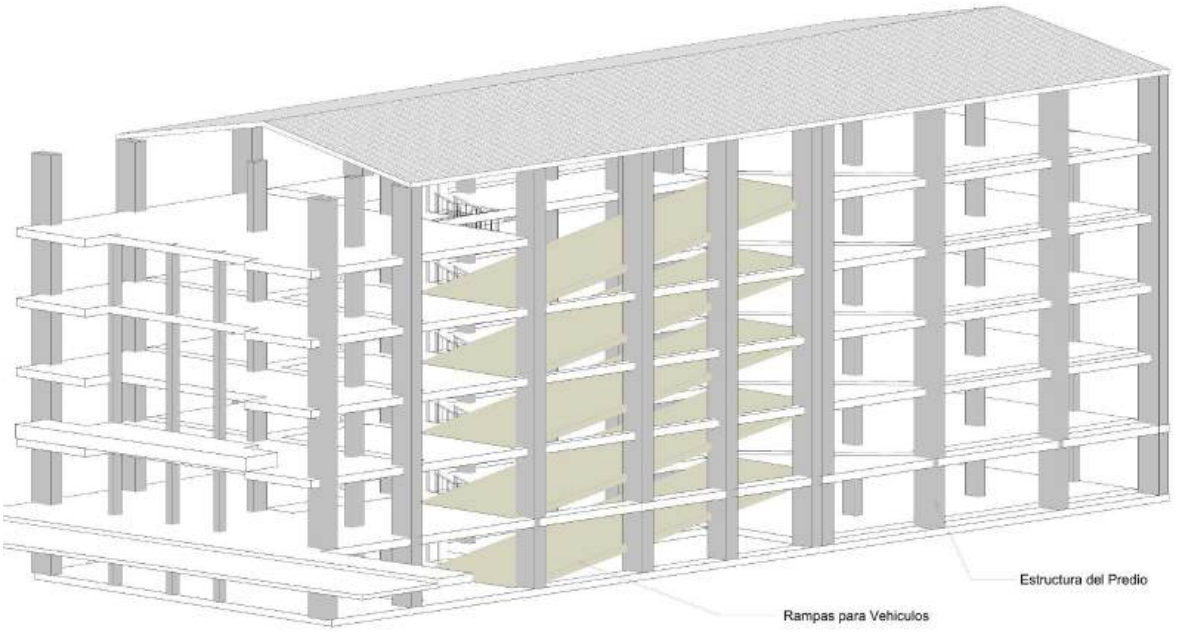


Figura 74: Estructura del Predio (Estado Actual) **(Ver Anexo 04)**

Fuente: Autores

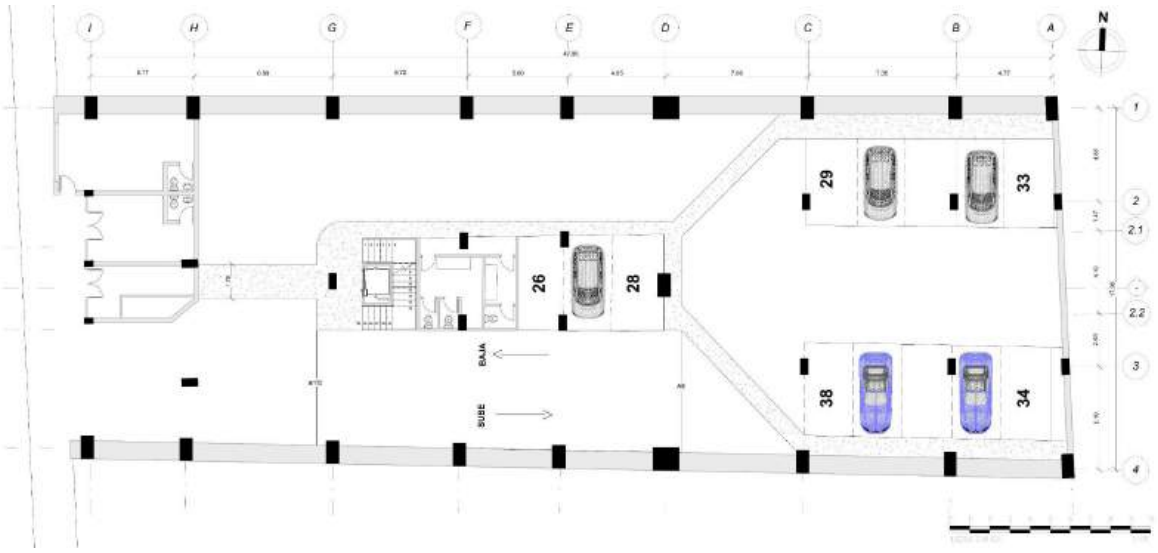


Figura 75: Planta Baja (Estado Actual) **(Ver Anexo 05)**

Fuente: Autores

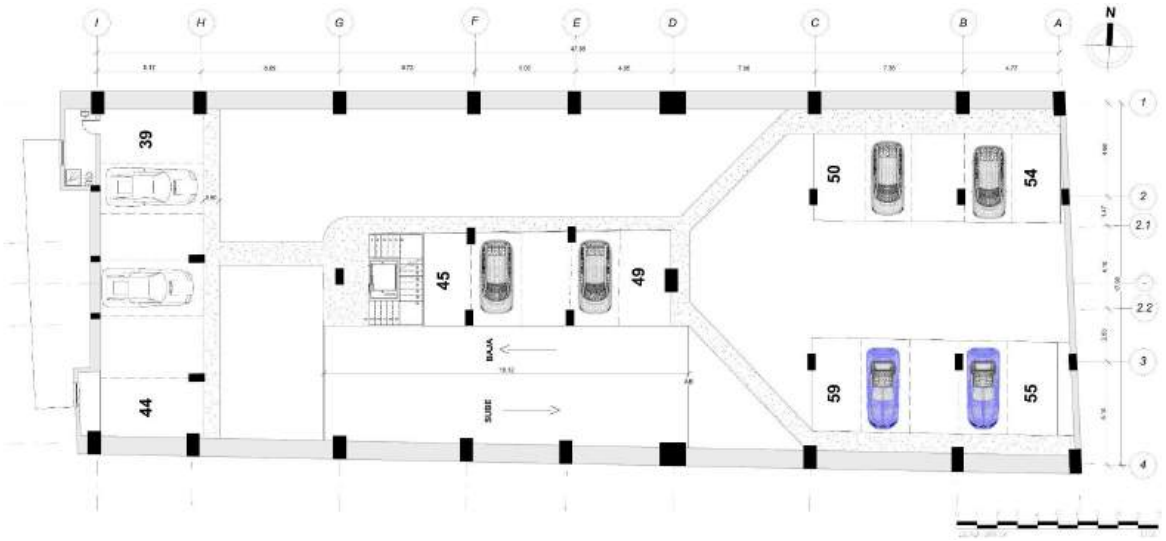


Figura 76: Planta Tipo (Estado Actual) **(Ver Anexo 05)**

Fuente: Autores

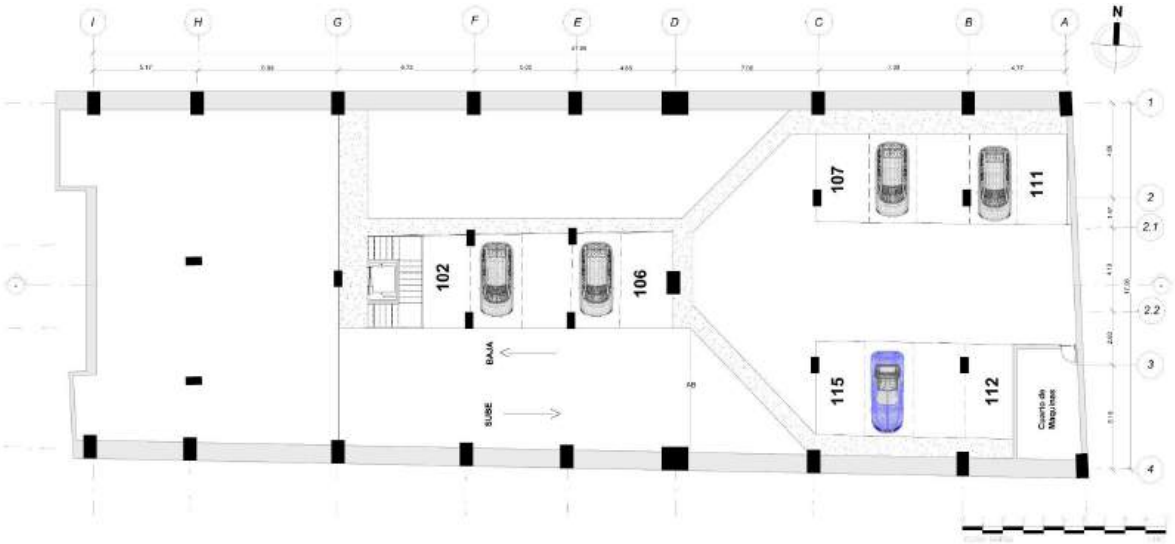


Figura 77: Cuarta Planta Alta / Rooftop (Estado Actual) **(Ver Anexo 05)**

Fuente: Autores

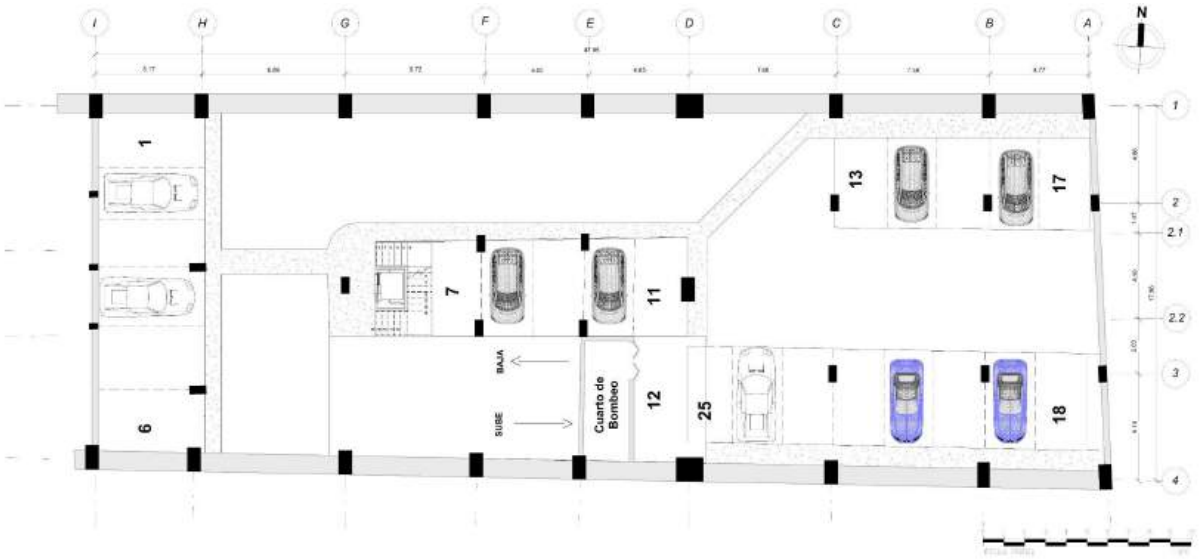


Figura 78: Planta Subsuelo (Estado Actual) **(Ver Anexo 05)**
Fuente: Autores

5.1.2. Planos Arquitectónicos (Modificaciones)

En el apartado referente a los Planos Arquitectónicos de Modificaciones se detallan las intervenciones espaciales y físicas proyectadas sobre la edificación preexistente. Esta serie gráfica ilustra las áreas específicas de demolición y vaciado, evidenciando gráficamente los sectores donde se sustraerá la masa construida original. Asimismo, en estos planos se documenta la creación de las aberturas estratégicas destinadas a los patios de iluminación. Para la conformación de estos vacíos, se detalla el refuerzo estructural necesario, garantizando así la estabilidad y el correcto comportamiento portante de la edificación tras la sustracción de las losas. En conjunto, esta planimetría evidencia la transición técnica y espacial entre el estado original del inmueble y la consolidación de la nueva propuesta arquitectónica.

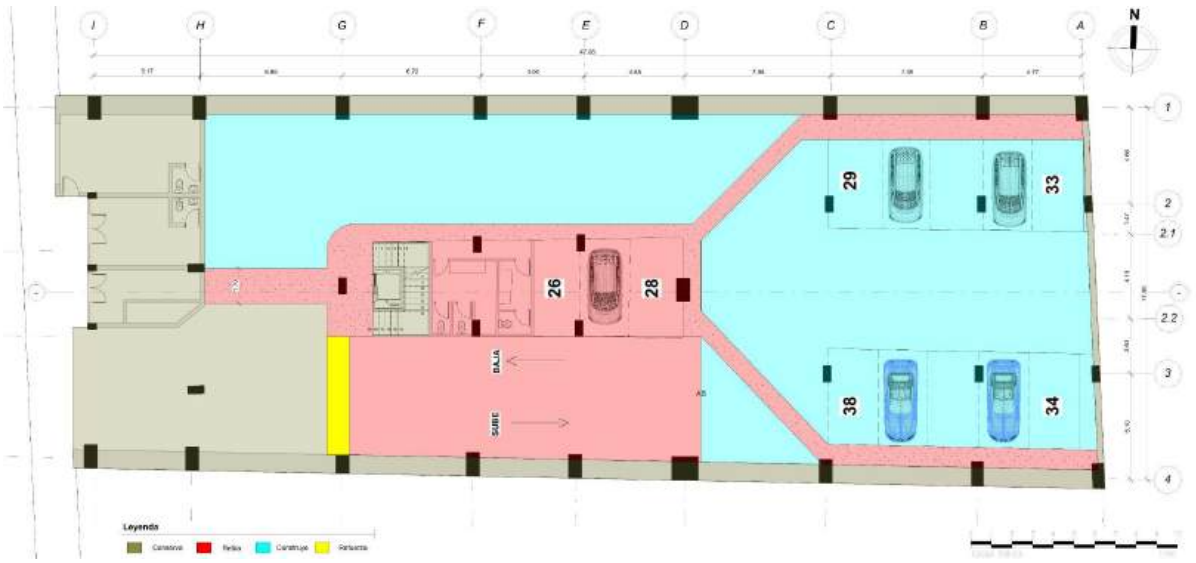


Figura 79: Planta Baja (Modificaciones) **(Ver Anexo 06)**

Fuente: Autores

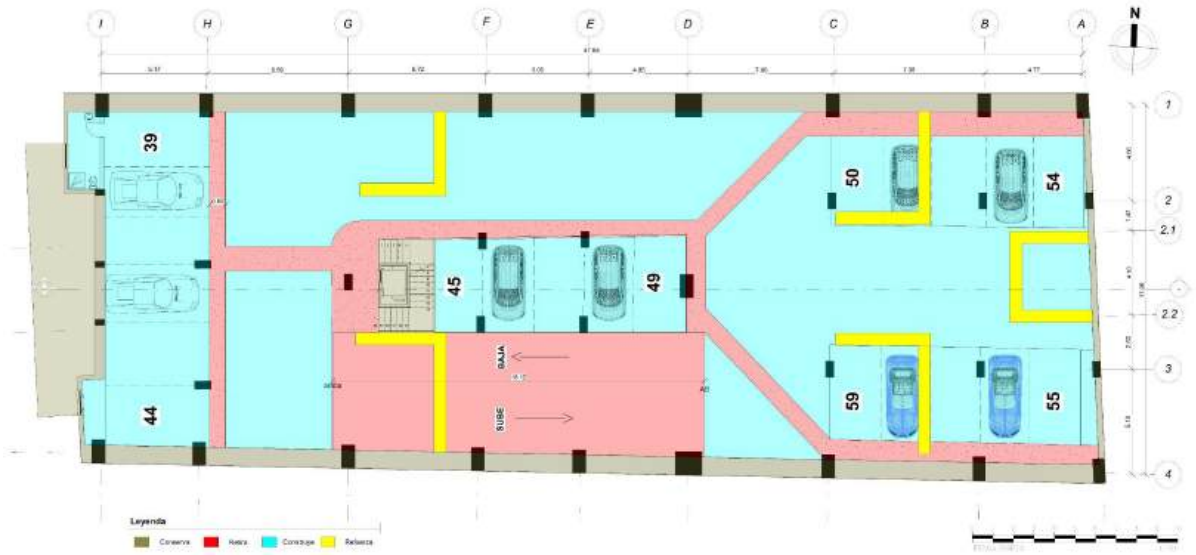


Figura 80: Planta Tipo (Modificaciones) **(Ver Anexo 06)**

Fuente: Autores

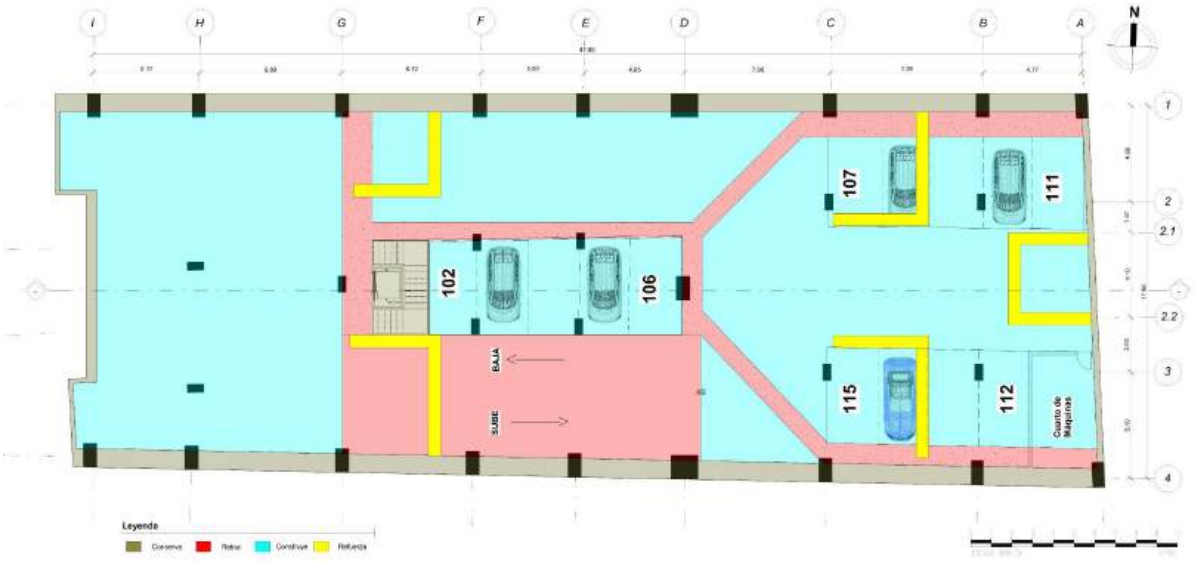


Figura 81: Cuarta Planta Alta / Rooftop (Modificaciones) **(Ver Anexo 06)**

Fuente: Autores

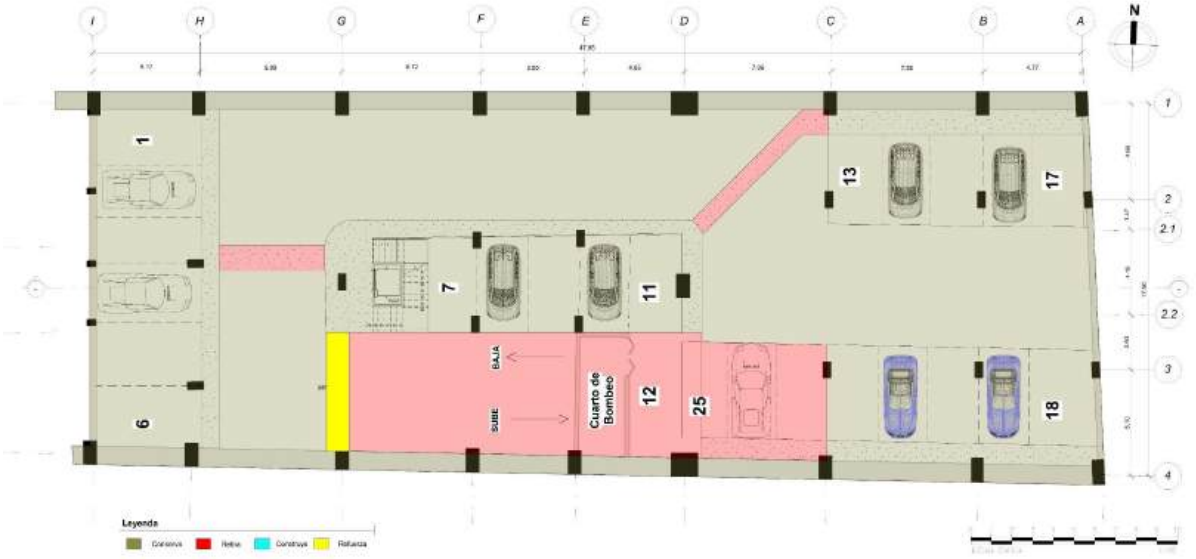


Figura 82: Planta Subsuelo (Modificaciones) **(Ver Anexo 06)**

Fuente: Autores

5.2. Memoria Descriptiva del Proyecto

El proyecto plantea la transformación y redensificación del "Parqueadero de las Palomas" mediante la estrategia de reuso adaptativo. Frente a la problemática actual de despoblación y subutilización de infraestructuras en el Centro Histórico de Cuenca, la propuesta busca revitalizar el predio otorgándole un nuevo uso residencial. Se implementa un modelo de cooperativismo de vivienda de interés social, fundamentado en la ayuda

mutua y la propiedad colectiva, ofreciendo una alternativa frente a la gentrificación y el déficit habitacional del cantón.

