



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA,
INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**DENSIFICACIÓN URBANA MEDIANTE ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO EN UN VACÍO URBANO DEL SECTOR SAN
SEBASTIÁN EN LA CIUDAD DE CUENCA, ECUADOR.**

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

AUTOR: NATHALIA BELÉN ESCANDÓN DEIDÁN.

EMILIA JOSÉ MALDONADO ÁVILA.

DIRECTOR: ARQ. MGS. JAIME RAMIRO QUEZADA ORTEGA

CUENCA - ECUADOR

2024

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA
Y CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA

DENSIFICACIÓN URBANA MEDIANTE ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO EN UN VACÍO URBANO DEL SECTOR SAN
SEBASTIÁN EN LA CIUDAD DE CUENCA, ECUADOR.

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

AUTOR: NATHALIA BELÉN ESCANDÓN DEIDÁN.

EMILIA JOSÉ MALDONADO ÁVILA.

DIRECTOR: ARQ. MGS. JAIME RAMIRO QUEZADA ORTEGA.

CUENCA - ECUADOR

2024

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Nathalia Belén Escandón Deidán portadora de la cédula de ciudadanía N° 0650346398 y Emilia José Maldonado Ávila portadora de la cédula de ciudadanía N° 0106279185. Declaramos ser las autoras de la obra: “Densificación Urbana Mediante Anteproyecto Arquitectónico en un Vacío Urbano del Sector San Sebastián en la Ciudad de Cuenca, Ecuador.”, sobre la cual nos hacemos responsables sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaramos que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaramos finalmente que nuestra obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también nos responsabilizamos y eximimos a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 29 de febrero de 2024



F:

Nathalia Belén Escandón Deidán

0650346398



F:

Emilia José Maldonado Ávila

0106279185

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo de investigación previo a la obtención del Grado de Arquitecto con el título: "Densificación urbana mediante anteproyecto arquitectónico en un vacío urbano del sector San Sebastián en la ciudad de Cuenca, Ecuador" ha sido desarrollado por Srta. Nathalia Belén Escandón Deidán y la Srta. Emilia José Maldonado Ávila, mismo que ha sido realizado con el asesoramiento permanente de mi persona en calidad de Tutor, por lo que certifico que se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.

Arq. Jaime Ramiro Quezada Ortega.

DIRECTOR

DEDICATORIA

Quiero dedicar esta tesis primero a Dios por guiarme, darme fuerza y sabiduría en mis decisiones a lo largo de la carrera. A mi tío, Iván Marcelo Escandón, que me ha apoyado e impulsado a prepararme y demostrarme que puedo lograr alcanzar las metas que me proponga con esfuerzo y sacrificio. A mi abuela, María Deidán, a mi hermana, Tatiana Escandón, y a mi sobrino, por compartir su cariño y admiración conmigo. Finalmente, a mis profesores, compañeros y amigos que me han acompañado en esta etapa de mi vida.

Nathalia Belén Escandón Deidán.

Esta tesis está dedicada con todo mi amor a Dios, quien me ha dado las fuerzas para seguir adelante con mis estudios y me ha guiado para alcanzar mis objetivos. A mi abuelita, Rosa Pacheco Calle, por su amor, esfuerzo y confianza que ha depositado en mí para culminar esta etapa de mis estudios. A mi abuelo, Teodoro Ávila Montero, y a mi madre, Diana Ávila Pacheco, por su apoyo incondicional. A mis tíos, Álvaro Ávila y Gabriela Ávila, por compartir su cariño y admiración conmigo. Finalmente, a mis hermanos, primos, compañeros y amigos que me han acompañado en esta etapa de mi vida, y a mis profesores por brindarme sus conocimientos.

Emilia José Maldonado Ávila.

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, agradecemos a la honorable Universidad Católica de Cuenca, al personal administrativo y a todos sus docentes, que nos han transmitido sus conocimientos y sabiduría para poder formarnos en el ámbito académico y profesional.

De igual forma, un gran agradecimiento especial a nuestro tutor de tesis, el Arq. Jaime Ramiro Quezada Ortega, por guiarnos con su conocimiento, tiempo y dedicación, para motivarnos en cada etapa del desarrollo durante el proceso de titulación.

Nathalia Escandón Deidán y Emilia Maldonado Ávila.

RESUMEN

Dentro del barrio San Sebastián, ubicado en el centro histórico de Cuenca, predomina el comercio y poco a poco los espacios de vivienda se han visto opacados, generando una migración de sus residentes hacia zonas periféricas lo que ha impulsado la expansión urbana. Sin embargo, se identifican predios vacíos que permiten el desarrollo de viviendas en altura que fomentan la repoblación de la zona. En el presente trabajo se realiza un análisis bibliográfico sobre la expansión urbana, vivienda en altura, densificación y vacíos urbanos, que solventan la rehabilitación urbana-habitacional de la zona en cuestión. Además, se consideran referentes arquitectónicos locales e internacionales que basados en su pensamiento, obra y realidad que aportan a la creación de un diseño habitacional. Para el uso de la metodología multicriterio de análisis del contexto se desarrolla un programa arquitectónico, organigramas, zonificaciones que ocasionan criterios formales y funcionales para los usuarios en el área a intervenir. Finalmente, la aplicación de las distintas metodologías da como resultado un anteproyecto arquitectónico, que resuelve las distintas necesidades y establece espacios de vivienda y cohesión social para los residentes a quienes va dirigido.

Palabras clave: vivienda en altura, densificación, gentrificación, vacío urbano, rehabilitación urbana.

ABSTRACT

In the San Sebastián neighborhood, located in the historic center of Cuenca, commerce predominates, gradually overshadowing residential spaces, prompting residents to migrate to peripheral areas, thus fostering urban expansion. However, vacant lots have been identified, allowing for the development of high-rise housing to encourage the repopulation of the area. This study conducts a bibliographic analysis of urban expansion, high-rise housing, densification, and urban voids, focusing on rehabilitating urban housing in the study area. Additionally, local and international architectural references are considered based on their ideologies, works, and realities, contributing to housing design creation. Employing a multi-criteria methodology for contextual analysis, an architectural program, organizational charts, and zoning are developed to establish formal and functional criteria for users in the area to be intervened. Finally, various methodologies are applied, resulting in an architectural draft project that addresses various needs and establishes housing and social cohesion spaces for the targeted residents.

Keywords: high-rise housing, densification, gentrification, urban void, urban rehabilitation.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD	I
CERTIFICACIÓN	II
DEDICATORIA	III
AGRADECIMIENTOS	IV
RESUMEN	V
ABSTRACT	VI
ÍNDICE DE CONTENIDOS	VII
LISTA DE FIGURAS	IX
LISTA DE TABLAS	XI
LISTA DE MAPAS	XI
LISTA DE ANEXOS	XI
CAPÍTULO I	- 1 -
1.1 INTRODUCCIÓN	- 1 -
1.2 PROBLEMÁTICA	- 2 -
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	- 2 -
DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	- 2 -
DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	- 3 -
1.3 OBJETIVOS	- 4 -
OBJETIVO GENERAL	- 4 -
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	- 4 -
1.4 JUSTIFICACIÓN	- 4 -
1.5 MARCO TEÓRICO	- 5 -
1.5.1 <i>Expansión Urbana.</i>	- 5 -
1.5.1.1. <i>Consecuencias de la Expansión Urbana.</i>	- 6 -
1.5.2 <i>Vacíos Urbanos.</i>	- 7 -
1.5.3 <i>Gentrificación.</i>	- 8 -
1.5.3.1. <i>Definición de Gentrificación.</i>	- 8 -
1.5.3.2. <i>Causas de la Gentrificación</i>	- 9 -
1.5.3.3. <i>Concepto de Densificación Urbana.</i>	- 10 -
1.5.3.4. <i>Proceso de Densificación Urbana.</i>	- 11 -
1.5.4 <i>Vivienda en Altura.</i>	- 12 -
1.5.5 <i>Rehabilitación Urbana.</i>	- 15 -
1.5.6 <i>Procesos de Expansión del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca.</i>	- 16 -
1.5.7 <i>Análisis de Casos Análogos.</i>	- 20 -
1.5.7.1. <i>Metodología de Análisis Crítico de Casos de Estudio.</i>	- 20 -
1.5.7.2. <i>Referente Local.</i>	- 21 -
1.5.7.3. <i>Referente Internacional.</i>	- 40 -
1.5.7.4. <i>Referente Internacional.</i>	- 55 -
1.5.8 <i>Matrices Integradoras.</i>	- 68 -
CAPÍTULO II	- 71 -
2. ANÁLISIS DE LA ZONA DE ESTUDIO (SITIO)	- 71 -
2.1 NORMATIVA URBANA.	- 71 -
2.2 USO Y OCUPACIÓN DE SUELO.	- 73 -

2.2.1 Equipamientos.	- 75 -
2.3 DIAGNOSTICO MULTICRITERIO.	- 76 -
2.3.1 Ubicación y Emplazamiento.	- 76 -
2.3.2 Topografía.	- 77 -
2.4 MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.	- 78 -
2.4.1 Accesibilidad	- 78 -
2.4.2 Tipos de Vías.	- 80 -
2.4.2.1. Intersecciones de Vías.	- 81 -
2.4.1 Esquema de Flujos Diurnos - Nocturnos	- 83 -
2.4.2 Puntos de Quietud.	- 84 -
2.5 ESTUDIO BIOFÍSICO.	- 85 -
2.5.1 Temperatura y Vientos.	- 85 -
2.5.2 Soleamiento.	- 87 -
2.5.3 Olores y Sonidos.	- 88 -
2.6 IMAGEN URBANA.	- 90 -
CAPÍTULO III	- 92 -
3. PROPUESTA A NIVEL ANTEPROYECTO	- 92 -
3.1 PLANTEAMIENTO DE NECESIDADES.	- 92 -
3.2 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.	- 95 -
3.3 MEMORIA DESCRIPTIVA.	- 104 -
3.3.1 Forma	- 104 -
3.3.2 Organigramas y Zonificación.	- 106 -
3.3.3 Anteproyecto Arquitectónico	- 112 -
CAPÍTULO IV	- 122 -
4. CONCLUSIONES	- 122 -
5. RECOMENDACIONES	- 123 -
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	- 124 -
ANEXOS	- 128 -

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Límite urbano de Cuenca (1950-1995).....	- 6 -
Figura 2: Figura 2: Poesía del Abandono y Urbanismo Informal.....	- 8 -
Figura 3: Gentrificación.....	- 9 -
Figura 4: Gentrificación en la Boca.....	- 10 -
Figura 5: Regular o Desregular el Suelo un Dilema Urgente de las Ciudades.....	- 11 -
Figura 6: Vivienda en Altura, Cuenca-Ecuador.....	- 13 -
Figura 7: Densificación.....	- 15 -
Figura 8: Ruinas de la Ciudad de Tomebamba.....	- 16 -
Figura 9: Traza Primitiva de la Ciudad.....	- 16 -
Figura 10: Plano de Cuenca 1926.....	- 17 -
Figura 11: Plano de Cuenca 1942.....	- 17 -
Figura 12: Plano de la Ciudad de Cuenca 1949.....	- 18 -
Figura 14: Plano de Cuenca 1949.....	- 18 -
Figura 14: Plano de Cuenca 1973.....	- 18 -
Figura 16: Plano de Cuenca 1974.....	- 19 -
Figura 16: Plano de Cuenca 1996-2000.....	- 19 -
Figura 17: Plano de Cuenca 2007.....	- 19 -
Figura 18: Plano de Cuenca 2012.....	- 20 -
Figura 19: Casas del Ciprés.....	- 21 -
Figura 20: Análisis de Tramo.....	- 23 -
Figura 21: Planta de Emplazamiento.....	- 24 -
Figura 22: Bloque C - Planta Subsuelo.....	- 26 -
Figura 23: Bloque C - Planta Baja.....	- 27 -
Figura 24: Planta Alta Bloque C, Planta Baja Bloque B, Planta de Bodega Bloque A.....	- 27 -
Figura 25: Tercera Planta Alta Bloque C, Planta Baja Bloque B, Planta Baja Bloque A.....	- 28 -
Figura 26: Cuarta Planta Alta Bloque C, Planta Alta Bloque B, Segunda Planta Bloque A.....	- 29 -
Figura 27: Cubiertas Bloque C, Tercera Planta Alta Bloque B, Tercera Planta Bloque A.....	- 30 -
Figura 28: Cubiertas Bloque C, Cuarta Planta Alta Bloque B, Cuarta Planta Bloque A.....	- 31 -
Figura 29: Planta de Cubiertas Bloque C- B- A.....	- 31 -
Figura 30: Fachada Norte.....	- 32 -
Figura 31: Fachada Sur.....	- 33 -
Figura 32: Sección A-A.....	- 34 -
Figura 33: Sección B-B.....	- 34 -
Figura 34: Materialidad de la Casa del Ciprés.....	- 35 -
Figura 35: Mobiliario de la Casa del Ciprés.....	- 36 -
Figura 36: Sección Transversal A-A, distribución de Departamentos - Casa Ciprés.....	- 37 -
Figura 37: Planta de Circulación.....	- 38 -
Figura 38: Aspectos formales en 3D.....	- 39 -
Figura 39: Terrazas Tadeo.....	- 40 -
Figura 40: Perspectiva de Terrazas Tadeo.....	- 42 -
Figura 41: Planta de Estacionamiento.....	- 43 -
Figura 42: Planta Baja.....	- 44 -
Figura 43: Primera Planta Alta.....	- 45 -
Figura 44: Última Planta Alta.....	- 45 -
Figura 45: Perspectiva Posterior.....	- 46 -
Figura 46: Elevación Posterior.....	- 47 -
Figura 47: Elevación Lateral Derecha.....	- 47 -
Figura 48: Sección A-A.....	- 48 -
Figura 49: Sección Transversal B-B.....	- 49 -
Figura 50: Materialidad.....	- 50 -

Figura 51: Mobiliario.....	- 51 -
Figura 52: Distribución.....	- 52 -
Figura 53: Barreras Arquitectónicas.....	- 52 -
Figura 54: Planta de Circulación.....	- 53 -
Figura 55: Forma.....	- 54 -
Figura 56: CH-Reurbano.....	- 55 -
Figura 57: Emplazamiento de CH-Reurbano.....	- 57 -
Figura 58: Contexto CH-Reurbano.....	- 58 -
Figura 59: Planta Baja.....	- 59 -
Figura 60: Primera Planta Alta.....	- 59 -
Figura 61: Segunda - Tercera Planta Alta.....	- 60 -
Figura 62: Elevación Frontal.....	- 61 -
Figura 63: Elevación Lateral.....	- 61 -
Figura 64: Sección A-A.....	- 62 -
Figura 65: Sección Transversal B-B.....	- 62 -
Figura 66: Materialidad.....	- 63 -
Figura 67: Mobiliario.....	- 64 -
Figura 68: Distribución.....	- 65 -
Figura 69: Barreras Arquitectónicas.....	- 65 -
Figura 70: Planta de Circulación.....	- 66 -
Figura 71: Forma.....	- 67 -
Figura 72: Porcentajes de Uso de Suelo.....	- 74 -
Figura 73: Ubicación Macro a Micro.....	- 76 -
Figura 74: Sección A-A.....	- 78 -
Figura 75: Sección B-B.....	- 78 -
Figura 76: Sección Transversal Calle Mariscal Lamar y Calle Octavio Cordero.....	- 80 -
Figura 77: Sección Transversal Calle Migue Heredia y Calle Gran Colombia.....	- 81 -
Figura 78: Intersección Conflictiva.....	- 82 -
Figura 79: Temperaturas Promedio en la ciudad de Cuenca.....	- 86 -
Figura 80: Análisis de Vientos.....	- 86 -
Figura 81: Análisis de Soleamiento.....	- 87 -
Figura 82: Estudio de Imagen Urbana.....	- 90 -
Figura 83: Elementos Constructivos Relevantes – Balcones, Puertas y Ventanas.....	- 91 -
Figura 84: Áreas a Implantar.....	- 96 -
Figura 85: Forma.....	- 105 -
Figura 86: Zonificación y Organigrama General.....	- 106 -
Figura 87: Zonificación y Organigrama Planta Baja.....	- 107 -
Figura 88: Zonificación y Organigrama Primera Planta Alta.....	- 108 -
Figura 89: Zonificación y Organigrama Segunda Planta Alta.....	- 109 -
Figura 90: Zonificación y Organigrama Tercera Planta Alta.....	- 110 -
Figura 91: Zonificación y Organigrama Primer Departamento.....	- 110 -
Figura 92: Zonificación y Organigrama Segundo Departamento.....	- 111 -
Figura 93: Zonificación y Organigrama Tercer Departamento.....	- 111 -
Figura 94: Zonificación y Organigrama Cuarto Departamento.....	- 112 -

LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Procesos de Densificación.....	- 12 -
Tabla 2: Características para Viviendas en Altura.....	- 14 -
Tabla 3: Línea de Tiempo.....	- 16 -
Tabla 4: Fundamentos del Proyecto.....	- 22 -
Tabla 5: Matriz Integradora Referente I.....	- 68 -
Tabla 6: Matriz Integradora Referente II.....	- 69 -
Tabla 7: Matriz Integradora Referente III.....	- 70 -
Tabla 8: Normativa Urbana Centro Histórico.....	- 72 -
Tabla 9: Normativa Urbana.....	- 73 -
Tabla 10: Líneas de Transporte Público.....	- 79 -
Tabla 11: Características Técnicas.....	- 80 -
Tabla 12: Características Técnicas.....	- 81 -
Tabla 13: Actividades del Sujeto (Necesidades).....	- 92 -
Tabla 14: Necesidades Usuario Causal.....	- 93 -
Tabla 15: Necesidades Usuario Consecuentes.....	- 94 -
Tabla 16: Necesidades Usuario Eventual.....	- 95 -
Tabla 17: Áreas Generales.....	- 95 -
Tabla 18: Programa Arquitectónico.....	- 96 -

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Definición del Área de Estudio.....	- 3 -
Mapa 2: Contexto Inmediato.....	- 25 -
Mapa 3: Contexto de Terrazas Tadeo.....	- 43 -
Mapa 4: Normativa Urbana.....	- 71 -
Mapa 5: Usos de Suelo.....	- 74 -
Mapa 6: Equipamientos Educativos, de Cohesión Social y Museos.....	- 75 -
Mapa 7: Equipamiento Religioso, de Hotelería y Administración.....	- 76 -
Mapa 8: Topografía.....	- 77 -
Mapa 9: Accesibilidad y Recorrido de Líneas de Transporte al Sitio de Estudio.....	- 79 -
Mapa 10: Intersecciones Viales.....	- 83 -
Mapa 11: Flujo Vehicular y Peatonal Diurno.....	- 83 -
Mapa 12: Flujo Vehicular y Peatonal Nocturno.....	- 84 -
Mapa 13: Puntos de Quietud de la zona.....	- 85 -
Mapa 14: Análisis de Sonidos en la zona de Estudio y contexto Urbano.....	- 88 -
Mapa 15: Análisis de Olores en la zona de Estudio y el contexto Urbano.....	- 89 -

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1: Norma de arquitectura y urbanismo del Ecuador.....	- 128 -
Anexo 2: Norma de accesibilidad de José Tomás Franco.....	- 129 -
Anexo 3: Programa Arquitectónico Completo.....	- 131 -

CAPÍTULO I

1.1 INTRODUCCIÓN

Cuenca, es una de las ciudades en crecimiento urbano actuales, que durante el transcurso de los años ha evidenciado aspectos de desarrollo, de los cuales se debaten los problemas que surgen, debido a esto se centra en factores que generan una conurbación de la ciudad.

El aumento de la población se asocia con problemas de desorganización y una disminución en la calidad de vida, lo que motiva la propuesta de establecer una nueva área central para gestionar la densidad poblacional y limitar el crecimiento urbano mediante una regulación adecuada. Asimismo, es esencial diseñar un tipo de vivienda que se adapte al estilo de vida de los nuevos residentes y beneficie a los habitantes del sector de San Sebastián.

En los últimos años, la ciudad ha experimentado un crecimiento anual del 8%, según datos del INEC, lo cual podría reflejar tendencias previas observadas en la misma ciudad. Esto ha generado la necesidad de establecer una nueva área central que reúna las características de una ciudad desarrollada y se ubique estratégicamente para limitar el crecimiento urbano. Este enfoque busca controlar el aumento de la población y establecer un límite regulador urbano.

El principal desafío al planificar una nueva centralidad urbana en el área de estudio es la escasez de viviendas para los residentes y cómo distribuirlos de manera eficiente, utilizando los recursos disponibles y el espacio disponible en el suelo. Esto conlleva a la necesidad de urbanizar y construir viviendas en altura que se ajusten al rediseño del plan urbano.

La relevancia de la vivienda en una ciudad en proceso de desarrollo es fundamental para su organización y vitalidad. Sin espacios habitables adecuados que satisfagan las necesidades actuales y futuras de la comunidad, se vería comprometida la calidad de vida de sus habitantes, lo que a su vez obstaculizaría el progreso adecuado de la ciudad.

Para el diseño de viviendas multifamiliares en altura en el sector de San Sebastián, es crucial que los residentes comprendan el plan urbanístico propuesto y sus directrices, con el fin de deducir las características del usuario y las actividades que tendrán prioridad en el nuevo estilo de vida del área. Es esencial investigar datos y estadísticas que proporcionen información sobre el porcentaje de población que ocupará la zona, con el objetivo de ofrecer espacios habitables adecuados. Estos datos se analizan en comparación con proyectos arquitectónicos de referencia que logran comprender y satisfacer las necesidades de las personas, garantizando así la adecuación de los espacios habitables a la realidad del lugar.

Una vez identificadas las necesidades de los usuarios, se procede a seleccionar la ubicación dentro del barrio San Sebastián, considerando aspectos como la accesibilidad, la proximidad a espacios importantes para los residentes y la capacidad para satisfacer sus expectativas de calidad de vida. Al elegir la ubicación, se lleva a cabo un análisis de la morfología y el entorno, que está

estrechamente relacionado con el terreno a intervenir. Se busca establecer ejes de intervención y elementos conectores que vinculen el proyecto con la propuesta urbana general.

Siguiendo estas directrices, se analiza cómo las condiciones naturales y climáticas del terreno afectan el diseño, lo que lleva a la selección de estrategias de implantación que consideran aspectos volumétricos y la optimización de los recursos naturales disponibles. Además, se estudia la relación con los equipamientos cercanos para integrar el proyecto con su entorno inmediato. En términos de distribución del espacio, se desarrollan prototipos de módulos de vivienda que responden a las necesidades de los usuarios, proponiendo tipologías adaptadas a cada requisito y dando lugar a un proyecto multifamiliar destinado a la convivencia comunitaria.

1.2 PROBLEMÁTICA

Planteamiento del Problema

Uno de los problemas latentes en el Ecuador es y ha sido el crecimiento urbano habitacional descontrolado en las principales ciudades, como lo son Quito, Guayaquil y Cuenca. Debido principalmente a una escasa planificación lo que ha generado desorganización y conflictos sociales. En la ciudad de Cuenca el barrio San Sebastián se constituyó como uno de los primeros barrios y se mantuvo íntimamente relacionado con su crecimiento urbano y para hoy en día se lo reconoce por su vocación como barrio artesanal (Bastidas, 1993).

Ubicado a tan solo 800 metros del parque central de la ciudad, la población del barrio San Sebastián que pertenece a la parroquia del mismo nombre ha sufrido cambios poblacionales y de infraestructura desde 1578. Sin una clara planificación en cuanto al uso de viviendas y espacios públicos la zona ha evolucionado hasta consolidarse como un sector artesanal y turístico gracias a la presencia de instalaciones turísticas, comercios, entre otros.

Tal como Mejía lo describe en su artículo de 2014: “El casco histórico presenta una configuración compacta, con edificaciones contiguas que conforman manzanas cerradas, incluyendo áreas sociales y patios en su interior. Es relevante mencionar que el área de expansión urbana carece de regulaciones claras que organicen el territorio” (Mejía V. , 2014). El sector en estudio se ha transformado poco a poco, de uno destinado a viviendas hacia otro de uso mixto comercial, esto debido al cambio continuo de su uso de suelo. En la actualidad es una zona no modificable donde no es posible construcciones horizontales lo que ha provocado la migración de muchas familias hacia barrios fuera del centro histórico, enfrentando problemas de falta de servicios, dificultad en la movilidad, llevando a la población a un ritmo de vida agitado.

Delimitación del Problema

Con los antecedentes dados, la propuesta de densificación en el sector de San Sebastián se limita a una intervención a nivel anteproyecto, sustentado en un diagnóstico urbano que establezca

sus problemas y potencialidades. Implementando un diseño de vivienda en altura que contemple el espacio público circundante, junto con la parte turística y de cuantas personas aceptarían vivir en un conjunto habitacional ubicado en el centro de la ciudad y sobre todo cómo el proyecto favorecerá al área histórica y turística.

Definición del Área de Estudio

Cuenca, pertenece a la provincia del Azuay – Ecuador. Ubicado al límite del Centro Histórico, el territorio limita al norte con las calles Antonio Vega Muñoz y Rafael María Arizaga, al Este con la calle coronel Guillermo Talbot, al Oeste con las calles Miguel Morocho, Gran Colombia y Gaspar Sangurima y al Sur con la calle 3 de noviembre. La zona de estudio corresponde a la parte noroeste del centro histórico de la ciudad de Cuenca, por lo cual será el punto de partida en la recolección de datos para el diagnóstico a desarrollar.

El predio para rehabilitar se encuentra justo en su centro ubicado en las calles Miguel Heredia y Mariscal José Lamar, junto al museo “La casa de las posadas”.



DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
ESC: 1:2



SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|-----------------------|
| | Predio a Rehabilitar | | Calle Miguel Heredia |
| | Delimitación Centro Histórico | | Calle Octavio Cordero |
| | Calle Mariscal Lamar | | Calle Gran Colombia |

Mapa 1: Definición del Área de Estudio.

Elaboración: Propia.

1.3 OBJETIVOS

Objetivo General

Proponer a nivel de anteproyecto una edificación que mejore la densificación habitacional vertical para el sector de San Sebastián.

Objetivos Específicos

1. Analizar la información bibliográfica sobre los criterios y referentes de la expansión y densificación urbana.
2. Establecer el diagnóstico del área de estudio para encontrar elementos que sustenten la implementación del proyecto.
3. Realizar el anteproyecto de rehabilitación urbano mediante la edificación de un conjunto habitacional en el sector San Sebastián.

1.4 JUSTIFICACIÓN

La ciudad de Cuenca, debido al aumento de la población, experimenta problemas de desorganización y una disminución en la calidad de vida de sus residentes. En este contexto, surge la propuesta de establecer una nueva área central que tenga como objetivo controlar la densidad de población y limitar el crecimiento urbano a través de una regulación adecuada y un porcentaje determinado de densificación por área urbanizada. Además, es crucial diseñar un tipo de vivienda que se adapte al estilo de vida de los nuevos residentes, contribuyendo así a mejorar la calidad de vida en el barrio San Sebastián.

La necesidad de un espacio habitable es fundamental para las personas, y esta demanda implica reconocer que la vivienda es variada y está influenciada por diversos factores como la ubicación, el clima, la demografía y otros aspectos vinculados al desarrollo socioeconómico de la ciudad. Por tanto, la planificación urbana se encarga de proporcionar viviendas tanto para la comunidad presente como para la población futura proyectada, con el objetivo de crear una ciudad ordenada en la cual la densidad poblacional pueda ser gestionada de manera eficiente.

La vivienda desempeña un papel crucial en el desarrollo de una ciudad en crecimiento, ya que su adecuada planificación y disponibilidad son fundamentales para garantizar una organización eficiente y una activación adecuada de la misma. Sin espacios habitables que satisfagan las necesidades presentes y futuras de la comunidad, se vería comprometida la calidad de vida de los habitantes, lo que a su vez afectaría negativamente el progreso urbano y perjudicaría a los distintos sectores de la ciudad. En el caso específico del barrio de San Sebastián, se observa una situación precaria en cuanto a la vivienda, así como una falta de infraestructura que satisfaga las necesidades de los residentes, lo que plantea desafíos al implementar un nuevo plan urbano en la zona.

Se realiza un estudio exhaustivo de los aspectos morfológicos, climáticos y del entorno paisajístico de la parroquia de San Sebastián, con el objetivo de comprender los factores que

influirán en el diseño de la nueva centralidad urbana. Asimismo, se lleva a cabo un análisis de las necesidades que surgen al planificar un conjunto de viviendas en altura, utilizando el estudio del perfil de los usuarios para dimensionar el proyecto y orientarlo hacia las necesidades y demandas específicas. Este proceso de diseño se fundamenta en modelos tipológicos de vivienda que se derivan de las necesidades de los nuevos residentes de viviendas multifamiliares en altura.

La propuesta de un proyecto de vivienda multifamiliar en altura surge como una respuesta a los desafíos actuales, a mediano y largo plazo, relacionados con la ubicación y el ordenamiento de los residentes, al ofrecer un espacio funcional y duradero. Además, al desarrollar una tipología de vivienda basada en las necesidades y características específicas de la población y el entorno, se establecen estrategias y criterios de diseño que sirven como guía para la planificación de viviendas en la misma área.

Sin embargo, el "Anteproyecto Arquitectónico" representa la fase de diseño de la vivienda multifamiliar en altura, la cual se basa en modelos tipológicos de vivienda que surgen de las necesidades de los usuarios. Este proyecto forma parte de la propuesta urbana, la cual emplea estrategias relacionadas con el concepto, tipología, geometría, zonificación, integración con el entorno paisajístico y consideraciones de sustentabilidad.

Se analizan las características demográficas y las necesidades de la población en relación con los requisitos de vida en una ciudad en crecimiento, identificando factores que orienten la creación de entornos habitables adecuados. Esto conduce a la propuesta de un proyecto que se integre en el entorno urbano mediante el estudio de las características naturales del lugar, con el fin de proporcionar espacios públicos y privados que establezcan una conexión con áreas verdes y el paisaje circundante, brindando así una experiencia de vivienda enriquecedora.

1.5 MARCO TEÓRICO

1.5.1 Expansión Urbana.

La expansión urbana se reconoce como un desarrollo urbano disperso, identificando varios tipos de expansión de acuerdo con su función espacial y densidad. Esto se basa por el proceso de dispersión y difusión del sitio, por la búsqueda de una mejora en las condiciones medioambientales, calidad de vida y la reducción de los precios del suelo. Durante el proceso de expansión urbana, se producen modificaciones en los usos y coberturas del suelo natural, lo que conlleva al deterioro del estado y funcionamiento ambiental de estas áreas. Además, se observa una degradación ambiental debido a los cambios en la cobertura y uso del suelo (Estarrón , 2008).

Es necesario mencionar que dentro de los países se han enfrentado ante el dilema del crecimiento y políticas dentro de la expansión en las urbes, por su migración y expansión urbana. Dentro del territorio de América latina se identifican procesos como la suburbanización,

exurbanización y periurbanización; donde el desarrollo urbano en expansión se caracteriza por patrones dispersos de primera y segunda vivienda (Carreño , 2018).

Al interior del territorio se ve las dinámicas de transformación por consecuencia de las interacciones de los factores y agentes que actúan de acuerdo con el tiempo y, como tal, el paisaje que se tiene o se tuvo en un momento dado. Considerando la diversidad de criterios al conceptualizar el espacio periurbano (Páliz, 2018).

Las transformaciones socioespaciales en los territorios que se catalogan como periurbanos del Centro Histórico de Cuenca, se puede identificar la morfología, función y socioeconómica de la periurbanización que se considera para identificar lo rural de lo urbano. La expansión urbana de la ciudad de Cuenca hacia las afueras tiene varias causas como migración del campo, movilidad a la periferia por acceso a la vivienda o por la sensación de bienestar al vivir en un sector rural, con servicios básicos y equipamientos públicos que ha llevado a la concentración en estos núcleos urbano-periféricos.

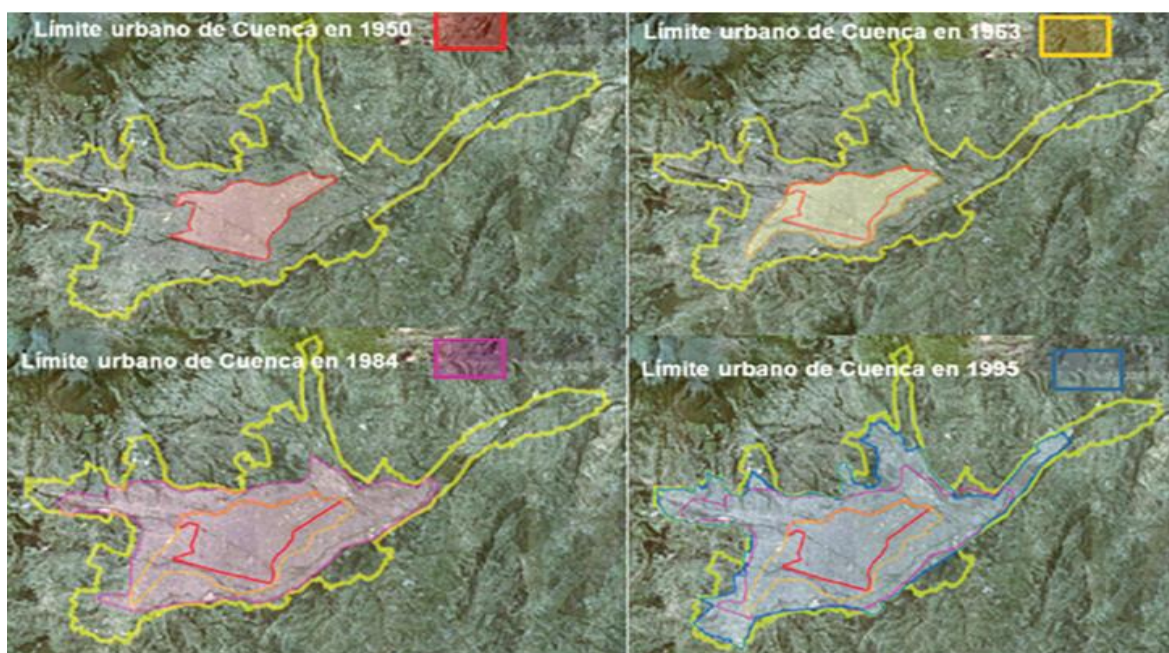


Figura 1: Límite urbano de Cuenca (1950-1995).

Fuente: (Ortiz, 2019).

1.5.1.1. Consecuencias de la Expansión Urbana.

Las principales consecuencias de la expansión urbana se dan por una población en aumento porque se desea espacios habitables y otras comodidades residenciales, varias de las consecuencias es el aumento del uso de energía, contaminación y congestión del tráfico. La expansión urbana tiene efectos con la realidad social:

1. Un incremento en las posibilidades de alojamiento para todos.
2. El establecimiento de vecindarios peatonales.

3. La generación de oportunidades propicias para el sector privado, dado su papel crucial en el desarrollo sostenible.
4. La incorporación de una diversidad de usos del suelo en la comunidad.
5. La conservación de espacios abiertos, áreas agrícolas, estructuras históricas, y recursos naturales que proveen servicios esenciales al área.
6. Un aumento en las alternativas de transporte disponibles.
7. La edificación de viviendas y negocios de manera compacta y energéticamente eficiente.

Muchas de las planificaciones sobre el uso donde se basa en la zonificación puede ser causada por diferentes cosas como:

1. Aumento en el gasto público.
2. Aumento del tráfico.
3. Problemas de salud por la contaminación.
4. Impacto en la vida social.

1.5.2 Vacíos Urbanos.

El vacío urbano es un fenómeno que surge debido a la decadencia y abandono de sectores existentes en la ciudad, generalmente en la zona centro de la ciudad, debido a que las dinámicas del capital moldean el proceso de innovación a través de nuevas ubicaciones, provocando con ello la devaluación de estos sectores. Los cuales se presentan con el cierre de comercios y negocios que formaban parte de la vida económica de estos espacios (Herrera , 2020).

Los vacíos urbanos o también llamados vacíos residuales no solo se basan en lugares con ausencia de infraestructura, sino que este término habla sobre la incompatibilidad con el lugar, de esta forma genera un aislamiento dentro de la ciudad. Este fenómeno se da generalmente por el crecimiento lento de las zonas donde se ha ido originando estos vacíos urbanos que no son “compatibles” con el lugar para nuevas actividades (Muñoz , 2017).

La presencia de estos espacios urbanos residuales puede convertirse en un lugar de oportunidad urbana para el sector donde se encuentre, planteando nuevos espacios de actividad y organización respetando el entorno urbano. El aprovechamiento de los vacíos urbanos revitaliza lo económico y social del lugar, al analizar las perspectivas mejora el dinamismo urbano que se espera en el sector mediante un proyecto dando las transformaciones imágenes urbanas futuras (Hernández M. J., 2020).

La existencia de los vacíos y suelos abandonados dentro de la planificación urbana hace que varios objetivos no alcancen, porque su presencia en la ciudad provoca el desperdicio de suelo e infraestructura. Considerando que el objetivo principal de la planificación urbana es lograr la prosperidad colectiva dando un buen uso y aprovechamiento urbano.



Figura 2: Figura 2: Poesía del Abandono y Urbanismo Informal.

Fuente: (Arribas, 2019).

1.5.3 Gentrificación.

1.5.3.1. Definición de Gentrificación.

La gentrificación es un proceso de transformación urbano, donde la población principal de una zona o sector se ve desplazada por otra de mayores niveles económicos y adquisitivos, transformándolo y mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

“La gentrificación se define como el cambio en la estructura social y espacial de los núcleos urbanos, lo cual impulsa el desarrollo de un área específica, generando un aumento rápido en la actividad comercial en toda su extensión. Inicialmente, este proceso se asoció con la migración de la población de bajos ingresos o clase obrera del centro y áreas periféricas de las grandes ciudades, siendo reemplazada por residentes de clase media y alta” (Castro , Alejandro , Alejandro , & León , 2020).

El termino también comprende los procesos de transformación que tienen lugar en las áreas centrales degradadas de las ciudades, generando una sustitución de su población predominante, antes compuesta por personas de bajos ingresos, siendo reemplazada por una población económicamente media – alta, buscando resolver nuevas formas de vida, dando lugar a la formación de sectores acomodados (Delgadillo , Díaz , & Salinas , 2015).

Usualmente, los procesos de transformación generados por la gentrificación se manifiestan mediante intervenciones de rehabilitación y la construcción de nuevas edificaciones. Estas acciones alteran significativamente el estatus económico y cultural, así como el paisaje urbano de las ciudades (Di Masso , Berroeta , Pradillo , & Aleu , 2021).



Figura 3: Gentrificación.

Fuente: (Kneschke, 2018).

1.5.3.2. Causas de la Gentrificación

La gentrificación aparece como un modelo amplio el cual engloba una variedad de transformaciones observadas en distintas ciudades, que si bien comparten características comunes su distinción más notable destaca por su desigualdad que por sus similitudes (Frediani , Rodriguez , & Cortizo , 2018).

Una de sus causas se atribuye, en parte, a factores económicos que elevan el valor de las viviendas en barrios consolidados. Este fenómeno es impulsado por inversores privados, propietarios, empresas y entidades financieras, quienes aplican estrategias de compra y venta de terrenos urbanos. En algunos casos, el gobierno también interviene en el proceso mediante la introducción de elementos culturales que no afecten a determinados grupos sociales (Jimenez , 2011).



Figura 4: Gentrificación en la Boca.

Fuente: (Chavela, 2023).

1.5.3.3. Concepto de Densificación Urbana.

La densificación urbana, se define como el proceso por el cual las ciudades aspiran a ser más concentradas, efectivas, justas, respuestas con el medio ambiente y la población, haciendo referencia a análisis como una estrategia para prevenir la expansión no deseada de las áreas urbanas empleando un enfoque de crecimiento horizontal y vertical reutilizando espacios abandonados o vacíos atribuyendo a un mejor uso (Iglesias & Mejía , 2021).

La densificación emerge como una propuesta respaldada por gobiernos y organismos internacionales en diversos países, ofreciendo una solución al crecimiento desordenado, caótico y descontrolado de las ciudades y de su población. Este enfoque aprovecha al máximo del área potencial de vivienda, revitalizando la planificación urbana y restableciendo significativamente el bienestar de sus habitantes (Acuña , 2015).

Su concepto considera un aumento en la población conllevando a una mayor actividad concentrada en un espacio urbano reducido, logrando así mejorar la calidad de vida de su población, la densificación contiene dos potencialidades que pueden implicar la generación de ruido, reducción de espacio y congestión. Y a su vez generar y mejorar el acceso a infraestructura, transporte y actividades públicos (Acuña , 2015).

El concepto de densificación urbana está estrechamente vinculado a la verticalidad, considerándola como un componente innovador. Este enfoque se materializa mediante la rehabilitación de edificios antiguos a costos económicos, lo que facilita la viabilidad del proyecto. Al mismo tiempo, este proceso crea una armonía entre la arquitectura moderna y la histórica, integrándose de manera coherente en el tejido urbano de las ciudades (Acuña , 2015).

Como se ha señalado previamente, el concepto de densificación urbana surge como respuesta al crecimiento poblacional en áreas ya consolidadas, buscando aprovechar al máximo el espacio disponible dentro de límites urbanos establecidos. Se debe tener en cuenta que, a pesar de la búsqueda de optimización de recursos, esta estrategia debe ser cuidadosamente planificada para prevenir problemas relacionados con la disponibilidad de espacios verdes, congestión vehicular, y deficiencias en la infraestructura. Este enfoque debe estar fundamentado en la capacidad económica de los nuevos habitantes, fomentando así el desarrollo de la ciudad de forma vertical con el objetivo de reunir a los residentes en un área específica del territorio.



Figura 5: Regular o Desregular el Suelo un Dilema Urgente de las Ciudades.

Fuente: (Carrión, 2021).

1.5.3.4. *Proceso de Densificación Urbana.*

La densificación urbana se refiere al aumento de edificaciones o la ocupación de un área de suelo determinado, buscando hacer una ciudad más compacta, equitativa y sustentable obteniendo beneficios como ser multifuncionales, es decir permitir el ahorro del suelo, ahorro de energía y de los recursos de los materiales, tomando en cuenta el número de personas por el espacio físico (Iglesias & Mejía , 2021). Algunos de sus aspectos se dan por:

Tabla 1: Procesos de Densificación.

<p>Razones para la Densificación Urbana.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eficiencia de Uso del Suelo Utilizar eficientemente el espacio existente en lugar de expandirse horizontalmente. • Sostenibilidad Reducir la necesidad de transporte y promover formas más sostenibles de movilidad. • Mejora de la Infraestructura Optimizar la utilización de la infraestructura existente. • Desarrollo Sostenible Contribuir a un desarrollo más sostenible al limitar la expansión no planificada. 	<p>Instrumentos de Densificación Urbana.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonificación Cambios en los reglamentos de zonificación que permitan mayor densidad en áreas específicas. • Rehabilitación de Áreas Urbanas Renovación de áreas urbanas existentes para permitir una mayor densidad. • Mezcla de Usos Integración de diferentes usos (residencial, comercial, y oficinas) en la misma área. 	<p>Desafíos y Consideraciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impacto Ambiental La densificación debe abordar preocupaciones ambientales y de sostenibilidad. • Calidad de Vida Asegurarse de que la densificación no afecte negativamente la calidad de vida. • Infraestructura Garantizar que la infraestructura existente pueda manejar la carga adicional.
<p>Ejemplos de Practicas de Densificación</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desarrollos Mixtos Integración de vivienda, comercios y servicios en un mismo espacio. • Edificación en Altura Construcción de edificios más altos para aprovechar el espacio vertical. 	<p>Planeación y Participación comunitaria</p> <p>La densificación exitosa a menudo implica la participación de la comunidad y una planificación cuidadosa.</p>	

Elaboración: Propia.

Se debe tomar en cuenta que la densificación urbana tiene un enfoque de contribuir significativamente a lo urbano y lo sostenible a largo plazo.

1.5.4 Vivienda en Altura.

El rápido crecimiento de las ciudades ha ocasionado un deterioro en el ámbito socioeconómico de los países, propiciando alteraciones en la estructura actual y un empleo desmedido de recursos

naturales. Esta situación ha desencadenado problemas significativos en el desarrollo urbano (Martínez & Caballero , 2019).

Optar por la vivienda en altura, presenta una alternativa y solución a la vivienda unifamiliar y a la expansión horizontal de las ciudades, esto se debe a que la expansión horizontal ha generado una mancha urbana. En respuesta los gobiernos y organizaciones están dirigiendo subsidios hacia el desarrollo de conjuntos habitacionales a través de criterios de ubicación y densidad poblacional, buscando fomentar un crecimiento más compacto y sostenible de las viviendas en altura (Rodríguez , Sánchez , & Garcia , 2019).

La vivienda en altura implica la construcción de edificaciones con múltiples pisos o niveles. Este tipo de complejos residenciales es frecuente en áreas urbanas densamente pobladas, donde el espacio es escaso pero la demanda económica es elevada. Esta elección promueve un desarrollo urbano compacto, optimizando al máximo el uso del espacio y permitiendo albergar a un mayor número de residentes. Además, contribuye a la preservación de áreas verdes, espacios de recreación y zonas agrícolas en la ciudad o el sector.



Figura 6: *Vivienda en Altura, Cuenca-Ecuador.*

Fuente: (Azüero , 2016).

Para (Rodríguez , Sánchez , & Garcia , 2019). Algunas de las características para identificar viviendas en altura, implican:

Tabla 2: Características para Viviendas en Altura.

	<p>Edificios de Varios Pisos</p>	<p>Estos edificios suelen tener más de una planta, a veces alcanzando alturas significativas con numerosos pisos.</p>
	<p>Apartamentos o Condominios</p>	<p>Las viviendas en altura a menudo se dividen en unidades individuales, como apartamentos o condominios, donde cada piso o nivel es ocupado por una familia o individuo diferente.</p>
	<p>Elevadores</p>	<p>Estos edificios suelen tener más de una planta, a veces alcanzando alturas significativas con numerosos pisos.</p>
	<p>Infraestructura compartida</p>	<p>Estos edificios suelen tener más de una planta, a veces alcanzando alturas significativas con numerosos pisos.</p>
	<p>Eficiencia en el Uso del Suelo</p>	<p>Estos edificios suelen tener más de una planta, a veces alcanzando alturas significativas con numerosos pisos.</p>
	<p>Densificación Urbana</p>	<p>La vivienda en altura contribuye a la densificación urbana, lo que puede ayudar a reducir la expansión horizontal de las ciudades y la consiguiente pérdida de áreas verdes y agricultura.</p>
	<p>Regulaciones de Construcción</p>	<p>La construcción de edificios altos suele estar sujeta a regulaciones de seguridad y zonificación que varían según la ubicación.</p>

Elaboración: Propia.

1.5.5 Rehabilitación Urbana.

La rehabilitación urbana es y fue uno de los pilares para progreso y cambio de las ciudades a finales del siglo XX, tratando transformar las áreas urbanas consolidadas en el centro de la ciudad y así aplicar mecanismos para revertir a un proceso demográfico, social y económico a través de una intervención caracterizada como rehabilitación de edificios. Este tipo de rehabilitación hará que se convierta un sector importante generando un lugar de empleo o vivienda así vinculándose a la población y su entorno de tal modo que se implementados programas de capacitación en construcción y renovación de viviendas (ONU HABITAT, 2016).