La intervención arquitectónica se desarrolla a partir de la reutilización de la estructura existente, optimizando su forma y composición espacial. El programa arquitectónico se articula en torno a unidades residenciales diseñadas para adaptarse a los diversos perfiles de usuarios identificados, distribuidas desde la primera planta alta hasta el rooftop. La propuesta arquitectónica respeta la memoria histórica y la composición cromática de las fachadas del entorno patrimonial de Cuenca. La materialidad propuesta para la ampliación y adecuación busca una transición armónica entre la preexistencia industrial (parqueadero) y el nuevo carácter residencial, fomentando la sostenibilidad urbana y garantizando una inserción respetuosa en el tejido de la ciudad.

5.2.1. Patios de Iluminación

Para el cálculo de los patios de iluminación y ventilación en edificios de varias plantas, la normativa (como las Normas de Arquitectura y Urbanismo anexas al PUGS de Cuenca) no utiliza una fórmula matemática de área total, sino una regla de proporción geométrica. Esta regla define cuál debe ser la dimensión mínima del lado del patio en función de la altura de los muros que lo encierran.

- **Para Locales Habitables (Salas, dormitorios, comedores)**

Estos espacios requieren las mayores dimensiones para garantizar confort térmico y lumínico. La normativa establece áreas fijas mínimas dependiendo del número de pisos que atraviesa el pozo, exigiendo siempre que ninguno de los lados del pozo sea menor a 3 m.

Tabla 22: Área de Pozos de Iluminación

Altura de la Edificación	Área Mínima del Pozo	Lado Mínimo
1 Planta	9 m²	3 m
2 Plantas	12 m²	3 m
Más de 2 Plantas	15 m²	3 m

Fuente: Autores

La fórmula general para encontrar el lado mínimo (L) es:

$$L \geq \frac{H}{5}$$

Donde:

- L= Longitud mínima que puede tener cualquier lado del patio (en metros).

- H = Altura total del paramento vertical (en metros), medida desde el nivel del piso del local más bajo que se sirve del patio, hasta la cubierta o coronación del muro.

Cálculo

$$L \geq \frac{H}{5}$$

$$L \geq \frac{16.50}{5}$$

$$L \geq 3.30\, m$$

Como resultado, se determina que el patio de iluminación debe tener un lado mínimo de 3.30 m y un área mínima de 15 m².



Figura 83: Patios de Iluminación del Proyecto

Fuente: Autores

Se establece que cada patio disponga de un área superior a los 15 m², considerando una dimensión mínima de 3.30 m por lado. Asimismo, se garantiza la iluminación y ventilación de todos los departamentos; en el caso particular de las unidades ubicadas en la fachada principal, la captación de luz se realiza directamente desde el frente.

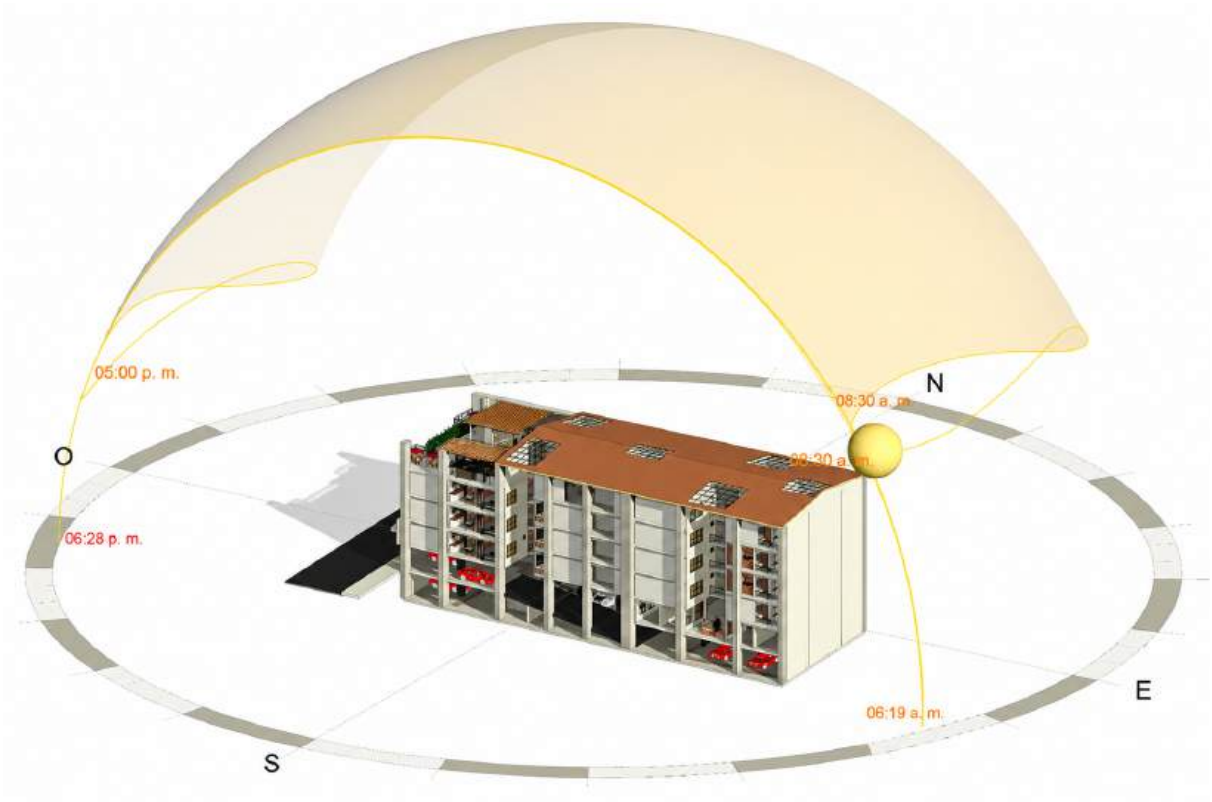


Figura 84: Estudio Solar Anual
Fuente: Autores

Se ilustra un análisis de asoleamiento anual (**Ver figura 84**) aplicado al modelo tridimensional del anteproyecto arquitectónico. Mediante la representación de la bóveda celeste y las trayectorias solares correspondientes a la ciudad de Cuenca, se visualiza la incidencia directa de la radiación solar sobre la volumetría del edificio a lo largo del año. Dicho análisis es fundamental para verificar la penetración de luz natural hacia los patios de iluminación interiores, evaluar el comportamiento de las sombras arrojadas sobre las fachadas y garantizar un adecuado confort lumínico y térmico en las diferentes tipologías de la Cooperativa de Vivienda.

5.2.2. Ventilación Cruzada y Efecto Chimenea

Con el fin de explicar las estrategias de iluminación y ventilación natural del anteproyecto, se incorporan esquemas de análisis en los cortes longitudinal y transversal del edificio. Estos permiten identificar los espacios por los que se propone el ingreso de luz natural, así como las aberturas y los recorridos previstos para la circulación del aire. Las flechas representan el funcionamiento planteado para el proyecto y permiten reconocer los aspectos que deberán verificarse mediante una evaluación técnica posterior.

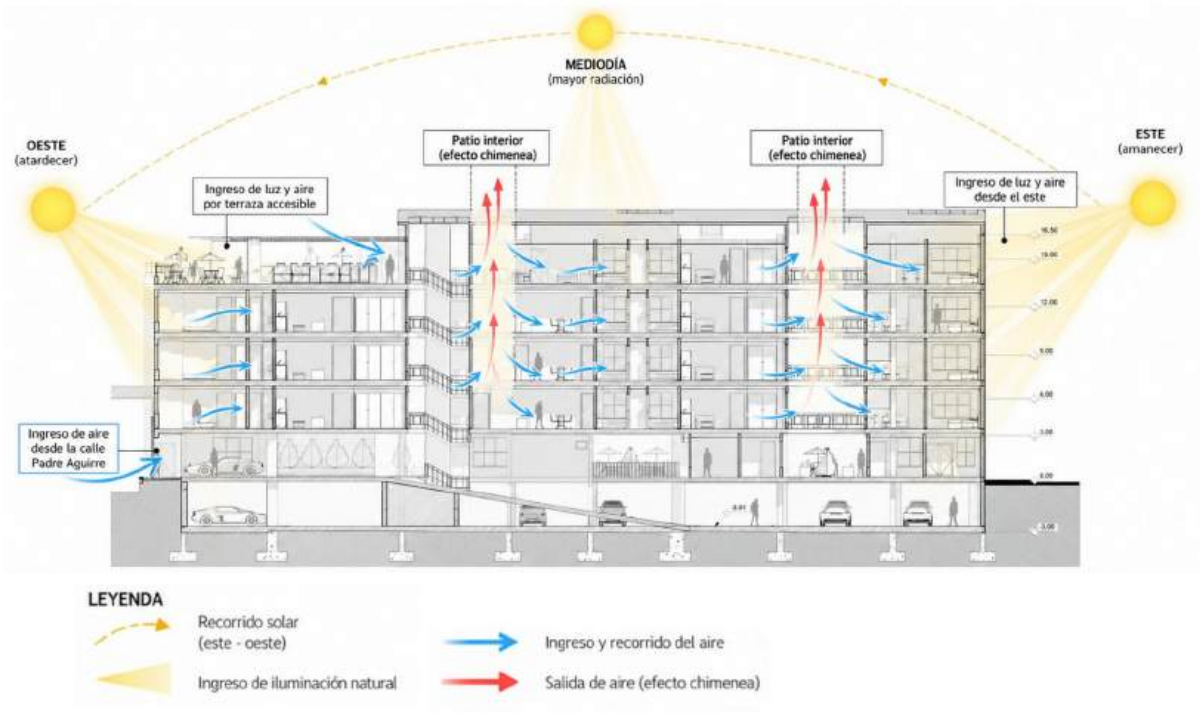


Figura 85: Análisis de Iluminación y Ventilación Natural en el corte longitudinal del anteproyecto.
Fuente: Autores

Análisis: El corte longitudinal permite observar la relación entre los accesos exteriores, las viviendas y los patios interiores propuestos en el edificio (**Ver figura 85**). La iluminación natural se representa mediante las áreas amarillas, que muestran el ingreso previsto de luz desde la parte superior y los extremos del inmueble. Las flechas azules señalan los recorridos de aire planteados a través de las aberturas hacia los patios, mientras que las flechas rojas indican su posible movimiento ascendente. La propuesta busca favorecer la renovación del aire en los espacios interiores; sin embargo, la continuidad de estos recorridos deberá comprobarse de acuerdo con la ubicación y las dimensiones de las aberturas.

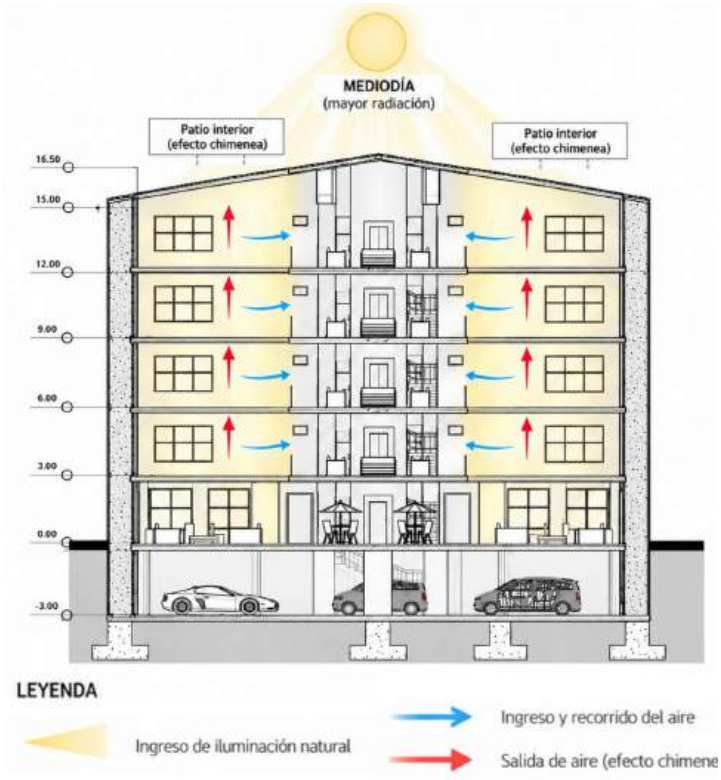


Figura 86: Análisis de Iluminación y Ventilación Natural en el corte transversal del anteproyecto.
Fuente: Autores

Análisis: El corte transversal muestra el ingreso de iluminación natural desde la cubierta hacia los espacios laterales del edificio (**Ver figura 86**). Las áreas amarillas representan las zonas que se busca iluminar, mientras que las flechas azules indican los recorridos de aire propuestos desde las aberturas de las viviendas hacia la zona central. Las flechas rojas representan el posible movimiento ascendente del aire. Este esquema permite explicar la intención de favorecer la ventilación natural en los distintos niveles, aunque la existencia de ventilación cruzada y el funcionamiento del efecto chimenea deberán verificarse según la conexión efectiva entre las aberturas y las salidas superiores de aire.

Los dos cortes permiten identificar gráficamente los recorridos de aire considerados en el anteproyecto y su relación con los espacios interiores y los patios. Esta estrategia parte de las condiciones climáticas identificadas previamente en el análisis bioclimático. Como se observa en la Figura 65, la dirección predominante del viento constituye una referencia para plantear las posibles entradas de aire hacia el edificio. A partir de esta condición, las Figuras 85 y 86 representan de manera esquemática los recorridos previstos del aire desde las fachadas hacia los espacios interiores y patios, así como su posible movimiento ascendente a través de estos últimos.

De esta manera, la ventilación cruzada y el efecto chimenea se plantean como estrategias pasivas del anteproyecto. Sin embargo, estos esquemas representan una aproximación basada en las condiciones climáticas y en la configuración arquitectónica propuesta, por lo que su funcionamiento deberá verificarse posteriormente mediante el análisis de las entradas y salidas de aire, la continuidad de los recorridos y las características de las aberturas.

5.2.3. Estrategias de Accesibilidad Universal y Evacuación

En términos de accesibilidad, la intervención sobre la estructura preexistente del parqueadero contempla un sistema de movilidad vertical continuo (ascensor). Adicionalmente, se dispone de las medidas mínimas para la circulación habitacional (1.20 m) en los espacios de uso comunitario, vestíbulos de piso y en el interior de las unidades de vivienda adaptables, con el objetivo de garantizar la autonomía de las personas con movilidad reducida (**Ver figura 87**).

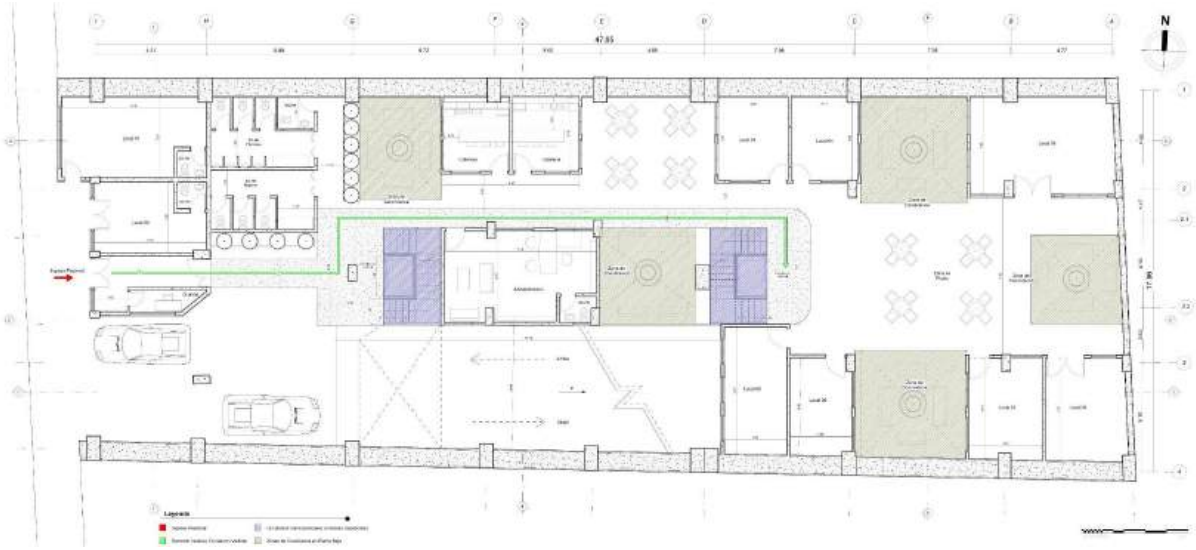


Figura 87: Estrategias de Accesibilidad Universal y Evacuación
Fuente: Autores

Se garantiza la seguridad humana y la equidad espacial mediante la aplicación de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-HS-Seguridad Contra Incendios y NEC-Accesibilidad Universal). Asimismo, las circulaciones verticales y horizontales están dimensionadas para asegurar que las distancias de escape desde el punto más remoto de las tipologías de vivienda hasta la salida segura en planta baja no excedan el límite normativo (**Ver figura 87**).

5.3. Documentación Gráfica

5.3.1. Emplazamiento

Esta estricta configuración entre edificaciones colindantes en sus bordes norte, sur y este plantea un desafío arquitectónico central para la habitabilidad. El emplazamiento exige una intervención que no solo recicle la estructura preexistente del parqueadero, sino que la perfore estratégicamente mediante patios interiores. Esta adaptación es fundamental para garantizar una adecuada iluminación natural y ventilación cruzada en todas las tipologías de Cooperativa de Vivienda, manteniendo al mismo tiempo la consolidación del frente de calle respetando la memoria histórica del entorno.

A nivel predial, la implantación se caracteriza por su condición de confinamiento entre medianeras dentro de la manzana, un rasgo típico de la morfología del centro histórico. De acuerdo con el levantamiento del terreno, el predio presenta los siguientes límites:

- Oeste (Frente): Limita de forma directa con la Calle Padre Aguirre, perfilando la fachada principal y estableciendo el punto de conexión e integración entre el espacio público y las áreas comunitarias del edificio.
- Norte: Colinda con un edificio adosado preexistente.
- Sur: Colinda de igual manera con edificaciones adosadas.
- Este (Posterior): Limita con un edificio adosado, cerrando el bloque hacia el interior de la trama urbana.

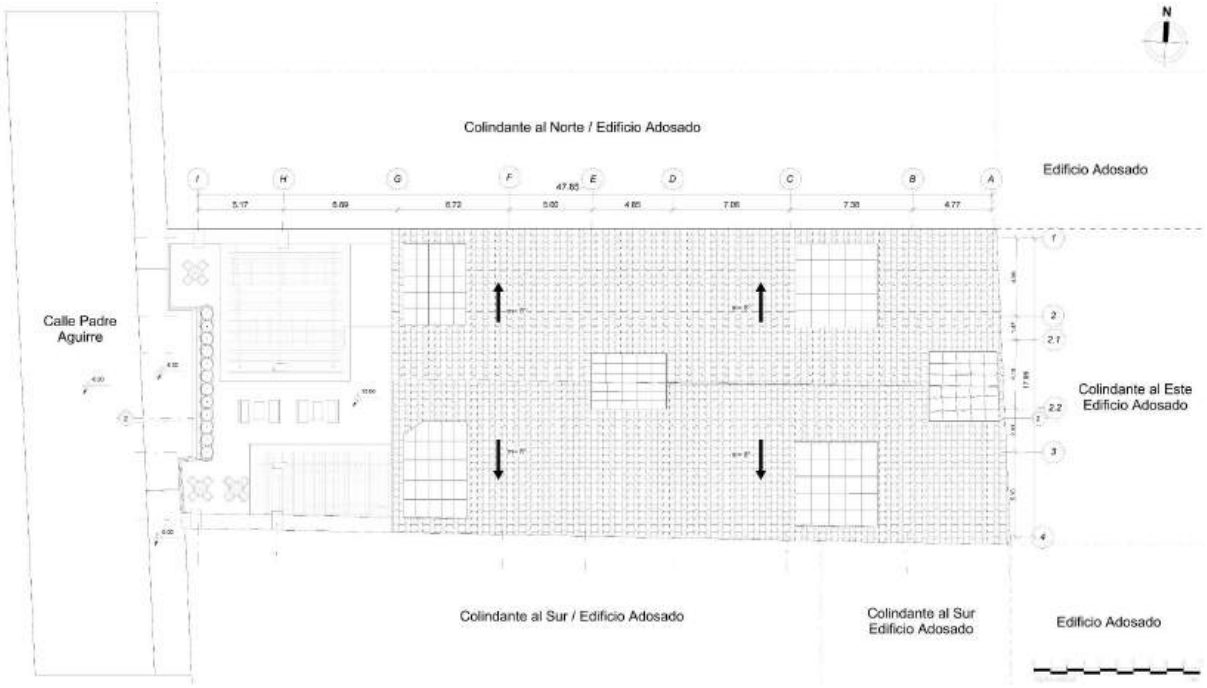


Figura 88: Emplazamiento del Proyecto **(Ver Anexo 07)**
Fuente: Autores

5.3.2. Plantas Arquitectónicas (a Nivel de Anteproyecto)

La resolución planimétrica del anteproyecto materializa la estrategia de reuso adaptativo de la infraestructura original del parqueadero, transformando una edificación utilitaria en un complejo residencial dinámico y habitable. El programa arquitectónico se distribuye verticalmente priorizando la permeabilidad urbana en los niveles inferiores, la privacidad y el confort en los niveles intermedios, y el esparcimiento comunitario en la cubierta. La organización espacial se estructura en los siguientes niveles principales:

- Planta Baja: Se configura como una zona permeable que vincula el espacio público de la calle Padre Aguirre con el interior del proyecto. Alberga los accesos peatonales y vehiculares, áreas de control, y espacios de carácter comercial que dinamizan la acera y garantizan la seguridad.
- Plantas Tipo (Niveles 1, 2 y 3): Constituyen el corazón habitacional de la cooperativa. La gran profundidad del lote se resuelve mediante la perforación de la losa con patios interiores, garantizando el confort bioclimático de todas las unidades.
- Cuarta Planta Alta y Rooftop: El último nivel del edificio se retranquea para respetar el perfil urbano y se destina a coronar el proyecto con áreas de uso colectivo. Este espacio al aire libre, equipado con terrazas y pérgolas, funciona como un área de expansión para los residentes, aprovechando las visuales hacia el Centro Histórico de Cuenca y consolidando el modelo de vida comunitaria característico de la Cooperativa de Vivienda.
- Planta Subsuelo: Destinada a resolver los requerimientos técnicos y logísticos del conjunto habitacional, aprovechando la excavación preexistente para ubicar cuartos de máquinas, áreas de almacenamiento, cisternas y espacios de soporte que liberan las plantas superiores para el uso netamente humano.

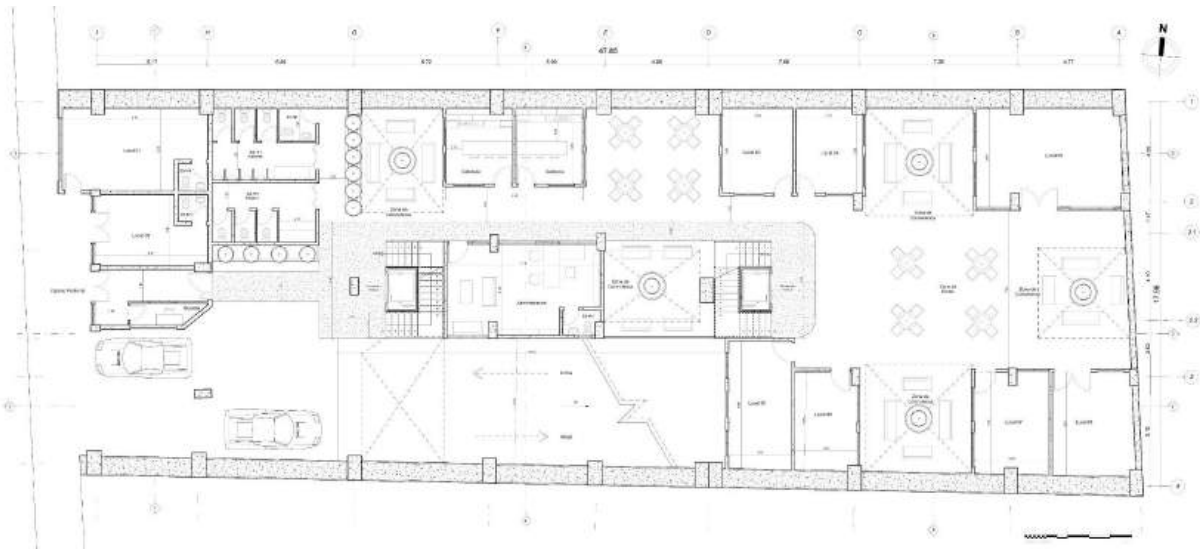


Figura 89: Planta Baja **(Ver Anexo 08)**

Fuente: Autores

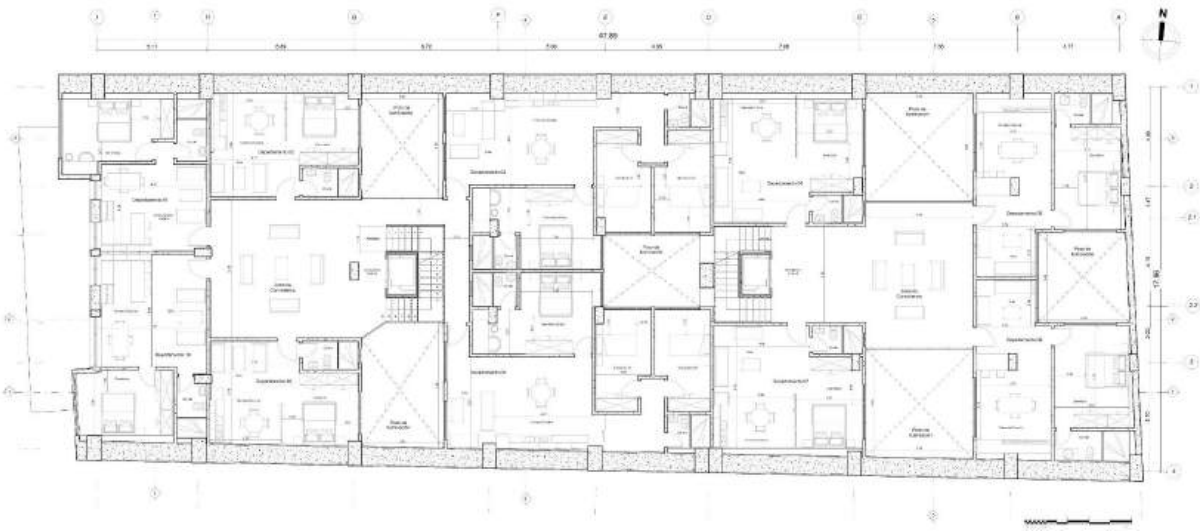


Figura 90: Planta Tipo **(Ver Anexo 09)**

Fuente: Autores



Figura 91: Cuarta Planta Alta / Rooftop **(Ver Anexo 10)**
Fuente: Autores

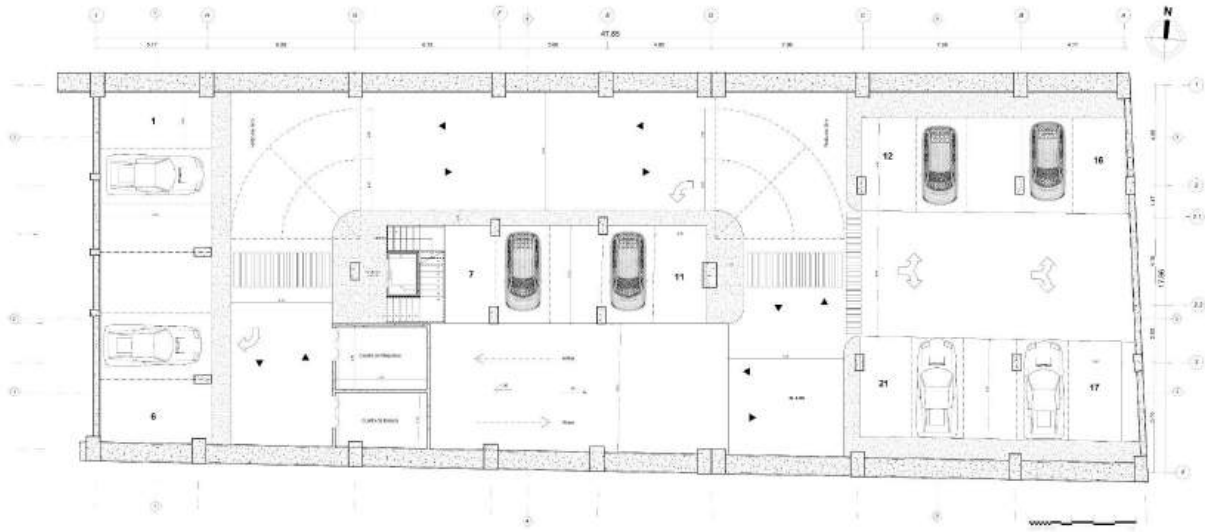


Figura 92: Planta Subsuelo **(Ver Anexo 11)**
Fuente: Autores

5.3.3. Fachada y relación con el perfil urbano de Cuenca.

El diseño de la fachada principal recurre a una clara modulación geométrica, estructurada por elementos verticales prominentes que enmarcan y fragmentan la masa construida. Esta estrategia rítmica permite que un edificio de mayor volumen se lea en proporciones más esbeltas, respondiendo directamente al grano urbano y a la parcelación tradicional de las edificaciones republicanas colindantes. El edificio establece así una lectura clásica y proporcionada de basamento, cuerpo y remate.

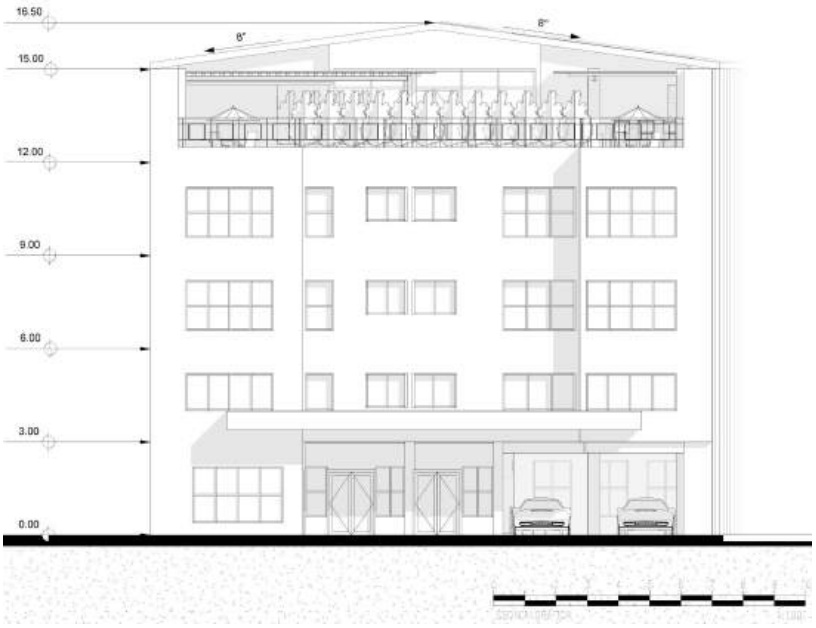


Figura 93: Fachada Frontal del Proyecto **(Ver Anexo 13)**

Fuente: Autores

5.3.4. Secciones Arquitectónicas

El análisis en sección del anteproyecto es fundamental para comprender la verdadera magnitud de la intervención de reuso adaptativo. Los cortes arquitectónicos revelan cómo se transforma la masa edificada original, densa y oscura, en un organismo habitable, poroso y conectado verticalmente.

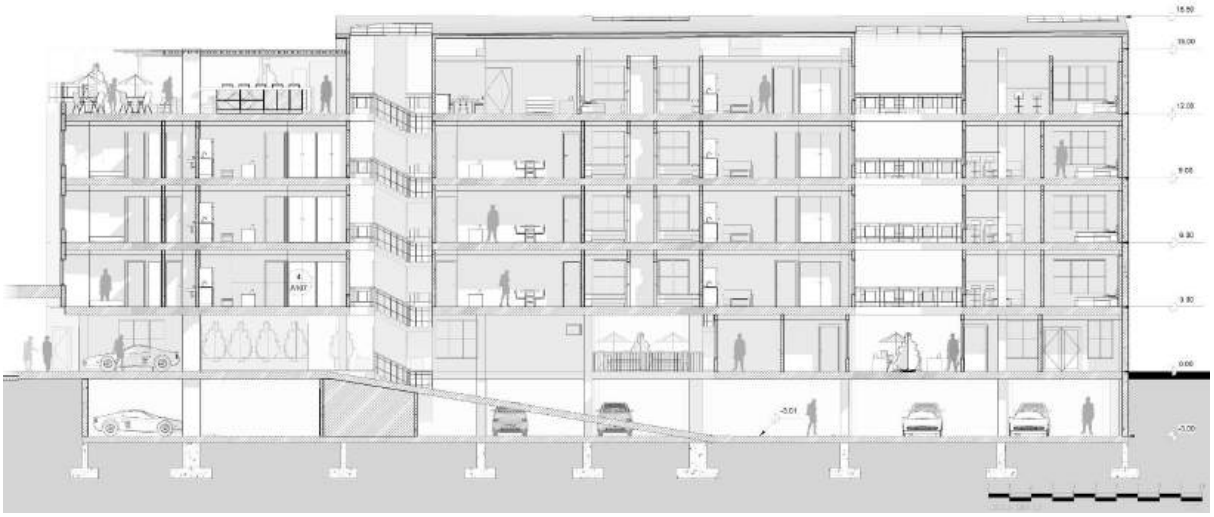


Figura 94: Sección Longitudinal 01 **(Ver Anexo 12)**

Fuente: Autores

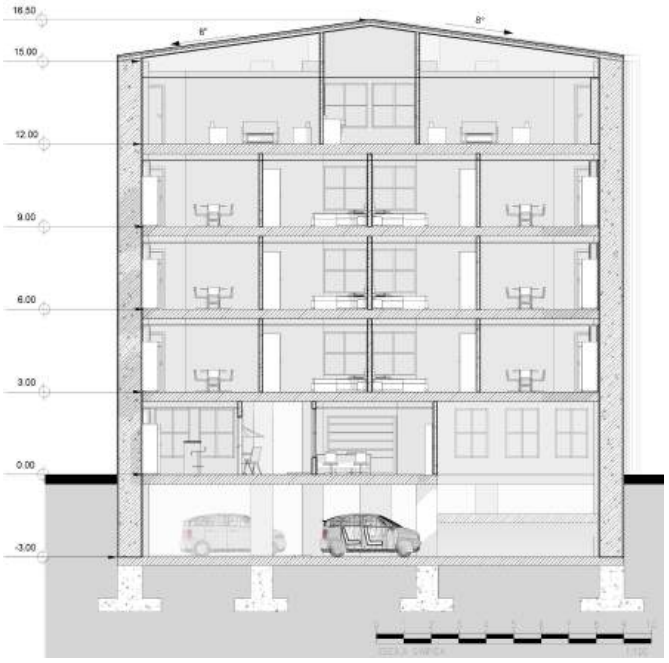


Figura 95: Sección Transversal 01 **(Ver Anexo 12)**
Fuente: Autores

5.3.5. Detalles Constructivos de Intervención

En el marco de un proyecto de reuso adaptativo, la resolución de los detalles constructivos adquiere un carácter fundamental, ya que definen el encuentro técnico y material entre la estructura preexistente (antiguo parqueadero) y las nuevas adiciones arquitectónicas. Los detalles técnicos desarrollados demuestran la viabilidad de la intervención, asegurando que el reciclaje del edificio cumpla con los estándares de habitabilidad, seguridad y confort requeridos para la Cooperativa de Vivienda.

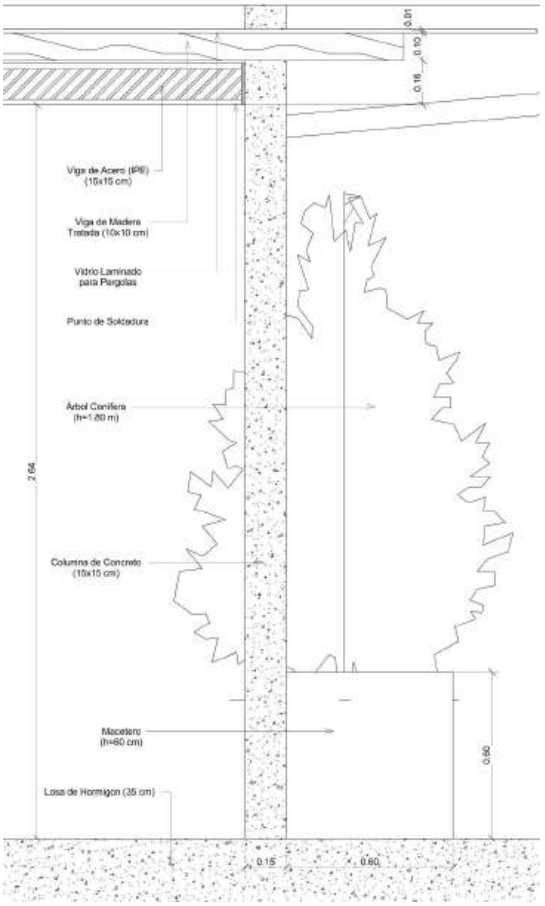


Figura 96: Detalle Constructivo 01 (Pérgola) **(Ver Anexo 13)**

Fuente: Autores

Se contempla la provisión, fabricación y montaje de una estructura de pérgola mixta, diseñada como elemento de protección solar y acento arquitectónico. La estructura principal se encuentra conformada por perfiles de acero y vigas de madera tratada para exteriores, con una cubierta transparente de vidrio laminado. Asimismo, se incluyen todos los elementos de fijación, soldadura, placas de anclaje y selladores necesarios para su correcta instalación.

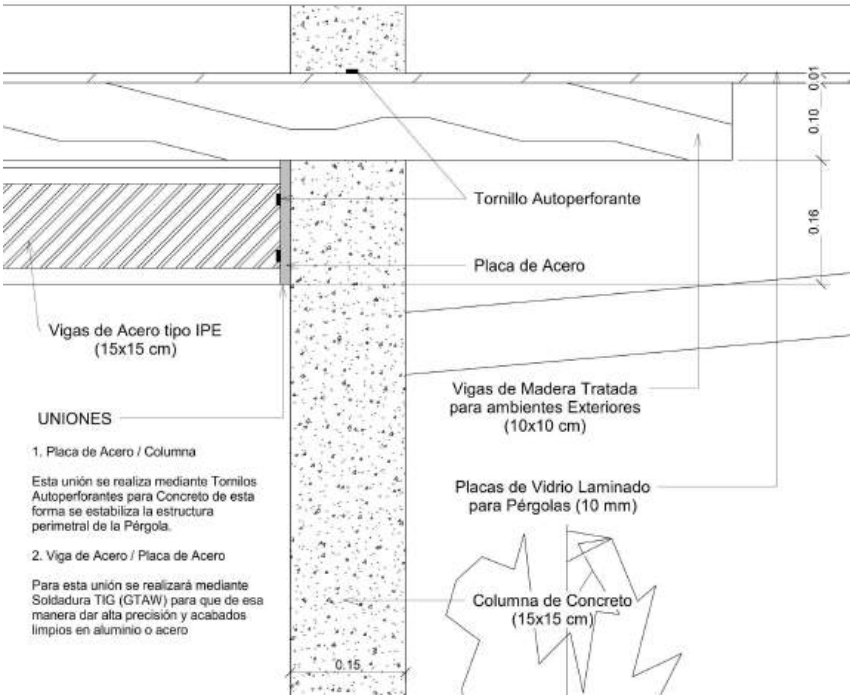


Figura 97: Detalle Constructivo 02 (Unión de Pérgola) **(Ver Anexo 13)**

Fuente: Autores

Se contempla la ejecución de los anclajes y conexiones estructurales necesarios para la conformación de la pérgola mixta. Se detalla específicamente la fijación mecánica entre los soportes verticales (columnas de concreto), las placas base de acero y el entramado principal de vigas metálicas, asegurando la estabilidad perimetral y el soporte adecuado para la estructura secundaria de madera y la cubierta de vidrio.