Las preocupaciones sobre la restauración del patrimonio se genero un debate en las políticas urbanas donde se centra en restaurar y revitalizar una ciudad existente para ser integrada para el crecimiento expansivo. Dentro del proceso de rehabilitación urbana trata de articular con la protección patrimonial del lugar, haciendo conjuntos de posible renovación como la demolición y el levantamiento de nuevas estructuras sin olvidar los equipamientos a través del carácter social, económico y ambiental para su mejora urbanística (González, 2021).

Dentro de la restauración de edificaciones y residencias se origina tres ejes principales:

1. La conservación de los edificios si son declarados patrimonio y solo hacer una intervención sin demoler.
2. Se basan en proteger según el grado de importancia de edificación
3. La posibilidad de impulsar planes con objetivos diferentes sin olvidar de conservar. (Val, 2011)

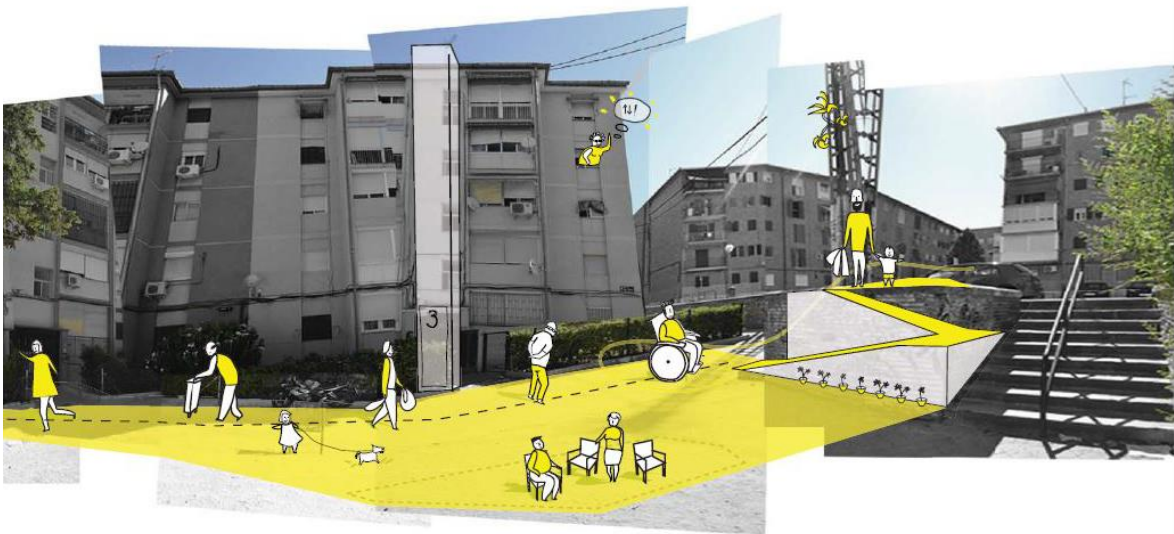


Figura 7: Densificación.

Fuente: (Prados, 2017).

1.5.6 Procesos de Expansión del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca.

Cuenca, ha experimentado un notable crecimiento urbanístico, impulsado por diversos factores, siendo la inmigración uno de los más significativos. Este fenómeno ha llevado a la expansión de la ciudad hacia sus límites, generando un impactante desarrollo urbanístico que, a su vez, ha ocasionado cambios significativos en la dinámica urbano-rural. La llegada constante de nuevos residentes ha desencadenado una transformación palpable en el paisaje, marcada por la adopción de nuevos estilos arquitectónicos que reflejan la evolución y diversidad cultural de la población. Este crecimiento no solo ha redefinido la fisonomía de la ciudad, sino que también ha contribuido a moldear su identidad, creando un entorno dinámico que fusiona la riqueza histórica con la contemporaneidad (Montoya, 2017).

En los siguientes planos de la ciudad de Cuenca, se ilustra claramente el desarrollo urbanístico a lo largo del tiempo y la concepción inicial de sus primeros asentamientos de vivienda:

Tabla 3: Línea de Tiempo.



Figura 8: Ruinas de la Ciudad de Tomebamba.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).

Ruinas de la Ciudad
1923

Friedrich Maximiliano Uhle

Se destaca la presencia de la ciudad incásica, rodeada por calles emblemáticas, tales como la Avenida Huayna Cápac, Juan Jaramillo y Tomás Ordóñez. Donde resaltan el majestuoso Templo de Viracocha, la imponente Plaza de Tomebamba y el significativo Palacio del Pumapungo. Además, la ciudad incásica se ve atravesada por dos quebradas que añaden un elemento natural significativo. Una de ellas se origina cerca de la iglesia Todos Santos, desembocando con gracia en el Río Tomebamba, mientras que la otra transcurre a pocos metros del Templo de Viracocha (Montoya, 2017).

Octavio Cordero

Este plano representa la fundación original de la ciudad, detallada de sus primeros trazados urbanos. Contiene un área de 25 manzanas, delimitadas por las calles Gran Colombia, Juan Jaramillo, Mariano Cueva y General Torres. Estas manzanas fueron estratégicamente asignadas para albergar los equipamientos principales y tierras destinadas a los primeros colonizadores españoles, marcando así los cimientos de la comunidad, basada desde lo que es ahora el parque Calderón (Montoya, 2017).

Traza primitiva de la ciudad
1557

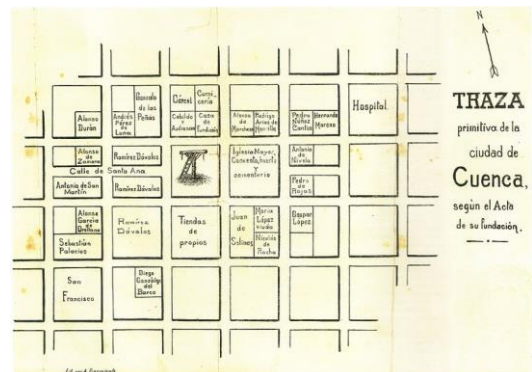


Figura 9: Traza Primitiva de la Ciudad.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).



Figura 10: Plano de Cuenca Meridional 1816.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).

Plano de Cuenca América Meridional
1816

Alejandro Vélez

En este plano, se evidencia la notable preservación del damero original de la ciudad. La calle principal, compuesta por 13 cuadras y conectando las iglesias de San Blas y San Sebastián, sigue siendo el eje central. Al dirigirse hacia el sur, el damero alcanza el borde de la segunda terraza, llegando hasta el margen izquierdo del río Tomebamba, aunque de manera selectiva en algunas áreas. En dirección norte, se extiende en puntos específicos. A su vez, se identifican inmuebles, cuya sección inferior, conocida como El Ejido se presenta de manera fragmentada (Montoya, 2017).

Julio Vinuesa

Se puede visualizar que para esta época fue la más importante por la expansión de la ciudad, porque se dio el mejoramiento urbano y la implementación de infraestructura moderna. Se nota al ver que se expande pasando ya el Río Tomebamba, por lo tanto se requiere la edificación de dos puentes adicionales: el puente del Centenario, y también llamado Mariano Moreno (Montoya, 2017).

Plano de la ciudad de Cuenca
1926



Figura 10: Plano de Cuenca 1926.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).



Figura 11: Plano de Cuenca 1942.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).

Plano de la ciudad de Cuenca
1942

Desconocido

En la ilustración adjunta se aprecia el centro histórico, destacando sus manzanas consolidadas donde se distinguen edificaciones que varían en altura, comprendidas entre uno y cuatro pisos. El plano establece los límites urbanos de la época: al norte, la calle Rafael María Arizaga; al sur, la calle Gonzalo Córdova y la Avenida 3 de noviembre; al este, la Avenida Huayna Capac y el Cementerio; y al oeste, la calle Convención del 45 (Montoya, 2017).

Manuel Ignacio Peña Vélez

Los límites urbanos se encuentran claramente delimitados en la presente representación, estableciendo Hacia el norte se encuentra la calle Rafael María Arizaga, hacia el sur el río Yanuncay, al este está el campo de aviación, y al oeste está la Convención del 45. En esta fase, la zona de El Ejido aún no ha alcanzado su consolidación, sin embargo, se ha designado estratégicamente como un área de expansión urbana en perspectiva. Aquí se introduce el “Plan Regulador de la ciudad de Cuenca”, el cual representa la visión de la ciudad de Cuenca para los próximos 50 años (Montoya, 2017).

1949
Plano de la ciudad de Cuenca

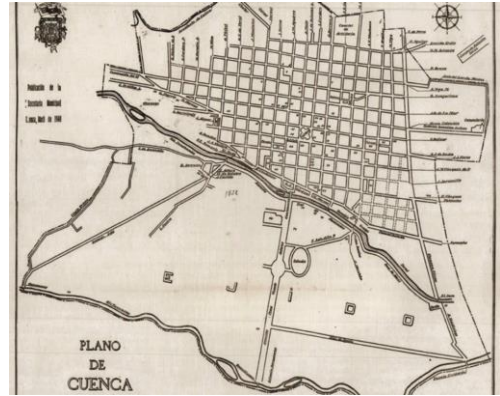


Figura 12: Plano de la Ciudad de Cuenca 1949.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).



Figura 14: Plano de Cuenca 1949.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).

1949
Plano de la ciudad de Cuenca

Gilberto Gatto

Aquí se expone el “Plan Regulador de la ciudad de Cuenca”, que constituye la visión a largo plazo de la ciudad para los siguientes años (Montoya, 2017).



Instituto Geográfico Militar

Esto se debe a que las áreas ubicadas en sus alrededores empezaron a desarrollarse urbanísticamente. La ciudad estuvo establecida en las tres terrazas principales, así como en varias zonas periféricas. Por su notorio crecimiento y significativas mejoras en su infraestructura urbana. Este progreso se manifiesta de manera destacada en el desarrollo de nuevas vías, la eficiente canalización de recursos, la ampliación y mejora del suministro de agua potable, el fortalecimiento de la red energética, así como avances notables en telecomunicaciones y otros servicios esenciales (Montoya, 2017).

1973
Fotografía aérea



Figura 14: Plano de Cuenca 1973.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).

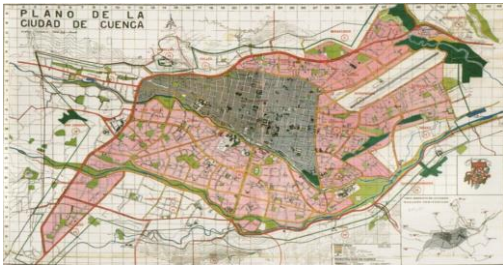


Figura 16: Plano de Cuenca 1974.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).

Plano de la ciudad de Cuenca
1974

Oficina de planificación del Plan Regulador

Los límites de la ciudad se expanden hacia diferentes direcciones: al norte con el Cebollar, Culca y Miraflores; al sur con el Salado, Turi y Gapal; al este con Milchichig, el Aeropuerto, Totoracocha Monay, Chaguarchimbana; y al oeste con los Sauces, San Joaquín y Yanuncay Grande. Este crecimiento significativo se concentra principalmente en las direcciones suroeste y noreste. Esto conlleva a una configuración irregular en la morfología de estas áreas urbanas, periurbanas y rurales, que se adaptan a las condiciones físicas, sociales y culturales (Montoya, 2017).

Municipio de Cuenca

El límite de la ciudad de Cuenca se muestra con una línea punteada, mientras que el territorio rural en las cercanías de la ciudad está representado en gris, y el área urbana se destaca con el color naranja. Algunas vías sirven como ejes direccionales para el crecimiento mientras que la disposición de las áreas interiores se determina de manera aleatoria conforme se van desarrollando las urbanizaciones. (Montoya, 2017).

Uso y ocupación del suelo urbano
1996-2000



Figura 16: Plano de Cuenca 1996-2000.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).

Clirsén

En el año 2007, se evidencia claramente el significativo crecimiento y expansión de la ciudad, principalmente en las direcciones noreste y suroeste. Cuenca ya no se limita al diseño urbano tradicional, ahora presenta una variedad de estructuras en todos sus aspectos (Montoya, 2017).

CLIRSEN, entregada a ETAPA
2007

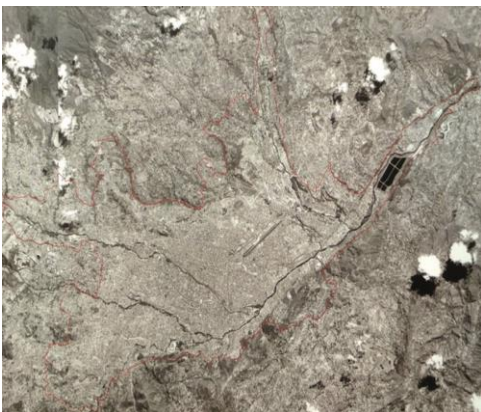


Figura 17: Plano de Cuenca 2007.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).

En el siguiente plano se observa el desarrollo urbano de la ciudad a lo largo de varios periodos hasta el año 2012. En la actualidad la ciudad se encuentra dividida en 15 parroquias urbanas y 21 parroquias rurales (Montoya, 2017).

Suelo urbano desde su fundación
2012

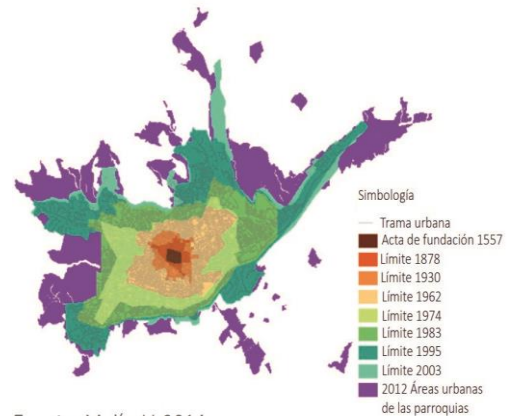


Figura 18: Plano de Cuenca 2012.

Fuente: (Cobo & Neira, 2018).

Elaboración: Propia.

1.5.7 Análisis de Casos Análogos.

1.5.7.1. Metodología de Análisis Crítico de Casos de Estudio.

Para el análisis de casos de estudio locales e internacionales se aplica el método aprendido en octavo ciclo de la carrera el cual se encuentra basado en la metodología de Laura Gallardo, la cual consiste en análisis de los referentes de forma crítica a partir de tres puntos importantes como son el Pensamiento, la Obra y su Realidad y Gestión en la actualidad, cada tema se estudia de la siguiente manera:

- **Fase I. El Pensamiento:** Se estudiará la necesidad de los clientes y las ideas creativas sobre el diseño de proyecto, tomando en cuenta su contexto.
 - ¿Cómo se genera el encargo?
 - El cliente (la necesidad y la imposición).
 - La idea creativa del diseñador o grupo de diseñadores.
 - Colaboradores del proyecto.
 - Estudio y formación previa para resolver el proyecto.
 - Contexto político y económico en el que se desenvuelve el encargo.
- **Fase II. La Obra:** En este apartado se analizará la forma, función y tecnología del proyecto.
 - Objetivos del proyecto.
 - Descripción del proyecto.
 - Análisis de emplazamiento.
 - Análisis del contexto.
 - Análisis y descripción de plantas arquitectónicas.
 - Análisis y descripción de elevaciones.
 - Análisis y descripción de secciones.
 - Análisis y descripción de su materialidad.
 - Análisis y descripción de su mobiliario.
 - Aspectos funcionales (distribución, circulación, barreras arquitectónicas, servicios).

- Aspectos tecnológicos.
- Aspectos formales (estudios de la forma).
- Técnicas constructivas.
- **Fase III. Su Realidad y Gestión:** Se toman en cuenta aspectos actuales de la obra y como esta se conforma.
 - ¿Cómo se encuentra funcionando la obra en la actualidad?
 - ¿El proyecto cumple las normas establecidas?
 - ¿Se respetó la idea del diseñador?

1.5.7.2. Referente Local.

- **FASE I: El Pensamiento.**
Obra: Casa del Ciprés.



Figura 19: Casas del Ciprés.

Fuente: (Bicubik, 2020).

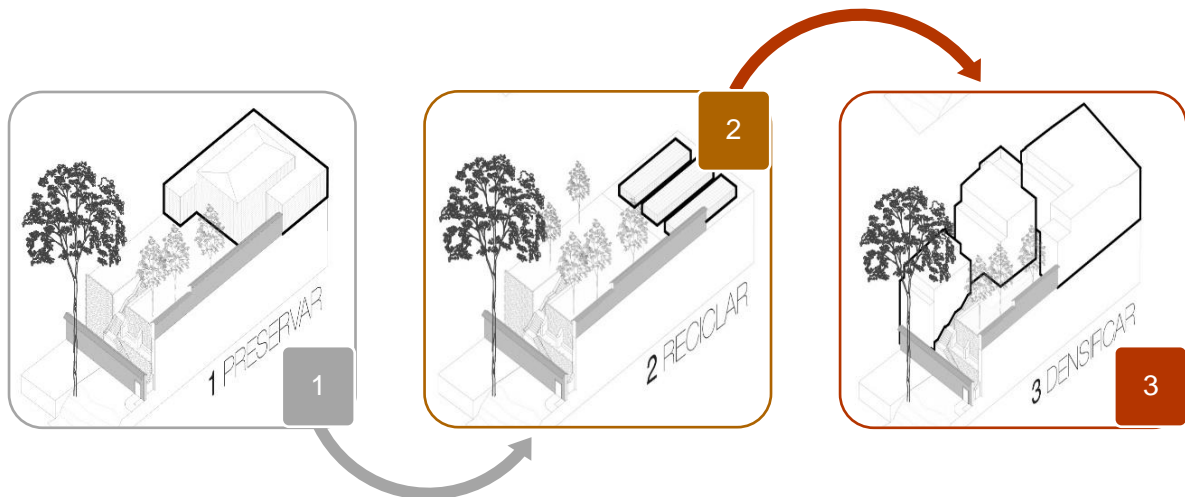
- **¿Cómo se Genera el Encargo?**

El proyecto busca preservar elementos arquitectónicos existentes junto con su evidencia histórica. Propone densificar el área de urbana del centro histórico de la ciudad de Cuenca tratando de conseguir factibilidad inmobiliaria e implementando alternativas de ocupación que no comprometan la imagen urbana de la zona.

Algunos de los aspectos fundamentales en el desarrollo del proyecto se dan a partir de:

1. Preservar elementos existentes
2. Ejercicio de reciclaje en su materialidad.
3. Y Densificar la Zona.

Tabla 4: Fundamentos del Proyecto.



Fuente: (Espinoza, 2018).

Elaboración: Propia.

- **El Cliente (La necesidad y la imposición)**

La necesidad de este proyecto surge a raíz de la escasez de viviendas en la zona, ya que el uso comercial y turístico se ha consolidado principalmente en el centro histórico de la ciudad.

El equipo de diseñadores busca desarrollar un complejo residencial que recupere los valores tradicionales del sector. Se plantea la intervención de un edificio histórico, transformándolo en un proyecto compuesto por 26 departamentos de uso mixto, permitiendo revitalizar la zona al incrementar su funcionalidad residencial y familiar, fomentando la interacción de los habitantes en actividades tanto públicas como privadas de la ciudad.

- **Idea Creativa del Diseñador o Grupo de Diseñadores**

Surreal Studio propone una edificación de uso mixto, la cual integra el uso residencial para aumentar la densidad poblacional en la zona junto con actividades de comercio, administración que se articulan a la dinámica turística del centro histórico.

Se abordan aspectos fundamentales como:

1. Reactivar el sector por medio de circulaciones peatonales horizontales en su eje principal (Calle Larga, El Barranco y el Río Tomebamba).
2. Integración del uso residencial y uso comercial.
3. Disposición de espacios naturales y habitacionales.

- **Colaboradores del Proyecto**

Encargado del proyecto, Estudio de Arquitectura Surreal: Arq. Carlos Espinoza. Junto a los encargados para el cálculo estructural, estudio de mobiliario y constructivo: Mateo Abad, Felipe

Cobos, Xavier Pacheco, María Delia Bermeo, Mateo Andrade, María, entre otros, dando el origen del proyecto en el año 2017.

- **Estudio y Formación previa para Resolver el Proyecto**

El proyecto pretende rehabilitar y densificar en un lote ocupado del centro histórico, el cual contiene vestigios de arquitectura colonial, lo que ha llevado a los diseñadores a aplicar el lema “Construir sobre lo construido”, preservando elementos arquitectónicos como sus muros de contención de piedra caliza de la época los cuales favorecen a la evidencia histórica de la ciudad.

- **Contexto Político en el que se desenvuelve el Encargo**

La ciudad de Cuenca declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, es una ciudad que ha pasado por varias transformaciones a lo largo de su historia, entre los siglos XV y XIX, su centro histórico se conformaba por actividades como la administración, comercio y vivienda, pero para el siglo XX por la expansión urbana los usos de suelo comienzan a cambiar intensificando el comercio junto con el turismo disminuyendo la vivienda (Quintana , Corrales , & Ortega , 2020).

El proyecto se desenvuelve bajo tradiciones culturales arquitectónicas en sus fachadas, por lo que la fachada original no se mantiene y es reemplazada por una nueva que enfoque los valores de su contexto inmediato. Figura 21



Figura 20: Análisis de Tramo.

Elaboración: Propia.

- **FASE II: La Obra**
- **Descripción del Proyecto**

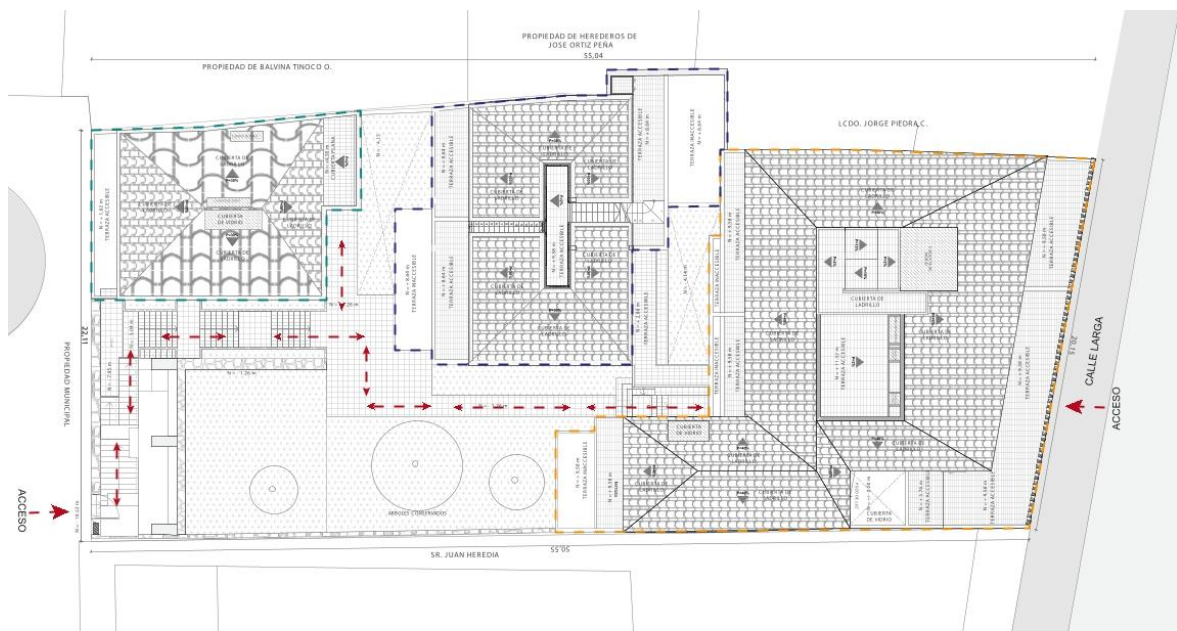
La Casa Ciprés representa un modelo de intervención arquitectónica residencial que tiene como objetivo rehabilitar y densificar de la zona del centro histórico de Cuenca. Este proyecto se distingue por la conservación y reutilización de materiales provenientes de la arquitectura colonial. Sus colaboradores han concebido un programa integral que contempla 26 departamentos distribuidos en tres bloques de viviendas. Estos bloques no solo realzan la arquitectura atemporal que

representa, sino que también establecen una conexión significativa entre el tiempo y la historia de la ciudad.

- **Análisis de Emplazamiento**

El emplazamiento destaca por su distribución, con conexiones que se adaptan a una planta geométrica irregular adaptada a la topografía del terreno. La conexión directa con zonas comerciales, turísticas y de interacción, como la Calle Larga, se considera esencial, ya que el proyecto incorpora a nuevos usos, respetando la historia y las características previas de la edificación.

La preservación se lleva a cabo mediante el reciclaje de materiales, como el ladrillo, y los muros de contención de piedra. Se destaca la particular importancia dada a la preservación de los árboles de ciprés, de ahí el nombre del proyecto.



EMPLAZAMIENTO

ESC: 1:250



SIMBOLOGÍA







- | | | |
|---|---|---|
|  Bloque de Viviendas A |  Bloque de Viviendas B |  Bloque de viviendas C |
|  Accesos |  Circulación Directa |  Calle Larga |

Figura 21: Planta de Emplazamiento.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.

- **Análisis de Contexto**

Este proyecto se encuentra ubicada en el límite del centro histórico de la ciudad de Cuenca, cuenta con todos los servicios básicos para su funcionamiento, como: alcantarillado, agua potable y electricidad. Se ubica estratégicamente cerca de dos accesos: uno principal en la Calle Larga, de fácil acceso para diversos tipos de usuarios, con opciones de transporte público y privado, así como zonas peatonales; el otro acceso secundario se sitúa en la calle del Barranco, en la parte sur de la vivienda, cercana a la orilla del río Tomebamba.

Este tipo de intervención surge través de la necesidad de adaptar, integrar, densificar y transformar la zona a lo largo del tiempo.



CONTEXTO INMEDIATO
ESC: 1:2500

SIMBOLOGÍA

- | | |
|--|--|
| Proyecto Casas Ciprés. | Red vial Principal, Accesibilidad de Transporte mixto (Público - Privado). |
| Zona Comercial. | Red vial Secundaria accesibilidad de Transporte Privado. |
| Zona Residencial. | |

Mapa 2: Contexto Inmediato.

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Plantas Arquitectónicas**

Situada en el bloque C de viviendas, la planta subsuelo se encuentra a una cota de N -9.88 (Figura 23), mientras que la planta baja está a N-7.02 (Figura 24), Esta área se concibe como una especie de segunda planta, donde se implementa un programa arquitectónico de diseño sencillo, acompañado por una circulación vertical directa compuesta por escaleras.

Su iluminación y ventilación, se logra mediante un tragaluz situado en la Planta Subsuelo 1, a una profundidad de N-4.14 metros. Es importante destacar que la iluminación natural se ve afectada al atardecer, lo que hace necesario recurrir a la iluminación artificial, generando así un mayor consumo energético.



BLOQUE C - SUBSUELO
 ESC: 1:350

SIMBOLOGÍA

- | | | |
|---|---|--|
| Baños | Estudio | Circulación Vertical |
|---|---|--|

MATERIALIDAD

- | | | |
|---|---|--|
| Pared Bloque de 20cm | Pared Bloque de 10cm | Piso de Ladrillo |
| Piso de Piedra | Cubierta de Vidrio | Luz Central - Pasillo |

Figura 22: Bloque C - Planta Subsuelo.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.



Figura 23: Bloque C - Planta Baja.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.



Figura 24: Planta Alta Bloque C, Planta Baja Bloque B, Planta de Bodega Bloque A.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.

Los bloques de viviendas B, situado a nivel N+2.88, y C, ubicado a nivel N-4.14, se conciben con un diseño que incorpora un programa arquitectónico completo, la cual incluye una vertical directa conformada por escaleras. La circulación del aire se facilita a través de ventanales de gran tamaño, y la iluminación natural no se ve afectada, dado que estas plantas ya se encuentran a la vista del nivel base del terreno. Tal como se observa en la Figura 25.

El Bloque A, a nivel N -2.88, está exclusivamente dedicado a albergar un conjunto de bodegas y cuartos de máquinas destinados a la estabilización de la edificación.

En la planta del Bloque C, a nivel N+4.14, se disponen dos tipos de departamentos, diseñados para alojar a dos residentes. Mientras, que en el Bloque B a nivel -4.14, cada unidad tiene la capacidad para tres residentes, esto gracias a sus dimensiones mínimas, que proporcionan suficiente espacio para áreas indispensables como sala, comedor, cocina, baño, lavandería y dormitorio. Este diseño representa un programa arquitectónico sencillo pero completo, que incluye los espacios esenciales para el habitar.

Ubicado en el Bloque A, a una elevación de N+2.88, se observa que este bloque está destinado a la administración del edificio. Además de una vivienda diseñada para una pareja, incorpora locales comerciales y una sala comunal destinada a las reuniones de los residentes del edificio. Esta disposición se repite en las plantas superiores, a nivel +0.00 en el Bloque C, +0.00 en el Bloque B y +1.62 en el Bloque A.



Figura 25: Tercera Planta Alta Bloque C, Planta Baja Bloque B, Planta Baja Bloque A.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.



BLOQUE C, CUARTA PLANTA N+2.88 - BLOQUE B, PLANTA ALTA N+2.88 - BLOQUE A, SEGUNDA PLANTA N+4.20. ESC: 1:350

SIMBOLOGÍA

Sala	Baño	Cocina
Comedor	Lavandería	Dormitorio
Locales Comerciales	Circulación Vertical	

MATERIALIDAD

Pared Bloque de 20cm	Pared Bloque de 10cm	Piso de Ladrillo
Piso de Piedra	Cubierta de Vidrio	Luz Central - Pasillo

Figura 26: Cuarta Planta Alta Bloque C, Planta Alta Bloque B, Segunda Planta Bloque A.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.

Las dos plantas superiores, situadas justo antes de las cubiertas a niveles N+5.76 (Figura 26) y N+8.64 (Figura 27), albergan dos departamentos unifamiliares. Estos departamentos están completamente equipados con sus principales espacios arquitectónicos, incluyendo sala, comedor, cocina, cuarto de lavandería.

En el caso del Bloque A, a nivel N+9.58, se distribuye en torno a cuatro departamentos. Tres de ellos diseñados para albergar a dos residentes, mientras que uno está destinado para tres residentes. Cada uno de estos departamentos cuenta con ventilación y luz natural.



BLOQUE C, PLANTA DE CUBIERTAS - BLOQUE B, TERCERA PLANTA N+5.75 - BLOQUE A, 3RA PLANTA N+7.08.
ESC: 1:350

SIMBOLOGÍA

- | | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| ■ Sala | ■ Baño | ■ Cocina |
| ■ Comedor | ■ Lavandería | ■ Dormitorio |
| ■ Circulación Vertical | | |

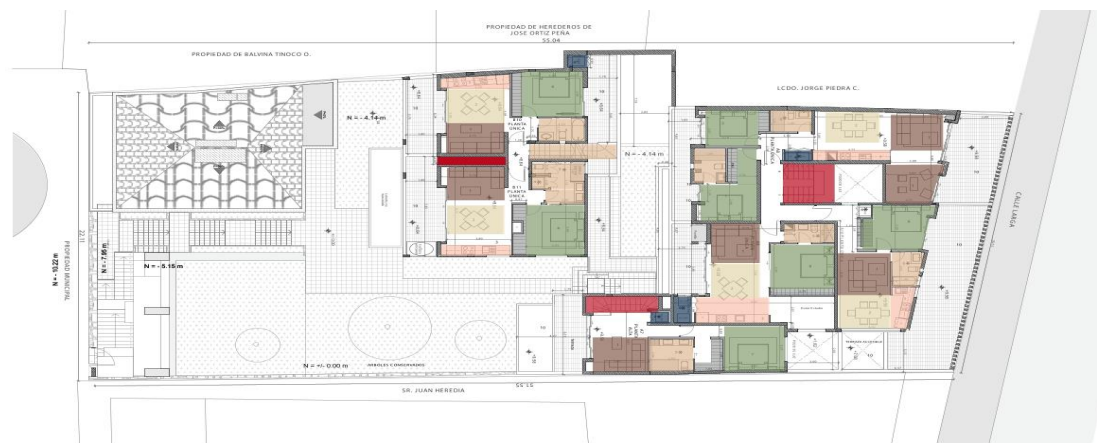
MATERIALIDAD

- | | | |
|------------------------|------------------------|-------------------------|
| ■ Pared Bloque de 20cm | ■ Pared Bloque de 10cm | ■ Piso de Ladrillo |
| ■ Piso de Piedra | ■ Cubierta de Vidrio | □ Luz Central - Pasillo |

Figura 27: Cubiertas Bloque C, Tercera Planta Alta Bloque B, Tercera Planta Bloque A.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.



BLOQUE C, PLANTA DE CUBIERTAS - BLOQUE B, 4ta PLANTA N+8.64 - BLOQUE A, 4ta PLANTA N+9.58.
ESC: 1:350

SIMBOLOGÍA

- | | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| ■ Sala | ■ Baño | ■ Cocina |
| ■ Comedor | ■ Lavandería | ■ Dormitorio |
| ■ Circulación Vertical | | |

MATERIALIDAD

- | | | |
|------------------------|------------------------|-------------------------|
| ■ Pared Bloque de 20cm | ■ Pared Bloque de 10cm | ■ Piso de Ladrillo |
| ■ Piso de Piedra | ■ Cubierta de Vidrio | □ Luz Central - Pasillo |

horizontalidad de la edificación, manteniendo los criterios propios en términos de forma y utilizando como material principal el ladrillo.

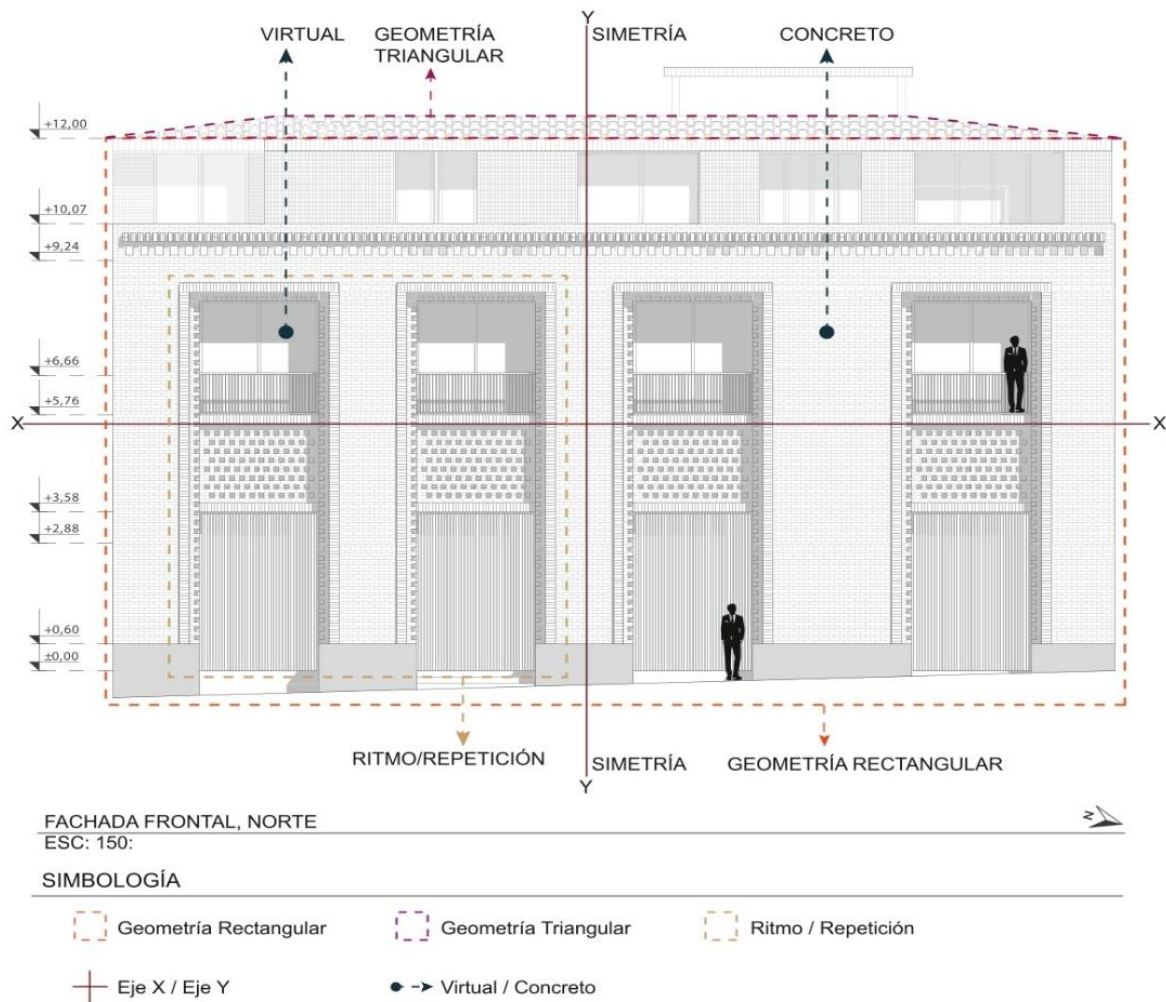


Figura 30: Fachada Norte.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.

La fachada posterior muestra la disposición de cada bloque residencial y el cómo cada uno de ellos se representan en forma de terrazas o escaleras para resaltar sus diferentes niveles. Su estructura predominante es rectangular, destacando las cubiertas accesibles, así como el ritmo y la repetición de balcones y ventanales, en conjunto con la conservación del muro de contención de piedra andesita que se mantuvo en su rehabilitación previa.

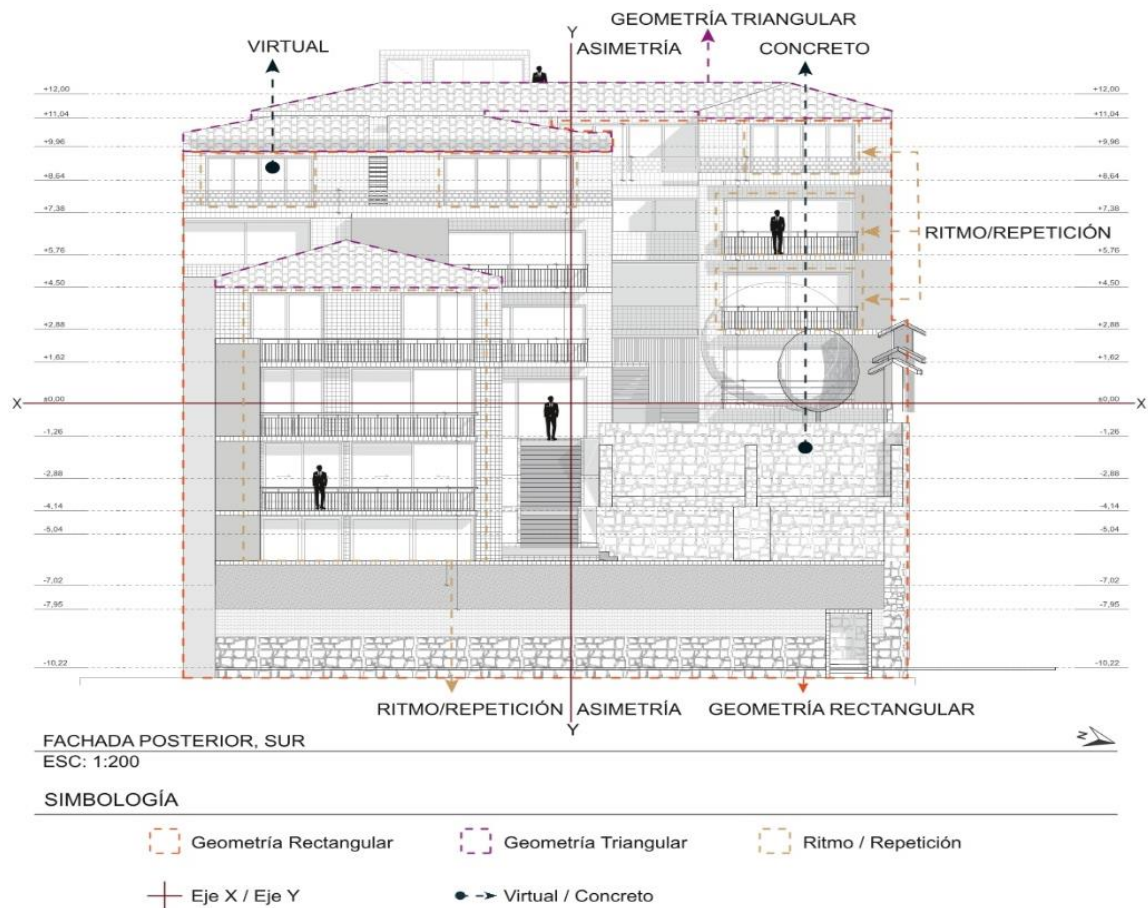


Figura 31: Fachada Sur.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Secciones**

En la sección transversal A-A, se aprecia como el conjunto de bloques se integra con la línea natural del entorno urbano. El juego de terrazas sus plantas inferiores hacen que este no pierda el número de niveles propuestos para las viviendas, El empleo del ladrillo visto destaca en toda la edificación cumpliendo así con el principio de reutilización de materiales en la edificación existente, como se observa en la Figura 33.

La sección transversal B-B, indica la naturaleza mixta de la edificación con la presencia de locales comerciales en su parte frontal la cual se adapta al dinamismo comercial y al turístico de la zona. En cuanto a entrada de iluminación y ventilación, esta fluye de manera natural y ligera no pone en riesgo al ladrillo visto en la fachada. En las áreas inferiores de los bloques A, B y C, la iluminación natural representa aproximadamente el 50%, lo que hace necesario el uso de energía eléctrica durante el día, como se observa en la Figura 34.

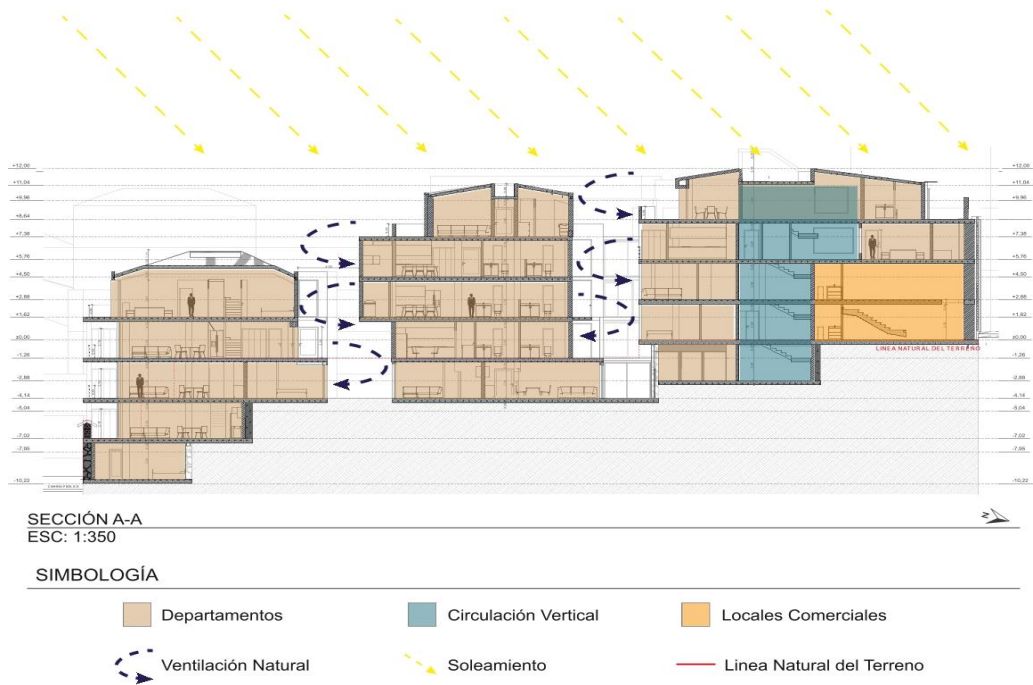


Figura 32: Sección A-A.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.

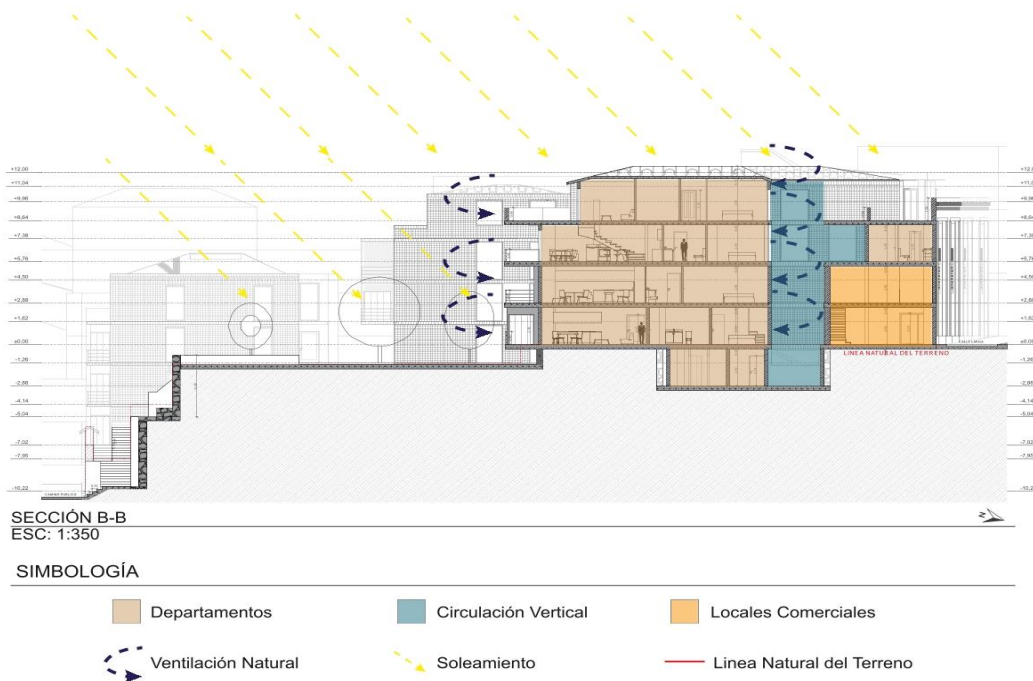


Figura 33: Sección B-B.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Materialidad**

En términos de construcción, la materialidad desempeña un papel crucial, destacando su importancia a través de la reutilización de ladrillos vistos provenientes de la obra anterior, los cuales se incorporaron de manera renovada en los bloques de viviendas A y B. Por otro lado, el bloque C fue construido con ladrillos nuevos, todos integrados en un sistema de muros portantes.

La presencia del ladrillo visto envuelve completamente las fachadas, contribuyendo a la cohesión cromática del conjunto. En el interior, se optó por colores neutros como el blanco en pasillos y departamentos, mientras que la piedra y el metal fueron seleccionados como acabados con un carácter histórico, evidenciados especialmente en los muros de contención.