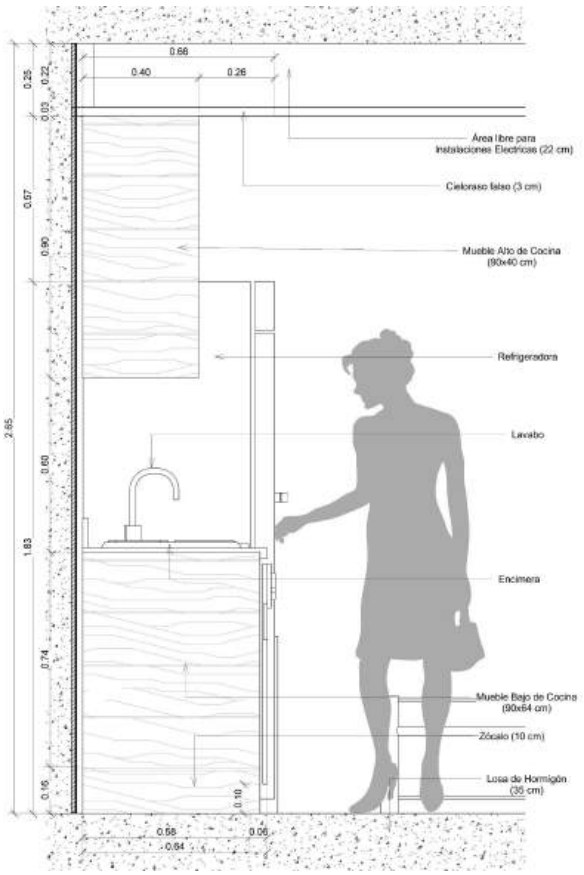


Figura 98: Detalle Constructivo 03 (Cocina) **(Ver Anexo 13)**

Fuente: Autores

Se contempla la provisión, armado e instalación del mobiliario fijo para el área de cocina, incluyendo los módulos bajos y altos, la superficie de trabajo (encimera) y los elementos complementarios de remate superior (cielorraso falso). Asimismo, se debe garantizar el acople preciso con los equipos de línea blanca (refrigeradora, lavabo y encimera de cocción) según las dimensiones establecidas en el diseño arquitectónico.

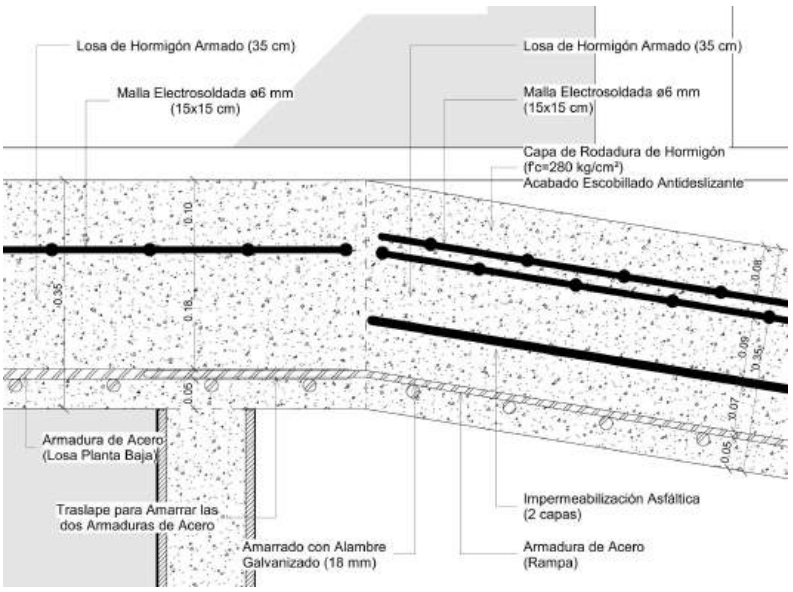


Figura 99: Detalle Constructivo 04 (Rampa) **(Ver Anexo 13)**

Fuente: Autores

Se contempla la construcción y adecuación estructural de las rampas de hormigón armado, incluyendo la transición y anclaje con la losa de planta baja existente. Asimismo, se abarca la conformación de la base, el armado de acero con sus respectivos traslapes, la impermeabilización de la superficie y la fundición de una capa de rodadura superior con acabado escobillado para garantizar propiedades antideslizantes.

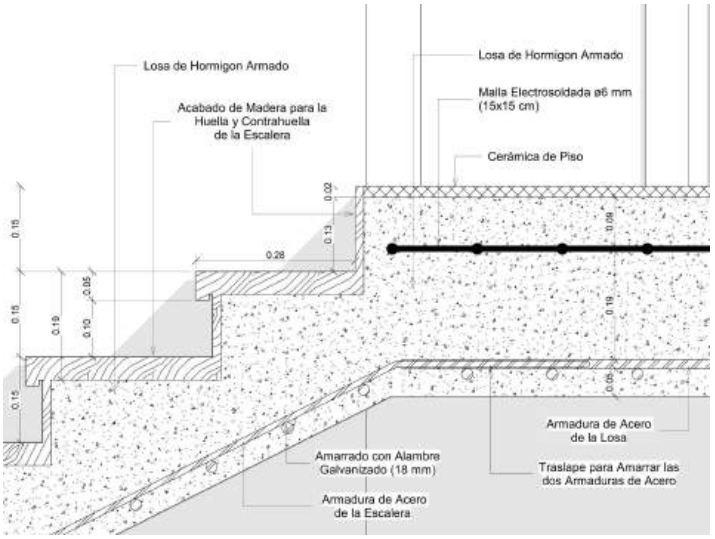


Figura 100: Detalle Constructivo 05 (Escalera) **(Ver Anexo 13)**

Fuente: Autores

Se contempla la ejecución integral de las circulaciones verticales, abarcando la conformación estructural de la escalera de hormigón armado, su anclaje a las losas de entrepiso y la instalación de los acabados finales. Asimismo, se incluye el armado del acero de refuerzo, la ejecución de traslapes estructurales, el vertido del hormigón y el posterior

revestimiento de huellas y contrahuellas con madera, así como la transición hacia la cerámica de piso en los descansos o niveles de llegada.

5.3.6. Visualización Arquitectónica (Renders)

La visualización arquitectónica del anteproyecto trasciende la mera representación gráfica, constituyéndose como una herramienta fundamental para comunicar la atmósfera, la escala y la vivencia espacial de la propuesta de reuso adaptativo. A través de estas perspectivas, se busca ilustrar la materialización de las estrategias proyectuales y la consolidación del modelo de Cooperativa de Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.



Figura 101: Fachada Frontal del Proyecto
Fuente: Autores



Figura 102: Fachada incorporada al Contexto (Antes y Después)
Fuente: Autores

Renders del Proyecto

La representación tridimensional del proyecto se ha estructurado a través de una secuencia de planos visuales, diseñados cuidadosamente para comunicar desde la escala urbana hasta la intimidad del espacio habitable. Cada encuadre cumple un propósito narrativo específico dentro de la propuesta de reuso adaptativo.

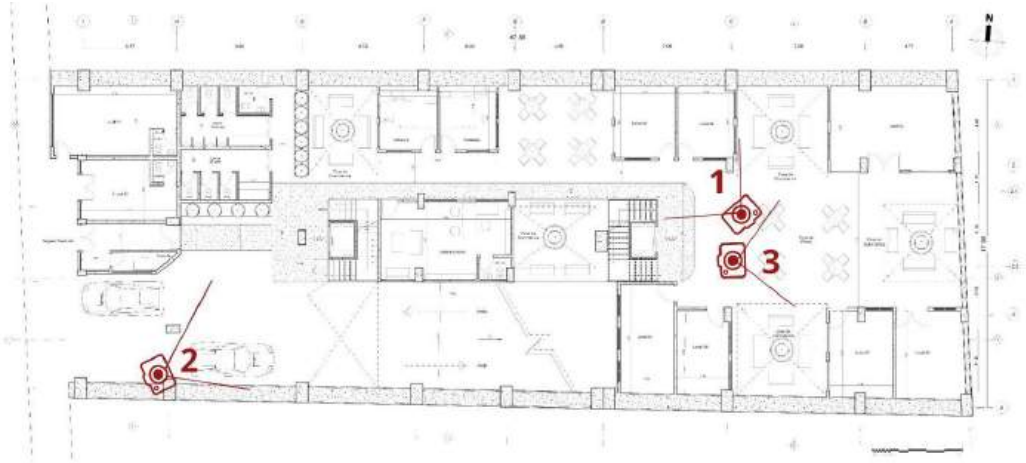


Figura 103: Plano de Planta Baja (Visuales de los Renders)
Fuente: Autores



Figura 104: Perspectiva 01 de los Locales y Escalera de la Planta Baja

Fuente: Autores



Figura 105: Perspectiva 02 del Acceso al Parqueadero

Fuente: Autores



Figura 106: Perspectiva 03 de Zona de Convivencia de la Planta Baja

Fuente: Autores

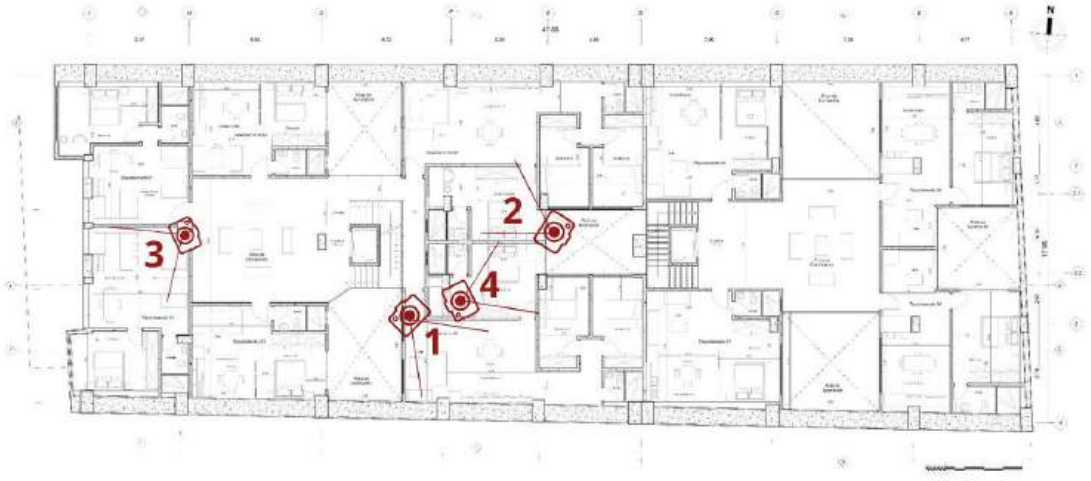


Figura 107: Plano de Planta Tipo (Visuales de los Renders)

Fuente: Autores



Figura 108: Perspectiva 01 de la Sala/Cocina/Comedor del Departamento (Tipo 03)
Fuente: Autores



Figura 109: Perspectiva 02 de Dormitorio Master (Tipo 03)
Fuente: Autores



Figura 110: Perspectiva 03 de la Sala/Cocina/Comedor del Departamento (Tipo 01)
Fuente: Autores



Figura 111: Perspectiva 04 de Dormitorio Master (Tipo 03)

Fuente: Autores

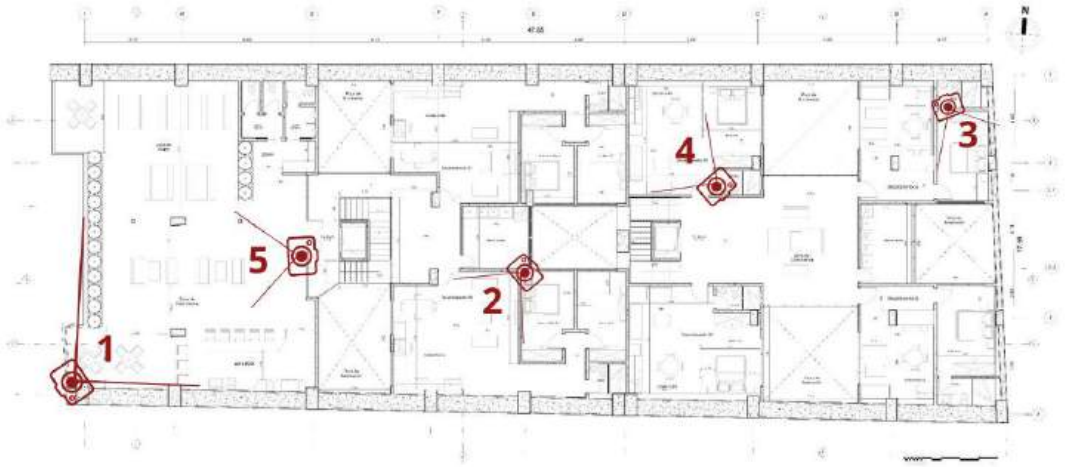


Figura 112: Plano de Cuarta Planta Alta / Rooftop (Visuales de los Renders)

Fuente: Autores



Figura 113: Perspectiva 01 del Rooftop

Fuente: Autores



Figura 114: Perspectiva 02 de la Sala/Cocina/Comedor del Departamento (Tipo 02)
Fuente: Autores



Figura 115: Perspectiva 03 del Dormitorio del Departamento (Tipo 01)
Fuente: Autores



Figura 116: Perspectiva 04 de la Sala/Cocina/Comedor (Tipo 01)

Fuente: Autores



Figura 117: Perspectiva 05 del Rooftop con vista a la ciudad

Fuente: Autores



CAPÍTULO VI

6. CONCLUSIONES

6.1. Conclusiones

En correspondencia con el diagnóstico del Centro Histórico de Cuenca, la investigación evidencia la necesidad de estrategias habitacionales que mitiguen el despoblamiento y la gentrificación. A partir de esto, se concluye que el reuso adaptativo de infraestructuras subutilizadas, como el "Parqueadero de las Palomas", representa una alternativa teórica viable de acupuntura urbana. El estudio plantea cómo el reciclaje de estructuras preexistentes de hormigón armado puede formularse como una estrategia sostenible para reintroducir el uso residencial en zonas patrimoniales.

Respecto a la fase proyectual, el anteproyecto desarrollado se consolida estrictamente como una exploración arquitectónica para resolver las limitantes de un lote de gran profundidad confinado entre medianeras ciegas. Se determina que la estrategia de perforar la masa edificada mediante pozos de luz y ventilación permite configurar, a nivel de diseño, un ecosistema habitable y bioclimáticamente eficiente. La viabilidad constructiva de esta sustracción espacial queda planteada como una hipótesis de diseño que requeriría posteriores comprobaciones empíricas.

En cuanto a la inserción del objeto arquitectónico en su contexto, la exploración proyectual concluye la importancia de establecer un diálogo respetuoso con el entorno patrimonial. La respuesta formal propuesta hacia la calle Padre Aguirre explora la configuración de un zócalo permeable que fomenta la interacción visual y peatonal entre el espacio público y el edificio. Asimismo, se plantea una modulación rítmica en la fachada que busca integrarse armónicamente al perfil urbano sin recurrir a falsos históricos.

En relación con la dimensión de gestión, se establece que el planteamiento trasciende la resolución físico-espacial. La investigación concluye que la integración conceptual de un modelo de Cooperativa de Vivienda emerge como el mecanismo aplicable al contexto del anteproyecto para fomentar la accesibilidad económica y la permanencia de los futuros residentes. Este sistema alternativo de tenencia se propone como una herramienta teórica frente a la especulación inmobiliaria en el centro urbano.

Vinculado a este modelo habitacional, la distribución espacial del anteproyecto explora una nueva jerarquía tipológica para la vivienda. Se concluye que la reducción deliberada de las áreas privativas, en favor de la proliferación de espacios comunales y productivos, actúa como un catalizador para la cohesión social. De este modo, la propuesta sienta bases proyectuales donde la arquitectura contemporánea y la organización comunitaria convergen para revitalizar el hábitat urbano.

6.2. Recomendaciones

Se recomienda a las autoridades locales, específicamente al GAD Municipal de Cuenca, revisar y actualizar las normativas vigentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Resulta fundamental crear incentivos fiscales y normativos que promuevan activamente el reuso adaptativo de infraestructuras subutilizadas. Facilitar estos procesos alentará a la inversión pública y privada a apostar por proyectos de vivienda de interés social en el Centro Histórico, mitigando así el despoblamiento de la zona.

Para garantizar el éxito a largo plazo del modelo de Cooperativa de Vivienda, se sugiere establecer manuales de convivencia y estatutos legales claros desde las fases iniciales. La capacitación continua de los futuros residentes en principios de economía solidaria y ayuda mutua resulta esencial para el funcionamiento del modelo. Esto asegurará la correcta apropiación espacial, el mantenimiento de las áreas comunitarias y fortalecerá la resiliencia organizativa del grupo habitacional.

Desde el ámbito técnico, se aconseja exigir estudios estructurales y patológicos exhaustivos previos a cualquier intervención física sobre las losas preexistentes. Asimismo, como paso indispensable para la consolidación del proyecto, se recomienda llevar a cabo una revisión minuciosa que garantice la corrección de las inconsistencias de los datos presentados. Esta depuración de información técnica permitirá que las decisiones de diseño y ejecución se fundamenten en parámetros métricos precisos y confiables.

En relación con la viabilidad económica y material de la propuesta, se hace indispensable la elaboración detallada de un presupuesto referencial. Este instrumento técnico-financiero debe cuantificar con exactitud los rubros asociados a la consolidación estructural, la adecuación espacial y la implementación de redes. Contar con un presupuesto referencial riguroso, ajustado a los costos del mercado local, permitirá evaluar la factibilidad real de la inversión y optimizar los recursos de la futura cooperativa.

Finalmente, en cuanto al confort ambiental del anteproyecto, se enfatiza la necesidad de incorporar la verificación del desempeño bioclimático durante la propia fase de diseño. Comprobar de manera empírica y mediante simulaciones la eficiencia térmica y lumínica de los pozos de ventilación en etapas tempranas permitirá realizar ajustes proyectuales oportunos. De este modo, la propuesta arquitectónica alcanzará un rigor técnico que servirá como marco metodológico para futuras intervenciones en la ciudad.

6.3. Referencias Bibliográficas

Ajuntament de Barcelona. (2022). El ICO, el ICF y el Ayuntamiento de Barcelona suscriben un convenio innovador de 140 millones de euros para ampliar la vivienda social de la ciudad. https://www.habitatge.barcelona/es/noticia/lico-licf-i-lajuntament-de-barcelona-subscriuen-un-conveni-innovador-de-140-milions-deuros-per-ampliar-lhabitatge-social-de-la-ciutat_1200502.

Andrade Zurita, M. S., & Samaniego Alvarado, P. J. (2016). Reciclaje de edificaciones a lo largo del eje del Tranvía en el Centro Histórico de Cuenca. Intervención en el edificio de parqueo “PARK CUENCA” [Trabajo de titulación, Universidad del Azuay]. https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/5855/1/12175.pdf

ArchDaily. (2021, 5 de noviembre). Vivienda cooperativa la Balma / Lacol + LaBoqueria. https://www.archdaily.com/es/971054/vivienda-cooperativa-la-balma-lacol-arquitectura-cooperativa-plus-laboqueria-taller-darquitectura-i-disseny

ArchDaily. (2022, 9 de noviembre). Edificio Dr Atl 285 / BAAQ'. https://www.archdaily.com/es/965236/edificio-dr-atl-285-baaq?ad_campaign=normal-tag&utm_.

ArchDaily. (2023, 11 de abril). Conjunto habitacional San Tola / Taller General. https://www.archdaily.com/es/999240/conjunto-habitacional-san-tola-taller-generall

BAAQ'. (s. f.). Dr. Atl 285. https://baaqarquitectura.com/portfolio/dr-atl-285/

Carmona, M., Heath, T., Oc, T., & Tiesdell, S. (2003). Public places, urban spaces: The dimensions of urban design. Architectural Press.

Douglas, J. (2006). Building adaptation (2.ª ed.). Routledge. https://www.routledge.com/Building-Adaptation/Douglas/p/book/9780750666671

Zapata, C., & Narváez, G. (Eds.). (2017). Paraísos perdidos: Revisitando los cines de Cuenca. Fundación Municipal Bienal de Cuenca. https://biblioteca.cuenca.gob.ec/opac_css/index.php?lvl=notice_display&id=59126

Fuertes, P. (2017). Embodied energy policies to reuse existing buildings. Energy Procedia, 115, 431–439. https://doi.org/10.1016/j.egypro.2017.05.040

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca. (2025). Ordenanza que reforma a la Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural, y actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo. https://www.cuenca.gob.ec/content/ordenanza-que-reforma-la-ordenanza-que-regula-el-uso-gestion-y-aprovechamiento-del-suelo

GAD Municipal de Cuenca. (2010). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. https://www.cuenca.gob.ec/node/8992

GAD Municipal de Cuenca. (2025). Anexo 8. Normas de Arquitectura y Urbanismo. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cuenca.https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/nov2025/ANEXO_8_NORMAS_DE_ARQUITECTURA_Y_URBANISMO.pdf

Gastón, C., & Rovira, T. (2007). El proyecto moderno: Pautas de investigación. Edicions UPC.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca. (2024). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023–2027. Diagnóstico Territorial. Dirección General de Planificación Territorial. https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/Diagn%C3%B3stico%20PDOT%202023%20-%202027%2002-10-2024.pdf

Hamilton, D. K., & Watkins, D. H. (2009). Evidence-based design for multiple building types. John Wiley & Sons. https://www.wiley.com/en-us/Evidence-Based+Design+for+Multiple+Building+Types-p-9780470129340

Hiltbrand, J. (2020, 27 de septiembre). Iglesia Santo Domingo. A Guide to Cuenca Architecture. https://architecturalcuenca.com/2020/09/27/iglesia-santo-domingo/

Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC]. (2023). VIII Censo de Población y VII de Vivienda 2022: Resultados del Censo Ecuador 2022. INEC.