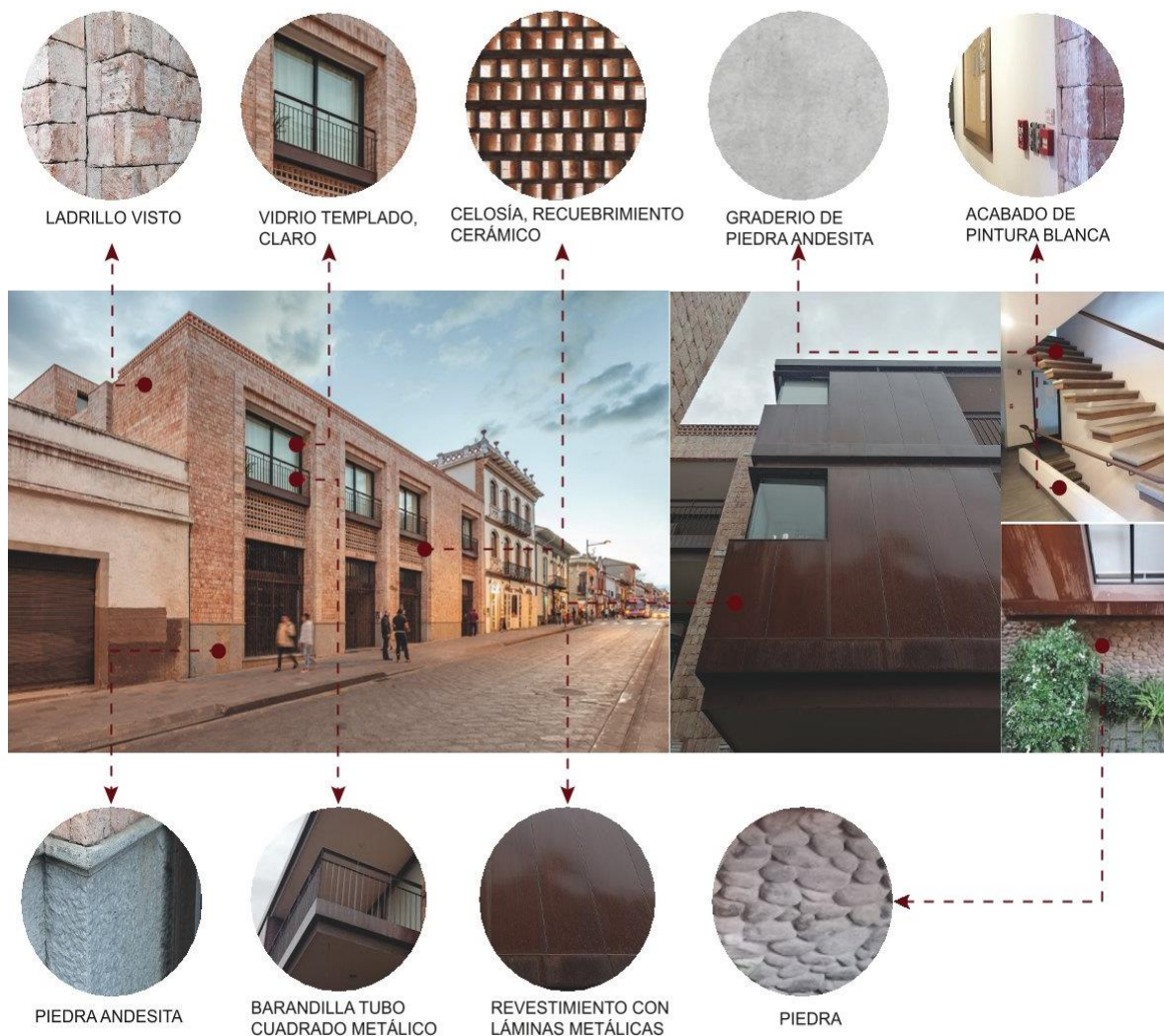


Figura 34: Materialidad de la Casa del Ciprés.

Fuente: (Bicubik, 2020).

Elaboración: Propia.

Distribución

La estructura comprende tres torres que albergan un total de 26 departamentos de vivienda con diversas tipologías, junto con tres locales comerciales. Cada torre está estratégicamente separada para asegurar una óptima iluminación y ventilación en todos los espacios. La única planta que actúa como un nexo común es la Planta Baja, ubicada a nivel N+0.00.

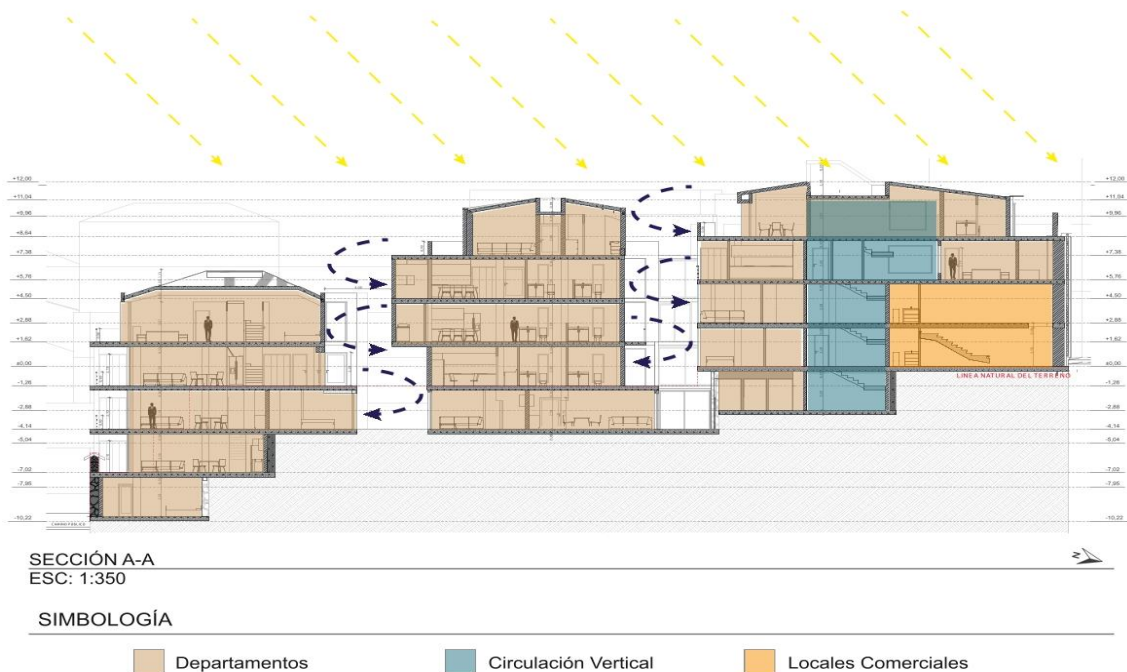


Figura 36: Sección Transversal A-A, distribución de Departamentos - Casa Ciprés.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.

Circulación

La circulación en el conjunto se organiza de manera directa y longitudinal, influenciada por la disposición de cada bloque de viviendas y de manera interna, por la distribución de sus espacios. La circulación vertical se logra a través de núcleos de escaleras conectados a cada piso de la edificación. Además, la circulación pública se extiende a través de estos núcleos verticales, alcanzando espacios como patios y áreas de descanso.

Barreras Arquitectónicas

El proyecto presenta barreras arquitectónicas en términos de accesibilidad, dado que depende de escaleras para el ingreso y desplazamiento de los usuarios. Es importante destacar que la edificación no dispone de rampas para garantizar accesibilidad universal, ascensores de servicio ni espacios de estacionamiento adaptados.



PLANTA UNICA, BLOQUE A, B Y C
 ESC: 1:350

SIMBOLOGÍA

■ Circulación Directa

■ Circulación Vertical Pública



■ Barrera Arquitectónica
 (No existe ascensor)

Figura 37: Planta de Circulación.

Fuente: (Surreal Estudio, 2018).

Elaboración: Propia.

- **Aspectos Tecnológicos y Constructivos**

Al conservar las características preexistentes, la elección de un sistema constructivo metálico agiliza la ejecución de la obra gracias a su montaje sencillo. La resistencia estructural puede ser integrada al diseño arquitectónico mediante la incorporación de amplios vanos, vigas voladas, paredes oblicuas y otras formas asimétricas.

El sistema de muro portante por su eficiencia en la aceleración del proceso constructivo favorece la instalación de ladrillo visto en la fachada, manteniendo al mismo tiempo altos estándares de calidad en los acabados.

- **Aspectos Formales (Estudio de la Forma)**

El proyecto se asienta sobre una figura geométrica irregular, ya que está compuesto por la verticalidad y horizontalidad, manteniendo la edificación estable y con una forma rígida. Manteniendo sus criterios propios en cuanto a su materialidad principal el ladrillo.

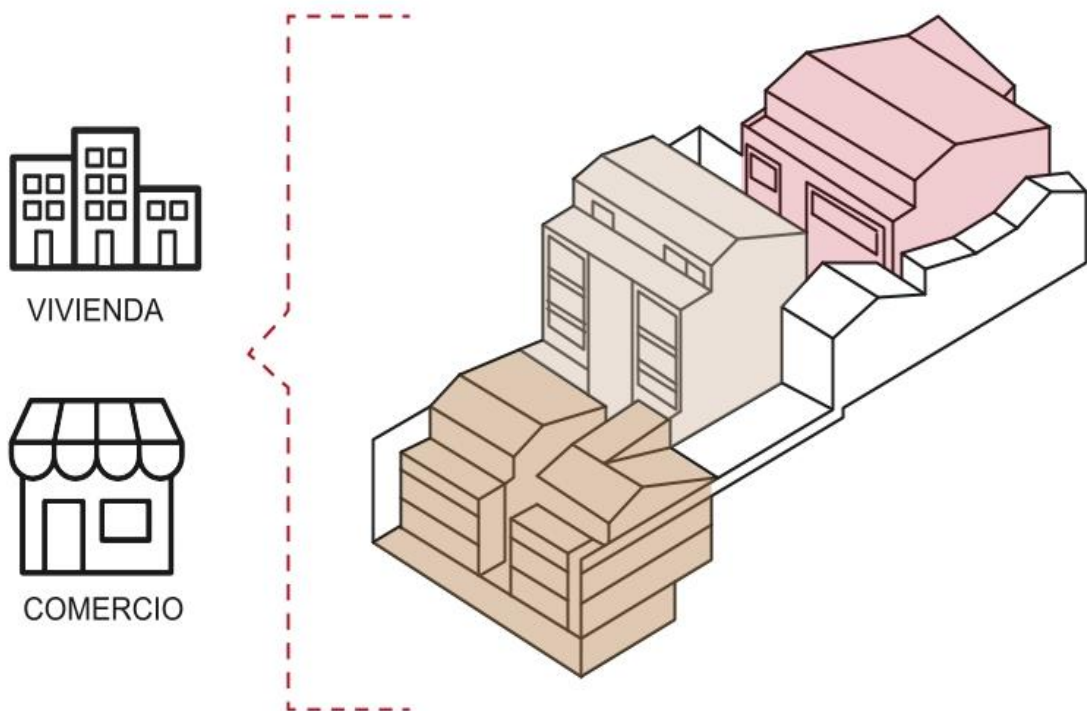


Figura 38: Aspectos formales en 3D.

Elaboración: Propia.

- **FASE III:** Realidad y Gestión
- **¿Cómo se encuentra Funcionando la obra en la Actualidad?**

En la actualidad, la construcción cumple con el propósito original concebido por el arquitecto, al albergar viviendas de diversas tipologías en sus tres bloques, además de incorporar un uso mixto con locales comerciales en la fachada frontal del edificio, lo cual genera la interacción con su contexto inmediato.

- **¿El proyecto cumple con las Normas Establecidas?**

Los principios generales de preservar, reciclar y densificar se han llevado a cabo de manera efectiva en el proyecto, atrayendo la atención de la sociedad gracias a su aspecto formal y constructivo. Destaca especialmente la integración exitosa de la obra con su entorno.

- **¿Se respetó la idea del Diseñador?**

La concepción del diseñador se distingue por su forma geométrica rectangular e irregular. El proyecto gira en torno al ciprés que se encuentra en el jardín y que ha sido preservado desde el inicio de las intervenciones, cumpliendo su idea creativa.

1.5.7.3. Referente Internacional.

- **FASE I: El Pensamiento**

Obra: Terrazas Tadeo



Figura 39: Terrazas Tadeo.

Fuente: (Dos Estudios, 2020).

- **¿Cómo se Genera el Encargo?**

Se genera el encargo con el fin de vincular un diseño de paisaje con el desarrollo habitacional. Con el fin de incorporar una filosofía de aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, destacando especialmente en el manejo del agua, mediante la recolección de agua de lluvia, la cual se almacena estratégicamente para su posterior reutilización, reflejando así un compromiso con la eficiencia y la conservación ambiental en el marco del proyecto.

- **El Cliente (La necesidad y la imposición)**

Las terrazas Tadeo ofrecen un toque distintivo de elegancia y acabados de lujo que fusionan armoniosamente un estilo moderno, natural y urbano, resaltando su compromiso con la sustentabilidad. La importancia otorgada a cada elemento no solo refleja la sofisticación del diseño, sino que también busca garantizar el máximo confort para cada uno de sus residentes.

En Terrazas Tadeo, la singularidad del espacio se convierte en la prioridad, creando hogares que no solo son estéticamente impresionantes, sino también funcionales y acogedores.

- **Idea Creativa del Diseñador o Grupo de Diseñadores**

La idea principal del proyecto consistió en la creación de dos torres gemelas que establecen un atractivo juego de pares semánticos, logrando un notable paralelismo a través de terrazas ofreciendo ambientes cautivadores con iluminación y ventilación completamente naturales.

La elegancia y perfección se manifiestan en cada detalle, consolidando un proyecto que va más allá de la mera construcción, creando un espacio donde la estética se combina con la funcionalidad de manera excepcional.

- **Colaboradores del Proyecto**

Encargado del proyecto, Taller Eduardo Audirac, con la colaboración del Arq. Enrique Ramón Ríos. El proyecto se realizó en el año 2018.

- **Estudio y Formación previa para Resolver el Proyecto**

La concepción del diseño consistió en la configuración de dos torres que adoptan una estructura escalonada, lograda mediante la implementación de terrazas y jardines colgantes. A medida que se asciende en los pisos, estos elementos se intercalan y disminuyen progresivamente, culminando en la formación de una única torre.

Este innovador enfoque no solo proporciona una estética visualmente cautivadora, sino que también promueve una conexión orgánica entre la arquitectura y la naturaleza, ofreciendo un concepto único y dinámico que se transforma a lo largo de la altura de las edificaciones.

- **Contexto Político en el que se desenvuelve el Encargo**

La realización de este proyecto por parte de los arquitectos de Terrazas Tadeo fue el resultado de un intercambio de ideas colaborativo. El arquitecto Eduardo Audirac, desempeñó un papel crucial en la conceptualización y diseño de este notable edificio residencial. Al unirse con las ideas del arquitecto Enrique Ramón Ríos, se identificó en la combinación de perspectivas y habilidades de ambos arquitectos ha dado como resultado la dedicación y experiencia en el campo de la arquitectura residencial.

- **FASE II: La Obra**
- **Descripción del Proyecto**

Terrazas Tadeo se presenta como un excepcional proyecto de Habitar Colectivo compuesto por dos torres gemelas. Su programa arquitectónico incluye un total de 24 unidades de vivienda distribuidas en uno y dos niveles, abordando una diversidad de tipologías para adaptarse a distintos estilos de vida. Entre ellas se encuentran 4 departamentos con jardines privados en las plantas bajas, 16 departamentos con jardines colgantes y terrazas, así como 4 departamentos que destacan por sus terrazas, dobles alturas y distribución en dos niveles.

Este desarrollo no solo ofrece variedad en la vivienda, sino que también incorpora principios de sostenibilidad a través de sistemas innovadores. Además, cuenta con espacios comunes

cuidadosamente diseñados, como jardines, salas multiusos y miradores, que contribuyen a fomentar la comunidad entre los residentes. Las vistas panorámicas hacia atracciones turísticas, como la pirámide de Cholula y el cerro de San Juan, añaden un atractivo adicional a Terrazas Tadeo, convirtiéndolo en un espacio único donde la arquitectura se fusiona armoniosamente con el entorno y las necesidades modernas de habitar colectivamente.



Figura 40: Perspectiva de Terrazas Tadeo.

Fuente: (Dos Estudios, 2020).

- **Análisis de Contexto y Emplazamiento**

El proyecto se erige en la zona más densamente poblada de la ciudad de Puebla, México, con su acceso principal a través de la vía San Judas Tadeo, lo que naturalmente despierta el interés de personas comunes de apreciar el detalle arquitectónico que lo distingue como la primera vivienda colectiva de la ciudad.

En relación con su entorno y contexto urbano, el edificio aborda de manera efectiva las necesidades de sus residentes al elegir cuidadosamente vistas que se alinean con el diseño arquitectónico y la integración del paisaje circundante. La inclusión de estacionamientos y un núcleo central visible de instalaciones no solo mejora la funcionalidad del edificio, sino que también ofrece una representación sincera y transparente de su estructura. Esta consideración meticulosa no solo optimiza la utilidad del espacio, sino que también contribuye a una apreciación genuina y armoniosa del edificio dentro de su entorno urbano.



Mapa 3: Contexto de Terrazas Tadeo.

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Plantas Arquitectónicas**

En la planta de estacionamiento (Figura 40), se evidencia la meticulosa modulación del edificio, donde la disposición estratégica de columnas y espacios cumple un papel crucial al definir de manera concreta y efectiva la circulación dentro del espacio, también contribuye a una experiencia fluida y ordenada para quienes utilizan el espacio.

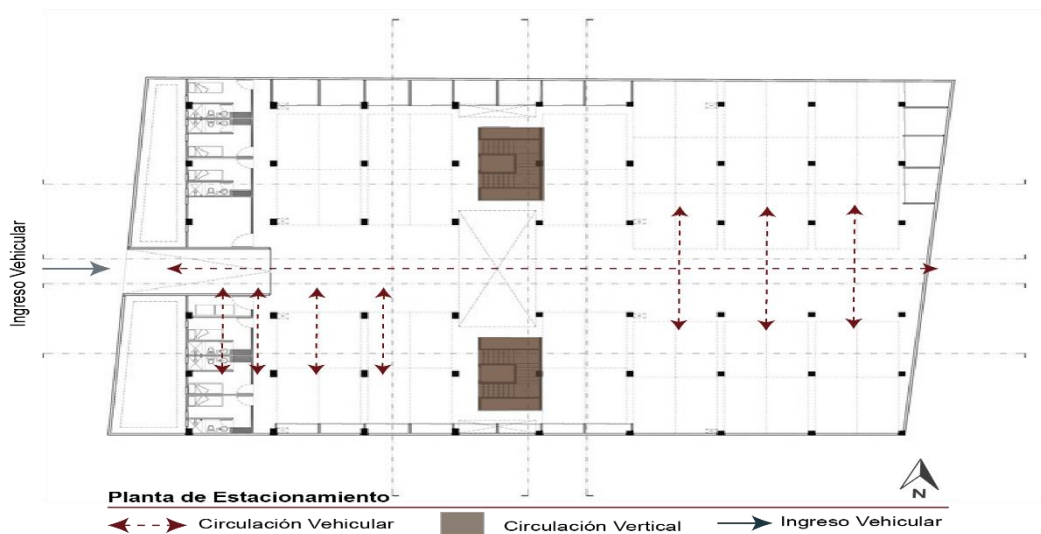


Figura 41: Planta de Estacionamiento.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

La planta baja (Figura 41) desempeña un papel fundamental al ofrecer una visión clara de la subdivisión de los edificios y, simultáneamente, revela cómo estos están interconectados a través de un pasillo o corredor público que enlaza con los diferentes departamentos.

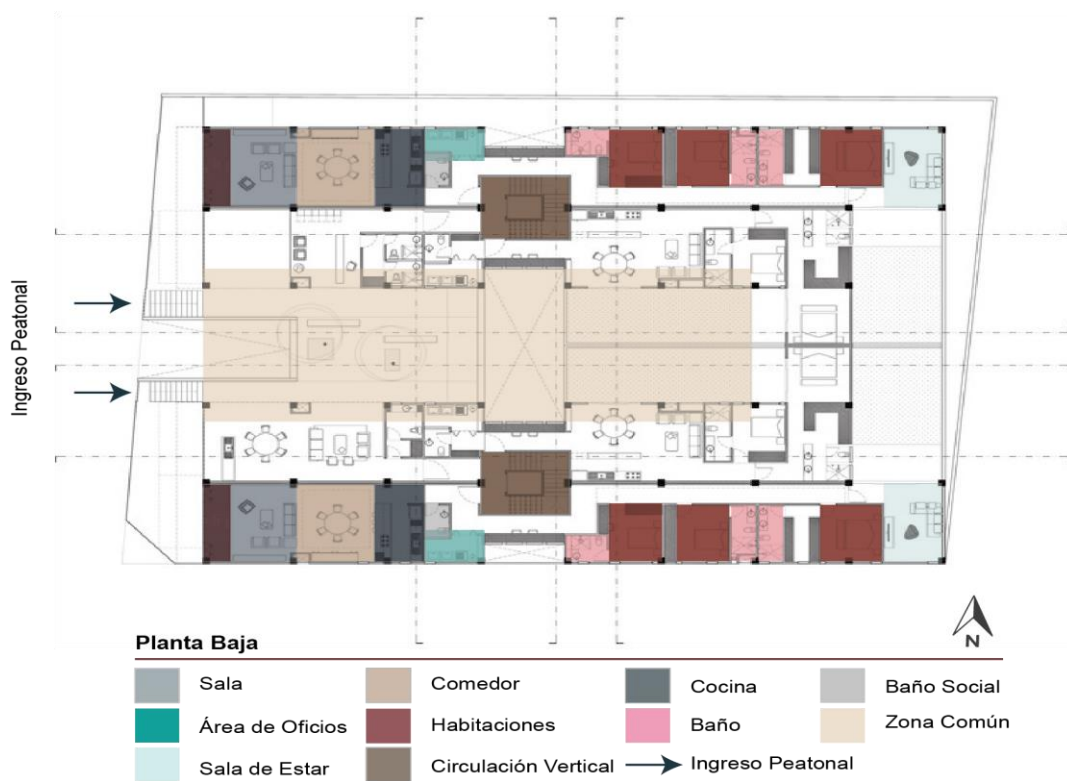


Figura 42: Planta Baja.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

La distribución de los espacios en la planta, desde el primer hasta el quinto piso, exhibe una uniformidad consistente. La única variación discernible es la progresiva reducción del área, una transición clara de lo macro a lo micro en la configuración del edificio. En esta fase específica, se evidencia la separación de las dos torres, marcando una notable ausencia de un espacio compartido

Este ajuste estructural refleja una adaptación precisa a las demandas específicas de cada nivel, subrayando la eficacia funcional y la lógica organizativa en la planificación del edificio a medida que asciende en altura.

La planta de Amenidades (Figura 44), que constituye el último nivel de ambas torres, está compuesta por la Zona Común en cada torre, acompañada de dos baños. También se destaca la presencia de tragaluces, diseñados estratégicamente para asegurar una iluminación adecuada tanto en los espacios de circulación vertical como en la plataforma de parqueaderos. Esta cuidadosa planificación no solo garantiza una experiencia luminosa y acogedora en los diferentes ambientes, sino que también demuestra una consideración integral de factores estéticos y funcionales en la disposición de esta planta específica.

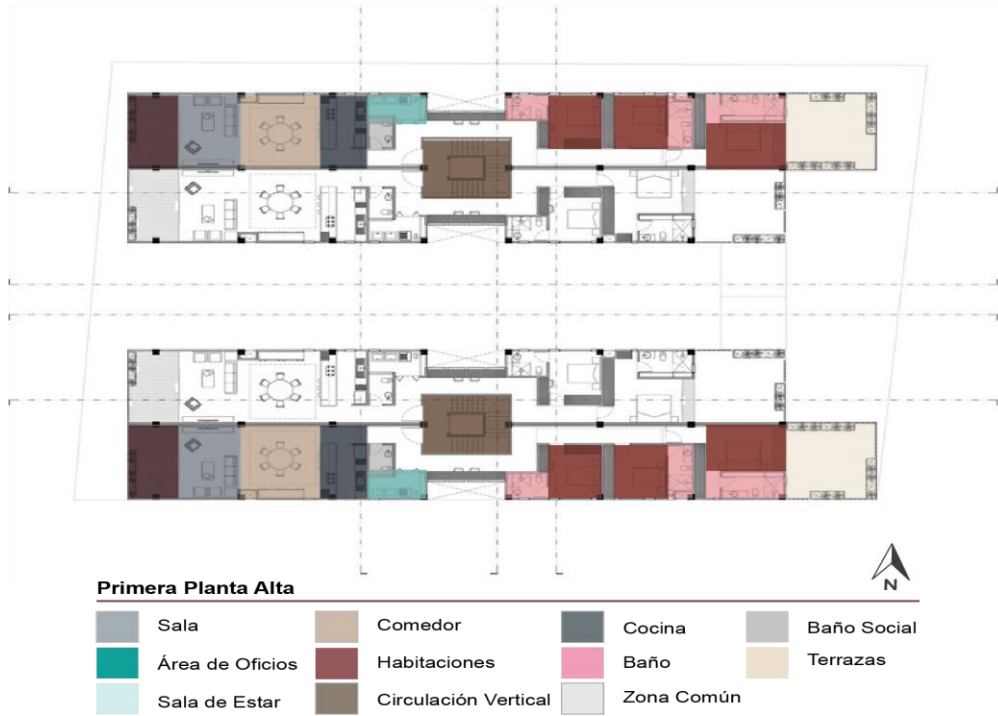


Figura 43: Primera Planta Alta.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

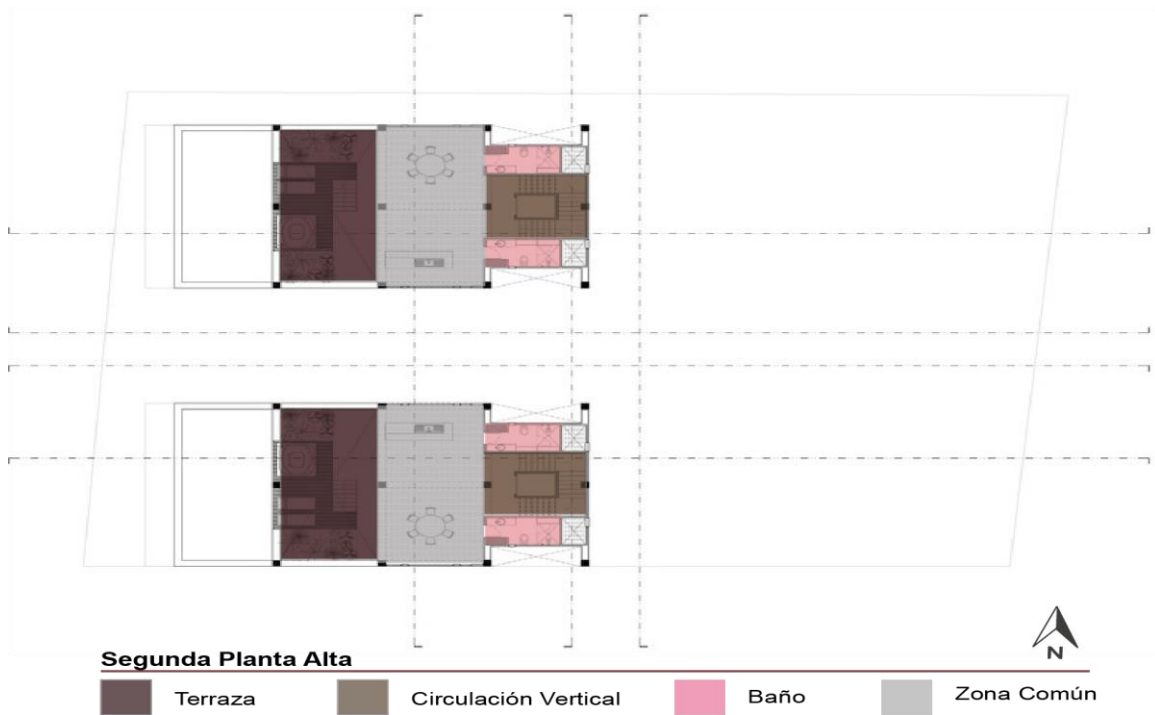


Figura 44: Ultima Planta Alta.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Elevaciones**

La fachada posterior del edificio se caracteriza por la presencia de sus dos torres, exhibiendo un diseño simétrico que se aprecia mediante un ritmo y pares semánticos que fusionan lo virtual con lo concreto (Figura 46). Este enfoque arquitectónico no solo refleja una estética cuidadosamente equilibrada, sino que también sugiere una integración armoniosa de elementos tangibles e intangibles en la composición visual de la fachada (Figura 47). La simetría y la interacción entre lo virtual y lo concreto contribuyen a la identidad distintiva de la fachada posterior, creando un atractivo estético y funcional que complementa la estructura en su totalidad.

En la Elevación Lateral de la edificación, es posible analizar la materialidad que constituye su construcción, evidenciando el uso de bloques de concreto como componente principal. En términos de acabados, se puede observar la posición estratégica de elementos como vidrios, barandales y vegetación (Figura 48). Esta disposición detallada no solo revela la elección consciente de materiales, sino que también destaca la integración de elementos estéticos y naturales en la estructura. La combinación de la solidez representada por los bloques de concreto con la transparencia proporcionada por los vidrios, junto con la presencia de elementos vegetales, contribuye a una fusión armoniosa entre funcionalidad y estética en la elevación lateral de la edificación.

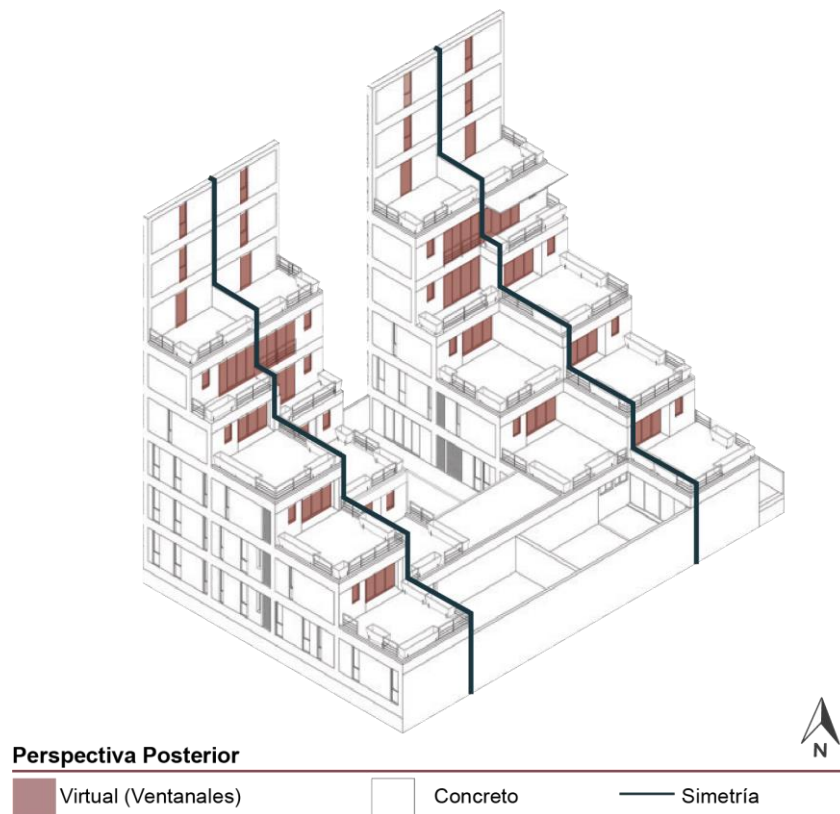


Figura 45: Perspectiva Posterior.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

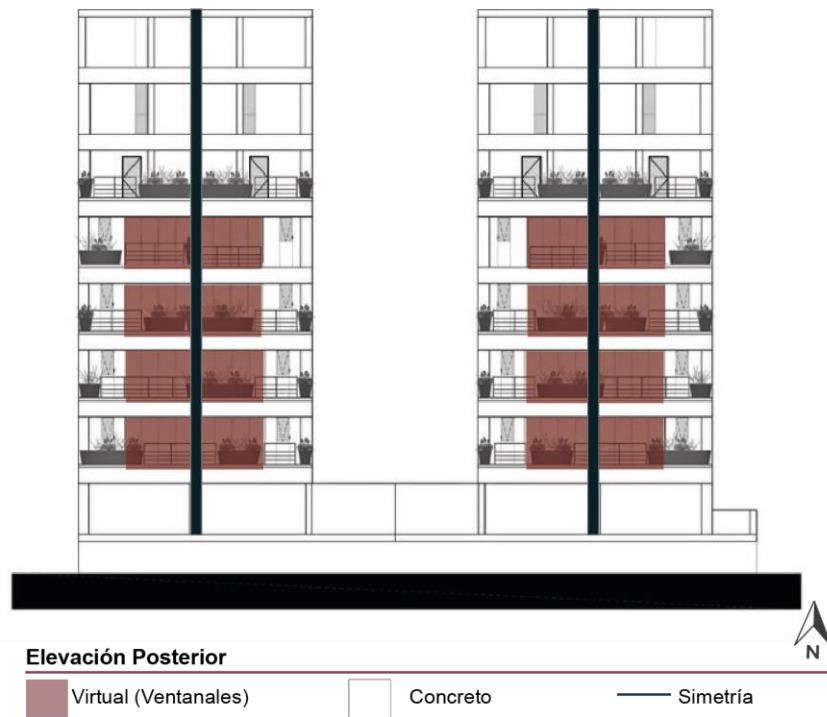


Figura 46: Elevación Posterior.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

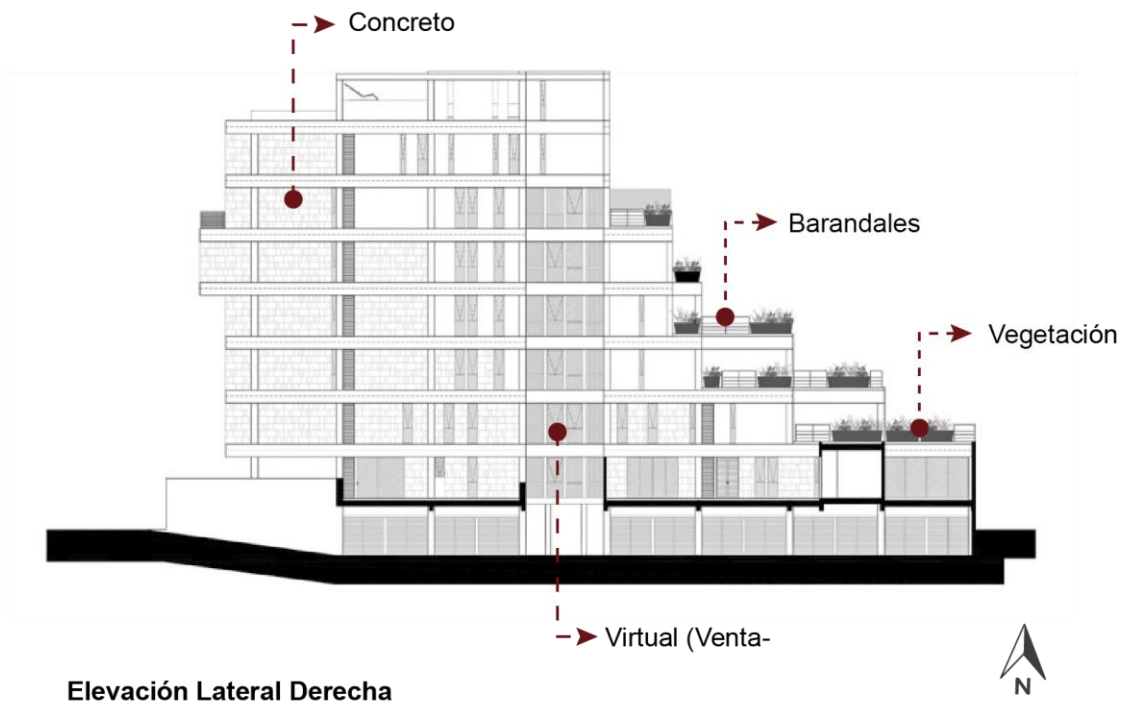


Figura 47: Elevación Lateral Derecha.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Secciones**

Se ha implementado una escala humana convencional, lo que contribuye a mantener un ambiente equilibrado en los espacios multifamiliares y proporciona confort al usuario. Al mismo tiempo, la disposición de los departamentos sigue una estructura modular rectangular. Esta elección no solo optimiza la eficiencia en la utilización del espacio, sino que también ofrece una sensación de armonía y proporción en el diseño arquitectónico. La combinación de una escala humana adecuada y el modularidad en la distribución de los departamentos contribuye a crear un entorno habitable que responde tanto a las necesidades funcionales como a la comodidad de quienes lo ocupan.

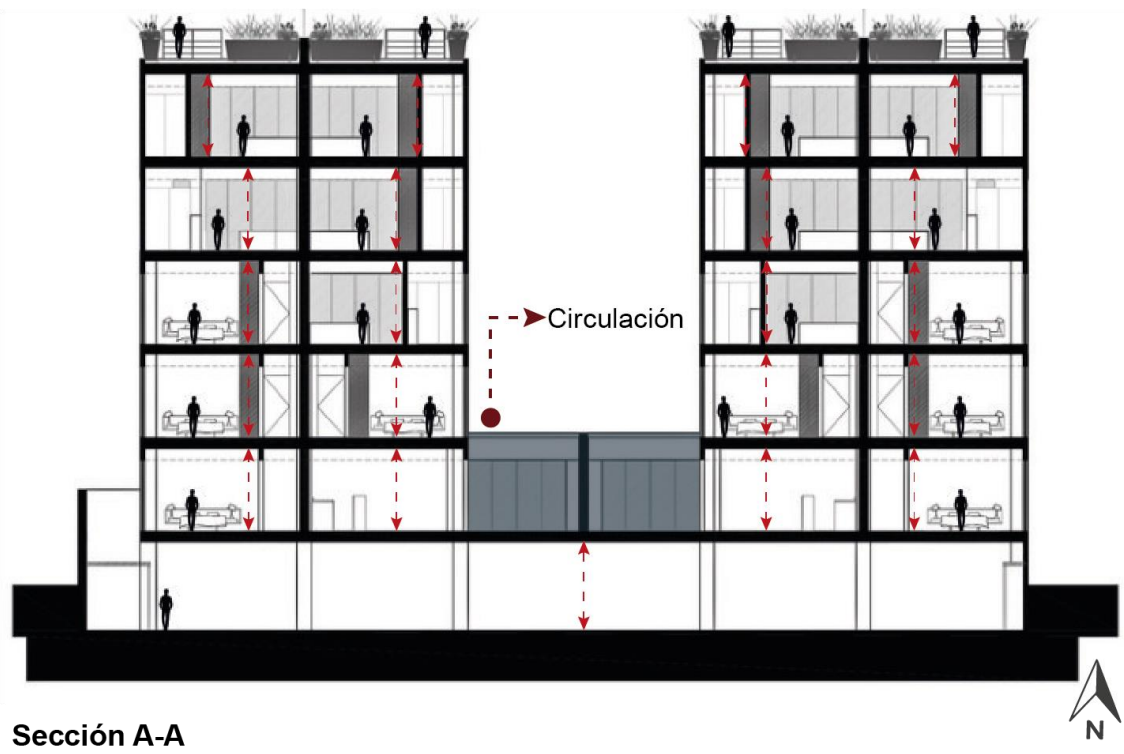


Figura 48: Sección A-A.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

En la sección B-B, se destaca la visualización de la espacialidad en la circulación pública vertical. Tanto las escaleras como los ascensores desempeñan un papel crucial al conectar de manera eficiente los distintos espacios, estableciendo vínculos entre los departamentos, los estacionamientos e incluso las bodegas. Esta cuidadosa planificación no solo optimiza la accesibilidad, sino que también garantiza una conectividad fluida entre las diversas áreas funcionales del edificio.

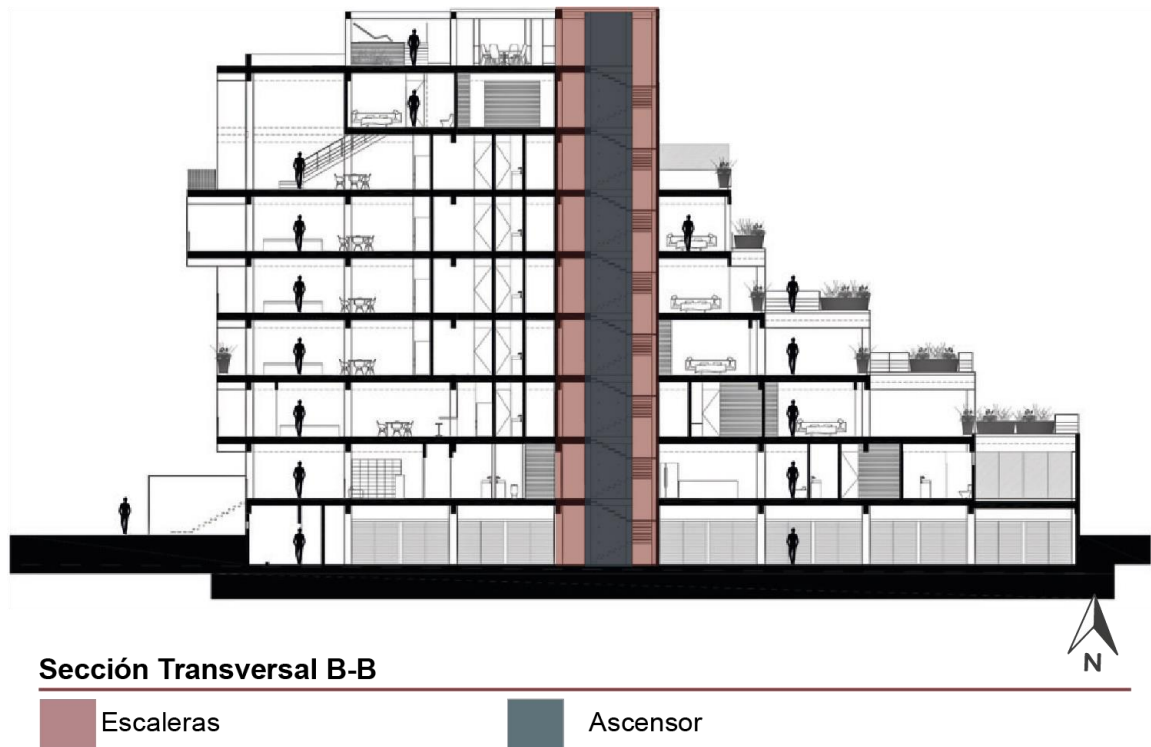


Figura 49: Sección Transversal B-B.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

En la sección B-B, se destaca la visualización de la espacialidad en la circulación pública vertical. Tanto las escaleras como los ascensores desempeñan un papel crucial al conectar de manera eficiente los distintos espacios, estableciendo vínculos entre los departamentos, los estacionamientos e incluso las bodegas. Esta cuidadosa planificación no solo optimiza la accesibilidad, sino que también garantiza una conectividad fluida entre las diversas áreas funcionales del edificio.

- **Análisis y descripción de Materialidad**

La estructura principal de la edificación se compone mayormente de concreto y hormigón, utilizados en la construcción de sus paredes, pisos y la base estructural. La fachada de la edificación incorpora vidrio estratégicamente, con el propósito de aprovechar la iluminación natural, dirigida hacia los departamentos y extendiéndose incluso hacia la planta de estacionamiento. En cuanto a los revestimientos de los pisos, se ha optado por el uso de cerámica y, en algunos casos, porcelanato, proporcionando tanto funcionalidad como estética a los espacios. Esta combinación de materiales confiere a la estructura una mezcla equilibrada de resistencia, luminosidad y elegancia.



Materialidad

Figura 50: Materialidad.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Mobiliario.**

El mobiliario en la edificación ha sido meticulosamente colocado y distribuido de acuerdo con los diferentes espacios. Por otro lado, el mobiliario flexible, como sillas, mesas y estantes en el comedor y la cocina, no está permanentemente fijado, permitiendo adaptabilidad y personalización según las necesidades. Es importante destacar que la organización y disposición del mobiliario es completamente adaptable y dependerá exclusivamente de las preferencias y requerimientos del usuario.

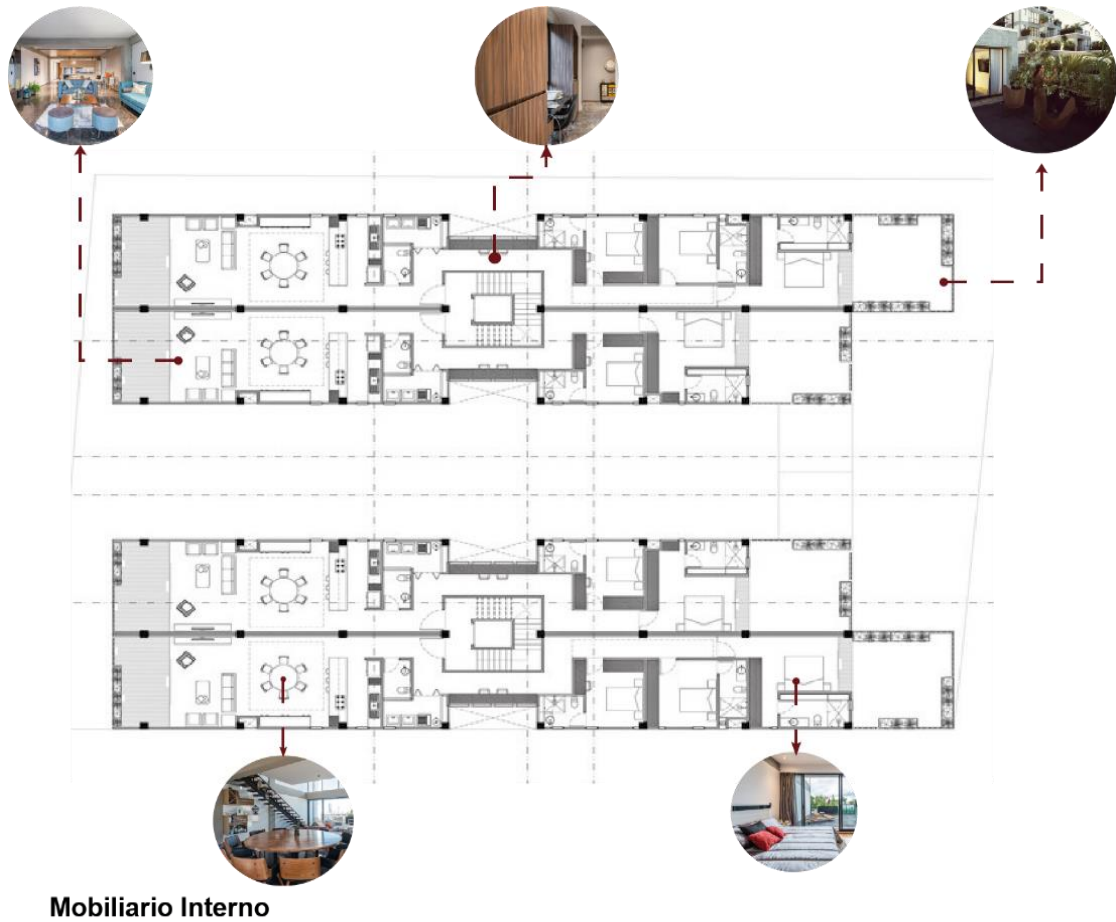


Figura 51: Mobiliario.

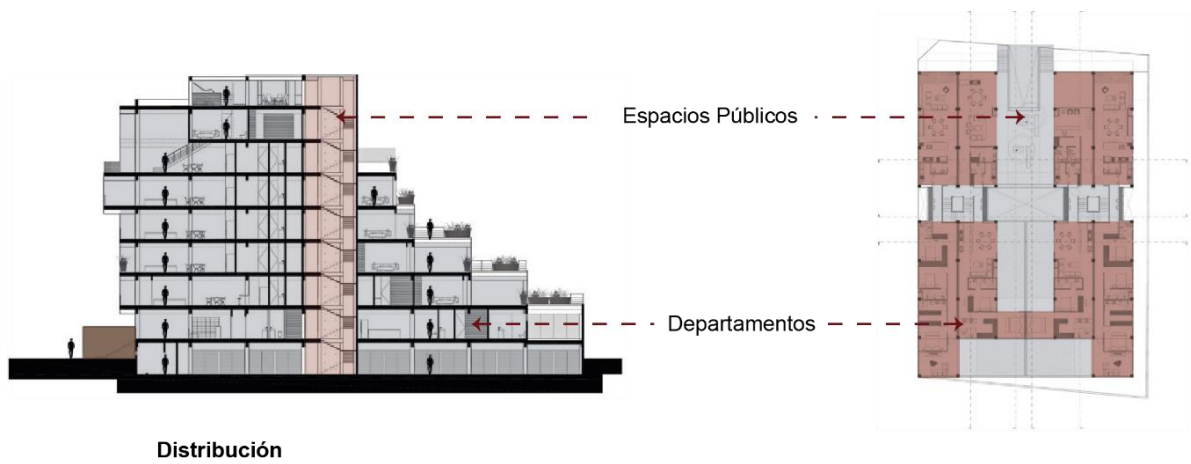
Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

- **Aspectos Funcionales (Distribución, Circulación, Barreras Arquitectónicas)**

Distribución

La edificación se compone de dos torres que albergan un total de 24 unidades de vivienda, cada una con tipologías y dimensiones diversas. Se ha diseñado con amplias aberturas para permitir la entrada de ventilación y luz natural hacia los parqueaderos. Es importante destacar que entre ambas torres no se ha establecido contacto directo, manteniendo así una separación deliberada que contribuye a preservar la privacidad y la singularidad de cada estructura. Este enfoque arquitectónico no solo optimiza la entrada de luz y aire, sino que también ofrece una disposición espacial que equilibra la funcionalidad y la estética en el conjunto de la edificación.



Distribución

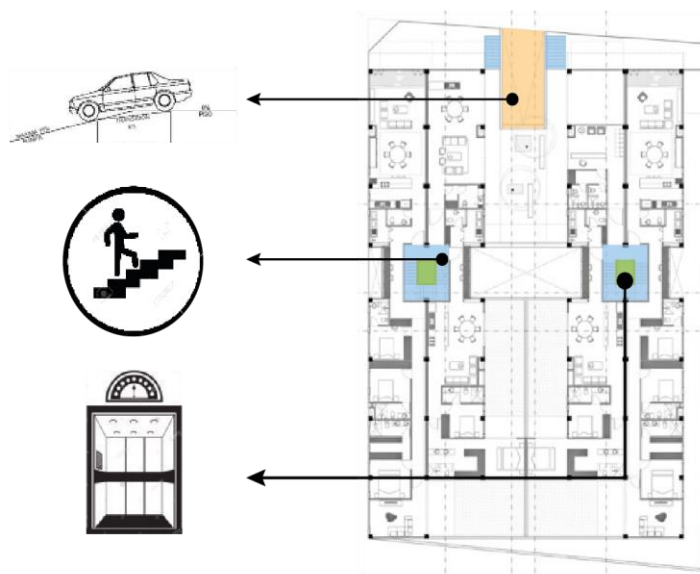
Figura 52: Distribución.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

Barreras Arquitectónicas

El proyecto incorpora barreras arquitectónicas de accesibilidad mediante la inclusión de rampas destinadas al ingreso de automóviles al estacionamiento, así como escaleras y ascensores para facilitar la movilidad de los usuarios. Sin embargo, es importante señalar que la edificación no dispone de rampas específicas diseñadas para personas con discapacidades.



Barreras Arquitectónicas

Figura 53: Barreras Arquitectónicas.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

Circulación

En la planta de parqueadero, la circulación se ha organizado de manera eficiente a través de la disposición estratégica de los parqueaderos y servicios. Esta disposición permite que la circulación fluya de manera directa y longitudinal. Además, se ha logrado una clara separación entre la circulación horizontal, conformada por los parqueaderos y servicios, y la circulación vertical, facilitada por ascensores y escaleras.

Con una circulación privada a través de sus núcleos verticales, se ha logrado una clara delimitación entre las distintas unidades de vivienda, dividiendo la edificación en segmentos de 8 pisos cada uno. Esta disposición no solo garantiza la privacidad y autonomía de cada unidad habitacional, sino que también facilita una circulación eficiente y exclusiva para los residentes a través de los núcleos verticales.

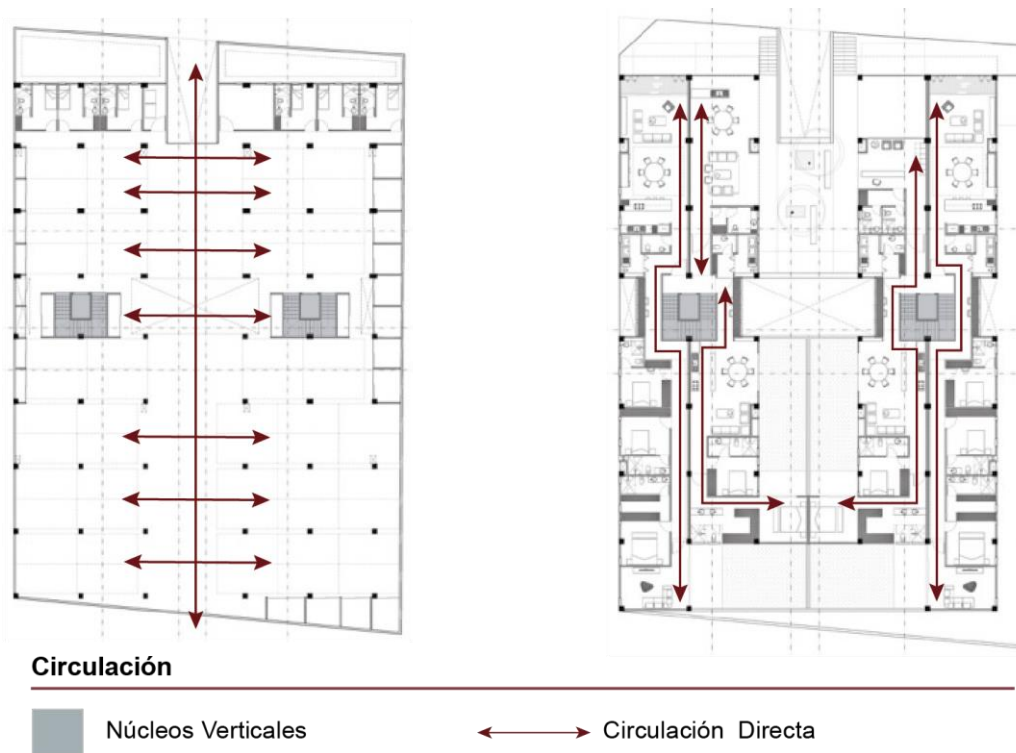


Figura 54: Planta de Circulación.

Fuente: (Audirac & Ríos , 2018).

Elaboración: Propia.

- **Aspectos Formales (Estudio de la Forma)**

En cuanto a su forma, el proyecto parte de dos figuras geométricas rectangulares alargadas en sentido vertical. A partir del primer volumen, se realiza una sustracción en la cara posterior del edificio con forma de escalera o zigzag, el cual ayuda a conformar su aspecto formal. Como tercer paso se realiza una traslación hacia la fachada frontal, manteniendo su forma, tamaño y orientación de figuras, sin producir un contraste en su aspecto formal ni geométrico.

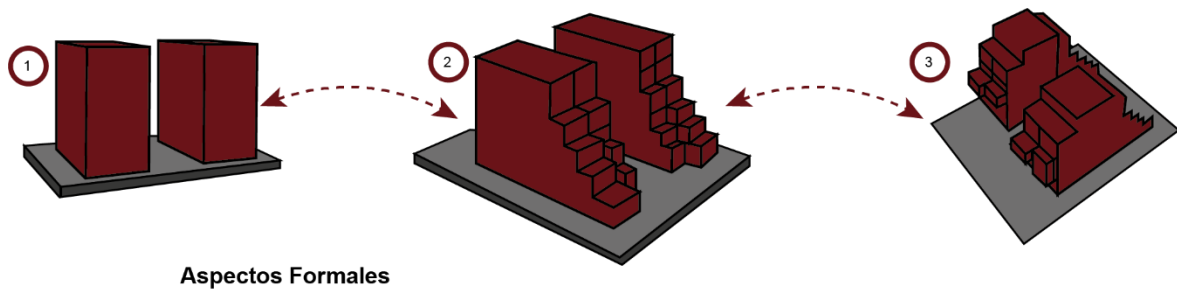


Figura 55: Forma.

Fuente: (Ballesteros , 2020).

Elaboración: Propia.

- **FASE III: Realidad y Gestión**
- **¿Cómo se encuentra Funcionando la obra en la Actualidad?**

Actualmente el edificio se mantiene en uso desde su año de construcción en el 2018. Así mismo se preserva su uso para el que fue planificado que es la vivienda. Las torres al tener 24 viviendas se planifico para albergar a aproximadamente 80 personas, considerando que las familias que habitan ahí están conformadas por 3 o 4 miembros. La condición de preservación de uso se basa en que la antigüedad de la obra se remonta a nada más 2 años, es decir es prácticamente nueva.

La filosofía que mantiene el edificio es aprovechar los recursos naturales, en especial el agua, es por eso por lo que el agua lluvia se recoge en sus terrazas y se almacena para su reutilización. La forma en que se distribuye cada uno de los departamentos es único, es decir, en la misma torre no existe un departamento que se a igual a otro.

- **¿El proyecto cumple con las Normas Establecidas?**

La primera necesidad que se deseaba cumplir es el generar una edificación que aporte al paisaje y cree un vínculo entre lo natural y lo urbano; también buscaba el crear un estilo de vivienda sustentable, que aporte también al medio ambiente. Al incorporar sus jardines en las terrazas logran hacer que cada departamento tenga su propio espacio verde, vinculando a sus usuarios a la naturaleza, las terrazas funcionan también como captadoras de agua que luego se reutilizará, haciendo que la vivienda logre su objetivo de sustentabilidad.

- **¿Se respetó la idea del Diseñador?**

La primera idea del autor fue generar jardines colgantes y terrazas verdes, es decir, crear amplias áreas verdes en lugares elevados, pero al conjugar ideas de los 2 estudios que realizaron el proyecto, se acordó generar nada más terrazas y generar espacios naturales por medio de macetas que acojan vegetación baja y vegetación media. Esta idea de generar un edificio verde se vio trincada en los primeros análisis de la obra.

1.5.7.4. Referente Internacional.

- **FASE I: El Pensamiento**

Obra: CH-Reurbano.



Figura 56: CH-Reurbano.

Fuente: (Pereznieto, 2018).

- **¿Cómo se Genera el Encargo?**

El proyecto se genera con el propósito de respetar al máximo la edificación existente, así como poner en valor a los elementos constructivos son cuidadosamente seleccionados y adaptados al estilo de los elementos antiguos, evitando así contrastes llamativos que puedan afectar la armonía del conjunto arquitectónico.

- **El Cliente (La necesidad y la imposición)**

La propuesta busca expandir la estrategia de conservación del patrimonio al apostar por un enfoque que cumpla con los estándares internacionales. En este sentido, no se limita únicamente a la preservación de la fachada o la primera crujía del edificio, sino que aboga por la conservación integral de la construcción principal en su totalidad. Buscando así un uso de vivienda dentro de la edificación.

- **Idea Creativa del Diseñador o Grupo de Diseñadores**

La propuesta aspira a ir más allá de simplemente mantener la estructura física existente del edificio, sino que se propone preservar su "esencia" en su sentido más amplio. Esto implica no solo conservar los elementos arquitectónicos visibles, sino también capturar y mantener la atmósfera, la historia y el carácter distintivo que hacen que el edificio sea único. Se busca salvaguardar tanto los aspectos tangibles como intangibles que contribuyen a la identidad y significado del edificio dentro de su contexto histórico y cultural.

- **Colaboradores del Proyecto**

El estudio mexicano Cadaval & Solá-Morales. El proyecto se realizó en el año 2016.

- **Estudio y Formación previa para Resolver el Proyecto**

La estructura original consistía en realidad en tres edificaciones independientes, sin ningún tipo de conexión entre sí, y se encontraba en un estado de abandono total. Además, presentaba un grave problema estructural relacionado con el hundimiento diferencial.

Este fenómeno se debe a que la zona donde se ubicaba la construcción está sobre terrenos de subsuelo lodoso, remanentes del antiguo lago de Texcoco. Esta condición provoca que las edificaciones comiencen a hundirse de manera desigual, lo que representa un serio riesgo para su estabilidad estructural.

- **Contexto Político en el que se desenvuelve el Encargo**

Ante estas condiciones, se tomó la decisión de vaciar la parte central del edificio y construir un amplio patio interior. Esta medida permitió reducir significativamente el peso total de la estructura y controlar los hundimientos diferenciales. Al corregir el centro de carga del edificio, también se implementó un sistema de circulación y ventilación que garantiza su funcionamiento de manera integral y eficiente. Esta intervención no solo aborda los problemas estructurales existentes, sino que también optimiza la funcionalidad y habitabilidad del edificio en su conjunto.

- **FASE II: La Obra**

- **Descripción del Proyecto**

El proyecto es una exploración hacia una arquitectura descarnada; donde se evidencia lo necesario y se remueve lo que no es indispensable. Es un proyecto que busca una armonía entre lo nuevo y lo viejo a través de la evidencia de sus valores tectónicos y su riqueza espacial; Valores en donde el paso del tiempo no cuenta, puesto que su relación es atemporal.

Tiene 2500 m² de área, contiene comercio, taller y vivienda (departamentos). El proyecto busca respetar su valor arquitectónico patrimonial del lugar y, pero dando un buen uso de la edificación, tanto privado, pública y semipública.

- **Análisis de Contexto y Emplazamiento**

El edificio Ch-Reurbano está situado en el corazón del centro histórico de la Ciudad de México, rodeado de puntos estratégicos y ubicado en calles de gran importancia que solo permiten acceso peatonal, sin permitir el tránsito de vehículos.

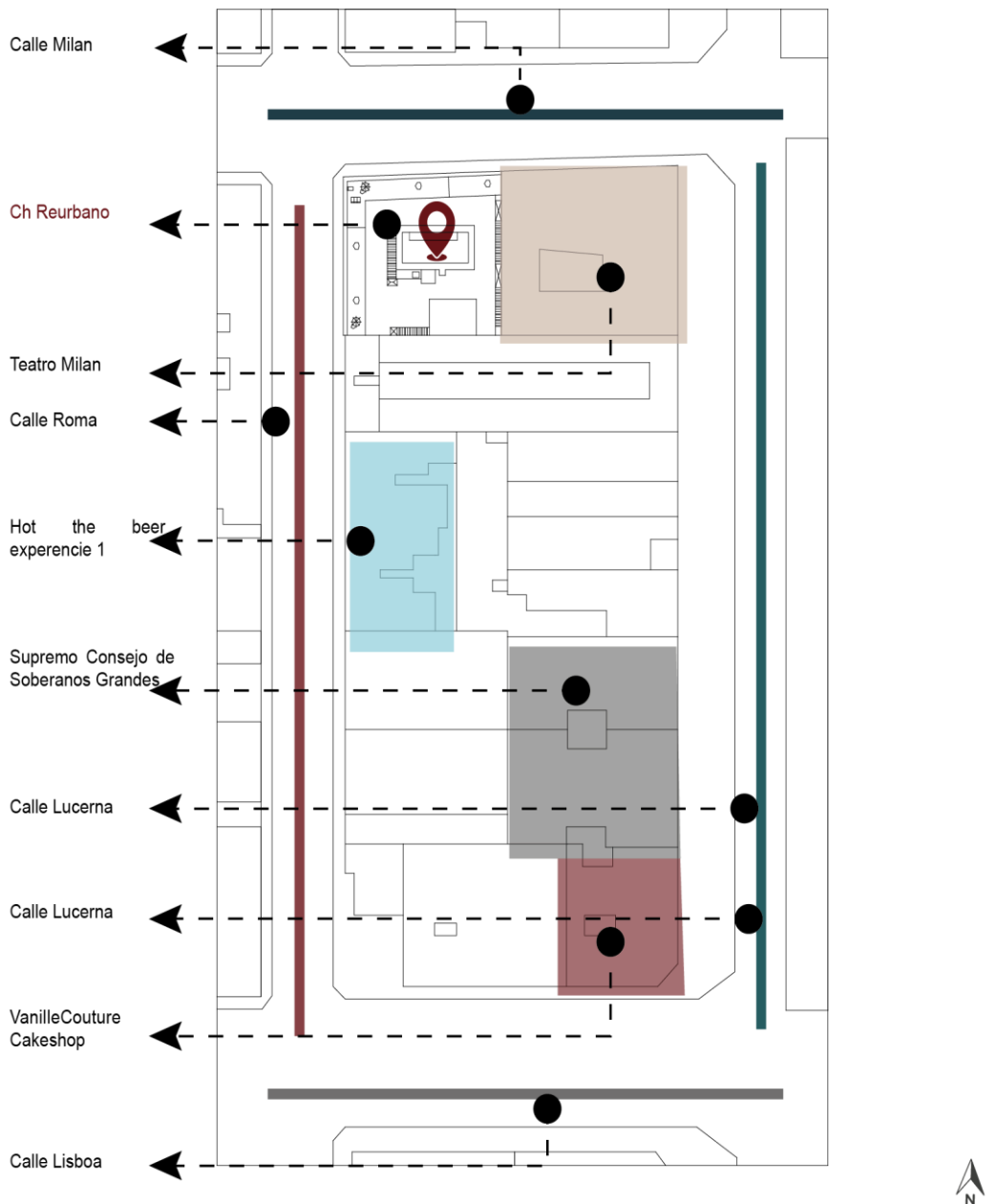


Figura 57: Emplazamiento de CH-Reurbano.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.

Se sitúa estratégicamente entre un teatro y un restaurante dentro del centro histórico de la localidad, lo que facilita el acceso de las personas a sus destinos. Su ubicación es de suma importancia, al encontrarse en el epicentro de la ciudad, el cual representa el núcleo económico y cultural del área, además de ser una construcción de carácter patrimonial. El diseño del edificio se

integra perfectamente con su entorno, evidenciado por la orientación de sus ventanas laterales, que siguen la misma dirección que las edificaciones circundantes.



Figura 58: Contexto CH-Reurbano.

Fuente: (Pereznieto, 2018).

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Plantas Arquitectónicas**

En la planta baja (Figura 60), se distingue la meticulosa modulación del edificio, que revela una disposición estratégica de los espacios compartidos. Estos espacios, que comprenden desde áreas privadas hasta semipúblicas y públicas, desempeñan un papel crucial al definir de manera concreta y efectiva la circulación dentro del entorno arquitectónico. Además, contribuyen significativamente a proporcionar una experiencia fluida y organizada para todos los usuarios del espacio, gracias a la presencia de un patio interno. Asimismo, se ha previsto la ubicación de una vivienda para el encargado del mantenimiento y orden del edificio, lo que añade un nivel adicional de funcionalidad y conveniencia a la edificación.

En la primera planta alta (Figura 61), desempeña un papel fundamental al ofrecer una visión clara de la subdivisión dentro del edificio. Este nivel revela meticulosamente cómo los diferentes espacios están interconectados a través de un pasillo o corredor público, que no solo enlaza con los distintos talleres presentes, sino que también proporciona acceso a una sección de baños semiprivados. Esta disposición no solo facilita la circulación y la accesibilidad dentro del edificio, sino que también fomenta la interacción entre los usuarios, creando así un ambiente propicio para la colaboración y el intercambio de ideas.

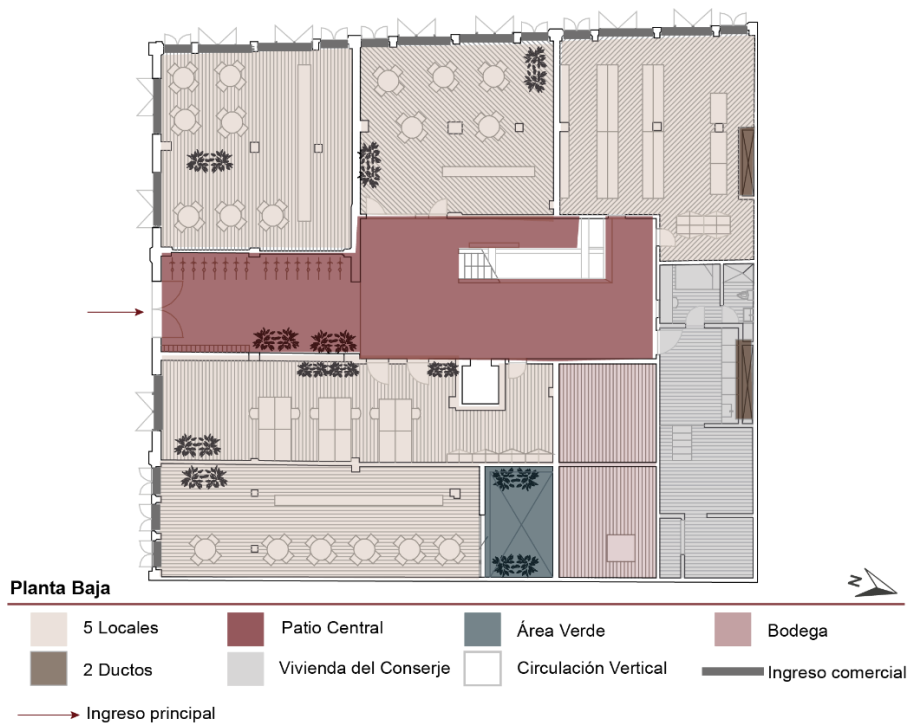


Figura 59: Planta Baja.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.



Figura 60: Primera Planta Alta.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.

La distribución de los espacios en la segunda y tercera planta alta se ha diseñado minuciosamente, con la ubicación de la zona totalmente privada que comprende 12 departamentos. Estos han sido estratégicamente diseñados para garantizar una iluminación adecuada tanto en los espacios de circulación vertical como en las áreas habitables. Esta cuidadosa planificación no solo asegura una experiencia luminosa y acogedora en los diferentes ambientes, sino que también refleja una consideración integral de factores estéticos y funcionales.



Figura 61: Segunda - Tercera Planta Alta.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Elevaciones**

En la elevación frontal (Figura 63) y lateral (Figura 64) se identifica que la construcción fue sometida a un proceso de rehabilitación que respetó meticulosamente el estilo arquitectónico del centro histórico en el que se encuentra. La fachada original, caracterizada por su elaboración en ladrillo, fue restaurada con especial atención a los detalles para conservar su esencia histórica. Además, se implementaron refuerzos de hormigón para corregir cualquier deficiencia estructural y garantizar la seguridad del edificio a largo plazo.

En cuanto a los pisos, se optó por la calidez y la durabilidad de la madera, aportando un toque de elegancia a los espacios interiores. Por otro lado, los detalles ornamentales en las fachadas fueron minuciosamente restaurados utilizando piedra, lo que realza aún más la belleza y el carácter histórico del edificio. Este proceso de rehabilitación no solo asegura la preservación del patrimonio

arquitectónico, sino que también permite que el edificio continúe siendo una parte integral y hermosa del centro histórico.

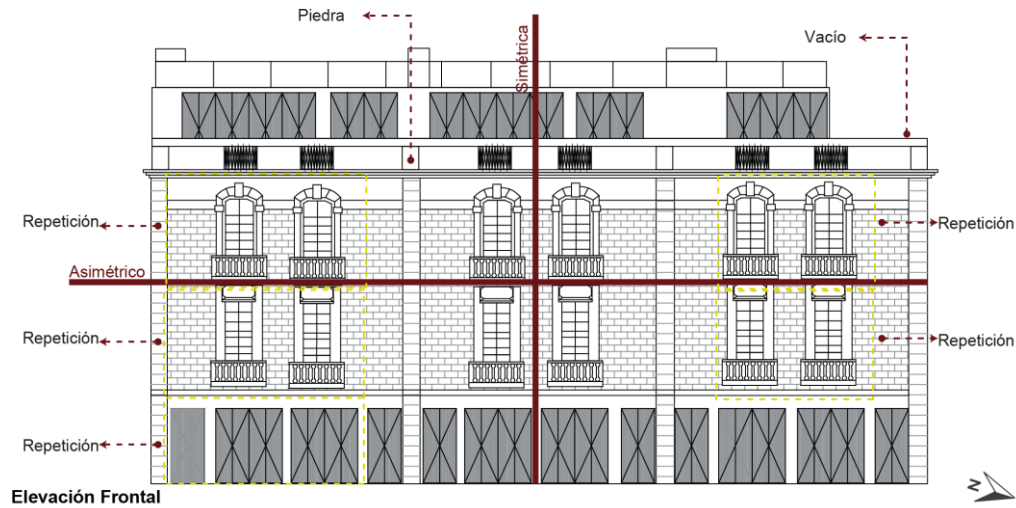


Figura 62: Elevación Frontal.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.

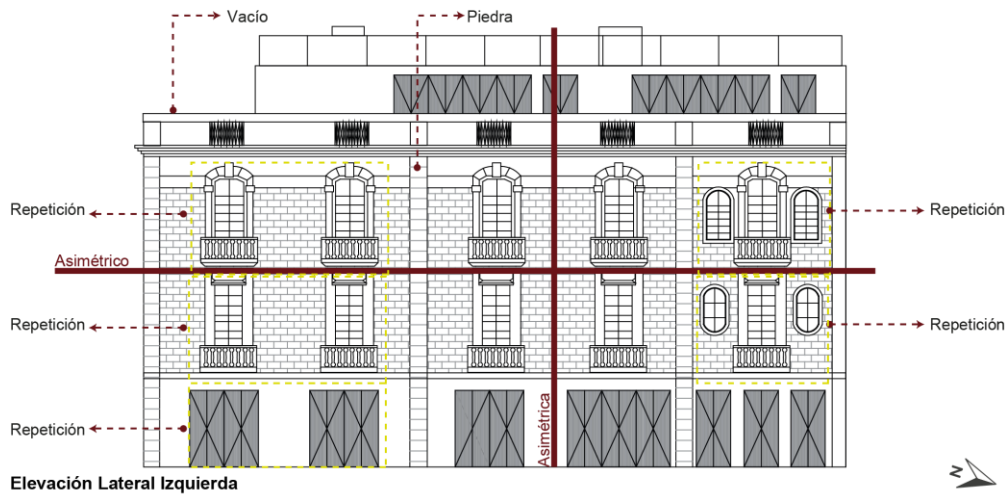


Figura 63: Elevación Lateral.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Secciones**

En la sección A-A y sección B-B, se enfatiza la visualización de la distribución espacial en la circulación pública vertical. Las escaleras juegan un papel fundamental al conectar de manera eficiente los diversos espacios, creando vínculos entre los departamentos, talleres, comercios e incluso las bodegas. Esta meticulosa planificación no solo optimiza la accesibilidad dentro del

edificio, sino que también asegura una conectividad fluida entre las distintas áreas funcionales. De esta manera, se fomenta una interacción dinámica y una circulación eficaz, facilitando tanto la vida cotidiana de los residentes como las actividades comerciales y productivas dentro del edificio.

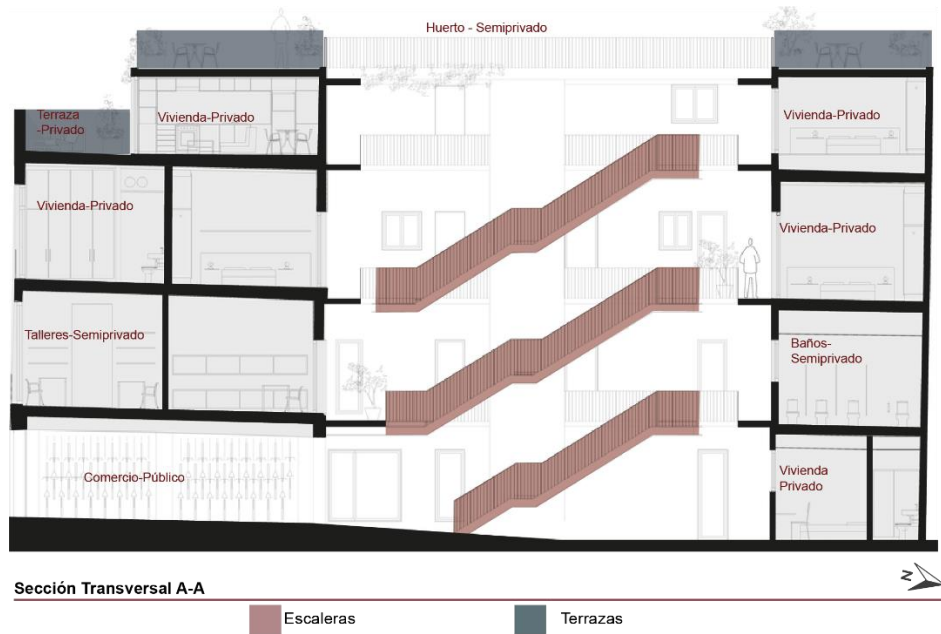


Figura 64: Sección A-A.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.



Figura 65: Sección Transversal B-B.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Materialidad**

Este proyecto persigue una armoniosa fusión entre lo nuevo y lo antiguo, destacando los valores tectónicos y la riqueza espacial que lo caracterizan. Aquí, el paso del tiempo no dicta su relevancia, pues su relación es intemporal.

Es esencial subrayar que no solo se preservarán y restaurarán todos los acabados originales, sino que, además, en las primeras dos plantas del anexo (correspondientes a la estructura actual), se mantendrán los materiales y colores de la casa existente. De esta manera, se perpetúa la misma estrategia de ocupación del terreno, siendo los sutiles detalles constructivos los que diferenciarán lo original de lo nuevo.

Estos dos aspectos siempre estarán separados de manera perceptible, pero no en contraste. Esta continuidad respetuosa entre elementos antiguos y modernos garantiza una transición armónica y una integración fluida en el entorno, preservando así la esencia y la historia del lugar mientras se abre paso hacia un futuro sostenible y funcional.



Figura 66: Materialidad.

Fuente: (Pereznieto, 2018).

Elaboración: Propia.

- **Análisis y descripción de Mobiliario.**

El mobiliario dentro de la edificación ha sido dispuesto con meticulosidad, considerando los diversos espacios y sus funciones específicas. Por otro lado, el mobiliario flexible, como sillas,

mesas y estantes en áreas como el comedor y la cocina, no está fijado de manera permanente, lo que permite una adaptabilidad y personalización según las necesidades cambiantes.

Es fundamental resaltar que la organización y disposición del mobiliario es completamente adaptable, y dependerá exclusivamente de las preferencias y requerimientos del usuario. Esta flexibilidad en el diseño del espacio permite una experiencia habitacional más dinámica y personalizada, donde cada individuo puede configurar su entorno según sus gustos y necesidades particulares, promoviendo así un ambiente cómodo y funcional para todos los ocupantes.

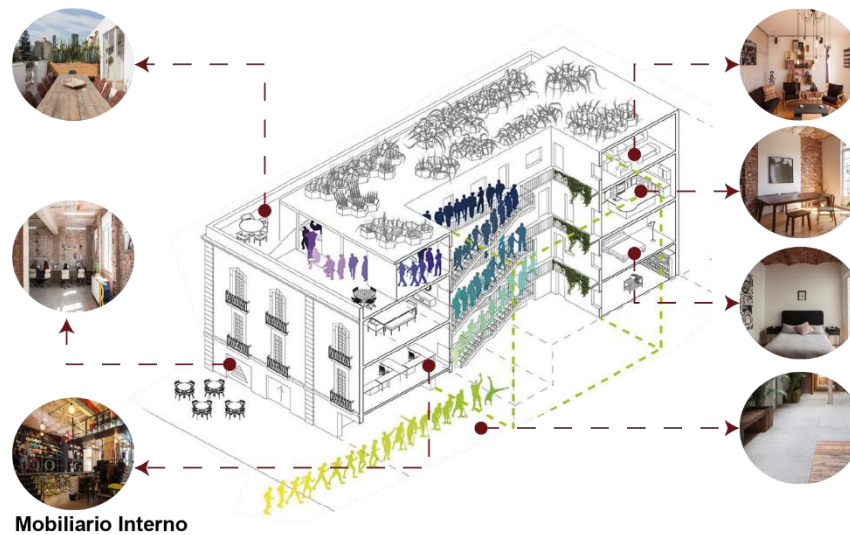


Figura 67: Mobiliario.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

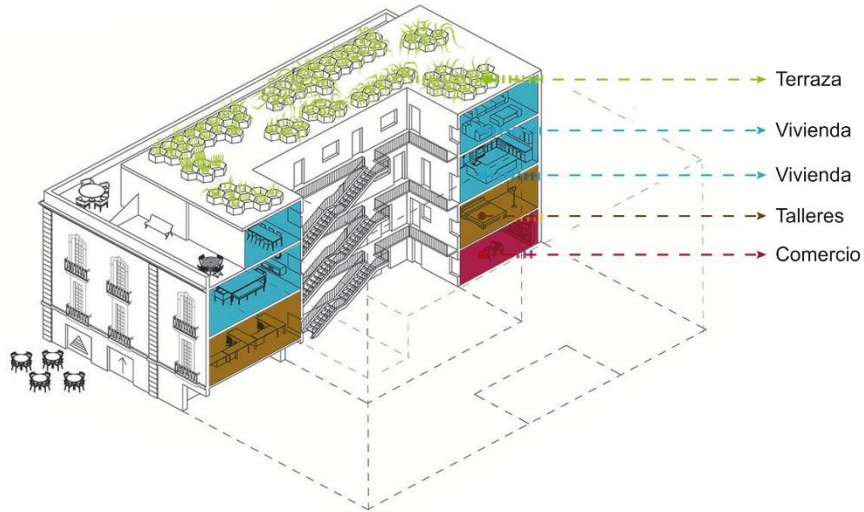
Elaboración: Propia.

- **Aspectos Funcionales (Distribución, Circulación, Barreras Arquitectónicas)**

Distribución

La edificación se compone de 12 unidades de vivienda, 5 locales y 7 talleres, cada uno con tipologías y dimensiones diversas. Se ha concebido con amplias aberturas para favorecer la entrada de ventilación y luz natural, promoviendo así un ambiente más saludable y luminoso.

Es importante destacar que, a pesar de ser un espacio de uso mixto, se ha logrado preservar la privacidad y la singularidad de cada estructura. Este enfoque arquitectónico no solo garantiza la integridad de cada espacio, sino que también ofrece una disposición espacial que equilibra de manera armoniosa la funcionalidad y la estética en el conjunto de la edificación. De esta manera, se crea un entorno habitable que no solo satisface las necesidades prácticas de sus ocupantes, sino que también refleja un diseño cuidadosamente pensado que enriquece la experiencia arquitectónica.



Distribución

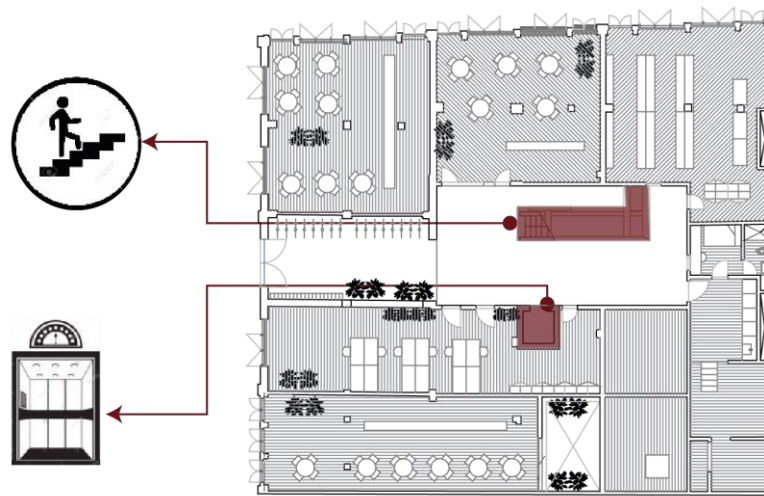
Figura 68: Distribución.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.

Barreras Arquitectónicas

El proyecto ha incorporado barreras arquitectónicas para mejorar la accesibilidad dentro de la edificación. Sin embargo, es esencial destacar que no se han incluido rampas específicamente diseñadas para personas con discapacidades. Esta ausencia de rampas especializadas puede representar un desafío para aquellos que requieren acceso sin obstáculos, y es un aspecto importante por considerar para futuras mejoras en el diseño del edificio.



Barreras Arquitectónicas

Figura 69: Barreras Arquitectónicas.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.

Circulación

Gracias a una circulación privada a través de sus núcleos verticales, se ha logrado una clara delimitación entre las diversas unidades de vivienda, dividiendo la edificación en segmentos de 4 pisos cada uno. Esta disposición no solo asegura la privacidad y autonomía de cada unidad habitacional, sino que también facilita una circulación eficiente y exclusiva para los residentes a través de los núcleos verticales. Este enfoque contribuye a una experiencia residencial más cómoda y segura, al tiempo que promueve un sentido de comunidad y pertenencia entre los habitantes del edificio.

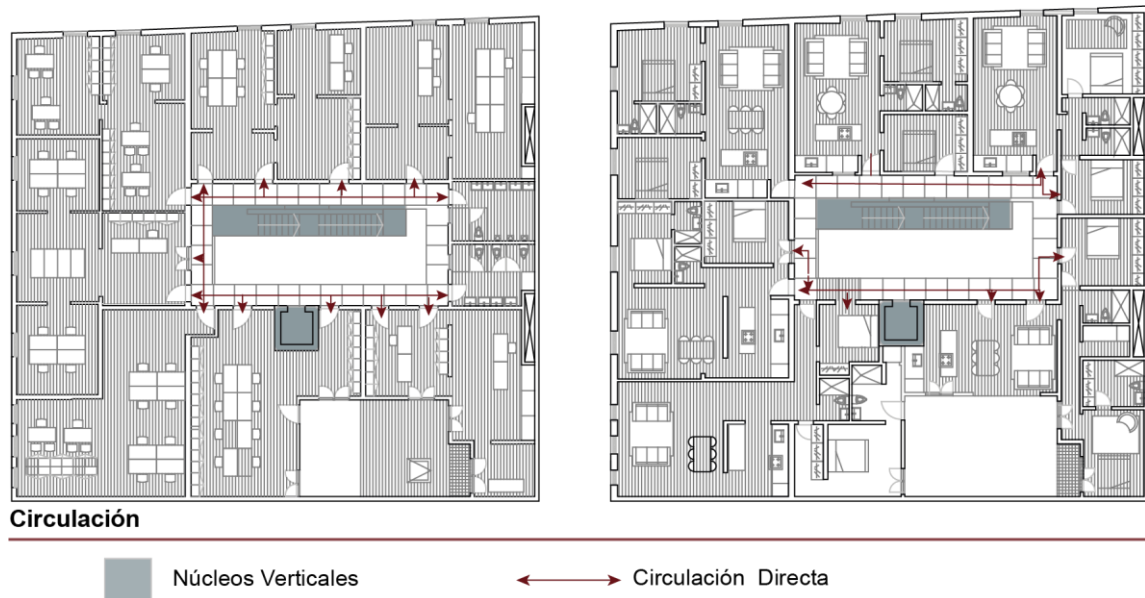


Figura 70: Planta de Circulación.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016).

Elaboración: Propia.

- **Aspectos Formales (Estudio de la Forma)**

En cuanto a su forma, el proyecto se basa en una figura geométrica rectangular dispuesta en sentido vertical. Desde el primer volumen, se lleva a cabo una sustracción en la parte central del edificio, dando lugar a la creación de un patio interior, que contribuye significativamente a definir su apariencia formal. Asimismo, se observa una disminución en el último piso, manteniendo intacta su forma, tamaño y orientación geométrica, lo que evita cualquier contraste visual o geométrico en su aspecto formal. Este diseño cohesivo y continuo asegura una armonía estética en todo el conjunto arquitectónico, manteniendo una identidad visual coherente desde cualquier perspectiva.

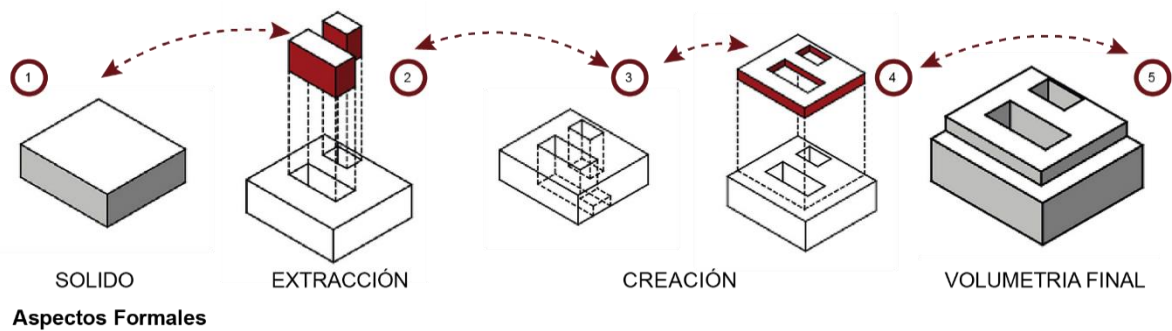


Figura 71: Forma.

Fuente: (Cadaval & Solá-Morales, 2016)

Elaboración: Propia.

- **FASE III: Realidad y Gestión**
- **¿Cómo se encuentra Funcionando la obra en la Actualidad?**

El programa del edificio conserva fielmente su intención original de albergar diversos usos. En la planta baja, se ubican los locales comerciales que dinamizan el vecindario y contribuyen a su seguridad. La primera planta alberga pequeñas oficinas destinadas a emprendedores y pequeñas empresas, fomentando así el desarrollo económico local.

Este enfoque multifuncional del edificio no solo atiende las necesidades habitacionales, comerciales y laborales de la comunidad, sino que también promueve un estilo de vida sustentable y cohesionado dentro del barrio.

- **¿El proyecto cumple con las Normas Establecidas?**

La propuesta de Cadaval & Solá-Morales se centra en preservar la esencia del edificio histórico mediante una integración armoniosa de elementos constructivos antiguos y nuevos. Se evitan contrastes llamativos adaptando los nuevos elementos al estilo original. Este enfoque logra una transición fluida entre lo antiguo y lo nuevo, manteniendo la autenticidad histórica y actualizando la estructura para satisfacer las necesidades actuales.

- **¿Se respetó la idea del Diseñador?**

La idea del autor es buscar la armonía de lo nuevo y lo antiguo al destacar los valores tectónicos y la riqueza espacial del entorno. Estos valores, que trascienden el tiempo, establecen una relación atemporal donde la antigüedad y la modernidad convergen en una sinergia equilibrada y perdurable.

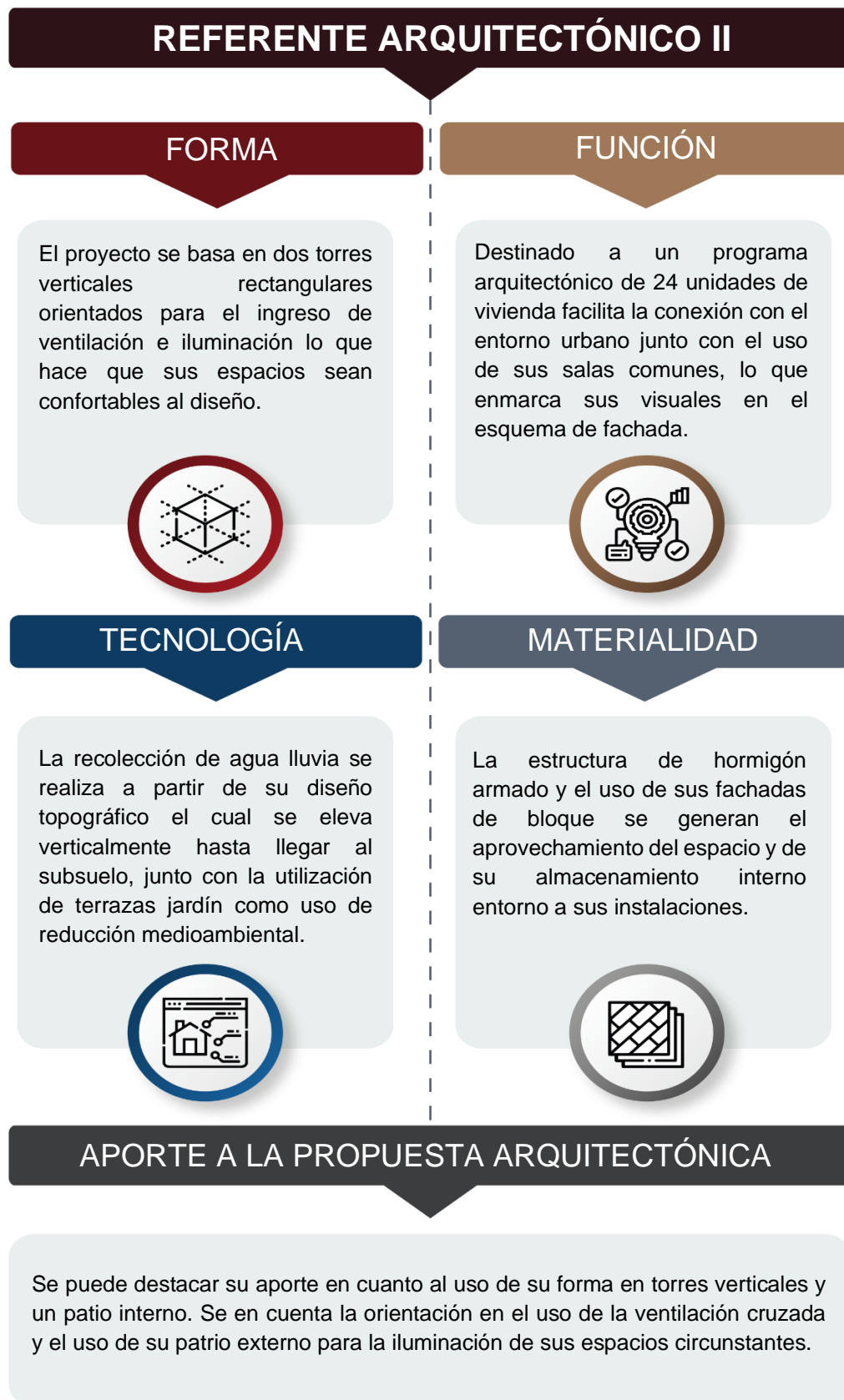
1.5.8 Matrices Integradoras.

Tabla 5: Matriz Integradora Referente I.



Elaboración: Propia.

Tabla 6: Matriz Integradora Referente II.



Elaboración: Propia.

Tabla 7: Matriz Integradora Referente III.



Elaboración: Propia.

CAPÍTULO II

2. ANÁLISIS DE LA ZONA DE ESTUDIO (SITIO)

En este capítulo se realizará el diagnóstico del sitio que se va a intervenir con su contexto inmediato. Utilizando los criterios de Emplazamiento, Topografía, Movimiento – Quietud, Análisis Sensorial, y Elementos Construidos Existentes, expuestos por (Gallardo , 2015) junto con la Normativa Urbana de la ciudad de Cuenca. Mediante este análisis se podrá extraer la información que servirá como base para la propuesta de diseño arquitectónico de la fase final.