Lacol. (s. f.). La Borda: Cooperativa de viviendas. https://lacol.coop/es/projectes/la-borda/

La Borda. (s. f.). Cesión de uso. https://www.laborda.coop/es/proyecto/cesion-de-uso/

Asamblea Nacional del Ecuador. (2011). Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario. Registro Oficial N.º 444, 10 de mayo de 2011. https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/Documento_ley-organica-de-economia-popular-y-solidaria-1.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2022). Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social. Segundo Suplemento del Registro Oficial N.º 29, 25 de marzo de 2022. https://www.asambleanacional.gob.ec/es/multimedios-legislativos/60832-ley-organica-de-vivienda-de-interes

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI]. (2025). Reglamento para fijar mínimos habitacionales y urbanísticos de vivienda de interés social (Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A). Registro Oficial, Segundo Suplemento N.º 60. https://www.registroficial.gob.ec/segundo-suplemento-no-60/

Orellana-Alvear, B., Ordóñez Castro, A., Calle-Jimenez, T., Peralta Peñaloza, C., & Orellana Alvear, E. (2024). Predecir la gentrificación en el centro histórico de una ciudad patrimonio: Caso de estudio Cuenca–Ecuador. Devenir, 11(22), 129–152. https://doi.org/10.21754/devenir.v11i22.2129

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. https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a10

Pelli, V. S. (2021). Habitar, participar, pertenecer. CP67. https://books.google.com.ec/books?id=YrwzEAAAQBAJ&redir_esc=y

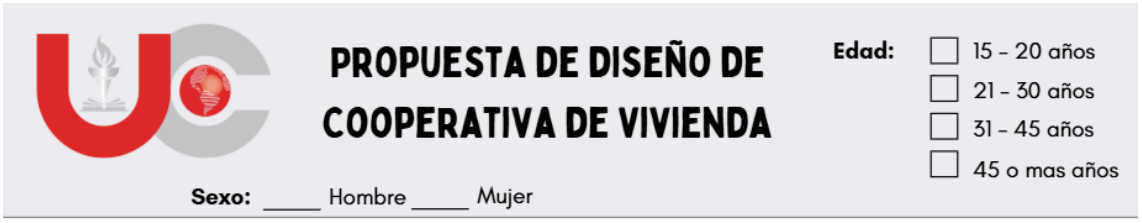
Servicio Ecuatoriano de Normalización [INEN]. (2016). NTE INEN 2245: Accesibilidad de las personas al medio físico. Rampas. INEN.

Superintendencia de Economía Popular y Solidaria [SEPS]. (s. f.). Catálogo de Servicios de las Entidades del Sector Financiero Popular y Solidario. https://www.seps.gob.ec/catalogo-de-servicios/esfps/

Taller General. (2023, 21 de marzo). San Tola. https://tallergeneral.com/2023/03/21/san-tola/

UNESCO World Heritage Centre. (s. f.). Historic Centre of Santa Ana de los Ríos de Cuenca. UNESCO. https://whc.unesco.org/en/list/863

6.4. Anexos



PROPUESTA DE DISEÑO DE COOPERATIVA DE VIVIENDA

Edad:
- ☐ 15 - 20 años
- ☐ 21 - 30 años
- ☐ 31 - 45 años
- ☐ 45 o mas años

Sexo: _____ Hombre _____ Mujer

Objetivo

El diseño de esta encuesta está estructurado para llevar al encuestado desde su percepción actual del espacio hasta su opinión sobre la propuesta, mitigando el sesgo inicial que suele generar la eliminación de parqueaderos.

1. **¿Cuál es su relación principal con este sector y el predio actual (Parqueadero de las Palomas)?**

- ☐ Residente del barrio o sector cercano.
- ☐ Trabajador / Comerciante del sector / Estudiante
- ☐ Usuario frecuente del parqueadero.
- ☐ Transeúnte ocasional.

2. **¿Qué aspecto considera que afecta negativamente la calidad urbana y peatonal en el entorno de la calle Padre Aguirre en la actualidad?**

- ☐ La prioridad al vehículo privado frente al peatón.
- ☐ La falta de áreas verdes y espacios de convivencia.
- ☐ La inseguridad en ciertas horas del día.
- ☐ La contaminación visual y acústica del tráfico.

3. **¿Qué factor le motivaría más a habitar en el centro de la ciudad en lugar de las zonas periféricas?**

- ☐ La cercanía a servicios, comercios y lugares de trabajo.
- ☐ El acceso a una vivienda asequible mediante modelos alternativos.
- ☐ La posibilidad de tener una vida de barrio y sentido de comunidad.
- ☐ Otro:_____

4. **Considerando el estado actual del Parqueadero de las Palomas y su impacto en el entorno de la calle Padre Aguirre, ¿qué acción considera más urgente y beneficiosa para reactivar este espacio urbano?**

- ☐ Transformar y refuncionalizar la estructura existente para crear un proyecto de vivienda cooperativa que aporte vida al barrio.
- ☐ Mantener su uso exclusivo como edificio de parqueaderos, asumiendo el impacto vehicular actual.
- ☐ Demoler la estructura por completo para construir una obra nueva desde cero.

Anexo 01: Modelo de Encuesta (1/2 pág)

5. **El modelo de "Cooperativa de Vivienda" se basa en la autogestión y la propiedad colectiva. Desde su perspectiva, ¿cuál es la mayor ventaja de este sistema aplicado a este predio céntrico?**

- [ ] Garantiza un acceso a la vivienda a precios comodos
- [ ] Fomenta la participación de los usuarios en el uso y mantenimiento del edificio.
- [ ] Fortalece los lazos de solidaridad, apoyo mutuo y convivencia comunitaria.
- [ ] Otro:_____

6. **Para garantizar la accesibilidad universal y una integración fluida, el proyecto plantea tipologías residenciales. Pensando en la demanda del sector, ¿qué tipología habitacional considera más necesaria?**

- [ ] Módulo Personal (1 persona), ideal para jóvenes profesionales o estudiantes.
- [ ] Módulo Mediano (3 personas), con espacios integrados y sin barreras arquitectónicas.
- [ ] Módulo Consolidado (4 personas), diseñado para una convivencia cómoda.
- [ ] Otro: _____

7. **En un proyecto cooperativo, la planta baja suele ceder espacio para uso del barrio. ¿Qué equipamiento o espacio comunitario le gustaría que el proyecto ofrezca hacia la calle Padre Aguirre?**

- [ ] Pequeña plaza o parque de bolsillo con vegetación.
- [ ] Cafetería comunitaria o centro de exposiciones barrial.
- [ ] Un espacio de cuidado o guardería vecinal.
- [ ] Otro:_____

8. **Actualmente se evalúa el destino de la planta del subsuelo de la infraestructura. ¿Qué estrategia considera que aportaría mayor vitalidad y beneficio directo al sector?**

- [ ] Sustituir el parqueadero por un nuevo programa que dinamice la zona.
- [ ] Conservar algunos estacionamientos y destinar el espacio restante a nuevos usos.
- [ ] Conservar el parqueadero subterráneo para los residentes de la cooperativa.
- [ ] Mantener el subsuelo como un parqueadero rotativo abierto al público general.

9. **Como usuario/transeunte del predio, ¿qué recomendación, sugerencia o petición nos haría para que este edificio se integre de la mejor manera al barrio?**

_____

_____

_____

Anexo 02: Modelo de Encuesta (2/2 pág)

Presupuesto Referencial Del Proyecto

El objetivo del presente presupuesto referencial es cuantificar económicamente las intervenciones arquitectónicas planteadas a nivel de anteproyecto para el reúso adaptativo del "Parqueadero de las Palomas". Se determina que los rubros detallados guardan estricta correspondencia con las estrategias de diseño, inserción urbana y reutilización estructural descritas en los Capítulos IV y V. Específicamente, se establece que los volúmenes de obra responden de manera directa a la necesidad espacial de garantizar habitabilidad, ventilación cruzada y asoleamiento en las nuevas tipologías de la Cooperativa de Vivienda.

Para la elaboración de esta estimación referencial se establece lo siguiente:

- Análisis de Precios Unitarios (APU´s): Se estandarizan los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) según los precios de mercado actuales del sector de la construcción en la ciudad de Cuenca.
- Viabilidad Estructural: La estructura portante original posee la capacidad de carga adecuada para asimilar el nuevo programa arquitectónico y sus modificaciones, con base en el diagnóstico de la preexistencia, sin requerir un reforzamiento estructural a nivel de cimentación que altere drásticamente el presupuesto.
- Nivel de Resolución (Anteproyecto): Dada la naturaleza académica de la investigación, se precisa que las cantidades de obra corresponden a aproximaciones geométricas derivadas de la planimetría arquitectónica actual.

1. Obras Preliminares

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total
Cerramiento provisional de obra	24	ml	18.50	444
Desmantelamiento de elementos no estructurales (barreras de control vehicular, señalética, topes de estacionamiento y recubrimientos epóxicos del suelo)	350	U	12	4,200
SUBTOTAL				**4,644.00**

2. Demolición Selectiva

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total

Demolición de Rampas	105.3	m3	25	2,632.50
Demolición de Paredes (Interiores)	8.20	m3	15	123
Demolición de Paredes (Exteriores)	19.40	m3	15	291
Aberturas para Patios de Iluminación	148.97	m3	35	5,213.95
Aberturas para Circulación Vertical	14.58	m3	35	510.30
SUBTOTAL				**8,770.75**

3. Movimiento de Escombros

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total
Desalojo de Escombros a botadero autorizado	345.45	m3	8.50	2,936.33
SUBTOTAL				**2,936,33**

4. Intervención Estructural

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total
Acero de refuerzo para Rampa (Varillas corrugadas fy=4200)	1800	kg	1.25	2,250
Acero de refuerzo para Escalera (Varillas corrugadas fy=4200)	750	kg	1.25	937.50
Acero de refuerzo para Vigas (Varillas corrugadas fy=4200)	900	kg	1.25	1,125
Malla Electrosoldada R84 para rampa	90	m2	3.50	315
SUBTOTAL				**4,627.50**

5. Estructura de Hormigón

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total

Vigas Tubulares de Acero	1573	kg	3.20	5033.60
Novalosa 55 (Placa Colaborante)	95	m2	22	2090
Hormigón Armado en Losas (f'c=210 kg/cm2)	8	m3	235	1880
Hormigón Armado en Escalera (f'c=210 kg/cm2)	2.2	m3	235	517
Malla Electrosoldada R84 para Losas	90	m2	3.50	315
SUBTOTAL				**9,835.60**

6. Integración de Instalaciones Básicas

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total
Perforación para tendido de redes hidrosanitarias	32	m3	45	1440
Perforación para instalaciones eléctricas y de conectividad	17	m3	45	765
Ascensor de última tecnología	1	U	18500	18,500
SUBTOTAL				**20,705.00**

7. Mampostería y Revestimientos

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total
Mampostería de bloque mixto (e=15 cm)	4128	m2	16.50	68,112
Enlucido vertical interior y exterior	7740	m2	7.50	58,050
Pintura elastomérica exterior e interior	7740	m2	4.20	32,508
Enlucido impermeable	120	m2	7.50	900
Revestimiento de cerámica en pared (h=1.80m)	80	m2	18	1,440
SUBTOTAL				**161,010.00**

8. Acabados y Carpintería

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total
Pisos de porcelanato / cerámica (incluye barredera)	3800	m2	22	83,600
Piso de hormigón alisado c/cuarzo (Subsuelo)	860	m2	8.50	7,310
Puertas de madera tamboreadas e ingresos	288	U	145	41,760
Ventanas de aluminio y vidrio	1200	m2	45	54,000
Porcelanato comercial de alto tráfico	150	m2	24	3,600
Cerámica de piso antideslizante tráfico pesado	45	m2	17.50	787.50
Porcelanato exterior antideslizante tipo piedra	180	m2	26	4,680
Pasamanos de acero inoxidable y vidrio templado	85	ml	110	9,350
Jardineras: tierra de sembrado y vegetación baja	40	m2	25	1,000
SUBTOTAL				**206,087.50**

9. Mobiliario General

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total
Provisión e instalación de piso flotante	2100	m2	18,50	38,850
Muebles bajos y altos de cocina en melamina	180	ml	185	33,300
Closets en dormitorios (melamina 15mm)	600	m2	85	51,000
Iluminación exterior (apliques y postes bajos)	24	pto	45	1,080
Provisión de cama de 2 plazas (estructura + colchón estándar)	30	U	280	8,400
Provisión de cama de 1.5 plazas (estructura + colchón estándar)	20	U	210	4,200
SUBTOTAL				**136,830.00**

10. Instalaciones Básicas (Área Húmedas)

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total
Provisión e instalación de inodoro tanque bajo (incl. accesorios)	50	U	135	6,750
Provisión e instalación de lavabo de sobreponer con grifería	50	U	110	5,500
Provisión e instalación de grifería y cabezal de ducha	44	U	85	3,740
Provisión e instalación de mampara de vidrio templado para ducha	44	U	160	7,040
Cerámica antideslizante en áreas húmedas (cocinas)	450	m2	16	7,200
SUBTOTAL				**30,230.00**

11. Pruebas y Limpieza

Rubro	Cantidad	Unidad	Precio Unitario	Precio Total
Pruebas de todos los sistemas de la Vivienda	Gobal	Global	1500	1,500
Limpieza profunda de acabados	Gobal	Global	1200	1,200
SUBTOTAL				**2,700**

PRESUPUESTO FINAL

ÍTEM	TOTAL (USD)
1. Obras Preliminares	$ 4,644.00
2. Demolición Selectiva	$ 8,770.75
3. Movimiento de Escombros	$ 2,936.33
4. Intervención Estructural	$ 4,627.50
5. Estructura de Hormigón	$ 9,835.60
6. Integración de Instalaciones Básicas	$ 20,705.00

7. Mampostería y Revestimientos	$ 161,010.00
8. Acabados y Carpintería	$ 206,087.50
9. Mobiliario General	$ 136,830.00
10. Instalaciones Básicas (Área Húmedas)	$ 30,230.00
11. Pruebas y Limpieza	$ 2,700.00
TOTAL ESTIMADO	**$ 588,376.68**

Anexo 03: Presupuesto Referencial Del Proyecto

Los Anexos del 04 al 13 son láminas de gran tamaño, a continuación se describe cada una de las mismas.

Anexo 04: Lámina del Emplazamiento (Estado Actual)

Anexo 05: Lámina de Plantas Arquitectónicas (Estado Actual)

Anexo 06: Lámina de Plantas Arquitectónicas (Modificaciones)

Anexo 07: Lámina del Emplazamiento

Anexo 08: Lámina de Planta Baja

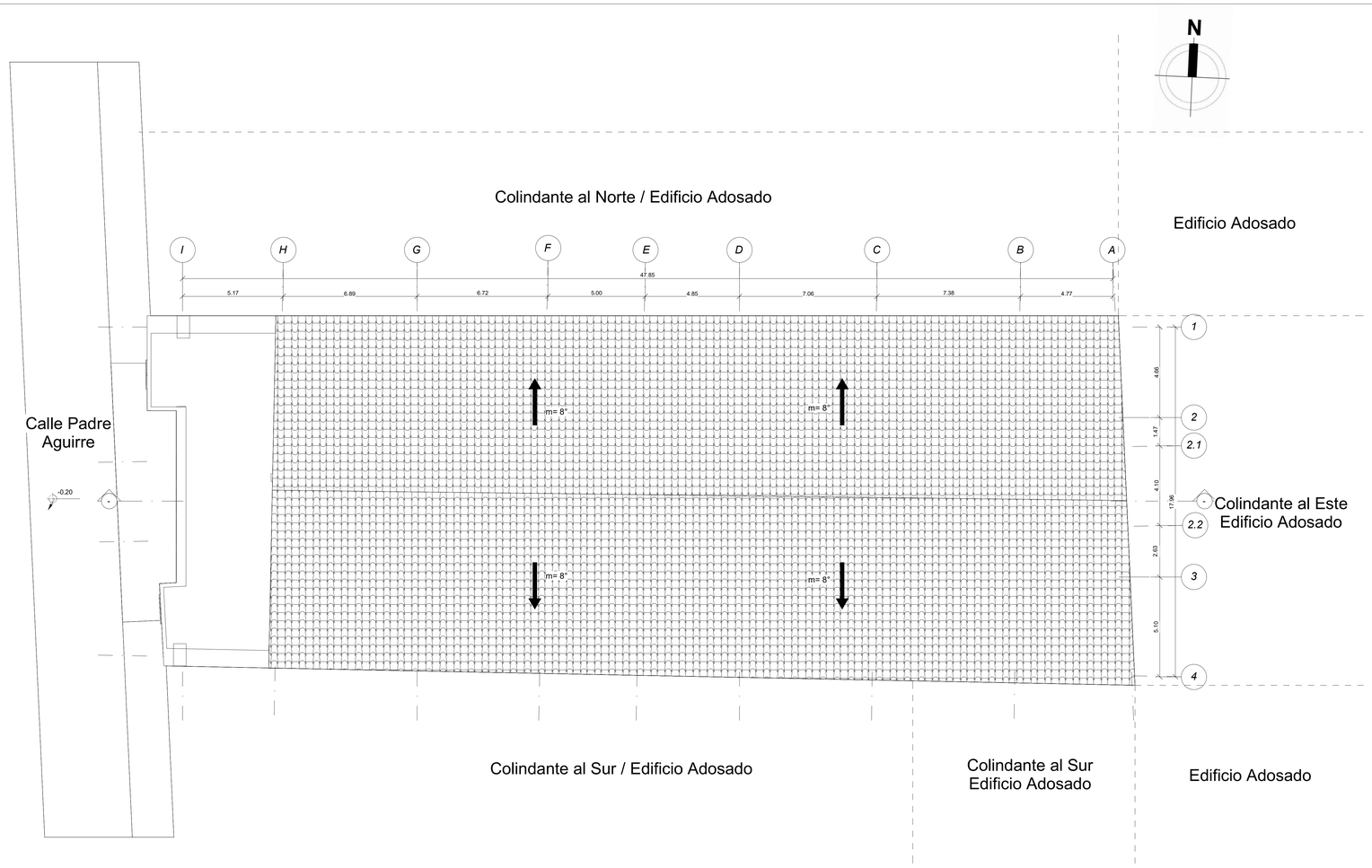
Anexo 09: Lámina de Planta Tipo (1, 2 y 3 Planta Alta)

Anexo 10: Lámina de Cuarta Planta Alta/Rooftop

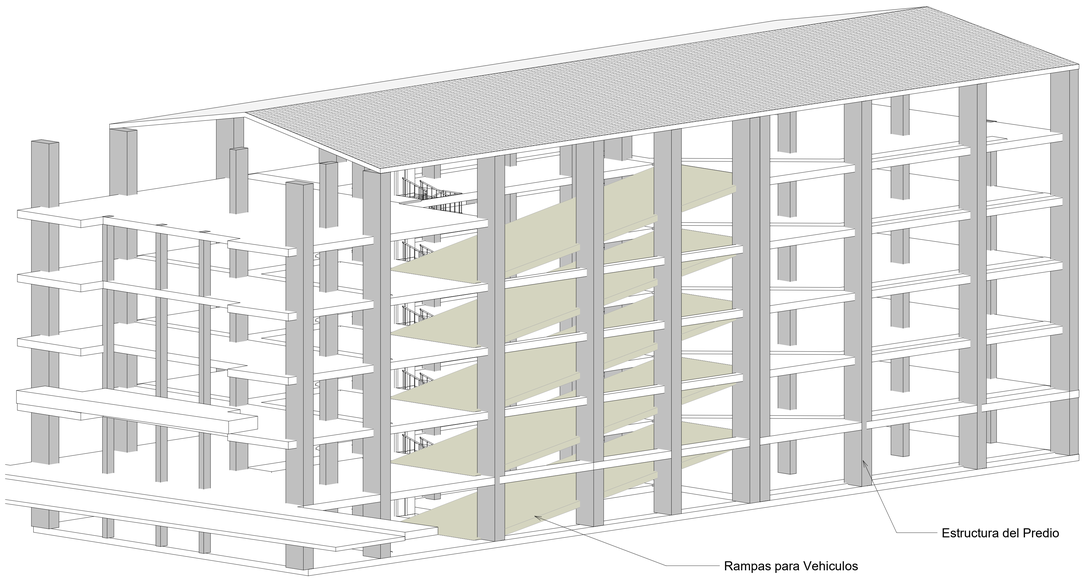
Anexo 11: Lámina de Planta de Subsuelo

Anexo 12: Lámina de Secciones Arquitectónicas

Anexo 13: Lámina de Alzado Frontal y Detalles Constructivos



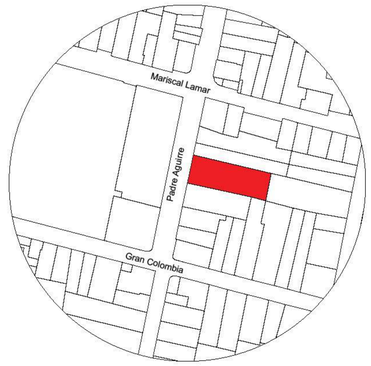
1 Emplazamiento
A101 1 : 100



2 Estructura del Predio
A101

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
ESCALA GRÁFICA 1:100

UBICACIÓN



Información General (Estado Actual)	
Clave Catastral	0102021025000
Frente del Terreno	18.10 m
Área del Terreno	914.71 m^2
Área de Construcción	1504.50 m^2