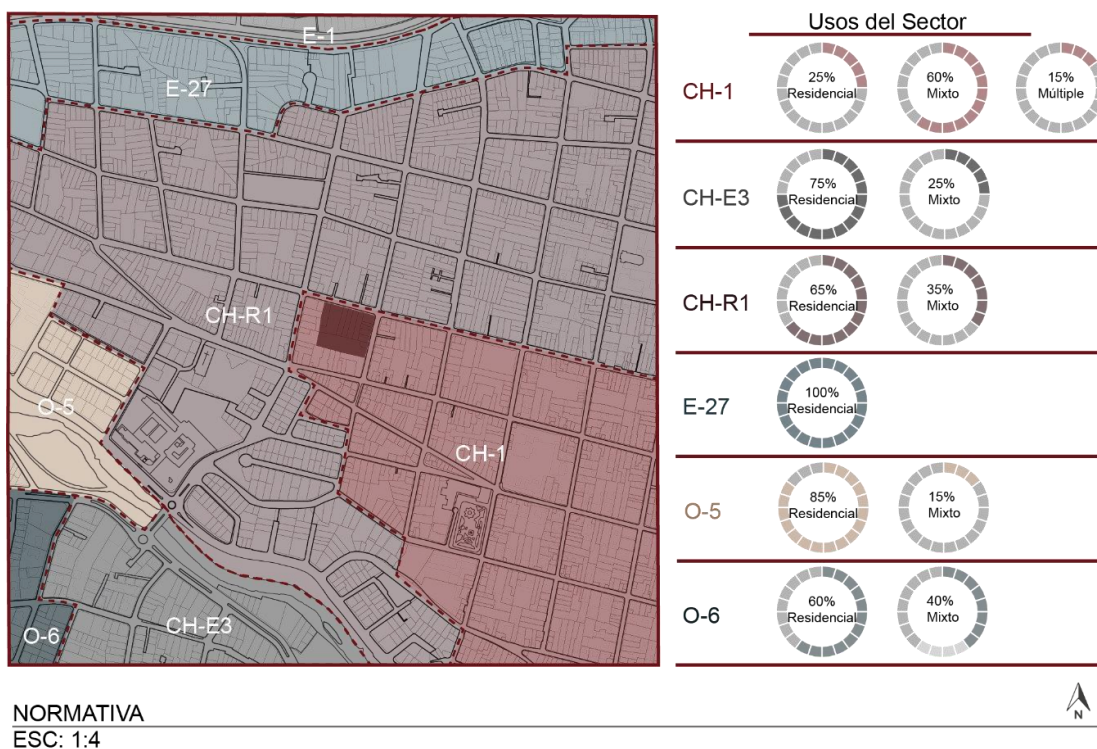
Para el desarrollo del diagnóstico se basará en los siguientes aspectos:

- Análisis de los equipamientos poblados existentes.
- Análisis del sitio de estudio.

Dentro de los cuáles se podrá dar a conocer el estado actual del sitio que se va a ejecutar. Para ello se manejará de manera ordenada y correcta el levantamiento de información.

2.1 Normativa Urbana.

Para obtener el analisis de la normativa del lugar se realizó un radio de 500m, donde se visualiza los sectores que influye para el sitio de intervención. Como se identifica en cada uno de los sectores tienen usos principales como la residencial, mixto y múltiple, de acuerdo a ese analisis que se levantó el principal uso es el residencial teniendo un mayor porcentaje.



Mapa 4: Normativa Urbana.

Elaboración: Propia.

Para los sectores que están dentro del centro histórico se levantó la información de la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca” del 2021, para la conservación y restauración de bienes muebles de características patrimoniales se realizará conforme se establece en la normativa nacional vigente. Donde impone artículos para mantener su arquitectura y así se respetarán las normas arquitectónicas que se las detallan en el cuadro a continuación.

Como se puede ver e identificar la normativa a tomar en cuenta es la del sector CH-1 ya por estar ubicado el sitio de estudio, la cual se permitirán nuevas edificaciones máximo de 4 plantas; cuya elevación se determinará de acuerdo a la altura dominante del tramo y a las directrices y condiciones, también se considera la altura de cada planta será mínimo 2.70m y máximo de 4m, y se permitirá la incorporación de buhardillas hacia las vertientes posteriores de la edificación, entendiéndose por éstas el espacio útil bajo la cubierta inclinada.

Tabla 8: Normativa Urbana Centro Histórico.

Sector	Uso Principal	Altura de la Edificación	COS %	CUS%	Altura alero (m)	Altura cumbre (m)	Materiales en fachadas		
CH-1	Residencial, Mixto y Múltiple	1	80	80	3	6	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros que contribuyan al ornato del sector donde se emplace). Puertas y ventanas de madera. Mixtas (madera-hierro). Tradicionales: 1.- De teja tradicional, material cerámico (terracota) sin acabado brillante		
		2	70	140	6	9			
		3	70	210	9	12			
		4	70	280	12	15			
CH-E3		Residencial, Mixto y Múltiple	1	80	80	3	6	2.- De ladrillo artesanal material cerámico (terracota) sin acabado brillante Industriales: 1.- De teja semicircular industrial material cerámico (terracota) 2.- De ladrillo industrial, gres material cerámico (terracota) sin acabado brillante. 3.- Cubiertas de vidrio.- En casos que se prevea cubrir patios o espacios transitables que no correspondan a jardines, áreas verdes y/o huertos dentro de la edificación.	
			2	70	140	6	9		
			3	70	210	9	12		
			4	70	280	12	15		
CH-R1			Residencial, Mixto y Múltiple	1	80	80	3	6	3.- Cubiertas de vidrio.- En casos que se prevea cubrir patios o espacios transitables que no correspondan a jardines, áreas verdes y/o huertos dentro de la edificación.
				2	70	140	6	9	
				3	70	210	9	12	
				4	70	280	12	15	

Fuente: (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cuenca, 2021).

Dentro de estos sectores que le rodea al sitio del proyecto se debe cumplir con la normativa propuesta en cada una de ellas las cuales permite la adecuación de usos mixtos y residenciales cumpliendo sus alturas máximas, tipos de implementación, lotes, frentes y retiros mínimos. También

tienen actividades que no estén descritas como usos principales, complementarios y usos prohibidos, tomando en cuenta las actividades del lugar y sus condiciones para el emplazamiento.

Tabla 9: Normativa Urbana.

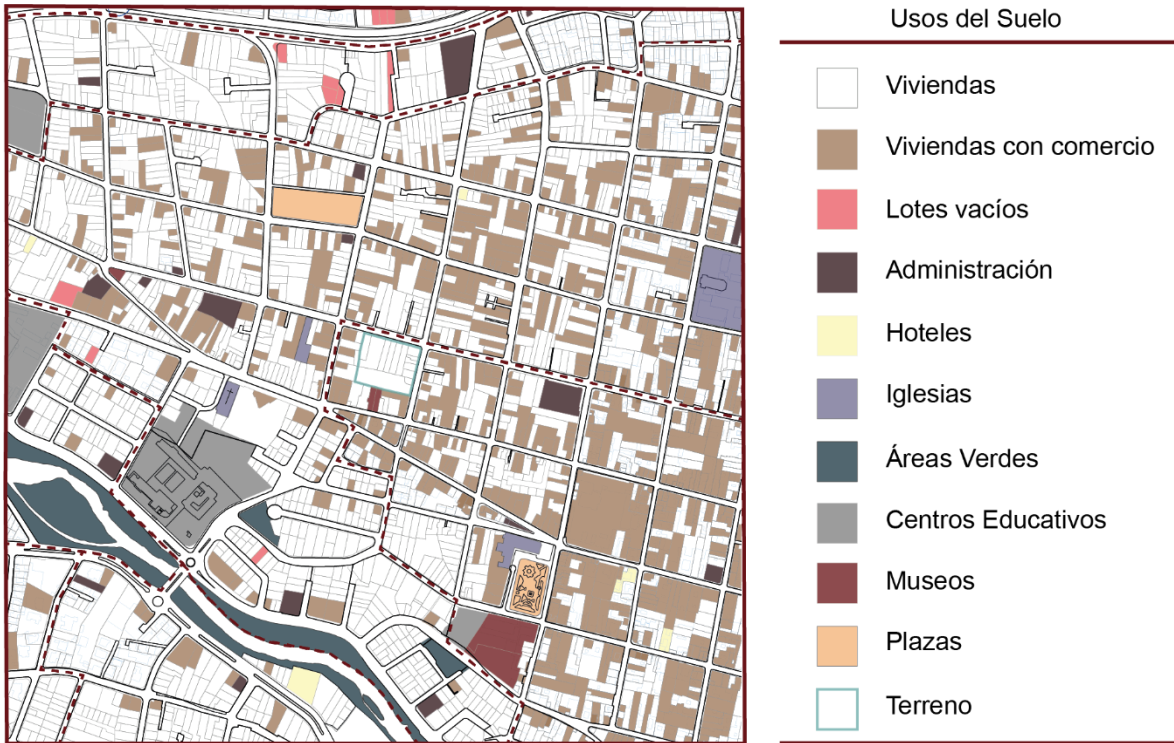
Sector	Uso Principal	Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Tipo de Implementación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior
E-1	Residencial	1 a 3	120	6	Continua con retiro frontal	5	0	3
		4	300	12	Continua con retiro frontal	5	0	3
E-27		1 a 2	120	6	Continua con retiro frontal	5	0	3
		3	300	12	Aislada	5	3	3
O-5	Residencial y Mixto	1 a 3	120	6	Continua con retiro frontal	5	0	3
		4	300	12	Aislada	5	3	3
		5 a 7	500	16	Aislada	6	4	4
		8 a 9	750	20	Aislada	6	5	5
		10 a 11	900	22	Aislada	8	7	7
		12 a 13	1200	25	Aislada	8	8	8
O-6		1 a 3	120	6	Continua con retiro frontal	5	0	3
		4	300	12	Aislada	5	3	3
		5 a 7	500	16	Aislada	6	4	4

Fuente: (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cuenca, 2022).

2.2 Uso y Ocupación de Suelo.

Dentro del radio de cobertura que se obtuvo se reconoció varios usos de suelos que permite identificar lo destacable que se encuentre al alrededor del sitio de intervención, esto nos ayudara a ver si es factible al implantar el proyecto arquitectónico que se ira a proponer. Se hizo un levantamiento de información sobre las actividades que se hace en cada uno de los predios y así poder tener que tipo de uso tiene, se pudo identificar varias actividades como:

- Viviendas
- Viviendas con comercio
- Lotes vacíos
- Administración
- Hoteles
- Iglesias
- Áreas verdes
- Centros educativos
- Museos
- Plaza



USO DE SUELO
ESC: 1:4



Mapa 5: Usos de Suelo.

Elaboración: Propia.

De acuerdo con el levantamiento de la información se puede percibir que dentro del radio de cobertura el uso de suelo que sobresale es la vivienda con el 27.27% y del mismo modo con el menor porcentaje las plazas con el 2.58%.

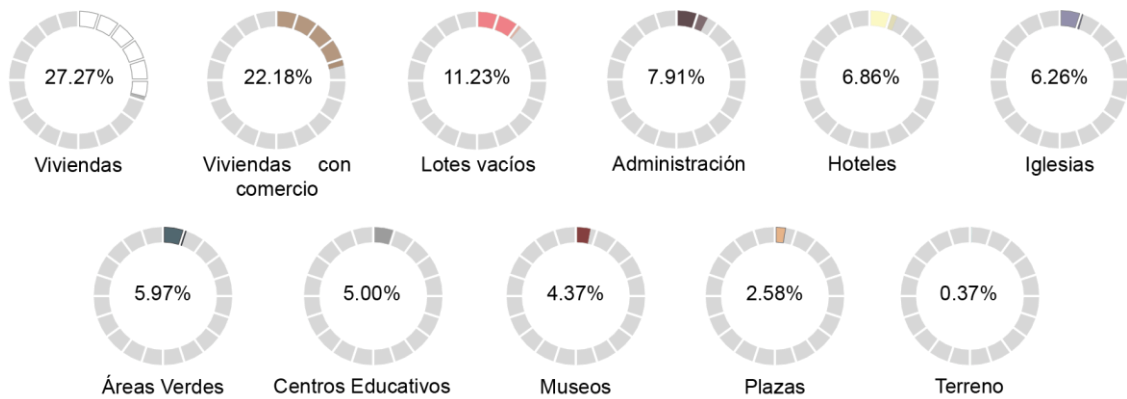


Figura 72: Porcentajes de Uso de Suelo.

Elaboración: Propia.

2.2.1 Equipamientos.

A partir del análisis realizado, se identificaron varios equipamientos en el lugar de estudio, destacando su ubicación como un sitio estratégico para la implementación del futuro proyecto. Estos equipamientos han sido clasificados en:

- Museos
- Educativos
- Cohesión Social
- Religioso
- Salud
- Administración
- Hoteles

Este hallazgo respalda la relevancia del lugar, posicionándolo estratégicamente en función de los servicios y facilidades circundantes. Siendo así que lo educativo y hotel son los más predominante del lugar seguido por los museos y religiosos.

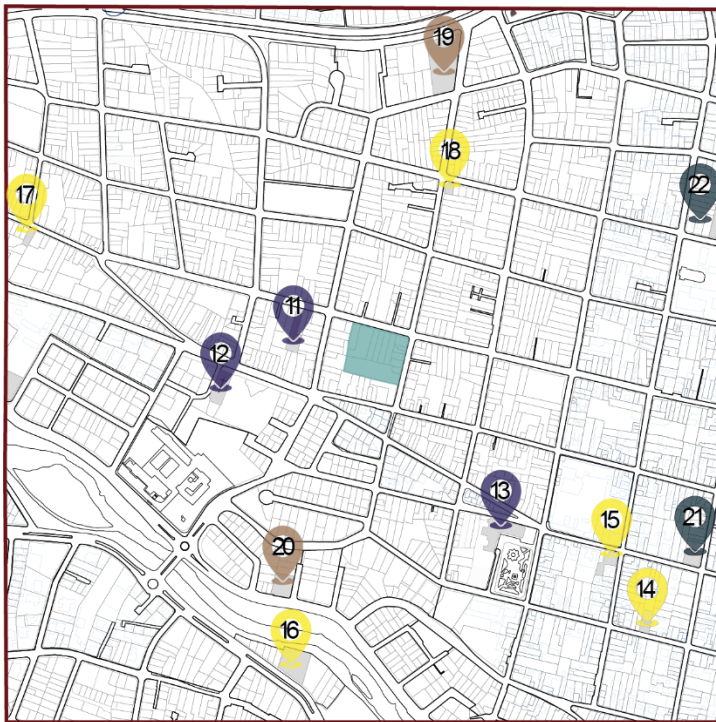


EQUIPAMIENTOS
ESC: 1:4



Mapa 6: Equipamientos Educativos, de Cohesión Social y Museos.

Elaboración: Propia.



Equipamientos



RELIGIOSO

- 11. Iglesia Adventista Del 7mo Día "La Mar"
- 12. Iglesia Católica Corazón de Jesús
- 13. Iglesia Católica San Sebastián



HOTEL

- 14. Hotel NASS Casa del Águila
- 15. Posada del Ángel
- 16. Venue Batán Hotel&Suites
- 17. Zambranos Hostal
- 18. Hostal Hamilton



ADMINISTRACIÓN

- 19. Cuerpo de Bomberos
- 20. Gasolinera Riogas



SALUD

- 21. Clínica de especialidades medicas Bolivar
- 22. Hospital San Martin de Porres

EQUIPAMIENTOS

ESC: 1:4



Mapa 7: Equipamiento Religioso, de Hotelería y Administración.

Elaboración: Propia.

2.3 Diagnostico Multicriterio.

2.3.1 Ubicación y Emplazamiento.

El sitio por intervenir se ubica al norte de la ciudad de Cuenca, la parroquia San Sebastián está situada en el centro histórico, entre las calles Mariscal Lamar y Miguel Heredia, ofreciendo una arquitectura espectacular de la misma, mediante el estudio se busca detallar la característica del entorno, describiendo el relieve del lugar de tal manera que se utilizara para analizar para el diseño a proponer.

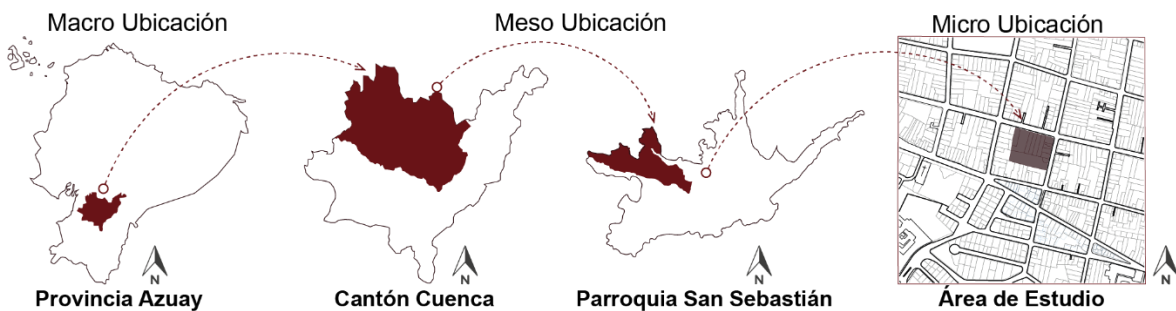
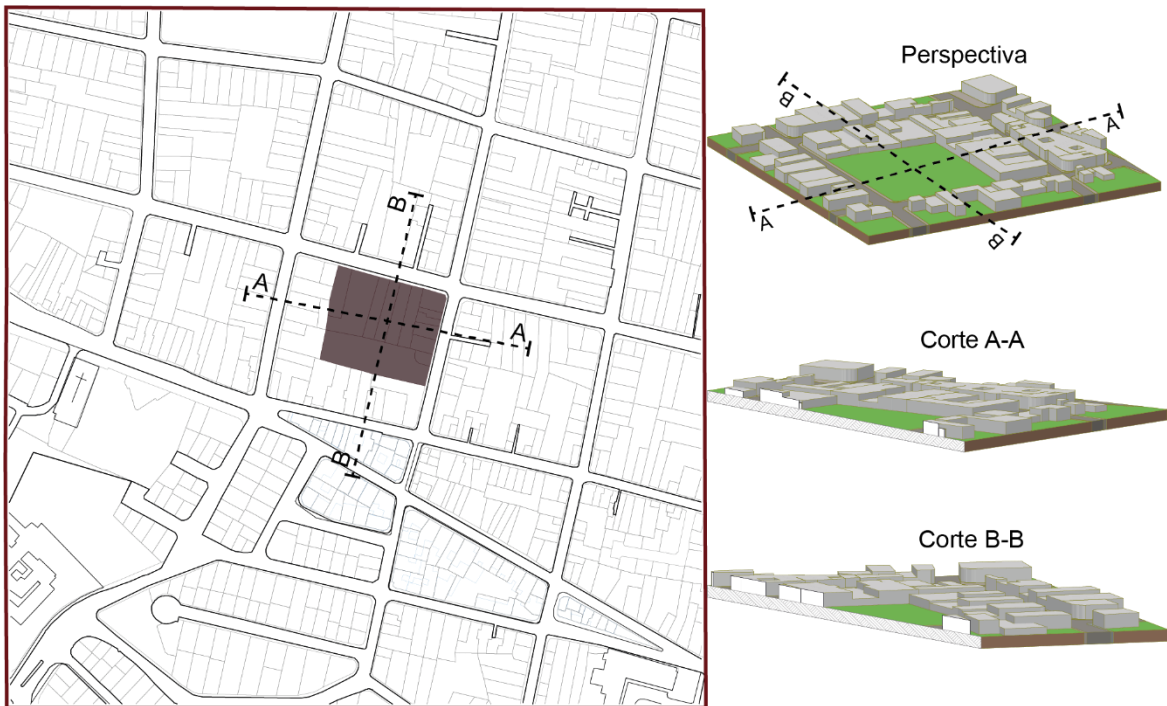


Figura 73: Ubicación Macro a Micro.

Elaboración: Propia.

2.3.2 Topografía.

La topografía del lugar presenta una pendiente moderada, como se evidencia en el mapa. Los cortes en perspectiva indican que no hay inclinaciones significativas, lo que configura un terreno propicio para la construcción en el centro histórico. Sin embargo, es fundamental respetar las normativas específicas dentro del sector para asegurar una planificación y construcción acorde con las características y regulaciones del entorno histórico. Este análisis topográfico subraya la viabilidad del terreno, siempre y cuando se sigan las directrices establecidas para preservar la integridad del centro histórico.



TOPOGRAFÍA
ESC: 1:2

Mapa 8: Topografía.

Elaboración: Propia.

Al examinar la topografía a lo largo de la Sección A-A (Figura 59), se observa que el punto más alto alcanza los 2562.5 metros, mientras que el punto más bajo se sitúa en los 2562 metros, lo que indica una pendiente prácticamente nula. Por otro lado, al analizar la Sección B-B (Figura 60), es evidente que presenta una ligera inclinación, ya que su punto más alto es de 2563 metros y el punto más bajo se encuentra a 2560 metros. Esta diferencia de altitudes en el corte B-B indica una pendiente ligeramente más pronunciada en comparación con el corte A-A. Estos datos proporcionan información clave sobre la topografía local, lo cual es fundamental para la planificación y ejecución adecuada de proyectos en el área.



Figura 74: Sección A-A.

Elaboración: Propia.

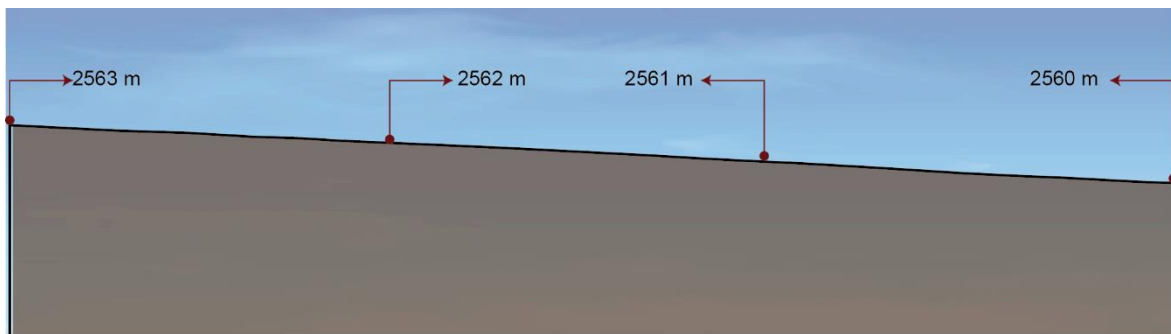


Figura 75: Sección B-B.

Elaboración: Propia.

2.4 Movilidad y Accesibilidad.

2.4.1 Accesibilidad

El sitio de estudio se encuentra ubicado dentro del límite del centro histórico de la ciudad de Cuenca por lo cual su accesibilidad desde el Parque Abdón Calderón hasta la Casa de las Posadas como punto de referencia de la manzana, es de una distancia de 1.3 km, por lo que el tiempo estimado de llegada es de 20 minutos a pie dirigiéndose por la calle Benigno Malo hasta girar a la izquierda en la calle Gran Colombia.

El transporte público puede acceder por sus calles principales como son la calle Miguel Heredia la línea 22 (Salesianos) y L 100 (Baños) de bajada hacia el Sur, Mientras que por la calle Miguel Vélez se puede tomar las L1 (Eucaliptos), L1 SM (Kennedy), L22 (Gapal), L50 (Hospital del Río) y L100 (Ricaurte) o tomar el Tranvía ubicado en las Calles Gran Colombia y Mariscal Lamar el cual puede desplazar a varias zonas de la ciudad.



ACCESIBILIDAD A LUGAR DE ESTUDIO
 ESC: 1:8



SIMBOLOGÍA

- Lugar de Estudio
 - Parque Abdón Calderón
 - Museo Casa de las Posadas
- Recorrido a pie
 - Recorrido en Vehículo
 - Recorrido Transporte Público

Mapa 9: Accesibilidad y Recorrido de Líneas de Transporte al Sitio de Estudio.

Elaboración: Propia.

Tabla 10: Líneas de Transporte Público.

LINEAS DE TRANSPORTE PÚBLICO	
LÍNEA	CALLE DE RECORRIDO
L 22 (Salesianos)	Calle Miguel Heredia
L 100 (Baños)	Calle Miguel Heredia
L1 (Eucaliptos)	Calle Miguel Vélez
L1 (Kennedy)	Calle Miguel Vélez
L 22 (Gapal)	Calle Miguel Vélez
L 50 (Hospital del Río)	Calle Miguel Vélez
L100 (Ricaurte)	Calle Miguel Vélez
TRANVÍA	Calle Mariscal Lamar
TRANVÍA	Calle Gran Colombia

Elaboración: Propia.

2.4.2 Tipos de Vías.

Sección A-A: Perteneciente al tipo de vía local, la Calle Mariscal Lamar, tiene una calzada de 6.20 metros de ancho, con una vereda de 2.50 metros a su izquierda y 2.00 metros en su vereda derecha. Esta calle contiene dos carriles uno vehicular en un solo sentido, mientras que el otro carril circula bidireccionalmente destinado para el Tranvía, su estado es bueno, junto con una capa de rodadura asfáltica.

Sección B-B: La calle Octavio Cordero también pertenece a la vía local, tiene una calzada de 8.60 metros de ancho, con veredas de 1.90 metros, esta vía contiene dos carriles en un solo sentido en donde pueden circular dos vehículos tanto livianos como pesados de servicio público, esta calle contiene un punto dos puntos conflictivos en sus intersecciones entre las Calles Mariscal Lamar y Gran Colombia. su estado es bueno, junto con una capa de rodadura asfáltica.

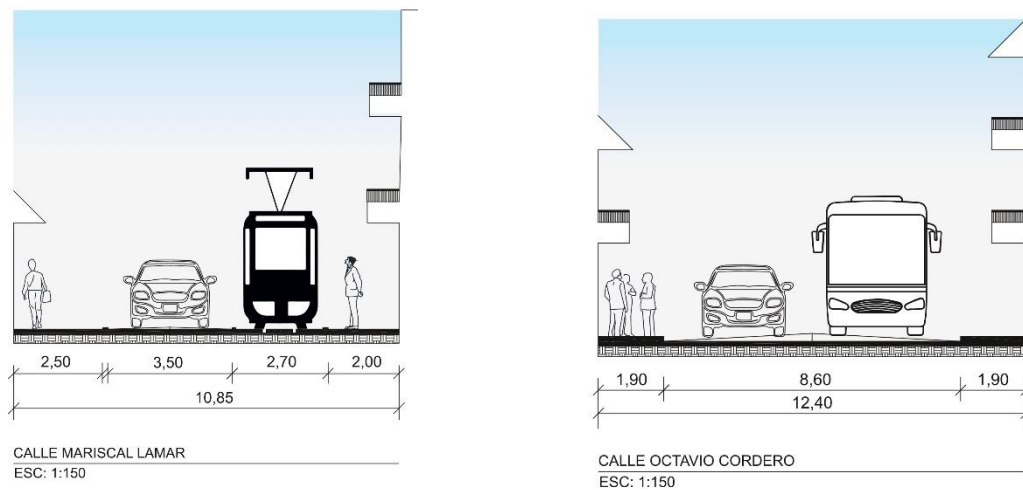


Figura 76: Sección Transversal Calle Mariscal Lamar y Calle Octavio Cordero.

Elaboración: Propia.

Tabla 11: Características Técnicas.

Calle Mariscal Lamar		
N° De Carriles	2 carriles	
Ancho De Carril	3,50 m – 2,70 m	
Estado	Bueno	X
	Regular	
	Malo	
Velocidad	/h – 60km/h	

CALLE OCTAVIO CORDERO		
N° De Carriles	2 carriles	
Ancho De Carril	8,60 m	
Estado	Bueno	X
	Regular	
	Malo	
Velocidad	30km/h - 40km/h	

Elaboración: Propia.

Sección C-C: La Calle Miguel Heredia perteneciente a las vías locales, contiene especificaciones como una calzada de 8.25 metros de ancho, con veredas de 1.15 metros, esta vía

contiene dos carriles en un solo sentido en donde pueden circular dos vehículos, esta calle contiene un punto conflictivo en su intersección con la calle Gran Colombia. su estado es bueno, junto con una capa de rodadura asfáltica.

Sección D-D: La calle General Torres perteneciente a las vías locales, tiene una calzada de 3.80 metros de ancho, con veredas de 1.80 metros, este tipo de vía fue restaurada y contiene un solo carril destinado únicamente para el Tranvía con una dirección en doble sentido junto con la circulación peatonal. Contiene un punto conflictivo en con la calle Octavio Cordero, su estado es bueno y contiene una capa de rodadura asfáltica.

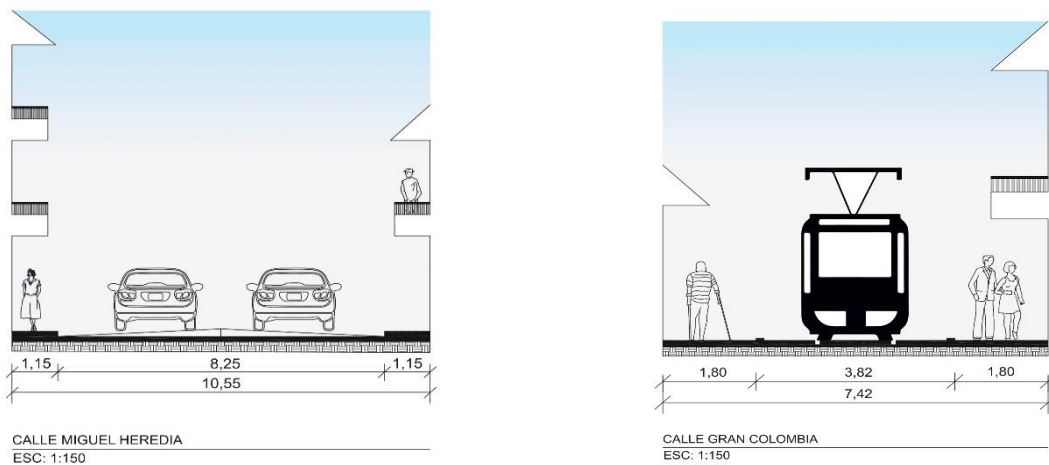


Figura 77: Sección Transversal Calle Migue Heredia y Calle Gran Colombia.

Elaboración: Propia.

Tabla 12: Características Técnicas.

Calle Miguel Heredia		
N° De Carriles	2 carriles	
Ancho De Carril	8,25 m	
Estado	Bueno	X
	Regular	
	Malo	
Velocidad	30km/h – 40 km/h	

Calle General Torres		
N° De Carriles	1 carril	
Ancho De Carril	3.80 m	
Estado	Bueno	X
	Regular	
	Malo	
Velocidad	50km/h – 60 km/h	

Elaboración: Propia.

2.4.2.1. Intersecciones de Vías.

- **Intersección Calle Gran Colombia, Octavio Cordero Y Baltazar De Calderón:**

Esta intersección se caracteriza por la convergencia de 5 carriles, representando uno de los puntos más complejos en términos de tráfico vehicular, especialmente durante las horas pico y debido al tránsito del Tranvía en tres de sus accesos directos: Calle Gran Colombia, Octavio Cordero y Baltazar Calderón. Experimenta un flujo vehicular

aproximado de 12,335 vehículos al día, con un servicio público que circula cada 15 minutos, garantizando un flujo peatonal fluido y constante.



Figura 78: Intersección Conflictiva.

Fuente: Google Earth.



INTERSECCIONES VIALES
ESC: 1:2

SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|------------------------------|
|  | Lugar de Estudio |  | Locomoción Colectiva |
|  | Vías |  | Flujo Peatonal |
|  | Intersecciones Conflictivas |  | Recorrido Transporte Público |

Mapa 10: Intersecciones Viales.

Elaboración: Propia.

2.4.1 Esquema de Flujos Diurnos - Nocturnos

Durante la mañana y tarde, el área experimenta una variedad de actividades que incluyen comercio, educación, administración, entre otras, todas ellas ubicadas en proximidad al sitio de estudio. En consecuencia, el tráfico vehicular se mantiene en un 75%, mostrando un nivel moderado en la mayoría de las vías y más intenso en los carriles cercanos a instituciones educativas o puntos de locomoción colectiva como parques o paradas de servicio urbano.

Por otro lado, la movilidad peatonal se caracteriza por ser ligera y fluida, gracias a las actividades que se llevan a cabo en la zona. Durante la mañana, se genera un encuentro de peatones que representa alrededor del 65% del flujo total en la zona.



FLUJO DIURNO
ESC: 1:2

SIMBOLOGÍA

- Lugar de Estudio
- Flujo Intenso
- Flujo Moderado
- Flujo Leve
- Locomoción Colectiva
- Flujo Peatonal
- Recorrido Transporte Público

Mapa 11: Flujo Vehicular y Peatonal Diurno.

Elaboración: Propia.

Durante la noche, tanto el tráfico vehicular como el peatonal experimentan una notable disminución en comparación con las horas diurnas. Con el cese de las actividades diurnas, el flujo vehicular se vuelve más fluido, alcanzando un 35% de intensidad. Por otro lado, la presencia de peatones se reduce significativamente, representando tan solo un 15% del tránsito, concentrándose principalmente en áreas específicas como paradas de autobús o zonas de encuentro, como parques.



FLUJO NOCTURNO
ESC: 1:2

SIMBOLOGÍA

- Lugar de Estudio
- Flujo Intenso
- Flujo Moderado
- Flujo Leve
- Locomoción Colectiva
- Flujo Peatonal
- Recorrido Transporte Público

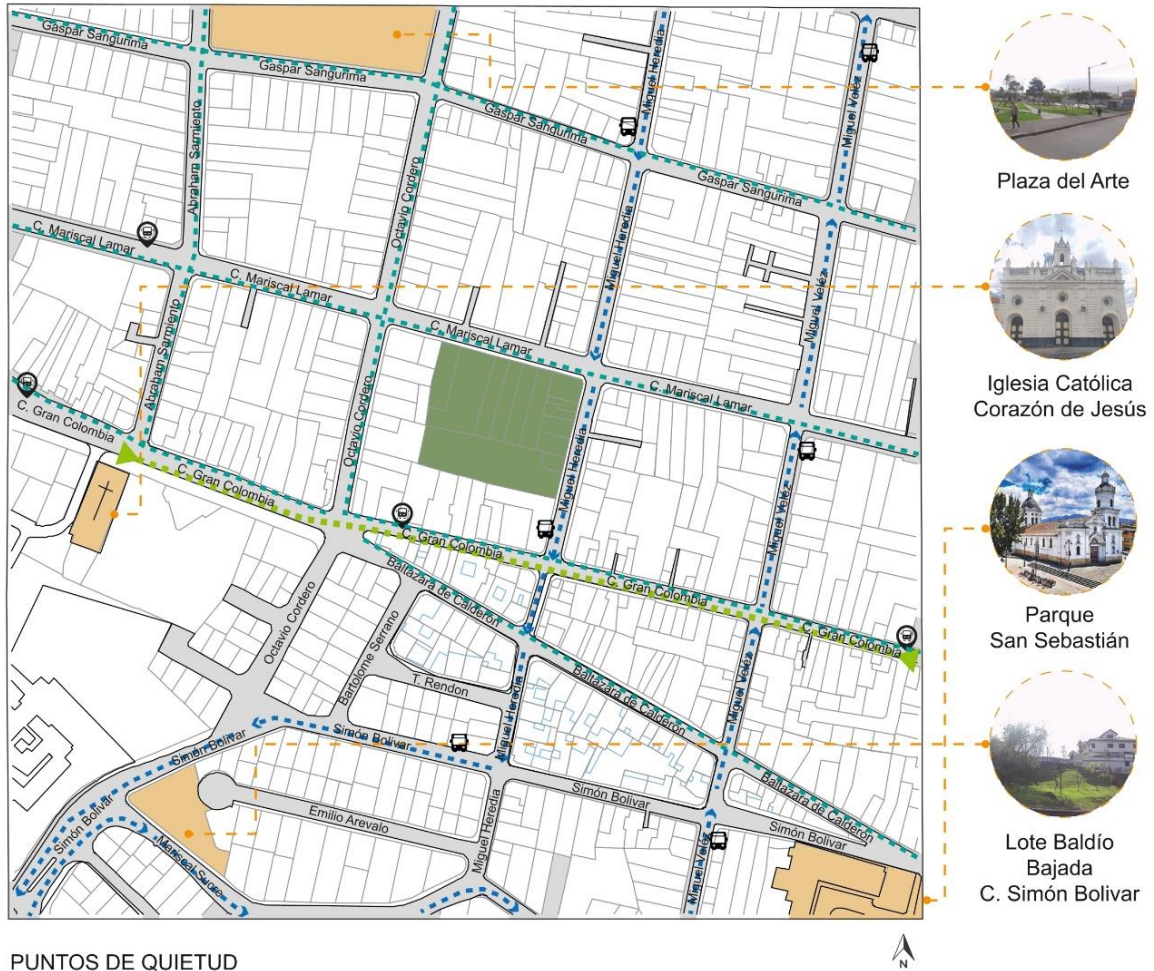
Mapa 12: Flujo Vehicular y Peonal Nocturno.

Elaboración: Propia.

2.4.2 Puntos de Quietud.

La zona se caracteriza por la presencia de cuatro puntos clave que alternan entre la calma y la movilidad colectiva a su alrededor. Estos puntos incluyen la Plaza del Arte, ubicada en las calles Gaspar Sangurima y Octavio Cordero; la Iglesia Católica Corazón de Jesús, localizada en las calles

Gran Colombia y Abraham Sarmiento; el Parque San Sebastián, situado en las calles Simón Bolívar y Miguel Vélez; y un lote baldío en la bajada de la Calle Simón Bolívar. La importancia de estos puntos radica en las actividades que generan, ya que algunos, al funcionar como puntos de encuentro, pueden volverse desolados y representar un riesgo, mientras que otros contribuyen positivamente a la convivencia del lugar.



PUNTOS DE QUIETUD
ESC: 1:2

SIMBOLOGÍA

- Lugar de Estudio
 - Puntos de Quietud
 - Parada de Bus
 - Parada de Tranvía
- Locomoción Colectiva
 - Flujo Peatonal
 - Recorrido Transporte Público

Mapa 13: Puntos de Quietud de la zona.

Elaboración: Propia.

2.5 Estudio Biofísico.

2.5.1 Temperatura y Vientos.

En la ciudad de Cuenca, la temperatura media oscila alrededor de los 16 °C durante los meses de enero a mayo, caracterizando esta etapa como una temporada templada en su clima, destacando marzo como el mes más cálido, con temperaturas máximas de 17°C y mínimas de 10°C. Los meses de junio a septiembre, la ciudad experimenta temperaturas frescas máximas de 13°C, siendo julio el mes más frío, registrando temperaturas mínimas de 7°C y máximas de 12°C.

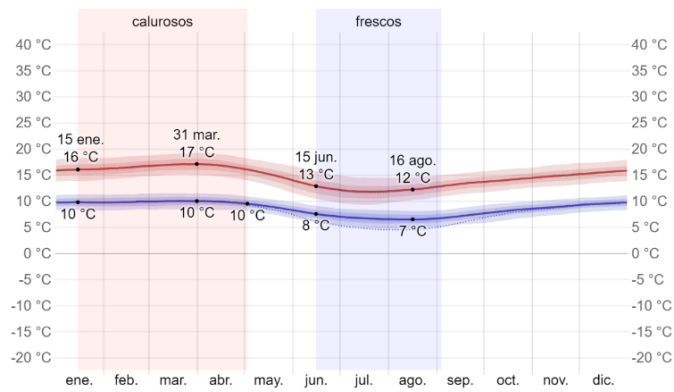


Figura 79: Temperaturas Promedio en la ciudad de Cuenca.

Fuente: (Cedar Lake Ventures , 2023).

La dirección de los vientos en la ciudad de Cuenca se da de Noroeste a Sureste, considerando su velocidad promedio de 9,7 km/h. El mes más ventoso es en julio con vientos que alcanzan los 13 km/h. Los efectos sobre el lugar de estudio son mínimos debido a que se considera pequeñas ventiscas que producen movimiento en la vegetación y la superficie del agua.

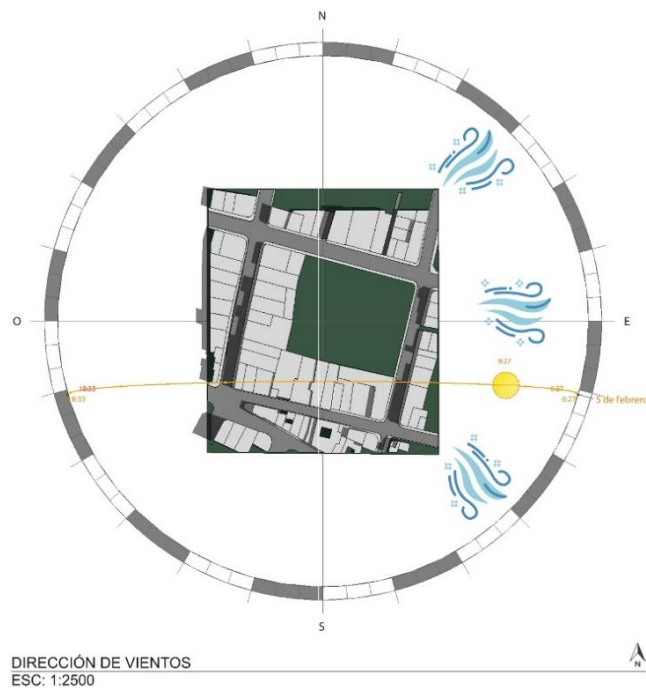


Figura 80: Análisis de Vientos.

Elaboración: Propia.

2.5.2 Soleamiento.

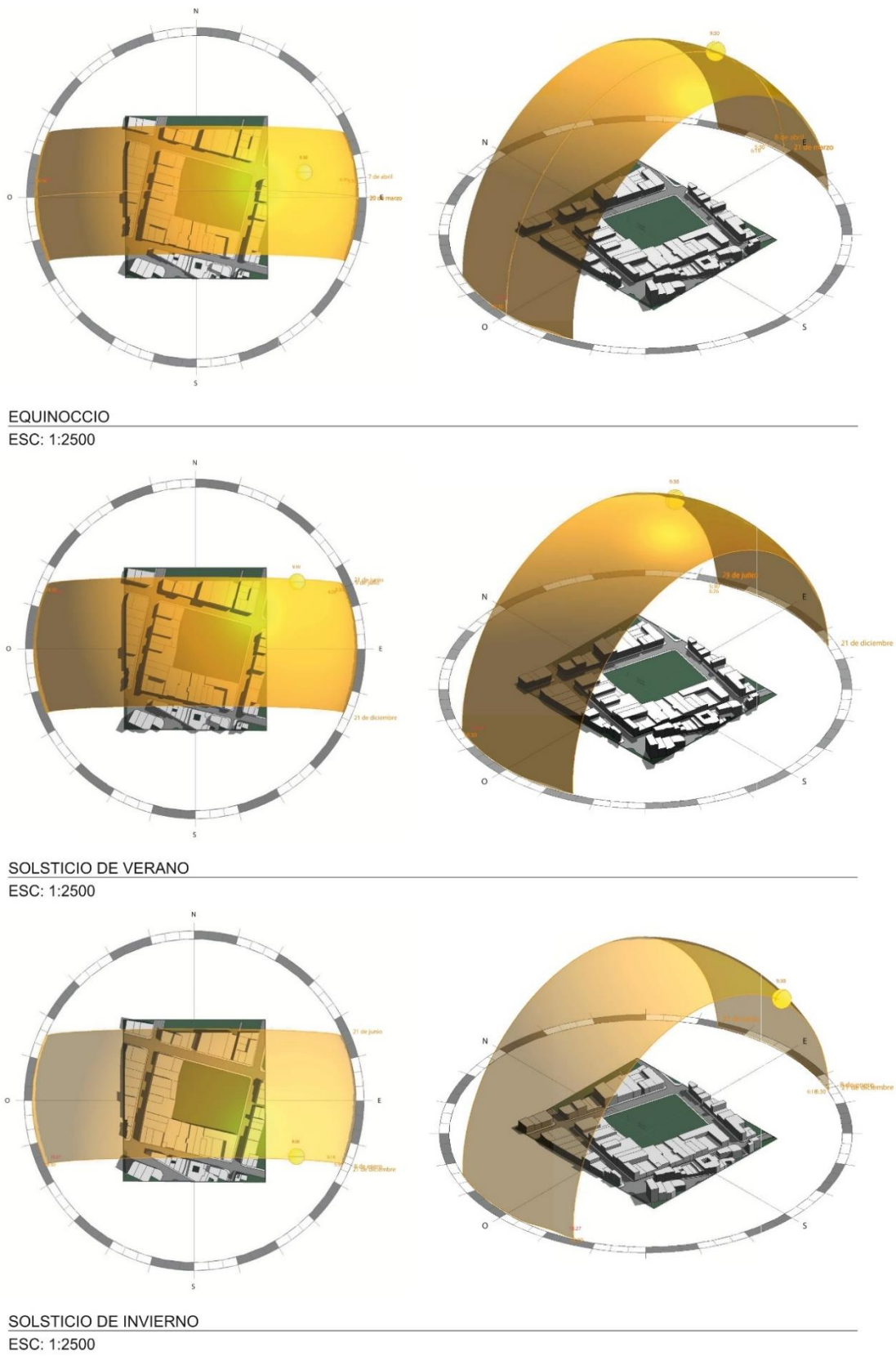
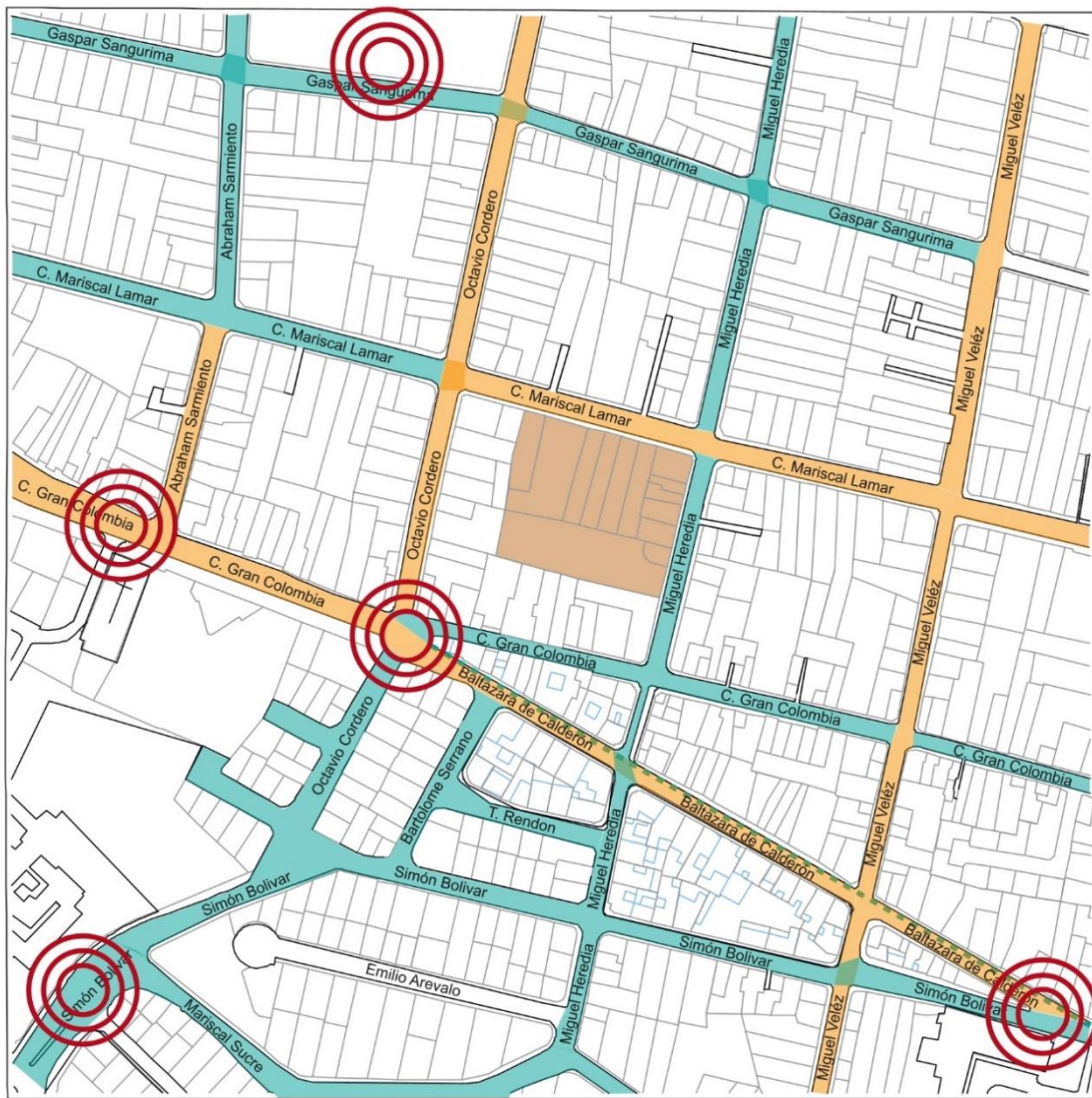


Figura 81: Análisis de Soleamiento.

Elaboración: Propia.

El sitio de estudio cuenta con una gran cantidad de luz solar en todas sus fachadas, esto debido a que las construcciones existentes aledañas no superan una altura de 6 metros, sin embargo, se toma en cuenta algunas edificaciones que si generan un poco de sombra durante ciertas horas del día. El lote se encuentra orientado respecto a su norte real, por lo cual permite generar visuales en dos de sus caras hacia la calle Mariscal Lamar y la calle Miguel Heredia.

2.5.3 Olores y Sonidos.



SONIDOS
ESC: 1:2

SIMBOLOGÍA

- Lugar de Estudio
- Ruido Vehicular Leve
- Ruido Vehicular Alto
- Focos de Ruido

Mapa 14: Análisis de Sonidos en la zona de Estudio y contexto Urbano.

Elaboración: Propia.







De acuerdo con el mapa 14. Se observa que en el sector de estudio las emisiones sonoras varían desde un 75dB en el día y 55 dB en la noche, los horarios donde más ruido se genera son 7h00 am, 12h00 pm, 18h30 pm que son las horas pico o de aglomeración de peatones, mientras que en la noche los niveles sonoros se disminuyen. Se debe tomar en cuenta que la contaminación auditiva se da en los puntos donde los focos de ruido son más altos.

Los olores en la zona son provocados por diversas situaciones y actividades cotidianas de las personas, sin embargo, los que más predominan son el Humo Vehicular en un 50% y de Vegetación en un 30% por los patios aledaños. Los olores mínimos del lugar son de comida y basura en un 20%, como se observa en el mapa 15.



OLORES
ESC: 1:2

SIMBOLOGÍA

- | | | |
|--|---|--|
|  Lugar de Estudio |  Influencia de Brisa |  Tierra y Vegetación |
|  Humo Vehicular |  Comida |  Basura y Orina |

Mapa 15: Análisis de Olores en la zona de Estudio y el contexto Urbano.

Elaboración: Propia.

2.6 Imagen Urbana.



TRAMO 1. CALLE MIGUEL HEREDIA



TRAMO 2. CALLE MARISCAL LAMAR



TRAMO 3. CALLE OCTAVIO CORDERO



TRAMO 4. CALLE GRAN COLOMBIA

IMAGEN URBANA
ESC: 1:2

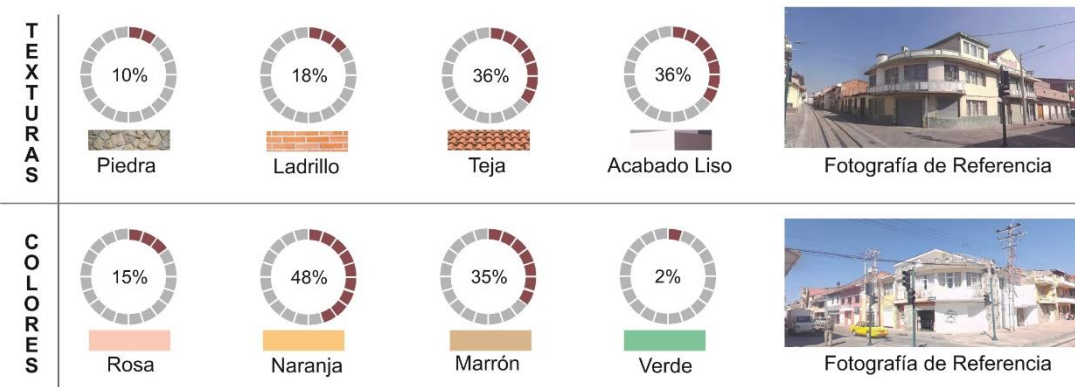


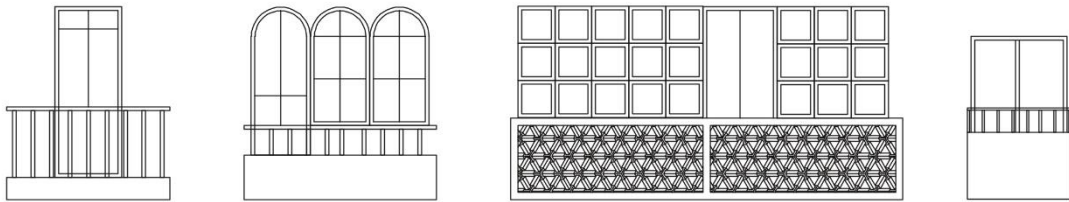
Figura 82: Estudio de Imagen Urbana.

Elaboración: Propia.

Cada tramo en la zona de estudio exhibe un patrón de ritmo y repetición en sus elementos constructivos, tales como balcones o ventanas, sin embargo, la mayoría de las fachadas se muestran discontinuas lo cual se da por la diferencia de altura en algunas de las edificaciones. Esta variación en alturas contribuye a generar contrastes significativos entre los distintos tramos, a pesar

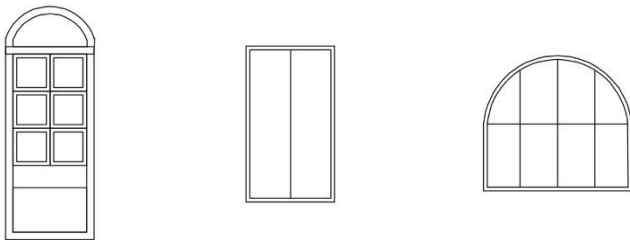
de que comparten características propias de su ubicación prevalecen formas irregulares y geométricas en su conjunto.

En cada una de las fachadas de los tramos, se pueden identificar detalles constructivos que enriquecen la apreciación del entorno como:



BALCONES Y PUERTAS

ESC: 1:350



VENTANAS

ESC: 1:350

Figura 83: Elementos Constructivos Relevantes – Balcones, Puertas y Ventanas.

Elaboración: Propia.

CAPÍTULO III

3. PROPUESTA A NIVEL ANTEPROYECTO

3.1 Planteamiento de Necesidades.

La vivienda ofrece a usuarios causales, consecuentes y eventuales, poseen distintas necesidades de manera individual y colectiva, para ello se les ofrece descanso, alimentación y aseo personal. Para los usuarios consecuentes son los encargados de mantener limpios los espacios, cuidar la limpieza, sacar la basura, está constituido por el personal administrativo y de recepción. El usuario eventual son las personas que los visitan, ya sean familiares o amigos, también pueden ser vendedores de insumos de vivienda.

Tabla 13: Actividades del Sujeto (Necesidades).

VIVIENDA						
ACTIVIDADES	REQUERIMIENTOS ANTROPOMÉTRICOS			REQUERIMIENTOS ERGONÓMICOS		
	X(m)	Y(m)	Z(m)	X(m)	Y(m)	Z(m)
USUARIO CAUSAL						
Dormir	2,00	0,90	0,90	2,00	1,80	2,25
Necesidades biológicas	0,40	0,70	1,35	0,90	1,60	2,25
Aseo personal (ducha)	0,90	0,90	2,10	0,90	0,90	2,25
Vestirse	0,90	0,90	2,10	0,90	0,90	2,25
Descanso (sillón)	1,40	0,70	1,45	1,30	0,70	2,25
Preparación de alimentos	0,60	0,50	2,10	1,00	0,60	2,25
Alimentarse	1,00	0,65	1,45	1,40	1,55	2,25
Trabajo o estudio	0,90	0,90	1,45	0,70	1,30	2,25
Servicio	0,90	0,90	2,10	1,20	1,70	2,25
USUARIO CONSECUENTE						
Dormir	2,00	0,90	0,90	2,00	1,80	2,25
Descanso (sillón)	1,40	0,70	1,45	1,30	0,70	2,25
Alimentarse	2,00	0,65	1,45	1,40	1,55	2,25
Trabajo	0,90	0,90	1,45	0,70	1,30	2,25
Servicio	0,90	0,90	2,10	1,20	1,70	2,25
Necesidades biológicas	0,40	0,70	1,35	0,90	1,60	2,25
Aseo personal (ducha)	0,90	0,90	2,10	0,90	0,90	2,25
USUARIO EVENTUAL						
Descanso (sillón)	1,40	0,70	1,45	1,30	0,70	2,25
Espera (sofá)	1,40	0,70	1,45	1,75	0,80	2,25
Venta	2,20	1,30	1,80	2,20	2,20	2,25
Necesidades biológicas	0,40	0,70	1,35	0,90	1,60	2,25
Aseo personal (lavado)	0,40	0,30	0,80	0,75	1,20	2,25

Elaboración: Propia.

Para el usuario casual, es fundamental abordar diversas necesidades dentro del entorno residencial. Esto implica analizar los hogares compuestos por 2, 3 y 4 personas, considerando tanto actividades individuales como colectivas. Es crucial comprender cómo estas actividades se entrelazan en el día a día de los habitantes y cómo la disposición y diseño del espacio pueden satisfacer eficazmente estas demandas variadas y cambiantes.

Tabla 14: Necesidades Usuario Causal.

VIVIENDA						
USUARIO CAUSAL	NECESIDADES DEL SUJETO				GÉNERO	EDAD
	INDIVIDUALES		COLECTIVAS			
	BÁSICAS	CREADAS	CULTURALES	SOCIALES		
Hogar de 2,3 o 4 personas: Padre	Descanso	Compras	Eventos religiosos	Eventos deportivos	Masculino	30-39 años
	Alimentación	Recreación	Festividades ciudadanas	Eventos de diversión		
	Higiene	Deportivas	Eventos culturales	Capacitaciones-Conferencias		
		Trabajo	Eventos artísticos	Participación ciudadana		
		Cocina				
Hogar de 2,3 o 4 personas: Madre	Descanso	Compras	Eventos religiosos	Eventos deportivos	Femenino	30-39 años
	Alimentación	Recreación	Festividades ciudadanas	Eventos de diversión		
	Higiene	Deportivas	Eventos culturales	Capacitaciones-Conferencias		
		Trabajo	Eventos artísticos	Participación ciudadana		
		Cocina				
Hogar de 2,3 o 4 personas: Hijo	Descanso	Compras	Eventos religiosos	Eventos deportivos	Masculino	5-19 años
	Alimentación	Recreación	Festividades ciudadanas	Charlas		
	Higiene	Deportivas	Eventos culturales	Participación ciudadana		
		Estudio	Eventos artísticos			
		Cocina				
Hogar de 2,3 o 4 personas: Hija	Descanso	Compras	Eventos religiosos	Eventos deportivos	Femenino	5-19 años
	Alimentación	Recreación	Festividades ciudadanas	Charlas		
	Higiene	Deportivas	Eventos culturales	Participación ciudadana		
		Estudio	Eventos artísticos			
		Cocina				

Elaboración: Propia.

Dentro de las necesidades del usuario consecuente, se destaca la presencia del personal de trabajo dentro del lugar, encargado del mantenimiento y operatividad de las instalaciones. Esta situación conlleva a la identificación de múltiples necesidades que surgen en función de las actividades desempeñadas por dicho personal. Es esencial comprender y abordar estas necesidades específicas para garantizar un entorno de trabajo óptimo y eficiente.

Tabla 15: Necesidades Usuario Consecuentes.

VIVIENDA						
USUARIO CONSECUENTES	NECESIDADES DEL SUJETO				GÉNERO	EDAD
	INDIVIDUALES		COLECTIVAS			
	BÁSICAS	CREADAS	CULTURALES	SOCIALES		
Personal de seguridad	Descanso	Protección	Festividades ciudadanas	Charlas-Reuniones	Masculino - Femenino	30-49 años
	Alimentación	Cocina	Eventos culturales	Participación ciudadana		
	Higiene	Lectura				
		Actividad física				
Personal de limpieza general	Alimentación	Limpieza	Festividades ciudadanas	Charlas-Reuniones	Masculino - Femenino	30-44 años
	Higiene	Actividad física	Eventos culturales	Participación ciudadana		
Personal de mantenimiento de ascensores	Alimentación	Trabajo mecánico	Festividades ciudadanas	Charlas-Reuniones	Masculino - Femenino	25-34 años
	Higiene	Actividad física	Eventos culturales	Participación ciudadana		
		Reparación				
Personal de mantenimiento de infraestructura	Alimentación	Reparación	Festividades ciudadanas	Charlas-Reuniones	Masculino - Femenino	25-39 años
	Higiene	Trabajo mecánico	Eventos culturales			
		Actividad física				
		Limpieza				
Personal de mantenimiento de áreas verdes comunales	Alimentación	Reparación	Festividades ciudadanas	Charlas-Reuniones	Masculino - Femenino	24-44 años
	Higiene	Trabajo mecánico	Eventos culturales	Participación ciudadana		
		Actividad física				
		Limpieza				
		Jardinera				
Personal de recolección de basura	Alimentación	Actividad física	Festividades ciudadanas	Charlas-Reuniones	Masculino - Femenino	25-44 años
	Higiene	Limpieza	Eventos culturales	Participación ciudadana		
		Recolectar				
Personal de recepción	Alimentación	Actividad física	Festividades ciudadanas	Charlas-Reuniones	Masculino - Femenino	25-44 años
	Higiene	Conversar	Eventos culturales	Participación ciudadana		
		Escritura				

Elaboración: Propia.

Finalmente, encontramos al usuario eventual, conformado por personas que no visitan el lugar diariamente. Sin embargo, también presentan necesidades específicas en el momento de su visita.

Tabla 16: Necesidades Usuario Eventual.

VIVIENDA						
USUARIO EVENTUAL	NECESIDADES DEL SUJETO				GÉNERO	EDAD
	INDIVIDUALES		COLECTIVAS			
	BÁSICAS	CREADAS	CULTURALES	SOCIALES		
Visitantes familiares-otros	Descanso	Cocina	Eventos religiosos	Eventos deportivos	Masculino - Femenino	15-79 años
	Alimentación	Entretenimiento	Festividades ciudadanas	Eventos de diversión		
	Higiene	Trabajo	Eventos culturales	Participación ciudadana		
		Estudio	Eventos artísticos			
		Conversar				
Vendedores de insumos de vivienda	Alimentación	Venta	Festividades ciudadanas	Charlas-Reuniones	Masculino - Femenino	20-44 años
	Higiene	Trabajo	Eventos culturales	Participación ciudadana		
		Conversar				
		Mostrar-Exponer				

Elaboración: Propia.

3.2 Programa Arquitectónico.

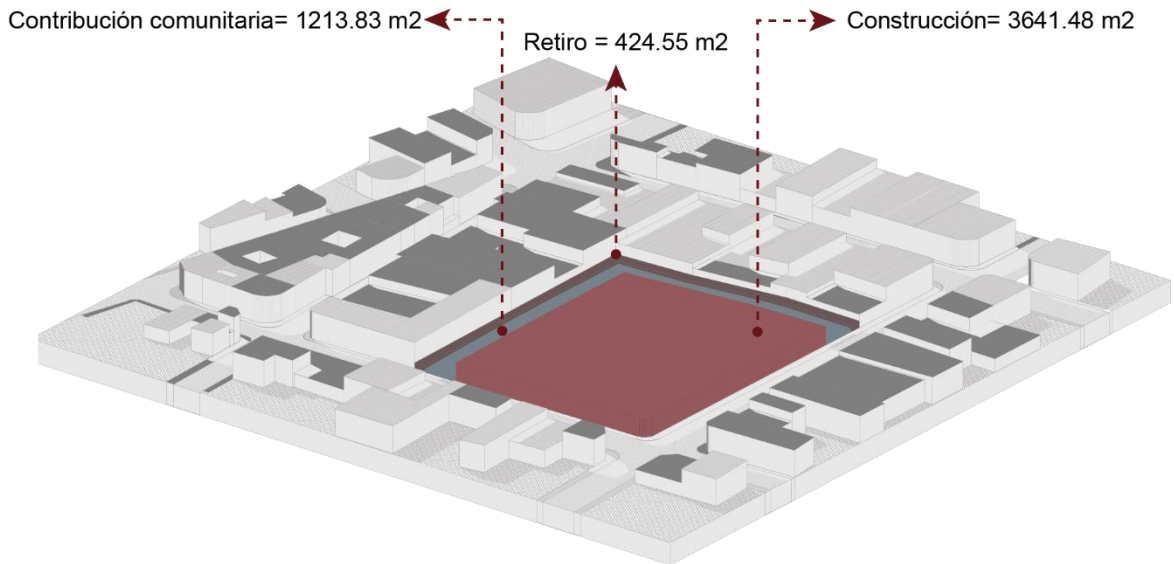
Antes de elaborar el programa arquitectónico detallado (Tabla 14), se llevó a cabo un análisis preliminar para determinar las áreas necesarias para los retiros y la contribución comunitaria. Aplicando un 25% de esta contribución comunitaria, se obtuvo el área requerida para el proyecto a implementar dentro del terreno seleccionado y estudiado. Este proceso inicial es fundamental para establecer las bases del proyecto y comenzar con la zonificación, tanto a nivel macro como micro. Estos datos proporcionan una guía inicial para la distribución del espacio y la planificación del diseño arquitectónico, permitiendo una estructuración eficiente y coherente del proyecto en su conjunto.

Tabla 17: Áreas Generales.

TABLA GENERAL	
Área total	5279,85
Área de retiro	424,55
Total	4855,30
Contribución comunitaria 25%	1213,83
Total	3641,48
COS 70%	2549,03
CUS	1,93

ÁREAS GENERALES DE LA VIVIENDA	
Administración	51,74
Departamento 1	1034,12
Departamento 2	1139,91
Departamento 3	1064,76
Área comunal	317,38
Circulación vertical	36,00
Total	3641,48

Elaboración: Propia.



ÁREAS A IMPLANTAR
ESC: 1:2

Figura 84: Áreas a Implantar.

Elaboración: Propia.

Para desarrollar el programa arquitectónico, se llevó a cabo un estudio exhaustivo de las necesidades de los usuarios, considerando tanto la cantidad como el espacio requerido para cada uno de ellos. Este análisis incluyó la identificación de subzonas, espacios y subespacios dentro del proyecto de vivienda, con el propósito de determinar las áreas necesarias y asignarlas adecuadamente para su aplicación.

Tabla 18: Programa Arquitectónico.

SUBZONA				ESPACIO				SUBESPACIOS				ESPACIO ARQUITECTÓNICO	
DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	LADO MINIMO	ALTURA PISO - TECHO
ADMINISTRACIÓN	1	43,12	43,12	LOBBY	1	20,00	20,00	RECEPCIÓN	1	8,00	8,00	3,00	3,00
								SALA DE ESPERA	1	12,00	12,00	3,00	3,00

ADMINISTRACIÓN	1	43,12	44,12	GUARDIANÍA	1	23,12	23,12	OFICINA GENERAL	1	8,96	8,96	2,45	3,00	
									CUARTO DE SERVICIO	1	2,16	2,16	1,35	3,00
									CUARTO PRIVADO	1	8,50	8,50	2,40	3,00
									BAÑO PRIVADO	1	3,50	3,50	1,45	3,00
CIRCULACIÓN 20% =								8,624						
ÁREA TOTAL + 20% DE CIRCULACIÓN =								51,74						
SUBZONA				ESPACIO				SUBESPACIOS				ESPACIO ARQUITECTÓNICO		
DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	LADO MINIMO	ALTURA PISO - TECHO	
DEPARTAMENTOS	1	861,77	861,77	DEPARTAMENTO (1-2 PERSONAS)	13	66,29	861,77	SALA	1	10,80	10,80	3,00	3,00	
									COCINA	1	10,80	10,80	3,00	3,00
									COMEDOR	1	15,64	15,64	3,40	3,00

SUBZONA				ESPACIO			SUBESPACIOS				ESPACIO ARQUITECTÓNICO			
DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	LADO MINIMO	ALTURA PISO - TECHO	
DEPARTAMENTOS	1	949,56	949,56	DEPARTAMENTO (2-3 PERSONAS)	12	79,13	949,56	SALA	1	10,80	10,80	3,00	3,00	
									COCINA	1	10,80	10,80	3,00	3,00
									COMEDOR	1	15,64	15,64	3,40	3,00
									BAÑO SOCIAL	1	1,65	1,65	1,10	3,00
									LAVANDERÍA	1	4,50	4,50	1,50	3,00

								SERVICIOS					
CIRCULACIÓN 20% =									189,912				
ÁREA TOTAL + 20% DE CIRCULACIÓN =									1.139,47				

SUBZONA				ESPACIO				SUBESPACIOS				ESPACIO ARQUITECTÓNICO		
DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	LADO MINIMO	ALTURA PISO - TECHO	
DEPARTAMENTOS	1	887,3	887,3	DEPARTAMENTO (3-4 PERSONAS)	10	88,73	887,3	SALA	1	10,80	10,80	3,00	3,00	
									COCINA	1	10,80	10,80	3,00	3,00
									COMEDOR	1	15,64	15,64	3,40	3,00
									BAÑO SOCIAL	1	1,65	1,65	1,10	3,00

								COMEDOR	1	36,00	36,00	3,00	3,50	
				RECREACIÓN	1	160,00	160,00	ÁREA VERDE	1		160,00	-	-	
								JARDINERÍA	2	160,00	0,00	-	-	
								DESCANSO	1		0,00	4,00	-	
CIRCULACIÓN 20% =									52,896					
ÁREA TOTAL + 20% DE CIRCULACIÓN =									317,38					
SUBZONA				ESPACIO				SUBESPACIOS				ESPACIO ARQUITECTÓNICO		
DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	LADO MINIMO	ALTURA PISO - TECHO	
CIRCULACIÓN	1	30,00	30,00	CIRCULACIÓN VERTICAL	1	30,00	30,00	ASCENSOR	8	3,75	30,00	1,50	3,00	
								ESCALERAS						
CIRCULACIÓN 20% =									6					
ÁREA TOTAL + 20% DE CIRCULACIÓN =									36,00					

Elaboración: Propia.

3.3 Memoria Descriptiva.

3.3.1 Forma

Se llevó a cabo un proceso de diseño con el objetivo de definir la forma final de la futura edificación. Este proceso involucró una serie de etapas que incluyeron la conceptualización, la exploración de distintas alternativas, la evaluación de factores como la funcionalidad y la estética.

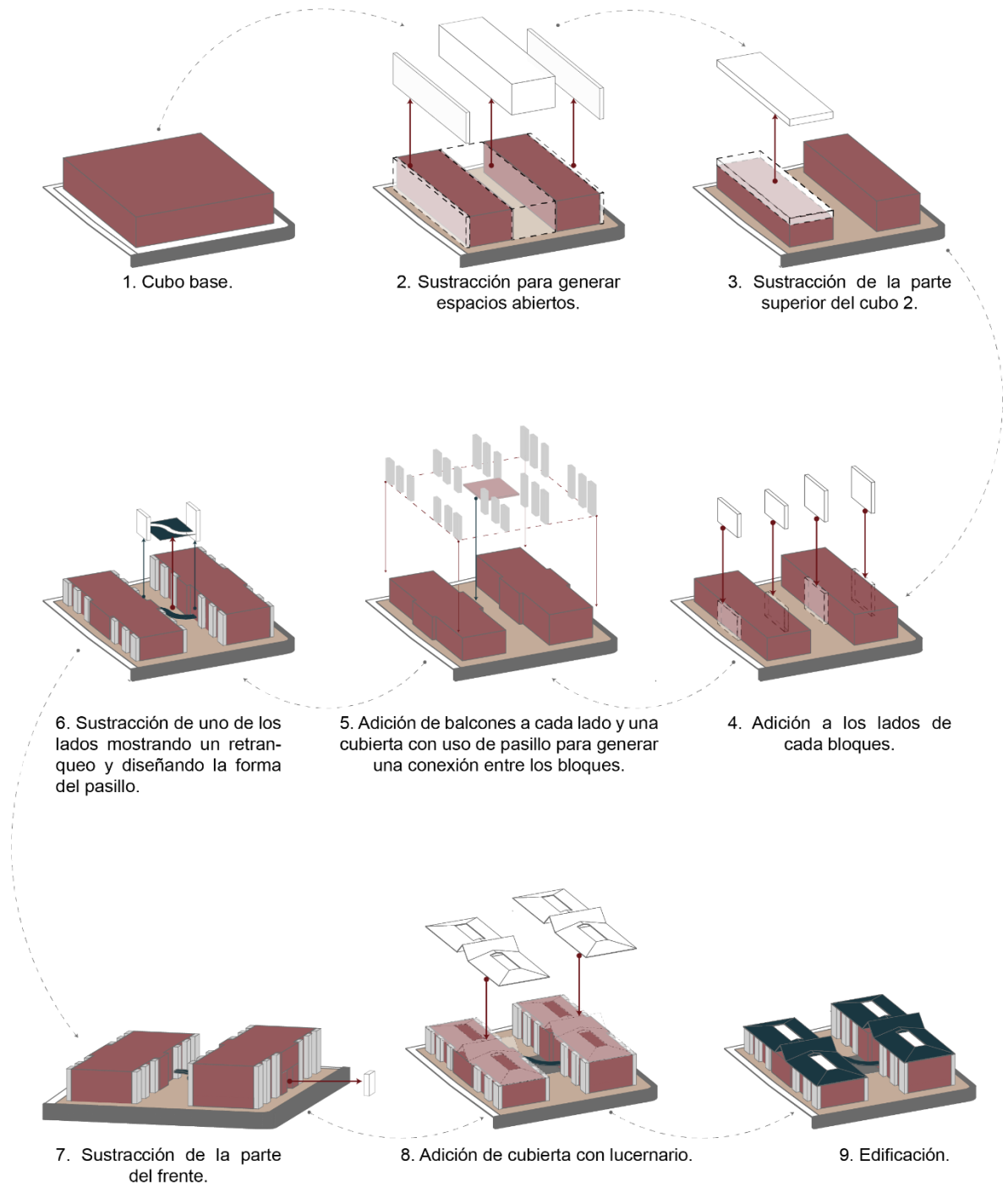


Figura 85: Forma.

Elaboración: Propia.

3.3.2 Organigramas y Zonificación.

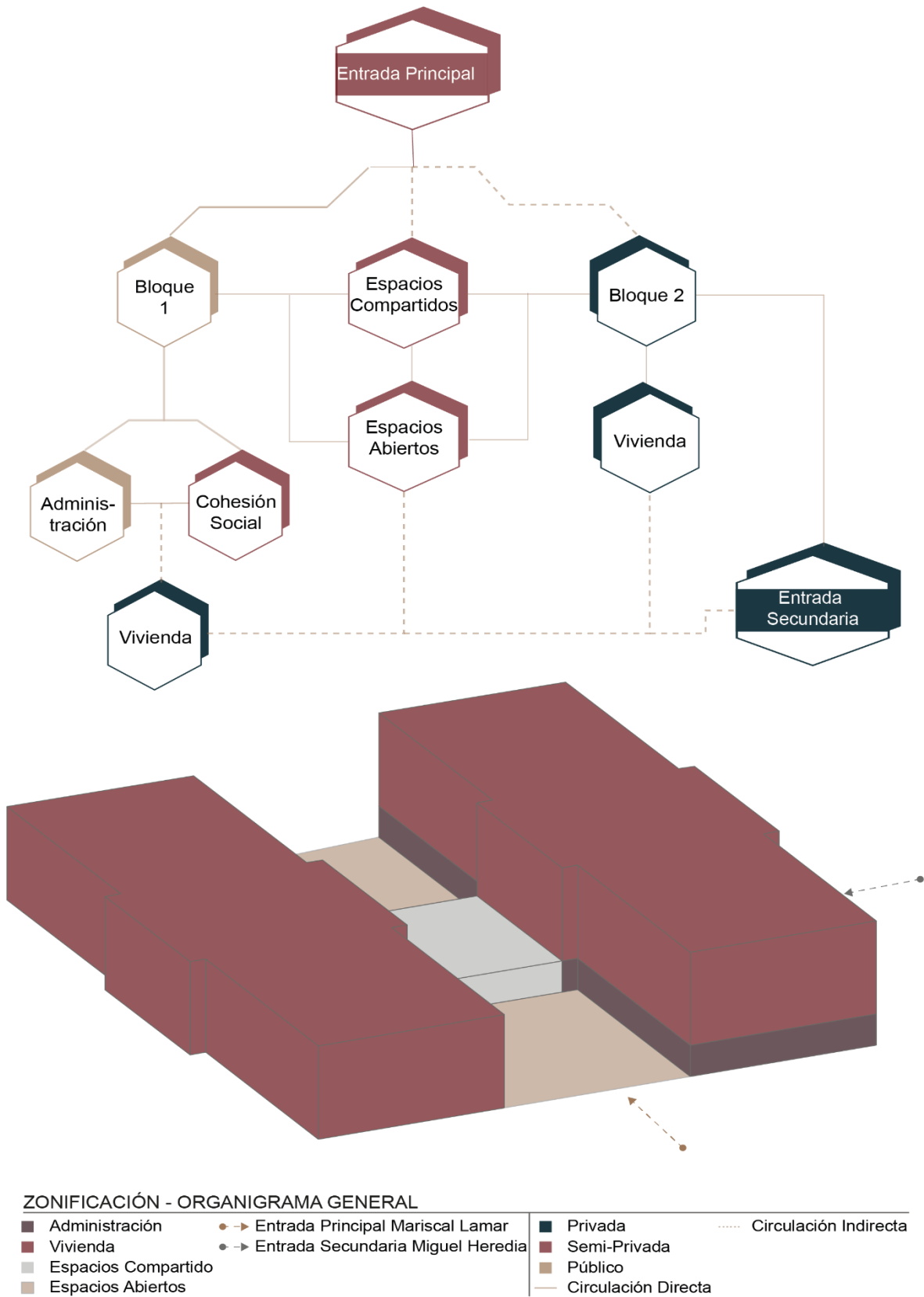
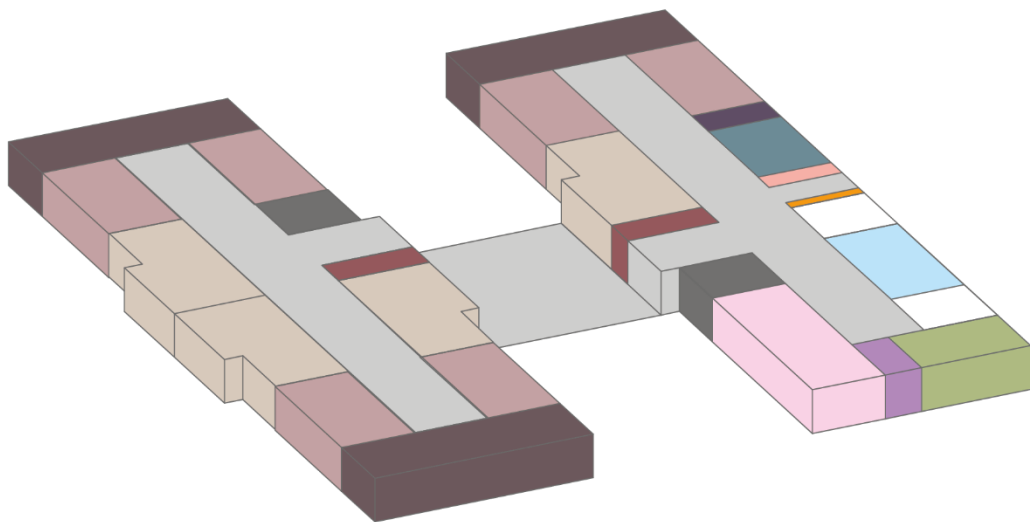
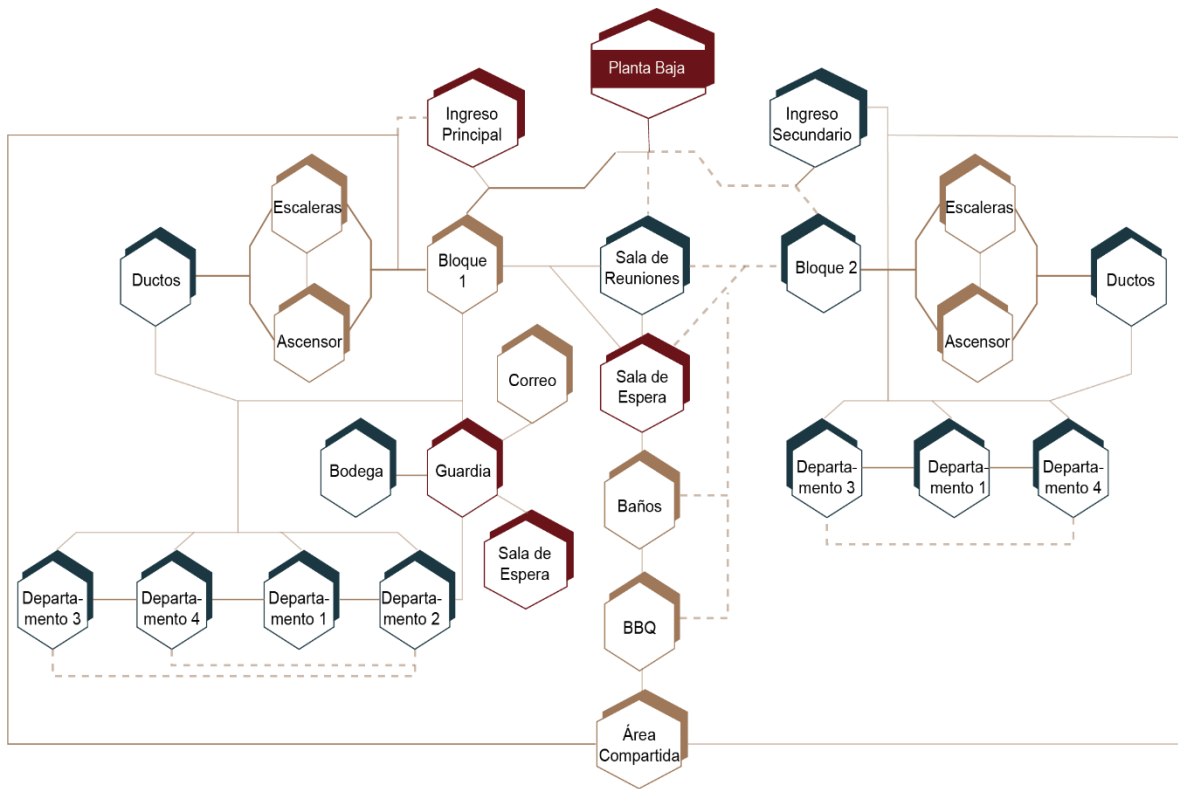


Figura 86: Zonificación y Organigrama General.

Elaboración: Propia.

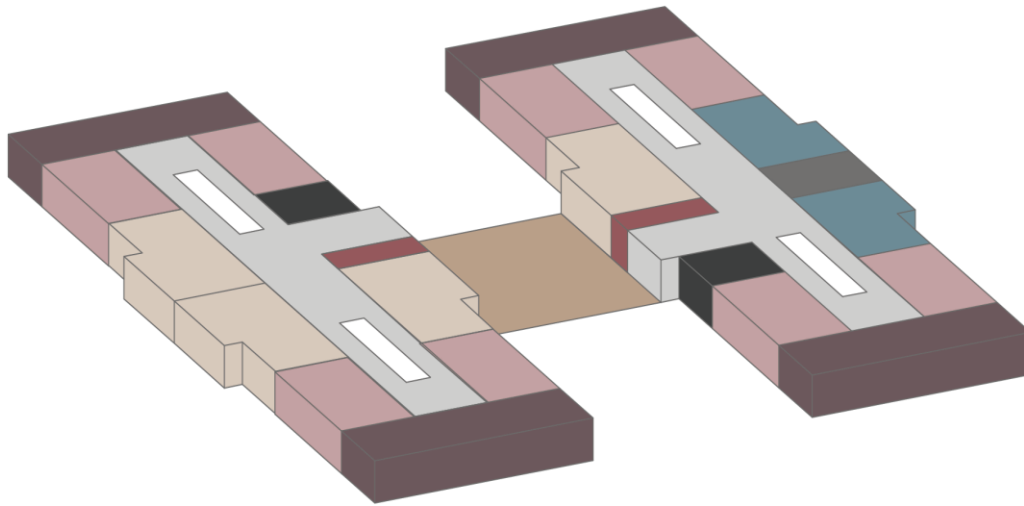
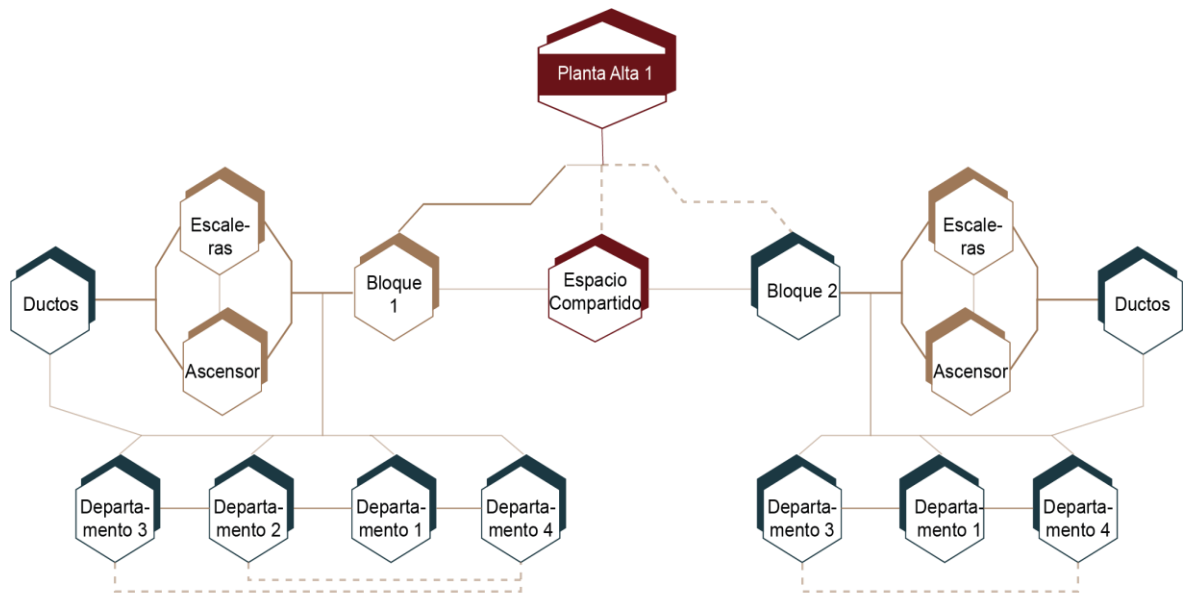


ZONIFICACIÓN - ORGANIGRAMA PLANTA BAJA

■ Ductos	■ Departamento 1	■ Baño social	■ Bodega	■ Privada Circulación Indirecta
■ Escaleras	■ Departamento 3	■ Basurero	■ Guardia	■ Semi-Privada	
■ Ascensor	■ Departamento 4	■ Sala de reuniones	■ Correo	■ Público	
■ Pasillos	■ Departamento 2	■ Sala de espera	■ BBQ	— Circulación Directa	

Figura 87: Zonificación y Organigrama Planta Baja.

Elaboración: Propia.

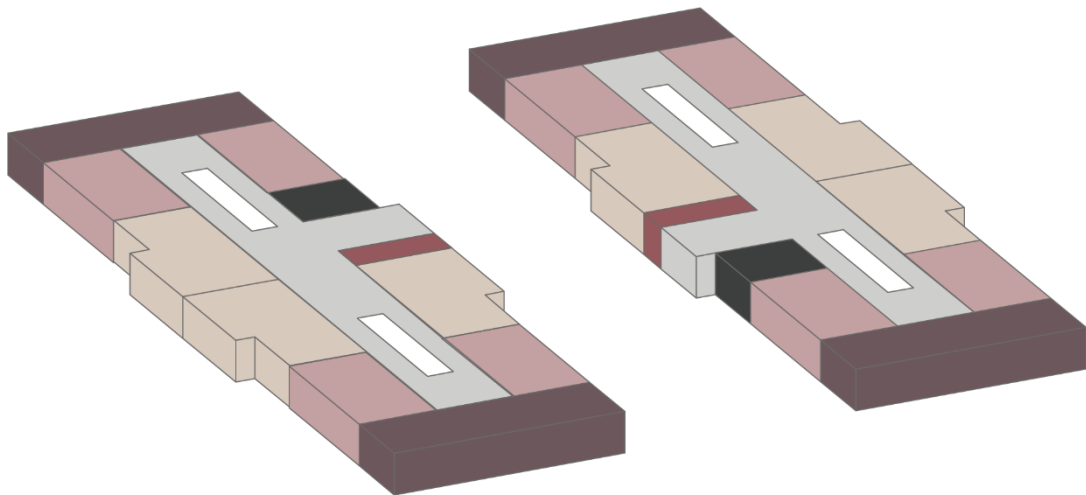
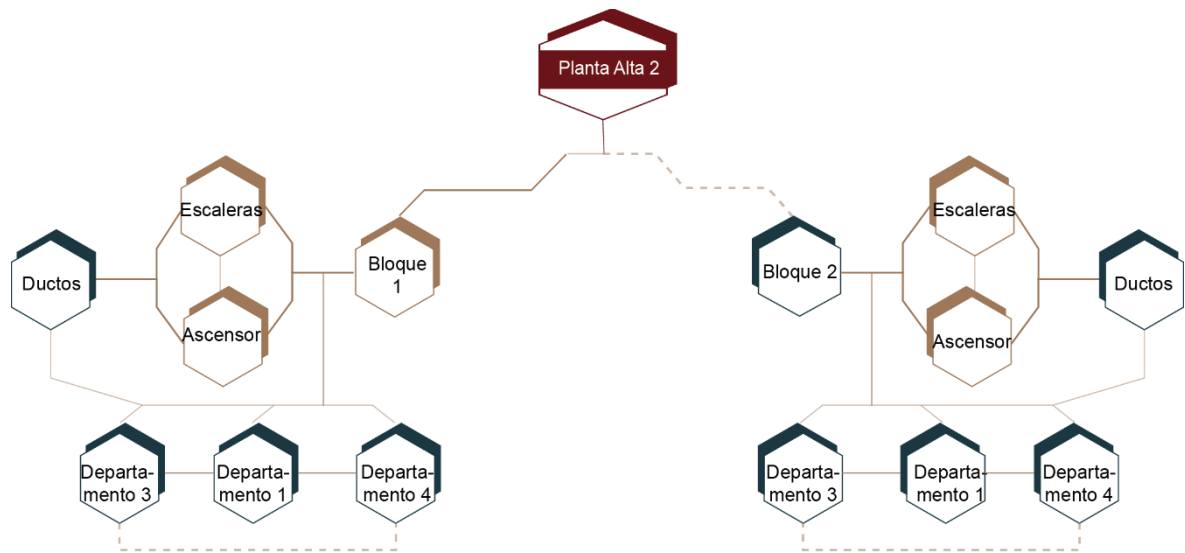


ZONIFICACIÓN - ORGANIGRAMA PRIMERA PLANTA ALTA

■ Ductos	■ Departamento 1	□ Pozos de luz	■ Privada Circulación Indirecta
■ Escaleras	■ Departamento 3	■ Vacío	■ Semi-Privada	
■ Ascensor	■ Departamento 4	■ Área Compartida	■ Público	
■ Pasillos	■ Departamento 2		— Circulación Directa	

Figura 88: Zonificación y Organigrama Primera Planta Alta.

Elaboración: Propia.

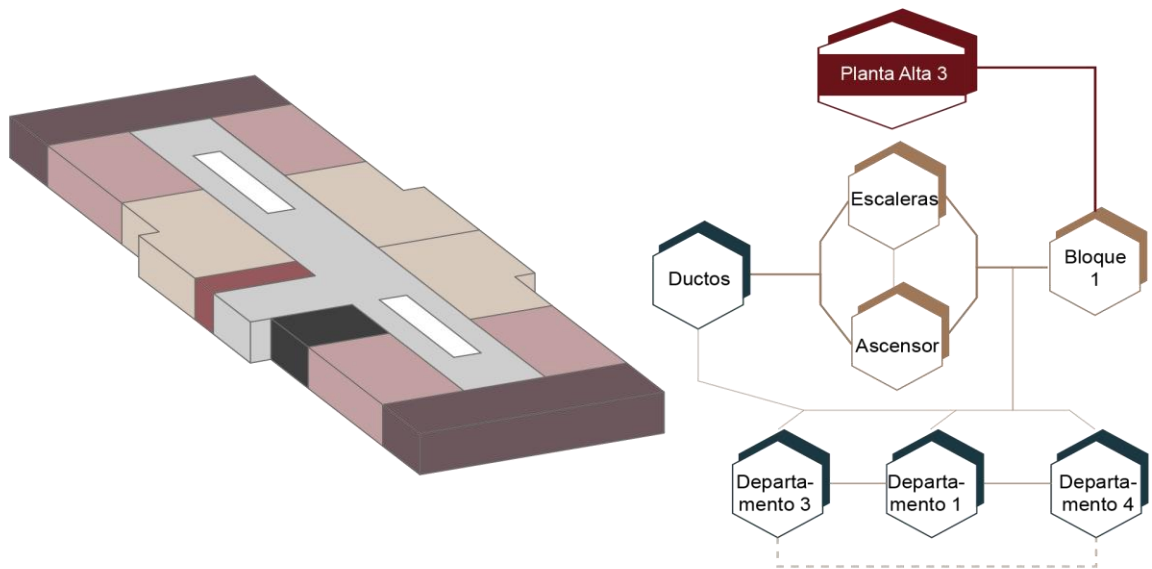


ZONIFICACIÓN - ORGANIGRAMA SEGUNDA PLANTA ALTA

■ Ductos	■ Departamento 1	■ Privada Circulación Indirecta
■ Escaleras	■ Departamento 3	■ Semi-Privada	
■ Ascensor	■ Departamento 4	■ Pública	
■ Pasillos	□ Pozos de luz	— Circulación Directa	

Figura 89: Zonificación y Organigrama Segunda Planta Alta.