LEYENDA DE LÁMINAS

ESTADO ACTUAL	
A01	EMPLAZAMIENTO
A02	PLANTAS ARQUITECTÓNICAS
A03	PLANTAS ARQUITECTÓNICAS (MODIFICACIONES)
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	
A04	EMPLAZAMIENTO
A05	PLANTA BAJA
A06	1°, 2° Y 3° PLANTA ALTA (PLANTA TIPO)
A07	4° PLANTA ALTA / ROOFTOP
A08	PLANTA SUBSUELO
A09	SECCIONES ARQUITECTÓNICAS (N°1, 2, 3, 4 y 5)
A010	S. ARQUITECTONICA N°6, ALZADO FRONTAL, DETALLES CONSTRUCTIVOS

UCACUE

PROYECTO:
TRABAJO DE TITULACIÓN:
COOPERATIVA DE VIVIENDA

INFORMACION DE EDIFICIO:
AUTORES:
PEÑALOZA SEBASTIAN
PILLACELA ROGER

UBICACIÓN:
MARISCAL LAMAR Y PADRE AGUIRRE
PARROQUIA GIL RAMIREZ DÁVALOS

AÑO DE PLANIFICACIÓN:
ABRIL - JULIO 2026

USO ORIGINAL:
PARQUEADERO PÚBLICO

USO PROPUESTO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

CONDICIÓN CULTURAL:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

EQUIPO:
MODELADO BIM:
PEÑALOZA SEBASTIAN
PILLACELA ROGER

DIRECCIÓN:
ARQ. KATERINE REYES

ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

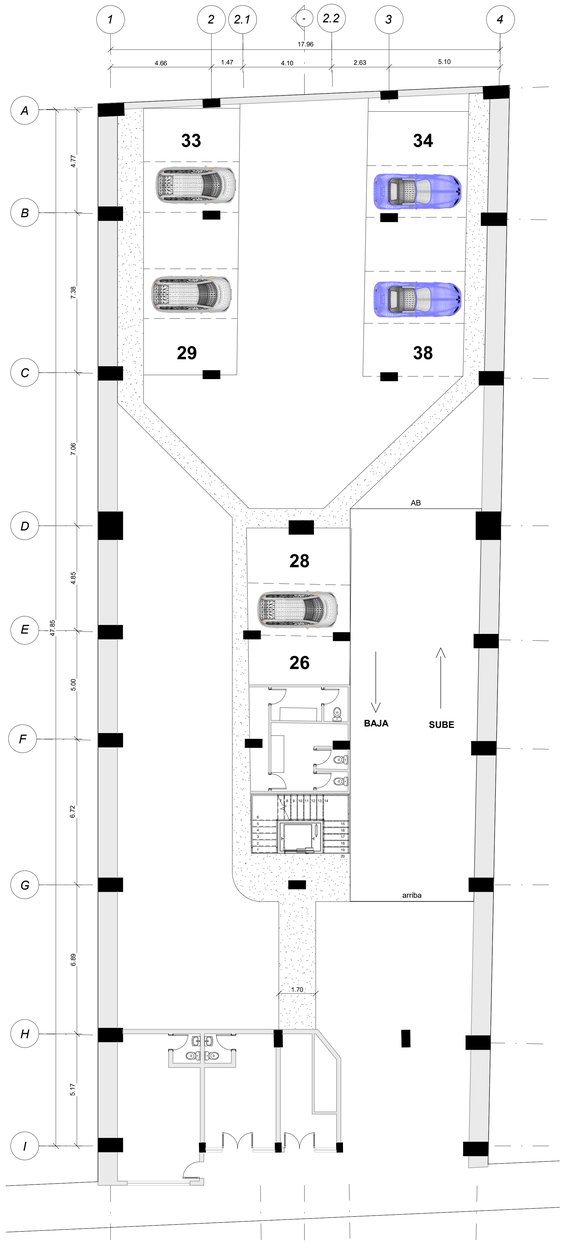
ESCALA:
1:100

FECHA:
04 / SEP / 2026

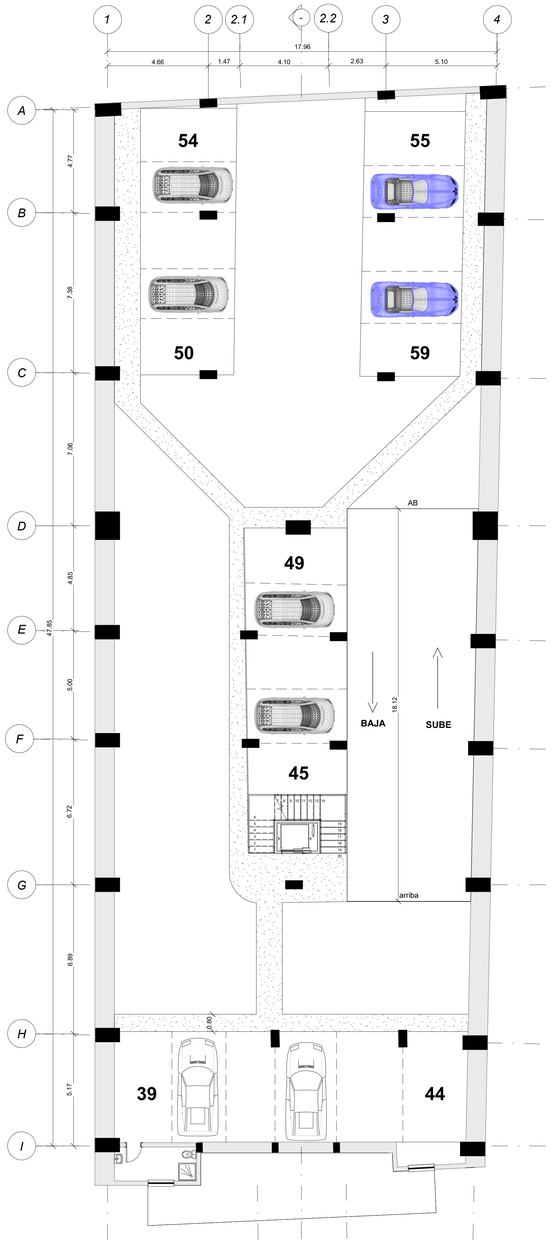
LÁMINA:
EMPLAZAMIENTO (ESTADO ACTUAL)

LÁMINA:
A01

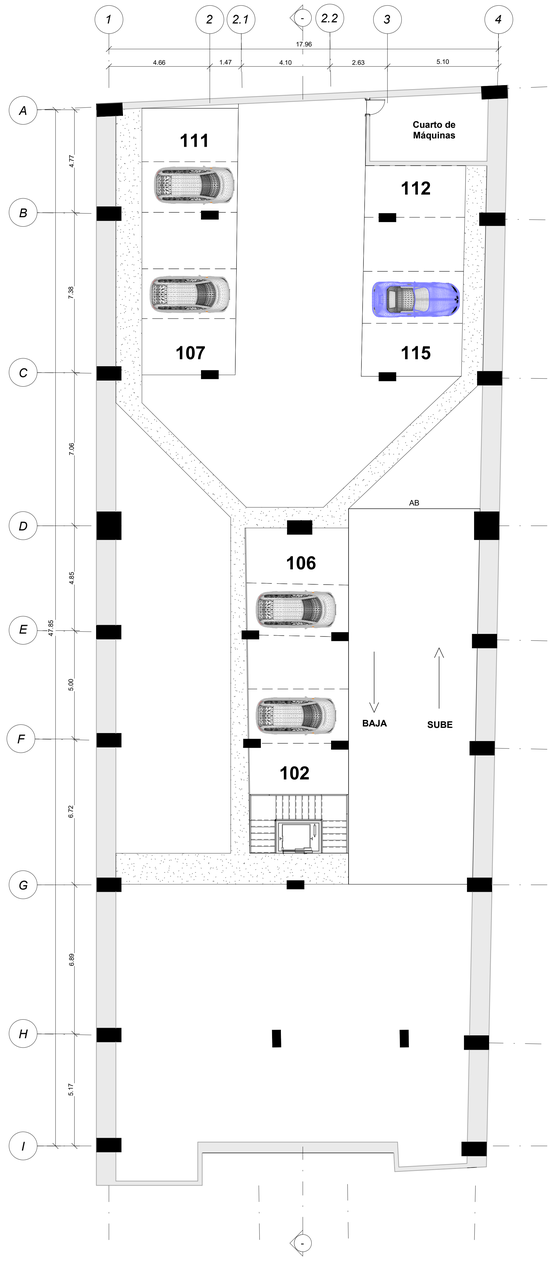
CÓDIGO:



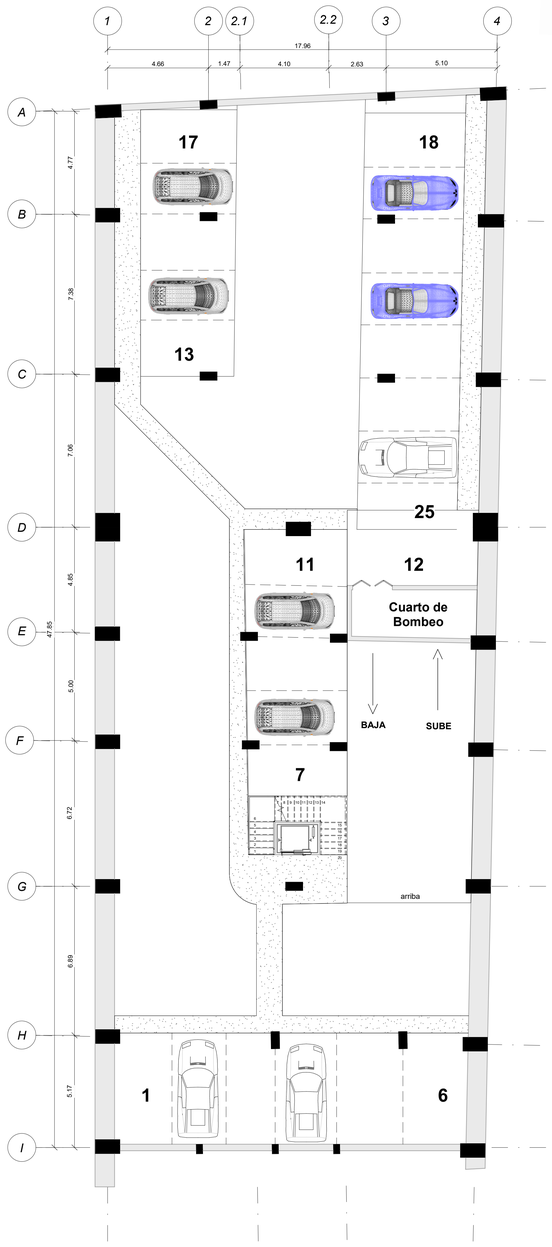
1 Planta Baja
A102 1 : 100



2 Planta Tipo
A102 1 : 100



3 Cuarta Planta Alta / Rooftop
A102 1 : 100

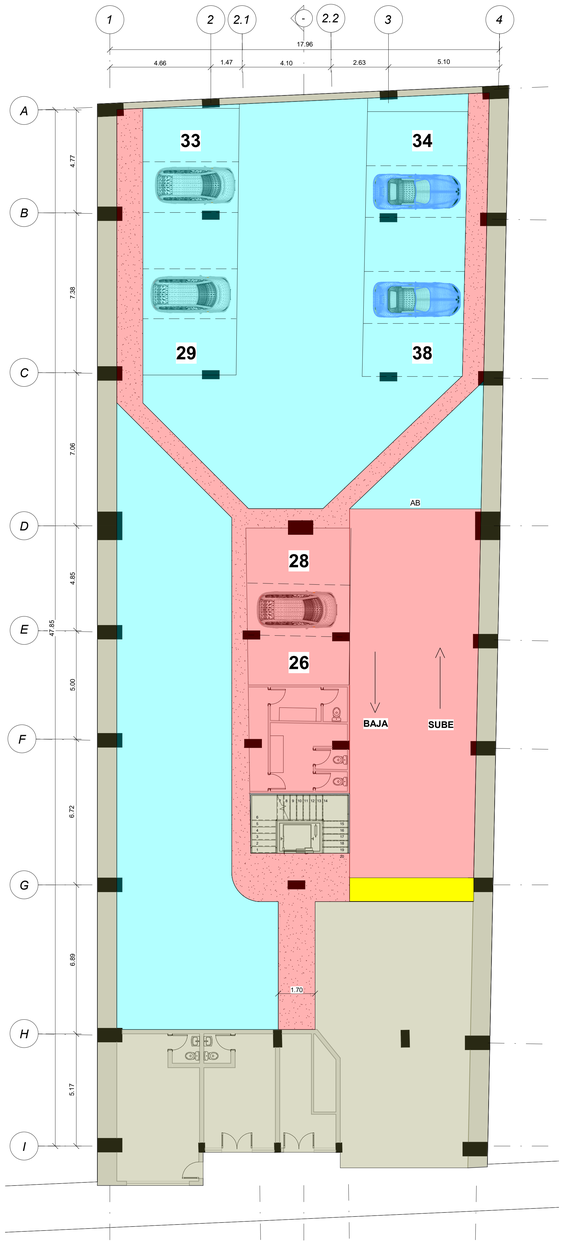


4 Planta Subsuelo
A102 1 : 100

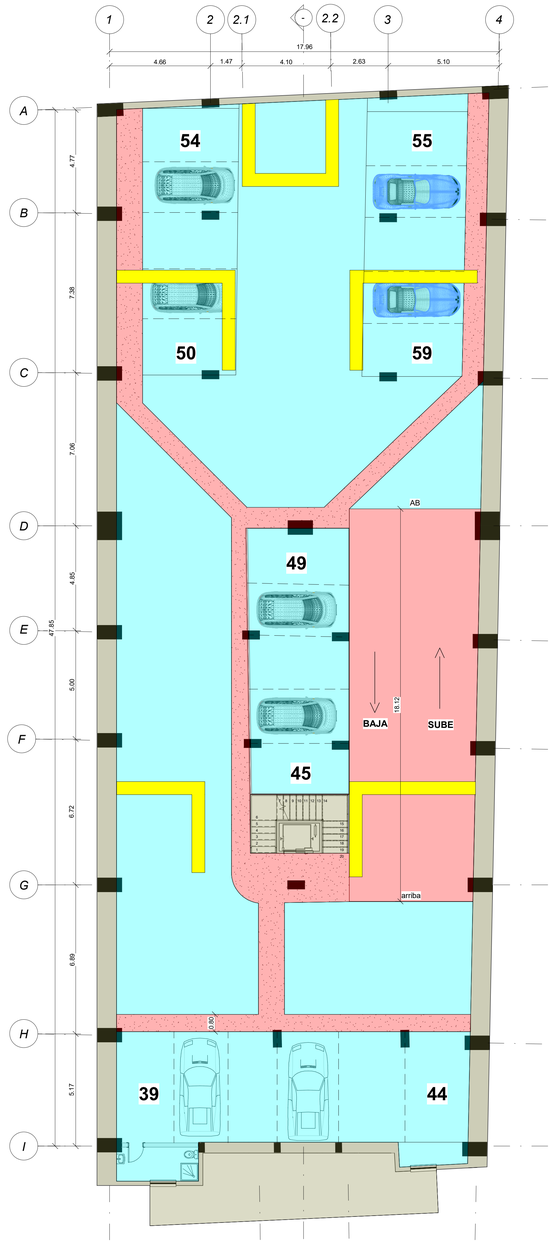
N

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
ESCALA GRÁFICA 1:100

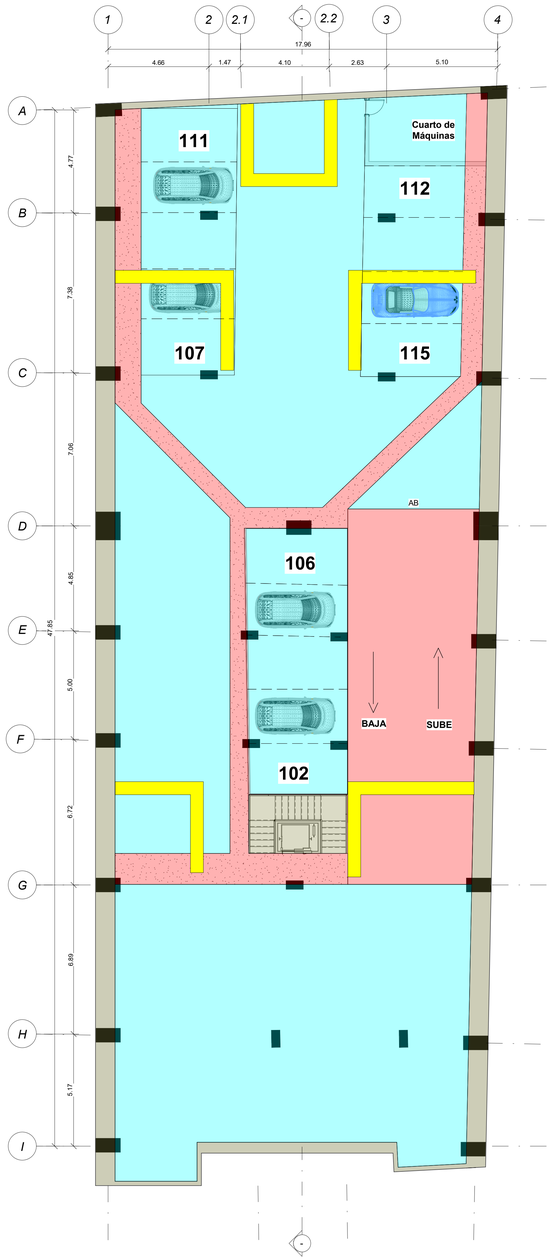
UCACUE	INFORMACION DE EDIFICIO: AUTORES: PEÑALOZA SEBASTIAN PILLACELA ROGER	USO ORIGINAL: PARQUEADERO PÚBLICO USO PROPUESTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA	LÁMINA: PLANTAS ARQUITECTÓNICAS (ESTADO ACTUAL)
PROYECTO: TRABAJO DE TITULACIÓN: COOPERATIVA DE VIVIENDA	UBICACIÓN: MARISCAL LAMAR Y PADRE AGUIRRE PARROQUIA GIL RAMIREZ DÁVALOS	CONDICIÓN CULTURAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESCALA: 1:100	LÁMINA: A02
	AÑO DE PLANIFICACIÓN: ABRIL - JULIO 2026	EQUIPO: MODELADO BIM: PEÑALOZA SEBASTIAN PILLACELA ROGER DIRECCIÓN: ARQ. KATERINE REYES	FECHA: 04 / SEP / 2026	CÓDIGO:



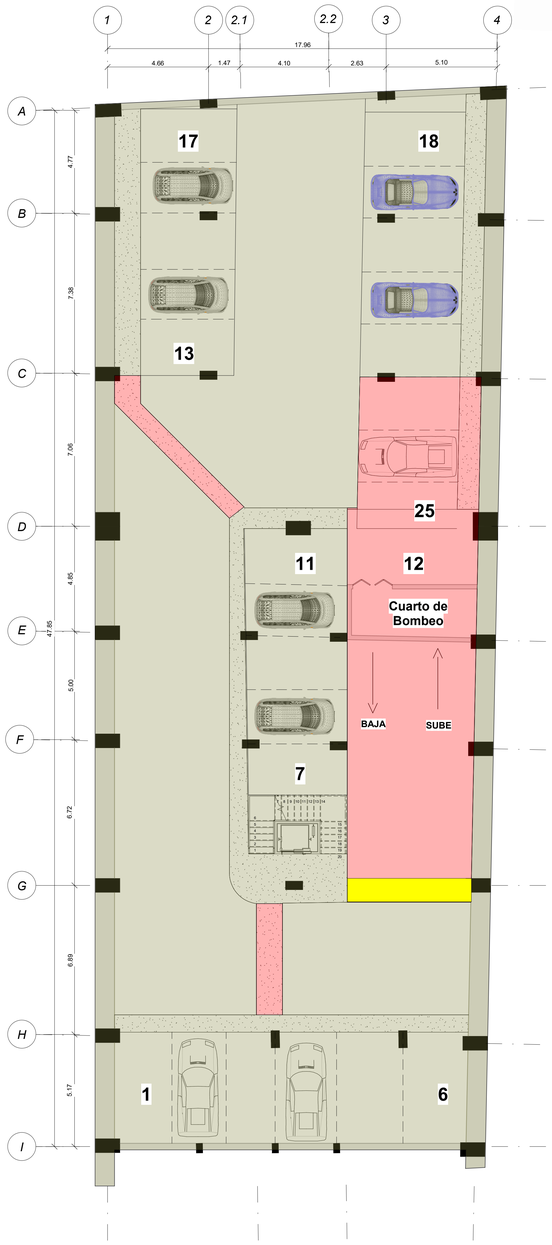
1 Planta Baja_Modificaciones
A103 1 : 100



2 Planta Tipo_Mofications
A103 1 : 100



3 Cuarta Planta Alta / Rooftop_Modificaciones
A103 1 : 100



4 Planta Subsuelo_Modificaciones
A103 1 : 100





Leyenda

- Conserva (Estado Actual)
- Retira (Demolición/Sustracion)
- Construye (Obra Nueva)
- Refuerza (Obra Nueva)

UCACUE

PROYECTO:

TRABAJO DE TITULACIÓN:

COOPERATIVA DE VIVIENDA

INFORMACION DE EDIFICIO:

AUTORES:
PEÑALOZA SEBASTIAN
PILLACELA ROGER

UBICACIÓN:
MARISCAL LAMAR Y PADRE AGUIRRE
PARROQUIA GIL RAMIREZ DÁVALOS

AÑO DE PLANIFICACIÓN:
ABRIL - JULIO 2026

USO ORIGINAL:
PARQUEADERO PÚBLICO

USO PROPUESTO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

CONDICIÓN CULTURAL:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

EQUIPO:
MODELADO BIM:
PEÑALOZA SEBASTIAN
PILLACELA ROGER

DIRECCIÓN:
ARQ. KATERINE REYES

ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

ESCALA:
1:100

FECHA:
04 / SEP / 2026

LÁMINA:
PLANTAS ARQUITECTÓNICAS (MODIFICACIONES)

LÁMINA:
A03

CÓDIGO:

El proyecto se emplaza en la ciudad de Cuenca, apostando por la redensificación urbana a través de la reutilización adaptativa de una estructura de un parqueadero existente. La Cooperativa de Vivienda, conformada exclusivamente por unidades familiares tipo miltifamiliares se integra al tejido urbano circundante respetando la permeabilidad del sector. A nivel de suelo y subsuelo, la propuesta articula la dinámica pública y habitacional mediante la conservación del área de estacionamientos inferiores, transformándola en un equipamiento de uso compartido que sirve tanto a los residentes como a la ciudad.