Elaboración: Propia.

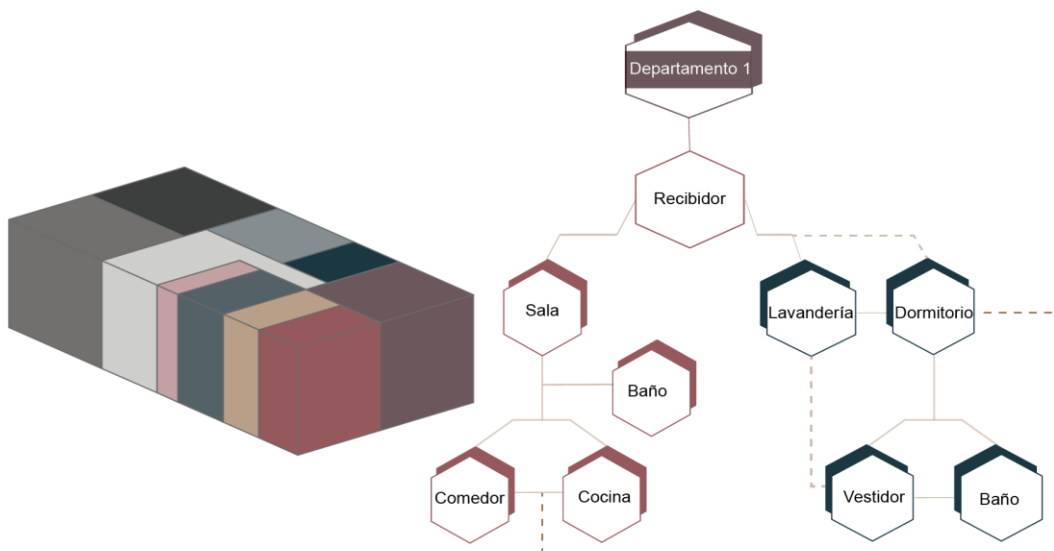


ZONIFICACIÓN - ORGANIGRAMA TERCERA PLANTA ALTA

■ Ductos	■ Departamento 1	■ Privada Circulación Indirecta
■ Escaleras	■ Departamento 3	■ Semi-Privada	
■ Ascensor	■ Departamento 4	■ Pública	— Circulación Directa
■ Pasillos	□ Pozos de luz		

Figura 90: Zonificación y Organigrama Tercera Planta Alta.

Elaboración: Propia.

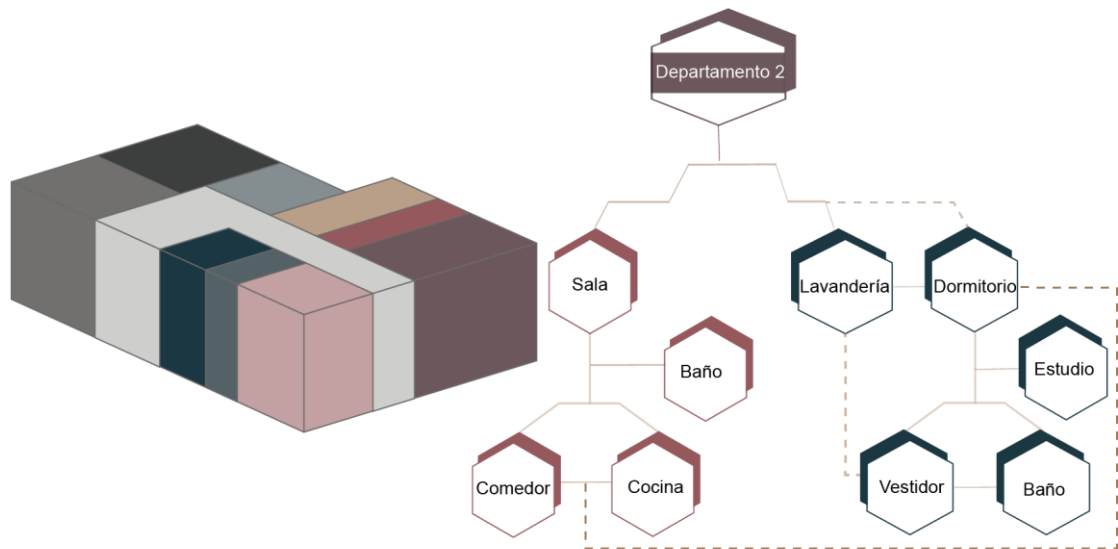


ZONIFICACIÓN - ORGANIGRAMA DEPARTAMENTO 1 (1 a 2 personas)

■ Cocina	■ Lavandería	■ Baño Social	■ Privada
■ Comedor	■ Baño Privado	■ Sala	■ Semi-Privada
■ Pasillo	■ Vestidor		— Circulación Directa
■ Recibidor	■ Dormitorio Máster	 Circulación Indirecta

Figura 91: Zonificación y Organigrama Primer Departamento.

Elaboración: Propia.

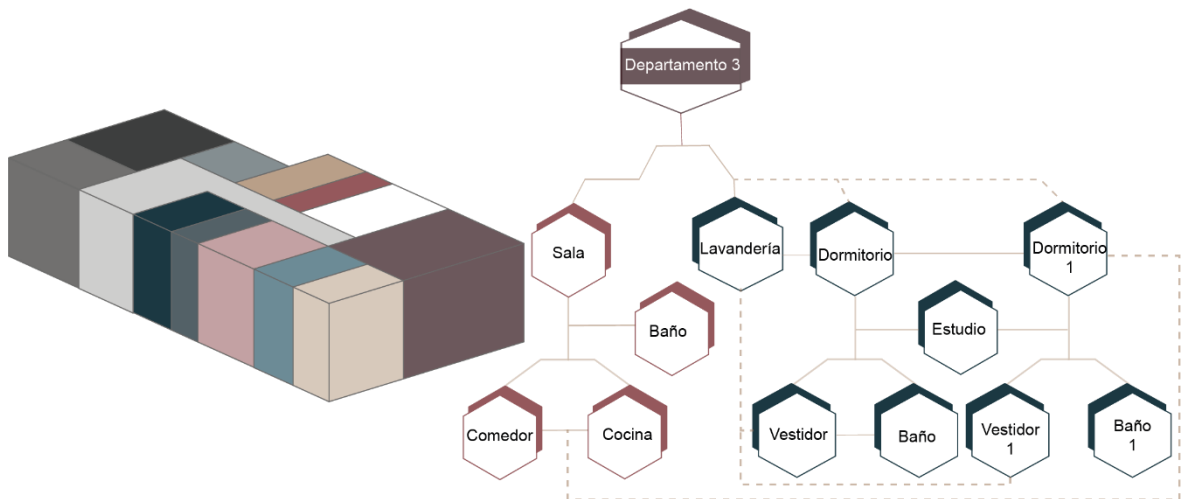


ZONIFICACIÓN - ORGANIGRAMA DEPARTAMENTO 2 (1 a 2 personas)

■ Cocina	■ Lavandería	■ Baño Social	■ Privada
■ Comedor	■ Baño Privado	■ Sala	■ Semi-Privada
■ Pasillo	■ Vestidor		— Circulación Directa
■ Estudio	■ Dormitorio Máster		⋯ Circulación Indirecta

Figura 92: Zonificación y Organigrama Segundo Departamento.

Elaboración: Propia.

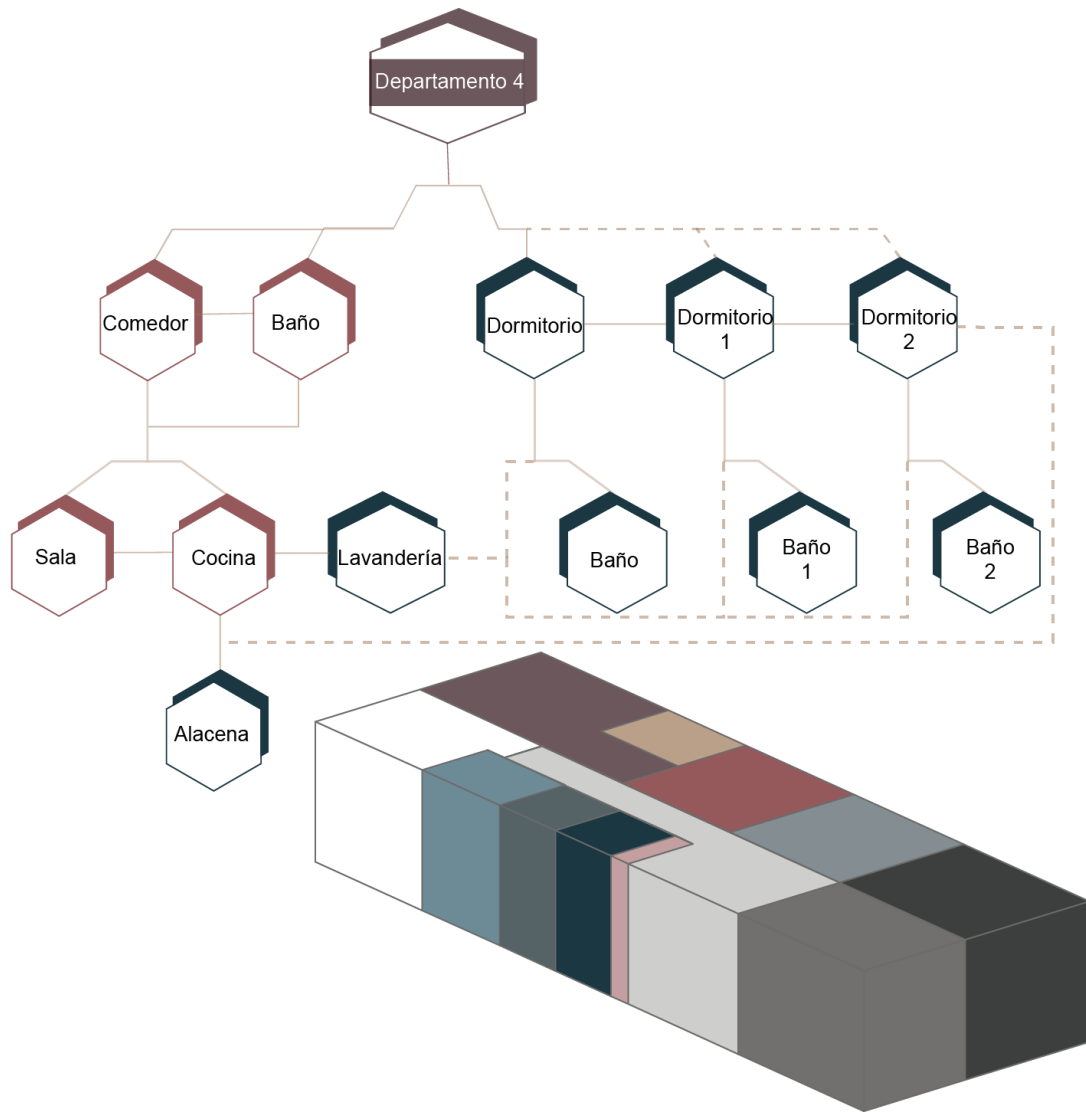


ZONIFICACIÓN - ORGANIGRAMA DEPARTAMENTO 3 (2 a 3 personas)

■ Cocina	■ Lavandería	■ Baño Social	■ Vestidor 2	■ Privada
■ Comedor	■ Baño Privado 1	■ Sala		■ Semi-Privada
■ Pasillo	■ Vestidor 1	□ Dormitorio		— Circulación Directa
■ Estudio	■ Dormitorio Máster	■ Baño Privado		⋯ Circulación Indirecta

Figura 93: Zonificación y Organigrama Tercer Departamento.

Elaboración: Propia.



ZONIFICACIÓN - ORGANIGRAMA DEPARTAMENTO 4 (3 a 4 personas)

■ Cocina	■ Lavandería	■ Baño Social	■ Privada
■ Comedor	■ Baño Privado 1	■ Sala	■ Semi-Privada
■ Pasillo	■ Dormitorio 1	□ Dormitorio 2	— Circulación Directa
■ Recibidor	■ Dormitorio Máster	■ Baño Privado	⋯ Circulación Indirecta

Figura 94: Zonificación y Organigrama Cuarto Departamento.

Elaboración: Propia.

3.3.3 Anteproyecto Arquitectónico



CUADRO DE MATERIALES

	HIERVA		PIEDRA
	BALDOSA 15x15cm		TABLONES DE MADERA
	BALDOSA 30x30 cm		LADRILLO VISTO
	CÉRAMICA 60x60 cm		TEJA

LEYENDA

VIVIENDA TIPO I	VIVIENDA TIPO III
1. VESTÍBULO	1. VESTÍBULO
2. SALA	2. SALA
3. COCINA	3. COCINA
4. COMEDOR	4. COMEDOR
5. BAÑO SOCIAL	5. BAÑO SOCIAL
6. DORMITORIO MÁSTER	6. DORMITORIO PRINCIPAL
7. BAÑO MÁSTER	7. ARMARIO - VESTIDOR
8. DORMITORIO	8. BAÑO PRINCIPAL
9. BAÑO COMPARTIDO	9. ESTUDIO
10. LAVANDERÍA	10. LAVANDERÍA
VIVIENDA TIPO II	VIVIENDA TIPO IV
1. VESTÍBULO	1. VESTÍBULO
2. SALA	2. SALA
3. COCINA	3. COCINA
4. COMEDOR	4. COMEDOR
5. BAÑO SOCIAL	5. BAÑO SOCIAL
6. DORMITORIO PRINCIPAL	6. DORMITORIO PRINCIPAL
7. ARMARIO - VESTIDOR	7. ARMARIO - VESTIDOR
8. BAÑO PRINCIPAL	8. BAÑO PRINCIPAL
9. LAVANDERÍA	9. DORMITORIO SECUNDARIO
	10. BAÑO SECUNDARIO
	11. ARMARIO - VESTIDOR
	12. ESTUDIO
	13. LAVANDERÍA

ESC: 1:250



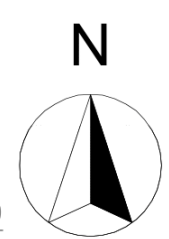
DIS: N.B.E.D - E.J.M.A
 DIB: N.B.E.D - E.J.M.A
 REV: ARQ. MGS. JAIME QUEZADA

NATHALIA BELÉN ESCANDÓN D.
 EMILIA JOSÉ MALDONADO A.

DESCRIPCIÓN:
 PLANTA BAJA

FEBRERO, 2024

LÁMINA: 1/10



1:250

PLANTA BAJA

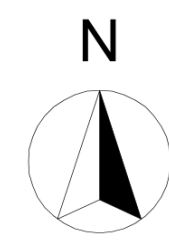
0.



1.

PRIMERA PLANTA

1:250



UBICACIÓN



CUADRO DE MATERIALES

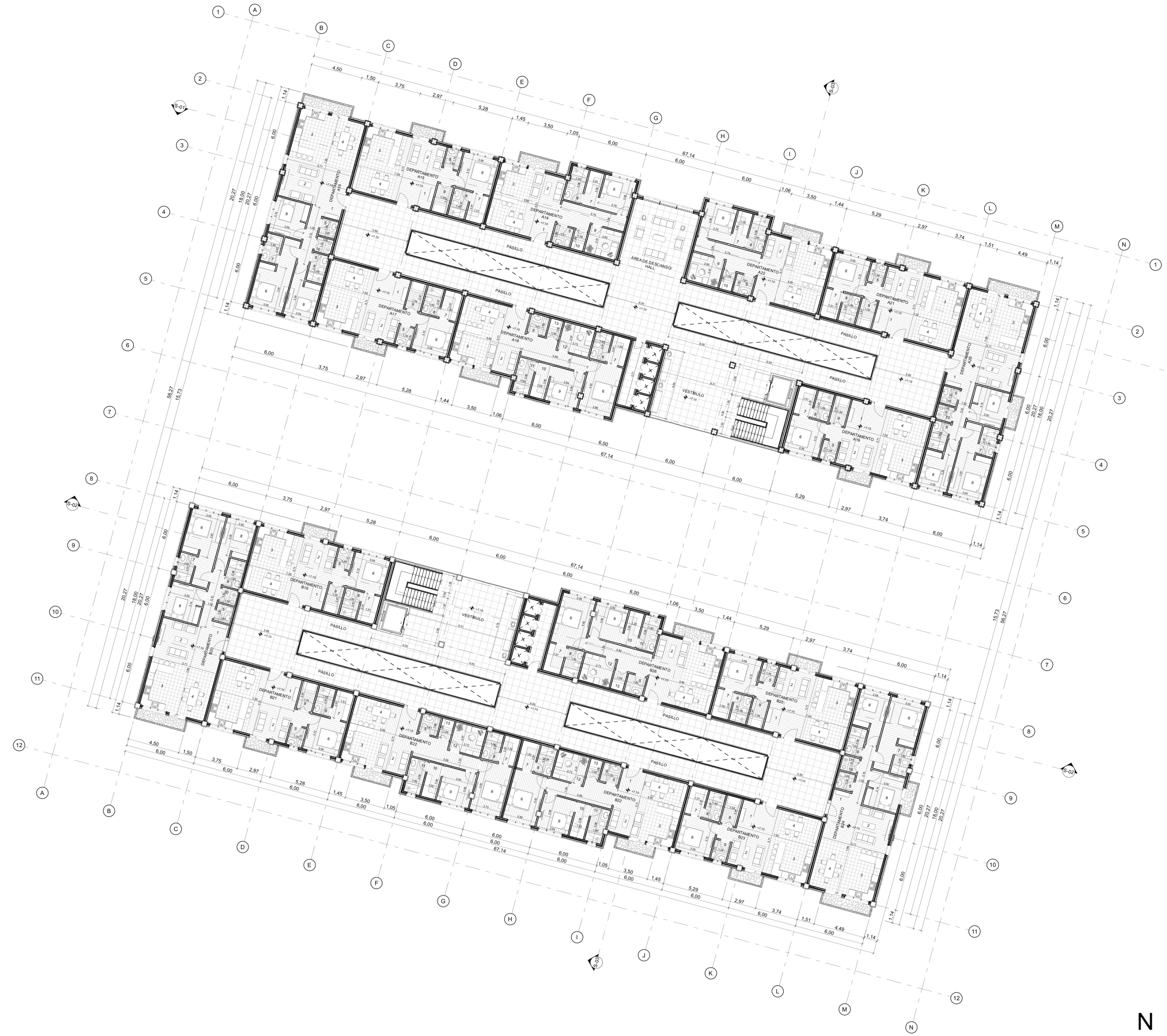
	HIERVA		PIEDRA
	BALDOSA 15x15cm		TABLONES DE MADERA
	BALDOSA 30x30 cm		LADRILLO VISTO
	CÉRAMICA 60x60 cm		TEJA

LEYENDA

VIVIENDA TIPO I	VIVIENDA TIPO III
1. VESTÍBULO	1. VESTÍBULO
2. SALA	2. SALA
3. COCINA	3. COCINA
4. COMEDOR	4. COMEDOR
5. BAÑO SOCIAL	5. BAÑO SOCIAL
6. DORMITORIO MASTÉR	6. DORMITORIO PRINCIPAL
7. BAÑO MASTÉR	7. ARMARIO - VESTIDOR
8. DORMITORIO	8. BAÑO PRINCIPAL
9. BAÑO COMPARTIDO	9. ESTUDIO
10. LAVANDERÍA	10. LAVANDERÍA
VIVIENDA TIPO II	VIVIENDA TIPO IV
1. VESTÍBULO	1. VESTÍBULO
2. SALA	2. SALA
3. COCINA	3. COCINA
4. COMEDOR	4. COMEDOR
5. BAÑO SOCIAL	5. BAÑO SOCIAL
6. DORMITORIO PRINCIPAL	6. DORMITORIO PRINCIPAL
7. ARMARIO - VESTIDOR	7. ARMARIO - VESTIDOR
8. BAÑO PRINCIPAL	8. BAÑO PRINCIPAL
9. LAVANDERÍA	9. DORMITORIO SECUNDARIO
	10. BAÑO SECUNDARIO
	11. ARMARIO - VESTIDOR
	12. ESTUDIO
	13. LAVANDERÍA

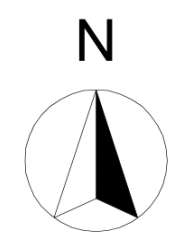
ESC:	1:250	 Universidad Católica de Cuenca
DIS:	N.B.E.D - E.J.M.A	
DIB:	N.B.E.D - E.J.M.A	
REV:	ARQ. MGS. JAIME QUEZADA	
		NATHALIA BELÉN ESCANDÓN D. EMILIA JOSÉ MALDONADO A.

DESCRIPCIÓN:	PRIMERA PLANTA	FEBRERO, 2024
		LÁMINA: 2/10



SEGUNDA PLANTA

1:250



UBICACIÓN



CUADRO DE MATERIALES

	HIERVA		PIEDRA
	BALDOSA 15x15cm		TABLONES DE MADERA
	BALDOSA 30x30 cm		LADRILLO VISTO
	CÉRAMICA 60x60 cm		TEJA

LEYENDA

VIVIENDA TIPO I	VIVIENDA TIPO III
1. VESTÍBULO	1. VESTÍBULO
2. SALA	2. SALA
3. COCINA	3. COCINA
4. COMEDOR	4. COMEDOR
5. BAÑO SOCIAL	5. BAÑO SOCIAL
6. DORMITORIO MASTÉR	6. DORMITORIO PRINCIPAL
7. BAÑO MASTÉR	7. ARMARIO - VESTIDOR
8. DORMITORIO	8. BAÑO PRINCIPAL
9. BAÑO COMPARTIDO	9. ESTUDIO
10. LAVANDERÍA	10. LAVANDERÍA
VIVIENDA TIPO II	VIVIENDA TIPO IV
1. VESTÍBULO	1. VESTÍBULO
2. SALA	2. SALA
3. COCINA	3. COCINA
4. COMEDOR	4. COMEDOR
5. BAÑO SOCIAL	5. BAÑO SOCIAL
6. DORMITORIO PRINCIPAL	6. DORMITORIO PRINCIPAL
7. ARMARIO - VESTIDOR	7. ARMARIO - VESTIDOR
8. BAÑO PRINCIPAL	8. BAÑO PRINCIPAL
9. LAVANDERÍA	9. DORMITORIO SECUNDARIO
	10. BAÑO SECUNDARIO
	11. ARMARIO - VESTIDOR
	12. ESTUDIO
	13. LAVANDERÍA

ESC:

1:250



DIS: N.B.E.D - E.J.M.A
 DIB: N.B.E.D - E.J.M.A
 REV: ARQ. MGS. JAIME QUEZADA

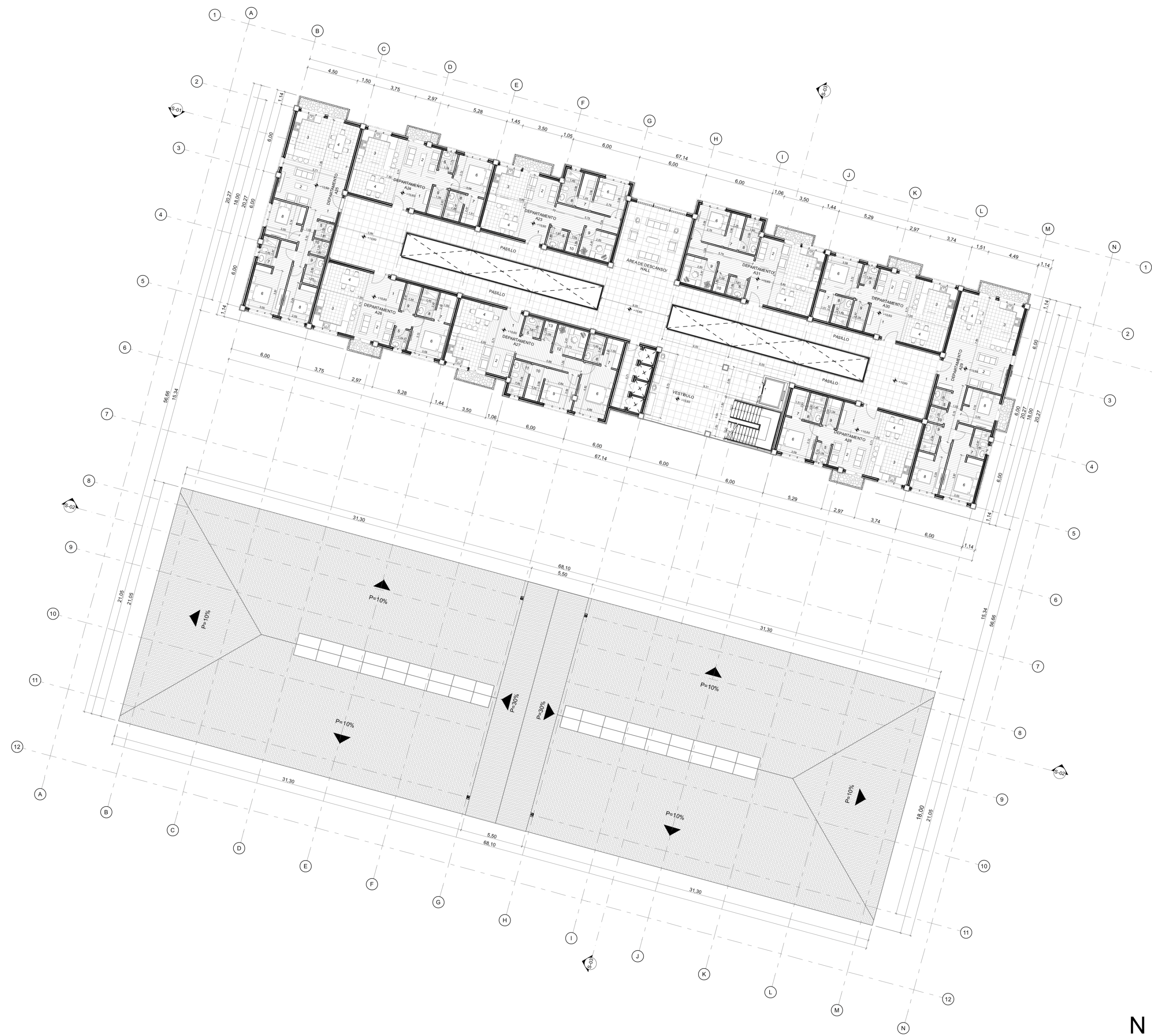
NATHALIA BELÉN ESCANDÓN D.
 EMILIA JOSÉ MALDONADO A.

DESCRIPCIÓN:

SEGUNDA PLANTA

FEBRERO, 2024

LÁMINA: 3/10



CUADRO DE MATERIALES

	HIERVA		PIEDRA
	BALDOSA 15x15cm		TABLONES DE MADERA
	BALDOSA 30x30 cm		LADRILLO VISTO
	CÉRAMICA 60x60 cm		TEJA

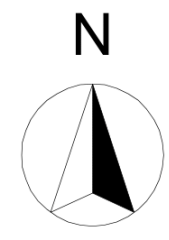
LEYENDA

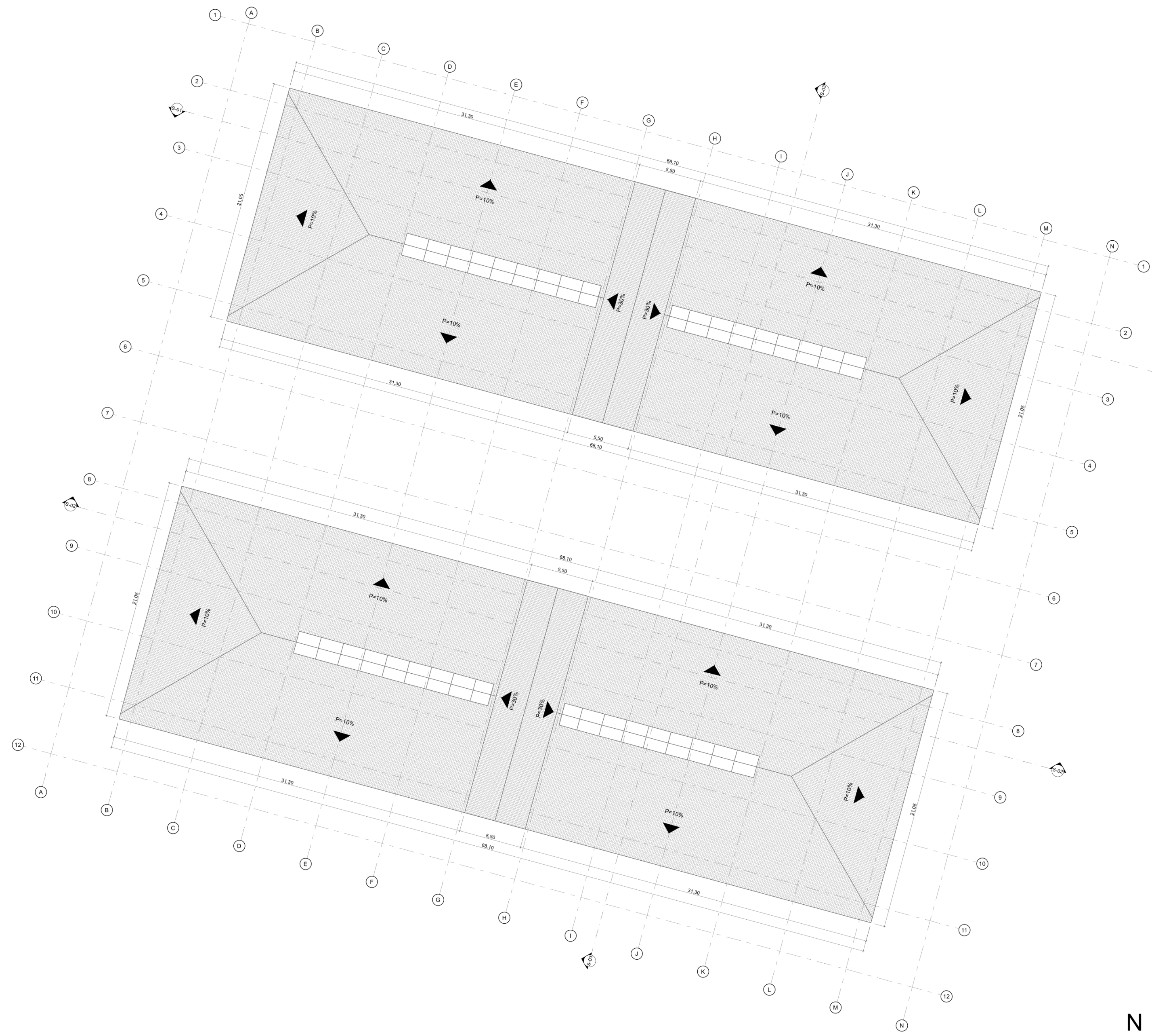
VIVIENDA TIPO I	VIVIENDA TIPO III
1. VESTÍBULO	1. VESTÍBULO
2. SALA	2. SALA
3. COCINA	3. COCINA
4. COMEDOR	4. COMEDOR
5. BAÑO SOCIAL	5. BAÑO SOCIAL
6. DORMITORIO MASTÉR	6. DORMITORIO PRINCIPAL
7. BAÑO MASTÉR	7. ARMARIO - VESTIDOR
8. DORMITORIO	8. BAÑO PRINCIPAL
9. BAÑO COMPARTIDO	9. ESTUDIO
10. LAVANDERÍA	10. LAVANDERÍA
VIVIENDA TIPO II	VIVIENDA TIPO IV
1. VESTÍBULO	1. VESTÍBULO
2. SALA	2. SALA
3. COCINA	3. COCINA
4. COMEDOR	4. COMEDOR
5. BAÑO SOCIAL	5. BAÑO SOCIAL
6. DORMITORIO PRINCIPAL	6. DORMITORIO PRINCIPAL
7. ARMARIO - VESTIDOR	7. ARMARIO - VESTIDOR
8. BAÑO PRINCIPAL	8. BAÑO PRINCIPAL
9. LAVANDERÍA	9. DORMITORIO SECUNDARIO
	10. BAÑO SECUNDARIO
	11. ARMARIO - VESTIDOR
	12. ESTUDIO
	13. LAVANDERÍA

ESC:	1:250	Universidad Católica de Cuenca DIS: N.B.E.D - E.J.M.A DIB: N.B.E.D - E.J.M.A REV: ARQ. MGS. JAIME QUEZADA

NATHALIA BELÉN ESCANDÓN D.
EMILIA JOSÉ MALDONADO A.

DESCRIPCIÓN:	TERCERA PLANTA BLOQUE A, PLANTA CUBIERTA BLOQUE B	FEBRERO, 2024
		LÁMINA: 4/10





CUADRO DE MATERIALES

	HIERVA		PIEDRA
	BALDOSA 15x15cm		TABLONES DE MADERA
	BALDOSA 30x30 cm		LADRILLO VISTO
	CÉRAMICA 60x60 cm		TEJA

LEYENDA

VIVIENDA TIPO I	VIVIENDA TIPO III
1. VESTÍBULO	1. VESTÍBULO
2. SALA	2. SALA
3. COCINA	3. COCINA
4. COMEDOR	4. COMEDOR
5. BAÑO SOCIAL	5. BAÑO SOCIAL
6. DORMITORIO MASTÉR	6. DORMITORIO PRINCIPAL
7. BAÑO MASTÉR	7. ARMARIO - VESTIDOR
8. DORMITORIO	8. BAÑO PRINCIPAL
9. BAÑO COMPARTIDO	9. ESTUDIO
10. LAVANDERÍA	10. LAVANDERÍA
VIVIENDA TIPO II	VIVIENDA TIPO IV
1. VESTÍBULO	1. VESTÍBULO
2. SALA	2. SALA
3. COCINA	3. COCINA
4. COMEDOR	4. COMEDOR
5. BAÑO SOCIAL	5. BAÑO SOCIAL
6. DORMITORIO PRINCIPAL	6. DORMITORIO PRINCIPAL
7. ARMARIO - VESTIDOR	7. ARMARIO - VESTIDOR
8. BAÑO PRINCIPAL	8. BAÑO PRINCIPAL
9. LAVANDERÍA	9. DORMITORIO SECUNDARIO
	10. BAÑO SECUNDARIO
	11. ARMARIO - VESTIDOR
	12. ESTUDIO
	13. LAVANDERÍA

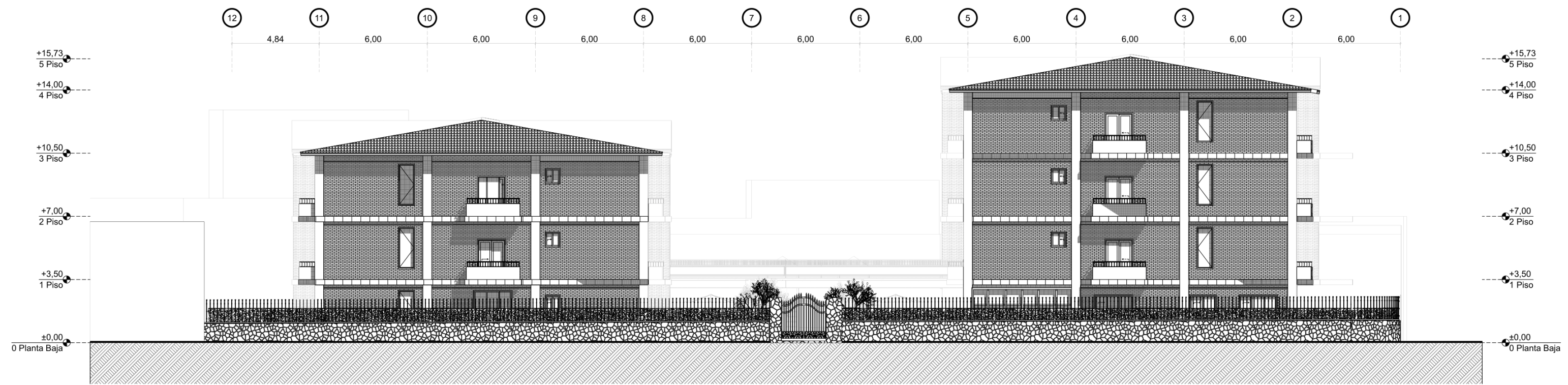
ESC:	1:250	<p>Universidad Católica de Cuenca</p> <p>DIS: N.B.E.D - E.J.M.A DIB: N.B.E.D - E.J.M.A REV: ARQ. MGS. JAIME QUEZADA</p>
		<p>NATHALIA BELÉN ESCANDÓN D. EMILIA JOSÉ MALDONADO A.</p>



01

ELEVACIÓN NORTE

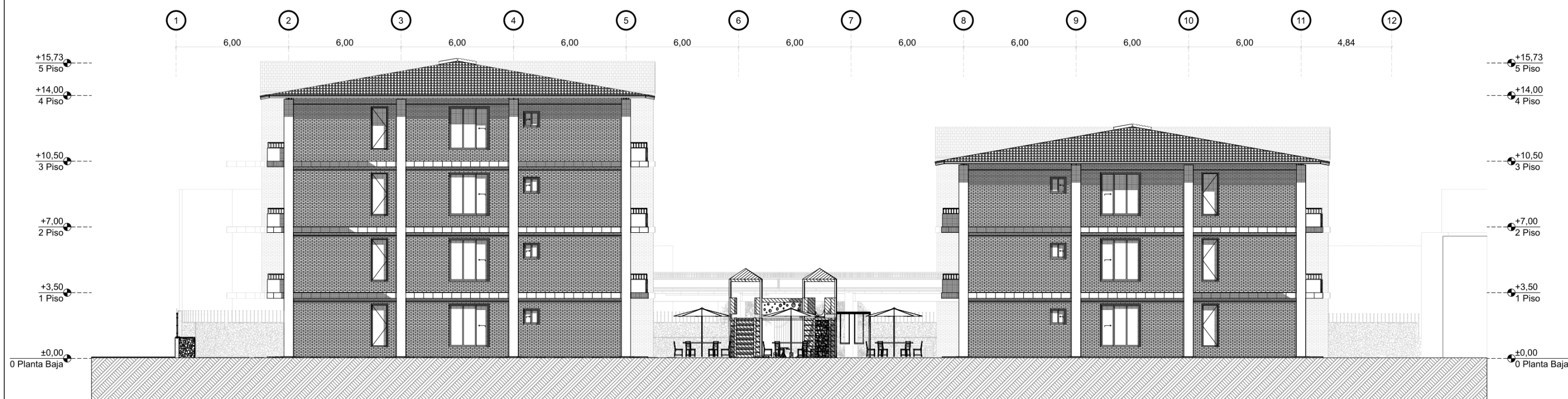
1:200



02

ELEVACIÓN ESTE

1:200



03

ELEVACIÓN OESTE

1:200

CUADRO DE MATERIALES

	LADRILLO VISTO		LADRILLO VISTO
	PIEDRA		TEJA

ESC: 1:200



DIS: N.B.E.D - E.J.M.A
 DIB: N.B.E.D - E.J.M.A
 REV: ARQ. MGS. JAIME QUEZADA

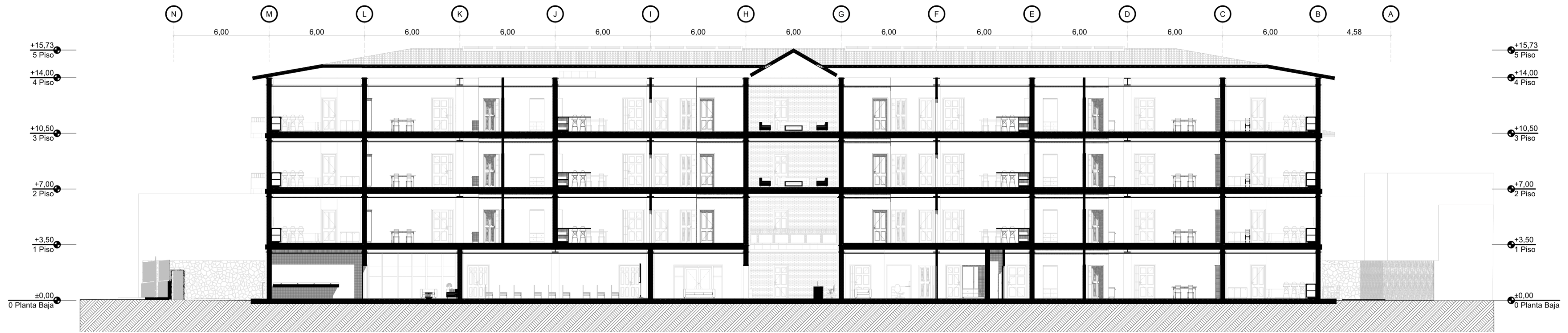


NATHALIA BELÉN ESCANDÓN D.
 EMILIA JOSÉ MALDONADO A.

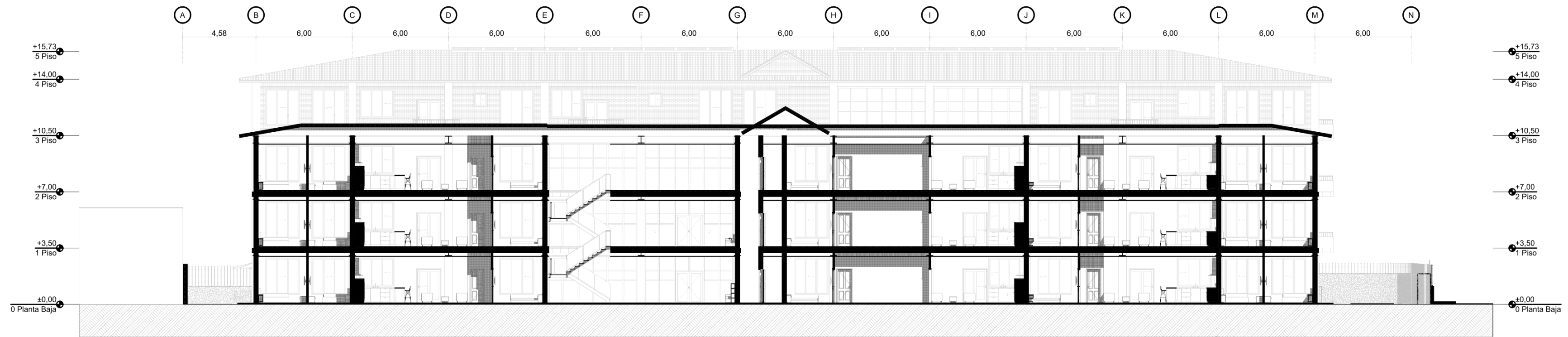
DESCRIPCIÓN:
 ELEVACIONES

FEBRERO, 2024

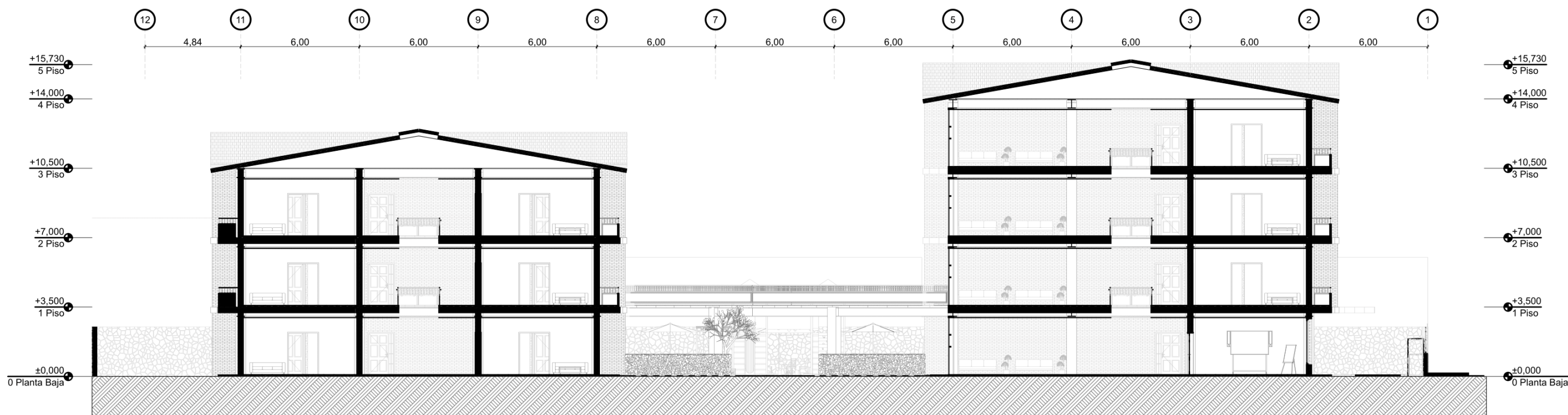
LÁMINA: 7/10








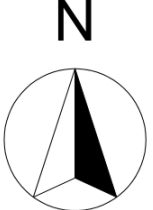
01 Sección 01 1:200



02 Sección 02 1:200



03 Sección 03 1:200

CUADRO DE MATERIALES	
 LADRILLO VISTO	 LADRILLO VISTO
 PIEDRA	 TEJA
ESC: 1:200	 Universidad Católica de Cuenca DIS: N.B.E.D - E.J.M.A DIB: N.B.E.D - E.J.M.A REV: ARQ. MGS. JAIME QUEZADA
	NATHALIA BELÉN ESCANDÓN D. EMILIA JOSÉ MALDONADO A.
	DESCRIPCIÓN: SECCIONES
	FEBRERO, 2024
	LÁMINA: 8/10



01

SECCIÓN 3D

1:50



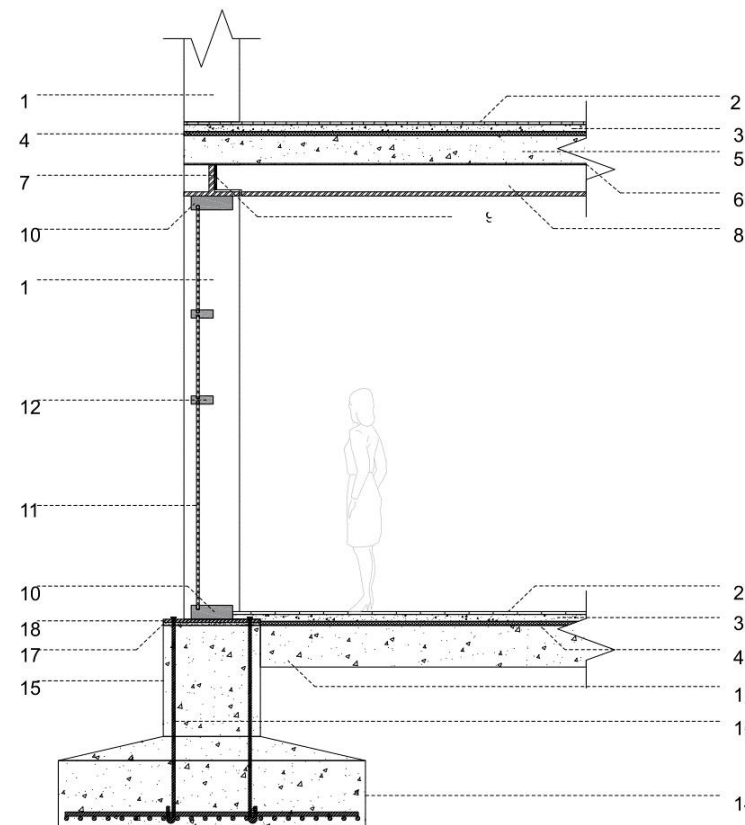
PERSPECTIVA 3D 1



PERSPECTIVA 3D 2



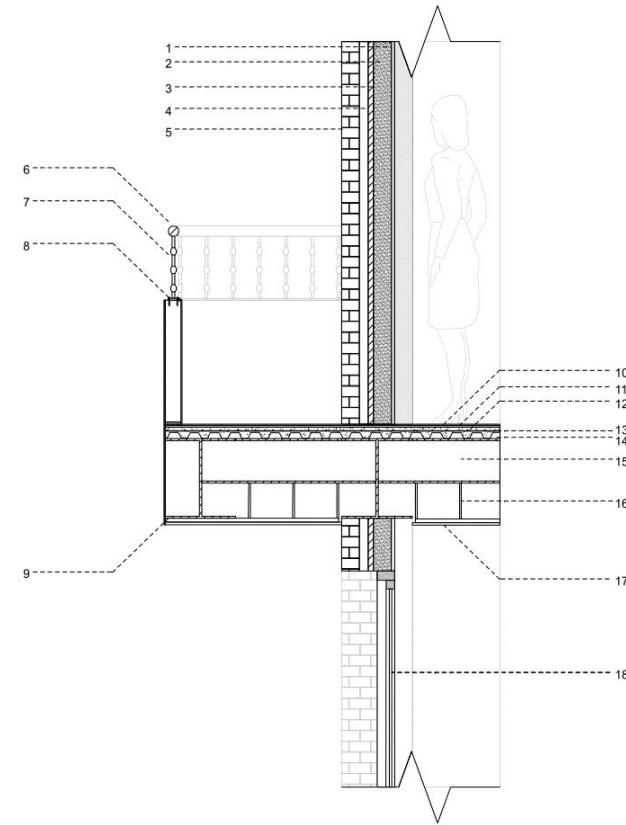
PERSPECTIVA 3D 3



02 DETALLE CIMENTACIÓN Y MURO CORTINA 1:50

LEYENDA

1. COLUMNA DE ACERO RECTANGULAR DE 0.40x0.40m RELLENO DE HORMIGÓN
2. PISO DE BALDOSA 0.25x0.25 DE 0.010m DE ESPESOR
3. MORTERO DE 0.05m DE ESPESOR
4. CAPA DE AISLAMIENTO DE 0.03m
5. LOSA DE HORMIGÓN ARMADO DE 0.20m
6. CAPA DE YESO DE 0.01m
7. VIGA PRINCIPAL ACERO DE 0.40x0.45m
8. VIGA SECUNDARIA DE ACERO DE 0.40x0.45m
9. SOLDADURA
10. MARCO DE ALUMINIO DE 0.10x0.30m
11. VIDRIO TEMPLADO DE 0.02m
12. MARCO DE DIVISIÓN DE 0.06x0.10m
13. LOSA DE HORMIGÓN 0.30m
14. ZAPATA DE HORMIGÓN DE 2.00x0.60m
15. PILAR ENANO DE HORMIGÓN DE 0.70x0.80m
16. BARRA PERNO DE ANCLAJE DE 16-0
17. MORTERO DE NIVELACIÓN DE 0.70x0.020m
18. PLACA BASE DE 0.70x0.025



03 DETALLE ENTRE PISO Y BALCÓN 1:50

LEYENDA

1. EMPASTADO DE LA PARED 2cm
2. BLOQUE DE HORMIGÓN 10cm
3. AISLAMIENTO 3cm
4. CAMARA DE AIRE 2cm
5. LADRILLO VISTO 10cm
6. PASAMANOS DE ACERO INOXIDABLE DE 3"
7. BARANDA VERTICAL DE ACERO INOXIDABLE DE 3"
8. PERONO DE ANCLAJE DE 10
9. VIGA PRINCIPAL ACERO DE 0.40x0.45m
10. PISO DE BALDOSA 0.25x0.25 DE 0.010m DE ESPESOR
11. CAPA DE AMORTIGUACIÓN 0.15cm
12. LOSA DE HORMIGÓN DE 240kg/cm²
13. MALLA ELECTROSOLDADA rg84
14. PLACA COLABORANTE
15. VIGA SECUNDARIA ACERO DE 0.40x0.45m
16. SOPORTE DE ARMAZON ESTRUCTURAL
17. CIELO RAZO, FIBRO CEMENTO PARA INTERIORES.
18. VIDRIO TEMPLADO DE 0.02m

ESC:



DIS: N.B.E.D - E.J.M.A
DIB: N.B.E.D - E.J.M.A
REV: ARQ. MGS. JAIME QUEZADA

NATHALIA BELÉN ESCANDÓN D.
 EMILIA JOSÉ MALDONADO A.