Cuadro de Áreas (Propuesta)	
Planta Baja	431.97 m²
Planta Tipo (x3)	560.92 m²
Cuarta Planta Alta / Rooftop	596 m²
Planta de Subsuelo	297.96 m²
Área Total	**3008.69 m²**

COS

COS = (APB/AT)100

COS = (431.97/914.71)100

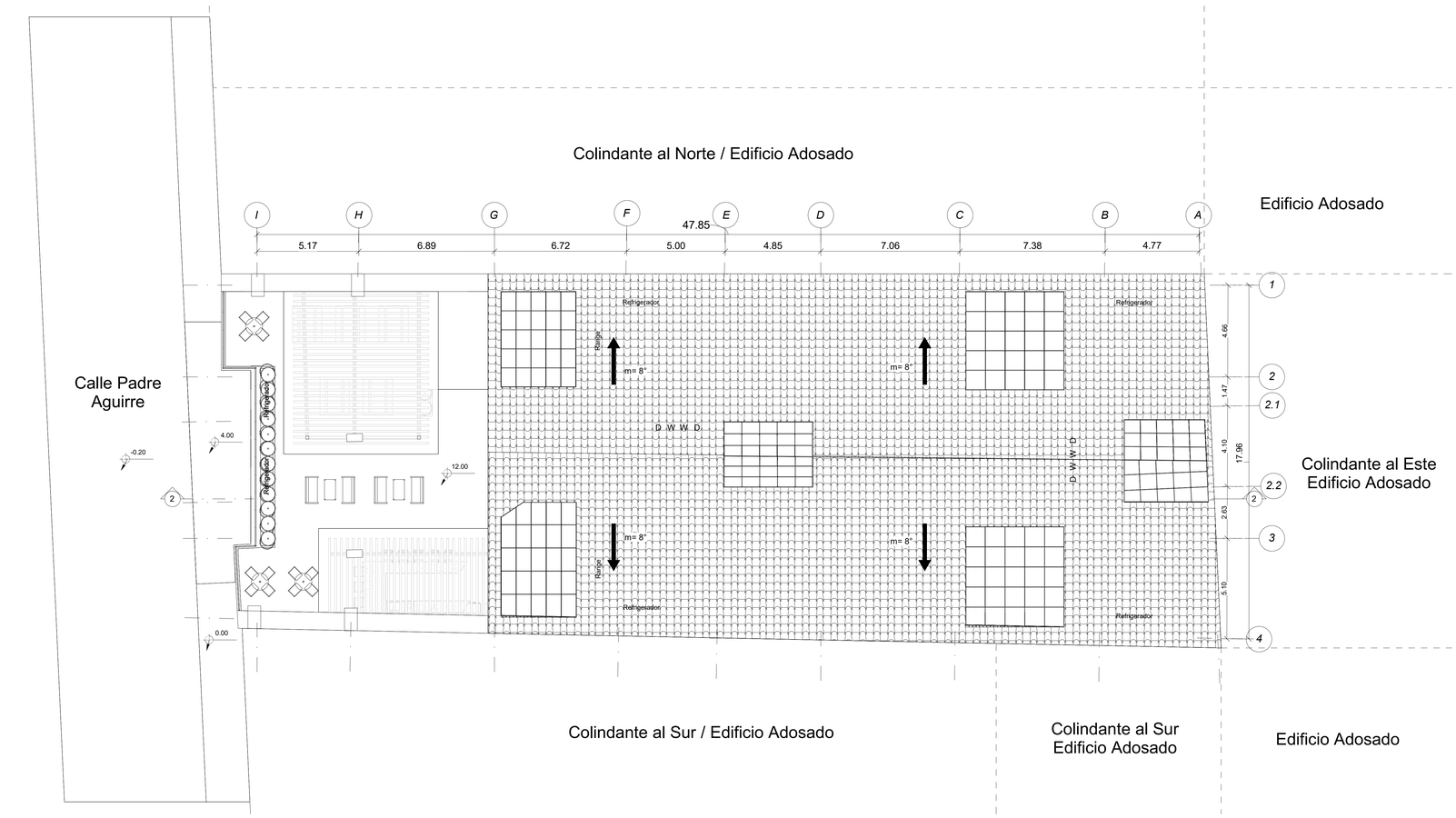
COS = 47.22 m²

CUS

CUS = (ATC/AT)

CUS = (3008.69/914.71)

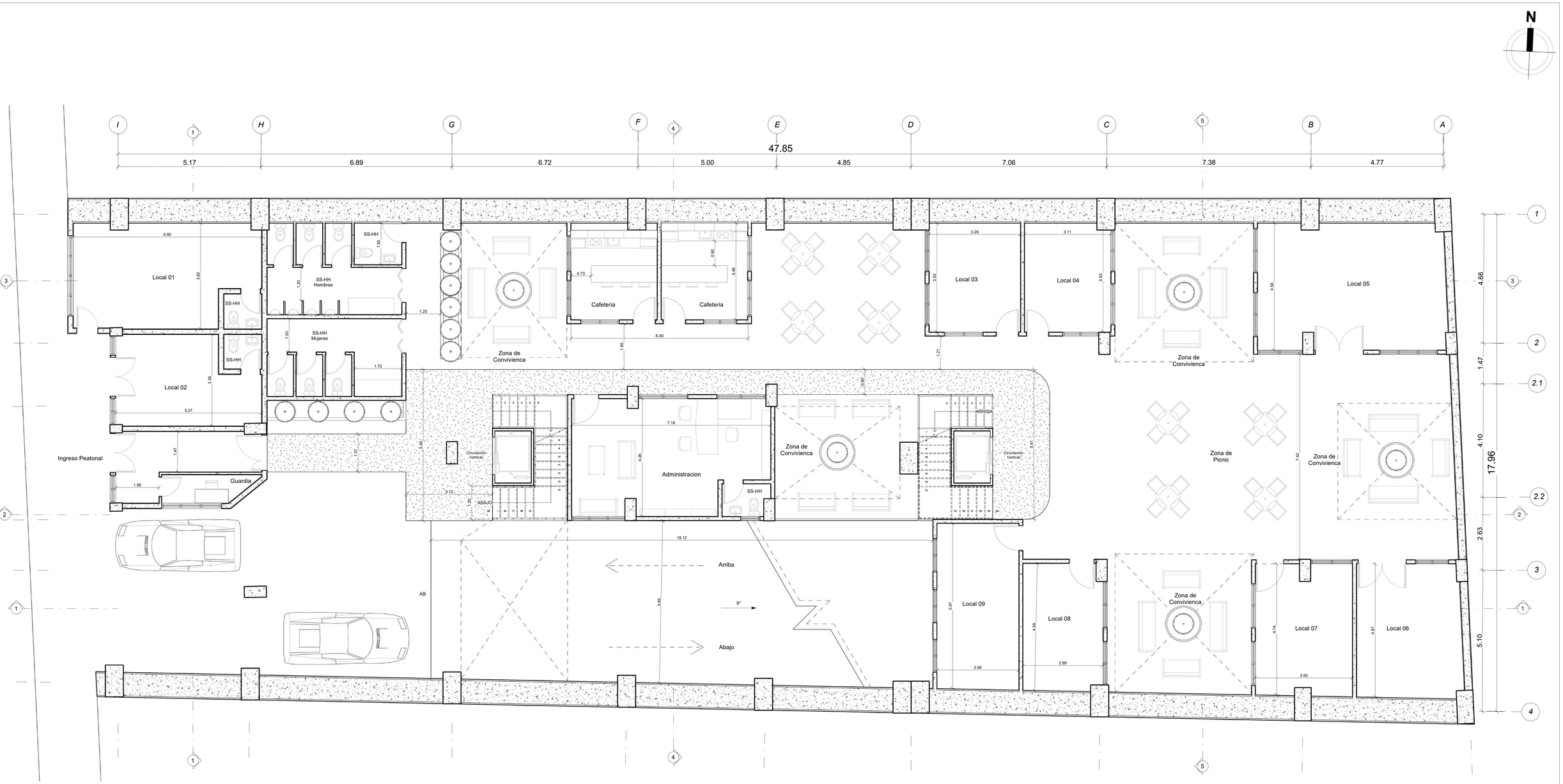
CUS = 3.29



1 Emplazamiento
A104 1 : 100

ESCALA GRÁFICA

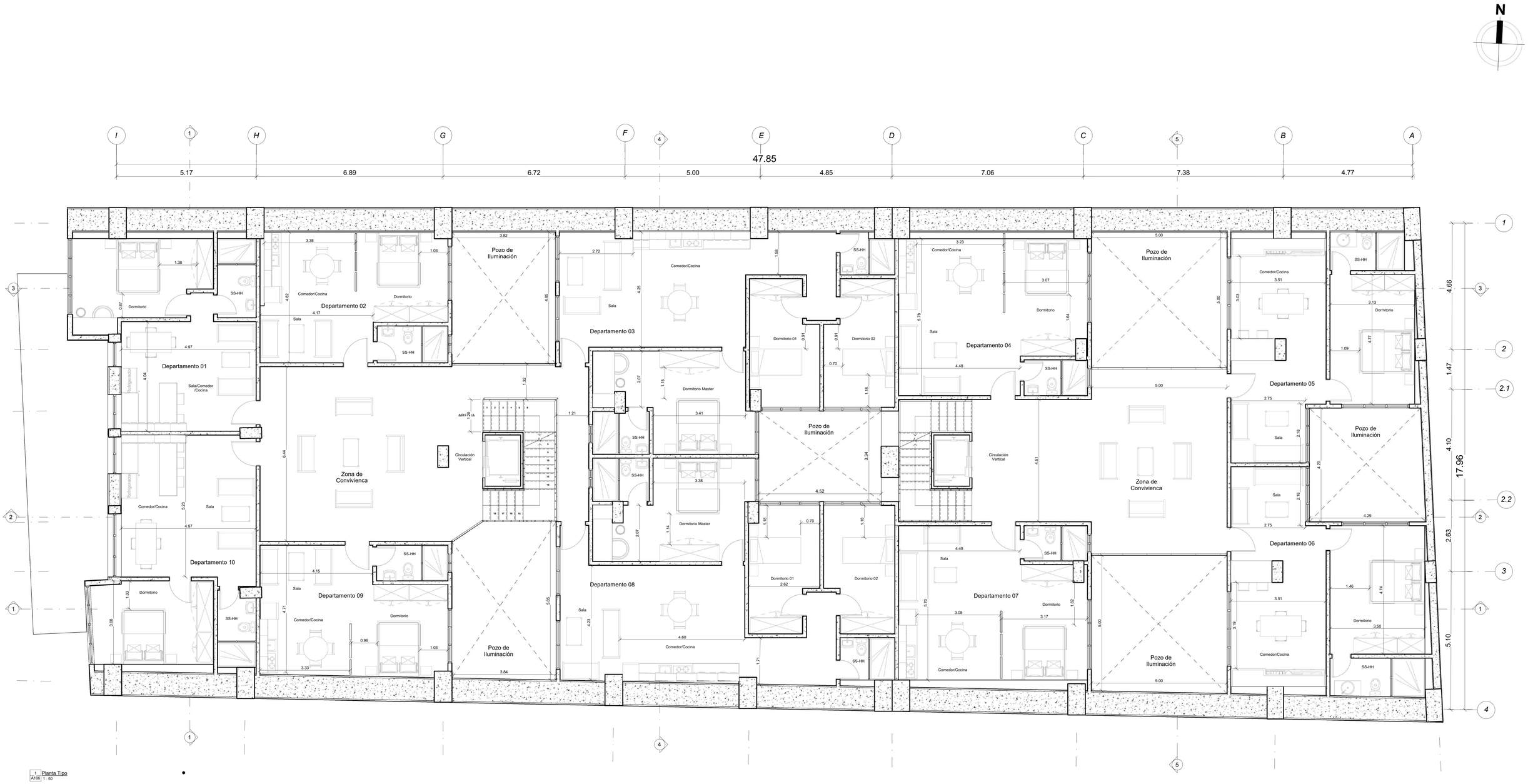
UCACUE	INFORMACION DE EDIFICIO: AUTORES: PEÑALOZA SEBASTIAN, PILLACELA ROGER	USO ORIGINAL: PARQUEADERO PÚBLICO USO PROPUESTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA	LÁMINA: EMPLAZAMIENTO
PROYECTO: TRABAJO DE TITULACIÓN: COOPERATIVA DE VIVIENDA	UBICACIÓN: MARISCAL LAMAR Y PADRE AGUIRRE, PARROQUIA GIL RAMIREZ DÁVALOS	CONDICIÓN CULTURAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESCALA: 1:100	LÁMINA: A04
	AÑO DE PLANIFICACIÓN: ABRIL - JULIO 2026	EQUIPO: MODELADO BIM: PEÑALOZA SEBASTIAN, PILLACELA ROGER DIRECCIÓN: ARQ. KATERINE REYES	FECHA: 04 / SEP / 2026	CÓDIGO:



1 Planta Baja
A105 1 : 50

0 1 2 3 4 5
ESCALA GRÁFICA 1:50

UCACUE	INFORMACION DE EDIFICIO: AUTORES: PEÑALOZA SEBASTIAN PILLACELA ROGER	USO ORIGINAL: PARQUEADERO PÚBLICO USO PROPUESTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA	LÁMINA: PLANTA BAJA
PROYECTO: TRABAJO DE TITULACIÓN: COOPERATIVA DE VIVIENDA	UBICACIÓN: MARISCAL LAMAR Y PADRE AGUIRRE PARROQUIA GIL RAMIREZ DÁVALOS	CONDICIÓN CULTURAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESCALA: 1:50	LÁMINA: A05
	AÑO DE PLANIFICACIÓN: ABRIL - JULIO 2026	EQUIPO: MODELADO BIM: PEÑALOZA SEBASTIAN PILLACELA ROGER DIRECCIÓN: ARQ. KATERINE REYES	FECHA: 04 / SEP / 2026	CÓDIGO:



1 Planta Tipo
A106 1 : 50

Cuadro de Áreas

Tipología 01	Un persona	Departamentos 01 / 02 / 04 / 05 06 / 07 / 09 / 10
Tipología 03	Cuatro personas	Departamentos 03 / 08
Departamentos/Planta		**10**

Al ser una Planta Tipo el numero de departamentos se mantiene por los tres niveles siguientes, es decir las plantas Primer, Segunda y Tercer Planta Alta tiene la misma disposición y caracteristicas. El total de dichos departamentos son 30 departamentos.

ESCALA GRÁFICA 1:50

UCACUE

PROYECTO:
TRABAJO DE TITULACIÓN:
COOPERATIVA DE VIVIENDA

INFORMACION DE EDIFICIO:
AUTORES:
PEÑALOZA SEBASTIAN
PILLACELA ROGER

UBICACIÓN:
MARISCAL LAMAR Y PADRE AGUIRRE
PARROQUIA GIL RAMIREZ DÁVALOS

AÑO DE PLANIFICACIÓN:
ABRIL - JULIO 2026

USO ORIGINAL:
PARQUEADERO PÚBLICO

USO PROPUESTO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

CONDICIÓN CULTURAL:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

EQUIPO:
MODELADO BIM:
PEÑALOZA SEBASTIAN
PILLACELA ROGER

DIRECCIÓN:
ARQ. KATERINE REYES

ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

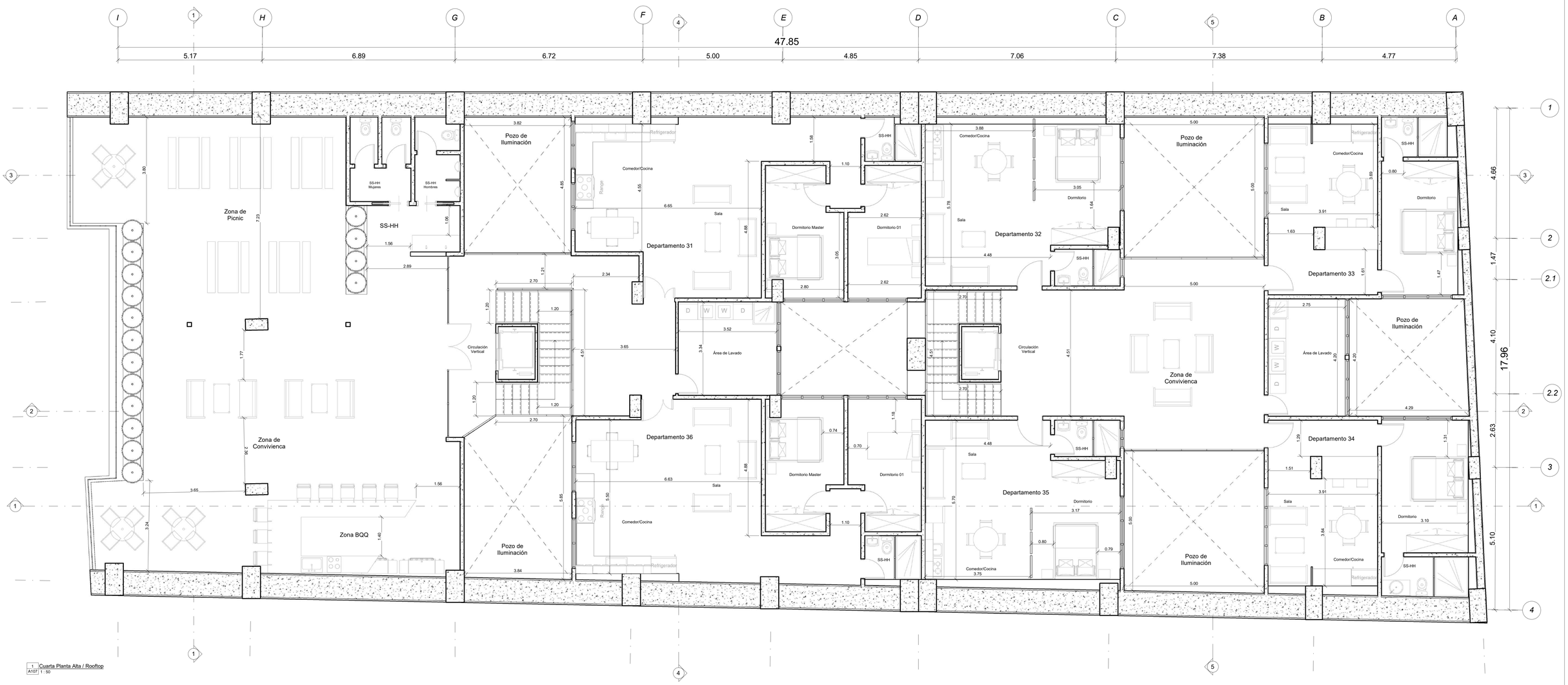
ESCALA:
1:50

FECHA:
04 / SEP / 2026

LÁMINA:
1, 2 y 3 PLANTA ALTA (PLANTA TIPO)

LÁMINA:
A06

CÓDIGO:



1 Cuarta Planta Alta / Rooftop
A107 1 : 50

Cuadro de Áreas

Tipología 01	Un persona	Departamentos 32 / 33 34 / 35
Tipología 02	Tres personas	Departamentos 31 / 36
Departamentos/Planta		**6**

Esta Planta tiene dos áreas, Pública y Semipública El Área Semipública es para el uso de los usuarios de la Vivienda (Departamentos y Área de Lavado) mientras que el Área Pública (Rooftop) es una zona de esparcimiento.