DESCRIPCIÓN:

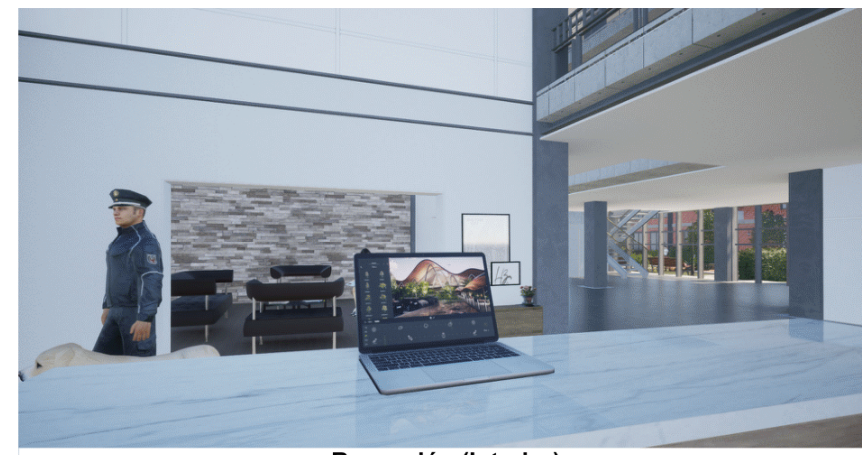
PERSPECTIVAS 3D - CORTE 3D - DETALLES CONSTRUCTIVOS

FEBRERO, 2024

LÁMINA: 9/10



Recepción (Interior)



Recepción (Interior)



Sala de Espera (Interior)



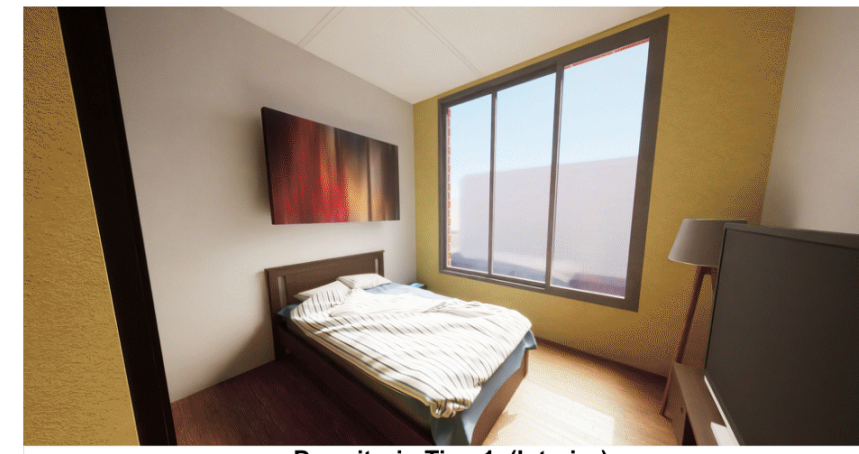
Estudio Tipo (Interior)



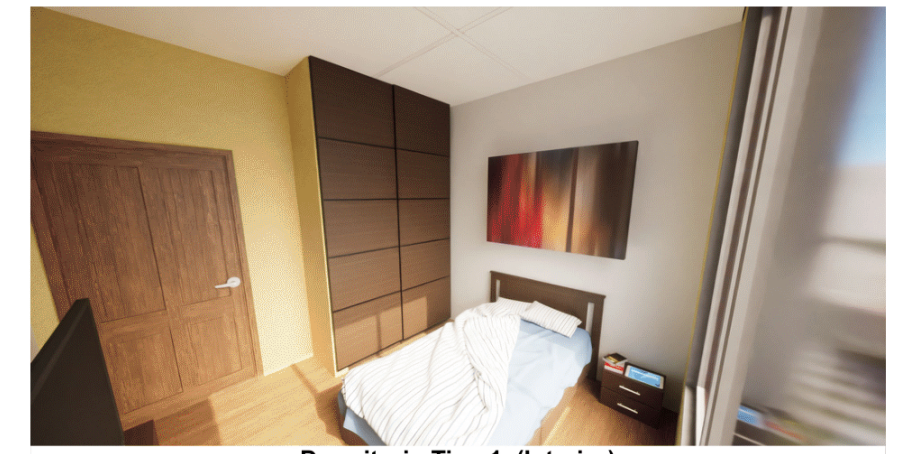
Dormitorio Tipo Master (Interior)



Dormitorio Tipo Master (Interior)



Dormitorio Tipo 1 (Interior)



Dormitorio Tipo 1 (Interior)



Dormitorio Tipo 2 (Interior)



Dormitorio Tipo 2 (Interior)



Sala- Comedor- Cocina Tipo (Interior)



Sala- Comedor- Cocina Tipo (Interior)



Zona Común (Exterior)



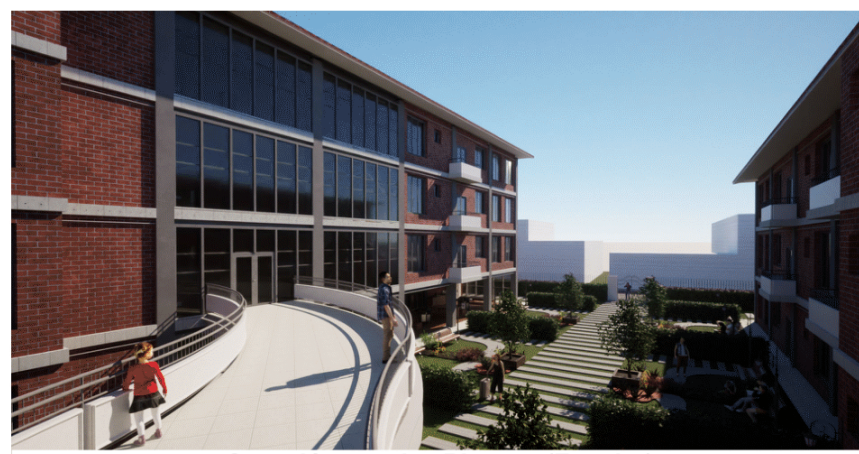
Conexión del Bloque A con el Bloque B (Exterior)



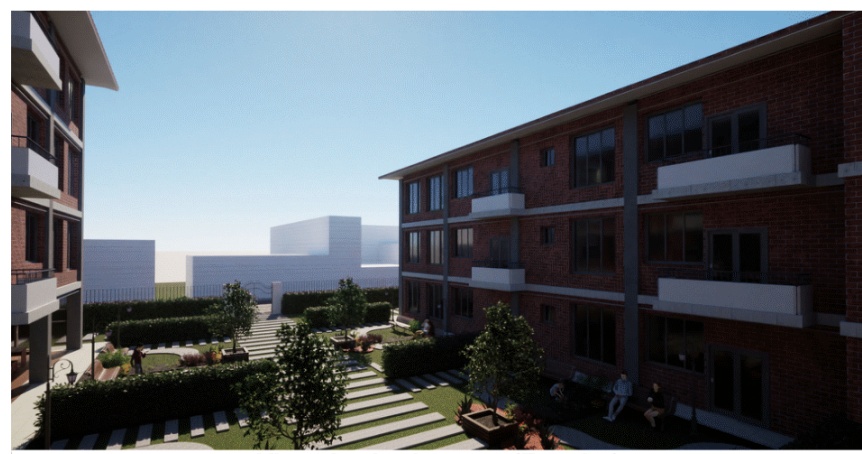
Zona de Cohesión (Exterior)



Zona de Juegos desde el Puente (Exterior)



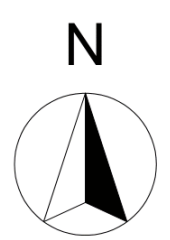

Conexión para los Bloques (Exterior)



Vista desde el puente (Exterior)



Ingreso Principal (Exterior)

<p>ESC:</p> 	 <p>Universidad Católica de Cuenca</p>
	<p>DIS: N.B.E.D - E.J.M.A</p> <p>DIB: N.B.E.D - E.J.M.A</p> <p>REV: ARQ. MGS. JAIME QUEZADA</p>
<p>NATHALIA BELÉN ESCANDÓN D. EMILIA JOSÉ MALDONADO A.</p>	
<p>DESCRIPCIÓN:</p> <p>RENDERS INTERIORES Y EXTERIORES</p>	<p>FEBRERO, 2024</p> <p>LÁMINA: 10/10</p>

CAPÍTULO IV

4. CONCLUSIONES

Las ciudades evidencian aspectos de desarrollo y crecimiento, lo que produce que estas sean reestructuradas y sujetas a nuevas tipologías de vivienda urbana que cumplan con las necesidades socioespaciales y favorezcan el desarrollo de sus habitantes. Es así, que la siguiente propuesta arquitectónica surge para rehabilitar un vacío urbano ubicado dentro del área del centro histórico de Cuenca, la cual pretende potenciar la densificación habitacional y contrarrestar la migración de sus usuarios hacia zonas periféricas o distantes de su centralidad.

En el enfoque del primer objetivo se aborda la recopilación bibliográfica correspondiente al marco teórico en el cual se determina que, la expansión urbana al denotar el crecimiento disperso basado en la funcionalidad espacial y densa de las ciudades ha ocasionado que los sus habitantes busquen mejores condiciones de vida, mientras que la densificación urbana respalda que las ciudades busquen estrategias equitativas y sustentables hacia el crecimiento descontrolado de las mismas, generando así una concentración de núcleos urbanos periféricos y distantes. En relación con el centro histórico de la ciudad de Cuenca enfocado al sector San Sebastián, se obtiene escenarios donde la morfología y las necesidades de su población en cuanto a vivienda no cuentan con una planificación idónea, debido a los cambios constatados en el uso del suelo los cuales han ocasionado una transformación mixta predominando las actividades comerciales, relegando el uso residencial a un segundo plano.

En relación con lo anteriormente mencionado conjunto con los análisis a referentes arquitectónicos, se ha establecido como prioridad a la vivienda, aprovechando características de movilidad, equipamientos, y conexión con su entorno adyacente, mejorando la morfología del sector asignado, respetando elementos como su materialidad, uso de patios externos e internos y caminos peatonales mediante plataformas de descanso que conecten lo público con lo privado.

Para los objetivos dos y tres que concierne al análisis del lugar y propuesta arquitectónica, se evidencia una oportuna accesibilidad peatonal y vehicular en los ejes de las calles Mariscal Lamar y Miguel Heredia, y con ello la conexión con sus equipamientos colindantes que fomentan la cohesión social, turística y comercial de la zona que incentiven el uso de espacios verdes dentro del conjunto residencial a proponer.

Finalmente, se logra satisfacer las necesidades del área de estudio mediante la creación de 58 viviendas distribuidas en cuatro tipologías arquitectónicas distintas, estas viviendas están diseñadas para albergar a una población promedio de dos a cuatro habitantes cada una. Es importante destacar que este espacio se ha generado aprovechando terrenos adyacentes de uso comercial. Cabe recalcar que, al realizar el levantamiento de información, se confirmó que estos terrenos aledaños no poseen valor patrimonial, considerando la utilización de los predios de manera eficiente para satisfacer la demanda de vivienda en la zona de estudio.

5. RECOMENDACIONES

El sector San Sebastián posee un importante valor histórico y cultural para la ciudad de Cuenca. Por ello que, se establecen las siguientes recomendaciones:

- Realizar un diagnóstico, así como un levantamiento actual del área de estudio para generar una propuesta de vivienda en altura que abarque la extensión de la cuadra a las calles colindantes Mariscal Lamar, Miguel Heredia, Octavio Cordero y Gran Colombia, con la finalidad de vincular la zona comercial con la propuesta mencionada.
- Realizar un análisis exhaustivo que incluya la evolución sostenible de los materiales de construcción como la reutilización del ladrillo visto, piedra, madera, entre otros componentes existentes en el lugar y así evitar la degradación medioambiental.
- Incentivar la creación de espacios verdes y áreas recreativas en patios internos con el propósito de fomentar la interacción social y el bienestar de los habitantes en su entorno residencial.
- Evaluar y realizar un análisis patrimonial y cultural de la imagen urbana de la zona de estudio, para conocer y poner en valor sus atributos sociales, turísticos y naturales que represan al territorio.
- Crear una normativa urbana que fomente y de solución a propuestas similares a la creación de espacios habitables en altura, mediante la implementación de estrategias formales, funcionales y estructurales adecuadas para aquellos con discapacidades físicas y de movilidad reducida.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acuña , L. E. (2015). *La Densificación y el Precio del Suelo Urbano: El Proceso de Densificación en el Centro Ampliado de Bogotá D.C y sus Efectos sobre el Espacio Público en la Ciudad y sobre el Precio del Suelo*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Arribas, C. (2019). *Vacíos Urbanos*. Barcelona: L'Informatiu.
- Audirac , E., & Ríos , E. R. (2018). *Edificio Terrazas Tadeo* . Obtenido de Archdaily: <https://www.archdaily.cl/cl/942319/edificio-terrazas-tadeo-taller-eduardo-audirac-plus-enrique-ramon-rios>
- Azuero , K. (05 de 2016). *Vivienda en Altura, Cuenca - Ecuador*. Obtenido de WordPress: <https://karenazuero.wordpress.com/2016/05/13/vivienda-en-altura-cuenca-ecuador/>
- Ballesteros , M. J. (08 de 2020). *Análisis de Referente La Forma, Edificio Terraza Tadeo*. Obtenido de Youtube: https://www.youtube.com/watch?v=pmnjcEm_Qrl
- Bicubik. (2020). *Fotografía de Arquitectura*. Obtenido de Bicubik : <https://www.bicubik.photo/projects/casas-del-cipres/>
- Cadaval & Solá-Morales. (10 de 2016). *CH-Reurbano*. Obtenido de ArchDaily : <https://www.archdaily.cl/cl/797884/ch-reurbano-cadaval-and-sola-morales>
- Carreño , C. (2018). Relación entre Procesos de Urbanización, el Comercio Internancional y su Incidencia en la Sostenibilidad Urbana. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, vol. 11, 22.
- Carrión, F. (2021). *Regular o Desregular el Suelo, el Dilema Urgente de las Ciudades*. Quito: El Comercio.
- Castro , D., Alejandro , C., Alejandro , M. F., & León , W. (2020). El Proceso de Gentrificación, Intervención Urbano Arquitectónica en la Ciudad de Salinas-Ecuador. En R. Sánchez , *Gentrificación* (4 ed., págs. 5-6). Universidad del Oriente.
- Cedar Lake Ventures . (2023). *El Clima y el Tiempo en Todo el Año en la Ciudad de Cuenca*. Obtenido de Weather Spark: <https://es.weatherspark.com/y/19348/Clima-promedio-en-Cuenca-Ecuador-durante-todo-el-a%C3%B1o>
- Chavela, S. (2023). *Gentrificación, Fenómeno que Crece en la CDMX*. Mexico: Construcciones New.
- Cobo, A., & Neira, A. (2018). *Identificación de Tejidos Urbanos en la Ciudad de Cuenca, Dentro del Área de Influencia, Según el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (2015)*. Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.
- Cossio, B. D. (2009). *Población y Ciudades. Dinámicas, Problemas*. Santa Rosa: UNLPam.
- Delgadillo , V., Díaz , I., & Salinas , L. (2015). Perspectivas del Estudio de la Gentrificación en México y América Latina. En T. Slater , *The eviction of a critical perspectives from gentrification research*. (pág. 34). México: Instituto de Geografía Universidad Nacional Autónoma de México.
- Di Masso , A., Berroeta , H., Pradillo , C., & Aleu , L. (2021). Gentrificación y Desposesión de Lugar: Dinámicas Subjetivas del Desplazamiento Simbólico y la Macro- Segregación. En R. Glass, *London: Aspects of Change* (pág. 2). Barcelona: Universidad de Barcelona.

- Dos Estudios. (2020). *Edificio Terrazas Tadeo*. Obtenido de Archdaily : <https://www.archdaily.cl/cl/942319/edificio-terrazas-tadeo-taller-eduardo-audirac-plus-enrique-ramon-rios>
- Espinoza, C. (2018). *El Archivo Digital Arquitectura Panamericana*. Obtenido de <https://arquitecturapanamericana.com/casas-del-cipres/>
- Estarrón , E. J. (2008). *El Proceso de Expansión Urbana*. Tijuana, B.C, México : CICESE.
- Frediani , J., Rodriguez , R., & Cortizo , D. (2018). Proceso de Gentrificación en Áreas Periféricas del Partido de la Plata, Argentina. En C. Hamnett , *The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification* (pág. 15). La Plata, Argentina .
- Galindo , L. E. (2015). *La Densificación y el Precio del Suelo Urbano*. Bogotá, Colombia : Pontificia Universidad Javeriana.
- Gallardo , L. (06 de 2015). Metodología de Análisis del Contexto. *Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. "VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, 18.
- García , E. (2008). *El Proceso de Expansión Urbana y su Impacto en el Uso de Suelo y Vegetación del Municipio de Juárez, Chihuahua*. Tijuana B.C, México : Colegio de la Frontera Norte.
- García , P. (2016). *Densificación en el Centro Histórico: Red de Viviendas de Carácter Social a lo Largo de los Ejes del Tranvía, Calles Gran Colombia y Mariscal Lamar*. Cuenca, Ecuador : Universidad del Azuay.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cuenca. (2022). *Plan de Desarrollo Territorial de Cuenca*. Cuenca, Ecuador.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cuenca. (2021). *Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca*. Cuenca, Ecuador .
- González, F. J. (2021). *Evolución de las Políticas de Rehabilitación y Regeneración Urbana en Madrid (1994-2018)*. Madrid, España : Ciudades.
- Graciana , D. (2017). *Expansión Urbana Acelerada en una Ciudad Intermedia, Causas y Consecuencias, Pampa - Santa Rosa*. La Pampa, Córdoba : Universidad de Córdoba.
- Hernández , A. (2017). *De la Rehabilitación a la Regeneración Urbana Integrada*. Madrid, España : Universitaria Valladolid.
- Hernández , M. J. (2020). *Los Vacíos Urbanos como Oportunidades de Revitalización Urbana*. Cataluña: Universidad Politécnica de Cataluña.
- Herrera , L. (2020). *Vacío Urbano*. Juárez, México: Diseño de Cubierta y Diagramación.
- Iglesias , D., & Mejía , S. (2021). Impacto de la Minería en el Proceso de Densificación Urbana. Caso de Estudio: Ciudad de San Juan de Marcona, Ica – 2021. En J. Caballero , & E. Martínez , *Densificación Urbana como Solución Sostenible a Ciudades Difusas*. Lima, Perú: Universidad César Vallejo. Obtenido de <https://www.eumed.net/rev/delos/35/densificacion-urbana.html>

- Jimenez , B. (2011). Procesos de Gentrificación: Una Deconstrucción del Espacio Urbano. En M. Checa-Artasu, *Gentrificación y Cultura: Algunas reflexiones* (pág. 12). Barcelona: Universidad de Barcelona.
- Kneschke, R. (2018). *Before After Comparison of Old Building Facade Renovation*. Berlin, Alemania.
- Martínez , E., & Caballero , J. L. (2019). Densificación Urbana como Solución Sostenible a Ciudades Difusas. Oaxaca, México: Instituto Tecnológico de San Miguel el Grande.
- Mejía , P. (2020). *Incidencias de los Asentamientos Informales en la Quebrada de Milchichig en la Estructura Urbana de la Ciudad de Cuenca a partir del año 1990*. Cuenca, Ecuador : Universidad del Azuay.
- Mejía, V. (2014). *El Proceso de Urbanización en Cuenca, Ecuador*. Cuenca, Ecuador: Universidad Politecnica de Cataluña.
- Mendoza , F. R. (2016). La Gentrificación en los Estudios Urbanos. *Cad. Metrop., São Paulo*, 697-719.
- Montoya, V. (2017). *Análisis Funcional en Espacios Públicos de Primer Orden del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca Generado por los Cambios Urbanos*. Cuenca, Ecuador : Universidad Católica de Cuenca.
- Muñoz , A. R. (2017). *Vacíos Urbanos Piezas Estructuradoras de la Ciudad*. Bogotá, Colombia: Universidad Nacional de Colombia.
- ONU HABITAT. (2016). *Regeneración Urbana*. Madrid, España.
- Ortiz, P. (2019). *Recomendaciones de Políticas Urbanas para el Uso y la Gestión del Suelo en Cuenca*. Cuenca, Ecuador : Flacso.
- Páliz, C. F. (06 de 2018). El Territorio Periurbano de la Ciudad de Quito: Expansión Urbana, cambio de la Morfología y el Valor del Suelo. Caso de estudio "Valle de los Chillos", Distrito Metropolitano de Quito, Ecuador. *Revista Eídos*, 11. Obtenido de <https://revistas.ute.edu.ec/index.php/eidos/issue/view/35>
- Peñañiel , G., Pérez , G., & Pérez , I. (2012). *Densificación de la Ciudad, Aproximación desde la Arquitectura*. Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.
- Pereznieto, S. (01 de 2018). *Edificio CH-Reurbano*. Obtenido de Architecture Board: <https://architectureboard.wordpress.com/2018/01/02/edificioch-reurbano/>
- Prado, D. (2017). *Regeneración de Espacios en Zonas Deterioradas y No Consolidadas de la Ciudad Mediante Equipamientos Estratégicos*. Cuenca, Ecuador: Universidad del Azuay.
- Prados, C. (2017). *Sin "Habitar" no hay Lugar: Estrategias para la Rehabilitación y Gestión de la Vivienda*. Paisajetransversal.org.
- Pulido, J. A. (2017). *Los Costos de la Expansión Urbana: Aproximación a Partir de un Modelo de Precios Hedónicos en la Zona Metropolitana del Valle de México*. Obtenido de SciELO: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102017000100037#B8
- Quezada , M. (2015). *Lineamientos Metodológicos para Ordenar el Área Periurbana de Cuenca*. Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.

- Quintana , Á., Corrales , V., & Ortega , J. (2020). La Casa de Ciprés (Análisis Uno). En B. P. Quito, *Transformaciones* (págs. 208- 213). Quito, Ecuador. Obtenido de https://issuu.com/bienalquito/docs/catalogo_baq_2020_nov_20
- Rodriguez , M., Sánchez , E., & Garcia , G. (2019). *Vivienda Vertical Social en la Frontera Norte de México: Criterios para una Densificación Sustentable*. REVISTA INVI .
- Surreal Estudio. (2018). *Casas Ciprés* . (C. Espinoza , & X. Pacheco , Editores) Obtenido de Dirección de Avalúos y Catastros: <https://dq.cuenca.gob.ec/>
- Tejedor , A. (2021). *Intervención Patrimonial al Edificio Febres Cordero desde la Perspectiva de Proyectos*. Cuenca - Ecuador. Cuenca: Universidad Católica de Cuenca.
- Ucuña , L. (2015). *La Densificación y el Precio del Suelo Urbano. El Proceso de Densificación en el Centro Ampliado de Bogota D.C y sus Efectos sobre el Espacio Público de la Ciudad y el Precio del Uso de Suelo*. Bogotá: Pontifica Universidad de Javeriana.
- Val, J. R. (2011). *Rehabilitación Urbana en España*. España: Informes de Construcción.

ANEXOS

Anexo 1: Norma de arquitectura y urbanismo del Ecuador.

NORMA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL ECUADOR	
N.A 01	Ventilación natural de espacios habitables debe ser igual o mayor al 15% del área del piso loca.
N.A 02	En los espacios no habitables no se considera indispensable ventilación natural, se obliga el empleo de iluminación y ventilación artificial.
N.A 03	Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas = 10cm/ entre piezas sanitarias y pared lateral = 15cm/ entre piezas sanitarias y pared frontal = 65cm.
N.A 04	La ducha debe tener un área mínima de 0,64m ² , con un lado mínimo de 80cm.
N.A 06	Los pasa manos o barandas de apoyo deberán ser colocados a 85cm del piso.
N.A 09	Toda edificación mayor a 4 pisos de altura deberá plantear un vestíbulo de acceso con un mínimo de 6m.
N.A 10	Las porterías o guardianías tendrán acceso a un baño con un área mínima de 1,20m ² .
N.A 24	En cada habitación accesible se debe disponer de al menos un espacio de maniobra para posibilitar el giro y cambio de dirección conforme al tipo de actividad o requerimiento, así se debe poder inscribir un círculo con un diámetro de 1500mm para el giro de una silla de ruedas, que debe estar libre de obstáculos hasta una altura de 670mm incluyendo al mobiliario del dormitorio y barrido de las puertas.
N.A 26	Se debe tener cuidado al distribuir los espacios de trabajo, promoviendo un movimiento fluido entre la cocina, el lavaplatos, y el refrigerador. Se recomienda liberar el espacio bajo la mesa de trabajo, ubicada a 80cm de altura, para permitir el acercamiento de un usuario en silla de ruedas, si es el caso.
N.A 27	En mesas cuadradas cada comensal necesita unos 65cm, pero en mesas redondas puede ser un poco menos, también las sillas son el segundo elemento fundamental del comedor y se necesitará añadir unos 10cm por comensal.
N.A 28	Mientras cumplan las dimensiones mínimas anteriormente señaladas, las salas de estar son espacios flexibles que nos entregan una mayor libertad de diseño a favor de la calidad de vida. Las texturas y los colores, sumado salas condiciones térmicas, acústicas y de iluminación, pueden marcar una diferencia en la manera en que las personas habitan y perciben los espacios donde pasan la mayor parte del tiempo.

Anexo 2: Norma de accesibilidad de José Tomás Franco.

NORMA DE ACCESIBILIDAD DE JOSÉ TOMÁS FRANCO	
N.A.C 01	Ancho mínimo de pasillo para el público en edificios de altura será de 1,20m, y en viviendas unifamiliares será de 0,90m. La altura mínima de pasillos será de 2,20m.
N.A.C 02	Ancho mínimo de escaleras en viviendas será de 0,90m, mientras que en edificaciones de gran flujo el ancho mínimo será de 1,20 (huella mínima de 28cm y contra huella mínima de 18cm). Gradas de emergencia tendrán una huella mínima de 30cm con una contrahuella de 17cm.
N.A.C 08	En edificaciones de vivienda deberá existir ascensores que permitan el traslado de 25 personas como máximo.
N.A.C 09	Los pasillos hacia los que se abre las puertas del ascensor deberán tener como mínimo una sección de 1,50m, incrementándose 10cm a la sección cada 2 pasajeros de incremento.
N.A.C 10	Puertas de acceso a vivienda o departamento debe tener 85cm como mínimo de sección, acceso a dormitorios, salas y comedores 80cm, acceso a cocinas o áreas de servicio 85cm, y acceso a baños 70cm (la altura mínima de puertas será de 2m).
N.A.C 19	La circulación integrada en áreas de uso público y parques con jardines será de 1,80m.
N.A.C 21	Las áreas de aproximación a la cama en sus dos costados deben mantener una franja con un ancho mínimo libre de 900mm para circulación y al pie de la cama debe mantenerse una franja de 100mm de ancho libre para circulación.
N.A.C 22	Sus dimensiones y vanos deben permitir el acceso y movimiento de una silla de ruedas, se recomienda un diámetro mínimo de 150cm, al menos hasta los 70cm de altura y una puerta de corredera o habitable que habrá hacia afuera.
N.A.C 23	Es recomendable que dejar un espacio mínimo de unos 60cm entre el fregadero y la placa vitro cerámica, por temas de higiene y sobre todo de seguridad.
N.A.C 24	Entre la mesa de comedor y la mueble pared más próximos se debe respetar entre la Entre la mesa de comedor y el mueble o pared más próximos se debe respetar una distancia de al menos 90 cm, aunque lo ideal es que hay a 120cm para que la circulación entorno a la mesa sea más fluida cuando hay gente sentada.
N.A.C 25	Lo recomendable en todos los diseños es dejar un espacio de mínimo 1m para circulación, puede ser menos o más dependiendo del espacio, esta opción dependiendo del tipo de mobiliario y distribución abarcaría aproximadamente entre 10 y 15m ² .
N.A.C 26	Generalmente esta habitación se sitúa junto a la cocina y es un área olvidada porque, aunque es una parte comunal no es un área para visitas, la medida estándar para circulación esta entre los 70 a 90 cm.

N.A.C 27

El espacio transitable debe estar entre los 65 y los 68cm para trabajos con ordenador, en cuanto al tablero de la mesa, las dimensiones ideales se sitúan alrededor de los 160cmx180cm, también es importante calcular el espacio libre para las piernas que no debería ser inferior a los 70cm de altura y anchura.

Anexo 3: Programa Arquitectónico Completo.

SUBZONA				ESPACIO			SUBESPACIOS				ESPACIO ARQUITECTÓNICO		INSTALACIONES						MOBILIARIO				SUJETO			NORMATIVA Y ORDENANZA		OBSERVACIONES																					
DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	LADO MINIMO	ALTURA PISO - TECHO	AGUA	ELECTRICIDAD	SANITARIAS	GAS	CONTRA INCENDIOS	COMPLEMENTARIAS	DESCRIPCIÓN	CANT	FIJO	MÓVIL	CAUSAL	CONSECUENTE	EVENTUAL	NORMATIVA CONTRA INCENDIOS		NORMA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL																				
ADMINISTRACIÓN	1	43,12	43,12	LOBBY	1	20,00	20,00	RECEPCIÓN	1	8,00	8,00	3,00	3,00		X				X		ESCRITORIO	1		X	2	5	0	N.C.I01 - N.C.I03 - N.C.I04 N.C.I01 - N.C.I02 - N.C.I08 N.C.I01 - N.C.I03 - N.C.I04	N.AC01 - N.AC03 - N.AC10	Los muebles deben ser espaciosos, cómodos y atractivos que abastezcan la afluencia de huéspedes que esperarán por varios minutos, se deben crear diversas zonas privadas para personas que buscan tranquilidad. Crean zonas flexibles donde los huéspedes puedan convivir unos con otros.																			
								SALA DE ESPERA	1	12,00	12,00	3,00	3,00		X		X															ESTANTE	2		X	SILLAS	2		X	COMPUTADORA	1		X						
	1	43,12	44,12	GUARDIANÍA	1	23,12	23,12	OFICINA GENERAL	1	8,96	8,96	2,45	3,00		X					X	X	COMPUTADORA	1		X	5	2		0		N.AC01 - N.AC027	N.AC01 - N.AC027																	
								CUARTO DE SERVICIO	1	2,16	2,16	1,35	3,00	X	X			X	X	ESCRITORIO	1		X	SILLÓN	1									X															
								CUARTO PRIVADO	1	8,50	8,50	2,40	3,00		X			X		ESCRITORIO	1		X	SILLÓN	1									X															
								BAÑO PRIVADO	1	3,50	3,50	1,45	3,00	X	X	X	X				X	ESCRITORIO	1		X								SILLÓN	1		X													
																						SILLÓN	1		X								ESCRITORIO	1		X	SILLÓN	1		X									
								CIRCULACIÓN 20% =												8,624																													
	ÁREA TOTAL + 20% DE CIRCULACIÓN =												51,74																																				
	SUBZONA				ESPACIO			SUBESPACIOS				ESPACIO ARQUITECTÓNICO		INSTALACIONES						MOBILIARIO				SUJETO			NORMATIVA Y ORDENANZA		OBSERVACIONES																				
DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	LADO MINIMO	ALTURA PISO - TECHO	AGUA	ELECTRICIDAD	SANITARIAS	GAS	CONTRA INCENDIOS	COMPLEMENTARIAS	DESCRIPCIÓN	CANT	FIJO	MÓVIL	CAUSAL	CONSECUENTE	EVENTUAL	NORMATIVA CONTRA INCENDIOS	NORMA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL																					
DEPARTAMENTOS	1	861,77	861,77	DEPARTAMENTO (1-2 PERSONAS)	13	66,29	861,77	SALA	1	10,80	10,80	3,00	3,00		X					X	X	MESA DE CENTRO	1		X	2	0	4	N.C.I01 - N.C.I03 - N.C.I04 N.C.I01 - N.C.I02 - N.C.I08 N.C.I01 - N.C.I03 - N.C.I04	N.AC01 - N.AC03 - N.AC10	Es recomendable, si no se dispone de ventanal exterior, incorporar un sistema de aireación bien mediante extractores o rejillas de aireación. Todas las tomas de corriente funcionen nunca se deben colocar cerca de algún grifo, si llegase a salpicar agua podría ocasionar un corto circuito, colocar un suelo antideslizante en la cocina, es normal que se caiga agua y de esta forma evitarás resbalarte y hacerte daño. Es recomendable que el margen de la mesa haya un metro de distancia contra cualquier pared para dar el espacio suficiente de movilidad y comodidad. La cocina debe estar en el lugar más cercano posible al foco de luz natural. Además, es recomendable contar con ventanas amplias y que tengan buen aislamiento para poder disfrutar de este espacio de descanso evitando la entrada de ruidos y polución del exterior.																		
								COCINA	1	10,80	10,80	3,00	3,00	X	X	X	X	X														X	COCINA	1	X	X	2	0	4	.AC01 - N.AC03 - N.AC10									
																																									REFRIGERADORA	1		X	LAVAPLATOS	1	X		
																																									ALACENA	3	X		MESAS DE TRABAJO	2	X		
								COMEDOR	1	15,64	15,64	3,40	3,00		X			X	X								X	MESA		1			X	2	0	6	N.AC01 - N.AC10 - N.AC24												
																																						SILLAS	8		X	APARADOR DE BAJILLA	1	X					
								BAÑO SOCIAL	1	1,65	1,65	1,10	3,00	X	X	X			X	X							X	LAVAMANOS		1		X		4	0	2	N.AC01 - N.AC10 - N.AC23												
																																						INODORO	1	X		BARRA DE TOALLA	1	X					
																																						ESPEJO	1	X									
								LAVANDERÍA	1	4,50	4,50	1,50	3,00	X	X	X			X	X							X	LAVADORA		1		X	X	2	1	0	.AC01 - N.AC03 - N.AC10												
																																						SECADORA	1		X	FREGADERO	1	X					
																																						PLANCHA	1		X								
								DORMITORIO MÁSTER	1	16,20	16,20	3,60	3,00						X	X							X	CAMA		1		X	X	2	0	0	N.AC01 - N.AC03 - N.AC21												
																																						VELADOR	2		X	CÓMODA	1		X				
																																						CLOSET	1	X		TELEVISIÓN	1	X					
								BAÑO MÁSTER	1	3,24	3,24	1,20	3,00	X	X	X	X			X	X						X	INODORO		1		X		2	0	0	N.AC01 - N.AC10 - N.AC23												
																																						DUCHA	1	X		LAVAMANOS	1	X					
																																						BARRA DE TOALLA	1	X									
BODEGA DE SERVICIOS	1	3,46	3,46	1,65	3,00							X							X	ESTANTERÍA	1	X		2	1	0	N.AC01 - N.AC02 - N.AC03																						
																												ESCOBA	1		X																		
																												TRAPEADOR	1		X																		
CIRCULACIÓN 20% =												172,354																																					
ÁREA TOTAL + 20% DE CIRCULACIÓN =												1.034,12																																					

SUBZONA				ESPACIO			SUBESPACIOS			ESPACIO ARQUITECTÓNICO		INSTALACIONES		MOBILIARIO				SUJETO			NORMATIVA Y ORDENANZA		OBSERVACIONES																																											
DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	LADO MINIMO	ALTURA PISO - TECHO	AGUA	ELECTRICIDAD	SANITARIAS	GAS	CONTRA INCENDIOS	COMPLEMENTARIAS	DESCRIPCIÓN	CANT	FIJO		MÓVIL	CAUSAL	CONSECUENTE	EVENTUAL	NORMATIVA CONTRA INCENDIOS	NORMA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL																																					
DEPARTAMENTOS	1	949,56	949,56	DEPARTAMENTO (2-3 PERSONAS)	12	79,13	949,56	SALA	1	10,80	10,80	3,00	3,00		x				x	x	MESA DE CENTRO	1		x	3	0	4	N.AC01 - N.AC03 - N.AC10	Es recomendable, si no se dispone de ventanal exterior, incorporar un sistema de aireación bien mediante extractores o rejillas de aireación. Todas las tomas de corriente funcionen nunca se deben colocar cerca de algún grifo, si llegase a salpicar agua podría ocasionar un corto circuito, colocar un suelo antideslizante en la cocina, es normal que se caiga agua y de esta forma evitarás resbalarte y hacerte daño. Es recomendable que el margen de la mesa haya un metro de distancia contra cualquier pared para dar el espacio suficiente de movilidad y comodidad. La cocina debe estar en el lugar más cercano posible al foco de luz natural. Además, es recomendable contar con ventanas amplias y que tengan buen aislamiento para poder disfrutar de este espacio de descanso evitando la entrada de ruidos y polución del exterior.																																					
								COCINA	1	10,80	10,80	3,00	3,00	x	x	x	x	x								MESAS ESQUINERAS	3				x	3	0	2	.AC01 - N.AC03 - N.AC10																															
								COMEDOR	1	15,64	15,64	3,40	3,00														SILLONES			2		x	3	0	5	N.AC01 - N.AC10 - N.AC24																														
								BAÑO SOCIAL	1	1,65	1,65	1,10	3,00	x	x	x	x	x	x																			N.AC01 - N.AC02 - N.AC03																												
																																							LAVAMANOS	1		x																								
																																							INODORO	1		x																								
								LAVANDERÍA	1	4,50	4,50	1,50	3,00	x	x	x	x	x	x																			.AC01 - N.AC03 - N.AC10																												
																																							SECADORA	1		x																								
																																							FREGADERO	1		x																								
								DORMITORIO MÁSTER	1	16,20	16,20	3,60	3,00																									N.AC01 - N.AC03 - N.AC21																												
																																							COMODA	1		x																								
																																							CLOSET	1		x																								
								BAÑO MÁSTER	1	3,24	3,24	1,20	3,00	x	x	x	x	x	x																			N.AC01 - N.AC03 - N.AC10																												
																																							DUCHA	1		x																								
																																							LAVAMANOS	1		x																								
								DORMITORIO INDIVIDUAL	1	9,60	9,60	3,00	3,00																									N.AC01 - N.AC03 - N.AC21																												
																																							COMODA	1		x																								
																																							CLOSET	1		x																								
								BAÑO INDIVIDUAL	1	3,24	3,24	1,20	3,00	x	x	x	x	x	x																			N.AC01 - N.AC10 - N.AC23																												
DUCHA	1		x																																																															
LAVAMANOS	1		x																																																															
BODEGA DE SERVICIOS	1	3,46	3,46	1,65	3,00																							N.AC01 - N.AC02 - N.AC03																																						
																													ESTANTERÍA	1		x																																		
																													ESCOBA	1		x																																		
CIRCULACIÓN 20% =								189,912																																																										
ÁREA TOTAL + 20% DE CIRCULACIÓN =								1.139,47																																																										
SUBZONA				ESPACIO			SUBESPACIOS			ESPACIO ARQUITECTÓNICO		INSTALACIONES		MOBILIARIO				SUJETO			NORMATIVA Y ORDENANZA		OBSERVACIONES																																											
DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	DESCRIPCIÓN	CANT	ÁREA U (m2)	ÁREA T (m2)	LADO MINIMO	ALTURA PISO - TECHO	AGUA	ELECTRICIDAD	SANITARIAS	GAS	CONTRA INCENDIOS	COMPLEMENTARIAS	DESCRIPCIÓN	CANT	FIJO		MÓVIL	CAUSAL	CONSECUENTE	EVENTUAL	NORMATIVA CONTRA INCENDIOS	NORMA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL																																					
DEPARTAMENTOS	1	887,3	887,3	DEPARTAMENTO (3-4 PERSONAS)	10	88,73	887,3	SALA	1	10,80	10,80	3,00	3,00		x				x	x	MESA DE CENTRO	1		x	3	0	5	N.AC01 - N.AC03 - N.AC10	Es recomendable, si no se dispone de ventanal exterior, incorporar un sistema de aireación bien mediante extractores o rejillas de aireación. Todas las tomas de corriente funcionen nunca se deben colocar cerca de algún grifo, si llegase a salpicar agua podría ocasionar un corto circuito, colocar un suelo antideslizante en la cocina, es normal que se caiga agua y de esta forma evitarás resbalarte y hacerte daño. Es recomendable que el margen de la mesa haya un metro de distancia contra cualquier pared para dar el espacio suficiente de movilidad y comodidad. La cocina debe estar en el lugar más cercano posible al foco de luz natural. Además, es recomendable contar con ventanas amplias y que tengan buen aislamiento para poder disfrutar de este espacio de descanso evitando la entrada de ruidos y polución del exterior.																																					
								COCINA	1	10,80	10,80	3,00	3,00	x	x	x	x	x									MESAS ESQUINERAS			3		x	3	0	2	.AC01 - N.AC03 - N.AC10																														
								COMEDOR	1	15,64	15,64	3,40	3,00																	SILLONES	2		x	3	0	5	N.AC01 - N.AC10 - N.AC24																													
								BAÑO SOCIAL	1	1,65	1,65	1,10	3,00	x	x	x	x	x	x																			N.AC01 - N.AC02 - N.AC03																												
																																							LAVAMANOS	1		x																								
																																							INODORO	1		x																								
								LAVANDERÍA	1	4,50	4,50	1,50	3,00	x	x	x	x	x	x																			.AC01 - N.AC03 - N.AC10																												
																																							SECADORA	1		x																								
																																							FREGADERO	1		x																								
								DORMITORIO MÁSTER	1	16,20	16,20	3,60	3,00																									N.AC01 - N.AC03 - N.AC21																												
																																							COMODA	1		x																								
																																							CLOSET	1		x																								
								BAÑO MÁSTER	1	3,24	3,24	1,20	3,00	x	x	x	x	x	x																			N.AC01 - N.AC10 - N.AC23																												
																																							DUCHA	1		x																								
																																							LAVAMANOS	1		x																								
								BODEGA DE SERVICIOS	1	3,46	3,46	1,65	3,00																									N.AC01 - N.AC02 - N.AC03																												
																																							ESTANTERÍA	1		x																								
																																							ESCOBA	1		x																								

AUTORIZACION DE PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Nosotros(a)s, **Nathalia Belén Escandón Deidán** y **Emilia José Maldonado Ávila** portadore(a)s de las cédulas de ciudadanía N.º 0650346398 y 0106279185. En calidad de autore(a)s y titulare(a)s de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación **“DENSIFICACIÓN URBANA MEDIANTE ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO EN UN VACÍO URBANO DEL SECTOR SAN SEBASTIÁN EN LA CIUDAD DE CUENCA, ECUADOR.”** 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, **21 de marzo de 2024**



F:
Nathalia Belén Escandón Deidán
0650346398



F:
Emilia José Maldonado Ávila
0101010101