El número total de Departamentos propuestos para esta Cooperativa de Vivienda es de 36 Departamentos

ESCALA GRAFICA 1:50

UCACUE

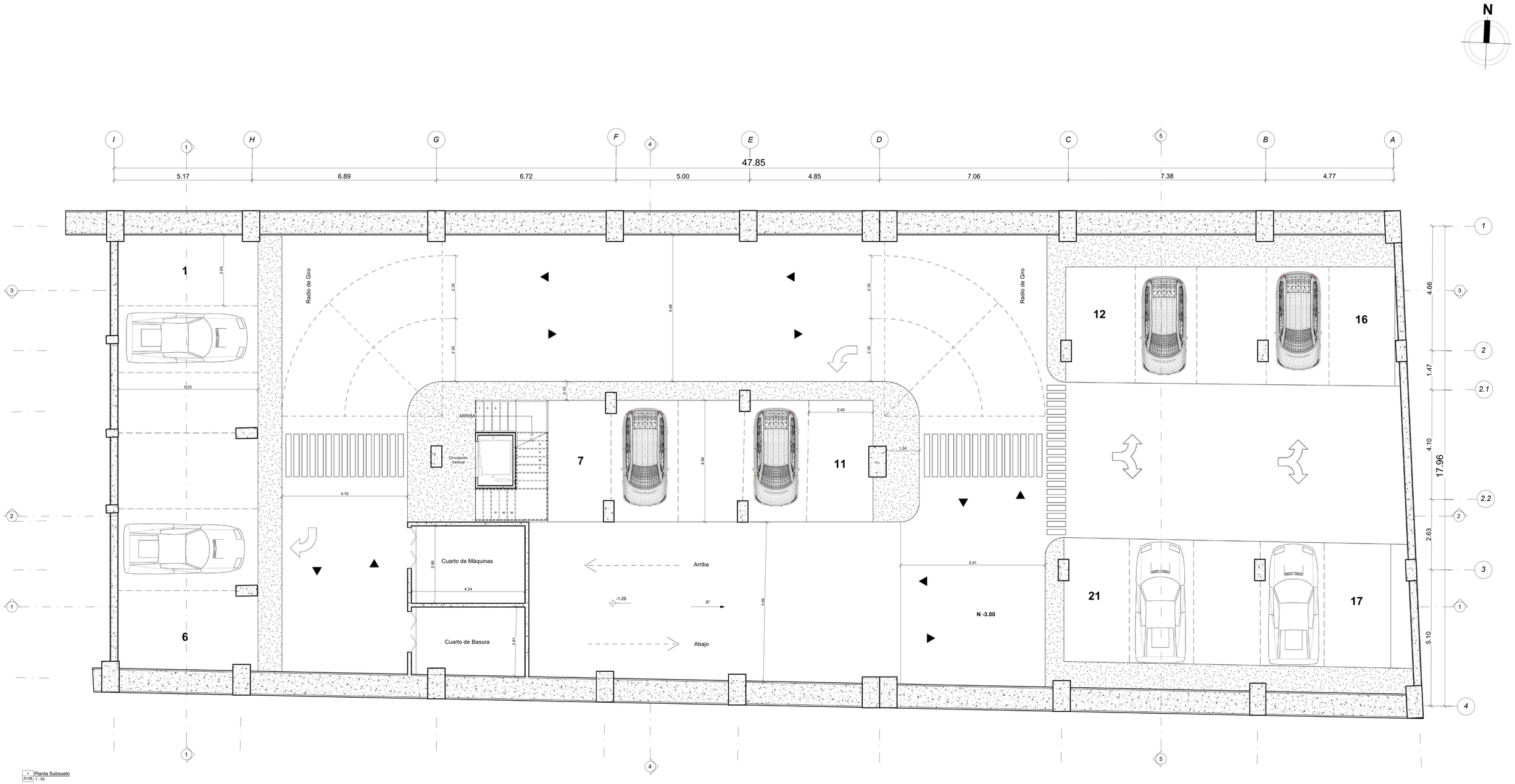
PROYECTO:
TRABAJO DE TITULACIÓN:
COOPERATIVA DE VIVIENDA

INFORMACION DE EDIFICIO:
AUTORES: PEÑALOZA SEBASTIAN, PILLACELA ROGER
UBICACIÓN: MARISCAL LAMAR Y PADRE AGUIRRE, PARROQUIA GIL RAMIREZ DÁVALOS
AÑO DE PLANIFICACIÓN: ABRIL - JULIO 2026

USO ORIGINAL: PARQUEADERO PÚBLICO
USO PROPUESTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR
CONDICIÓN CULTURAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR
EQUIPO: MODELADO BIM: PEÑALOZA SEBASTIAN, PILLACELA ROGER
DIRECCIÓN: ARQ. KATERINE REYES

ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA
ESCALA: 1:50
FECHA: 04 / SEP / 2026

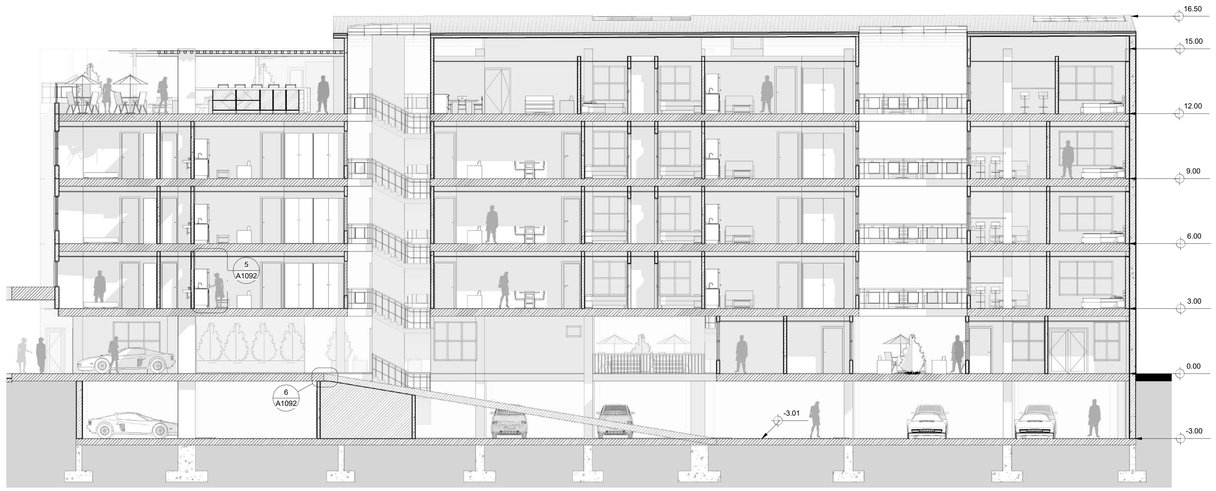
LÁMINA: CUARTA PLANTA ALTA ROOFTOP
LÁMINA: A07
CÓDIGO:



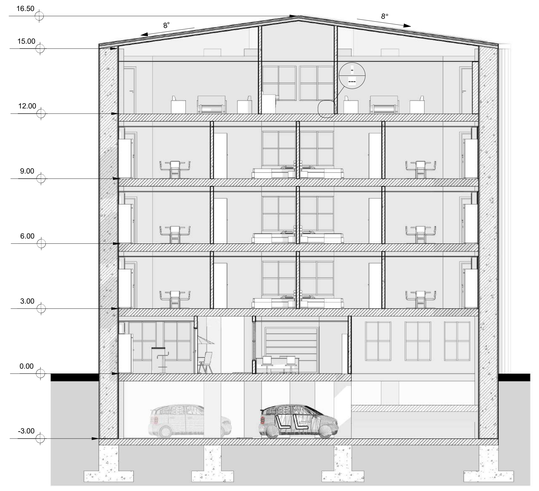
1 A108 Planta Subsuelo
1 : 50

ESCALA GRAFICA 0 1 2 3 4 5 1:50

UCACUE	INFORMACION DE EDIFICIO: AUTORES: PEÑALOZA SEBASTIAN PILLACELA ROGER	USO ORIGINAL: PARQUEADERO PÚBLICO USO PROPUESTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA	LÁMINA: PLANTA SUBSUELO
PROYECTO: TRABAJO DE TITULACIÓN: COOPERATIVA DE VIVIENDA	UBICACIÓN: MARISCAL LAMAR Y PADRE AGUIRRE PARROQUIA GIL RAMIREZ DÁVALOS	CONDICIÓN CULTURAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESCALA: 1:50	LÁMINA: A08
	AÑO DE PLANIFICACIÓN: ABRIL - JULIO 2026	EQUIPO: MODELADO BIM: PEÑALOZA SEBASTIAN PILLACELA ROGER DIRECCIÓN: ARQ. KATERINE REYES	FECHA: 04 / SEP / 2026	CÓDIGO:



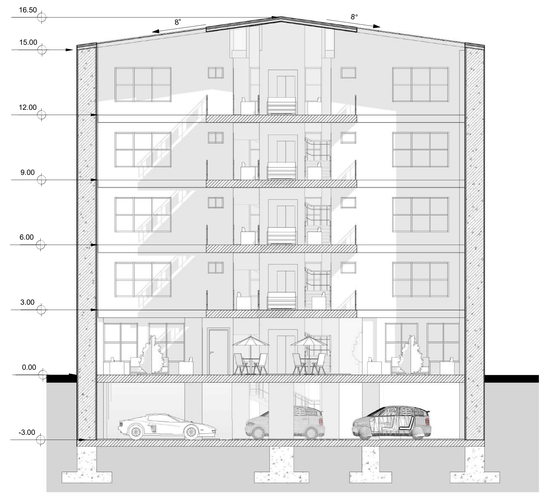
1 Sección 1
A109 1 : 100



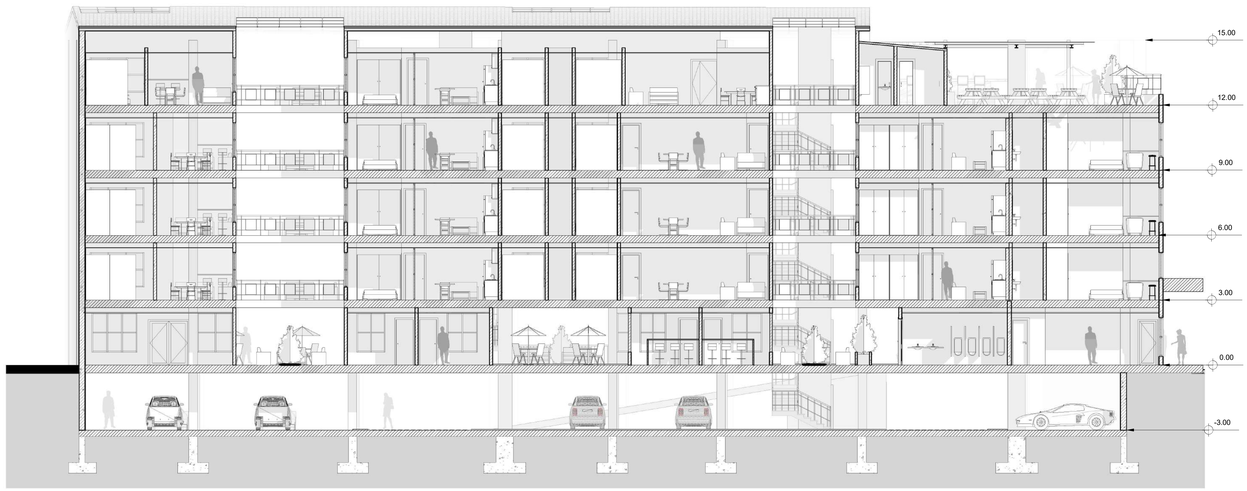
4 Sección 4
A109 1 : 100



2 Sección 2
A109 1 : 100



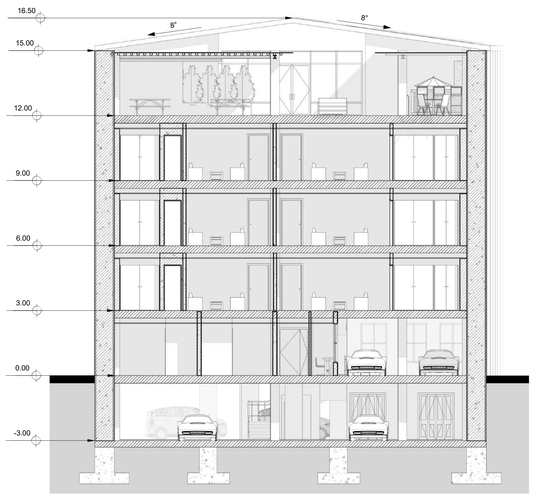
5 Sección 5
A109 1 : 100



3 Sección 3
A109 1 : 100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
ESCALA GRÁFICA 1/100

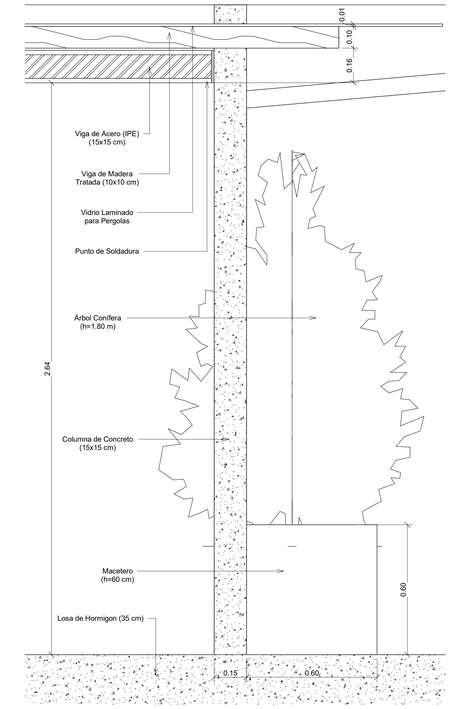
UCACUE	INFORMACION DE EDIFICIO: AUTORES: PEÑALOZA SEBASTIAN PILLACELA ROGER	USO ORIGINAL: PARQUEADERO PÚBLICO USO PROPUESTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA	LÁMINA: SECCIONES ARQUITECTÓNICAS (N°1, 2, 3, 4 y 5)
PROYECTO: TRABAJO DE TITULACIÓN: COOPERATIVA DE VIVIENDA	UBICACIÓN: MARISCAL LAMAR Y PADRE AGUIRRE PARROQUIA GIL RAMIREZ DÁVALOS	CONDICIÓN CULTURAL: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESCALA: 1:100	LÁMINA: A09
	AÑO DE PLANIFICACIÓN: ABRIL - JULIO 2026	EQUIPO: MODELADO BIM: PEÑALOZA SEBASTIAN PILLACELA ROGER DIRECCIÓN: ARQ. KATERINE REYES	FECHA: 04 / SEP / 2026	CÓDIGO:



1 Sección 6
A1092 1 : 100

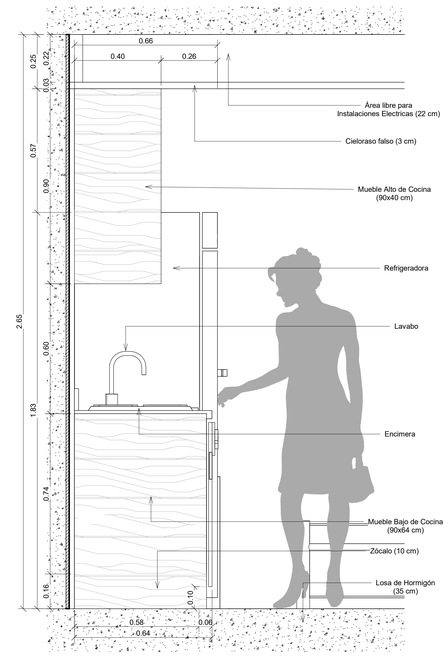


2 Fachada Frontal
A1092 1 : 100

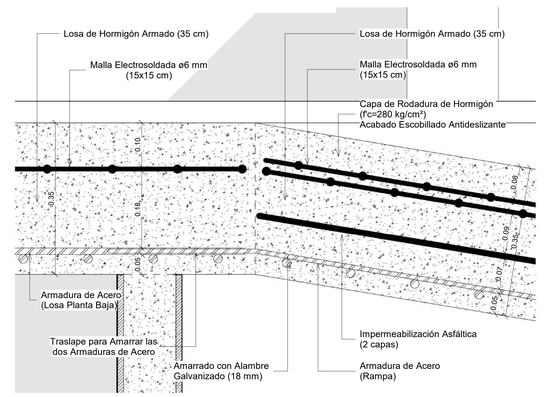


3 Detalle 01 Pergola
A1092 1 : 10

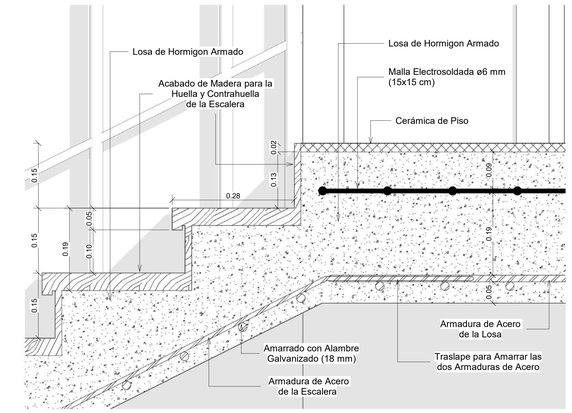
4 Detalle 02 Pergola
A1092 1 : 5



5 Detalle 03 Cocina
A1092 1 : 10



6 Detalle 04 Rampa
A1092 1 : 5



7 Detalle 05 Escalera
A1092 1 : 5

0 0.1 0.2 0.3 0.4 0.5 0.6 0.7 0.8 0.9 1
ESCALA GRÁFICA 1:10

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
ESCALA GRÁFICA 1:100

UCACUE

PROYECTO:
TRABAJO DE TITULACIÓN:
COOPERATIVA DE VIVIENDA

INFORMACION DE EDIFICIO:
AUTORES:
PEÑALOZA SEBASTIAN
PILLACELA ROGER

UBICACIÓN:
MARISCAL LAMAR Y PADRE AGUIRRE
PARROQUIA GIL RAMIREZ DÁVALOS

AÑO DE PLANIFICACIÓN:
ABRIL - JULIO 2026

USO ORIGINAL:
PARQUEADERO PÚBLICO

USO PROPUESTO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

CONDICIÓN CULTURAL:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

EQUIPO:
MODELADO BIM: PEÑALOZA SEBASTIAN
PILLACELA ROGER
DIRECCIÓN: ARQ. KATERINE REYES

ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

ESCALA:
1:100
1:10

FECHA:
04 / SEP / 2026

LÁMINA:
S. ARQUITECTONICA N°6
ALZADO FRONTAL
DETALLES
CONSTRUCTIVOS

LÁMINA:
A010

CÓDIGO:

AUTORIZACION DE PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Nosotros, **Peñaloza Pazato Sebastián Alexander** y **Pillacela Lituma Roger Vicente** portadores de las cédulas de ciudadanía N.º 0105816888 y 1401208010. En calidad de autores y titulares de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación **"Propuesta a nivel de Anteproyecto de Cooperativa de Vivienda reutilizando el Parqueadero de las Palomas"** 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, 04 de Septiembre de 2026.





…… ……

Peñaloza Pazato Sebastián Alexander

0107589657

Pillacela Lituma Roger Vicente

1401208010